

# 大津町公営住宅建替基本計画 <概要版>

## 計画の背景・目的

自然災害の激化や新型コロナウイルス感染症の拡大などにより本町においても生活様式や働き方が変化した。

その中、本町においては人口及び世帯数は増加している一方で単身者世帯など少人数世帯の増加が著しく、また働き手である生産年齢人口（15～64歳）は令和17年をピークに減少に転じ、高齢者人口（65歳以上）は増加すると推計されており、将来に向けた住生活や公営住宅等のあり方が課題となっている。

本町では管理している公営住宅等の効率的かつ円滑な更新を実現するため、令和4年9月に大津町公営住宅等長寿命化計画を策定した。

本基本計画は、早期に建替事業に取り組むべきあけぼの団地及び西嶽団地について、建替方針の検討や入居者の意向を踏まえ、計画の合意形成を図るための基本計画を作成するとともに、その後の事業実施計画及び基本設計、実施設計の条件整理を行うことを目的とする。

### ■計画対象団地の棟数・戸数

| 団地名    | 住所            | 種別   | 棟数                   | 戸数                      | 敷地面積                  |
|--------|---------------|------|----------------------|-------------------------|-----------------------|
| あけぼの団地 | 大津町<br>室 1151 | 公営住宅 | 15 棟<br>(うち建替対象 7 棟) | 412 戸<br>(うち建替対象 172 戸) | 40,327 m <sup>2</sup> |
| 西嶽団地   | 大津町<br>大津 907 | 公営住宅 | 19 棟<br>(全棟建替対象)     | 84 戸<br>(全戸建替対象)        | 17,492 m <sup>2</sup> |

### ■「大津町公営住宅等長寿命化計画」（令和4年9月）

に位置付けている計画対象団地の計画内容

| 団地名称       |                         | 棟数   | 戸数    | 計画期間<br>令和4～13年度                        |
|------------|-------------------------|------|-------|-----------------------------------------|
| あけぼの<br>団地 | 5・6・7 棟                 | 3 棟  | 90 戸  | 改善 90 戸                                 |
|            | 1・2・3・11・<br>12 棟       | 5 棟  | 150 戸 | 維持管理 150 戸                              |
|            | 4・8・9・10・<br>13・14・15 棟 | 7 棟  | 172 戸 | 集約建替 70 戸<br>維持管理 82 戸※1<br>用途廃止 20 戸※2 |
| 西嶽団地       |                         | 19 棟 | 84 戸  | 集約建替 50 戸<br>用途廃止 34 戸※2                |

※1 あけぼの団地 82 戸については次期計画期間において集約建替予定

※2 用途廃止は第2期工事後の予定

## 計画対象団地の概要

### ■計画対象団地の位置図



## 計画対象団地の課題

### 【計画対象団地の現況からの計画課題】

- あけぼの団地、西嶽団地の地形は南斜面にあり日照、採光の条件は良いものの、現在の地形を改変（土地の区画形質の変更）する場合、宅地開発許可に該当することを考慮する必要がある。
- あけぼの団地の計画対象の住棟は耐用年数の1/2を経過していて、これまで外壁や屋上防水等の改善工事を実施しておらず、外壁の塗装の劣化、汚れや一部にクラックが見られ、**外壁及び屋上防水の改善もしくは建替の対応が急務**である。
- 西嶽団地の全棟は、すでに耐用年数を超過**しており、外壁及び屋根の改善もしくは建替の対応が急務である。
- あけぼの団地の住戸タイプ（間取り）はすべて3Kであるため単身者向きでなく、**多様な家族構成等を考慮した住宅タイプ（間取り）の提供**が望まれる。
- 計画対象団地の空家率は、本町の公営住宅等平均よりも高く、**他の団地よりも入居率向上の集中的な入居促進対策**を講じる必要がある。
- あけぼの団地では住宅の階数が上がるにしたがって空家率が高くなっており、**階段での昇降の負担が入居決定の一つの要因**と考えられるため、これを改善する必要がある。
- 一般的に高齢者ほど建替事業への同意が得られにくいことから、世帯主年齢が70歳以上の世帯割合が77.4%の西嶽団地においては、特に丁寧な説明や要望の聞き取りが必要である。
- 建替事業による住宅戸数・住戸タイプの設定に当たっては、現在の居住者の年齢、世帯人数等を考慮する必要がある。特に、**単身世帯の割合があけぼの団地では33.9%であり、西嶽団地では56.6%であることに留意**する。



バルコニー裏部の鉄筋露出（あけぼの団地）



外壁の汚れ・一部クラック（あけぼの団地）



屋根底裏の鉄筋露出（西嶽団地）



玄関ポーチ部の段差・外壁の汚れ（西嶽団地）

## 建替基本計画の基本方針・基本計画

### ＜基本方針＞

- 現在の住宅の建替必要性の認識
- 入居者及び入居希望者の需要意向を踏まえた住戸タイプ、建替戸数の整備
- 良好な住環境の整備
- 建替事業による団地内及び周辺環境との調和
- 持続可能な住宅の建設

### ＜あけぼの団地に集約建替＞

- 非現地での建替え用地の取得に見通しがつかないこと、総事業費が安いこと、取付道路が良好なこと、1団地での集約化は建設及び維持管理について効率的であることなどから、「現地建替 1 団地集約（あけぼの団地に集約）」を最適案とする。

### ＜第 1 期建替事業敷地－9 号棟＞

- 本町の民間賃貸住宅の建設動向等を踏まえ、民間賃貸住宅の借り上げ住宅制度や民間活力の協働による P F I 制度の導入を考慮した住宅政策全体での事業量や財政の見通しから、全 120 戸の建替事業を一気に進めることは困難であると推察される。そこで、工期を 2 期に分けて建替事業を実施するものとし、第 1 期の事業期間を 5～6 年、総事業費を 18 億円と想定し、概ね 40 戸の建替事業を行うものとする。
- 建替敷地の候補案について評価を行った結果、総合評価において「バス停に最も近く公共交通利便性が高い」「起伏が緩やかで高齢者の歩行の負担が少ない」などから第 1 期に 9 号棟敷地で建替えを実施するものとし、第 2 期工事では 10 号棟、13 号棟、14 号棟（一部）の敷地で 80 戸を建替える。

第 1 期工事（40 戸）

9 号棟



第 2 期工事（80 戸）

10 号棟、13 号棟、14 号棟（一部）



## 計画概要

□建築構造・階数：RC造 5 階建

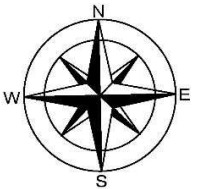
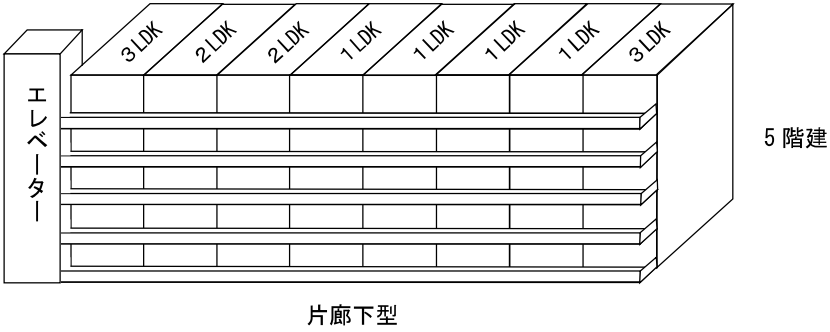
□面積：

|      |                         |               |
|------|-------------------------|---------------|
| 敷地面積 | 2,825.78 m <sup>2</sup> |               |
| 建築面積 | 654.90 m <sup>2</sup>   | （建蔽率 27.15%）  |
| 延床面積 | 3,287.50 m <sup>2</sup> | （容積率 135.75%） |
| 緑地   | 432.873 m <sup>2</sup>  | （緑化率 15.31%）  |

□住戸タイプ： 1LDK、2LDK：30 戸（75%、住戸専用面積約 45～60 m<sup>2</sup>/戸）  
3LDK：10 戸（25%、住戸専用面積約 70 m<sup>2</sup>/戸）

建替基本計画イメージ図(第1期-9号棟敷地に建設)

住戸の東西軸配置(玄関北面・居間南面)



階数による  
戸数調整

原案  
5階建

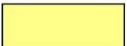
最大階数  
6階建

住戸割り  
による  
戸数調整

3スパン  
2LDK×3戸

3スパン  
1LDK×4戸

基本計画平面図



住棟



駐車場



駐輪場



植栽帯



歩行者通路

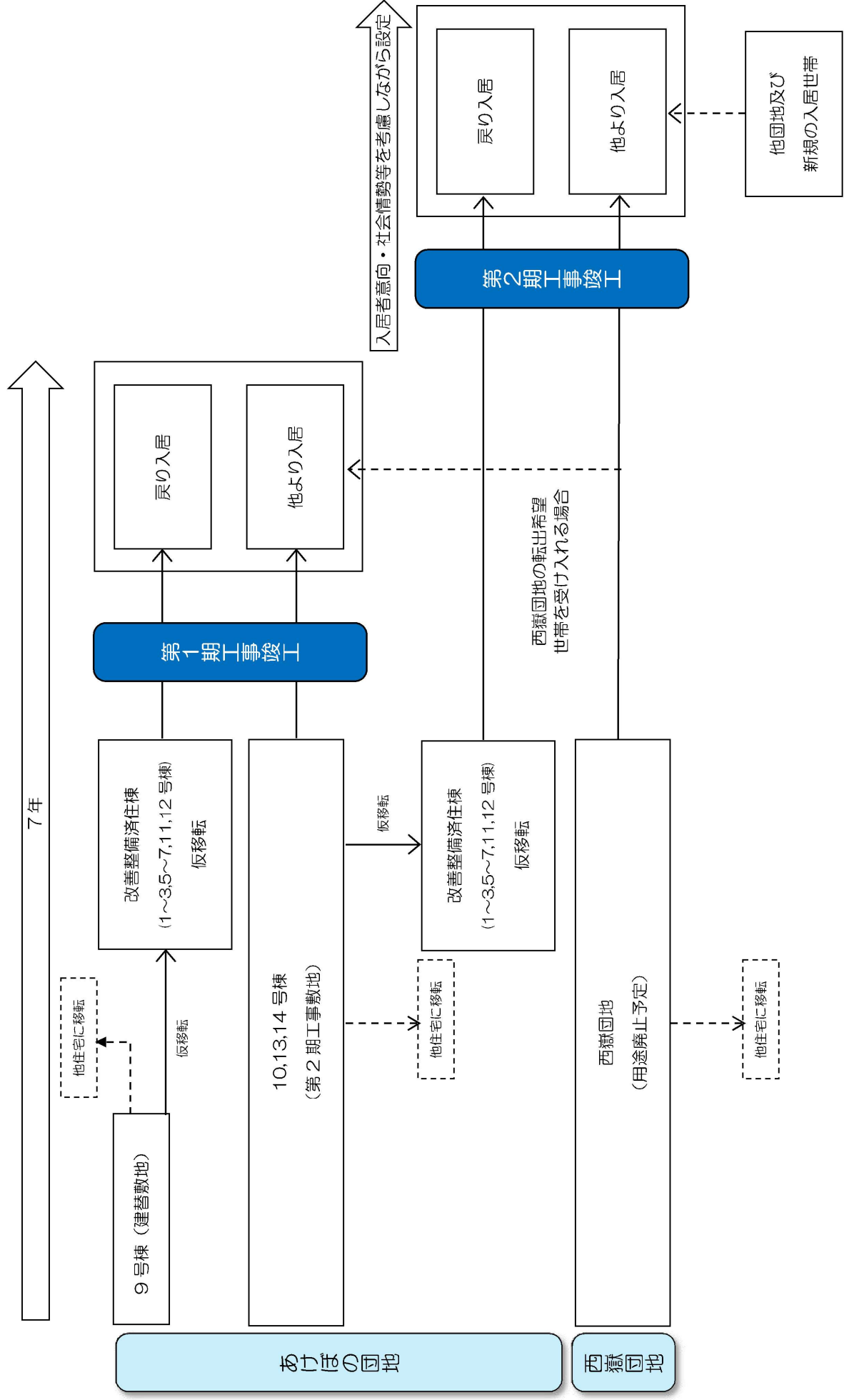


敷地境界線

0 5 10 15(M)

A3 1/300

# 入居者の移転計画



## 概算事業費(第1期-9号棟敷地に建設)

| 項目     |      | 金額(税別)       |
|--------|------|--------------|
| 設計・工事費 | 調査設計 | 53,484 千円    |
|        | 解体工事 | 69,224 千円    |
|        | 建築工事 | 1,415,000 千円 |
|        | 小計   | 1,537,708 千円 |
| 移転補償費  |      | 4,104 千円     |
| 合計     |      | 1,541,812 千円 |

※現在9号棟に入居中の世帯は、仮移転及び新住宅入居の2回の移転費用を含む。  
 ※町主体の事業費で官民連携可能性調査の委託費は含んでいない。  
 ※解体費は9号棟のみ

## 事業スケジュール(第1期-9号棟敷地に建設)

| 1年目      | 2年目                            | 3年目                                                         | 4年目                                                                            | 5年目・6年目                                                  | 7年目                            |
|----------|--------------------------------|-------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------------|
| ・事業手法の検討 | ・アスベスト調査<br>・対象住宅入居者への説明会・個人相談 | ・解体工事設計<br>・建築基本設計<br>・建替工事敷地内の入居者の仮移転<br>・建替住棟以外への転居希望者の退去 | ・建築実施設計<br>・建替工事敷地内の住棟の解体工事<br>・建替住棟以外への転居希望者の退去<br>・建替工事敷地外の住棟の解体工事(空家住棟から順次) | ・建築工事<br>・建替住棟以外への転居希望者の退去<br>・建替工事敷地外の住棟の解体工事(空家住棟から順次) | 建替住棟入居<br>・建替工事敷地外の住棟の解体工事完了予定 |

※官民連携によるPFI事業等による事業手法を採用した場合のスケジュールは変更となる。

※第2期工事(あけぼの団地10号棟、13号棟、14号棟(一部))の事業スケジュールは第1期の事業スケジュールの進捗及び第2期工事の建替計画敷地内の入居者意向、町内の住宅需要、社会情勢等を考慮して設定する。

## 今後の課題

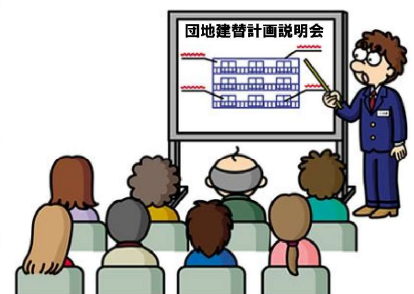
### □事業手法の検討

町が主体となって町営住宅を建設する事業手法だけでなく、民間事業者のノウハウや資金を有効に活用する手法として、設計及び施工の両方を単一業者に一括して発注する方式(DB方式)や設計・建設・改修・更新や維持管理・運営を行う方式(PFI方式)などの最適な事業手法について、効率性、迅速性、経済性等を今後検討し事業化を図る。

### □建替住宅入居世帯の合意形成

建替事業においては、建替対象の住宅に入居中の世帯の理解を得ることが不可欠であることから、次のことに留意して合意形成を図る。

- 建替住宅の入居世帯の現状(世帯人数、世帯構成、年齢等)を把握する。
- 建替事業の必要性、事業内容、建設・移転スケジュール等の事業概要の周知を図るため、説明会や個別面談等を行う。
- 新入居にあたっての家賃や移転費用等の経費面に関して丁寧に説明し理解を得る。
- 意見・質問等については、迅速な対応に心掛ける。



## 参考 住民アンケート調査の結果概要

### □団地環境の総合的評価（立地、周辺施設等の利便性）

あけぼの団地では「満足」と「やや満足」の合計は77.9%となりかなり高い。西嶽団地では「満足」と「やや満足」の合計の割合は49.1%で5割に満たない。

### □住宅の総合的評価（部屋の間取り、設備等）

あけぼの団地では「満足」と「やや満足」の合計は50.0%で、西嶽団地では50.9%である。

### □建替の期待

団地を建替えるにあたっての期待（複数回答）で最も多いのは「台所・風呂等の設備の使いやすさ」であり、次いで多いのは「高齢者等の住みやすさへの配慮」「優れた断熱性・遮音性」である。

### □建替の心配

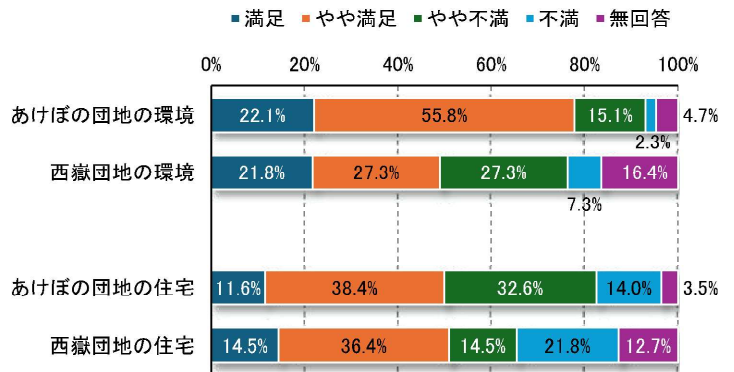
団地を建替えるにあたっての不安（複数回答）で最も多いのは「家賃の支払い」であり、次いで「引っ越し代の支払い」で、移転に伴う経費に関する心配が多い。

### □建替後の移転先の希望

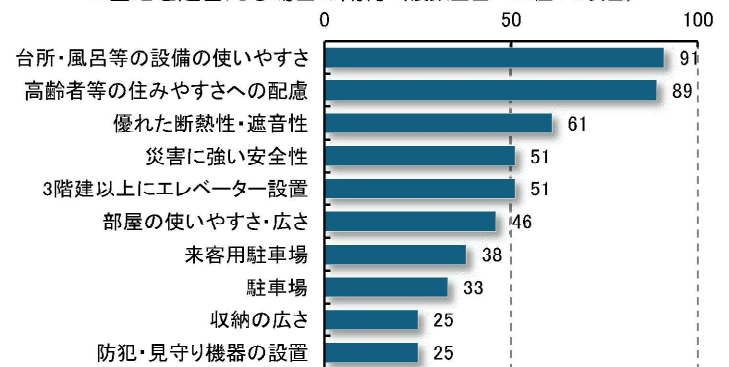
あけぼの団地で最も多いのは「現在と同じあけぼの団地内の建替住宅に入居」「現在と同じあけぼの団地内の既存の住宅に入居」の順で多い。西嶽団地でも同じ傾向で「現在と同じ西嶽団地内の建替住宅に入居」「現在と同じ西嶽団地内の既存の住宅に入居」の順で多い。

一方、「移転したくない」はあけぼの団地8.1%、西嶽団地18.2%である。

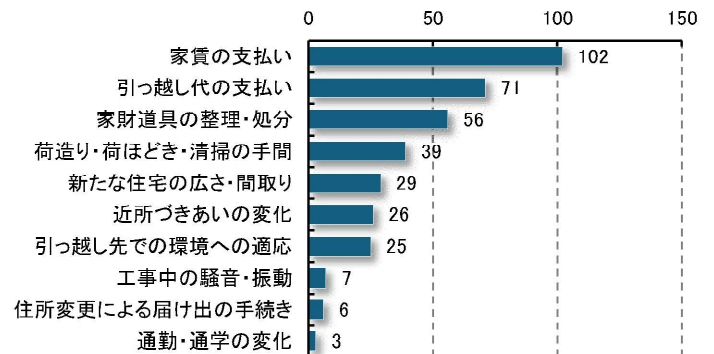
### ■団地環境・住宅の総合的評価の割合



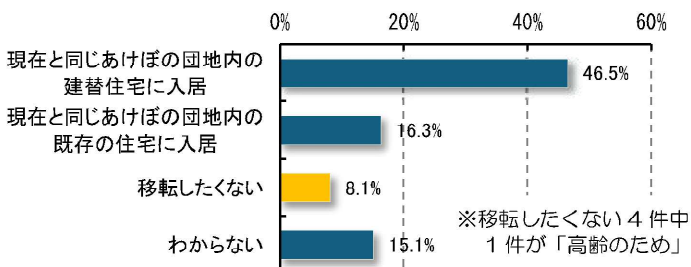
### ■団地を建替える場合の期待（複数回答・上位10項目）



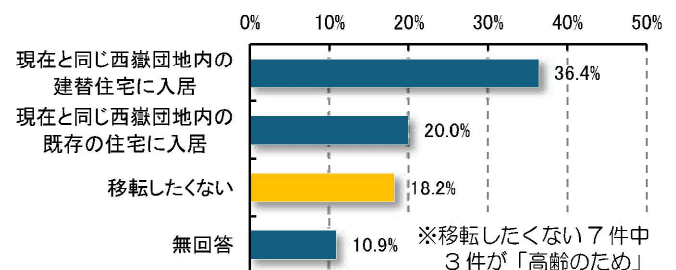
### ■団地を建替える場合の心配（複数回答）



### ■あけぼの団地入居者の移転先希望（上位4項目）



### ■西嶽団地入居者の移転先希望（上位4項目）



大津町公営住宅建替基本計画 <概要版> 令和6年12月

大津町都市整備部都市計画課住宅係

〒869-1292 熊本県菊池郡大津町大字大津 1233 番地 電話 (096) 293-8802