

# 大津町公営住宅建替基本計画

令和6年12月

大 津 町



# 目 次

<b>第1章 計画の目的等</b> .....	<b>1</b>
1-1 計画の背景・目的 .....	1
1-2 建替事業のフロー .....	2
1-3 計画対象 .....	3
1-4 上位・関連計画 .....	4
<b>第2章 建替対象団地の現状</b> .....	<b>7</b>
2-1 本町の概要 .....	7
2-2 公営住宅等の現状 .....	12
2-3 計画対象団地の現状 .....	14
2-4 建替対象住棟の現況 .....	28
<b>第3章 建替計画方針</b> .....	<b>34</b>
3-1 建替計画の課題 .....	34
3-2 建替基本計画のコンセプト .....	36
3-3 建替基本計画の基本方針 .....	36
3-4 住戸の計画方針 .....	38
3-5 敷地・住棟の方針 .....	40
<b>第4章 建替対象団地入居者のアンケート調査</b> .....	<b>73</b>
4-1 アンケート調査の概要 .....	73
4-2 アンケート調査の結果 .....	73
<b>第5章 建替基本計画</b> .....	<b>79</b>
5-1 基本計画の条件等 .....	79
5-2 住棟・住戸計画 .....	83
5-3 共同施設等計画 .....	89
5-4 ゾーン・動線計画 .....	91
5-5 配置計画 .....	92
5-6 移転・事業スケジュール計画 .....	96



# 第1章 計画の目的等

## 1-1 計画の背景・目的

大津町だけでなく全国的にみても住生活を取り巻く環境の変化はめまぐるしく、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生活様式や働き方が大きく変化した。

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、令和6年12月現在19団地、140棟、870戸の公営住宅等（公営住宅、災害公営住宅）を管理しており、そのストック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。これに基づき計画的な建替事業、改善事業等をすすめているところであるが、特に建替事業は、建替団地の敷地状況、周辺団地との集約可能性や入居者の意向を踏まえた実現化に向けた条件を検討する必要がある。

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。



あけぼの団地

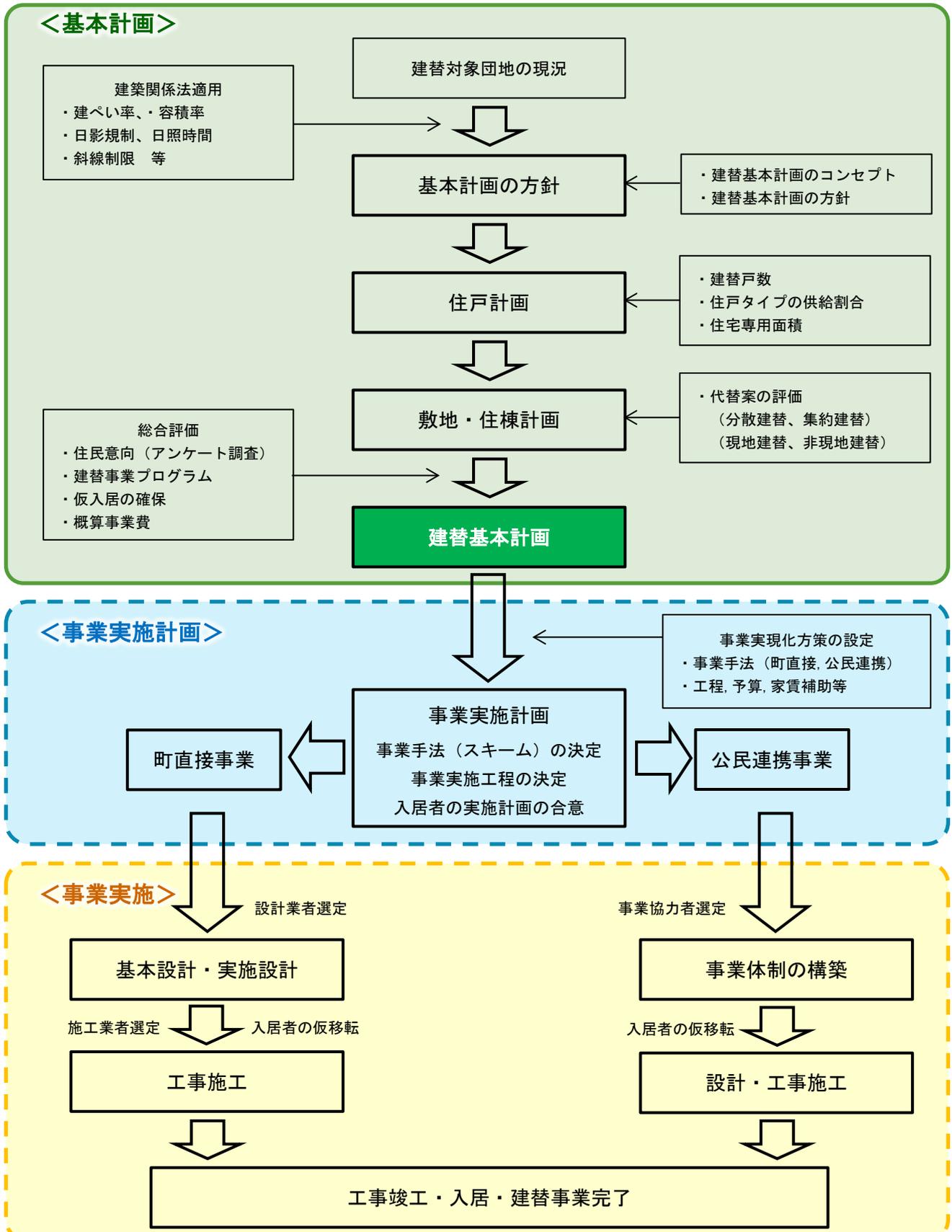


西嶽団地

## 1-2 建替事業のフロー

建替基本計画及び建替基本計画策定後の事業実施に向けてのフローは、以下のとおりである。

### ■建替事業実施のフロー



## 1-3 計画対象

計画対象団地・住棟は、「大津町公営住宅等長寿命化計画（平成4年9月）」により建替事業（集約建替）に位置付けられたものとする。

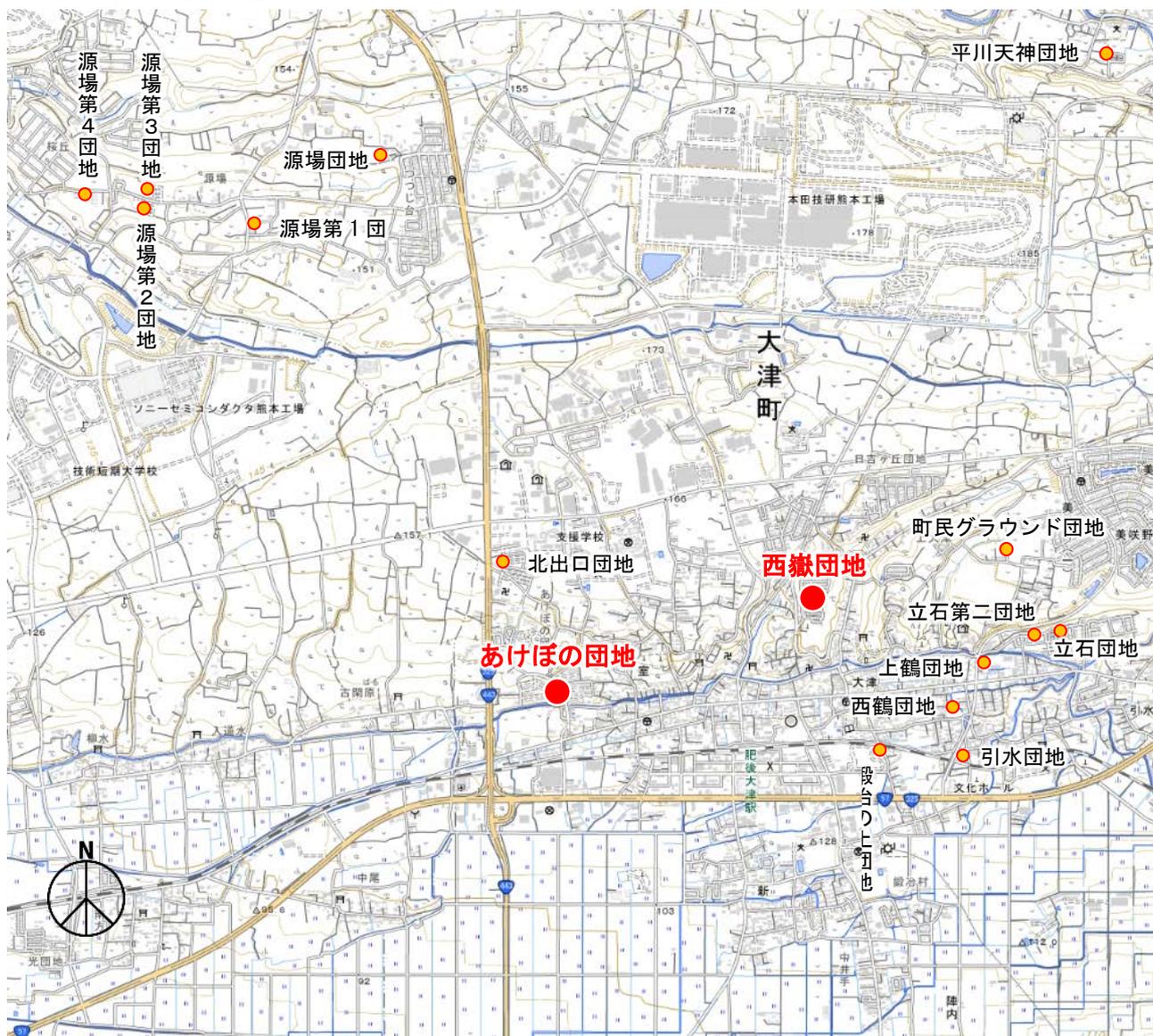
- あけぼの団地 全15棟のうち、4号棟、8～10号棟、13～15号棟の計7棟（172戸）
- 西嶽団地 全19棟（84戸）

計画対象の両団地とも敷地面積は1,000㎡以上であることから、公営住宅法の建替事業施行要件の面積規模には適合している。

### ■計画対象団地の概要

団地名	住所	種別	棟数	戸数	敷地面積
あけぼの団地	大津町室 1151	公営住宅	15棟 (うち建替対象7棟)	412戸 (うち建替対象172戸)	40,327.39㎡
西嶽団地	大津町大津 907	公営住宅	19棟 (全棟建替対象)	84戸 (全戸建替対象)	17,492.94㎡

### ■計画対象団地の位置図



## 1—4 上位・関連計画

---

### (1) 第6次大津町振興総合計画

本町の長期的なまちづくりを総合的・体系的にまとめた町の最上位計画であり、最も基本的な計画として第6次大津町振興総合計画を平成30年3月に定めている。

総合計画は「基本構想」（平成30年度～令和7年度）、「後期基本計画」（令和4年度～令和7年度）及び「実施計画」（毎年度見直し）により構成している。

#### 【基本構想】

- ・計画期間：平成30年度～令和7年度
- ・まちづくりの基本理念：
  - 大津まちづくり基本条例に基づく理念の実現
  - 継続的なまちづくりの展開（第5次振興総合計画他）
  - 熊本地震からの復旧・復興
- ・将来ビジョン：夢と希望がかなう 元気大津
- ・まちの将来フレーム：将来人口（令和7年度）約36,500人

#### 【後期基本計画における公営住宅等に関する施策の位置付け】

- ・計画期間：令和4年度～令和7年度
- ・施策の方針（抜粋）：
  - 持続可能で良質な公営住宅運用に向けた公営住宅等長寿命化計画に基づく更新の実施
  - 需給実態の変化を踏まえた建替や団地の統廃合および公営住宅跡地活用の検討
- ・目標指数：公営住宅入居率
  - 令和2年度→83.0%
  - 令和7年度→85.0%

### (2) 大津町公共施設等総合管理計画

本町では、平成27年3月に公共施設等の適切な規模とあり方を検討し、今後の施設の維持管理について基本方針を示す「大津町公共施設等総合管理計画」を策定した。

- ・計画期間：＜第1期＞平成27年度～令和5年度
- ・建築系公共施設の目標
  - 新規整備は原則として行わない
  - 施設を更新（建替）する場合は複合施設を検討する
  - 施設総量（総床面積）を縮減する
  - 40年間で更新費用を25%圧縮する
- ・長寿命化の基本方針
  - 総合的かつ計画的な管理
  - 計画的な保全、長寿命化計画
- ・町営住宅の維持管理方針
  - 数量に関する基本的な考え方
    - \*活用度は高いが、大半の施設で老朽化が進み、建物性能が劣るため、改修が必要。

\* 北部地区は今後も少子化がすすむことが予測されるが、矢護川団地、平川天神団地は子育て世帯を優先した入居施策を今後も維持する。

\* 中部地区では、社会福祉を実現していくため町営住宅を維持していく。

\* 災害公営住宅については、被災者の入居状況をみながら、被災者以外の入居についても検討を行う。

\* 老朽化した町営住宅については、廃止を検討する。

○品質に関する基本的な考え方

\* 管理データの整備、定期点検を行って予防保全的な維持管理を実施する。

○コストに関する基本的な考え方

\* 予防保全を実施することでトータルコストの縮減を図る。

### (3) 大津町都市計画マスタープラン

本町では、まちづくりの将来像を設定し、その実現のための都市計画の基本的な方針等を「大津町都市計画マスタープラン」として作成しているが、現在、本町を取り巻く社会情勢の変化が著しく、本計画の見直しを進めている。

- ・ 計画期間：平成 31 年度～令和 22 年度（20 年間）
- ・ 将来都市像：人と自然と産業が調和した「誰もが住みよく誇りのもてる町 おおづ」
- ・ 計画対象団地の土地利用方針：専用住宅地—「商業・業務地や工業・流通業務地、幹線道路から一定の距離を隔てた区域の住居が主とした土地利用がなされる区域は、専用住宅地として、良好な環境を有する住宅地の形成を推進します。」

#### ■ 都市計画マスタープラン土地利用方針図



#### (4) 大津町公営住宅等長寿命化計画

令和4年9月に団地別・住棟別の住宅ストック活用について長期的な視点のもとに、公営住宅等のライフサイクルコスト（LCC）の縮減につながる長寿命化のための建替事業方針及び維持管理方針を明らかにした「大津町公営住宅等長寿命化計画」の見直しを行った。

本計画の計画期間は、10年間（令和4年度から13年度まで）とする。

##### ■長期的な管理の見通し【30年程度】※次期計画期間以降の管理事業手法は決定ではなく想定

団地番号	団地名称		棟数	戸数	計画期間 令和4～13年度	次期計画期間 令和14～23年度	次々期計画期間 令和24～33年度
1	室西団地		3棟	3戸	用途廃止3戸	—	—
2	室東団地		3棟	3戸	用途廃止3戸	—	—
3	立石団地		43棟	86戸	維持管理76戸 用途廃止10戸	集約建替 用途廃止	維持管理
4	西嶽団地		19棟	84戸	集約建替50戸 用途廃止34戸	維持管理	維持管理
5	源場団地		2棟	4戸	維持管理4戸	維持管理	用途廃止
6	源場第1団地		3棟	6戸	維持管理6戸	維持管理	用途廃止
7	源場第2団地		2棟	4戸	維持管理4戸	維持管理	用途廃止
8	源場第3団地		6棟	12戸	維持管理12戸	集約建替	維持管理
9	源場第4団地		5棟	12戸	維持管理12戸		
10	北出口団地		16棟	84戸	維持管理84戸	維持管理	集約建替 用途廃止
11	あけぼの 団地	5・6・7棟	3棟	90戸	改善90戸	維持管理	維持管理
		1・2・3・11・12棟	5棟	150戸	維持管理150戸	維持管理	維持管理
		4・8・9・10・13・ 14・15棟	7棟	172戸	集約建替70戸 維持管理82戸 用途廃止20戸	集約建替80戸 維持管理70戸 用途廃止2戸	維持管理
12	鍛冶の上団地		3棟	22戸	維持管理22戸	改善長寿命化型	維持管理
13	西鶴団地		2棟	27戸	維持管理27戸	改善長寿命化型	維持管理
14	平川天神団地		6棟	12戸	維持管理12戸	維持管理	建替
15	矢護川団地		6棟	12戸	維持管理12戸	維持管理	建替
16	上鶴団地		1棟	18戸	維持管理18戸	改善	維持管理
17	引水団地		3棟	12戸	維持管理12戸	維持管理	用途廃止
18	さんそん桜団地		5棟	10戸	維持管理10戸	維持管理	用途廃止
19	立石第二団地		1棟	25戸	維持管理25戸	維持管理	改善
20	町民グラウンド団地		1棟	27戸	維持管理27戸	維持管理	改善

## 第2章 建替対象団地の現状

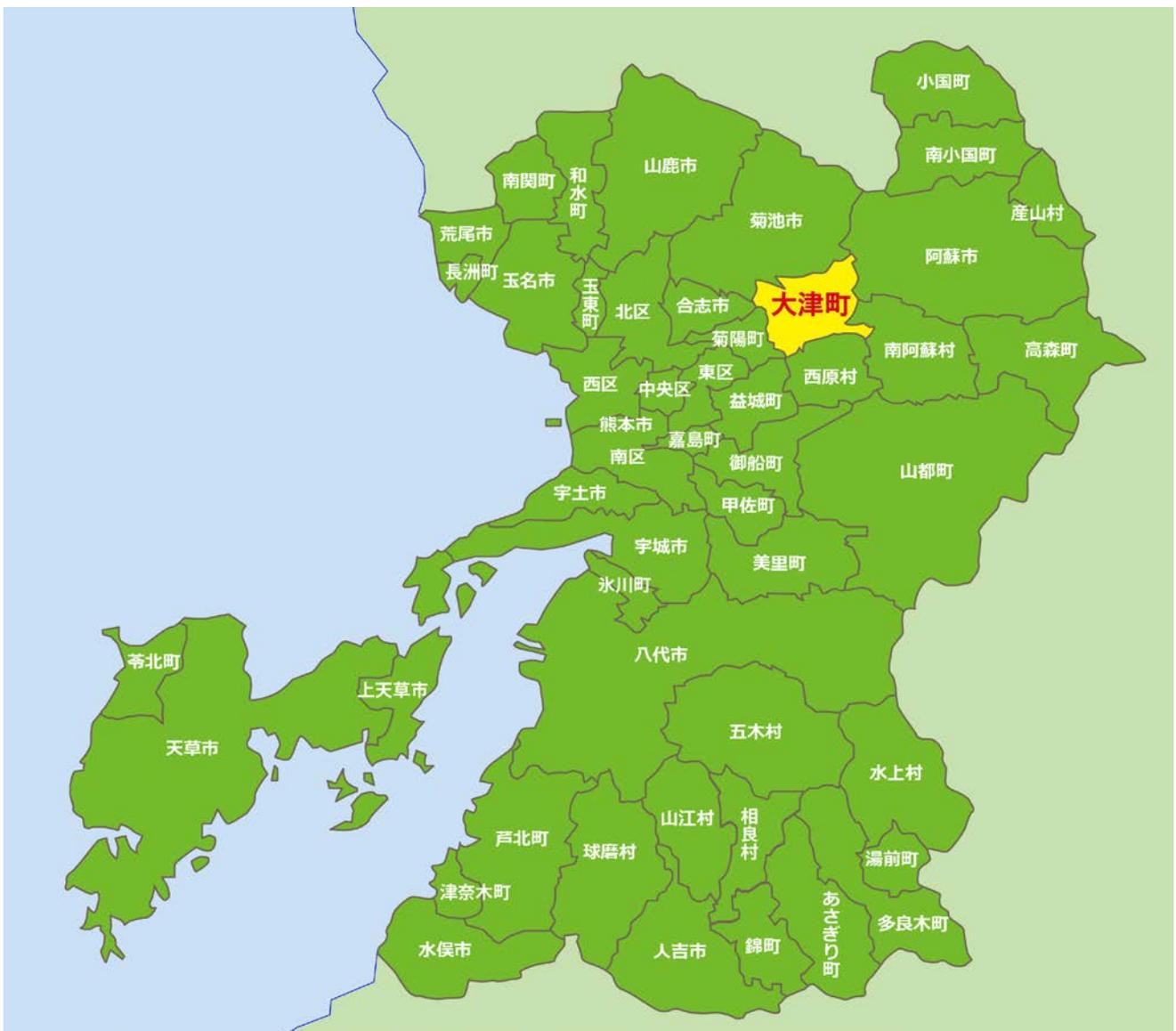
### 2-1 本町の概要

#### (1) 本町の位置等

本町は、熊本県の中北部に位置し、熊本県庁より北東に直線で約 15 km（本町役場）の距離にある。熊本平野の東端にあたり、やや平坦な地形から東の阿蘇外輪山の外側へ向かった丘陵地形となっている。本町の北は菊池市、東は阿蘇市と南阿蘇村、南は西原村と益城町、西は菊陽町と合志市に接している。

大津町、陣内村、平真城村、瀬田村（一部）、護川村（一部）、錦野村（一部）が昭和 31 年 8 月に合併して、現在の大津町が発足した。

#### ■ 本町の位置



## (2) 人口・世帯の状況

### ①人口・世帯数

令和2年国勢調査によると、本町の人口は35,187人、世帯数は14,165世帯、平均世帯人員は2.48人/世帯である。

平成2年以降の推移をみると、人口及び世帯数は増加しているが、1世帯当たりの人員数は減少の傾向にある。

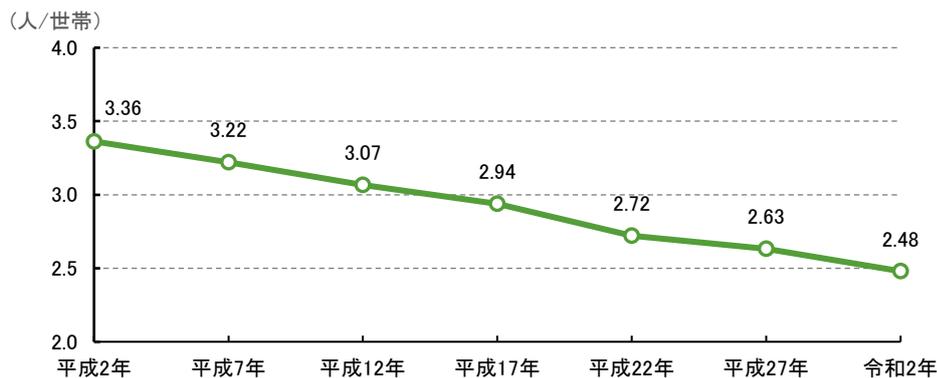
#### ■人口の推移（各年国勢調査）



#### ■世帯数の推移（各年国勢調査）



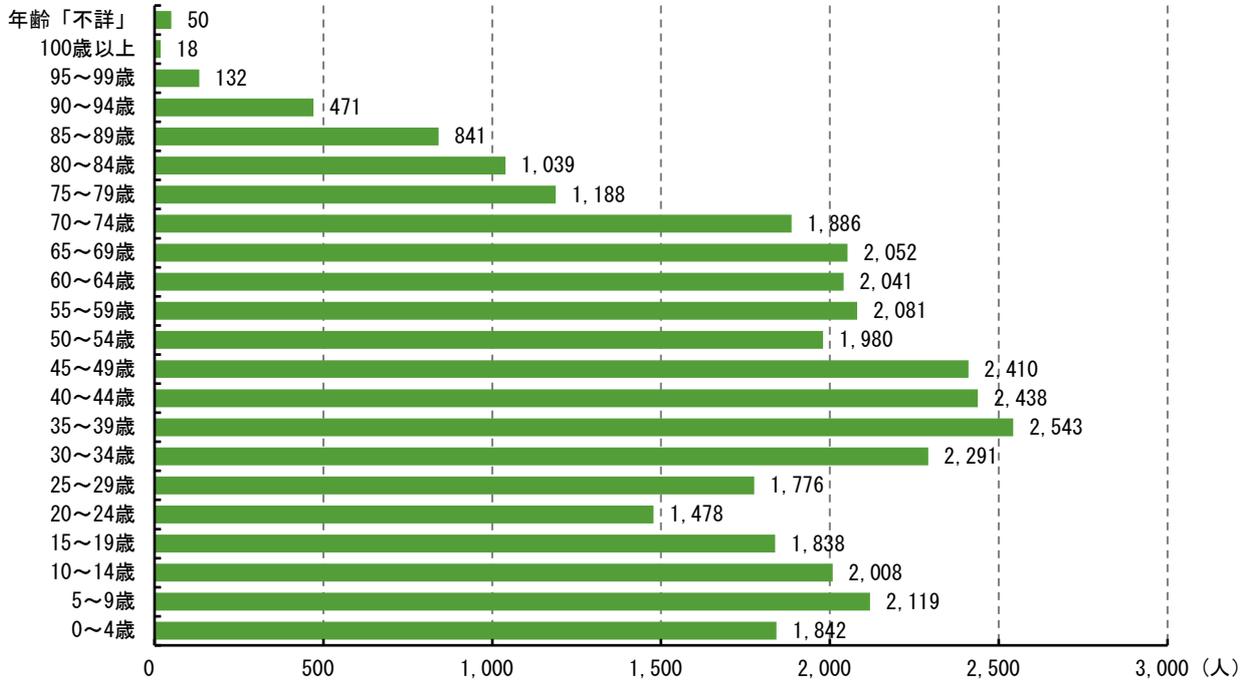
#### ■1世帯当たりの人員数の推移（各年国勢調査）



## ②年齢別人口

令和2年の国勢調査により本町の年齢5歳階級別人口をみると、下図のとおりで「35～39歳」がもっとも多く次いで「40～44歳」、「45～49歳」、「30～34歳」の順である。

■年齢5歳階級別人口（令和2年国勢調査）



## ③年齢3区分人口構成

令和2年国勢調査により本町の年齢3区分人口（年齢不詳を除く）をみると、年少人口（15歳未満人口）は5,980人（年齢不詳を除く人口の17.2%）、生産年齢人口（15歳以上65歳未満）は21,234人（同60.9%）、老年人口（65歳以上人口）は7,632人（同21.9%）である。

平成12年以降の3区分人口の推移をみると、年少人口が平成17年の一時期に減少したことを除いて3区分とも増加の傾向にある。

■年齢3区分別人口の推移（各年国勢調査）



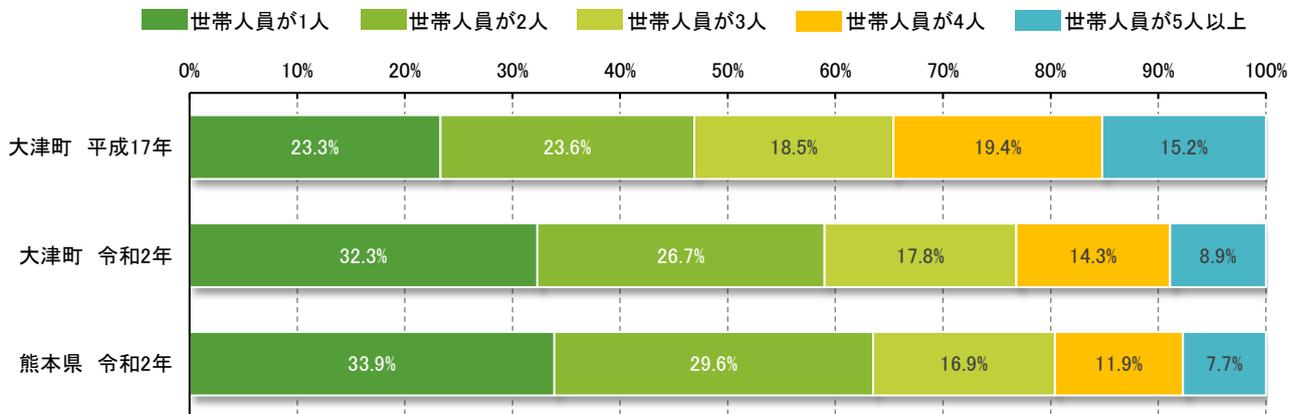
#### ④世帯人員数別世帯数

令和2年国勢調査による本町の一般世帯（寄宿舍、寮、施設等の世帯を除く世帯）の世帯人員別世帯数をみると、「世帯人員が1人」がもっとも多く4,567世帯（一般世帯数14,135世帯の32.3%）で、次いで多いのは「世帯人員が2人」の3,772世帯（同26.7%）となっており、世帯人員が増えるほど世帯数は少なくなっている。

平成17年から令和2年の世帯人員別世帯数の変化をみると、「世帯人員が5人以上」の世帯は減少し、その一方で世帯人員が4人以下の世帯数はすべて増加している。特に、この15年間における「世帯人員が1人」は2,294世帯、「世帯人員が2人」は1,462世帯の増加となっている。

「世帯人員が1人」及び「世帯人員が2人」の世帯数は増加傾向にあるものの、令和2年の本町と熊本県全体の一般世帯の世帯人員別世帯数の構成割合を比較すると、本町では「世帯人員が1人」は1.6ポイント低く、また「世帯人員が2人」は2.9ポイント低い。

#### ■一般世帯の世帯人員別世帯構成割合（各年国勢調査）



#### ⑤将来人口推計

国立社会保障・人口問題研究所による将来人口推計（平成30年）によると、本町の人口は今後も増加を続ける推計結果が示されているが、その増加割合は鈍化傾向にある。

これを年齢3区分人口でみると、年少人口（0～14歳）は6,500人前後で横ばいである。生産年齢人口（15～64歳）は令和17年をピークに減少に転じ、老年人口（65歳以上）は年々増加の一途である。

#### ■本町の将来人口推計（国立社会保障・人口問題研究所平成30年）

	実績値	推計値				
	令和2年	令和7年	令和12年	令和17年	令和22年	令和27年
総数	34,522	36,261	37,414	38,284	38,741	38,819
年少人口（0～14歳）	5,969	6,402	6,520	6,549	6,583	6,537
生産年齢人口（15～64歳）	20,876	21,330	21,730	22,108	21,796	21,389
老年人口（65歳以上）	7,677	8,529	9,164	9,627	10,362	10,893

※令和2年は国勢調査結果（年齢「不詳」は65歳以上に含む）

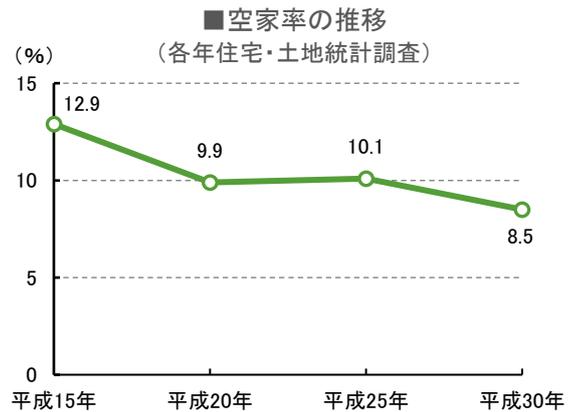
### (3) 住宅の状況

#### ① 住宅数・空家数

平成30年住宅・土地統計調査による本町の住宅総数は14,310戸である。このうち「居住世帯あり」の住宅は12,980戸で、「居住世帯なし」のうち「空家」は1,220戸となっている。空家率（住宅総数に対する空家数の割合）は8.5%である。

本町の住宅総数は増加を続けており、平成15年から平成30年では3,750戸の増加で、増加率は35.5%となっている。

一方、空家数の推移は平成15年以降わずかな増減を繰り返しているものの、1,300戸程度でほぼ横ばいであり、空家率は長期的にみると減少の傾向にある。



#### ■ 住宅数の推移（各年住宅・土地統計調査） 単位：戸

	住宅総数	居住世帯あり	居住世帯なし			
			計	一時現在者のみ	空家（空家率）	建築中
平成15年	10,560	9,090	1,470	0	1,360 (12.9%)	110
平成20年	12,180	10,610	1,570	40	1,200 (9.9%)	330
平成25年	13,050	11,690	1,350	30	1,320 (10.1%)	0
平成30年	14,310	12,980	1,320	30	1,220 (8.5%)	70

※調査の特性上（抽出調査）、総数が合わない場合がある。

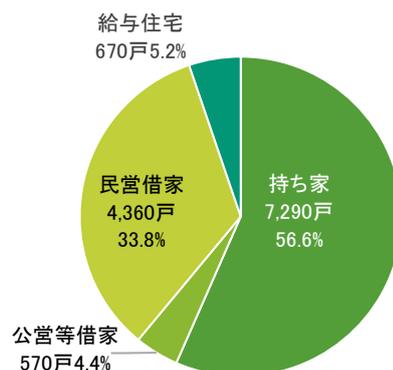
#### ② 住宅の所有形態

平成30年住宅・土地統計調査により「居住世帯あり」の所有形態をみると、「持ち家」が7,290戸（「居住世帯あり」の戸数の56.6%）でもっとも多い。

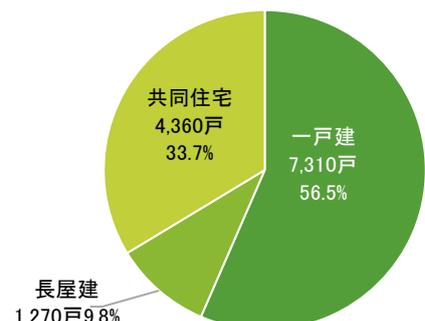
#### ③ 住宅の建て方

平成30年住宅・土地統計調査により住宅の建て方をみると、「一戸建」が7,310戸（同56.5%）でもっとも多い。

■ 所有形態別住宅の構成割合  
(平成30年住宅・土地統計調査)



■ 建て方別住宅の構成割合  
(平成30年住宅・土地統計調査)



## 2-2 公営住宅等の現状

### (1) 公営住宅等の管理状況

#### ① 管理戸数

本町が管理している公営住宅等は 19 団地、140 棟、870 戸である。これを住宅種別でみると、公営住宅が 15 団地、130 棟、796 戸、災害公営住宅が 4 団地、10 棟、74 戸である。

#### ■ 団地の概要（令和 6 年 8 月 31 日現在）

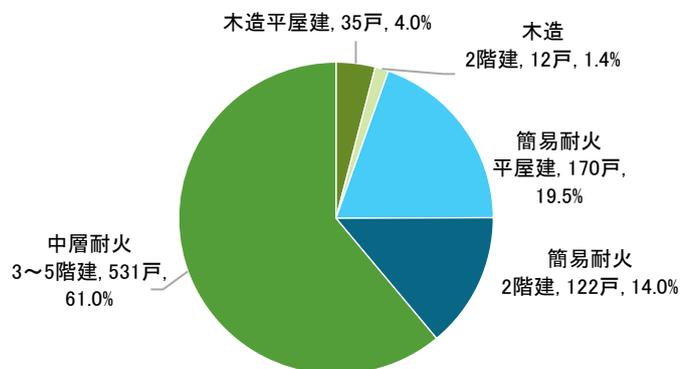
団地番号	団地名称	種別	棟数	戸数	住所
1	室東団地	公営住宅	1 棟	1 戸	大津町室 2042
2	立石団地	公営住宅	43 棟	86 戸	大津町大津 1615
3	西嶽団地	公営住宅	19 棟	84 戸	大津町大津 907
4	源場団地	公営住宅	2 棟	4 戸	大津町杉水 3509-2
5	源場第 1 団地	公営住宅	3 棟	6 戸	大津町杉水 931-3
6	源場第 2 団地	公営住宅	2 棟	4 戸	大津町杉水 821-9
7	源場第 3 団地	公営住宅	6 棟	12 戸	大津町杉水 819-1
8	源場第 4 団地	公営住宅	5 棟	12 戸	大津町杉水 849-1
9	北出口団地	公営住宅	16 棟	84 戸	大津町室 1340
10	あけぼの団地	公営住宅	15 棟	412 戸	大津町室 1151
11	鍛冶の上団地	公営住宅	3 棟	22 戸	大津町大津 1408
12	西鶴団地	公営住宅	2 棟	27 戸	大津町引水 1
13	平川天神団地	公営住宅	6 棟	12 戸	大津町平川 2306-1
14	矢護川団地	公営住宅	6 棟	12 戸	大津町矢護川 990
15	上鶴団地	公営住宅	1 棟	18 戸	大津町大津 1544
16	引水団地	災害公営住宅	3 棟	12 戸	大津町引水 131-1
17	さんそん桜団地	災害公営住宅	5 棟	10 戸	大津町吹田 564-4
18	立石第二団地	災害公営住宅	1 棟	25 戸	大津町大津 1564-1
19	町民グラウンド団地	災害公営住宅	1 棟	27 戸	大津町大津 2004-3

#### ② 構造

令和 6 年 8 月 31 日現在、本町の公営住宅等の建築構造をみると、「中層耐火 3～5 階建」がもっとも多く 531 戸（管理戸数計の 61.0%）である。

次いで「簡易耐火平屋建」170 戸（同 19.5%）、「簡易耐火 2 階建」122 戸（同 14.0%）となっている。

■ 構造別戸数構成割合



### ③耐用年数超過の状況

本町の公営住宅等の耐用年数の超過状況をみると、令和6年8月31日現在において、すでに耐用年数を超過している住宅は313戸(管理戸数計の35.9%)である。

耐用年数超過状況を住宅の建物構造別にみると、「簡易耐火平屋建」170戸及び「簡易耐火2階建」122戸のすべての住宅が既に耐用年数を超過している。

#### ■住宅の建物構造別耐用年数超過戸数（令和6年8月31日現在）

	木造 平屋建	木造 2階建	簡易耐火 平屋建	簡易耐火 2階建	中層耐火 3～5階建	計
管理戸数計	35戸	12戸	170戸	122戸	531戸	870戸 (100.0%)
うち耐用年数超過	21戸 (60.0%)	0戸 (0.0%)	170戸 (100.0%)	122戸 (100.0%)	0戸 (0.0%)	313戸 (35.9%)

※耐用年数：木造平屋建、木造2階建、簡易耐火平屋建は30年。簡易耐火2階建は45年。中層耐火造は70年。

### ④公営住宅等の需要

本町の公営住宅等の入居世帯数及び空き家の状況（令和6年8月31日現在）をみると、管理戸数870戸に対し入居世帯数は715戸で、空家戸数は155戸である。

用途廃止が決定している室西団地と室東団地を除き、実際に募集を行っている入居可能な空家戸数は88戸であり、実質の空家率は10.2%である。

#### ■空家戸数及び空家率（令和6年8月31日）

管理戸数 a	入居 世帯数 b	空家戸数 a-b			政策空家を 除く管理戸数 (入居可戸数 e=a-d)	政策空家を 除く空家率 (f=c/e%)
			入居可 空家戸数 c	政策 空家戸数 d		
870戸	715戸	155戸	88戸	15戸	855戸	10.2%

※政策空家には、災害対応の空家を含む。

空き家となっても募集しない政策空家のあけぼの団地（15戸）以外の公営住宅等の空家入居の応募状況をみると、令和元年度から令和5年度までの本町団地全体の平均申込倍率(申込数/募集数)は0.7倍であるが、令和5年度の単年度集計では申込数が募集数と同数である。

計画対象の団地別の申込倍率をみると、西嶽団地及びあけぼの団地の令和元年度から令和5年度までの平均申込倍率は申込数が募集数を下回り両団地とも0.5倍である。

#### ■公営住宅等空家入居の応募状況（募集停止中の団地、政策空家は除く）

団地 番号	団地名称	管理 戸数		令和 元年度	令和 2年度	令和 3年度	令和 4年度	令和 5年度	計
4	西嶽団地	84戸	募集数	2	0	0	0	0	2
			申込数	1	0	0	0	0	1
			申込倍率	0.5倍	-	-	-	-	0.5倍
11	あけぼの団地 (政策空家15戸)	397戸	募集数	27	38	29	44	27	165
			申込数	9	12	11	34	18	84
			申込倍率	0.3倍	0.3倍	0.4倍	0.8倍	0.7倍	0.5倍
公営住宅等計 (政策空家は除く)		855戸	募集数	52	41	40	61	45	239
			申込数	38	29	20	47	45	179
			申込倍率	0.7倍	0.7倍	0.5倍	0.8倍	1.0倍	0.7倍

## 2-3 計画対象団地の現状

### (1) 計画対象団地の周辺施設立地状況

#### ① あげぼの団地の周辺施設



団地西側からのアプローチ路（国道325号・443号）



団地遠景（国道325号・443号より）



昭和園



団地南側の上井手川



大津保育園



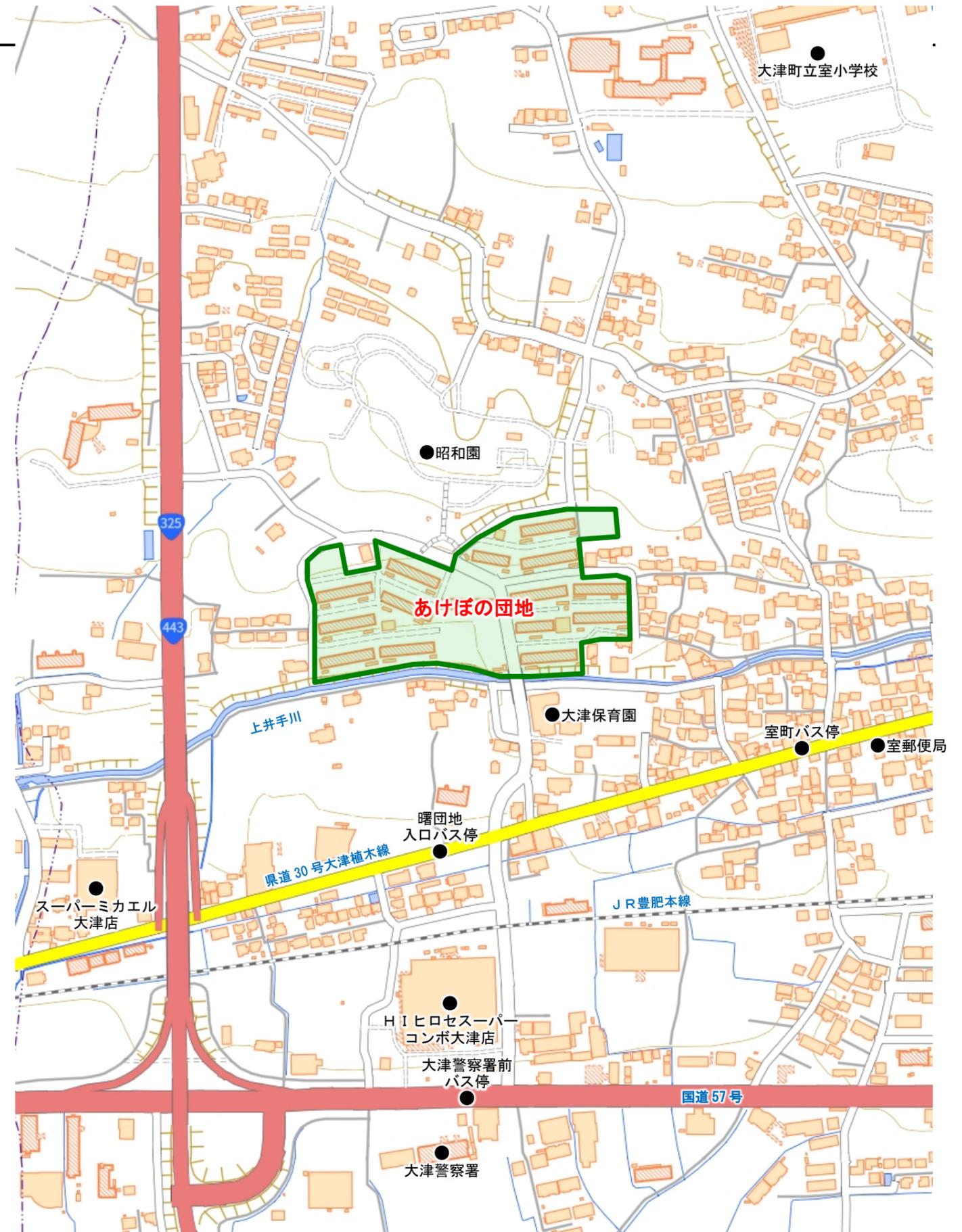
大津警察署



県道30号大津植木線沿道地域（曙団地入口バス停付近）



国道57号沿道地域（大津警察署前バス停付近）



②西嶽団地の周辺施設



団地西側からのアプローチ道路



県道 30 号大津植木線沿道地域（大津中央バス停付近）



浄正寺



大津中央公園



JR 豊肥本線肥後大津駅



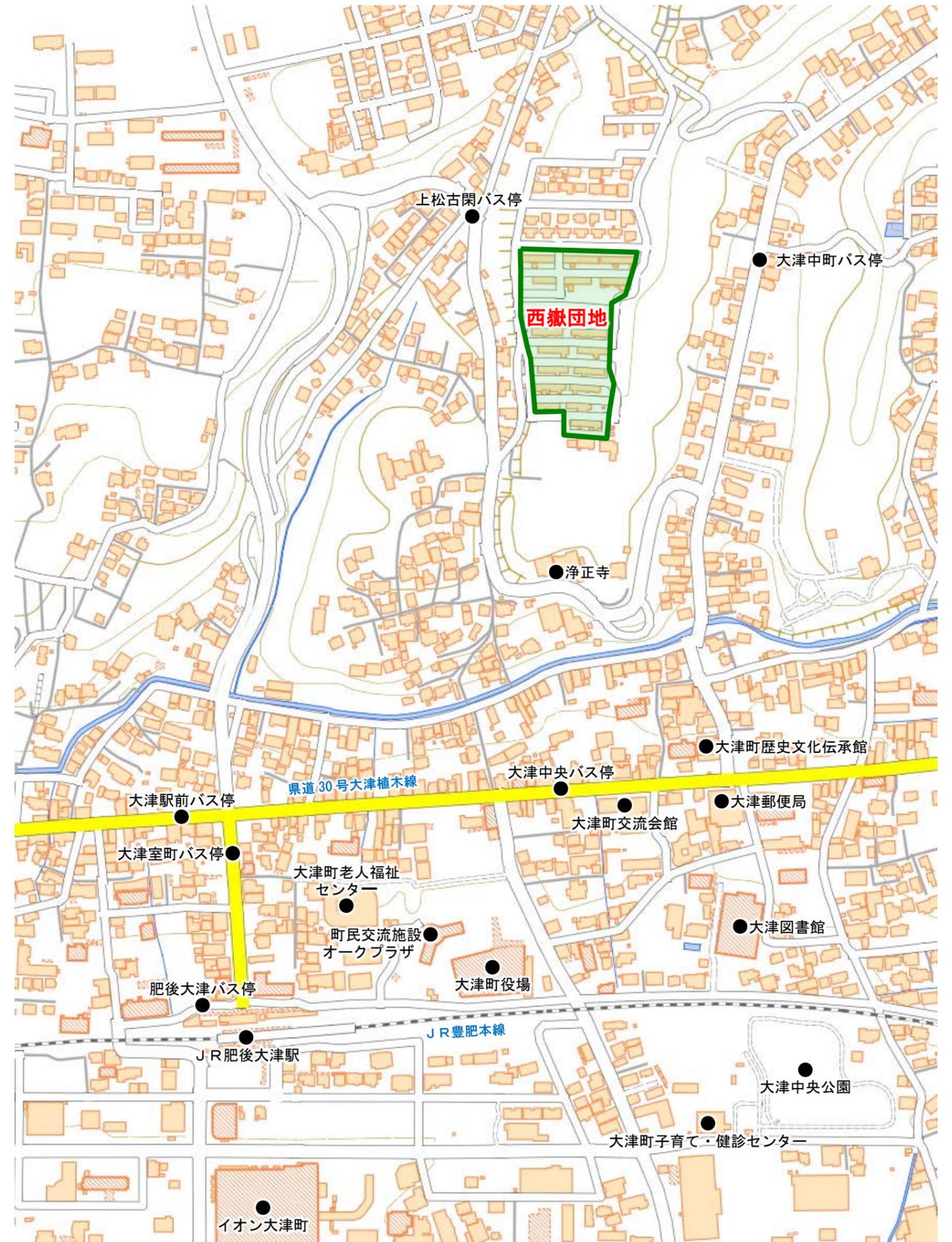
おおづ図書館



大津町役場



大津郵便局



(2) 計画対象団地の現況写真

① あげぼの団地



① 団地西側外周道路（15号棟西面）



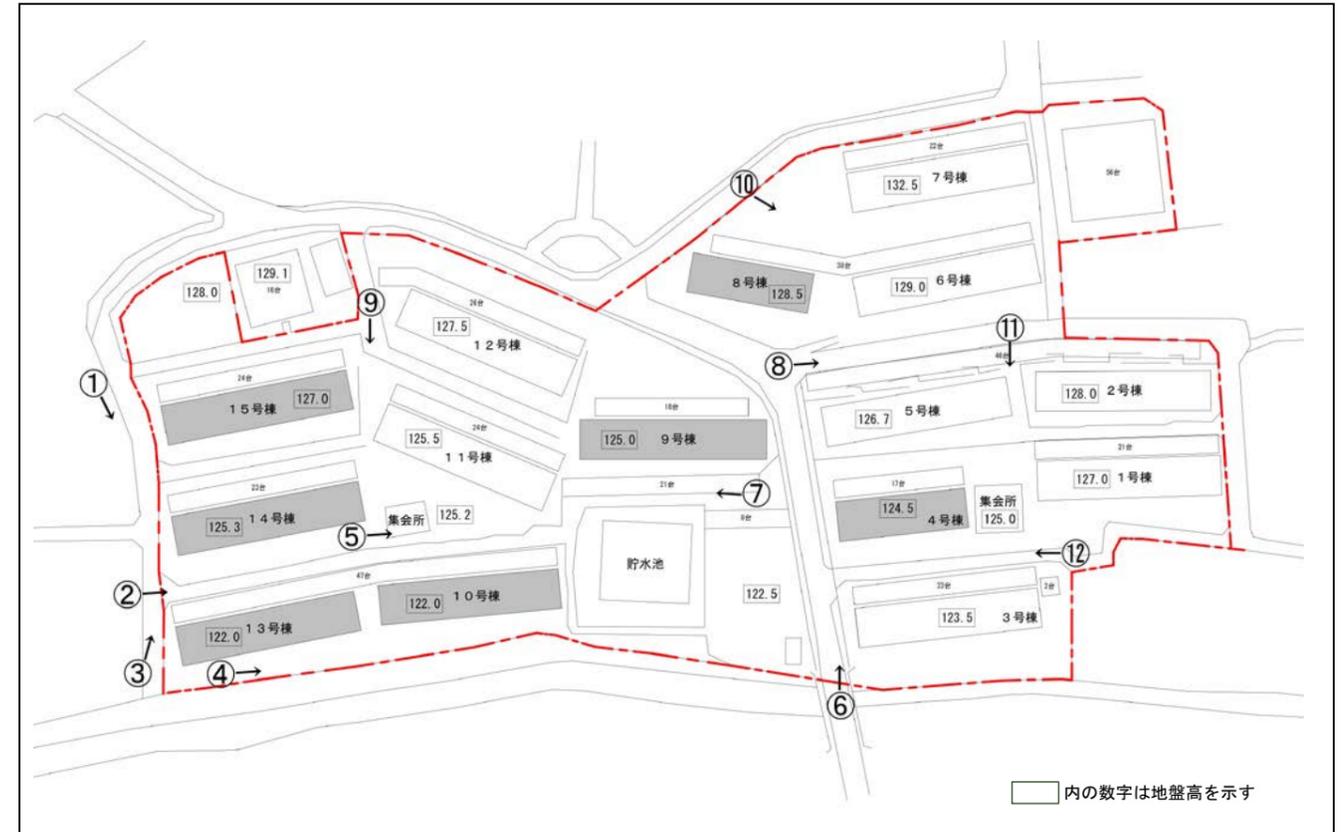
② 13号棟北面



③ 団地敷地南西部



④ 13号棟南側境界部・自転車置き場



⑤ 集会所



⑥ 団地南からのアプローチ（3号棟南面）



⑦ 9号棟南面から西側を見る



⑧ 8号棟・6号棟南面南側



⑨ 11号棟・15号棟北面と隣棟間通路



⑩ 8号棟・6号棟への通路入口部



⑪ 2号棟と5号棟の隣棟間の通路



⑫ 3号棟前の通路（4号棟南面）

②西嶽団地



①団地へのアプローチ道路より団地入口部



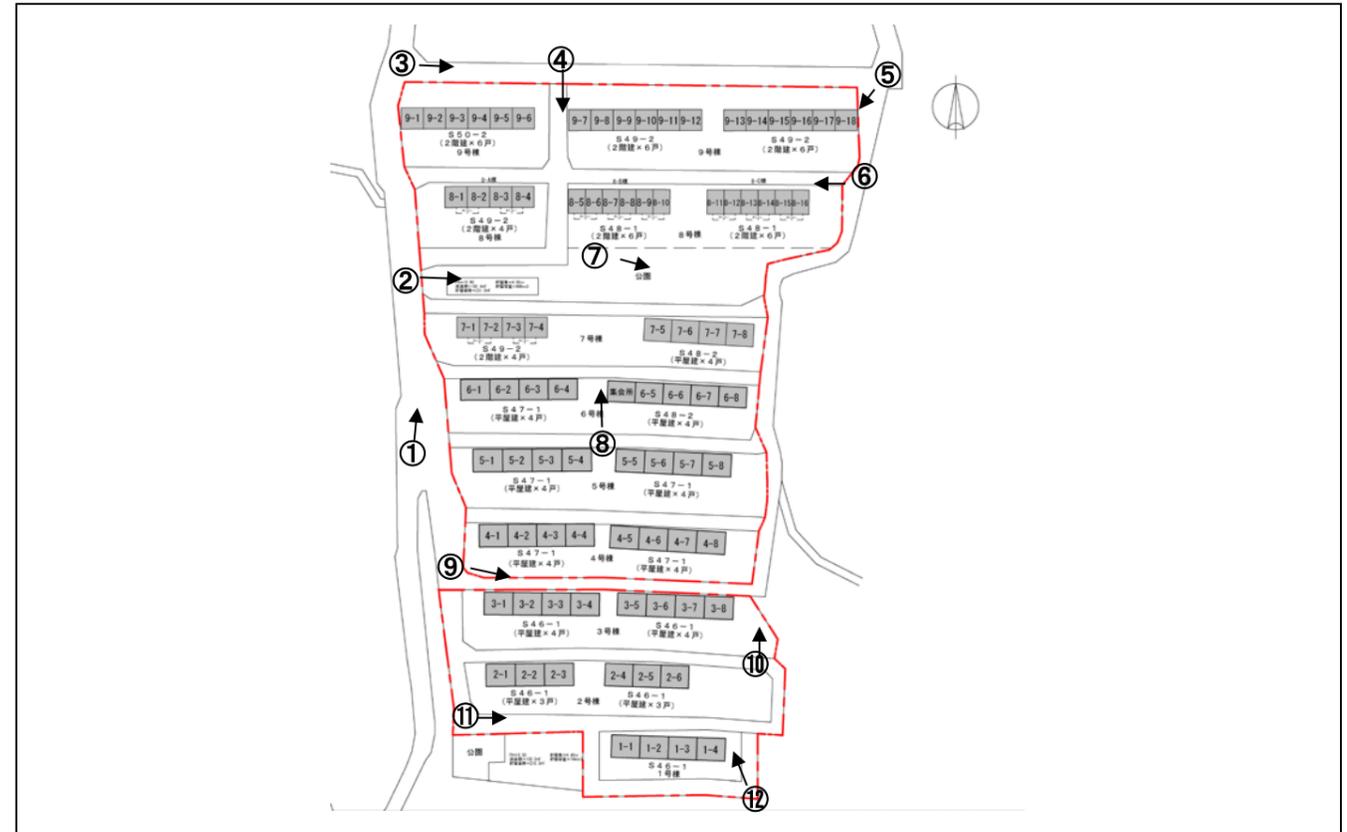
②団地西側道路より公園を見る



③団地北側境界部 (9号棟北面)



④9号棟の間から南側へつながる通路



⑤団地北東部 (9号棟東面)



⑥8号棟前のアプローチ通路



⑦公園



⑧6号棟の間から北側へつながる通路



⑨3号棟前のアプローチ通路



⑩団地東側境界部 (4号棟東)



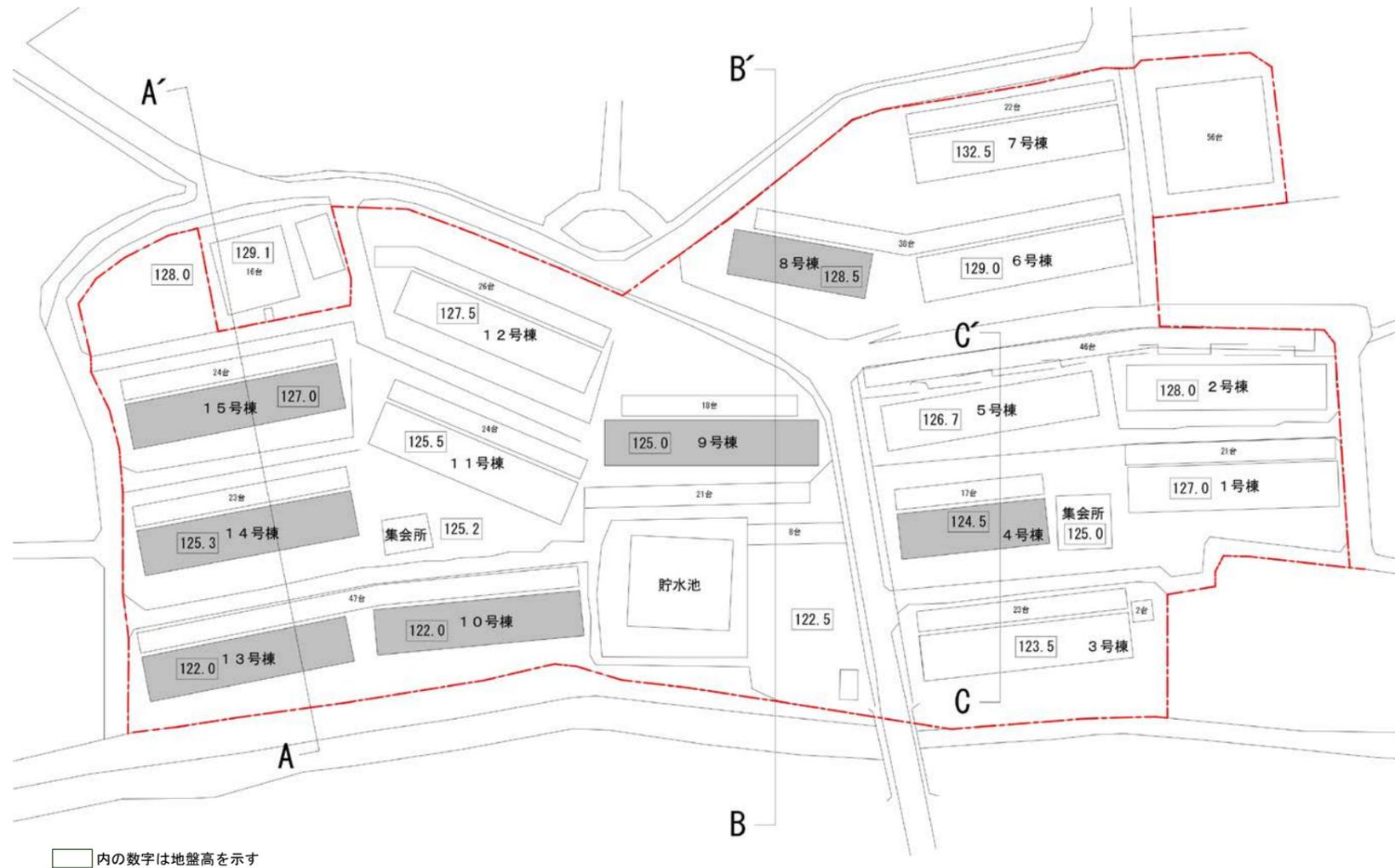
⑪1号棟と2号棟間の道路



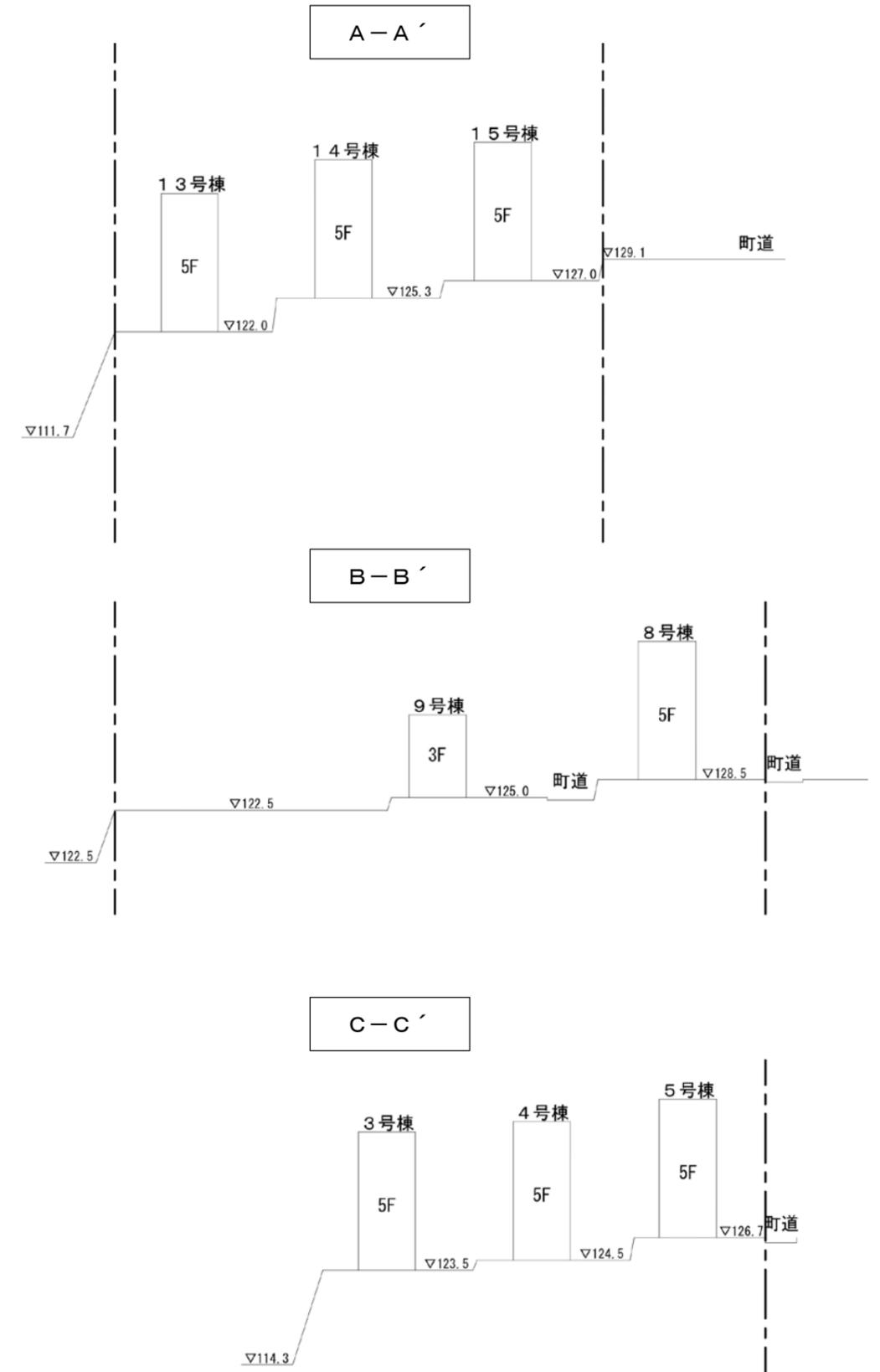
⑫団地南東部 (1号棟南面)

(3) 計画対象団地の地形・住棟配置

① あけぼの団地



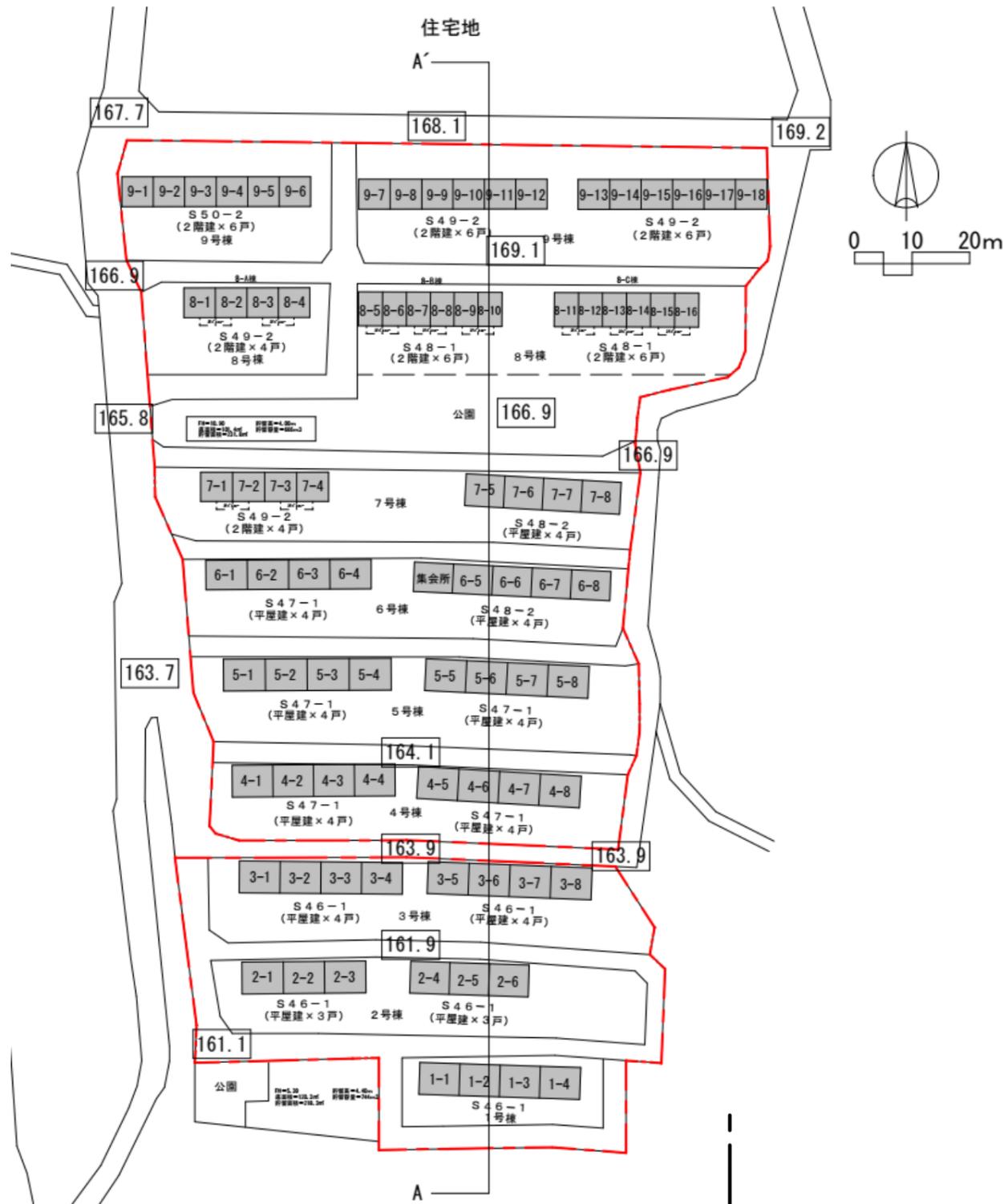
■断面図 (横:縦=1:2)



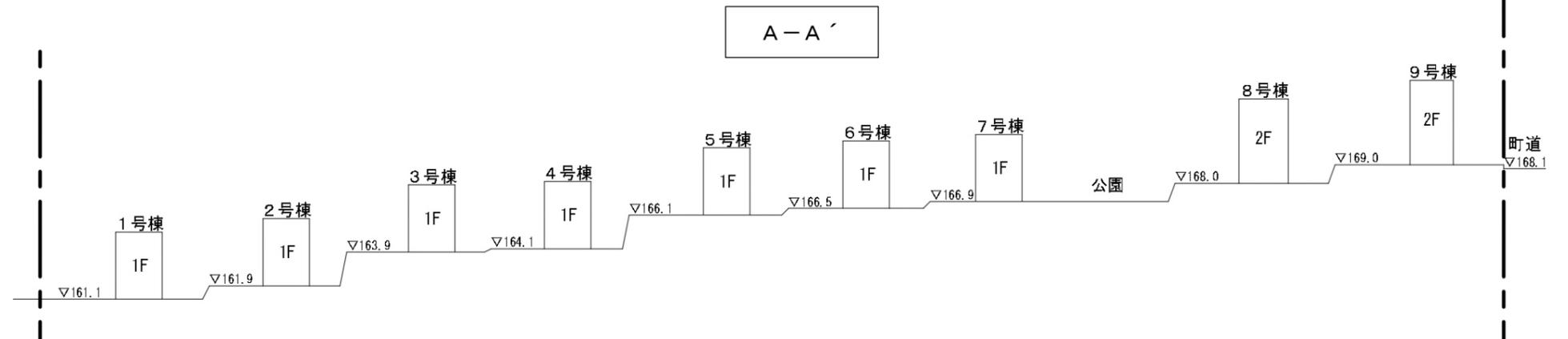
■計画対象の住棟の概要

号数	構造・階数	管理戸数
4棟	中層耐火5階	20戸
8棟	中層耐火5階	20戸
9棟	中層耐火3階	18戸
10棟	中層耐火5階	30戸
13棟	中層耐火5階	30戸
14棟	中層耐火5階	30戸
15棟	中層耐火4階	24戸
計		172戸

②西嶽団地



□内の数字は地盤高を示す



■計画対象の住棟の概要

号数	構造・階数	管理戸数
1棟 (1~4)	簡易耐火平屋	4戸
2棟 (1~3)	簡易耐火平屋	3戸
2棟 (4~6)	簡易耐火平屋	3戸
3棟 (1~4)	簡易耐火平屋	4戸
3棟 (5~8)	簡易耐火平屋	4戸
4棟 (1~4)	簡易耐火平屋	4戸
4棟 (5~8)	簡易耐火平屋	4戸
5棟 (1~4)	簡易耐火平屋	4戸
5棟 (5~8)	簡易耐火平屋	4戸
6棟 (1~4)	簡易耐火平屋	4戸
6棟 (5~8)	簡易耐火平屋	4戸
7棟 (1~4)	簡易耐火2階	4戸
7棟 (5~8)	簡易耐火平屋	4戸
8棟 (1~4)	簡易耐火2階	4戸
8棟 (5~10)	簡易耐火2階	6戸
8棟 (11~16)	簡易耐火2階	6戸
9棟 (1~6)	簡易耐火2階	6戸
9棟 (7~12)	簡易耐火2階	6戸
9棟 (13~18)	簡易耐火2階	6戸
計		84戸

#### (4) あげぼの団地の地質・地盤の状況

当敷地は熊本市街地より北東へ約 20km、旧国道 57 号線より北へ 150m 程度入った大津町室地内に位置する。地形は、阿蘇外輪山より続く広大な台地と、この台地を西流する白川の浸食によって形成された低地部からなっている。

地質は、新生代第四紀洪積世初期の阿蘇火山噴出物の熔結凝灰岩及び熔岩を基盤層として、高位台地では層厚数mの火山灰質粘性土層（ローム）が覆い、また、中位台地では火山灰粘土（花房層）、新期阿蘇溶岩、扇状地性砂礫層火山灰質粘性土層（ローム）の順に下位から堆積している。低地台地は中位台地に連続するものであるが、新期阿蘇溶岩を不整合に砂礫層が厚く覆っている。当調査地の地質構成は中位台地にあたるもので、今回の調査結果では基盤層及び花房層、新期阿蘇溶岩の確認ができず、扇状地性砂礫層及び火山灰質粘性土層（ローム）の確認のみである。

基礎の検討調査する敷地（現 5 号棟）の支持層としては GL-22m～26m 付近になり、EL-15m～20m 上部砂礫層もしくは、EL-22m 以深の下部砂礫層を支持とする杭基礎が望ましいと考える。

（あげぼの団地地質調査 地質調査報告書 昭和 53 年 9 月より抜粋）

#### (5) インフラの状況

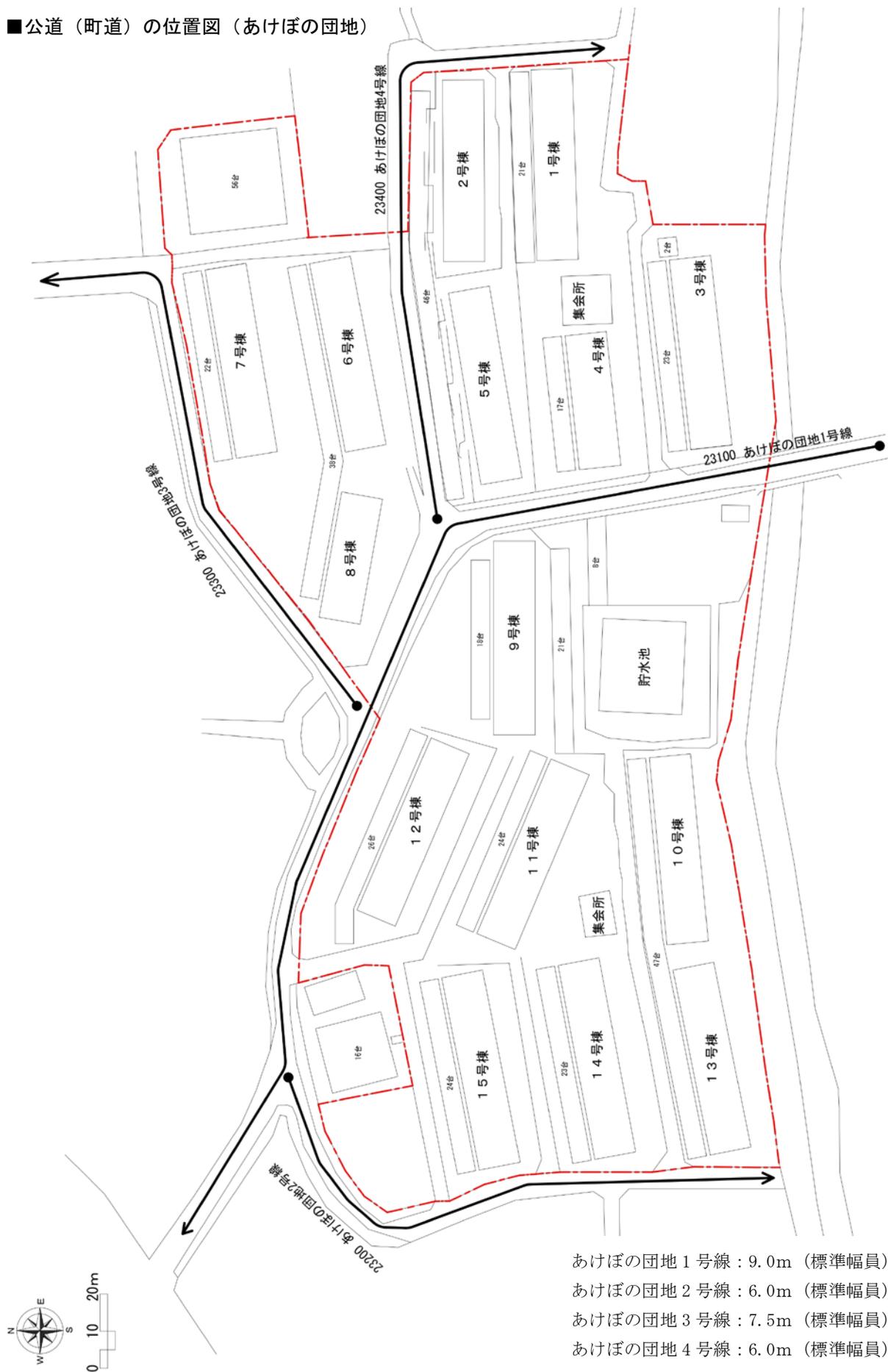
計画対象団地のインフラ施設の状況は、次のとおりである。

##### ■計画対象団地のインフラ施設の状況

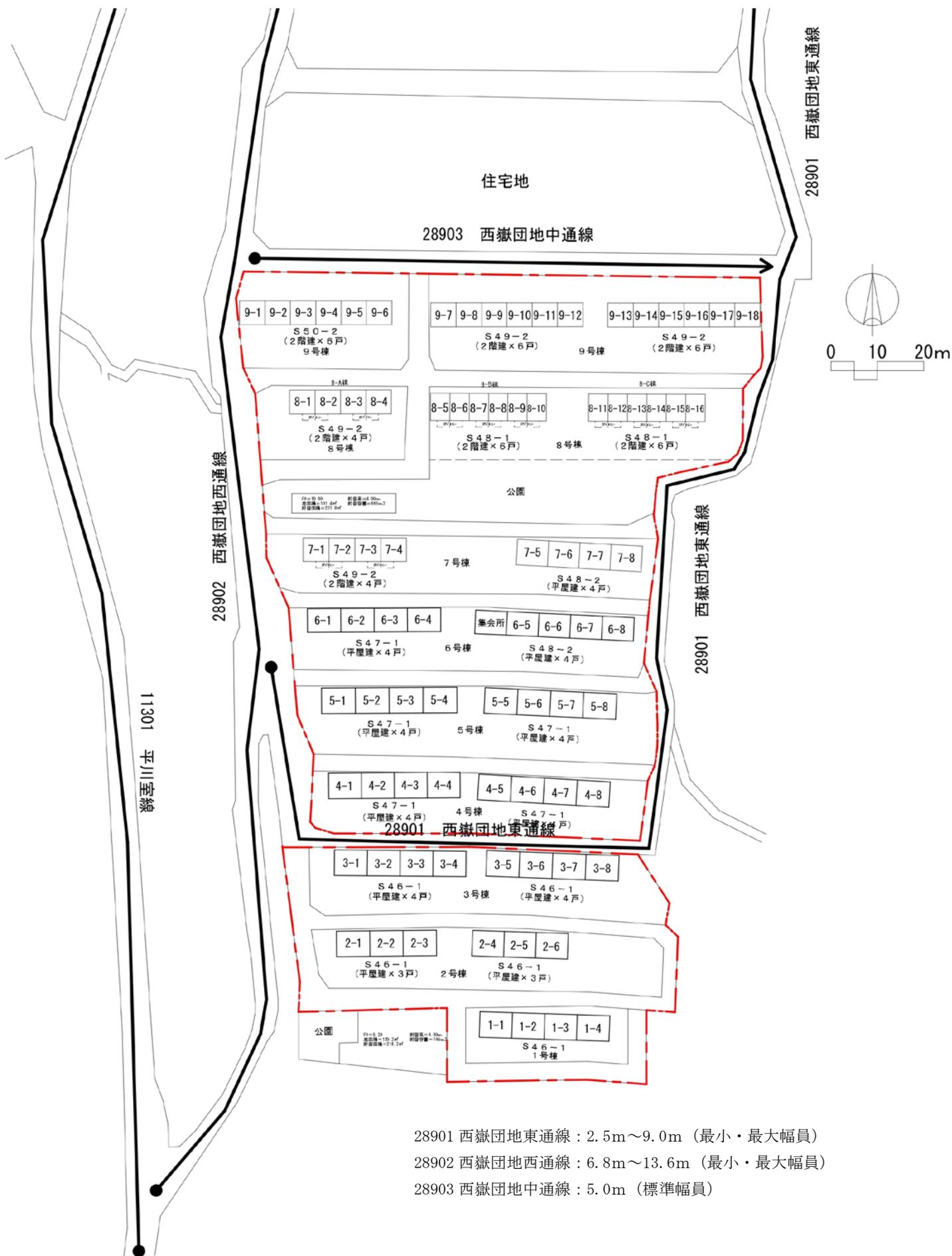
団地名	接道	水道供給	下水処理	ガス供給
あげぼの団地	町道に接道	上水道	公共下水道	集中プロパン
西嶽団地	町道に接道	上水道	公共下水道	個別プロパン

①道路

■公道（町道）の位置図（あけぼの団地）



■公道（町道）の位置図（西嶽団地）



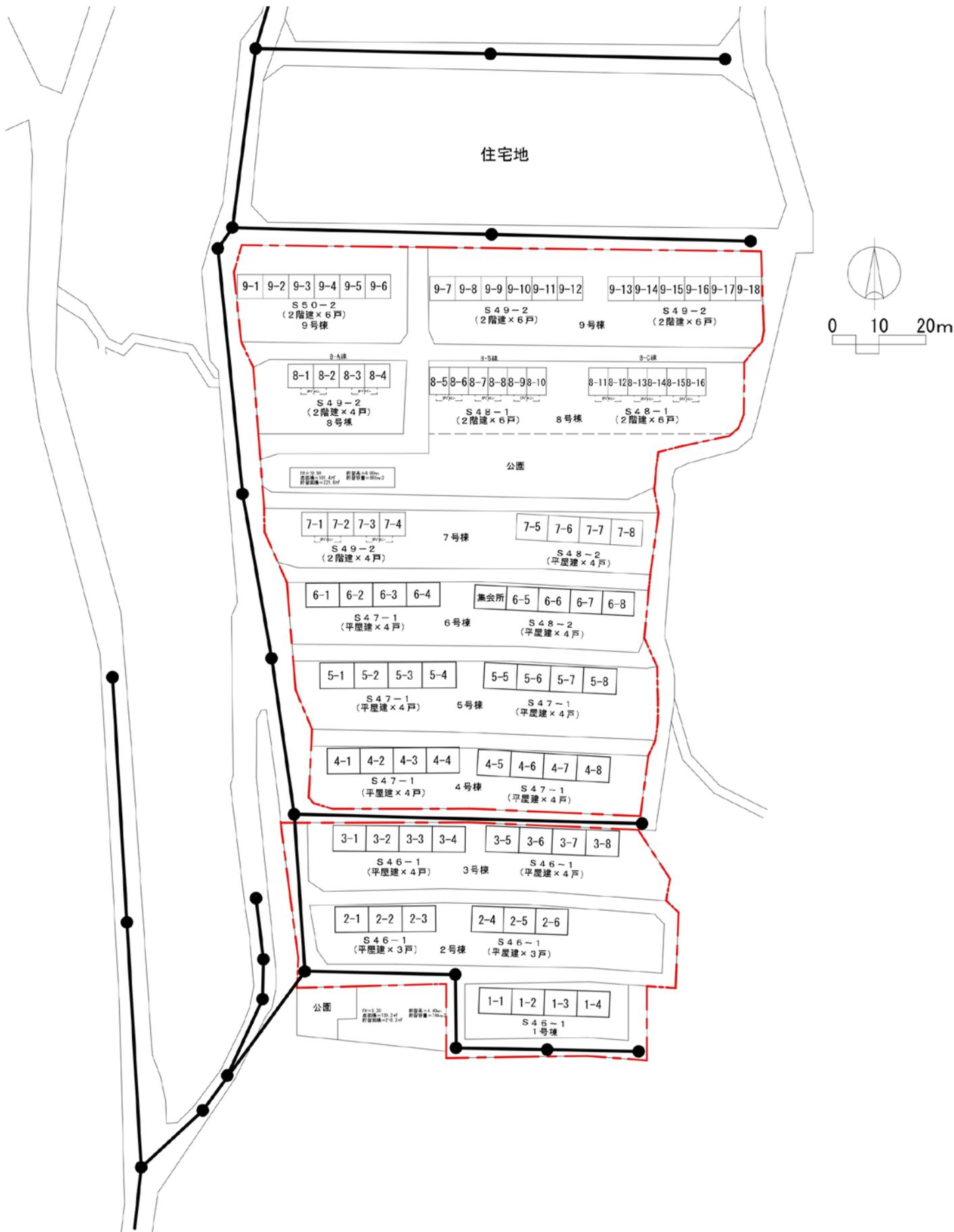
28901 西嶽団地東通線 : 2.5m~9.0m (最小・最大幅員)  
 28902 西嶽団地西通線 : 6.8m~13.6m (最小・最大幅員)  
 28903 西嶽団地中通線 : 5.0m (標準幅員)

②下水処理

■下水道管理設図（あけぼの団地）

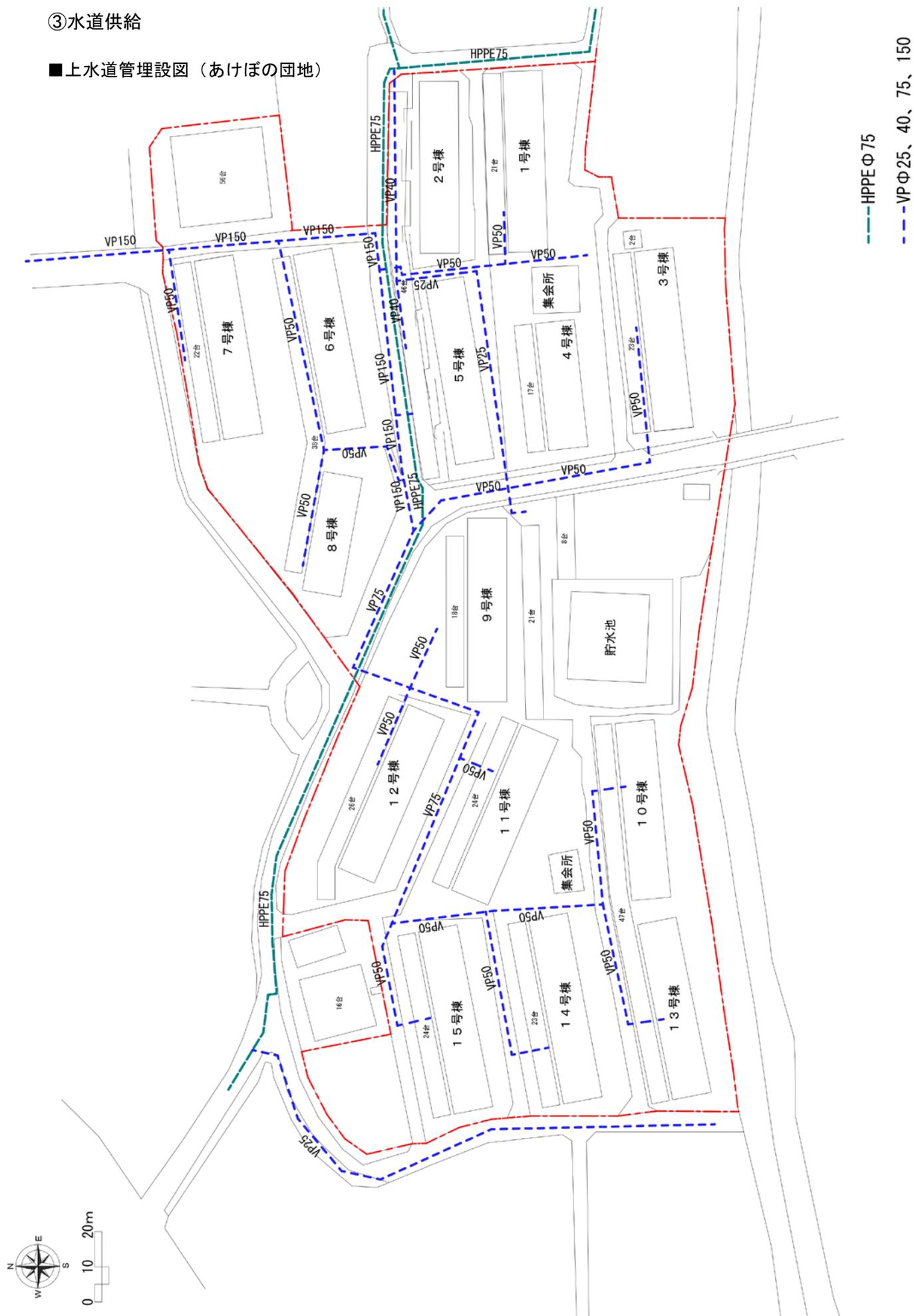


■下水道管理設図（西嶽団地）



③水道供給

■上水道管理設図（あけぼの団地）





## (6) 法適用

### ① 都市計画区域、市街化区域

本町の全域が都市計画区域となっている。

市街化区域、市街化調整区域の区域区分の指定は行っていない。

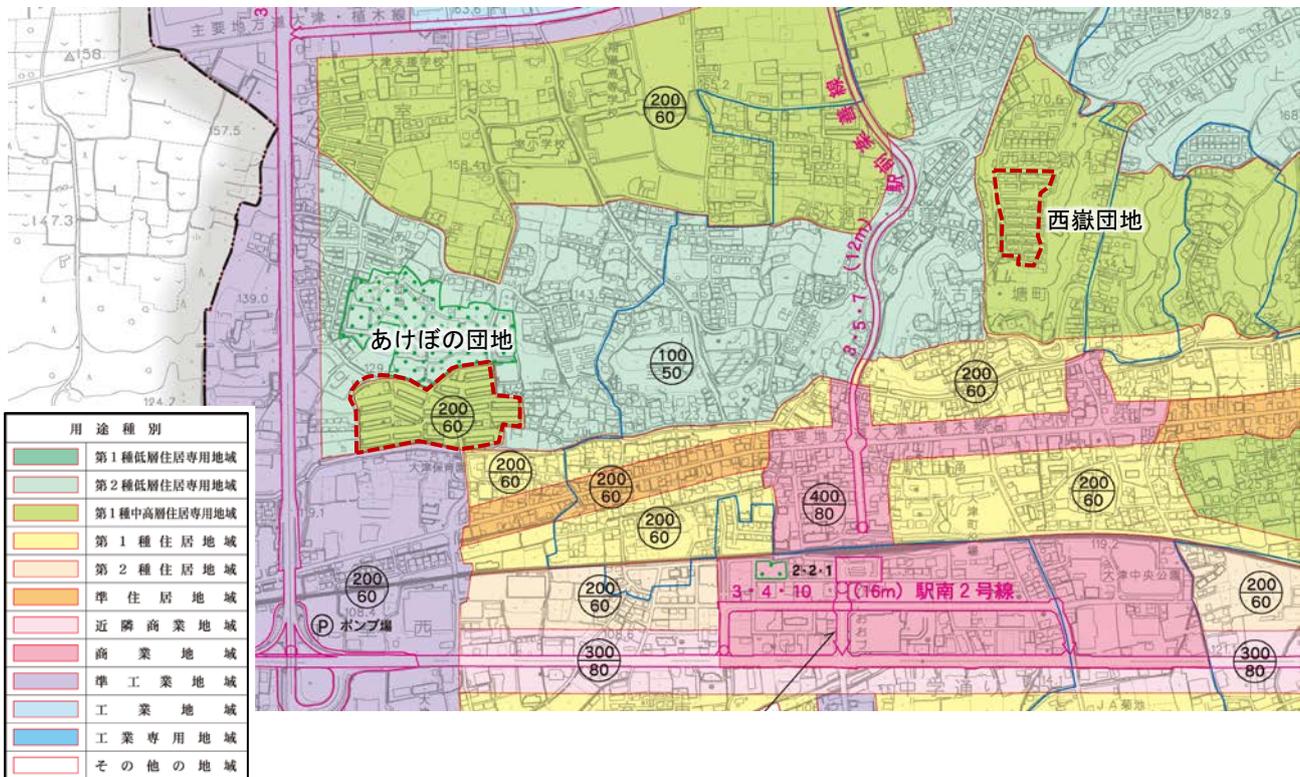
### ② 用途地域・建ぺい率・容積率

本町の中心部及び工場の立地する一団のまとまりのある地域に建物用途指定を行っている。

計画対象団地は、ともに第1種中高層住居専用地域、建ぺい率60%、容積率200%である。

#### ■ 用途地域図

団地名称	用途地域	建ぺい率	容積率
あけぼの団地	第1種中高層住居専用地域	60%	200%
西嶽団地	第1種中高層住居専用地域	60%	200%



### ③ 日影規制

あけぼの団地及び西嶽団地はともに第1種中高層住居専用地域であることから、敷地から10m以内では4時間規制、10m超では2.5時間規制である。

対象区域	法別表第4(ハ)欄の高さ	法別表第4(ニ)欄の号
第一種低層住居専用地域の全域 第二種低層住居専用地域の全域	1.5メートル (天草市はなし)	(2) ア)4時間 イ)2.5時間
第一種中高層住居専用地域の全域 第二種中高層住居専用地域の全域	4メートル	(2) ア)4時間 イ)2.5時間
第一種住居地域の全域 第二種住居地域の全域 準住居地域の全域	4メートル	(2) ア)5時間 イ)3時間

凡例:ア)敷地境界線からの水平距離が10m以内の範囲における日影時間  
イ)敷地境界線からの水平距離が10mを超える範囲における日影時間

## 2-4 建替対象住棟の現況

### (1) 住棟の状況

#### ① 構造・階数

建替対象住棟の構造・階数をみると、あけぼの団地はすべて中層耐火造（3～5階建）で、西嶽団地は団地南側に簡易耐火平屋建、団地北側に簡易耐火2階建の住宅が配置されている。

#### ② 建設時期・築年数

建設時期は、あけぼの団地は昭和55～59年度で、西嶽団地は昭和46～50年度である。

築年数は、あけぼの団地は39年～43年を経過しており、耐火建築物の耐用年限の70年を超過していないが、すべての住棟の耐用年限の1/2（35年）を超過していることから、すべての住棟は公営住宅法による建替事業施行要件（耐用年限による要件）を満たしている。

西嶽団地の簡易耐火平屋建（耐用年限30年）及び簡易耐火2階建（耐用年限45年）の住棟は、すべて耐用年限を超過しており、建替事業施行要件（耐用年限による要件）を満たしている。

#### ③ 住戸タイプ・専用面積

住戸タイプをみると、あけぼの団地の全住棟は3Kで、西嶽団地の簡易耐火平屋建は2K、簡易耐火2階建は3Kである。

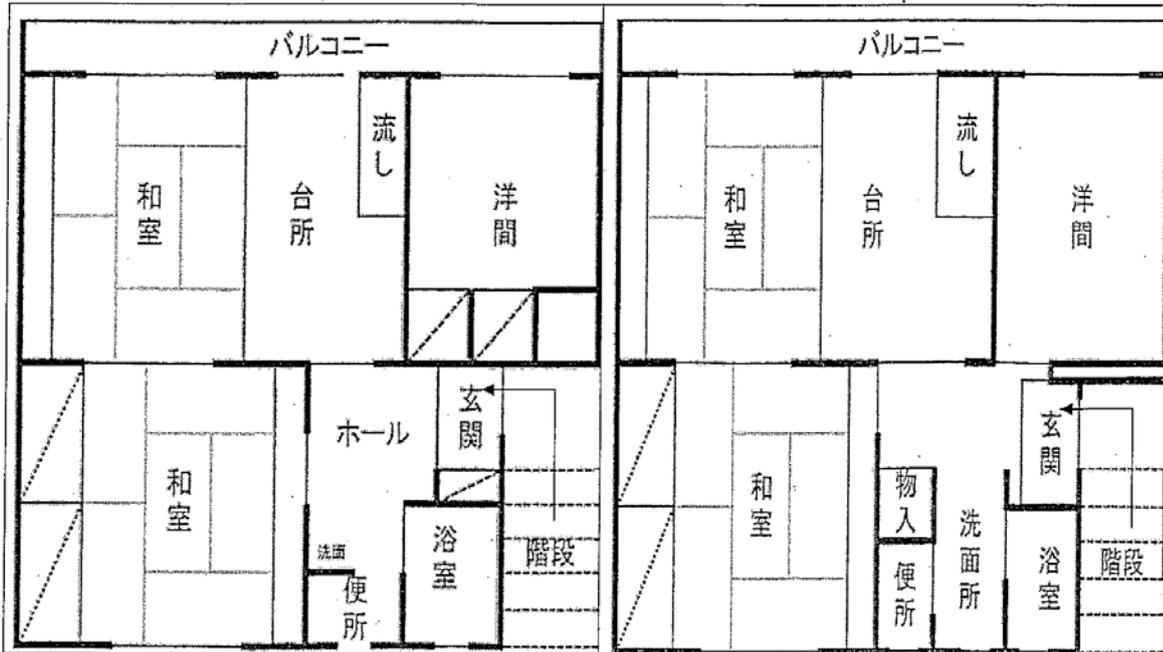
住戸の専用面積は、あけぼの団地では60㎡前後で、西嶽団地では36～48㎡である。

#### ■ 住棟の状況

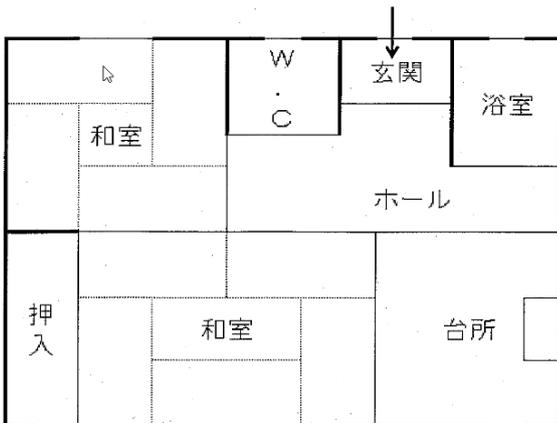
団地名称	号数	構造・階数	建設年度	築年数	管理戸数	住戸タイプ	専用面積
あけぼの団地	4棟	中層耐火5階	昭和55年	44年	20戸	3K	61.6㎡
	8棟	中層耐火5階	昭和55年	44年	20戸	3K	59.4㎡
	9棟	中層耐火3階	昭和58年	41年	18戸	3K	61.6㎡
	10棟	中層耐火5階	昭和56年	43年	30戸	3K	59.4㎡
	13棟	中層耐火5階	昭和57年	42年	30戸	3K	59.4㎡
	14棟	中層耐火5階	昭和57年	42年	30戸	3K	61.6㎡
	15棟	中層耐火4階	昭和59年	40年	24戸	3K	61.6㎡
西嶽団地	1棟（1～4）	簡易耐火平屋	昭和46年	53年	4戸	2K	36.8㎡
	2棟（1～3）	簡易耐火平屋	昭和46年	53年	3戸	2K	36.8㎡
	2棟（4～6）	簡易耐火平屋	昭和46年	53年	3戸	2K	36.8㎡
	3棟（1～4）	簡易耐火平屋	昭和46年	53年	4戸	2K	36.8㎡
	3棟（5～8）	簡易耐火平屋	昭和46年	53年	4戸	2K	36.8㎡
	4棟（1～4）	簡易耐火平屋	昭和47年	52年	4戸	2K	38.2㎡
	4棟（5～8）	簡易耐火平屋	昭和47年	52年	4戸	2K	38.2㎡
	5棟（1～4）	簡易耐火平屋	昭和47年	52年	4戸	2K	38.2㎡
	5棟（5～8）	簡易耐火平屋	昭和47年	52年	4戸	2K	38.2㎡
	6棟（1～4）	簡易耐火平屋	昭和47年	52年	4戸	2K	38.2㎡
	6棟（5～8）	簡易耐火平屋	昭和48年	51年	4戸	2K	36.6㎡
	7棟（1～4）	簡易耐火2階	昭和49年	50年	4戸	3K	48.8㎡
	7棟（5～8）	簡易耐火平屋	昭和48年	51年	4戸	2K	36.6㎡
	8棟（1～4）	簡易耐火2階	昭和49年	50年	4戸	3K	48.8㎡
	8棟（5～10）	簡易耐火2階	昭和48年	51年	6戸	3K	44.9㎡
	8棟（11～16）	簡易耐火2階	昭和48年	51年	6戸	3K	44.9㎡
	9棟（1～6）	簡易耐火2階	昭和50年	49年	6戸	3K	48.8㎡
	9棟（7～12）	簡易耐火2階	昭和49年	50年	6戸	3K	48.8㎡
9棟（13～18）	簡易耐火2階	昭和49年	50年	6戸	3K	48.8㎡	

■住戸タイプ（間取り平面図）

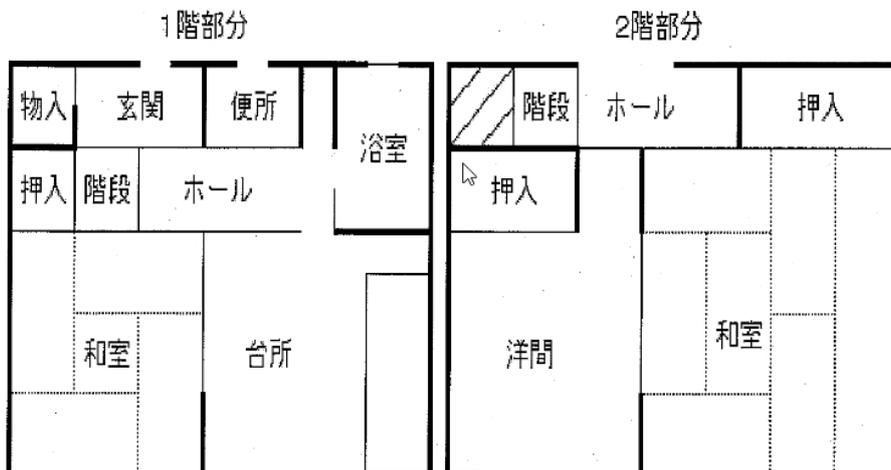
<あけぼの団地 3K>



<西嶽団地（簡易耐火平屋建） 2K>



<西嶽団地（簡易耐火平2階建） 3K>



## (2) 入居者の状況

### ① 入居戸数・空家戸数・空家率

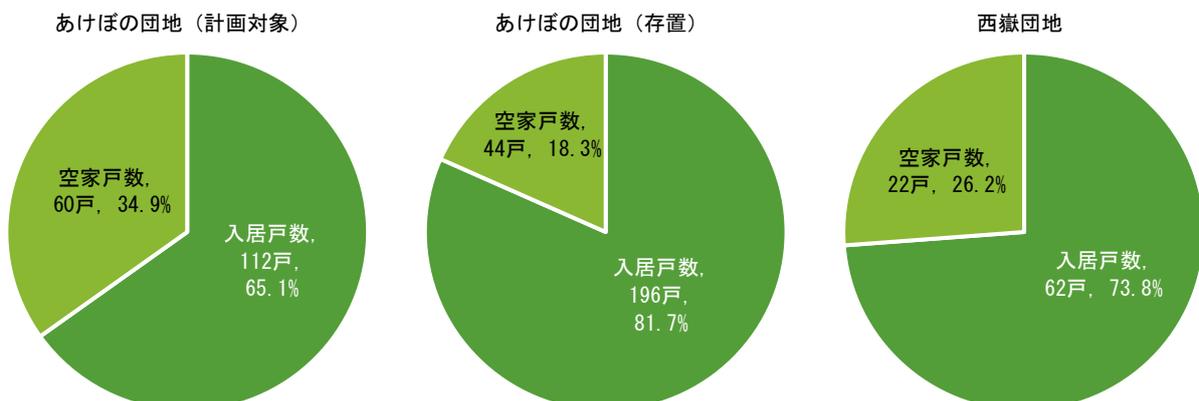
計画対象のあけぼの団地の管理戸数は172戸であり、このうち入居戸数は112戸で空家戸数は60戸、空家率は34.9%である。改善事業を実施済の存置の住棟の空家率は18.3%であり、計画対象の空家率は16.6ポイントも高い。西嶽団地の管理戸数は84戸であり、このうち入居戸数は62戸で空家戸数は22戸、空家率は26.2%である。

#### ■ あけぼの団地の入居戸数等（令和5年9月27日現在）

団地名		管理戸数	入居戸数	空家戸数	空家率
計画対象	あけぼの団地(4棟)	20戸	10戸	10戸	50.0%
	あけぼの団地(8棟)	20戸	14戸	6戸	30.0%
	あけぼの団地(9棟)	18戸	12戸	6戸	33.3%
	あけぼの団地(10棟)	30戸	20戸	10戸	33.3%
	あけぼの団地(13棟)	30戸	18戸	12戸	40.0%
	あけぼの団地(14棟)	30戸	21戸	9戸	30.0%
	あけぼの団地(15棟)	24戸	17戸	7戸	29.2%
	小計	172戸	112戸	60戸	34.9%
存置	あけぼの団地(1棟)	30戸	26戸	4戸	13.3%
	あけぼの団地(2棟)	30戸	27戸	3戸	10.0%
	あけぼの団地(3棟)	30戸	29戸	1戸	3.3%
	あけぼの団地(5棟)	30戸	19戸	11戸	36.7%
	あけぼの団地(6棟)	30戸	22戸	8戸	26.7%
	あけぼの団地(7棟)	30戸	24戸	6戸	20.0%
	あけぼの団地(11棟)	30戸	25戸	5戸	16.7%
	あけぼの団地(12棟)	30戸	24戸	6戸	20.0%
小計	240戸	196戸	44戸	18.3%	
合計	412戸	308戸	104戸	25.28%	

#### ■ 西嶽団地の入居戸数等（令和5年9月27日現在）

団地名		管理戸数	入居戸数	空家戸数	空家率
計画対象	西嶽団地（平屋建）	46戸	40戸	6戸	13.0%
	西嶽団地（2階建）	38戸	22戸	16戸	42.1%
計		84戸	62戸	22戸	26.2%



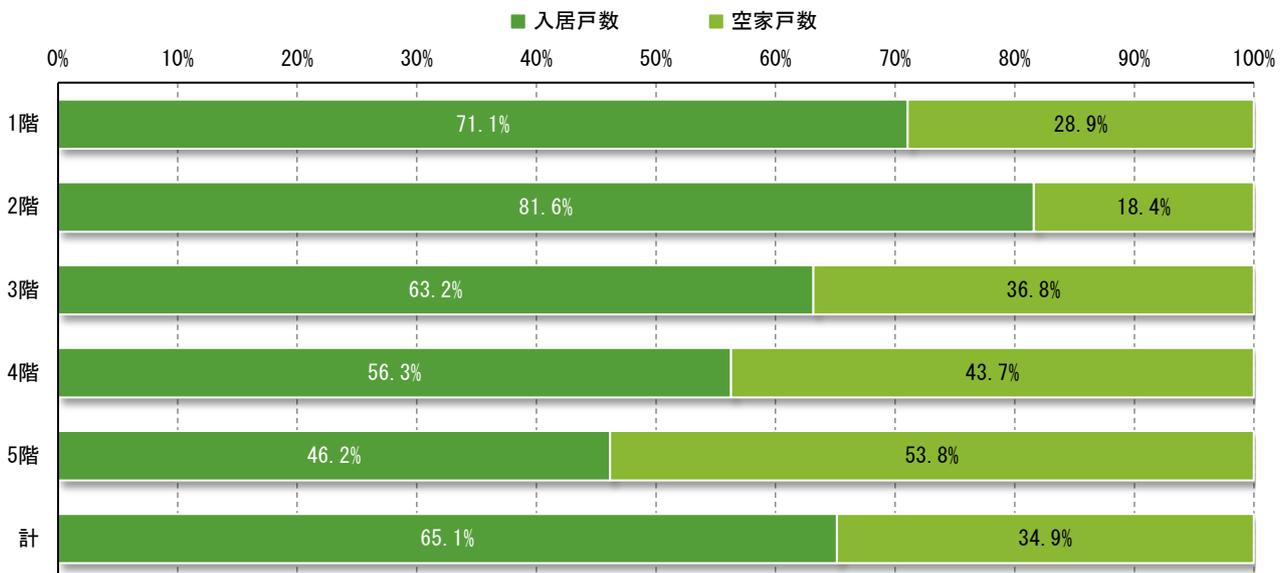
## ②居住建物階数別入居世帯数

計画対象のあけぼの団地における入居世帯の居住する建物階数をみると下表のとおりで、もっとも空家率が高いのは「5階」の53.8%で、次いで「4階」の43.8%、「3階」の36.8%であり、建物階数が高くなるほど空家率も高くなる傾向にある。

■居住建物階数別入居世帯数・建物階数別空家率（令和5年9月27日現在）

	団地名	建物階数					空家	計
		1階	2階	3階	4階	5階		
計画対象	あけぼの団地(4棟)	2世帯	3世帯	1世帯	2世帯	2世帯	10世帯	20世帯
	あけぼの団地(8棟)	4世帯	2世帯	2世帯	4世帯	2世帯	6世帯	20世帯
	あけぼの団地(9棟)	4世帯	4世帯	4世帯	-	-	6世帯	18世帯
	あけぼの団地(10棟)	4世帯	5世帯	5世帯	2世帯	4世帯	10世帯	30世帯
	あけぼの団地(13棟)	4世帯	6世帯	5世帯	1世帯	2世帯	12世帯	30世帯
	あけぼの団地(14棟)	5世帯	6世帯	4世帯	4世帯	2世帯	9世帯	30世帯
	あけぼの団地(15棟)	4世帯	5世帯	3世帯	5世帯	-	7世帯	24世帯
階数別	入居世帯戸数計	27戸	31戸	24戸	18戸	12戸	-	112戸
	空家戸数	11戸	7戸	14戸	14戸	14戸	60戸	-
	階数別戸数	38戸	38戸	38戸	32戸	26戸	-	172戸
	階数別空家率	28.9%	18.4%	36.8%	43.8%	53.8%	-	34.9%

■建物階数別入居世帯数割合



### ③入居世帯主年齢

計画対象の入居世帯主の年齢階級の割合をみると、あけぼの団地では「60歳代」が31.3%でもっとも高く、次いで「70歳代」18.8%である。

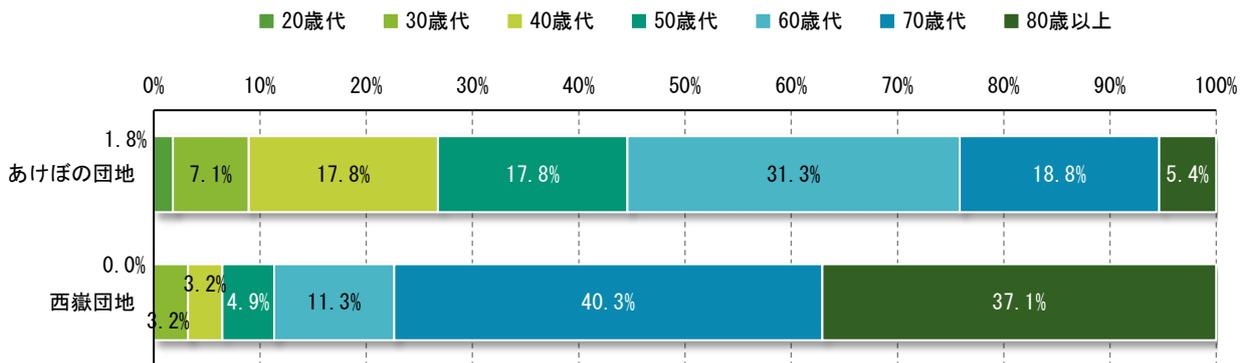
西嶽団地では「70歳代」が40.3%、「80歳以上」が37.1%であり、これらを合わせた70歳以上の世帯主年齢は77.4%である。

■入居世帯主年齢階級別世帯数（令和5年9月27日現在）

団地名		20歳代	30歳代	40歳代	50歳代	60歳代	70歳代	80歳以上	計
計画対象	あけぼの団地(4棟)	0世帯	1世帯	1世帯	3世帯	2世帯	3世帯	0世帯	10世帯
	あけぼの団地(8棟)	0世帯	1世帯	2世帯	1世帯	5世帯	4世帯	1世帯	14世帯
	あけぼの団地(9棟)	1世帯	0世帯	3世帯	1世帯	3世帯	2世帯	2世帯	12世帯
	あけぼの団地(10頭)	1世帯	2世帯	4世帯	3世帯	4世帯	5世帯	1世帯	20世帯
	あけぼの団地(13棟)	0世帯	1世帯	2世帯	5世帯	7世帯	3世帯	0世帯	18世帯
	あけぼの団地(14棟)	0世帯	2世帯	4世帯	4世帯	8世帯	3世帯	0世帯	21世帯
	あけぼの団地(15棟)	0世帯	1世帯	4世帯	3世帯	6世帯	1世帯	2世帯	17世帯
計		2世帯 1.8%	8世帯 7.1%	20世帯 17.8%	20世帯 17.8%	35世帯 31.3%	21世帯 18.8%	6世帯 5.4%	112世帯 100.0%

団地名		20歳代	30歳代	40歳代	50歳代	60歳代	70歳代	80歳以上	計
計画対象	西嶽団地（平屋建）	0世帯	1世帯	0世帯	3世帯	5世帯	15世帯	16世帯	40世帯
	西嶽団地（2階建）	0世帯	1世帯	2世帯	0世帯	2世帯	10世帯	7世帯	22世帯
計		0世帯 0.0%	2世帯 3.2%	2世帯 3.2%	3世帯 4.9%	7世帯 11.3%	25世帯 40.3%	23世帯 37.1%	62世帯 100.0%

■入居世帯主年齢階級別割合



#### ④入居世帯の世帯人数

計画対象の入居世帯の世帯人数の割合をみると、あけぼの団地では「2人」が35.7%でもっとも高く、次いで「1人」が33.9%である。

西嶽団地では「1人」が過半数を超え56.5%で、次いで「2人」が32.3%であり、これらを合わせた2人以下の入居世帯は団地全体の88.8%である。西嶽団地の中でも簡易耐火造平屋建（団地南側の住棟）では、住戸面積が小さい2Kタイプでもあることから「1人」世帯の割合が62.5%となっている。

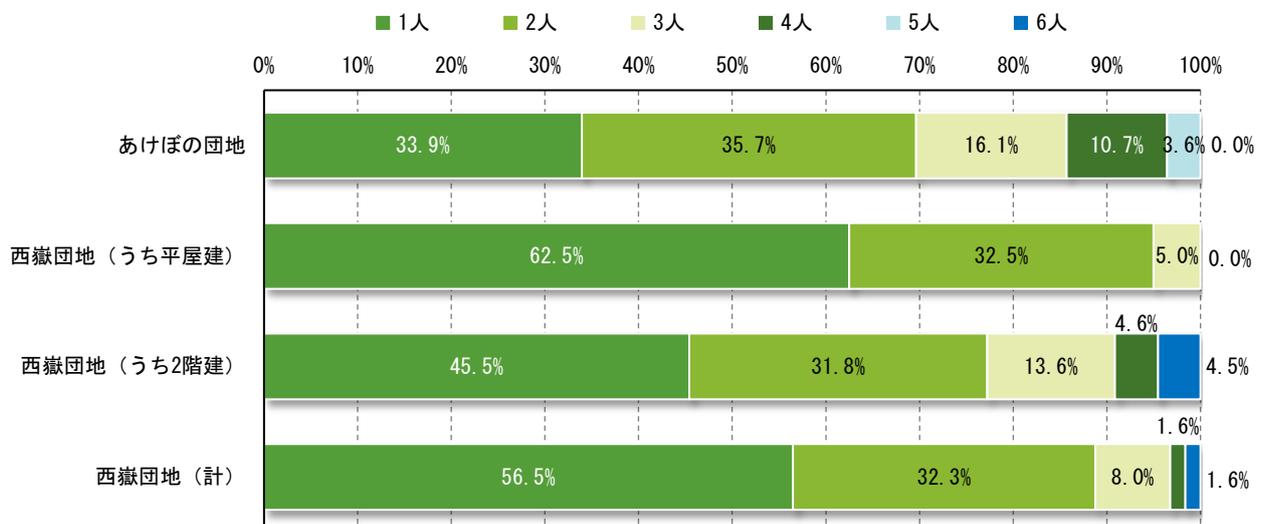
「1人」世帯のうち65歳以上の高齢者をみると、あけぼの団地では21世帯（団地内「1人」世帯の55.3%）である。西嶽団地では30世帯（同85.7%）であり、このうち西嶽団地（平屋建）では「1人」世帯25世帯の中で65歳以上は23世帯（平屋建「1人」世帯の92.0%）となっている。

#### ■入居世帯人数別世帯数（令和5年9月27日現在）

団地名		1人	2人	3人	4人	5人	6人	計
計画対象	あけぼの団地(4棟)	5世帯	2世帯	2世帯	1世帯	0世帯	0世帯	10世帯
	あけぼの団地(8棟)	3世帯	10世帯	1世帯	0世帯	0世帯	0世帯	14世帯
	あけぼの団地(9棟)	6世帯	3世帯	1世帯	0世帯	2世帯	0世帯	12世帯
	あけぼの団地(10棟)	5世帯	6世帯	5世帯	4世帯	0世帯	0世帯	20世帯
	あけぼの団地(13棟)	7世帯	7世帯	1世帯	3世帯	0世帯	0世帯	18世帯
	あけぼの団地(14棟)	6世帯	8世帯	4世帯	1世帯	2世帯	0世帯	21世帯
	あけぼの団地(15棟)	6世帯	4世帯	4世帯	3世帯	0世帯	0世帯	17世帯
計	38世帯	40世帯	18世帯	12世帯	4世帯	0世帯	112世帯	
	33.9%	35.7%	16.1%	10.7%	3.6%	0.0%	100.0%	

団地名		1人	2人	3人	4人	5人	6人	計
計画対象	西嶽団地（平屋建）	25世帯	13世帯	2世帯	0世帯	0世帯	0世帯	40世帯
	西嶽団地（2階建）	10世帯	7世帯	3世帯	1世帯	0世帯	1世帯	22世帯
計	35世帯	20世帯	5世帯	1世帯	0世帯	1世帯	62世帯	
	56.5%	32.3%	8.1%	1.6%	0.0%	1.6%	100.0%	

#### ■入居世帯人数別割合



## 第3章 建替計画方針

### 3-1 建替計画の課題

本町の住宅事情、計画対象団地の現状及び上位計画等から課題を抽出すると、次のとおりである。

#### 【本町の住宅事情からの計画課題】

- 将来推計において本町の総人口はやや増加の傾向にあり、それに伴って世帯数の増加とともに、1世帯当たり世帯人員数の減少傾向が今後も続くものと予想される。人口増加の内訳をみると、高齢者人口は増加する一方で生産年齢人口は減少する推計結果であることから、単身高齢者や少人数高齢者世帯が増加することが想定されるため、これに対応した公営住宅等の供給が必要である。
- 本町の空家数はやや減少しているものの、平成30年では1,220戸（空き家率8.5%）の空き家があるため、これらを公的住宅として有効活用することを検討する必要がある。
- 本町が管理する公営住宅等のうち、住宅の耐用年数を超過している住棟が35.4%あることから、早急な整備が必要である。
- 本町が管理する公営住宅等の入居可能な空家戸数は110戸で、政策空家を除く空家率は12.8%となっており、空家入居促進のための対応を図る必要がある。

#### 【上位計画等からの計画課題】

- 第6次大津町振興総合計画においては「持続可能で良質な公営住宅運用」「需給実態の変化を踏まえた建替や団地の統廃合および公営住宅跡地活用の検討」が示されており、具体的な施策展開が必要である。
- 大津町公共施設等総合管理計画において建築系の施設は「施設を更新（建替）する場合は複合施設を検討する」とし、町営住宅については「活用度は高いが、大半の施設で老朽化が進み、建物性能が劣るため、改修が必要」「老朽化した町営住宅については、廃止を検討する」としている。
- 大津町公営住宅等長寿命化計画において、計画対象団地・住棟は「集約建替」と位置付けられている。

#### 【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増え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。



## 3-2 建替基本計画のコンセプト

---

建替事業においては、現在の居住者が建替住宅に居住することによって健康的な住環境での生活や安全性・利便性の享受、地域コミュニティの保持などが重要な点である。同時に、今日的な社会課題である環境問題への対応が、まちづくり・住まいづくりにおいても求められている。

そこで、建替基本計画においては、現在居住している住民の理解と協力のもと、地域と一体となった良好な住まいの環境形成を目指すため、以下とおりの「多世代が安心・安全に生き生きと暮らし、持続可能な住宅づくり」を計画のコンセプトとする。

**多世代が安心・安全に生き生きと暮らし、持続可能な住宅づくり**

## 3-3 建替基本計画の基本方針

---

建替事基本計画の基本方針は、次のとおりである。

### □現在の住宅の建替必要性の認識

- ・計画対象住棟は、入居者が住宅を使用しているままの状態での居住性の向上や高齢者等対応のための改善整備が困難であり、また建替の更新期を迎えていることを明らかにする。
- ・建替事業の実施の必要性を住民及び町で共通に認識する。

### □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

- ・計画対象の住棟において入居年数が長い世帯が多く、入居時に比べ世帯人員数が減り、世帯人員数に対して住宅の広さが過大となっているケースもあることから、入居者の将来の住宅の規模等の意向を考慮した住戸タイプを建設する。
- ・計画対象住棟は、住戸タイプ（間取り）が単一的であり、それが入居希望者のニーズに合わないことで長期にわたって空き家の状態が続いていると考えられることから、多様な住戸タイプの供給を行う。
- ・建替対象団地の立地は本町の中心市街地に近接し、住宅地に適した良好な環境であり、民間賃貸住宅並みの設備等を備えた公営住宅等への入居需要は高いものと予想されるが、これを的確に把握しながら、一気に建替事業を行うのではなく、段階的にすすめる。
- ・また、建替の戸数については、現入居者の再入居の要望に加え、単身世帯、若者世帯、子育て世帯の入居の促進に配慮したものとする。

#### □良好な住環境の整備

- ・住戸内だけでなく、住棟周辺の外部環境においても、誰もが安全・安心に暮らせるように、ユニバーサルデザインの原則を考慮して住環境を整備する。
- ・住戸内及び住棟周辺における防災性能や防犯性の向上、避難の確保とともに、単身高齢者の入居を踏まえた緊急警報装置の設置など安全性・安心感に配慮する。
- ・住戸内の断熱性、省エネ性、通信環境の向上を図り居住性を高める。

#### □建替事業による団地内及び周辺環境との調和

- ・団地内及び周辺地域との歩道や緑地によるネットワーク化を考慮した空間づくりを創出する。
- ・公営住宅等では不足気味で、入居者の要望の高い駐車場、駐輪場を適正な規模で整備する。
- ・建替工事中を含め、建替事業による団地内の既存住棟への環境阻害などの影響が及ばないように配慮する。
- ・隣接する住宅地と調和した住棟の配置、高さなどを考慮して整備する。

#### □持続可能な住宅の建設

- ・設計及び建設段階から長期にわたり使用可能で維持管理が容易な、質の高い長寿命化住宅づくりを行う。
- ・カーボンニュートラルやZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）などの環境に関する目標を踏まえ、住宅づくりの中で環境対策の推進を図ることを考慮する。

#### □今後の課題として建替事業における民間の活力の検討

- ・建替事業により余剰地ができた場合、民間の活力を視野に入れた活用手法を検討する。
- ・建替を行う住棟の一部に併設する可能性のある機能・施設について検討する。
- ・住棟の建設及び管理・運営について民間の資金、経営能力及び技術的能力の活用を検討する。

### 3-4 住戸の計画方針

#### (1) 建替戸数

建替事業による建替戸数は、「大津町公営住宅等長寿命化計画」で示されている次の戸数を設定する。

##### ■建替戸数の設定

		あけぼの団地	西嶽団地
現況	建替対象戸数	172戸 (7棟)	84戸 (19棟)
計画	建替戸数	70戸	50戸
	維持管理戸数	82戸	—
	用途廃止戸数	20戸	34戸

#### (2) 住戸タイプ・住宅専用面積

本町で最近建設した住宅の住戸タイプ及び住宅専用床面積についてみると、令和元年以降に建設した4団地の状況は、下表のとおりである。

4団地合計の住宅タイプをみると、2LDKがもっとも多く全体の50.0%で、次いで1LDKの27.0%、3LDKの23.0%である。

住宅専用面積を住戸タイプ別にみると、1LDKは44.3～50.6㎡/戸、2LDKは60.1～62.5㎡/戸、3LDKは69.6～77.0㎡/戸となっている。

##### ■令和元年度以降の住戸タイプ別建設戸数

団地名称	建設年度・構造階数	1LDK	2LDK	3LDK
引水団地	令和元年・木造2階	2戸 (44.3㎡/戸)	6戸	4戸
さんそん桜団地	令和元年・木造平屋	2戸	6戸	2戸
立石第2団地	令和元年・中層耐火5階	10戸	10戸	5戸
町民グラウンド団地	令和元年・中層耐火3階	6戸	15戸	6戸
計		20戸 (27.0%)	37戸 (50.0%)	17戸 (23.0%)

##### ■令和元年度以降の住戸タイプ別住宅専用面積

団地名称	建設年度・構造階数	1LDK	2LDK	3LDK
引水団地	令和元年・木造2階	44.3㎡/戸	62.5㎡/戸	75.7㎡/戸
さんそん桜団地	令和元年・木造平屋	48.0㎡/戸	62.1㎡/戸	77.0㎡/戸
立石第2団地	令和元年・中層耐火5階	46.7㎡/戸	61.3㎡/戸	73.7㎡/戸
町民グラウンド団地	令和元年・中層耐火3階	50.6㎡/戸	60.1㎡/戸	69.6㎡/戸

計画対象の住棟に入居している入居世帯人数をみると、「1人世帯」が42.0%でもっとも多く、次いで「2人世帯」が34.5%で、これらを合わせると76.5%を占める。

■入居世帯人数別世帯数

	1人	2人	3人	4人	5人	6人	計
あけぼの団地	38世帯	40世帯	18世帯	12世帯	4世帯	0世帯	112世帯
西嶽団地	35世帯	20世帯	5世帯	1世帯	0世帯	1世帯	62世帯
計	73世帯 (42.0%)	60世帯 (34.5%)	23世帯 (13.2%)	13世帯 (7.5%)	4世帯 (2.3%)	1世帯 (0.5%)	174世帯 (100.0%)

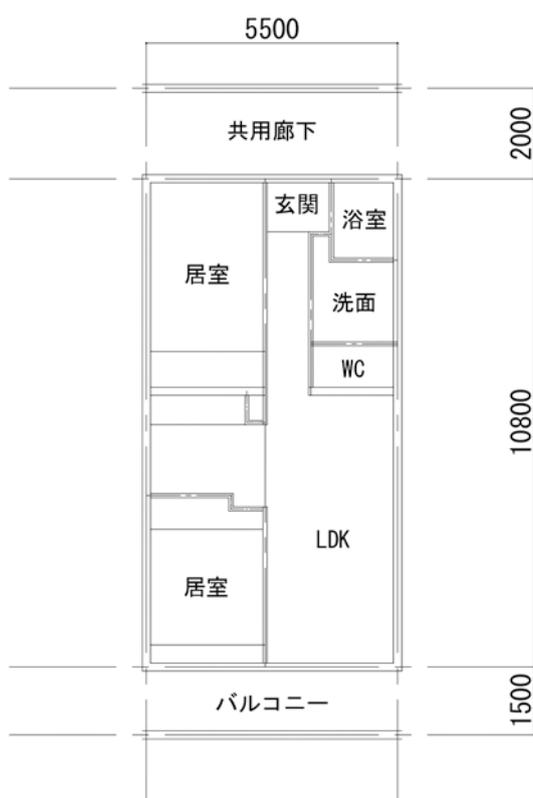
以上のことから、さらに今後の単身世帯の増加を考慮し住戸の供給方針として、住戸タイプ及び住宅専用面積を以下のように設定する。

<住戸タイプ別の供給割合及び住宅専用面積>

○1LDK・2LDK：概ね75～80% 45㎡～60㎡/戸

○3LDK：概ね20～25% 70㎡/戸

■住戸タイプ別平面プラン案（建物配置計画等を作成する際のモデルプラン）



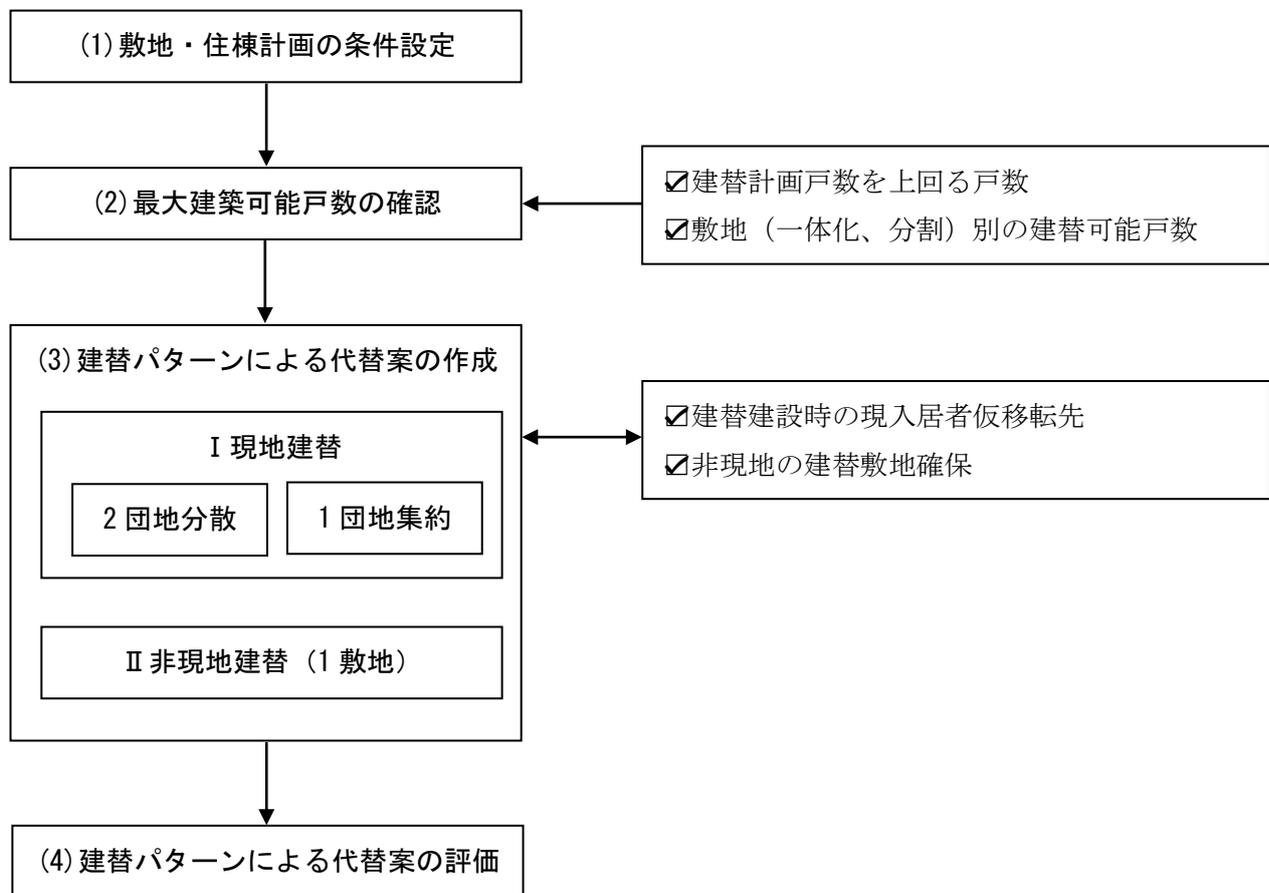
2LDK 59.4㎡



3LDK 70.4㎡

### 3—5 敷地・住棟の方針

敷地・住棟計画の検討の流れは、以下のとおりである。



#### (1) 敷地・住棟計画の条件設定

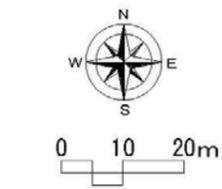
敷地・住棟計画の検討に当たっての条件は次のとおりである。

- 開発許可の要件に該当しないよう現況の住棟敷地の区画形質の変更は行わない。
- 計画対象住棟の敷地が隣接する場合は、隣接敷地の一体化による効率的な土地利用とする。なお、住棟配置に伴い公道の付替えを行うことができるものとする。
- 1住棟1敷地として建築基準法等に適合させる。（1団地の総合設計制度は活用しない。）
- 各住棟の住戸数と同数以上の駐車台数を確保する。
- 建替戸数、住戸タイプ別の供給割合、住宅専用面積は前項の「住戸計画」に基づく。

(2) 最大建築可能戸数の確認

① あげぼの団地の最大建築戸数のケーススタディ<最大建築可能案の作成>

■配置計画平面図



B棟			
階数	住戸タイプ	住戸数	駐車場
3F	3LDK	6戸	21台
	2LDK	15戸	
合計		21戸	(100%)
敷地面積 1,865.08㎡			
建築面積 647.25㎡ (建築率34.70%)			
延床面積 1,941.75㎡ (容積率104.11%)			

C棟			
階数	住戸タイプ	住戸数	駐車場
5F	3LDK	10戸	44台
	2LDK	30戸	
合計		40戸	(110%)
敷地面積 2,683.82㎡			
建築面積 728.65㎡ (建築率27.15%)			
延床面積 3,643.25㎡ (容積率135.75%)			

E棟			
階数	住戸タイプ	住戸数	駐車場
2F	3LDK	4戸	14台
	2LDK	8戸	
合計		12戸	(116%)
敷地面積 1,428.41㎡			
建築面積 533.95㎡ (建築率37.38%)			
延床面積 1,067.90㎡ (容積率74.76%)			

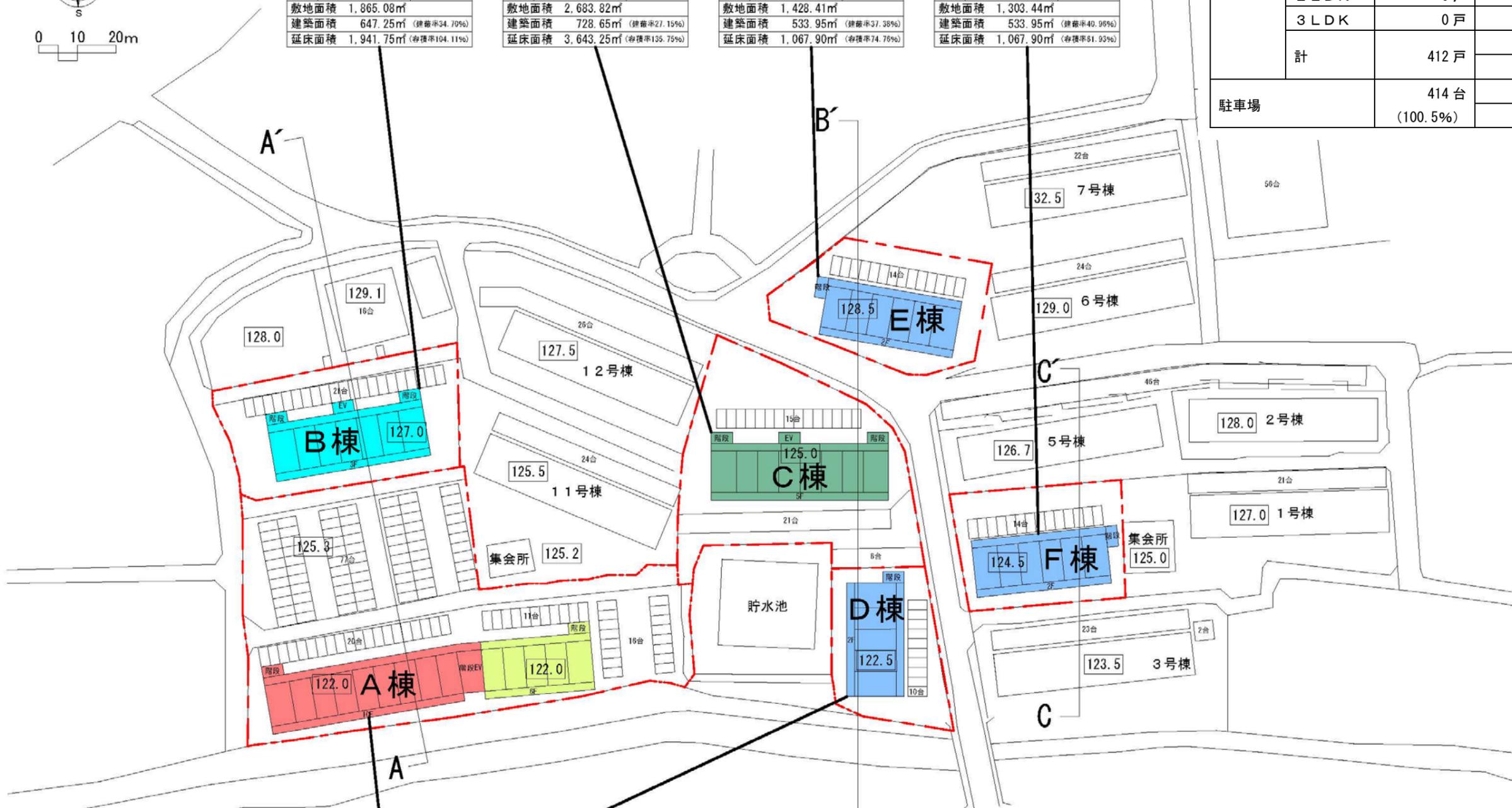
F棟			
階数	住戸タイプ	住戸数	駐車場
2F	3LDK	4戸	14台
	2LDK	8戸	
合計		12戸	(116%)
敷地面積 1,303.44㎡			
建築面積 533.95㎡ (建築率40.96%)			
延床面積 1,067.90㎡ (容積率81.93%)			

A棟			
階数	住戸タイプ	住戸数	駐車場
6F	3LDK	6戸	124台
	2LDK	24戸	
10F	3LDK	10戸	(103%)
	2LDK	80戸	
合計		120戸	
敷地面積 5,550.30㎡			
建築面積 1,278.65㎡ (建築率23.03%)			
延床面積 11,035.50㎡ (容積率198.82%)			

D棟			
階数	住戸タイプ	住戸数	駐車場
2F	3LDK	4戸	10台
	2LDK	6戸	
合計		10戸	(100%)
敷地面積 1,088.35㎡			
建築面積 452.48㎡ (建築率41.57%)			
延床面積 904.96㎡ (容積率83.14%)			

■あげぼの団地全体の現況・計画別住戸数・駐車台数

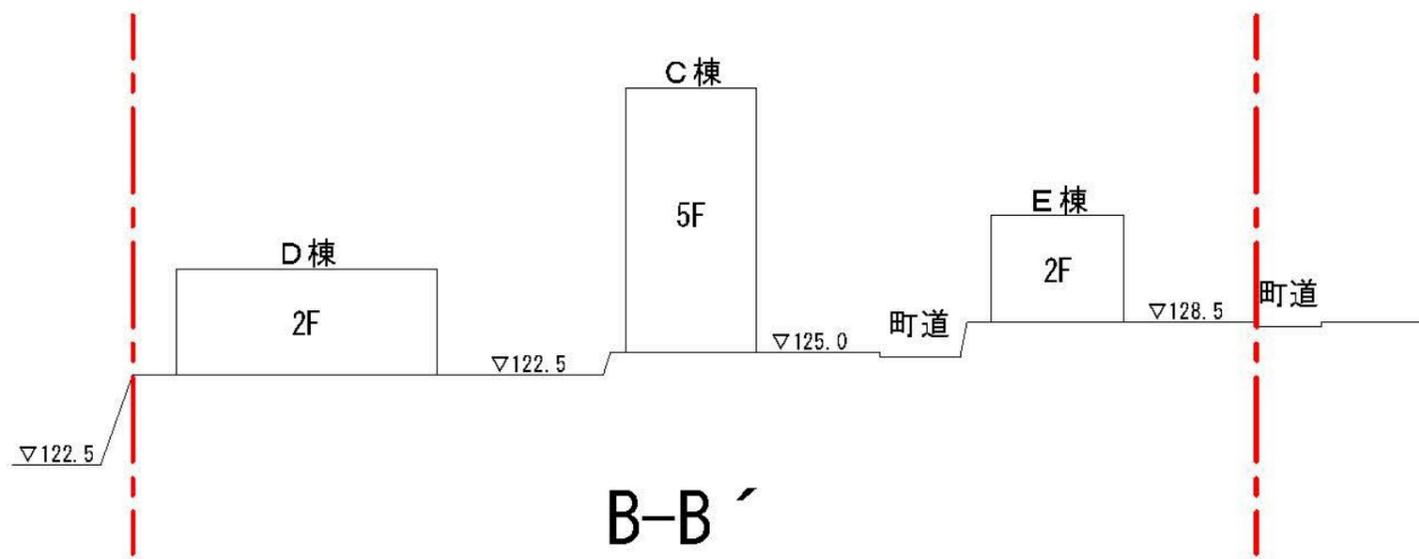
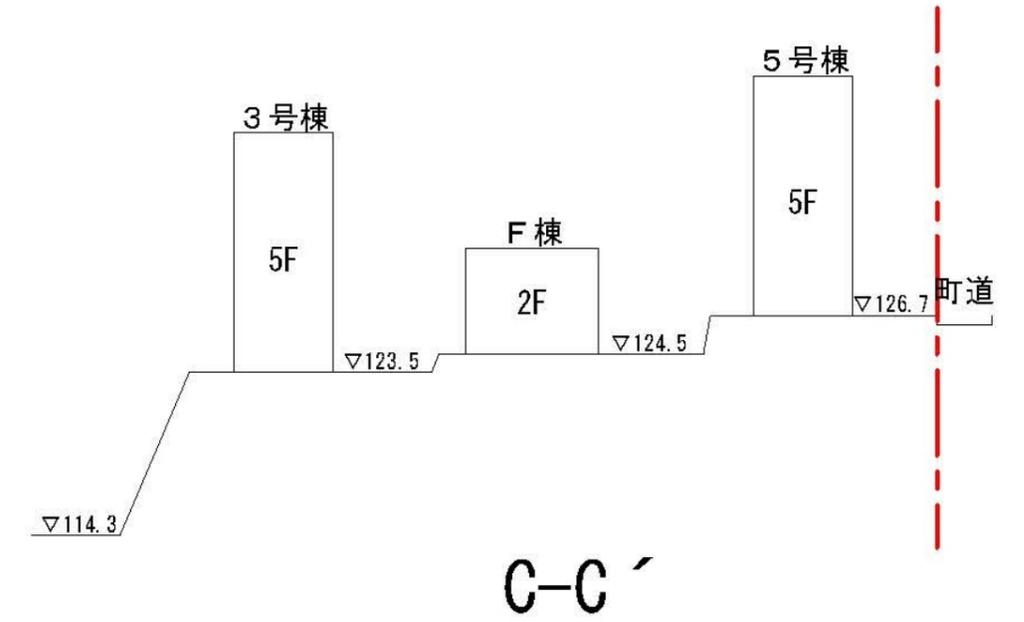
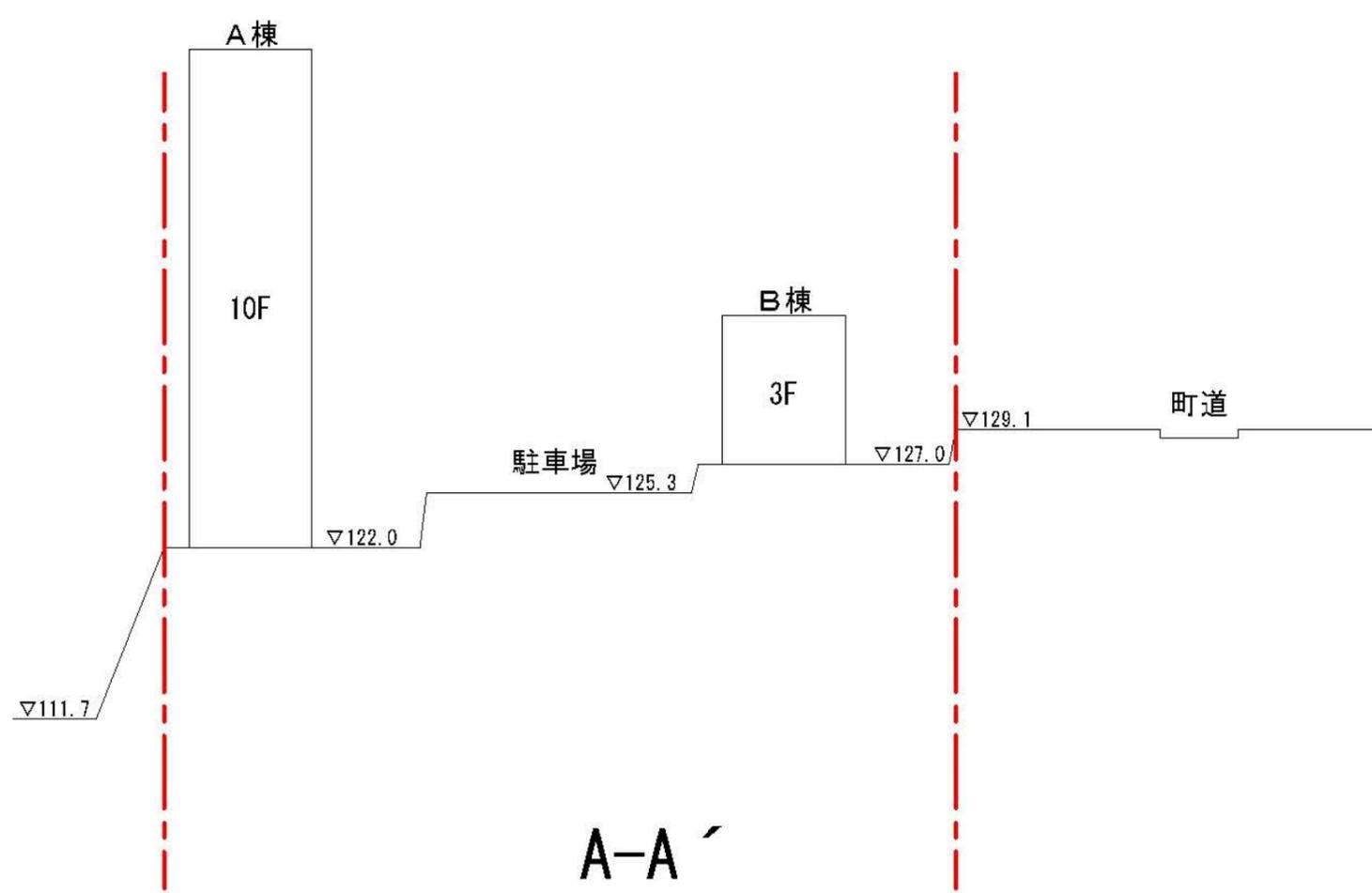
	住戸タイプ	現況	計画	
			既存住棟 (改修済)	建替住棟
住戸	3K	412戸	240戸	0戸
	2LDK	0戸	0戸	170戸
	3LDK	0戸	0戸	45戸
	計	412戸	240戸	215戸
駐車場		414台 (100.5%)	242台	227台
			469台 (103.1%)	



□内の数字は地盤高を示す

■ 2階 ■ 3階 ■ 5階  
■ 6階 ■ 10階

■■断面図 (横:縦=1:2)



②西嶽団地の最大建築戸数のケーススタディ<最大建築可能案の作成>

■配置計画平面図

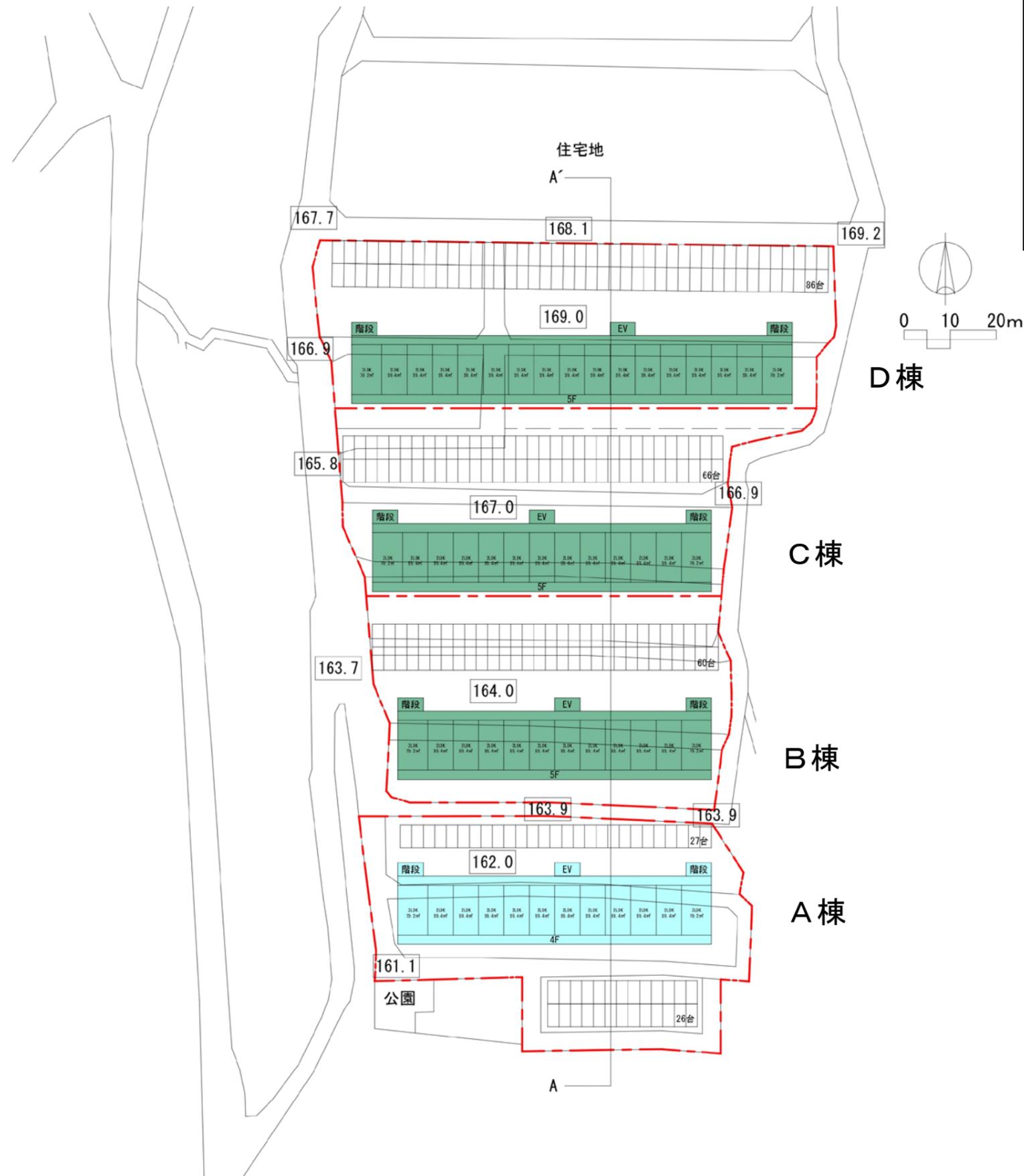
D棟		
階数	住戸タイプ	駐車場
5F	3LDK	10戸
	2LDK	75戸
合計		85戸
敷地面積 3,918.44㎡		
建築面積 1,461.25㎡ (建蔽率37.29%)		
延床面積 7,306.25㎡ (容積率186.45%)		

C棟		
階数	住戸タイプ	駐車場
5F	3LDK	10戸
	2LDK	55戸
合計		65戸
敷地面積 3,484.24㎡		
建築面積 1,135.65㎡ (建蔽率32.59%)		
延床面積 5,678.25㎡ (容積率162.96%)		

B棟		
階数	住戸タイプ	駐車場
5F	3LDK	10戸
	2LDK	50戸
合計		60戸
敷地面積 3,371.66㎡		
建築面積 1,054.25㎡ (建蔽率31.26%)		
延床面積 5,271.25㎡ (容積率156.33%)		

A棟		
階数	住戸タイプ	駐車場
4F	3LDK	8戸
	2LDK	40戸
合計		48戸
敷地面積 3,480.58㎡		
建築面積 1,054.25㎡ (建蔽率30.28%)		
延床面積 4,217.00㎡ (容積率121.15%)		

新築棟		
住戸タイプ		駐車場
3LDK	38戸	265台
2LDK	220戸	
合計	258戸	(102%)



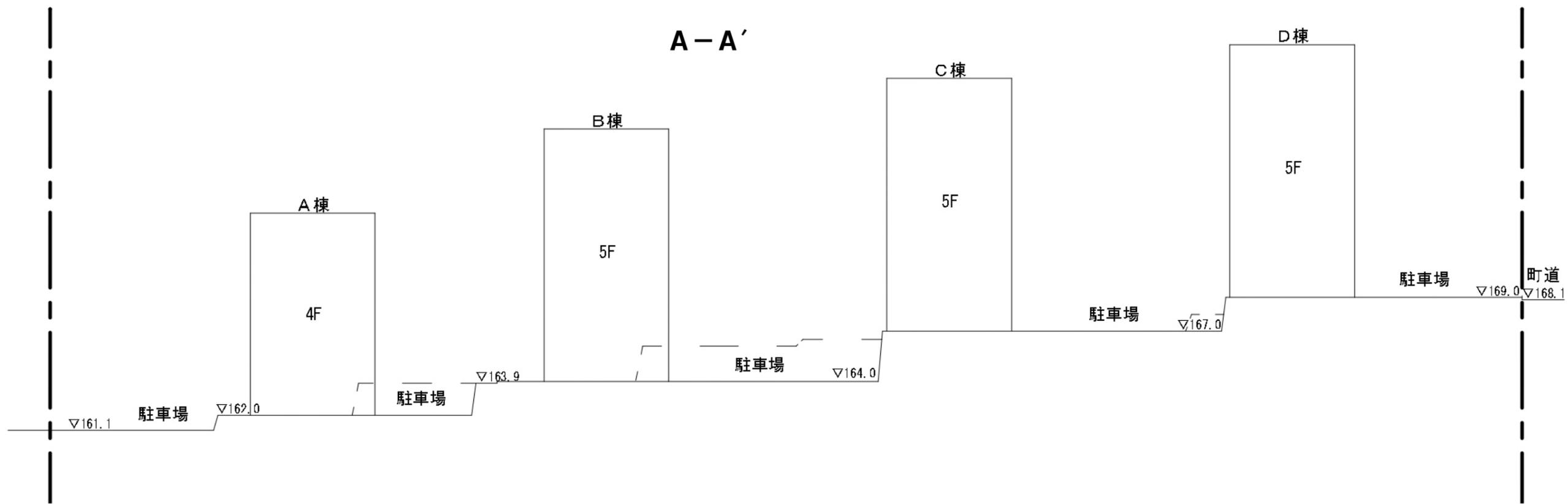
■西嶽団地全体の現況・計画別住戸数・駐車台数

	住戸タイプ	現況	計画	
			既存住棟 (未改修)	建替住棟
住戸	2K	42戸	0戸	0戸
	3K	42戸	0戸	0戸
	2LDK	0戸	0戸	38戸
	3LDK	0戸	0戸	220戸
	計	84戸	0戸	258戸
駐車場		0台 (0.0%)	265台 (102.7%)	

□内の数字は地盤高を示す

■4階 ■5階

■断面図（横：縦=1：2）



### (3) 建替パターンによる代替案の作成

敷地及び住棟配置については、以下のとおり現地建替の場合には分散・集約により 3 パターン、非現地建替の場合には住棟の階数により 3 パターンが考えられる。

#### ■ I 現地建替のパターン

パターン		あけぼの団地	西嶽団地
2 団地分散	I-1	○建替 70 戸 (中層 1 棟) 敷地面積 : 5,550 m <sup>2</sup> (P41 ケーススタディ A 棟敷地) ○維持管理 82 戸 (4・8・9・15 号棟) ○解体 90 戸 (10・13・14 号棟)	○建替 50 戸 (中層 1 棟) 敷地面積 : 3,481 m <sup>2</sup> (P43 ケーススタディ A 棟敷地) ○維持管理 0 戸 ○解体 84 戸 (全戸) ○余剩地面積 10,774 m <sup>2</sup>
1 団地集約	I-2 あけぼの 団地集約	○建替 120 戸 (高層 1 棟) 敷地面積 : 5,550 m <sup>2</sup> (P41 ケーススタディ A 棟敷地) ○維持管理 82 戸 (4・8・9・15 号棟) ○解体 90 戸 (10・13・14 号棟)	○建替 0 戸 ○維持管理 0 戸 ○解体 84 戸 (全戸) ○余剩地面積 14,255 m <sup>2</sup>
	I-3 西嶽団地 集約	○建替 0 戸 ○維持管理 82 戸 (4・8・9・15 号棟) ○解体 90 戸 (10・13・14 号棟) ○余剩地面積 5,550 m <sup>2</sup>	○建替 120 戸 (高層 1 棟) 敷地面積 : 5,200 m <sup>2</sup> (P43 ケーススタディ A 棟及び B 棟の 一部敷地) ○維持管理 0 戸 ○解体 84 戸 (全戸) ○余剩地面積 9,055 m <sup>2</sup>

#### ■ II 非現地建替のパターン

パターン		非現地建替敷地	あけぼの団地・西嶽団地
1 団地集約	II-1	○建替 120 戸 (低層住宅) 敷地面積 : 20,000 m <sup>2</sup> (P51 ケーススタディ 図)	○維持管理 82 戸 (あけぼの 4・8・9・15 号棟) ○解体 174 戸 (あけぼの 10・13・14 号棟、西嶽全戸) ○余剩地面積 19,805 m <sup>2</sup> (あけぼの 5,550 m <sup>2</sup> 、西嶽 14,255 m <sup>2</sup> )
	II-2	○建替 120 戸 (中層住宅) 敷地面積 : 11,000 m <sup>2</sup> (P43 ケーススタディ 中層 A 棟・B 棟敷地×1.5)	
	II-3	○建替 120 戸 (高層住宅) 敷地面積 : 9,000 m <sup>2</sup> (P41 ケーススタディ 高層 A 棟敷地×1.5)	

【I 現地建替のパターン】

①パターン I-1 現地建替-2 団地分散

あけぼの団地 (70 戸建替)		
	<div style="background-color: yellow; border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: 0 auto;">70 戸 (5 階建)</div>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建替計画戸数の 70 戸 (1 棟) を建設する。</li> <li>・建替計画対象の 10 棟、13 棟、14 棟を解体し、この敷地に建替える。</li> <li>・10 棟、13 棟、14 棟に入居中の 59 世帯の仮住宅が必要となるが、あけぼの団地内の既存住棟 (改修済) の空家戸数は 73 戸であるため、あけぼの団地内で仮住宅の確保は可能である。</li> </ul>
<p>あけぼの団地 70 戸建替</p> <p>&lt;最大建築戸数のケーススタディ&gt; の A 棟の敷地に建設すると想定</p>		
西嶽団地 (50 戸建替)		
	<div style="background-color: yellow; border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: 0 auto;">50 戸 (4 階建, 一部 5 階建)</div>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建替計画戸数の 50 戸 (1 棟) を建設する。</li> <li>・建替計画対象の 1 棟、2 棟、3 棟を解体し、この敷地に建替える。</li> <li>・1 棟、2 棟、3 棟に入居中の 15 世帯の仮住宅が必要となるが、西嶽団地内の既存住棟の空家戸数は 19 戸であるため、西嶽団地内で仮住宅の確保は可能である。</li> </ul>
<p>西嶽団地 50 戸建替</p> <p>&lt;最大建築戸数のケーススタディ&gt; の A 棟の敷地に建設すると想定</p>		

②パターン I-2 現地建替-1 団地集約 (あけぼの団地に集約)

あけぼの団地 (120 戸集約建替)		
<p>あけぼの団地 120 戸建替</p> <p>&lt;最大建築戸数のケーススタディ&gt; の A 棟の敷地に建設すると想定</p>	<p>120 戸 (10 階建, 一部 6 階建)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建替計画戸数の 120 戸 (1 棟) を全戸集約・建設する。</li> <li>・建替計画対象の 10 棟、13 棟、14 棟を解体し、この敷地に建替える。</li> <li>・10 棟、13 棟、14 棟に入居中の 59 世帯の仮住宅が必要となるが、あけぼの団地内の既存住棟 (改修済) の空家戸数は 73 戸であるため、あけぼの団地内で仮住宅の確保は可能である。</li> </ul>

③パターン I-3 現地建替-1 団地集約 (西嶽団地に集約)

西嶽団地 (120 戸集約建替)		
<p>西嶽団地 120 戸建替</p> <p>&lt;ケーススタディ 1&gt; の A 棟及び B 棟の一部敷地に建設すると想定</p>	<p>120 戸 (10 階建)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建替計画戸数の 120 戸 (1 棟) を全戸集約・建設する。</li> <li>・建替計画対象の 1 棟、2 棟、3 棟、4 棟を解体し、この敷地に建替える。</li> <li>・1 棟、2 棟、3 棟、4 棟に入居中の 23 世帯の仮住宅が必要となるが、西嶽団地内の解体以外の住棟の空家戸数は 19 戸であるため、西嶽団地内ですべての仮住宅の確保は不可能である。(あけぼの団地空き住戸への仮移転)</li> </ul>

【Ⅱ非現地建替のパターン】

④パターンⅡ-1 非現地建替-1 団地集約 (低層住宅)

非現地建替 (120 戸集約建替)	
低層住宅	<p>12 戸 × 10 棟 (2 階建)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・非現地 1 敷地に建替計画戸数の 120 戸を建替る。</li> <li>・低層住宅 (2 階建 12 戸) を 10 棟建設する。</li> <li>・敷地面積 20,000 m<sup>2</sup></li> </ul>

⑤パターンⅡ-2 非現地建替-1 団地集約 (中層住宅)

非現地建替 (120 戸集約建替)	
中層住宅	<p>40 戸 × 3 棟 (5 階建)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・非現地 1 敷地に建替計画戸数の 120 戸を建替る。</li> <li>・中層住宅 (5 階建 40 戸) を 3 棟建設する。</li> <li>・敷地面積 11,000 m<sup>2</sup></li> </ul>

⑥パターンⅡ-3 非現地建替-1 団地集約 (高層住宅)

非現地建替 (120 戸集約建替)	
高層住宅	<p>60 戸 × 2 棟 (10 階建)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・非現地 1 敷地に建替計画戸数の 120 戸を建替る。</li> <li>・高層住宅 (10 階建 60 戸) を 2 棟建設する。</li> <li>・敷地面積 9,000 m<sup>2</sup></li> </ul>

#### (4) 事業スケジュール

事業着手（非現地の場合用地取得済、農振解除などの法的規制クリアー済）から事業完了までの事業スケジュールは次の通りである。

パターン		1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目
I-1	現地建替 2 団地分散 (あけぼの団地 +西嶽団地)	・ 事業手法の検討	・ アスベスト調査	・ 解体工事設計 ・ 建築基本設計 ・ 建替工事敷地内 の入居者の仮移 転 ・ 建替住棟以外へ の転居希望者の 退去	・ 建築実施設計 ・ 建替工事敷地内 の住棟の解体工 事 ・ 建替住棟以外へ の転居希望者の 退去 ・ 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	・ 建替住棟以外への転居希望者の退去 ・ 建替工事敷地外の住棟の解体工事 (空家住棟から順次)	・ 建替工事敷地外 の住棟の解体工 事 ・ 余剰地の処分
I-2	現地建替 1 団地集約 (あけぼの団地)							
I-3	現地建替 1 団地集約 (西嶽団地)							
II-1	非現地建替 1 団地集約 (低層住宅)	・ アスベスト調査  ・ 土木設計  ・ 建築基本設計	・ アスベスト調査	・ 解体工事設計 ・ 土木工事 ・ 建築実施設計 ・ 建替住棟以外へ の転居希望者の 退去	・ 建築工事 ・ 建替住棟以外への転居希望者の退去 ・ 空家住棟から順次解体工事	・ 建築工事	・ 建替住棟への入 居 ・ 空家住棟から順 次解体工事 ・ 余剰地の処分	
II-2	非現地建替 1 団地集約 (中層住宅)							
II-3	非現地建替 1 団地集約 (高層住宅)							

## (5) 建替パターンによる代替案の評価

それぞれの建替パターンによる代替案について、事業費、入居者利便、事業期間を評価すると以下のとおりである。

評価の結果、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、**「パターンⅠ-2 現地建替 1 団地集約（あけぼの団地に集約）」を最適パターン**とする。

### ■建替パターンによる代替案の評価

		①パターンⅠ-1	②パターンⅠ-2	③パターンⅠ-3	④パターンⅡ-1	⑤パターンⅡ-2	⑥パターンⅡ-3
		現地建替 2 団地分散 (あけぼの+西嶽)	現地建替 1 団地集約（あけぼの団地に集約）	現地建替 1 団地集約 (西嶽団地に集約)	非現地建替 1 団地集約 (低層住宅)	非現地建替 1 団地集約 (中層住宅)	非現地建替 1 団地集約 (高層住宅)
事業費	設計・工事費	4,949,644 千円	4,914,244 千円	4,943,644 千円	4,584,121 千円	5,119,121 千円	5,152,121 千円
	移転補償費	33,345 千円	30,780 千円	24,624 千円	20,691 千円	20,691 千円	20,691 千円
	用地取得費	0 千円	0 千円	0 千円	600,000 千円	330,000 千円	270,000 千円
	余剰地売却費	-458,972 千円	-607,263 千円	-622,173 千円	-843,693 千円	-843,693 千円	-843,693 千円
	合計	4,524,017 千円	4,337,761 千円	4,346,095 千円	4,361,119 千円	4,626,119 千円	4,599,119 千円
入居者利便	移転回数 (仮移転を含む)	2 回：74 世帯 1 回：47 世帯	2 回：59 世帯 1 回：62 世帯	2 回：23 世帯 1 回：98 世帯	1 回：121 世帯	1 回：121 世帯	1 回：121 世帯
	移転先	あけぼの団地	団地内	団地内	団地外	団地外	団地外
		西嶽団地	団地内	団地外	団地内	団地外	団地外
	仮入居の期間	4 年	4 年	4 年	0 年	0 年	0 年
事業期間		6 年	6 年	6 年	5 年	5 年	5 年
取付道路（アクセス性、安全性等）		あけぼの団地：良 西嶽団地：不良	あけぼの団地：良	西嶽団地：不良	未定：評価不可能	未定：評価不可能	未定：評価不可能
評価		<p>○事業費合計をみると 43 億円～46 億円であり、最も低いパターンと高いものでは約 7%の差であることから、事業費による優劣の評価はしがたい。(ただし、パターンⅡ非現地の用地取得費及び既存住棟のアスベスト使用の状況によっては評価が変わることがある。)</p> <p>○入居者利便性の移転回数（仮移転を含む）をみると、非現地建替のパターンⅡ-1・2・3 では当然 1 回で済む。移転回数が 2 回の世帯がもっとも多いのはパターンⅠ-1 で、次いでⅠ-2、Ⅰ-3 の順である。</p> <p>○建替用地内で仮移転が必要なすべての世帯が、従前の団地に戻り入居ができるのはパターンⅠ-1 である。</p> <p>○事業期間がもっとも短いのは、非現地建替のパターンⅡである。(ただし、建替用地が既に入居済みですぐに着工できる状態を設定)</p> <p>○西嶽団地への取付道路は狭小で拡幅困難な状況であることから、工事車両及び建替後の日常交通・緊急車両の通行等において、アクセス利便性、安全性等が懸念される。</p>					

□概算事業費の算出

①パターン I-1 現地建替-2 団地分散

項目		数量	単位	単価	金額	備考	
設計・工事費	調査設計	測量（平面、縦横断）	1	式		5,400 千円	単価想定（あけぼの 0.6ha+西嶽 0.4ha）
		アスベスト調査費	7	棟	2,400 千円/棟	16,800 千円	単価想定（代表抽出あけぼの 2 棟+西嶽 5 棟）
		土木工事設計料費	1	式		0 千円	造成土木工事の 20%
		地質調査	2	団地	3,000 千円/団地	6,000 千円	単価想定（あけぼの+西嶽）
		建築設計費	1	式		136,080 千円	参考 P60（70 戸+50 戸）
	解体工事	解体工事設計費	7	棟	5,000 千円/棟	35,000 千円	単価想定（代表抽出あけぼの 2 棟+西嶽 5 棟）
		解体工事費（あけぼの団地） （西嶽団地）	90	戸	3,568 千円/戸	321,120 千円	参考 P59
			84	戸	2,491 千円/戸	209,244 千円	参考 P59
	造成土木工事	整地・造成・構造物等工事費	0	m <sup>2</sup>	30 千円/m <sup>2</sup>	0 千円	単価想定（非現地）
	建築工事	住宅、住宅共用部工事費	120	戸	34,000 千円/戸	4,080,000 千円	参考 P59（あけぼの中層 70 戸+西嶽中層 50 戸）
		エレベーター工事費	2	基	55,000 千円/基	110,000 千円	参考 P59（あけぼの 1 基+西嶽 1 基）
		集会所建設費	1	棟	30,000 千円/棟	30,000 千円	参考 P59（西嶽 1 棟）
	計					4,949,644 千円	
移転補償費	戻り入居 2 回	74	世帯	342 千円/世帯	25,308 千円	参考 P60（あけぼの 59 世帯+西嶽 15 世帯）	
	入居 1 回	46	世帯	171 千円/世帯	7,866 千円	参考 P60（あけぼの 0 世帯+西嶽 46 世帯）	
	転出 1 回	1	世帯	171 千円/世帯	171 千円	参考 P60（あけぼの 0 世帯+西嶽 1 世帯）	
	計				33,345 千円		
用地費	用地取得費	民地の取得	0	m <sup>2</sup>	30,000 円/m <sup>2</sup>	0 千円	参考 P60
		余剰地売却費	0	m <sup>2</sup>	-42,600 円/m <sup>2</sup>	0 千円	参考 P61
	民間への売却（西嶽団地）	10,774	m <sup>2</sup>	-42,600 円/m <sup>2</sup>	-458,972 千円	参考 P61	
	小計					-458,972 千円	
	計					-458,972 千円	
合計					4,524,017 千円		

① ‘パターンI-1を1期、2期に分割した場合 現地建替-2 団地分散（第1工期あけぼの団地）

項目		数量	単位	単価	金額	備考	
設計・工事費	調査設計	測量（平面、縦横断）	1	式		3,000 千円	単価想定（あけぼの0.6ha）
		アスベスト調査費	2	棟	2,400 千円/棟	4,800 千円	単価想定（代表抽出あけぼの2棟）
		土木工事設計料費	1	式		0 千円	造成土木工事の20%
		地質調査	1	団地	3,000 千円/団地	3,000 千円	単価想定（あけぼの）
		建築設計費	1	式		81,648 千円	参考P60（あけぼの中層70戸）
	解体工事	解体工事設計費	2	棟	5,000 千円/棟	10,000 千円	単価想定（代表抽出あけぼの2棟）
		解体工事費（あけぼの団地）	90	戸	3,568 千円/戸	321,120 千円	参考P59
		（西嶽団地）	0	戸	2,491 千円/戸	0 千円	参考P59
	造成土木工事	整地・造成・構造物等工事費	0	m <sup>2</sup>	30 千円/m <sup>2</sup>	0 千円	単価想定（非現地）
	建築工事	住宅、住宅共用部工事費	70	戸	34,000 千円/戸	2,380,000 千円	参考P59（あけぼの中層70戸）
		エレベーター工事費	1	基	55,000 千円/基	55,000 千円	参考P59（あけぼの1基）
		集会所建設費	0	棟	30,000 千円/棟	0 千円	参考P59（西嶽1棟）
	計					2,858,568 千円	
移転補償費	戻り入居2回	59	世帯	342 千円/世帯	20,178 千円	参考P60（あけぼの59世帯）	
	入居1回	0	世帯	171 千円/世帯	0 千円	参考P60（あけぼの0世帯）	
	転出1回	0	世帯	171 千円/世帯	0 千円	参考P60（あけぼの0世帯）	
	計				20,178 千円		
用地費	用地取得費	民地の取得	0	m <sup>2</sup>	30,000 円/m <sup>2</sup>	0 千円	参考P60
		余剰地売却費	民間への売却（あけぼの団地）	0	m <sup>2</sup>	-42,600 円/m <sup>2</sup>	0 千円
	民間への売却（西嶽団地）	0	m <sup>2</sup>	-42,600 円/m <sup>2</sup>	0 千円	参考P61	
	小計					0 千円	
	計				0 千円		
合計					2,878,746 千円		

① ‘パターンI-1を1期、2期に分割した場合 現地建替-2 団地分散（第2工期西嶽団地）

項目			数量	単位	単価	金額	備考
設計・工事費	調査設計	測量（平面、縦横断）	1	式		2,400千円	単価想定（西嶽0.4ha）
		アスベスト調査費	5	棟	2,400千円/棟	12,000千円	単価想定（西嶽5棟）
		土木工事設計料費	1	式		0千円	造成土木工事の20%
		地質調査	1	団地	3,000千円/団地	3,000千円	単価想定（西嶽）
		建築設計費	1	式		59,472千円	参考P60（西嶽中層50戸）
	解体工事	解体工事設計費	5	棟	5,000千円/棟	25,000千円	単価想定（代表抽出西嶽5棟）
		解体工事費（あけぼの団地） （西嶽団地）	0	戸	3,568千円/戸	0千円	参考P59
			84	戸	2,491千円/戸	209,244千円	参考P59
	造成土木工事	整地・造成・構造物等工事費	0	m <sup>2</sup>	30千円/m <sup>2</sup>	0千円	単価想定（非現地）
	建築工事	住宅、住宅共用部工事費	50	戸	34,000千円/戸	1,700,000千円	参考P59（西嶽中層50戸）
		エレベーター工事費	1	基	55,000千円/基	55,000千円	参考P59（あけぼの1基+西嶽1基）
		集会所建設費	1	棟	30,000千円/棟	30,000千円	参考P59（西嶽1棟）
	計						2,096,116千円
移転補償費	戻り入居2回	15	世帯	342千円/世帯	5,130千円	参考P60（あけぼの0世帯+西嶽15世帯）	
	入居1回	46	世帯	171千円/世帯	7,866千円	参考P60（あけぼの0世帯+西嶽46世帯）	
	転出1回	1	世帯	171千円/世帯	171千円	参考P60（あけぼの0世帯+西嶽1世帯）	
	計						13,167千円
用地費	用地取得費	民地の取得	0	m <sup>2</sup>	30,000円/m <sup>2</sup>	0千円	参考P60
		余剰地売却費	0	m <sup>2</sup>	-42,600円/m <sup>2</sup>	0千円	参考P61
	民間への売却（西嶽団地）	10,774	m <sup>2</sup>	-42,600円/m <sup>2</sup>	-458,972千円	参考P61	
	小計						-458,972千円
計						-458,972千円	
合計						1,650,311千円	

②パターン I-2 現地建替-1 団地集約 (あけぼの団地に集約)

項目			数量	単位	単価	金額	備考
設計・工事費	調査設計	測量(平面、縦横断)	1	式		3,000千円	単価想定(あけぼの0.6ha)
		アスベスト調査費	7	棟	2,400千円/棟	16,800千円	単価想定(代表抽出あけぼの2棟+西嶽5棟)
		土木工事設計料費	1	式		0千円	造成土木工事の20%
		地質調査	1	団地	3,000千円/団地	3,000千円	単価想定(あけぼの)
		建築設計費	1	式		136,080千円	参考P60(あけぼの高層120戸)
	解体工事	解体工事設計費	7	棟	5,000千円/棟	35,000千円	単価想定(代表抽出あけぼの2棟+西嶽5棟)
		解体工事費(あけぼの団地) (西嶽団地)	90	戸	3,568千円/戸	321,120千円	参考P59
			84	戸	2,491千円/戸	209,244千円	参考P59
	造成土木工事	整地・造成・構造物等工事費	0	m <sup>2</sup>	30千円/m <sup>2</sup>	0千円	単価想定(非現地)
	建築工事	住宅、住宅共用部工事費	120	戸	34,000千円/戸	4,080,000千円	参考P59(あけぼの中層120戸)
		エレベーター工事費	2	基	55,000千円/基	110,000千円	参考P59(あけぼの2基)
		集会所建設費	0	棟	30,000千円/棟	0千円	参考P59
	計						4,914,244千円
移転補償費	戻り入居2回	59	世帯	342千円/世帯	20,178千円	参考P60(あけぼの59世帯+西嶽0世帯)	
	入居1回	61	世帯	171千円/世帯	10,431千円	参考P60(あけぼの0世帯+西嶽61世帯)	
	転出1回	1	世帯	171千円/世帯	171千円	参考P60(あけぼの0世帯+西嶽1世帯)	
	計						30,780千円
用地費	用地取得費	民地の取得	0	m <sup>2</sup>	30,000円/m <sup>2</sup>	0千円	参考P60
	余剰地売却費	民間への売却(あけぼの団地)	0	m <sup>2</sup>	-42,600円/m <sup>2</sup>	0千円	参考P61
		民間への売却(西嶽団地)	14,255	m <sup>2</sup>	-42,600円/m <sup>2</sup>	-607,263千円	参考P61
	小計						-607,263千円
計						-607,263千円	
合計						4,337,761千円	

③パターン I-3 現地建替-1 団地集約 (西嶽団地に集約)

項目			数量	単位	単価	金額	備考	
設計・工事費	調査設計	測量(平面、縦横断)	1	式		2,400 千円	単価想定(西嶽 0.4ha)	
		アスベスト調査費	7	棟	2,400 千円/棟	16,800 千円	単価想定(代表抽出あけぼの 2 棟+西嶽 5 棟)	
		土木工事設計料費	1	式		0 千円	造成土木工事の 20%	
		地質調査	1	団地	3,000 千円/団地	3,000 千円	単価想定(西嶽)	
		建築設計費	1	式		136,080 千円	参考 P60(西嶽高層 120 戸)	
	解体工事	解体工事設計費	7	棟	5,000 千円/棟	35,000 千円	単価想定(代表抽出あけぼの 2 棟+西嶽 5 棟)	
		解体工事費(あけぼの団地) (西嶽団地)	90	戸	3,568 千円/戸	321,120 千円	参考 P59	
			84	戸	2,491 千円/戸	209,244 千円	参考 P59	
	造成土木工事	整地・造成・構造物等工事費	0	m <sup>2</sup>	30 千円/m <sup>2</sup>	0 千円	単価想定(非現地)	
	建築工事	住宅、住宅共用部工事費	120	戸	34,000 千円/戸	4,080,000 千円	参考 P59(西嶽高層 120 戸)	
		エレベーター工事費	2	基	55,000 千円/基	110,000 千円	参考 P59(あけぼの 1 基+西嶽 1 基)	
		集会所建設費	1	棟	30,000 千円/棟	30,000 千円	参考 P59(西嶽 1 棟)	
	計						4,943,644 千円	
	移転補償費	戻り入居 2 回	23	世帯	342 千円/世帯	7,866 千円	参考 P60(あけぼの 59 世帯+西嶽 15 世帯)	
入居 1 回		97	世帯	171 千円/世帯	16,587 千円	参考 P60(あけぼの 0 世帯+西嶽 46 世帯)		
転出 1 回		1	世帯	171 千円/世帯	171 千円	参考 P60(あけぼの 0 世帯+西嶽 1 世帯)		
計						24,624 千円		
用地費	用地取得費	民地の取得	0	m <sup>2</sup>	30,000 円/m <sup>2</sup>	0 千円	参考 P60	
		余剰地売却費	民間への売却(あけぼの団地)	5,550	m <sup>2</sup>	-42,600 円/m <sup>2</sup>	-236,430 千円	参考 P61
	民間への売却(西嶽団地)	9,055	m <sup>2</sup>	-42,600 円/m <sup>2</sup>	-385,743 千円	参考 P61		
	小計						-622,173 千円	
計						-622,173 千円		
合計						4,346,095 千円		

④パターンⅡ-1 非現地建替-1 団地集約 (低層住宅)

項目		数量	単位	単価	金額	備考	
設計・工事費	調査設計	測量(平面、縦横断)	1	式		8,000千円	単価想定
		アスベスト調査費	7	棟	2,400千円/棟	16,800千円	単価想定(代表抽出あけぼの2棟+西嶽5棟)
		土木工事設計料費	1	式		40,000千円	造成土木工事の20%
		地質調査	1	団地	3,000千円/団地	3,000千円	単価想定(非現地)
		建築設計費	1	式		136,080千円	参考P60
	解体工事	解体工事設計費	7	棟	5,000千円/棟	35,000千円	単価想定(代表抽出あけぼの2棟+西嶽5棟)
		解体工事費(あけぼの団地) (西嶽団地)	90	戸	3,568千円/戸	321,120千円	参考P59
			84	戸	2,491千円/戸	209,244千円	参考P59
	造成土木工事	整地・造成・構造物等工事費	20,000	m <sup>2</sup>	10千円/m <sup>2</sup>	200,000千円	単価想定(非現地)
	建築工事	住宅、住宅共用部工事費	120	戸	30,000千円/戸	3,600,000千円	参考P59(あけぼの中層70戸+西嶽中層50戸)
		エレベーター工事費	0	基	55,000千円/基	0千円	参考P59(あけぼの1基+西嶽1基)
		集会所建設費	1	棟	30,000千円/棟	30,000千円	参考P59(西嶽1棟)
	計					4,599,244千円	
移転補償費	戻り入居2回	0	世帯	342千円/世帯	0千円	参考P60(あけぼの59世帯+西嶽15世帯)	
	入居1回	120	世帯	171千円/世帯	20,520千円	参考P60(あけぼの0世帯+西嶽46世帯)	
	転出1回	1	世帯	171千円/世帯	171千円	参考P60(あけぼの0世帯+西嶽1世帯)	
	計				20,691千円		
用地費	用地取得費	20,000	m <sup>2</sup>	30,000円/m <sup>2</sup>	600,000千円	参考P60	
	余剰地売却費	民間への売却(あけぼの団地)	5,550	m <sup>2</sup>	-42,600円/m <sup>2</sup>	-236,430千円	参考P61
		民間への売却(西嶽団地)	14,255	m <sup>2</sup>	-42,600円/m <sup>2</sup>	-607,263千円	参考P61
	小計					-843,693千円	
計					-243,693千円		
合計					4,376,242千円		

⑤パターンⅡ-2 非現地建替-1 団地集約 (中層住宅)

項目		数量	単位	単価	金額	備考	
設計・工事費	調査設計	測量(平面、縦横断)	1	式		6,000千円	単価想定
		アスベスト調査費	7	棟	2,400千円/棟	16,800千円	単価想定(代表抽出あけぼの2棟+西嶽5棟)
		土木工事設計料費	1	式		22,000千円	造成土木工事の20%
		地質調査	1	団地	3,000千円/団地	3,000千円	単価想定(非現地)
		建築設計費	1	式		136,080千円	参考P60
	解体工事	解体工事設計費	7	棟	5,000千円/棟	35,000千円	単価想定(代表抽出あけぼの2棟+西嶽5棟)
		解体工事費(あけぼの団地) (西嶽団地)	90	戸	3,568千円/戸	321,120千円	参考P59
			84	戸	2,491千円/戸	209,244千円	参考P59
	造成土木工事	整地・造成・構造物等工事費	11,000	m <sup>2</sup>	10千円/m <sup>2</sup>	110,000千円	単価想定(非現地)
	建築工事	住宅、住宅共用部工事費	120	戸	34,000千円/戸	4,080,000千円	参考P59(あけぼの中層70戸+西嶽中層50戸)
		エレベーター工事費	3	基	55,000千円/基	165,000千円	参考P59(あけぼの1基+西嶽1基)
		集会所建設費	1	棟	30,000千円/棟	30,000千円	参考P59(西嶽1棟)
	計					5,134,244千円	
移転補償費	戻り入居2回	0	世帯	342千円/世帯	0千円	参考P60(あけぼの59世帯+西嶽15世帯)	
	入居1回	120	世帯	171千円/世帯	20,520千円	参考P60(あけぼの0世帯+西嶽46世帯)	
	転出1回	1	世帯	171千円/世帯	171千円	参考P60(あけぼの0世帯+西嶽1世帯)	
	計					20,691千円	
用地費	用地取得費	民地の取得	11,000	m <sup>2</sup>	30,000円/m <sup>2</sup>	330,000千円	参考P60
		余剰地売却費	民間への売却(あけぼの団地)	5,550	m <sup>2</sup>	-42,600円/m <sup>2</sup>	-236,430千円
	民間への売却(西嶽団地)	14,255	m <sup>2</sup>	-42,600円/m <sup>2</sup>	-607,263千円	参考P61	
	小計					-843,693千円	
計					-513,693千円		
合計					4,641,242千円		

⑥パターンⅡ-3 非現地建替-1 団地集約 (高層住宅)

項目		数量	単位	単価	金額	備考	
設計・工事費	調査設計	測量(平面、縦横断)	1	式		5,000千円	単価想定(あけぼの0.6ha+西嶽0.4ha)
		アスベスト調査費	7	棟	2,400千円/棟	16,800千円	単価想定(代表抽出あけぼの2棟+西嶽5棟)
		土木工事設計料費	1	式		18,000千円	造成土木工事の20%
		地質調査	2	団地	3,000千円/団地	6,000千円	単価想定(非現地)
		建築設計費	1	式		136,080千円	参考P60
	解体工事	解体工事設計費	7	棟	5,000千円/棟	35,000千円	単価想定(代表抽出あけぼの2棟+西嶽5棟)
		解体工事費(あけぼの) (西嶽)	90	戸	3,568千円/戸	321,120千円	参考P59
			84	戸	2,491千円/戸	209,244千円	参考P59
	造成土木工事	整地・造成・構造物等工事費	9,000	m <sup>2</sup>	10千円/m <sup>2</sup>	90,000千円	単価想定(非現地)
	建築工事	住宅、住宅共用部工事費	120	戸	34,000千円/戸	4,080,000千円	参考P59(あけぼの中層70戸+西嶽中層50戸)
		エレベーター工事費	4	基	55,000千円/基	220,000千円	参考P59(あけぼの1基+西嶽1基)
		集会所建設費	1	棟	30,000千円/棟	30,000千円	参考P59(西嶽1棟)
	計					5,167,244千円	
移転補償費	戻り入居2回	0	世帯	342千円/世帯	0千円	参考P60(あけぼの59世帯+西嶽15世帯)	
	入居1回	120	世帯	171千円/世帯	20,520千円	参考P60(あけぼの0世帯+西嶽46世帯)	
	転出1回	1	世帯	171千円/世帯	171千円	参考P60(あけぼの0世帯+西嶽1世帯)	
	計				20,691千円		
用地費	用地取得費	民地の取得	9,000	m <sup>2</sup>	30,000円/m <sup>2</sup>	270,000千円	参考P60
		余剰地売却費	民間への売却(あけぼの団地)	5,550	m <sup>2</sup>	-42,600円/m <sup>2</sup>	-236,430千円
	民間への売却(西嶽団地)	14,255	m <sup>2</sup>	-42,600円/m <sup>2</sup>	-607,263千円	参考P61	
	小計				-843,693千円		
計					-573,693千円		
合計					4,614,242千円		

## □参考-工事費等の単価設定

### 1. 工事費単価の設定（直接工事費）

工事種別		工事内容	単価	出典
建築工事	低層耐火造	2階建・一般地区・6地域 ア, 主体附帯工事費：18,130千円/戸 （標準79.3㎡/戸<計画84㎡）→特例なし イ, 住宅共用部分工事費（ア,の20%） ウ, 諸経費（ア+イの約40%）	ア+イ+ウ  30,000 千円/戸	①
	中層耐火造	3～5階建・一般地区・6地域 ア, 主体附帯工事費：20,220千円/戸（標準94.0㎡/戸 >計画84㎡）→特例18,755千円/戸 イ, 住宅共用部分工事費（ア,の30%） ウ, 諸経費（ア+イの約40%）	ア+イ+ウ  34,000 千円/戸	①
	高層耐火造	6～10階建・一般地区・6地域 ア, 主体附帯工事費：21,000千円/戸（標準101.1㎡/戸 >計画84㎡）→特例18,525千円/戸 イ, 住宅共用部分工事費（ア,の30%） ウ, 諸経費（ア+イの約40%）	ア+イ+ウ  34,000 千円/戸	①
	エレベーター	ア, 標準建設費の特例加算額 イ, 諸経費（アの約40%）	ア+イ  55,000 千円/基	①
	集会所	100㎡、300,000円/㎡	30,000 千円/棟	想定
解体工事	既存住宅除却	ア, 解体費 床面積（平均面積）×35.3千円/㎡ →あけぼの団地：72.2㎡/戸=2,549千円/戸 →西嶽団地：50.4㎡/戸=1,779千円/戸 イ, 諸経費（アの約40%）	ア+イ あけぼの 3,568 千円/戸 西嶽 2,491 千円/戸	②

出典①：「令和6年度における住宅局所管事業に係る標準建設費等について」（国土交通省）

出典②：他都市の解体工事实績（令和5年CB2階建・床面積782㎡・直接工事費27,598千円→35.3千円/㎡）

発生材処理、整地工等を含む

※建替住宅1戸当たり平均面積：84㎡（住戸専用面積約70㎡×1.2と想定）

※主体附帯工事費：出典①の標準床面積未満の場合の特例の計算

$$\begin{aligned} \text{中層の1戸当り主体附帯工事費} &= (1 \text{戸当り平均床面積} + 44 \text{㎡}) \div (\text{標準床面積} + 44 \text{㎡}) \times 1 \text{戸当りの主体工事費} \\ &= (84 \text{㎡} + 44 \text{㎡}) \div (94.0 \text{㎡} + 44 \text{㎡}) \times 20,220 \text{千円} = \underline{18,755 \text{千円/戸}} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{高層の1戸当り主体附帯工事費} &= (1 \text{戸当り平均床面積} + 44 \text{㎡}) \div (\text{標準床面積} + 44 \text{㎡}) \times 1 \text{戸当りの主体工事費} \\ &= (84 \text{㎡} + 44 \text{㎡}) \div (101.1 \text{㎡} + 44 \text{㎡}) \times 21,000 \text{千円} = \underline{18,525 \text{千円/戸}} \end{aligned}$$

※エレベーターの設置数：3階以上の階の居住者数200人未満で1基、200人以上で2基（1戸当たり2.5人想定）

### 2. 建築費

建築費＝直接工事費×諸経費（直接工事費の約40%想定）

### 3. 建築設計費

建築設計費（基本設計及び実施設計）は「建築士事務所の開設者がその業務に関して請求することのできる報酬の基準」国土交通省告示第九十八号より算出する。

- ・ 直接人件費＝標準業務人・時間×人件費単価
- ・ 直接経費及び間接経費＝直接人件費×1.1
- ・ 共同住宅の標準業務人・時間数（単位：時間）

床面積の合計		1,000 m <sup>2</sup>	1,500 m <sup>2</sup>	2,000 m <sup>2</sup>	3,000 m <sup>2</sup>	5,000 m <sup>2</sup>	7,500 m <sup>2</sup>	10,000 m <sup>2</sup>	15,000 m <sup>2</sup>
設計	総合	950	1,300	1,700	2,500	4,100	5,900	7,700	11,200
	構造	300	450	590	870	1,400	2,100	2,700	4,100
	設備	310	460	610	920	1,500	2,200	3,000	4,500

#### 【120戸建築】

（住戸専用面積約 70 m<sup>2</sup>×1.2 と想定＝84 m<sup>2</sup>）×120 戸＝10,080 m<sup>2</sup>

→設計に係る時間数（10,000 m<sup>2</sup>と 15,000 m<sup>2</sup>の直線比）＝13,500 時間（同一平面による軽減率は考慮していない）

建築設計費＝直接人件費＋（直接経費及び間接経費）

＝13,500 時間/8 時間×38,400 円/人（R6 年度技師C）×2.1＝136,080 千円

#### 【80戸建築】

（住戸専用面積約 70 m<sup>2</sup>×1.2 と想定＝84 m<sup>2</sup>）×80 戸＝6,720 m<sup>2</sup>

→設計に係る時間数（5,000 m<sup>2</sup>と 7,500 m<sup>2</sup>の直線比）＝9,200 時間（同一平面による軽減率は考慮していない）

建築設計費＝直接人件費＋（直接経費及び間接経費）

＝9,200 時間/8 時間×38,400 円/人（R6 年度技師C）×2.1＝92,736 千円

#### 【70戸建築】

（住戸専用面積約 70 m<sup>2</sup>×1.2 と想定＝84 m<sup>2</sup>）×70 戸＝5,880 m<sup>2</sup>

→設計に係る時間数（5,000 m<sup>2</sup>と 7,500 m<sup>2</sup>の直線比）＝8,100 時間（同一平面による軽減率は考慮していない）

建築設計費＝直接人件費＋（直接経費及び間接経費）

＝8,100 時間/8 時間×38,400 円/人（R6 年度技師C）×2.1＝81,648 千円

#### 【50戸建築】

（住戸専用面積約 70 m<sup>2</sup>×1.2 と想定＝84 m<sup>2</sup>）×50 戸＝4,200 m<sup>2</sup>

→設計に係る時間数（3,000 m<sup>2</sup>と 5,000 m<sup>2</sup>の直線比）＝5,900 時間（同一平面による軽減率は考慮していない）

建築設計費＝直接人件費＋（直接経費及び間接経費）

＝5,900 時間/8 時間×38,400 円/人（R6 年度技師C）×2.1＝59,472 千円

#### 【40戸建築】

（住戸専用面積約 70 m<sup>2</sup>×1.2 と想定＝84 m<sup>2</sup>）×40 戸＝3,360 m<sup>2</sup>

→設計に係る時間数（3,000 m<sup>2</sup>と 5,000 m<sup>2</sup>の直線比）＝4,800 時間（同一平面による軽減率は考慮していない）

建築設計費＝直接人件費＋（直接経費及び間接経費）

＝4,800 時間/8 時間×38,400 円/人（R6 年度技師C）×2.1＝48,384 千円

#### 4. 移転補償費

移転補償費は、町の規程に基づくものとする。

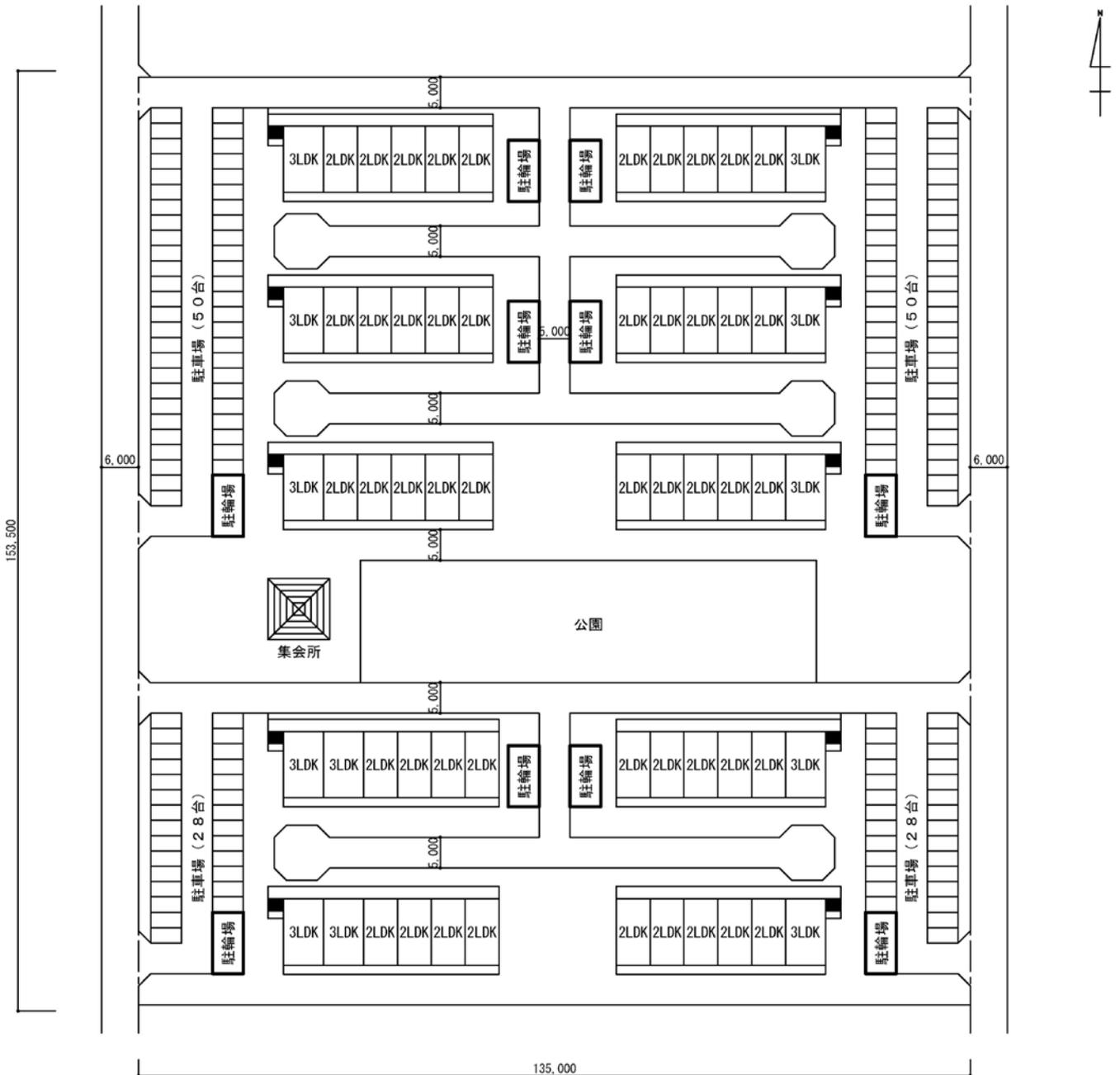
1回：171,000円/世帯（戻り入居の場合は2回支給）

#### 5. 用地取得費

用地未定であるため、大津つつじ台簡易郵便局東側の工業地（用途地域無指定）同等と想定

- ・ 建替用地価格：30,000円/m<sup>2</sup>（令和6年公示価格）
- ・ 建替用地面積：20,000m<sup>2</sup>（最大必要面積として想定：低層2階建）

■非現地低層建替用地面積算出のための配置計画イメージ図



## 6. 余剰地売却費

令和6年度公示価格により西嶽団地北側の低層住宅地（第2種低層住居専用地域）同等と想定

- ・あけぼの団地：42,600 円/㎡（令和6年公示価格）
- ・西嶽団地：42,600 円/㎡（令和6年公示価格）



## (6) 最適建替パターンの事業実現性の検討

### ① 工期区分による建替事業

前項の(4)建替パターンによる代替案の評価（P50）において「パターンI-2 現地建替1団地集約（あけぼの団地に集約）」を最適パターンとした。このパターンの総事業費は約43億円となる。

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PFI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。

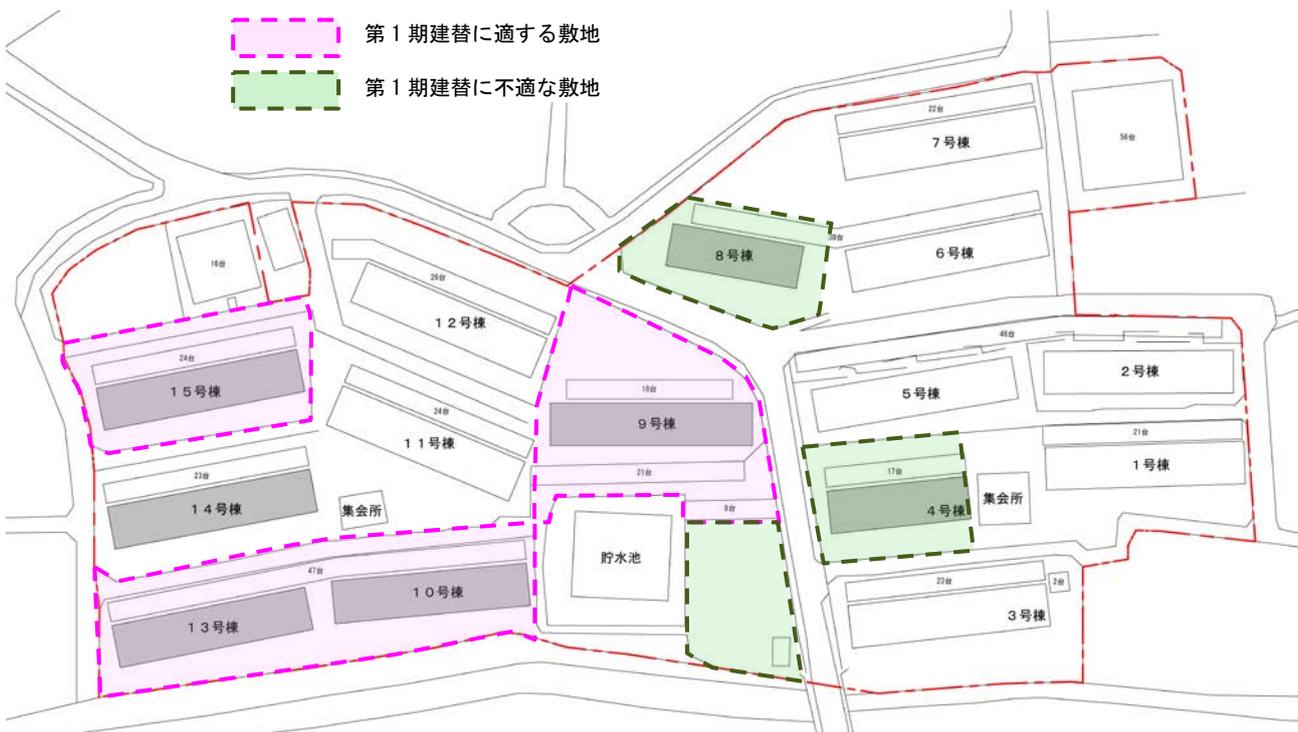
### ② 第1期工事（40戸）の建設可能な敷地

計画対象の住棟の各敷地において、第1期の建替戸数の40戸が建設可能なのは、9号棟、10号棟、13号棟、14号棟、15号棟である。

#### ■ 第1期工事（40戸）の建設可能な敷地の評価

	現況戸数	建築可能最大戸数	第1期建替敷地の適性
4号棟	中層5階・20戸	F棟・低層2階・12戸	×：40戸建設不可であるため適性なし
8号棟	中層5階・20戸	E棟・低層2階・12戸	×：40戸建設不可であるため適性なし
9号棟	中層3階・18戸	C棟・中層5階・40戸	○：40戸建設可能であるため適性あり
10号棟	中層5階・30戸	A棟・高層10階 (一部6階)・120戸	○：40戸以上建設可能であるため適性あり なお、80戸建設の場合、駐車場確保等のため14号棟敷地と一体的に活用
13号棟	中層5階・30戸		
14号棟	中層5階・30戸		
15号棟	中層4階・24戸	B棟・高層6階・48戸	○：40戸以上建設可能であるため適性あり なお、80戸建設の場合、駐車場確保等のため14号棟敷地と一体的に活用
貯水池東空き地	—	D棟・低層2階・10戸	×：40戸建設不可であるため適性なし

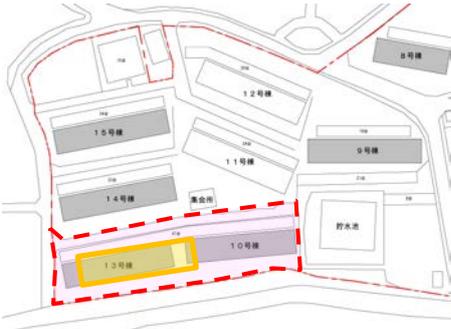
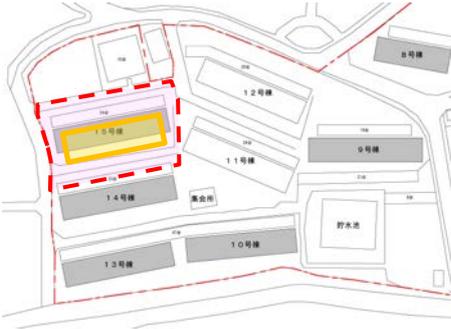
※建築可能最大戸数：P41の最大建築可能案の作成より



③第1期工事（40戸）・第2期工事（80戸）の建替敷地の候補地の設定

建替に適する敷地において第1期工事（40戸）、第2期工事（80戸）の建替が考えられる候補の配置案（A案、B案、C-1案、C-2案）を設定する。

■第1期工事（40戸）・第2期工事（80戸）の建替敷地の候補地の代替案

候補案	第1期工事（40戸）		第2期工事（80戸）	
	住棟名称	建設敷地現況住棟番号 建替候補位置	住棟名称	建設敷地現況住棟番号 建替候補位置
A案	A棟	10号棟、13号棟 	B棟	14号棟、15号棟 
B案	B棟	15号棟、14号棟（一部） 	A棟	10号棟、13号棟、14号棟（一部） 
<b>C-1案</b>	C棟	9号棟 	A棟	10号棟、13号棟、14号棟（一部） 
C-2案	C棟	9号棟 	B棟	15号棟、14号棟（一部） 

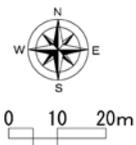
④第1期工事（40戸）建替敷地の評価・設定

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 **C-1案を最も優れた計画案** とし基本計画を作成する。

■計画概要（第1期工事）及び評価

		A案	B案	C-1案	C-2案	
建設棟・戸数		A棟 40戸建設	B棟 40戸建設	<b>C棟 40戸建設</b>	C棟 40戸建設	
建設敷地		10号棟、13号棟	15号棟、14号棟（一部）	<b>9号棟</b>	9号棟	
事業費	設計・工事費 （解体戸数）	1,689,064千円 (60戸)	1,667,056千円 (54戸)	1,537,708千円 (18戸)	1,537,708千円 (18戸)	
	移転補償費	12,996千円	12,996千円	4,104千円	4,104千円	
	合計	1,702,060千円	1,680,052千円	1,541,812千円	1,541,812千円	
入居者利便	移転回数	2回：38世帯	2回：38世帯	2回：12世帯	2回：12世帯	
	仮入居の期間	4年	4年	4年	4年	
評価	メリット	町	<ul style="list-style-type: none"> <li>・A棟とB棟は隣接していることから、一体的な計画が可能</li> <li>・10号棟、13号棟入居38世帯の住替を図れる</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・A棟とB棟は隣接していることから、一体的な計画が可能</li> <li>・15号棟、14号棟入居38世帯の住替を図れる</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・4案の中でC-2案と同じく事業費が最も安い</li> <li>・9号棟入居18世帯の住替可能</li> <li>・2期工事の建設敷地をC-2案の14号棟・15号棟敷地に変更可能</li> <li>・14号棟一部・15号棟敷地を民間に売却可能</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・4案の中で事業費が最も安い</li> <li>・9号棟入居18世帯の住替可能</li> <li>・2期工事の建設敷地をC-1案の10号棟、13号棟、14号棟一部敷地に変更可能</li> <li>・10号棟・13号棟敷地を民間に売却可能（河川沿い植栽管理費18万円/年の削減可）</li> </ul>
		入居者	<ul style="list-style-type: none"> <li>・10号棟、13号棟入居38世帯のすべてが建替住宅に入居可能</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・15号棟、14号棟入居38世帯のすべてが建替住宅に入居可能</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・仮移転の必要な入居世帯は最大で18世帯で、4案の中で最も少ない</li> <li>・9号棟入居18世帯のすべてが建替住宅に入居可能</li> <li>・建替住宅はバス停に最も近く公共交通利便性が高い</li> <li>・起伏が緩やかで高齢者の歩行の負担が少ない</li> <li>・2期計画対象のあけぼの団地入居世帯及び西嶽団地からの住替希望世帯について建替住宅を22戸程度確保できる</li> </ul>	
	デメリット	町	<ul style="list-style-type: none"> <li>・4案の中で事業費が最も高い</li> <li>・2期計画対象入居世帯（38世帯）の仮入居住宅の確保が必要</li> <li>・西嶽団地入居者の住替住宅の確保が必要</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・4案の中でA案に次いで2番目に事業費が高い</li> <li>・2期計画対象入居世帯（38世帯）の仮入居住宅の確保が必要</li> <li>・西嶽団地入居者の住替住宅の確保が必要</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・2期計画対象入居世帯（38世帯）の仮入居住宅の確保が必要</li> <li>・西嶽団地入居者の住替住宅の確保が必要</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住棟の配置によっては造成が必要（費用不確定、開発許可必要）</li> <li>・西嶽団地入居者の住替住宅の確保が必要</li> </ul>
		入居者	<ul style="list-style-type: none"> <li>・2期計画対象世帯及び西嶽団地からの住替はほとんどできない</li> <li>・受け入れできない世帯は、第2期計画時にあけぼの団地内他住棟もしくは他所に移転</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>・2期計画対象のあけぼの団地入居世帯（38世帯）の全世帯の住替は受け入れできない</li> <li>・受け入れできない世帯は、第2期計画時にあけぼの団地内他住棟もしくは他所に移転</li> </ul>	
総合評価		D（可）	C（良）	<b>A（優上）</b>	<b>B（優）</b>	

□建替敷地・住棟配置図 A案



B棟		
階数	住戸タイプ	駐車場
10F	3LDK	20戸
	2LDK	60戸
合計		80戸
敷地面積		3,946.63㎡
建築面積		628.65㎡ (建築率15.92%)
延床面積		6,286.50㎡ (容積率159.28%)

■ A案計画数量

		第1期 A棟	第2期 B棟	計
住戸	3LDK	8戸	20戸	28戸
	2LDK	32戸	60戸	92戸
	計	40戸	80戸	120戸
駐車場 (駐車場)		57台 147(%)	80台 147(%)	137台 114(%)

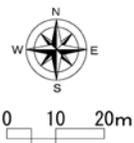


□内の数字は地盤高を示す

A棟		
階数	住戸タイプ	駐車場
4F	3LDK	8戸
	2LDK	32戸
合計		40戸
敷地面積		3,516.94㎡
建築面積		891.45㎡ (建築率25.34%)
延床面積		3,565.80㎡ (容積率101.38%)

**A案** 第1期：A棟 → 第2期：B棟

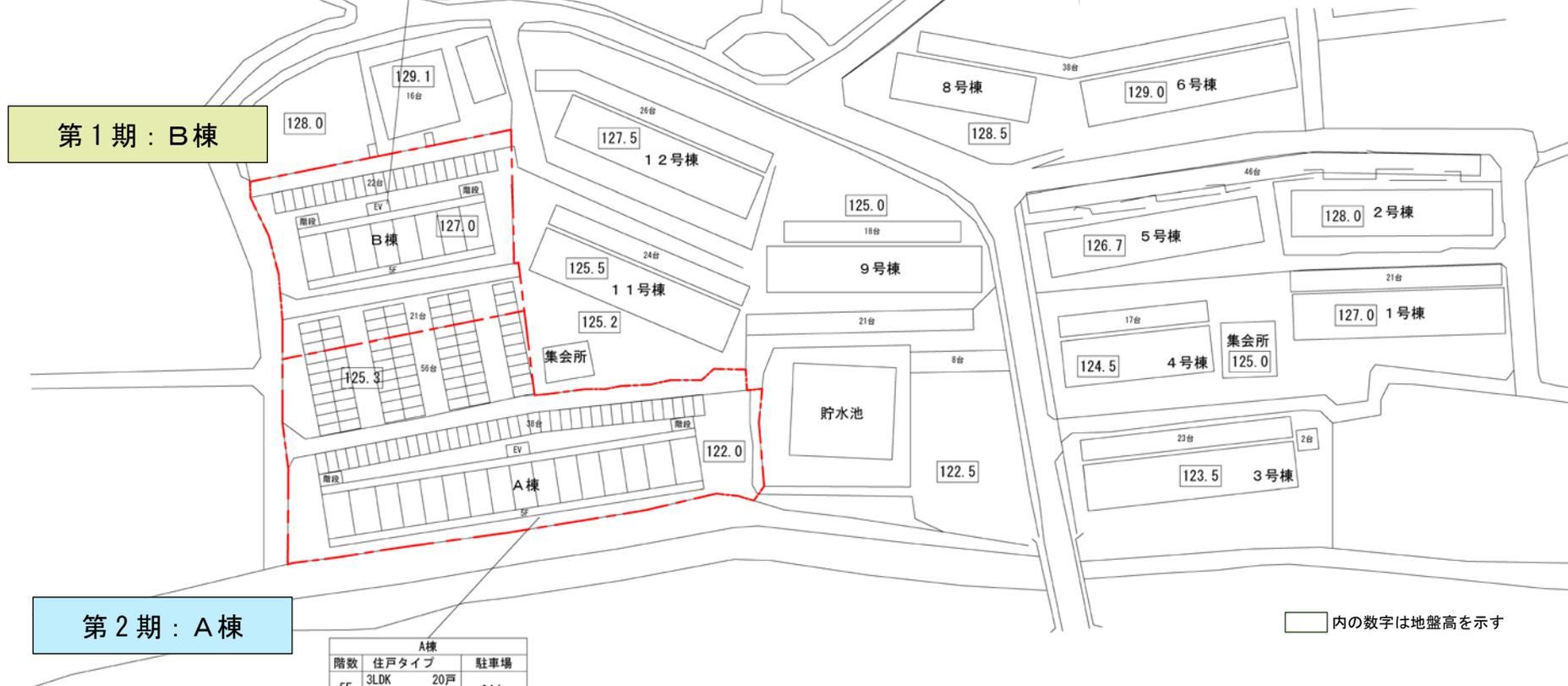
□建替敷地・住棟配置図 B案



B棟		
階数	住戸タイプ	駐車場
5F	3LDK	10戸
	2LDK	30戸
合計		40戸
敷地面積		2,613.22㎡
建築面積		728.65㎡ (建築率27.60%)
延床面積		3,643.25㎡ (容積率139.41%)

■ B案計画数量

		第1期	第2期	計
		B棟	A棟	
住戸	3LDK	10戸	20戸	30戸
	2LDK	30戸	60戸	90戸
	計	40戸	80戸	120戸
駐車場 (駐車場)		43台	94台	137台
		122(%)	117(%)	114(%)

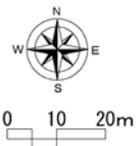


□内の数字は地盤高を示す

A棟		
階数	住戸タイプ	駐車場
5F	3LDK	20戸
	2LDK	60戸
合計		80戸
敷地面積		4,737.91㎡
建築面積		1,409.45㎡ (建築率29.74%)
延床面積		7,047.25㎡ (容積率148.74%)

**B案** 第1期：B棟 → 第2期：A棟

□建替敷地・住棟配置図 C-1案



C棟		
階数	住戸タイプ	駐車場
5F	3LDK	10戸
	2LDK	30戸
合計		40戸
敷地面積		2,675.72㎡
建築面積		728.65㎡ (建築率27.23%)
延床面積		3,643.25㎡ (容積率136.15%)



□内の数字は地盤高を示す

第1期：C棟

第2期：A棟

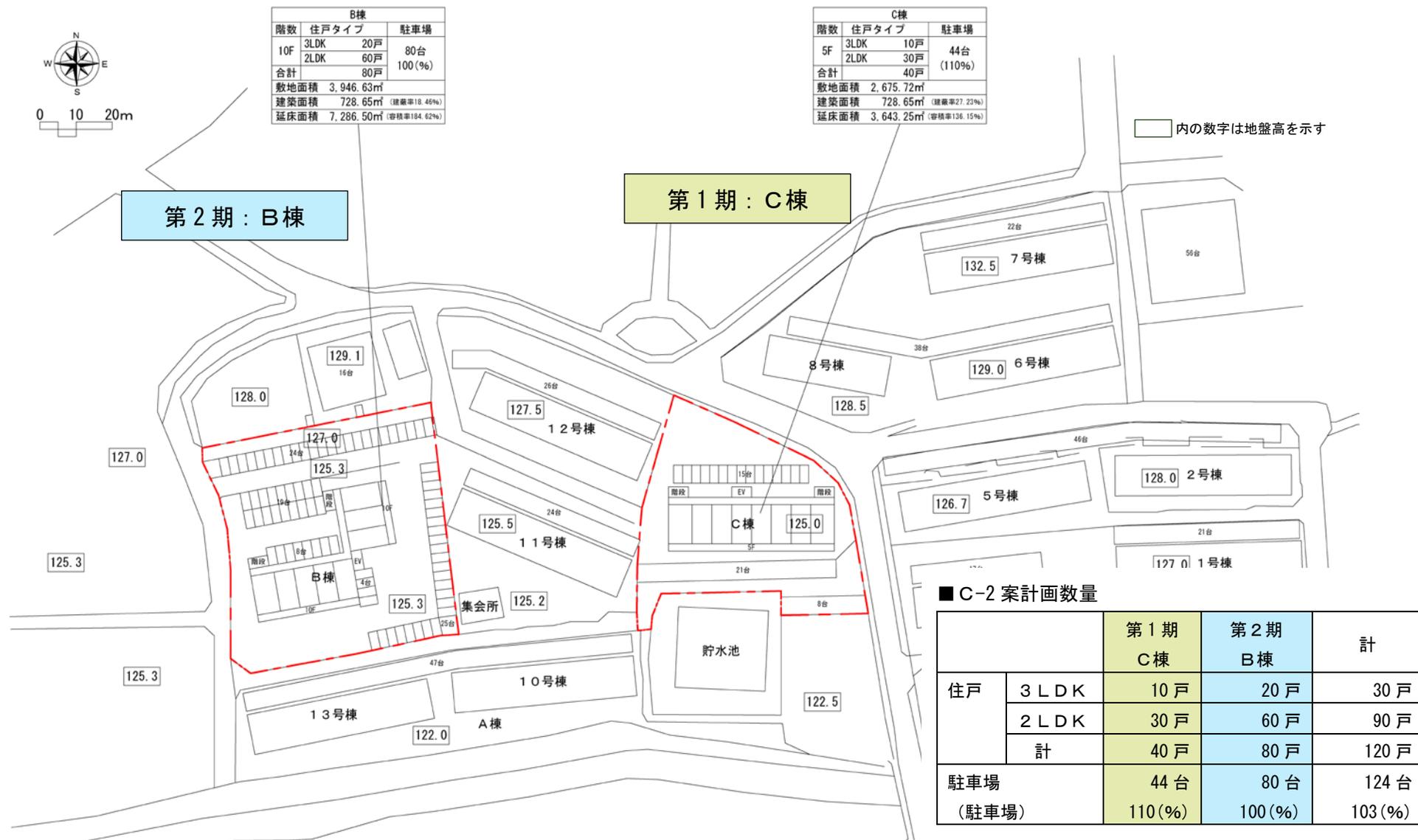
A棟		
階数	住戸タイプ	駐車場
5F	3LDK	20戸
	2LDK	60戸
合計		80戸
敷地面積		4,737.91㎡
建築面積		1,409.45㎡ (建築率29.74%)
延床面積		7,047.25㎡ (容積率148.74%)

■ C-1 案計画数量

		第1期 C棟	第2期 A棟	計
住戸	3LDK	10戸	20戸	30戸
	2LDK	30戸	60戸	90戸
	計	40戸	80戸	120戸
駐車場		44台	94台	138台
(駐車場)		110(%)	117(%)	115(%)

**C-1案 第1期：C棟 → 第2期：A棟**

□建替敷地・住棟配置図 C-2案



**C-2案 第1期：C棟 → 第2期：B棟**

□第1期概算事業費 A案：A棟建設（10号棟、13号棟敷地に建設）

項目		数量	単位	単価	金額	備考	
設計・工事費	調査設計	測量（平面、縦横断）	1	式		2,400千円	単価想定（あけぼの0.4ha）
		アスベスト調査費	1	棟	2,400千円/棟	2,400千円	単価想定（あけぼの代表1棟）
		土木工事設計料費	1	式		0千円	造成土木工事の20%
		地質調査	3	箇所	600千円/箇所	1,800千円	単価想定（あけぼの10号棟,13号棟）
		建築設計費	1	式		48,384千円	参考P60（あけぼの中層40戸）
	解体工事	解体工事設計費	1	棟	5,000千円/棟	5,000千円	単価想定（あけぼの代表1棟）
		解体工事費（あけぼの） （西嶽）	60	戸	3,568千円/戸	214,080千円	参考P59（あけぼの10号棟,13号棟）
			0	戸	2,491千円/戸	0千円	参考P59
	造成土木工事	整地・造成・構造物等工事費	0	m <sup>2</sup>	30千円/m <sup>2</sup>	0千円	単価想定（非現地）
	建築工事	住宅、住宅共用部工事費	40	戸	34,000千円/戸	1,360,000千円	参考P59（あけぼの中層40戸）
		エレベーター工事費	1	基	55,000千円/基	55,000千円	参考P59
		集会所建設費	0	棟	30,000千円/棟	0千円	参考P59
	計					1,689,064千円	
	移転補償費	戻り入居2回	38	世帯	342千円/世帯	12,996千円	参考P60（あけぼの10号棟,13号棟）
入居1回		0	世帯	171千円/世帯	0千円	参考P60	
転出1回		0	世帯	171千円/世帯	0千円	参考P60	
計					12,996千円		
用地費	用地取得費	民地の取得	0	m <sup>2</sup>	30,000円/m <sup>2</sup>	0千円	参考P60
		余剰地売却費	0	m <sup>2</sup>	-42,600円/m <sup>2</sup>	0千円	参考P61
		民間への売却（あけぼの団地）	0	m <sup>2</sup>	-42,600円/m <sup>2</sup>	0千円	参考P61
		民間への売却（西嶽団地）	0	m <sup>2</sup>	-42,600円/m <sup>2</sup>	0千円	参考P61
小計					0千円		
計					0千円		
合計					1,702,060千円		

□第1期概算事業費 B案：B棟建設（15号棟、14号棟一部敷地に建設）

項目		数量	単位	単価	金額	備考	
設計・工事費	調査設計	測量（平面、縦横断）	1	式		2,400千円	単価想定（あけぼの0.4ha）
		アスベスト調査費	1	棟	2,400千円/棟	2,400千円	単価想定（あけぼの代表1棟）
		土木工事設計料費	1	式		0千円	造成土木工事の20%
		地質調査	2	箇所	600千円/箇所	1,200千円	単価想定（あけぼの14号棟,15号棟）
		建築設計費	1	式		48,384千円	参考P60（あけぼの高層40戸）
	解体工事	解体工事設計費	1	棟	5,000千円/棟	5,000千円	単価想定（あけぼの代表1棟）
		解体工事費（あけぼの） （西嶽）	54	戸	3,568千円/戸	192,672千円	参考P59（あけぼの14号棟,15号棟）
			0	戸	2,491千円/戸	0千円	参考P59
	造成土木工事	整地・造成・構造物等工事費	0	m <sup>2</sup>	30千円/m <sup>2</sup>	0千円	単価想定（非現地）
	建築工事	住宅、住宅共用部工事費	40	戸	34,000千円/戸	1,360,000千円	参考P59（あけぼの高層40戸）
		エレベーター工事費	1	基	55,000千円/基	55,000千円	参考P59
		集会所建設費	0	棟	30,000千円/棟	0千円	参考P59
	計					1,667,056千円	
移転補償費	戻り入居2回	38	世帯	342千円/世帯	12,996千円	参考P60（あけぼの14号棟,15号棟）	
	入居1回	0	世帯	171千円/世帯	0千円	参考P60	
	転出1回	0	世帯	171千円/世帯	0千円	参考P60	
	計				12,996千円		
用地費	用地取得費	民地の取得	0	m <sup>2</sup>	30,000円/m <sup>2</sup>	0千円	参考P60
		余剰地売却費	0	m <sup>2</sup>	-42,600円/m <sup>2</sup>	0千円	参考P61
	民間への売却（あけぼの団地）	0	m <sup>2</sup>	-42,600円/m <sup>2</sup>	0千円	参考P61	
	民間への売却（西嶽団地）	0	m <sup>2</sup>	-42,600円/m <sup>2</sup>	0千円	参考P61	
	小計				0千円		
計					0千円		
合計					1,680,052千円		

□第1期概算事業費 C-1案及びC-2案：C棟建設（9号棟敷地に建設）

項目		数量	単位	単価	金額	備考	
設計・工事費	調査設計	測量（平面、縦横断）	1	式		1,500千円	単価想定（あけぼの0.3ha）
		アスベスト調査費	1	棟	2,400千円/棟	2,400千円	単価想定（あけぼの9号棟）
		土木工事設計料費	1	式		0千円	造成土木工事の20%
		地質調査	2	箇所	600千円/箇所	1,200千円	単価想定（あけぼの9号棟）
		建築設計費	1	式		48,384千円	参考P60（あけぼの中層40戸）
	解体工事	解体工事設計費	1	棟	5,000千円/棟	5,000千円	単価想定（あけぼの代表1棟）
		解体工事費（あけぼの） （西嶽）	18	戸	3,568千円/戸	64,224千円	参考P59（あけぼの9号棟）
			0	戸	2,491千円/戸	0千円	参考P59
	造成土木工事	整地・造成・構造物等工事費	0	m <sup>2</sup>	30千円/m <sup>2</sup>	0千円	単価想定（非現地）
	建築工事	住宅、住宅共用部工事費	40	戸	34,000千円/戸	1,360,000千円	参考P59（あけぼの中層40戸）
		エレベーター工事費	1	基	55,000千円/基	55,000千円	参考P59
		集会所建設費	0	棟	30,000千円/棟	0千円	参考P59
	計					1,537,708千円	
移転補償費	戻り入居2回	12	世帯	342千円/世帯	4,104千円	参考P60（あけぼの9号棟）	
	入居1回	0	世帯	171千円/世帯	0千円	参考P60	
	転出1回	0	世帯	171千円/世帯	0千円	参考P60	
	計					4,104千円	
用地費	用地取得費	民地の取得	0	m <sup>2</sup>	30,000円/m <sup>2</sup>	0千円	参考P60
		余剰地売却費	民間への売却（あけぼの団地）	0	m <sup>2</sup>	-42,600円/m <sup>2</sup>	0千円
	民間への売却（西嶽団地）	0	m <sup>2</sup>	-42,600円/m <sup>2</sup>	0千円	参考P61	
	小計					0千円	
	計					0千円	
合計					1,541,812千円		

## 第4章 建替対象団地入居者のアンケート調査

### 4-1 アンケート調査の概要

#### (1) 調査の目的

建替対象団地の建替事業に関する意識、意向等を把握し、本計画に反映させるため、入居者アンケート調査を行う。

#### (2) 調査方法

- 対象者：令和6年9月末現在の建替対象団地入居の全世帯主（179世帯）
- 配布方法：各世帯への郵送
- 回収方法：町への郵送

#### (3) 配布・回収状況

	あけぼの団地	西嶽団地	計
配布数	118票	61票	179票
回収数	86票	55票	141票
回収率	72.9%	90.2%	78.8%

### 4-2 アンケート調査の結果

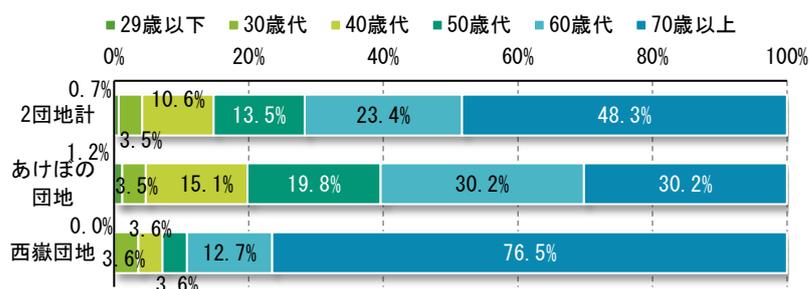
#### (1) 回答世帯属性

##### ① 年齢

2団地計の回答世帯の割合が最も大きいのは「70歳以上」の48.3%で、最も小さいのは「29歳以下」の0.7%である。

西嶽団地では「70歳以上」の割合が76.5%にのぼっている。

■ 回答世帯主の年齢階級別割合

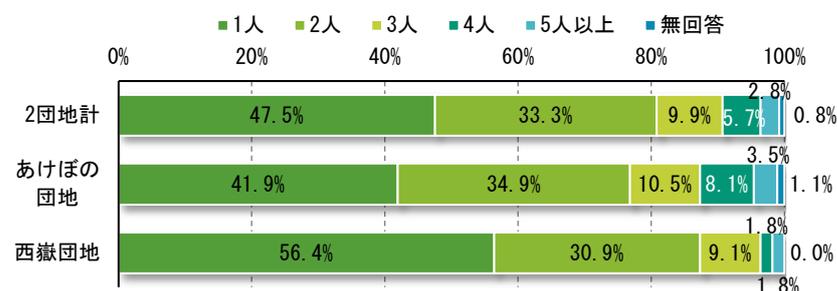


##### ② 家族の人数

2団地計の家族数の割合で最も大きいのは「1人」で47.5%、次いで「2人」33.3%である。

これは2団地ともに同じ傾向である。

■ 家族の人数別割合

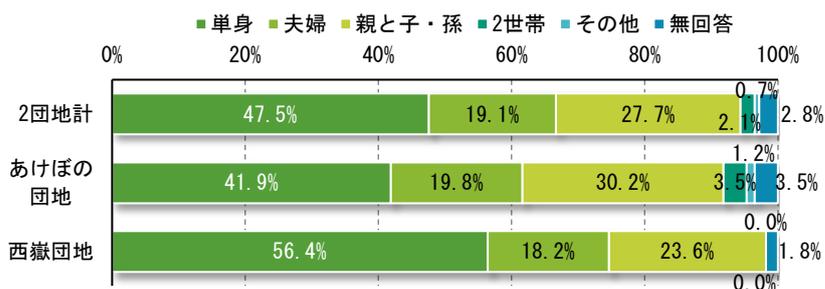


### ③家族構成

2 団地計の家族構成の割合で最も大きいのは家族の人数でみたとおり「単身」である。次いで多いのは「親と子」の 27.7%、「夫婦」19.1%である。

これは 2 団地ともに同じ傾向である。

■家族構成別割合



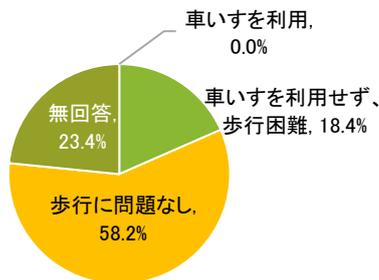
### ④同居人の歩行状況

同居人の歩行状況を見ると、住宅内部において「車いすを利用」はないが、外部において「シニアカーを利用」が 1.4%である。

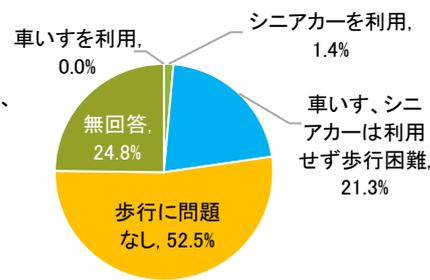
その他、歩行困難なのは内部で 18.4%、外部で 21.3%である。

一方、「歩行に問題なし」は内部で 58.2%、外部で 52.5%である。

■同居人の歩行 (住宅内部) 状況



■同居人の歩行 (住宅外部) 状況



### ⑤自動車・自転車・バイクの所有台数

自動車の所有台数を見ると、最も多いのは「1台」で全体の 43.3%であり、次いで「2台」が 25.5%である。無回答の回答者を除く 1 世帯当たりの自動車所有台数 (3 台以上は 3 台とする) は、1.17 台となる。

自転車・バイクの所有台数みると、最も多いのは「0台」で全体の 27.7%であり、次いで「1台」が 19.1%である。無回答の回答者を除く 1 世帯当たりの自転車・バイク所有台数 (3 台以上は 3 台とする) は 0.68 台となる。

■自動車・自転車・バイクの所有台数の状況

選択項目	自動車						自転車・バイク					
	計		あけぼの団地		西嶽団地		計		あけぼの団地		西嶽団地	
	人数	構成比	人数	構成比	人数	構成比	人数	構成比	人数	構成比	人数	構成比
0台	25	17.7%	8	9.3%	17	30.9%	39	27.7%	26	30.2%	13	23.6%
1台	61	43.3%	40	46.5%	21	38.2%	27	19.1%	19	22.1%	8	14.5%
2台	36	25.5%	25	29.1%	11	20.0%	12	8.5%	10	11.6%	2	3.6%
3台以上	5	3.5%	5	5.8%	0	0.0%	1	0.7%	1	1.2%	0	0.0%
無回答	14	9.9%	8	9.3%	6	10.9%	62	44.0%	30	34.9%	32	58.2%
合計	141	100.0%	86	100.0%	55	100.0%	141	100.0%	86	100.0%	55	100.0%

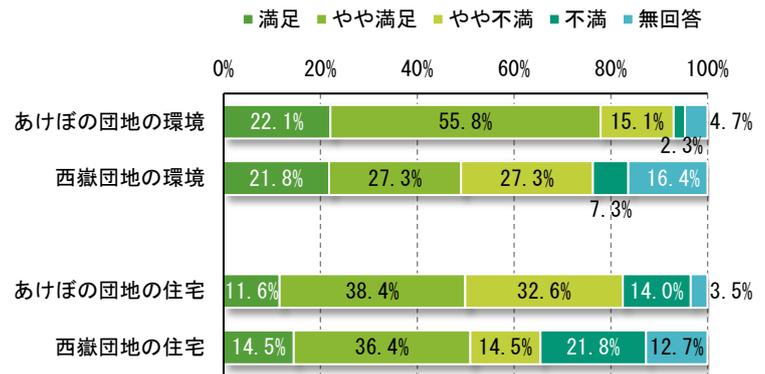
## (2) 団地・住宅の満足度

### ① 団地環境・住宅の総合的評価

団地環境の総合的評価をみると、あけぼの団地では「満足」の割合は22.1%、「やや満足」55.8%であり、これらの合計は77.9%で満足度はかなり高い。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。

住宅の総合的評価をみると、あけぼの団地では「満足」の割合は11.6%、「やや満足」38.4%であり、これらの合計は50.0%となる。西嶽団地では「満足」と「やや満足」の合計の割合は50.9%である。

■ 団地環境・住宅の総合的評価の割合

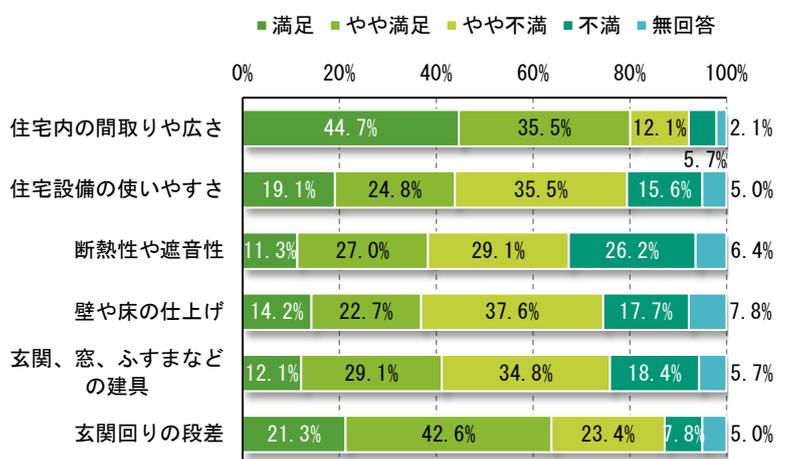


### ② 住宅内部の評価

住宅内部の総合評価では「満足」12.8%、「やや満足」37.6%であり、これらの合計は50.4%となり概ね2人のうち1人が満足している。

項目別でみると、「満足」と「やや満足」の合計が5割を超えているのは「住宅内の間取りや広さ」と「玄関回りの段差」であり、その他の項目は5割に達していない。

■ 住宅内部の評価の割合

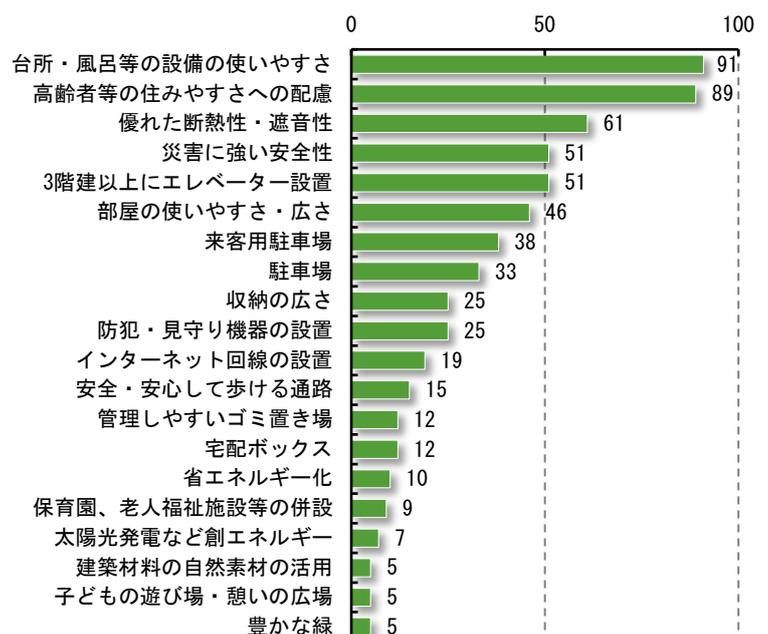


## (3) 団地の建替

### ① 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」「災害に強い安全性」「3階建以上にエレベーター設置」の順となっている。

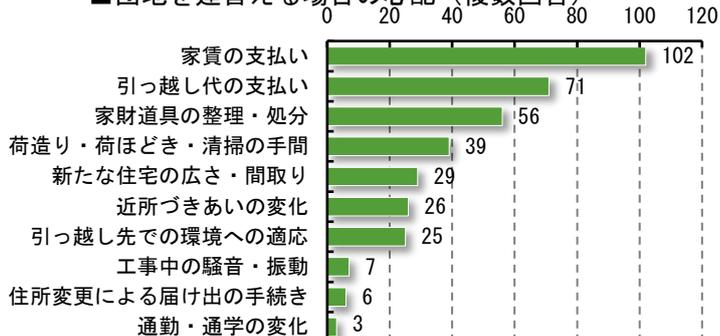
■ 団地を建替える場合の期待（複数回答）



## ②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」であり、移転に伴う経費に関する心配が多い。

■団地を建替える場合の心配（複数回答）



## ③移転先

あけぼの団地入居者の建替えにあたって移転先希望で最も多いのは「現在と同じあけぼの団地内の建替住宅に入居」で46.5%である。次いで多いのは「現在と同じあけぼの団地内の既存の住宅に入居」16.3%である。

一方、「移転したくない」は8.1%である。また、「わからない」が15.1%である。

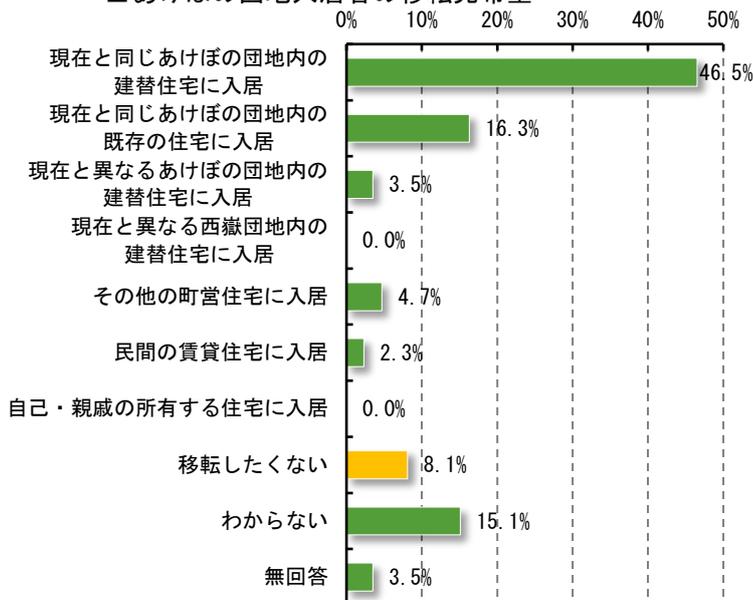
年齢別に移転先希望について「現在と同じあけぼの団地内の建替住宅に入居」と回答した世帯の割合をみると「70歳以上」での割合が最も大きく53.6%である。

西嶽団地入居者の建替えにあたって移転先希望で最も多いのは「現在と同じ西嶽団地内の建替住宅に入居」で36.4%である。次いで多いのは「現在と同じ西嶽団地内の既存の住宅に入居」20.0%である。

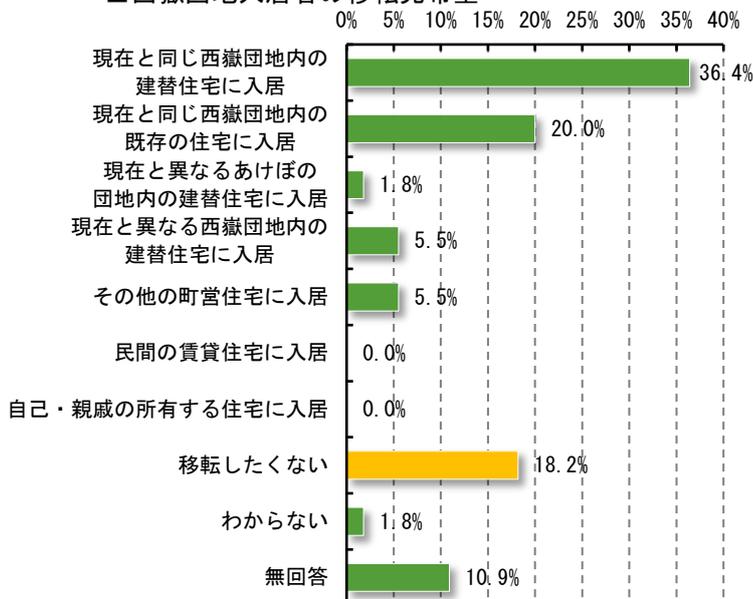
一方、「移転したくない」は18.2%で、あけぼの団地の割合より大きい。

年齢別に移転先希望について「現在と同じ西嶽団地内の建替住宅に入居」と回答した世帯の割合をみると「30歳代」と「50歳代」では100.0%である。

■あけぼの団地入居者の移転先希望



■西嶽団地入居者の移転先希望



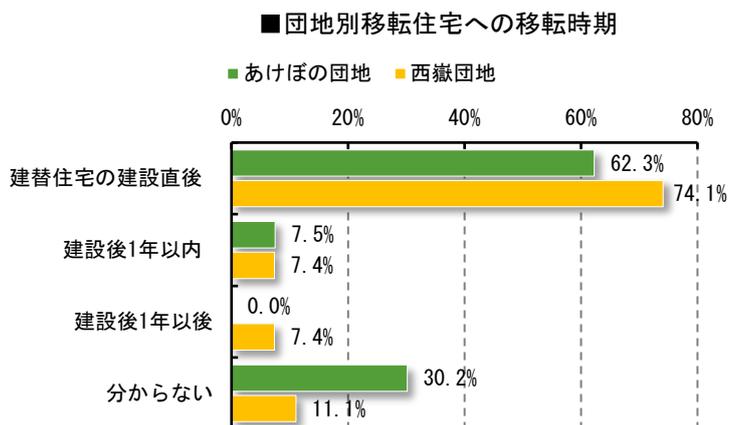
■年齢別の現在と同じ団地内の建替住宅に入居を希望する世帯の割合

	総計	29歳以下	30歳代	40歳代	50歳代	60歳代	70歳以上
あけぼの団地	46.5%	0.0%	33.3%	46.2%	47.1%	42.3%	53.8%
西嶽団地	36.4%	0.0%	100.0%	0.0%	100.0%	28.6%	33.3%

#### ④移転時期

移転住宅への移転の希望時期は、両団地とも「建替住宅の建設直後」が最も多く、あけぼの団地での割合は62.3%、西嶽団地で74.1%である。

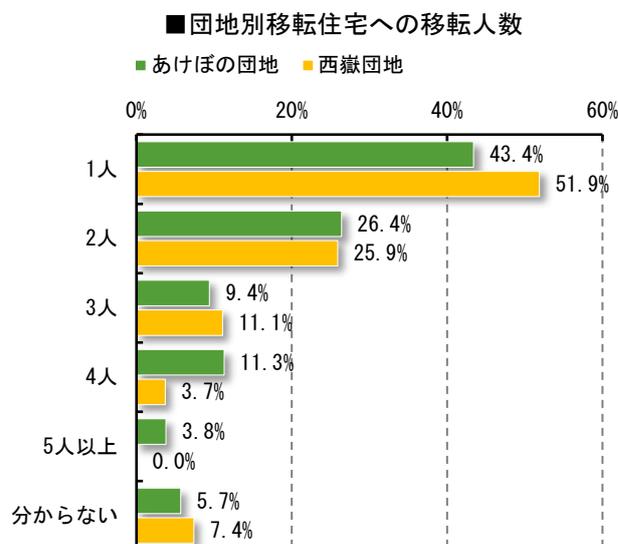
「わからない」の割合も多く、あけぼの団地で30.2%、西嶽団地で11.1%である。



#### ⑤移転人数

移転住宅への移転の予定人数をみると、両団地とも同様な傾向にあり、「1人」の割合が最も大きく、次いで「2人」の順である。

これら「1人」と「2人」の割合の合計は、あけぼの団地では69.8%、西嶽団地では77.8%となり、移転世帯の概ね7割以上が2人以下の少人数世帯である。

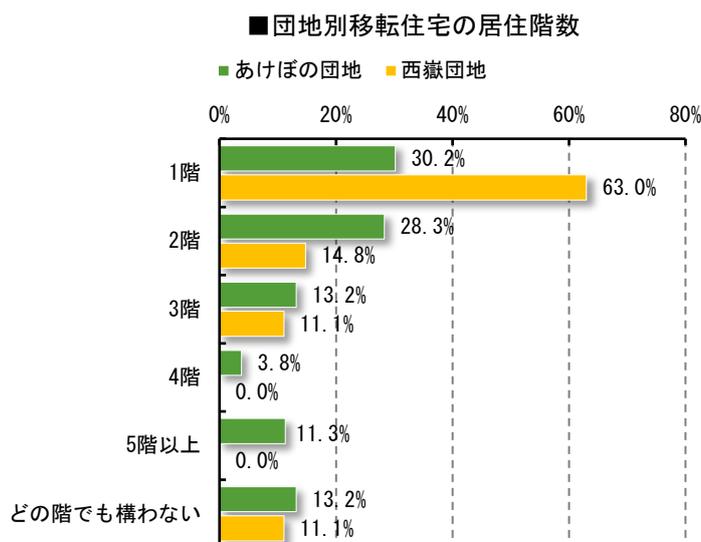


#### ⑥居住階数

移転住宅への居住する希望階数は、両団地とも低層階の希望割合が大きい傾向にある。

特に西嶽団地では「1階」は63.0%と大きな割合になっており、4階以上の希望はない。

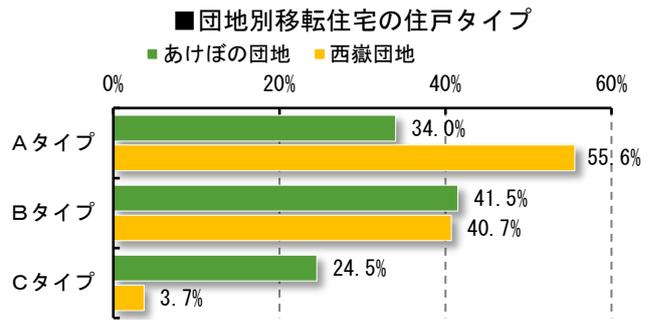
あけぼの団地では「5階以上」と「どの階でも構わない」の割合の合計は24.5%である。



### ⑦住戸プラン

移転住宅への住戸タイプの希望は、移転の希望人数との関係性から、少人数タイプの住戸プランが多い。

特に西嶽団地では、「Aタイプ(1～2人世帯)」の希望が5割を超え、「Cタイプ(3～5人世帯)」はわずか3.7%である。



<p>1. Aタイプ</p> <p><b>1LDK</b> (約 50㎡) 1～2人世帯</p> <p>想定家賃 約 23,000 円～約 43,000 円 (収入分位 1～8)</p>	
<p>2. Bタイプ</p> <p><b>2LDK</b> (約 60㎡) 2～3人世帯</p> <p>想定家賃 約 28,000 円～約 55,000 円 (収入分位 1～8)</p>	
<p>3. Cタイプ</p> <p><b>3LDK</b> (約 70㎡) 3～5人世帯</p> <p>想定家賃 約 35,000 円～約 65,000 円 (収入分位 1～8)</p>	

## 第5章 建替基本計画

### 5-1 基本計画の条件等

#### (1) 基本計画に対する法・基準等

##### ① 建築基準法

項目	基準法・施行令	規定内容	適用・適用外
用途地域	法 48 条	第 1 種中高層住居専用地域	適用
容積率	法 52 条	200%	適用
建ぺい率	法 53 条	60%	適用
道路斜線	法 56 条	適用距離 20m、勾配 1.25/1	適用
隣地斜線	法 56 条	立ち上げ高さ 20m、勾配 1.25/1	適用
北側斜線	法 56 条	立ち上げ高さ 10m、勾配 1.25/1	適用
日影規制	法 56 条の 2	5m超 10m以内 4 時間、10m超 2.5 時間 平均自慢面からの高さ 4m	適用
屋根・外壁構造	法 22 条、23 条	屋根の構造：不燃材料又は大臣認定のもの 外壁（延焼のおそれのある部分）の構造：準防火性能又は大臣認定のもの	適用
防火壁等	法 26 条	延床面積 1,000 超：防火壁等の設置	耐火建築物：適用外
特殊建築物	法 27 条 別表第一	共同住宅・3 階以上・200 m <sup>2</sup> 以上→耐火建築物	適用
居室の採光	法 28 条	有効採光面積/居室床面積 $\geq 1/7$	適用
居室の換気	法 28 条	有効換気面積/居室床面積 $\geq 1/20$	適用
界壁	法 30 条	共同住宅→界壁等は技術的基準に適合	適用
避難及び消火	法 35 条	特殊建築物→避難施設、設備等は技術的基準に適合	適用
一団地設計	法 86 条	一敷地・複数建物の各種制限の緩和	1 棟：適用外
屋外階段	令 23、102、 121 条	直上階の居室の床面積の合計：200 m <sup>2</sup> 以上、直通階段 →階段・踊り場の幅 $\geq 90$ cm、蹴上 $\leq 20$ cm、踏面 $\geq 24$ cm	適用
防火区画	令 112 条 1 項	床面積 1,500 平米以内ごとに耐火構造の床、壁又は特定 防火設備で区画	適用
竪穴区画	令 112 条 11 項	3 階以上にある階：エレベーター昇降路、ダクトスペースの区画	適用
直通階段への歩 行距離	令 120 条	避難歩行距離 $\leq 50$ m ただし、廊下の壁、天井の仕上げ準不燃材料 $\leq 60$ m	適用
避難階段	令 122 条	避難階段の設置	住戸面積 $\leq 200$ m <sup>2</sup> ： 適用外
屋外への出口	令 125 条	階段から屋外出口までの距離は第 120 条の数値以下 居室から屋外出口までの距離は第 120 条の数値の 2 倍以下	適用
排煙設備	令 126 条の 2	排煙設備の設置	住戸面積 $\leq 200$ m <sup>2</sup> ： 適用外
非常照明	令 126 条の 4	非常用の照明装置の設置	共同住宅：適用外
非常用の進入口	令 126 条の 6	4m以上の通路、空地に面する窓等の開口部の設置	適用

項目	基準法・施行令	規定内容	適用・適用外
内装制限	令 128 条の 4、5	特殊建築物等の内装制限	住戸面積<200 m <sup>2</sup> : 適用外
非常用エレベーター	令 129 条の 13 の 2	非常用の昇降機の設置を要しない建築物	高さ≤31m : 適用外
避雷設備	令 129 条の 14	避雷設備の設置	高さ≤20m : 適用外

## ②消防法

項目	消防法・施行令	規定内容	適用・適用外
消火器具	令 10 条	消火器又は簡易消火用具の設置（特定共同住宅等）：住戸、共用室又は管理人室ごとに設置	適用
屋内消火栓設備	令 11 条	屋内消火栓設備の設置：延べ面積≥700 m <sup>2</sup> ただし、耐火構造・難燃材料仕上：延べ面積≥2,100 m <sup>2</sup>	適用
スプリンクラー設備	令 12 条 総務省令第 40 号	スプリンクラー設備の設置：特定共同住宅等≥11 階	5 階建：適用外
自動火災報知設備	令 21 条	自動火災報知設備の設置：延べ面積≥500 m <sup>2</sup>	適用
非常警報設備	令 24 条	非常警報器具、非常警報設備の設置≤収容人員 800 人	40 世帯：適用外
避難器具	令 25 条	避難器具の設置≤収容人員 30 人	適用
誘導標識	令 26 条	誘導標識の設置	適用
連結送水管	令 29 条	地階を除く階数≤7 階	5 階：適用外
非常用コンセント設備	令 29 条の 2	地階を除く階数≤11 階	5 階：適用外

## (2) 公営住宅等整備基準（平成 23 年 12 月 26 日 改正）

条項	項目	参酌基準 (平成 23 年国土交通省令第 103 号)	技術的助言 (平成 24 年 1 月 17 日付国住備第 196 号)
第 2 条	健全な地域社会の形成	公営住宅等は、その周辺の地域を含めた健全な地域社会の形成に資するように考慮して整備しなければならない。	—
第 3 条	良好な居住環境の確保	公営住宅等は、安全、衛生、美観等を考慮し、かつ、入居者等にとって便利で快適なものとなるように整備しなければならない。	—
第 4 条	費用の縮減への配慮	公営住宅等の建設に当たっては、設計の標準化、合理的な工法の採用、規格化された資材の使用及び適切な耐久性の確保に努めることにより、建設及び維持管理に要する費用の縮減に配慮しなければならない。	—
第 5 条	位置の選定	公営住宅等の敷地（以下「敷地」という。）の位置は、災害の発生のおそれが多い土地及び公害等により居住環境が著しく阻害されるおそれがある土地をできる限り避け、かつ、通勤、通学、日用品の購買その他入居者の日常生活の利便を考慮して選定されたものでなければならない。	—
第 6 条	敷地の安全等	敷地が地盤の軟弱な土地、がけ崩れ又は出水のおそれがある土地その他これらに類する土地であ	—

条項	項目	参酌基準 (平成 23 年国土交通省令第 103 号)	技術的助言 (平成 24 年 1 月 17 日付国住備第 196 号)
		るときは、当該敷地に地盤の改良、擁壁の設置等安全上必要な措置が講じられていなければならない。 敷地には、雨水及び汚水を有効に排出し、又は処理するために必要な施設が設けられていなければならない。	
第 7 条	住棟等の基準	住棟その他の建築物は、敷地内及びその周辺の地域の良い居住環境を確保するために必要な日照、通風、採光、開放性及びプライバシーの確保、災害の防止、騒音等による居住環境の阻害の防止等を考慮した配置でなければならない。	—
第 8 条	住宅の基準	住宅には、防火、避難及び防犯のための適切な措置が講じられていなければならない。	—
	温熱環境(省エネ)	住宅には、外壁、窓等を通しての熱の損失の防止その他の住宅に係るエネルギーの使用の合理化を適切に図るための措置が講じられていなければならない。	原則として、住宅が評価方法基準第 5 の 5 の 5-1 (3) の等級 4 の基準を満たすこと。ただし、これにより難しい場合は等級 3 の基準を満たすこと。
	遮音性能	住宅の床及び外壁の開口部には、当該部分の遮音性能の確保を適切に図るための措置が講じられていなければならない。	住宅の床及び外壁の開口部が評価方法基準第 5 の 8 の 8-1 (3) イの等級 2 の基準又は評価方法基準第 5 の 8 の 8-1 (3) ロ①C の基準(鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造の住宅以外の住宅にあつては、評価方法基準第 5 の 8 の 8-1 (3) ロ①d の基準)及び評価方法基準第 5 の 8 の 8-4 (3) の等級 2 の基準を満たすこと。
	劣化の軽減	住宅の構造耐力上主要な部分(建築基準法施行令(昭和二十五年政令第三百三十八号)第一条第三号に規定する構造耐力上主要な部分をいう。以下同じ。)及びこれと一体的に整備される部分には、当該部分の劣化の軽減を適切に図るための措置が講じられていなければならない。	住宅の構造体力上主要な部分及びこれと一体的に整備される部分が評価方法基準第 5 の 3 の 3-1 (3) の等級 3 の基準(木造の住宅にあつては、評価方法基準第 5 の 3 の 3-1 (3) の等級 2 の基準)を満たすこと。
	維持管理への配慮	住宅の給水、排水及びガスの設備に係る配管には、構造耐力上主要な部分に影響を及ぼすことなく点検及び補修を行うことができるための措置が講じられていなければならない。	住宅の給水、排水及びガスの設備に係る配管が評価方法基準第 5 の 4 の 4-1 (3) 及び 4-2 (3) の等級 2 の基準を満たすこと。
第 9 条	住戸の基準規模	公営住宅の一戸の床面積の合計(共同住宅においては、共用部分の床面積を除く。)は、25 平方メートル以上とする。ただし、共用部分に共同して利用するため適切な台所及び浴室を設ける場合は、この限りではない。	—
	設備	公営住宅の各住戸には、台所、水洗便所、洗面設備及び浴室並びにテレビジョン受信の設備及び	—

条項	項目	参酌基準 (平成 23 年国土交通省令第 103 号)	技術的助言 (平成 24 年 1 月 17 日付国住備第 196 号)
		電話配線が設けられていなければならない。ただし、共用部分に共同して利用するため適切な台所又は浴室を設けることにより、各住戸部分に設ける場合と同等以上の住環境が確保される場合にあっては、各住戸部分に台所又は浴室を設けることを要しない。	
	空気環境(シックハウス)	公営住宅の各住戸には、居室内における化学物質の発散による衛生上の支障の防止を図るための措置が講じられていなければならない。	公営住宅の各住戸の居室の内装の仕上げに評価方法基準第 5 の 6 の 6-1 (2) イ②の特定建材を使用する場合にあっては、同 (3) ロの等級 3 の基準を満たすこと。
第 10 条	住戸内の各部 高齢者等への配慮 (住戸内)	住戸内の各部には、移動の利便性及び安全性の確保を適切に図るための措置その他の高齢者等が日常生活を支障なく営むことができるための措置が講じられていなければならない。	住戸内の各部が評価方法基準第 5 の 9 の 9-1 (3) の等級 3 の基準を満たすこと。
第 11 条	共用部分 (高齢者等への配慮)	公営住宅の通行の用に供する共用部分には、高齢者等の移動の利便性及び安全性の確保を適切に図るための措置が講じられていなければならない。	公営住宅の通行の用に供する共用部分が各住戸が評価方法基準第 5 の 9 の 9-2 (3) の等級 3 の基準を満たすこと。
第 12 条	附帯施設	敷地内には、必要な自転車置場、物置、ごみ置場等の附帯施設が設けられていなければならない。前項の附帯施設は、入居者の衛生、利便等及び良好な居住環境の確保に支障が生じないように考慮されたものでなければならない。	—
第 13 条	児童遊園	児童遊園の位置及び規模は、敷地内の住戸数、敷地の規模及び形状、住棟の配置等に応じて、入居者の利便及び児童等の安全を確保した適切なものでなければならない。	—
第 14 条	集会所	集会所の位置及び規模は、敷地内の住戸数、敷地の規模及び形状、住棟及び児童遊園の配置等に応じて、入居者の利便を確保した適切なものでなければならない。	—
第 15 条	広場及び緑地	広場及び緑地の位置及び規模は、良好な居住環境の維持増進に資するように考慮されたものでなければならない。	—
第 16 条	通路	敷地内の通路は、敷地の規模及び形状、住棟等の配置並びに周辺の状況に応じて、日常生活の利便、通行の安全、災害の防止、環境の保全等に支障がないような規模及び構造で合理的に配置されたものでなければならない。 通路における階段は、高齢者等の通行の安全に配慮し、必要な補助手すり又は傾斜路が設けられていなければならない。	—

## 5-2 住棟・住戸計画

### (1) 計画戸数・住戸タイプ

あけぼの団地9号棟に入居中の12世帯の全世帯員が建替後に戻り入居することを前提にして、住戸タイプを設定する。

#### ■あけぼの団地9号棟入居世帯主年齢階級別世帯数（R5.9.27現在）

	20歳代	30歳代	40歳代	50歳代	60歳代	70歳代	80歳以上	計
世帯数計	1世帯	0世帯	3世帯	1世帯	3世帯	2世帯	2世帯	12世帯
世帯数割合	8.3%	0.0%	25.0%	8.3%	25.0%	16.7%	16.7%	100.0%

#### ■あけぼの団地9号棟入居世帯人数別世帯数（R5.9.27現在）

	1人	2人	3人	4人	5人	6人	計
世帯数計	6世帯	3世帯	1世帯	0世帯	2世帯	0世帯	12世帯
世帯数割合	50.0%	25.0%	8.3%	0.0%	16.7%	0.0%	100.0%

- 第1期の建替計画戸数を40戸として設定していることから、基本計画の計画数は40戸とする。
- 9号棟に入居中の1人世帯及び2人世帯は、単独・少人数向けの1LDK、2LDKタイプに入居するものとする。
- 世帯人員数が3人以上の世帯は、ファミリー向けの3LDKタイプに入居するものとする。
- 建替計画の40戸の住戸タイプ別計画戸数は、9号棟入居世帯を含め「3-4住戸の計画方針(P39)」で設定したタイプ別戸数割合を踏まえて次のとおりとする。
  - ・1LDK、2LDK：30戸（75%、住戸専用面積約60㎡/戸）
  - ・3LDK：10戸（25%、住戸専用面積約70㎡/戸）

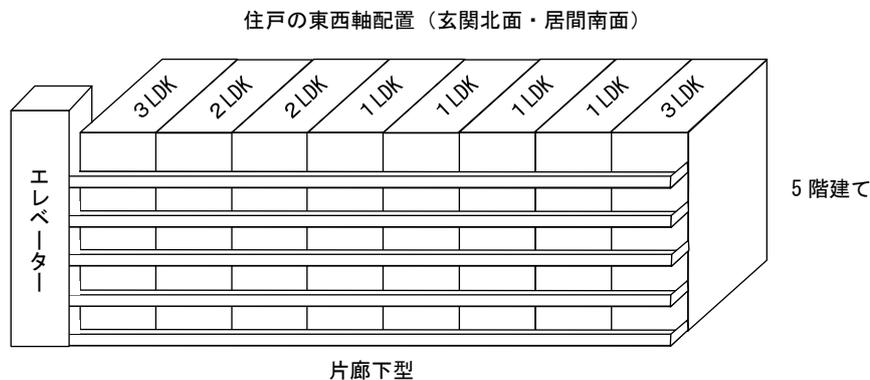
## (2) 住棟・住戸平面プラン

### ① 住棟・住戸の配置プラン

住棟・住戸の配置プランは、次のとおりとする。

- 敷地は東西方向に長く南北方向に短いことから、北側の日影規制をクリアーするために住棟の階数は5階程度までとする。
- 住棟を5階とした場合、東西軸に8戸配置する必要があるため、住戸の間口はできる限り狭く奥行きを広くするフロンテージセーブのタイプ（玄関北面・居間南面）とする。
- 3LDKは、居室の採光の確保のしやすさを考慮して住棟の妻壁側に配置する。
- 3階以上には原則エレベーター（長寿命社会対応住宅設計指針 H7.6.23）を設置すること及びエレベーターの効果的な活用から片廊下型の住棟構成とする。
- 住棟のエントランスホールへのアプローチは、車いすの利用等を考慮した緩勾配のスロープを設置する。

### ■ 住棟・住戸の配置プランのイメージ

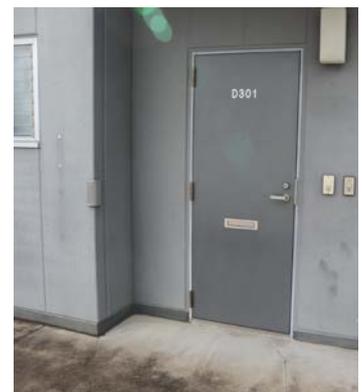


※エレベーターの位置、住戸の並びは住棟平面計画により検討する。

### ② 住戸の平面プラン

住戸の平面プランは、次のとおりである。

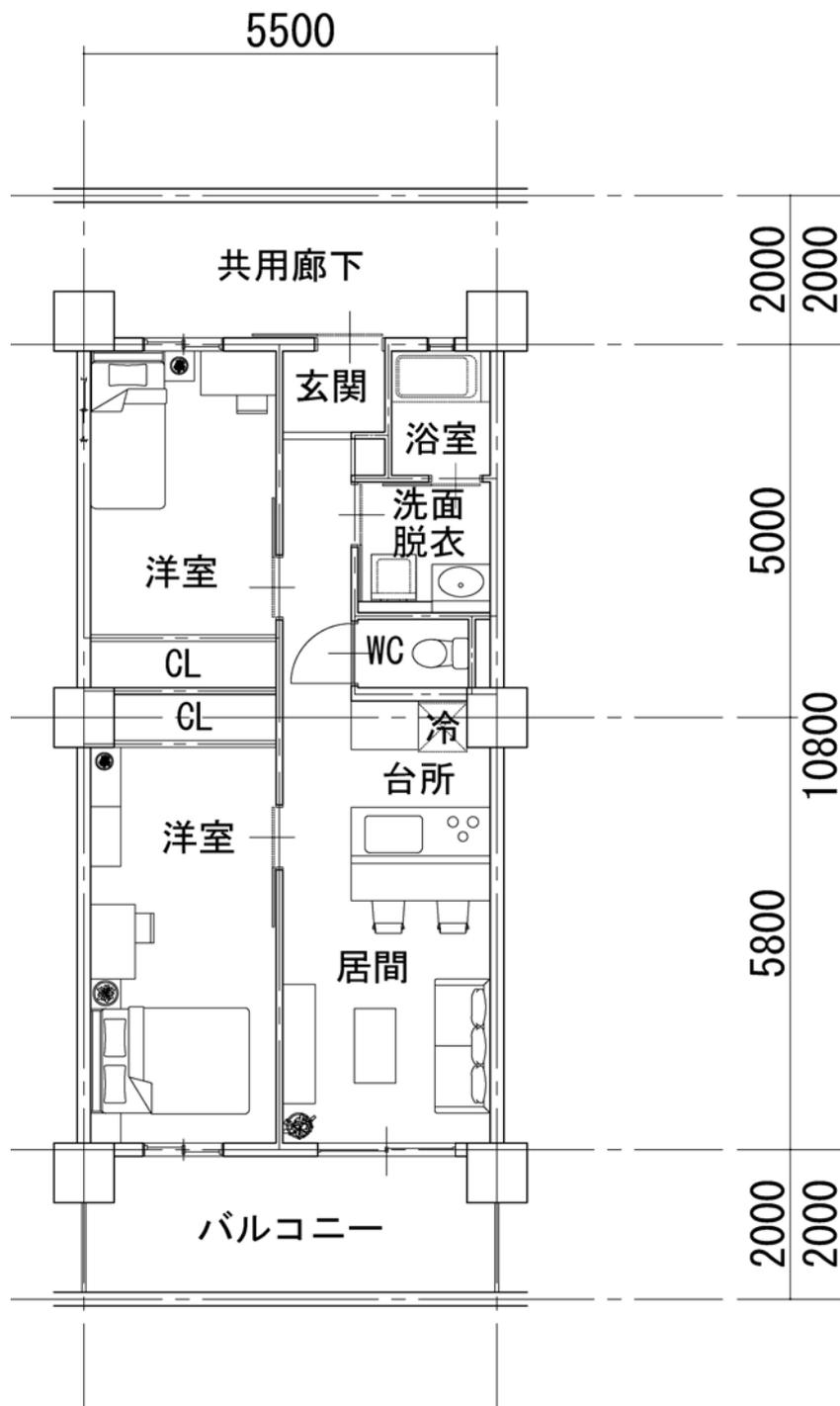
- 玄関は北面よりアプローチし、バルコニーは南面に配置する。
- バルコニーは、避難時に避難路として隔板を破って通り抜けることができるよう連続させる。
- 共用廊下の通行を妨げず、また外から玄関の中への視線を遮るため、玄関が共用廊下に直接面さないようにアルコーブを設ける。
- 浴室、洗面所・脱衣所、便所の水回りはできる限り集約配置する。
- 高齢者、要介護者等を想定した住戸では、浴室、便所、玄関、廊下の利用利便性・安全性を考慮した広さ・幅を確保する。また、玄関扉などはできる限り引き戸とする。
- 台所は居間との空間的な一体感を生み出すため、できる限り対面型キッチンとする。
- 各居室には物入等を設置する。
- 妻壁側の住戸において、窓等の開口部が妻壁だけの場合、窓格子及びエアコン室外機設置場を設置する。



玄関前のアルコーブ

■住戸の平面プラン

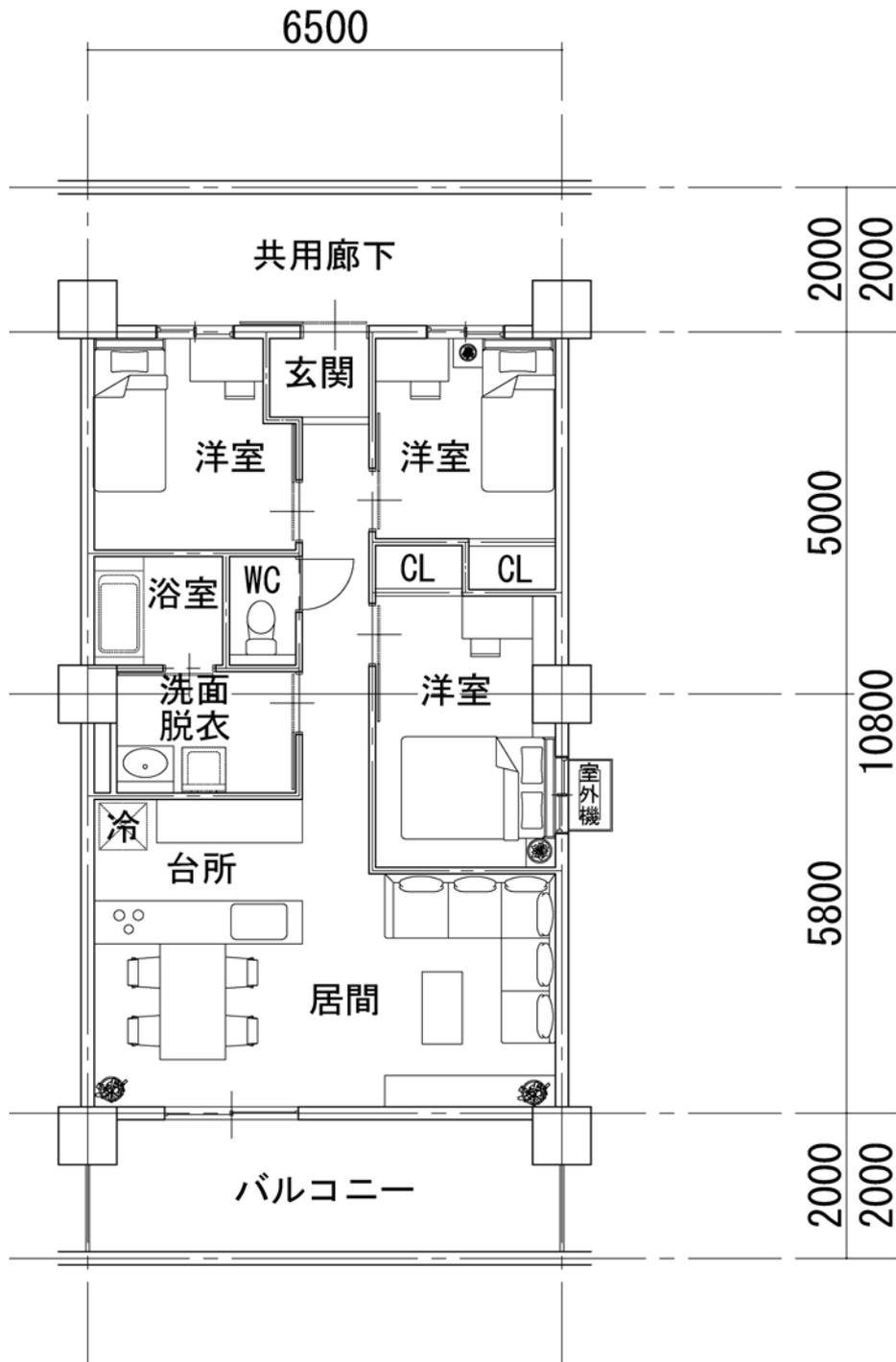
【2LDK】



2LDK

59.4m<sup>2</sup>

【3LDK】



3LDK

70.4m<sup>2</sup>

### (3) 設計仕様の配慮事項

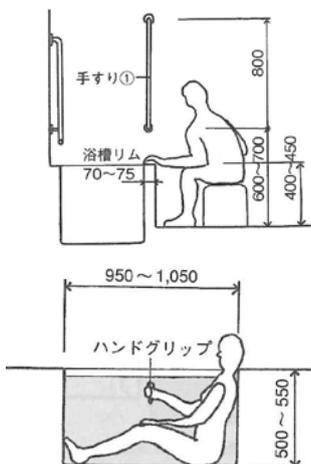
住戸の設計仕様において特に配慮すべき事項は、次のとおりである。

- 高齢者、要介護者等に対応する住戸ではバリアフリー対策を行い、安全性、利便性の良いものとする。
  - ・段差のない床仕上げとする。
  - ・玄関の上がり框（がまち）の高さはできる限り低くする。
  - ・玄関、廊下、浴室、便所等に手すりを設置する。
  - ・浴槽は溺れるなどの事故の発生を抑制する大きさ、高さ、滑りやすさなどに留意する。
  - ・玄関扉、室内ドアなどはできる限り引き戸とする。
  - ・浴槽、洗面所、便所の扉は引き戸とするか外開き戸とする。
- 洗面所、台所の水栓や建物金具は、簡単で小さな力で楽に操作ができるユニバーサルデザインのものとする。
- モニター付きのドアホン、緊急連絡装置を設置することが望ましい。
- 電灯のスイッチなどをタッチ面の広いワイドスイッチとする。
- 台所からの火災防止のためIHクッキングヒーター（ビルトイン）を設置する。
- 住宅内の省エネルギー等に関する性能（環境性能）を高めるものとする。

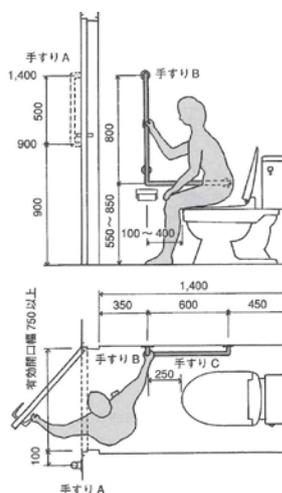
#### ■住宅内での不慮の事故による死因（令和4年人口動態統計）

死因	死亡者数	(割合)
浴槽内での溺死及び溺水	6,062人	(38.7%)
不慮の窒息（食物の誤えん等）	3,528人	(22.5%)
スリップ、つまづき及びよろめきによる同一平面上での転倒	1,753人	(11.2%)
自然の力への曝露（過度の高温、過度の低温）	1,451人	(9.3%)
煙、火及び火炎への曝露	749人	(4.8%)
階段及びステップからの転落及びその上での転倒	436人	(2.8%)
有害物質による不慮の中毒及び有害物質への曝露	326人	(2.1%)
建物又は建造物からの転落	206人	(1.3%)
その他	1,162人	(7.3%)
計	15,673人	(100.0%)

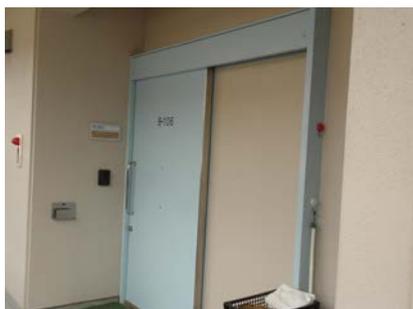
#### ■高齢者に優しい浴槽



#### ■高齢者に優しい便所



■設備、機器の仕様の例



玄関引き戸



ワイドスイッチ



省エネルギー対応エコ給湯器



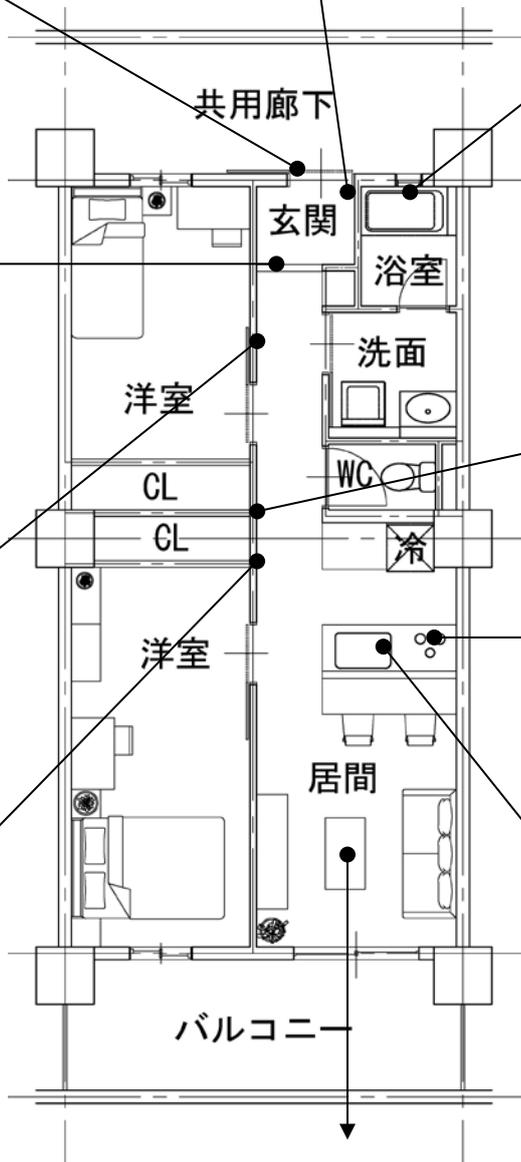
玄関の上がり框



手摺



ドアホン



緊急連絡装置



IHクッキングヒーター



水栓シングルレバー



LED電灯

## 5-3 共同施設等計画

### (1) ライフラインに関する計画

#### ① 下水道

あけぼの団地9号棟はすでに公共下水道が整備されており、町道あけぼの団地1号線の本管に接続していることから、既存下水道管の老朽化などの活用可能性を確認し接続整備を行う。

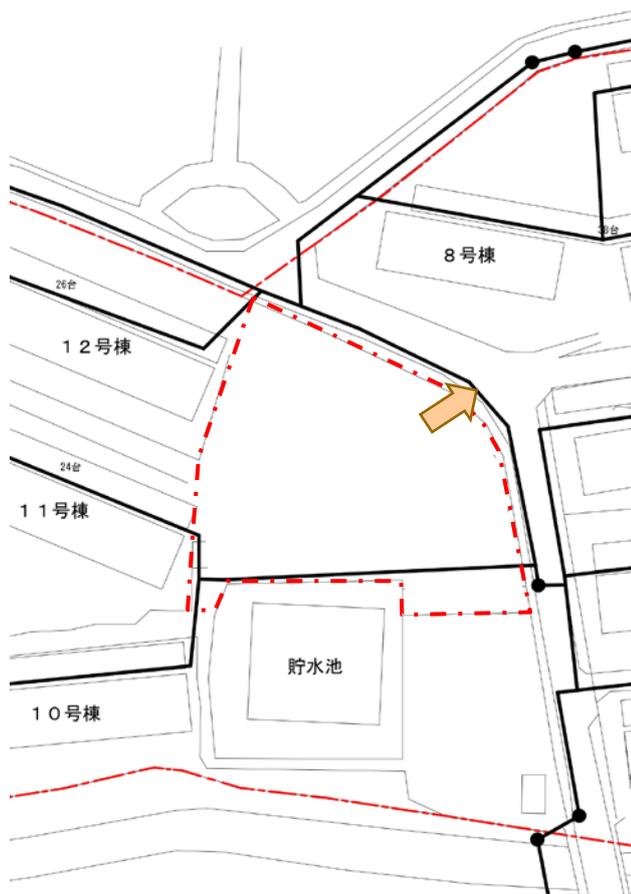
#### ② 上水道

あけぼの団地9号棟はすでに上水道が整備されており、現況では12号棟との境界部にある通路に布設されている水道管から引き込んでいることから、既存上水道管の老朽化や住戸数の増加による必要流量などの活用可能性を確認し接続整備を行う。

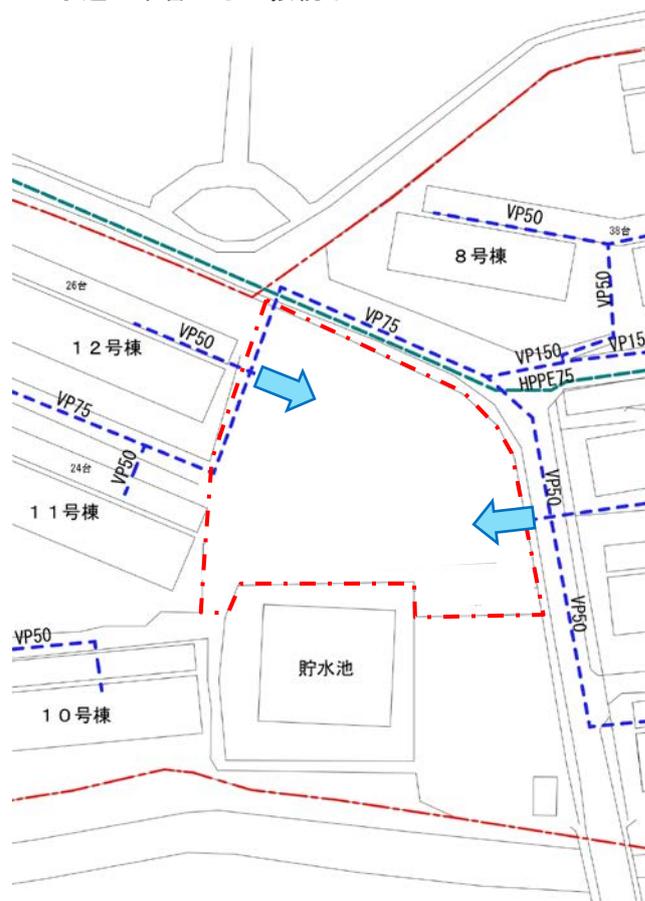
あるいは、町道あけぼの団地1号線に布設の本管から引き込むことも検討する。

あけぼの団地全体の上水を供給する受水槽は団地外の北側の高台にあるが、老朽化が著しいため15号棟北隣の広場に再整備が検討されている。この再整備によっては水道管の流量の見直し、水道管の管径やルートの変更が必要となることから、住棟建替工事と受水槽、水道管の更新整備を協調してすすめていくものとする。

#### ■ 下水道の本管への接続イメージ



#### ■ 上水道の本管からの接続イメージ



### ③ガス

あけぼの団地のガス供給は集中プロパン（集中供給方式）であり、9号棟へ供給している既存ガス管の老朽化などの活用可能性を確認し接続整備を行う。

なお、集中プロパン貯蔵庫は、8号棟の北隣に整備されている。

### ④電気

電気は、九州電力から供給を受ける。

現在の9号棟への電気供給は、東隣の5号棟敷地にある電柱から引き込んでいる。

## (2) 共同施設に関する計画

### ①駐車場

住棟の周辺に計画戸数を超える台数（1世帯当たり1台）の駐車場（2.5m×5.0m）を確保する。

1団のまとまりある駐車場の町道あけぼの団地ア号線への出入口は1箇所とし、交差点から10m以上離れた箇所とする。

自動車の排気ガスやヘッドライトの明かりが住戸内の環境に影響を与えないよう、駐車場は住棟に直接面する配置は避け、住棟と駐車場の間には植栽帯や歩行者通路、駐輪場など設けるなどの配慮を行う。

### ②駐輪場

住棟の周辺に計画戸数の1.5倍（1世帯当たり1.5台）の60台を超える台数の駐輪場（1台当たり幅0.6m）を確保する。

### ③ごみ集積所

ごみ収集の業務が容易になるよう、共同のごみ集積所を町道に面した箇所に整備する。

「大津市開発許可制度に関する基準」によると、開発の戸数が10戸の場合2.1㎡（31戸以上の場合は市長との協議）と定めていることから、計画戸数40戸の場合8.4㎡以上を確保すると設定する。

### ④公園・緑地

都市計画法施行令第25条（開発許可の基準を適用するについて必要な技術的細目）に定めている「開発区域の面積が0.3ha以上5ha未満の開発行為にあつては開発区域に、面積の合計が開発区域の面積の三パーセント以上の公園、緑地又は広場が設けられていること。」に準拠して公園・緑地（植栽地）を確保する。

## 5-4 ゾーン・動線計画

### (1) ゾーン計画

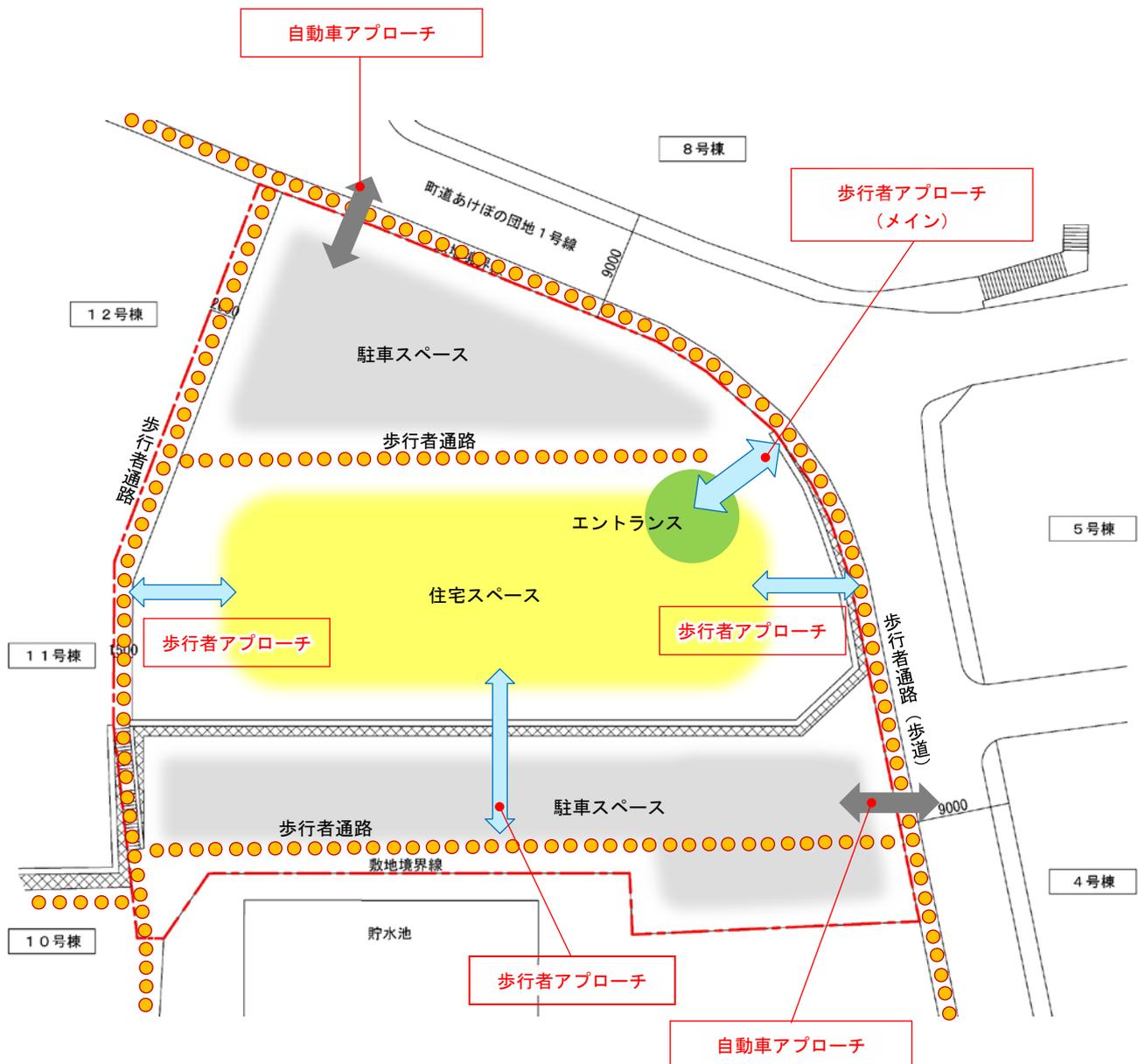
住棟の配置計画（5-2 住棟・住戸計画）から擁壁上段に住宅スペースを配置し、その北側及び南側に駐車スペースとする。

### (2) 動線計画

歩行者のメインアプローチは町道あけぼの団地1号線の歩道からとし、住宅スペースの東側（町道側）からエレベーターのあるエントランスに入るものとする。

歩道及び駐車場から住宅スペースへのアクセスを設ける。住宅スペースと南側駐車スペースには約2.5mの地盤差があることから、住宅スペースの両端を回らず直接駐車場へアクセスできる動線を確保する。

#### ■ ゾーン・動線計画図



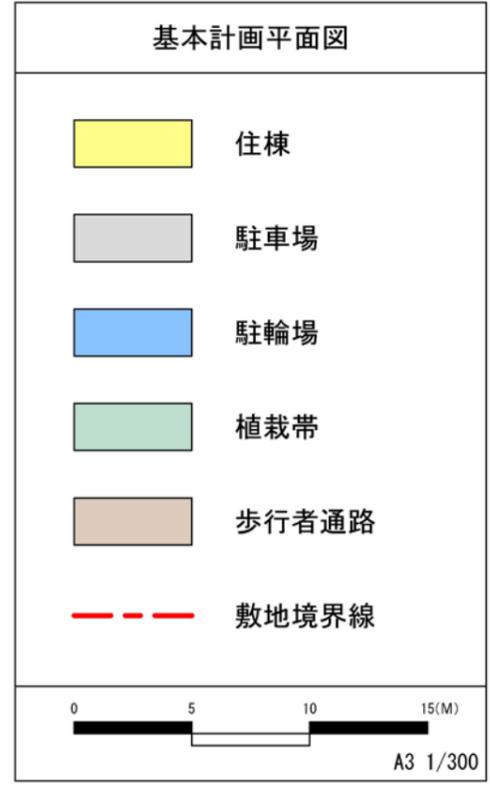
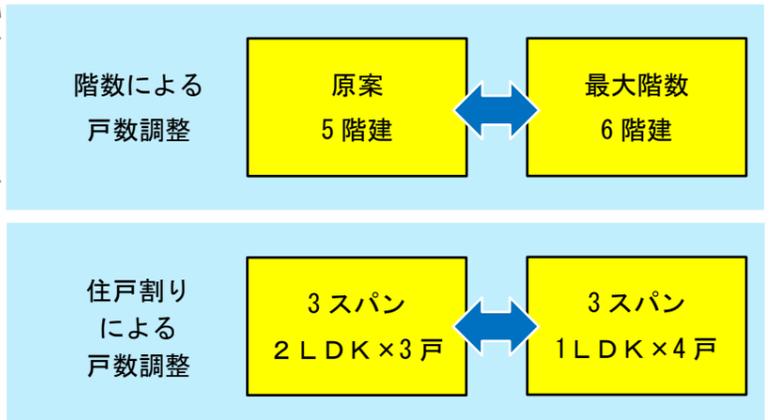
5-5 配置計画

(1) 基本計画平面図 (5階建 40戸)  
(第1期-9号棟敷地に建設)



□ 建築概要  
 RC造 5階建  
 敷地面積 2,825.78 m<sup>2</sup> (現9号棟敷地)  
 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%)

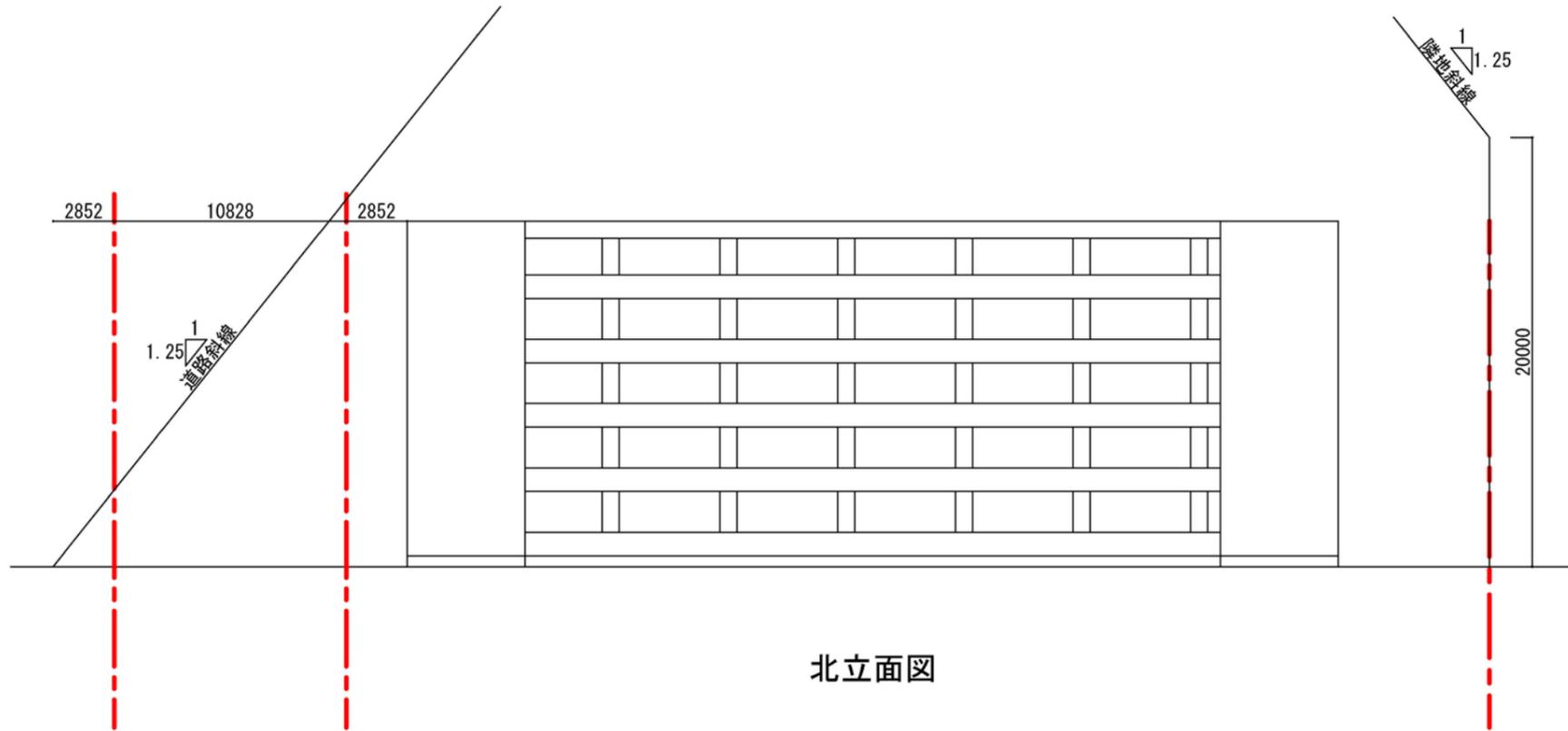
□ 住戸タイプ  
 ・ 1LDK、2LDK : 30戸 (75%、住戸専用面積約 60 m<sup>2</sup>/戸)  
 ・ 3LDK : 10戸 (25%、住戸専用面積約 70 m<sup>2</sup>/戸)



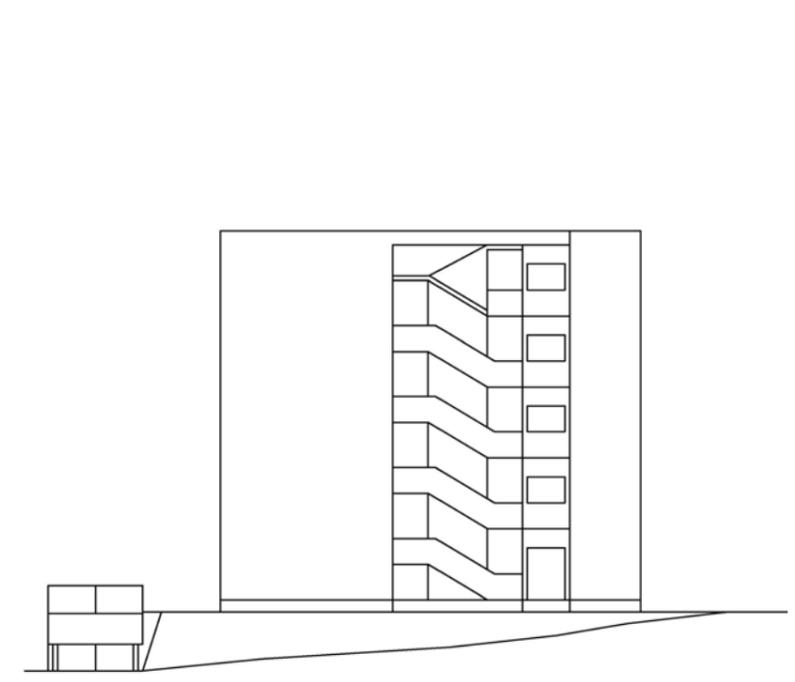




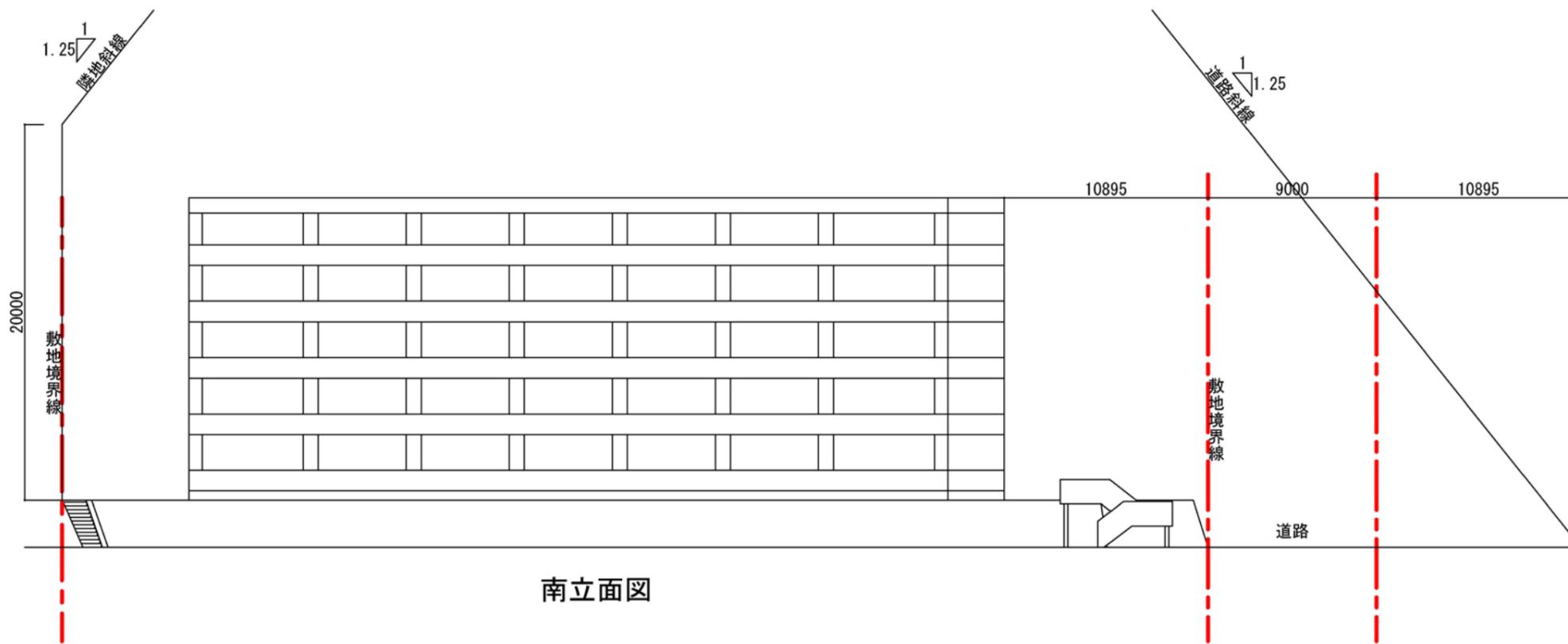
(4) 立面图·断面图



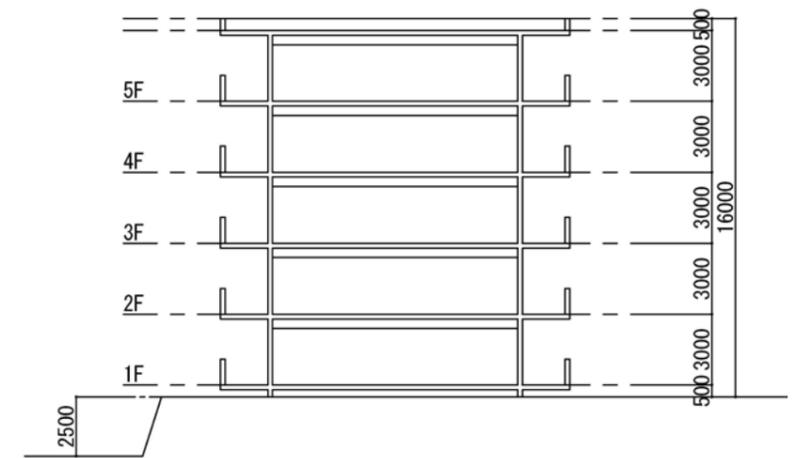
北立面图



东立面图



南立面图



断面图

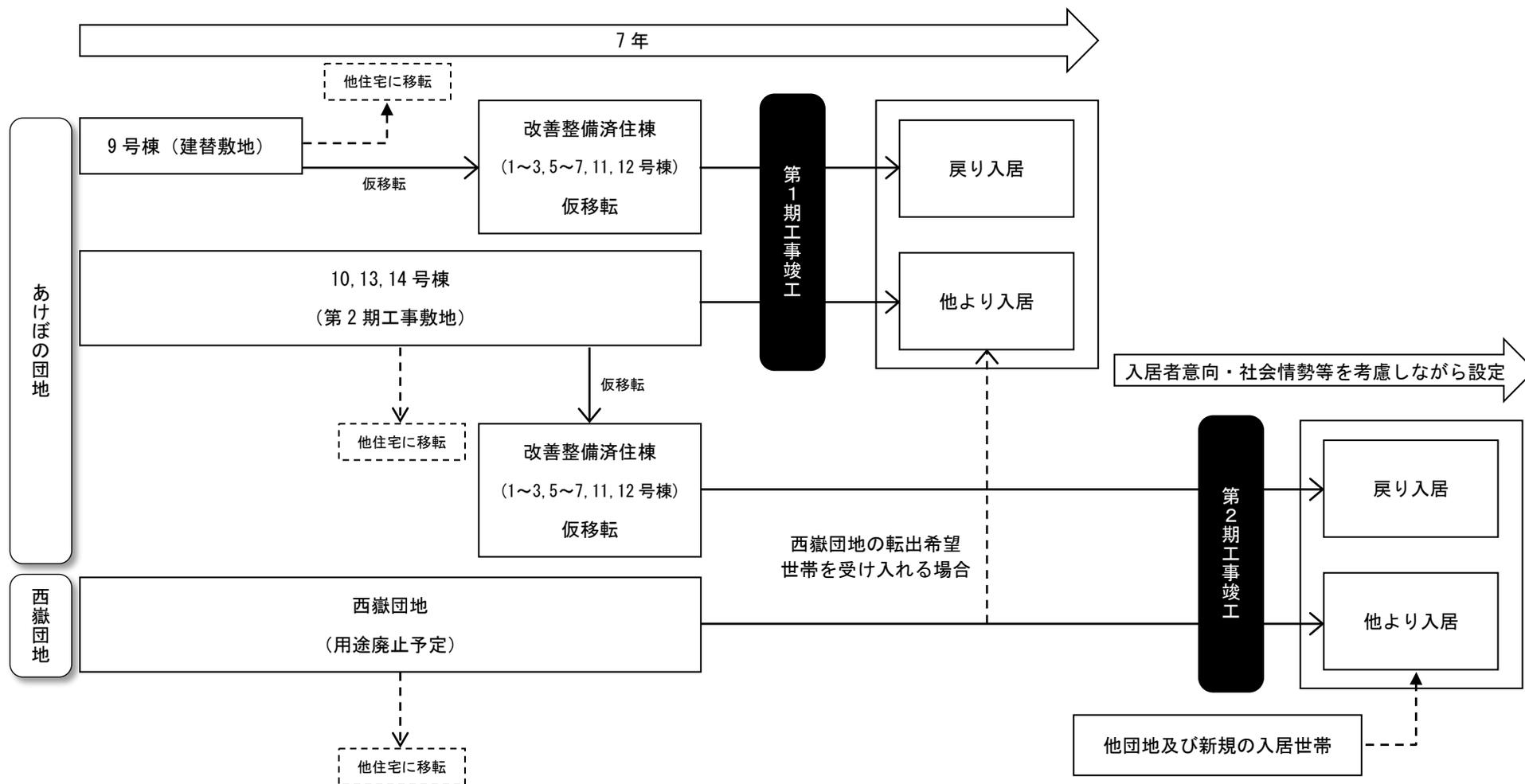
## 5-6 移転・事業スケジュール計画

### (1) 入居者の移転

あけぼの団地9号棟での建替事業（第1期事業）における入居者の移転計画は、次のとおりである。

なお、西嶽団地の用途廃止（転出誘導）の実施時期によって、第1期事業建替住棟に西嶽団地からの移転希望の世帯を受け入れる場合がある。

#### ■入居者の移転計画



## (2) 事業スケジュール

あけぼの団地9号棟での建替事業（第1期事業）における事業スケジュールは、次のとおりである。

### ■9号棟の事業スケジュール

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 ・対象住宅入居者への説明会・個人相談	・解体工事設計 ・建築基本設計	・建築実施設計	・建築工事	建替住棟入居
		・建替工事敷地内への入居者の仮移転	・建替工事敷地内の住棟の解体工事		
		・建替住棟以外への転居希望者の退去	・建替住棟以外への転居希望者の退去	・建替住棟以外への転居希望者の退去	
			・建替工事敷地外の住棟の解体工事(空家住棟から順次)	・建替工事敷地外の住棟の解体工事(空家住棟から順次)	・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。