

第5章 公営住宅等における建替事業の実施方針

1. 建替事業

ここでは、第4章で「建替え」及び「用途廃止」と判定した住宅について、建替事業の実施方針の概要を整理する。

(1) 建替事業の実施方針

第4章において、「建替え」と判定した団地は、町之田団地（管理戸数36戸）、下田保団地（15戸）、山王団地（52戸）である。建替え方針について次に示す。

表5-1 建替え対象住宅一覧

No	団地名	棟名	構造規模	竣工年度	管理戸数	経過年数		棟数	管理戸数			入居率	最終結果 3次判定
						中間年	目標年		計	入居	空家		
1	町之田	1～6棟	簡易1階	S48	36	43	48	10	36	31	5	86.1%	建替え
4	下田保	1～16棟	木造1階	S39	15	52	57	15	15	13	2	86.7%	建替え
7-1	山王(A)	1～7棟	簡易1階	S47	36	44	49	7	36	23	13	63.9%	建替え
7-2	山王(B)	8～9棟	簡易2階	S50	16	41	46	2	16	11	5	68.8%	
合計					103			34	103	78	25		

【町之田団地の建替え方針について】

■建替え戸数は、現状の36戸から72戸（RC3階建×4棟）とする。

- ・用途廃止分を見据えて、1棟18戸（RC3階建）を4棟整備し、72戸とする。
- ・町之田団地では、高齢化率が高くなっているが、多様な世帯が団地内に居住するミックスコミュニティの形成を促進してコミュニティの活性化を図るため、間取りについては、ファミリー世帯、小人数世帯にも対応できる2DK、大人数ファミリーに対応する3DKとする。
- ・現入居者において60歳以上の高齢者がいる世帯が54.8%を占めていることから、住戸内は段差の少ないバリアフリーとし、誰もが使いやすい居住環境とする。
- ・敷地が広いことから、いくつかの工区に分けて建替えを進める。建替え期間中の仮居住については、居住者の日常生活に負担がかからぬよう、近接の市営・県営住宅への転居や、民間賃貸住宅の一時借り上げを行う。

【下田保団地の建替え方針について】

■建替え戸数は、現状の15戸から24戸（RC4階建×2棟）とする。

- ・用途廃止分を見据えて、1棟8戸（RC4階建・3DK）、1棟16戸（RC4階建・2DK）を整備し、24戸とする。
- ・下田保団地では、1～2人世帯のみであり、60歳以上の高齢者がいる世帯が84.6%を占めている。多様な世帯が団地内に居住するミックスコミュニティの形成を促進してコミュニティの活性化を図る必要があることから、間取りについては、ファミリー世帯、小人数世帯にも対応できる2DK、大人数ファミリーに対応する3DKとし、現状を勘案して、2DKを多めに整備する。
- ・住戸内は段差の少ないバリアフリーとし、誰もが使いやすい居住環境とする。

- ・ 敷地が狭いことから、全世帯退去後に建替えを行う。建替え期間中の仮居住については、居住者の日常生活に負担がかからぬよう、近接の市営・県営住宅への転居や、民間賃貸住宅の一時借り上げを行う。

【山王団地の建替え方針について】

■建替え戸数は、現状の52戸程度を確保し、一部敷地にて集約化。余剰敷地は、用地売却で検討。

- ・ 本団地については、過去にも建替えについて検討された経緯があったことから、ほとんど改修されておらず、団地の老朽化が進んでおり、早急な居住性の改善が望まれる団地である。閑静な分譲住宅地に位置することから、周辺の日照等に配慮する必要があり、高層住宅の整備が難しい状況にある。
- ・ 現在は、1～2階建ての住宅が整備され、敷地も広いことから、一部の敷地に3階建て程度の住宅を整備し、現管理戸数を維持する。余った敷地については、用地売却の方向で検討する。
- ・ 山王団地では、1～2人世帯が約半数を占め、60歳以上の高齢者がいる世帯が64.7%を占めている。多様な世帯が団地内に居住するミックスコミュニティの形成を促進してコミュニティの活性化を図る必要があることから、間取りについては、ファミリー世帯、小人数世帯にも対応できる2DK、大人数ファミリーに対応する3DKとし、現状を勘案して、2DKを多めに整備する。
- ・ 住戸内は段差の少ないバリアフリーとし、誰もが使いやすい居住環境とする。
- ・ 敷地が広いことから、いくつかの工区に分けて建替えを進める。建替え期間中の仮居住については、居住者の日常生活に負担がかからぬよう、近接の市営・県営住宅への転居や、民間賃貸住宅の一時借り上げを行う。

2. 用途廃止

(1) 用途廃止の実施方針

第4章において、「用途廃止」と判定した団地は、布施北団地（管理戸数13戸）、釜無団地（20戸）、飛石団地（47戸）である。

用途廃止の実施方針について次に示す。

表5-2 「用途廃止」対象団地一覧

No	団地名	棟名	構造規模	竣工年度	管理戸数	経過年数		棟数	管理戸数			入居率	最終結果 3次判定
						中間年	目標年		計	入居	空家		
3-1	布施北(A)	1~3棟	簡易1階	S41	11	50	55	3	11	6	5	54.5%	用途廃止
3-2	布施北(B)	8~9棟	木造1階	S41	2	50	55	2	2	2	0	100.0%	用途廃止
5	釜無	1~4棟	簡易1階	S45	20	46	51	4	20	17	3	85.0%	用途廃止
6-1	飛石(A)	1~12, 14~33, 35~48, 50~53棟	木造1階	S44	43	47	52	43	43	37	6	86.0%	用途廃止
6-2	飛石(B)	34棟	簡易1階	S42	4	49	54	1	4	3	1	75.0%	用途廃止
合計					80			53	80	65	15		

【布施北団地の用途廃止方針】

■建替え団地に集約化、公共用地として活用

- ・ 現在は政策空き家を進めており、現状入居世帯は8世帯である。
- ・ 将来的には、入居世帯の要望を勘案しながら、建替え団地やその他団地への転居を促す。
- ・ 入居世帯の転居後に用途廃止の手続き及び取り壊しを行い、取り壊し後は、公共用地として活用する。

【釜無団地の用途廃止方針】

■建替え団地に集約化、用地は売却で検討

- ・ 現在は政策空き家を進めており、現状入居世帯は17世帯である。（うち収入超過世帯2世帯）
- ・ 将来的には、入居世帯の要望を勘案しながら、建替えする団地やその他団地への転居を促す。
- ・ 収入超過者の退去誘導と高額所得者への明け渡し請求を図るとともに、退去者へは民間賃貸住宅への入居斡旋等を行う。
- ・ 入居世帯の転居後に用途廃止の手続き及び取り壊しを行い、取り壊し後は、用地売却の方向で検討する。

【飛石団地の用途廃止方針】

■建替え団地に集約化、用地は売却で検討

- ・ 現在は政策空き家を進めており、現状入居世帯は40世帯である。（うち収入超過世帯4世帯）

- ・ 将来的には、入居世帯の要望を勘案しながら、建替える団地やその他団地への転居を促す。
- ・ 収入超過者の退去誘導と高額所得者への明け渡し請求を図るとともに、退去者へは民間賃貸住宅への入居斡旋等を行う。
- ・ 入居世帯の転居後に用途廃止の手続き及び取り壊しを行い、取り壊し後は、用地売却の方向で検討する。

■ その他（低所得者、低所得高齢者への対応）

- ・ 転居後の家賃上昇に対応できない世帯への受け皿として、居住者が住みなれた地域で生活を送ることができるよう、移転後の家賃の急激な上昇に対する緩和措置や減免措置、福祉部門との連携による居住者の生活支援に努めることが望まれる。
- ・ また、民間の空き家ストックの市単独住宅としての借り上げ活用が望まれる。