

北波多地区住宅集約建替え基本構想・基本計画 概要版

令和7年6月 唐津市建築住宅課

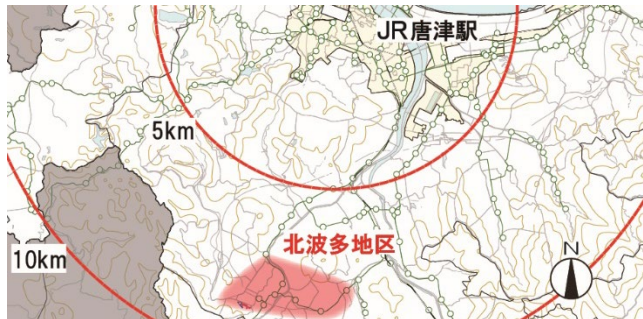
背景と目的 唐津市北波多地区の公営住宅は、9団地（内1団地は、特定公共賃貸住宅）あり、その内8団地が建替対象団地である。老朽化に伴う維持修繕費の増大や、ライフスタイルの変化により一般住戸に比べて、生活水準の低下が見られている。また、払い下げや解体など既存住戸の取扱いについても実情に応じた対策が必要となっている。これら課題を整理し、集約建替を計画するため、建替基本構想・基本計画を策定する。

I 地区及び団地の概要

北波多地区は、市中心から約8kmに位置する。集約建替団地の合計管理戸数は201戸、うち入居世帯がいる住戸は147戸である。

■位置・交通

- ・北波多地区は、JR唐津駅がある市中心部から南南西約8kmにある。
- ・地区内に鉄道駅は無いが、市中心部までは車で約20分でアクセスでき、バスも運行している。



北波多地区の位置図

■入居者の状況

- ・対象団地全体では、世帯主年齢 60 歳以上が約7割を占める。入居世帯の約半数が単身世帯である一方、3人以上世帯が約2割を占める。

団地名	管理戸数	入居戸数
岸山市営住宅	12	10
芳谷市営住宅	12	7
千草野市営住宅	18	12
稗田市営住宅	12	9
下竹有市営住宅	27	24
岸山地区改良住宅	74	47
立園地区改良住宅	44	37
老人母子等住宅	2	1
計	201	147

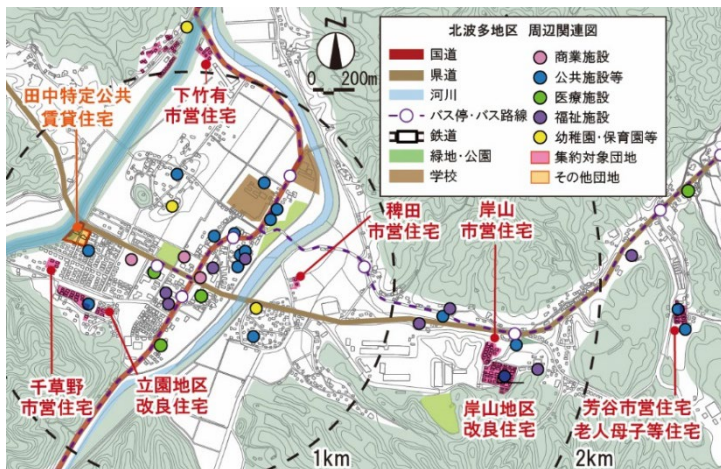
R7.1現在 管理戸数と入居戸数

2 集約建替え用地の選定

集約建替対象団地及び市が所有する土地で比較検討を行った結果、生活利便性、敷地の安全性等をふまえ、立園地区改良住宅を集約用地に選定する。

■立園地区の選定理由

- ・立園地区は、団地から500m圏内に、スーパーマーケット、市民病院等が立地し、利便性が高い。
- ・立園地区は、一部が土砂災害警戒区域に含まれるが、該当区域を避けた範囲でまとまった面積を確保することは可能で、敷地の安全性が確保されている。

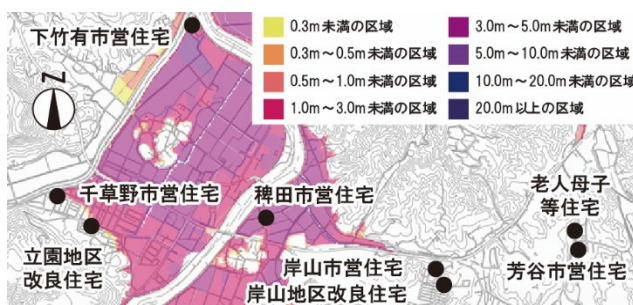


立園地区周辺の関連図

※立園地区は、都市計画区域内非線引区域、用途地域無指定区域
建蔽率 60%、容積率 200%



土砂災害警戒区域



洪水浸水区域

3 建替え供給戸数の方針

入居者の意向調査と子育て世帯等の新規入居促進を考慮して、供給戸数は 90～100 戸と設定する。ただし、事業着手時点の再調査や直近の空家状況を再確認した上で、必要に応じて見直しを行う。

■意向調査の結果

- ・立園地区改良住宅及びその周辺地域での新しい住宅に入居を希望する世帯は、北波多地区で35世帯あった。一方、未回答も80世帯ある。
- ・型別の希望は、2DK は約4割、3DK は約6割である。

	回答あり				未回答
	新しい団地への入居を希望	建替を機に別の所に住みたい	現在の住宅に住み続けたい	計	
立園地区	14(100%)	0(0%)		14(100%)	23
立園地区以外	21(40%)	1(2%)	31(58%)	53(100%)	57
計	35(52%)	1(1%)	31(46%)	67(100%)	80

意向調査で把握した移転希望

■供給戸数設定の考え方

- ・未回答世帯は全て建替住宅に入居する(※)と想定した上で、建替事業化までの世帯数減少を考慮して計画戸数を検討した。
- ・この推計に、子育て世帯等の新規入居促進を考慮し、計画戸数を90～100戸と設定する。

※需要に対して安全側の戸数(入居希望35戸+未回答80戸=115戸)を確保

現入居地域	現在	2年後	4年後	6年後	8年後
立園地区	37	33	29	27	26
立園地区以外	78	69	61	54	48
計(計画戸数)	115	102	90	81	74

世帯減少を考慮した計画戸数

■型別設定の考え方

- ・意向調査の結果をふまえ、1期は、2DK を4割、3DK を6割で設定する。2期・3期は、敷地の離隔等をふまえ、2DK を5割、3DK を5割とする。

	割合	計画戸数(目安)
2DK(50㎡程度)	40%(1期)、50%(2期・3期)	45～50戸
3DK(67㎡程度)	60%(1期)、50%(2期・3期)	45～50戸
計		90～100戸

型別設定の方針

4 土地利用・建物配置

仮移転を発生させない計画とするため、3期に分割して整備する。現在は空地の市有地に1期・2期住宅を整備し、現在の公営住宅が存する用地への建設を3期とする。

■居住性

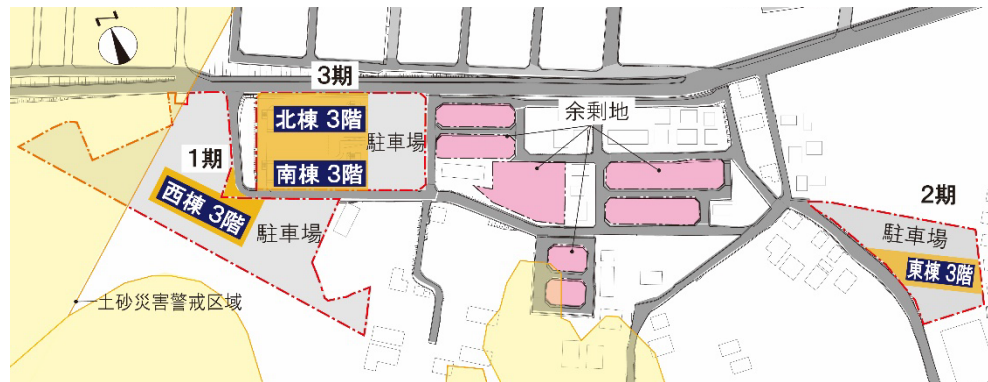
- ・建物を南面配置し、良好な日照を確保する。

■団地コミュニティ

- ・建替は2カ所に分けた上で、各々に集会室を整備することで、コミュニティ拠点をつくる。

■事業容易性

- ・1期・2期を非現地建替とし、仮移転を無くす。また、先行整備で建替住宅のイメージアップを図り、移転を促進する。
- ・既存の公営住宅用地での建替を3期とし、当該団地の入居者の移転にかかる合意形成の時間を確保する。



※開発区画面積 3,000 ㎡以上の開発行為は開発許可が必要。
基本構想・計画では、1期・3期が該当するとして検討したが、今後の高低測量で精査する。

土地利用・住棟配置概念図

1期・3期は集約して整備し、団地中央付近に集会所を計画する。2期についても集会所を整備してコミュニティ拠点とする。建物はRC造中層とし、住戸は、2DKで50㎡程度、3DKで67㎡程度とする。

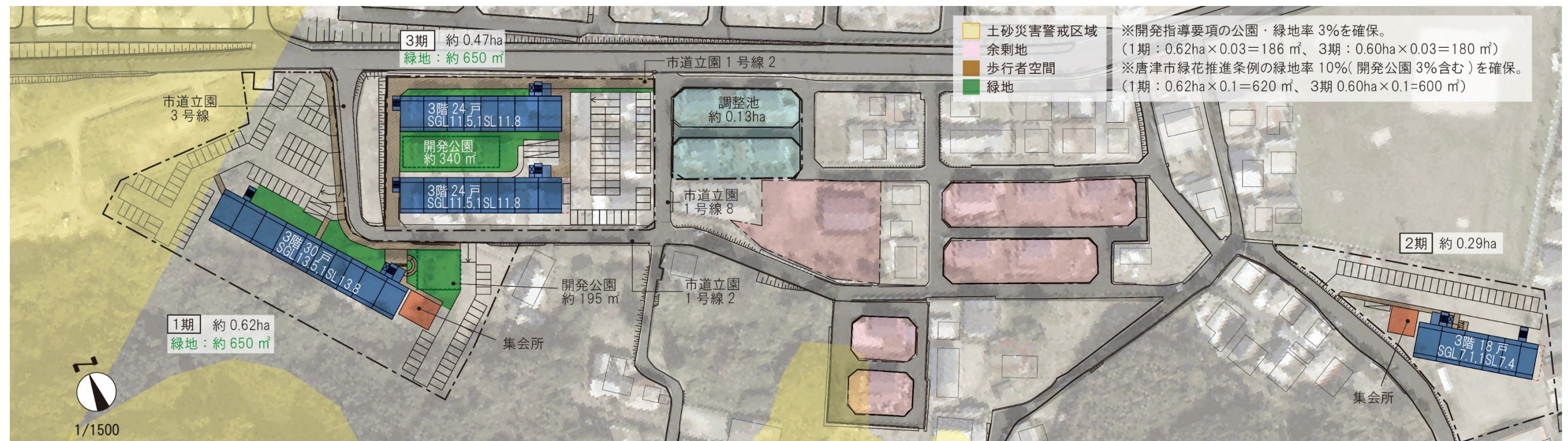
■土地利用計画

- ・1期・3期は、集約して整備し団地内のコミュニティを形成する。集会所は、団地中央付近かつ道路から控えた場所に計画し、交流促進や安全性に配慮する。
- ・2期は、集会所もあわせて整備し、入居者同士のコミュニティ拠点とする。

■建物の構造・規模等

- ・構造は、唐津市内での実績が多く、修繕費、耐用年数等で費用対効果の高いRC造中層とする。
- ・住戸規模は、唐津市の近年の建替実績を参照し、2DKは50㎡程度、3DKは67㎡程度で計画する。

■現況航空写真との重ね図



想定スケジュール

事業期間														
1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目	8年目	9年目	10年目	11年目	12年目	13年目	14年目以降	
1期 ・基本設計 ・実施設計 ・造成設計 ・造成工事 ・住棟建設 ・外構工事						本移転							余剰地活用	
					2期 ・実施設計 ・住棟建設 ・外構工事		本移転							
						3期 ・基本設計・解体工事（既存住戸） ・実施設計・造成設計・住棟建設（北・南棟） ・解体設計・造成工事・外構工事								本移転

