

北波多地区住宅集約建替え基本構想・基本計画

報告書

令和7年6月

唐津市都市整備部建築住宅課

——目次——

はじめに

1. 現況（条件）調査・整理

1-1. 集約対象団地の現況

(1) 集約対象団地の立地	1
(2) 周辺の状況	3
(3) 住宅・敷地の現況	5

1-2. 従前入居者の状況

(1) 入居者特性分析	13
(2) 居住面積水準の状況	18

1-3. 上位計画

(1) 唐津市公営住宅等長寿命化計画	19
(2) その他の計画	20

2. 建替基本方針の検討

2-1. 集約建替用地の検討

(1) 集約建替用地の比較検討	25
(2) 集約建替用地の選定	27

2-2. 入居者意向アンケート調査

(1) 調査概要	29
(2) 立園地区改良住宅アンケート調査結果	30
(3) 立園地区改良住宅以外のアンケート調査結果	41

2-3. 住戸・住棟の供給方針

(1) 建替供給戸数の方針	55
(2) 型別配分の方針	57
(3) 住戸供給方針	58

3. 建替基本構想・基本計画の検討

3-1. 建替基本構想の検討

(1) 計画条件の整理	59
(2) 集約敷地の概要	61
(3) 土地利用計画及び住棟配置の検討	67
(4) 開発行為に関する検討	77

3-2. 建替基本計画

(1) 土地利用計画・動線計画	83
(2) 全体配置計画	85
(3) 事業スケジュール・移転計画・概算事業費	95
(4) 住棟・住戸計画	102
(5) 平面図・断面図	103
(6) 住戸図	113

3-3. 移転後の各団地の計画

(1) 各団地の活用可能時期	115
(2) 各団地の活用方針	115

資料編

1. 唐津市及び北波多地区の概況

(1) 人口・世帯の状況	資料編 1
(2) 住宅の状況	資料編 2

2. 法規制・条件等

(1) 建築基準法	資料編 3
(2) 都市計画法に基づく開発許可	資料編 4
(3) 景観等その他の条例	資料編 11
(4) 災害警戒区域等	資料編 15

3. 入居者意向アンケート調査

(1) 調査票	資料編 18
---------	--------

はじめに

■本業務の目的

唐津市北波多地区に点在する公営住宅は、老朽化に伴う維持修繕費用の増大などにより住居の管理費用の増加が生じている。また、社会的状況に伴うライフスタイルの変化により、一般住居の住様式に比べ、生活水準の低下が見られている。さらには、払い下げや解体など既存住居の取り扱いについても、建物によって居住者ニーズが異なっている状況であり、実情に応じた対策が必要になっている。本業務は、このような課題を整理し、集約建替を計画する建替基本構想・基本計画を策定するものである。

■業務内容と報告書の関係

