
3. 建替基本構想の検討

3-1. 建替基本構想の検討

(1) 計画条件の整理

① 法的条件 ※規制内容は、資料編参照

計画地は、都市計画区域内の用途地域の指定の無い区域（容積率200%、建蔽率60%）に位置している。計画地は、非線引都市計画区域内にあるため、開発行為の規模が3,000㎡以上の場合、開発許可が必要になる。小規模な開発行為（開発面積が、1,000㎡以上3,000㎡未満）は、唐津市開発行為指導要綱で定める協議が必要である。

建築基準法その他、以下の条例等を遵守して整備を行う。

- ・唐津市景観まちづくり条例
- ・埋蔵文化財の取り扱い（文化財保護法第93条に基づく届け出）
- ・唐津市緑花推進条例

② 住棟の構造、規模等

住棟の構造は、唐津市内での実績が多く、修繕費、耐用年数等で合理的なRC造中高層で計画する。住戸の規模は、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。

③ 屋外付帯施設

計画施設の条件を以下にまとめる。

- ・集会所： 原則として、地区で1か所設置する。
- ・駐車場： 入居者用として戸当たり1.5～2台程度を確保する。
- ・駐輪場： 入居者用として戸当たり1台を確保する。
- ・ゴミ置場： 唐津市のごみ置場設置基準を適用するとともに、棟毎に、道路に近い位置に設置する。

④ 整備水準

整備にあたっては、建築基準法の関係法令のほか、唐津市市営住宅条例による。なお、住宅の基準については、公営住宅等整備基準について(技術的助言)を踏まえて設定する。

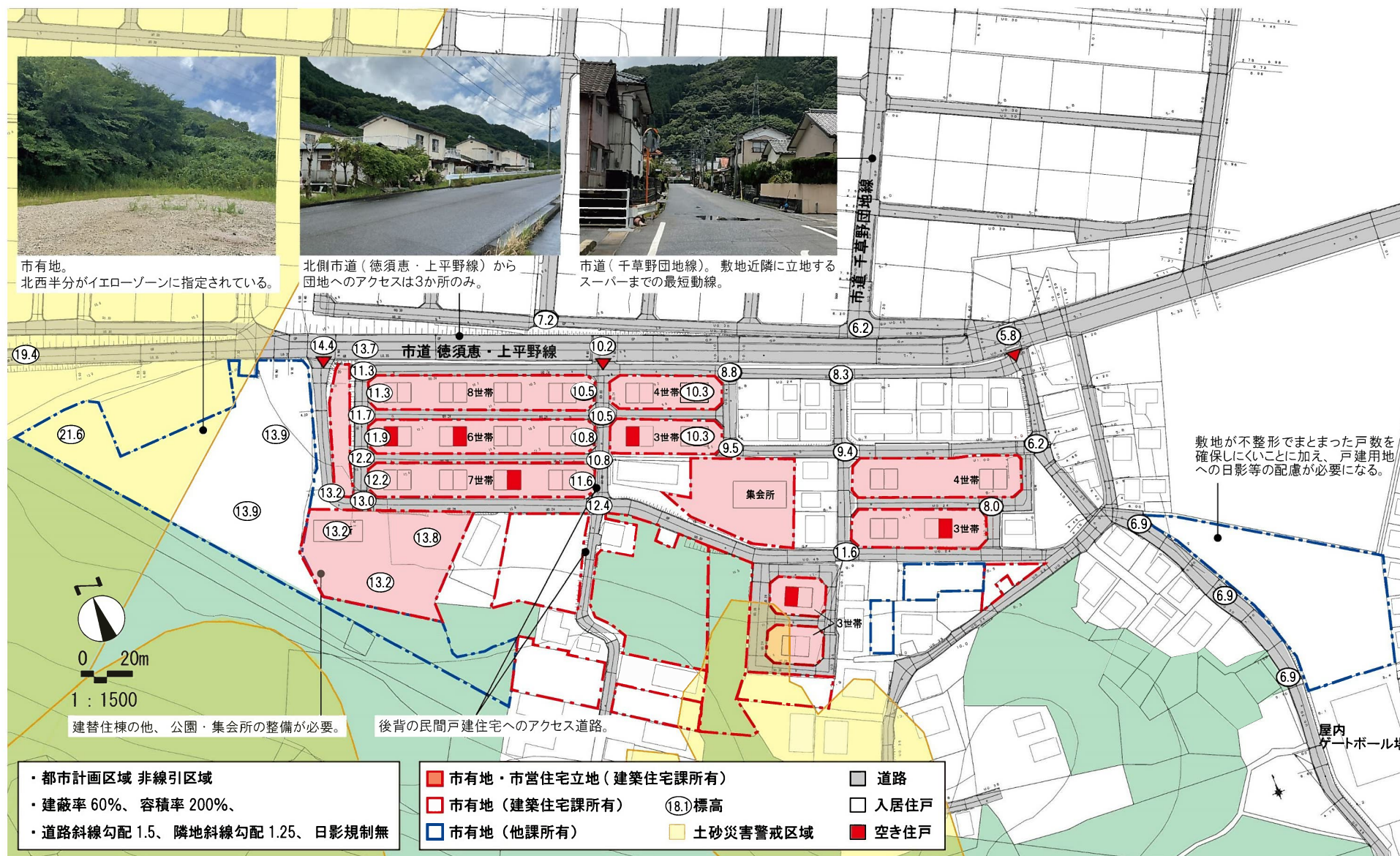
<参考>住宅性能表示評価方法基準の項目と公営住宅法による参酌基準

令和4年4月1日付け、国住備第511号公営住宅等整備基準について(技術的助言)

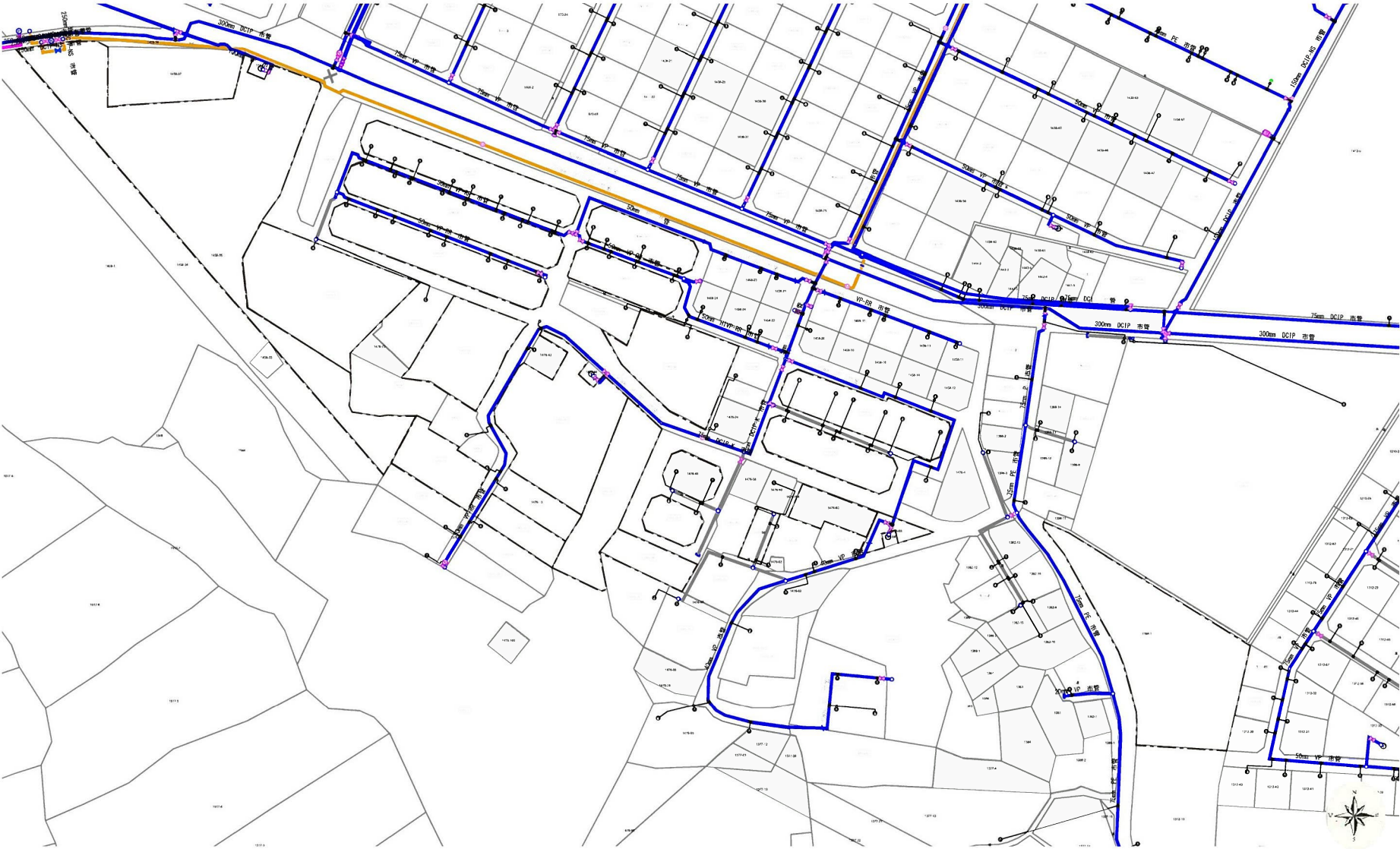
評価方法基準における表示すべき事項(設計)		公営住宅等 整備基準 (技術的助言)の性能 水準
1.構造の安定に関すること	1-1耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)	—
	1-2耐震等級(構造躯体の損傷防止)	—
	1-3耐風等級(構造躯体の倒壊防止及び損傷防止)	—
2.火災時の安全に関すること	2-1感知警報装置設置等級(自住戸火災時)	—
	2-2感知警報装置設置等級(他住戸等火災時)	—
	2-3避難安全対策(他住戸等火災時・共用廊下)	—
	2-4脱出対策(火災時)	—
	2-5耐火等級(延焼の恐れのある部分(開口部))	—
	2-6耐火等級(延焼の恐れのある部分(開口部以外))	—
	2-7耐火等級(界壁及び界床)	—
3.劣化の軽減に関すること	3-1劣化対策等級(構造躯体等)	等級3
4.維持管理への配慮に関すること	4-1維持管理対策等級(専用配管)	等級2
	4-2維持管理対策等級(共用配管)	等級2
5.温熱環境に関すること	5-1断熱等性能等級	等級5 ※
	5-2一次エネルギー消費量等級	等級6 ※
6.空気環境に関すること	6-1ホルムアルデヒド対策(内装及び天井裏等)	等級3
	6-2全般換気対策	—
	6-3局所換気設備	—
7.光・視環境に関すること	7-1単純開口率	—
	7-2方位別開口比	—
8.音環境に関すること	8-1重量床衝撃音対策	等級2または 相当スラブ厚15cm 以上
	8-3透過損失等級(界壁)	—
	8-4透過損失等級(外壁開口部)	等級2
9.高齢者等への配慮に関すること	9-1高齢者等配慮対策等級(専用部分)	等級3
	9-2高齢者等配慮対策等級(共用部分)	等級3
10.防犯に関すること	10-1開口部の進入防止対策	—

※日本住宅性能表示基準等の改正を踏まえて改正後の等級で記載

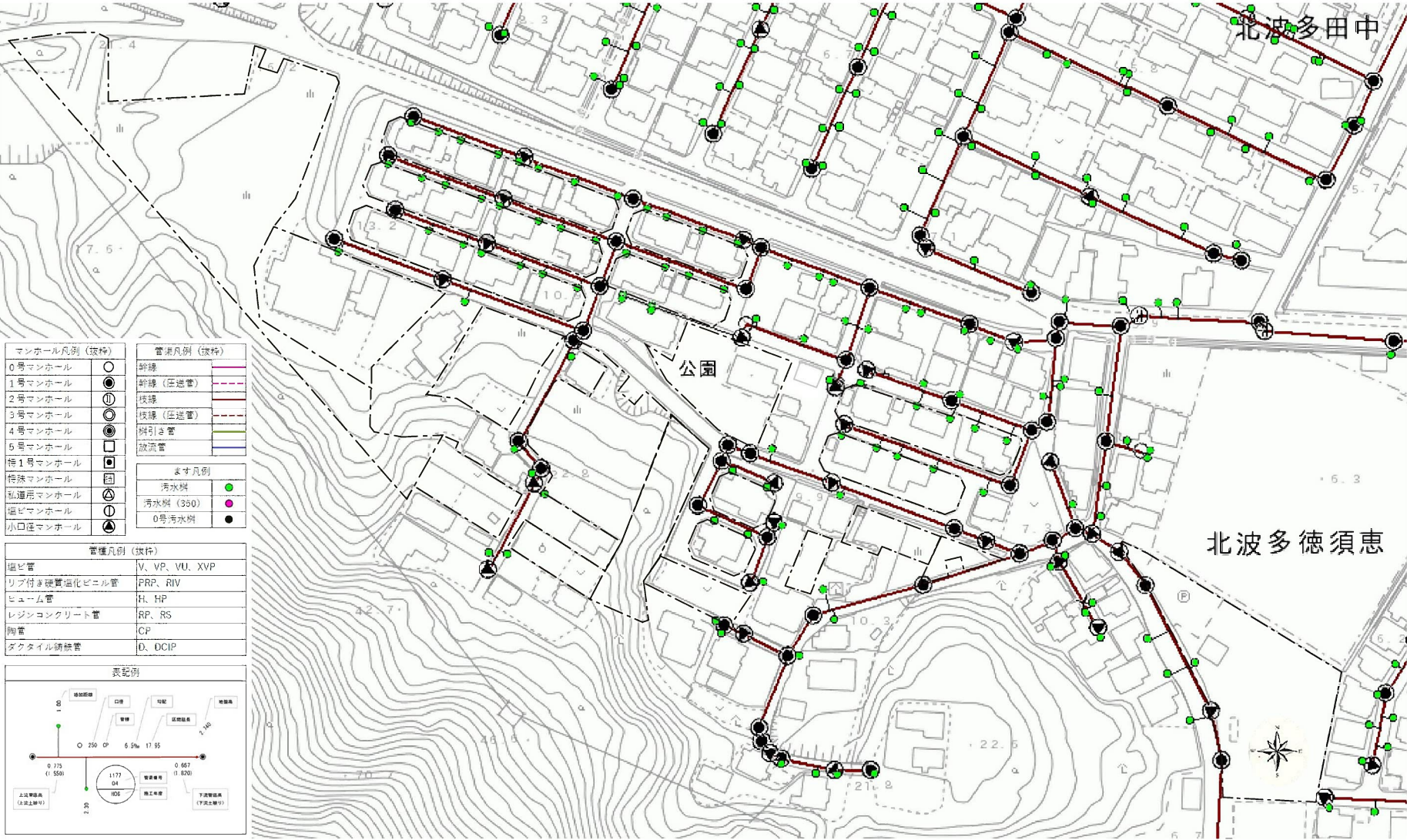
(2) 集約敷地の概要



① 給水(1/1500)

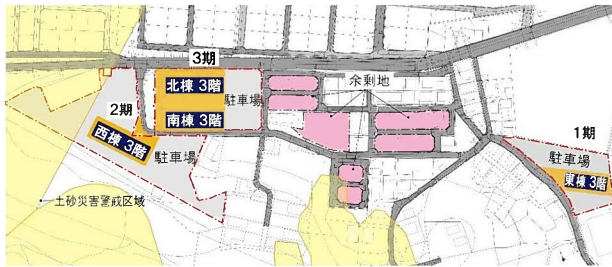


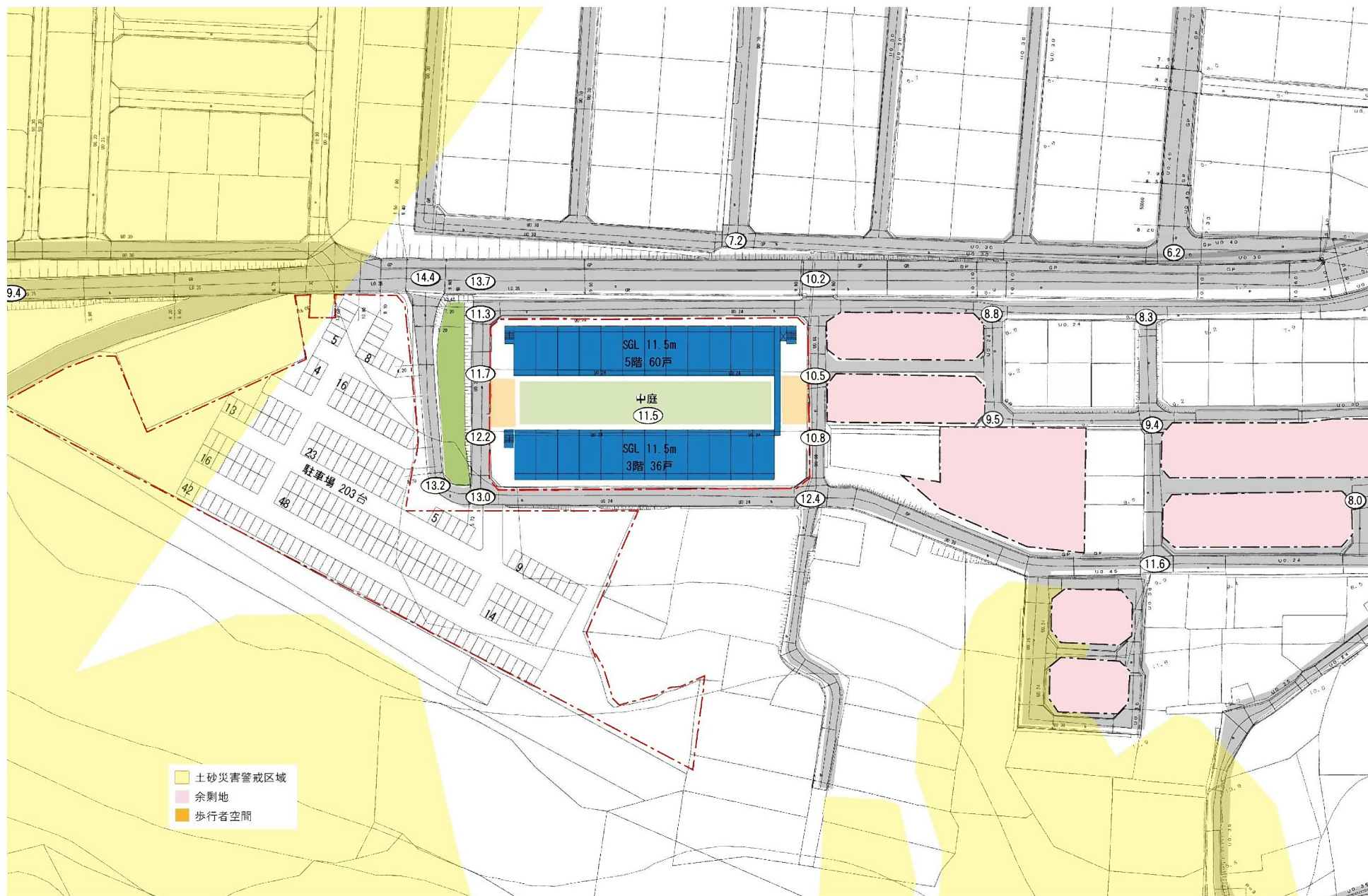
② 下水(1/1500)



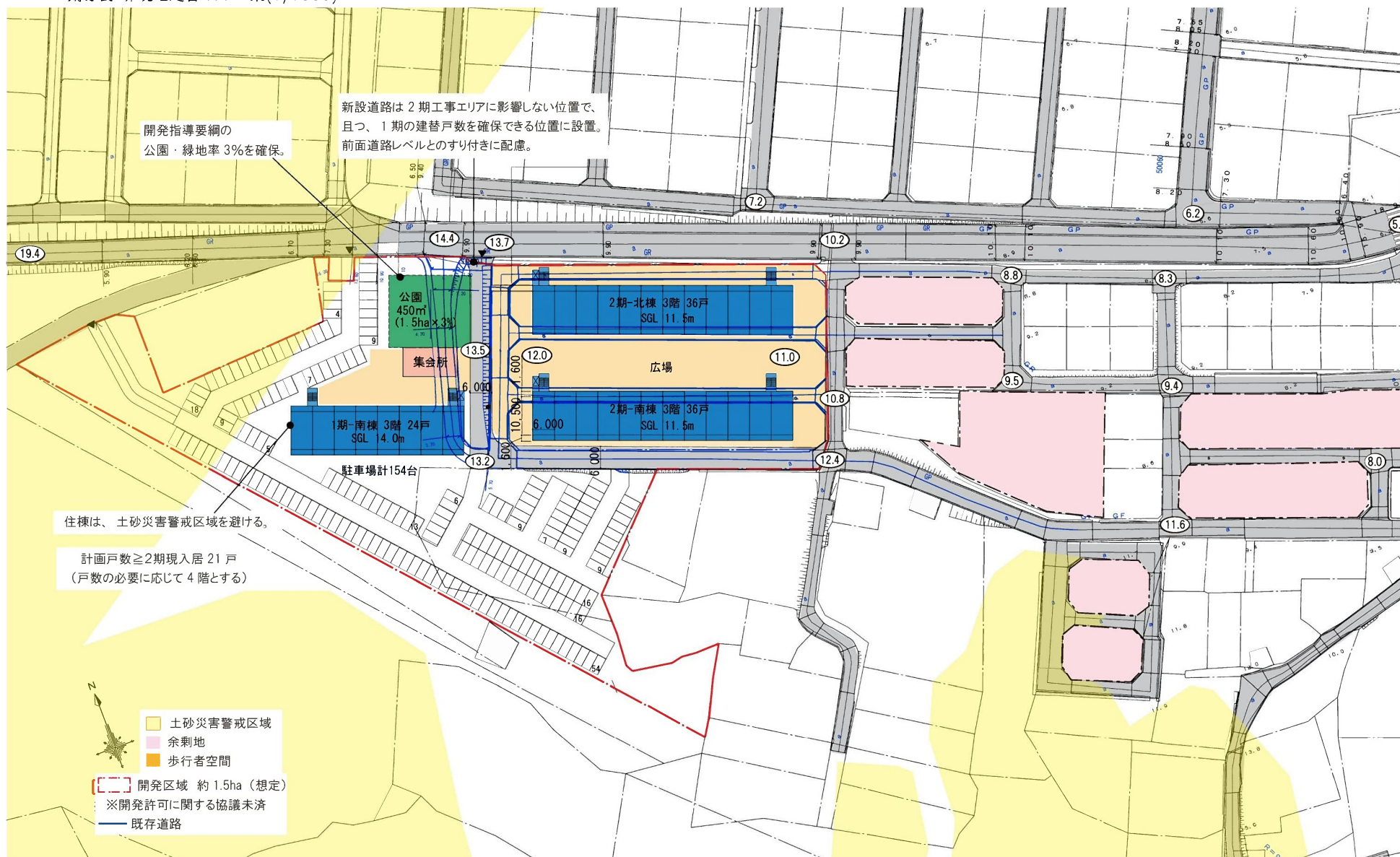
(3) 土地利用計画及び住棟配置の検討

① 土地利用計画及び住棟配置の比較

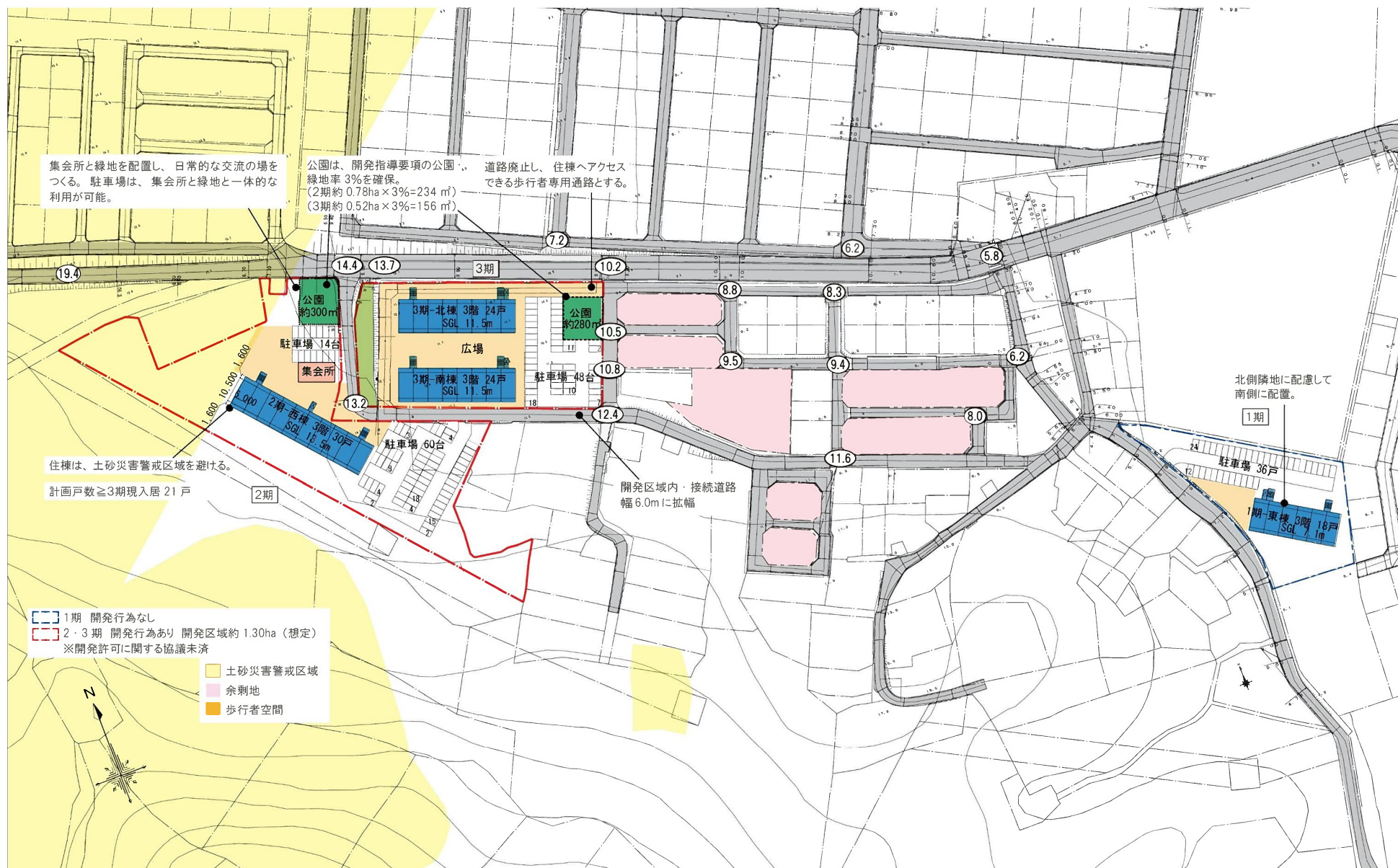
		A 集約・現地建替案	B 2期分割・非現地建替ミックス案	C 3期分割・非現地建替ミックス案
整備イメージ				
計画主旨		・まとまった面積が確保できる区画に建替住棟を集約整備する。 ・中層住棟をコンパクトに配置し、コミュニティ形成のまとまりと維持管理の合理化を図る。	・現在住宅が建っていない市有地に1期住棟を建設することで、仮移転無しでの事業とする。 ・建替用地を集約して整備し、団地内のコミュニティ形成、余剰地の活用しやすさに配慮する。	・現在住宅が建っていない市有地に1期、2期住棟を整備し、現在の市営住宅用地への建設は3期とする。
評価	居住性	○南棟は北棟の日照やプライバシーに配慮して3階建とする。	○全住戸を南面配置にでき、日照環境が良い。	○1期、3期は南面配置にでき、日照環境が良い。 ・2期は、土砂災害警戒区域を避けた住棟配置を優先すると、南西面配置で計画となる。
	団地コミュニティ	○住棟と駐車場をゾーン分けすることで、中庭を中心としたコミュニティ空間を形成する。	▲道路をまたいで住棟を配置するため、集会所や広場の配置に工夫が必要。	○建替住棟は2カ所に分かれるが、各々に集会所を整備することで、コミュニティ拠点づくりが可能。 ▲道路をまたいで住棟を配置するため、集会所や広場の配置に工夫が必要。
	事業容易性	▲既存住棟・入居者が存する用地での建替となるため、仮移転が発生する。 ○余剰地を最大化できる。	○1期が非現地建替となるため、仮移転が発生しない。 ▲2期工区の従前居住者との合意形成に遅れが生じる場合、事業が停滞するおそれがある。	○1期・2期が、非現地建替となるため、仮移転が発生しない。 ○既存の市営住宅用地での建替が3期工事であるため、現入居者の移転にかかる合意形成の時間を確保できる。また、1期・2期の先行整備による建替住宅のイメージアップにより、3期（既存入居者）の移転促進効果が期待できる。
	総合評価	△	△	◎



B 2期分割・非現地建替ミックス案(1/1000)

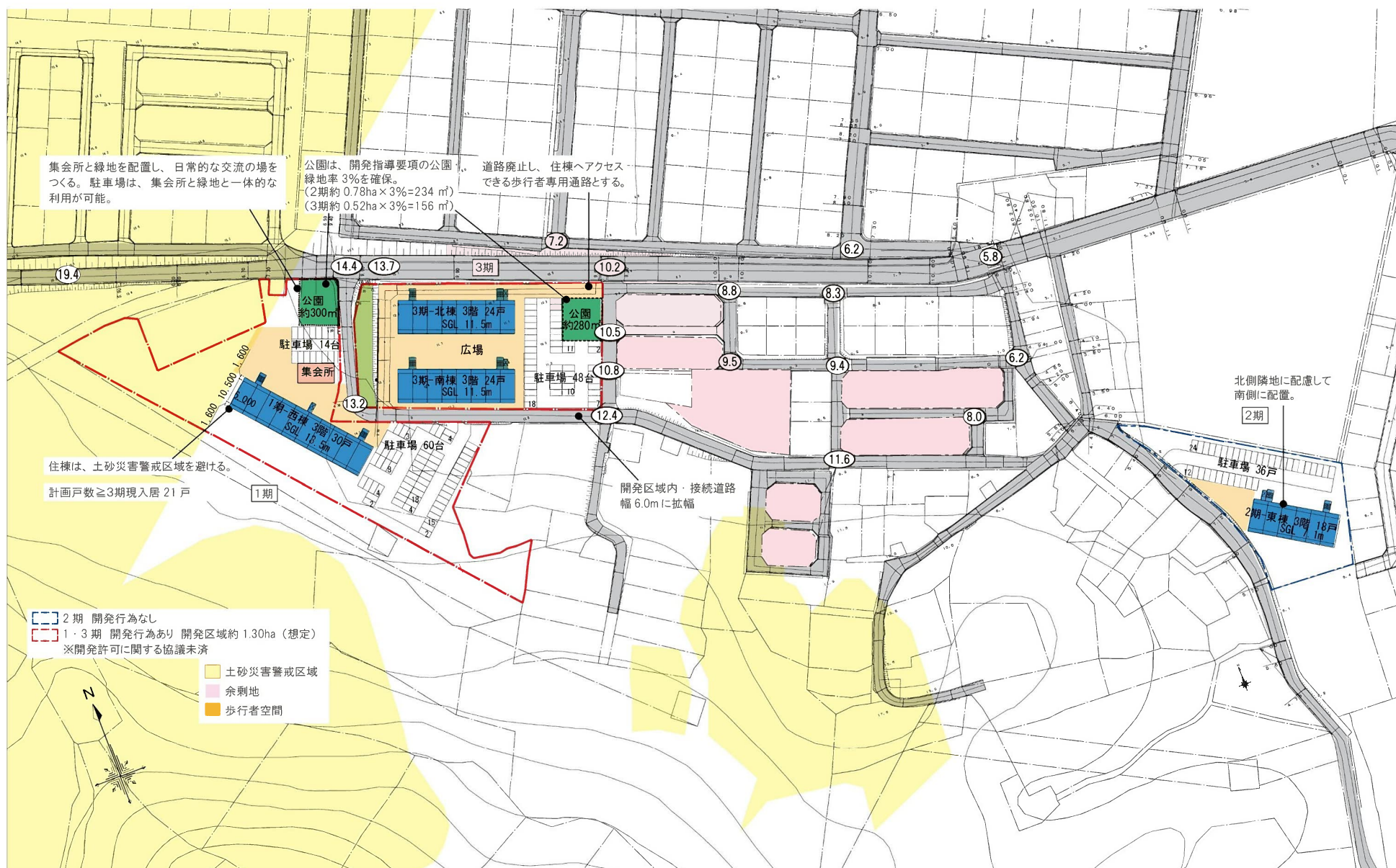


C 3期分割・非現地建替ミックス案(1/1500)



②検討案の選定

総合評価の高いC案をベースとして地区説明会を行った結果、立園地区から1期の別地区への移転に伴う負担に配慮し、立園地区内で移転が可能な1期と2期の工期順を入れ替えた以下の計画で進める。



(4) 開発行為に関する検討

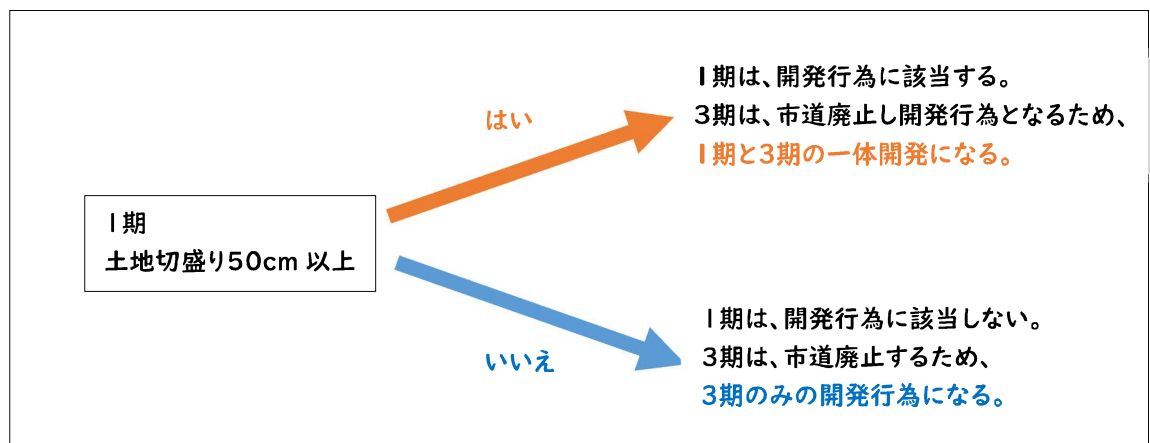
佐賀県県土整備部まちづくり課及び唐津土木事務所管理課に対し、P81,83図を基に開発行為の考え方を確認した。

① 開発行為の有無

Ⅰ期(区画面積3,000㎡超)は、50cm以上の土地の切盛りがある場合、開発行為に該当する。その場合、3期と3年以上の期間をあけたとしても、Ⅰ期と3期で集会所や駐車場等の相互利用が想定されているのであれば、一体開発となる。

2期は、区画形質の変更がないため、開発行為に該当しない。

3期(区画面積3,000㎡超)は、50cm以上の土地の切り盛りが無い場合でも、市道を廃止する場合、区画の変更に該当するため、開発行為に該当する。



② 一体開発となる場合

Ⅰ期と3期の開発行為は、工期毎に分けた開発区域・申請とする。

開発公園は、開発区域の3%以上の面積が必要で、工期毎に分けて設けてよい。公園の位置、形状は、手引きにある通り、不整形でなければ問題なく、3期の東案(P81)・西案(P83)の両案問題ない。

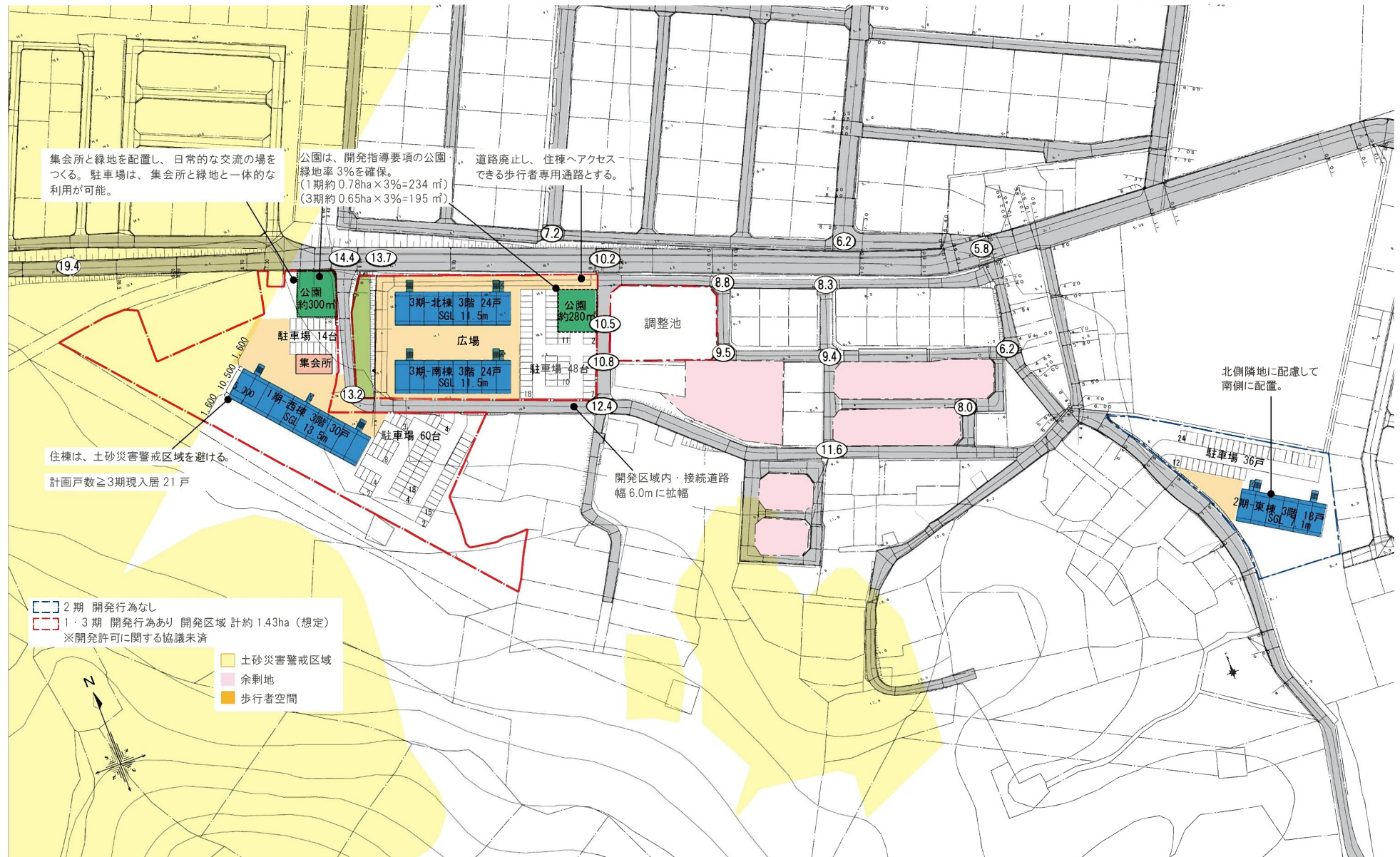
Ⅰ期と3期を合わせた開発面積が1haを超えるため、調整池の計画が必要となる。この場合、Ⅰ期はⅠ期分の開発面積で申請となるため、調整池の計画は不要。3期は、Ⅰ期と3期を足し合わせた面積で申請するため、調整池の計画が必要となる。

区域内の道路は、有効幅員6.0mが必要。但し、離合する際に車が乗り入れできる程度の草地等が道路脇にあれば、そこを有効幅員としてよい。今回は、開発区域に道路を含まないため、道路拡幅の必要は無い。

③ 開発行為に関する方針

現地調査を踏まえ、基本構想・基本計画では、Ⅰ期と3期は開発行為に該当し、一体開発として検討を進める。但し、今後の設計段階における高低測量で精査する必要がある。

3期開発公園をアクセス道路沿いに計画した案（東案）



3期開発公園を歩行者用通路沿いに計画した案(西案)

