

3-2. 建替基本計画

(1) 土地利用計画・動線計画

① 土地利用計画

1期・2期は、現在住宅が建っていない市有地に整備することで、仮移転が発生しない事業とする。現在の公営住宅用地での建替を3期とすることで、現入居者の移転にかかる合意形成の時間を確保する。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期の移転促進を図る。

1期・3期は、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。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、賑わい形成や安全性に配慮する。

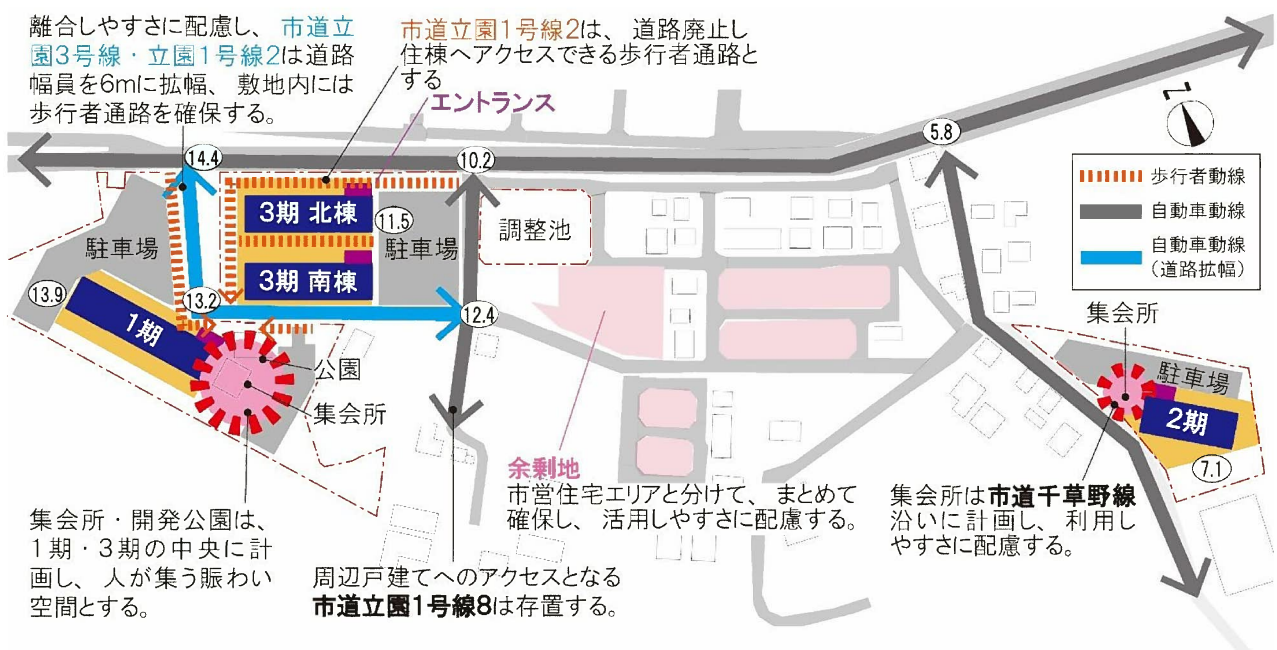
2期は、集会所もあわせて整備することで、入居者同士のコミュニティ拠点とする。

各住棟エントランスは、歩行者動線沿いに計画し、アクセスしやすさに配慮する。

② 動線計画

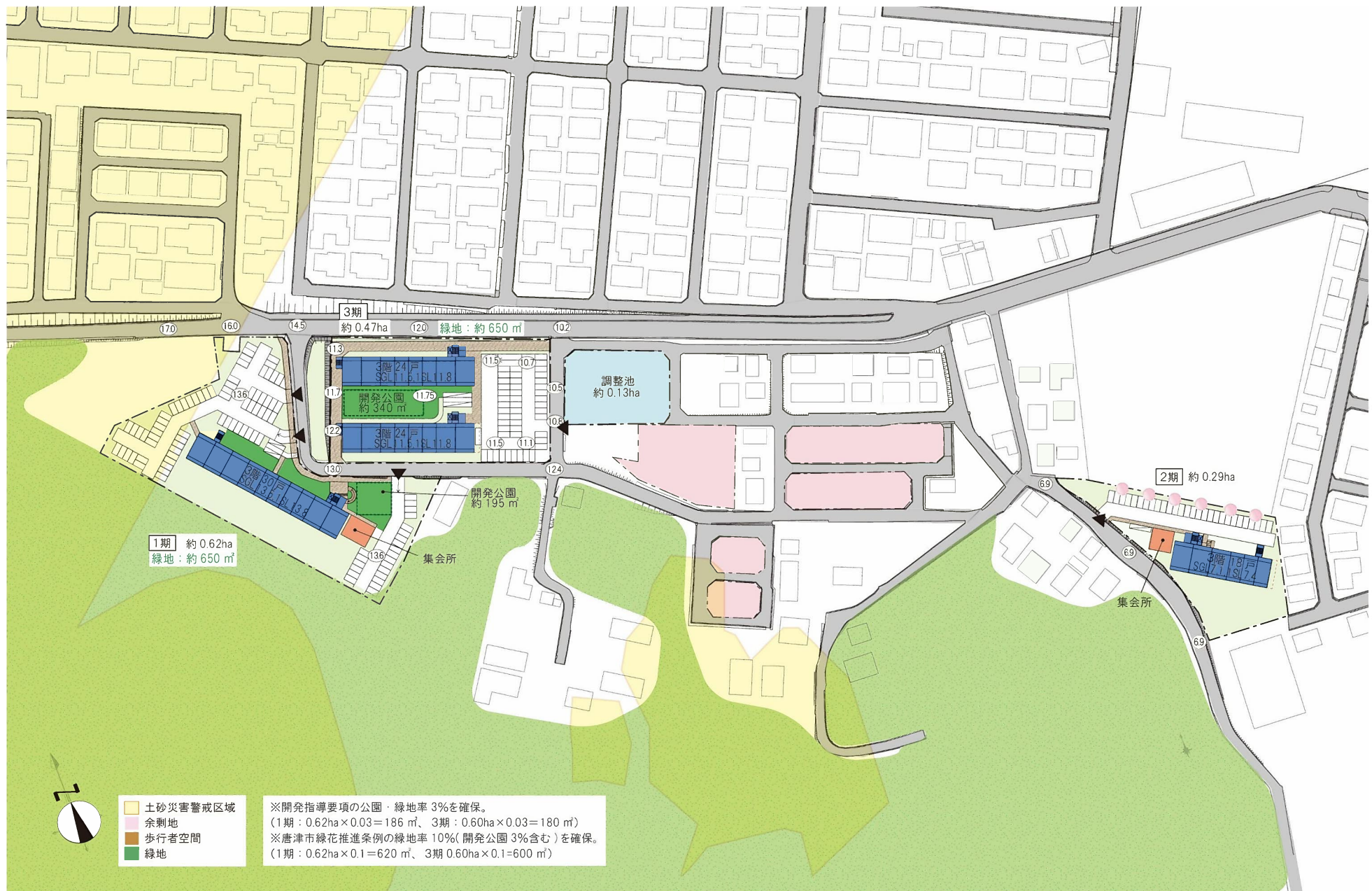
団地整備にあわせて、団地の区域内にある市道の再編を行うこととし、1期・3期住棟間の市道立園3号線、立園1号線2は、幅6.0mに拡幅して自動車の離合しやすさに配慮する。なお、周辺戸建住宅のアクセス道路となる市道立園1号線8は存置する。

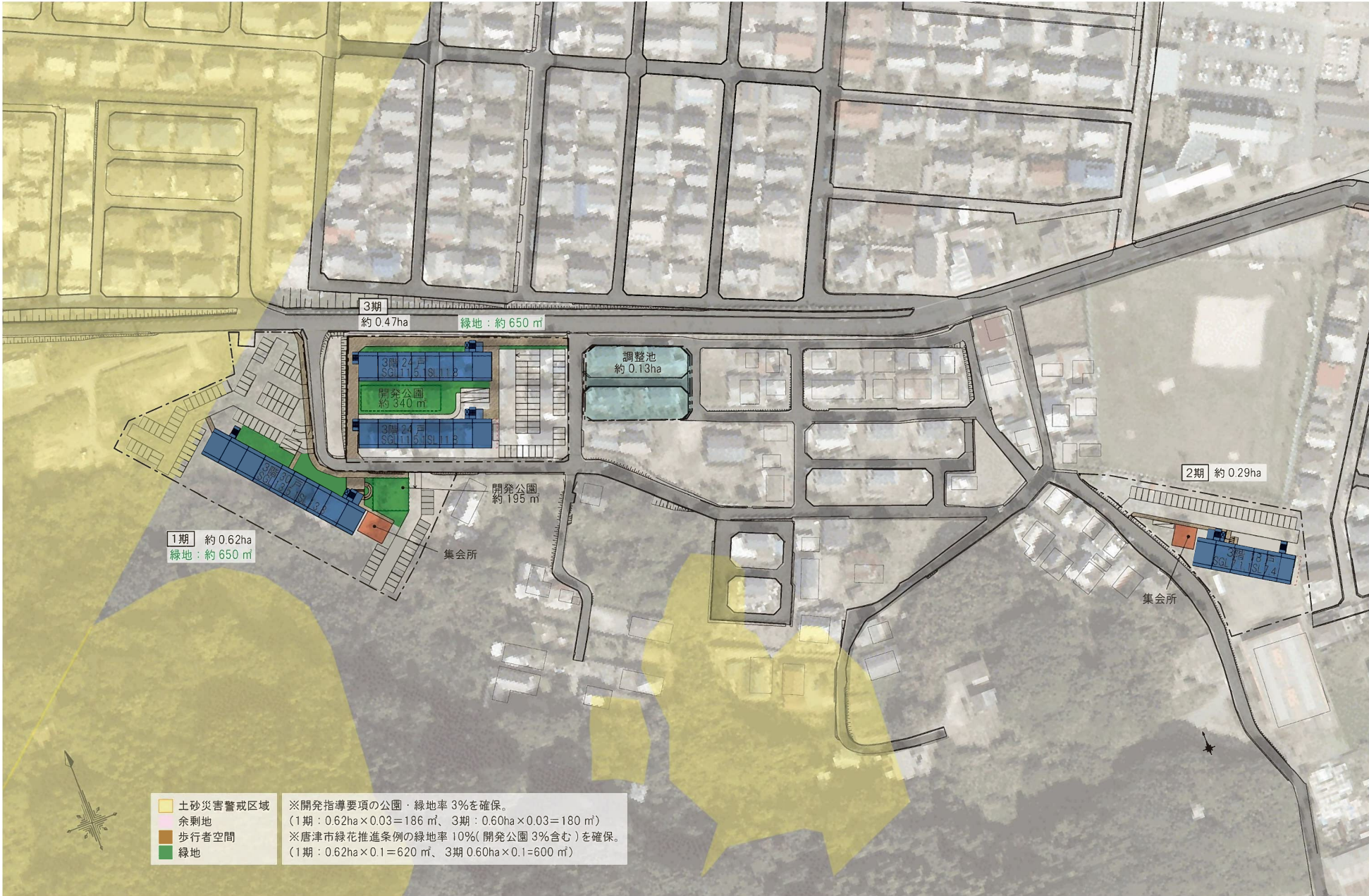
安全性に配慮した歩行者動線とするため、1期・3期住棟間の市道立園3号線、立園1号線2沿いの敷地に幅2.5mの歩行者通路を計画する。また3期北側の市道立園1号線2は廃止して歩行者通路とし、歩車分離を図る。



土地利用計画概念図

(2) 全体配置計画(1/1500)









1期



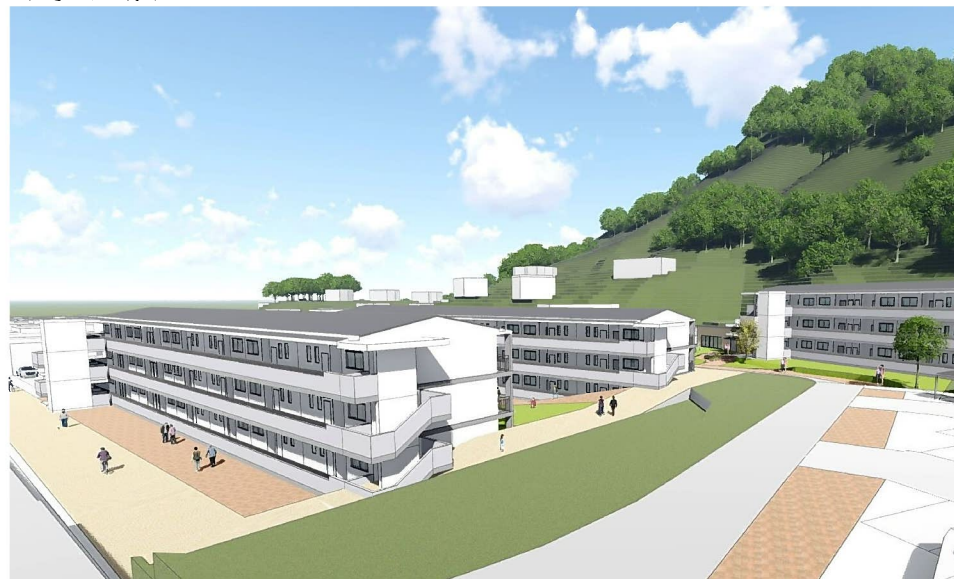
2期



3期



沿道からの様子



(3) 事業スケジュール・移転計画・概算事業費

① 移転誘導を行う団地の優先順位

Ⅰ期住棟への本移転は、立園地区改良住宅の3期現入居者から優先的に行う。建替住宅に余剰があれば、3期以外の住戸から本移転を誘導する。立園地区改良住宅以外の団地においては、老朽化の状況やアンケートの結果を踏まえ、総合的に判断した結果以下のとおりとする。

優先順位	団地名	建設年度	管理戸数	入居世帯数	現在の移転希望戸数※1	4年後の移転戸数※2	6年後の移転戸数※2	8年後の移転戸数※2	備考
A	立園地区改良住宅(3期)	1971-1974	24	21	21	16	14	13	
	立園地区改良住宅(3期以外)	1971-1974	20	16	16	12	11	10	
B	岸山市営住宅	1970-1971	12	10	4	3	3	2	
	岸山地区改良住宅	1972-1979	74	47	32	25	22	20	
C	芳谷市営住宅	1978-1980	12	7	4	3	3	2	
	千草野市営住宅	1978-1980	18	12	10	8	7	6	
	稗田市営住宅	1983	12	9	8	6	6	5	
D	下竹有市営住宅	1969-1978	27	24	19	15	13	12	現地建替え希望者多数
	老人母子等住宅	1980	2	1	1	1	1	1	団地廃止予定

※1 入居者意向アンケート調査結果

※2 過去10年の実績より、1年あたり世帯の6%が退去するとして算定

② ステップ図

ステップ1 1期作業所解体工事→1期建設工事(4年後)→1期完成・本移転 ①1期作業所解体 ②1期建設:30戸及び集会所建設 ③1期移転:立園地区改良住宅について3期16戸、3期以外12戸、岸山市営住宅、岸山地区改良住宅から2戸本移転 3期 16戸本移転 立園地区改良住宅以外2戸本移転 (岸山市営住宅・岸山地区改良住宅から2戸) 1期 作業所解体 1期 建設工事 30戸 立園地区改良住宅3期以外 12戸本移転 2期	ステップ2 2期建設工事(6年後)→2期完成・本移転 ①2期建設:18戸建設 ②2期移転:岸山市営住宅、岸山地区改良住宅から18戸本移転 立園地区改良住宅以外18戸本移転 (岸山市営住宅・岸山地区改良住宅から18戸) 2期 18戸 3期 1期
ステップ3 立園地区改良住宅解体 ①3期を含む立園地区改良住宅解体(3期以外は、居住継続住戸を除く) 立園地区改良住宅 解体 3期 1期 2期	ステップ4 3期建設工事(8年後)→3期完成・本移転 ①3期建設:48戸建設 ②3期移転:立園地区改良住宅以外の28戸本移転、20戸新規入居 立園地区改良住宅以外28戸本移転 24戸 3期 建設工事 24戸 新規入居 20戸 1期 2期

③ 事業工程表

唐津市の実際の状況を考慮した工程表は以下の通り。

		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
1期	設計	発注準備	測量業務	発注準備	基本設計 解体設計 造成設計		発注準備	実施設計						
	開発申請			準備	開発行為 審査期間									
	作業所解体工事			発注準備	工事									
	造成・道路工事					発注準備	工事							
	住棟建設・外構工事					発注準備	工事							
	集会所建設工事					発注準備	工事							
	入居者移転							説明会 入居者対応	移転					
2期	設計					発注準備	基本・ 実施設計							
	住棟建設・外構工事							発注準備	工事					
	集会所建設工事							発注準備	工事					
	入居者移転								説明会 入居者対応	移転				
3期	設計							発注準備	32戸解体設計 造成設計 基本設計		発注準備	北棟 実施設計	発注準備	南棟 実施設計
	開発申請							準備	事前審査 大規模開発 審査期間					
	解体工事							発注準備	解体					
	造成工事									発注準備	工事			
	北棟住棟建設・ 外構工事										発注準備	工事		
	南棟住棟建設・ 外構工事												発注準備	工事
	入居者移転											説明会 入居者対応	北棟 移転	南棟 移転

④ 概算事業費

概算総事業費	3,240,000千円 ※6
--------	----------------

1 期工事

実施事業	概算事業費※5	備考
主体工事費 ※1	817,000千円	30戸
屋外附帯工事費 ※1	8,000千円	一式
共同施設（集会所） 工事費 ※2	36,200千円	1棟
外構工事費 ※3	84,000千円	約4,200㎡
地業工事費 ※4	47,500千円	
解体工事費	40,000千円	一式
移転費	5,000千円	
計	1,037,700千円	

2 期工事

実施事業	概算事業費※5	備考
主体工事費 ※1	490,000千円	18戸
屋外附帯工事費 ※1	5,000千円	一式
共同施設（集会所） 工事費 ※2	36,200千円	1棟
外構工事費 ※3	46,000千円	約2,300㎡
地業工事費 ※4	29,000千円	
解体工事費	3,000千円	
移転費	3,100千円	
計	612,300千円	

3 期工事

実施事業	概算事業費※5	備考
主体工事費 ※1	1,310,000千円	48戸
屋外附帯工事費 ※1	11,800千円	一式
外構工事費 ※3	64,000千円	約3,200㎡
地業工事費 ※4	69,000千円	
解体工事費 ※5	127,000千円	
移転費	8,200千円	
計	1,590,000千円	

※1 美帆が丘市営住宅（H31年度着工、壁式構造3階建、2DK:6戸・3DK:9戸）を参照の上、H31年12月～R6年12月の物価上昇を考慮。

※2 コーポうしお台 集会所（H29年度着工、木造平屋建、延床面積84㎡程度）を参照の上、H29年12月～R6年12月の物価上昇を考慮。

※3 近年のPFI業務実績より算出。屋外設備管、植栽、フェンス、舗装等を含む。

※4 地質調査を行っていないため、他事例を基に施設整備費の5%と設定する。詳細は設計時に補正が必要。

※5 立園地区改良住宅（簡易耐火2階建2戸連1棟）想定で算出。

※6 工事費単価は一律であり、R6年以降の物価上昇は見込んでいない。造成工事費及び他団地解体工事費は含んでいない。

(4) 住棟・住戸計画

	1 期		2 期※		3 期※	
	計画戸数	割合	計画戸数	割合	計画戸数	割合
2DK	12	40%	9	50%	24	50%
3DK	18	60%	9	50%	24	50%
	30	100%	18	100%	48	100%

※入居者説明会や設計段階において、入居者の意向を再確認した上で、型別を見直すこととする

3DK	3DK	3DK	3DK	3DK	3DK	2DK	2DK	2DK	2DK
3DK	3DK	3DK	3DK	3DK	3DK	2DK	2DK	2DK	2DK
3DK	3DK	3DK	3DK	3DK	3DK	2DK	2DK	2DK	2DK

1期:30戸

3DK	3DK	3DK	2DK	2DK	2DK
3DK	3DK	3DK	2DK	2DK	2DK
3DK	3DK	3DK	2DK	2DK	2DK

2期:18戸

3DK	3DK	3DK	3DK	2DK	2DK	2DK	2DK
3DK	3DK	3DK	3DK	2DK	2DK	2DK	2DK
3DK	3DK	3DK	3DK	2DK	2DK	2DK	2DK

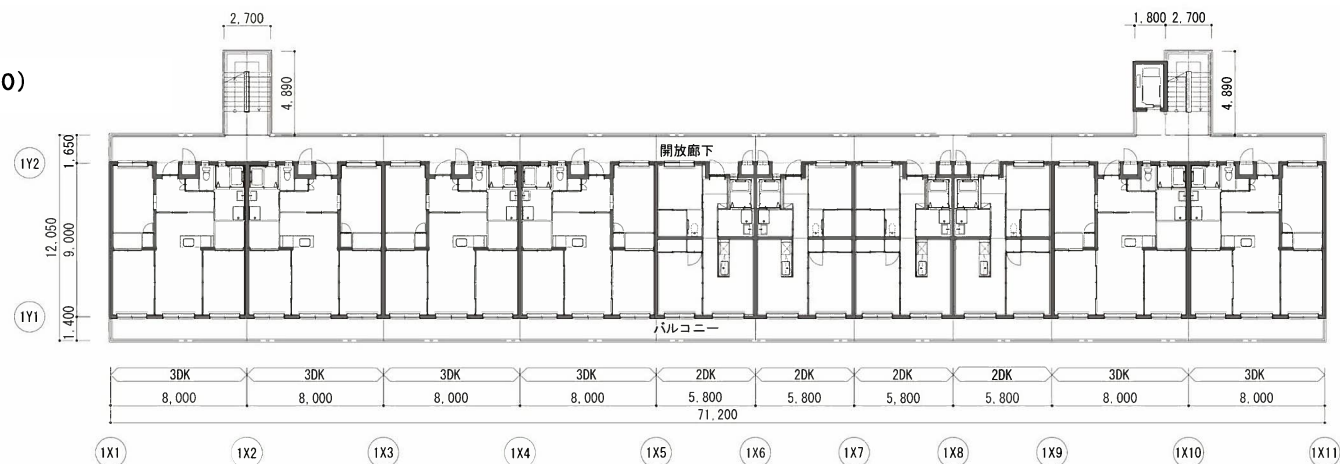
3期北棟:24戸

3DK	3DK	3DK	3DK	2DK	2DK	2DK	2DK
3DK	3DK	3DK	3DK	2DK	2DK	2DK	2DK
3DK	3DK	3DK	3DK	2DK	2DK	2DK	2DK

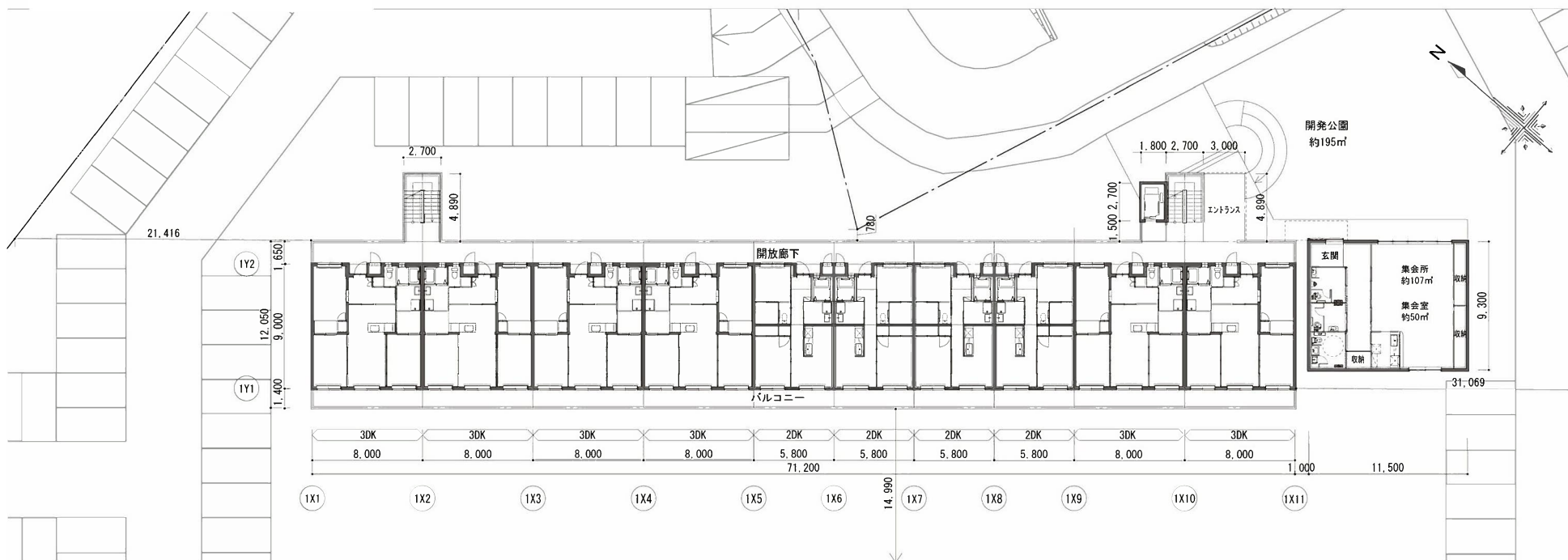
3期南棟:24戸

(5) 平面図・断面図

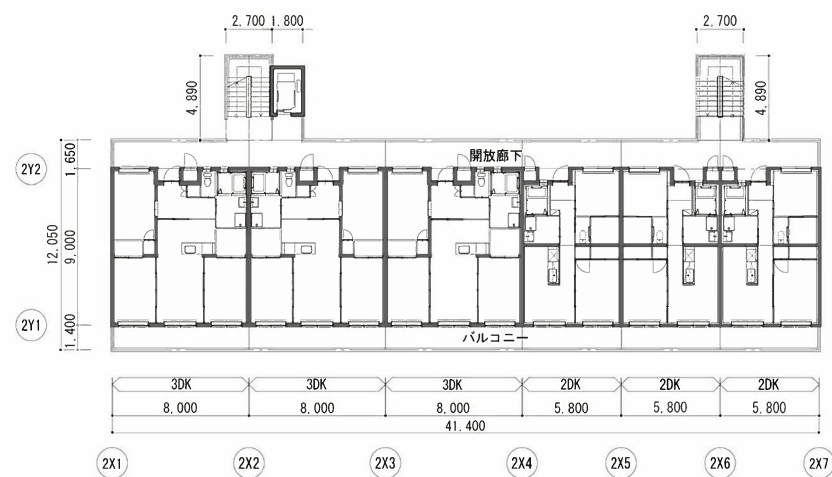
I期基準階平面図(1/300)



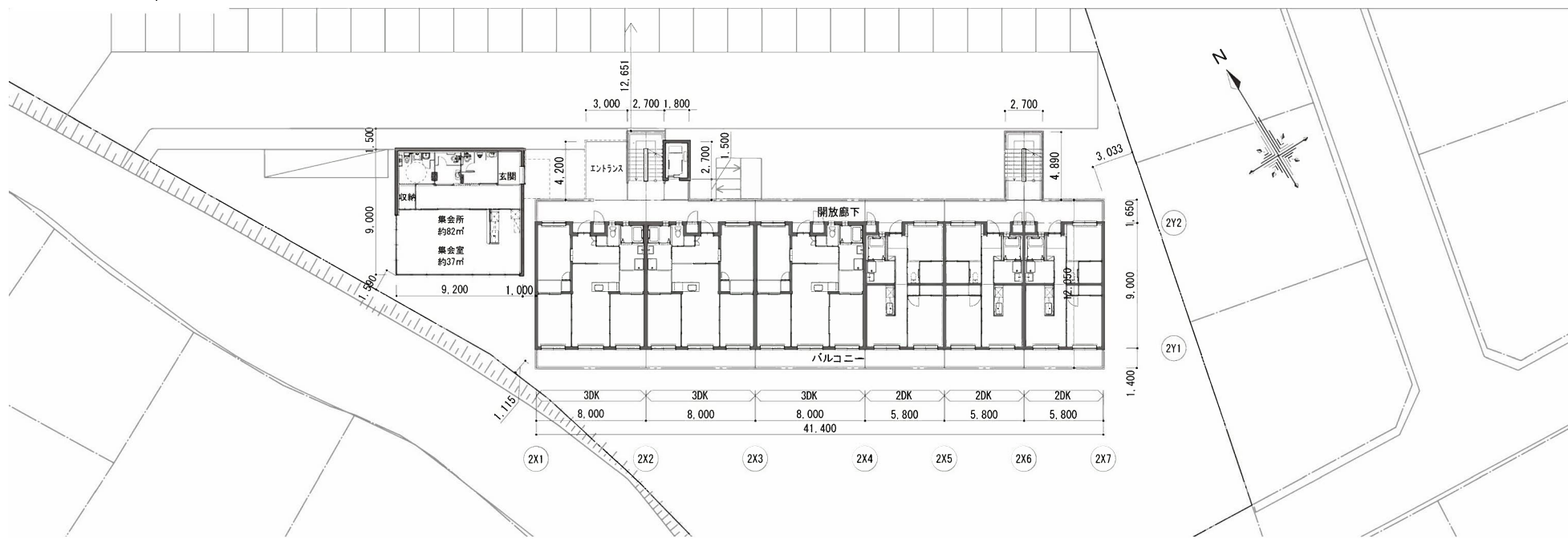
I期I階平面図(1/300)



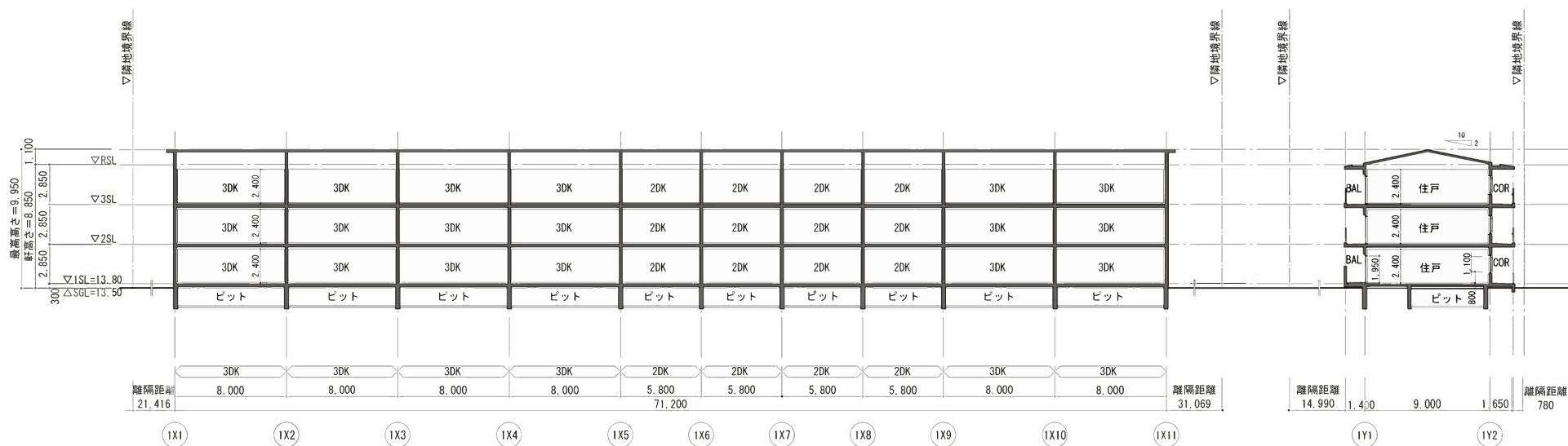
2期基準階平面図 (1/300)



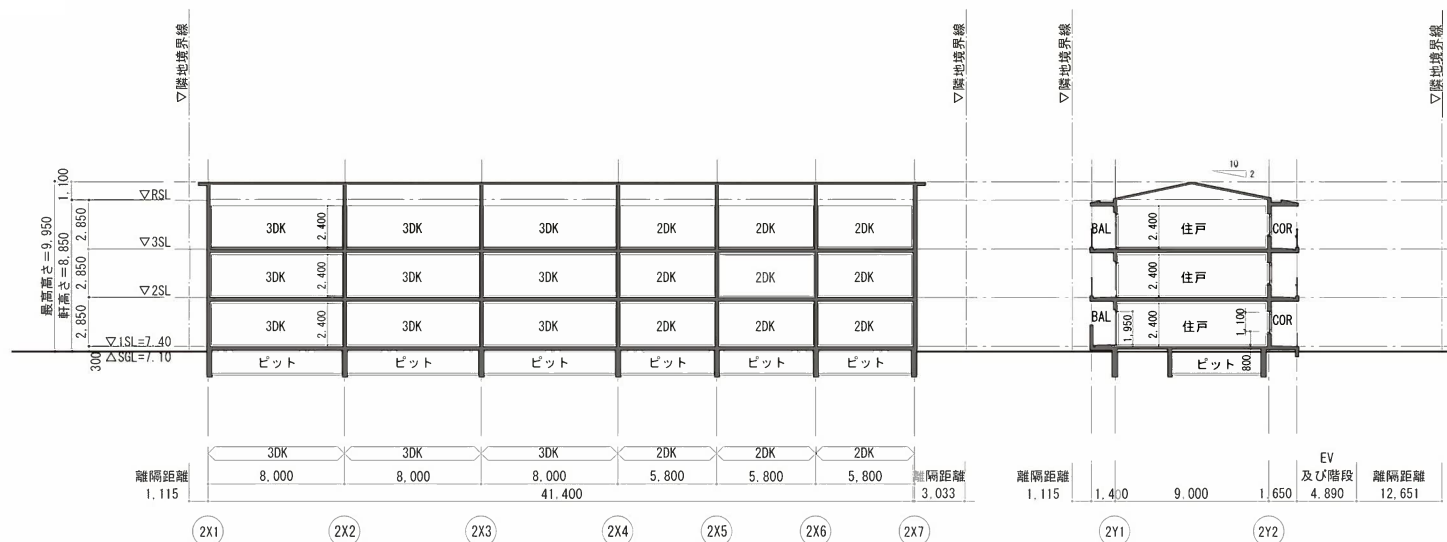
2期1階平面図 (1/300)

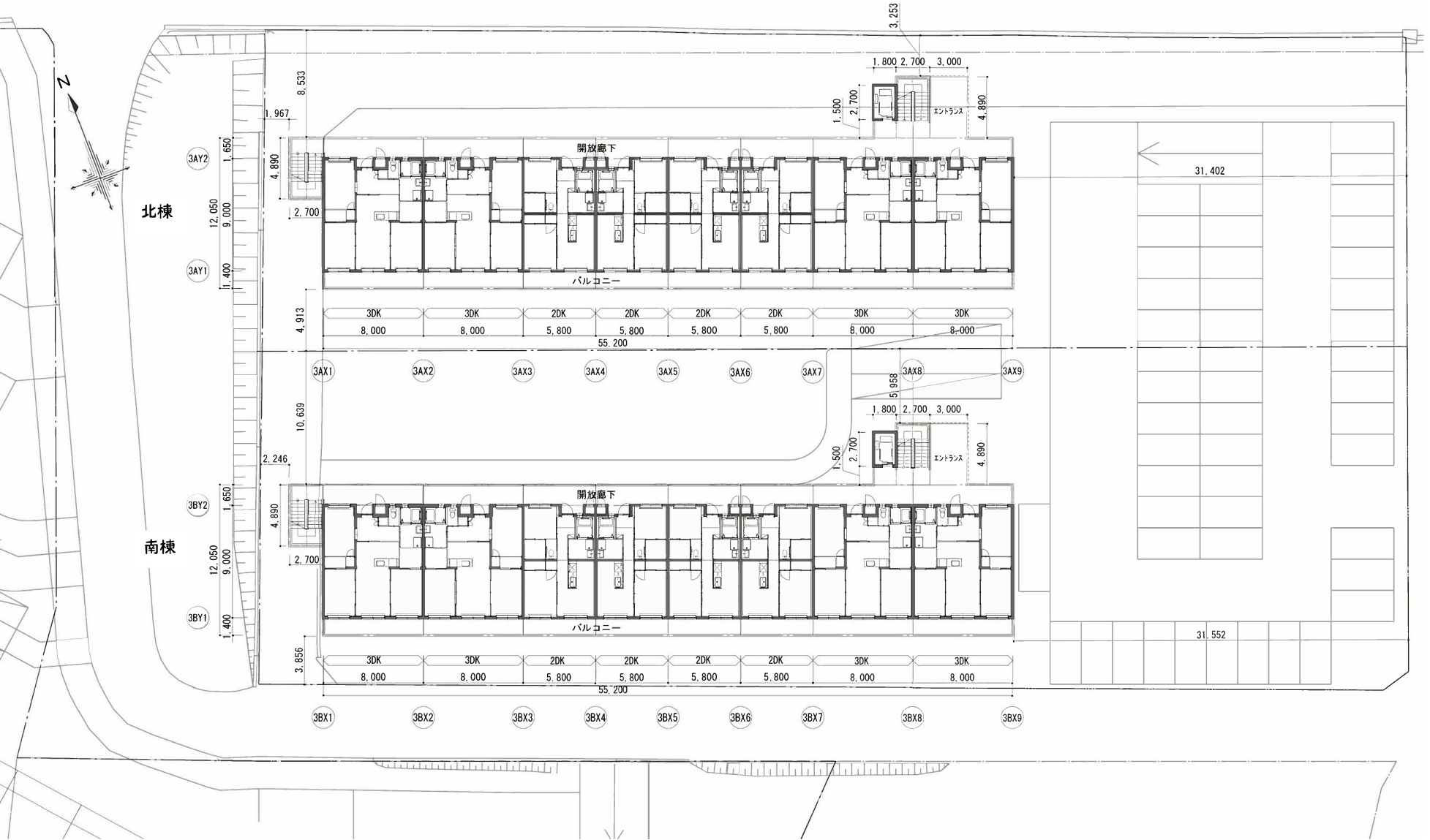


I期断面図(1/300)

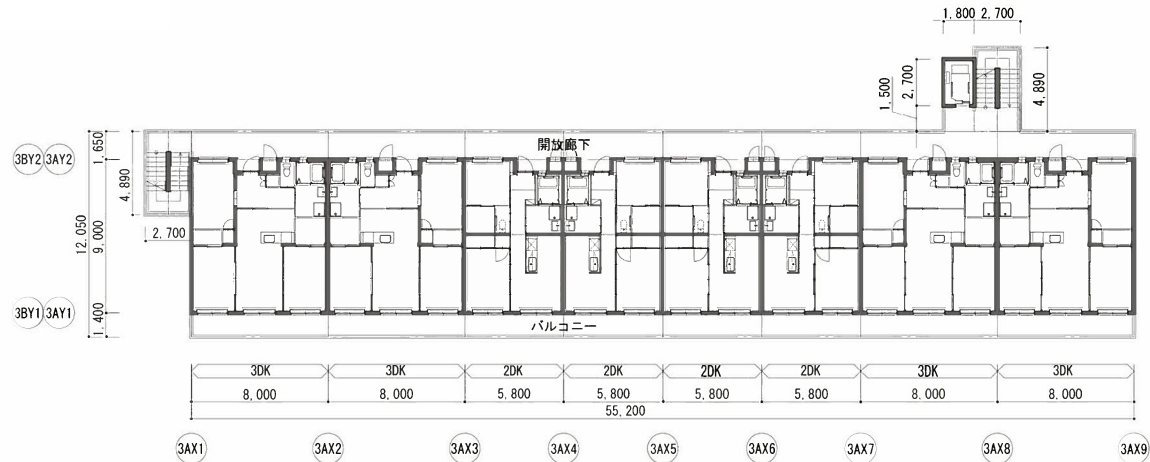


2期断面図(1/300)

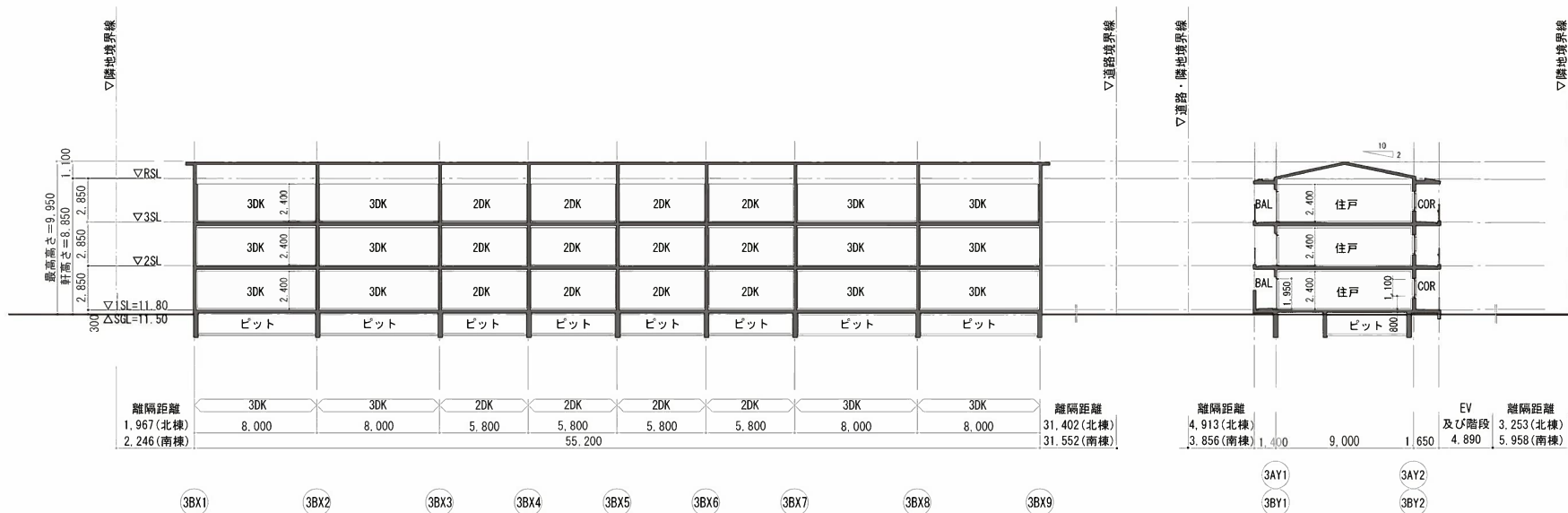




3期基準階平面図 (1/300)

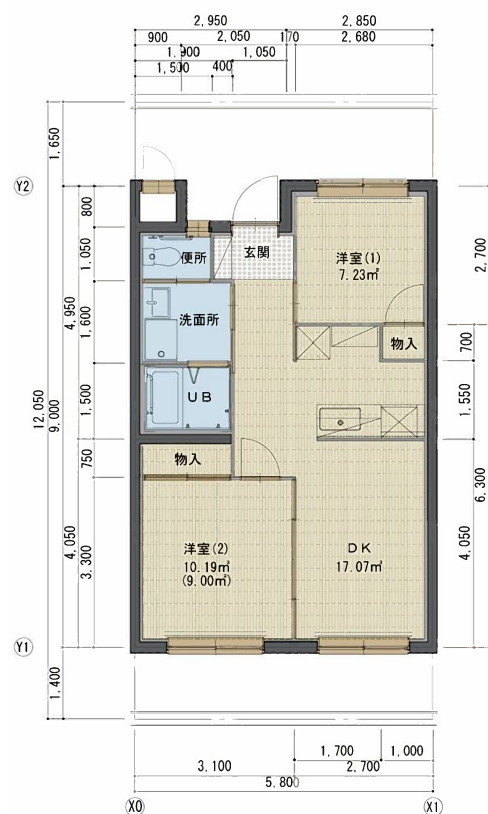


3期断面図 (1/300)



2DK

案① (49.83m²) 1:100



案② (49.91 m²) 1:100



下記プランをベースに、基本設計で決定する。

(70.04m²) 1:100



3-3. 移転後の各団地の計画

(1) 各団地の活用可能時期

各団地の跡地計画については、退去次第順次解体を進めていくこととし、団地全体が更地となり次第団地廃止を行い、売却を含め、活用を検討していく。

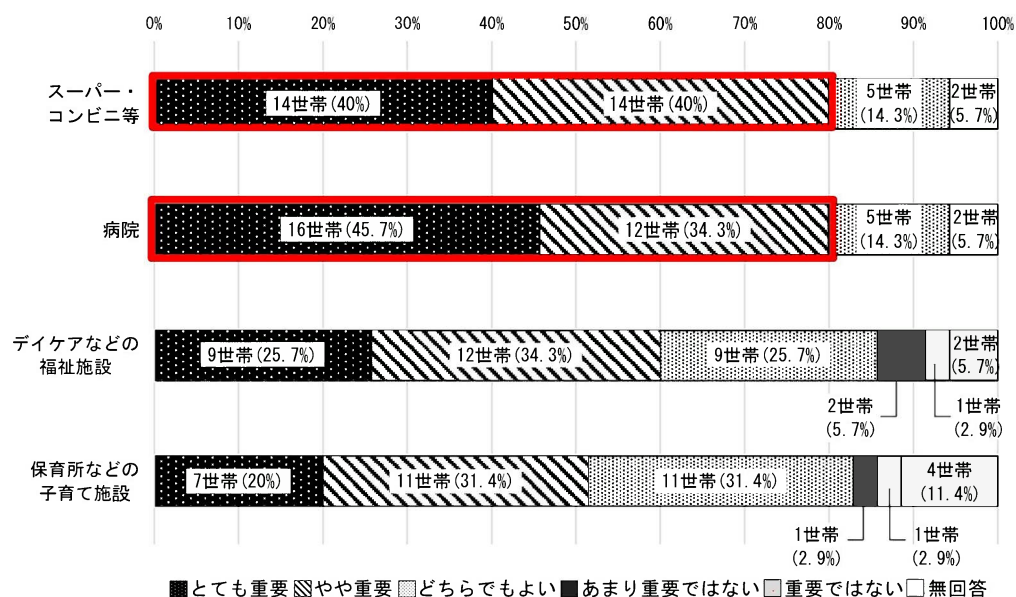
(2) 各団地の活用方針

① 各団地の活用方針

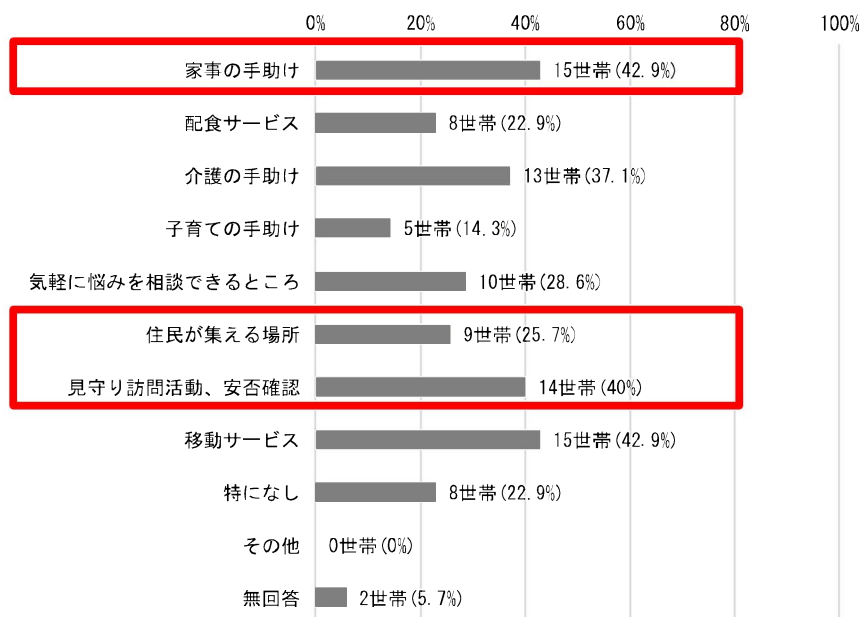
下竹有市営住宅、岸山市営住宅は、戸建住宅で居住継続意向の世帯があるため、払い下げも視野に入れて検討する。その他の団地は、入居者移転の完了を見据えて、庁内他課での利用意向確認等を行う。

② 検討の際の留意点

入居者意向アンケート調査の結果「新しい団地の周辺環境で重要だと思うこと」では、「スーパー、コンビニ等」「病院」に、とても重要、やや重要とこたえる回答が多かった。また、「団地内や周辺地域にあると良いと思うサービス」では、「家事の手助け」「移動サービス」「見守り訪問、安否確認」の回答が多かった。新しく団地を建設する立園地区は、500m圏内にスーパーマーケット、コンビニ、病院があるが、家事の手助け、移動サービス、見守り訪問、安否確認サービスについては、不足している可能性がある。今後跡地活用に向けて、事業者ヒアリングを行う場合には、これらにも留意して需要を探っていく。



新しい団地の周辺環境で重要だと思うこと (n=35)



団地内や周辺地域にあると良いと思うサービス (n=35)