

貝塚市営東団地住宅 再編・整備計画

令和7年3月

貝 塚 市

第1章 はじめに	1
（1）背景・目的	1
（2）貝塚市営住宅長寿命化計画での位置付け	1
第2章 立地条件等の整理	4
（1）東団地住宅について	4
（2）周辺地の現況	10
（3）計画対象敷地の現況	13
第3章 住民意向調査	24
（1）アンケート実施	24
（2）アンケート結果の考察、基本方針への展開	42
第4章 建替基本方針	45
（1）計画テーマ	45
（2）計画諸元整理	47
（3）法適合による計画条件	49
（4）建替規模の想定	53
（5）民間活力導入に向けて	58
第5章 建替基本計画	66
（1）建替配置計画（先行区）	66
（2）事業計画	68

第1章 はじめに

(1) 背景・目的

貝塚市営東団地住宅において、昭和46年から50年に建設された市営東団地住宅7号棟から16号棟及び昭和27年に建設された木造住宅については、老朽化が著しいこともあり、令和4年3月改定の「貝塚市営住宅長寿命化計画」にて再編・整備住棟として判定されている。

本計画は、対象住棟の再編・整備を目的とした基本方針を定めるものであり、東団地住宅を取り巻く状況や住民意向調査の結果を踏まえた建替方針検討を行った。

また、集約建替えとなるため、発生する余剰地について、東地区のまちづくりに資する跡地活用についても合わせて検討を行っている。

なお、本計画は貝塚市と地元町会で結成した部会で計8回の検討を経て、策定している。

(2) 貝塚市営住宅長寿命化計画での位置付け

東団地住宅は、適切な管理、適正な経営を行う目的で策定している「貝塚市営住宅長寿命化計画」にて7～16号棟は「再編・整備」、17～33号棟とコスモスは修繕や改善による「維持管理」、木造棟は「用途廃止」を図る住宅として位置づけられている。

事業手法の検討（団地別・建物別の活用・提供方針の検討）				
【一次判定】 立地環境や躯体の状況に応じた改善の必要性に基づく事業手法の仮設定 【二次判定】 ライフサイクルコストや当面の建替事業量（棟数、規模）、将来のストック量を踏まえた検討 【三次判定】 事業費や実施時期、効率的な運営等を総合的に勘案し判定	住棟の状況	住宅名	戸数	事業手法
	立地が良く需要があり、躯体に問題がない住棟	臨浜(1～6)、沢、東(17～26)、コスモス東	397戸	適切に計画修繕し維持管理
	立地が良く需要があるが、躯体に問題が生じかねない住棟	東(27～33)	64戸	個別改善
	高経年かつ居住性に問題がある住棟	東(7～16)	300戸	再編・整備(上位・関連計画と整合を図り、居住誘導区域も鑑みて検討)
	耐用年数を超過した木造住宅等	橋本、久保、臨浜(木造)、近義川、三ツ松、第2橋本、東(木造)、福田	470戸	用途廃止(跡地活用は上位・関連計画と整合を図り、居住誘導区域も鑑みて検討)
事業実施方針				
①点検・計画修繕 ・定期点検の他、目視による日常点検を実施し、その結果をデータベース化し、適切な維持管理ができるよう活用する。 ・官民連携事業により事業者と連携しながら実施に努める。		④中長期的な管理 ・事業量、事業費が偏在せず、将来にわたる事業実施が可能となるような事業実施時期の調整やLCCを考慮した事業実施を図る。		
②改善事業 ・改善の項目や仕様が同一、類似する事業、同一団地の住棟は同時期にまとめて実施する等効率的な事業推進を図る。		⑤計画の実現に向けて ・入居者の安全・安心、心身の負担に配慮した事業推進を図る。 ・地域のコミュニティや住環境に留意した、供給を図る。 ・他の公営住宅や民間事業者と連携しながら事業推進を図る。 ・上位・関連計画である都市計画マスタープラン及び立地適正化計画等と整合を図り、事業を推進する。		
③建替事業 ・廃止予定の住宅について、土地利用の効率性や地域バランスを鑑みて、必要場合は集約建替えを行うことも検討する。				

貝塚市営住宅長寿命化計画（R4.3改定）【概要版】より

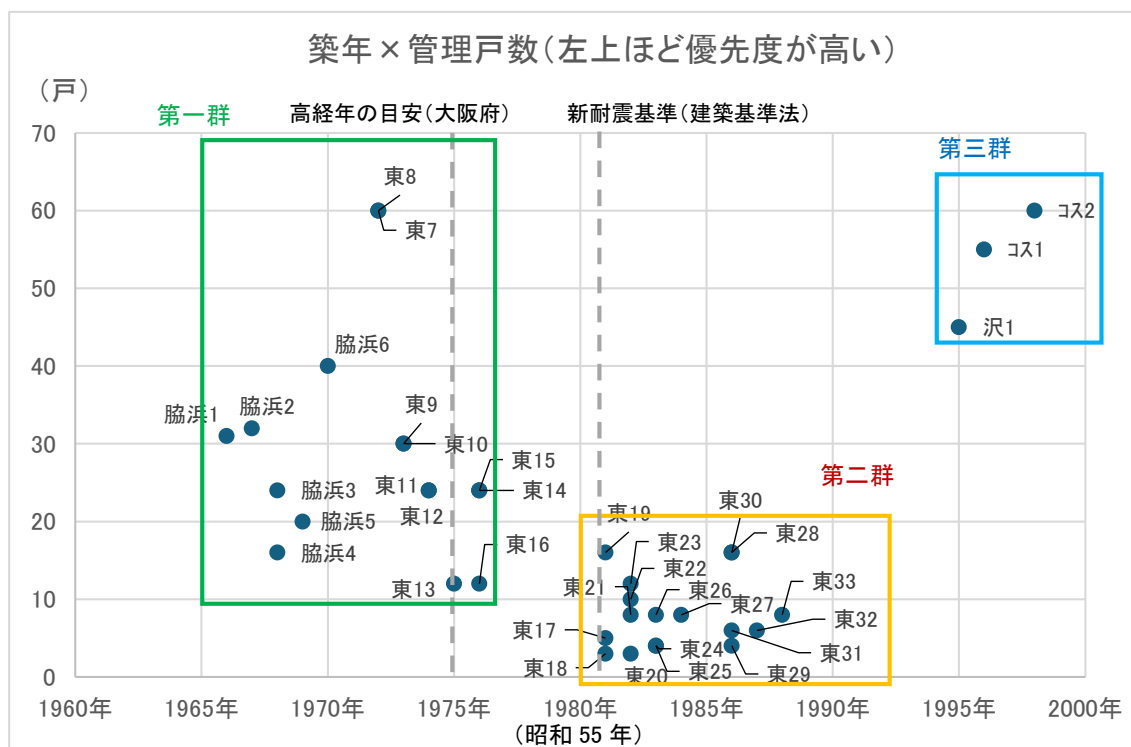
〈7～16号棟を再編・整備の対象住宅とする理由〉

市営住宅長寿命化計画では、建物・設備の老朽化状況や居住状況（空き家が多いなど）、他団地の管理状況を踏まえた管理予算の平準化などを踏まえて、その時点でどのような管理方針が相応しいかの位置付けをしている。

東団地住宅は7～16号棟、木造棟のほか17～33号棟、コスモス東1、2号館があるが、その中でも今回7～16号棟と木造棟を対象としている主な理由について以下に示す。

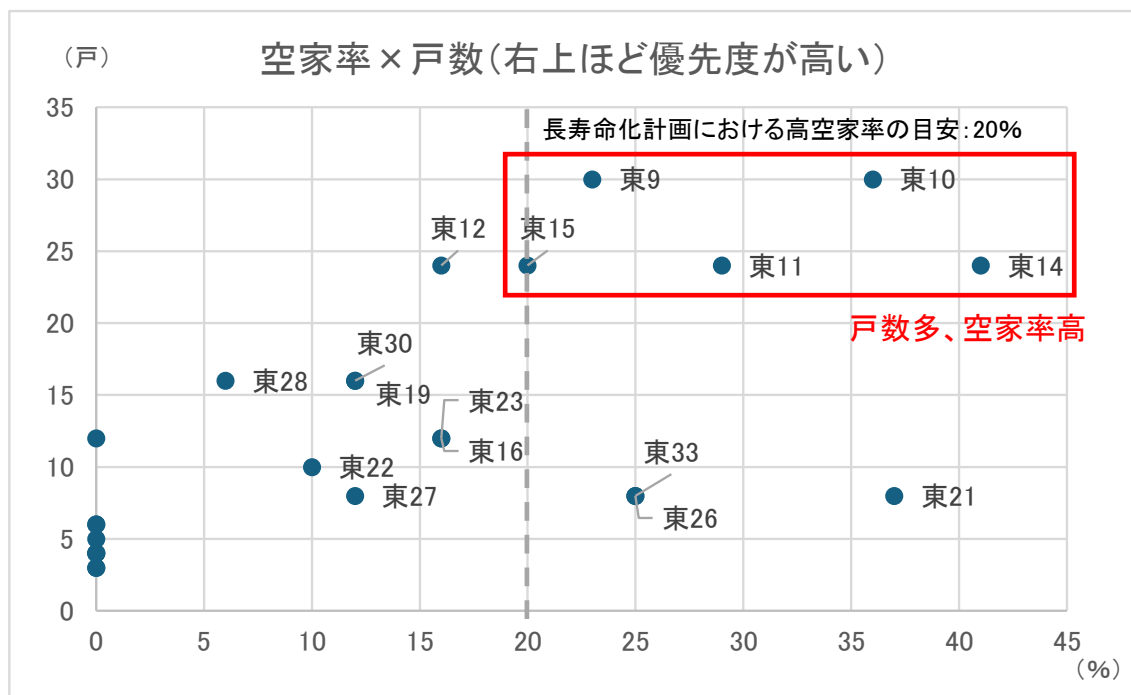
①建物の老朽状況

- ・各市町村が市営住宅長寿命化計画を策定する上で参考にするべき大阪府の計画では、昭和50年以前に建てられた住宅を「高経年の団地」と位置付けており、東団地の場合7～13号棟が「高経年の団地」に該当する。
- ・東団地の住棟は全て耐震性を有しているが、その中でも1) 建築基準法が改訂された昭和55年以降に建設した住棟、2) 昭和55年以前の建設だが耐震性があると確認された、または耐震改修をした住棟に分けられる。建物寿命を考える上で、昭和55年以降の建物か否かも踏まえ検討している。



②居住状況

- 東団地について、9～11号棟、14～15号棟は1棟あたりの戸数が多くかつ2～4割の空家が出ており、東団地の中でも優先的に在り方の見直しが必要な住棟であると判定している。



※7、8号棟は募集停止、コスモスは建替え済みのため除く

③市全体でのスケジュール

- 市営住宅長寿命化計画の中で東団地のほか脇浜団地住宅と沢団地住宅が今後も維持管理していく団地として位置づけられている。(木造住宅は順次廃止) 他団地の維持管理計画のスケジュール感も見据えながら、市として健全な経営が行えるよう計画を作成している。
- 再編・整備(建替え)は規模によるが、1棟建替えるために「計画移転」→「設計(1～2年)」→「解体(1年)」→「工事(1～2年)」と最短でも4～5年間を要する。東団地住宅においては全棟共通で老朽化が進んでいるものの、全てを再編・整備するには数十年規模の事業になり得るため、まずは5年～20年のスケジュール感で現実的に建替えの検討ができる総量をもって、優先的に建替えが必要な住棟の絞り込みを行っている。
- 市営住宅長寿命化計画は10年間を計画期間としており、次回は令和13年に見直しの予定である。その時点で、管理状況や社会状況(建設費高騰、人口減など)を勘案しながら各団地の管理方針を決定する。

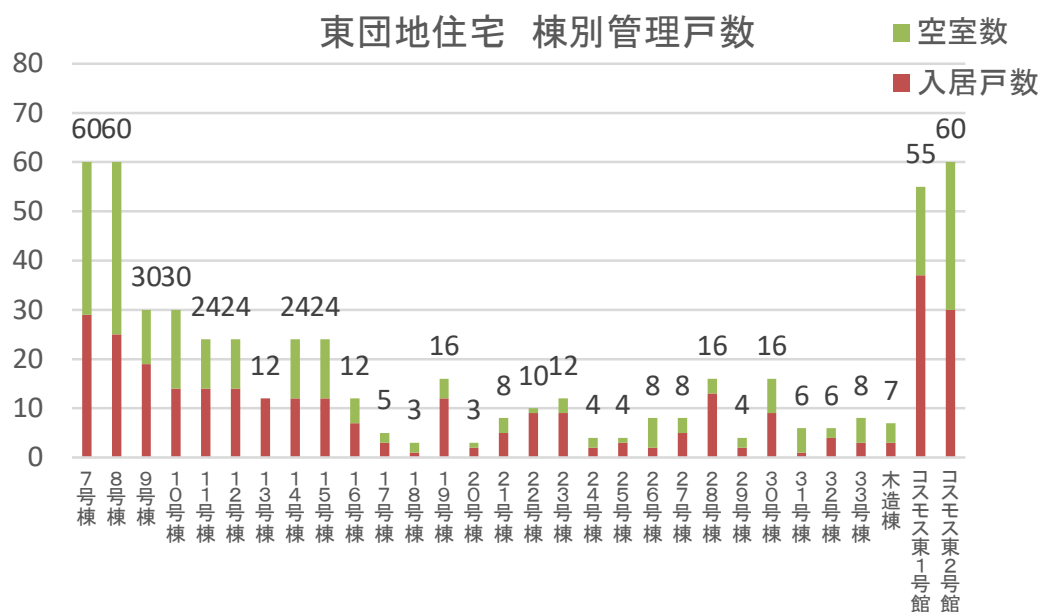
第2章 立地条件等の整理

(1) 東団地住宅について



①東団地住宅の概況

- ・市営東団地住宅は管理戸数 559 戸（うち再編・整備の対象戸数は 307 戸）の住宅団地である。
- ・現在の入居世帯は 313 世帯で、うち再編・整備対象は 161 世帯である。（令和 7 年 3 月時点）



②立地状況

- ・団地内には市営住宅だけでなく民間戸建住宅も多数立地しており、一団の住宅団地を形成している。
- ・団地より直線距離で西側約 500m の位置に南海貝塚駅が立地し、駅周辺は商業、業務施設が集積している。
- ・団地北側に隣接し大規模工場が立地している。

③交通

- ・鉄道は南海貝塚駅より徒歩約 10 分の立地である。
- ・道路は、西は府道堺阪南線より、東は国道 26 号より市道海塚半田線を経由しアクセスする。
- ・バスは団地内にある公共施設であるひと・ふれあいセンター前に水間鉄道（株）が運航する福祉型コミュニティバス「は～もに～ばす」の発着がある。

④住環境

- ・団地は駅近接ではないものの、駅から徒歩 10 分圏にあり一定の利便を有する住宅である。
- ・当地域は昭和 20 年頃には既に現在のような農地と家屋が共存する地勢が形成されており、また市道海塚半田線や地区内道路は当時から骨格道路として概成されている。
- ・古くからのまちであるが、地区内の骨格道路は一定の幅員＋歩道を有しており、交通網や緊急車両の通行ルートは確保されている。



航空写真（1946 年）国土地理院

⑤上位、関連計画（該当箇所の抜粋）

1) 貝塚市都市計画マスタープラン

策定期期	令和5年(2023年)3月（目標年度：令和14（2032）年）
都市 づくりの 基本方針	○市街地住宅地 ・鉄道駅周辺においては、商業・業務機能や居住機能などの集積・強化に努めるなど、地域特性を活かした市街地の活性化を推進します。 ・空き家については、「貝塚市空家等対策計画」に基づき、定期的の実態調査を行うとともに、適正管理、発生の抑制、利活用に資する施策を推進します。 ・公民連携による歴史的街並みの保全、良好な住環境の維持・向上や市街地内空地における良質な住宅地の供給など、定住性の高い魅力ある市街地の形成に努めます。 ○景観形成 ・活力と魅力ある都市景観を創出するとともに、水と緑による景観ネットワークの形成に努めるなど、景観まちづくりを推進します。 ・公民連携により、住宅地、商業地、工業地、幹線道路沿道などにおいて地域特性に応じた都市景観の形成に努めます。 ・屋外広告物については、大阪府屋外広告物条例に基づき、適正な規制・誘導を図ります。 ○都市防災 ・自然災害等による被害の軽減を図るため、「貝塚市地域防災計画」に基づき、総合的な防災・減災対策に取り組みます。 ・災害リスクの高い地域においては、土地利用の適切な制限や、より安全な地域への居住の誘導などに取り組みます。 ○福祉のまちづくり ・あらゆる人々が安全、安心、快適に暮らせ、訪れることができる福祉のまちづくりを推進し、ユニバーサルデザインを基本とした社会の実現をめざします。
地域別 構想	地域づくりの目標【臨海都市地域】 ①歴史的資源を活用し個性と賑わいのある拠点をつくる ②安全な市街地環境や快適な地域環境を形成する ③定住性を高める生活環境を充実する 東団地住宅 ■地域全体に係る方針 ・都市計画道路の見直し・整備の促進 ・公共交通の利便性向上 ・新たな公園の確保 ・下水道整備（汚水・雨水）の推進 ・生産緑地地区の保全 ・防火・準防火地域の拡大 ・「貝塚市防災農地登録制度」の活用 ・津波、高潮等避難ビルの確保 ・自主防災組織の活動促進、避難訓練の実施 ※地域づくりの方針図は、概ねの位置が特定できる事業・施設等の方針について表示しています。

2) 貝塚市住宅マスタープラン

策定期	平成 24 年 3 月策定
住生活のテーマと基本方針	○「貝塚市民のライフデザインを支える住まい・まちづくり」 ①市民のライフデザインの実現 ②コミュニティの持続と活性化 ③若者の定住化促進 ④安心できる暮らしの実現 ⑤住情報の提供
重点施策	1. 日常生活圏を支える地域核（鉄道駅周辺）形成に寄与する住まい・まちづくり 高齢者・障害者や子育て世代にやさしい街のあり方として、主な鉄道駅の周辺地区を日常生活の拠点となる地域核と位置づけ、民間活力を活かして、駅を中心とした徒歩圏内に街なか居住を促進するとともに、物販・飲食・診療所・子育て・介護などの生活支援機能の充実を図り、機能集約型の住まい・まちづくりを促進します。 2. 市街地の空地等を活用した良質な住宅地形成による定住促進 住み替えによる定住促進を図るため、空地・空家を活用して良質な住宅地へ誘導するしくみづくりに取り組みます。 3. 貝塚市のコミュニティの維持と活性化 貝塚市では、「結婚・独立」「子どもの誕生・成長」「親との同居・近居」などのライフスタイルの変化に伴う住み替えが多く、親世帯と子世帯の近居によるつながりが保たれています。こうした地域の特性を活かすことで、コミュニティの維持と活性化を図ります。 4. 住まいに関する多様な情報の提供 市民が住宅のリフォーム（耐震診断・耐震改修、バリアフリー、省エネ等）に安心して取り組めるよう、大阪府住宅リフォームマイスター制度等、住まいに関する多様な情報を提供します。
計画推進方策	(2) 老朽公営住宅地を活用する集約団地形成の推進 市内に点在している市営住宅のうち、老朽化している団地については、高齢者・障害者や子育て世帯にとって、利便性の高い住宅として集約していきます。 なお、計画を推進するためには老朽市営住宅用地の民間事業者への売却等、民間活力を活かした事業手法を検討します。

3) 貝塚市公共建築物個別施設計画【三館合同施設】

策定期間	令和4年（2022）11月策定												
計画期間	令和4（2022）年～令和22（2040）年												
計画概要	老朽化が著しく課題がある、青少年人権教育交流館、やすらぎ老人福祉センター、ひと・ふれあいセンター、東共同浴場、現在は廃館となっている旧子育て支援センターを解体し、必要機能を統合した三館合同施設を建設する。												
対象施設の概況	1. 青少年人権教育交流館 ・「ハート交流館」の愛称をもち青少年の健全育成をめざす、青少年向け施設である。 2. やすらぎ老人福祉センター ・市内の60歳以上のかたを対象に健康の保持、増進、教養の向上及びレクリエーションを行っている。 3. ひと・ふれあいセンター ・地域住民の福祉の向上と交流促進を図り、人権啓発・生涯学習活動を推進する地域に密着したコミュニティセンターである。 4. 東共同浴場 ・1967年竣工の公衆浴場である。 5. 旧子育て支援センター旧子育て支援センター ・1973年竣工の平屋建ての施設である（旧東第二保育年竣工の平屋建ての施設である（旧東第二保育所）所） ・2008年度から子育て支援センターとして使用され、年度から子育て支援センターとして使用され、2016年度に現在のすくすく子ども館に移って以降、年度に現在のすくすく子ども館に移って以降、使用していない。使用していない。 ※いずれの施設も新耐震基準の導入以前に建設した施設で、耐震強度については耐震診断が未実施であるため、耐震性能が確保されているとまでは言えない。また、1～3の施設は指定避難所となっている。												
再配置の方針	【機能（効率化）】 ・複数の異なる目的をもった施設を集約することで子どもからお年寄りまで、障害の有無に関わらず誰もが利用しやすい施設となり、利用者同士の世代間交流の促進につながる。 ・「やすらぎ老人福祉センター」及び「東共同浴場」の温浴施設を統合することができる。 ・出入口や廊下、階段、エレベータ、トイレ等の共用部分を集約することができる。 ・建て替えによる事業への影響が少ないため、継続的な事業の実施につながる。 【費用】 ・工期の短縮につながり、建設費用等を抑制することができる。 ・公共施設の総面積が縮減し将来の維持管理費用や運営費の低減につながる。 ・余剰敷地の有効活用を図ることができ、売却する場合は売却益が発生する。 【延床面積】 ・延床面積の総量削減を図ることができ、ストック量の適正化につながる。 <table><tr><th></th><th>現地建て替え</th><th>複合化</th></tr><tr><td>機能（効率化）</td><td>×</td><td>○</td></tr><tr><td>費 用</td><td>約1,715,750千円</td><td>約865,000千円</td></tr><tr><td>延床面積</td><td>3400㎡(三館) 371.5㎡(東共同浴場)</td><td>約1700㎡(三館) 約200㎡(東共同浴場)</td></tr></table> ※費用は、建設工事費の概算金額です。		現地建て替え	複合化	機能（効率化）	×	○	費 用	約1,715,750千円	約865,000千円	延床面積	3400㎡(三館) 371.5㎡(東共同浴場)	約1700㎡(三館) 約200㎡(東共同浴場)
	現地建て替え	複合化											
機能（効率化）	×	○											
費 用	約1,715,750千円	約865,000千円											
延床面積	3400㎡(三館) 371.5㎡(東共同浴場)	約1700㎡(三館) 約200㎡(東共同浴場)											

実施 内容	対象施設をすべて撤去し、「旧子育て支援センター」及び「青少年人権教育交流館」敷地に、新施設を建設します。「青少年人権教育交流館」「やすらぎ老人福祉センター」「ひと・ふれあいセンター」「東共同浴場」の機能については新施設へ集約します。 新施設建設の際は、耐震性能を確保するとともに災害時の指定避難所であることから台風等の自然災害に対応できる施設の整備を目指します。また、集約化により、行政サービスの質の向上及び業務の効率化を図ります。																																																																																		
	対策内容・実施時期（予定）・対策費用（概算） 単位：千円 <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">No.</th><th rowspan="2">対象施設名</th><th rowspan="2">対策内容</th><th rowspan="2">優先順位</th><th colspan="4">実施時期（予定）及び対策費用（概算）</th><th rowspan="2">計</th></tr> <tr> <th>2021年度～ 2025年度</th><th>2026年度～ 2030年度</th><th>2031年度～ 2035年度</th><th>2036年度～ 2040年度</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td><td>青少年人権教育交流館</td><td>新施設へ集約 （撤去）</td><td>高</td><td></td><td>撤去費 （見積中）</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>2</td><td>やすらぎ老人福祉センター</td><td>新施設へ集約 （撤去）</td><td>高</td><td></td><td>撤去費 （見積中）</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>3</td><td>ひと・ふれあいセンター</td><td>新施設へ集約 （撤去）</td><td>高</td><td></td><td>撤去費 （見積中）</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>4</td><td>東共同浴場</td><td>新施設へ集約 （撤去）</td><td>高</td><td></td><td>撤去費 （見積中）</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>5</td><td>旧子育て支援センター</td><td>撤去</td><td>高</td><td>撤去費 （見積中）</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>6</td><td>新施設</td><td>建設</td><td></td><td>建設費 （見積中）</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr> <td></td><td colspan="3">計</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> </tbody> </table>								No.	対象施設名	対策内容	優先順位	実施時期（予定）及び対策費用（概算）				計	2021年度～ 2025年度	2026年度～ 2030年度	2031年度～ 2035年度	2036年度～ 2040年度	1	青少年人権教育交流館	新施設へ集約 （撤去）	高		撤去費 （見積中）				2	やすらぎ老人福祉センター	新施設へ集約 （撤去）	高		撤去費 （見積中）				3	ひと・ふれあいセンター	新施設へ集約 （撤去）	高		撤去費 （見積中）				4	東共同浴場	新施設へ集約 （撤去）	高		撤去費 （見積中）				5	旧子育て支援センター	撤去	高	撤去費 （見積中）					6	新施設	建設		建設費 （見積中）						計						
No.	対象施設名	対策内容	優先順位	実施時期（予定）及び対策費用（概算）				計																																																																											
				2021年度～ 2025年度	2026年度～ 2030年度	2031年度～ 2035年度	2036年度～ 2040年度																																																																												
1	青少年人権教育交流館	新施設へ集約 （撤去）	高		撤去費 （見積中）																																																																														
2	やすらぎ老人福祉センター	新施設へ集約 （撤去）	高		撤去費 （見積中）																																																																														
3	ひと・ふれあいセンター	新施設へ集約 （撤去）	高		撤去費 （見積中）																																																																														
4	東共同浴場	新施設へ集約 （撤去）	高		撤去費 （見積中）																																																																														
5	旧子育て支援センター	撤去	高	撤去費 （見積中）																																																																															
6	新施設	建設		建設費 （見積中）																																																																															
	計																																																																																		

(2) 周辺地の現況

①公共公益施設

- ・地区内にて三館等合同施設（ひと・ふれあいセンター、やすらぎ老人福祉センター、青少年人権教育交流館、東団地共同浴場の集約施設）が建設予定である。
- ・貝塚市役所を始めとする公共施設が集約するエリアまでは、徒歩にして 15 分以上の道のりとなっている。
- ・団地内及び隣接地域に郵便局はなく、最寄り徒歩約 10 分の貝塚郵便局である。

②教育、子育て施設

- ・地区内にひがし保育園が立地している。また、徒歩 10 分圏に海塚保育所も立地している。
- ・当地区は東小学校区となっており、団地より北東方向約 500m（直線距離）の位置に立地している。
- ・当地区は第二中学校区となっており、団地より東方向約 400m（直線距離）の位置に立地している。

③公園、緑地

- ・団地内及びその周辺には開発時に整備された児童遊園は複数あるものの、徒歩 10 分圏に都市公園は立地していない。

④民間施設等

- ・団地周辺には複数のスーパーマーケットが立地するが、いずれも徒歩 15 分程度の近接性である。（自転車圏）
- ・団地周辺には複数のコンビニエンスストアが立地し、いずれも徒歩 10 分以内の近接性である。
- ・団地内には病院、診療所はないが、徒歩 10 分圏に複数の診療所が立地している。

⑤地価公示

- ・近隣に地価公示地点（貝塚堀 1 丁目 570 番）があり、62,300 円/㎡である。
- ・近年は横ばいとなっている。



資料: 全国地価マップ(一般社団法人資産評価システム研究センター)

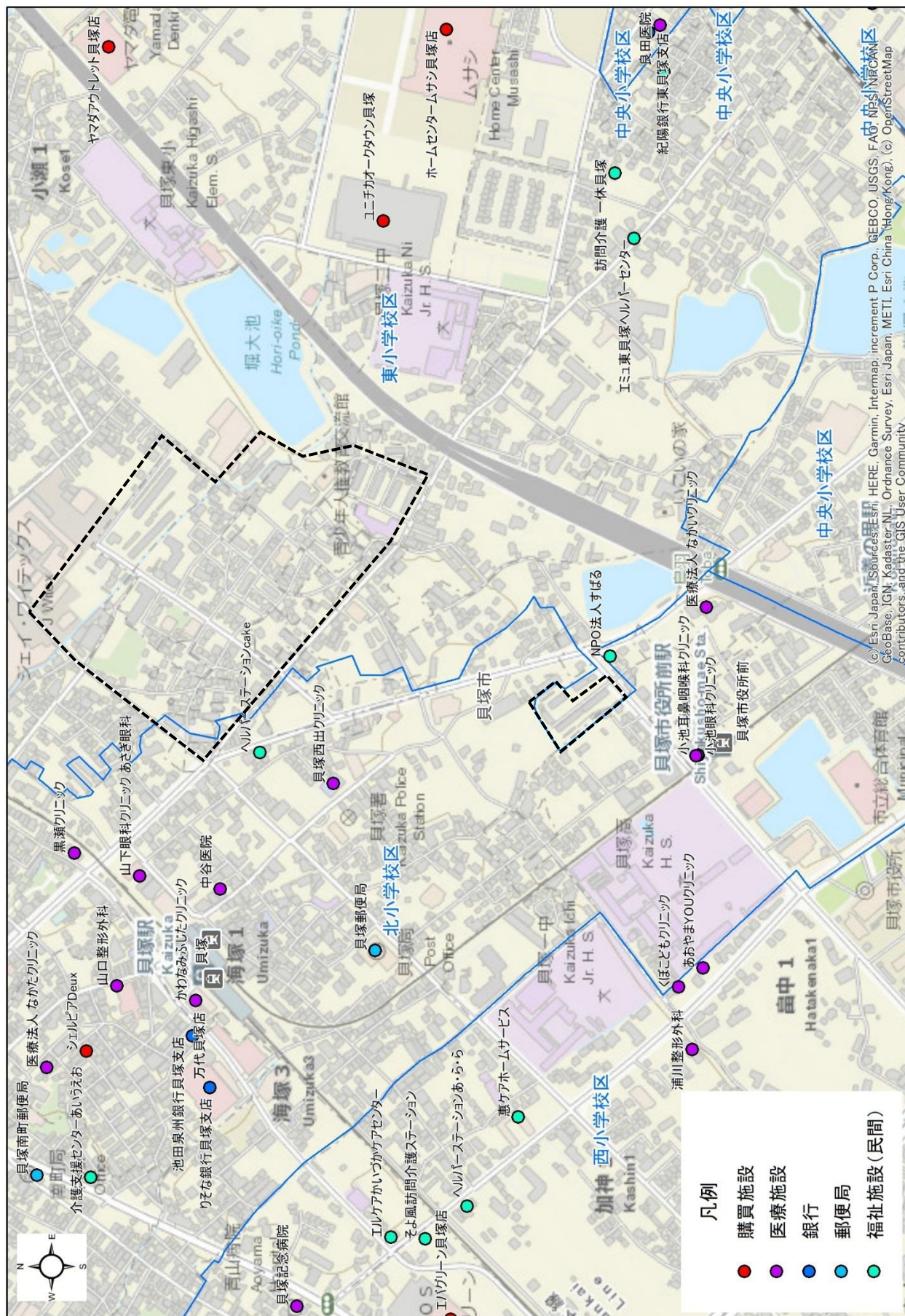
The map displays Kaizuka City with its administrative boundaries. A legend in the bottom right corner defines the symbols used:

- 凡例** (Legend)
- 行政施設、消防、警察** (Administrative facilities, Fire, Police): Black dot
- 学校** (School): Yellow dot
- 福祉施設(公共)** (Welfare facilities (Public)): Red dot
- 都市公園** (Urban park): Green dot

Key locations and facilities marked on the map include:

- Police and Administrative:** 貝塚警察署 (Kaizuka Police Station), 貝塚市役所 (Kaizuka City Office), 貝塚市消防局 (Kaizuka City Fire Station).
- Schools:** 市立第一中学校 (Municipal First Junior High School), 市立第二中学校 (Municipal Second Junior High School), 市立東小学校 (Municipal Higashi Elementary School), 市立西小学校 (Municipal Nishi Elementary School), 市立南小学校 (Municipal Minami Elementary School), 市立北小学校 (Municipal Kita Elementary School), 市立中央小学校 (Municipal Chuo Elementary School), 市立東小学校 (Municipal Higashi Elementary School), 市立南小学校 (Municipal Minami Elementary School), 市立北小学校 (Municipal Kita Elementary School), 市立中央小学校 (Municipal Chuo Elementary School).
- Parks and Recreation:** 福田公園 (Fukuda Park), 加神川 (Kashin River), 堀大池 (Hori-oike Pond).
- Other Landmarks:** 貝塚駅 (Kaizuka Station), 貝塚市役所前駅 (Kaizuka City Office Station), 貝塚市役所前駅 (Kaizuka City Office Station), 貝塚市役所前駅 (Kaizuka City Office Station).

周辺地の施設立地状況図（民間施設）



(3) 計画対象敷地の現況

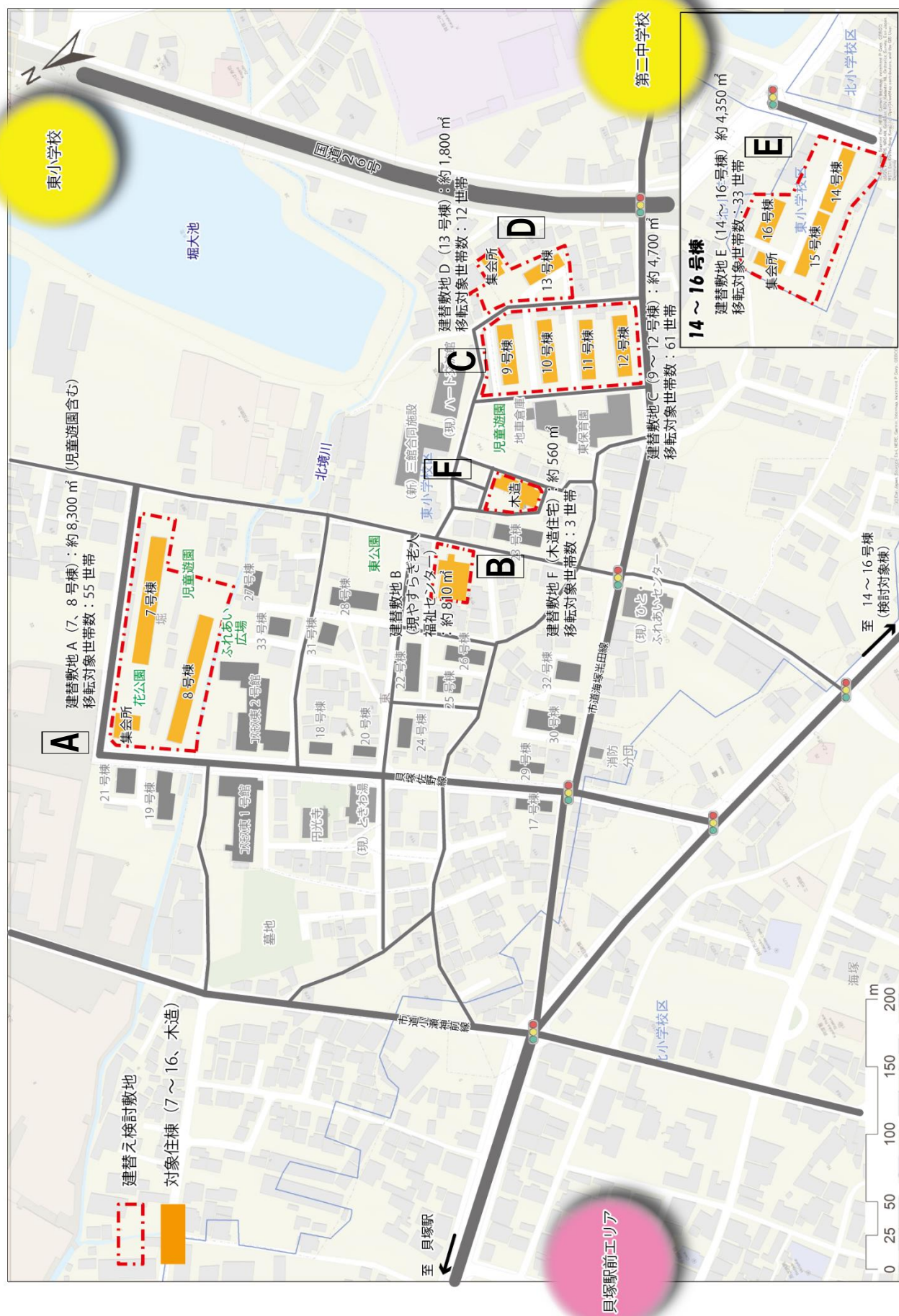
①計画対象敷地

- ・ 建替えを行う 7～16 号棟、木造住宅及びやすらぎ老人センター敷地を対象とする。
- ・ 計画対象敷地は、津波、風水害、土砂災害いずれの危険地域にも該当しないが、7～13 号棟、木造住宅は堀大池のため池浸水想定区域に含まれている。
- ・ 計画対象敷地は、いずれも平坦地となっている。
- ・ 各敷地とも市道を前面道路としている。各道路は基本的には歩道がない幅員 4～5m の区画道路であるが、市道貝塚佐野線、市道堀福田線については歩道があり、幅員 9～11m の地区内幹線道路クラスの道路として整備されている。

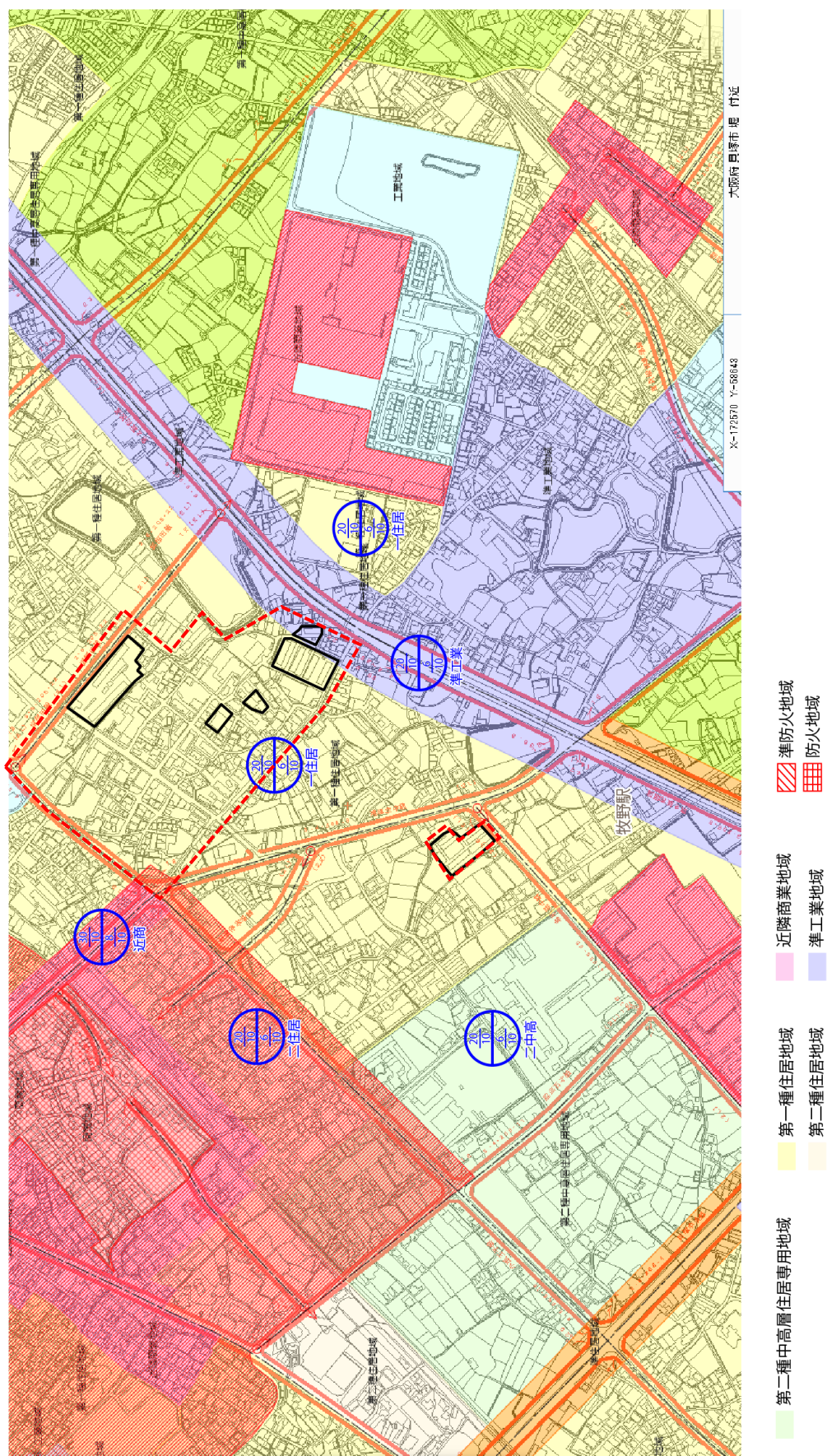
○建替敷地 A (貝塚市堀 597 番地)	住宅 2 棟 (7、8 号棟)、集会所、児童遊園 階段室型 5 階建て、管理戸数 120 戸
○建替敷地 B (貝塚市東 79-1)	公共施設 1 棟 (やすらぎ老人センター)
○建替敷地 C (貝塚市東 108 番地)	住宅 4 棟 (9～12 号棟) 階段室型 4、5 階建て、管理戸数 108 戸
○建替敷地 D (貝塚市東 108 番地)	住宅 1 棟 (13 号棟)、集会所 階段室型 3 階建て、管理戸数 12 戸
○建替敷地 E (貝塚市海塚 2 丁目 16 番)	住宅 3 棟 (14～16 号棟)、集会所 階段室型 3、4 階建て、管理戸数 60 戸
○建替敷地 F (貝塚市堀 745 番地)	住宅 2 棟 (木造住宅) 平屋建て、管理戸数 7 戸

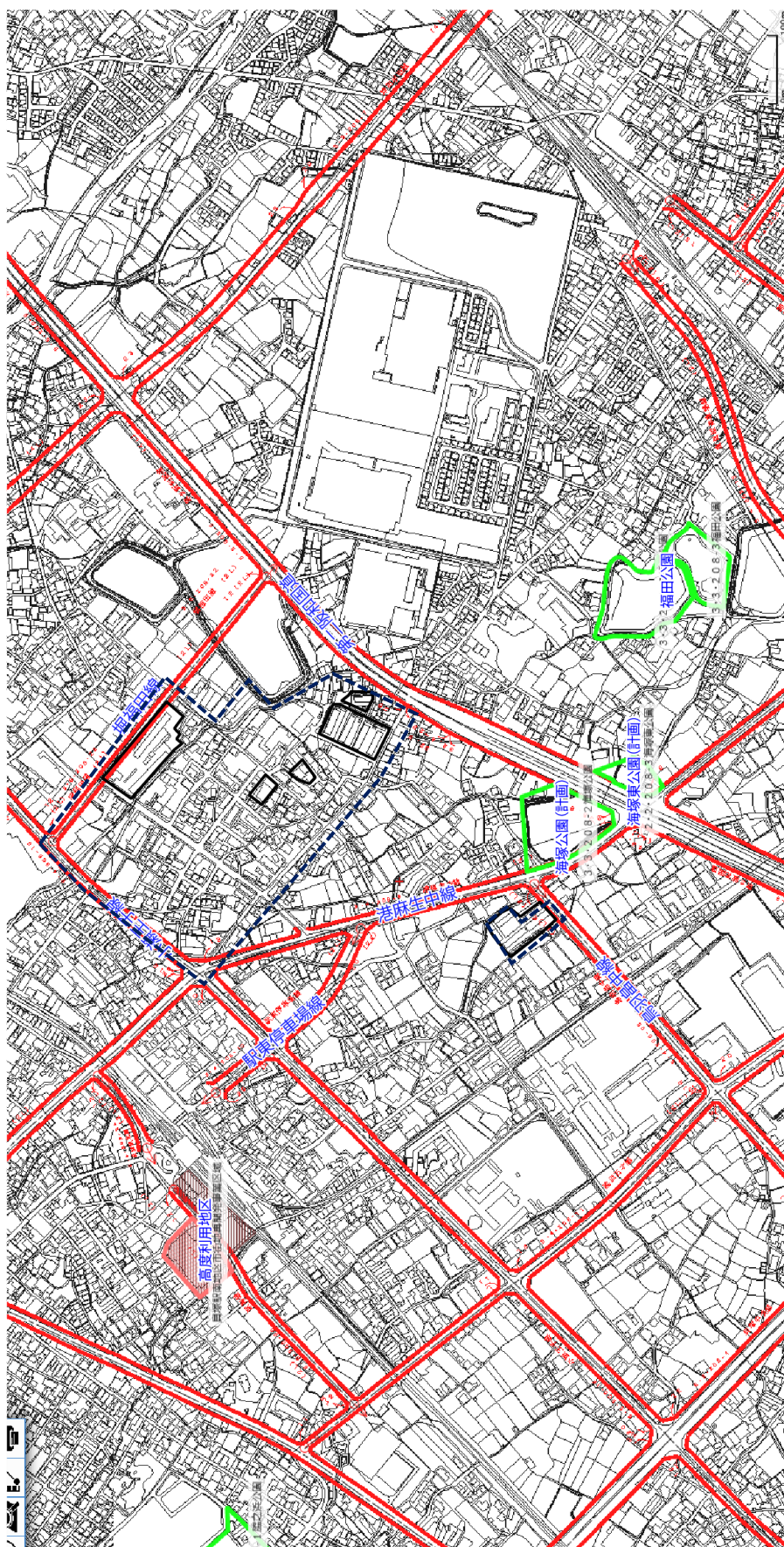
※敷地 A～F は次項にて図示した箇所とする (以降共通)

②団地状況



③都市計画等の指定状況





※ 宅地造成及び特定盛土等規制法の運用開始 (R6.4)に伴い、貝塚市内全域が宅地造成工事規制区域に指定

高度利用地区 都市計画公園・緑地

堀大池 浸水想定マップ

④災害ハザード情報（ため池ハザードマップ抜粋）

津波、高潮、洪水、土砂災害の指定はなし

各地の浸水想定区域はホームページで確認できます。

決壊地点3



歩行困難度

避難時の歩行困難度を示しました。道路上で歩行困難となっているところでは、無理に通行するのは避けましょう。

歩行困難度

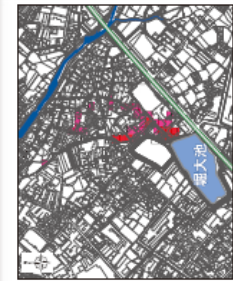
歩行不可能
歩行困難
浸水範囲

注意！
やすらぎ老人福祉センター、青少年人権教育交流館は浸水想定区域のため十分に注意して避難してください。



各地の浸水想定区域はホームページで確認できます。

決壊地点2



歩行困難度

避難時の歩行困難度を示しました。道路上で歩行困難となっているところでは、無理に通行するのは避けましょう。

歩行困難度

歩行不可能
歩行困難
浸水範囲

注意！
東小中学校は、浸水想定区域内のため十分に注意して避難してください。



各地の浸水想定区域はホームページで確認できます。

決壊地点1



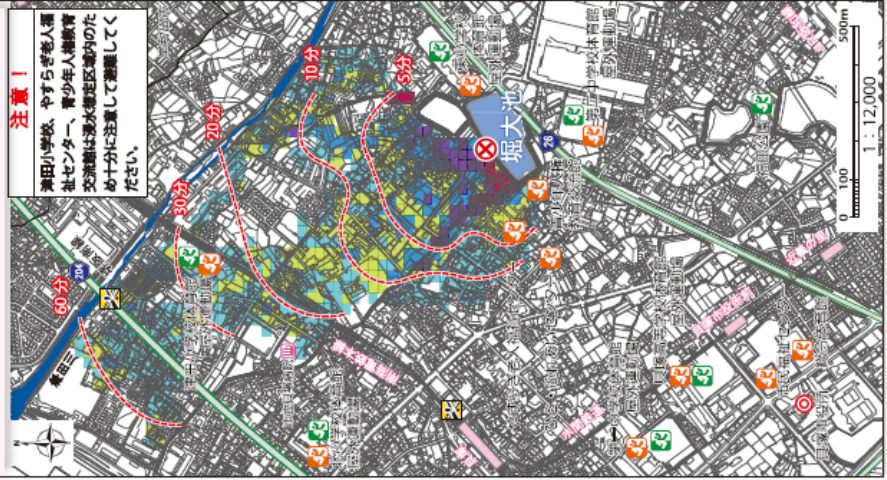
歩行困難度

避難時の歩行困難度を示しました。道路上で歩行困難となっているところでは、無理に通行するのは避けましょう。

歩行困難度

歩行不可能
歩行困難
浸水範囲

注意！
津田小学校、やすらぎ老人福祉センター、青少年人権教育交流館は浸水想定区域のため十分に注意して避難してください。



【ハザードマップ活用時の注意点】

ハザードマップに示された浸水想定結果は、ある設定条件に基づいているため、詳細な地形を反映できない場合もあります。そのため、浸水範囲や浸水深、到達時間などはあくまでも目安として捉え、災害時には状況に応じた避難行動を心がけてください。

この地図では、堀大池の堤防が決壊した場合を想定して最大浸水深を表示しています。また、氾濫水が到達するおおよその時間や避難所の位置などの情報も掲載しました。なお、地図で示した浸水想定区域以外でも浸水が生じる可能性があります。ありますので注意してください。

避難所一覧

施設名	住所
北小学校体育館	422-4073
東小学校体育館	422-4062
津田小学校体育館	422-4084
第一中学校体育館	422-1527
第二中学校体育館	422-1532
長瀬高等中学校体育館	423-1401
総合体育館	433-7120
ひと・ふれあいセンター	422-523
市民福祉センター	433-7060
やすらぎ老人福祉センター	432-1100
青少年人権教育交流館	432-5959

一時避難場所一覧

施設名	住所
北小学校屋外運動場	中町 4-1
東小学校屋外運動場	小瀬 1-25-5
津田小学校屋外運動場	津田南町 1-1
第一中学校屋外運動場	加瀬 1-5-1
第二中学校屋外運動場	福田 100
長瀬高等中学校屋外運動場	島中 1-1-1
福田公園	福田 175-12

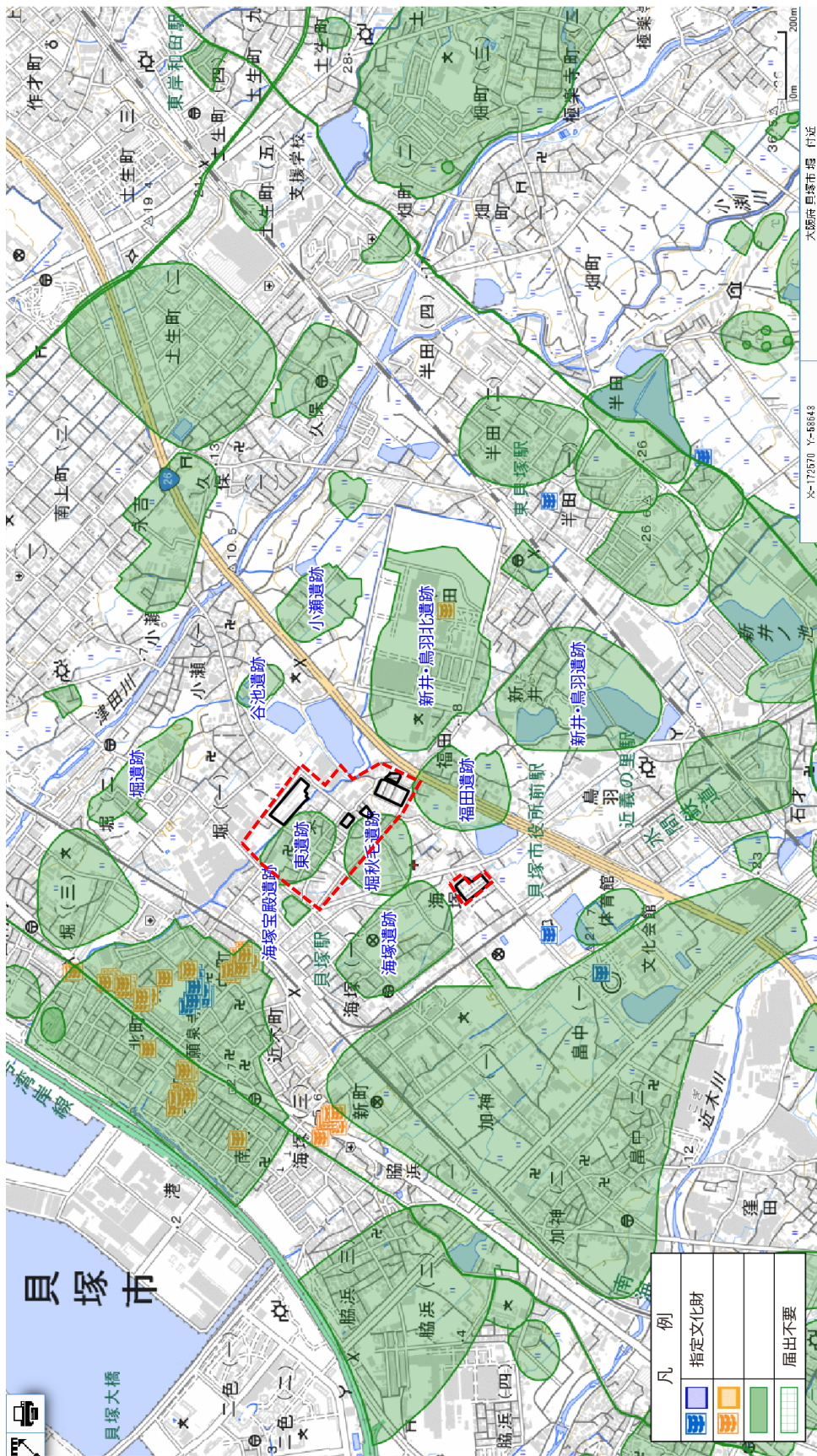
凡例

- 市役所
- 避難所
- 一時避難場所
- 破堤点
- おおよその浸水到達時間
- 病院
- JR阪和線
- 鉄道
- 主要道路
- アンダーパス

浸水の深さの目安

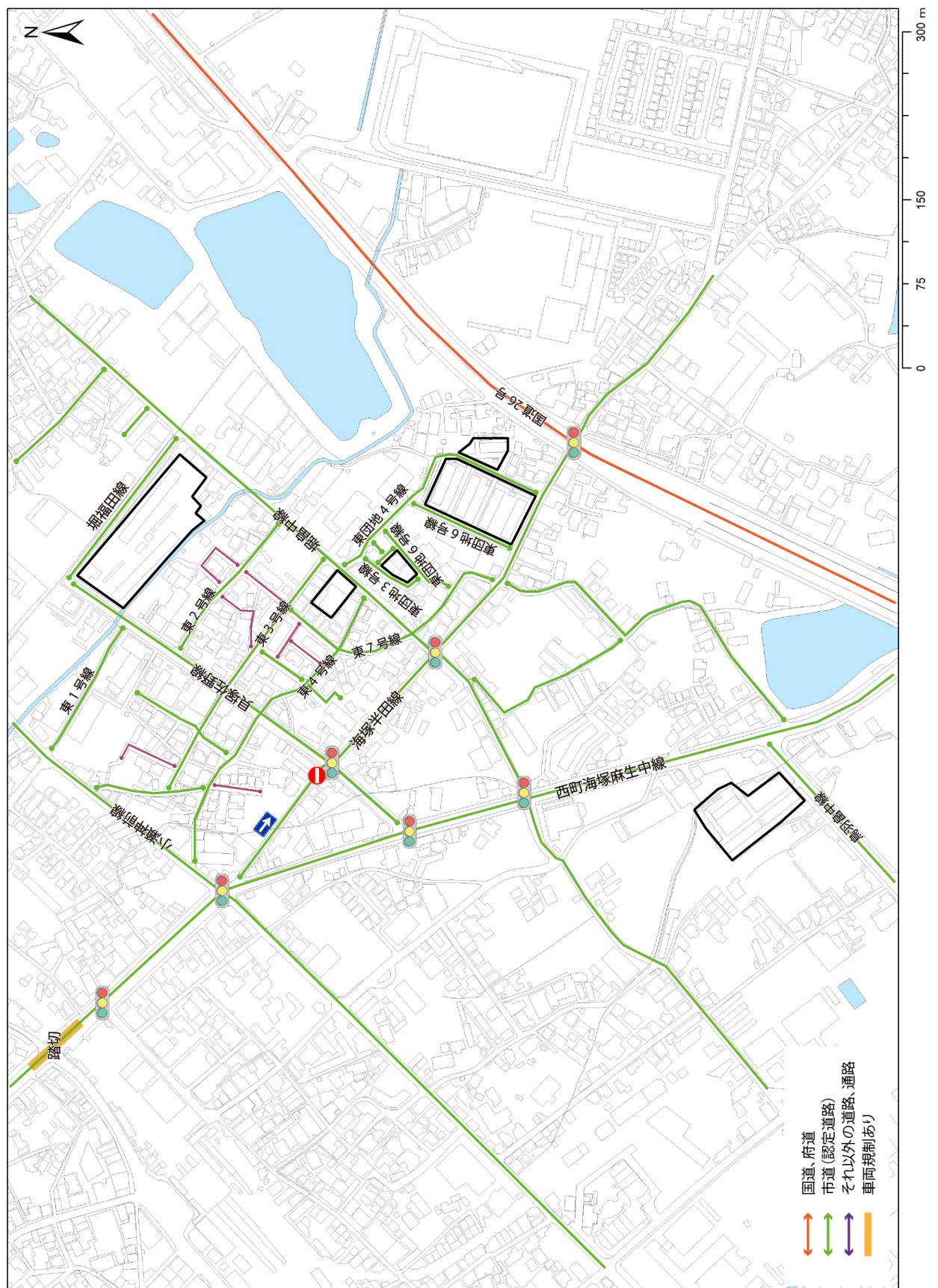


⑤埋藏文化財状況

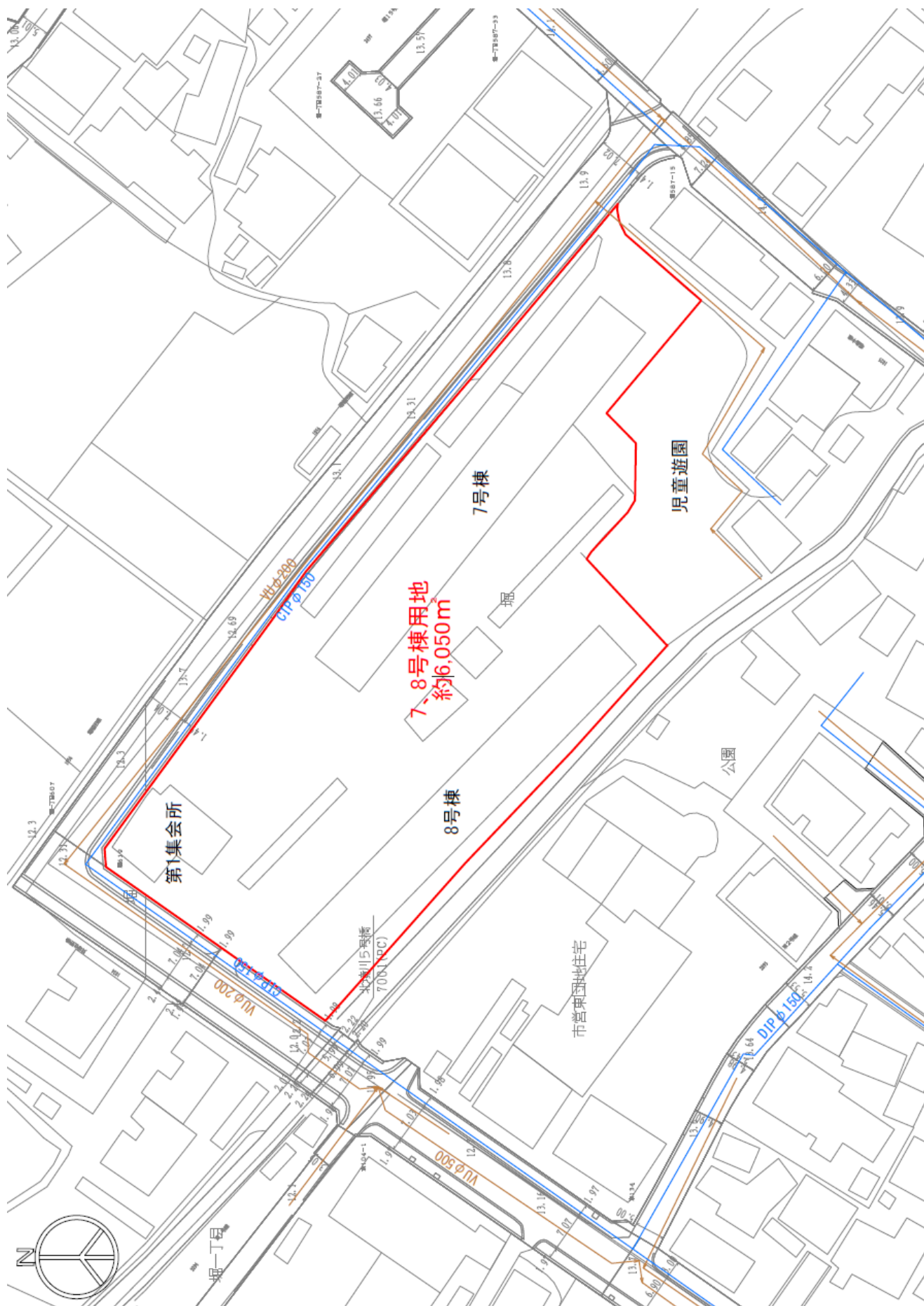


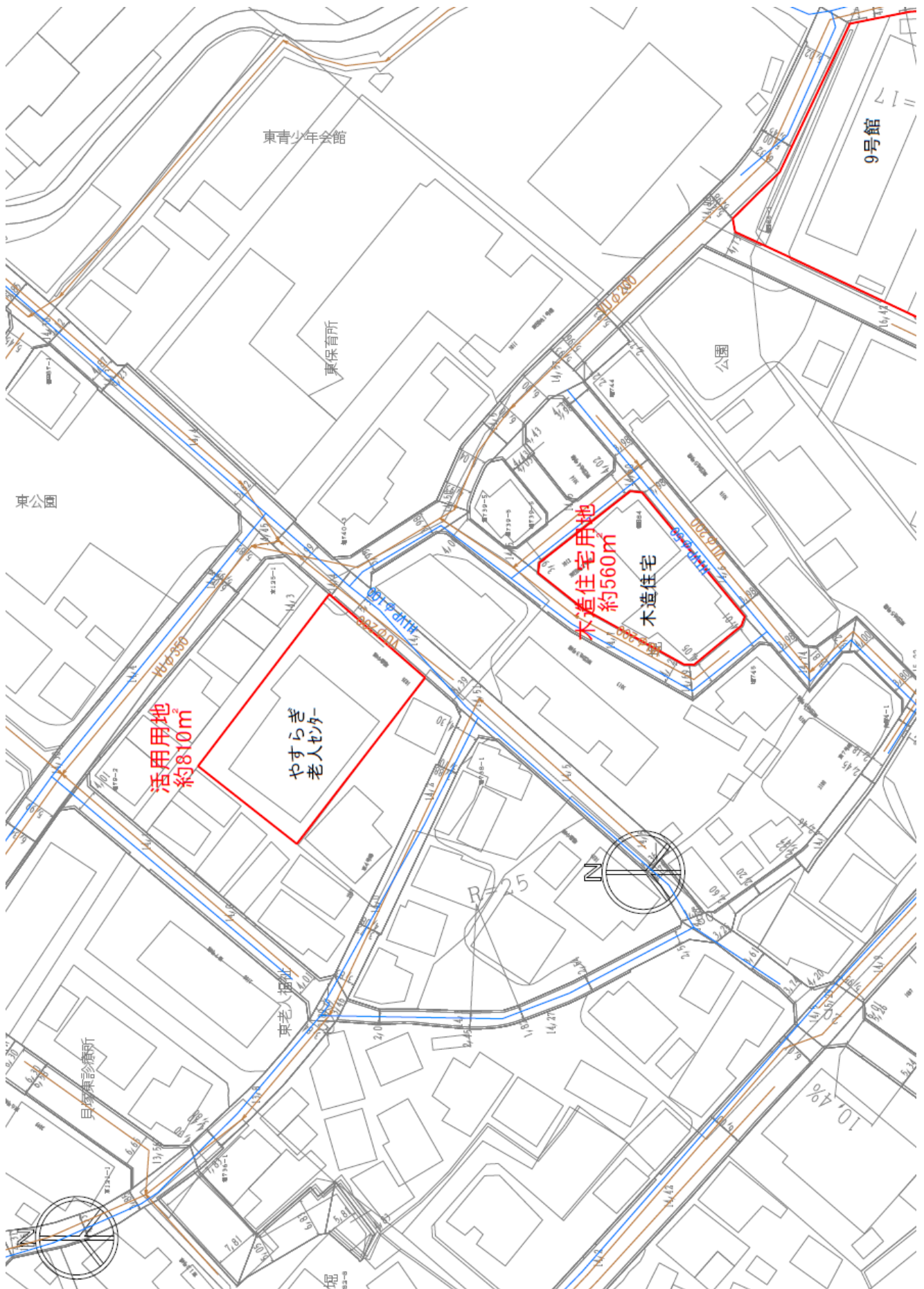
資料：出典：大阪府地図情報システムによる出力

⑥周辺道路状況

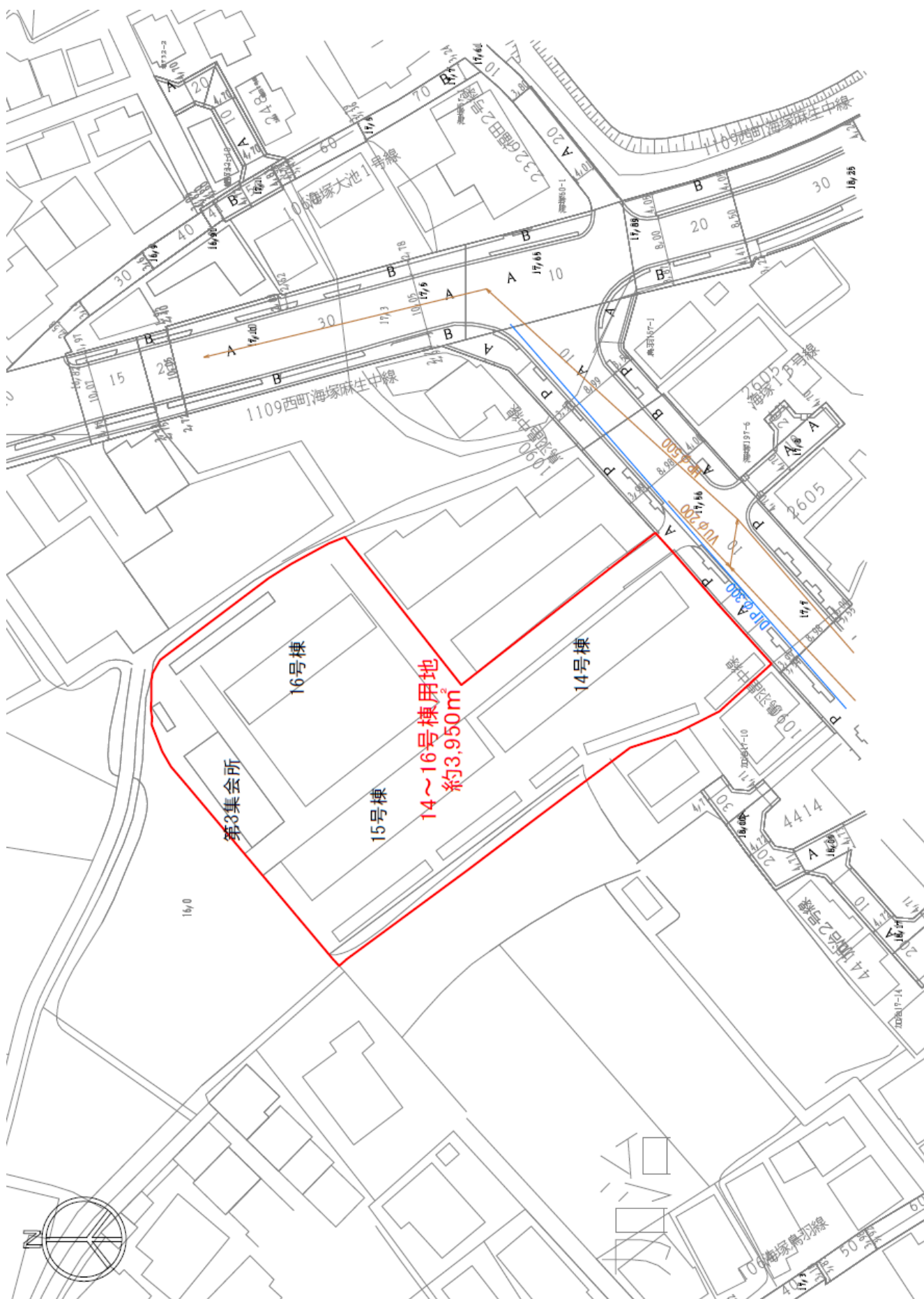


⑦インフラ引き込み状況（下水、給水）









第3章 住民意向調査

(1) アンケート実施

再編・整備計画策定にあたり、住民意向を把握するためのアンケート調査を行った。次項よりその実施結果を示す。

＜市営東団地住宅入居者アンケート調査＞

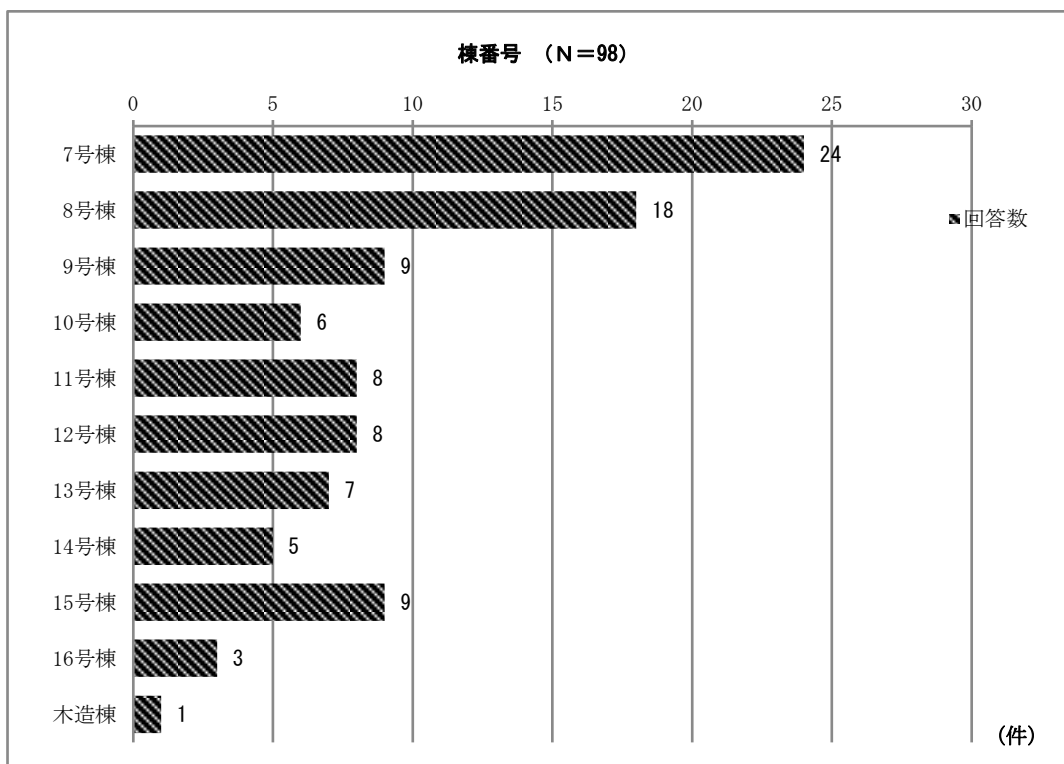
【調査概要】

●アンケート配布の方法と期間

- ・アンケートは、各戸へポストイング配布、郵送回答により行った。
- ・調査期間は、令和6年11月1日～令和6年11月15日にて実施した。

●アンケート配布結果

- ・配布は市営東団地住宅の7～16号棟及び木造棟に入居する全161世帯を対象に行った。
- ・回答数は、98件で、回答率は60.9%となった。

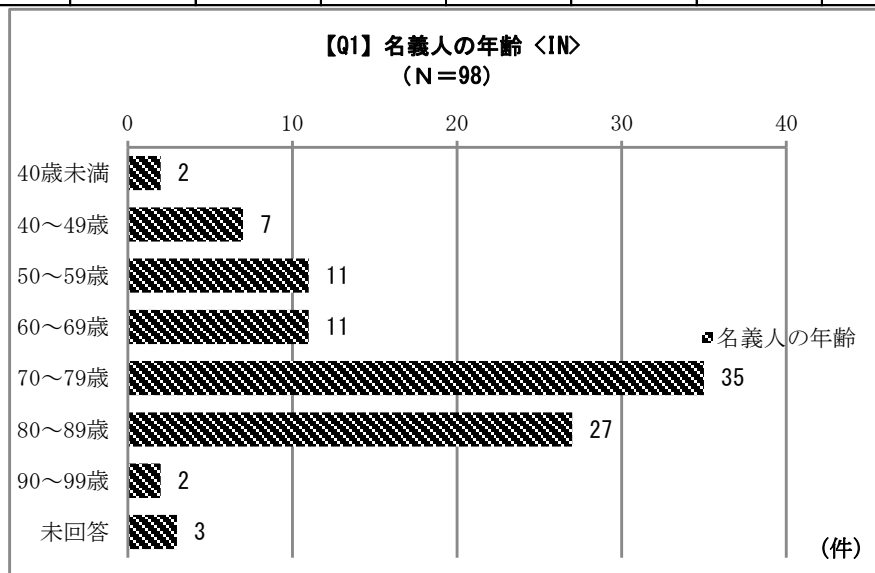


	7号棟	8号棟	9号棟	10号棟	11号棟	12号棟	13号棟	14号棟	15号棟	16号棟	木造	全体
回答数	24	18	9	6	8	8	7	5	9	3	1	98
入居者数	29	25	19	14	14	14	12	12	12	7	3	161
回答割合	82.8%	72.0%	47.4%	42.9%	57.1%	57.1%	58.3%	41.7%	75.0%	42.9%	33.3%	60.9%

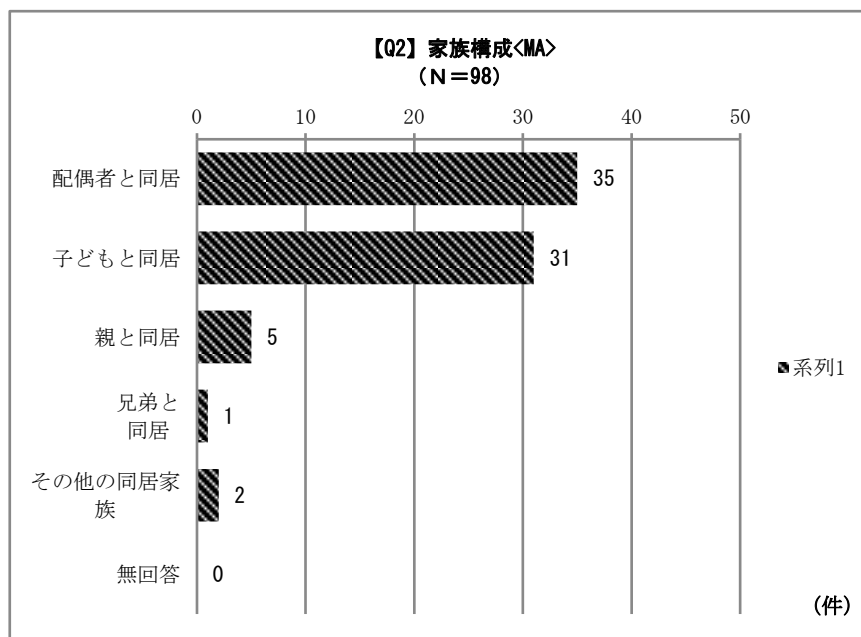
●回答者の属性について

○名義人の方の年齢、同居されている家族構成をお答えください。

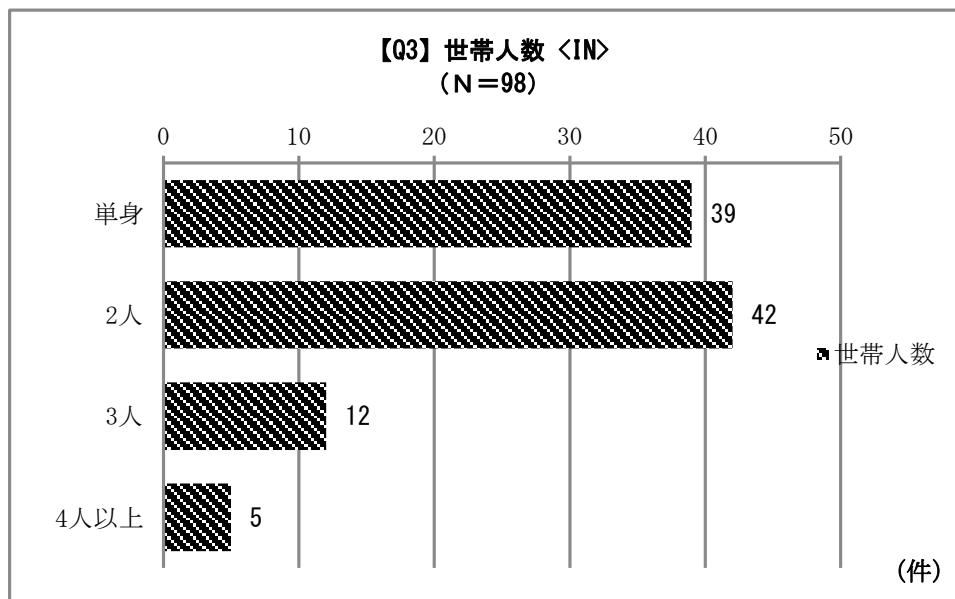
	全 体	40歳未満	40～49歳	50～59歳	60～69歳	70～79歳	80～89歳	90～99歳	無回答
件 数	98	2	7	11	11	35	27	2	3
%	100.0	2.0	7.1	11.2	11.2	35.7	27.6	2.0	3.1



	全 体	配偶者と同居	子どもと同居	親と同居	兄弟と同居	その他の同居家族	無回答
件 数	98	35	31	5	1	2	0
%	100.0	35.7	31.6	5.1	1.0	2.0	0.0



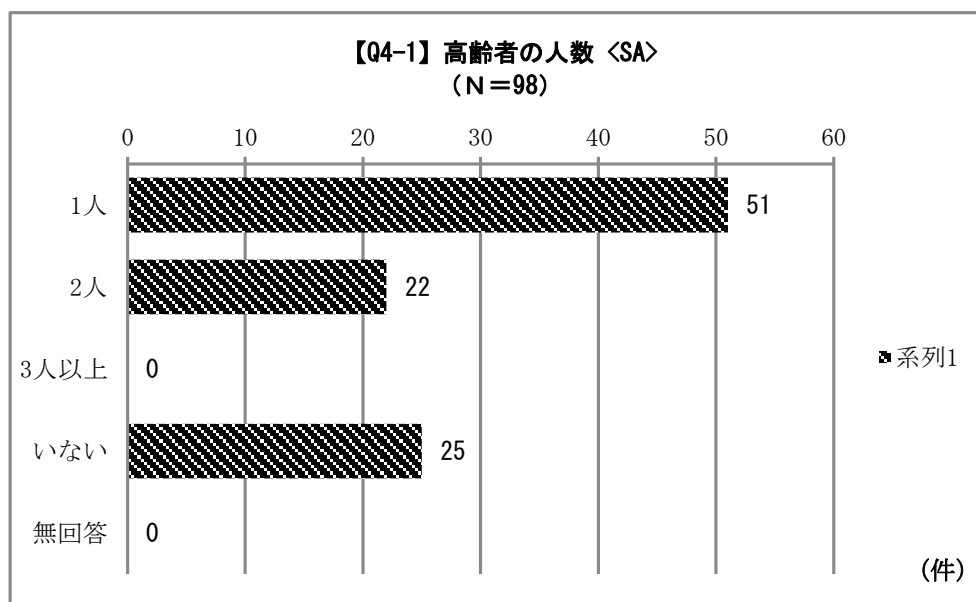
	全 体	単 身	2人	3人	4人以上
件 数	98	39	42	12	5
%	100.0	39.0	42.0	12.0	5.0



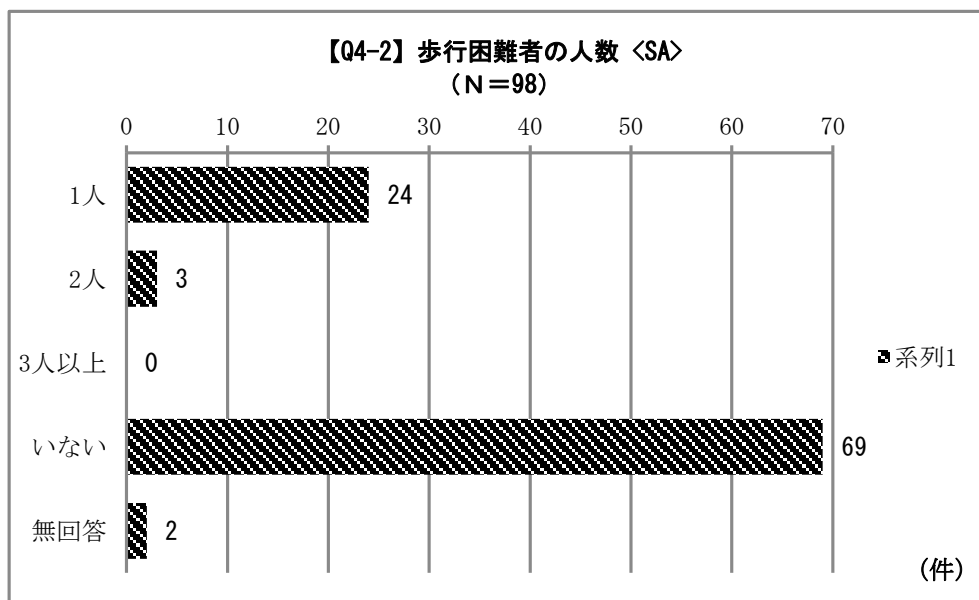
- ・名義人の年齢は、70～79 歳が 35 人で一番多い。次いで、80～89 歳が 27 人で約 5 割が 70 歳以上の高齢者である。
- ・家族構成は、「配偶者と同居人」が 35 人、「子どもと同居」が 31 人で、全回答数のうち、それぞれ約 3 割を占める。(回答が重複するケースもある)
- ・世帯人数は、「2 人」が 42 件で最も多く、次いで「単身」が 39 件で、2 人以下が全体の約 8 割を占める。

○世帯の中で高齢者(65歳以上)および歩行困難者※は、世帯主ご自身を含めそれぞれ何人いらっしゃいますか？あてはまるもの1つに○印をつけてください。

	全 体	1人	2人	3人以上	いない	無回答
件 数	98	51	22	0	25	0
%	100.0	52.0	22.4	0.0	25.5	0.0



	全 体	1人	2人	3人以上	いない	無回答
件 数	98	24	3	0	69	2
%	100.0	24.5	3.1	0.0	70.4	2.0

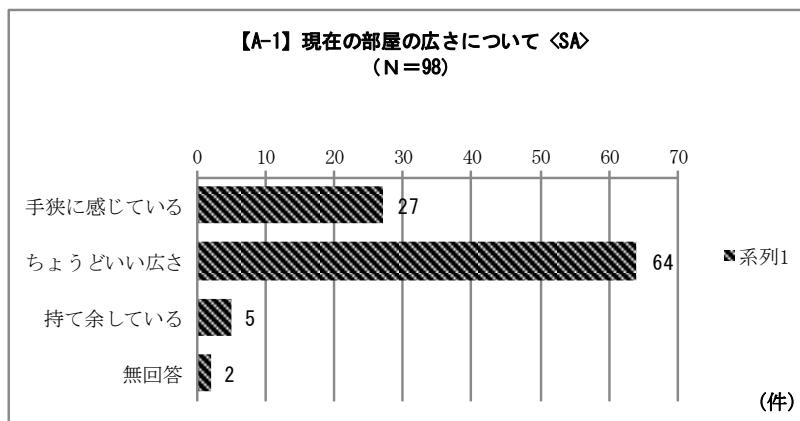


- ・ 高齢者（65歳以上）は1人が51件、2人が22件であり、高齢者が世帯にいる下図としては全体の約75%となっている。
- ・ 世帯の中の歩行困難者の人数は、「いない」が最も多く69件で、「1人」または「2人」が27件となっている。

A <建替えに伴う移転（引越し）>について

問 1 現在の部屋の広さについて感じていることを教えてください。

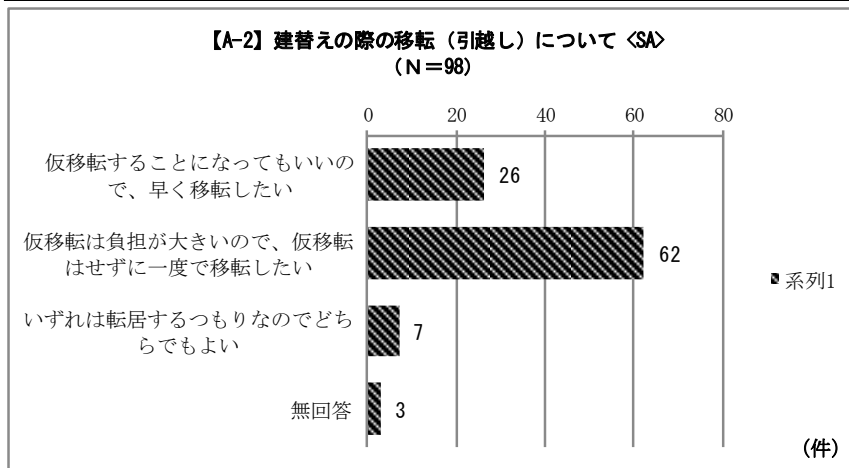
	全 体	手狭に感じている	ちょうどいい広さ	持て余している	無回答
件 数	98	27	64	5	2
%	100.0	27.6	65.3	5.1	2.0



- ・部屋の広さについて、「ちょうどいい広さ」が64件、次いで「手狭に感じている」が27件、「持て余している」が5件となっている。

問2 既存の住宅を解体し、新しい住宅を建設する過程で、一旦ほかの住宅に仮移転いただくことになる場合があります。そのことを踏まえ、建替えの際の移転（引越し）について考えを教えてください。

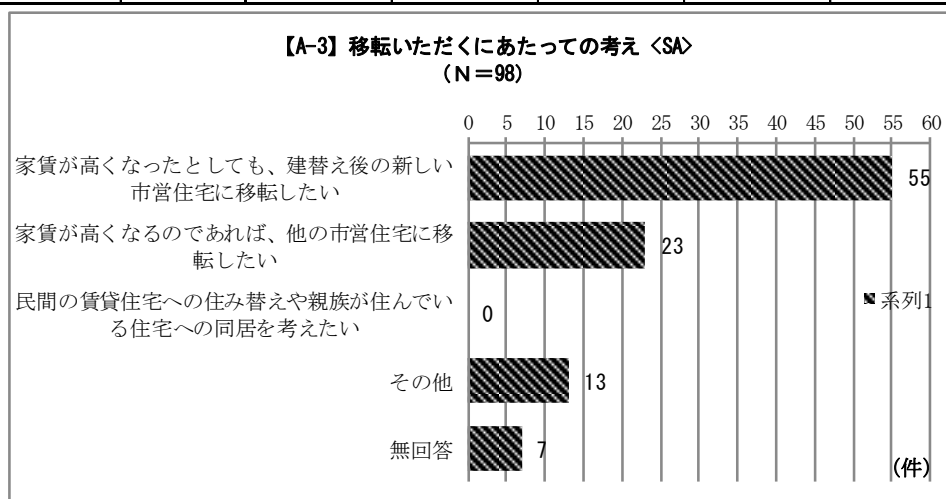
	全 体	仮移転すること になってもいい ので、早く移転 したい	仮移転は負担が 大きいので、仮 移転はせずに一 度で移転したい	いずれは転居す るつもりなので どちらでもよい	無回答
件 数	98	26	62	7	3
%	100.0	26.5	63.3	7.1	3.1



・「仮移転は負担が大きいので、仮移転はせずに一度で移転したい」が62件で、次いで、「仮移転することになってもいいので、早く移転したい」は26件となっている。

問 3 建替えを行うと建物や設備が新しくなりますが、その分家賃が高くなります。このことを踏まえ、移転いただくにあたっての考えを教えてください。

	全 体	家賃が高くなったとしても、建替え後の新しい市営住宅に移転したい	家賃が高くなるのであれば、他の市営住宅に移転したい	民間の賃貸住宅への住み替えや親族が住んでいる住宅への同居を考えたい	その他	無回答
件 数	98	55	23	0	13	7
%	100.0	56.1	23.5	0.0	13.3	7.1



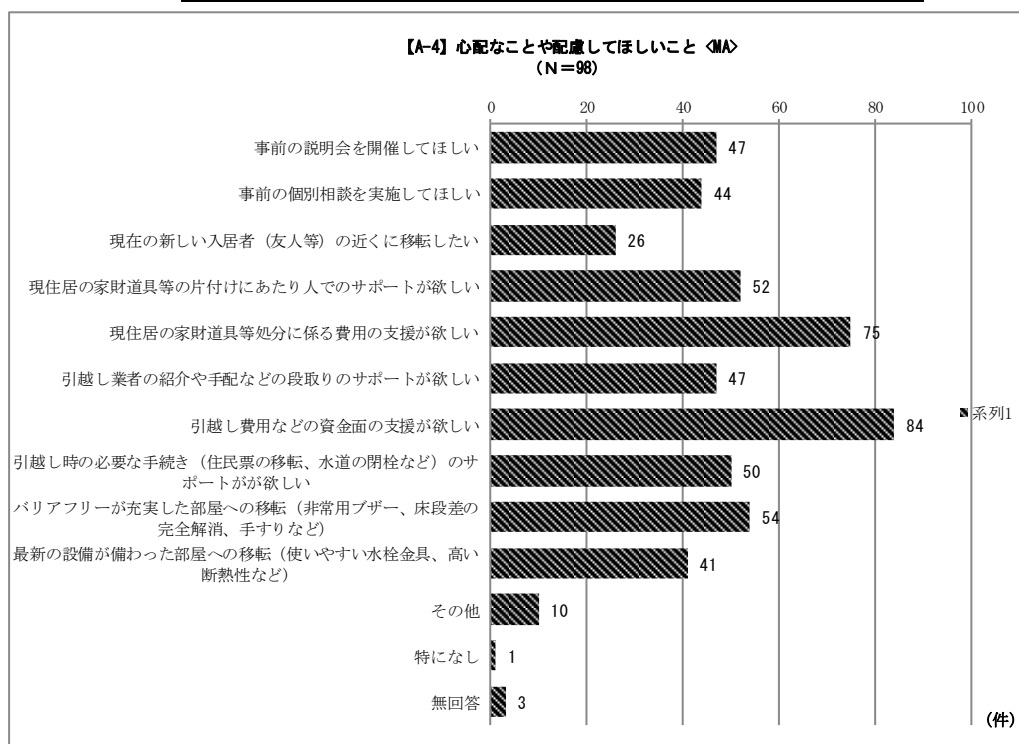
〈主なその他内容〉

- ・家賃が高くなると困る
- ・新しくなったらどれくらい家賃が上がるとかの説明をしてほしい。目安がわからないと考えられないし、既存団地にするとかの検討をすることもできない
- ・移転するなら東地区内がいい
- ・住宅は継続家賃にしてほしい
- ・できれば移転したくない
- ・長い間差別に苦しめられその運動成果として勝ち得た住宅は継続家賃にしてほしい
- ・なるべく家賃を上げてほしくない！住めなくなる！
- ・どれくらい高くなるかわからないので回答しかねる
- ・生活保護
- ・村から出たくない
- ・引越したくない
- ・年金生活者なので、家賃がどれだけ高くなるのかが不安である。でも新しい住宅に移転したい気持ちもある

・「家賃が高くなったとしても、建替え後の新しい市営住宅に移転したい」が 55 件で、過半数を占める。「家賃が高くなるのであれば、他の市営住宅に移転したい」は 23 件で、2 割程度である。

問 4 家賃に関すること以外で、移転いただくにあたり、心配なことや市に配慮してほしいことがあれば教えてください。

	全 体	事前の説明会を開催してほしい	事前の個別相談を実施してほしい	現在の新しい入居者（友人等）の近くに移転したい	現住居の家財道具等の片付けにあたり人でのサポートが欲しい	現住居の家財道具等処分に係る費用の支援が欲しい	引越し業者の紹介や手配などの段取りのサポートが欲しい	引越し費用などの資金面の支援が欲しい
件 数	98	47	44	26	52	75	47	84
%	100.0	48.0	44.9	26.5	53.1	76.5	48.0	85.7
		引越し時の必要な手続き（住民票の移転、水道の開栓など）のサポートが欲しい	バリアフリーが充実した部屋への移転（非常用ブザー、床段差の完全解消、手すりなど）	最新の設備が備わった部屋への移転（使いやすい水栓金具、高い断熱性など）	その他	特になし	無回答	
		50	54	41	10	1	3	
		51.0	55.1	41.8	10.2	1.0	3.1	

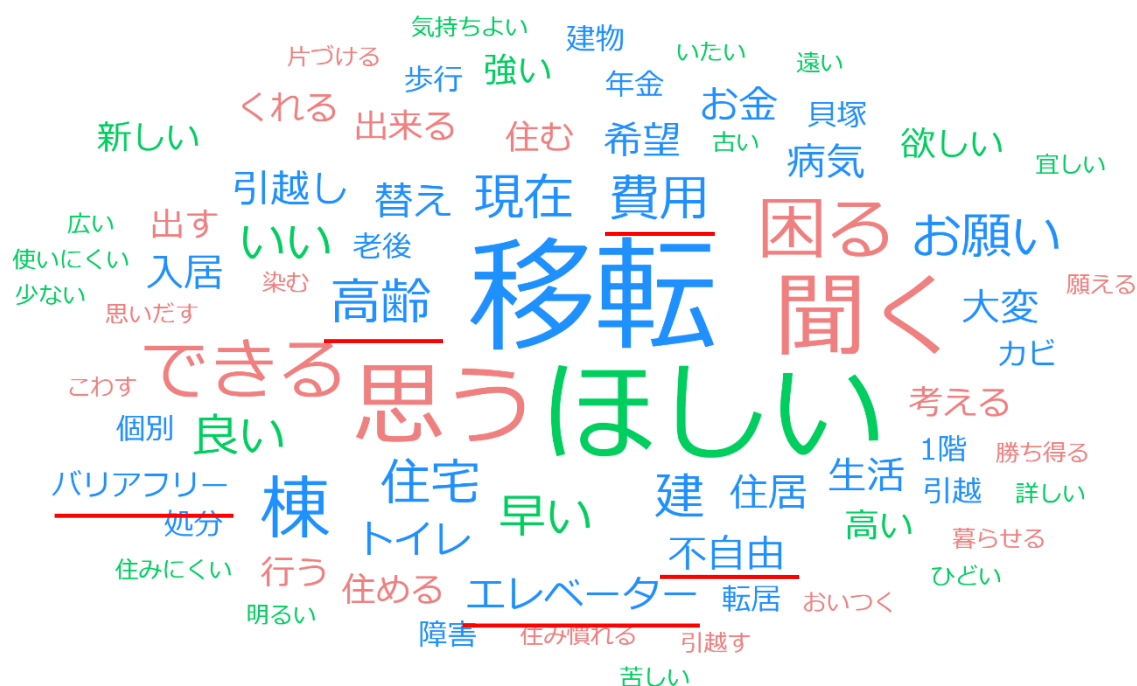


〈主なその他内容〉

- ・エレベーター・スロープがほしい。インターホンもほしい。早急に移転したい
- ・高齢者につき環境が変わると支障が出るため地区内の建替え後の新しい住宅に住みたい
- ・なるべく1階にしてほしい
- ・仮移転は東町内にしてほしい
- ・仮の移転にあたり、お風呂が必要
- ・引越したくない
- ・別居の親を引き取って同居したい
- ・今より小さい間取りは困る

- ・「引越し費用などの資金面の支援が欲しい」が 84 件で一番多く、次いで「現住居の家財道具等処分に係る費用の支援が欲しい」が 75 件で、費用面が心配の意見が多くみられる。
- ・次いで、「バリアフリーが充実した部屋への移転（非常用ブザー、床段差の完全解消、手すりなど）」が 54 件となっている。
- ・そのほか、「現住居の家財道具等の片付けにあたり人手のサポートが欲しい」、「引越し時の必要な手続きのサポートが欲しい」、「引越し業者の紹介や手配などの段取りのサポートが欲しい」といった人的支援を希望する声が多い。

B 建替えや移転に対するご意見、ご要望などご自由にお書きください



自由回答のワーククラウド

※ワードクラウド・・・

自由回答にて記載された文字について、頻出単語ほど視覚的に大きく表示するもの

〈主なご意見〉

(費用に関すること)

- ・ 移転に係る費用面の支援が欲しい (7 件)
- ・ 移転するとき不要になった家具など処分したい (3 件)
- ・ 家賃高くなるのは困る (2 件)

(仕様に関すること)

- ・移転するなら1階、2階が良い（4件）
- ・足が不自由なので、バリアフリーな住宅に移転したい（7件）
- ・市役所担当も住民の意見をいつでも聞いてもらえる制度を充実してほしい。府営では定期的に相談窓口があり行われている（1件）
- ・エレベーターは必須。倉庫が無くなるのであれば収納を多くしてほしい（1件）
- ・最新の設備にしてほしい（1件）

(移転に関すること)

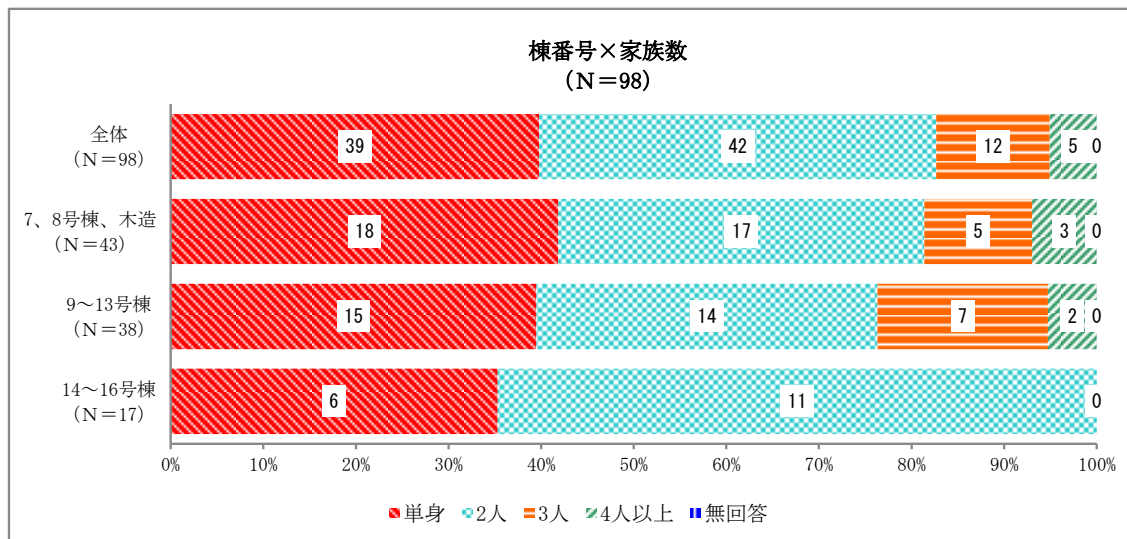
- ・早く建替えを実施してほしい、スケジュールを教えてください（7件）
- ・何度も移転したくないので、仮移転先に住み続けたい（1件）
- ・仮移転なしで建替え後の新しい市営住宅に移転が一番いい（1件）

●クロス集計結果

※クロス集計により各項目のサンプル数が少なくなるため、数値のブレが出やすい環境下であることに留意する。

○棟番号×家族数

(上段：回答数、下段：回答割合)					
	合計	単身	2人	3人	4人以上
全体	98	39	42	12	5
	100.0%	39.8%	42.9%	12.2%	5.1%
7、8号棟、木造	43	18	17	5	3
	100.0%	41.9%	39.5%	11.6%	7.0%
9～13号棟	38	15	14	7	2
	100.0%	39.5%	36.8%	18.4%	5.3%
14～16号棟	17	6	11	0	0
	100.0%	35.3%	64.7%	0.0%	0.0%

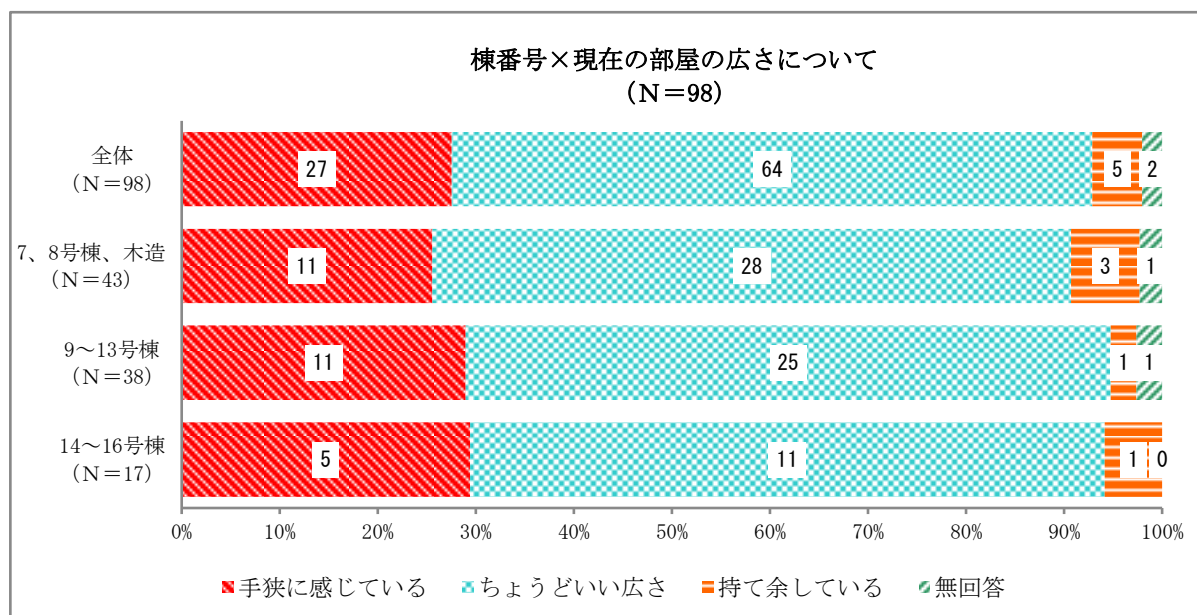


- どの棟においても「単身」と「2人家族」が多くを占めており、その割合は〈7、8号棟、木造〉、9～13号棟は同様の傾向となっている。
- 14～16号棟は、「3人家族」と「4人以上家族」が0件である。

○棟番号×部屋の広さ

(上段：回答数、下段：回答割合)

	合計	手狭に感じている	ちょうどいい広さ	持て余している	無回答
全体	98	27	64	5	2
	100.0%	27.6%	65.3%	5.1%	2.0%
7、8号棟、木造	43	11	28	3	1
	100.0%	25.6%	65.1%	7.0%	2.3%
9～13号棟	38	11	25	1	1
	100.0%	28.9%	65.8%	2.6%	2.6%
14～16号棟	17	5	11	1	0
	100.0%	29.4%	64.7%	5.9%	0.0%



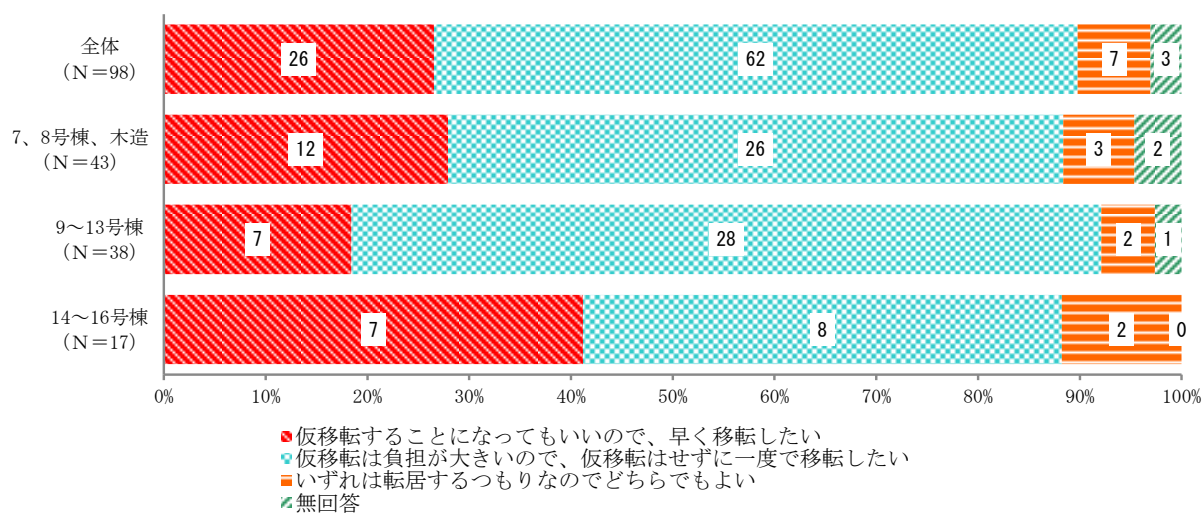
・どの棟においても、各回答の割合は同様の傾向となっている。

○棟番号×移転に関する考え

(上段：回答数、下段：回答割合)

	合計	仮移転すること になってもいい ので、早く移転 したい	仮移転は負担が 大きいので、仮 移転はせずに一 度で移転したい	いずれは転居す るつもりなので どちらでもよい	無回答
全体	98	26	62	7	3
	100.0%	26.5%	63.3%	7.1%	3.1%
7、8号棟、木造	43	12	26	3	2
	100.0%	27.9%	60.5%	7.0%	4.7%
9～13号棟	38	7	28	2	1
	100.0%	18.4%	73.7%	5.3%	2.6%
14～16号棟	17	7	8	2	0
	100.0%	41.2%	47.1%	11.8%	0.0%

棟番号×建替えの際の移転（引越し）について
(N=98)

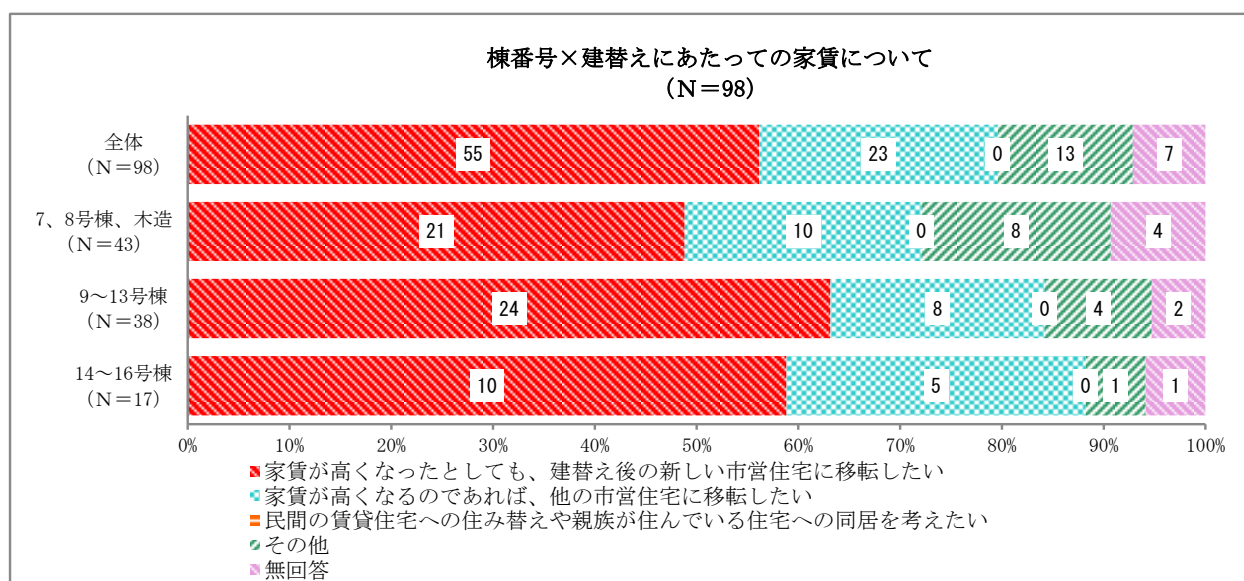


・いずれの棟も「仮移転は負担が大きいので、仮移転はせずに一度で移転したい」が最も多い回答であるが、14～16号棟については「仮移転することになってもいいので、早く移転したい」も4割を占めている。

○棟番号×家賃に対する考え

(上段：回答数、下段：回答割合)

	合計	家賃が高くなったとしても、建替え後の新しい市営住宅に移転したい	家賃が高くなるのであれば、他の市営住宅に移転したい	民間の賃貸住宅への住み替えや親族が住んでいる住宅への同居を考えたい	その他	無回答
全体	98	55	23	0	13	7
	100.0%	56.1%	23.5%	0.0%	13.3%	7.1%
7、8号棟、木造	43	21	10	0	8	4
	100.0%	48.8%	23.3%	0.0%	18.6%	9.3%
9～13号棟	38	24	8	0	4	2
	100.0%	63.2%	21.1%	0.0%	10.5%	5.3%
14～16号棟	17	10	5	0	1	1
	100.0%	58.8%	29.4%	0.0%	5.9%	5.9%



- ・いずれの棟も、「家賃が高くなったとしても、建替え後の新しい市営住宅に移転したい」が5～6割程度、「家賃が高くなるのであれば、他の市営住宅に移転したい」が約2～3割程度を占め、同様の傾向がみられる。
- ・民間の賃貸住宅への住み替えや親族が住んでいる住宅への同居を考えたい」は全体、棟別共に0件である。

〈参考：想定家賃〉

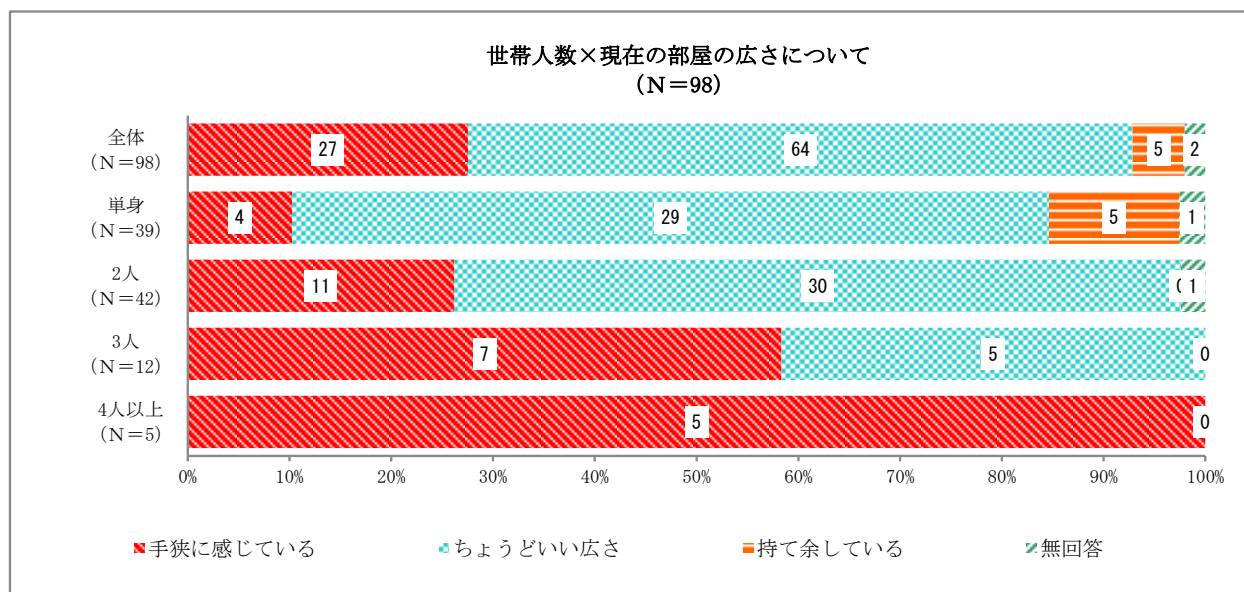
市試算の想定家賃は以下の通り

- ・現況棟 (2DK-49 m²) : 11,100～29,400 円
- ・新築棟 (2DK-53 m²) : 19,900～52,700 円
- ・新築棟 (3LDK-62 m²) : 23,200～61,600 円

○世帯人数×現在の部屋の広さ

(上段：回答数、下段：回答割合)

	合計	手狭に感じている	ちょうどいい広さ	持て余している	無回答
全体	98	27	64	5	2
	100.0%	27.6%	65.3%	5.1%	2.0%
単身	39	4	29	5	1
	100.0%	10.3%	74.4%	12.8%	2.6%
2人	42	11	30	0	1
	100.0%	26.2%	71.4%	0.0%	2.4%
3人	12	7	5	0	0
	100.0%	58.3%	41.7%	0.0%	0.0%
4人以上	5	5	0	0	0
	100.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%

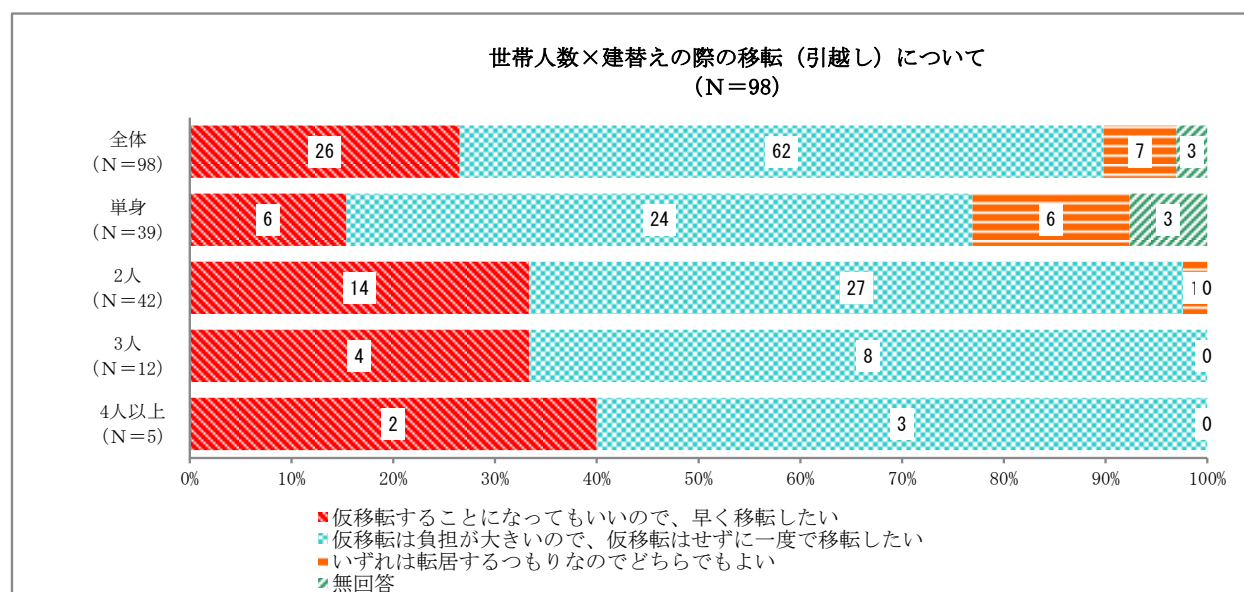


- ・世帯人数が多くなるほど「手狭に感じている」が増えていく傾向にあり、「ちょうどいい広さ」は減少する傾向にある。
- ・単身、2人世帯では、「ちょうどいい広さ」または「持て余している」という回答が7割以上となっている。
- ・4人以上世帯では全て「手狭に感じている」と回答した。

○世帯人数×移転に関する考え

(上段：回答数、下段：回答割合)

	合計	仮移転すること になってもいい ので、早く移転 したい	仮移転は負担が 大きいので、仮 移転はせずに一 度で移転したい	いずれは転居す るつもりなので どちらでもよい	無回答
全体	98	26	62	7	3
	100.0%	26.5%	63.3%	7.1%	3.1%
単身	39	6	24	6	3
	100.0%	15.4%	61.5%	15.4%	7.7%
2人	42	14	27	1	0
	100.0%	33.3%	64.3%	2.4%	0.0%
3人	12	4	8	0	0
	100.0%	33.3%	66.7%	0.0%	0.0%
4人以上	5	2	3	0	0
	100.0%	40.0%	60.0%	0.0%	0.0%

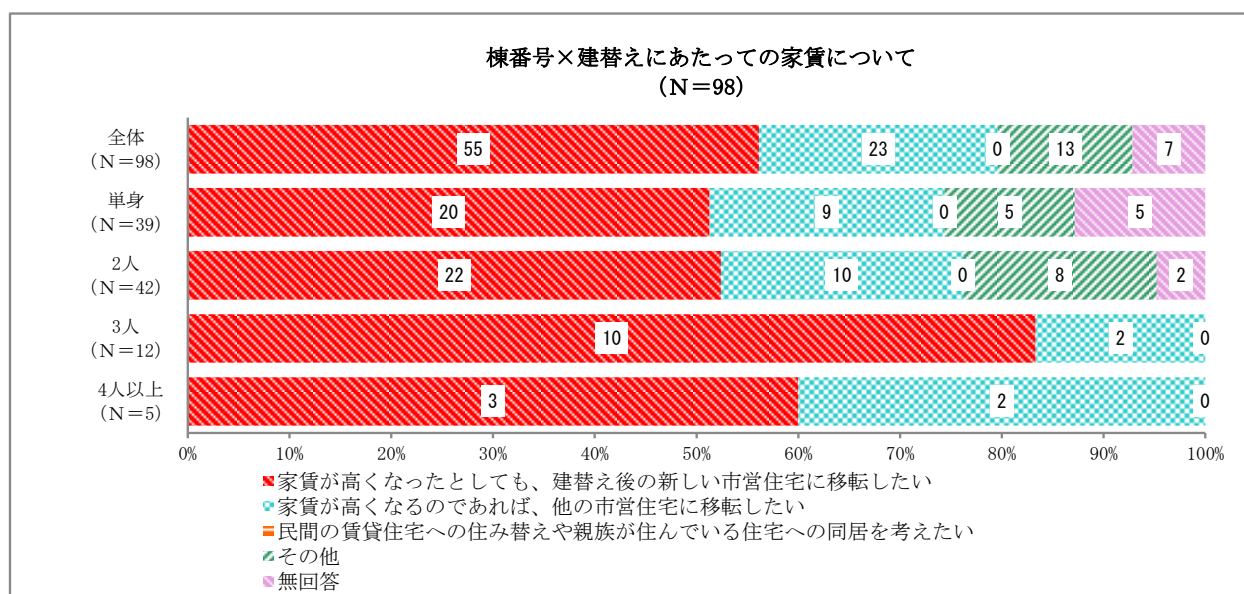


- ・いずれの世帯人数においても「仮移転は負担が大きいので、仮移転はせずに一度で移転したい」が最も多い回答となっている。
- ・一方、2人以上世帯においては、「仮移転することになってもいいので、早く移転したい」が3割以上となっている。
- ・単身世帯は「いずれは転居するつもりなのでどちらでもよい」が一定数みられる。

○世帯人数×家賃に対する考え

(上段：回答数、下段：回答割合)

	合計	家賃が高くなったとしても、建替え後の新しい市営住宅に移転したい	家賃が高くなるのであれば、他の市営住宅に移転したい	民間の賃貸住宅への住み替えや親族が住んでいる住宅への同居を考えたい	その他	無回答
全体	98	55	23	0	13	7
	100.0%	56.1%	23.5%	0.0%	13.3%	7.1%
単身	39	20	9	0	5	5
	100.0%	51.3%	23.1%	0.0%	12.8%	12.8%
2人	42	22	10	0	8	2
	100.0%	52.4%	23.8%	0.0%	19.0%	4.8%
3人	12	10	2	0	0	0
	100.0%	83.3%	16.7%	0.0%	0.0%	0.0%
4人以上	5	3	2	0	0	0
	100.0%	60.0%	40.0%	0.0%	0.0%	0.0%



- ・いずれの世帯人数においても「家賃が高くなったとしても、建替え後の新しい市営住宅に移転したい」が最も多い回答である。
- ・特に3人世帯ではその傾向が顕著である。

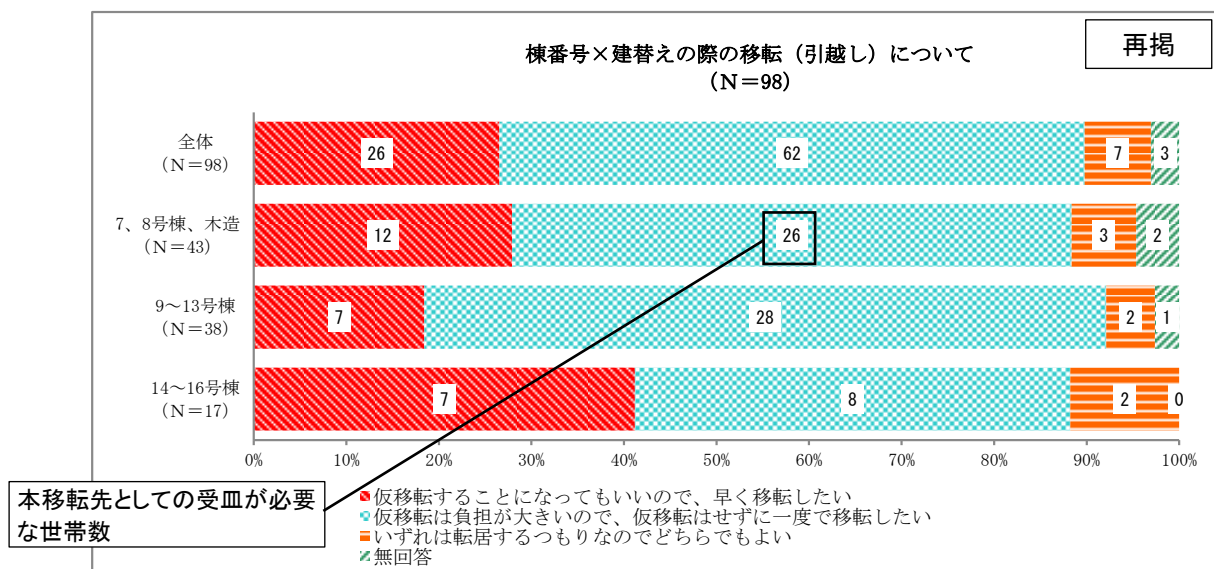
(2) アンケート結果の考察、基本方針への展開

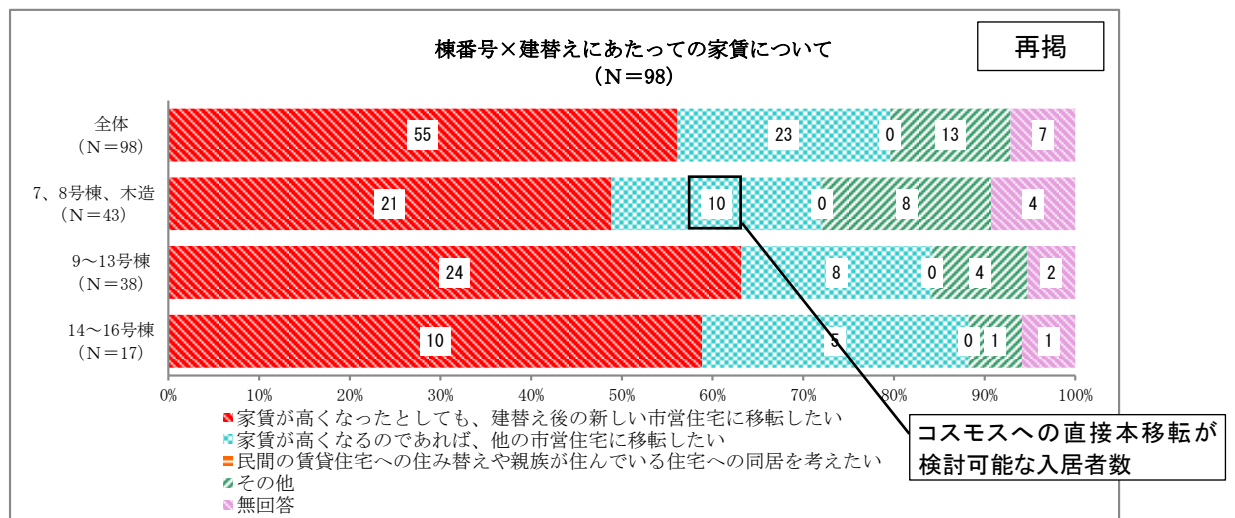
(考察)

- ・団地全体の高齢化が著しく、住宅の高齢者対応仕様が求められるだけでなく、建替えに伴う移転にあたっての負担軽減や事業の迅速化などが求められる。
- ・費用的な支援や人的支援を求める声が多く、移転の円滑化にあたり費用助成及びサポート制度の検討が必要である。
- ・仮移転なしの一度での本移転を求める声が多く、また、全体の6割弱が新しい住棟への移転を希望していることから、移転計画の立案にあたり受皿となる住戸確保がポイントとなる。
- ・棟別での顕著な傾向の違いは見られないことから、各棟共通の課題として検討する。
- ・事業に関する情報が不足していることに不安を感じている入居者も多く、適宜説明や情報提供を行いながら不安を解消していく必要がある。

(方針への展開)

- ・一度での移転を望む声が多く、事業の初期段階で一定の新規住戸が必要となることから、仮移転が発生しない現やすらぎ老人福祉センターの解体跡地を第一期住棟の建設地とする案について検討する。
- ・団地全体として高齢化が著しいことから、敷地内のアプローチのバリアフリー化や住戸内の高齢者対応仕様などを積極的に取り入れる。
- ・事業迅速化が求められることから、移転の斡旋や設計・施工において民間活力の導入について積極的に取り組み、その最適な手法を検討する。
- ・費用的な支援、人的支援とも必要性が高いことから、多様な支援メニューを設けることで、移転対象者に合ったメニューを選択できるようにすることで、移転負担の軽減や移転の円滑化を図る。また、副次的に、受皿住戸の供給数の都合上、一度での本移転を希望していたが仮移転をしてもらう必要がある入居者に対しても、可能な限り負担を軽減することで仮移転に応じてもらえるよう対応していく。その際、必要に応じて親族やケアマネジャーなどの関係者にも参加してもらうことで、不安感の軽減に努める。





- ・最も築年数が経過している7、8号棟、木造棟において、少なくとも26世帯（60.5%、入居世帯数ベースでは57世帯×60.5%≒34世帯）は新住宅への一度移転を希望している。
- ・一方で、他の市営住宅への移転も検討可能な世帯が少なくとも10世帯（23.3%、入居世帯数ベースでは57世帯×23.3%≒13世帯）はいるとみられ、初期段階での新住棟の受皿住戸確保に限度があることから、建替済みのEV設置住棟であるコスモス東1、2号館への本移転も視野に入れ検討する。

(3) 検討部会の開催

整備計画の策定にあたり地元組織である東町会との検討部会を開催し、建替えの進め方と跡地活用方針についての意見交換を行った。開催概要は以下の通りである。

	日時	主な議題
第1回	令和6年6月26日(水)	・事業の進め方について ・入居者アンケートの実施方針について①
第2回	令和6年7月17日(水)	・入居者アンケートの実施方針について②
第3回	令和6年8月21日(水)	・入居者アンケートの実施方針について③ ・跡地活用の方向性について
第4回	令和6年9月18日(水)	・入居者アンケート実施に向けた最終確認
第5回	令和6年10月16日(水)	・建替え事業の進め方について ・整備計画のまとめ方について
第6回	令和6年11月20日(水)	・アンケート結果の報告 ・整備計画の骨子、概要について
第7回	令和7年1月15日(水)	・整備計画の素案、概要について ・情報周知の方法
第8回	令和7年2月19日(水)	・計画素案についての最終意見交換 ・令和7年度以降の動き

令和7年度以降も引き続き地元と協議、協力のもと整備に取り組んでいく。

第4章 建替基本方針

(1) 計画テーマ

①再編・整備方針

地元との協議のうえ、以下の方針に基づき再編・整備を行う。整備推進にあたっては、地元と協力しながら進めることとする。

- ・老朽化した市営東団地住宅を建替え、エレベーター設置や住戸内バリアフリー化などにより高齢者でも住みよい住環境を整備する。
- ・民間活力の導入により若年世帯の定住促進に資するような余剰地活用を行う。
- ・余剰地活用により、地域住民の利便性促進やコミュニティの強靱化に資する新たな施設整備を検討する。



市営東団地住宅と既存の戸建て住宅、さらに余剰地活用により生み出された若年世帯向けの戸建て住宅が共生する※ミクストコミュニティのまちを形成

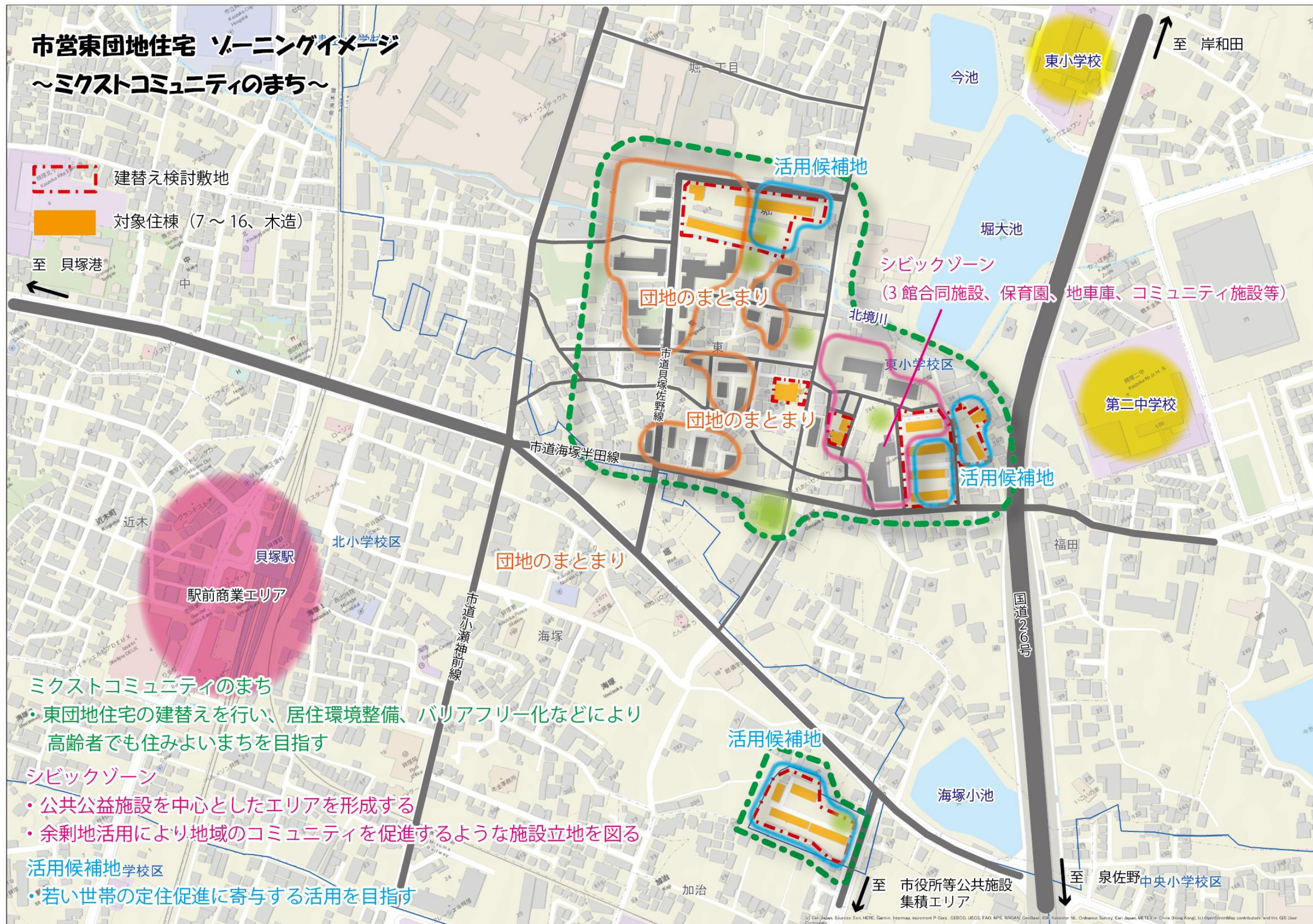
※ミクストコミュニティ・・・

若者による高齢者の見守り等の生活支援、高齢者による子育て支援など、多様な世代の交流や支え合いを通じて形成される豊かなコミュニティのこと

(国土交通省：「多様な世代が生き生きと暮らし続けられる住まい・まち“ミクストコミュニティ”を目指して」より)

②土地利用方針

- ・次項に再編・整備により東団地住宅の建替えとまちづくりを行うゾーニングイメージを示す。

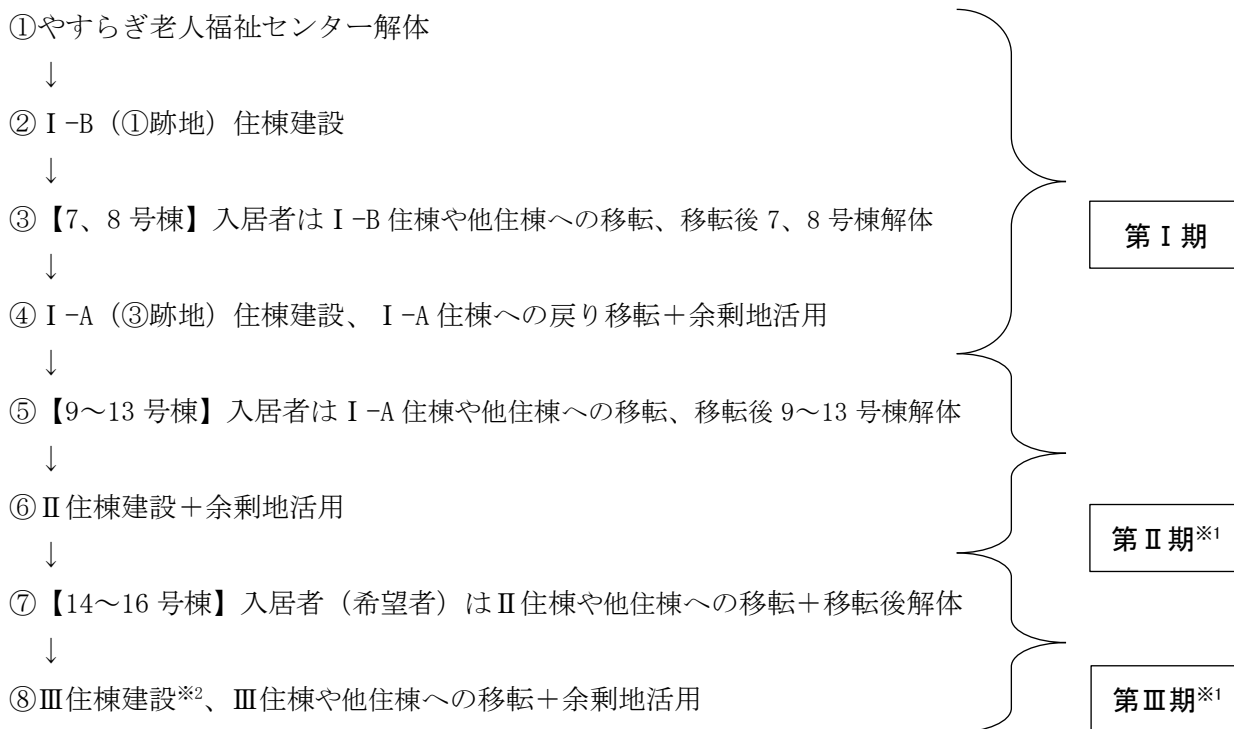


(2) 計画諸元整理

①建替事業工区の設定

- ・現在も入居中の公営住宅の建替えになることから、入居者の受け皿住戸を確保しながら順次建替えを行う。
- ・建替えは基本的に最も老朽化が進行している 7、8 号棟を第一期とする。また、木造棟については耐用年限を大幅に超過していることから、現在の入居者の移転が完了次第除却する。
- ・当地区内では、別途三館合同施設建設、また施設集約に伴うやすらぎ老人福祉センターの除却が予定されている。第一期棟を移転の必要がないやすらぎ老人福祉センター跡地に建設することで、後の移転計画を優利にすることが考えられる。受け皿住戸が不足する場合は、既存のコスモス東 1、2 号館への仮移転を行い、建替え完了後に戻り移転を行う。
- ・仮移転にあたっては、各入居者の意向に合わせてコスモス東 1、2 号館への移転を本移転とすることも見込む。具体的には「建替えによる家賃上昇を避けたい」、「少しでも早く今の老朽化した住棟から移転したい」入居者などが対象となる。
- ・集約建替えとなるため、建替え過程で余剰地が発生する。長期計画となることから建替え事業と並行して都度余剰地活用を行うことで、まちづくりを行いながら地域活力の維持向上を図る。

■整備の大まかな流れ（詳細は後述の事業スケジュール、移転計画（案）にて）



※1 第Ⅱ期以降は、現「貝塚市営住宅長寿命化計画」の見直し時期以降の動きとなるため、次期計画（令和 8 年度予定）における位置づけに基づき方針検討する。

※2 立地環境が他棟と異なる 14～16 号棟については、他棟のスケジュールに寄らず敷地内だけで 3 棟をころがしながら集約建替、移転計画を完了させることも考えられる。

②必要整備戸数

- ・建替対象住棟に入居する 161 戸（令和 6 年度末時点）とする。

③住戸プラン

- ・アンケート結果にて、「ちょうどいい広さ」が多数を占めており、また現在の広さは（約 50 m²）は入居者の入れ替わりにより世帯人数が変化した場合でも一定の生活水準を確保する上で汎用的な広さである。

→建替え後においても、基本的には現在と同等の 2DK-約 50 m²を基本的な住戸プランとする。

④動線、附帯施設の整備方針

1) 動線

- ・現況敷地をベースに建替えを行うこととし、団地住宅地区内の車両動線は既に住宅団地としての整備が完了していることから、現況の車両動線に合わせた計画とする。
- ・各建替え敷地内においては、車と歩行者の動線に交錯が生じないように配慮した動線を計画とし、歩行者の安全を確保する。
- ・住戸までのアプローチなど主動線となり得る通路については、段差解消や手すり設置などバリアフリーが施された動線とする。

2) 広場、緑地

- ・広場、緑地等の設置は、後述の必要面積を確保することを前提に、団地住宅地区内の既設公園や歩行者動線に配慮した位置に整備する。

3) 景観

- ・建替えにあたり新たに歩行者通路を整備する場合には適宜植栽帯等を設け、緑豊かな空間を形成する。
- ・住棟は周辺環境と調和した色彩や形状とし、建築効率や必要な機能確保を損なわない範囲で敷地境界からのセットバックや高さを抑え周囲への圧迫感を与えないような型式とする。

(3) 法適合による計画条件

○都市計画、建築基準法等による規制等

- ・用途地域：第一種住居地域、一部準工業地域（いずれも居住誘導区域内）
- ・防火地域：指定なし
- ・高度地区：指定なし
- ・指定容積率：200%、建蔽率：60%

	用途地域	前面道路（幅員）
建替敷地 A	第一種住居地域	市道堀福田線（約 7.5m）
建替敷地 B	//	市道堀畠中線（約 5.3m）
建替敷地 C	//	市道東団地 3 号線（約 5.0m）
建替敷地 D	準工業地域 （第一種住居地域に接することに留意する）	市道東団地 4 号線（約 5.0m）
建替敷地 E	第一種住居地域	市道東団地 4 号線（約 4.0m）
建替敷地 F	//	市道鳥羽畠中線（約 17.0m）

※敷地 A～F は P.13 に示すもの

〈第一種住居地域 形態規制等〉

道路斜線	$H=1.25D$ （境界からの後退緩和あり、道路高さによる補正必要）
隣地斜線	$H=20m+1.25D$ （境界からの後退緩和あり、隣地高さによる補正必要）
北側斜線	適用されない
日影規制	$2.5H/4.0H$ （GL +4.0m規制）
採光斜線	$(D/H) \times 6 - 1.4$ （D7m以上で補正係数 1）

〈第一種住居地域にて住居以外の主な可能用途〉

- ・老人ホーム・身体障害者福祉ホーム
- ・保育所・公衆浴場・診療所
- ・物品販売業を営む店舗や飲食店で床面積の合計が 3000 m²以内のもの
- ・事務所で床面積の合計が 3000 m²以内のもの
- ・工場（50 m²以下・危険性や環境を悪化させる恐れが非常に少ない）

○開発指導要綱

- ・東団地住宅は基本的に平坦地であり、現況地形から大きく変更せず建替えが想定できるため造成工事は発生しないものとして検討することができる。しかしながら、各敷地一定規模の敷地面積を有し、また、活用地を切り出しながらの建替えや福祉施設からの用途変更となるため、その場合区画形質の変更として開発行為とみなされる可能性がある。

〈都市計画法第4条第12項〉

この法律において「開発行為」とは、主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行なう土地の区画形質の変更をいう。

- ・開発許可を受ける場合、貝塚市開発指導要綱及び技術基準への適合が必要となり、駐車場・駐輪場台数や集会所規模、緑化基準への適合などが必要となる。また、新たに公園の設置が必要となる可能性がある。
- ・一方で、同要綱内では適用除外要件が挙げられており、当事業が該当するか否か今後設計段階での調整・協議が必要である。
- ・ここでは、適用される場合に準拠すべき主な基準について整理する。なお、適用されない場合においても、建替条件設定の目安として参考とする。

〈貝塚市開発指導要綱 平成28年4月1日〉

(適用除外)

第5条 前条の規定に関わらず、次の各号に掲げるものについては、この要綱は適用しない。ただし、公共公益施設の整備を伴う開発行為等で市長が必要があると認めるものについては、この限りでない。

- (1) 国、大阪府、本市等が行う公共公益事業
- (2) 建築物の建替え新築、増築又は改築等で、戸数の増加、用途変更及び開発行為を伴わないもの
- (3) 建築基準法第85条に規定する仮設建築物の建築を目的とする開発行為等
- (4) 個人が自らの居住の用に供する住宅の建築を目的とする開発行為等
- (5) 住宅（長屋建住宅及び併用住宅を含む。）の建築を目的として行う開発行為等で、計画している建築戸数（以下「計画戸数」という。）が2戸以下のもの
- (6) その他市長が前各号に準ずるものとして別に定めるもの

〈準拠すべき主な開発基準〉

〈貝塚市開発指導要綱より〉

(適用範囲)

第4条 この要綱は、本市域内において行われる開発行為等で、次の各号に掲げるものについて適用する。

- (1) 開発区域の面積が300平方メートル以上の場合
- (2) 住宅（長屋建住宅及び併用住宅を含む。）の建築を目的として行うもの
- (3) 共同住宅等の用に供するもの
- (4) 建築基準法第42条第1項第5号の規定による道路位置指定を受けるもの

(共同住宅の住戸規模)

第14条 事業者は、共同住宅の1戸当たりの住戸専用面積（共用部分、バルコニーを除く。以下同じ。）を40平方メートル以上としなければならない。

(公園等)

第15条 住宅及び共同住宅等の建築を目的とする事業者は、次の各号の規定により算出して得た面積のうち、いずれか大きい方の面積以上の公園、緑地、広場等（以下「公園等」という。）を開発区域の適当な位置にできる限り集約して設けなければならない。ただし、公園等の面積が100平方メートル未満の場合は、100平方メートルとする。

- (1) 開発区域の面積が3,000平方メートル以上の場合、開発区域の面積に3パーセントを乗じて得た面積
- (2) 開発区域の計画戸数が30戸（単身者向け共同住宅等は、60戸）以上の場合、計画戸数1戸当たり3平方メートル（単身者向け共同住宅等は、1.5平方メートル）を乗じて得た面積

〈開発指導要綱技術基準より〉

道路に関する事項

ア 開発行為の目的が主として住宅の建築を目的とする場合の接続道路の幅員は、6.5m以上（住宅の建築を目的としない場合の接続道路の幅員は9m以上）とする。

ごみの収集施設及び収集方法に関する事項

3 ごみ置場設置場所等

- (1) ごみ置場は、次のいずれかに該当する場所に設置すること。

ア 道路幅員4m以上の通過道路に接し、収集作業が容易に行える場所、及びごみ収集車の運行に支障のない道路に面した場所

イ ごみ収集車(4t車)が駐車可能な場所。ただし、ごみ収集車が走行できる敷地内通路及び転回スペースがあること。

公益施設の設置に関する基準 集会所の設置基準

- ・ 100 戸以上のとき 1、200 戸を超えるときは 200 戸ごとに 1
- ・ 住宅予定戸数に 1 平方メートルを乗じて得た面積以上

駐車場及び駐輪場の設置基準に関する事項

＜共同住宅＞

- ・ 駐車場：1 戸当たり 1 台以上
- ・ 駐輪場：1 戸当たり 1 台以上

1 台あたりの標準寸法：自動車駐車場 5.0m×2.25m、自転車駐車場 1.5m×0.5m

※駐車場不足分について、同一敷地内で確保できない場合は、周辺 300m以内で確保すること

敷地外駐車場については、理由書、位置図、土地所有者の同意書及び登記事項証明書を提出し、市長と協議すること

消防水利施設等に関する事項

開発面積 (㎡)	水利		
	消火栓 (基)	防火水槽 (基)	その他の消防水利施設
1,000 未満	1	――	消防本部と協議すること
1,000 以上	1～2	――	
3,000 以上	2～4	――	
5,000 以上	4～5	1	
10,000 以上	5 以上	2 以上で 10,000 ㎡を超える場合で、開発面積が 5,000 ㎡増加毎に 1 基を加えた数を設置	

(4) 建替規模の想定

- ・本計画では、第Ⅰ期建替えとして想定する7、8号棟敷地（建替敷地A）、やすらぎ老人福祉センター敷地（建替敷地B）について建築条件に沿った規模の想定を行う。
- ・第Ⅱ期以降の敷地については、敷地面積から一定の活用地を確保することを前提とした想定延床面積に対して、戸当たり50㎡で割り戻した数をもって想定戸数とする。
- ・建替敷地Eについては飛び地となっており、建替え後なるべく現況と変わらない住環境を提供する観点からすると現地建替えが有力と考えられる。しかしながら、ボリューム検討より7～12号棟までの建替えで必要戸数を充足しており、また幹線道路に面していることから活用地としてのポテンシャルも高いため、基本計画では活用地として整備することも今後の事業進捗状況や市上位計画の改定状況などを踏まえながら方針を検討することとする。

		現況戸数	検討可能最大ボリューム	想定
第Ⅰ期	建替敷地A	7、8号棟：計120戸 うち入居世帯54世帯 ※集会所	約60戸、要集会所 【敷地半分で余剰地活用を行う前提】 最大で約180戸	60戸
	建替敷地B	やすらぎ老人福祉センター	約16～20戸 【駐車場は団地内別敷地にて確保する】 最大で約20戸	20戸
第Ⅱ期	建替敷地C	9～12号棟：計108戸 うち入居世帯61世帯	最大で約110戸	80戸
	建替敷地D	13号棟：12戸 うち入居世帯12世帯 ※集会所あり	最大で約40戸	建替え または 活用地
第Ⅲ期	建替敷地E	14～16号棟：60戸 うち入居世帯31世帯 ※集会所あり	最大で約100戸	活用地
	建替敷地F	木造住宅：7戸 うち入居世帯3世帯	最大で約15戸	住宅用駐車場 用地
	計	307戸、入居世帯161世帯		160戸程度

※バリエーションスタディ案であり配置、住戸型式は決定したものではありません

用地
面積：約2500㎡

北堀川5号橋
TOSU(RC)

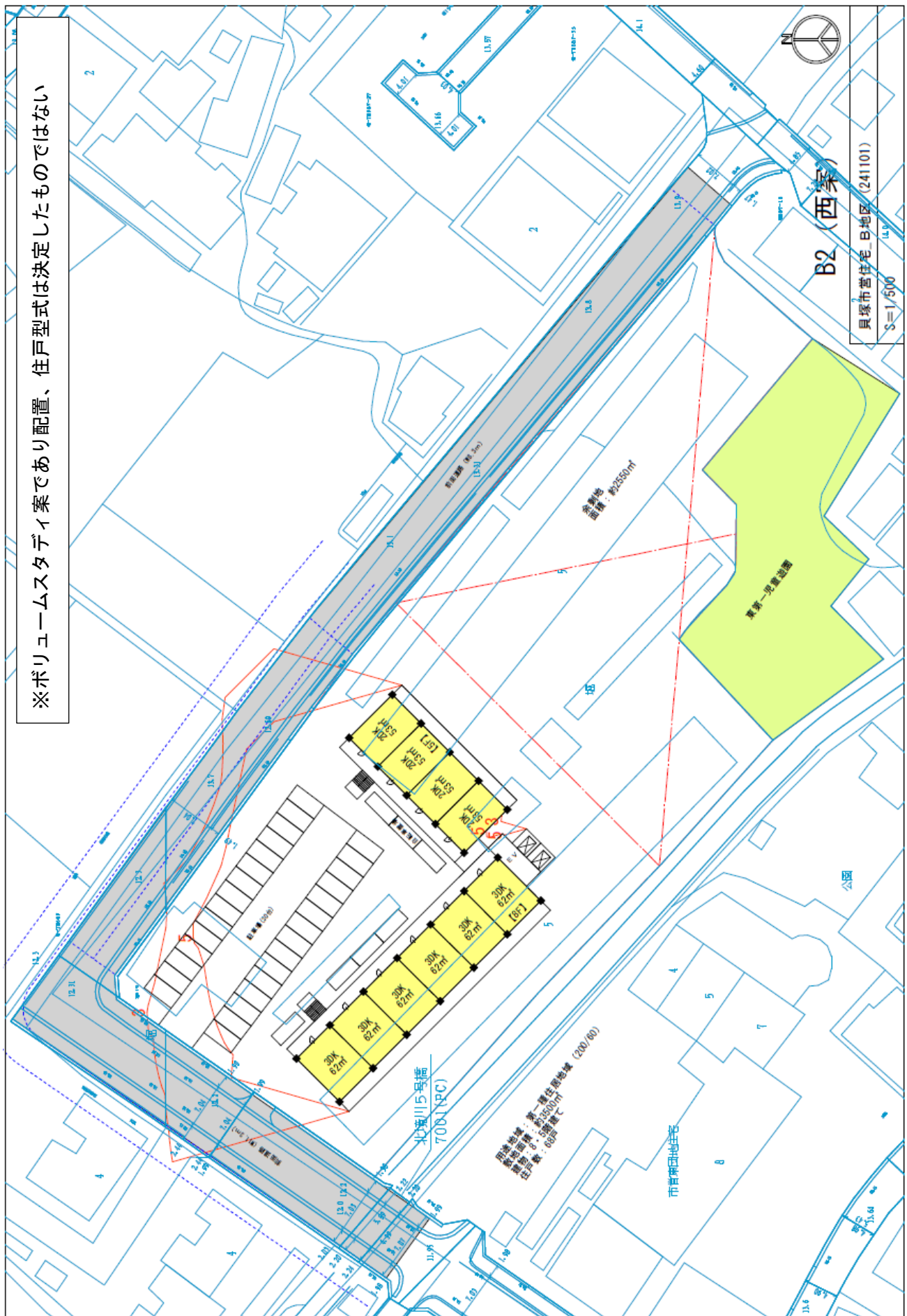
市営団地住宅

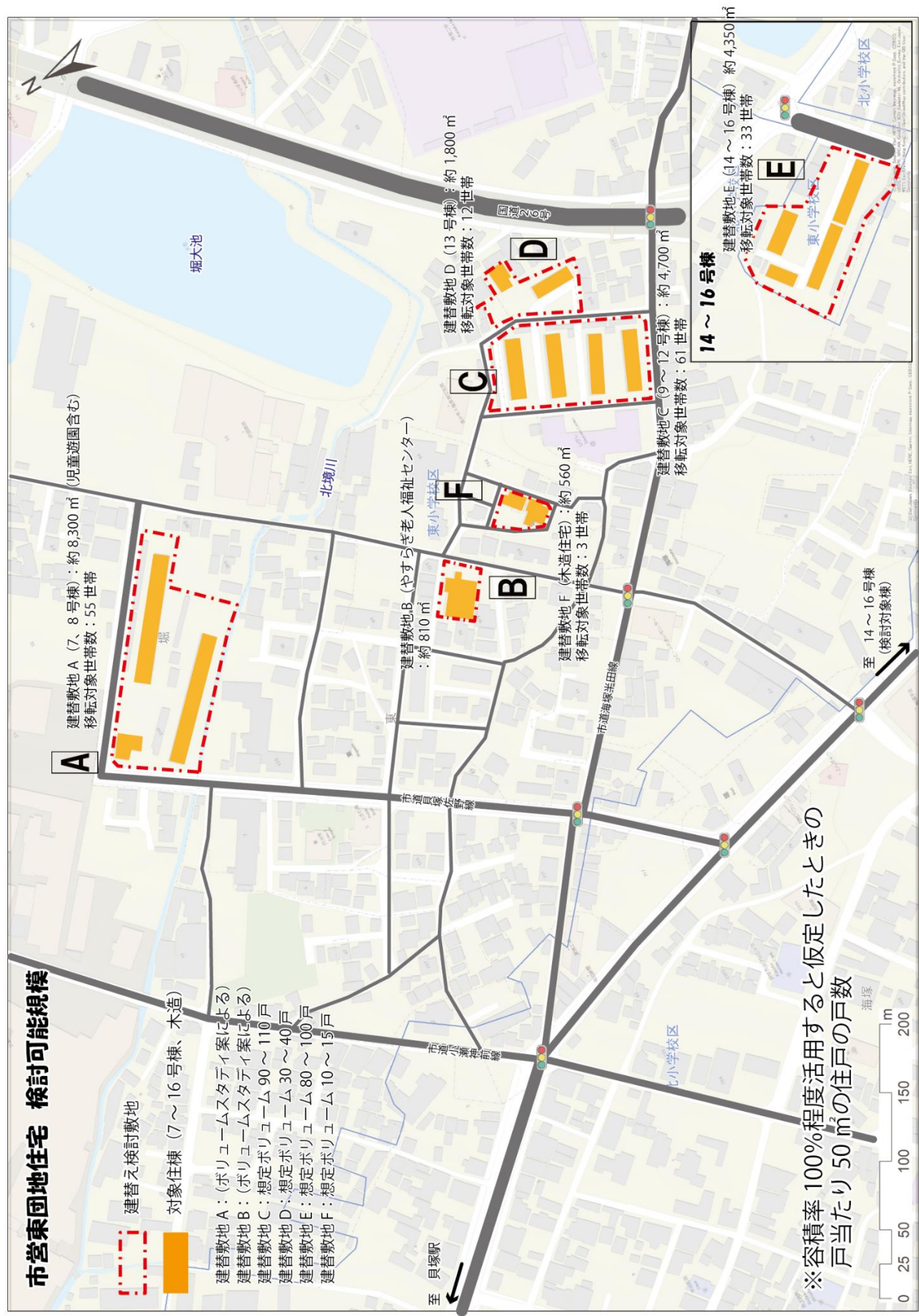
東第一児童遊園地

用務地：第一種住居地域(200/80)
基地面積：約2500㎡
建坪数：5棟建て
在戸数：62戸

貝塚市営住宅B地区(241101)
S=1/500

※ボリュームスタディ案であり配置、住戸型式は決定したものではない





（５）民間活力導入に向けて

昭和 30～40 年代の高度経済成長期から 50 年が経過し、多くの公共施設ストックが更新期を迎えているが、多くの地方公共団体では、建替え等に十分な予算や組織・人員の確保が喫緊の課題となっている状況である。

公共事業において近年用いられる※PFI 手法とは、官民連携のもと民間事業者の資金と経営能力・技術力（ノウハウ）を活用し、公共施設等の設計・建設・改修・更新や維持管理・運営を行う公共事業の手法で、貝塚市においても新庁舎の建替え事業や市営住宅の大規模改修事業などに採用されている。

東団地住宅の建替えにおいては、大規模な市営住宅の集約事業であることや迅速な事業実施、余剰地活用など検討課題が多岐にわたる。そのため、サービスの高質化や効率的な運営、市の財政、人的負担軽減などを目的に民間活力の導入を検討する。

①民間活力導入手法

- ・市営住宅建替え事業における民間活力導入の手法として以下のようなものが挙げられる。

		調査・設計	整備	管理・運営 、移転対応	管理基準 (公営住宅法)
公設公営		・公共発注	・公共発注	・公共	・公共
	スポット毎 の民活手法 適用可能性	・プロポーザル 方式で発注	・民間建設住宅を買 取または借上げ ・余剰地を事業用定 期借地契約等で民 間貸付、売却	・指定管理者 制度	—
公設 民営	※DB 方式	・公共発注により民間主体で設計、建設		・公共	・公共
	※DBO 方式	・公共発注により民間主体で設計、建設、管理			・公共
民設 民営 (PFI 法)	※BOT 方式	・民間主体で設計、建設、管理・運営、余剰地活用 ・資金調達も民間主導			・公共
	※BTO 方式	・民間主体で設計、建設し、建物所有権を行政に譲渡後に 引き続き民間主体で管理・運営、余剰地活用 ・資金調達は建設まで民間主導で行い、譲渡後は契約形態 により行政、民間が行う。			・公共

- ・どの事業手法を適用するかは今後の検討課題となるが、事業者がメリットを感じられる手法である必要があり、令和 7 年度以降に行う事業者へのサウンディング調査等の結果を踏まえ選定する。
- ・上記手法は、市営住宅建設と余剰地活用でそれぞれ手法を組み合わせることも考えられる。
- ・民間活力導入は、事業者からのアイデアやノウハウの提供を目的の一つとするものであるが、市の運営方針や地域特性との不整合が起こらないよう、細やかな募集条件の設定や官民の役割分担の明確化を図ることとする。
- ・事業者選定にあたっては、公平性や透明性を図るとともに、事業者の事業継続性やリスク回避方策などについても考慮しながら選定を行う。

※ PFI 手法・・・

Private-Finance-Initiative（プライベート・ファイナンス・イニシアチブ）といい、民間の資金と経営能力・技術力（ノウハウ）を活用し、公共施設等の設計・建設・改修・更新や維持管理・運営を行う公共事業の手法。

※ DB 方式、DBO 方式・・・

デザインビルド方式といい、公共事業において一つの企業が一体的に設計・施工を行うため、二件同時に契約する「設計・施工一括発注方式」のこと。維持管理（オペレーション）までを行う場合もある。設計段階より民間事業者の施工と維持管理のノウハウを反映することができるため、より最適な施設計画を検討することができる。

※ BOT 方式、BTO 方式・・・

PFI 法に基づき行われるもので、民間事業者が施設を建設し、維持・管理・運営する BOT（Build Operate Transfer）方式、設計・建設までは BOT 方式と同じだが、竣工後に公共施設を行政が購入し所有権は行政としながら民間事業者が維持・管理・運営を行う BTO（Build Transfer Operate）方式がある。設計段階より施工と維持管理のノウハウを反映することができるほか、特に BOT 方式の場合、維持管理、運営時も民間所有のまま行われるためより自由度が与えられ質の高いサービス提供が期待できる。

②余剰地の活用方針

- ・余剰地を活用し新たな土地利用を行うことは地域のまちづくりと強く結びつくため、活用方針の検討にあたっては東町会との検討部会にて議題に挙げ、地元と協働で検討した。
- ・部会にて挙げた余剰地活用の要望としては以下のようなものがあった。

- ・地域活力を維持していく観点から、建替えが全て完了してから余剰地活用を行うのではなく、建替えと並行して余剰地活用を行ってほしい。
- ・余剰地活用にあたり、若い人が定住する、戻ってきてくれる仕組みを考えたい。具体的には一度地域を離れた若い世帯が戻ってこれるような戸建て住宅が良いのではないかな。
- ・公営住宅が多数を占める地域であるため、地域活力維持のためには公営住宅の入居基準に寄らない人が定住できる仕掛けが必要。

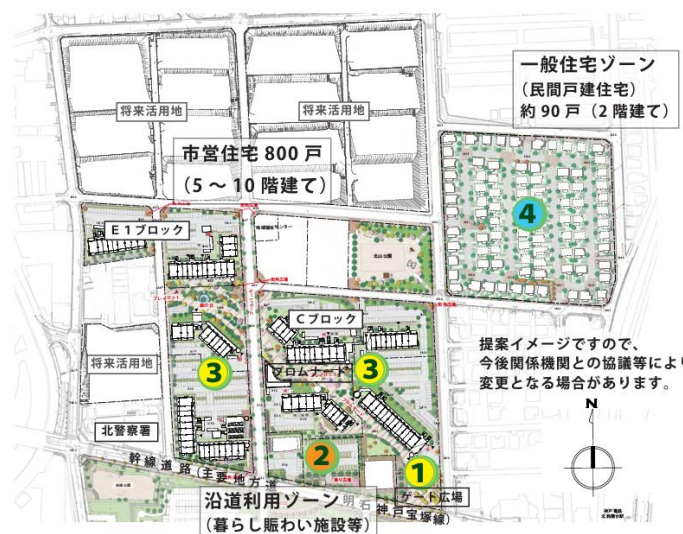
- 1) 駅より徒歩 10 分圏であり、一定の生活利便性を有する地域であることから、戸建て住宅としての跡地活用は有力な候補となり得る。
- 2) 地区内に複合機能を有する公共施設の新設（集約建替えを予定）が立地していること、広域幹線道路（国道 26 号）からのアクセスが良好であることを踏まえ、公共公益施設や生活利便施設なども合わせて検討していく



③参考事例

公営住宅再編×余剰地活用の事例①〈公営住宅 PFI の先進事例〉

事業名	神戸市桜の宮住宅建替事業		
実施自治体	兵庫県神戸市	事業期間	H27～R7（予定）
事業規模	約 14.3ha	従前戸数	60 棟、2,299 戸
事業手法	・PFI 手法に基づく BT 方式		
従後土地利用	・【第一期】市営住宅 450 戸、民間住宅（戸建て 108 戸） ・【第二期】市営住宅 800 戸、民間住宅（戸建て約 90 戸）、暮らし賑わい施設（ファーマーズマーケット・カフェ・ライブラリー・クリニックなど）、時間貸し駐車場、生活利便施設（コンビニ）、菜園付広場		
コンセプト・目標等	3つのまちづくりの目標像 ・若い人からお年寄りまで、いきいきと住めるまち ・環境に配慮したゆとりとうるおいのあるまち ・誰もが安全・安心に暮らせるまち		
事業概要	・既入居戸数と今後の需要を踏まえて、集約建て替え・管理戸数縮減単なる市営住宅の建替えではなく、まちづくりの観点をふまえ、まちの活性化や公民の良好な住宅ストックの形成、住民の利便性の向上を図るため、民間ノウハウ活用による PFI 事業として実施。 ・市営住宅の一部に LDK タイプの若年・子育て世帯向け住宅を配置。民間戸建住宅についても、売建方式と設計・設備・仕様が準備された建売方式のミックス供給とするなど、自由度が高い若年・子育て世帯向け住宅を供給。 ・幹線道路沿道は立地を活かし、団地周辺のにぎわいづくりや利便性の向上に資する施設を計画。（事業用定期借地にて暮らしにぎわい施設、土地売却にてコンビニ） ・桜の宮保育所・児童館の移転と新たに高齢者向け福祉施設等を計画。 ・地区計画を導入し将来にわたりエリア内のゾーニングを担保。		



資料：神戸市 HP より

公営住宅再編×余剰地活用の事例②〈建替えとソーシャルミックスの事例〉

事業名	堺南長尾住宅建替事業		
実施自治体	大阪府	事業期間	H21～H25
敷地面積	約 3.6ha	従前戸数	512 戸
事業手法	・PFI 手法に基づく BT 方式		
従後土地利用	・府営住宅（443 戸）、民間マンション（135 戸） ・戸建住宅（62 区画）		
コンセプト・目標等	・住環境の向上 ・災害に強い地域づくり ・コミュニティ形成 ・地域の活性化 ・環境に配慮した開発		
事業概要	・高齢者が多く占める中、コミュニティ継続と移転に係る負担軽減が課題であった。 ・当初 15 年間の建替計画を検討していたが、住民負担が大きくなり理解が得られなかったため、PFI 事業による民間提案により、団地外仮移転ゼロとしながら、仮移転世帯数を最小限に抑える建替計画を立案し、1 期（4 年間）で事業が完了した。 ・民間の提案内容として、ソーシャルミックス（年齢、職業、所得水準などが異なる人々が同じ地域で交流して暮らせるようにすること）を目指し、集合住宅と戸建住宅の両方を整備する民間活用用地の施設計画、周辺との調和に配慮したデザインや色彩、建物高さの変化による景観計画が立案された。 ○建設戸数を変更（512戸⇒443戸） ○入居者の仮移転を行うことにより1期で事業を完了するとともに民活手法を導入して建替え ○余剰地を生み出し、その他公的住宅用地としての活用を検討		

資料：大阪府建設事業評価委員会資料より

公営住宅再編×余剰地活用の事例③〈型に囚われない公営住宅の在り方〉

事業名	morineki プロジェクト		
実施自治体	大東市	事業期間	H28～R3
敷地面積	約 7,850 ㎡	従前戸数	144 戸
事業手法	・ PPP 事業（公民連携まちづくり会社の設立）		
従後土地利用	・ 民間賃貸住宅 74 戸（当面は従前居住者用住宅として市が借上げ） ・ 都市計画公園 ・ レストラン、アウトドアショップ、アパレルなどの生活利便施設		
コンセプト・目標等	・ 市営住宅住民のみならず多様な利用者、来訪者にとって活発な活動と賑わいの場を創出し、持続性あるまちづくりを実現 ・ 新たな定住人口を呼び込むため、老朽化した市営住宅の建て替えのみならず、都市公園や道路、河川といった風辺環境を含めて一体的に再生		
事業概要	・ 大東市が老朽化した飯森園第二住宅の建替えを公民連携手法で進めた国内初の PPP 活用プロジェクト。 ・ 大東市の出資によるまちづくり会社を設立し、市営住宅の建替え、道路・公園・河川の整備、民間企業や店舗を誘致し、市営住宅の住民だけでなく人を呼び込むにぎわいの場を創出。 ・ 特定目的会社（大東市と上記まちづくり会社が出資）を立上げ、住宅は木造 3 階建ての民間賃貸住宅として整備し市が借上げている。周辺環境・インフラ関係は市が整備、民間オフィスや店舗は特定目的会社が整備し、まちづくり会社がテナントリーシングなど運営部分を行う。    		

資料：自ら撮影

公営住宅再編×余剰地活用の事例④〈地域課題解決に向けた実証実験〉

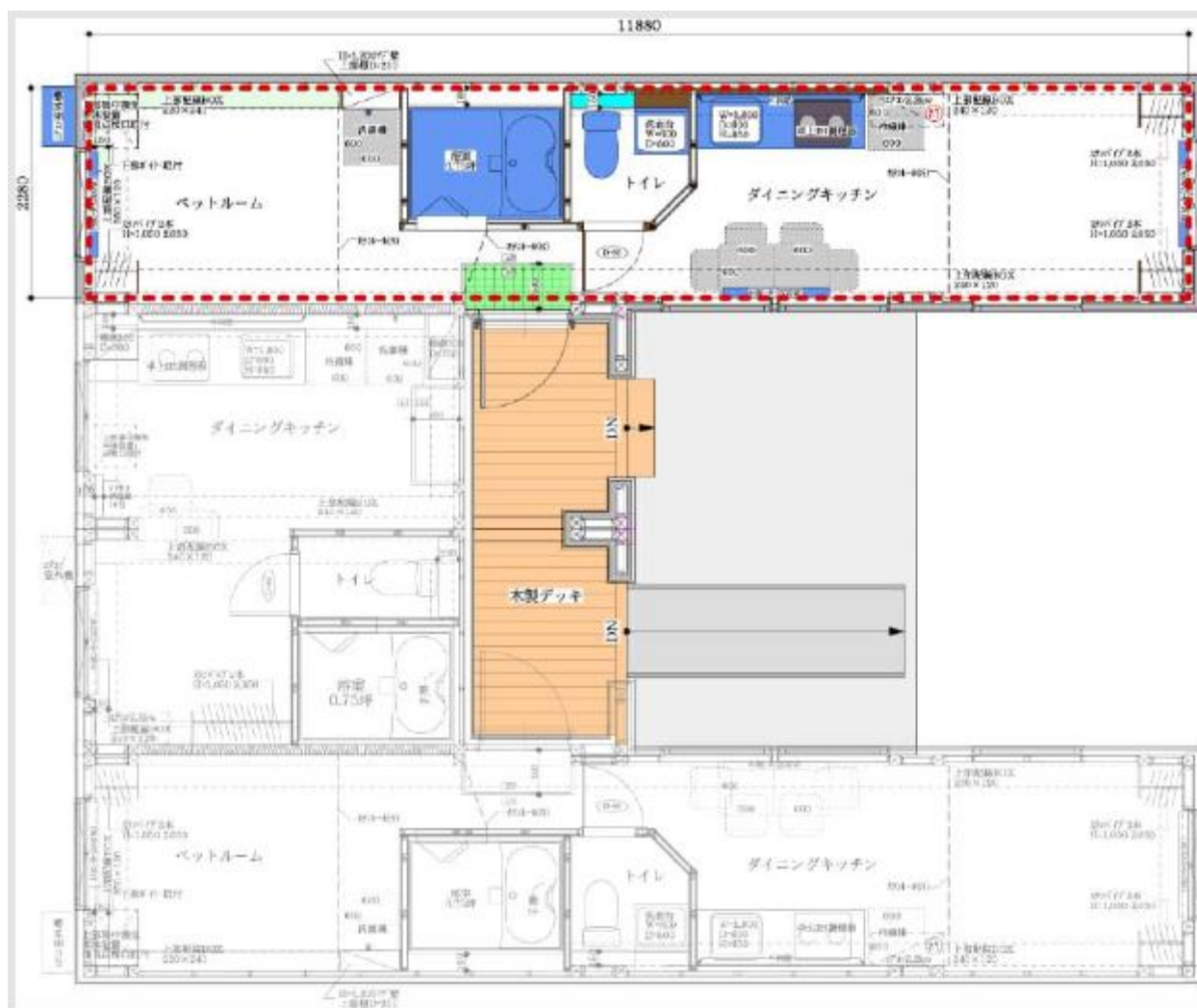
事業名	東村山市本町地区プロジェクト（都営住宅）		
実施自治体	東京都	事業期間	H17～H23
敷地面積	約 10ha	従前戸数	不明
事業手法	・東京都が公募した事業会社への定期借地権付きの貸付け（70 年間） ・事業会社が宅地造成、戸建住宅建設を行い、購入者に転定期借地権付で供給		
従後土地利用	・道路、公園等 ・戸建住宅 280 戸（うち実証実験住宅として 100 戸整備） ・その他、集合住宅、保育園・デイサービスセンター、商業施設等		
コンセプト・目標等	・郊外型居住モデルを提示するまちづくり ・戸建て住宅価格引き下げの実証実験		
事業概要	・都営団地の建替余剰地を活用し、多摩地域の郊外型居住モデルを提示するまちづくりを行うとともに、戸建住宅の価格引き下げに向けた先進的な取組に賛同する住宅生産者を公募・選定し、建物価格が3割程度安い低廉かつ高品質な戸建住宅を建設した。  木の香る家（25戸） ・柱・梁の仕口の統一と定尺（標準寸法）材の利用 ・木材産地の製材加工所と直結し、中間の流通経路を省略 ・職種を減らした木工事中心の家づくり  木造ドミノ（25戸） ・寸法の統一された柱・梁による軸組架構により人工数を削減 ・可動間仕切り板の採用により内部造作を省略 ・専用の配管・配線スペースを設け作業性を向上  100年健康住宅（25戸） ・一間半モジュールによる柱・梁等の標準化 ・断熱複合パネルによる大工労務費の削減 ・イントラネットによる施工管理の集約化  新世代住宅（25戸） ・工務店をグループ化した資材の共同購入 ・中間の流通経路を省略した直接仕入れ ・設計施工を合理化するためのオリジナル部材の開発 東京新世紀住宅“21世紀のふるさと”（180戸） 本プロジェクトでは、実証実験住宅以外に、まちづくりグループにより、180戸の住宅が建設されています。実証実験住宅同様、良質な家づくりへの取り組みを行っています。 		

資料：東京都市整備局 「東村山市本町地区プロジェクト」より

住宅の建て方の事例

〈コンテナハウス〉

- ・災害時の応急仮設住宅などに用いられる住居用のコンテナハウス
- ・現時点では、公営住宅としては災害時以外に用いられていないが、自治体が定住促進施策としてコンテナハウス事業者と連携協定を結び住宅供給する事例もある
- ・工期が早く工事費が安価、内装の自由度が高いといった点がメリットとなる。



資料：一般社団法人日本ムービングハウス協会 HP より

第5章 建替基本計画

(1) 建替配置計画（先行区）

①先行区住棟配置計画

- ・建替敷地 A、B について、第4章(4)にて示すボリュームスタディ案を住棟配置の基本として検討する。

②駐車場等計画

1) 駐車場

- ・駐車場は現況の利用率をもとに区画数を検討する。
- ・現利用率は6割弱であり、高齢化が進んでいることを踏まえると今後その利用率は減少傾向となることが予想される。そのため、建替敷地 A においては整備戸数の5～6割程度で想定し、今後移転の詳細検討の際に入居者意向や将来的な活用を踏まえて区画数を決定する。
- ・建替敷地 B については、駐車場区画の確保が物理的に厳しいことから、必要に応じて隣接地等の駐車場を活用することとする。
- ・駐車場の車室の寸法は、開発指導要綱技術基準より5.0m×2.25mを基本とするが、高齢者が多い地区であることを鑑み、幅2.5mとすることも検討する。

2) 駐輪場

- ・駐輪場は、開発指導要綱技術基準に基づき1.0(台/戸)を基本に想定するが、今後移転の詳細検討の際に入居世帯の世帯人員を考慮した台数で設定する。
- ・駐輪場の大きさは開発指導要綱技術基準より1.5m×0.5mを基本とする。

③インフラの配置計画

1) 下水

- ・建替敷地 A、B とも現況で敷地の前面道路の下水本管に排水しており、建替後においても現況の排水系統を活用する計画とする。

2) 給水

- ・建替敷地 A、B とも現況で敷地の前面道路の給水本管に引き込んでおり、建替後においても現況の給水系統を活用する計画とする。
- ・敷地内の給水方式は設計段階にて協議の上、直結増圧方式または受水槽ポンプ方式のいずれかを検討する。

3) 電気

- ・建替敷地 A、B とも現況で敷地内の引き込み柱より直接建物に配電する型式としているが、建替えにあたり必要に応じて電気室の設置を検討する。設置場所については、電気の引込み位置および住棟の配置を考慮して計画する。

4) ガス

- ・建替敷地 A、B とも現況で敷地の前面道路のガス本管に引き込んでおり、建替後においても現況の引き込み系統を活用する計画とする。

④集会所等の付属施設計画

1) 集会所

- ・開発指導要綱技術基準によると「100 戸以上のとき 1」とされているが、現状で建替敷地 A の箇所に集会所が設置されており、利用実態や団地住宅地区内の配置状況を踏まえ、建替敷地 A にて建替えにあたり 1 箇所整備する。
- ・開発指導要綱技術基準によると「住宅予定戸数に 1 平方メートルを乗じて得た面積以上」とあり、整備戸数は 60 戸の想定であるが、隣接敷地にて既設の住棟の分の機能も担っている状況を鑑み、150～200 m²とする。

2) ゴミ置き場

- ・「開発指導要綱技術基準」に基づき、建替敷地 A、B とも道路沿いに必要スペースを設ける形とする。

3) 防火水槽

- ・「開発指導要綱技術基準」より、建替敷地 A に消火栓を 2～4 基、建替敷地 B に 1 基設置を想定する。
- ・建替敷地 A については、余剰地活用を行う敷地と合わせると約 6,050 m²となるため、隣接地と共同で防火水槽 1 基を設置することもあると考えられる。
- ・いずれの場合も、設計段階にて消防協議を行い決定する。

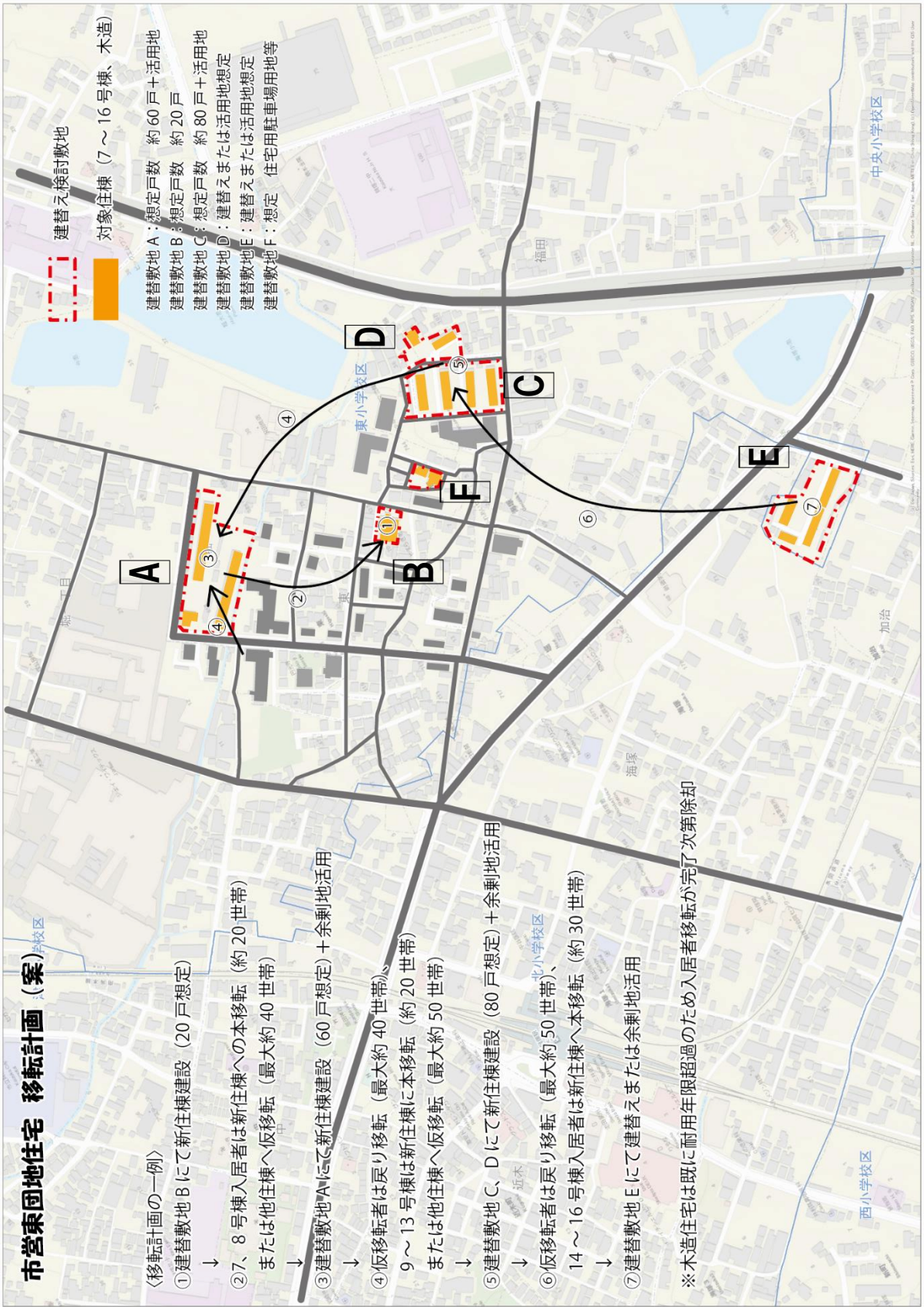
(2) 事業計画

①事業スケジュール (想定)

事業開始からの経過年		第Ⅰ期				第Ⅱ期				第Ⅲ期						
		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	15年目
①やすらぎ老人福祉センター	除却															
	建設															
②7、8号棟	移転															
	除却															
	建設															
	移転															
③9～13号棟	除却															
	建設															
	移転															
	除却															
④14～16号棟	移転															
	除却															
	建設															
	移転															
⑤木造	除却															
	建設															
⑥余剰地活用	移転															
	除却															
	建設															

- ・ 上記事業スケジュールは事業開始時の経過年を示したものであり、現時点の想定であることに留意する。
- ・ 事業開始前に入居者説明会を実施予定

②移転計画（案）



③概算事業費

- ・先行区である 7、8 号棟をモデルとして、解体を伴う建替えに係る概算事業費を試算する。

■貝塚市 東団地住宅7、8号棟（建替敷地A）

【（建替敷地A）：8F（63戸）】

2025年2月作成

費目	内訳	数量	単位	単価	費用計	備考
				(千円)	(千円)	
解体工事費 (①)		1	式		397,371	
新設工事費 (②)		1	式		1,484,671	
その他工事費 (③)		1	式		0	
(A) 直接費小計					1,882,042	
(B) 共通仮設費		2.6%			49,309	
(C) 現場管理費		5.4%		1,931,351	103,520	
(D) 一般管理費		9.0%		2,034,871	182,324	
【工事価格】					2,217,195	117.8%
	端数整理(10万以下切捨)				2,217,000	
【掛け率】		100.0%			2,217,000	
【消費税相当額】		10%			221,700	
【工事費総計】					2,438,700	
【合計】					2,438,700	

63 戸当り

38,710