

**貝塚市営東団地住宅 再編・整備計画
(概 要 版)**

令和 7 年 3 月

貝 塚 市

第1章 はじめに（本編 P.1 掲載）

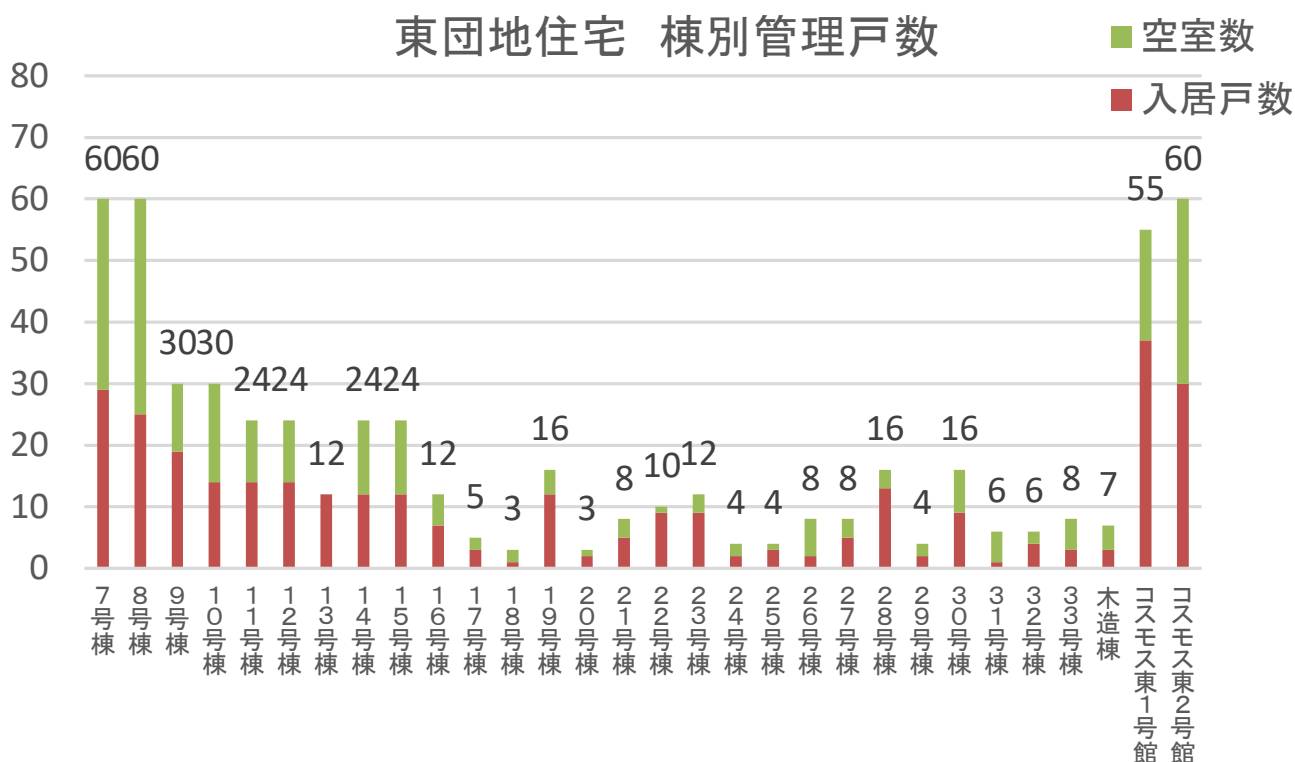
○背景・目的

- ・市営東団地住宅 7 号棟から 16 号棟及び木造住宅は、老朽化が著しいこともあり、「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、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。
- ・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。

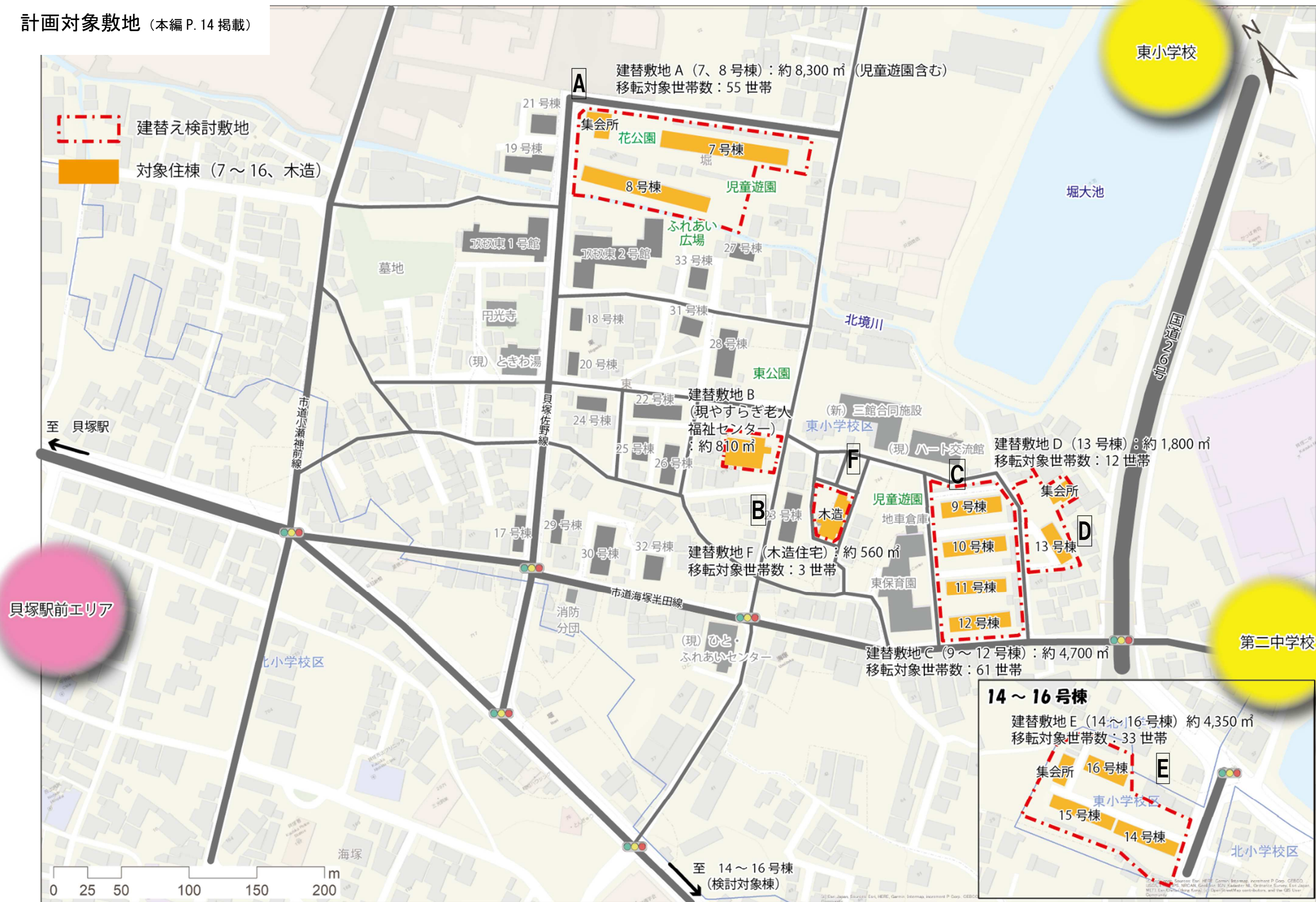
第2章 立地条件等の整理（本編 P.4 掲載）

○東団地住宅について

- ・現在の管理戸数 559 戸で、うち再編・整備の対象戸数は 307 戸
- ・現在の入居世帯は 313 世帯で、うち再編・整備対象世帯数は 161 世帯



計画対象敷地（本編 P. 14 掲載）



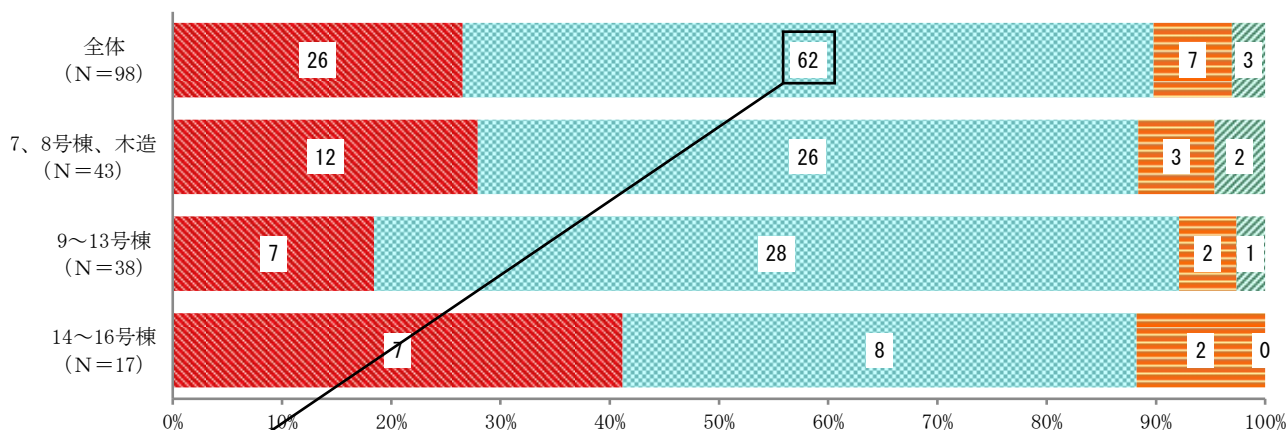
第3章 住民意向調査（本編 P. 25 掲載）

○アンケート結果の考察、基本方針への展開

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。

- ・ 一度での移転を望む声が多いため、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。
- ・ 団地全体として高齢化が著しいため、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。
- ・ 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。
- ・ 建替済み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。

棟番号×建替えの際の移転（引越し）について
(N=98)



本移転先としての受皿
が必要な世帯数



仮移転することになっていいので、早く移転したい

【凡例】



仮移転は負担が大きいのので、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

○検討部会の開催（本編 P. 44 掲載）

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。

	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（本編 P. 45 掲載）

○計画テーマ

■再編・整備方針

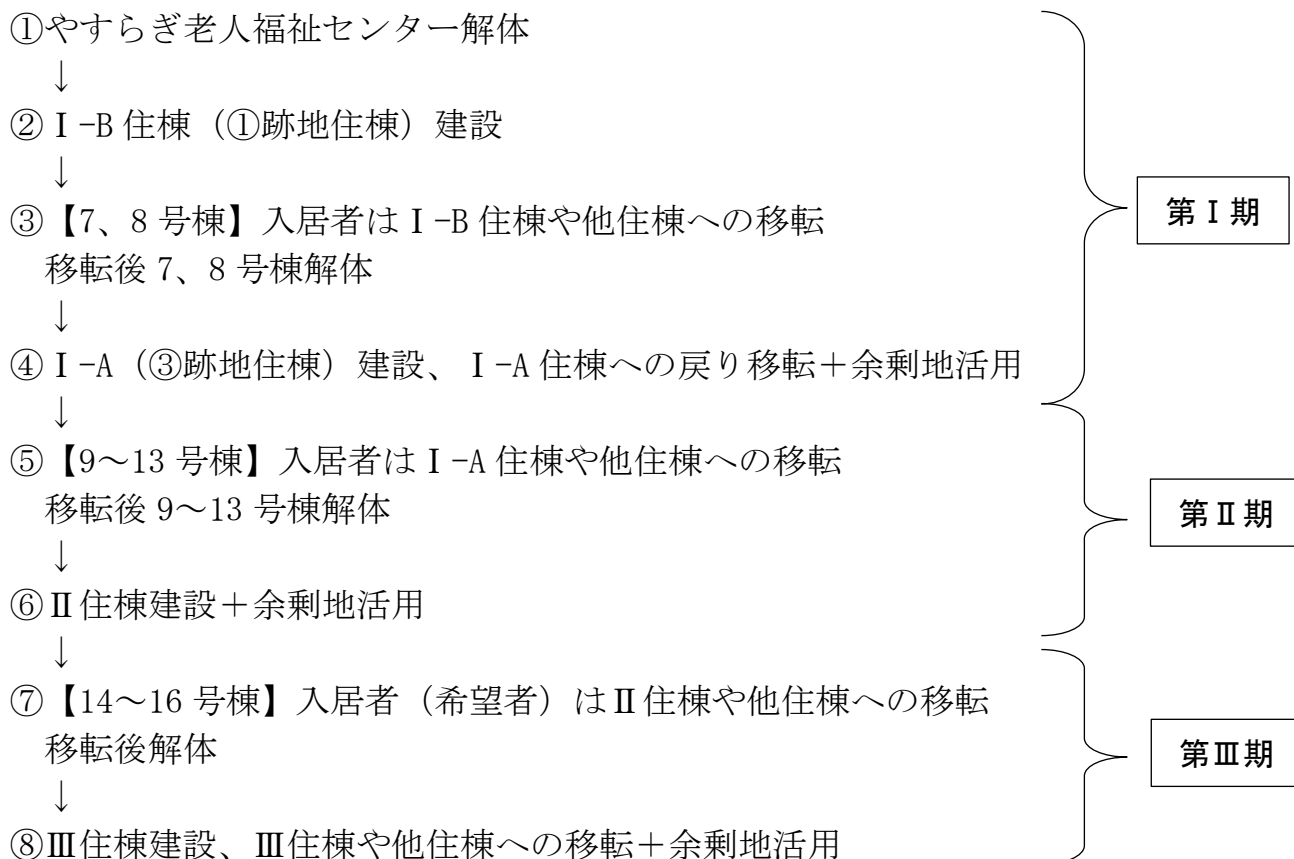
- ・老朽化した市営東団地住宅を建替え、エレベーター設置や住戸内バリアフリー化などにより 高齢者でも住みよい住環境を整備する。
- ・民間活力の導入により 若年世帯の定住促進に資するような余剰地活用を行う。
- ・余剰地活用により、地域住民の利便性促進やコミュニティの強靱化に資する新たな施設整備を検討する。

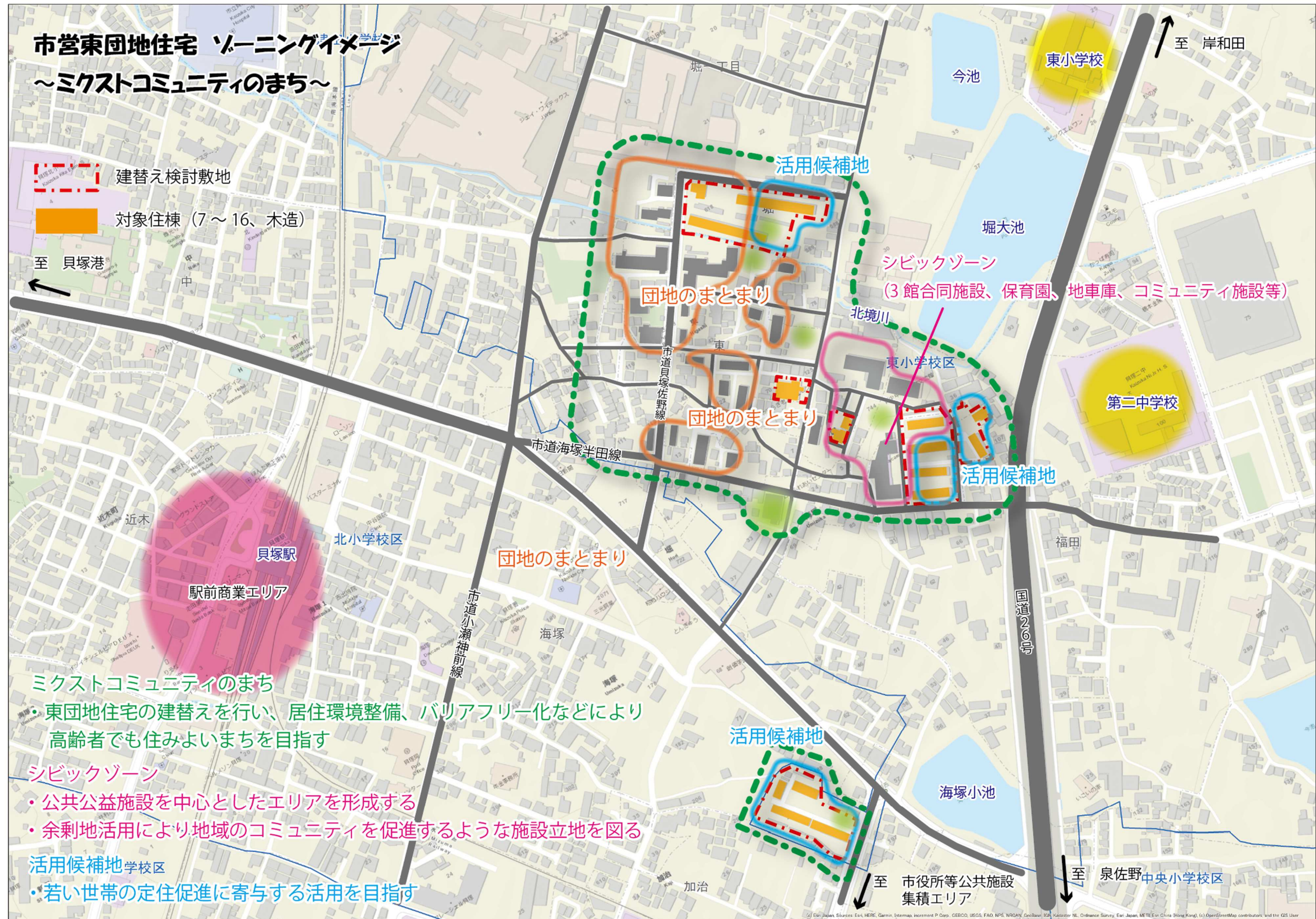


市営東団地住宅と既存の戸建て住宅、さらに余剰地活用により生み出された若年世帯向けの戸建て住宅が共生する※ミクストコミュニティのまちを形成

※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

■整備の大まかな流れ（本編 P. 47 掲載）





○建替規模の想定（本編 P. 53 掲載）

建替敷地ごとの建替想定は以下の通りとする。（A～F は 2 ページ目の図参照）

		現況戸数	想定
第Ⅰ期	<u>建替敷地 A</u>	7、8 号棟：計 120 戸うち入居世帯 54 世帯 ※集会所	<u>60 戸</u>
	<u>建替敷地 B</u>	やすらぎ老人福祉センター	<u>20 戸</u>
第Ⅱ期	<u>建替敷地 C</u>	9～12 号棟：計 108 戸うち入居世帯 61 世帯	<u>80 戸</u>
	<u>建替敷地 D</u>	13 号棟：12 戸うち入居世帯 12 世帯 ※集会所あり	<u>建替え または 活用地</u>
第Ⅲ期	<u>建替敷地 E</u>	14～16 号棟：60 戸うち入居世帯 31 世帯 ※集会所あり	<u>活用地</u>
	<u>建替敷地 F</u>	木造住宅：7 戸うち入居世帯 3 世帯	<u>住宅用 駐車場用地</u>
	計	307 戸、入居世帯 161 世帯	<u>160 戸程度</u>

○余剰地の活用方針（本編 P. 60 掲載）

検討部会での意見を踏まえて活用方針を以下の通り検討した。

- 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。

○事業スケジュール（想定）（本編 P. 68 掲載）

事業開始からの経過年		第Ⅰ期						第Ⅱ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
①やすらぎ老人福祉センター	除却								
	建設								
②7、8号棟	移転	仮移転or①に本移転、希望者はコスモスへ本移転						②に戻り移転	
	建設								
③9～13号棟	移転	希望者は順次コスモスへ本移転						仮移転or②に本移転	
	建設								