

1. 計画の背景・目的

本町では町営住宅を5か所管理しています。そのうち、堀川住宅、石田住宅、八幡崎住宅の計85戸については、「利府町公営住宅長寿命化計画(平成31年2月策定)」にて、耐用年数を大幅に超過していることから、建替え、統廃合等の方針検討を行うこととしています。

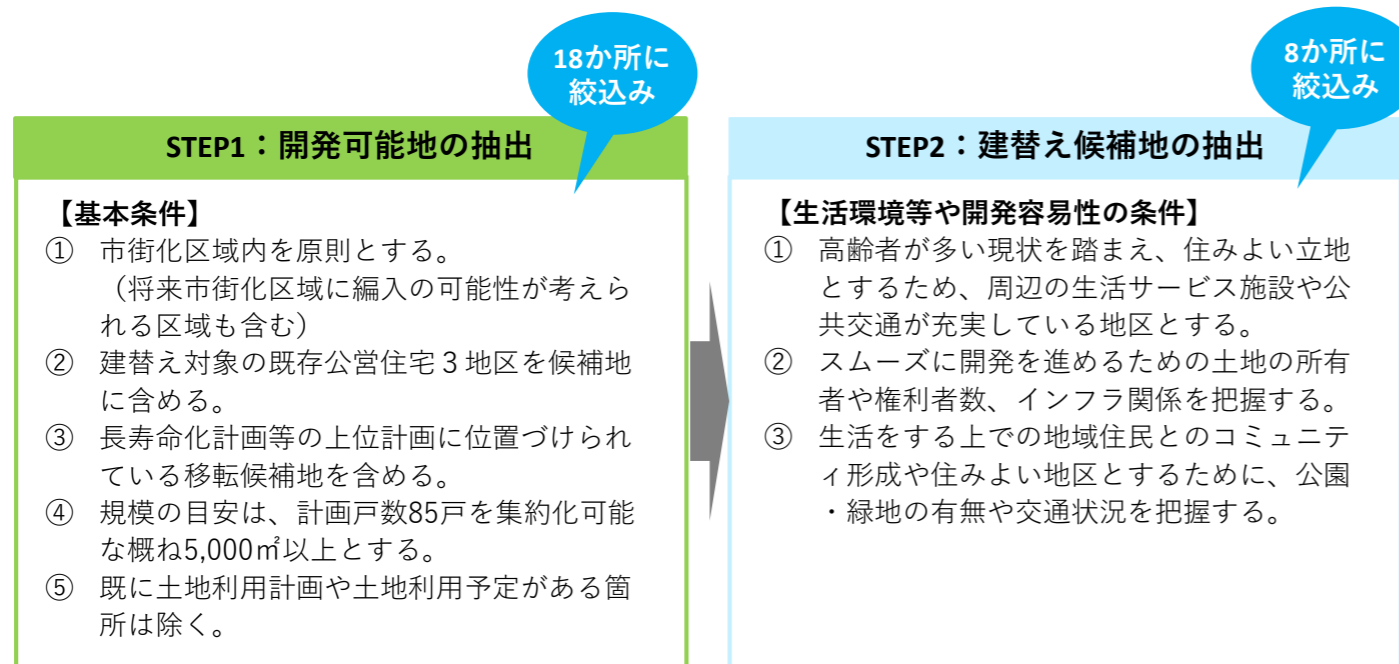
本計画は、上記3住宅の建替え整備に向けて、候補地の選定や建替え方針を定め、建替え整備プランを検討したものです。

計画策定にあたっては、昨今の社会情勢を踏まえるとともに現在の町営住宅や建替え候補地の課題を把握し、住民が安全で快適に過ごせる町営住宅を目指しました。

2. 候補地の選定について

建替え候補地の選定にあたっては、住生活基本計画（全国計画）の居住環境水準で示されている**(1)安全・安心、(2)美しさ・豊かさ、(3)持続性、(4)日常生活サービスへのアクセスのしやすさ**の4つを基本条件とし、利府町公営住宅長寿命化計画時の住民意向調査結果や総合計画をはじめとする町の計画を踏まえました。

下記条件のフィルターを用い、STEP1で建替え時に開発が可能な土地を抽出し、STEP2では周辺情報等により条件の良い建替え候補地を絞り込んだ結果、**現在の八幡崎住宅の敷地が最も適している**と判断しました。



4か所に絞込み
1か所に選定

候補地の選定	
堀川住宅	×
<ul style="list-style-type: none"> ・ 公共下水道の整備がされていない。市街化調整区域であるため将来的にも整備の可能性は低い。 ・ 医療施設や商業施設等の生活サービス施設が周囲に少ない。 	
八幡崎住宅	○
<ul style="list-style-type: none"> ・ 入居者の生活環境に著しい変化を及ぼさない場所である。 ・ 生活サービス施設や公共交通へのアクセスが良好である。 ・ ただし、市街化調整区域による面積制限、災害ハザードなどの現状の課題への対応が必要。 	
葉山地区	×
<ul style="list-style-type: none"> ・ 既存の住宅地から離れている。 ・ 医療施設や商業施設などの生活サービス施設が周囲に少ない。 	
青山一丁目	×
<ul style="list-style-type: none"> ・ 医療施設や商業施設に近接しているが、既存の住宅地からは離れている。 ・ 小中学校区が変更になる = 生活環境に影響がある。 	

3. 計画地（八幡崎住宅敷地）の課題

課題①：市街化調整区域のため建替え後の延床面積に制限がある

市街化調整区域のため、既存住宅を建替える場合、既存の延床面積の1.5倍が上限となり、集約が困難です。

解決策

- 地区計画を策定することで開発行為が可能となり、面積上限を超えた建築が可能となります。

課題②：災害ハザードの指定区域に位置している

敷地北西側の一部に「土砂災害特別警戒区域」及び「土砂災害警戒区域」の指定があります。加えて、南側の敷地全体及び町道八幡崎前田線に洪水浸水区域の指定があります。

解決策

- 災害ハザード区域の指定から外れるように法面を整形し、指定の解除を行います。
- 浸水区域に指定されている高さより地盤を嵩上げします。

課題③ 敷地の有効利用に向けた検討

北側の敷地がひな壇上になっており、T字路の交差点にはデッドスペースが生じています。

解決策

- 切土や境界線部分の土留め等により、計画敷地における高低差を解消します。
- ごみ置き場の設置等によるデッドスペースの有効利用を図ります。

課題④ インフラの整備

計画地内の下水道が未整備となっています。

解決策

- 接続道路の町道大谷地八幡崎線より下水道の新規敷設を行います。

4. 基本コンセプト

計画敷地に関する状況やこれまでの八幡崎住宅に関する状況を踏まえ、強み弱みを整理し、建替え整備に向けた基本コンセプトを設定しました。

強み：生活利便施設の立地／公共交通へのアクセス／コミュニティの形成
弱み：災害ハザード区域の指定／市街化調整区域／下水道が未整備／多様な世代の入居が難しい

住民が安心して生活でき
多世代の交流をはぐくみ
心も体もゆたかに暮らせるすまいづくり

安心できる

- ・ 災害ハザード区域を解消し、災害に強いすまいづくりを目指します。
- ・ 高齢者等が健康で安心して暮らせるすまいづくりを目指します。

交流する

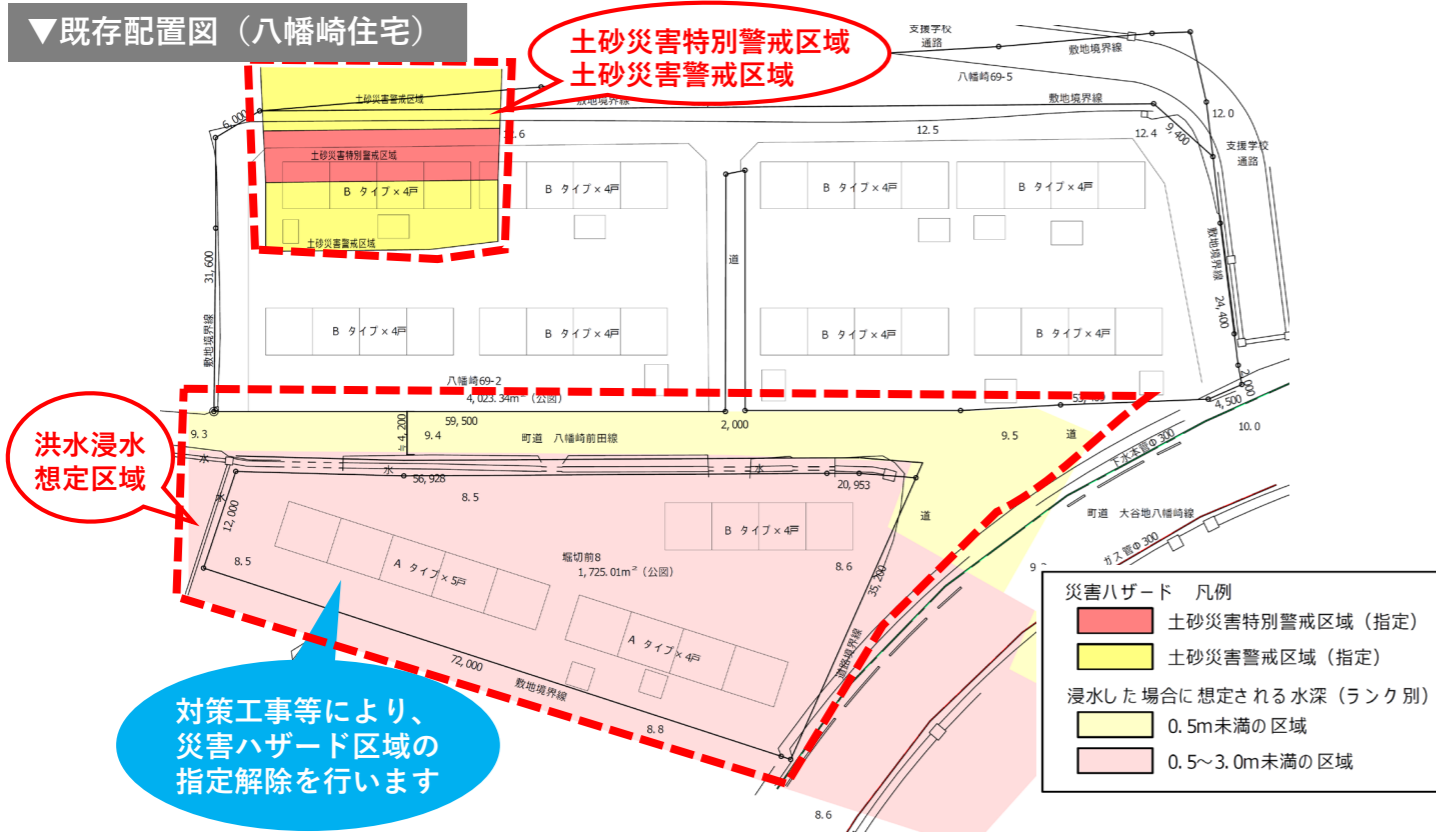
- ・ 単身者や高齢者の入居が多いことから、お互いが支え合い持続可能な地域コミュニティの形成が図られるすまいづくりを目指します。

ゆたかに暮らせる

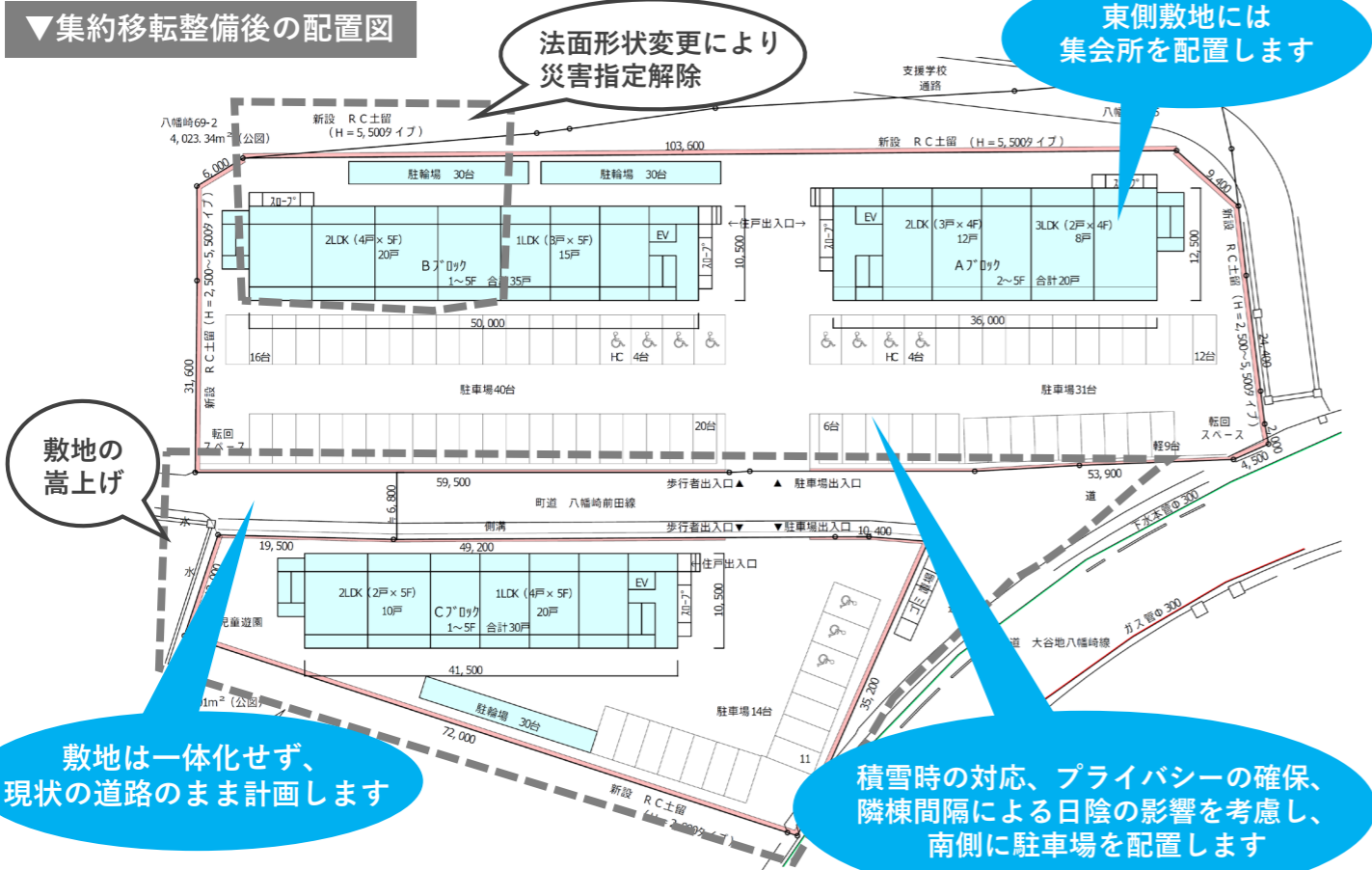
- ・ 公営住宅は様々な世代、世帯の方が入居するため、それぞれにゆとりのある生活となるようすまいづくりを目指します。

利府町公営住宅建替計画 概要版

5. 建替え整備プラン

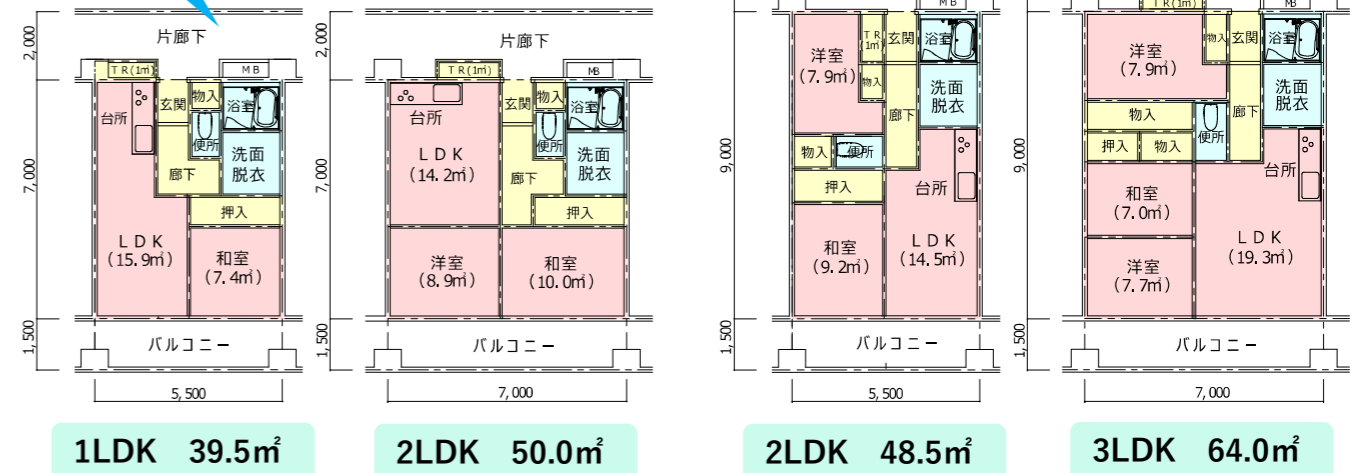


建替え整備後



▼住戸プラン

様々な世帯構成に対応した住戸プランとします



「利府町公営住宅等長寿命化計画（平成31年2月）」にて、将来の公営住宅の必要管理戸数は、現在の管理戸数である150戸と同数であるため、計画戸数は、3つの町営住宅の既存戸数と同数である85戸を集約整備します。

6. 事業手法

事業手法の一つであるPPP/PFIは、民間事業者の創意工夫や専門知識、最新技術等の有効利用による事業費の縮減や工期の短縮が見込め、さらには、行政の事務手続きの軽減等多くのメリットが得られます。これらを踏まえ、建替え整備にあたっては、導入可能性調査・アドバイザー業務を通してPPP/PFI等の事業手法の選定を行います。

PPP/PFI事業の種類	PPP	DB方式（設計、建設）、DBO方式（設計、建設、運営）
	PFI	BT方式（民間が建設した後、公共に管理を移転） BTO方式（民間が建設した後、公共に所有権を移転し、管理・運営） BOT方式（民間が建設・管理・運営し、終了後、公共に所有権を移転）

7. スケジュール

導入可能性調査とアドバイザー業務を令和5年～6年の2年間で実施し、事業者を選定します。並行して土砂災害特別警戒区域等の解除と地区計画の策定を行い、引越（仮移転）、解体、造成、建築を段階的に進めていきます。事業完了は令和10年を予定とし、既存入居者以外の住戸については、新規に入居者を公募する予定としています。

