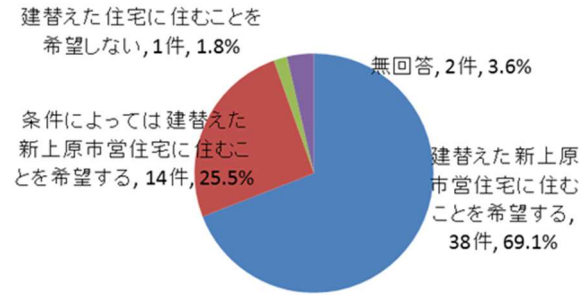
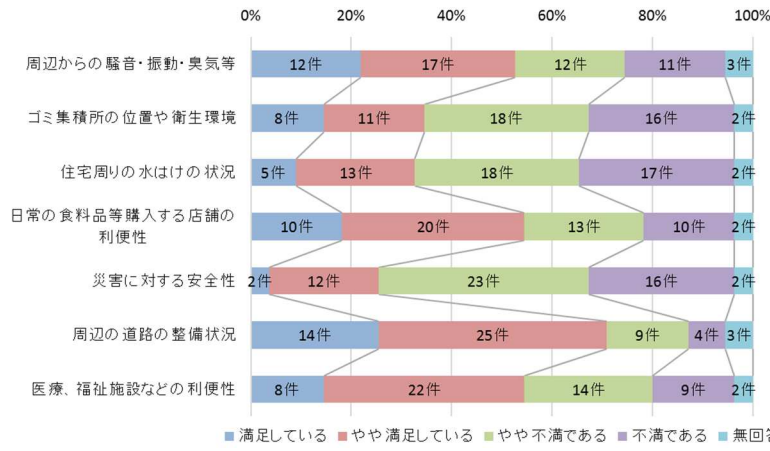


## ■上原市営住宅の満足度と建替え後の入居意向について

住宅周辺の住み心地・環境については、「ゴミ集積所の位置や衛生環境」「住宅周りの水はけの状況」「災害に対する安全性」に対する不満が特に多くなっている。建替え後の入居意向は、ほぼ100%と考えられる。

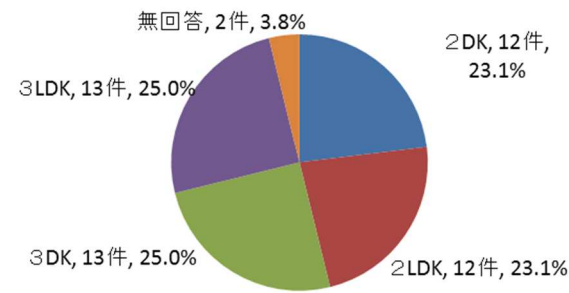
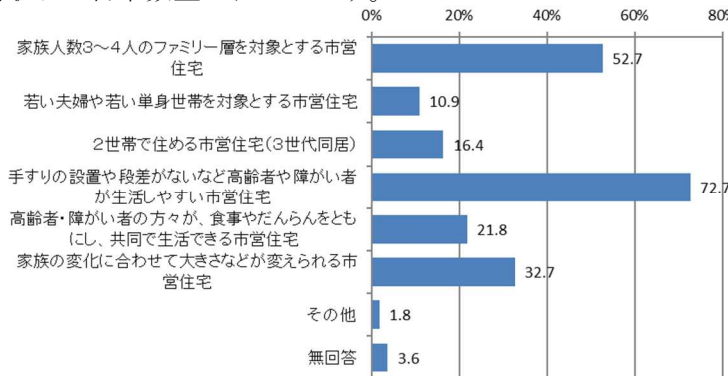
### 調査概要

調査対象	上原市営住宅（72戸）
調査方法	ポスティングによる配布・郵送による回収
調査期間	平成30年12月～平成31年2月
回収状況	55票、76.4%



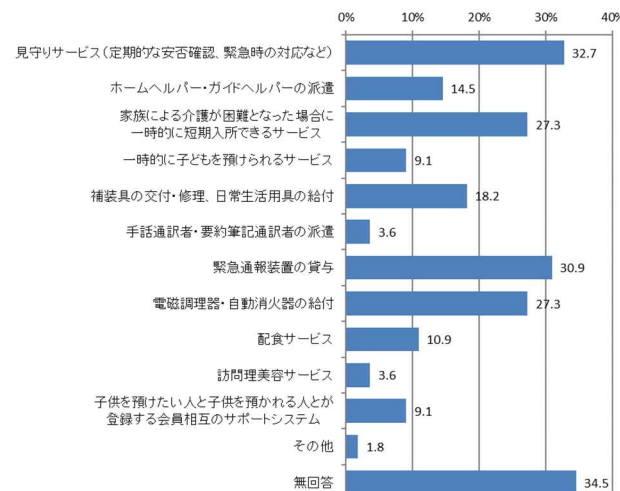
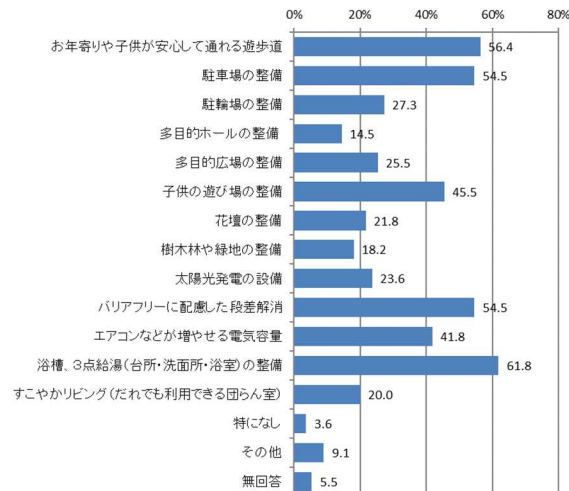
## ■新上原市営住宅はどのようなタイプになってほしいと考えるか。

「手すりの設置や段差がないなど高齢者や障がい者が生活しやすい市営住宅」と「家族人数3～4人のファミリー層を対象とする市営住宅」が望まれている。部屋の間取りについては、2DKや2LDKなど少人数の家族構成に向けた間取りが約半数望まれています。



## ■新上原市営住宅に希望する施設やサービスについて。

施設整備については「浴槽、3点給湯(台所・洗面所・浴室)の整備」「お年寄りや子供が安心して通れる遊歩道」「駐車場の整備」「バリアフリーに配慮した段差解消」「子供の遊び場の整備」へ要望が高い。サービスについては、「見守りサービス(定期的な安否確認、緊急時の対応など)」「緊急通報装置の貸与」へ要望が3割を超えている。



## 1. 目的

本計画は、長寿命化計画に基づき、「優先的な建替」に位置付けられた上原市営住宅の建替基本計画を策定することを目的とし、団地周辺の現況整理及び入居者意向調査による公営住宅への要望等の把握を行うとともに、整備戸数及び型別供給計画、社会福祉施設等の併設施設を含めた市営住宅整備を検討する。建替における事業手法の検討にあたっては、財政負担の軽減や民間のノウハウを活かすため、民活型事業手法の導入可能性についても検討し、上原市営住宅の再生に向けて最も望ましい事業手法を検討する。

## 2. 対象

計画対象の上原市営住宅の概要は、以下のとおりである。(平成31年6月時点)

施設名	所在地	敷地面積(m <sup>2</sup> )	棟番号	建築年度	管理戸数	入居戸数	階数	構造
上原市営住宅	西仲宗根 745-1	14,720	1・2・3・4	昭和56年	48	70	3階	RC
			A・B	昭和57年	24		3階	RC

図. 上原市営住宅の区域



## 3. 長寿命化計画における市営住宅の建替えの方針

### ①建替後の戸数の設定

○建替事業後の戸数については、地域における将来需要を考慮し、**県営住宅等、他の公営住宅の整備計画を併せて目標戸数を設定**します。

### ②居住性・安全性等の確保

○長期間利用に耐えうる耐震性を備えた構造体にしていくとともに、日当たり、風通し等の居住性・快適性、バリアフリー化等による安全性、シックハウス対策等の健康性、防犯対策、火災などの防災対策等にも配慮して整備します。  
○将来修繕が容易な構造や、様々な入居世帯のライフスタイルにも対応できるよう整備します。

### ③風土に根ざした環境共生型市営住宅の整備

○台風の常襲地という気候条件を考慮し、各住戸への雨戸の設置等を検討します。  
○太陽光・熱や風力等の自然エネルギーの活用を検討します。  
○建物外装の遮熱性の向上や省エネ型設備の活用等により環境負荷を抑えます。  
○地域の特性を考慮した、周辺の景観形成に資するよう整備します。

### ④市営住宅及び地域コミュニティ形成への配慮

○市営住宅コミュニティ及び周辺地域のコミュニティの活力向上に資するよう、広場等団地内施設の利活用及び地域の公民館等の利用を促進することなどにより地域社会との共生を図ります。

# 上原市営住宅再整備基本計画<<建替住宅再整備方針>>

## (1) 再整備基本方針の検討

### ① 住棟形態及び住棟配置

計画地形条件や法的規制条件上日影や法定容積、道路斜線等各種制限に配慮し、周辺街区との調和を図っていくとともに、入居者の負担を軽減させるため仮移転は実施せず、敷地内で住棟を配置することとする。

新上原住宅においては、地域コミュニティ形成に貢献するパブリック空間として、集会所と公園を配置する。また、住棟を北側に寄せて整備し、敷地南側を余剰地として売却・借地として民間活用を目指す。

### ② 領域区分

住棟配置においては、周辺地域の拠点となる団地形成として地域コミュニティと入居者個々のプライバシーを両立させる必要がある。そのため、周辺住民も利用できるパブリックエリア（公園ゾーン）、周辺住民も利用できるセミパブリックエリア（集会所ゾーン）、住戸専用プライベートエリア（新上原住宅ゾーン、駐車スペースゾーン）の領域区分に配慮したものにしていく。

### ③ 住戸形態

住戸形態においては、高齢者・障がい者が利用しやすいバリアフリーに対応した住戸プランとする。また、様々な世帯のライフスタイルに対応するため、世帯人数の増減にあわせて間取りを変更できるように、ラーメン構造とする。

### ④ 環境に配慮した設備の導入

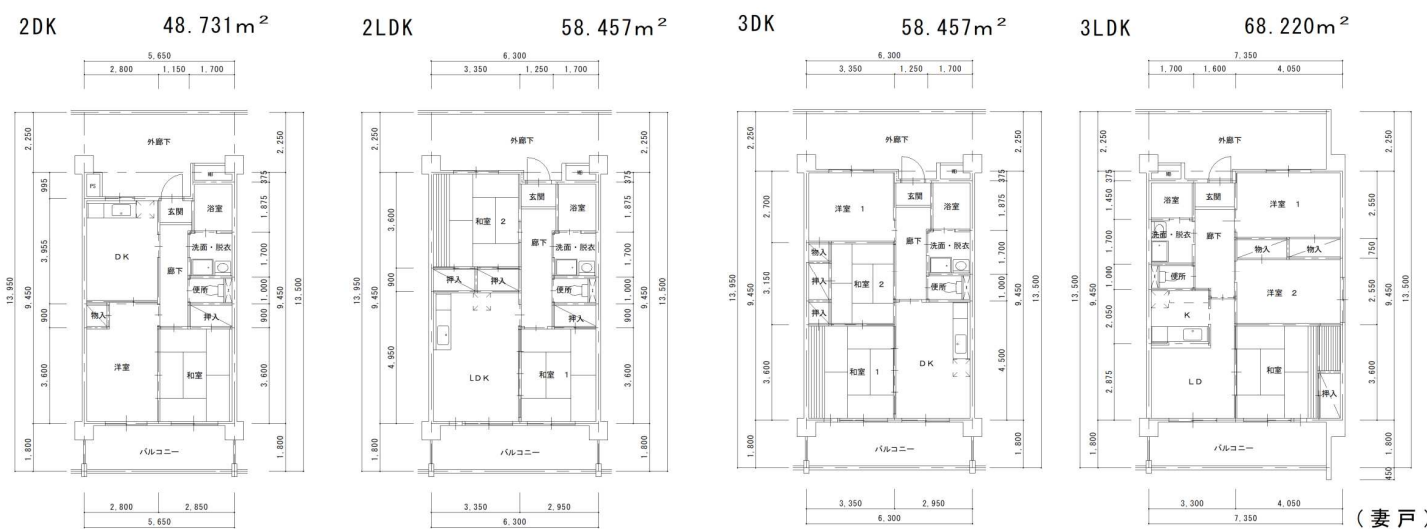
環境に配慮した団地形成を目指し、再生可能エネルギー発電機器を設置する。なお、再生可能エネルギー発電機器で得られた電力の使用方法については、災害時の非常用電力や共用部の電力として活用するなど検討を行う。

### ⑤ 維持管理

維持管理や修繕、機器の更新等が容易に行える配置計画とする。また、維持修繕や内装・設備の更新時、保守点検の際に、できるだけ躯体に影響を及ぼさないような建物とする。

## (2) 型別供給戸数

住戸タイプ	世帯人員目安	住戸床面積	供給戸数	構成比	延床面積
2DK（単身世帯）	1名	49㎡	37戸	35%	1,813㎡
2LDK（小規模世帯）	2名	58㎡	27戸	25%	1,566㎡
3DK（標準世帯）	3～4名	58㎡	27戸	25%	1,566㎡
3LDK（大家族世帯）	5～6名	68㎡	15戸	15%	1,020㎡
合計			106戸	100%	5,965㎡



(妻戸)

## (3) 配置等計画

「1. 建替住宅整備の条件整理」で整理した敷地条件や配置計画等を考慮し、配置等に係る要件を以下のとおりを設定します。

建物規模・構造	建物の規模は地上4階建ての地上12mまでとし、構造は鉄筋コンクリート（RC）ラーメン造とする。
集会所の確保	集会所は、1施設、100㎡程度を確保する。また、掃除道具や仮設テント等を収納できる20から25㎡の物置を一体で整備する。
駐車場・駐輪場	自家用1台/戸、車いす専用はさらに1台/棟とする。なお、車いす専用駐車場に関しては、新設棟の各棟のエレベーター付近に設置するものとする。また、敷地内への自動車の出入りは敷地西側からとする。また、駐輪場は0.5台/戸とする。

### ■ イメージパース



## (4) 事業スケジュール

