

【12 県営住宅建替事業（淞北台地区・大輪町地区）】

島根県土木部建築住宅課

No.	質問	回答
1	<p>事業が平成27年度に採択されるまでに、建替カリフォルムか、見積もりをされてどちらが予算的に有利だったとか、現在団地にお住まいの方との話し合い内容等、建替に至るまでの過程の分かる資料がいただきたい。</p>	<p>●建替・既存住棟活用の検討について【資料1】                      詳細な予算比較まで実施していませんが、既存住棟の活用の可能性については資料1のとおり検討しています。</p> <p>●入居者との話し合い                      主にアンケート（再整備の必要性、住まいやまちづくりにおいて重視すべき点などについて）により意見集約しています。（H24,H27の2回実施）</p>
2	<p>現在、県営住宅（淞北台）にお住まいの世帯で、バリアフリーが必要な高齢者の世帯は何世帯でしょうか。</p>	<p>60歳以上のみの世帯数をお示しします。（R1.8.5）</p> <p>100世帯/184世帯（54%）</p>
3	<p>建替後、5年間で家賃が上がっていくということですが、具体的な数字で教えてください。</p>	<p>【資料2】のとおり、試算しています。</p>

4	<p>県営住宅の家賃について</p> <p>現在の淞北台団地の家賃状況を年代別で教えて頂きたい。</p> <p>6年目からは現在の4倍になるようですが、建替後入居予定者には説明されているのでしょうか？</p>	<p>現在の家賃状況は【資料3】（非公表）のとおりです。</p> <p>建替後の家賃の上昇及び6年目以降の家賃想定額については、入居予定者へ説明済みです。</p>
5	<p>建設中の大輪団地の戸数について</p> <p>2Fで3DK4戸、2DK5戸 計9戸</p> <p>2F～8Fで合計3DK28戸、2DK35戸</p> <p>9Fで3DK3戸、2DK5戸</p> <p>10Fで3DK3戸、2DK5戸</p> <p>以上で合計79戸でよろしいでしょうか？</p>	<p>よろしいです。</p>
6	<p>平成27年10月実施</p> <p>県営淞北台団地入居者アンケートについて</p> <p>Nは人数を表していると思われませんが、</p> <p>問1 N=129</p> <p>問2～問13 N=220</p> <p>問13-1 N=30</p> <p>問13-2 N=29</p> <p>問によって人数が違うのは？</p>	<p>問2～問13（N=220）は、回答いただいた全数です。</p> <p>問1-1（N=129）は、問1で「1, 4, 5」を選択した方のみ回答を求めたものです。</p> <p>問13-1（N=30）は、問13で「1」を選択した方のみ回答を求めたものです。</p> <p>問13-2（N=29）は、問13で「2」を選択した方のみ回答を求めたものです。</p>

## 2-2. 現敷地内での団地整備計画の検討

## (1) 土地利用・配置計画の検討

## ①土地利用・動線計画の考え方

## 施設の立地

福祉施設の立地は、計画上はロータリーに近い市道沿いが最も望ましいが、住棟配置の制約となり、必要戸数が確保できない恐れがある。

一方、県警宿舍西側は、整備後の住棟の配置は困難であるが、福祉施設と広場を一体的に整備するにはちょうど良い大きさである。市道側から見ると奥まった位置ではあるが、住棟を効率よく配置し戸数を確保する上では、ここに施設を設置することが合理的である。

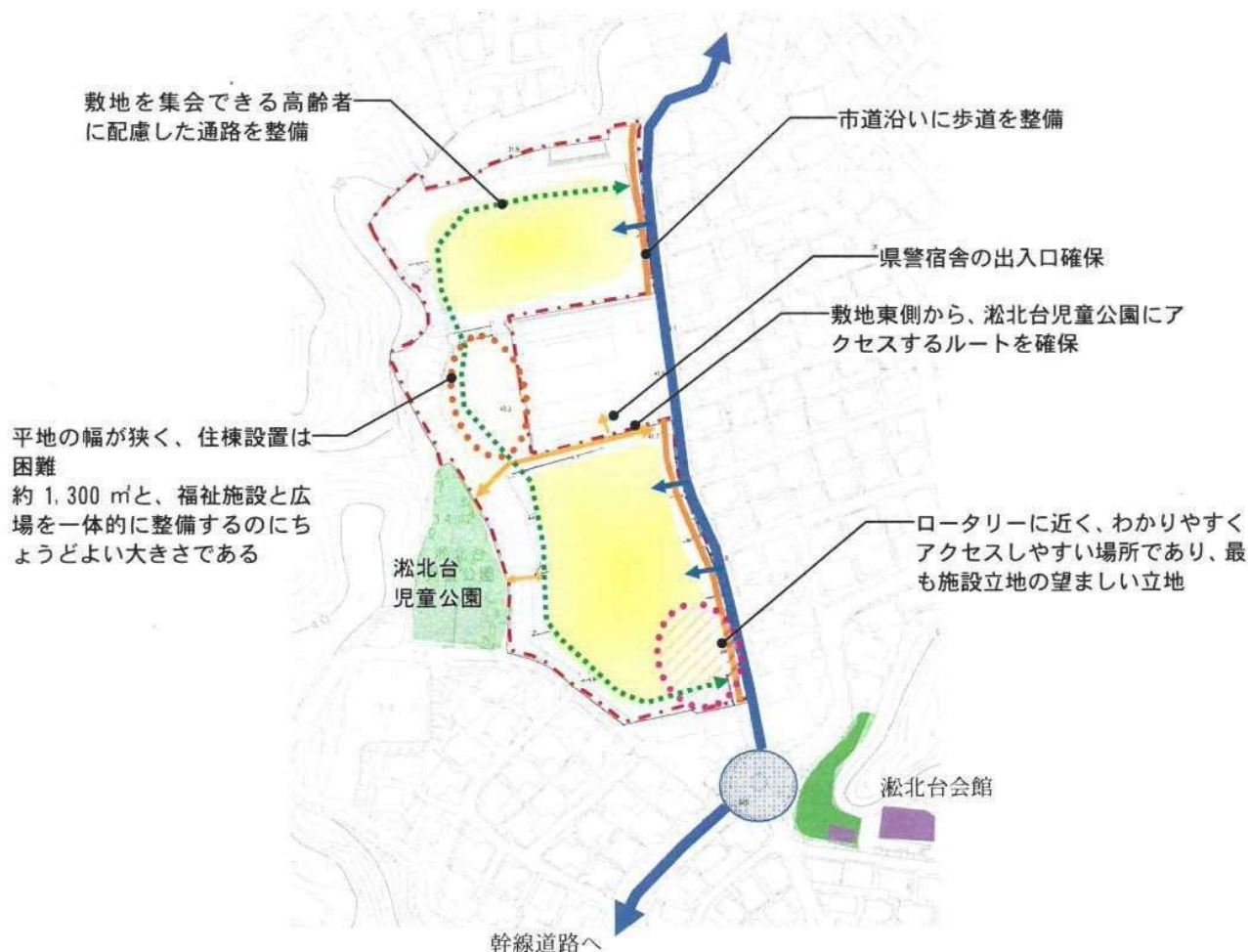
以上より、施設はこれら2案においてそれぞれ配置検討を行い、住棟構成や団地計画等も含めて総合的に判断するものとする。

## 動線計画の考え方

**車動線**：敷地東側の市道から、各宅盤の駐車場にアクセスする。

**歩行者動線**：市道沿いに歩道を整備し、車動線に沿って団地内にアクセスする。

敷地東側から浜北台児童公園にアクセスする通路を確保するとともに、敷地外周沿いに高齢者に配慮した歩行者通路（勾配がゆるく手すりを設置した階段、自然なルートのスロープ）を整備し、団地内を集会できるようにする。また、住棟のエレベーターや共用廊下を活用して、段差なしで住棟間を往来できるルートも工夫する。



## 第2章. 再整備計画の検討

## ②既存住棟活用の可能性

一般的に、単身高齢者向け住棟として小規模な住宅を供給する場合、既存住棟を改修して活用する方法も選択肢としてあるため、その可能性について検討する。

## 既存住棟活用のメリット

- ・ 既存躯体を活用するため、新規建設に比べて整備費用が少ない  
 ※住戸の玄関まで段差なしでアクセスできるように共用部を改修したり、2戸1や3戸2など住戸規模を改変した場合は、整備費用の差は小さくなる
- ・ 除却・新築に比べて短い工事期間で整備が可能

## 既存住棟を活用する際の問題点

- ・ 既存住棟を合理的に活用するため、住戸規模を従前のままとすることを前提にすると、住戸規模が40㎡程度となり、高齢単身者向け住棟となり、現在のように自治会活動を住棟単位で行ううえでは望ましくない。
- ・ 高齢単身者用の住棟とする場合は、ケア付きの住棟とすることも想定されるが、既存躯体の制約により住戸内のバリアフリー化に限界がある。(浴室出入口に段差が発生する)
- ・ 築後40年近く経過している既存住棟と、新築する住棟では、今後の使用年数に差があるため、将来、改修した既存住棟を先に更新することになり、その際の土地利用の自由度が低くなる。

## 既存住棟活用の可能性

既存住棟を活用する場合、整備後の住戸数の確保や施設整備を勘案すると、県警宿舍南側の5号棟が建替部分の制約になりにくく最も適している。また、将来、県警宿舍用地と一体的に更新できる可能性もある。

ただし、本団地は建築基準法の日影規制が制定される前に整備された団地であり、5号棟は既存不適格の状況である。よって、エレベーターや共用廊下設置など住棟北側への増築を伴う改修は不可能である。

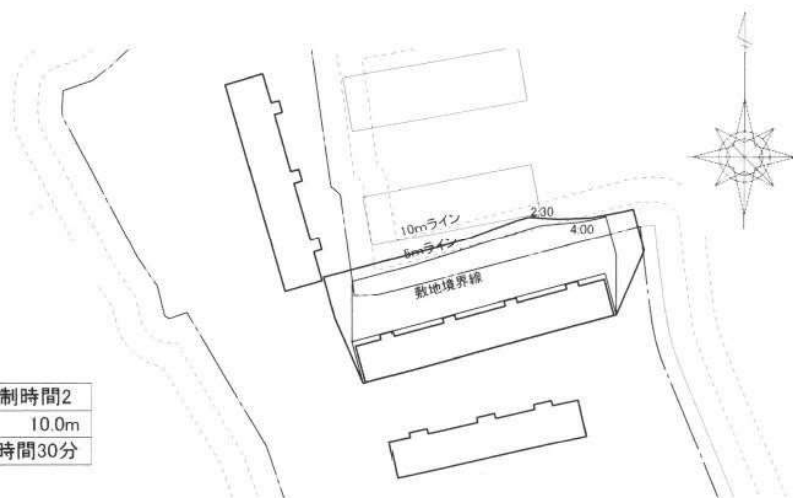
以上より、本計画においては既存住棟は行わず、全て建替整備とする。

## 5号棟の日影（建築基準法）

現況住棟  
 基準法日影図  
 受影面: GL41.13+4.0m

## 日影規制条件

領域番号	測定面高	規制時間	
		規制時間1	規制時間2
第1領域	45.130m	5.0m	10.0m
		4時間00分	2時間30分



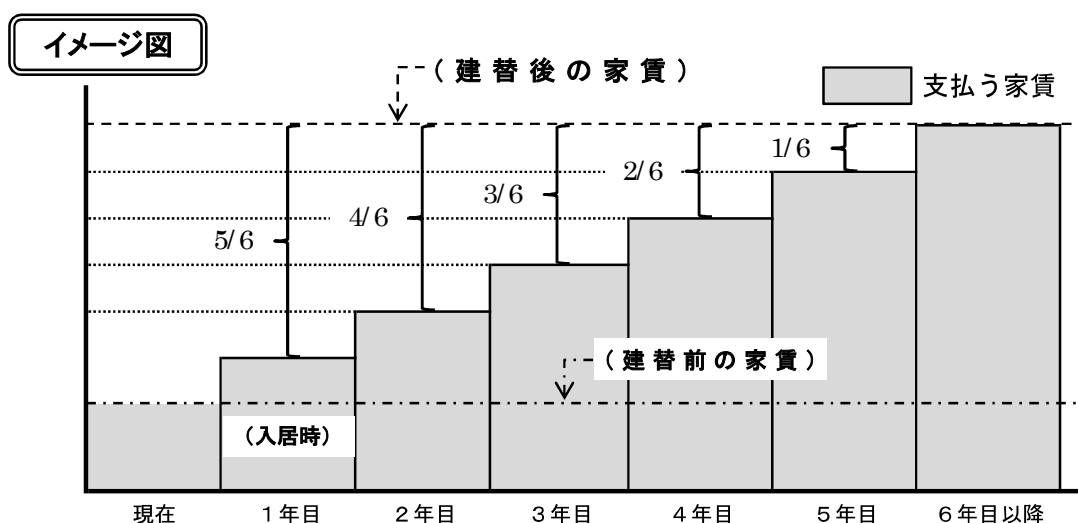
## 6. 家賃等について

### (1) 県営住宅の家賃

県営住宅の家賃は、入居者の収入、住宅の立地、部屋の広さ、建築後の経過年数、住宅の利便性（トイレの水洗、3点給湯設備、屋外物置の有無等）によって決まります。

### (2) 家賃の負担調整措置（急激な家賃上昇を抑えるための措置）

- 新しい団地の家賃は、現在入居中の住戸の家賃と比べて高くなります。
- 移転される入居者の方の負担を軽減するため、家賃は段階的に増額となるよう負担調整措置（激変緩和）が適用されます。



※負担調整措置は、新たに入居される公営住宅の家賃が従前の公営住宅の最終の家賃を超える場合に適用されます。

※負担軽減措置の期間は、5年間です。