

波崎東部市営住宅建替 基本構想

令和3年3月

茨城県 神栖市

目次

1. 計画地の概要.....	1
(1) 計画地の位置等.....	1
(2) 上位関連計画における位置づけ.....	3
① 神栖市公共施設等総合管理計画（平成 29 年 3 月）.....	3
② 神栖市公営住宅等長寿命化計画（令和 2 年 3 月）.....	3
③ 神栖市都市計画マスタープラン（平成 31 年 3 月）.....	4
④ ハザードマップ.....	5
(3) 計画地周辺の状況.....	7
① 計画地の現状.....	7
② 地形の状況.....	9
③ 道路の状況.....	10
④ 上水道の状況.....	11
⑤ 電気供給.....	12
⑥ 下水道.....	12
⑦ ガス供給.....	12
2. 計画地の土地利用の方向性.....	13
(1) 東町住宅の建替検討地の検討に関する条件設定.....	13
(2) 建替検討地の設定.....	14
3. 市営住宅に関する基本方針.....	15
4. 計画条件の整理.....	16
(1) 住棟・住戸に関する基本条件.....	16
① 計画戸数.....	16
② 型別供給戸数.....	16
③ 構造計画.....	16
④ 住宅各部基準.....	16
⑤ 住戸計画条件.....	17
(2) 付帯施設等に関する基本条件.....	18
① 駐車場.....	18
② 駐輪場.....	18
③ 集会所.....	18
④ 公園.....	18
(3) 供給処理施設に関する基本条件.....	18
① 上水道.....	18
② 下水道.....	18
③ 雨水排水.....	18
④ ガス供給.....	18
⑤ 電気供給.....	18

5. 基本計画.....	19
(1) 配置図.....	19
6. 住棟計画.....	20
(1) 各階平面図.....	20
(2) 断面図.....	22
(3) 立面図.....	23
(4) 住戸平面図.....	24
7. 概算事業費.....	25
8. 事業スケジュール等.....	25
(1) 年度別スケジュール.....	25
(2) 入居者への対応状況.....	25
9. 地域住民の意見の取り込み.....	26
(1) 地域住民意見交換会の実施概要.....	26
(2) 東町住宅の建替えに伴う余剰地活用の方向性（住民協議案）.....	27

1. 計画地の概要

(1) 計画地の位置等

① 計画地の位置

- ・計画地は、本市の最南東の地区に立地し、波崎新漁港の南側に位置している。
- ・計画地付近には、波崎ふれあいセンター、波崎体育館、はさき生涯学習センター等の公共建築物や、豊ヶ浜運動公園、童子女の松原公園、波崎かもめ公園、豊ヶ浜児童公園などの公園が位置している。
- ・公共交通としては、市道 1-1 号線沿いに路線バス（海水浴場線（波崎海水浴場～銚子駅））のバス路線（関鉄観光バス）がある。停留所は「新港」と「仲町公園」であり、平日の 12 時台は 3 便／時、6 時から 18 時まででは 1～2 便／時となっている。

■波崎東部地区の状況



童子女の松原公園



波崎体育館



豊ヶ浜フットサル場



神栖市波崎東ふれあいセンター

② 計画地の都市計画の状況

- ・神栖市波崎東部市営住宅の建替予定地区の都市計画は、第 1 種中高層住居専用地域、建ぺい率 60%、容積率 200%等の指定を受けている。

■主な建築制限の状況

	適用条件
用途地域	第 1 種中高層住居専用地域
建蔽率／容積率	60% / 200%
道路斜線	勾配 1.25、適用距離 20m
隣地斜線	20m+1.25L (L：隣地からの後退距離)
北側斜線	10m+1.25L (L：隣地からの後退距離)
日影規制	【10m以下の場合】 該当しない。 【10m以上場合は下記項目が規制条件】 10m以上の建物に適用。測定面 H=4m 3.0 時間（敷地境界線からの水平距離） 5.0 時間（5m<敷地境界線からの水平距離≤10m）

(2) 上位関連計画における位置づけ

① 神栖市公共施設等総合管理計画（平成29年3月）

- ・本計画では、建築物系公共施設及びインフラ系公共施設に関する方針を示したのちに、「施設類型ごとの管理に関する基本方針」を示している。

【建築物系公共施設に関する基本目標 「建築物系公共施設の削減目標の検討」】

○40年間で約23%の削減

【公営住宅に関する「基本的な方針」】

○松崎住宅、別所住宅、上新道住宅、東町住宅は、老朽化により入居募集を停止しており、現在の入居者が退去した後に、取り壊す計画です。

② 神栖市公営住宅等長寿命化計画（令和2年3月）

- ・本計画では、市営住宅の適切な維持管理及び建替え等の方針を定め、予防保全型の維持管理を通じたライフサイクルコストの削減への取り組みの方向性を定めている。

【中長期的な管理の見通し】

○令和元年度に取り壊した松崎住宅及び別所住宅、募集停止を行っている上新道住宅及び東町住宅を集約建替えにより新規で50戸建設することで、中長期的な市営住宅への需要への対応は可能。

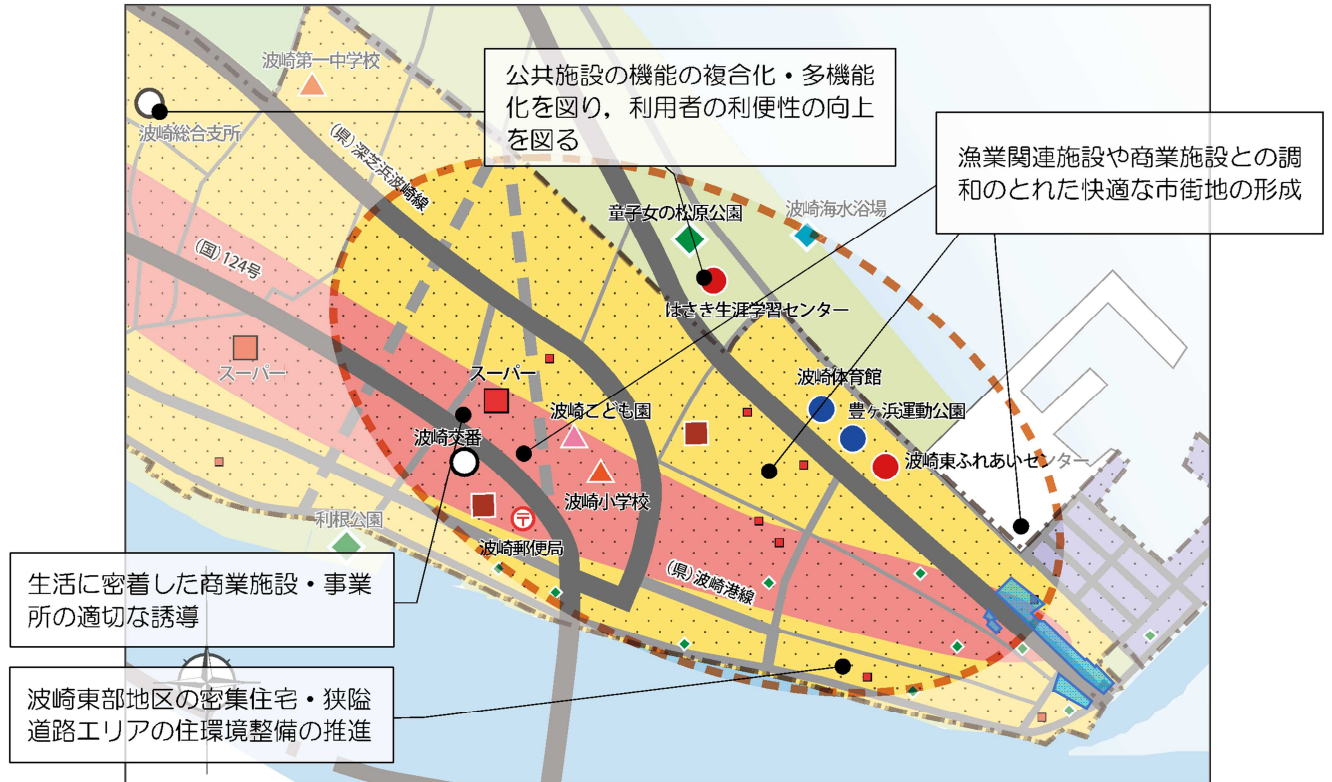
【建替え事業の実施についての方針】

○東町住宅の建替えは、令和2年4月1日で管理を行う東町住宅及び上新道住宅、令和元年度に取り壊した別所住宅及び松崎住宅の4住宅の集約建替え（50戸程度）とする。

③ 神栖市都市計画マスタープラン（平成31年3月）

- ・本計画地は、本市の南部地区に位置し、農業・漁業を主要な産業とする波崎市街地の一角にあり、一部敷地は神栖市都市計画マスタープランにおいて「波崎ぎにわい拠点」に含まれる。

■波崎にぎわい拠点のエリア



④ ハザードマップ

- ・神栖市洪水ハザードマップによると、対象敷地は霞ヶ浦・北浦・鰐川・常陸利根川・横利根川・利根川が増水に伴う洪水被害は想定されないが、神栖市津波ハザードマップによると2m未満の床上浸水が生じる恐れがある地区が含まれている。

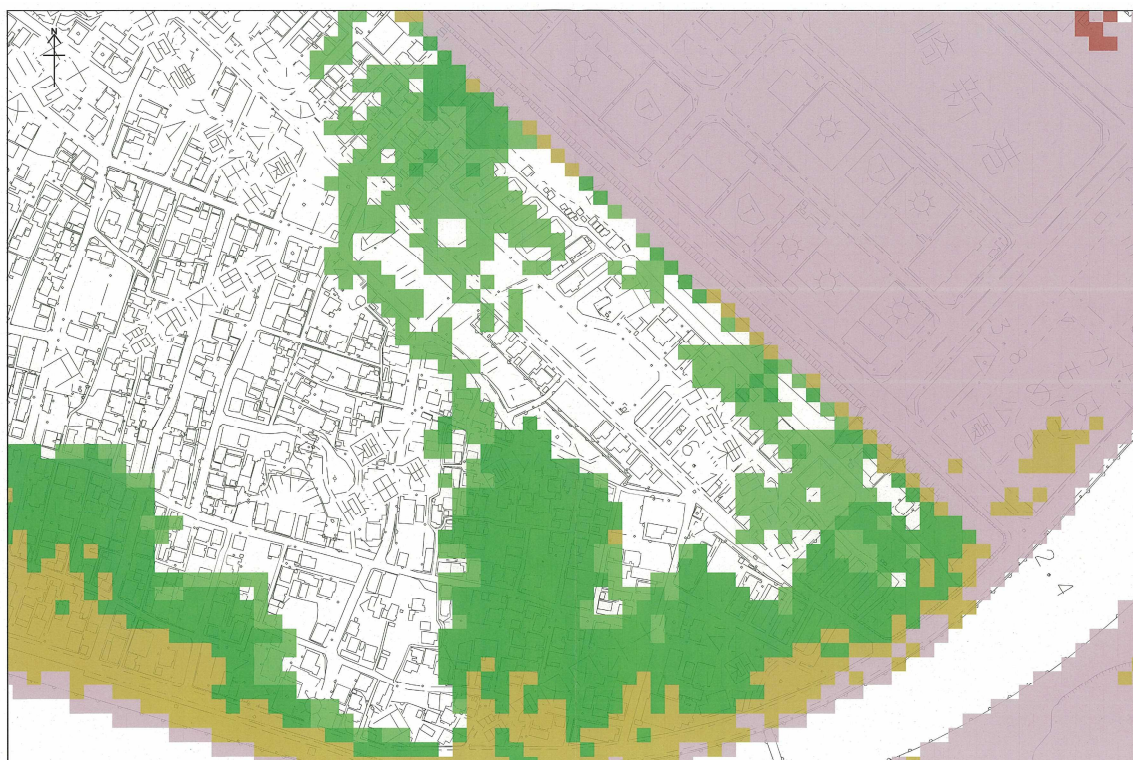
■神栖市洪水ハザードマップ（平成30年3月）



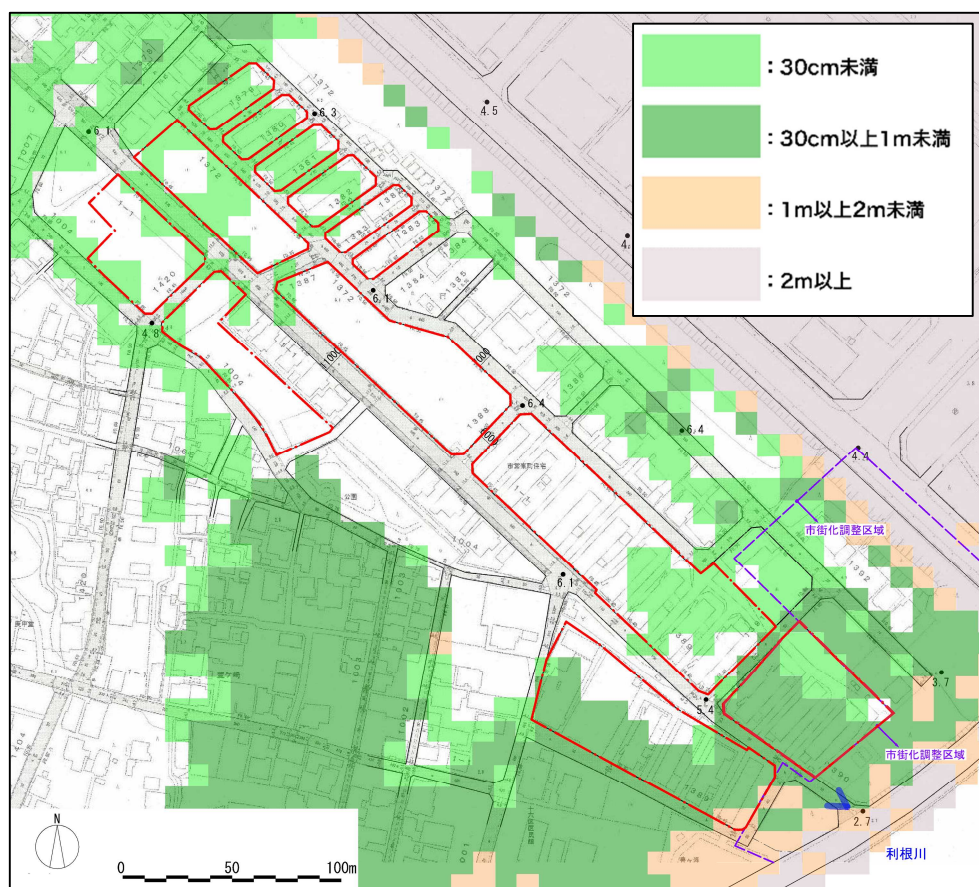
■神栖市津波ハザードマップ（平成29年3月）



参考：津波ハザードマップの改定の途中経過



参考：対象地区における津波ハザードマップの改定の途中経過の落とし込み



注：県提供資料から作成

(3) 計画地周辺の状況

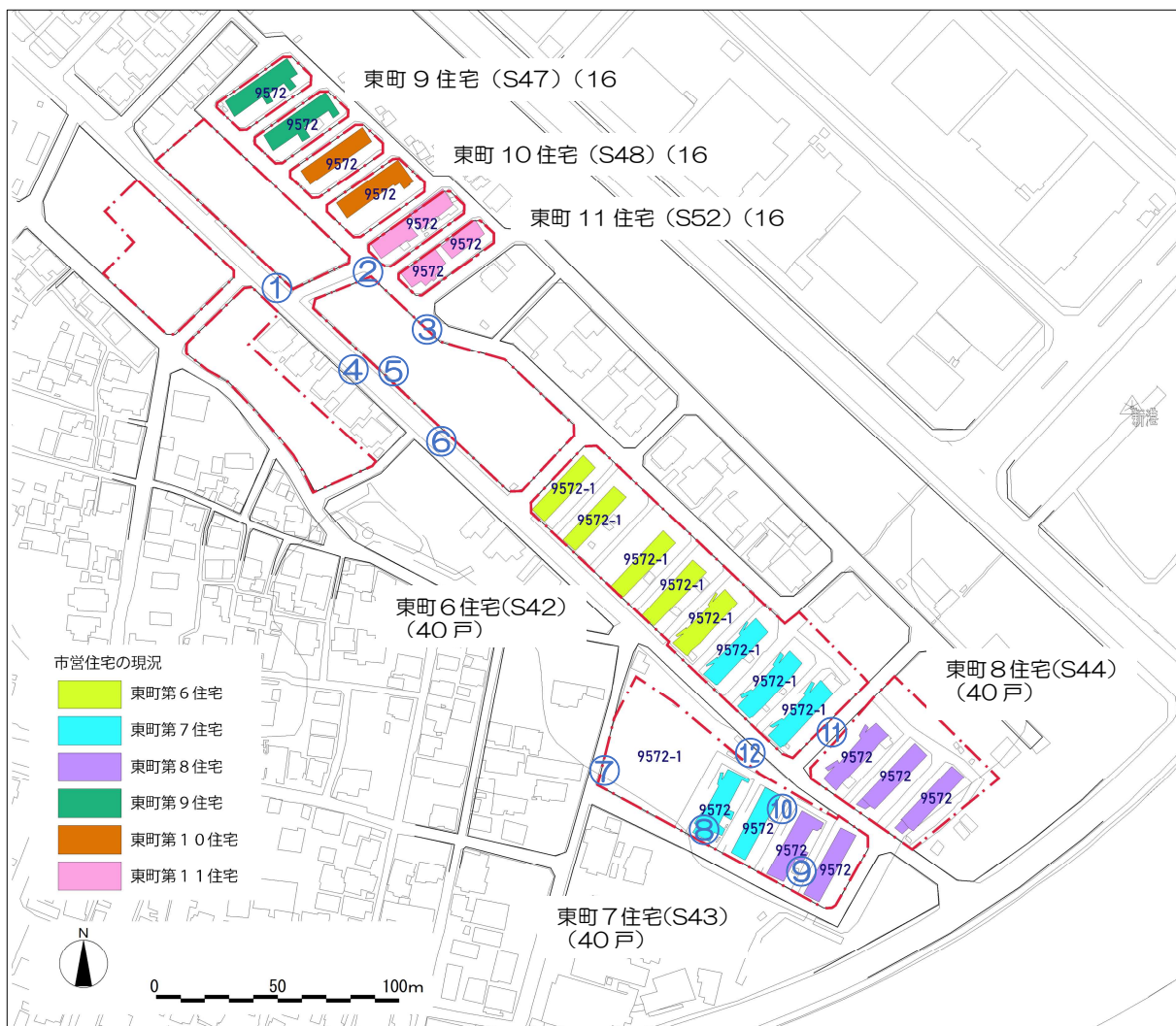
① 計画地の現状

- ・計画敷地に建つ東町第6～11住宅は、昭和42年～昭和52年に建設された簡易耐火構造であり、既に耐用年限（45年）を超過しており、現在は募集停止中である。

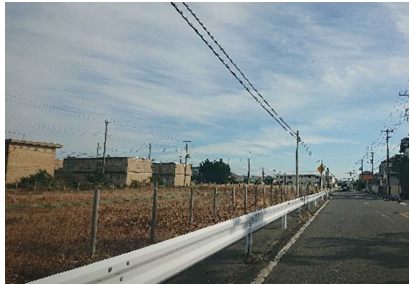
■建替計画敷地に建つ市営住宅の状況

	住宅名	建設年度	管理戸数(戸)	構造種別
1	東町第6住宅(F)	S42	40戸	簡易耐火
2	東町第7住宅(G)	S43	40戸	簡易耐火
3	東町第8住宅(H)	S44	40戸	簡易耐火
4	東町第9住宅(I)	S47	16戸	簡易耐火
5	東町第10住宅(J)	S48	16戸	簡易耐火
6	東町第11住宅(K)	S52	16戸	簡易耐火
合計			168戸	

■東町住宅の現況（住宅棟別）（字図・番地状況の整理）



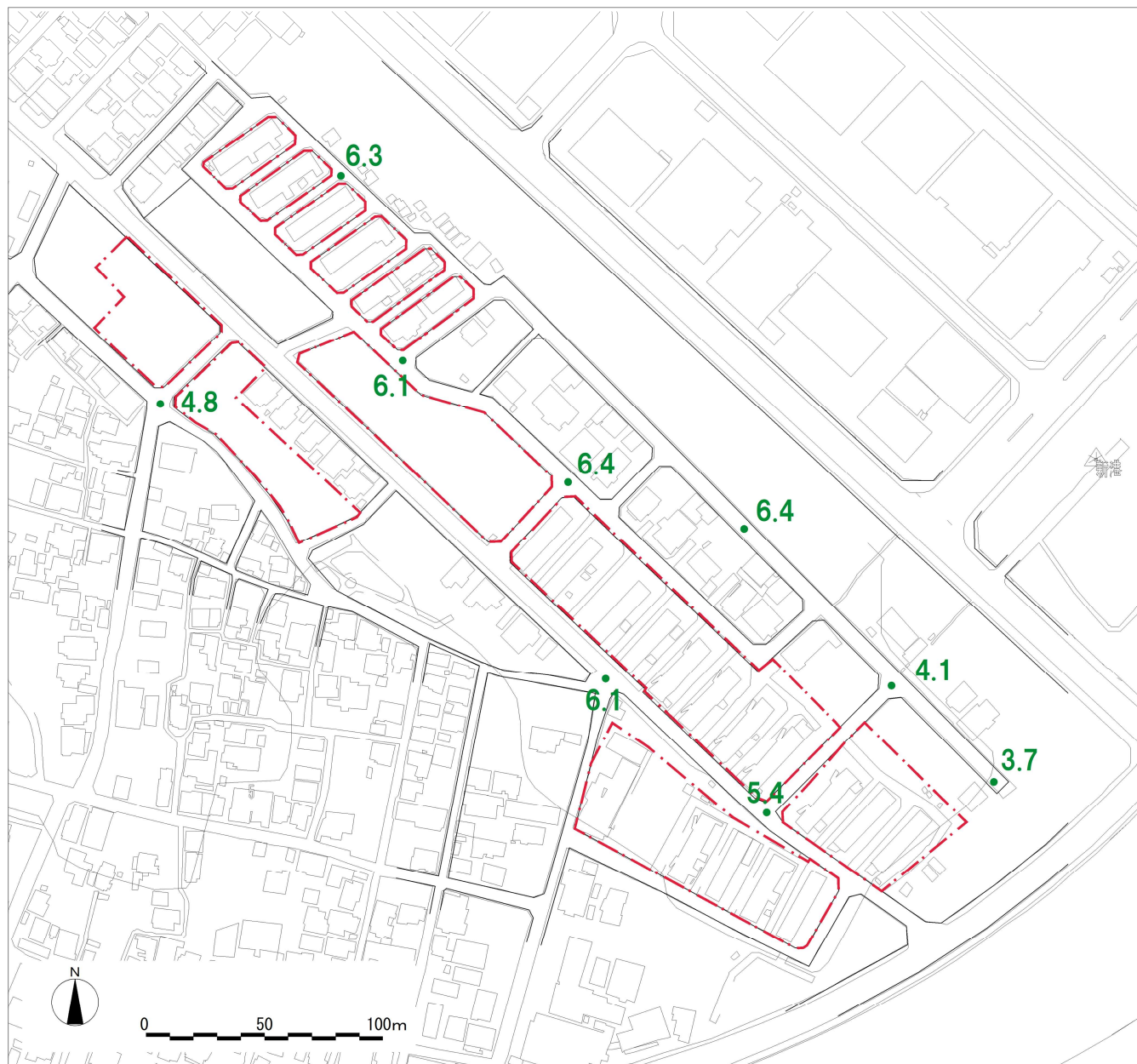
■計画地・周辺の様子

①	②	③
		
④	⑤	⑥
		
⑦	⑧	⑨
		
⑩	⑪	⑫
		

② 地形の状況

- ・計画地は、平坦な地形をなしているが、主要道路（市道 1-1）に沿って南東側に向かい緩やかな傾斜地となっている。

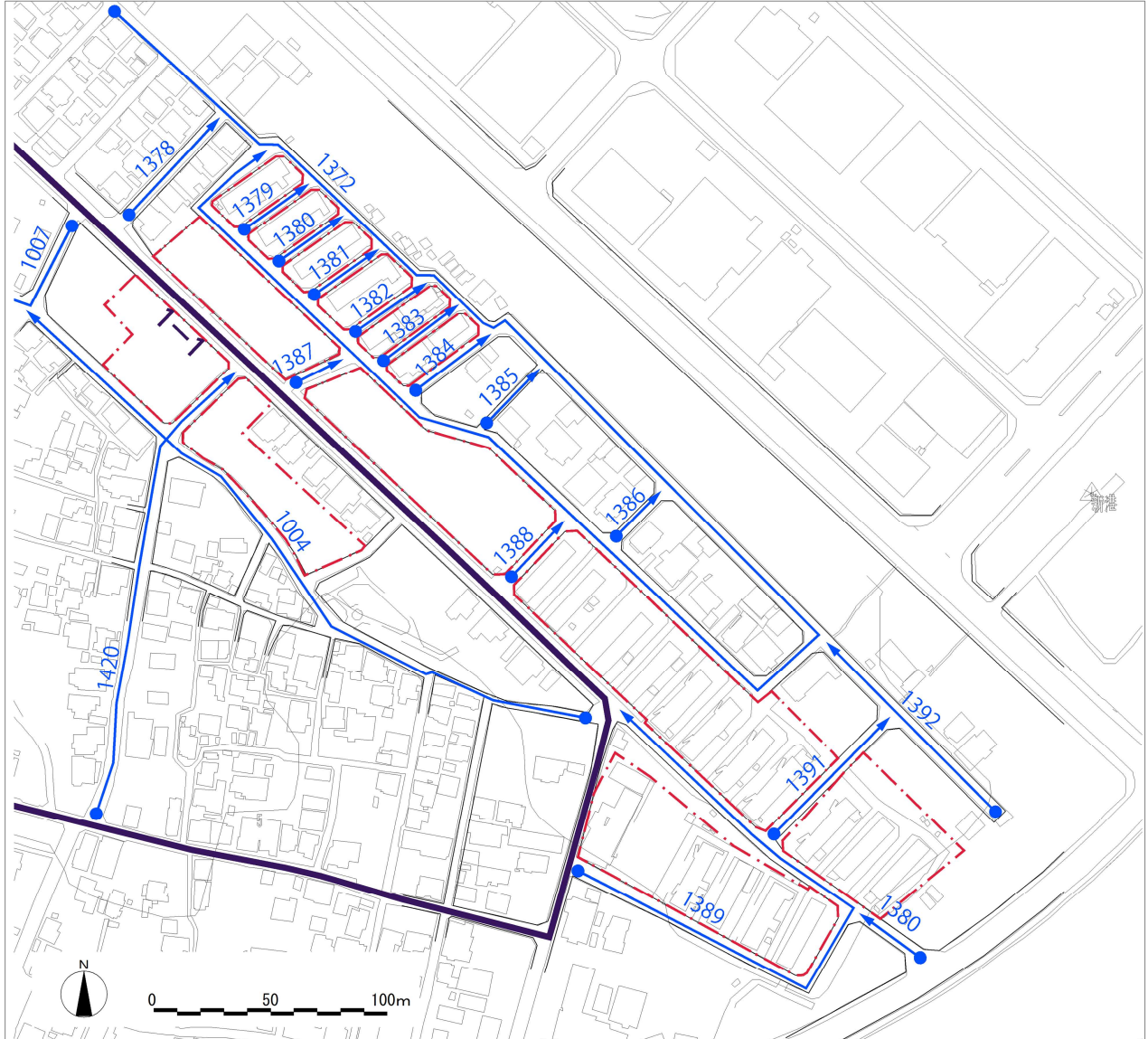
■東町住宅の現況（地盤高さ）



③ 道路の状況

- ・下記の青線が市道となっている道路であり、1385 以外の道路は 6m以上の幅員となっている。

■東町住宅の現況（周辺道路の状況）



■道路台帳による市道

	市道 (路線名)	区間 (m)	最大幅員 (m)	最小幅員 (m)
1	1-1	1927.9	23.0	4.0
2	1372	1002.4	14.0	3.6
3	1379	40.7	7.7	6.6
4	1380	38.8	7.1	5.4
5	1381	38.0	9.0	5.2
6	1382	33.7	6.8	4.6
7	1383	42.2	7.7	4.1
8	1384	44.1	8.6	6.0
9	1385	36.0	2.9	2.9
10	1386	30.9	8.5	5.0

	市道 (路線名)	区間 (m)	最大幅員 (m)	最小幅員 (m)
11	1387	29.4	8.8	7.4
12	1388	38.6	9.5	6.1
13	1389	279.9	9.3	5.3
14	1390	36.5	6.0	6.0
15	1391	74.7	9.8	6.0
16	1392	106.2	6.0	6.0
17	1004	311.8	10.2	2.2
18	1420	210.0	11.9	6.0
19	1007	881.7	11.6	3.2

④ 上水道の状況

- 市道内の管経はφ75～150mmとなっており、宅地引き込みによる管経はφ30～40mmが基本となっている。

■上水道の配管経路



⑤ 電気供給

- ・敷地周辺は電線を経由して電気の供給が行われている。

■電柱位置



⑥ 下水道

- ・検討対象地周辺には、下水道の整備がされていない。

⑦ ガス供給

- ・検討対象地周辺には、都市ガスが供給されていない。

2. 計画地の土地利用の方向性

(1) 東町住宅の建替検討地の検討に関する条件設定

- ・東町住宅（168戸）の建替えを、神栖市公営住宅等長寿命化計画に基づき50戸に減少して建て替えを行う場合、現在の東町住宅及び周辺市有地を対象とした場合には多くの余剰地が生じる。
- ・そのため、東町住宅の建替え候補地を定め、余剰地の活用に関する基本的な方向性を定めるために、以下の条件を設定した上で建替え候補地を設定する。

【検討に関する基本的な考え方】

- ・余剰地については、本地区が「波崎にぎわい地域拠点」に位置づくことから、地域の賑わい等の観点からの施設導入に関する予定地として活用する。
- ・より多くの余剰地を確保し、地域のにぎわい地域拠点として有効活用するために、建替住宅は3階建てとする。
- ・市営住宅入居者には高齢者が多く、2階以上の住戸への階段の利用が困難であるとの意見があることから、各住棟に対しエレベーターの設置を想定する。

■建替検討地の選定を行う際の住戸プラン検討に関する検討条件

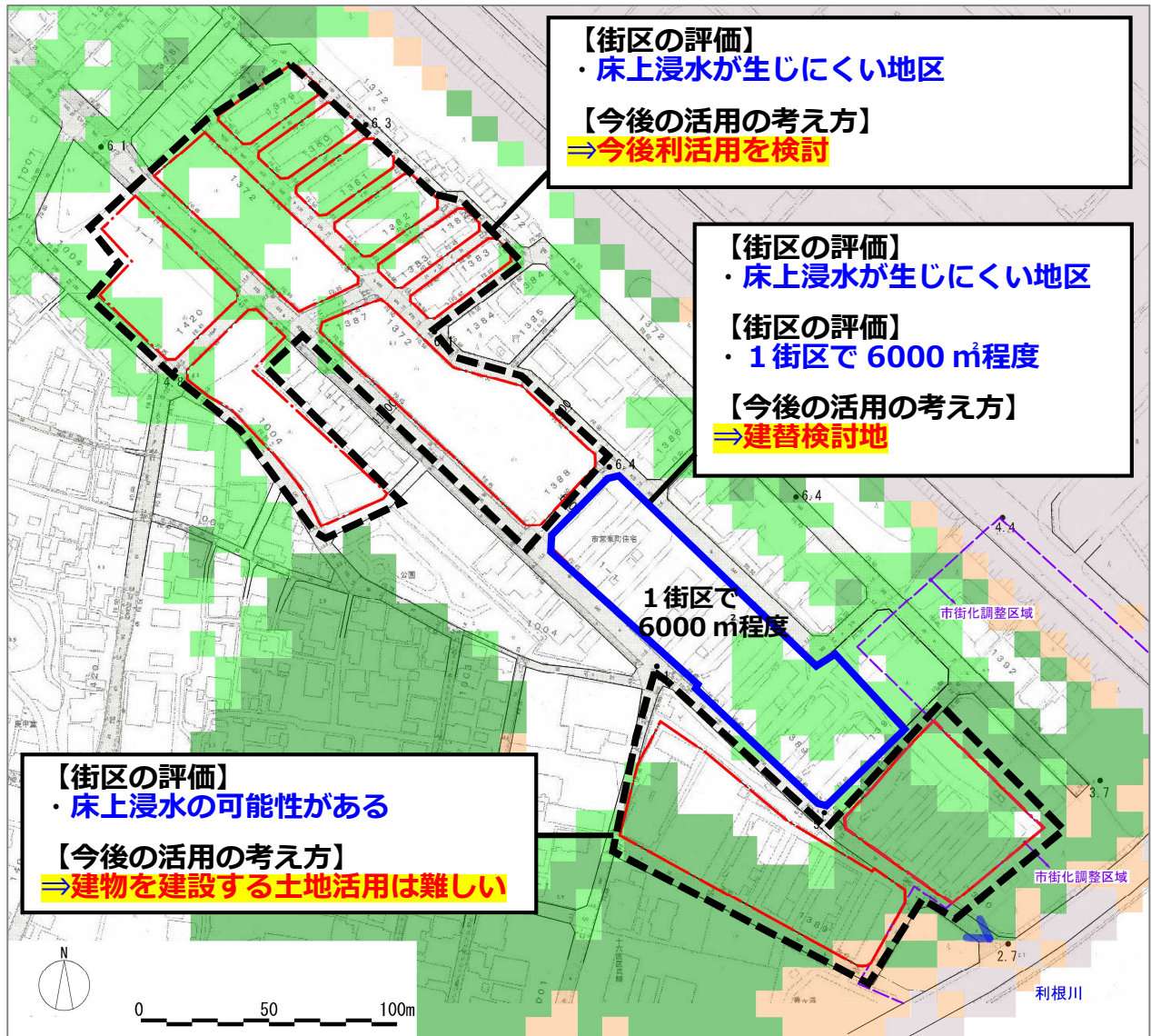
建替え後の住戸数	・50戸程度
住戸タイプ	・3DK（65㎡程度：30戸程度） ・1DK（45㎡程度：20戸程度）
駐車場台数	・2台／戸
階数	・3階建て（EV設置） ※市営住宅入居者からの要望への対応

【必要とされる敷地面積】

- ・住戸数・階数・駐車場台数等を勘案すると、この検討条件を満たす整備を行うに当たっては、少なくとも6,000㎡以上の敷地が必要となる。

(2) 建替検討地の設定

- ・街区別の敷地面積、津波浸水、開発許可の必要性等の観点からD街区のみが東町住宅の建替えにおいて必要とされる敷地面積を1街区のみで確保が可能であり、開発許可が不要、津波浸水の影響も少なく津波避難ビルとしての指定も問題ないため、D街区を建替検討地とする。



3. 市営住宅に関する基本方針

市営住宅を含む市有地に関する全体方針

市営住宅の建替等の市有地を活用した 「波崎にぎわい地域拠点」の形成

- ・市営住宅に対する居住者ニーズを適切に把握し、誰もが快適に居住し続ける市営住宅の建替を実現しつつ、波崎東部地域のまちづくりの観点から、市営住宅の建設に留まらない「波崎にぎわい地域拠点」の実現に向けた多様な市有地活用を進める。

市営住宅の土地利用に関する基本方針

○「波崎にぎわい地域拠点」の形成を想定した土地利用

- ・「波崎にぎわい地域拠点」の実現のために、市営住宅の建替えを行わない余剰地の活用も想定した土地利用を実現する。

○敷地外周部を中心とした緑化

- ・道路境界部における積極的な低中木の植栽を行い、うるおいのある敷地内環境を形成する。

住棟・住戸整備に関する基本方針

○定住促進の観点からの住戸確保

- ・定住促進の観点から、定住促進に資するファミリー向け住戸を確保する。

○高齢社会への対策

- ・車いす使用者の円滑な移動のために住戸内及び外部空間のバリアフリー化やエレベーターの設置など、高齢になっても快適に居住できる環境を確保する。

○災害時における津波避難ビルとして活用

- ・津波などの災害時には、近隣住民の緊急避難場所として活用が出来るよう、共用廊下を外部に開放した、片廊下型の共同住宅として整備を行う。

○維持管理費用の縮減

- ・耐用年数の高い屋上防水、パイプスペースの集約化、塩害対策等、維持管理費用の縮減に向けた配慮を行う。

4. 計画条件の整理

(1) 住棟・住戸に関する基本条件

① 計画戸数

- ・神栖市公営住宅等長寿命化計画に基づき、50戸の市営住宅の建替えを行う。

② 型別供給戸数

- ・住戸の種類については、少人数世帯向けの1DKタイプとファミリー向けの3DKタイプの2種類の整備を行う。

●建替えによる新規型別供給（タイプ・規模別）

型別	1DK	3DK	計
床面積	約 45 m ² ※現在の東町住宅の住居面積と同程度	約 65 m ² ※海浜住宅及び豊ヶ崎住宅の住居面積と同程度	—
想定入居者	2人世帯	3人世帯以上	—
戸数	21戸	29戸	50戸

③ 構造計画

- ・市営住宅の構造は、ラーメン構造及び壁式構造が考えられるが、壁式構造はラーメン構造に比べて建設費用が高くなるため、ラーメン構造での建設とする。

④ 住宅各部基準

- ・住宅の共用部については、茨城県ひとにやさしいまちづくり条例・同施行規則及び神栖市営住宅条例を遵守した計画とする。
- ・専用部については、神栖市営住宅条例にて、「高齢者が日常生活を支障なく営むことができるための措置を講じること」と規定されており、その措置として「住宅性能評価制度 高齢者等級3」相当の基準を満たす計画とする。

法令・条例	内容
茨城県ひとにやさしいまちづくり条例・施行規則	・共同住宅は多くの人々が利用する施設であり、「公共的施設」と定める。 ・共同住宅の1階かつ共用部分の出入口、廊下、階段、昇降機について、有効寸法及び仕上げ等を定める。
神栖市営住宅条例	・住戸内の各部には、移動の利便性及び安全性の確保を適切に図るための措置その他の高齢者が日常生活を支障なく営むことができるための措置を講じなければならない。
住宅性能評価制度 高齢者等級3	・移動等に伴う転倒、転落等の防止のための基本的な措置が講じられていること。 ・介助が必要となった場合を想定し、介助用車いす使用者が基本生活行為を行うことを容易にするための基本的な措置が講じられていること。

■高齢者等級に関する性能等級の概要

性能表示等級	性能等級の概要
5 等級	a. 移動等に伴う転倒、転落等の防止に特に配慮した措置が講じられている。 b. 介助が必要となった場合を想定し、介助式車いす使用者が基本生活行為を行うことを容易にすることに特に配慮した措置が講じられている。
4 等級	a. 移動等に伴う転倒、転落等の防止に配慮した措置が講じられている。 b. 介助が必要となった場合を想定し、介助式車いす使用者が基本生活行為を行うことを容易にすることに配慮した措置が講じられている。
3 等級	a. 移動等に伴う転倒、転落等の防止のための基本的な措置が講じられている。 b. 介助が必要となった場合を想定し、介助式車いす使用者が基本生活行為を行うことを容易にするための基本的な措置が講じられている。
2 等級	a. 移動等に伴う転倒、転落等の防止のための基本的な措置が講じられている。
1 等級	a. 移動等に伴う転倒、転落等の防止のための基準法に定める措置が講じられている。

⑤ 住戸計画条件

- ・住宅の諸室については、茨城県ひとにやさしいまちづくり条例・同施行規則及び神栖市営住宅条例を遵守した計画とする。

	室名	計画方針
専用部	洋室	・ 特定寝室(高齢者等が就寝のために使用する部屋)の面積は内法寸法 9 m ² 以上とする。 ※ ・ 出入口の幅員は 750 mm以上とし、扉は引き戸とする。※
	和室 (3LD 住戸)	・ 台所食事室との 1 室化により、2LDK として利用可能な計画とする。 ・ 出入口の幅員は 750 mm以上とし、扉は引き戸とする。※
	台所食事室	・ キッチンが設備の交換・維持管理が容易であるセクショナルキッチンとする。 ・ 出入口の幅員は 750 mm以上とし、扉は引き戸とする。※
	物入	・ 布団の収納を考慮し、奥行 900 mm以上の物入を設ける。 ・ 敷地内に住戸専用の物置を確保しないため、住戸内で十分な収納スペースを確保する。
	廊下	・ 両側に手摺を設けることを想定し、有効幅員 780 mmを確保する計画とする。※
	便所	・ 長辺の内法寸法 1300 mm以上とする。※ ・ 便器と壁との距離を 500 mm以上とする。※ ・ 出入口は引き戸とする。
	浴室脱衣所	・ 短辺の内法寸法 1200 mm以上、面積を内法寸法で 1.8 m ² 以上とする。※ ・ 浴室への出入口の幅員は 600 mm以上とする。※ ・ 洗濯防水パンは 2 槽式洗濯機が設置可能な、800 mm×640 mmサイズとする。 ・ 出入口は引き戸とする。

※：住宅性能評価制度高齢者等級3において定められている事項

(2) 付帯施設等に関する基本条件

① 駐車場

- ・海浜住宅及び豊ヶ崎住宅における状況から、2台／戸の100台分の駐車場を確保する。
- ・なお、100台のうち2台は車いす使用者用駐車場とする。

② 駐輪場

- ・東京都住宅供給公社及びUR都市機構等、他の公的主体が整備する団地における標準的な駐輪場の整備基準となる1.5台／戸の駐輪場を確保する。

③ 集会所

- ・本地区の周辺には、波崎東ふれあいセンターなどの集会施設があるため、今回の建替えにおいて新たな集会施設の整備は行わない。

④ 公園

- ・東町住宅の当初開発において市営住宅の周辺に公園整備を行っており、戸数減による市営住宅の建替を行うことから、新規の公園整備は行わない。

(3) 供給処理施設に関する基本条件

① 上水道

- ・市道内の管経はφ75～150mmとなっており、宅地引き込みによる管経はφ30～40mmが基本となっており、本計画に際しても当本管に接続を行うことを予定する。
- ・本市では、3階建以上の建物の場合には、直圧方式が認められていないことから、受水槽方式とする。

② 下水道

- ・検討対象地周辺には、下水道の整備がされていないため、浄化槽による下水処理を行う。

③ 雨水排水

- ・「神栖市開発行為の技術基準」に基づき、主に雨水側溝を活用した排水計画とする。ただし、計画雨水の算定を行い、放流先の排水能力を超える場合には、敷地内において雨水貯留・浸透施設等を設けることとする。

④ ガス供給

- ・検討対象地周辺には、都市ガスが供給されていないため、LPGの集中供給型（ガスボンベ室）によるガス供給を行う。

⑤ 電気供給

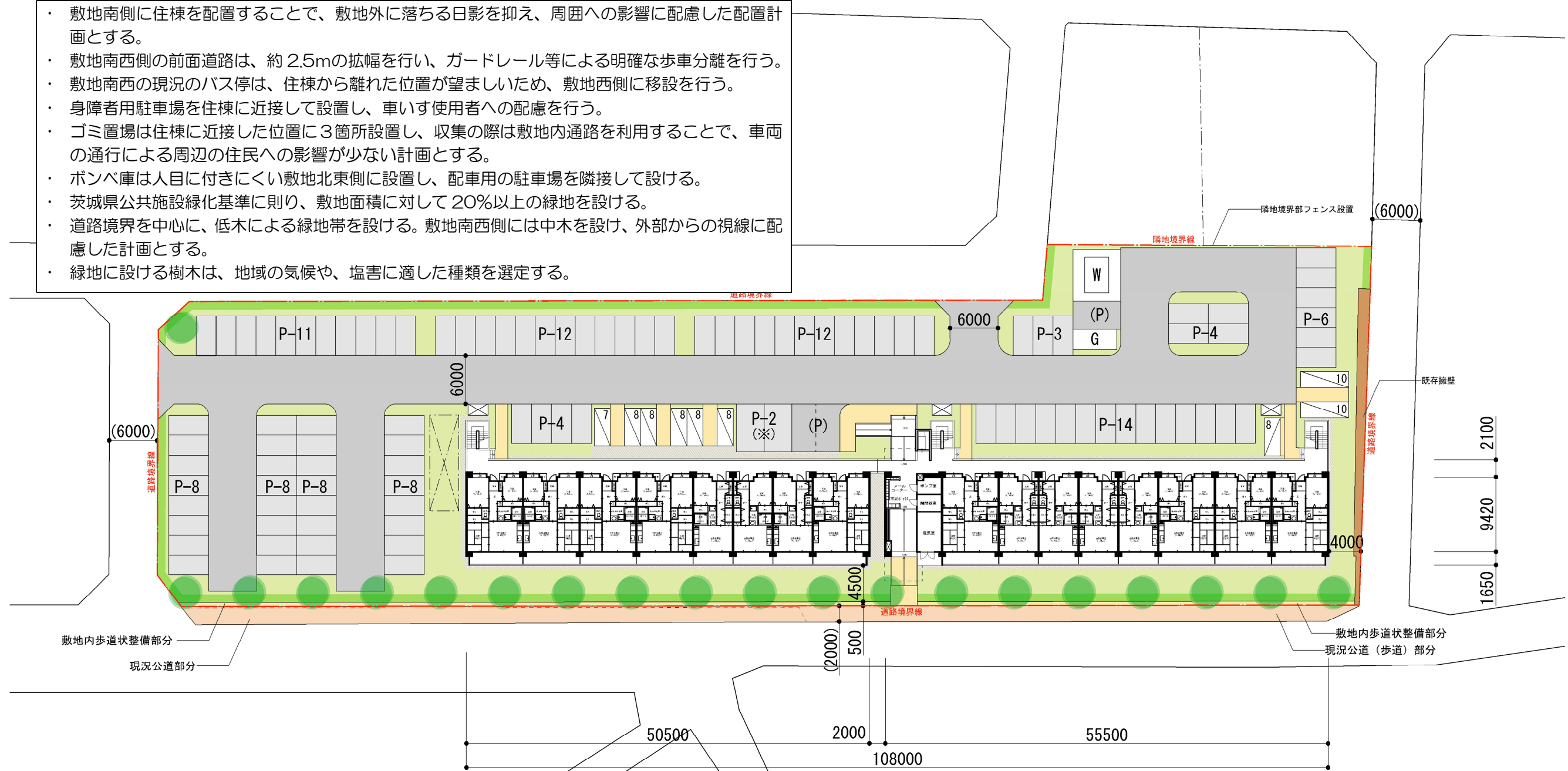
- ・各電柱又は途中に引き込み柱を建て、架空線によって各住棟へ引き込む。

5. 基本計画

(1) 配置図

■計画概要

- 敷地南側に住棟を配置することで、敷地外に落ちる日影を抑え、周囲への影響に配慮した配置計画とする。
- 敷地南西側の前面道路は、約 2.5mの拡幅を行い、ガードレール等による明確な歩車分離を行う。
- 敷地南西の現況のバス停は、住棟から離れた位置が望ましいため、敷地西側に移設を行う。
- 身障者用駐車場を住棟に近接して設置し、車いす使用者への配慮を行う。
- ゴミ置場は住棟に近接した位置に3箇所設置し、収集の際は敷地内通路を利用することで、車両の通行による周辺の住民への影響が少ない計画とする。
- ボンベ庫は人目に付きにくい敷地北東側に設置し、配車用の駐車場を隣接して設ける。
- 茨城県公共施設緑化基準に則り、敷地面積に対して 20%以上の緑地を設ける。
- 道路境界を中心に、低木による緑地帯を設ける。敷地南西側には中木を設け、外部からの視線に配慮した計画とする。
- 緑地に設ける樹木は、地域の気候や、塩害に適した種類を選定する。



■凡例

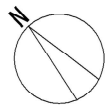
記号	名称	記号	名称	記号 (色)	名称	記号 (色)	名称
	敷地境界線		ゴミ置場		車道		緑地 (地被・芝)
	自転車置場		ボンベ庫		駐車場		緑地 (灌木・低木)
	駐車場 (※)印は、 車椅子用		受水槽		歩行者路		中木
	来客・管理・ 荷捌き用駐車場		し尿浄化槽		砂利敷		歩道 (敷地外)
					擁壁		

■計画諸元

敷地面積：6052㎡
延床面積：3154㎡
容対床面積：3007㎡
容積率：49.6% (<200%)
建築面積：1288㎡
建ぺい率：21.3% (<60%)
緑化率：20.8%
最高高さ：9.75m
住戸数：50戸 (3DK-65㎡×29戸／1DK-45㎡×21戸)
階数：3階
駐車台数：100台、内車椅子用2台 (200%)
駐輪台数：75台 (150%)

■建物諸元

【住棟】
延床面積：3154㎡
容対床面積：3007㎡
建築面積：1240㎡
住戸数：50戸 (3DK-65㎡×29戸／1DK-45㎡×21戸)
階数：3階
最高高さ：9.75m
【自転車置場】
延床面積：45㎡
建築面積：45㎡
階数：1階



0 50[m]

6. 住棟計画

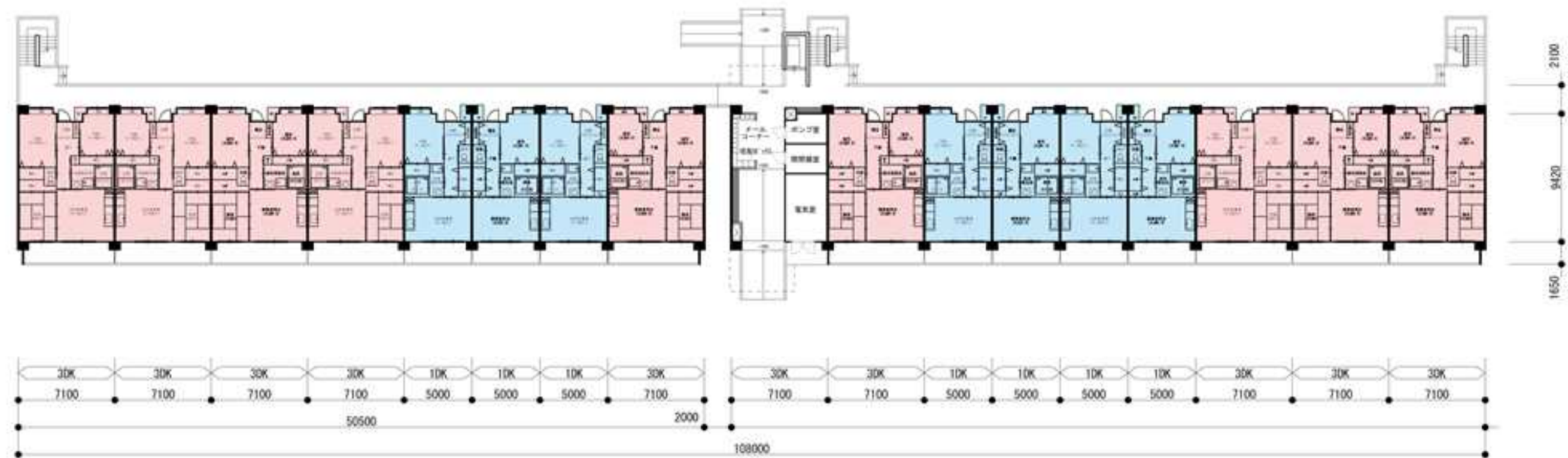
(1) 各階平面図

■計画概要

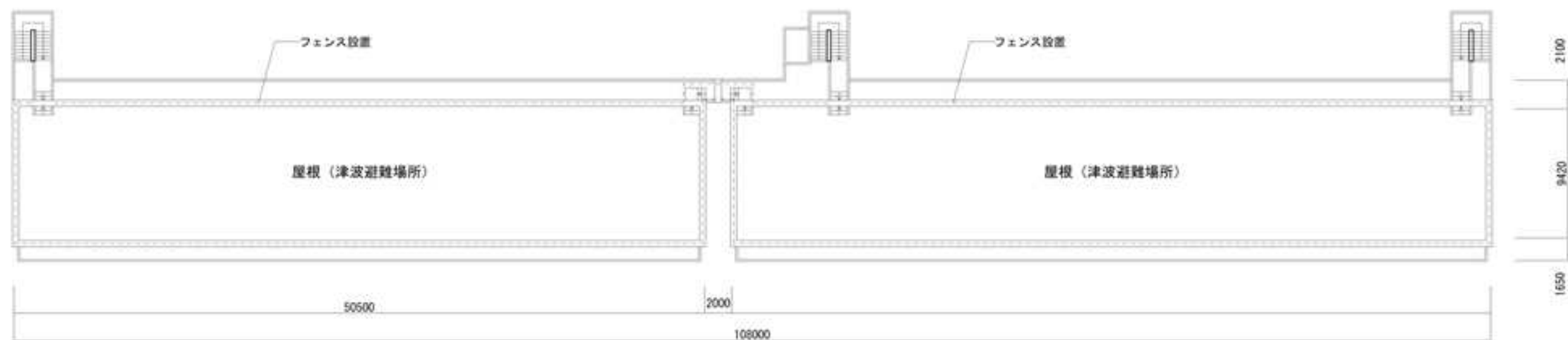
1 階	・ 1DK 7戸、3DK 9戸及び、エントランスホール（宅配ボックス・郵便受け）、機械室等を配置する。 ・ エントランスホールへのアプローチにスロープを設置する。又、住棟の中央部分にエレベーターを設ける事により、居住者へのバリアフリーに配慮した計画とする。
2 階～3 階	・ 1DK 7戸、3DK 10戸を配置する。
屋上階	・ 津波などの災害時には、居住者並びに近隣住民の避難場所として開放を行う。



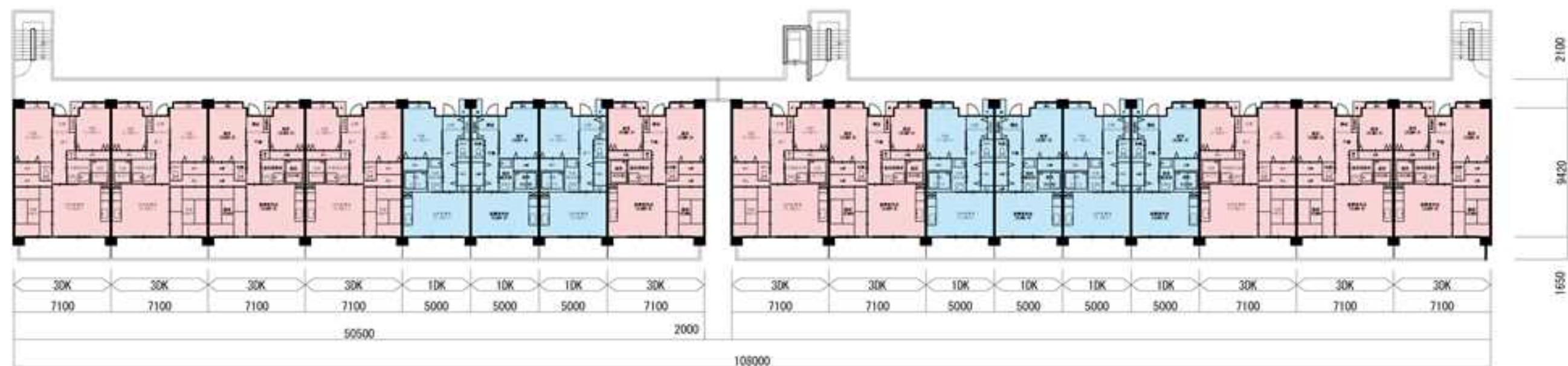
2階平面図



1階平面図



屋根伏図

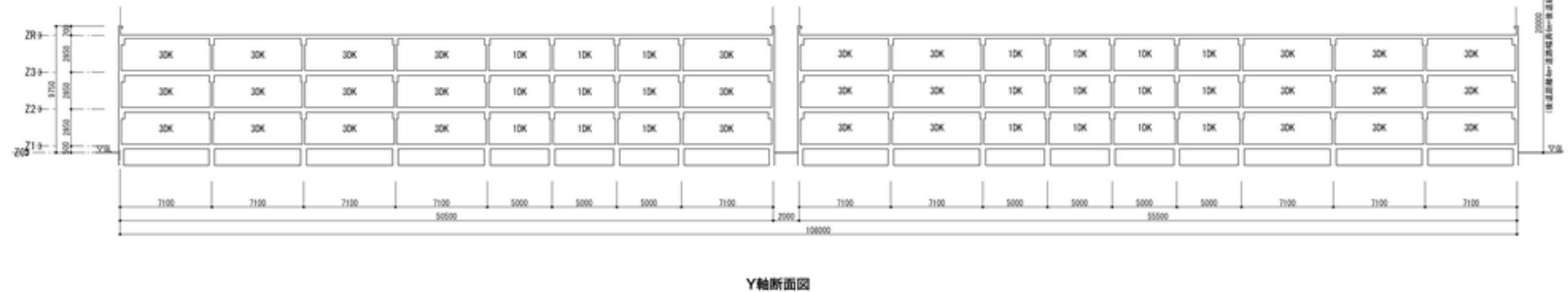
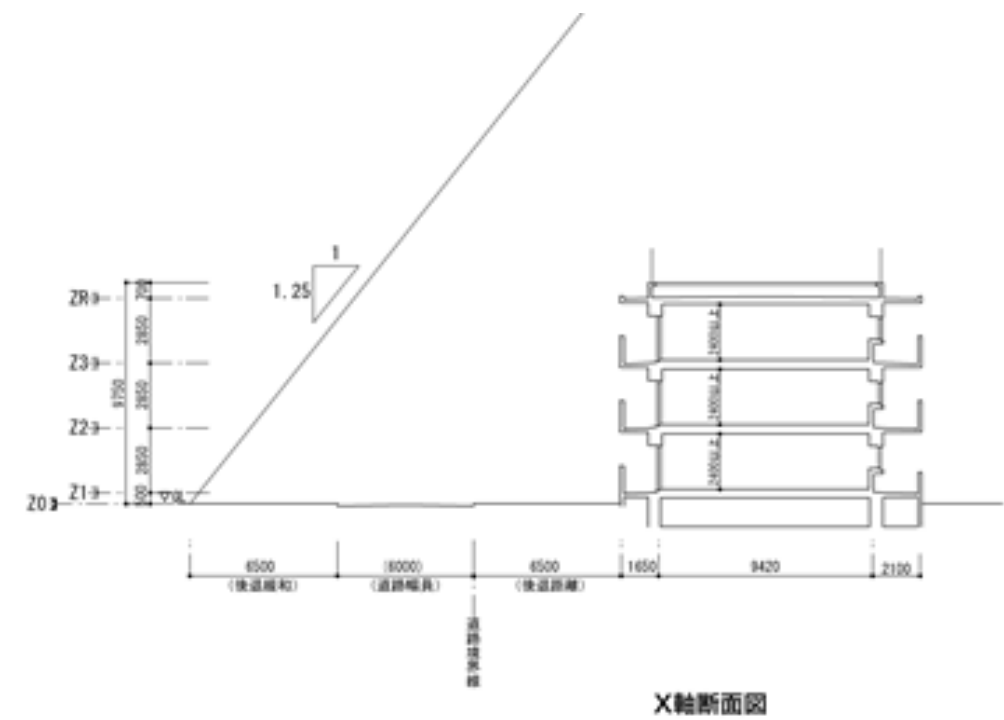


3階平面図

(2) 断面図

■計画概要

階高		2,850 mm (1 階～3 階)
天井高	台所食事室・洋室・和室	CH=2,400 mm以上
	洗面脱衣室・便所・浴室・廊下	CH=2,100 mm
最高高さ		9.75m(基礎 0.5m、各階階高 2.85m、パラペット 0.7m)



(3) 立面図

■計画概要

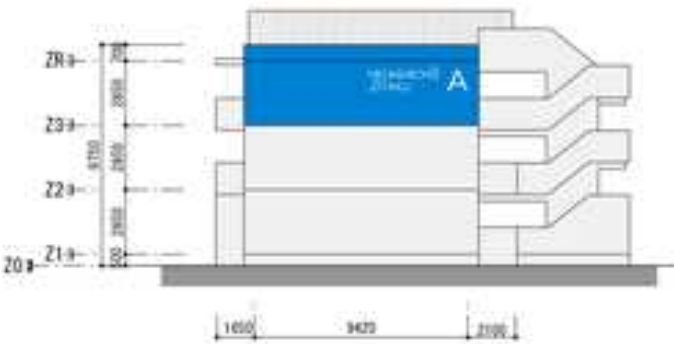
色彩計画 B 案（参考イメージ：豊ヶ崎住宅）		外部仕上げ(案)	
- 妻側の外壁上部・バルコニー立ち上がり下部・庇にアクセントカラーとして、神戸市の海・空をイメージした青色の塗装を行う事で、本地区のランドマーク（目印）となるデザインとする。 - 開口部のサッシなどについては、沿岸部における海風や塩害に耐性のある仕様についての検討を行う。		屋上	アスファルト防水(保護コンクリート仕上)
		外壁	吹付タイル
		バルコニー	アルミ手摺



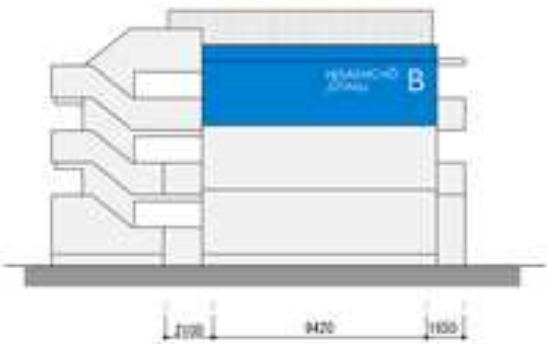
北東側立面図（バルコニー側）



南西側立面図（バルコニー側）



南東側立面図（妻面）



北西側立面図（妻面）

(4) 住戸平面図

■計画概要

内部仕上げ(案)		電気設備	機械設備
床	複合フローリング (居室、廊下)	・ コンセント、エアコン用コンセント、テレビ用コンセント、電話用コンセント(インターネット用配線は電話又はテレビ用配線を共用する。)を設置する。 ・ 常設の照明設備(玄関・廊下・便所・洗面脱衣室・浴室)と共用廊下照明は全て LED 照明とし、保守メンテナンスの省力化及び、省エネルギー化を図る。	・ 24 時間換気設備、集中プロパン庫によるプロパンガス供給、ユニットバス(1216 型)、セクショナルキッチン(W=2100・2400)、洗面化粧台(W=750)、腰掛式タンク密結形防露便器、普通便座を想定する。
	ビニル床シート (玄関、洗面脱衣所、便所)		
壁	ビニルクロス貼り		
天井	ビニルクロス貼り		

少人数世帯タイプ
1DK



ファミリータイプ
3DK



7. 概算事業費

- 全体の概算事業費（設計・解体・住宅建設・附帯設備・インフラ・外構等）は約 13 億 6,000 万円（税込）を想定する。
- なお、当該概算事業費は入居者の仮移転・戻り入居等に関する費用は含めていない。

8. 事業スケジュール等

(1) 年度別スケジュール

- 令和3年度以降の設計、解体工事、建設工事、工事期間中の入居者の仮移転及び入居の工程を示したものを示す。

	設計	建設	入居者対応
令和3年度	基本設計 実施設計 解体設計		退去完了
令和4年度		既存施設の解体工事	仮移転
令和5年度		建設工事	
令和6年度			再入居説明会 一般募集 再入居及び入居

(2) 入居者への対応状況

- 今回の市営住宅の建替えでは、東町住宅以外にも上新道住宅の用途廃止も合わせて進めることから、両住宅の入居者に対して、以下の取組みを行っている。
- ①入居者の意向把握
- ②仮移転先の物件情報提供（不動産業者から市が賃貸物件情報等の提供を受け、権利者に提供）

9. 地域住民の意見の取り込み

(1) 地域住民意見交換会の実施概要

- 本計画に対し、計画対象地の周辺に住む地域住民の意見を反映させることを目的として、3つの町内会から各5名の合計15名の地域住民を対象に、3回の意見交換会を実施した。
- 意見交換会の実施時期及び協議概要について、以下に示す。

■波崎東部市営住宅建替基本構想地元住民意見交換会 協議概要

日 時	令和2年7月17日（金）18:30～20:30
場 所	波崎総合支所防災センター3F（研究室B）
出 席 者	参加者 14名
内 容	・波崎東部市営住宅（東町住宅等）建替えに関する基本的な考え方 ・波崎東部地域における新たな機能導入について

日 時	令和2年9月25日（金）18:30～20:00
場 所	波崎総合支所防災センター3F（研究室B）
出 席 者	参加者 13名
内 容	・建替えに関する基本方針 ・住棟配置計画の考え方 ・建築・外構デザインに関する考え方

日 時	令和2年11月20日（金）18:30～19:00
場 所	波崎総合支所防災センター3F（研究室B）
出 席 者	参加者 14名
内 容	・波崎にぎわい地域拠点の形成に向けた土地利用のゾーニング ・建替えに関する基本方針 ・住棟配置計画の考え方 ・建築・外構デザインに関する考え方 ・住戸平面計画 ・事業費 ・事業スケジュール

(2) 東町住宅の建替えに伴う余剰地活用の方向性（住民協議案）

- ・これまで、本地区の土地活用については『波崎東部地区の「再生」と「にぎわいづくり」に関する提言書』（平成31年3月）及び『令和元年度に実施した「波崎東武地区活性化に関するアンケート』等により多様な利活用に関する要望を受けている。
- ・それらの要望を精査するため、令和2年7月17日に「波崎東部市営住宅建替基本構想地元住民意見交換会」にて、東町住宅及び周辺の市有地に対する活用の方向性に関する要望把握を行った。

■地元住民意見交換会における余剰地の活用についての主な要望

屋内に関する 導入機能の結果	① 病院 ② 若い世帯向けの団地・住宅、分譲地 ③ 道の駅・直売所・土産物屋 ④ 食堂・レストラン
屋外に関する 導入機能の結果	① キャンプ場・BBQ 広場、キャンプ場（BBQ）の導入 ② スケボー、ラクロス、サッカー、ラグビー ③ 屋根のある休憩場とスポーツ広場（グラウンドゴルフ）

- ・そして、今回の検討対象地区以外の周辺の公共施設等の敷地も活用しながら、地域住民からの要望を踏まえた土地利用を以下に取りまとめた。
- ・なお、当該土地利用については、今後これらの位置づけを参考に、今後も地域住民等との意見交換を行いながら、実現に向けた取り組みを進めていく。

■波崎東部地区の土地利用の方向性

