

(仮称) 茅ヶ崎市営小和田住宅外複合施設建設に伴う基本計画

－ 概要版 －

平成22(2010)年3月

茅 ヶ 崎 市

目 次

序 章 計画の目的と構成.....	1
序－1 計画の目的	1
序－2 計画の位置づけ	1
第1章 市の住宅事情.....	2
1－1 人口と世帯	2
1－2 市の住宅の状況.....	4
第2章 市営住宅の概況	6
2－1 公営住宅の整備状況.....	6
2－2 建替対象住宅の現況.....	8
2－3 入居者の状況.....	10
第3章 入居者の意向.....	11
第4章 公営住宅整備の課題	12
第5章 再整備計画	13
5－1 土地利用方針.....	13
5－2 住宅整備の方針.....	13
5－3 住戸計画.....	14
5－4 団地別再生計画.....	15
5－5 移転計画.....	21
5－6 事業費の概算.....	22

序 章 計画の目的と構成

序－１ 計画の目的

平成 23 年から平成 26 年にかけて順次耐用年限を迎える市営香川住宅、市営高田住宅の準耐火構造二階建ての 102 戸については、耐震性の課題や老朽化が著しいこと等から、茅ヶ崎市営住宅ストック総合活用計画で建替との方針が示されている。

また、入居者および入居希望者の高齢化が進む中で、住戸の階段の傾斜が急であることや玄関・浴室入り口の段差が甚だしいこと等に関するバリアフリー化の面からも改善が必須となっており、高齢者、障害者等が安全で暮らしやすい住環境の整備を行っていく必要がある。

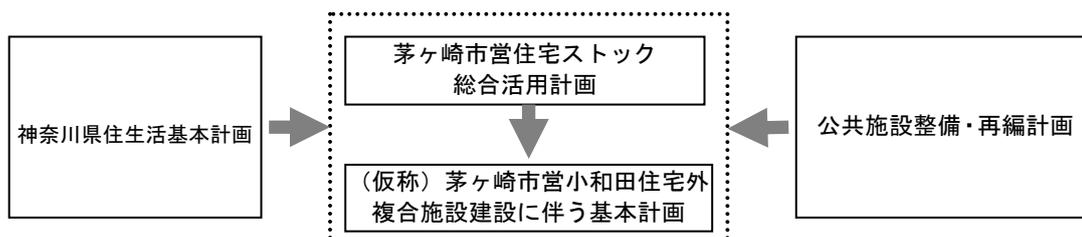
市営住宅の供給戸数は、平成 13 年度から借上型市営住宅制度の導入により、増加しているが、神奈川県住生活基本計画に位置づけられている供給目標戸数を踏まえ、小和田計画地への新築整備および市営香川住宅の建替整備をもって、建替対象となっている 102 戸以上の供給が必要不可欠となっている。

本計画は、(仮称)茅ヶ崎市営小和田住宅外複合施設(以降「小和田住宅」という)建設計画に伴い、市営香川住宅及び市営高田住宅の準耐火構造二階建て住宅について、再整備、供給を行うための基本計画を策定することを目的とする。

序－２ 計画の位置づけ

本計画は、茅ヶ崎市営住宅ストック総合活用計画、公共施設整備・再編計画、神奈川県住生活基本計画などの計画との整合を図り、市営香川住宅、市営高田住宅の再整備を推進するための基本計画を策定するものである。

図 計画の位置づけ



第1章 市の住宅事情

1-1 人口と世帯

1 人口

人口の動向をみると、増加率は減少しつつあるものの増加の傾向を示し、平成2年に約20万2千人であったものが、平成17年には約22万8千人と近年15年間で約2万6千人の増加となっている。

その増加の内容を平成12年と17年の5カ年の動きを5歳階層別人口で見ると、いわゆる団塊世代と言われる55歳以上の人口は減少している。

それに対して平成17年の30～44歳の人口は増加している。

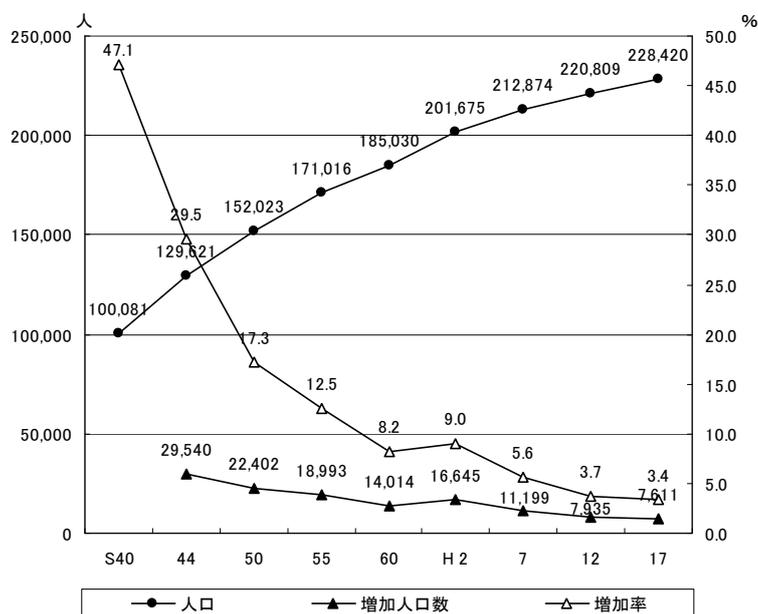
これらの年代は子育て世代と考えられ、それに伴い5～9歳の人口が増加しているものと考えられる。

3階層別の人口構成比をみると、平成12年に比べて17年は65歳以上の老年人口の構成比が3.5ポイントの増加となっている。

15歳未満の人口の構成比はマイナス0.2ポイントの減少となっている。

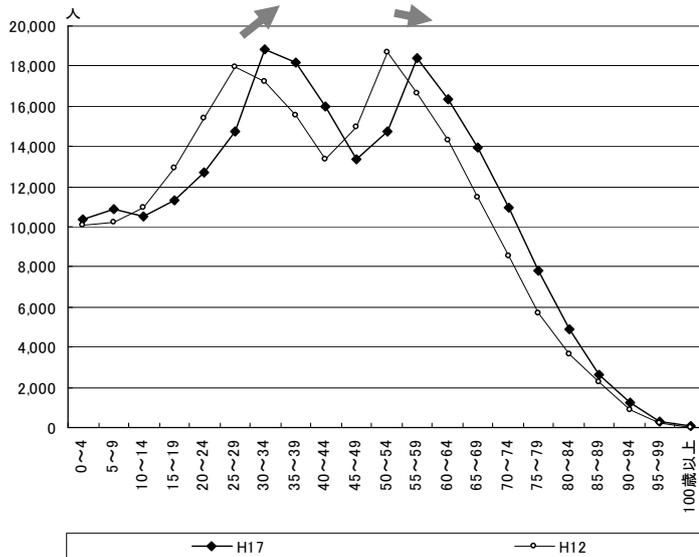
本市も全国同様に少子高齢化の傾向はあるものの、年少人口の構成比の減少率は少ない状況となっている。

図 人口とその増加率



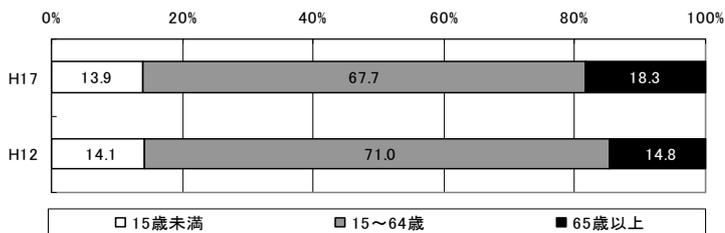
資料：国勢調査

図 年齢別人口



資料：国勢調査

図 年齢別人口構成比



資料：国勢調査

(注：構成比の合計は四捨五入の関係で合計が100%とならない場合がある (以降同じ))

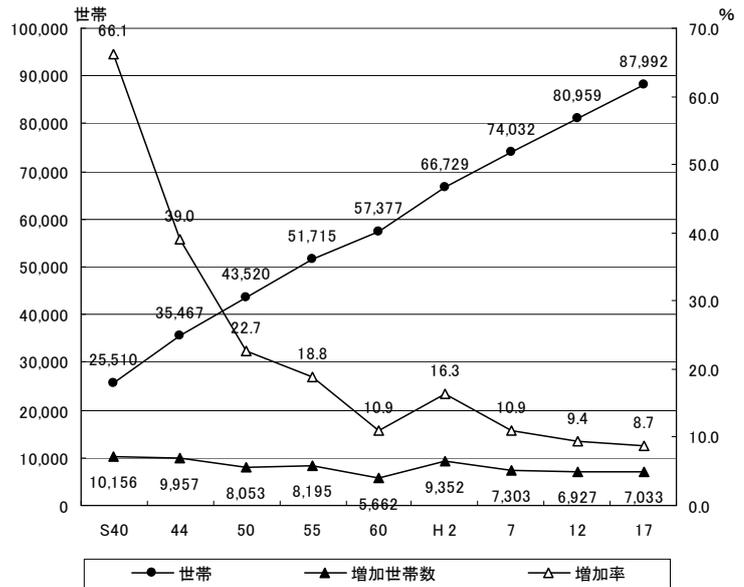
2 世帯

世帯数の動向についてみると、増加率自体は減少しているものの、ほぼ直線的な増加傾向を示し、平成2年に約6万7千世帯であったものが平成17年には約8万8千世帯と15年間で2万1千世帯の増加となっている。

世帯人員別の世帯数の動向をみると、世帯人員3人以上の世帯数は減少し、単身、2人世帯が増加する傾向となっている。

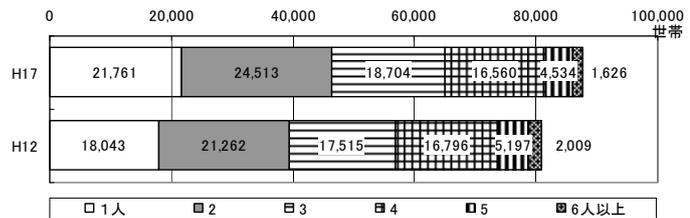
その構成比をみると、平成17年現在、単身世帯が約25%、2人世帯が約28%となっており、これらの小規模世帯を合わせると半数を超える約53%となっている。

図 世帯とその増加率



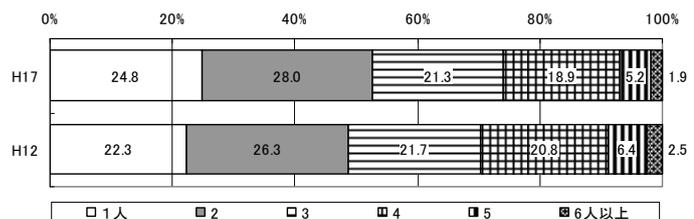
資料：国勢調査

図 世帯人員別世帯数



資料：国勢調査

図 世帯人員別世帯数の構成比



資料：国勢調査

1-2 市の住宅の状況

1 所有形態別人口と世帯

一般世帯における持ち家人口ならびに世帯率は年々増加し、平成17年現在持ち家居住人口率は71.9%、持ち家世帯率は64.0%となっている。

平成における住宅の所有関係別人口についてみると、持ち家居住人口は増加傾向を示しているのに対して、借家居住人口は減少する傾向となっている。

人口の傾向に合わせ、持ち家世帯は年々増加しているのに対して、借家世帯では人口は減少しているものの世帯数は増加する傾向を示している。

図 所有形態別居住世帯数と人口

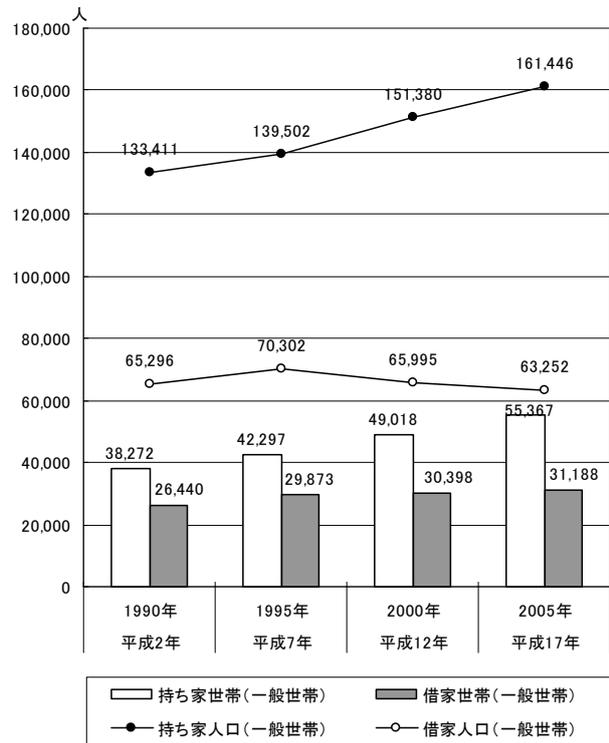


図 所有形態別世帯人員別世帯数

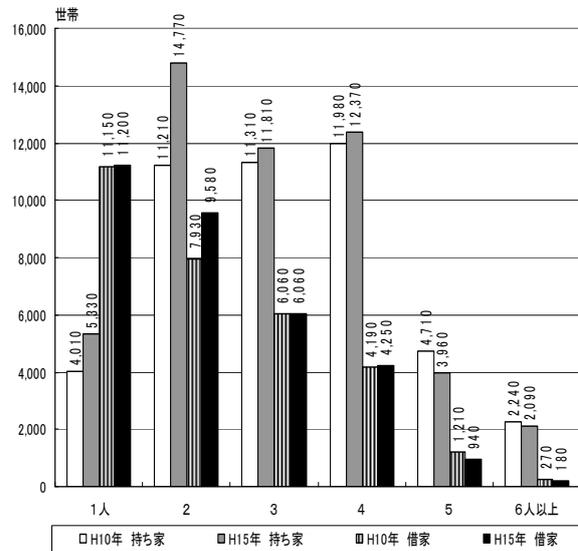
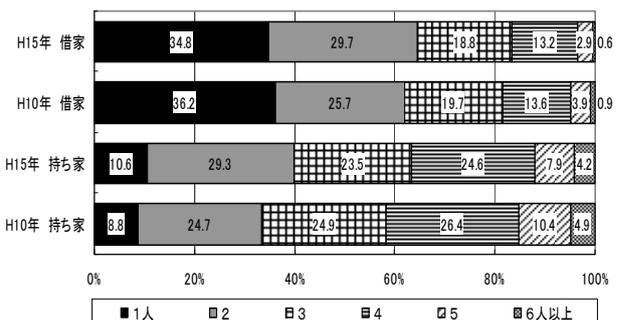


図 所有形態別世帯人員別世帯構成比



2 所有関係別世帯人員別世帯の状況

持ち家に居住する世帯人員別世帯数の動向を平成10年と15年でみると、2人世帯と単身世帯が大幅な増加、3人、4人世帯が増加、5人、6人以上世帯が減少となっている。

借家については、2人世帯が大幅な増加となり、単身、3人、4人は微増あるいは横ばい、5人、6人以上世帯が減少する傾向となっている。

持ち家、借家世帯ともに小規模世帯の増加傾向となっている。

3 高齢者の居住

高齢者の居住の状況をみると、高齢者人口の増加に伴い高齢者のいる世帯は大きく増加している。

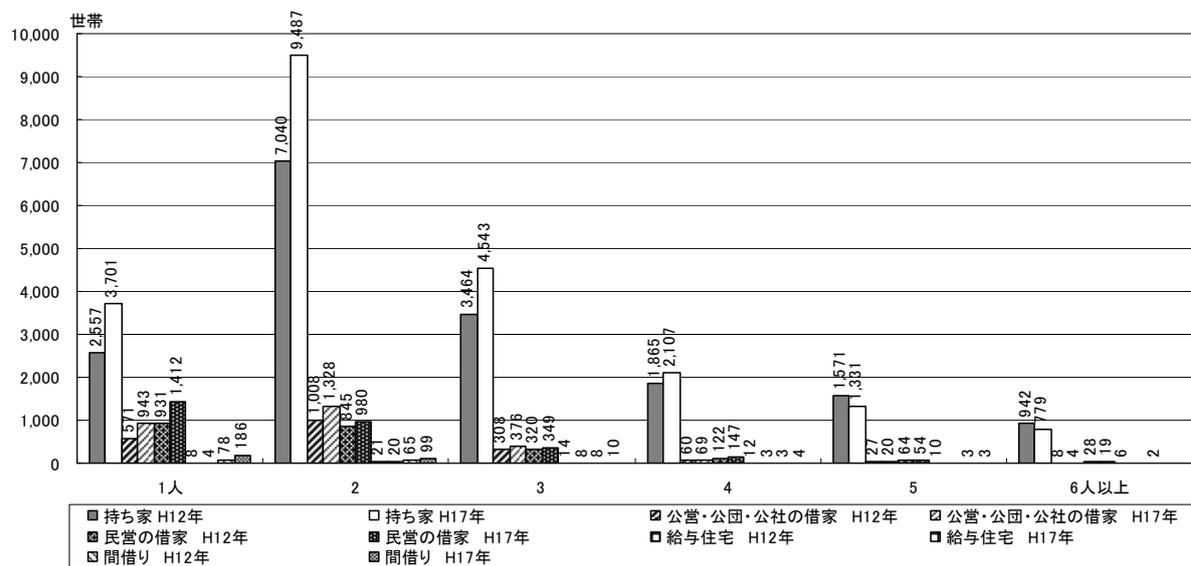
世帯人員別住宅所有関係別の世帯の状況を平成12年と17年を比較すると、住宅の所有関係には関係なく5人以上の世帯が減少し、4人以下の世帯人員が増加する傾向を示している。

その増加率は世帯人員が少なくなるに従い高くなる傾向を示し、単身世帯では49%増と大幅なものとなっている。

住宅の所有形態別では、公営・公団・公社の借家居住者の高齢者のいる世帯の増加率が高く、単身世帯で65.1%の増加となっている。

同様に、民営借家居住世帯についても単身世帯の増加率が高く、51.7%の増加となっている。

図 高齢者の居住



資料：国勢調査

表 住宅に住む65歳以上親族のいる一般世帯数の増加率(%)

項目	1人	2	3	4	5	6人以上	計
合計	50.7	32.7	28.5	13.0	-15.9	-18.7	26.3
主世帯	49.0	32.5	28.5	13.0	-16.0	-18.5	25.8
持ち家	44.7	34.8	31.1	13.0	-15.3	-17.3	24.5
公営・公団・公社の借家	65.1	31.7	22.1	15.0	-25.9	-50.0	38.2
民営の借家	51.7	16.0	9.1	20.5	-15.6	-32.1	27.9
給与住宅	-50.0	-4.8	-42.9	-75.0	-100.0	-100.0	-50.7
間借り	138.5	52.3	25.0	33.3	0.0	-100.0	88.8

資料：国勢調査

第2章 市営住宅の概況

2-1 公営住宅の整備状況

公営住宅は、市営が383戸、県営が413戸合わせて796戸となっている。

市営住宅の383戸のうち、331戸が直接建設で、52戸が借上げ市営となっている。

市営住宅の型別供給についてみると、借上げを含めた場合1DK・1LDKが5.7%、2DK・2LDKが16.2%、3DK・3LDKが78.1%と3DKタイプの構成比が高いものとなっている。

表 住戸タイプ別戸数

住戸タイプ	戸数	市営住宅	借上市営住宅	構成比 (%)		
				市営住宅	借上市営住宅	計
1DK 1LDK	22	9	13	2.3	3.4	5.7
2DK 2LDK	62	46	16	12.0	4.2	16.2
3DK 3LDK	299	276	23	72.1	6.0	78.1
合計	383	331	52		100.0	100.0

図 市営住宅の位置

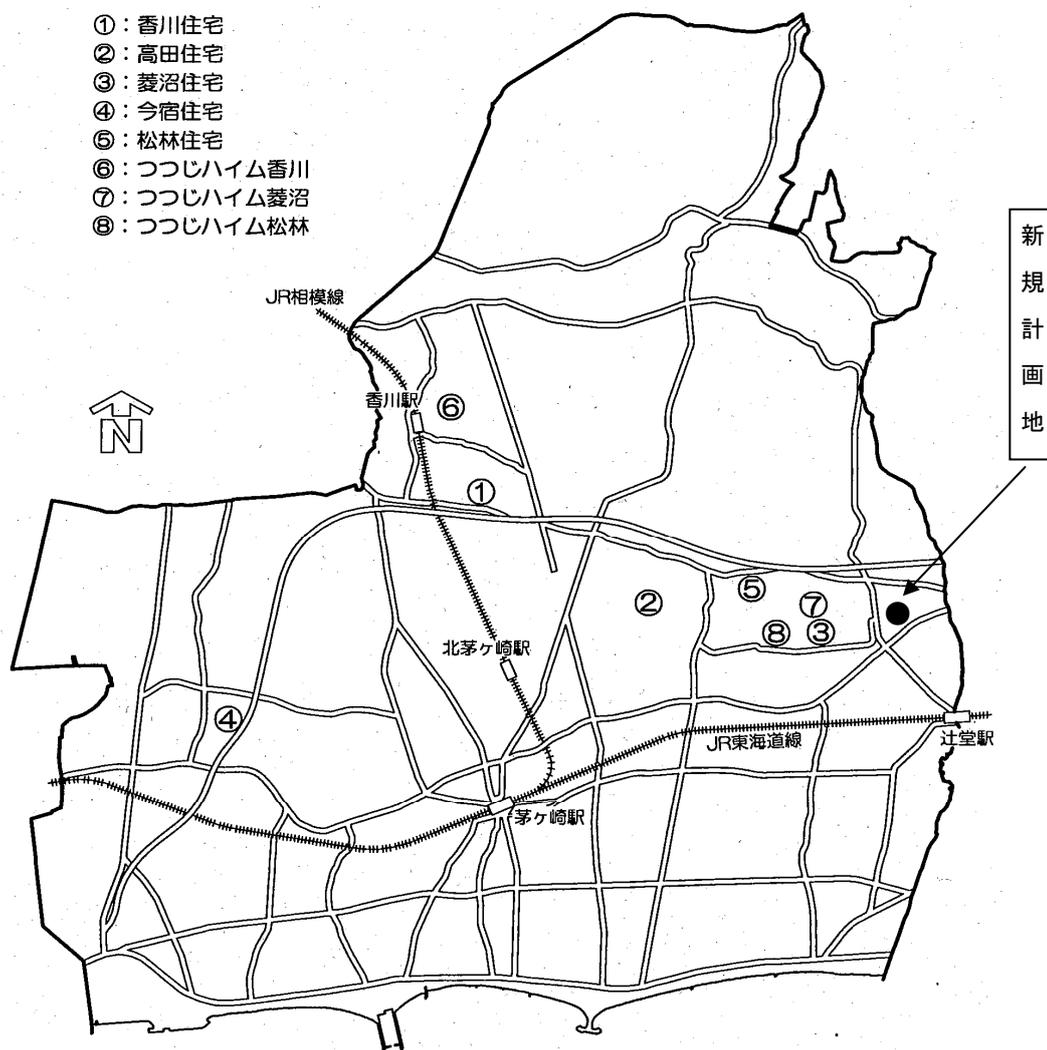


表 市営住宅一覧

番号	住宅名	階層	間取り	申込区分	総戸数	E V	駐車場	浴槽	建設年度
1	香川住宅 (1～4号棟)	2階建	3DK	一般	24	×	×	×	S. 41
2	香川住宅 (5～7号棟)	5階建	3DK	一般	94	×	×	×	S. 52 S. 53
3	高田住宅 (1～15号棟)	2階建	3DK	一般	78	×	×	×	S. 43
4	高田住宅 (16号棟)	5階建	3DK	一般	20	×	×	×	S. 44
5	高田住宅 (17号棟)	5階建	2DK	一般・単身	20	×	×	×	S. 44
6	菱沼住宅 (1号棟)	5階建	3DK	一般	20	×	×	×	S. 45
7	菱沼住宅 (2号棟)	5階建	2DK	一般・単身	20	×	×	×	S. 45
8	今宿住宅 (1～2号棟)	5階建	3DK	一般 (3人以上)	40	×	×	×	S. 63 H. 1
9	松林住宅 「シルバーハウジング」	4階建	1DK	高齢 (単身)	9	○	×	○	H. 10
10			2DK	高齢 (2人世帯)	6	○	×	○	H. 10
11	つつじハイム香川 「借上型市営住宅」	5階建	1LDK	高齢 (単身)	5	○	○	○	H. 14
12			2LDK	高齢 (2人世帯)	5	○	○	○	H. 14
13			3LDK	一般 (3人以上)	10	○	○	○	H. 14
14	つつじハイム菱沼 「借上型市営住宅」	5階建	1DK	高齢 (単身)	5	○	○	○	H. 16
15			2DK	高齢 (2人世帯)	5	○	○	○	H. 16
16			3LDK	一般 (3人以上)	10	○	○	○	H. 16
17	つつじハイム松林 「借上型市営住宅」	3階建	1DK	高齢 (単身)	3	○	○	○	H. 18
18			2DK	高齢 (2人世帯)	3	○	○	○	H. 18
19			2DK	一般	3	○	○	○	H. 18
20			3DK	一般 (3人以上)	3	○	○	○	H. 18
合計戸数					383				

表 県営住宅一覧

1	住宅名	棟数	戸数	構造
2	今宿サンハイム	2	24	耐二
3	茅ヶ崎テラス	4	20	特耐
4	今宿グリーンハイム	5	100	中耐
5	萩園サンハイム	6	200	中耐
6	湘南シャルム	1	20	中耐
7	グリーンハイム5	1	29	高層
8	ルミエール香川	1	20	中耐
合計		20	413	

表 入居基準別戸数

入居区分	戸数
一般	239
一般・単身	40
一般(3人以上)	63
高齢(単身)	22
高齢(2人世帯)	19
合計	383

2-2 建替対象住宅の現況

1 住宅の状況

計画対象の香川住宅と高田住宅はともに建替対象である準耐火構造二階建てと中層耐火5階建ての住棟で形成されている。

本計画の対象となる準耐火構造二階建て住宅の耐用年限をみると、香川住宅が平成23年と24年、高田住宅が平成24年、25年、26年に耐用年限を迎える状況となっている。

図 耐用年限経過状況



◆香川住宅

立地条件								
1. 団地所在地：香川 1-13, 1-14			4. D I D (内・外)			7. 法定建蔽率：60%		
2. 最寄駅：JR 香川駅(北西へ650m)			5. 市街化区域 (内・外)			8. 法定容積率：200%		
3. 最寄バス停：鶴が台団地(南へ200m)			6. 用途地域：第一種中高層住居専用地域			9. その他の法規制：準防火地域 高度地区：15m 日影規制：4h、2.5h GL+4.0m		
住宅現況								
1. 住宅戸数：118戸			4. 建築面積：2,113.82㎡			6. 現況建蔽率：30.1%		
2. 棟数：7棟			5. 延床面積：6,778.31㎡			7. 現況容積率：96.4%		
3. 敷地面積：7,032.5㎡								
住棟番号	建設年度	構造・階数	戸数	住宅形式	住戸専用面積(㎡)	耐用年限経過年		備考
						1/2	耐用年	
1	S41	準耐火構造二階建	7	3DK	50.2	H1	H23	S55増築
2	S41	準耐火構造二階建	6	3DK	53.7	H1	H23	S55増築
3	S41	準耐火構造二階建	5	3DK	53.7	H1	H23	S54増築
4	S42	準耐火構造二階建	6	3DK	53.7	H2	H24	S55増築
5	S52	中層耐火構造5階建	30	3DK	46.6	H24	H59	
6	S52	中層耐火構造5階建	30	3DK	51.1	H24	H59	
7	S53	中層耐火構造5階建	34	3DK	51.1	H24	H59	

◆高田住宅

立地条件								
1. 団地所在地：高田 2-14			4. D I D (内・外)			7. 法定建蔽率：50%		
2. 最寄駅：JR 北茅ヶ崎駅(南西へ1200m)			5. 市街化区域 (内・外)			8. 法定容積率：100%		
3. 最寄バス停：室田(北へ20m)			6. 用途地域：第一種低層住居専用地域			9. その他の法規制： 日影規制：3h、2h GL+1.5m		
住宅現況								
1. 住宅戸数：118戸			4. 建築面積：1,849.84㎡			6. 現況建蔽率：23.8%		
2. 棟数：16棟			5. 延床面積：5,687.60㎡			7. 現況容積率：73.1%		
3. 敷地面積：7,780.25㎡								
住棟番号	建設年度	構造・階数	戸数	住宅形式	住戸専用面積 (㎡)	耐用年限経過年		備考
						1/2	耐用年	
1	S43	準耐火構造二階建	6	3DK	54.5	H2	H25	S59増築
2	S43	準耐火構造二階建	6	3DK	54.5	H2	H25	S59増築
3	S43	準耐火構造二階建	6	3DK	54.5	H2	H25	S60増築
4	S43	準耐火構造二階建	7	3DK	54.5	H2	H25	S60増築
5	S42	準耐火構造二階建	5	3DK	54.5	H2	H24	S59増築
6	S42	準耐火構造二階建	5	3DK	54.5	H2	H24	S59増築
7	S43	準耐火構造二階建	6	3DK	51.0	H2	H25	S59増築
9	S43	準耐火構造二階建	6	3DK	51.0	H2	H25	S60増築
10	S43	準耐火構造二階建	6	3DK	51.0	H2	H25	S60増築
11	S42	準耐火構造二階建	5	3DK	51.0	H2	H24	S59増築
12	S42	準耐火構造二階建	5	3DK	51.0	H2	H24	S59増築
13	S42	準耐火構造二階建	5	3DK	51.0	H2	H24	S59増築
14	S44	準耐火構造二階建	5	3DK	51.0	H2	H26	S60増築
15	S44	準耐火構造二階建	5	3DK	51.0	H2	H26	S60増築
16	S44	中層耐火構造5階建	20	3DK	37.0	H16	H51	
17	S44	中層耐火構造5階建	20	2DK	33.8	H16	H51	

◆小和田計画地

立地条件		
1. 団地所在地：小和田 3-401-3 外	4. D I D (内・外)	7. 法定建蔽率：60%
2. 最寄駅：JR 辻堂駅(北西へ650m)	5. 市街化区域 (内・外)	8. 法定容積率：200%
3. 最寄バス停：東小和田 (南へ90m)	6. 用途地域：準工業地域 第1種住居地域	9. その他の法規制： 高度地区：(20m) 日影規制：5h、3h、GL+4.0m

2-3 入居者の状況

(建替え対象の準耐火構造二階建てに居住する世帯を対象)

1 世帯の状況

各住宅の空き家は、香川住宅が24戸のうち7戸、高田住宅が78戸のうち8戸合わせて15戸となっている。

現在の入居世帯の世帯人員別世帯数をみると、両住宅を合わせると単身が最も多く33世帯37.9%、次に多い世帯が2人世帯で31世帯35.6%となっており、住宅の広さにも関係しているためか小規模世帯が多い状況となっている。

団地別では香川住宅が2人世帯、高田住宅では単身世帯が最も多い状況となっている。

また、両団地の世帯当たり人員は、香川住宅が2.2人/世帯、高田住宅が1.9人/世帯となっている。

表 世帯人員別世帯数

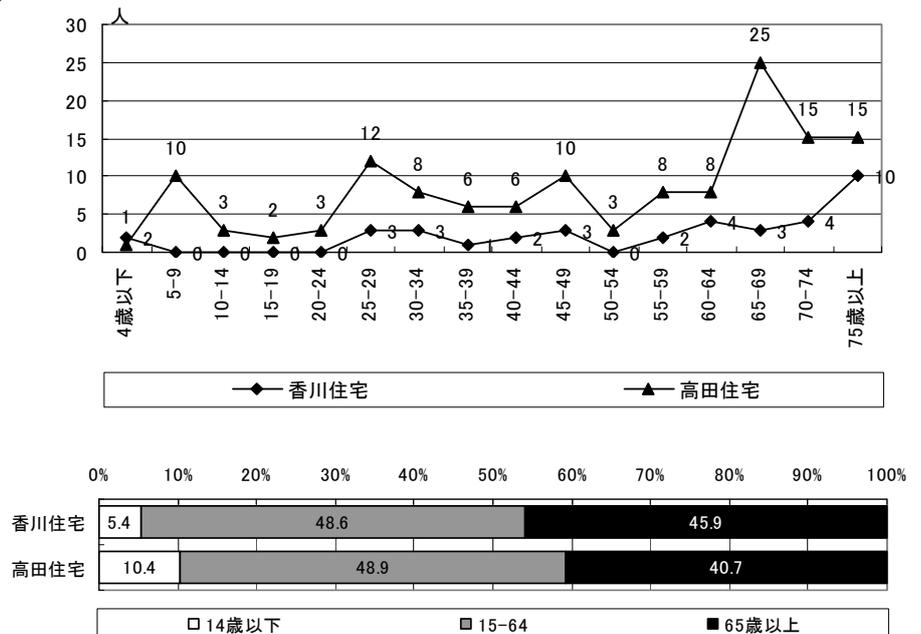
世帯人員		1人	2	3	4	5人	計
世帯数	香川住宅	5	7	3	1	1	17
	高田住宅	28	25	15	1	2	70
	計	33	31	18	2	3	87
構成比%	香川住宅	29.4	41.2	17.6	5.9	5.9	100.0
	高田住宅	40.0	34.3	21.4	1.4	2.9	100.0
	計	37.9	35.6	20.7	2.3	3.4	100.0

2 人口

人口は香川住宅が37人、高田住宅が135人で合わせて172人となっている。

次に、3階層別の人口構成比をみると、両団地ともに65歳以上の高齢者人口の構成比が高く、香川住宅では45.9%となっている。

図 人口と人口構成



第3章 入居者の意向

1 移転先第1希望

第1希望にあげられた入居希望住宅をみると、小和田住宅への希望が最も多く43世帯となっている。

条件付きで小和田住宅への入居を希望する世帯は15世帯となっている。

これらの世帯を合わせると小和田住宅への入居希望者は58世帯となる。

次に、香川住宅への入居希望者は10世帯、条件付き入居希望者は5世帯、合わせると15世帯が入居を希望している。

他の市営住宅希望が4世帯、移転を機に市営住宅以外に住宅へ移りたいが1世帯、その他が2世帯となっている。

2 移転先第2希望

第2希望にあげられた入居希望住宅をみると、条件付きで小和田住宅への希望が最も多く26世帯となっている。

小和田住宅への入居を希望する世帯は9世帯となっている。

これらの世帯を合わせると小和田住宅への入居希望者は35世帯となる。

次に、香川住宅への入居希望者は条件付きが11世帯、条件無しが9世帯、合わせると20世帯が香川住宅への入居を希望している。他の市営住宅希望が14世帯、その他が1世帯となっている。

3 住環境の評価

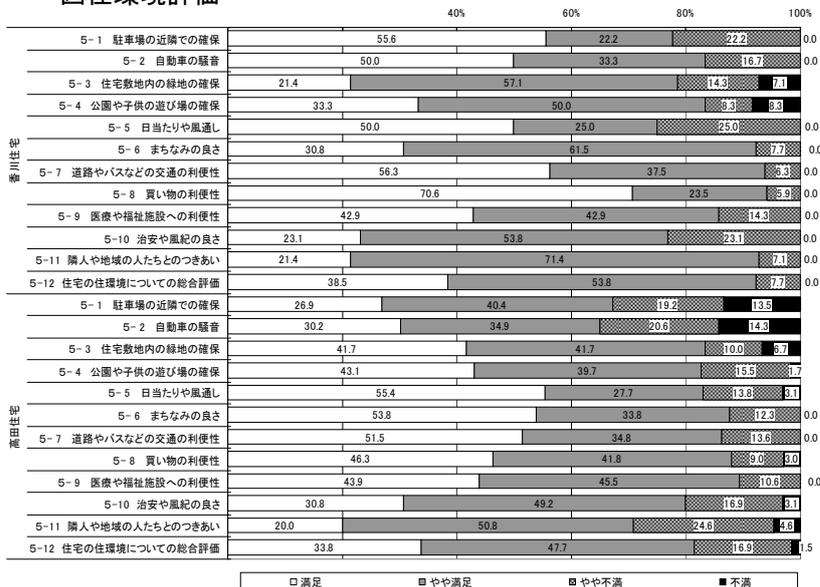
香川住宅並びに高田住宅の住環境の総合評価をみると、香川住宅の不满、やや不満が合わせて7.7%となっているのに対して、高田住宅は18.4%とやや低い評価となっている。しかし両住宅ともに満足、やや満足

を合わせると80%以上となり、全体的には高い評価となっている。

各住宅での評価の低い項目を挙げると香川住宅が駐車場の確保、住宅敷地内の緑地の確保、日当たりや風通し、治安や風紀の良さとなっている。

高田住宅では駐車場の確保、自動車の騒音、治安や風紀の良さ、隣人や地域の人たちとのつき合いとなっている。

図住環境評価



第4章 公営住宅整備の課題

○耐用年限の超過

香川住宅及び高田住宅の準耐火2階建て住宅はともに築後40年を経過し、数年後には耐用年限を超過する状況となっている。

建設当時に比べ現在の生活様式は大きく変化し、水廻りなどの設備面の水準は40年前に比べて大きく変化しており、現在の生活水準への対応が必要である。

また、近年の環境への配慮面から見ても、断熱性能などの面で水準が低い状況となっており、耐用年限のみならず現在の住宅の諸性能を確保する上からも建替えが必要である。

○高齢者への対応

香川及び高田住宅の入居者の約5割が高齢者となっており、現在の準耐火2階建ての住戸での生活は身体的理由から階段が急で使いづらい状況となっている。

また、アンケートの中でも高齢者の1階居住やエレベーター設置の希望があり、建替えに当たっては住戸・住棟、外構においてもバリアフリー化など高齢者に優しい整備が必要である。

○コミュニティの形成

建替え後の入居者は現在の入居者が大半を占めることが予想され、高齢者の入居が多くなることが予想される。

また、共同住宅はコミュニティが希薄となりやすい傾向を持っている。

そのため、住棟内はもとより、地域とのコミュニティ形成を推進し、引きこもりがちになりやすい高齢者への対応や、見守り機能の向上を図る整備が必要である。

○最低居住水準未達世帯の解消

借家居住者の1割弱が最低居住水準未達の規模の住戸に居住しておりその解消が望まれる。

また、本来は民間借家等での水準以下世帯の解消を目的とする公営住宅であるが公営住宅においても入居者の1割弱が最低居住面積水準以下世帯となっておりその解消が必要である。

○住棟単位の型別供給の推進

当該団地の面積規模は50㎡強で住戸タイプは全て3DKと画一的なものとなっている。

そのため、再生に当たっては入居世帯の家族構成や需要からの家族構成など世帯にあった住戸の供給を推進することが必要である。

○周辺地域に貢献できる住宅の再生

住宅の建替えに当たっては、地域の街並み景観を意識した緑地整備や集会所などの整備を推進し、周辺のまちづくりにも寄与する整備が必要である。

第5章 再整備計画

5-1 土地利用方針

香川住宅、高田住宅、小和田住宅の整備は「公共施設整備・再編計画」に従い、香川住宅には中層住宅の建設、高田住宅の耐火構造住宅以外の住宅は用途廃止、小和田住宅は市営住宅と地域サービス施設の複合施設の整備を行う。

香川住宅

○再整備の方針

一部2階連戸建て棟について、中層住宅として建て替えを行う。増やす住宅戸数については、市営高田住宅移転分とする。

高田住宅

○再整備の方針

一部の住宅を廃止し、本住宅戸数分は、香川市営住宅の一部建て替え分及び小和田地区の新たな市営住宅に移転する。移転後の当該敷地については、段階的に売却する。

小和田住宅

○整備方針

①小和田三丁目地区県土木試験場跡地 (2,464.42 m²)

市営高田住宅の廃止に伴う移転先としての市営住宅、児童クラブ（現在、当該地で仮設で開設）、地域包括支援センター等の複合的公共施設用地として活用する方向で関係機関と協議を行う。

整備時期：第1次前期（平成20～24年度）

5-2 住宅整備の方針

再生にあたっては、建替え対象住宅の従前入居者の世帯の状況や要望、集合住宅としての特性などを考慮するとともに、周辺地域の景観形成や公的施設の地域開放など地域に貢献できる整備を目指す。

○周辺地域に貢献できる住宅の再生

住宅の建替えにあたっては、地域の街並み景観を意識し、地域に開かれた集会所、景観形成に寄与する緑地や集会所などの整備を推進し、周辺のまちづくりに寄与する整備を推進する。

○コミュニティの形成

入居者は高齢者の入居が多くなることが予想される。また、共同住宅はコミュニティが希薄となりやすい傾向を持っているため、住棟内はもとより、地域とのコミュニティ形成を推進し、引きこもりがちになりやすい高齢者への対応や、見守り機能の向上を図れる整備を推進する。

○高齢者への対応

建替えに当たっては住戸・住棟、外構においてもバリアフリー化やユニバーサルデザインを取り入れ、高齢者や子供など誰にも優しい住宅の整備を目指す。

○住棟単位の型別供給の推進

再生に当たっては目標とする型別供給を推進し、フロアごとにおいても単一世帯向けの住戸の集中を避け型別の供給を推進する。

○環境に配慮した施設づくり

施設及び共有スペースには環境配慮型及び省エネルギーに資する機器設備等を使用し、環境へ配慮するとともに、建築物の維持・管理などのライフサイクルコストを考慮し、長期的優良ストックとして活用できる施設を整備する。

○交流の生まれる施設づくり（小和田住宅）

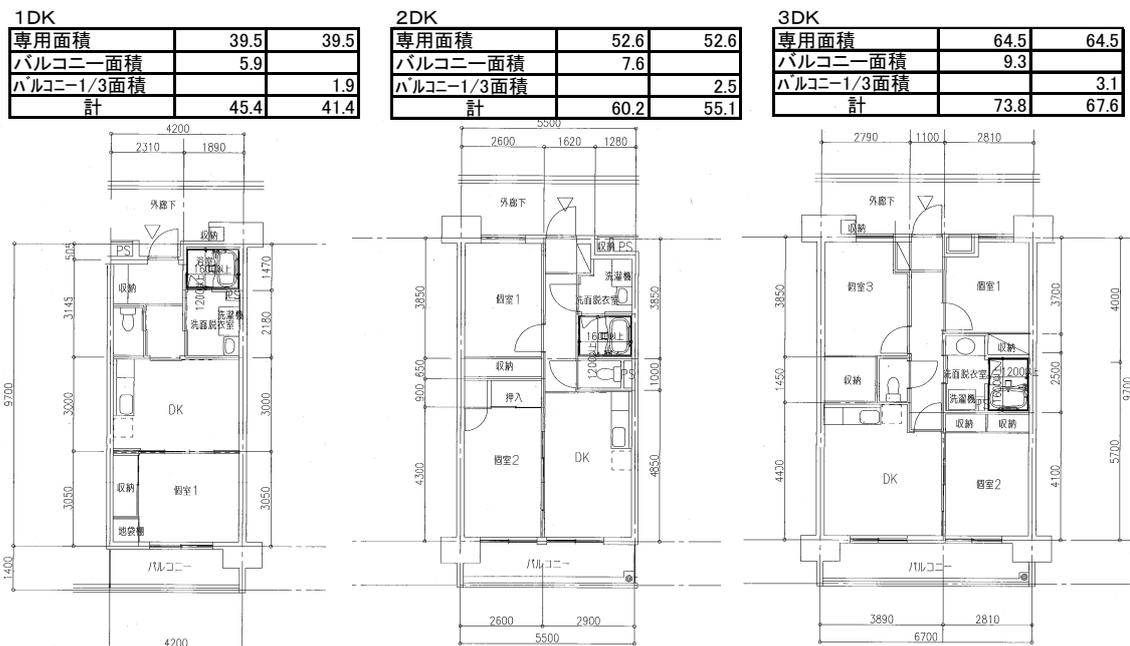
- ・地域の力を育む、魅力的な、工夫ある複合施設づくりを行う。
- ・地域福祉・地域交流拠点のモデルとなるような施設づくりを行う。
- ・地域コミュニティの理解と見守りを形成できる施設づくりを行う。

5-3 住戸計画

住戸の構成は、安全性、居住性、バリアフリー、長期耐用性を考慮するとともに、各住宅タイプともにDKと居室の1室が一体的に利用できるプランを原則とする。

また、型別の目標面積は居住面積水準を参考に、1DKは40㎡程度、2DKは55㎡程度、3DKは65㎡程度を目標とする。

図 住戸計画案



5-4 団地別再生計画

1 小和田住宅

L字型住棟構成案をベースとした配置計画並びに計画諸元を以下に示す。

- 敷地面積 2,349.43 m²
- 駐車場
 - 障がい者用 : 2 台 3.5 × 5.0m / 台
 - 普通車 : 1 台 2.3 × 5.0m / 台
- 自転車置場 : 75 台 戸数 × 1.5 (0.5m × 1.8m 台)
- 緑地 : 358.1 m² 敷地面積 × 15%
- (573.0 m² 屋上緑化を含む)
- ゴミ置き場 : 15 m² 戸数 × 0.3
- 消防活動空地 : 6m × 12m
- 荷さばき駐車場 : 1 台 2.5m × 5.0m

■ 計画戸数 (戸)

階数	1DK	2DK	3DK	計(戸)
6 F	2	2	2	6
5 F	2	2	2	6
4 F	3	2	2	7
3 F	6	4	3	13
2 F	6	4	3	13
1 F	3	1	1	5
計	22	15	13	50

図 配置平面図

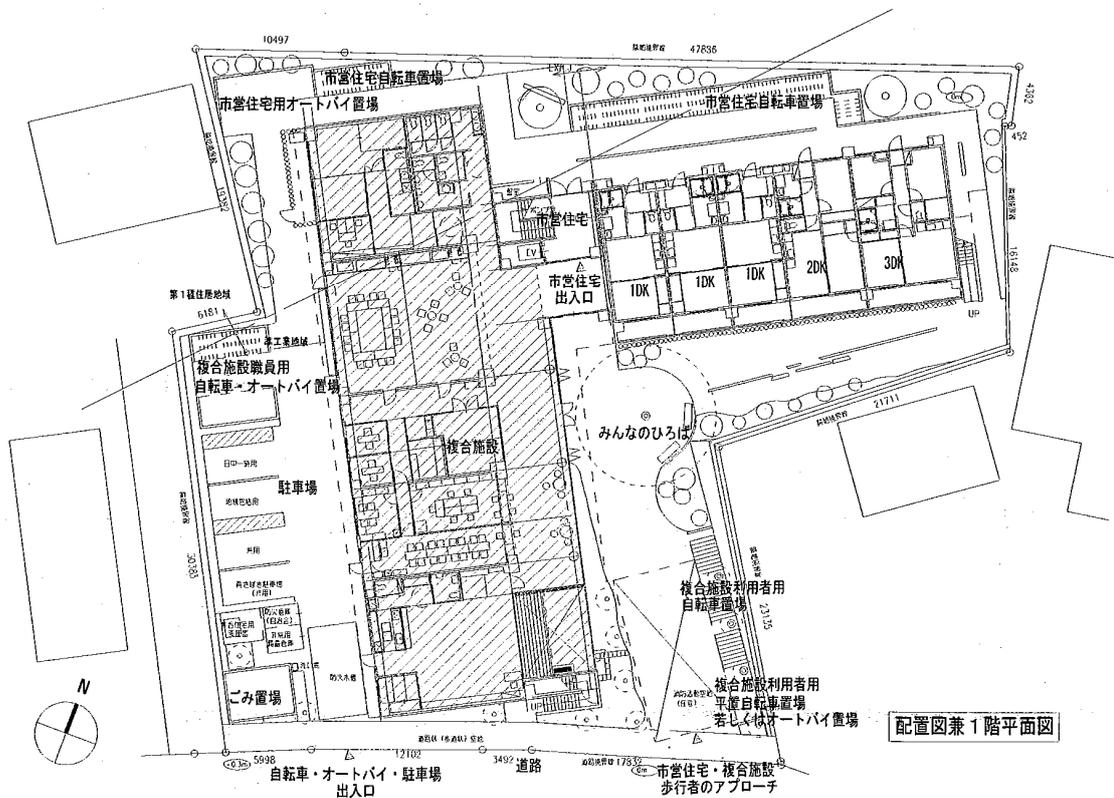
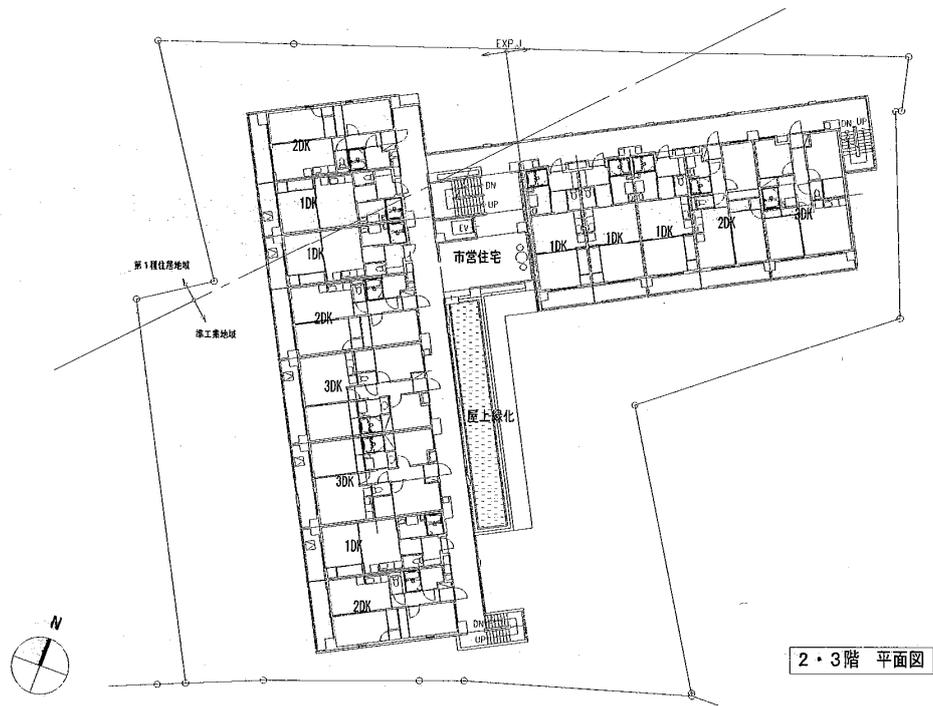
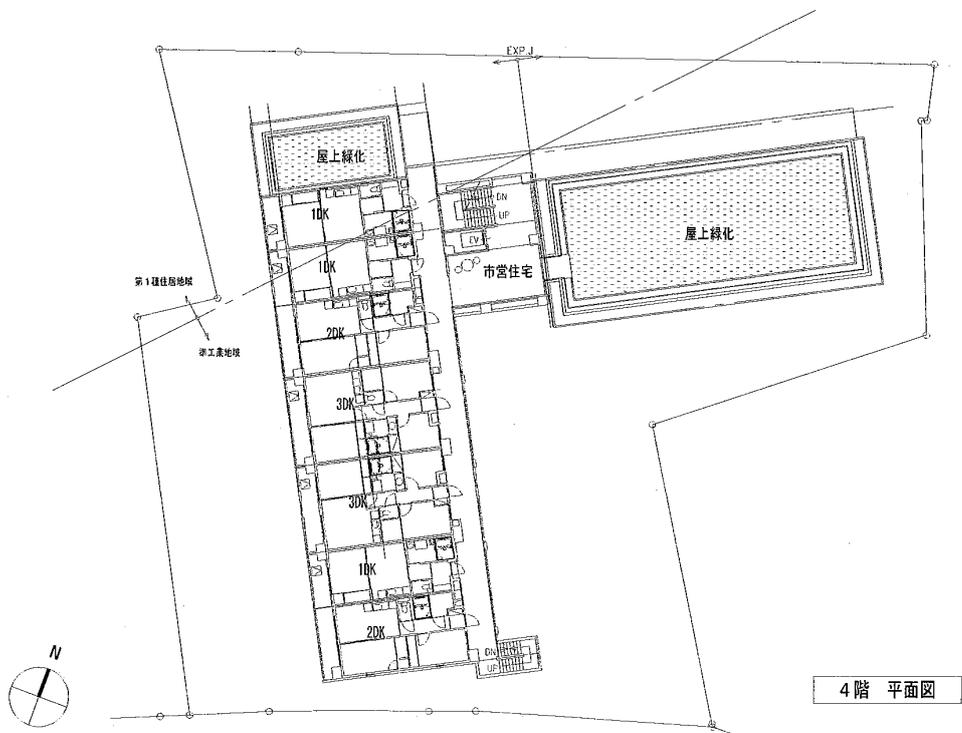


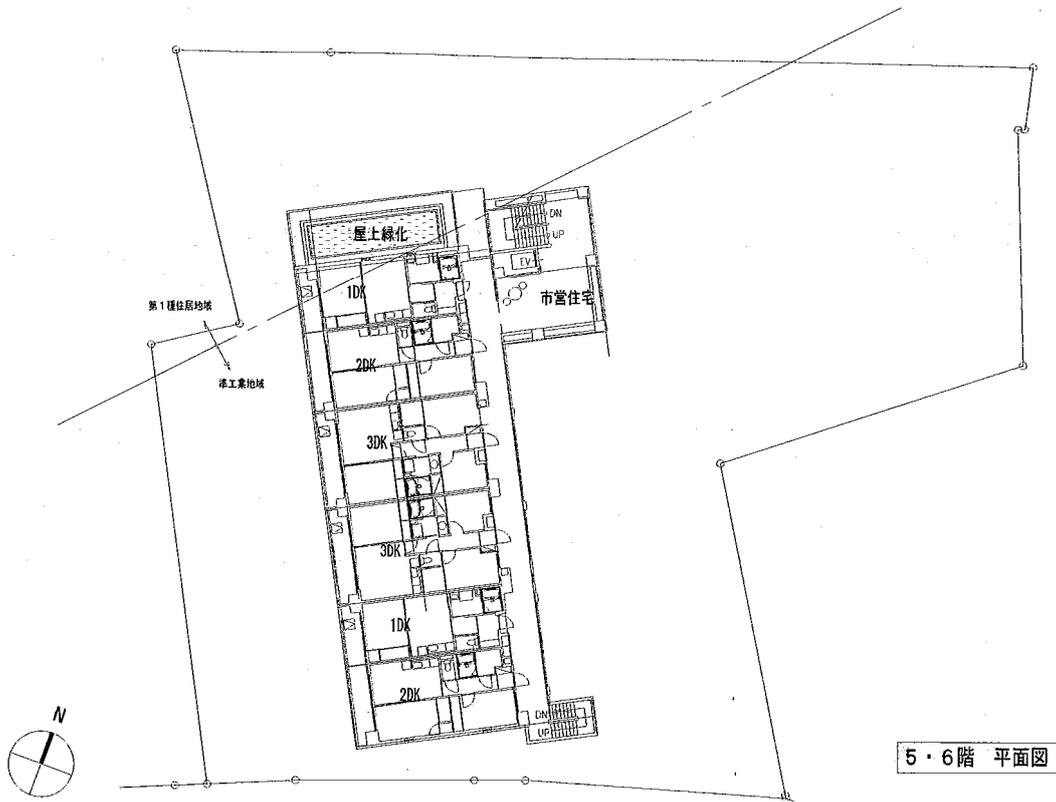
図 各階平面図



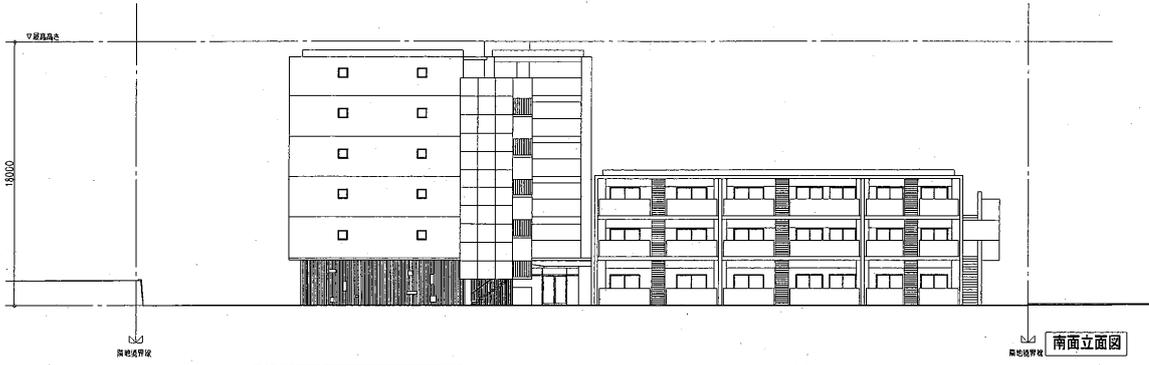
2・3階 平面図



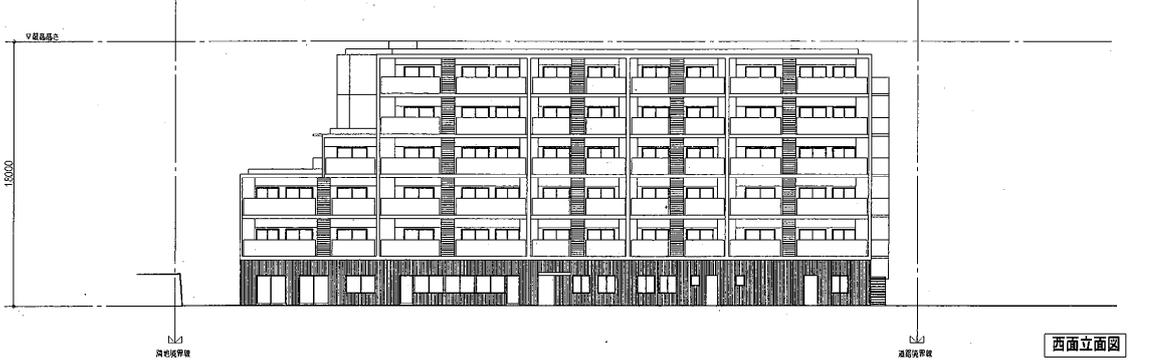
4階 平面図



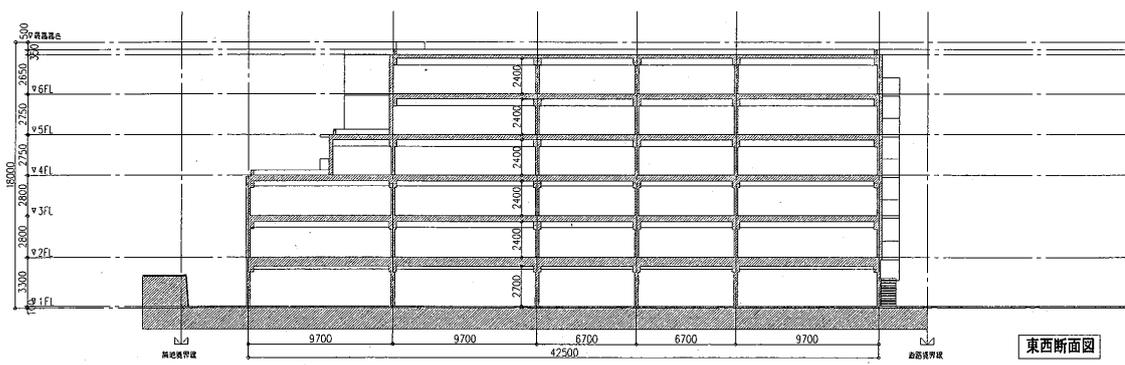
5・6階 平面図



南面立面図



西面立面図



東西断面図

2 香川住宅

L字型住棟構成案をベースとした配置計画並びに計画諸元を以下に示す。

■ 敷地面積	2,294.98	m ²	
■ 駐車場	: 5	台	2.3m×5.0m 台
■ 自転車置場	: 80	台	戸数×1.5 (0.5m×1.8m 台)
■ 緑地	: 345	m ²	敷地面積×15%
■ ゴミ置き場	: 15.9	m ²	戸数×0.3
■ 消防活動空地	: 6m×12m		
■ 荷さばき駐車場	: 2.5m×5m		

階数	1DK	2DK	3DK	計
5 F	5	3	1	9
4 F	5	3	1	9
3 F	5	3	1	9
2 F	9	3	1	13
1 F	8	3	1	12
計	32	15	5	52

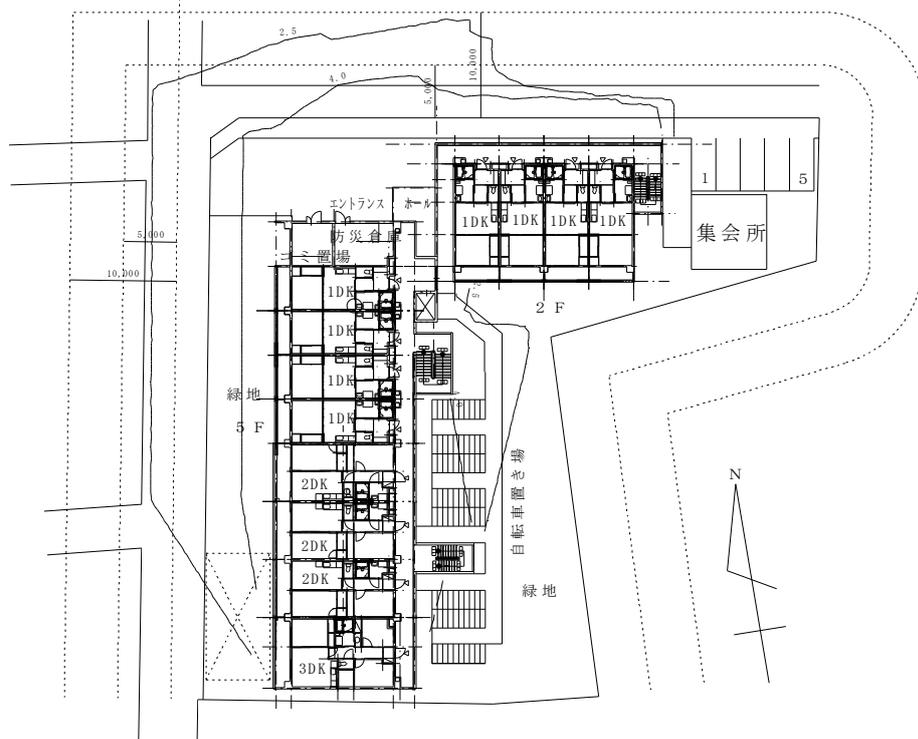
■ 計画面積

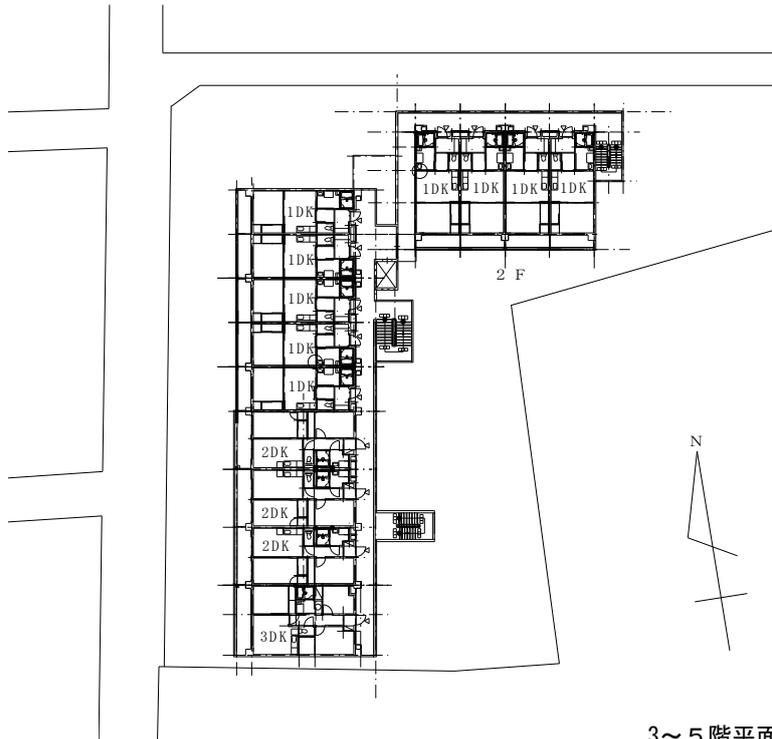
項目	1DK	2DK	3DK	合計
戸当たり面積	39.5	52.6	64.5	
床面積	1,264.00	789.00	322.50	2,375.50
集会所				50.41
EV面積		5.36	/F	26.8

建築面積	980.00 m ²	42.70 %
延べ床面積	2,452.71 m ²	106.87 %

注: 建築面積には自転車置き場、ゴミ置き場含まず。バルコニー、外廊下を含む)

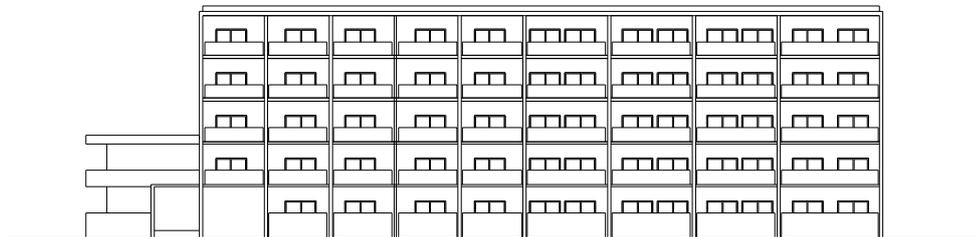
図 配置平面図



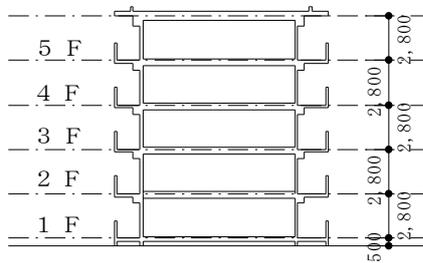


3~5階平面図

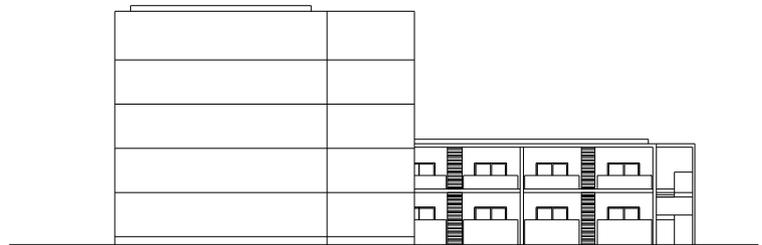
西側 立面図



断面図



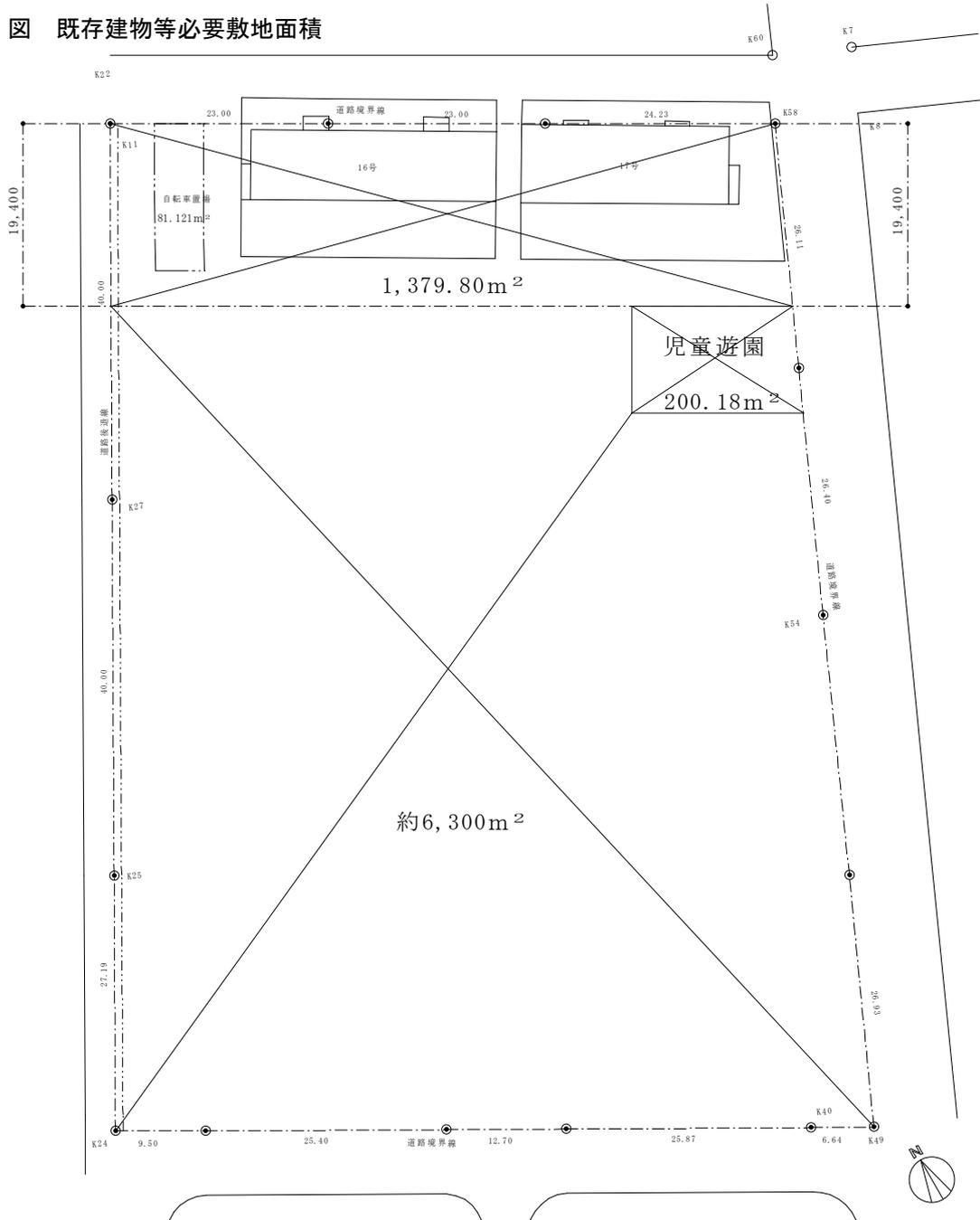
南側 立面図



3 高田住宅

既存の耐火建築物の建蔽率や容積率を考慮し、準耐火2階建ての用途廃止に伴う敷地面積は約6,300㎡となる。

図 既存建物等必要敷地面積



- 地域地区等
 - ・ 第1種低層住居専用地域
 - ・ 建蔽率：50%
 - ・ 容積率：100%
 - ・ 日影規制：3h、2h GL+1.5m

■ 現況残住戸

住棟番号	建設年度	構造階数	戸数	住宅形式	住戸専用面積 (㎡)	建築面積 (㎡)	延べ床面積 (㎡)
中耐ブロック	16	S44	20	3DK	37.0	154.510	772.560
	17	S44	20	2DK	33.8	100.960	504.840
						81.121	81.121
			小計			336.591	1,358.521

注：自転車置き場と建築面積は図上計測による。

5-5 移転計画

香川住宅及び高田住宅の準耐火構造二階建て入居者の移転先については入居者の希望を最優先とするが、対象住宅の整備を行うに当たっては建替えられた香川住宅への入居者希望者の一時的な仮移転が必要となる。

小和田住宅の建設時には対象住宅入居者の仮移転は必要なく、建設された小和田住宅への入居希望者は仮移転を行わず本入居となる。

それに対して、建替えられた香川住宅への入居を希望する入居者については香川住宅の耐火構造住宅や高田住宅の準耐火構造二階建てへの仮移転が一部希望者で必要となる。

図 移転概念図

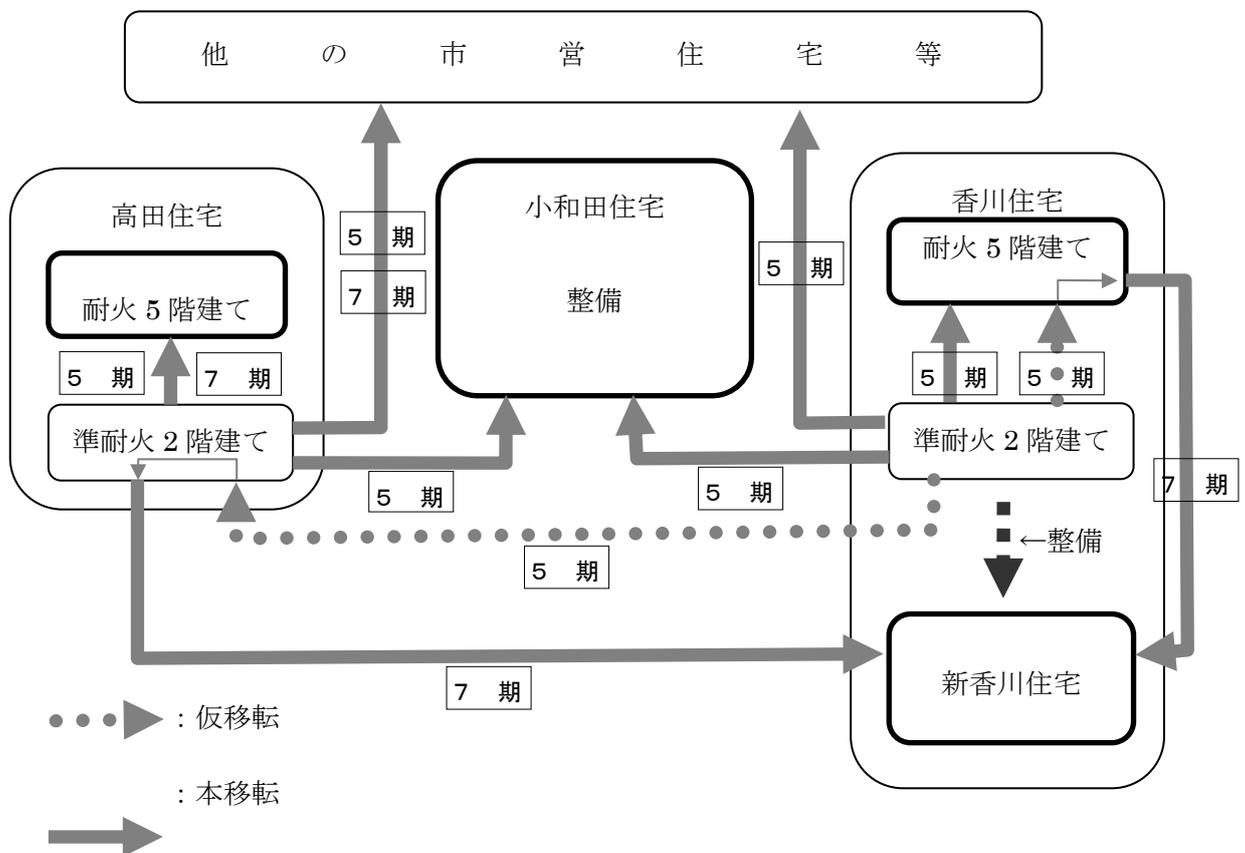


表 移転等スケジュール

実施年度	香川住宅	高田住宅	小和田住宅
1期			用地取得
			複合施設連携体制協議
			入居者移転計画
2期			実施設計
3期	基本設計		建設工事着手
4期	実施設計		建設工事完成
5期	入居者移転（小和田及び仮移転） 解体・建設工事着手	入居者移転（小和田分）	入居・管理開始
6期	建設工事完成		
7期	入居・管理開始	入居者移転（香川分） 解体・除去	

5-6 事業費の概算

1 入居者の移転先

表 移転先設定表

本事業を行うには現在の入居者の移転が必要となり、その移転には、仮移転、新築された住宅への本移転、他の団地等への移転等がある。

住宅名	入居世帯数	移転希望先	想定移転先 (アンケート希望 移転先率より)	アンケートによる移転 希望先		小和田住宅50戸 整備に伴う調整 後想定世帯
				票	率	
高田住宅	70	小和田住宅	54	51	77.3	44
		香川住宅	9	8	12.1	19
		その他住宅等	7	7	10.6	7
		計	70	66	100.0	70
香川住宅	17	小和田住宅	8	7	50.0	6
		香川住宅	9	7	50.0	8
		その他住宅等	0	0	0.0	0
		計	17	14	100.0	14

そのためここでは、入居者アンケートの集計結果に基づき団地ごとの移転先を以下のように設定する。

2 事業費の算出

事業の項目ごとに右に示す単価等を参考に、各事業費を設定する。

表 事業実施時期別概算事業費

住宅名	内容	単価	単位:千円												
			1期	2期	3期	4期	5期	6期	7期						
小和田住宅	用地取得	2,580 m ² 194千円													
	194/m ² 近隣公示価格	500,000千円	500,000												
	実施設計	51,300千円		51,300											
	公示15号による														
	建設(本体建設費)	50戸 936,000千円			188,000	748,000									
	15590×1.2×50戸														
	建設(環境対策費)	50,000千円				50,000									
	建築工事 (本体外)	外構	37,500千円					37,500							
		擁壁	59,000千円				11,800	47,200							
		既存擁壁 杭撤去	42,500千円			42,500									
	地質・電波・家屋 調査	うち地質	4,500千円												
		計	19,500千円		4,500	7,000	1,000	7,000							
	工事監理費	29,366千円					5,873	23,493							
	入居開始														
移転	50世帯 8,550千円							8,550							
計	1,733,716千円	500,000	55,800	255,173	907,193	15,550									
高田住宅	移転(小和田、香 川住宅以外へ)	7世帯 1,197千円 171千円/件											1,197		
	移転 (小和田住宅へ)	44世帯 7,524千円 171千円/件							7,524						
	移転 (香川住宅へ)	19世帯 3,249千円 171千円/件											3,249		
	解体設計	78戸 3,900千円 50千円/戸											3,900		
	解体(78戸)	124,800千円 1600千円/戸											124,800		
	計	140,670千円							7,524	3,900				129,246	
香川住宅	基本設計	16,800千円			16,800										
	公示15号による														
	実施設計	42,000千円													
	公示15号による														
	建設	52戸 973,000千円								194,600	778,400				
	15590×1.2×52戸														
	建設 (環境対策)	50,000千円											50,000		
	建設 (本体外)	1500×25 37,500千円											37,500		
	工事監理費	24,885千円													
	地質・電波・家屋 調査	うち地質	4,000千円												
		計	19,000千円					4,000	8,000	1,000	8,000				
	入居開始														
	本移転	27世帯 4,617千円 171												4,617	
	仮移転	8世帯 1,368千円 171									1,368				
解体設計	24戸 1,200千円 50千円/戸														
解体(24戸)	38,400千円 1600千円/戸														
計	1,212,770千円			16,800	47,200	245,345	883,058						12,617		
総計	3,087,156千円	500,000	55,800	271,973	954,393	268,419	886,958						141,883		

■:実施期間

(仮称)茅ヶ崎市営小和田住宅外複合施設建設に伴う基本計画 ー概要版ー
平成22(2010)年3月発行 300部作成

発行 茅ヶ崎市
編集 建設部建築課
〒253-8686
神奈川県茅ヶ崎市茅ヶ崎一丁目1番1号
電話 0467-82-1111(2581~4)
FAX 0467-57-8377
ホームページ <http://www.city.chigasaki.kanagawa.jp/>
携帯サイト <http://mobile.city.chigasaki.kanagawa.jp/>

携帯サイト
QRコード

