

1. 背景・目的

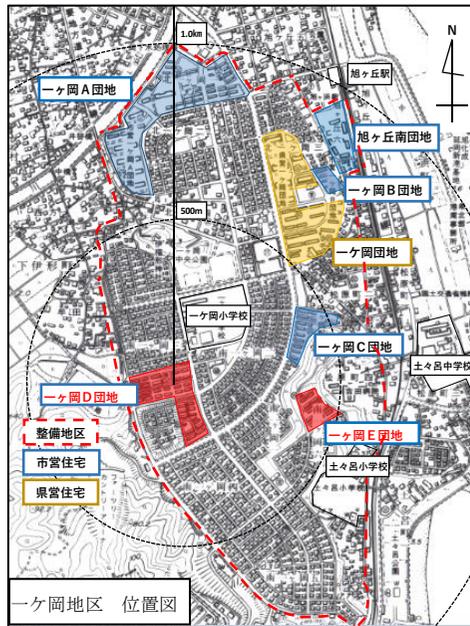
市民が、健康で文化的な生活を営む上で、住宅が不可欠な基盤であることから、本市では市営住宅を整備し、住宅に困窮する低額所得者に住居を提供している。

令和3年4月1日現在、管理している市営住宅234棟(2,533戸)の内、約38%にあたる88棟(439戸)は、昭和50年以前建設で築45年（耐用年数）が経過しており、当該構想・計画の対象団地である、一ヶ岡D団地・一ヶ岡E団地についても同様に耐用年数を経過し、老朽化が著しい状況である。

また、大規模災害への備えや生活スタイルの変化に伴う対応等、市営住宅に対するニーズは多様化している。

これらを踏まえ、本構想・計画では、上位計画や関連計画と整合を図り、市民が安全・安心に暮らせる、持続可能な住環境の実現として、ユニバーサルデザインの導入や防災機能の向上、社会的なニーズであるカーボンニュートラルの実現、コストバランスの検討等の整備の基本方針を定めるものである。

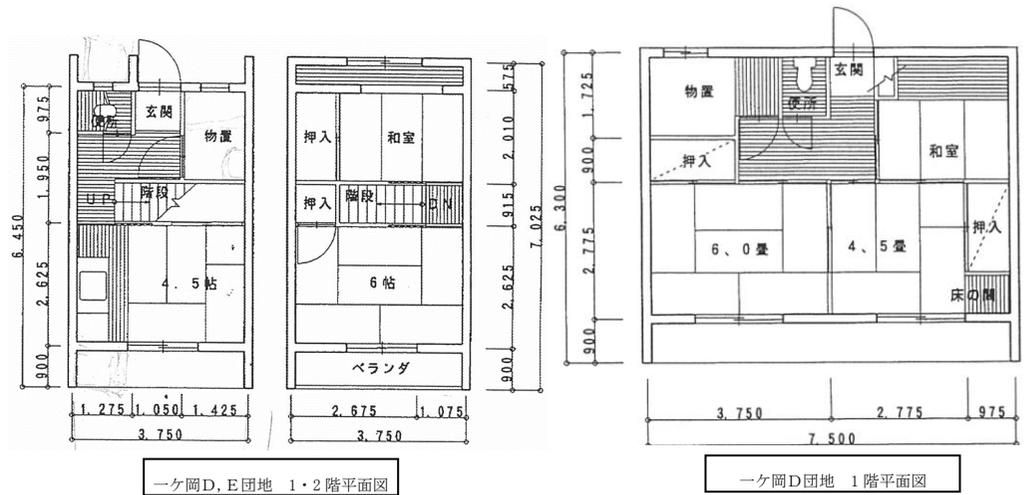
	棟数	戸数	空き戸数	空家率	建設年
D団地	33	204	75	36.8%	S47～S49
E団地	12	70	17	24.3%	S49
計	45	274	92	33.6%	



2. 一ヶ岡D団地・一ヶ岡E団地の現況、課題

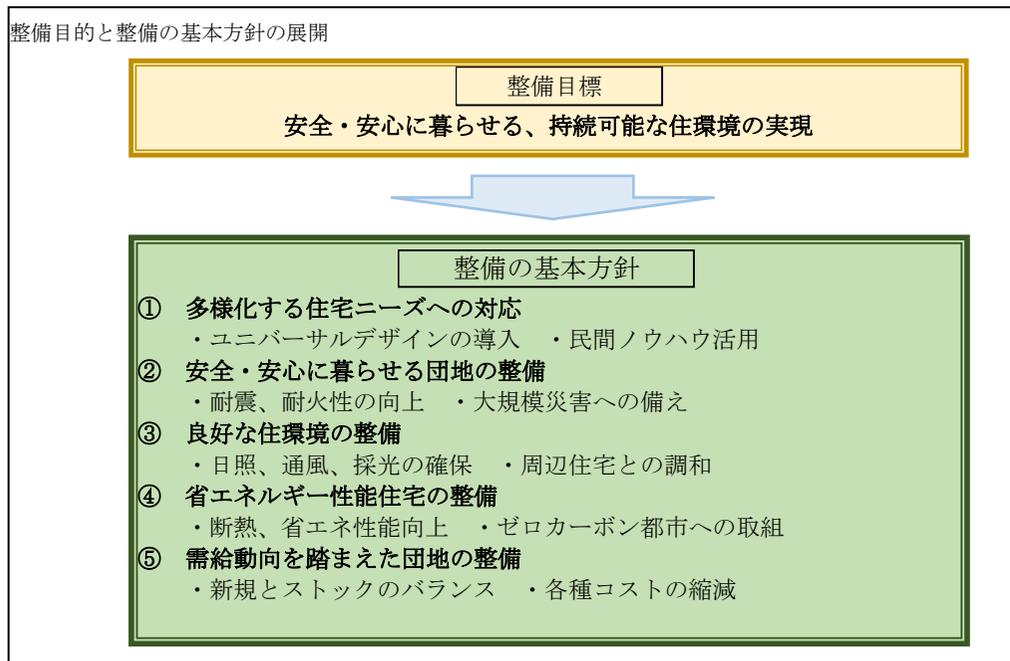
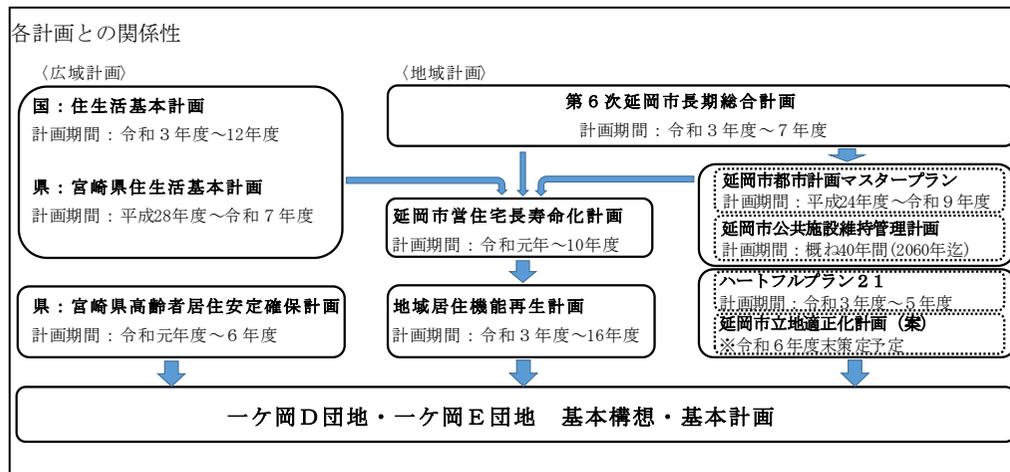
当該両団地の現況は以下の通りである。

- ・耐用年数の45年を経過しており、内外装や設備等の老朽化が著しい。
- ・一ヶ岡D団地の敷地の一部が津波浸水区域に指定されている。
- ・一ヶ岡E団地の敷地の一部が土砂災害警戒区域に指定されている。
- ・敷地内段差が多く、段差により敷地が分割されている。
 ※一ヶ岡D団地は5区画、一ヶ岡E団地は3区画に分割されている。
- ・敷地の段差は玉石による擁壁である。
- ・住戸タイプはメゾネット式が多く、住戸内に階段や段差が多い。
- ・老朽化していることから、空き部屋が年々増えている。



3. 建替基本方針

両団地の住棟は耐用年数を超過しており、改修による課題解決は困難であることから、建替えによる整備を行う。本構想・計画は国、県及び市の各種計画に配慮して整備目標を定め、整備の基本方針に展開させる。



4. 整備の内容

【整備戸数】

両団地の建替えに伴う最大整備戸数は、現在の入居者数とストックのバランスから152戸と設定する。

【土地の利用方針】

土地の利用方針として、現在の一ヶ岡D団地の敷地で集約した建替えを行い、同団地における併設施設や建替後余剰地となる一ヶ岡E団地、同地区内で市営住宅の用途を廃止する一ヶ岡B団地及び一ヶ岡C団地の跡地の活用方法として、子育て支援施設や高齢者福祉施設等の生活支援施設を検討する。また、上記跡地活用として、延岡市脱炭素先行地域計画書(案)によるZEH条件やZEB条件による分譲等の検討も併せて行う。

一ヶ岡D団地の敷地の一部が津波浸水区域に指定されていることから、土地の嵩上げを行い、併せて、既存玉石積みから安全基準を満たす擁壁への改修を行う。また、雨水処理に関する検討を行う。

【住宅の性能】

公営住宅等整備基準に基づいた整備として、断熱性能の向上や一次エネルギー消費基準の適合や、太陽光発電設備等の再生エネルギー設備の導入などを行う。

市の政策に基づき、ゼロカーボン都市に向けた取組みや住棟の構造を木造とすることを検討する。

5. 整備の手法とスケジュール

建替え手法については、民間資力の活用として、PFI方式による事業手法を検討するため、PFI事業導入可能性調査を行う。事業内容としては、設計、建設、監理、入居者の移転業務、土地の造成、既存建物解体を予定している。

