

# 【概要版】あけぼの団地再整備計画（案）について

## 1. 再整備の目的

- ①耐用年限が経過し、老朽化が進む団地の建替え・修繕の実施により、入居者の居住環境の向上、子育て世帯が住みやすい住環境や多様な世代のコミュニティ形成を進めていく。
- ②入居者の移転集約により創出される余剰地について、地域の特色（豊かな自然環境、教育・福祉施設の立地、ゆとりある住環境など）を活かした土地利用により、地域の魅力増進や定住人口の増加を図る。

## 2. 計画期間

10年間（令和8年度～令和17年度まで）

## 3. 整備フレーム（令和17年における「想定管理戸数」）

300戸程度 ※令和7年4月1日現在の入居者数：285世帯

## 4. 現状と課題

### ■「人や暮らし」の視点

- ① 高齢化の進行、② 人口減少、③ 生活利便性の低下、④災害リスクへの懸念

### ■「環境（地域の魅力やコミュニティなど）」の視点

- ⑤ 地域活力の低下、⑥ コミュニティ機能の低下、⑦ 魅力ある周辺環境との連携不足

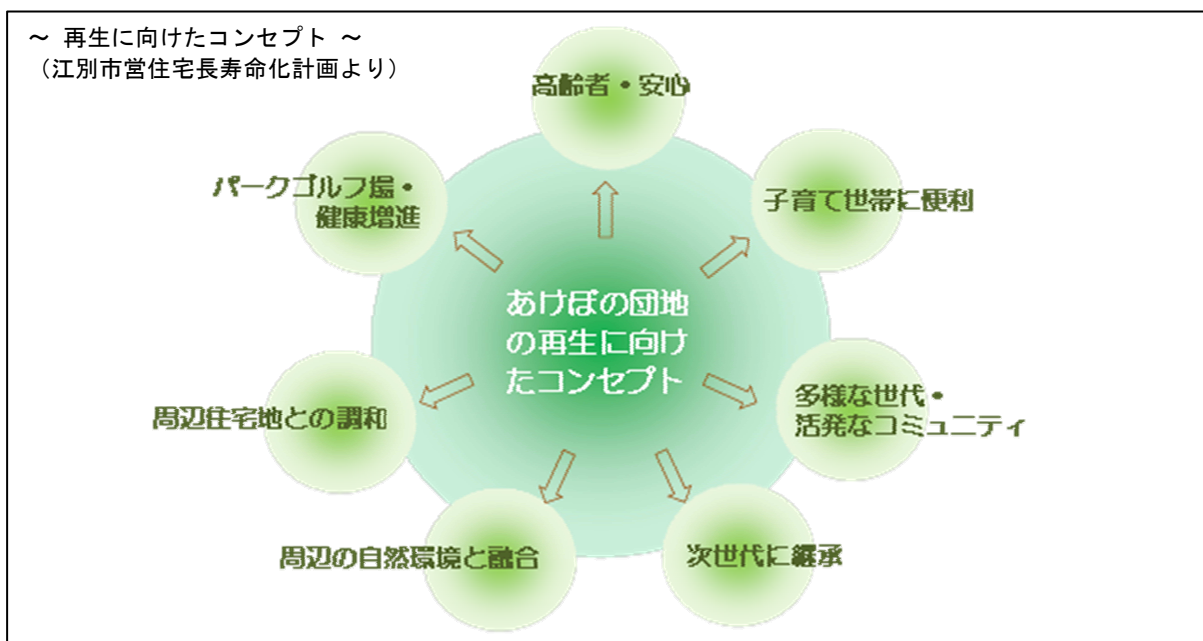
### ■「建物」の視点

- ⑧ 住棟の老朽化、⑨ 空き住戸の増加

## 5. 展開方策

### （1）再生テーマ

『多様な世代が集い、安心して快適に暮らせる持続可能な団地づくり』



## (2) 展開方針と具体的方策

### ■展開方針１：誰もが安心して快適に暮らせる団地づくり

#### 【具体的な展開方策 １】

- ・住棟の建替及び低廉な家賃の住宅整備（既存住棟の改修・修繕の実施）
- ・ユニバーサルデザインによる居住環境整備
- ・１階部分への高齢者の優先的な入居
- ・単身高齢者等が安心して住み続けられるための支援体制の検討
- ・ベビーカースペースの設置など、子育てに配慮した居住空間の整備
- ・医療・商業等の地域の生活利便性を高める余剰地活用の検討
- ・円滑な団地整備の推進に向けた入居者の住み替え支援
- ・一時避難所としての公園や空き地等の活用、高所避難に対応した住棟プランの検討 ほか

### ■展開方針２：地域の魅力向上につなげる団地づくり

#### 【具体的な展開方策 ２】

- ・建替住棟における共同菜園・専用庭の整備
- ・団地内のオープンスペースや公園等における緑化
- ・周辺環境と調和した低層で構成される住棟整備、景観に配慮した外観デザイン
- ・コミュニティスペースや団地集会所、からまつ公園、パークゴルフ場等を活用した地域交流イベントの実施
- ・公園等を活用したウォーキングコースの設置
- ・地域の魅力向上、健康増進、交流促進に資する余剰地活用の検討
- ・既存住宅の「目的外使用」や「用途廃止」による若年世帯などの新たな世帯の転入促進、交流施設などの民間事業者等の創意工夫による管理運営の推進 ほか

### ■展開方針３：持続可能な団地づくり

#### 【具体的な展開方策 ３】

- ・建替住棟における耐久性・耐震性・断熱性・気密性の向上
- ・耐久性の高い材料を使用するなど、メンテナンスコストの低減に配慮した住宅
- ・住宅性能を維持・向上する既存住宅の修繕
- ・建替住棟における省エネ設備の設置
- ・団地内資源循環の仕組みの検討（菜園における生ごみの堆肥活用等）
- ・事業の進捗管理、状況に応じた事業内容の再検討など、持続可能な団地づくりに向けた事業マネジメントの実施
- ・一時避難所としての公園や空き地等の活用、高所避難に対応した住棟プランの検討 ほか

再整備戸数は、最大で３００戸程度（建替１２０戸程度、修繕等１８０戸程度）と想定。今後の需要変動等のリスクを考慮し、当面は、顕在需要の２００戸程度（建替８０戸程度、修繕等１２０戸程度）の整備を目指す。

- ・今後とも公営住宅用地として、既存住棟の活用のほか、新規住棟の建設もあわせて、魅力ある居住環境を創出

官民連携②：地域の魅力・定住環境の創出に資する取組の検討

初期に新規住棟を建設するエリア（※）、既存住棟の活用（修繕）を図るエリア

最大戸数300戸確保のための調整用地

地域の魅力増進（Ａ・Ｂ・Ｃ・Ｅブロック）、定住人口の増加（Ｆ・Ｇブロック）、若年世帯など新たな世帯の流入促進（Ｌブロック）に向けた土地利用を検討

## 7. 事業計画

### (1) 事業スケジュール

令和8年度以降に補足調査や設計等を実施し、建替については令和11年度からを予定。既存住棟については、継続して外部改修を進めるとともに、団地内移転の受け皿として活用を予定する空き住戸については、令和10年度から順次、内部修繕を実施。

表 事業スケジュール

項目	2025 R7	2026 R8	2027 R9	2028 R10	2029 R11	2030 R12	2031 R13	2032 R14	2033 R15	2034 R16	2035 R17	2036～ R18～	備考
基本スケジュール	あけぼの団地再整備計画	住棟整備の手法検討			必要に応じて見直し							次期計画	
			余剰地の活用検討										
		基本設計					実施設計						
		開発行為											
関連計画		住生活基本計画						次期住生活基本計画					
		市営住宅長寿化計画						次期市営住宅長寿化計画					
建替			測量・地質調査					建替住棟整備				次期建替の検討	
解体			事業着手	建替エリアに立地の既存住棟の解体									
外構							共同菜園・駐車場等の整備					次期建替にあわせて検討	
改修・修繕				屋根葺替・外壁塗装 年間1～2棟程度									H29から継続実施 I.Jブロックの住棟を対象
					年間10戸程度								A.B.C、F.G ブロックからの移転受け皿住戸を対象



## (2) 移転・修繕・解体計画

移転は、余剰地活用を予定する「Ａ・Ｂ・Ｃブロック」及び「Ｆ・Ｇブロック」を対象とし、移転先としては「Ｈ・Ｉ・Ｊブロック」の空き住戸（内部修繕を実施）の活用を予定。その内、「Ａ・Ｂ・Ｃブロック」の移転を優先し、令和１３年度内を目途に入居者の移転を完了し、その後令和１４年度以降に余剰地活用を予定。

解体は、建替を予定するブロックを対象とし、令和9年度から実施。

### 表 建替・除却・移転計画

ブロック			2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	備考
			R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17	R18	
A B C	転出	団地外へ 移転希望	団地外へ 転出										
		建替希望			建替希望			移転終了後、余剰地活用					
		改修等希望			改修等希望								
F G	転出	団地外へ 移転希望	団地外へ 転出										
		建替希望						建替希望世帯			移転終了後、 余剰地活用		
		改修等希望						改修等希望					
H I J	転入	内部修繕 (移転先 住戸)											
		建替											次期建替 の検討
		解体											
	転出	従前からの 入居世帯	団地外へ 転出										
K (保留エリア)													
L													
団地外の 居住世帯など													

## 8. 概算事業費

表 概算事業費(住棟整備を市による直接建設とした場合)

項目	計画期間内(R9～R17) 千円	【参考】 計画期間以降(R18～) 千円	備考
建替	2,880,000	1,920,000	R18以降は、40百万×48戸建替と想定
解体	42,000	72,000	R18以降は、1.5百万×48戸解体と想定
外部改修	124,800	—	
内部修繕	128,000	—	
外構	175,000	117,000	R18以降は、(175百万/72戸)×48戸と想定
合計	3,349,800	2,109,000	

## 9. 官民連携について

### <団地整備>

本計画の土地利用計画や事業計画等を踏まえ、今後、民間事業者のヒアリングを実施し、従来方式（市による直接建設）による場合と他の手法を導入した場合における費用総額等を比較し、住棟整備の手法の検討を進めていく。

### <余剰地活用>

本計画の展開方針等を踏まえ、民間事業者のヒアリングを通じ、地区の魅力を向上するための土地利用方策について検討し、民間事業者等の土地利用ニーズの把握に継続的に努め、官民連携による事業の可能性を探る。

## 10. 今後の予定

令和7年12月：あけぼの団地再整備計画（案）のパブリックコメント

令和8年 1月：第4回あけぼの団地再整備計画策定委員会

2月：経済建設常任委員会（パブリックコメントの実施結果）

3月：「あけぼの団地再整備計画」の策定