２－２．モデル検討地区における連携事業案の検討

○２－１においてモデル検討地区として選定した宮前区南部グループ、高津区北部グループ、川崎区南部グループを対象として、連携事業案を検討する。

○ここでは、モデル検討地区ごとに、現況把握を行った上で、当該グループで創出する余剰地に導入する機能の方向性を整理し、具体的な連携事業案の内容を検討する。

（１）現況把握の概要

○以下の項目について、現況把握を行う。

-1　周辺関連図	・各団地を中心とした道路・鉄道の状況、施設の分布、緑環境等を整理する。
-2　敷地条件図	・各団地について、団地範囲、各住棟の戸数、住棟配置、団地内外の道路の敷設状況等を整理する。
-3　上位計画の整理	・以下の上位計画を中心に、モデル検討地区に関連する事項を整理する。 ⇒川崎市住宅基本計画（2017（平成 29）年３月） ⇒川崎市都市計画マスタープラン（H29.3 改定） ⇒川崎市都市計画マスタープラン　高津区構想、宮前区構想、川崎区構想（H19.3） ⇒第 6 期川崎市高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画（H27.3）
-4　地価	・団地周辺の公示地価、及び路線価を整理する。
-5　法規制	・団地及び周辺の法規制（用途地域、指定容積率、指定建蔽率、防火・準防火地域、高さ規制等）を整理する。

（２）連携事業案の検討概要

○各モデル検討地区について、現況把握で整理した上位計画の位置づけや周辺の世帯・施設の状況等のほか、当該団地において創出される余剰地の規模や立地特性を考慮して、建替事業・余剰地活用により想定される機能導入の方向性を整理した。

○上記の方向性を踏まえ、各モデル検討地区における以下の項目を整理した。

⇒連携建替えによるモデル検討地区内の総整備戸数

⇒団地の集約化に伴う余剰地規模・位置・売却概算額

⇒団地の集約化に伴う入居者の移転数

○モデル検討地区ごとに、複数の連携事業案を検討し、「入居者負担（移転）」、「集約による管理の効率性」、「余剰地活用（余剰地面積/余剰地売却概算額）」、「整備の特徴」、「事業者評価※」の５点から評価する。

※事業者評価は、第３章において実施するマーケットサウンディングの結果に基づく。

○さらに、モデル検討地区ごとに優位に評価した連携事業案を、第４章において基本計画素案を策定する対象として選定する。

○なお、ここでの整備戸数や余剰地面積は、第１章において算定したものを以下の条件に沿って精査した結果であり、一致しないことに留意のこと。

・各団地の建設可能範囲を図上計測（公道を除く）し、その面積に応じた整備戸数を算定する。

・建設可能範囲については、以下の条件に沿って設定したものである。

-1　団地内通路は、事業実施に伴い再整備することを想定し、建設可能範囲に含めることを基本とする。ただし、地域内の生活動線となっていることが想定される場合は、建設可能範囲に含めない。

-2　団地内の高低差を勘案して法面を除くなど、適宜建設可能範囲を区分する。

-3　隣接する公園等の市有地は、建替用地に含めて再整備することが効率的であると判断できる場合には建設可能範囲に含める。この場合、事業実施に際して市営住宅の敷地と公園等の市有地を適宜交換して、再整備することを想定する。

○また、駐車場については、建築基準法第 86 条の一団地認定を受けずに建替える場合、総合調整条例に規定する駐車施設に関する事項の取扱い要綱第５条第二項（１）の規定に基づき、１ＤＫの 10%、２ＤＫ以上の 40%を確保することを想定する。

○以上の条件及び本市の建替事例（下表）を踏まえ、第一種低層住居専用地域を除く用途地域においては、建替え後の消化容積率を 110%として設定する。

■建替事例

団地名	用途地域	建替え後の消化容積率
中野島	第一種中高層住居専用地域	109.44%　（第１期） 133.92%　（第２期） 91.73%　（第３期） 98%　（第４期） 102%　（第５期）
南平	第一種中高層住居専用地域	138.27%
末長	第一種中高層住居専用地域	124.69%
高石	第一種中高層住居専用地域	91.15%
大島	近隣商業地域、第二種住居地域	249%

※2017/4/6 に受領した建替事例において、容積率が明記されている団地のみを上記表に掲載。

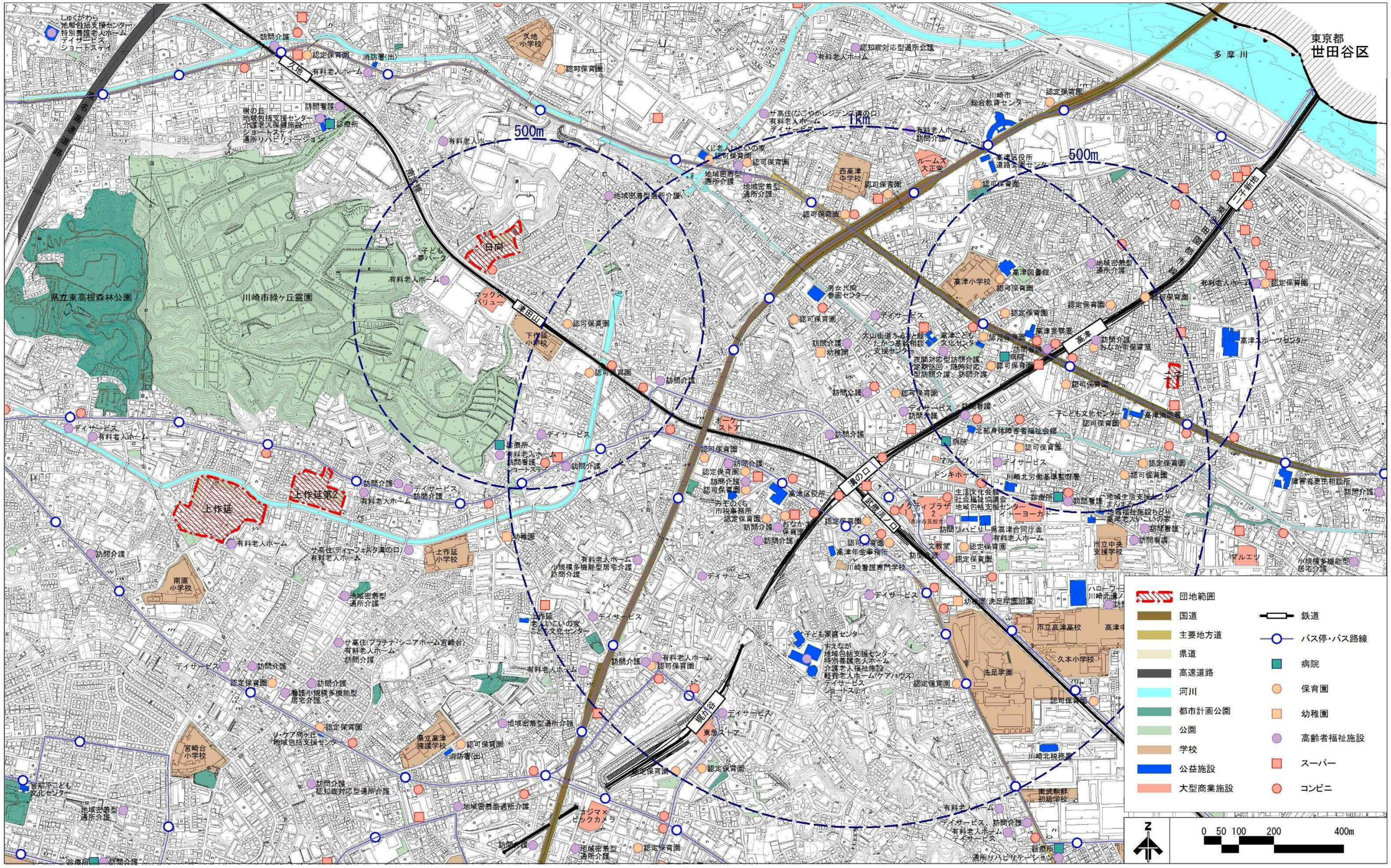
※中野島、南平、末長、高石の建替え後の消化容積率の平均が 111.15%であり、これを勘案して 110%として設定する。

２－２－１．高津区北部グループ

（１）現況把握

１）周辺関連図

○上作延及び上作延第２は、溝の口駅（東急田園都市線、ＪＲ南武線）から 1.2～1.4km の距離にあり、溝の口駅からのバス利用である。二子は高津駅（東急田園都市線）から、日向は津田山駅（ＪＲ南武線）からそれぞれ徒歩圏に位置している。

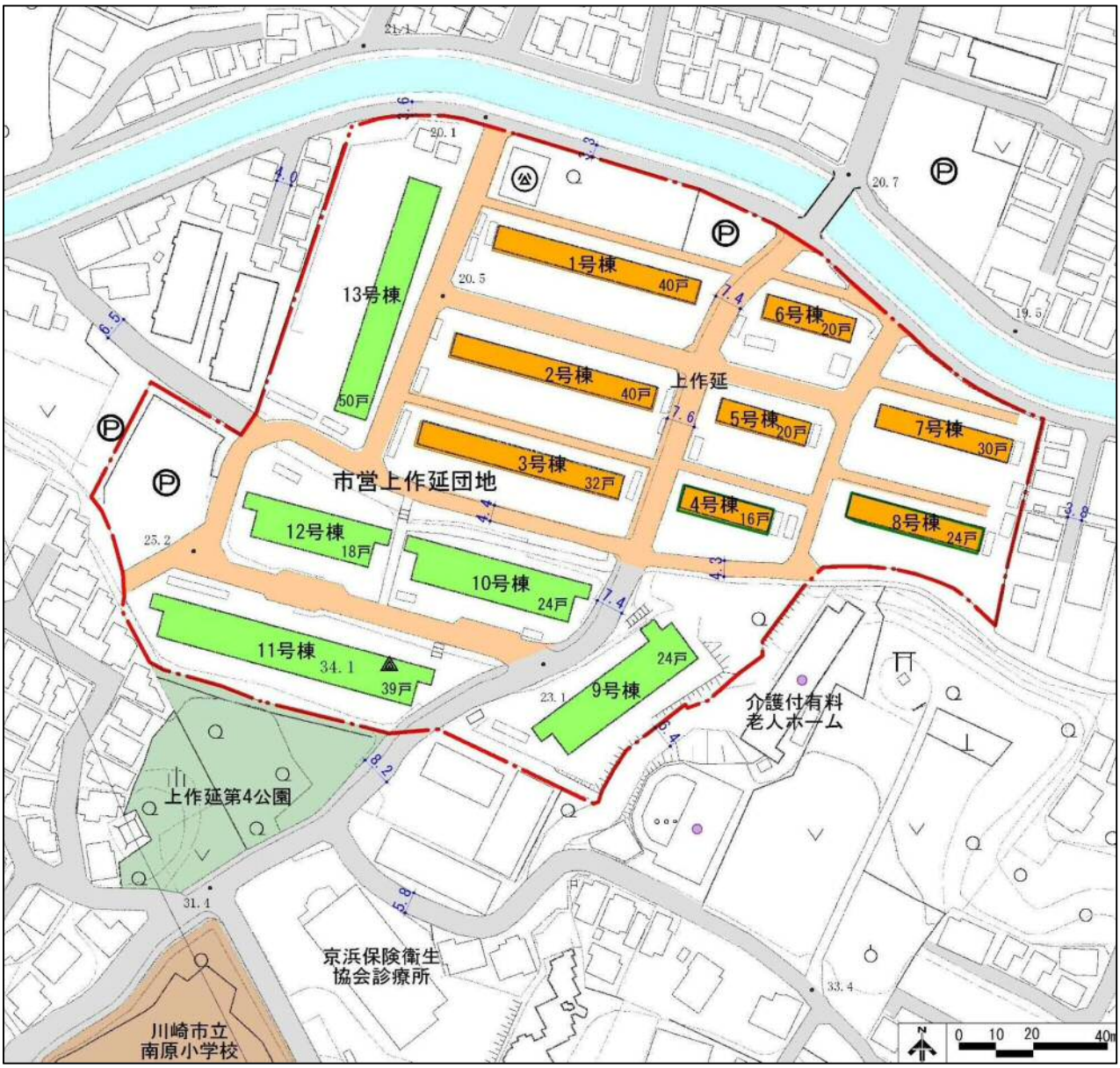


２）敷地条件図

①上作延

○北側は水路に接しており、その他の部分は民地と接している部分が多い。接道状況は、南からの市道（幅員 7.4～8.2m）のみで、敷地内は通路である。

○北下がりの地形（高低差 5m程度）である。



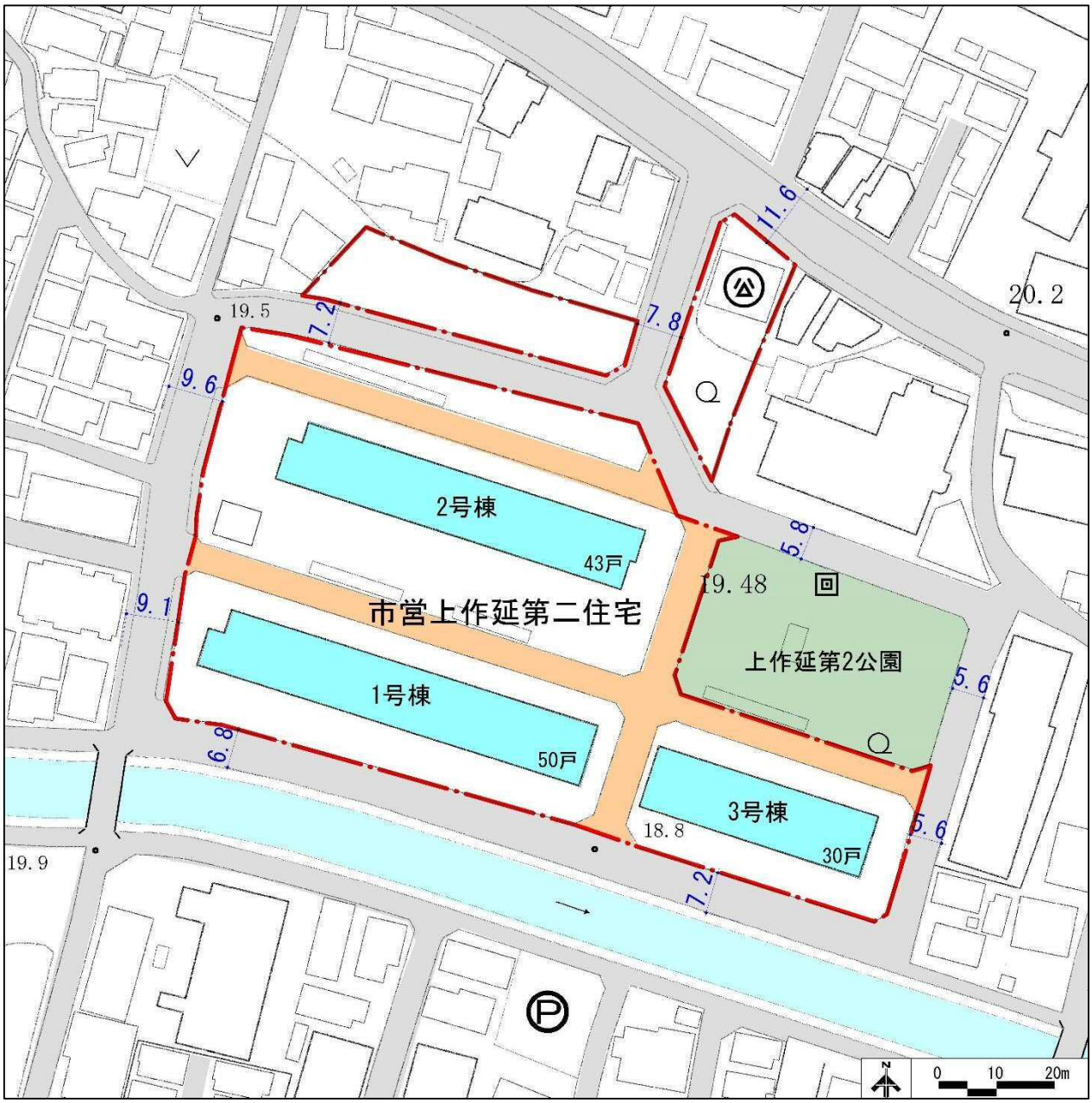
団地範囲	
鉄道	
建築基準法道路	
団地内通路	
学校	
都市計画公園	
公園	
公益施設	
大型商業施設	
法面	

住棟	建設年度
	昭和40年以前建設
	昭和41～45年以前建設
	昭和46～50年以前建設
	昭和51～55年以前建設
	昭和56～58年以前建設
	昭和59年以降建設

住棟	第4次ストック総合活用計画の位置付け
	計画期間前期（H29～33）に建替
	計画期間前期（H29～33）に長寿命化改善

②上作延第２

○隣接する上作延第２公園とともに、周囲を市道（幅員 5.6～7.2m）に囲まれている。また、北側集会所部分は、都市計画道路野川柿生線（幅員 12m）に接している。



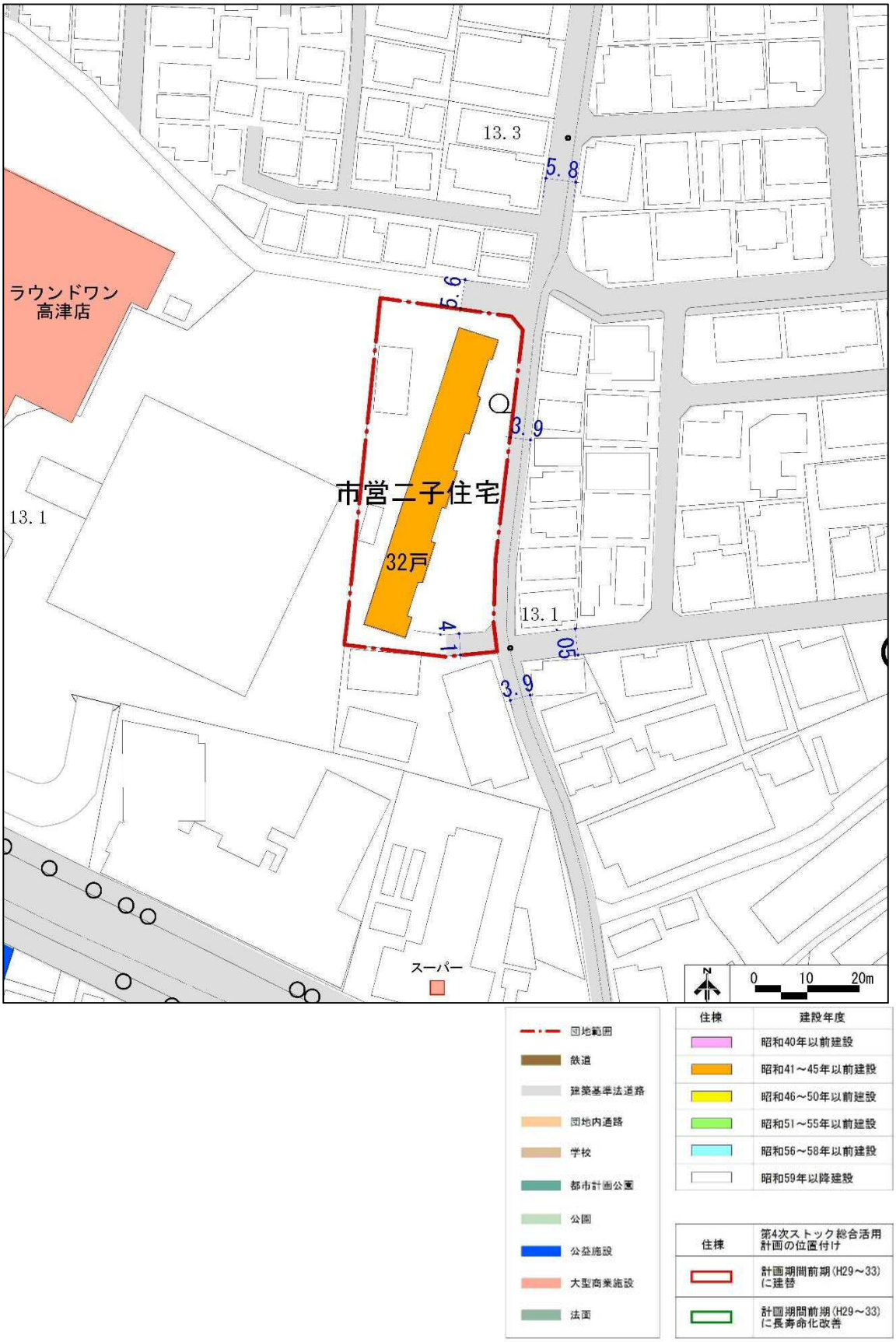
団地範囲	
鉄道	
建築基準法道路	
団地内通路	
学校	
都市計画公園	
公園	
公益施設	
大型商業施設	
法面	

住棟	建設年度
	昭和40年以前建設
	昭和41～45年以前建設
	昭和46～50年以前建設
	昭和51～55年以前建設
	昭和56～58年以前建設
	昭和59年以降建設

住棟	第4次ストック総合活用計画の位置付け
	計画期間前期(H29～33)に建替
	計画期間前期(H29～33)に長寿命化改善

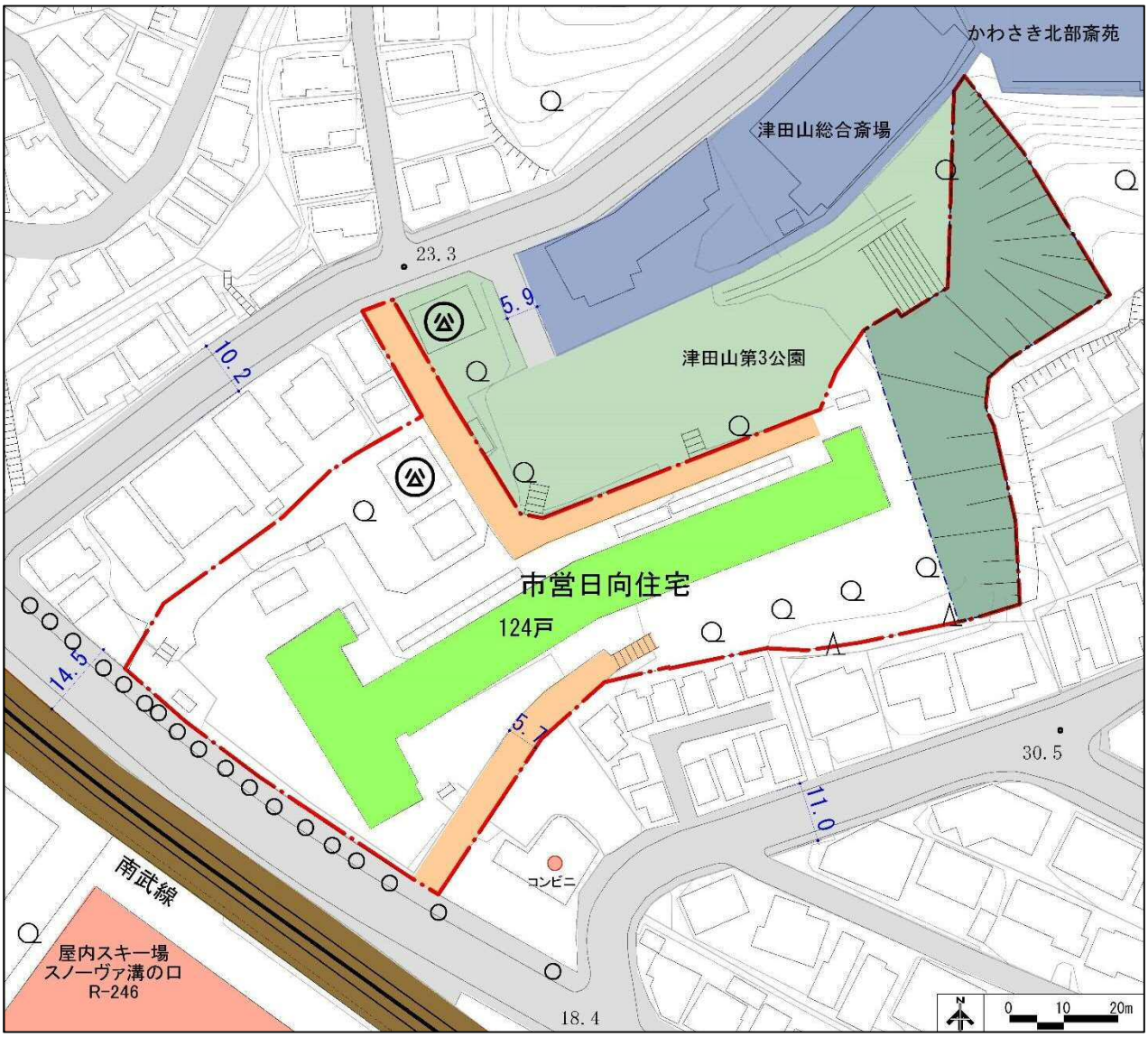
③二子

○北側と東側は市道（幅員 3.9～5.6m）に接している。西側、南側は民地に接している。



④日向

○敷地南西側が都市計画道路小杉菅線（幅員 14.5m）に、北側が市道（幅員 10.2m）に接している。その他、民地、街区公園（津田山第 3 公園）と接している。南東側の民地とは高低差があり、敷地内に法面が発生している。



団地範囲	
鉄道	
建築基準法道路	
団地内通路	
学校	
都市計画公園	
公園	
公益施設	
大型商業施設	
法面	

住棟	建設年度
	昭和40年以前建設
	昭和41～45年以前建設
	昭和46～50年以前建設
	昭和51～55年以前建設
	昭和56～58年以前建設
	昭和59年以降建設

住棟	第4次ストック総合活用計画の位置付け
	計画期間前期(H29～33)に建替
	計画期間前期(H29～33)に長寿命化改善

３）上位計画の整理（川崎市・高津区）

■上位計画のまとめ

上位計画	内容
川崎市住宅基本計画（2017（平成 29）年３月）	◇中部エリアにおける主な取組の方向性 ・高齢化が進行する比較的古い計画的市街地においては、空き家を活用した身近な生活支援施設や地域交流の場等を誘導するなど、地域住民等の協働やエリアマネージメントの取組により、地域活力の維持・再生を図る。 ・地区計画等を活用して、住宅地と工業地の共存、住宅地と都市農地の調和を図り、良好な住環境の保全や改善を促進する。 ・市営住宅団地が比較的多いことから、その再生に際しては、機能複合化等に重点的に取組む。 ・丘陵地等においては、土砂災害が発生するおそれのある土地の区域（土砂災害警戒区域等）について、住民や事業者が正しく理解し、必要に応じた避難行動・防災対策が図れるよう十分な情報開示・提供を進める。 ・比較的若い世帯の多いエリアであることから、賃貸用の空き家を活用し、子育て世帯等が暮らしやすく手の届きやすいアフォーダブルな住宅の供給を誘導するとともに、ライフステージ＊に合わせた住み替えを促進する。
川崎市都市計画マスタープラン（H29.3 改定）	◇高津区（北部）グループに関する項目 ・高津区（北部）グループは、生活行動圏域の沿線まちづくりにおいて、中部エリアに位置づけられている。 ・当該住宅周辺の主要な駅である溝口駅周辺地区は、「地域生活拠点」に位置づけられている。 ・日向住宅に近接するＪＲ南武線津田山駅の周辺、及び鉄道沿線が生活拠点として位置づけられている。 ◇市営住宅に関する項目 ・住宅団地の再生に向けて、老朽化した市営住宅については、適切な建替え、改善、修繕などを計画的に行うとともに、比較的規模が大きい団地の建替えにおいては、社会福祉施設との併設、オープンスペースや良好な景観デザインの創出を図るなど、周辺地域の環境改善を含む一体的なまちづくりに考慮して取組むとしている。
川崎市都市計画マスタープラン 高津区構想（H19.3）	◇市営住宅に関する項目 ・身近な暮らしを支える公共公益施設の活用とコミュニティの拠点づくりに向けて、公営住宅の建替えなどにあわせ、地域ニーズに対応した機能の充足をめざすとしている。 ・地域の住環境向上に資する住宅づくりを目指し、老朽化した市営住宅については、適切な建替え、改善、修繕などを計画的に行うとともに、比較的規模が大きい団地の建替えにおいては、福祉施設との合築、オープンスペースや良好な景観デザインの創出など、周辺地域の環境改善を含む一体的なまちづくりに考慮して取組むとしている。 ・少子高齢化社会に対応した住宅地の形成とコミュニティの再生に向けて、公営住宅の有効活用による高齢者・障害者、子育てファミリー向け住宅の確保

	に努めるとしている。
第６期川崎市高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画（H27.3）	**◇日常生活圏域・地域ケア圏域** ・行政区の７か所を「日常生活圏域」としており、また、地域包括支援センターを設置している中学校区程度を「地域ケア圏域」として概念的に設定し、地域づくりの単位としている。 ・高津区では、「高津区高齢者みまもりネットワーク事業」の推進、「医療と介護の連携シンポジウム」の開催、認知症に関する普及啓発の推進、身近な地域での介護予防活動の推進を、高齢者に関する今後の主な取組としている。 **◇市営住宅に関する項目** ・地域包括ケアシステムの構築に向けた取組の１つに「高齢者の多様な居住環境の実現」を掲げ、市営住宅に関する施策として、市営住宅の建替えなどに伴うユニバーサルデザイン仕様への変更や、100 戸以上の市営住宅の建替えに伴う社会福祉施設などの併設、市営住宅における介護者支援のための取組を挙げている。

■川崎市都市計画マスタープラン全体構想（平成 29 年 3 月改定）

■めざす都市像

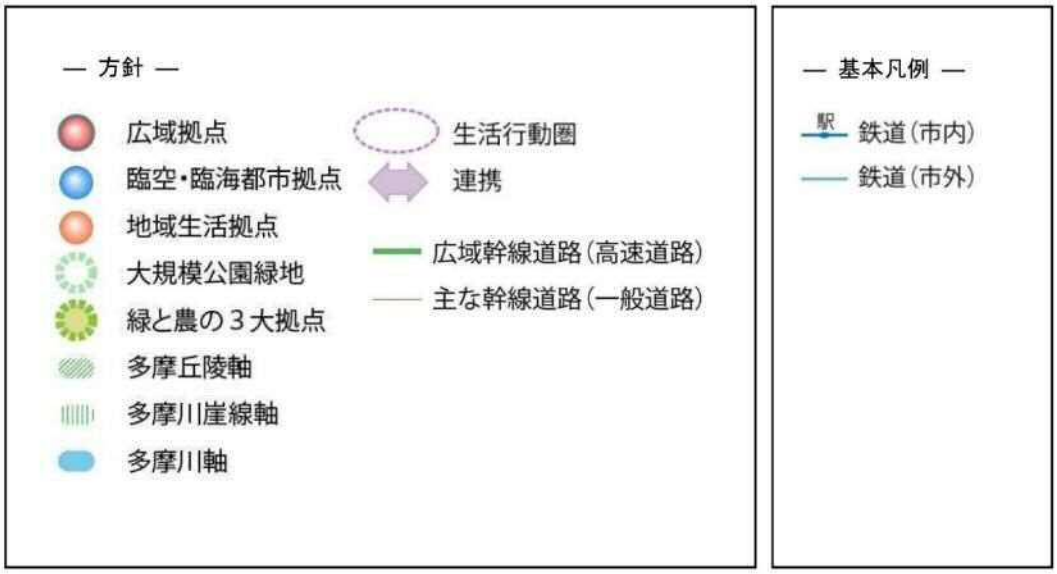
～「成長と成熟の調和による持続可能な最幸のまち かわさき」～

■まちづくりの基本目標

～「安心のふるさとづくり」 「力強い産業都市づくり」～

・子どもたちの笑顔があふれ、高齢者や障害者など、誰もが社会に貢献しながら生きがいを持つことができ、産業都市として力強く発展し続ける、そのような成長と成熟が調和し、誰もが幸せを感じられる川崎をめざし、「安心のふるさとづくり（成熟）」と「力強い産業都市づくり（成長）」の調和により、市政をバランスよく進める。

【都市構造図】



■市営住宅に関する項目

◇住宅団地の再生

・老朽化した市営住宅については、適切な建替え、改善、修繕などを計画的に行うとともに、比較的規模が大きい団地の建替えにおいては、社会福祉施設との併設、オープンスペースや良好な景観デザインの創出を図るなど、周辺地域の環境改善を含む一体的なまちづくりを考慮した取組を進めます。

■高津区（北部）グループに関する項目

◇「地域生活ゾーン」の核としての「地域生活拠点」の整備

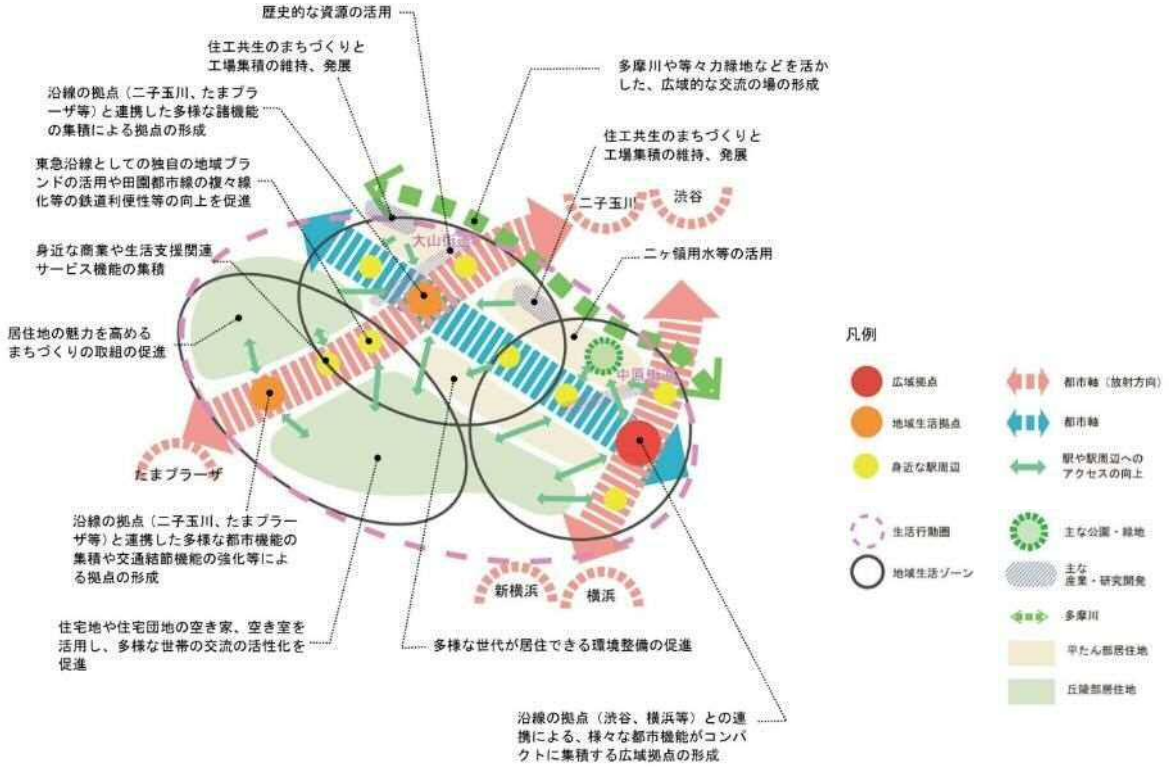
〈溝口駅周辺地区〉

・溝口駅周辺地区は、高津区の拠点として、商業・業務、文化などの諸機能の集積を図るとともに、良質な都市型住宅の建設を適切に誘導します。

・駅前広場や都市計画道路の整備による交通機能の強化を進めます。

・地域に密着した商店街や大山街道における街なみ景観づくりなどの歴史的・文化的資源などを活かした魅力とにぎわいのある街なみを形成するため、住民の発意による主体的なまちづくり活動を支援します。

◇中部エリアのまちづくり概念イメージ図

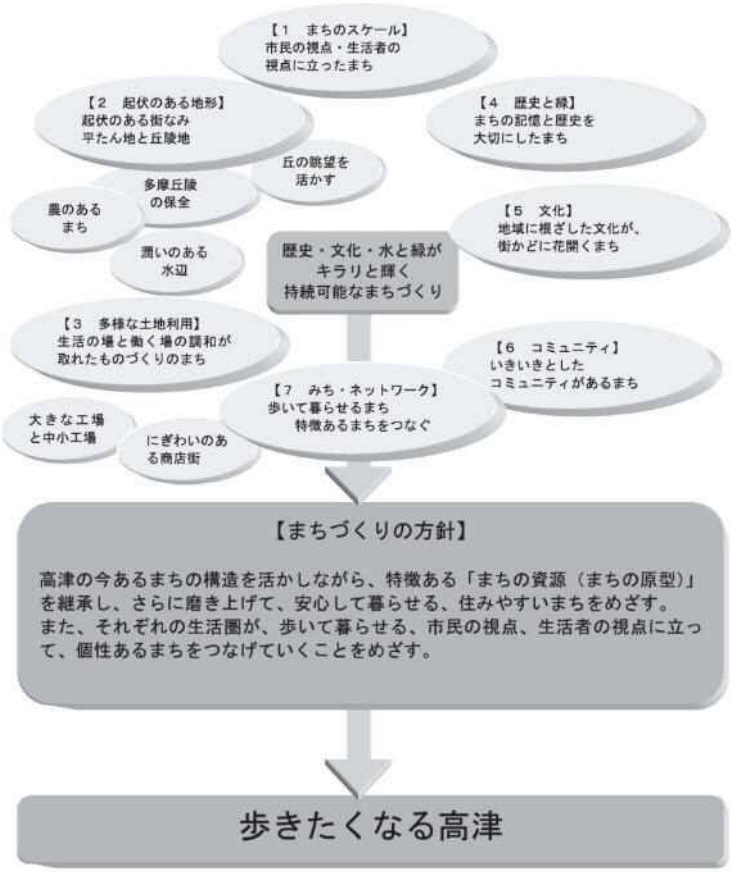


■川崎市都市計画マスタープラン　高津区構想（平成 19 年 3 月）

■めざすべき都市像

歩きたくなる高津　～歴史・文化・水と緑がキラリと輝く持続可能なまち～

■まちづくりの視点



■市営住宅に関する項目

◇身近な暮らしを支える公共公益施設の活用とコミュニティの拠点づくり

・子育てや高齢者支援、防災活動、緑化活動など、地区コミュニティを基盤とする様々な活動をより活発にするため、住民との協働により、空き店舗などの活用の支援・促進、さらに、各地域にある老人いこいの家や子供文化センター、学校などの既存施設の有効利用を図るとともに、学校、公営住宅の建替えなどにあわせ、地域ニーズに対応した機能の充足をめざします。

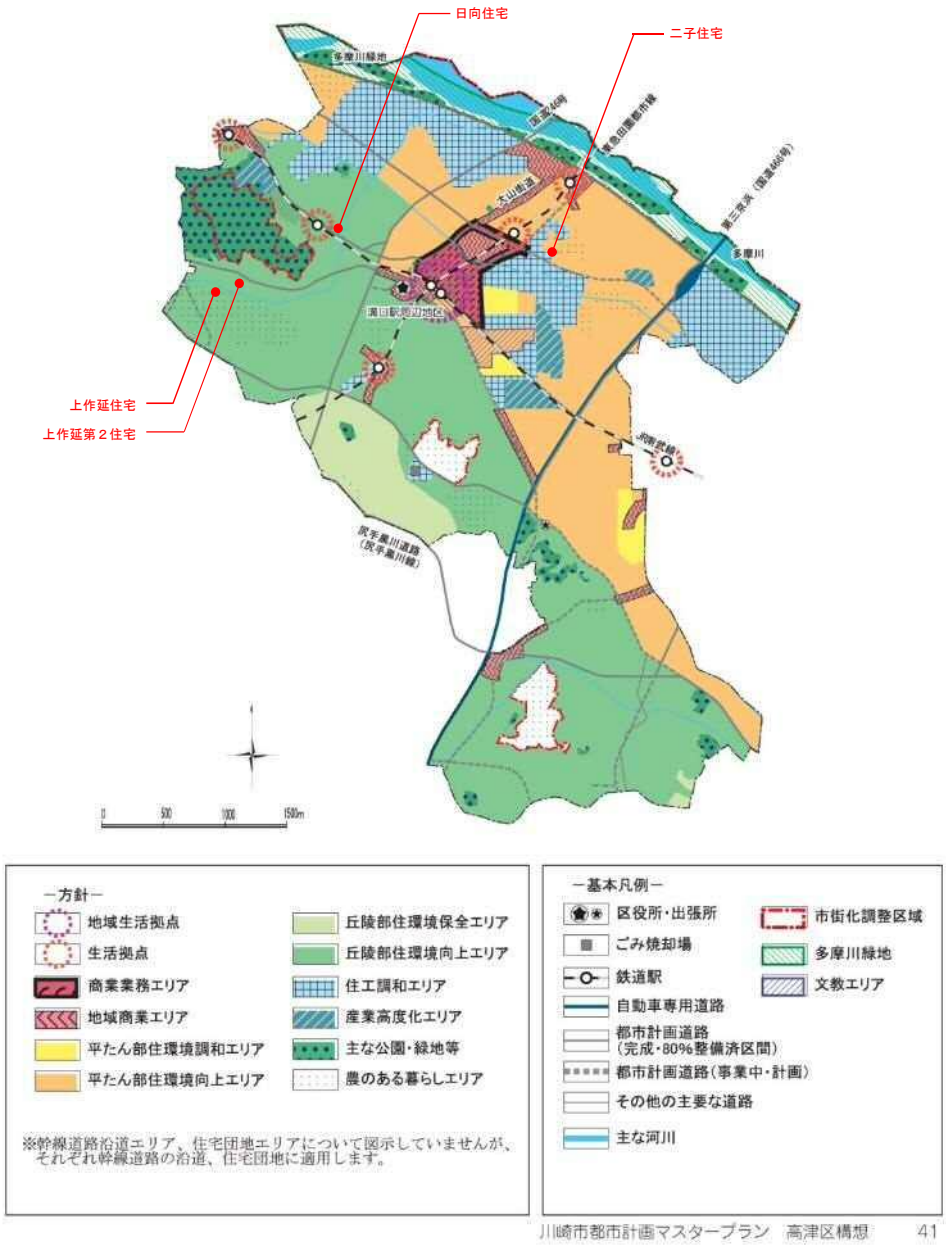
◇地域の住環境向上に資する住宅づくり

・老朽化した市営住宅については、適切な建替え、改善、修繕などを計画的に行うとともに、比較的規模が大きい団地の建替えにおいては、福祉施設との合築、オープンスペースや良好な景観デザインの創出など、周辺地域の環境改善を含む一体的なまちづくりに考慮して取り組みます。

◇少子高齢化社会に対応した住宅地の形成とコミュニティの再生

・公営住宅の有効活用による高齢者・障害者、子育てファミリー向け住宅の確保に努めます。

【高津区構想　土地利用方針図】

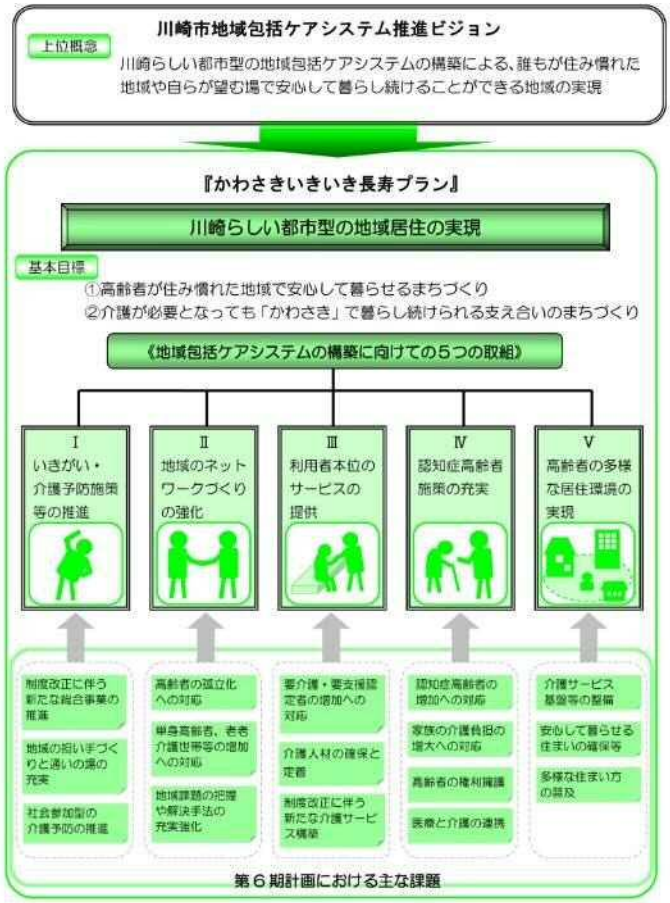


川崎市都市計画マスタープラン　高津区構想　41

■第 6 期川崎市高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画（平成 27 年 3 月）

■第 6 期計画における施策の方向性

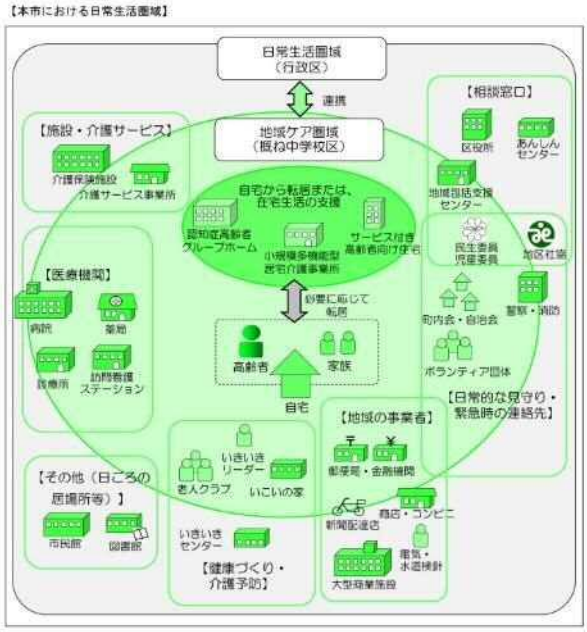
◇第 6 期計画の骨子



◇日常生活圏域

・本市は、地理的条件、交通事情などからみるとコンパクトな都市であり、人口分布や介護基盤の整備状況などを総合的に勘案して、行政区の７か所を「日常生活圏域」としています。また、地域包括支援センターを設置している中学校区程度を「地域ケア圏域」として概念的に設定し、地域づくりの単位としています。

・第６期計画では、「地域ケア圏域」と「日常生活圏域」のより一層の連携を踏まえながら、高齢者施策の充実を図ります。



■高齢者の多様な居住環境の実現

◇高齢者の多様な居住環境の実現のための取組

◇市営住宅の建替えなどに伴うユニバーサルデザイン仕様への変更（市主導の住宅供給の取組）

・市営住宅を建替える際には、ユニバーサルデザインを取り入れ、入居者が使いやすい住宅を供給します。

◇市営住宅の建替えに伴う社会福祉施設などの併設

・100 戸以上の市営住宅を建替える際には、余裕敷地を創出し、社会福祉施設などを併設し、入居者も含めた地域住民に必要な支援を行います。

◇市営住宅における介護者支援のための取組

・市営住宅入居者のために整備した駐車場について、高齢者の介護目的などの来訪者が利用できるよう試験的にコインパーキングを導入します。また、自動車を手放した高齢者の多様な交通環境整備などの観点から、カーシェアリングについても試験的に導入しています。今後の検証結果も踏まえ、市営住宅へのコインパーキング・カーシェアリングの設置について拡大する方向で検討を行います。

■高津区の高齢者施策の取組

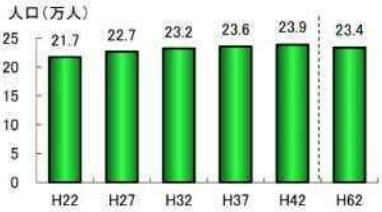
5 高津区の高齢者施策の取組

①区の概況

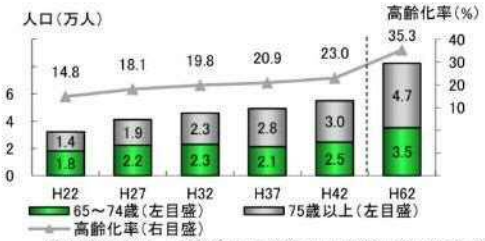
○区の面積：17.10km²

○区の人口：221,099 人（住民基本台帳人口、平成 26 年 10 月 1 日現在）

○区内の人口推移

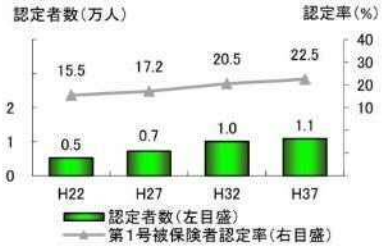


○区内の高齢者人口、高齢化率



※高齢化率は、高齢者人口を総人口で除していますが、結果を四捨五入しているため、上記グラフの数値と一致しない場合があります。

○区内の要介護・要支援認定者数、認定率



※いずれの統計も H27 以降は推計値です。

②高齢者に関するこれまでの主な取組（平成 24～26 年度）

年度	取組の概要
24	**○「高津区高齢者見守りネットワーク事業」交流会の実施**（77 人参加） 協力団体、協力事業者とともに、認知症、見守りに関する現状の理解を深めました。 **○「認知症サポーター養成講座」の開催**（69 人養成） 市民向け、区役所職員向けに講座を開催しました。
25	**○成年後見制度研修の実施**（20 人参加） 介護支援専門員を対象とした研修を実施しました。 **○介護者の会の開催**（毎月第２水曜日開催） 介護者の悩みや不安を受け止め、身近な相談機関、家族会等の情報を提供しました。
26	**○「医療と介護の連携シンポジウム」の開催**（84 人参加） 医療関係者、介護支援関係者、区民とで、医療と介護の連携の現状を学びました。 **○「高津区高齢者見守りネットワーク事業」交流会・講演会の実施**（182 人参加） 協力団体、協力事業者とともに、見守りが必要な高齢者の理解を深めました。

③区の地域福祉計画

計画の理念：**「生まれ、育ち、支えあう、健やかな高津をめざして」**

計画の基本目標：

1　子どもを健やかに育むまち

（1）児童家庭相談の充実　　（2）こんにちは赤ちゃん事業

（3）転入者子育て交流会　　（4）学習支援・居場所づくり事業

2　高齢者・障害者が安心して暮らせるまち

（1）地域ケア連絡会議等の開催を通した、地域の関係団体と関係機関との連携

（2）地域ケア連絡会議等の開催を通した、地域の見守り活動の推進

3　交流・ふれあい・支えあいのあるまち

（1）自主防災組織への支援

④区における地域のネットワークづくりの基本理念

「高齢者が安心して暮らせるまち」

民生委員児童委員、町内会・自治会、老人クラブ、高津区社会福祉協議会、民間の協力事業者、地域包括支援センター、行政等の様々な関係機関・団体に加え、区民の方々とも連携、協力し合い、高齢者が住み慣れたまちで安心して生き生きと暮らし続けられるまち「高津区」をめざします。

⑤高齢者に関する主な地域課題

■本区は、過去 10 年間の人口増加率が約 14%と人口流入が続く中、高齢者が地域で孤立しないよう、地域社会全体で見守る体制の拡充が必要です。

■医療的なケアが必要な在宅高齢者が増加しており、医療関係者と介護支援関係者の連携強化の取組が必要です。

■認知症の予防や早期発見のため、また認知症になっても安心して暮らせるまちづくりのため、認知症の理解を促進する取組が必要です。

■生涯を通じて健康でいきがいのある生活が送れるよう、介護予防に関する取組の推進が必要です。

⑥高齢者に関する今後の主な取組（平成 27～29 年度）

○「高津区高齢者見守りネットワーク事業」の推進

見守りネットワーク事業の協力団体・協力事業者が、見守りが必要な高齢者の理解を深め、早期に相談機関に繋げることができるよう、交流会を実施します。また、協力事業者の拡充に努めます。

○「医療と介護の連携シンポジウム」の開催

医療関係者と介護支援関係者の連携強化と、区民への周知を図るため、医療と介護の連携の現状を知り、地域で何ができるかを考えるためのシンポジウムを開催します。

○認知症に関する普及啓発の推進

認知症の理解を深め、介護の工夫等の情報を共有して支え合うことにより、高齢者虐待を予防し、認知症高齢者と介護者家族が地域で安心して暮らせるように支援を行います。

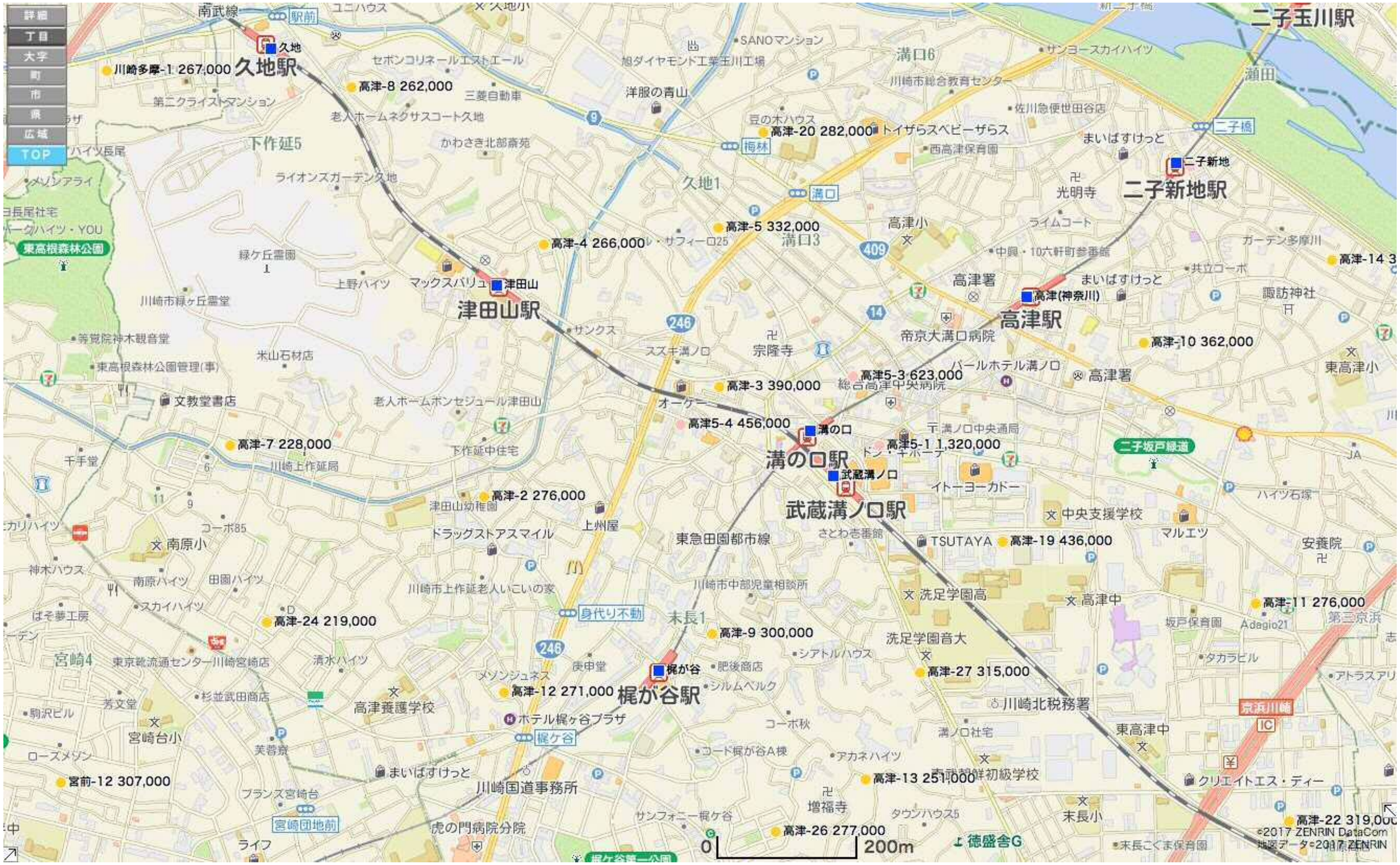
○身近な地域での介護予防活動の推進

地域団体へ介護予防の出前講座等を実施するとともに、高津公園体操、転倒予防教室、自主グループへの支援を行います。また、ボランティアや地域団体等のリーダーの支援も行います。

４）地価

①地価公示（平成 29 年 1 月 1 日）

○上作延、上作延第２周辺は、228～276 千円／㎡、二子周辺は 362 千円／㎡、日向周辺は 266 千円／㎡である。



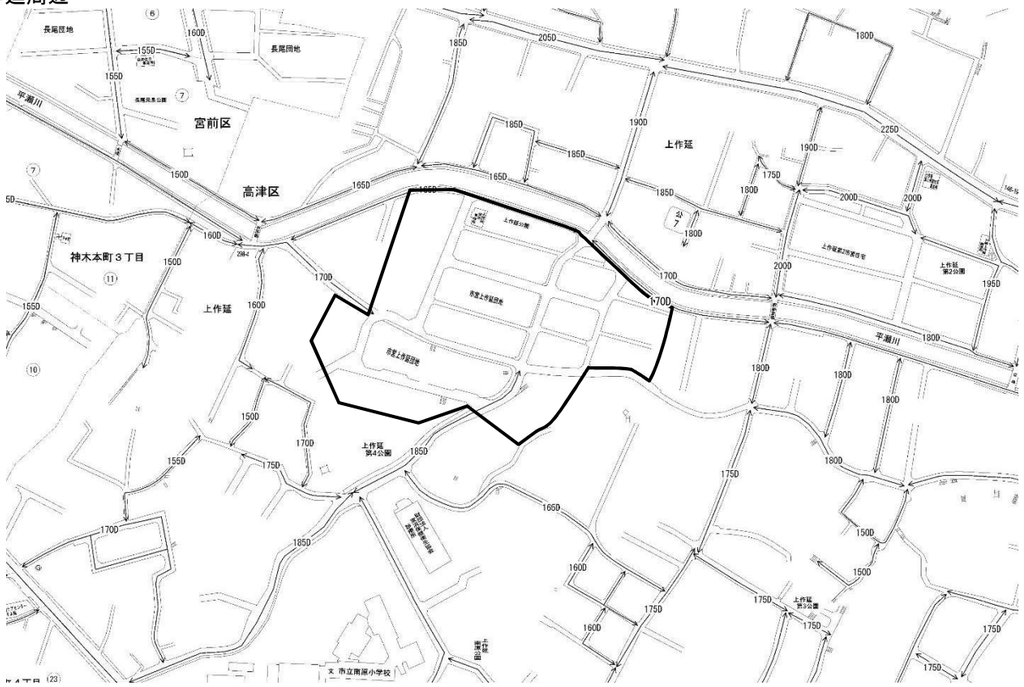
出典：国土交通省　標準地・基準地検索システム（http://www.land.mlit.go.jp/landPrice/AriaServlet?MOD=2&TYP=0）

②路線価（平成 28 年）

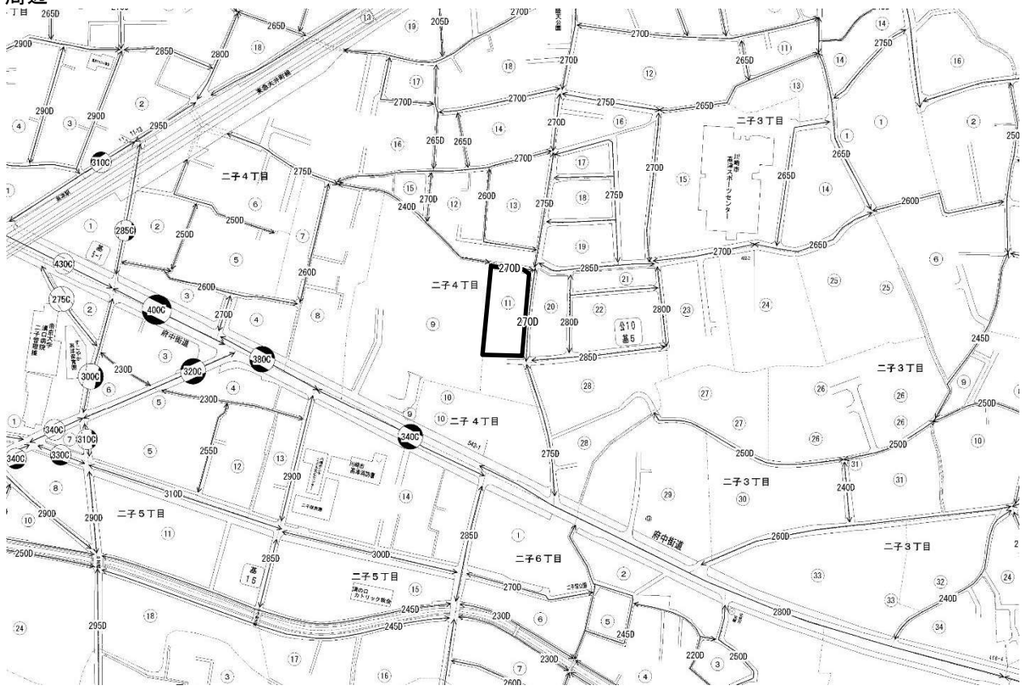
○上作延は 165～185 千円／㎡、上作延第２は 180～200 千円／㎡、二子周辺は 270 千円／㎡、日向周辺は 190～245 千円／㎡である。

○それぞれ、0.8 で割り戻すと、上作延は 206～231 千円／㎡、上作延第２は 225～250 千円／㎡、二子周辺は 338 千円／㎡、日向周辺は 238～306 千円／㎡となる。

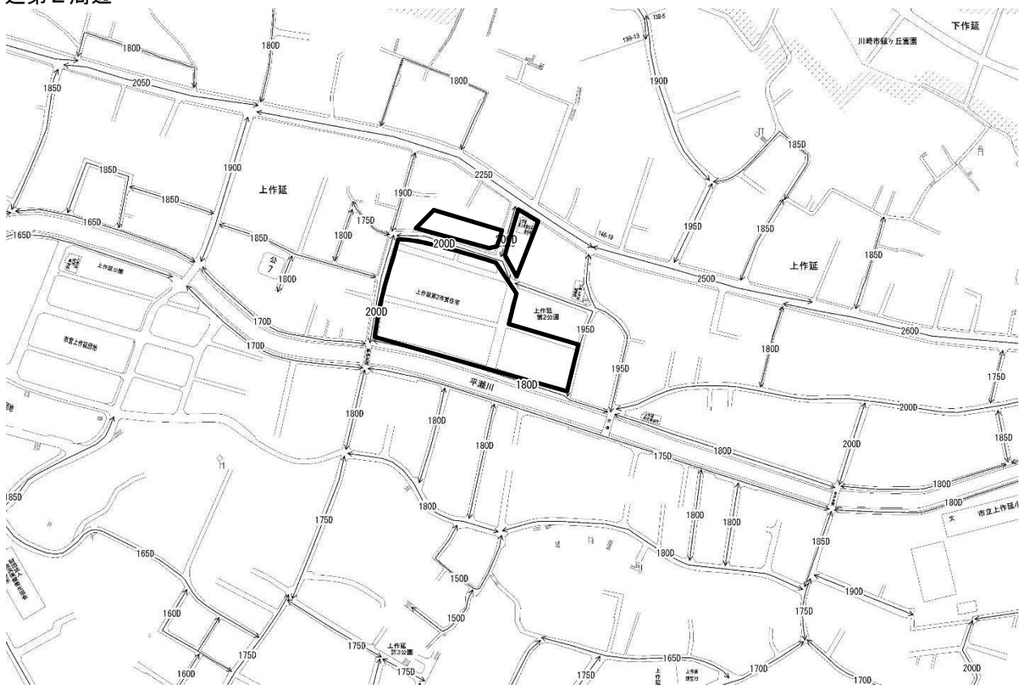
■上作延周辺



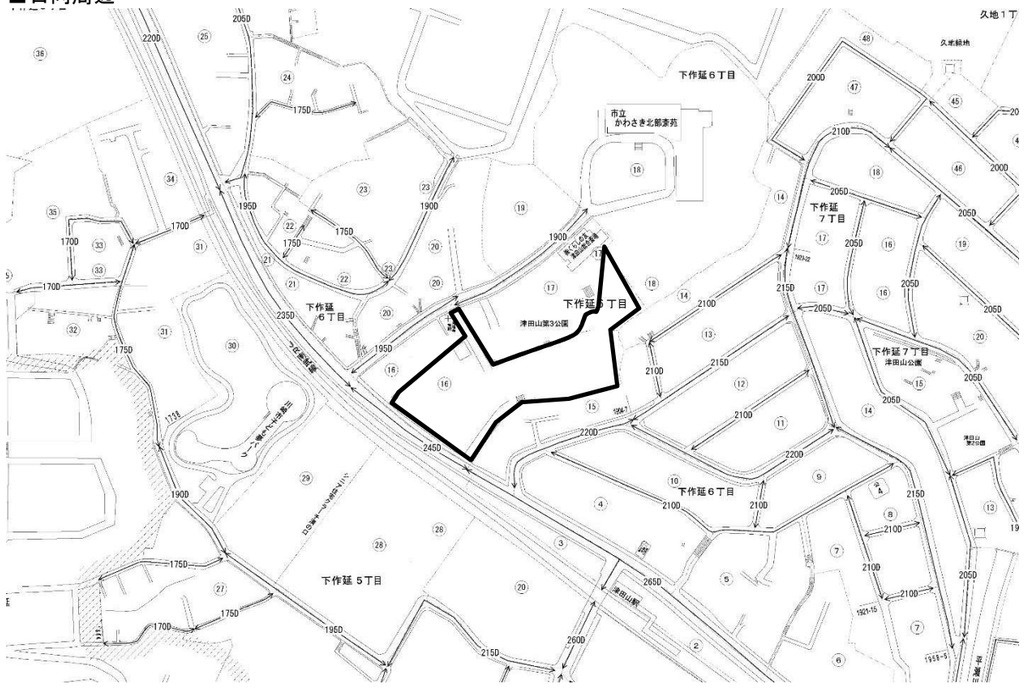
■二子周辺



■上作延第２周辺

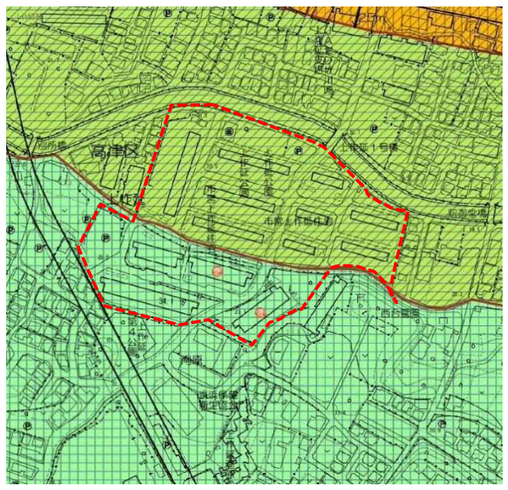
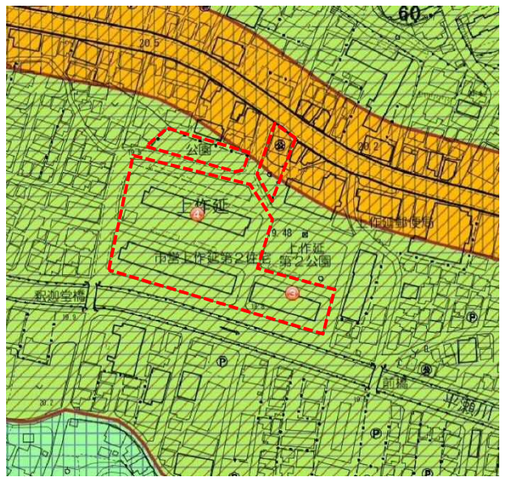
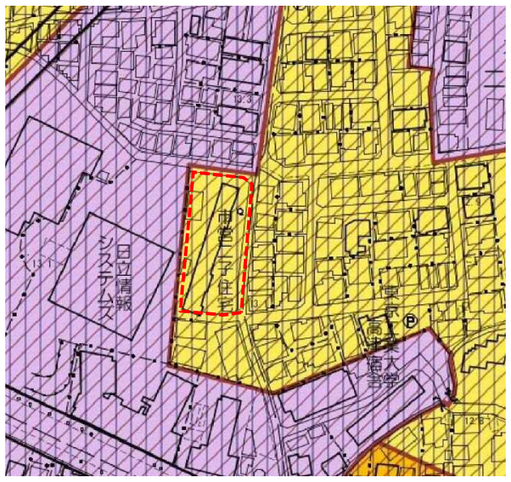
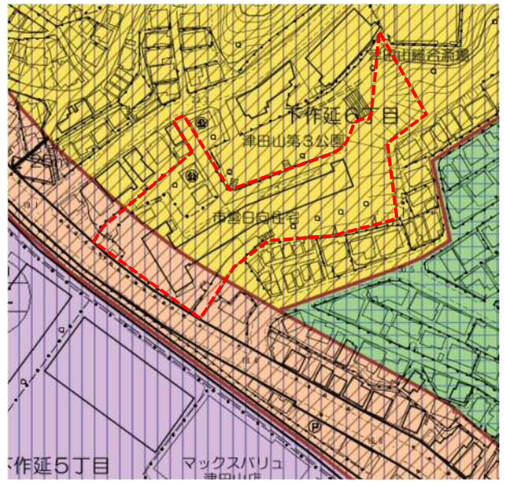


■日向周辺



出典：国税庁　財産評価基準書　路線価図・評価倍率表（http://www.rosenka.nta.go.jp/index.htm）

５）法規制

項目		上作延		上作延第２		二子	日向	
区域区分		市街化区域		市街化区域		市街化区域	市街化区域	
用途地域		第一種 低層住居専用地域	第一種 中高層住居専用地域	第一種 中高層住居専用地域	準住居地域	第一種 住居地域	第一種 住居地域	第二種 住居地域
指定容積率		80%	200%	200%	200%	200%	200%	200%
指定建蔽率		50%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
防火・準防火地域		準防火地域	－	準防火地域	準防火地域	準防火地域	準防火地域	準防火地域
高さ規制	高度地区	第１種高度地区	第２種高度地区	第２種高度地区	第３種高度地区	第３種高度地区	第３種高度地区	第３種高度地区
	最高高さ	１０ｍ	１５ｍ	１５ｍ	２０ｍ	２０ｍ	２０ｍ	２０ｍ
	北側斜線	5m ＋ 0.6／1	7.5m ＋ 1.25／1	7.5m ＋ 1.25／1	10m ＋ 1.25／1	10m ＋ 1.25／1	10m ＋ 1.25／1	10m ＋ 1.25／1
	日影規制	３時間／２時間 （１．５ｍ）	３時間／２時間 （４ｍ）	３時間／２時間 （４ｍ）	４時間／２．５時間 （４ｍ）	４時間／２．５時間 （４m）	４時間／２．５時間 （４m）	４時間／２．５時間 （４m）
都市計画図								

（２）連携事業案の検討・評価

１）機能導入の方向性の整理

■立地・施設等の現況のまとめ

○地域生活拠点として位置づけられている、交通結節地点の溝口駅を中心に、商業・業務施設、高齢者福祉施設、子育て支援施設、公共公益施設が集積しており、交通利便性、生活利便性上のポテンシャルが高い。

⇒「二子」の最寄り駅である高津駅には、通所介護や訪問看護等の高齢者福祉施設、保育所のほか、病院、警察署、スポーツセンター、図書館等の都市機能が集積する。一方で、高齢者向け住宅・居住系施設は地域ケア圏域内に多く立地していない状況。

○国道 246 号以西には、丘陵部居住地が展開し、地域生活拠点に比べると高齢者福祉施設や子育て支援施設は少ない。

⇒「上作延」「上作延第２」周辺には、戸建住宅が集積しており、高齢化率が高い。高齢者向け住宅・居住系施設は、地域ケア圏域内に一定程度分布している状況。一方、保育園・幼稚園等の子育て支援施設やスーパー等の生活利便施設が少ない。

⇒「日向」は、鉄道からの距離、地域の主要道路への接道状況が良好であり、比較的規模の大きいスーパーが近くにあるなど立地の良い団地である。一方で、高齢者向け住宅・居住系施設は、地域ケア圏域内に多く立地していない状況。

■建替事業・余剰地活用における機能導入の方向性

川崎市住宅基本計画等をはじめとした上位計画、団地の立地、団地周辺の施設等の現況を踏まえると、当該エリアにおいて、次のような機能導入の方向性が考えられる。

○子育て世帯の定住促進に向けた住宅供給･施設導入

⇒余剰地に分譲マンションを導入する場合には、「川崎市子育て等あんしんマンション」の認定を要件化することが考えられる。【日向・上作延・上作延第２】

⇒子育てに適した環境整備に向け、子育て支援施設の導入だけではなく、子どもが安心して遊べる住宅地を形成できる環境改善に資する活用を行う。【日向・上作延・上作延第２】

○共働きしやすい環境づくりに向けた都市型住宅の供給

⇒交通利便性が高く、多様な機能が集積する拠点駅周辺への共働き世帯の入居を促進するため、都市型住宅の供給を誘導する。【二子】

○高齢期の多様な居住ニーズを実現する住宅の供給

⇒利便性の高い国道 246 号以東において、高齢者向け住宅・居住系施設を導入し、高齢期の多様な住まい方の選択肢の１つとして提供する。【二子】

○住宅地エリアにおける生活利便性の向上

⇒地域住民の日常的な買い物施設【上作延・上作延第２】、高齢者の安心した居住に資する施設【日向】を導入する。

【参考１】地域ケア圏域（中学校区）内の世帯・施設等の状況

団地名	地域ケア圏域	地域ケア圏域人口※1	年少人口比率	高齢人口比率 （75 歳以上比率）	保育所	子育て支援施設	高齢者向け住宅・居住系施設 （定員※2）	高齢者施設	生活利便施設
上作延 上作延第２	向丘中学校区	29.1 千人	12.7%	24.2% (10.6%)	3 ヶ所（定員 240 人） 5 歳未満人口に対する定員割合　21.1%	上作延こども 文化センター(S51)	特別養護老人ホーム（129） グループホーム（54） 介護老人保健施設（0） 軽費老人ホーム（0） 有料老人ホーム（171） サービス付高齢者向け住宅（90） （合計 444） 高齢人口に対する比率　6.8%	上作延いこいの家(S51)	スーパー　0 コンビニ　5
日向	西高津中学校区	48.3 千人	12.4%	15.0% (7.1%)	15 ヶ所（定員 1,010 人） 5 歳未満人口に対する定員割合　41.8%	高津こども 文化センター	特別養護老人ホーム（0） グループホーム（90） 介護老人保健施設（80） 軽費老人ホーム（0） 有料老人ホーム（520） サービス付高齢者向け住宅（153） （合計 843） 高齢人口に対する比率 11.9%	くじいこいの家(H19)	スーパー　8 コンビニ　18
二子	高津中学校区	44.9 千人	11.4%	15.8% (6.7%)	13 ヶ所（定員 1,090 人） 5 歳未満人口に対する定員割合　55.2%	二子こども 文化センター	特別養護老人ホーム（50） グループホーム（0） 介護老人保健施設（0） 軽費老人ホーム（0） 有料老人ホーム（110） サービス付高齢者向け住宅（0） （合計 160） 高齢人口に対する比率　2.3%	高津いこいの家(S59)	スーパー　7 コンビニ　21 生協　1

※１：出典：国勢調査（平成 27 年 10 月 1 日現在）、ひとつの町丁が 2 つの中学校区にまたがっている場合、両方の中学校区に該当する町丁の人口を計上している。
※２：サービス付き高齢者向け住宅は 1 戸数 1 名として計上している。

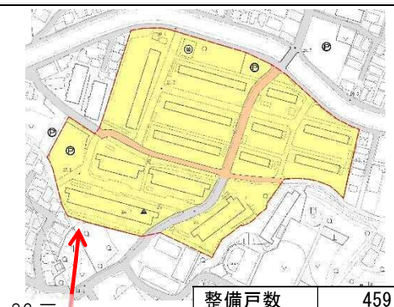
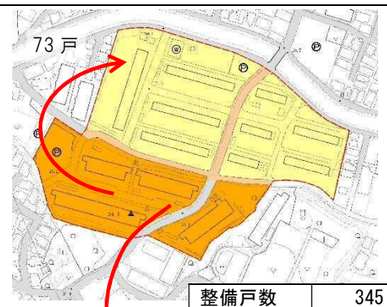
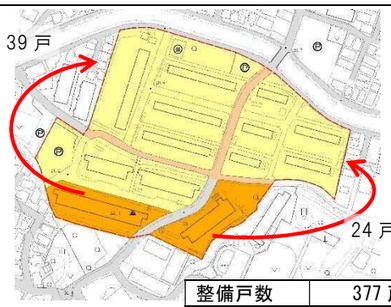
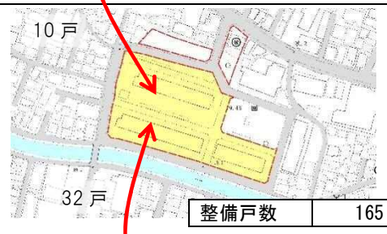
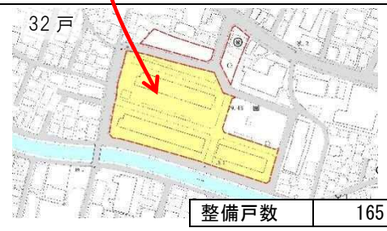
【参考２】各団地の諸元及び整備可能戸数・創出可能余剰地面積

区名	グループ	団地名	現況戸数※3	棟数	総面積	検討対象面積（※法面、敷地内の歩道等を除く面積）	建替え後の消化容積率	整備可能戸数				創出可能余剰地面積	高度地区の適用除外の可能性の有無
								最大整備戸数	現況戸数※3	可能戸数増	現況戸数に対する割合		
高津区	南部	上作延	377	13	27,756	25,211	－	466	377	89	123.6%	4,607	
		上作延第２	123	3	8,750	7,560	110%	165	123	42	134.1%	1,924	
		二子	32	1	1,877	1,877	85%	32	32	0	100.0%	−20	○
		日向	124	1	8,953	7,119	85%	120	124	−4	96.8%	−233	○

※３：表中の現況戸数には、検討対象となる戸数を記載。(H34 年度以降に地区 50 年以上を迎える住棟の戸数の合計)

２）連携事業イメージのパタン検討

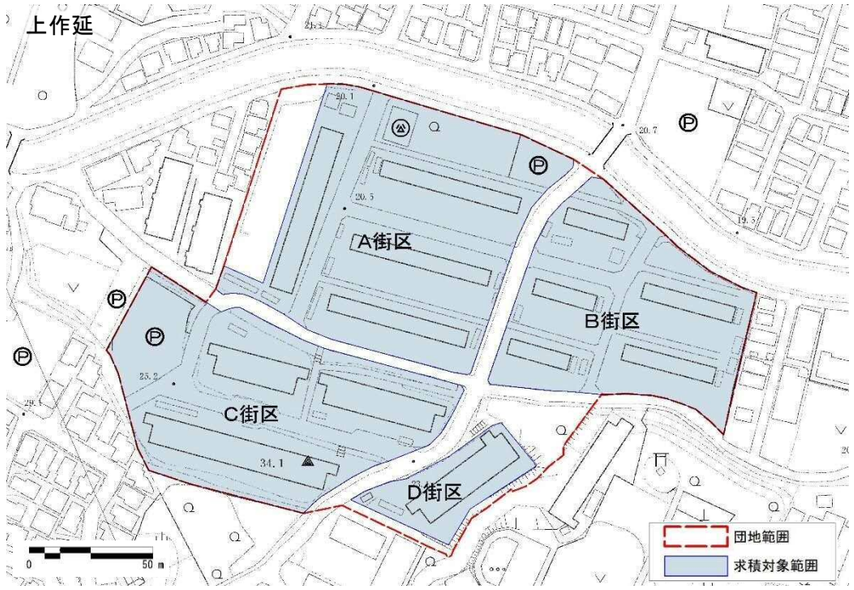
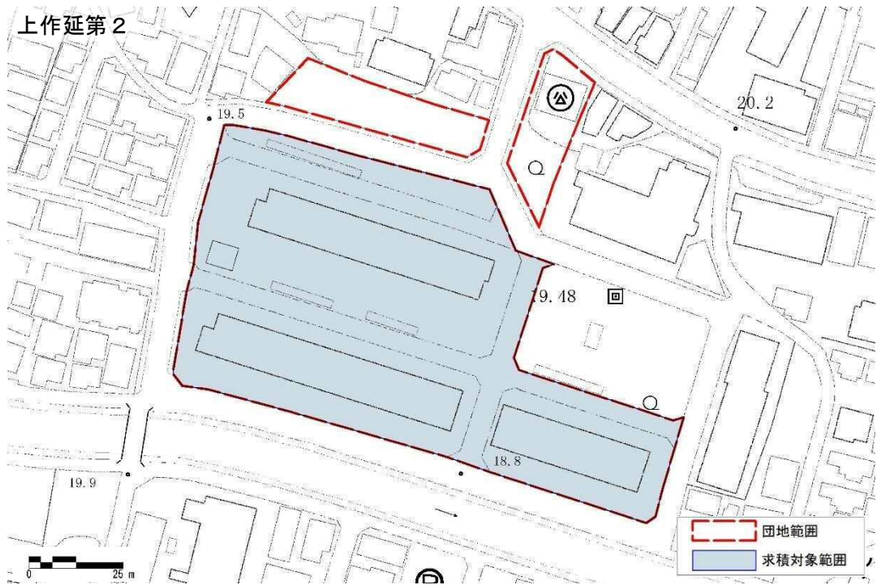
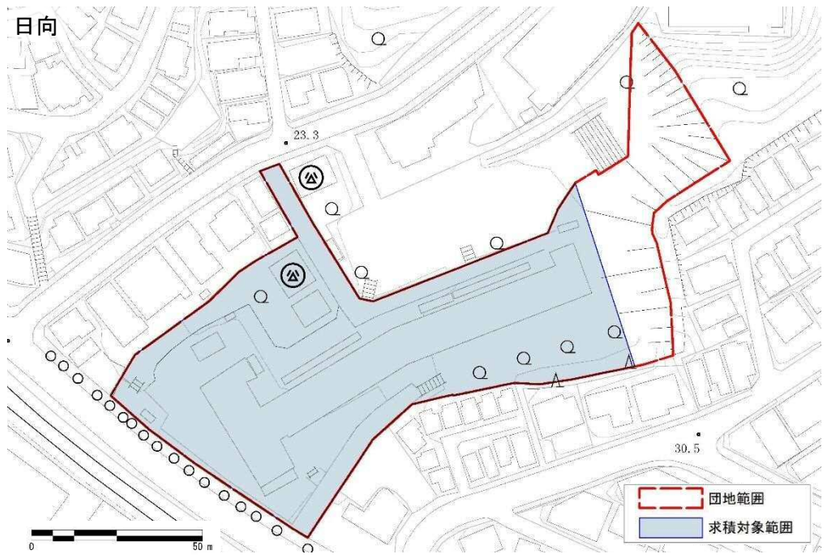
基本計画素案（第４章）を策定する対象として選定

		①上作延・上作延第２に市営住宅を集約し、日向に余剰地を創出する案	②上作延・上作延第２に市営住宅を集約し、上作延の南部の一部、二子に余剰地を創出する案	③上作延の建替事業効率性の高いエリア及び上作延第２に市営住宅を集約し、上作延の南部に余剰地を創出する案	④上作延において建替事業効率性の高いエリアに市営住宅を集約し、団地南部の一部に余剰地を創出する案
上作延	 現況戸数 377戸 敷地面積 27,756㎡	 整備戸数 459戸 余剰地面積 －	 整備戸数 364戸 余剰地面積 7,900㎡	 整備戸数 345戸 余剰地面積 10,587㎡	 整備戸数 377戸 余剰地面積 5,276㎡
上作延第２	 現況戸数 123戸 敷地面積 7,560㎡	 整備戸数 165戸	 整備戸数 165戸	 整備戸数 165戸	
二子	 現況戸数 32戸 敷地面積 1,877㎡	42戸	 余剰地面積 1,877㎡		
日向	 現況戸数 124戸 敷地面積 8,953㎡	 余剰地面積 8,953㎡			
評価	入居者負担（移転）	△ 日向から上作延、上作延第２へ移転する入居者の負担が大きい。	△ 二子から上作延第２へ移転する入居者の負担が大きい。	○ 上作延、上作延第２は近いため、移転に伴う入居者の負担は小さいものと想定される。	○ 団地内の移転で完結するため、集約化に伴う入居者の負担は小さい。
	集約による管理の効率化	○ 日向の集約化に伴い、管理が効率化する。	○ 二子の集約化に伴い、管理が効率化する。	△ 従前と大きく変わらない。	△ 従前と大きく変わらない。
	余剰地活用 （余剰地面積/余剰地売却概算額※） ※相続税路線価／0.8×余剰地面積により算定	◎ 駅から近く、地域の主要道路に接道する日向でまとまった余剰地を確保できる（8,953㎡/27.4億円）	○ 駅から離れた上作延でまとまった余剰地を確保できる（7,899㎡/18.3億円） また、小規模であるが駅から近い二子で余剰地を確保できる（1,877㎡/24.6億円）	○ 駅から離れた上作延でまとまった余剰地を確保できる（10,587㎡/24.5億円）	△ 駅から離れた上作延で、小規模な余剰地を分散して確保できる（5,276㎡/12.2億円）
	整備の特徴	○ 日向における地域の生活拠点化に資する活用が想定される。	◎ 上作延における地域の福祉拠点化、二子における地域の生活拠点化に資する活用が想定される。	○ 上作延における地域の福祉拠点化に資する複合的な施設導入が想定される。	△ 地域の高齢者福祉に係るニーズに対応する施設導入等が考えられる。
	事業者評価（第３章より）	○ 団地全体を余剰地として創出できる点が良い。	○ 団地全体を余剰地として創出できる点が良い。	△ 社により見解が異なる。	× 団地内に導入する施設の事業としての成立が困難。
整備戸数 ／ 現況戸数		624戸 ／ 624戸	529戸（-3戸） ／ 532戸	500戸 ／ 500戸	377戸 ／ 377戸

【参考】整備戸数及び余剰地面積の算定について

○各団地の整備戸数や余剰地面積の算定にあたっては、地形図をＣＡＤ上で計測することにより求めた敷地面積を用いている。

○二子については、測量図により敷地面積が明らかであるため、測量図に記載されている面積を用いている。

○また、上作延、上作延第２については、団地内の道路、高低差、法面等の状況を鑑みて、以下のような建設可能範囲（＝求積対象範囲）を設定して検討を行っている。

■団地範囲と求積対象範囲