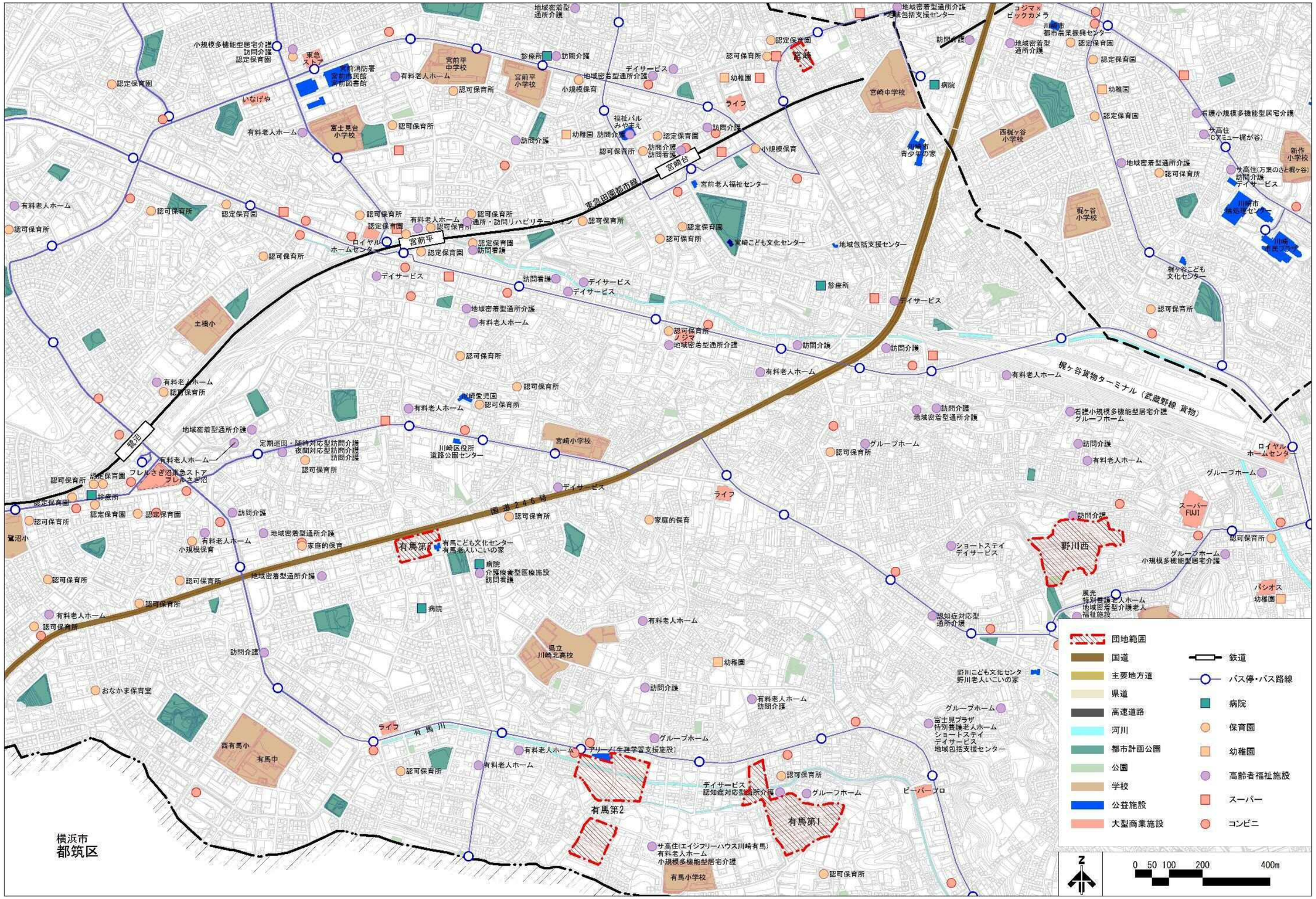
２－２－２．宮前区南部グループ

（１）現況把握

１）周辺関連図

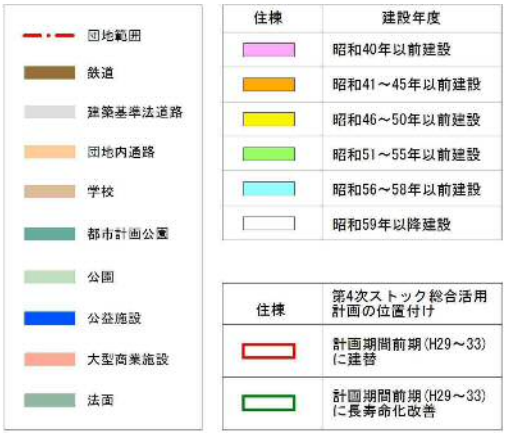
○宮崎は宮崎台駅（東急田園都市線）の徒歩圏に位置している。野川西、有馬第１、有馬第２及び有馬第３は鷺沼駅（東急田園都市線）からバス利用である。



２）敷地条件図

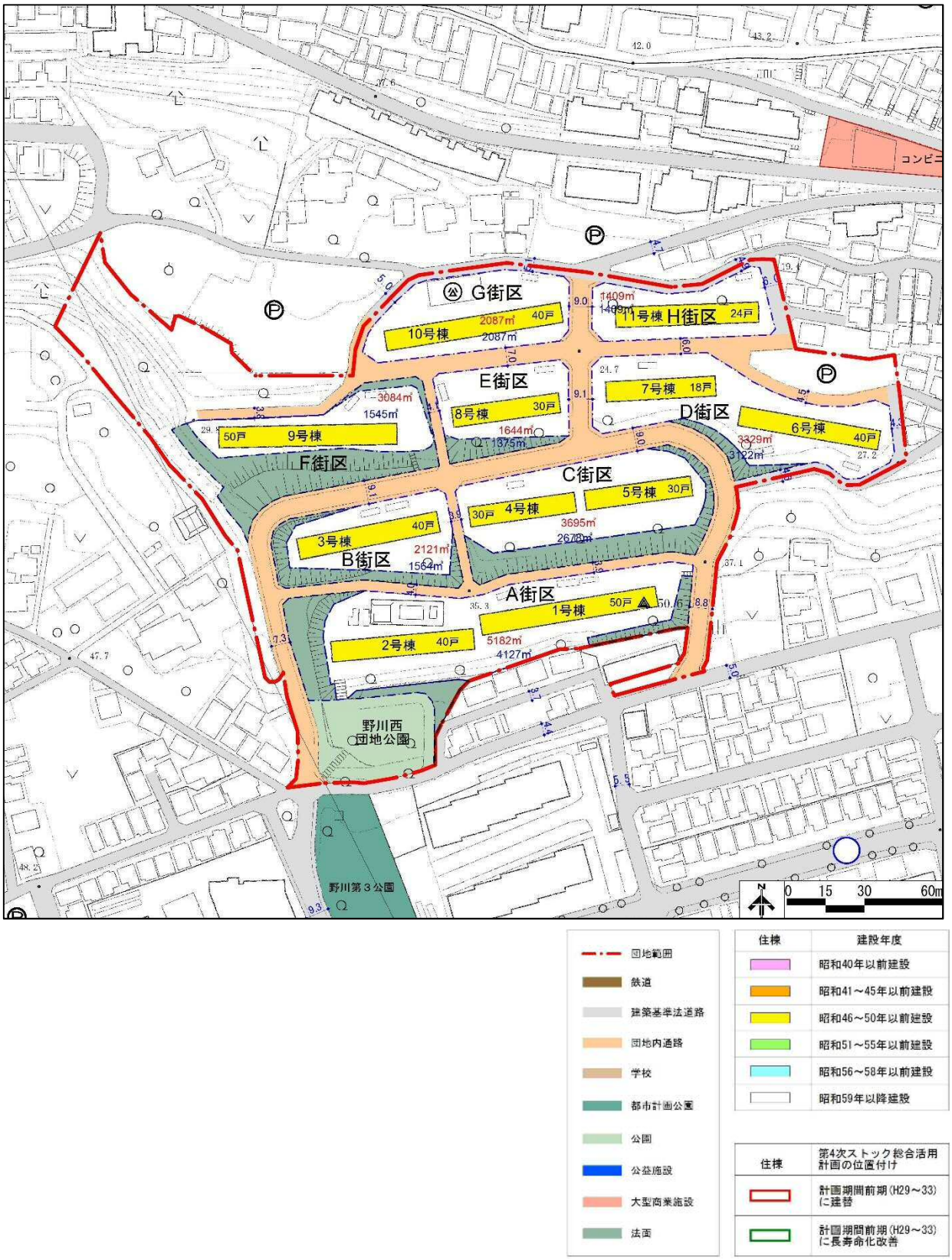
①宮崎

○北側は幹線道路（幅員 11.7m）に、西側は区画道路（幅員 5.1m）接しており、その他の部分は宅地と接している。北側・西側の道路と敷地には高低差があり、道路沿いに法面が発生している。



②野川西

○敷地の北側は区画道路（幅員 4.7～5.1m）に、南側は同じく区画道路（4.4～5.0m）に接している。全体的に北下がりの地形となっており、団地内に大規模な法面が発生している。



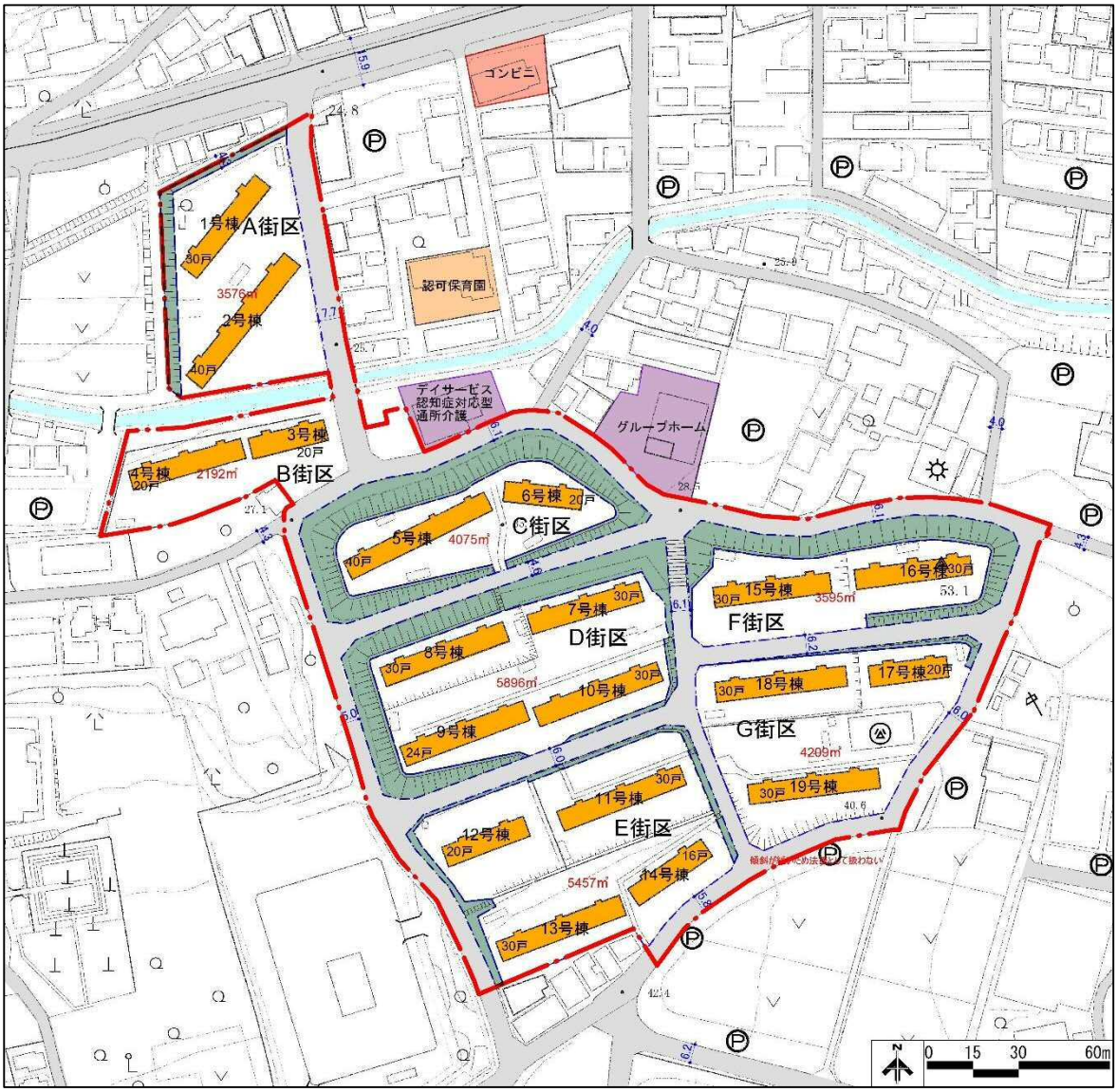
団地範囲	
鉄道	
建築基準法道路	
団地内通路	
学校	
都市計画公園	
公園	
公益施設	
大型商業施設	
法面	

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有馬第１

○都市計画道路久末鷺沼線（幅員 15.9m）から分岐する南北の幹線道路（幅員 5.0～7.7m）にＡ街区、Ｂ街区は東側で、Ｃ～Ｅ街区は西側で接している。その他の街区も周囲を区画道路（幅員 5.8～6.1m）に接している。全体的に、西北下がりの地形となっており、団地中央部で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

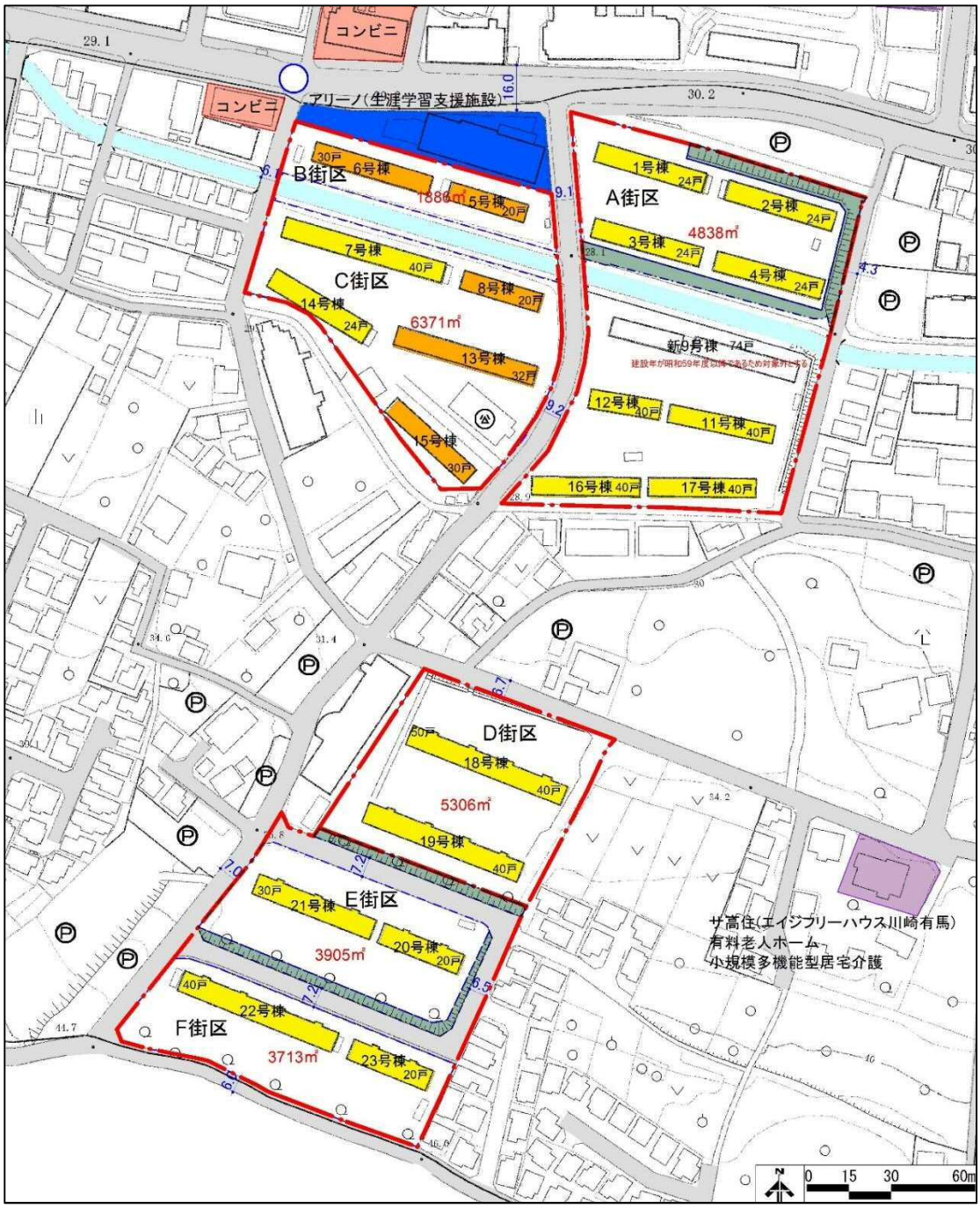
住棟	第4次ストック総合活用計画の位置付け
	計画期間前期(H29～33)に建替
	計画期間前期(H29～33)に長寿命化改善

④有馬第２

○都市計画道路久末鷺沼線（幅員 16m）から分岐する南北の区画道路（幅員 7.0m～9.2m）に、D街区を除くすべての街区が接している。D街区はその他の区画道路（幅員 6.7～7.2m）に接している。

○全体的に平坦な地形で、ほとんど法面が発生しない。

○Ｂ街区の北側にアリーノ（生涯学習支援施設）が隣接して立地している。



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

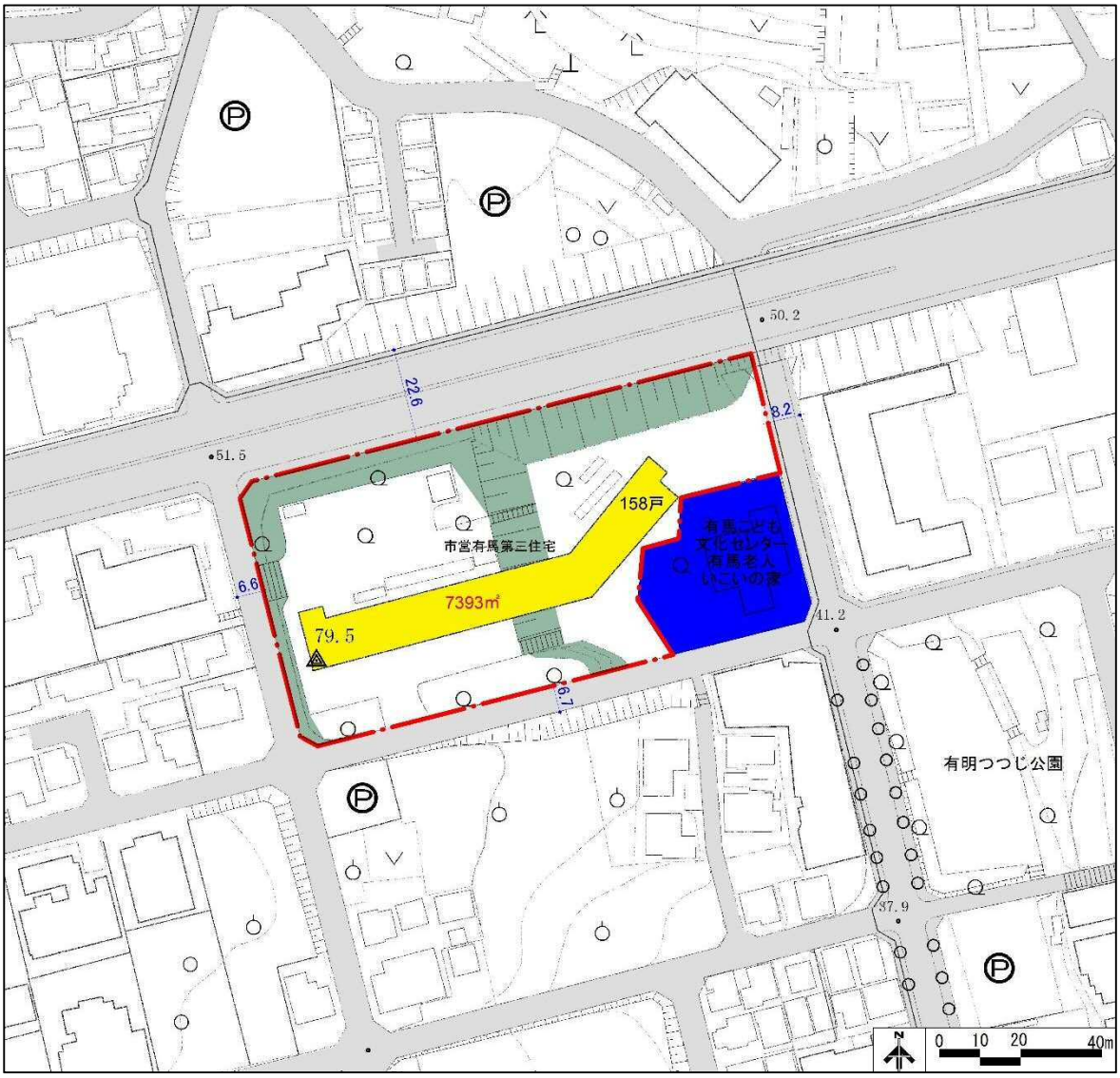
住棟	第4次ストック総合活用計画の位置付け
	計画期間前期（H29～33）に建替
	計画期間前期（H29～33）に長寿命化改善

⑤有馬第３

○北側は国道 246 号に接している。東側は幹線道路（幅員 8.2m）に、西側、南側は区画道路（6.6～6.7m）に接している。

○南東下がりの地形で、国道 246 号との境界部や敷地の中央部に大規模な法面が発生している。

○敷地南東部には有馬老人いこいの家・有馬こども文化センター（昭和 53 年開設）が隣接して立地している。



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・宮前区）

■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）	◇宮前区（南部）グループに関する項目 ・宮前区（南部）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、良好な居住環境を有する計画的に整備された住宅地や住宅団地の空き家、空き室を活用して、多様な住まいや地域交流などの場の形成を図り、多様な世帯の交流による、地域コミュニティの活性化に取り組むなど、居住地の魅力を高めるまちづくりの取組を促進するとしている。 ・当該住宅近くにある鷺沼・宮前平駅周辺地区は、「地域生活拠点」に位置づけられ、宮前区の拠点として、商業・業務、文化などの諸機能の集積と、良質な都市型住宅の建設を誘導し、計画的に整備された良好な市街地と調和し、地域の特性を活かした市街地の形成を促進するとしている。 ◇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り組むとしている。
川崎市都市計画マスタープラン宮前区構想（H19.3）	◇宮前区（南部）グループ内の市営住宅に関する項目 ・住宅団地の再生と地域のまちづくりへの貢献に向けて、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、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むとしている。 ・誰もが住み続けられる住環境づくりに向けて、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。 ・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、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。
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。 **◇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。 **◇宮前区（南部）グループに関する項目** ・宮前区では、情報提供を充実させる仕組みづくりとコミュニティの場づくり、地域福祉を担う人材の育成、住民同士の助けあいの意識向上を、高齢者に関する今後の主な取組としている。

■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

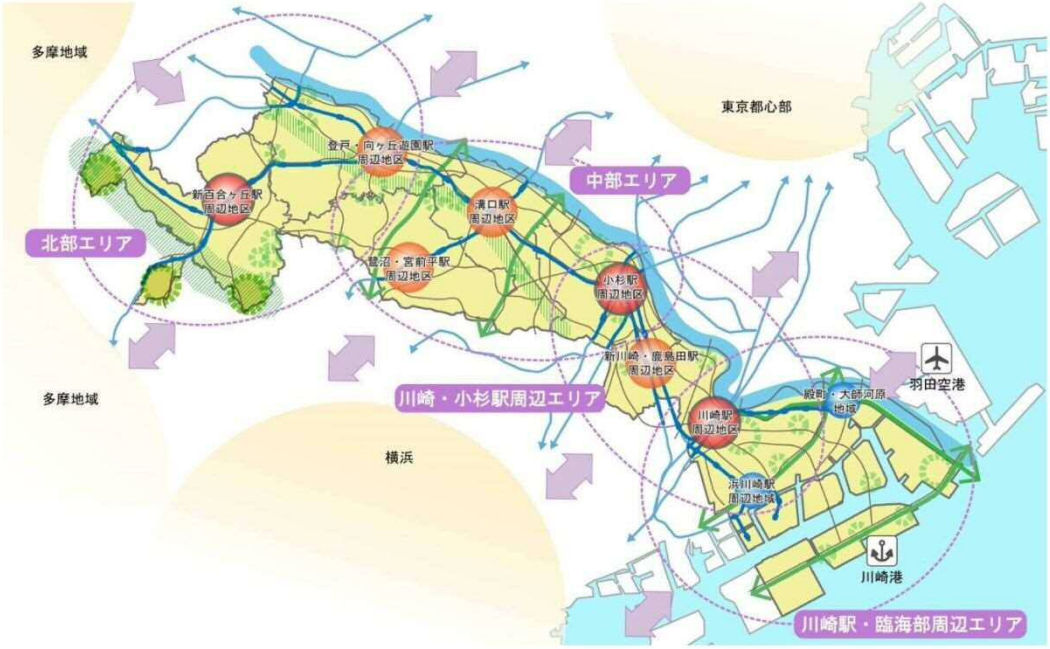
～「成長と成熟の調和による持続可能な最幸のまち かわさき」～

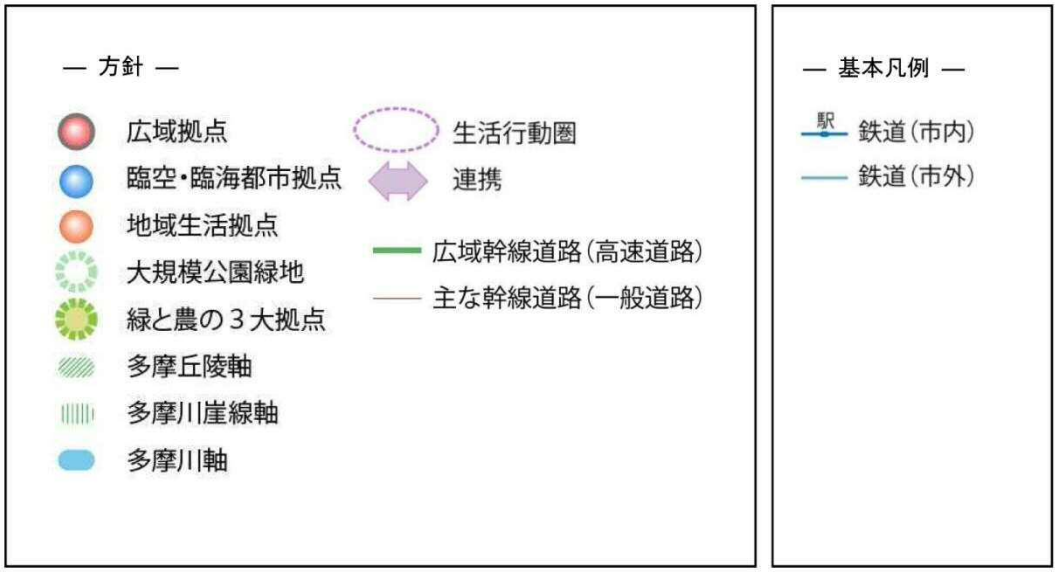
■まちづくりの基本目標

～「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。

■宮前区（南部）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

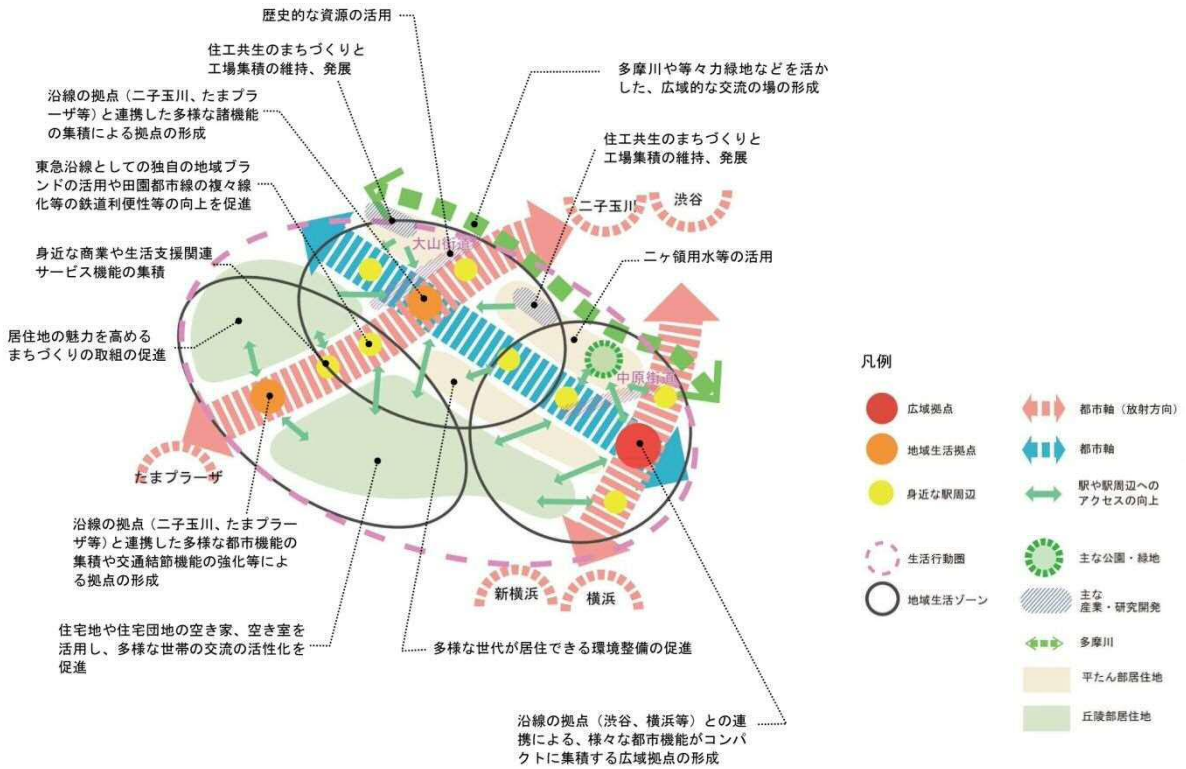
〈鷺沼・宮前平駅周辺地区〉

・鷺沼・宮前平駅周辺地区は、宮前区の拠点として、商業・業務、文化などの諸機能の集積と、良質な都市型住宅の建設を誘導し、計画的に整備された良好な市街地と調和し、地域の特性を活かした市街地の形成を促進します。

◇中部エリアのまちづくりの考え方（エリア全般　-宮前区に関する部分を抜粋-）

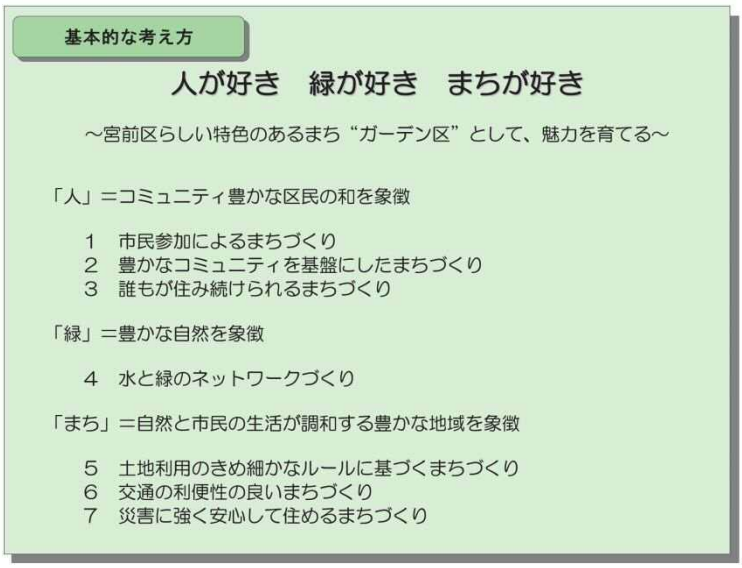
・良好な居住環境を有する計画的に整備された住宅地や住宅団地の空き家、空き室を活用して、多様な住まいや地域交流などの場の形成を図り、多様な世帯の交流による、地域コミュニティの活性化に取り組むなど、居住地の魅力を高めるまちづくりの取組を促進します。

◇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　宮前区構想（平成 19 年 3 月）

■めざすべき都市像



■宮前区（南部）グループの市営住宅に関する項目

◇住宅団地の再生と地域のまちづくりへの貢献

・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。

◇誰もが住み続けられる住環境づくり

・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。

◇生活圏の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こども文化センター、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。

■宮崎・有馬・東有馬地域に関する項目

◇地形を形づくってきた背景を活かしたまちを育みます

・宮前区は、市街地が形成された歴史的経緯や地域特性を踏まえると「東急田園都市線沿線地域（東急田園都市線を中心とする地域）」、「平瀬川地域（平瀬川に沿って形成された地域）」、「有馬・野川地域(有馬川と矢上川に沿って形成された地域)」の３つの生活圏で構成されています。これらの生活圏の特性を活かしたまちを育みます。

〈東急田園都市線沿線地域（宮崎住宅を含む生活圏）〉

・宮前平駅、鷺沼駅を本市の「地域生活拠点」として、潤いとにぎわいのある街並みの形成
・駅周辺の利便性の高い地区での戸建住宅と中高層の共同住宅の調和した市街地の形成
・土地区画整理事業で形成された戸建住宅地の良好な住環境の形成

〈有馬・野川地域（有馬第１・第２・第３住宅、野川西住宅を含む生活圏）〉

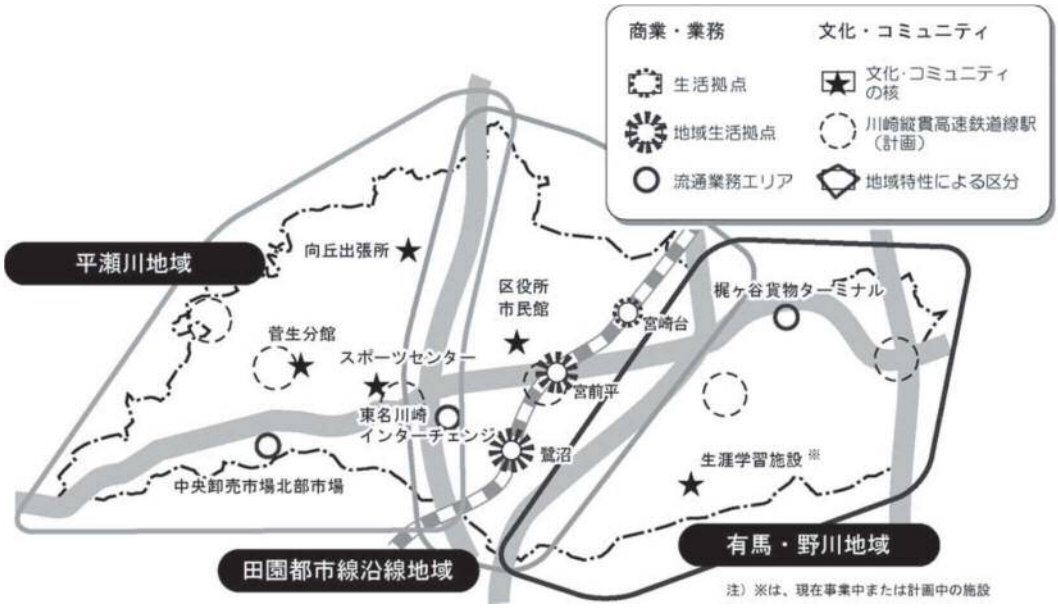
・河川の自然環境や景観を活かしたまちづくり

・優良な農地の保全

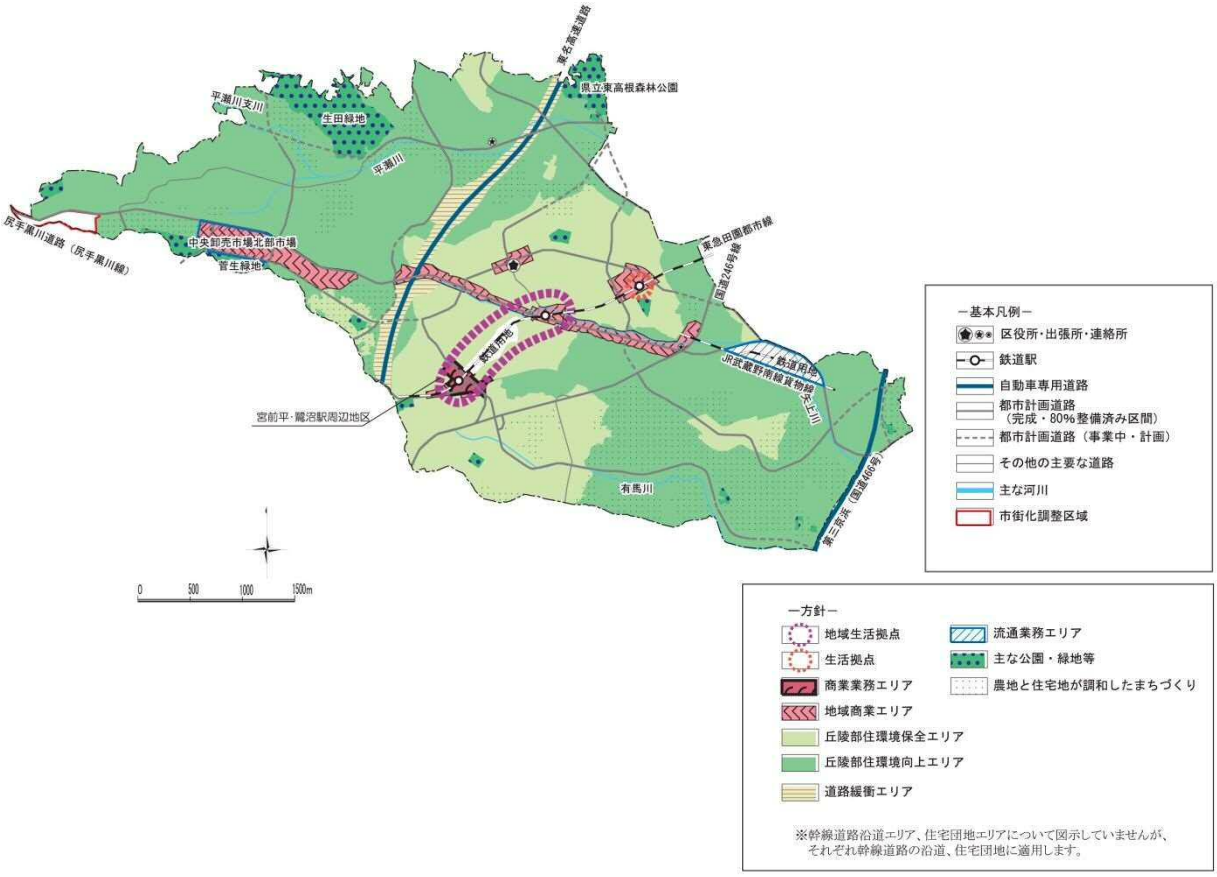
・低層住宅地の住環境の保全・向上

・矢上川上流域の緑地保全・整備

【宮前区の生活をかたちづくる要素】



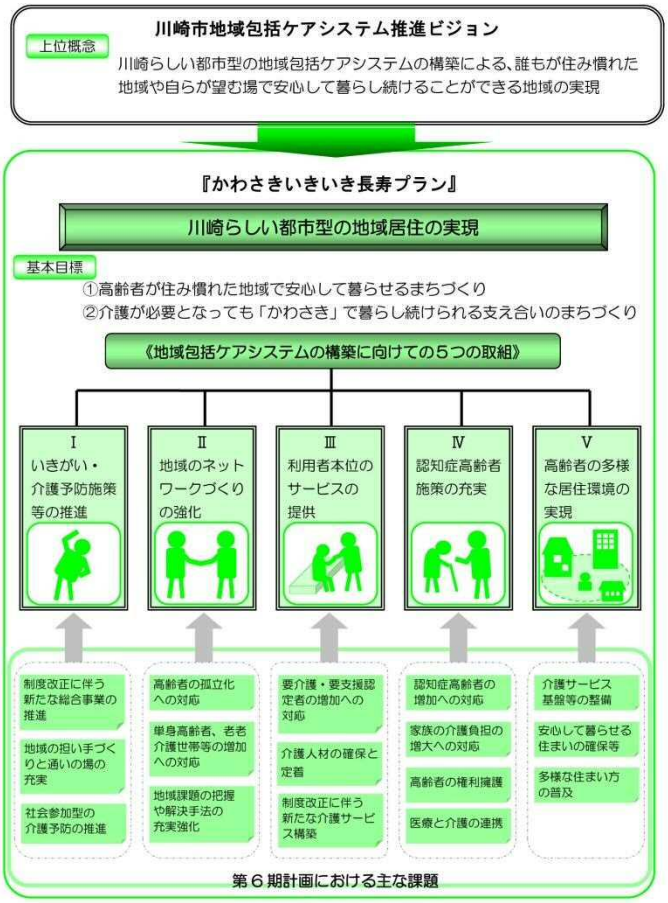
【宮前区構想　土地利用方針図】



■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

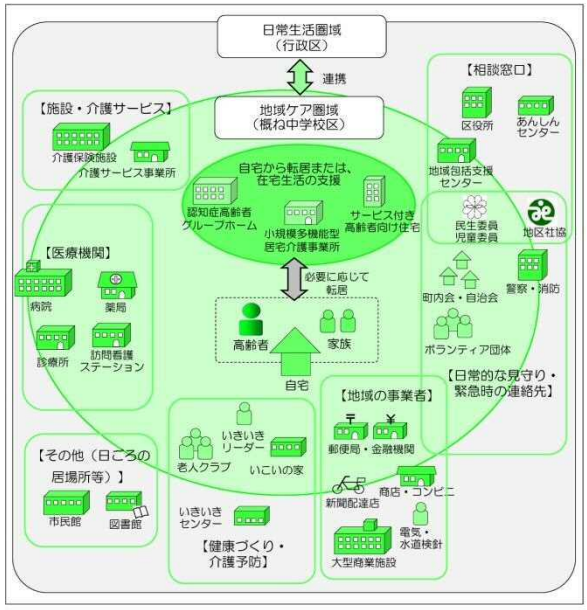


◇日常生活圏域

・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。

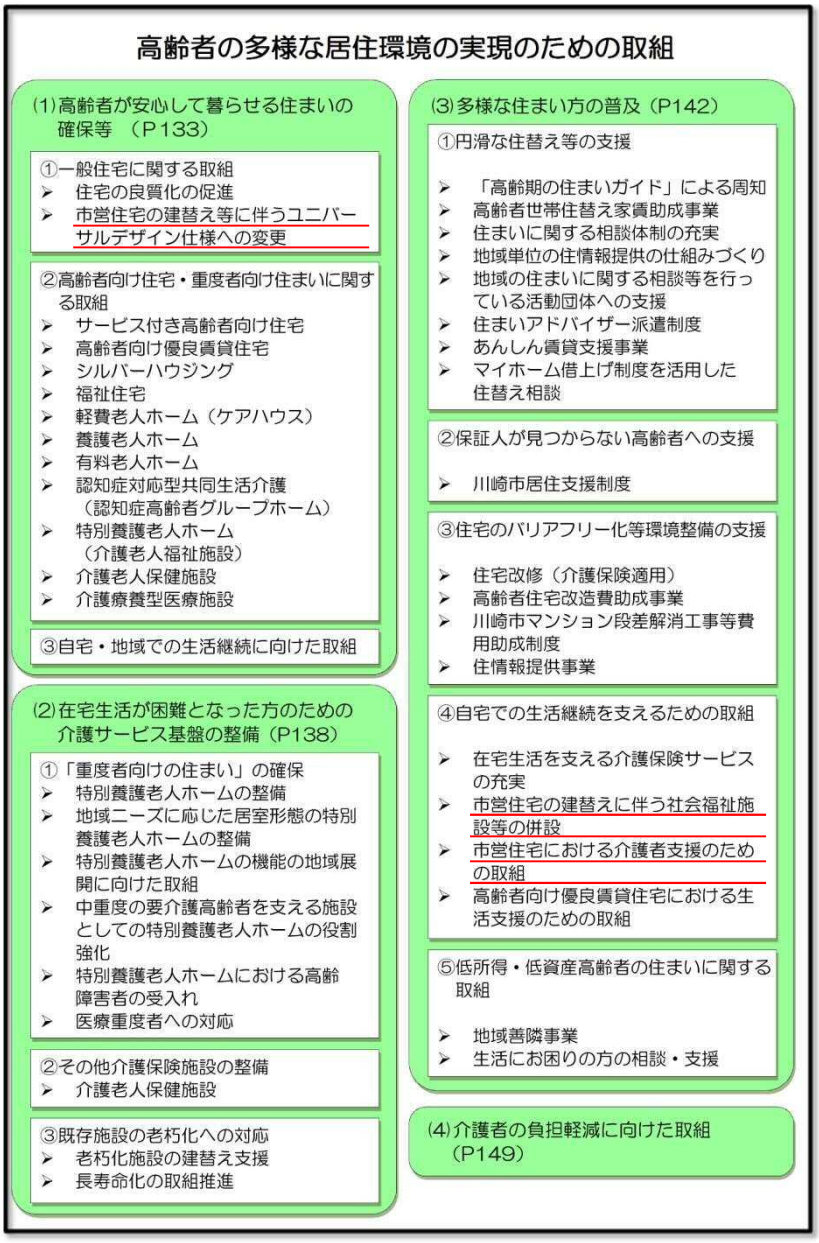
・第６期計画では、「地域ケア圏域」と「日常生活圏域」のより一層の連携を踏まえながら、高齢者施策の充実を図ります。

【本市における日常生活圏域】



■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。

■宮前区の高齢者施策の取組

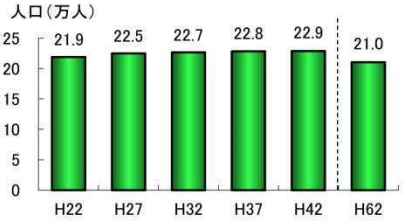
6 宮前区の高齢者施策の取組

①区の概況

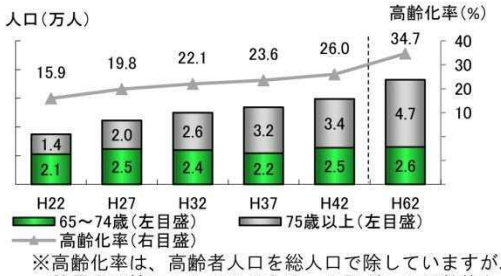
○区の面積：18.60km²

○区の人口：224,280 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

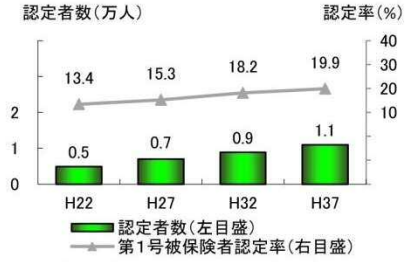


○区内の高齢者人口、高齢化率



※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	**○全４回シリーズの認知症サポーター養成講座の開催（全延人数 178 人）** **○地域包括支援センターとの連携** 宮前区における虐待対応の統一化を図りました。また、介護支援専門員を対象に要支援のケアプラン作成についての勉強会を開催しました。
25	**○区内３団地で見守り事業を展開** 有馬第二団地での見守り事業開始（平成 23 年度～鷲ヶ峰西住宅、南平耐火住宅） **○認知症の人と家族を地域で支える体制づくり** 各地域におけるボランティアや町内会・自治会、民生委員児童委員、地域包括支援センターが主体の認知症カフェや高齢者のサロンの立ち上げに協力しました。
26	**○高齢者の孤立化を防ぐ地域の見守りネットワークの推進** 地域ケア連絡会議に町内会・自治会や介護・医療の関係機関へ参加を呼びかけ多面的な地域課題の解決ができるよう体制を整えました。 **○高齢者虐待研修の開催** 区内地域包括支援センターと連携して開催しました。（関係職員 32 人参加）

③区の地域福祉計画

計画の理念：**「区民一人ひとりが主人公、身近なあいさつから広がる地域の輪」**

計画の基本目標：

1　情報提供を充実させ、コミュニティの場づくり

（1）区民が主役の地域福祉活動を促進するための広報等を充実します。

（2）区民同士の交流を促進する講座・講演会等を充実します。

2　地域福祉を担う人材の育成

（1）区民の福祉活動への参加を促進する講座・講演会等を充実します。

（2）子どもが福祉への理解を深める機会の提供を図ります。

（3）地域の活動団体の相互交流を支援します。

3　住民同士の助けあいの意識を向上

（1）すべての世代が交流し、地域の輪を広げる意識づくりを支援します。

（2）助けあいのネットワークを地域に広げるために、区民、地域の活動団体、行政の連携を強化します。

（3）誰もが安心して生活できる地域環境づくりを推進します。

④区における地域のネットワークづくりの基本理念

「地域で支える　いつまでも暮らし続けたいまち　宮前区」

行政と地域包括支援センターだけでなく、宮前区の様々な地域住民やボランティア団体、高齢者支援に関わる関係団体とともに、高齢者がいつまでも自分らしく、安心して暮らせる体制づくりをめざします。

⑤高齢者に関する主な地域課題

■本区は、平均寿命が男性は全国第２位※で女性は全国平均を上回るため、急激な高齢者人口の増加に備え、高齢者や関係者が利用しやすい相談体制や適切な情報を提供する仕組みの整備が必要です。（※厚生労働省「平成 22 年市区町村別生命表」によります）

■ボランティア活動が活発であり今後も継続的な活動ができるように、人材の確保・育成が必要です。

■公営住宅が多く、地域ぐるみでのひとり暮らしや高齢者世帯に対する見守りの仕組みづくりが必要です。

⑥高齢者に関する今後の主な取組（平成 27～29 年度）

○情報提供を充実させ、コミュニティの場づくり

地域のボランティアや民生委員児童委員、町内会・自治会、関係団体、関係部署等から得た情報を共有できる仕組みづくりを推進します。

○地域福祉を担う人材の育成

認知症サポーター養成講座や各種講演会の受講者が継続的にボランティア活動をできるようにフォロー講座等を開催します。また、地域における認知症カフェ等の開催に地域包括支援センターや関係団体と連携して協力していきます。

○住民同士の助けあいの意識を向上

地域の関係団体や地域包括支援センターと連携し「誰でも参加できる交流の場」づくりを推進します。また、町内会・自治会、民生委員児童委員、地域包括支援センター、介護・医療関係機関等と連携して地域の課題の解決に向けた地域ケア連絡会議を開催します。

４）地価

①地価公示（平成 29 年 1 月 1 日）

○宮崎周辺は 285～307 千円／㎡、野川西周辺は 177～198 千円／㎡、有馬第１、有馬第２周辺は 202～208 千円／㎡、有馬第３周辺は 242～300 千円／㎡である。

出典：公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会　東京都の地価（http://tokyokante.b8.coreserver.jp/）

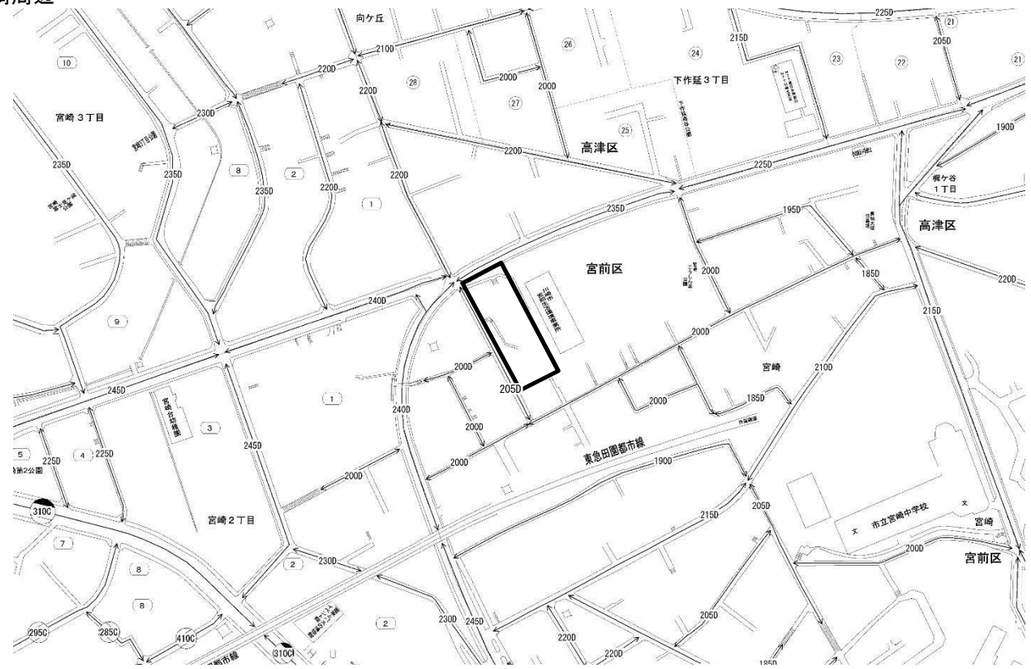
②路線価（平成 28 年）

○宮崎は 205～235 千円／㎡、野川西は 140～145 千円／㎡、有馬第１周辺は 160～165 千円／㎡、有馬第２周辺は 160～170 千円／㎡、有馬第３周辺は 210～220 千円／㎡である。

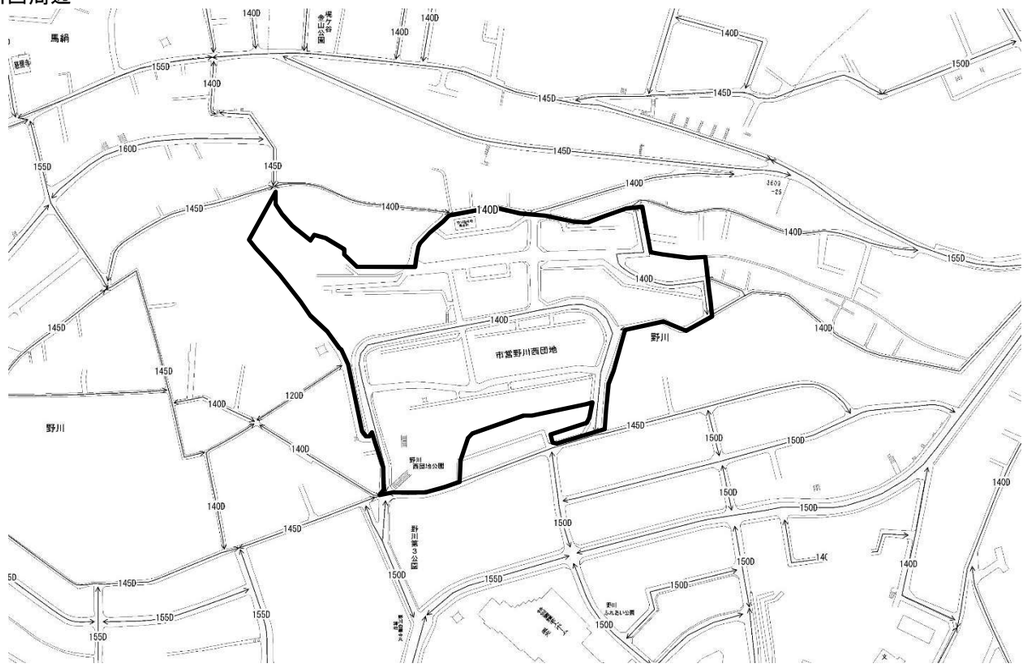
○それぞれ、0.８で割り戻すと、宮崎は 256～294 千円／㎡、野川西は 175～181 千円／㎡、有馬第１周辺は 200～206 千円／㎡、有馬第２周辺は 200～213 千円／㎡、有馬第３周辺は 263～275 千円／㎡となる。

■路線価

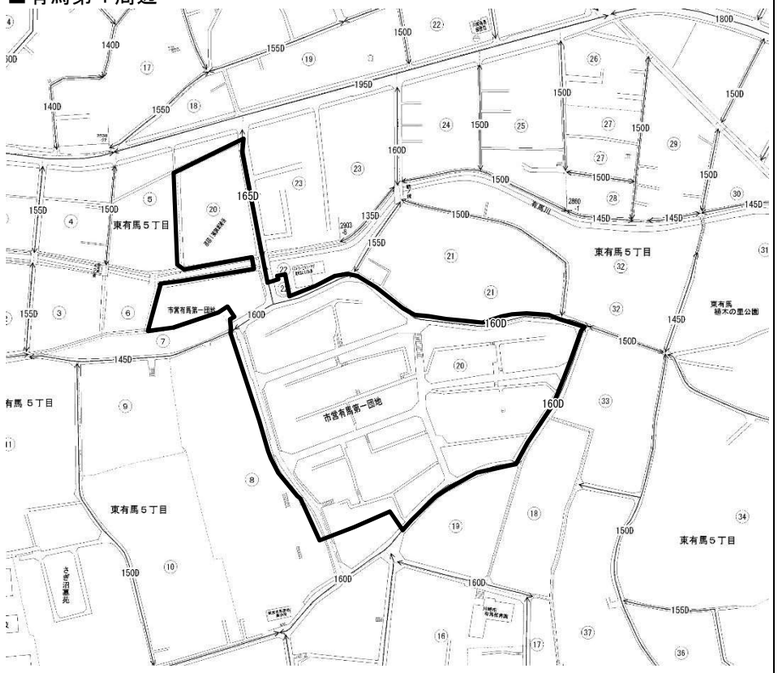
■宮崎周辺



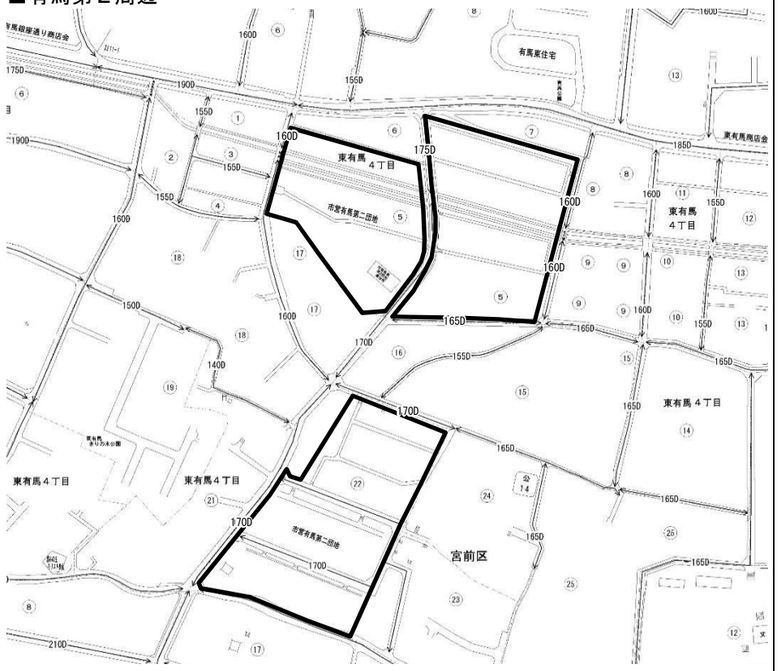
■野川西周辺



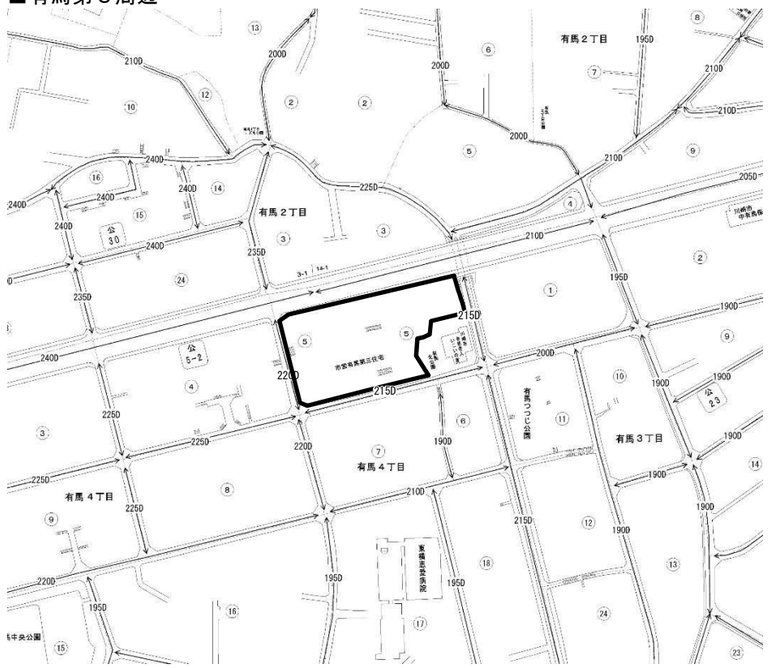
■有馬第１周辺



■有馬第２周辺

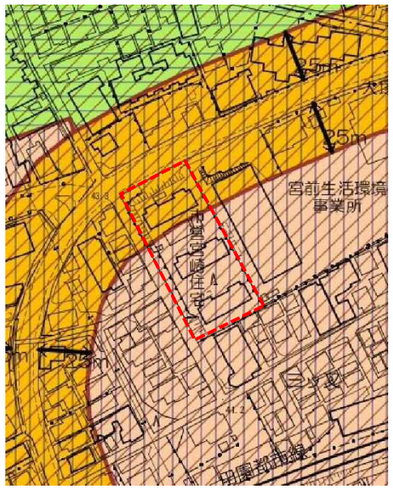
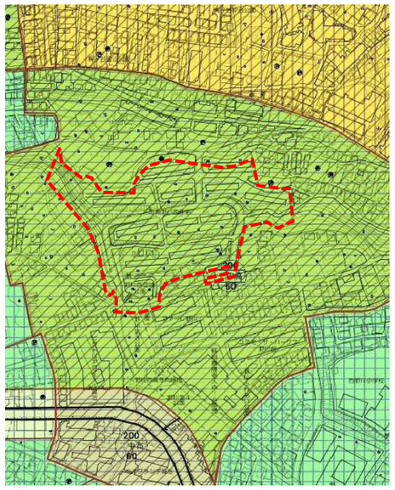
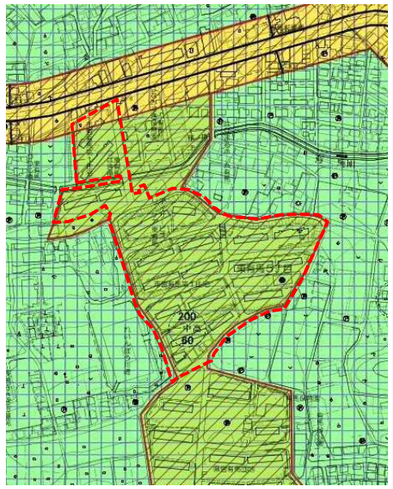
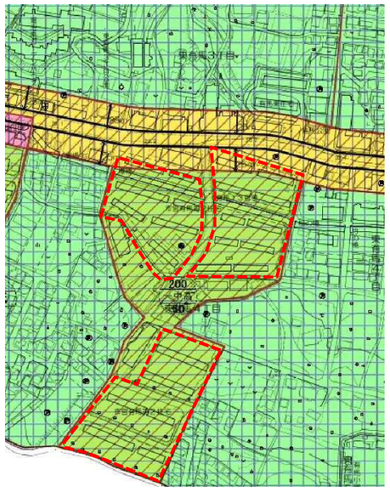
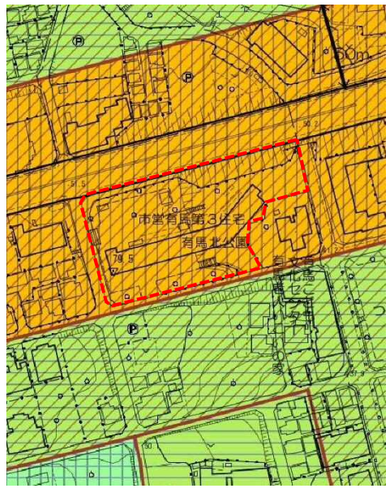


■有馬第３周辺



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		宮崎		野川西	有馬第１		有馬第２		有馬第３
区域区分		市街化区域		市街化区域	市街化区域		市街化区域		市街化区域
用途地域		第二種住居地域	準住居地域	第一種中高層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第一種中高層住居専用地域	第一種住居地域	準住居地域
指定容積率		200%	200%	200%	200％	200%	200%	200%	200%
指定建蔽率		60%	60%	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	準防火地域	準防火地域
高さ規制	高度地区	第３種高度地区	第３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	第３種高度地区
	最高高さ	２０ｍ	２０ｍ	１５ｍ	２０ｍ	２０ｍ	１５ｍ	２０ｍ	２０ｍ
	北側斜線	10m＋1.25／1	10m＋1.25／1	7.5m ＋ 1.25 ／ 1	10m＋1.25／1	10m＋1.25／1	7.5m＋1.25／1	10m＋1.25／1	10m＋1.25／1
	日影規制	4 時間／2.5 時間 (4m)	4 時間／2.5 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)	3 時間／2 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鷺沼駅、宮前平駅や、沿線の宮崎台駅周辺では、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。

⇒「宮崎」は、宮崎台駅の徒歩圏に立地し、通所介護や訪問看護等の高齢者福祉施設、保育所・幼稚園のほか、商業施設など生活利便施設も充実している。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。

○鷺沼駅からバス利用となるエリアでは、丘陵部居住地が展開し、駅前に比べると高齢者福祉施設や子育て支援施設、生活利便施設等が少ない。

⇒「有馬第１」「有馬第２」「有馬第３」周辺では、高齢者向け住宅・居住系施設やスーパー等の生活利便施設は日常生活圏域内に一定程度分布しているが、保育園・幼稚園等の子育て支援施設がやや少ない。いこいの家・子ども文化センターが老朽化している。

⇒「野川」周辺は、高齢化率が高い傾向にあるが、高齢者向け住宅・居住系施設が集中立地しており、地域ケア圏域内に一定程度分布している。一方で、保育所・幼稚園等の子育て支援施設は、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。【宮崎、有馬第３】

⇒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。【有馬第１・有馬第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。【宮崎】

○高齢期の多様な居住ニーズを実現する住宅の供給

⇒高齢者向け住宅・居住系施設が不足するエリアで、余剰地活用により、サービス付き高齢者向け住宅や地域密着型特養を整備するなど、高齢期の多様な住まい方の選択肢を準備する。【宮崎】

○建替えと合わせた老朽化した公共施設の更新

⇒市営住宅の建替えと合わせ、老朽化したいこいの家・子ども文化センターの建替えを検討する。【有馬第３、野川】

【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
有馬第１	有馬中学校区	43.0 千人	13.8%	19.3% (8.2%)	10 ヶ所（740 人） 5 歳未満人口に対する 割合　37.4%	有馬こども 文化センター(S53)	特別養護老人ホーム（0） グループホーム（36） 介護老人保健施設（0） 軽費老人ホーム（0） 有料老人ホーム（283） サービス付高齢者向け住宅（20） （定員合計　339） 高齢人口に対する比率　4.6%	有馬いこいの家(S53)	スーパー　4 コンビニ　15
有馬第２									
有馬第３									
野川西	野川中学校区	38.4 千人	14.1%	23.0% (10.6%)	3 ヶ所（180 人） 5 歳未満人口に対する 割合　13.2%	野川こども 文化センター(S56)	特別養護老人ホーム（360） グループホーム（126） 介護老人保健施設（282） 軽費老人ホーム（214） 有料老人ホーム（275） サービス付高齢者向け住宅（66） （定員合計　1,323） 高齢人口に対する比率　17.6%	野川いこいの家(S56)	スーパー　6 コンビニ　15
宮崎	宮崎中学校区	59.9 千人	13.5%	16.2% (6.9%)	8 ヶ所（735 人） 5 歳未満人口に対する 割合　24.3%	宮崎こども 文化センター	特別養護老人ホーム（0） グループホーム（18） 介護老人保健施設（0） 軽費老人ホーム（0） 有料老人ホーム（259） サービス付高齢者向け住宅（0） （定員合計　277） 高齢人口に対する比率　3.0%	－	スーパー　2 コンビニ　14

※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。

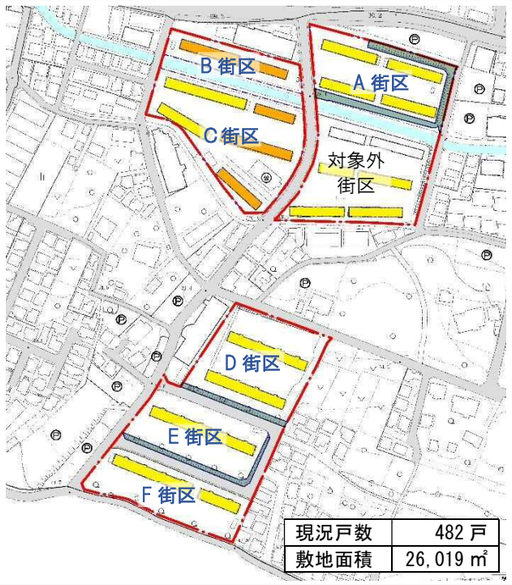
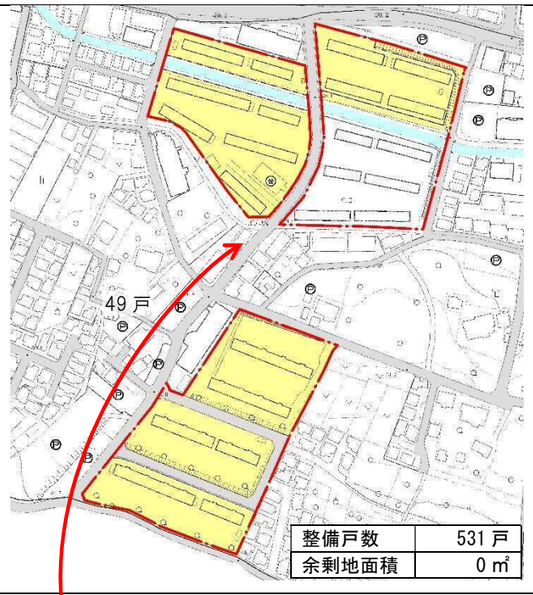
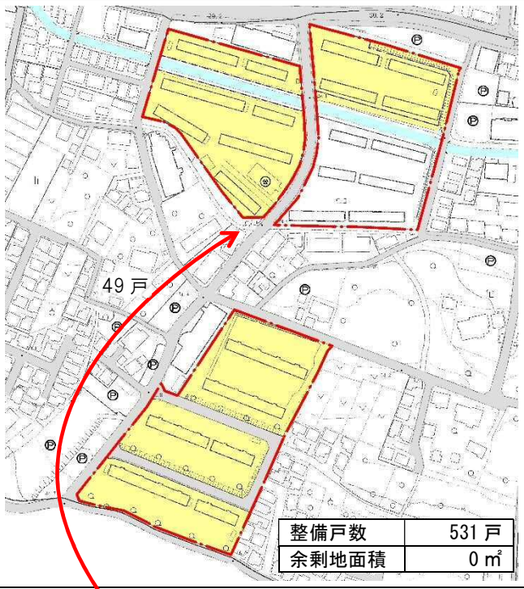
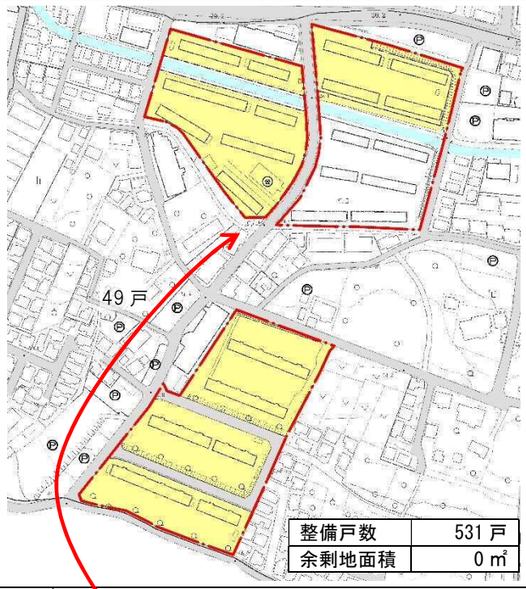
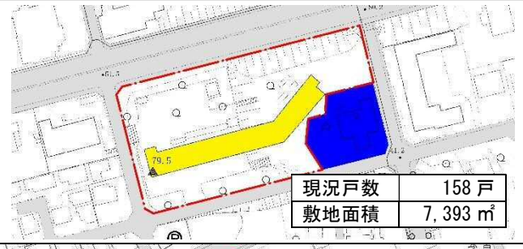
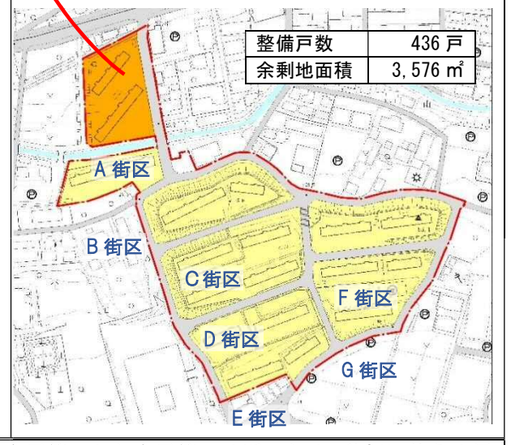
【参考２】各団地の諸元及び整備可能戸数・創出可能余剰地面積

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		
宮前区	南部	宮崎	60	3	2,817	2,437	85%	41	60	−19	68.3%	−1,121	○
		有馬第１	530	19	29,013	23,166	110%	506	530	−24	95.5%	−1,118	
		有馬第２	482	17	26,019	24,348	110%	531	482	49	110.2%	2,264	
		有馬第３	158	1	7,393	5,162	110%	113	158	−45	71.5%	−2,077	○
		野川西	392	11	22,552	17,908	110%	391	392	−1	99.7%	−53	

※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

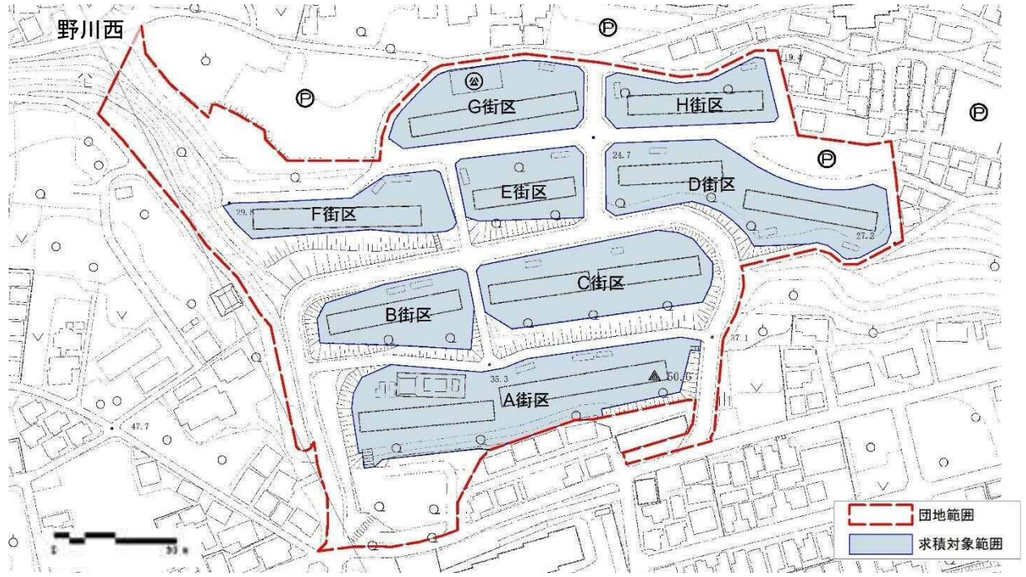
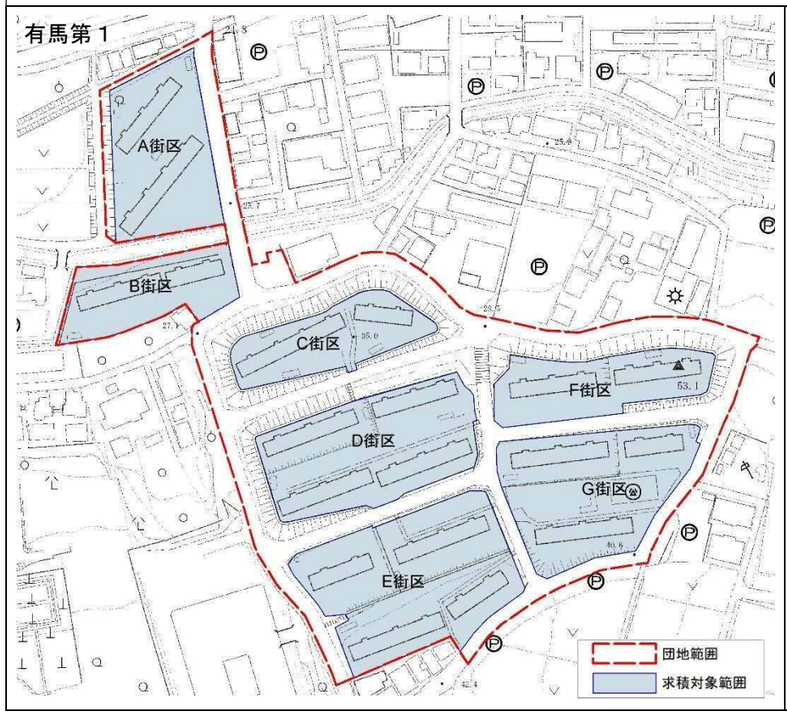
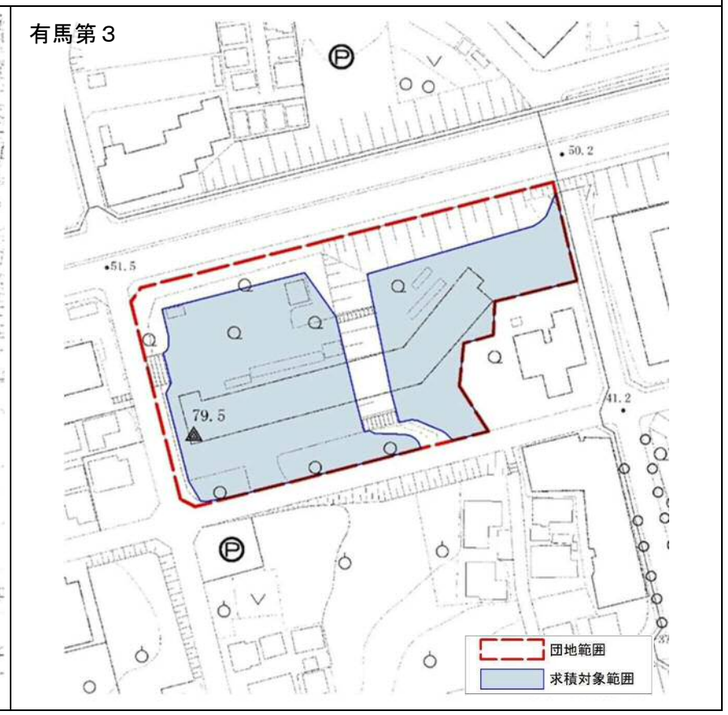
基本計画素案（第４章）を策定する対象として選定

		①有馬第２に市営住宅を集約し、宮崎に余剰地を創出するパタン	②有馬第２に市営住宅を集約し、有馬第３に余剰地を創出するパタン	③有馬第２に市営住宅を集約し、有馬第１の一部に余剰地を創出するパタン
有馬第２	 現況戸数 482 戸 敷地面積 26,019 ㎡	 整備戸数 531 戸 余剰地面積 0 ㎡	 整備戸数 531 戸 余剰地面積 0 ㎡	 整備戸数 531 戸 余剰地面積 0 ㎡
有馬第３	 現況戸数 158 戸 敷地面積 7,393 ㎡		 余剰地面積 7,393 ㎡	
宮崎	 現況戸数 60 戸 敷地面積 2,563 ㎡	 余剰地面積 2,563 ㎡		
有馬第１				 整備戸数 436 戸 余剰地面積 3,576 ㎡
評価	入居者負担（移転）	△ 宮崎から有馬第２（49 戸）や他団地（11 戸）へ移転する入居者の負担が大きい。	× 有馬第３から有馬第２（49 戸）や他団地（109 戸）へ移転する入居者の負担が大きい。	○ 有馬第１から有馬第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。
	集約による管理の効率化	○ 集約化に伴い管理が効率化する。	○ 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。
	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	○ 駅から近い宮崎で余剰地を確保できる（2,563 ㎡/7.5 億円）	○ 幹線道路からのアクセスが良い有馬第３で、まとまった規模の余剰地を確保できる（7,393 ㎡/22.2 億円）	△ 駅から離れたエリアではあるが、まとまった余剰地を確保できる（3,576 ㎡/7.4 億円）
	整備の特徴	○ 駅徒歩圏にまとまった余剰地を創出できる。	○ 広い余剰地を公益施設に隣接して創出できる。 △ ただし、整備戸数が大きく不足するため、入居者の移転先の確保が課題である。	○ 団地から離れた場所にまとまった余剰地を創出できる。 ○ 住宅地エリアの環境改善に資する活用可能性がある。
	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。ただし、国道沿いは住宅としての活用は不適。	△ 創出される余剰地のポテンシャルが低い。ただし、団地から離れた位置のため活用可能性はある。
整備戸数／現況戸数		531 戸（-11 戸）／542 戸	531 戸（-109 戸）／640 戸	967 戸（-45 戸）／1,012 戸

※宮前区南部グループは、有馬第１、有馬第２、有馬第３、野川西、宮崎の５団地により構成されるが、野川西については、建替えの効率性が悪く、現状戸数の維持、余剰地の確保が困難であることから、連携事業案の検討から除外している。

【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。

○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