

## 第2回あけぼの団地再整備計画策定委員会 議事概要

日 時 ・ 場 所	令和7年8月29日(金) 10:00~12:00 市民会館21号室
出 席 者	委員長／小室委員 副委員長／藤本委員 委 員／飯塚委員、田原委員、永井委員、渡部委員、佐竹委員、 野田委員 傍聴者／2名
事 務 局	建設部部长、建設部次長、建築住宅課長、住宅係長、住宅係
<p><b>【1. 開会】</b> ※委員長より開会宣言</p> <p><b>【2. 議事】</b> ■(1)再整備の基本方針 ※事務局より、資料1～3を説明</p> <p><b>A委員</b> 資料3「再生のコンセプトと展開方向」の「7展開方向」に記載されている「全市的施設」の意味合いは何か。</p> <p><b>事務局</b> 市内にはパークゴルフ場が数か所あったが、現在は大きなパークゴルフ場はあけぼの町のみである。</p> <p><b>委員長</b> 市内全域から利用される施設であるという意味合いかと捉える。</p> <p><b>A委員</b> 「全市的施設」では伝わらず、的確な表現で記載願う。</p> <p><b>B委員</b> 資料3「再生のコンセプトと展開方向」について、コンセプトと展開方向に同じ意味合いの内容が記載されている。展開方向ではコンセプトに対してより具体的な方策を記載する方がよい。前回の委員会の要点であった目標戸数を200から300戸にすることも団地の規模をコンパクトにする重要なことであり、展開方向に記載する等、記載内容は精査が必要。</p> <p><b>C委員</b> あけぼの地区に不足しているものや課題等を現状分析し、その対応を具体的に記載するのがよい。</p> <p><b>事務局</b> あけぼの団地は敷地面積が広く、入居状況や浴室の有無も混在しており、移転集約し余剰地を生み出しながら再整備する必要がある。コンセプトは長寿命化計画で掲げたものを踏襲し、それに基づく再整備を行う。資料4土地利用計画ではエリア毎に具体的な整備方針を示しているが、ご指摘については再度精査する。</p> <p><b>委員長</b> 資料3では現状分析や課題を掘り下げ、展開方向は資料4にまとめて記載する方がよいという意見もある。計画本編の作成時に精査願う。</p> <p><b>C委員</b> 資料3「官民連携①」について、民間賃貸住宅の借上げは団地入居者が民間賃貸住宅に移転し戻らない想定か、それとも建替えに当たって一時的な移転</p>	

を想定か。

**事務局** アンケート結果にて「他へ引っ越したい」希望者も一定層いるため、移転して戻らないことを想定。市内にはセーフティネット住宅が400戸程度あり、活用を検討したいと考えている。

**C委員** 完全な移転を想定すると、建替えを進めるためにあけぼの地区から人口流出させることになり、コンセプトと矛盾する。他地区へ移転を希望する方は若年世帯が多いと推測され、高齢化の加速につながる可能性もある。近隣の福祉施設は居住系サービスが多く、在宅サービス系（居宅介護等）の事業者や小中学校と連携して教育に寄与する施設（フリースクール等）を誘致する等、地区の魅力向上に資する官民連携を、重要度高く位置づけてほしい。

**B委員** 完全な移転が前提ならば、地区の課題に人口減少を挙げていることと齟齬がある。耐用年限を超えている住棟からの移転との考えもできるので、人口減少の課題への記載等、コンセプト、課題、展開方向の記載内容は精査が必要。

**事務局** 人口減少を促す意味合いではなく、移転集約による建替用地の確保や余剰地活用といった考えが根底にある。団地内の移転集約に加えて、民間賃貸住宅を活用した移転も検討が必要と認識しており、記載内容を再度精査する。

## ■(2)土地利用計画

### ※事務局より、資料4を説明

**A委員** 資料4「土地利用計画」の「ブロック別戸数」の表では、AからLブロックまで12ブロックだが、資料2「団地の入居状況」の「ブロック別入居状況」では、10ブロックとなっているが、ブロック数が異なるのはなぜか。

**事務局** あけぼの団地は、AからLブロックまで12ブロックあるが、D及びEブロックは住棟がないブロックである。資料2では、ブロック別の入居状況を表しているため、現在入居者がいないD及びEブロックは記載していない。

**B委員** 保留エリア（Kブロック）は、将来管理戸数が200戸になった場合は活用の考えはあるか。

**事務局** 将来管理戸数は、5年ごとに人口動態や社会情勢等を見ながら検討していくが、保留エリアが活用となった際は、住宅需要の変化など、その時点でのニーズに合わせ活用方法を検討することとなる。

**B委員** 余剰地エリア（Lブロック）のDIY住宅は、効果的な取組みだと思うが、耐用年限が過ぎている建物を何年使用する想定か？

**事務局** 市有財産の目的外使用は最長1年の期限があるが、延長も可能であり複数年の利用を想定する。使用者のリフォームによっては、さらに延長できる場合があることも想定される。

**D委員** 余剰地エリア(Lブロック)は、短期間の使用で需要はあるか。1棟6戸の建物は使いづらい。

**事務局** 団地内では比較的規模の大きい住棟が多いエリアであるが、市営住宅入居者以外の層の利用にも繋げたいと考えており、利用者の要望を聞きながら活用を進めたい。他市では、2階を居住スペースとして使用し、1階を店舗にする等の使用例もある。また、住戸間の壁を取り払って、2戸を1戸にして利用する例もあり、用途や募集対象者など今後の需要を踏まえ、活用時に検討していきたい。

**E委員** リフォームには経費が掛かる。耐用年限が過ぎているが複数年利用可能ななどの保証がないと需要はない。

**事務局** 耐用年限の経過には不安があると思うが、必要に応じて耐久力調査を行う等安全性を踏まえて使用期間を検討する。

**委員長** 実現の可能性をしっかりと考慮して検討を進めるべき。

**B委員** 資料には、「居住空間としての活用」と記載があるが、居住空間以外の活用も想定するのであれば、大学のサテライト研究室や、大学生・高校生の活動拠点等方法は様々ある。限定された表現に読み取れるので、あらゆる可能性を含め検討することがわかる表現が重要。

**C委員** D I Y住宅は付加価値がないと実際の活用は難しい。大学との連携等幅広い活用を想定した方がよい。

**事務局** 記載内容を精査する。

**A委員** 入居者には川、公園やパークゴルフ場など自然豊かなことは魅力だが、毎日の生活を考えると商業施設が必要。

**事務局** 官民連携や余剰地の活用は、事業者ヒアリング等により意向を把握し、あらゆる可能性を検討していく。必要に応じて、土地利用規制の変更など庁内連携も図り対応していきたい。

### ■(3) 住戸形式及び住棟配置計画

#### ※事務局より、資料5を説明

**C委員** 住戸形式の内訳はどのように決定したのか。他市を見ても単身用住戸が不足する事例や高齢者は荷物が多く1LDKへの需要は低い可能性もある。

**事務局** 入居者アンケートの結果をもとに各住戸割合を決定。今後も説明会などニーズを把握し、基本設計時に再度精査する。

**委員長** 住棟の構造について想定はあるか。

**事務局** 現時点では木造2階建てを想定。コストを考慮し変更する可能性はある。

**A委員** 主寝室及び寝室は何畳か。

**事務局** 主寝室が6畳、寝室が5畳程度を想定。

**A委員** 単身者でも収納は重要。天井や階段下、出窓にする等収納にも配慮した検討が必要。

**事務局** 詳細な平面プランは基本設計時に精査する。

**委員長** 再生のコンセプトを踏まえたプランへの展開が必要と考える。その他議事全体を通して何か質疑等あるか。

**B委員** 2回の委員会を通して、計画中にトレンド的な要素が少ない。市の第7次総合計画では、ゼロカーボン（脱炭素）やDX（デジタル技術）、再生エネルギー等が謳われている。例えば、住戸内に光ケーブルを配置し情報化社会に対応した団地整備等様々な検討を願う。

**A委員** 例えば、高齢者が安心して住める地域、子育て世帯への支援を重点にする地域等、本団地の再整備計画ならではの核となるものが必要ではないか。

**事務局** 計画本編の作成を進める中で検討していきたい。

### 【3. その他】

※事務局より、参考資料「官民連携の概要について」、「次回開催予定」を説明  
※質疑なし

### 【4. 閉会】

※委員長より閉会宣言