

**福知山市市営住宅つつじが丘団地ほか
建替事業基本計画及び民活導入可能性調査業務
報 告 書**

【建替事業基本計画編】

平成30年3月

福知山市

株式会社 市浦ハウジング&プランニング

目 次

0. はじめに

(1) 本業務の目的	1
(2) 対象団地	2

1. 全体条件の整理

1-1. 立地条件の整理	3
1-2. 上位・関連計画	7
1-3. 法規制条件	13
(1) 地域地区等	13
(2) 法規制	14
(3) 開発条件	26
1-4. 福知山市での需要調査	30
(1) 周辺地域の人口・世帯等の状況	30
(2) 入居者の状況	34
(3) 入居者アンケート	35
(4) 公営住宅ストックの状況	57
1-5. その他周辺の状況	59
(1) 公共交通・主要道路	59
(2) 風環境	61
1-6. 敷地条件	62
(1) 敷地現況	62
(2) 周辺道路の状況	65
(3) インフラの状況	69

2. 新たな住戸ニーズの検討

(1) 子育て世帯向けの住戸プランの検討	83
(2) その他多様なニーズを踏まえた住戸プランの検討	84

3. 併設施設の調査・検討

3-1. 併設施設候補の事業成立要件の調査	87
(1) 福知山市各課へのヒアリング調査	87
(2) 併設施設候補事業者へのヒアリング調査	94
3-2. 併設施設候補の設定	97
3-3. 向野団地の現地建替可能性の検証	98
(1) 開発にかかる課題のまとめ	98
(2) 個別建替のスタディ（参考）	100

4. つつじが丘団地の建替基本計画

4-1. 計画条件のまとめ	105
(1) 敷地条件図	105
(2) 計画上の留意点・課題	107
(3) 計画課題・ポテンシャルまとめ	109
4-2. 計画方針	111
(1) 空間構成方針	111
(2) まちづくりのテーマ	112
4-3. 型別供給方針	113
4-4. 建替計画案	115
(1) 各案比較	115
(2) A案	117
(3) B案	127
(4) C案	137
(5) D案	147
(6) その他のスタディ案	157

5. まとめ

5-1. 土地利用計画方針（案）および計画の配慮事項	165
5-2. 事業実施上の課題	166

0. はじめに

(1) 本業務の目的

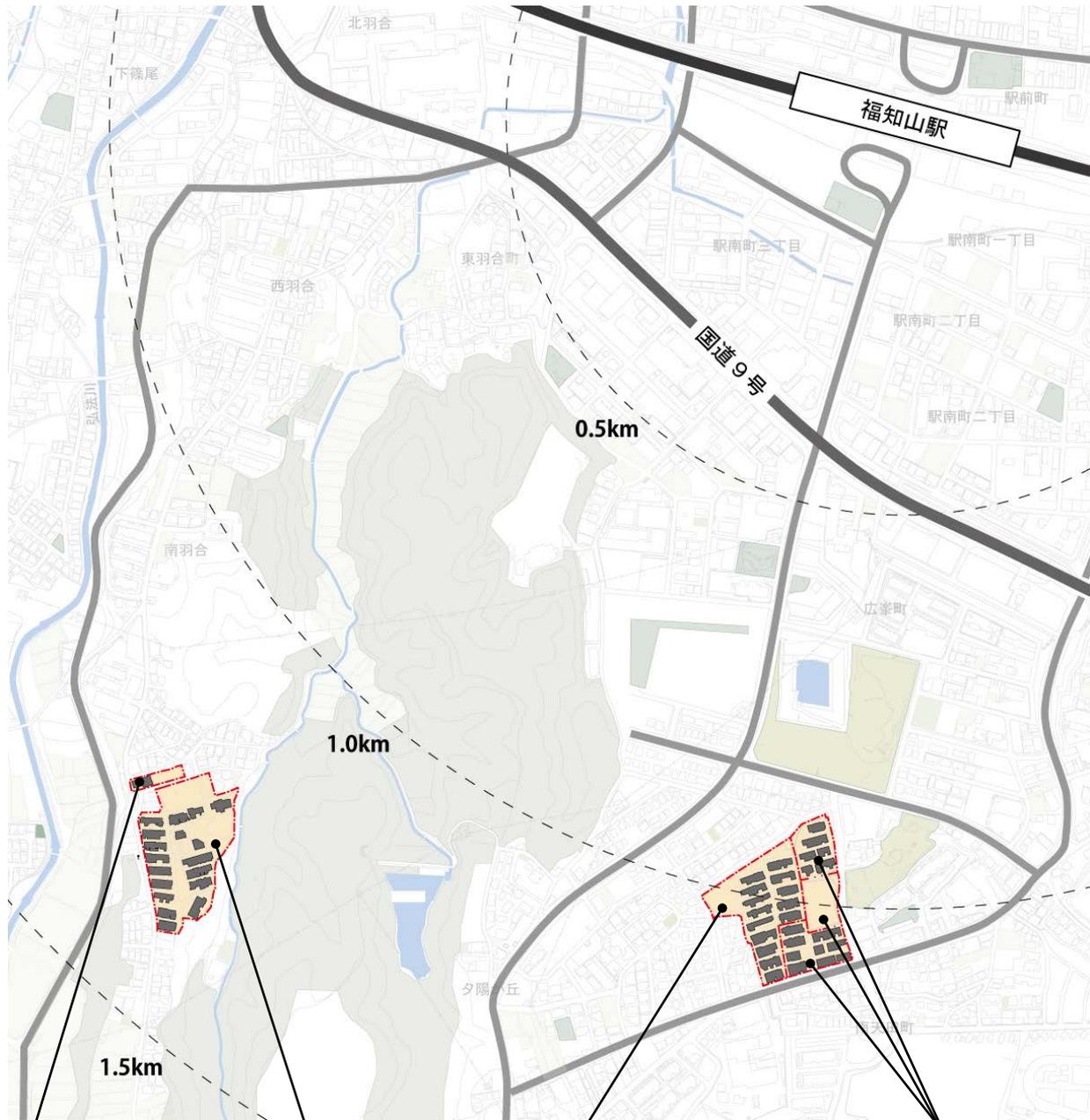
福知山市市営住宅つつじが丘団地は、本市つつじが丘に位置する約1.38ha、14棟73戸の築後50年程度経過する団地である。府営住宅と合わせると、敷地面積約2.25ha、28棟160戸の規模である。「福知山市公営住宅等長寿命化計画（計画期間：平成23～32年度）」において、「建替」に位置付けていたことから、近隣に位置する公営住宅との統合も踏まえ、建替についての基本計画を策定する。

つつじが丘団地は駅からも徒歩15分程度（約1km）、国道9号に近い好立地にあり、また高台に位置することから防災上の安全性も高く、市内では希少な土地といえる。さらに、福知山公立大学からも約1km圏と近く、大学連携の可能性も有している。

建替計画の検討にあたっては、計画地の立地ポテンシャルや市の今後の都市政策に貢献するまちづくりの視点も踏まえ、民間活力の導入を見据えたものとする。

なお、市営・府営つつじが丘団地（現管理戸数 計160戸）、集約建替の可能性を検討する市営向野団地・府営正明寺団地（現管理戸数 計80戸）を本計画の対象とする。

(2) 対象団地

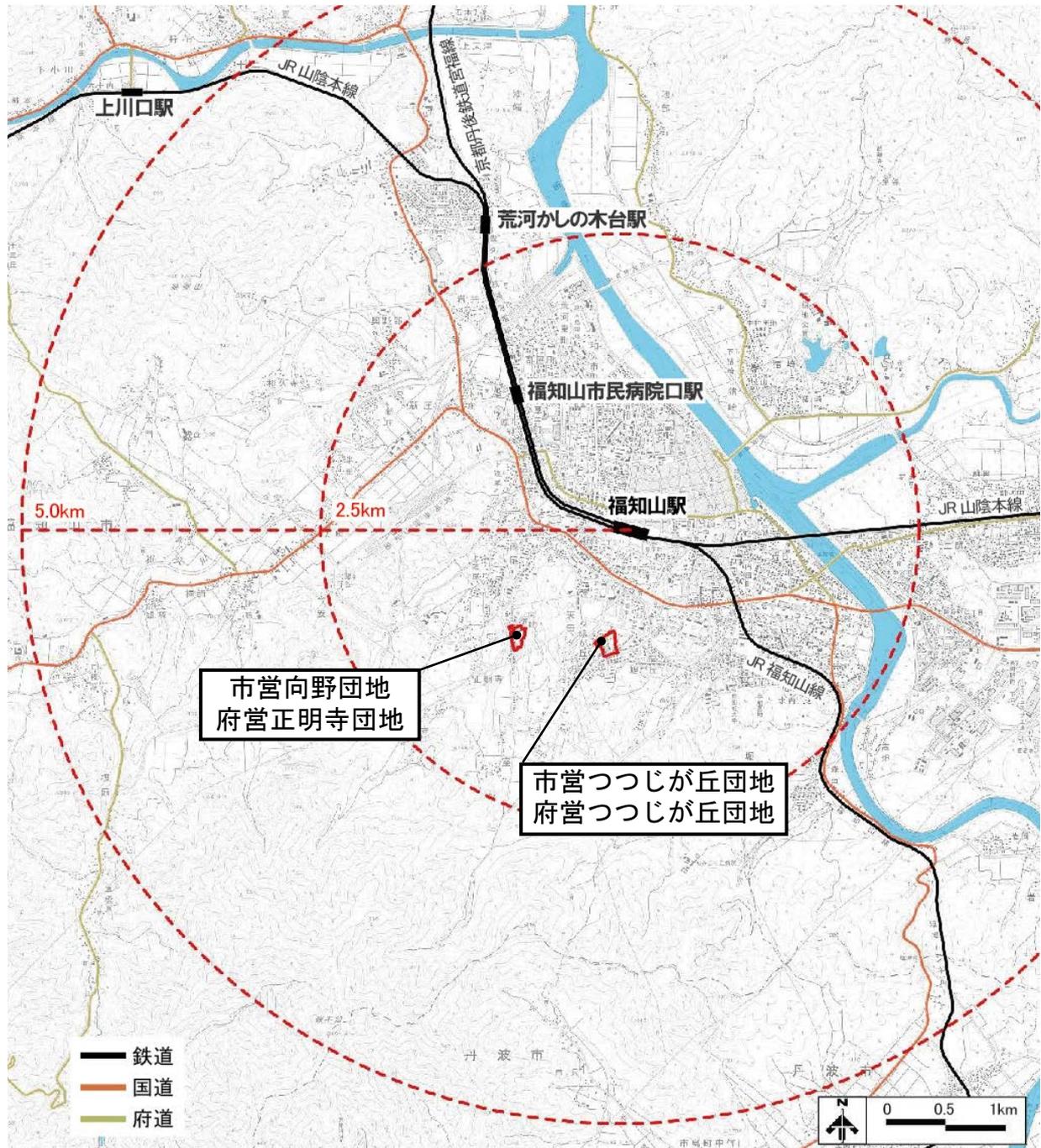


<p>◆府営正明寺団地</p> <p>【所在地】 向野4番地の4</p> <p>【敷地面積】 約 0.1ha</p> <p>【建設年度】 S39 年度</p> <p>【構造・階数】 簡易耐火造1階建</p> <p>【棟数・戸数】 1棟 4戸(入居 0世帯 (H29.10 時点))</p>	<p>◆市営向野団地</p> <p>【所在地】 向野 4-3</p> <p>【敷地面積】 約 1.65ha(グラウンド、 駐車場を含む)</p> <p>【建設年度】 S36~38 年度</p> <p>【構造・階数】 RC 造4階建、簡易耐火 造2階建、簡易耐火 造1階建</p> <p>【棟数・戸数】 17棟 76戸(入居 49 世帯(H29.10 時点))</p>	<p>◆府営つつじが丘団地</p> <p>【所在地】 つつじが丘 514 番地の1</p> <p>【敷地面積】 約 0.87ha</p> <p>【建設年度】 S41~43 年度</p> <p>【構造・階数】 簡易耐火造2階建、 簡易耐火造1階建</p> <p>【棟数・戸数】 14棟 87戸(入居 49 世帯(H29.10 時点))</p>	<p>◆市営つつじが丘団地</p> <p>【所在地】 つつじが丘 125-2</p> <p>【敷地面積】 約 1.38ha(グラウンド、 駐車場を含む)</p> <p>【建設年度】 S42~44 年度</p> <p>【構造・階数】 簡易耐火造2階建、 簡易耐火造1階建</p> <p>【棟数・戸数】 14棟 73戸(入居 47 世帯(H29.10 時点))</p>
--	---	--	--

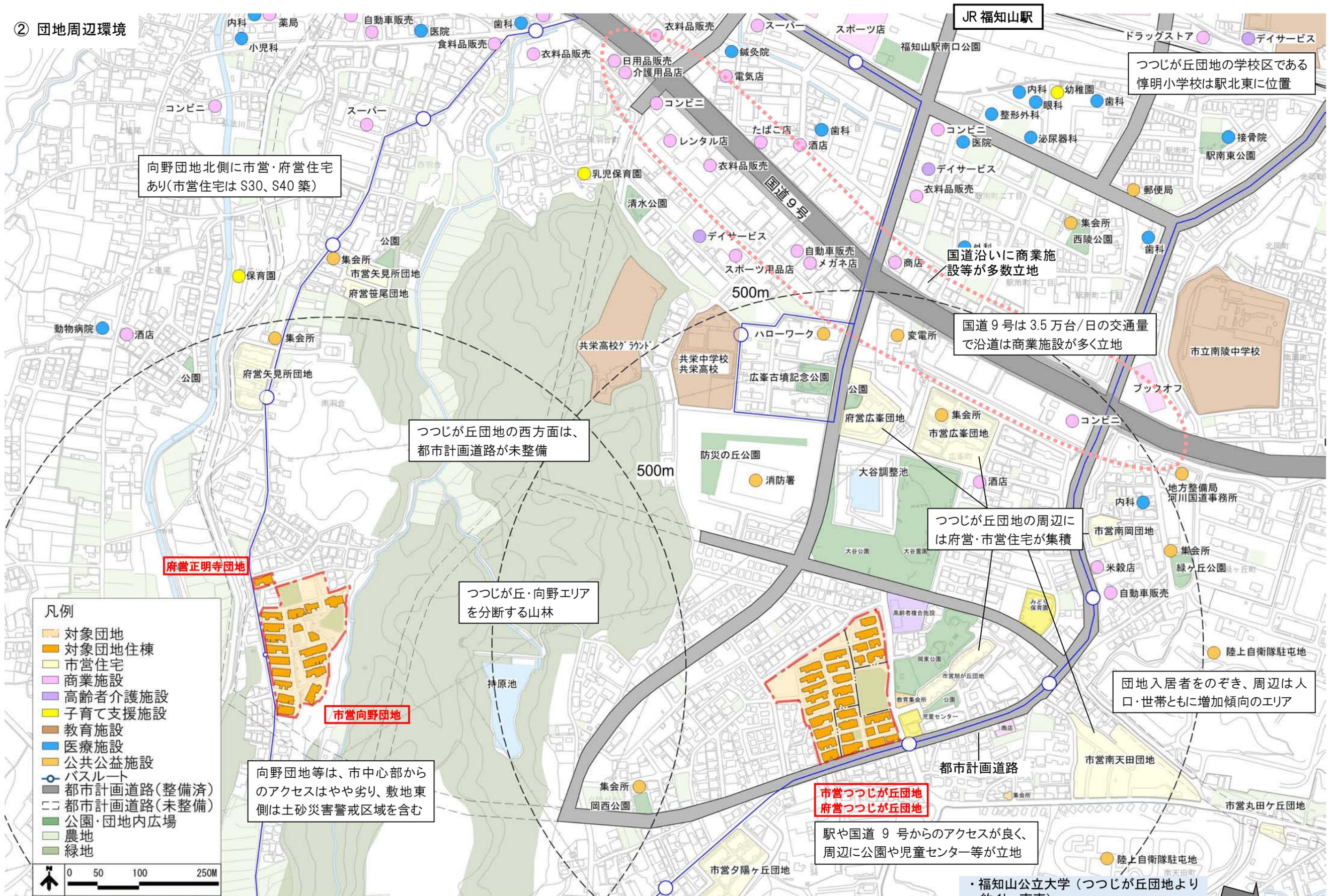
1. 全体条件の整理

1-1. 立地条件の整理

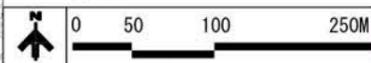
① 位置図



② 団地周辺環境



- 凡例
- 対象団地
 - 対象団地住棟
 - 市営住宅
 - 商業施設
 - 高齢者介護施設
 - 子育て支援施設
 - 教育施設
 - 医療施設
 - 公共公益施設
 - バスルート
 - 都市計画道路(整備済)
 - 都市計画道路(未整備)
 - 公園・団地内広場
 - 農地
 - 緑地

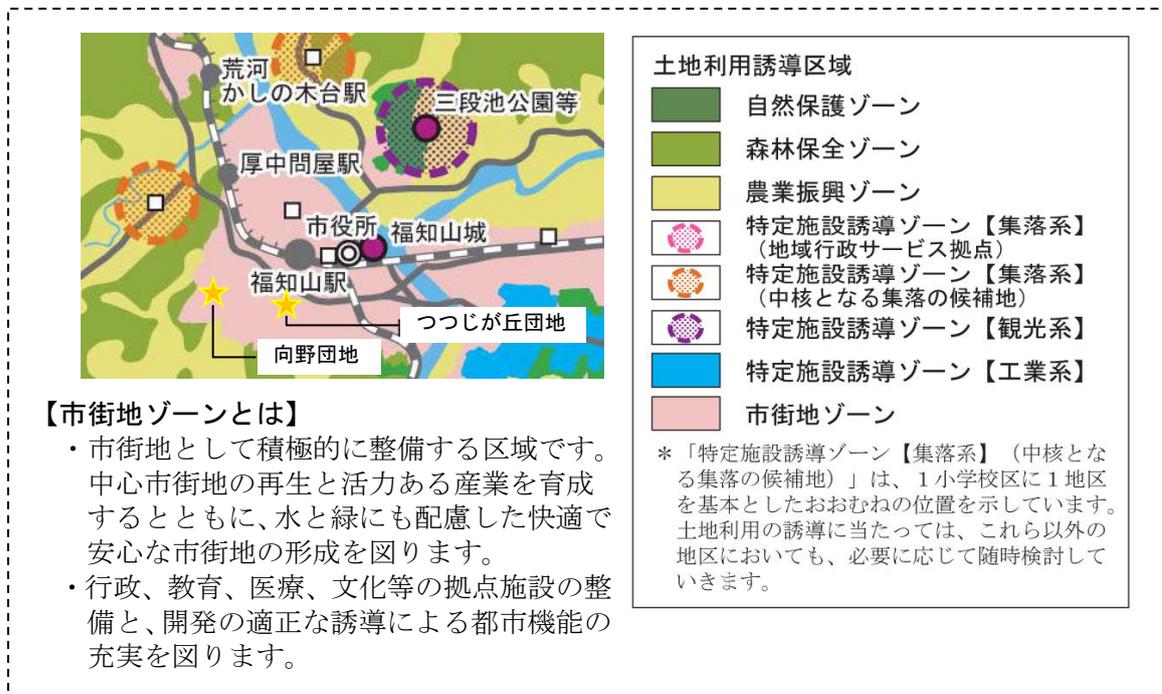


1-2. 上位・関連計画

① 福知山市都市計画マスタープラン（平成24年4月）

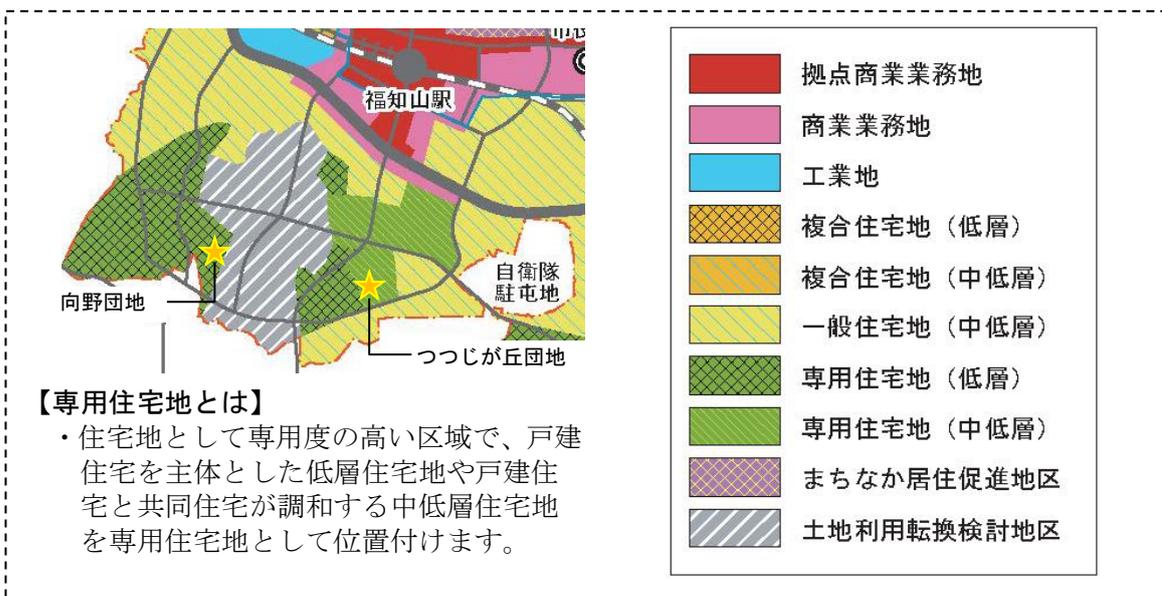
◆土地利用方針

「つつじが丘団地」「向野団地」は、どちらも都市系土地利用の市街地ゾーンに下図の通り、位置付けられている。



◆都市計画区域の整備方針

「つつじが丘団地」は住居系土地利用用途の専用住宅地（中低層）、「向野団地」は住居系土地利用用途の専用住宅地（低層）に下図の通り、位置付けられている。



引用:福知山市都市計画マスタープラン

② 福知山市公営住宅長寿命化計画（平成 27 年 11 月（第 3 回変更））

◆市営住宅ストック活用に向けた課題

① 老朽住宅の建替の推進

- 平成 23 年 1 月時点で、改良住宅を除く市営住宅の管理戸数 1,082 戸のうち、耐用年数の 1/2 を経過しているものが 325 戸 30.0%、すでに耐用年数を超過しているものが 212 戸 19.6%となっています。これらはほとんどが、昭和 20 年代から 40 年代に建設された、木造、簡易耐火構造のものであり、早期の建替が大きな課題となっています。
- 一方で、敷地条件などから建替が困難な小規模団地等については、統廃合などの整理を行う必要があります。

② 居住性の向上

- 浴室の設置、設備改善や断熱化、地上デジタル放送対応のためのテレビ共聴設備のデジタル化など、市営住宅ストックに対して各種の改善を実施することにより、居住性の向上を図っていく必要があります。

③ バリアフリー化の推進

- 市営住宅入居者の高齢化は進んでおり、その傾向は、建設年度が比較的古い団地において顕著となっています。
- 高齢の居住者の自立した生活を支えるためにも、エレベーターの設置や住戸のバリアフリー化を推進する必要があります。
- あわせて、バリアフリー化等の整備がなされた住戸に高齢者が居住することができるよう、建替後の入居時や空家募集時のバリアフリー化された住戸への優先入居、あるいは居住者相互の住み替えなどについて、既存の住み替え制度を有効に活用し、対応していくことが求められます。

④ 環境問題への配慮

- 建設廃棄物は、全産業廃棄物の約 2 割、最終処分量の約 4 割を占めるもので、その中でも多くを占める住宅の建設廃棄物の適正処理は深刻な問題となっており、平成 14 年 5 月に建設リサイクル法が完全施行されたところです。
- こうした、社会的要請に応えるためにも、廃棄物減量のための既存ストックの長期間にわたる有効活用や、適正なリサイクル、廃棄物処理を行う必要があります。

⑤ 長期的な活用に向けた事業計画

- 福知山市は、1,000 戸を超える多数の市営住宅を管理しており、これらの建替えや修繕、維持管理は、市の財政上大きな位置を占めるものです。適正な管理、維持活用を将来にわたって行っていくためにも、建替えをはじめ、修繕、維持管理についての年度負担の平準化等を図っていく必要があります。

⑥ 府営住宅と連携した団地再生の推進

- 市営住宅団地では、府営住宅との混合団地が複数存在しており、管理の一元化などを進めています。
- 混在団地の建替え等に際しては、居住者意向に十分配慮し、また、府と十分な調整・協議を行う必要があります。

⑦ 住宅セーフティネットの充実

- 失業者、DV・虐待・犯罪被害者、母子・父子世帯・多子世帯、障がいのある人のいる世帯などにおいて住宅困窮を伴う生活課題の多様さと多さが顕在化し、全国的な社会問題となっています。
- 市民ニーズも高まるなか、地方自治体においても、早期に適切な対応を図ることが求められており、福知山市としても、住宅・福祉等の分野における施策連携の強化に努めて、住宅困窮状況への直接的支援と困窮状況からの脱出支援の両面から住宅セーフティネットの充実を図る必要があります。

⑧ 公営住宅の適正管理と総合的な活用

- 公的住宅によって居住の安定を図るべき世帯数を適切に見込むとともに、民間賃貸住宅との機能分担なども勘案することで、市営住宅供給量の適正化を図っていく必要があります。
- 収入超過者等への適切な対応や入居者の住み替えを促進することで、公営住宅のセーフティネット機能を充実させることが求められます。

◆市営住宅ストック活用の基本方針

① 市営住宅ストック水準の向上と計画的な建替・改善

- **老朽住宅の解消**：耐用年限が到来した住宅が約 2 割ある実態を重視し、最低居住水準未達住宅の解消、耐震・耐火住戸の割合増加のために、建替等によって市営住宅ストックの更新を図ります。
- **居住性の向上**：建設時より求められる居住水準が向上していることから、必要住棟について断熱化や設備改善などによる居住性の向上を図ります。
- **建替・改善等の整備時期の平準化**：すでに耐用年限が経過している住宅、及び、計画期間内に耐用年数を経過する住宅については、早期の整備を図る必要があります。当計画の期間終了前後に簡二造の住宅の耐用年数が経過すること、また、個別住戸の質的改善等が必要なことを併せ、市の財政状況を踏まえた計画的な整備を進めます。
- **市営住宅整備量の適正化**：市営住宅需要と整備の進捗を勘案し、適正な管理戸数を設定します。

② 社会福祉の向上に資する住宅の供給

- **バリアフリー化の推進**：高齢社会に対応した住宅ストック形成の先導的役割を担い、住戸・住棟・団地内のバリアフリー化を進め、建替においてはバリアフリー化を前提とします。既存ストックについては、物理的・事業的な条件を勘案しつつ、実効性の高い手法を採用した整備を進めることとします。また、住み替え制度などソフト面からの対策の充実を図ります。
- **福祉的役割の充実**：高齢者対応の推進はもとより、母子・父子世帯等への対応の充実を進めるほか、障がいのある人等については、個別の事情を勘案しつつ、適切な対応を図ります。

③ 環境負荷の低減に資する建設と維持管理

- **環境負荷の低減**：建替にあつては、住宅のライフサイクルコストの視点の導入や自然エネルギーの利用等を図りつつ、環境負荷の低減に努めます。
- **建設廃棄物の減量化と適正処理**：既存ストックについては、適切な維持管理を行うことで長期的に活用し、建設廃棄物の減量化に貢献します。発生する建設廃棄物は、リサイクルまたは適正処理を行います。

リサイクルまたは適正処理を行います。

◆市営住宅ストックの整備水準目標

▼居住性向上のための目標水準

- 老朽化の進む団地の建替を推進することにより、住宅の安全性の確保と住戸の規模、性能など居住性の向上を図ります。
- その他、必要に応じた結露防止対策や屋上断熱化防水などの断熱改善、設備改善等により、居住性の向上を図ります。

▼高齢者対応の目標水準

- 「手すり設置」「段差解消」「高齢者対応浴槽設置」を基本目標水準として、住戸内バリアフリー化を推進します。
- 建替事業との整合を図り、物理的な事項も検討して計画を行います。

◆市営住宅ストックの活用手法判定と活用方針

・つつじが丘団地

活用手法の判定結果：府営住宅の建替計画と協調的に建替を進める必要がある団地

活用方針：建替とし、H33年度までに建替事業を実施

・向野団地（簡平、簡二）

活用手法の判定結果：次期計画での建替（統廃合を含む）候補とする団地（募集停止）

活用方針：維持管理とする。

・向野団地（中耐）

活用手法の判定結果：長寿命化型の改善を行う団地

活用方針：個別改善とし、H31年度に屋上断熱防水改修を実施

◆計画推進に向けて（関連部分のみ抜粋）

①居住世帯の住宅ニーズの変化に対応する住み替え等の促進

建替時には入居世帯構成を考慮した型別供給を行います。

②さまざまな福祉分野との連携

③建替事業等における、京都府との連携・強調

福知山市には府市混合団地が多く、建替や改善等の事業を進めるにあたっては京都府との密な連携・協調が必要です。また、建替計画等にあつては、管理主体の整理についても京都府と協議、調整を図っていきます。

④建替における公営住宅敷地の高度・有効利用

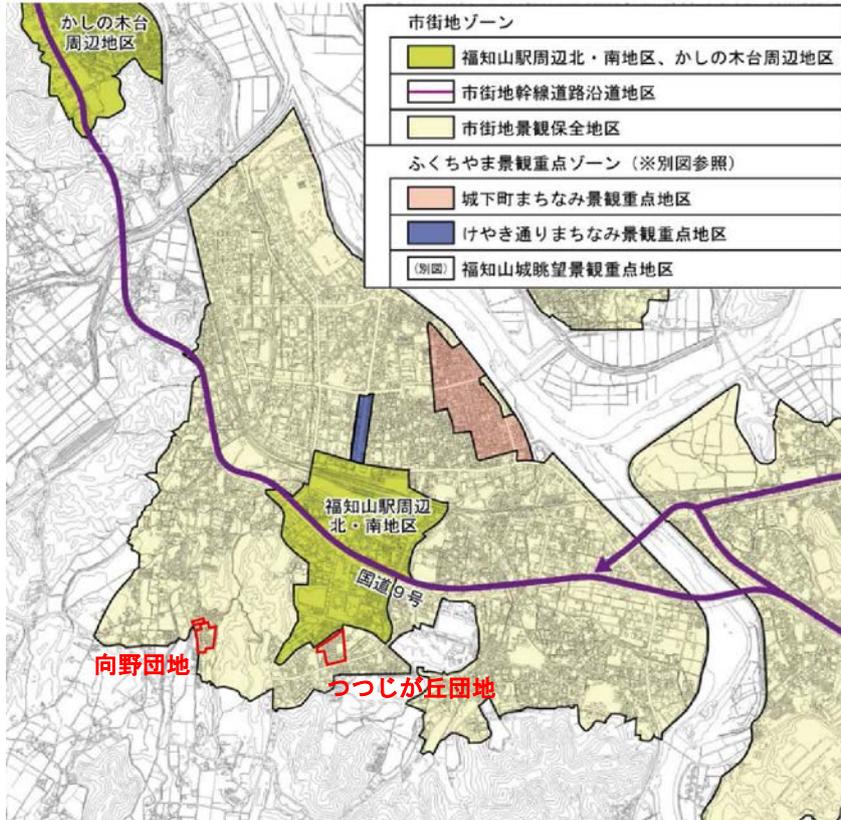
今後の市営住宅の建替・建設にあつては、中高層耐火住宅への建替を基本として、適切な住棟計画を行います。また、借上げ公営住宅、PFIなどの事業手法の適用なども検討していきます。

統廃合及び敷地の高度利用により発生した余剰敷地については、立地特性等を勘案して有効活用を図ります。また、他の公共施設（福祉施設等）、定住促進用分譲住宅などに活用することも検討します。

③ 福知山市景観計画（平成 25 年 6 月）

◆景観計画区域におけるゾーニング

「つつじが丘団地」「向野団地」は、どちらも市街地ゾーンの市街地景観保全地区に下図の通り、位置付けられている。



◆良好な景観形成に関する基本方針（「つつじが丘団地」「向野団地」の位置付けられた、市街地ゾーンの市街地景観保全地区部分のみ抜粋）

市街地景観保全地区	
地区の特性	<p>福知山市の市街地で、土地区画整理事業などによる都市基盤の整備が行われ、住宅地や商業地、工業地などの目的に応じた計画的な土地利用の誘導が行われている地区です。</p> <p>全体的に低層～中層の建築物が広がっていますが、近年では、けばけばしい色の店舗、高層マンションの建築が見られます。</p>
景観形成上の課題	<p>けばけばしい色の野立て広告物や建築物の壁面を利用した大規模な広告物が増えており、良好な景観の形成を阻害しているケースが見られます。</p> <p>また、未利用地においては、今後、周辺景観との調和への配慮を欠いた開発が懸念されます。</p>
景観形成の基本方針	<p>福知山市のもつ自然・歴史・文化等の特性を活かしつつ、建築物等や屋外広告物の適正な誘導を図り、地域性豊かで魅力的な市街地景観の形成を目指すとともに、福知山市のシンボルである福知山城や三段池公園をはじめとする豊かな緑を活かした、居心地のよい市街地景観の保全及び形成を図ります。</p> <p>また、昼間だけでなく夜間も賑わいのある景観の形成を図るため、ライトアップやイルミネーションなどによる魅力ある夜間景観の創出に努めます。</p>

⇒具体的な建築等の制限については、1－3法規制条件の（2）法規制条件の項で整理。

④ 社会資本総合整備計画（福知山市における公営住宅の整備と住環境の向上）（平成 29 年 3 月）

社会資本整備計画の基幹事業として、公営住宅整備事業等（「つつじが丘団地」「向野団地」の建替事業）が位置付けられている。

◆基幹事業の概要（抜粋）

- ・老朽化し居住水準の低い公営住宅を公営住宅等整備事業により建替、住宅に困窮している市民に低廉な家賃で良質な住居を提供する。
- ・居住水準の低い公営住宅を長寿命化事業により設備の改善、断熱改善を行い、良質な住宅ストックの形成と、ストックの長寿命化を図る。
- ・高齢化の進展に対応し、高齢者及び障がい者にやさしい住宅とするために、ストック総合改善事業により住居内のバリアフリー化を行う。
- ・公営住宅の建替にあたっては、福祉部局との連携を図る。

◆課題（「つつじが丘団地」「向野団地」の建替の関連部分抜粋）

- ・高齢化の進展に合わせ、居住者に自立した生活を支える住居の供給が必要である。
- ・環境負荷の低減に資する建設が求められている。

◆計画目標（「つつじが丘団地」「向野団地」の建替の関連部分抜粋）

- ・地域におけるインフラ再構築を目指して老朽化の進む団地の建替を進め、住宅の安全性、規模、性能の向上を図る。建替にあたっては、小規模団地の統合も計画する。
- ・高齢者や障がい者に優しい住宅とするために、市営住宅のバリアフリー化を行う。

1-3. 法規制条件

(1) 地域地区等

◆市営つつじが丘団地・府営つつじが丘団地

項目		規制等	都市計画図
区域区分		市街化区域	
用途地域		第一種中高層住居専用地域、第一種住居地域	
指定容積率		200%	
指定建蔽率		60%	
防火指定		なし	
高さ規制	高度地区	なし	
	道路斜線	勾配 1.25 適用距離 20m	
	隣地斜線	勾配 1.25 立上り 20m	
	北側斜線	適用外	
	日影規制	4時間/2.5時間(測定面 4m)	

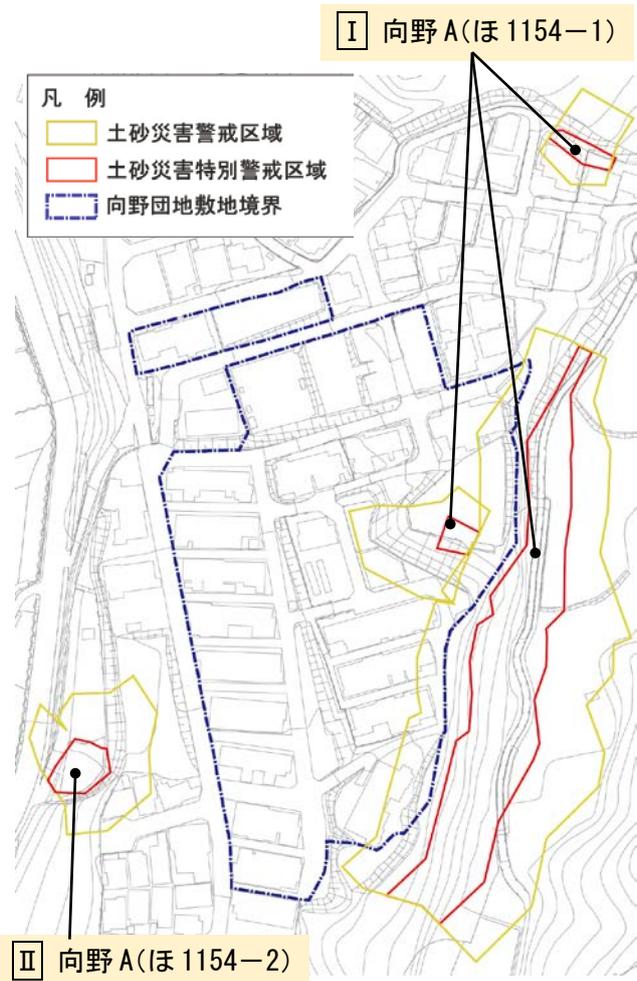
◆市営向野団地・府営正明寺団地

項目		規制等	配慮事項等
区域区分		市街化区域	
用途地域		第一種低層住居専用地域 →高さ制限 10m 以下	
指定容積率		80%	
指定建蔽率		50%	
防火指定		なし	
高さ規制	高度地区	なし	
	道路斜線	勾配 1.25 適用距離 20m	
	隣地斜線	なし	
	北側斜線	勾配 1.25 立上り5m	
	日影規制	4時間/2.5時間(測定面 1.5m)	

(2) 法規制

① 土砂災害特別警戒区域

- ・右図のⅠ・Ⅱが、土砂災害防止法に基づく、土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域に指定されている。
- ・土砂災害特別警戒区域は、都市計画法第33条1項8号の規定に基づき、開発区域に含むことはできない。
- ・土砂災害特別警戒区域の指定区域を開発区域に含めるためには、土砂災害防止法に基づく特定開発行為許可を得た上で対策工事（擁壁の新設等）を行う必要がある。



○都市計画法第33条1項8号（開発許可の基準）

主として、自己の居住の用に供する住宅の建築又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為以外の開発行為にあっては、開発区域内に建築基準法第39条第1項の災害危険区域、地すべり等防止法(昭和33年法律第30号)第3条第1項の地すべり防止区域、土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律(平成12年法律第57号)第9条第1項の土砂災害特別警戒区域その他政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域内の土地を含まないこと。ただし、開発区域及びその周辺の地域の状況等により支障がないと認められるときは、この限りでない。

京都府中丹西土木事務所聴取事項（H29.12.6）

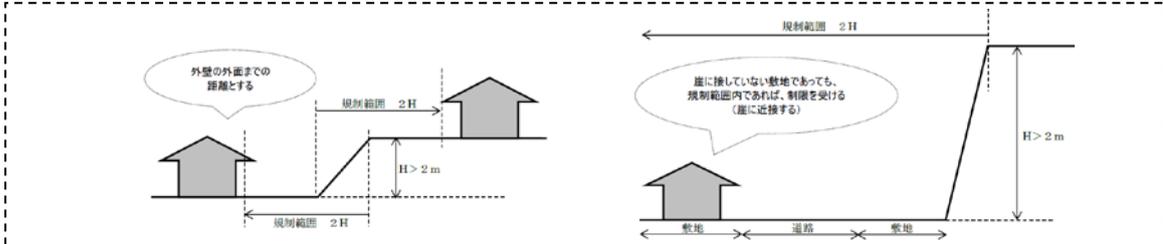
- ・事業化の前に市で、特別警戒区域の解除のための対策工事を行うべきとの見解が示された。
- ・対策工事から解除まで6ヶ月程度の期間を見込む必要があるとのこと。

② 崖に近接する建築物の制限

- ・ 京都府建築基準法施行条例第6条により、崖に近接する建築物が制限されている。

(崖に近接する建築物)
 第6条 高さ2メートルを超える崖に近接して建築物を建築するときは、当該建築物と崖との間に、崖の上にあつては崖の下端から、崖の下にあつては崖の上端から、崖の高さの2倍以上の水平距離を保たなければならない。

◆ 規制範囲



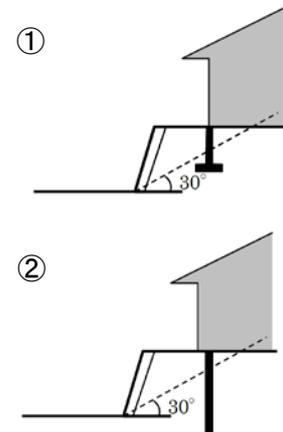
◆ 規制対象の崖から除外するもの

- ① 法律に基づく工事に係る崖 (条例第6条第1項ただし書及び第2項)
 ⇒ 宅地造成等規制法、都市計画法
- ② ③以外の場合 (第1項ただし書(1))
 - ア 崖面が宅造令第6条第1項第1号イ又はロに規定する崖面に該当するとき。
 - イ 崖面が鉄筋コンクリート造又は間知石練積み造その他これらに類する構造の擁壁で、宅造令第7条から第10条までに規定する技術的基準に適合するものにより保護されたとき。
 - ウ 崖の上に建築物を建築する場合で、当該建築物の基礎を鉄筋コンクリート造の布基礎その他これに類するものとし、かつ、崖の下端から30度の角度をなす面の下方に当該基礎の底 (杭基礎にあつては、杭の先端) を設けたとき。

基礎底等から地盤に伝わった力が、崖面に影響を及ぼさないことを目的としています。そのための方法として、

- ① 基礎底を影響ラインより下げる
- ② 杭基礎とし、その先端を影響ラインより下げるを例として記載しています。影響ラインより基礎の底 (杭基礎にあつては、杭の先端) を下げるのと同等の方法として、ラップルコンクリート地業や地盤改良工法の底を影響ラインより下げる方法があります。設計・施工に当たっては、計画、地盤の状況に応じ、崖面に影響を及ぼさないように、改良地盤のスベリ破壊の検討を行う等、以下の指針を参考とし、適切に行ってください。また、確認申請図書等には、改良工法の種類等、講じる措置及び設計の参考とした基準等を明記してください。

- ・ 建築基礎構造設計指針 (日本建築学会)
- ・ 建築物のための改良地盤の設計及び品質管理指針 (日本建築センター) 等



エ 崖の下に建築物を建築する場合で、建築物の外壁等が崖の崩壊により想定される衝撃が作用した場合においても破壊を生じない構造方法を用いるものとき又はこれと同等以上の耐力を有する門若しくは塀を当該衝撃を遮るように設けたとき。

オ その他特定行政庁が安全上支障がないと認めるとき。細則様式により、認定申請が必要。

- ③ 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律 (平成12年法律第57号。以下「土砂法」という。) 第9条第1項に規定する土砂災害特別警戒区域内 (レッド) に居室を有する建築物を建築する場合で、令第80条の3に規定する安全上の基準に適合するとき (第1項ただし書(2)) 。

京都市中丹西土木事務所聴取事項 (H29.12.6)

- ・ つつじが丘団地、向野団地の高さ2m以上の崖は、全て本制限に該当する。
- ・ 特に、つつじが丘団地北側及び東側の崖については、安全性が担保されたものではなく、場合によっては周囲の建築に制限をかけてしまう存在になりかねないので、これを機会に全面的に工事を行うべきだとの見解が示された。また、つつじが丘団地全体が盛土で造成されているため、地盤が弱い可能性もあるため、できれば宅盤も切り下げた方が望ましいとの指摘があった。

③ 景観規制

- ・福知山市景観条例では、建築物の新築における景観形成基準が示されており本計画においても適用されることが想定される。
- ・「福知山市景観計画（H25年6月）」の「つつじが丘団地」「向野団地」の位置付けられた、市街地ゾーン関連部分の基準を抜粋。

◆ 建築物の新築等

(1) 届出の対象となる行為

市街地ゾーンにおける建築物の建築等のうち、良好な景観の形成に影響を与えると考えられる次のいずれかに該当する行為を届出の対象とする。

行為の種類	届出の対象となる行為
建築物の新築 改築又は移転	◆当該行為に係る部分の建築面積の合計（土地利用目的が一体と認められる、もしくは用途上又は形態上不可分の関係にある2以上の建築物を建築する場合は、各建築面積の合計）が500㎡を超えるもの。 ◆高さが15mを超える、もしくは地階を除く階数が5を超えるもの。
建築物の増築	◆増築後の建築物が上記のいずれかに該当するもので、かつ、当該増築に係る延べ面積が500㎡を超えるもの。
建築物の外観変更	◆上記の各規定に該当する建築物で、外観変更に係る部分の見付面積の合計が1/2を超えるもの。

(2) 景観形成基準

市街地ゾーンにおいて届出の対象となる行為に関する景観形成基準は次のとおりです。基準は、「◎」は必ず守る基準、「○」は何らかの工夫や配慮が必要な基準、「・」は推奨する基準の3段階に分けていますので、地域の実情に応じて創意工夫を凝らしてください。なお、市街地ゾーンにふさわしい一体的な景観の形成を図るため、前項の規定により届出の対象とならない行為についても、できる限り本基準に適合するよう努めてください。

「◎」は必ず守る基準

項目		市街地ゾーンの景観形成基準
外構・緑化措置		◎道路等の公共空間や周辺敷地との境界部には、樹木や花き等を用いて緑化する。
意匠	屋上	◎塔屋を設ける場合は、建築物本体と一体的に均整がとれたものとする。
	建築設備	◎屋外階段、バルコニー等は、建築物本体と一体的に均整がとれたものとする。
	材料	◎金属やハーフミラーなど、光を強く反射する材料を外壁の全面に均一に使用しない。ただし、ソーラーパネルなど環境負荷の低減に資するものについては、この限りではない。
色彩	外壁	◎建築物の基調となる外壁の色彩は、マンセル値による彩度6以下、無彩色は明度3以上とする。ただし、着色していない石材、木材（焼き杉板等を含む）、漆喰壁、金属材、ガラス材等の材料によって仕上げられる部分の色彩、又は外壁の見付面積の5分の1未満の範囲内で使用される部分の色彩はこの限りでない。
	屋根	◎勾配屋根を設ける場合は、マンセル値による彩度4以下、無彩色は明度3以下とする。ただし、建築物と一体的にデザインする場合、もしくは無釉の和瓦又は銅板によるものの色彩はこの限りではない。

※「◎」は必ず守る基準。ただし、良好な景観の形成に支障がないと市長が認める場合は、この限りではありません。

「○」は何らかの工夫や配慮が必要な基準

- 敷地内における建築位置は、前面道路からできる限り壁面を後退させ、周囲に与える威圧感を軽減し、まちなみにゆとりを与えるよう努める。
- 道路に面して垣、柵又は塀を設ける場合は、建築物及び周囲の景観との調和に配慮するとともに、歩行者に対して圧迫感や閉塞感を与えないよう努める。
- 周囲の景観との調和に配慮した形態とするよう努める。
- 外壁の形態、色彩、仕上げ材等を工夫し、均一で閉塞感のある壁面としないよう努める。
- 屋上に設備を設ける場合は、ルーバーで覆うなど道路などの公共空間から見えないよう努める。
- 室外機、配管設備などは、設置方法や色彩の工夫、周りを囲むなどにより過度な露出を避けるよう努める。

- 建築材料は、汚れが目立ちにくく、色あせの少ないものを使用するよう努める。
- 建物の外壁に使用する色数はできる限り少なくし、全体としてのバランスを損ねないよう努める。

※「○」は何らかの工夫や配慮が必要な基準。良好な景観の形成のために「協力」を求めている基準です。「強制」ではありませんが、地域の実情に応じて創意工夫を凝らしてください。

「・」は推奨する基準

- ・周囲の景観に対して悪影響を与えない高さとするのが望ましい。ただし、医療法に規定する病院及び工業専用地域内で行われるものに関しては、この限りではない。
- ・屋根は、可能な限り勾配を設けるのが望ましい。
- ・建築物の機械設備、ガブ置き場等は、外から見えないような位置に設置するのが望ましい。
- ・アンテナ類は、景観に配慮しつつ可能な限り共有化を図るのが望ましい。
- ・特に、マンセル値による色相がR、Y R系以外の色を使用する場合は、彩度4以下とすることが望ましい。

※「・」は推奨する基準。あくまでも、良好な景観の形成のため「推奨」する項目です。

◆ 工作物の建設等

(1) 届出の対象となる行為

市街地ゾーンにおける工作物の建設等のうち、良好な景観の形成に影響を与えると考えられる次のいずれかに該当する行為を届出の対象とします。

行為の種類	届出の対象となる行為
工作物の新設、増築、改築又は移転	<ul style="list-style-type: none"> ①柵、塀、擁壁その他これらに類するもの。 ②煙突。 ③アンテナ、鉄筋コンクリート造の柱、鉄柱その他これらに類するもの。 ④記念塔、装飾塔その他これらに類するもの。 ⑤彫像その他これらに類するもの。 ⑥高架水槽、サイロ、物見塔。 ⑦汚水処理施設、廃水処理施設、ごみ焼却施設その他これらに類するもの。 ⑧メリーゴーランド、観覧車、コースター、ウォーターシュート、昇降機その他これらに類するもの。 ⑨アスファルトプラント、コンクリートプラント、クラッシャープラントその他これらに類する製造施設。 ⑩石油、ガス、LPG、穀物、飼料等を貯蔵する施設その他これらに類する施設 ⑪電気供給のための電線路、有線電気通信のための線路又は空中線系 ⑫その他市長が特に必要と認めるもの。
外観変更	<ul style="list-style-type: none"> ・上記の各規定に該当する工作物で、外観変更に係る部分の見付面積の合計が 1/2 を超えるもの。
適用除外	<ul style="list-style-type: none"> ・行為後の工作物の高さが 5m以下のもの。 ・①は、地盤面からの高さが 2m以下かつ長さが 10m以下のもの。 ・③は、地盤面からの高さが 15m以下のもの。 ・⑪は、高さが 15m以下のもの。

(2) 景観形成基準

市街地ゾーンにおいて届出の対象となる行為に関する景観形成基準は次のとおりです。基準は3段階に分けていますので、地域の実情に応じて創意工夫を凝らして下さい。

なお、市街地ゾーンにふさわしい一体的な景観の形成を図るため、前項の規定により届出の対象とならない行為についても、できる限り本基準に適合するよう努めてください。

「◎」は必ず守る基準 「○」は何らかの工夫や配慮が必要な基準 「・」は推奨する基準

項目	市街地ゾーンの景観形成基準
敷地内における位置	○周囲の景観に悪影響を与えない位置とするよう努める。
外構・緑化措置	・道路等の公共空間や周辺敷地との境界部には、樹木や花木等を用いて緑化することが望ましい。 ○特に、巨大、単調、圧迫感を与えるような工作物の場合は、できるかぎり樹木等による遮へいに努める。 ○道路に面して垣、柵又は塀を設ける場合は、緑化や色彩、壁面形状等を工夫し、単調で均一とならないよう努める。
高さ	○背景となる山並みの稜線を分断するなど、周囲の景観に対して悪影響を与えない高さとするよう努める。
形態	○周囲の景観との調和に配慮した形態となるよう努める。 ○建築物と一体に建設を行う場合は、建築物本体の形態や意匠と調和するよう努める。 ・外部に設ける配管類は外壁面に露出させないことが望ましい。 ○道路に面して擁壁を設ける場合は、擁壁面を緑化する、擁壁と道路との間に植栽帯を設ける、擁壁面の形状に変化をつけるなどの工夫に努める。 ・アンテナ類は、設置場所を工夫する、できる限り共有化を図るなど、景観に配慮することが望ましい。
色彩	◎地域の景観を際立たせるもの、地域のシンボルとして必要と判断されるもの等以外の色彩は、当該ゾーンの建築物の基準に準じる。ただし、法令により他の色彩を用いることが規定されている場合はこの限りでない。
材料	○汚れが目立ちにくく、色あせの少ないものを使用するよう努める。

※ただし、良好な景観の形成に支障がないと市長が認める場合は、この限りではありません。

◆ その他の行為

(1) 届出の対象となる行為

景観法施行令第 4 条に定めるもののうち、本市における良好な景観の保全又は形成のために重要と考えられる以下の行為について、届出の対象とします。

(自然景観保全ゾーン、市街地ゾーン、ふくちやま景観重点ゾーンについて共通です。)

行為の種類	届出の対象となる行為
土地の開墾、土砂の採取、形質の変更	◆当該行為に係る区域の面積が 1,000 m ² を超えるもの。 ◆当該行為に伴い、地盤面からの高さが 5m を超え、かつ、長さが 10m を超える法面又は擁壁を生じるもの。
屋外における土石、廃棄物(※1)再生資源(※2)その他の物件の堆積	◆堆積する高さが 3m を超え、かつ、当該堆積に係る土地の区域の面積が 1,000 m ² を超えるもの。ただし、当該行為に係る期間が 60 日以内のものは除く。
特定照明(※3)	◆届出の対象となる建築物及び工作物の形態・意匠を演出するため、その外観に対して行う照明で、期間が 60 日を超えるもの。 ◆道路等の公共空間から容易に見える位置にある歴史・文化的に価値の高い建築物その他これらに類する工作物又は物件の形態・意匠を演出するため、その外観に対して行う照明で、期間が 60 日を超えるもの。

(※1) 廃棄物の処理及び清掃に関する法律(昭和 45 年法律第 137 号)第 2 条第 1 項に規定する廃棄物

(※2) 資源の有効な利用の促進に関する法律(平成 3 年法律第 48 号)第 2 条第 4 項に規定する再生資源

(※3) 夜間において公衆の観覧に供するため、一定の期間継続して建築物、工作物その他物件(内にあるもの及び屋外広告物法第 2 条第 1 項に規定する屋外広告物を除く)の外観について行う照明

(2) 景観形成基準

その他として届出の対象となる行為に関する景観形成基準は次のとおりです。基準は 3 段階に分けていますので、地域の実情に応じて創意工夫を凝らして下さい。

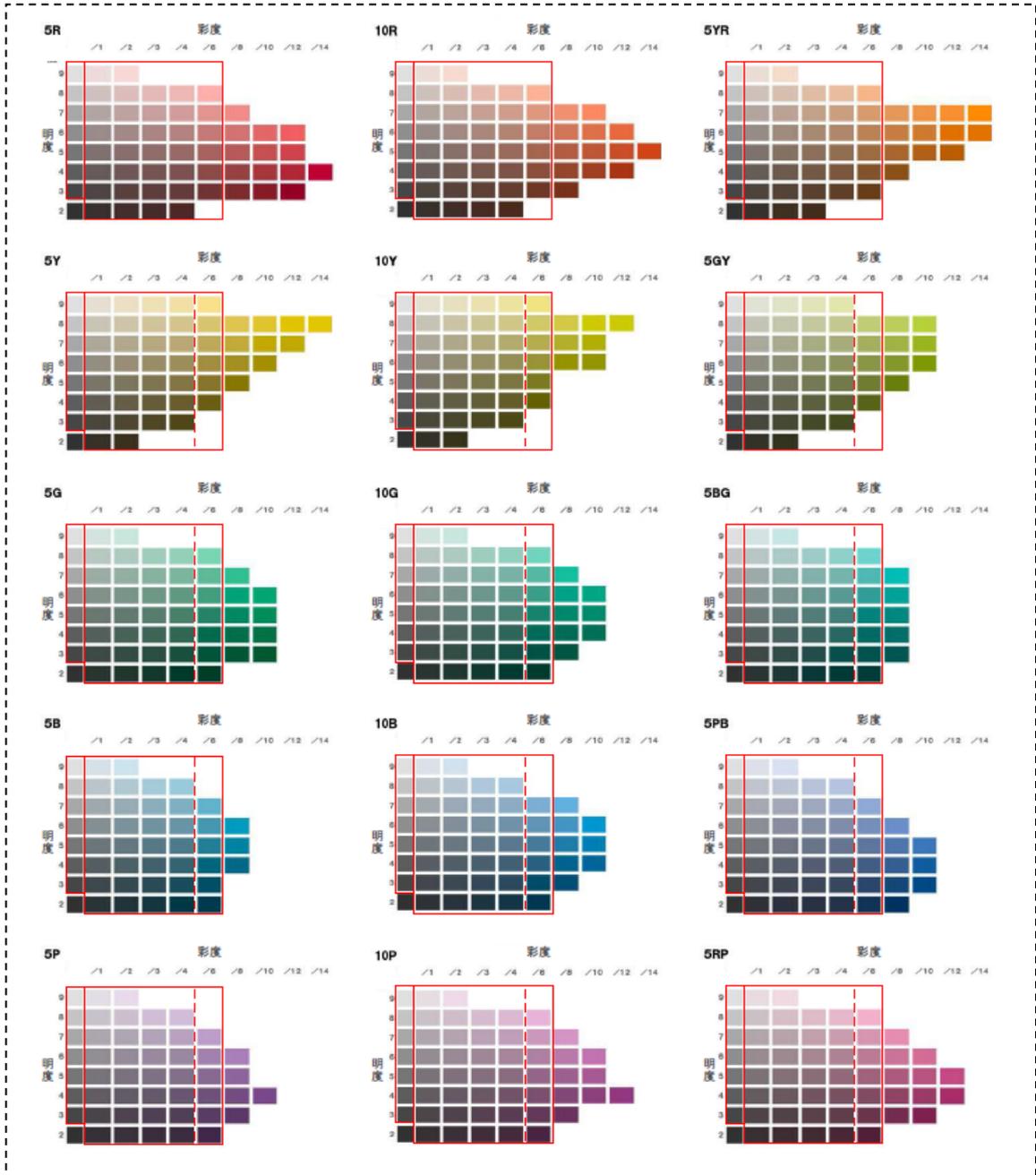
ただし、前項の規定により届出の対象とならない行為についても、できる限り本基準への適合を図ることが望ましいと考えます。

「◎」は必ず守る基準 「○」は何らかの工夫や配慮が必要な基準 「・」は推奨する基準

行為の種類	景観形成基準
土地の開墾、土砂の採取、鉱物の掘採、その他土地の形質の変更	○当該行為に係る区域の周囲には、植栽又は景観に配慮した塀を設けるなど、道路等の公共空間からの遮へい措置に努める。 ○道路等の公共空間から容易に見える位置に長大な法面や擁壁が生じる場合は、法面や擁壁面を緑化し、又は、その前面に植栽を施すよう努める。 ・行為後に自然環境を復元する際には、その地域の植生に適した樹種を植栽することが望ましい。
屋外における土石、廃棄物、再生資源、その他の物件の堆積	○道路等の公共空間から目立たないよう、植栽又は景観に配慮した塀等による遮へい措置に努める。 ○堆積する高さはできる限り低くし、また、整然と積み上げ、敷地周辺に圧迫感や危険性を与えないように努める。
特定照明	○周辺の住環境や交通環境、生態系等に対して光害(※1)とならないよう努める。 ○光源の種類、照明方法、明るさ、投光時間等について十分に検討し、照明の目的や周辺の景観特性に合ったものとなるよう努める。

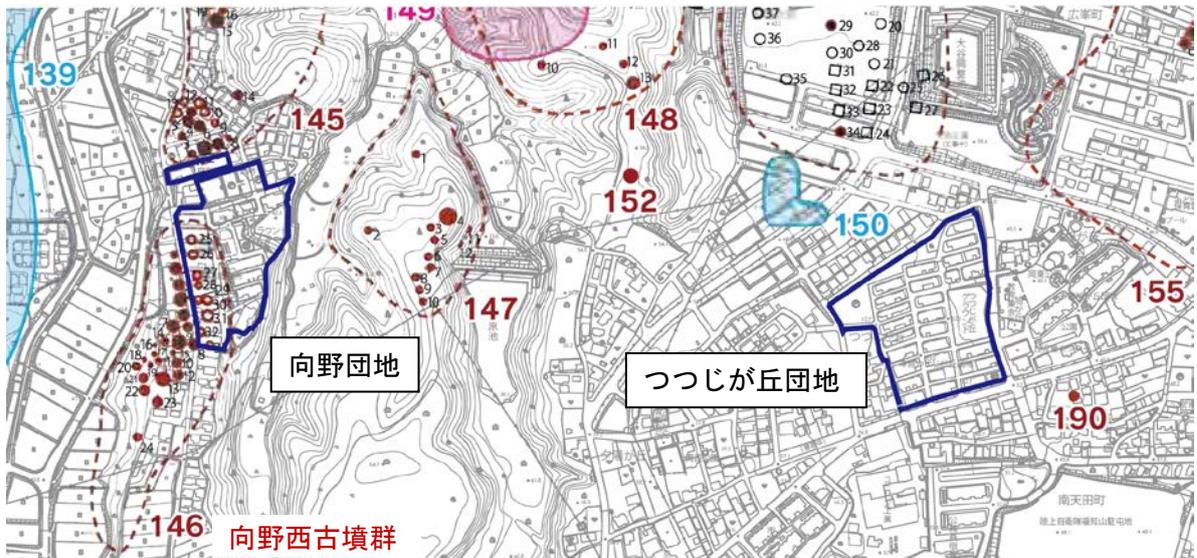
(※1) 良好な「照明環境」の形成が、漏れ光(照明器具から照射される光で、その目的とする照明対象の範囲外に照射される光)によって阻害されている状況、又は、障害光(光の量もしくは方向等によって、人の活動や生物等に悪影響を及ぼす光)による悪影響を言います。[「光害対策ガイドライン/環境省」より]

参考：市街地ゾーンの色彩基準



④ 埋蔵文化財

- ・向野団地敷地内には下図の通り「向野西古墳」が確認できる。



参考：福知山市遺跡地図

◆向野西古墳群遺跡一覧（向野団地敷地内のみ）

番号	名称	種別	所在地	遺跡の概要	出土品	立地	時代	現状
25	向野25号墳	円墳	篠尾矢見所	08年発掘、径10.5m・高3.5m、木棺直葬	—	丘陵頂	古墳	消滅
26	向野26号墳	円墳	篠尾矢見所	08年発掘、径10m・高0.8m、主体部削平？	—	丘陵頂	古墳	消滅
27	向野27号墳	円墳	篠尾矢見所	08年発掘、径6m、削平	—	丘陵腹	古墳	消滅
28	向野28号墳	円墳	篠尾矢見所	02年発掘、径16m・高3m、木棺直葬	須恵器・鉄鏃・刀子・樹皮製品	丘陵腹	古墳	消滅
29	向野29号墳	円墳	篠尾矢見所	08年発掘、径8m・高1.6m、木棺直葬	鉄斧・工具類・刀子・鉄鏃	丘陵腹	古墳	消滅
30	向野30号墳	円墳	篠尾矢見所	08年発掘、径10m・高2m、木棺直葬	—	丘陵腹	古墳	消滅
31	向野31号墳	円墳	正明寺向野	08年発掘、12m・2.7m、木棺直葬	刀子	丘陵腹	—	消滅
32	向野32号墳	円墳	正明寺向野	08年発掘、10m・2.2m、木棺直葬×2	須恵器・鉄鏃・刀子	丘陵腹	—	消滅
33	向野33号墳	円墳	正明寺向野	08年発掘、8.6m・1.6m、木棺直葬	須恵器・刀子	丘陵腹	—	消滅

参考：福知山市遺跡一覧

福知山市教育委員会事務局生涯学習課文化財保護係聴取事項（H29.12.11）

- ・向野団地、つつじが丘団地どちらも調査済みのため届出は不要とのこと。

⑤ 緑化計画

- ・「京都府地球温暖化対策条例」の中で、一定規模以上の敷地において、新築又は改築をする際、建築物上と地上部の両方に一定面積以上の緑化が義務付けられている。団地の建替を行った場合、つつじが丘団地、向野団地ともに本制度の対象となることが想定される。
- ・緑化計画書の提出、緑化工事完了の届出が必要。

※相談・受付窓口は京都府中丹西土木事務所建築住宅室となっている。

(1) 制度の対象となる地域（特定緑化地域）とは

■地域指定（平成28年5月改訂）

市 町 名	特定緑化地域に含まれる区域
福知山市、舞鶴市、宇治市、亀岡市、城陽市、向日市、長岡京市、八幡市、京田辺市、南丹市、木津川市、大山崎町、久御山町、井手町、精華町	市街化区域（都市計画法（昭和43年法律第100号）第7条第1項の規定による市街化区域）

(2) 届出の対象となる行為とは

- ・届出の対象となる行為は、敷地面積が1,000㎡以上の建築物の新築及び改築（特定緑化建築物）。
- ・なお、届出は建築確認申請の提出予定日の30日前までに所管の窓口へ提出する必要がある。

(3) 緑化面積の基準

- ・緑化面積は、地上部と建築物上に区分して定められており、緑化必要面積は、地上部、建築物上それぞれの緑化基準により算出される緑化面積の合計以上の面積となる。
- ・緑化は、植栽、花壇その他緑化のための施設及び樹木やこれらに付随して設けられる園路、土留その他の施設により行う。

① 地上部における緑化面積の基準

- ・敷地内の地上部では、次のア又はイによって算出される面積のうち小さいほうの面積以上の緑化面積を確保する必要がある。

$$\text{ア 地上部の緑化面積} = (\text{敷地面積} - \text{建築面積}) \times 15\%$$

$$\text{イ 地上部の緑化面積} = \{ \text{敷地面積} - (\text{敷地面積} \times \text{建ぺい率} \times 0.8) \} \times 15\%$$

② 建築物上における緑化面積の基準

- ・建築物上（建築物の屋上、壁面又はベランダ等）では、次によって算出される面積以上の緑化面積を確保する必要がある

$$\text{建築物上の緑化面積} = \text{屋上面積} \times 20\%$$

③ 地上部と建築物上の緑化基準面積の振替

- ・地上部において必要とされる緑化面積を確保することが困難な特別な理由がある場合は、必要とされる緑化面積のうち緑化が困難な面積相当分を当該建築物上に振り替えることができる。逆に、建築物上において必要とされる緑化面積を確保することが困難な特別な理由がある場合は、必要とされる緑化面積のうち緑化が困難な面積相当分を当該地上部に振り替えることができる。

④ 太陽光発電装置の取り扱いについて

- ・太陽光発電装置を設置する場合は、当該装置のパネル等に係る面積を緑化面積に算入することができる。なお、この場合の面積算出方法は、パネル等の水平投影面積とする。

参考：緑化計画の手引き書（京都府）

⑥ 重要開発調整池

- ・「災害からの安全な京都づくり条例」の第18条第2項及び災害からの安全な京都づくり条例施行規則第7条第1項に重要開発調整池が規定されており、下記の①～⑤全ての項目に該当する場合のみ、届出が必要（重要開発調整池の設置が必要）である。

- | |
|---|
| ① 知事管理の一級河川又は二級河川の流域で行う開発行為であること。 |
| ② 開発面積が1 ha 以上であること。 |
| ③ 開発行為により雨水流出量の増加をもたらすこと。 |
| ④ 開発行為により下流地域において、浸水による被害を発生させる可能性が高まると認められること。 |
| ⑤ 開発行為が適用除外規定に該当しないこと。 |

- ・雨水の流出量の増加については下記の流出係数に各土地利用面積を乗じたものの総和を全体面積で除して求める。

土地の種類	流出係数	土地利用の参考例
雨水の浸透が非常に少ない土地	0.9	建物、アスファルトやコンクリートで舗装された道路・駐車場等（排水性舗装を含む）、人工法面（張りコンクリート、防草シート等）、太陽光パネル、調整池や河川等の水面を有するもの等
雨水の浸透が少ない土地	0.8	公園、ゴルフ場、グラウンド、碎石等で舗装された道路・駐車場等、人工法面（緑化）、芝地等
雨水の浸透が多い土地	0.7	水田、山地等
雨水の浸透が非常に多い土地	0.6	畑、原野等

参考：重要開発調整池に関する技術的基準 同解説

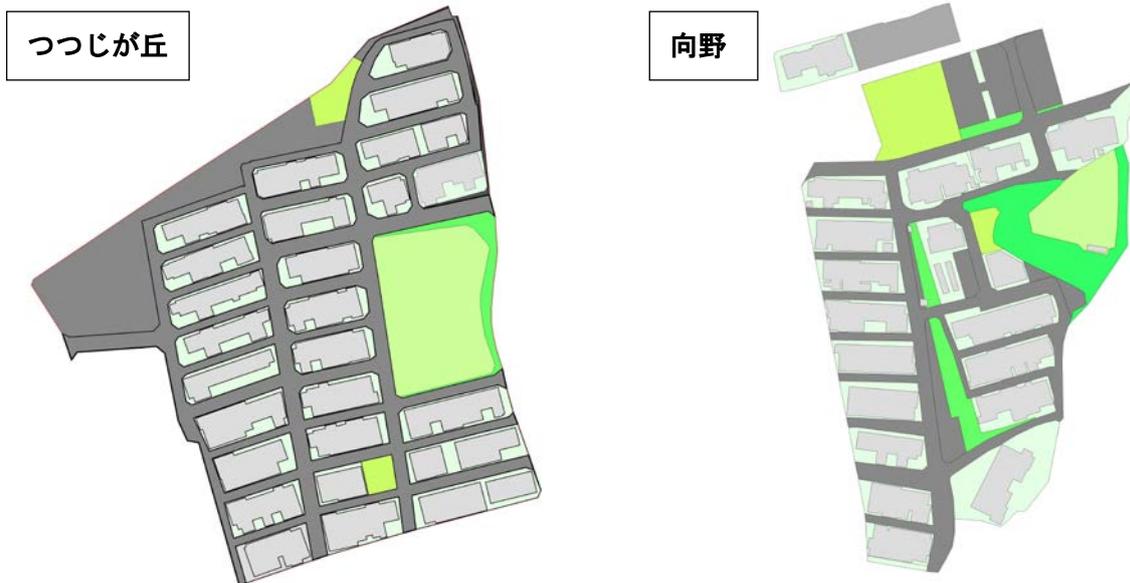
京都府中丹西土木事務所聴取事項（H29.12.6、12.15）

- ・つつじが丘団地の計画においては上記の①②⑤については該当する可能性が高いだろう。
- ③④については、開発前後の土地利用によって変わるだろう。既存と開発後の土地利用の流出係数を比較し、増加しなければ重要開発調整池の設置は不要。

◆ 重要開発調整池の設置の要否に係る、土地利用の検討

- ・重要開発調整池の設置の要否を判断する項目に、開発行為による雨水流出量の増加をもたらすことが挙げられている。
- ・雨水流出の増減を判断する基準となる、現在のつつじが丘、向野の流出係数を概算する。
- ・前項に掲載の「土地種類別の流出係数の一覧表」を参考に、現況の航空写真より判断し、流出係数 0.9 に分類される土地利用をグレー系統に、流出係数 0.8 に分類される土地利用をグリーン系統に色分け。その際、安全側をみて、流出係数が小さくなるよう設定。

(ex.建物周りは芝地として計上しているが、実際には一部コンクリート舗装の部分もある)



グレー系統⇒流出係数 0.9 グリーン系統⇒流出係数 0.8

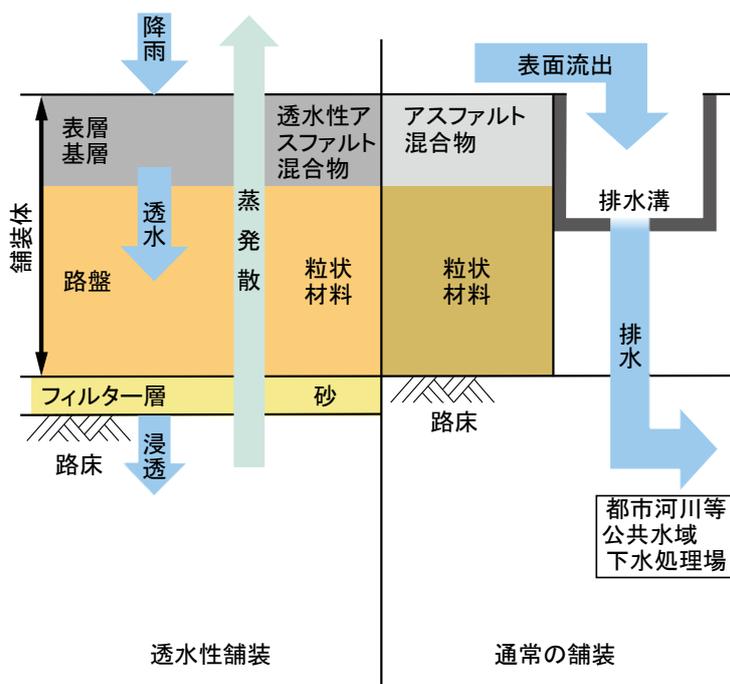
土地利用		土地利用別流出係数	つつじが丘		向野	
			面積 (㎡)	合計面積 (㎡)	面積 (㎡)	合計面積 (㎡)
少ない雨水が浸透しない土地	建物	0.9	7,324.12	16,394.71	4,999.56	10,855.33
	アスファルトやコンクリートで舗装された道路、駐車場等(保水性舗装含)	0.9	8,985.99		5,271.59	
	人口法面(張りコンクリート、防草シート等)	0.9	84.60		584.18	
雨水の浸透が少ない土地	公園	0.8	384.82	6,124.62	1,050.70	6,695.96
	グラウンド	0.8	2,233.19		815.09	
	人口法面(緑化)	0.8	334.79		1,685.54	
	芝地	0.8	3,171.82		3,144.63	
合計		—	22,519.33		17,551.29	
流出係数			0.873		0.862	

- ・雨水流出係数は現状では、つつじが丘で0.862、向野で0.873となっている。これらの数値以下とするには「雨水の浸透が少ない土地（流出係数0.8）」を、現状よりも多く確保する必要がある。
- ・「雨水の浸透が少ない土地（流出係数0.8）」はつつじが丘で約6,200㎡、向野で6,700㎡となっており、それぞれこれらの面積以上確保する必要がある。

(参考)

- ・「雨水の浸透が少ない土地（流出係数0.8）」を確保するには開発条件となる開発地面積の3%以上の公園緑地、「京都府地球温暖化対策条例に基づく建築物等の緑化促進制度」で定められた緑化面積では不足するため、開発条件としてあげられた、戸当たり1台分の駐車場とその車路部分の透水性舗装化（市営住宅敷地部分）が有効な手段となる。
- ・ただしその場合、透水性舗装に係る費用を別途見込んでおく必要がある。

◆ 透水性舗装と通常の舗装の仕組みの違い



(3) 開発条件

開発行為の許可基準（京都府都市計画法開発許可申請の実務（Ver. 3.0）より抜粋）

項目	規制等																																																																	
<p>道路の基準</p>	<p>○道路構造</p> <ul style="list-style-type: none"> 道路の断面勾配は、9%以下であること。ただし、地形等によりやむを得ない場合は、小区間に限り、12%以下とすることができる。 <p>○道路の排水施設</p> <ul style="list-style-type: none"> 道路には、雨水等を有効に排出するため必要な側溝、街渠その他適当な施設がもうけられていること。 <p>○道路の配置</p> <ul style="list-style-type: none"> 住宅地における街区の長辺は80mから120mを標準とする。 3ha未滿の住宅地を開発する場合、開発区域内に設置される主要な道路の有効幅員は6m以上。 <p>○開発区域外道路との接続</p> <ul style="list-style-type: none"> 開発区域外の道路（幅員4m以上の既存道路）に接続する道路は、2路線以上とし、そのうち1路線は主要道路となるように計画すること。 開発区域外の道路の幅員は主として住宅の建築の用に供する目的で行なう開発行為にあつては6.5m。 <p>○袋路状の道路の禁止</p> <ul style="list-style-type: none"> 開発区域内の道路は、両端を他の道路に接続させなければならないため、袋路状道路は禁止されている。 ただし、道路の終端に、円形（回転半径6m以上）、T字形、ト字形の回転広場が設けられ、かつ有効幅員1.5m以上の避難通路が設けられている場合はその限りでない。 また、P字形の道路形状は、転回広場の役割を果たす袋路状道路とみなすため、ループ部分には避難通路を配置すること。 <div data-bbox="435 1182 1398 1406"> <p>円形 T字形 ト字形 P字形</p> <p>（単位：メートル）</p> <table border="1" data-bbox="994 1429 1398 1615"> <thead> <tr> <th>交差道路の幅員</th> <th>4メートル以上 6メートル未満</th> <th>6メートル以上 9メートル未満</th> <th>9メートル以上 11メートル未満</th> <th>11メートル以上</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>4メートル以上</td> <td>4.0</td> <td>4.0</td> <td>4.0</td> <td>4.0</td> </tr> <tr> <td>6メートル未満</td> <td>3.0</td> <td>3.0</td> <td>3.0</td> <td>3.0</td> </tr> <tr> <td>6メートル以上</td> <td>3.0</td> <td>3.0</td> <td>3.0</td> <td>3.0</td> </tr> <tr> <td>9メートル未満</td> <td>4.0</td> <td>5.0</td> <td>5.0</td> <td>5.0</td> </tr> <tr> <td>9メートル以上</td> <td>3.0</td> <td>4.0</td> <td>4.0</td> <td>4.0</td> </tr> <tr> <td>11メートル未満</td> <td>3.0</td> <td>3.0</td> <td>3.0</td> <td>3.0</td> </tr> <tr> <td>11メートル以上</td> <td>4.0</td> <td>5.0</td> <td>6.0</td> <td>6.0</td> </tr> <tr> <td>11メートル未満</td> <td>3.0</td> <td>4.0</td> <td>5.0</td> <td>5.0</td> </tr> <tr> <td>11メートル以上</td> <td>3.0</td> <td>3.0</td> <td>4.0</td> <td>4.0</td> </tr> <tr> <td>11メートル以上</td> <td>4.0</td> <td>5.0</td> <td>6.0</td> <td>8.0</td> </tr> <tr> <td>11メートル以上</td> <td>3.0</td> <td>4.0</td> <td>5.0</td> <td>6.0</td> </tr> <tr> <td>11メートル以上</td> <td>3.0</td> <td>3.0</td> <td>4.0</td> <td>5.0</td> </tr> </tbody> </table> <p>上段：θ≦60度 中段：60度<θ<120度 下段：θ≧120度 θ：交差、接続又は屈曲により生じる街角の内角</p> </div>	交差道路の幅員	4メートル以上 6メートル未満	6メートル以上 9メートル未満	9メートル以上 11メートル未満	11メートル以上	4メートル以上	4.0	4.0	4.0	4.0	6メートル未満	3.0	3.0	3.0	3.0	6メートル以上	3.0	3.0	3.0	3.0	9メートル未満	4.0	5.0	5.0	5.0	9メートル以上	3.0	4.0	4.0	4.0	11メートル未満	3.0	3.0	3.0	3.0	11メートル以上	4.0	5.0	6.0	6.0	11メートル未満	3.0	4.0	5.0	5.0	11メートル以上	3.0	3.0	4.0	4.0	11メートル以上	4.0	5.0	6.0	8.0	11メートル以上	3.0	4.0	5.0	6.0	11メートル以上	3.0	3.0	4.0	5.0
交差道路の幅員	4メートル以上 6メートル未満	6メートル以上 9メートル未満	9メートル以上 11メートル未満	11メートル以上																																																														
4メートル以上	4.0	4.0	4.0	4.0																																																														
6メートル未満	3.0	3.0	3.0	3.0																																																														
6メートル以上	3.0	3.0	3.0	3.0																																																														
9メートル未満	4.0	5.0	5.0	5.0																																																														
9メートル以上	3.0	4.0	4.0	4.0																																																														
11メートル未満	3.0	3.0	3.0	3.0																																																														
11メートル以上	4.0	5.0	6.0	6.0																																																														
11メートル未満	3.0	4.0	5.0	5.0																																																														
11メートル以上	3.0	3.0	4.0	4.0																																																														
11メートル以上	4.0	5.0	6.0	8.0																																																														
11メートル以上	3.0	4.0	5.0	6.0																																																														
11メートル以上	3.0	3.0	4.0	5.0																																																														
<p>公園の基準</p>	<ul style="list-style-type: none"> 開発区域に、面積の合計が開発区域の面積の3%以上の、公園、緑地又は広場が設けられていること。 公園緑地又は広場のうち必要なものを1～2箇所程度にまとめること。 <p>⇒基準となる3%以上については提供公園だけでなくプレイロットや緑地でもよい。原則として、各工区でそれぞれの工区面積（開発面積の該当工区部分の面積）の3%以上必要。ただし、周辺に大きな公園があることも勘案し、3%以上という数字は協議事項となる。協議の内容によっては、3%にまとめた公園を1箇所つくることでもよいという判断もありえる。また、要求水準などで計画が担保されるならば、後期工区での整備でもよいとなる可能性もある。協議のタイミングとしては、下案を作った段階で行うのが適切だろう。（京都府中丹西土木事務所（H29.12.6））</p>																																																																	

<p style="text-align: center;">消防水利 の基準</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・消防水利は、消防法（昭和 23 年法律第 186 号）第 20 条第 1 項の規定による勧告に係る基準に適合するものでなければならないほか、次の各号によらなければならない。 ・貯水そうは、原則として地下式とし、鉄筋コンクリート造等漏水のおそれのない構造とすること。 ・消防水利である池沼、河川等は常時使用し得るよう配慮し、危険防止のため耐久性の材料で防護策を設けること。 <p>【消防法第 20 条第 1 項の規定による勧告に係る基準】</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 消防水利とは、次に例示するもので指定されたものをいう。 例 消火栓、私設消火栓、防火水槽、プール、河川、池、海、井戸、下水道等 2 消防水利の必要能力 <ol style="list-style-type: none"> (1) 常時貯水量 40 m³以上または、取水可能水量が 1 m³/分以上かつ 40 分以上連続給水能力のあること。 (2) 消火栓は呼称 65mm の口径のもので、直径 150mm 以上の管に取り付けられていること。ただし、管網の一端が 180m 以下となるよう配管されているときは 75mm 以上とすることができる。 3 消防水利の配管 <ul style="list-style-type: none"> ・市街地又は密集地の防火対象物から一つの消防水利に到る距離が次表の数値以下となるように配置すること。 <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th style="width: 33%;">用途地域</th> <th style="width: 33%;">構造率平均風速 構造率2/3以上で年間平均 風速が4.0メートル/秒未 満のもの</th> <th style="width: 33%;">その他</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業地域、工業地域</td> <td>100 メートル</td> <td>80 メートル</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>120 メートル</td> <td>100 メートル</td> </tr> </tbody> </table> <p>消防水利の配置は消火栓のみに偏することのないように考慮すること。</p> <ol style="list-style-type: none"> 4 消防水利は次の各号に適合するものでなければならない。 <ol style="list-style-type: none"> (1) 地盤面からの落差が 4.5m 以下 (2) 取水部分の水深が 0.5m 以上 (3) 消防ポンプ自動車容易に部署できること (4) 吸管投入口の大きさは一辺が 60cm または直径が 60cm 以上 <p>⇒つつじが丘団地については、現状の配管経路・消火栓の位置のままでは 3,000 m²を超える開発は不可。開発にあたり配管・消火栓の位置を変更する場合、どのような計画にすべきかあらためて協議することになる。・消火栓の数は、地元の自主防災組織が防災訓練で使っているため、現状の設置数を維持することが望ましい。向野団地については、給水管の管径が向野団地敷地外北部分で 150mm 未満となっているため、開発を行なう際は、当該部分（団地敷地外）からの水道管の引きなおしが必要。（福知山市消防本部警防課（H29.12.13））</p>	用途地域	構造率平均風速 構造率2/3以上で年間平均 風速が4.0メートル/秒未 満のもの	その他	商業地域、工業地域	100 メートル	80 メートル	その他	120 メートル	100 メートル
用途地域	構造率平均風速 構造率2/3以上で年間平均 風速が4.0メートル/秒未 満のもの	その他								
商業地域、工業地域	100 メートル	80 メートル								
その他	120 メートル	100 メートル								
<p style="text-align: center;">排水施設に 関する基準</p>	<p>○排水施設</p> <ul style="list-style-type: none"> ・排水施設は、その排除すべき雨水及び汚水（以下「排水」という。）その他の地表水を自然流下によって排除できるよう設けなければならない。 <ol style="list-style-type: none"> 1 排水計画の流水量の算定は、次の各号に掲げる公式および数値を用いて行うものとし、関係土地に湧水等がある場合には、実状に応じこれを加算して定めなければならない。 <ol style="list-style-type: none"> (1) 雨水の計画流出量 $Q = 0.2778 \times f \times r \times A \times G$ <p style="margin-left: 40px;">Q は計画流出量 m³/sec r は降雨強度 20 mm / 15 min = 80 mm / h (ただし、宅地造成等規制法による規制区域はその基準による。)</p> <p style="margin-left: 40px;">f は流出係数 0.8 A は集水面積 km² G は土砂混入率 (1+ 0.1) ただし傾斜地のみ</p> 									

(2) 汚水の計画流出量

$$Q_s = \frac{1}{864 \times 10^6} \times p \times q_s \times 1.5$$

Q_s は計画流出量 m^3/sec

p は排水人口 人

q_s は一人当り計画汚水量 250 $l/日$ 以上で、市町長の指示する数値

住宅地以外の場合は、予定建築物の用途又は規模等に応じて想定される計画使用水量を勘案して算出すること

(3) 前項の排水の計画流出量に基づく計画流下量は、次に掲げるマンニングの公式およびその数値により定めなければならない。この場合において下水の流速は污水管渠にあつては、毎秒0.6m以上2.5m以内、雨水管渠にあつては0.8m以上2.5m以内とし、各屈曲部には扉形人孔を設け、落差部には階段人孔を設ける等流水の円滑な流出を阻害しないよう留意しなければならない。

$$Q = V \times WA$$

$$V = \frac{1}{n} \times R^{2/3} \times I^{1/2}$$

$$R = \frac{WA}{WP}$$

Q は下水の計画流下量 m^3/sec

V は流速 m/sec

n は粗度係数

WA は流水の断面積 m^2

I は勾配

R は径深 m

WP は流水の潤辺長 m

2 公共の用に供する下水は、下水道法による基準に適合するものでなければならない。

○放流河川、水路等

・開発行為にともなう流末排水を放流する河川、水路等については、それぞれの管理者、水利権者等と協議を行い公共用水域の水質の保全に関する法律等、関係法令に適合していることを原則とし、次の各号に適合しているものであること。

- 1 河川法による河川はその手続きを終え、許可があつたのち施行すること。なお、普通河川および国有水路は、各市町村の管理規則等の手続きによること。
- 2 河川への排水口の設置は、原則として1カ所とすること。ただし、1カ所に統合することができない場合はこの限りでない。
- 3 放流先の排水能力が不足する場合は、河道改修を原則とするが、やむを得ない場合で、河川、水路管理者と協議のうえ支障のないものは、開発区域内において遊水池その他の施設を設けることができる。
- 4 遊水池その他の施設については、流入する排水は雨水のみとし、当該遊水池その他の施設について責任ある管理者が確定していること。
- 5 内水排除対策については、内水水域で開発行為により内水量の増加、水位上昇および内水水域の面積増加が見込まれる場合は、原則として附近関係者と意見の調整をおこない、この影響を取り除くのに必要な排水ポンプ、その他の施設を配置すること。
- 6 開発区域外に流域をもつ河川および水路の流量の算定にあたっては、開発区域内と同様の計算式を用いること。ただし、一級河川、二級河川はその管理者が決定する断面に従うことを原則とする。
- 7 開発区域内の土砂が河川、水路に流入しないよう必要な箇所に沈砂池を設けること。なお、沈砂池は掘込構造とし、雨水は沈砂池から溢流により河川、水路等に放流するもので溢流部には計画流量の2割増の流量を排水する断面で、60センチメートル以上の余裕高をとり、周辺に安全上の措置を講じたものであること。

	<p>8 溢流部断面の決定は次式により行うこと。</p> $Q = \frac{2}{15} \times C \times \sqrt{2g} \times (2b_o + 3b_u) \times H_o^{3/2}$ <p>C は溢流係数 0.6 g は 9.8m/sec² b_o は断面上幅 b_u は断面下幅 H_o は水深</p> <p>9 河川水路の余裕高 (H) は次によること。 (1) 一級河川、二級河川はH=60cm以上 (2) 計画高水量</p> <table border="0" style="margin-left: 40px;"> <tr> <td>0.05m³/sec以上</td> <td>0.05m³/sec未満</td> <td>H=5cm</td> </tr> <tr> <td>0.10m³/sec以上</td> <td>0.10m³/sec未満</td> <td>H=10cm</td> </tr> <tr> <td>0.10m³/sec以上</td> <td>1.00m³/sec未満</td> <td>H=20cm</td> </tr> <tr> <td>1.00m³/sec以上</td> <td>10.00m³/sec未満</td> <td>H=30cm</td> </tr> <tr> <td>10.00m³/sec以上</td> <td>20.00m³/sec未満</td> <td>H=40cm</td> </tr> <tr> <td>20.00m³/sec以上</td> <td>30.00m³/sec未満</td> <td>H=50cm</td> </tr> <tr> <td>30.00m³/sec以上</td> <td>40.00m³/sec未満</td> <td>H=60cm</td> </tr> </table> <p>10 マニング公式の粗度係数 (n) は次の数値とすること。 側溝 n=0.015 コンクリート護岸で河床コンクリート張り n=0.0225 ブロック護岸で河床コンクリート張り n=0.025 護岸工施行 n=0.030</p> <p>11 この基準によるほか、河川、水路の管理施設の構造は、当該管理者の指示をうけ、河川管理施設等構造令等によること。 ⇒「災害からの安全な京都づくり条例」にて1ha以上の開発を行う場合は、重要開発調整池の設置が義務付けられており、設置基準に該当する場合は調整池を整備すること。(京都市中丹西土木事務所 (H29.12.6))</p>	0.05m ³ /sec以上	0.05m ³ /sec未満	H=5cm	0.10m ³ /sec以上	0.10m ³ /sec未満	H=10cm	0.10m ³ /sec以上	1.00m ³ /sec未満	H=20cm	1.00m ³ /sec以上	10.00m ³ /sec未満	H=30cm	10.00m ³ /sec以上	20.00m ³ /sec未満	H=40cm	20.00m ³ /sec以上	30.00m ³ /sec未満	H=50cm	30.00m ³ /sec以上	40.00m ³ /sec未満	H=60cm
0.05m ³ /sec以上	0.05m ³ /sec未満	H=5cm																				
0.10m ³ /sec以上	0.10m ³ /sec未満	H=10cm																				
0.10m ³ /sec以上	1.00m ³ /sec未満	H=20cm																				
1.00m ³ /sec以上	10.00m ³ /sec未満	H=30cm																				
10.00m ³ /sec以上	20.00m ³ /sec未満	H=40cm																				
20.00m ³ /sec以上	30.00m ³ /sec未満	H=50cm																				
30.00m ³ /sec以上	40.00m ³ /sec未満	H=60cm																				
<p>給水施設に関する基準</p>	<p>・給水施設として新たに水道を布設する場合は、水道法またはこれに準じて定められている条例等の法令による基準に適合し、認可等を受けられるものであること。なお、施設の設計にあたっては、事前に水道事業管理者の指示を受けること。</p>																					
<p>遺跡・文化財等の保存基準</p>	<p>・開発予定区域が文化財に関係する土地、特に埋蔵文化財等の多い地域については、事前に十分調査を行い、できるだけ宅地造成をさけること。 ・やむを得ず文化財が存在する土地を造成する場合には、造成着手前に府、市、町の教育委員会および文化財の所有者、占有者または管理者と十分協議のうえ、調査、保存の方法等必要な事項について協議を行うこと。 ・造成前もしくは造成中に文化財を発見したときは、前項の協議を行うとともに、公園、緑地等として計画をたて、文化財の保護、保存につとめること。 ⇒つつじが丘団地・向野団地は調査済みであるため、届出は不要。(福知山市教育委員会事務局生涯学習課文化財保護係 (H29.12.11))</p>																					
<p>擁壁について</p>	<p>開発行為によって生じるがけ面に擁壁を設置する場合は、「開発行為において設置する擁壁の構造指針」によること。</p>																					

※駐車場の整備台数

駐車場の整備台数については京都府の開発基準には明記されていないため、中丹西土木事務所より、福知山市の開発基準に準拠するようとの指導があった。なお、福知山市の駐車場に関する開発基準は下記の通り。

- ・第2条 八 市長が特に必要と認める事項 ハ 集合住宅等の駐車場

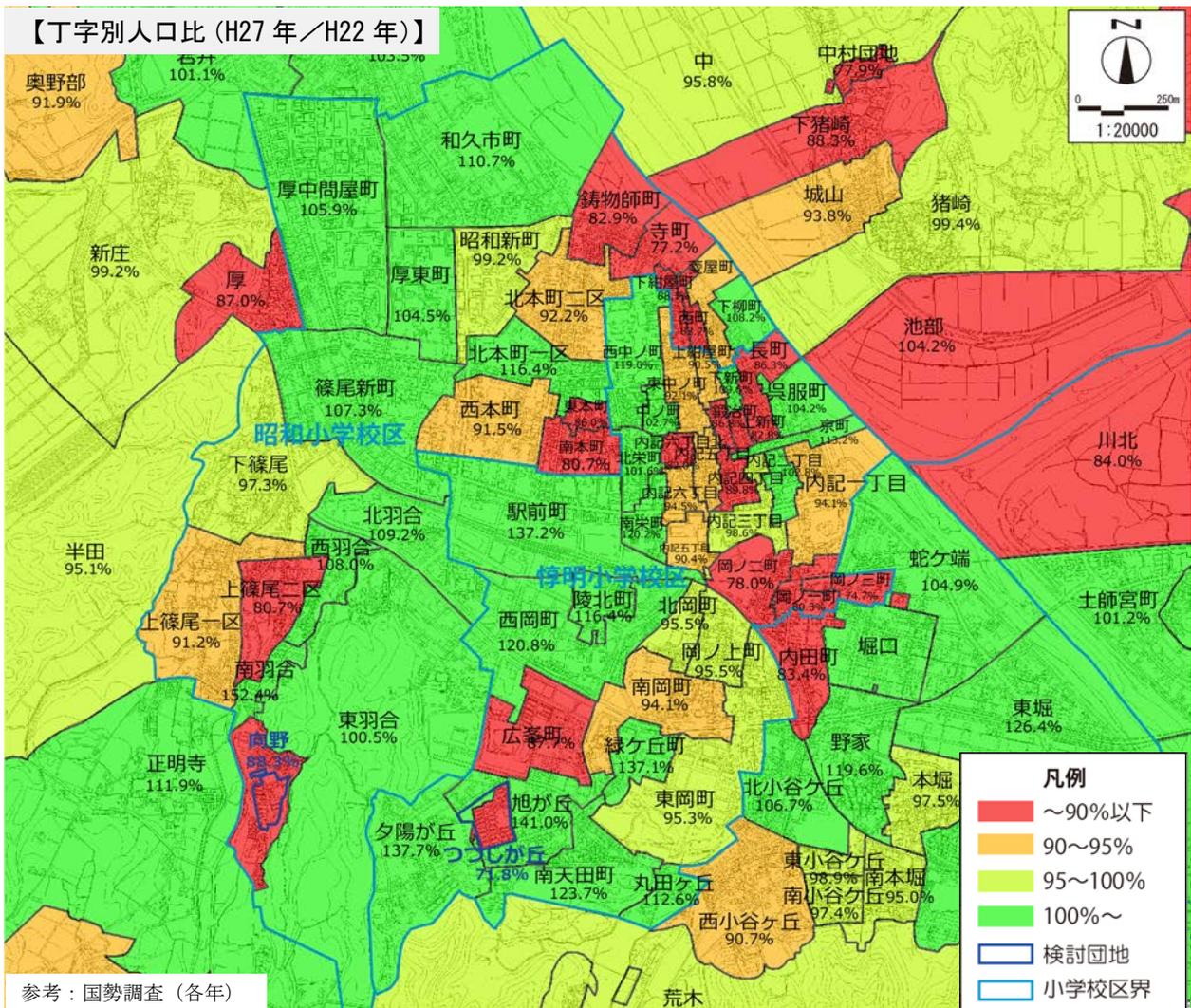
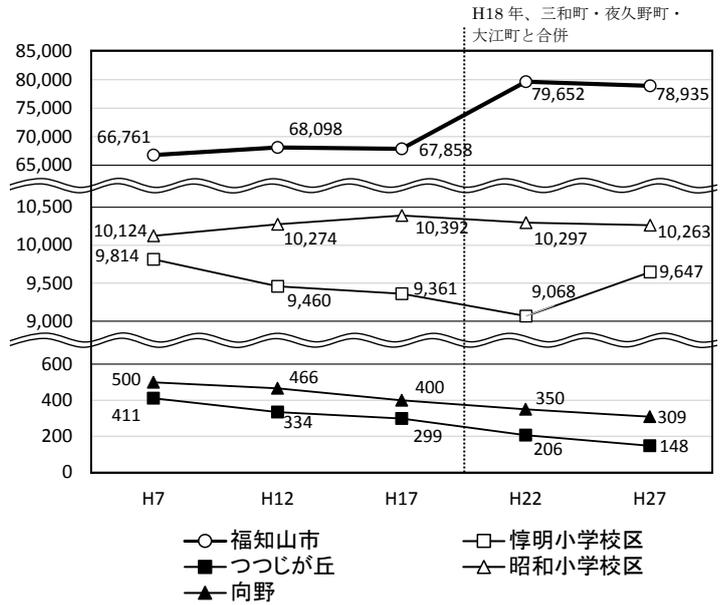
開発にともない、集合住宅等が計画されているときにその駐車場は、入居戸数の戸数分が確保できるよう配置されなければならない。

1-4. 福知山市での需要調査

(1) 周辺地域の人口・世帯等の状況

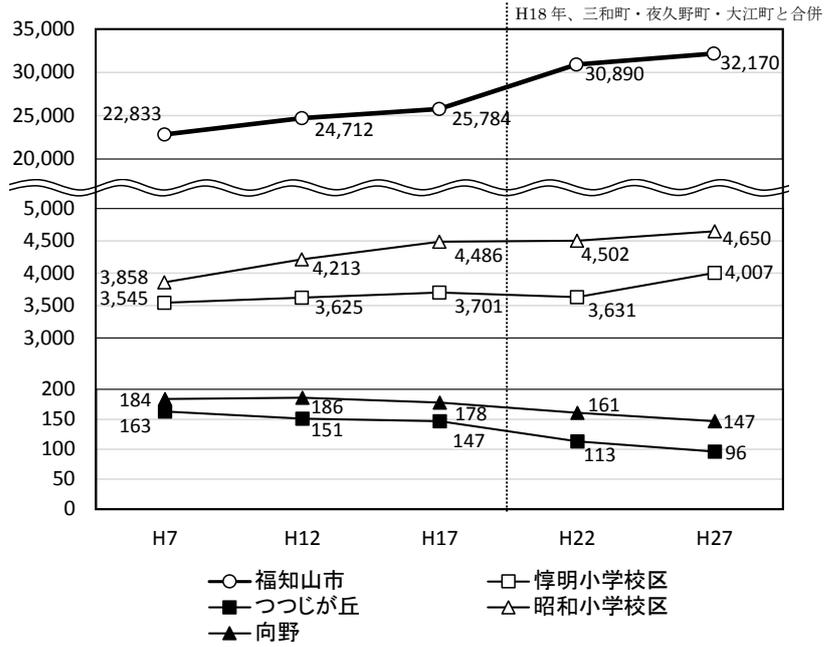
① 人口

- 市全体の人口はH18年の合併によりH17年とH22年で急増しているが、その他はほぼ横ばい。
- つつじが丘団地が位置する惇明小学校区はH22年まで減少傾向にあったが、H22年とH27年で増加傾向に転じている。
- つつじが丘団地が位置するつつじが丘は、減少傾向。
- 向野団地が位置する昭和小学校区はほぼ横ばい。
- 向野団地が位置する向野は減少傾向。
- H27年/H22年の丁字別人口比ではつつじが丘、向野のどちらも、90%以下となっている一方で、周辺地域はやや上昇傾向。

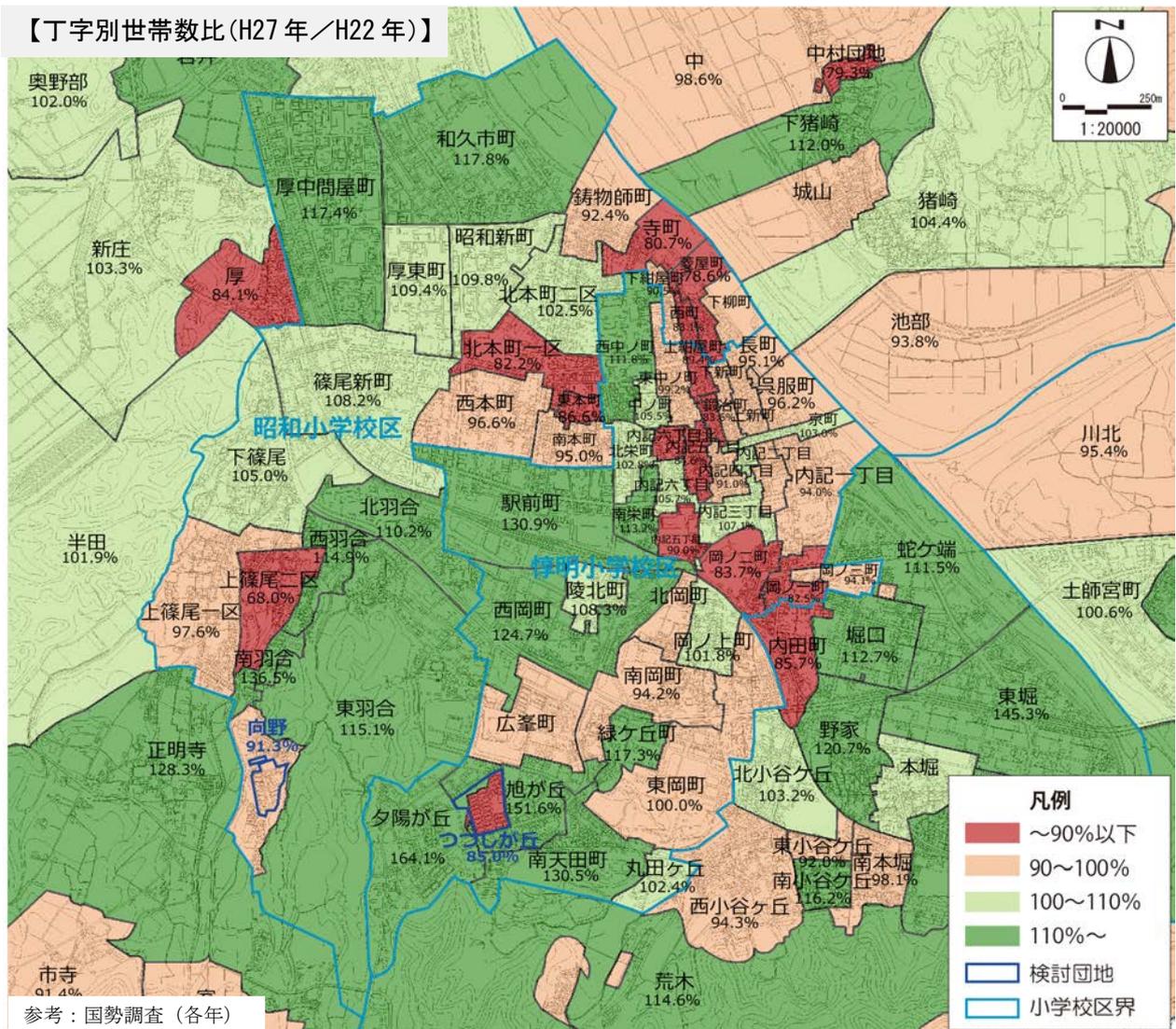


② 世帯

- 市全体の世帯数はH18年の合併によりH17年とH22年で急増しているが、その他は微増傾向。
- つつじが丘団地が位置する惇明小学校校区はH22年までほぼ横ばいであったが、H22年とH27年で増加傾向に転じている。
- つつじが丘団地が位置するつつじが丘は、減少傾向。
- 向野団地が位置する昭和小学校校区は微増傾向。
- 向野団地が位置する向野は減少傾向。
- H27年/H22年の丁字別世帯数比ではつつじが丘、向野のどちらも、90%以下となっている一方で、周辺地域はやや上昇傾向。

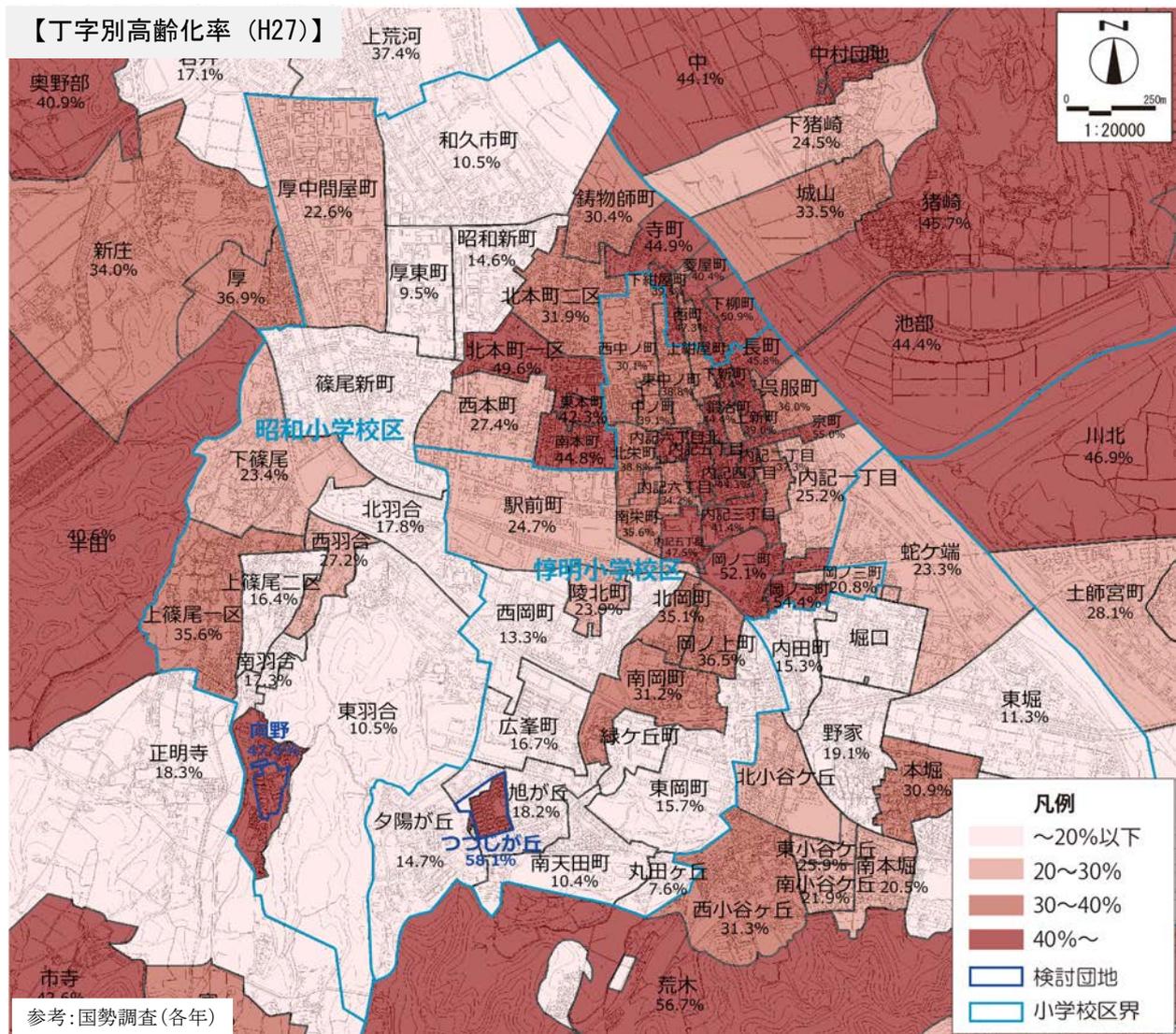
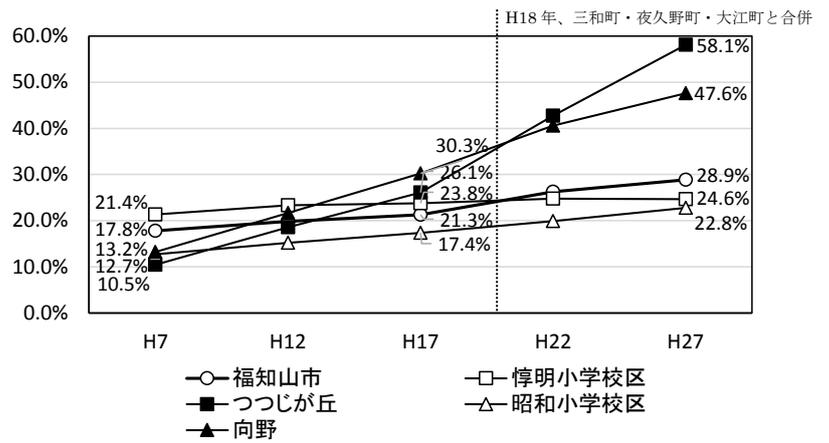


【丁字別世帯数比(H27年/H22年)】



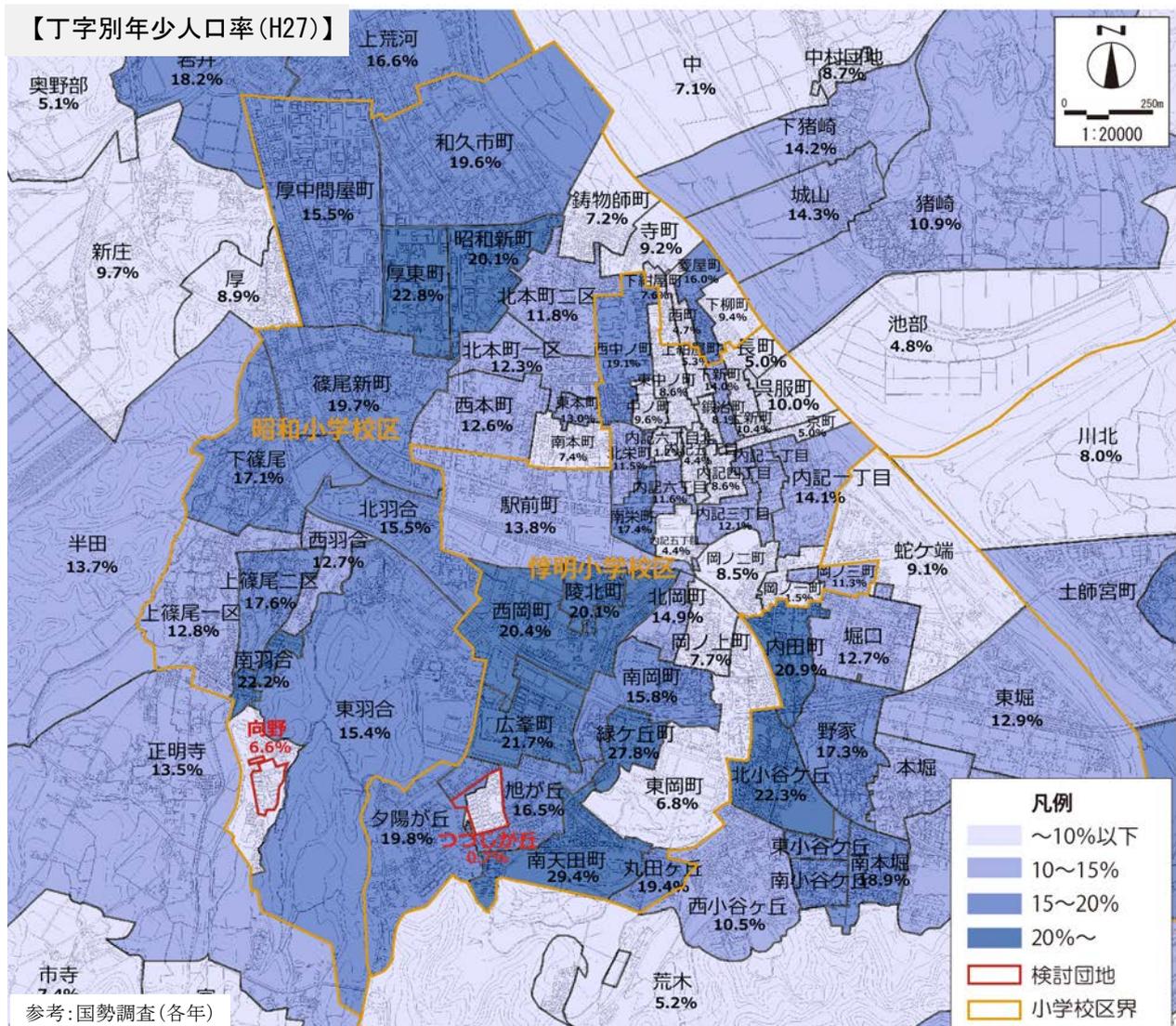
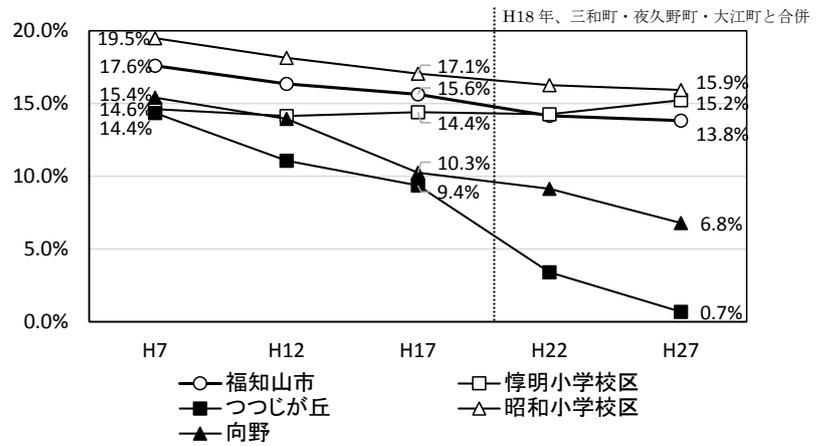
③ 高齢化率（65歳以上人口割合）

- ・市全体の高齢化率は上昇傾向。
- ・つつじが丘団地が位置する惇明小学校区はほぼ横ばい。
- ・つつじが丘団地が位置するつつじが丘は、市全体と比べても著しく上昇傾向。
- ・向野団地が位置する昭和小学校区はやや上昇傾向。
- ・向野団地が位置する向野は、市全体と比べても著しく上昇傾向。
- ・H27年の高齢化率はつつじが丘、向野のどちらも、40%以上となっている一方で、周辺地域は20%以下の地域が多い。



④ 年少人口率（15歳未満人口割合）

- ・市全体の年少人口率は低下傾向。
- ・つつじが丘団地が位置する惇明小学校区はほぼ横ばい。
- ・つつじが丘団地が位置するつつじが丘は、市全体と比べても著しく低下傾向。
- ・向野団地が位置する昭和小学校区は低下傾向。
- ・向野団地が位置する向野は、市全体と比べても著しく低下傾向。
- ・H27年の年少人口率はつつじが丘、向野のどちらも、10%以下となっている一方で、周辺地域は15%以上の地域が多い。



(2) 入居者の状況

① 年齢3区分人口と割合

- ・全ての団地で、「65歳以上」が最も多い。
- ・「市営向野団地」は他の団地に比べ、やや「15～64歳」が多い。
- ・全ての団地で、「15歳未満」が0人または1人と、ほとんどいない。

	15歳未満 (人)	15～64歳 (人)	65歳以上 (人)	合計 (人)
市営つつじが丘団地	1	25	43	69
	1.4%	36.2%	62.3%	100.0%
府営つつじが丘団地	0	28	52	80
	0.0%	35.0%	65.0%	100.0%
合計	1	53	95	149
	0.7%	35.6%	63.8%	100.0%
市営向野団地	1	35	46	82
	1.2%	42.7%	56.1%	100.0%
合計	2	88	141	231
	0.9%	38.1%	61.0%	100.0%

② 平均年齢

- ・全ての団地で65歳程度。

	平均(歳)
市営つつじが丘団地	64.1
府営つつじが丘団地	65.6
合計	64.9
市営向野団地	65.3
合計	65.0

③ 世帯構成人員別世帯数と割合

- ・全ての団地で同様の傾向となっており、どの団地も1人世帯が約50%を占めている。2人世帯は40%弱、3人世帯が10%弱、4人以上の世帯はほとんどいない。

	1人世帯 (世帯数)	2人世帯 (世帯数)	3人世帯 (世帯数)	4人世帯 (世帯数)	5人世帯 (世帯数)	合計 (世帯数)
市営つつじが丘団地	27	18	2	0	0	47
	57.4%	38.3%	4.3%	0.0%	0.0%	100.0%
府営つつじが丘団地	25	18	5	1	0	49
	51.0%	36.7%	10.2%	2.0%	0.0%	100.0%
合計	52	36	7	1	0	96
	54.2%	37.5%	7.3%	1.0%	0.0%	100.0%
市営向野団地	24	19	5	0	1	49
	49.0%	38.8%	10.2%	0.0%	2.0%	100.0%
合計	76	55	12	1	1	145
	52.4%	37.9%	8.3%	0.7%	0.7%	100.0%

④ 高齢者(65歳以上)が居る世帯数と割合

- ・全ての団地で同様の傾向となっており、約75%が「高齢者が居る」世帯となっている。

	高齢者が 居る (世帯数)	高齢者が 居ない (世帯数)	合計 (世帯数)
市営つつじが丘団地	35	12	47
	74.5%	25.5%	100.0%
府営つつじが丘団地	38	11	49
	77.6%	22.4%	100.0%
合計	73	23	96
	76.0%	24.0%	100.0%
市営向野団地	36	13	49
	73.5%	26.5%	100.0%
合計	109	36	145
	75.2%	24.8%	100.0%

(3) 入居者アンケート

1. 調査概要

○ 調査目的

今後の団地の建替に向け、市営つつじが丘団地、府営つつじが丘団地、市営向野団地を対象に建替えに関する期待、不安点、希望する間取り等に併せて、現在の暮らしの状況、周辺地域の状況、地域との関わりについて聞くことで、団地の建替検討の参考にすることを目的とする。

○ 調査方法

各戸へ直接配布、直接回収。

○ 調査期間

平成 29 年 12 月 11 日～平成 30 年 12 月 25 日（市営つつじが丘団地、市営向野団地）

平成 29 年 12 月 20 日～平成 30 年 1 月 5 日（府営つつじが丘団地）

○ 調査対象

市営つつじが丘団地（47 戸）、府営つつじが丘団地（49 戸）、市営向野団地（49 戸）の合計 145 件を対象とし、各住戸の世帯主に回答を求めた。

2. 調査結果

(1) 回収状況について

	配布件数 (A)	回答件数 (B)	回答率 (B) / (A) × 100	※未回収 件数
市営つつじが丘団地	47 件	39 件	83.0%	8 件
府営つつじが丘団地	49 件	42 件	85.7%	7 件
市営向野団地	49 件	40 件	81.6%	9 件
合計	145 件	121 件	83.4%	24 件

(2) アンケート結果

※図中、コメントで示している箇所に赤枠（特に着目した点）を表記

1) 現在の暮らしについて

問1 どちらにお住まいですか。

(単数回答)

- ・住棟別には市営つつじが丘の 68～73 棟、府営つつじが丘の 11～15 棟を除き、半数以上の回答を得た。

【市営つつじが丘】

- ・回答 39 件／入居 47 件
=83.0%

	A	B	A/B×100	C	B/C×100
	回答件数	入居戸数	回答率	住戸数	入居率
1～6棟	6	6	100.0%	6	100.0%
7～12棟	2	4	50.0%	6	66.7%
13～15棟	1	2	50.0%	3	66.7%
16～22棟	2	2	100.0%	7	28.6%
23～28棟	6	6	100.0%	6	100.0%
29～31棟	1	1	100.0%	3	33.3%
32～35棟	3	3	100.0%	4	75.0%
36～40棟	1	2	50.0%	5	40.0%
41～48棟	3	3	100.0%	8	37.5%
49～53棟	3	4	75.0%	5	80.0%
54～58棟	3	4	75.0%	5	80.0%
59～61棟	3	3	100.0%	3	100.0%
62～67棟	4	4	100.0%	6	66.7%
68～73棟	1	3	33.3%	6	50.0%
合計	39	47	83.0%	73	64.4%

【府営つつじが丘】

- ・回答 42 件／入居 49 件
=85.7%

	A	B	A/B×100	C	B/C×100
	回答件数	入居戸数	回答割合	住戸数	入居率
1～5棟	1	2	50.0%	5	40.0%
6～10棟	2	2	100.0%	5	40.0%
11～15棟	1	3	33.3%	5	60.0%
16～20棟	2	2	100.0%	5	40.0%
21～25棟	2	2	100.0%	5	40.0%
26～30棟	1	2	50.0%	5	40.0%
31～38棟	3	4	75.0%	8	50.0%
39～45棟	4	5	80.0%	7	71.4%
46～52棟	5	5	100.0%	7	71.4%
53～59棟	3	3	100.0%	7	42.9%
101～108棟	6	6	100.0%	8	75.0%
109～115棟	5	5	100.0%	7	71.4%
116～122棟	2	2	100.0%	7	28.6%
123～128棟	5	6	83.3%	6	100.0%
合計	42	49	85.7%	87	56.3%

【向野】

- ・回答 40 件／入居 49 件
=81.6%

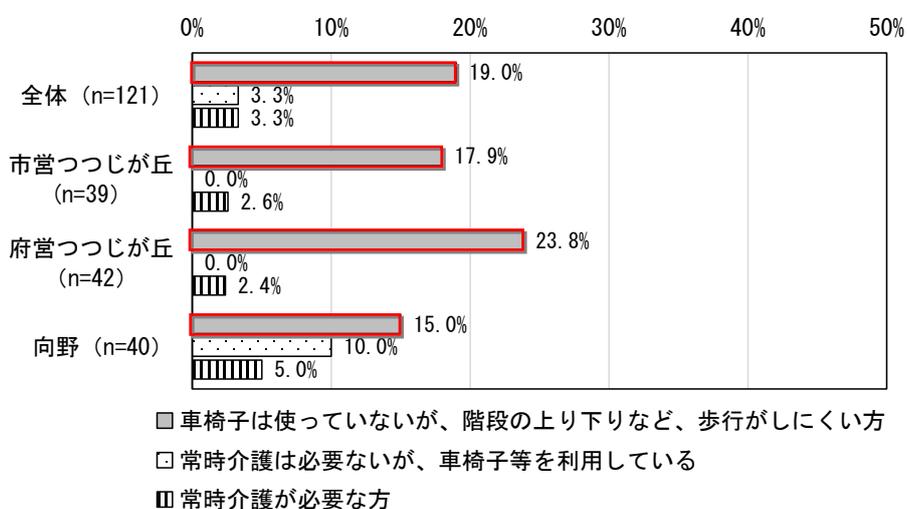
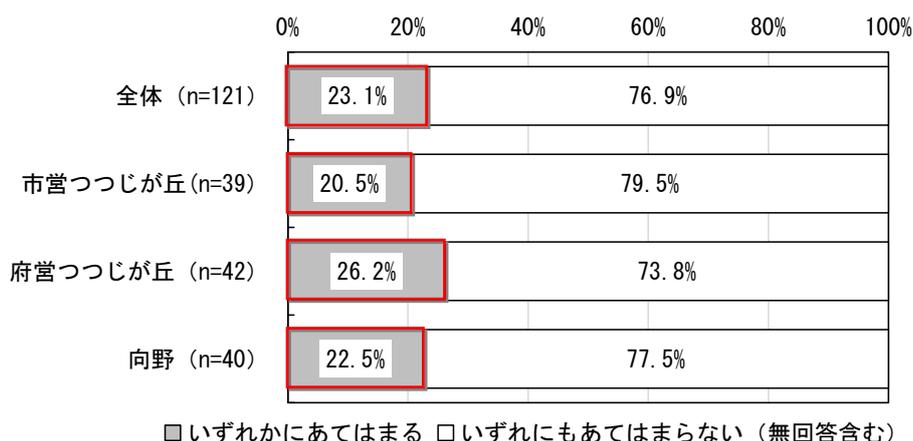
	A	B	A/B×100	C	B/C×100
	回答件数	入居戸数	回答割合	住戸数	入居率
1-5棟	2	2	100.0%	5	40.0%
6-8棟	1	1	100.0%	3	33.3%
9-11棟	2	2	100.0%	3	66.7%
12-16棟	4	4	100.0%	5	80.0%
17-20棟	3	3	100.0%	4	75.0%
21-24棟	3	3	100.0%	4	75.0%
25-28棟	2	2	100.0%	4	50.0%
29-32棟	1	2	50.0%	4	50.0%
33-36棟	2	3	66.7%	4	75.0%
37-40棟	4	4	100.0%	4	100.0%
41-44棟	2	3	66.7%	4	75.0%
45-50棟	3	6	50.0%	6	100.0%
51-55棟	1	2	50.0%	5	40.0%
56-60棟	3	3	100.0%	5	60.0%
61-66棟	4	5	80.0%	6	83.3%
67-72棟	1	1	100.0%	6	16.7%
101-401棟	2	3	66.7%	4	75.0%
合計	40	49	81.6%	76	64.5%

問2 ご入居の方の生活状態をお聞かせください。

(あてはまる方のみ複数回答)

- ・全体で、いずれかにあてはまるが 23.1%と、移転に際し配慮(移転・引越し先のバリアフリー化等)が必要となる可能性のある世帯が一定数ある。各団地別には大きな傾向の違いはみられない。
- ・「車椅子は使っていないが、階段の上り下りなど、歩行がしにくい」が各団地で15~25%程度。
- ・向野では「常時介護は必要ないが、車椅子等を利用している」「常時介護が必要な方」が複数人いる。

	全体		市営つつじが丘		府営つつじが丘		向野	
	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合
いずれかにあてはまる	28	23.1%	8	20.5%	11	26.2%	9	22.5%
車椅子は使っていないが、階段の上り下りなど、歩行がしにくい方	23	19.0%	7	17.9%	10	23.8%	6	15.0%
常時介護は必要ないが、車椅子等を利用している	4	3.3%	0	0.0%	0	0.0%	4	10.0%
常時介護が必要な方	4	3.3%	1	2.6%	1	2.4%	2	5.0%
いずれにもあてはまらない(無回答含む)	93	76.9%	31	79.5%	31	73.8%	31	77.5%

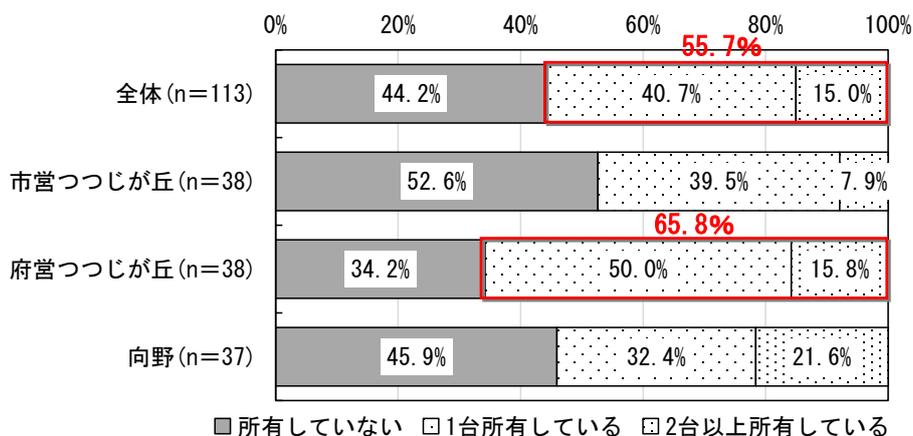


【自動車】

- ・所有者は全体で 55.7%と 5 割強となっている。各団地別には府営つつじが丘が 65.8%と やや高く、2 台以上所有している割合がやや高い。
- ・合計台数は全体で 81 台。

	全体		市営つつじが丘		府営つつじが丘		向野	
	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合
所有していない	50	44.2%	20	52.6%	13	34.2%	17	45.9%
所有している	63	55.8%	18	47.4%	25	65.8%	20	54.1%
1台所有している	46	40.7%	15	39.5%	19	50.0%	12	32.4%
2台以上所有している	17	15.0%	3	7.9%	6	15.8%	8	21.6%
合計	113	100.0%	38	100.0%	38	100.0%	37	100.0%

合計台数	81	21	31	29
------	----	----	----	----

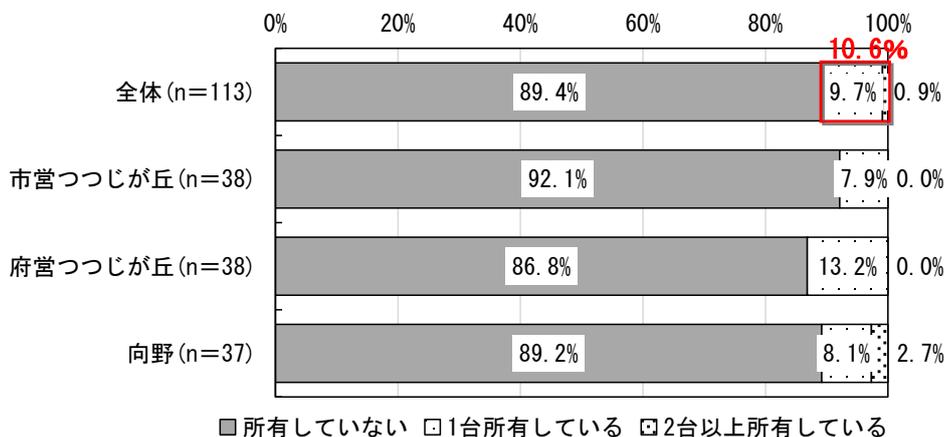


【バイク】

- ・所有者は全体で 10.6%と 1 割程度となっている。各団地別には大きな傾向の違いはみられない。
- ・合計台数は全体で 14 台。

	全体		市営つつじが丘		府営つつじが丘		向野	
	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合
所有していない	101	89.4%	35	92.1%	33	86.8%	33	89.2%
所有している	12	10.6%	3	7.9%	5	13.2%	4	10.8%
1台所有している	11	9.7%	3	7.9%	5	13.2%	3	8.1%
2台以上所有している	1	0.9%	0	0.0%	0	0.0%	1	2.7%
合計	113	100.0%	38	100.0%	38	100.0%	37	100.0%

合計台数	14	3	5	6
------	----	---	---	---

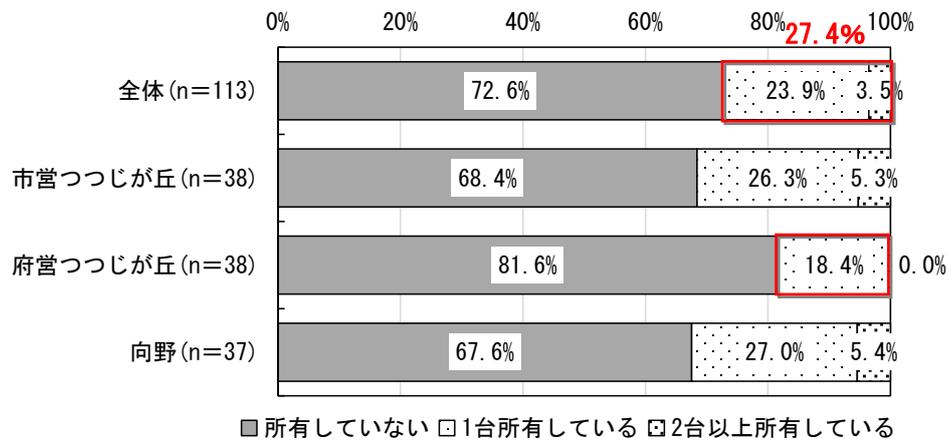


【自転車】

- ・所有者は全体で 27.4%と 3 割弱となっている。各団地別には府営つつじが丘がやや低い。
- ・合計台数は全体で 35 台。

	全体		市営つつじが丘		府営つつじが丘		向野	
	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合
所有していない	82	72.6%	26	68.4%	31	81.6%	25	67.6%
所有している	31	27.4%	12	31.6%	7	18.4%	12	32.4%
1台所有している	27	23.9%	10	26.3%	7	18.4%	10	27.0%
2台以上所有している	4	3.5%	2	5.3%	0	0.0%	2	5.4%
合計	113	100.0%	38	100.0%	38	100.0%	37	100.0%

合計台数	35	14	7	14
------	----	----	---	----

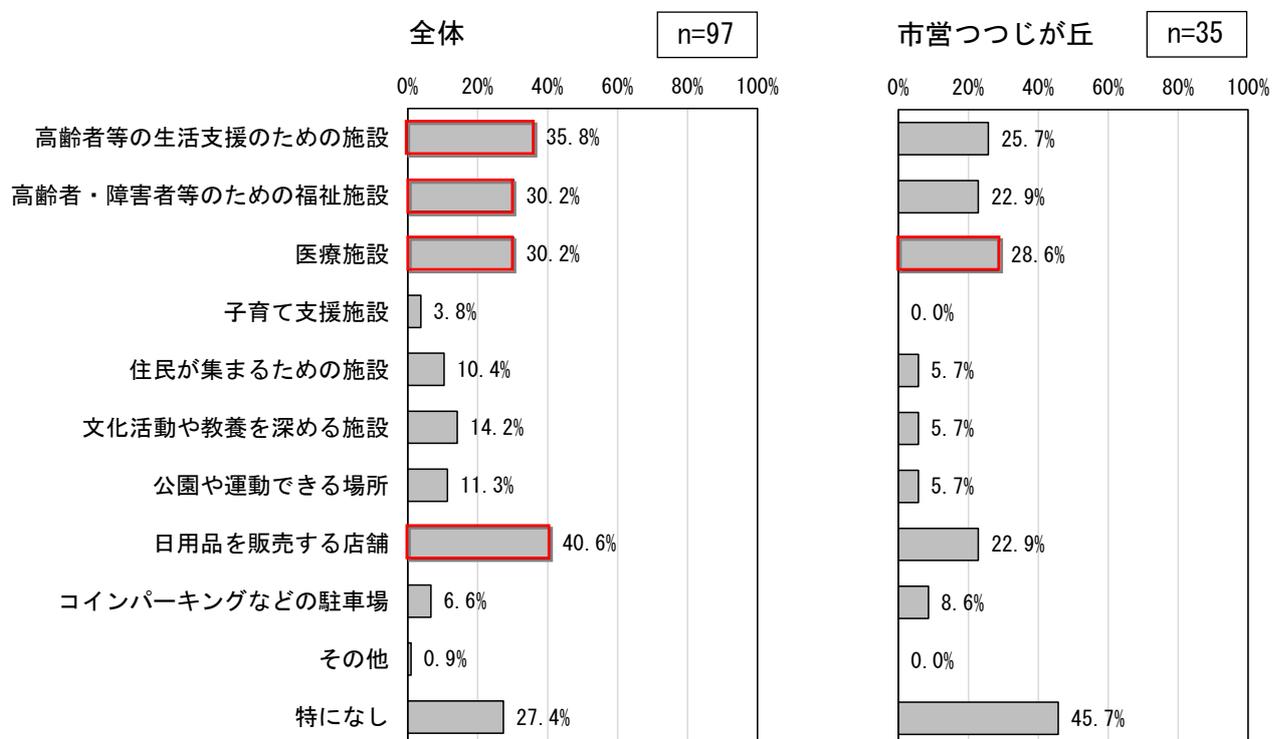


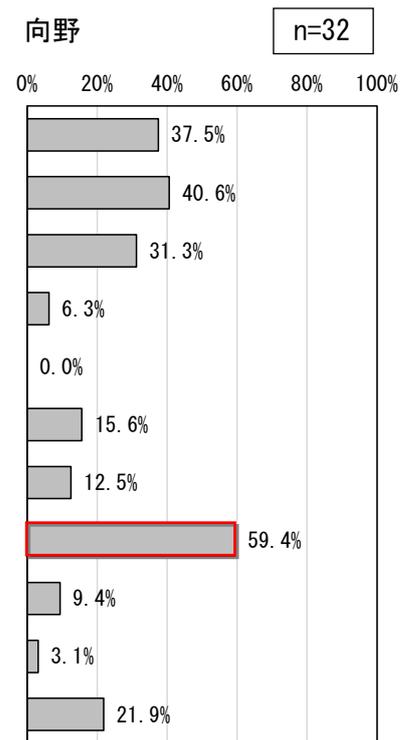
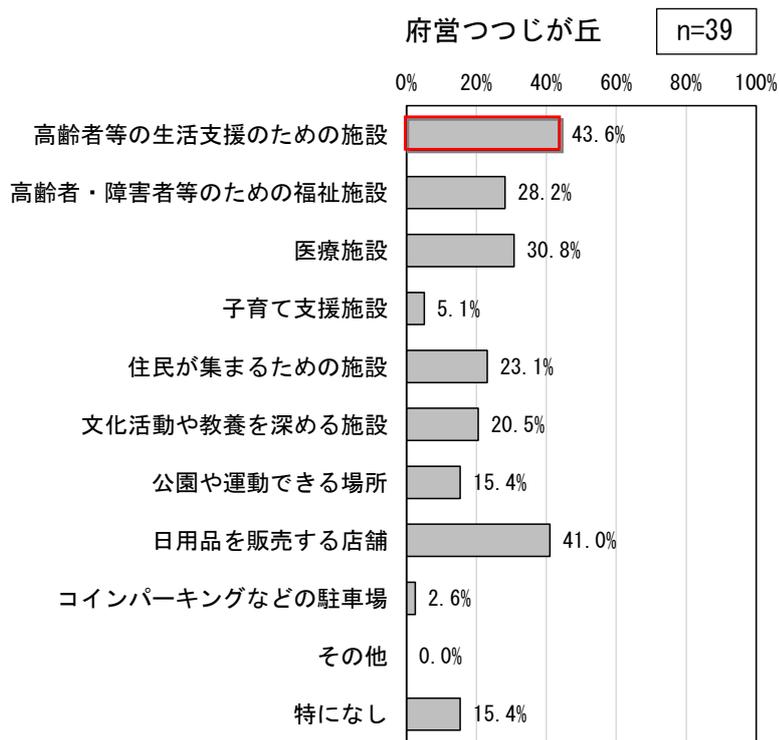
問4 団地周辺の地域にどのような施設が不足していると思いますか。

(複数回答/無回答除き集計)

- ・全体では「日用品を販売する店舗」「高齢者等の生活支援のための施設」「高齢者・障害者等のための福祉施設」「医療施設」が30%以上となっている。各団地別には大きな傾向の違いはみられない。
- ・市営つつじが丘では特になしを除くと「医療施設」が28.6%と最も高い。
- ・府営つつじが丘では「高齢者等の生活支援のための施設」が43.6%と最も高い。
- ・向野では「日用品を販売する店舗」が59.4%と最も高い。

	全体		市営つつじが丘		府営つつじが丘		向野	
	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合
高齢者等の生活支援のための施設	38	35.8%	9	25.7%	17	43.6%	12	37.5%
高齢者・障害者等のための福祉施設	32	30.2%	8	22.9%	11	28.2%	13	40.6%
医療施設	32	30.2%	10	28.6%	12	30.8%	10	31.3%
子育て支援施設	4	3.8%	0	0.0%	2	5.1%	2	6.3%
住民が集まるための施設	11	10.4%	2	5.7%	9	23.1%	0	0.0%
文化活動や教養を深める施設	15	14.2%	2	5.7%	8	20.5%	5	15.6%
公園や運動できる場所	12	11.3%	2	5.7%	6	15.4%	4	12.5%
日用品を販売する店舗	43	40.6%	8	22.9%	16	41.0%	19	59.4%
コインパーキングなどの駐車場	7	6.6%	3	8.6%	1	2.6%	3	9.4%
その他	1	0.9%	0	0.0%	0	0.0%	1	3.1%
特になし	29	27.4%	16	45.7%	6	15.4%	7	21.9%





【その他】

《向野》

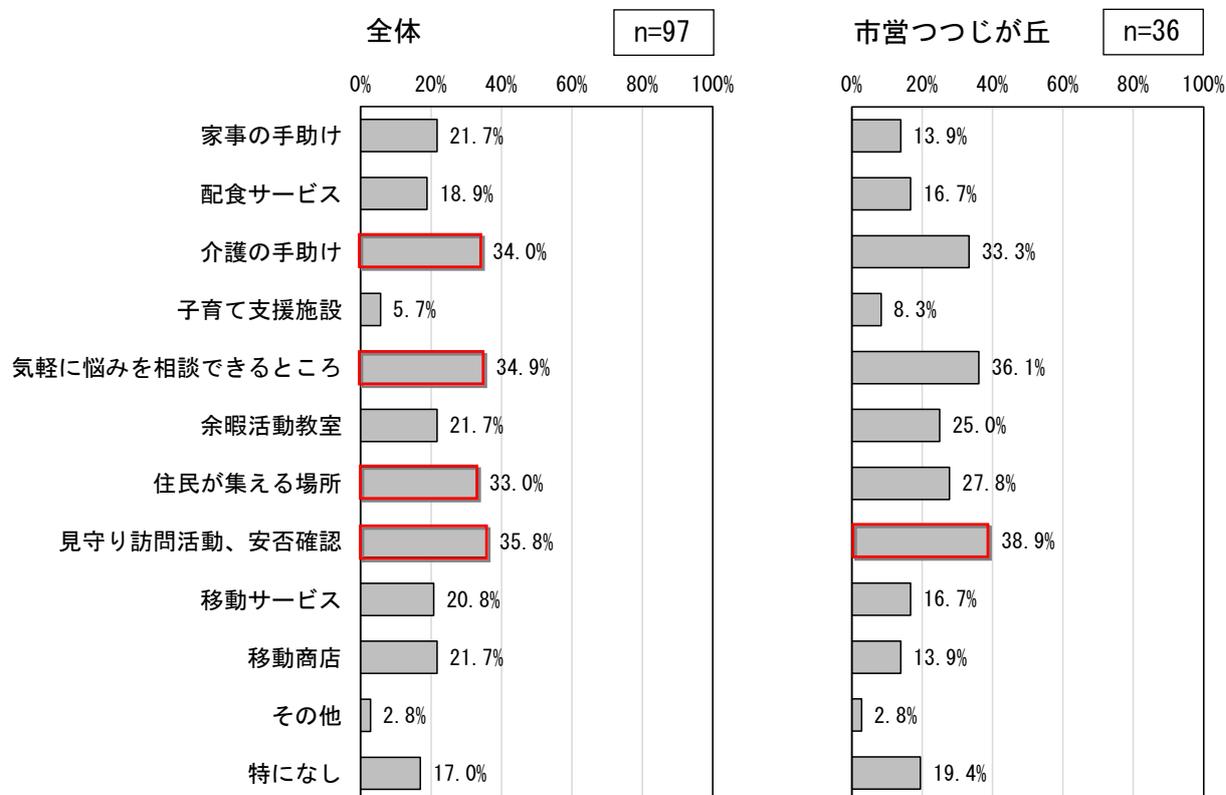
- ・ゴミの集積場

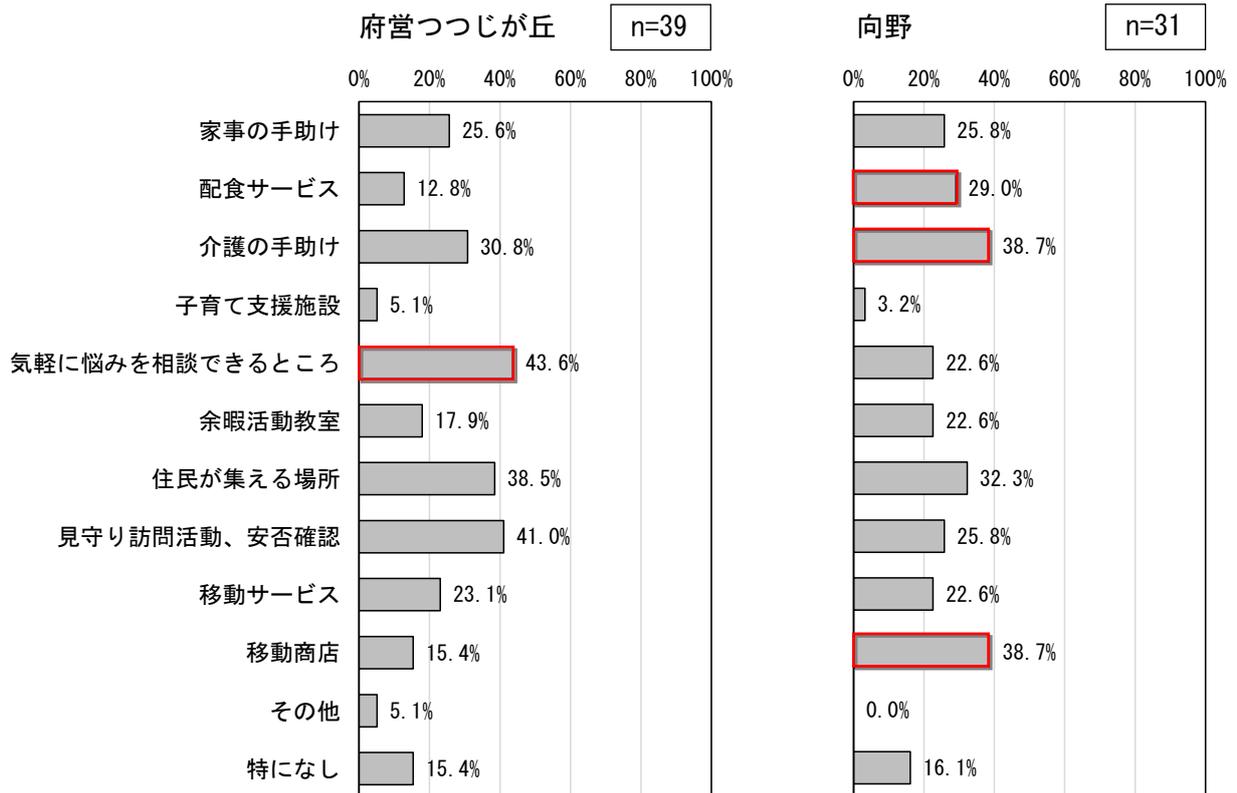
問5 団地周辺の地域に、どのようなサービスがあったらいいと思いますか。

(複数回答/無回答除き集計)

- ・全体では「見守り訪問活動、安否確認」「気軽に悩みを相談できるところ」「介護の手助け」「住民が集える場所」が30%以上となっている。
- ・市営つつじが丘では特になしを除くと「見守り訪問活動、安否確認」が38.9%と最も高い。
- ・府営つつじが丘では「気軽に悩みを相談できるところ」が43.6%と最も高い。
- ・向野では「介護の手助け」「移動商店」が38.7%と最も高い。
- ・向野で他の団地と比べ10%以上高かった項目は「移動商店」「配食サービス」。

	全体		市営つつじが丘		府営つつじが丘		向野	
	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合
家事の手助け	23	21.7%	5	13.9%	10	25.6%	8	25.8%
配食サービス	20	18.9%	6	16.7%	5	12.8%	9	29.0%
介護の手助け	36	34.0%	12	33.3%	12	30.8%	12	38.7%
子育て支援施設	6	5.7%	3	8.3%	2	5.1%	1	3.2%
気軽に悩みを相談できるところ	37	34.9%	13	36.1%	17	43.6%	7	22.6%
余暇活動教室	23	21.7%	9	25.0%	7	17.9%	7	22.6%
住民が集える場所	35	33.0%	10	27.8%	15	38.5%	10	32.3%
見守り訪問活動、安否確認	38	35.8%	14	38.9%	16	41.0%	8	25.8%
移動サービス	22	20.8%	6	16.7%	9	23.1%	7	22.6%
移動商店	23	21.7%	5	13.9%	6	15.4%	12	38.7%
その他	3	2.8%	1	2.8%	2	5.1%	0	0.0%
特になし	18	17.0%	7	19.4%	6	15.4%	5	16.1%





【その他】

《府営つつしが丘》

- ・スーパー（2件）

《市営つつしが丘》

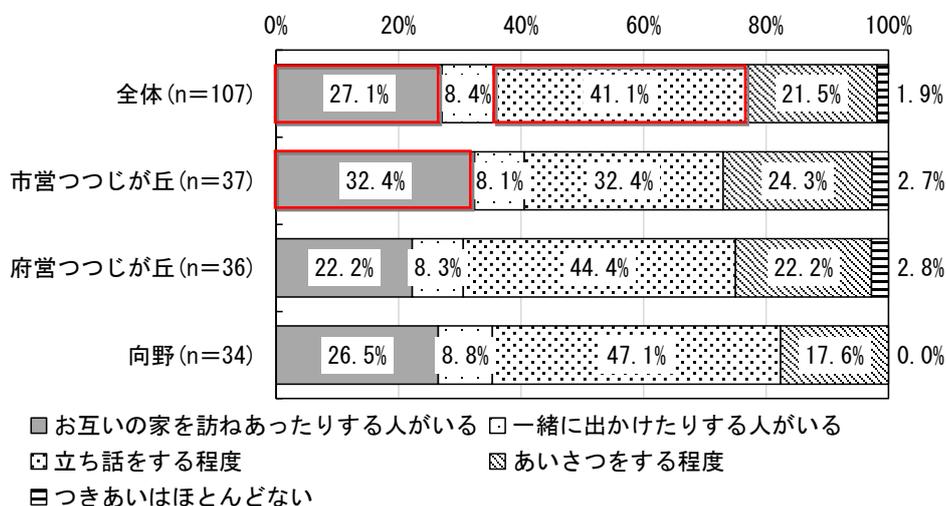
- ・光通信、200V 電源

問6 普段、地域の方とどの程度のつきあいがありますか。

(単数回答／無回答除き集計)

- ・全体では「立ち話をする程度」が 41.1%と最も高く、次いで「お互いの家を訪ねあつたりする人がある」が 27.1%。各団地別には大きな傾向の違いはみられない。
- ・市営つつじが丘は府営つつじが丘と向野に比べ、「お互いの家を訪ねあつたりする人がある」が高い。

	全体		市営つつじが丘		府営つつじが丘		向野	
	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合
お互いの家を訪ねあつたりする人がある	29	27.1%	12	32.4%	8	22.2%	9	26.5%
一緒に出かけたりする人がある	9	8.4%	3	8.1%	3	8.3%	3	8.8%
立ち話をする程度	44	41.1%	12	32.4%	16	44.4%	16	47.1%
あいさつをする程度	23	21.5%	9	24.3%	8	22.2%	6	17.6%
つきあいはほとんどない	2	1.9%	1	2.7%	1	2.8%	0	0.0%
合計	107	100%	37	100.0%	36	100.0%	34	100.0%

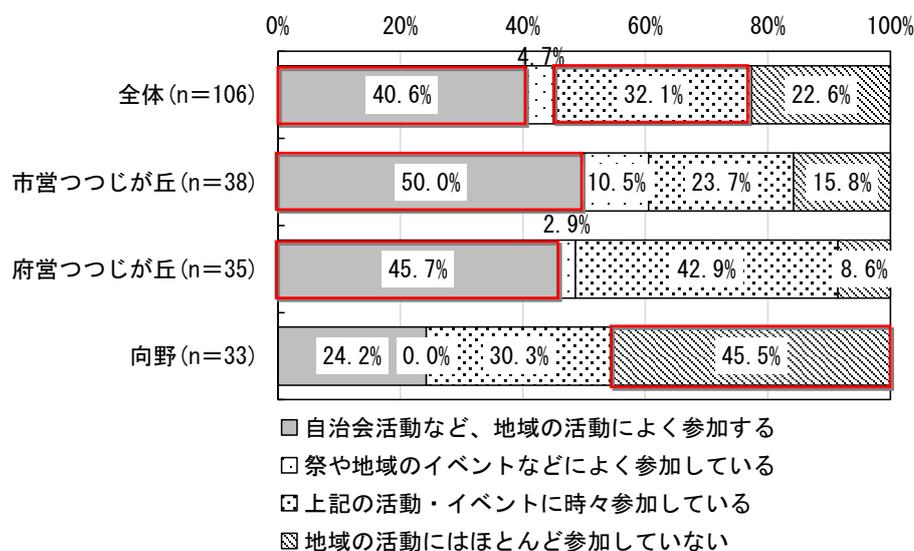


問7 地域で実施する活動・イベントにどの程度参加されていますか。

(単数回答／無回答除き集計)

- ・全体では「自治会活動など、地域の活動によく参加する」が40.6%と最も高く、次いで「上記の活動・イベントに時々参加している」が32.1%。
- ・市営つつじが丘、府営つつじが丘では「自治会活動など、地域の活動によく参加する」がそれぞれ50.0%、45.7%と約半数を占め、最も高い。
- ・向野では「地域の活動にはほとんど参加しない」が45.5%と最も高く、市営つつじが丘、府営つつじが丘団地に比べ、地域活動への参加頻度は低い傾向にある。

	全体		市営つつじが丘		府営つつじが丘		向野	
	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合
自治会活動など、地域の活動によく参加する	43	40.6%	19	50.0%	16	45.7%	8	24.2%
祭や地域のイベントなどによく参加している	5	4.7%	4	10.5%	1	2.9%	0	0.0%
上記の活動・イベントに時々参加している	34	32.1%	9	23.7%	15	42.9%	10	30.3%
地域の活動にはほとんど参加していない	24	22.6%	6	15.8%	3	8.6%	15	45.5%
合計	106	100.0%	38	100.0%	35	100.0%	33	100.0%

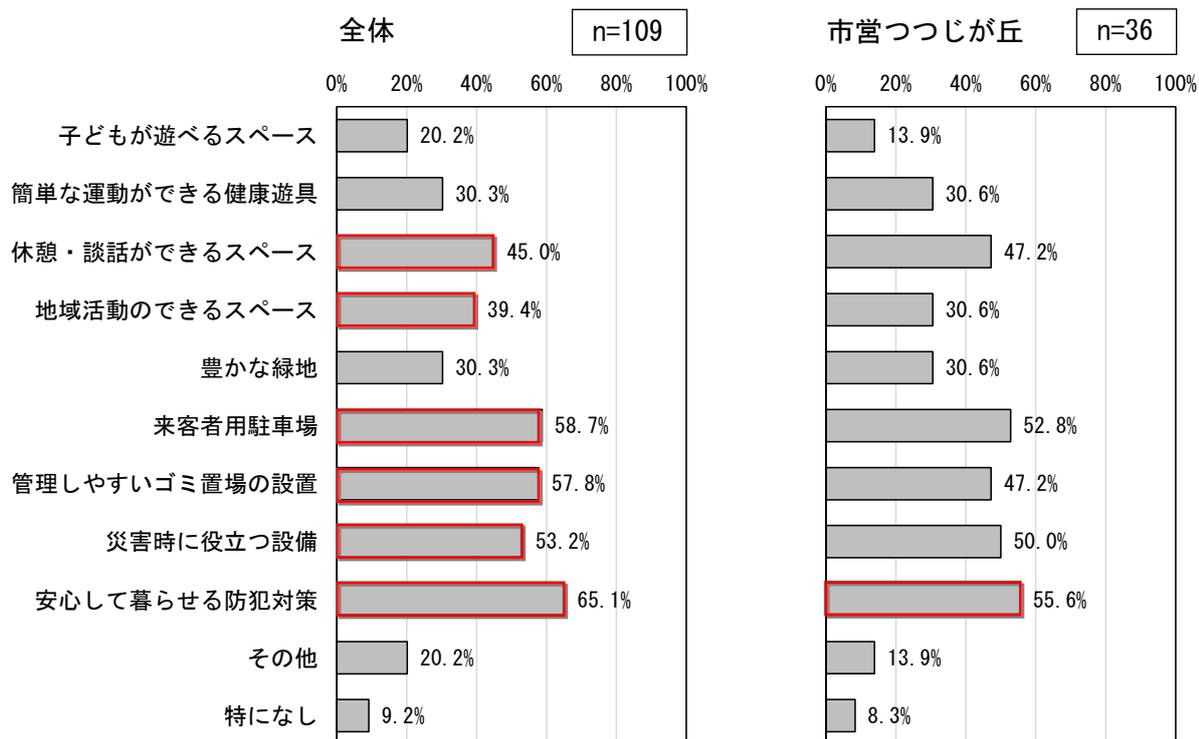


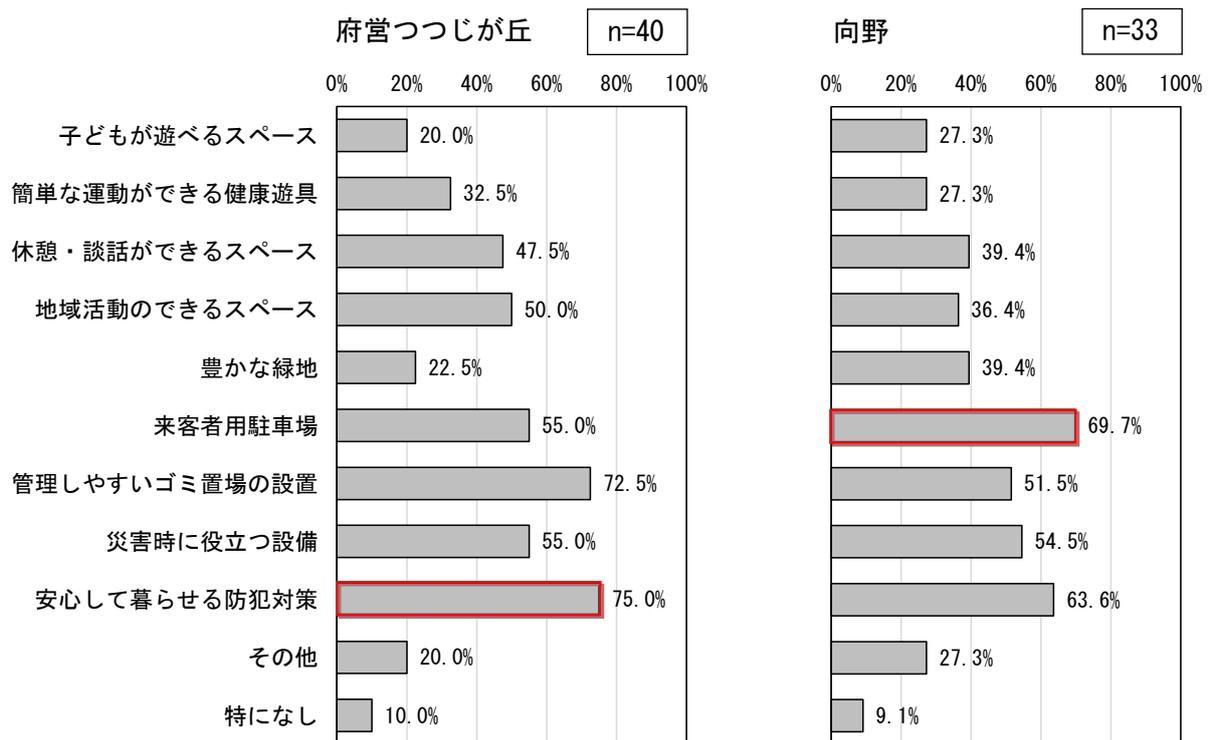
問8 建替えにあたって期待することはありますか。

(複数回答/無回答除き集計)

- ・全体では「来客用駐車場」「管理しやすいゴミ置場の設置」「災害時に役立つ設備」「安心して暮せる防犯対策」が50%以上となっており、市営つつじが丘、府営つつじが丘では「安心して暮せる防犯対策」が、向野では「来客用駐車場」が最も高くなっている。
- ・全体では入居者や地域住民の交流に関わる「休憩・談話ができるスペース」「地域活動のできるスペース」も40%程度となっている。

	全体		市営つつじが丘		府営つつじが丘		向野	
	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合
子どもが遊べるスペース	22	20.2%	5	13.9%	8	20.0%	9	27.3%
簡単な運動ができる健康遊具	33	30.3%	11	30.6%	13	32.5%	9	27.3%
休憩・談話ができるスペース	49	45.0%	17	47.2%	19	47.5%	13	39.4%
地域活動のできるスペース	43	39.4%	11	30.6%	20	50.0%	12	36.4%
豊かな緑地	33	30.3%	11	30.6%	9	22.5%	13	39.4%
来客者用駐車場	64	58.7%	19	52.8%	22	55.0%	23	69.7%
管理しやすいゴミ置場の設置	63	57.8%	17	47.2%	29	72.5%	17	51.5%
災害時に役立つ設備	58	53.2%	18	50.0%	22	55.0%	18	54.5%
安心して暮らせる防犯対策	71	65.1%	20	55.6%	30	75.0%	21	63.6%
その他	22	20.2%	5	13.9%	8	20.0%	9	27.3%
特になし	10	9.2%	3	8.3%	4	10.0%	3	9.1%





【その他】

《市営つつじが丘》

- ・高気密高断熱
- ・部屋の広さ・間取りが今より良くなること
- ・倉庫（広峰団地のような）

《府営つつじが丘》

- ・倉庫（住戸別に車のタイヤなどが収納できるもの）
- ・入居者用の駐車場
- ・病院に近い場所
- ・高齢者が多くなっているため、皆で助け合える老人村のような作りで、介護・食事の援助ができる施設があればよい

《向野》

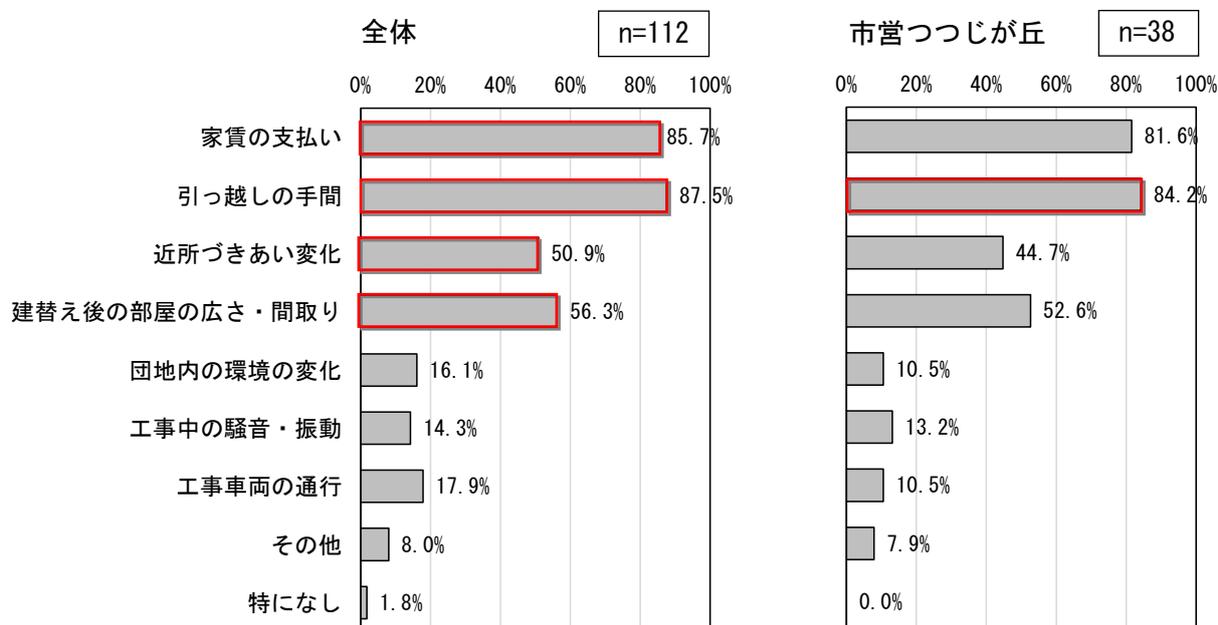
- ・入居者用の無料駐車場
- ・手すりを沢山作ってほしい

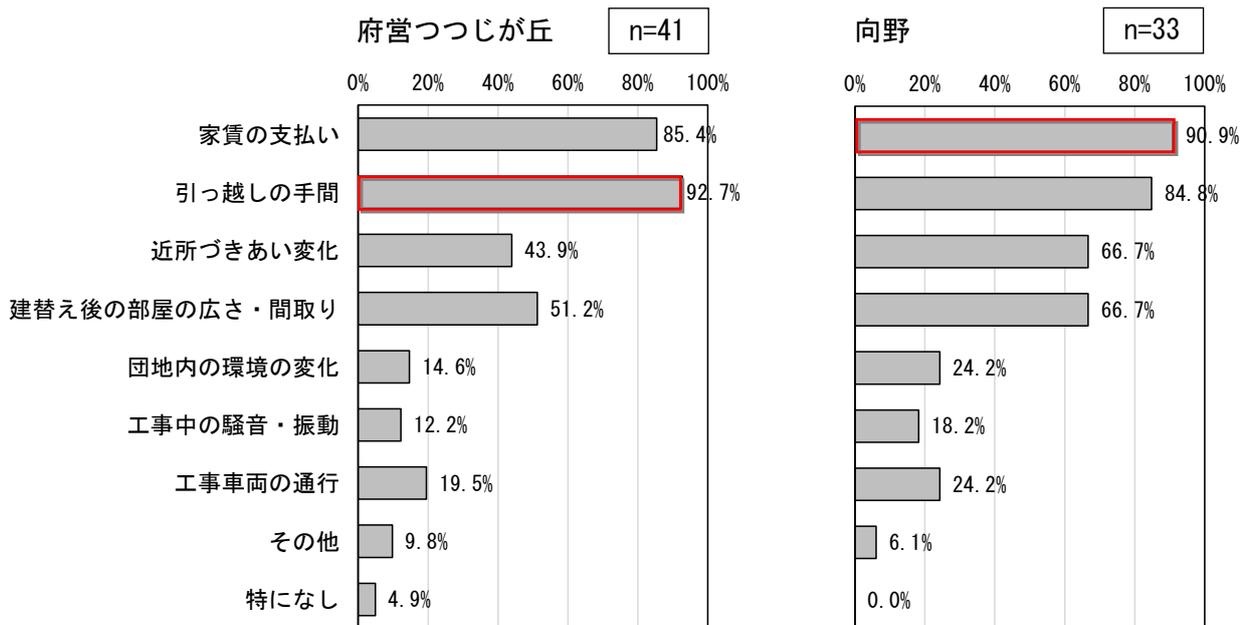
問9 建替えにあたって心配点がありますか。

(複数回答/無回答除き集計)

- ・全体では「家賃の支払い」「引越しの手間」は85%以上。
- ・全体では「近所づきあいの変化」「建替え後の部屋の広さ・間取り」も50%以上。

	全体		市営つつじが丘		府営つつじが丘		向野	
	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合
家賃の支払い	96	85.7%	31	81.6%	35	85.4%	30	90.9%
引っ越しの手間	98	87.5%	32	84.2%	38	92.7%	28	84.8%
近所づきあい変化	57	50.9%	17	44.7%	18	43.9%	22	66.7%
建替え後の部屋の広さ・間取り	63	56.3%	20	52.6%	21	51.2%	22	66.7%
団地内の環境の変化	18	16.1%	4	10.5%	6	14.6%	8	24.2%
工事中の騒音・振動	16	14.3%	5	13.2%	5	12.2%	6	18.2%
工事車両の通行	20	17.9%	4	10.5%	8	19.5%	8	24.2%
その他	9	8.0%	3	7.9%	4	9.8%	2	6.1%
特になし	2	1.8%	0	0.0%	2	4.9%	0	0.0%





【団地内の環境の変化】

《市営つつじが丘》

- ・日常生活に支障がないか
- ・高齢者でも住むことができるか

《府営つつじが丘》

- ・市民病院に近いところかどうか

《向野》

- ・階段の上り下り
- ・住み慣れた場所がよい

【その他】

《市営つつじが丘》

- ・生活音がどの程度遮断された建物になるのか
- ・どのような建替え方法になるのか
- ・バリアフリーであるか
- ・仮設住宅に入居するのか等
- ・建替えに関する説明が一切無いので、すべて心配

《府営つつじが丘》

- ・年寄りには環境の変化に対応できない
- ・建替えの場所がどこになるのか
- ・建替え場所にスムーズに引っ越したい

《向野》

- ・部屋の中の騒音や振動（防音対策）
- ・階段の上り下り
- ・先の事は不安ばかり

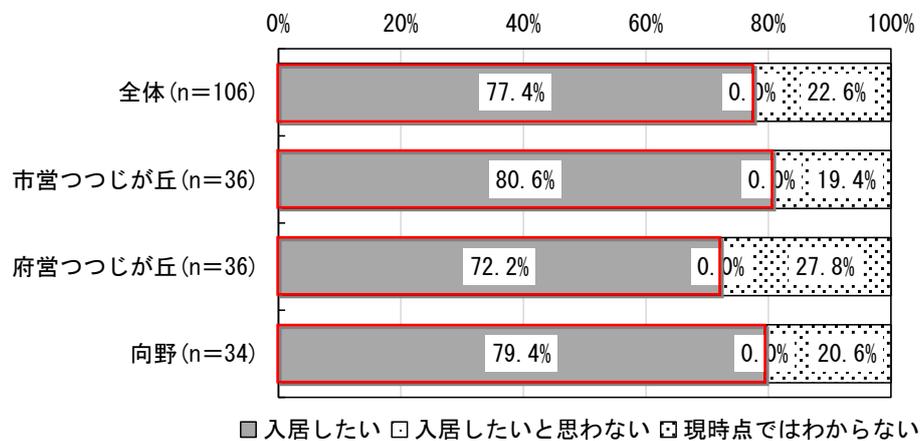
問10 建替えを行ったら、建替えた住宅に入居したいと思いますか。また、入居人数は何人ですか。
(単数回答)

【入居希望】

- ・全体では「入居したい」が約80%
- ・「入居したいと思わない」は0%。

	全体		市営つつじが丘		府営つつじが丘		向野	
	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合
入居したい	82	77.4%	29	80.6%	26	72.2%	27	79.4%
入居したいと思わない	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
現時点ではわからない	24	22.6%	7	19.4%	10	27.8%	7	20.6%
合計	106	100.0%	36	100.0%	36	100.0%	34	100.0%

(単数回答・無回答除く)



【入居希望人数】

- ・全体では「1人」が約40%、「2人」が約50%、「3人以上」は約10%。
- ・向野では「3人」が17.9%。

	全体		市営つつじが丘		府営つつじが丘		向野	
	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合
1人	33	37.9%	13	43.3%	10	34.5%	10	35.7%
2人	43	49.4%	14	46.7%	16	55.2%	13	46.4%
3人	9	10.3%	2	6.7%	2	6.9%	5	17.9%
4人以上	2	2.3%	1	3.3%	1	3.4%	0	0.0%
合計	87	100.0%	30	100.0%	29	100.0%	28	100.0%



【入居したい理由】(抜粋)

《市営つつじが丘》

- ・前と同じように娘、孫二人と一緒に住みたい
- ・馴染みのある場所がよいから

《府営つつじが丘》

- ・病院に行くのに駅が近いから
- ・できれば1人暮らししたいから

《向野》

- ・行く所が無いから

【現時点ではわからない理由】(抜粋)

《市営つつじが丘》

- ・高齢のため (2件)
- ・親族と同居・近居するかもしれないため (2件)

《府営つつじが丘》

- ・高齢のため (4件)
- ・家賃に不安があるため (3件)
- ・現在の場所であれば、水害など心配がなく、安心して住める

《向野》

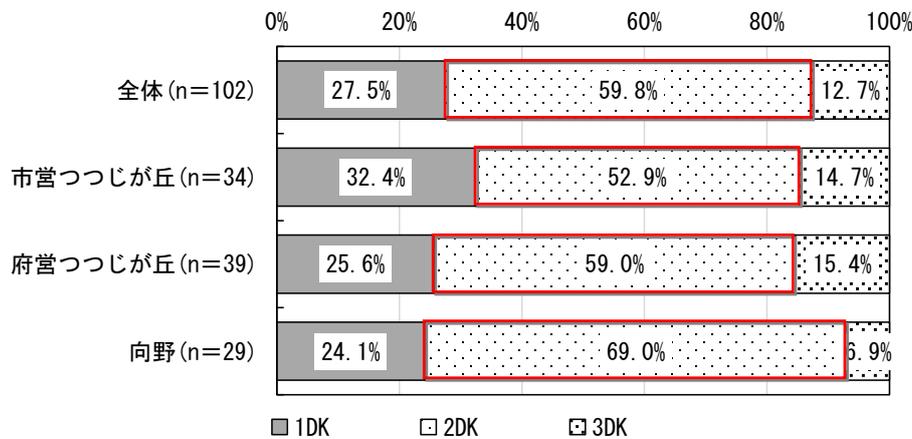
- ・向野は環境が良く、不自由を感じていないので、ここに住み続けたい (3件)
- ・高齢のため (2件)
- ・親族と同居するかもしれないため
- ・家賃に不安があるため
- ・現在の建物設備は老朽化している

問 1 1 建替える場合、住宅の間取りや家賃が表の A～C のようなタイプが考えられます。その中で入居したい住宅は、どのようなタイプがよいと思いますか。ただし、入居人数によって選択できる住宅タイプは限定されます。

(単数回答・無回答除く)

- ・それぞれの割合は、全体では 3 : 6 : 1、市営つつじが丘では 3.25 : 5.25 : 1.5、府営つつじが丘では 2.5 : 6 : 1.5、向野では 2.5 : 7 : 0.5。

	全体		市営つつじが丘		府営つつじが丘		向野	
	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合
1DK	28	27.5%	11	32.4%	10	25.6%	7	24.1%
2DK	61	59.8%	18	52.9%	23	59.0%	20	69.0%
3DK	13	12.7%	5	14.7%	6	15.4%	2	6.9%
合計	102	100.0%	34	100.0%	39	100.0%	29	100.0%



参考 入居希望プラン×入居希望人数

(入居希望人数と間取りを回答した人のみ集計)

- ・ 1人では府営つつじが丘、向野では「2DK」が最も高く、市営つつじが丘では「1DK」と「2DK」が同数。全体では約6割が「2DK」である一方、約4割は「1DK」と回答している。
- ・ 2人ではどの団地も「2DK」が最も高い。ただし、向野では約3割が「1DK」を選択しており、市営つつじが丘でも「1DK」との回答があった。
- ・ 3人ではどの団地も「2DK」と「3DK」がおおよそ半々。
- ・ 4人以上では全ての団地で「3DK」が100.0%。
- ・ 2人世帯も含め、主に1人世帯で「1DK」への一定数の希望がある。

	全体					市営つつじが丘					府営つつじが丘					向野				
	1人	2人	3人	4人以上	合計	1人	2人	3人	4人以上	合計	1人	2人	3人	4人以上	合計	1人	2人	3人	4人以上	合計
1DK	12	6	0	0	18	6	2	0	0	8	4	0	0	0	4	2	4	0	0	6
2DK	19	31	5	0	55	6	10	1	0	17	5	13	1	0	19	8	8	3	0	19
3DK	1	5	4	2	12	1	2	1	1	5	0	3	1	1	5	0	0	2	0	2
合計	32	42	9	2	85	13	14	2	1	30	9	16	2	1	28	10	12	5	0	27

	全体					市営つつじが丘					府営つつじが丘					向野				
	1人	2人	3人	4人以上	合計	1人	2人	3人	4人以上	合計	1人	2人	3人	4人以上	合計	1人	2人	3人	4人以上	合計
1DK	37.5%	14.3%	0.0%	0.0%	21.2%	46.2%	14.3%	0.0%	0.0%	26.7%	44.4%	0.0%	0.0%	0.0%	14.3%	20.0%	33.3%	0.0%	-	22.2%
2DK	59.4%	73.8%	55.6%	0.0%	64.7%	46.2%	71.4%	50.0%	0.0%	56.7%	55.6%	81.3%	50.0%	0.0%	67.9%	80.0%	66.7%	60.0%	-	70.4%
3DK	3.1%	11.9%	44.4%	100.0%	14.1%	7.7%	14.3%	50.0%	100.0%	16.7%	0.0%	18.8%	50.0%	100.0%	17.9%	0.0%	0.0%	40.0%	-	7.4%
合計	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	-	100.0%

A	B	C
<p>1DK (約 40 m²) 1～2人世帯用 (想定している家賃 : 21,000～41,000 円)</p>	<p>2DK (約 54 m²) 1～3人世帯用 (想定している家賃 : 26,000～52,000 円)</p>	<p>3DK (約 68 m²) 3～4人世帯用 (想定している家賃 : 34,000～67,000 円)</p>
<p style="text-align: center;">開放廊下</p>	<p style="text-align: center;">開放廊下</p>	<p style="text-align: center;">開放廊下</p>

※参考 間取りと想定家賃

問12 建替に関して、御意見等がございましたら記入してください。

《市営つつじが丘》（抜粋）

- ・家賃が高くなるのが心配（5件）
- ・現在の場所で建替えてほしい（車が無いと生活が難しくなるため）（2件）
- ・物置・収納スペース多く作ってほしい（2件）
- ・提示の間取りでは狭い（1人暮らしの場合、2DKまでの広さしか選べないのならば、子供が帰って来た時に泊る部屋が必要なので、せめて2LDKの広さにしてほしい／提示された間取りでは、持ち物が納まるか不安）（2件）
- ・引越しは1回で済ませたい（2件）
- ・早く建替えてほしい（地震等の災害時に不安）
- ・建替の場所が不安（通院や買い物の都合、住み慣れた場所がよい）
- ・人数に関わらず部屋の希望を叶えてほしい
- ・現状のままがよい（高齢のため、引越に手間がかかり親族に迷惑がかかる）
- ・部屋番号はくじ引きなど抽選にしてもらいたい（近隣トラブル）
- ・特定の住人とは離れて住めるようにしてもらいたい（騒音問題など）
- ・建替期間中の仮住まいを提示してほしい
- ・できれば空き家で交通の便がいいところを紹介してほしい
- ・植木を作っているので用地を確保したい

《府営つつじが丘》（抜粋）

- ・家賃が高くなるのが心配（収入が少ないため支払いができるか、入居対象になるか）（11件）
- ・建替の時期を提示してほしい（3件）
- ・建替期間中の仮住まいについて不安（先の選択肢も示してもらいたい）（3件）
- ・引越しに不安がある（2件）
- ・現状のままがよい（高齢のため）（2件）
- ・現在の場所で建替えてほしい（高齢の両親と近居するため／水害の不安が無い）（2件）
- ・建替時期を遅くしてほしい（高齢のため）
- ・早期の建替を希望
- ・引越しは1回で済ませたい
- ・バリアフリーにしてほしい（階段の上り下りに不安がある）
- ・1DKの場合、和室だけでなく洋室があれば介護ベッドの設置や歩行器が使えると思う
- ・環境が大きく変化しないよう配慮してほしい
- ・何人か集まるとこの話で持ちきり。決して前向きな人はおらず、不安がある人が多く、アンケートが早すぎるのではないか
- ・老人の身になって配慮してほしい
- ・間取りで迷っている（孫が遊びに来たときに、1DKでよいか）
- ・現在の住宅の設備に不満がある（段差多い、収納少ない、老朽化している）

《向野》（抜粋）

- ・家賃が高くなるのが心配（5件）
- ・現状のままがよい（目が不自由な為、周囲の環境が変わると生活しにくい。どこになにかあるかなど仮につつじヶ丘などになるとゼロからおぼえなければならない／住み慣れたこの住宅から離れること考えられない）（4件）
- ・現在の住宅の設備に不満がある（床がでこぼこ、害虫が発生）（2件）
- ・交通の利便性がよい場所がよい（2件）
- ・早く状況を知らせてほしい
- ・部屋数が多い間取りがよい（荷物が多いため）
- ・3階以上は階段の上り下りが難しい
- ・どのような地域になるのかなど、もう少し具体的な内容で説明会的な場を設けてほしい
- ・坂の上り下りがない場所がよい
- ・害虫がよく出るため駆除費が毎月結構かかってしまう。新しい団地に早く入りたい

(4) 公営住宅ストックの状況

- ・ 福知山市全体の市営住宅戸数は 1,083 戸。
- ・ つつじが丘団地から、500m圏内の入居可能な市営・府営住宅ストックは 21 戸。
1 km 圏内では 30 戸。

※市営は 2017 年 10 月時点、府営は 2018 年 1 月時点



■ 市営住宅

NO.	団地名	住所	管理棟数	管理戸数	入居戸数	空家戸数	空家率	入居停止戸数	入居可能戸数	建設年度	構造	空家募集	検討対象団地からの距離圏				福知山公営住宅等長寿命化計画における活用方針	備考
													つつじが丘団地		向野団地			
													500m圏内	1km圏内	500m圏内	1km圏内		
1	猪崎団地	福知山市猪崎245-4	4	15	9	6	40.0%	6	0	S30.39	簡平	×	×	×	×	用途廃止	—	
2	秋津が丘団地	福知山市秋津が丘1878-78他	5	66	61	5	7.6%	0	5	H12~16	中耐3以上	○	×	×	×	維持管理	—	
3	向野団地	福知山市向野4-3	17	76	49	27	35.5%	27	0	S36-38	中耐3以上/簡平	×	×	○	—	維持管理(募集停止)/中耐は個別改善(長寿命型)	—	
4	中村団地	福知山市中村団地462他	13	60	16	44	73.3%	44	0	S39~41	簡三/簡平	×	×	×	×	建替え	—	
5	つつじが丘団地	福知山市つつじが丘125-2	14	73	47	26	35.6%	26	0	S42-44	簡二/簡平	×	—	—	×	○	建替え	—
6	南天田団地	福知山市南天田町62-2他	2	64	63	1	1.6%	0	1	H23	中耐3以上	○	○	○	×	×	建替え⇒建替え済み	—
7	旭が丘団地	福知山市旭が丘505	2	36	35	1	2.8%	0	1	S57.58	中耐3以上	○	○	○	×	○	維持管理	—
8	夕陽が丘団地	福知山市夕陽が丘109-57	6	60	54	6	10.0%	0	6	S60~63	中耐3以上	○	○	○	×	○	個別改善(福祉対応型)	—
9	矢見所団地	福知山市南羽合58他	2	28	26	2	7.1%	1	1	S30.45	中耐3以上/簡平	中耐○/他は×	×	○	○	○	用途廃止/中耐は個別改善(長寿命型)	—
10	岡ノ三団地	福知山市岡ノ三町2708他	5	38	36	2	5.3%	0	2	S59.H8	中耐3以上	○	×	×	×	×	維持管理	—
11	宮ノ下団地	福知山市野家2404	1	8	6	2	25.0%	0	2	H元	中耐3以上	○	×	×	×	×	個別改善(福祉対応型)	—
12	堀口団地	福知山市堀口2669	2	24	21	3	12.5%	0	3	H7	中耐3以上	○	×	×	×	×	維持管理	—
13	日吉ヶ丘団地	福知山市日吉ヶ丘345他	20	120	71	49	40.8%	49	0	S44~49	簡二	×	×	×	×	×	維持管理(募集停止)	—
14	東堀団地	福知山市東堀2258-1他	2	16	12	4	25.0%	1	3	S49.61	中耐3以上/簡二/簡平	中耐○/他は×	×	×	×	×	維持管理(募集停止)/中耐は個別改善(福祉対応型)	—
15	南佳屋野団地	福知山市南佳屋野町33	9	208	186	22	10.6%	0	22	S49~53.54	中耐3以上	○	×	×	×	×	個別改善(福祉対応型)(福祉対応型+長寿命型)	—
16	南岡団地	福知山市南岡町85-1	1	11	8	3	27.3%	0	3	S53	中耐3以上	○	○	○	×	×	個別改善(長寿命型)	—
17	西佳屋野団地	福知山市西佳屋野町210	1	24	23	1	4.2%	0	1	S54	中耐3以上	○	×	×	×	×	個別改善(福祉対応型+長寿命型)	—
18	広峯団地	福知山市広峯町54	5	66	59	7	10.6%	0	7	H元.5	中耐3以上	○	○	○	×	○	維持管理	—
19	三和上川合団地	福知山市三和町上川合577-1	1	1	1	0	0.0%	0	0	S40	木造	×	×	×	×	×	用途廃止	—
20	三和菟原下団地	福知山市三和町菟原下795-1	1	1	1	0	0.0%	0	0	S40	木造	×	×	×	×	×	用途廃止	—
21	菟原中団地	福知山市三和町菟原中871-1	2	6	5	1	16.7%	1	0	S56	簡二	○	×	×	×	×	維持管理	—
22	門垣団地	福知山市夜久野町直見819	2	3	1	2	66.7%	2	0	S43	木造	×	×	×	×	×	用途廃止	—
23	高内団地	福知山市夜久野町高内27	2	10	2	8	80.0%	8	0	S52.53	簡平	×	×	×	×	×	維持管理(募集停止)	—
24	向野団地	福知山市夜久野町額田363他	8	16	13	3	18.8%	0	3	S59.H元~3	低耐/木二	○	×	×	×	×	個別改善(福祉対応型)	—
25	仲町団地	福知山市大江町河守752-5	2	2	2	0	0.0%	0	0	H元	木造	×	×	×	×	×	維持管理	—
26	日吉東団地	福知山市大江町河守1524	1	5	1	4	80.0%	4	0	H元	簡平	×	×	×	×	×	用途廃止	—
27	向野団地(改良)	福知山市夜久野町額田163-1	6	6	3	3	50.0%	0	3	S48	簡二	○	×	×	×	×	維持管理	改良住宅
28	中田団地(改良)	福知山市夜久野町板生136-8他	10	20	18	2	10.0%	0	2	S61	木二	○	×	×	×	×	維持管理	改良住宅
計	—	—	146	1,063	829	234	22.0%	169	65	—	—	—	—	—	—	—	—	—

※特定公共賃貸住宅(芦洲大平、菟原団地、二俣団地)は除く

■ 府営住宅

1	広峯団地	福知山市広峯町112	1	65	61	4	6.2%	0	4	H11	高耐	○	○	○	×	○	—	—
2	笹尾団地	福知山市笹尾61-1	1	30	24	6	20.0%	0	6	S48	中耐3以上/簡平	○	×	○	○	○	—	—
3	矢見所団地	福知山市笹尾46-1	3	48	47	1	2.1%	0	1	H2	中耐3以上	○	×	○	○	○	—	—
4	つつじが丘団地	福知山市つつじが丘514番地の1	14	87	49	38	43.7%	38	0	S41~43	簡二/簡平	×	○	○	×	○	—	—
5	正明寺団地	福知山市向野4番地の4	1	4	0	4	100.0%	4	0	S39	簡平	×	×	○	○	○	—	—

1-5. その他周辺の状況

(1) 公共交通・主要道路

○各団地と福知山駅の移動時間

《つつじが丘団地》

徒歩：約 20 分 (1.1km)

バス：「つつじが丘」バス停から駅まで約 32 分、駅から「つつじが丘」バス停まで約 8 分

《向野団地》

徒歩：約 33 分 (1.8km)

バス：「向野」バス停から駅まで約 26 分、駅から「向野」バス停まで約 14 分

※一方向回りの循環路線であるため、最寄りのバス停から駅までの所要時間が往復で異なる

※「つつじが丘団地」「向野団地」は同一路線にあり、当該路線の便数は 1 日 11 本でおよそ 8 時から 18 時の間に毎時 1 本のペースで運行している

【国道 9 号】(2015 年調査)

- ・調査地点：南岡町
- ・交通量(上下合計)：34,596 台/1 日
- ・混雑度：1.04

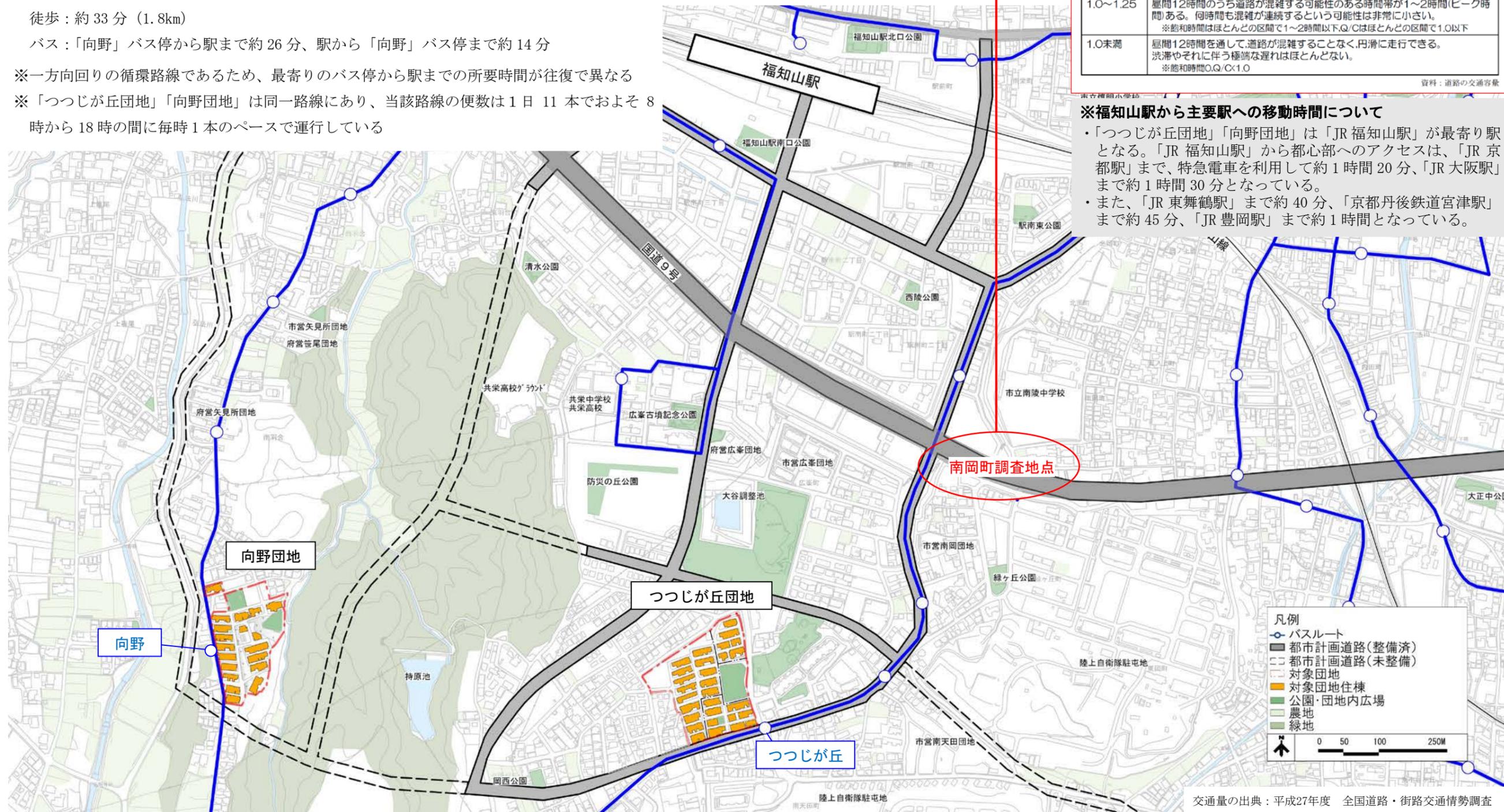
参考表 混雑度の解釈

混雑度	交通状況の推定
1.75以上	慣性的混雑状態を呈する。 ※飽和時間がほとんどなくなる。Q/C:1の時間が50%を超える。
1.25~1.75	ピーク時はもとより、ピーク時間を中心として混雑する時間帯が加速度的に増加する可能性の高い状態。ピーク時のみの混雑から日中の連続的混雑への過渡状態と考えられる。 ※飽和時間は0~12、Q/C:1の時間が10~15%
1.0~1.25	昼間12時間のうち道路が混雑する可能性のある時間帯が1~2時間(ピーク時間)ある。何時間も混雑が連続するという可能性は非常に小さい。 ※飽和時間はほとんどの区間で1~2時間以下、Q/Cはほとんどの区間で1.0以下
1.0未満	昼間12時間を通して、道路が混雑することなく、円滑に走行できる。渋滞やそれに伴う極端な遅れはほとんどない。 ※飽和時間0、Q/C:1.0

資料：道路の交通容量

※福知山駅から主要駅への移動時間について

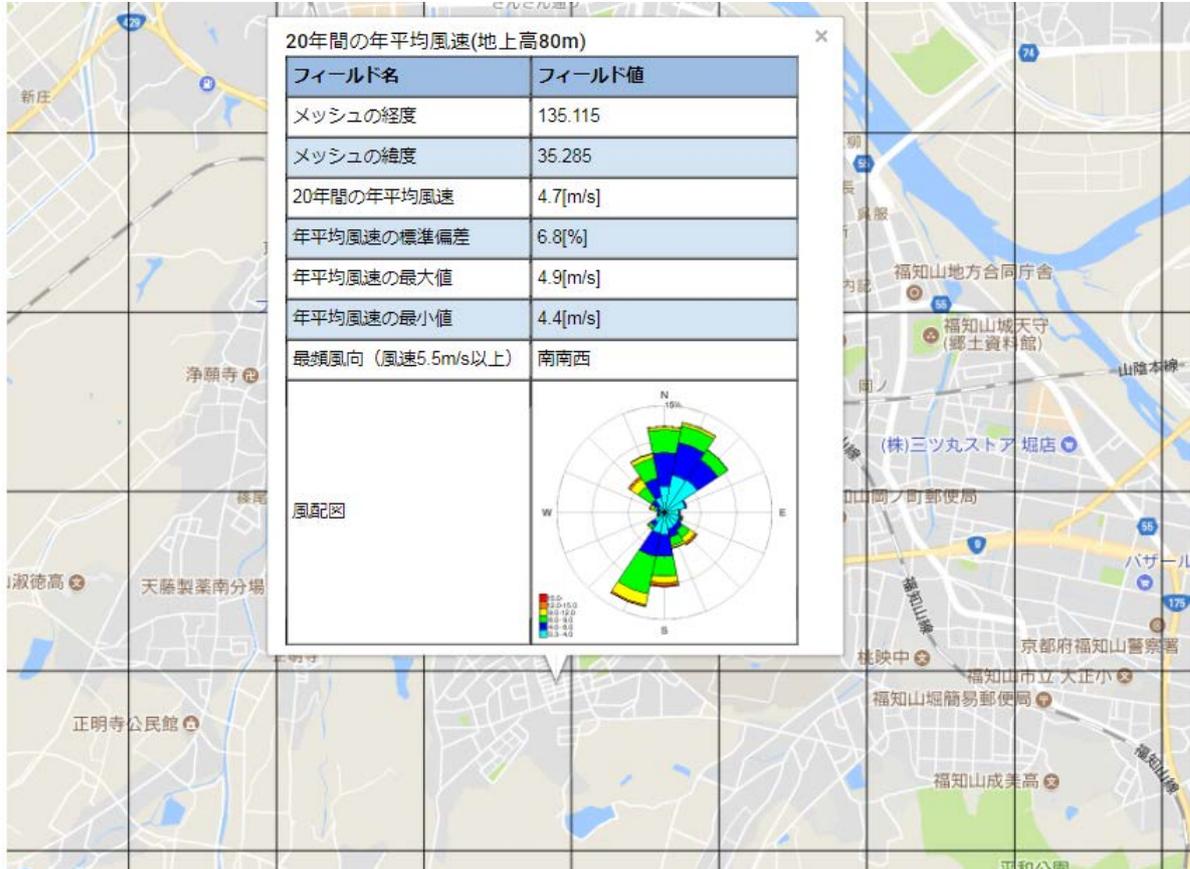
- ・「つつじが丘団地」「向野団地」は「JR 福知山駅」が最寄り駅となる。「JR 福知山駅」から都心部へのアクセスは、「JR 京都駅」まで、特急電車を利用して約 1 時間 20 分、「JR 大阪駅」まで約 1 時間 30 分となっている。
- ・また、「JR 東舞鶴駅」まで約 40 分、「京都丹後鉄道宮津駅」まで約 45 分、「JR 豊岡駅」まで約 1 時間となっている。



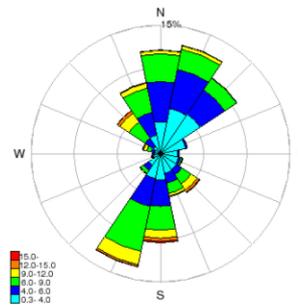
交通量の出典：平成27年度 全国道路・街路交通情勢調査

(2) 風環境

- 環境省の風況マップによると、計画地の20年間の年平均風速は4.7m/sで、最頻方向（風速5.5m/s以上）は南南西となっている。平均風速4.7m/sは中程度。風配図をみると、南南西と北北東の方向に風が吹いており、計画地では南北道路が主たる「風の道」となる。



- なお、2016年1年間のアメダスデータをみても、同様の傾向であり、年間を通じて、日中・夜間に関わらず、南・北からの風が吹いている。



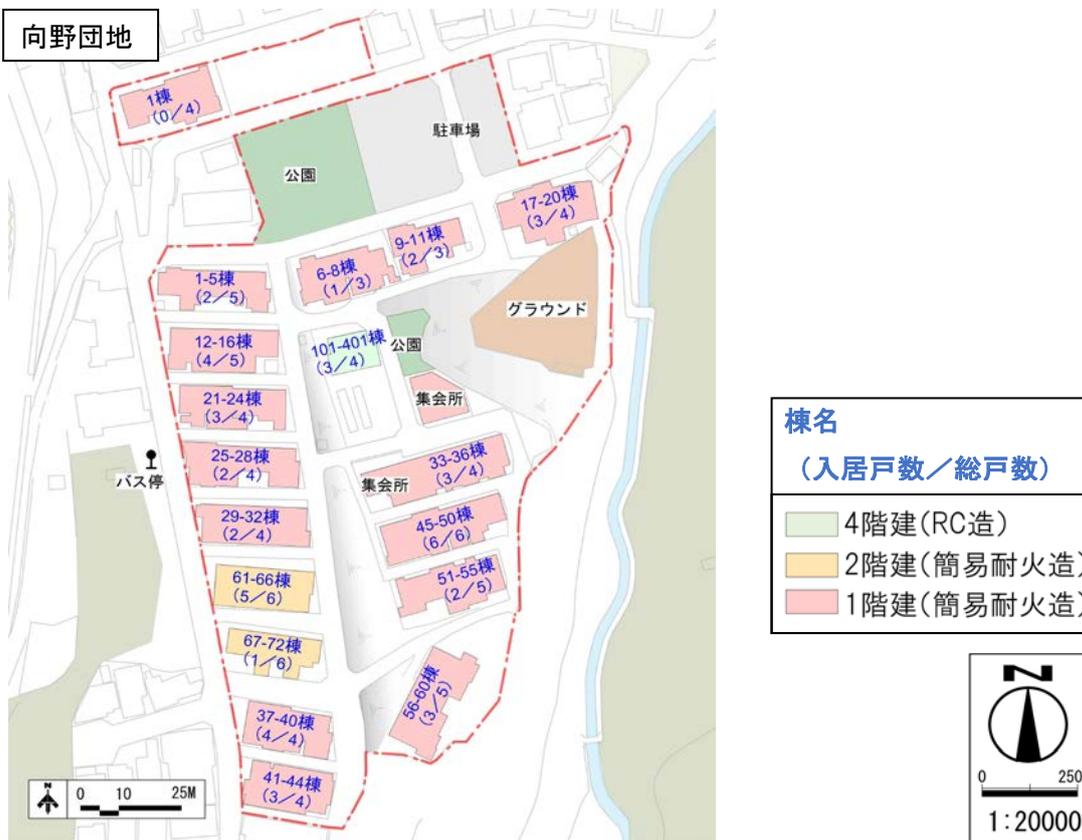
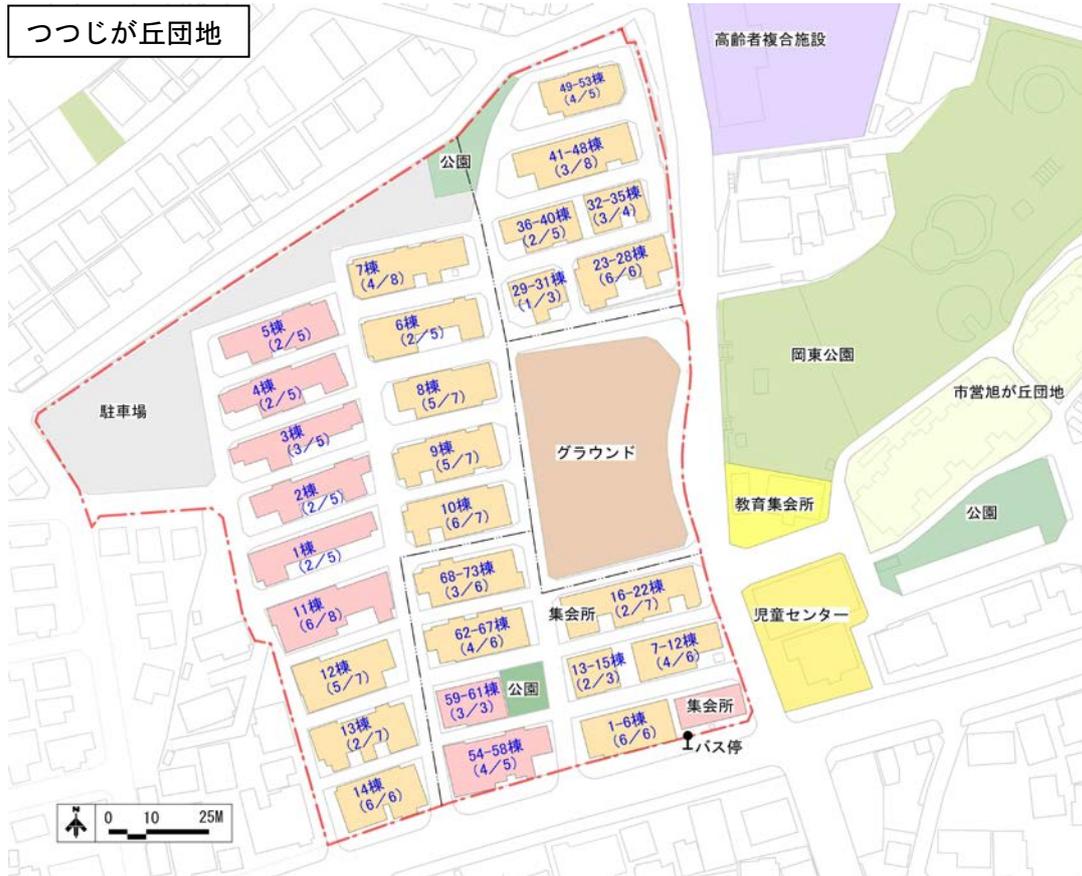
風向別頻度分布(%)

風速[m/s]	0.3~4.0	4.0~6.0	6.0~9.0	9.0~12.0	12.0~15.0	15.0~	全風速	風向別平均風速
北北東	5.37	4.65	2.39	0.43	0.04	0.01	12.89	4.62
北東	5.54	3.42	1.65	0.05	0.00	0.00	10.67	4.02
東北東	2.97	0.18	0.03	0.00	0.00	0.00	3.20	2.12
東	2.01	0.12	0.04	0.01	0.00	0.00	2.18	1.87
東南東	2.12	0.26	0.19	0.05	0.02	0.01	2.65	2.73
南東	2.22	0.76	1.30	0.85	0.30	0.08	5.49	5.79
南南東	2.35	1.16	1.24	0.30	0.09	0.02	5.16	4.76
南	3.08	3.07	2.80	0.94	0.38	0.15	10.42	5.86
南南西	2.97	3.33	5.35	1.60	0.22	0.05	13.51	6.20
南西	1.68	0.68	0.44	0.10	0.01	0.00	2.91	3.97
西南西	0.87	0.15	0.10	0.01	0.00	0.00	1.13	2.86
西	0.65	0.17	0.12	0.04	0.01	0.00	0.99	3.51
西北西	0.72	0.39	0.53	0.37	0.11	0.02	2.13	6.12
北西	1.03	1.14	2.27	1.25	0.34	0.06	6.08	7.16
北北西	2.22	2.68	2.88	0.61	0.08	0.01	8.47	5.62
北	3.72	4.70	3.25	0.41	0.03	0.00	12.11	5.08

■ 風況マップ (詳細)

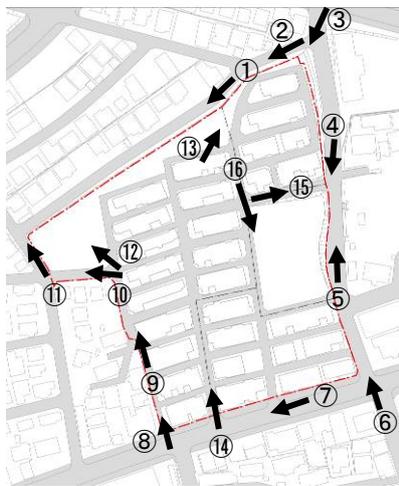
1-6. 敷地条件

(1) 敷地現況

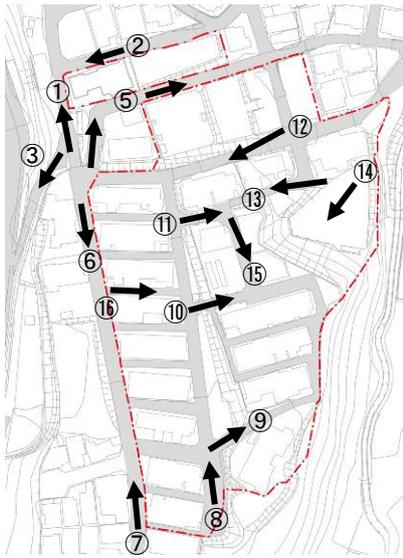


現況写真

◆つつじが丘団地



◆向野団地



(2) 周辺道路の状況

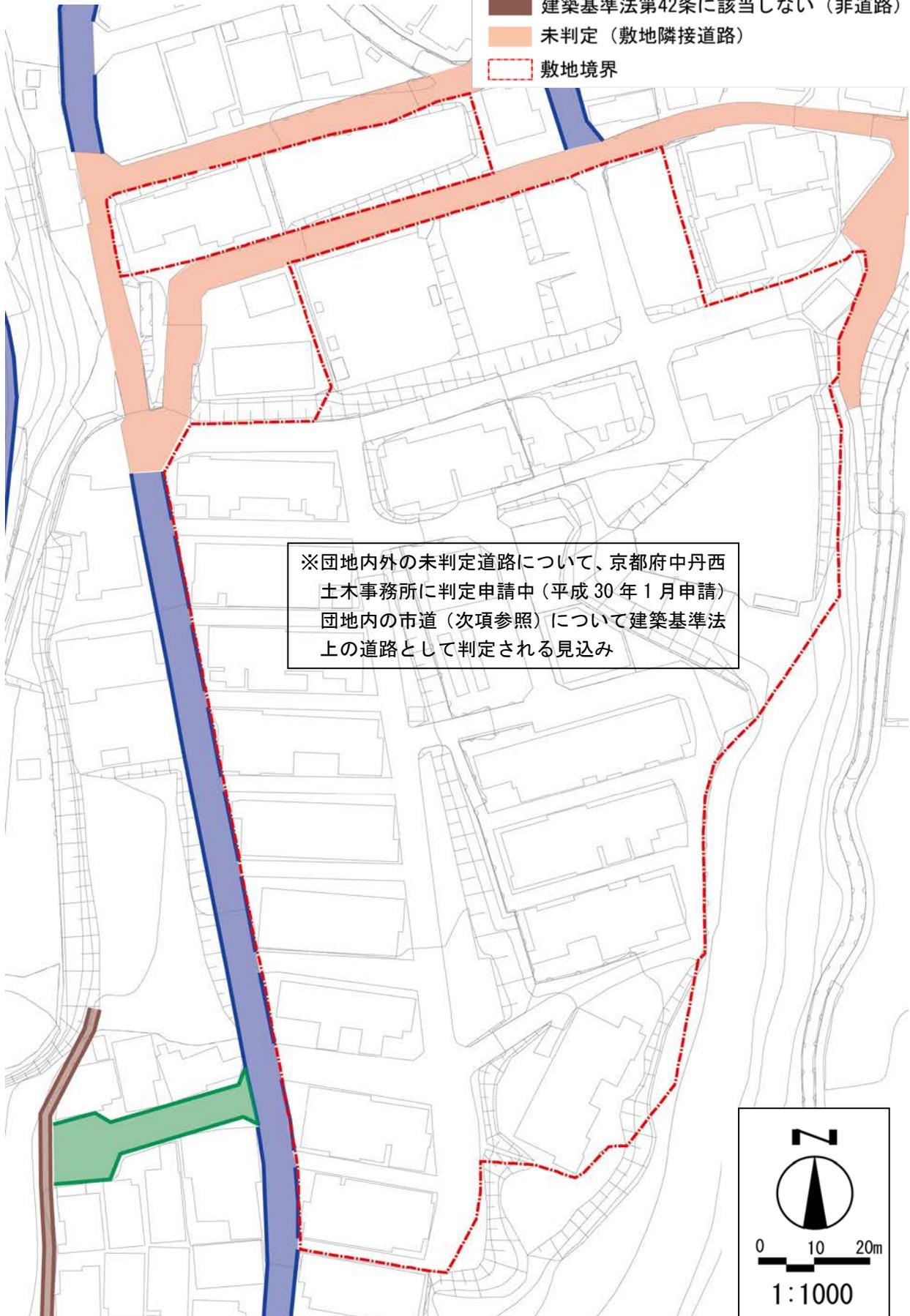
① 建築基準法上の道路

《つつじが丘》



《向野》

- 建築基準法第42条第1項第1号に該当
- 建築基準法第42条第1項第5号に該当
- 建築基準法第42条に該当しない（非道路）
- 未判定（敷地隣接道路）
- 敷地境界



② 道路法上の道路

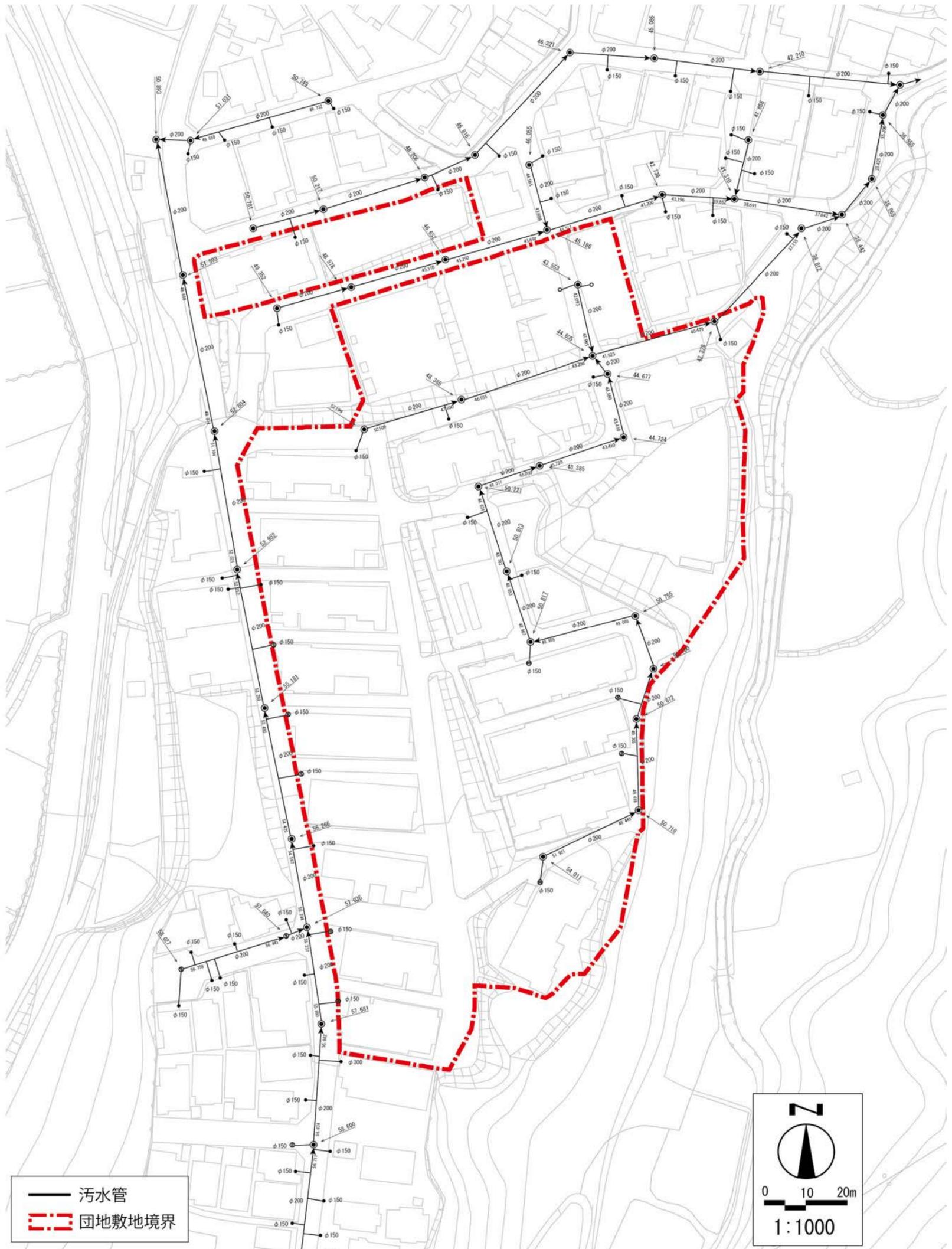
《つつじが丘》



《向野》



《向野》



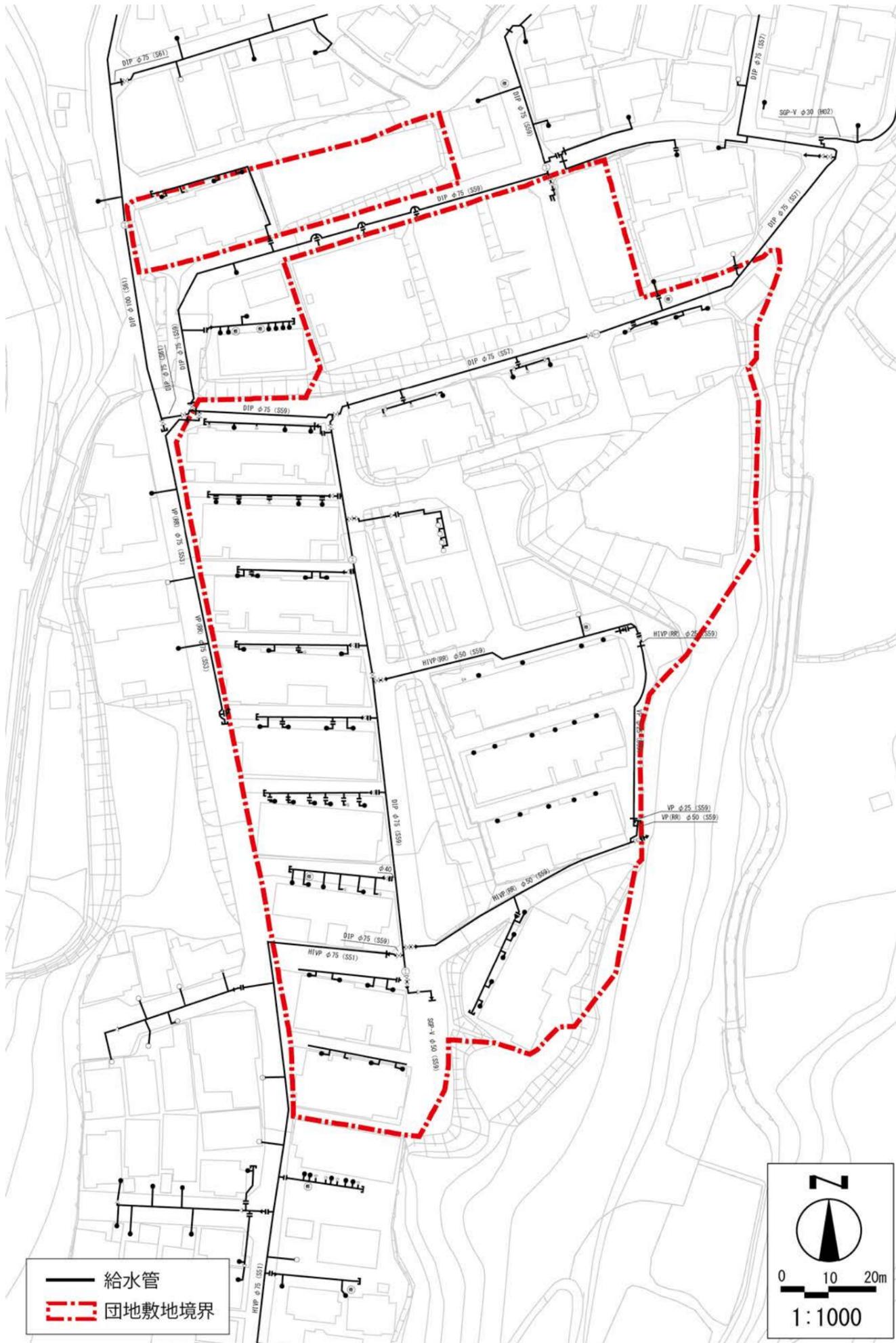
資料：福知山市上下水道部

② 既存給水管埋設図

《つつじが丘》



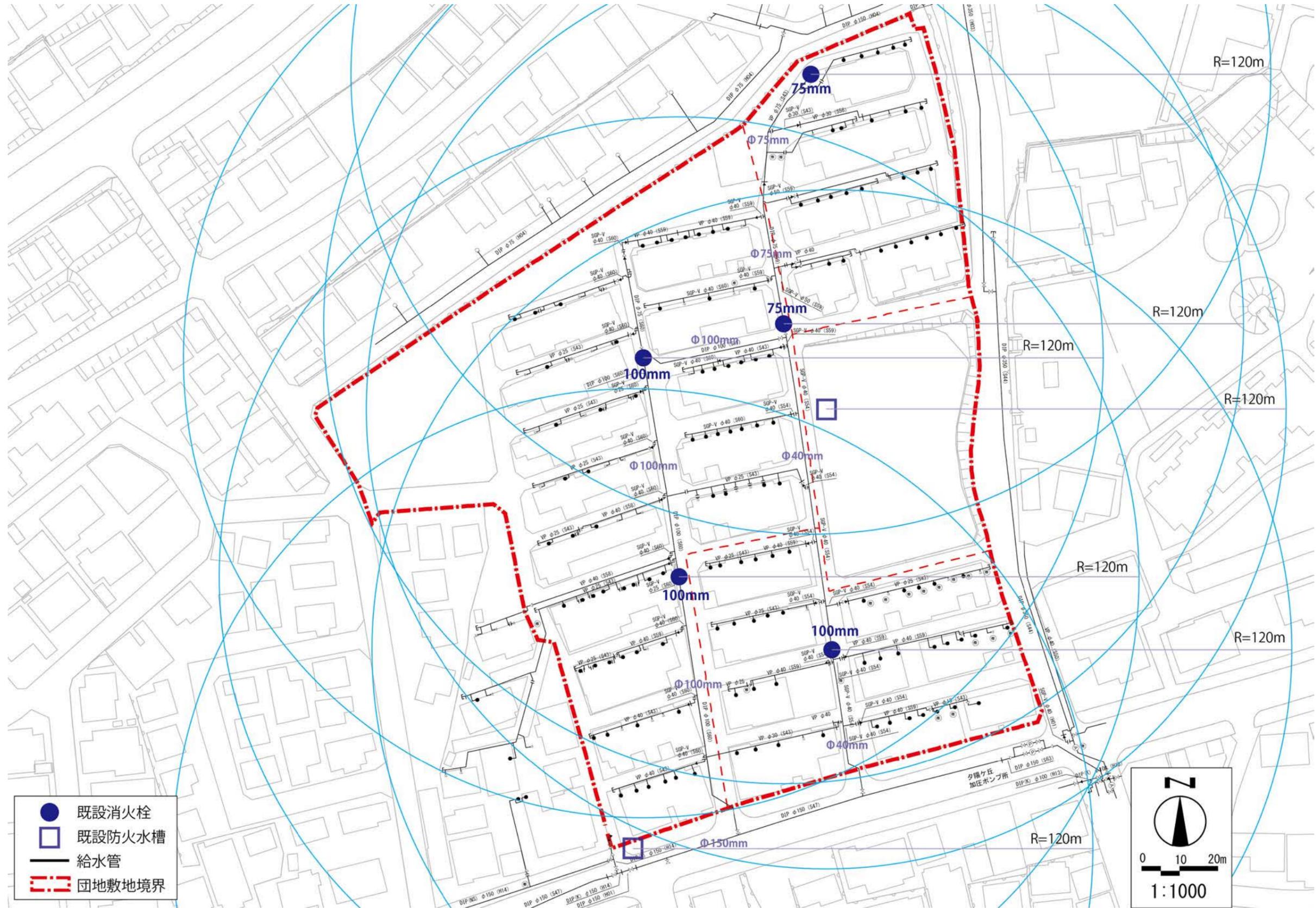
資料：福知山市上下水道部



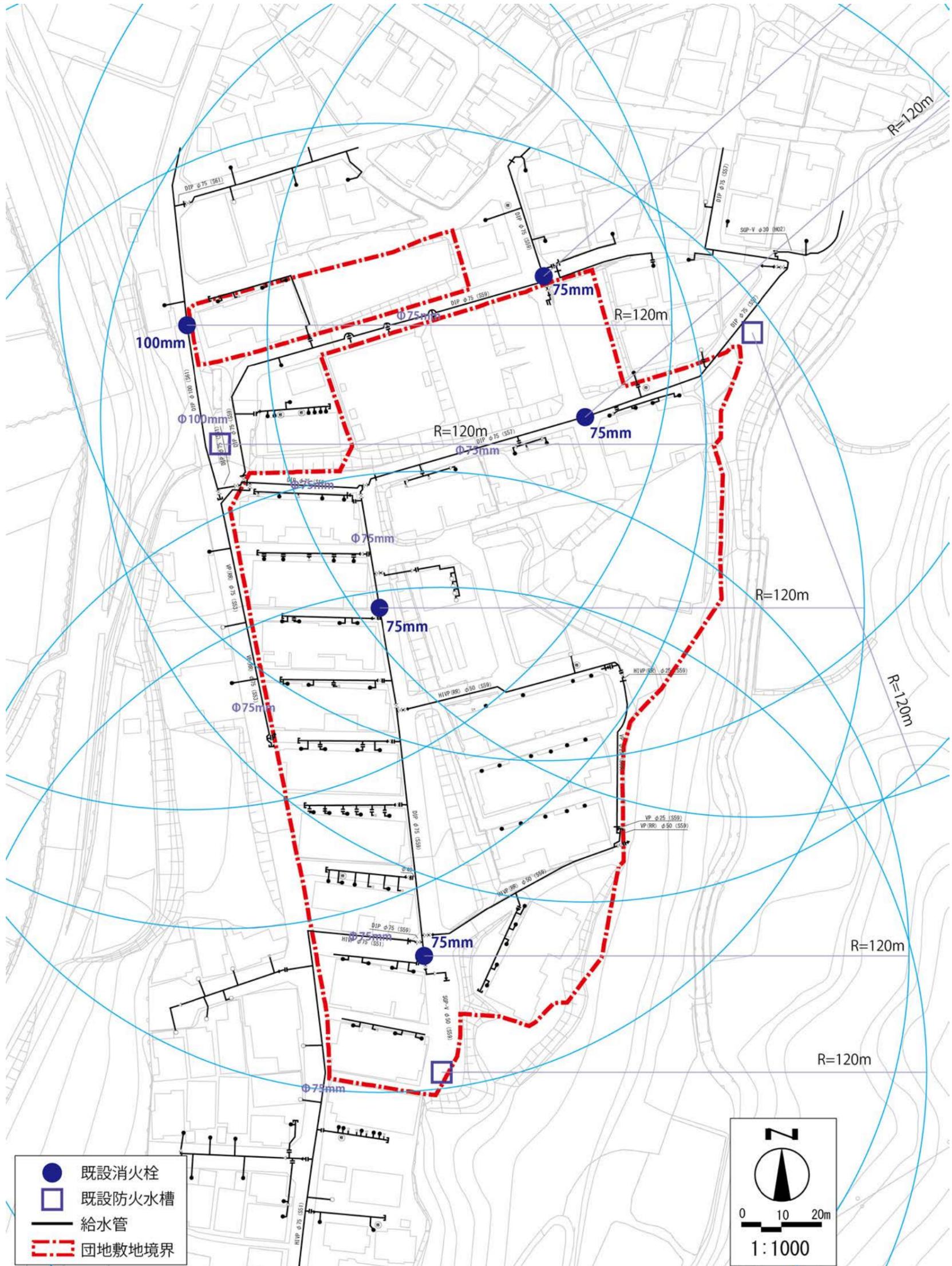
資料：福知山市上下水道部

③ 消防水利包含図

《つつじが丘》



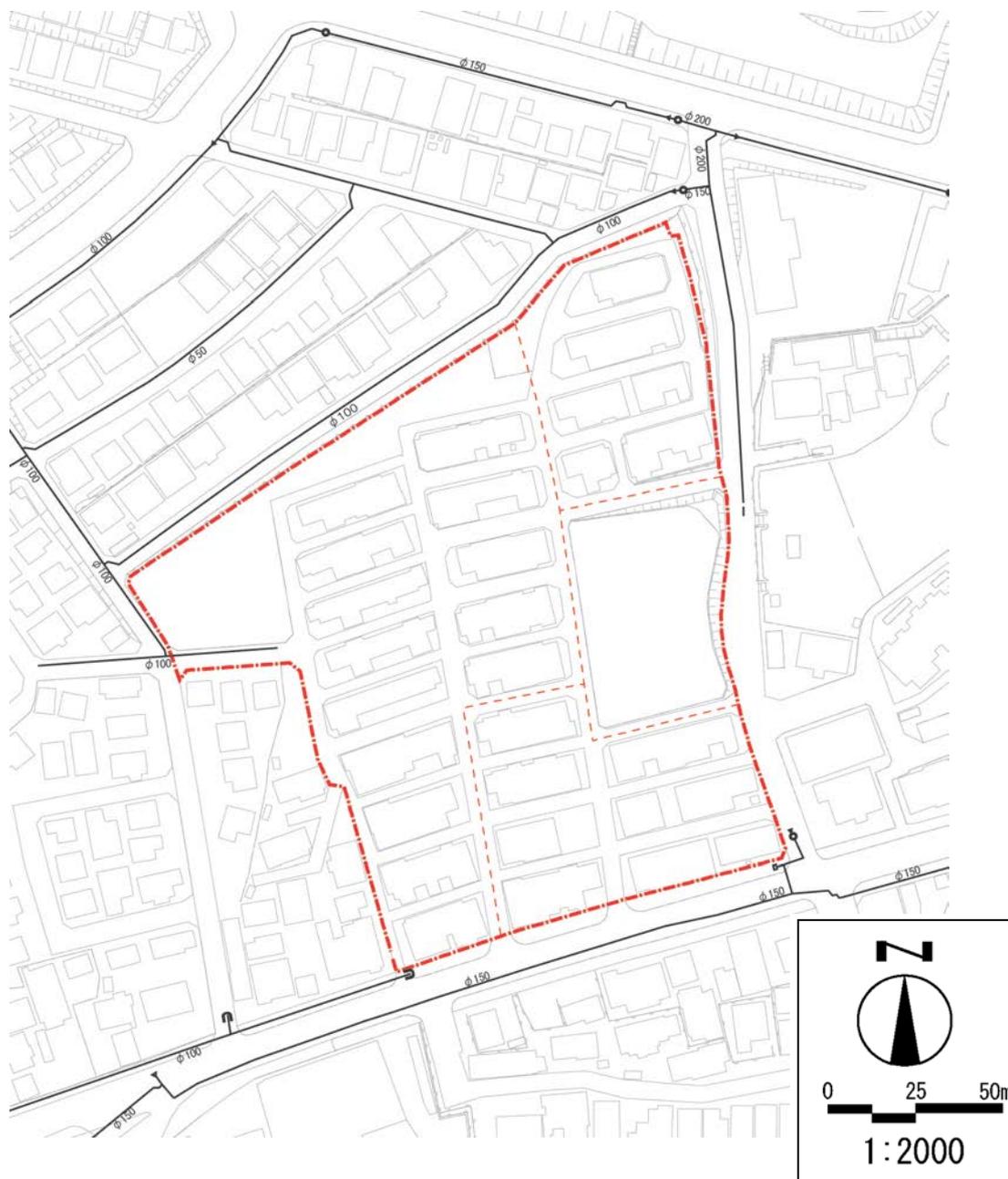
《向野》



④ 既存ガス管理設図

- ・つつじが丘団地、向野団地どちらも現在はプロパンガス。都市ガスの整備は可能である。

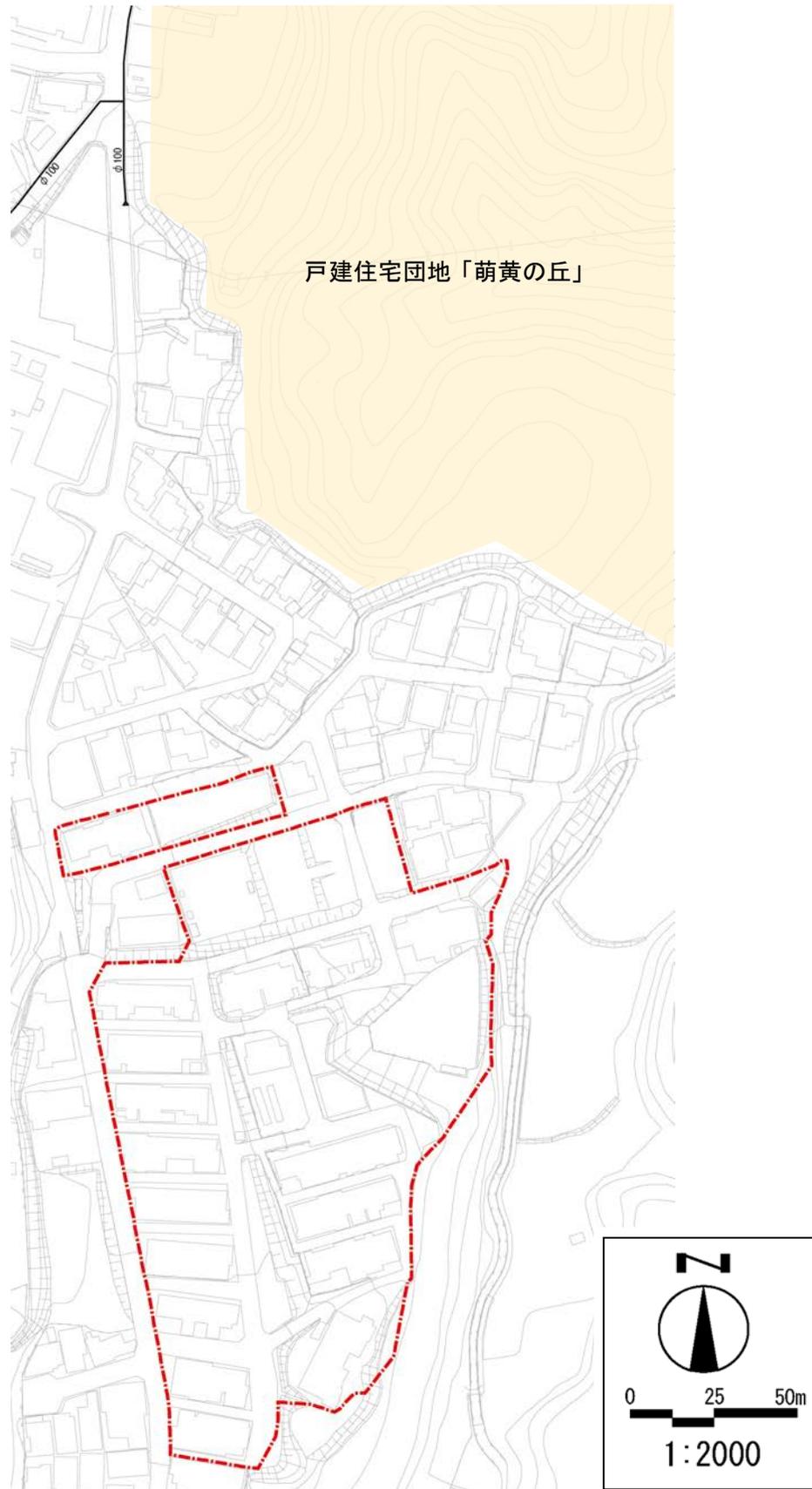
《つつじが丘》



福知山都市ガス株式会社聴取事項 (H29. 12. 6)

- ・向野団地周辺までのガス管の延長は可能。
- ・ガス管延長に伴い、負担金は生じる。費用については、ガスの使用料などを参考に相談することになるだろう。
- ・ガス管の埋設深さは 600mm 程度。

《向野》



2. 新たな住戸ニーズの検討

(1) 子育て世帯向けの住戸プランの検討

- ・入居者の年齢バランスの改善や市としての人口減への対応を図るためには、今後子育て世帯向けに市営住宅を積極的に供給していくことが考えられる。
- ・子育て世帯は、戻り入居の多くを占める高齢入居者に比べると、子どもの成長に合わせて部屋の使い方を変えたり、子どもをキッチンから見守ったり、共働きで家事の効率化が重視されるなどのニーズがある。
- ・子育て世帯の暮らしやすさ（利便性や快適性）や入居者間の交流なども考慮した住戸プラン案を示す。廊下が独立した廊下型プランに対して、アンドン部屋がなく、通風や採光に適した廊下なし・続き間型プランとする。

3DK (約 68㎡) : 3～5人世帯



(2) その他多様なニーズを踏まえた住戸プランの検討

① 高齢単身世帯

- ・ 戻り入居世帯に多い高齢単身世帯については、世帯規模に合わせた1DKを供給することが考えられる。
- ・ 高齢者への配慮としては、バリアフリーなどの基本性能に加えて、プランでの工夫としては、入居者間の交流を促すベンチや花台、玄関から直接リビングにアクセスできるリビングアクセスプラン、より効率的に小規模な住戸を使い、通風や採光面にも配慮された廊下なしプラン、高齢者の滞在時間の長い寝室をより快適な南側に配置したプランなどが考えられる。

1DK (約40㎡) : 1~2人世帯向け



※子育て世帯向け住戸を将来の需要変化に応じて、1戸2化する規模増改修を行うことも想定

②高齢夫婦世帯・一人親世帯（2人世帯など）

- ・高齢夫婦世帯や一人親世帯などの小規模世帯については、1DKあるいは2DKが想定される。
- ・現在、社会問題となっている老々介護（高齢者がその配偶者や親を介護する）や子が成人しても独身のまま同居する一人親世帯など、生活上の支えあいが不可欠な世帯への配慮も予め計画しておく必要がある。
- ・例えば、住戸内だけの引きこもりを防ぐための廊下に開かれた住まい方（ベンチや花台など入居者の暮らしが外に表われる工夫や近所付き合いを育むリビングアクセスなど）、家族を見守りやすいカウンターキッチン、家事動線の効率化、介護しやすい続き間・廊下なしプランなど、子育て世帯・高齢単身世帯とも共通する工夫が考えられる。



3. 併設施設の調査・検討

3-1. 併施設候補の事業成立要件の調査

実施日時：平成 29 年 11 月 14 日（火）13：00～17：00

実施概要：本事業に関連する 8 部局を対象に、4 グループ（福祉、子育て・教育、まちづくり・住宅開発、知の拠点・地域創生）にわけて実施

(1) 福知山市各課へのヒアリング調査

①福祉

	地域医療課	高齢者福祉課	社会福祉課
余剰地への施設立地の可能性	<ul style="list-style-type: none"> つつじが丘は災害も少なく安全な場所なので、高齢者の方が、長く地域に住み続けられるように、健康寿命を延ばすことができるような施設があるとよいだろう。 	<ul style="list-style-type: none"> 「介護保険計画」の見直しを進めるなか、本年 3 月に行った市民アンケートで、地域の支えあい・助け合いの枠のなかでグループ活動の場がないため参加できていないという回答が4～5割を占めており、高齢者の健康づくりに取り組める環境があればよいと思う。健康体操の指導を市内の9ヶ所ではじめたが、その事業を広げるための受け皿となるような場所があればよい。 サービス付き高齢者向け住宅は市内に1ヶ所あるが満室にはなっていない。そのため、そこまでニーズはないと思う。 高齢者向けの多様な住宅の確保が必要だとは考えているが、具体的にどのような住宅が必要なのか分析できていない。 「介護保険計画」では福知山市全体としては認知症に関する施設整備を主眼に置いて取り組む予定。 「介護保険計画」では福知山市内をいくつかの圏域に分け、施設の充足状況から計画を策定している。計画地の所在地である南陵・桃映圏域では高齢者福祉施設は他地区に比べ充足した状況にある。また、計画地に隣接して、高齢者複合施設があり、施設間の距離からも、新たな介護保険施設の立地は難しいだろう。 一方で、高齢化率が高い地域なので、施設等のハード 	<ul style="list-style-type: none"> 高齢者の健康づくりに取り組める公園があるとよい。 市民からは障害者のグループホーム、日中活動できる施設のニーズがある。障害者関係の団体からは閉じこもりがちな障害者が集えるようなセンターに関するニーズがある。ただし、障害者施設については市が直接建設するわけではないので、各福祉法人などの意向によるところもあるだろう。 国からは地域生活支援拠点の整備を進めるように言われているが、福知山市では整備が進んでいない。（市からの補助はない） あまづキッチン（社会福祉法人 ふくちやま福祉会）は天津にて、障害者のB型就労を行なう施設（レストラン、ベーカリー朝市なども行なう）。利用者は障害の種別により、ウエイトレスなど様々な業務を担っている。施設の建設前から地元と協力し、地元で収穫された野菜の販売や、テラスの開放、夏祭りへの参加などを通じ、地元とwin・winの関係を築いている。 市民交流プラザふくちやまであまづキッチンのサテライトとして「森カフェ」といったカフェの運営を行なっている。 B型就労施設は特に利用者の交通利便性が課題となりやすい。そういった意味では計画地は交通の利便性が良い場所なので事業

	地域医療課	高齢者福祉課	社会福祉課
		面ではなく、ソフト面での取組みを進められるとよいだろう。	を行なう場所としてよいと思う。
事業者等へのヒアリングについて	—	・つつじが丘団地に近い、えるむを運営されている空心福祉会がよいだろう。	・具体名を挙げて情報提供するの難しいが、1～2事業者声掛けすれば話を聞かせてもらえるのではないだろうか。
その他・事業計画上の留意点等	<p>【丘児童センター】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地域と連携した行事を行っている。 ・学童保育については学校で行っている。 <p>【高齢者複合施設えるむ】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・つつじが丘団地の住民と交流があるかどうかは把握していない。 ・市が運営している、市民向けの介護予防事業である「健幸いきいき倶楽部」の活動場所を提供していた。 <p>【みどり保育所】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・みどり保育所は民間の認可保育所。 ・丘児童センターの任意団体として、「丘教育後援会」※という団体があり、その一員として地域活動に参加している。 <p>※つつじが丘、旭ヶ丘、夕陽丘の自治会長、子ども会長、児童関連施設、保育園、小学校、中学校などが集まって子どもの事を考える団体。児童センターの運営委員にもなっており、子どもの見守り活動や巡回活動を行っている。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・計画地は坂の上になるので、歩行が難しい高齢者がこもりがちになっている。電動四輪車を駐車・充電できたり、歩行器を置いておけるスペースが確保できれば、より自立的な生活が期待できる。(現在は駐輪場に置いている) ・向野では地域包括支援センターの利用者(軽度の要支援)が、ゲートボール場のあるグラウンドへ急斜面を越えなければならないので、参加できなくなったとの話を聞いた。 	<ul style="list-style-type: none"> ・計画地は災害が少なく安全なエリアであるため、高齢者が健康で地域に住み続けられる施設、交流できる場所があるとよいだろう。

②子育て・教育

	人権推進室	子育て支援課
地域の子どもについて	<ul style="list-style-type: none"> ・現在、つつじが丘団地には子育て世帯はほとんどおらず、中学生が1人だけとなっている。 ・そのため、つつじが丘地区単独の子ども会はなく、旭ヶ丘地区、夕陽丘地区の合同の子ども会に入っている。 ・隣接する旭ヶ丘地区は小学生が44人、中学生が27人。夕陽丘地区は小学生が96人、中学生が44人。惇明小学校区のなかでも子どもの多いエリアとなっている。 ・南天田自衛隊宿舎には若年世帯が多いため、子どもも多くいる。 	—
丘児童センターについて	<ul style="list-style-type: none"> ・丘児童センターの活動は小・中学生を対象とした学習会や保護者を対象とした育児教室など。(放課後児童クラブは小学校で行なわれている) ・開館時間は10時～18時。小学生は放課後から17時まで利用している。 ・地域住民から、高齢者と子どもと一緒に集える場所ができないかとの要望がでている。交流の場として児童センターでは、和室や調理室が無いなど設備の面で不十分。また、広さの面から子育てサークルは隣接する旭ヶ丘教育集会所(教育委員会所管)で活動をしている。 	—
余剰地への施設立地の可能性	<ul style="list-style-type: none"> ・丘児童センター、旭ヶ丘教育集会所、夕陽が丘教育集会所、丘老人室の4施設を集約統合した、多機能施設の設置に向けた準備委員会が地元で立ち上げられている。 ・きっかけとしては、エリア内への転入者の増加、サービス対象エリアの拡大により、各施設の対象となる人口が当初想定していた以上の人数となり、各施設が手狭になってきたという住民の声。 ・準備委員会のメンバーには、近隣(広峯や南天田等も含む)の自治会長、子ども会長、老人会長、民生・児童委員が参加。市もオブザーバーとして参加予定。第1回は11月下旬に実施予定。 	<ul style="list-style-type: none"> ・保育所は充足しているため、今後ハードとして増やしていく予定はない。 ・増やしたいサービスとしては、民間の事業所内保育施設。 ・今後は子育て支援の活動拠点が重要になってくると考えている。 ・三段池公園の武道館で市内の子育て世帯が集うイベントをおこなっているが、キャパシティが少ないためより多くの人が集える施設があればよいと思う。
事業者等へのヒアリングについて	<ul style="list-style-type: none"> ・福知山公立大学のGlocal Activation Circle(ボランティアサークル)は、募金、交流イベントへの参加など積極的に活動を行っており、丘児童館の事業にも協力してくれているので、ヒアリングをしてみるとよいと思う。 	<ul style="list-style-type: none"> ・市内の子育て世帯のニーズについては、「NPO 法人おひさまと風の子サロン」(代表:足立氏)が「地域子育て支援拠点施設「すくすく広場」」(9:00～15:00(水曜除く))で地域子育て支援事業を行っているので詳しいと思う。
その他・事業計画上の留意点等	<ul style="list-style-type: none"> ・コミュニティの単位としては、つつじが丘、夕陽が丘、旭ヶ丘でそれぞれ自治会がある。夕陽丘・旭ヶ丘は丘という自治会だったが世帯増加とともに分離した。 ・災害が少なく、駅南エリアに近いので買い物に行きやすいなど、条件の良さからつつじが丘周辺は住みやすい場所として認識されている。 ・向野団地については買い物に行くのが不便との声を聞いたことがある。 	<ul style="list-style-type: none"> ・つつじが丘団地周辺に住む福知山公立大学の学生の主な通学手段は自転車やバイク。 ・向野団地については、道路が狭いため通行に支障をきたしているとの声を聞く。

③まちづくり・住宅開発

		都市計画課		
		つつじが丘団地・向野団地 共通	つつじが丘団地	向野団地
用途地 域	—	・用途地域は一中高、及び一住で、どちらも建ぺい率は60%、容積率は200%。	・用途地域は一低専で、建蔽率は50%、容積率は80%。高度規制は絶対高さが10m。そのため積層しても3階までとなるだろう。 ※向野団地で建替を行うことが難しいことを示す図を作成する必要があるだろう。(建築課)	
開発関 連	<ul style="list-style-type: none"> ・どちらも区画形質の変更となるため、開発行為に該当。 ・福知山市は市街化区域1,000㎡以上については、都市計画法29条の開発許可となり、権限としては京都府になる。 ・福知山市では都市計画法32条の同意協議について対応することになる。 	—	—	
道 路	<ul style="list-style-type: none"> ・開発事業区域内の道路幅は6m、接続道路の幅は6.5mで両側側溝が必要。 ・道路が接合する部分は必ず隅切りが必要。隅切りの基本斜しょうは4m。 ・袋小路状の道路は原則禁止。ただし、半径6m以上の回転広場、T型、ト型であればよい。(この場合、避難通路が1.5m以上必要) 	・敷地西側の住宅地に面する道路は拡幅が必要。敷地北側道路は6.5m未満であるため府との協議が必要。	・団地の全面道路が狭く、近接する「萌黄の丘」という新興住宅地については前面道路で6.5m確保できなかったため、西側から計画地への接続道路を拡幅することで対応した。そのため、場合によっては同じような対応でも良いかもしれないが、府との協議による。また、敷地内の道路については狭いので、区画の変更による道路拡幅が必要だろう。	
雨 水 抑 制	<ul style="list-style-type: none"> ・後述の災害条例に該当しない場合は、開発指導要綱で対応することになっている。例えば、駐車場は透水性舗装にする等の配慮が必要。 ・建替を実施した南天田団地については駐車場下に40トンの貯留施設を設置している。 	—	—	
そ の 他	・府の開発許可基準によるので、消防水利、公園、防火水槽、消火栓、集会室、ゴミステーションの設置義務が発生するだろう。	—	・計画地西側に接する道路の中心線が、市街化区域と市街化調整区域の境界となっている。市街化調整区域は開発区域の含むこと	

	<ul style="list-style-type: none"> ・消火栓については、市の消防本部と協議が必要。 ・ゴミステーションについては、市の環境政策室との協議が必要。 ・公園・緑地は3%以上必要。 ・駐車場は開発住戸数以上の台数が必要。 ・分譲住宅地の敷地面積は最低 150 m²以上必要。 ・新規擁壁については、宅造認定を受けたものとする必要がある。 ・29 条は全体でとり、工区型のような考え方もあるが、福知山市の府営中村団地の建替えでは、32 条は一発でとり、29 条の工区割りといったパターンが考えられる。 		<p>ができないため、道路拡幅の際には注意が必要である。また、ガスや排水関係の管についても、接続管が市街化調整区域を通過していた場合、市街化区域内にもう一本通すなどのことも考えられるため協議が必要。</p>
<p>条例等</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・「京都府みどりの条例」で市街化区域内での開発面積が 1,000 m²以上の場合該当するため、条件への適合と届出が必要。 ・景観計画の届出が必要。 ・京都府のがけ条例で、高さ 2m 以上のがけでは、2H 離すのか、30 度以上の杭基礎をいれるか等の対応が必要になるだろう。 ・雨水抑制施設について、本年7月に災害条例で、京都府の開発面積が1ha 以上で雨水が府管理河川に流入する区域では調整池を設けることが義務化された。 ・土砂災害特別警戒区域への対応が必要。 	<ul style="list-style-type: none"> ・計画地は府管理河川(弘法川)への流入区域であるなど、条例の適用を受けるだろう。(現在の流出係数と開発後の流出係数が変わらなければ適用を受けない可能性もあるが、その判断は府との協議になる) 	<p>—</p>
<p>その他、事業計画上の留意点</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・両団地周辺の都市計画道路については、計画決定された段階で、今後の整備予定は未定。(今後、見直し対象となる可能性もある) ・福知山市都市計画マスタープランではつつじが丘団地は中低層の専用住宅地、向野団地は低層の専用住宅地として位置づけられている。 ・駅の高架化によって、まちの中心が線路の南側に移動してきている印象。 	<ul style="list-style-type: none"> ・惇明小学校区は、人口も増加しているため、つつじが丘団地は分譲住宅としての需要はあるだろう。 ・つつじが丘に隣接する夕陽丘では住宅の確認申請件数が多くなっている。つつじが丘で分譲住宅の事業者を募集すると、多く手が挙がるのではないだろうか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地内の高低差がかなりあるので、造成が必要となるだろう。 ・向野周辺に立地する「萌黄の丘」分譲住宅地では、事業者の話によると 128 区画が4年間で8割埋まったと聞いている。また、住宅の確認申請件数はコンスタントに増えている。

④知の拠点・地域創生

	大学政策課
学生寮について	<ul style="list-style-type: none"> ・H36年までに福知山公立大学、京都工芸繊維大学福知山キャンパスの学生・教員を合わせると約1,000人規模になる見通しであるため、相応の住宅需要が見込まれる。 ・学生寮の建設用地が見つかっていないので、是非、本事業の余剰地に建設してもらいたい。
住戸数	<ul style="list-style-type: none"> ・学生向け住宅の戸数は、1,000人の1/4にあたる、250戸程度と考えており、最低100戸は確保したい。他の大学の学生数に対する寮の戸数割合より、多めに作ろうと考えている理由は、周辺の学生向けのワンルーム住宅の家賃が4～5万円に設定されており、高めなので、京都市内など都心部の大学への進学を検討している受験生に、インセンティブを与える意味でも低家賃の住宅を提供したいと考えている。(他の大学の事例としてシェアハウスで共益費込み2万円などの話も聞いている)
住戸タイプ・配置計画	<ul style="list-style-type: none"> ・住戸タイプとしてはワンルームを想定。シェアルームも考えている。 ・学生と社会人が同じ住棟で暮らすのはなじまないと思うので、学生専用の建物として検討している。 ・学生が騒がしいなどのクレームの発生も懸念されるため、市営住宅と学生向け住宅が、適度な距離感を保ちながら、学生と住民とが交流を図れるような配置関係であればよいだろう。
検討中の敷地・事業スキーム	<ul style="list-style-type: none"> ・現時点で考えているのは南天田の市有地で、面積は2,200～2,300㎡。 ・敷地形状が不正形なため、造成費だけで民間ならば5・6千万円、市で行うなら1億円が見込まれている。また、多くの住戸が建設できない可能性もある。 ・そのため、RFI(情報提供依頼書)※によって事業者から提案を募集する予定。 ※業務委託を行うにあたり、発注先候補の事業者情報提供を依頼する文書 ・事業スキームとしては市から大学に土地を無償貸与し、大学は事業者に大学施設として建設を依頼し、運営も委託するといった形で考えている。ただし、事業者の意向を確認しなければわからないため、実際のところはどのような形になるかは不透明である。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・向野団地は大学から約2.5km離れているので学生寮の場所としては遠いだろう。 ・つつじが丘の計画地周辺(高齢者複合施設えるむの東側)には、成美大学時代に野球部の学生寮として使われていた共同住宅(30戸)がある。今は民間に売却され、大学の公式な学生寮としての位置づけではなく、大学生が暮らすマンションになっている。 ・計画地周辺の賃貸住宅は学生向け住宅よりも、1LDK・2LDKの物件が多い印象。 ・学生寮を運営するJSB、共立メンテナンスへのヒアリングについては是非実施してもらい情報共有させていただきたい。
福知山公立大学の学生活動	<ul style="list-style-type: none"> ・福知山公立大学の「Glocal Activation Circle」が交流イベント、ボランティア、募金活動、児童館の事業などへ積極的に参加している。2回生6名、1回生28名の合計34名。井口学長が顧問を勤めている。 ・商店街のワンダーマーケットについては、福知山公立大学の地域経営学部も関わって活動を行っている。 ・学生にヒアリングするのであれば協力する。
その他、事業計画上の留意点	<ul style="list-style-type: none"> ・つつじが丘団地内のグラウンドは、元々農学校を建設する予定で市が取得した土地である。現在はつつじが丘自治会で管理しているが、以前はつつじが丘、夕陽丘、旭ヶ丘の3区の自治会が共同で管理していた。 ・そのため、グラウンドの土地を活用して事業を進める場合は、そのあたりの経緯にも配慮が必要だろう。

	文化・スポーツ振興課
余剰地への立地可能性のある施設	<p>【温水プール】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・福知山市の中で最も集客力のある施設として、「温水プール」があり、年間9万人を集客している。 ・福知山市体育協会が指定管理者となり、運営は民間事業者(NSI)に再委託されている。スクールが人気のため、収益性は高くなっているだろう。 ・敷地面積は約 3,000 m² (駐車場合む)、建築面積は約 1,500 m²、25m の7レーンのプールにトレーニングルームを完備している。 ・仮にこの面積を計画地で確保できれば、検討できないこともないだろう。ただし、用途地域や計画地は丘の上になるため、給水圧を確保できるかなどの課題はあるだろう。 ・仮にプールを建設する場合は、市の施設として建設するのではなく、民間事業者を誘致して建設してもらうことになるだろう。ただし、イニシャルコストをかけてまでプールを新規建設することが、収益性に繋がるのかはわからない。 ・約 5,000 m²に借地でプールを建設してもらい、行政財産の使用料は 500 万円/年くらいになるだろう。例えば、2レーンを市民に開放する条件を付すことで使用料を下げても、市民の共益を図りつつ、行政財産を生かすといった仕組みができるのではないだろうか。 <p>【フットサルコートについて】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・フットサルコートは福知山市内に前田と堀の 2 ヶ所にあり、集客力のある施設となっている。 ・ただし、計画地は住宅地であるため騒音やナイター設備による光害を考えると難しいだろう。

④庁内ヒアリングのまとめ

自ら施設導入の可能性・条件	<ul style="list-style-type: none"> ・ <u>丘児童センター・集会所等の集約統合した施設</u> (地元の準備委員会で検討中) ・ <u>大学学生寮 100~250 戸程度 (低家賃前提)</u>
その他考えられるニーズ、あったらよいと思う施設	<ul style="list-style-type: none"> ・ 健康寿命を延ばすことができる施設 (地域医療課) ・ <u>高齢者の健康づくりに取組める環境、公園</u> (高齢者福祉課・社会福祉課) ※施設的には充足状況 ・ 障害者グループホーム、地域生活支援拠点、B型就労支援施設 (社会福祉課) ・ 温水プール (敷地面積約 5,000 m²)

(2) 併設施設候補事業者へのヒアリング調査

①福祉事業者

	社会福祉法人ふくちやま福祉会（B型就労支援施設あまづキッチンやグループホーム等を運営）	社会福祉法人空心福祉会（隣接地で高齢者複合施設えるむを運営）	NPO 法人おひさまと風の子サロン（子育て支援施設や子育てイベントの受託事業者）
自ら施設導入の可能性・条件	<ul style="list-style-type: none"> ・<u>B型就労支援施設</u>（就労継続支援B型）を整備したい。重度障害者向けの需要あり。例えば、高齢者向けの配食サービスの施設など。 ・床面積 500 m²程度のイメージ。 ・大学・学生寮との連携はありえる。 	<p>（高齢者介護施設は充足状況）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市の健康づくり活動ができるスペース ・<u>職員・利用者向け駐車場(20台程度)</u> ・<u>外国人技能実習生向けの住宅</u>（高校生の生徒向けの住宅も需要ありとの話）、15名程度 	
その他考えられるニーズ、あったらよいと思う施設	（特に意見なし）	<ul style="list-style-type: none"> ・コンサートなどができる大規模なホール（1,000名程度収容のイメージ） ・戸建住宅の需要は高い 	<ul style="list-style-type: none"> ・<u>子育てサークル等の活動できる場所、公園</u>（現在、丘児童センターが利用されている） ・戸建住宅の需要は高い

※詳細の記録は導入可能性調査編の章末に参考資料として掲載

②学生寮運営会社

	(株)共立メンテナンス（食堂つき・寮長寮母住み込み型の学生寮の運営がメイン）	(株)J S B（大学学生寮のほか、学生マンションやサ高住なども運営、PPP実績あり）	(株)学生情報センター（学生マンションのほか、大学学生寮、PPP・PFI実績あり）
自ら施設導入の可能性・条件	<ul style="list-style-type: none"> ・土地を無償で借受け、自ら整備・所有して運営を行う『PPP方式』では将来までのニーズが見えないため、参画は困難。 ・大学や市が学生寮を所有して、運営のみ民間委託する『業務委託方式』では可能。その場合、100室で概ね100万円程度。食堂可。市営住宅との合築や市営住宅の維持管理も可。 ・1,000名学生がいれば、50～150室程度。 ・『PPP方式』では1名1室のワンルームが望ましいが、業務委託方式であれば、シェアルームも可。 	<ul style="list-style-type: none"> ・独立採算型の『PPP方式』の場合、最大で200名規模。学生の入学促進のために用いるために居住期間を1～2年に限定する場合は100名規模が目安。 ・市場相場の1～2割減程度で、この立地で呼び込むのは困難な可能性。安く貸して入学促進を図りたいのであれば、その分の補償をもらう必要がある。 ・『業務委託方式』であれば、運営可能。100室程度になれば常駐管理になるので、市営住宅の維持管理も可。食堂も可。 ・1名1室のワンルームが望ましい。 	<ul style="list-style-type: none"> ・民間の建物保有の場合、減価償却期間の問題で、家賃割高になる。土地・建物の保有は市・大学、建設・管理・運営は民間がよい。 ・学生数増の需要に合わせた建設が求められた場合、満室・空室リスクが課題。 ・市営住宅のハード面の管理までならば、学生寮とまとめて対応可。入居者対応は難しい。 ・低家賃(4万円台)かつ250室などの規模だと、寮監の住込み可。ただし独立採算の場合、空き家リスクを市・大学で負う必要あり。 ・食堂併設で100室程度の場合、寮監の住込み可。ただし、共益費込みで家賃は相場+αとなる。家賃を抑えるには要補助。
その他考えられるニーズ等	<ul style="list-style-type: none"> ・高校生や留学生(外国人技能実習生)の住宅とのミックスはトラブルが増えることが懸念されるが、運営は可能。 	<ul style="list-style-type: none"> ・市営住宅入居者や外国人技能実習生と同じ建物はトラブルになるので避けたい。 ・コンビニが近くにあるとよい。 	<ul style="list-style-type: none"> ・自動販売機、コインランドリーなどの24時間無人で稼働できる施設がセットで立地可。 ・寮監・食事提供はコンセプトの設定次第。

※詳細の記録は導入可能性調査編の章末に参考資料として掲載

③その他商業事業者

	(株)ローソン (介護相談等のついたヘルスケアローソンなども展開)	(株)セブン - イレブン・ジャパン	(株)さとう
自ら施設導入の可能性・条件	<ul style="list-style-type: none"> ・本敷地では、国道9号沿いの既存店に競合するので、導入不可。 ・国道9号沿いの既存店がなくなれば、敷地南側に350～450坪の用地のイメージ。 	<ul style="list-style-type: none"> ・近隣に既存店があり、計画地では出店は難しい。 	<ul style="list-style-type: none"> ・「閉鎖商圏」のため、積極的に出店したいエリアではないが、他店にとられるようなら出店するという判断を行う可能性あり ・出店するならば、70坪程度の新小型店。生鮮食品も置いたコンビニのような形態。 ・敷地規模としては、駐車場20～30台、駐輪場10台程度を含め、約500坪、1,500㎡程度。視認性のよい南東角(児童センター向かい)がよい。 ・借地が前提。借地料は坪500円程度(概算)。借地期間は15～20年
その他考えられるニーズ等	(特に意見なし)	(特に意見なし)	<ul style="list-style-type: none"> ・向野は商業施設立地不可

※詳細の記録は導入可能性調査編の章末に参考資料として掲載

④民間駐車場運営事業者

	タイムズ24(株)
自ら施設導入の可能性・条件	<ul style="list-style-type: none"> ・時間貸し駐車場については、駅から15分程度離れ150戸程度という条件では、需要は見込めず成立しないだろう。 ・カーシェアについても設置は難しいだろう。ただし、市営住宅に加え、学生寮が100戸程度建設されれば、1～2台程度であれば成立するだろう。
その他考えられるニーズ等	<ul style="list-style-type: none"> ・近年の公共用地の空きスペースを駐車場として運営する事業の入札が増えているが、どの案件も利用率はあがっていない傾向

※詳細の記録は導入可能性調査編の章末に参考資料として掲載

3-2. 併設施設候補の設定

入居者アンケートによる施設やサービスの需要、地域のまちづくりや市の都市政策上の要請、および前節のヒアリング調査結果等を踏まえて、以下の導入施設を併設施設候補と設定する。

参考) 入居者アンケートより、入居者ニーズ (上位)

【地域に不足していると思う施設】

- ・日用品を販売する店舗 (40.6%)
- ・高齢者等の生活支援のための施設 (35.8%)
- ・高齢者・障害者等のための福祉施設 (30.2%)
- ・医療施設 (30.2%)

【地域にあったらいいと思うサービス】

- ・見守り訪問活動、安否確認 (35.8%)
- ・気軽に悩みを相談できる場所 (34.9%)
- ・介護の手助け (34.0%)
- ・住民が集える場所 (33.0%)

【建替にあたって期待すること】

- ・安心して暮らせる防犯対策 (65.1%)
- ・来客者用駐車場 (58.7%)
- ・管理しやすいゴミ置場の設置 (57.8%)
- ・災害に役立つ設備 (53.2%)
- ・休憩・談話ができるスペース (45.0%)
- ・地域活動のできるスペース (39.4%)

【高齢者等の生活支援や日用品の販売など生活を支える機能】

⇒コンビニエンスストアや小規模なスーパーマーケット

※ただし、周辺に競合店があり、施設立地できる見込みは低い

⇒障害者就労支援施設 (作業所・宅配サービス拠点)

【高齢化の進む地域の安全・安心や定住促進につながる若年・子育て世帯の居住誘導】

⇒大学学生寮および外国人技能実習生・高校生向けの寮

⇒戸建住宅地

【住民の集える場所、地域活動のできるスペースなど地域コミュニティの拠点機能】

⇒周辺の施設集約等を鑑みたコミュニティ施設

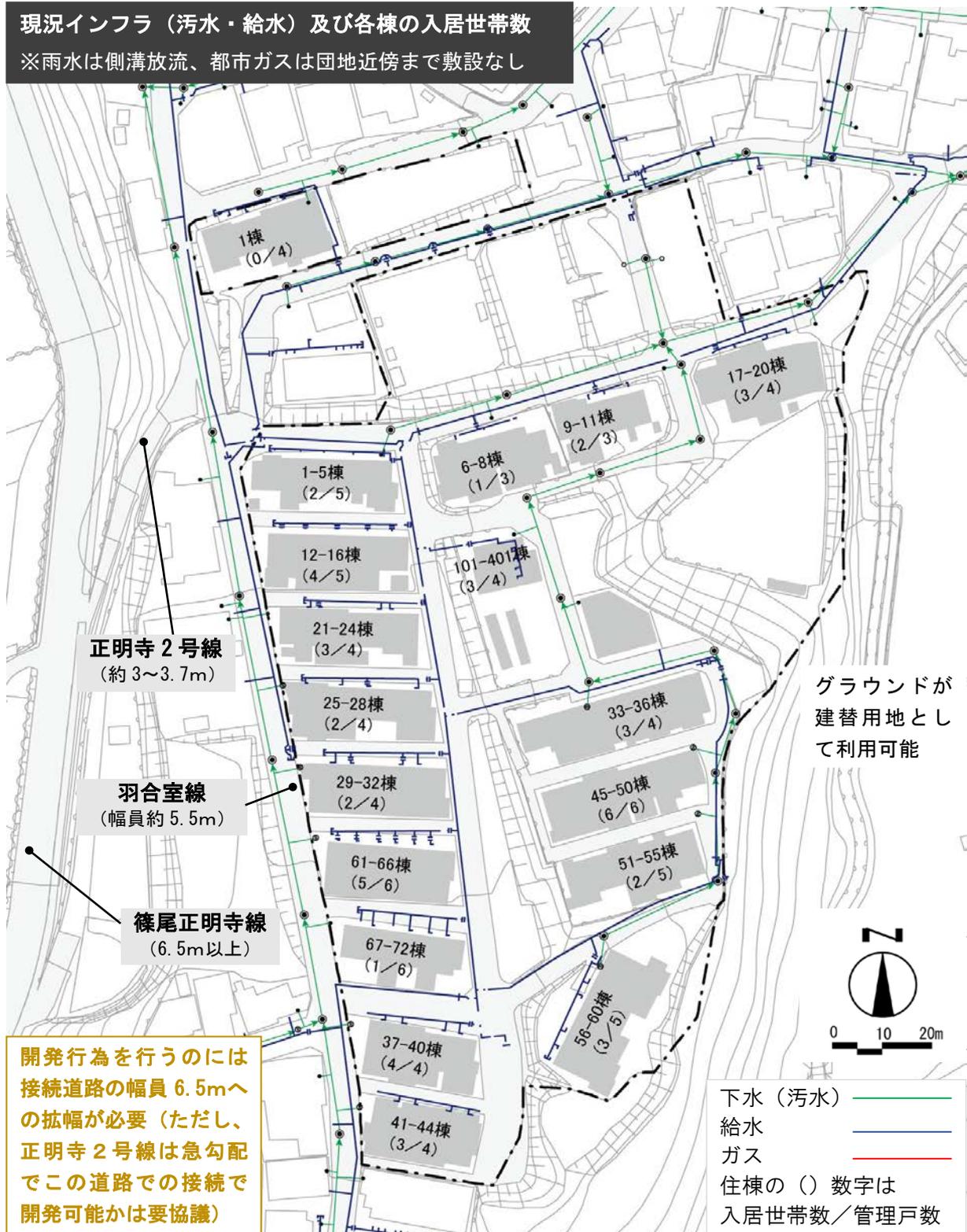
※公園や集会所も同様の機能を担うことは可能

3-3. 向野団地の現地建替可能性の検証

本節では、併設施設候補事業者へのヒアリングや周辺の生活利便施設の充足状況などを鑑みて、つつじが丘団地への移転集約が望ましいと考えられる向野団地について、現地建替が可能かどうかについて検証する。

(1) 開発にかかる課題のまとめ

現況インフラ（污水・給水）及び各棟の入居世帯数
 ※雨水は側溝放流、都市ガスは団地近傍まで敷設なし



①接道条件（京都府都市計画法開発許可申請の実務、京都府中丹西土木事務所）

- ・開発行為のできる接道条件である幅員 6.5m以上が必要となり、現在の周辺接道道路の幅員では不足する。もし、開発を行うのであれば、西側道路（羽合室線）の幅員を 6.5m以上に片側拡幅した上で、正明寺 2 号線を道路拡幅して篠尾正明寺線に接続する必要があるが、この正明寺 2 号線は現状急勾配であり、この道路での接続で可能かは要協議となる。不可能の場合、さらに道路拡幅区間は延長。

⇒**開発行為（許可申請）は現実的に不可能と判断すべき**

②土砂災害特別警戒区域（都市計画法、京都府中丹西土木事務所）

- ・現状公園内にある特別警戒区域については、これを含んだ開発行為を行う場合、予め防災工事を行い、区域指定を解消する必要がある。

③雨水貯留施設（災害からの安全な京都づくり条例、開発許可基準、京都府中丹西土木事務所）

- ・現況より開発後に雨水流出量が増加する場合、『重要開発調整池』を設置する必要性が生じ、事業費及び土地利用上の課題が生じるため、つつじが丘団地同様、雨水浸透を図る対応が必要。

④既存擁壁（京都府建築基準法施行条例、京都府中丹西土木事務所）

- ・敷地内の高さ 2 m以上の既存擁壁は、安全性が確認できないため、再整備が必要。

⑤民間施設等の需要

- ・福祉事業者（障害福祉、高齢者福祉）、学生寮事業者へのヒアリングによると、本計画地での民間施設の需要はなかった。
- ・近傍に戸建住宅地開発があるため、開発行為ができれば、戸建住宅開発の需要は一定あると見込まれる。



●現在の地盤や道路など土地の区画形質を変更する開発行為にあたる建替は現実的には不可能である。

●建替を行うとすれば、現状ある団地内や外周の市道に接道する敷地単位で個別に建替を進めていく必要がある。ただし、既存擁壁の再整備などには現実的に対応が難しくなり、防災面・住環境面・土地利用効率面において、現団地の改善ができない。

●**したがって、現団地の入居者の安全性や居住性を確保し、今後 50 年間など長期保有する市営住宅ストックとして整備することを鑑みると、現入居者は他団地への移転（集約建替）以外は現実的に考えられない。**

(2) 個別建替のスタディ (参考)

※向野団地で敷地ごとに個別建替した場合のスタディであり、団地としての防災面・住環境面・土地利用効率面での改善に至らないため、現地建替は現実的に相応しくない。あくまで参考としてのスタディである。

① A案 沿道建替案

土地利用の方針

- ・市営住宅は既存道路を活かし、接道条件がよく、敷地内の高低差の少ない西側の敷地に順次、個別建替。敷地規模に応じて、1階または2階建とする。
- ・I期に、府営用地＋北側駐車場用地を活用し、11戸建設することで、仮移転なしで成立させ、入居者移転の負担を抑制する。
- ・残りの用地は高低差があり、防災上の課題もあるため、当面は余剰地として存置する。暫定利用方法としては、接道条件などのよい土地について、貸し駐車場や市民菜園など、地域や民間による提案を求め、管理も含めて土地活用を外部化し、市の管理費負担を抑制することが考えられる。

■計画諸元

土地利用	敷地面積	延床面積	容積率	戸数	駐車場台数	階数
市営住宅Ⅰ期①	454m ²	129m ²	28.4%	4	4	2
市営住宅Ⅰ期②	581m ²	157m ²	27.0%	3	3	1
市営住宅Ⅰ期③	810m ²	181m ²	22.3%	4	4	2
市営住宅Ⅱ期①	752m ²	258m ²	34.3%	8	8	2
市営住宅Ⅱ期②	661m ²	258m ²	39.0%	8	8	2
市営住宅Ⅲ期①	656m ²	257m ²	39.2%	8	8	2
市営住宅Ⅲ期②	733m ²	235m ²	32.1%	8	9	2
市営住宅Ⅲ期③	466m ²	204m ²	43.8%	3	2	1
市営住宅Ⅲ期④	501m ²	130m ²	25.9%	集会所	4	1
市営住宅Ⅲ期⑤	489m ²	181m ²	37.0%	4	0	2
市営住宅 計	6,103m ²	1,990m ²		50	50	
余剰地	8,812m ²					
道路	2,631m ²					
合計	17,546m²					

■参考事業費 (建築コスト)

「災害公営住宅の計画策定のポイント及び供給の迅速化について」(国土交通省資料、平成28年11月)の木造在来工法の参考建築費(150~190千円/m²)を踏まえると、個別建替による建築コストは、**概算で約338,300千円(戸当り677万円)**となる。

※集会所を含む 延床面積1,990m²×平均170千円=338,300千円

参考：つつじが丘の本体工事費(PSC)：戸当り1,543万円(RC造)



②B案 沿道民間用地案

土地利用の方針

- ・全体敷地の土地活用最大化をめざし、接道条件等のよい西側の敷地を民間売却（戸建住宅等）とする。
- ・市営住宅は既存道路を活かし、西側を除いた敷地に順次、個別建替。敷地規模に応じて、1階または2階建とする。
- ・I期に、府営用地＋北側駐車場用地を活用し、7戸建設することで、仮移転なしで成立させ、入居者移転の負担を抑制する。
- ・接道条件がよく、高低差の少ない西側用地を民間売却（戸建住宅等）とし、地域の人口バランスの改善等を図る。
- ・残り用地はグラウンドや貸し駐車場などとして利用する。

■計画諸元

土地利用	敷地面積	延床面積	容積率	戸数	駐車場台数	階数
市営住宅Ⅰ期①	581m ²	181m ²	31.2%	4	4	2
市営住宅Ⅰ期②	810m ²	203m ²	25.1%	4	4	1
市営住宅Ⅰ期③	420m ²	117m ²	27.9%	4	4	2
市営住宅Ⅰ期④	442m ²	117m ²	26.5%	4	4	2
市営住宅Ⅱ期①	437m ²	130m ²	29.7%	集会所	0	1
市営住宅Ⅱ期②	678m ²	258m ²	38.1%	8	0	2
市営住宅Ⅱ期③	432m ²	-	-	-	18	
市営住宅Ⅱ期④	1,241m ²	404m ²	32.6%	12	12	2
市営住宅Ⅱ期⑤	1,003m ²	309m ²	30.8%	6	0	2
市営住宅Ⅲ期	969m ²	257m ²	26.5%	8	4	2
市営住宅計	7,013m ²	1,976m ²		50	50	
戸建住宅地①	455m ²					
戸建住宅地②	3,271m ²					
戸建住宅地③	755m ²					
戸建住宅地計	4,481m ²					
余剰地	3,425m ²					
道路	2,631m ²					
合計	17,550m ²					

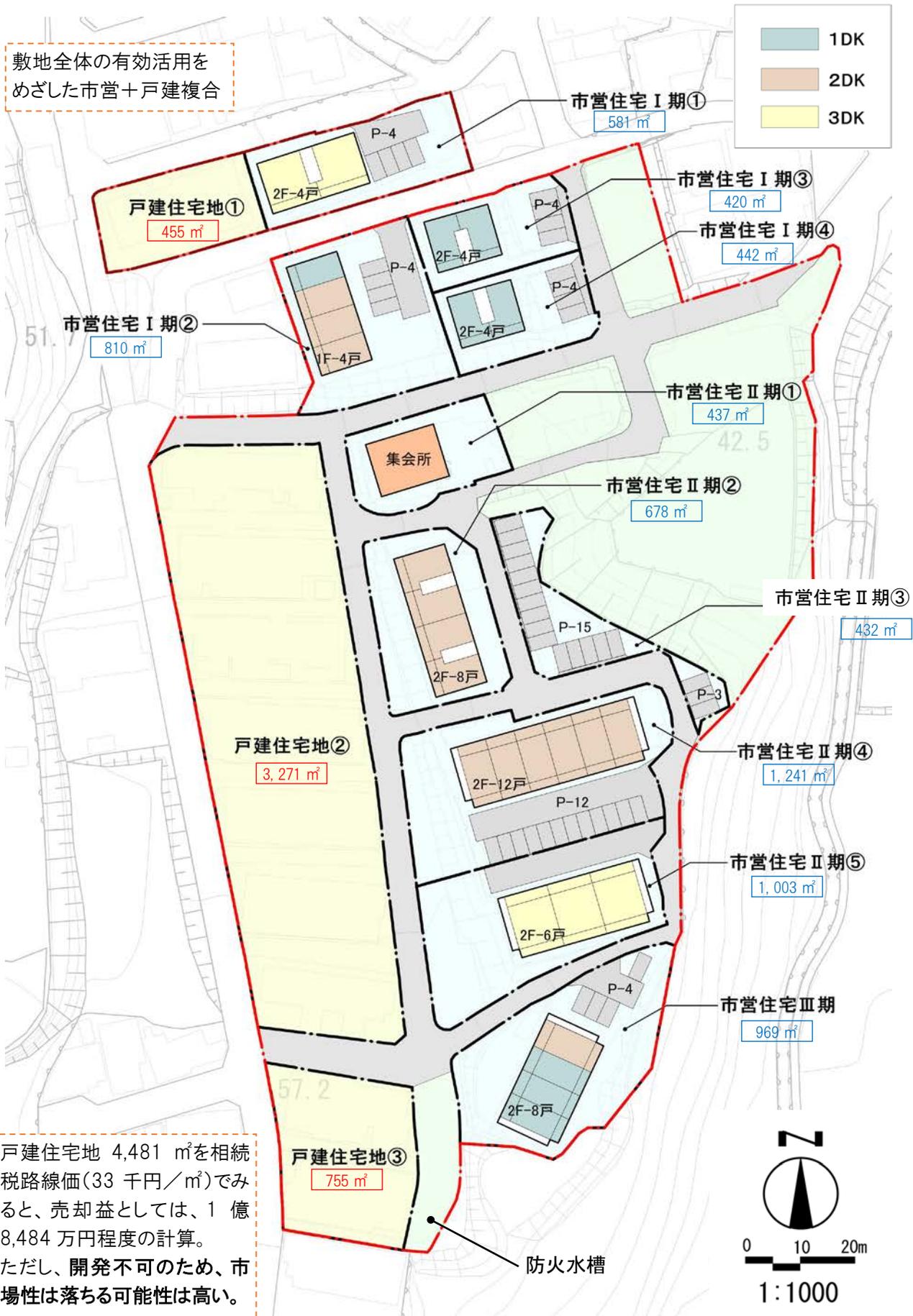
■参考事業費（建築コスト）

「災害公営住宅の計画策定のポイント及び供給の迅速化について」（国土交通省資料、平成28年11月）の木造在来工法の参考建築費（150～190千円/m²）を踏まえると、個別建替による建築コストは、概算で約335,920千円（戸当り672万円）となる。

※集会所を含む 延床面積1,976m²×平均170千円＝338,300千円

参考：つつじが丘の本体工事費（PSC）：戸当り1,543万円（RC造）

敷地全体の有効活用を
めざした市営+戸建複合



戸建住宅地 4,481 m²を相続
税路線価(33 千円/m²)でみ
ると、売却益としては、1 億
8,484 万円程度の計算。
ただし、開発不可のため、市
場性は落ちる可能性は高い。

4. つつじが丘団地の建替基本計画

4-1. 計画条件のまとめ

(1) 敷地条件図



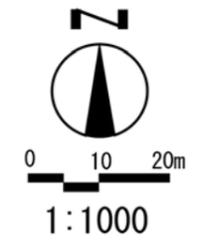
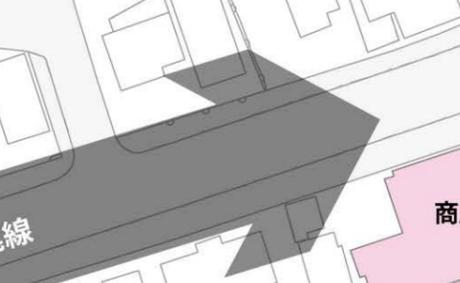
敷地北東は高さ7mを超す既存擁壁(安全性の確認必要)

特養、ショートステイ、GH の複合施設、市内でも有数の福祉事業者の運営

注記
 ・道路幅員は道路台帳より (ただし、道路の形状が変更されている箇所もあったため () で図測値を併記)。
 ・標高は道路台帳より (ただし、道路台帳に記載のない部分は、市提供のCADデータの等高線より () で追記)



⑦北側擁壁
敷地北・西側は戸建住宅が立地し、配慮が必要



南側は幅員約16mの都市計画道路、西方面が未整備

団地内通路から接道・アクセスしている戸建住宅群

敷地東側は、高齢者施設、公園、集会所、児童センターが並んだ立地

勾配約9%
高低差約3.3m
岡東公園

団地内のグラウンド(約2,200㎡)はまとまった活用が可能

高低差約2.0m

勾配約4%

高低差約5.2m

高低差約3.0m

高低差約7.0m
高齢者福祉施設

①北東擁壁

②グラウンド北側擁壁

③グラウンド法面

⑤寺町岡篠尾線

④南東角

⑥西側町道

(2) 計画上の留意点・課題

現況インフラ（污水・給水）及び各棟の入居世帯数

※雨水は側溝放流

都市ガスは近傍にガス管敷設済み・団地内は無し

下水（污水）
給水
ガス
住棟の（ ）数字は
入居世帯数／管理戸数

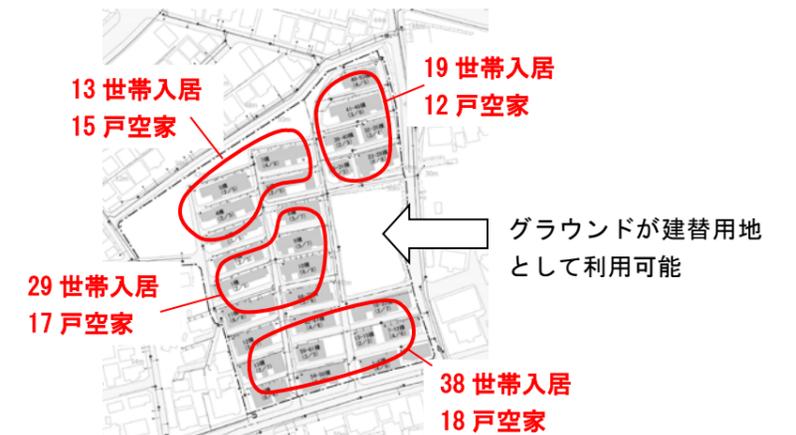


開発指導上の留意点

- ①雨水貯留施設（災害からの安全な京都づくり条例、開発許可基準、京都市中丹西土木事務所）
 - ・現況より開発後に雨水流出量が増加する場合、『重要開発調整池』を設置する必要が生じ、事業費及び土地利用上の課題が生じる。
 - ・雨水流出量の増加を抑制するためには、現況より開発後に雨水浸透する土地利用を増やすことが必要。流出係数の低い公園・緑地・碎石等で舗装された駐車場を合計 6,200 ㎡以上整備すれば、安全側にみた現況よりも雨水流出量が抑制でき、『重要開発調整池』及び開発上求められる雨水貯留施設は整備不要。（土木事務所確認済み）
- ②既存擁壁（京都府建築基準法施行条例、京都市中丹西土木事務所）
 - ・敷地内の高さ 2 m 以上の既存擁壁は、安全性が確認できないため、再整備が必要。特に敷地北東部の高低差 5 m 以上の箇所は地盤高を下げるのが望ましい。
- ③公園等（京都府都市計画法開発許可申請の実務、京都市中丹西土木事務所）
 - ・開発区域面積の 3 % 以上、原則は工区ごとに設けるが、予め全体計画が示され、担保されるようであれば、まとめて後期工区に整備することも協議可能。

入居者移転上の留意点

①入居世帯数のゾーニング



②入居者意向（アンケート速報より）

- ・戻り入居希望は、向野と合わせると 150 戸（入居希望しない 0 世帯）

(3) 計画課題・ポテンシャルのまとめ

① コミュニティミックスを通じたまちづくりを促進するための、都市基盤が整っており、市・地域のまちづくりを牽引することのできる可能性をそなえている

- ⇒ 周辺は人口が増加しており、市内でも若年人口率が高く、高齢化率が低い地域
(団地内は新規入居を停止させていることもあり、若年人口率は低く、高齢化率は非常に高い)
- ⇒ 生活利便施設等が立地する駅、国道9号からアクセスがしやすく利便性が高い
- ⇒ 水害の多い市中心部のなかで、高台に位置しているため比較的 안전한地域という市場評価
- ⇒ 地域コミュニティ施設等が集積している
- ⇒ 中規模の都市計画公園が近接している
- ⇒ 向野団地等からの移転促進を図る上でも、エリアとしてさらなる魅力増の仕掛けが必要

② 大学との連携、都市計画道路など、今後新たなまちづくりのニーズが発生する可能性がある

- ⇒ 「知の拠点」整備構想など、市と大学の連携が進行中
- ⇒ 大学では学生寮の整備を検討中(団地建替後の余剰地も検討対象)
- ⇒ 都市計画道路に面しており、整備状況によっては交通の流れが変わり、新たな施設立地ニーズなどが生じる可能性がある
- ⇒ 周辺地域の生活利便性を高める施設の導入が期待されている
- ⇒ 将来的に地域の集会施設の移転建替の地元意向あり

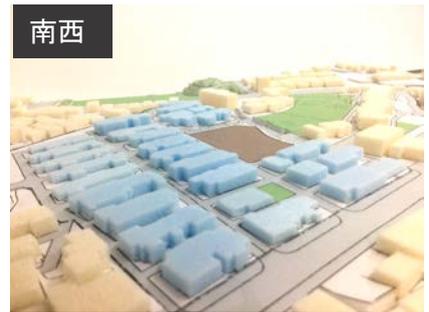
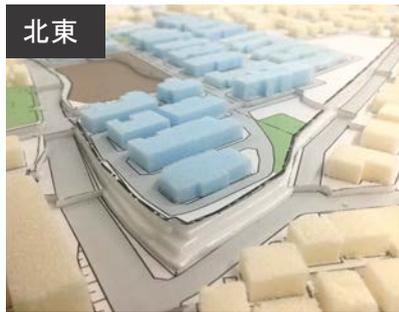
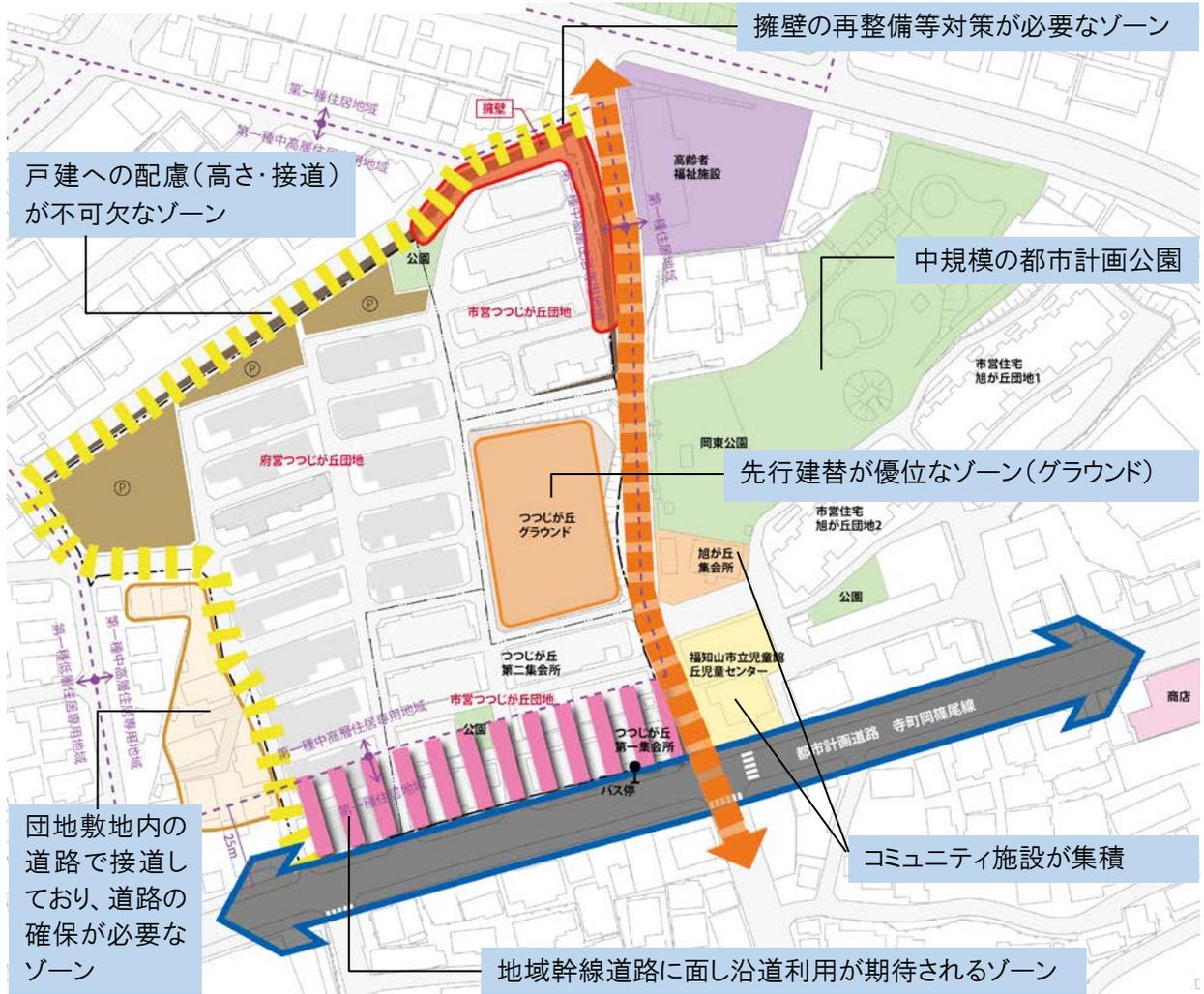
③ 周辺の戸建住宅地、地域コミュニティ施設等に配慮した計画が不可欠

- ⇒ 北・西側は戸建住宅地が隣接し、北側は計画地より低い場所に位置する
- ⇒ 高低差が大きく、造成による事業の負担増について、留意が必要
- ⇒ 東側は高齢者施設・コミュニティ施設が並び、南側は広域的な地域幹線として今後整備が進む予定の広幅員道路

■ 広域的な位置づけ



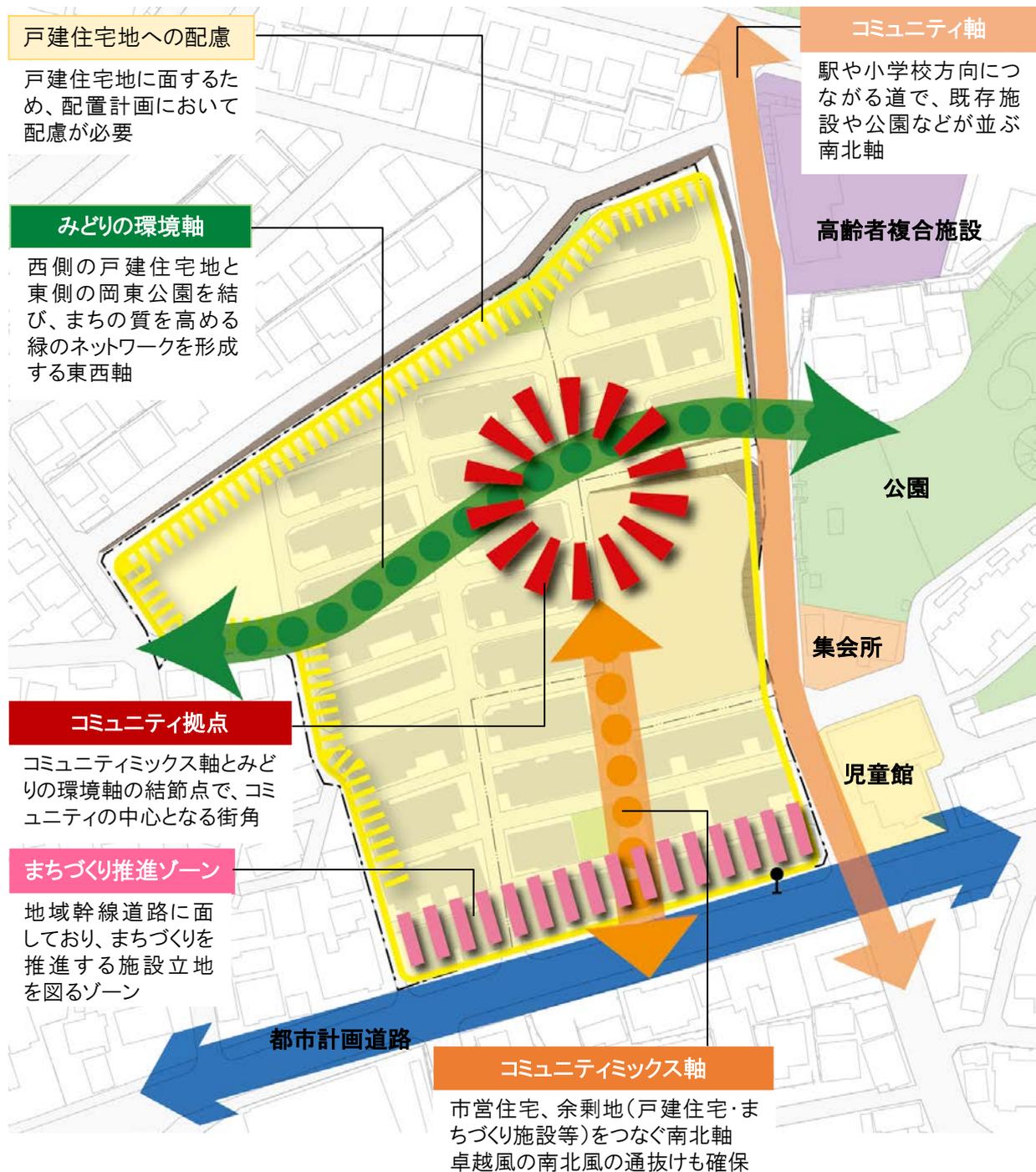
■計画地の計画課題・ポテンシャル



4-2. 計画方針

(1) 空間構成方針

周辺の地域資源・環境資源などを踏まえて、空間構成方針を定める。



(2) まちづくりのテーマ

持続的な魅力をつくり、発信する“ミクストコミュニティ”のまち

① 市営住宅団地の暮らしを支える機能と若年向け住まいのあるまち

【取組み例】

- ⇒ 高齢者の暮らしを支える生活利便施設等の導入
- ⇒ 高齢者をはじめ多様な世代の健康づくりに貢献する公園等の整備
- ⇒ 若年層を呼び込む良質な戸建住宅や学生寮などの供給
- ⇒ 子育てを楽しめる公園や拠点の整備



② 多様な入居者層がともに暮らし、交流するまち

【取組み例】

- ⇒ 持続可能なコミュニティの推進につながる可変性のある住まいの導入
- ⇒ コミュニティ拠点となる集会所や公園を中心に、団地外も含めた多様な人々の新たな交流を育む空間の創出
- ⇒ 戸建住宅等の周囲の環境に配慮し、まちとしての一体感を生む配置計画
- ⇒ (大学生をはじめ高校生や外国人技能実習生など、これからの福知山市を支える多様な人々の受け皿となる住宅)



③ つつじが丘・福知山で暮らす魅力を発信するまち

【取組み例】

- ⇒ 新しい人を呼び込み、支援する仕掛けのある住宅地モデルの形成
- ⇒ 福知山公立大学との連携による、つつじが丘・福知山の暮らしの魅力を発信していく仕組みの導入



4-3. 型別供給方針

(1) 検討パタンの設定

- ・以下の2パターンを検討する。
 - 向野団地をすべて集約した場合の150戸案
 - 向野団地をすべて集約しなかった場合の100戸案

(2) 型別供給の考え方

- ・型別供給の考え方としては、以下の3つのポイントに配慮して設定する必要がある。
 - ①戻り入居世帯に適した規模設定（世帯規模および入居者の意向）
 - ②近年の市営住宅応募世帯の世帯規模（需要）
 - ③将来的な市営住宅ストック構成のあり方

■平成29年10月時点の市営住宅入居者の世帯規模構成

	1人世帯 (世帯数)	2人世帯 (世帯数)	3人世帯 (世帯数)	4人世帯 (世帯数)	5人世帯 (世帯数)	合計 (世帯数)
市営つつじが丘団地	27	18	2	0	0	47
	57.4%	38.3%	4.3%	0.0%	0.0%	100.0%
府営つつじが丘団地	25	18	5	1	0	49
	51.0%	36.7%	10.2%	2.0%	0.0%	100.0%
合計	52	36	7	1	0	96
	54.2%	37.5%	7.3%	1.0%	0.0%	100.0%
市営向野団地	24	19	5	0	1	49
	49.0%	38.8%	10.2%	0.0%	2.0%	100.0%
合計	76	55	12	1	1	145
	52.4%	37.9%	8.3%	0.7%	0.7%	100.0%

① 戻り入居世帯の世帯規模（入居者アンケートより）

- ・1人世帯が4割程度を占め、次いで2人世帯が5割と小規模。（無回答除く）

	全体		市営つつじが丘		府営つつじが丘		向野	
	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合
1人	33	37.9%	13	43.3%	10	34.5%	10	35.7%
2人	43	49.4%	14	46.7%	16	55.2%	13	46.4%
3人	9	10.3%	2	6.7%	2	6.9%	5	17.9%
4人以上	2	2.3%	1	3.3%	1	3.4%	0	0.0%
合計	87	100.0%	30	100.0%	29	100.0%	28	100.0%

② 戻り入居世帯の希望する間取り割合（入居者アンケートより）

- ・向野を入れた全体では、1DK：2DK：3DKの割合は3：6：1となっており、2DKに需要が集中しているほか、現在の市営住宅にない1DK需要が3割ある。（無回答除く）

	全体		市営つつじが丘		府営つつじが丘		向野	
	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合
1DK	28	27.5%	11	32.4%	10	25.6%	7	24.1%
2DK	61	59.8%	18	52.9%	23	59.0%	20	69.0%
3DK	13	12.7%	5	14.7%	6	15.4%	2	6.9%
合計	102	100.0%	34	100.0%	39	100.0%	29	100.0%

③ 近年の応募世帯の世帯規模・将来的な市営住宅ストック構成のあり方

- ・近年の市営住宅応募世帯の世帯規模をみると、1人が27.7%、2人が33.6%、3人が25.8%、4人以上が12.9%となっており、現入居世帯に比べると3人以上世帯の割合が約4割と高い。
- ・また、現在のストック構成は3DKが多くを占めている。

2012～2016年応募者分析		応募者の世帯人員				
		1人	2人	3人	4～6人	合計
応募先住戸の間取り	2DK+3K	71	14	7	1	93
		76.3%	15.1%	7.5%	1.1%	100.0%
	3DK+3LDK	107	202	159	82	550
		19.5%	36.7%	28.9%	14.9%	100.0%
	計	178	216	166	83	643
		27.7%	33.6%	25.8%	12.9%	100.0%

【型別供給の方針（案）】

- ・①②③の状況を鑑みて、現在の戻り入居世帯の世帯規模が1人世帯が半数を占めることから、1DKの小規模住戸を一定割合導入する。
- ・戻り入居戸数を建設する本事業では、戻り入居世帯の意向を尊重し、戻り入居世帯の希望にあわせて、1DKを3割確保することとし、一方で、応募世帯の3人以上世帯の構成比を鑑みて、3DKを2割とし、2DKを5割とする。



- ・なお、1DKについては、新規の応募世帯の需要が高くないことも想定されることから、戻り入居世帯の退去後に、規模増改修もできるよう、躯体や設備などを工夫することが望ましい。

4-4. 建替計画案

(1) 各案比較

		A案：市営×学生寮のまち・「知の拠点」のシンボルタウン	B案：市営・戸建・学生寮のミクストコミュニティタウン	C案：持続発展する市営+学生寮の暮らしシェアのまち	D案：人との出会い・交流を生むプロムナードのあるまち
計画					
市営住宅 ()内は敷地面積		I期 6階 41戸 (2,564㎡) ※仮移転なし II期 4~6階 109戸 (8,409㎡)	I期 6階 41戸 (2,564㎡) ※仮移転なし II期 4~6階 109戸 (8,409㎡)	I期 7階 47戸 (2,564㎡) ※仮移転なし II期 7階 103戸+地優賃56戸 (8,409㎡) *地優賃の対象は市内の学生等(地方公共団体が地域住宅計画等に定めるもの、京都府に要確認)。市の運営コストを要するものの、整備費に補助が出る上、将来定住促進や高齢者向けなど政策的な活用も見込める	I期 6階 41戸 (3,264㎡) ※仮移転なし II期 7階 109戸 (5,962㎡)
公的用地 ()内は敷地面積		学生寮① 6階 107戸 (4,722㎡) 学生寮② 5階 43戸 (1,914㎡)	学生寮 5階 43戸 (1,914㎡)	集会施設集約用地 (1,914㎡) ※民間用地化も可	まちづくり用地 (1,461㎡)
民間敷地 ()内は敷地面積		生活利便施設等 (1,372㎡)	戸建住宅地 25区画 (4,722㎡) 生活利便施設等 (1,372㎡)	戸建住宅地 29区画 (6,094㎡)	戸建住宅地 15区画 (3,232㎡) 戸建住宅地 29区画 (4,948㎡)
参考	土地売却益	約6,174万円(生活利便施設等用地) *相続税路線価36千円/㎡より、1,372㎡×36千円÷0.8=6,174万円	約2億4,472万円(戸建住宅地+生活利便施設等用地) *戸建：相続税路線価31千円/㎡より、4,722㎡×31千円÷0.8=1億8,298万円、生活利便施設等：相続税路線価36千円/㎡より、1,372㎡×36千円÷0.8=6,174万円、合計：2億4,472万円	約3億2,227万円(戸建住宅地+集会施設集約跡地※) ※同面積で同単価で売却した場合 *戸建：相続税路線価31千円/㎡より、6,094×31千円÷0.8=2億3,614万円、集会施設集約跡地：相続税路線価36千円/㎡より、1,914㎡×36千円÷0.8=8,613万円、合計：3億2,227万円	約3億8,276万円(戸建住宅・併用戸建住宅用地+まちづくり用地※) ※相場地価で売却できた場合 *戸建・併用戸建：相続税路線価31千円/㎡より、8,180×31千円÷0.8=3億1,697万円、まちづくり用地：相続税路線価36千円/㎡より、1,461㎡×36千円÷0.8=6,579万円、合計：3億8,276万円
	学生寮運営コスト	運営補償費(民間リスク補填分) 年間3,600万円(学生寮150戸、差額2万円/戸)	運営補償費(民間リスク補填分) 年間1,032万円(学生寮43戸、差額2万円/戸)	業務委託費 年間1,200万円 ※ヒアリングから概算設定	—
その他		—	—	地優賃整備費 5億2,360万円 ⇒家賃2万円/1人とする、24年程度で回収 ※単純計算 (国庫補助がなかった場合は35年)	—

(2) A案

①まちづくり方針

市営住宅と学生寮によって公園を囲む一体的な囲み型の街区をつくり、「知の拠点」施策のシンボルをつくる

市営×学生寮のまち
「知の拠点」のシンボルトウン



健康運動や子育て世帯の交流の場、学生や地域主催のイベントの場となる
— 中央公園



健康遊具や児童遊具の設置
センターゾーンは通過交通を廃止し、トラフィックフリーも可能

西側と2つの公園をつなぐ動線

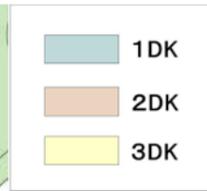
学生寮①+②⇒150戸
大学による土地の無償貸与で、民間事業者が整備・所有・運営（ただし、低家賃とするためには市・大学からの補償が必要）



配食サービスや食品販売など地域の生活支援機能も備えたB型就労支援施設や生活便利施設等の誘致

直擁壁は高さ5mに抑え、擁壁下(敷地外道路部)にバッファとなる法面などを整備

戸建住宅に配慮して北側に駐車場を集中配置し、距離をとる



市営集会所と街角広場
— 出会い・交流のまちかど

岡東公園に連続する東西環境軸
— 緑のプロムナード

学生・高齢者らが交流し、ともに暮らし、賑わいをつくるゾーン
— まちの魅力づくりゾーン

公園を中心に、市営集会所・エントランス、学生寮の食堂棟が囲い、市営入居者と学生の出会いと交流をつくる

グラウンドへのI期建設による仮移転なしでの転がし計画



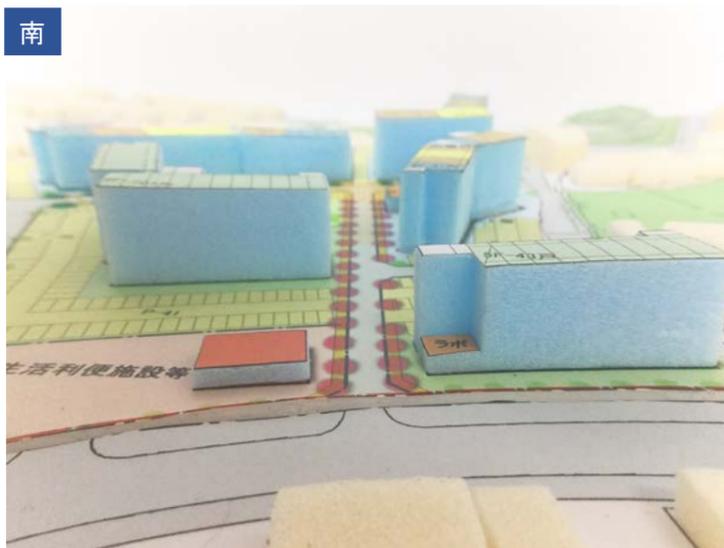
福知山市立児童館 丘児童センター

大学の現場実習ラボ
多世代交流やまちづくりを実践的に学ぶ

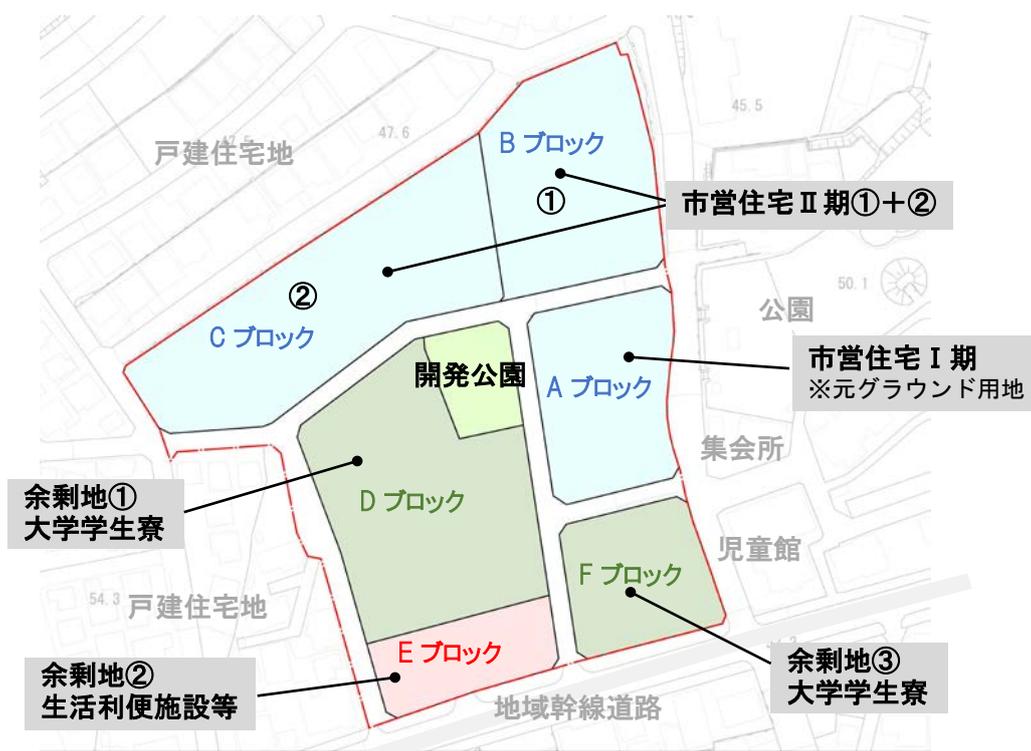


コミュニティミックス軸
まちのシンボルロード

◆模型写真



② 土地利用計画



◆土地利用面積表

ブロック	土地利用	敷地面積	延床面積	容積率	戸数	駐車台数	設置率
Aブロック	市営住宅Ⅰ期	2,564㎡	2,315㎡	90.3%	41	20	49%
Bブロック	市営住宅Ⅱ期①	3,484㎡	3,463㎡	99.4%	59	36	61%
Cブロック	市営住宅Ⅱ期②	4,925㎡	2,770㎡	56.2%	50	94	188%
	市営住宅 計	10,973㎡	8,548㎡		150	150	100%
Dブロック	大学学生寮①	4,722㎡	3,056㎡	64.7%	107	107	100%
Eブロック	生活便利施設等	1,372㎡	150㎡	10.9%			
Fブロック	大学学生寮②	1,914㎡	1,198㎡	62.6%	43	43	100%
	開発公園	817㎡					
	車道等	2,721㎡					
	全体 計	22,519㎡					

	I 期	Ⅱ期①	Ⅱ期②	全体	割合
1DK(40㎡)	12	12	22	46	31%
2DK(55㎡)	23	35	16	74	49%
3DK(68㎡)	6	12	12	30	20%
計	41	59	50	150	100%

※雨水浸透地の確保について

必要面積 6,200㎡(*)のうち、約4,250㎡は市営住宅の駐車場+開発公園で確保可。市営住宅の敷地内に府条例で必要となる緑化面積(非建ぺいの15%)を確保すると約1,250㎡。残り約700㎡を市営敷地内の緑化や保水性舗装化、民間敷地内で確保することが必要。

*現在の敷地の地盤面の状況から概算

③ 配置計画



◆ 市営住宅期別諸元

	住戸 整備戸数	駐車場 整備台数	駐輪場 整備台数
市営住宅Ⅰ期	41	20	41
市営住宅Ⅱ期①	59	36	59
市営住宅Ⅱ期②	50	94	50
合計	150	150	150

④ 工区・移転計画

【Ⅰ期】



【Ⅱ期】



【余剰地活用】



⑤ 事業費の検討

○土地売却益（概算）

生活利便施設等用地（1,372 m²）⇒相続税路線価 36 千円/m²より、 $1,372 \times 36 \div 0.8 = \underline{6,174 \text{ 万円}}$

※ただし、福祉系施設の場合、土地取得価格が出ない可能性が高い

○大学学生寮の運営補償費（概算）

民間事業者の想定家賃 5 万円/戸

⇒入居者負担家賃 3 万円/戸と想定すると、月額 2 万円/戸の補償が必要×150 戸

⇒年間 3,600 万円 仮に 20 年間運営すれば、7 億 2,000 万円のコスト負担

⑥ 事業上の課題

学生寮：土地を市または大学が民間事業者が無償貸与して、民間事業者が建設・所有・整備する PPP 方式の場合、将来リスクから事業者の参画が得られない可能性もある。ヒアリングによると、当該スキームでは市場家賃の 1~2 割減が事業成立の水準になるため、学生の入居を呼び込むためにさらに低家賃にするためには、その差額分を市または大学が民間事業者へ補償することが必要になる。（補償が可能かの検証が必要）

また、1R マンションであるものの、開発指導上は駐車場が 1 戸 1 台が指導される可能性が高く、緩和措置がなければ、不要な駐車場を多数設置することになり、また土地利用効率がきわめて悪くなる。

コンビニ：事業参画可能性は確認できていない。

事業範囲：市営住宅 I 期・II 期①②

⇒BT（100 戸案の場合は余剰地活用つきの可能性あり）

※学生寮は別事業とするほうが事業者は望ましいとの考え（ただし、一体的な空間、まちづくりとなるような誘導策が必要）

⑦ 建替戸数が 100 戸になった場合の想定

II 期は①のみの建設することで対応可能。ただし、駐車場用地が約 50 台分（1,250 m²程度）の確保が別途必要となる。

(3) B案

①まちづくり方針

公園を挟んで市営住宅と戸建住宅地をつくり、高齢者、子育て層、学生など多様な住民らのコミュニティをつくる

市営・戸建・学生寮の
ミクストコミュニティタウン



健康運動や子育て世帯の交流の場、学生や地域主催のイベントの場となる
— 中央公園



健康遊具や児童遊具の設置
センターゾーンは通過交通を廃止し、トラフィックフリーも可能



人口増・定住促進を図る、公園と一体となった良質な戸建住宅地
(Ⅱ期 PFI 事業の余剰地)



地域の生活支援機能も備えた B 型就労支援施設や生活利便施設等の誘致

コミュニティミックス軸
まちのシンボルロード

直擁壁は高さ5mに抑え、擁壁下(敷地外道路部)にバッファとなる法面などを整備

戸建住宅に配慮して北側に駐車場を集中配置し、距離をとる

市営住宅Ⅱ期②
4,925 m²

市営住宅Ⅱ期①
3,484 m²

市営住宅Ⅰ期
2,564 m²

戸建住宅地
25区画
4,722 m²

学生寮
1,914 m²

生活利便施設等
1,372 m²

大学の現場実習ラボ
多世代交流やまちづくりを実践的に学ぶ



市営集会所と街角広場
— 出会い・交流のまちかど

岡東公園に連続する東西環境軸
— 緑のプロムナード

子育て層・高齢者らが交流し、ともに暮らす魅力をつくるゾーン
— まちの魅力づくりゾーン

公園を中心に、市営集会所・エントランス、公園立地型戸建住宅が囲い、市営入居者と戸建住民、学生、地域住民らの出会いと交流をつくる

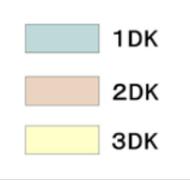
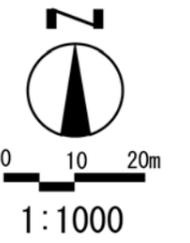
グラウンドへのⅠ期建設による仮移転なしでの転がし計画



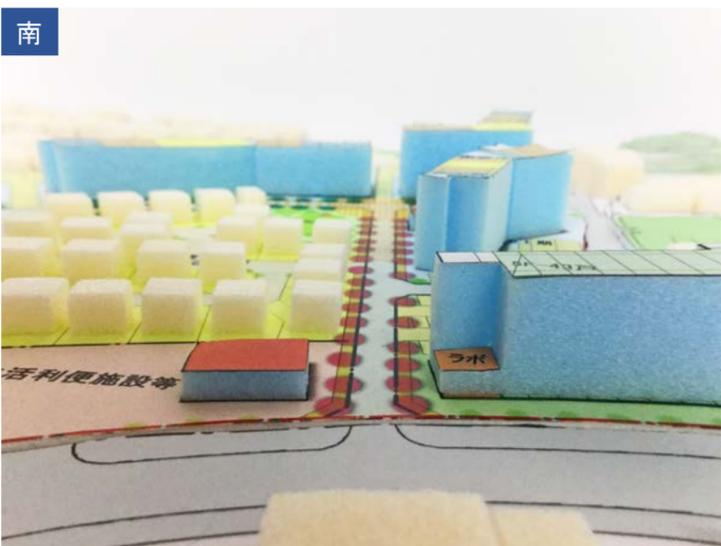
駐車場設置率が緩和された場合

福知山市立丘児童セン

学生寮 43 戸
大学による土地の無償貸与で、民間事業者が整備・所有・運営 (ただし、低家賃とするためには市・大学からの補償が必要)
… 駐車場設置率の緩和が受けられれば、本敷地で 95 戸の建設も可能



◆ 模型写真



② 土地利用計画



◆土地利用面積表

ブロック	土地利用	敷地面積	延床面積	容積率	戸数	駐車場台数	設置率
Aブロック	市営住宅Ⅰ期	2,564㎡	2,315㎡	90.3%	41	20	49%
Bブロック	市営住宅Ⅱ期①	3,484㎡	3,463㎡	99.4%	59	36	61%
Cブロック	市営住宅Ⅱ期②	4,925㎡	2,770㎡	56.2%	50	94	188%
	市営住宅 計	10,973㎡	8,548㎡		150	150	100%
Dブロック	戸建住宅地	4,722㎡			25		
Eブロック	生活利便施設等	1,372㎡	150㎡	10.9%			
Fブロック	大学学生寮	1,914㎡	1,198㎡	62.6%	43	43	100%
	⇒ 大学学生寮(駐車場緩和)	1,914㎡	2,554㎡	133.4%	95	17	18%
	開発公園	817㎡					
	車道等	2,721㎡					
	全体 計	22,519㎡					

	Ⅰ期	Ⅱ期①	Ⅱ期②	全体	割合
1DK(40㎡)	12	12	22	46	31%
2DK(55㎡)	23	35	16	74	49%
3DK(68㎡)	6	12	12	30	20%
計	41	59	50	150	100%

※雨水浸透地の確保について

必要面積 6,200㎡(*)のうち、約 4,250㎡は市営住宅の駐車場+開発公園で確保可。市営住宅の敷地内に府条例で必要となる緑化面積(非建ぺいの15%)を確保すると約 1,250㎡。残り約 700㎡を市営敷地内の緑化や保水性舗装化、民間敷地内で確保することが必要。

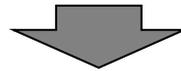
*現在の敷地の地盤面の状況から概算

③ 配置計画 (外構計画含む)



④ 工区・移転計画

【Ⅰ期】



【Ⅱ期】



【余剰地活用】



⑤ 事業費の検討

○土地売却益（概算）

戸建住宅用地（4,722 m²）⇒相続税路線価 31 千円/m²より、 $4,722 \times 31 \div 0.8 = \underline{1 \text{億} 8,298 \text{万円}}$

生活利便施設等用地（1,372 m²）

⇒相続税路線価 36 千円/m²より、 $1,372 \times 36 \div 0.8 = \underline{6,174 \text{万円}}$

※ただし、福祉系施設の場合、土地取得価格が出ない可能性が高い

計 約2億4,472億円

○大学学生寮の運営補償費（概算）

民間事業者の想定家賃 5 万円/戸

⇒入居者負担家賃 3 万円/戸と想定すると、月額 2 万円/戸の補償が必要×43 戸

⇒年間 1,032 万円 仮に 20 年間運営すれば、2 億 640 万円のコスト負担

⑥ 事業上の課題

学生寮：土地を市または大学が民間事業者は無償貸与して、民間事業者が建設・所有・整備する PPP 方式の場合、将来リスクから事業者の参画が得られない可能性もある。ヒアリングによると、当該スキームでは市場家賃の 1～2 割減が事業成立の水準になるため、学生の入居を呼び込むためにさらに低家賃にするためには、その差額分を市または大学が民間事業者へ補償することが必要になる。（補償が可能かの検証が必要）

また、1R マンションであるものの、開発指導上は駐車場が 1 戸 1 台が指導される可能性が高く、緩和措置がなければ、不要な駐車場を多数設置することになり、また土地利用効率がきわめて悪くなる。⇒緩和措置があれば、余剰地③で 95 戸程度の建設可能

コンビニ：事業参画可能性は確認できていない。

事業範囲：市営住宅 I 期・II 期①②+戸建住宅用地（+生活利便施設等）

⇒BT+余剰地活用

※学生寮は別事業とするほうが事業者は望ましいとの考え

⑦ 建替戸数が 100 戸になった場合の想定

II 期は①のみの建設することで対応可能。ただし、駐車場用地が約 50 台分（1,250 m²程度）の確保が別途必要となる。

(4) C案

①まちづくり方針

学生を中心とした多様な入居者を呼び込む市営・複合住宅をつくり、持続発展的な展開をみすえたまちをつくる

持続発展する市営+学生寮の暮らしシェアのまち



健康運動や子育て世帯の交流の場、学生や地域主催のイベントの場となる
— 中央公園



健康遊具や児童遊具の設置

センターゾーンは通過交通を廃止し、トラフィックフリーも可能



西側と2つの公園をつなぐ動線

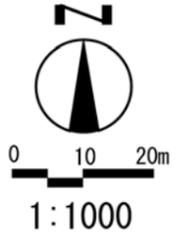
人口増・定住促進を図る、公園と一体となった良質な戸建住宅地
(Ⅱ期 PFI 事業の余剰地)



沿道には「店舗つき住宅」(クリニックや飲食店など)などの立地を誘導

直擁壁は高さ 5mに抑え、擁壁下(敷地外道路部)にパブファとなる法面などを整備

戸建住宅に配慮して北側に駐車場を集中配置し、距離をとる



市営集会所と街角広場
— 出会い・交流のまちかど

岡東公園に連続する東西環境軸
— 緑のプロムナード

子育て層・高齢者らが交流し、ともに暮らす魅力をつくるゾーン
— まちの魅力づくりゾーン

公園を中心に、市営集会所・エントランス、公園立地型戸建住宅が囲い、市営入居者と戸建住民、学生、地域住民らの出会いと交流をつくる

岡東公園
グラウンドへのⅠ期建設による仮移転なしでの転がし計画



市営住宅にミックスする学生寮(市の政策展開用住宅)
市営住宅に併設して地優賃住宅を上積み、運営事業者を募集して学生寮とする。また、外国人技能実習生や高校生などの需要や定住促進住宅としての将来展開も可能

地優賃は 1DK1名、2DK2名、3DK3名入居で56戸102名分

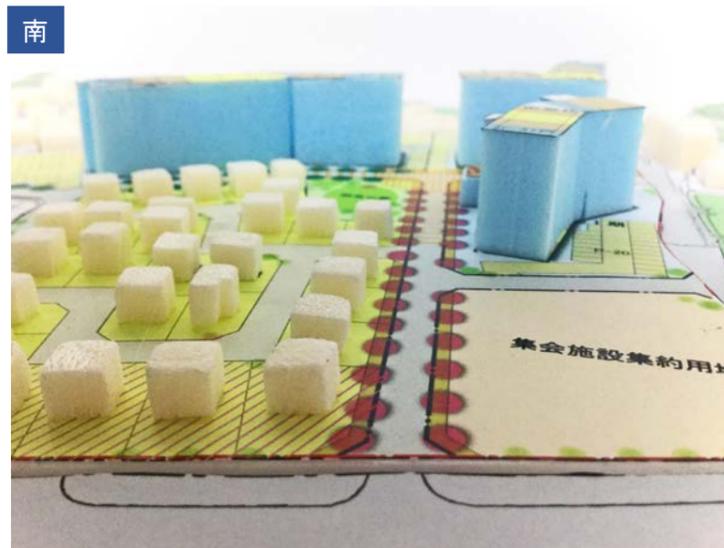
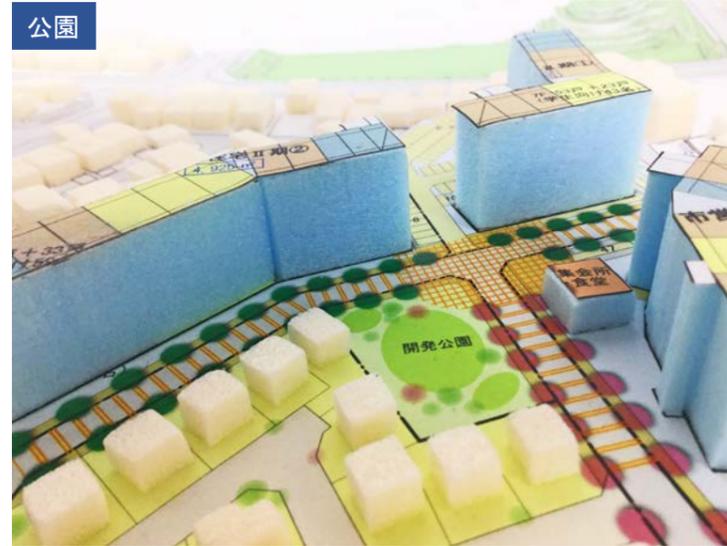


外国人や大学生、高校生など多様な若者をコミュニティに呼び込む

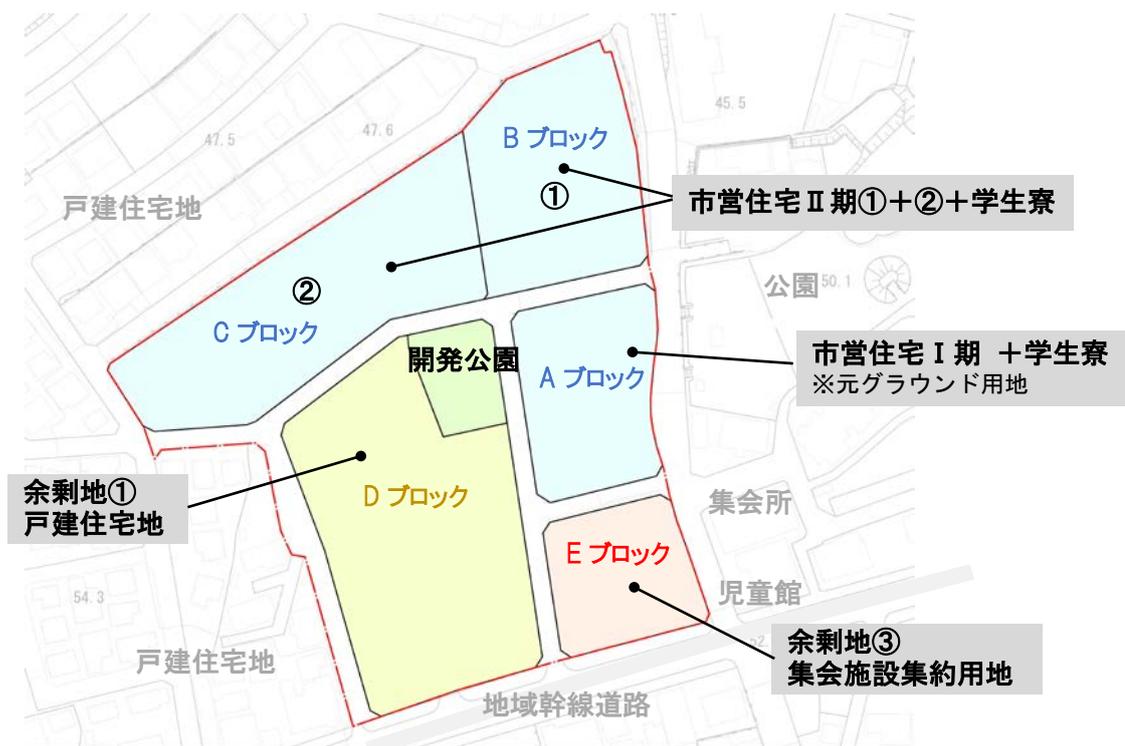
将来的な施設用地
周辺の老朽化した集会所等を集約移転し、建替えるとともに、より広域的な地域のコミュニティ核を形成することが考えられる
また、都市計画道路の整備などにあわせた生活利便施設等の誘致も考えられる

コミュニティミックス軸
まちのシンボルロード

◆模型写真



② 土地利用計画



◆土地利用面積表

ブロック	土地利用	敷地面積	延床面積	容積率	戸数	駐車場台数	設置率
Aブロック	市営住宅Ⅰ期	2,564㎡	2,668㎡	104.0%	47	20	43%
Bブロック	市営住宅Ⅱ期①	3,484㎡	4,352㎡	124.9%	76	58	76%
Cブロック	市営住宅Ⅱ期②	4,925㎡	4,654㎡	94.5%	83	128	154%
	市営住宅 計	10,973㎡	11,673㎡		206	206	100%
Dブロック	戸建住宅地	6,094㎡			29		
Eブロック	集会施設集約用地	1,914㎡	1,198㎡	62.6%	43	43	100%
	開発公園	817㎡					
	車道等	2,721㎡					
	全体 計	22,519㎡					

	Ⅰ期	Ⅱ期①	Ⅱ期②	全体	割合
1DK(40㎡)	13	21	34	68	33%
2DK(55㎡)	27	41	28	96	47%
3DK(68㎡)	7	14	21	42	20%
計	47	76	83	206	100%

※雨水浸透地の確保について

必要面積(*) 6,200㎡のうち、約5,300㎡は市営住宅の駐車場+開発公園で確保可。市営住宅の敷地内に府条例で必要となる緑化面積(非建ぺいの15%)を確保すると約1,250㎡、あわせると必要面積を超える。

*現在の敷地の地盤面の状況から概算

③配置計画



◆ 市営住宅期別諸元

	住戸 整備戸数	学生寮 整備戸数	駐車場 整備台数	駐輪場 整備台数
市営住宅Ⅰ期	47	-	20	47
市営住宅Ⅱ期①	53	23	58	60
市営住宅Ⅱ期②	50	33	128	99
合計	150	56	206	206

④ 工区・移転計画

【Ⅰ期】



【Ⅱ期】



【余剰地活用】



⑤ 事業費の検討

○土地売却益（概算）

戸建住宅用地（6,094 m²）⇒相続税路線価 31 千円/m²より、 $6,094 \times 31 \div 0.8 = \underline{2 \text{ 億 } 3,614 \text{ 万円}}$

集会施設集約用地（1,914 m²）⇒同面積の集約施設跡地を売却したと想定

⇒相続税路線価 36 千円/m²より、 $1,914 \times 36 \div 0.8 = \underline{8,613 \text{ 万円}}$

※ただし、福祉系施設の場合、土地取得価格が出ない可能性が高い

計 約 3 億 2,227 億円

○大学学生寮の整備によるコスト増（概算）

地優賃整備費 +56 戸×1,700 万円×55%（国庫補助除く）=5 億 2,360 万円

⇒ただし、将来的には家賃で償還可能であり、外国人技能実習生・高校生などへの対応や定住促進、障害者グループホームなど政策的な活用が見込める

⇒地優賃の家賃は入居者が市に支払う。賃料は施策上の判断で市が設定可能。1 人 2 万円とした場合、年間 2,448 万円（満室時）、入居率 90%として 24 年で整備費は回収可（国庫補助がなかった場合、35 年で回収可） ※単純計算

学生寮の業務委託費 月額 100 万円程度（ヒアリングより）

⇒年間 1,200 万円 仮に 20 年間運営すれば、2 億 4,000 万円のコスト負担

⑥ 事業上の課題

学生寮：市営住宅の上層階（上積みの 56 戸分）について、『地域優良賃貸住宅』（地域住宅計画に定める世帯向け）※として整備。市が国庫補助（市営住宅と同等）を受け、整備したのち、管理運営者が業務委託を行う必要があるが、民間事業上は成立しやすくなり、事業者の参画も複数得られる可能性が高い。将来的な転用も想定し、1DK 以外の住戸も一定整備しておく。シェアルーム型による入居者ニーズ減や多様な入居者の集住による管理上のトラブルの課題はあるものの、開発指導上は駐車場が 1 戸 1 台の指導であるため、1R に比べると、土地利用効率が高まる

※「地域の実情を勘案して賃貸住宅に入居させることが適当である場合」を適用
なお、国庫補助の可能性などについて、府・国の確認が必要

集会施設集約用地：地域の意向や市の予算措置などの課題

事業範囲：市営住宅Ⅰ期、市営住宅＋地優賃Ⅱ期①②＋学生寮としての業務委託＋建物維持管理
⇒BTO

※学生寮や建物管理（オペレーション）を PFI 事業に組み込むことが可能と見込まれる

⑦ 建替戸数が 100 戸になった場合の想定

Ⅱ期は①のみの建設することで対応可能。ただし、市営住宅分だけで駐車場用地が約 30 台分（1,750 m²程度）の確保が別途必要となる。

※その際、学生向け住宅の戸数も、規模縮小に応じて減らすことが考えられる

(5) D案

① まちづくり方針

パブリックスペースの魅力+沿道の賑わい・交流空間の配置による人との出会いや暮らしの魅力のあるまち

人との出会い・交流を生む
プロムナードのあるまち



健康運動や子育て世帯の
交流の場、地域主催のイ
ベントの場となる
— 中央公園



健康遊具や児童遊具の設置
センターゾーンは通過交通を
廃止し、トラフィックフリー

西側と2つの公園をつなぐ動線

店舗やサロン、「住み開き」など地域に開いた戸建住宅地



まちの賑わい+生活便利・生
活魅力を生み出す、併用住宅
単なる店舗や事務所だけで
なく、個人の趣味や空間をまち
に開く「住み開き」なども含めた、
企画型戸建住宅の並ぶまち

直擁壁は高さ5mに抑え、擁壁下(敷地外
道路部)にバッファとなる法面などを整備

戸建住宅に配慮して北側に駐車
場を集中配置し、距離をとる

市営住宅Ⅱ期

市営住宅Ⅰ期

戸建住宅
29区画

市営住宅Ⅰ期

併用戸建住宅
15区画

まちづくり用地

コミュニティミックス軸 まちのシンボルプロムナード
— 戸建住宅+α (店やサロン、趣味の庭など) のあるまちの魅力をつくりだすまち



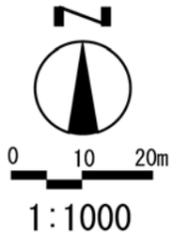
市営集会所と開発公園
— 地域を東西に結ぶ幅広の緑地帯
集会所など交流空間による出会い・交流の場

パブリックスペースとなるみち
⇒ 広幅員の歩専道
※本配置計画では公道扱いだが、団地内
通路や共有地とすることも考えられる

旭が丘
教育集会所

福知山市立児童館
丘児童センター

学生寮、配食サービスや食品販売など地
域の生活支援機能も備えたB型就労支援
施設や生活便利施設、集会所等の導入
⇒ PFI 事業と切離し、別途公募も想定

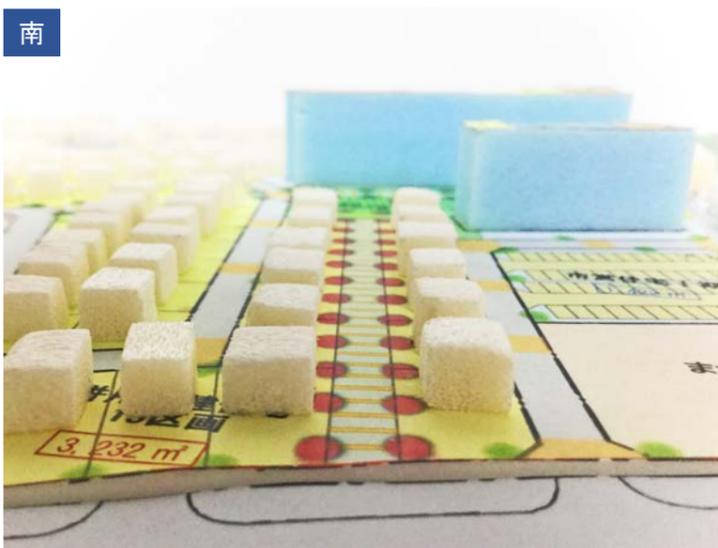


市営住宅
旭が丘団地1

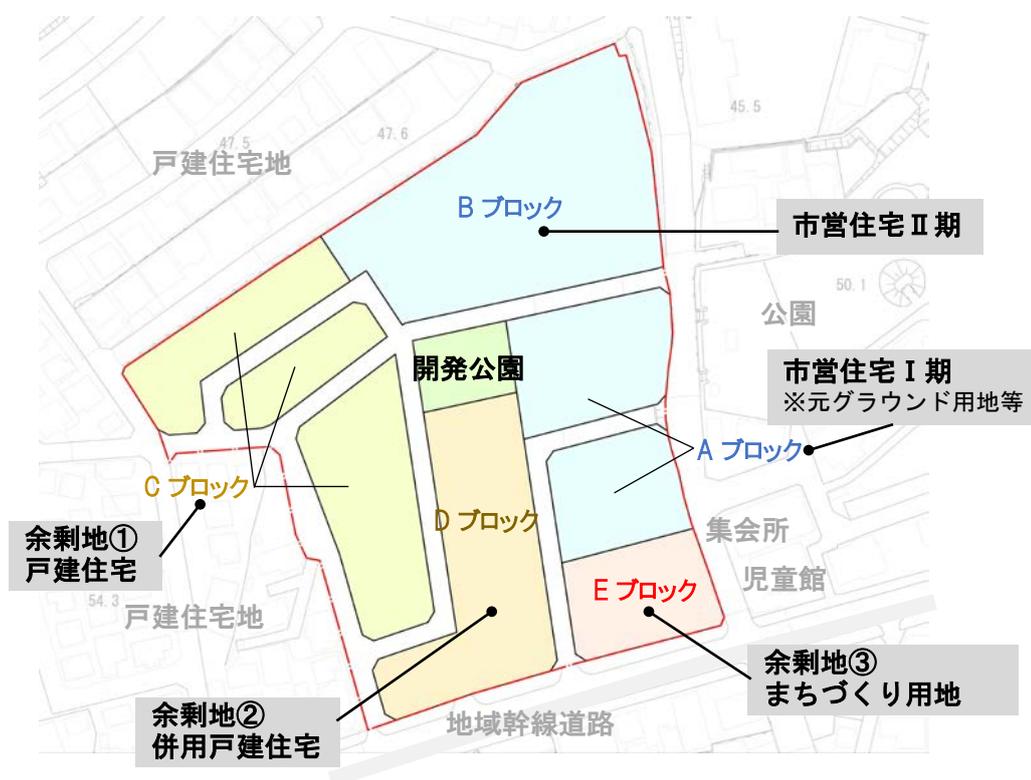
市営住宅
旭が丘団地2

公園

◆模型写真



② 土地利用計画



◆土地利用面積表

ブロック	土地利用	敷地面積	延床面積	容積率	戸数	駐車場台数	設置率
Aブロック	市営住宅Ⅰ期・駐車場	3,264m ²	2,048m ²	62.8%	40	58	145%
Bブロック	市営住宅Ⅱ期	5,962m ²	6,460m ²	108.4%	110	92	84%
	市営住宅 計	9,226m²	8,509m²		150	150	100%
Cブロック	戸建住宅地	4,948m ²			29		
Dブロック	併用戸建住宅地	3,232m ²			15		
Eブロック	まちづくり用地	1,462m ²					
	開発公園	691m ²					
	車道等	2,960m ²					
	全体 計	22,519m²					

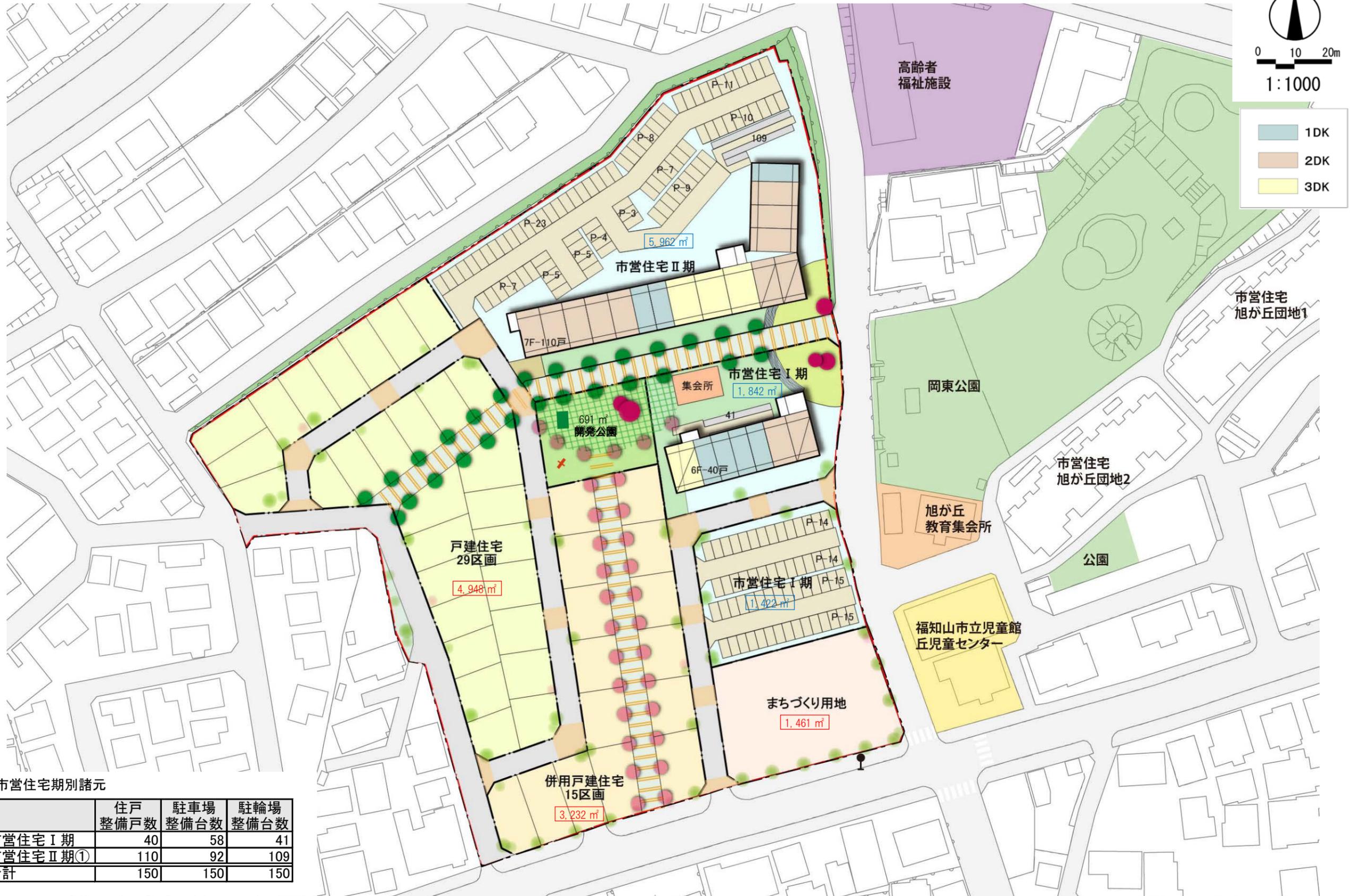
	I期	Ⅱ期①	全体	割合
1DK(40m ²)	24	21	45	30%
2DK(55m ²)	11	68	79	53%
3DK(68m ²)	5	21	26	17%
計	40	110	150	100%

※雨水浸透地の確保について

必要面積(*) 6,200 m²のうち、約3,800 m²は市営住宅の駐車場+開発公園で確保可。市営住宅の敷地内に府条例で必要となる緑化面積(非建ぺいの15%)を確保すると約1,100 m²。残り約1,300 m²を市営住宅敷地内の緑化や保水性舗装化、民間敷地内で確保することが必要。

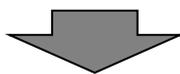
*現在の敷地の地盤面の状況から概算

③ 配置計画



④ 工区・移転計画

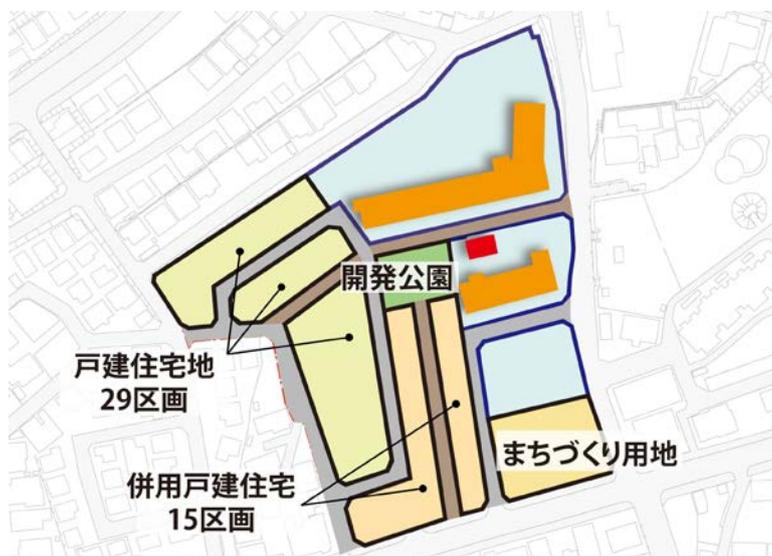
【Ⅰ期】



【Ⅱ期】



【余剰地活用】



⑤ 事業費の検討

○土地売却益（概算）

戸建住宅・併用戸建住宅用地（8,180 m²）

⇒相続税路線価 31 千円／m²より、 $8,180 \times 31 \div 0.8 = \underline{3 \text{ 億 } 1,697 \text{ 万円}}$

まちづくり用地（1,462 m²）⇒学生寮や生活利便施設の用地として売却したと想定

⇒相続税路線価 36 千円／m²より、 $1,462 \times 36 \div 0.8 = \underline{6,579 \text{ 万円}}$

※ただし、施設用途の場合、土地取得価格が出ない可能性や定期借地となる可能性がある

計 約 3 億 8,276 億円

⑥ 事業上の課題

併用戸建住宅地：開発公園までのプロムナードを公共の歩専道とする場合、現計画では行止りとなるため、移管できない可能性がある。

併用戸建住宅としてどのような住宅企画が考えられるか事業者提案による。

まちづくり用地：生活利便施設、学生寮、福祉施設、集会施設を想定。

PFI 事業内に組み込むか、別敷地として別途公募するか、導入用途に応じた時期・手法の検証が必要。

事業範囲：市営住宅Ⅰ期・Ⅱ期＋戸建住宅用地⇒BT＋余剰地活用

※用途によっては、まちづくり用地を含めることも考えられる

⑦ 建替戸数が 100 戸になった場合の想定

Ⅱ期の階数を下げる、またはスパン数を減らすことで対応することが考えられる。

(6) その他のスタディ案

I 案【コミュニティミックス案】

市営住宅・戸建住宅が公園を囲み、沿道には学生や高齢者が暮らし、交流と賑わいをつくる仕掛け

福知山の新たな暮らしの魅力を発信するコミュニティミックスのまち



交流の場となる公園
— さんかく公園

開発公園：約0.07ha



西側と2つの公園をつなぐ動線

人口増・定住促進を図る、公園と一体となった良質な戸建住宅地（II期 PF1 事業の余剰地）

戸建分譲：約0.5ha
(~20区画程度)



まちづくり②
ヘルスケアコンビニ：約0.1ha
(高齢者施設が運営)

II期建替(104戸)：約0.95ha

戸建住宅に配慮して北側に駐車場を集中配置し、距離をとる



出会い・交流の街角広場
— セントラルサークル

岡東公園に続く東西環境軸
— 緑のプロムナード

道路レベルから市営に上がるEVつきの集会所

グラウンドへのI期建設による仮移転なしでの転がし計画

I期建替(46戸)：約0.25ha 市営住宅 旭が丘団地2

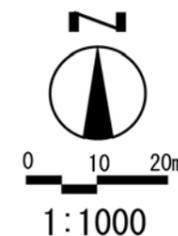
旭が丘教育集会所

福知山市立児童館 丘児童センター

学生・高齢者らが交流し、ともに暮らし、賑わいをつくるゾーン
— まちの魅力づくりゾーン

まちづくり①
学生宿舎+サ高住：約0.15ha
(コミュニティカフェ、大学現場ラボなどを併設)

コミュニティミックス軸
まちのシンボルロード



市営住宅 旭が丘団地1

岡東公園

公園

◆ 模型写真



Ⅱ案【持続発展コミュニティ案】

中層・低層市営+戸建+公園×多様な事業者で
ソフトも含めた持続的コミュニティをつくる

市の目玉プロジェクトとして中長期的に持続的に魅力を発信するまち

【第1段階】

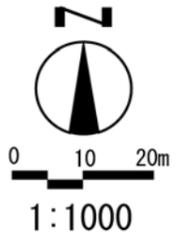
- ・建替え⇒2団地の集約(低層市営は木造で建設)
- ・戸建は市内の工務店で競い合って**モデル住宅**を建設・分譲(例:パッシブデザイン住宅など)
- ・大学×福祉による**交流拠点**となる沿道ゾーン

【第2段階】 ※第1段階から平行した展開も可

- ・低層市営住宅を一部用途廃止や用途転用し、**アーティストを呼び込む住宅や地域開放サロン**等とする(例:学生から入居アーティストを発掘など)
- ・大学や小学校などと連携した**芸術プログラム**⇒周辺の公園を含めた手作り芸術祭の開催
- ・戸建を建設した工務店による**周辺の民間戸建のリノベーションプロジェクト**の展開(営業拠点化)

【第3段階】

- ・学生宿舎のリノベーションプロジェクト、周辺戸建を含めた**異世代シェアタウン化**(福知山版CCRC)もしくは、**まちまるごとアーティストタウン化**



まちづくり①
学生宿舎+サ高住:約0.1ha
(コミュニティカフェ、大学現場ラボなどを併設)

学生・高齢者らが交流し、ともに暮らし、賑わいをつくるゾーン
— まちの魅力づくりゾーン

まちづくり②
ヘルスケアコンビニ:約0.15ha
(高齢者施設が運営)

◆ 模型写真



5. まとめ

5-1. 土地利用計画方針（案）および計画の配慮事項

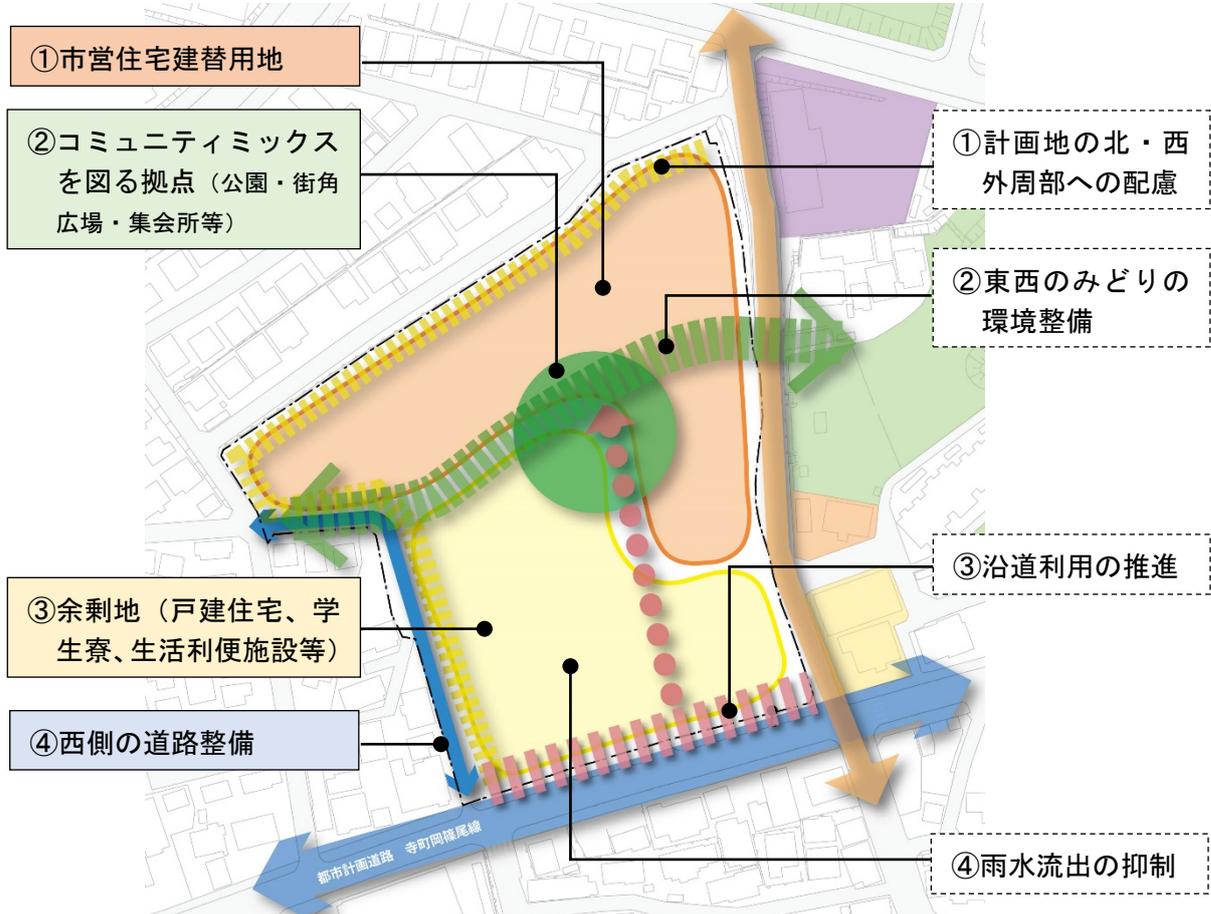
建替基本計画に基づき、PFI事業の実施に向けた土地利用計画方針（案）および計画の配慮事項をとりまとめる。

■土地利用計画方針（案）

①市営住宅建替用地	グラウンド用地を活用し、入居者の移転への負担を抑制した事業とする。市営住宅用地は、駅に近い計画地北側の用地を想定する。
②コミュニティミックスを図る拠点	市営住宅建替用地と余剰地の交差部分については、開発公園や街角広場、集会所等により、多様な世代や立場の人が集まり、交流し、つながるきっかけをつくる場を設ける。
③余剰地	地域課題の解決や地域の活性化、市の政策課題への対応、まちとしての持続可能性の獲得などを見据えた機能導入を図る。（例：戸建住宅、学生寮、生活利便施設など）
④西側の道路整備	既存の戸建住宅等に接続する西側に幅員6mの道路を整備する。

■計画の配慮事項

①計画地の北・西外周部への配慮	配置計画において、周辺の戸建住宅地への圧迫感の軽減や災害時の安全対策について配慮する。
②東西のみどりの環境整備	既存の岡東公園から開発公園、西側の住宅地につながる東西動線は、緑豊かな環境軸を形成し、周辺地域への広がりをもたせる。
③沿道利用の推進	南の都市計画道路沿いや南東角には、地域の賑わい創出や生活利便性の向上に貢献する施設や住宅等の導入をめざす。
④雨水流出の抑制	現況より雨水流出量が増加しないよう、流出係数の低い公園・緑地・砕石等で舗装された駐車場等を合計6,200㎡以上整備する。 ※雨水流出量が増加する場合、重要開発調整池の設置が必要



5-2. 事業実施上の課題

事業実施に際しての留意点を、下記の通り整理した。

課題1 市営住宅整備コスト変動等への対応

昨今の建設費高騰の環境の下、建設事業者の施設整備費の予定価格や特定事業契約書等における見直し条項の内容等に関する関心は非常に高くなっている。

民間事業者による競争環境を確保し、より適正なVFMに導くためにも、今後予定する事業者公募時の予定価格については、今回の検討におけるPSCを基に直近の建設費に関する指数の動向等を勘案し、時点修正を行って設定する必要がある。

また、PFI事業のコスト提案においては、実施設計以前の見積もりであるため、詳細な数量の拾い出しが行われておらず、単品スライド等の個別的な物価修正は導入が困難と思われるが、資材、労務費等の変動の実態をより反映した施設整備費の見直しのためには、建設物価指数等による総合的な建設コストの物価修正の導入について検討の余地があると判断される。

課題2 土地利用計画や住棟配置計画における提案可能部分の確保

公営住宅は性能や仕様に対して、平等的な供給が前提となっていることから、本事業のみ多様な工夫を取り入れることは難しい側面があり、かつ、本事業においては配棟の工夫の余地も限界があるものの、価格競争だけではなく、より良い環境の住宅整備の実現をめざすためには、民間事業者の創意工夫を活かした提案の余地を確保することが効果的である。

課題3 余剰地の活用方法についての柔軟な対応

提案時点で、余剰地の活用方法（開発計画、開発コンセプト）についても民間事業者から提案を求め、当該提案内容が事業者選定項目の一部となる。本事業における余剰地は新市営住宅（2期）整備後に初めて開発等の着手が可能であることから、社会経済情勢の動向等により、余剰地の活用方法の想定が変化する可能性もあり、全体的な考え方が変わらない中で、開発計画の変更を認める余地を残しておくことが必要と考えられる。

課題4 余剰地の活用方法についての評価の視点

他の自治体では、公営住宅跡地の戸建住宅分譲用地としての活用の際に、エコ設備の搭載を義務付ける事業があり、この場合、エコ設備搭載費用の全てを住宅購入者に負担を求めることは困難で、一部が公営住宅跡地の購入価格に転嫁されるケースが多い。（エコ設備費用の一部が転嫁される分、土地購入価格が低くなる。）

余剰地の売却や活用において、価格重視とするのか、まちづくり等の視点を重視するのかにより、開発事業者の事業参画のスタンスが変わる可能性もあり、発注者としての余剰地活用について基本的な考え方を整理しておく必要がある。

課題5 建設事業者と余剰地活用事業者の連帯責任のあり方

これまでの公営住宅PFI先例事業においては、公営住宅建設事業者と余剰地活用事業者とが、それぞれの業務について連帯責任を負うスキームとなっているものがあり、一部の建設事業者については、当該連帯責任が存在するがために事業へ参画できない理由となっている。今後予定する事業者公募時の事業契約書等の検討にあたっては、民間事業者の意向も確認しつつ、連帯責任に代え

て、保証金、保険等の活用により、契約の履行を確実に確保する手法を検討することも必要と考えられる。

課題6 落札者決定基準における定性的要因と定量的要因のバランス

落札者決定基準における定性的要因と定量的要因のバランスは、民間事業者の本事業への参画意欲や提案内容の方向性に大きな影響を与えるため、市営住宅の質的な向上と財政面への貢献について、市が求めるバランスを的確に表示し、より合理的、効率的な民間事業者提案を引き出すことが可能なものとする必要がある。

課題7 要求水準書案の早期公開

公営住宅PFI事業は、近年増加傾向にあり、民間事業者の事業参画に関する意思決定が比較的早期に行われる傾向にある。同時期に他の公営住宅PFI事業が実施される可能性もあり、本事業への民間事業者の参画を促すためにも、実施方針公表時、もしくは実施方針公表後、入札公告までの間の要求水準書案の早期公開についても検討する必要がある。

