

「宇治東山市営住宅等建替基本構想・基本計画」(案)について

宇治市では、宇治東山市営住宅建替え候補地の決定を踏まえ、この間、建物配置等の検討を進めてまいりました。

この度、宇治東山市営住宅・善法青少年センター・善法保育所の3つの施設の複合的な整備を目指した「宇治東山市営住宅等建替基本構想・基本計画」(案)をとりまとめました。

記

1 地元等への説明の状況

5月下旬から6月上旬にかけて、市営住宅入居者・建替え敷地周辺住民等への個別説明や、善法青少年センター利用者・保育所園児の保護者等を対象とした茶話会などを実施しました。

基本構想・基本計画策定に向けた、建物配置、建物内のレイアウト、事業スケジュールなどについて意見交換を行い、いただいたご意見も踏まえて、基本構想・基本計画(案)としてとりまとめました。

2 「宇治東山市営住宅等建替基本構想・基本計画」(案)について 別添のとおり

3 今後のスケジュール

令和6年7月中旬頃 地元説明会を実施

↓

「宇治東山市営住宅等建替基本構想・基本計画」を策定

宇治東山市営住宅等建替基本構想・基本計画（案）

目次

はじめに

基本構想編

1．宇治東山市営住宅の現状と課題	3
（1）立地・敷地概況	3
（2）建物概況	4
（3）入居者概況(2024年6月1日時点)	5
（4）宇治市公営住宅等長寿命化計画における考え方	6
（5）宇治東山市営住宅の課題と建替え対象住戸の設定	6
2．建替え候補地の現況整理・候補地決定	7
（1）建替え候補地の選定	7
（2）建替え候補地の現状比較	9
（3）建替え候補地の決定	10
3．整備にあたっての3施設のコンセプト	11
（1）宇治東山市営住宅に関する基本的な考え方	11
（2）善法青少年センターに関する基本的な考え方	13
（3）善法保育所に関する基本的な考え方	16
（4）3施設の複合整備のメリットと留意点	18
4．配置計画案と考え方	19
（1）配置計画の検討条件の設定	19
（2）施設配置計画の考え方	20
（3）造成の考え方	20
（4）建替え手順	21

基本計画編

1．施設の条件整理及び整備基本方針	22
（1）施設の条件整理	22
（2）住宅の整備基本方針	23
（3）青少年センター・保育所の整備基本方針	24
2．整備計画等の検討	26
（1）施設配置計画	26
（2）動線計画	26
（3）各施設の環境性能	27
3．基本計画図の作成	28
（1）建築概要	28
（2）基本計画図	29
4．整備の進め方	35

5 . インフラ設備等の整備	36
(1) 道路	36
(2) 上下水道	36
(3) 雨水排水	36
(4) 緑地・広場	36
6 . 事業手法及び事業工程の検討	37

はじめに

【宇治東山市営住宅の沿革とこれまでの経過】

宇治東山市営住宅は、同和対策事業の一環として、地域住民の住環境改善を目的に1976年（昭和51年）以降、順次建設が進められ、現在は全34戸を有する住宅であるが、2001年度（平成13年度）末をもって「同和対策事業特別措置法」が失効し、それまでの同和対策が一般対策化されたことに伴い、以降は一般の市営住宅として管理している。

こうした中、1976年（昭和51年）及び1977年（昭和52年）にプレキャストコンクリート造（簡易耐火構造）の2戸1棟式住戸として建設された1号から20号までの9棟17戸は、公営住宅法に定める耐用年限である45年を迎え、経年による老朽化や構造的なバリアフリーの課題など、住環境の悪化が進行する状況となっており、宇治市としてもこうした状況を踏まえ、「宇治市公営住宅等長寿命化計画（平成26年策定、平成31年3月見直し）」において、これら17戸を「建替えの検討を要する」ものと位置付けた。

【善法・東山地区まちづくり推進検討会】

このような中で、地域からも建替えの要望が出される状況にあったことから、2020年（令和2年）10月以降、地域で設置をした「善法・東山地区まちづくり推進検討会」（以下、この頁において「検討会」という。）に行政職員も参加し、次の目的・目標を掲げて、宇治東山市営住宅のあり方や建替えの候補地などについて意見交換を進めてきた。

目的：安全で安心して暮らせる東山市営住宅のあり方を検討する

将来の善法・東山地区のまちづくりについて検討する

目標：善法地域の住民、東山市営住宅の入居者、行政の三者相互のパートナーシップの下、その建替えも含め、安全で安心して暮らせる東山市営住宅の建設を目指す

検討会では、全34戸のうち、建替えを実施するのは耐用年限を迎えつつある1号～20号の9棟17戸とし、また、「住み慣れた地元で住み続けたい」、「住民同士の繋がりを大切にし、地域の行事などを継続させていきたい」といった住民の声を踏まえ、善法・東山地区内で建替えをしてほしいといった意見が出された。

具体的な候補地としては、建替えに必要な面積を有する土地を善法・東山地区内で新たに取得することが困難なことから、宇治市の所有する「現在地」、「東山配水池」、「善法青少年センター及び善法保育所」の敷地が挙げられた。

【宇治東山市営住宅建替推進委員会】

宇治市では、こうした検討会での議論を踏まえ、3候補地の課題整理を行い、地元や保護者など関係者の意見を聞きながら検討を進めるため、地元住民や学識経験者によって構成される「宇治東山市営住宅建替推進委員会」（以下、この頁において「委員会」という。）を2023年（令和5年）8月に設置した。

委員会では、3候補地それぞれの課題や入居者への聞き取り調査結果などを踏まえて議論を重ね、

「宇治東山市営住宅の建替え候補地としては、善法青少年センター及び善法保育所の敷地が望ましい」と取りまとめられ、その後も、地元説明会や青少年センター、保育所の保護者を対象とした茶話会、入居者を対象とした市営住宅見学ツアーなどの取組みを進めてきた。

こうした検討会や委員会での議論、地元住民や保護者など関係者の意見を踏まえ、宇治東山市営住宅の建替え候補地の選定をはじめ、建替え事業の考え方、方向性などを基本構想・基本計画として、ここに取りまとめた。

基本構想編

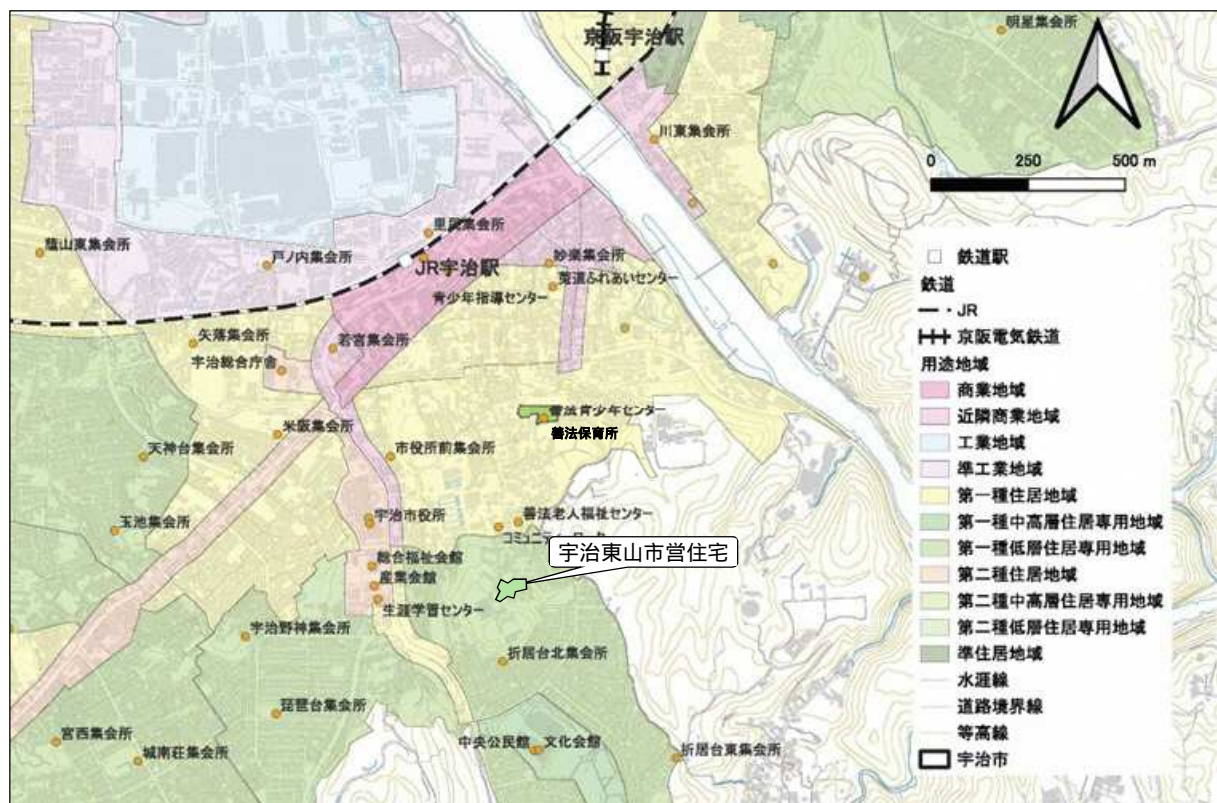
1. 宇治東山市営住宅の現状と課題

(1) 立地・敷地概況

宇治東山市営住宅は、以下のような立地環境に整備されている。

所在地	〒611-0021 京都府宇治市宇治東山 5 1 番地
敷地面積	約3,300㎡
法的条件	第1種低層住居専用地域（容積率 80/建ぺい率 50） 第1種高度地区（最高10m）
災害警戒区域	土砂災害警戒区域等を敷地の一部に含む。
地形	・東山配水池からJR宇治駅に向かって約80mの高低差を下る斜面地の地形となっている。 ・団地敷地においても高低差が大きく、擁壁の設置により各住戸が建設されている宅地が整備されている。
立地環境	・善法・東山地区は、JR宇治駅から約1km、京阪宇治駅から約2km程度の場所に立地している。

用途地域図



【立地・敷地の課題】

- 急傾斜地に立地しており、高齢者をはじめとする入居者の生活上の負担
- ・宇治駅周辺から約80mの高低差があることから、買い物や通院などに負担を生じる状況である。
- 一部土砂災害警戒区域等が含まれる
- ・宇治東山市営住宅敷地の一部に土砂災害警戒区域等が含まれている。

(2) 建物概況

宇治東山市営住宅は、以下のような建物状況となっている。

宇治東山市営住宅の状況

	1～7号	8～20号	21～24号	25～28号	新棟
着工	1976年 (S51)	1977年 (S52)	1986年 (S61)	1994年 (H6)	2000年 (H12)
竣工	1979年 (S54)	1979年 (S54)	1987年 (S62)	1994年 (H6)	2001年 (H13)
増築	1993年 (H5) ～ 1994年 (H6) 18号を除く 16戸		—	—	—
耐用年限	45年	45年	70年	70年	70年
耐用年限 到達年	2024年 (R6)	2024年 (R6)	2057年 (R39)	2064年 (R46)	2071年 (R53)
戸数	6戸	11戸	4戸	4戸	9戸
構造	簡易耐火 2階		低層耐火 2階	低層耐火 2階	中層耐火 3階
住戸面積	78.61㎡	64.71㎡ 78.61㎡	65.96㎡	74.94㎡	74.53㎡
間取	5K	4K, 5K	3DK	4DK	3DK
浴槽	あり	あり	あり	あり	あり
給湯	2	2	1	1	3

戸数には空き家を含む。

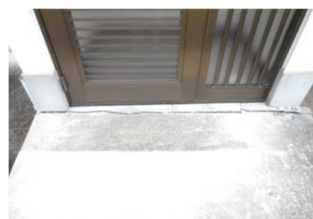
【住宅の課題】

- 簡易耐火構造の住宅において耐用年限に到達
 - ・ 1～20号の簡易耐火構造の住宅は、耐用年限の45年を経過し、老朽化やそれに伴う修繕費が増加してきている。
- 構造的なバリアフリーの課題
 - ・ 住戸内の抜本的なバリアフリー化が困難である。
- 宅地の一部沈下と建物の老朽化
 - ・ 宅地の一部沈下や建物躯体・ブロック積み擁壁の亀裂など、老朽化等が進んでいる。

宇治東山市営住宅 現地状況



宇治東山市営住宅の沈下による影響



玄関踊り場の亀裂



天井・壁の亀裂

(3) 入居者概況(2024 年 6 月 1 日時点)

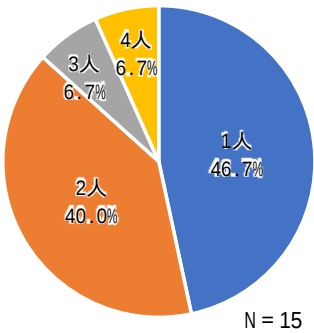
入居世帯の構成

- ・宇治東山市営住宅の入居世帯は、簡易耐火構造の住宅である 1 ～ 20 号に 15 世帯、その他の耐火構造の住宅に 15 世帯、計 30 世帯が入居している。
- ・世帯人員は単身又は 2 人世帯の小規模な世帯が多数を占めている。

宇治東山市営住宅 世帯数

	単身 世帯	2 人 世帯	3 人 世帯	4 人 世帯	合計
1 ～ 20 号 【簡易耐火構造】	7	6	1	1	15
その他(21 ～ 28 号、 新棟 101 ～ 303 号) 【耐火構造】	5	5	3	2	15
合計	12	11	4	3	30

対象団地の世帯人員



入居者年齢構成

- ・入居者の年齢構成をみると、1 ～ 20 号では 18 歳 ～ 29 歳が 6 人、50 ～ 64 歳が 5 人、65 ～ 74 歳が 4 人、75 歳以上が 6 人などとなっており、合計 26 人が入居している。
- ・高齢化率は 1 ～ 20 号では 38.5%、その他では 9.4%、合計では 22.4%となっている。

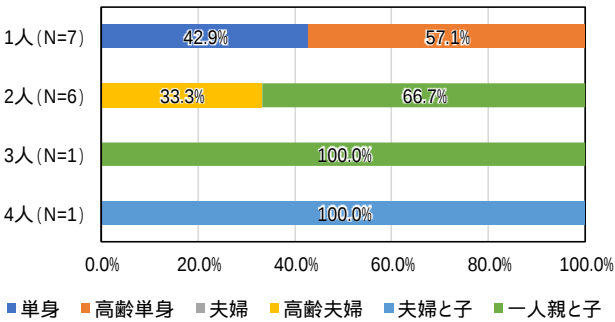
年齢別入居者数

	0 ～ 5 歳	6 ～ 17 歳	18 ～ 29 歳	30 ～ 39 歳	40 ～ 49 歳	50 ～ 64 歳	65 ～ 74 歳	75 歳 以上	合計	高齢化率
1 ～ 20 号	0	0	6	2	3	5	4	6	26	38.5%
その他 (21 ～ 28 号、新棟 101 ～ 303 号)	1	3	8	3	6	8	0	3	32	9.4%
合計	1	3	14	5	9	13	4	9	58	22.4%

世帯の状況

- ・1 ～ 20 号の世帯構成の割合をみると、1 人世帯では約 6 割が高齢世帯となっている。2 人世帯では約 7 割が一人親と子、約 3 割が高齢夫婦である。

(世帯人員) 世帯人員別 世帯構成の割合 (1 ～ 20 号)



【入居者の課題】

- 入居者の高齢化が進んでいる
- ・特に簡易耐火構造の住宅において高齢化が進み、高齢単身や高齢夫婦世帯など、配慮が必要な世帯が多くなっている。

(4) 宇治市公営住宅等長寿命化計画における考え方

宇治市公営住宅等長寿命化計画（令和6年3月）において、宇治東山市営住宅の建替えに関する記述は以下のとおりである。

○宇治東山市営住宅の事業方針

宇治東山市営住宅のうち、1～20号の17戸については、前計画において「将来的に建替えを検討」とされ、本計画においても「建替え事業」の対象団地として位置付けられている。

○公営住宅供給目標量（要支援世帯）の推計

本計画において、公営住宅の供給目標量となる将来の要支援世帯数に対し、それに対応できる公営住宅ストックの供給量が上回ることが推計されています。このことを踏まえ、宇治市が管理している市営住宅を耐用年限まで維持管理することを前提に、耐用年限に到達した住戸については将来の人口動態や公営住宅の需要を注視しながら、集約や統廃合も含め効果的、効率的な整備手法を検討することとしている。

○建替え事業の実施方針

宇治東山市営住宅の1～20号の17戸については、建替え事業の実施に向けて取組みを進めており、要支援世帯数の推計結果等を踏まえ、適正規模での建替えを検討することとしている。

【長寿命化計画を踏まえた検討課題】

- 公営住宅供給目標量の推計結果を踏まえた宇治東山市営住宅での建替え戸数の設定
- ・公営住宅の供給目標量となる将来の要支援世帯数に対し、それに対応できる公営住宅ストックの供給量が上回ることが推計されていることを踏まえ、宇治東山市営住宅の建替え戸数は適切な規模で検討することが求められる。

(5) 宇治東山市営住宅の課題と建替え対象住戸の設定

宇治東山市営住宅の状況・課題点を踏まえ、簡易耐火構造の1～20号の17戸を適正戸数で建替えることとする。

【宇治東山市営住宅の課題】

- 入居者の高齢化が進む中、急傾斜地であることによる高齢者への負担
- 一部土砂災害警戒区域等に含まれる
- 簡易耐火構造の住宅において耐用年限に到達
- 宅地の一部沈下と建物の老朽化
- 公営住宅供給目標量の推計結果を踏まえた宇治東山市営住宅での建替え戸数の設定

【建替え対象住戸の設定】

簡易耐火構造の1～20号の17戸を適正戸数で建替えることとする。

2 . 建替え候補地の現況整理・候補地決定

(1) 建替え候補地の選定

宇治東山市営住宅の建替えを実施する候補地を選定するため、選定の条件として、以下の2点を定める。

条件 : 善法地域内の公共用地の中から選定する

- ・地元から「住み慣れた地域で住み続けたい」「今後も住民同士のつながりを大切にしていきたい」という意見があることなどを踏まえて、善法地域内の公共用地の中から敷地を選定する。

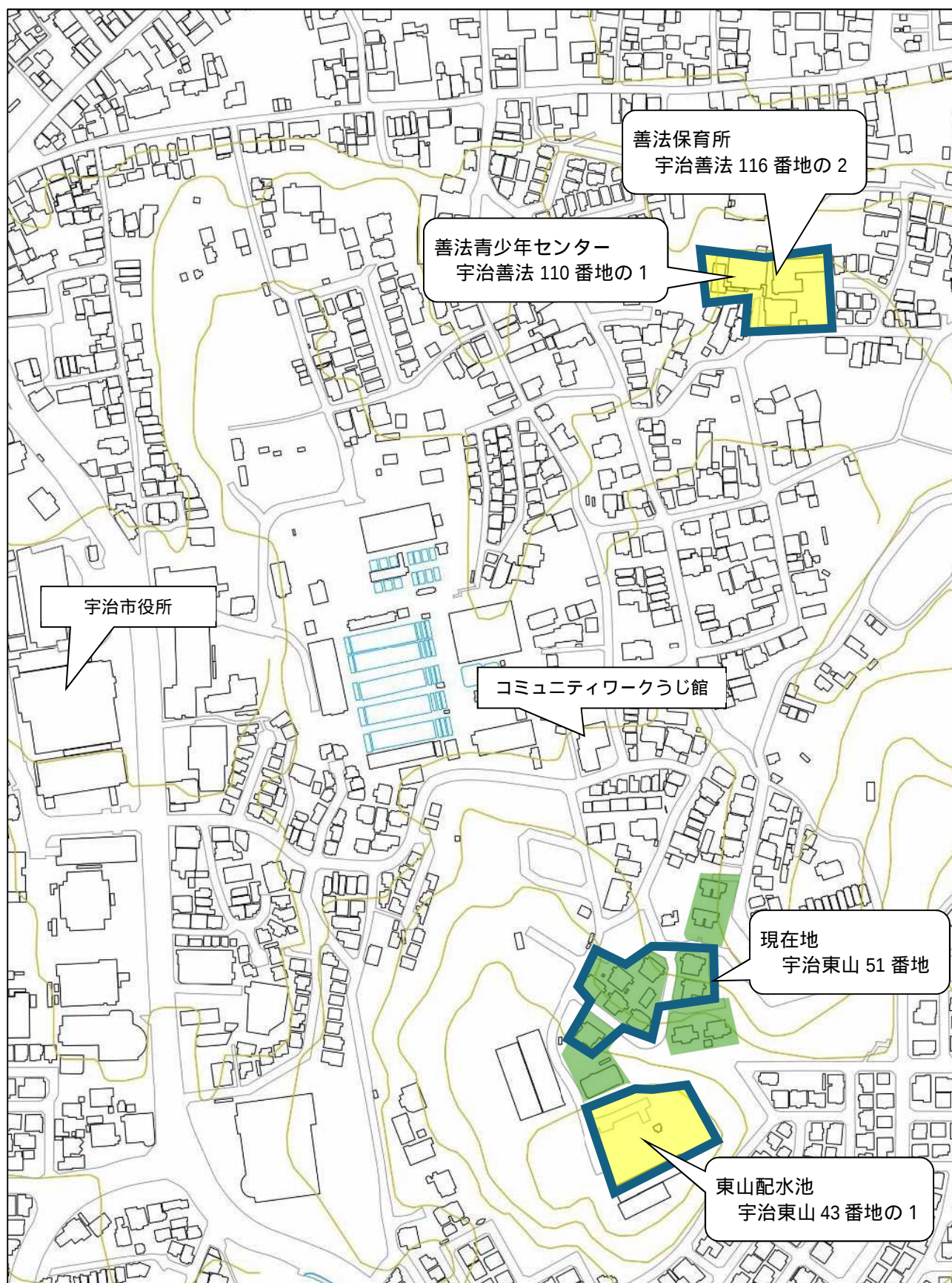
条件 : 2,000㎡以上の面積の公共用地から選定する

- ・市営住宅の建替え用地として必要面積は少なくとも2,000㎡以上の面積が求められる。

宇治市では、この2つの条件を満たす敷地として以下の3敷地を候補地として選定した。

	候補地	住所	面積
候補地 1	現在地	宇治東山 51 番地	約 3,300 ㎡
候補地 2	東山配水池	宇治東山 43 番地の 1	約 3,800 ㎡
候補地 3	善法青少年センター・ 善法保育所	宇治善法 110 番地の 1 ほか	約 4,100 ㎡

候補地位置図



(2) 建替え候補地の現状比較

		候補地 1 現在地	候補地 2 東山配水池	候補地 3 青少年センター・ 保育所
敷地条件	敷地面積	約 3,300 m ²	約 3,800 m ²	約 4,100 m ²
	法的条件	第 1 種低層住居専用地域 (容積率 80/建ぺい率 50) 第 1 種高度地区 (最高 10m)	第 1 種低層住居専用地域 (容積率 80/建ぺい率 50) 第 1 種高度地区 (最高 10m)	第 1 種住居地域・第 3 種高度地区 風致地区のため容積率 200/建ぺい率 40、最高 15m
	防災の視点	敷地の一部に土砂災害特別警戒区域・土砂災害警戒区域等がある。	土砂災害特別警戒区域・土砂災害警戒区域等に隣接している。	青少年センター西側斜面の一部に土砂災害特別警戒区域・土砂災害警戒区域等がある。
敷地条件等を踏まえた整備について		・市営住宅の建替整備にあたっては、既存住宅の取り壊しが必要である ・大規模な造成が必要である	・市営住宅の建替整備にあたっては、既存水道施設の廃止、取り壊しが必要である ・造成はほとんど必要がない	・市営住宅を含めた複合的な建替整備にあたっては、各施設の機能の効果的な活用やその規模を検討することが必要である ・中規模な造成が必要である
まちづくり 地域コミュニティ		・集合住宅に変わることで、現在の団地コミュニティは若干変化する ・住み慣れた場所であり、地域コミュニティに大きな変化なし	・集合住宅に変わることで、近隣地への移動により現在の団地コミュニティは変化する ・地域コミュニティに大きな変化なし	・集合住宅に変わることで、現在地から約 500m 離れた立地となることで現在の団地コミュニティは変化する ・入居者と乳幼児及び児童・生徒の交流、周辺住民との関わりなど新たな地域コミュニティが生まれる
移転に関する住民の負担		・仮移転が必要で引っ越しは二度	・引っ越しは一度	・引っ越しは一度
生活環境・利便性	バリアフリー (住宅)	・集合住宅とすることで、室内および共用部分のバリアフリー化が可能		
	バリアフリー (周辺環境)	・コミュニティワークうじ館から敷地に至る区間の道路は急勾配	・コミュニティワークうじ館から敷地に至る区間の道路は急勾配	・周辺道路の勾配は比較的緩やか
	生活利便施設	・JR 宇治駅まで約 1.0 キロ ・宇治壱番郵便局まで 0.8 キロ	・JR 宇治駅まで約 1.2 キロ ・宇治壱番郵便局まで 1.0 キロ	・JR 宇治駅まで約 0.8 キロ ・宇治壱番郵便局まで 0.6 キロ
	その他 周辺環境	・湿気が多い (北向き斜面の高台)	・湿気が多い (北向き斜面の高台)	・近隣に茶園がある

(3) 建替え候補地の決定

宇治東山市営住宅建替推進委員会での意見

宇治東山市営住宅建替推進委員会での意見	
意見の取組	第1回委員会（令和5年8月2日） 第2回委員会（令和5年8月23日） 敷地についての意見とりまとめ 第3回委員会（令和6年1月30日）
意見概要	○ 現在地は、高齢者や身体障害者にとって急峻な位置にあることとあわせて、バリアフリー環境を実現する共同住宅型の建物を整備するためには、大規模な造成が必要となることから不向きである。 ○ 東山配水池は、面積的には充足しているが、そこに至る道路が現在ある市営住宅よりさらに急峻な場所にあることから不向きである。 ○ 青少年センター・保育所敷地であれば、比較的坂道が緩いというメリットがあり、居住環境としてメリットが大きい。 ○ 合築施設になることで調整が必要になるが、世代間のコミュニティ形成を期待する。 建替え候補地として青少年センター・保育所敷地が望ましい。

各候補地の比較による選定結果

住民等への説明会や青少年センター・保育所利用者の保護者を対象とした茶話会、入居者への聞き取りなどを通して得られた意見や、宇治東山市営住宅建替推進委員会での意見等も踏まえ、3候補地の比較評価を行い、候補地を決定した。

候補地 1 現在地	候補地 2 東山配水池	候補地 3 青少年センター・保育所
× ・ バリアフリー環境が整わないことは基本的な居住環境として課題が大きい。 ・ さらに、仮移転の必要性や大規模造成が必要である。 ・ 生活利便施設との距離が大きいこともマイナス評価である。	・ バリアフリー環境が整わないことは基本的な居住環境として課題が大きい。 ・ さらに生活利便性が現在よりも低下する。	○ ・ 現状よりも、生活利便性やバリアフリー環境が向上する。 ・ 青少年センター・保育所との併設になることで調整の必要性があるものの、併設によるコミュニティ拠点化の可能性など、相乗効果も考えられることからプラスに評価する。 ・ 3施設の効率的な整備が可能となる。 ・ ボーリング調査において、概ね7メートル以深に支持地盤が確認された。

宇治東山市営住宅の建替え敷地は、「善法青少年センター・善法保育所敷地」とし、青少年センター、保育所の建替えと併せて、3つの施設の整備を行うこととする。

3. 整備にあたっての3施設のコンセプト

宇治東山市営住宅の建替え敷地として、善法青少年センター・善法保育所敷地を選定したことから、善法青少年センター、善法保育所の再整備と併せて検討する。

以下に、宇治東山市営住宅、善法青少年センター、善法保育所の3施設の整備内容を検討するための基本的な考え方を整理する。

(1) 宇治東山市営住宅に関する基本的な考え方

宇治東山市営住宅の整備コンセプト

宇治東山市営住宅の現状や入居者ニーズ、国の公営住宅整備基準及び宇治市市営住宅条例の整備基準（以下「市営住宅の整備基準」という。）\ 宇治市公営住宅等長寿命化計画における位置付けを踏まえ、下記のような考え方で建替え事業の推進を図ることとする。

市営住宅として社会環境に適合した居住水準の確保

- ・宇治東山市営住宅は、現在の入居者だけでなく、将来、市営住宅を求める市民に対しても供給される住宅として、一定の生活環境を確保できるように住戸面積等の確保を目指すとともに、社会環境に適合した水準の建物とすることが求められます。
- ・将来の宇治東山市営住宅が、多様な年代のコミュニティミックスが図られ、特に子育て層が居住する環境となりえることを想定した居住環境・居住水準を確保します。

○一定の生活環境を確保できる住戸面積・間取り

○断熱（結露対策）や防音などの環境性能・居住性能の向上

○将来のコミュニティミックスを目指した子育て層向けに活用できる面積・間取りの住宅供給

高齢者等への生活に配慮したバリアフリー化

- ・高齢者等の生活に対応して、住戸内や共用スペースのバリアフリー化された空間を整備します。

○住戸内のバリアフリー化

○エレベーターやスロープの設置など、共用部のバリアフリー化

景観や街並みへの配慮

- ・青少年センター・保育所敷地については、宇治風致地区（普通風致地区）に定められており、自然的・歴史・文化的景観の保全を求められることから、景観に配慮した建物として整備します。

○風致地区に求められる意匠上の配慮

○周辺の茶園等との共存ができるような配慮

宇治東山市営住宅の整備における計画条件の整理

1) 整備戸数

- ・ 建替え対象 17 戸のうち、少なくとも入居中である 15 戸の整備が必要である。
- ・ 宇治市公営住宅等長寿命化計画において、要支援世帯数の推計結果を市内の公営住宅数等が上回っている。



宇治東山市営住宅の建替えにあたっては、現在の入居世帯の居住の安定を図るための住宅数（15 戸）を整備する。

宇治東山市営住宅の建替えによる整備戸数	15 戸
---------------------	------

2) 住戸形式

- ・ 居住環境や市営住宅等の整備基準を踏まえ、エレベーターを設置した片廊下型の共同住宅として整備する。

(2) 善法青少年センターに関する基本的な考え方

善法青少年センターの現状・課題

善法青少年センターの現状と課題を以下に整理した。

名称	善法青少年センター	所在地	宇治善法 110 番地の 1
構造	本館：RC 造 遊戯室：鉄骨造 新館：軽量鉄骨造	階数	2 階 1 階 2 階
建設年度	昭和 60 年（築後 38 年） 平成 8 年（築後 27 年） （令和 6 年 3 月 31 日時点）	延べ床面積	本館：499 m ² 遊戯室：418 m ² 新館：292 m ²
課題	・新館、遊戯室の老朽化が著しく、大規模な修繕が必要な状態 ・宇治市公共施設アセットマネジメント推進計画において、大規模改修が位置付けられている。		

以下、遊戯室は「体育館」と表記する。

関連計画等における考え方

善法青少年センターに関しては、「宇治市善法・河原青少年センター条例」において設置の趣旨などを規定しており、教育の理念を実現するための青少年の健全育成に向けた施策については「第 2 次宇治市教育振興基本計画」、活動の基本方針と重点目標については「宇治市の教育」で示している。

善法青少年センターの再整備にあたっては、こうした考え方に基づいて計画を検討することとする。

■ 宇治市善法・河原青少年センター条例

- ・人権が尊重される豊かな社会の実現に向けて、青少年の教育及び文化の向上並びに健全育成に資することを目的とし、青少年センターを設置する。

■ 第 2 次宇治市教育振興基本計画

【推進施策と主な取組】

青少年の健全育成

青少年健全育成協議会、少年補導委員会、連合育友会など各種関係団体が相互に連携しながら、青少年健全育成のための取組を推進します。

人権が尊重される豊かな社会の実現に向けて、子どもたちの「生きる力」をはぐくむため、よりいっそう、事業活動の充実を図るとともに、保護者や子育て世代との交流の促進や学力向上につながる事業の推進に努めます。

青少年センターの活動について、市内全域からより多くの子どもの参加を促すため、事業内容を充実させます。

生涯学習活動のため施設を利用している団体と協働し、青少年向け事業のいっそうの充実と世代間の交流促進の取組を推進します。



■ 善法・河原青少年センター活動の基本方針と重点目標（「宇治市の教育」より）

人権が尊重される豊かな社会の実現に向けて青少年の教育及び文化の向上並びに健全育成に資することを目的として、次の取組を重点的に推進します。

健全な遊び場の提供

- ・日常的に集団的及び個別的な遊びをとおして子どもたちの健康を増進し、情操を豊かにするとともに基礎的な生活習慣の体得を図ります。

体育・スポーツ・レクリエーション活動の推進

- ・適切な体育・スポーツ・レクリエーション活動を経験させ、それらに親しむ習慣の形成、知識・技能の習得をとおして、子どもたちの体力の向上、精神力の涵養、社会的規律の体得を図ります。

学習・文化活動の充実

- ・学習・文化活動に対する子どもたちの主体的な経験と取組をとおして、学ぶことへの興味と関心を育てるとともに、創造性を培うなかで、意欲あふれる幅広い人格の形成に努めます。

学力充実のための環境・条件の整備

- ・学習意欲を高め、学力の向上を図るため、適切な学習の場の提供に努めます。

保護者、関係機関との連携

- ・保護者、地域団体、学校、関係行政機関等との連携を密にし、事業活動の円滑かつ効率的な推進を図るとともに、地域の教育力の向上に努めます。

善法青少年センターの整備コンセプト

関連計画等の考え方を踏まえ、善法青少年センターの再整備にあたっては、以下の考え方に基づいて計画を検討する。

健全な遊び場の提供

- ・多様な活動が推進できる、健全な遊び場が確保できる環境を整備します。

- 多様な活動に対応できる面積、機能、安全性の確保

- 年齢の異なる子ども同士の集団で活動できる空間の確保

適切な教育環境の整備

- ・適切な学習環境や、子どもにとって安心して過ごせる居場所を確保できる環境を整備します。

- 適切な学習の場を提供できる空間づくりや防音対策

- 子どもにとって居心地がよく、安全に安心して過ごせる空間の確保

学習・文化活動の充実と保護者等との連携

- ・子どもの自主性、社会性、創造性を高めるための主体的な活動を促すことのできる場を整備します。
- ・子どもの育ちを支援し、見守るために、保護者や、子育て家庭・子どもに関する組織や人との交流を促進するための環境を整備します。

- 多人数の前で活動の発表ができる空間の確保

- 保護者、関係施設、地域の方が集い、活動しやすい環境の整備

ICT（情報通信技術）を活用した活動等の促進

- ・ICT を活用した学習活動のできる機能と空間を整備するとともに、デジタル機器を活用した施設管理や安全管理を推進します。

- 多様な活動それぞれについて、データベースや動画、通信技術などを活用できる機能の整備

- 防犯カメラやセンサーなどの活用による安全管理の推進

善法保育所との交流

- ・善法保育所と連携することで交流を深め、相乗効果を高めることのできる環境を整えます。

- 子どもたちの日々の活動等におけるさらなる連携による取り組み

避難所としての機能

- ・善法青少年センターと善法保育所は避難所として指定されており、適切な避難生活を送ることのできる機能を確保します。

- 避難所となる体育館等における冷暖房の整備やバリアフリー化等

(3) 善法保育所に関する基本的な考え方

善法保育所の現状・課題

善法保育所の現状と課題を以下に整理した。

名称	善法保育所	所在地	宇治善法 116 番地の 2
構造	R C 造	階数	2 階
建設年度	昭和 51 年（築後 47 年） 昭和 56 年（築後 42 年） （令和 6 年 3 月 31 日時点）	延べ床面積	800 m ²
定員	50 名	受入年令	0 歳児（生後 2 カ月）から 5 歳児
課題	・ 築後 40 年以上経過し躯体・設備の老朽化 ・ 保育室の配置面の課題（0 歳児室が 2 階） ・ 保護者による送迎車両の路上駐車が発生		

関連計画等における考え方

宇治市における子育て支援施策を総合的に進めるための「第 2 期宇治市子ども・子育て支援事業計画」では、子どもたちがたくましく、心豊かに育つ環境づくりを目指し、教育・保育の施設整備について「子どもたちが安心して生活できる環境を整えるために必要な整備を計画的に進める」としている。

また、全ての保育所が拠るべき保育の基本的事項を定めた、国の「保育所保育指針」では、保育所の役割は「入所する子どもの最善の利益を考慮し、その福祉を積極的に増進することに最もふさわしい生活の場でなければならない」とされ、保育の環境について「子どもの活動が豊かに展開されるよう、保育所の設備や環境を整え、保育所の保健的環境や安全の確保に努めること」とされている。

善法保育所の整備コンセプト

関連計画等の考え方を踏まえ、善法保育所の再整備にあたっては、以下の考え方に基づいて計画を検討する。

保育の質の向上

・ ゆとりある明るい保育室の確保と安全な動線確保等を実現し、子どもが過ごしやすい環境を整えます。

○ ゆとりある明るい保育室

○ 安全な動線の確保

○ 快適な保育環境を実現する暖房施設の設置

子どもの健全な育成

・ 子どもたちがのびのびと遊び、育つための園庭や、土や水にも親しむことができる空間等を整えます。

○ のびのびと遊べる園庭やホール

○ 食育につながる畑

○ 土や水に親しむことができる環境

○ 子どもが安らぐことができる仕掛け

保育中の安全及びセキュリティの確保

・ 子どもたちが安心して過ごすことのできる施設として、安全対策に留意し、セキュリティを確保します。

○ 施設外からの侵入・プライバシーの侵害などへの対策

○ 子どもを危険から遠ざける工夫（コンセント・配置物の落下防止等）

善法青少年センターとの交流

・ 善法青少年センターと連携することで交流を深め、相乗効果を高めることのできる環境を整えます。

○ 子どもたちの日々の活動等における更なる連携による取り組み

避難所としての機能【再掲】

・ 善法保育所と善法青少年センターは避難所として指定されており、適切な避難生活を送ることのできる機能を確保します。

○ 避難所となる体育館等における冷暖房の整備やバリアフリー化等

(4) 3 施設の複合整備のメリットと留意点

善法青少年センター・善法保育所敷地において、宇治東山市営住宅の建替え及び善法青少年センター、善法保育所の再整備を複合的な整備として実施する際に考えられる以下のメリットと留意点を意識して、よりよい施設計画とすることを目指す。

3 施設複合化のメリット

メリット 1：施設の活性化によるコミュニティの形成

- ・ 東山・善法地区には、コミュニティワークうじ館など、地域住民が集い活動する場はあるが、本敷地で住宅・青少年センター・保育所が再整備されることにより、新たに多様な世代の交流が期待できる。
- ・ 特に、将来を担う子どもたちやその保護者の方々と、地域住民等との交流が生まれることで、子どもの育成に関する様々な活動やコミュニケーションが生まれることが期待できる。

メリット 2：各施設の更新時期を見越した効果的な整備の実現

- ・ 老朽化が進む善法青少年センターは、維持管理コストが増大する可能性があるだけでなく、本来の機能を発揮できず、青少年の活動に支障をきたす可能性が高まっている。
- ・ 一方、善法保育所においては、建築後 40 年以上が経過してきており、今後、建物・設備等での劣化が進むことが想定される。
- ・ 今回、市営住宅の建設と併せて、これらの施設の建替えが想定される場合、上記のような各施設の課題を解決しつつ、各施設コンセプトの実現を目指すことができ、効果的な施設整備となることは大きなメリットである。
- ・ また、善法青少年センターと善法保育所は、どちらも子どもを対象とした施設であり、必要となる機能や空間を共用でき、施設整備の効率化につながる可能性もある。

3 施設複合化による留意点

留意点 1：限られた敷地の中で効率的な整備が求められる

- ・ 善法青少年センターと善法保育所敷地において、各施設の機能が十分に発揮できるように、効率的な建物配置や整備手法が求められる。
- ・ そのため、整備する施設の合築や機能連携などの整備手法の検討を行う。

留意点 2：継続的な施設運営が必要である

- ・ 3 つの施設の建替えを行うことから、敷地内での除却・建設・移転の手順を検討することが求められる。
- ・ 特に、善法青少年センターと善法保育所については、工事期間中も休館・休所とせず、継続的な施設運営を行うことが必要である。

4 . 配置計画案と考え方

(1) 配置計画の検討条件の設定

善法青少年センターと善法保育所は合築施設として整備する。

- ・敷地の有効利用を図るとともに、善法青少年センターと善法保育所のそれぞれの機能が相乗効果を発揮し、各施設の利用者がより一層身近な存在となることを目指して、2つの施設を合築施設として整備する。

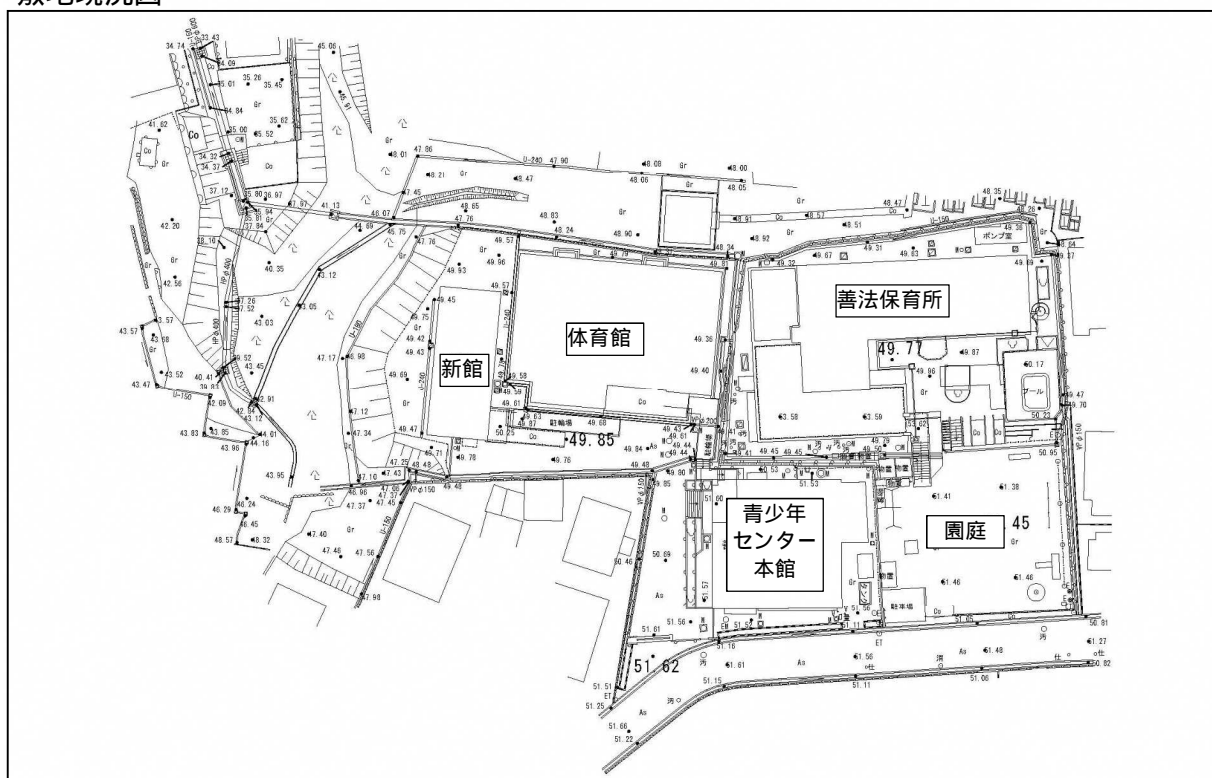
合築施設と宇治東山市営住宅は別棟で整備する。

- ・各施設の安全な動線の確保を図るとともに、合築施設での教育活動・園児の保育と市営住宅入居者の住環境の両方に配慮して整備する。

善法青少年センター及び善法保育所の継続運営を条件として、工区設定と施設の配置計画を検討する。

- ・善法青少年センターと善法保育所については、工事期間中も休館・休所とせず、継続的な施設運営を行うため、それが実現できる工区設定と施設の配置計画等を検討する。

敷地現況図



(2) 施設配置計画の考え方

各施設のコンセプトを踏まえ、施設配置においては、以下の視点を踏まえた検討を行う。

■ 施設配置計画の視点

- ・ 保育所の入る合築施設と園庭が隣接する配置とする。
- ・ 園庭が日陰にならないよう配慮する。
- ・ 市営住宅の独立した生活空間を確保する。
- ・ 各施設の独立した動線を確保する。
- ・ 駐車場は道路に近い位置に配置する。
- ・ 合築施設における床面積を確保するために、体育館は別棟での配置可能性を検討する。
(1 階部はピロティとして駐車場等に利用)
- ・ 緑地広場を設け、地域のコミュニティに資する場となるよう検討する。

(3) 造成の考え方

造成計画の基本的な考え方

- ・ 造成計画の方針として、敷地の有効利用や建物配置の柔軟性、適切な排水計画の実現性から、高低差のある敷地を盛土により前面道路の高さに造成することとする。
- ・ 敷地の一部および隣接地において、土砂災害警戒区域・土砂災害警戒特別区域があるが、当該区域に対する影響が大きくなりえない造成範囲を設定する。

地下水脈への対応

- ・ 地質調査及びその後の観測の中で、18m以深に地下水脈が確認された。18m以深であるため造成工事等に影響はないが、雨の多い季節や豪雨による地下水位の上昇を引き続き観測し、その結果により造成工事で水を逃がす対策等を必要に応じて実施していく。

(4) 建替え手順

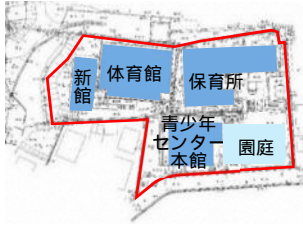
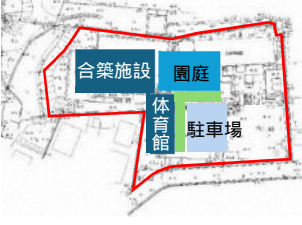
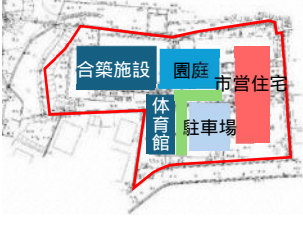
善法青少年センターと善法保育所の継続運営を条件とした建替え手順を以下のように検討した。

ステップ1：体育館・新館を除却して、その跡地で先ず合築施設を整備する

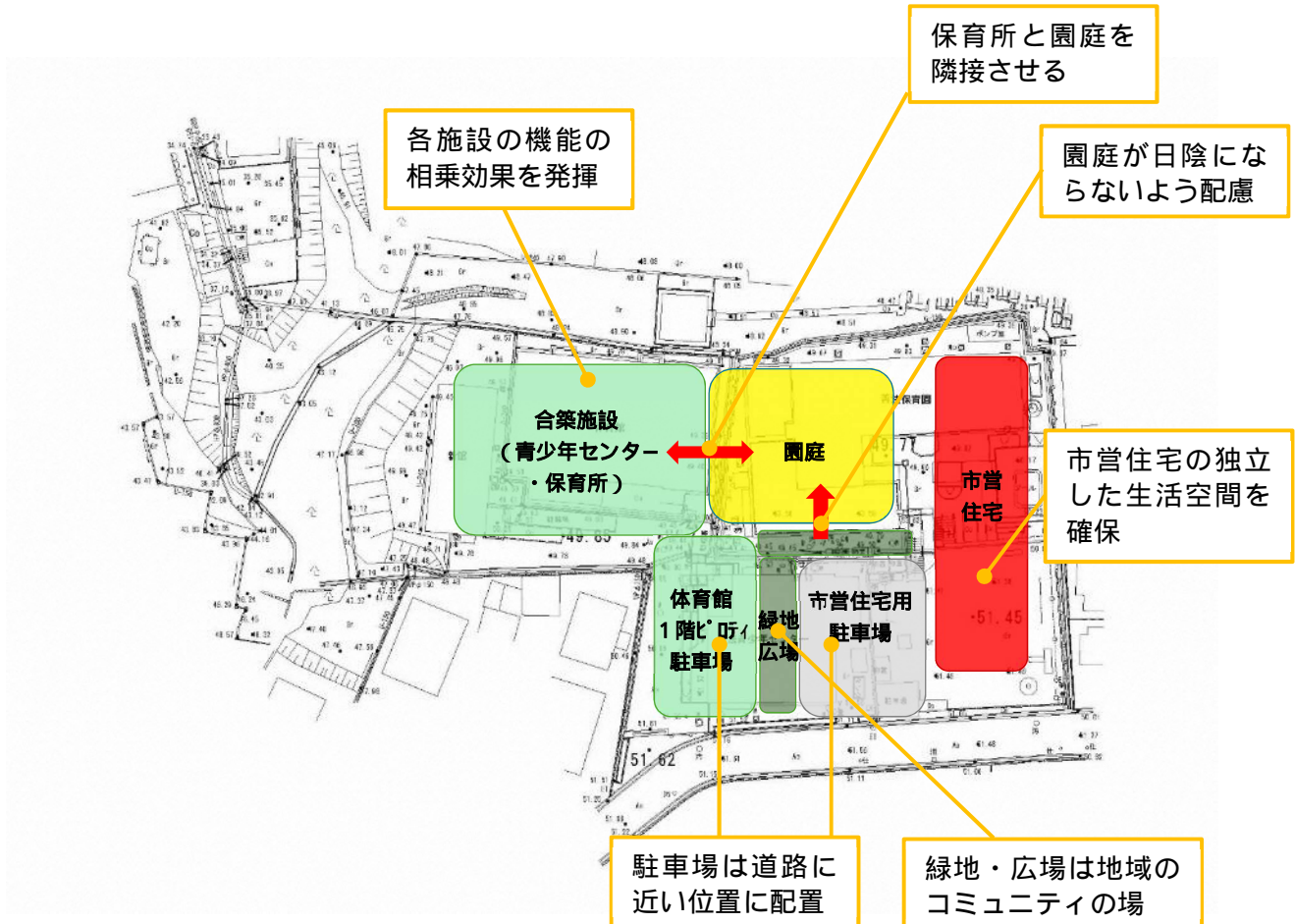
ステップ2：現状の青少年センター本館・保育所を除却し、園庭・体育館を整備する

ステップ3：市営住宅を整備する

[建替え手順]

現況	ステップ1 体育館・新館を除却し合 築施設を整備	ステップ2 青少年センター本館、 保育所を除却し 園庭・体育館を整備	ステップ3 市営住宅他を整備
			

まとめ



基本計画編

1. 施設の条件整理及び整備基本方針

(1) 施設の条件整理

法的条件の整理

[建築基準法関係]

市営住宅と合築施設は建築基準法上、以下の用途となり、用途上可分の関係となるため別敷地とする必要がある。

市営住宅：共同住宅

合築施設（青少年センター）：児童福祉施設

（保育所）：児童福祉施設

[消防法関係]

消防用活動空地もしくは、2 階以上の階に開放廊下とバルコニーを繋ぐ消防活動用の進入路を設けることが必要である。

防火水槽(40t)が必要である。

[開発関係]

「宇治市良好な居住環境の整備及び景観の形成を図るためのまちづくりに関する条例」(宇治市条例)により必要な事項が定められている。

[その他の関係法令等の抜粋]

関係法令等	項目等	計画敷地での設定
都市計画法関係	用途地域	第1種住居地域
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	高度地区	15m第3種高度地区 北側斜線 10+0.6m
宇治市まちづくり条例	道路	9m
	公園	敷地面積の3%
	緑地	(敷地面積-建築面積)×15% 又は (敷地面積-(敷地面積×建ぺい率×0.8)×15%) の小さい方の面積
	消防活動	活動空地
	駐車場	戸数の80% 12台(15戸)
	駐輪場	戸数の200% 30台(15戸)
	ごみ集積施設	規制有
宇治市風致地区条例 (普通風致地区)	建ぺい率	40%
	後退距離	道路境界から 2m
		隣地境界から 1m
	建物高さ	15m
	屋根勾配	3/10～4.5/10
	緑地面積	20%
	色・形態等	規制有

各施設の整備基準

[市営住宅]

市営住宅の整備基準は国の公営住宅整備基準及び「宇治市市営住宅条例」第2章の2市営住宅等の整備基準により定められている。

[青少年センター]

青少年センターは「児童センター（児童館）」と「教育集会所」の2つの機能を持つ施設である。

児童館の整備基準は「児童福祉施設の設備及び運営に関する基準」（厚生省令）「児童福祉法に基づく児童福祉施設の設備等の基準に関する条例」（京都府条例）によりその整備基準が定められている。

	整備が必要な諸室
児童センター	集会室、遊戯室、図書室、事務室
教育集会所	学習室

[保育所]

- ・児童福祉施設の設備及び運営に関する基準（厚生省令）
- ・児童福祉法に基づく児童福祉施設の設備等の基準に関する条例（京都府条例） 等
 - （1）乳児室...乳児又は満2歳に満たない幼児1人につき1.65㎡以上
 - （2）ほふく室...乳児又は満2歳に満たない幼児1人につき3.3㎡以上
 - （3）保育室又は遊戯室...満2歳以上の幼児1人につき1.98㎡以上
 - （4）屋外遊戯場...満2歳以上の幼児1人につき3.3㎡以上

（2）住宅の整備基本方針

住戸数、住戸規模、平面の設定

[住戸数]

- ・15戸

[住戸]

- ・住戸の広さは直近に整備した住宅と同程度の広さとし、ウトロ市営住宅の2DK・3DKタイプを基準とする。
- ・住戸バルコニー幅：1.6m（壁芯）
- ・住棟廊下幅：1.5m（壁芯）

[住棟]

- ・1フロアー4住戸の4階建てとする。

[デザイン]

- ・市の風致条例等、関係法令を遵守
 - ・平等院や宇治橋からの眺望への配慮
- 建物の高さ・形態、勾配屋根、バルコニーの形態、外壁等の色彩、他

- 基本計画編 -

バリアフリーに関する基本方針

- ・高齢者、子ども、障害者等全ての人々が不自由なく生活できるようバリアフリー及びユニバーサルデザインに配慮した計画とする。なお、団地外から団地敷地に入出入りする箇所においても、可能な限りバリアフリー及びユニバーサルデザインに配慮したものとなるよう努める。

共同施設等の他の必要施設の設定目標（規模、平面、デザイン含む）

- ・駐車場は整備戸数に対して 100%以上の台数を整備する。
- ・駐輪用は整備戸数に対して 200%以上の台数を整備する。
- ・緑地、広場は青少年センター利用者、保育所利用者、市営住宅入居者、地域住民等のコミュニティ形成の場となるよう、敷地中央に配置する。また、開発に関する条例に遵守し、地域住民も利用しやすいように道路に面して整備する。

（３）青少年センター・保育所の整備基本方針

青少年センター

[基本的な考え方]

- ・プレイルーム、体育館、図書室、学習室を確保し、体育館はミニバスケットボールコート（22m×12m程度）が取れる広さを確保する。
- ・避難所としての機能を確保する。

[必要諸室と面積]

- ・青少年センターの必要諸室と現状の諸室面積、計画面積を以下に整理する。

必要諸室	現状面積 (㎡)	計画面積 (㎡)	備考
会議室（旧コンピュータ室）	40	42	
体育館	345	257	・ミニバスケットボールコート(22m×12m)程度の面積を確保する ・保育所のホール（午睡）位置に配慮する
エントランス・倉庫他	11	48	・多機能トイレを設置し、障害者、小さな子ども連れ、オストメイトの方等に配慮する
図書室	55	48	
学習室	113	138	・学年別の学習等柔軟に対応できるよう３室に分割できるようにする
プレイルーム（集会室）	72	67	・置き畳敷きにできるようにする
職員室他	75	100	・職員室、給湯室、WC
倉庫・廊下・階段他	498	250	・新館の機能は維持しつつ、他施設も活用する
青少年センター 合計	1,209	950	
青少年センター 差引		▲ 259	

[その他]

- ・青少年センター利用者等の駐車場と駐輪場を確保する。

保育所

[基本的な考え方]

- ・ 玄関や廊下、階段等の共用部分は青少年センターと別動線とする他、保育所についても年齢差など安全に配慮した動線とする。
- ・ 非常時の避難などにも配慮し 0、1、2 歳の保育室を 1 階に配置し、かつ乳児のエリアに幼児が行かないように部屋の配置等に配慮する。
- ・ 避難所としての機能を確保する。

[必要諸室と面積]

- ・ 保育所の必要諸室と現状の諸室面積、計画面積を以下に整理する。

必要諸室	現状面積 (m^2)	計画面積 (m^2)	備考
保育室 (0.1.2 歳)	199	157	1 階に配置 0 歳 WC/沐浴室は 0 歳保育室に隣接 調乳室は 0 歳保育室に隣接 1, 2 歳 WC は 1 歳 2 歳保育室の間に配置
保育室 (3.4.5 歳)	161	161	2 階に配置 幼児 WC は 3 歳 4 歳の保育室の間に配置、保育室からも廊下から利用ができること 4 歳 5 歳保育室が直接行き来できること (非常時の避難) 専用 WC はなくても良い (移動の練習)
ホール (遊戯室)	90	86	お昼寝用の布団を収納する押入れ、備品等の倉庫、子ども用の WC 併設
職員室他	59	108	更衣室は休憩室を兼ね、職員室からの室内通路を確保
会議室他		41	面接室を兼ねる バルコニーに出る扉を設ける 倉庫を含む
厨房 諸室込み	76	73	検収室、休憩室、WC、食品庫が必要 外部に庇を設置 2 階へのリフトが必要
倉庫・WC・廊下・階段他	215	249	廊下幅員は 2.5 以上 子ども同士の衝突に配慮 避難時に園庭に最短で出られること 大人 WC は行事等の来園者も利用できるように廊下に面して配置 倉庫は各階にいくつか分散して配置
その他			南側に配置し物干し用バルコニーを設ける シャワーは外部からも使用できること
保育所 合計	800	875	
保育所 差引		75	

[園庭他]

- ・ 園庭の面積
現状面積 570 m^2 計画面積 520 m^2
- ・ 園庭は建物の東側に配置し日照を確保する。
- ・ 建物南側の空地は土として、1 階保育室から直接利用できる保育所専用の外遊びのスペースとする。
- ・ 保育所利用者等の駐車場と駐輪場を確保する。

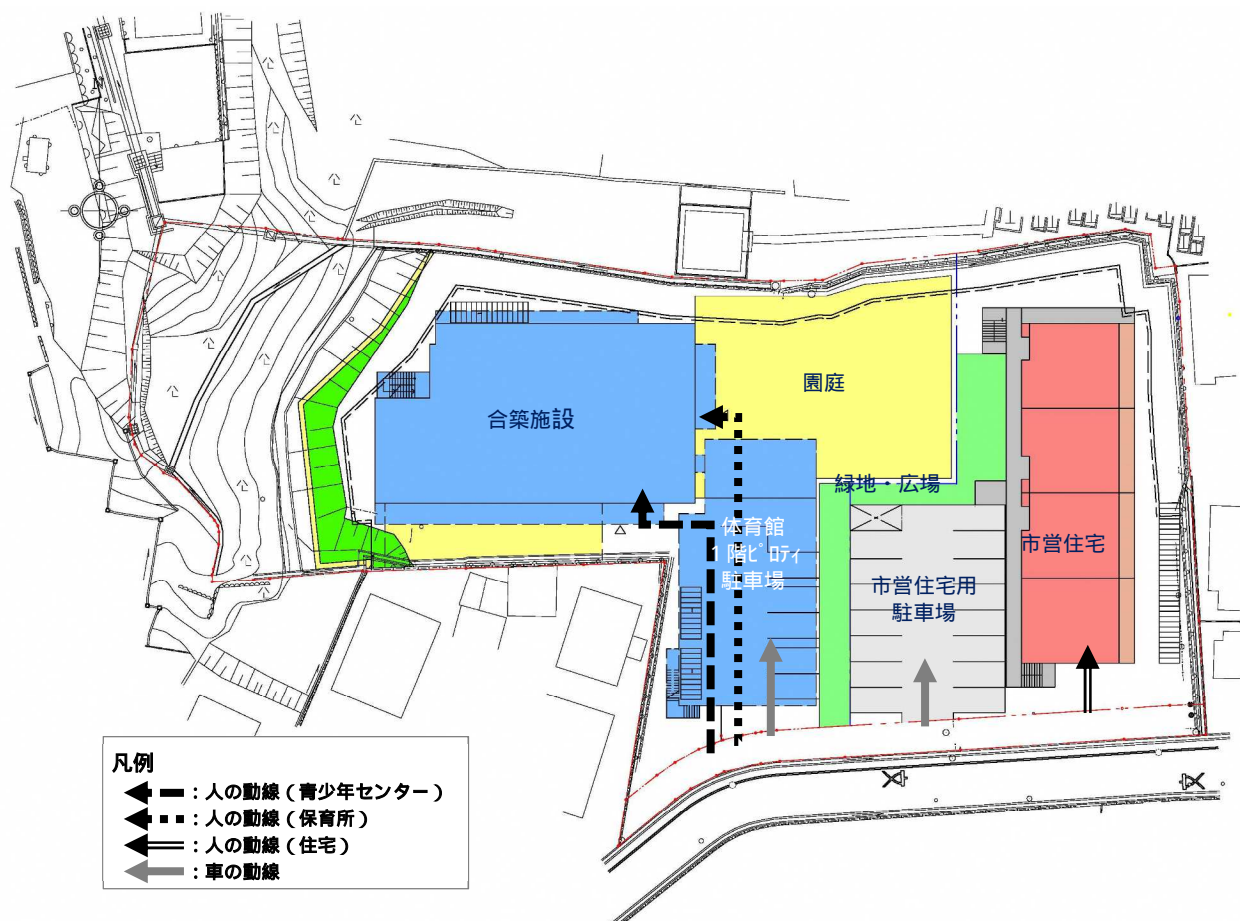
2．整備計画等の検討

(1) 施設配置計画

- ・建物配置の考え方は、基本構想で示すように、各施設の継続運営を可能とする工区設定の考え方を基本とし、効率的な建替えを行うため合築施設を西側に配置し、中央に保育所園庭を配置、市営住宅を東側に配置する。
- ・保育所園庭の日照を確保するために、園庭の南側に市営住宅の駐車場を配置する。
- ・青少年センターの体育館は別棟とし合築施設の南東側に配置し、1 階をピロティとして保育所及び青少年センターの駐車場、日陰のある遊びスペースとする。

(2) 動線計画

- ・住宅と合築施設の動線を分けるとともに、子どもや高齢者の安全を確保するため、歩車動線を分離する。
- ・合築施設への動線は青少年センターの利用者、保育所の利用者、車と人のすべてが体育館の1階ピロティを通ることとなるため、各々の動線を区分することを検討する。
- ・青少年センターの玄関は南東側、保育所の玄関は合築施設の東側に配置する。
- ・保育所の厨房等への食材搬入等は駐車場に車を止め、園庭内へ車は進入できないものとする。
- ・擁壁の管理のために建物周囲に管理車両用の動線を確保する。



(3) 各施設の環境性能

環境負荷の低減

カーボンニュートラル^(1)の実現に向けて、省エネルギー化や再生可能エネルギーの導入を図ることとし、住宅においては、ZEH^(2) 基準 (ZEH-M Oriented 以上)、合築施設については ZEB^(3) 基準を満たし、住宅には再生可能エネルギーとして太陽光発電整備を設置することとする。なお、発電した電力については可能な限り自己消費できるよう計画する。

更なる省エネルギー化、リサイクル材・エコマテリアル^(4)の使用、ごみの減量化、LCC02^(5)縮減等に努めることとする。

「脱炭素社会の実現に資する等のための建築物等における木材の利用の促進に関する法律」、「京都府内産木材の利用等の促進に関する条例」等を踏まえ、可能な限り木材の使用に配慮することとする。

住宅においては、「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に基づく性能表示を行うこととし、要求性能は、宇治市が定める等級以上とする。

また、風や光など自然エネルギーを利用した「パッシブ技術^(6)」と高効率や省エネルギー技術、再生可能エネルギー技術などの「アクティブ技術^(7)」を使い分け、地球環境に優しい住宅を目指す。

ライフサイクルコストの縮減

ライフサイクルコスト (LCC)^(8)の観点から将来にわたる維持管理コストの縮減、更新性の向上等に配慮すると共に、使用資材の選定に当たっては、耐候性や耐久性に配慮するとともに、設備機能更新時のコスト縮減に配慮した汎用品を使用することとする。

1 : カーボンニュートラル

カーボンニュートラルは、温室効果ガスの排出を実質ゼロにすることを目指す概念。

2 : ZEH

ZEH (ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス) は、住宅で使う一次エネルギー (電気に変換される前の石炭や天然ガスなどのエネルギー資源) の年間消費量が、おおむねゼロの住宅を指す。

3 : ZEB

ZEB (ネット・ゼロ・エネルギー・ビル) は、建物で使う一次エネルギー (電気に変換される前の石炭や天然ガスなどのエネルギー資源) の年間消費量が、ゼロにすることを目指した建物を指す。

4 : エコマテリアル

エコマテリアルは、エコマテリアル・フォーラムによって提唱されている概念で、「優れた特性・機能を持ちながら、より少ない環境負荷で製造・使用・リサイクルまたは廃棄でき、しかも人に優しい材料 (または材料技術)」を指す。

5 : LCC02

LCC02 は「ライフサイクル C02」の略で、製品製造の際に発生する C02 を製品の寿命 1 年あたりの排出量を算出し評価する手法のことを指す。

6 : パッシブ技術

パッシブ技術は、建物の設計やデザインにおいて、自然光や風、太陽光等、自然のエネルギーを活用してエネルギーの需要を減らす手法を指す。

7 : アクティブ技術

アクティブ技術は、エネルギーを無駄なく効率的に利用するための技術。具体的には、空調、照明、給湯などの各設備に高効率な省エネ設備を導入し、かつ地下水や河川水の熱源など未利用エネルギーを活用していく手法を指す。

8 : ライフサイクルコスト

ライフサイクルコスト (LCC) は、製品や建築物が作られてから解体されるまでにかかる必要な費用の合計を指す。

3．基本計画図の作成

(1) 建築概要

以下に基本計画に基づく建築概要と床面積は以下のとおり。

【建築概要】

	市営住宅	合築施設
敷地面積	1,268 m ²	2,537 m ²
建築面積	452 m ²	935 m ²
建ぺい率	35.6%	36.9%
延べ床面積	1,238 m ²	1,864 m ²
容積率	97.6%	73.5%
高さ	4 階建て 14.3m	3 階建て 13.8m
駐車場台数	15 台	5 台

【市営住宅床面積表】

(m²)

階数	住戸数	住戸面積	建築基準法床面積			施工床面積	
			専用面積	共用面積 (EV ホール・エントランス等)	計 (A)	バルコニー 開放廊下等 (B)	合計 (A+B)
4 階建	15 戸	75	1,125	113	1,238	570	1,808

住戸タイプは 2 DK、3 DK で住戸面積は 55 m² ~ 75 m² 程度を想定。

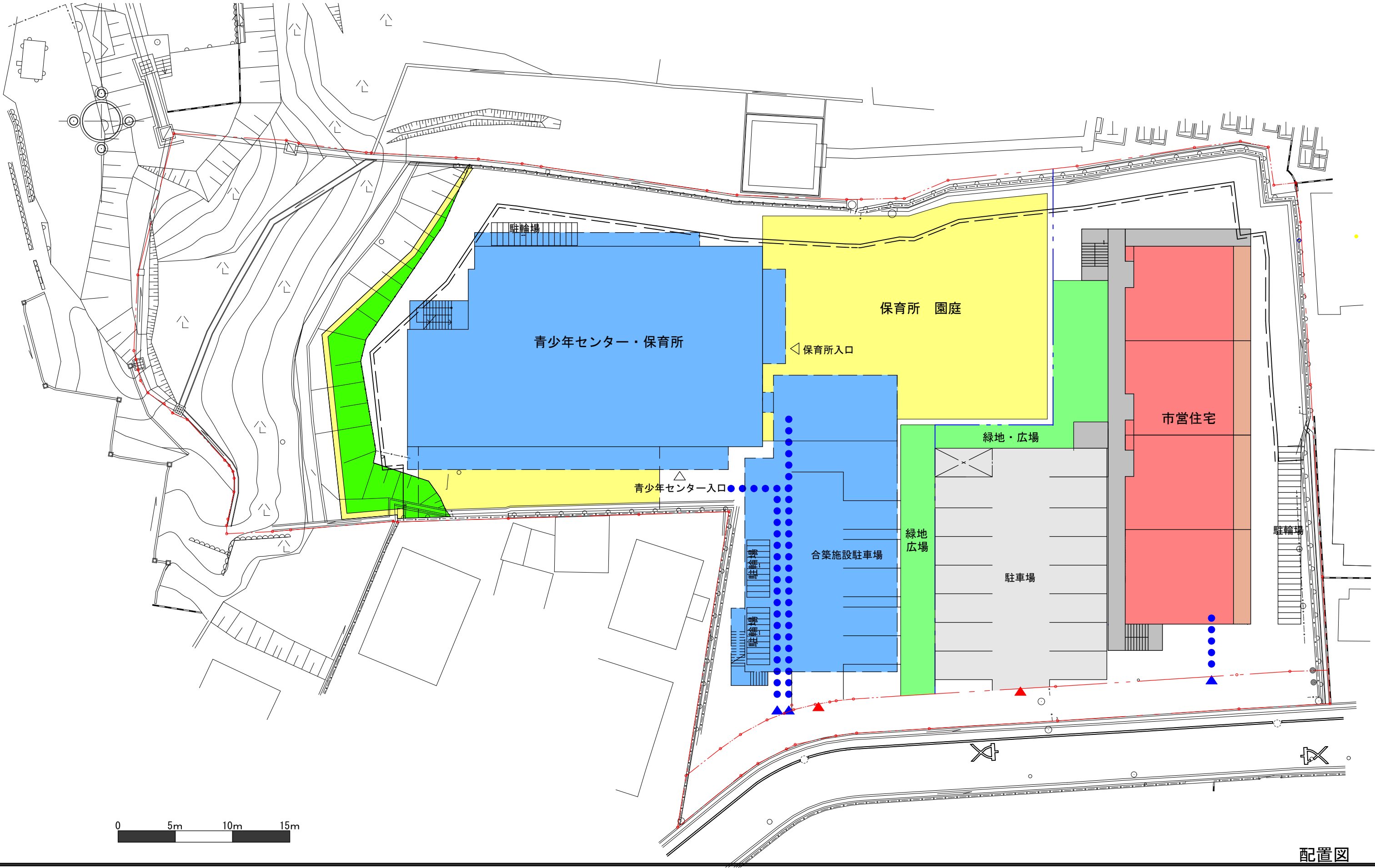
上記表では仮に 75 m² (ウトロ市営住宅 3 DK と同等) を設定している。

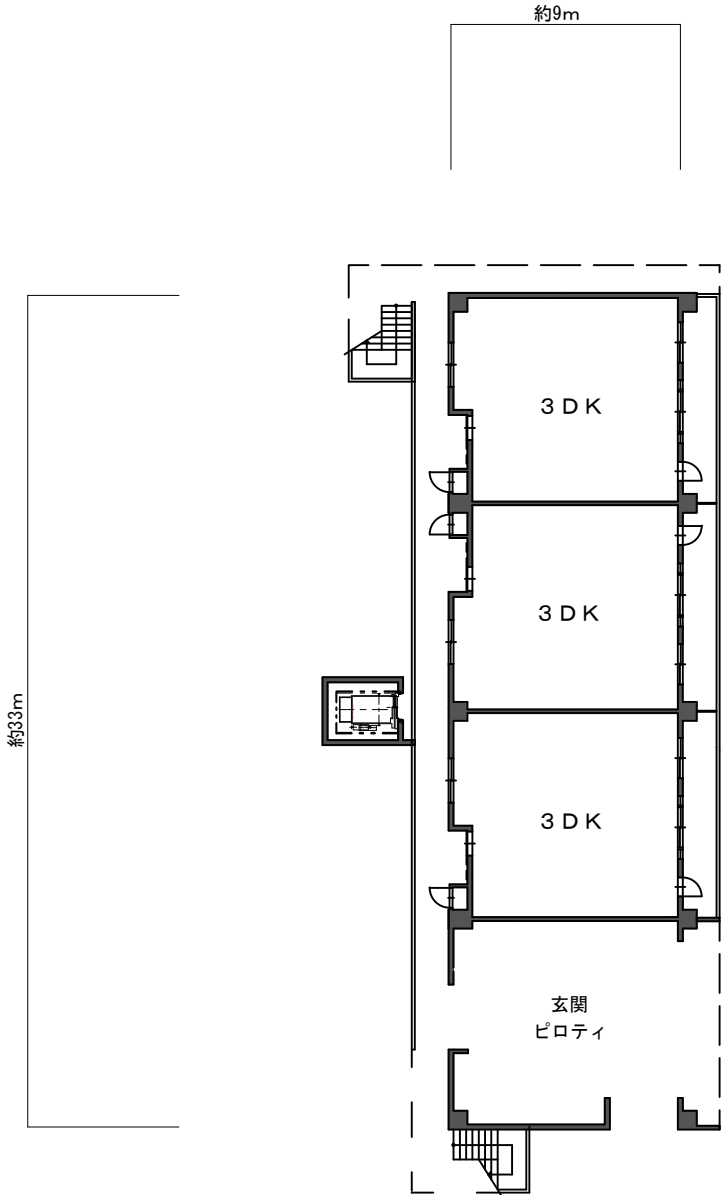
【合築施設床面積表】

(m²)

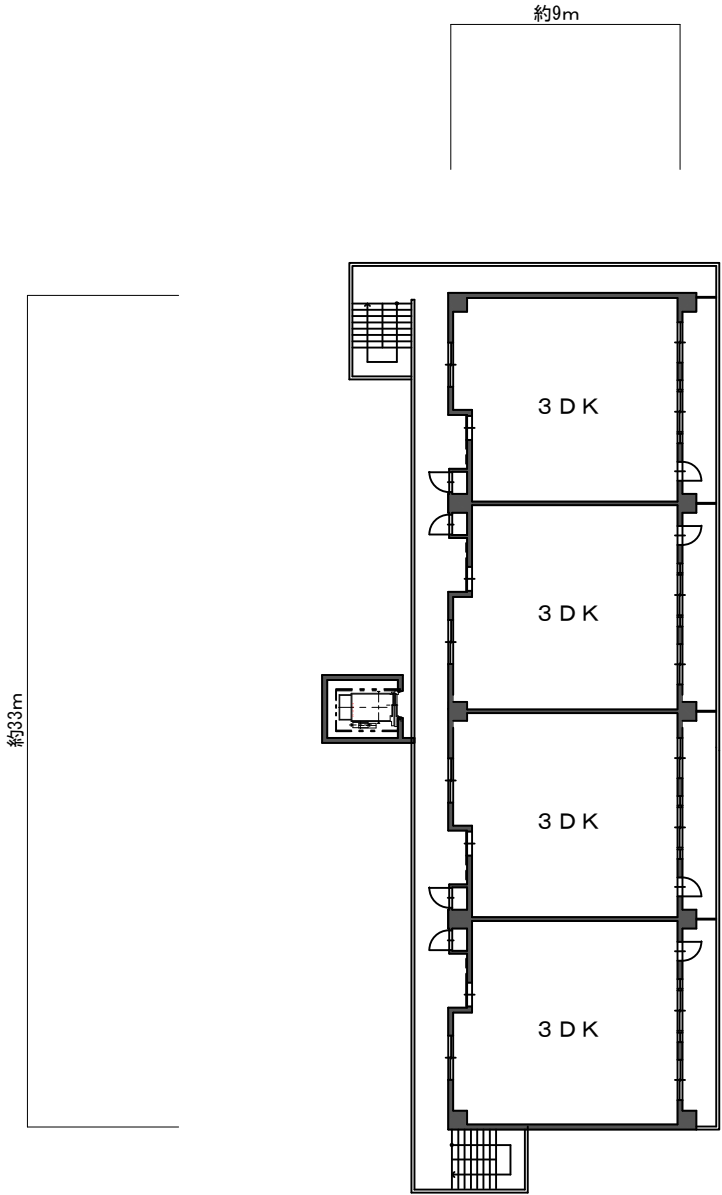
階数	青少年センター	保育所	共用	計
3 階	521	-	13	534
2 階	365	425	13	803
1 階	64	450	13	527
計	950	875	39	1,864

(2) 基本計画図

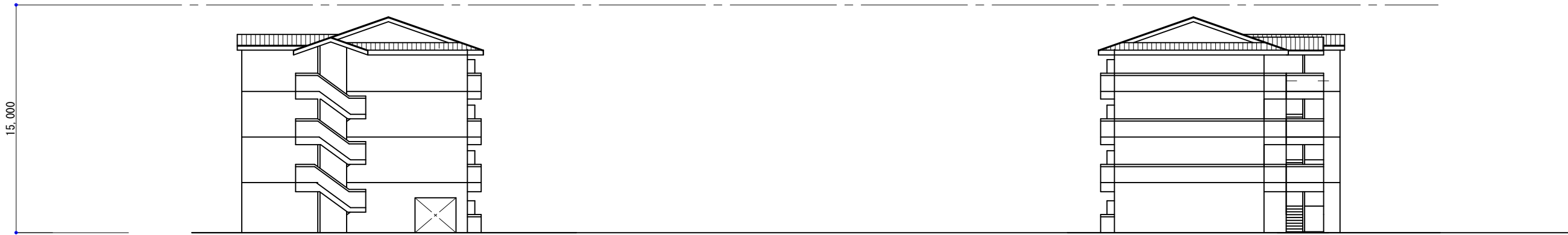




1 階平面図

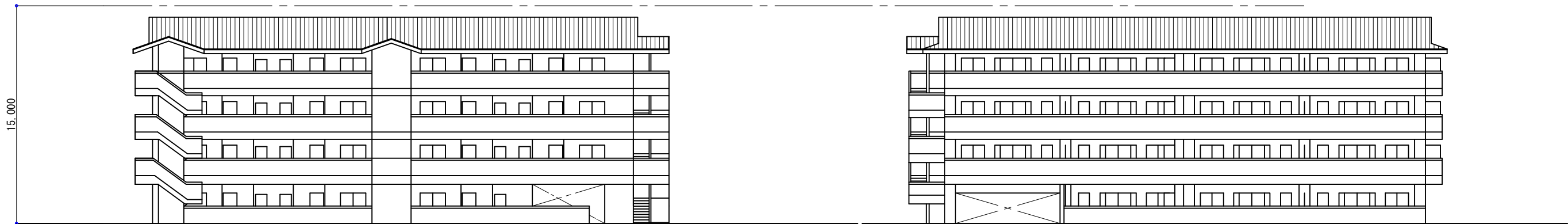


2－4 階平面図



市営住宅 南立面図

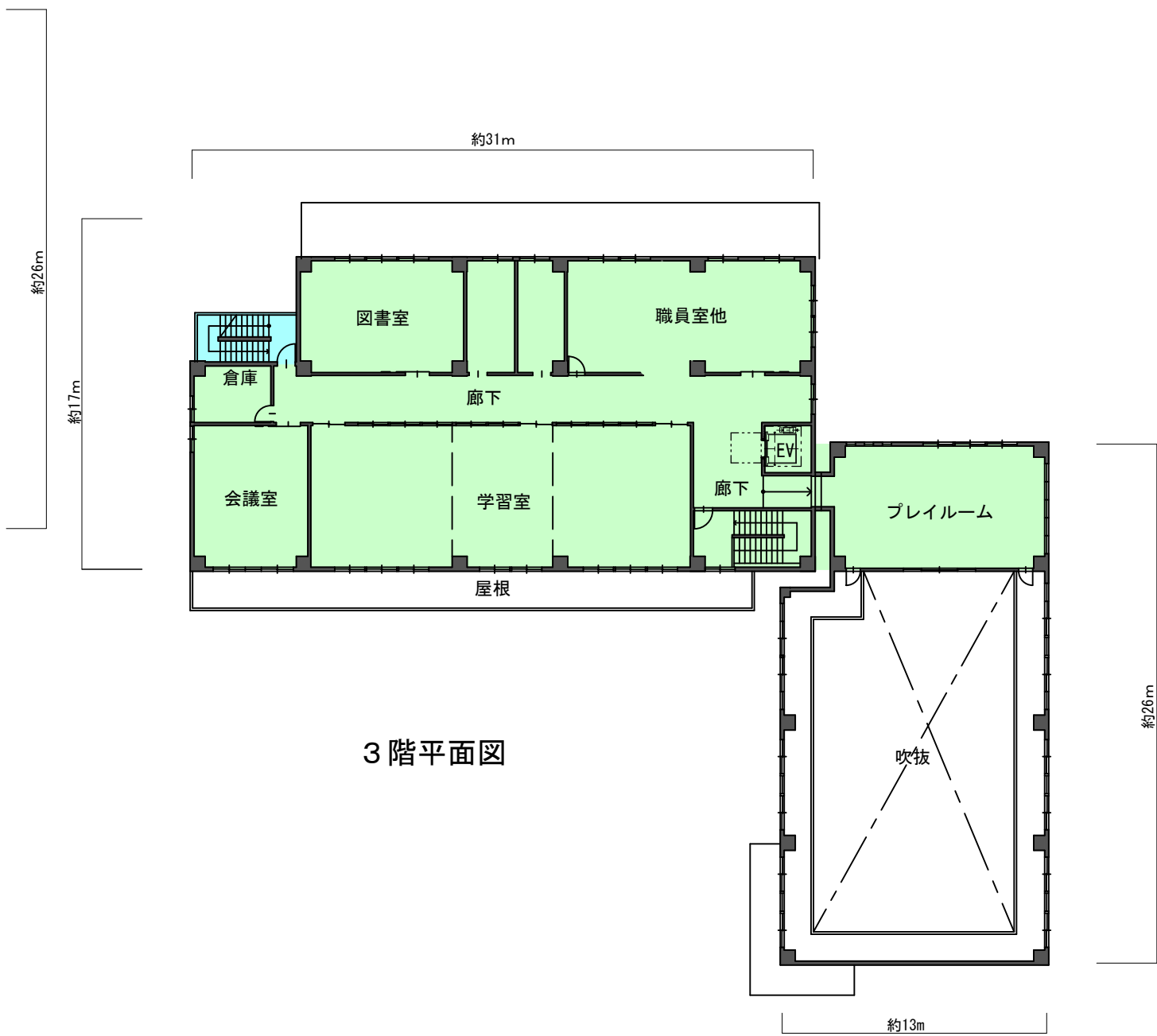
市営住宅 北立面図

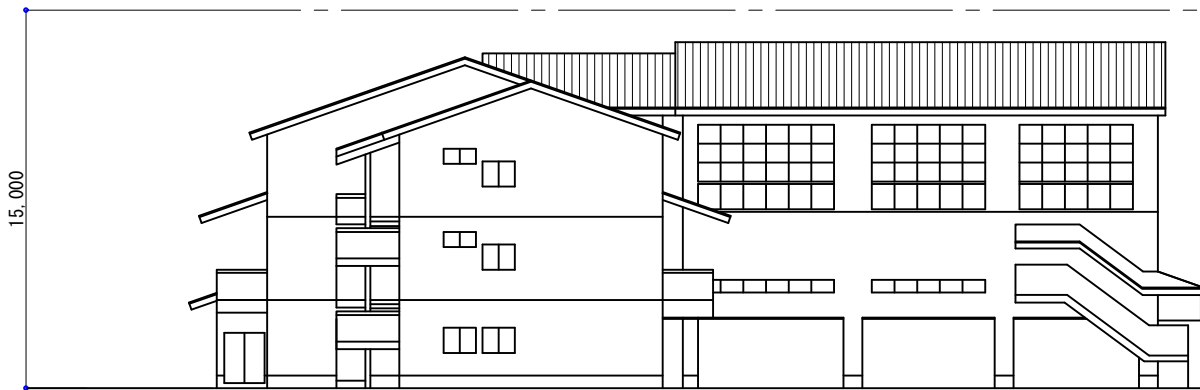


市営住宅 西立面図

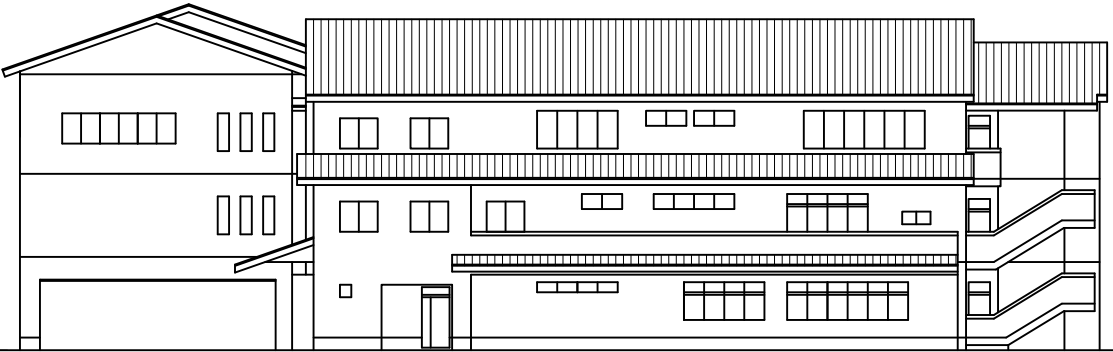
市営住宅 東立面図

市営住宅 立面図

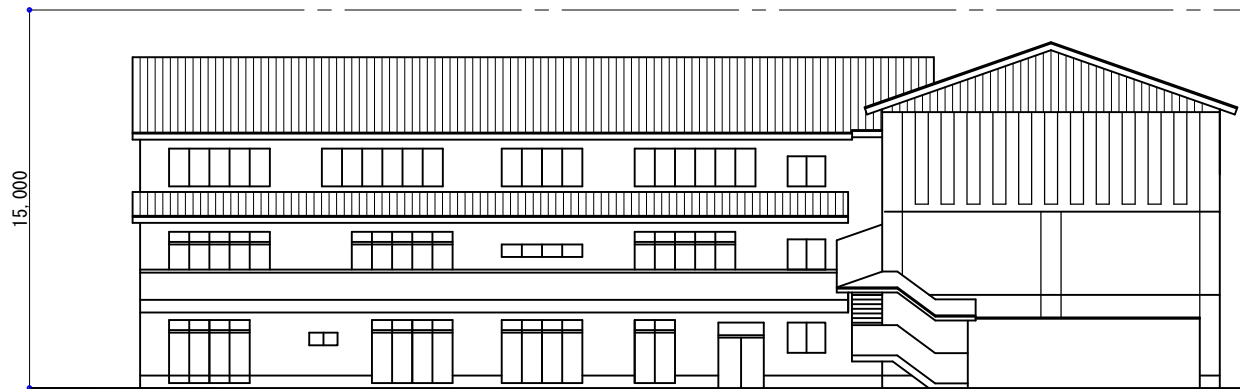




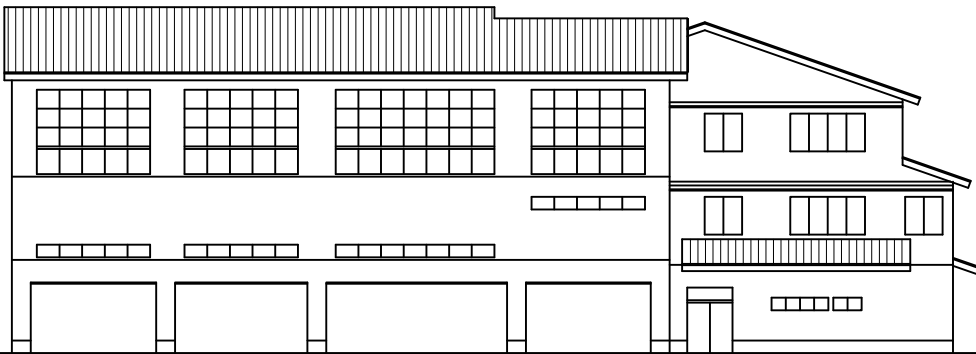
合築施設 西立面図



合築施設 北立面図



合築施設 南立面図



合築施設 東立面図

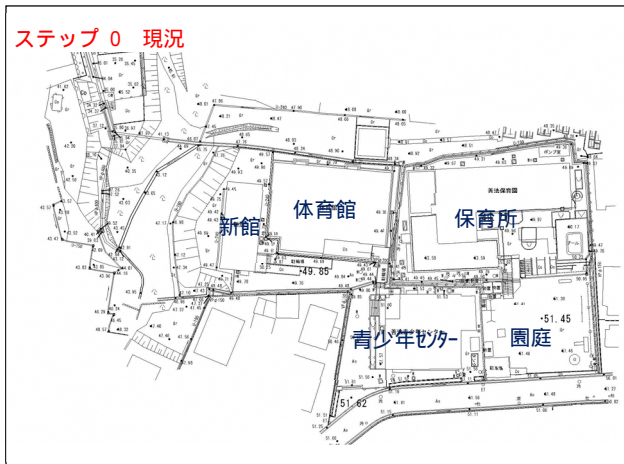


外観パース

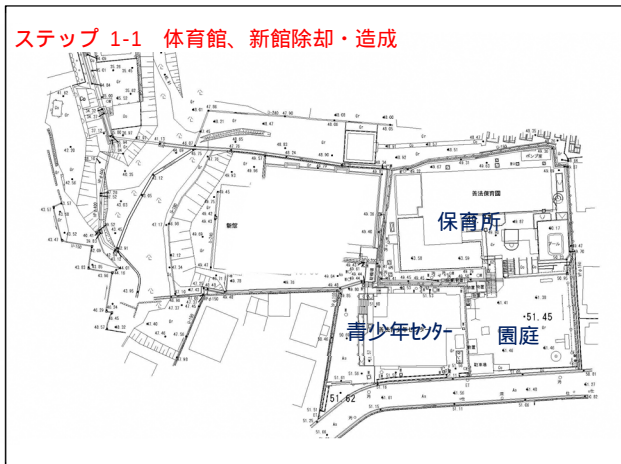
4．整備の進め方

整備の手順については以下のとおり。

ステップ 0 現況



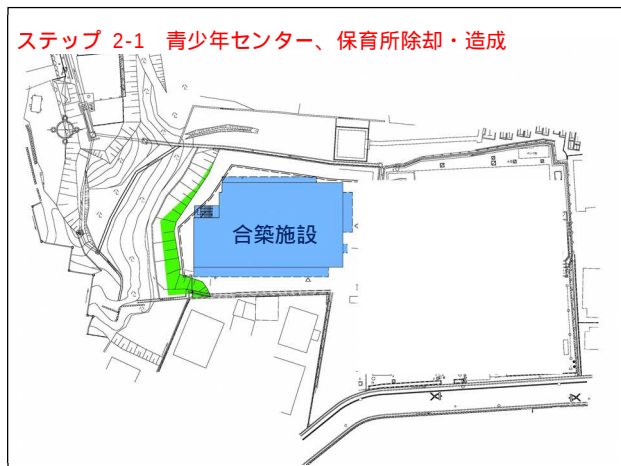
ステップ 1-1 体育館、新館除却・造成



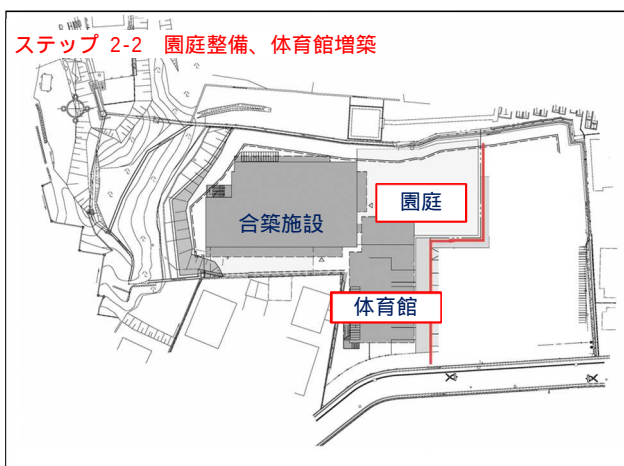
ステップ 1-2 合築施設（本館）建設



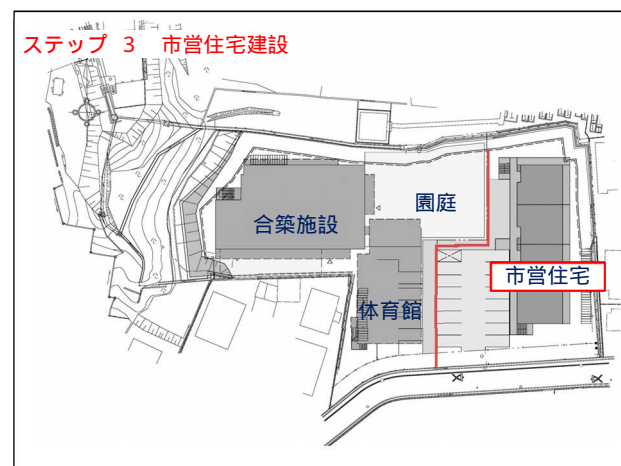
ステップ 2-1 青少年センター、保育所除却・造成



ステップ 2-2 園庭整備、体育館増築



ステップ 3 市営住宅建設



5．インフラ設備等の整備

(1) 道路

敷地南側の道路は歩行者等の安全確保のため幅員を現状の 6 m から 9 m に拡幅し、歩道を整備する。

(2) 上下水道

上下水道は現在も南側道路の本管に接続されており、継続利用する方針とする。

(3) 雨水排水

敷地の雨水は周辺の側溝へ排水されている。敷地の大半の雨水は土地が低くなっている北側に排水され民有地を経由して北側道路の排水管に放流されているため、今回の施設整備に合わせて適切な排水計画を検討するとともに、雨水貯留についても検討する。

(4) 緑地・広場

青少年センター利用者、保育所利用者、市営住宅入居者、地域住民等のコミュニティ形成の場となるよう、敷地中央に配置する。

6. 事業手法及び事業工程の検討

事業工程は以下のとおり。

	2024年度 （R6年度）	2025年度 （R7年度）	2026年度 （R8年度）	2027年度 （R9年度）	2028年度 （R10年度）	2029年度 （R11年度）	2030年度 （R12年度）	2031年度 （R13年度）	2032年度 （R14年度）
基本設計 実施設計		基本設計 ■■■■ 実施設計 ■■■■							
解体工事		体育館解体 ■■■■			センター・保育所解体 ■■■■				
造成工事			1期西側造成等 ■■■■			2期東側造成 ■■■■			
建築工事				合築施設建設 ■■■■			体育館建設 ■■■■	市営住宅建設 ■■■■	