

山江村公営住宅建替基本計画

令和7年9月

山江村

目 次

第1章 建替基本計画の目的等	1
1-1 計画の目的.....	1
1-2 計画の対象.....	1
1-3 上位・関連計画	1
1-4 計画のフロー	3
第2章 建替対象団地の現状	4
2-1 村の概況.....	4
2-2 建替対象団地の管理状況.....	15
2-3 建替対象団地の入居者の現状	19
第3章 入居者アンケート調査	22
3-1 調査概要.....	22
3-2 調査結果.....	23
第4章 建替基本計画条件	30
4-1 建替事業の施行要件・基準.....	30
4-2 建替事業の住宅・住戸の条件	32
4-3 建替適地の条件	36
4-4 建替候補地の抽出	45
4-5 建替候補地の検討	60
第5章 建替基本計画方針	63
5-1 基本計画のコンセプト.....	63
5-2 空間構成方針	64
5-3 事業スケジュール	68
会議等資料	69

第1章 建替基本計画の目的等

1-1 計画の目的

既に耐用年限を超過し更新時期を迎えた団地・住棟について、現状及び入居者の意向等を踏まえ、建替適地の選定、建替方針の検討及び基本計画案の作成を行い、建替事業の実施に向けた建替基本設計及び実施設計や入居者の合意形成のための条件整理を行うことを本計画の目的とする。

1-2 計画の対象

建替対象団地は、以下のとおりである。

- 新寺の下団地 5棟 (24戸)
- 林田団地 6棟 (24戸)

なお、非現地での建替事業における計画敷地の適地検討にあたっては、本村全域とする。

1-3 上位・関連計画

(1)第6次山江村総合振興計画・後期基本計画

計画期間	令和6年度～令和10年度 (2024年度～2028年度)	
むらの将来像	ひと×資源×暮らし つながる活力・魅力生まれる山江村	
施策	土地利用の推進	【施策の展開方針】 住環境と自然の調和を図りながら、有効かつ適切な土地利用の推進 【施策の内容】 <input type="checkbox"/> 耕作放棄地有効的活用 <input type="checkbox"/> 自然と調和した住環境の創出 <input type="checkbox"/> 移住・定住を念頭に置いた住宅用地の整備、空き家・空き地の活用
	移住・定住の推進	【施策の展開方針】 山江村に住むことの魅力を広く発信し、山江に住んでよかったと思われるむらづくりの推進 【施策の内容】 <input type="checkbox"/> 移住者に対する支援の充実 <input type="checkbox"/> ふるさと定住の推進
	村営住宅の維持管理・整備	【施策の展開方針】 入居者が快適で安全・安心に居住でき、誰もが住みやすい居住空間の整備 【施策の内容】 <input type="checkbox"/> 村営住宅の適切な維持管理 <input type="checkbox"/> 村営住宅の長寿命化に向けた改修事業 <input type="checkbox"/> 村営住宅の居住環境向上やバリアフリー化に向けた建替事業 (耐用年数を超過し、建物の著しい老朽化やバリアフリー性能が不足している村営住宅については、建替事業を実施する。)

(2)山江村公共施設等総合管理計画

計画期間	令和4年度～令和8年度
公営住宅の管理方針	<p>【点検・診断等】 今後も継続して定期点検を実施し、劣化状況、健全度及び緊急度を把握</p> <p>【維持管理・修繕・更新等】 給水改修、屋根防水補修工事、外壁補修工事、玄関ドア取替工事、農業集落排水接続工事の実施</p> <p>【安全確保】 定期点検により把握した劣化状況、健全度及び緊急度を基に適切に修繕、更新等を実施</p> <p>【耐震化】 老朽化の進んだ住宅については更新時に耐震化を図る</p> <p>【長寿命化】 定期点検により劣化状況、健全度及び緊急度を把握し、適切な時期に修繕等を行っていき長寿命化を図る</p> <p>【統合や廃止】 老朽化の進んだ住宅については住宅需要を考慮し、建替や廃止を検討</p> <p>【情報管理・共有】 点検により把握した劣化状況、健全度及び緊急度を管理者と担当部署が共有し、中長期的な修繕計画を策定</p> <p>【計画推進体制】 管理者、担当部署で情報共有を図り、効果的に計画を推進</p>

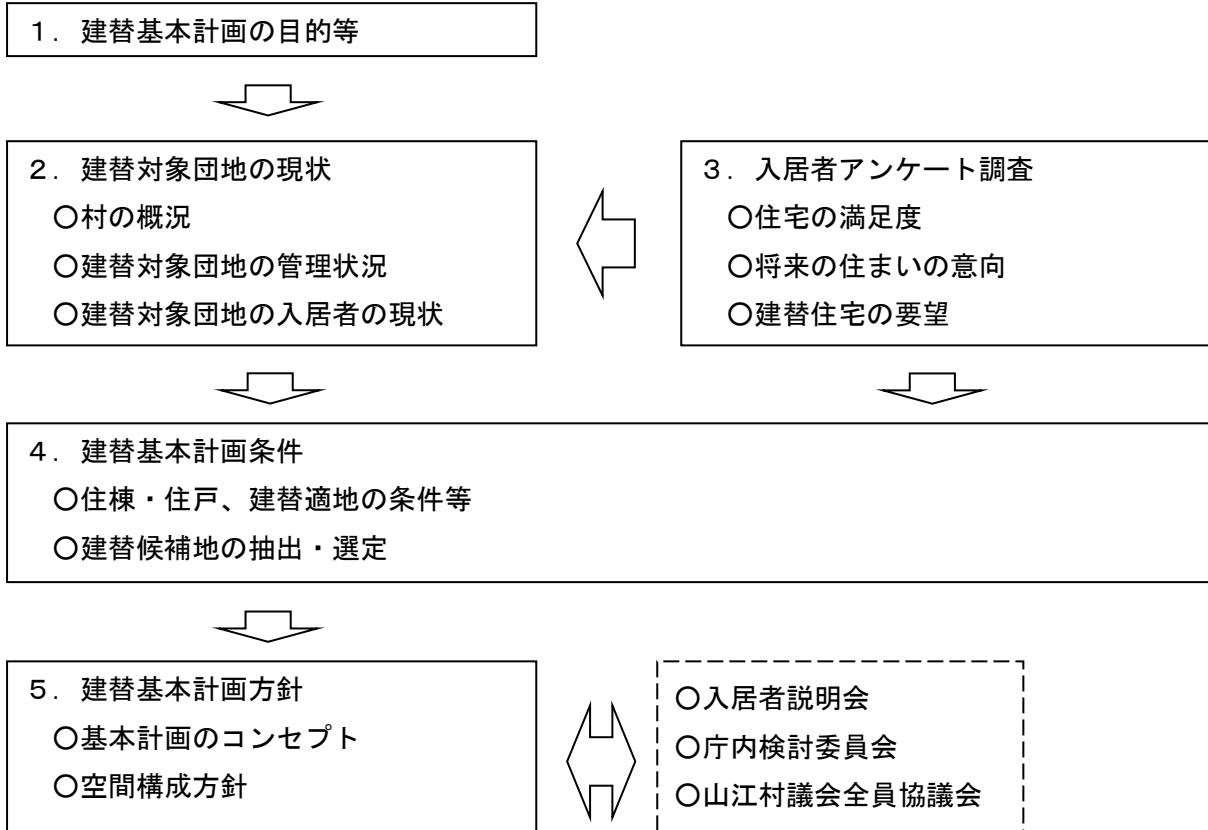
(3)山江村公営住宅等長寿命化計画

計画期間	令和6年度～令和12年度																									
公営住宅の管理方針	<p>【団地別事業手法】</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>事業手法</th> <th>建替</th> <th>維持管理</th> <th>改善</th> <th>用途廃止</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>団地数</td> <td>2 団地</td> <td>1 団地</td> <td>7 団地</td> <td>1 団地</td> </tr> <tr> <td>棟数</td> <td>11 棟</td> <td>4 棟</td> <td>55 棟</td> <td>41 棟</td> </tr> <tr> <td>戸数</td> <td>48 戸</td> <td>8 戸</td> <td>72 戸</td> <td>41 戸</td> </tr> <tr> <td>団地名称</td> <td>新寺の下団地 林田団地</td> <td>中鶴団地</td> <td>城内団地 柳野団地 藁原団地 堂園団地 井出の口団地 新城内団地 蕨野団地</td> <td>北永シ切団地</td> </tr> </tbody> </table> <p>【建替事業の実施方針】</p> <p>①誰もが住みやすい住環境の整備</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住戸内の必要箇所における手すりの設置、床面の段差解消、共用部分のスロープ設置等により、住戸内及び共用部、敷地のバリアフリー化を推進し、高齢者や障がい者を含めた誰もが住みやすい住宅の整備を図る。 ・高齢者世帯とファミリー世帯など多様な世代が住まい、交流でき、安心して暮らすことができる公営住宅整備を検討する。 <p>②入居者との合意形成</p> <ul style="list-style-type: none"> ・入居者の移転や工事の実施に伴う騒音や振動等の発生、住宅内への立ち入り等、入居者の生活に大きな影響を与える可能性があることについて事前に理解と協力を得よう努める。 ・建替に伴い居住性や利便性が向上する一方で、家賃の上昇により、入居者の金銭的負担が大きくなることは避けられないことから、入居者との十分な合意形成を図る。 <p>③まちづくりの視点</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建替事業の実施とあわせて、周辺地域の村民が利用できるような公共空間の創出や医療・福祉施設、生活支援施設等の導入など地域のまちづくりの観点も取り入れながら検討する。 	事業手法	建替	維持管理	改善	用途廃止	団地数	2 団地	1 団地	7 団地	1 団地	棟数	11 棟	4 棟	55 棟	41 棟	戸数	48 戸	8 戸	72 戸	41 戸	団地名称	新寺の下団地 林田団地	中鶴団地	城内団地 柳野団地 藁原団地 堂園団地 井出の口団地 新城内団地 蕨野団地	北永シ切団地
事業手法	建替	維持管理	改善	用途廃止																						
団地数	2 団地	1 団地	7 団地	1 団地																						
棟数	11 棟	4 棟	55 棟	41 棟																						
戸数	48 戸	8 戸	72 戸	41 戸																						
団地名称	新寺の下団地 林田団地	中鶴団地	城内団地 柳野団地 藁原団地 堂園団地 井出の口団地 新城内団地 蕨野団地	北永シ切団地																						

1-4 計画のフロー

計画の策定作業は、以下のフローで行う。

■計画の策定の作業フロー



第2章 建替対象団地の現状

2-1 村の概況

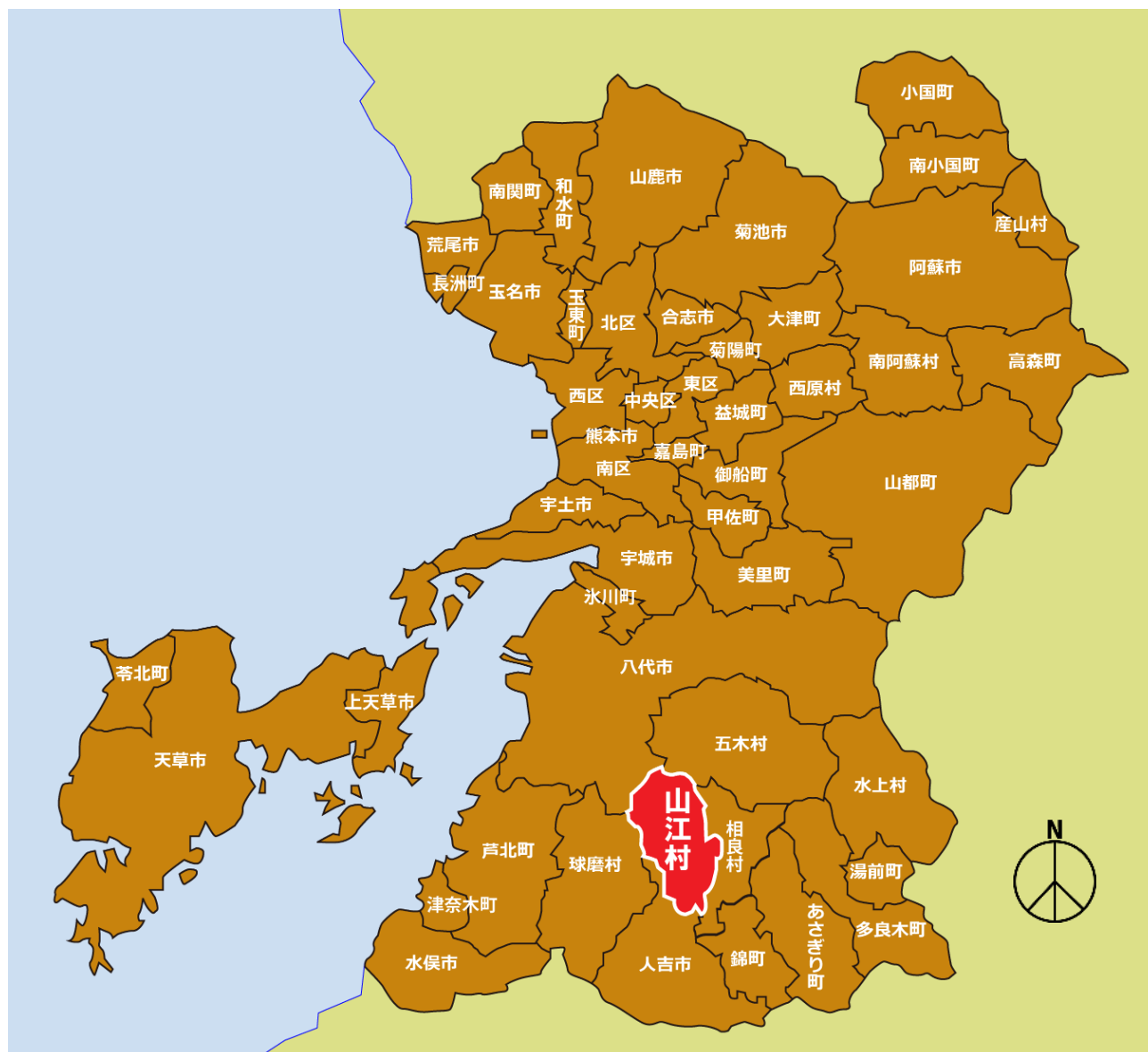
(1) 自然

① 位置

本村は、熊本県の南部に位置し、南に人吉市、西は球磨村、八代市、北は五木村、東は相良村と接している。

隣接する市町村のうち、国道 445 号をはじめとする主要道路でつながっているのは人吉市と相良村である。

■ 山江村の位置図



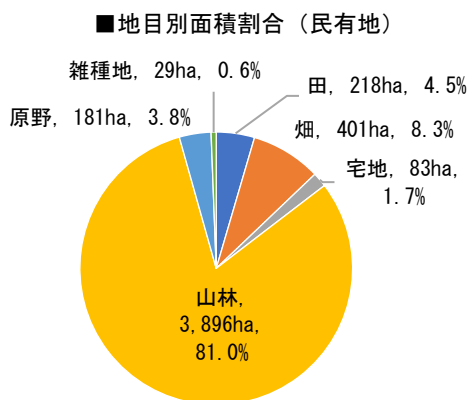
②地勢等

面積は121.19平方キロメートルで南北に長い形状である。

村域の南側は球磨盆地の平坦部の一部を形成し標高は概ね150m、北に向かうにしたがい標高が高くなり、最も高い地点は仰烏帽子岳(1,302m)である。

急峻な山岳地域が多くを占めるが、球磨川の支流である山田川、万江川等の河川沿いの谷底地形となっており、平地地や緩やかな斜面地に住宅地、農地が広がる。

民有地の地目別面積(令和3年固定資産の価格等の概要調査-熊本県統計年鑑)をみると最も多いのは「山林」の3,896ha(全体の81.0%)で、次いで「畑」401ha(同8.3%)、「田」218ha(同4.5%)である。

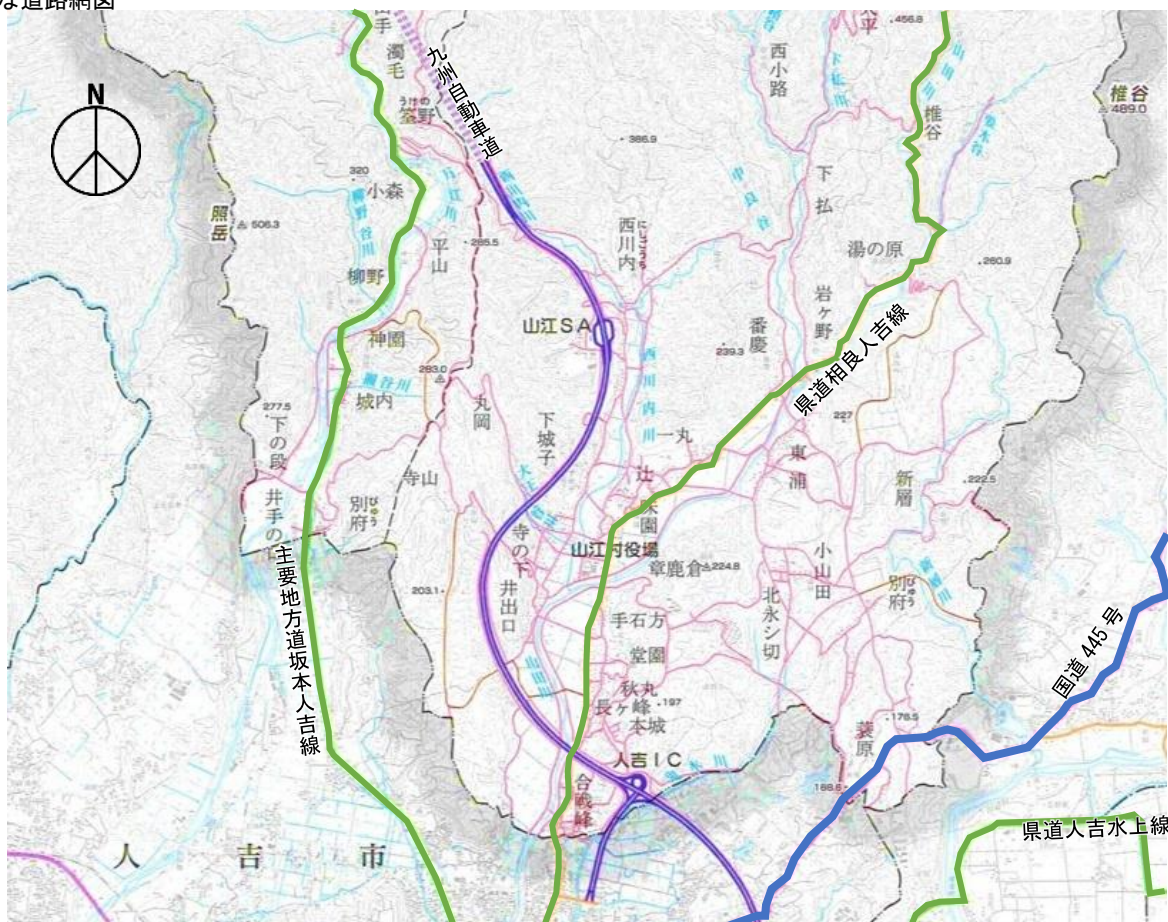


③交通

本村の南端には、九州の広域高速道路である九州自動車道の人吉インターチェンジがある。このインターチェンジ出口には、八代と宮崎をつなぐ高速バスの停留所があり、新八代駅までの所要時間は約40分、宮崎駅まで1時間40分である。また新八代駅から九州新幹線に乗り継ぐと熊本駅まで約1時間10分、博多駅まで約1時間50分で連絡する。

万江川と山田川の河川に沿ってそれぞれ主要地方道坂本人吉線、県道相良人吉線があり、隣接の人吉市とつながっているが、両道とも北部の山間部までであり未開通の現状となっている。

■主要な道路網図



④自然災害

令和2年7月の熊本県南部地域を中心とした豪雨により、球磨川及びその支流の地域を中心に甚大な被害を受けた。

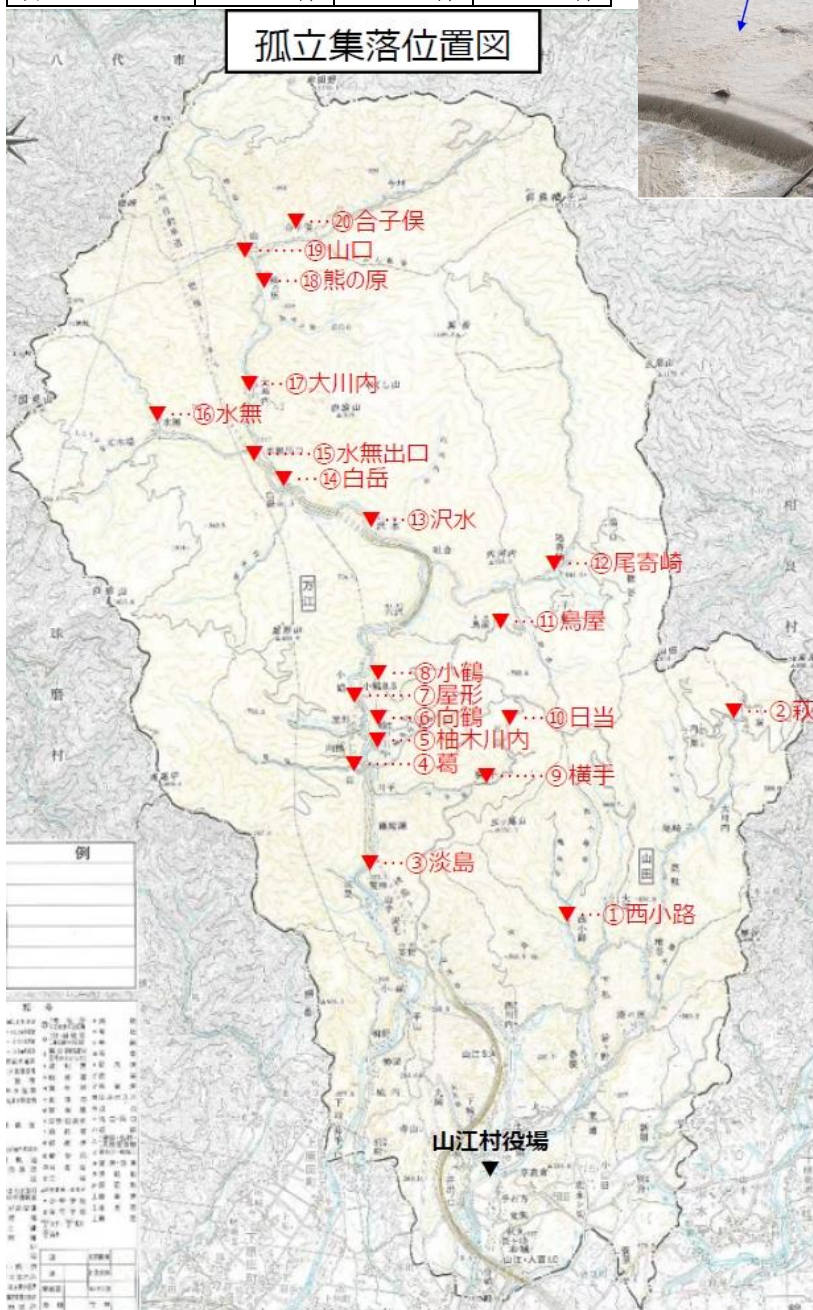
本村では死者・行方不明者はなかったものの、浸水や土砂崩れ等により住家被害45棟、田・畑の被害150箇所・29haのほか、ライフラインの遮断により集落の孤立が発生した。特に、万江川の護岸決壊、土砂崩れによる沿岸地域での農地、住宅地の被害が大きかった。

■令和2年7月豪雨災害記録誌「記憶の継承」(山江村資料)

住家被害	山田地区	万江地区	計
全壊	0棟	11棟	11棟
大規模半壊	0棟	6棟	6棟
半壊	1棟	7棟	8棟
一部損壊	6棟	14棟	20棟
計	7棟	38棟	45棟



万江川護岸の決壊による農地・住宅地被害



住宅基礎の流出 (新城内団地)



土石流による住宅被害

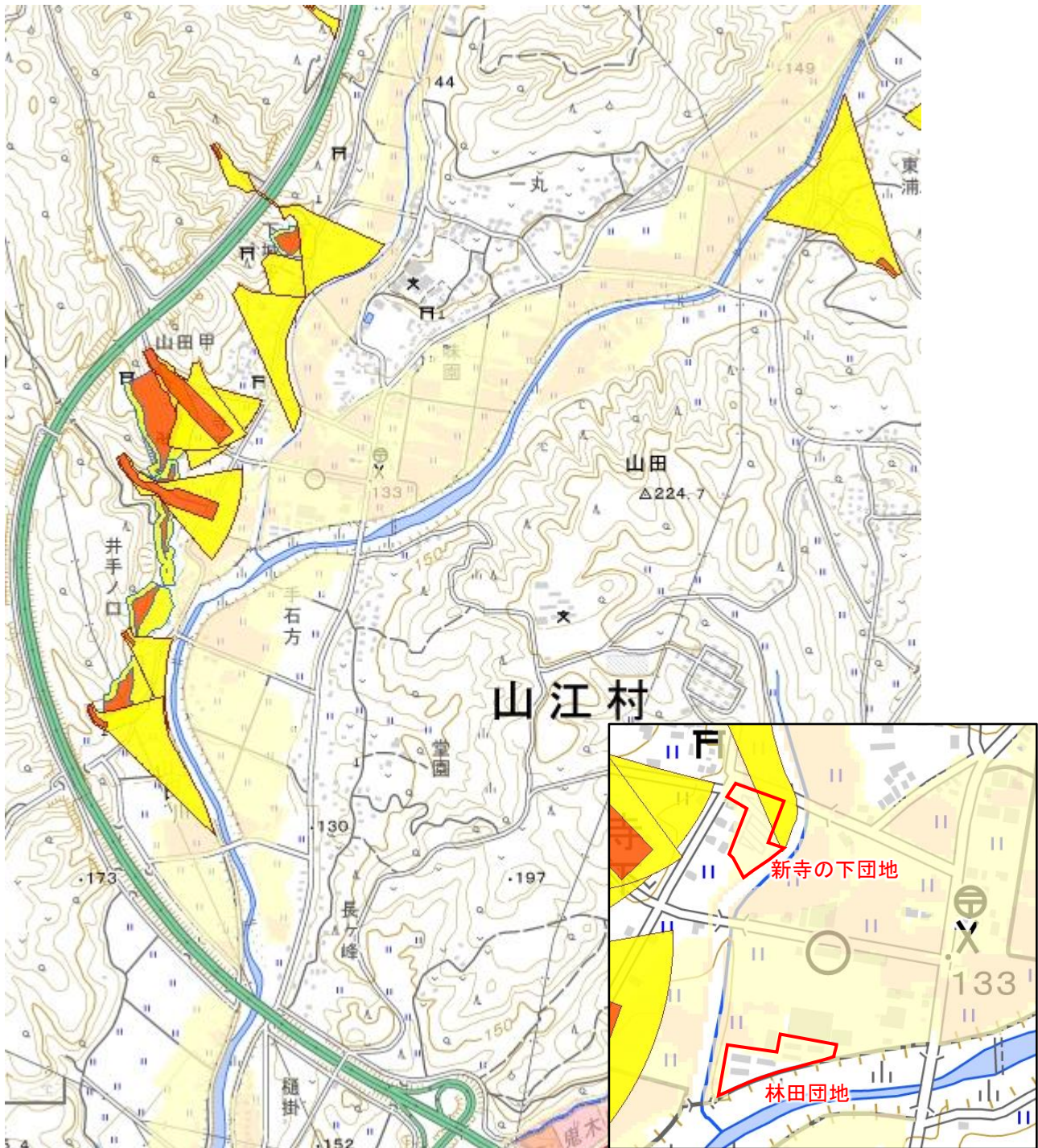


法面崩壊による道路寸断

防災情報くまもとハザードマップにより土砂災害の危険区域指定の状況を見ると、特に上流地域での河川兩岸の急傾斜な山林に土石流及び急傾斜地の特別警戒区域・警戒区域が分布している。

洪水浸水想定区域を見ると、万江川、山田川及びそれらの支流に広がっている。特にほとんどの沿岸地域で0.5m未満の浸水想定であるが、一部には0.5m～3.0mの地域もある。

■洪水、土砂災害の発生予想区域図（防災情報くまもとハザードマップより）



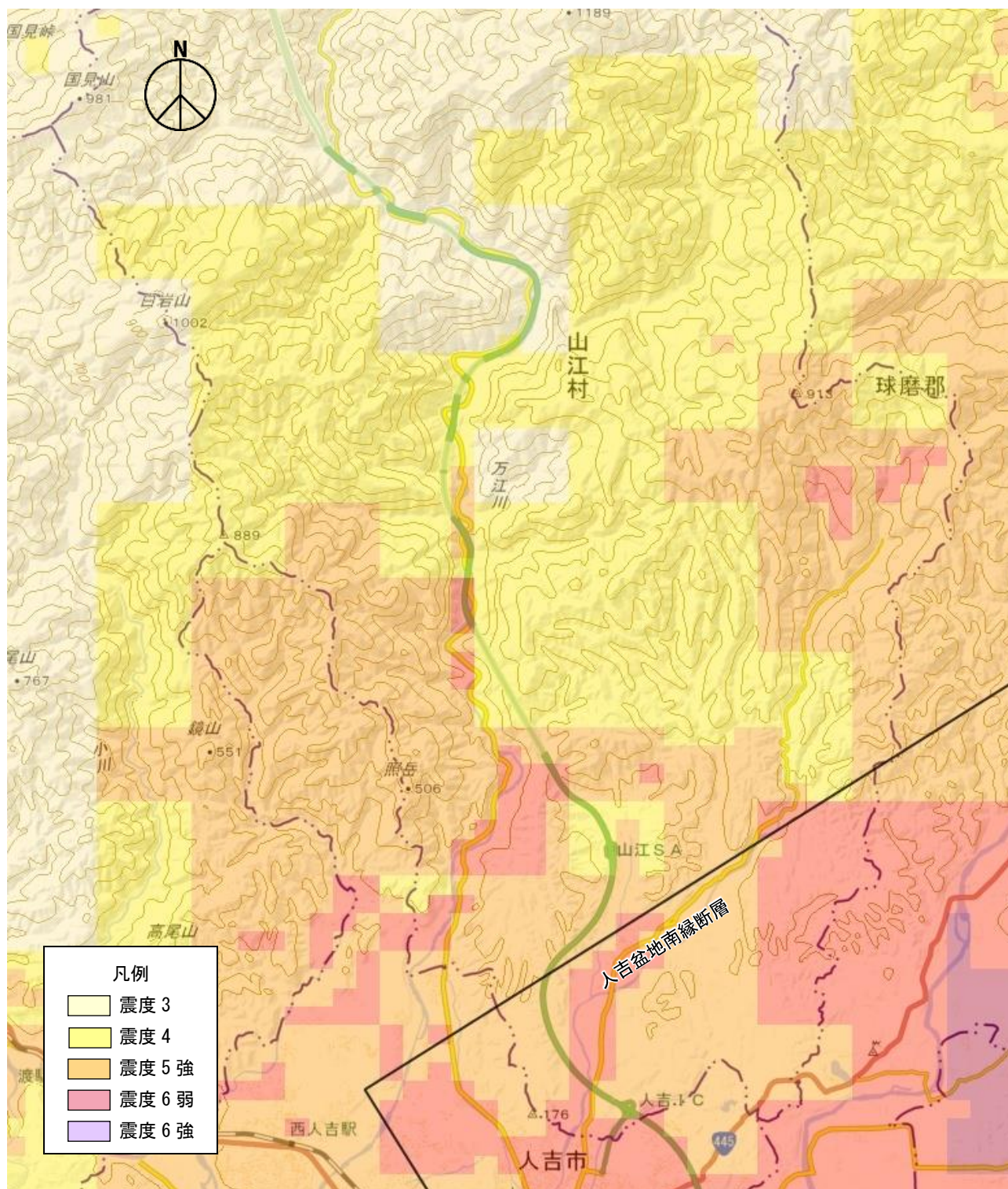
洪水浸水想定区域		土砂災害警戒区域	
0.5m未満	特別警戒区域・土石流	特別警戒区域・急傾斜地	警戒区域・土石流
0.5～3.0m	特別警戒区域・急傾斜地	特別警戒区域・地すべり	警戒区域・急傾斜地
3.0～5.0m	警戒区域・土石流	警戒区域・急傾斜地	警戒区域・地すべり
5.0～10.0m	警戒区域・急傾斜地		
10.0～20.0m	警戒区域・地すべり		
20.0m以上			

⑤地震

平成 28 年 4 月に発生した熊本地震では震源地の益城町を中心として熊本市、上益城地域及び阿蘇地域において多数の家屋倒壊や土砂災害など、甚大な被害をもたらした。本村では 4 月 16 日に震度 5 弱を観測し、死者は出なかったものの住家の一部損壊が 2 棟（熊本県「平成 28（2016）年熊本地震等に係る被害状況について（第 302 報）」令和 2 年 4 月 13 日現在）であった。

本村の南部に人吉盆地南縁断層が位置しており、この断層が一度に動けば本村においては最大震度 6 弱が発生すると想定されている。

■人吉盆地南縁断層による最大震度想定図（地震ハザードステーション 2024 年防災科研より）



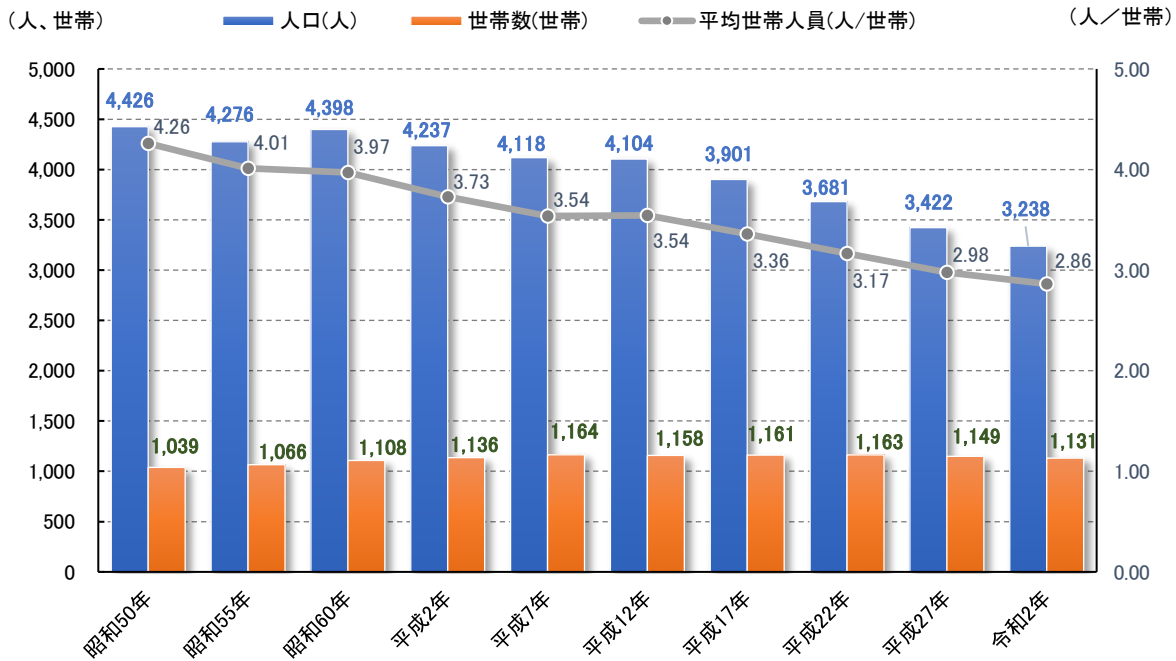
(2)人口・世帯数

①人口・世帯数の動向

令和2年国勢調査によると、本村の人口は3,238人、世帯数は1,131世帯、1世帯当たり世帯人員は2.86人/世帯である。

昭和50年以降の推移において人口、1世帯当たり世帯人員はともに減少が続いており、令和2年までの人口の減少率は26.8%で、1世帯当たり人員は32.9%と高い。世帯数は昭和60年以降1,100世帯台で横ばいである。

■人口・世帯・1世帯当たり人員の推移（各年国勢調査）



②人口構成

令和2年国勢調査により本村の年齢3区分別人口をみると、年少人口（15歳未満人口）は517人、生産年齢人口（15～65歳未満）は1,538人、老年人口（65歳以上人口）は1,183人である。

平成17年以降の推移をみると、年少人口及び生産年齢人口は年々減少しているが、老年人口は平成27年からそれまで減少を続けていたが増加の傾向に転じた。

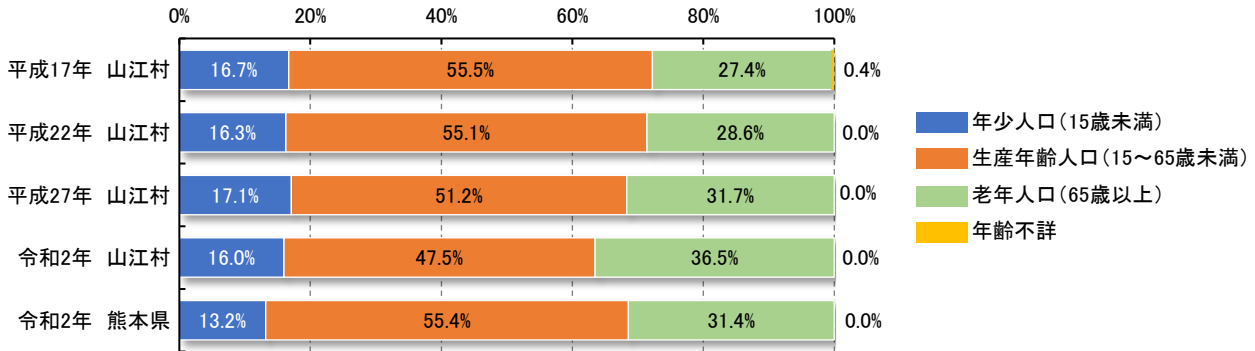
■年齢3区分別人口の推移（各年国勢調査）

	年少人口 (15歳未満)	生産年齢人口 (15～65歳未満)	老年人口 (65歳以上)	総人口
平成17年山江村	652人	2,165人	1,069人	3,901人 うち年齢不詳15人
平成22年山江村	599人	2,029人	1,053人	3,681人
平成27年山江村	586人	1,753人	1,083人	3,422人
令和2年山江村	517人	1,538人	1,183人	3,238人
令和2年熊本県	229,016人	963,053人	546,232人	1,738,301人

令和2年の年齢3区分別人口割合をみると、本村の年少人口割合は熊本県平均に比べ2.8ポイント高く、また老年人口も5.1ポイント高い。一方、生産年齢人口の割合は7.9ポイント低い。

平成17年以降の推移をみると、年少人口及び生産年齢人口の割合は小さくなる傾向にあり、老年人口の割合は大きくなっている。

■年齢3区分別人口割合の推移（各年国勢調査）



③一般世帯の家族構成

令和2年国勢調査による本村の一般世帯（寄宿舍、寮、施設等の世帯を除く世帯）のうち、「家族世帯等（単独世帯を除く世帯）」は877世帯（一般世帯総数の77.7%）で、「単独世帯」は241世帯（同21.3%）である、「単独世帯」のうち「65歳以上の単独世帯」は175世帯（同15.5%）であり、これは「単独世帯」の7割超となっている。

熊本県全体と比較すると、本村の「家族世帯等」の割合は11.8ポイント高い。「単独世帯」の割合は12.6ポイント低い、「65歳以上の単独世帯」の割合はその逆に2.6ポイント高い。

■一般世帯の家族構成の状況（令和2年国勢調査）

	一般世帯総数	家族世帯等	単独世帯	うち65歳以上の単独世帯	不詳
山江村	1,129世帯 100.0%	877世帯 77.7%	241世帯 21.3%	175世帯 15.5%	11世帯 1.0%
熊本県	716,740世帯 100.0%	472,561世帯 65.9%	242,940世帯 33.9%	92,410世帯 12.9%	1,239世帯 0.2%

④昼夜間人口率

国勢調査により本村の昼間人口をみると、平成27年及び令和2年ともに通勤・通学による流出人口が流入人口を上回っており、昼夜間人口比率は平成27年77.3、令和2年76.9であり、その比率はわずかではあるが小さくなっている。

なお、令和2年の熊本県平均の昼夜間人口比率は99.7で、本村と同じく流出超過である。

■昼間人口・昼夜間人口率（各年国勢調査）

	夜間人口	昼間人口	流出人口	流入人口	昼夜間人口比率
平成27年山江村	3,422人	2,645人	1,087人	310人	77.3
令和2年山江村	3,238人	2,490人	1,119人	371人	76.9
令和2年熊本県	1,738,301人	1,732,343人	22,369人	16,411人	99.7

⑤住宅所有関係

令和2年の国勢調査による本村の住宅に住む一般世帯の住宅所有関係別世帯数をみると、「持ち家」に住む世帯数 893 世帯（住宅に住む一般世帯の 79.6%）で、次いで多いのは「公営等の借家」の 177 世帯（同 15.8%）、「民営の借家」の 47 世帯（同 4.2%）である。

「持ち家」の構成割合を熊本県平均と比べると、本村が 16.5 ポイント高く、また「公営等の借家」も 10.4 ポイント高い。一方で「民営の借家」の割合は、熊本県平均の 27.9% に比べ 23.7 ポイント低い。

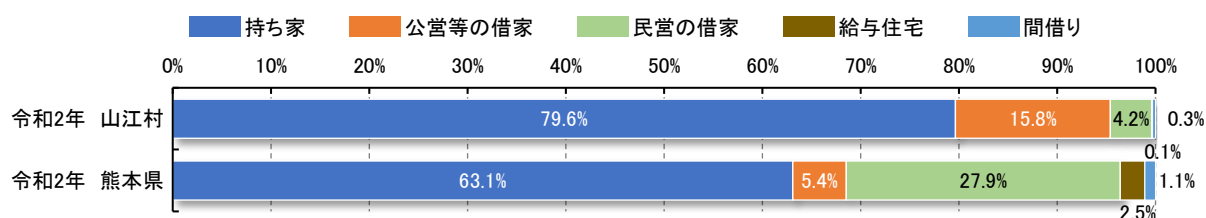
■住宅に住む一般世帯の住宅所有関係別世帯数の推移（令和2年国勢調査）

	持ち家	公営等の借家	民営の借家	給与住宅	間借り	計
山江村	893 世帯	177 世帯	47 世帯	1 世帯	4 世帯	1,122 世帯
熊本県	445,753 世帯	38,359 世帯	197,019 世帯	17,597 世帯	7,718 世帯	706,446 世帯

※公営等の借家：県営住宅、市営住宅、町営住宅、村営住宅、都市再生機構の借家、公社の借家等

※主世帯：住宅に住む一般世帯のうち「間借り」を除く世帯

※給与住宅：勤務先の会社・官公庁・団体などの所有又は管理する住宅に職務の都合上又は給与の一部として居住



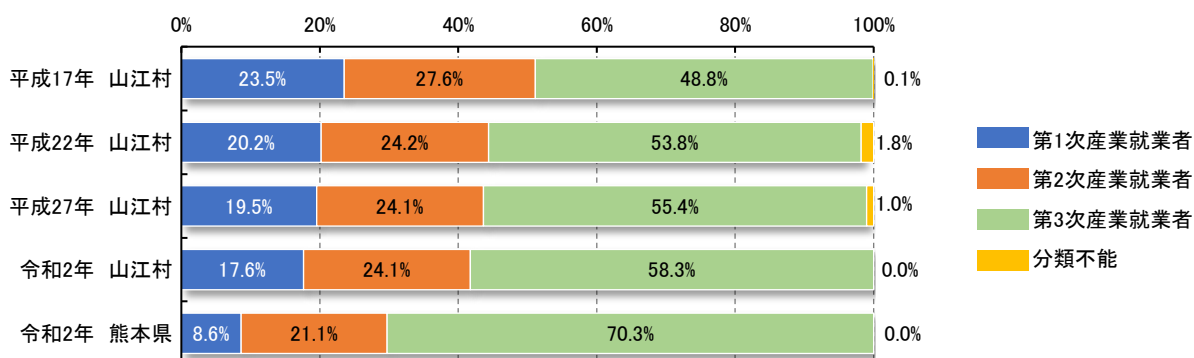
⑥就業者数

令和2年国勢調査による本村の就業者総数は 1,632 人で、平成 17 年以降の推移をみると減少を続けている。産業大分類別の就業者数の推移をみると、第 1 次産業就業者数及び第 2 次産業就業者数は平成 17 年以降減少しており、また第 3 次産業就業者数は平成 27 年に減少に転じその後横ばい状態である。

令和2年での産業大分類別就業者数の割合を熊本県平均の割合と比べると、本村では県の割合より高いのは第 1 次産業及び第 2 次産業で、その一方第 3 次産業の割合は 12.0 ポイント低い。

■就業者数の推移（各年国勢調査）

	第 1 次産業 就業者数	第 2 次産業 就業者数	第 3 次産業 就業者数	分類不能	従業者総数
平成 17 年山江村	464 人	545 人	963 人	3 人	1,975 人
平成 22 年山江村	368 人	440 人	980 人	33 人	1,821 人
平成 27 年山江村	338 人	417 人	958 人	16 人	1,729 人
令和 2 年山江村	288 人	393 人	951 人	0 人	1,632 人
令和 2 年熊本県	75,594 人	184,704 人	614,284 人	0 人	874,582 人



(2)公営住宅等

①管理戸数

令和7年3月末現在、本村が管理している公営住宅等は11団地、111棟、169戸である。

住宅種別でみると、公営住宅が101棟・159戸、特定公共賃貸住宅が10棟・10戸で、これを住戸数ベースでみると公営住宅の戸数割合は94.1%、特定公共賃貸住宅は5.9%である。

■本村が管理する公営住宅等の管理状況

種別・構造		棟数		戸数	
公営住宅	木造平屋	81棟	(73.0%)	95戸	(56.2%)
	木造2階	9棟	(8.1%)	16戸	(9.5%)
	準耐火平屋	5棟	(4.5%)	24戸	(14.2%)
	準耐火2階	6棟	(5.4%)	24戸	(14.2%)
	計	101棟	(91.0%)	159戸	(94.1%)
特定公共賃貸住宅	木造平	10棟	(9.0%)	10戸	(5.9%)
	計	10棟	(9.0%)	10戸	(5.9%)
合計		111棟	(100.0%)	169戸	(100.0%)

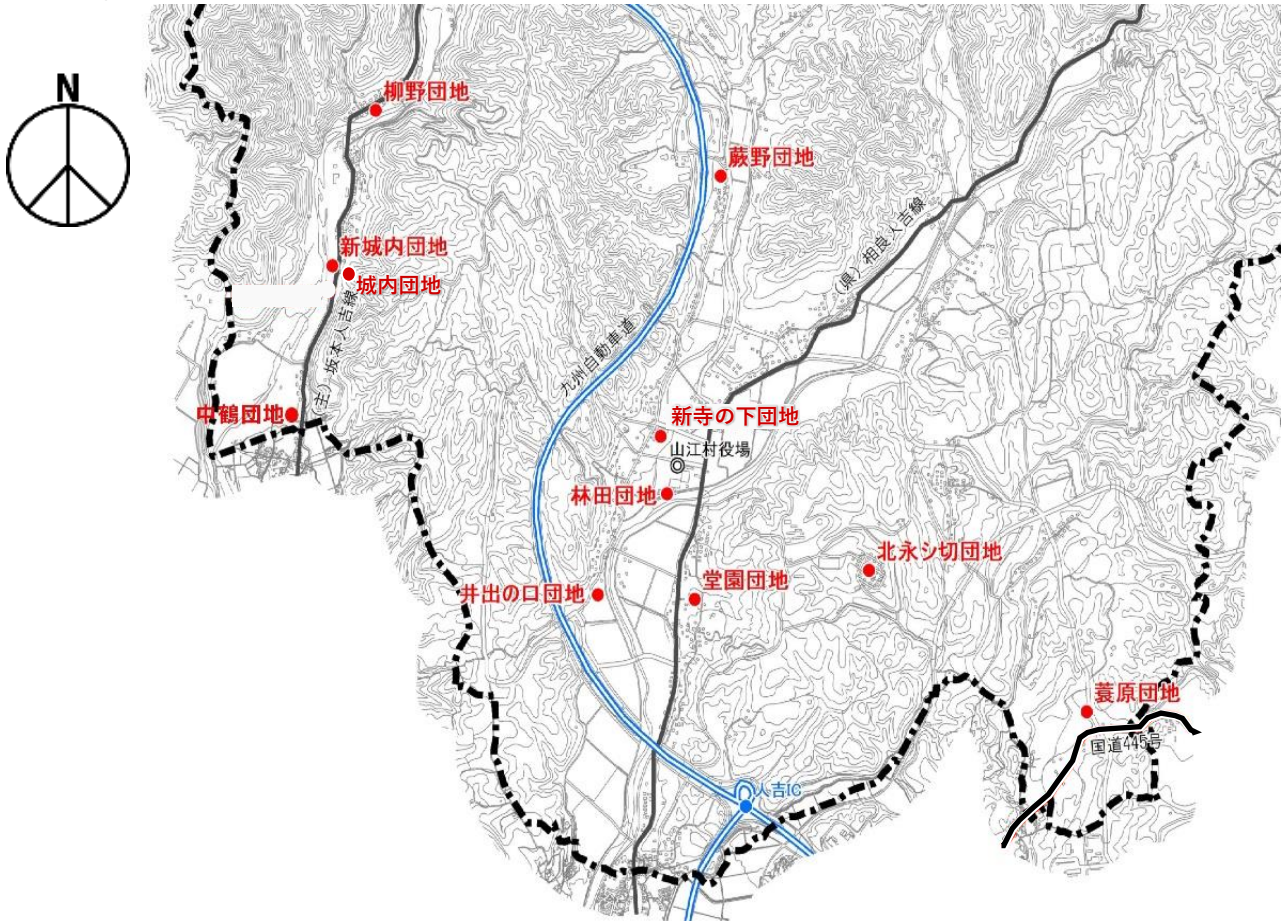
番号	団地名	所在地	種別	構造	建築年度	経過年数	棟数	戸数	敷地面積
1	新寺の下団地	山田甲 1661	公営	準平	S48	52年	5棟	24戸	1,680㎡
2	林田団地	山田甲 1346	公営	準2	S49	51年	6棟	24戸	1,957㎡
3	北永シ切団地	山田乙 1728-1	公営	木造平	S58	42年	12棟	12戸	3,289㎡
			公営	木造平	S59	41年	15棟	15戸	
			公営	木造平	S60	40年	12棟	12戸	
		山田乙 1728-39	特公賃	木造平	H15	22年	2棟	2戸	
4	城内団地	万江甲 841-1	公営	木造2	H10	27年	2棟	4戸	304㎡
5	柳野団地	万江甲 961-1	公営	木造2	H8	29年	5棟	10戸	804㎡
6	蕨原団地	山田乙 1189-1	公営	木造2	H11	26年	10棟	20戸	2,030㎡
7	堂園団地	山田乙 2128	特公賃	木造平	H14	23年	3棟	3戸	2,830㎡
			公営	木造平	H14	23年	5棟	5戸	
8	井出の口団地	山田甲 469	公営	木造平	H21	16年	3棟	3戸	3,249㎡
			公営	木造平	H22	15年	1棟	1戸	
			特公賃	木造平	H22	15年	5棟	5戸	
9	新城内団地	万江甲 530-1	公営	木造平	H24	13年	10棟	10戸	2,904㎡
10	蕨野団地	山田丁 2435	公営	木造平	H29	8年	11棟	11戸	4,798㎡
11	中鶴団地	万江甲 389	公営	木造平	R4	3年	4棟	8戸	4,117㎡

②団地の敷地面積

団地の敷地面積をみると、最も広いのは蕨野団地(4,798㎡)で、最も狭いのは城内団地(304㎡)である。

公営住宅法では建替事業の施行要件として1,000㎡以上の一団の土地であることを規定(法36条第1項第1号、施行令11条)しており、建替対象の新寺の下団地及び林田団地はともに敷地面積が1,000㎡以上であり、現地での建替事業にあつてはこの施行要件に適合する。

■団地位置図



③災害危険地域

近年、集中豪雨、台風、地震等の自然災害により全国各地が被災し、本村でも自然災害に対しての未然の防止及び危険性の把握が必要である。

団地敷地の自然災害による災害危険地域の状況は下表のとおりである。建替対象の新寺の下団地の一部は土砂災害警戒区域（土石流）であり全域は洪水浸水想定区域（0.5m未満）に指定され、林田団地の一部は洪水浸水想定区域（0.5m未満）に指定されている。

■災害危険地域の指定及び洪水想定状況（防災情報くまもとハザードマップより）

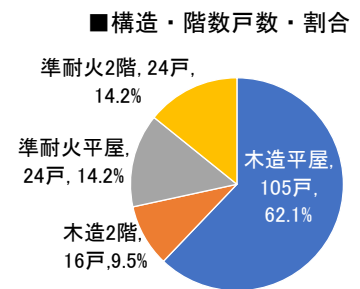
番号	団地名	土砂災害警戒区域 (土石流)	土砂災害警戒区域 (急傾斜地)	洪水浸水想定区域	備考
1	新寺の下団地	○（一部）	—	0.5m未満	西川内川の洪水
2	林田団地	—	—	0.5m未満（一部）	山田川の洪水
3	北永シ切団地	—	—	—	団地南側隣接地が急斜面
4	城内団地	—	○（一部）	—	
5	柳野団地	○（一部）	—	0.5m～3.0m	万江川の洪水
6	養原団地	—	—	—	
7	堂園団地	—	—	—	
8	井出の口団地	○	—	0.5m未満	山田川の洪水
9	新城内団地	○（一部）	—	0.5m～3.0m	万江川の洪水
10	蕨野団地	—	—	—	
11	中鶴団地	—	—	0.5m～3.0m	万江川の洪水 御溝川の洪水

(4) 住棟の現況

①構造・階数別の戸数

本村の公営住宅等で構造・階数別戸数が最も多いのは、「木造平屋」の105戸（管理戸数の62.1%）である。次いで多いのは「準耐火平屋」及び「準耐火2階」の24戸（同14.2%）である。

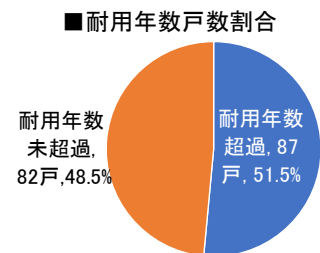
建替対象の新寺の下団地の24戸は準耐火平屋、林田団地の24戸は準耐火2階である。



②耐用年限の状況

令和6年度末における公営住宅等の耐用年数の状況を見ると、「耐用年数超過」は87戸（管理戸数の51.5%）で、「耐用年数未超過」は82戸（同48.5%）である。

建替対象の新寺の下団地及び林田団地の全ての住宅は「耐用年数超過」であり、公営住宅法による要件である「耐用年限の1/2」の要件を満たしている。



◆公営住宅法の第36条第1項第2号による建替可能年数

（公営住宅建替事業の施行の要件）

第36条 公営住宅建替事業は、次に掲げる要件に該当する場合に施行することができる。

一 公営住宅建替事業により除却すべき公営住宅が市街地の区域又は市街化が予想される区域内の政令で定める規模以上の一団の土地に集团的に存していること。

（施行令 第11条 法第三十六条第一号に規定する政令で定める規模は、〇・一ヘクタールとする。）

二 公営住宅建替事業により除却すべき公営住宅の大部分が第44条第1項の耐用年限の2分の1を経過していること又はその大部分につき公営住宅としての機能が災害その他の理由により相当程度低下していること。

◆公営住宅法施行令第13条による耐用年限

（公営住宅等の処分）

第13条 事業主体は、次の表の上欄各項に定める住宅に応じてそれぞれ下欄各項に定める耐用年限（略）

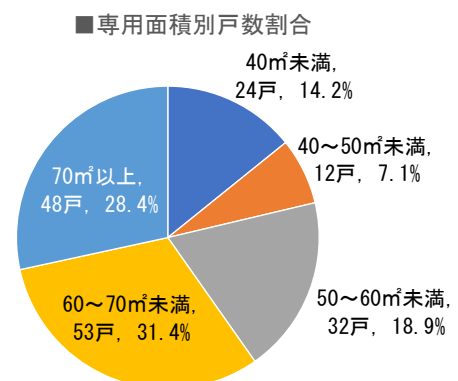
住宅	耐用年限
	・耐火構造の住宅 70年
	・準耐火構造の住宅 45年
	・木造の住宅 30年（準耐火平屋建を含む）

③住戸専用面積

住戸専用面積別の戸数状況を見ると、「60～70㎡未満」が53戸（管理戸数の31.4%）で最も多く、次いで「70㎡以上」が48戸（同28.4%）、「50～60㎡未満」が32戸（同18.9%）となっている。

最近建設した住宅の住戸面積をみると、令和4年度建設の中鶴団地は65.00㎡、平成29年度建設の蕨野団地は66.78㎡で、ともに60㎡代である。

建替対象の新寺の下団地の住戸専用面積は36.1㎡～39.4㎡で、林田団地は49.65㎡～53.45㎡である。



2-2 建替対象団地の管理状況

(1) 建替対象団地の位置等

① 位置



② 敷地状況

建替対象団地の敷地状況は、以下のとおりである。

	新寺の下団地	林田団地
敷地面積	1,680 m ²	1,957 m ²
地形	ほぼ平坦	ほぼ平坦
接道現況	北側・西側：村道味園万江井出ノ口線 (幅員 4.5m以上)	南側：村道県道林田線 (幅員 4.5m以上) 団地中央：村道五反田線 (幅員 2.5m以上～4.5m未満)
法適用	都市計画区域外 建ぺい率、容積率等の制限なし	都市計画区域外 建ぺい率、容積率等の制限なし
災害危険区域	土砂災害警戒区域 (土石流)：一部 洪水浸水想定区域 (0.5m未満)：全域	洪水浸水想定区域 (0.5m未満)：一部

(2)住棟・住戸の現状

建替対象団地の住棟・住戸の現状は、以下のとおりである。

団地名	棟番号	種別	建設年度	耐用年数	構造・階数	戸数	専用面積	敷地面積
新寺の下団地	1	公営	S48	30年	準耐火平屋	6戸	39.40 m ²	1,680.24 m ²
	2	公営	S48	30年	準耐火平屋	4戸	36.10 m ²	
	3	公営	S48	30年	準耐火平屋	4戸	36.10 m ²	
	4	公営	S48	30年	準耐火平屋	6戸	39.40 m ²	
	5	公営	S48	30年	準耐火平屋	4戸	36.10 m ²	
計	5棟					24戸		
林田団地	1	公営	S49	45年	準耐火2階	4戸	49.65 m ²	1,957.00 m ²
	2	公営	S49	45年	準耐火2階	4戸	49.65 m ²	
	3	公営	S49	45年	準耐火2階	4戸	49.65 m ²	
	4	公営	S49	45年	準耐火2階	4戸	53.45 m ²	
	5	公営	S49	45年	準耐火2階	4戸	53.45 m ²	
	6	公営	S49	45年	準耐火2階	4戸	53.45 m ²	
計	6棟					24戸		



■新寺の下団地住戸（2DK）間取り図

給湯器具	無し(自費購入)	冷暖房器具	無し(自費購入)
調理器具	無し(自費購入)	浴室	浴槽設置型(ガス風呂釜)
トイレ	和式	カーテンレール	無し
網戸	無し	物置	無し
照明器具	無し(自費購入)		
その他			



団地北側の村道接道部（住棟北面）



玄関回り



住棟の妻面



団地南側



住棟の南面



住棟間の通路



団地東側の通路・駐車場



西川内川沿いの通路



団地北側の消防団詰所

■林田団地住戸（3DK）間取り図

給湯器具	無し(自費購入)	冷暖房器具	無し(自費購入)
調理器具	無し(自費購入)	浴室	浴槽設置型(ガス風呂釜)
トイレ	和式	カーテンレール	備付け
網戸	無し	物置	無し
照明器具	無し(自費購入)		
その他			



団地北の境界部（山江村体育館）



団地南境界部（県道・山田川）



団地中央部の通路



住棟の北面



住棟の南面



住棟間の通路



団地西側のⅠ-1棟～Ⅰ-3棟



団地東側のⅡ-1棟～Ⅱ-3棟



玄関回り

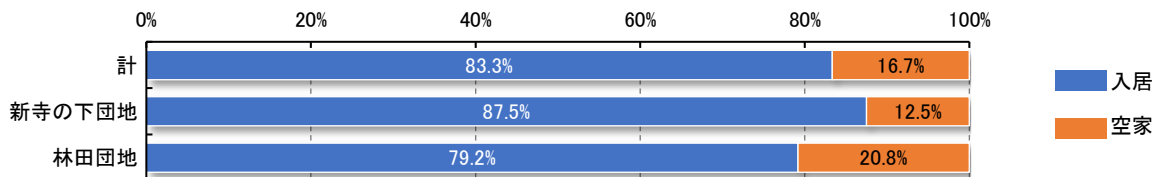
2-3 建替対象団地の入居者の現状

(1) 入居状況

建替対象団地の入居状況（令和6年12月1日現在）をみると、建替対象の両団地を合わせると入居戸数40戸、空家戸数8戸で総戸数48戸に対し入居率は83.3%である。

これを団地別でみると、新寺の下団地は入居戸数21戸・空家戸数3戸で、入居率は87.5%である。林田団地は入居戸数19戸・空家戸数5戸で、入居率は79.2%である。

■ 建替対象団地の入居戸数・空家戸数の構成割合

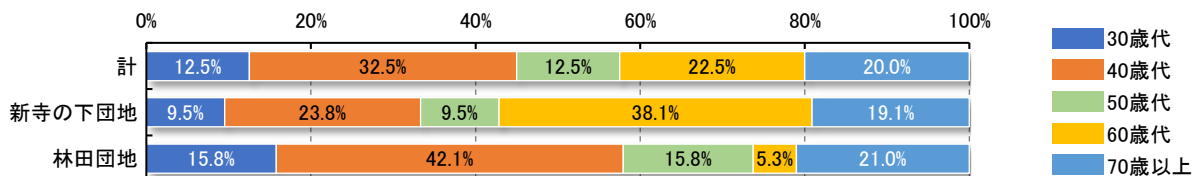


(2) 世帯主年齢

建替対象団地の世帯主年齢の状況（令和6年12月1日現在）をみると、両団地を合わせた平均年齢は55.8歳である。構成割合では「40歳代」が最も大きく32.5%で、次いで「70歳以上」は20.2%である。

これを団地別でみると、新寺の下団地の平均年齢は59.5歳、林田団地は51.6歳である。構成割合で最も大きいのは新寺の下団地で「60歳代」38.1%で、林田団地では「40歳代」42.1%である。

■ 建替対象団地の世帯主年齢の構成割合

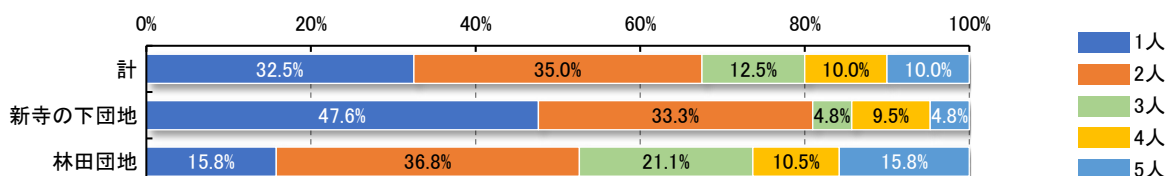


(3) 世帯人数

建替対象団地の世帯人数の状況（令和6年12月1日現在）をみると、両団地を合わせた1世帯当たり人数は2.3人である。構成割合では「2人」が最も大きく35.0%で、次いで大きいのは「1人」32.5%である。

これを団地別でみると、新寺の下団地の平均人数は1.9人で、林田団地は2.7人である。構成割合で最も大きいのは新寺の下団地で「1人」47.6%で、林田団地では「2人」36.8%である。

■ 建替対象団地の世帯人数の構成割合



(4) 高齢者世帯

建替対象団地の高齢者の入居状況（令和6年12月1日現在）をみると、「高齢者がいない世帯」は24世帯（入居世帯数の60.0%）である。一方、「高齢者がいる世帯」は16世帯（同40.0%）で、このうち「高齢者のみ世帯」は10世帯（同25.0%）、「高齢独居世帯」は8世帯（同20.0%）である。

これを団地別でみると、新寺の下団地では「高齢者がいる」世帯は52.4%を占め、全体の38.1%は「高齢独居世帯」である。

■建替対象団地の高齢者入居の状況

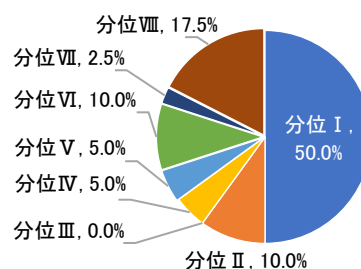
	高齢者がいない世帯	高齢者がいる世帯			計	
		高齢者のみ世帯	うち高齢独居世帯	高齢者とそれ以外の世帯		
新寺の下団地	10世帯 47.6%	11世帯 52.4%	9世帯 42.9%	8世帯 38.1%	2世帯 9.5%	21世帯 100.0%
林田団地	14世帯 73.7%	5世帯 26.3%	1世帯 5.3%	0世帯 0.0%	4世帯 21.1%	19世帯 100.0%
計	24世帯 60.0%	16世帯 40.0%	10世帯 25.0%	8世帯 20.0%	6世帯 15.0%	40世帯 100.0%

(5) 入居世帯の収入分位

建替対象団地の入居世帯の収入分位（令和6年12月1日現在）をみると、「収入分位Ⅰ」は20世帯（入居世帯数の50.0%）で最も多い。

一方、裁量階層の収入を超える「裁量階層超」世帯は8世帯（同17.5%）であり、新寺の下団地で2世帯、林田団地で6世帯である。

■入居世帯の収入分位割合



■建替対象団地の公営住宅入居者の収入月額状況

	本来階層				裁量階層		裁量階層超		計
	収入分位Ⅰ	収入分位Ⅱ	収入分位Ⅲ	収入分位Ⅳ	収入分位Ⅴ	収入分位Ⅵ	収入分位Ⅶ	収入分位Ⅷ	
収入月額	～10.4万円	～12.3万円	～13.9万円	～15.8万円	～18.6万円	～21.4万円	～25.9万円	25.9万円～	
新寺の下団地	15世帯 71.4%	3世帯 14.3%	0世帯 0.0%	0世帯 0.0%	0世帯 0.0%	1世帯 4.8%	0世帯 0.0%	2世帯 9.5%	21世帯 100.0%
林田団地	5世帯 26.3%	1世帯 5.3%	0世帯 0.0%	2世帯 10.5%	2世帯 10.5%	3世帯 15.8%	1世帯 5.3%	5世帯 26.3%	19世帯 100.0%
計	20世帯 50.0%	4世帯 10.0%	0世帯 0.0%	2世帯 5.0%	2世帯 5.0%	4世帯 10.0%	1世帯 2.5%	7世帯 17.5%	40世帯 100.0%

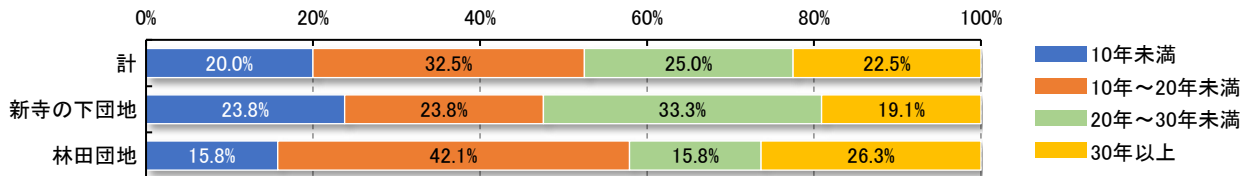
※収入月額：入居者全員の年間総所得額の合計から世帯構成に応じた所定の額を控除した後の月額換算した金額

(6)入居年数

建替対象団地の入居年数をみると、「10～20年未満」の年数区分の割合が最も大きく32.5%で、次いで割合が大きいのは「20年～30年未満」25.0%、「30年以上」22.5%、「10年未満」20.0%の順である。

団地別に年齢区分の割合が最も大きいものをみると、新寺の下団地では「20年～30年未満」であり、林田団地では「10～20年未満」である。

■建替対象団地の世帯人数の構成割合



第3章 入居者アンケート調査

3-1 調査概要

(1)調査目的

本村の住宅環境や施策に関する村民の意識、要望等を把握し、その結果を踏まえ本計画の策定に反映させるため、入居者アンケート調査を実施した。

(2)調査方法等

- 対象者：建替対象団地（新寺の下団地、林田団地）の入居世帯
- 配布方法：入居世帯各戸へ郵送
- 回収方法：村への郵送及び持参
- 調査期間：令和7年1月～3月

(3) 配布・回収状況

- 配布数：39票
- 回収数：38票
- 回収率：97.4%

3-2 調査結果

(1) 回答者の属性

① 年齢

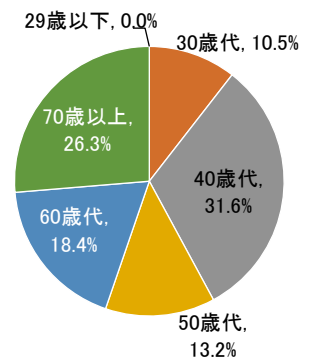
回答者の年齢は「40歳代」の割合が29.7%で最も大きく、次いで「70歳以上」の27.1%、「60歳代」の18.9%、「50歳代」の13.5%、「30歳代」10.8%である。「29歳以下」の回答はない。

これを団地別で最も大きい年齢区分をみると、新寺の下団地では「60歳代」と「70歳以上」の28.6%、林田団地では「40歳代」の37.5%である。

■ 回答者の団地別年齢別世帯数

選択項目	総計		新寺の下団地		林田団地	
	世帯数	構成比	世帯数	構成比	世帯数	構成比
29歳以下	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
30歳代	4	10.5%	2	9.5%	2	11.8%
40歳代	12	31.6%	5	23.8%	7	41.2%
50歳代	5	13.2%	2	9.5%	3	17.6%
60歳代	7	18.4%	6	28.6%	1	5.9%
70歳以上	10	26.3%	6	28.6%	4	23.5%
合計	38	0.0%	21	0.0%	17	0.0%

■ 年齢別世帯数割合(総計)

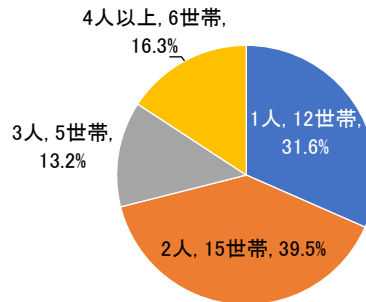


② 家族の人数

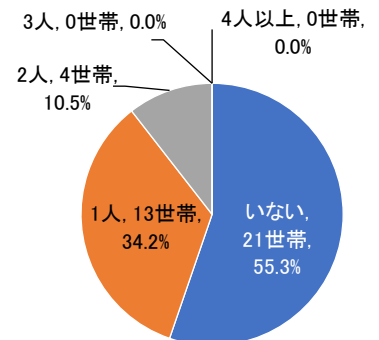
回答世帯の家族の人数は「2人」の割合が39.5%で最も大きく、次いで「1人」の31.6%である。

回答世帯の家族の中で65歳以上の人数は「いない」の割合が55.3%で最も大きく、次いで「1人」の34.2%、「2人」の10.5%である。

■ 家族の人数



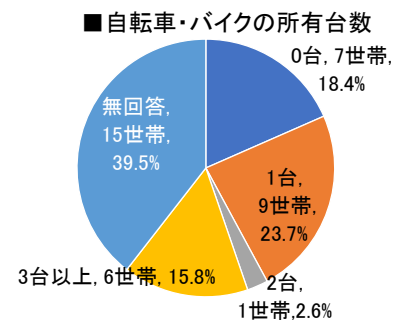
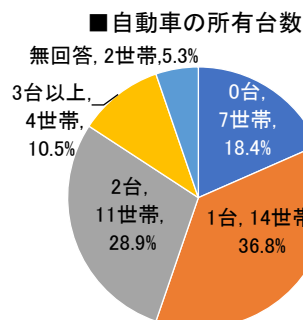
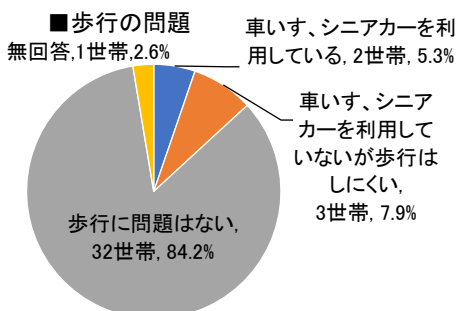
■ 65歳以上の人数



③ 歩行の問題・自動車等の所有

歩行に関しては「歩行に問題はない」の割合は84.2%、「車いす、シニアカーを利用していないが歩行はしにくい」は7.9%、「車いす、シニアカーを利用していない」は5.3%である。

自動車の保有台数は「1台」の割合が36.8%で最も大きく、次いで「2台」の28.9%、「3台以上」の10.5%の順であり、その一方「0台」は18.4%である。自転車・バイクの保有台数は「無回答」を除き「1台」の割合が23.7%で最も大きく、次いで「3台以上」の15.8%であり、その一方「0台」は18.4%である。



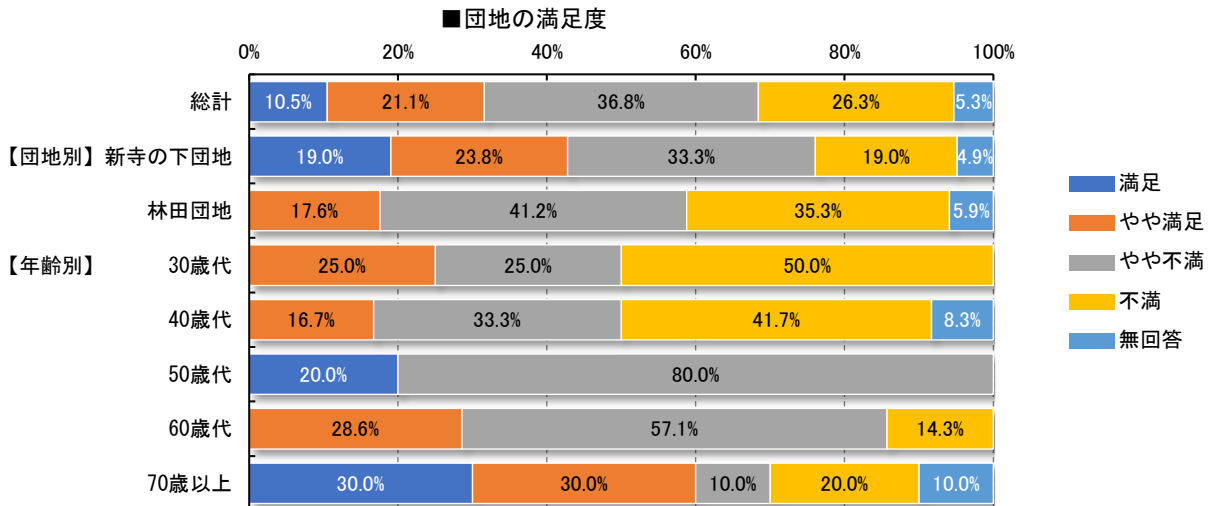
(2) 団地・住宅の満足度

① 団地の満足度

住まいの団地の満足度は「満足」の10.5%と「やや満足」の21.1%を合わせると31.6%である。一方、「不満」の26.3%と「やや不満」の36.8%を合わせると63.1%で、不満度の割合は大きい。

団地別の「不満」と「やや不満」の合計をみると、新寺の下団地は52.3%で、林田団地ではこれを上回る76.5%である。

年齢別でみると、「70歳以上」の「満足」と「やや満足」を合わせた割合は60.0%であるが、その他の年齢区分のいずれもが30.0%未満である。

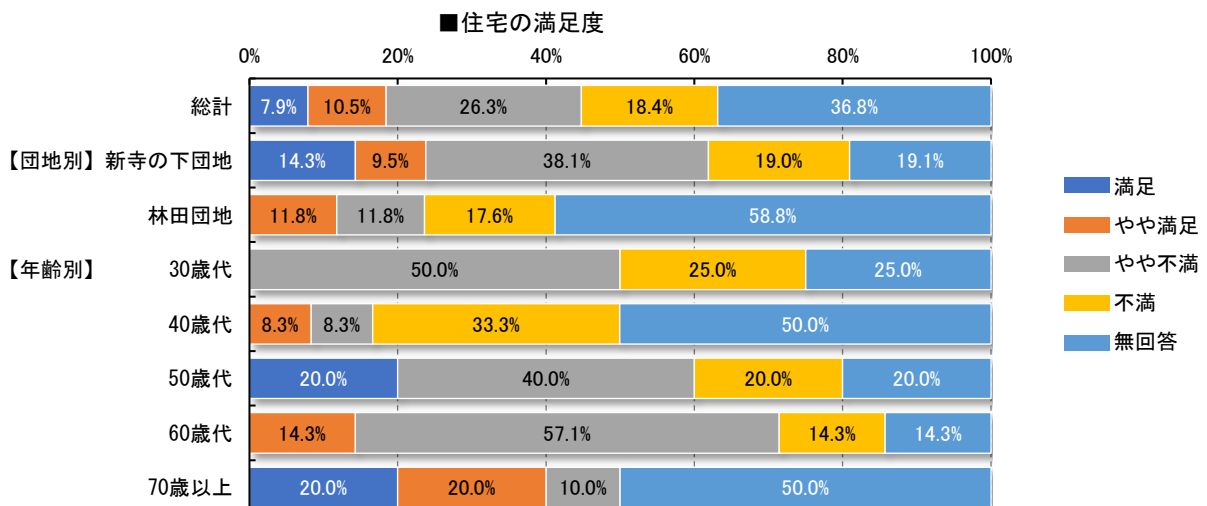


② 住宅の満足度

住まいの住宅の満足度は「満足」の7.9%と「やや満足」の10.5%を合わせると18.4%である。一方、「不満」の18.4%と「やや不満」の26.3%を合わせると44.7%で、不満度の割合は大きい。

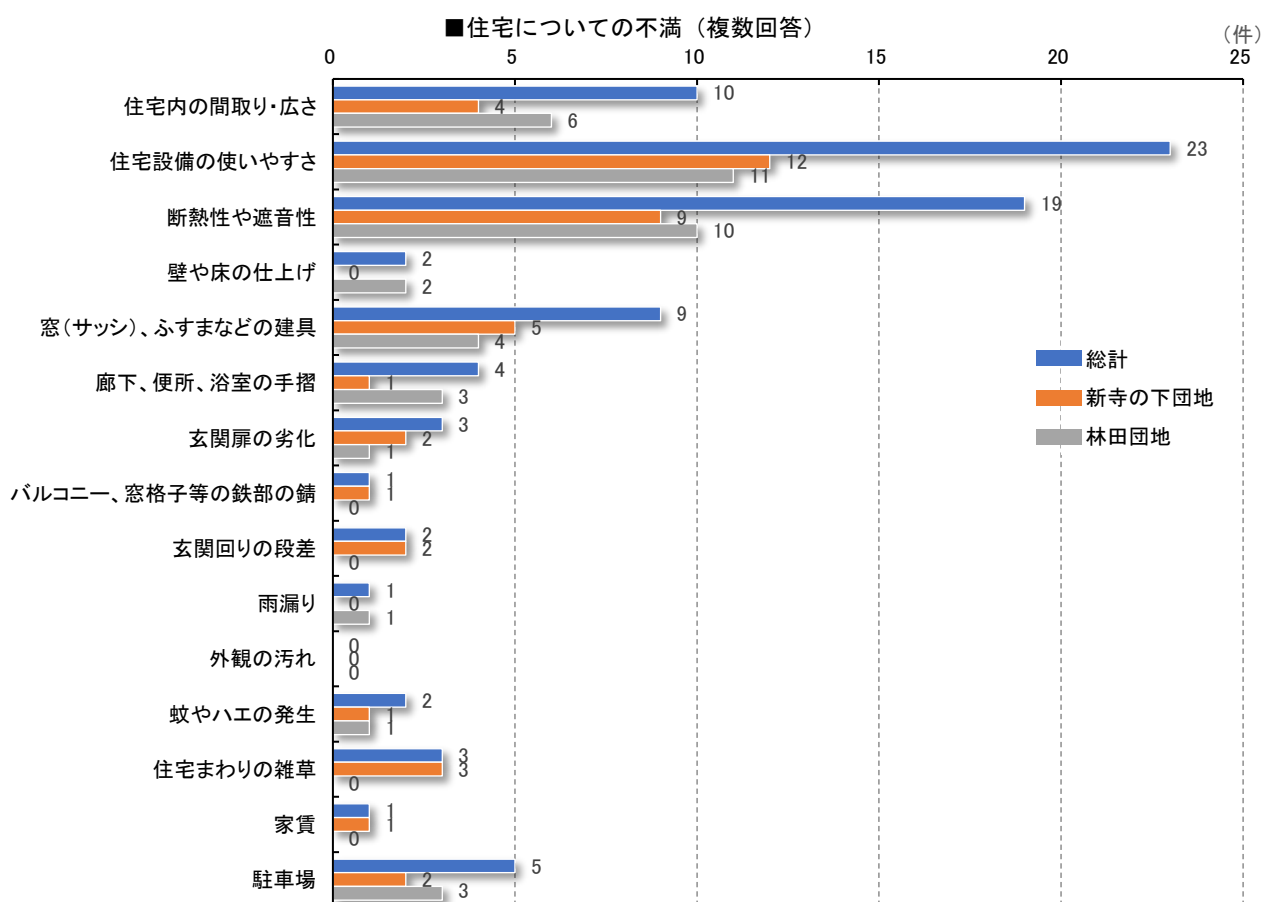
団地別の「不満」と「やや不満」の合計をみると、新寺の下団地は57.1%で、林田団地ではこれを下回る29.4%である。

年齢別でみると、「70歳以上」の「満足」と「やや満足」を合わせた割合は40.0%であるが、その他の年齢区分のいずれもが20.0%以下である。特に「30歳代」では「満足」と「やや満足」と回答したのは0%である。



③住宅の不満な点（複数回答）

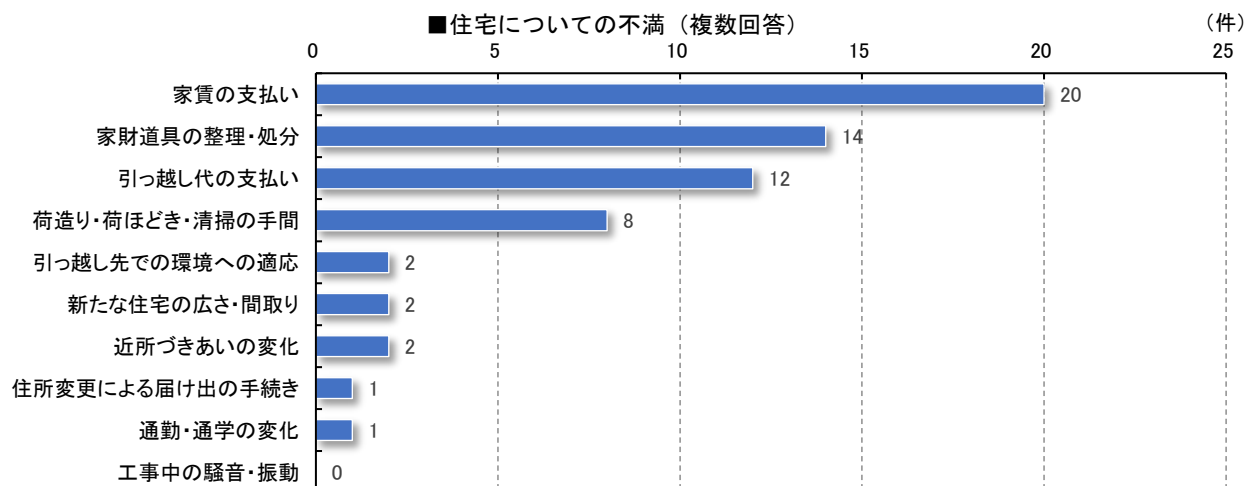
住宅の不満な点で最も多いのは「住宅設備の使いやすさ」で、次いで「断熱性や遮音性」「住宅内の間取り・広さ」「窓（サッシ）、ふすまなどの建具」の順であり、団地別でも概ねこの順が多い。



(3)建替に伴う意向

①建替える場合に心配な点

建替える場合に心配な点で最も多いのは「家賃の支払い」で、次いで「家財道具の整理・処分」「引っ越し代の支払い」「荷造り・荷ほどき・清掃の手間」の順である。

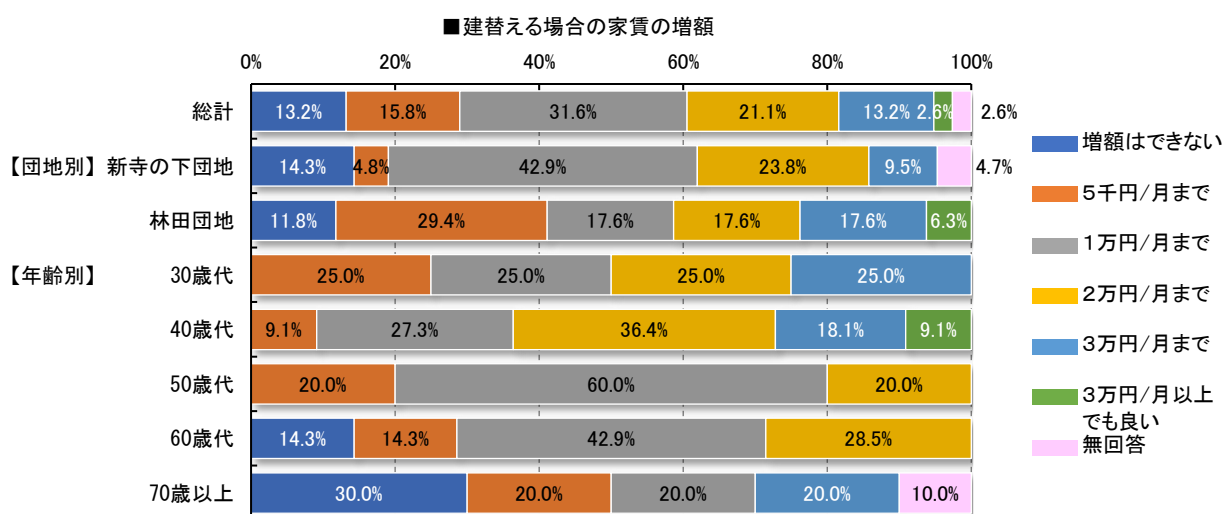


②建替える場合の家賃の増額

建替える場合の家賃の増額は総計をみると「1万円/月まで」の割合が31.6%で最も大きく、次いで「2万円/月まで」の21.1%、「5千円/月まで」の15.8%である。一方で「増額はできない」の割合は13.2%である。

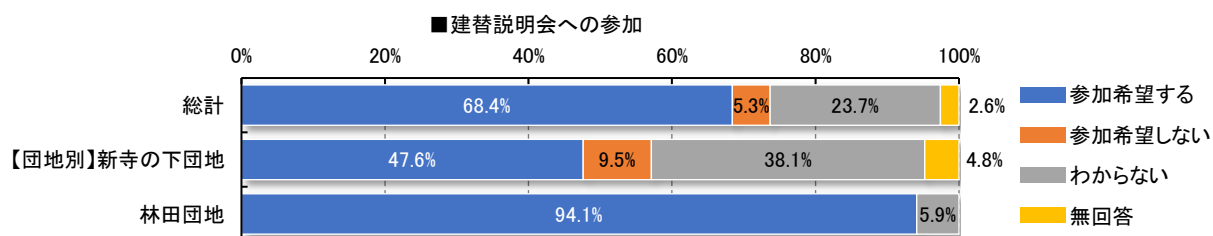
団地別にみると、新寺の下団地では「1万円/月まで」の割合が42.9%で最も大きい。林田団地では「5千円/月まで」の29.4%が最も大きい、その一方「3万円/月まで」17.6%と「3万円/月以上でも良い」6.3%を合わせると23.9%になる。

年齢別にみると、「30歳代」を除き、年齢が高くなるにつれて「増額はできない」と「5千円/月まで」を合わせた割合は大きくなる傾向にある。「増額はできない」「5千円/月まで」「1万円/月まで」の割合の合計をみると「30歳代」50.0%、「40歳代」36.4%、「50歳代」80.0%、「60歳代」71.5%、「70歳以上」70.0%である。



③建替説明会への参加

建替説明会の開催について「参加希望する」の割合は総数で68.4%であり、団地別にみると新寺の下団地では47.6%、林田団地では94.1%である。



[参加希望しない理由－記述回答]

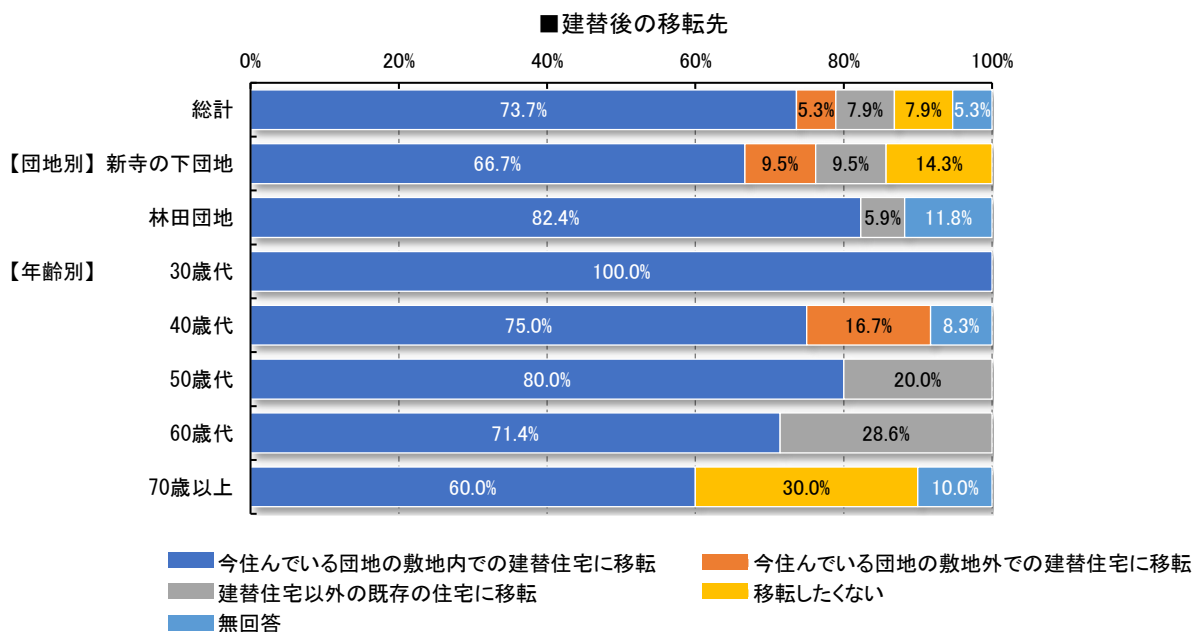
- ・行けない。歩いていくのが困難。（新寺の下団地、70歳以上、移転したくない）
- ・体調不良の為。（新寺の下団地、40歳代、今住んでいる団地の敷地内での建替住宅に移転）

④建替後の移転先

建替後の移転先では「今住んでいる団地の敷地内での建替住宅に移転」の割合が73.7%で最も大きい一方で、「移転したくない」は7.9%である。

団地別にみると、新寺の下団地では「今住んでいる団地の敷地内での建替住宅に移転」の割合は66.7%に対し、林田団地では82.4%である。

年齢別にみると、「30歳代」では100.0%が「今住んでいる団地の敷地内での建替住宅に移転」である。「30歳代」から「60歳代」までの年齢では「移転したくない」の回答はなく、「移転したくない」の全ての回答が「70歳以上」である。



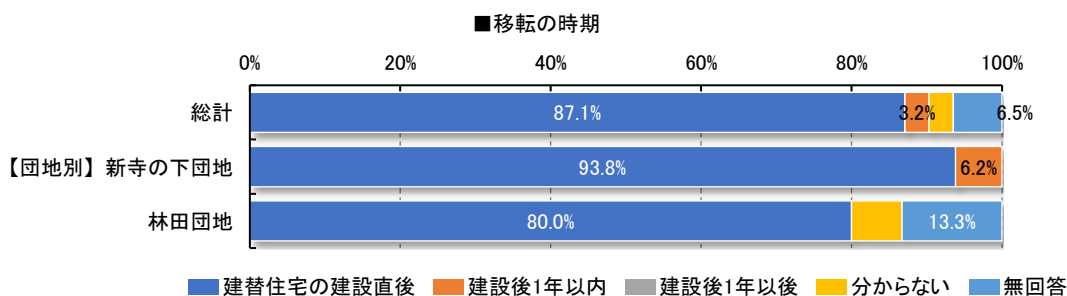
[移転したくない理由－記述回答]

- ・建替の時に行くところがない。（新寺の下団地、70歳以上）
- ・年だから。（新寺の下団地、70歳以上）
- ・長年住み慣れたところである。近所の方々も良くしてくれる。（新寺の下団地、70歳以上）

⑤移転の時期

建替による移転の時期では「建替住宅の建設直後」の割合が87.1%で最も大きく、「建設後1年以内」は3.2%である。

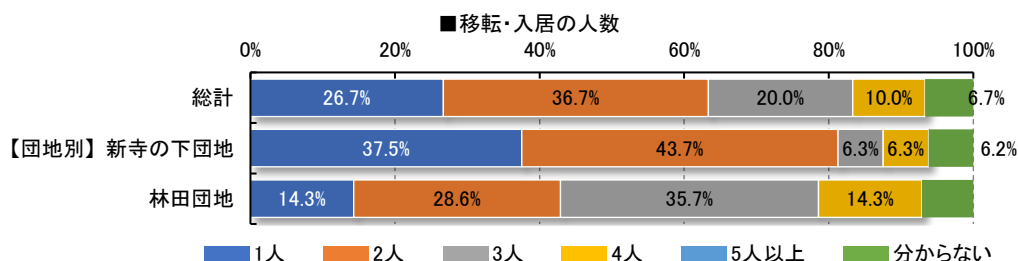
団地別にみると、新寺の下団地では「建替住宅の建設直後」の割合が93.8%、林田団地では80.0%である。



⑥移転・入居の人数

移転・入居の人数について最も割合が大きいのは「2人」の36.7%で、次いで「1人」の26.7%で、これらを合わせた2人以下の少人数の割合は63.4%になる。次いで「3人」「4人」の順であり、「5人以上」はない。

団地別に2人以下の少人数の割合みると、新寺の下団地では81.2%、林田団地では42.9%である。



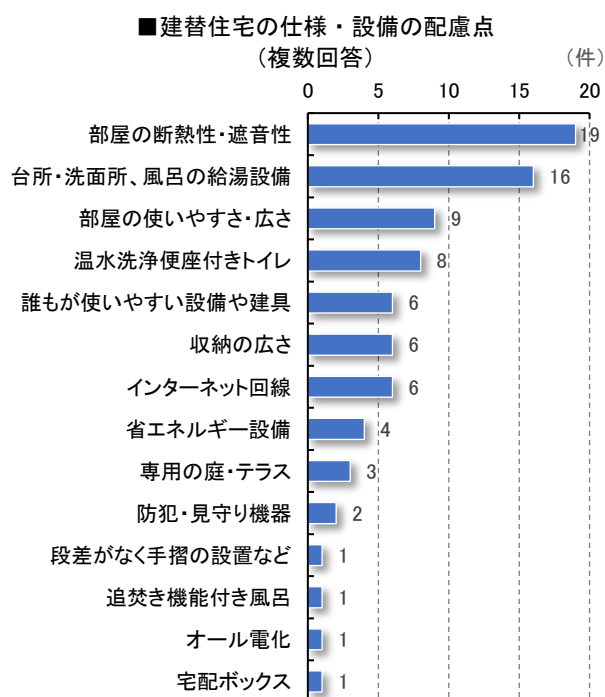
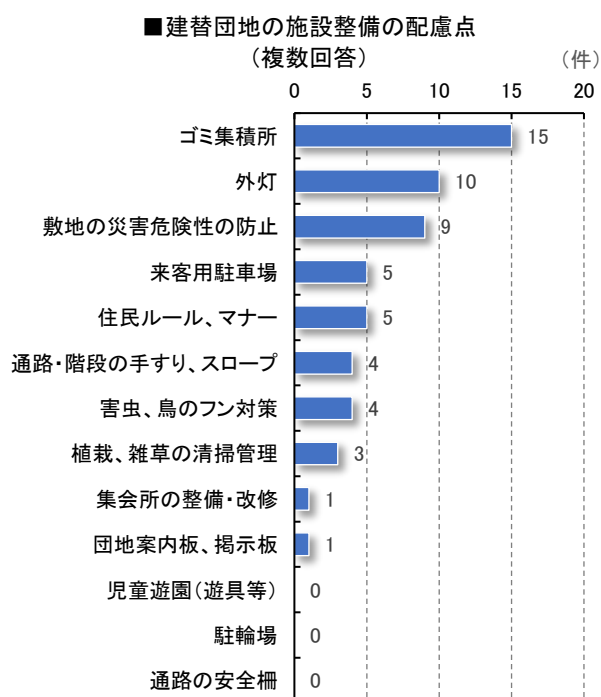
(4)建替に関する要望

①建替団地の施設整備の配慮点（複数回答）

建替団地の施設整備の配慮点で最も多いのは「居住者用駐車場」で、次いで「ゴミ集積所」「外灯」「敷地の災害危険性の防止」「来客者用駐車場」「通路・階段の手すり、スロープ」の順である。

②建替住宅の仕様・設備の配慮点（複数回答）

建替住宅の仕様・設備の配慮点で最も多いのは「部屋の断熱性・遮音性」で、次いで「台所・洗面所、風呂の給湯設備」「部屋の使いやすさ・広さ」「温水洗浄便座付きトイレ」の順である。



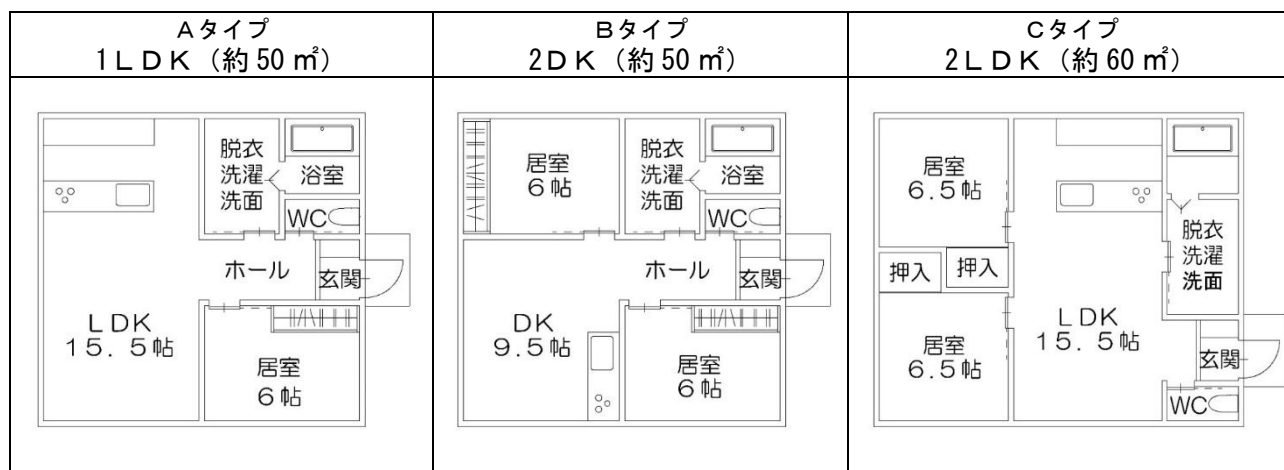
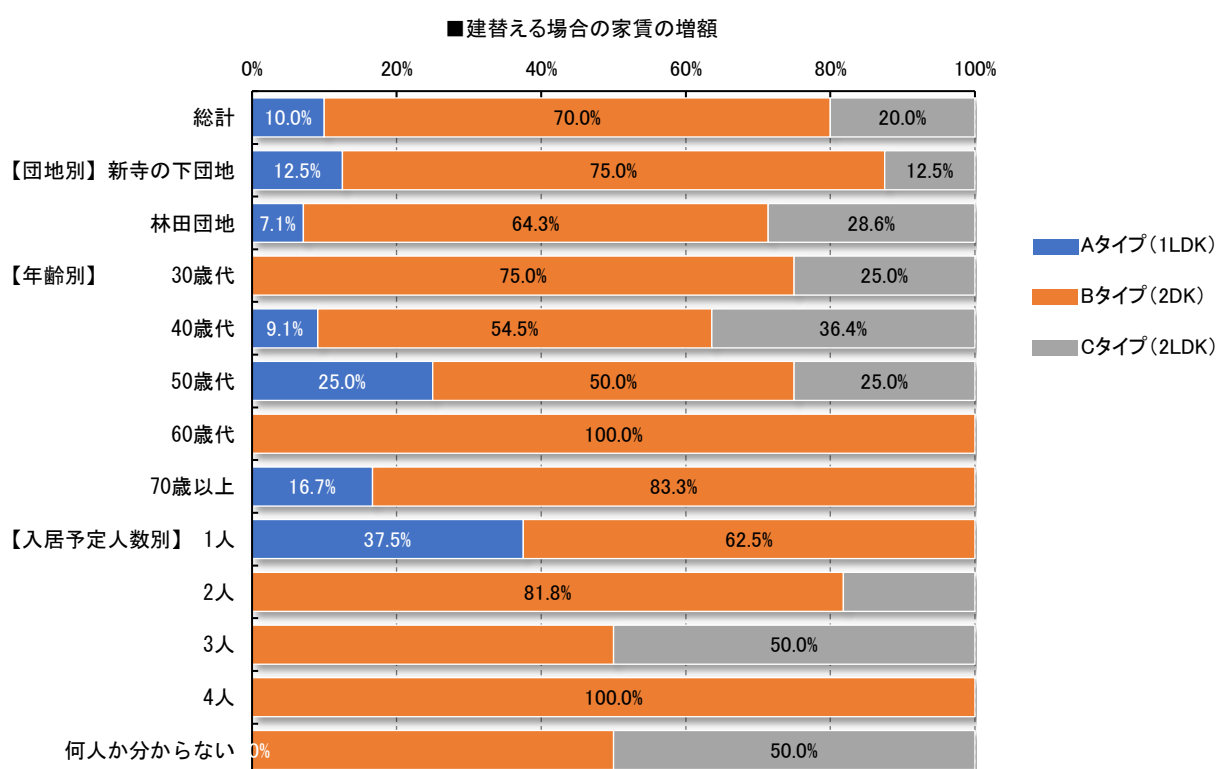
③希望する住戸タイプ

建替に伴い希望する住戸タイプで最も大きい割合は「Bタイプ(2DK)」の70.0%で、次いで「Cタイプ(2LDK)」の20.0%、「Aタイプ(1LDK)」の10.0%である。

団地別にみると、両団地とも「Bタイプ(2DK)」の割合が最も大きい。これに次いで大きい割合は新寺の下団地では「Aタイプ(1LDK)」Cタイプ(2LDK)」が同じ12.5%であり、林田団地では「Cタイプ(2LDK)」が大きく28.6%である。

年齢別にみると、いずれの年代区分でも「Bタイプ(2DK)」の割合が最も大きい。

入居予定人数別にみると、「1人」には「Aタイプ(1LDK)」が37.5%と大きいのが特徴である。他の人数区分には「Aタイプ(1LDK)」の回答がなく、「Bタイプ(2DK)」もしくは「Cタイプ(2LDK)」が高い割合を占めている。



第4章 建替基本計画条件

4-1 建替事業の施行要件・基準

(1) 建替事業の施行要件

公営住宅法において下表のとおり公営住宅建替事業の施行の要件が定められており、本計画はこれらに適合したものとする。

■ 公営住宅の建替事業要件と計画対応

公営住宅法	公営住宅法施行令	計画対応								
(公営住宅建替事業の施行の要件) 第三十六条 公営住宅建替事業は、次に掲げる要件に該当する場合に施行することができる。	—	公営住宅法第三十六条第一項～第四項の全てに適用する。								
一 公営住宅建替事業により除却すべき公営住宅が市街地の区域又は市街化が予想される区域内の政令で定める規模以上の一団の土地に集団的に存していること。	(法第三十六条第一号に規定する規模) 第十一条 法第三十六条第一号に規定する政令で定める規模は、〇・一ヘクタールとする。	・市街地及びその周辺地とする。 ・敷地面積は <u>1,000 m²以上とする</u> 。 (建替対象団地の各敷地面積は1,000 m ² 超のため、敷地面積の要件はクリアする。)								
二 公営住宅建替事業により除却すべき公営住宅の大部分が第四十四条第一項の耐用年限の二分の一を経過していること又はその大部分につき公営住宅としての機能が災害その他の理由により相当程度低下していること。	(公営住宅等の処分) 第十三条 事業主体は、次の表の上欄各項に定める住宅に応じてそれぞれ下欄各項に定める耐用年限(以下略)	・建替対象団地の全ての住棟は耐用年限を超過する。 (新寺の下団地住棟建設後 52年 > 耐用年限 30年、林田団地住棟建設後 51年 > 耐用年限 45年)								
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>住宅</th> <th>耐用年限</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>耐火構造の住宅</td> <td>70年</td> </tr> <tr> <td>準耐火構造の住宅</td> <td>45年</td> </tr> <tr> <td>木造の住宅 (準耐平屋を含む)</td> <td>30年</td> </tr> </tbody> </table>	住宅	耐用年限	耐火構造の住宅	70年	準耐火構造の住宅	45年	木造の住宅 (準耐平屋を含む)	30年	
住宅	耐用年限									
耐火構造の住宅	70年									
準耐火構造の住宅	45年									
木造の住宅 (準耐平屋を含む)	30年									
三 公営住宅建替事業により新たに整備すべき公営住宅の戸数が当該事業により除却すべき公営住宅の戸数以上であること。ただし、(中略)その他特別の事情がある場合には、当該除却すべき公営住宅のうち次条第一項の承認の申請をする日において入居者の存する公営住宅の戸数を超えれば足りる。	—	・公営住宅等長寿命化計画(令和6年3月)では、著しい困窮年収未満の世帯数は減少することが予測されることから、公営住宅等の管理戸数は段階的に削減するとしている。 ・このような公営住宅等ストックの将来方針から、現在入居世帯数を下回らない40戸以上を建替える。								
四 公営住宅建替事業により新たに整備すべき公営住宅が耐火性能を有する構造の公営住宅であること。	—	・耐火性能を有する住宅とする。								

(2)敷地の面積

建替事業の敷地面積は、公営住宅法施行令に定められているとおり 1,000 m²以上（前ページ表参照）でありかつ、一団の土地に集団的でなければならない。

(3)敷地の位置・安全性等

建替事業の敷地選定にあたっては、下記の公営住宅等整備基準（参酌基準）に示されている位置・安全性等の基準に適合する建替敷地とする。

■公営住宅の敷地に関する公営住宅等整備基準抜粋（参酌基準、平成 10 年建設省令第 8 号）

第二章 敷地の基準

（位置の選定）

第五条 公営住宅等の敷地（以下「敷地」という。）の位置は、災害の発生のおそれが多い土地及び公害等により居住環境が著しく阻害されるおそれがある土地をできる限り避け、かつ、通勤、通学、日用品の購買その他入居者の日常生活の利便を考慮して選定されたものでなければならない。

（敷地の安全等）

第六条 敷地が地盤の軟弱な土地、がけ崩れ又は出水のおそれがある土地その他これらに類する土地であるときは、当該敷地に地盤の改良、擁壁の設置等安全上必要な措置が講じられていなければならない。

2 敷地には、雨水及び汚水を有効に排出し、又は処理するために必要な施設が設けられていなければならない。

4-2 建替事業の住宅・住戸の条件

(1)住宅・敷地面積の条件設定

①建替住宅の戸数

建替戸数は現在入居している世帯の受け皿とするため本計画では最小 40 戸とするが、建替事業実施の時点での計画対象団地の入居世帯数、建替住宅への移転希望世帯数や新規入居需要等を勘案して再検討する。

■建替住宅戸数の設定

		新寺の下団地	林田団地	計
現況	建替対象戸数	24 戸	24 戸	48 戸
	入居世帯数	21 世帯	19 世帯	40 世帯
計画	建替戸数	21 戸	19 戸	40 戸

②建替住宅の形態

建替住宅の形態は、本村の住環境、景観に調和するように 1 戸建て又は長屋形式（2 戸）を基本とする。

③建替住宅の構造・階数

本村の森林面積は 10,511ha、町面積の 12,119ha の約 87%を占めている。その中で人工林も多く主にスギ、ヒノキが植林され、本村にとって森林の保育・管理及び林業経営の安定化、活性化が課題である。

本村の人口・世帯推計では人口及び世帯数は減少が続き、また公営住宅の入居対象である世帯数も減少すると予測されていることから、公営住宅の需要の変化に対応できるような耐用年限の短い構造の住宅を選択することが望ましい。さらに、財政負担の軽減を図るため低額で建設できる構造とする。

このような課題に対応するため、建替住宅の構造は地元産の木材を活用する「木造」とし、階数は「平屋」を基本とする。

なお、平成 14 年以降建設している堂園団地、井出の口団地、新城内団地、蕨野団地、中鶴団地の住宅は、すべて 1 戸建て・木造平屋建である。

■1 戸建て・木造平屋建の団地（蕨野団地）



④住宅1戸当たりの敷地面積

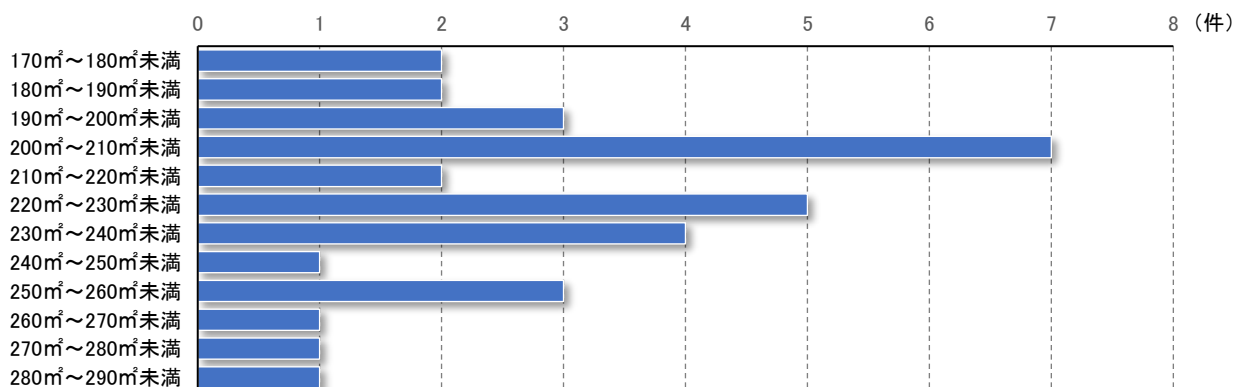
平成21年以降に建設した公営住宅の1戸当たり敷地面積をみると、下表のとおり290㎡～515㎡である。いずれの団地も各住戸前に2台分の駐車場を確保している。各戸へ通じる通路や敷地周縁部の造成工作物などを含んでいるため各戸の区画面積は、一般の民間分譲地の敷地面積より広い。

民間の住宅情報誌（本村の物件データがないため隣接の人吉市のデータ）により戸建て住宅、住宅用地（通路等を除く実際の区画面積）の売買物件の平均敷地面積は221.8㎡である。

■公営住宅等の1戸当たり敷地面積

団地名	構造	建築年度	経過年数	棟数	戸数		敷地面積	1戸当たり敷地面積
井出の口団地	木造平	H21	16年	3棟	3戸	9戸	3,249.0㎡	361㎡
	木造平	H22	15年	6棟	6戸			
新城内団地	木造平	H24	13年	10棟	10戸		2,904.0㎡	290㎡
蕨野団地	木造平	H29	8年	11棟	11戸		4,798.0㎡	436㎡
中鶴団地	木造平	R4	3年	4棟	8戸		4,117.0㎡	515㎡
計				42棟	46戸		17,898.0㎡	389㎡

■販売中の民間戸建て住宅・宅地の敷地面積（令和7年3月現在人吉市、民間賃貸情報誌）



以上のことから、本計画における戸建ての個別の住宅区画面積は、民間の売買物件を参考にして1戸当たり敷地面積を概ね200㎡～220㎡を基本とする。

(2)住戸計画の条件設定

①住戸専用面積

近年の公営住宅需要に対応した住戸専用面積の状況について、平成21年以降建設の公営住宅（特定公共賃貸住宅を除く）の住戸専用面積をみると平均面積は66.01㎡である。

建替対象団地の入居者のアンケート調査において、建替後に希望する住戸タイプは2DKで住戸専用面積は約50㎡を希望する世帯が最も多く70.0%を占めている。

建替住戸の専用面積は公営住宅等整備基準（参酌基準）の住戸基準に示されている最低面積の25㎡以上であり、近年の公営住宅建設の状況や建替対象団地の入居者が再入居することが前提の建替事業であることを考慮し、本計画の住戸専用面積は約50㎡を基本とする。

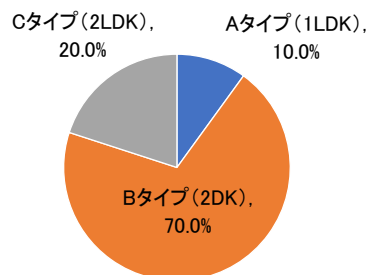
■平成21年以降建設の公営住宅（特定公共賃貸住宅を除く）の住戸タイプ・専用面積

団地名	種別	構造・階数	建設年度	住戸タイプ	戸数	専用面積
井出の口団地	公営	木造平	H21	2LDK	4戸 (10.5%)	68.50㎡
新城内団地	公営	木造平	H24	2DK	10戸 (26.3%)	64.98㎡
蕨野団地	公営	木造平	H29	2LDK	11戸 (28.9%)	66.78㎡
中鶴団地	公営	木造平	R4	2LDK	8戸 (21.1%)	65.00㎡
公営住宅計				2DK	10戸 (30.3%)	平均 66.01㎡/戸
				2LDK	23戸 (69.7%)	
					33戸 (100.0%)	

■入居者アンケート調査結果（再掲）

Aタイプ 1LDK (約50㎡)	Bタイプ 2DK (約50㎡)	Cタイプ 2LDK (約60㎡)

希望の住宅タイプの回答割合



団地名	現況の住戸専用面積
新寺の下団地	36.10㎡～39.40㎡
林田団地	49.65㎡～53.45㎡

■住戸専用面積に関する公営住宅等整備基準抜粋（参酌すべき基準、平成 10 年建設省令第 8 号）

（住戸の基準）

第九条 公営住宅の一戸の床面積の合計（共同住宅においては、共用部分の床面積を除く。）は、二十五平方メートル以上とする。ただし、共用部分に共同して利用するため適切な台所及び浴室を設ける場合は、この限りでない。

②住戸タイプ別供給戸数

近年の公営住宅需要に対応した本村における住戸タイプ別の建設状況をみると、平成 21 年以降建設の公営住宅（特定公共賃貸住宅を除く）の建設戸数 33 戸のうち 2DK は 10 戸（30.3%）、2LDK 23 戸（69.7%）の 2 タイプで、いずれの住戸タイプも居室数は 2 室である。

建替対象団地の新寺の下団地の住戸タイプは 2DK、林田団地は 3DK である。林田団地の 3DK の居室は 6 畳が 1 居室、4.5 畳が 2 居室であるが、かなりコンパクトな住空間となっており住戸専用面積は約 50～53 m² である。

建替対象団地の入居世帯人数をみると、1 人世帯は全体の 32.5% で、2 人以上世帯は 67.5% である。

■入居世帯人数別世帯数（令和 6 年 12 月 1 日現在）

	1 人	2 人	3 人	4 人	5 人	計
新寺の下団地	10 世帯	7 世帯	1 世帯	2 世帯	1 世帯	21 世帯
林田団地	3 世帯	7 世帯	4 世帯	2 世帯	3 世帯	19 世帯
計	13 世帯 (32.5%)	14 世帯 (35.0%)	5 世帯 (12.5%)	4 世帯 (10.0%)	4 世帯 (10.0%)	40 世帯 (100.0%)

前項で設定したとおり住戸専用面積の基本を約 50 m² と想定することから、本計画では 1 人世帯は 1 居室、2 人以上の世帯は 2 居室とすることとし、将来的に単身世帯の増加を考慮して住戸タイプ別の供給方針として以下のように設定することを基本とする。なお、最終的には、基本設計時に入居者からヒアリングを行いながら住戸タイプを決定する。

■住戸タイプ別供給戸数の設定

住戸タイプ	計画戸数
1LDK	約 16 戸 (40%)
2DK	約 24 戸 (60%)
計	40 戸 (100%)

4-3 建替適地の条件

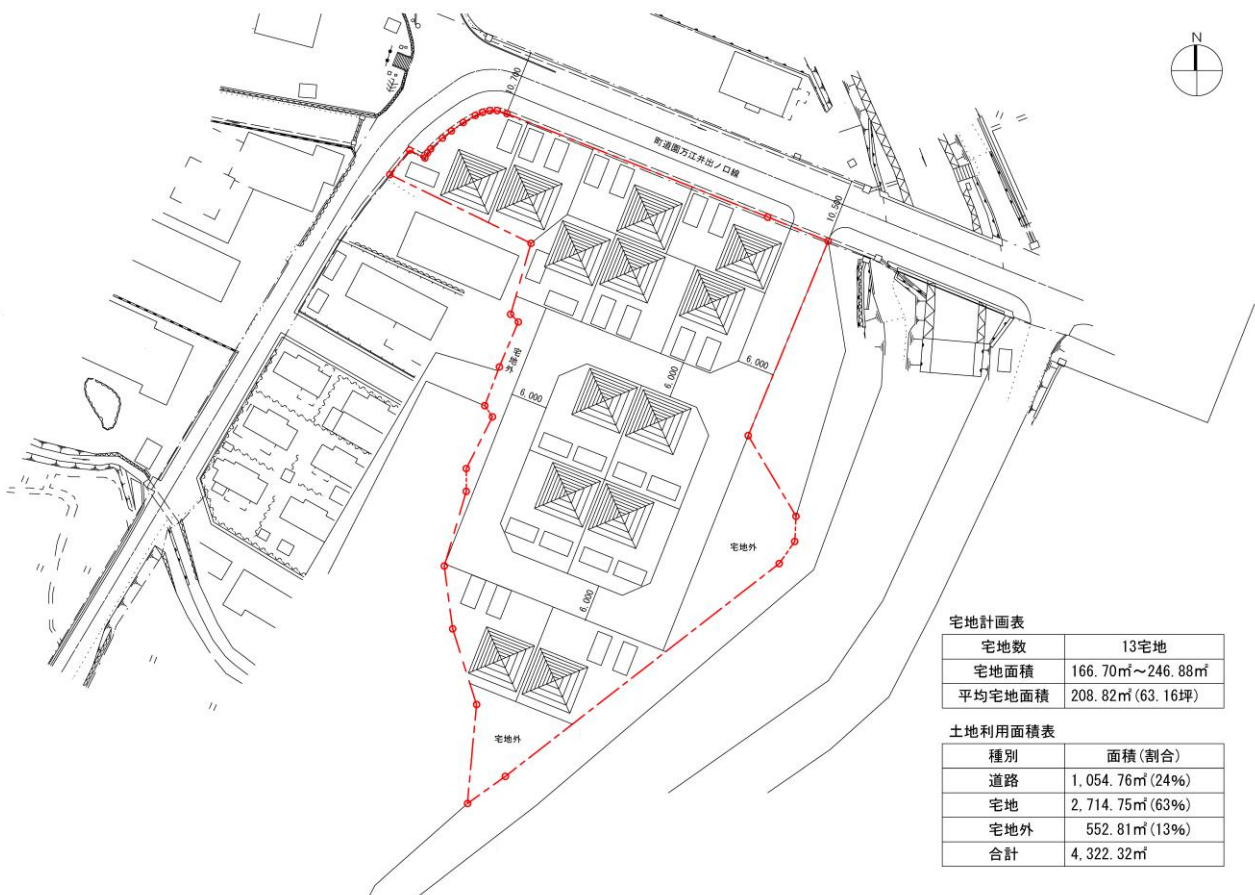
(1) 現地建替の可能性の検討

① 新寺の下団地での現地建替

前項の「4-2 建替事業の住宅・住戸の条件」を踏まえ、新寺の下団地で現地建替を実施した場合の建替可能性の検討を行う。

本計画では住宅形態・構造・階数を1戸建て木造平屋住宅を基本とすることから、これらの条件のもと配置計画を行うと下図のとおり13宅地（13戸）となり、既存の24戸を下回る。

■ 新寺の下団地での現地建替配置計画図



③建替事業を実施する敷地確保のパターン

「4-2 建替事業の住宅・住戸の条件」を満たす建替対象団地の配置計画では、新寺の下団地で13戸、林田団地で14戸、合計27戸の建替住宅となる。本計画では建替戸数を現在の入居世帯の受け皿として40戸としているが、建替対象団地での建替事業ではこの条件をクリアできない。

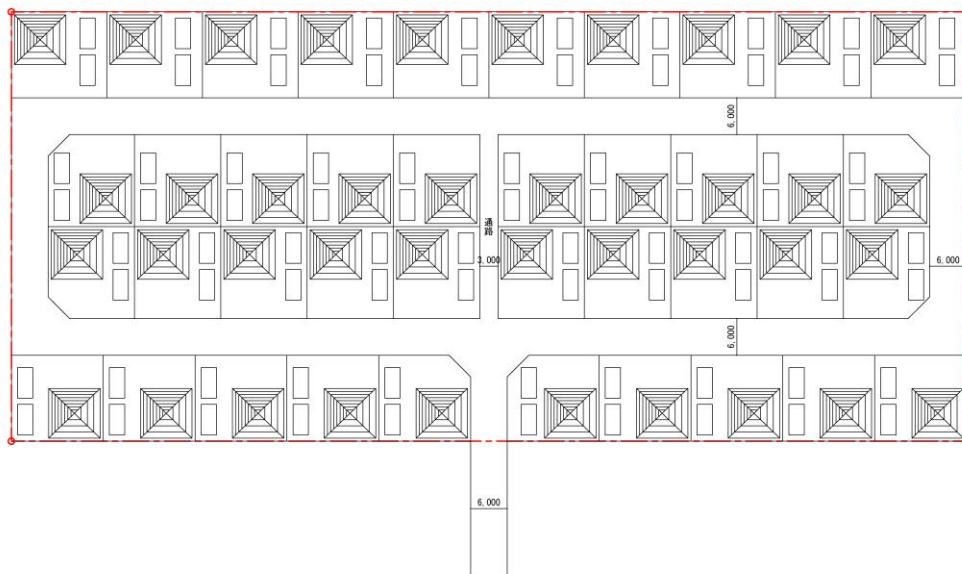
建替対象団地の1カ所を現地建替とし建替不足戸数を他の敷地で建替事業を行い、トータルで40戸を建替える、あるいは建替対象団地以外で新たに建替事業用地を確保して40戸を建設することも考えられる。

建替事業を実施する敷地の設定パターンについて整理すると下表のとおりである。

■建替事業の敷地設定パターン

設定パターン	建替計画の敷地イメージ	課題等
建替対象団地 (2団地) 現地建替		<ul style="list-style-type: none"> ❑ 現地での建替え最大戸数である新寺の下団地13戸、林田団地14戸を建設するが、現在入居世帯数の40世帯の全てを受け入れることができない。(建替住宅の計画設定戸数の40戸を満たさない。) ❑ 現地建替は、入居者の仮移転を確保する必要がある。 ❑ 新寺の下団地敷地の一部は土砂災害警戒区域(土石流)及び全域は洪水浸水警戒区域(浸水深0.5m未満)であるため、防災対策が必要である。 ❑ 林田団地敷地の一部は洪水浸水警戒区域(浸水深0.5m未満)であるため、防災対策が必要である。
建替対象団地 (1団地)と 新規建替用地		<ul style="list-style-type: none"> ❑ 新規建替用地で27戸(以上)を建設することになり、用地確保が課題である。 ❑ 現地建替は、入居者の仮移転を確保する必要がある。 ❑ 仮移転先が確保できない場合、新規建替用地において先行的に建設を行い新寺の下団地入居者及び林田団地入居者の一部を移転し、建替を実施することができる。 ❑ 新寺の下団地敷地の一部は土砂災害警戒区域(土石流)及び全域は洪水浸水警戒区域(浸水深0.5m未満)であるため、防災対策が必要である。
		<ul style="list-style-type: none"> ❑ 新規建替用地で26戸(以上)を建設することになり、用地確保が課題である。 ❑ 現地建替は、入居者の仮移転を確保する必要がある。 ❑ 仮移転先が確保できない場合、新規建替用地において先行的に建設を行い林田団地入居者及び新寺の下団地入居者の一部を移転し、林田団地移転後に新寺の下団地の解体、建替を実施することができる。 ❑ 林田団地敷地の一部は洪水浸水警戒区域(浸水深0.5m未満)であるため、防災対策が必要である。
新規建替用地		<ul style="list-style-type: none"> ❑ 新規建替用地で40戸を建設することになり、用地確保が課題である。(約11,000㎡が必要) ❑ 用地確保にあたっては、災害発生の危険性のない地域が望ましい。

■40戸を1団の敷地で建替える場合の配置図・敷地面積



宅地計画表

宅地数	40宅地
宅地面積	203.75㎡～218.40㎡
平均宅地面積	211.91㎡(64.10坪)

土地利用面積表

種別	面積(割合)
道路	2,443.50㎡(22.37%)
宅地	8,476.50㎡(77.62%)
合計	10,920.00㎡(100%)

以上の検討から、建替住宅の戸数の40戸を建替対象団地での現地建替だけで確保することは困難であることから、**新規建替用地での建替事業**が必要である。

②土地の属性データからの建替候補地

ア. 現況土地利用

□土地利用転換や用地取得が特に困難である登記地目が宅地及びインフラ施設等用地を建替候補地から除外する。

□登記地目別候補地（CSVデータのX列の登記地目）

候補地の地目 (図：着色なしの箇所)		候補除外の地目 (図：濃灰色の箇所)			
原野	畑	河川	公衆用道路	堤	墓地
雑種地	その他（長狭）	学校用地	水道用地	鉄道線路	用悪水路
山林	その他（白地等）	境内地	水路	道路	溜池
田		公園	宅地	保安林（非課税）	地目不明

イ. 農地の基盤整備状況

□農地の基盤整備を実施した地域を建替候補地区から除外する。

□除外する地域は、土地改良地区及びほ場整備地区とする。

候補地の地目 (図：着色なしの箇所)	候補除外の地目 (図：橙色の箇所)
土地改良地区外	土地改良地区
ほ場整備地区外	ほ場整備地区

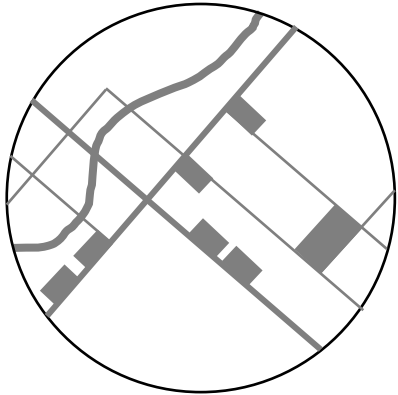
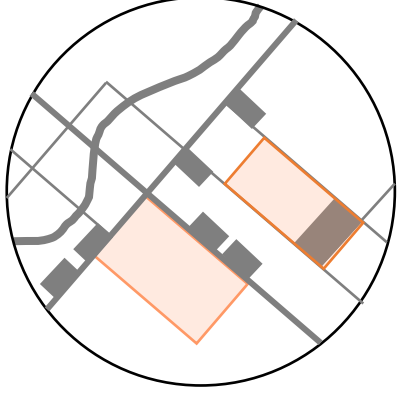
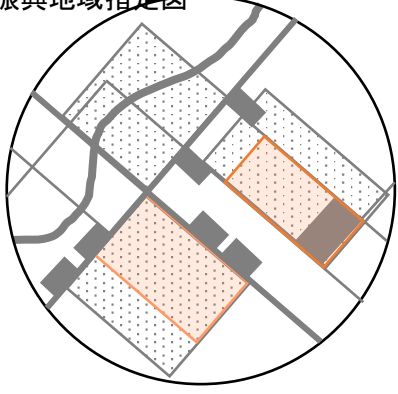
ウ. 農業振興を図る地域指定状況

□農業振興を図る地域を建替候補地区から除外する。

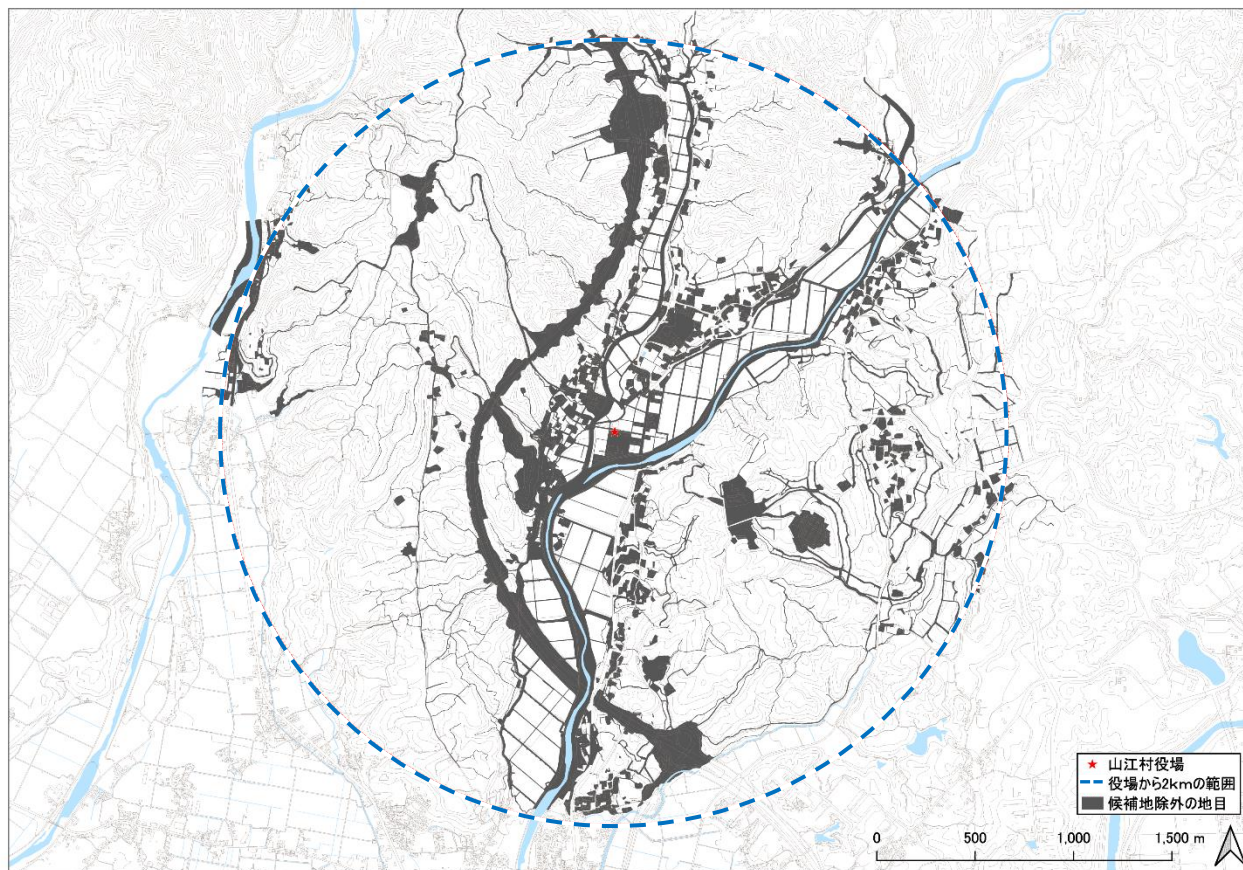
□除外する地域は、農業振興地域等とする。

候補地の地目 (図：着色なしの箇所)	候補除外の地目 (図：淡灰色の箇所)
農振地域・農用地区域外 農振除外予定地	農振地域・農用地区域

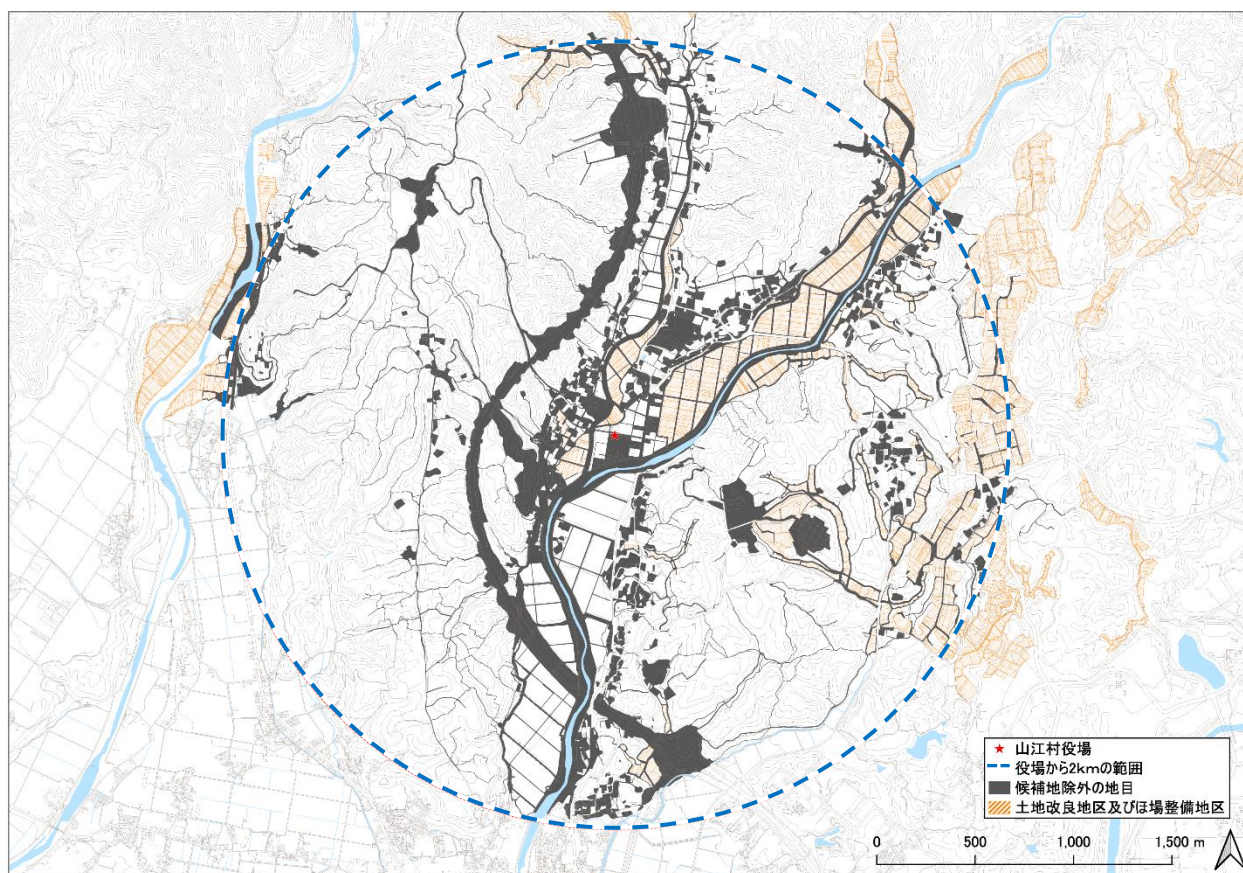
土地のデータの属性の組み合わせにより、以下の3パターンを設定する。

<p>ア. 現況土地利用</p>	<p>候補地検討図-1 土地利用現況図</p> 
<p>ア. 現況土地利用</p> <p>イ. 農地の基盤整備状況</p>	<p>候補地検討図-2 土地利用現況・ 農地基盤整備状況図</p> 
<p>ア. 現況土地利用</p> <p>イ. 農地の基盤整備状況</p> <p>ウ. 農業振興を図る地域指定状況</p>	<p>候補地検討図-3 土地利用現況・農地基盤整備状況・ 農業振興地域指定図</p> 

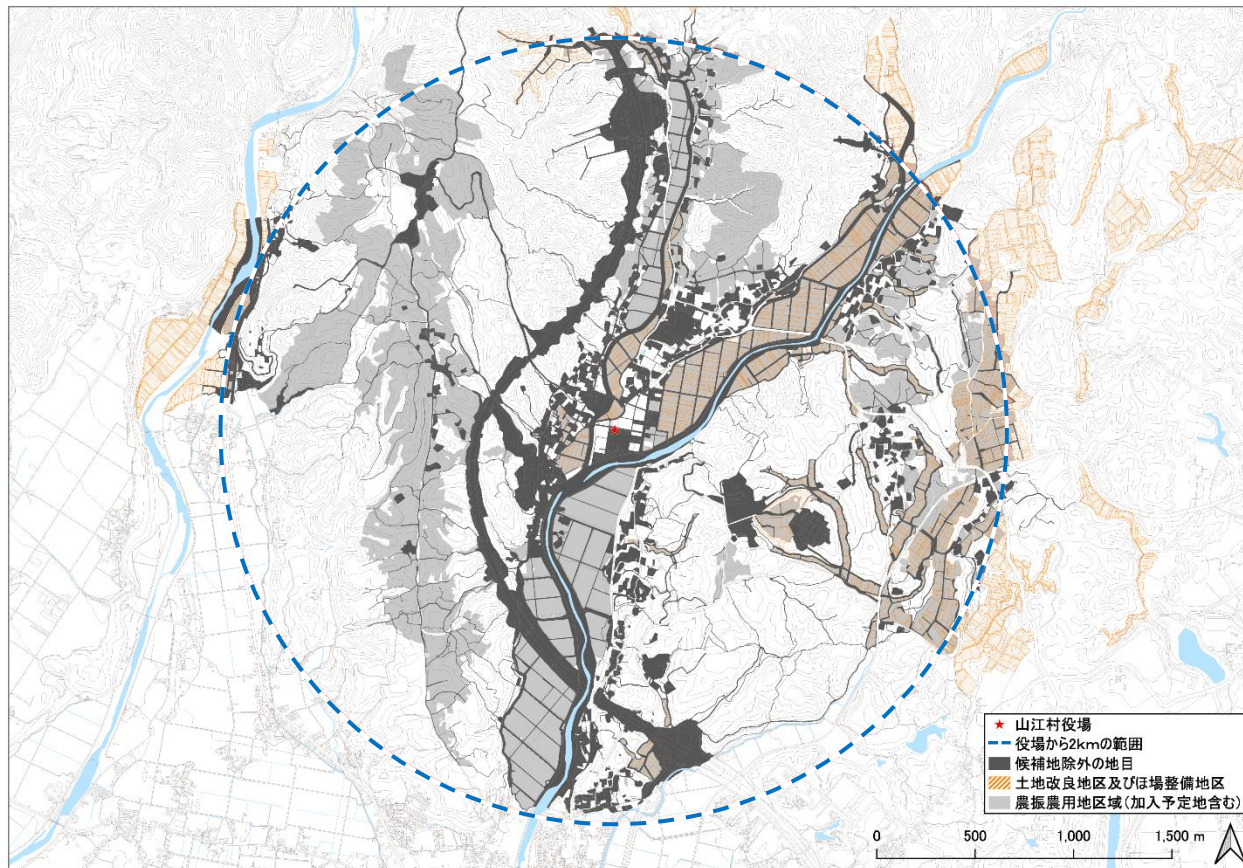
候補地検討図-1 土地利用現況図



候補地検討図-2 土地利用現況・農地基盤整備状況図



候補地検討図-3 土地利用現況・農地基盤整備状況・農業振興地域指定図



4-4 建替候補地の抽出

(1) 遊休農地からの建替候補地の抽出

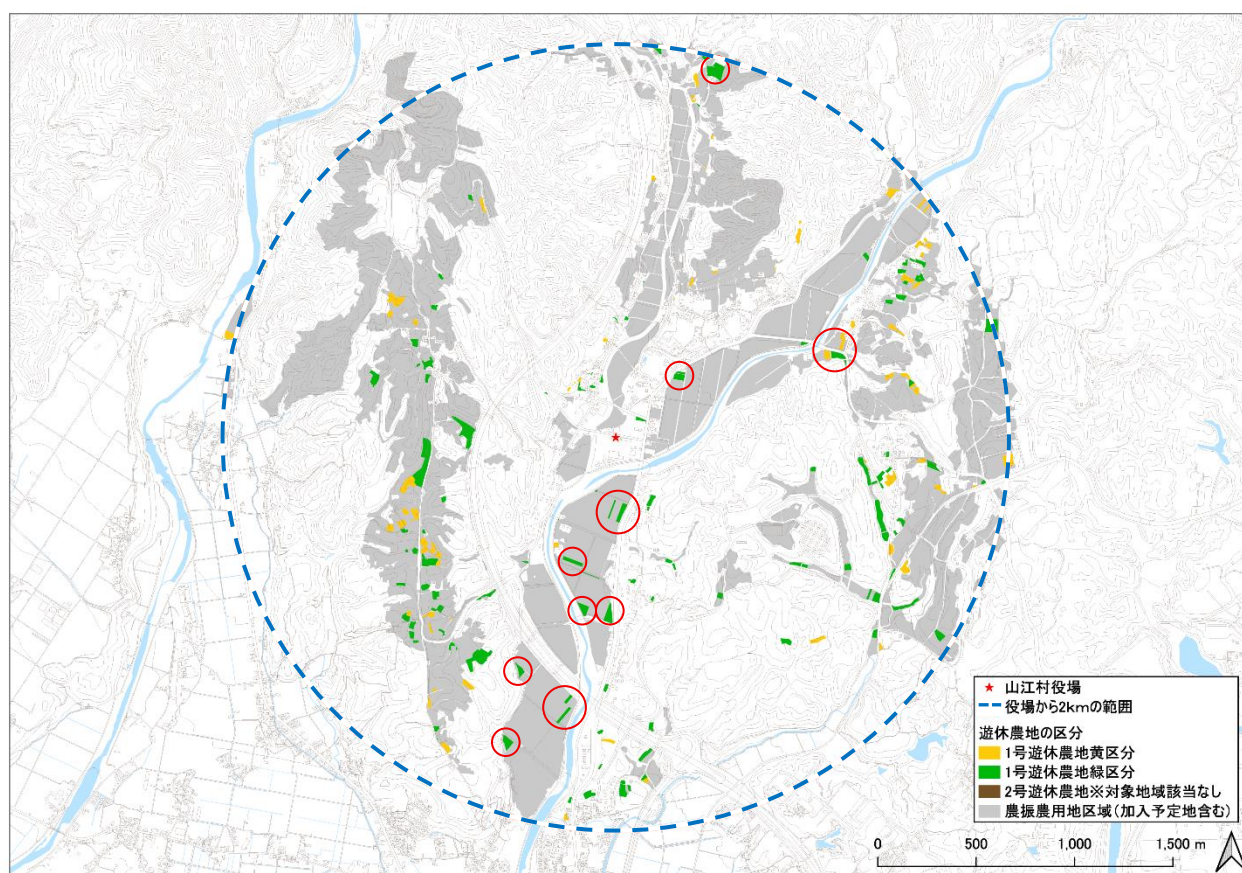
基本的条件

- 接道や容易な土地造成により宅地利用が可能な遊休農地
- 上記の遊休農地の面積が小規模（0.5ha 未満）である場合、その隣接する農業振興地域指定の農地と一体的な宅地利用が想定できる農地（農業振興地域の指定除外が必要）

※遊休農地

- ・ 1号遊休農地（緑区分）：草刈り等を行うことにより、直ちに耕作することが可能となる農地
- ・ 1号遊休農地（黄区分）：基盤整備事業の実施など農業的利用を図るための条件整備が必要となる農地
- ・ 2号遊休農地：利用の程度が周辺の地域の農地に比べ著しく劣っている農地

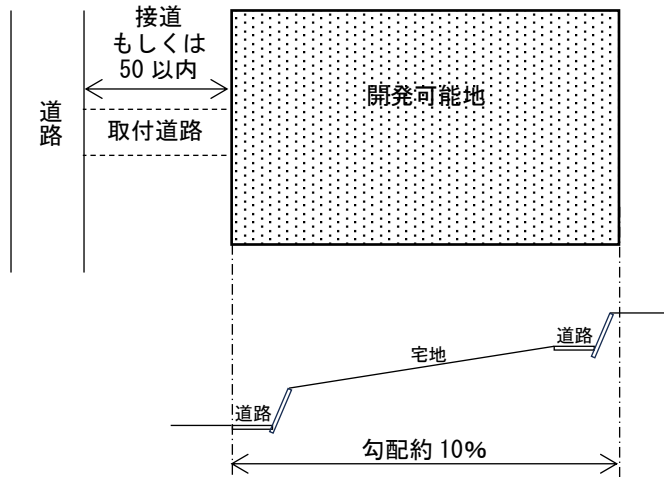
候補地検討図-4 遊休農地の状況からの建替候補地の位置図



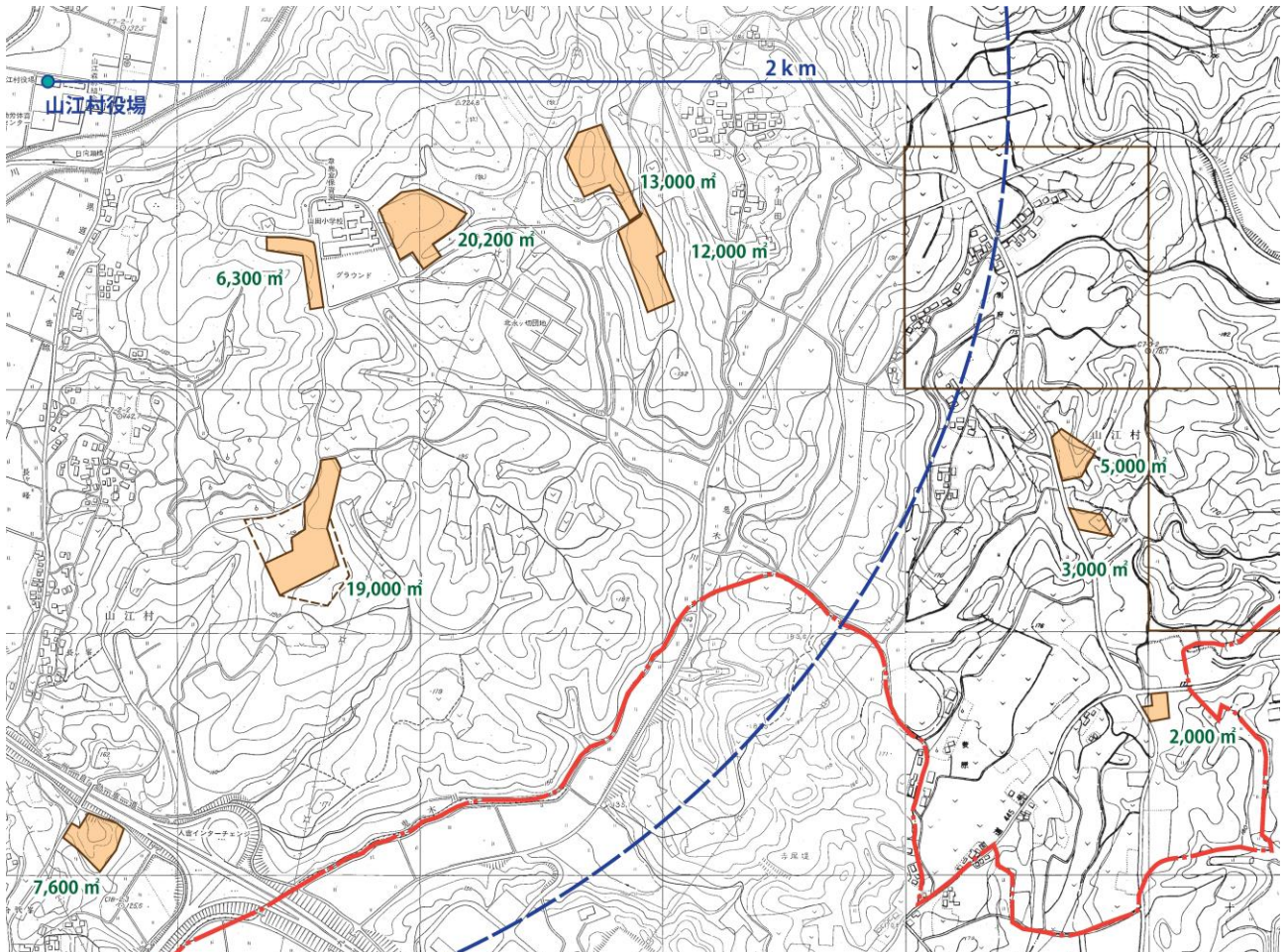
(2) 地形からの建替候補地の抽出

基本的条件

- 現況土地利用：林地、航空写真より休耕地の可能性のある農地
- 公道（県道、村道）から50m以内（公道からの取付道路距離を50m以内と想定）
- 面積：概ね5,000 m²～10,000 m²（20戸～40戸建設）
- 勾配：約10%（道路縦断勾配最大14%であることを考慮）



候補地検討図-5-1 地形からの建替候補地の位置図（※面積は1/5,000図より計測）

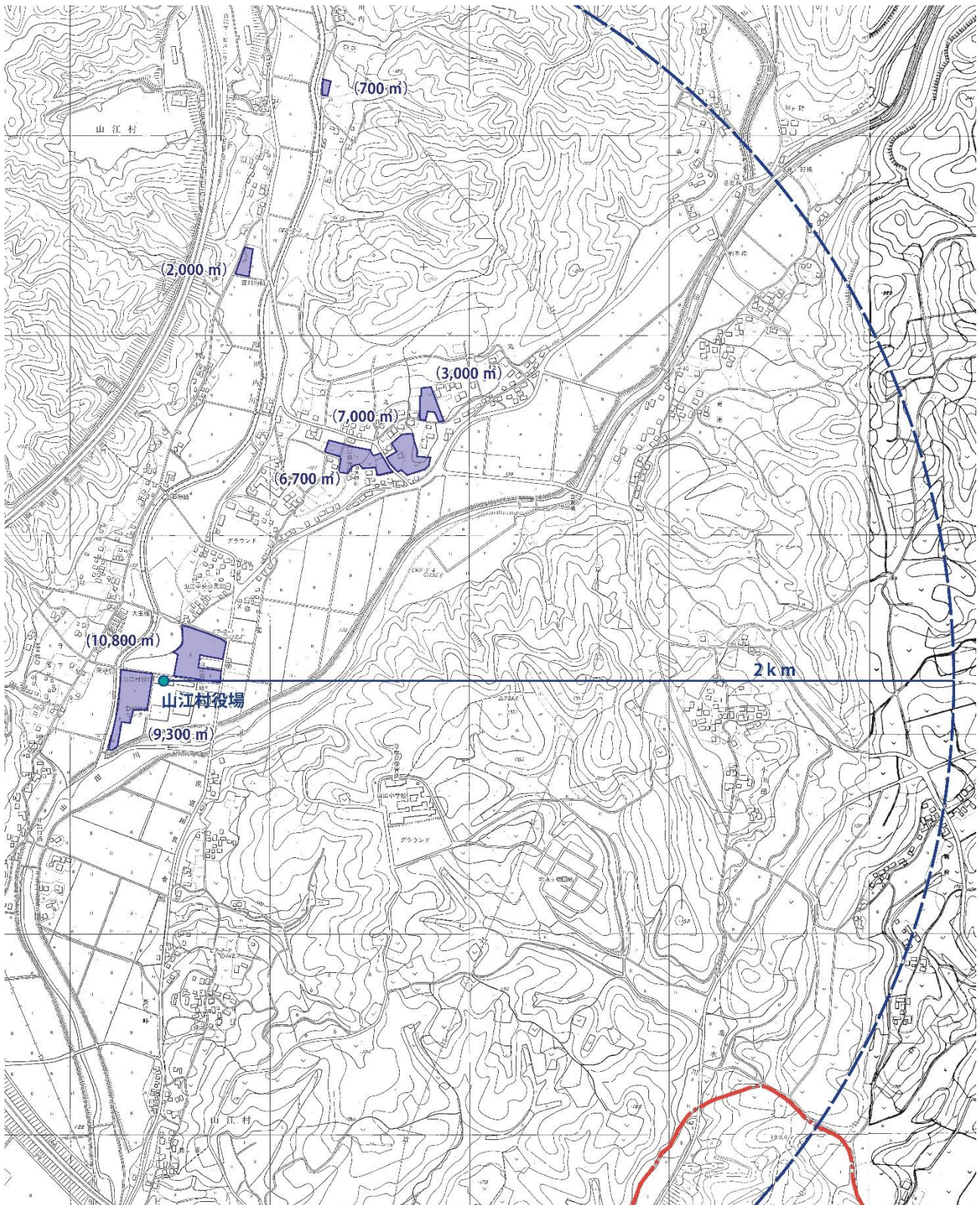


(3) 空き地からの建替候補地の抽出

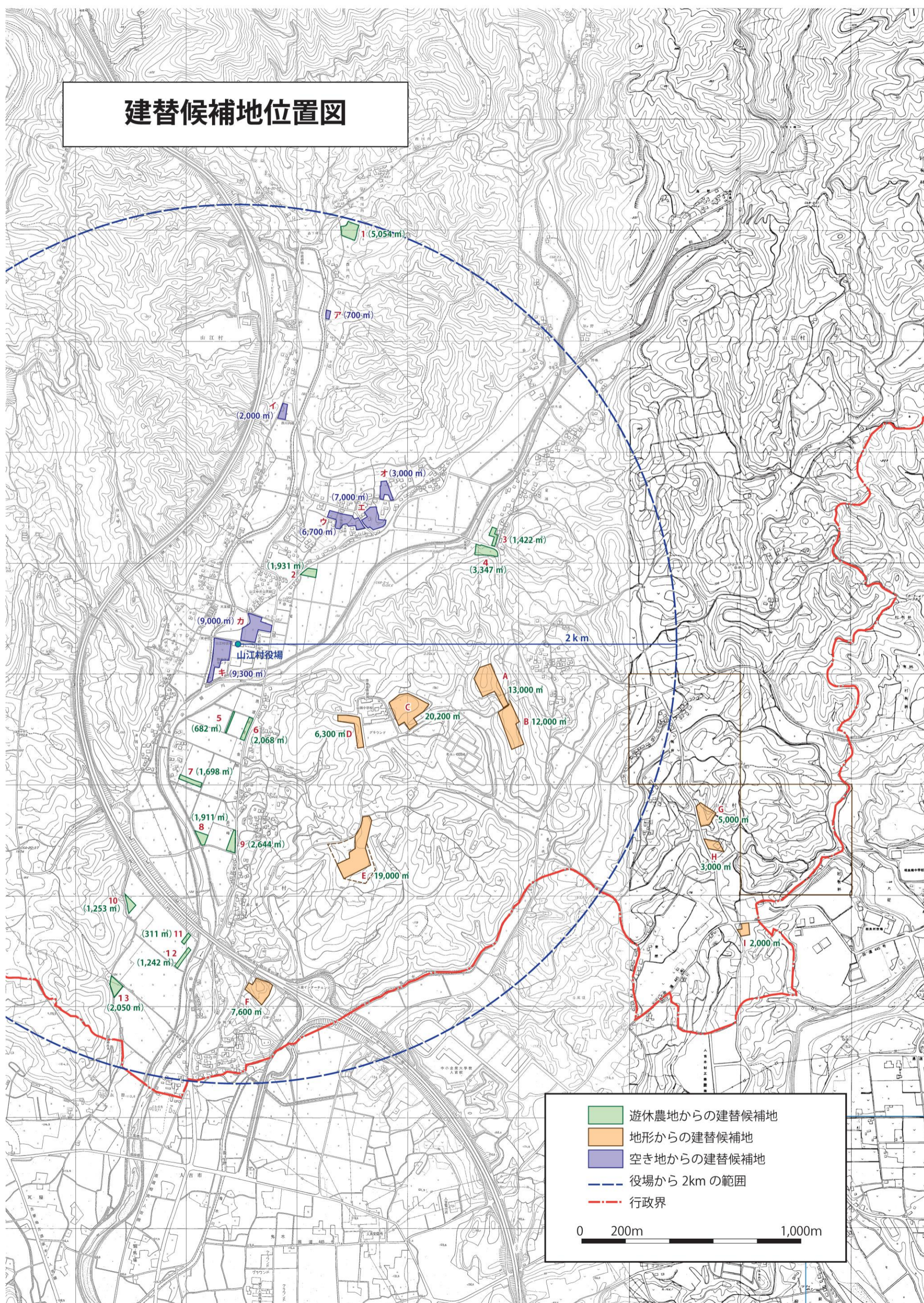
基本的条件

○未活用宅地や農業振興地域指定外で接道や容易な土地造成により宅地利用が可能な空き地

候補地検討図-6 空き地からの建替候補地の位置図（※面積は1/5,000図より計測）



候補地検討図-7 建替候補地位置図 (図-4~6の重ね図) (※面積は1/5,000図より計測)



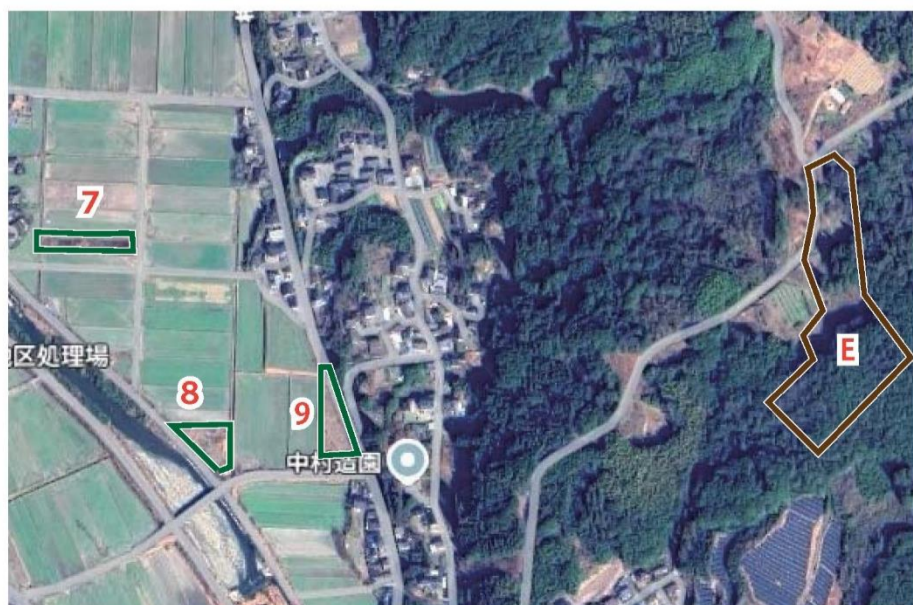
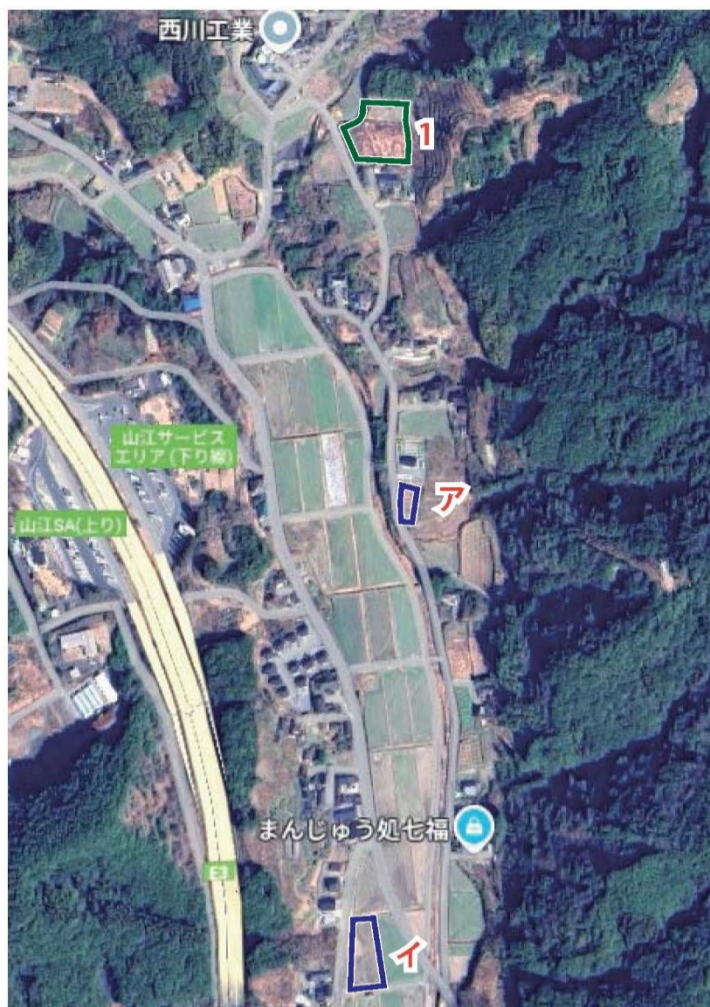
候補地検討図-8 建替候補地の航空写真（※面積は1/5,000図より計測、航空写真はGoogle Mapより）

- 遊休農地からの建替候補地
- 地形からの建替候補地
- 空き地からの建替候補地

- 1 5,054 m²
- 2 1,931 m²
- 3 1,422 m²
- 4 3,347 m²
- 5 682 m²
- 6 2,068 m²
- 7 1,698 m²
- 8 1,911 m²
- 9 2,644 m²
- 10 1,253 m²
- 11 311 m²
- 12 1,242 m²
- 13 2,050 m²

- A 13,000 m²
- B 12,000 m²
- C 19,100 m²
- D 6,300 m²
- E 19,000 m²
- F 7,600 m²
- G 5,000 m²
- H 3,000 m²
- I 2,000 m²

- ア 700 m²
- イ 2,000 m²
- ウ 6,700 m²
- エ 7,000 m²
- オ 3,000 m²
- カ 10,800 m²
- キ 9,300 m²



(4)ステップ1-建替候補地の適正評価（土地特性による適正評価）

遊休農地、地形、空き地の状況により抽出した建替候補地について、それぞれ建替用地としての適正評価を行う。

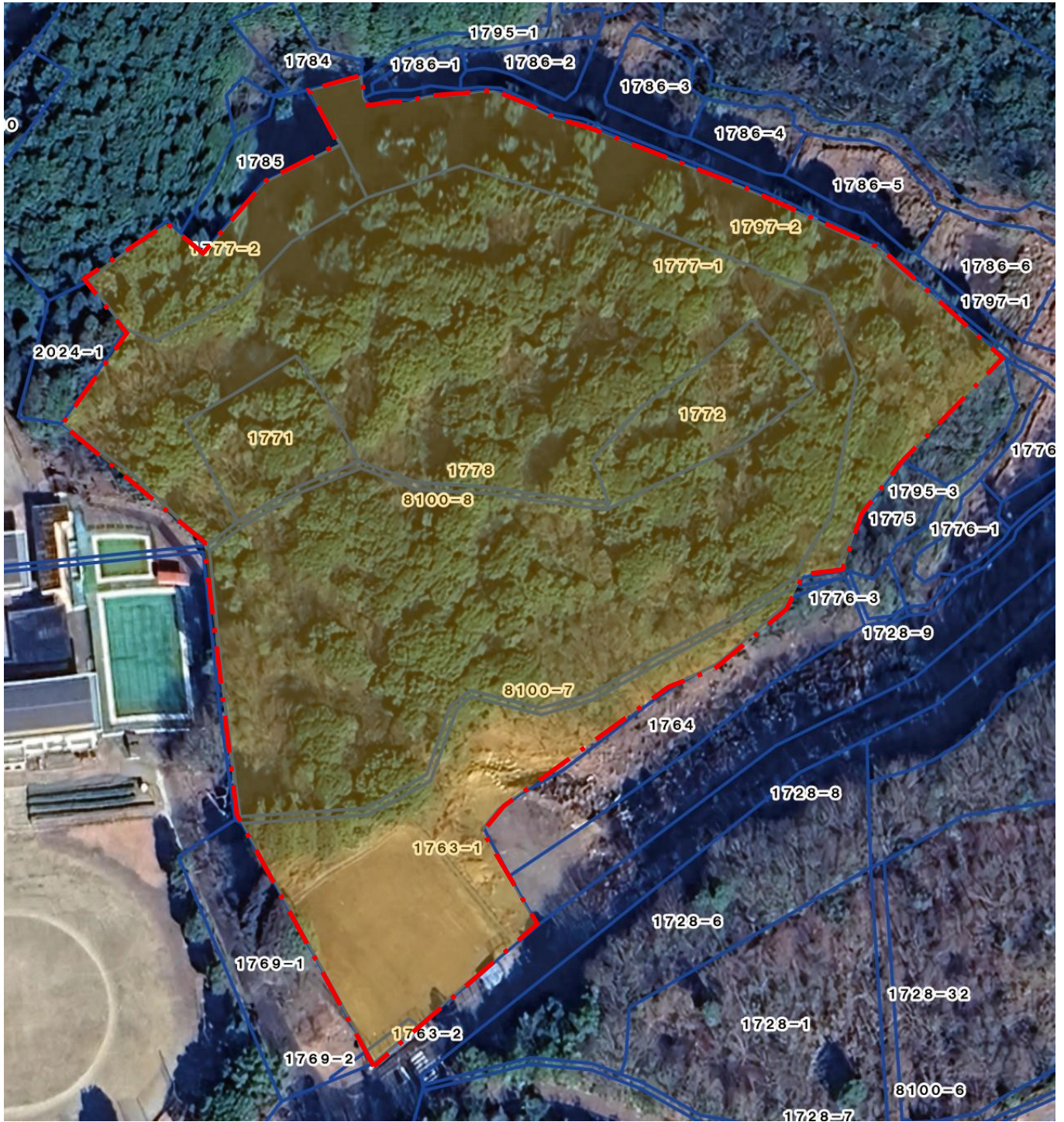
評価項目を設定し総合評価を行った結果「地形C」（候補地①）及び「空き地カ（候補地②）」の2箇所が建替用地として最適となった。

■ステップ1-建替用地の適正評価

	面積	災害危険性	立地（建替対象団地からの移転距離）	造成等	適正総合評価
	○：10,000 m ² 以上かつ整形 △：5,000 m ² 以上 ×：5,000 m ² 未満	○：災害危険指定なし ×：災害危険指定	○：役場から2km以内かつ 高速道路以北 △：役場から2km以内かつ 高速道路以南 ×：役場から2km超	○：小規模造成 ×：大規模造成 （切土高 20m以上、 取付道路整備）	○：建替候補地として最適 △：条件付き建替適地 （建替戸数の変更、災害対策整備 の実施、非効率的な土地利用等） ×：建替候補地として不適
遊休農地 1	×：5,054 m ²	○：災害危険指定なし	○：2km 以内	○：小規模造成	×：建替候補地として不適 遊休農地の面積は小さいことから隣接の農地と一体的に建替用地とすることが考えられるが、農業振興地域指定の除外が不可欠であることから、現実性が低い。
遊休農地 2	×：1,931 m ²	×：浸水想定区域内	○：2km 以内	○：小規模造成	
遊休農地 3	×：1,422 m ²	○：災害危険指定なし	○：2km 以内	○：小規模造成	
遊休農地 4	×：3,347 m ²	○：災害危険指定なし	○：2km 以内	○：小規模造成	
遊休農地 5	×：682 m ²	○：災害危険指定なし	○：2km 以内	○：小規模造成	
遊休農地 6	×：2,068 m ²	○：災害危険指定なし	○：2km 以内	○：小規模造成	
遊休農地 7	×：1,698 m ²	×：浸水想定区域内	○：2km 以内	○：小規模造成	
遊休農地 8	×：1,911 m ²	×：浸水想定区域内	○：2km 以内	○：小規模造成	
遊休農地 9	×：2,644 m ²	○：災害危険指定なし	○：2km 以内	○：小規模造成	
遊休農地 10	×：1,253 m ²	○：災害危険指定なし	○：2km 以内	○：小規模造成	
遊休農地 11	×：311 m ²	×：浸水想定区域内	○：2km 以内	○：小規模造成	
遊休農地 12	×：1,242 m ²	×：浸水想定区域内	○：2km 以内	○：小規模造成	
遊休農地 13	×：2,050 m ²	○：災害危険指定なし	○：2km 以内	○：小規模造成	

	面積	災害危険性	立地（建替対象団地からの移転距離）	造成等	適正総合評価
	○：10,000 m ² 以上かつ整形 △：5,000 m ² 以上 ×：5,000 m ² 未満	○：災害危険指定なし ×：災害危険指定	○：役場から2km以内かつ 高速道路以北 △：役場から2km以内かつ 高速道路以南 ×：役場から2km超	○：小規模造成 ×：大規模造成 （切土高 20m以上、 取付道路整備）	○：建替候補地として最適 △：条件付き建替適地 （建替戸数の変更、災害対策整備 の実施、非効率的な土地利用等） ×：建替候補地として不適
地形A	○：13,000 m ² ・整形	○：災害危険指定なし	○：2km以内	×：大規模造成（切土、取 付道路）	△：条件付き建替適地 （大規模造成の実施）
地形B	△：12,000 m ² （不整形）	○：災害危険指定なし	○：2km以内	○：小規模造成	△条件付き建替適地 （非効率的な土地利用の容認）
地形C	○：19,100 m ² ・整形 一部村有地	○：災害危険指定なし	○：2km以内	○：小規模造成	○：建替地として最適（候補地①）
地形D	△：6,300 m ²	○：災害危険指定なし	○：2km以内	○：小規模造成	△：条件付き建替適地 （建家戸数の変更）
地形E	○：19,000 m ² ・整形	○：災害危険指定なし	○：2km以内	×：大規模造成（取付道路）	△：条件付き建替適地 （取付道路整備の実施）
地形F	△：7,600 m ²	○：災害危険指定なし	△：2km以内（高速以南）	×：大規模造成（切土）	×建替地として不適
地形G	△：5,000 m ²	○：災害危険指定なし	×：2km超	○：小規模造成	×建替地として不適
地形H	×：3,000 m ²	○：災害危険指定なし	×：2km超	○：小規模造成	×建替地として不適
地形I	×：2,000 m ²	○：災害危険指定なし	×：2km超	○：小規模造成	×建替地として不適
空き地ア	×：700 m ²	○：災害危険指定なし	○：2km以内	○：小規模造成	×建替地として不適
空き地イ	×：2,000 m ²	×：浸水想定区域内	○：2km以内	○：小規模造成	×建替地として不適
空き地ウ	△：6,700 m ²	○：災害危険指定なし	○：2km以内	○：小規模造成	△：条件付き建替適地 （建家戸数の変更）
空き地エ	△：7,000 m ²	○：災害危険指定なし	○：2km以内	○：小規模造成	△：条件付き建替適地 （建家戸数の変更）
空き地オ	×：3,000 m ²	○：災害危険指定なし	○：2km以内	○：小規模造成	×建替地として不適
空き地カ	○：10,800 m ² ・整形	×：浸水想定区域内（一部）	○：2km以内	○：小規模造成	○：建替地として最適（候補地②）
空き地キ	△：9,300 m ²	×：浸水想定区域内	○：2km以内	○：小規模造成	△：条件付き建替適地 （建家戸数の変更、浸水対策整備）

■ステップ1-建替用地の適正評価で「最適」の地区（候補地①） 1 : 1,200



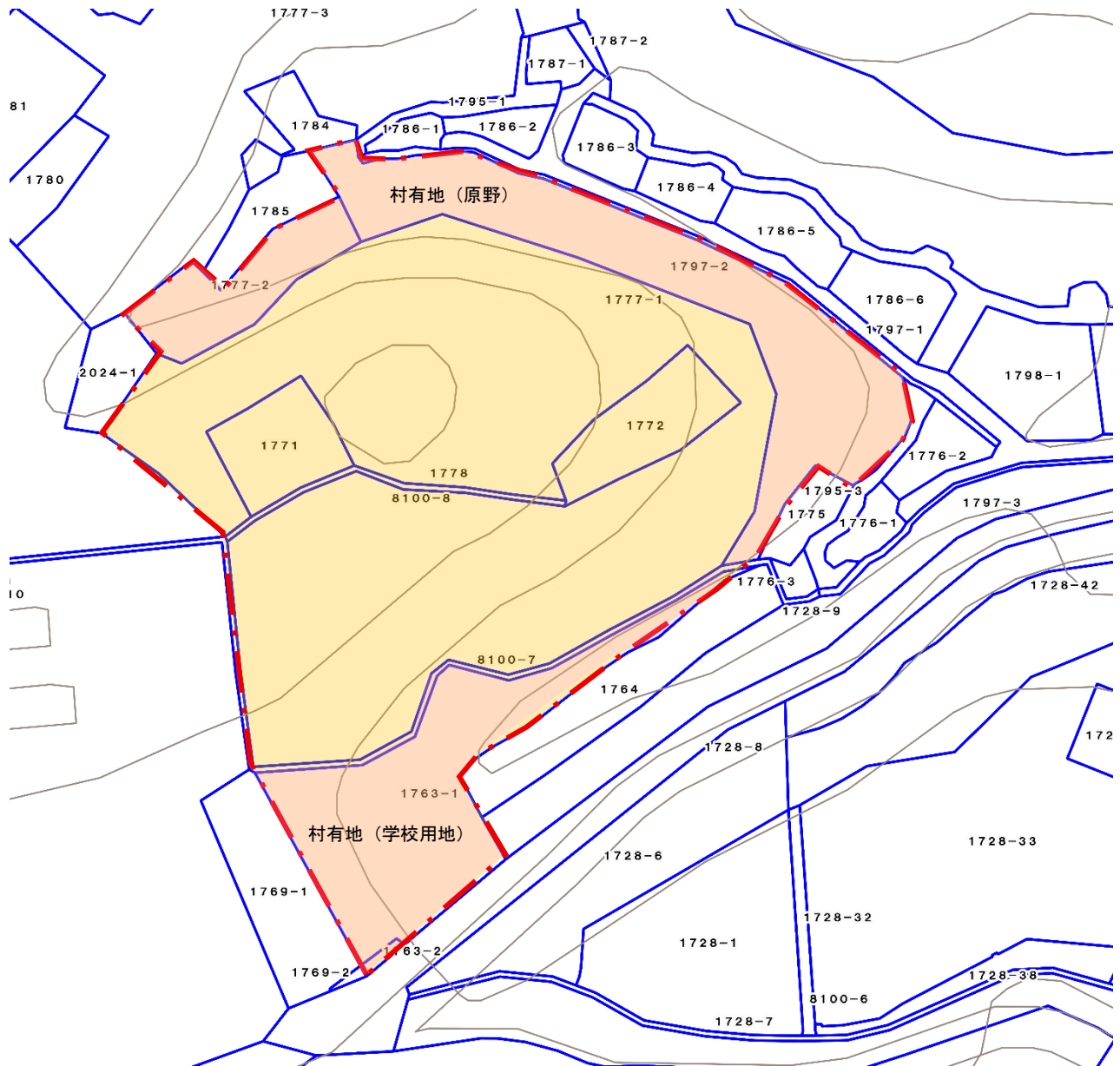
■ステップ1-建替用地の適正評価で「最適」の地区（候補地②） 1 : 1,200



(5)ステップ2-建替候補地の土地利用構想からの評価

①候補地の現状

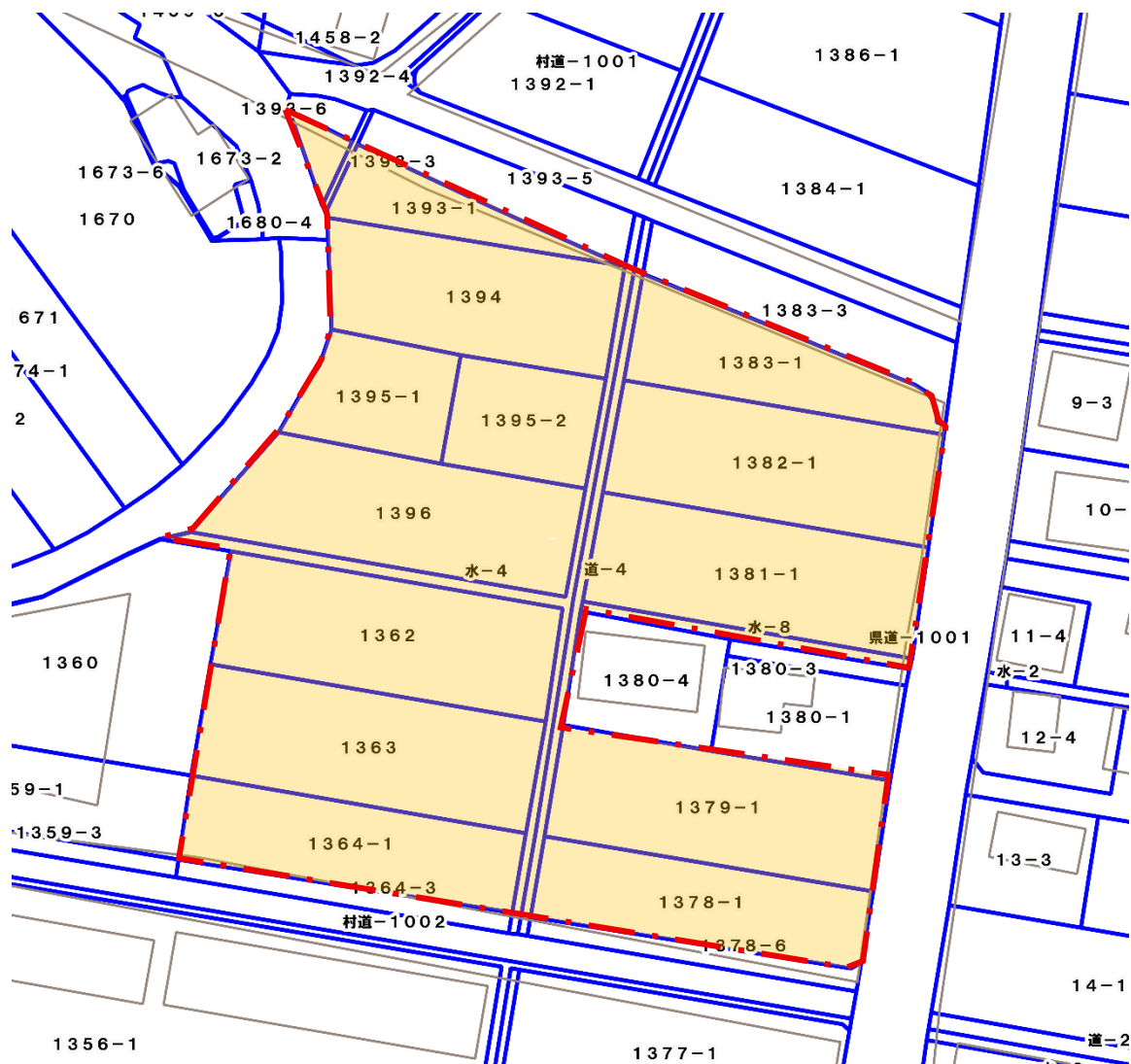
■候補地①の地籍図 (1 : 1,200)



■候補地①の面積等

大字名	小字名	地番	地目	地積	所有者
大字山田	乙字西永シ切	1 7 7 1	山林	654.00 m ²	民有地
大字山田	乙字西永シ切	1 7 7 2	山林	747.00 m ²	民有地
大字山田	乙字西永シ切	1 7 7 8	山林	11,906.00 m ²	民有地 (共有)
大字山田	乙字西永シ切	8 1 0 0 - 7	道路	219.69 m ²	
大字山田	乙字西永シ切	8 1 0 0 - 8	道路	116.81 m ²	
大字山田	乙字北永シ切	1 7 6 3 - 1	学校用地	2,640.00 m ²	山江村
大字山田	乙字北永シ切	1 7 6 3 - 2	学校用地	29.00 m ²	山江村
大字山田	乙字西永シ切	1 7 7 7 - 1	原野	3,085.00 m ²	山江村
大字山田	乙字西永シ切	1 7 7 7 - 2	原野	851.00 m ²	山江村
計				20,248.50 m ²	民有地 3 筆 13,307.00 m ²

■候補地②の地籍図 (1 : 1,200)

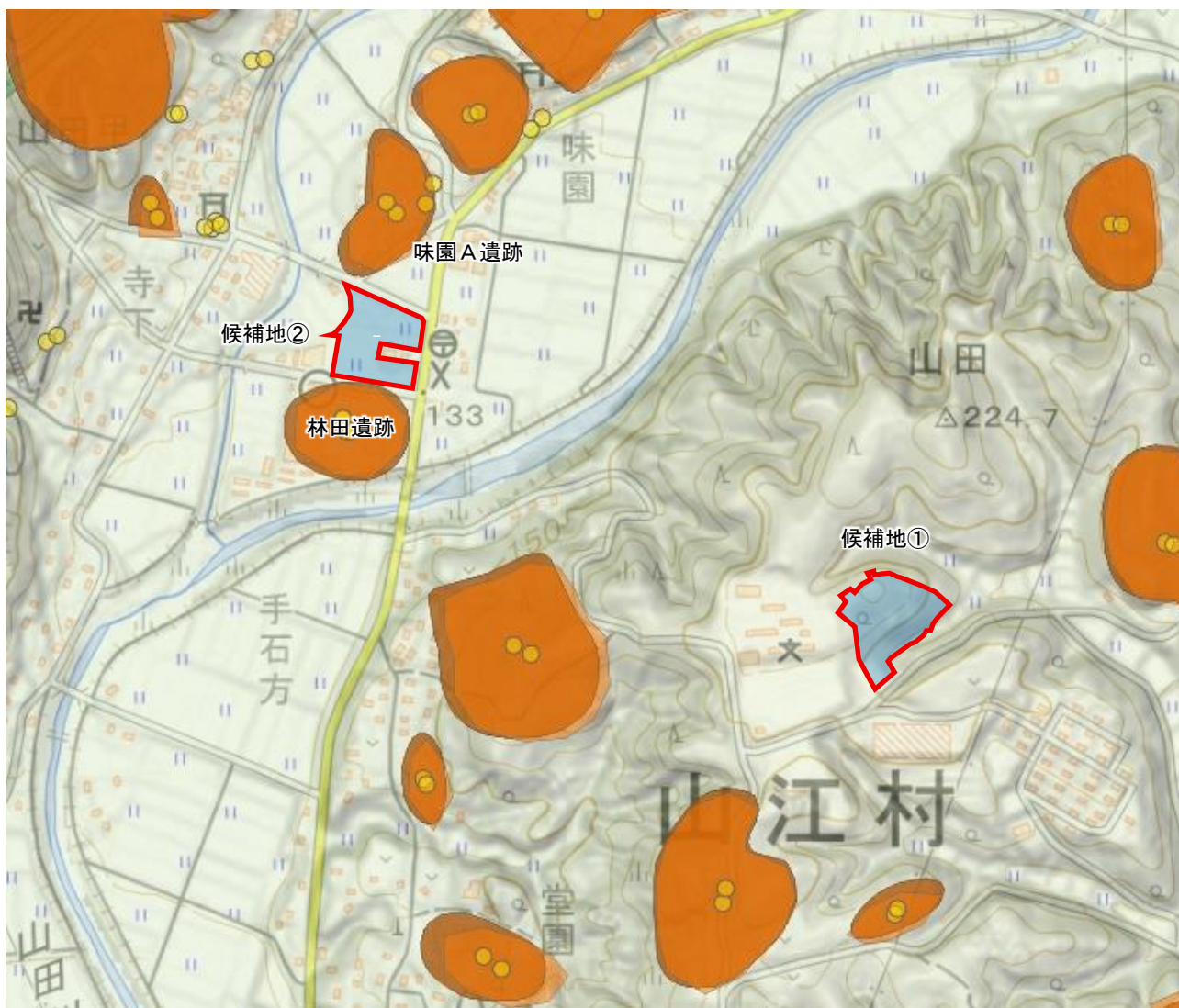


■候補地②の面積等

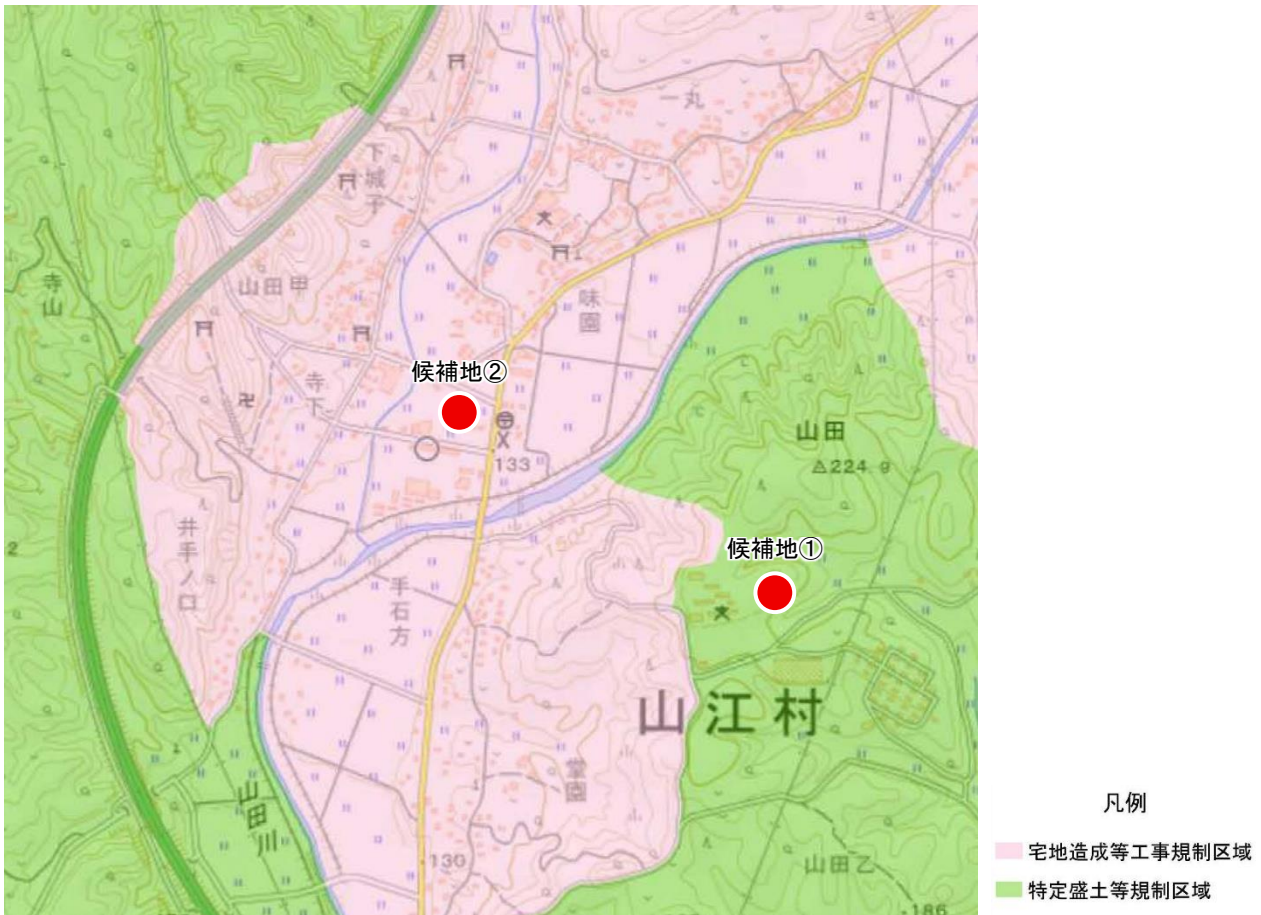
大字名	小字名	地番	地目	地積	所有者
大字山田	甲字五反田	1 3 6 2	田	1,036.00 m ²	民有地
大字山田	甲字五反田	1 3 6 3	田	1,029.00 m ²	民有地
大字山田	甲字五反田	1 3 6 4 - 1	田	750.00 m ²	民有地
大字山田	甲字五反田	1 3 7 8 - 1	田	718.00 m ²	民有地
大字山田	甲字五反田	1 3 7 9 - 1	田	998.00 m ²	民有地
大字山田	甲字五反田	1 3 8 1 - 1	田	992.00 m ²	民有地
大字山田	甲字五反田	1 3 8 2 - 1	田	997.00 m ²	民有地
大字山田	甲字五反田	1 3 8 3 - 1	田	612.00 m ²	民有地
大字山田	甲字五反田	1 3 9 3 - 1	田	307.00 m ²	民有地
大字山田	甲字五反田	1 3 9 3 - 3	用悪水路	17.00 m ²	民有地
大字山田	甲字五反田	1 3 9 3 - 4	田	66.00 m ²	民有地
大字山田	甲字五反田	1 3 9 4	田	877.00 m ²	民有地
大字山田	甲字五反田	1 3 9 5 - 1	田	432.00 m ²	民有地
大字山田	甲字五反田	1 3 9 5 - 2	田	435.00 m ²	民有地
大字山田	甲字五反田	1 3 9 6	田	1,030.00 m ²	民有地
大字山田	甲字五反田	水-4	用悪水路	296.78 m ²	
大字山田	甲字五反田	水-8	用悪水路	100.66 m ²	
大字山田	甲字五反田	道-4	道路	185.94 m ²	
計				10,879.38 m ²	民有地 15 筆 10,296.00 m ²

建替候補地での埋蔵文化財の分布状況をみると、両候補地とも包蔵地に指定はされていない。ただし、候補地②の北側に味園 A 遺跡があり、また南側は林田遺跡に隣接していることから、候補地②の工事に先立って遺跡調査の必要があると思われる。

■埋蔵文化財包蔵地分布図（奈良文化財研究所ホームページより）



■宅地造成等工事規制区域及び特定盛土等規制区域図



■宅地造成及び特定盛土等規制法による許可・届出の必要な行為

宅地造成（政令3条）	特定盛土等（政令3条）
宅地以外の土地を宅地にするために行う盛土その他の土地の形質の変更であって、以下の①～⑤のいずれかに該当するもの	宅地又は農地等において災害を発生させるおそれ大きいものとして、以下の①～⑤のいずれかに該当するもの
①盛土で、高さが1mを超える崖を生ずるもの ②切土で、高さが2mを超える崖を生ずるもの ③切土と盛土を同時に行う場合、盛土と切土と合わせて高さが2mを超える崖を生ずるもの ④①～③に該当しない盛土で、高さが2mを超えるもの ⑤①～④に該当しない盛土又は切土で、盛土又は切土をする土地の面積が500㎡を超えるもの	

■候補地①の土地利用計画案（1：1,000） 44 区画



■候補地②の土地利用計画案（1：1,000） 40 区画



■土地利用面積表（※面積は1/1,000図より計測）

種別	候補地①（44区画）		候補地②（40区画）	
	面積 (m ²)	割合 (%)	面積 (m ²)	割合 (%)
戸建て用地	9,300 m ² (211 m ² /1区画)	48.7%	8,100 m ² (203 m ² /1区画)	75.0%
プレイロット	500 m ²	2.6%	0 m ²	0.0%
集会所・受水槽	600 m ²	3.2%	0 m ²	0.0%
宅地計	10,400 m ²	54.5%	8,100 m ²	75.0%
区画道路	3,000 m ²	15.7%	1,900 m ²	17.6%
緑道	100 m ²	0.5%	400 m ²	3.7%
水路	0 m ²	0.0%	200 m ²	1.8%
道路等用地	3,100 m ²	16.2%	2,500 m ²	23.1%
その他（外周緑地、擁壁等）	5,600 m ²	29.3%	200 m ²	1.9%
合計	19,100 m ²	100.0%	10,800 m ²	100.0%

4-5 建替候補地の検討

(1) 建替候補地の評価

前項の建替候補地の抽出検討より選定した候補地①、候補地②の土地条件、土地利用構想及び工事・施行・維持管理等の評価を行う。その結果は下表のとおりである。

■土地利用構想案の比較評価

項目		候補地①	候補地②
所在地		大字山田乙字西永シ切	大字山田甲字五反田
面積（うち民地買収面積）		19,100 m ²	10,800 m ²
うち民地面積等		13,307 m ² （3筆、所有者3名のうち1は11名の共有持ち分） 民地の割合 69.7%	10,296 m ² （15筆、所有者11名） 民地の割合 95.4%
戸数		44戸	40戸
宅地率（戸建て用地/区域面積）		48.7%	75.0%
平均区画面積		211 m ² /区画	203 m ² /区画
概算事業費		21.0億円（4.8千万円/戸）	14.7億円（3.7千万円/戸）
評価	位置	○建替対象団地からの移転距離は2km以内であるが、これまでの生活環境、近隣コミュニティの変化は少なからずある。	◎建替対象団地からの移転距離が短く、これまでの生活環境、近隣コミュニティの変化が少ない。
	宅地利用	○農業振興地域外であるため、宅地転用は比較的容易である。 ○埋蔵文化財包蔵地からかなり離れている。	○農業振興地域外であるため、宅地転用は比較的容易である。 △南北の隣接地が埋蔵文化財包蔵地である。（調査が必要と思われる。）
	隣接公共施設	○村道日向瀬小山田線（路面全幅員9.0～10.4m）の1本に接道 ◎接道する道路に簡易水道、農業集落排水施設が整備済み	◎県道相良人吉線（路面全幅員9.5m）、村道味園万江井出ノ口線（路面全幅員10.7～12.7m）、村道県道林田線（路面全幅員8.2m）の3本に接道 ◎接道する道路に簡易水道、農業集落排水施設が整備済み
	民地の買収	○現在有効活用されていない山林であり所有者は少ないものの、1筆が11名の共有であるため、用地交渉の期間が長くなるおそれがある。	○農振地域除外であるが農地に利用されていることから、一般的に買収の合意が得られにくいと思われる。
	計画戸数	◎計画戸数条件（P32 建替住宅の戸数40戸）をクリアしている。	◎計画戸数条件（P32 建替住宅の戸数40戸）をクリアしている。
	区画面積	◎計画条件（P33 住宅1戸当たりの敷地面積200 m ² ～220 m ² ）をクリアしている。	◎計画条件（P33 住宅1戸当たりの敷地面積200 m ² ～220 m ² ）をクリアしている。
	土地利用・動線計画	△宅地率（敷地面積に対する宅地面積の率）が5割未満と低く敷地を有効に活用できない。 △計画敷地の道路との接道の長さが短く、アプローチ道路が1カ所しかない。	◎宅地率（敷地面積に対する宅地面積の率）が7割以上と高く敷地を有効に活用できる。 ◎計画敷地の3辺が道路と接道しており、アプローチ道路が数本整備可能である。

項目		候補地①	候補地②
評価	事業費	△②案に比べ総事業費が高く、1戸当たりの事業費も高い。	○①案に比べ総事業費が低く、1戸当たりの事業費も低い。
	事業期間	△大規模な造成（切土・搬出）のための②案に比べ長期の工事期間が必要である。	◎造成（盛土）のための工事期間は①案に比べ短期間である。
	工事範囲の分割（工期分割）	△造成工事は敷地を区分し時期をずらして実施することは難しく、全域を一体的に実施する必要がある。	○建替戸数に応じて工事範囲の設定が可能で、工期をずらしての事業実施が可能である。 ○工期別（段階的）に工事を実施することで、事業費を数年度に分散化して単年度の年間支出額を縮小することができる。
	工事中の周辺への影響	○計画敷地西側が小学校に接するが、主にグラウンドであるため小学校への工事による影響は大きくない。 △大量の切土搬出などによって、工事車両の出入りが多くなるため前面道路の村道日向瀬小山田線の交通量が増加する。	△計画敷地は既存住宅地の3方を囲んでおり、既存住宅地への工事による影響は少なからずある。 ◎計画敷地に接道する道路は3本あることから、工事車両の出入りによる影響は分散される。
	宅地造成及び特定盛土等規制法の適用	△特定盛土等規制区域に指定されており、高さが2mを超える盛土の場合は許可・届が必要である。	△宅地造成等工事規制区域に指定されており、盛土が1mを超える場合は許可・届出が必要である。
	維持管理	△敷地周縁部の宅地等未活用地の維持管理面積が広く、擁壁等の構造物が多い。（維持管理費は高額、管理手間は小） △附帯の公共施設（貯水槽、集会所、道路）の維持管理の費用や作業が②案に比べ大である。	◎敷地周縁部の宅地等未活用地の維持管理範囲はわずかである。（維持管理費は少額、管理手間は小） ○附帯の公共施設（道路）の維持管理の費用や作業が①案に比べ小である。

(2)概算事業費

概算事業費は、次のとおりである。

■候補地①土地利用計画案の概算工事費計算書概算工事費計算書

区分	工種	数量	単位	単価	金額	摘要
用地費	山林	13,307	㎡	0.2千円/㎡	2,661千円	山林、登記面積 単価①
敷地造成	木材伐採	19,100	㎡	15千円/㎡	286,500千円	伐採木処分費含む 単価②
	切土	80,680	㎥	3千円/㎥	242,040千円	残土処分含む 単価②
	盛土	7,740	㎥	6千円/㎥	46,440千円	単価②
	整地	19,100	㎡	1千円/㎡	19,100千円	区域面積 単価②
	擁壁	1,884	㎡	70千円/㎡	131,880千円	間地ブロック、 L=326m, H=5m 単価②
	小計				725,960千円	
道路	舗装等	3,100	㎡	10千円/㎡	31,000千円	単価②
プレイロット	遊具、舗装等	500	㎡	20千円/㎡	10,000千円	単価②
建築工事	主体附帯工事	44	戸	29,415千円/戸	1,294,260千円	単価③
	集会所	1	棟	20,000千円/棟	20,000千円	単価②
	受水槽	1	基	10,000千円/基	10,000千円	単価②
	小計				1,324,260千円	
合計				2,093,881千円	47,588千円/戸	

単価①：「熊本県地価調査（R6.7熊本県）」より幅員4m以上の道路（県道・市町村道）に隣接する林地の平均地価
 単価②：一般的事例より
 単価③：「令和7年度における住宅局所管事業に係る標準建設費等について（国土交通省）」より木造平屋建、一般地区、地域6の19,610千円/戸×1.5（経費率）

■候補地②土地利用計画案の概算工事費計算書

区分	工種	数量	単位	単価	金額	摘要
用地費		10,296	㎡	10千円/㎡	102,960千円	田他、登記面積 単価①
敷地造成	木材伐採		㎡	15千円/㎡	0千円	伐採木処分費含む 単価②
	切土		㎥	3千円/㎥	0千円	
	盛土	16,200	㎥	8千円/㎥	129,600千円	平均1.5m盛土 地盤改良含む
	整地	10,800	㎡	1千円/㎡	10,800千円	区域面積 単価②
	擁壁	275	㎡	40千円/㎡	11,000千円	L=550m（外周），H=0.5m （直壁平均） 単価②
	小計				254,360千円	
道路	舗装等	2,300	㎡	10千円/㎡	23,000千円	単価②
水路		200	m	50千円/m	10,000千円	単価②
建築工事	主体附帯工事	40	戸	29,415千円/戸	1,176,600千円	単価③
	集会所		棟	20,000千円/棟	0千円	
	受水槽		基	10,000千円/基	0千円	
	小計				1,176,600千円	
合計				1,463,960千円	36,599千円/戸	

単価①：近隣での売買事例より
 単価②：一般的事例より
 単価③：「令和7年度における住宅局所管事業に係る標準建設費等について（国土交通省）」より木造平屋建、一般地区、地域6の19,610千円/戸×1.5（経費率）

第5章 建替基本計画方針

5-1 基本計画のコンセプト

建替対象団地の入居世帯の入居年数をみると「30年以上」22.5%、「20年～30年未満」25.0%で、これら20年以上入居している世帯は概ね半数となっており、長期間にわたって居住しており、入居中の団地は生活の拠点として住み慣れた地域となっている。

入居者アンケート調査では居住している団地・住宅の満足度が低く、移転希望が9割以上であることから新たな住宅地づくりが望まれている。

そこで、現在の居住している団地に近い地域で、かつ現在の団地・住宅の不満を解消する住まいづくりを行うものとする。同時に、近年の集中豪雨による水害や地震等の自然災害への十分な危険予測に対応した住宅地の形成を行うものとする。

以上のことから、本基本計画のコンセプトは、次のとおりとする。

住み心地の良い山江村に住み続けられる安全・安心の住宅地づくり



5-2 空間構成方針

(1) ゾーニング・動線方針

建替計画地の土地利用ゾーニング方針及び動線方針は、次のとおりである。

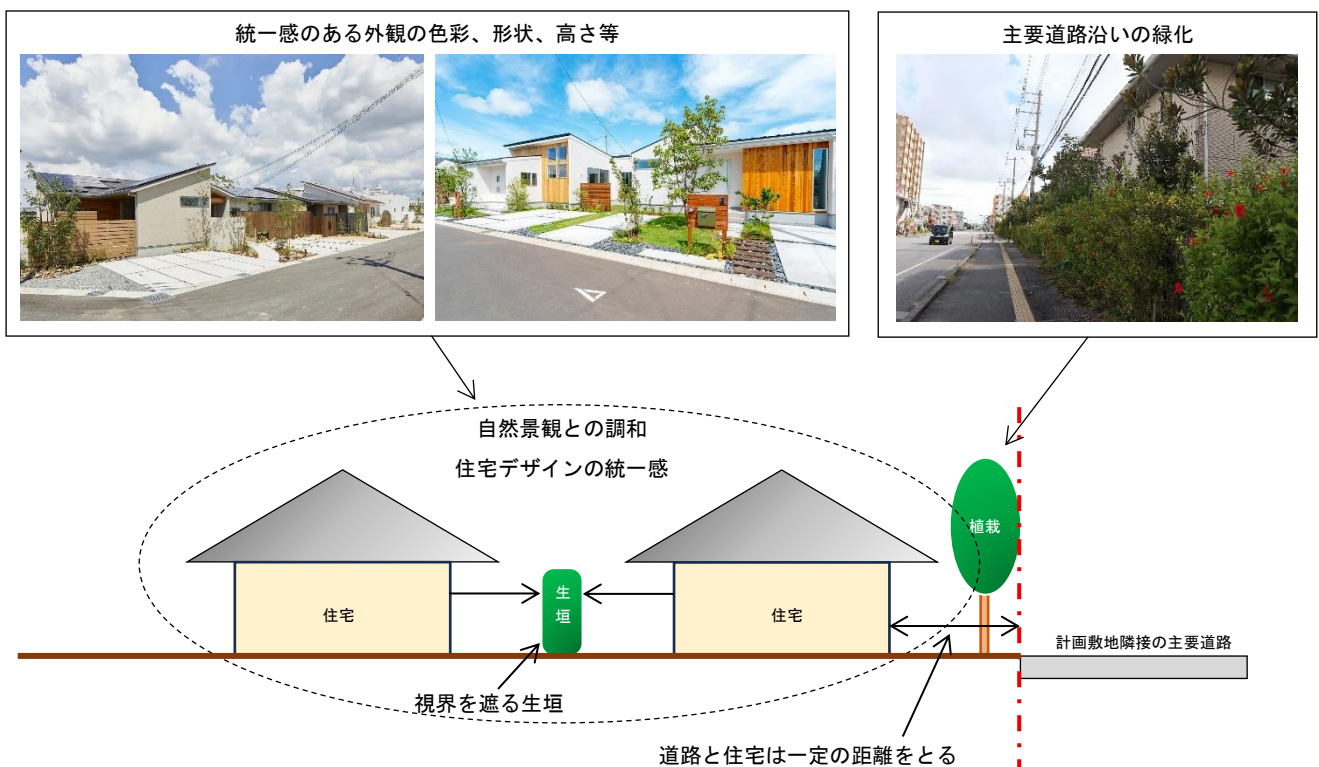
- 計画敷地全体を一団のまとまりある住宅地とする。
- 既存の水路の機能は維持する。
- 計画敷地へのアプローチは接道する県道、村道の複数の箇所から行うものとするが、できる限り少なくする。
- 区画道路は効率的に配置するが、街区の区画道路長辺が概ね 100m を超える場合には緑道（歩行者専用通路）を設けるなど歩行者の通行利便性を高める。
- 既存宅地が区画道路に接道するように配慮する。

(2) 景観方針

建替計画地の景観方針は、次のとおりである。

- 計画敷地に接する県道及び村道からの景観を意識するものとし、道路に接する箇所には無機質・無表情のブロック塀などは設置せず植栽を配置するよう努める。また、敷地境界部においてもブロック塀などは設置しない。
- 隣接住宅で窓が対面する場合など、必要に応じて生垣などで視界を遮る。
- また、住宅の配置についても県道及び村道との境界に直接面することはせず、一定の距離（空間）を空けるものとする。
- 住宅の色彩、形状、高さ等は、周辺の自然的な景観・環境に調和するものとする。

■ 景観イメージ図

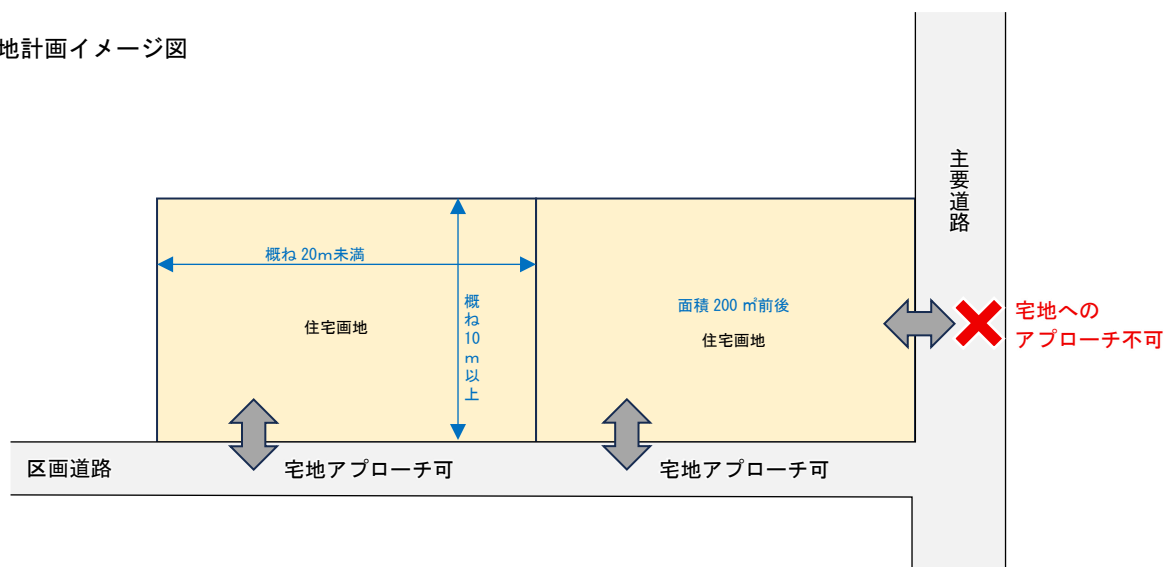


(3)街区計画方針

街区計画方針は、次のとおりである。

- 街区は長辺を概ね 80m以上 120m以下、短辺を 30m以上 50m以下を標準とする。
- 1戸建てとした場合、1宅地の画地面積は 200 m²前後を標準の整形とする。
- 1戸建てとした場合、1宅地の短辺は概ね 10m以上、長辺は概ね 20m未満を標準とする。
- 宅地へのアプローチ（人、車）は、安全性の確保や通過交通の阻害とならないよう自動車通行量の多い主要道路から直接行わない。
- 区画道路の幅員は 4～6mとする。その他道路構造は「都市計画法による開発許可制度と開発許可申請の手引き」（熊本県、令和 7 年 4 月）に準拠した計画とする。

■住宅画地計画イメージ図



(4)造成計画方針

造成計画方針は、次のとおりである。

- 計画敷地は水害などの自然災害の被害を受けないように接道する道路や隣地より高くすることや、安全性に十分配慮した造成構造物を整備する。
- 盛土に使用する土は山砂とするが、町内の別途工事での残土を流用することも検討する。
- 宅地造成及び特定盛土等規制法による宅地造成等工事規制区域であることから盛土の高さが 1m を超える場合は許可・届出を行う。
- 造成は「都市計画法による開発許可制度と開発許可申請の手引き」（熊本県、令和 7 年 4 月）に準拠した計画とする。

(5)住戸計画方針

住宅の画地及び住戸の整備の計画方針は、公営住宅等整備基準に則るものとする。

■公営住宅等整備基準

条項	項目	参酌基準 (平成 23 年国土交通省令第 103 号)	技術的助言 (平成 24 年 1 月 17 日付国住備第 196 号)
第 2 条	健全な地域社会の形成	公営住宅等は、その周辺の地域を含めた健全な地域社会の形成に資するように考慮して整備しなければならない。	—
第 3 条	良好な居住環境の確保	公営住宅等は、安全、衛生、美観等を考慮し、かつ、入居者等にとって便利で快適なものとなるように整備しなければならない。	—
第 4 条	費用の縮減への配慮	公営住宅等の建設に当たっては、設計の標準化、合理的な工法の採用、規格化された資材の使用及び適切な耐久性の確保に努めることにより、建設及び維持管理に要する費用の縮減に配慮しなければならない。	—
第 5 条	位置の選定	公営住宅等の敷地（以下「敷地」という。）の位置は、災害の発生のおそれが多い土地及び公害等により居住環境が著しく阻害されるおそれがある土地をできる限り避け、かつ、通勤、通学、日用品の購買その他入居者の日常生活の利便を考慮して選定されたものでなければならない。	—
第 6 条	敷地の安全等	敷地が地盤の軟弱な土地、がけ崩れ又は出水のおそれがある土地その他これらに類する土地であるときは、当該敷地に地盤の改良、擁壁の設置等安全上必要な措置が講じられていなければならない。 敷地には、雨水及び汚水を有効に排出し、又は処理するために必要な施設が設けられていなければならない。	—
第 7 条	住棟等の基準	住棟その他の建築物は、敷地内及びその周辺の地域の良好な居住環境を確保するために必要な日照、通風、採光、開放性及びプライバシーの確保、災害の防止、騒音等による居住環境の阻害の防止等を考慮した配置でなければならない。	—
第 8 条	住宅の基準	住宅には、防火、避難及び防犯のための適切な措置が講じられていなければならない。	—
	温熱環境(省エネ)	住宅には、外壁、窓等を通しての熱の損失の防止その他の住宅に係るエネルギーの使用の合理化を適切に図るための措置が講じられていなければならない。	原則として、住宅が評価方法基準第 5 の 5 の 5-1 (3) の等級 4 の基準を満たすこと。ただし、これにより難しい場合は等級 3 の基準を満たすこと。
	遮音性能	住宅の床及び外壁の開口部には、当該部分の遮音性能の確保を適切に図るための措置が講じられていなければならない。	住宅の床及び外壁の開口部が評価方法基準第 5 の 8 の 8-1 (3) イの等級 2 の基準又は評価方法基準第 5 の 8 の 8-1 (3) ロ①C の基準（鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造の住宅以外の住宅にあつては、評価方法基準第 5 の 8 の 8-1 (3) ロ①d の基準）及び評価方法基準第 5 の 8 の 8-4 (3) の等級 2 の基準を満たすこと。
	劣化の軽減	住宅の構造耐力上主要な部分（建築基準法施行令（昭和二十五年政令第三百三十八号）第一条第三号に規定する構造耐力上主要な部分をいう。以下同じ。）及びこれと一体的に整備される部分には、当該部分の劣化の軽減を適切に図るための措置が講じられていなければならない。	住宅の構造体力上主要な部分及びこれと一体的に整備される部分が評価方法基準第 5 の 3 の 3-1 (3) の等級 3 の基準（木造の住宅にあつては、評価方法基準第 5 の 3 の 3-1 (3) の等級 2 の基準）を満たすこと。

条項	項目	参酌基準 (平成 23 年国土交通省令第 103 号)	技術的助言 (平成 24 年 1 月 17 日付国住備第 196 号)
	維持管理への配慮	住宅の給水、排水及びガスの設備に係る配管には、構造耐力上主要な部分に影響を及ぼすことなく点検及び補修を行うことができるための措置が講じられていなければならない。	住宅の給水、排水及びガスの設備に係る配管が評価方法基準第 5 の 4 の 4-1 (3) 及び 4-2 (3) の等級 2 の基準を満たすこと。
第 9 条	住戸の基準規模	公営住宅の一戸の床面積の合計(共同住宅においては、共用部分の床面積を除く。)は、25 平方メートル以上とする。ただし、共用部分に共同して利用するため適切な台所及び浴室を設ける場合は、この限りではない。	—
	設備	公営住宅の各住戸には、台所、水洗便所、洗面設備及び浴室並びにテレビジョン受信の設備及び電話配線が設けられていなければならない。ただし、共用部分に共同して利用するため適切な台所又は浴室を設けることにより、各住戸部分に設ける場合と同等以上の住環境が確保される場合にあっては、各住戸部分に台所又は浴室を設けることを要しない。	—
	空気環境(シックハウス)	公営住宅の各住戸には、居室内における化学物質の発散による衛生上の支障の防止を図るための措置が講じられていなければならない。	公営住宅の各住戸の居室の内装の仕上げに評価方法基準第 5 の 6 の 6-1 (2) イ②の特定建材を使用する場合にあっては、同 (3) ロの等級 3 の基準を満たすこと。
第 10 条	住戸内の各部 高齢者等への配慮(住戸内)	住戸内の各部には、移動の利便性及び安全性の確保を適切に図るための措置その他の高齢者等が日常生活を支障なく営むことができるための措置が講じられていなければならない。	住戸内の各部が評価方法基準第 5 の 9 の 9-1 (3) の等級 3 の基準を満たすこと。
第 11 条	共用部分 (高齢者等への配慮)	公営住宅の通行の用に供する共用部分には、高齢者等の移動の利便性及び安全性の確保を適切に図るための措置が講じられていなければならない。	公営住宅の通行の用に供する共用部分が各住戸が評価方法基準第 5 の 9 の 9-2 (3) の等級 3 の基準を満たすこと。
第 12 条	附帯施設	敷地内には、必要な自転車置場、物置、ごみ置場等の附帯施設が設けられていなければならない。前項の附帯施設は、入居者の衛生、利便等及び良好な居住環境の確保に支障が生じないように考慮されたものでなければならない。	—
第 13 条	児童遊園	児童遊園の位置及び規模は、敷地内の住戸数、敷地の規模及び形状、住棟の配置等に応じて、入居者の利便及び児童等の安全を確保した適切なものでなければならない。	—
第 14 条	集会所	集会所の位置及び規模は、敷地内の住戸数、敷地の規模及び形状、住棟及び児童遊園の配置等に応じて、入居者の利便を確保した適切なものでなければならない。	—
第 15 条	広場及び緑地	広場及び緑地の位置及び規模は、良好な居住環境の維持増進に資するように考慮されたものでなければならない。	—
第 16 条	通路	敷地内の通路は、敷地の規模及び形状、住棟等の配置並びに周辺状況に応じて、日常生活の利便、通行の安全、災害の防止、環境の保全等に支障がないような規模及び構造で合理的に配置されたものでなければならない。 通路における階段は、高齢者等の通行の安全に配慮し、必要な補助手すり又は傾斜路が設けられていなければならない。	—

5-3 事業スケジュール

建替事業の事業スケジュールを次のとおり設定する。

■事業スケジュール

年度	事業項目・内容	備考
令和7年度	<ul style="list-style-type: none"> ○建替事業計画地の選定 <ul style="list-style-type: none"> ・所有者の調査 ○建替用地の買収交渉 <ul style="list-style-type: none"> ・所有者との協議 ・境界確定測量（現況測量） ・土地価格の鑑定評価 ・土地売買契約 	<ul style="list-style-type: none"> ○建替対象団地住民の説明（計画の概略） ○補助金の活用など事業費の検討
令和8年度	<ul style="list-style-type: none"> ○造成・土木設計 ○建替住宅基本設計 ○建替対象団地跡地活用の検討 	○建替対象団地住民の説明（移転計画、新家賃等）
令和9年度	<ul style="list-style-type: none"> ○建替住宅実施設計 ○造成・土木工事 	
令和10年度	○建築関係工事	
令和11年度	○建築関係工事	
令和12年度	<ul style="list-style-type: none"> ○建築関係工事 ○工事竣工 ○建替対象団地の解体撤去設計 	
令和13年度	<ul style="list-style-type: none"> ○入居開始 ○建替対象団地の解体撤去工事 ○建替対象団地跡地の活用 	○建替対象団地住民の移転

会議等資料

1. 入居者説明会開催の概要

	日時・場所	内容等
第1回説明会	令和7年8月28日 19:00～ 山江村福祉保健センター 健康の駅	○建替計画の目的 ○アンケート調査について ○建替候補地について ○建替時期、移転等のスケジュール ○質疑応答 ○出席者 ・新寺の下団地：13世帯（15名） ・林田団地：1世帯（1名） ・計：14世帯（16名）
第2回説明会	令和7年8月29日 19:00～ 山江村福祉保健センター 健康の駅	○建替計画の目的 ○アンケート調査について ○建替候補地について ○建替時期、移転等のスケジュール ○質疑応答 ○出席者 ・新寺の下団地：3世帯（4名） ・林田団地：13世帯（17名） ・計：16世帯（21名）

2. 山江村議会全員協議会、庁内検討委員会開催の概要

	日時・場所	内容等
庁内検討委員会 第1回委員会	令和7年6月17日 10:00～ 山江村役場2階小会議室	○公営住宅建替基本計画の目的等について ○検討内容進捗および計画（案） ・計画内容と現状について説明 ○質疑ならびに意見交換
庁内検討委員会 第2回委員会	令和7年7月23日 13:30～ 山江村役場2階小会議室	○検討内容進捗および計画（案） ・候補地の選定状況について説明 ○質疑ならびに意見交換
山江村議会全員 協議会	令和7年9月3日 9:00～ 山江村役場議員控室	○公営住宅建替基本計画の目的等について ○検討内容進捗および計画（案） ・計画内容と現状について説明 ・候補地の選定状況について説明 ○質疑ならびに意見交換

資料 建替基本計画

1. 建替候補地の設定	2
2. 基本計画.....	3
3. 基本計画図.....	13

1. 建替候補地の設定

建替候補地の評価において特に以下のことを踏まえて、建替候補地を選定する。

- 年度ごとの財政支出額を平準化できることが望ましいため、工事の範囲、区域を区分することができること。
- 事業期間が短く、事業着手後早期に移転入居できること。
- 計画地の有効活用の面から宅地率が高いこと。
- 周辺緑地や付帯の貯水槽などの公共施設の維持のための費用や作業量は少ないこと。

以上のことから、

建替計画地 候補地②

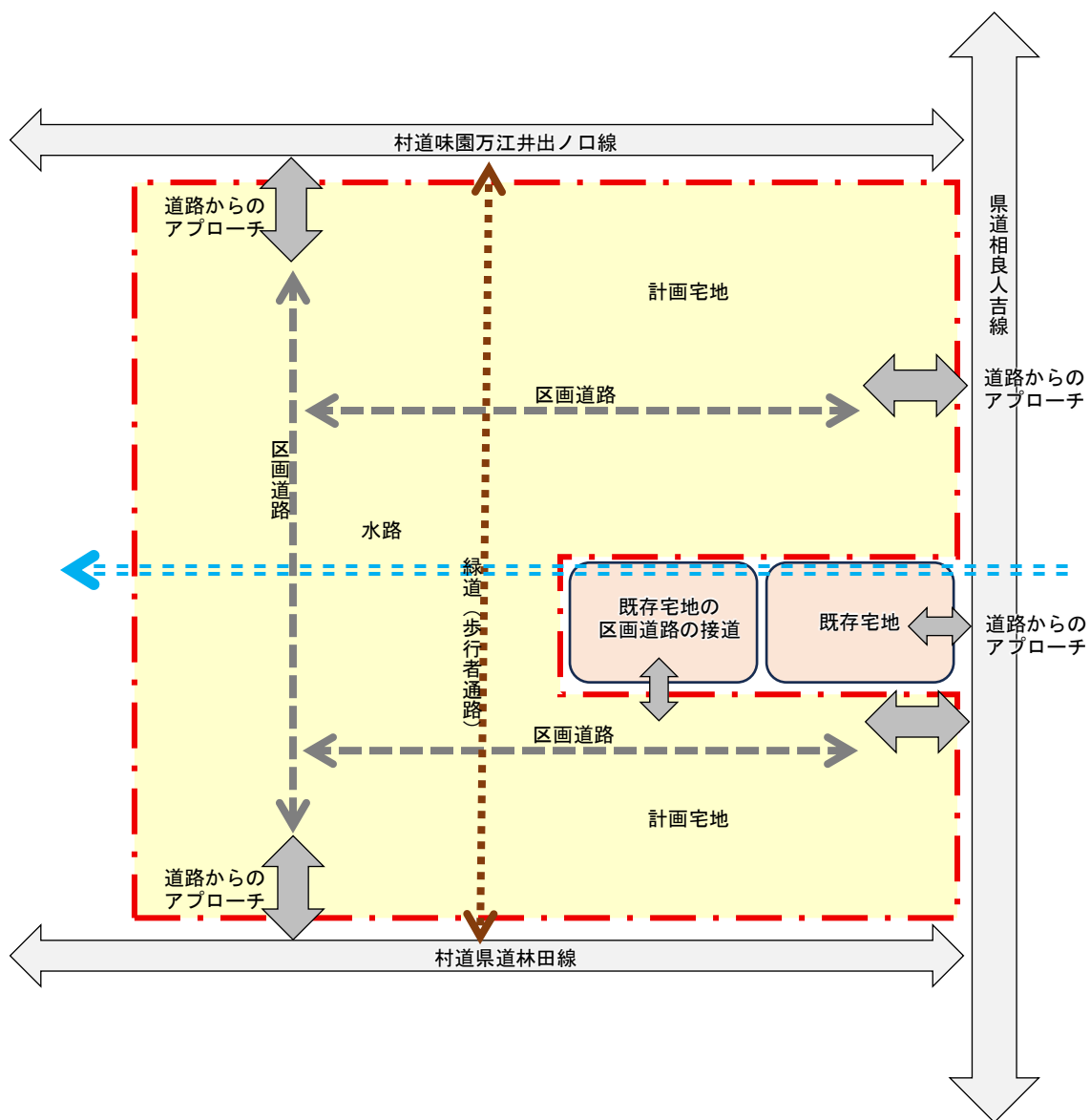
として選定し、建替基本計画を作成する。

2. 基本計画

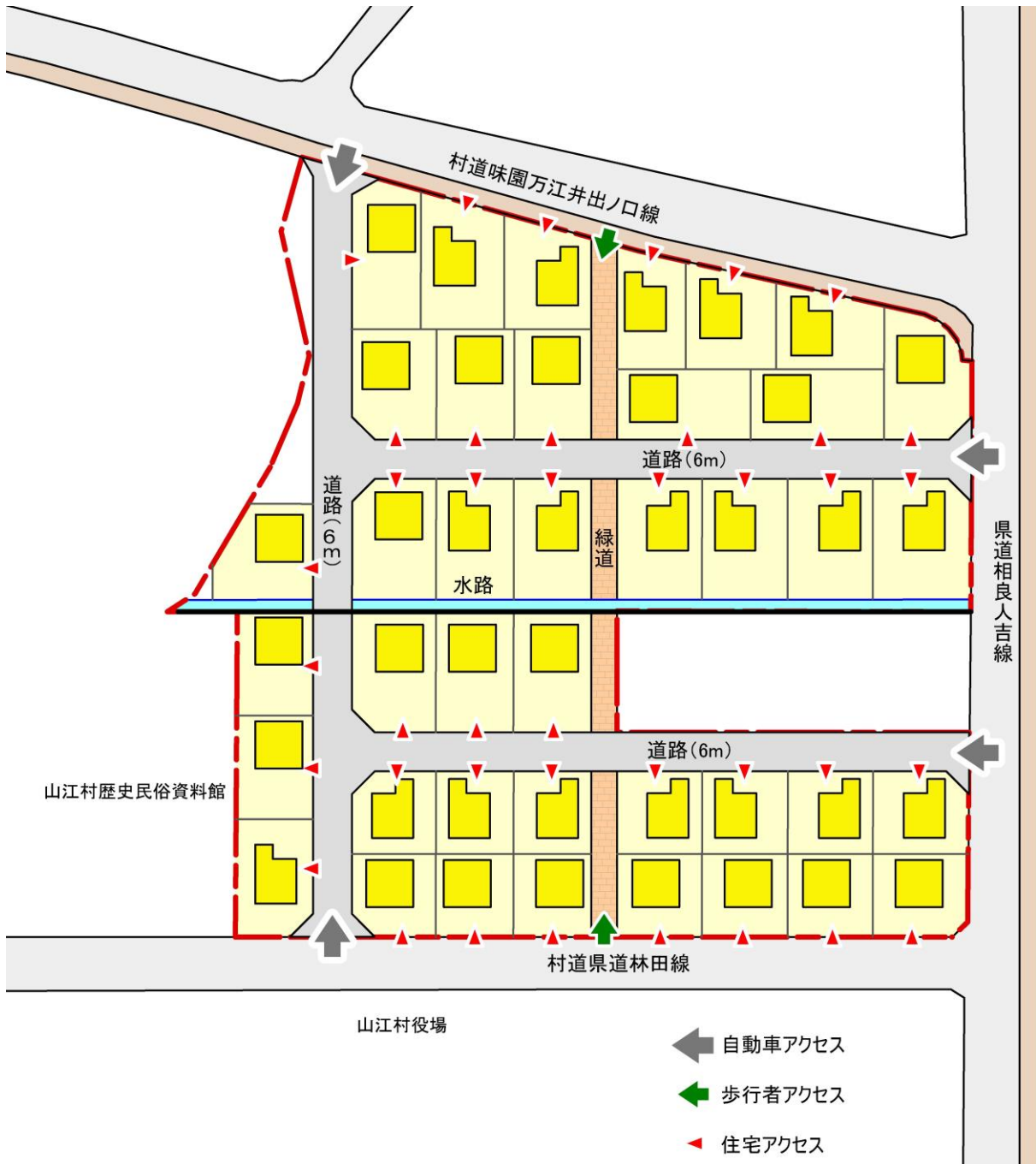
(1) 住戸配置計画・動線計画

住戸配置計画・動線計画は、下図のとおりである。

■ゾーニング・動線概念図



■ 住戸配置計画・動線計画図 (1/1,000)



(2)造成基本計画

造成基本計画は、下図のとおりである。

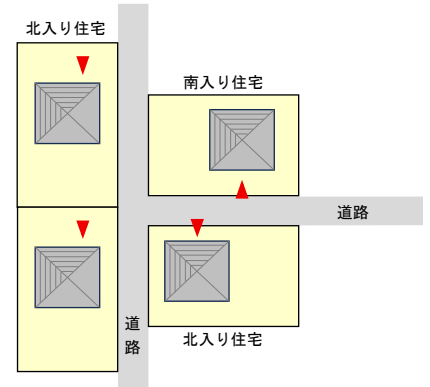
■造成基本計画平面計画図 (1/1,000)



(3)住戸計画

①住戸配置

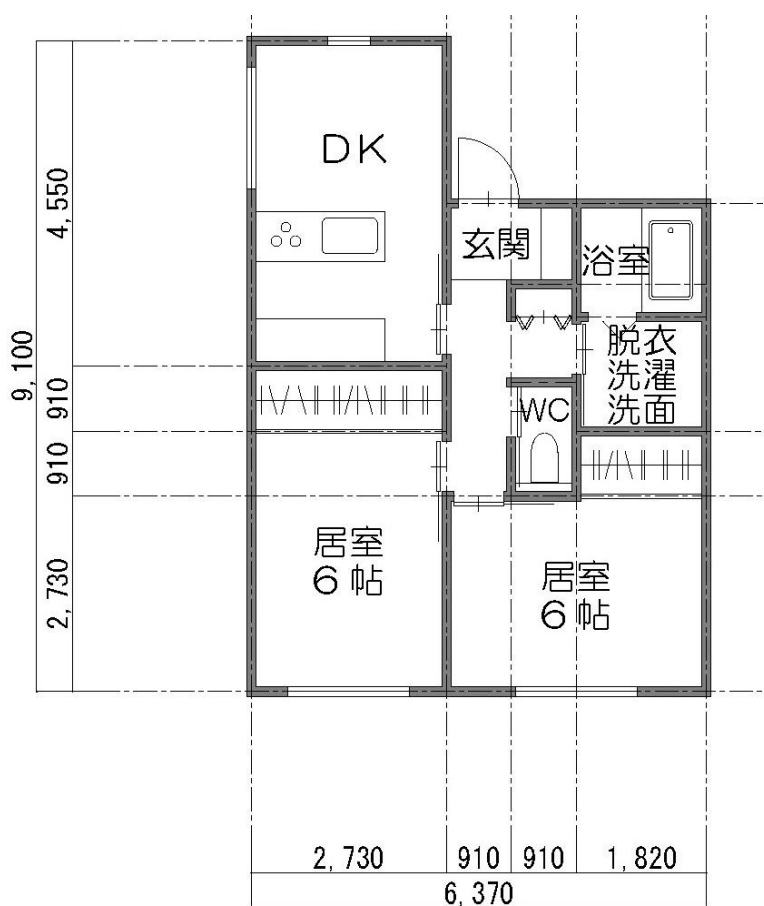
- 宅地に接道する道路の位置により、住宅入口は北入り、南入りを基本とする。
- 住宅の配置は、隣接する住宅とのプライバシーの確保及び火災による延焼等を考慮して住宅の外壁から隣地境界線までの距離は1.5m以上を確保する。
- また、外壁から道路境界線までの距離は0.9m以上とする。
- 南側からの日照を十分に受けることができるように、住宅南側のスペースはできる限り広くする。
- 宅地内には2台分の普通車駐車スペース（幅2.5m×長さ5.0m）を確保する。
- 自転車・バイク等は宅地内に駐輪するものとし、屋根等の駐輪施設は設置しない。
- 道路から玄関へのアプローチ通路は滑りにくくし、また段差がないスロープ（勾配1/12以下）にするなどバリアフリー化を図る。



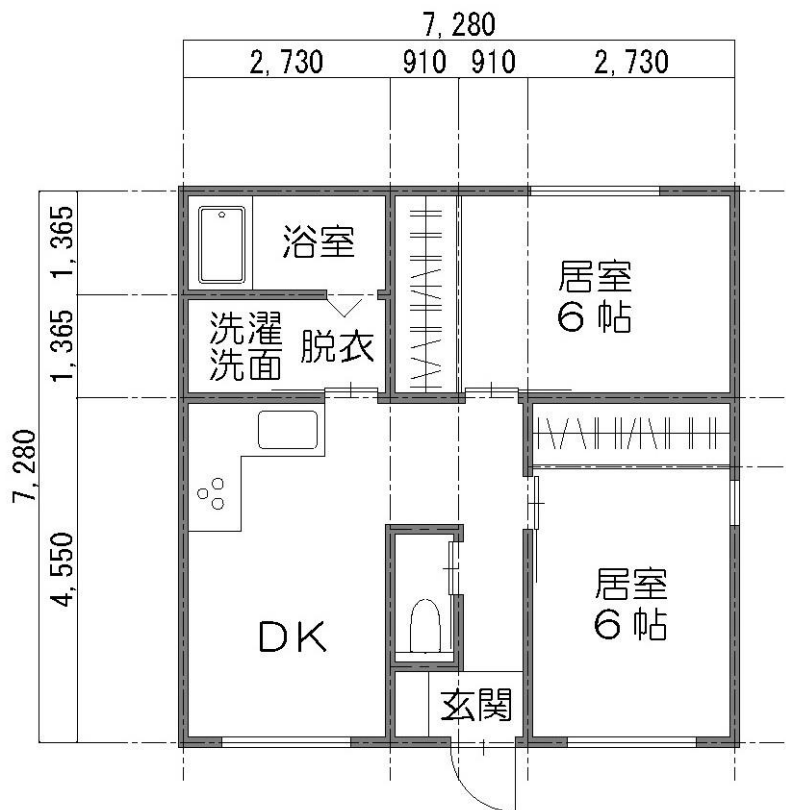
②住戸プラン

- 住宅は木造、平屋建とする。 ■北入り住宅平面図（1/100、専用床面積49.68㎡）

- 本項の建替基本計画における住宅の間取りは2DKとする。なお、今後の建替基本設計、入居者の状況や意向を踏まえて最終決定するものである。
- 住宅専用床面積は概ね50㎡とする。
- 住宅プランは北入り（北側玄関）住宅と南入り（南側玄関）住宅を基本の平面プランを設定する。



■南入り住宅平面図（1/100、専用床面積 52.99㎡）



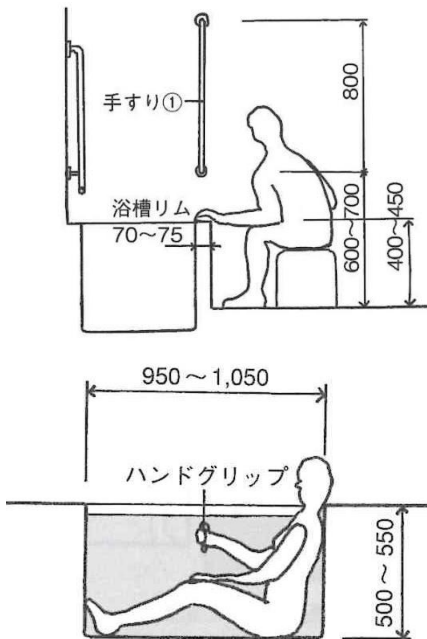
③住宅設計仕様の配慮事項

- 高齢者、要介護者等に対応する住戸ではバリアフリー対策を行い、安全性、利便性の良いものとする。
 - ・床は段差のない仕上げとする。
 - ・玄関の上がり框（がまち）の高さはできる限り低くする。
 - ・玄関、廊下、浴室、便所等に手すりを設置する。
 - ・浴槽は溺れるなどの事故の発生を抑制する大きさ、高さ、滑りやすさなどに留意する。
 - ・室内ドアなどではできる限り引き戸とする。
 - ・浴槽、洗面所、便所の扉は引き戸とするか外開き戸とする。
- 洗面所、台所の水栓や建物金具は、簡単で小さな力で楽に操作ができるユニバーサルデザインのものとする。
- モニター付きのドアホン、緊急連絡装置を設置することが望ましい。
- 電灯のスイッチなどをタッチ面の広いワイドスイッチとする。
- 台所からの火災防止のためIHクッキングヒーター（ビルトイン）を設置する。
- 住宅内の省エネルギー等に関する性能（環境性能）を高めるものとする。

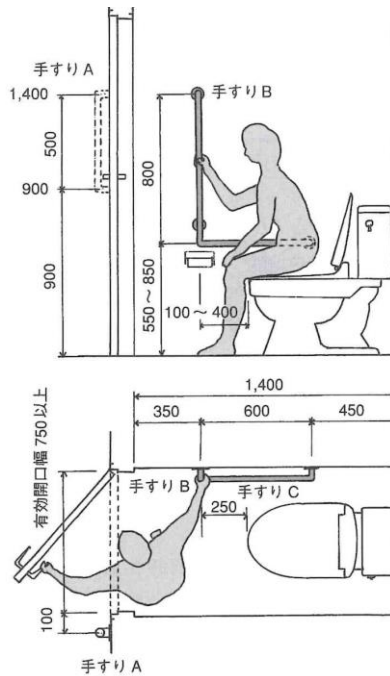
■住宅内での不慮の事故による死因（令和4年人口動態統計）

死因	死亡者数	(割合)
浴槽内での溺死及び溺水	6,062人	(38.7%)
不慮の窒息（食物の誤えん等）	3,528人	(22.5%)
スリップ、つまずき及びよろめきによる同一平面上での転倒	1,753人	(11.2%)
自然の力への曝露（過度の高温、過度の低温）	1,451人	(9.3%)
煙、火及び火炎への曝露	749人	(4.8%)
階段及びステップからの転落及びその上での転倒	436人	(2.8%)
有害物質による不慮の中毒及び有害物質への曝露	326人	(2.1%)
建物又は建造物からの転落	206人	(1.3%)
その他	1,162人	(7.3%)
計	15,673人	(100.0%)

■高齢者に優しい浴槽



■高齢者に優しい便所



■設備、機器の仕様の例



水栓シングルレバー



玄関の段差の低い上がり框



ドアホン



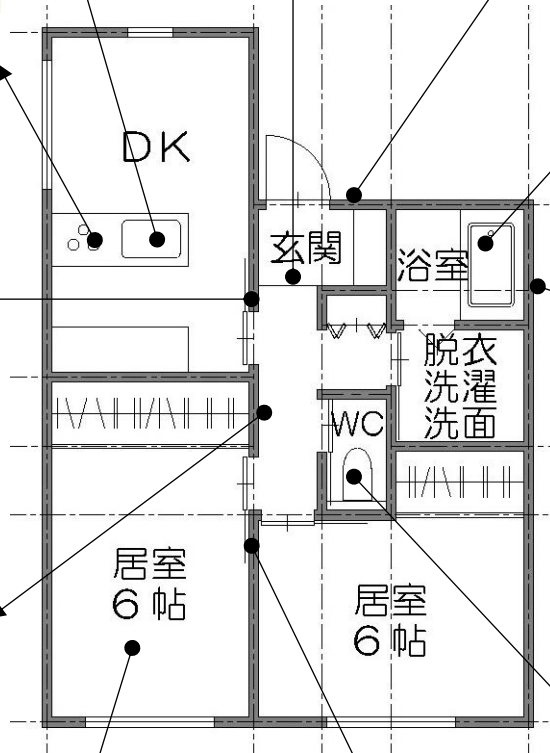
IHクッキングヒーター



浴室の手摺



廊下の手摺



省エネルギー対応エコ給湯



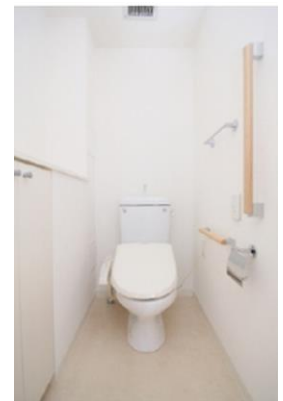
緊急連絡装置



LED電灯



ワイドスイッチ



便所の手摺

(4)供給処理施設等計画

供給処理施設等計画は、次のとおりである。

- 供給処理施設等の整備にあたっては、計画の初期段階から供給処理施設等の管理者との調整を行うものとする。
- 上水は計画敷地に隣接する道路内の簡易水道本管から引き込み、必要に応じて枝管を整備して直圧による供給とする。
- 下水は計画敷地に隣接する道路内の農業集落排水施設へ接続・処理とし、本村の定める排水処理施設整備計画に基づき処理する。
- 計画敷地内の雨水は、区域外に排出されないように側溝などの適切な排水施設を設ける。
- ガスはプロパンガスを各戸に供給する。
- 電気は九州電力の施設から供給を受け、電話はN T Tの施設により各戸に引き込む。
- 計画敷地北西角の歩道上にある既設の消火栓、消火ホース格納箱の利用を妨げないよう各種供給処理施設等の整備を行う。なお、計画敷地全域が当該消火栓から直線距離 200m以内の消火活動可能範囲に含まれることから、最低限の消防水利機能があるものとする。

■上水道、下水道現況図



■電気、電話、消火栓現況図



(5)共同施設に関する計画

①ごみ集積所

○共同のごみ置場（ごみステーション）は、入居者の利便性、収集運搬車動線を考慮し道路に面した箇所に整備する。

②公園・緑地

本計画では公園は設置しない。

歩行者のアクセス利便性を高めるために計画敷地の中央部に緑道を設置し、植栽やベンチ等のストリートファニチャーを配した快適な空間づくりを行う。

③集会施設

本計画では集会施設は設置しない。

3. 基本計画図

基本計画図は、次のとおりである。

■建替基本計画図 (1/700)

