

岡崎南地区地域居住機能再生計画書

1 整備地区及び重点整備地区の区域

(1) 整備地区

名 称：岡崎南地区

所在地：岡崎市美合町、羽根町、大平町、中之郷町、若松東三丁目、土井町、竜美中、大西町、
上和田町ほか

面 積：約 1,000ha

(2) 重点整備地区

名 称：平地荘重点整備地区、(仮称)五本松住宅¹重点整備地区

所在地：岡崎市美合町字地藏野

岡崎市美合町字五本松（敷地の一部に大西町を含む）、羽根町、大平町ほか

面 積：平地荘重点整備地区 約 1.4ha

(仮称)五本松住宅重点整備地区 約 300ha

(3) 計画の目的

本計画は、本市の南部に位置し、中心的な住宅市街地である岡崎南地区について、市、県、民間事業者等が連携して公営住宅等の集約化や連鎖的な建替え、社会福祉施設の整備等により、居住機能を再生することを目的とする。

(4) 計画期間

・計画期間 平成 29 年度～令和 7 年度

・計画の変更 必要に応じて岡崎南地区地域居住機能再生協議会（以下「協議会」という。）の議決を経て本計画を変更する。

¹ ひばり荘、陸場荘、大池荘、大平荘を集約して美合町字五本松に建設する予定の市営住宅をいう。

2 整備地区の整備の基本方針

(1) 整備地区の概要

本地区は、岡崎市の中央を横断する国道1号線及びこれに並行する名鉄本線の南側に位置しており、住宅地が広がり、スーパーやその他生活利便施設等が整備され、高年者センター岡崎²、岡崎市シビックセンター³も設置されており、地区全体の市街化が進んでいる。交通網も名鉄、JR、バスなどの居住環境が整備されている。

本地区内には、平地荘、ひばり荘、陣場荘、大池荘、大平荘という入居開始後30年以上経過した市営住宅を含んでいる。また、県営住宅と合わせると本市4,621戸⁴の約44%にあたる管理戸数2,026戸の公営住宅を有する地域であり、県と協力して、公営住宅の機能を最大限発揮すべき地区である。

(2) 整備地区の課題

ア 本市の人口の動態等と公営住宅

- ・本市人口推計によると、本市人口は、令和12年度まで増加が見込まれるものの、中、長期的には、本市も他の自治体と同様に人口減少の局面を迎える予定である。そこで、管理戸数の適正化に向けて、市街化調整区域に立地する市営住宅は、市街化区域に立地する市営住宅に集約する方針とし、市街化区域に立地する市営住宅は、現在の管理戸数を維持するという方針とした。
- ・同じく本市人口推計では、老年人口が平成22年度の6.7万人から令和22年度には12.1万人になると推計しており、公営住宅においても高齢者に配慮した住宅を整備する方針とする。
- ・住宅マスタープラン市民アンケートでは、子どもの成長に配慮した住環境の向上を望む声が大きくなっており、公営住宅においても子育て世帯に配慮した住環境を整備する方針とする。

イ 平地荘

- ・平地荘は、昭和46年度から昭和47年度にかけて建設された本市で2番目に大きい市営住宅で250戸を管理していたが、建設後45年経過⁵し、老朽化が進んでいる。また、市営住宅全体の中で最も修繕費がかかっている。しかしながら、名鉄の急行が停車する美合駅から約500mという好位置に立地し、1km圏内には介護施設やスーパーもあり、生活利便も良いことから、団地の継続が必要である。よって、建替事業を施行し、現在の戸数を減ずることなく250戸の市営住宅を整備する。
- ・平地荘は、全ての市営住宅の中で入居者の高齢化が最も進んでおり、自治会活動の継続が課題となっている。新規入居者について、若年世帯をできる限り入居させ、団地を再生する必要がある。また、周辺は住宅市街地が広がっていることから、子育て世帯も多く、子育て支援施設の整備の検討が必要である。
- ・平地荘は、大規模団地であるものの、単独では町内会を組織しておらず、団地内自治会が平地東町内会と連携して町内の運営や高齢者の見守り等を行っている。そこで、建替後も地域に開かれ

² 老人福祉センター、地域包括支援センター、居宅介護支援事業所、老人デイサービスセンター、認知症対応型デイサービスの5つの施設が集まる複合施設

³ コンサートホール、交流広場、集会室、岡崎支所、公益民間施設（土地家屋調査士会）が集まる複合施設

⁴ 平成29年1月末時点 市営住宅2,851戸 県営住宅1,770戸

⁵ 最も古い昭和46年度の住宅棟により、平成28年度末現在で算定

た市営住宅を計画していく必要がある。

- ・周辺には戸建ての住宅街が広がり、周辺環境に配慮する必要がある。
- ・平地荘では団地内の空き家が少なく、団地外で移転先を確保する必要がある。入居者の生活に配慮し、市営住宅のほか、民間借家や県営住宅における移転も視野に入れて対応する必要がある。
- ・平地荘では、高齢化が進展しているのにも関わらず、近隣にエレベーターが設置された団地がない。県の協力を得て、エレベーターが設置されている近隣の県営住宅を移転先として確保できる体制を整備する必要がある。

ウ ひばり荘、陣場荘、大池荘、大平荘

- ・ひばり荘、陣場荘、大池荘、大平荘も、昭和 52 年度から昭和 54 年度にかけて建設された市営住宅で、建設後 39 年が経過⁶し、老朽化が進んでいる。加えて、それぞれ管理戸数が、30 戸、40 戸、40 戸、40 戸（合計 150 戸）の団地であり、敷地も狭小で、現地での建替えでは、陣場荘を除き、現在の戸数を確保できない。また、団地が分かれていると管理効率も落ちる。そこで、美合町字五本松にある国有地⁷を購入し、集約建替事業を施行し、現在の戸数を減ずることなく市営住宅 150 戸を整備する。
- ・ひばり荘、陣場荘、大池荘、大平荘でも高齢化が進んでおり、その対策として、新規入居者について、若年世帯をできる限り入居させ、団地を再生する必要がある。美合町字五本松の南にある約 20ha の広大な敷地にある工場が撤退し、民間事業者により跡地利用が検討されており、若年世帯等の人口の増加が見込まれる。これらのことから、(仮称)五本松住宅では、子育て支援施設を整備する必要がある。
- ・ひばり荘、陣場荘、大池荘、大平荘は、それぞれ小さな団地であり、単独では町内会を組織していない。また、ひばり荘、陣場荘、大池荘は、近接して立地しており、集会所を共同利用⁸しているなど、地域とつながりがある団地である。このことから、集約建替後も地域とのコミュニティを形成できるよう計画していく必要がある。
- ・ひばり荘、陣場荘、大池荘、大平荘は非現地建替えであり、入居者の事情に合わせた適切な移転先の確保が必要である。当該 4 団地は、共通して外国人の割合が多いことやその他様々な希望も想定され、適切な移転先の確保が必要である。

エ 中之郷荘

- ・中之郷荘は市街化調整区域に立地しており、入居者の居住の安定を確保しつつ、住戸の提供が可能な範囲で他の市営住宅へ集約に向けた移転に取り組む。
- ・他の市営住宅でエレベーターが設置された住宅が不足していることもあり、中之郷荘のうち県営住宅の入居を希望する場合、県の協力を得て、県営住宅を移転先として確保できる体制を整備する必要がある。

⁶ 最も古い昭和 52 年度建設のひばり荘により、平成 28 年度末現在で算定

⁷ 平成 28 年 12 月時点で国有地であり、平成 29 年 3 月末に購入

⁸ ひばり荘は、北羽根荘の集会所を使用することを基本としつつ、必要に応じて陣場荘集会所も使用している。

オ 放課後児童クラブ⁹

- ・現在、本市の放課後児童クラブでは、全市的に定員超過による待機児童が生じている状況であり、平地荘のある緑丘学区、美合町字五本松のある小豆坂学区ともに定員超過が発生しているため、その対応が急務となっている。

(3) 地域居住機能再生協議会の概要

名称：岡崎南地区地域居住機能再生推進協議会

代表者：岡崎市

構成員：岡崎市、愛知県、岡崎市市営住宅・特定公共賃貸住宅指定管理者 東洋システム・日本管財グループ（以下「指定管理者」という。）

(4) 整備地区の整備の方針

ア 平地荘

- ・老朽化した市営住宅を建替え、良好な居住環境を提供する。
- ・バリアフリー化及びユニバーサルデザインの導入を推進し、安全で安心な住宅を整備する。
- ・県営上和田住宅では、本市福祉部局と連携して高齢者の居住の安定確保に努めている¹⁰。平地荘においても、本市福祉部局や指定管理者と連携した高齢者の居住の安定確保を検討する。
- ・子育て支援施設として、放課後児童クラブの整備し、同施設は、民間事業者のノウハウを活用して運営する方針とする。
- ・子育て世帯優先入居を実施し、団地内のコミュニティミックスを推進する。
- ・地域の利用も可能となる児童遊園、集会所、オープンスペースの整備により、地域と調和した市営住宅を整備する。
- ・敷地の外周道路の一部を整備し、安全性の向上を図る。
- ・平地荘周辺では、美合平地東地区計画が策定されている。平地荘は、同地区計画から外れているが、周辺住民に配慮した住宅整備を行う。
- ・移転にあたっては、配慮事項を適切に把握したうえで、協議会構成員の協力により、入居者に適切な移転先を提供する。

移転先の確保 平地荘（市、指定管理者）

若松荘、土井住宅（市、指定管理者）

県営大西住宅、県営竜美ヶ丘住宅、県営上六名住宅（県）

民間借家等（指定管理者）

- ・円滑な事業の実施に向けて、本市の指定管理者による入居者移転支援業務を導入し、引越や入居手続きの支援を行うほか、移転にあたっては、それぞれの入居者の配慮すべき事項を勧奨して支援する。

⁹ 児童福祉法(昭和22年法律第164号)第6条の3第2項に規定する放課後児童健全育成事業の用に供する施設をいう。

¹⁰ 県営上和田住宅では、ひとり暮らし高齢者等緊急通報システム事業を利用している。L S Aは設置せず、緊急通報システムと地域協力体制等により、日常生活上の安全を確保し、精神的な不安を解消することを目的とする。

イ (仮称) 五本松住宅

- ・老朽化した市営住宅であるひばり荘、陣場荘、大池荘、大平荘を集約して非現地で建替え、良好な居住環境を提供する。
- ・集約建替えにより、現地建替えでは実現できない現況戸数の確保、管理効率の向上を実現する。
- ・集約建替後に入居者が退去したひばり荘、陣場荘、大池荘、大平荘は、計画的に除却等を行い、跡地に関しては公的利用や売却等の検討を行っていく。
- ・非現地建替えにより、入居者の移転に伴う負担（移転回数の削減等）を軽減する。
- ・バリアフリー化及びユニバーサルデザインの導入を推進し、安全で安心な住宅を整備する。
- ・県営上和田住宅では、本市福祉部局と連携して高齢者の居住の安定確保に努めている。平地荘においても、本市福祉部局や指定管理者と連携した高齢者の居住の安定確保を検討する。
- ・子育て支援施設として放課後児童クラブを整備し、同施設は、民間事業者のノウハウを活用して運営する方針とする。
- ・子育て世帯優先入居を実施し、団地内のコミュニティミックスを推進する。
- ・地域の利用も可能となる児童遊園、集会所、オープンスペース、放課後児童クラブ等の整備により、地域と調和した市営住宅を整備する。
- ・移転にあたっては、配慮事項を適切に把握したうえで、協議会構成員の協力により、入居者に適切な移転先¹¹を提供する。

移転先の確保 (仮称) 五本松住宅 (市、指定管理者)

若松荘、土井住宅 (市、指定管理者)

県営大西住宅、県営竜美ヶ丘住宅、県営上六名住宅 (県)

民間借家等 (指定管理者)

- ・円滑な事業の実施に向けて、本市の指定管理者による入居者移転支援業務の導入を検討し、引越や入居手続きの支援を行うほか、移転にあたっては、それぞれの入居者の配慮すべき事項を勘案して支援する。

ウ 中之郷荘

- ・中之郷荘からの主な集約先は、立地が近く平成 22 年度に建替事業が完了した土井住宅及び本計画期間内に建替事業を施行する平地荘とし、住戸の提供が可能な範囲で入居者の移転事業を実施する。
- ・主な集約先が、入居者の移転先として合わないことも想定される。移転にあたっては、配慮事項を適切に把握したうえで、協議会構成員の協力により、入居者に適切な移転先を提供する。

移転先の確保 土井住宅、平地荘、若松荘、(仮称) 五本松住宅 (市、指定管理者)

県営大西住宅、県営竜美ヶ丘住宅、県営上六名住宅 (県)

(5) 地域居住機能再生計画の目標

¹¹ (仮称) 五本松住宅重点整備地区の市営住宅整備は非現地であるため、仮移転がないが、夫合町字五本松の住宅以外への本移転を希望する入居者がいた場合、協議会構成員の協力により、柔軟に対応する。

- ・公営住宅建替事業を施行し、住宅確保要配慮者に良好な居住環境を提供する。
- ・地域で利用できる児童遊園、集会所の整備、動線の工夫、オープンスペースの確保、子育て世帯優先入居などを通して、市営住宅の地域開放、団地、地域の活性化を図り、良好なコミュニティを形成する。
- ・地域全体で子育て世帯優先入居、多様な型別供給の提供、放課後児童クラブの設置を通して子育て世帯の居住環境を改善する。
- ・平地荘で公営住宅法に基づく建替事業を施行し、市営住宅 250 戸を整備する。
- ・ひばり荘、陣場荘、大池荘、大平荘を集約するため、美合町字五本松で建替事業を施行し、市営住宅 150 戸を整備する。
- ・平地荘、(仮称) 五本松住宅で放課後児童クラブを整備する。
- ・中之郷荘は、計画期間内に土井住宅及び建替後の平地荘への一部集約を行う。

3 整備地区の土地利用に関する事項

ア 整備地区全体

整備地区内は、全体的に住宅市街地が広がっており、幹線道路沿いには、多数の商業施設が立地している。住宅市街地の広がりに合わせて、小・中学校等の教育施設や都市公園が設置されている。

イ 平地荘重点整備地区

平地荘重点整備地区における整備後の土地利用として、住宅用地は、1.3ha(92.9%)であり、道路は、0.1ha(7.1%)となっている。

ウ (仮称) 五本松住宅重点整備地区

(仮称) 五本松住宅重点整備地区のうち、(仮称) 五本松住宅における整備後の土地利用として、住宅用地 1.0ha(100.0%)となっている。同重点整備地区内全体も居住環境が良好な住宅市街地が大きく広がっている。

4 主要な街区

(1) 主要な街区（重点整備地区）における住宅等の整備に関する方針

団地名 (工区名) (面積)	事業手法	施行者	建設戸数	住宅建設の基本方針
平地荘 (約 1.4ha)	公営住宅等整備事業	岡崎市	250 戸	<ul style="list-style-type: none"> ○老朽化した市営住宅を建替え、良好な住宅供給を図ると共に、居住環境整備に努める。 ○住宅の整備にあたり、周辺の居住環境に配慮する。 ○住宅、集会所、放課後児童クラブ等の整備を通して地域コミュニティの活性化及び子育て環境の改善を図る。
(仮称) 五本松住宅 (約 300ha)	公営住宅等整備事業	岡崎市	150 戸	<ul style="list-style-type: none"> ○老朽化した市営住宅を建替え、良好な住宅供給を図ると共に、居住環境整備に努める。 ○住宅の整備にあたり、周辺の居住環境に配慮する。 ○住宅、集会所、放課後児童クラブ等の整備を通して地域コミュニティの活性化及び子育て環境の改善を図る。

(2) その他の街区における住宅等の整備に関する事項

○整備地区内の取り組み及び入居者に配慮した適切な移転先の確保

ア 土井住宅

- ・平成 16 年度～平成 22 年度にかけて建設した市営住宅であり、低額所得者に良好な居住環境を提供している。
- ・建替時に高度利用を図り、子育て支援施設として六ッ美北保育園を、また、地域の憩いの場として土井公園（街区公園）を併設している。
- ・多様な型別供給を行い、本市で初めて子育て世帯の優先入居を実施した団地である。
- ・土井住宅は、団地の北側の中層住宅ではエレベーターが設置されているほか、団地の南側に低層住宅を有しており、特に高齢者等に配慮した移転先として位置付ける。

イ 県営上六名住宅、県営上和田住宅

- ・県営上六名住宅は、平成 20 年度～21 年度にかけて建設された県営住宅であり、低額所得者に良好な居住環境を提供している。
- ・県営上和田住宅は、平成 26 年度から建替えに着手した県営住宅であり、整備後、低額所得者に良好な居住環境を提供するものである。
- ・県営上和田住宅は、本市福祉部局と連携して高齢者の居住の安定確保に努めており、新しく整備する平地荘、(仮称) 五本松住宅と一体となって、地域の居住機能の再生を図る。
- ・県営上六名住宅は、エレベーター設置済みであり、特に高齢者等に配慮した移転先として位置付ける。

ウ 若松荘、県営大西住宅、県営竜美ヶ丘住宅

- ・若松荘、県営大西住宅、県営竜美ヶ丘住宅は、平地荘、(仮称)五本松住宅、ひばり荘、陣場荘、大池荘の近傍にあり、平地荘建替事業、(仮称)五本松住宅の集約建替事業の団地外仮移転及び建替住宅以外への本移転の際の主な移転先として、相互に連携を図り、建替事業を推進する。
- ・県営大西住宅、県営竜美ヶ丘住宅は、エレベーター設置済みの住宅棟を有しており、特に高齢者等に配慮した移転先として位置付ける。

エ 民間借家等

- ・指定管理者の協力を得て、民間借家等を移転先として活用し、建替事業の推進を図る。

オ 中之郷荘

- ・土井住宅及び平地荘への集約に向けた入居者の移転事業を実施する。

5 公共施設及び公益施設の整備に関する事項

(1) 公共施設及び公益施設の整備に関する事項

	施設名	整備の内容			
		名称	種別等	事業量	備考
公共施設	道路				
	公園・緑地				
	下水道				
	河川				
	その他	放課後児童クラブ	児童福祉法(昭和22年法律第164号)第6条の3第2項に規定する放課後児童健全育成事業の用に供する施設	2施設	
公益施設		名称	面積	備考	
	教育施設				
	その他				

(2) その他の施設に関する事項

- ・美合町小豆坂に位置する約20haの敷地で、同敷地の活用に向け、平成27年度から日清紡美合事業所を解体し、その後の整備に着手している。
- ・跡地整備を実施する民間事業者と市で本市住宅マスタープランの方針に沿って整備するよう協議しながら、良好な住環境の整備に努める方針とする。

6 その他必要な事項

ア 平地荘

- ・地区計画 美合平地東地区計画
- ・事業施行予定期間 平成 29 年度～令和 6 年度

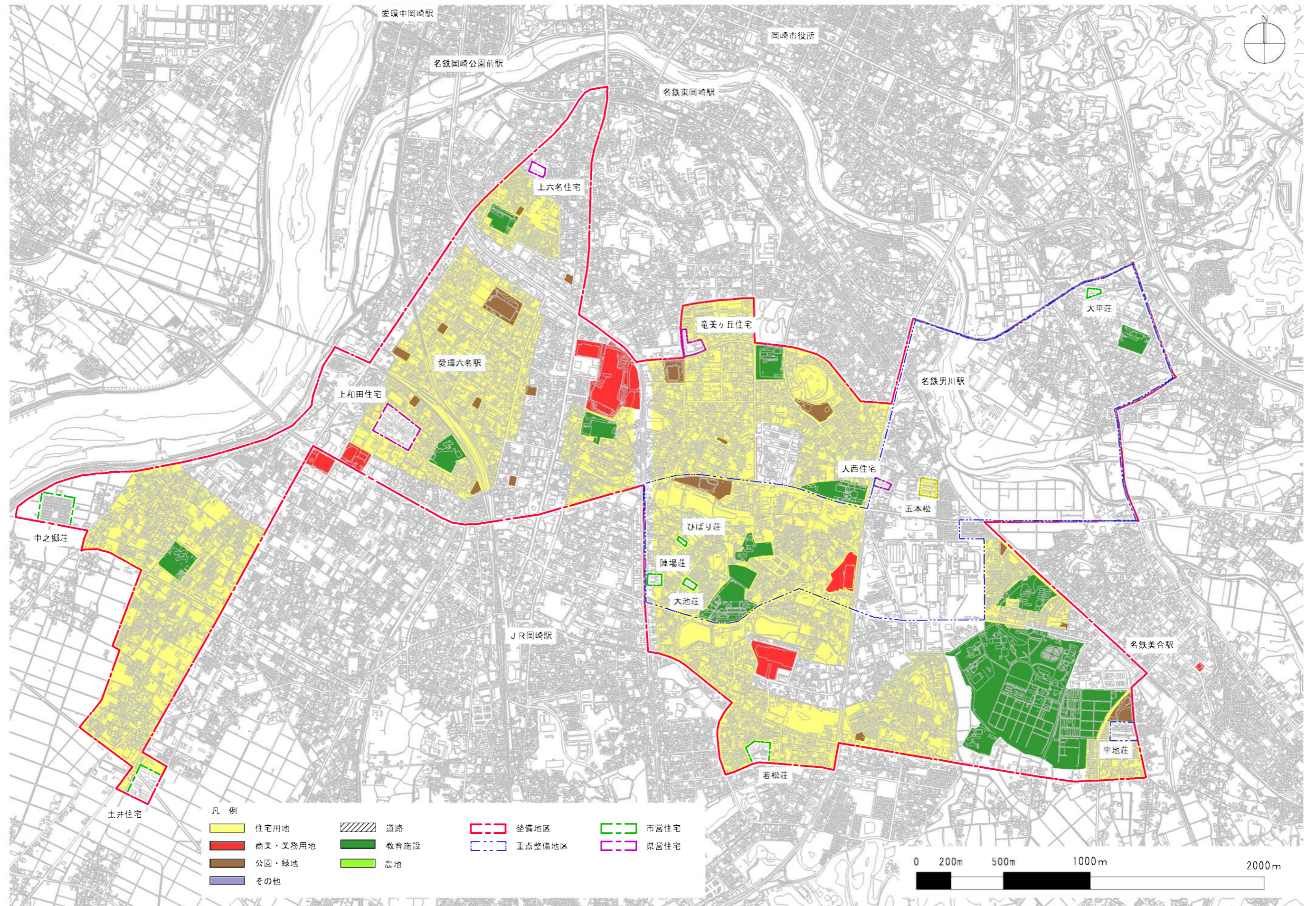
イ (仮称) 五本松住宅

- ・地区計画 南ヶ丘地区計画
- ・事業施行予定期間 平成 29 年度～令和 7 年度

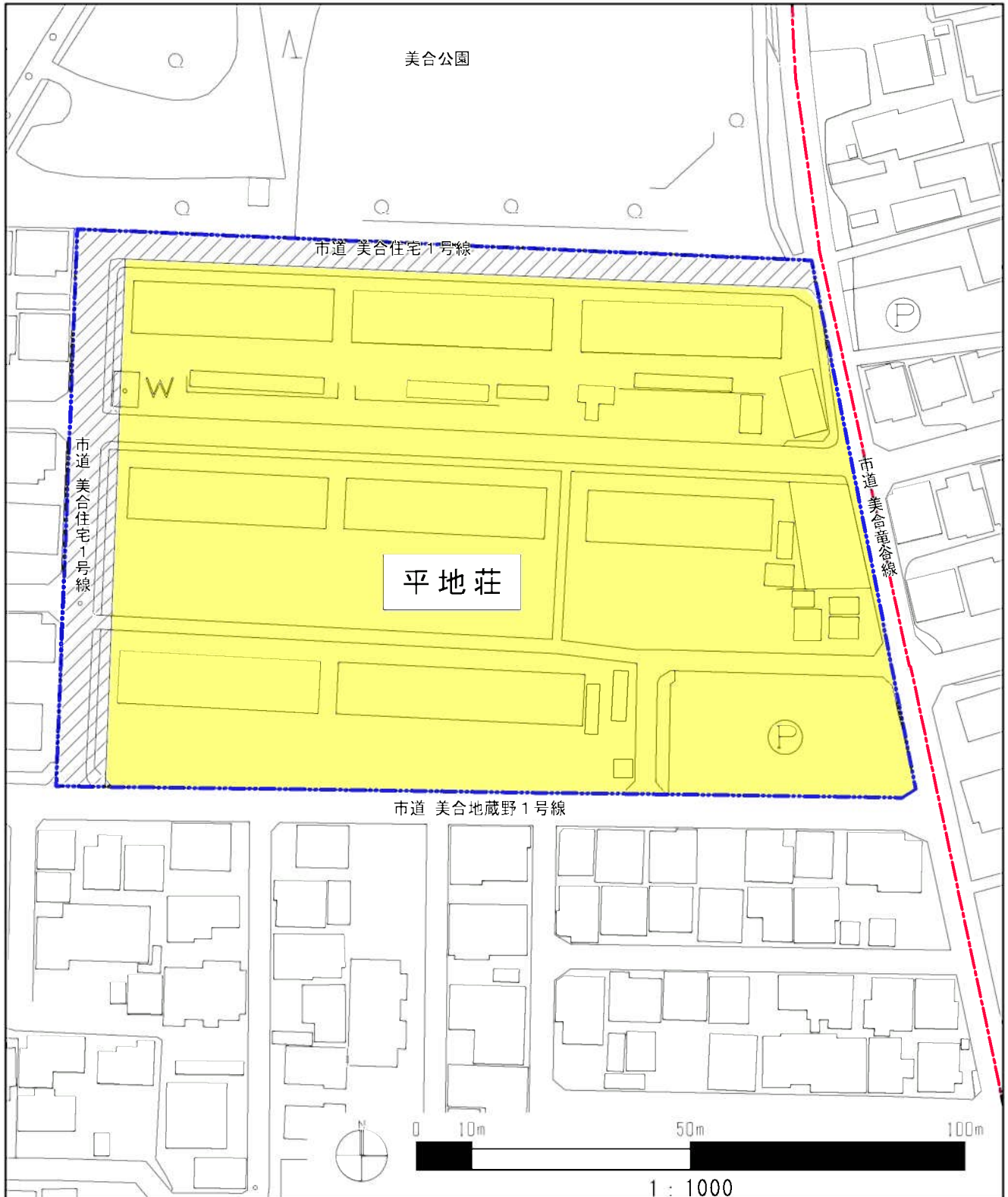
ウ (参考) 整備地区内の管理戸数 (平成 29 年 1 月末時点)

事業主体	団地名	管理戸数
岡崎市	平地荘	250 戸
岡崎市	ひばり荘	30 戸
岡崎市	陣場荘	40 戸
岡崎市	大池荘	40 戸
岡崎市	大平荘	40 戸
岡崎市	若松荘	208 戸
岡崎市	土井住宅	240 戸
岡崎市	中之郷荘	219 戸
愛知県	大西住宅	77 戸
愛知県	竜美ヶ丘住宅	199 戸
愛知県	上和田住宅	616 戸
愛知県	上六名住宅	67 戸
	合計	2,026 戸












■ 整備地区位置図兼区域図



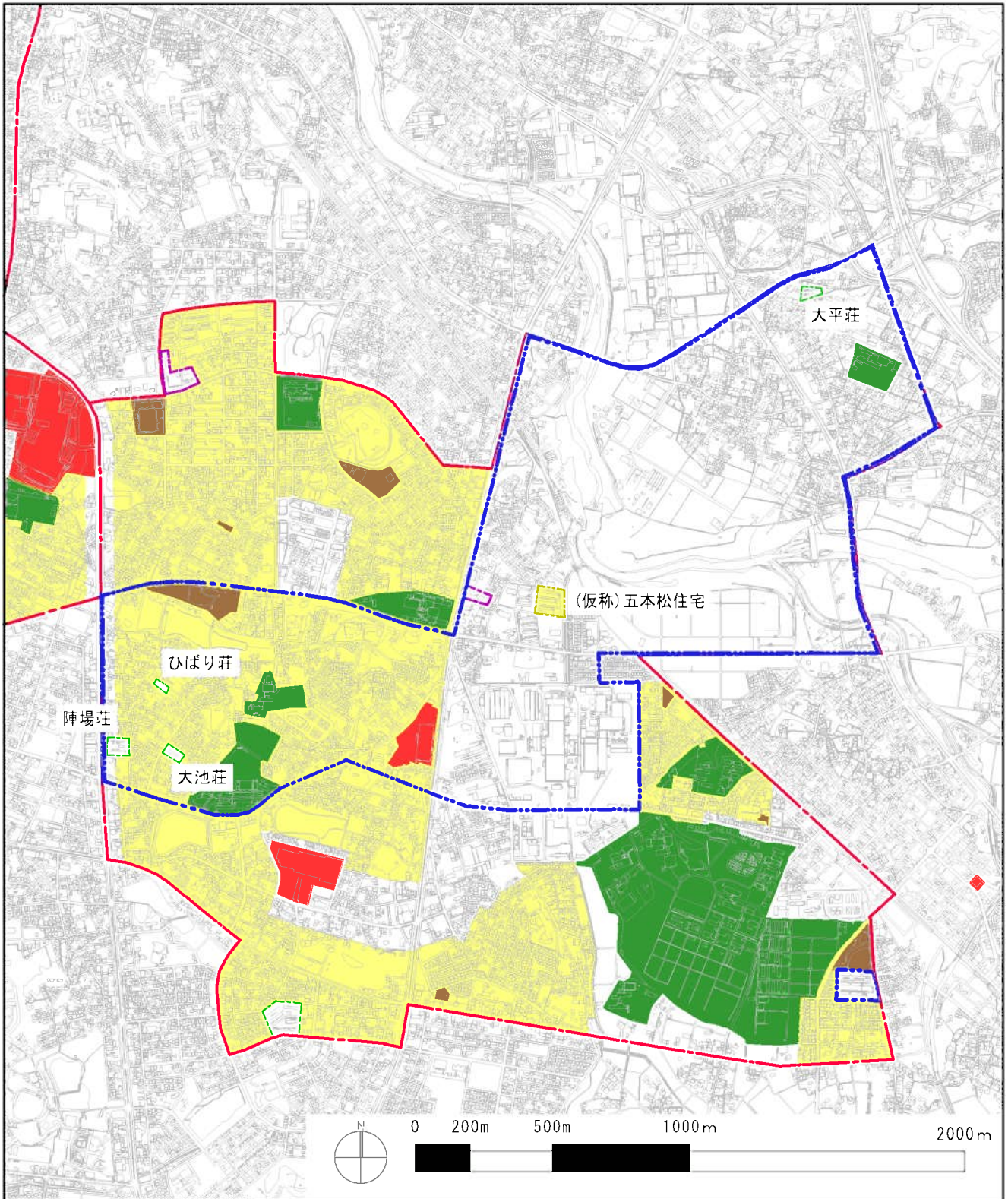
■ 整備地区計画図














凡例

- | | | |
|---|--|--|
|  住宅用地 |  道路 |  重点整備地区 |
|  商業・業務用地 |  教育施設 |  整備地区 |
|  公園・緑地 |  農地等 |  市営住宅 |
|  その他 | |  県営住宅 |

■ 整備地区計画図



凡例

- | | | |
|---|--|--|
|  住宅用地 |  道路 |  重点整備地区 |
|  商業・業務用地 |  教育施設 |  整備地区 |
|  公園・緑地 |  農地等 |  市営住宅 |
|  その他 | |  県営住宅 |