

豊四季台地区住宅市街地総合整備事業



住宅市街地総合整備事業について

住宅市街地総合整備事業について

■ 目的

既成市街地において、快適な居住環境の創出等を図るため、住宅や公共施設の整備等を総合的に行い、公共の福祉に寄与すること。

■ 事業の構成

①整備計画に従って行われる事業

- ②都心共同住宅供給事業
- ③都市再生住宅等整備事業
- ④防災街区整備事業

整備計画に従って行われる事業

①拠点開発型

工場跡地や老朽化住宅団地等において
拠点的な住宅開発と公共施設整備を
総合的に図る . . . **豊四季台地区**

②密集住宅市街地整備型

住宅密集市街地において老朽住宅の建替え
と公共施設の整備を促進する

③街なか居住再生型

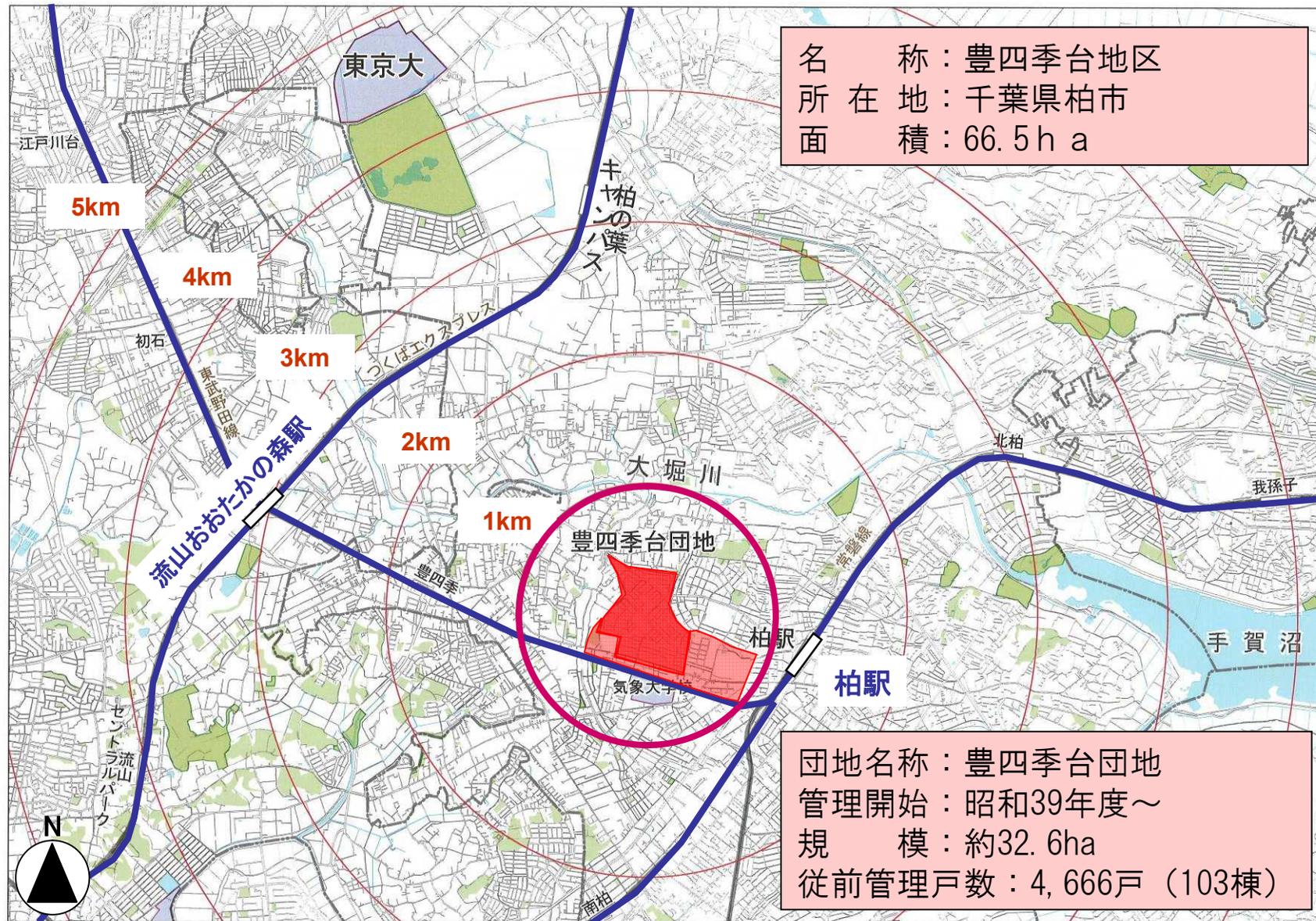
拠点開発のない地方都市等の
空洞化の進む中心市街地において
居住機能の回復を図る

豊四季台地区住宅市街地総合整備事業 の概要について

案内図



位置図



地区の概要

■整備地区

名称：豊四季台地区
所在地：千葉県柏市
面積：約66.5ha

土地利用：

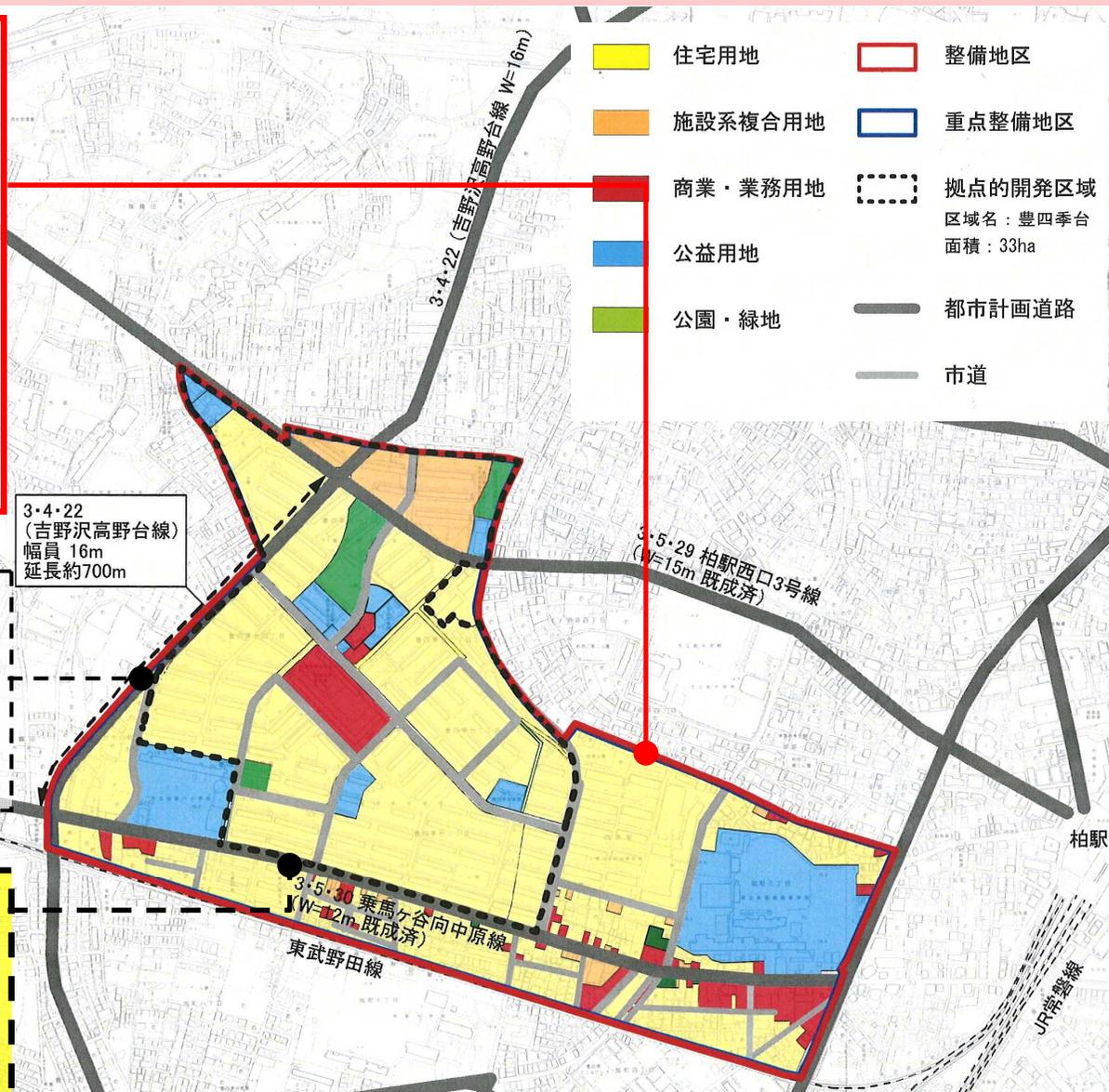
- ・住宅用地 約40.3ha
- ・施設系複合用地 約2.5ha
- ・商業・業務用地 約3.8ha
- ・公益用地 約8.9ha
- ・公園・緑地 約1.5ha
- ・道路 約9.5ha

■主要な施設

名称：3.4.22吉野沢高野台線
幅員：16m
延長：約700m
備考：都市計画決定済

■拠点の開発区域

名称：豊四季台団地
面積：約32.6ha
施行者：都市再生機構
：民間事業者等
建設戸数：約4,600戸



建替前



2002. 03撮影

建替前



2002. 03撮影

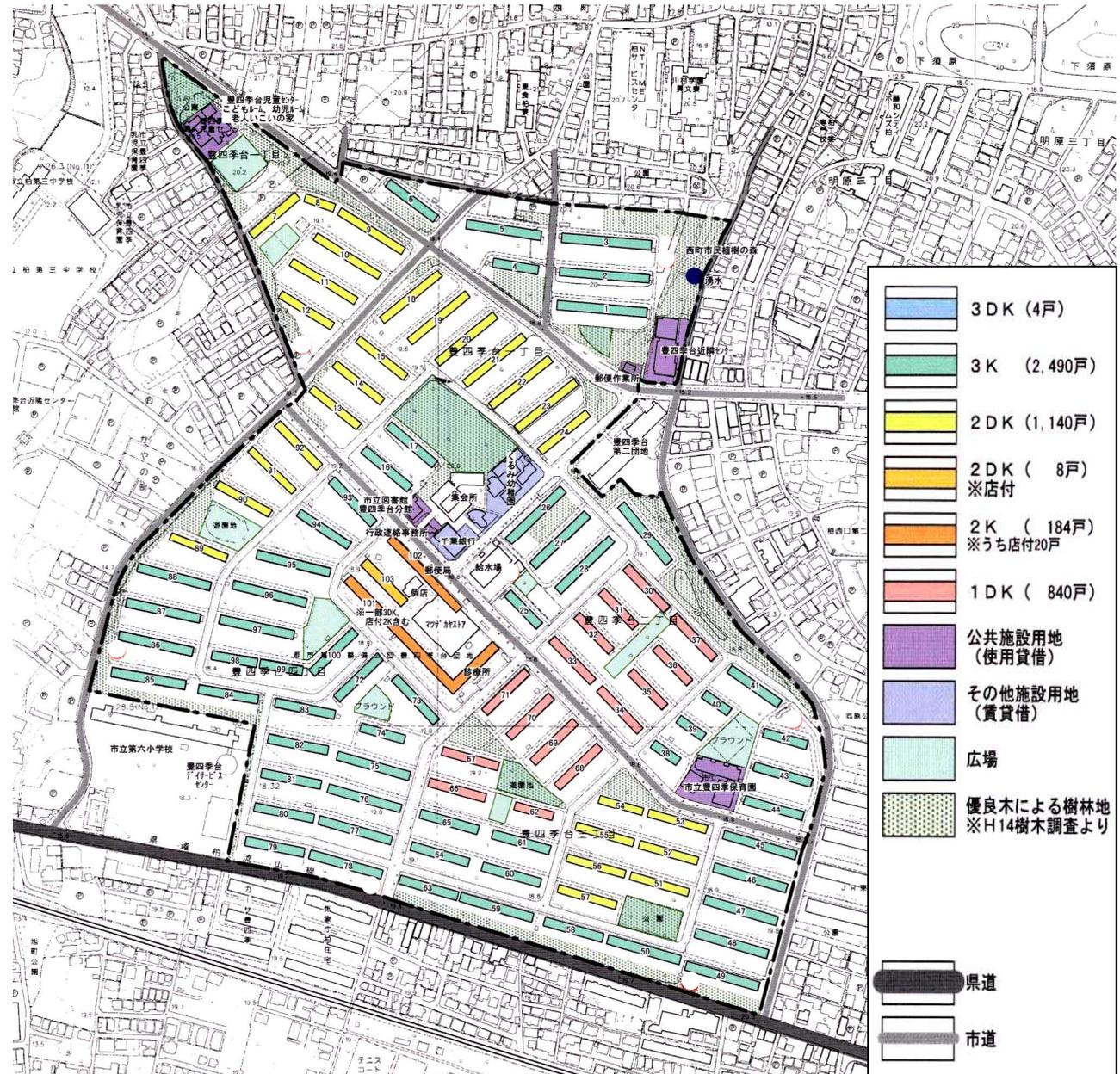
従前配置図 (拠点的開発区域)

●住宅概要

総戸数：4,666戸
 3DK：4戸
 3K：2,490戸
 2DK：1,148戸
 2K：184戸
 1DK：840戸

●施設等概要

戸割店舗 (34店)
 スーパー (1店)
 診療所
 郵便局
 千葉銀行
 幼稚園等
 柏市近隣センター
 図書館
 児童センター
 老人憩いの家、
 市民緑地等



建替前



建替前



建替前



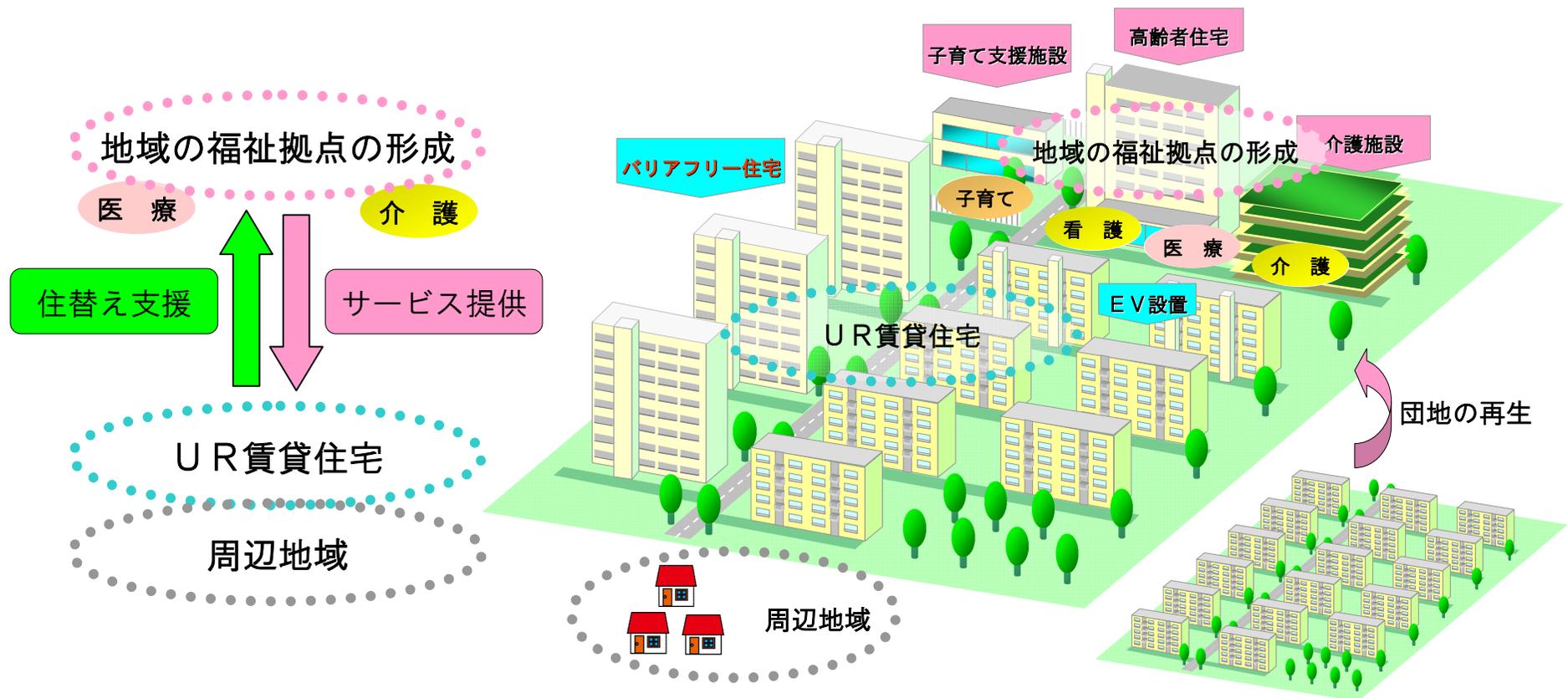
団地再生事業における取組み

＜“Aging in Place”のための取組方針＞

住宅のバリアフリー化

地域の福祉拠点の整備によるサービス提供

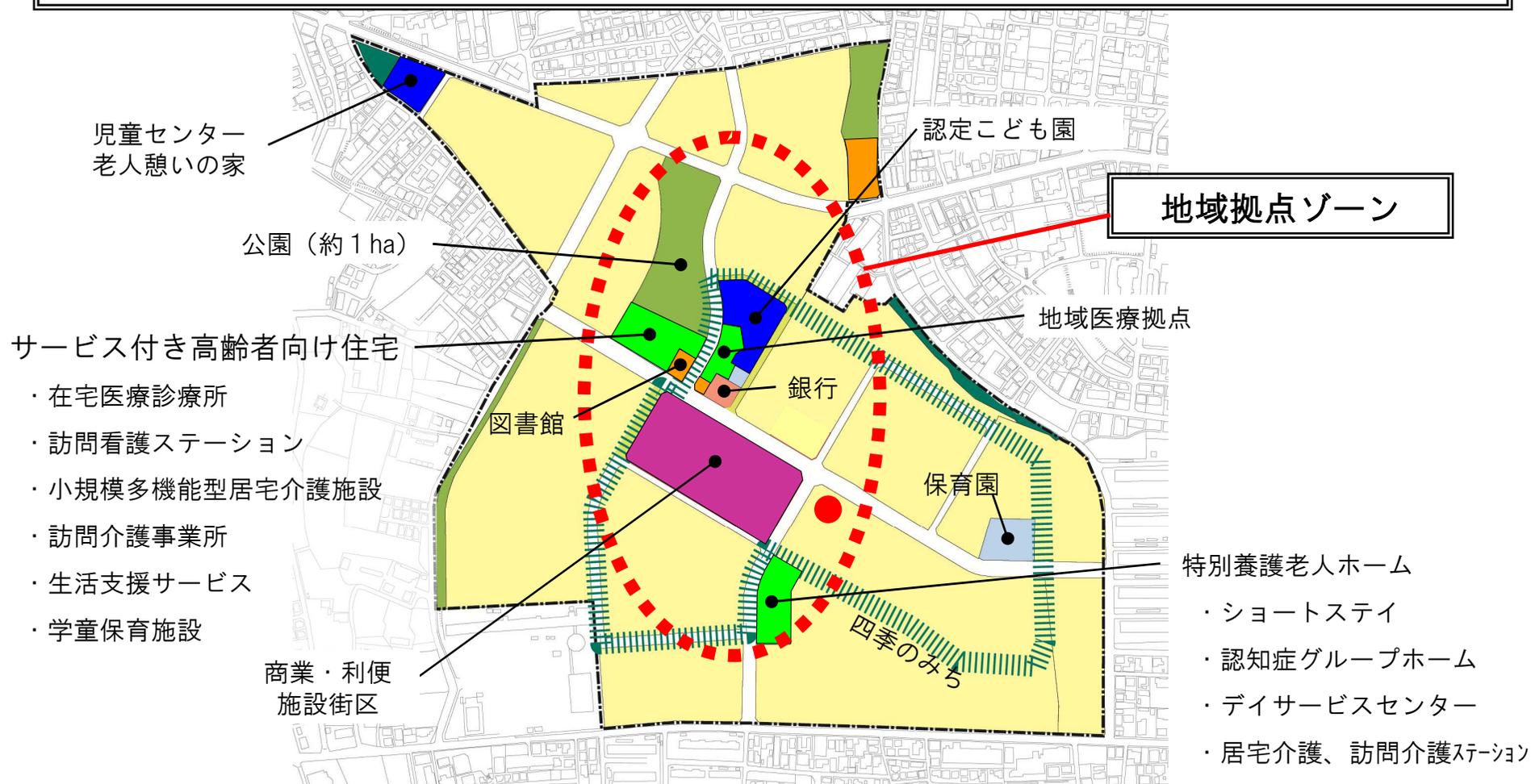
高齢者向け住宅・施設への住替え支援



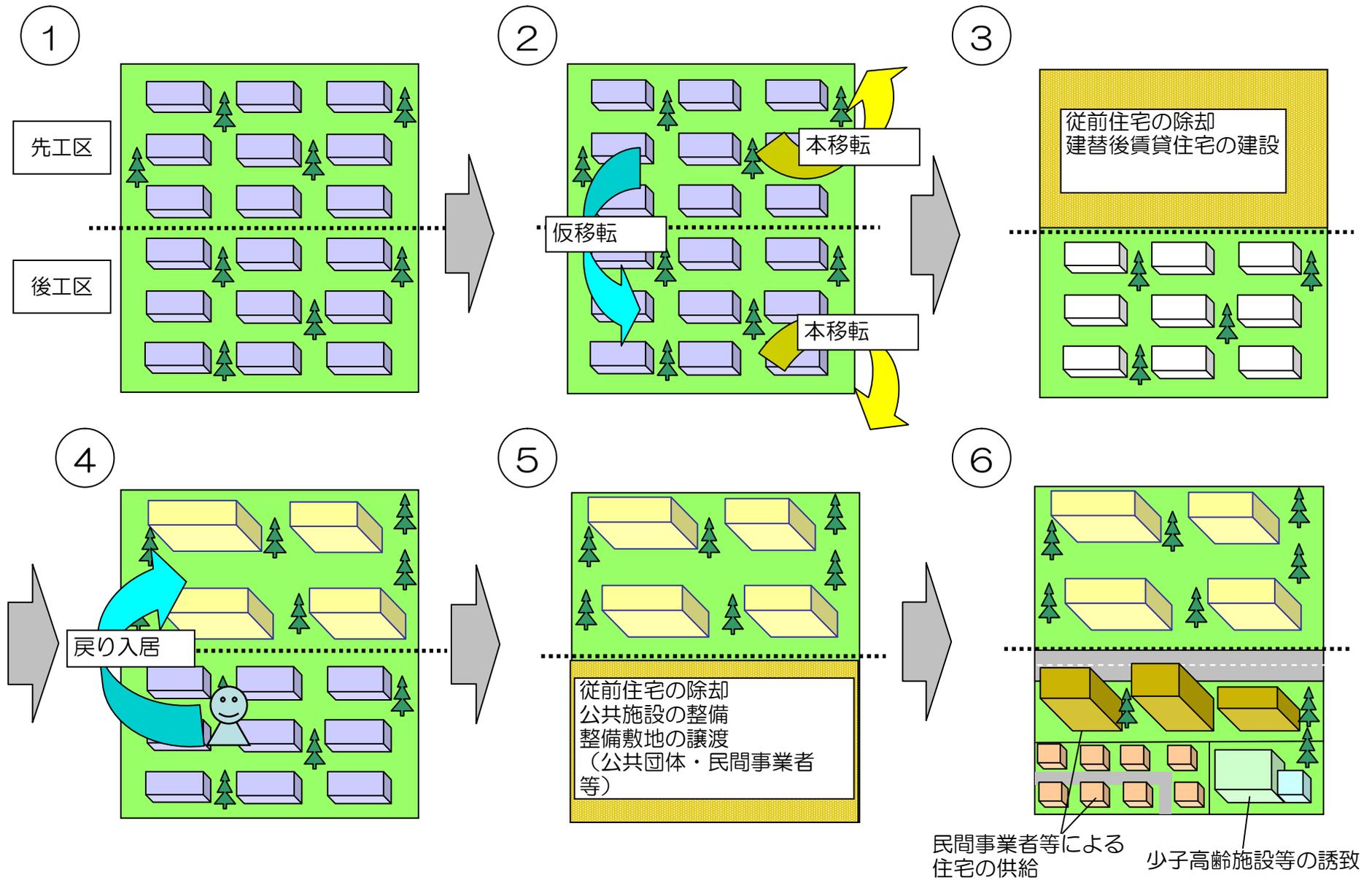
事業計画

～まちづくりの考え方～

- 高齢者と子育て世帯の融合するまちづくりのための在宅医療・福祉施設導入と子育て支援施設の拡充
- 住民の交流の場となる地域拠点ゾーンの整備
- 優れた住環境づくりを先導する景観形成と低炭素まちづくりへの取り組み

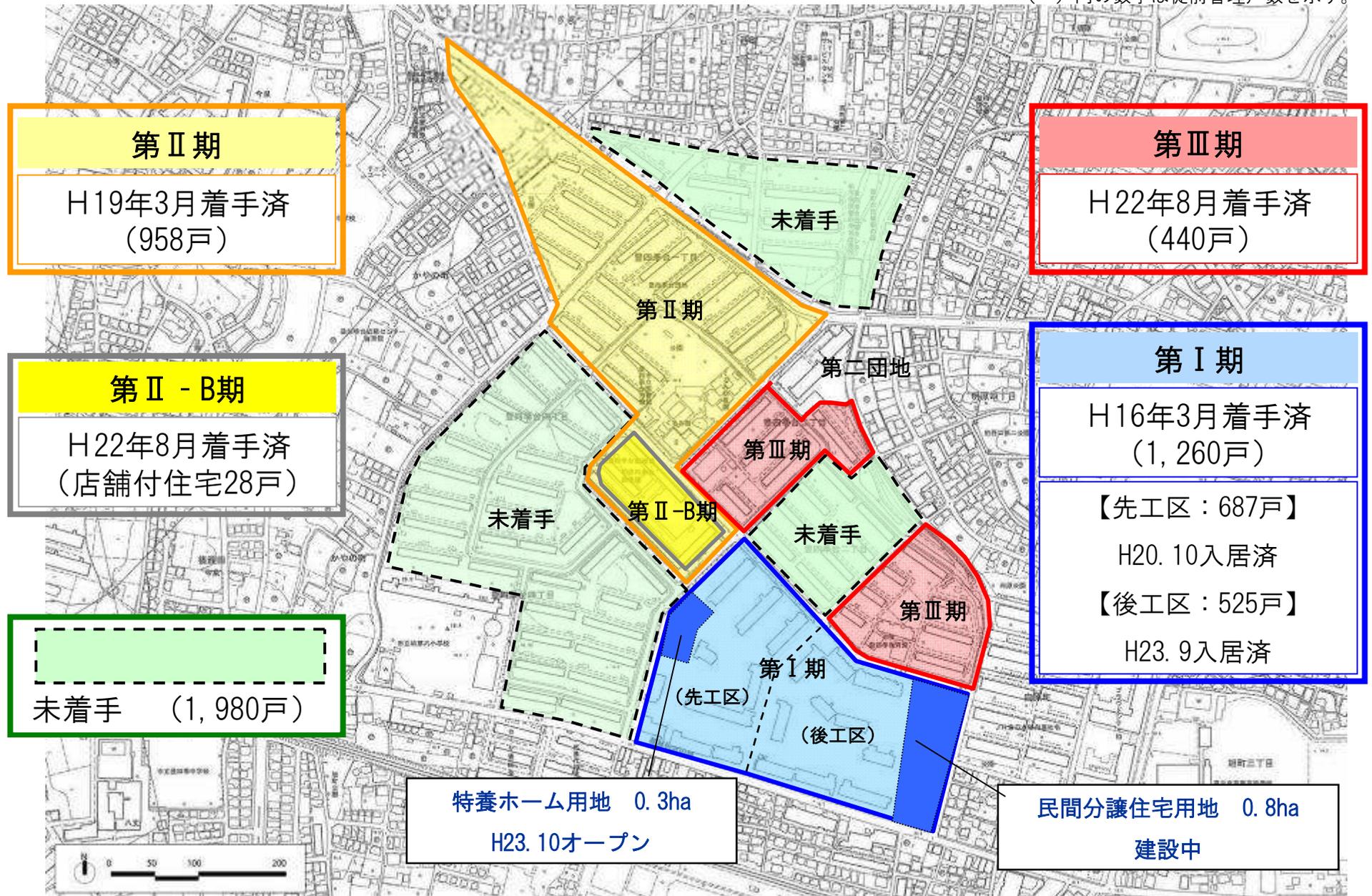


建替事業の進め方

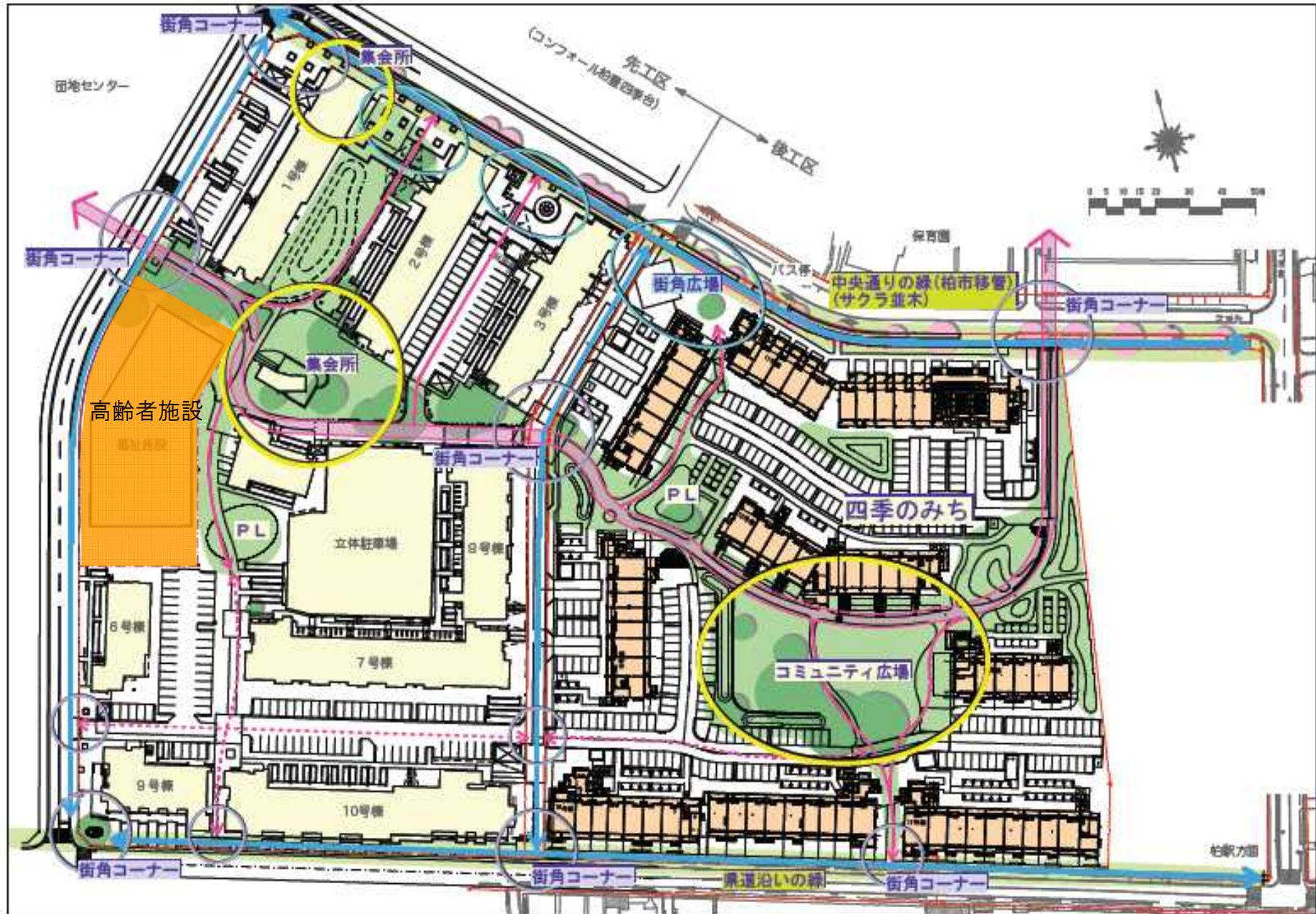


期別図

() 内の数字は従前管理戸数を示す。



第 I 期の建替後



第 I 期先工区（H20. 10管理開始）の建替後



第 I 期先工区（H20. 10管理開始）の建替後



第 I 期先工区（H20. 10管理開始）の建替後



第 I 期先工区（H20. 10管理開始）の建替後



第 I 期後工区（H23. 9管理開始）の建替後



第 I 期後工区（H23. 9管理開始）の建替後



第 I 期後工区（H23. 9管理開始）の建替後



高齢者施設の概要

敷地面積 約3,000㎡
建築面積 約1,500㎡
延床面積 約5,500㎡
地上6階

特別養護老人ホーム
(定員90名)
併設ショートステイ
(定員10名)
認知症対応型共同生活介護
(定員9名)
老人デイサービスセンター
(定員20名)



H23. 10. 1開設



費用対効果の算出

■ 住宅市街地総合整備事業の費用対効果分析

「住宅市街地総合整備事業費用対効果分析マニュアル（案）」における拠点開発型の場合の計測手法に基づきヘドニック法等を用いて算出

■ 便益（B）の算定

（１）拠点地区内における便益の計測

- ・ 家賃収入・分譲収入の事業収入と、評価対象期間終了後の賃貸住宅等の残存価値の和を算出
- ・ 現在価値化

（２）拠点地区外における便益の計測

- ・ 拠点地区外（事業地区の1 km圏）について、事業を実施する場合と実施しない場合の理論地価の総和の差をヘドニック法により算出

$$\text{総便益 (B)} = (1) + (2)$$

費用対効果の算出

総費用 (C)	総便益 (B)	費用対効果 (B/C)
1,134億円	1,173億円	1.03

総費用の内訳		総便益の内訳	
住宅等整備費	608億円	拠点地区内	1,100億円
商業・業務施設等	8億円	拠点地区外	73億円
公益施設等整備費	26億円	合計	1,173億円
用地費	453億円	【拠点地区内の便益の内訳】	
その他費用	39億円	賃貸系	436億円
合計	1,134億円	分譲系	599億円
		残存価値	65億円
		合計	1,100億円



END