

# 利府町公営住宅等長寿命化計画

平成25年3月

利 府 町

# 目 次

<b>1 利府町公営住宅等長寿命化計画の目的</b>	1
(1) 背景	1
(2) 目的	2
(3) 計画期間	2
(4) 計画の効果	2
<b>2 上位・関連計画の状況</b>	3
(1) 住生活基本計画(全国計画)	3
(2) 宮城県住生活基本計画	4
(3) 宮城県公営住宅ストック総合活用計画	5
(4) 利府町総合計画	6
(5) 利府町国土利用計画	7
(6) 利府町都市マスタープラン	8
(7) 利府町震災復興計画	11
<b>3 公営住宅等ストックの現況と課題の整理</b>	13
(1) 利府町の概況	13
(2) 住宅の状況	23
(3) 公営住宅等ストックの状況	35
(4) 公営住宅居住者の状況	42
(5) 公営住宅の募集・応募状況	46
(6) 住宅別の公営住宅の状況	47
(7) 公営住宅居住者意識調査の概要	55
(8) 公営住宅等ストックの課題	60
<b>4 長寿命化等に関する方針と目標</b>	63
(1) 利府町の人口・世帯フレーム	63
(2) 住宅困窮世帯(要支援世帯)の推計	64
(3) 住宅需要への対応方針	67
(4) 公営住宅等における整備の方針	69
(5) 長寿命化に関する基本方針	70
<b>5 長寿命化を図るべき公営住宅等の検討</b>	71
(1) 住宅別・住棟別活用計画の策定	71
(2) 住宅別・住棟別活用計画のまとめ	80
<b>6 公営住宅等の建替え、維持管理の実施方針</b>	83
(1) 公営住宅等における建替え事業の実施方針	83
(2) 長寿命化のための維持管理計画	84
(3) 長寿命化のための維持管理による効果	95
(4) 年次別事業費の検討	96
<b>資料編</b>	97
資料1 用語集	99
資料2 公営住宅居住者アンケート結果	99
資料3 借上型公営住宅制度	118

注) 文中の“※”は資料編の用語集に掲載した用語を指す

# 1 利府町公営住宅等長寿命化計画の目的

---

---



# 1 利府町公営住宅等長寿命化計画の目的

## (1) 背景

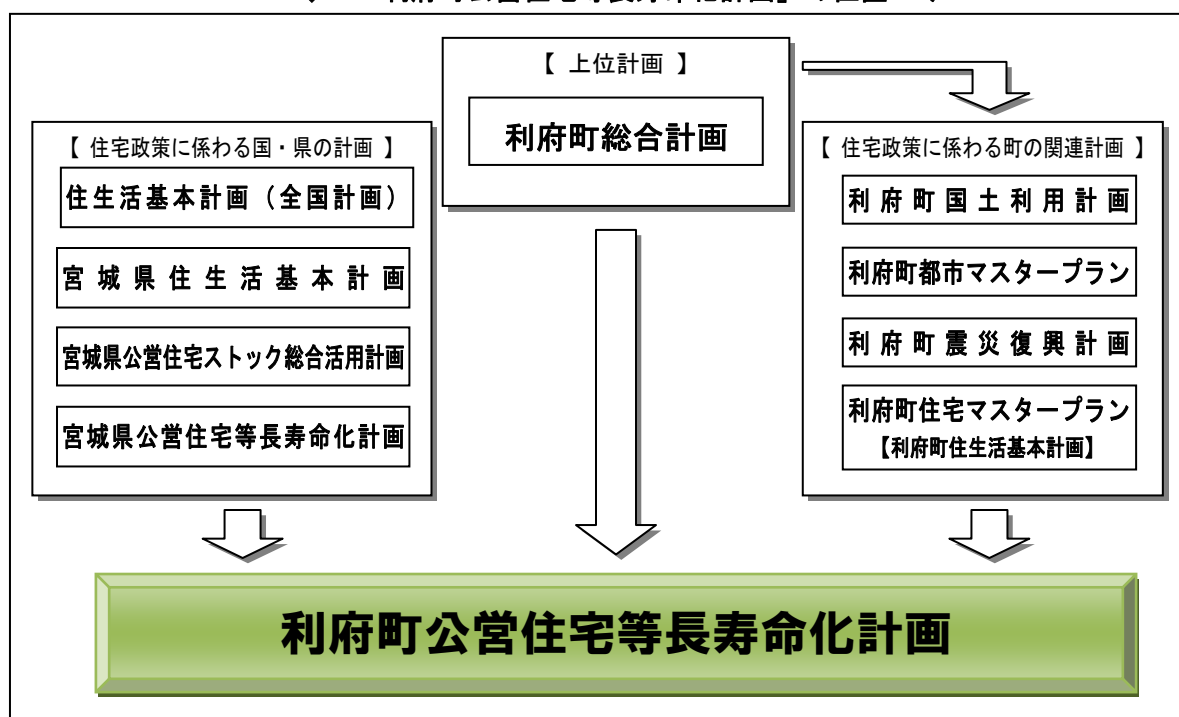
平成 18 年 6 月、少子高齢社会、人口・世帯減少社会への対応を図るべく、現在および将来における国民の豊かな住生活を実現するため住生活基本法が制定され、国は住生活基本計画<sup>\*</sup>を策定し、平成 23 年 3 月には計画の改定を行った。

宮城県では、この国の住生活基本計画を受け、平成 19 年 3 月に宮城県住生活基本計画を策定し、現在今年度内にこの計画を見直すべく検討を進めている。策定中の計画では、東日本大震災の甚大な被災からの復興を図るべく、「基本方針 1 復興住宅の早期整備」「基本方針 2 持続可能な住まい・まちづくり」「基本方針 3 安全・安心な住生活を支える住まい・まちづくり」「基本方針 4 多様な居住ニーズに応える住宅市場の整備」「基本方針 5 住宅セーフティネットの構築」を柱とした住宅施策が示されている。

さらに、宮城県住生活基本計画を受けて平成 20 年に策定した宮城県公営住宅ストック総合活用計画を、国の制度が「公営住宅ストック総合活用計画」から「公営住宅等長寿命化計画」に改定されたことに合わせ、平成 22 年に「本格的な少子高齢社会に対応した県営住宅の活用」「成熟社会における住宅ストックを重視した県営住宅の活用」「高度化・多様化するニーズに対応した県営住宅の活用」「地域との連携を図った県営住宅の活用」を計画目標とした計画に改定した。

利府町においては、平成 15 年 3 月に利府町公営住宅ストック総合活用計画を策定し、公営住宅の計画的な建替え、改善、維持管理等を図ってきたところであるが、我が国の住宅政策の重点が“住宅の量の確保”から“住宅の質の向上”へと移行する中、住宅が町民の健康で文化的な生活にとって不可欠な基盤であることから、住宅セーフティネットを構築し、居住の安定を図ることがこれまで以上に重要となっている。また、前計画策定から 10 年程度経過し公営住宅施策の改定時期が来ていること、社会情勢が変化していることも合わせ、公営住宅施策を見直すことが必要となっている。

### ◇ 「利府町公営住宅等長寿命化計画」の位置づけ



## (2) 目的

### ① 町営住宅ストックの計画的な再生と形成

町営住宅の整備にあたっては、老朽化している既存の町営住宅を計画的に建替え、改善などを実施し、居住水準の改善を図っていくとともに、今後の人口増加や社会情勢の変化等に伴い生じる住宅困窮者の住宅需要を受け止める町営住宅ストックの計画的な再生と形成を図っていくことを目的とする。

### ② 町営住宅ストックの長寿命化と適切な維持保全

安全で快適な町営住宅を長期間にわたり確保することが計画命題であり、今後も利用を続ける町営住宅については、予防保全的な改善を実施し住宅の長寿命化を図るとともに、日常的な維持保全を徹底することにより長期間活用していくための計画づくりを行うことを目的とする。

## (3) 計画期間

本計画の期間は、平成 25 年度から平成 34 年度とする。

## (4) 計画の効果

公営住宅等長寿命化計画の策定によって、計画の背景及び計画の目的や本町の抱える住宅政策に係る課題等に対応した以下の効果が期待される。

#### ○公営住宅等の長寿命化

- ・住棟・住戸の状況に応じた予防保全的な修繕を行い、公営住宅等の長寿命化を図ることにより、低所得者や高齢者、障がい者等要支援世帯の居住の安定の確保を図ることができる。

#### ○維持管理コストの縮減、平準化

- ・計画的な点検と修繕の実施によって、維持管理コストの縮減、事業費の平準化を図ることができる。
- ・本計画を策定することにより、公営住宅等の建替えや改善事業が交付金の対象となる。

#### ○安全性の確保

- ・必要な修繕を適時適切に実施することにより、公営住宅等の安全性を確保することができる。

#### ○効率的、効果的な維持管理の実現

- ・住棟・住戸の状況に応じた適切な維持管理を実施し、限られた財源による効率的、効果的な維持管理を実現することができる。

#### ○少子高齢化に対応した住まいづくりの実現

- ・子育て世帯を対象とした定住促進や、高齢者世帯が安心・快適・便利に日常生活を送れるよう、今後一層進むことが予想される少子高齢化社会に対応した住まいを提供することができる。

※ 本計画では「公営住宅」「公営住宅等」「町営住宅」の用語を以下のように定義する

- ・「公営住宅」とは、公営住宅法（昭和 26 年 6 月 4 日法律第 193 号）に基づく住宅を指し、本町では「堀川住宅」「石田住宅」「八幡崎住宅」「葉山住宅」がこれに該当する。
- ・「公営住宅等」とは、上記に加え、集会所や公園などの付帯施設を含んだ住宅総体を指す。
- ・「町営住宅」とは、上記に加え、町が管理するしらかし台定住促進住宅を含む住宅を指す。

## 2 上位・関連計画の状況

---





## 2 上位・関連計画の状況

### (1) 住生活基本計画\* (全国計画) (平成 23 年 3 月 (改訂))

計画期間	平成 23 年度～32 年度
目的	住生活基本法に基づき、住生活安定向上施策を総合的かつ計画的に推進するために策定する。
計画の目標と基本的な施策	<p><b>目標 1 安全・安心で豊かな住生活を支える生活環境の構築</b>          住宅の品質・性能の向上や居住環境の整備を図るとともに、住生活の安心を支えるサービスが提供される環境の実現を図る。</p> <p>①住生活の安全を確保する住宅及び居住環境の整備          ・耐震診断、耐震改修等の促進          ・密集市街地の整備 等          (指標) 耐震性を有する住宅ストックの比率【79% (H20) →95% (H32)】 等</p> <p>②住生活の安心を支えるサービスが提供される環境の整備          ・サービス付きの高齢者向け住宅の供給促進          (指標) 高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合【0.9% (H17) →3～5% (H32)】 等          ・公的賃貸住宅団地等における生活支援施設の設置促進 等</p> <p>③低炭素社会に向けた住まいと住まい方の提案          ・住宅の省エネルギー性能の向上          ・地域材を活用した住宅の新築・リフォームの促進 等          (指標) 省エネ法に基づく届出がなされた新築住宅における省エネ基準 (平成 11 年基準) 達成率【42% (H22. 4-9) →100% (H32)】</p> <p>④移動・利用の円滑化と美しい街並み・景観の形成          ・住宅及び住宅市街地のユニバーサルデザイン化          ・景観計画、景観協定等の普及啓発 等</p> <p><b>目標 2 住宅の適正な管理及び再生</b>          住宅ストックの適正な管理の促進、特に急増する老朽マンション等の適正な管理と再生を図る。          ・住宅の維持管理情報の蓄積          ・マンションの適切な管理・維持修繕の促進 等          (指標) 25 年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金を設定している分譲マンション管理組合の割合【37% (H20) →70% (H32)】 等</p> <p><b>目標 3 多様な居住ニーズが適切に実現される住宅市場の環境整備</b>          国民一人一人が、それぞれのライフスタイルやライフステージに応じた住宅を無理のない負担で安心して選択できる住宅市場の実現を図る。</p> <p>①既存住宅が円滑に活用される市場の整備          ・瑕疵担保保険の普及、住宅履歴情報の蓄積の促進          ・リフォーム事業者に関する情報提供の促進、地域の工務店等のリフォーム技術の向上 等          (指標) 既存住宅の流通シェア【14% (H20 年) →25% (H32)】 等</p> <p>②将来にわたり活用される良質なストックの形成          ・住宅性能表示制度の見直し (評価項目の簡素化)          ・長期優良住宅制度の見直し (共同住宅の認定基準の合理化)          ・木材の加工・流通体制の整備、木造住宅の設計・施工に係る人材育成、伝統的な技術の継承・発展 等          (指標) 新築住宅における長期優良住宅の割合【8.8% (H21) →20% (H32)】 等</p> <p>③多様な居住ニーズに応じた住宅の確保の促進と需給の不適合の解消          ・長期・固定型住宅ローンの安定供給、税制上の措置          ・住替え支援の推進 等</p> <p><b>目標 4 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保</b>          市場において自力では適切な住宅を確保することが困難な者 (高齢者、障がい者、子育て世帯等) に対する、公的賃貸住宅や民間賃貸住宅による重層的な住宅セーフティネットの構築を図る。          ・公営住宅等の適切な供給          ・民間賃貸住宅への円滑な入居を促進する居住支援協議会への支援強化 等          (指標) 最低居住面積水準*未満率【4.3% (H20) →早期に解消】 等</p>

## (2) 宮城県住生活基本計画（平成25年3月（改訂））

計 画 期 間	平成24年度～32年度
基 本 理 念	<p>「真に豊かな住まいの再生と持続」～新たな姿でよみがえる故郷・みやぎの実現～</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■いのちを守る安全で安心な住まいの再生と持続</li> <li>■地域とともに築く住まいの再生と持続</li> <li>■暮らしを支え個性が尊重される住まいの再生と持続</li> </ul>
基 本 方 針	<p><b>(1) 基本方針1 復興住宅の早期整備</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>①応急住宅への支援 <ul style="list-style-type: none"> <li>・きめ細かな相談活動と情報提供の実施</li> <li>・地域福祉と連携したサポート体制による継続的な支援</li> <li>・応急仮設住宅の再利用等の検討</li> </ul> </li> <li>②自力再建への支援 <ul style="list-style-type: none"> <li>・公的な助成制度等による再建支援</li> <li>・地域振興や福祉と連動した住まい・まちづくり</li> </ul> </li> <li>③災害公営住宅等の供給 <ul style="list-style-type: none"> <li>・災害公営住宅の整備</li> <li>・公的賃貸住宅制度を活用した整備</li> </ul> </li> </ul> <p><b>(2) 基本方針2 持続可能な住まい・まちづくり</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>①被災地域における本格的な居住の再生 <ul style="list-style-type: none"> <li>・復興住宅整備への支援</li> <li>・居住基盤整備への支援</li> </ul> </li> <li>②地域コミュニティの維持再生 <ul style="list-style-type: none"> <li>・地域定住に資する住まい・まちづくり</li> <li>・地域コミュニティの維持に関する取組み</li> </ul> </li> <li>③地域住宅産業の活性化 <ul style="list-style-type: none"> <li>・みやぎ版住宅の周知と活用</li> <li>・地域型復興住宅の周知と活用</li> </ul> </li> </ul> <p><b>(3) 基本方針3 安全・安心な住生活を支える住まい・まちづくり</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>①災害に強い住まい・まちづくり <ul style="list-style-type: none"> <li>・耐震性の確保</li> <li>・災害に備えた住まい・まちづくり</li> </ul> </li> <li>②安心して住み続けられる住まい・まちづくり <ul style="list-style-type: none"> <li>・高齢者や障がい者等のニーズに応じた住まい・まちづくり</li> <li>・ユニバーサルデザインによる住まい・まちづくり</li> <li>・安心して子育てできる住まい・まちづくり</li> <li>・安全・安心・快適な住まい・まちづくり</li> </ul> </li> </ul> <p><b>(4) 基本方針4 多様な居住ニーズに応える住宅市場の整備</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>①良質な住まいづくり <ul style="list-style-type: none"> <li>・住まいの品質確保</li> <li>・環境に配慮した住まいづくり</li> </ul> </li> <li>②住まいの適切な維持管理 <ul style="list-style-type: none"> <li>・リフォームの環境整備</li> <li>・被災マンションへの支援とマンション管理の適正化</li> </ul> </li> <li>③住宅市場の環境整備 <ul style="list-style-type: none"> <li>・既存住宅の活用</li> <li>・情報提供と相談体制の整備</li> </ul> </li> </ul> <p><b>(5) 基本方針5 住宅セーフティネットの構築</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>①公営住宅の的確な供給と管理 <ul style="list-style-type: none"> <li>・公営住宅の的確な供給</li> <li>・適切な入居管理</li> </ul> </li> <li>②民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネットの構築 <ul style="list-style-type: none"> <li>・民間賃貸住宅の活用</li> <li>・関係団体との協働</li> </ul> </li> </ul>

(3) 宮城県公営住宅ストック総合活用計画（平成20年3月、22年3月改訂）

<p><b>計画目標</b></p>	<p><b>1 本格的な少子高齢社会に対応した県営住宅の活用</b>          目標1 少子高齢化に対応した県営住宅ストックの活用          目標2 ライフステージに対応した県営住宅ストックの活用</p> <p><b>2 成熟社会における住宅ストックを重視した県営住宅の活用</b>          目標1 社会資本としての良質な県営住宅ストックの活用</p> <p><b>3 高度化・多様化するニーズに対応した県営住宅の活用</b>          目標1 社会情勢の変化に対応した県営住宅ストックの活用          目標2 環境に配慮した県営住宅ストックの活用</p> <p><b>4 地域との連携を図った県営住宅の活用</b>          目標1 周辺地域との連携を図った県営住宅ストックの活用          目標2 地域の実情に対応した県営住宅ストックの活用</p>
<p><b>基本方針</b></p>	<p>◇ストックの長期的活用          ・長寿命化の推進          ・計画的保全の推進          ・情報の蓄積と活用</p> <p>◇居住水準の確保          ・安全、安心の確保          ・断熱性能等を中心とした住宅性能水準の確保</p> <p>◇高齢化等に配慮した居住環境の改善          ・バリアフリー化の推進</p> <p>◇適切な管理の推進          ・管理代行制度への移行          ・市町村への移管の検討</p>
<p><b>長期的活用の具体的取組み</b></p>	<p>◇居住性能確保型          居住性を向上させるための改善を実施する。          ex. 断熱化改修、電気容量の向上、公共下水道への接続、地上デジタルテレビ放送化への対応</p> <p>◇福祉対応型          高齢者又は障がい者等の円滑な利用に供するための改善を実施する。          ex. 団地内の段差解消、住戸内の手摺り設置、エレベーター設置の検討</p> <p>◇安全性確保型          安全性を確保するための改善を実施する。          ex. 耐震性の確保、外壁改修、バルコニーの手摺り改修、分電盤の改善、住宅用防災警報器の設置、ガス管の耐震性・耐食性の向上、アスベスト改修</p> <p>◇長寿命化型          劣化防止、耐久性の向上及び維持管理の容易化を目的とした改善を実施する。          ex. 外壁改修、屋上・屋根の改修、鉄部塗装、設備配管の改修、エレベーター設備の改修</p> <p>◇維持修繕          住宅の機能を維持するために行う修繕等を実施する。          ex. 木造住宅の改修、屋上・屋根の改修、物置の改修、自転車置き場の改修、共用灯の改修、住宅用防災警報器の交換、量水器の交換、給湯設備の改修、エレベーター設備の改修、設備配管の改修、遊具の改修</p>


(4) 利府町総合計画（平成22年12月）

計画期間	平成23年度～平成32年度																		
基本理念	「私たち一人ひとりが主役となって 自然・文化・産業が調和し 生きがいと喜び、心の豊かさと幸せを実感できるまちづくり」																		
メインテーマ	<p><b>「ひと・こころ・まち しあわせ共創のステージ」</b></p> <p>ひ と：町民や地域などの主体的な働きが必要となります こころ：説明、選択、責任を自覚することが必要となります ま ち：「ひと」と「こころ」の環によって新しい「まち」を創造していきます</p>																		
人口フレーム	<p>● 年齢別人口及び世帯数</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>平成17年</th> <th>平成32年</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>0歳～14歳</td> <td>5,686人</td> <td>5,500人</td> </tr> <tr> <td>15歳～64歳</td> <td>22,093人</td> <td>24,800人</td> </tr> <tr> <td>65歳以上</td> <td>4,456人</td> <td>8,100人</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>32,257人</td> <td>38,400人</td> </tr> <tr> <td>世帯数</td> <td>9,768世帯</td> <td>13,800世帯</td> </tr> </tbody> </table> <p>資料：平成17年は国勢調査（年齢不詳を含まないため合計が一致しない）</p>		平成17年	平成32年	0歳～14歳	5,686人	5,500人	15歳～64歳	22,093人	24,800人	65歳以上	4,456人	8,100人	計	32,257人	38,400人	世帯数	9,768世帯	13,800世帯
	平成17年	平成32年																	
0歳～14歳	5,686人	5,500人																	
15歳～64歳	22,093人	24,800人																	
65歳以上	4,456人	8,100人																	
計	32,257人	38,400人																	
世帯数	9,768世帯	13,800世帯																	
住宅施策に 関連する 施策等	<p>■ <u>たがいに、パートナーシップをはぐくむまち（協働のまちづくり）</u></p> <p>○ たがいに協働するまち ◇パートナーシップによる魅力あるまちづくり ◇地域コミュニティ活動によるまちづくり</p> <p>■ <u>心がかよい、健康とやさしさをはぐくむまち（健康づくり）</u></p> <p>○ たがいに支え合い心かようまち ◇安心して生活できる福祉のまちづくり ◇社会保障システムの充実</p> <p>○ 安全で安心して暮らせるまち ◇災害に強いまちづくり ◇安全な暮らしを確保する活動の推進</p> <p>■ <u>快適で、うるおいのある暮らしをはぐくむまち（生活基盤づくり）</u></p> <p>○ 自然とハーモニーを奏でるまち ◇都市と自然が共生する土地利用の推進 ◇自然と調和した市街地の形成</p> <p>○ 高度な都市基盤を有するまち ◇中心市街地の魅力ある発展 ◇円滑な交流活動を支える総合交通体系の形成 ◇都市環境施設の充実</p> <p>○ 快適で住みよいまち ◇身近な生活環境の向上 ◇循環型社会の形成 ◇きれいで安全な環境にやさしいまちづくり</p>																		

(5) 利府町国土利用計画（平成 23 年 3 月）

<p><b>町土利用の 基本方針</b></p>	<p>ア 本町の基本構想のメインテーマである「ひと・こころ・まち しかあわせ共創のステージ」に基づき、自然・文化・産業が調和し生きがいと喜び、心の豊かさと幸せを実感できるまちづくりに向けた町土利用を図ります。</p> <p>イ 町土利用に当たっては、社会情勢の変化や都市化の進展、町民の価値観の多様化等に対応できるよう、町土の持つ歴史・風土・地理的条件等の特性を生かしつつ、緑豊かな自然環境と調和・共生し、快適な居住環境と機能的な経済活動のバランスの取れた町土の有効利用に努めます。</p> <p>ウ 町土利用の量的調整に関して、住宅地や工業用地等の都市的土地利用への転換がさらに見込まれることから、地域振興と自然的土地利用の維持とのバランスに配慮した快適な生活を支える計画的な市街地の形成を促進します。また、農用地や森林等の自然的土地利用については、町の風景を形成するとともに、公益的な多面的機能を有する貴重な財産と捉え、農林業の生産活動の場として保全、整備するとともに、自然資源を利用した余暇・レクリエーション活動の拠点として地域活性化の資源としても活用します。</p> <p>なお、地目間相互の土地利用の転換については、その転換の不可逆性や、生態系をはじめとする自然の様々な循環系や景観に影響を与えること等を考慮し、慎重な配慮の下で計画的に行います。</p> <p>エ 町土利用の質的向上に関しては、環境負荷低減、自然環境の保全、歴史的風土の保存等に配慮した適正な町土利用を通じて、快適かつ健康的な生活環境の維持・確保に努めます。また、安全で安心できる災害に強い都市構造の形成を図ります。</p> <p>特に、市街地においては多様な都市機能の適正な配置など土地の有効利用による良好な市街地環境を確保するとともに、利便性や機能性だけでなく自然環境に配慮した市街地の形成を図ります。</p> <p>オ 地域別の町土の利用に当たっては、各地域の特性に十分配慮し、相互連携のもと活性化を図り、均衡ある発展を促進します。</p>
<p><b>住宅施策に 関連する 施策等</b></p>	<p>○ <b>地域整備施策の推進</b> 地域の活性化と町土の均衡ある発展を図るため、幹線道路、生活道路等交通網の整備、既成市街地、既存集落の環境整備、新市街地の計画的な整備、各種観光・レクリエーション施設の整備等の諸施策については、各地域の特性を生かし、豊かな自然環境との調和と快適な生活環境の整備を基本として展開していくものとします。</p> <p>○ <b>環境の保全と美しい町土の形成</b> 地球温暖化対策を加速し、低炭素社会の構築を目指すとともに、良好な大気環境の保全を推進するため、太陽光発電等の新エネルギー導入の検討や省エネルギー対策を推進し、公共交通機関の整備、利用促進や円滑な交通体系の構築、二酸化炭素を吸収する機能を有する森林や緑の適切な保全に努めます。</p> <p>良好な環境を確保するため、事業の実施段階における環境影響評価の実施や、公共事業等の位置・規模等の検討段階において事業の特性を踏まえた環境の側面の検討を行うこと等により、適切な環境配慮を促進し、土地利用の適正化を図ります。</p> <p>○ <b>土地利用に関する必要な措置</b> 住宅地については、既成市街地内の居住環境整備とともに、人口及び世帯数の動向に対応しながら、需要に応じた適正規模の宅地の供給を促進します。加えて、既存の住宅ストックの質の向上による有効活用や既存の住宅団地の再生、住宅の長寿命化等を通じて持続的な利用を図ります。また、既成市街地においては、低未利用地*の活用等による市街地の再開発等を促進するとともに、安全性の向上とゆとりある快適な環境の確保に配慮しつつ定住化を進め、住宅地の高度利用に努めます。</p> <p>その際、自然環境の保全に配慮するとともに、地域社会との調和及び公害防止の充実を図ります。</p> <p>市街地における低未利用地については、町土の有効利用及び良好な都市環境の形成の観点から、再開発用地としての再利用を図ります。また、農用地から宅地へと転換された後に低未利用地となった土地については、新たな土地需要がある場合には、優先的に再利用を図る一方、状況に応じて自然と共生する計画的かつ適正な活用を促進します。</p> <p>土地利用の転換を図る場合には、その転換の不可逆性及び影響の大きさに十分留意した上で、人口及び産業の動向、周辺の土地利用の状況、社会資本の整備状況その他の自然的・社会的条件を考慮して適正に行うこととします。</p> <p>また、転換途上であっても、これらの条件の変化を考慮して必要があるときは、速やかに計画の見直し等の適切な措置を講じます。</p> <p>さらに、農用地や森林等の自然的土地利用が減少している一方、低未利用地が増加していることを考慮して、低未利用地の有効活用を通じて、自然的土地利用を維持することを基本とします。</p>

(6) 利府町都市マスタープラン (平成 23 年 3 月)

<p>計画期間</p>	<p>平成 23 年度～32 年度</p>
<p>基本理念 ・ 将来都市造 ・ 基本方針</p>	<div style="border: 1px solid gray; padding: 10px;"> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%; border: 1px solid gray; padding: 5px;"> <p>【都市づくりの基本理念】 自然・文化・産業が調和し、 潤いのある暮らしをはぐくむ 都市づくり</p> <p>【将来都市像】 ひとが、まちが かなでる … <b>生活共創都市 利府</b></p> </div> <div style="width: 45%; border: 1px solid gray; padding: 5px;"> <p>【都市づくりの基本方針】</p> <div style="border: 1px solid gray; border-radius: 15px; padding: 5px; margin-bottom: 5px;"> <p>魅力と個性あふれる<b>交流都市</b>づくり</p> </div> <div style="border: 1px solid gray; border-radius: 15px; padding: 5px; margin-bottom: 5px;"> <p>快適で安全・安心な<b>定住都市</b>づくり</p> </div> <div style="border: 1px solid gray; border-radius: 15px; padding: 5px; margin-bottom: 5px;"> <p>活力と豊かさをはぐくむ<b>産業都市</b>づくり</p> </div> <div style="border: 1px solid gray; border-radius: 15px; padding: 5px; margin-bottom: 5px;"> <p>将来目標の実現を支える<b>交通体系</b>づくり</p> </div> </div> </div> </div>
<p>都市構造の 実現方針</p>	<p>○市街地を取り囲む「優れた緑」は、本町の自然的土地利用の骨格を成す『自然環境軸』と位置づけます。</p> <p>○仙台塩釜港や仙台空港、石巻・松島地域等の県沿岸部を結ぶ、三陸縦貫自動車道、これと県内陸部の東北縦貫自動車道とを結ぶ仙台北部道路、またこれらと並行し、町中央部で交差する(主)仙台松島線や(主)塩釜吉岡線は、町の骨格を形成する『都市軸』と位置づけます。</p> <p>○5つの市街地を基本に、各地域の振興・発展に必要な新たな市街地の開発・整備を進めるとともに、幹線道路網の整備による地域間相互の連携強化を図ります。</p> <p>○都市軸として位置づけた高規格幹線道路や主要幹線道路等の交通の利便性を活かしながら、商業や工業、流通業及び観光関連産業等の産業機能の集積拡充とともに、新たな産業地の整備・形成を図ります。</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p>平成 32 年人口フレーム 38,400 人</p> <p>○平成 32 年市街化区域人口フレーム : 34,500 人 (H17+6,124 人)</p> <p>○平成 32 年市街化調整区域人口フレーム : 3,900 人 (H17+ 19 人)</p> </div> <div style="text-align: center; margin-top: 20px;">  <p>The map illustrates the urban structure of Rifu City, highlighting the 'Natural Environment Axis' (green) and the 'Urban Axis' (orange). Key features include the Tohoku Main Line (東北本線), Sanriku Vertical Expressway (三陸縦貫自動車道), and various local roads and parks. Landmarks like the Rifu Station (利府駅) and Rifu IC (利府中 IC) are marked. A north arrow is present in the top left corner.</p> </div>

**住宅施策に  
関連する  
施策等**

**◇ 住宅地の土地利用の方針**

●住宅地は、日常生活を営む場であり、道路や公園等の都市基盤施設等の生活利便施設の充実による適正な居住環境の確保が必要です。

●本町は、これまでの市街地形成の動向を基本に、市街地全体での土地利用計画や都市基盤施設整備計画等に基づいた総合的かつ計画的な市街地の形成を進めます。

■ **都市型住宅地：中心市街地内の住宅地(利府駅周辺地区、新中道地区、新太子堂地区(南))**

○利府駅周辺地区内における土地の高度利用を促進しながら、商業・サービス機能と居住機能が共存する、歩いて暮らせる生活空間の形成を図ります。

○中高層集合住宅(マンション)、アパート、店舗併用住宅、低層戸建て住宅、町営住宅、高齢者住宅等、若者から高齢者などの多様な居住形態・ニーズに対応した都市型住宅地の形成を進めます。

○土地区画整理事業等の面的な市街地整備事業や地区計画などの都市計画制度を活用しながら、新たな居住ニーズに対応する計画的な住宅地の形成を図ります。

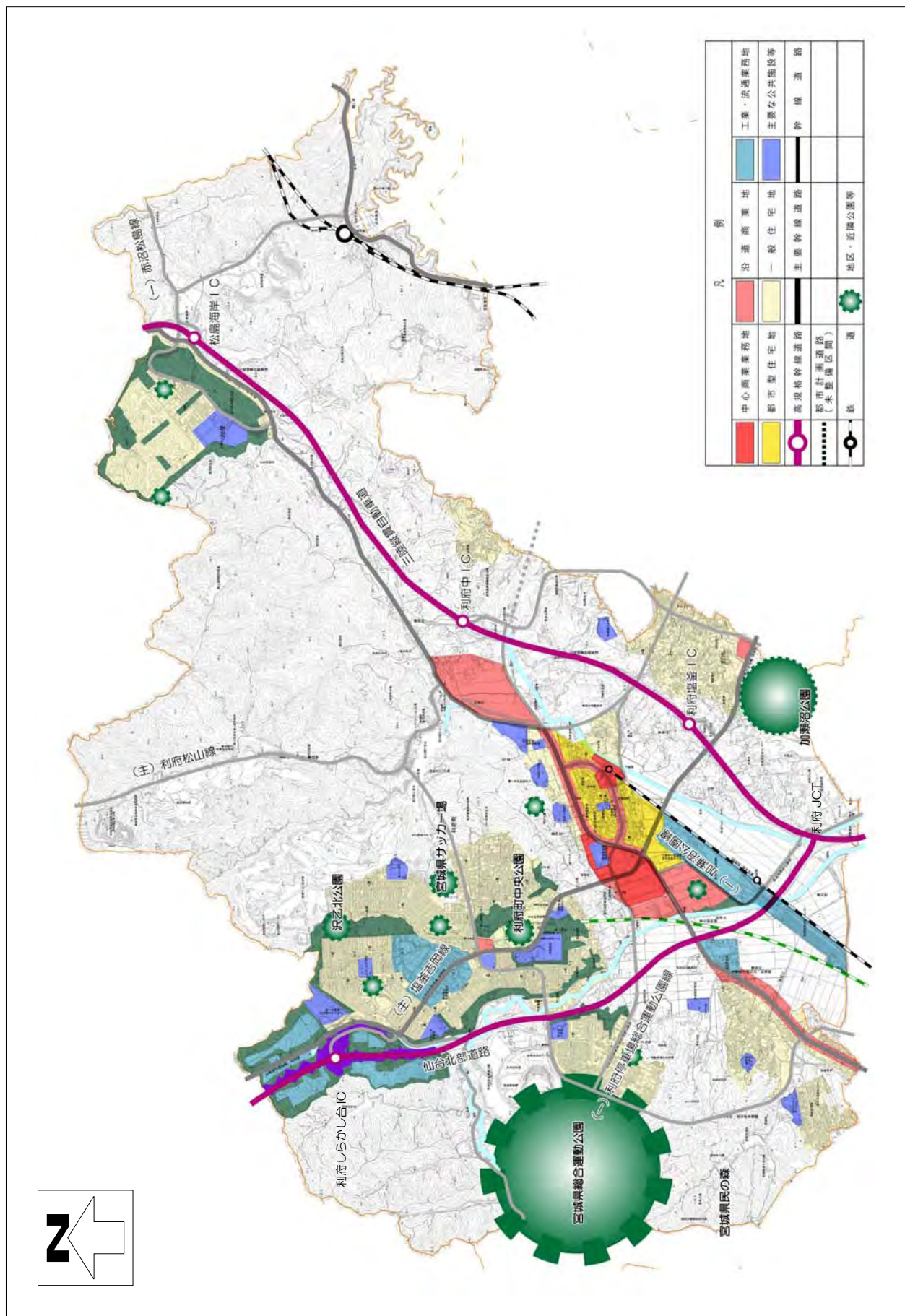
■ **一般住宅地：上記以外の住宅地**

○仙台都市圏の居住ニーズの一翼を担う住宅地として、低層戸建て住宅を主体とする低密度の住宅地の形成を図ります。

○しらかし台、青山、花園、皆の丘、青葉台及び菅谷台地区や、北東部の赤沼地区については、個性的でゆとりある質の高い専用住宅地として良好な居住環境の確保・充実を図ります。

○仙台市や塩竈市の市街地に隣接する既存住宅地は、道路や公園などの都市基盤施設の都市基盤施設の整備を促進するとともに、引き続き低層戸建て住宅を主体として、良好な住環境を有する専用住宅地の形成を図ります。

◇将来土地利用計画図（平成 32 年目標）





(7) 利府町震災復興計画（平成 23 年 12 月）

テ ー マ	未 来 へ つ な ぐ 「 絆 」 ～ 再 生 か ら 発 展 へ ～									
計 画 期 間	平成23年	24年	25年	26年	27年	28年	29年	30年	31年	32年
	<b>復旧・再生期</b> 町民生活や社会基盤を震災前の状態に回復する期間			<b>発展期</b> 社会基盤の充実と町内外の連携強化などにより、安全・安心なまちづくりを進める期間						
	総合計画の計画期間									
住宅施策 に関連する 施策等	<p>●政策目標 1 生活基盤の再建と都市構造の再構築</p> <p>○道路や水道などのライフライン、公共施設などの早期復旧の促進</p> <p>○津波による被害を受けた浜田・須賀地区の住民をはじめとした被災者の安定した生活の確保</p> <p>○新たな住宅地や防災機能を強化する道路網の整備などの都市構造の再構築</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 施策 1 生活基盤の復旧・整備充実</li> <li>● 施策 2 浜田・須賀地区の再建</li> <li>● 施策 3 被災者の生活支援</li> <li>● 施策 4 被災者の生活再建</li> <li>● 施策 5 交通基盤の整備促進</li> </ul> <p>●政策目標 2 産業・経済活動の再構築と発展</p> <p>○産業の再生を図るとともに、広域的な発展を見据えた企業進出の促進</p> <p>○漁業の再生とともに、地域資源の活用などによる水産業の活力の維持</p> <p>○食への風評や観光自粛を払拭するとともに、新たな魅力の創出による農業・観光の発展</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 施策 1 商工業の復興と広域支援</li> <li>● 施策 2 水産業の復旧と魅力ある水産業の再建</li> <li>● 施策 3 農業の復旧と再構築</li> <li>● 施策 4 観光の復興</li> <li>● 施策 5 雇用の確保と失業者対策</li> </ul> <p>●政策目標 3 安全・安心なまちづくりの再構築</p> <p>○地域防災計画の改訂などによる町の防災体制の見直しと強化</p> <p>○防災教育の充実や地域コミュニティの育成による防災意識の向上や地域力の強化</p> <p>○避難所・避難場所や避難路などの防災機能の再構築と強化による、安全・安心の確保</p> <p>○災害時要援護者への支援体制や災害時の医療体制の強化</p> <p>○子どもたちが安全・安心に学ぶことができる教育環境の創出</p> <p>○継続的に原発事故対策を実施することによる町民の安全な生活の確保</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 施策 1 防災体制の強化</li> <li>● 施策 2 保健・福祉・医療の確保</li> <li>● 施策 3 教育環境の整備</li> <li>● 施策 4 環境に配慮したまちづくり</li> <li>● 施策 5 廃棄物の処理</li> </ul>									



### 3 公営住宅等ストックの現況と課題の整理

---

---



### 3 公営住宅等ストックの現況と課題の整理

#### (1) 利府町の概況

##### ① 位置・沿革

利府町は、仙台市の北東に接し、仙台都市圏のベッドタウンとして住宅と商業施設などの集積が進んでいる。

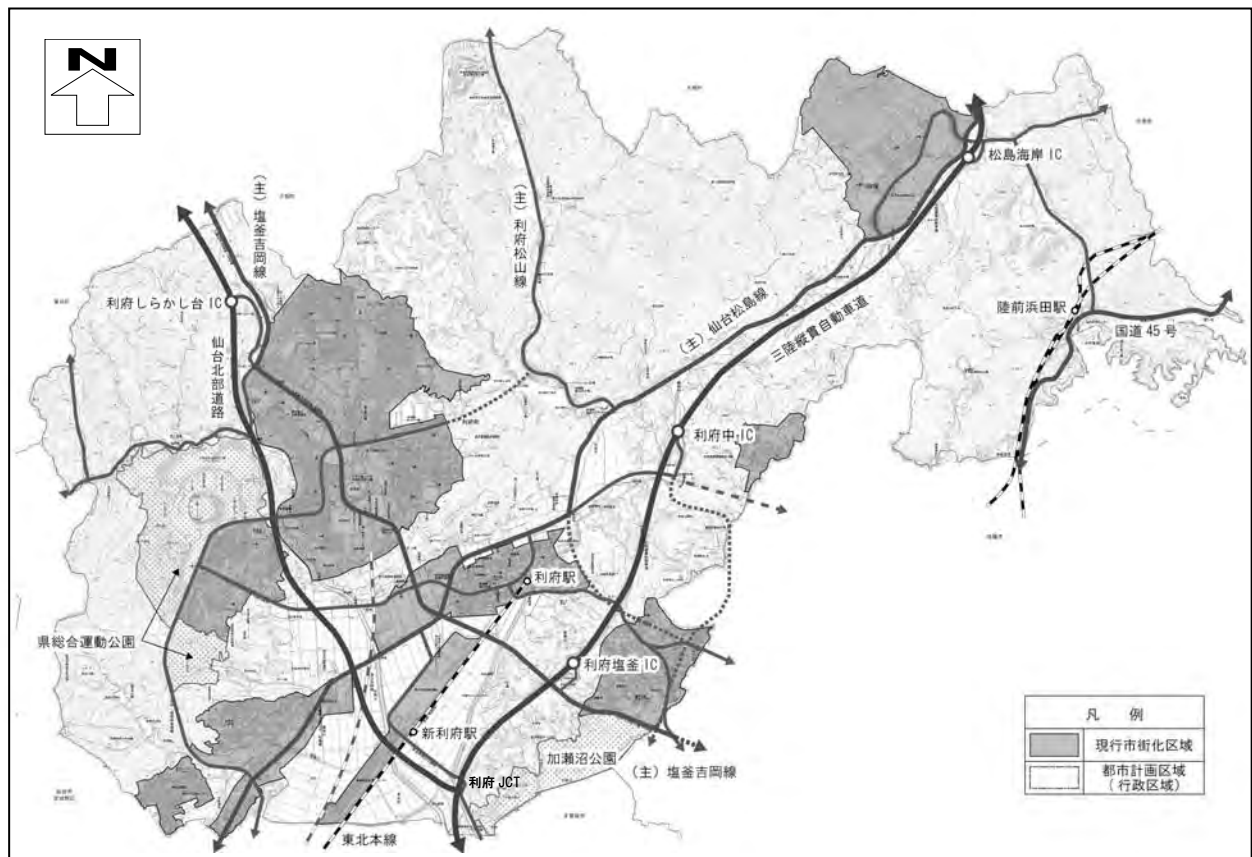
東西約 12 キロ、南北約 7 キロ、総面積約 44.75 km<sup>2</sup>の東西方向に長い地形であり、仙台市、多賀城市、塩竈市、松島町、富谷町、大和町、大郷町と接している。

北東の一部が松島湾と接しており、浜田と須賀の集落があり、両集落は東日本大震災による津波の被害を受けている。

東部と北部は、浜田と須賀の漁村集落及び葉山の開発団地を除きほとんどが山地となっている。また、塩竈市、多賀城市、仙台市と接する南西部は比較的平坦であり、ここに市街地が形成されている。

鉄道及び駅は、東北本線の利府駅、新利府駅と仙石線の陸前浜田駅、東北新幹線が通っている。高速道路は、仙台北部道路と三陸縦貫自動車道が通っており、両道路を結ぶジャンクションと4つのインターチェンジがある。

#### ◇ 利府町概況図



引用：利府町都市マスタープラン

② 人口・世帯数

1) 人口・世帯数の推移

本町の人口は増加を続けており、特に平成2年から12年にかけて大きく増加し、その後は漸増状況にある。

世帯数は人口以上の増加傾向にあるため、世帯当たりの人員は減少を続けており、平成22年で3.14人/世帯となっている。これは、宮城県の平均値2.56人/世帯と比べると非常に高い数値である。

◇ 人口・世帯数の推移

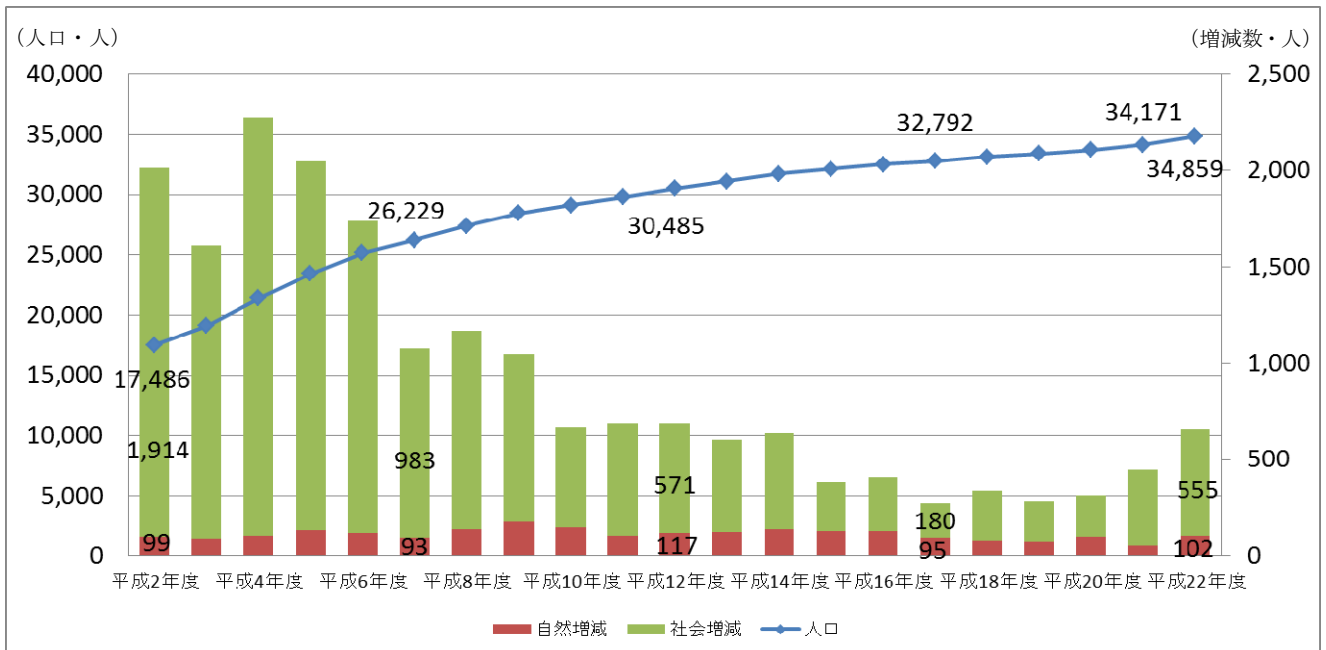


引用：国勢調査

2) 人口動態（自然増減、社会増減）

自然増減、社会増減ともに増加を続けている。社会増加数は、平成4年度から平成20年度までは減少傾向にあったが、平成21年度以降は増加に転じている。

◇ 人口動態



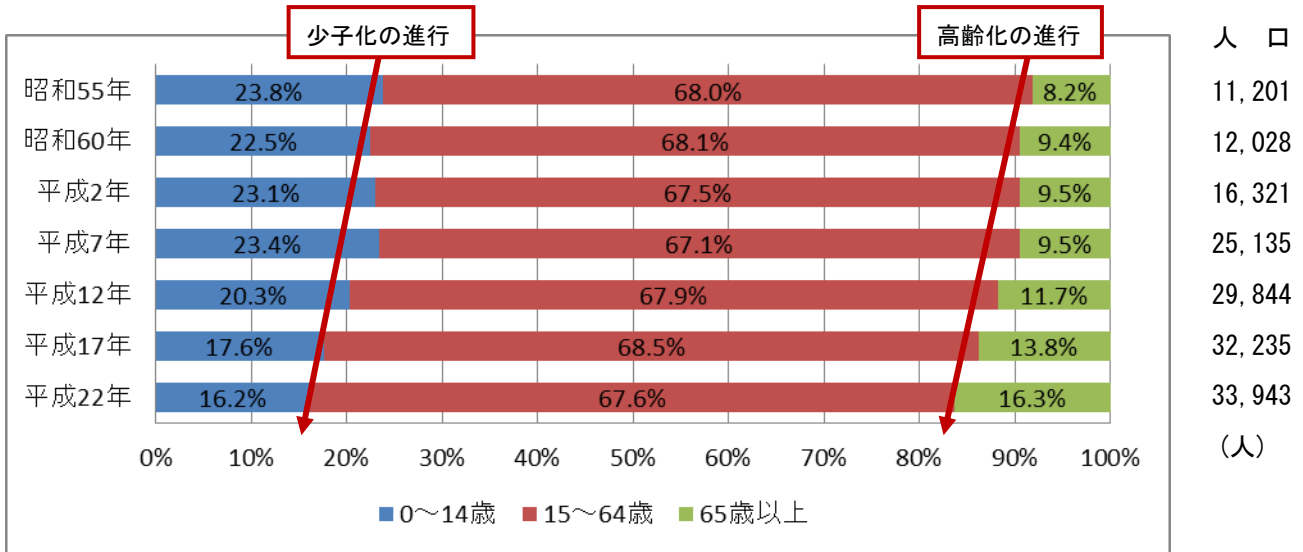
引用：住民基本台帳

### 3) 年齢別人口

平成12年までは年齢3区分のいずれも人口は増加していたが、平成12年以降、年少人口が減少に転じ、生産年齢人口はほぼ横ばいの状況となり、高齢者人口のみが大きく増加する状況にある。

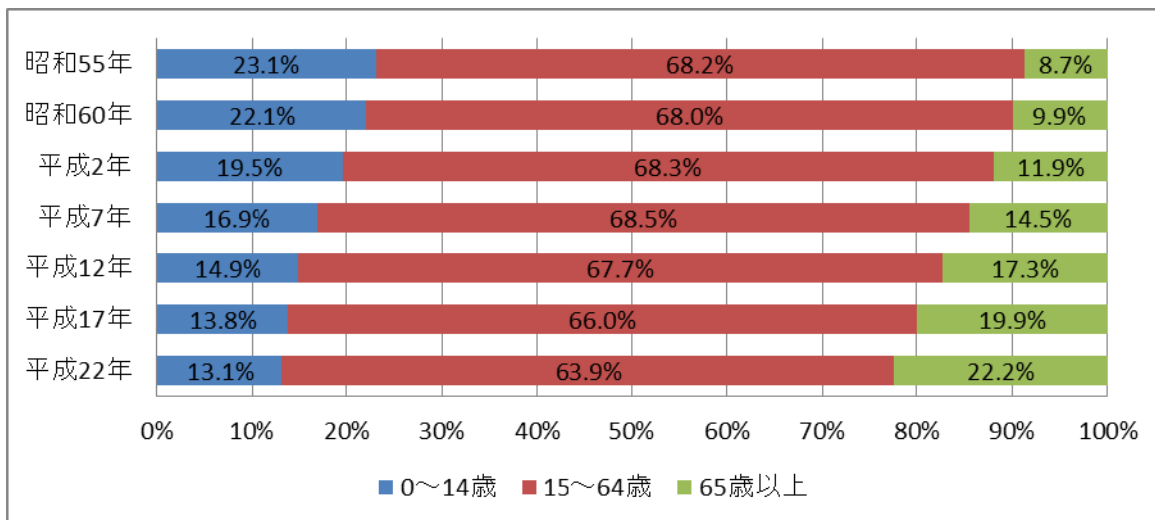
このため、年齢別人口の構成比は、年少人口率の減少と高齢者人口率の増加、いわゆる少子高齢化の状況にある。しかし、平成22年で年少人口率は16.2%、高齢者人口率は16.3%であり、宮城県全体(年少人口率13.1%、高齢者人口率22.2%)に比べると少子高齢化の進行は遅い。

◇ 年齢3区分別人口構成の推移



引用：国勢調査

◇ 宮城県の年齢3区分別人口構成の推移



注) 年齢別人口には年齢不詳を含んでいないため、14ページの人口(総数)とは合計数が必ずしも一致しない。

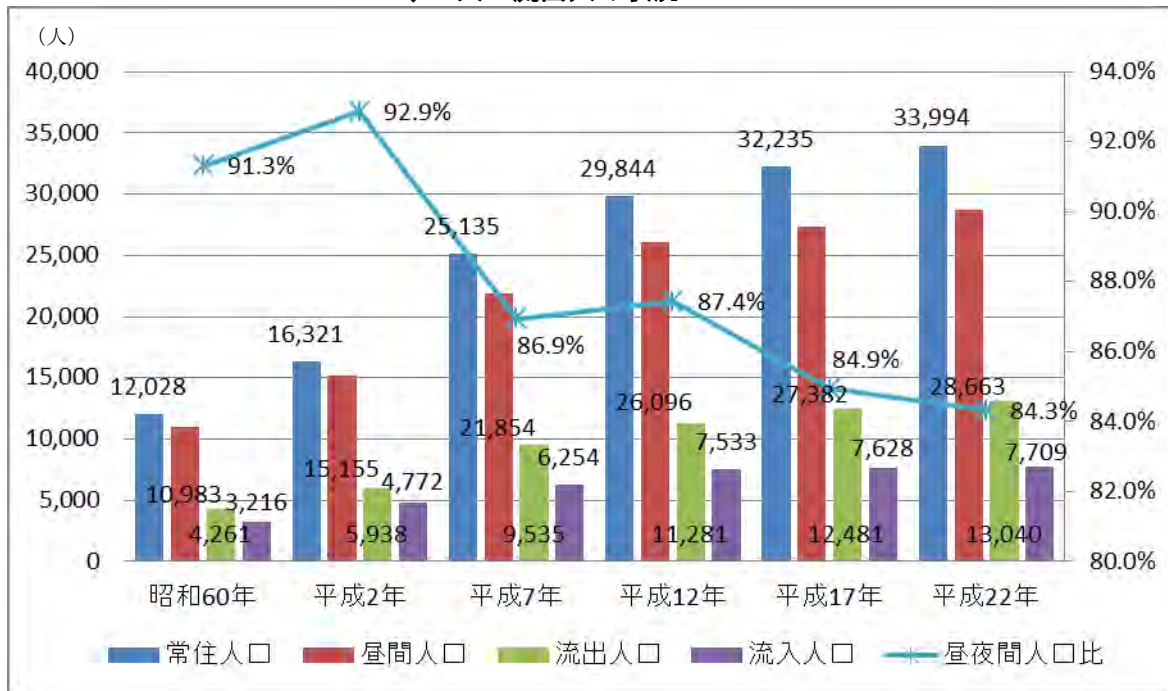
引用：国勢調査

#### 4) 人口流動（通勤、通学）

通勤、通学流動は流出超過の状況で、特に平成2年以降は流出数が大きく増加しており、平成22年の昼夜間人口比は84.3%である。また、昼夜間人口比は平成2年以降低下傾向にある。

平成22年の主な人口流出先は仙台市(8,542人)、塩竈市(1,238人)、多賀城市(1,156人)であり、特に仙台市への流出が多く、産業基盤が強い周辺都市へ通勤する人が多いことがわかる。

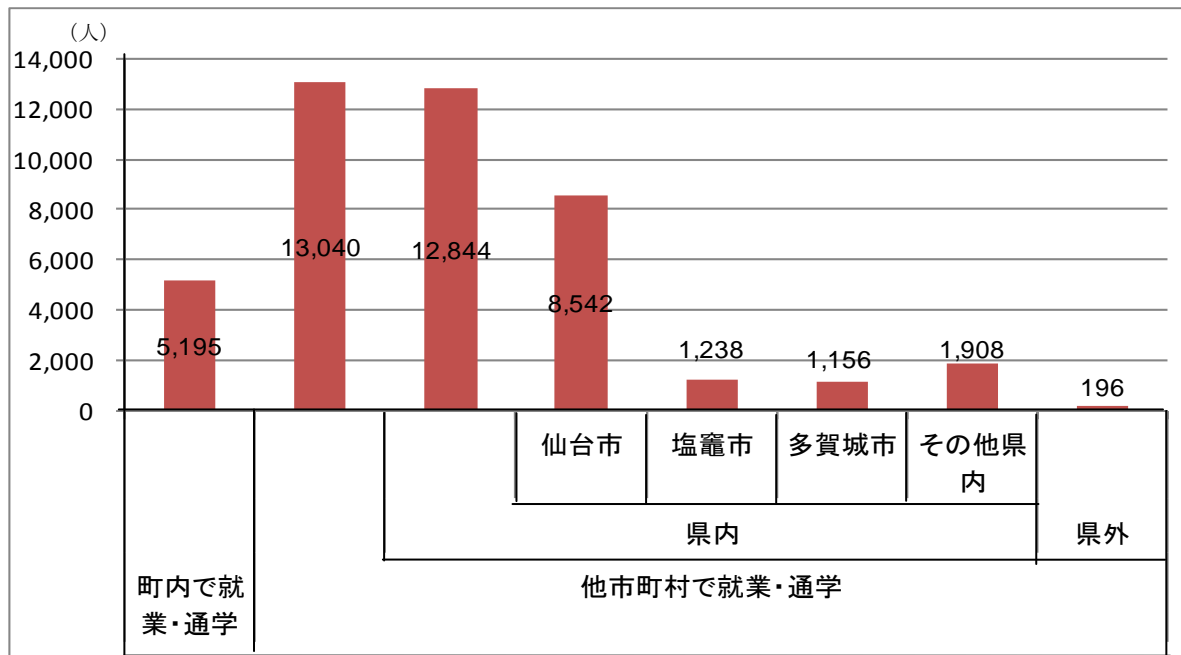
◇ 人口流出入の状況



注) 流出人口には不詳を含んでいないため、人口(総数)とは合計数が必ずしも一致しない。  
他市町村に通学には15歳未満の通学者を含む。

引用：国勢調査

◇ 流出先別人口流出状況(平成22年)



注) 従業地・通学地不詳を含むため、人口流出入における人口数とは合計値が必ずしも一致しない。  
他市町村で通学には15歳未満の通学者を含まない。

引用：国勢調査

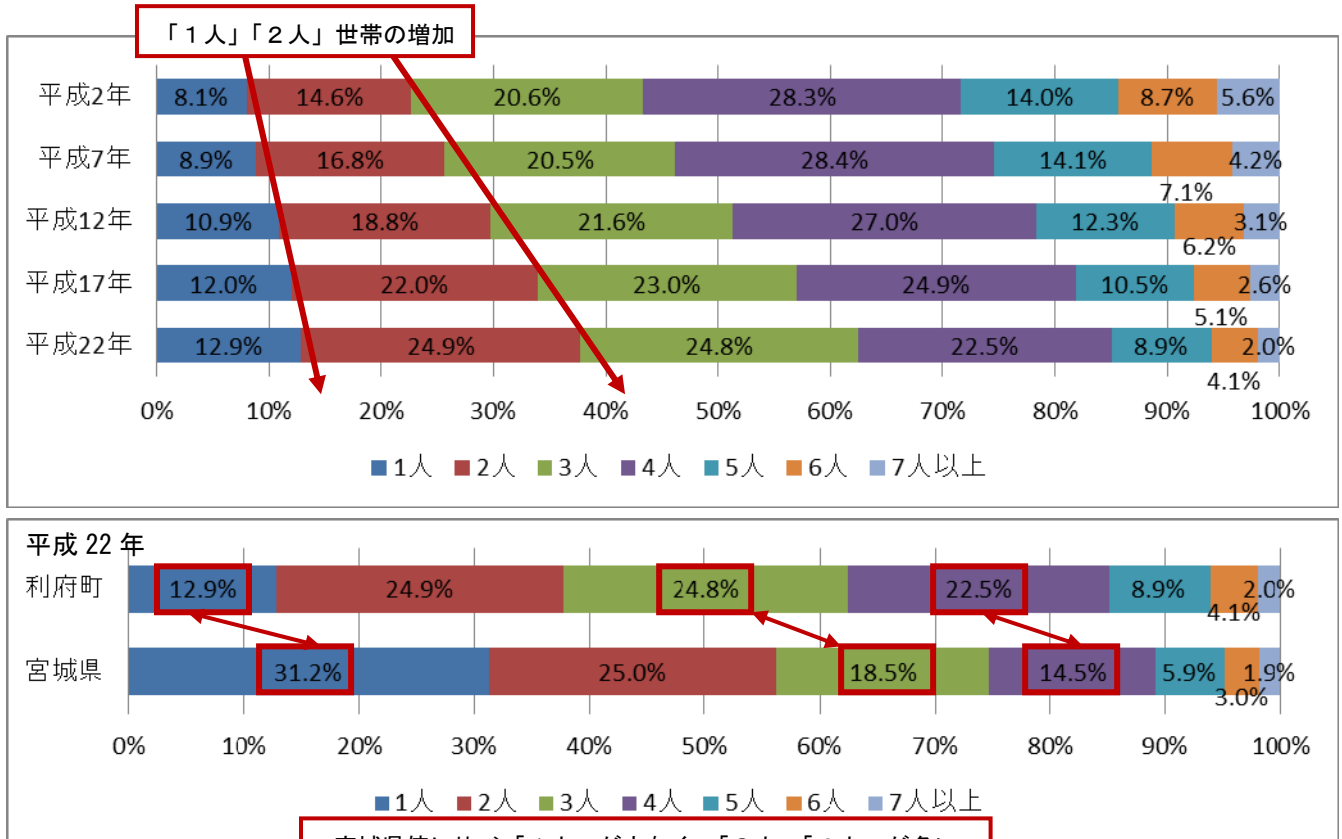


### 5) 世帯人員別世帯数

平成 22 年時点で「2 人(24.9%)」と「3 人(24.8%)」がほぼ同率で最も高く、次いで「4 人」22.5%、「1 人」(12.9%)の順となっており、平成 2 年以降の推移では、「1 人世帯」「2 人世帯」の増加と「4 人以上世帯」の減少が見られ、世帯人員は減少を続けている。

宮城県平均に比べると「1 人」の割合が非常に低く、「3 人以上」の割合が高いという特徴がある。

#### ◇ 世帯人員別構成率

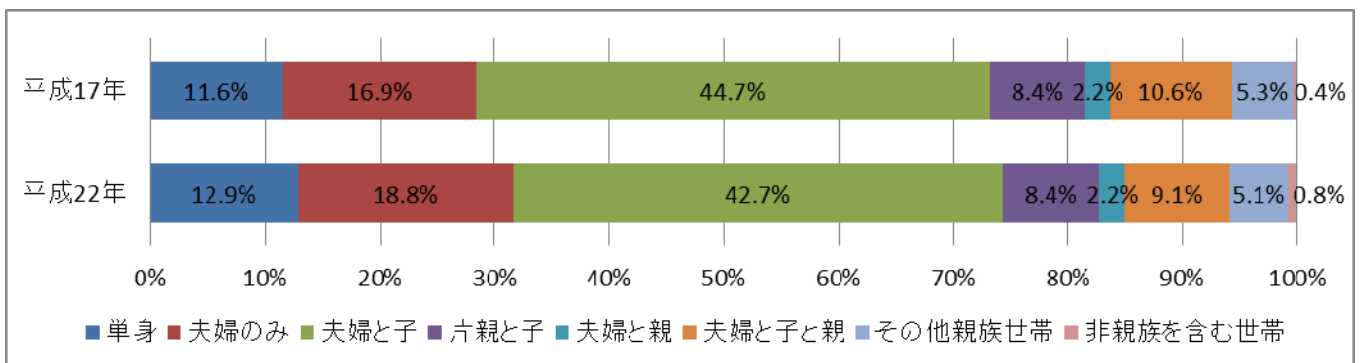


引用：国勢調査

### 6) 家族型別世帯数 (国勢調査)

平成 22 年では、「夫婦と子」が 42.7%で最も多く、「夫婦のみ」が 18.8%でこれに次ぐ状況である。平成 17 年からは「単身」「夫婦のみ」がわずかに増加しているが、全体的にはそれほど大きな変化は見られない。

#### ◇ 家族型別世帯数



引用：国勢調査

③ 土地利用等

1) 地目別土地利用構成の推移

本町の約 62.6%は自然的土地利用（森林又は農用地、水面）である。

都市的土地利用は、宅地が約 11.0%(内、住宅地 7.0%、工業地 0.3%、その他 3.7%)、道路が約 7.3%である。

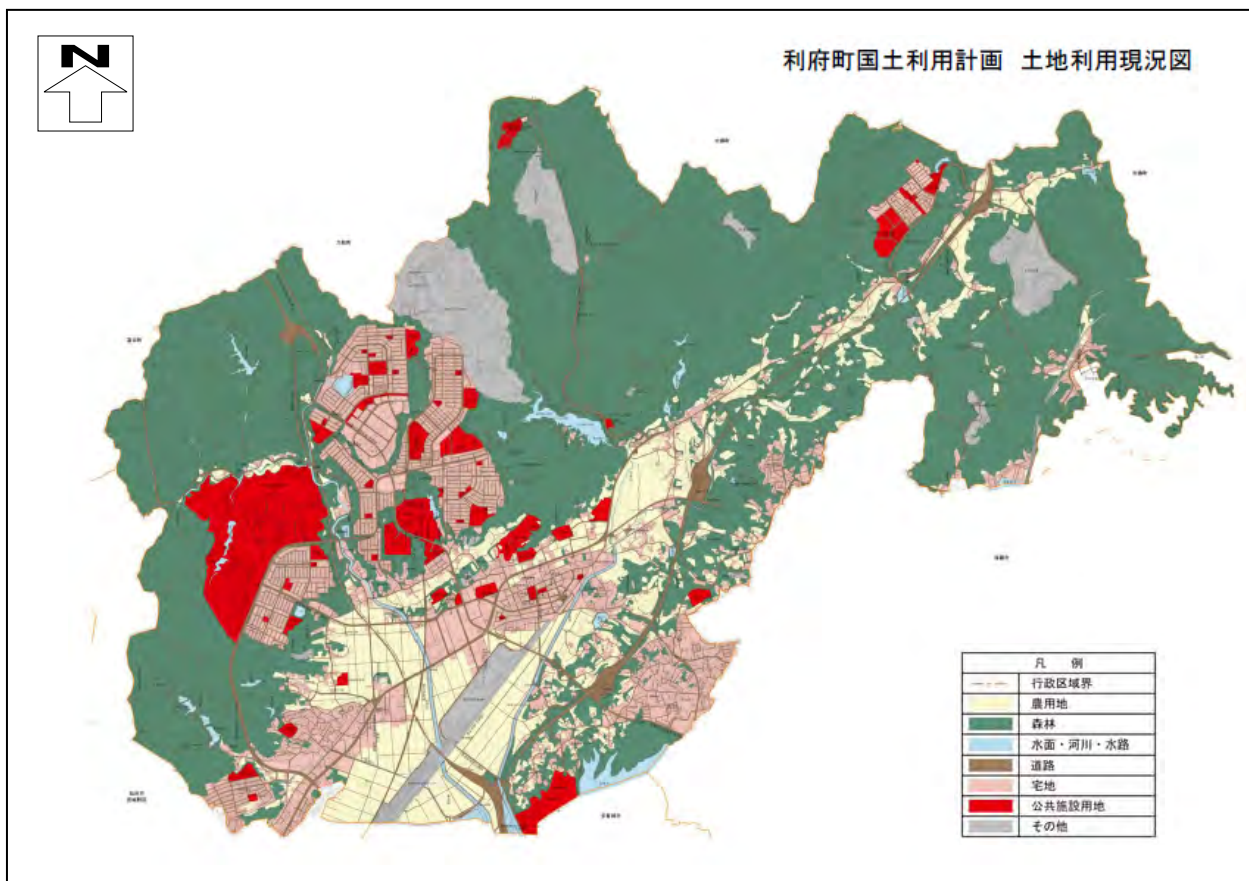
平成 2 年以降の推移では、自然的土地利用が減少し、都市的土地利用である道路や宅地が増加している。

◇ 地目別土地利用状況

(単位：ha)

	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	
					面積	割合
農用地	649	628	600	487	473	10.6%
森林	2,611	2,537	2,491	2,336	2,259	50.5%
原野	-	-	-	-	-	-
水面・河川・水路	70	70	54	67	67	1.5%
道路	179	201	294	321	327	7.3%
宅地	294	400	443	477	494	11.0%
住宅地	128	231	272	298	316	7.0%
工業地	13	21	16	13	13	0.3%
その他の宅地	153	148	155	166	165	3.7%
その他	693	639	593	787	855	19.1%
合計	4,496	4,475	4,475	4,475	4,475	100.0%

引用：利府町国土利用計画



引用：利府町国土利用計画

## ④ 都市計画等

## 1) 都市計画・地域地区

町は全域が都市計画区域であり、市街化区域は 916.6ha(20.5%)、市街化調整区域が 3,558.4ha(79.5%)である。

市街化区域のうち 56.7%が第一種低層住居専用地域であり、これを含めた 83.9%が住居系の用途地域である。商業系用途地域は 4.0%、工業系用途地域は 12.1%である。

## ◇ 都市計画指定状況（平成 24 年 12 月末現在）

都市計画区域	4,475.00ha	100.00%	－
市街化調整区域	3,558.40ha	79.5%	－
市街化区域	916.6ha	20.5%	－
用途地域		936.9ha	100.0%
第一種低層住居専用地域		531.7ha	56.7%
第二種低層住居専用地域		4.2ha	0.5%
第一種中高層住居専用地域		84.7ha	9.0%
第二種中高層住居専用地域		24.4ha	2.6%
第一種住居地域		61.4ha	6.6%
第二種住居地域		79.9ha	8.5%
準住居地域		－	－
近隣商業地域		30.6ha	3.3%
商業地域		6.6ha	0.7%
準工業地域		29.2ha	3.1%
工業地域		49.3ha	5.3%
工業専用地域		34.9ha	3.7%

引用：利府町都市計画決定一覧





## 2) 面的都市基盤整備状況

仙台市を中心とした、強い産業基盤を持つ周辺都市のベッドタウンとして昭和 40 年代半ばから土地区画整理事業や大規模団地開発行為などで団地整備と宅地供給が続けられている。

一時期より供給は少なくなったものの、現在も宅地の整備と供給が行われている。

### ◇ 面的都市基盤整備実施状況(平成 24 年 12 月末現在)

#### ○土地区画整理事業

名 称	施行者	面積(ha)	事業許可 年月日	完了 年度	概 要
利府町沢乙(しらかし台) 土地区画整理事業	住宅都市整備公団	123.2	S54.12.11	S59	住宅・工業
利府駅前(利府中央) 土地区画整理事業	利府町	25.9	S60.1.22	H16	商業・住宅
菅谷(菅谷台) 土地区画整理事業	宮城県 住宅供給公社	67.9	H3.11.1	H9	住宅 1,068 戸
内ノ目(花園) 土地区画整理事業	民間	39	S60.11.22	H2	住宅 913 戸
利府町沢乙東 土地区画整理事業	民間	5.8	H6.4.26	H9	住宅 60 戸
利府町野中南 土地区画整理事業	民間	9.6	H15.12.24	施行中	住宅 195 戸 ほか
利府町神谷沢 土地区画整理事業	民間	6.2	H17.10.3	施行中	住宅 105 戸 ほか

#### ○開発行為(5ha 以上)

名 称	土地の所在	面積(ha)	許可 年月日	完了 年月日	概 要
神谷沢団地開発事業	利府町神谷沢	20.5	S46.6.25	S48.5.1	住宅 400 戸
シーアイタウン利府青山	利府町青山	90.4	S60.12.18	H4.9.22	住宅 1,740 戸
ヒューマックスタウン利府 青葉台	利府町青葉台	50.1	S62.4.7	H2.3.31	住宅 778 戸
シーアイタウン利府葉山	利府町葉山	91.6	H11.5.19	施行中	住宅 1,844 戸
皆の丘びゅうタウン	利府町皆の丘	9.5	H8.1.18	H9.8.19	住宅 228 戸

引用：利府町都市計画決定一覧





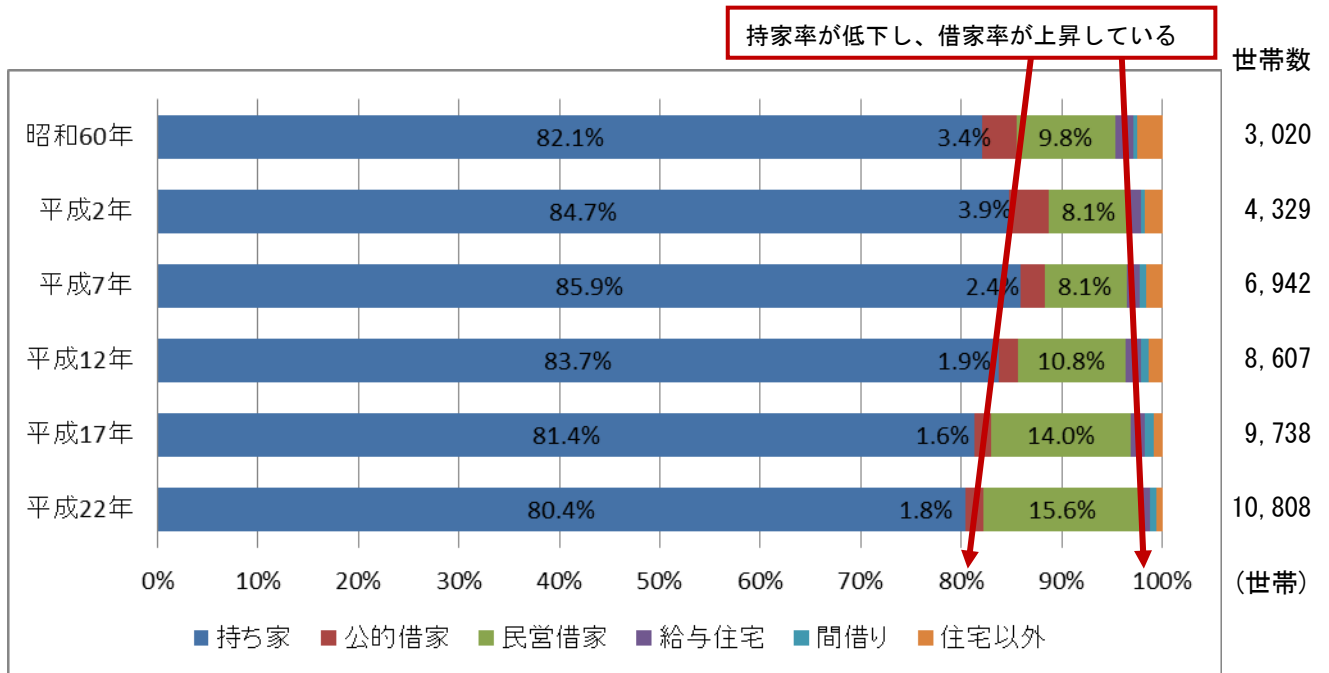
(2) 住宅の状況

① 住宅ストックの状況

1) 所有関係別世帯数

平成22年で、持ち家が8,695件、持ち家率80.4%である。平成7年以降持ち家率は低下する傾向にあり、その代わりに民間借家率が上昇してきており、平成22年では15.6%となっている。

◇ 住宅所有関係別世帯数の推移



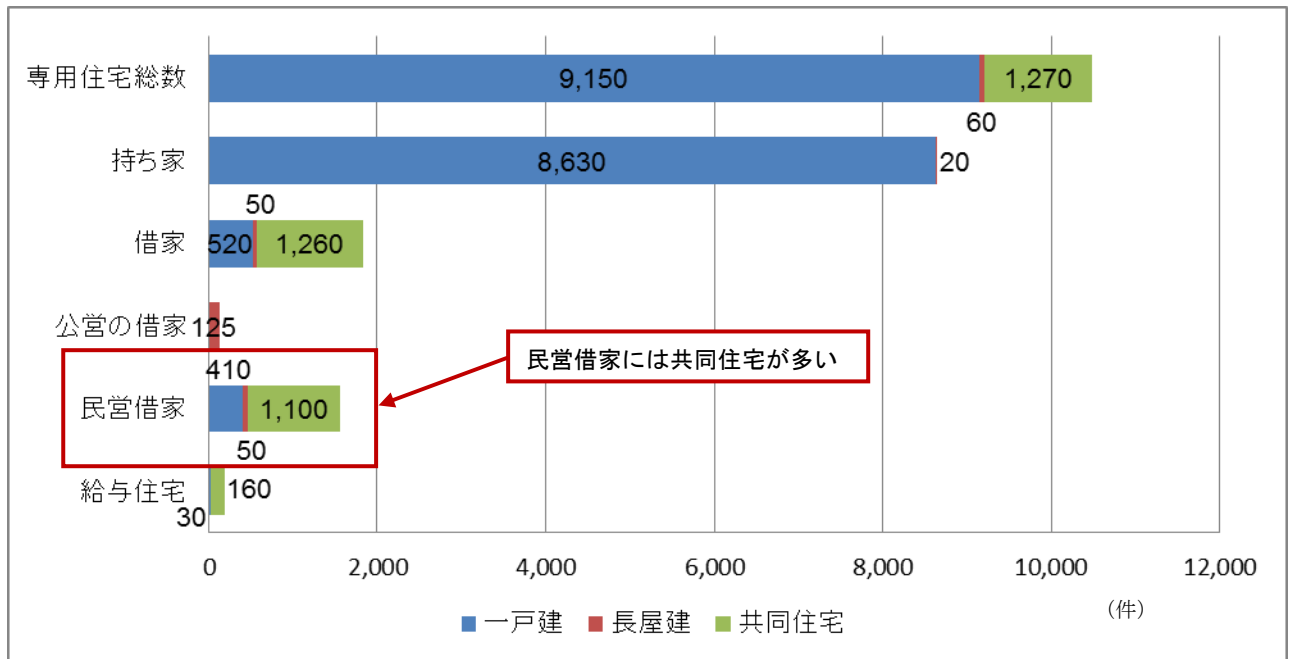
引用：国勢調査

## 2) 所有関係別住宅数

持ち家はほとんどが戸建てであり、借家は約70%が共同住宅である。

空家は平成20年現在で820件あり、空家率は7.2%である。平成15年から20年にかけて空家数は750件から820件へと増加していたが、東日本大震災以降は被災が大きかった地域等からの人口流入が見られており、この傾向にともない空家数は減少しているものと推定される。

### ◇ 所有関係別住宅の建て方



注) 公営の借家は、公営住宅の実際の管理戸数である。

引用：平成20年住宅・土地統計調査

空家数は増加し、空家率が減少する傾向が見られていたが、東日本大震災以降は空家数は減少しているものと推定される。

### ◇ 空家数の推移

	住宅総数	居住世帯あり	空家	空家率
平成15年	9,990	9,240	750	7.5%
平成20年	11,420	10,600	820	7.2%

注) 住宅総数＝専用住宅総数＋店舗その他の併用住宅総数である。

引用：平成20年住宅・土地統計調査

#### ○ 住宅・土地統計調査のデータの見方

- ・この章では、住宅・土地統計調査データを用いて現況の把握を行うが、このデータを読む際には以下の点について注意しておく必要がある。
- ・国勢調査などの全数(全員)調査と異なり、抽出調査結果から母数を推計しているため、実際の数量とは必ずしも一致しない。



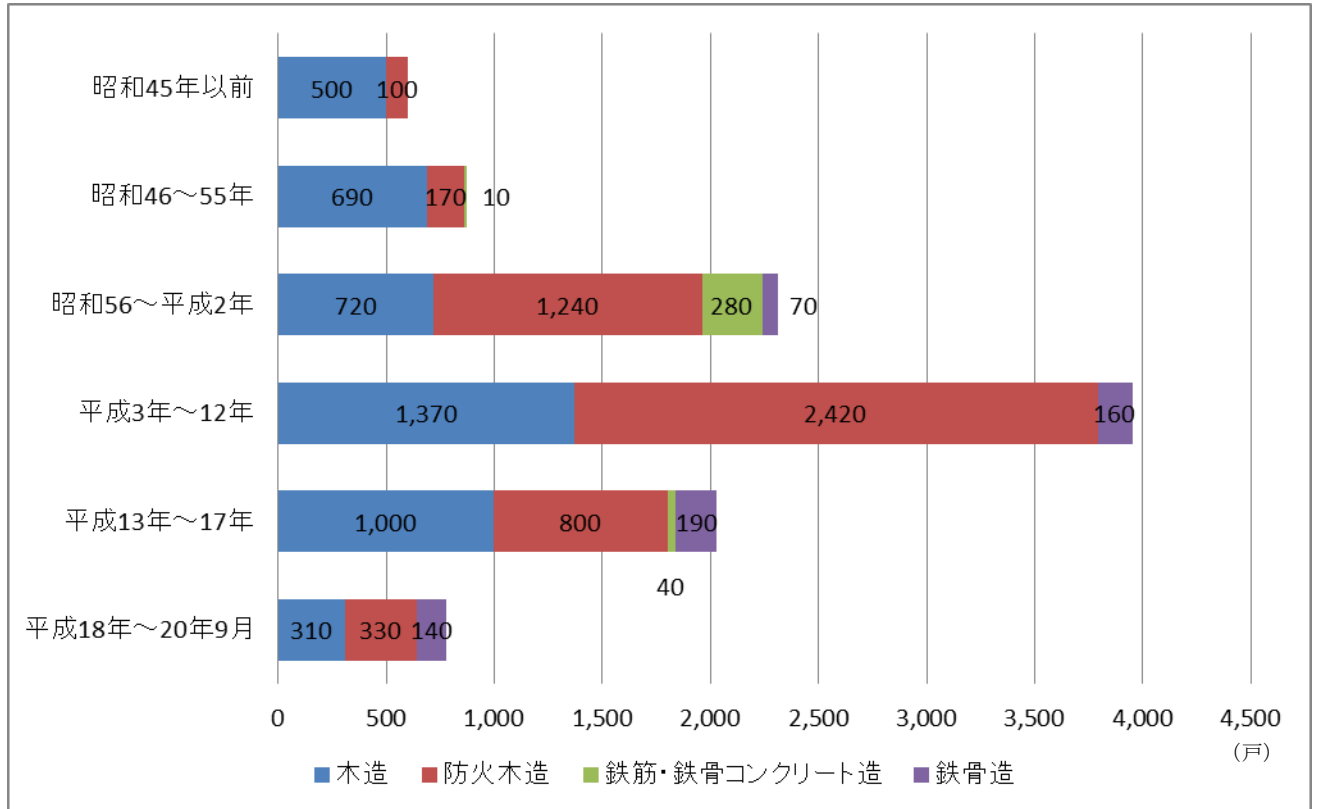
### 3) 建築時期別住宅数

平成3年～12年にかけて非常に多くの住宅が建設されており、平成13年以降はやや建設数は少なくなっている。

昭和55年以前に建設された住宅が合計1,470戸、約13.9%ある。

昭和56年以降に建設された住宅には防火木造、鉄骨のものが多い。

#### ◇ 建築時期・構造別住宅数

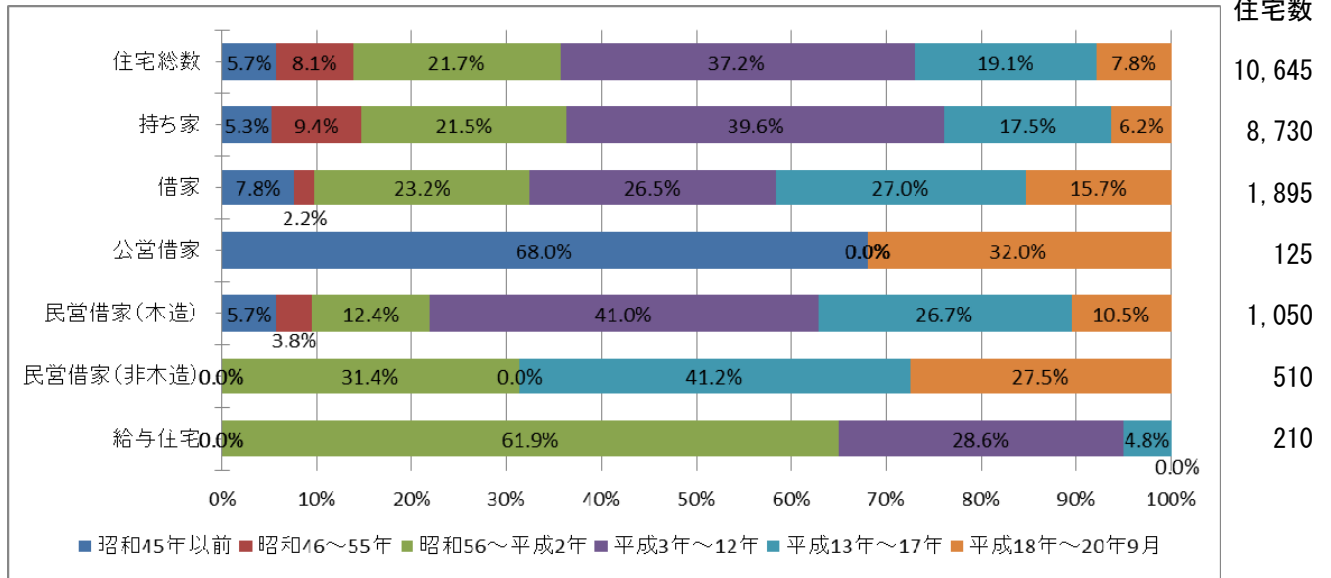


引用：平成20年住宅・土地統計調査



昭和 55 年以前に建設された住宅は持家と公営借家に多く、民営借家には少ない。

◇ 建築時期・所有関係別住宅数



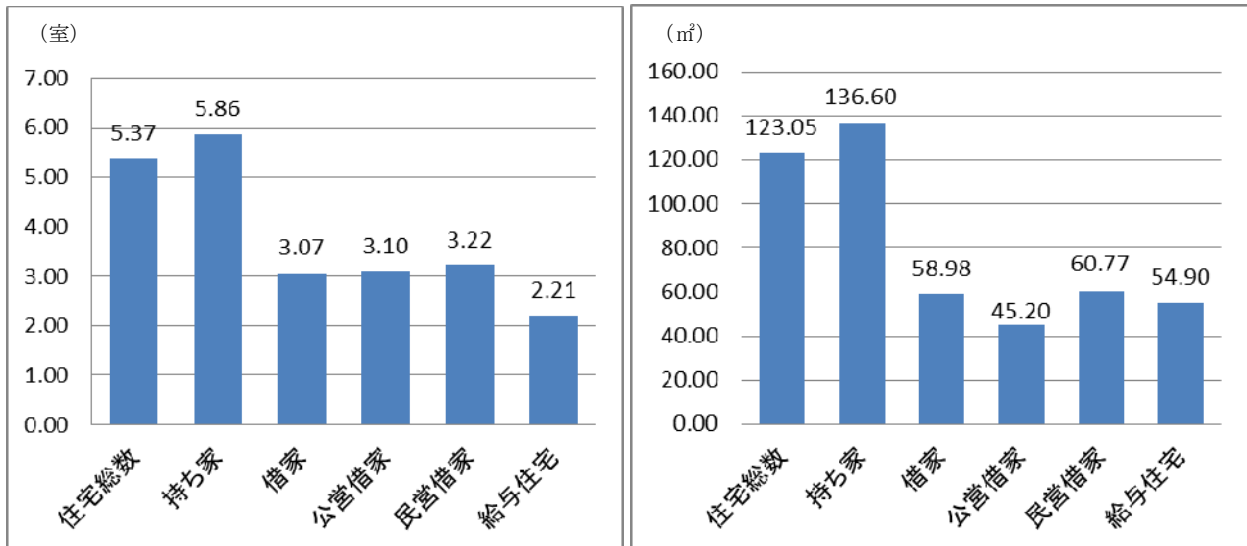
注) 公営借家は、公営住宅の実際の管理戸数を対象とした割合である。

引用：平成 20 年住宅・土地統計調査

4) 住宅室数・延べ面積の状況

延べ面積は、持家が 140 m<sup>2</sup>に近いのに対し、借家は 60 m<sup>2</sup>にも満たず、持家と借家の広さには大きな差がある。特に公営借家の住戸規模は小さい。また、住戸規模は近年低下傾向にある。

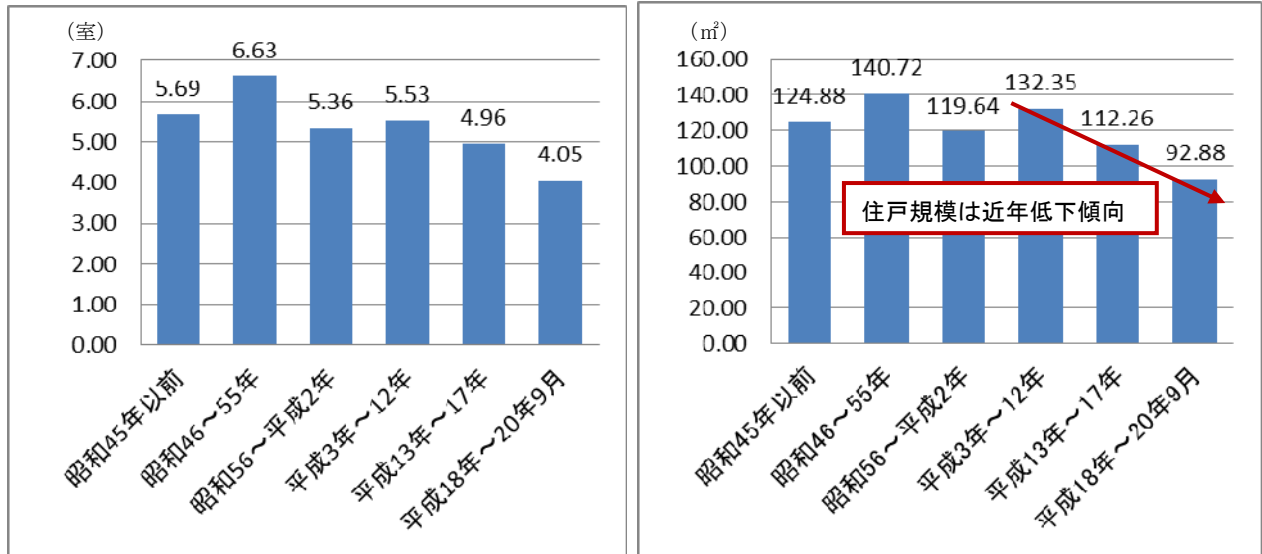
◇ 所有関係別室数・延べ面積



注) 公営借家は、公営住宅の実際の部屋数、面積である。

引用：平成 20 年住宅・土地統計調査

◇ 建築時期別室数・延べ面積

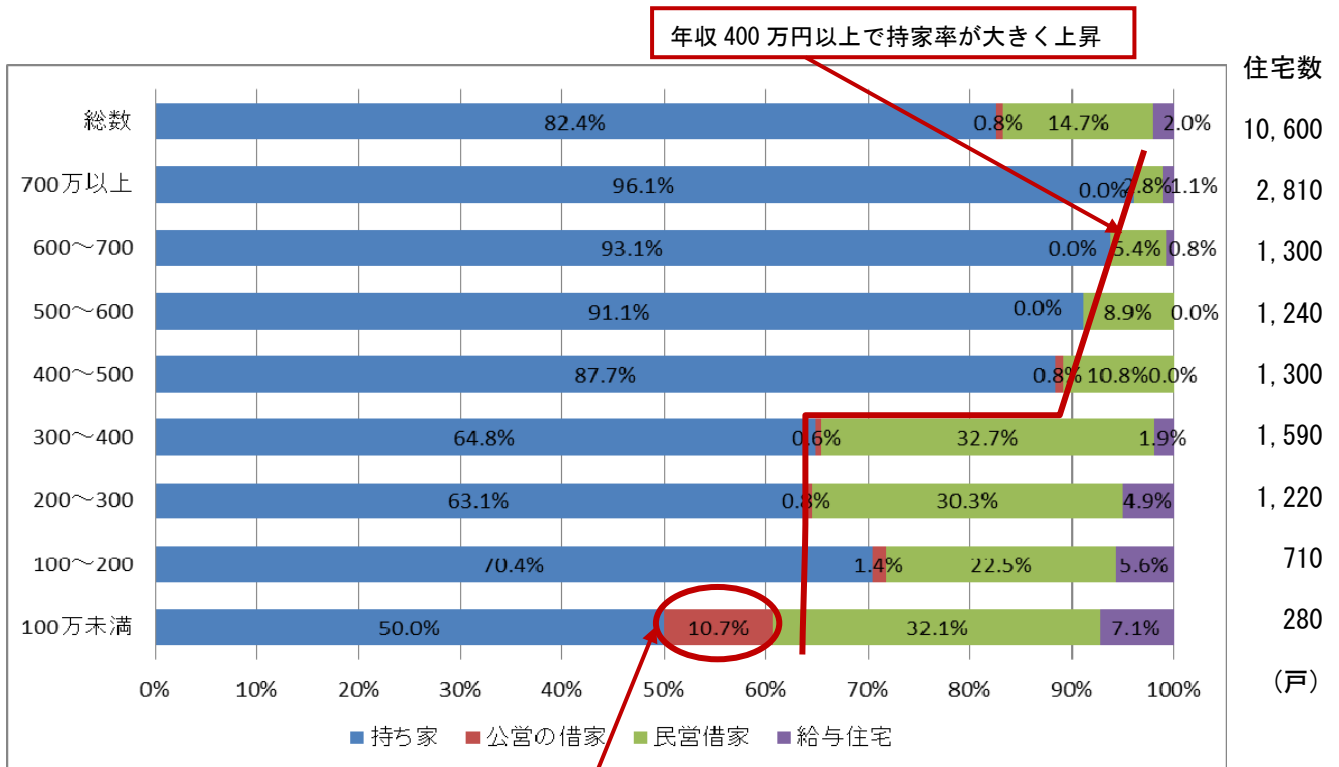


出典：平成20年住宅・土地統計調査から引用

5) 収入階級別住宅数

年収400万円以上の階層では持家率が高くなっており、400～500万円の間には住宅取得可能な年収ラインがあると思われる。また、公営の借家は100万円未満の世帯が際立って多い。

◇ 収入階層、所有関係別住宅数（住宅・土地統計調査・H20）



引用：平成20年住宅・土地統計調査

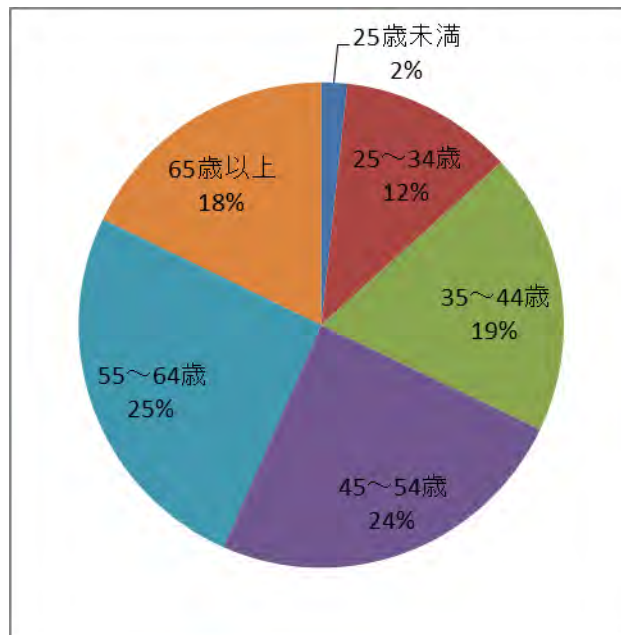
公営住宅居住者には年収100万円未満が多い

注) 住宅・土地統計調査による調査データであり、収入階層別住宅数の総和は住宅数総数と一致しない。

## 6) 世帯主年齢別住宅数

「55～64歳」が25%、「45～54歳」が24%とこの両者が最も占有率が高いが、「35～44歳」「65歳以上」の占有率も20%弱と高く、様々な世代の世帯主が混在していることがわかる。

◇ 世帯主年齢別住宅数



引用：平成20年住宅・土地統計調査



## 7) 居住面積水準※別世帯数

全体では最低居住面積水準未達の世帯は 150 件、1.4%であるが、借家では水準未達の世帯率は 6.7%と高く、特に「公営の借家(16.0%)」で高い他、「民間借家(非木造)(11.8%)」でもこの割合が高い。

居住人員別では、「2人世帯」と「4人世帯」で最低居住面積水準未達世帯率が高い。

家族型別では、「夫婦と3～5歳の子ども」で最低居住面積水準未達世帯率が高い。

公営の借家では最低居住面積水準未達率が高い

## ◇ 諸指標別最低居住面積水準未達の世帯数

	総数	水準以上の世帯	水準未達の世帯	水準未達率
○ 所有関係別				
主世帯総数	10,645	10,475	150	1.4%
持ち家	8,730	8,720	20	0.2%
借家	1,895	1,765	130	6.7%
公営の借家	125	105	20	16.0%
民間借家(木造)	1,050	1,000	50	4.8%
民間借家(非木造)	510	450	60	11.8%
給与住宅	210	210		0.0%
○ 居住人員別				
民間賃貸住宅は持ち家に比べ最低居住面積水準未達率が高い				
1人	1,460	1,450		0.0%
2人	2,560	2,470	70	2.7%
3人	2,540	2,530	10	0.4%
4人	2,460	2,380	80	3.3%
5人	890	890		0.0%
6人以上	690	680	10	1.4%
○ 家族型別				
65歳未満の単身	1,170	1,170		0.0%
65歳以上の単身	270	270		0.0%
夫婦のみ	1,910	1,900	20	1.0%
うち高齢夫婦	670	650	20	3.0%
夫婦と3歳未満	340	340		0.0%
夫婦と3～5歳	280	230	50	17.9%
夫婦と6～9歳	430	420	10	2.3%
夫婦と10～17歳	1,140	1,130	10	0.9%
夫婦と18～24歳	1,010	1,000	10	1.0%
夫婦と25歳以上	2,000	2,000		0.0%
夫婦と18歳未満と65歳以上	290	290		0.0%
その他	1,680	1,610	70	4.2%
高齢夫婦がいる世帯	1,570	1,550	20	1.3%
65歳以上の者のみの世帯	760	730	30	3.9%
○ 世帯主年齢別				
幼児がいる世帯で最低居住面積水準未達率が高い				
25歳未満	180	180		0.0%
25～34歳	1,210	1,160	60	5.0%
35～44歳	1,960	1,890	70	3.6%
45～54歳	2,560	2,550	10	0.4%
55～64歳	2,670	2,670		0.0%
65歳以上	1,860	1,820	40	2.2%
不詳	160	140		0.0%

注) 公営の借家は、公営住宅の現況である。

引用：平成20年住宅・土地統計調査

1. 誘導居住面積水準\*

- (1) 一般型誘導居住面積水準 ① 単身者 55㎡  
② 2人以上の世帯 25㎡×世帯人数+25㎡

- (2) 都市居住型誘導居住面積水準 ① 単身者 40㎡  
② 2人以上の世帯 20㎡×世帯人数+15㎡

2. 最低居住面積水準 ① 単身者 25㎡  
② 2人以上の世帯 10㎡×世帯人数+10㎡

【1、2共通】

- (注) 1 上記の式における世帯人数は、3歳未満の者は0.25人、3歳以上6歳未満の者は0.5人、6歳以上10歳未満の者は0.75人として算定する。ただし、これらにより算定された世帯人数が2人に満たない場合は2人とする。  
2 世帯人数（注1の適用がある場合には適用後の世帯人数）が4人を超える場合は、上記の面積から5%を控除する。  
3 次の場合には、上記の面積によらないことができる。  
① 単身の学生、単身赴任者等であって比較的短期間の居住を前提とした面積が確保されている場合  
② 適切な規模の共用の台所及び浴室があり、各個室に専用のミニキッチン、水洗便所及び洗面所が確保され、上記の面積から共用化した機能・設備に相当する面積を減じた面積が個室部分で確保されている場合

◆参考：世帯人数別の面積例

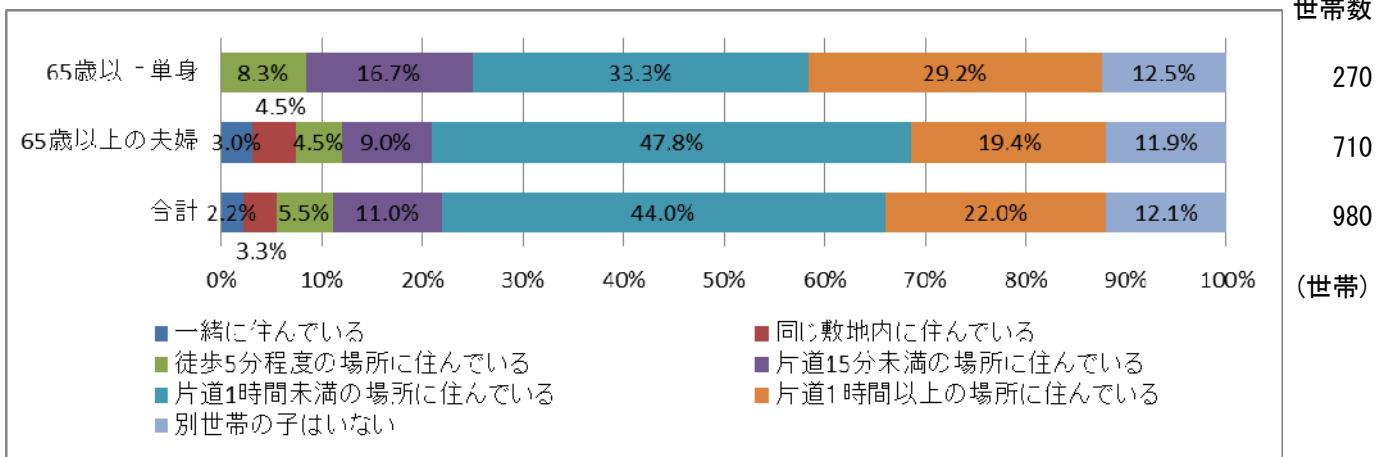
		世帯人数別の住戸専用面積(例) (単位:㎡)			
		単身	2人	3人	4人
誘導居住 面積水準	一般型	55	75【75】	100【87.5】	125【112.5】
	都市居住型	40	55【55】	75【65】	95【85】
最低居住面積水準		25	30【30】	40【35】	50【45】

【 】内は、3～5歳児が1名いる場合

8) 高齢者世帯における子どもとの居住状況

高齢者世帯における子どもの居住場所は、「片道15分～1時間未満に住んでいる」が最も多く、「片道1時間以上に住んでいる」がこれに次ぎ、子どもが至近に居住していない高齢者は多い。

◇ 高齢者世帯の子どもの居住場所



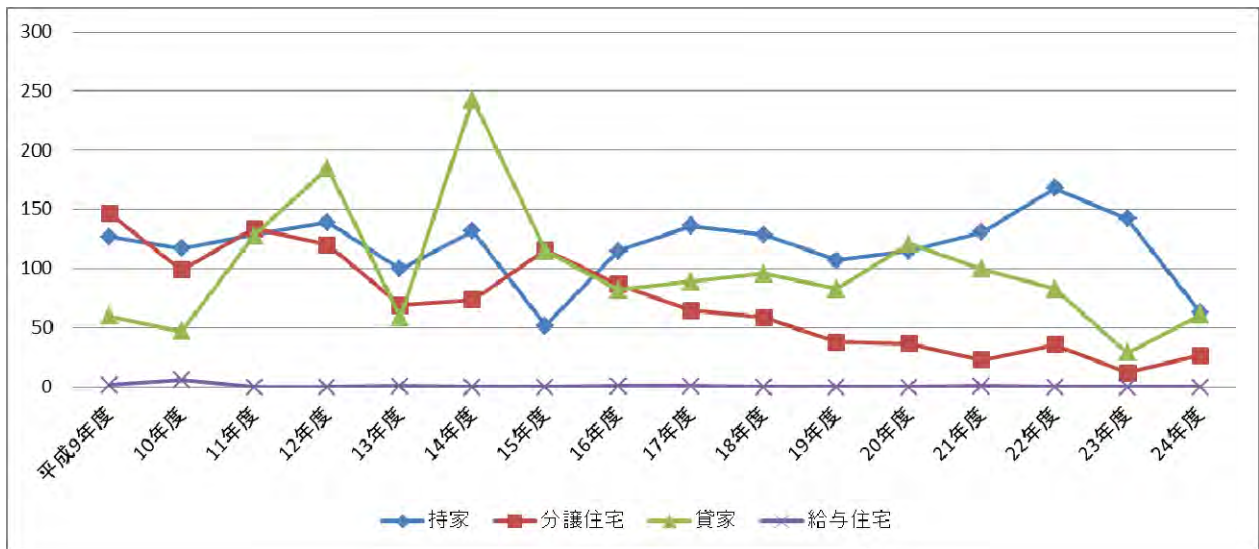
引用：平成20年住宅・土地統計調査

② 住宅着工状況

1) 利用関係別新設住宅着工戸数

平成9年以降、持家は上下動しながら100～150件の安定した供給を続けており、分譲住宅は平成9年をピークとして減少傾向が続いている。貸家は年による差が大きいですが50～100件の供給が続いている。

◇ 利用関係別新設住宅着工戸数の推移



引用：建築統計年報（平成24年度は4～8月の合計値）

③ 住宅価格

1) 住宅売買価格

平成24年12月現在の民間住宅情報等より、住宅売買価格は概ね以下のとおりと考えられる。

土地の売買価格は6万～7万円/m<sup>2</sup>で取引されていると考えられる。

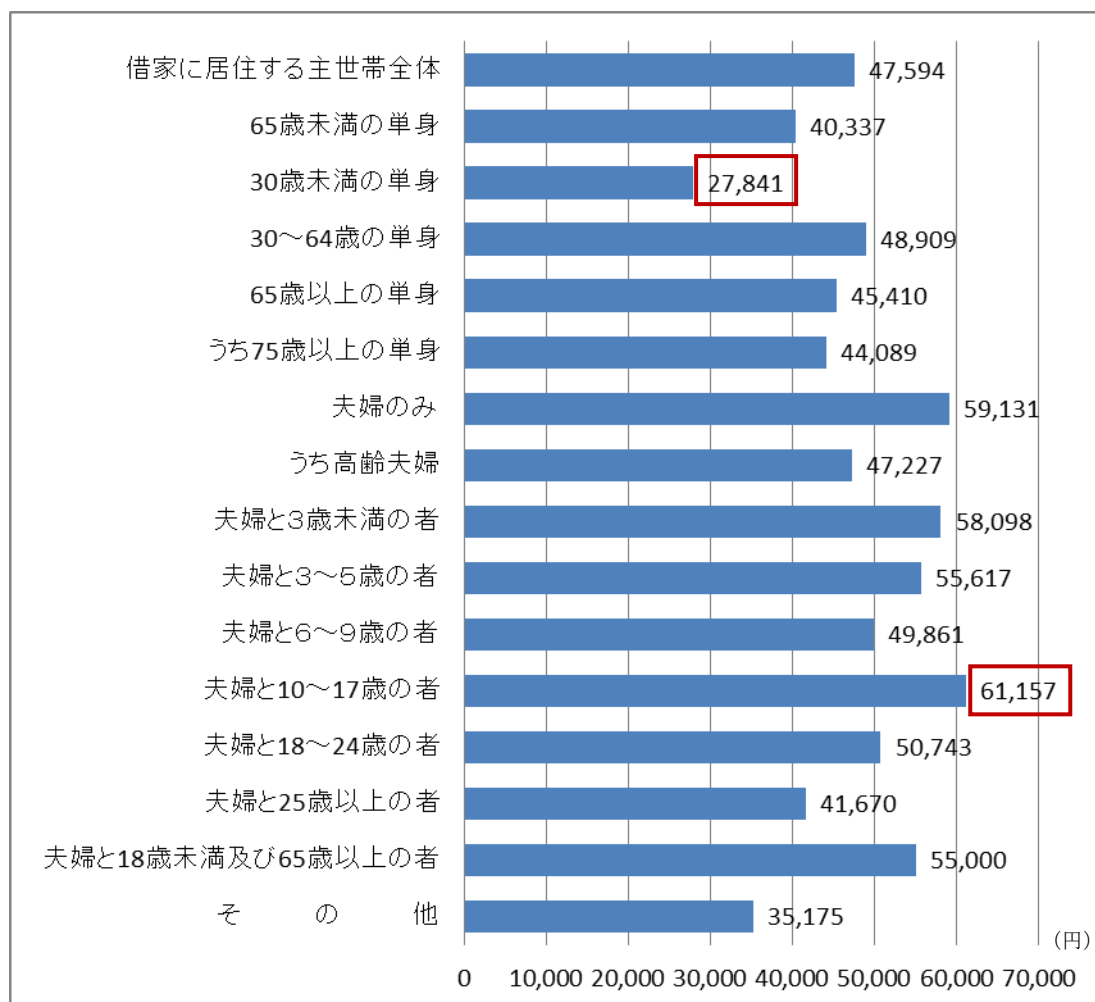
分譲住宅は、概ね2,500万円から3,500万円の価格帯で取引されていると考えられる。

中古住宅は、築年数が30～40年と古いもので1,000万円強、築年数が20年以内のもので2,000万円前後で取引されていると考えられる。

## 2) 賃貸住宅の家賃

賃貸住宅の家賃は、借家全体平均で47,594円であり、最も高いものが「夫婦と10～17歳の者」の61,157円であり、最も安いものは「30歳未満の単身」の27,841円であった。

### ◇ 賃貸住宅の家賃（1か月当り）



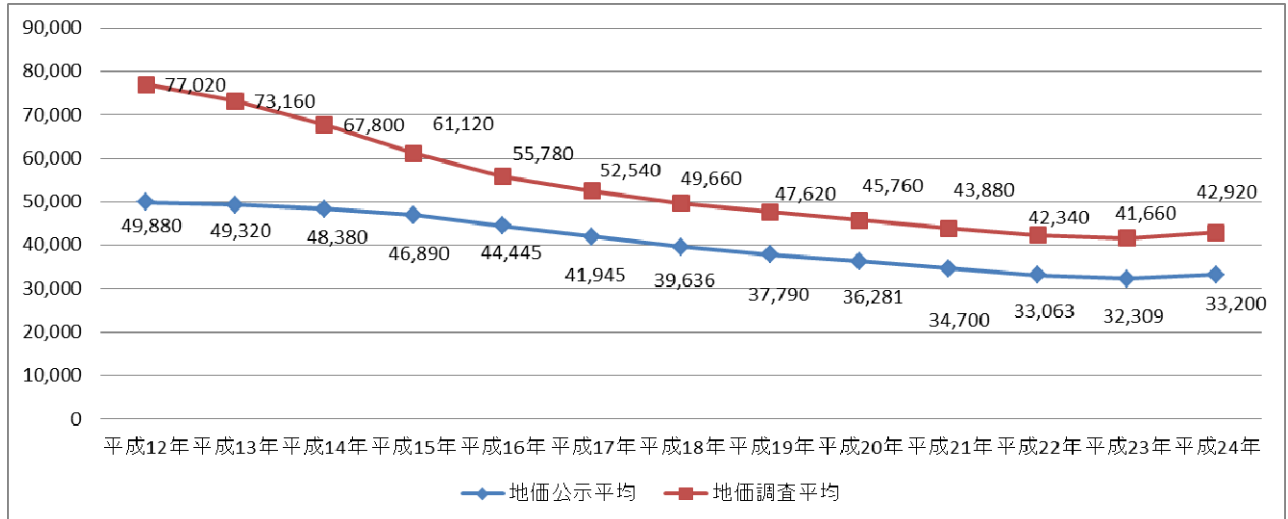


### 3) 地価の推移

本町の地価は、減少を続けていたが、平成24年にわずかに上昇に転じている。また、この価格の上昇は、特に偏りなく多くの調査ポイントで発生している。

#### ◇ 公示地価・地価調査の推移

(単位：円/㎡)



引用：地価公示、地価調査

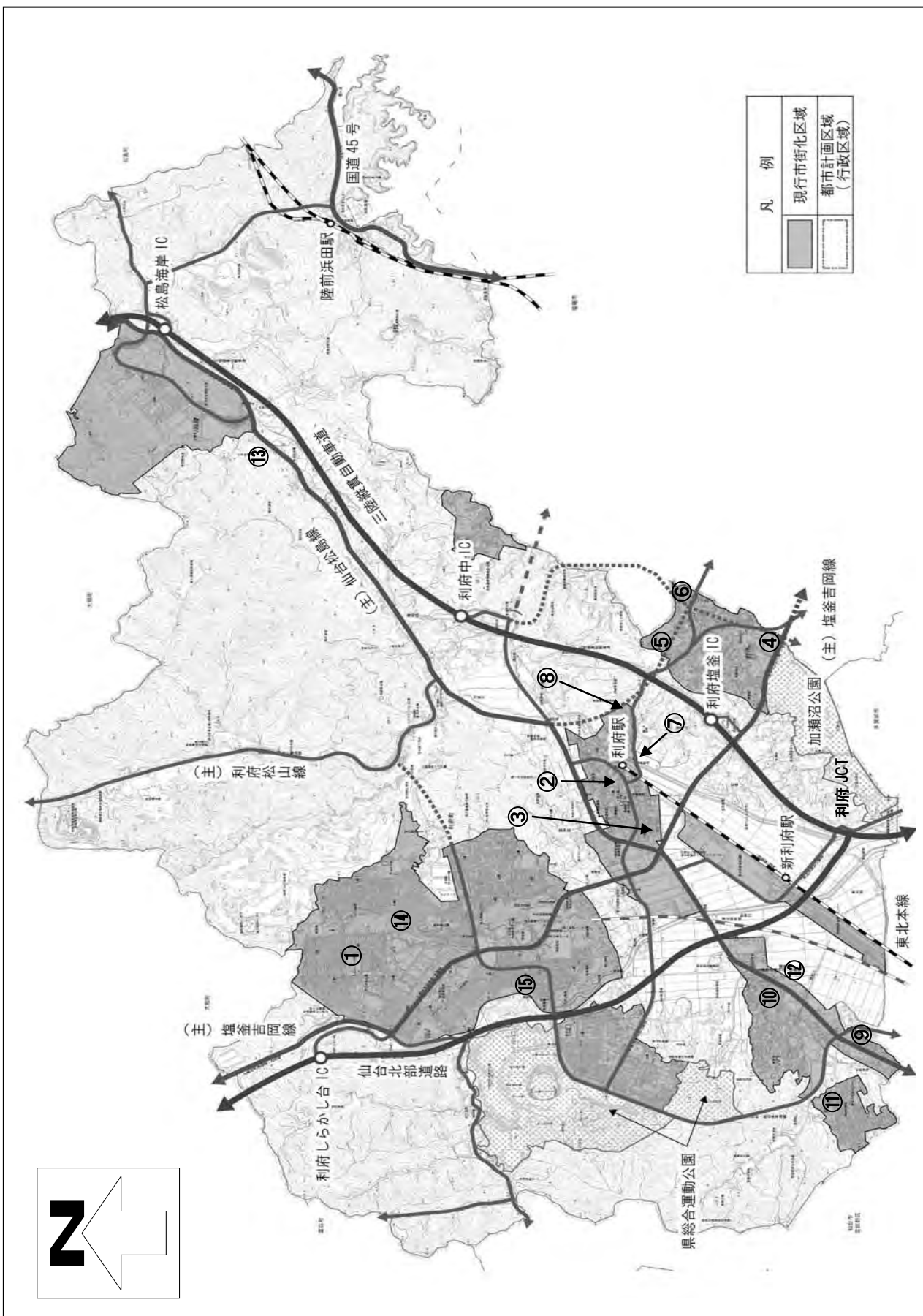
#### ◇ 地価調査ポイントごとの推移状況

(単位：円/㎡)

住 所		平成17年	平成18年	平成19年	平成20年	平成21年	平成22年	平成23年	平成24年	地価公示/調査
しらかし台5-13-11	①	43,200	41,600	40,000	38,500	37,000	35,500	35,000	36,900	地価公示
中央2-5-3	②	61,300	57,900	54,800	52,100	49,500	48,000	47,500	48,800	地価公示
中央3-14-3	③	66,500	60,800	57,100	54,300	51,500	49,500	48,800	48,800	地価調査
加瀬字十三本塚162-16	④	40,400	37,800	36,800	35,900	34,500	32,600	31,700	32,400	地価公示
加瀬字郷楽45-46	⑤	41,100	38,100	36,100	34,600	33,000	31,300	30,500	30,900	地価公示
加瀬字野中沢124-33	⑥	50,200	47,200	44,500	42,100	39,600	37,400	36,000	36,900	地価公示
森郷字新柱田34	⑦	17,400	16,000	14,900	14,000	13,100	12,200	11,600	11,600	地価公示
森郷字蓮沼20-13	⑧	46,800	44,600	42,500	40,900	39,300	37,500	36,500	37,000	地価公示
神谷沢字化粧坂10-38	⑨	50,500	48,300	46,300	44,600	42,700	40,800	40,000	41,200	地価公示
神谷沢字赤坂7-9外	⑩	45,500	42,900	41,300	40,200	39,000	36,700	36,000	37,000	地価公示
神谷沢字金沢12-24	⑪	45,400	43,500	41,800	40,000	38,600	37,400	37,000	38,100	地価調査
菅谷字新産野原45-1	⑫	54,100	51,000	49,400	47,000	44,600	42,500	41,000	40,000	地価調査
赤沼字大日向77-1	⑬	18,000	16,500	15,400	14,500	13,600	12,700	12,300	12,000	地価公示
青山3-9-6	⑭	50,700	49,000	47,500	46,400	45,000	43,800	43,500	46,000	地価調査
青葉台2-1-238	⑮	47,000	45,100	43,100	41,700	40,400	39,000	38,300	40,500	地価公示
青葉台2-1-238	⑮	46,000	44,000	42,300	41,100	39,700	38,500	38,000	41,700	地価調査

引用：地価公示、地価調査

◇ 地価調査ポイント位置図



引用：地価公示、地価調査

### (3) 公営住宅等ストックの状況

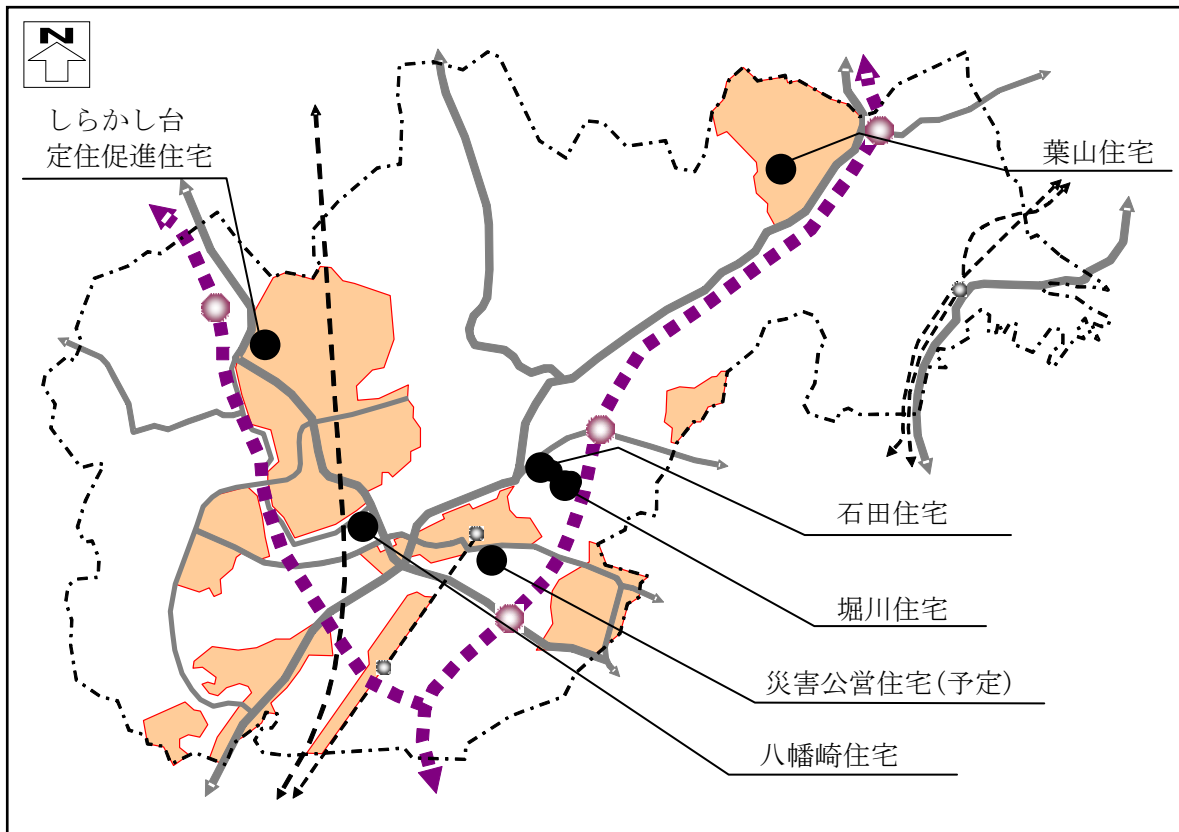
#### ① 町営住宅の概況

利府町には、平成 24 年 12 月現在、堀川住宅、石田住宅、八幡崎住宅、葉山住宅に 125 戸の公営住宅がある。

また、東日本大震災により住宅を滅失し、自力での住宅再建が難しい世帯の住宅を確保するため、JR利府駅南東部に災害公営住宅 25 戸の建設を予定している。

公営住宅に加えて、しらかし台定住促進住宅（旧雇用促進住宅）2 棟、80 戸がある。

◇ 町営住宅位置図



② 町営住宅の建設時期と耐用年数

公営住宅の建設年度は、堀川住宅、石田住宅、八幡崎住宅は昭和 38 年度～44 年度にかけて建設されており、葉山住宅が平成 18 年度及び 20 年度に建設されている。

堀川住宅、石田住宅、八幡崎住宅は、既に耐用年数を超過している。

葉山住宅は、計画期間内では耐用年数の 1/2 には至らない。

また、災害公営住宅 25 戸の建設を予定している。定住促進住宅のしらかし台は平成 32 年度に耐用年数の 1/2 を満了する。

◇ 町営住宅の建設年度と耐用年数超過状況

○公営住宅

住宅名称	戸数 (戸)	構造	耐用 年数	建設 年度	経過 年数	耐用 年数 経過率	耐用年 数超過 状況	耐用年 数 1/2 超過状況	耐用年数及び耐用年数 1/2 の超過状況 (年度)													
									H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34				
堀川住宅	15	木造平屋	30	S38	49	163.3	超過	超過														
	5	木造平屋	30	S38	49	163.3	超過	超過														
石田住宅	20	木造平屋	30	S39	48	160.0	超過	超過														
八幡崎住宅	20	簡耐平屋	30	S42	45	150.0	超過	超過														
	16	簡耐平屋	30	S43	44	146.7	超過	超過														
	4	簡耐平屋	30	S43	44	146.7	超過	超過														
	5	簡耐平屋	30	S44	43	143.3	超過	超過														
葉山住宅	6	木造2階	30	H18	6	20.0	超過せず	超過せず														
	4	木造平屋	30	H18	6	20.0	超過せず	超過せず														
	4	木造2階	30	H18	6	20.0	超過せず	超過せず														
	4	木造平屋	30	H18	6	20.0	超過せず	超過せず														
	2	木造平屋	30	H18	6	20.0	超過せず	超過せず														
	9	木造2階	30	H20	4	13.3	超過せず	超過せず														
	11	木造2階	30	H20	4	13.3	超過せず	超過せず														

○定住促進住宅

住宅名称	戸数 (戸)	構造	耐用 年数	建設 年度	経過 年数	耐用 年数 経過率	耐用年 数超過 状況	耐用年 数 1/2 超過状況	耐用年数及び耐用年数 1/2 の超過状況 (年度)												
									H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34			
しらかし台	80	中層耐火	70	S60	27	38.6	超過せず	超過せず													

■ 耐用年数超過 ■ 耐用年数 1/2 超過

## ③ 町営住宅の構造、階数

本町の公営住宅はすべて低層住宅であり、堀川住宅、石田住宅、葉山住宅が木造、八幡崎住宅が簡易耐火造である。

しらかし台定住促進住宅は5階建ての中層耐火住宅である。

## ◇ 町営住宅の構造、階数

## ○公営住宅

住宅名称	戸数 (戸)	構造	階数	建設年度
堀川住宅	15	木造	平屋	S38
	5	木造	平屋	S38
石田住宅	20	木造	平屋	S39
八幡崎住宅	20	簡易耐火造	平屋	S42
	16	簡易耐火造	平屋	S43
	4	簡易耐火造	平屋	S43
	5	簡易耐火造	平屋	S44
葉山住宅	6	木造	2階建	H18
	4	木造	平屋	H18
	4	木造	2階建	H18
	4	木造	平屋	H18
	2	木造	平屋	H18
	9	木造	2階建	H20
	11	木造	2階建	H20

## ○定住促進住宅

住宅名称	戸数 (戸)	構造	階数	建設年度
しらかし台	80	鉄筋コンクリート造	5階建	S60

④ 町営住宅の広さ、間取り、標準家賃

堀川住宅、石田住宅、八幡崎住宅の3住宅は、間取りが2Kまたは3K、床面積が31.47㎡～41.31㎡の住宅である。

葉山住宅は、1LDKの53.11㎡、54.65㎡、2LDKの64.59㎡、65.41㎡、67.16㎡、3LDKの77.28㎡、80.32㎡の住宅であり、1LDKの6戸および2LDKのうちの4戸はシルバーハウジング住宅として供給されている。

住宅標準家賃は、堀川、石田、八幡崎の3住宅で2,400円～7,400円、葉山住宅で16,000円～48,600円である。

◇ 町営住宅の広さ、間取り、標準家賃

○公営住宅

平成24年12月末現在

住宅名称	戸数 (戸)	建設年度	敷地面積 (㎡)	間取り	住戸面積 (㎡)	H24月額家賃 (千円)
堀川住宅	15	S38	3,897.80	2K	34.02	2.4 ~ 4.8
	5	S38		3K	41.31	3.0 ~ 5.9
石田住宅	20	S39	2,864.13	2K	32.40	2.5 ~ 4.9
八幡崎住宅	20	S42	6,273.28	2K	31.47	3.0 ~ 6.0
	16	S43				3.7 ~ 7.4
	4	S43		2K	36.52	2.9 ~ 5.7
	5	S44				3.5 ~ 7.0
葉山住宅	6	H18	7,881.79	3LDK	77.28	23.3 ~ 45.8
	4	H18		1LDK	53.11	20.3 ~ 39.8
	4	H18		2LDK	67.16	19.8 ~ 38.8
	4	H18		2LDK	65.41	16.0 ~ 31.5
	2	H18		1LDK	54.65	16.5 ~ 32.4
	9	H20		3LDK	80.32	24.7 ~ 48.6
	11	H20		2LDK	64.59	19.8 ~ 39.0

○定住促進住宅

住宅名称	戸数 (戸)	建設年度	敷地面積 (㎡)	間取り	住戸面積 (㎡)	H24月額家賃 (千円)
しらかし台	80	S60	6,732.73	3DK	53.08	32.5 ~ 40.0

## ⑤ 町営住宅の安全性

堀川住宅、石田住宅、八幡崎住宅の3住宅は、新耐震基準\*以前に建設された住宅であり、平成16年に耐震診断が実施されている。耐震診断を受けて、堀川住宅、石田住宅については平成16年及び17年に耐震改修が実施されており、八幡崎住宅は耐震性を有し、耐震改修の必要がないことが確認されている。

葉山住宅は新耐震基準以降に建設された新しい住宅であり、耐震、避難の問題はない。

## ◇ 町営住宅の安全性

## ○公営住宅

平成24年12月末現在

住宅名称	戸数 (戸)	建設 年度	耐震性能			2方向避難※
			新耐震基準	耐震診断	耐震改修	
堀川住宅	15	S38	以前	済	済	—
	5	S38	以前	済	済	—
石田住宅	20	S39	以前	済	済	—
八幡崎住宅	20	S42	以前	済	不要	—
	16	S43	以前	済	不要	—
	4	S43	以前	済	不要	—
	5	S44	以前	済	不要	—
葉山住宅	6	H18	以降	—	—	—
	4	H18	以降	—	—	—
	4	H18	以降	—	—	—
	4	H18	以降	—	—	—
	2	H18	以降	—	—	—
	9	H20	以降	—	—	—
	11	H20	以降	—	—	—

## ○定住促進住宅

住宅名称	戸数 (戸)	建設 年度	耐震性能			2方向避難
			新耐震基準	耐震診断	耐震改修	
しらかし台	80	S60	以降	—	—	充足

⑥ 町営住宅の住宅設備

堀川住宅、石田住宅、八幡崎住宅の3住宅は、設備が十分でなく、また、老朽化も進んでいる。

葉山住宅は、シルバーハウジング住宅もあり高齢化対応は進んでいるが、2階建ての住宅では高齢者設備の全面的な設置は非常に難しい。

◇ 町営住宅等の住宅設備

○公営住宅

平成24年12月末現在

住宅 名称	戸数 (戸)	建設年度	浴室設備 あり	給湯設備 あり	トイレ	高齢化対応			集会所 あり	物置 あり	公園あり	駐車場 あり	駐輪場 あり
						屋外段差 なし	屋内段差 なし	手すり あり					
堀川 住宅	15	S38	×	×	汲取	×	×	×	×	○	○	×	×
	5	S38	×	×	汲取	×	×	×				×	×
石田 住宅	20	S39	×	×	汲取	×	×	×	×	○	○	×	×
八幡崎 住宅	20	S42	×	×	汲取	×	×	×	×	×	○	×	×
	16	S43	×	×	汲取	×	×	×				×	×
	4	S43	×	×	汲取	×	×	×				×	×
	5	S44	×	×	汲取	×	×	×				×	×
葉山 住宅	6	H18	○	○	水洗	×	×	×	○	○	×	○	×
	4S <sup>注1)</sup>	H18	○	○	水洗	○	○	○				○	×
	4	H18	○	○	水洗	×	×	×				○	×
	4S <sup>注1)</sup>	H18	○	○	水洗	○	○	○				○	×
	2S <sup>注1)</sup>	H18	○	○	水洗	○	○	○				○	×
	9	H20	○	○	水洗	×	×	×				○	×
	11	H20	○	○	水洗	×	×	×				○	×

○定住促進住宅

住宅 名称	戸数 (戸)	建設年度	浴室設備 あり	給湯設備 あり	トイレ	高齢化対応			集会所 あり	物置 あり	公園あり	駐車場 あり	駐輪場 あり
						屋外段差 なし	屋内段差 なし	手すり あり					
しらかし 台	80	S60	○	△ <sup>注2)</sup>	水洗	×	×	×	○	×	○	○	○

注1) 戸数欄のSはシルバーハウジング

注2) 給湯設備あり欄の△は風呂のみ給湯設備あり



## ⑦ 町営住宅の大規模修繕履歴

平成9年度以降の大規模修繕等の状況は以下の通りであり、耐震性の確保や災害復旧等の安全性確保にかかる修繕は実施されているが、長寿命化や居住環境改善、福祉対応にかかる修繕は実施されていない。

## ◇ 町営住宅の大規模修繕等履歴

## ○公営住宅

平成24年12月末現在

住宅名称	戸数 (戸)	建設 年度	大規模修繕履歴	備 考
堀川住宅	15	S38	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ H16 耐震診断</li> <li>・ H16 屋根耐震修繕</li> <li>・ H18~21 外壁・建具等修繕(サッシ化)</li> <li>・ H23 災害復旧修繕(内壁等補修)</li> </ul>	
	5	S38		
石田住宅	20	S39	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ H16 耐震診断</li> <li>・ H16 屋根耐震修繕</li> <li>・ H17 外壁等耐震修繕</li> <li>・ H21 建具等修繕(サッシ化)</li> <li>・ H23 災害復旧修繕(内壁等補修)</li> </ul>	
八幡崎住宅	20	S42	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ H9 建具修繕(サッシ化)</li> <li>・ H11~12 屋根修繕</li> <li>・ H16 耐震診断(耐震性保有を確認)</li> </ul>	
	16	S43		
	4	S43		
	5	S44		
葉山住宅	6	H18	・ なし	
	4	H18		
	4	H18		
	4	H18		
	2	H18		
	9	H20		
	11	H20		

## ○定住促進住宅

住宅名称	戸数 (戸)	建設 年度	改善履歴	備 考
しらかし台	80	S60	・ H23 災害復旧修繕(外壁剥離等補修)	

(4) 公営住宅居住者の状況

① 世帯人員別世帯数

公営住宅では「1人」と「2人」が約33%で最も多く、「3人」が約19%でこれに次ぐ。定住促進住宅は「4人」が約39%、「3人」が約33%であり、公営住宅に比べ世帯人員が多い世帯が多い。

◇ 世帯人員別世帯数

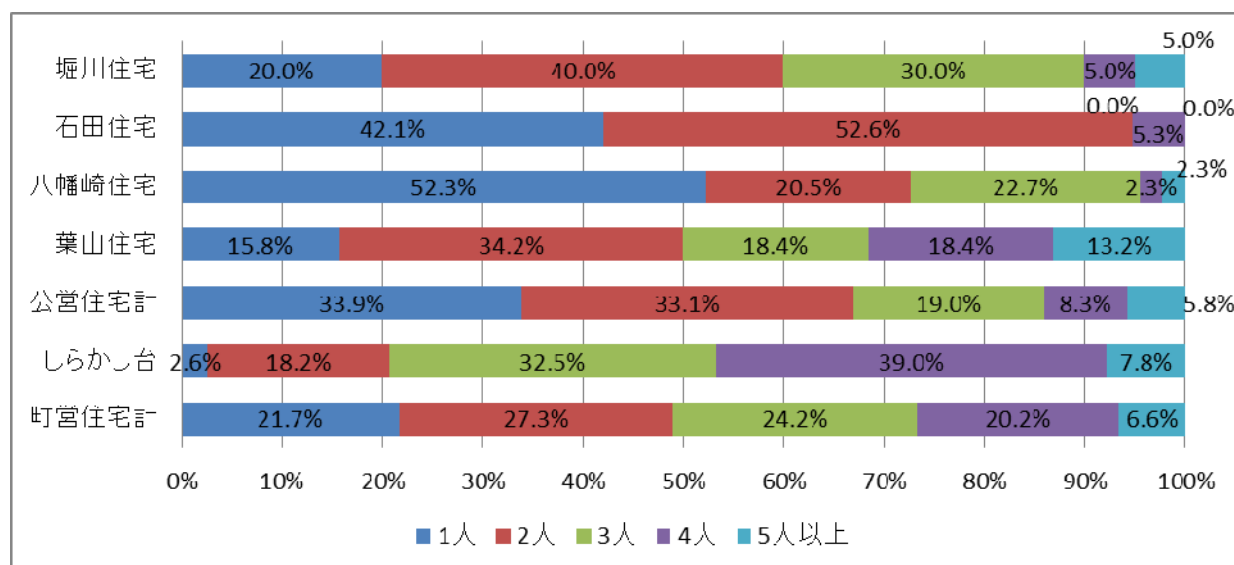
○公営住宅

平成24年12月末現在

住宅名称	戸数(戸)	建設年度	世帯人員別世帯数					計
			1人	2人	3人	4人	5人以上	
堀川住宅	15	S38	3	5	5	1	1	15
	5	S38	1	3	1	0	0	5
石田住宅	20	S39	8	10	0	1	0	19
八幡崎住宅	20	S42	9	5	5	1	0	20
	16	S43	9	3	3	0	0	15
	4	S43	1	1	2	0	0	4
	5	S44	4	0	0	0	1	5
葉山住宅	6	H18	0	1	2	2	1	6
	4	H18	3	1	0	0	0	4
	4	H18	0	3	1	0	0	4
	4	H18	1	3	0	0	0	4
	2	H18	2	0	0	0	0	2
	9	H20	0	1	1	2	4	8
	11	H20	0	4	3	3	0	10

○定住促進住宅

住宅名称	戸数(戸)	建設年度	世帯人員別世帯数					計
			1人	2人	3人	4人	5人以上	
しらかし台	80	S60	3	15	26	27	8	79



注) 石田住宅、八幡崎住宅、葉山住宅の各1戸は応急仮設住宅で外数。

② 入居年数別世帯数

公営住宅全体では「20年以上」が約36%と最も多い。特に、堀川住宅、八幡崎住宅の居住者では「20年以上」の世帯が半数以上である。また、堀川住宅、石田住宅では、「10～19年」の居住者が少なく、居住者のほとんどは「20年以上」か「9年未満」のいずれかに属する。

しらかし台は、近年町が管理するようになったため、居住者はすべて5年未満となっている。

◇ 入居年数別世帯数

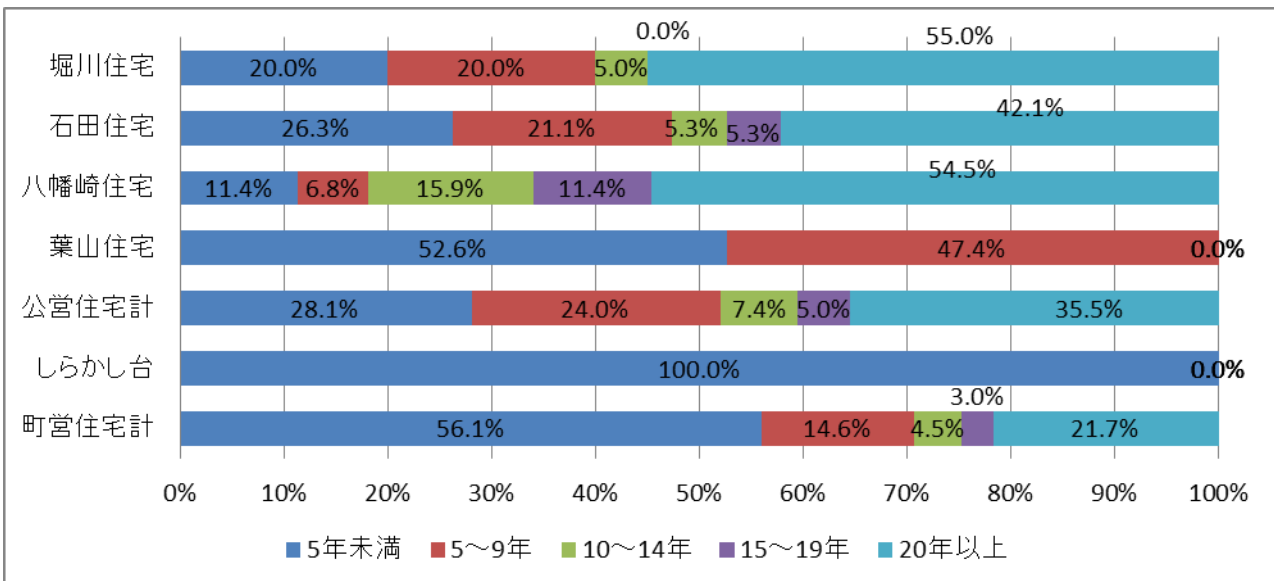
○公営住宅

平成24年12月末現在

住宅名称	戸数 (戸)	建設 年度	入居年数別世帯数					計
			5年未満	5～9年	10～14年	15～19年	20年以上	
			堀川住宅	15	S38	2	4	
	5	S38	2	0	0	0	3	5
石田住宅	20	S39	5	4	1	1	8	19
八幡崎住宅	20	S42	2	2	1	2	13	20
	16	S43	2	0	4	1	8	15
	4	S43	0	0	0	2	2	4
	5	S44	1	1	2	0	1	5
葉山住宅	6	H18	0	6	0	0	0	6
	4	H18	1	3	0	0	0	4
	4	H18	1	3	0	0	0	4
	4	H18	0	4	0	0	0	4
	2	H18	0	2	0	0	0	2
	9	H20	8	0	0	0	0	8
	11	H20	10	0	0	0	0	10

○定住促進住宅

住宅名称	戸数 (戸)	建設 年度	入居年数別世帯数					計
			5年未満	5～9年	10～14年	15～19年	20年以上	
			しらかし台	80	S60	25	23	



注) 石田住宅、八幡崎住宅、葉山住宅の各1戸は応急仮設住宅で外数。

### ③ 居住者年齢別世帯数

公営住宅全体では、「70歳以上」が約25%と最も多く、次いで「19歳以下」が約21%である。石田住宅と八幡崎住宅で高齢者の割合が非常に高いが、堀川住宅は年齢構成の偏りは小さく、葉山住宅、しらかし台では若い居住者が多い。

### ◇ 居住者年齢別入居者数

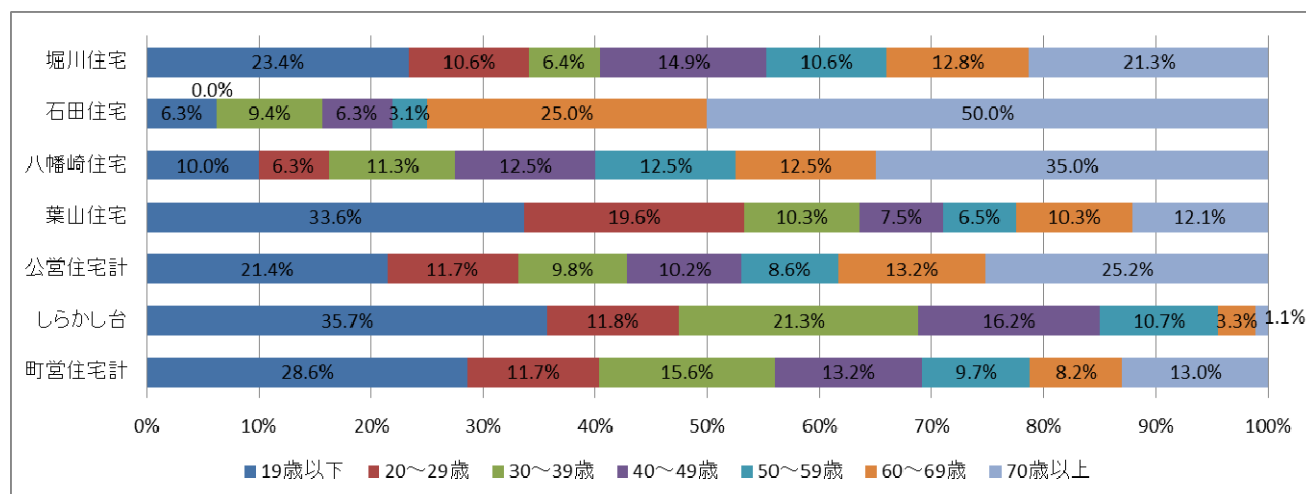
○公営住宅

平成24年12月末現在

住宅名称	戸数(戸)	建設年度	年齢別入居者数							計
			19歳以下	20~29歳	30~39歳	40~49歳	50~59歳	60~69歳	70歳以上	
			堀川住宅	15	S38	10	4	2	7	
	5	S38	1	1	1	0	2	4	1	10
石田住宅	20	S39	2	0	3	2	1	8	16	32
八幡崎住宅	20	S42	3	3	4	4	4	5	15	38
	16	S43	4	1	3	3	4	3	6	24
	4	S43	1	1	1	1	1	1	3	9
	5	S44	0	0	1	2	1	1	4	9
葉山住宅	6	H18	9	4	5	3	0	0	0	21
	4	H18	0	0	0	0	1	3	1	5
	4	H18	2	4	0	2	1	0	0	9
	4	H18	0	0	0	0	1	2	4	7
	2	H18	0	0	0	0	0	0	2	2
	9	H20	15	5	3	2	3	2	4	34
	11	H20	10	8	3	1	1	4	2	29

○定住促進住宅

住宅名称	戸数(戸)	建設年度	年齢別入居者数							計
			19歳以下	20~29歳	30~39歳	40~49歳	50~59歳	60~69歳	70歳以上	
			しらかし台	80	S60	97	32	58	44	



注) 石田住宅、八幡崎住宅、葉山住宅の各1戸は応急仮設住宅で外数。

④ 要支援世帯等のまとめ

町営住宅には、高齢者単身、高齢者夫婦、障がい者がいる世帯、母子・父子世帯、生活保護世帯などの支援が必要な世帯が存在する。今後もこれらの世帯の居住の安定を図っていくことが必要とされる。

堀川住宅、石田住宅、八幡崎住宅では、住戸面積が狭いことから最低居住面積水準\*未満の世帯数が多い。また、しらかし台では、世帯人員が多いが住戸面積がこれに対応しきれていないことから、最低居住面積水準未満の世帯が多い。

◇ 要支援世帯等

○公営住宅

平成 24 年 12 月末現在

住宅名称	戸数(戸)	建設年度	単身世帯		高齢者同居世帯	高齢夫婦のみ世帯	障がい者がいる世帯	母(父)子世帯	生活保護世帯	収入超過世帯	最低居住面積水準未満
			総数	内、高齢者単身世帯							
堀川住宅	15	S38	4	2	6	1	4	4	2	2	7
	5	S38									
石田住宅	20	S39	8	7	6	5	2	0	5	0	1
八幡崎住宅	20	S42	23	17	7	3	2	4	7	2	12
	16	S43									
	4	S43									
	5	S44									
葉山住宅	6	H18	6	6	3	6	5	6	6	2	0
	4	H18									
	4	H18									
	4	H18									
	2	H18									
	9	H20									
	11	H20									

○定住促進住宅

住宅名称	戸数(戸)	建設年度	単身世帯		高齢者同居世帯	高齢夫婦のみ世帯	障がい者がいる世帯	母(父)子世帯	生活保護世帯	収入超過世帯	最低居住面積水準未満
			総数	内、高齢者単身世帯							
しらかし台	40	S60	2	0	3	0	1	13	0	0	36
	40	S60									

**(5) 公営住宅の募集・応募状況**

平成 17 年度以降の公営住宅等の募集・応募状況は以下のとおり、公営住宅ではすべての住宅が 2 倍を超える応募倍率を示しており、根強い需要があることがわかる。

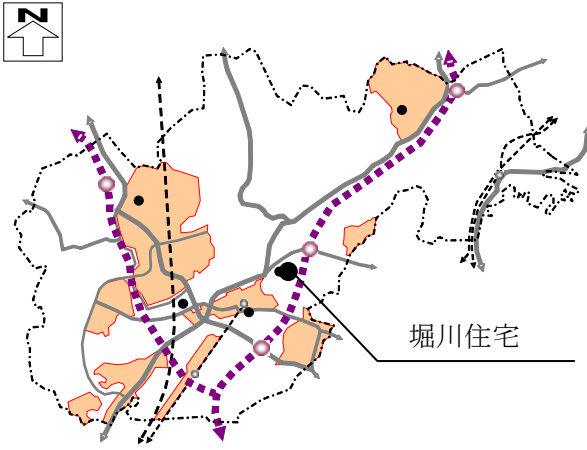
◇ 公営住宅の募集・応募状況

平成 24 年 12 月末現在

		堀川住宅	石田住宅	八幡崎住宅	葉山住宅	公営住宅計	しらかし台	町営住宅計
平成 17 年度	募集	2	0	0		2		2
	応募	6	0	0		6		6
平成 18 年度	募集	0	2	0		2		2
	応募	0	9	0		9		9
平成 19 年度	募集	0	4	0	19	23		23
	応募	0	4	0	46	50		50
平成 20 年度	募集	0	3	1	20	24		24
	応募	0	7	8	38	53		53
平成 21 年度	募集	2	0	3	0	5		5
	応募	5	0	11	0	16		16
平成 22 年度	募集	3	1	2	2	8	10	18
	応募	8	3	6	26	43	23	66
平成 23 年度	募集	0	0	0	0	0	2	2
	応募	0	0	0	0	0	6	6
平成 24 年度	募集	0	0	1	1	2	2	4
	応募	0	0	2	16	18	9	27
合 計	募集	7	10	7	42	66	14	80
	応募	19	23	27	126	195	38	233
	応募倍率	2.71	2.30	3.86	3.00	2.95	2.71	2.91

注) 葉山住宅の募集・応募状況には、新設時の新規募集を含む。

## (6) 住宅別の公営住宅の状況

堀川住宅			
位置図	住宅の概況		
	管理戸数	20戸	
	建設年度	昭和38年	
	構造	木造	
	階数	平屋	
	管理棟数	全11棟	
	間取り	3K	2K
	住戸面積	41.31㎡	34.02㎡
	敷地面積	3,897.80㎡	
	駐車場の有無	—有—・無	
	集会所の有無	—有—・無	
	下水道の有無	—有—・無	
入居者の状況			
世帯数	● 20世帯(空家なし)		
世帯特性	● 高齢単身世帯2世帯、高齢夫婦世帯1世帯、母(父)子世帯4世帯、障がい者のいる世帯4世帯		
世帯人員	● 「2人」が8世帯(40%)、「3人」が6世帯(30%)、「1人」が4世帯(20%)、「4人」及び「5人以上」が各1世帯(各5%)		
居住水準	● 最低居住面積水準未満世帯7世帯		
収入状況	● 収入超過世帯2世帯、生活保護世帯2世帯		
入居者意識	● 現在の住宅に住み続けたい世帯が7世帯、転居したい世帯が1世帯(回答数9世帯) ● 建替えた場合に入居を希望する世帯が7世帯、希望しない世帯は1世帯(回答数9世帯)		
住宅の特性と問題点			
立地状況	● 市街地東部に立地し、医療施設も近く生活の利便性は高い。		
管理状況	● 昭和38年度に建設された住宅のため老朽化が目立っており、外観も周辺と調和していない。また、駐車場が設置されていないため路上駐車が多い。		
経過状況	● 昭和38年度に建設された住宅で建築後約50年が経過しており、耐用年数を既に経過している。		
応募状況	● 平成17~24年度の間で、募集7件に対して応募19件、応募倍率2.71倍		
改善・修繕	● 平成18年度から21年度にかけて外壁建具等修繕改修工事を実施		

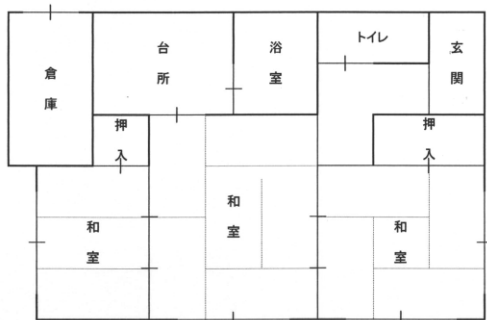
住宅配置図及び現況写真



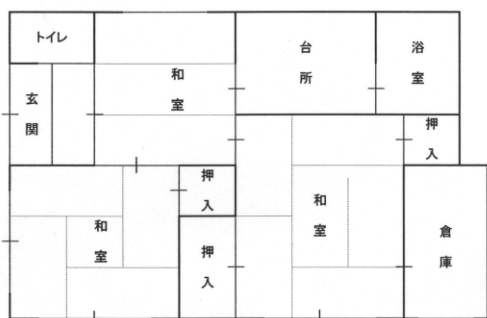
住戸平面図

旧1種住宅

・東側玄関

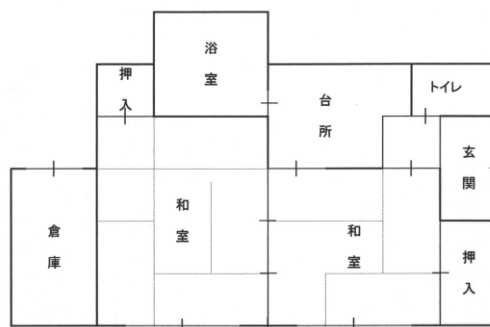


・西側玄関

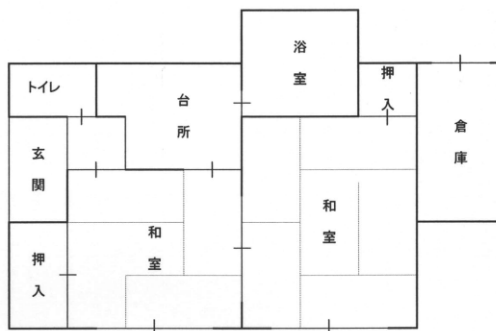


旧2種住宅

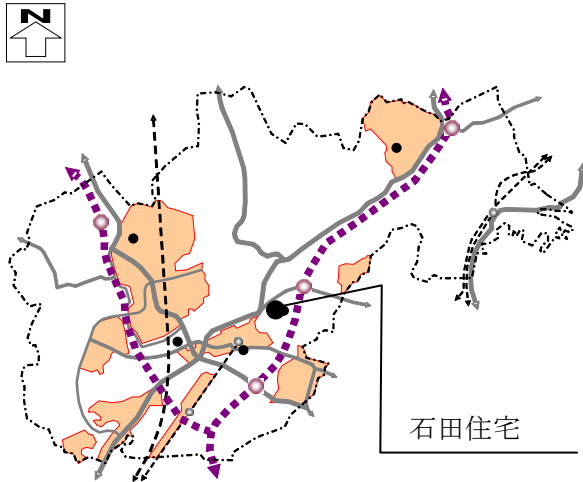
・東側玄関



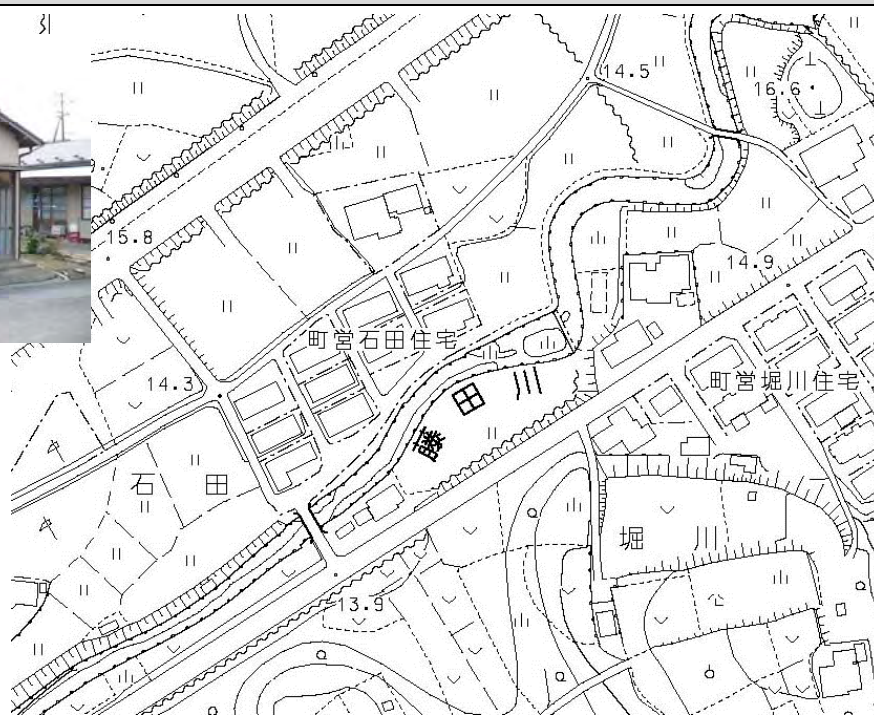
・西側玄関





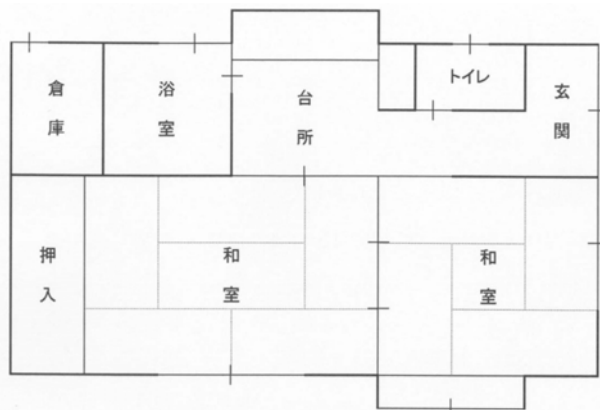
石 田 住 宅		
位 置 図	住 宅 の 概 況	
	管 理 戸 数	20 戸
	建 設 年 度	昭 和 39 年
	構 造	木 造
	階 数	平 屋
	管 理 棟 数	全 10 棟
	間 取 り	2 K
	住 戸 面 積	32.40 m <sup>2</sup>
	敷 地 面 積	2,864.13 m <sup>2</sup>
	駐 車 場 の 有 無	—有—・ 無
	集 会 所 の 有 無	—有—・ 無
	下 水 道 の 有 無	—有—・ 無
入 居 者 の 状 況		
世 帯 数	● 20 世帯（空家なし、うち応急仮設住宅 1 戸）	
世 帯 特 性	● 高齢単身世帯 7 世帯、高齢夫婦世帯 5 世帯、母（父）子世帯 0 世帯、障がい者のいる世帯 2 世帯	
世 帯 人 員	● 「2 人」が 10 世帯（53%）、「1 人」が 8 世帯（42%）、「4 人」が 1 世帯（5%）	
居 住 水 準	● 最低居住面積水準未満世帯 1 世帯	
収 入 状 況	● 収入超過世帯 0 世帯、生活保護世帯 5 世帯	
入 居 者 意 識	● 現在の住宅に住み続けたい世帯が 9 世帯、転居したい世帯が 3 世帯（回答数 16 世帯） ● 建替えた場合に入居を希望する世帯が 7 世帯、希望しない世帯は 5 世帯（回答数 16 世帯）	
住 宅 の 特 性 と 問 題 点		
立 地 状 況	● 市街地東部に立地し、医療施設も近く生活の利便性は高い。	
管 理 状 況	● 昭和 39 年度に建設された住宅のため老朽化が目立っており、外観も周辺と調和していない。また、駐車場が設置されていないため路上駐車が多数。	
経 過 状 況	● 昭和 39 年度に建設された住宅で建築後約 50 年が経過しており、耐用年数を既に経過している。	
応 募 状 況	● 平成 17～24 年度の間で、募集 10 件に対して応募 23 件、応募倍率 2.30 倍	
改 善 ・ 修 繕	● 平成 17 年度に外壁等耐震修繕工事を実施	

住宅配置図及び現況写真

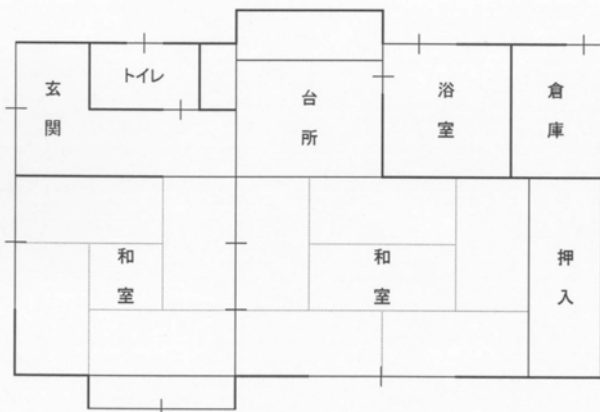


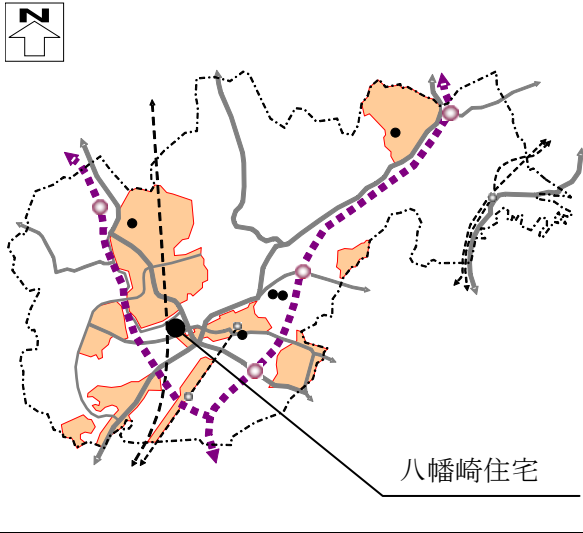
住戸平面図

• 東側玄関



• 西側玄関



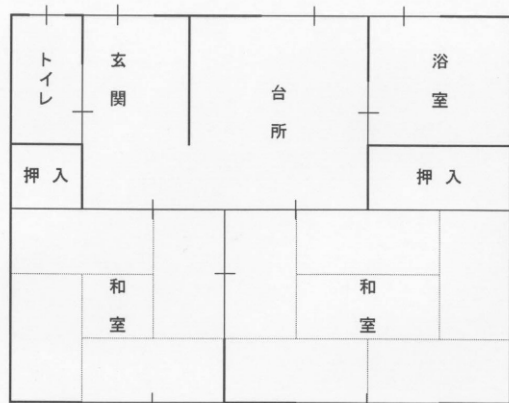
八幡崎住宅		
位置図	住宅の概況	
	管理戸数	45戸
	建設年度	昭和42, 43, 44年
	構造	簡易耐火
	階数	平屋
	管理棟数	全11棟
	間取り	2K
	住戸面積	31.47㎡   36.52㎡
	敷地面積	6,273.28㎡
	駐車場の有無	—有—・無
	集会所の有無	—有—・無
	下水道の有無	—有—・無
入居者の状況		
世帯数	● 45世帯（空家なし、うち応急仮設住宅1戸）	
世帯特性	● 高齢単身世帯17世帯、高齢夫婦世帯3世帯、母（父）子世帯4世帯、障がい者のいる世帯2世帯	
世帯人員	● 「1人」が23世帯（53%）、「3人」が10世帯（23%）、「2人」が9世帯（20%）、「4人」及び「5人以上」が各1世帯（各2%）	
居住水準	● 最低居住面積水準未満世帯12世帯	
収入状況	● 収入超過世帯2世帯、生活保護世帯7世帯	
入居者意識	● 現在の住宅に住み続けたい世帯が15世帯、転居したい世帯が3世帯（回答数19世帯） ● 建替えた場合に入居を希望する世帯が10世帯、希望しない世帯は5世帯（回答数19世帯）	
住宅の特性と問題点		
立地状況	● 市街地に立地し、また幹線道路に近接することから交通の利便性が高いとともに、商業地区に隣接しているため、生活の利便性も高い。	
管理状況	● 昭和42～44年度に建設された住宅のため老朽化が目立っており、外観も周辺と調和していない。また、駐車場が設置されていないため路上駐車が多い。	
経過状況	● 昭和42～44年度に建設された住宅で建築後約45年が経過しており、耐用年数を既に経過している。	
応募状況	● 平成17～24年度の間で、募集7件に対して応募27件、応募倍率3.86倍	
改善・修繕	● 改善事業は行っておらず、日常的な維持修繕のみを行っている。	

住宅配置図及び現況写真

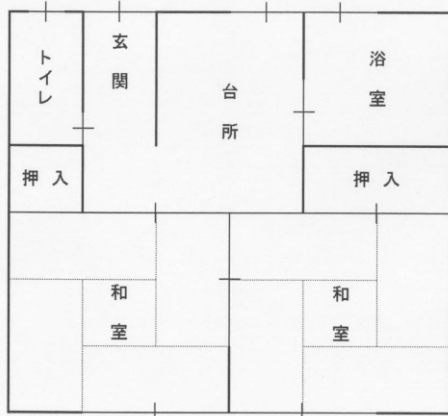


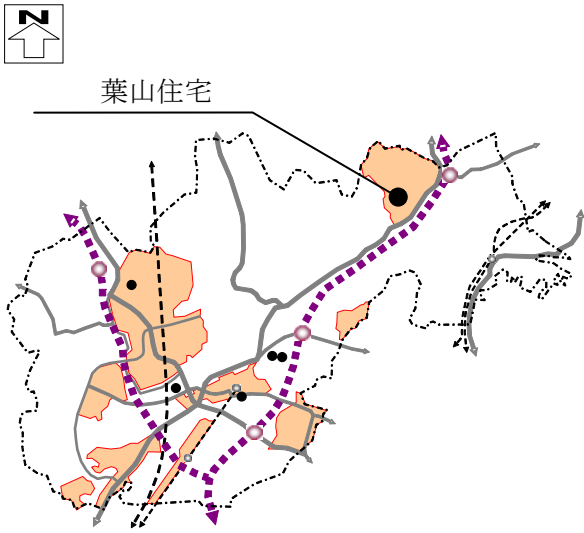
住戸平面図

・旧1種住宅



・旧2種住宅



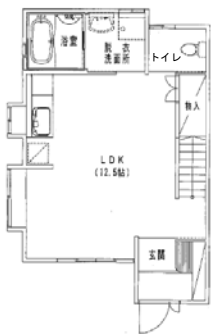
葉山住宅				
位置図		住宅の概況		
	管理戸数	40 戸		
	建設年度	平成 18、20 年		
	構造	木造		
	階数	平屋、2階建		
	管理棟数	全 9 棟		
	間取り	1LDK	2LDK	3LDK
	住戸面積	53.11 m <sup>2</sup>	64.59 m <sup>2</sup>	77.28 m <sup>2</sup>
		54.65 m <sup>2</sup>	65.41 m <sup>2</sup>	80.32 m <sup>2</sup>
	敷地面積	7,881.79 m <sup>2</sup>		
	駐車場の有無	有 ・ <del>無</del>		
	集会所の有無	有 ・ <del>無</del>		
下水道の有無	有 ・ <del>無</del>			
入居者の状況				
世帯数	● 40世帯（空家なし、うち応急仮設住宅1戸）			
世帯特性	● 高齢単身世帯6世帯、高齢夫婦世帯7世帯、母(父)子世帯7世帯、障がい者のいる世帯5世帯			
世帯人員	● 「2人」が13世帯（35%）、「3人」「4人」が7世帯（18%）、「2人」が6世帯（16%）、「5人以上」が5世帯（13%）			
居住水準	● 最低居住面積水準未満世帯0世帯			
収入状況	● 収入超過世帯1世帯、生活保護世帯6世帯			
入居者意識	● 現在の住宅に住み続けたい世帯が19世帯、転居したい世帯が3世帯（回答数23世帯）			
住宅の特性と問題点				
立地状況	● 利府町の北東に位置し、葉山ニュータウンの一角にある。 ● 三陸縦貫自動車道松島海岸 IC に隣接するなど道路接続はいいが、生活利便施設の整備はまだ進んでいない。			
管理状況	● 駐車場や公園などの設備が整備されており、非常に良好な状態である。			
経過状況	● 平成 18、20 年度建設の非常に新しい住宅である。			
応募状況	● 平成 19～24 年度の間で、募集 42 件に対して応募 126 件、応募倍率 3.00 倍			
改善・修繕	● 改善事業は行っておらず、日常的な維持修繕のみを行っている。			

住宅配置図及び現況写真

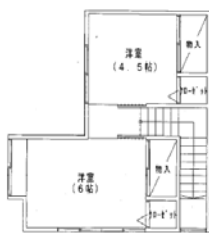


住戸平面図

(一般住宅：2LDK)



1階平面図



2階平面図

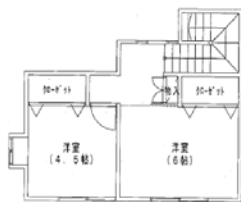
(シルバーハウジング：1LDK)



(一般住宅：3LDK)



1階平面図



2階平面図

## (7) 公営住宅居住者意識調査の概要

### ① 調査の概要

平成24年9月末時点で利府町内の公営住宅に居住している全世帯に対し、10月20日前後に戸別配布し、11月2日を期限とした郵送回収により調査を行った。

回収数は67件であり、居住世帯数121世帯に対する回収率は55.4%であった。

住宅別の回収率は、堀川住宅45.0%(9/20)、石田住宅84.2%(16/19)、八幡崎住宅43.2%(19/44)、葉山住宅60.5%(23/38)であった。

### ② 調査結果概要

主な調査結果は以下の通りであり、詳細は「資料2 公営住宅居住者アンケート結果」を参照。

#### <回答者の属性>

- ・世帯主年齢は「65～74歳」が29.8%で最も多く、**全体の55.2%が65歳以上の世帯主**である。
- ・家族構成は「**1人暮らし**」が**35.8%**で最も多く、次いで「母子又は父子」が29.8%、「夫婦のみ」が19.4%である。
- ・同居人数は、「2人」が37.3%、「1人」が22.4%であり、**約6割が2人以下の世帯**である。
- ・同居している65歳以上の高齢者の有無については、「いない」が37.3%で最も多く、「1人」が20.9%でこれに次ぐ。**高齢者がいると回答した世帯は全体の37.3%**である。
- ・同居している子供の年齢は、「子どもとは同居していない」が22.4%で最も多く、「**成年の子ども**」が19.4%でこれに次ぐ。「未就学児」及び「小学生」は合わせて26.8%である。
- ・同居している障がい者、要介護者は、「いない」が50.7%、「**障がい者と同居**」が11.9%、「**要介護者と同居**」が3.0%である。

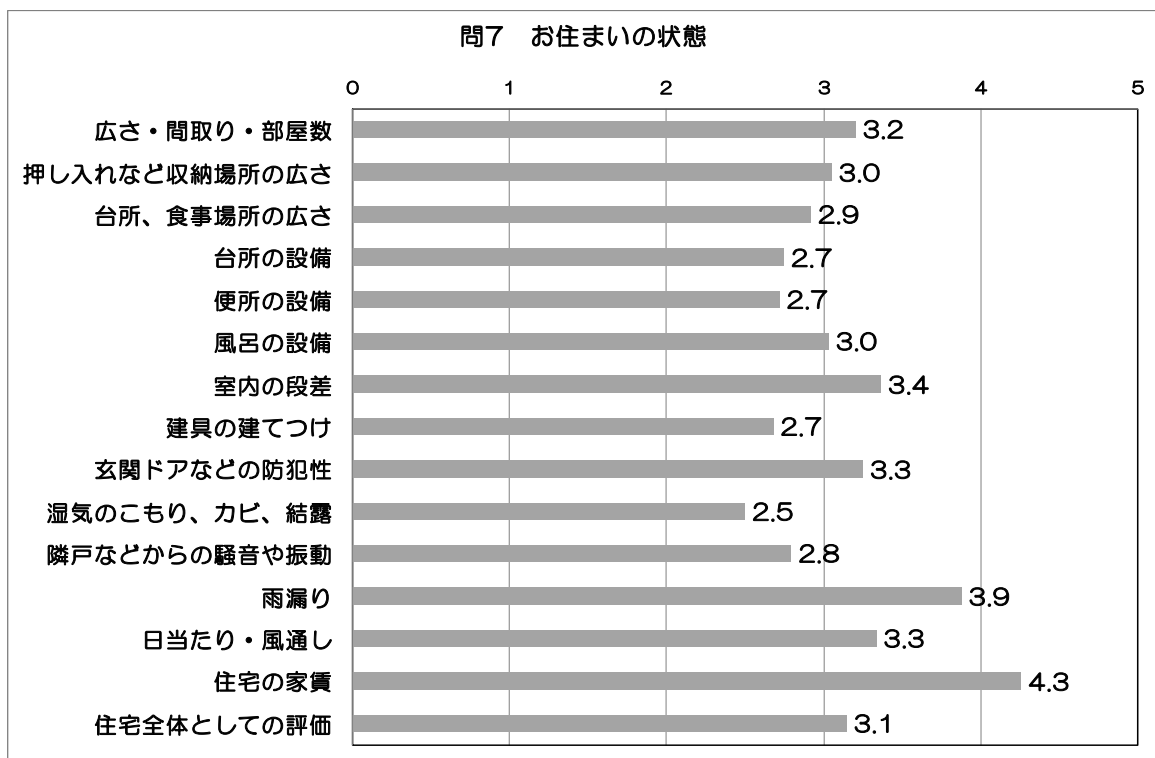
#### <現在の住宅に入居した理由など>

- ・現在の住宅に転居してきた理由(生活の変化に関わる理由)は、「**家賃負担が大変になった**」が最も多く29.9%、次いで「**収入が減った**」が20.9%、「**結婚した**」が7.5%であり、**金銭的な困窮を理由とした人が約5割**であった。
- ・現在の住宅に転居してきた理由(住宅状態の変化に関わる理由)は、「**家が手狭になった**」が最も多く13.4%、次いで「**前の家が古くなった**」と「**風呂など設備が古くなった**」が6.0%である。
- ・現在の住宅に転居してきた理由(周辺環境の変化に関わる理由)は、「**買物などが不便だった**」が最も多く10.4%、次いで「**交通が不便だった**」が9.0%、「**近所づきあいが面倒だった**」が7.5%である。
- ・以前に住んでいた住宅は、「**民間の賃貸住宅**」が最も多く37.3%、次いで「**親族の家**」が13.4%、「**1戸建て持ち家(建売り)**」が10.4%である。

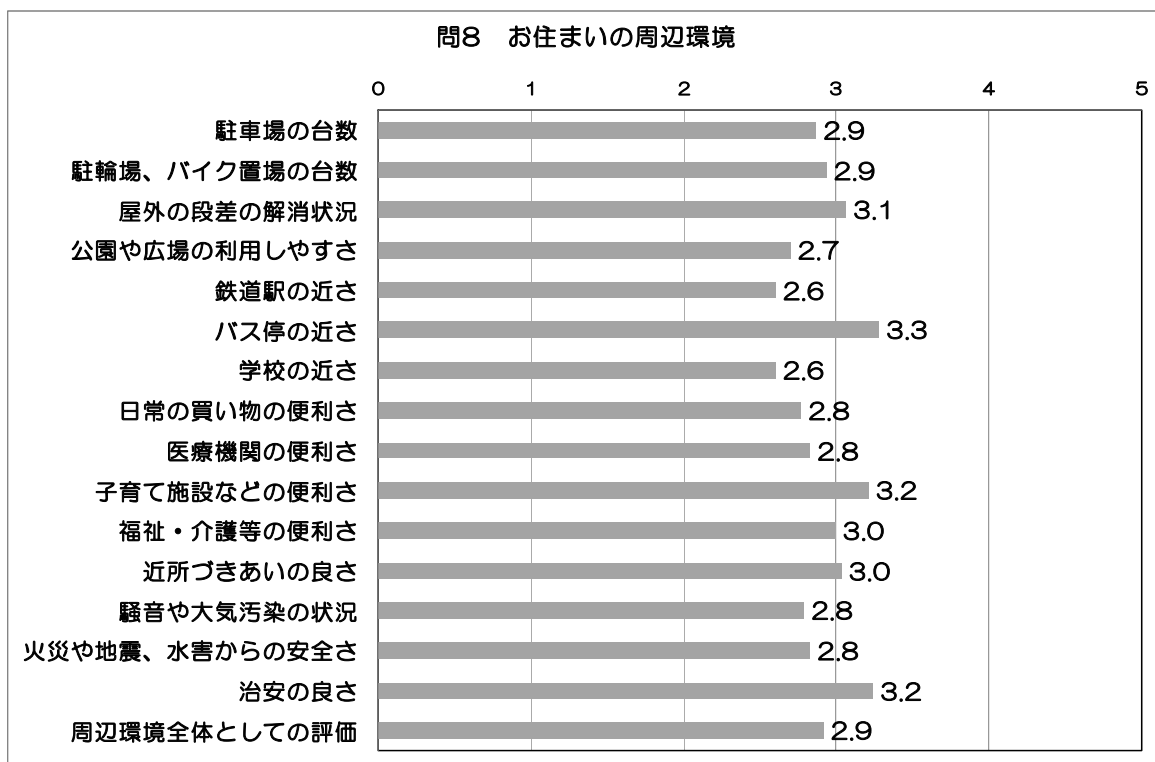
#### <現在の住宅の評価など>

- ・現在の住宅の居住年数は、「**4～5年以下**」が最も多く31.4%、次いで「**20年以上**」が22.4%、「**2～3年以下**」と「**6～9年以下**」、「**10～14年以下**」がともに11.9%である。

- ・自動車は 65.7%が所有、自転車は 34.3%が所有、バイクは 9.0%が所有。
- ・満足度の平均得点 = {「満足」×(5点) + 「やや満足」×(4点) + 「普通」×(3点) + 「やや不満」×(2点) + 「不満」×(1点)} / 回答数とした場合の住まいの状態の満足度は、「住宅の家賃」(4.3pt) が最も高い。次いで「雨漏り」(3.9pt)、「室内の段差」(3.4pt) の順に高い。また、ほぼ全項目で評価は満足とする回答の方が強い。

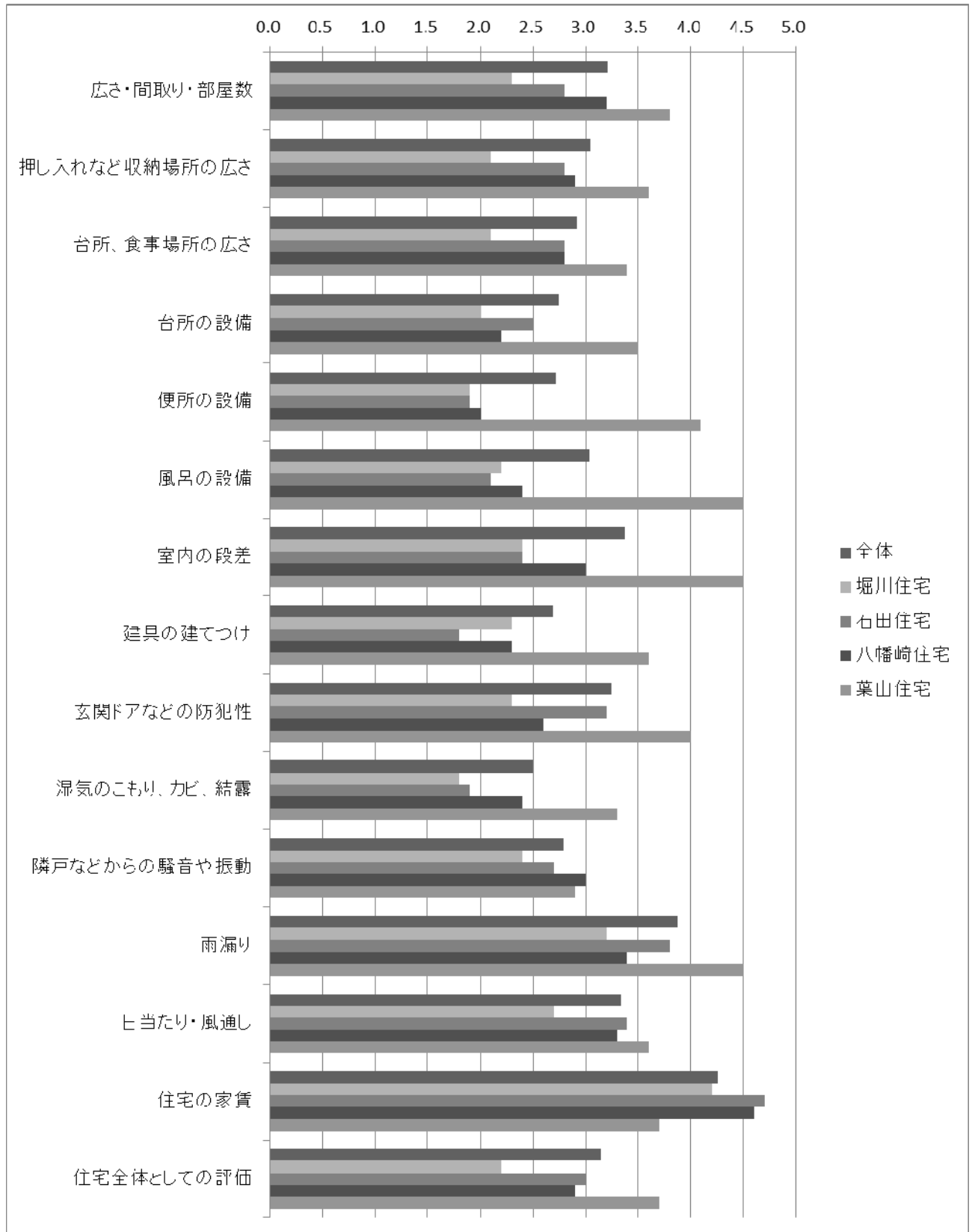


- ・住まいの周辺環境の満足度の平均得点は、「バス停の近さ」(3.3pt) が最も高く、次いで同数で「子育て施設などの便利さ」及び「治安の良さ」(3.2pt)、「屋外の段差の解消状況」(3.1pt) の順に高い。また、ほぼ全項目で評価は満足とする回答の方が強い。

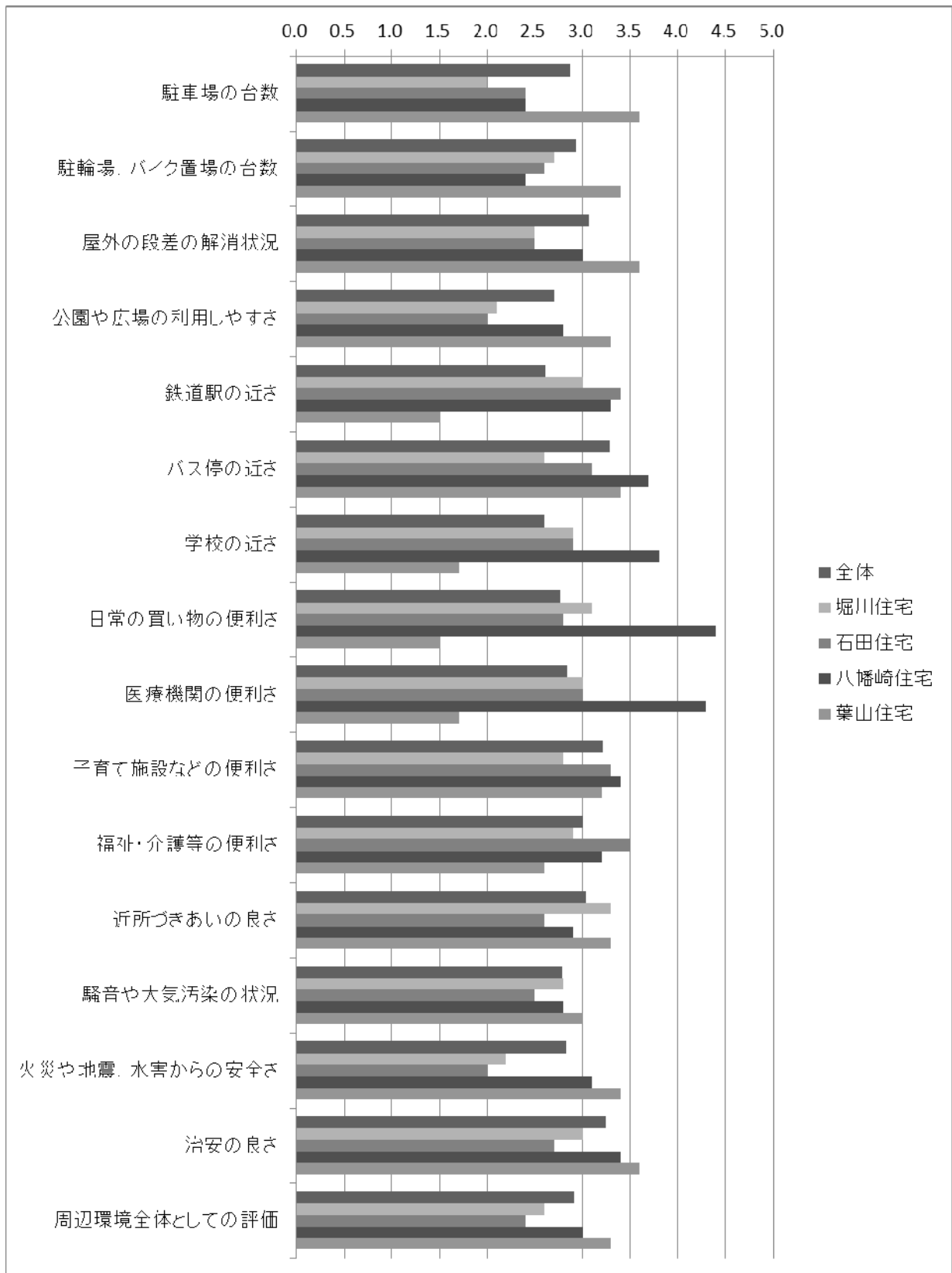




・住まいの状態の満足度を住宅別にみると、新しい葉山住宅は全体に住まいの評価が高く、堀川住宅、石田住宅、八幡崎住宅の3住宅は住まいに関する評価は低い。



- ・住まいの周辺環境の満足度を住宅別にみると、中心市街地に近い八幡崎住宅で生活関連施設等の評価が高く、郊外立地の葉山住宅で生活関連施設等の評価が低い。



### 〈今後の居留意向〉

- ・今後も現在の住宅に住み続けたいかどうかは、「住み続けたい」が46.2%で最も多く、「可能であれば住み続けたい」が28.4%でこれに次ぐ。この両者を合わせた住み続けたいと回答した世帯は84.6%であり、転居したいとする14.9%を大きく上回っている。
- ・今後も現在の住宅に住み続けたい理由は、「住宅の広さや間取りに満足しているから」が最も多く40.0%を占め、次いで「住宅に不満はあるが家賃が安いから」が38.0%、「住宅の設備に満足しているから」が26.0%の順が多い。
- ・現在の住宅から転居したい理由は、「買物など日常生活に不便だから」が最も多く60.0%を占め、次いで「住宅の設備が不満だから」が40.0%、同数で「住宅の広さや間取りが不満だから」及び「通勤や通学に不便だから」が30.0%の順である。
- ・建替えや改善する際の対応（住宅の広さや間取りについて）については、「台所を広くしてほしい」が最も多く47.8%を占め、次いで「収納場所を増やしてほしい」が31.3%、「部屋数を増やしてほしい」が28.4%の順である。
- ・建替えや改善する際の対応（住宅の設備について）については、「窓や壁などの断熱性を高くして欲しい」が最も多く35.8%を占め、次いで「騒音や振動が起こりにくくして欲しい」が31.3%、「風呂場を使いやすいようにして欲しい」が25.4%の順である。
- ・建替えや改善する際の対応（屋外の設備などについて）については、「1戸に1台は駐車場を設置して欲しい」が最も多く31.3%を占め、次いで「物置を設置してほしい」が28.4%、「高齢者福祉施設を設置して欲しい」が14.9%の順である。
- ・建替えや改善する際の対応（世帯の特徴に応じた住宅の整備について）については、「親子世帯が居住する住宅を増やす」が最も多く22.4%を占め、次いで同数で「高齢者夫婦が居住する住宅を増やす」と「単身の高齢者が居住する住宅を増やす」及び「母子や父子世帯が居住する住宅を増やす」が17.9%、「高齢者などが共同で暮らす住宅を増やす」が16.4%の順であり、回答が分散した。

### 〈建替え住宅への入居意向〉

- ・現在のお住まいを建替えるとした場合の新しい住居への入居希望については、「入居を希望する」が56.8%に対して、「入居を希望しない」が25.0%であり、強い入居意向がある。
- ・新しい住居への入居を希望しない方の考えについては、「ほかの公営住宅などに移る」が最も多く18.2%(2件)であり、次いで「民間の賃貸住宅に移る」が9.1%(1件)である。

**(8) 公営住宅等ストックの課題**

上記までの調査に基づき、公営住宅等ストックに関する課題を整理する。

なお、定住促進住宅については、本計画の対象とはしないものとする。

**■ 公営住宅の概況と課題**

項 目		公 営 住 宅 の 概 況 と 課 題
管 理 状 況	戸 数	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 公営住宅 125 戸があり、昭和 38～44 年度に建設されたものが 85 戸、平成 18 年度及び 20 年度に建設されたものが 40 戸である。</li> <li>● 国勢調査における平成 22 年の公営借家率（公営住宅世帯の全世帯に占める割合）は 1.8% であり、宮城県平均の 3.2% を下回っている。</li> </ul>
	規 模 ・ 構 造	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 住宅数は、昭和 38 年度及び 39 年度建設の堀川住宅、石田住宅が各 20 戸、昭和 42～44 年度建設の八幡崎住宅が 45 戸、平成 18 年度及び 20 年度建設の葉山住宅が 40 戸である。</li> <li>● 住宅の構造は、堀川、石田の 2 住宅が木造平屋、八幡崎住宅が簡易耐火平屋である。</li> <li>● 葉山住宅は、木造平屋、木造 2 階建であり、木造平屋はシルバーハウジングである。</li> </ul>
	面 積	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 昭和 40 年代建設の住宅の基本的な間取りは 2K と 3K の 2 種類で、2K が 80 戸、3K が 5 戸（堀川住宅）である。</li> <li>● 住宅の面積は、堀川、石田、八幡崎の 3 住宅では、2K が 31.47～36.52 m<sup>2</sup>、3K が 41.31 m<sup>2</sup> であり、2K の中では最後に整備された八幡崎住宅の面積が最も広い。</li> <li>● 葉山住宅は、1LDK、2LDK、3LDK の 3 タイプであり、住戸面積は 53.11 m<sup>2</sup>～80.32 m<sup>2</sup> である。1LDK の住宅はシルバーハウジング住宅である。</li> </ul>
	施 設 ・ 設 備	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 堀川、石田、八幡崎の各住宅には小規模な公園が整備されているものの、駐車場及び駐輪場、下水道が整備されていない。物置は堀川住宅と石田住宅に整備されている。</li> <li>● 堀川、石田、八幡崎の各住宅は高齢者対策等については未整備となっている。</li> <li>● 葉山住宅は高齢者対応住宅が確保されているほか、物置、給湯、風呂、トイレなど設備は良好である。</li> </ul>
施 設 の 経 過 状 況		<ul style="list-style-type: none"> <li>● 堀川、石田、八幡崎住宅の全 85 戸が耐用年数（30 年）を超過している。</li> <li>● 葉山住宅は築 10 年未満の新しい住宅である。</li> </ul>
住 宅 へ の 応 募 状 況		<ul style="list-style-type: none"> <li>● 募集数 66 件に対して応募数 195 件、応募倍率は 2.95 倍（平成 17～24 年度）。</li> <li>● 住宅による応募状況の偏りは大きくない。</li> </ul>
改 善 ・ 修 繕 状 況		<ul style="list-style-type: none"> <li>● 堀川住宅、石田住宅で平成 17～21 年度にかけて改修工事が実施されている。</li> <li>● その他、各戸の個別修繕をはじめ、周辺の道路網、側溝等の修繕事業を実施している。</li> </ul>
入 居 者 の 状 況	世 帯 ・ 世 帯 人 員	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 入居世帯数 124 世帯（うち応急仮設住宅 3 世帯）。</li> <li>● 「1 人」42 世帯、「2 人」41 世帯、「3 人」24 世帯、「4 人」10 世帯、「5 人以上」7 世帯。</li> </ul>
	居 住 水 準	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 最低居住面積水準未満世帯 20 世帯（16.5%）。</li> <li>● 耐用年数を過ぎている古い住宅で住戸面積が狭く、居住水準が低い。</li> </ul>
	収 入 の 状 況	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 収入超過世帯 6 世帯。</li> <li>● 生活保護世帯 20 世帯。</li> </ul>



**■ 公営住宅の課題**

- ① 計画的な公営住宅等の更新による居住環境の改善
- ② 高齢化や省エネルギー、省資源に対応した住宅改善の推進
- ③ 当面の世帯数増加を受け止める公営住宅等の供給
- ④ 公営住宅の計画的な維持、管理、修繕の実施

### ① 計画的な公営住宅等の更新による居住環境の改善

堀川住宅、石田住宅、八幡崎住宅は、耐用年数を既に経過しており、住戸面積も狭く、平成 20 年の住宅・土地統計調査によると、16.0%の世帯が最低居住面積水準を確保できていない。

これらの住宅については、現在の居住者の状況やこれからの住宅需要を十分把握したうえで、計画的に建替えや改善、あるいは移転・集約化などの更新を行い、一定の居住水準と生活利便性を確保した公営住宅ストックを確保していくことが必要である。

### ② 高齢化や省エネルギー、省資源に対応した住宅づくりの推進

堀川住宅、石田住宅、八幡崎住宅は、古い住宅であり、高齢者や障がい者が生活することは非常に難しい状況にある。一方で高齢化は年々進行しており、資金力に乏しく、かつ身体能力が十分ではない高齢世帯は、ますます多くなるものと考えられる。

また、省エネルギー、省資源の観点から、公営住宅においても、エネルギー効率が良く、また長寿命の住宅や設備を導入していくことが求められる。

公営住宅の整備においては、ライフサイクルコスト等に十分に配慮しつつも、省エネルギー、省資源に資する住宅整備を行っていくことが必要である。

### ③ 住宅困窮者に対応した公営住宅等の供給

利府町の人口は増加を続けており、平成 12 年～22 年の間に 4,000 人、2,000 世帯以上の増加を示している。また、総合計画では平成 22 年～32 年までに人口は 33,994→38,400 人(4,406 人増)、世帯数は 10,818→13,800 世帯(2,982 世帯増)へ増加すると予測されている。

人口が増加する中、公営住宅施策により支援を行うべき世帯の発生が予測されるため、これらの世帯に対応可能な公営住宅の供給を検討していくことが必要である。

### ④ 公営住宅の計画的な維持、管理、修繕の実施

これまでの公営住宅には、計画的な管理の仕組みが整っておらず、耐用年数に至っていない住宅であっても、老朽化や汚損が著しく、建替えや用途廃止を余儀なくされる住宅が多く存在し、社会的な損失を生じさせていた面があった。

今後は、少なくとも耐用年数満了まで良好な状態で住宅を利用し続けるため、予防保全的な維持管理を図っていくことが必要である。



## 4 長寿命化等に関する方針と目標

---





## 4 長寿命化等に関する方針と目標

### (1) 利府町の人口・世帯フレーム

利府町総合計画、利府町都市マスタープラン、利府町国土利用計画において、以下の人口・世帯数の将来フレームが示されているため、本計画においてもこの将来フレームを用いるものとする。

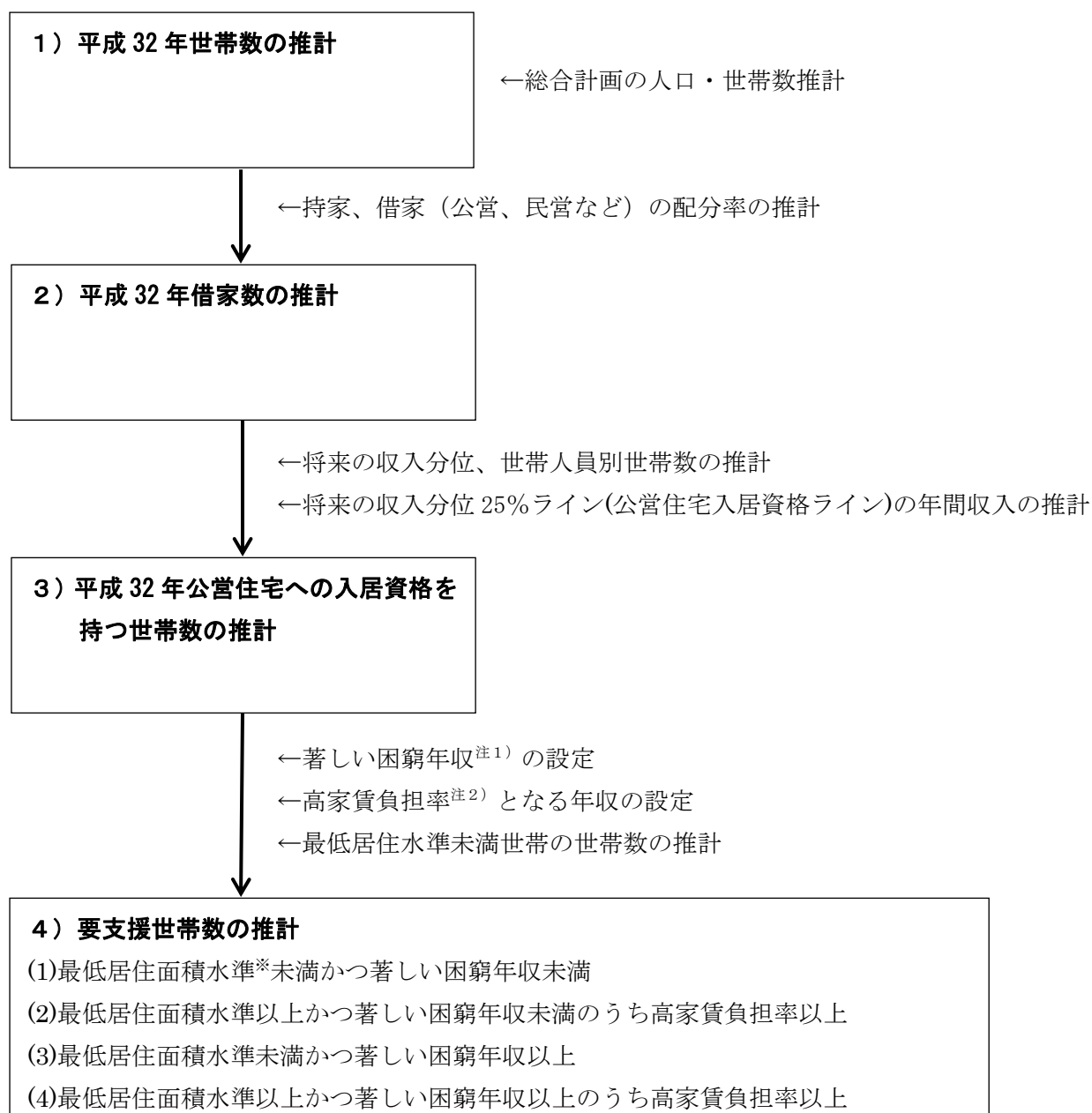
#### ◇ 利府町の将来フレーム

区 分		実績値		目標値		伸び率(%)		
		平成12年	平成17年	平成27年	平成32年	H17/H12	H27/H17	H32/H27
単 位								
総人口	人	29,848	32,257	36,400	38,400	108.1	112.8	105.5
0～14歳	〃	6,072	5,686	5,400	5,500	93.6	95.0	101.9
15～64歳	〃	20,266	22,093	24,400	24,800	109.0	110.4	101.6
65歳以上	〃	3,506	4,456	6,600	8,100	127.1	148.1	122.7
15歳以上	〃	23,772	26,549	31,000	32,900	111.7	116.8	106.1
労働力人口	〃	15,075	16,665	18,700	19,600	110.5	112.2	104.8
就業者	〃	14,424	15,736	17,800	18,700	109.1	113.1	105.1
失業者	〃	651	929	900	900	142.7	96.9	100.0
非労働力人口	〃	8,697	9,884	12,300	13,300	113.6	124.4	108.1
総世帯数	戸	8,616	9,768	12,500	13,800	113.4	128.0	110.4
一般世帯	〃	8,607	9,738	12,500	13,800	113.1	128.4	110.4
施設等の世帯	〃	5	8	—	—	—	—	—

引用：利府町国土利用計画

**(2) 住宅困窮世帯（要支援世帯）の推計**

住宅困窮世帯（要支援世帯）に係る将来公営住宅管理戸数の目標年次は、利府町総合計画、利府町住宅マスタープラン（利府町住生活基本計画）の目標年次と整合を図り平成32年とする。なお、本計画の計画期間は平成34年度を目標としているものの、後期計画では耐用年数を超過した公営住宅の建替え等を計画しており、事業計画の具体化に合わせて本計画及び将来フレームの見直しを行うものとする。

**① 推計フロー**

注1) 著しい困窮年収

・自力で最低居住面積水準を達成することが著しく困難な年収

注2) 高家賃負担率

・低所得者層における民営借家の平均家賃負担率（32.1%）

## ② 推計の詳細

## 1) 平成32年の世帯数の推計

人口推計については、総合計画による推計が示されているので、これをもとに供給目標量の推計を行う。総合計画においては平成32年で人口が38,400人、世帯数が13,800世帯とされており、上位計画と整合を図るものとする。

## ◇ 人口・世帯数の推移と推計(利府町総合計画)

年次	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	平成32年
人口	16,321	25,135	29,848	32,257	33,994	36,400	38,400
世帯当人員	3.77	3.62	3.47	3.30	3.03	2.91	2.70
世帯数	4,333	6,944	8,616	9,468	10,818	12,500	13,800

## 2) 平成32年借家数の推計

国土交通省が作成した「都道府県向けの要支援世帯の推計プログラム」より、以下のとおりに予測された。

## ◇ 将来借家数の推計(各年度末推計値)

	世帯総数	借家世帯数
平成32年	13,708	4,641

注) 平成32年世帯総数は推計値であり、総合計画における世帯数推計値とは一致しない。

## 3) 平成32年公営住宅への入居資格を持つ世帯数の推計

国土交通省が作成した「都道府県向けの要支援世帯の推計プログラム」より、以下のとおりに予測された。

## ◇ 公営住宅への入居資格を持つ世帯数の推計(各年度末推計値)

	入居資格を持つ世帯数
平成32年	1,239

## 4) 要支援世帯数の推計

国土交通省が作成した「都道府県向けの要支援世帯の推計プログラム」より、以下のとおりに予測された。

## ◇ 4区分による要支援世帯数の推計

	平成32年
(1) 最低居住面積水準*未満かつ著しい困窮年収未満	128
(2) 最低居住面積水準以上かつ著しい困窮年収未満のうち高家賃負担率以上	217
(3) 最低居住面積水準未満かつ著しい困窮年収以上	57
(4) 最低居住面積水準以上かつ著しい困窮年収以上のうち高家賃負担率以上	28
合計	430

注) この推計には裁量階層(収入分位25~40%)を含まない。

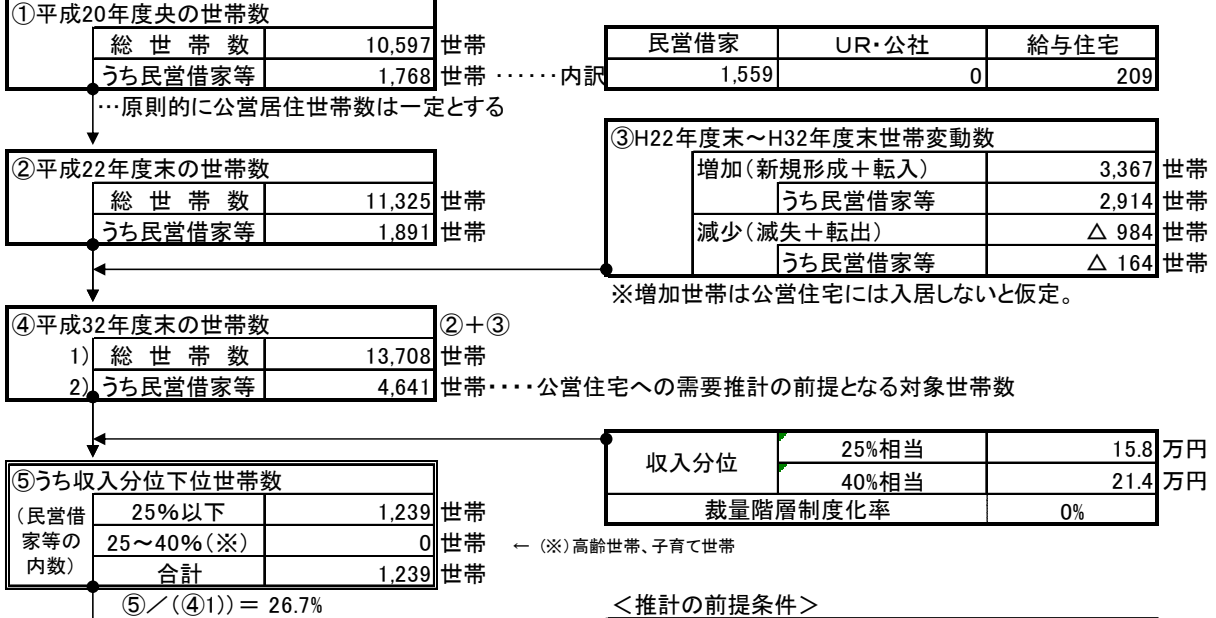
また、同居親族要件あり(原則として単身の入居を認めない)で推計を実施している。

<要支援世帯数推計結果>

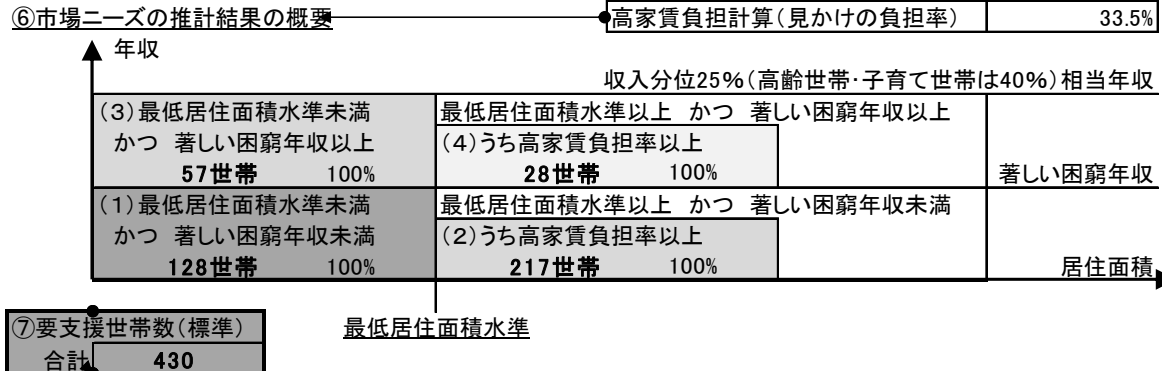
<10年間=H23~H32>

A: 公営住宅等による要支援世帯数

1. 目標時点の公営住宅入居資格世帯数の推計



2. 年収と居住面積水準から見た要支援世帯数の推計



**(3) 住宅需要への対応方針****① 既存公営住宅の空家利用等による供給量の推計**

平成17年度から24年度までの本町の公営住宅の募集数と応募数は以下のとおりであり、8年間で66件(8.25件/年)の募集に対して、195件(24.4件/年)の応募があった。

ただし、この間に葉山住宅が新築されているので、これを除いた場合は、8年間で24件(3.0件/年)の募集に対して69件(8.6件/年)の応募があったことになる。

募集数をその年度に募集可能であった住宅数で除し、公営住宅が住み変わった割合(回転率)を以下の表のように求め、8年間の平均をとると、全住宅では7.23%/年、葉山住宅を除く場合は3.53%/年となる。

今後の空家募集による公営住宅供給量は、政策空家\*を除く公営住宅数×回転率として求められるので、計画期間の回転率を、全住宅の平均回転率(7.23%/年)と葉山住宅を除く住宅の平均回転率(3.53%/年)の中間値である5.38%/年と設定する。

この回転率による供給可能量は、公営住宅では平成27年までの5年間で33件、平成32年までの10年間で67件となる。

さらに、しらかし台定住促進住宅を加えると、合計205件が利用可能となるため、平成23年を起点として平成27年までの5年間で55件、平成32年までの10年間で110件を既存町営住宅の空家利用による供給量とする。

また、東日本大震災の復興に向け、災害公営住宅25戸を建設する予定である。

**◇ 公営住宅の募集-応募状況**

年 度	平成17年	平成18年	平成19年	平成20年	平成21年	平成22年	平成23年	平成24年	合計
募 集 数	2	2	23	24	5	8	0	2	66
応 募 数	6	9	50	53	16	43	0	18	195
募集可能住宅数	85	85	105	125	125	125	125	125	[125]
回 転 率	2.35%	2.35%	21.90%	19.20%	4.00%	6.40%	0.00%	1.60%	-

**◇ 公営住宅の募集-応募状況(葉山住宅を除く)**

年 度	平成17年	平成18年	平成19年	平成20年	平成21年	平成22年	平成23年	平成24年	合計
募 集 数	2	2	4	4	5	6	0	1	24
応 募 数	6	9	4	15	16	17	0	2	69
募集可能住宅数	85	85	85	85	85	85	85	85	85
回 転 率	2.35%	2.35%	4.71%	4.71%	5.88%	7.06%	0.00%	1.18%	-

注) 回転率=募集数/募集可能住宅数×100(%)、平成24年は12月末現在

## ② 建替え等による供給の推計

本計画において、公営住宅等の公的施策の対象とする世帯は、住宅困窮世帯の推計で要支援世帯としたうちの「(1)最低居住面積水準\*未滿かつ著しい困窮年収未滿(128世帯)」を踏まえ、平成32年度公営住宅目標管理戸数を130戸とする。

この対象世帯について、以下に示す公営住宅等の施策展開を図ることにより、需要に対応していく。

### ◇ 平成32年度公営住宅目標管理戸数（将来フレーム）

平成32年度公営住宅目標管理戸数 （将来フレーム）	130戸 ①
------------------------------	--------

### ◇ 建替え等による需給バランスの検証

		平成32年度 需給バランス	需給バランスの考え方
需要量	要支援世帯対応目標量	128	公営住宅供給目標量設定支援プログラム（国土交通省）を用いて推計した平成32年度における(1)最低居住面積水準未滿かつ著しい困窮年収未滿の世帯
	平成32年度目標管理戸数	① 130	
供給量	空家募集（回転率）	110	平成17～24年度における新規募集数（空家発生数）の実績より設定 <sup>注)</sup>
	その他	25	東日本大震災により新規に整備を予定している災害公営住宅計画戸数
	供給量合計	② 135	(110+25)
公営住宅の需給バランス		+5	②-① 需給バランスは+5戸であり平成32年度目標管理戸数を確保することができる

注) 空家募集（回転率）は建替え事業が後半に計画されており、現況の125戸の住宅が常時確保できるものとして計算を行った。

## (4) 公営住宅等における整備の方針

### ① 計画的な公営住宅等の整備

- ・ 町民ニーズや民間賃貸住宅市場を踏まえ、真に住宅に困窮する町民に対する住宅を確保する。
- ・ 耐用年数の過ぎた住宅のうち、継続的に活用が可能な公営住宅に対しては、機能向上のための個別改善を含め、適切な整備・修繕等を実施する。しかし、居住者の安全性に支障が生じた場合には、他の公営住宅や民間住宅への住み替えを速やかに実施するなど、居住者の安全性を確保したうえで、計画的に廃止、建替え、統廃合を推進する。
- ・ 建替えを行う際には、一時的な民間賃貸住宅の活用等、既存の居住者が円滑に移転することができるような検討を行うとともに、状況に応じて借上型公営住宅制度<sup>\*</sup>等の民間住宅ストックを活用した公営住宅の供給についても検討を行う。

### ② 高齢者世帯など入居者の生活必要性に対応した住宅の提供

- ・ バリアフリー化を推進し、高齢者世帯や障がい者世帯などが安心して住み続けられる住宅の供給に努める。

### ③ 適正な公営住宅等の管理の推進

- ・ 入居の適正化、管理の適正化、運営の効率化を図る。

### ④ 若いファミリー世帯向け住宅の整備

- ・ 若いファミリー世帯が定住しやすい環境づくりに努める。



## (5) 長寿命化に関する基本方針

### ① ストックの状況の把握及び日常的な維持管理の方針

町営住宅等の定期的な点検を実施するとともに、予防保全的な維持管理を実施する。

管理する町営住宅の整備・管理データを住棟単位で整理するとともに、町営住宅の住棟単位の修繕履歴データを整備し、随時、履歴を確認できる仕組みを整理する。

#### ※ 町営住宅管理データベースの構築に係わる方針

- 対象住宅：全ての町営住宅を対象にデータベースを構築する。
- 構築内容：現状や修繕・改善等データの内容に応じて、住宅単位、住棟単位又は住戸単位に以下のデータ等を整理し、これらを「町営住宅管理データベース」として、一元的に管理し、常に最新のデータに更新しておくことにより、長寿命化のための中長期的な修繕計画検討の基礎資料等として活用していく。

- ・住宅データ：住所、敷地面積、戸数、法規制、付近見取り図、配置図等
- ・住棟データ：番号、戸数、構造、住棟形式、建設年度、修繕改善履歴等
- ・住戸データ：番号、住戸面積、間取り・形式、入居者、修繕改善履歴等

### ② 長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針

対症療法型の維持管理から、予防保全的な維持管理及び耐久性の向上等を図る改善を実施することによって、公営住宅等の長寿命化を図る。

修繕標準周期に先だって定期的な点検を充実し、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐとともに、修繕や改善の効率的な実施につなげる。

### ③ その他設備整備水準等の目標

建築基準法、消防法及びその他関連法令等への適合を原則として、耐震性能や防災機能を確保することにより、入居者の安全の確保を図る。

高齢者や障がい者、子どもたちの利用に配慮しながら、誰もが安全で快適な生活を送ることができるよう、住戸内、共用部分、屋外におけるバリアフリー化を推進するとともに、必要な修繕・改善事業を計画的に進め、居住性の向上を図る。



## 5 長寿命化を図るべき公営住宅等の検討

---

---



## 5 長寿命化を図るべき公営住宅等の検討

### (1) 住宅別・住棟別活用計画の策定

#### ① 対象となる住宅

計画策定に位置付ける対象住宅は、本町が有する公営住宅法(昭和26年6月4日法律第193号)第2条で定義する公営住宅及び共同施設、並びに特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律(平成5年21日法律第52号)第18条の定義する特定公共賃貸住宅及び共同施設とする。

対象となる住宅は以下の4住宅、125戸である。

#### ◇ 対象となる住宅

平成24年12月末現在

住宅名称	構造	階数	建設年度	棟数	戸数
堀川住宅	木造	平屋	昭和38年	8	15
	木造	平屋	昭和38年	3	5
石田住宅	木造	平屋	昭和39年	10	20
八幡崎住宅	簡耐	平屋	昭和42年	5	20
	簡耐	平屋	昭和43年	4	16
	簡耐	平屋	昭和43年	1	4
	簡耐	平屋	昭和44年	1	5
葉山住宅	木造	2階	平成18年	1	6
	木造	平屋	平成18年	1	4
	木造	2階	平成18年	1	4
	木造	平屋	平成18年	1	4
	木造	平屋	平成18年	1	2
	木造	2階	平成20年	1	4
	木造	2階	平成20年	1	5
	木造	2階	平成20年	1	5
	木造	2階	平成20年	1	6
合計	—	—	—	41	125

## ② 改善等整備手法の判定方法

## 1) 整備手法

公営住宅等の整備手法には、建替え、全面的及び個別改善、維持保全、事業主体変更、用途廃止の6種類がある。それぞれの内容は以下のとおりである。

種類	内容	備考
建 替 え	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公営住宅等を除却し、新たな公営住宅等を建設する。</li> <li>・取り壊した公営住宅等を別の場所に新設する場合を非現地建替えといい、これも建替えという。</li> </ul>	<b>【標準管理期間】</b> 耐火構造 / 35～70年 簡易耐火 / 25～45年 木造 / 15～30年
全 面 的 改 善	<ul style="list-style-type: none"> <li>・躯体以外の内装、設備等住戸内部全体及び大部分にわたって行う住戸改善で、居住性向上型及び福祉対応型を伴うもの。</li> <li>・共用部分改善で、福祉対応型及び安全性確保型を行うもの。</li> <li>・屋外、外構改善で福祉的対応を行うもの。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・概ね築30年以上が経過した公営住宅等が対象</li> </ul>
個 別 改 善	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公営住宅等の質の向上のために行う改善               <ul style="list-style-type: none"> <li>・居住性向上型／利便性、衛生、快適性等居住性の向上のための設備等の改善</li> <li>・福祉対応型／高齢者、障がい者等の居住の円滑化のための設備等の改善</li> <li>・安全性確保型／耐震性、耐火性等安全性を確保するための設備等の改善</li> <li>・長寿命型／劣化防止、耐久性向上及び維持管理の容易化のための設備等の改善</li> <li>・共同施設改善</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・概ね築10年以上が経過した公営住宅等が対象</li> </ul>
維 持 保 全	<ul style="list-style-type: none"> <li>・効用を維持するために行う維持保守点検、経常修繕、計画修繕等</li> </ul>	
事 業 主 体 変 更	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業主体の変更</li> </ul>	
用 途 廃 止	<ul style="list-style-type: none"> <li>・用途を廃止</li> </ul>	



## 2) 判定の考え方

本町において長寿命化を図るべき公営住宅等の整備手法を選択するため、国が示している「公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成21年3月 国土交通省住宅局）」（以下、「国の指針」という。）に基づき、以下のような考え方で判定する。

### i) 一次判定（公営住宅等の住宅・住棟単位の社会的特定による判定）

- ・耐用年数の過ぎた公営住宅等の住宅・住棟は、需要動向に応じて、建替え（統廃合も含む）または用途廃止を行う。また、計画期間中に耐用年数を超過する公営住宅等の住宅・住棟についても同様である。

・木造・簡易耐火住宅平屋建て	30年
・簡易耐火住宅2階建て	45年
・耐火構造	70年

- ・ただし、耐用年数を経過した住宅であっても、近年の応募倍率が高く、需要が高いものは、二次判定に進むものとする。

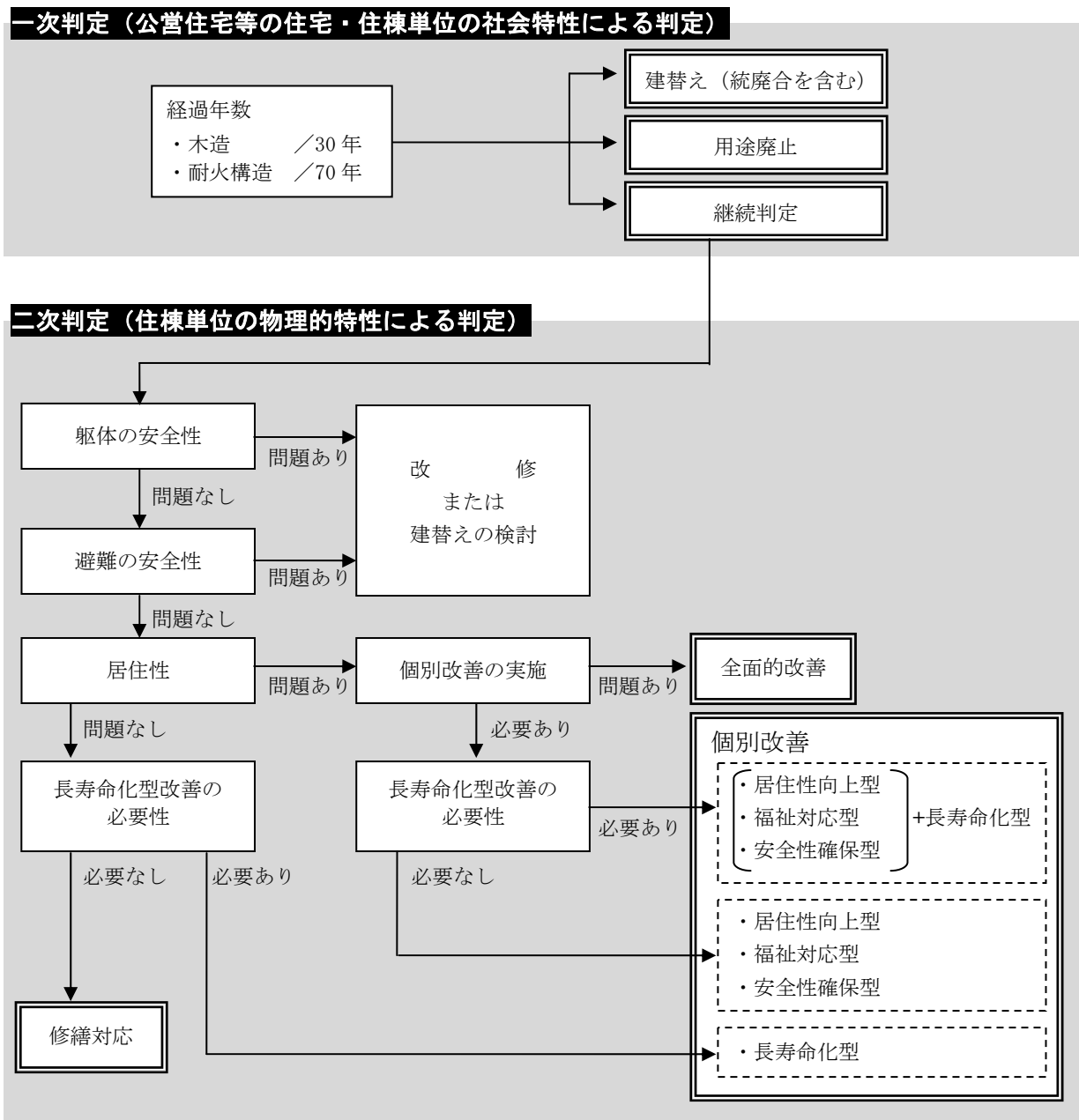
### ii) 二次判定（住棟単位の物理的特性による判定）

- ・躯体の安全性に問題があるものについては、改修または建替えの検討を行う。
- ・避難の安全性に問題があるものについては、改修または建替えの検討を行う。
- ・居住性に問題があるものについては、個別改善（居住性向上型、福祉対応型、安全性確保型）を実施する。
- ・長寿命化型改善の必要性があるものについては、個別改善（長寿命化型）を実施する。
- ・居住性に問題がなく、長寿命型改善の必要がないものについては、修繕対応とする。

### iii) 三次判定（公営住宅等の住宅・住棟単位の総合的な判定）

- ・基本方針に基づき、公営住宅等の住宅別・住棟別に総合的に検討を行う。

◇ 判定フロー



**三次判定（公営住宅等の住宅単位の総合的検討）**

- ・可能な限り公営住宅等の長寿命化を図ることを目指し、物理的、社会的、行政コストの側面から総合的に検討する。
- ・耐用年数が超過した木造の公営住宅等は、躯体の安全状況とニーズにあった住宅の提供の側面から、出来るだけ早期に建替え、公営住宅等ストック全体の質の向上を図る。
- ・ただし、耐用年数が超過したものの、需要が高く、かつ躯体の安全性が確保された公営住宅等については、ストックとしての有効活用を図る。
- ・耐火構造については、個別改善による安全性や居住性を適宜確保するとともに、計画的な修繕を行うことで、長期にわたり活用していく。

なお、二次判定の最終段階で住棟単位の個別改善事業を検討するに当たっては、各住棟が抱える課題や下表に示す事業例を参考にしながら、居住性向上型、福祉対応型、安全性確保型及び長寿命化型の中から、必要な事業を選定していくこととする。

※ 参考：公営住宅等ストック総合改善事業の対象項目の例示（公営住宅等長寿命化計画策定指針より）

	1：住戸改善	2：共用部分改善	3：屋外・外構改善
<b>居住性向上型</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・間取りの改修</li> <li>・給湯設備の設置</li> <li>・電気容量のアップ</li> <li>・外壁・最上階の天井等の断熱</li> <li>・開口部のアルミサッシ化等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・給水方式の変更</li> <li>・断熱化対策</li> <li>・共視聴アンテナ設備設置</li> <li>・地上デジタル放送対応（当該建物に起因する電波障害対策の既設共同アンテナ等の改修も含む）等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・雨水貯留施設の設置</li> <li>・地上デジタル放送対応（当該建物に起因する電波障害対策の既設共同アンテナ等の改修も含む）</li> <li>・集会所の整備・増改築</li> <li>・児童遊園の整備</li> <li>・排水処理施設の整備等</li> </ul>
<b>福祉対応型</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住戸内部の段差解消</li> <li>・浴室、便所等への手摺り設置</li> <li>・浴槽、便器の高齢者対応</li> <li>・高齢者対応建具</li> <li>・流し台、洗面台更新等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・廊下、階段の手摺り設置</li> <li>・中層E.V.の設置・機能向上</li> <li>・段差の解消</li> <li>・視覚障害者誘導用ブロック等の設置等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・屋外階段の手摺り設置</li> <li>・屋外通路等の幅員確保</li> <li>・スロープの設置</li> <li>・電線の地中化等</li> </ul>
<b>安全性確保型</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・台所壁の不燃化</li> <li>・避難経路の確保</li> <li>・住宅用防災警報器等の設置<sup>注1)</sup></li> <li>・アスベストの除去等</li> <li>・ピッキングが困難な構造の玄関扉の錠、補助錠の設置、破壊が困難なガラスへの取替え、防犯上有効な箇所への面格子等の防犯建物部品の設置<sup>注3)</sup>等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・耐震改修<sup>注2)</sup></li> <li>・外壁落下防止改修</li> <li>・バルコニーの手摺りのアルミ化</li> <li>・防火区画</li> <li>・避難設備の設置</li> <li>・アスベストの除去等</li> <li>・E.V.かご内の防犯カメラ設置<sup>注3)</sup></li> <li>・地震時管制運転装置等の設置等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・屋外消火栓設置</li> <li>・避難経路となる屋外通路等の整備</li> <li>・屋外通路等の照明設備の照度確保<sup>注3)</sup></li> <li>・ガス管の耐震性・耐食性向上</li> <li>・防犯上有効な塀、柵、垣、植栽の設置<sup>注3)</sup>等</li> </ul>
<b>長寿命化型</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・浴室の防水性向上に資する工事</li> <li>・内壁の断熱性向上・耐久性向上に資する工事</li> <li>・配管の耐久性向上に資する工事等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・躯体・屋上・外壁・配管の耐久性向上</li> <li>・避難施設の耐久性向上等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・配管の耐久性向上に資する工事等</li> </ul>

注1) 公営住宅への住宅用防災警報器等の設置については「住宅用防災警報器及び住宅用防災報知設備の設置について（通知）（平成17年9月16日国住備第50号）」を参照。

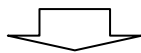
注2) 公営住宅の耐震改修については「公営住宅等の耐震化の推進について（平成18年4月28日国住備第31号）」を参照。

注3) 公営住宅の防犯性向上については「共同住宅に係る防犯上の留意事項及び防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針について（平成13年3月23日国住備発第110号）」を参照。

③ 改善等整備手法の判定

一次判定

- 堀川住宅、石田住宅、八幡崎住宅は耐用年数を経過しているが、応募倍率が高く、高い需要があるため継続判定とする。
- 葉山住宅は耐用年数に至るものではなく、継続判定とする。



堀川住宅、石田住宅、八幡崎住宅、葉山住宅 ⇒ 継続判定

■ 住宅・住棟別 一次判定結果

平成 24 年 12 月末現在

住宅名称	棟番号	建設年度	構造	階数	棟数 (棟)	戸数 (戸)	経過年数	耐用年数 の判定	需要状況 応募倍率	判定結果
堀川住宅	1	S38	木造	平屋	8	15	49	●	2.67	継続判定
	2	S38	木造	平屋	3	5	49	●	2.75	継続判定
石田住宅	-	S39	木造	平屋	10	20	48	●	2.30	継続判定
八幡崎住宅	2-1~2-20	S42	簡耐	平屋	5	20	45	●	6.50	継続判定
	2-21~2-36	S43	簡耐	平屋	4	16	44	●	2.25	継続判定
	1-1~1-4	S43	簡耐	平屋	1	4	44	●	0.00	継続判定
	1-5~1-9	S44	簡耐	平屋	1	5	43	●	5.00	継続判定
葉山住宅	1号棟	H18	木造	2階	1	6	6	○	5.80	継続判定
	2号棟	H18	木造	平屋	1	4	6	○	0.67	継続判定
	3号棟	H18	木造	2階	1	4	6	○	4.25	継続判定
	4号棟	H18	木造	平屋	1	4	6	○	1.50	継続判定
	5号棟	H18	木造	平屋	1	2	6	○	-	継続判定
	6号棟	H20	木造	2階	1	4	4	○	2.44	継続判定
	7号棟	H20	木造	2階	1	5	4	○	17.50	継続判定
	8号棟	H20	木造	2階	1	5	4	○	1.45	継続判定
	9号棟	H20	木造	2階	1	6	4	○	-	継続判定

注1) 葉山住宅の応募倍率は整備当初の入居の際の募集世帯数を含む。

葉山住宅の2, 6, 8号棟の応募倍率は、2号棟は5号棟、6号棟は7号棟、8号棟は9号棟の整備当初の募集世帯数を含む。

注2) 耐用年数経過状況は以下による。

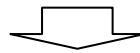
- : 耐用年数を超過      × : 計画期間中に耐用年数を超過      □ : 耐用年数の 1/2 を超過
- △ : 計画期間中に耐用年数の 1/2 を超過      ○ : 耐用年数の 1/2 未経過



**二次判定**

二次判定については、以下の指標により各住宅を判定した。

<p><b>【躯体の安全性】</b></p> <p>・耐震性を判定基準とする。東日本大震災以前の診断及び改修であるが、すべての住宅について耐震性が確保されている。</p> <p>&lt;指標&gt; ×：早期に改善工事の必要あり △：改善工事の必要あり ○：改善工事の必要なし</p>
<p><b>【避難の安全性】</b></p> <p>・二方向避難、避難経路の確保については、すべて確保されており問題ない。</p> <p>&lt;指標&gt; ×：改善工事の必要あり ○：改善工事の必要なし</p>
<p><b>【居住性の確保】</b></p> <p>・堀川住宅、石田住宅、八幡崎住宅は、いずれも浴槽、3点式給湯が整備されていない</p> <p>&lt;指標&gt; ×：改善工事の必要あり ○：改善工事の必要なし</p>
<p><b>【福祉対応】</b></p> <p>・堀川住宅、石田住宅、八幡崎住宅は、住戸内、住戸外の段差があり、住戸内に階段がある。葉山住宅は高齢者対応がなされており、2号棟、4号棟、5号棟はシルバーハウジング対応されている。</p> <p>&lt;指標&gt; ×：改善工事の必要あり ○：改善工事の必要なし</p>
<p><b>【長寿命化対応】</b></p> <p>・現状の屋根や壁面の状態及びこれまでの改善工事の実施状況から必要性を判断する。</p> <p>&lt;指標&gt; ×：改善工事の必要あり ○：改善工事の必要なし</p>
<p><b>【修繕対応】</b></p> <p>・上記に当てはまる対応項目がない住宅は修繕対応とする。</p>



堀川住宅、石田住宅、八幡崎住宅 ⇒ 建替え・用途廃止

葉山住宅 ⇒ 修繕対応

■ 住宅・住棟別 二次判定結果

平成 24 年 12 月末現在

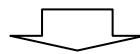
住宅名称	棟番号	安全性確保		居住性向上		福祉対応		長寿命化対応		判定結果
		耐震性	避難	3点給湯	浴槽	屋内	屋外	必要性	改修履歴	
堀川住宅	1	○	—	×	×	×	×	×	あり	建替え・用廃
	2	○	—	×	×	×	×	×	あり	建替え・用廃
石田住宅	-	○	—	×	×	×	×	×	あり	建替え・用廃
八幡崎住宅	2-1~2-20	○	—	×	×	×	×	×	なし	建替え・用廃
	2-21~2-36	○	—	×	×	×	×	×	なし	建替え・用廃
	1-1~1-4	○	—	×	×	×	×	×	なし	建替え・用廃
	1-5~1-9	○	—	×	×	×	×	×	なし	建替え・用廃
葉山住宅	1号棟	○	—	○	○	○	○	○	なし	修繕対応
	2号棟	○	—	○	○	◎	◎	○	なし	修繕対応
	3号棟	○	—	○	○	○	○	○	なし	修繕対応
	4号棟	○	—	○	○	◎	◎	○	なし	修繕対応
	5号棟	○	—	○	○	◎	◎	○	なし	修繕対応
	6号棟	○	—	○	○	○	○	○	なし	修繕対応
	7号棟	○	—	○	○	○	○	○	なし	修繕対応
	8号棟	○	—	○	○	○	○	○	なし	修繕対応
	9号棟	○	—	○	○	○	○	○	なし	修繕対応

注) 表中の○は対応済み、×は要改善、◎はシルバーハウジング。



**三次判定**

- ・既に耐用年数を超過または計画期間中に耐用年数を超過する住宅については、建替えもしくは用途廃止を原則とする。
- ・堀川住宅、石田住宅は、郊外に立地するが、市街地に近接しており、医療施設に近いなど日常生活の利便性が高く、道路の利便性も高い。さらに、応募倍率が高く入居希望の多い住宅であるため、現地建替え(一部用途廃止)とする。
- ・八幡崎住宅は、商業地に近接し利便性が高い立地であるが、現地での建替えを想定した場合、現入居者の一時移転費や仮移転住宅確保にかかる費用が必要となるため、中心市街地付近などの生活利便性が確保できる立地での非現地建替え(一部用途廃止)とする。
- ・次世代を担う子どもたちを含む若い世代に対応した住宅を、子育ての利便性が高い個所に整備していく。



堀川住宅、石田住宅	⇒	建替え（現地建替え、用途廃止）
八幡崎住宅	⇒	建替え（非現地建替え、用途廃止）
葉山住宅	⇒	修繕対応

■ 住宅・住棟別 三次判定結果

平成 24 年 12 月末現在

住宅名称	棟番号	判定	活用方針
堀川住宅	1	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 耐用年数を超過し、また、居住性等で問題を抱えている。</li> <li>● 日常生活利便性が高く、入居希望が高いため、現地建替えとする。</li> </ul>	現地建替え
	2		用途廃止
石田住宅	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 耐用年数を超過し、また、居住性等で問題を抱えている。</li> <li>● 日常生活利便性が高く、入居希望が高いため、現地建替えとする。</li> </ul>	現地建替え 用途廃止
八幡崎住宅	2-1~2-20	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 耐用年数を超過し、また、居住性等で問題を抱えている。</li> <li>● 一時移転費用や仮移転住宅確保にかかる費用発生の問題があるため、利便性が確保できる立地での非現地建替えとする。</li> </ul>	非現地建替え 用途廃止
	2-21~2-36		
	1-1~1-4		
	1-5~1-9		
葉山住宅	1号棟	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 建設後 10 年以内であり、建物の状態は非常に良好に保たれているため、適切な維持管理を行っていく。</li> </ul>	修繕対応
	2号棟		
	3号棟		
	4号棟		
	5号棟		
	6号棟		
	7号棟		
	8号棟		
	9号棟		

注)用途廃止は、堀川住宅、石田住宅、八幡崎住宅のうち 20 戸とし、今後の非現地建替え用地の取得及び建替え住宅の設計の中で判断を行うものとする。

## (2) 住宅別・住棟別活用計画のまとめ

上記までの検討に基づき住宅別・住棟別の活用計画を取りまとめると、下表のとおりとなる。

■ 公営住宅の活用手法別戸数

(単位：戸)

対 象	合 計	備 考
公営住宅管理戸数	125 戸	①
維持管理予定戸数	40 戸	
うち修繕対応戸数	40 戸	葉山住宅
うち個別改善予定戸数	0 戸	
建替え予定戸数	65 戸	堀川住宅、石田住宅、八幡崎住宅のうち65戸を建替え
用途廃止予定戸数	20 戸	堀川住宅、石田住宅、八幡崎住宅のうち20戸を用途廃止 ②
新規整備予定戸数	25 戸	災害公営住宅を前期計画期間に整備 ③
平成32年度目標管理戸数	130 戸	①－②＋③

**○ 修繕対応予定戸数：葉山住宅 40戸**

- 躯体の安全性、避難の安全性、居住性等の問題がない住棟の軽微な修繕等を行いながら、既存ストックの活用を図っていくもので、本計画では葉山住宅が該当する。

・計画期間内は、既存ストックを維持・活用できるように、必要な修繕事業を行う。

**○ 建替え予定戸数：堀川住宅、石田住宅、八幡崎住宅 65戸**

- 耐用年数を経過した公営住宅の建替えを行い、その目的を果たすことができるよう再整備を図るもので、本計画では堀川住宅、石田住宅、八幡崎住宅が該当する。

・堀川住宅、石田住宅、八幡崎住宅ともに、老朽化（既に耐用年数超過）が進行していることから、本計画期間中に建替え事業を行う。

・前期は東日本大震災により住宅を滅失し、自力での住宅再建が難しい世帯のための災害公営住宅の建設を予定しているため、後期に建替え事業を行うものとする。

・八幡崎住宅は、市街地に近く利便性が高い立地であるが、現入居者の一時移転費や仮移転住宅確保費等の負担の問題もあるため、非現地建替えとし、建替え位置は生活利便性の高い中心市街地での立地を基本に検討する。

・堀川住宅、石田住宅は、郊外立地であるが、医療施設や幹線道路にも近いなど住環境も良好であり、応募倍率が高く需要が高い住宅であるため、現地建替えとする。

・建替えを行う際には、一時的な民間賃貸住宅の活用等、既存の居住者が円滑に移転することができるような検討を行うとともに、状況に応じて借上型公営住宅制度<sup>\*</sup>等の民間住宅ストックを活用した公営住宅の供給についても検討を行う。

**○ 用途廃止予定戸数：20戸**

- 公営住宅需要の推計結果と既存ストックの状況からみて判断する。八幡崎住宅は非現地建替えであり、また、堀川住宅、石田住宅は敷地面積が現況戸数を建替えるためには十分ではないため、非現地建替え用地の取得や建替え住宅の設計など、全体の建替え計画を進める中で、堀川住宅、石田住宅、八幡崎住宅のうち20戸を用途廃止とする。

**○ 新規供給予定戸数：25戸**

- J R利府駅南東部に災害公営住宅25戸の整備を計画する。



## 6 公営住宅等の建替え、維持管理の実施方針

---

---





## 6 公営住宅等の建替え、維持管理の実施方針

### (1) 公営住宅等における建替え事業の実施方針

厳しい財政状況から、本計画期間内に耐用年限を超過した全ての町営住宅を建替えることは困難であるが、該当する町営住宅の現状・程度を踏まえ、また以下の方針や新たな社会要請に対応しつつ、順次建替え事業を実施する。

#### ① 老朽化した公営住宅等の建替えまたは統廃合の推進

活用計画において建替えとした住宅については、財政状況、地域の事情や入居者の状況等を踏まえながら、計画的な建替えを推進する。その際、居住者に対しては、町営住宅の優先的入居など、住み替えを支援する。

#### ② 入居者の生活必要性に対応した住宅の提供

健常者が高齢者や障がい者と共用できるように、ユニバーサルデザインを積極的に採用していくとともに、既存の住宅にスロープ、手すり等を設置するなどのバリアフリー化を推進する。また、福祉施策等との連携により、高齢になっても暮らしやすく福祉的な住まいとしての機能を確保することを目指す。

居住ニーズに応じ、居室の広さや子育て機能の確保など、若いファミリー層が定住や転入しやすい環境づくりに努める。

#### ③ 環境に配慮した住宅ストックの整備と活用

公営住宅の建替え及び改善にあたっては、省エネルギー、省資源、自然エネルギーの活用などの観点から事業を実施することで、環境対策やリサイクル市場の拡大等、循環型社会の形成に寄与することを目指す。

#### ④ 良質な住宅ストックの形成と効率的な維持管理

建替え等に伴い住戸規模の改善、及び設備面での居住水準の向上を図るとともに、将来の居住ニーズの変化に応じた改善を配慮し、高耐久性を備えた長期使用可能な住宅の整備を行う。さらに、適切な維持管理を図るなど、貴重な住宅ストックの長寿命化に向けた取組の強化を目指す。

**(2) 長寿命化のための維持管理計画**

先の「住宅別・住棟別活用計画」において修繕・改善の対応と判定した住棟を対象として、計画期間内に実施する修繕・改善事業について、実施方針及びその内容を以下の区別に従って記載する。なお、公営住宅の各住棟が抱える現状と課題から、居住性向上型、福祉対応型、安全性確保型及び長寿命化型の事業は、計画期間内では該当しない。

また、次頁に定期的な修繕にあたっての修繕項目（部位、部材）、修繕周期等は「長期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成ガイドライン及び同コメント（国土交通省 平成20年6月）」を参考に実施していくものとする。

**◇ 計画期間内に実施する事業**

修繕対応	<p><b>【方針】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・堀川住宅、石田住宅及び八幡崎住宅は、建替えまでの間の安全性及び居住性を確保するための修繕を行う。</li> <li>・葉山住宅は、標準修繕周期を踏まえた定期点検や、予防保全的な修繕を行うことで、居住性・安全性等の維持・向上を図る。</li> </ul> <p><b>【内容】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・堀川住宅、石田住宅及び八幡崎住宅は、建替えまでの間の安全性及び居住性を確保するため、修繕調査を実施するとともに、その結果に対応した耐震補強・屋根壁面等補修を行う。</li> <li>・葉山住宅は、標準修繕周期を踏まえた定期点検や、標準周期を踏まえた予防保全的な修繕を行うことで、居住性・安全性等の維持・向上を図る。</li> </ul>
------	---

■ 推定修繕工事項目と修繕周期等の設定内容 (1/4)

推定修繕工事項目	対象部位等	工事区分	修繕周期(参考)		想定している修繕方法等
			(年)	(年)	
<b>I 仮設</b>					
<b>1 仮設工事</b>					
①共通仮設		仮設	12	12,24,36,48...	仮設事務所、資材置場等
②直接仮設		仮設	12	12,24,36,48...	枠組足場、養生シート等
<b>II 建物</b>					
<b>2 屋根防水</b>					
①屋上防水 (保護)	屋上、塔屋、ルーフ バルコニー	補修	12	(1周期)12年	伸縮目地の打替え、保護コンクリート部分 補修
		修繕	24	(2周期)24年(以 降は露出防水)	下地調整の上露出防水(塗膜防水、シート 防水、露出アスファルト防水等) ※かぶせ方式(保護層を撤去しない)
②屋上防水 (露出)	屋上、塔屋	補修	12	(1周期)12,36,60 ...	塗膜防水の上保護塗装(トップコート塗) ※かぶせ方式(保護層を撤去しない)
		修繕	24	(2周期)24,48,72 ...	既存防水層を全面撤去の上、下地調整(露 出アスファルト防水等)※全面撤去方式
③傾斜屋根	屋根	補修	12	(1周期)12,36,60 ...	下地調整の上、保護塗装(水性ポリマー 等)
		撤去・ 葺替	24	(2周期)24,48,72 ...	既存屋根材を全面撤去の上、下地補修、葺 替え(アスファルトシングル葺、銅板葺など)
④庇、笠木等防 水	庇天端、笠木天端、パラペット天端、 アゴ、架台天端等	修繕	12	12,24,36,48...	高圧洗浄の上、下地調整(塗膜防水等)
<b>3 床防水</b>					
①バルコニー床 防水	バルコニーの床(側溝、巾木を含む)	修繕	12	12,24,36,48...	(床)高圧洗浄の上、下地調整(ウレタン塗 膜防水等) (側溝、巾木)高圧洗浄の上、下地調整(塗 膜防水等)
②解放廊下・階 段等床防水	開放廊下・階段の床(側溝、巾木を含 む)	修繕	12	12,24,36,48...	(床)高圧洗浄の上、下地調整(塩ビシート 張り等) (側溝、巾木)高圧洗浄の上、下地調整(塗 膜防水等)
<b>4 外壁塗装等</b>					
①コンクリート補 修	外壁、屋根、床、手すり壁、軒天(上げ 裏)、庇等(コンクリート、モルタル部分)	補修	12	12,24,36,48...	ひび割れ、浮き、欠損、鉄筋の発錆、モルタル の浮き等
②外壁塗装	外壁、手すり壁等	塗替	12	(1,2周 期)12,24,48,60...	高圧洗浄の上、下地処理(仕上げ塗装塗 等)
		除去・ 塗装	36	(3周期)36,72...	既存全面撤去の上、下地処理(仕上げ塗装 塗等)
③軒天塗装	開放廊下・階段、バルコニー等の軒 天(上げ裏)部分	塗替	12	(1,2周 期)12,24,48,60...	高圧洗浄の上、下地処理(仕上げ塗装塗 等)
		除去・ 塗装	36	(3周期)36,72...	既存全面撤去の上、下地処理(仕上げ塗装 塗等)
④タイル張補修	外壁・手すり壁等	補修	12	12,24,36,48,60...	欠損、浮き、剥離、ひび割れの補修、洗浄
⑤シーリング	外壁目地、建具周り、スリーブ周り、 部材接合部等	打替	12	12,24,36,48,60...	打継、収縮、誘発、取合部等
<b>5 鉄部塗装等</b>					
①鉄部塗装 (雨掛かり部分)	(鋼製)開放廊下・階段、バルコニー の手すり	塗替	4	4,8,12,16,20,24...	下地処理の上、塗装
	(鋼製)屋外フェンス、設備機器、立て 樋・支持金物、架台、避難ハッチ、マン ホール蓋、隔て板枠、物干金物等	塗替	4	4,8,12,16,20,24...	下地処理の上、塗装
	屋外鉄骨階段、自転車置場、遊具、 フェンス		4	4,8,12,16,20,24...	下地処理の上、塗装(注)機械式駐車場を 除く
②鉄部塗装 (非雨掛かり部 分)	(鋼製)住戸玄関ドア	塗替	6	6,12,18,24,36...	下地処理の上、塗装
	(鋼製)共用部分ドア、メーターボック ス扉、手すり、照明器具、設備機器、 配電盤類、屋内消火栓箱等	塗替	6	6,12,18,24,36...	下地処理の上、塗装
③非鉄部塗装	(アルミ製、ステンレス製等)サッシ、 面格子、ドア、手すり、避難ハッチ、換 気口等	清掃	12	12,24,36,48,60...	洗浄の上、コーティング
	(ボード、樹脂、木製等)隔て板・エア コンスリーブ・雨樋等)	塗装	12	12,24,36,48,60...	下地処理の上、塗装

引用) 長期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成ガイドライン及び同コメント(国土交通省 平成20年6月)

■ 推定修繕工事項目と修繕周期等の設定内容 (2/4)

推定修繕工事項目	対象部位等	工事区分	修繕周期(参考)		想定している修繕方法等
			(年)	(年)	
<b>6 建具・金物等</b>					
①建具関係	住戸玄関ドア、共用部分ドア、自動ドア	点検・調整	12	(1,2 周期)12,24,48,60…	動作点検、金具(丁番、ドアチェック等)の取替等
		取替	36	(3 周期)36,72…	撤去又はかぶせ工法(注)シート張りの住戸玄関ドアは 24 年
	窓サッシ、面格子、網戸、シャッター	点検・調整	12	(1,2 周期)12,24,48,60…	動作点検、金具(戸車、クレセント、ピート等)の取替等
		取替	36	(3 周期)36,72…	撤去又はかぶせ工法
②手すり	開放廊下・階段、バルコニーの手すり、防風スクリーン	取替	36	36,72…	全面撤去の上、アルミ製手摺に取替
③屋外鉄骨階段	屋外鉄骨階段	補修	12	(1,2 周期)12,24,48,60…	点検、腐食部板金溶接補修、踏板交換等
		取替	36	(3 周期)36,72…	全部撤去の上、建替え
④金物類(集合郵便受等)	集合郵便受、掲示板、宅配ロッカー等	取替	24	24,48,72…	
	笠木、架台、マンホール蓋、階段ノンスリップ、避難ハッチ、タラップ、排水金物、室名札、立て樋・支持金物、隔て板、物干金物、スリーブキャップ等	取替	24	24,48,72…	
	屋上フェンス等	取替	36	36,72…	全部撤去の上、アルミ製手摺に取替
⑤金物類(メーターボックス扉等)	メーターボックスの扉、パイプスペースの扉等	取替	36	36,72…	撤去又はかぶせ工法
<b>7 共用内部</b>					
①共用内部	監理員室、集会所、内部廊下、内部階段等の壁、床、天井	張替・塗替	12	12,24,36,48,60…	床・壁、天井の塗替え、張替え等
	エントランスホール、エレベーターホールの壁、床、天井	張替・塗替	12	12,24,36,48,60…	
<b>Ⅲ 設備</b>					
<b>8 給水設備</b>					
①給水管	屋内共用給水管	更生	15	15,45…	
	屋内共用給水管、屋外共用給水管	取替(更新)	30	30,60…	仕上げ材の補修を含む
②貯水槽	受水槽	取替	25	25,50…	
	高置水槽	取替	25	25,50…	
③給水ポンプ	揚水ポンプ、加圧給水ポンプ、直接増圧ポンプ	補修	8	8,24,40,56…	ポンプのオーバーホール等
		取替	16	16,32,48,64…	
<b>9 排水設備</b>					
①排水管	屋内共用雑排水管	更生	15	15,45…	
	屋内共用雑排水管、汚水管、雨水管	取替(更新)	30	30,60…	仕上げ材の補修を含む
②排水ポンプ	排水ポンプ	補修	8	8,24,40,56…	ポンプのオーバーホール等
		取替	16	16,32,48,64…	
<b>10 ガス設備</b>					
①ガス管	屋外埋設部ガス管、屋内共用ガス管	取替(更新)	(25) 30	30,60…	埋設部掘削、管敷設、埋戻し、復旧(埋設管)その他
<b>11 空調・換気設備等</b>					
①空調設備	管理室、集会所等のエアコン	取替	15	15,30,45,60…	
②換気設備	管理員室、集会所、機械室、電気室等の換気扇、ダクト類、換気口、換気ガラリ	取替	15	15,30,45,60…	

引用) 長期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成ガイドライン及び同コメント(国土交通省 平成 20 年 6 月)

■ 推定修繕工事項目と修繕周期等の設定内容 (3/4)

推定修繕工事項目	対象部位等	工事区分	修繕周期(参考)		想定している修繕方法等
			(年)	(年)	
<b>12 電灯設備等</b>					
①電灯設備	共用廊下・エントランスホール等の照明器具、配線器具、非常照明、避難口・通路誘導灯、外灯等	取替	15	15,30,45,60…	
②配電設備	配電盤・プルボックス等	取替	30	30,60…	
③幹線設備	引込開閉器、幹線(電灯、動力)等	取替	30	30,60…	
④避雷針設備	避雷突針・ポール・支持金物・導線・接地極等	取替	40	40…	
⑤自家発電設備	発電装置	取替	30	30,60…	
<b>13 情報・通信設備</b>					
①電話設備	電話配線盤(MDF)、中間端子盤(IDF)等	取替	30	30,60…	
②テレビ共聴設備	アンテナ、増幅器、分配器等 ※同軸ケーブルを除く	取替	15	15,30,45,60…	
③インターネット設備	住棟内ネットワーク	取替	15	15,30,45,60…	
④インターホン設備等	インターホン設備、オートロック設備、住宅情報盤、防犯設備、配線等	取替	15	15,30,45,60…	
<b>14 消防用設備</b>					
①屋内消火栓設備	消火栓ポンプ、消火管、ホース類、屋内消火栓箱等	取替	25	交換 25,50…	消火設備
②自動火災報知設備	感知器、発信器、表示灯、音響装置、中継器、受信機等	取替	20	交換 20,40,60…	警報設備
③連結送水管設備	送水口、放水口、消火管、消火隊専用栓箱等	取替	25	交換 25,50…	消火活動上必要な施設
<b>15 昇降機設備</b>					
①昇降機	カゴ内装、扉、三方枠等 全構成機器	補修	15	15,45…	内装取替、三方枠塗装
	全構成機器	取替	30	30,60…	撤去・新設
<b>16 立体駐車場設備</b>					
①自走式駐車場	プレハブ造(鉄骨造+ALC)	補修	10	(1,2 周期)10,20,40,50…	鉄部塗装、車止め等の取替
		建替	30	(3 周期)30,60…	全部撤去の上、建替え
②機械式駐車場	二段方式、多段方式(昇降機、横行昇降機、ピット式)、垂直循環方式等	補修	5	(1,2,3 周期)5,10,15,25…	鉄部塗装、部品交換
		建替	20	(4 周期)20,40,60…	撤去・新設 駐車装置、制御盤、昇降装置等
<b>IV 外構・その他</b>					
<b>17 外構・付属施設</b>					
①外構	平面駐車場、車路・歩道等の舗装、側溝、排水溝	補修	24	24,48,72…	
	囲障(塀、フェンス等)、サイン(案内板)、遊具、ベンチ等	取替	24	24,48,72…	
	埋設排水管、排水樹等 ※埋設給水管を除く	取替	24	24,48,72…	
②付属施設	自転車置場、ゴミ集積所	取替	24	24,48,72…	
	植樹	整備	24	24,48,72…	
<b>18 調査・診断、設計、工事監理等費用</b>					
①調査・診断、設計、コンサルタント	大規模修繕工事の実施前に行う調査・診断 計画修繕工事の設計(基本設計、実施設計)・コンサルタント	1 回目 以降 12	10,46…	第1回目・第4回目…の大規模修繕工事にかかる業務	
			22,58…	第2回目・第5回目…の大規模修繕工事にかかる業務	
			34,70…	第3回目・第6回目…の大規模修繕工事にかかる業務	
②工事監理	計画修繕工事の工事監理	12	12,48…	第1回目・第4回目…の大規模修繕工事にかかる業務	
			24,60…	第2回目・第5回目…の大規模修繕工事にかかる業務	
			36,72…	第3回目・第6回目…の大規模修繕工事にかかる業務	

引用) 長期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成ガイドライン及び同コメント(国土交通省 平成20年6月)

■ 推定修繕工事項目と修繕周期等の設定内容（4/4）

推定修繕工事項目	対象部位等	工事区分	修繕周期(参考)		想定している修繕方法等
			(年)	(年)	
V 性能向上工事項目					
①耐震	耐震壁の増設、柱・梁の補強、免震、設備配管の補強、耐震ドアへの交換、エレベーターの着床装置・P波感知装置の設置等	改修			
②バリアフリー	スロープ、手すりの設置、自動ドアの設置、エレベーターの設置・増設	改修			
③省エネルギー	断熱(屋上、外壁、開口部)、昇降機、照明等の設備の制御等	改修			
④防犯	照明照度の確保、オートロック、防犯カメラの設置等	改修			
⑤その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・情報通信(インターネット接続環境の整備等)</li> <li>・給水方式の変更(直結増圧給水方式への変更等)</li> <li>・電気容量の増量(電灯幹線の増量等)</li> <li>・利便施設の設置(宅配ボックス等)</li> <li>・外部環境(外構、植栽、工作物等の整備)</li> </ul>	改修			

引用) 長期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成ガイドライン及び同コメント(国土交通省 平成20年6月)

修繕・改善事業一覧を以下の区分で作成した。

- ①修繕・改善に係る事業予定一覧〈住棟部分〉【様式※1】
- ②建替えに係る事業予定一覧 【様式※2】
- ③共同施設部分に係る事業予定 【様式※3】

※ここで言う「様式」は「公営住宅等長寿命化計画」に添付する様式を指す。

なお、様式1については、建替え対象住宅に関する整備であり、本来は掲載の対象とはならないが、財政事情等により建替えまで相当の時間を要するため、居住者の当面の安全性、居住性等を守るための補強、補修工事を行うことを目的として掲載している。

また、様式1における「修繕予備調査」は、当該住宅から代表的な住戸を抽出調査し、これについて必要な修繕内容及び費用を検討することを目的とする。

「修繕予備調査」の結果を受け、「修繕本調査」で、全住戸について修繕内容と費用を確定し、「耐震補強・屋根壁面等補修」を実施するものとした。



【様式1】修繕・改善に係る事業予定一覧<住棟部分>

事業主体名：利府町

住宅の区分：公営住宅 特定公共賃貸住宅 地優賃（公共供給） 改良住宅 その他（ ）

住宅名	住棟 番号	戸 数	構造	建設 年度	次期定期 点検時期	修繕・改善事業の内容（年度）										LCC 縮減効果 （千円）	備 考				
						H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34						
堀川住宅	1-1, 1-2	2	木造 平屋	S38	—	修繕 予備 調査	修繕 本調 査	耐 震 補 強 ・ 屋 根 壁 面 等 補 修	耐 震 補 強 ・ 屋 根 壁 面 等 補 修							—	H 29 以 降 建 替 え ・ 用 廃 予 定				
	1-3, 1-4	2			—					—	—	—	—	—	—	—		—	—	—	
	1-5	1			—					—	—	—	—	—	—	—		—	—	—	—
	2-6, 2-7	2			—					—	—	—	—	—	—	—		—	—	—	—
	2-8, 2-9	2			—					—	—	—	—	—	—	—		—	—	—	—
	2-10, 2-11	2			—					—	—	—	—	—	—	—		—	—	—	—
	2-12, 2-13	2			—					—	—	—	—	—	—	—		—	—	—	—
	2-14, 2-15	2			—					—	—	—	—	—	—	—		—	—	—	—
	2-16, 2-17	2			—					—	—	—	—	—	—	—		—	—	—	—
	2-18, 2-19	2			—					—	—	—	—	—	—	—		—	—	—	—
	2-20	1			—					—	—	—	—	—	—	—		—	—	—	—

注) 上記の修繕・改善事業の内容は、建替えまでの間の安全性及び居住性を確保するための修繕を行うものである。

住宅名	住棟 番号	戸 数	構造	建設 年度	次期定期 点検時期	修繕・改善事業の内容（年度）										LCC 縮減効果 （千円）	備 考				
						H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34						
石田住宅	2-1, 2-2	2	木造 平屋	S39	—	修繕 予備 調査	修繕 本調 査	耐 震 補 強 ・ 屋 根 壁 面 等 補 修	耐 震 補 強 ・ 屋 根 壁 面 等 補 修							—	H 29 以 降 建 替 え ・ 用 廃 予 定				
	2-3, 2-4	2			—					—	—	—	—	—	—	—		—	—	—	
	2-5, 2-6	2			—					—	—	—	—	—	—	—		—	—	—	—
	2-7, 2-8	2			—					—	—	—	—	—	—	—		—	—	—	—
	2-9, 2-10	2			—					—	—	—	—	—	—	—		—	—	—	—
	2-11, 2-12	2			—					—	—	—	—	—	—	—		—	—	—	—
	2-13, 2-14	2			—					—	—	—	—	—	—	—		—	—	—	—
	2-15, 2-16	2			—					—	—	—	—	—	—	—		—	—	—	—
	2-17, 2-18	2			—					—	—	—	—	—	—	—		—	—	—	—
	2-19, 2-20	2			—					—	—	—	—	—	—	—		—	—	—	—

注) 上記の修繕・改善事業の内容は、建替えまでの間の安全性及び居住性を確保するための修繕を行うものである。



住宅名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期定期点検時期	修繕・改善事業の内容（年度）										LCC縮減効果（千円）	備考						
						H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34								
八幡崎住宅	1-1~1-4	4	簡平	S43	—	修繕予備調査	修繕本調査	耐震補強・屋根壁面等補修	耐震補強・屋根壁面等補修										—	H29以降建替え・用廃予定			
	1-5~1-9	5	簡平	S44	—																		—
	2-1~2-4	4	簡平	S42	—																		—
	2-5~2-8	4	簡平	S42	—																		—
	2-9~2-12	4	簡平	S42	—																		—
	2-13~2-16	4	簡平	S42	—																		—
	2-17~2-20	4	簡平	S42	—																		—
	2-21~2-24	4	簡平	S43	—																		—
	2-25~2-28	4	簡平	S43	—																		—
	2-29~2-32	4	簡平	S43	—																		—
2-33~2-36	4	簡平	S43	—													—						

注）上記の修繕・改善事業の内容は、建替えまでの間の安全性及び居住性を確保するための修繕を行うものである。

住宅名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期定期点検時期	修繕・改善事業の内容（年度）										LCC縮減効果（千円）	備考		
						H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34				
葉山住宅	1号棟	6	木造2階	H18	H28	定期点検													—
	2号棟	4	木造平屋	H18	H28														—
	3号棟	4	木造2階	H18	H28														—
	4号棟	4	木造平屋	H18	H28														—
	5号棟	2	木造平屋	H18	H28														—
	6号棟	4	木造2階	H20	H30	定期点検													—
	7号棟	5	木造2階	H20	H30														—
	8号棟	5	木造2階	H20	H30														—
	9号棟	6	木造2階	H20	H30														—

○LCC（ライフサイクルコスト Life cycle cost）

- ・ライフサイクルコストの改善効果は、長寿命化型改善事業を導入する住棟に対して算出することが求められており、本計画においては該当しない。
- ・LCCの改善効果は以下の式により算出します。  
 （1棟のLCC改善効果）＝（LCC計画前）－（LCC計画後）  
 ※LCC計画前：改善事業を実施しない場合の「建設時点」から「次回の建替え」までに要するコスト  
 ※LCC計画後：改善事業を実施する場合の「建設時点」から「次回の建替え」までに要するコスト
- ・LCCの算定方法  
 「公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成21年3月国土交通省住宅局住宅総合整備課）」のLCC算定方法を用いた。

【様式2】建替えに係る事業予定一覧

事業主体名：利府町

住宅の区分：公営住宅 特定公共賃貸住宅 地優賃（公共供給） 改良住宅 その他（ ）

住宅名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期定期 点検時期	建替予定年度	備考
堀川住宅	1-1, 1-2	2	木造平屋	S38	—	H29以降	
	1-3, 1-4	2			—		
	1-5	1			—		
	2-6, 2-7	2			—		
	2-8, 2-9	2			—		
	2-10, 2-11	2			—		
	2-12, 2-13	2			—		
	2-14, 2-15	2			—		
	2-16, 2-17	2			—		
	2-18, 2-19	2			—		
	2-20	1	—				

住宅名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期定期 点検時期	建替予定年度	備考
石田住宅	2-1, 2-2	2	木造平屋	S39	—	H29以降	
	2-3, 2-4	2			—		
	2-5, 2-6	2			—		
	2-7, 2-8	2			—		
	2-9, 2-10	2			—		
	2-11, 2-12	2			—		
	2-13, 2-14	2			—		
	2-15, 2-16	2			—		
	2-17, 2-18	2			—		
		2-19, 2-20			2		—



住宅名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期定期 点検時期	建替予定年度	備考
八幡崎住宅	1-1~1-4	4	簡易耐火平屋	S43	—	H29以降	
	1-5~1-9	5	簡易耐火平屋	S44	—		
	2-1~2-4	4	簡易耐火平屋	S42	—		
	2-5~2-8	4	簡易耐火平屋	S42	—		
	2-9~2-12	4	簡易耐火平屋	S42	—		
	2-13~ 2-16	4	簡易耐火平屋	S42	—		
	2-17~ 2-20	4	簡易耐火平屋	S42	—		
	2-21~ 2-24	4	簡易耐火平屋	S43	—		
	2-25~ 2-28	4	簡易耐火平屋	S43	—		
	2-29~ 2-32	4	簡易耐火平屋	S43	—		
	2-33~ 2-36	4	簡易耐火平屋	S43	—		

住宅名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期定期 点検時期	建替予定年度	備考
災害公営住宅	—	25	—	H25	—	—	

【様式3】共同施設部分に係る事業予定一覧

事業主体名：利府町

住宅の区分 公営住宅 特定公共賃貸住宅 地優賃（公共供給） 改良住宅 その他（ ）

住宅名	共同施設名	建設年度	次期定期 点検時期	修繕・改善事業の内容（年度）										備 考	
				H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34		
堀川住宅	公園	S38	—	点検 補修	点検 補修	点検 補修	点検 補修								H29以降は、適宜、点検及び修繕等を実施する
石田住宅	公園	S39	—	点検 補修	点検 補修	点検 補修	点検 補修								〃
八幡崎住宅	公園	S42	—	点検 補修	点検 補修	点検 補修	点検 補修								〃
葉山住宅	集会所	H18	H28				点検 補修								〃

注）堀川住宅、石田住宅及び八幡崎住宅は、建替えまでの間の安全性及び居住性を確保するため、修繕調査を実施するとともに、その結果に対応した補修を行う。

・遊具等の補修、油剤添加、さび止め

葉山住宅は、標準修繕周期を踏まえた定期点検や、標準周期を踏まえた予防保全的な修繕を行うことで、居住性・安全性等の維持・向上を図り、長期的に活用する。

・屋根や外壁の目地の補修、照明器具等消耗品の取替え 等

### (3) 長寿命化のための維持管理による効果

従来の対症療法型の維持管理から、適切な時期に予防保全的な修繕及び耐久性の向上等を図る改善を実施することで、町営住宅の長寿命化が図られ、コスト縮減につながる。

定期点検により、現状を把握しながら、適切な修繕及び改善を実施することで、町営住宅の安全性が確保される。

町営住宅について、建設年度や構造等を踏まえ、重要度に応じた維持管理を実施することで、限られた予算の中で効率的な維持管理を実施することができる。

ただし、本計画においては、長寿命化改善によるLCC効果の検証に該当する住宅はない。



(4) 年次別事業費の検討

以上の検討に基づき、平成 25 年度以降の事業費を計算すると以下の通りとなる。

◇ 公営住宅整備の総事業費

住 宅 名		災害公営住宅	堀川住宅	石田住宅	八幡崎住宅	葉山住宅	合 計	
棟 数	新規		11	10	11	9		
戸 数	新規		20	20	45	40		
建設時期	新規		S38	S39	S42~44	H18, H20		
構 造	新規		木造	木造	簡耐	木造		
階 数	新規		1	1	1or2	1or2		
活用方針	建 替 え		65 戸					
	用 途 廃 止							
	安全性確保		暫定	暫定	暫定			
	居住性向上		暫定	暫定	暫定			
	福 祉 対 応							
	長 寿 命 化							
	修 繕 対 応					定期点検		
	新 規 建 設	25 戸						
対応年次 別事業費 (千円)	平成 25 年度	686,000	150	150	150	—	686,450	
	平成 26 年度		1,000	1,000	2,250	—	4,250	
	平成 27 年度				22,500	—	22,500	
	平成 28 年度		10,000	10,000		700	20,700	
	平成 29 年度		81,250 (65 戸設計) 812,500 (65 戸建設)			—	894,450	
	平成 30 年度					700		
	平成 31 年度					—		
	平成 32 年度					—		
	平成 33 年度							
	平成 34 年度							
合 計	686,000	940,950			1,400	1,628,350		

注 1) 既存住宅の建設費は 12,500,000 円/戸、調査設計費等は建設費の 10%とした。

注 2) 既存住宅の暫定補修費は、予備調査費 150,000 円/戸、本調査費 50,000 円/戸、耐震補強費 300,000 円/戸、屋根及び壁面等補修費 200,000 円/戸とした。

注 3) 定期点検費用は、屋根、外壁、基礎等の躯体及び共用設備等にかかる点検費で、35,000 円/戸とした。

資料編

---





## 資料1 用語集

・この用語集に掲載されている語句は、本編中において※が付されているものである。

### ● 借上型公営住宅制度

借上型公営住宅は、民間事業者等が建設・保有する住宅を借り上げることにより供給される公営住宅であり、平成8年の公営住宅法（昭和26年法律第193号）の改正において、それまでの公営住宅の供給方式である直接建設方式に加え、民間住宅ストックを活用した公営住宅の供給方式として導入された制度である。（制度の詳細は資料3を参照）

### ● 居住面積水準

国民が安定したゆとりある住生活を営むことができるよう、国が住生活基本計画※で定めている目標で、世帯人員別に最低居住水準・誘導居住水準などが定められている。（詳細については30ページを参照）

### ● 公営住宅等長寿命化計画

全国の公営住宅の約4割が昭和40年代に建設されており、これらが一斉に建替え・更新の時期を迎えるのに対し、社会変化に対応した適切な建替え、個別改善、全面的改善、維持保全事業が行われるよう、各地方公共団体で策定する住生活基本計画を補完する計画。この計画を定めていないと、既設公営住宅の改善事業に対して国費の導入ができなくなる。

### ● 最低居住面積水準

国が住生活基本計画※で定めている目標のうち、世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準を指す。（詳細については30ページを参照）

### ● 住生活基本計画

平成18年6月に施行された住生活基本法（平成18年法律第61号）に基づき、平成18年度から平成27年度までの10年間にわたる国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画として、住生活基本計画（全国計画）が同年9月に決定された。おおむね5年後に見直し、所要の変更を行うこととされていることから、平成23年3月に、平成23年度から平成32年度の10年間にわたる新たな「住生活基本計画（全国計画）」が決定された。

### ● 新耐震基準

昭和53年の宮城県沖地震（M7.4、震度5）で甚大な家屋倒壊被害が発生したことを機に、昭和56年に建築基準法の耐震基準が大きく見直しされ、「頻繁におこる大きさの地震に対しては建物の構造に損害がないようにする」とことと合わせ「滅多に起こらないが大きな地震に対しては、致命的な損害を回避し人命を保護するようにする」耐震基準に改正された。昭和56年の法改正以降の同法の耐震基準を新耐震基準と呼び、大規模な地震に対して致命的な被害を回避できることとされている。

### ● 政策空家

老朽化した公営住宅の建替事業又は住戸の改善事業等を行うため、既存住宅での新たな入居募集を停止している結果生じた空き家。

### ● 低未利用地

適正な利用が図られるべき土地であるにもかかわらず、長期間に渡り利用されていない「未利用地」と、周辺地域の利用状況に比べて利用の程度（利用頻度、整備水準、管理状況など）が低い「低利用地」の総称。「未利用地」の具体例としては、空き地、空き家、空き店舗、工場跡地のほか、耕作放棄地、管理を放棄された森林などが挙げられ、「低利用地」としては、暫定的（一時的）に利用されている資材置場や青空駐車場などが挙げられる。

### ● 2方向避難

建築基準法及び消防法により、共同住宅等の住戸等において火災が発生した場合に、当該住戸等が存する階の住戸等に存する者が、当該階の住戸等から、少なくとも1以上の避難経路を利用して安全に避難できるようにするため、法が定めるところにより、2以上の異なった避難経路を確保することが規定されている。

● 誘導居住面積水準

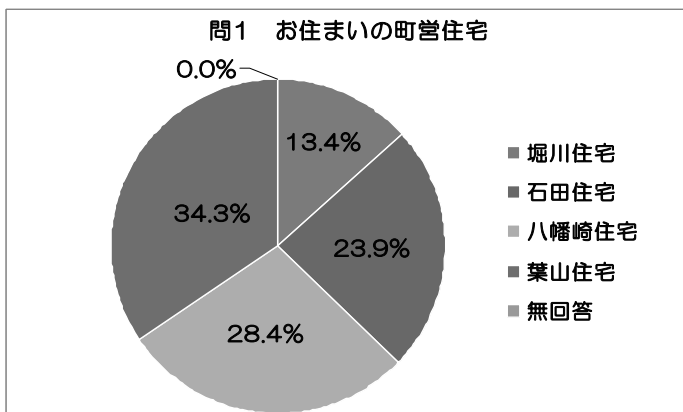
国が住生活基本計画<sup>※</sup>で定めている目標のうち、世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現を前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準を指す。市街地と郊外の住宅立地の違いにより、一般型誘導居住面積水準と都市型誘導居住面積水準に分けられている。(詳細については 30 ページを参照)

## 資料2 公営住宅居住者アンケート結果

### ■問1■ お住まいの町営住宅

- ・現在お住まいの町営住宅については、「葉山住宅」と回答した世帯が最も多く約34%を占めている。次いで「八幡崎住宅」、「石田住宅」の順に多くなっている。

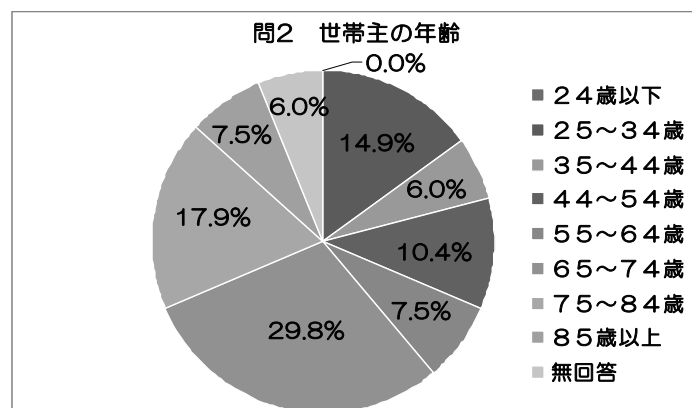
問1 お住まいの町営住宅		回答数	構成比
1	堀川住宅	9	13.4%
2	石田住宅	16	23.9%
3	八幡崎住宅	19	28.4%
4	葉山住宅	23	34.3%
5	無回答	0	0.0%
合計		67	100.0%



### ■問2■ 世帯主の年齢

- ・世帯主の年齢については、「65～74歳」と回答した世帯が最も多く約30%を占めている。次いで「75～84歳」、「25～34歳」の順に多くなっている。

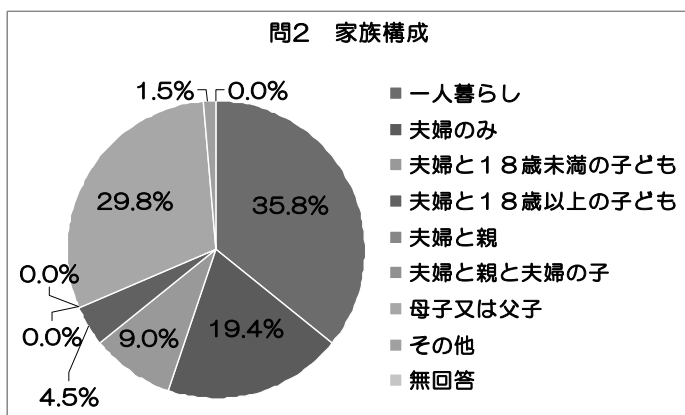
問2 世帯主の年齢		回答数	構成比
1	24歳以下	0	0.0%
2	25～34歳	10	14.9%
3	35～44歳	4	6.0%
4	44～54歳	7	10.4%
5	55～64歳	5	7.5%
6	65～74歳	20	29.8%
7	75～84歳	12	17.9%
8	85歳以上	5	7.5%
9	無回答	4	6.0%
合計		67	100.0%



■問2■ 家族構成

- 家族構成については、「一人暮らし」と回答した世帯が最も多く約 36%を占めている。次いで「母子又は父子」、「夫婦のみ」の順に多くなっている。

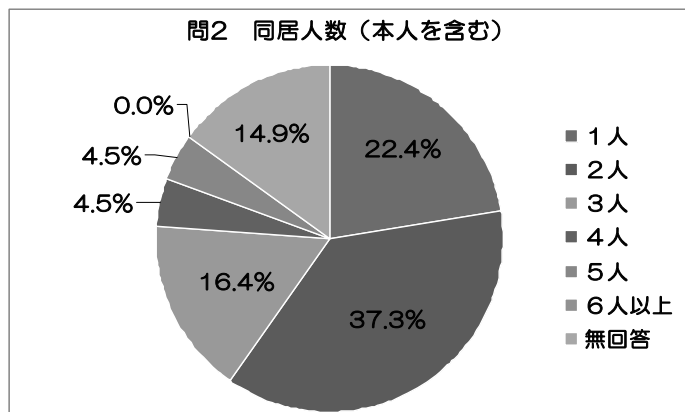
問2 家族構成		回答数	構成比
1	一人暮らし	24	35.8%
2	夫婦のみ	13	19.4%
3	夫婦と18歳未満の子ども	6	9.0%
4	夫婦と18歳以上の子ども	3	4.5%
5	夫婦と親	0	0.0%
6	夫婦と親と夫婦の子	0	0.0%
7	母子又は父子	20	29.8%
8	その他	1	1.5%
9	無回答	0	0.0%
合計		67	100.0%



■問2■ 同居人数

- 同居人数については、「2人」と回答した世帯が最も多く約 37%を占めている。次いで「1人」、「3人」の順に多くなっている。
- 1世帯当たりの平均同居人数（本人を含む）は2.2人となっている。

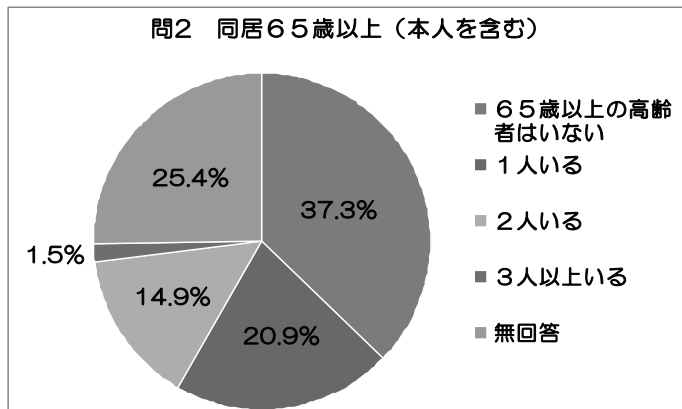
問2 同居人数（本人を含む）		回答数	構成比
1	1人	15	22.4%
2	2人	25	37.3%
3	3人	11	16.4%
4	4人	3	4.5%
5	5人	3	4.5%
6	6人以上	0	0.0%
7	無回答	10	14.9%
合計		67	100.0%



## ■問2■ 65歳以上の居住者の人数

- 同居している65歳以上の高齢者については、「65歳以上の高齢者はいない」と回答した世帯が最も多く約37%を占めている。次いで「1人いる」、「2人いる」の順に多くなっている。

問2 同居65歳以上（本人を含む）		回答数	構成比
1	65歳以上の高齢者はいない	25	37.3%
2	1人いる	14	20.9%
3	2人いる	10	14.9%
4	3人以上いる	1	1.5%
5	無回答	17	25.4%
合計		67	100.0%



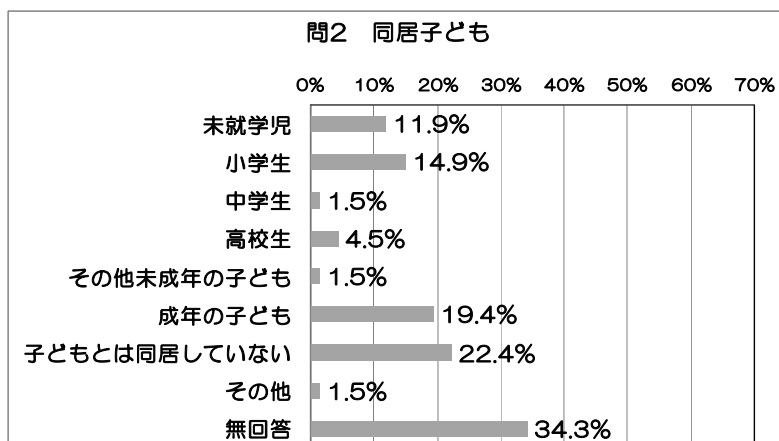
## ■問2■ 同居している子どもの年代

- 同居しているお子さんの年齢については、「子どもとは同居していない」と回答した世帯が最も多く約22%を占めている。次いで「成年の子ども」、「小学生」の順に多くなっている。

問2 同居子ども		回答数	構成比
1	未就学児	8	11.9%
2	小学生	10	14.9%
3	中学生	1	1.5%
4	高校生	3	4.5%
5	その他未成年の子ども	1	1.5%
6	成年の子ども	13	19.4%
7	子どもとは同居していない	15	22.4%
8	その他	1	1.5%
9	無回答	23	34.3%
合計		67	—

注1)この設問の回答方式は、該当する選択肢を全て選択する方式である

注2)回答数の合計は全回答者数である

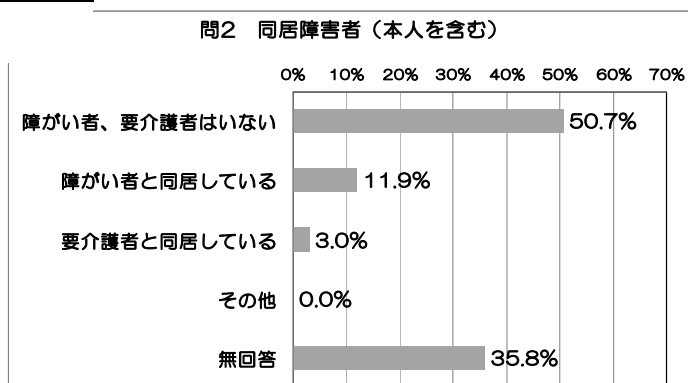


### ■問2■ 同居している障がい者の有無

- 同居している障がい者、要介護者については、「障がい者、要介護者はいない」と回答した世帯が最も多く約51%を占めている。次いで「障がい者と同居している」、「要介護者と同居している」の順に多くなっている。

問2 同居障害者（本人を含む）		回答数	構成比
1	障がい者、要介護者はいない	34	50.7%
2	障がい者と同居している	8	11.9%
3	要介護者と同居している	2	3.0%
4	その他	0	0.0%
5	無回答	24	35.8%
合計		67	—

注1)この設問の回答方式は、該当する選択肢を全て選択する方式である  
 注2)回答数の合計は全回答者数である

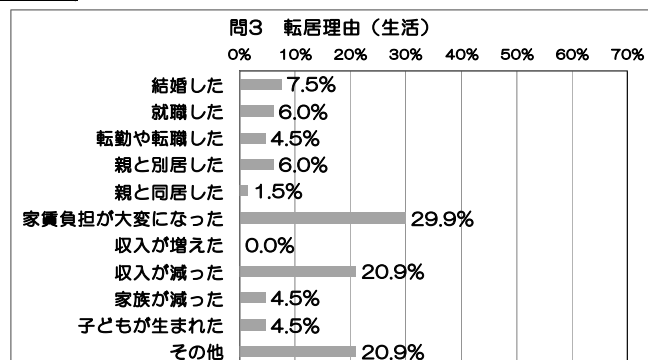


### ■問3■ 現在の住宅に転居してきた理由（生活の変化の面）

- 現在の住宅に転居してきた理由（生活の変化に関わる理由）については、「家賃負担が大変になった」と回答した世帯が最も多く約30%を占めている。次いで「収入が減った」、「結婚した」の順に多くなっている。
- 「その他」と回答した理由としては「離婚」、「家主命令」などとなっている。

問3 転居理由（生活）		回答数	構成比
1	結婚した	5	7.5%
2	就職した	4	6.0%
3	転勤や転職した	3	4.5%
4	親と別居した	4	6.0%
5	親と同居した	1	1.5%
6	家賃負担が大変になった	20	29.9%
7	収入が増えた	0	0.0%
8	収入が減った	14	20.9%
9	家族が減った	3	4.5%
10	子どもが生まれた	3	4.5%
11	その他	14	20.9%
合計		67	—

注1)この設問の回答方式は、該当する選択肢を全て選択する方式である  
 注2)回答数の合計は全回答者数である

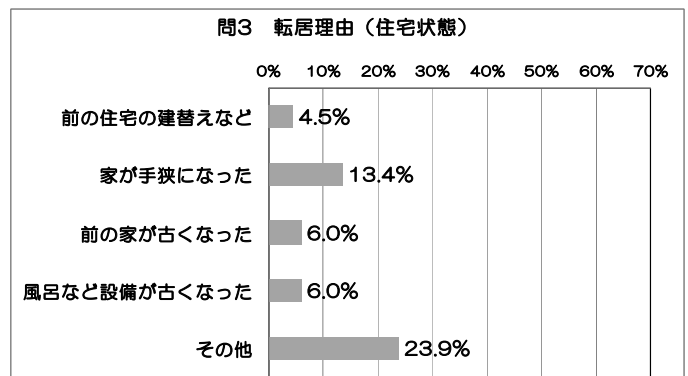


### ■問3■ 現在の住宅に転居してきた理由（住宅の状態の面）

- 現在の住宅に転居してきた理由（住宅状態の変化に関わる理由）については、「家が手狭になった」と回答した世帯が最も多く約13%を占めている。次いで「前の家が古くなった」、「風呂など設備が古くなった」の順に多くなっている。
- 「その他」と回答した理由としては「強制退去」、「売家」などとなっている。

問3 転居理由（住宅状態）		回答数	構成比
1	前の住宅の建替えなど	3	4.5%
2	家が手狭になった	9	13.4%
3	前の家が古くなった	4	6.0%
4	風呂など設備が古くなった	4	6.0%
5	その他	16	23.9%
合計		67	—

注1) この設問の回答方式は、該当する選択肢を全て選択する方式である  
注2) 回答数の合計は全回答者数である

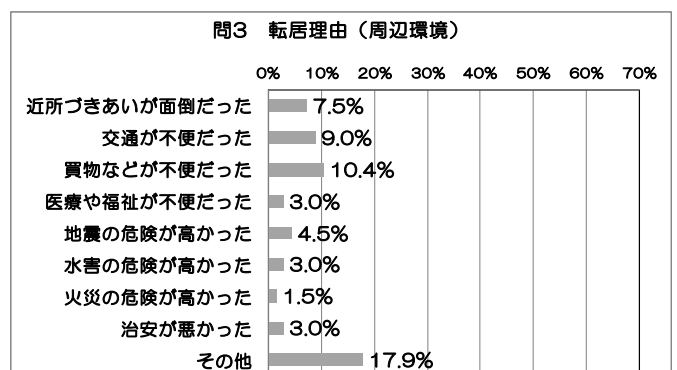


### ■問3■ 現在の住宅に転居してきた理由（周辺環境の面）

- 現在の住宅に転居してきた理由（周辺環境の変化に関わる理由）については、「買物などが不便だった」と回答した世帯が最も多く約10%を占めている。次いで「交通が不便だった」、「近所づきあいが面倒だった」の順に多くなっている。
- 「その他」と回答した理由としては「高潮」、「ストーカー・痴漢」などとなっている。

問3 転居理由（周辺環境）		回答数	構成比
1	近所づきあいが面倒だった	5	7.5%
2	交通が不便だった	6	9.0%
3	買物などが不便だった	7	10.4%
4	医療や福祉が不便だった	2	3.0%
5	地震の危険が高かった	3	4.5%
6	水害の危険が高かった	2	3.0%
7	火災の危険が高かった	1	1.5%
8	治安が悪かった	2	3.0%
9	その他	12	17.9%
合計		67	—

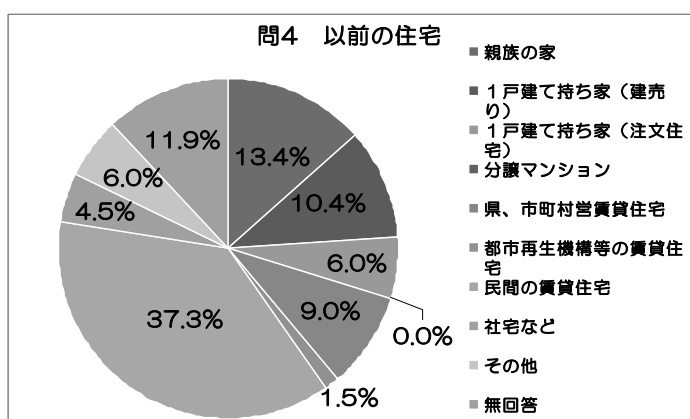
注1) この設問の回答方式は、該当する選択肢を全て選択する方式である  
注2) 回答数の合計は全回答者数である



■問4■ 現在の住宅の前に住んでいた住宅の種類

- 以前に住んでいた住宅については、「民間の賃貸住宅」と回答した世帯が最も多く約 37%を占めている。次いで「親族の家」、「1戸建て持ち家（建売り）」の順に多くなっている。

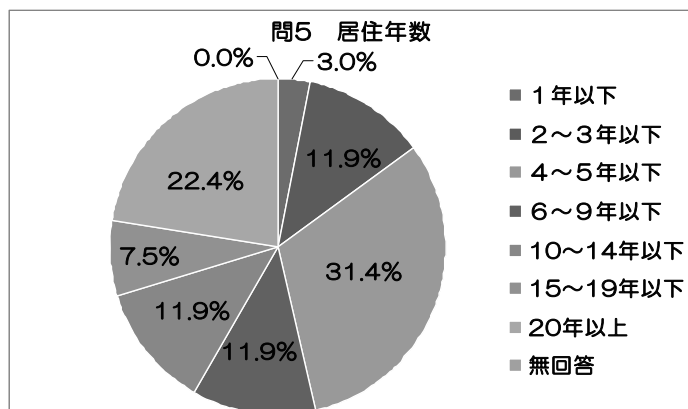
問4 以前の住宅		回答数	構成比
1	親族の家	9	13.4%
2	1戸建て持ち家（建売り）	7	10.4%
3	1戸建て持ち家（注文住宅）	4	6.0%
4	分譲マンション	0	0.0%
5	県、市町村営賃貸住宅	6	9.0%
6	都市再生機構等の賃貸住宅	1	1.5%
7	民間の賃貸住宅	25	37.3%
8	社宅など	3	4.5%
9	その他	4	6.0%
10	無回答	8	11.9%
合計		67	100.0%



■問5■ 現在の住宅の居住年数

- 居住年数については、「4～5年以下」と回答した世帯が最も多く約 31%を占めている。次いで「20年以上」、同数で「2～3年以下」、「6～9年以下」及び「10～14年以下」の順に多くなっている。

問5 居住年数		回答数	構成比
1	1年以下	2	3.0%
2	2～3年以下	8	11.9%
3	4～5年以下	21	31.4%
4	6～9年以下	8	11.9%
5	10～14年以下	8	11.9%
6	15～19年以下	5	7.5%
7	20年以上	15	22.4%
8	無回答	0	0.0%
合計		67	100.0%





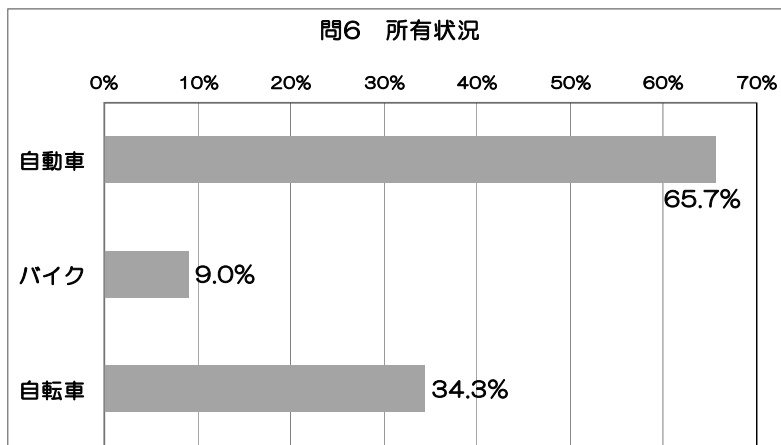
■問 6■ 自動車等の所有状況

- 自動車やバイク、自転車の所有状況については、「自動車」と回答した世帯が最も多く約 66%を占めている。次いで「自転車」、「バイク」の順に多くなっている。
- 1世帯当たりの平均所有台数は自動車が 0.8 台、バイクが 0.1 台、自転車が 0.5 台となっている。

問6 所有状況		回答数	構成比	平均台数
1	自動車	44	65.7%	0.8
2	バイク	6	9.0%	0.1
3	自転車	23	34.3%	0.5
合計		67	—	—

注1)この設問の回答方式は、該当する選択肢を全て選択する方式である

注2)回答数の合計は全回答者数である



<問 7、問 8 における平均得点の算出方法>

お住まいの状態及び周辺環境についての各項目の満足度について、下記の方法により 5 段階の得点を付け、平均得点を算出する。

満足度平均得点（5 点に近いほど満足度が高く、1 点に近いほど低い）

満足度	得点
満足	5 点
やや満足	4 点
普通	3 点
やや不満	2 点
不満	1 点
無回答	未集計

満足度の平均得点

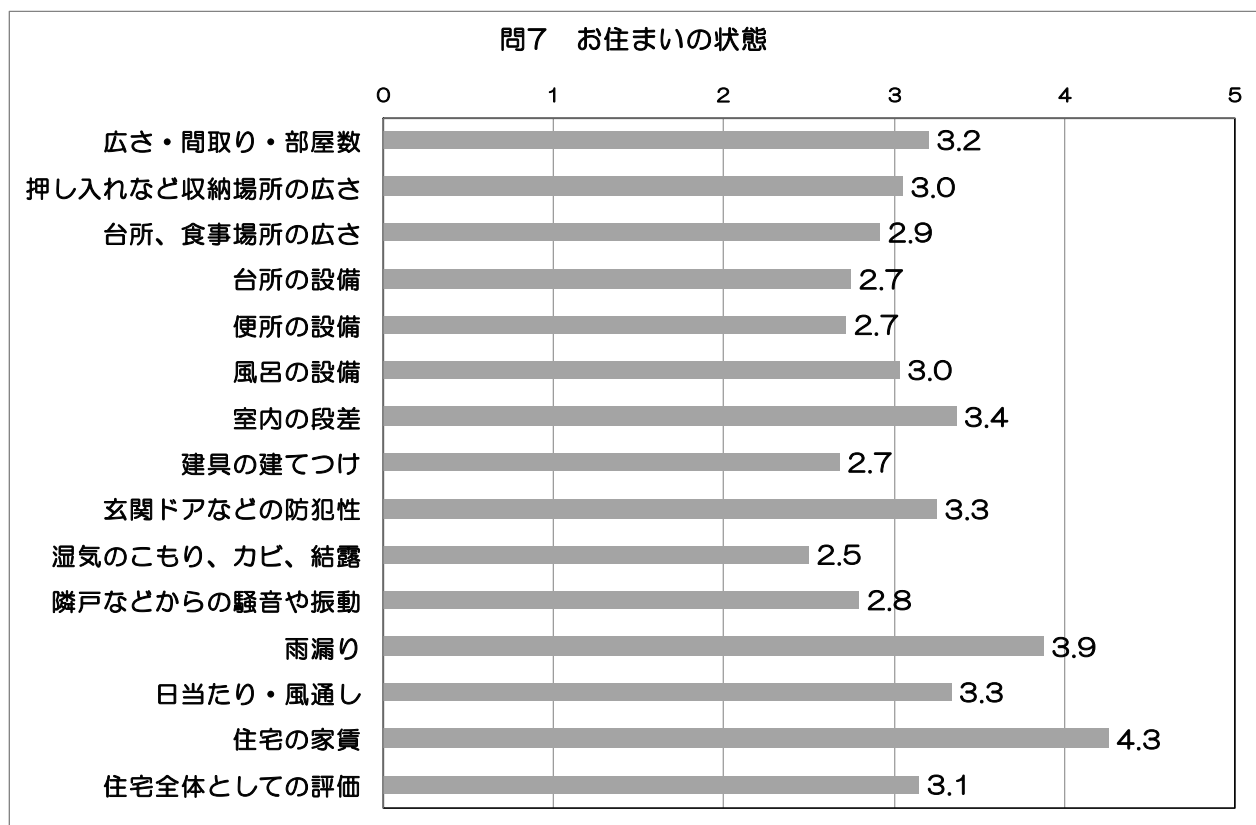
$$= \{ \text{「満足」} \times (5 \text{点}) + \text{「やや満足」} \times (4 \text{点}) + \text{「普通」} \times (3 \text{点}) + \text{「やや不満」} \times (2 \text{点}) + \text{「不満」} \times (1 \text{点}) \} / \text{回答数}$$

1 人 1 項目あたりの得点から全体平均を算出し、これを満足度の指標とする。平均得点は、5 点に近いほど満足度が高いことを示し、逆に 1 点に近いほど満足度が低いことを示す。

■問7■ 現在の住宅の満足度

- 現在のお住まいの状態の満足度については、「住宅の家賃」(4.3pt)が最も高くなっている。次いで「雨漏り」(3.9pt)、「室内の段差」(3.4pt)の順に高くなっている。

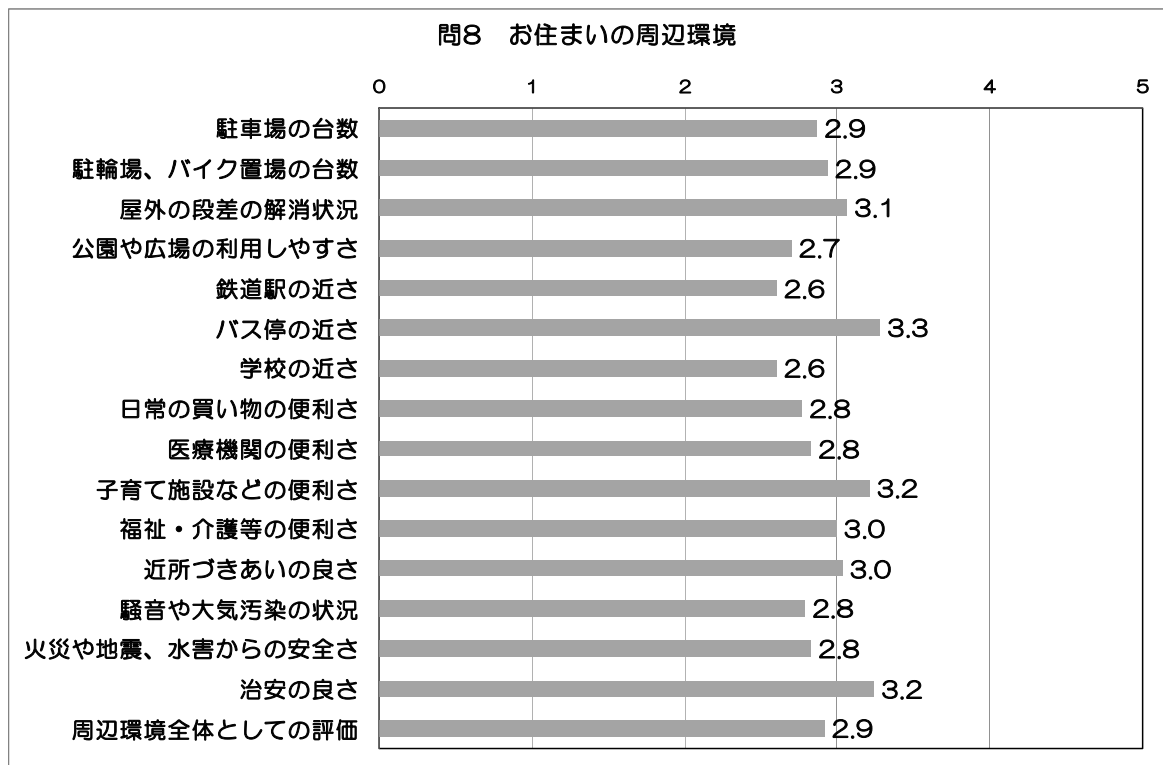
問7 お住まいの状態	満足度						合計	平均得点
	満足	やや満足	普通	やや不満	不満	不明		
広さ・間取り・部屋数	17	8	20	7	11	4	63	3.2
押し入れなど収納場所の広さ	14	10	16	9	13	5	62	3.0
台所、食事場所の広さ	11	10	16	11	13	6	61	2.9
台所の設備	9	9	15	10	16	8	59	2.7
便所の設備	11	8	14	9	19	6	61	2.7
風呂の設備	17	7	12	9	15	7	60	3.0
室内の段差	18	5	20	8	6	10	57	3.4
建具の建てつけ	10	4	18	8	17	10	57	2.7
玄関ドアなどの防犯性	20	4	18	7	11	7	60	3.3
湿気のこもり、カビ、結露	8	4	18	7	21	9	58	2.5
隣戸などからの騒音や振動	5	8	25	10	10	9	58	2.8
雨漏り	26	4	22	1	3	11	56	3.9
日当たり・風通し	18	7	22	8	7	5	62	3.3
住宅の家賃	41	3	15	2	2	4	63	4.3
住宅全体としての評価	11	14	17	13	7	5	62	3.1



■問8 ■ 現在の住まい周辺環境の満足度

- 現在のお住まいの周辺環境の満足度については、「バス停の近さ」(3.3pt) が最も高くなっている。次いで同数で「子育て施設などの便利さ」及び「治安の良さ」(3.2pt)、「屋外の段差の解消状況」(3.1pt)の順に高くなっている。

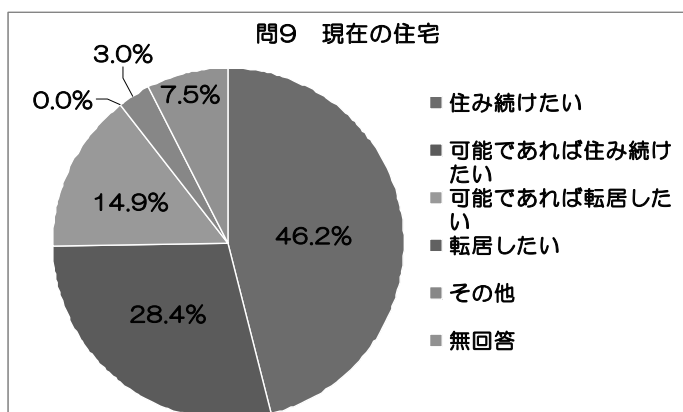
問8 お住まいの周辺環境	満足度						合計	平均得点
	満足	やや満足	普通	やや不満	不満	不明		
駐車場の台数	12	2	18	7	13	15	52	2.9
駐輪場、バイク置場の台数	7	4	23	3	9	21	46	2.9
屋外の段差の解消状況	10	1	24	6	6	20	47	3.1
公園や広場の利用しやすさ	6	3	25	7	12	14	53	2.7
鉄道駅の近さ	7	6	17	10	16	11	56	2.6
バス停の近さ	13	8	23	8	5	10	57	3.3
学校の近さ	5	3	21	9	12	17	50	2.6
日常の買い物の便利さ	11	9	15	7	19	6	61	2.8
医療機関の便利さ	10	9	19	5	17	7	60	2.8
子育て施設などの便利さ	5	8	23	3	3	25	42	3.2
福祉・介護等の便利さ	6	8	24	2	9	18	49	3.0
近所づきあいの良さ	7	8	33	4	8	7	60	3.0
騒音や大気汚染の状況	1	12	25	10	8	11	56	2.8
火災や地震、水害からの安全性	3	11	24	11	8	10	57	2.8
治安の良さ	10	8	30	4	5	10	57	3.2
周辺環境全体としての評価	7	8	28	9	9	6	61	2.9



■問9 ■ 現在の住宅への定住意向

・今後も現在の住宅に住み続けたいかどうかについては、「住み続けたい」と回答した世帯が最も多く約46%を占めている。次いで「可能であれば住み続けたい」、「可能であれば転居したい」の順に多くなっている。

問9 現在の住宅		回答数	構成比
1	住み続けたい	31	46.2%
2	可能であれば住み続けたい	19	28.4%
3	可能であれば転居したい	10	14.9%
4	転居したい	0	0.0%
5	その他	2	3.0%
6	無回答	5	7.5%
合計		67	100.0%



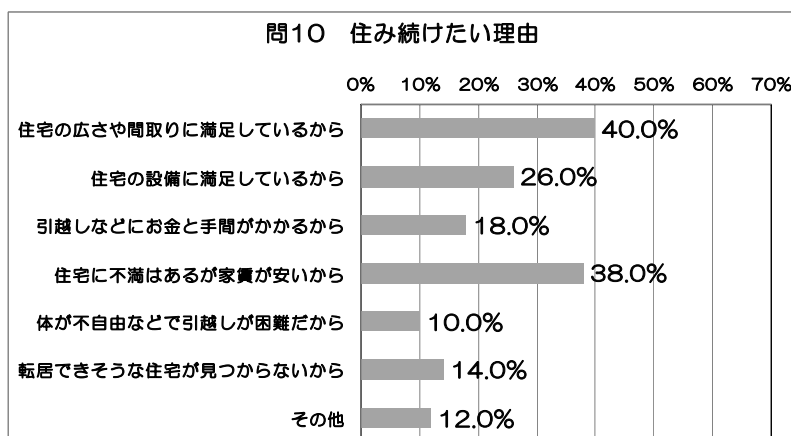
■問10 ■ 現在の住宅に住み続けたい理由

・今後も現在の住宅に住み続けたい理由については、「住宅の広さや間取りに満足しているから」と回答した世帯が最も多く40%を占めている。次いで「住宅に不満はあるが家賃が安いから」、「住宅の設備に満足しているから」の順に多くなっている。

問10 住み続けたい理由		回答数	構成比
1	住宅の広さや間取りに満足しているから	20	40.0%
2	住宅の設備に満足しているから	13	26.0%
3	引越しなどにお金と手間がかかるから	9	18.0%
4	住宅に不満はあるが家賃が安いから	19	38.0%
5	体が不自由などで引越しが困難だから	5	10.0%
6	転居できそうな住宅が見つからないから	7	14.0%
7	その他	6	12.0%
合計		50	-

注1) この設問の回答方式は、該当する選択肢を全て選択する方式である

注2) 回答数の合計は問9で「住み続けたい」と回答した数である



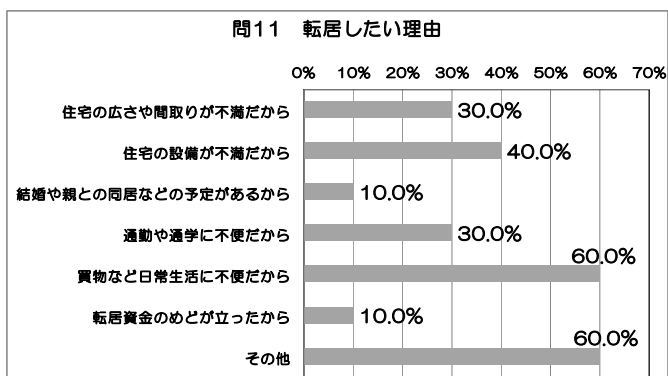
■問 11 ■ 現在の住宅から転居したい理由

- 現在の住宅から転居したい理由について伺った結果、「買物など日常生活に不便だから」と回答した世帯が最も多く 60%を占めている。次いで「住宅の設備が不満だから」、同数で「住宅の広さや間取りが不満だから」及び「通勤や通学に不便だから」の順に多くなっている。
- 「その他」と回答した理由としては「近所の人との関係が不満だから」となっている。

問11 転居したい理由		回答数	構成比
1	住宅の広さや間取りが不満だから	3	30.0%
2	住宅の設備が不満だから	4	40.0%
3	結婚や親との同居などの予定があるから	1	10.0%
4	通勤や通学に不便だから	3	30.0%
5	買物など日常生活に不便だから	6	60.0%
6	転居資金のめどが立ったから	1	10.0%
7	その他	6	60.0%
合計		10	—

注1) この設問の回答方式は、該当する選択肢を全て選択する方式である

注2) 回答数の合計は問9で「転居したい」と回答した数である



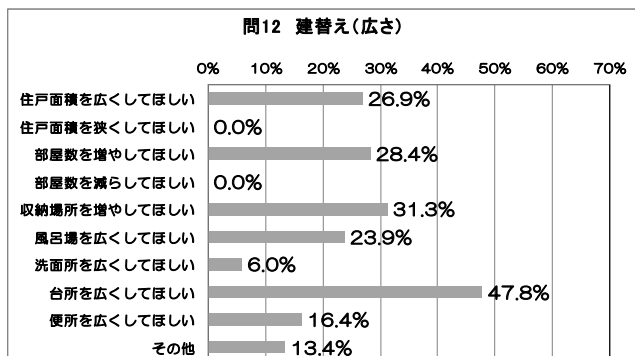
■問 12 ■ 建替えや改善に当たり希望すること（広さの面）

- 建替えや改善する際の対応（住宅の広さや間取りについて）については、「台所を広くしてほしい」と回答した世帯が最も多く約 48%を占めている。次いで「収納場所を増やしてほしい」、「部屋数を増やしてほしい」の順に多くなっている。

問12 建替え（広さ）		回答数	構成比
1	住戸面積を広くしてほしい	18	26.9%
2	住戸面積を狭くしてほしい	0	0.0%
3	部屋数を増やしてほしい	19	28.4%
4	部屋数を減らしてほしい	0	0.0%
5	収納場所を増やしてほしい	21	31.3%
6	風呂場を広くしてほしい	16	23.9%
7	洗面所を広くしてほしい	4	6.0%
8	台所を広くしてほしい	32	47.8%
9	便所を広くしてほしい	11	16.4%
10	その他	9	13.4%
合計		67	—

注1) この設問の回答方式は、該当する選択肢を3つまで選択する方式である

注2) 回答数の合計は全回答者数である



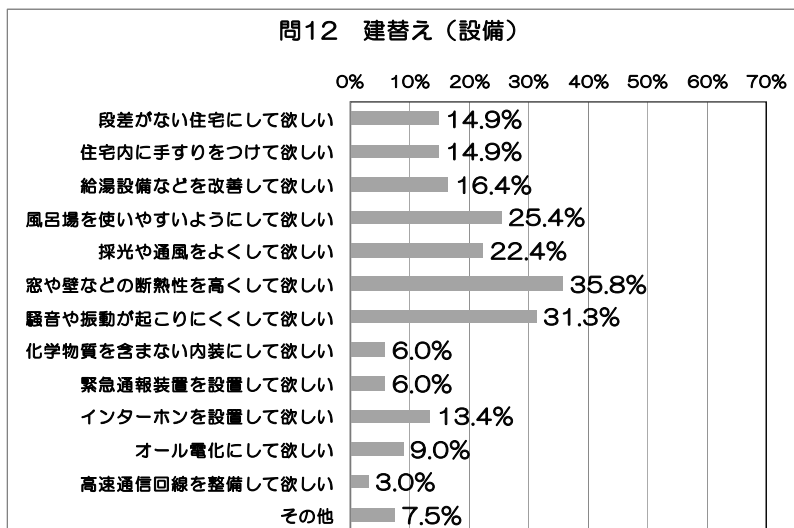
■問12■ 建替えや改善に当たり希望すること（設備の面）

- 建替えや改善する際の対応（住宅の設備について）については、「窓や壁などの断熱性を高くして欲しい」と回答した世帯が最も多く約36%を占めている。次いで「騒音や振動が起こりにくくして欲しい」、「風呂場を使いやすいようにして欲しい」の順に多くなっている。

問12 建替え（設備）		回答数	構成比
1	段差がない住宅にして欲しい	10	14.9%
2	住宅内に手すりをつけて欲しい	10	14.9%
3	給湯設備などを改善して欲しい	11	16.4%
4	風呂場を使いやすいようにして欲しい	17	25.4%
5	採光や通風をよくして欲しい	15	22.4%
6	窓や壁などの断熱性を高くして欲しい	24	35.8%
7	騒音や振動が起こりにくくして欲しい	21	31.3%
8	化学物質を含まない内装にして欲しい	4	6.0%
9	緊急通報装置を設置して欲しい	4	6.0%
10	インターホンを設置して欲しい	9	13.4%
11	オール電化にして欲しい	6	9.0%
12	高速通信回線を整備して欲しい	2	3.0%
13	その他	5	7.5%
合計		67	—

注1) この設問の回答方式は、該当する選択肢を3つまで選択する方式である

注2) 回答数の合計は全回答者数である



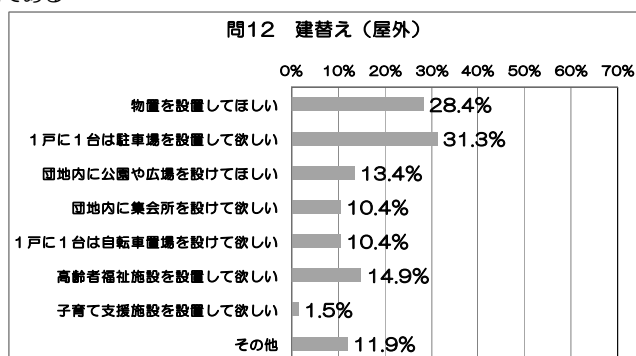
■問 12■ 建替えや改善に当たり希望すること（屋外設備等の面）

・建替えや改善する際の対応（屋外の設備などについて）については、「1戸に1台は駐車場を設置して欲しい」と回答した世帯が最も多く約31%を占めている。次いで「物置を設置してほしい」、「高齢者福祉施設を設置して欲しい」の順に多くなっている。

問12 建替え（屋外）		回答数	構成比
1	物置を設置してほしい	19	28.4%
2	1戸に1台は駐車場を設置して欲しい	21	31.3%
3	団地内に公園や広場を設けてほしい	9	13.4%
4	団地内に集会所を設けて欲しい	7	10.4%
5	1戸に1台は自転車置場を設けて欲しい	7	10.4%
6	高齢者福祉施設を設置して欲しい	10	14.9%
7	子育て支援施設を設置して欲しい	1	1.5%
8	その他	8	11.9%
合計		67	—

注1)この設問の回答方式は、該当する選択肢を3つまで選択する方式である

注2)回答数の合計は全回答者数である



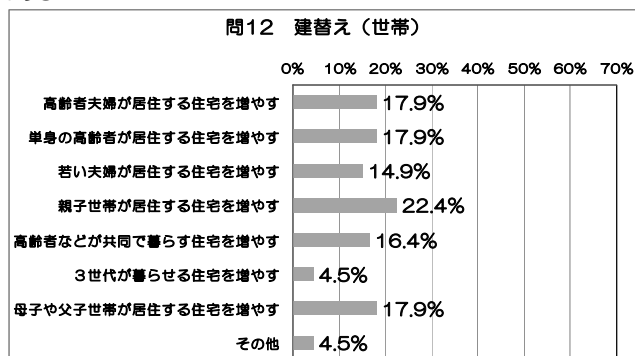
■問 12■ 建替えや改善に当たり希望すること（住宅タイプの面）

・建替えや改善する際の対応（世帯の特徴に応じた住宅の整備について）については、「親子世帯が居住する住宅を増やす」と回答した世帯が最も多く約22%を占めている。次いで同数で「高齢者夫婦が居住する住宅を増やす」、「単身の高齢者が居住する住宅を増やす」及び「母子や父子世帯が居住する住宅を増やす」、「高齢者などが共同で暮らす住宅を増やす」の順に多くなっている。

問12 建替え（世帯）		回答数	構成比
1	高齢者夫婦が居住する住宅を増やす	12	17.9%
2	単身の高齢者が居住する住宅を増やす	12	17.9%
3	若い夫婦が居住する住宅を増やす	10	14.9%
4	親子世帯が居住する住宅を増やす	15	22.4%
5	高齢者などが共同で暮らす住宅を増やす	11	16.4%
6	3世代が暮らせる住宅を増やす	3	4.5%
7	母子や父子世帯が居住する住宅を増やす	12	17.9%
8	その他	3	4.5%
合計		67	—

注1)この設問の回答方式は、該当する選択肢を3つまで選択する方式である

注2)回答数の合計は全回答者数である

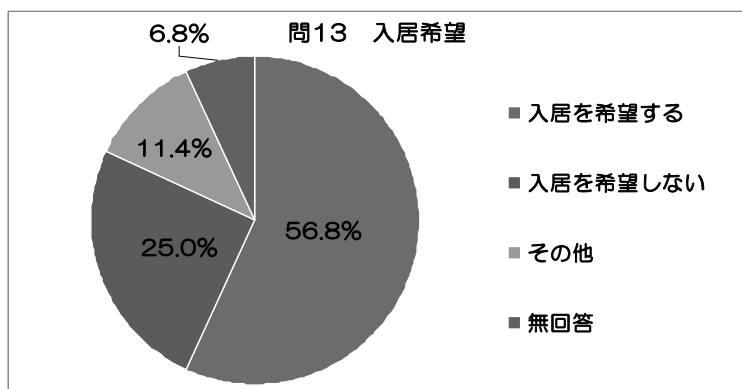


■問 13■ 建替えた場合の入居以降

- 現在のお住まいを建替えるとした場合の新しい住居への入居希望については、「入居を希望する」と回答した世帯が最も多く約 57%を占めており、「入居を希望しない」と回答した世帯が 25%を占めている。

問13 入居希望		回答数	構成比
1	入居を希望する	25	56.8%
2	入居を希望しない	11	25.0%
3	その他	5	11.4%
4	無回答	3	6.8%
合計		44	100.0%

注 1) 回答数の合計は「堀川住宅」「石田住宅」「八幡崎住宅」にお住まいの方の数である



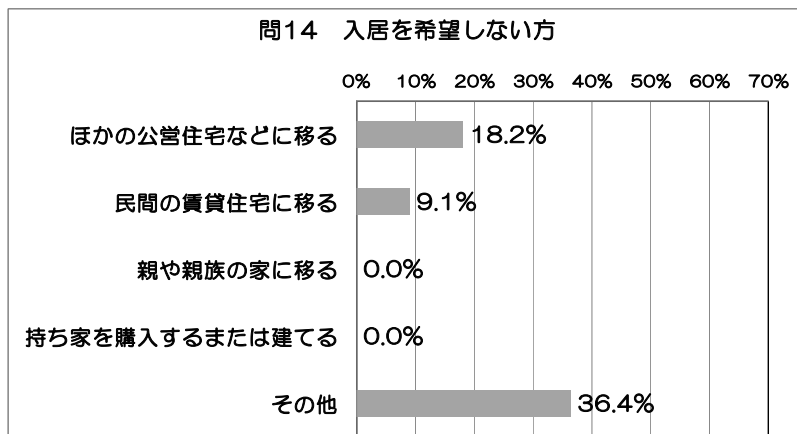
■問 14■ 建替えた場合に入居を希望しない方の住宅等の希望

- 新しい住居への入居を希望しない方の考えについては、「ほかの公営住宅などに移る」と回答した世帯が最も多く約 18%を占めている。次いで「民間の賃貸住宅に移る」となっている。

問14 入居を希望しない方		回答数	構成比
1	ほかの公営住宅などに移る	2	18.2%
2	民間の賃貸住宅に移る	1	9.1%
3	親や親族の家に移る	0	0.0%
4	持ち家を購入するまたは建てる	0	0.0%
5	その他	4	36.4%
合計		11	—

注 1) この設問の回答方式は、該当する選択肢を全て選択する方式である

注 2) 回答数の合計は問13で入居を希望しないと回答した数である





# 利府町町営住宅居住者アンケート調査 回答用紙

## ご記入される前にお読み下さい

- アンケート票は無記名ですのでお名前を記入する必要はありません。
- アンケートは、対象とさせていただいたご家族のみなさんで相談しながらお答えください。
- 最後のページに自由意見欄を設けておりますので、これからの住宅政策やまちづくりに関するご意見・ご提案等がありましたら自由に記入してください。
- アンケート調査回答用紙は、ご記入後、平成 24年11月2日までに、同封の封筒に入れ郵送してください。
- 別紙の「ご協力のお願い」は、お手元に残し、返送しないようお願いいたします。

### 問1 現在お住まいの町営住宅はどこでしょうか。(あてはまるもの1つに○をつけてください。)

- |         |        |
|---------|--------|
| 1 堀川住宅  | 2 石田住宅 |
| 3 八幡崎住宅 | 4 葉山住宅 |

### 問2 あなたの世帯のことなどについておたずねします。(それぞれあてはまるものに○をつけてください。)

#### <世帯主の年齢>

- |          |          |          |
|----------|----------|----------|
| 1 24歳以下  | 2 25～34歳 | 3 35～44歳 |
| 4 44～54歳 | 5 55～64歳 | 6 65～74歳 |
| 7 75～84歳 | 8 85歳以上  |          |

#### <家族構成>

- |                |           |                |
|----------------|-----------|----------------|
| 1 一人暮らし        | 2 夫婦のみ    | 3 夫婦と18歳未満の子ども |
| 4 夫婦と18歳以上の子ども | 5 夫婦と親    | 6 夫婦と親と夫婦の子    |
| 7 母子又は父子       | 8 その他 ( ) |                |

#### <同居している人数(本人を含む)>

- |      |      |             |
|------|------|-------------|
| 1 1人 | 2 2人 | 3 3人        |
| 4 4人 | 5 5人 | 6 6人以上 ( )人 |

#### <同居している65歳以上の高齢者(本人を含む)>

- |                 |          |
|-----------------|----------|
| 1 65歳以上の高齢者はいない | 2 1人いる   |
| 3 2人いる          | 4 3人以上いる |

#### <同居しているお子さんの年齢>

- |                |              |          |
|----------------|--------------|----------|
| 1 未就学児         | 2 小学生        | 3 中学生    |
| 4 高校生          | 5 その他未成年の子ども | 6 成年の子ども |
| 7 子どもとは同居していない | 8 その他 ( )    |          |

#### <同居している障がい者、要介護者(本人を含む)>

- |                 |               |
|-----------------|---------------|
| 1 障がい者、要介護者はいない | 2 障がい者と同居している |
| 3 要介護者と同居している   | 4 その他 ( )     |

**問3 現在の住宅に転居してきた主な理由はなんでしょう。(あてはまるものに○をつけてください。)**

<生活の変化に関わる理由>

- |             |            |               |
|-------------|------------|---------------|
| 1 結婚した      | 2 就職した     | 3 転勤や転職した     |
| 4 親と別居した    | 5 親と同居した   | 6 家賃負担が大変になった |
| 7 収入が増えた    | 8 収入が減った   | 9 家族が減った      |
| 10 子どもが生まれた | 11 その他 ( ) |               |

<住宅状態の変化に関わる理由>

- |                |            |             |
|----------------|------------|-------------|
| 1 前の住宅の建替えなど   | 2 家が手狭になった | 3 前の家が古くなった |
| 4 風呂など設備が古くなった | 5 その他 ( )  |             |

<周辺環境の変化に関わる理由>

- |                |              |              |
|----------------|--------------|--------------|
| 1 近所づきあいが面倒だった | 2 交通が不便だった   | 3 買物などが不便だった |
| 4 医療や福祉が不便だった  | 5 地震の危険が高かった | 6 水害の危険が高かった |
| 7 火災の危険が高かった   | 8 治安が悪かった    | 9 その他 ( )    |

**問4 以前に住んでいた住宅はどれでしょう。(あてはまるもの1つに○をつけてください。)**

- |           |                |                 |
|-----------|----------------|-----------------|
| 1 親族の家    | 2 1戸建て持ち家(建売り) | 3 1戸建て持ち家(注文住宅) |
| 4 分譲マンション | 5 県、市町村営賃貸住宅   | 6 都市再生機構等の賃貸住宅  |
| 7 民間の賃貸住宅 | 8 社宅など         | 9 その他 ( )       |

**問5 現在の住宅に何年間居住していますか。(あてはまるもの1つに○をつけてください。)**

- |          |            |            |
|----------|------------|------------|
| 1 1年以下   | 2 2～3年以下   | 3 4～5年以下   |
| 4 6～9年以下 | 5 10～14年以下 | 6 15～19年以下 |
| 7 20年以上  |            |            |

**問6 自動車やバイク、自転車の所有状況をおたずねします。(下記の( )に台数をご記入ください。)**

- |             |
|-------------|
| 1 自動車 ( ) 台 |
| 2 バイク ( ) 台 |
| 3 自転車 ( ) 台 |

## 問7 現在のお住まいの状態は良好でしょうか。(あてはまるものに○を付けてください。)

		満足	やや満足	普通	やや不満	不満
広 さ	広さ・間取り・部屋数	1	2	3	4	5
	押し入れなど収納場所の広さ	1	2	3	4	5
	台所、食事場所の広さ	1	2	3	4	5
設 備	台所の設備	1	2	3	4	5
	便所の設備	1	2	3	4	5
	風呂の設備	1	2	3	4	5
	室内の段差	1	2	3	4	5
	建具の建てつけ	1	2	3	4	5
	玄関ドアなどの防犯性	1	2	3	4	5
屋 内 環 境	湿気のこもり、カビ、結露	1	2	3	4	5
	隣戸などからの騒音や振動	1	2	3	4	5
	雨漏り	1	2	3	4	5
	日当たり・風通し	1	2	3	4	5
住宅の家賃		1	2	3	4	5
住宅全体としての評価		1	2	3	4	5

## 問8 現在のお住まいの周辺環境などは良好でしょうか。(あてはまるものに○を付けてください。)

		満足	やや満足	普通	やや不満	不満
屋 外 施 設	駐車場の台数	1	2	3	4	5
	駐輪場、バイク置場の台数	1	2	3	4	5
	屋外の段差の解消状況	1	2	3	4	5
	公園や広場の利用しやすさ	1	2	3	4	5
周 辺 の 便 利 さ	鉄道駅の近さ	1	2	3	4	5
	バス停の近さ	1	2	3	4	5
	学校の近さ	1	2	3	4	5
	日常の買い物の便利さ	1	2	3	4	5
	医療機関の便利さ	1	2	3	4	5
	子育て施設などの便利さ	1	2	3	4	5
	福祉・介護等の便利さ	1	2	3	4	5
安 全 さ	近所づきあいの良さ	1	2	3	4	5
	騒音や大気汚染の状況	1	2	3	4	5
	火災や地震、水害からの安全さ	1	2	3	4	5
	治安の良さ	1	2	3	4	5
周辺環境全体としての評価		1	2	3	4	5

問9 今後も現在の住宅に住み続けたいですか。(あてはまるもの1つに○をつけてください。)

- |               |                |
|---------------|----------------|
| 1 住み続けたい      | 2 可能であれば住み続けたい |
| 3 可能であれば転居したい | 4 転居したい        |
| 5 その他 ( )     |                |

問10 問9で「1 住み続けたい」または「2 可能であれば住み続けたい」と回答した方に質問します。その理由は为什么呢。(あてはまるものに○をつけてください。)

- |                      |                      |
|----------------------|----------------------|
| 1 住宅の広さや間取りに満足しているから | 2 住宅の設備に満足しているから     |
| 3 引越しなどにお金と手間がかかるから  | 4 住宅に不満はあるが家賃が安いから   |
| 5 体が不自由などで引越しが困難だから  | 6 転居できそうな住宅が見つからないから |
| 7 その他 ( )            |                      |

問11 問9で「3 可能であれば転居したい」または「4 転居したい」と回答した方に質問します。その理由は为什么呢。(あてはまるものに○をつけてください。)

- |                      |                 |
|----------------------|-----------------|
| 1 住宅の広さや間取りが不満だから    | 2 住宅の設備が不満だから   |
| 3 結婚や親との同居などの予定があるから | 4 通勤や通学に不便だから   |
| 5 買物など日常生活に不便だから     | 6 転居資金のめどが立ったから |
| 7 その他 ( )            |                 |

問12 建替えや改善する際に対応してほしいことは为什么呢。(それぞれについてあてはまるもの上位から3つまでに○をつけてください。)

<住宅の広さや間取りについて>

- |                |                |
|----------------|----------------|
| 1 住戸面積を広くしてほしい | 2 住戸面積を狭くしてほしい |
| 3 部屋数を増やしてほしい  | 4 部屋数を減らしてほしい  |
| 5 収納場所を増やしてほしい | 6 風呂場を広くしてほしい  |
| 7 洗面所を広くしてほしい  | 8 台所を広くしてほしい   |
| 9 便所を広くしてほしい   | 10 その他 ( )     |

<住宅の設備について>

- |                    |                     |
|--------------------|---------------------|
| 1 段差がない住宅にして欲しい    | 2 住宅内に手すりをつけて欲しい    |
| 3 給湯設備などを改善して欲しい   | 4 風呂場を使いやすいようにして欲しい |
| 5 採光や通風をよくして欲しい    | 6 窓や壁などの断熱性を高くして欲しい |
| 7 騒音や振動が起りにくくして欲しい | 8 化学物質を含まない内装にして欲しい |
| 9 緊急通報装置を設置して欲しい   | 10 インターホンを設置して欲しい   |
| 11 オール電化にして欲しい     | 12 高速通信回線を整備して欲しい   |
| 13 その他 ( )         |                     |

<屋外の設備などについて>

- |                      |                     |
|----------------------|---------------------|
| 1 物置を設置してほしい         | 2 1戸に1台は駐車場を設置して欲しい |
| 3 団地内に公園や広場を設けてほしい   | 4 団地内に集会所を設けて欲しい    |
| 5 1戸に1台は自転車置場を設けて欲しい | 6 高齢者福祉施設を設置して欲しい   |
| 7 子育て支援施設を設置して欲しい    | 8 その他 ( )           |

<世帯の特徴に応じた住宅の整備について>

- |                      |                     |
|----------------------|---------------------|
| 1 高齢者夫婦が居住する住宅を増やす   | 2 単身の高齢者が居住する住宅を増やす |
| 3 若い夫婦が居住する住宅を増やす    | 4 親子世帯が居住する住宅を増やす   |
| 5 高齢者などが共同で暮らす住宅を増やす | 6 3世代が暮らせる住宅を増やす    |
| 7 母子や父子世帯が居住する住宅を増やす | 8 その他 ( )           |

<「問13」「問14」は、「堀川住宅」「石田住宅」「八幡崎住宅」にお住まいの方におたずねします。>

問13 お住まいの住宅を建替えるとしたら、家賃などが高まることとなりますが、新しい住宅に入居を希望しますか。(あてはまるものに○を付けてください。)

- |           |            |
|-----------|------------|
| 1 入居を希望する | 2 入居を希望しない |
| 3 その他 ( ) |            |

問14 問13で「入居を希望しない」と回答された方に質問します。その場合、あなたはどのように考えていますか。(あてはまるものに○を付けてください。)

- |                |                  |
|----------------|------------------|
| 1 ほかの公営住宅などに移る | 2 民間の賃貸住宅に移る     |
| 3 親や親族の家に移る    | 4 持ち家を購入するまたは建てる |
| 5 その他 ( )      |                  |

問15 以上の質問のほか、公営住宅施策に対してご意見やご要望がありましたら、以下に自由にご記入ください。

質問は以上です。ご協力ありがとうございました。

## 資料 3 借上型公営住宅制度

### (1) 制度の概要（「既存民間住宅を活用した借上公営住宅の供給の促進に関するガイドライン（案）」平成 21 年 5 月国土交通省住宅局発行 より抜粋）

借上公営住宅は、民間事業者等が建設・保有する住宅を借り上げることにより供給される公営住宅であり、平成 8 年の公営住宅法（昭和 26 年法律第 193 号）の改正において、それまでの公営住宅の供給方式である直接建設方式に加え、民間住宅ストックを活用した公営住宅の供給方式として導入された制度である。

この民間住宅の借上げによる公営住宅の供給方式は、近年の公営住宅の供給に係る以下のような課題に対応するために有用な手法であると考えられる。

#### ① 建設費等の投資の軽減による効率的な公営住宅供給

近年、公営住宅の応募倍率が三大都市圏をはじめとして全国的に高水準で推移する中で、地方公共団体においては厳しい財政事情等を踏まえ、効率的な公営住宅の供給が必要となっている。

借上方式は、直接建設方式に比べ、土地取得費、建設費等の多額の初期投資を必要としない点で、効率的な公営住宅の供給を可能とする仕組み※である。

※ 大都市部の公営住宅供給事例における直接建設方式と既存民間住宅の借上方式の長期的な事業収支の試算（国土交通省試算）では、借上期間が 5 年程度の短期間であれば、既存民間住宅の借上方式による供給が直接建設方式による供給に比べ財政負担が少ない。（（参考 1）公営住宅の供給方式別の事業収支（試算））

#### ② ストックの地域的偏在の改善

地方公共団体によっては、これまでの郊外部における公営住宅の大量供給等により、既存の公営住宅ストックの地域的な偏在がみられるところであり、このような状況を是正し、地域のバランスに配慮した公営住宅の供給が必要となっている。

借上方式は、新たな土地の取得が困難な地域でも民間住宅を借り上げることにより公営住宅の供給が可能であるため、例えば、公営住宅の供給が少ない既成市街地等において民間住宅を借り上げることにより、公営住宅ストックの地域的偏在の改善を図ることが可能である。

#### ③ 地域の公営住宅需要に応じた供給量の調整

地域における現在の公営住宅需要や今後の人口・世帯数の減少等を踏まえた公営住宅需要の予測をもとに、必要となる公営住宅の供給量を調整しつつ、効率的に建替え、改善、用途廃止等を行っていくことが必要となっている。

借上方式は、民間住宅を一定期間借上げることにより、期間を区切った公営住宅の供給が可能であるため、公営住宅の供給量の調整を行うことが可能である※。その際、定期借家制度（期限付き入居）の活用等により若年・子育て世帯の住宅に関するステップアップを促すといった政策的な誘導を行うことも可能である。

また、借上方式は、公営住宅の建替えの際に従前入居者を一時的に入居させる場合や災害時など、一時的又は緊急的な需要に対応した公営住宅の供給も可能である。

※ 例えば、現在の公営住宅の供給量を維持しつつ、将来の公営住宅の需要減に対応した供給量の調整を行えるよう、老朽化した公営住宅ストックを用途廃止し、新たに借上公営住宅の供給を行うことが考えられる。なお、この場合、用途廃止の承認において、「公営住宅法の一部を改正する法律等の運用について」(平成8年8月30日付け建設省住総発第135号建設省住宅局長通知)第5(1)2(2)ホの基準への該当性を確認することとなる。

地方公共団体が実施してきた借上方式は、公営住宅の用に供するために住宅を建設する民間事業者等を募集し、当該民間事業者等が建設した住宅を一棟一括して、あらかじめ長期間(例:20年)借り上げる方式が中心となっているが、今後、上記のような借上げ公営住宅制度のメリットを活かし、直接建設方式を補完する供給手法として有効に活用していくため、以下の基本的な考え方に基づき借上げ公営住宅の供給を行うことが考えられる。

#### 【基本的な考え方】

##### ① 既存の民間住宅ストックの活用

新たに建設された住宅ではなく、既存の民間住宅を住戸単位で借り上げることにより、地域の住宅需要に応じた機動的な公営住宅の供給を実現する。

##### ② 借上期間の柔軟な設定

公営住宅の建替えの際に従前入居者のための一時的な民間住宅の借上げ、若年・子育て世帯等を対象にした民間住宅の借上げ等を想定し、入居者との間では、定期借家制度(期限付き入居)を活用するとともに、事業者(公営住宅として借り上げる住宅を所有する者又は転貸する者である民間事業者等をいう。以下同じ。)との間では、期間の定めのある賃貸借(普通借家)とし、必要に応じ、期間満了前に入居者が退去した場合に、地方公共団体から賃貸借契約の解約の申入れができる特約を設けるなど、借上期間の柔軟な設定による期限を区切った公営住宅の供給と適正な管理を実現する。

##### ③ 地方公共団体の事務負担の軽減

既存民間住宅の借上げに関する事務、借上公営住宅の管理に関する事務については、外部に委託することが不可能な事務を除き、宅地建物取引業者、賃貸住宅管理業者、地方住宅供給公社(以下「公社」という。)等と連携して、可能な限り外部委託することにより、地方公共団体の事務負担を軽減し、公営住宅の効率的な供給・管理を実現する。

※ 一部の地方公共団体において、独自の施策として、民間住宅に入居する若年・子育て世帯等に対し家賃補助制度を導入しているところであるが、このガイドラインで提示する借上方式は、若年・子育て世帯等の入居を想定している点、これらの世帯について、民間住宅における低廉な家賃での居住を可能とする点等において、当該家賃補助制度と近似するものである。

(2) 制度の適用事例（横浜市 「横浜市借上型市営住宅の事業マニュアル」 より抜粋）

1. 事業の目的と概要

(1) 目的

横浜市では、横浜市借上型市営住宅（以下、借上型市営住宅）として、高齢者用市営住宅（シニア・りふいん）及び一般世帯向け市営住宅（ファミリー）の供給を行っています。

借上型市営住宅は、平成8年の公営住宅法の改正で可能となった借上方式により、従来の直接建設型の市営住宅の供給を補完するため、平成9年度から導入されました。

また、平成14年度からは、さらに既存の賃貸共同住宅の借上げを開始しました。

(2) 事業の概要

借上型市営住宅は、民間のオーナーさん(土地所有者等)が建設する、又は所有する賃貸住宅を横浜市が借上げ、住宅にお困りの市民の皆様に対して、市営住宅として転貸する制度です。

オーナーさんには、一定の基準を満たす住宅を建設又は改良（以下、「建設等」という）していただき、完成後の住宅を横浜市へ賃貸していただきます。（原則20年間）

横浜市では市営住宅条例に基づき住宅や入居者の管理を行うほか、オーナーさんに対しては毎月の賃料の支払いや住宅建設等に要する費用の一部を助成します。

なお、借上期間が終了したときは、入居者に別の市営住宅へ転居していただき修繕を行ったうえで、現状有姿によりオーナーさんに住宅を返還します。

2. 事業の流れ

借上型市営住宅の計画から完成までの流れは、概ね次の図のようになります。

