

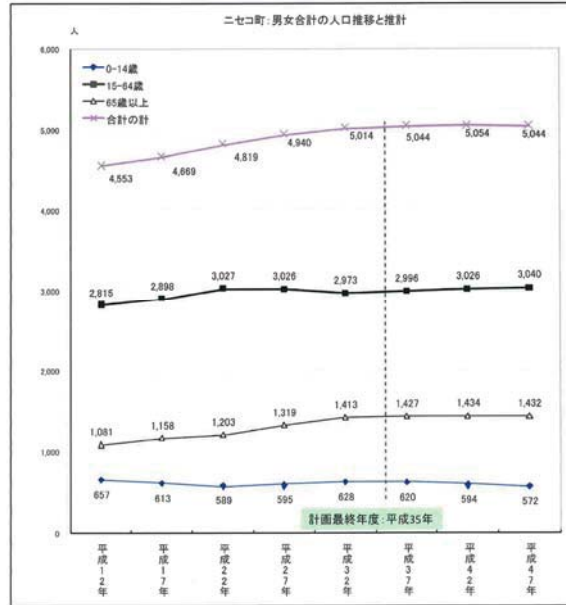
II章 長寿命化計画

(1) 将来人口・世帯数の設定

本計画における将来人口・世帯数は、計画期間の10年後の平成36年度を目標に、次のとおり設定します。

① 将来人口の設定

本町の第5次総合計画では、計画最終年度である平成35年に最も近い、平成37年に5,044人と推計されています。



本計画における将来人口は、平成2～22年までの国勢調査人口とH26年の住民基本台帳の人口（10月末統計：4,857人）を用いて関数式の当てはめ（トレンド法）により、平成36年の将来人口を推計します。

平成36年の人口は表-1に示すとおりとなり、最も決定係数（0.8299）が高い「指数式」による推計値（4,987人）を基に、平成36年度目標人口-4990人として設定します。

表-1 関数式の当てはめによる将来人口推計

(単位：人)

関数式		決定係数	国勢調査人口					推計値		
			H2	H7	H12	H17	H22	H26	H31	H36
直線式	$y=14.02903x+4474.584$	0.8301	4,511	4,641	4,553	4,669	4,823	4,857	4,909	4,980
分数式	$y=-531.35/x+4752.618$	0.4567	4,511	4,641	4,553	4,669	4,823	4,857	4,735	4,738
ルート	$y=89.10629\sqrt{x}+4357.311$	0.7626	4,511	4,641	4,553	4,669	4,823	4,857	4,853	4,892
対数	$y=119.4909\log x+4390.753$	0.6596	4,511	4,641	4,553	4,669	4,823	4,857	4,801	4,819
べき乗	$y=4397.47x^{0.025571}$	0.6638	4,511	4,641	4,553	4,669	4,823	4,857	4,797	4,819
指数	$Y=4477.712 \times 1.002997^x$	0.8299	4,511	4,641	4,553	4,669	4,823	4,857	4,913	4,987
修正指数	$y=5342.7-896.1135 \times 0.978284^x$	0.8284	4,511	4,641	4,553	4,669	4,823	4,857	4,889	4,936
ロジスティック	$y=5342.7/(1+0.200128 \exp^{-0.024947x})$	0.8291	4,511	4,641	4,553	4,669	4,823	4,857	4,891	4,940
ジョージ	$y=5342.7 \times 0.832781^{0.976853x}$	0.7181	4,511	4,641	4,553	4,669	4,823	4,857	4,890	4,938

② 将来世帯数の設定

本計画における将来世帯数は、平成2～22年までの国勢調査世帯数とH26年の住民基本台帳の人口（10月末統計：2,284世帯）を用いて関数式の当てはめ（トレンド法）により、平成36年の将来世帯数を推計します。

平成36年の世帯人員の推計は表-2に示すとおりとなり、最も決定係数（0.9549）が高い「指数式」による推計値（2,538世帯）を基に、平成36年度目標世帯数－2540世帯として設定します。

表-2 関数式の当てはめによる世帯人員 (単位：世帯)

関数式			国勢調査世帯数						推計値	
	関数式	決定係数	H2	H7	H12	H17	H22	H26	H31	H36
直線式	$y = -26.63952x + 1505.667$	0.9370	1,583	1,744	1,766	1,894	2,054	2,284	2,331	2,465
分数式	$y = -1007.29/x + 2033.378$	0.5138	1,583	1,744	1,766	1,894	2,054	2,284	2,001	2,005
ルート	$y = 169.8191\sqrt{x} + 1280.776$	0.8670	1,583	1,744	1,766	1,894	2,054	2,284	2,226	2,300
対数	$y = 228.1268\log x + 1343.558$	0.7525	1,583	1,744	1,766	1,894	2,054	2,284	2,127	2,161
べき乗	$y = 1400.201x^{0.122249}$	0.7974	1,583	1,744	1,766	1,894	2,054	2,284	2,130	2,170
指数	$y = 1533.32 \times 1.014099^x$	0.9549	1,583	1,744	1,766	1,894	2,054	2,284	2,367	2,538
修正指数	$y = 2512.4 - 1180.787 \times 0.950527^x$	0.8240	1,583	1,744	1,766	1,894	2,054	2,284	2,267	2,322
ロジスティック	$y = 2512.4 / (1 + 0.770085 \exp^{-0.064739x})$	0.8591	1,583	1,744	1,766	1,894	2,054	2,284	2,270	2,337
ジワール	$y = 2512.4 \times 0.550854^{0.944207x}$	0.8425	1,583	1,744	1,766	1,894	2,054	2,284	2,272	2,330

<推計方法>

* 関数式の当てはめ（トレンド法）：

世帯規模等の過去の趨勢を直線あるいは様々な曲線方式に当てはめて、将来推計をする手法。過去の実績と計算値をもとに、あてはまり具合を示したものが決定係数と呼ばれるものであり、その係数値が高いほど当てはまり具合が高いことを示す。

表-3 関数式の概要

関数式	概要
直線式	調査年次間や最終の調査年次以降も年々の増加が一定であると仮定する方法。人口移動の少ない都市に適しているとされる。
曲線式	年次推移が直線的ではなく、曲線の場合、その推移に合わせて様々な曲線方程式が用いられる。発展またはその逆の状態にある都市に適しているとされる。 本推計では、下記に示す曲線を採用している。 <ul style="list-style-type: none"> • 分数式 $y = a(1/x) + b$ (ただし、$x \neq 0$) • ルート式 $y = \sqrt{x} + b$ (ただし、$x > 0$) • 対数式 $y = a \log x + b$ (ただし、$x > 0$) • べき乗式 $y = ax^b$ (ただし、$x \geq 0$ $b > 0$) • 指数式 $y = ab^x$ (ただし、$b > 0$)
限界のある曲線式	人口は、どこまでも増加できるものではなく、成長の限界があると考えられている。そこで上限（または下限）が理論的にある曲線として、最もよく用いられているロジスティック曲線を当てはめる。

(2) 住宅所有関係別世帯数の設定

① 住宅所有関係別世帯数の推計

平成 36 年の住宅所有関係別の世帯数については、過去の趨勢を考慮し、概ね同程度の構成比（持ち家 59.0%、借家 37.0%、その他 4%）を維持するものと想定します。これに前述の将来世帯数を乗じて各区分の世帯数を推計すると、表-4 の結果となります。

また、平成 26 年度 7 月末、管理戸数は 400 戸であり、そのうち空家が 7 戸（政策空家:5 戸）となっています。今後の公営住宅建替事業等を円滑に進めるための住み替え住戸に、また予期せぬ災害時等の緊急的な対応を考慮すると、4～8 戸程度の空き家が必要と考えられます。

よって、平成 36 年の公営住宅・特公賃管理戸数は、推計世帯 482 世帯（町単独住宅 48 世帯（J-ホ^ル有島分）含む）に空家 6 戸を加え、488 戸と想定されます。

表-4 住宅所有関係別世帯数の推計 (単位：世帯、%)

	平成 2 年	平成 7 年	平成 12 年	平成 17 年	平成 22 年	平成 31 年	平成 36 年
一般世帯	1,557	1,741	1,752	1,896	2,051	2,370	2,540
	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
持ち家	949	993	1,046	1,130	1,207	1,398	1,499
	61.0%	57.0%	59.7%	59.6%	58.8%	59.0%	59.0%
借家	397	536	557	616	755	877	939
	25.5%	30.8%	31.8%	32.5%	36.8%	37.0%	37.0%
公的借家 注)	203	326	371	384	392	451	482
	13.0%	18.7%	21.2%	20.3%	19.1%	19.0%	19.0%
うち公営住宅、特公賃の目標世帯数						403	434
						17.0%	17.1%
政策空き家						6	6
町単独住宅						48	48
						2.0%	1.9%
目標管理戸数						(457)	(488)
民間・給与	182	200	163	208	319	379	406
	11.7%	11.5%	9.3%	11.0%	15.6%	16.0%	16.0%
間借り	12	10	23	24	44	47	51
	0.8%	0.6%	1.3%	1.3%	2.1%	2.0%	2.0%
その他	211	212	149	150	89	95	102
	13.6%	12.2%	8.5%	7.9%	4.3%	4.0%	4.0%

資料：平成 2～22 年国勢調査

注) 平成 2～22 年までの公的借家は、各年国勢調査をもとにしたものであり、管理戸数ではなく世帯数である。なお、平成 31・36 年の () 内は管理戸数を示す。

② 管理戸数の設定

平成 36 年の住宅所有関係別の世帯数の推計値を参考に、公的借家の管理戸数の設定を行います。

- a) 借家の比率は、今後積極的に民間借家の誘導支援を行うことが検討されており、また外国人居住世帯の増加による間借り率の微増傾向にあることから、構成比を公的借家-18%：民間・給与-16%：間借り-3%として想定します。
- b) 今後 10 年間の公的借家の供給プログラム及び財政計画を考慮し、公営住宅等の供給戸数は現状の 400 戸+50 戸=**450 戸**を修正目標供給戸数と設定します。

表-5 住宅所有関係別世帯数の設定 (単位：世帯、%)

	平成 2 年	平成 7 年	平成 12 年	平成 17 年	平成 22 年	平成 36 年
一般世帯	1,557	1,741	1,752	1,896	2,051	2,540
	100%	100%	100%	100%	100%	100%
持ち家	949	993	1,046	1,130	1,207	1,500
	61.0%	57.0%	59.7%	59.6%	58.8%	59.0%
借家	397	536	557	616	755	938
	25.5%	30.8%	31.8%	32.5%	36.8%	37.0%
公的借家 注)	203	326	371	384	392	456
	13.0%	18.7%	21.2%	20.3%	19.1%	18.0%
うち公営住宅、特公 賃の目標世帯数						396
						15.6%
政策空き家						6
						0.2%
町単独住宅						48
						1.9%
目標管理戸数						(450)
民間・給与	182	200	163	208	319	406
	11.7%	11.5%	9.3%	11.0%	15.6%	16.0%
間借り	12	10	23	24	44	76
	0.8%	0.6%	1.3%	1.3%	2.1%	3.0%
その他	211	212	149	150	89	102
	13.6%	12.2%	8.5%	7.9%	4.3%	4.0%

※計画期間 10 年の目標値としますが、5 年後の中間年に見直しを行うこととします

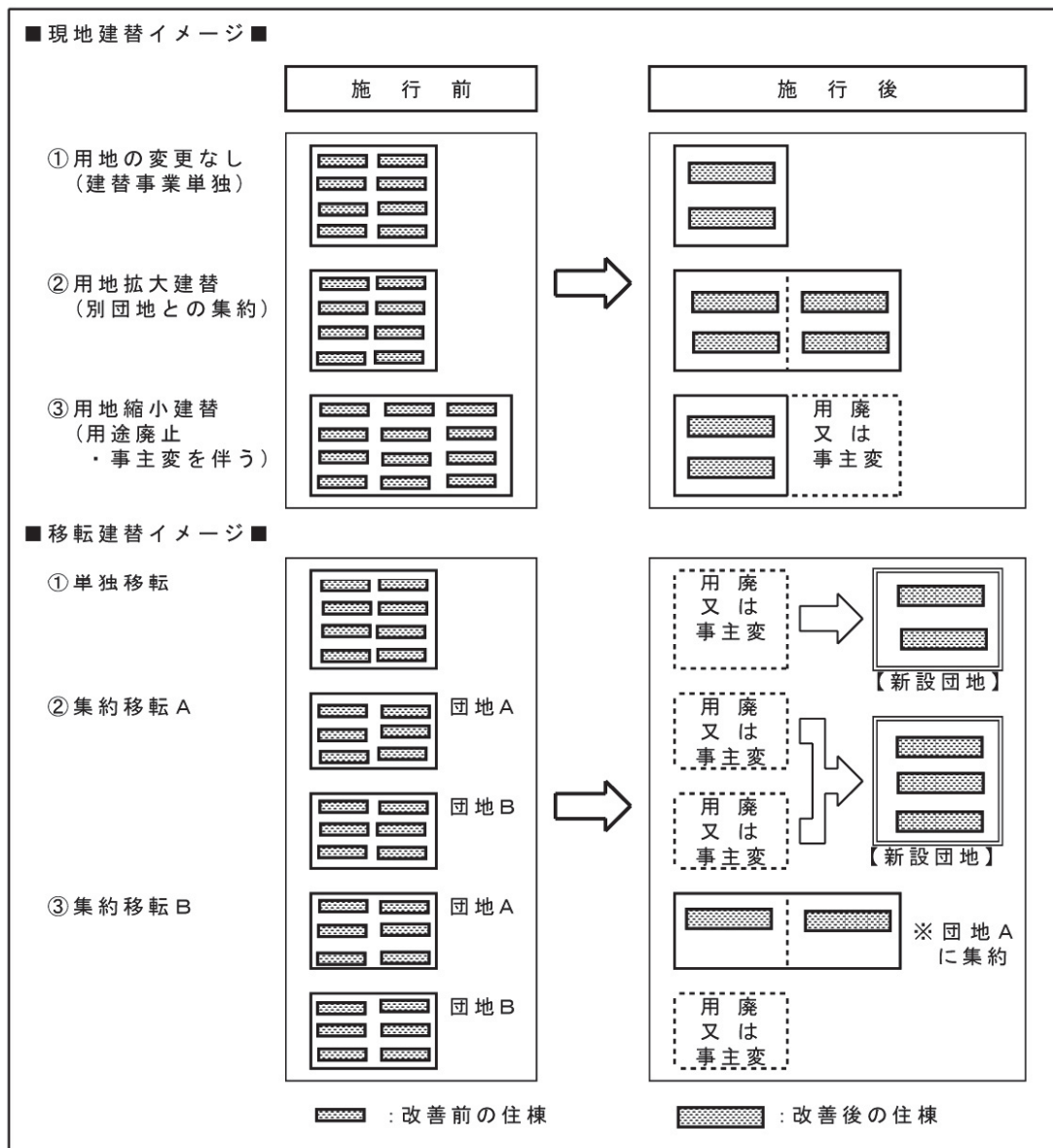
目標供給世帯数 456 世帯	→	修正目標供給戸数 450 戸
----------------	---	----------------

(1) 長寿命化計画の手法

ストック活用及び長寿命化のため、以下の手法の検討を行う。

① 現地建替及び移転建替

公営住宅を除去し、その土地の全部または一部の区域に、新たに公営住宅を建設するもの（なお、用途廃止を行い、他の団地への統合、もしくは、他の利便性の高い場所などに新規建設する移転建替を含む）。



② 全面的改善

以下の事項をすべて含み、住戸については躯体を残して、全面的または、それに準ずる改善を行うもの。平成 16 年度には、簡易耐火構造平屋建住棟も対象となった。

■ 住戸改善

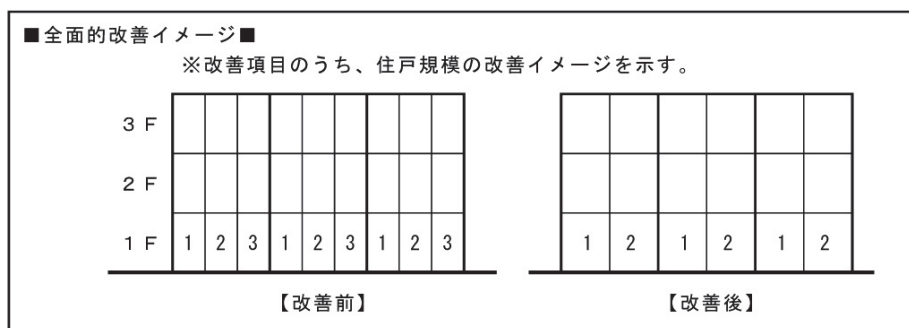
- 居住性の向上（住戸規模・居住想定世帯にふさわしい間取りへの改修、設備改修）
- 福祉対応（住戸内部のバリアフリー化）

■ 共用部分改善

- 福祉対応（共用部分のバリアフリー化）
- 安全性の確保（耐震改修、外壁の防災安全改修等）

■ 屋外・外構部分改善

- 福祉対応（屋外・外構の一定のバリアフリー化）



③ 維持保全

維持保守点検、一般修繕（経常的に必要となる小規模な修繕）、計画修繕（修繕周期等に基づき計画的に実施すべき大規模な修繕）等を行い公営住宅の効用を維持する。なお、それぞれの概ねの管理期間は次表に示すとおりである。

■ 管理期間の目安

手 法		標準管理期間
建 替	耐火構造	35 年～70 年
	簡易耐火構造	22.5 年～45 年
	木造	15 年～30 年
全 面 的 改 善		概ね 30 年以上
個 別 改 善		概ね 10 年以上（交付金対象 20 年）

※将来において建替するものについてはこの限りではない

維持保全のうち、必要に応じて個別改善を行うこととし、公営住宅の質を向上する改善は次のとおりである。

■ 規模増改善

- ・ 増築・2戸1棟

■ 住戸改善

- ・ 居住性向上型、福祉対応型、安全性確保型、**長寿命化型**

■ 共用部分改善

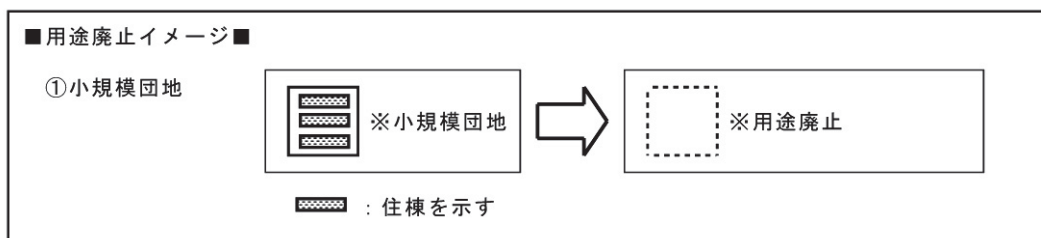
- ・ 居住性向上型、福祉対応型、安全性確保型、**長寿命化型**

■ 屋外・外構改善

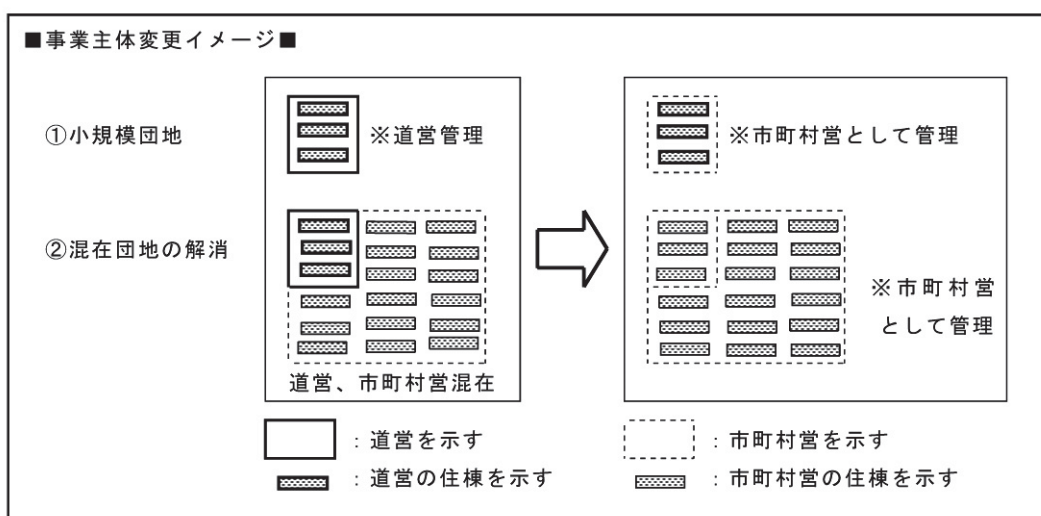
- ・ 居住性向上型、福祉対応型、安全性確保型、**長寿命化型**

- ※居住性向上型：居住性を向上させるための設備等の改善
住戸規模・居住想定世帯にふさわしい間取りへの改修、設備改修
- ※福祉対応型：高齢者または身体障害者等の円滑な利用に供するための改善
住戸内部の段差解消、手摺りの設置、浴室・便所の高齢者対応改修、共用廊下・階段の高齢者対応、中央共同住宅へのエレベーター設置、団地内通路の段差解消等
- ※安全性確保型：安全性能を確保するための安全性との関連
2方向避難の確保、台所壁の不燃化、耐震改修、外壁の防災安全改修、屋外消火栓の設置等
- ※長寿命化型：従前の仕様と比べて性能が向上する改善
耐久性が向上するもの、躯体への影響が低減されるもの、維持管理を容易にするもの
 - 想定部位、工事の考え方
部位：躯体、屋上、屋根、外壁、給排水、ガス管、金属部等
工事：耐久性、防水性、耐食性などを向上させる工事（塗装、塗膜による工事を含む）など、

④用途廃止



⑤事業主体変更



(2) 長寿命化型改善事業の内容

長寿命化型改善事業については、次の二つの工事に分けて実施される。

① 長寿命化型改善工事

対象	改善後の仕様	考え方
外壁 ～H15	防水性複層塗材 E	外断熱部分は、断熱材により躯体を保護しているが、内断熱及び断熱外部部分は、塗装により、躯体への浸水を防止している。クラック補修を行うと共に、防水性の高い塗料に塗り替えることにより、躯体の劣化を抑制し、長寿命化を図る。
屋根 ～S62	ガルバリウム鋼板 (t0.35)	長尺カラー鉄板をガルバリウム鋼板に更新することにより、材自体の耐用年数を延ばし、ライフサイクルの縮減を図る。
屋上防水 ～現在	改質アスファルト防水 (AS-1) (置屋根から陸屋根 への変更の場合は D-2)	アスファルト防水から改質アスファルト防水に更新することにより、材自体の耐用年数を延ばし、ライフサイクルの縮減を図る。既設防水層と新設防水層により、雨漏りを抑制し、躯体の劣化を防止し、長寿命化を図る。(仕様は、現行の新築物件に準ずる)
給水管 (屋内・ピット内) ～H13・～H18	ステンレス鋼管	水道用亜鉛鍍鋼管又は塩ビライニング鋼管をステンレス鋼管に更新することにより、材自体の耐用年数を延ばし、ライフサイクルの縮減を図る。(仕様は、現行の新築物件に準ずる)
排水管 (屋内雑排水の縦 管・横引管) ～S56	排水用塩ビライニング鋼管	配管用炭素鋼管を排水用塩ビライニング鋼管に更新することにより、材自体の耐用年数を延ばし、ライフサイクルの縮減を図る。(仕様は、現行の新築物件に準ずる)
ガス管 (ピット内) ～H5	ポリethylene被覆鋼管 (PLS管)	配管用炭素鋼管をポリethylene被覆鋼管に更新することにより、材自体の耐用年数を延ばし、ライフサイクルの縮減を図る。(仕様は、現行の新築物件に準ずる)

② 長寿命化型複合改善工事

長寿命化型改善工事に合わせて以下の工事を行い、居住性の向上を行い、住棟の長寿命化を図る。

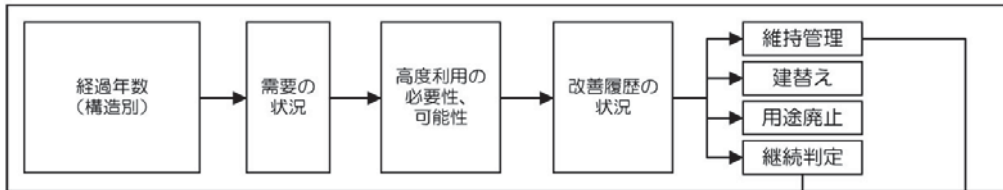
工事項目	概要
浴室のエットパス化	珪藻土防水浴槽の内側に UB を設置する。
灯油集中配管	住棟用灯油タンクからオイルパ-により各住戸に灯油配管を敷設する。
3点給湯、混合水栓の設置	ガス給湯器(リ-品)から台所、浴室、UT に給湯を行う。
内窓プラスチックサ-取り替え	高断熱性能のペア-ガラス入りプラスチックサ-を各開口部に設置する。
バルコニーの連結工事	バルコニーの連結

(3) 具体的活用手法の選定方針

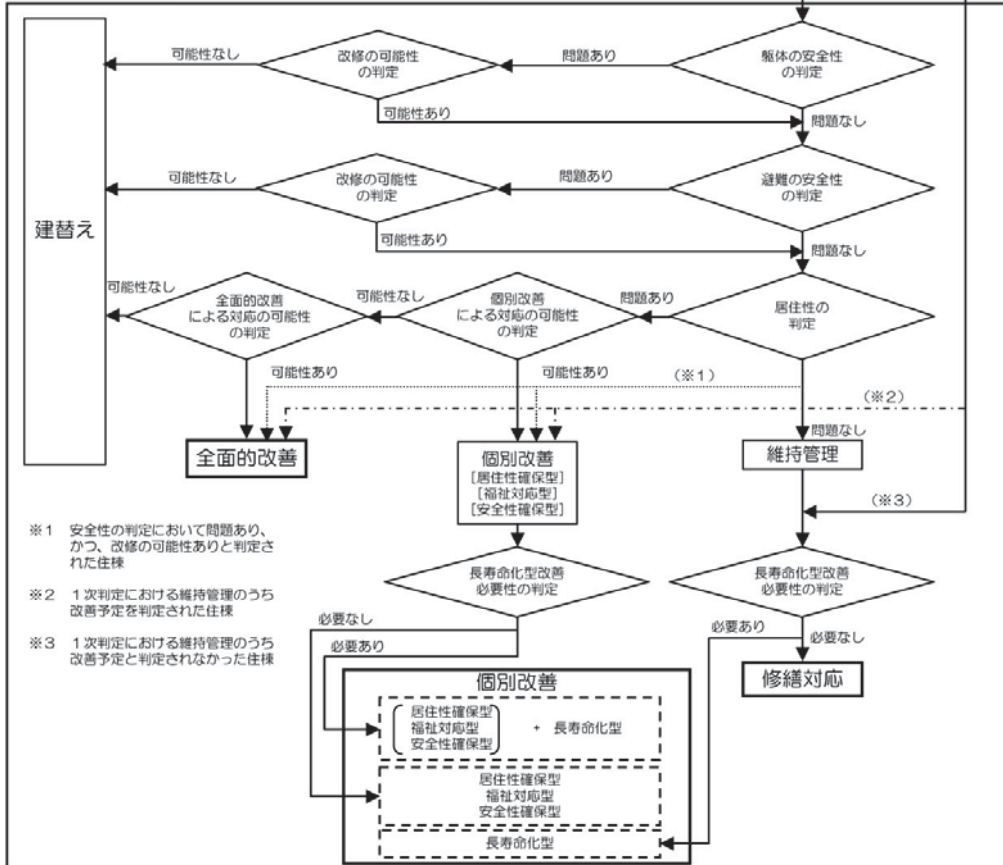
ストック活用手法及び長寿命化の重点団地の選定は、下図に示すフローのとおり1～3次判定により行う。1次判定は住棟及び団地単位の政策的判断、2次判定は住棟単位の技術的判断、3次判定は団地単位または団地一部を対象とした事業的判断とする。なお、3次判定においては、最終的な住棟単位の適用手法を選定します。

■ストック活用手法選定のフロー

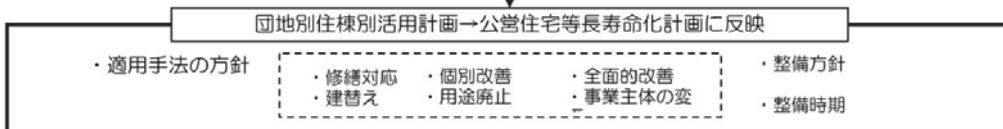
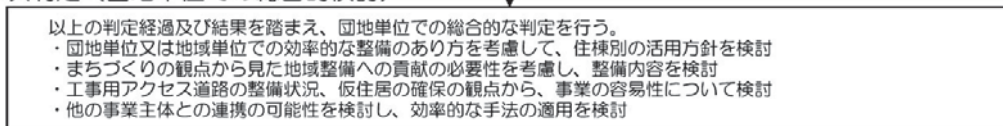
1次判定（団地及び住棟単位の社会的特性による判断）



2次判定（住棟単位の物理的特性による判定）



3次判定（団地単位での総合的検討）



(4) 1次判定

1次判定は、住棟の経過年数、需要、高度利用の必要性及び可能性、改善履歴の有無の視点から行い、建替、維持保全、及び用途廃止の対象候補とする住棟、2次判定への継続判定とする住棟を判定します。

■判定基準（経過年数による判定）

・平成36年度（10年後）までに耐用年限を経過しない住棟は「継続判定」とし、その他の住棟は、需要・高度利用の必要性及び可能性により判定を行う。

・構造別の耐用年数は以下のとおりです。

木造、簡易耐火構造平屋建て	：30年
簡易耐火構造2階建て、準耐火構造	：45年
耐火構造	：70年

●判定基準（需要・高度利用の必要性及び可能性による判定）

・基本的に入居率70%以上の団地は需要が多い、70%未満の団地は需要が少ないとする。

・敷地面積0.5ha以上の団地は、高度利用の必要性及び可能性ありとします。

・敷地面積0.5ha未満の団地は、高度利用の必要性及び可能性なしとします。

これらを踏まえ、

・「需要が多い」かつ「高度利用の必要性及び可能性あり」の団地は「建替」とします。

・「需要が多い」又は「高度利用の必要性及び可能性あり」の団地は「継続判定」とします。

・「需要が少ない」かつ「高度利用の必要性及び可能性なし」の団地は「用途廃止」とします。

■1次判定状況

	団地	構造	改善の有無	改善時期	耐用 年限 超過	入居率	需要	敷地面積 (ha)	高度 利用	
①	本通A	簡二	福祉対応型改善	H23	◎	100%	◎	2.27		継続
		簡平	全面的改善	H20~H22						継続
		耐火	無							継続
②	本通B	簡平	全面的改善	H24~26				0.42		継続
③	有島	簡平	全面的改善	H16~H17				0.58		継続
④	西富	簡平	全面的改善	H25~27				0.28		継続
		木平	無							継続
⑤	富士見	簡二	福祉対応型改善	H21・22				0.77		継続
⑥	中央	簡二	長寿命化型複合改善	H24~26				0.97		継続
		耐火	環境改善	H13						継続
⑦	新有島	簡二	環境改善	H13				0.73		継続
		耐火	環境改善	H13						継続
⑧	望羊	耐火	環境改善	H12				1.25		継続
⑨	綺羅	耐火	環境改善	H12				0.74		継続
⑩	J-ホ [※] 有島	耐火	環境改善	H12				0.17		継続
⑪	のぞみ	耐火	環境改善	H12				0.31		継続

(5) 2次判定

2次判定は、1次判定で「継続判定」となった住棟について、躯体の安全性、避難の安全性、居住性等の視点から、活用手法の判定を行います。躯体の安全性、避難の安全性で問題ありかつ改修の可能性なしを判定された住棟は「建替」とします。その他については、居住性の判定により「個別改善」又は「維持保全」とします。

<p>■判定基準（躯体の安全性による判定）</p> <ul style="list-style-type: none"> 昭和56年の建築基準法施行令（新耐震基準）に基づき設計・施工されている住棟は、耐震性を有するものとします。 その他の住棟については、新耐震基準に基づいて設計されたものではないため、耐震診断によって躯体の安全性を確認する必要があります。 	
<p>●判定基準（避難の安全性による判定）</p> <ul style="list-style-type: none"> 住棟配置上、二方向避難、防火区画等が確保されている住棟については、避難の安全性を有するものとします。 	
<p>▲判定基準（居住性による判定）</p> <ul style="list-style-type: none"> 住戸内の段差解消：住戸内に概ね段差解消が行われている団地は居住性について問題なし、その他の団地は問題ありとします。 住戸内の手すり：手すりが設置されている団地は問題なし、その他の団地は問題ありとします。 設備：浴室及び3箇所給湯が整備されている団地は問題なし、その他の団地は問題ありとします。 共用部分の手すり：共用部分に手すりが設置されている団地は問題なし、その他の団地は問題ありとします。 EV：3階建て以上でEVが設置されていない団地は問題あり、その他の団地は問題なしとします。 屋外、外構のｽｰﾌﾟ：ｽｰﾌﾟ設置等の高齢化対応がなされている団地は問題なし、その他の団地は問題ありとします。 	

■2次判定状況

No.	団地	構造	躯体の安全性	避難の安全性	居住性							判定	
					設備		バリアフリー化						
					浴室	3箇所給湯	住戸内段差解消	住戸内手すり	階段室の手すり	共用部の段差解消	EV設置		
①	本通A	簡二	×	◎	◎	◎	◎	◎	◎	-	-	-	建替・用廃
		簡平	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	-	-	-	維持保全
		耐火	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	-	維持保全
②	本通B	簡平	◎	◎	◎	◎	◎	◎	-	-	-	維持保全	
③	有島	簡平	◎	◎	◎	◎	◎	◎	-	◎	-	維持保全	
④	西富	簡平	◎	◎	◎+○	◎+×	◎+×	◎+×	-	-	-	改善継続	
		木平	◎	◎	◎	◎	◎	◎	-	◎	-	維持保全	
⑤	富士見	簡二	△	◎	◎	◎	◎	◎	◎	×	-	個別改善	
⑥	中央	簡二	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	×	-	維持保全	
		耐火	◎	◎	○	×	×	×	×	×	×	-	個別改善
⑦	新有島	簡二	○	◎	○	×	×	×	×	×	×	-	個別改善
		耐火	○	◎	○	×	×	×	×	×	×	-	個別改善
⑧	望羊	耐火	◎	◎	○	×	×	×	×	◎	-	個別改善	
⑨	綺羅	耐火	△	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	-	個別改善	
⑩	J-有島	耐火	◎	◎	◎	◎	×	×	×	×	-	維持保全	
⑪	のぞみ	耐火	◎	◎	◎	◎	×	◎	◎	◎	-	維持保全	

(6) 3次判定（団地単位での事業的判断）

3次判定は、1次及び2次判定に加え、団地単位を対象として建替着手可能時期や財政的な状況等の視点から総合的な判断を行い、最終的な団地単位の適用手法を判定します。

① 本通A団地

- ・簡二住棟（PC造1棟4戸）は、平成23年に福祉対応型改善を行い、H26年には屋根塗装改修を実施しています。PC造-2階建は、全面的改善事業の対象とならないため耐用年限まで維持保全とし、平成34年に用廃し、平成36年に建替とします。
- ・簡平住棟（PC造5棟13戸）は、全面的改善事業が完了しており、概ね30年間維持保全とします。
- ・耐火住棟（RC造4棟60戸）は、維持保全とし、経常修繕にて対応します。

② 本通B団地

- ・簡平住棟（PC造5棟11戸）は、平成24～26年に全面的改善事業を完了しており、概ね30年間維持保全とします。

③ 有島団地

- ・簡平住棟（CB造5棟20戸）は、平成16～17年に全面的改善事業を完了しており、概ね30年間維持保全とします。

④ 西富団地

- ・簡平住棟（PC造3棟6戸）は、2棟が平成25～26年に全面的改善事業を完了しており、残る1棟が平成27年に全面的改善事業の実施予定としています。また、事業実施のためのリロケーション用として、木造住棟（1棟-2戸）を平成24年に新規建設しており、平成27年以降は維持保全とします。

⑤ 富士見団地

- ・簡二住棟（CB造3棟24戸・PC造2棟12戸）は、平成21～22年に福祉対応型改善を実施し、住戸内部の改善を先行しています。しかし、外壁及び屋根の劣化が進行していることから、室内の内窓の性能向上も含めた「長寿命化型複合改善」の対象団地とします。

⑥ 中央団地

- ・簡二及び耐二住棟（PC造24戸）は、平成24～26年に長寿命化型複合改善を実施しており、維持保全とします。
- ・中耐住棟（PC造24戸）は、耐用年数が70年と長く、中間年に差し掛かることから、また、居住性能が劣ることから「長寿命化型複合改善」の対象団地とします。

⑦ 新有島団地

- ・簡二及び耐二住棟（PC造32戸）は、躯体の劣化や屋根の劣化が進行していることや、居住性能が劣ることから「長寿命化型複合改善」の対象団地とする。

- ⑧ 望羊団地
 - ・中耐住棟（PC造 8棟 72戸）は、躯体の劣化及び防水の劣化が多少進行している状況ですが、当面は維持保全とします。
- ⑨ 綺羅団地
 - ・耐平住棟（RC造 2棟 20戸）は、平成9年度と比較的新しい団地ですが、外壁塗装の劣化や防水の劣化が進行しています。笠木の取替えとともに、平成27年に「長寿命化型改善」を実施します。
- ⑩ コーポ有島
 - ・中耐住棟（RC造 2棟 48戸）は、平成18年度に防水の改修工事を行っており、また町単独住宅のため公営住宅等の事業対象外のため、経常修繕にて対応し、現状は維持保全とします。
- ⑪ のぞみ団地
 - ・耐二住棟（3棟 28戸）は、外壁塗装の劣化及び防水の劣化が多少進行している状況ですが、当面は維持保全とします。

■ストック活用及び長寿命化対応団地

	団地	構造	棟数	住戸数	活用方針	長寿命化方針
①	本通A	簡二	1	4	建替・用廃	—
		簡平	5	13	維持保全（全面的改善完了）	—
		耐火	4	60	維持保全	—
②	本通B	簡平	5	11	維持保全（全面的改善完了）	—
③	有島	簡平	5	20	維持保全（全面的改善完了）	—
④	西富	簡平	2	4	維持保全（全面的改善完了）	—
			1	2	全面的改善	—
		木平	1	2	維持保全	—
⑤	富士見	簡二	5	36	個別改善	長寿命化型複合改善
⑥	中央	簡二	3	16	維持保全（長寿命化型複合改善完了）	—
		耐二	1	8	維持保全（長寿命化型複合改善完了）	—
		耐火	2	24	個別改善	長寿命化型複合改善
⑦	新有島	簡二	1	8	個別改善	長寿命化型複合改善
		耐火	4	24	個別改善	長寿命化型複合改善
⑧	望羊	耐火	8	72	維持保全	—
⑨	綺羅	耐火	2	20	個別改善	長寿命化型改善
⑩	J-ホ 有島	耐火	2	48	維持保全	—
⑪	のぞみ	耐火	3	28	維持保全	—

1次～3次判定の結果、既存ストック400戸のうち、建替・用廃は4戸（1%）、維持保全是282戸（70.5%）、全面的改善は2戸（0.5%）、個別改善（長寿命化型）20戸（5%）、個別改善（長寿命化型複合）92戸（23%）と判定されました。

(2) 財政計画

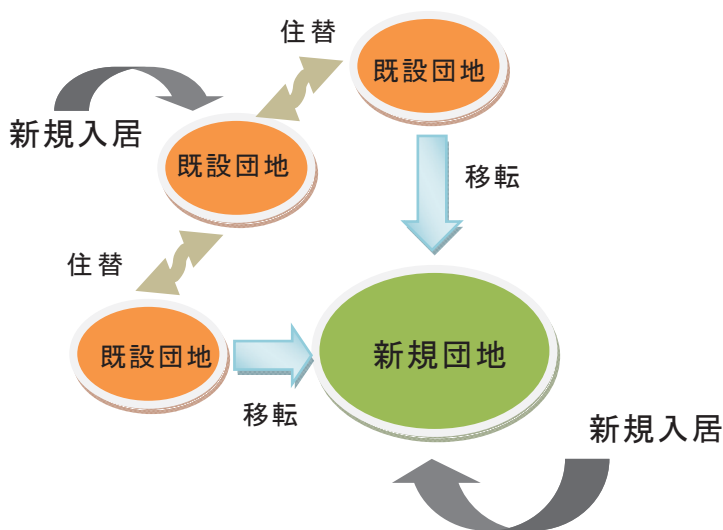
地区名	事業主体名	種別 団地名 (地区名)	建設年度	構造	管理戸数 (計画当初)	活用手法	年度別対象戸数(戸)										計画期間 合計	合計		
							前期					後期								
							27年度	28年度	29年度	30年度	31年度	前期計	32年度	33年度	34年度	35年度			36年度	後期計
二七二市街地	公住 特公 本通A	維持保全	S54.56.57	簡平	13戸	補助対象額 起債対象額 即単独費 修繕費	84	84	84	84	132	468	156	156	156	156	760	1,248	43,098	
			S52. H11.13.14	簡2・耐平	64戸	補助対象額 起債対象額 即単独費 修繕費	720	720	720	720	860	3,740	860	940	4,000	1,020	1,020	4,860		8,600
	公住 本通B	維持保全	S54.55.56	簡平	11戸	補助対象額 起債対象額 即単独費 修繕費			24	48	66	138	42	66	84	114	132	438	576	576
			S44	簡平	20戸	補助対象額 起債対象額 即単独費		210	210	210	210	210	1,050	210	210	210	210	1,140	2,190	2,190
	公住 富士見	長寿命化型 複合改善	S58.60.61	簡2	36戸	補助対象額 起債対象額 即単独費 修繕費		43,200	21,600	21,600	21,600	64,800	79,200	210	210	210	300	64,800	79,200	145,008
			S59.60.61 H元2	簡2・耐 2・中耐3	48戸	補助対象額 起債対象額 即単独費 修繕費	408	456	470	518	518	2,370	518	518	240	288	288	1,492	3,862	99,862
	公住 新有島	長寿命化 複合改善	S61.62.63	簡2・耐2	32戸	補助対象額 起債対象額 即単独費 修繕費	408	272	136	816	816	816	816	48	96	144	144	432	1,248	97,248
			H3.4.5	中耐3	72戸	補助対象額 起債対象額 即単独費 修繕費														12,240
	公住 綿羅	長寿命化 複合改善	H9	耐平	20戸	補助対象額 起債対象額 即単独費 修繕費	1,224	1,224	1,224	1,224	1,224	6,120	1,224	1,224	1,224	1,224	1,224	6,120	18,000	40,920
			H2	中耐4	48戸	補助対象額 起債対象額 即単独費 修繕費	816	816	816	816	816	4,080	816	816	816	816	816	4,080	8,160	8,160
公住 西富	全面的改善 維持保全	S55.57 H24	簡平 木平	8戸	補助対象額 起債対象額 即単独費 修繕費	476	476	476	476	476	2,380	476	476	476	476	2,380	4,760	9,450	22,384	
		H29~31	木二	28戸	補助対象額 起債対象額 即単独費 修繕費			12	24	36	72	48	48	60	72	84	312	384	490,432	
公住 新規B団地	新規建設	H33~35	木二	24戸	補助対象額 起債対象額 即単独費 修繕費														420,000	
		合計	400	補助対象額 起債対象額 即単独費 修繕費	70,650	36,000	108,900	77,400	63,000	353,950	84,600	84,600	84,600	84,600	84,600	84,600	247,950	603,900	1,386,878	

※・用途廃止:1,000千円/戸、全面的改善:11,000千円/戸、住宅内部改善:2,000千円/戸、住戸内部改善:2,000千円/戸、外郭改善:2,000千円/戸
 ・新規供後の工事費:木造17,500千円/戸、耐火18,500千円/戸、耐火20,000千円/戸(高床仕様の場合10,000千円/戸UPの必要あり)
 ・維持保全→修繕費を計上、文、経常修繕費(過去10年実績)を計上、6年~10年6千円/戸、11年~20年12千円/戸、21年以降17千円/戸
 ・個別改善後の修繕費は外部のみとし、1年~5年2千円/戸、6年~10年4千円/戸、11年以降7千円/戸
 ・長寿命化型改善後の修繕費は内部のみとし、1年~5年4千円/戸、6年~10年8千円/戸、11年以降10千円/戸

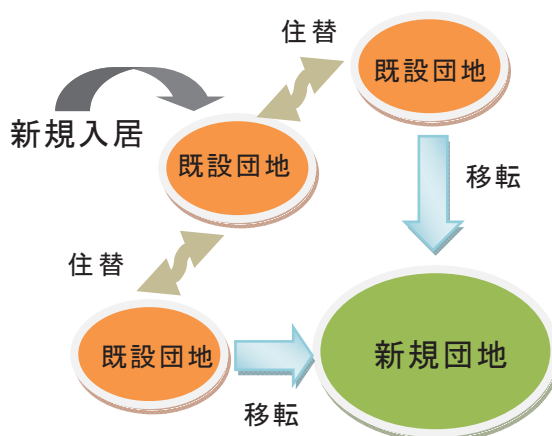
(1) ミスマッチの解消手法

長年継続して住まうことにより、世帯分離などにより家族数が減少したままの広い住宅に住み続ける入居のミスマッチが発生しています。ここでは、そのミスマッチの対象住戸を住宅規模（ケース-1）・住戸タイプ（ケース-2）に分類して、比較検討します。

ケース-1：住宅規模 ミスマッチ解消世帯数＝26 戸



ケース-2：住戸タイプ ミスマッチ解消世帯数＝61 世帯




ケース-2 の場合は、新規団地の世帯が全てミスマッチ解消世帯となるため、ほとんどが単身世帯となります。新規需要への対応と団地内のミックスコミュニティの創出の観点から、ケース-1 の場合が適切と考えられます。

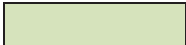
A ケース 1（住戸規模）の場合


長年継続して住まうことにより、世帯分離などにより家族数が減少したまま広い住宅に住み続ける入居のミスマッチが発生している。以下は大家族世帯で 65 m²以下の住戸に居住する世帯と、若年単身世帯向けでない団地における単身世帯の住宅規模の状況を示す。


■ミスマッチ世帯の状況-ケース 1

団地名	5人以上世帯- 65 m ² 以下住戸	単身世帯- 70 m ² 前後住戸	単身世帯- 65 m ² 以上住戸	高齢世帯 -3階住戸	ミスマッチ 世帯
本通 A 団地	2 世帯	5 世帯	1 世帯	—	8 世帯
本通 B 団地	—	—	—	—	—
西富世帯	—	—	—	—	—
富士見団地	1 世帯	—	—	5 世帯	6 世帯
中央団地	2 世帯	—	7 世帯	1 世帯	10 世帯
新有島団地	—	—	1 世帯	—	1 世帯
望羊団地	—	6 世帯	4 世帯	1 世帯	11 世帯
計	5 世帯	11 世帯	13 世帯	7 世帯	36 世帯

 : 5人以上の世帯で 65 m²以下の規模に居住する住戸を対象
5人以上の世帯で 65 m²以下の規模の住戸に入居する世帯は、本通 A 団地 2 世帯・富士見団地 1 世帯・中央団地 2 世帯で、全体で 5 世帯である。

 : 単身世帯で 70 m²前後の規模の大きな住戸を対象
70 m²前後の規模の大きい住戸に居住する単身世帯は、本通 A 団地 5 世帯・望羊団地 6 世帯で、全体で 11 世帯である。

 : 単身世帯で 65 m²前後の比較的規模の大きな住戸を対象
65 m²以上の比較的規模の大きい住戸に居住する単身世帯は、本通 A 団地 1 世帯・中央団地 7 世帯・新有島団地 1 世帯・望羊団地 4 世帯で、全体で 13 世帯である。

 : 高齢世帯で 3F に相当する住戸を対象（※地階に車庫設置タイプ）
高齢単身世帯で 3F に相当する（1F に車庫を設けた住戸の 2F 居住者を含む）住戸に居住する世帯は、富士見団地 5 世帯・中央団地 1 世帯・望羊団地 1 世帯で、全体で 7 世帯である。

ミスマッチーケース 1


入居世帯と住戸規模のミスマッチ及び住まい環境のミスマッチは 36 世帯である。5 人以上世帯の住み替えを行うと仮定すると、単身世帯を対象としたミスマッチ世帯は 26 世帯となる。（新規建設 52 戸の 50%の 26 戸をミスマッチ解消対象住戸とする）

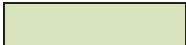
B ケース2（住戸タイプ）の場合


長年継続して住まうことにより、世帯分離などにより家族数が減少したまま広い住宅に住み続ける入居のミスマッチが発生している。以下は大家族世帯で2LDKの住戸に居住する世帯と、若年単身世帯向けでない団地における単身世帯の住戸タイプの状況を示す。


■ミスマッチ世帯の状況-ケース2

団地名	大家族世帯- 2LDK 住戸	単身世帯- 3LDK 住戸	単身世帯- 2LDK 住戸	高齢世帯 -3階住戸	ミスマッチ 世帯
本通 A 団地	3 世帯	5 世帯	17 世帯	—	25 世帯
本通 B 団地	—	—	2 世帯	—	2 世帯
西富世帯	—	1 世帯	—	—	1 世帯
富士見団地	—	7 世帯	—	5 世帯	12 世帯
中央団地	—	7 世帯	—	1 世帯	8 世帯
新有島団地	—	6 世帯	—	—	6 世帯
望羊団地	—	10 世帯	2 世帯	1 世帯	13 世帯
計	3 世帯	36 世帯	21 世帯	7 世帯	67 世帯

 : 5人以上の世帯で2LDKタイプに居住する住戸を対象
5人以上の世帯で2LDKタイプの住戸に入居する世帯は、本通 A 団地 3 世帯である。

 : 単身世帯で3LDKタイプ（62～80㎡）の部屋数の多い住戸を対象
3LDKタイプの部屋数の多い住戸に居住する単身世帯は、本通 A 団地 5 世帯・西富団地 1 世帯・富士見団地 7 世帯・中央団地 7 世帯・新有島団地 6 世帯・望羊団地 10 世帯で、全体で 36 世帯である。

 : 単身世帯で2LDKタイプ（58～65㎡）の比較的部屋数の多い住戸を対象
2LDKタイプの比較的部屋数の多い住宅に居住する単身世帯は、本通 A 団地 17 世帯・本通 B 団地 2 世帯・望羊団地 2 世帯で、全体で 21 世帯である。

 : 高齢世帯で3Fに相当する住戸を対象（※地階に車庫設置タイプ）
高齢単身世帯で3Fに相当する（1Fに車庫を設けた住宅の2F居住者を含む）住宅に居住する世帯は、富士見団地 5 世帯・中央団地 1 世帯・望羊団地 1 世帯で、全体で 7 世帯である。

ミスマッチーケース2

入居世帯と住戸タイプのミスマッチ及び住まい環境のミスマッチは 67 世帯である。5人以上世帯の住み替えを行うと仮定すると、単身世帯を対象としたミスマッチ世帯は 61 世帯となる。（新規建設 52 戸の 117%の全てがミスマッチ解消対象住戸となる）

(2) ミスマッチの解消手法とエリア形成

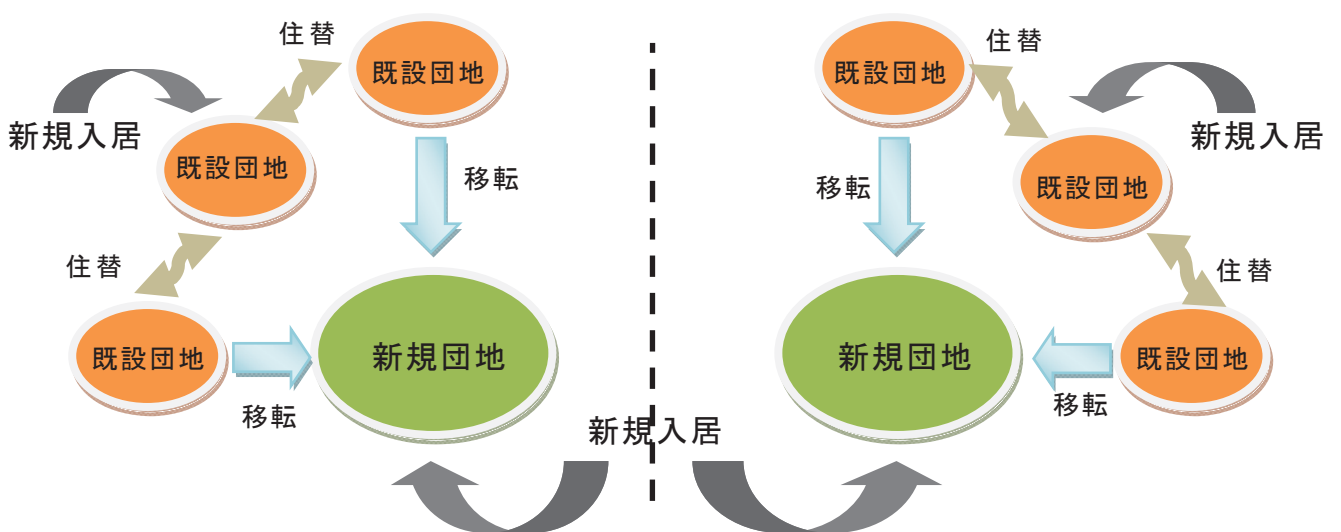
ミスマッチの解消手法の基本方針としては、本通 A 団地や本通 B 団地の全面的改善事業において同じ住戸への再入居の要望が多かったことから、近隣のコミュニティを尊重して住み替えの誘導を図ることが重要である。

■ミスマッチ世帯のエリア形成

団地名	5人以上世帯- 65㎡以下住戸	単身世帯- 70㎡前後住戸	単身世帯- 65㎡以上住戸	高齢世帯- 3階住戸	ミスマッチ 世帯
本通 A 団地	2 世帯	5 世帯	1 世帯	—	8 世帯
本通 B 団地	—	—	—	—	—
中央団地	2 世帯	—	7 世帯	1 世帯	10 世帯
西富世帯	—	—	—	—	—
富士見団地	1 世帯	—	—	5 世帯	6 世帯
新有島団地	—	—	1 世帯	—	1 世帯
望羊団地	—	6 世帯	4 世帯	1 世帯	11 世帯
計	5 世帯	11 世帯	13 世帯	7 世帯	36 世帯

：道道 66 号線沿エリアの対象団地
 入居世帯と住戸規模のミスマッチ及び住まい環境のミスマッチは 18 世帯である。5 人以上世帯の住み替えを行うと仮定すると、単身世帯を対象としたミスマッチ世帯は 10 世帯となる。

：道道 792 号線沿エリアの対象団地
 入居世帯と住戸規模のミスマッチ及び住まい環境のミスマッチは 18 世帯である。5 人以上世帯の住み替えを行うと仮定すると、単身世帯を対象としたミスマッチ世帯は 16 世帯となる。

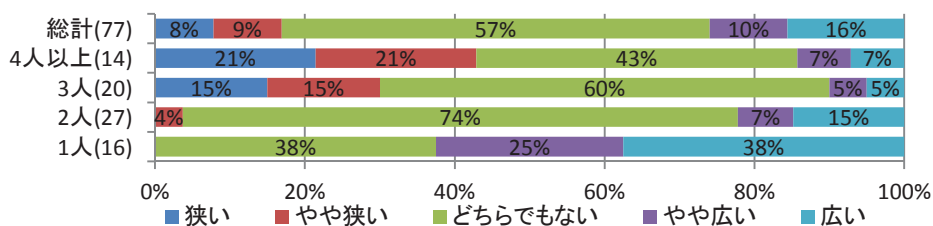


■参考資料—北総研アンケートより

① 公営住宅-3LDK 入居世帯の意向

現在の住戸の広さについて、「広い」が 14.6%、「やや広い」が 9.8%である。
世帯人員別にみると、「1 人」暮らしの 63%が「広い」または「やや広い」と感じている。

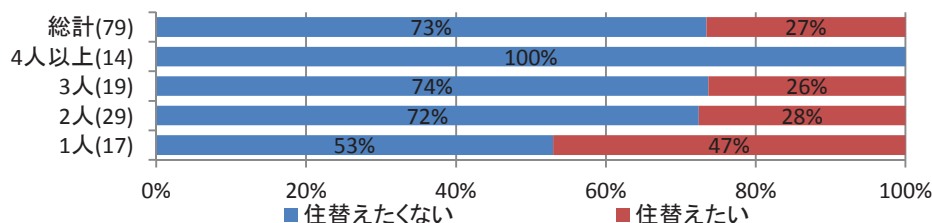
狭い	6	7.3%
やや狭い	7	8.5%
どちらでもない	44	53.7%
やや広い	8	9.8%
広い	12	14.6%
(空白)	5	6.1%
総計	82	100.0%



② 公営住宅-3LDK 入居世帯の住み替え意向

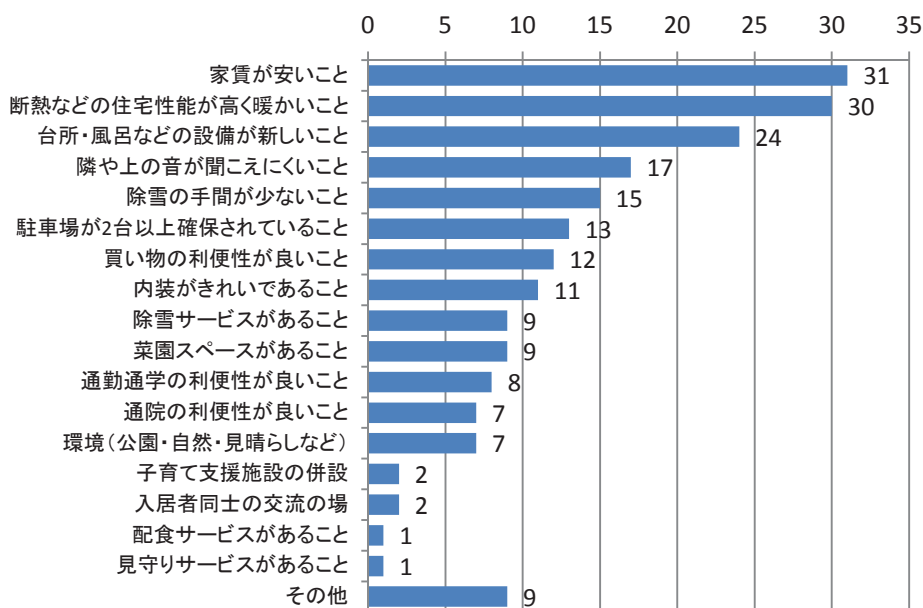
現在の住戸より小さい間取りの住戸への住み替え意向では、「住み替えたい」が 25.6%（21 世帯）である。世帯人員別にみると「1 人」の 47%（8）、「2 人」の 28%（8）、「3 人」の 26%（5）が「住み替えたい」と希望している。

住替えたい	21	25.6%
住替えたくない	58	70.7%
(空白)	3	3.7%
総計	82	100.0%



③ 公営住宅-3LDK 入居世帯の住み替え条件

住み替えたくないと答えた世帯について、どのような条件があれば住み替えても良いかと聞くと、「家賃が安いこと」(31)が最も多く、次いで「断熱などの住宅性能が高く暖かいこと」、「台所・風呂などの設備が新しいこと」などである。



④ 公営住宅における住宅ミスマッチの解消について

- 3LDK 入居者のうち、住宅が広いと感じている世帯が 24% (20 世帯) ある。特に 1 人世帯の 63% (10 世帯) が広いと感じている。
- 現在の住戸より小さい間取りの住宅への住み替え意向は、26% (21 世帯) が関心をしめしている。1 人世帯だけではなく、2~3 人世帯においても一定の関心がある。
 - 約 20 世帯において住み替えの可能性があると考えられる。
- 現在の住戸より小さい間取りの住戸への住み替えに関心を示さない世帯においても、「家賃が安いこと」を条件に住み替え可能性が考えられる。
 - 家賃算定等の説明次第では、住み替えの可能性があると考えられる。
- 住み替え先に、断熱性、設備の新しさ、遮音性、除雪手間の少なさなどが求められる。一方で、見守りや配食サービス、入居者同士の交流の場に対する関心がない。
 - 高齢世帯の増加の状況を考慮し、建物の供給だけでなくサービスを合わせて提供することが望ましい

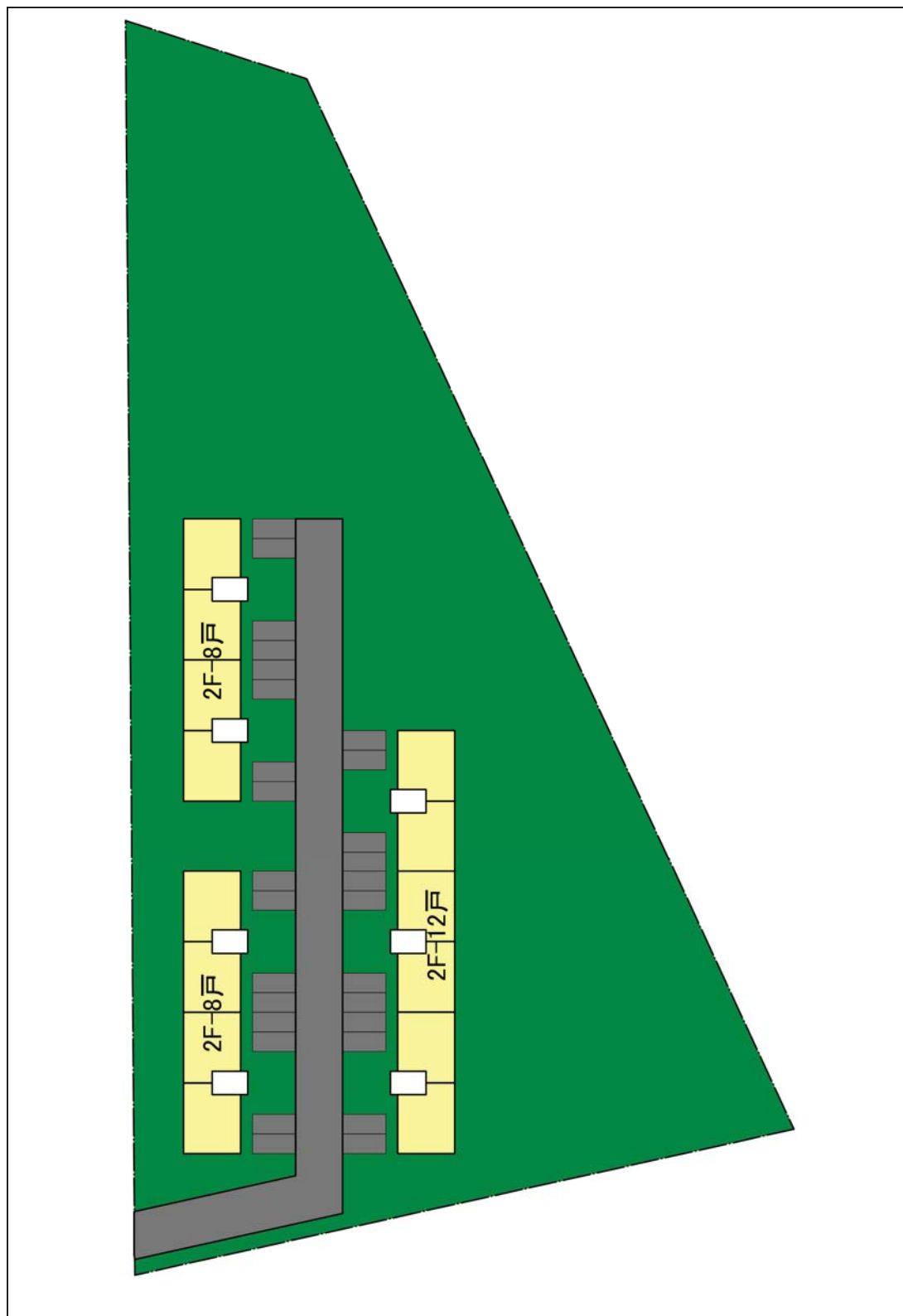
⑤ 住宅ニーズと住み替え実態について

- 今後の住み替え意向をみると、持ち家戸建てを希望する割合が 38% であり、公営住宅が住宅すごろくの一部を担っていると考えられる。しかし、個別意見の中には「民間賃貸に入りたかったが、町内には空きがないため仕方なく公営住宅に入った」との意見もあった。
 - 戸建て借家の活用など住宅選択肢の多様化が求められる。

Ⅲ章 重点团地基本計画

(1) 重点団地-新規 A 団地

建設戸数	H29年	H30年	H31年	ミスマッチ解消戸数
28戸	12戸	8戸	8戸	10戸



(2) 重点団地-新規 B 団地

建設戸数	H33 年	H34 年	H35 年	ミスマッチ解消戸数
24 戸	8 戸	8 戸	8 戸	16 戸

