

# 県営住宅耐震性確保策等検討委員会（第2回）

- 1 委員会の具体的検討テーマの再整理及び各回の検討内容（案）について
- 2 検討のための基本的データ（前回委員会時に要請のあった項目の追加）について  
（検討対象団地（耐震性のない住棟(18棟) / 老朽化の著しい住棟(18棟)）の分析）

（参考） P F I 事業について

平成21年 7 月

徳島県県土整備部住宅課

# 1 委員会の具体的検討テーマの再整理

検討委員会設置要綱（抜粋）

（業務）

第3条 委員会は、前条の目的を達成するため、次の事項について検討を行う。

（1）現行の耐震基準を満たしていない県営住宅の耐震化

（2）県営住宅ストックの有効活用

（3）住宅政策としての県営住宅の果たすべき役割

（4）その他、目的を達成するために必要な事項

検討項目（第1回検討委員会資料より）

人口減少社会・超高齢社会、環境配慮型ストック活用社会に対応しながら、既存計画において  
（3）

未対応となっている「耐震性のない住棟(18棟)」及び「老朽化の著しい住棟(18棟)」への対応  
（1） （2）

公営住宅等長寿命化計画策定への対応、高齢者居住安定確保法に基づく都道府県計画策定への対応  
（2） （3）

21世紀にふさわしい民間活用型の県営住宅整備・管理に関する事項  
（3）

建替事業中団地の計画見直しその他併せて検討が必要な事項  
（2）

## 2-1 検討項目とスケジュール

### 各回の検討事項

(第1回 委員長互選、検討趣旨・基本データ等の説明)

第2回 21世紀にふさわしい民間活用型(PFI等)の公営住宅整備・管理に関する事項  
(検討の視点:人口減少社会・超高齢社会、環境配慮型ストック活用社会への対応)

具体的な検討対象団地について

- イ 耐震性のない住棟(18棟)
- ロ 老朽化の著しい住棟(18棟)

PFI事業について

第3回 (第2回の継続分)

公営住宅等長寿命化計画策定への対応

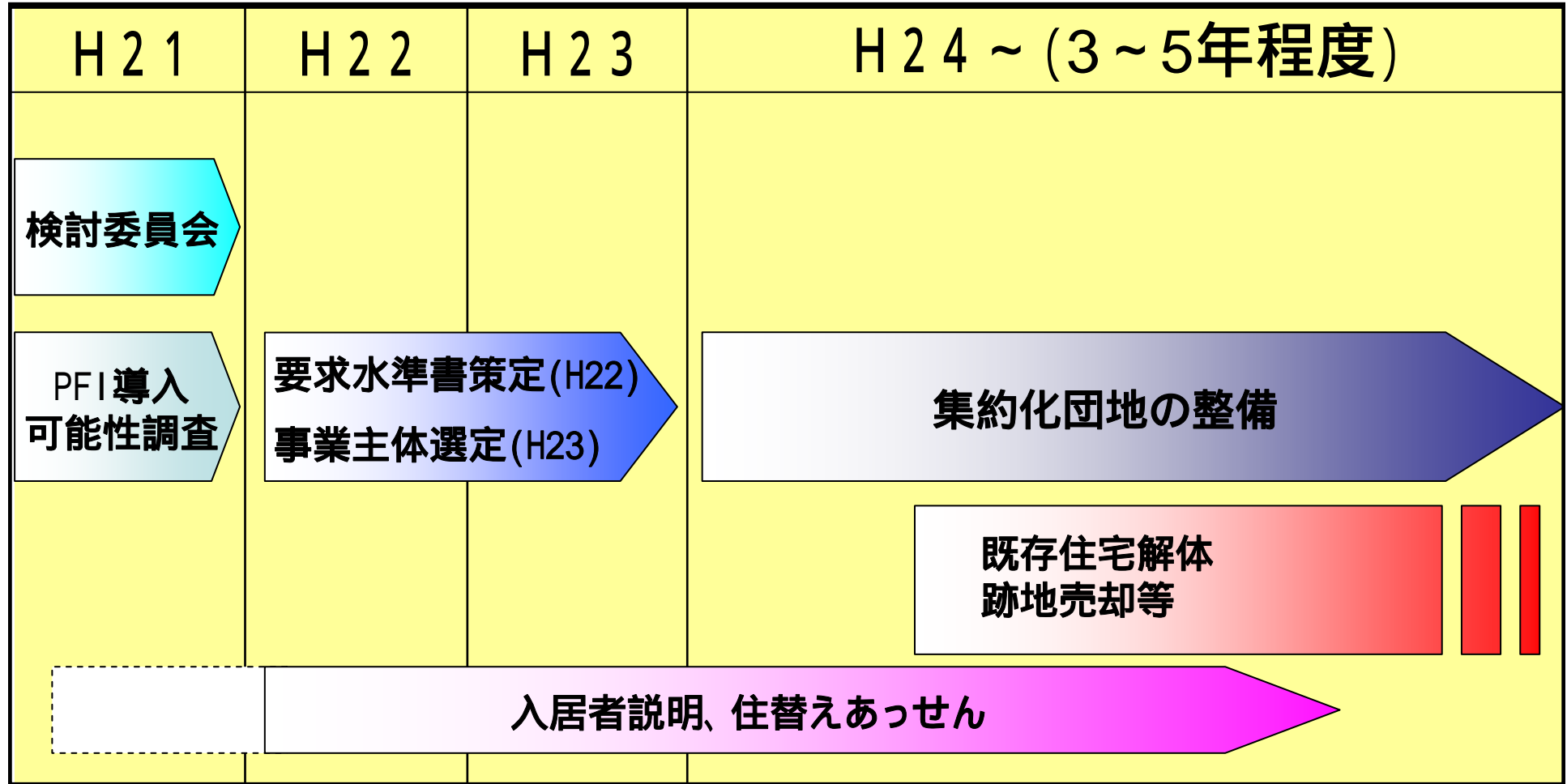
高齢者居住安定確保法に基づく都道府県計画策定への対応

第4回 とりまとめ案(パブリックコメント案)について

第5回 とりまとめ

(注) スケジュールは予定であり、今後変更することがあります。

## 2-1 今後の(中期)スケジュールについて(案)



耐震性のない住棟等の入居者への対応

## 2 - 検討の基本コンセプト

基本的な考え方（集約化事業のコンセプト）：

「住宅の量の確保」から「長持ちする高質な住宅・住宅地の整備」への具体的事業

民間事業者による創意工夫の最大限を活用したメリットの見える化

【検討対象の県営住宅が抱える課題】

耐震性がない、老朽化が著しい、小規模な住宅でEVがない・設備が古いなど利便性が低く維持管理も非効率

### 具体的検討項目

人口減少社会・超高齢社会における民間活用

- ・小規模住棟の集約化による一団地の規模拡大を活かした世代混住施策(ソーシャルミックス)の推進
- ・住宅・福祉分野にノウハウのある事業者を活用し、質の高いサービスの提供と地域経済の活性化
- ・モビリティ・セキュリティ・コンビニエンスの確保、健康増進・バリアフリー機能などの新規提案
- ・空き家の多い民間住宅市場の活用も検討しつつ、賃貸住宅市場へのインパクトを軽減

低炭素社会や建築物の長寿命化など環境配慮型ストック活用社会における先導的役割

- ・県営住宅においても、省エネルギーや地球環境問題の改善につながる先駆的新技術を導入
- ・多様化・複雑化するニーズに対し、必要不可欠なものを適切に選択して、モデル事業として取組む

パブリックコメントでは、上記項目を柱として意見を聴取することを想定

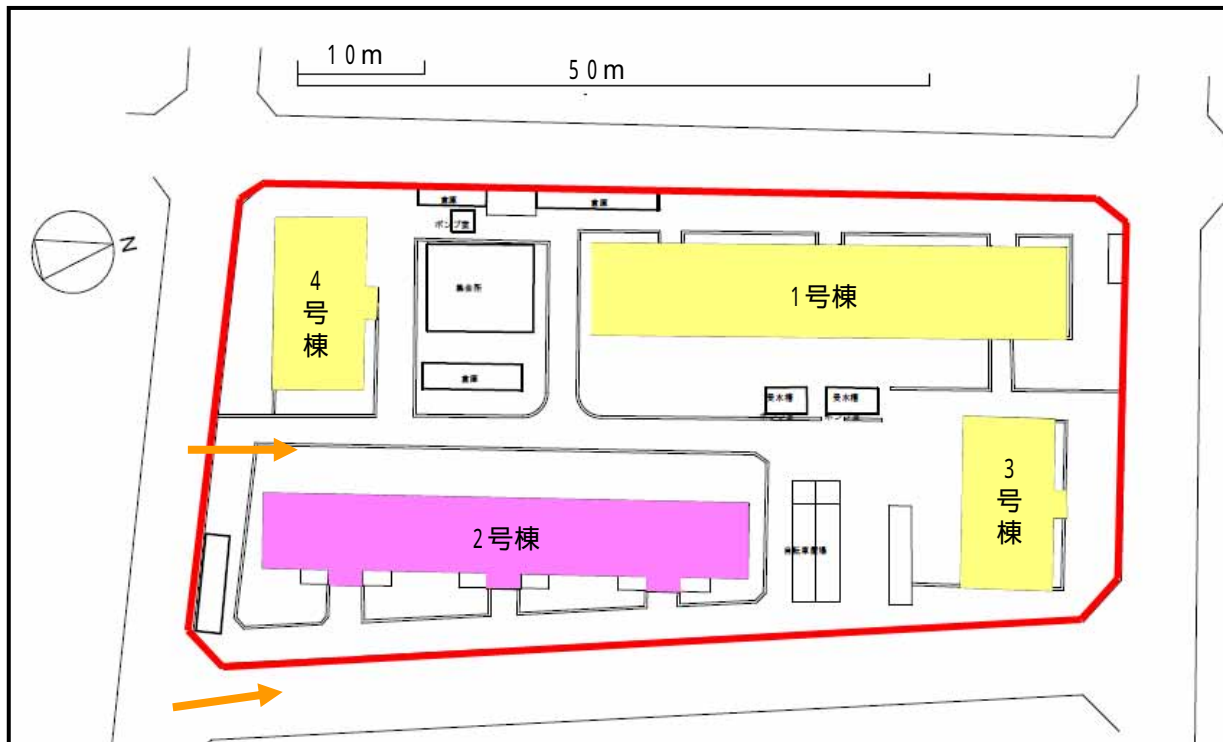
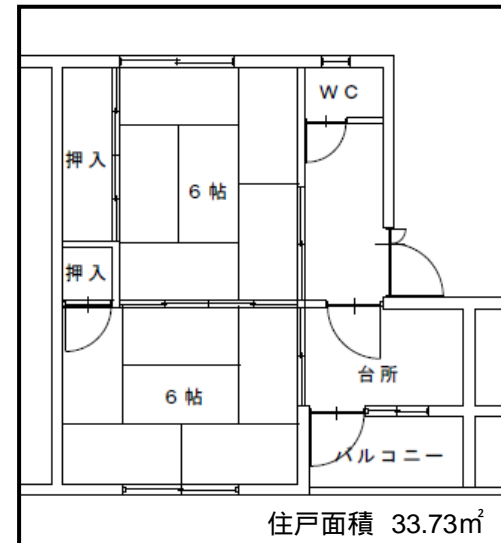
## 2-1 徳島県住生活基本計画の目標と具体的施策

目標1	良質な住宅ストックの形成と既存ストックの活用	南海地震に備え住宅の耐震対策を促進する
		住宅の基礎的性能の確保を進め、良質な住宅ストックを形成する
		環境にやさしい住宅ストックを形成する
		防犯に配慮した住宅ストックを形成する
		住宅のユニバーサルデザイン化を促進する
		地域の気候、風土、歴史、文化等に応じた住宅政策を展開する
		住宅ストックを良好な状態で長持ちさせる仕組みをつくる
目標2	良好な居住環境の形成	南海地震による揺れや津波等に対して安全なまちづくりを推進する
		美しい街並みや景観、良好な居住環境の維持・形成を推進する
		住宅市街地のユニバーサルデザイン化を促進する
目標3	多様なニーズに対応した住宅市場の環境整備	住宅を取得する際に参考となる情報を提供する
		住宅トラブルの未然防止・早期解決を図る
		過疎地域の空家等を有効に活用する仕組みづくりを進める
		子育て世帯等に適した住宅の供給・住環境整備を推進する
		優れた大工技能の継承と県産材を活用した住宅の生産体制の整備
		住宅金融、住宅税制等の活用
目標4	住宅セーフティネットの構築	低額所得者等に対して公平かつ的確に公営住宅を供給する
		大規模な災害が発生した場合の住宅の確保に備える
		公営住宅のストックを適切に維持更新する
		高齢者、障害者、小さな子どもがいる世帯等が円滑に入居できる住宅を確保する
		高齢者、障害者等に適した仕様の住宅の供給を促進する

# 3 - 集約化対象団地の現状 01 昭和町2丁目団地



棟番	建設年度	戸数	耐震性
1号棟	昭和25	24	
2号棟	昭和26	24	×
3号棟	昭和37	8	
4号棟	昭和37	8	
合計		64	
敷地面積		2,506 m <sup>2</sup>	



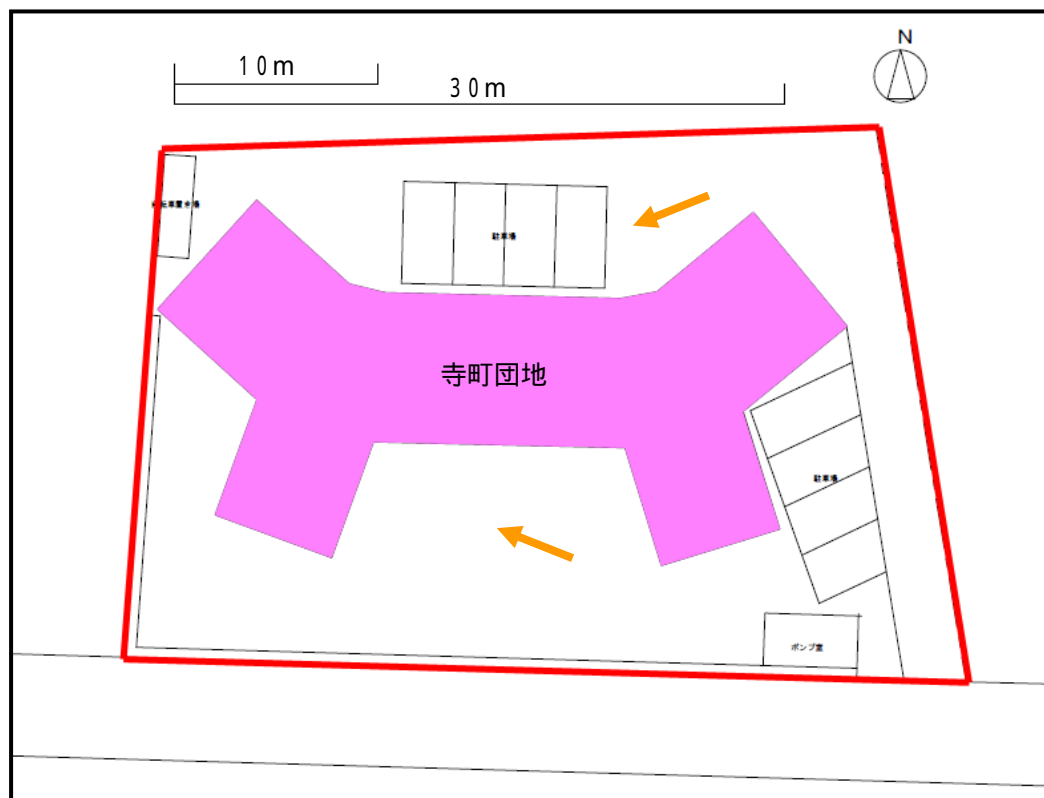
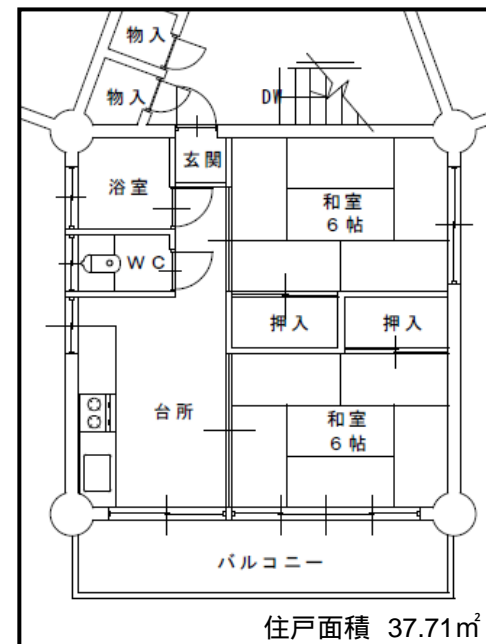
## 問題点

1. 耐震性無し(2号棟)
2. 各住戸の規模狭小
3. 浴室無し
4. 駐車場無し
5. エレベータ無し
6. 住宅の老朽化

# 3 - 集約化対象団地の現状 02 寺町団地



棟番	建設年度	戸数	耐震性
1号棟	昭和29	24	×
敷地面積		1,094 m <sup>2</sup>	



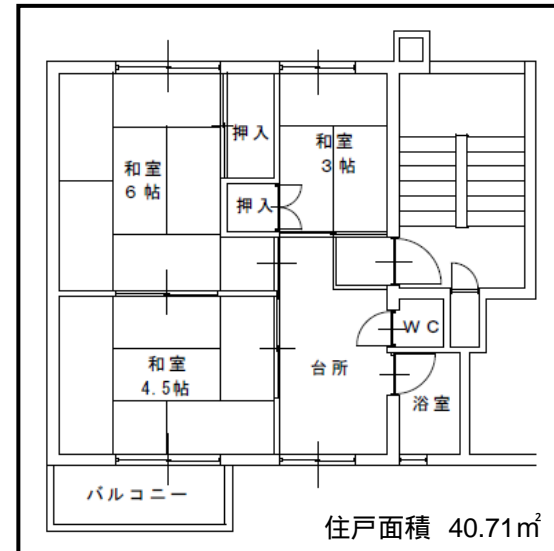
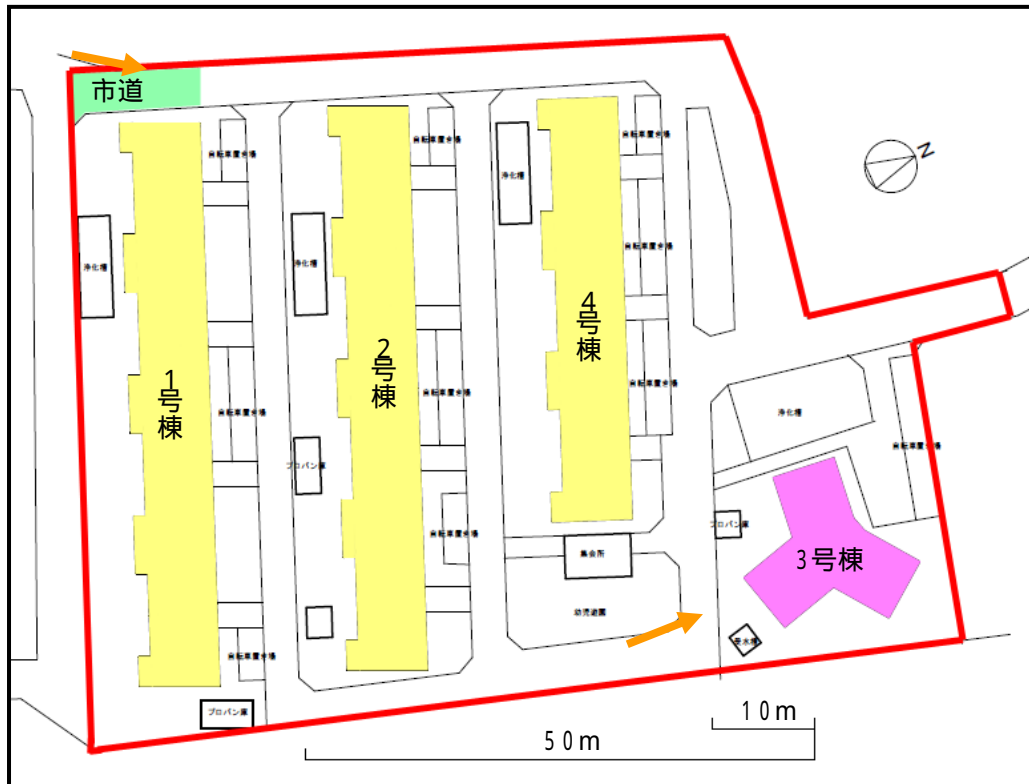
## 問題点

1. 耐震性無し
2. 敷地が2,000m<sup>2</sup>未満
3. 各住戸の規模狭小
4. 駐車場がほとんど無い
5. 戸数が少なく、管理効率が悪い
6. エレベータ無し
7. 住宅の老朽化

# 3 - 集約化対象団地の現状 03 津田乾開団地



棟番	建設年度	戸数	耐震性
1号棟	昭和41	24	
2号棟	昭和41	24	
3号棟	昭和41	12	×
4号棟	昭和42	24	
合計		84	
敷地面積		5,342 m <sup>2</sup>	



## 問題点

1. 耐震性無し(3号棟)
2. 各住戸の規模狭小
3. 駐車場無し(空地利用)
4. エレベータ無し
5. 住宅の老朽化

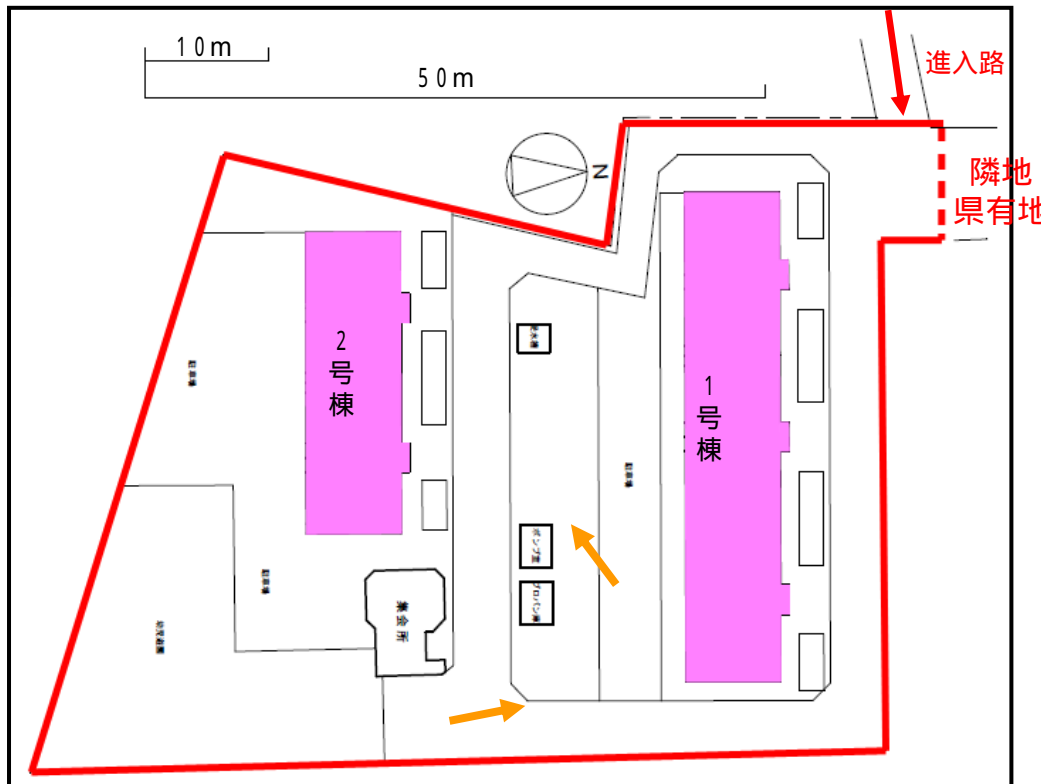
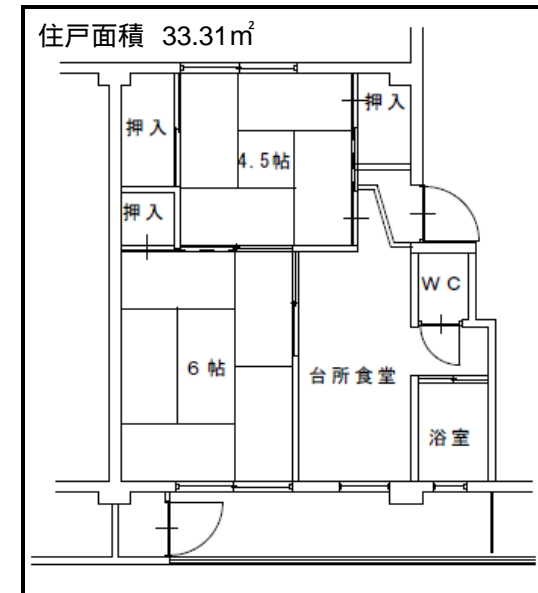
# 3 -

# 集約化対象団地の現状

# 04万代町団地



棟番	建設年度	戸数	耐震性
1号棟	昭和43	30	×
2号棟	昭和44	20	×
合計		50	
敷地面積		3,176 m <sup>2</sup>	



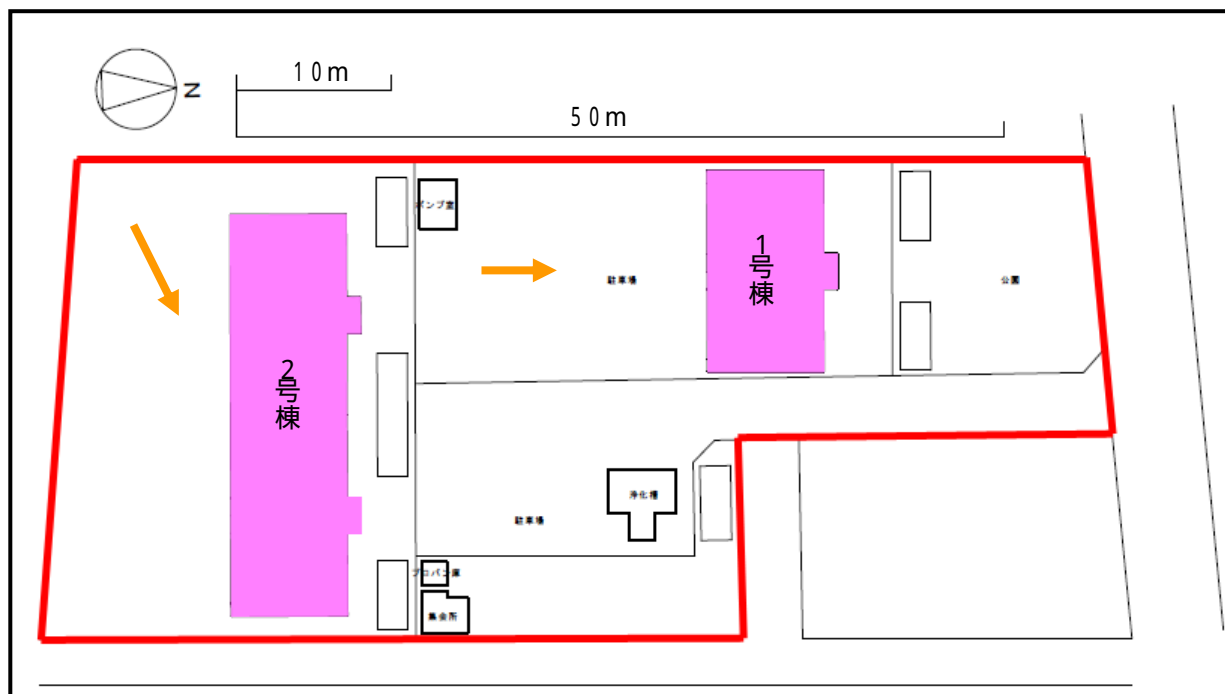
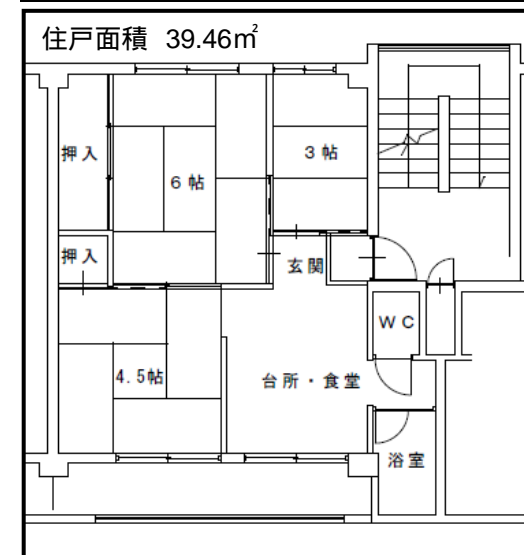
## 問題点

1. 耐震性無し
2. 各住戸の規模狭小
3. 進入路幅員狭い
4. 戸数が少なく、管理効率が悪い
5. エレベータ無し
6. 住宅の老朽化

# 3 - 集約化対象団地の現状 05 北前川団地



棟番	建設年度	戸数	耐震性
1号棟	昭和44	10	×
2号棟	昭和44	20	×
合計		30	
敷地面積		1,896 m <sup>2</sup>	



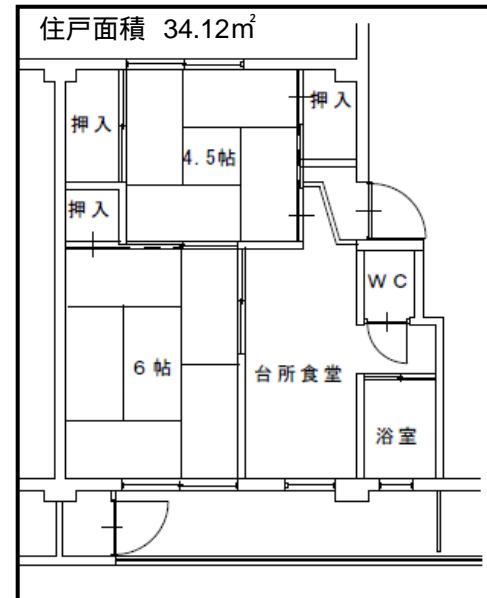
## 問題点

1. 耐震性無し
2. 敷地が2,000m<sup>2</sup>未満
3. 各住戸の規模狭小
4. 戸数が少なく、管理効率が悪い
5. エレベータ無し
6. 住宅の老朽化

# 3 - 集約化対象団地の現状 06 国府団地



棟番	建設年度	戸数	耐震性
1号棟	昭和44	30	×
2号棟	昭和45	30	×
3号棟	昭和45	20	×
4号棟	昭和46	30	×
合計		110	
敷地面積		6,007 m <sup>2</sup>	



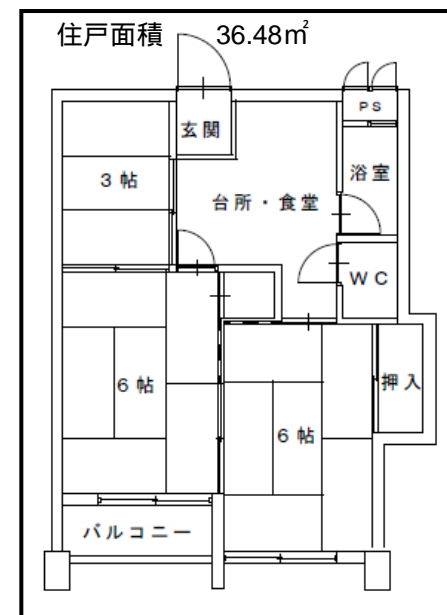
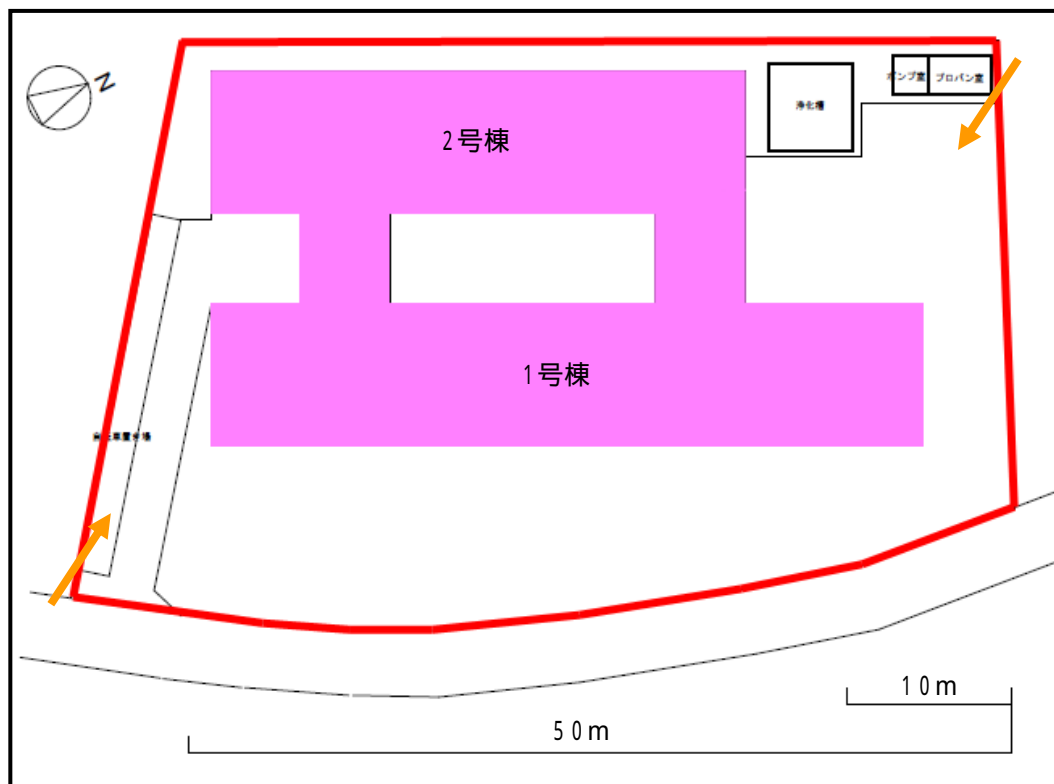
## 問題点

1. 耐震性無し
2. 各住戸の規模狭小
3. 進入路幅員が狭い
4. エレベータ無し
5. 住宅の老朽化

# 3 - 集約化対象団地の現状 07 住吉島団地



棟番	建設年度	戸数	耐震性
1号棟	昭和45	40	×
2号棟	昭和45	30	×
合計		70	
敷地面積		1,878 m <sup>2</sup>	



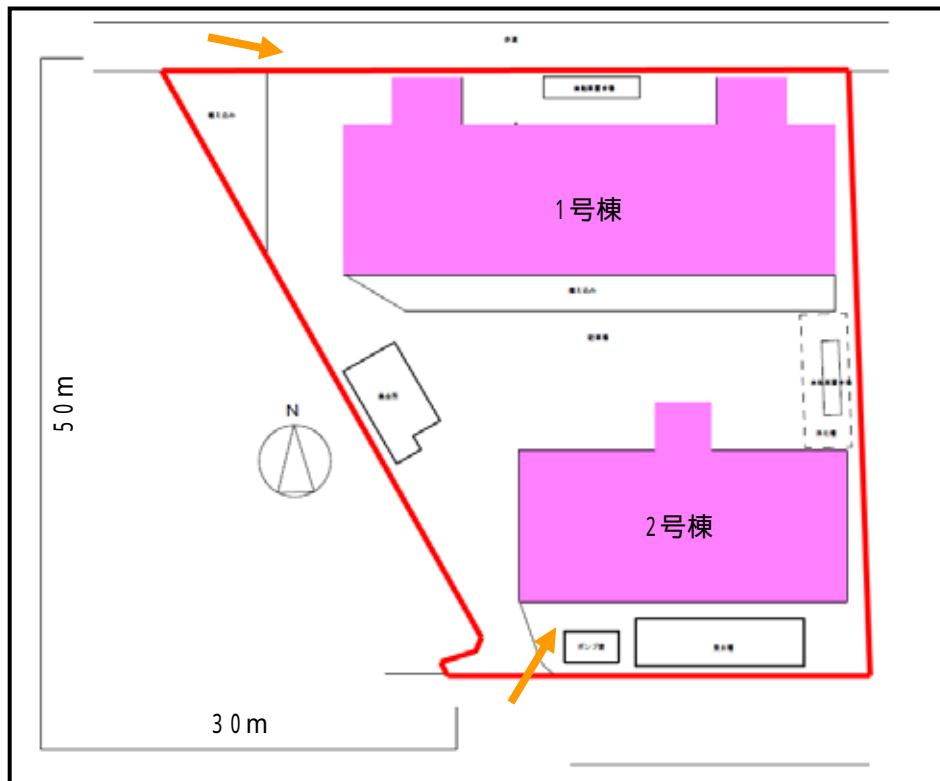
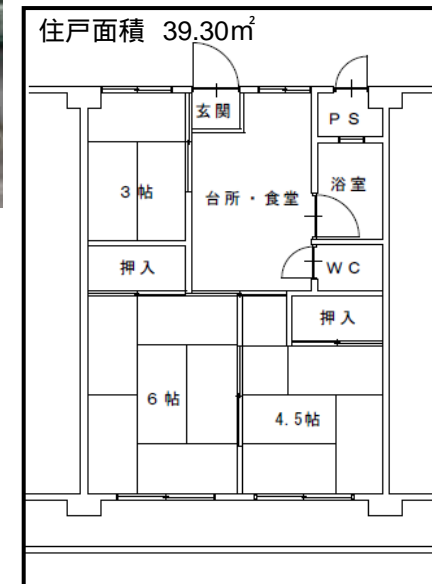
## 問題点

1. 耐震性無し
2. 敷地が2,000m<sup>2</sup>未満
3. 各住戸の規模狭小
4. 駐車場不足
5. エレベータ無し
6. 住宅の老朽化

# 3 - 集約化対象団地の現状 08中常三島団地



棟番	建設年度	戸数	耐震性
1号棟	昭和46	30	×
2号棟	昭和46	12	×
合計		42	
敷地面積		1,368 m <sup>2</sup>	



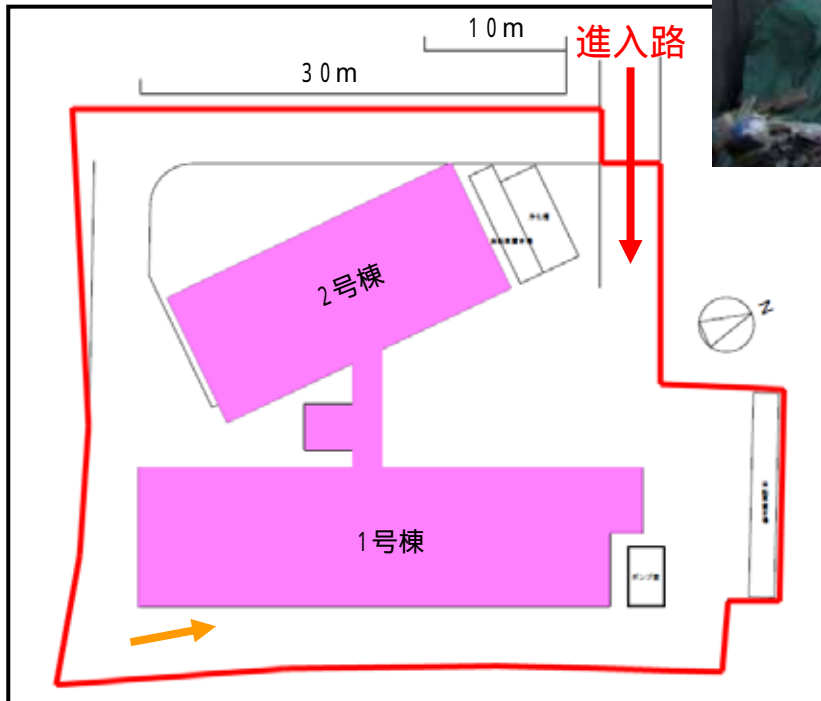
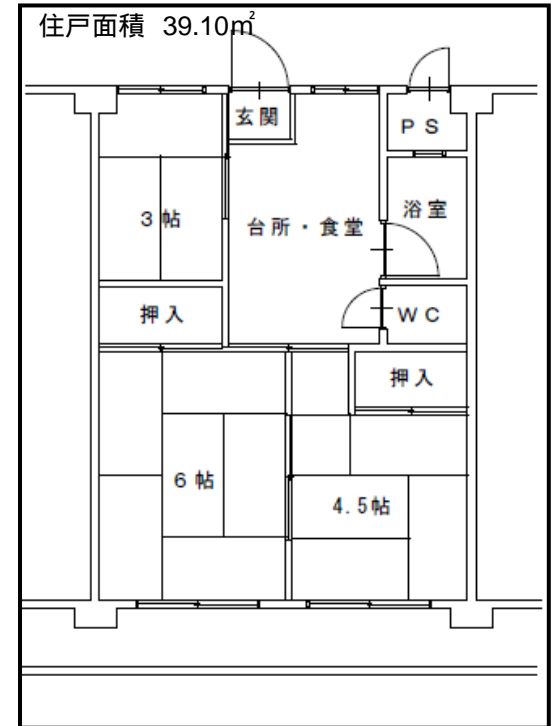
## 問題点

1. 耐震性無し
2. 敷地が2,000m<sup>2</sup>未満
3. 各住戸の規模狭小
4. 駐車場不足
5. 戸数が少なく、管理効率が悪い
6. エレベータ無し
7. 住宅の老朽化

# 3 - 集約化対象団地の現状 09 吉野本町団地



棟番	建設年度	戸数	耐震性
1号棟	昭和47	30	×
2号棟	昭和47	20	×
合計		50	
敷地面積		1,781 m <sup>2</sup>	



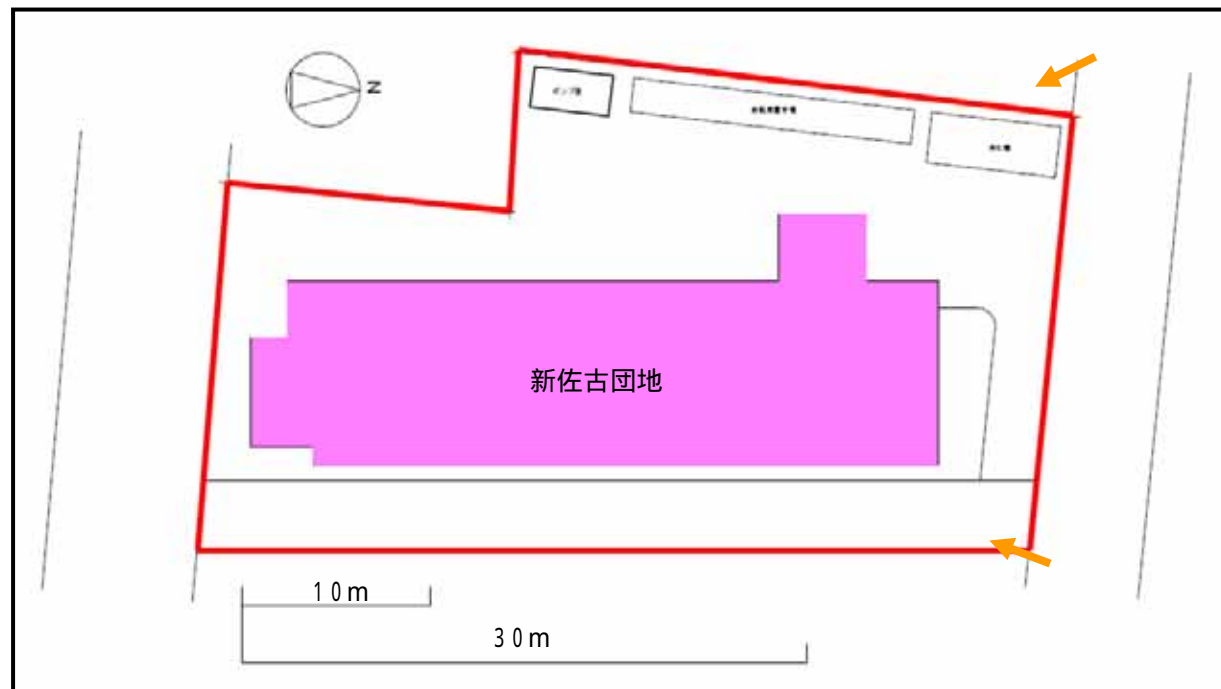
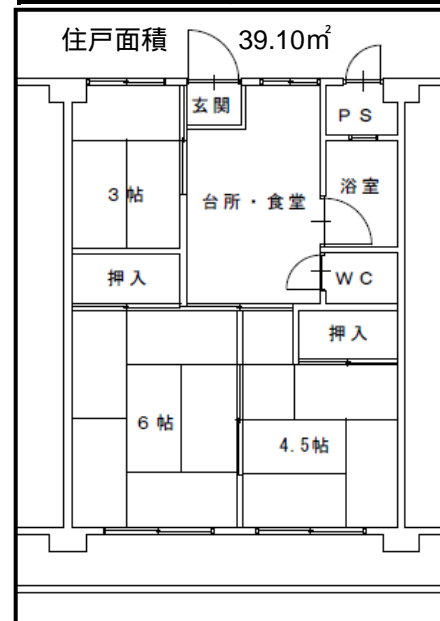
## 問題点

1. 耐震性無し
2. 敷地が2,000m<sup>2</sup>未満
3. 各住戸の規模狭小
4. 駐車場不足
5. 進入路幅員が狭い
6. 戸数が少なく、管理効率が悪い
7. エレベータ無し
8. 住宅の老朽化

# 3 - 集約化対象団地の現状 10 新佐古団地



棟番	建設年度	戸数	耐震性
1号棟	昭和47	30	×
敷地面積		1,004 m <sup>2</sup>	



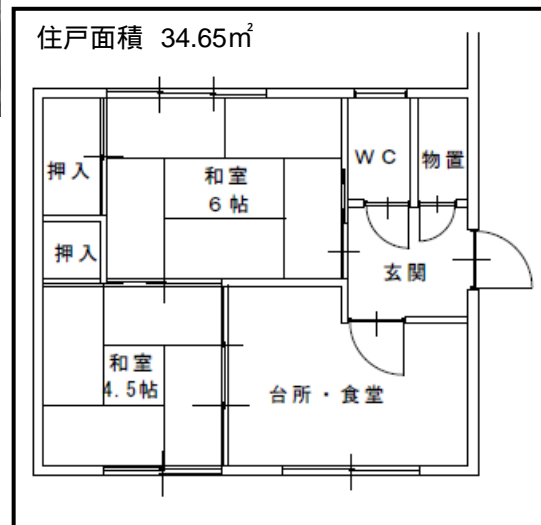
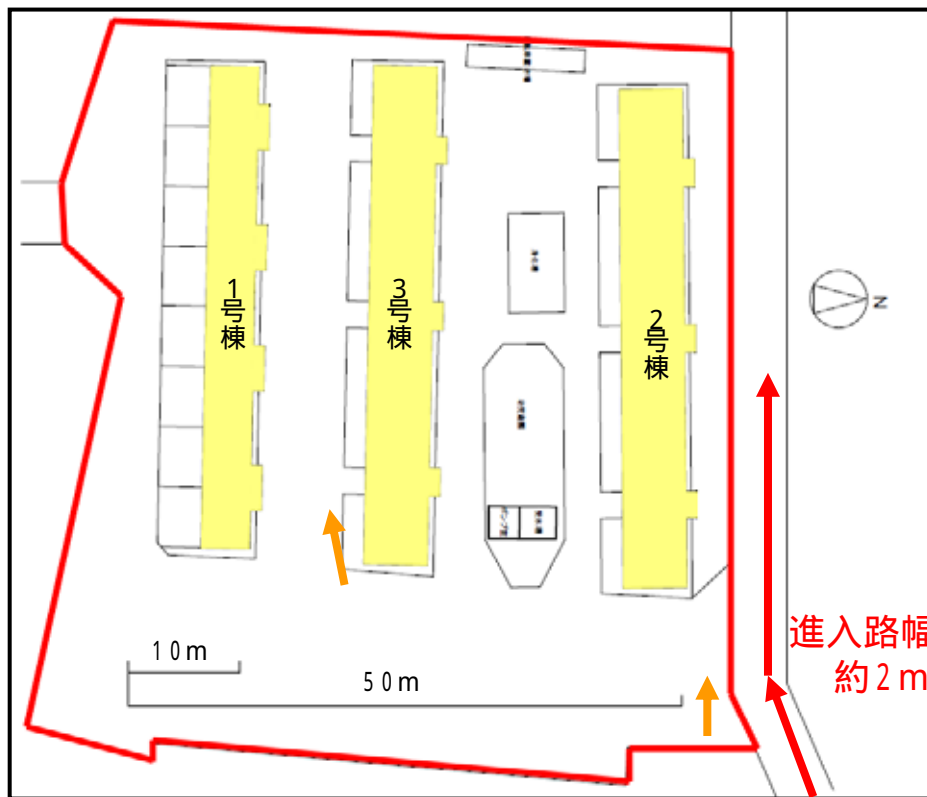
## 問題点

1. 耐震性無し
2. 敷地が2,000m<sup>2</sup>未満
3. 各室の規模狭小
4. 駐車場不足
5. 戸数が少なく、管理効率が悪い
6. エレベータ無し
7. 住宅の老朽化

# 3 - 集約化対象団地の現状 1 1 下助任町団地



棟番	建設年度	戸数	耐震性
1号棟	昭和27	8	
2号棟	昭和27	18	
3号棟	昭和28	18	
合計		44	
敷地面積		3,717 m <sup>2</sup>	



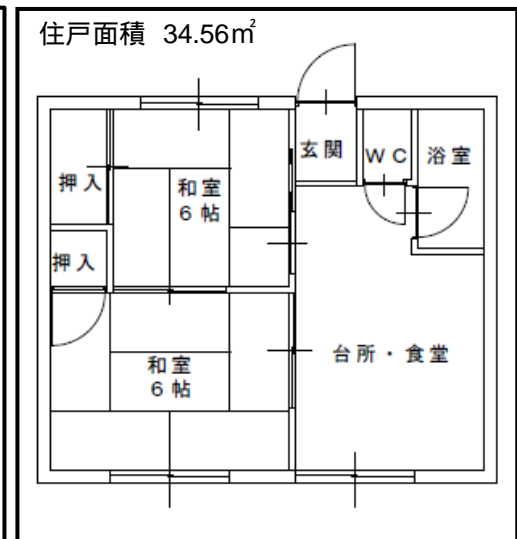
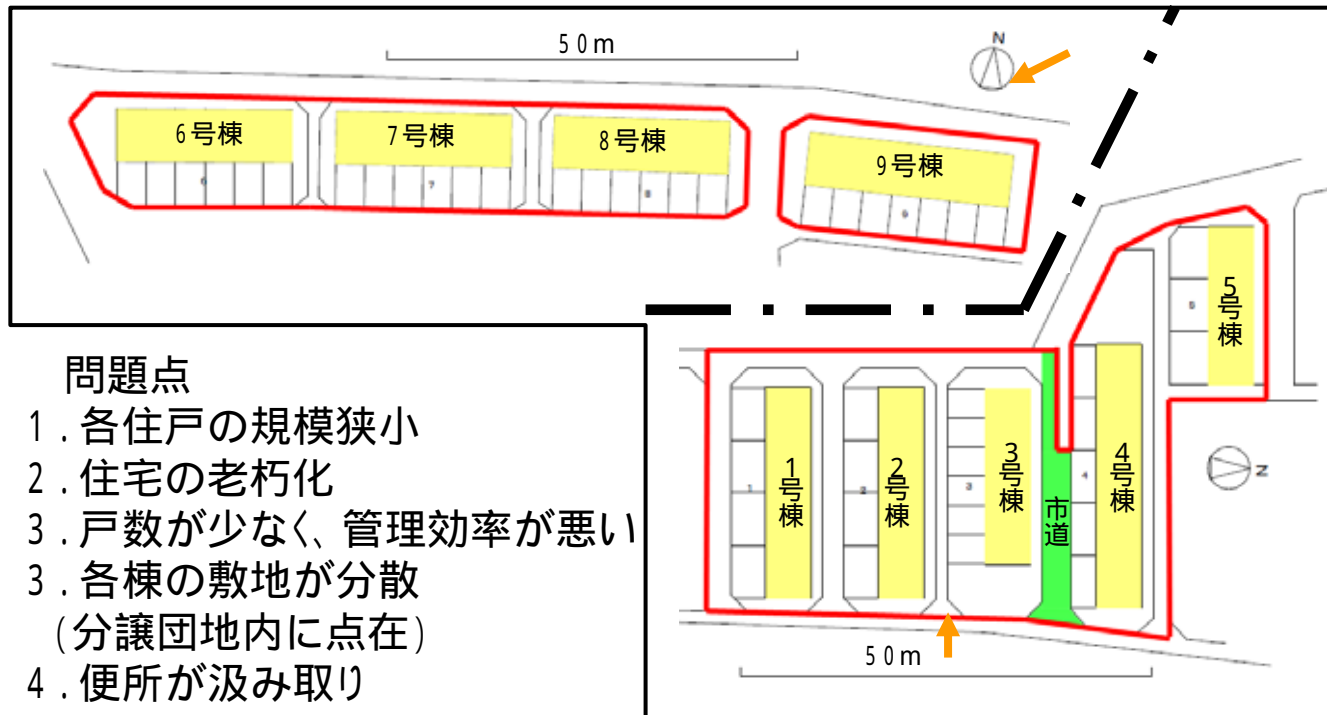
## 問題点

1. 各住戸の規模狭小
2. 浴室無し
3. 進入路幅員が狭い
4. 戸数が少なく、管理効率が悪い
5. エレベータ無し
6. 住宅の老朽化

# 3 - 集約化対象団地の現状 1 2 矢三団地



棟番	建設年度	戸数	耐震性
1号棟	昭和36	4	
2号棟	昭和36	4	
3号棟	昭和36	6	
4号棟	昭和36	5	
5号棟	昭和36	3	
6号棟	昭和36	6	
7号棟	昭和36	6	
8号棟	昭和36	6	
9号棟	昭和38	7	
合計		47	
敷地面積		4,269 m <sup>2</sup>	



## 問題点

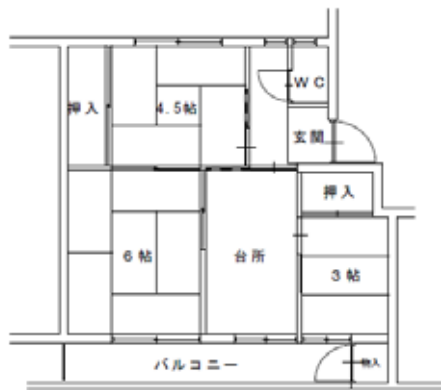
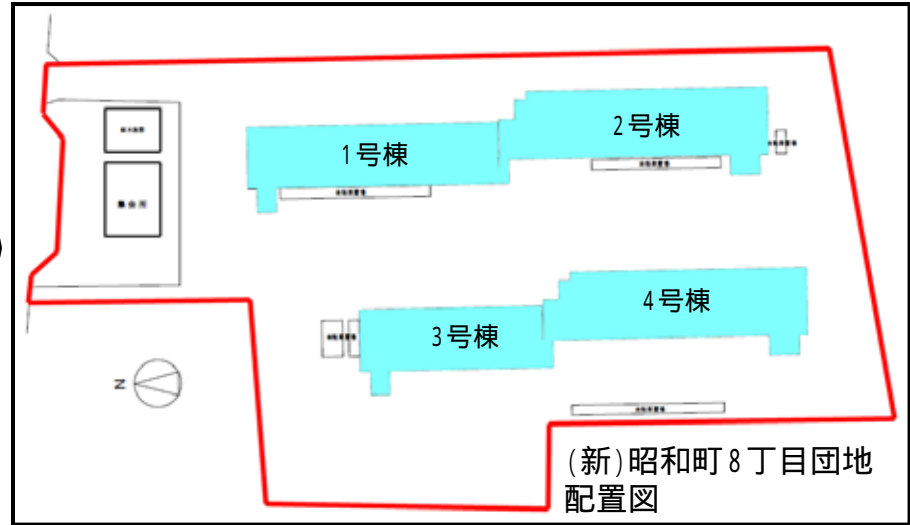
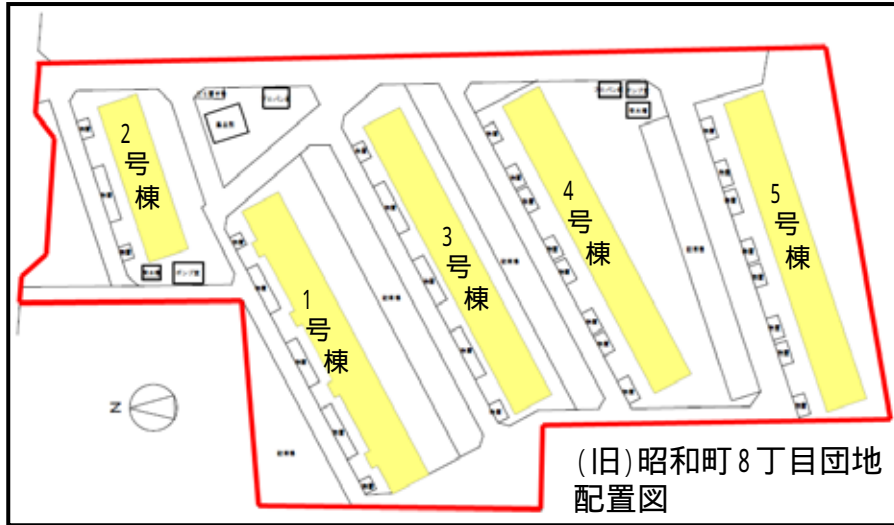
1. 各住戸の規模狭小
2. 住宅の老朽化
3. 戸数が少なく、管理効率が悪い
3. 各棟の敷地が分散  
(分譲団地内に点在)
4. 便所が汲み取り

## 3 -

## 集約化対象団地 問題点比較表

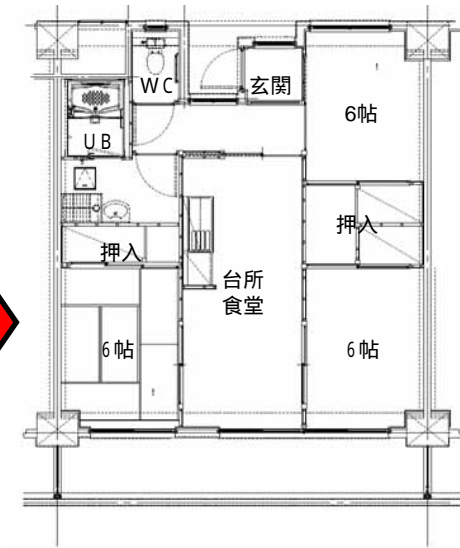
問題点 団地名	耐震性 無し	敷地が 2,000㎡ 未満	各住戸の 規模狭小	浴室無し	駐車場 無し	進入路 幅員狭い	管理効率 が悪い	エレベータ 無し	老朽化	その他
昭和町2丁目 (2号棟)										
寺町										
津田乾開 (3号棟)										
万代町										
北前川										
国府										
住吉島										
中常三島										
吉野本町										
新佐古										
下助任町										
矢三								-		(敷地分散) (便所汲取)

# 3 - (参考) 建替前後の状況 昭和町8丁目団地



## 改善点

1. 住戸面積増による居住環境の向上
  - ・ 狭小な室の解消
  - ・ 浴室を設置
  - ・ 収納スペース増加
2. エレベータ設置、段差解消等のユニバーサルデザイン
3. 住棟間隔の適正化による採光・通風等の改善
4. 高層化により空地を創出し各戸1台の駐車場を確保



# 3 - (参考) 建替前後の状況 昭和町8丁目団地



建替前外観



建替前内部

建替事業の実施による住環境の向上

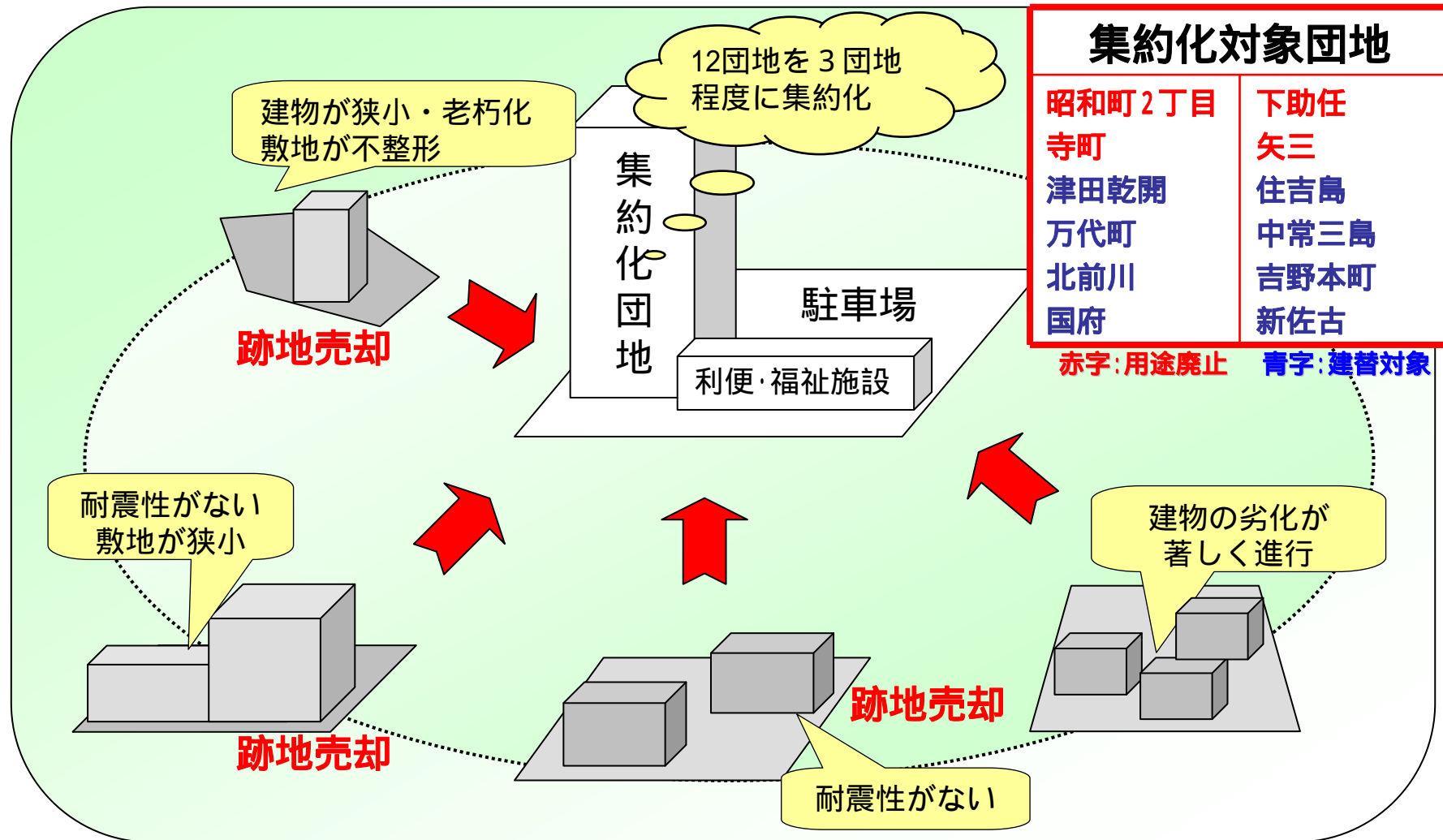


建替後外観



建替後内部

# 3 - 団地集約化のイメージについて



## 4 - 県営住宅入居者からの意見・問題点

管理人（または自治会長）に対し、「現在困っていること」についてアンケートを実施  
（平成21年6月実施）

62名のうち45名から回答（72.6%）

- ・入居者の高齢化が進んでいることについての問題・意見が最も多い
- ・高齢化と関連して、共益費の徴収問題や団地内での管理問題も発生している  
（自治会が機能していない団地もある）
- ・駐車場に関する意見（不足やマナー）も見られる

回答数	問題	内容
13	特になし	入居者で協力しあい、問題はない
11	高齢化	高齢単身者の増加、不安
8	共益費	支払いに遅れる、あるいは未納者がいる
8	団地内の管理	除草・高木の剪定ができない、ゴミ出しのマナー
7	駐車場	駐車場が狭い、不足している、マナーが悪い
6	自治会運営	リーダーになる人がいない、くじ引きで決めている
4	ハト、カラス	ベランダにハトが巣を作る、糞害、カラスが集まる

上記の問題は、高齢化が進んでいることに関連しているものも多い  
高齢のため除草作業ができない、入退院により共益費の徴収困難など

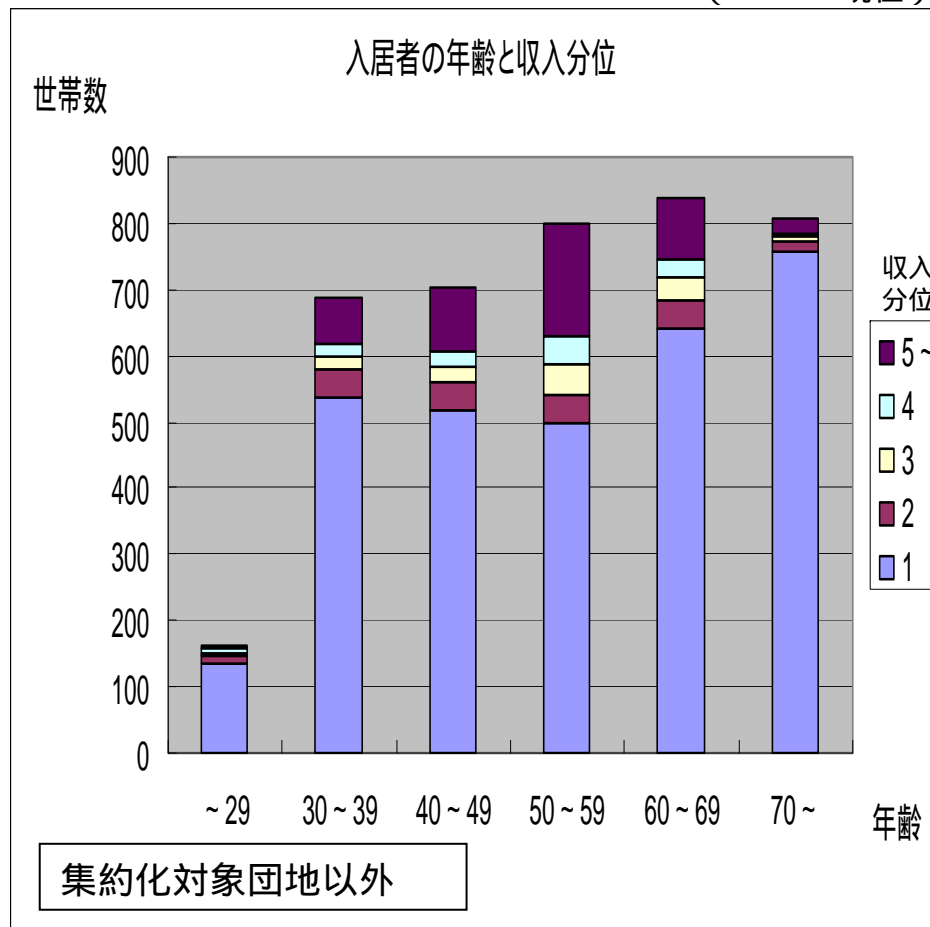
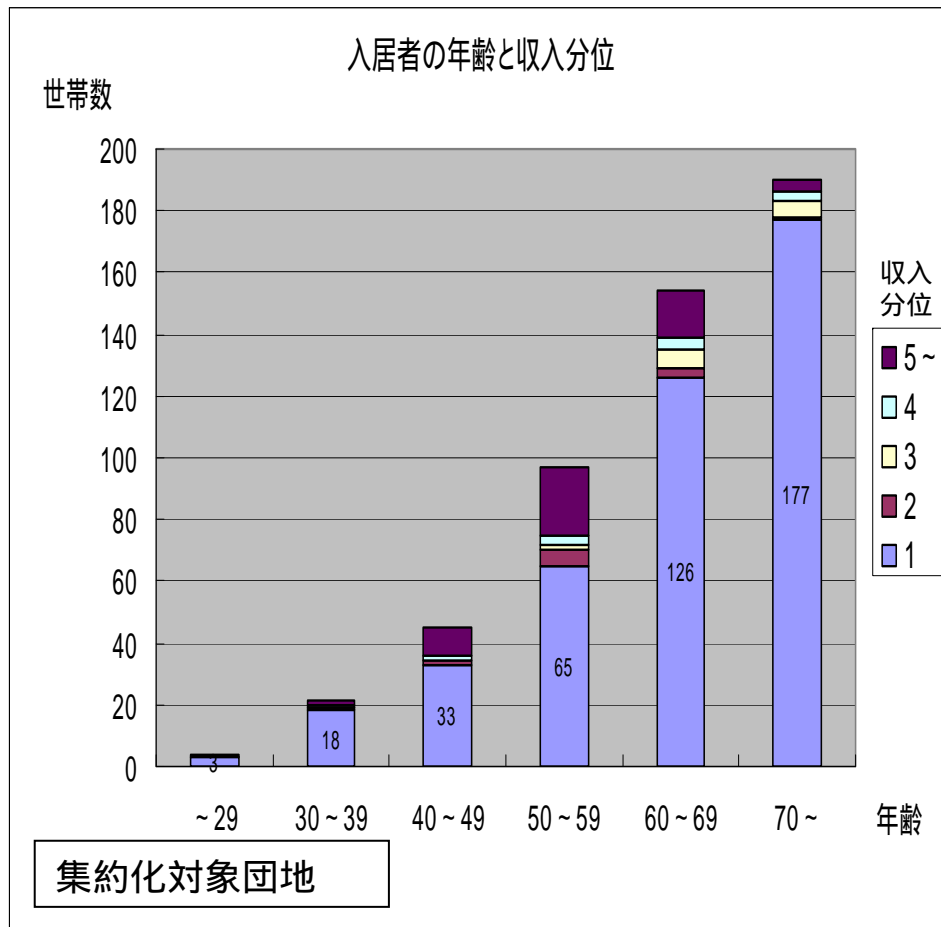
## 4 - 県営住宅入居者（集約化対象団地）からの意見・問題点

団地名	問題	問題の内容
昭和町2丁目	高齢化	元気な方は少数ですが、お盆やお正月の一週間前の日曜日には進んで参加してくれて、住宅の周りは美しく、木も剪定している
	高齢化	昔ほど活動がはかどらない
	自治会運営	リーダーになる人がいない
寺町	高齢化	平均年齢が70歳以上で、現在元気な人で協力しあって運営している
津田乾開	高齢化	入居者の高齢化と単独入居者が多くなってきており、町内会の運営が困難になってきている
	なし	ありません
万代町	高齢化	独居者が病気で倒れ、介護士が来てベルを押しても反応がなく、救急車を呼び病院へ行く途中で死去した例がある
北前川	団地の管理	二ヶ月に一回の掃除にも出てくれる人が少なくなった
吉野本町	なし	管理人・自治会長のいずれにも相談はない
国府	なし	意見なし

\* 12団地のうち7団地から回答（管理人・自治会長がいない矢三団地以外の4団地は未回答）

# 4 - 県営住宅入居者の状況

(H21.4.1現在)



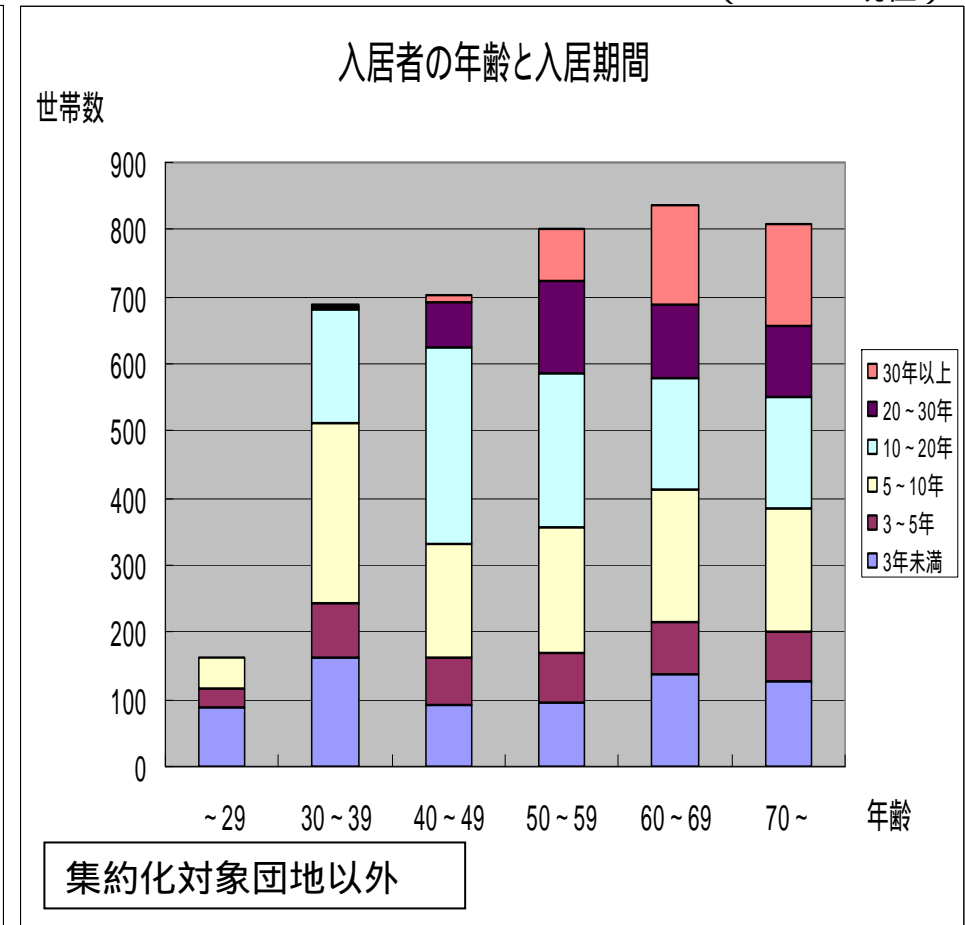
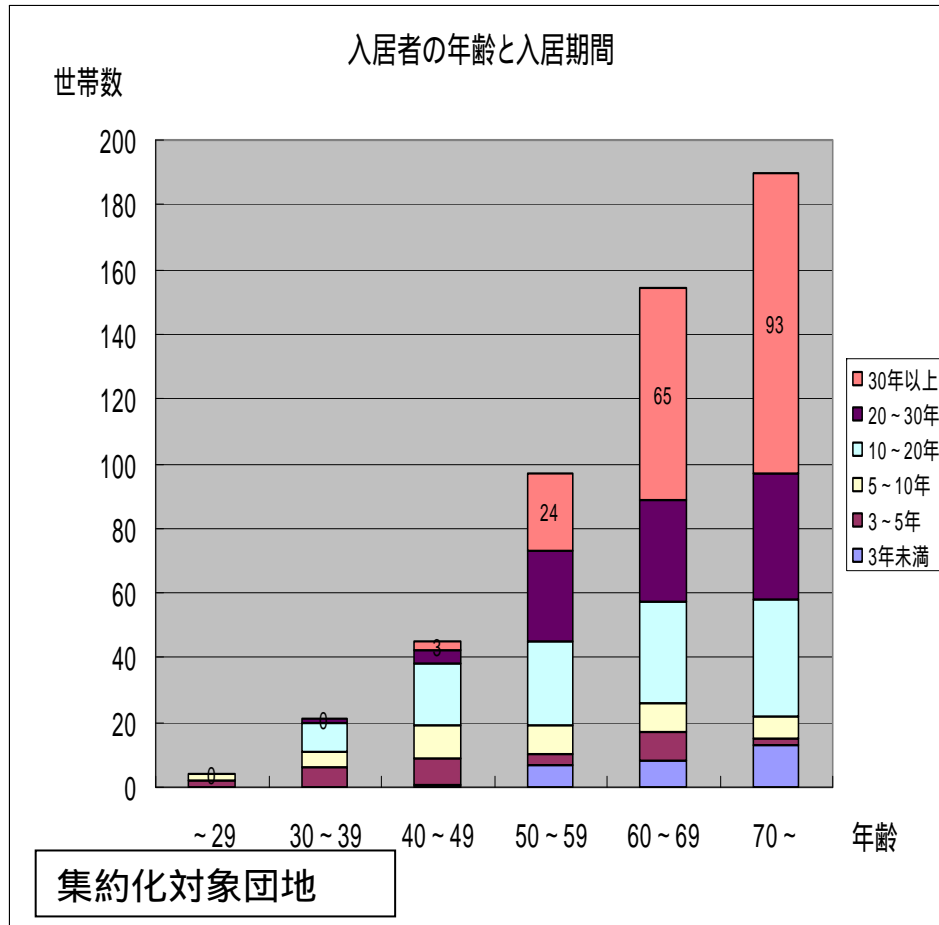
(単位:円)

分位	収入分位	政令月収	
		下限値	上限値
1	0.0-10.0%	0	104,000
2	10.0-15.0%	104,001	123,000
3	15.0-20.0%	123,001	139,000
4	20.0-25.0%	139,001	158,000
5~	25.0%-	158,001	

- ・ 集約化団地では、511世帯のうち344世帯（約67%）が60歳以上
- ・ 集約化対象団地以外では、20歳代を除き年齢層の顕著な差は見られない
- ・ 所得分位については、若年及び高齢世帯で分位が低くなる傾向

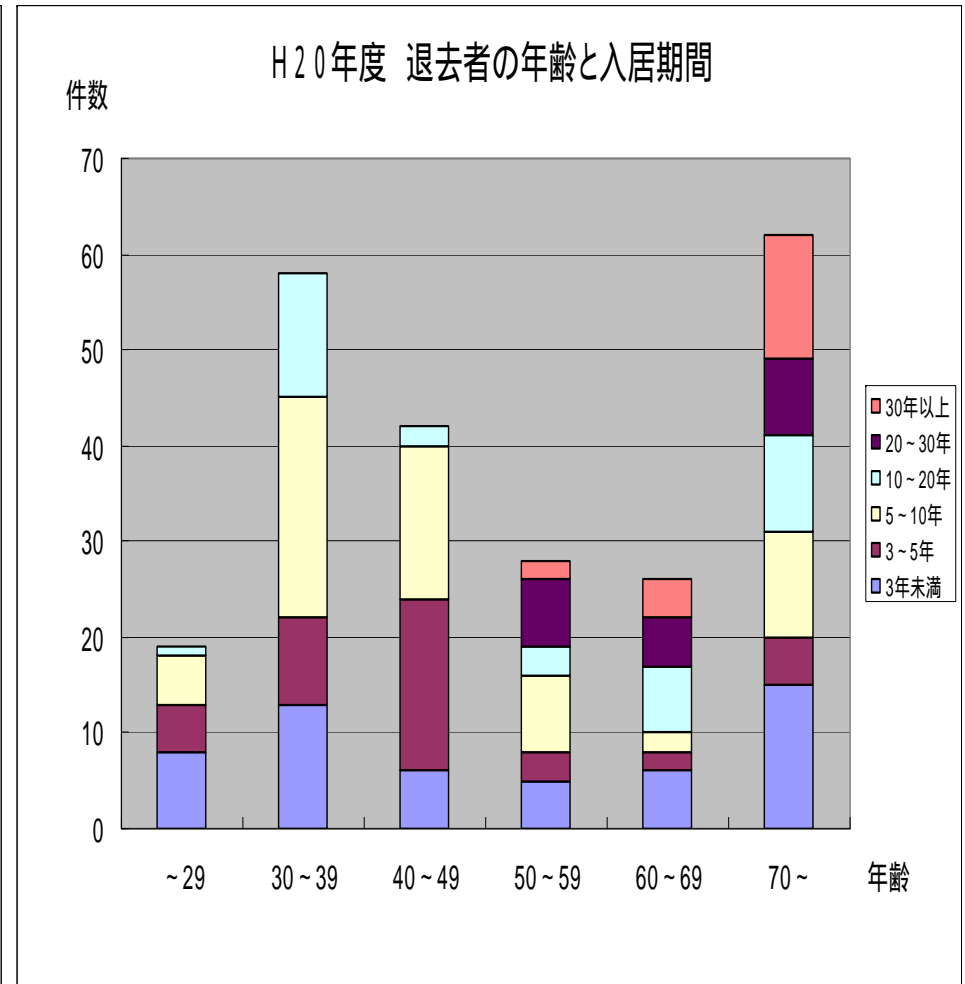
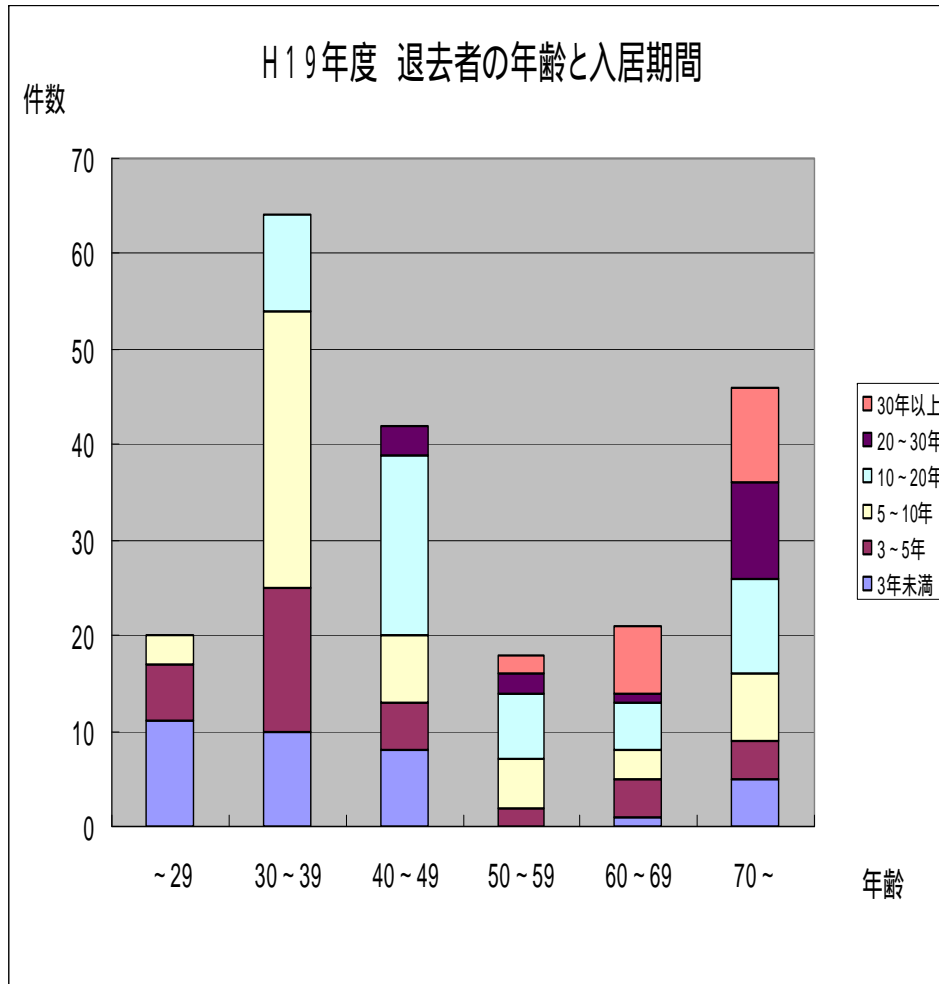
# 4 - 県営住宅入居者の状況

(H21.4.1現在)



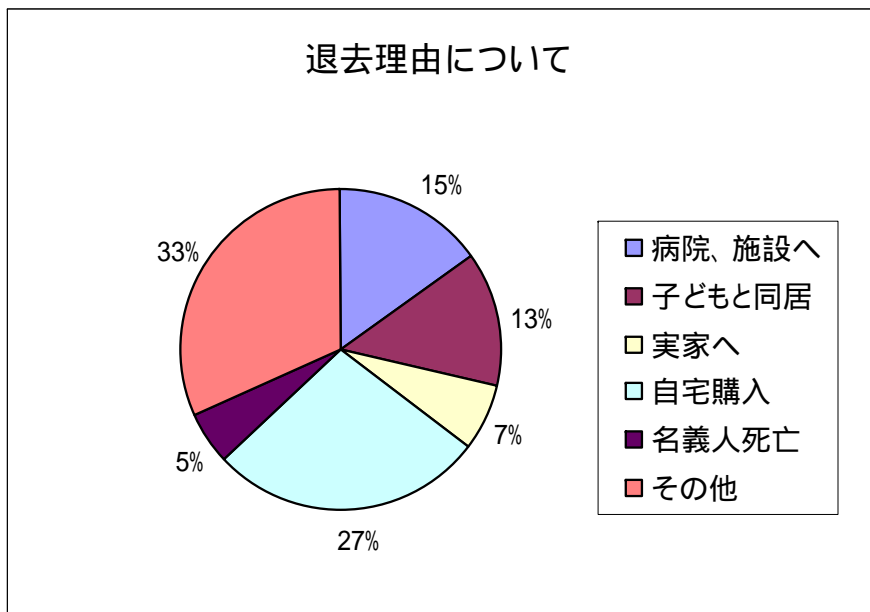
- ・集約化対象団地では、高齢者ほど入居期間の長期化傾向が顕著
- ・集約化対象団地以外では、5~10年程度の入居者が比較的多い

# 4 - 県営住宅退去者の状況



・30～40歳代及び70歳以上で、退去者数が多い。  
 (30～40歳代は自宅購入、70歳代以上は病院等又は子どもと同居が主なものと推測される)

# 4 - 県営住宅退去者の状況



平成19/20年度合計

「病院、施設へ」の入居時年齢と入居期間

	~ 29	30 ~ 39	40 ~ 49	50 ~ 59	60 ~ 69	70 ~	合計
3年未満						2	2
3 ~ 5年					1	4	5
5 ~ 10年					1	3	4
10 ~ 20年				1	2	3	6
20 ~ 30年			1		2		3
30年以上		2		1			3
合計	0	2	1	2	6	12	23

「子どもと同居」の入居時年齢と入居期間

	~ 29	30 ~ 39	40 ~ 49	50 ~ 59	60 ~ 69	70 ~	合計
3年未満			1			3	4
3 ~ 5年						1	1
5 ~ 10年				1	3	1	5
10 ~ 20年			1	1	2	1	5
20 ~ 30年					1		1
30年以上		3	1				4
合計	0	3	3	2	6	6	20

「自宅購入」の退去時年齢と入居期間

	~ 29	30 ~ 39	40 ~ 49	50 ~ 59	60 ~ 69	70 ~	合計
3年未満	4	1	1	0	0	0	6
3 ~ 5年	2	6	2	0	0	0	10
5 ~ 10年	0	6	2	2	0	0	10
10 ~ 20年	0	5	3	3	0	1	12
20 ~ 30年	0	0	1	0	0	0	1
30年以上	0	0	0	1	1	0	2
合計	6	18	9	6	1	1	41

# 4 - 県営住宅入居申込者の状況

## 平成18年度第1回公募

### 年齢と所得分位

	~ 29	30 ~ 39	40 ~ 49	50 ~ 59	60 ~ 69	70 ~	合計
0 ~ 104,000円	73	68	50	47	40	23	301
104,001 ~ 123,000円	8	5	1	2	0	1	17
123,001 ~ 139,000円	4	3	1	2	3	0	13
139,001 ~ 158,000円	2	3	0	3	2	0	10
158,000円 ~	8	5	3	4	0	2	22
計	95	84	55	58	45	26	363

### 年齢と現在の住居

	~ 29	30 ~ 39	40 ~ 49	50 ~ 59	60 ~ 69	70 ~	合計
持ち家	2	4	2	5	2	2	17
公営住宅	3	2	2	1	0	0	8
公社・公団住宅	0	0	0	0	0	0	0
社宅・職員住宅	0	2	0	1	2	0	5
民間住宅	54	48	36	37	32	13	220
親族の家に同居	31	26	14	14	7	9	101
不明	5	2	1	0	2	2	12
合計	95	84	55	58	45	26	363

## 平成19年度第1回公募

### 年齢と所得分位

	~ 29	30 ~ 39	40 ~ 49	50 ~ 59	60 ~ 69	70 ~	合計
0 ~ 104,000円	69	73	58	34	40	14	288
104,001 ~ 123,000円	7	4	3	3	0	0	17
123,001 ~ 139,000円	4	3	0	2	0	0	9
139,001 ~ 158,000円	1	1	2	2	1	0	7
158,000円 ~	2	5	2	2	1	0	12
計	83	86	65	43	42	14	333

### 年齢と現在の住居

	~ 29	30 ~ 39	40 ~ 49	50 ~ 59	60 ~ 69	70 ~	合計
持ち家	0	0	1	1	3	1	6
公営住宅	0	0	0	0	0	0	0
公社・公団住宅	0	1	0	0	0	0	1
社宅・職員住宅	0	1	1	1	1	0	4
民間住宅	52	60	50	31	33	10	236
親族の家に同居	31	24	13	10	5	3	86
不明	0	0	0	0	0	0	0
合計	83	86	65	43	42	14	333

## 平成20年度第1回公募

### 年齢と所得分位

	~ 29	30 ~ 39	40 ~ 49	50 ~ 59	60 ~ 69	70 ~	合計
0 ~ 104,000円	45	55	35	32	33	10	210
104,001 ~ 123,000円	4	2	1	3	1	0	11
123,001 ~ 139,000円	0	1	2	2	1	0	6
139,001 ~ 158,000円	2	0	0	1	0	0	3
158,000円 ~	2	2	0	3	0	0	7
計	53	60	38	41	35	10	237

### 年齢と現在の住居

	~ 29	30 ~ 39	40 ~ 49	50 ~ 59	60 ~ 69	70 ~	合計
持ち家	1	2	2	3	2	2	12
公営住宅	0	3	0	0	0	0	3
公社・公団住宅	0	1	0	1	1	0	3
社宅・職員住宅	1	0	0	1	0	1	3
民間住宅	31	37	24	26	24	6	148
親族の家に同居	16	11	9	6	7	1	50
不明	4	6	3	4	1	0	18
合計	53	60	38	41	35	10	237

# 4 - 県営住宅入居申込者の状況

平成18年度第1回公募

年齢と世帯構成

	~29	30~39	40~49	50~59	60~69	70~	合計
夫婦・子1人	19	19	1	3	1	0	43
夫婦・子2人	14	8	5	2	0	0	29
単身	0	1	1	24	7	1	34
障害者	1	1	2	2	0	3	9
母子	33	36	33	9	0	1	112
父子	0	0	2	2	0	0	4
多子	0	3	2	0	1	0	6
高齢単身	0	0	0	0	23	11	34
高齢夫婦のみ	0	0	0	0	3	3	6
その他	28	16	9	16	10	7	86
合計	95	84	55	58	45	26	363

平成19年度第1回公募

年齢と世帯構成

	~29	30~39	40~49	50~59	60~69	70~	合計
夫婦・子1人	21	13	5	2	0	0	41
夫婦・子2人	7	10	5	1	0	0	23
単身	2	2	4	17	0	0	25
障害者	1	0	0	0	0	1	2
母子	25	42	43	11	0	0	121
父子	0	0	2	2	0	0	4
多子	4	7	2	2	0	0	15
高齢単身	0	0	0	0	25	4	29
高齢夫婦のみ	0	0	0	0	11	6	17
その他	23	12	4	8	6	3	56
合計	83	86	65	43	42	14	333

平成20年度第1回公募

年齢と世帯構成

	~29	30~39	40~49	50~59	60~69	70~	合計
夫婦・子1人	17	8	3	3	0	0	31
夫婦・子2人	4	9	2	3	0	0	18
単身	0	0	0	12	0	0	12
障害者	2	0	1	3	5	1	12
母子	15	34	26	5	0	0	80
父子	0	0	0	0	0	0	0
多子	3	3	0	0	0	0	6
高齢単身	0	0	0	0	22	5	27
高齢夫婦のみ	0	0	0	0	3	3	6
その他	12	6	6	15	5	1	45
合計	53	60	38	41	35	10	237

- ・申込者の年齢は、若年ほど多い傾向
- ・民間住宅及び親族の家に同居している者からの申込みが多い
- ・申込者の世帯は、母子家庭が3分の1程度
- ・高齢単身者の申込みも多い
- ・申込み理由は、家賃が高い・部屋が狭い、が多い

## 4 - 移転希望調査結果

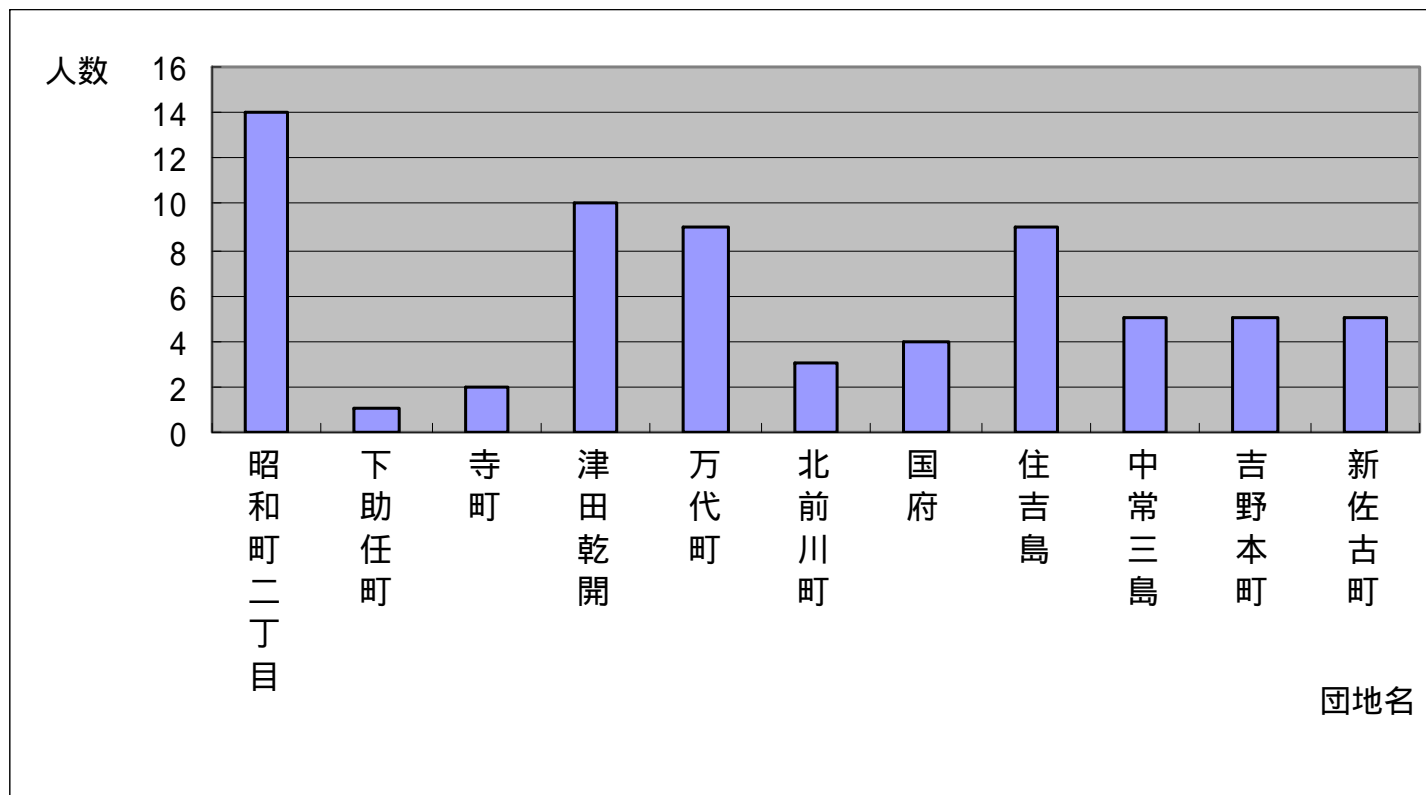
対象 : 497世帯（集約化対象団地の現入居者）

目的 : 建替新築の昭和町8丁目又は名東（東）団地への移転希望の確認

回答 : 昭和町8丁目団地 67名（現入居団地：下図のとおり）

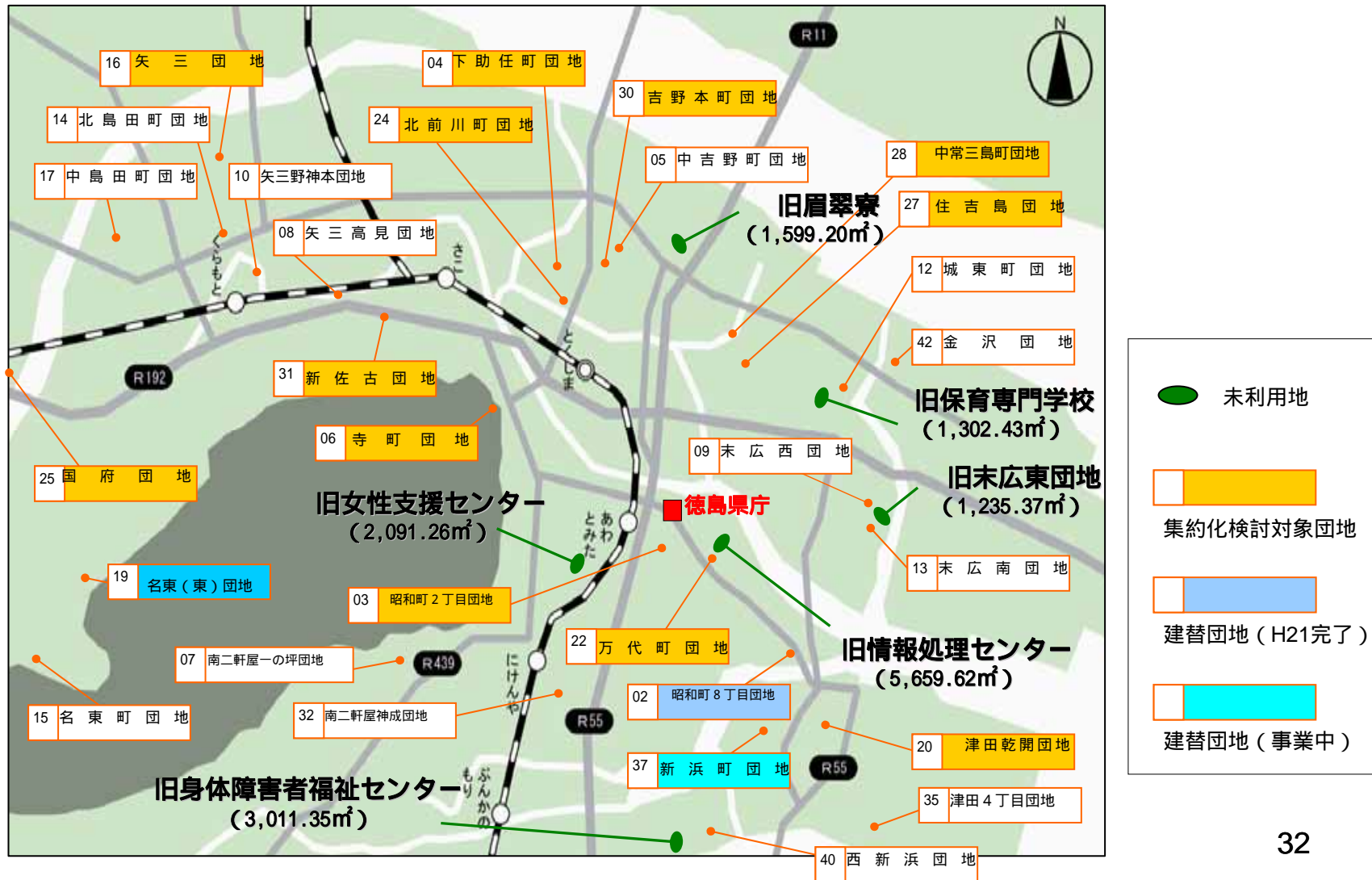
名東（東）団地 7名（現入居団地：矢三：2、国府：5）

他の県営住宅等 31名【希望先団地：中吉野町11、城東町4、金沢3等】



# 5 - 県の未利用財産 (H20~H22) について

県管財課の年度別売却目標 (平成20年~平成22年度) に掲載されている1,000㎡以上の未利用財産



# 5 - 県の未利用財産（H20～H22）について

## 県の未利用財産の概要



旧女性支援センター

所在地：徳島市富田橋六丁目  
 面積：2,091.26㎡  
 用途地域：第一種住居地域



旧身体障害者福祉センター

所在地：徳島市西新浜町二丁目  
 面積：3,011.35㎡  
 用途地域：第一種住居地域



旧保育専門学校

所在地：徳島市城東町二丁目  
 面積：1,302.43㎡  
 用途地域：第二種中高層住居専用地域

# 5 - 県の未利用財産 (H20~H22) について

## 県の未利用財産の概要



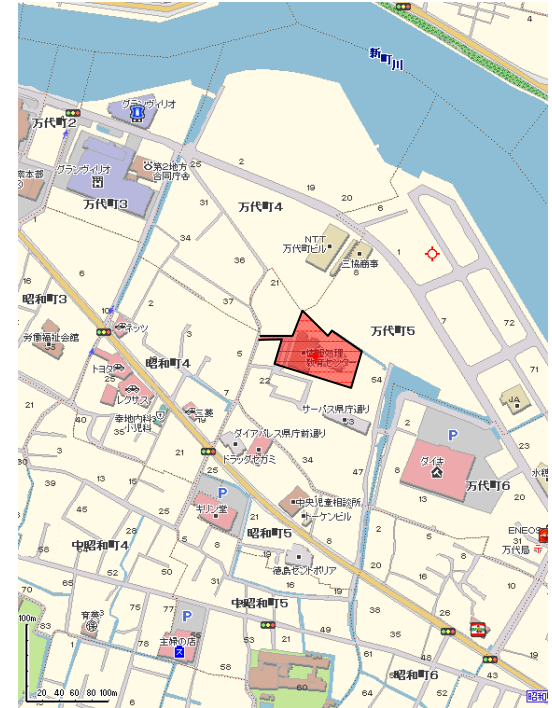
びすいりょう  
旧眉翠寮

所在地 : 徳島市東吉野町一丁目  
面積 : 1,599.20㎡  
用途地域 : 第一種住居地域



旧末広東団地

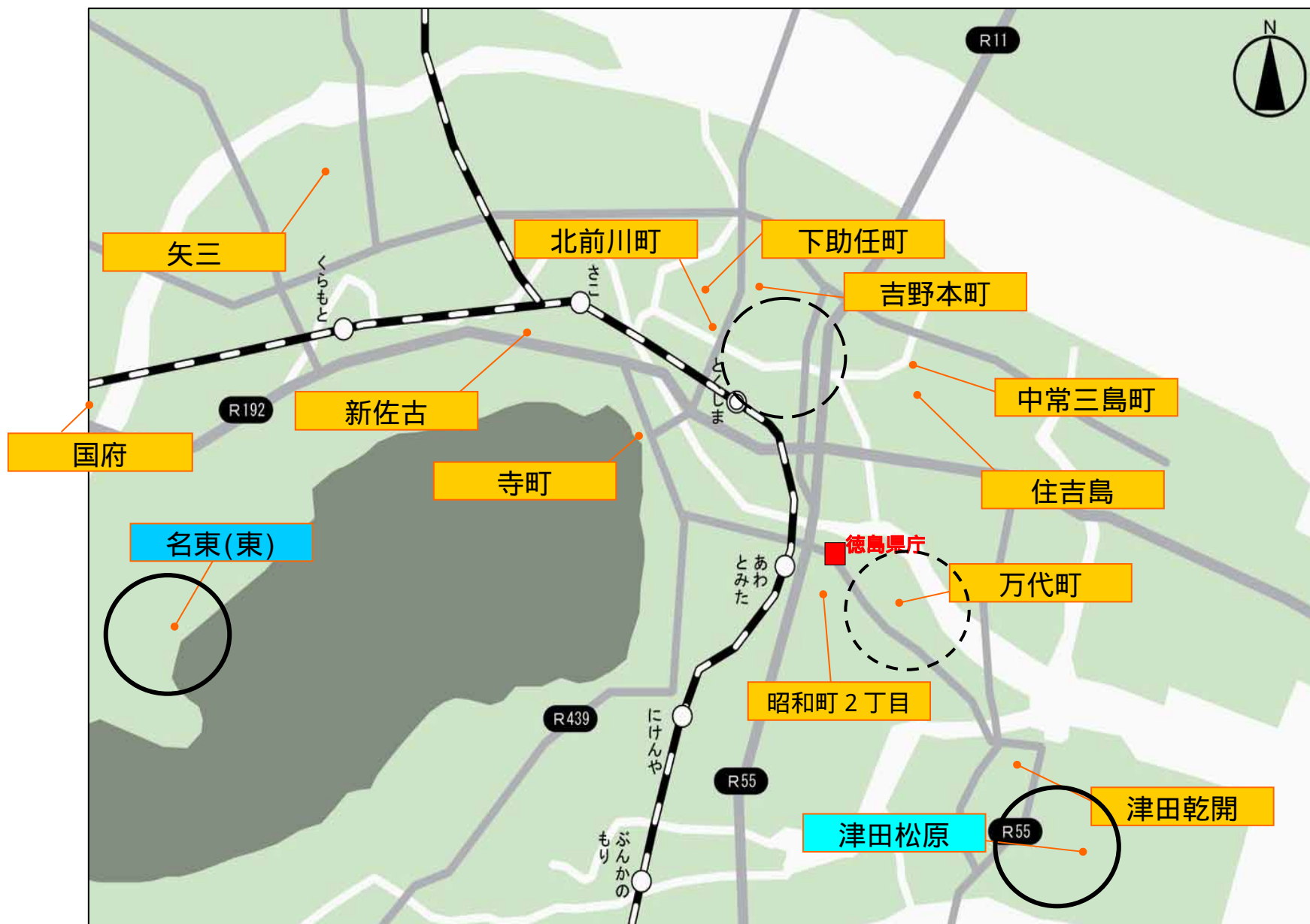
所在地 : 徳島市末広四丁目  
面積 : 1,235.37㎡  
用途地域 : 第一種中高層住居専用地域



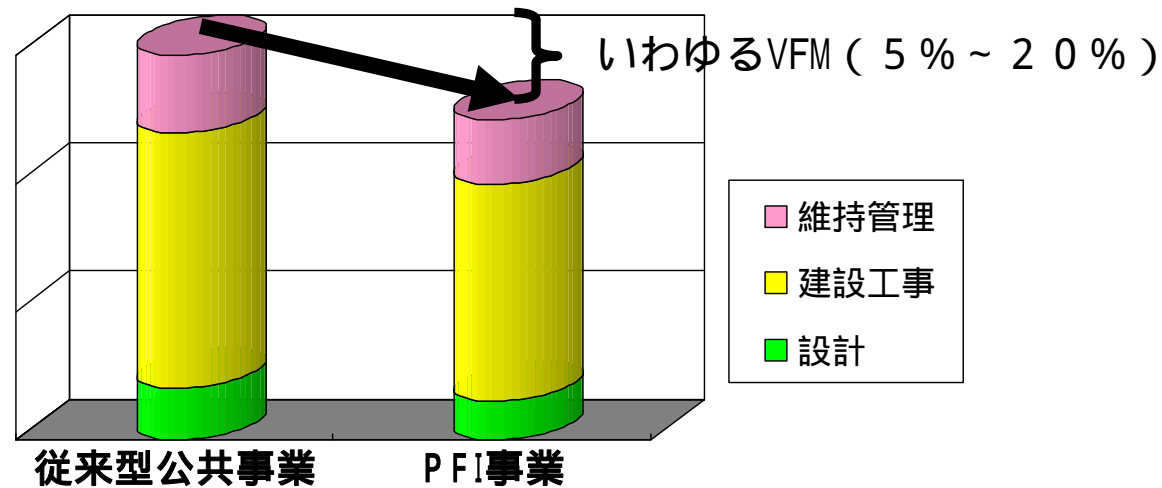
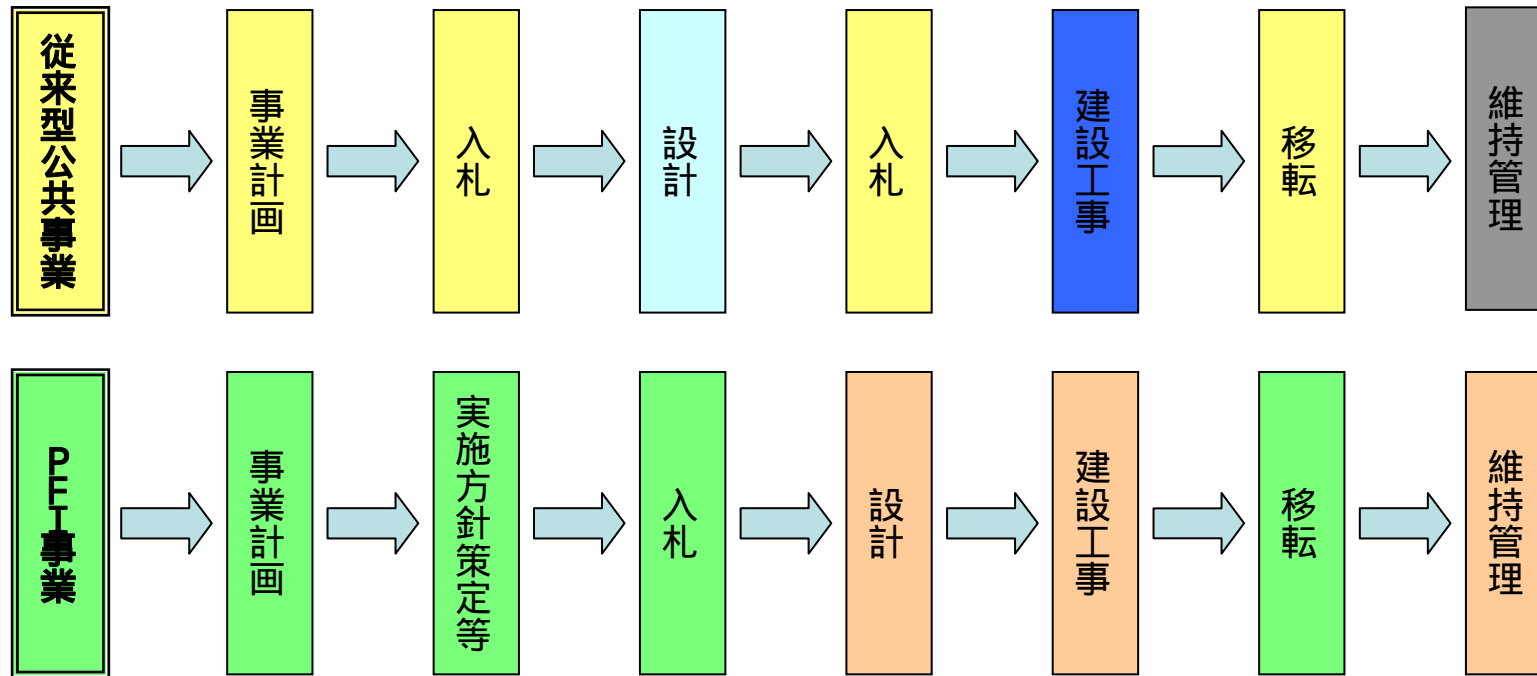
旧情報処理センター

所在地 : 徳島市万代町五丁目  
面積 : 5,659.62㎡  
用途地域 : 第一種住居地域

# 5 - 耐震性のない団地等と集約化団地の候補地



# (参考) PFI事業について



# (参考) PFI事業 実施例

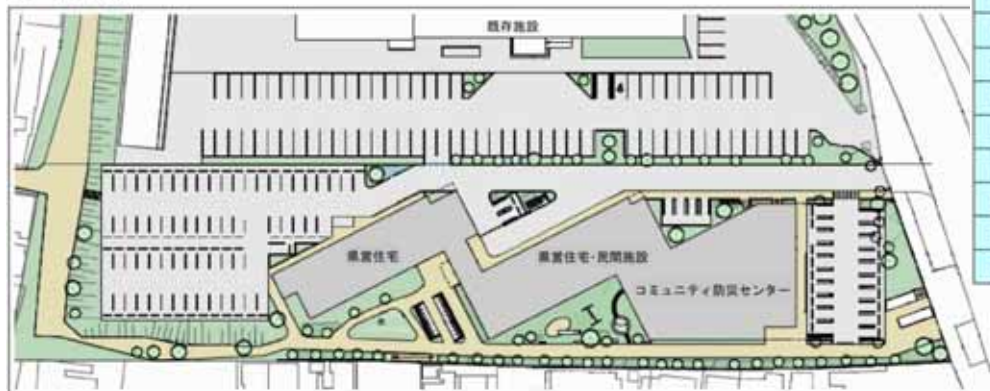
## 山形県営 松境・住吉団地

山形県営松境・住吉団地移転建替及び  
酒田市琢成学区コミュニティ防災センター整備等事業  
における落札者の提案概要

### ■ 施設計画の概要

	県営住宅	琢成学区コミュニティ 防災センター	民間施設
建物高さ		約 25m	
建築面積		約 1,720㎡	
延べ面積		約 7,170㎡	
建物用途	県営住宅	コミュニティ防災センター	保育所・高齢者サービスセンター
構造種別	鉄筋コンクリート造	鉄骨造	鉄筋コンクリート造
階数	地上8階	地上1階	地上1階
延べ面積	約 6,120㎡	約 610㎡	約 430㎡
駐車場	67台	20台	6台
駐輪場	66台	20台	—

### ■ 配置図



敷地面積 約 1.3 ha

### ■ 透視図



昭和39～43年に建設された  
RC造3～4階建66戸の移転建替  
防災センター、保育所、高齢者デ  
ィサービスセンターを併設  
平成17年度 事業契約  
平成39年度 事業契約終了予定

山形県ホームページより抜粋

# (参考) PFI事業 実施例

## 山口県営 高井団地

配置図



昭和45～48年度に建設された  
準耐火構造2階建の建替  
スーパーマーケットを併設  
平成18年度 事業契約  
平成40年度 事業契約終了予定

山口県ホームページより抜粋

高井県営住宅整備等事業における落札者の提案概要

・施設計画の概要

	1期	2期	3期	計
戸数	48戸	48戸	40戸	136戸
階数	6階	6階	4階	—
建築面積	608.76 m <sup>2</sup>	618.56 m <sup>2</sup>	732.56 m <sup>2</sup>	1,959.88 m <sup>2</sup>
延床面積	2,999.43 m <sup>2</sup>	3,061.71 m <sup>2</sup>	2,445.41 m <sup>2</sup>	8,506.55 m <sup>2</sup>
付帯事業の業種	食品スーパー（サンマート）			

透視図



敷地面積 約1.6ha

# (参考) PFI事業 実施例

## 沼津市営 自由ヶ丘団地

沼津市PFI 市営住宅自由ヶ丘団地整備事業



昭和44～47年度に建設された  
RC造5階建 全8棟のうち  
耐震性の乏しい6棟202戸を  
段階的に建替  
平成18年度 事業契約  
平成39年度 事業契約終了予定

沼津市ホームページより抜粋

### 【計画概要】

所在地	静岡県沼津市大岡
構造・規模	RC造・4～9階建て
敷地面積	11,403㎡
戸数	214戸(1期78戸、2期82戸、3期54戸)



## (参考) 民間活用(PFI等)時の検討事項例 (前回の再掲)

建替え後の住棟(住戸)については、21世紀に相応しい超長期の使用を前提とし、環境に配慮しつつ、かつ、社会経済の変化に柔軟に対応しながら、入居者の利便に継続的に応えうるような計画が望ましいと考えられる。

	項目例	視点
施設整備	太陽光発電 / 燃料電池の導入	低炭素社会実現
	オール電化の住戸	火災予防等に関する高齢者のニーズ
	全住戸への緊急通報システムの設置	高齢者、幼児等の社会的弱者対策
	日常生活の異常感知システム(水道など)	諫早市の高齢者等見守りネットワークなど
	防犯カメラ、防犯システム、スーパー防犯灯	防犯性の高い住宅の整備
	電子キー(防犯対策、入退去の適切管理)	防犯対策、家賃未納者対策
	社会福祉施設	地域社会との交流、安全性の向上
	コンビニエンスストア等の利便施設	地域社会との交流、利便性の向上
	社会貢献施設(地域開放型ミニ集会所など)	地域社会との交流
	ペット飼育可能な住戸の導入	多様な社会ニーズへの対応
	来客用臨時駐車場 / 2台目駐車場	車社会でのやむをない措置
	駐車場の屋根	障害者向けの利便の向上
維持管理	新婚、子育て世帯向けの定期借家制度	定期借家の導入による入居枠の拡大
	地域向け表示版の設置	地域の情報提供システムの充実と共益費充当
	団地における広告	

# (参考) 都道府県と市町村の役割分担について

県と市町村の役割について（徳島県住宅マスタープラン・徳島県住生活基本計画の記載から）

「徳島県住生活基本計画」において「地域で解決できる課題は市町村が主体的な役割を担うべき」という基本的な考え方を示している。

## 第八期住宅マスタープラン（H13～H17）

### 第七章 計画の実現のために

#### 2) 市町村の役割

- ・ 地域の実情に精通し、きめ細かい対応が可能な市町村は、住宅施策の推進にあたって大きな役割を担っている。
- ・ 特に、高齢化対策、地方定住対策、住民参加のまちづくり等が今後の住宅施策の中で大きな比重を占めており、住民福祉、まちづくりの推進主体である市町村の果たすべき役割はますます大きなものとなっている。



## 住生活基本計画（H18～H27）

### 第4 施策の総合的かつ計画的な推進に向けて

- ・ 県は、国の施策を踏まえつつ、地域で解決できる課題は地域の実情を最もよく把握する市町村が主体的な役割を担うべきであるという基本的な考え方のもと、県内における住宅施策に取り組むこととする。
- ・ この際、国に対して必要な施策を提言するとともに、県内市町村に対して主体的な取り組みを促し、支援を行う。

# (参考) 都道府県と市町村の役割分担について

県と市町村の役割について（各都道府県の住生活基本計画の記載内容から）

都道府県営住宅の特徴的な役割として、他都道府県の住生活基本計画における記載が多いものは  
先導性、住宅セーフティネットの確保（市町村・民間市場の補完）が挙げられる。

## 都道府県営住宅の一般的役割

- ・市町村営住宅を補完
- ・地域間移動など広域需要への対応

## 市区町村営住宅の一般的役割

- ・基礎的自治体として主体的な役割
- ・地域的需要への対応
- ・福祉やまちづくり施策との連携
- ・過疎対策・若者定住施策との連携

## 都道府県営住宅の特徴的な役割

モデル事業の実施等を通じた先導性：12府県

- ・福祉施策等と連携したきめ細やかな住宅困窮者対策は、市町村がより一層主体的な役割を担うとともに、府営住宅は広域需要への対応や先導的な事業の実施に移行していくこととする（京都）
- ・雪や寒さに強い技術手法の導入や国の諸制度の積極的な活用（青森）
- ・建替え・改善の事業手法等は、市町による建替え、改善事業推進に資する先導的な事業とする（愛媛）

多様な住宅確保要配慮世帯に対する住宅セーフティネットの確保：7府県

- ・ステップアップ住宅や定住支援住宅としての活用を図る（富山）
- ・若年ファミリー世帯や多子世帯の入居拡大のため、入居期間を10年とする期限付き入居制度を実施（東京）
- ・高齢者や外国人世帯等に対応した住宅等について、市場を補完するために供給を図る（三重）
- ・一時的かつ緊急的な住まいのセーフティネット（災害被害者、犯罪被害者等）の確保（三重）

# (参考) パブコメに向けた考え方の整理 (素案)

## 目次案

人口減少社会・超高齢社会における民間活用

- ・世代混住施策(ソーシャルミックス)の推進【集約化による一団地の規模拡大】
- ・民間の質の高いサービスの導入と地域経済の活性化【住宅・福祉分野にノウハウのある民間事業者の活用】
- ・モビリティ・セキュリティ・コンビニエンスの確保、健康増進・バリアフリー機能などの新規提案
- ・民間賃貸住宅市場へのインパクトを軽減(空き家の多い民間賃貸の借り上げ活用)

低炭素社会や建築物の長寿命化など環境配慮型ストック活用社会における先導的役割

- ・省エネルギーや地球環境問題の改善につながる先駆的新技术の導入
- ・多様化・複雑化するニーズへのモデル事業としての取組

(参考資料) 県営住宅全体の状況 / 具体的事業地区

## 県営住宅全体の現状と集約化事業等を実施した場合の効果等

県営住宅ストック(47団地・4,932戸)

集約化検討(12団地・500戸(実入居))  
(耐震性が無い / 老朽化 / 小規模 / 高齢化)

小松島等の5棟は、耐震改修予定

名東(東) / 新浜町・建替事業中

地デジ対策、外壁改修等は個別に改善

事業  
実施

## 事業効果

- |  |         |
|--|---------|
| 耐震性問題の解消   | 安全性の確保  |
| 老朽化・狭小住戸の解消  | 居住水準の向上 |
| 狭小団地の解消  | 管理効率の向上 |
| 新しい政策課題への対応  |         |
| (・世代混住・質の高いサービスの導入<br>・民間事業者や民間賃貸の活用<br>・低炭素社会・建物長寿命化への対応など) |         |

## 集約化事業後の県営住宅ストック

35～37団地程度に  
(団地数ベースで約3/4、戸数ベースでは数%減)