

風間浦村公営住宅等長寿命化計画

平成 2 3 年 3 月

風間浦村

《 目 次 》

はじめに.....	1
1 . 計画の目的.....	1
2 . 計画期間.....	1
3 . 策定体制.....	2
1章 風間浦村の住宅事情.....	3
1 . 自然的概況.....	3
2 . 通勤状況.....	4
3 . 人口構造.....	6
4 . 住宅ストック・住宅市場の特性.....	17
2章 村営住宅ストックの特性.....	23
1 . 村営住宅の概要.....	23
2 . 入居者の特性.....	33
3章 村民意向に関する調査.....	37
1 . 村営住宅入居者の意向調査.....	37
2 . 一般村民向け記述式アンケート調査.....	44
3 . 教職員向け移任意向調査.....	49
4章 関連既定計画における取り組み方針.....	54
1 . 風間浦村過疎地域自立促進計画.....	54
2 . 風間浦村障害者計画及び障害者福祉計画.....	55
3 . 風間浦村高齢者福祉計画・風間浦村介護保険事業計画.....	56
5章 課題の整理.....	57
6章 住宅づくりの理念、目標.....	61
1 . 基本理念.....	61
2 . 目標.....	62
3 . 基本フレーム.....	63
7章 住宅施策の推進方針.....	66
8章 長寿命化に関する基本方針.....	76
1 . 基本方針.....	76
2 . 整備水準.....	76
9章 長寿命化を図るべき公営住宅等の選定.....	78
1 . 改善手法の内容.....	78
2 . 活用手法の判定.....	82
10章 重点団地の整備方針.....	90
1 . 蛇浦地区の団地の整備方針.....	90
2 . 下風呂地区の団地の整備方針.....	95
11章 実現化方策の検討.....	101
1 . 整備プログラム.....	101
2 . 維持管理のための修繕計画.....	102
参考資料.....	103
1 . アンケート調査票.....	103
2 . 策定委員会等設置要綱及び構成員名簿.....	110
3 . 用語解説.....	113

はじめに

1. 計画の目的

平成 18 年 6 月、本格的な少子高齢社会、人口・世帯減少社会の到来を目前に控え、現在及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、住宅セーフティネットの確保を図りつつ、健全な住宅市場を整備するとともに、国民の住生活の「質」の向上を図る政策への本格的な転換を図る道すじが示されました。

また、財政制度等審議会「平成 20 年度予算の編成等に関する建議」（平成 19 年 11 月）では、住宅ストックに限らず、社会資本ストック全般に対するストック重視の方針として、「社会資本ストックの長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減につなげていくため、点検の強化及び早期の管理・修繕により更新コストの削減を目指す長寿命化計画の策定とこれに基づく予防保全的管理をあらゆる事業分野において進めていくべきである。」と建議されています。

このようなストック重視の社会的背景のもと、本村においては、現在の厳しい財政状況において、老朽化した公営住宅ストックの効率的かつ円滑な更新を行い、公営住宅の需要に対応することが課題となっています。そこで、これまでの対処療法型の維持管理から、予防保全型の維持管理への転換を図るため、公営住宅ストックに関する長寿命化の視点による効率的な更新計画である「風間浦村公営住宅長寿命化計画」を策定することとします。

2. 計画期間

「風間浦村公営住宅長寿命化計画」の計画期間は、平成 23 年度から平成 32 年度までの 10 年間とします。

なお、「公営住宅長寿命化計画」は、社会状況、経済動向の変化に対応して、中間年次に見直すことも考えられます。

3. 策定体制

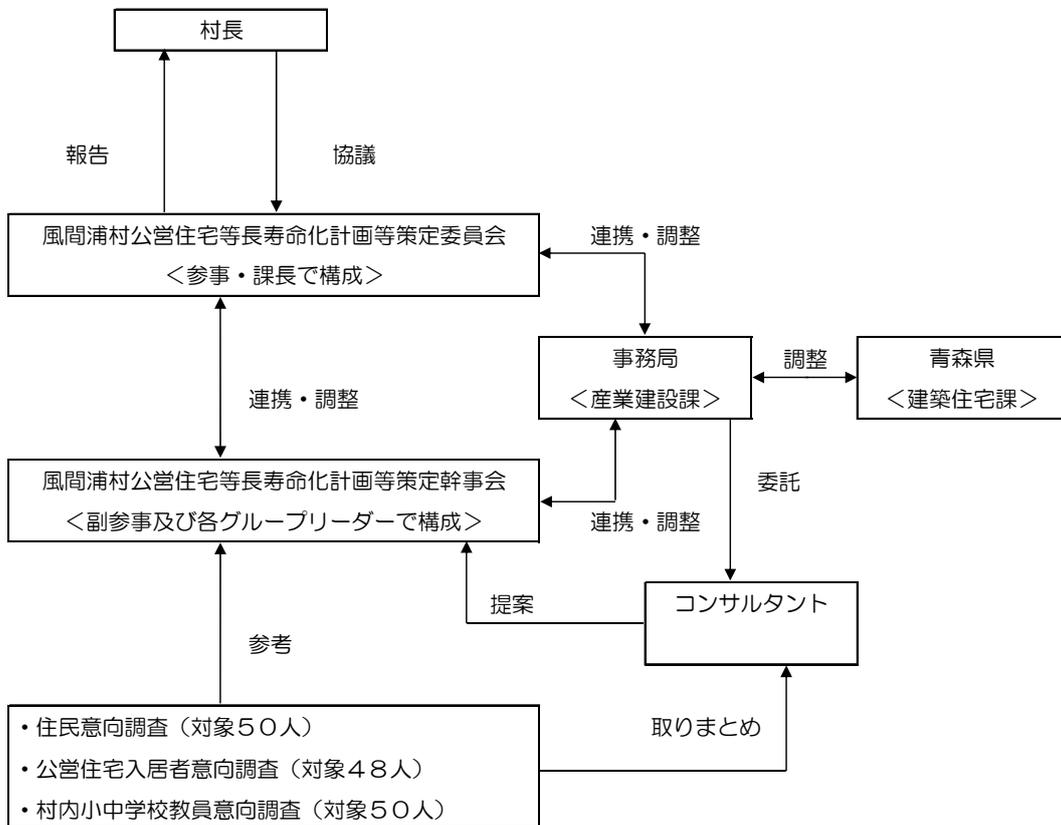
風間浦村公営住宅長寿命化計画等の策定は、参事及び課長からなる「風間浦村公営住宅長寿命化計画等策定委員会」において協議し、さらに適宜青森県等の関係機関との調整を行いつつ行いました。

風間浦村公営住宅長寿命化計画等策定委員会に提出する資料は、コンサルタントからの提案をもとに副参事及び各グループリーダーで組織する幹事会で検討し作成しました。

なお、素案作成にあたっては、既存統計資料はもちろんのこと、アンケート調査等で得られた住民意見を十分参考にして作成しました。

事務局は、産業建設課としました。

図1 策定体制



1章 風間浦村の住宅事情

1. 自然的概況

- 風間浦村は、本州最北端の地、青森県下北半島北部の海岸線に位置しています。
- 風間浦村の地形は、河成、海成の台地と段丘から構成されており、南側は険しい山岳地となって、その大部分は森林となっているため、海岸沿いの国道 279 号に沿うように集落が形成されています。

(1) 位置

風間浦村は、本州最北端の地、青森県下北半島北部の海岸線に位置しています。

北は津軽海峡に面しており、海峡を隔てて北海道と相對しています。東と南はむつ市、西は大間町に接しています。村内の海岸線に沿って国道279号が東西に横断しており、村の主要幹線道路となっています。

図 1-1 風間浦村の位置



(2) 地勢、土地利用

風間浦村の地形は、河成、海成の台地と段丘から構成されており、南側は険しい山岳地となって、その大部分は森林となっているため、海岸沿いの国道 279 号に沿うように集落が形成されています。

津軽海峡をはさんで北海道恵山岬、函館山を望める、漁業と観光を基幹産業とする村です。大間町に接した北西部は、一部下北国定公園に指定されています。

2. 通勤状況

- ・風間浦村に常住する就業者 1,212 人のうち村内従業率は 69.9%、むつ市への通勤者は 12.0%、大間町への通勤者は 11.7%となっています。
- ・村内従業者 975 人のうち、村内常住者は 86.9%を占めており、むつ市から 61 人、大間町から 53 人が風間浦村に通勤しています。
- ・風間浦村に常住する通学者 101 人のうち、村内での通学率は 17.8%、大間町への通学者は 56.4%、むつ市への通学者は 24.8%となっています。

平成 17 年国勢調査によると、風間浦村に常住する就業者 1,212 人のうち村内での従業率は 69.9%、むつ市への通勤者は 12.0%、大間町への通勤者は 11.7%となっています。

また、村内で従業する 975 人のうち、村内常住者は 86.9%を占めており、むつ市から 6.3%（61 人）、大間町から 5.4%（53 人）が風間浦村に通勤しています。

表 1-1 常住地による従業地別 15 歳以上の就業者数の比較 (単位：人)

従業地 常住地	風間浦村	むつ市	大間町	佐井村	その他	県外	計
風間浦村	847 69.9%	145 12.0%	142 11.7%	16 1.3%	15 1.3%	47 3.9%	1,212 100.0%
むつ市	61 0.2%	26,644 92.4%	85 0.3%	25 0.1%	1,644 6.0%	273 0.9%	28,832 100.0%
大間町	53 2.0%	74 2.8%	2,354 88.8%	41 1.5%	35 1.2%	93 3.5%	2,650 100.0%
佐井村	7 0.6%	36 3.1%	91 7.8%	993 85.0%	7 0.4%	34 2.9%	1,168 100.0%

資料：平成 17 年国勢調査

表 1-2 従業地による常住地別 15 歳以上就業者の比較 (単位：人)

従業地 常住地	風間浦村	むつ市	大間町	佐井村
風間浦村	847 86.9%	145 0.5%	142 5.2%	16 1.5%
むつ市	61 6.3%	26,644 94.6%	85 3.1%	25 2.3%
大間町	53 5.4%	74 0.3%	2,354 86.6%	41 3.8%
佐井村	7 0.7%	36 0.1%	91 3.3%	993 91.9%
その他	7 0.7%	1,261 4.4%	47 1.7%	6 0.6%
県外	0 0.0%	78 0.3%	19 0.7%	0 0.0%
計	975 100.0%	28,160 100.0%	2,719 100.0%	1,081 100.0%

資料：平成 17 年国勢調査

平成 17 年国勢調査によると、風間浦村に常住する通学者 101 人のうち、村内での通学率は 17.8%、大間町への通学者は 56.4%、むつ市への通学者は 24.8%となっています。

また、村内に通学する 18 人は、すべて村内常住者となっています。

表 1-3 常住地による通学地別 15 歳以上の通学者数の比較 (単位：人)

通学地 常住地	風間浦村	むつ市	大間町	東通村	佐井村	その他	県外	計
風間浦村	18 17.8%	25 24.8%	57 56.4%	0 0.0%	0 0.0%	1 1.0%	0 0.0%	101 100.0%
むつ市	0 0.0%	2,244 96.3%	1 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	73 3.1%	12 0.5%	2,330 100.0%
大間町	0 0.0%	13 6.0%	199 92.6%	0 0.0%	0 0.0%	3 1.4%	0 0.0%	215 100.0%
東通村	0 0.0%	194 67.8%	0 0.0%	57 19.9%	0 0.0%	35 12.2%	0 0.0%	286 100.0%
佐井村	0 0.0%	22 26.2%	41 48.8%	0 0.0%	21 25.0%	0 0.0%	0 0.0%	84 100.0%

資料：平成 17 年国勢調査

表 1-4 通学地による常住地別 15 歳以上通学者の比較 (単位：人)

通学地 常住地	風間浦村	むつ市	大間町	東通村	佐井村
風間浦村	18 100.0%	25 1.0%	57 19.1%	0 0.0%	0 0.0%
むつ市	0 0.0%	2,244 87.0%	1 0.3%	0 0.0%	0 0.0%
大間町	0 0.0%	13 0.5%	199 66.8%	0 0.0%	0 0.0%
東通村	0 0.0%	194 7.5%	0 0.0%	57 100.0%	0 0.0%
佐井村	0 0.0%	22 0.9%	41 13.8%	0 0.0%	21 100.0%
その他	0 0.0%	82 3.2%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
県外	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
計	18 100.0%	2,580 100.0%	298 100.0%	57 100.0%	21 100.0%

資料：平成 17 年国勢調査

3. 人口構造

(1) 総人口、世帯

- 風間浦村の総人口は平成 17 年国勢調査で 2,603 人、減少傾向にあり、15 年間（平成 2～17 年）で 21%の減少となっています。
- 総世帯数は平成 17 年国勢調査で 931 世帯、平成 12 年まで減少傾向にあり、15 年間（平成 2～17 年）で 6%の減少となっています。

a. 総人口

風間浦村の総人口は、平成 17 年国勢調査によると、2,603 人です。15 年間（平成 2～17 年）の推移をみると、21%の減少となっています。

平成 17 年以降について、住民基本台帳をみると、減少傾向が続き、平成 21 年で 2,520 人となっています。

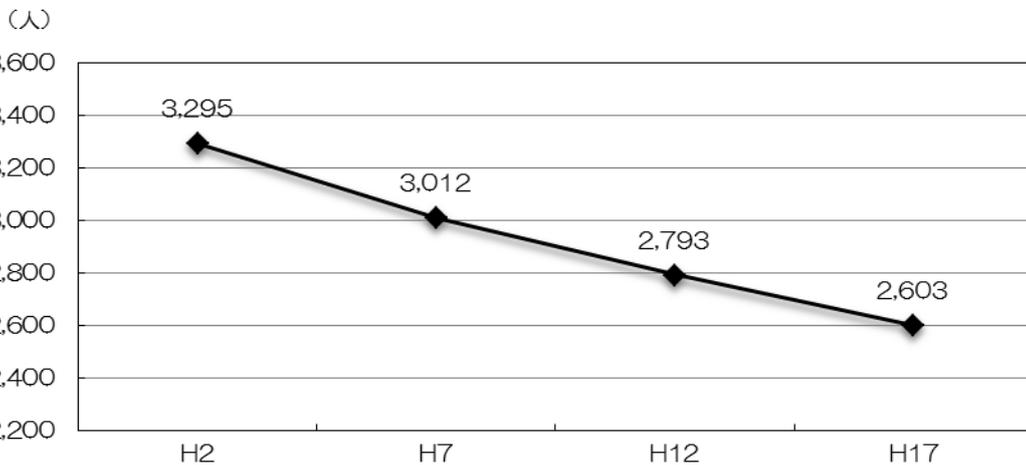
表 1-5 総人口の推移の比較

(単位：人)

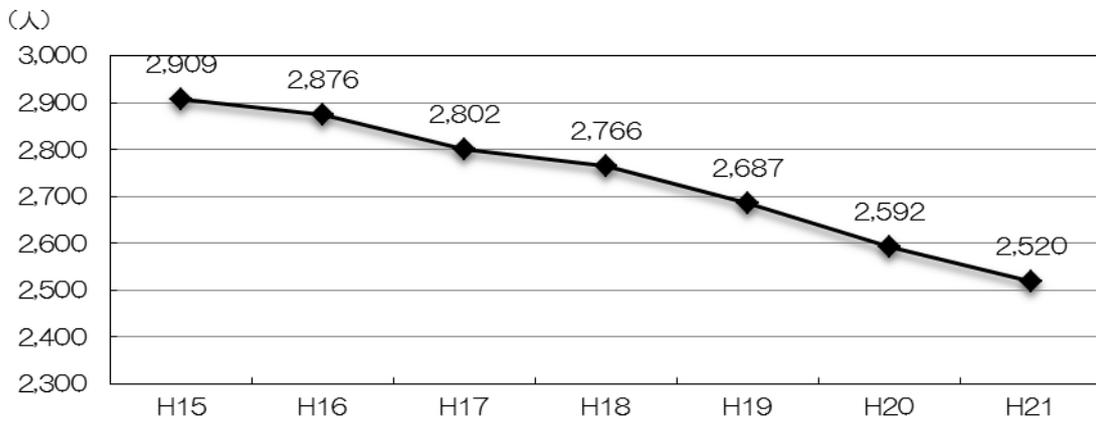
	H2	H7	H12	H17	H17/H2
青森県	1,482,873	1,481,663	1,475,728	1,436,657	0.97
郡部	541,402	526,411	515,412	391,665	0.72
風間浦村	3,295	3,012	2,793	2,603	0.79

資料：各年国勢調査

図 1-2 風間浦村の総人口の推移



(参考) 風間浦村の人口の推移 (住民基本台帳・各年3月末現在)



b. 総世帯数

風間浦村の総世帯数は、平成 17 年国勢調査によると、931 世帯です。15 年間 (平成 2~17 年) の推移をみると、平成 12 年まで減少傾向にあり、6%の減少となっています。

平成 17 年以降について、住民基本台帳をみると、1,000 世帯前後で推移しており、平成 21 年で 1,007 世帯となっています。

表 1-6 総世帯数の推移の比較

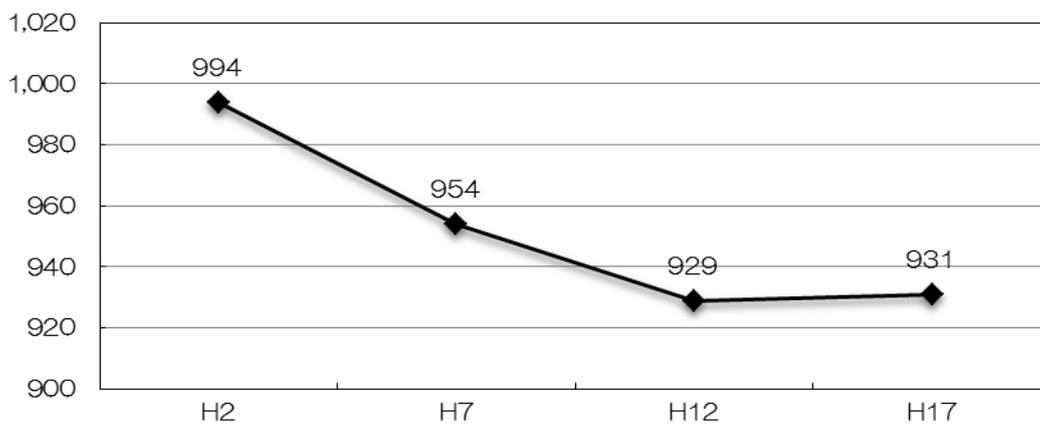
(単位：世帯)

	H2	H7	H12	H17	H17/H2
青森県	455,304	482,731	506,540	510,779	1.12
郡部	148,757	152,524	158,456	125,921	0.85
風間浦村	994	954	929	931	0.94

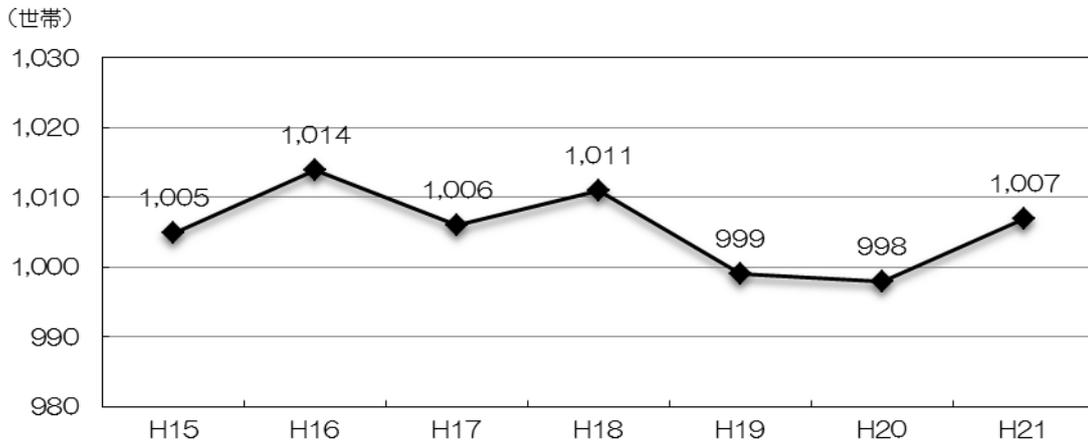
資料：各年国勢調査

図 1-3 風間浦村の総世帯数の推移

(世帯)



(参考) 風間浦村の世帯数の推移 (住民基本台帳・各年3月末現在)



(2) 年齢別人口

- 平成 17 年国勢調査において、高齢人口率は 31.1%、青森県、郡部より高くなっています。
- 15 年間 (平成 2~17 年) の推移をみると、65 歳以上 (高齢人口) は急速に増加しており、総人口が減少する中、15 年間で約 1.4 倍となっています。

a. 年齢別人口

人口の年齢別構成をみると、平成 17 年国勢調査において、年少人口 (15 歳未満) は 12.0%、生産年齢人口 (15~64 歳) は 56.9%、高齢人口 (65 歳以上) は 31.1% となっています。高齢人口率は、青森県、郡部より高くなっています。

15 年間 (平成 2~17 年) の推移をみると、実数、割合ともに年少人口と生産年齢人口は減少傾向にあり、高齢人口は急速に増加しており、総人口が減少する中、15 年間で約 1.4 倍となっています。

表 1-7 年齢別人口の比較

(単位: 人)

	15 歳未満 (年少人口)	15~64 歳 (生産年齢人口)	65 歳以上 (高齢人口)	不詳	総人口
青森県	198,959 13.8%	910,856 63.4%	326,562 22.7%	280 0.0%	1,436,657 100.0%
郡部	50,864 13.0%	236,316 60.3%	104,350 26.6%	145 0.0%	391,675 100.0%
風間浦村	312 12.0%	1,481 56.9%	810 31.1%	0 0.0%	2,603 100.0%

資料: 平成 17 年国勢調査

図 1-4 年齢別人口構成比の比較

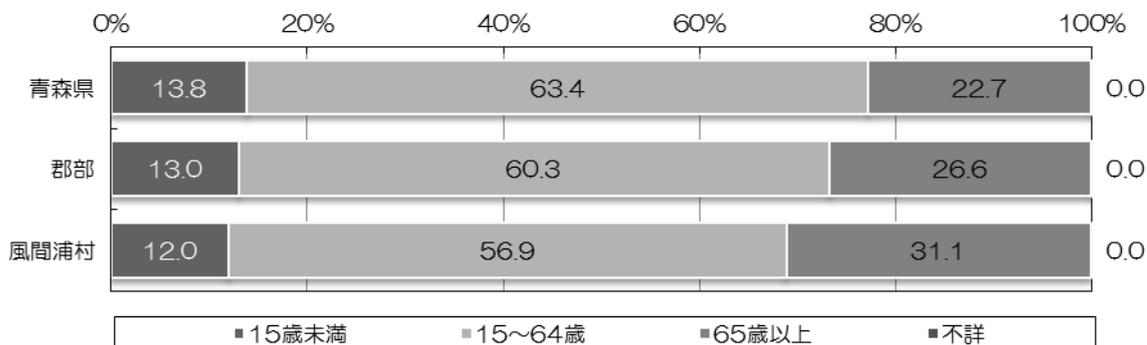
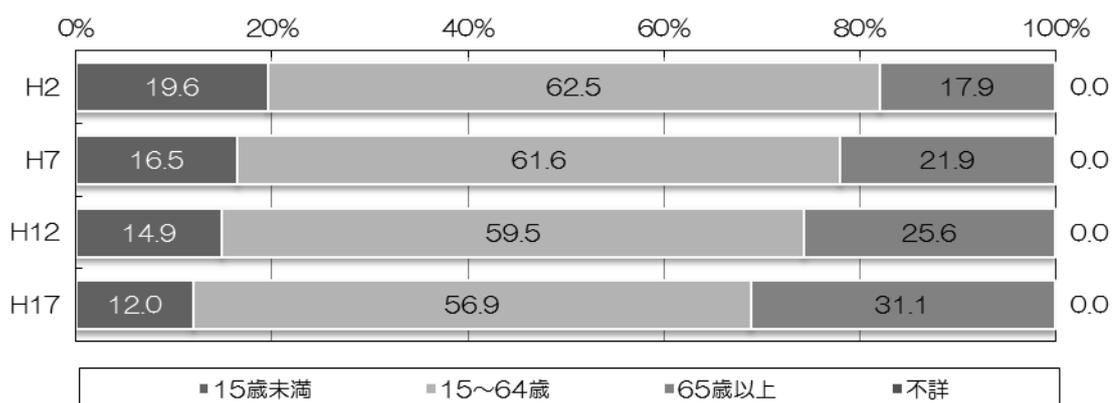


表 1-8 年齢別人口の推移 (単位：人)

	15歳未満 (年少人口)	15~64歳 (生産年齢人口)	65歳以上 (高齢人口)	不詳	総人口
H2	645 19.6%	2,059 62.5%	591 17.9%	0 0.0%	3,295 100.0%
H7	497 16.5%	1,854 61.6%	661 21.9%	0 0.0%	3,012 100.0%
H12	416 14.9%	1,661 59.5%	716 25.6%	0 0.0%	2,793 100.0%
H17	312 12.0%	1,481 56.9%	810 31.1%	0 0.0%	2,603 100.0%

資料：各年国勢調査

図 1-5 年齢別人口構成比の推移



(3) 世帯特性

- 平均世帯人員は、平成 17 年国勢調査で 2.80 人/世帯と、青森県、郡部と比較すると最も少なくなっています。経年的には世帯規模の縮小化がみられます。
- 家族類型別世帯数は、多い順に「その他の親族」24.5%、「夫婦のみ」22.8%、「夫婦+子」20.7%となっており、「単独世帯」の割合は急速に増加しています。「夫婦+子」の割合は減少傾向にあります。
- 世帯人員別世帯数は 1～2 人の小規模世帯の割合が 53.8%を占めており、青森県、郡部より高い割合となっています。
- 65 歳以上親族のいる世帯は一般世帯の 61.5%を占めています。15 年間（平成 2～17 年）で、一般世帯の 62 世帯減少に対し、119 世帯の増加となっています。

a. 平均世帯人員

平均世帯人員は、平成 17 年国勢調査で 2.80 人/世帯と、青森県、郡部と比較すると最も少なくなっています。

15 年間（平成 2～17 年）の推移をみると 0.51 人/世帯の減少があり、青森県、郡部と同様に世帯規模の縮小化がみられます。

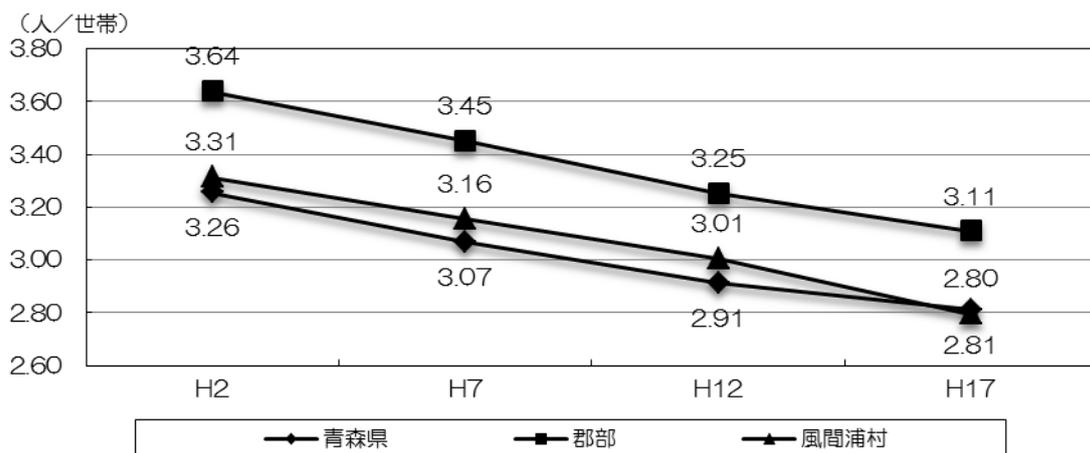
表 1-9 平均世帯人員の推移の比較

(単位：人/世帯)

	H2	H7	H12	H17	H17/H2
青森県	3.26	3.07	2.91	2.81	0.86
郡部	3.64	3.45	3.25	3.11	0.85
風間浦村	3.31	3.16	3.01	2.80	0.84

資料：各年国勢調査

図 1-6 平均世帯人員の推移の比較



b. 家族類型別世帯数

風間浦村の家族類型別世帯数をみると、平成 17 年国勢調査で、多い順に「その他の親族」24.5%、「夫婦のみ」22.8%、「夫婦+子」20.7%となっています。青森県では多い順に、「夫婦+子」、「単独世帯」、「その他の親族」の順となっています。

15 年間（平成 2～17 年）の推移をみると、「単独世帯」、「1 人親と子」の割合が増加しており、特に「単独世帯」は 15 年間で 5.9 ポイント増加しています。逆に、平成 2 年最も多かった「その他親族」の割合は 8.2 ポイント減少しています。

表 1-10 家族類型別世帯数の比較 (単位:世帯)

	単独世帯	夫婦のみ	夫婦+子	1 人親と子	その他親族	非親族	合計
青森県	129,313 25.4%	92,498 18.2%	130,909 25.7%	52,516 10.3%	102,457 20.1%	1,414 0.3%	509,107 100.0%
郡部	25,092 20.0%	21,835 17.4%	28,231 22.5%	12,583 10.0%	37,328 29.8%	234 0.2%	125,303 100.0%
風間浦村	188 20.2%	212 22.8%	193 20.7%	108 11.6%	228 24.5%	2 0.2%	931 100.0%

資料：平成 17 年国勢調査

図 1-7 家族類型別世帯構成比の比較

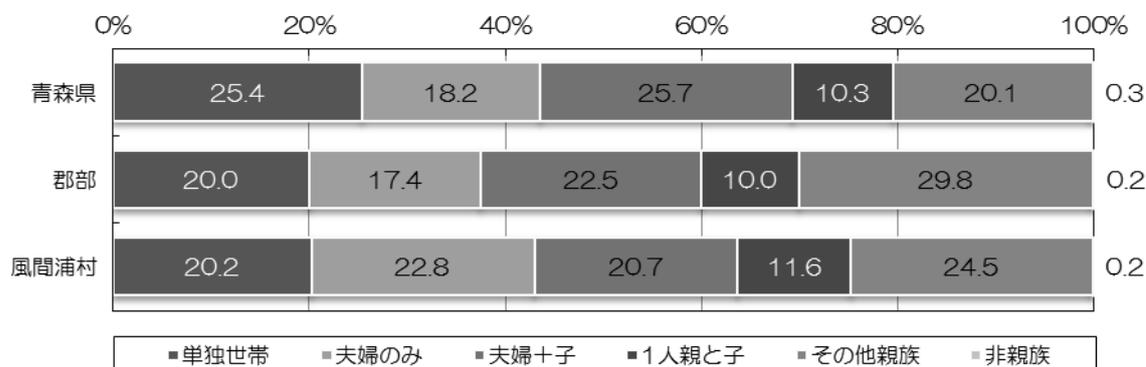


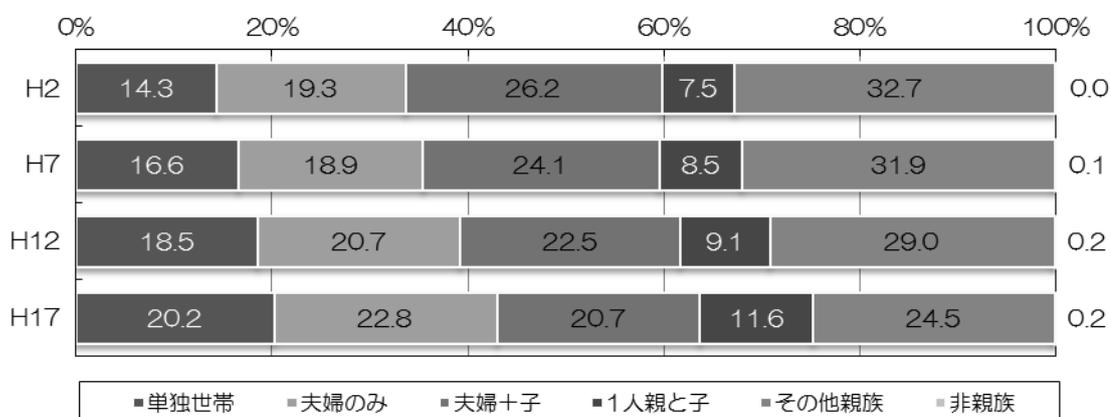
表 1-11 家族類型別世帯数の推移

(単位:世帯)

	単独世帯	夫婦のみ	夫婦+子	1人親と子	その他親族	非親族	合計
H2	142 14.3%	192 19.3%	260 26.2%	74 7.5%	325 32.7%	0 0.0%	993 100.0%
H7	158 16.6%	180 18.9%	230 24.1%	81 8.5%	304 31.9%	1 0.1%	954 100.0%
H12	172 18.5%	192 20.7%	209 22.5%	85 9.1%	269 29.0%	2 0.2%	929 100.0%
H17	188 20.2%	212 22.8%	193 20.7%	108 11.6%	228 24.5%	2 0.2%	931 100.0%

資料：各年国勢調査

図 1-8 家族類型別世帯構成比の推移



c. 世帯人員別世帯数

世帯人員別世帯数をみると、平成 17 年国勢調査で、多い順に「2 人世帯」33.6%、「1 人世帯」20.2%、「3 人世帯」17.9%となっており、1～2 人の小規模世帯の割合は 53.8%を占めており、青森県、郡部より高い割合となっています。

15 年間（平成 2～17 年）の推移をみると、1 人世帯の割合は増加傾向にあり、2 人世帯の割合は平成 7 年まで減少していましたが、平成 12 年には増加に転じています。3 人世帯の割合は平成 7 年まで増加していましたが、平成 12 年には減少に転じています。4 人以上の世帯の割合は減少傾向にあります。

表 1-12 世帯人員別世帯数の比較 (単位:世帯)

	1 人	2 人	3 人	4 人	5 人	6 人以上	合計
青森県	129,313 25.4%	134,417 26.4%	99,002 19.4%	77,533 15.2%	35,433 7.0%	33,409 6.6%	509,107 100.0%
郡部	25,092 20.0%	32,072 25.6%	24,019 19.2%	19,479 15.5%	11,199 8.9%	13,442 10.7%	125,303 100.0%
風間浦村	188 20.2%	313 33.6%	167 17.9%	123 13.2%	77 8.3%	63 6.8%	931 100.0%

資料：平成 17 年国勢調査

図 1-9 世帯人員別世帯構成比の比較

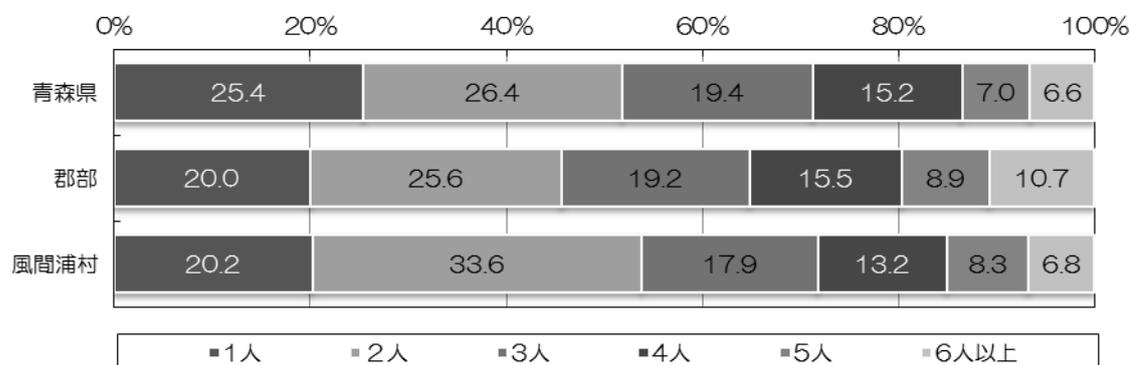


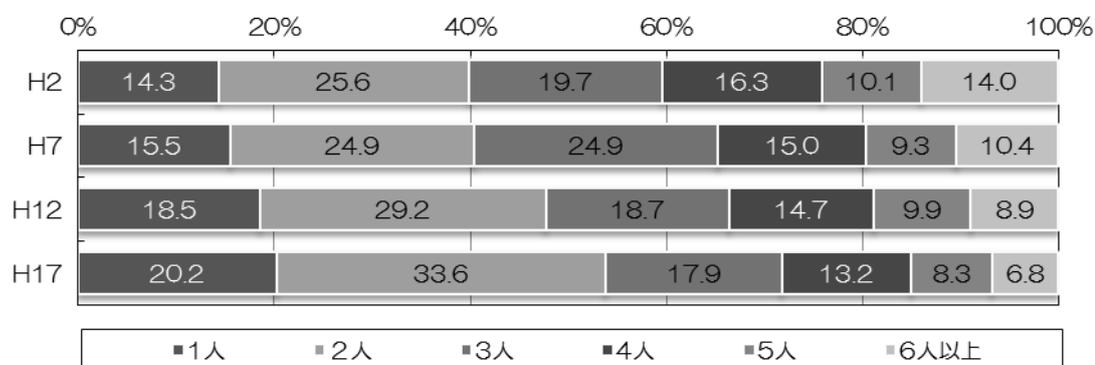
表 1-13 世帯人員別世帯数の推移

(単位:世帯)

	1人	2人	3人	4人	5人	6人以上	合計
H2	142 14.3%	254 25.6%	196 19.7%	162 16.3%	100 10.1%	139 14.0%	993 100.0%
H7	158 15.5%	254 24.9%	254 24.9%	153 15.0%	95 9.3%	106 10.4%	1,020 100.0%
H12	172 18.5%	271 29.2%	174 18.7%	137 14.7%	92 9.9%	83 8.9%	929 100.0%
H17	188 20.2%	313 33.6%	167 17.9%	123 13.2%	77 8.3%	63 6.8%	931 100.0%

資料：各年国勢調査

図 1-10 世帯人員別世帯構成比の推移



d. 高齢者同居世帯

平成 17 年国勢調査で、一般世帯 931 世帯のうち、65 歳以上親族のいる世帯は 573 世帯、61.5%を占めています。

15 年間（平成 2～17 年）の推移をみると、一般世帯の 62 世帯減少に対し、119 世帯（15.8%）の増加となっています。

表 1-14 65 歳以上の高齢者親族のいる世帯数の比較 (単位：世帯)

	65 歳以上親族のいる世帯	65 歳以上親族のいない世帯	一般世帯（合計）
青森県	218,280 42.9%	290,827 57.1%	509,107 100.0%
郡部	68,813 54.9%	56,490 45.1%	125,303 100.0%
風間浦村	573 61.5%	358 38.5%	931 100.0%

資料：平成 17 年国勢調査

図 1-11 65 歳以上の高齢親族のいる世帯構成比の比較

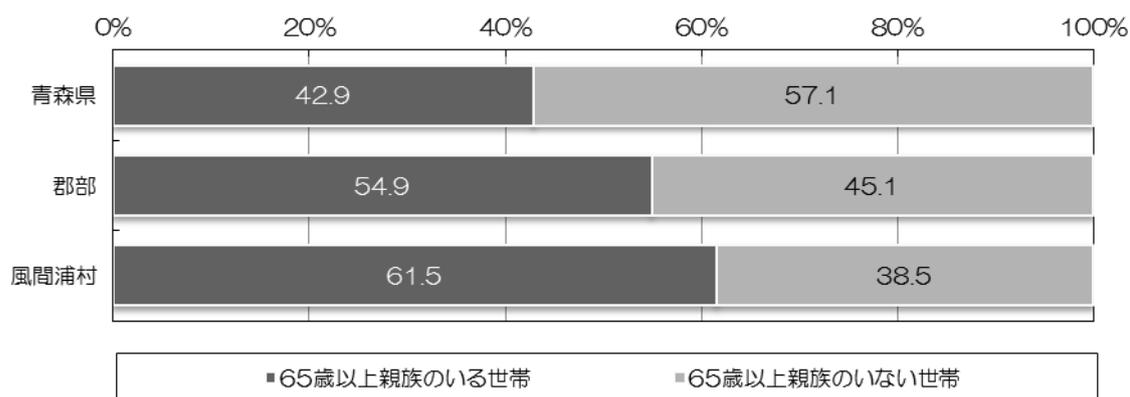
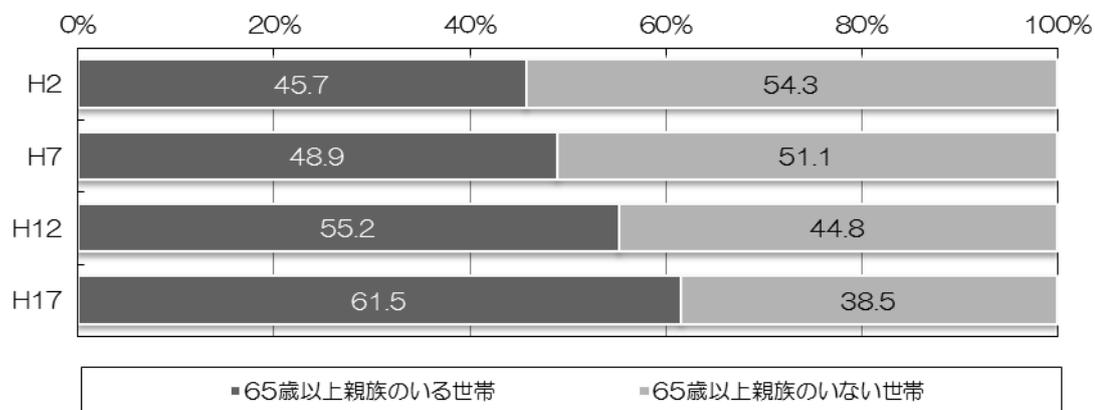


表 1-15 65歳以上の高齢者親族のいる世帯数の推移 (単位:世帯)

	65歳以上親族のいる世帯	65歳以上親族のいない世帯	一般世帯(合計)
H2	454 45.7%	539 54.3%	993 100.0%
H7	499 48.9%	521 51.1%	1,020 100.0%
H12	513 55.2%	416 44.8%	929 100.0%
H17	573 61.5%	358 38.5%	931 100.0%

資料:各年国勢調査

図 1-12 65歳以上の高齢親族のいる世帯構成比の推移



4. 住宅ストック・住宅市場の特性

(1) 住宅ストックの特性

<ul style="list-style-type: none"> 住宅所有関係別世帯数は、平成 17 年国勢調査で、「持ち家」89.1%、「公営借家」5.2%、「民営借家」3.1%、「給与住宅」1.5%、「間借り」1.1%となっており、青森県、郡部と比較すると、持ち家率及び公営借家率は最も高く、民営借家率は最も低くなっています。 世帯当たりの平均延べ床面積は、持ち家 133.2 ㎡、公営借家 35.6 ㎡、民営借家 65.1 ㎡、給与住宅 75.7 ㎡となっています。民営借家、給与住宅、間借りは青森県、郡部を上回っています。持ち家及び公営借家は青森県、郡部より小さくなっています。

a. 住宅所有関係別世帯数

住宅所有関係別世帯数は、平成 17 年国勢調査で、「持ち家」89.1%、「公営借家」5.2%、「民営借家」3.1%、「給与住宅」1.5%、「間借り」1.1%となっています。

青森県、郡部と比較すると、持ち家率及び公営借家率は最も高く、民営借家率は最も低くなっています

15 年間（平成 2～17 年）の推移をみると、持ち家率は 86～89%代で安定的に推移し、公営借家率は平成 12 年まで減少しますが、平成 17 年には増加に転じています。

表 1-16 住宅所有関係別世帯数の比較

(単位:世帯)

	持ち家	公営・公団・ 公社の借家	民営借家	給与住宅	間借り	住宅に住む 一般世帯
青森県	353,753 70.5%	21,968 4.4%	105,517 21.0%	13,718 2.7%	6,586 1.3%	501,542 100.0%
郡部	104,756 85.7%	4,393 3.6%	9,877 8.1%	1,879 1.5%	1,286 1.1%	122,191 100.0%
風間浦村	818 89.1%	48 5.2%	28 3.1%	14 1.5%	10 1.1%	918 100.0%

資料：平成 17 年国勢調査

図 1-13 住宅所有関係別世帯構成比の比較

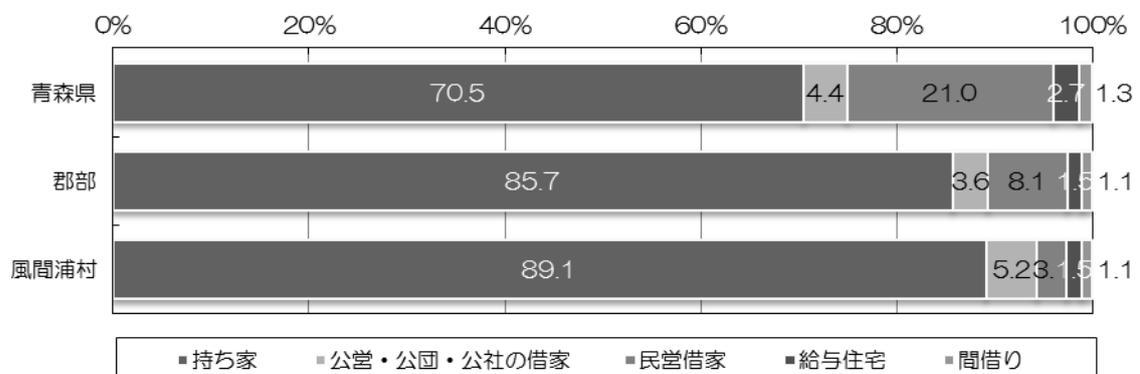


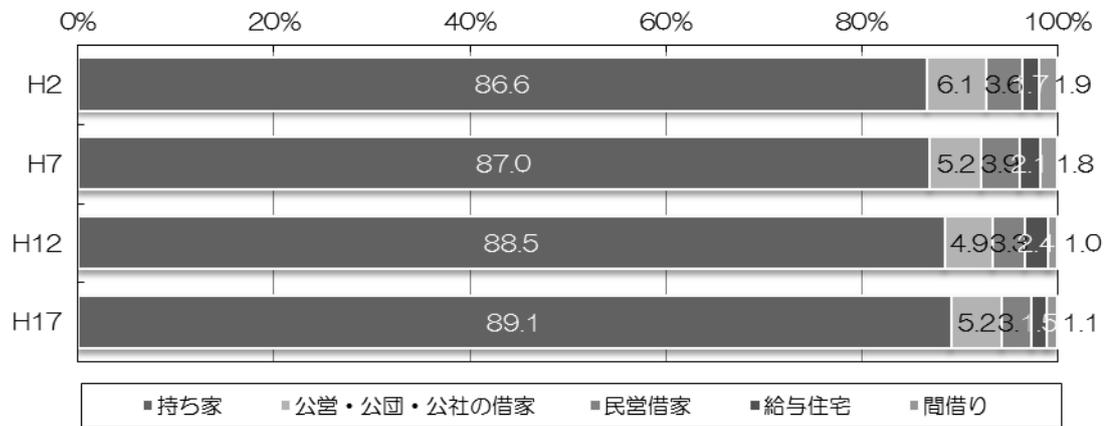
表 1-17 住宅所有関係別世帯数の推移

(単位:世帯)

	持ち家	公営借家	民営借家	給与住宅	間借り	住宅に住む 一般世帯
H2	856 86.6%	60 6.1%	36 3.6%	17 1.7%	19 1.9%	988 100.0%
H7	829 87.0%	50 5.2%	37 3.9%	20 2.1%	17 1.8%	953 100.0%
H12	814 88.5%	45 4.9%	30 3.3%	22 2.4%	9 1.0%	920 100.0%
H17	818 89.1%	48 5.2%	28 3.1%	14 1.5%	10 1.1%	918 100.0%

資料：各年国勢調査

図 1-14 住宅所有関係別世帯構成比の推移



b. 住宅所有関係別世帯当り延べ床面積

世帯当たりの平均延べ床面積は、平成 17 年国勢調査で、「持ち家」133.2 ㎡、「公営借家」35.6 ㎡、「民営借家」65.1 ㎡、「給与住宅」75.7 ㎡、「間借り」63.9 ㎡となっています。民営借家、給与住宅、間借りは青森県、郡部を上回っています。持ち家及び公営借家は最も小さくなっています。

15 年間（平成 2～17 年）の推移をみると、平成 2 年と比べ増加していますが、平成 12 年から 17 年にかけては横ばいとなっています。

表 1-18 住宅所有関係別世帯当り延べ床面積の比較 (単位:㎡)

	持ち家	公営借家	公団・公社 の借家	民営借家	給与住宅	間借り	住宅に住む 一般世帯
青森県	146.0	58.1	47.2	50.0	63.3	52.0	118.4
郡部	156.7	56.4	47.8	62.6	75.0	56.4	143.2
風間浦村	133.2	35.6	-	65.1	75.7	63.9	124.1

資料：平成 17 年国勢調査

表 1-19 住宅所有関係別世帯当り延べ床面積の推移 (単位:㎡)

	持ち家	公営借家	公団・公社 の借家	民営借家	給与住宅	間借り	住宅に住む 一般世帯
H2	120.1	50.1	-	57.3	59.1	25.4	110.7
H7	125.7	40.1	-	57.1	57.4	24.1	115.3
H12	133.2	35.6	-	65.1	75.7	63.9	124.1
H17	133.2	35.6	-	65.1	75.7	63.9	124.1

資料：各年国勢調査

(2) 住宅市場の状況

- 10年間（平成11～20年度）で、年平均2.3戸の住宅が建設され、平成15年度をピークに減少し、平成18、20年度に1戸建設されています。
- 風間浦村の住宅地の地価は、平成21年現在、平均で6,733円/㎡、周辺市町村と比較すると、大間町の約1.1倍、佐井村の約86%、むつ市の約51%となります。

a. 住宅着工状況

10年間（平成11～20年度）で、年平均2.3戸の住宅（持ち家1.6戸、貸家0.7戸）が建設されています。

平成15年度をピークに減少し、平成18、20年度に1戸建設されています。

平成11年度以降10年間で新規に建設された住宅の平均延べ床面積は、「持ち家」146㎡、「貸家」63㎡となっています。

表 1-20 年度別新設住宅の建設状況

（単位：戸）

	合計	持ち家		貸家	給与住宅
		注文	分譲		
H11年度	6	6	0	0	0
H12年度	3	3	0	0	0
H13年度	2	2	0	0	0
H14年度	3	3	0	0	0
H15年度	7	0	0	7	0
H16年度	0	0	0	0	0
H17年度	0	0	0	0	0
H18年度	1	1	0	0	0
H19年度	0	0	0	0	0
H20年度	1	1	0	0	0
平均	2.3	1.6	0.0	0.7	0.0

資料：各年建築統計年報

図 1-15 年度別新設住宅の建設状況

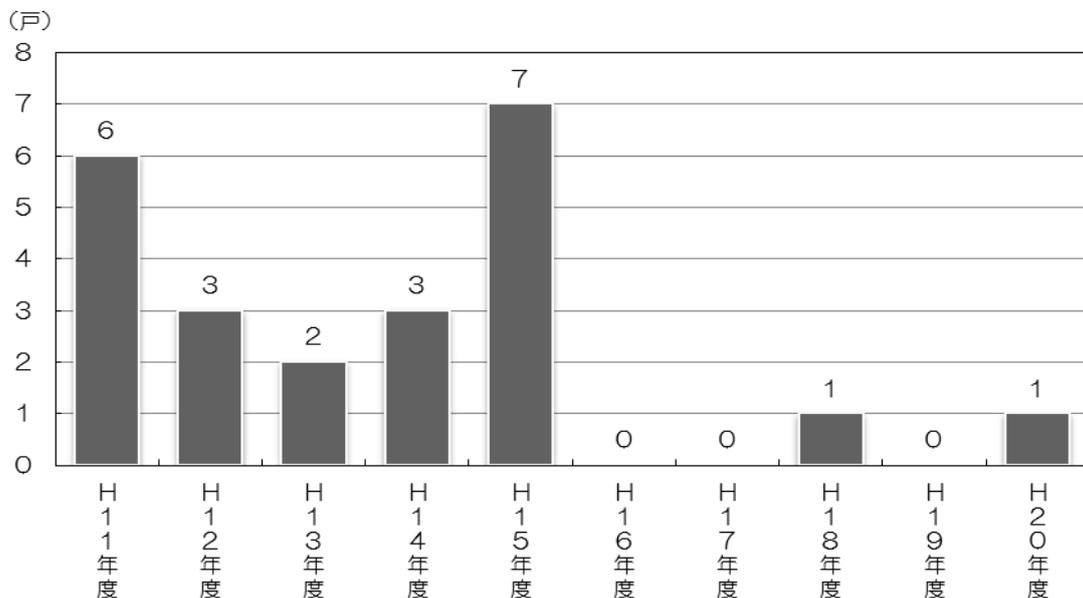


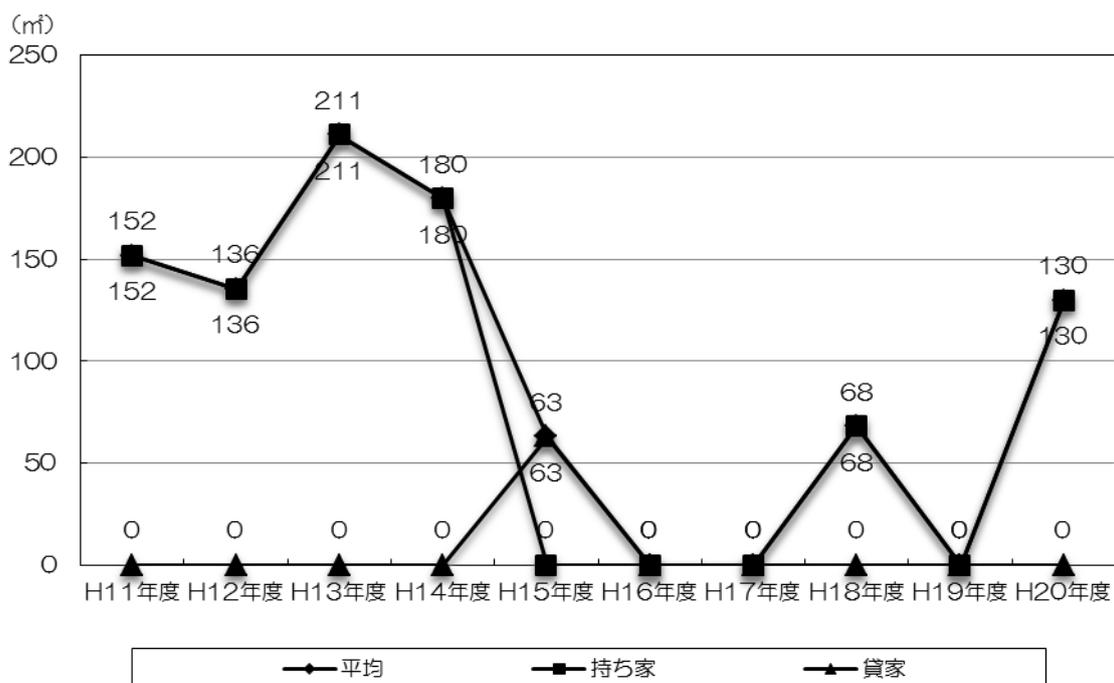
表 1-21 新設住宅の戸当たり面積の推移

(単位:m²)

	平均	持ち家		貸家	給与住宅
		注文	分譲		
H11年度	152	152	152	-	-
H12年度	136	136	136	-	-
H13年度	211	211	211	-	-
H14年度	180	180	180	-	-
H15年度	63	-	-	63	-
H16年度	-	-	-	-	-
H17年度	-	-	-	-	-
H18年度	68	68	68	-	-
H19年度	-	-	-	-	-
H20年度	130	130	130	-	-
平均	134	146	146	63	-

資料：各年建築統計年報

図 1-16 新設住宅の戸当たり面積の推移



b. 地価

風間浦村の住宅地の地価は、国土交通省地価公示によると、平成21年現在、平均で6,733円/㎡となります。5年間（平成16～21年）で18.2%下落しています。

周辺市町村と比較すると、大間町の約1.1倍、佐井村の約86%、むつ市の約51%となります。

表 1-22 都道府県地価調査による地価の比較

番号	所在	法規制	地積 (㎡)	地価 (円/㎡)		増減 (円)	H21/ H16
				H16	H21		
1	下北郡風間浦村大字舵浦字新釜谷26番6	その他	103	8,100	6,600	-1,500	81.5%
2	下北郡風間浦村大字易国間字小易国間19番12	その他	309	8,500	7,000	-1,500	82.4%
3	下北郡風間浦村大字下風呂字鳥谷場ノ上15番19	その他	226	8,100	6,600	-1,500	81.5%
平均				8,233	6,733	-1,500	81.8%
大間町							
番号	所在	法規制	地積 (㎡)	地価 (円/㎡)		増減 (円)	H21/ H16
				H16	H21		
1	下北郡大間町大字大間字根田内8番53	その他	239	9,100	7,300	-1,800	80.2%
2	下北郡大間町大字大間字大間平17番164	その他	197	5,900	4,700	-1,200	79.7%
平均				7,500	6,000	-1,500	80.0%
佐井村							
番号	所在	法規制	地積 (㎡)	地価 (円/㎡)		増減 (円)	H21/ H16
				H16	H21		
1	下北郡佐井村大字佐井字古佐井75番3	その他	181	8,900	7,200	-1,700	80.9%
2	下北郡佐井村大字佐井字大佐井77番	その他	200	10,700	8,500	-2,200	79.4%
平均				9,800	7,850	-1,950	80.1%
むつ市							
番号	所在	法規制	地積 (㎡)	地価 (円/㎡)		増減 (円)	H21/ H16
				H16	H21		
1	むつ市上川町118番2	1低専	221	19,500	16,400	-3,100	84.1%
2	むつ市小川町1丁目541番1外	1中専	242	29,400	23,600	-5,800	80.3%
3	むつ市金谷2丁目86番53	1住居	427	20,700	17,600	-3,100	85.0%
4	むつ市金曲1丁目27番38	1低専	330	16,700	14,100	-2,600	84.4%
5	むつ市川守町273番	1低専	228	17,000	13,300	-3,700	78.2%
6	むつ市川内町川内193番	その他	387	16,300	12,200	-4,100	74.8%
7	むつ市川内町休所42番273	その他	249	13,200	10,200	-3,000	77.3%
8	むつ市川内町宿野部3番	その他	382	7,400	5,600	-1,800	75.7%
10	むつ市大畑町中島78番19	1住居	241	17,700	13,200	-4,500	74.6%
11	むつ市大畑町本町44番	2住居	451	18,000	13,400	-4,600	74.4%
12	むつ市脇野沢本村187番2	その他	119	16,000	11,700	-4,300	73.1%
13	むつ市脇野沢小沢36番	その他	380	8,300	6,100	-2,200	73.5%
平均				16,683	13,117	-3,567	78.6%

資料：国土交通省土地総合ライブラリー 住居系の用途地域内を抜粋

2章 村営住宅ストックの特性

1. 村営住宅の概要

(1) 立地特性

・風間浦村には平成22年度現在で、5団地、35棟、51戸の村営住宅があります。風間浦村全4地区のうち、蛇浦地区に1団地、易国間地区に2団地、下風呂地区に2団地位置しています。

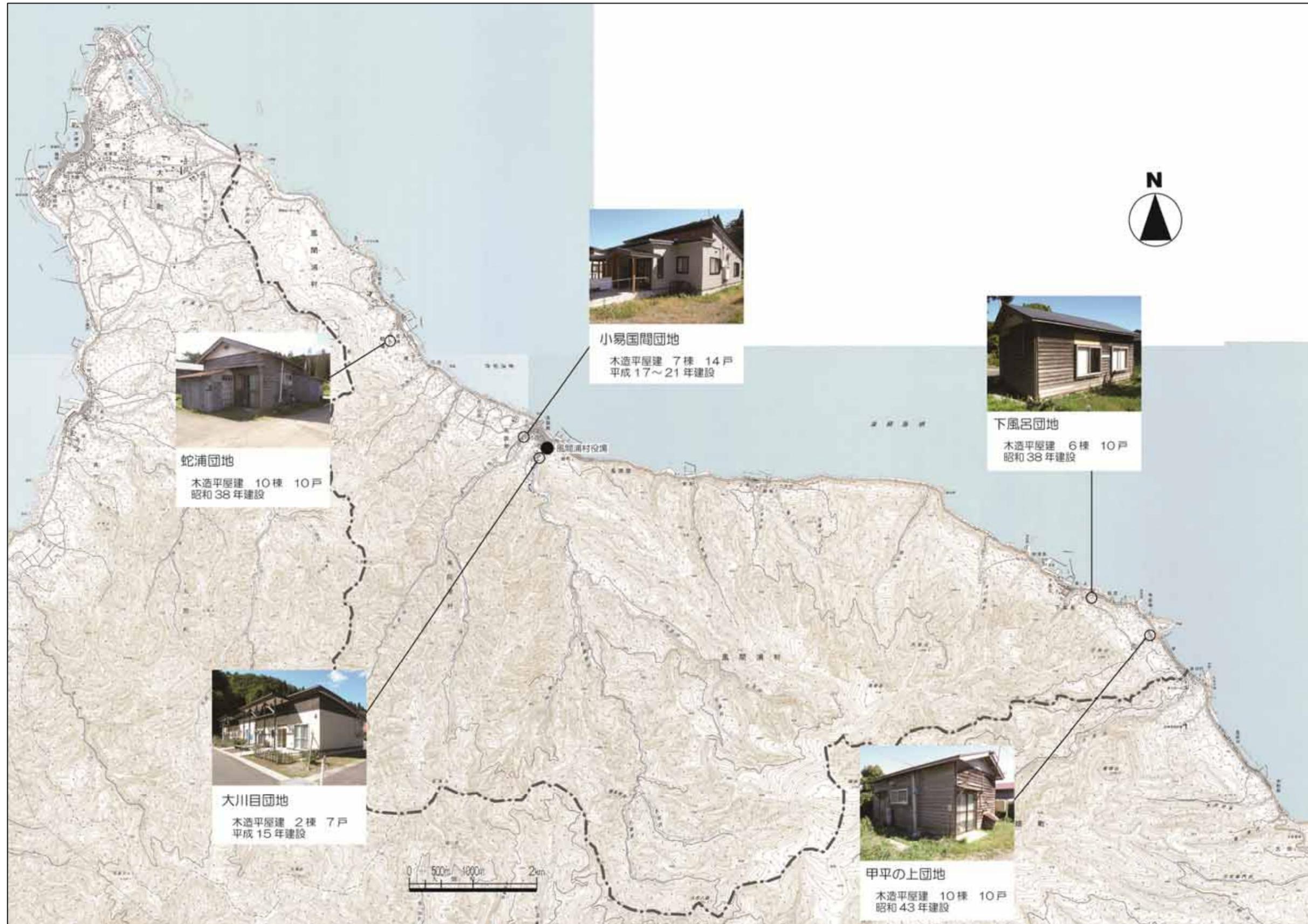
風間浦村には平成22年度現在で、5団地35棟、51戸の村営住宅があります。風間浦村全4地区のうち、蛇浦地区に1団地、易国間地区に2団地、下風呂地区に2団地位置しています。蛇浦地区、下風呂地区に位置する3団地は丘陵地に位置しています。

表 2-1 村営住宅の管理状況

地区名	団地名	構造	建設年度	棟数 (棟)	戸数 (戸)	敷地面積 (m ²)
蛇浦	蛇浦	木造平屋建て	S38	10	10	1,558
下風呂	下風呂	木造平屋建て	S38	6	10	1,373
	甲平の上	木造平屋建て	S43	10	10	1,680
易国間	大川目	木造平屋建て	H15	2	7	1,408
	小易国間	木造平屋建て	H16~H21	7	14	2,963
合 計				35	51	

資料：平成22年度村調べ

図 2-1 村営住宅の位置



(2) 村営住宅の建物特性

a. 構造、竣工年度、耐用年限

- 風間浦村では、村営住宅の51戸すべてが木造平屋建てとなっています。
- 竣工年度別にみると、51戸のうち、30戸（58.8%）が昭和49年以前に建設されており、21戸（41.2%）が平成7年以降に建設されています。
- 平成22年度末時点で、30戸が耐用年限を満了しています。
- 平成32年度末時点で、1/2耐用年限を経過する住戸は43戸であり、耐用年限を満了する住戸は30戸で、平成22～32年で耐用年限を経過する住戸は増加しません。

① 構造、竣工年度

風間浦村では、村営住宅の51戸すべてが木造平屋建てとなっています。

竣工年度別にみると、51戸のうち、30戸（58.8%）が昭和49年以前に建設されており、21戸（41.2%）が平成7年以降に建設されています。

表 2-2 建設年別構造別管理戸数

(単位：上段 戸、下段 %)

	蛇浦	下風呂	甲平の上	大川目	小易国間	合計
1974年以前	10 100.0	10 100.0	10 100.0			30 58.8
1975～1984年						0 0.0
1985～1994年						0 0.0
1995年度以降				7 33.3	14 66.7	21 41.2
合計	10 19.6	10 19.6	10 19.6	7 13.7	14 27.5	51 100.0

資料：平成22年度村調べ

※下段は団地毎の構成比。但し、合計欄のみ全体に対する建設年別、団地別の構成比。

② 耐用年限

平成 22 年度末時点で、30 戸が耐用年限を満了しています。

平成 32 年度末時点で、1/2 耐用年限を経過する住戸は 43 戸（84.3%）であり、耐用年限を満了する住戸は、30 戸（58.8%）となります。平成 22～32 年で耐用年限を経過する住戸は増加しません。

表 2-4 構造別耐用年限経過戸数 (単位：上段 戸、下段 %)

	総 数	H22年度末時点		H32年度末時点	
		耐用年限	耐用年限	耐用年限	耐用年限
		1/2経過	経過	1/2経過	経過
合 計	51	30	30	43	30
	100.0	58.8	58.8	84.3	58.8

資料：平成 22 年度村調べ

表 2-5 住宅の構造別耐用年限

構造	耐用年数
簡易耐火構造平屋建て	30年（H5以降は45年）
簡易耐火構造2階建て	45年
耐火構造	70年
木造	30年

b. 住戸内の整備状況

- 住戸規模は、40㎡未満が30戸（58.8%）と最も多くなっています。次いで、50～60㎡未満が19戸（37.3%）となっています。
- 住戸タイプは、2Kが30戸（58.8%）と最も多くなっており、その全てが昭和49年度以前に建設されています。
- 合併浄化槽は21戸で整備されており、47.2%が水洗化されています。残りの30戸（52.8%）は汲み取り式となっています。
- 浴浴室、浴槽ともに整備されているのは21戸で、整備率は47.2%となっています。建設年度別でみると、昭和49年度以前に建設された住戸は浴室が整備されていません。
- 3箇所給湯が整備されている住戸は、全住戸51戸のうち21戸で、整備率は41.2%となっています。
- バリアフリー対応がなされている住戸は、51戸のうち21戸（47.2%）となっています。

① 住戸専用面積

住戸規模をみると、40㎡未満が30戸（58.8%）と最も多くなっています。次いで、50～60㎡未満が19戸（37.3%）となっています。

昭和49年以前に建設された3団地、30戸の住戸先頭面積がいずれも40㎡未満となっており、平成7年度以降に建設された2団地、21戸は、40㎡以上となっています。

表 2-7 建設年度別の住戸規模別管理戸数 (単位：上段 戸、下段 %)

住戸規模	S49以前	S50～59	S60～H6	H7以降	合計
40㎡未満	30				30
	100.0				58.8
40～50㎡未満				2	2
				100.0	3.9
50～60㎡未満				19	19
				100.0	37.3
60～70㎡未満					
70㎡以上					
合計	30			21	51
	58.8			41.2	100.0

資料：平成22年度村調べ

※下段は住戸規模毎の構成比。但し、合計欄のみ全体における住戸規模別の構成比。

② 住戸タイプ

住戸タイプをみると、2Kが最も多く30戸（58.8%）となっています。その全てが昭和49年度以前に建設されています。

次いで、2LDKが19戸、37.3%となっており、そのすべてが平成7年度以降に建設されています。

表 2-9 建設年度別の住戸タイプ別管理戸数 (単位：上段 戸、下段 %)

住戸規模	S49以前	S50～59	S60～H6	H7以降	合計
1LDK				2	2
				100.0	3.9
2K	30				30
	100.0				58.8
2LDK				19	19
				100.0	37.3
合計	30			21	51
	58.8			41.2	100.0

資料：平成22年度村調べ

※下段は住戸タイプ毎の構成比。但し、合計欄のみ全体における住戸タイプ別の構成比。

③ 水洗化（下水道）

合併浄化槽が21戸で整備されており、41.2%が水洗化されています。残りの30戸（58.8%）は汲み取り式となっています。

表 2-10 水洗化の状況 (単位：上段 戸、下段 %)

	汲取	浄化槽	公共下水	合計
合計	30	21		51
	58.8	41.2		100.0

資料：平成22年度村調べ

④ 浴室

浴室、浴槽ともに整備されているのは21戸で、整備率は41.2%となっています。

建設年度別で見ると、昭和49年度以前に建設された住戸は浴室が整備されていない状況にあります。

表 2-11 住戸性能の状況

(単位：上段 戸、下段 %)

	管理戸数	浴室 浴槽	3箇所給湯	住戸内		玄関前の 段差解消
				段差解消	手摺り	
蛇浦	10					
風間浦	10					
甲平の上	10					
大川目	7	7 100.0	7 100.0	7 100.0	7 100.0	7 100.0
小易国間	14	14 100.0	14 100.0	14 100.0	14 100.0	14 100.0
合 計	51	21 41.2	21 41.2	21 41.2	21 41.2	21 41.2

資料：平成22年度村調べ

表 2-12 建設年度別の住戸性能

(単位：戸)

	S49以前	S50~59	S60~H6	H7以降	合計
管理戸数	30	0	0	21	51
浴室・浴槽	0	0	0	21	21
3箇所給湯	0	0	0	21	21
住戸内	段差解消	0	0	21	21
	手摺り	0	0	21	21
玄関前の段差解消	0	0	0	21	21

資料：平成22年度村調べ

⑤ 給湯設備

給湯設備は、風呂場、洗面所、台所の3箇所での給湯設備（3箇所給湯）の整備率をみることにします。

給湯設備が整備されている住戸は、全住戸51戸のうち21戸で、整備率は41.2%となっています。

建設年度別では、給湯設備は平成7年度以降に建設された住戸に整備されています。

⑥ バリアフリー（住戸内の段差・解消玄関、便所、浴室の手摺り・玄関前の段差解消）
バリアフリー（住戸内の段差・解消玄関、便所、浴室の手摺り・玄関前の段差解消）
の対応がなされている住戸は、51戸のうち21戸（47.2%）となっています。大川目、
小易国間の2つの団地で整備されています。



□玄関前の段差（下風呂団地）



□玄関前の段差（甲平の上団地）



□玄関前のスロープ（大川目団地）



□玄関前のスロープ（小易国間団地）

c. 屋外附帯施設の整備状況

- 村営住宅は5団地あり、駐車場が整備されているのは1団地（20.0%）となっています。駐輪場が整備されている団地はありません。
- 物置は、大川目団地、小易国間団地の2団地（40.0%）で整備されています。
- 児童遊園は、大川目団地、小易国間団地の2団地（40.0%）で整備されています。
- 集会所は、整備されていません。

① 駐車場・駐輪場

風間浦村には村営住宅が5団地ありますが、このうち駐車場が整備されているのは2団地（40.0%）となっています。

駐輪場が整備されている団地はありません。



□ 駐車場（大川目団地）

表 2-13 屋外附帯施設の整備状況 （単位：上段 団地、下段 %）

地区名	駐車場	駐輪場	物置	児童遊園	集会所
蛇浦	×	×	×	×	×
下風呂	×	×	×	×	×
甲平の上	×	×	×	×	×
大川目	○	×	○	×	×
小易国間	○	×	○	×	×
合計	2 40.0	0 0.0	2 40.0	0 0.0	0 0.0

資料：平成 22 年度村調べ

② 物置

物置は、大川目団地、小易国間団地の2団地（40.0%）で住棟に組み込まれているタイプが整備されています。



□住棟に組み込まれた物置（大川目団地）



□住棟に組み込まれた物置（小易国間団地）

③ 児童遊園、集会所

児童遊園、集会所とも整備されていません。



□住棟前の広場（大川目団地）

2. 入居者の特性

- 平成22年9月末時点での村営住宅の入居世帯は5団地、51戸のうち48世帯で入居率は94.1%となっています。
- 60歳以上の高齢者がいる世帯は、27世帯で、56.3%となっています。下風呂団地（8世帯）、大川目団地（7世帯）、蛇浦団地（5世帯）が多くなっています。
- 子育て世帯は、7世帯で、14.6%となっています。実数、構成比とも小易国間団地が5世帯、35.7%と最も多くなっています。
- 障がい者のいる世帯は、1世帯で、2.1%となっています。
- 生活保護を受けている世帯は、14世帯で、29.2%となっています。実数、構成比とも蛇浦団地が、7世帯、77.8%と最も多くなっています。
- 収入超過及び最低居住面積水準未達の世帯はありません。
- 世帯人員別世帯数は、「単身世帯」が22世帯（45.8%）と最も多く、「2人世帯」（14世帯）と合わせると、75%を占めています。
- 高齢者のいる世帯をみると、「単身世帯」が21世帯のうち12世帯（57.1%）と最も多くなっており、4人以上の世帯はみられません。
- 子育て世帯をみると、「3人世帯」「4人世帯」が3世帯（42.9%）と最も多くなっています。

（1）入居状況

平成22年9月末時点での村営住宅の入居世帯は5団地、51戸のうち48世帯で入居率は94.1%となっています。

団地別にみると、下風呂、大川目、小易国間の各団地で入居率が、100.0%となっており、蛇浦団地は90.0%、甲平の上団地は80.0%となっています。

（2）入居世帯状況

a. 高齢世帯

60歳以上^{※1}の高齢者がいる世帯は、平成22年9月末時点で、48世帯のうち27世帯で、56.3%となっています。

団地別でみると、実数では下風呂団地が8世帯と最も多くなっており、次いで大川目団地（7世帯）、蛇浦団地（5世帯）となっています。構成比では、大川目団地が100.0%と最も高くなっており、次いで下風呂団地（80.0%）、蛇浦団地（55.6%）となっています。

※1 公営住宅法上は60歳以上を高齢者としている。（公営住宅法施行令 第6条第1項）

b. 子育て世帯

子育て世帯は、平成 22 年 9 月末時点で、48 世帯のうち 7 世帯で、14.6%となっています。

団地別でみると、実数、構成比とも小易国間団地が5世帯、35.7%と最も多くなっており、その他は、蛇浦団地と甲平の上団地に 1 世帯ずつ居住しています。

c. 障がい者のいる世帯、生活保護世帯

障がい者のいる世帯は、平成 22 年 9 月末時点で、48 世帯のうち 1 世帯で、2.1%となっています。

生活保護を受けている世帯は、48 世帯のうち 14 世帯で、29.2%となっています。

団地別にみると、実数、構成比とも蛇浦団地が、7世帯、77.8%と最も多くなっています。次いで、大川目団地（3世帯、42.9%）、下風呂団地（2世帯、20.0%）となっています。

d. 収入超過世帯

収入超過世帯は、平成 22 年 9 月末時点で、風間浦村の公営住宅には居住していません。

e. 最低居住面積水準^{※1}未満の世帯

最低居住面積水準未満の世帯は、平成 22 年 9 月末時点で、風間浦村の公営住宅には居住していません。

※1 最低居住面積水準の算定方法

最低居住面積水準は、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です。

その面積（住戸専用面積・壁芯）は、住宅性能水準の基本的機能を満たすことを前提に、以下の通りとなります。

(1) 単身者 25㎡

(2) 2人以上の世帯 $10\text{㎡} \times \text{世帯人数} + 10\text{㎡}$

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人とします。

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%を控除します。

表 2-14 各地区の入居世帯の状況

(単位：上段 世帯/下段 %)

団地名	管理戸数	入居世帯数	高齢者のいる世帯	子育て世帯	障がい者のいる世帯	生活保護世帯	収入超過世帯	最低居住面積水準未達世帯
蛇浦	10	9 90.0%	5 55.6%	1 11.1%	0 0.0%	7 77.8%	0 0.0%	0 0.0%
下風呂	10	10 100.0%	8 80.0%	0 0.0%	0 0.0%	2 20.0%	0 0.0%	0 0.0%
甲平ノ上	10	8 80.0%	3 37.5%	1 12.5%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
大川目	7	7 100.0%	7 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	3 42.9%	0 0.0%	0 0.0%
小易国間	14	14 100.0%	4 28.6%	5 35.7%	1 7.1%	2 14.3%	0 0.0%	0 0.0%
合計	51	48 94.1%	27 56.3%	7 14.6%	1 2.1%	14 29.2%	0 0.0%	0 0.0%

資料：平成 22 年 9 月末村調べ

※入居世帯数の下段は、入居世帯数を管理戸数で除した入居率を示す。それ以外の下段は、当該世帯数の入居世帯数に占める割合を示す。

f. 世帯人員別世帯数

平成 22 年 9 月末現在での村営住宅の世帯人員別世帯数は、「単身世帯」が 22 世帯 (45.8%) と最も多く、「2人世帯」(14 世帯) と合わせると、75%を占めています。世帯人員が増加すると当該世帯数も減少する傾向にあります。

団地別にみると、小易国間団地は、「単身世帯」が 14.3%に止まっていますが、他の 4 団地では「単身世帯」を 50%を超えており、大川目団地は、入居世帯 7 世帯が 2 人以下世帯となっています。

高齢者のいる世帯をみると、「単身世帯」が 21 世帯のうち 12 世帯 (57.1%) と最も多くなっており、4 人以上の世帯はみられません。

子育て世帯をみると、「3人世帯」「4人世帯」が 3 世帯 (42.9%) と最も多くなっていきます。

表 2-15 地区別の世帯人員別世帯数

(単位：世帯)

団地名	世帯状況	単身世帯	2人世帯	3人世帯	4人世帯	5人以上	計
蛇浦	入居世帯	6	1	2	0	0	9
	高齢世帯	4	1	0	0	0	5
	子育て世帯	0	0	1	0	0	1
下風呂	入居世帯	5	4	1	0	0	10
	高齢世帯	3	3	1	0	0	7
	子育て世帯	0	0	0	0	0	0
甲平ノ上	入居世帯	4	2	0	2	0	8
	高齢世帯	1	1	0	0	0	2
	子育て世帯	0	0	0	1	0	1
大川目	入居世帯	5	2	0	0	0	7
	高齢世帯	4	2	0	0	0	6
	子育て世帯	0	0	0	0	0	0
小易国間	入居世帯	2	5	3	3	1	14
	高齢世帯	0	1	0	0	0	1
	子育て世帯	0	0	2	2	1	5
合計	入居世帯	22	14	6	5	1	48
	高齢世帯	12	8	1	0	0	21
	子育て世帯	0	0	3	3	1	7

資料：平成 22 年 9 月末村調べ

表 2-16 地区別の世帯人員別世帯数（構成比）

(単位：%)

団地名	世帯状況	単身世帯	2人世帯	3人世帯	4人世帯	5人以上	計
蛇浦	入居世帯	66.7%	11.1%	22.2%			100.0%
	高齢世帯	80.0%	20.0%				100.0%
	子育て世帯			100.0%			100.0%
下風呂	入居世帯	50.0%	40.0%	10.0%			100.0%
	高齢世帯	42.9%	42.9%	14.3%			100.0%
	子育て世帯	-	-	-	-	-	-
甲平ノ上	入居世帯	50.0%	25.0%		25.0%		100.0%
	高齢世帯	50.0%	50.0%				100.0%
	子育て世帯				100.0%		100.0%
大川目	入居世帯	71.4%	28.6%				100.0%
	高齢世帯	66.7%	33.3%				100.0%
	子育て世帯	-	-	-	-	-	-
小易国間	入居世帯	14.3%	35.7%	21.4%	21.4%	7.1%	100.0%
	高齢世帯		100.0%				100.0%
	子育て世帯			40.0%	40.0%	20.0%	100.0%
合計	入居世帯	45.8%	29.2%	12.5%	10.4%	2.1%	100.0%
	高齢世帯	57.1%	38.1%	4.8%			100.0%
	子育て世帯			42.9%	42.9%	14.3%	100.0%

資料：平成 22 年 9 月末村調べ

3章 村民意向に関する調査

1. 村営住宅入居者の意向調査

(1) アンケート調査の概要

a. 調査の目的

本アンケート調査は、本計画策定に当たり、村営住宅の入居世帯を対象に、入居世帯の改善に対する要望等を把握することを目的とします。

b. 調査対象

調査の対象は、村営住宅入居世帯とし、48 票配布しました。回収数は 42 票で回収率は 87.5%です。

表 3-1 団地別回収率

団地名	配布数	回収数	回収率
蛇浦	9	7	77.8%
下風呂	10	9	90.0%
甲平の上	8	5	62.5%
大川目	7	7	100.0%
小易国間	14	14	100.0%
合計	48	42	87.5%

c. 調査期間

調査期間は、平成 22 年 10 月 1 日～10 月 5 日です。

d. 調査項目

質問項目は、下表の通りです。

表 3-2 質問項目

大項目	小項目	回答形式
1. 世帯特性	(1)家族数、年齢 (2)自動車保有数 (3)自転車保有数 (4)車椅子使用状況	選択式
2. 改善要望	(1)住戸規模の改善 (2)住戸内の改善要望 (3)周辺環境の改善要望 (4)庭・家庭菜園に対する要望 (5)団地全体の緑化に対する要望	選択式
3. その他		自由記述

(2) アンケート調査結果

a. 自動車・自転車の保有状況、車椅子の使用状況

- 自動車は、12世帯（28.6%）、自転車は11世帯（26.2%）が保有しています。
- 車椅子は、現在2世帯（4.8%）で使用されており、「できれば使用したい」（3世帯）を含めると5世帯（11.9%）で使用及び使用意向があります。

① 自動車の保有状況

自動車は、回答世帯 42 世帯のうち 12 世帯（28.6%）が保有しています。2 台保有している世帯も 3 世帯あります。

表 3-3 自動車の保有状況

（単位：上段 世帯/下段 %）

1.持っている		2.持っていない	3.買う予定がある
12 28.6		30 71.4	0 0.0
1台	2台		
8	3		

② 自転車の保有状況

自転車は、回答世帯 42 世帯のうち 11 世帯（26.2%）が保有しています。2 台保有している世帯も 4 世帯あります。

表 3-4 自転車の保有状況

（単位：上段 世帯/下段 %）

1.持っている			2.持っていない	3.買う予定がある
11 26.2			31 73.8	0 0.0
1台	2台	不明		
6	4	1		

③ 車椅子の保有状況

車椅子は、現在 2 世帯（4.8%）で使用されており、「2.できれば使用したい」（3 世帯）を含めると 5 世帯（11.9%）で使用及び使用意向があります。

表 3-5 車椅子の保有状況

（単位：上段 世帯/下段 %）

1.使用している	2.できれば使用したい	3.使用していない
2 4.8	3 7.1	37 88.1

b. 住宅及び住環境に対する評価

- 住宅に対する評価は、「まあ満足」が38.1%と最も高くなっており、「満足」（23.8%）と合わせると、61.9%が満足していると回答しています。
- 住戸のうち満足度が高かった項目は、住棟まわりの広さ（79.5%）、間取り（60.5%）、住宅の広さ、部屋数（60.0%）となっており、満足度が低かった項目は、住戸のいたみ具合（38.5%）、遮音性や断熱性（39.9%）、収納スペース（43.6%）となっています。
- 住環境に対する評価は、「まあ満足」が42.9%と最も高くなっており、「満足」（21.4%）と合わせると、64.3%が満足していると回答しています。
- 住環境のうち、満足度が高かった項目は、緑の豊かさ・景観のよさ（84.6%）、風紀のよさ（83.8%）、建込み状況（80.0%）となっており、満足度が低かった項目は、日常の買物等の利便性（37.5%）となっています。

① 住宅全体に対する評価

住宅に対する評価は、「2.まあ満足」が38.1%と最も高くなっており、「1.満足」（23.8%）と合わせると、61.9%が満足していると回答しています。

表 3-6 住宅に対する評価

（単位：上段 世帯/下段 %）

1.満足	2.まあ満足	3.やや不満	4.非常に不満	合計
10	16	9	7	42
23.8	38.1	21.4	16.7	100.0

② 具体的な内容に対する評価

無回答が多かった⑥浴室の設備・広さ（15世帯）、⑪駐車スペース（22世帯）を除いて、「満足」、「やや満足」の合計回答率が高かった項目は、④住棟まわりの広さ（79.5%）、②間取り（60.5%）、①住宅の広さ、部屋数（60.0%）となっています。

「やや不満」、「非常に不満」の合計回答率が高かった項目は、⑩住戸のいたみ具合（61.5%）、⑨遮音性や断熱性（61.1%）、③収納スペース（56.4%）となっています。

表 3-7 住宅の具体的な内容に対する評価

評価する項目	満足	まあ満足	やや不満	非常に不満	無回答	合計	満足率	不満率
	1	2	3	4	5	1~5計		
① 住宅の広さ、部屋数	13	11	10	6	2	42	60.0%	40.0%
② 間取り	12	11	12	3	4	42	60.5%	39.5%
③ 収納スペース	7	10	15	7	3	42	43.6%	56.4%
④ 住棟まわりの広さ	14	17	4	4	3	42	79.5%	20.5%
⑤ 台所の設備、広さ	10	9	12	7	4	42	50.0%	50.0%
⑥ 浴室の設備・広さ	13	4	2	8	15	42	63.0%	37.0%
⑦ 便所の設備	14	7	9	8	4	42	55.3%	44.7%
⑧ 暖房設備や給湯設備	11	5	7	11	8	42	47.1%	52.9%
⑨ 遮音性や断熱性	7	7	8	14	6	42	38.9%	61.1%
⑩ 住戸のいたみ具合	7	8	7	17	3	42	38.5%	61.5%
⑪ 駐車スペース	6	6	4	4	22	42	60.0%	40.0%
⑫ 内外装材の質 (壁紙、外壁の仕上げ等)	8	8	7	13	6	42	44.4%	55.6%
⑬ 住戸内の段差	11	8	8	10	5	42	51.4%	48.6%

※満足率（不満率）は「満足（やや不満）」、「まあ満足（非常に不満）」を合わせた数値を合計から無回答を引いた数値で除した割合。

例えば、①住宅の広さ、部屋数の場合、満足率 60.0% = (13+11) / (42-2) となる。

③ 住環境全体に対する評価

住環境に対する評価は、「2.まあ満足」が 42.9%と最も高くなっており、「1.満足」（21.4%）と合わせると、64.3%が満足していると回答しています。

表 3-8 住環境に対する評価 (単位：上段 世帯/下段 %)

1.満足	2.まあ満足	3.やや不満	4.非常に不満	無回答	合計
9	18	8	6	1	42
21.4	42.9	19.0	14.3	2.4	100.0

④ 具体的な内容に対する評価

住環境は、無回答が多かった⑥通勤・通学の利便性（16票）を除いて、「満足」、「やや満足」の合計回答率が高かった項目は、⑧緑の豊かさ・景観のよさ（84.6%）、⑨風紀のよさ（83.8%）、④建込み状況（80.0%）となっています。

「やや不満」、「非常に不満」の合計回答率が高かった項目は、⑦日常の買物等の利便性（62.5%）のみが、満足率を上回っています。

表 3-9 住宅の具体的な内容に対する評価

評価する項目	満足	まあ満足	やや不満	非常に不満	無回答	合計	満足率	不満率
	1	2	3	4	5	1~5計		
①安全性	9	16	8	6	3	42	64.1	35.9
②公害の状況	16	12	9	2	3	42	71.8	28.2
③快適性	14	12	10	4	2	42	65.0	35.0
④建込み状況	13	19	5	3	2	42	80.0	20.0
⑤道路の整備	15	13	7	4	3	42	71.8	28.2
⑥通勤・通学の利便性	7	11	4	4	16	42	69.2	30.8
⑦日常の買物等の利便性	5	10	17	8	2	42	37.5	62.5
⑧緑の豊かさ・景観のよさ	16	17	6		3	42	84.6	15.4
⑨風紀のよさ	12	19	5	1	5	42	83.8	16.2
⑩衛生条件	11	13	10	4	4	42	63.2	36.8
⑪近所づきあい	12	16	11		3	42	71.8	28.2

※満足率（不満率）は「満足（やや不満）」、「まあ満足（非常に不満）」を合わせた数値を合計から無回答を引いた数値で除した割合。

例えば、①安全性の場合、満足率 $64.1\% = (9+16) / (42-3)$ となる。

c. 改善要望

- ・住戸規模は、「もう少し狭くてもよい」が 28 世帯（66.7%）と最も多くなっており、次いで「今のままでよい」が 12 世帯（28.6%）となっています。
- ・住戸内の改善要望は、「浴室」が 15 世帯（35.7%）と最も多くなっており、次いで、「便所」（14 世帯、33.3%）、「断熱性」（13 世帯、31.0%）、「台所」（12 世帯、28.6%）が多くなっています。
- ・周辺環境の改善要望は、「外灯」が 10 世帯（23.8%）と最も多くなっています。
- ・庭、家庭菜園に対する整備要望は、「庭、菜園は必要ない」が 17 世帯（40.5%）と最も多くなっています。
- ・団地全体の緑化に対する要望は、「団地の緑化は必要ない」が 20 世帯（47.6%）と最も多くなっています。次いで、「管理の手間がかからないものにしてほしい」（11 世帯、26.2%）となっています。

① 住戸規模

住戸規模は、「3.もう少し狭くてもよい」が 28 世帯（66.7%）と最も多くなっており、次いで「2.今のままでよい」が 12 世帯（28.6%）となっています。

表 3-10 住戸規模に対する改善要望 （単位：上段 世帯/下段 %）

1.広くしてほしい	2.今のままでよい	3.もう少し狭くてもよい	無回答	合計
1	12	28	1	42
2.4	28.6	66.7	2.4	100.0

② 住戸内に対する改善要望

住戸内の改善要望は、「2.浴室」が 15 世帯（35.7%）と最も多くなっています。次いで、「3.便所」（14 世帯、33.3%）、「9.断熱性」（13 世帯、31.0%）、「4.台所」（12 世帯、28.6%）が多くなっています。

表 3-11 住戸内に対する改善要望

項目	回答数 (世帯)	回答率 (%)	項目	回答数 (世帯)	回答率 (%)
1.間取り	7	16.7	6.段差	6	14.3
2.浴室	15	35.7	7.手摺	1	2.4
3.便所	14	33.3	8.開き戸	1	2.4
4.台所	12	28.6	9.断熱性	13	31.0
5.給湯設備	6	14.3	10. その他	4	9.5

※回答率は、回答数がアンケート回答世帯数（42 世帯）に占める割合。

③ 周辺環境に対する改善要望

周辺環境の改善要望は、「4.外灯」が 10 世帯（23.8%）と最も多くなっています。

表 3-12 周辺環境に対する改善要望

項目	回答数 (世帯)	回答率 (%)	項目	回答数 (世帯)	回答率 (%)
1. 団地内道路	4	9.5	4. 外灯	10	23.8
2. 駐車場	3	7.1	5. 案内板	2	4.8
3. ゴミ置場	2	4.8	6. その他	2	4.8

※回答率は、回答数がアンケート回答世帯数（42 世帯）に占める割合。

④ 庭、家庭菜園に対する整備要望

庭、家庭菜園に対する整備要望は、「3.庭、菜園は必要ない」が17世帯（40.5%）と最も多くなっており、無回答が12世帯と28.6%を占めています。

表 3-13 庭、家庭菜園に対する整備要望 （単位：上段 世帯/下段 %）

1.専用庭	2.家庭菜園	3.庭、菜園は必要ない	無回答	合計
3	10	17	12	42
7.1	23.8	40.5	28.6	100.0



□専用庭（大川目団地）

⑤ 団地全体の緑化に対する要望

団地全体の緑化に対する要望は、「3.落ち葉ややぶ蚊が発生するので、団地の緑化は必要ない」が20世帯（47.6%）と最も多くなっています。次いで「2.緑地はほしいが、管理の手間がかからないものにしてほしい」（11世帯、26.2%）となっています。

表 3-14 団地全体の緑化に対する要望

項目	回答数 (世帯)	割合 (%)
1.自分たちで管理するので、身近にふれあえる緑地がほしい	1	2.4
2.緑地はほしいが、管理の手間がかからないものにしてほしい	11	26.2
3.落ち葉ややぶ蚊が発生するので、団地の緑化は必要ない	20	47.6
4.その他	1	2.4
無回答	9	21.4
合計	42	100.0

2. 一般村民向け記述式アンケート調査

(1) アンケート調査の概要

a. 調査の目的

本アンケート調査は、村内の主だった団体の方々等に、記述式アンケートにより住宅・住環境に望むこと、少子高齢化に対応するためどんな住宅が必要とされるか、また定住を促進するにはどのような住宅・住環境が必要とされるか等についての意見や要望を把握することを目的としています。

b. 調査期間

平成 22 年 10 月 1 日～10 月 5 日

c. アンケートの形式及び回答者等

アンケートの形式は、住まい・まちづくりに関する村民の率直な意見を収集できるように、自由記述式を採用しました。

対象者としては、村内の主だった団体 8 団体とし、アンケート票を配布しました。配布した団体及び配布数は以下の通りです。回収数は 44 票でした。

表 3-15 一般村民向け記述式アンケート調査配布状況

団体名	配布数
村内小中学校のPTA	12
自治会	4
婦人会	4
社会福祉協議会	3
商工会	6
漁業協同組合	9
建設業協会	3
風間浦村消防団	10

d. 質問項目

質問項目は、以下の通りです。

表 3-16 一般村民向け記述式アンケート質問項目

大項目	小項目	回答形式
回答者の属性	・居住地 ・性別 ・年齢	記述式・選択式
住環境	・良い点 ・悪い点	自由記述式
住宅対策		自由記述式
その他		自由記述式

(2) アンケート調査結果

a. 属性

回答者の属性は、以下の通りです。

表 3-17 属性

(単位：上段 世帯/下段 %)

居住地域	蛇浦	易国間	桑畑	下風呂	その他	無回答
	14 31.8	5 11.4	6 13.6	13 29.5	3 6.8	3 6.8
年齢	20代	30代	40代	50代	60代	70歳以上
	1 2.3	8 18.2	11 25.0	9 20.5	11 25.0	4 9.1
性別	男性	女性				
	34 77.3	10 22.7				

b. 風間浦村の住環境のよい点、改善すべき点

① よい点

集約	アンケートの意見
○海、山など豊かな自然に囲まれていて、静かで、自然景観も優れているところ	<ul style="list-style-type: none"> ・田舎くさくて良い。 ・美しい環境と自然。 ・海、山と自然に囲まれている。 ・海と山と川の大自然に恵まれ、静かなところ。 ・海山にかこまれた自然。 ・四季折々の季節がはっきりとわかり住よい環境にあると思います。 ・自然あふれるいい村。 ・自然が多い。 ・自然が豊かで、高台にあるため、物静かで見晴らしが良いところ。 ・自然が豊かである。 ・自然環境は良いが住環境は特にならない。 ・自然豊かででのびのびできるところ。 ・大自然に囲まれているところ。 ・近くに海が見えて気が休まる。 ・豊かな自然環境と美しい自然景観。 ・自然の景観が良い。 ・静かでよい。 ・静かなところ。 ・一戸建てが多いので、スペースが広く使える。
○近所との付き合いがよくできているところ	<ul style="list-style-type: none"> ・近所の人達が皆顔見知りで、親近感があり治安の悪さを感じない所。 ・近所で仲良しです。 ・近隣同士の仲が良いこと。 ・住宅に若い人たちが入居しているので、けっこう子どもたちが賑やかで良いと思う。 ・すべての過程において、お互いに協力し合って暮らしやすい。 ・まわりの人達がいろいろと心がけてくれる。
○災害対策がなされていて安心して住めるところ	<ul style="list-style-type: none"> ・各家庭に防災無線が整備されている点。 ・水害等の地域環境が良い。 ・災害がなく住みやすい。
○道路、住宅など整備されているところ	<ul style="list-style-type: none"> ・農道ができて一本道ではなくなったので、少しは良くなったかと思えます。 ・一部地域では住環境の整備がされている。

② 改善すべき点

集約	アンケートの意見
○道路の幅員が狭いなど、危険なので改良が必要なところ	<ul style="list-style-type: none"> ・海が荒れると海岸が近いので怖い。歩道が無いので危険。改善してほしい。 ・国道、村道の一部に両側から雑草が生え見苦しいところがある。今後村と自治会で日程調整し、刈り取り作業を実施したい。 ・国道の歩道の整備。 ・国道の歩道の整備が必要である。 ・除雪対策と、国道に歩道の設置。 ・道路。 ・道路及び、側溝内の清掃及び整備、街灯の数を増やしてほしい。 ・道路が一本しかないので、災害の時など困る。 ・道路整備してほしい。 ・道路の幅が狭い。(特に桑畑は車が多いから?) ・道路の拡幅と歩道の整備。 ・道路歩道の段差が多く感る。 ・歩道の整備をしてほしい。子供、お年寄りにはとても危険である。 ・道幅が狭い。 ・我が家の玄関までの空き地が未舗装のため、春の雪どけに大変困っている。
○下水道の整備が必要なところ	<ul style="list-style-type: none"> ・衛生環境が良くない。地域全体に流されている下水からの汚水(水洗)が悪臭を出しひどい!下水から家の中の排水口に逆流し中に匂いが入り込んでくることもあります。改善が必要と思います。 ・家庭廃水の処理。 ・下水道関係を早く改善してもらいたい。 ・上下水道の設備。 ・側溝の流れが悪い。
○村営住宅の老朽化が進んでおり、改善が必要なところ	<ul style="list-style-type: none"> ・まだ手を付けられていない地域にも早く、住環境の整備を進めてほしい。 ・住宅が古くなり寒さ暑さなど大変なのでなんとかしてもらいたいです。 ・近くに村営住宅や教員住宅があるが、おそらく築40年くらいたっているのではないかと思います。村営住宅に住んでいる人は、高齢者も多いのでバリアフリー化を早く進めたほうが良いと思う。 ・寺の上住宅又、教員住宅などは老朽化し隙間風等で、暖房してもすぐに寒くなるなど冬場は厳しいと聞いています。限られた資源(石油)時代に合う住環境が必要かと思っています。 ・古いので直すことは無駄だと思う、今の住宅使用料を全額つぎ込んで毎年計画的に補修改良すべきとおもいます。起債が経っているとおもうので、少しずつ補修改良すべきとおもいます。教員住宅もしかりですが、管理にお金をかけるべきです。 ・昔に建てられた家が多いので、玄関の上り框が高い。階段が急こう配し、家の中での段差が多いので、家庭内事故が起きやすくなる。
○海岸線は、宅地が狭いので建て詰まっているところ	<ul style="list-style-type: none"> ・あまり建物間の距離がなく日当たりが悪いので、もう少し間隔がほしい。 ・宅地が狭く隣同士の建物が近すぎる所がある。
○高齢化が進行していて、地域において助け合う仕組みが必要なところ	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅が同じ場所にばかりあるので他の方が高齢者ばかりになり、学校へ行く子供が減りさびしくなった。 ・近所には老人ばかりで誰かが病気になるかと心配であるため、見守り体制を整えてほしい。 ・高齢者の一人暮らしや、高齢者だけの家庭において、災害時の避難が大変だと思います。各町内で速やかに手助けをして避難をさせるシステムをつくったらどうか。

c. 少子高齢化、障がい者対策

① 少子化

集約	アンケートの意見
○就業場所の確保	<ul style="list-style-type: none"> ・若者が働くところがあれば。 ・若者の働く場が少ないから少子化になるのでは。 ・少子化については、雇用の場が増えると一番いいと思います。
○経済的な支援	<ul style="list-style-type: none"> ・少子高齢は、もとより、全体的な人口減少にあるので、村有地は、安価でもいいと思う。傾斜地も多い地域ですので、安全な場所に安価の土地で住めるように。 ・少子化について、家計の負担を少しでも軽くできるような補助金的な何か対策があったらいいと思うだけで具体的な事はあまり思いつきません。 ・住宅をもう少し入居しやすく、収入があるならあるなりの金額をもらって、若い人たちが入りやすく、高齢者は安くするとか金額面を工夫してほしい。 ・雪対策の補助金。
○子育て世帯に対する住宅提供	<ul style="list-style-type: none"> ・若い人や新婚の人などが住めるアパートなどが必要である。結婚しても同居しない夫婦などは大間にアパートを借りたりしているようだ。 ・家賃の高い住宅は、入居者が少ないと思うのであまり坪数が大きくないものを建築した方が良くと思います。
○住宅情報の提供	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家や売地等の情報を明確にできれば、他地域から当村への移住者の増加が見込まれ、結果として少子化対策となるのではないかと。(借家情報含む。)
○学校の統合	<ul style="list-style-type: none"> ・蛇浦、易国間、下風呂の小学校はそれぞれ人数が少ないのだから早く合併した方がいいと思います。

② 高齢化

集約	アンケートの意見
○高齢化対応の住宅設備の充実	<ul style="list-style-type: none"> ・一人・二人暮らしの高齢者対策(住宅)を進めてほしい。健康、安全面(風呂、台所、段差、トイレ、等々)からも早急に対策を!遅い! ・高齢者、障がい者の住宅対策として、あらゆる人たちが安心して住み続けられる住宅。 ・今年のように気温の寒暖が激しくても対応できるよう自動で室温を調節するシステムや自動で換気する機械などの導入が必要だと思う。 ・高齢者が多くなると思うので、これからの住宅はバリアフリーや手すり等、住みやすい住宅を望む。 ・最近スロープ付きの住宅等が建てられており、今後も進めてほしい。 ・高齢化が進むのでバリアフリー住宅が望ましい。 ・高齢者、障がい者の住宅対策として、バリアフリー化の促進。 ・浴室、洗面所等介護者が介助しやすい空間。 ・住環境のバリアフリー化、ユニバーサルデザインなどの対策の充実。
○住宅立地場所の検討	<ul style="list-style-type: none"> ・山の上では困るので、住宅は町の方に作ってほしいです。 ・安く便の良い場所にある住宅が増えると施設などに行かなくても良い人が増えるかもしれません。
○施設の整備充実	<ul style="list-style-type: none"> ・村に特別老人ホームがほしいと思います。 ・村営、第三セクター方式での老人ホームを作ったら良いと思う。 ・憩いの場を設けてほしい。 ・在宅福祉サービス以外に高齢者が気軽にお菓子やおやつを持ち寄って集まり、好きな時間を過ごせる場所が欲しいと実際に話していた方が数人いました。旧診療所などを活用して寄合場的なところも必要では?友人の家に遊びに行くと家族がいて気をつかうという声もあるようです。建物の維持管理も課題となるでしょうけど。

○社会基盤の充実	<ul style="list-style-type: none"> ・高齢化対策は、環境面では、住宅界隈の歩道整備をしっかりとってもらいたい。現発関連の車両通行が多くなり、幹線道路を高齢者が歩行するのは危険。 ・お年寄りは買い物に出かけるにも車もなくバス停まで歩くのが大変そうです。小さいバスをだしてあげてもいいと思います。
○地域の見守り体制の構築	<ul style="list-style-type: none"> ・高齢者の救急時における連絡方法。 ・高齢者の方の一人暮らしについて。安否確認が家の外からわかるもの。また急に体調が悪くなった時に、簡単な操作で家の外の近所の人などに、音などで知らせることができるもの。 ・ブザー等で、近隣にわかるような設備をお願いしたい。(個人の了解を得て)プライバシー等説明。 ・住宅が密集しているため近隣の異常がわかりやすい。異常事態発生時に近隣に知らせる設備が必要。 ・「高齢化」「障がい者対策」として、住宅を小集団化し村内に分散配置した方が良い。 ・いつでも駆けつけられるようにケアをする人が常時いる。 ・高齢者、障がい者の住居と若い人が住む住居を町内グループみたいに配置し、毎日隣近所が声を掛け合える住環境をつくるために、公営住宅を二戸建てにし、一戸は高齢者、一戸は若い者向けの住宅にしたらどうか。
○情報提供	<ul style="list-style-type: none"> ・一人ひとりがバリアフリーについてもっと知ったほうがいいと思います。みんなが住みやすい環境づくり。
○経済的な支援	<ul style="list-style-type: none"> ・高齢化の人のためできるだけ安い住宅費。

③ 障がい者対策

集約	アンケートの意見
○住宅設備の充実	<ul style="list-style-type: none"> ・新築された村営住宅は玄関戸口が狭い気がする。車椅子でも楽に出入りできる幅が欲しい。 ・整備されている住宅を見る限り、「障がい者対策」としてあの造りでいいと思います。 ・高齢者、障がい者の住宅対策として、あらゆる人たちが安心して住み続けられる住宅。住環境のバリアフリー化、ユニバーサルデザインなどの対策の充実。 ・高齢者、障がい者の住宅対策として、バリアフリー化の促進。 ・浴室、洗面所等介護者が介助しやすい空間。
○地域見守り体制の構築	<ul style="list-style-type: none"> ・診療所近くの村営住宅や、小易国間地区の村営住宅はリハビリ等の専門家から見ても、とても良いバリアフリー住宅と意見を頂いている。その敷地内にヘルパー等の介護人を管理者のような形で配置し、高齢者や障がい者を見守ることがシステムが必要。

d.その他の意見

集約	アンケートの意見
○耐震性の向上	<ul style="list-style-type: none"> ・地震などがあつたとき速やかに非難するのは困難と思われるため、建物の耐震性を強化する。
○利便性の向上	<ul style="list-style-type: none"> ・日用品や食品などをすぐ購入できるように建物の一角をお店にする。

3. 教職員向け移住意向調査

(1) アンケート調査の概要

a. 調査の目的

本アンケート調査は、村外に居住している方が多いと考えられる村内の学校に勤務する教職員の方々を対象として、定住を促進するにはどのような住宅・住環境が必要とされるか等についての意見や要望を把握することを目的としています。

b. 調査期間

平成 22 年 10 月 1 日～10 月 5 日

c. アンケートの形式及び回答者等

アンケートの形式は、選択式及び住宅、住環境については記述式として、対象者を村内の小中学校に勤務する教職員として実施しました。配布数は 50 票で有効回収数は 41 票でした。

表 3-18 教職員向け意向調査配布状況

団体名	配布数
易国間小学校	14
蛇浦小学校	9
下風呂小学校	11
風間浦中学校	16
合計	50

d. 質問項目

質問項目は、以下の通りです。

表 3-19 教職員向け意向調査質問項目

大項目	小項目	回答形式
回答者の属性	・居住地 ・世帯構成 ・住宅の種類 ・居住意向	記述式・選択式
居住地に望む条件	・住宅 ・住環境 ・コミュニティ ・家賃	自由記述式
その他 自由意見		自由記述式

(2) アンケート調査結果

a. 属性

回答者の居住地は、むつ市が 29 票（70.7%）と最も多くなっています。

住宅の種類は、持ち家が 24 票（58.5%）と最も多くなっており、次いで民営の賃貸住宅（11 票、26.8%）、教職員住宅（6 票、14.6%）となっています。

表 3-20 居住地

居住地	回答数	割合	居住地	回答数	割合
1. 下風呂	1	2.4%	6. むつ市	29	70.7%
2. 蛇浦	1	2.4%	7. 大間町	3	7.3%
3. 易国間	4	9.8%	8. 佐井村	1	2.4%
4. 桑畑	1	2.4%	無回答	1	2.4%
風間浦村内	7	17.1%	合計	41	100.0%

表 3-21 住宅の種類

住宅の種類	回答数	割合	住宅の種類	回答数	割合
1. 持ち家	24	58.5%	5. 教職員住宅	6	14.6%
2. 公営の賃貸住宅		0.0%	6. その他		0.0%
3. 民営の賃貸住宅	11	26.8%	合計	41	100.0%
4. 社宅		0.0%			

b. 居留意向

村内に居住しない理由として、「村外に家を所有しているから」が 24 票（58.5%）が最も多くなっています。次いで、「転勤がある職場だから」（13 票、31.7%）「村内に適当な土地や借家がないから」（8 票、19.5%）となっています。

風間浦村に対する居留意向は、「住むことは考えていない」が 25 票（61.0%）と最も多くなっていますが、「住んでみたい」（2 票、4.9%）、「条件を整えば住んでみたい」（10 票、24.5%）を合わせた居留意向がある回答者も 29.3%を占めています。

表 3-22 村内に居住しない理由

理由	回答数	回答率
1. 村外に家を所有しているから	24	58.5%
2. 村内に適当な土地や借家がないから	8	19.5%
3. 転勤がある職場だから	13	31.7%
4. 子どもが村外の学校に通っているから	5	12.2%
5. 周辺市町村の方が買い物や医療施設等の利便性が良いから	5	12.2%

表 3-23 居留意向

居留意向	回答数	割合	居留意向	回答数	割合
1. 住んでみたい	2	4.9%	4. わからない	3	7.3%
2. 条件が整えば住んでみたい	10	24.4%	無回答	1	2.4%
3. 住むことは考えていない	25	61.0%	合計	41	100.0%

c. 居住地に望む条件

① 住宅

居住地に望む条件のうち住宅に関する条件をみると、駐車場が 34 票（82.9%）と最も多くなっており、次いで、間取り（33 票、80.5%）、設備、庭（ともに 13 票、31.7%）となっています。

表 3-24 住宅に望む条件

項目	回答数	回答率	内容
間取り	33	80.5%	具体的な間取り（2LDK 等） 家族の人数に合わせた広さ、平屋
物置（小屋）	6	14.6%	物置小屋、タイヤなど保管するところ
駐車場	34	82.9%	駐車場（2 台分）付き
設備	13	31.7%	バストイレ別、ストーブ付き
庭	13	31.7%	家庭菜園のできる庭付き
バリアフリー	2	4.9%	
その他	9		家賃に対する条件など

② 住環境

住環境に望む条件をみると、公園等が 20 票（48.8%）と最も多くなっており、次いで商業施設（19 票、46.3%）、医療施設等、公共公益施設（ともに 7 票、17.1%）となっています。

表 3-25 住環境に望む条件

項目	回答数	回答率	内容
商業施設	19	46.3%	スーパーマーケット、飲食店や商店
医療施設等	7	17.1%	病院
公共公益施設	7	17.1%	図書館、保育所、老人施設
公園等	20	48.8%	公園、緑地
その他	6	14.6%	職場に近いこと、家と家の距離が離れていること

③ 近所付き合い

近所付き合いに望む条件をみると、程度に差はあるものの、近所付き合いが必要であると考えており、その中では、「つかず離れず適度な距離感を持った付き合い」を望む回答者が多くなっています。

表 3-26 近所付き合いに望む条件

○積極的に交流が出来る付き合い	<ul style="list-style-type: none"> ・いつも挨拶しあえて、野菜など交換し合える昔ながらのイメージ。 ・向こう三軒、両隣、和気あいあい。 ・何かあったときだけではなく普段から交流ができると良い。(町内会や子供会でのイベント等の交流) ・気軽に挨拶や会話ができたりみんなで子育てができるつきあい。 ・緊急時に頼りになる。お互い助け合える関係。 ・留守のときに気にかけてくれること。
○つかず離れず適度な距離感を持った付き合い	<ul style="list-style-type: none"> ・過干渉でも没交渉でもなく、適度な距離感のある付き合い。 ・気軽に話ができるが深入りしない。何かあればお互い様の気持ちで助け合える。 ・つかずはなれず、程よい距離感があるもの。 ・節度ある対応。 ・つかず離れずの程よい関係。いざという時には一致団結しての協力。 ・何かあった時に助けあえる関係。気軽に話ができる、挨拶など。 ・ほどよい干渉。ほどよい不干渉。 ・離れすぎず、近すぎず。 ・挨拶を気持ちよく、いざという時には助け合う。濃すぎず薄すぎず。 ・仕事に差し支えない程度に地域の行事に参加。
○挨拶程度の付き合い	<ul style="list-style-type: none"> ・挨拶ができ、顔見知り以上親戚未満。 ・挨拶したら返してくれる。 ・挨拶程度。 ・気軽に挨拶できる。
○その他	<ul style="list-style-type: none"> ・プライバシーを守る。 ・お茶飲み程度。

④ 家賃

家賃をみると、下限は、2～3万円が10票（24.4%）と最も多くなっています。次いで3～4万円（9票、22.0%）となっており、2万円未満（6票、14.6%）を合わせた4万円未満では25票と約6割を占めています。下限の平均額は、30,143円となっています。

上限は、3～4万円が10票（24.4%）と最も多くなっており、次いで、4～5万円、5～6万円（ともに8票、19.5%）となっています。上限の平均額は、41,579円となっています。

表3-27 家賃

下限			上限		
	回答数	回答率		回答数	回答率
2万円未満	6	14.6%	3万円未満	7	17.1%
2～3万円	10	24.4%	3～4万円	10	24.4%
3～4万円	9	22.0%	4～5万円	8	19.5%
4～5万円	5	12.2%	5～6万円	8	19.5%
5万円以上	5	12.2%	6万円以上	5	12.2%
無回答	6	14.6%	無回答	3	7.3%
合計	41	100.0%	合計	41	100.0%
平均（円）	30,143		平均（円）	41,579	

4章 関連既定計画における取り組み方針

1. 風間浦村過疎地域自立促進計画

- ・風間浦村過疎地域自立促進計画では、住宅に係わる施策として、老朽化が著しい村営住宅の建て替え事業を位置づけています。

風間浦村では、地域の自立促進を進めるため、過疎地域自立促進特別措置法の規定に基づいて作成した、青森県過疎地域自立促進方針を受けて、「風間浦村過疎地域自立促進計画」を策定しています。

「風間浦村過疎地域自立促進計画」の地域の自立促進の方針、住宅に関わる主な施策として、以下の項目を掲げています。

表 4-1 風間浦村過疎地域自立促進計画の概要

計画期間	平成17年度～平成21年度
地域の自立促進の方針	①地場産業の活性化 ②生活環境・福祉・医療の充実 ③人づくり・地域ネットワークづくりの推進
住宅に関わる施策	「生活環境の整備」 ○住宅 ・村営住宅の建て替え

2. 風間浦村障害者計画及び障害者福祉計画

- 風間浦村障害者計画及び障害者福祉計画では、生活環境の一つとして住環境を位置づけており、居住の場の充実として公営住宅のバリアフリー化を推進することとしています。

風間浦村では、障がい者施策全般の基本的な方針を中長期的な視点から定め、サービス提供についての計画を明らかにするため、障害者計画及び障害者福祉計画を定めています。

住宅に関わる主な施策は以下の通りです。

表 4-2 風間浦村障害者計画及び障害者福祉計画の概要

目標年次	障害者計画：平成18年度～23年度 障害者福祉計画：平成19年度～23年度
基本理念	ノーマライゼーション・リハビリテーション
住宅に関わる主な施策	<p>「生活環境の整備」</p> <ul style="list-style-type: none"> ○建築物等のバリアフリー化の促進 <ul style="list-style-type: none"> ・住宅改修に関する相談体制の整備 ・住宅改修費の助成制度の検討 ○居住の場の充実 <ul style="list-style-type: none"> ・公営住宅のバリアフリー化の推進 ・障害者向け住宅の整備の検討 ・住宅入居等支援事業への取り組み ○防災、防犯対策の推進 <ul style="list-style-type: none"> ・避難場所、災害の知識及び対処法などの情報提供

3. 風間浦村高齢者福祉計画・風間浦村介護保険事業計画

・風間浦村高齢者福祉計画・風間浦村介護保険事業計画では、「安心して自分らしく生活できることを基本目標の一つとして」、高齢者の基本的な生活環境の改善を目的とする小規模な住宅改修に給付を行っています。

風間浦村では、高齢者に関する施策を総合的かつ計画的に推進するとともに、介護保険事業等の円滑な運営を図るため、平成21年3月に風間浦村高齢者福祉計画・風間浦村介護保険事業計画を策定しています。

住宅に関わる主な施策は以下の通りです。

表 4-3 風間浦村高齢者福祉計画・風間浦村介護保険事業計画の概要

目標年次	平成21年度～23年度
基本理念	豊かで住みよい活力ある村づくり
基本目標	①元気でいきいきと生活できること ②安心して自分らしく生活できること ③お互いに認め合い、支え合って生活できること
住宅に関わる主な施策	○住宅改修／住宅改修（予防給付） サービス概要：要支援者・要介護者に対して高齢者の基本的な生活環境の改善を目的とする、手すりの取り付けや段差解消等、小規模な住宅改修を対象とした住宅改修費に対する給付を行います。

5章 課題の整理

これまで整理した特性を踏まえ、今後の課題を以下に整理します。

特性	課題
<ul style="list-style-type: none"> 風間浦村は、本州最北端の地、青森県下北半島北部の海岸線に位置しています。 風間浦村の地形は、河成、海成の台地と段丘から構成されており、南側は険しい山岳地となっており、その大部分は森林となっているため、海岸沿いの国道279号に沿うように集落が形成されています。 村内従業者のうち、村内常住者は86.9%で、むつ市から6.3%、大間町から5.4%が通勤しています。 風間浦村に常住する通学者101人のうち、村内での通学率は17.8%、大間町への通学者は56.4%、むつ市への通学者は24.8%となっています。 	<p>1. 村の概要からみた課題</p> <p>豊かな自然環境や歴史・文化と調和した住宅地づくり、気候風土に対応する住宅づくりが必要です。</p> <p>むつ市、大間町等の村外からの通勤者の定住を促進するよう、魅力ある居住環境の整備を検討する必要があります。</p>
<ul style="list-style-type: none"> 風間浦村の総人口は平成17年国勢調査で2,603人、減少傾向にあり、15年間（平成2～17年）で21%の減少となっています。 総世帯数は平成17年国勢調査で931世帯、平成12年まで減少傾向にあり、15年間（平成2～17年）で6%の減少となっています。 	<p>2. 人口・世帯の特性からみた課題</p> <p>人口・世帯数が減少傾向にあるため、新築住宅の供給による定住促進や既存ストックの有効活用を行い、人口・世帯数減少に対する対策が必要です。</p>
<ul style="list-style-type: none"> 平成17年国勢調査において、高齢人口率は31.1%、青森県、郡部より高くなっています。 15年間（平成2～17年）の推移をみると、65歳以上（高齢人口）は急速に増加しており、総人口が減少する中、15年間で約1.4倍となっています。 	<p>3. 年齢別人口の特性からみた課題</p> <p>高齢者対策や子育て支援など、急速に進行する少子高齢化傾向に対応する住環境の整備が必要です。</p>
<ul style="list-style-type: none"> 平均世帯人員は、平成17年国勢調査で2.80人/世帯と、青森県、郡部と比較すると最も少なくなっています。経年的には世帯規模の縮小化がみられます。 家族類型別世帯数は、多い順に「その他の親族」24.5%、「夫婦のみ」22.8%、「夫婦+子」20.7%となっており、「単独世帯」の割合は急速に増加しています。「夫婦+子」の割合は減少傾向にあります。 世帯人員別世帯数は1～2人の小規模世帯の割合が53.8%を占めており、青森県、郡部より高い割合となっています。 65歳以上親族のいる世帯は一般世帯の61.5%を占めています。15年間（平成2～17年）で、一般世帯の62世帯減少に対し、119世帯の増加となっています。 	<p>4. 世帯構成の特性からみた課題</p> <p>平均世帯人員の縮小、小規模世帯への対応、「単独世帯」の増加、「夫婦+子」世帯の減少、小規模世帯の増加、高齢者親族のいる世帯の増加等、世帯特性の変化に対応する住環境の整備が必要です。</p>

特性	課題
<ul style="list-style-type: none"> 住宅所有関係別世帯数は、「持ち家」89.1%、「公営借家」5.2%、「民営借家」3.1%、「給与住宅」1.5%、「間借り」1.1%となっており、青森県、郡部と比較すると、持ち家率及び公営借家率は最も高く、民営借家率は最も低くなっています。 世帯当たりの平均延べ床面積は、持ち家133.2㎡、公営借家35.6㎡、民営借家65.1㎡、給与住宅75.7㎡となっています。 	<p>5. 既設住宅の特性からみた課題</p> <p>持ち家への依存度が高く、借家における世帯動態、需要動向を踏まえ、適切な公営住宅の管理戸数を設定するとともに、公・民が適切に役割分担し、管理していく必要があります。</p>
<ul style="list-style-type: none"> 10年間（平成11～20年）で、年平均2.3戸の住宅が建設され、平成15年度をピークに減少傾向にあります。 風間浦村の住宅地の地価は、平成21年現在、平均で6,733円/㎡、周辺市町村と比較すると、大間町の約1.1倍、佐井村の約86%、むつ市の約51%となります。 	<p>6. 新設住宅の特性、住宅市場からみた課題</p> <p>新規着工の減少がみられ、村民の持ち家取得や借家整備の推進方策等について検討する必要があります。また、一般住宅における居住性能の向上、中古、リフォーム市場の環境整備を併せて検討することが必要です。</p>
<ul style="list-style-type: none"> 風間浦村には平成22年度末現在で、5団地、35棟、51戸の村営住宅があります。風間浦村全4地区のうち、蛇浦地区に1団地、易国間地区に2団地、下風呂地区に2団地位置しています。 	<p>8. 村営住宅の立地、耐用年数等からみた課題</p> <p>真に公共賃貸住宅を必要とする世帯を把握し、村営住宅の適切な管理戸数を設定する必要があります。</p>
<ul style="list-style-type: none"> 風間浦村では、村営住宅の51戸すべてが木造平屋建てとなっています。 竣工年度別にみると、51戸のうち、30戸（58.8%）が昭和49年以前に建設されており、21戸（41.2%）が平成7年以降に建設されています。 平成22年度末時点で、30戸が耐用年限を満了しています。 平成32年度末時点で、1/2耐用年限を経過する住戸は43戸であり、耐用年限を満了する住戸は30戸で、計画期間中に老朽ストックは増加しません。 	<p>また、既に耐用年限を経過する村営住宅が30戸となり、ここ10年は老朽ストックが増加しないことから、計画的且つ効率的に既存ストックの更新を進める必要があります。</p>
<ul style="list-style-type: none"> 住戸規模は40㎡未満が30戸（58.8%）と最も多く、次いで、50～60㎡未満となっています。 住戸タイプは2Kが30戸（58.8%）と最も多く、その全てが昭和49年度以前に建設されています 合併浄化槽は21戸で整備されており、47.2%が水洗化されています。 浴浴室、浴槽ともに整備されているのは21戸で、整備率は47.2%となっています。建設年度別でみると、昭和49年度以前の住戸は浴室が整備されていません。 3箇所給湯が整備されている住戸は、21戸（41.2%）となっています。 バリアフリー対応がなされている住戸は、21戸（41.2%）となっています。 	<p>9. 住戸内の整備状況からみた課題</p> <p>老朽化が進んでいて、設備面での充実が求められる既存ストックについては早急な建て替えが求められていることから、その手法を含めて効率的な更新について検討する必要があります。</p>

特性	課題
<ul style="list-style-type: none"> • 駐車が整備されているのは2団地（40.0%）となっています。駐輪場が整備されている団地はありません。 • 物置は、大川目団地、小易国間団地の2団地（40.0%）で整備されています。 • 児童遊園、集会所は、整備されていません。 	<p>10. 屋外付帯施設の整備状況からみた課題</p> <p>今後の村営住宅の建替え等にあたっては、駐車場、駐輪場等の屋外施設の適切な整備方針を検討する必要があります。</p>
<ul style="list-style-type: none"> • 平成22年9月末時点での村営住宅の入居世帯は5団地、51戸のうち48世帯で入居率は94.1%となっています • 60歳以上の高齢者がいる世帯は、27世帯（56.3%）となっています。 • 子育て世帯は、7世帯（14.6%）で、小易国間団地が5世帯（35.7%）と最も多くなっています。 • 障がい者のいる世帯は、1世帯（2.1%）となっています。 • 生活保護を受けている世帯は、14世帯（29.2%）となっています。蛇浦団地が、7世帯（77.8%）と最も多くなっています。 • 収入超過、最低居住面積水準未達の世帯はありません、 • 世帯人員別世帯数は、「単身世帯」が22世帯と最も多く、「2人世帯」と合わせると75%を占めています。 • 高齢者のいる世帯をみると、「単身世帯」が21世帯のうち12世帯（57.1%）と最も多くなっており、4人以上の世帯はみられません。 • 子育て世帯をみると、「3人世帯」「4人世帯」が3世帯（42.9%）と最も多くなっています。 	<p>11. 入居者特性からみた課題</p> <p>高齢世帯が多いことから、村営住宅の整備にあたっては、高齢者が安心して暮らせる環境整備の検討が必要です。</p> <p>また、入居者特性に応じて供給する住戸タイプを設定する必要があります。</p>
<ul style="list-style-type: none"> • 自動車は、12世帯（28.6%）、自転車は11世帯（26.2%）が保有しています。 • 車椅子は、現在2世帯（4.8%）で使用されており、「できれば使用したい」（3世帯）を含めると5世帯（11.9%）で使用及び使用意向があります。 	<p>12. 村営住宅入居者の意向調査からみた課題</p> <p>今後の村営住宅の建替え等にあたっては、適切な駐車場、駐輪場の確保、計画的な車椅子対応住戸の整備の検討が必要となります。</p>
<ul style="list-style-type: none"> • 住宅に対する評価は、「まあ満足」と「満足」を合わせると、61.9%が満足しています。 • 住戸のうち満足度が高かった項目は、住棟まわりの広さ、間取り、住宅の広さ、部屋数となっており、満足度が低かった項目は、住戸のいたみ具合、遮音性や断熱性、収納スペースとなっています。 • 住環境に対する評価は、「まあ満足」と「満足」を合わせると、64.3%が満足しています。 • 住環境のうち、満足度が高かった項目は、緑の豊かさ・景観のよさ、風紀のよさ、建込み状況で、満足度が低かった項目は、日常の買物等の利便性となっています。 	<p>また、入居者の意向を踏まえ、住戸内及び屋外の適切な維持、改善を実施し、良好な住環境を整備する必要があります。</p>

特性	課題
<ul style="list-style-type: none"> • 住戸規模は、「もう少し狭くてもよい」が最も多くなっており、次いで「今のままでよい」となっています。 • 住戸内の改善要望は、「浴室」「便所」「断熱性」が、周辺環境は、「外灯」が最も多くなっています。 • 庭、家庭菜園に対する整備要望は、「庭、菜園は必要ない」が最も多くなっています。 • 団地全体の緑化に対する要望は、「団地の緑化は必要ない」が最も多くなっています。次いで、「管理の手間がかからないものにしてほしい」となっています。 	
<ul style="list-style-type: none"> • 記述式アンケートに対して、村民の44人から回答を得ました。 	<p>13. 住宅・住環境づくりに関する村民意向調査からみた課題</p> <p>村民意向調査の結果を、村民からの提言として捉え、住宅政策に反映させることが必要です。</p>
<ul style="list-style-type: none"> • 教職員向けアンケートに対して、教職員42人からの回答を得ました。 	<p>14. 住宅・住環境づくりに関する教職員向け意向調査からみた課題</p> <p>村内就業者の村内定住を図るために、住宅、住環境に求められるものを明らかにして、定住政策に反映させることが必要です。</p>
<ul style="list-style-type: none"> • 風間浦村過疎地域自立促進計画では、住宅に係わる施策として、老朽化が著しい村営住宅の建て替え事業を位置づけています。 • 風間浦村障害者計画及び障害者福祉計画では、生活環境の一つとして住環境を位置づけており、居住の場の充実として公営住宅のバリアフリー化を推進することとしています。 • 風間浦村高齢者福祉計画・風間浦村介護保険事業計画では、「安心して自分らしく生活できることを基本目標の一つとして」、高齢者の基本的な生活環境の改善を目的とする小規模な住宅改修に給付を行っています。 	<p>15. 関連既定計画の位置づけからみた課題</p> <p>関連既定計画との整合性を図りつつ、円滑に村営住宅の建て替えを推進するため、手法の検討を含めて建て替え事業を効率的に推進する必要があります。また、高齢者が住みよい住宅の機能、設備の充実について検討する必要があります。</p>

6章 住宅づくりの理念、目標

1. 基本理念

「自然と調和した健康で明るい住まい環境づくり」

住宅は、村民のみなさんが、人生の大半を過ごす欠くことの出来ない生活の基盤となる場であり、家族と暮らし、人を育て、憩い、安らぐことのできるかけがえのない空間であるとともに、社会生活やコミュニティ活動の場でもあります。

また、住宅は、まちや街並みの重要な要素であり社会的性格を有するもので、個人の私的生活の場であるだけでなく、社会の礎として位置づけることができます。

風間浦村は、津軽海峡に面した自然環境豊かな村であり、漁業が村の主力産業となっています。風間浦村過疎地域自立促進計画においても、地場産業の活性化を図るとともに、生活環境・福祉・医療の充実を図るとしており、生活環境の一つとして自然と調和した住環境の整備が必要となっています。

風間浦村では以上を踏まえて、地域の特性に応じて誰もが住みやすく健康的で明るい住環境の形成を目指して、定住の促進と住生活の安定の確保と向上を図ることとし、基本理念を「自然と調和した健康で明るい住まい環境づくり」とします。

2. 目標

1 で掲げた基本理念のもと、住宅施策の目標を以下の3つに定めます。

目標1 定住を支える支援体制づくり

将来の人口減少、少子高齢社会において、子どもから高齢者、障がい者まで誰もが健康で明るく暮らすことができるよう、住宅のバリアフリー化、高齢者・障がい者対策、子育て支援、住まい手や多様なニーズに対応しつつ、住民の意識を啓発し、理解を深めてもらうための住情報の提供等により、村民の快適な住生活の実現を目指します。

目標2 良質な住宅ストックの形成

住宅セーフティネットの機能を担う村営住宅は、一部の団地で老朽化が著しいことから、適正な更新、維持管理を行うとともに、民間住宅についても適切な支援・誘導を行うとともにリフォームの推進等を行うことで、良質な住宅ストックの形成を目指します。

目標3 環境と調和した住環境づくり

風間浦村は、水と緑に囲まれた自然豊かな地域であり、この恵まれた自然環境と共生し、守り続けていくため、環境に調和した住環境づくりを目指します。

また、海岸線に沿った限られた可住地を有効に活用し、定住を促進するため周辺環境と調和した住環境の形成を推進します。

3. 基本フレーム

(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、平成 32 年度を目標に次のとおり設定します。

a. 将来人口フレームの設定

平成 17 年の国勢調査では、風間浦村の平成 17 年の人口は 2,603 人となっています。また、住民基本台帳では、平成 17 年 2,802 人、平成 22 年 2,475 人となっています。

一方、国立社会保障・人口問題研究所の推計では、平成 22 年で 2,352 人、平成 32 年で 1,912 人としています。

平成 22 年における推計人口も大きく乖離していないことから、風間浦村における平成 32 年における人口を 1,912 人と推計します。

表 6-1 関連既定計画等における将来人口推計

(単位：人)

	H2	H7	H12	H17	H22	H32
国勢調査（実績値）	3,295	3,012	2,793	2,603		
住民基本台帳（実績値）				2,802	2,475	
国立社会保障・人口問題研究所（推計値）					2,352	1,912

※住民基本台帳の人口は、平成 22 年 3 月末現在のものである。

b. 世帯数の設定

将来世帯数は、平成 2～17 年までの平均世帯人員を用いて関数の当てはめにより平成 32 年の平均世帯人員を推計し、推計人口に割り戻して世帯数を推計します。

平成 32 年の世帯人員の推計は下表に示すとおりとなり、最も決定係数が高い「2 次関数式」を採用し、推計値 2.03 人／世帯を平成 32 年の世帯人員として設定します。

<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 6-2 関数式当てはめによる将来平均世帯人員推計 （単位：人／世帯）

	決定係数	H2	H7	H12	H17	H32
直線	0.9886	3.31	3.16	3.01	2.80	2.31
分数	0.9811	3.31	3.16	3.01	2.80	2.28
ルート	0.9885	3.31	3.16	3.01	2.80	2.32
対数	0.9883	3.31	3.16	3.01	2.80	2.32
べき乗	0.9810	3.31	3.16	3.01	2.80	2.39
指数	0.9813	3.31	3.16	3.01	2.80	2.39
修正指数	0.9950	3.31	3.16	3.01	2.80	1.65
2次関数	0.9962	3.31	3.16	3.01	2.80	2.03

先に推計した平成 32 年の将来人口 1,912 人をこの 2.03 人／世帯で割返すと、平成 32 年の世帯数は 941 世帯となります。

また、過去の推移から、住宅に居住する一般世帯率を 99%と想定すると、平成 32 年に「住宅に住む一般世帯」は 931 世帯となります。

表 6-3 将来フレーム及び住宅に住む一般世帯の推計

	国勢調査				推計値
	H2	H7	H12	H17	H32
a.人口	3,295	3,012	2,793	2,603	1,912
b.世帯人員	3.31	3.16	3.01	2.80	2.03
c=a/b.世帯数	995	953	927	929	941
d.住宅居住世帯率	0.99	1.00	0.99	0.98	0.99
e=c*d.住宅に住む一般世帯	988	953	920	910	931

(2) 住宅所有関係別世帯数の設定

平成 32 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を維持するものと想定します。

これに平成 32 年の一般世帯数 931 世帯を乗じて各区分の世帯数を推計すると、持ち家、借家の世帯数は、下表のとおりとなります。

表 6-4 住宅所有関係別世帯数の設定 (単位：上段 世帯、下段 %)

		H2	H7	H12	H17	H32
総数		988 100.0	953 100.0	920 100.0	918 100.0	931 100
持ち家		856 86.6	829 87.0	814 88.5	818 89.1	830 89.2
借家	公営借家	60 6.1	50 5.2	45 4.9	48 5.2	48 5.2
	民営借家	36 3.6	37 3.9	30 3.3	28 3.1	29 3.1
	給与住宅	17 1.7	20 2.1	22 2.4	14 1.5	14 1.5
間借り		19 1.9	17 1.8	9 1.0	10 1.1	10 1.1

資料：平成 2～17 年国勢調査

※公営借家は、国勢調査の値であり、管理戸数ではなく世帯数である。

以上の検討結果から平成 32 年における風間浦村の公営借家世帯数を、48 世帯と推計し、村営住宅の必要戸数を 50 戸（≒48 戸）と設定します。

7章 住宅施策の推進方針

住宅施策の3つの目標を実現するため、具体的な展開方策を図っていく必要があります。住宅施策の3つの目標に対して、以下の6つを住宅施策の推進方針と定め、具体的な施策の展開を示します。

図7-1 住宅施策の推進方針と住宅施策の展開

理念	目標	推進方針	住宅施策
「自然と調和した健康で明るい住まい環境づくり」	目標1 定住を支える体制づくり	子どもから高齢者まで安心して暮らせる住まいづくり	(1) 子育て世帯・高齢者等の居住の安定確保の推進 <ul style="list-style-type: none"> ・高齢者円滑入居賃貸住宅の登録促進 ・高齢者、障がい者等の入居支援等の推進 ・福祉部局と連携した子育て世帯向け民間住宅整備等の推進 (2) 子育て世帯・高齢者等の居住に適した村営住宅の整備 <ul style="list-style-type: none"> ・バリアフリー化の推進 ・福祉施策と連携した高齢者向け村営住宅整備の推進 ・子育て世帯向け村営住宅整備の推進
		住宅に関する情報提供、相談体制づくり	(1) 総合的な住宅関連情報の提供 (2) 住宅関連相談窓口、相談体制の充実
	目標2 良質な住宅ストックの形成	安全で快適に暮らすための住宅づくり	(1) 住宅の基本性能の向上 <ul style="list-style-type: none"> ・住宅の耐震化の推進 ・住宅品質確保促進制度の普及啓発 ・住宅瑕疵担保履行法の普及啓発 ・住宅リフォームの推進
		住宅のセーフティネットとしての村営住宅づくり	(1) 村営住宅の機能向上 <ul style="list-style-type: none"> ・老朽住宅の計画的な更新 ・既存住宅の長期的な活用 ・入居者の適正管理 ・住宅と世帯のミスマッチの解消 (2) 民活型手法の導入の検討 <ul style="list-style-type: none"> ・村営住宅の買取・借上制度導入の検討 ・地域優良賃貸住宅制度の普及啓発
	目標3 環境と調和した住環境づくり	環境に配慮した住宅づくり	(1) 環境に配慮した村営住宅づくりの推進 (2) 環境負荷を低減する住宅づくりの推進
		地域特性を活かしたまちづくり	(1) 移住希望者への情報提供の充実 (2) コンパクトなまちづくりの推進

目標1「定住を支える体制づくり」を実現する住宅施策の推進方針

1. 子どもから高齢者まで安心して暮らせる住まいづくり

(1) 子育て世帯・高齢者等の居住の安定確保の推進

〈高齢者円滑入居賃貸住宅の登録促進〉

高齢者円滑入居賃貸住宅は、賃貸住宅の貸主が都道府県知事または各都道府県の指定登録機関に、高齢者が安心・円滑に入居できる賃貸住宅（高齢者円滑入居賃貸住宅）を登録する制度です。高齢者円滑入居賃貸住宅の登録を受けた賃貸住宅は、高齢者居住支援センターが行う家賃債務保証を受けることができます。

今後は、国や県の動向を踏まえながら制度の普及啓発を行い、高齢者の居住の安定確保を推進します。

表7-1 高齢者円滑入居賃貸住宅に登録する情報

高齢者円滑入居賃貸住宅に登録する情報	
○	賃貸人の氏名または名称および住所、位置、戸数、規模
○	賃貸住宅の構造または設備 段差のない床、便所、浴室および階段の手すり、介助用の車いすで移動できる幅の廊下および居室の出入口、介助を考慮した広さの便所で腰掛便座が設けられたもの、介助を考慮した広さの浴室、エレベーター、非常通報装置
○	賃貸の用に供する前の賃貸住宅にあっては、入居開始時期・賃貸住宅の家賃および共益費の概算額 ほか

〈高齢者、障がい者等の入居支援等の推進〉

国では、地方公共団体、NPO・社会福祉法人、関係事業者等が連携し、高齢者、障がい者、外国人、子育て世帯の入居を受け入れることとする民間賃貸住宅等の登録や居住に関する各種サポートを行うことにより、高齢者等に対する住宅セーフティネットを構築する「あんしん賃貸支援事業」を進めています。

高齢者や障がい者等の入居を受け入れるなどの一定の要件に合った「あんしん賃貸住宅」や、その仲介業務を行う事業者、居住支援を行う民間団体等を都道府県で登録し、情報を提供することにより、住宅の確保を支援するものです。

風間浦村においても、住宅弱者へのセーフティネットとして、こうした制度の普及啓発を行います。

〈福祉部局と連携した子育て世帯向け民間住宅整備等の推進〉

人口減少や少子高齢化の抑制を図るため、村の人口増に向け、若い子育て世帯が安心して住まえるように、村営住宅整備における型別供給戸数のバランスを行うとともに、民間共同住宅の整備を促すよう、整備等に対する助成制度の創設を検討します。

特に公営住宅入居世帯よりも高い収入階層の子育て世帯が安心して住むことが出来るように、子育て世帯向けの民間住宅の整備等に対する助成制度の創設を検討します。

また、子育てを安心して行える仕組みづくりを地域が一体となって進められるよう福祉部局と連携して検討します。

（２）子育て世帯・高齢者等の居住に適した村営住宅の整備 〈バリアフリー化の推進〉

青森県では、“高齢者、障害者、妊産婦などすべての県民が安心して暮らし、自らの意志で自由に行動し、あらゆる分野への活動ができるような障壁のない（バリアフリー）生活環境”を実現するため、平成 10 年 10 月に「青森県福祉のまちづくり条例」を制定、平成 12 年 3 月には「整備マニュアル」、平成 15 年 3 月には「あおもりユニバーサルデザイン推進基本指針」を策定しています。

風間浦村においては、これまで介護保険を活用した住宅改修に対する給付を行ってきており、今後も継続して取り組むとともに、村営住宅においても車いす使用者も生活しやすいバリアフリー化の推進、パンフレット等の活用により民間住宅に向けた普及啓発を行います。

〈福祉施策と連携した高齢者向け村営住宅整備の推進〉

村民に対するアンケート調査によると、風間浦村では増加する高齢者に対して地域内で支え合う高齢者の地域での見守り体制の構築が求められており、今後は緊急通報装置等のシステム構築や NPO やボランティア団体等の民間福祉団体によるサービスとの組み合わせなど、高齢者が安心して住まうことのできる仕組みづくりについて、福祉部局と連携して検討します。

〈子育て世帯向け村営住宅整備の推進〉

今後の村営住宅の整備にあたっては、特定階層を集めるのではなく、子育て世帯を含め多様な世帯が混在して生活できるミックスコミュニティが形成できるように、住戸タイプ（1LDK、2LDK、3LDK 等）の型別供給戸数のバランスに配慮します。

2. 住宅に関する情報提供、相談体制づくり

(1) 総合的な住宅関連情報の提供

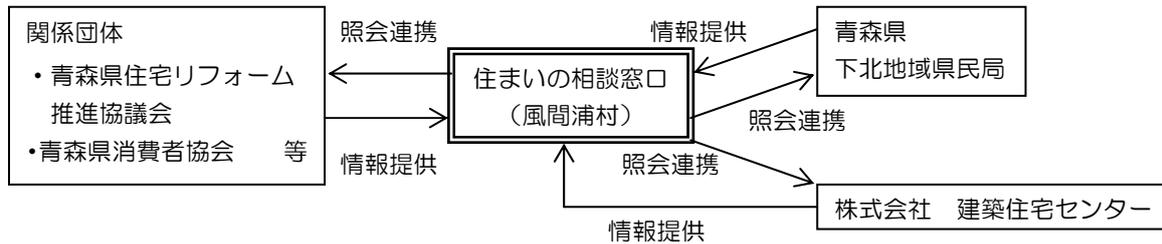
住まいに関する様々な分野での村民の関心の高まり、住宅関連制度の多様化等に対応するため、村民、村外居住者に住まいに関する総合的な情報を提供できる仕組みづくりに取り組みます。

内容については、当面、村営住宅空き情報等を提供し、その後、土地情報、中長期滞在・交流移住向け住宅、ハザードマップ等の村民への啓発、住環境情報（法規制、上下水道の整備状況等）等、総合的な住情報を収集・提供する仕組みづくり等の内容拡充について検討します。

(2) 相談窓口、相談体制の充実

住宅相談窓口については、悪質リフォーム等に関する相談窓口を既に設置していますが、今後は、住宅リフォーム、耐震改修、融資、技術指導など住宅に関する様々な情報収集を行うとともに、青森県の公的機関や関係団体等と連携し、住宅改修等の住宅に関する村民の様々な相談があった場合に対応先を紹介できる総合的な住宅相談窓口を継続的に行います。

図7-2 住宅相談体制のイメージ



目標2 「良質な住宅ストックの形成」を実現するための住宅施策の推進方針

1. 安全で快適に暮らすための住宅づくり

(1) 住宅の基本性能の向上

〈住宅の耐震化の推進〉

風間浦村では、平成22年3月に「風間浦村耐震改修促進計画」を策定しており、震度による人的被害及び建築被害を想定し、県内の耐震化の現状を踏まえ、想定地震による建築物の被害を減少させるため、住宅及び多数の方が利用する建築物の耐震化率の目標を定めています。

今後は、目標達成を目指し、青森県が作成した耐震診断や耐震改修のマニュアル、ガイドブックを活用して、普及啓発を行います。

〈住宅品質確保促進制度の普及啓発〉

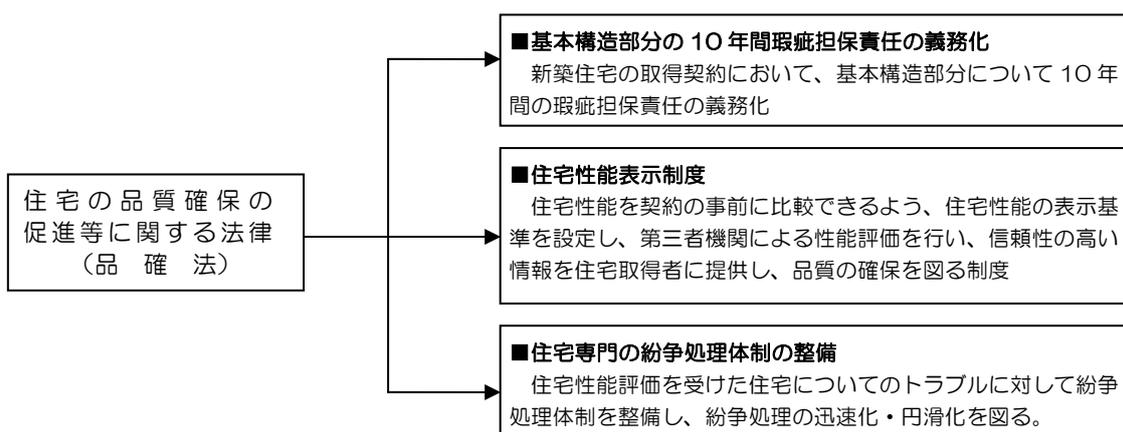
住宅品質確保促進制度には、住宅性能表示制度、基本構造部の瑕疵保証、住宅専門の紛争処理機関の設置等が位置づけられています。

国において、新築住宅の住宅性能表示制度は平成12年10月、既存住宅の住宅表示制度は平成14年12月にスタートし、住宅専門の紛争処理機関は、平成12年9月に指定されました。

公営住宅においては、今後の新設住宅は品確法に基づく居住性能が義務化されており、住宅品質確保促進制度の着実な実施を目指します。

また、民間新築住宅市場における良質な住宅の供給を確保するため、住宅品質確保促進制度の普及啓発を行います。

図7-3 住宅の品質確保の促進等に関する法律の概要

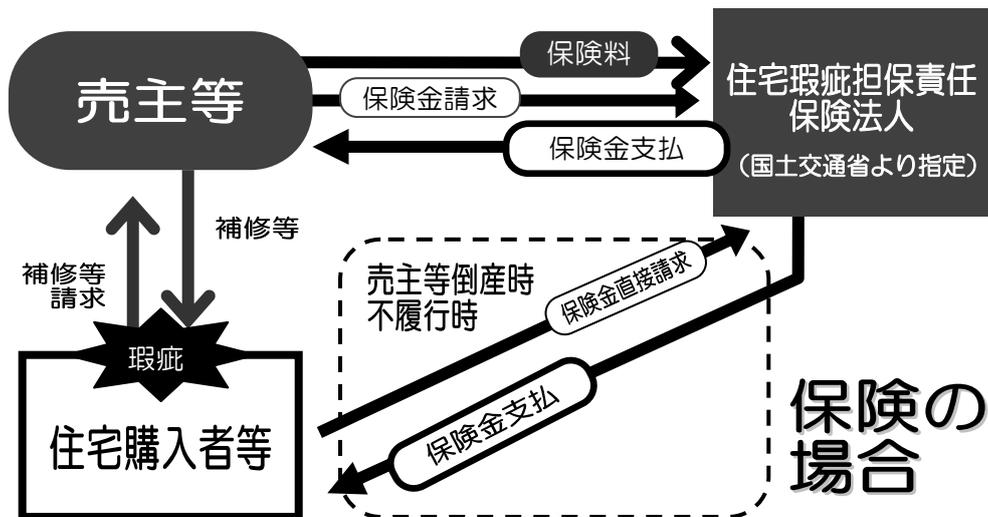


〈住宅瑕疵担保履行法の普及啓発〉

基本構造部の瑕疵担保について、特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律が制定され、平成 21 年 10 月から施行されました。

新築住宅を引き渡した建設業者又は宅地建物取引業者は、毎年 3 月 31 日と 9 月 30 日の年 2 回を基準日として、許可又は免許を受けた国土交通省又は都道府県知事に対し、保険契約等の締結状況を届け出ることが義務づけられます。建設業者及び宅地建物取引業者が民間新築住宅市場における瑕疵担保責任を果たすための資力を確保するため、住宅瑕疵担保保険履行法の普及啓発を行います。

図 7-4 住宅瑕疵担保履行法の概要



〈住宅リフォームの推進〉

青森県では、県民が安心して住宅をリフォームできる環境整備に取り組んでおり、「わが家の安心リフォーム（青森県版パンフレット）」や「青森県産材使用リフォーム事例集」（平成 19 年 3 月）を発行し、住宅リフォームの手順やトラブル対処法、事例紹介など、普及啓発に努めています。

また、青森県住宅リフォーム推進協議会では、一定の資格要件を満たし、協議会や県の講習会を受講した住宅リフォーム事業者を登録し、相談者の求めに応じて有償で個人住宅に派遣し、契約を前提としない中立的な立場で住宅の状況や耐震性等に応じた具体的なリフォーム、適切な維持管理のアドバイスを行う「すまいアップアドバイザー派遣制度」を創設しています。

風間浦村においては、こうしたマニュアルや制度の普及啓発を行い、村民の住宅リフォームを推進します。

現在、風間浦村では合併浄化槽の設置に対する助成制度がありますが、その他のリフォームに対しての助成制度の創設を検討します。

2. 住宅のセーフティネットとしての村営住宅づくり

(1) 村営住宅の機能向上

〈老朽住宅の計画的な更新〉

風間浦村は、平成22年度現在、5団地、51戸の村営住宅を管理しており、このうち30戸（58.8%）が既に耐用年数を経過しています。

本計画では、平成32年度の管理戸数を概ね現状維持の50戸と設定しています。この目標管理戸数を目指し、計画的な建替、改善、維持管理を実施していくこととします。

また、村営住宅全体の質の向上を図るため、バリアフリー化や環境共生等に取り組みます。

〈既存住宅の長期的な活用〉

「ストック重視」の基本的視点のもと、公的借家の既存住宅については長期的な活用が重視されます。また、解体時の廃棄物処理や資源のリサイクルなどの環境問題の視点からも、長期的な活用が望ましく、既存住宅について計画的な個別改善、修繕実施や適切な維持管理を行い、長期的な活用に取り組みます。

表 7-2 主な改善事業のメニュー

	住戸改善	共用部分改善	屋外・外構改善	規模増改善	
居住性確保型	<ul style="list-style-type: none"> 間取りの改修 設備改修（給湯設備の設置、電気容量のアップ等） 開口部のアルミサツ化 室内側のプラスチック化 浴室のユニットバス化等 	<ul style="list-style-type: none"> 給水方式の変更 灯油集中配管設備の設置 地上デジタル放送対応等 	<ul style="list-style-type: none"> 排水処理施設の整備（便所の水洗化等）等 	<ul style="list-style-type: none"> 増築型 <hr/> <ul style="list-style-type: none"> 改築型 ex) フラットタイプ（2戸1・3戸2等） ex) ヴィネットタイプ 	
福祉対応型	<ul style="list-style-type: none"> 住戸内のバリアフリー化 （ex）段差解消、手すりの設置、高齢者対応設備・建具への更新 	<ul style="list-style-type: none"> 共用部分のバリアフリー化 （ex）廊下、階段の手すり設置、段差の解消等 	<ul style="list-style-type: none"> 屋外、外構の一定のバリアフリー化 （ex）屋外階段の手すりの設置 ex) スロープの設置による段差の解消 ex) 幅員確保等 		併用可能
安全性確保型	<ul style="list-style-type: none"> 台所の不燃化 避難経路の確保 住戸用火災警報機設置等 	<ul style="list-style-type: none"> 耐震改修 外壁落下防止対策 防火区画 	<ul style="list-style-type: none"> 屋外消火栓設置等 		
長寿命化型	<ul style="list-style-type: none"> 浴室の防水性向上 内壁の断熱性、耐久性向上 配管の耐久性向上等 	<ul style="list-style-type: none"> 躯体、屋上、外壁・配管の耐久性向上 避難施設の耐久性向上等 	<ul style="list-style-type: none"> 配管の耐久性、耐食性向上等 		

〈入居者の適正管理〉

公営住宅は公費を投入して建設され、その特性である家賃の低廉さも公費により補填されています。公営住宅法において、入居者は収入基準以下であることが求められていますが、社会的公平の観点や受益者負担の原則からみても、その家賃は適正に支払わなければなりません。

また、村営住宅には現在空き家がなく、待機世帯がいることから、民間賃貸住宅に居住することが可能な収入超過者、家賃滞納者等に対する適切な対応が必要となっています。

これらのことから、きめの細かい入居者対応を心掛けるとともに、収入超過者に対しては明け渡し努力義務の周知や、滞納者に対しては家賃の納入を強く求めるほか、法的措置についても検討します。

〈住宅と世帯のミスマッチの解消〉

村営住宅にはさまざまな面積の住宅があり、そこに住む世帯の構成員数も多様ですが、住戸面積と世帯構成員数を比較すると、入居後の人員の変動等により、広さと世帯人数が水準に満たない状況となることがあります。

そこで、入居している世帯の家族数を的確に把握し、空住戸が発生した場合に、最低居住水準を満たす住宅へ誘導する必要があります。

今後は、世帯構成の変化や入居者の身体機能の低下による他の住宅への住替えを可能とする制度など、入居者の居住の安定と村営住宅の適正な管理を図る観点から、住替えが的確に行える手法を検討します。

(2) 民活型手法の導入

〈村営住宅の買取・借上制度導入の検討〉

風間浦村は、今後、老朽化した村営住宅の計画的な建替、改善を進めていきますが、事業実施に当たっては、効率的に進めるため、これまでの直接建設方式のみならず、買取・借上方式等の民活型手法の導入について検討します。

表 7-3 直接供給及び民活型の助成制度の概要

整備方式	建設費等 補助	家賃の低廉化に要する費用に対する助成	
		助成額	交付税
直接供給方式	公共に対して公営住宅建設費の概ね45%	助成額 = (近傍同種家賃 - 入居者負担基準額) × 概 ね45%	土地を購入：20年間
買取方式			公有地を活用：10年間
借上方式	民間事業者に対して共同 施設整備費等の2/3 (うち国概ね45%)		借上期間に応じて交付される (上限20年間)

〈地域優良賃貸住宅制度の普及啓発〉

地域優良賃貸住宅制度は、公営住宅を補完する公的賃貸住宅制度として、既存又は新築の賃貸住宅を有効活用しながら、地域の状況に応じて対象世帯を設定する等、地域の住宅事情に対応して、住宅整備や子育て世帯、高齢者・障がい者世帯等に対する入居者の負担軽減のための助成を効果的に行う制度です。

今後、民間事業者による優良な賃貸住宅の供給を促進するため、同制度の普及啓発を行います。

目標3 「環境と調和した住環境づくり」を実現するための住宅施策の推進方針

1. 環境に配慮した住宅づくり

(1) 環境に配慮した村営住宅づくりの推進

風間浦村の資産である豊かな自然に調和し、街並み景観の形成に資する住まいづくりを進めるため、環境や体に優しい木材をはじめとする県産材を活用した木造の村営住宅の整備を推進します。

村営住宅において木造住宅整備をモデル的に進めることによって、民間事業者への普及啓発を進めます。

(2) 環境負荷を低減する住宅づくりの推進

青森県では、平成14年3月に「青森県地球温暖化防止計画」を策定しており、住宅等における太陽光発電・太陽熱利用の導入の促進や断熱構造化省エネ型建築物の普及等を位置づけています。

風間浦村においても、住宅づくりにおける環境負荷の低減を促進するため、民間住宅への独立行政法人新エネルギー産業技術総合開発機構等が実施する補助金制度等の普及啓発に努めます。

2. 地域特性を活かしたまちづくり

(1) 移住希望者への情報提供の充実

風間浦村は海と緑に囲まれた自然豊かな地域であり、将来的に隣接する大間町に整備される原子力施設の就業者の移住も期待されます。

今後は移住希望者が簡単に情報を入手できるように、ホームページ等を活用して村の風習や生活スタイルの情報を提供する情報バンクの設立、移住に関する様々な相談を1箇所で行える移住相談のワンストップ窓口の設置等を検討し、定住人口の増加に取り組みます。

(2) コンパクトなまちづくりの推進

人口減少や少子高齢化の進む風間浦村では、今後、村営住宅の建替えにおいて移転敷地を選定する際は、現況集落や団地位置に配慮し、各地域の集落に集約したコンパクトなまちづくりを推進します。

8章 長寿命化に関する基本方針

1. 基本方針

(1) ストックの状態の把握及び日常的な維持管理の方針

村営住宅を適切に維持管理し、長寿命化を図るためには、村営住宅の建物の状況や修繕履歴等の管理データを整理する必要があります。

今後は、村営住宅の住棟単位のデータを整理し、これをベースとした定期点検を実施するとともに予防保全的な維持管理を実施します。

(2) 長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する基本方針

村営住宅の建物の老朽化や劣化による事故、居住性の低下等を未然に防ぐ観点から、これまでの対症療法型の維持管理から、予防保全的な維持管理、耐久性の向上等を図る改善を実施し、村営住宅の長寿命化を図ります。

2. 整備水準

(1) ストック活用の整備目標

村営住宅のストック活用手法別の整備目標を、コストの縮減を念頭に置きつつ、次の通りに設定します。

a. 建替団地の目標

子どもから高齢者、障がい者まで安心して生活できる良質な居住環境の提供を目指します。

b. 個別改善団地の目標

居住性、安全性の向上を図り、良質な居住環境の提供を目指します。

c. 維持管理団地の目標

適切な修繕を実施し、建物の劣化を抑えて良好な居住環境の提供を目指します。

(2) 品確法に基づく性能基準

平成 13 年度の公営住宅整備基準の一部改正に伴い、平成 14 年度以降に整備する公営住宅は「住宅の品質の確保に関する法律」に基づいた性能基準に対応する必要があります。

表 8-1 住宅性能表示制度評価基準を用いた公営住宅の整備基準（○は公営住宅対応等級）

項目	適用範囲	表示事項 細目	相当する等級				
			1	2	3	4	5
構造の安定に関すること	住棟	耐震等級（構造躯体の倒壊防止）	○				
		耐震等級（構造躯体の損傷防止）	○				
		耐風等級（構造躯体の倒壊防止及び損傷防止）	○				
		耐積雪等級（構造躯体の倒壊防止及び損傷防止）	○				
火災時の安全に関すること	住戸	感知警報装置設置等級（自住戸火災）	○				
		感知警報装置設置等級（他住戸火災）	○				
		避難安全対策（他住戸等火災時・共用廊下）	○				
	住棟	耐火等級（延焼のおそれのある部分（開口部））	○				
		耐火等級（延焼のおそれのある部分（開口部以外））	○				
住戸	耐火等級（界壁及び界床）	○					
劣化の軽減に関すること	住棟	劣化対策等級（構造躯体等）		○ 木	○		
維持管理への配慮に関すること	住戸	維持管理対策等級（専用配管）		○			
	住棟	維持管理対策等級（共用配管）		○			
温熱環境に関すること	住戸	省エネルギー対策等級			○		
空気環境に関すること	住戸	ホルムアルデヒド放散等級（パ [®] -ティクル [®] -ド [®] ）			○		
		同上（MDF）			○		
		同上（合板）			○		
		同上（複合フローリング）			○		
		同上（構造用パネル）			○		
		同上（集成材）			○		
		同上（構造用単板積層材）			○		
音環境に関すること	住戸	重量床衝撃音対策等級		○			
		軽量床衝撃音対策等級	○				
		透過損失等級（界壁）	○				
		透過損失等級（外壁開口部）		○			
高齢者等の配慮に関すること	住戸	高齢者等配慮対策等級（専用部分）			○		
		高齢者等配慮対策等級（共用部分）			○		

9章 長寿命化を図るべき公営住宅等の選定

1. 改善手法の内容

ストック活用手法は、建替、全面的改善、個別改善、用途廃止及び維持管理（計画修繕）により構成されています。

建替は公営住宅建替事業、全面的改善・個別改善は公営住宅ストック総合改善事業に基づくものです。

表 9-1 目標管理期間

手 法		目標管理期間
建替	耐火構造	70年
	準耐火構造、簡易耐火構造2階建	45年
	木造（耐火構造及び準耐火構造除く）、簡易耐火構造平屋建	30年
全面的改善		概ね30年以上
個別改善		概ね10年以上

(1) 建替

建替とは、公営住宅を除却し、その土地の全部又は一部の区域に新たに公営住宅を建設するものを指します。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に新規建設する、いわゆる移転建替を含んでいます。

表 9-2 建替手法の考え方

現地建替	現行敷地において、従前入居者が入居可能な戸数を確保した上で、駐車場や児童遊園など住環境を整備でき、かつ、現行敷地内において従前入居者の移転が可能であるか既存公営住宅で仮住居を確保できる団地については、「現地建替」を基本として建替手法を検討する。
移転建替	団地規模が小さく、従前入居者が入居可能な戸数を十分確保できない場合、地形・敷地形状等から、建替を行っても駐車場や児童遊園などの住環境を形成することが困難な場合、現行敷地内において従前入居者の移転ができない又は既存住宅で仮住居を確保できない場合については、別の敷地への「移転建替」を基本として建替手法を検討する。

(2) 全面的改善

躯体を残して全面的又はそれに準ずる改善を行う全面的改善は、入居者の家賃負担が建替の場合と比べて安くなるメリットがあり、既存入居者が持つ負担能力への適切な対応が可能となります。

しかし、全面的改善の実施前に最適改善手法評価（躯体診断、費用対効果）を行わなければならないことから、建物の劣化状況や費用対効果分析の結果によっては全面的改善を実施できない場合があります。

表 9-3 全面的改善の改善内容

	住戸改善	共用部分改善	屋外・外構改善
居住性 向上型	<ul style="list-style-type: none"> ・間取りの改修 ・設備改修 （給湯方式の変更、流し台及び洗面化粧台の設置） 		
高齢者 対応型	<ul style="list-style-type: none"> ・住戸内部のバリアフリー化 （一定の段差解消、手すりの設置、浴室・便所の高齢者対応改修等） 	<ul style="list-style-type: none"> ・共用部分のバリアフリー化 （廊下、階段の一定の高齢者対応、4階以上の住棟へのE V設置等） 	<ul style="list-style-type: none"> ・屋外、外構の一定にバリアフリー化 （団地内通路の危険個所の改善等）
安全性 確保		<ul style="list-style-type: none"> ・耐震改修 ・外壁の防災安全改修等 	

(3) 個別改善

個別改善事業については、公営住宅ストック総合改善事業対象要綱の要件に合致するものを対象とし、劣化の状況等を踏まえ必要に応じて事業を実施します。

表 9-4 主な改善事業のメニュー

	1：住戸改善	2：共用部分改善	3：屋外：外構改善
A： 居住性確保	<ul style="list-style-type: none"> ・間取りの改修 ・給湯設備の設置 ・電気容量のアップ ・外壁・最上階の天井等の断熱 ・開口部のアルミサッシ化等 	<ul style="list-style-type: none"> ・給水方式の変更 ・断熱化対応 ・共聴アンテナ設置設備 ・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聴アンテナ等の改修も含む）等 	<ul style="list-style-type: none"> ・雨水貯留施設の設置 ・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聴アンテナ等の改修も含む） ・集会所の整備・増改築 ・排水処理施設の整備 等
B： 福祉対応	<ul style="list-style-type: none"> ・住戸内部の段差解消 ・浴室、便所等の手摺の設置 ・浴槽、便器の高齢化対応 ・高齢者対応建具 ・流し台、洗面台更新 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・廊下、階段の手摺設置 ・中層 EV の設置・機能向上 ・段差の解消 ・視覚障がい者誘導用ブロック等の設置 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・屋外階段の手摺の設置 ・屋外通路等の幅員確保 ・スロープの設置 ・電線の地中化 等
C： 安全性確保	<ul style="list-style-type: none"> ・台所の不燃化 ・避難経路の確保 ・住宅用防災警報器等の設置 ・アスベストの除去等 ・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、防犯上有効な箇所への面格子等の防犯建物部品の設置 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・耐震改修 ・外壁落下防止改修 ・バルコニーの手摺のアルミ化 ・防火区画 ・避難設備の設置 ・アスベストの除去 ・EV かご内の防犯カメラ設置 ・地震時官制運転装置等の設置 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・屋外消火栓設置 ・避難経路となる屋外通路等の整備 ・屋外通路等の正目設備の照度確保 ・ガス管の耐震性・耐食性向上 ・防犯上有効な塀、柵、垣、植栽の設置 等
D： 長寿命化	<ul style="list-style-type: none"> ・浴室の防水性能の向上に資する工事 ・内壁の断熱性能向上、耐久性向上に資する工事 ・配管の耐久性向上に資する工事 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・躯体・屋上・外壁・配管の耐久性向上 ・避難施設の耐久性向上 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・配管の耐久性・耐食性向上に資する工事 等

(4) 計画修繕

緊急性、損傷、老朽化の程度、入居者の要望等の実態を踏まえながら、効果的・効率的に実施します。

a. 修繕区分

- ① 入居者の退去に伴い、公共賃貸住宅の効率的な運用を目的に行う修繕を「入退去修繕」とします。
- ② 団地全体の修繕で、経年変化に伴い計画的に行う大規模な修繕を「計画修繕」とします。
- ③ それ以外の個々の入居者の日常生活に支障をきたす緊急性の高い修繕を「経常修繕」とします。

b. 修繕周期

修繕周期は概ね下表を参考としますが、緊急性、損傷、老朽化の程度、入居者の要望等の実態を踏まえながら、財政事情を勘案して効果的・効率的に実施します。

表 9-5 修繕周期（参考）

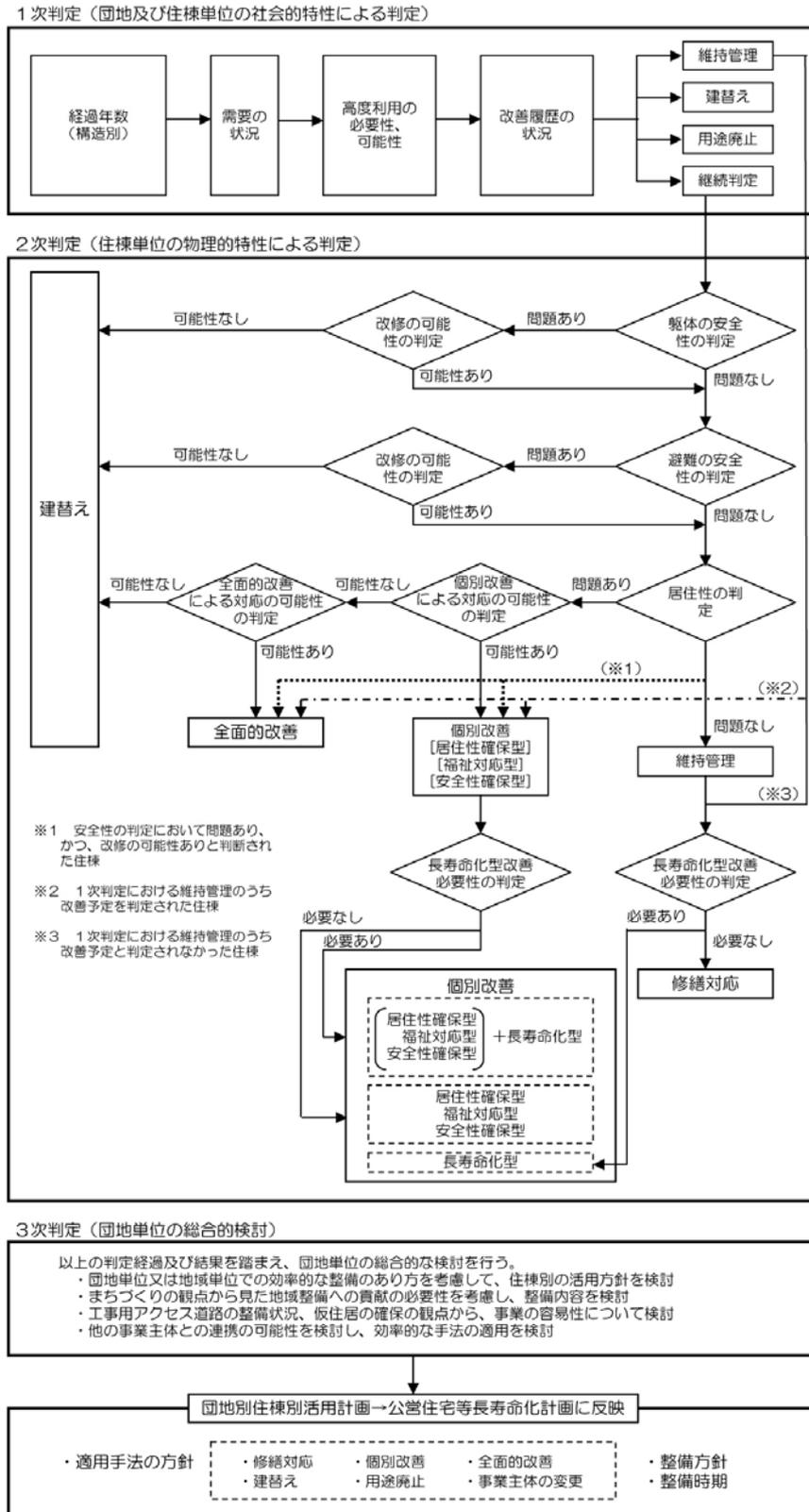
修 繕 内 容		周 期	備 考	
建築	屋根	亜鉛鉄板、ガルバリウム鋼板	20～25年	張替
	外壁	AEP塗装、マッシュ	10～15年	塗装
	バルコニー床	モルタル防水	20～25年	改修
	鉄扉	鉄扉	30～35年	取替
	アルミ建具	アルミ窓	30～35年	取替
	建具	木建具（襖・障子）	20～25年	取替
		〃（フラッシュ戸）	20～25年	取替
	浴室	ユニットバス（FRP）	15～20年	取替
	台所	流し台、コンロ台等	20～25年	取替
衛生陶器	洗面、便器、ロータンク	20～25年	取替	
電気	屋内共用灯	照明灯	8～10年	取替
	配線器具	配線器具	8～10年	取替
	外灯	外灯	20～25年	取替
	テレビ受信設備	共聴設備、機器	10～12年	取替
給排水	屋外給水管	塩ビライニング鋼管	20～25年	取替
	屋内給水管	塩ビライニング	20～25年	取替
	屋外排水管	塩ビ・ヒューム管	25～30年	取替
	屋内排水管	塩ビ管	20～25年	取替
暖房	屋外貯油槽	油タンク	30～35年	取替
	油配管	油配管	30～35年	取替
ガス	屋外ガス管		19～21年	取替
	屋内ガス管		30年	取替
消防	非常警報設備等	火災警報感知器	5～10年	改修
土木・造園	駐車場	アスファルト	20～25年	改修
	縁石	縁石	20～25年	改修
	雨水・汚水樹	雨水樹・汚水樹	20～25年	改修
その他	集合郵便受	郵便受	25～30年	取替

* 国の事例を参考に村が定めたもの

2. 活用手法の判定

村営住宅の活用手法の判定は、下図に示すフローに沿って1～3次判定により行います。1次判定は団地及び住棟単位の社会的特性による判定、2次判定は住棟単位の物理的特性による判定、3次判定は団地単位の総合的検討となります。

図9-1 判定のフロー



(1) 1次判定

a. 判定基準

1次判定は、経過年数、需要、敷地の高度利用の必要性と可能性及び改善履歴による評価を行い、維持管理、建替え、用途廃止の対象とする住棟を判定します。

また、維持管理、建替え、用途廃止の判定ができなかった住棟（継続判定）について、2次判定を行います。1次判定における評価の考え方は次のとおりです。

(建替えの対象とする住棟)

- 平成32年度までに、耐用年数を経過するストックのうち、高度利用の必要性、可能性が高い住棟（ただし、改善事業の実施後、標準管理期間を経過していない場合は、当該計画期間中は維持保全の対象とします。）

(用途廃止の対象とする住棟)

- 平成32年度までに、耐用年数を経過するストックのうち、高度利用の必要性、可能性が低い住棟（ただし、改善事業の実施後、標準管理期間を経過していない場合は、当該計画期間中は維持保全の対象とします。）

(維持管理の対象とする住棟)

- 平成32年度までに、耐用年数の1/2を経過しない住棟、または、改善事業の実施後、標準管理期間を経過していない住棟

(継続判定とする住棟)

- 維持管理、建替え、用途廃止との判定ができなかった住棟

また、需要、高度利用の必要性と可能性の評価の考え方は次のとおりです。

(需要)

- 応募倍率及び空き家率の状況により需要を評価します。
- 空き家は、入退去修繕以外ありません。
- よって、全ての団地において需要ありと判断します。

(高度利用の必要性及び可能性)

- 敷地の高度利用を行う必要性及び可能性のある位置の条件は、敷地面積 3,000 m²以上（少なくとも平屋で概ね 10 戸が収容可能な規模）を、高度利用を行う必要性及び可能性がありとします。

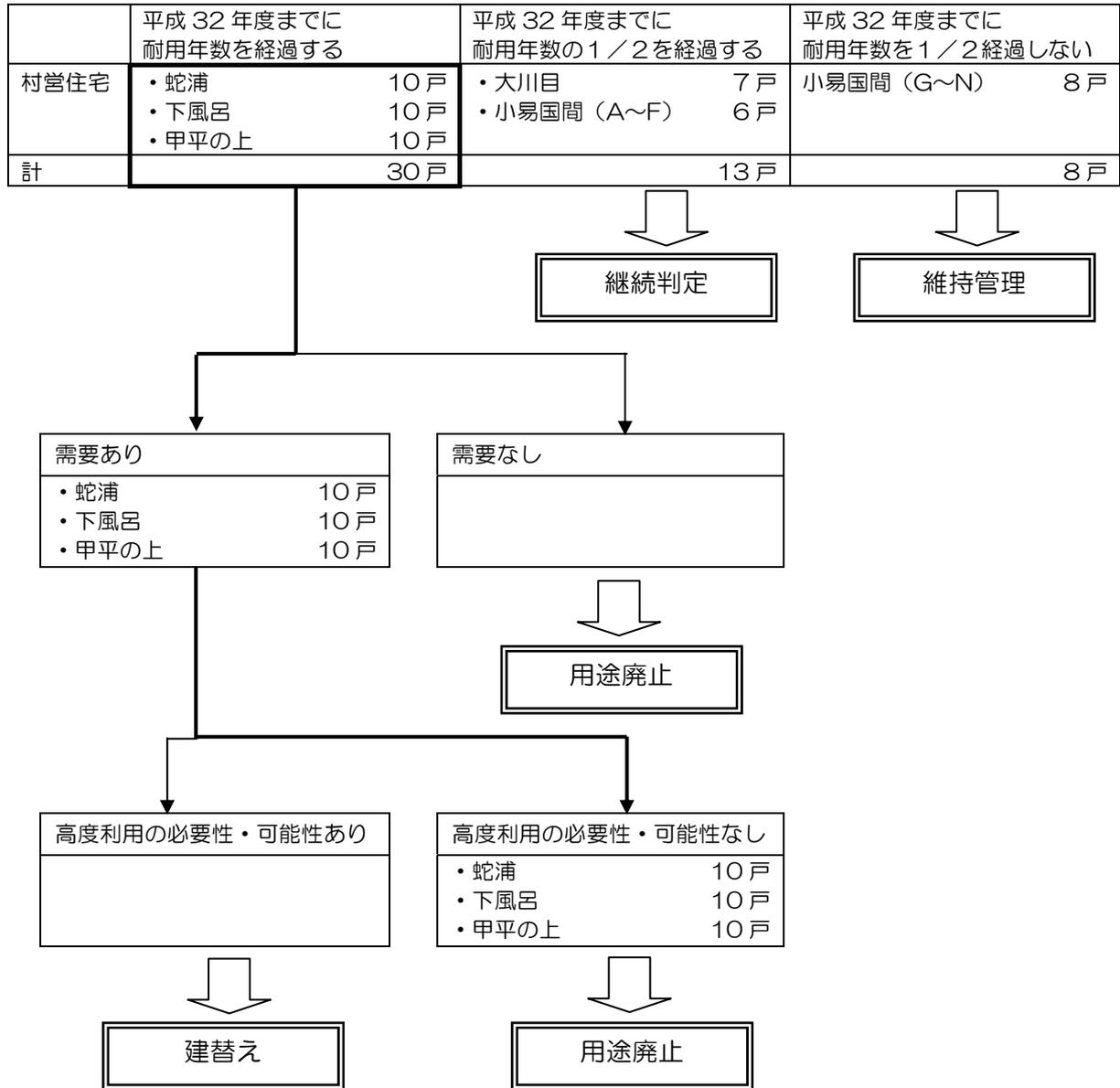
表 9-6 団地の管理状況

地区名	団地名	構造	建設年度	棟数(棟)	戸数(戸)	敷地面積(m ²)
蛇浦	蛇浦	木造平屋建て	S38	10	10	1,558
下風呂	下風呂	木造平屋建て	S38	6	10	1,373
	甲平の上	木造平屋建て	S43	10	10	1,680
易国間	大川目	木造平屋建て	H15	2	7	1,408
	小易国間	木造平屋建て	H16~H21	7	14	2,963
合計				35	51	

b. 一次判定

一次判定の結果は、1次判定フローの通りです。

図9-2 1次判定フロー



(2) 2次判定

2次判定は、1次判定の結果、未判定の住棟を対象に、躯体の安全性、避難の安全性、居住性の順に評価を行い、住棟別の事業内容を検討します。

また、1次判定及び2次判定において、維持管理または個別改善とした住棟を対象に、長寿命化型改善の必要性を検討します。

a. 判定基準

①躯体の安全性の判定

- 1) 昭和56年の建築基準法施行令（新耐震基準）に基づき設計・施工された住棟については耐震性を有するものとします。
- 2) 新耐震基準に基づかない住棟で、既に診断を行い耐震性が確認されたもの等については耐震性を有するものとします。
- 3) 上記1)及び2)以外のものについては、設計図書収集と現状調査により、地形、経年変化、構造形式、ピロティの有無、平面形状、立面形状等から耐震性について判断するものとします。

②避難の安全性の判定

- ・設計図書により二方向避難、防火区画の確保の状況、必要性を判定します。

③居住性の判定

- 1) 住戸面積：住戸専用面積40㎡未満の住戸は狭小住戸として問題ありとします。
- 2) 浴室：浴室未整備は問題ありとします。
- 3) 3箇所給湯：未整備は問題ありとします。
- 4) 水洗化：未対応は問題ありとします。
- 5) 共用部分：階段室に手摺未設置、エレベーター未設置の場合、問題ありとします。

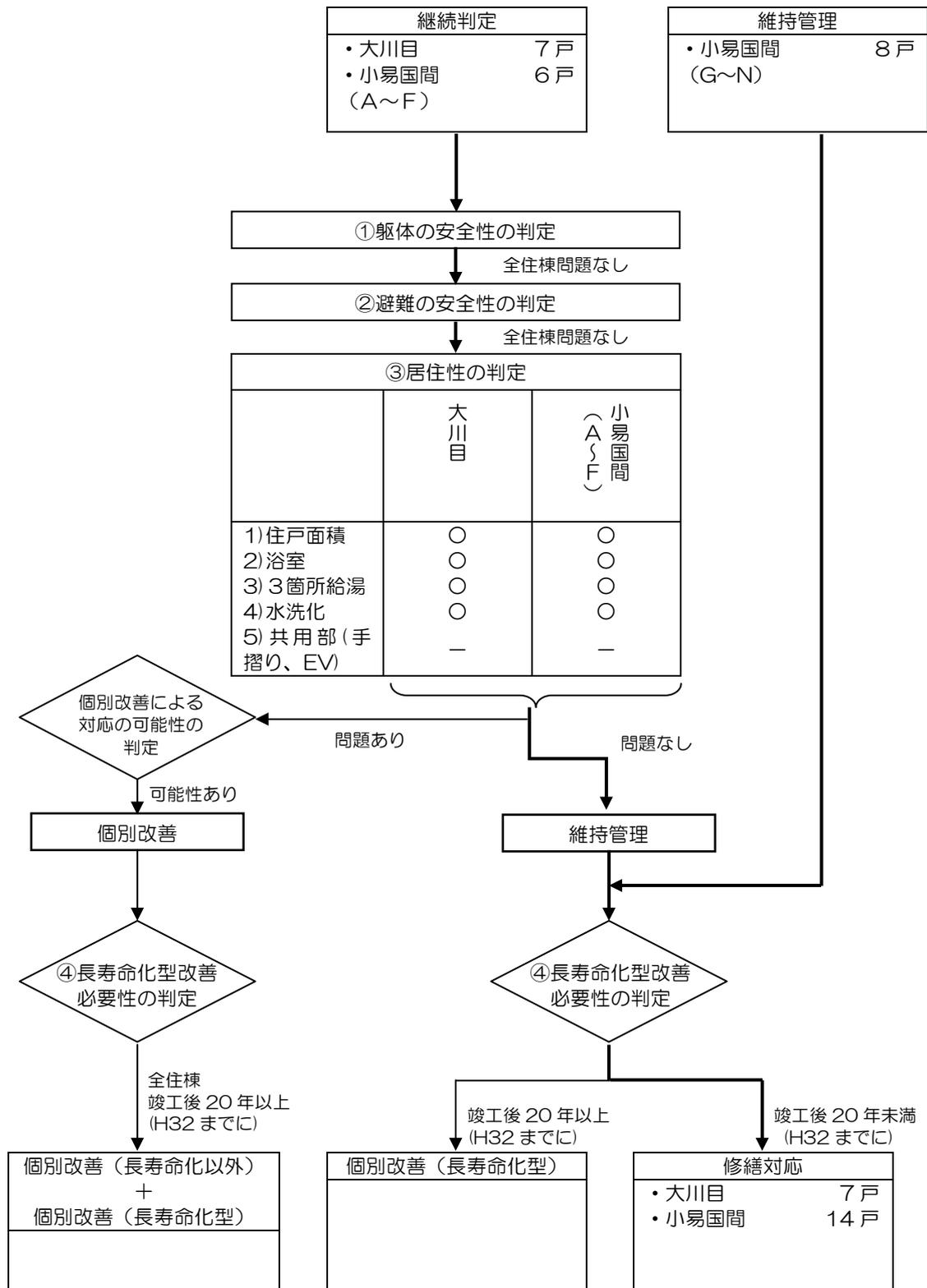
④長寿命化型改善の必要性の判定

- ・計画期間内（平成23～32年度）に、竣工後20年を経過する住棟は長寿命化型改善の必要性を検討します。
- ・村が設定した修繕周期に基づき、修繕する必要のある項目について、管理担当者等の意見を踏まえ、耐久性の向上、躯体への影響の低減、維持管理の容易性等の向上が必要と判断される住棟は、長寿命化型改善の対象とします。

b. 2次判定結果

2次判定の結果は、2次判定フローの通りです。

図9-3 2次判定フロー



1次判定及び2次判定の結果は下表の通りです。

表 9-7 1、2次判定結果

		構造	建設年度	棟数	戸数
用途廃止	蛇浦	木造	S38	10	10
	下風呂	木造	S38	6	10
	甲平の上	木造	S43	10	10
	小計			26	30
維持管理	大川目	木造	H15	2	7
	小易国間	木造	H16~21	7	14
	小計			9	21
合計				35	51

(3) 3次判定（団地単位での総合的検討）

3次判定は、1次判定及び2次判定による各住棟別の適用手法の候補の判定過程と結果を踏まえ、次の視点から団地単位又は団地の一部を対象に総合的検討を行い、住棟別の事業内容に関する判定を行います。

a. 判定基準

① 将来必要管理戸数の確保

- 将来人口、世帯数の動向等を踏まえ、平成32年度では概ね現状維持の50戸の公的借家が必要と想定します。
- この管理戸数を目指し、用途廃止、建設の戸数を設定します。

② 財政状況を踏まえた建替、改善の推進

○建替えについて

- 村営住宅を建替える場合、建設コスト及び維持管理コストの縮減を図るため、低層木造住宅を基本とします。
- 蛇浦、下風呂、甲平の上の各団地は、敷地規模がいずれも2,000㎡未満となっており、高度利用の可能性なしとして1次判定では用途廃止と判定されています。
- しかしながら、村内の可住地は海岸線に限られており、団地建設可能な敷地の確保は非常に困難な状況にあります。
- そこで、現団地敷地を活用した現地建替えを基本として、住戸の不足分については、行政の管理負担軽減、居住者の現状の生活を考慮し、現団地に近い地域や比較的利便性の高い地域にある遊休村有地を活用します。

b. 3次判定結果

①老朽団地の建替え（一部移転建替え）を推進します。

- 蛇浦団地、下風呂団地、甲平の上団地は、低層木造住宅への現地建替えを実施します。
- 現状の敷地で収容できない戸数については、現団地に近い地域や比較的利便性の高い地域の遊休村有地を活用して、移転建替えします。

②大川目団地、小易国間団地の維持管理に取り組みます。

- 村営住宅のうち、大川目団地、小易国間団地については、維持管理として計画的な修繕に取り組みます。

表 9-8 3次判定結果

団地名	構造	建設年度	現況戸数	1～2次判定	3次判定
蛇浦	木造	S38	10	用途廃止	建替
下風呂	木造	S38	10	用途廃止	建替
甲平の上	木造	S43	10	用途廃止	建替
大川目	木造	H15	7	維持管理	維持管理
小易国間	木造	H16～21	14	維持管理	維持管理
新規団地	—	—		—	移転建替
合 計			51		

10章 重点団地の整備方針

風間浦村では、村営住宅のストック活用手法の判定結果により、本計画期間内において蛇浦団地、下風呂団地、甲平の上団地の建替を行います。

本章では、該当する団地の建替に関する整備方針を設定します。

1. 蛇浦地区の団地の整備方針

(1) 蛇浦団地の基本方針

a. 蛇浦団地の特性

蛇浦団地は蛇浦地区に立地しており、昭和38年度に木造平屋建てで建設された、10棟10戸からなる団地です。

表 10-1 蛇浦団地の特性

項目	特性
周辺環境	<ul style="list-style-type: none">蛇浦団地は、蛇浦地区に位置しており、国道279号と平行して丘陵部を横断する農道に面して丘陵部に立地しています。団地の周辺は森林が広がっています。集落がある国道279号沿道からは急こう配の村道により接続しています。
屋外環境特性	<ul style="list-style-type: none">団地の敷地面積は、約1,500㎡です。駐車場、物置、児童遊園は、未整備となっています。
建物特性	<ul style="list-style-type: none">昭和38年度に木造平屋建てで、10棟10戸建設されており、平成22年現在10棟10戸全てが耐用年限を経過しています。10戸とも間取りは2K、住戸専用面積は40㎡未満、未水洗化、浴室未整備となっています。
入居者特性	<ul style="list-style-type: none">入居世帯は9世帯で、入居率は90.0%となっています。単身世帯は7世帯で、2人世帯は1世帯、3人世帯は1世帯となっています。高齢世帯は5世帯で、子育て世帯は1世帯入居しています。

平成22年9月現在

表 10-2 蛇浦団地の竣工年度・住戸規模別戸数

竣工年度	住戸タイプ	住戸面積 (㎡)	戸数 (戸)
昭和 38 年度	2K	32.4	10
合計			10

表 10-3 蛇浦団地の世帯人員別世帯数 (単位：上段 世帯、下段 %)

	1 人	2 人	3 人	4 人	5 人以上	合計
入居世帯	7	1	1			9
	77.8	11.1	11.1			100.0
高齢世帯	4	1				5
	80.0	20.0				100.0
子育て世帯			1			1
			100.0			100.0

図 10-1 蛇浦団地の周辺環境

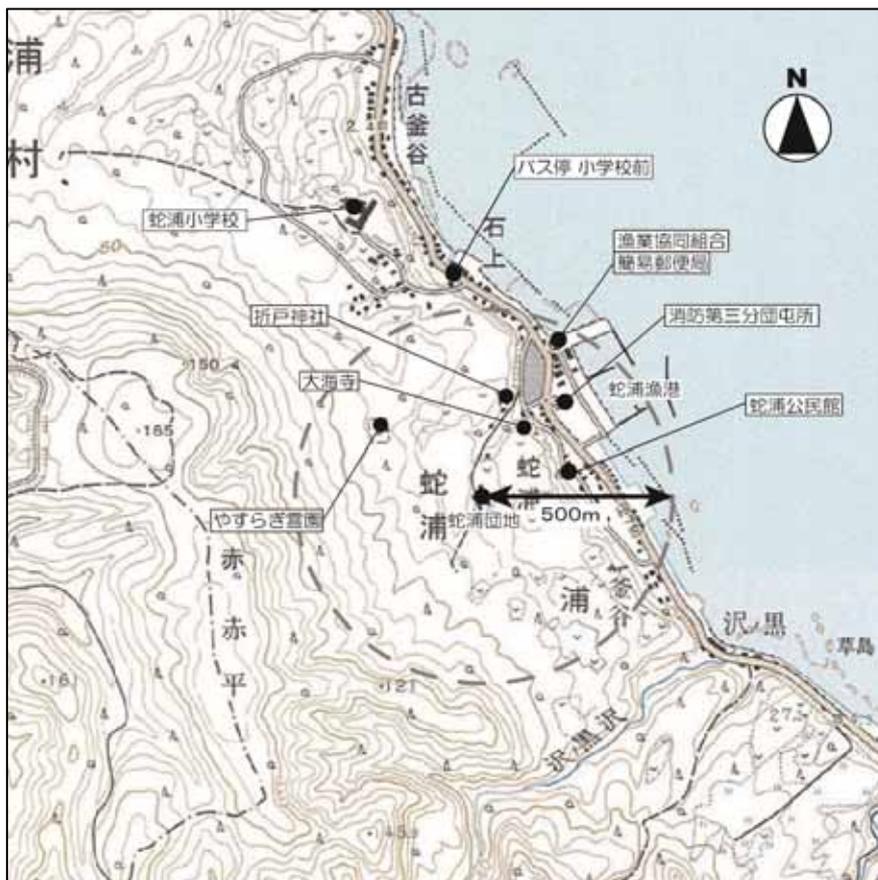
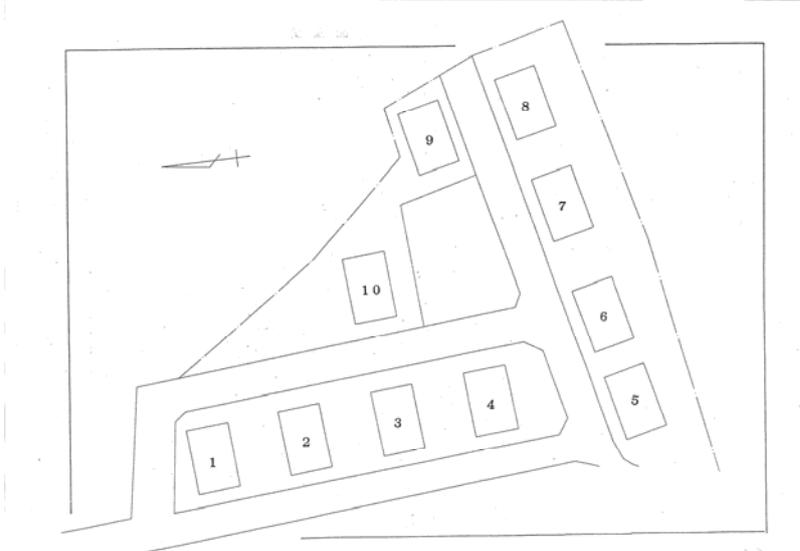


図 10-2 蛇浦団地の現況配置

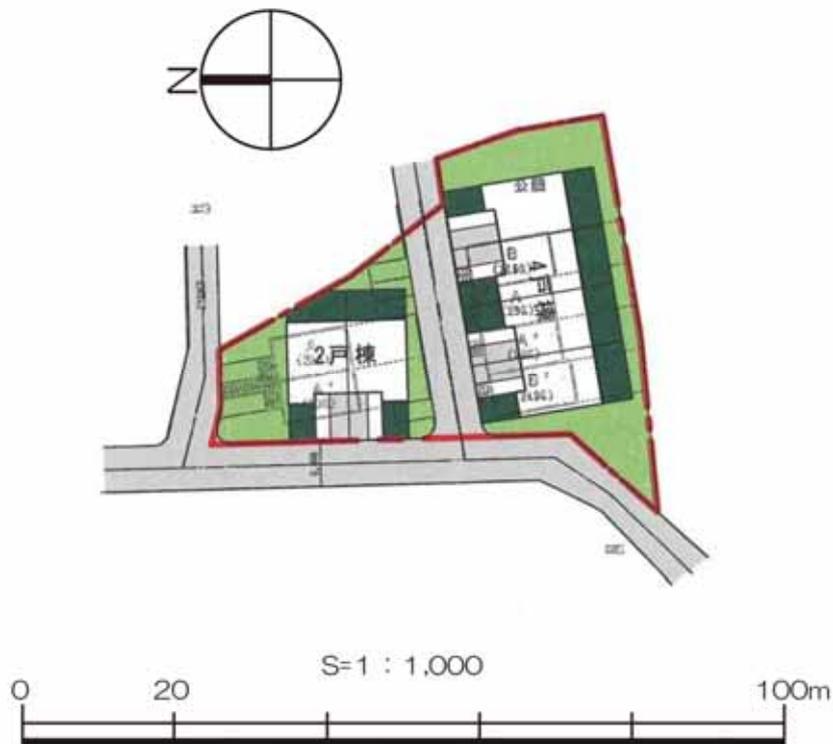


b. 蛇浦団地の整備方針

蛇浦団地は、現位置における木造平屋建てでの建替を行うものとして、2棟6戸整備します。

団地敷地への道路の接続を確保するとともに、駐車場は各住戸に1台確保します。

図 10-3 蛇浦団地の配置計画（案）



(2) 蛇浦地区新規団地の基本方針

a. 蛇浦地区の新規団地の整備条件

現在蛇浦団地は、10棟10戸の木造平屋建て住戸より構成されており、9世帯が入居しています。しかしながら、現位置で建替える場合、敷地条件により2棟6戸のみの整備となります。そこで、残りの4戸について蛇浦地区内の遊休村有地を新規団地用地として整備することとします。

表 10-4 新規団地の条件

項目	条件
立地	・周辺に人家のない丘陵部の場合、水道、電気を引き込む必要があり、造成費用が多く必要となることを考慮して、既存集落地内を基本とします。
屋外環境特性	・団地の敷地面積は、木造平屋建ての住戸を想定して、約 1,500 m ² 以上とします。

平成 22 月 9 月現在

表 10-5 蛇浦団地の竣工年度・住戸規模別戸数（再掲）

竣工年度	住戸タイプ	住戸面積 (m ²)	戸数 (戸)
昭和 38 年度	2K	32.4	10
合計			10

表 10-6 蛇浦団地の世帯人員別世帯数（再掲）（単位：上段 世帯、下段 %）

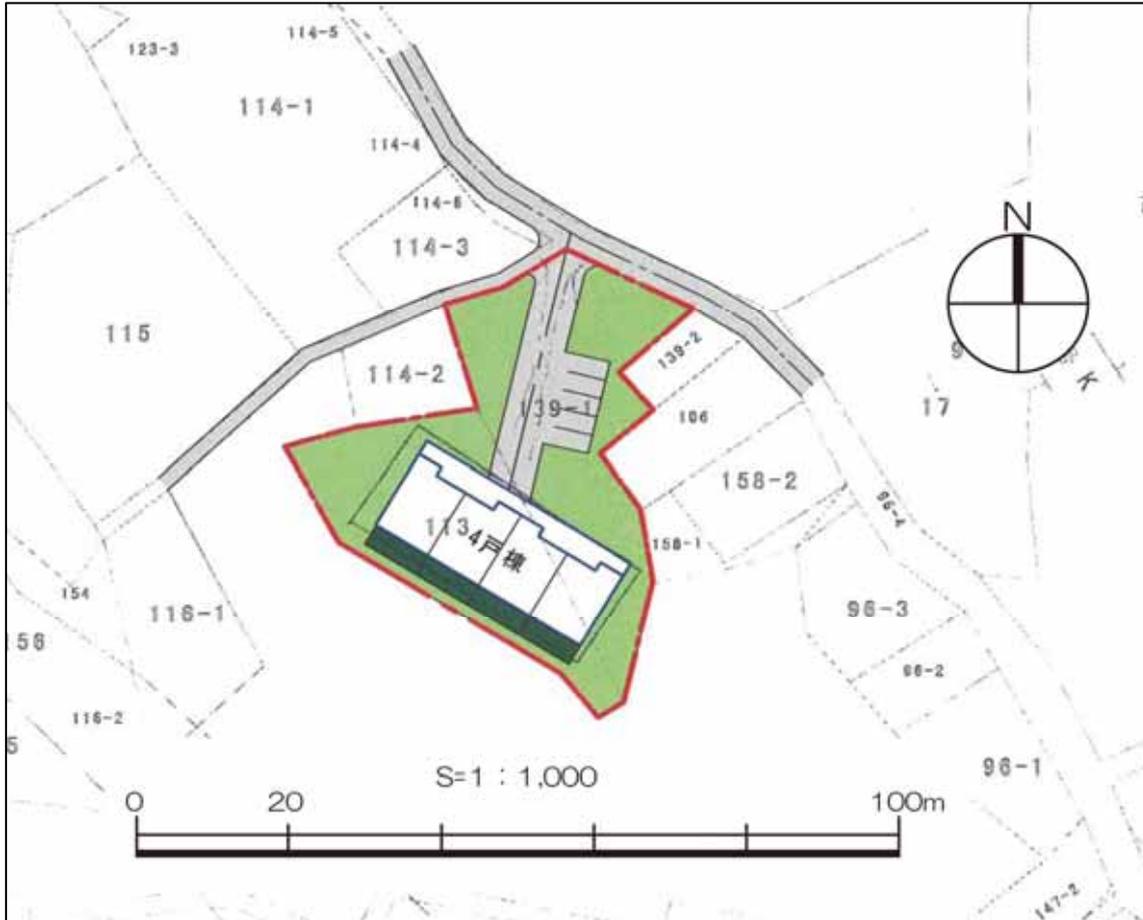
	1人	2人	3人	4人	5人以上	合計
入居世帯	7	1	1			9
	77.8	11.1	11.1			100.0
高齢世帯	4	1				5
	80.0	20.0				100.0
子育て世帯			1			1
			100.0			100.0

b. 蛇浦地区の新規団地の整備方針

蛇浦地区の新規団地は、その用地として蛇浦保育所跡地を想定し、木造平屋建てへの建替を行うものとして、1棟4戸整備します。

駐車場は各住戸に1台確保します。

図 10-4 蛇浦新規団地の配置計画（案）



2. 下風呂地区の団地の整備方針

(1) 下風呂団地の基本方針

a. 下風呂団地の特性

下風呂団地は下風呂地区に立地しており、昭和 38 年に木造平屋建てで建設された 6 棟 10 戸からなる団地です。

表 10-7 下風呂団地の特性

項目	特性
周辺環境	<ul style="list-style-type: none"> 下風呂団地は、下風呂地区の下風呂漁港から約 500m 東に位置し、国道 279 号から急こう配の村道により接道しています。 海岸線を通っている国道 279 号から続く急傾斜地の中腹に立地しています。 周辺は住宅地となっています。
屋外環境特性	<ul style="list-style-type: none"> 団地の敷地面積は、約 1,300 m²です。 駐車場、物置、児童遊園は、未整備となっています。
建物特性	<ul style="list-style-type: none"> 昭和 38 年度に木造平屋建てで、6 棟 10 戸建設されており、平成 22 年現在 6 棟 10 戸全てが耐用年限を経過しています。 10 戸とも間取りは 2K、住戸専用面積は 40 m²未満、未水洗化、浴室未整備となっています。
入居者特性	<ul style="list-style-type: none"> 入居世帯は 10 世帯で、入居率は 100.0%となっています。 単身世帯は 5 世帯で、2人世帯は 4 世帯、3人世帯は 1 世帯となっています。 高齢世帯は 7 世帯で、子育て世帯は入居していません。

平成 22 年 9 月現在

表 10-8 下風呂団地の竣工年度・住戸規模別戸数

竣工年度	住戸タイプ	住戸面積 (m ²)	戸数 (戸)
昭和 38 年度	2K	32.4	10
合計			10

表 10-9 下風呂団地の世帯人員別世帯数 (単位：上段 世帯、下段 %)

	1 人	2 人	3 人	4 人	5 人以上	合計
入居世帯	5	4	1			10
	50.0	40.0	10.0			100.0
高齢世帯	3	3	1			7
	42.9	42.9	14.2			100.0
子育て世帯						0

図 10-5 下風呂団地の周辺環境

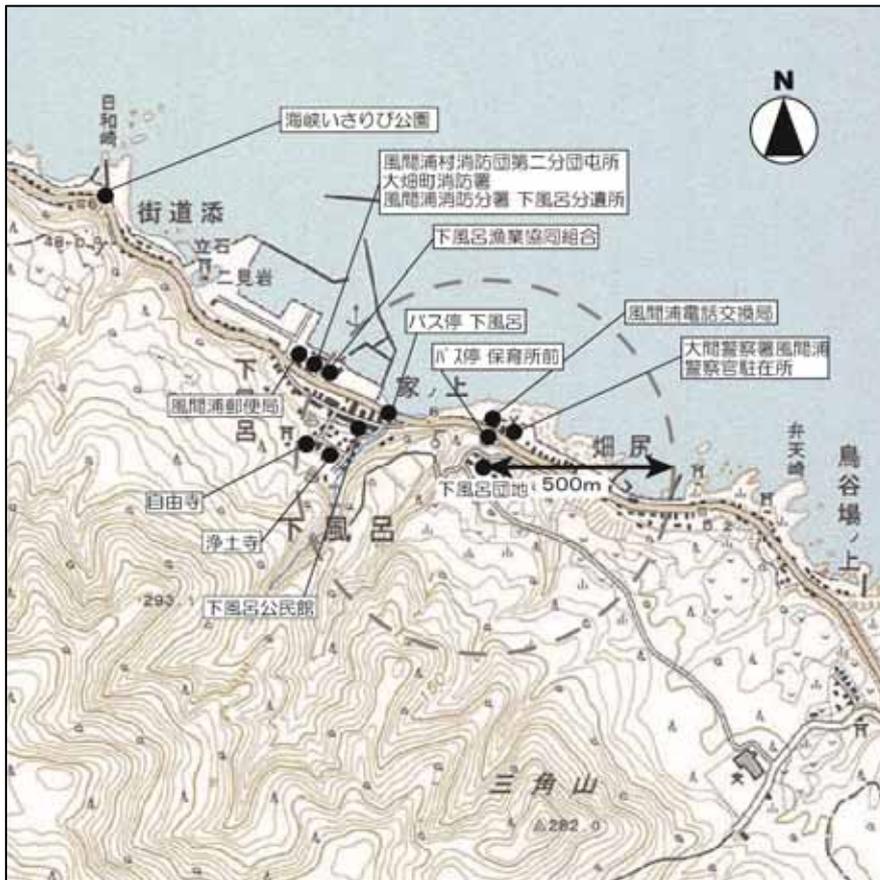
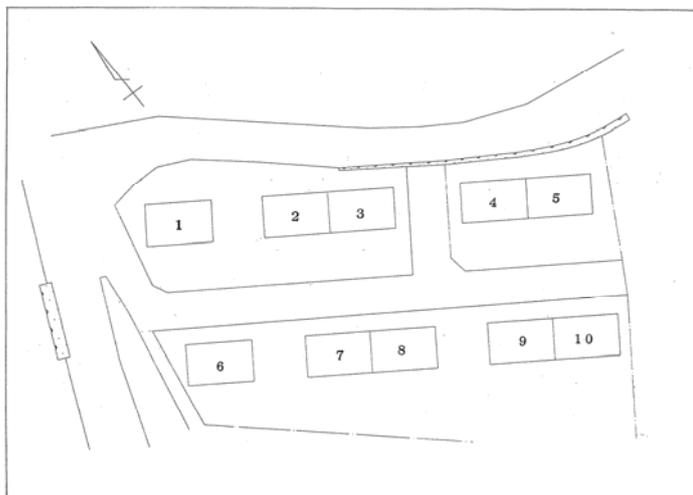


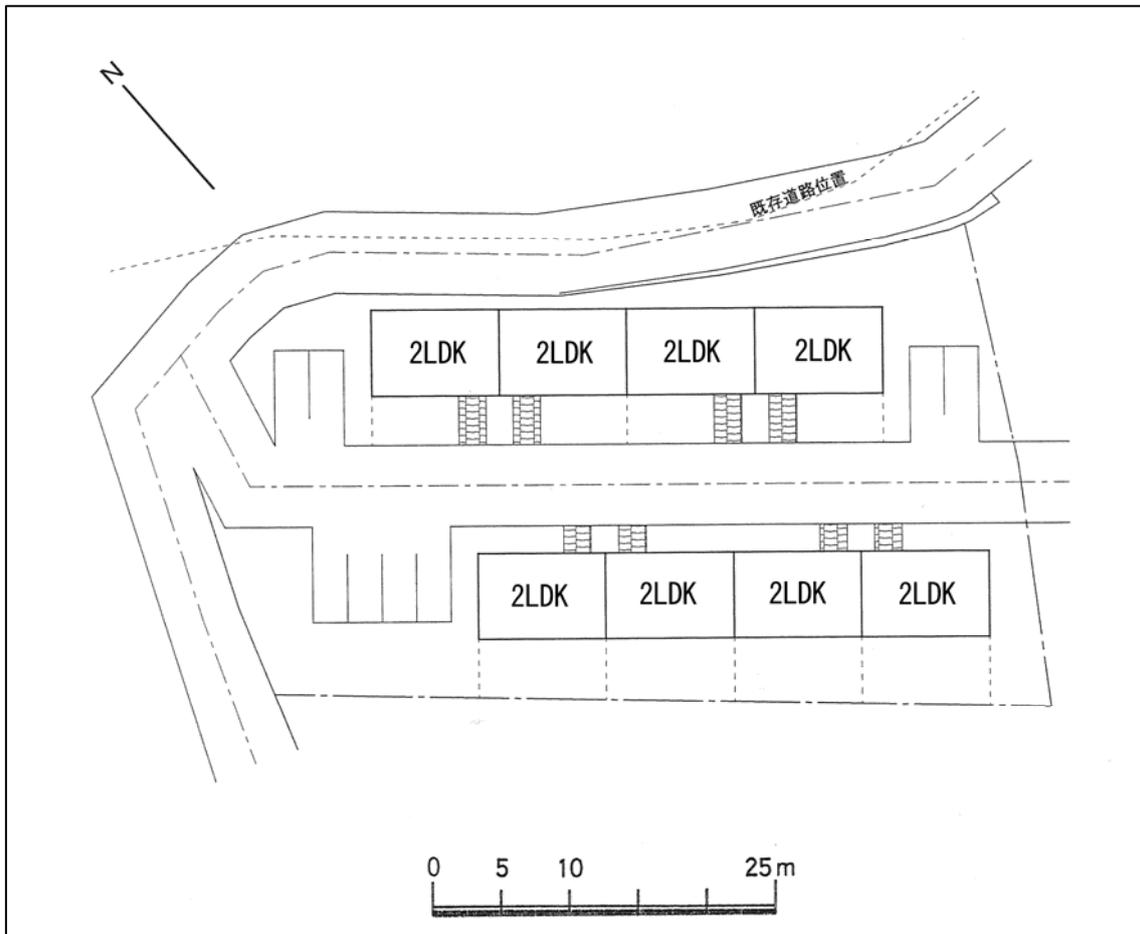
図 10-6 下風呂団地の現況配置



b. 下風呂団地の整備方針

下風呂団地は、現位置における木造平屋建てへの建替を行うものとして、2棟8戸整備します。なお、駐車場は各住戸に1台確保します。

図 10-7 下風呂団地の配置計画（案）



(2) 甲平の上団地の基本方針

a. 甲平の上団地の特性

甲平の上団地は下風呂地区に立地しており、昭和 43 年に木造平屋建てで建設された 10 棟 10 戸からなる団地です。

表 10-10 甲平の上団地の特性

項目	特性
周辺環境	<ul style="list-style-type: none"> 甲平の上団地は、下風呂地区の甲集落の約 500m 北西に位置し、国道 279 号から下風呂小学校へ至る村道により接道しています。 海岸線を通っている国道 279 号から続く丘陵地に立地しています。 周辺に数戸住宅が立地しており、隣接して教員住宅が立地しています。
屋外環境特性	<ul style="list-style-type: none"> 団地の敷地面積は、約 1,600 m²です。 駐車場、物置、児童遊園は、未整備となっています。
建物特性	<ul style="list-style-type: none"> 昭和 43 年度に木造平屋建てで、10 棟 10 戸建設されており、平成 22 年現在 10 棟 10 戸全てが耐用年限を経過しています。 10 戸とも間取りは 2K、住戸専用面積は 40 m²未満、未水洗化、浴室未整備となっています。
入居者特性	<ul style="list-style-type: none"> 入居世帯は 8 世帯で、入居率は 80.0%となっています。 単身世帯は 4 世帯で、2人世帯は 2 世帯、4人世帯は 4 世帯となっています。 高齢世帯は 2 世帯で、子育て世帯は 1 世帯入居しています。

平成 22 年 9 月現在

表 10-11 甲平の上団地の竣工年度・住戸規模別戸数

竣工年度	住戸タイプ	住戸面積 (m ²)	戸数 (戸)
昭和 38 年度	2K	32.4	10
合計			10

表 10-12 甲平の上団地の世帯人員別世帯数 (単位：上段 世帯、下段 %)

	1 人	2 人	3 人	4 人	5 人以上	合計
入居世帯	4	2		2		8
	50.0	25.0		25.0		100.0
高齢世帯	1	1				2
	50.0	50.0				100.0
子育て世帯				1		1
				100.0		100.0

図 10-8 甲平の上団地の周辺環境

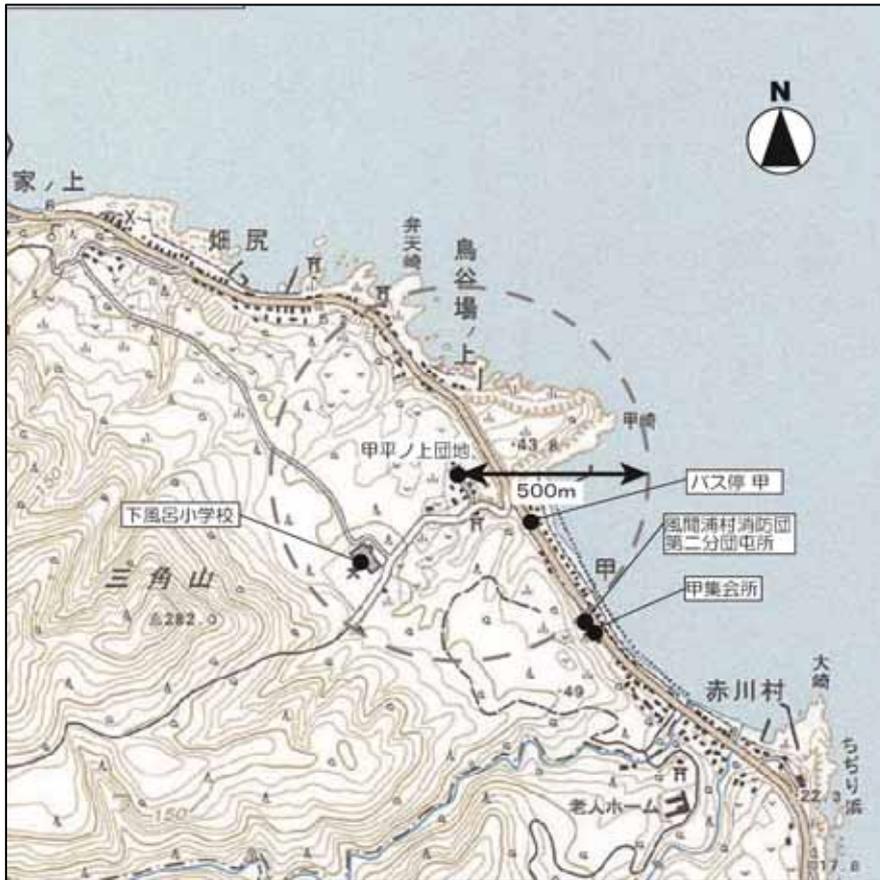
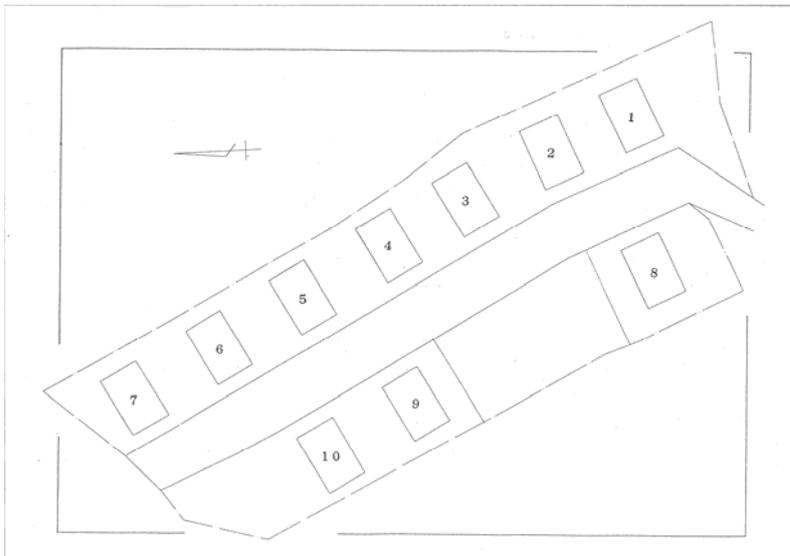


図 10-9 下風呂団地の現況配置

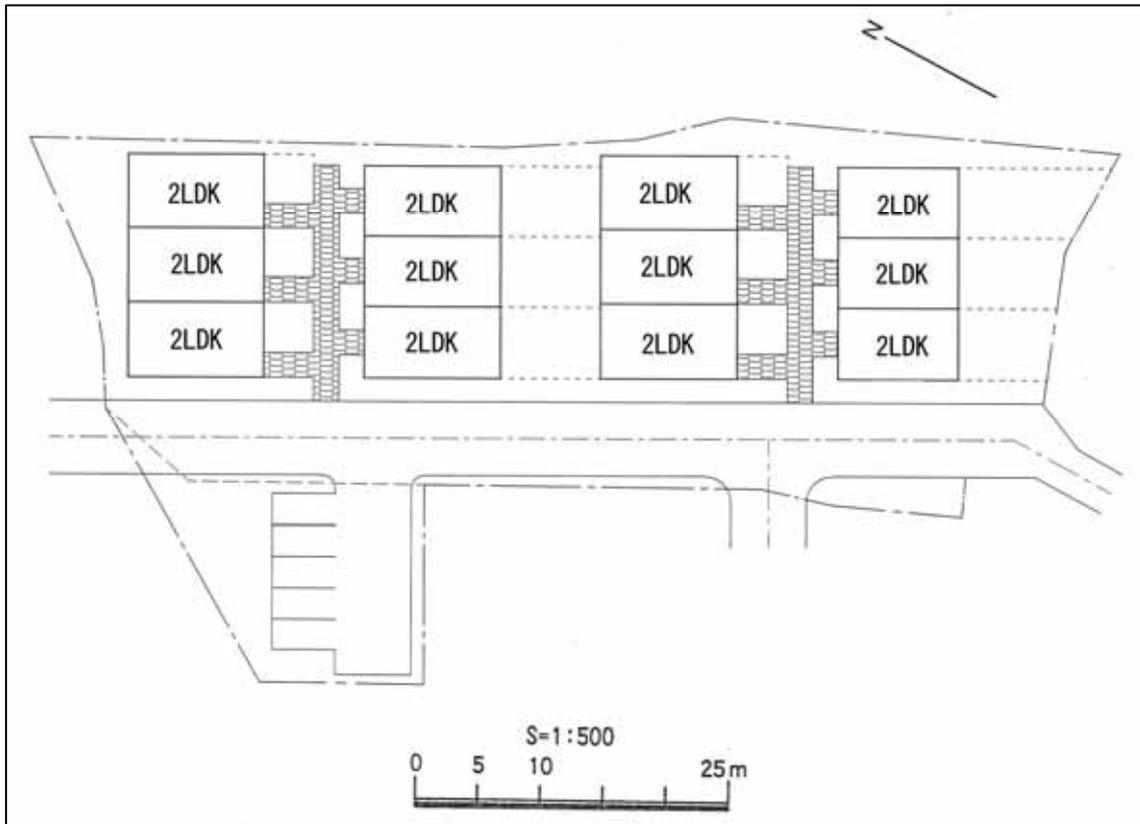


b. 甲平の上団地の整備方針

同じ地区に立地している下風呂団地は、敷地条件により現位置の建替えて2棟8戸の住戸整備となっており、現状の10戸を確保できない状況となっています。

そこで、甲平の上団地では、現位置の敷地に加えて敷地を拡張することにより、木造平屋建てへの建替を行うものとして、4棟12戸整備します。

図 10-10 甲平の上団地の配置計画（案）



1 1 章 実現化方策の検討

1. 整備プログラム

老朽団地の建替及び個別改善については、整備手法の検討を行った上で、年度ごとの事業量を勘案しながら、効率的に進めていきます。

表1 1-1 整備プログラム

団地 年度	建替					備考
	新規団地 (蛇浦)	蛇浦	甲平の上	下風呂	小計	
H22 年度	本計画策定					
H23 年度	設計					
H24 年度	4	設計			4	
H25 年度		4			4	
H26 年度		2			2	
H27 年度			設計			中間見直し
H28 年度			3		3	
H29 年度			3		3	
H30 年度			3	設計	3	
H31 年度			3	4	7	
H32 年度				4	4	
合計	4	6	12	8	30	

2. 維持管理のための修繕計画

(1) 修繕計画に関する方針

- ① 各年度の修繕については、厳しい財政状況を踏まえ、計画的にすすめていくこととします。
- ② なお、今回は、入居者の退去に伴う既存住戸に対する「入退去修繕」と、屋上防水・給排水系統などの修繕に関する経年変化に伴い実施していく必要がある「計画修繕」、そして、それ以外の不特定の時期に生ずる緊急的な対応に伴う「一般修繕」の3つについて、考え方を整理することにします。

(2) 修繕計画

- ① 「入退去修繕」については、公営住宅の応募状況に対応するため、発生する空き家への円滑な再入居に向けて、可能な限り迅速に行うこととします。
- ② 「計画修繕」については、これまでの現状を踏まえ、各団地の現状を見極めながら早急に対応する必要がある項目について、優先順位を決めつつ、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によって、公営住宅等の長寿命化を図ります。
- ③ 「一般修繕」については、住宅及び共同設備における主要構造部分や給排水施設などの附帯設備の修繕であり、入居者の責務によらないものであることから既存入居者宅を良好な状態で提供するために、他の2つの修繕より優先して実施することとします。

(3) 現在お住まいの住宅や団地の環境・周辺の施設などに満足していますか？（全般的な評価をお選び下さい） 次のうちから**1つだけ**選び番号に○印をつけてください。

1. 満足している	2. まあ満足している
3. やや不満がある	4. 非常に不満がある

(4) 具体的な内容に関する満足度について、次の項目についてあてはまる番号を**1つ**選び○印をつけてください。

評価する項目	満足	まあ満足	やや不満	非常に不満
① 火災・地震・水害などに対する安全性	1	2	3	4
② 騒音・大気汚染などの公害の状況	1	2	3	4
③ 日当たり・風通しなどの快適性	1	2	3	4
④ まわりの建て込み状況	1	2	3	4
⑤ まわりの道路の整備	1	2	3	4
⑥ 通勤・通学の利便性	1	2	3	4
⑦ 日常の買物・病院などの利便性	1	2	3	4
⑧ 緑の豊かさ・まちの景観のよさ	1	2	3	4
⑨ 風紀のよさ	1	2	3	4
⑩ 汚水・ゴミ処理などの衛生条件	1	2	3	4
⑪ 近所づきあい	1	2	3	4

質問3 お住まいの住宅の改善要望についておたずねします。

(1) 住戸規模の改善を望みますか（住戸規模が大きいほど家賃は高くなります）。

・ 広くしてほしい	・ 今のままでよい	・ もう少し狭くてもよい
-----------	-----------	--------------

(2) あなたがお住まいの住戸内について、特に改善してほしいものを以下の項目から選んでください（**3つを選択して**番号と具体的な改善内容を記入してください）。

1.間取り	2.浴室	3.便所	4.台所	5.給湯設備
6.段差	7.手摺	8.開き戸（引き戸への変更）	9.断熱性	
10. その他				

番号	具体的な改善内容

(2) 一般村民向け記述式アンケート調査

質問1 回答者自身について

今、お住まいの地域、年齢、性別をお答えください。

お住まいの地域：

年齢 年 歳 性別 1. 男 2. 女

質問2 地域の住環境について

今、お住まいになっている地域の住環境の良い点、改善すべき点は、何だと思えますか。

(地域の住環境の良い点)

(地域の住環境の改善点)

質問3 少子高齢化、障がい者向け住宅対策について

今後、村では少子化、高齢化がますます進んでいくものと予想されていますが、そのためにはどのような住宅対策が必要になってくると思えますか。

また、障がい者の方が安心して暮らせる住環境を形成するためにどのような住宅対策が必要になってくると思えますか。

「少子化」「高齢化」「障がい者対策」の中で、書きやすい項目を自由にお書きください。

質問4 その他、住宅・住環境について思いつくことを自由に記述してください。

ご協力ありがとうございました

(3) 教職員向け移住意向調査

(1) 現在の住宅と一緒に住まいの家族・同居者は何名ですか（世帯主を含む）。又、それぞれ何歳ですか。

人数	世帯主	家族・同居者					
人	歳	歳	歳	歳	歳	歳	歳

※平成22年9月1日現在の年齢を記入してください。

(2) 単身赴任などで、別居の方のみお答えください。全ての家族は何名ですか（世帯主を含む）。

人

(3) 今住まいの地域をお答えください。以下の選択肢から番号を選んで記入してください。

住まいの地域

<p>(村内)</p> <p>1. 下風呂</p> <p>2. 蛇浦</p> <p>3. 易国間</p> <p>4. 桑畑</p> <p>5. その他 ()</p>	<p>⋮</p>	<p>(村外)</p> <p>6. むつ市</p> <p>7. 大間町</p> <p>8. 佐井村</p> <p>9. 東通村</p> <p>10. その他 ()</p>
--	----------	---

(3) お住まいの住宅の種類についてお答えください。該当する数字に○をつけてください。

1. 持ち家	2. 公営の賃貸住宅	3. 民営の賃貸住宅
4. 社宅	5. 教職員住宅	6. その他 ()

(4) 風間浦村に住んでいない理由をお教えてください。当てはまるものすべてに○をつけてください。

- | |
|-------------------------------|
| 1. 村外に家を所有しているから |
| 2. 村内に適当な土地や借家がないから |
| 3. 転勤がある職場だから |
| 4. 子どもが村外の学校に通っているから |
| 5. 周辺市町村の方が買い物や医療施設等の利便性が良いから |
| 6. その他 () |

(5) 将来的に風間浦村に住んでみたいと思いますか。当てはまるもの1つに○をつけてください。

- | | |
|----------------|-----------------|
| 1. 住んでみたい | 2. 条件が整えば住んでみたい |
| 3. 住むことは考えていない | 4. わからない |

(6) あなたが風間浦村に住むと仮定して、どのような住宅・住環境に住んでみたいですか。下の枠内に自由にお書きください。

①あなたが望む住宅について、広さや LDK 等の間取り、庭付き、駐車場付き等の条件をお書きください。

<hr/> <hr/>

②あなたが望む住宅の周辺環境について、遊び場や緑地、近くに有ると良い施設等の条件をお書きください。

<hr/> <hr/>

③あなたが望む近所づきあいのイメージをお書きください。

<hr/> <hr/>

④仮に、あなたが望む住宅が借家だとしたら、適正な家賃は幾らぐらいですか。

円 ~ 円

(8) その他、風間浦村に住むための条件があれば、要望を自由に記述してください。

<hr/> <hr/> <hr/>

ご協力ありがとうございました。

2. 策定委員会等設置要綱及び構成員名簿

(1) 策定委員会設置要綱

(設置)

第1条 住宅施策を総合的かつ計画的に推進していくにあたり、風間浦村公営住宅等長寿命化計画等（以下「長寿命化計画」という。）の策定を行うため、風間浦村公営住宅等長寿命化計画等策定委員会（以下「委員会」という。）を設置する。

(所掌事項)

第2条 委員会の所掌事項は、次に掲げるとおりとする。

- (1) 長寿命化計画の策定に関すること。
- (2) その他長寿命化計画の策定に必要な事項に関すること。

(組織)

第3条 委員会の組織及び運営は、次のとおりとする。

- (1) 委員は、別表のとおりとする。
- (2) 委員長及び委員をもって組織する。
- (3) 委員長は、産業建設課長とし、委員会を総理する。
- (4) 委員長に事故があるときは、委員長があらかじめ指名した者がその職務を代行する。

(任期)

第4条 委員の任期は、長寿命化計画策定の終了時までとし、平成23年3月20日までとする。

(会議)

第5条 委員会の会議は、委員長が招集する。

- 2 委員会は、委員長が議長となり、会議を主催する。
- 3 委員長が事故あるとき、又は委員長が欠けたときは、あらかじめ委員長が指定した委員がその職務を代理する。
- 4 委員会は、委員の半数以上が出席しなければ、会議を開くことができない。
- 5 委員会の議事は、出席委員の過半数で決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

(庶務)

第6条 委員会の庶務は、産業建設課において処理する。

(雑則)

第7条 この要綱に定めるもののほか、委員会に関し必要な事項は、委員長が別に定める。

附則

この要領は、平成22年11月1日から施行する。

(2) 策定幹事会設置要綱

(設置)

第1条 風間浦村公営住宅等長寿命化計画等（以下「長寿命化計画」という。）を策定するため、風間浦村公営住宅等長寿命化計画等策定委員会（以下「委員会」という。）設置要綱第7条の規定により、風間浦村公営住宅等長寿命化計画等策定幹事会（以下「幹事会」という。）を置く。

(所掌事項)

第2条 幹事会の所掌事項は、次に掲げるとおりとする。

- (1) 長寿命化計画策定について必要な事項の検討を行い、委員会に諮るものとする。
- (2) その他長寿命化計画の策定に必要な事項に関すること。

(組織)

第3条 幹事会の組織及び運営は、次のとおりとする。

- (1) 幹事は、別表のとおりとする。
- (2) 代表幹事及び幹事をもって組織する。
- (3) 代表幹事は、産業建設課副参事とし、幹事会を総理する。
- (4) 代表幹事に事故があるときは、代表幹事があらかじめ指名した者がその職務を代行する。

(任期)

第4条 幹事の任期は、長寿命化計画策定の終了時までとし、平成23年3月20日までとする。

(会議)

第5条 幹事会の会議は、代表幹事が招集する。

- 2 幹事会は、代表幹事が議長となり、会議を主宰する。
- 3 幹事会は、幹事の半数以上が出席しなければ、会議を開くことができない。
- 4 幹事会の議事は、出席幹事の過半数で決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

(庶務)

第6条 幹事会の庶務は、産業建設課において処理する。

(雑則)

第7条 この要綱に定めるもののほか、幹事会に関し必要な事項は、代表幹事が別に定める。

附則

この要領は、平成22年11月1日から施行する。

(3) 策定委員会等構成員名簿

a. 策定委員会

No.	団体名	役職名	担当	氏名
1	風間浦村	産業建設課長	委員長	五十洲 和彦
2	〃	会計管理者兼参事	委員	広谷 一郎
3	〃	総務課長	委員	中津 耕太郎
4	〃	税務会計課長	委員	坂本 淳夫
5	〃	村民生活課長	委員	佐々木 貞夫
6	〃	あわび増殖センター所長	委員	平野 豊
7	〃	風間浦保育所長	委員	金田一 テツ
8	教育委員会	教育課長	委員	佐賀 英樹
9	下北広域大畑消防署	風間浦消防分署長	委員	山田 好弘

b. 策定幹事会

No.	団体名	役職名	担当	氏名
1	風間浦村	産業建設課副参事	代表幹事	池田 修
2	〃	総務課副参事兼総務GL	幹事	能渡 善行
3	〃	〃 企画財政GL	幹事	種市 伸也
4	〃	村民生活課福祉GL	幹事	中津 朝子
5	〃	〃 医療保険GL	幹事	鹿角 節子
6	〃	〃 副参事兼保健衛生GL	幹事	佐賀 克明
7	〃	税務会計課課税徴収GL	幹事	岩間 貴志
8	〃	〃 収納会計GL	幹事	佐藤 周子
9	〃	産業建設課産業振興GL	幹事	木下 弘美
10	〃	〃 建設管理GL	幹事	宮古 速雄
11	教育委員会	教育課教育GL	幹事	山本 聡

3. 用語解説

あ行

- 一般世帯

国勢調査の用語。以下の①、②、③の世帯を指す。①住居と生計を共にする人々の集まり又は一戸を構えて住んでいる単身者、②①の世帯と住居を共にし、別に生計を維持している間借りの単身者または下宿屋などに下宿している単身者、③会社・団体・商店・官公庁などの寄宿舍、独身寮などに居住している単身者。

か行

- 公営住宅

公営住宅法に基づき地方公共団体が建設、買取り又は借上げを行い、住宅に困窮する低額所得者へ低廉な家賃で賃貸する住宅。

- 公共賃貸住宅

地方公共団体が整備する住宅(公営住宅、改良住宅、特定公共賃貸住宅、単独住宅)、都市再生機構又は地方住宅供給公社が整備する賃貸住宅、特定優良賃貸住宅、高齢者向け優良賃貸住宅の総称。

- 国勢調査

行政の基礎資料を得るために、一定の時期に一定の場所で人口の動勢並びにこれに関する諸種の状態を全国一斉に実施される調査。5年ごとに行われ、平成17年が最新の調査となっている。

さ行

- 最低居住水準

国のこれまでの住宅建設五箇年計画で示されていた、全ての世帯において最低限度確保されるべき居住水準。家族人数等に応じて、住戸の規模・設備・性能等について基準が定められていた。

- 最低居住面積水準

住生活基本計画(全国計画)の中で示された、世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活の基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準。国のこれまでの住宅建設五箇年計画で示されていた最低居住水準(前項)の住戸規模の基準が見直された。

- 住生活基本計画

住生活基本法に基づき、住宅政策を総合的かつ計画的に推進するための基本的な計画。平成18年9月19日に閣議決定された全国計画では、基本的な方針として、①ストック重視、②市場重視、③福祉・まちづくり等の他の行政分野との連携、④地域の実情を踏まえたきめ細かな対応といった4つの横断的視点が示されるとともに、目標や基本的な施策などが示された。都道府県計画については、住生活基本法で全国計画に即して定めるものとされており、青森県では平成19年3月に策定された。

- 住生活基本法

国民の豊かな住生活の実現を図るため、住生活の安定確保及び向上の推進に関する施策について、その基本理念、国等の責務、住生活基本計画その他の基本となる事項について定める法律。平成 18 年 6 月 8 日施行。

- 収入超過世帯

公営住宅に引き続き 3 年以上入居している場合において、公営住宅法に規定された基準を超える収入を有する世帯。

- 新耐震基準

現在の耐震基準は 1981 年にできたもので、それまでのものと区別するために「新耐震基準」と呼ばれている。現在、すべての建物はこの基準に沿って建てられている。「新耐震基準」の目的は、中程度（震度 5 程度）の地震の際には建物が壊れないようにすること。

- ストック

形成・蓄積された公共施設や住宅等の基盤のこと。

た行

- 耐用年限

経年変化等による劣化に対して安全性等が確保しうる期間。公営住宅法 36 条で定められている構造ごとの耐用年限は、木造 30 年、準耐火構造（コンクリートブロック造、コンクリートパネル造等）45 年、耐火構造（鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造等）70 年。

は行

- バリアフリー

住宅等において、高齢者や障害者等の身体特性に配慮して、車椅子で通行可能な廊下の幅員の確保、床の段差解消、手すりの設置など、様々な建築上の障害を取り除く設計手法。

ゆ行

- ユニバーサルデザイン

年齢や性別、国籍、身体能力の違いにかかわらず、より多くの人々が利用することができる施設や製品の設計（デザイン）。

ら行

- リフォーム

家族構成や居住形態等にあわせて住宅を改装、増改築すること。

風間浦村公営住宅等長寿命化計画 平成23年3月

発行 風間浦村

編集 風間浦村産業建設課

〒039-4502 青森県下北郡風間浦村大字易国間字大川目 28-5

Tel 0175-35-2111 / Fax 0175-35-2403

編集協力 株式会社 まちづくり計画設計