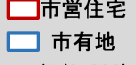


2.建替基本方針の検討

2-1. 集約建替用地の検討

(1) 集約建替用地の比較検討

集約建替え対象団地及び市が所有する土地について、比較検討を行う。

		岸山市営住宅・ 岸山地区改良住宅	芳谷市営住宅・ 老人母子等住宅	千草野市営住宅	稗田市営住宅	下竹有市営住宅	立園地区改良住宅
現況図  (1/6,000)							
諸 元 等	敷地面積	3,746.87㎡(岸山市営) 21,934.02㎡(岸山改良)	2,994.65㎡(芳谷) 400.96㎡(老人母子等)	1,884.9㎡	1,855.81㎡	12,847.67㎡	16,574.52㎡
	用途地域	都市計画区域、非線引区域 用途地域無指定					
	周辺土地 利用	・北波多地区の中心部から東に約1.5kmの山間部に位置している。 ・北東にはグループホーム、南西には鉄工所や食品工場が立地している。	・北波多地区の中心部から東に約2.0kmの山間部に位置し、周囲は山に囲まれている。 ・付近には公民館が立地している。	・北波多地区の中心部西側の住宅地内に位置している。 ・立園地区改良住宅、田中特定公共賃貸住宅と近い位置にある。	・北波多地区の中心部東側に位置している。 ・周囲を田畑で囲まれ、接続道路が狭隘でアクセスに難がある。 ・敷地は旗竿形状になっている。	・北波多地区の中心部から北側1kmの山際に立地している。 ・川や道路により、不整形で小規模な敷地に分割されている。 ・周辺には、保育所やふれあいセンター等が立地している。	・北波多地区中心部に近い山際に立地している。 ・団地の周囲に未利用の市有地が複数ある。 ・東側に、屋内ゲートボール場があり、その北には民間戸建て住宅の整備が予定されている。
評 価	① 生活 利便性	▲団地から500m※圏内には商業施設や医療施設は立地していない。	▲団地から500m圏内には商業施設や医療施設は立地していない。	○団地から500m圏内にスーパーマーケット、市民病院等が立地している。	○団地の西側約500mが小学校や郵便局、市民センター等がある北波多地区の中心部である。	▲団地から500m圏内には商業施設や医療施設は立地していない。	○団地から500m圏内に、スーパーマーケット、市民病院等が立地している。 ○団地の北西約900mが、小学校や郵便局、市民センター等がある北波多地区の中心部である。
	② 敷地の 安全性	○団地の一部が土砂災害警戒区域に含まれているが、当該区域を避けた範囲でまとまった区画を確保することは可能。	▲アクセス道路に土砂災害警戒区域がかかっており、災害時の団地の孤立が危惧される。	▲団地全体が土砂災害警戒区域に含まれている。	▲全域で1.0～3.0mの浸水想定区域に指定されている。	▲団地の一部に1.0～3.0mの浸水想定区域がかかっている。 ▲団地の一部に土砂災害警戒区域がかかっている。	○団地の一部が土砂災害警戒区域に含まれているが、土砂災害警戒区域を避けた範囲でまとまった区画を確保することは可能。
	③ 計画戸数 の確保の 容易性	○敷地規模が大きく、計画戸数の確保が可能。	○敷地規模が大きく、計画戸数の確保が可能。	▲敷地が狭く、計画戸数を確保できないおそれがある。	▲敷地が狭く、計画戸数を確保できないおそれがある。	▲敷地面積合計は約13,000㎡あるが、不整形で小規模な敷地が分散しているため、集約建替用地には適していない。	◎団地に隣接して未利用の市有地があるため、それらを有効活用することで、仮移転無しの事業が可能。
	総合評価	○	▲	▲	▲	▲	◎

※内閣府では、高齢者の徒歩圏を自宅から500m圏内と定義。

(2) 集約建替用地の選定

候補地の比較を行った結果、次の理由により、立園地区改良住宅を集約用地に選定する。

- ・団地から500m圏内に、スーパーマーケットや市民病院等が立地し、生活利便性が良い。
- ・団地の一部が土砂災害警戒区域に含まれているが、該当区域を避けた範囲でまとまった区画を確保することは可能で、敷地の安全性が確保されている。
- ・現況敷地に周辺の市有地を加えることで、仮移転無の事業が可能。

	岸山市営 住宅・ 岸山地区 改良住宅	芳谷市営 住宅・ 老人母子 等住宅	千草野 市営住宅	稗田市営 住宅	下竹有市営 住宅	立園地区 改良住宅
生活の利便性	▲	▲	○	○	▲	○
敷地の安全性	○	▲	▲	▲	▲	○
計画戸数の 確保の容易性	○	○	▲	▲	▲	◎
総 評	○	▲	▲	▲	▲	◎

2-2. 入居者意向アンケート調査

(1) 調査概要

① 調査目的

北波多地区公営住宅の現入居者を対象に、現在の居住状況や建替え後の入居意向等を把握し、計画戸数や居住環境等に係る条件設定の参考情報を収集することを目的とする。

② 調査概要

以下の理由より、立園地区改良住宅とその他の団地で一部の設問を変えてアンケート調査を行う。

- ・集約建替用地となる立園地区改良住宅の居住者は、現住地内での移転となり、建替住棟への入居または団地外への移転が原則となる。
- ・その他の団地の居住者は、新しい団地への移転を希望する場合、現住地ではない立園地区へ移転する必要がある。一方、現住地に住み続けるという選択肢もありうる。

調査対象	北波多地区公営住宅(田中特公賃を除く)入居者 147 世帯
調査時期	令和 6 年 8 月～9 月 12 日
配布・回収方法	ポスト等への全戸配布を実施。回収は郵送にて実施
回収率	立園地区改良住宅:54% 立園地区改良住宅以外:54.5%

(2) 立園地区改良住宅アンケート調査結果

① 回収状況

団地名	入居数	回答数	回答率
立園地区改良住宅	37	20	54%

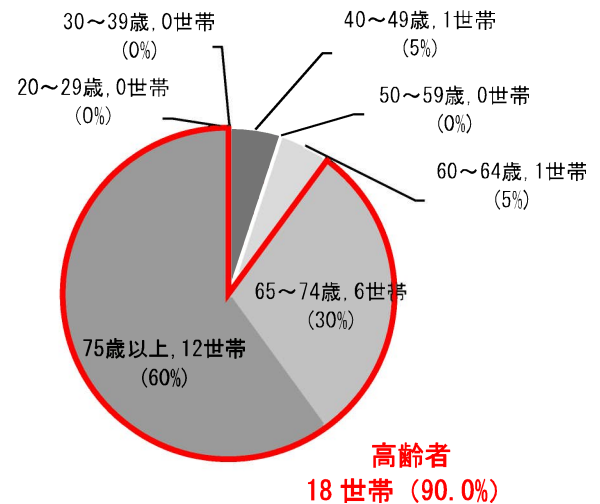
② 集計結果

1) 回答者の基本属性

Q1 世帯主の年齢 (n*=20) ※n は回答母数を示す

世帯主の年齢は「75歳以上」が12世帯 (60.0%) と最も多く、過半数を占める。次いで「65～74歳」が6世帯 (30.0%) であり、65歳以上の高齢者が90.0%を占める。

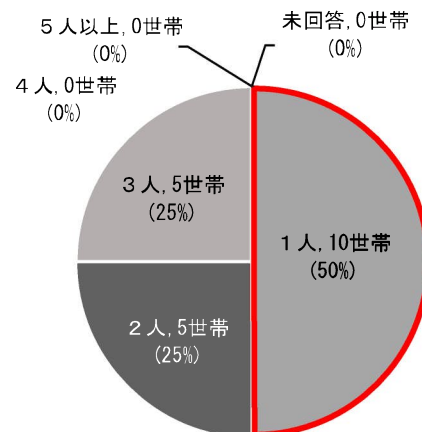
世帯主年齢	回答数	割合 (%)
20 歳未満	0	0.0%
20～29 歳	0	0.0%
30～39 歳	0	0.0%
40～49 歳	1	5.0%
50～59 歳	0	0.0%
60～64 歳	1	5.0%
65～74 歳	6	30.0%
75 歳以上	12	60.0%
無回答	0	0.0%
計	20	100%



Q2 世帯人数 (n=20)

世帯人数は「1人」が10世帯 (50.0%) と最も多く、単身者が半数を占める。

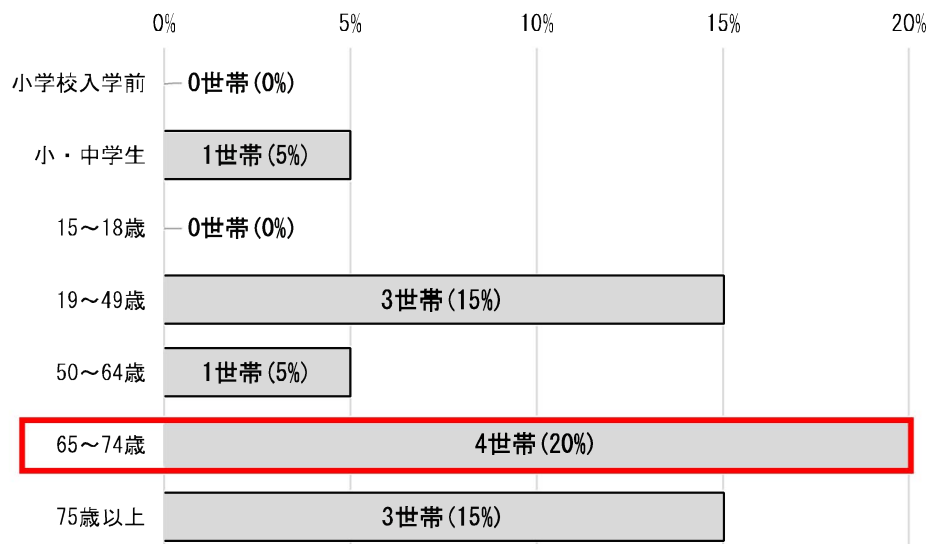
世帯人数	回答数	割合 (%)
1人	10	50.0%
2人	5	25.0%
3人	5	25.0%
4人	0	0.0%
5人以上	0	0.0%
無回答	0	0.0%
計	20	100%



Q3 同居家族の年齢 (n=20)

同居家族の年齢は、「65～74歳」が4世帯と最も多く、同居家族が高齢化している。

同居家族の年齢		1人以上	該当者なし	未回答
小学校入学前	回答数	0	18	2
	割合	0.0%	90.0%	10.0%
小・中学生	回答数	1	17	2
	割合	5.0%	85.0%	10.0%
15～18歳	回答数	0	18	2
	割合	0.0%	90.0%	10.0%
19～49歳	回答数	3	15	2
	割合	15.0%	75.0%	10.0%
50～64歳	回答数	1	17	2
	割合	5.0%	85.0%	10.0%
65～74歳	回答数	4	14	2
	割合	20.0%	70.0%	10.0%
75歳以上	回答数	3	15	2
	割合	15.0%	75.0%	10.0%

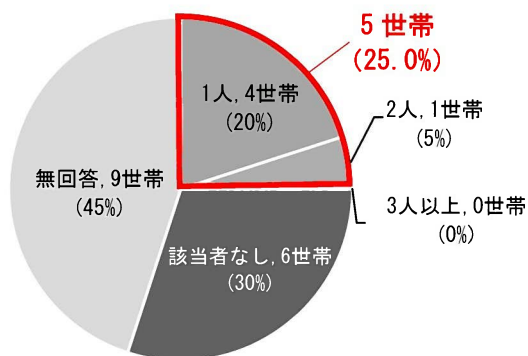


Q4 同居者の生活状況について(n=20)

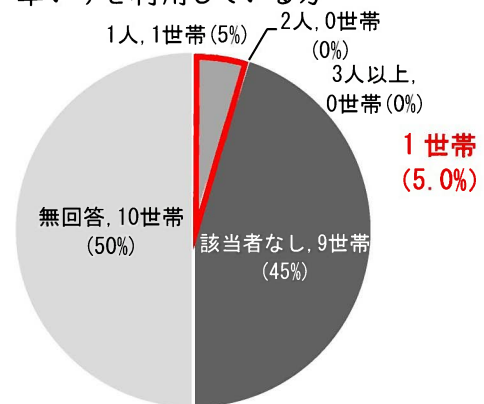
回答者並びに同居者に介護を必要とする方がいる世帯は、5世帯(25.0%)で、介護は必要としないが車いすを利用している方がいる世帯は、1世帯(5.0%)である。車いすは利用していないが、階段の上り下りなどの歩行がしにくい方がいる世帯は、8世帯(40.0%)である。

回答者と同居者のうち 該当人数	介護を必要とする方		介護は必要としないが 車いすを利用している方		車いすは利用していないが 階段の上り下りなどの 歩行がしにくい方	
	回答数	割合	回答数	割合	回答数	割合
1人	4	20.0%	1	5.0%	6	30.0%
2人	1	5.0%	0	0.0%	2	10.0%
3人以上	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
該当者なし	6	30.0%	9	45.0%	3	15.0%
無回答	9	45.0%	10	50.0%	9	45.0%
計	20	100%	20	100%	20	100%

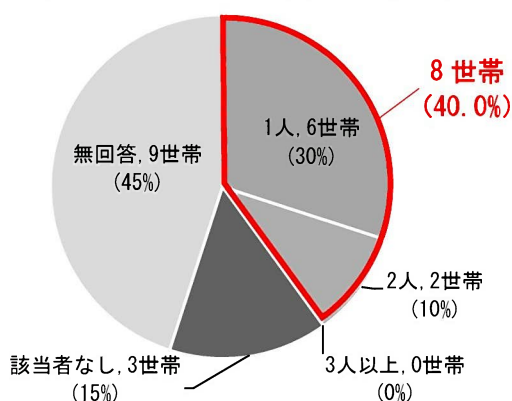
◆介護を必要とする方



◆介護は必要としないが 車いすを利用している方



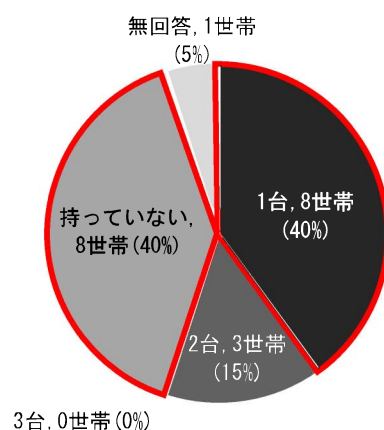
◆車いすは利用していないが、階段の上り下りなどの歩行がしにくい方



Q5 自家用車の保有台数 (n=20)

自家用車の保有状況は「持っていない」「1台」保有が各8世帯(40.0%)と同数である。「2台」保有は3世帯(15%)であり、無回答を除く19世帯の平均保有台数は0.7台である。

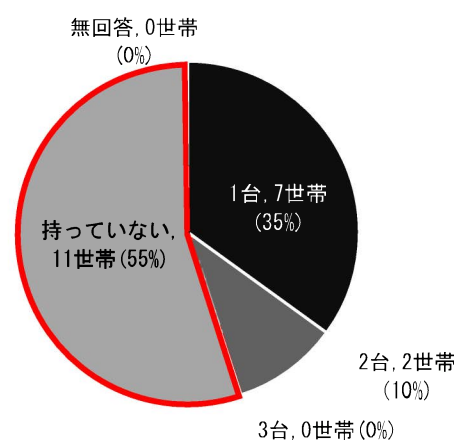
自動車台数	回答数	割合
1台	8	40.0%
2台	3	15.0%
3台	0	0.0%
持っていない	8	40.0%
無回答	1	5.0%
計	20	100%



Q6 自転車の保有台数 (n=20)

自転車の保有状況は「持っていない」が11世帯(55.0%)と最も多く、過半数を占める。「1台」保有は7世帯(35.0%)、「2台」保有は2世帯(10.0%)あり、平均保有台数は0.6台である。

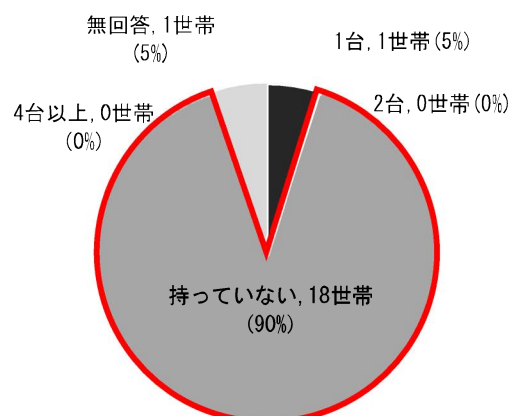
自転車台数	回答数	割合
1台	7	35.0%
2台	2	10.0%
3台	0	0.0%
持っていない	11	55.0%
無回答	0	0.0%
計	20	100%



Q7 バイクの保有台数 (n=20)

バイクの保有状況は「持っていない」が18世帯(90.0%)と最も多く、大多数を占める。

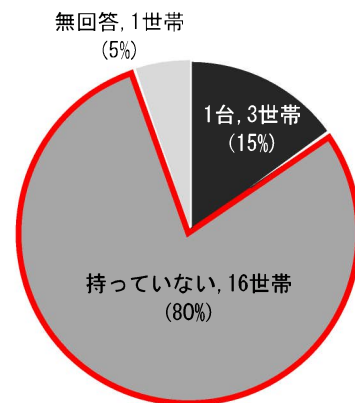
バイク台数	回答数	割合
1台	1	5.0%
2台	0	0.0%
持っていない	18	90.0%
無回答	1	5.0%
計	20	100%



Q8 シニアカーの保有台数 (n=20)

シニアカーの保有状況は「持っていない」が16世帯(80.0%)と最も多く、保有している世帯は「1台」保有が3世帯(15.0%)のみである。

シニアカー台数	回答数	割合
1 台	3	15.0%
2 台	0	0.0%
持っていない	16	80.0%
無回答	1	5.0%
計	20	100%

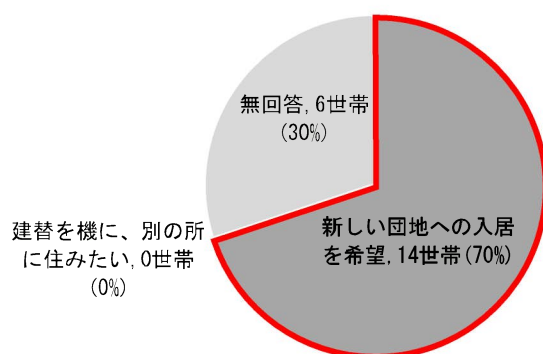


2) 立園地区改良住宅及びその周辺に建設する新しい団地への入居意向

問1 建替に伴う移転先の希望 (n=20)

建替に伴う移転先は、「新しい団地への入居を希望」が14世帯(70.0%)と多く、無回答6世帯を除く全ての世帯が建替後の団地への入居を希望している。

居住意向	回答数	割合 (%)
新しい団地への入居を希望	14	70.0%
建替を機に、別の所に住みたい	0	0.0%
無回答	6	30.0%
計	20	100%



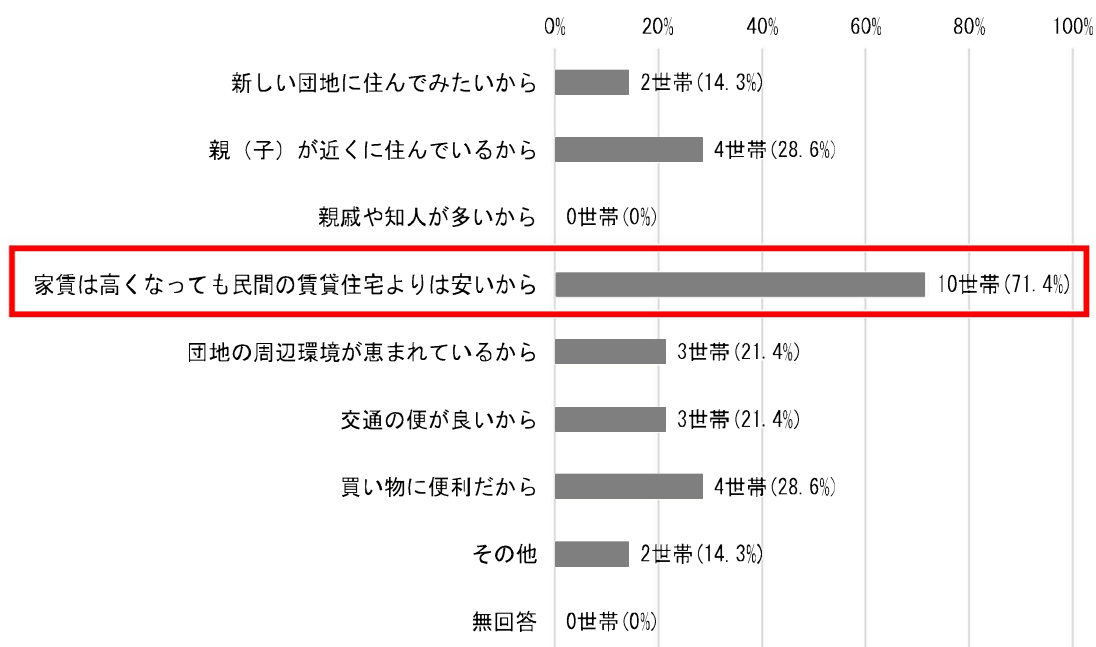
問2～8は、新しい団地への入居を希望する方のみ回答

問2 新しい団地へ入居希望の理由 (n=14)

入居希望の理由は、「家賃は高くなっても民間の賃貸住宅よりは安いから」が10世帯(71.4%)と最も多く、過半数を占める。次いで「親(子)が近くに住んでいるから」「買い物に便利だから」が各4世帯(28.6%)である。

※複数回答 割合は回答者数に対する割合を示す

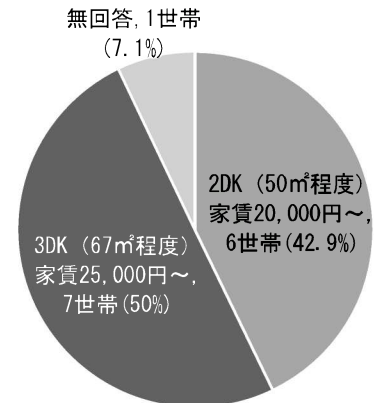
新しい団地に入居したい理由	回答数	割合(%)
新しい団地に住んでみたいから	2	14.3%
親(子)が近くに住んでいるから	4	28.6%
親戚や知人が多いから	0	0.0%
家賃は高くなっても民間の賃貸住宅よりは安いから	10	71.4%
団地の周辺環境が恵まれているから	3	21.4%
交通の便が良いから	3	21.4%
買い物に便利だから	4	28.6%
その他	2	14.3%
無回答	0	0.0%



問3 建替後に希望する間取り(n=14)

希望する間取りは「3DK」が7世帯(50.0%)、「2DK」が6世帯(42.9%)である。

新しい団地の部屋の 大きさ希望	回答数	割合 (%)
2DK(50㎡程度) 家賃20,000円～	6	42.9%
3DK(67㎡程度) 家賃25,000円～	7	50.0%
無回答	1	7.1%
計	14	100%

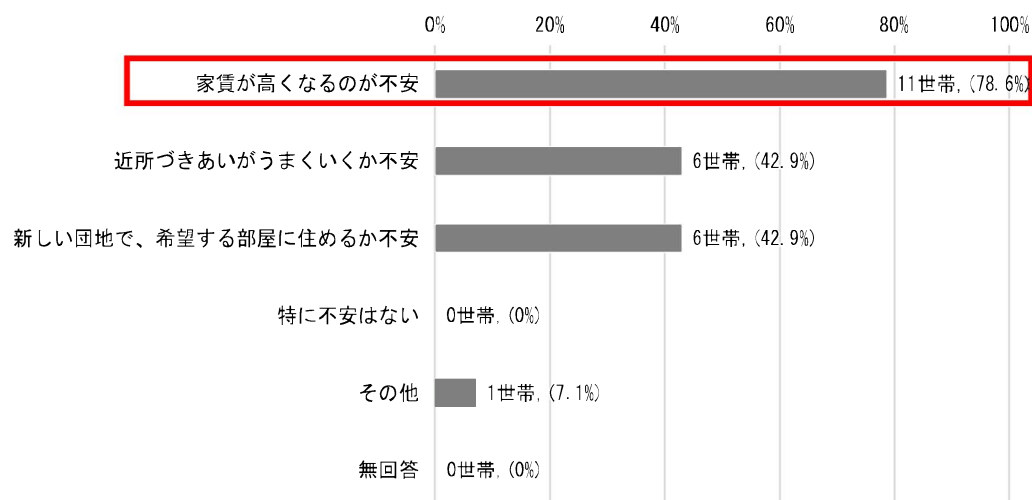


問4 建替に伴う不安(複数回答、n=14)

建替に伴う不安は、「家賃が高くなるのが不安」が11世帯(78.6%)と最も多く、過半数を占める。次いで「近所づきあいがうまくいくか不安」「新しい団地で、希望する部屋に住めるか不安」が各6世帯(42.9%)である。

※複数回答 割合は回答者数に対する割合を示す

新しい団地の入居への不安	回答数	割合 (%)
家賃が高くなるのが不安	11	78.6%
近所づきあいがうまくいくか不安	6	42.9%
新しい団地で、希望する部屋に住めるか不安	6	42.9%
特に不安はない	0	0.0%
その他	1	7.1%
無回答	0	0.0%

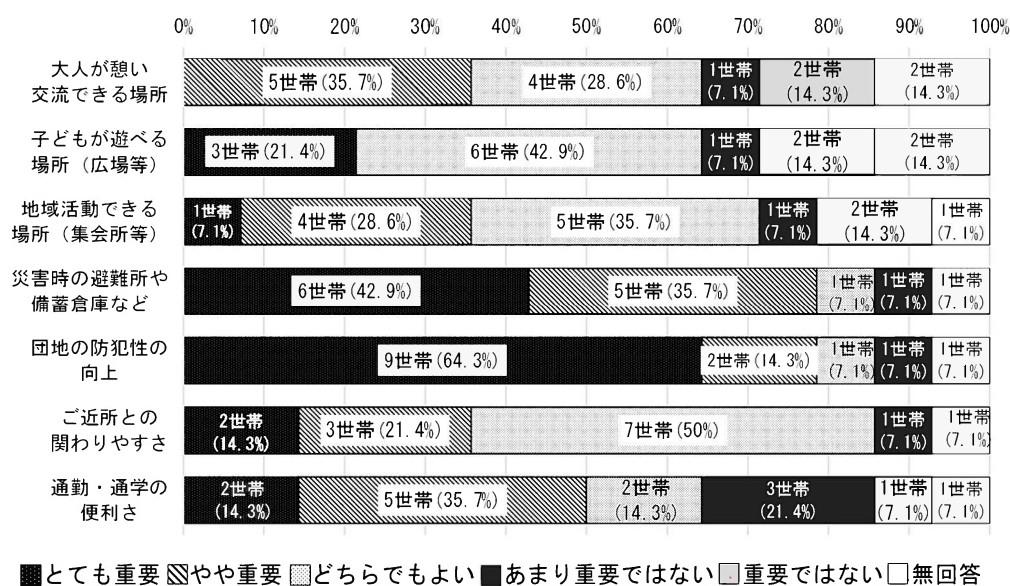


問5 建替後の団地に重要なもの(n=14)

「とても重要」または「やや重要」の回答が多かった項目は、「災害時の避難所や備蓄倉庫など」「団地の防犯性の向上」で、11世帯(78.6%)であり、防災や防犯に対する関心が高い。「大人が憩い交流できる場所」「地域活動できる場所(集会所等)」「ご近所との関わりやすさ」は各5世帯(35.7%)が「とても重要」または「やや重要」と回答している。

※複数回答 割合は回答者数に対する割合を示す

新しい団地で 重要だと思う事		とても 重要	やや 重要	どちら でもよい	あまり 重要 ではない	重要 ではない	無回答
大人が憩い 交流できる場所	回答数	0	5	4	1	2	2
	割合	0.0%	35.7%	28.6%	7.1%	14.3%	14.3%
子どもが遊べる 場所(広場等)	回答数	3	0	6	1	2	2
	割合	21.4%	0.0%	42.9%	7.1%	14.3%	14.3%
地域活動できる 場所(集会所等)	回答数	1	4	5	1	2	1
	割合	7.1%	28.6%	35.7%	7.1%	14.3%	7.1%
災害時の避難所 や備蓄倉庫など	回答数	6	5	1	1	0	1
	割合	42.9%	35.7%	7.1%	7.1%	0.0%	7.1%
団地の防犯性の 向上	回答数	9	2	1	1	0	1
	割合	64.3%	14.3%	7.1%	7.1%	0.0%	7.1%
ご近所との 関わりやすさ	回答数	2	3	7	1	0	1
	割合	14.3%	21.4%	50.0%	7.1%	0.0%	7.1%
通学・通勤の便 利さ	回答数	2	5	2	3	1	1
	割合	14.3%	35.7%	14.3%	21.4%	7.1%	7.1%

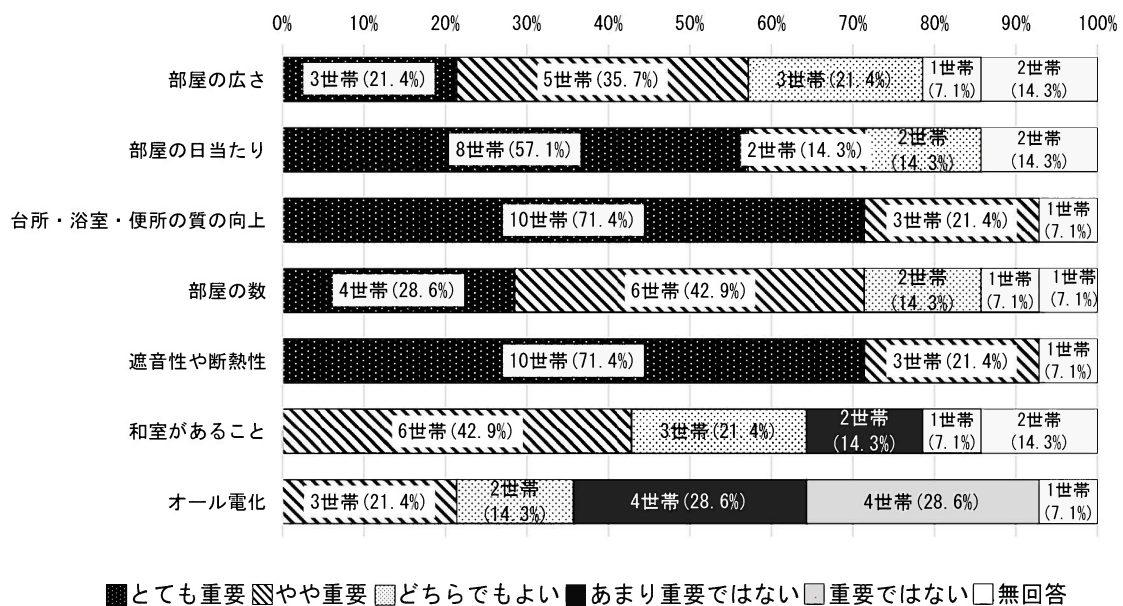


問6 建替後の建物・住戸に重要なもの(n=14)

「台所・浴室・便所の質の向上」「遮音性や断熱性」は無回答を除いた全ての世帯が、「とても重要」または「やや重要」と回答している。「和室があること」は6世帯(42.9%)が「やや重要」と回答している一方、「どちらでもよい」「あまり重要でない」「重要ではない」の合計も6世帯(42.9%)である。

※複数回答 割合は回答者数に対する割合を示す

新しい団地の建物・住戸で重要だと思う事		とても重要	やや重要	どちらでもよい	あまり重要ではない	重要ではない	無回答
部屋の広さ	回答数	3	5	3	0	1	2
	割合	21.4%	35.7%	21.4%	0.0%	7.1%	14.3%
部屋の日当たり	回答数	8	2	2	0	0	2
	割合	57.1%	14.3%	14.3%	0.0%	0.0%	14.3%
台所・浴室・便所の質の向上	回答数	10	3	0	0	0	1
	割合	71.4%	21.4%	0.0%	0.0%	0.0%	7.1%
部屋の数	回答数	4	6	2	0	1	1
	割合	28.6%	42.9%	14.3%	0.0%	7.1%	7.1%
遮音性や断熱性	回答数	10	3	0	0	0	1
	割合	71.4%	21.4%	0.0%	0.0%	0.0%	7.1%
和室があること	回答数	0	6	3	2	1	1
	割合	0.0%	42.9%	21.4%	14.3%	7.1%	7.1%
オール電化	回答数	0	3	2	4	4	1
	割合	0.0%	21.4%	14.3%	28.6%	28.6%	7.1%

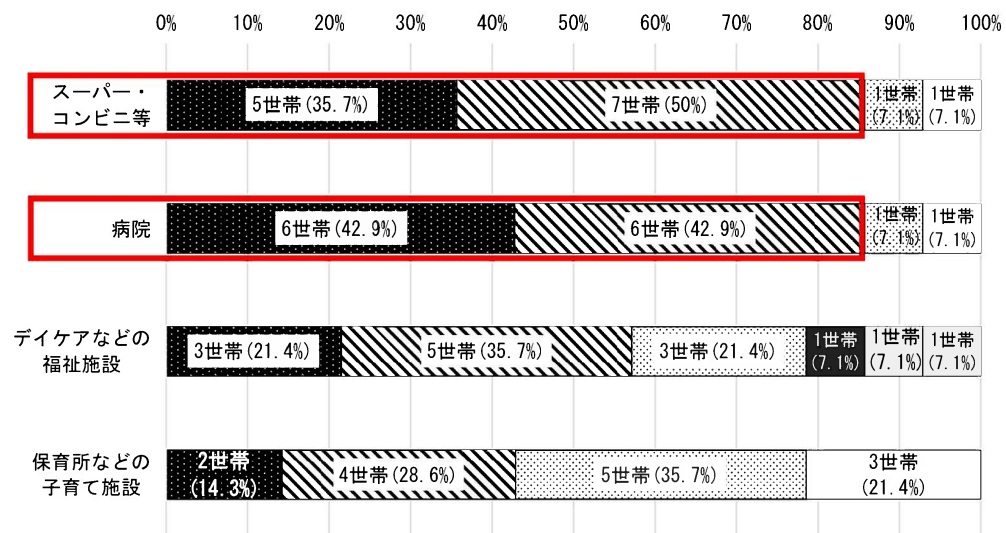


問7 建替後の周辺環境に重要なもの(n=14)

「スーパー・コンビニ等」「病院」は、12世帯(85.7%)が「とても重要」または「やや重要」と回答している。

※複数回答 割合は回答者数に対する割合を示す

新しい団地の周辺環境で重要だと思う事		とても重要	やや重要	どちらでもよい	あまり重要ではない	重要ではない	無回答
スーパー・コンビニ等	回答数	5	7	1	0	0	1
	割合	35.7%	50.0%	7.1%	0.0%	0.0%	7.1%
病院	回答数	6	6	1	0	0	1
	割合	42.9%	42.9%	7.1%	0.0%	0.0%	7.1%
デイケアなどの福祉施設	回答数	3	5	3	1	1	1
	割合	21.4%	35.7%	21.4%	7.1%	7.1%	7.1%
保育所などの子育て施設	回答数	2	4	5	0	0	3
	割合	14.3%	28.6%	35.7%	0.0%	0.0%	21.4%



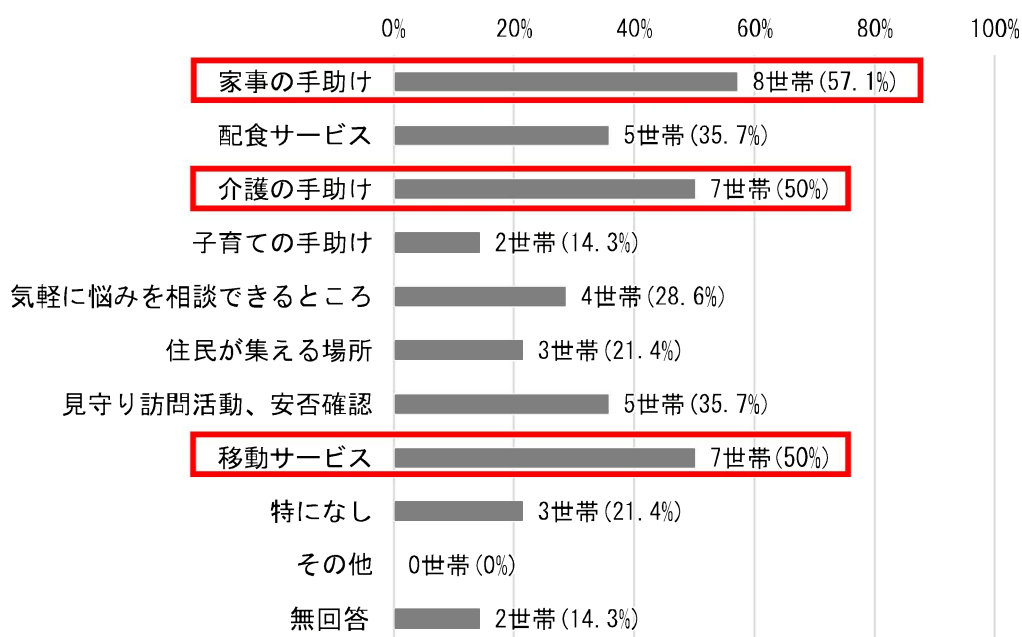
■とても重要 ▨やや重要 ▩どちらでもよい ■あまり重要ではない □重要ではない □無回答

問8 団地や周辺に望むサービス(複数回答、n=14)

団地や周辺に望むサービスは「家事の手助け」が8世帯(57.1%)と最も多く、次いで「介護の手助け」「移動サービス」が7世帯(50%)と半数以上があるとよいと回答している。

※複数回答 割合は回答者数に対する割合を示す

団地内や周辺地域にあるとよいと思うサービス	回答数	割合(%)
家事の手助け	8	57.1%
配食サービス	5	35.7%
介護の手助け	7	50.0%
子育ての手助け	2	14.3%
気軽に悩みを相談できる場所	4	28.6%
住民が集える場所	3	21.4%
見守り訪問活動、安否確認	5	35.7%
移動サービス	7	50.0%
特になし	3	21.4%
その他	0	0.0%
無回答	2	14.3%



問9～10は、立園地区改良住宅以外への移転を希望する者のみ回答

問9 別のところに住みたい理由は何ですか。

問10 転居先のお住まいはどのようにお考えですか。

問9～10とも該当者無し。