

蓬萊団地における更新への取り組みについて

平成 15 年 3 月

蓬莱団地における更新への取り組みに向けて 目次

－ 1. 蓬莱団地における更新整備の必要性	-----	1
(1). 蓬莱団地の現状	-----	1
(2). 蓬莱団地の問題点と課題	-----	1
①. 小家族化＋高齢化の進行		
②. 街並・家並の喪失・住環境の悪化		
③. 利用されない学校施設		
④. 協同居住の参加意向		
－ 2. 利活用が考えられる施設や公共用地	-----	2
(1). 行政施設（小学校、中学校、公営住宅）の利活用	-----	2
(2). 行政空地（公園や調整池等）の利活用	-----	3
(3). 民間宅地の利活用	-----	4
(4). 協同居住への取り組み	-----	4
－ 3. 蓬莱団地の土地利用の実態	-----	5
－ 4. （参考資料）蓬莱団地分析－施設転換の必要性－	-----	6

#### IV. 蓬莱団地における更新への取り組みに向けて

調査を行った県内 12 の既存戸建住宅団地は、建設時期、立地等によりそれぞれ個別の問題点や課題を持っており、既存戸建住宅団地の更新といってもその対応は必ずしも一様ではない。

これらのことから、県内 12 団地の調査を行った中で昭和 50 年台、昭和 60 年代に整備された昭和 50 年台に建設された蓬莱第 1 団地及び昭和 60 年代に整備された蓬莱第 2 団地をモデル団地として取り上げ具体的な検討を加えることにより建設年次の異なる団地の課題や対応すべき施策等の検討を行っている。

##### － 1. 蓬莱団地における更新整備の必要性

###### (1). 蓬莱団地の現状

蓬莱団地は、福島市の南東部に位置する総面積約 225ha の大規模住宅団地で、躍進する福島市のベッドタウンとして整備された。蓬莱団地は、約 40% が戸建住宅用地を占め、公営住宅用地や学校用地、民間企業その他、公園、道路等の公共用地から構成され、全体の 2/3 を占める蓬莱第 1 団地は、昭和 50 年代に建設（約 30 年経過）され、残りが昭和 60 年代に建設（約 20 年経過）された蓬莱第 2 団地である。

それぞれの団地の概要は、右表の通りであるが、蓬莱第 1 団地が 32.7/ha（平均 92 坪/1 宅地）であるのに対し、蓬莱第 2 団地は 37.0 戸/ha（平均 81 坪/1 宅地）となっており、地価と工事費の高騰等により昭和 60 年台に建設された蓬莱第 2 団地の宅地は第 1 団地に比べ 10% 程度小さくなっている。建設年次の違いによる宅地規模の変化は、蓬莱団地以外の 11 団地を見ても昭和 50 年代と昭和 60 年代の団地を比べると昭和 50 年代の方が宅地面積が大きい。

表 IV-1：蓬莱団地の整備計画概要

	蓬莱第 1 団地	蓬莱第 2 団地
建設年度	昭和 50 年代	昭和 60 年代
計画人口	12,000 人	3,100 人
総面積	151.4ha	73.7ha
計画戸数(戸建)	1,418 戸	778 戸
純住宅地	43.3ha	21.0ha
密度(個数/純宅地)	32.7 戸/ha	37.0 戸/ha

###### (2). 蓬莱団地の問題点と課題

###### ①. 小家族化+高齢化の進行

建設時期に約 10 年の差がある蓬莱第 1 団地と第 2 団地の居住者属性を見ると、建設後約 30 年経過する蓬莱第 1 団地は、第 1 団地が小家族化+高齢化しているのに対し、第 2 団地は標準家族の集団のように見えるが、5 歳未満の子供のいる世帯は、0% であり、若年層の流入が無い限り第 1 団地と同様に小家族化+高齢化することとなる。

現状のまま既存居住者が住み続けるとすると蓬莱第 1 団地は 5 年後に 61.9%、10 年後に 85.4 % が高齢者を含む世帯となると予想される。同様の手法による予測によると第 2 団地は 9 年後に 63.7% が高齢者を含む世帯となる。

本調査で行った居住者の望む「今後必要な施設要望」は、蓬莱第 1 団地：サービスセンター 45.9%、憩いの家 19.7%、第 2 団地：憩いの家 24.0%、サービスセンター 20.0% と回答しているが、蓬莱団地

表 IV-2：本来団地の居住者属性、少子高齢化の実態

		蓬莱第 1 団地	蓬莱第 2 団地
a) 居住者属性	単身、夫婦のみ世帯	49.4%	17.0%
	夫婦+子供世帯	33.0%	72.6%
b)	高齢者のいる世帯	38.4%	13.8%
c) 子供のいる世帯	5 歳未満の子供のいる世帯	0.0%	0.0%
	5 ~ 18 未満の子供のいる世帯	2.4% ( 78 世帯)	27.6% (238 世帯)
※上記割合は調査世帯のみの値を示す。( )内は第 1 団地：3,232 世帯の推定世帯、第 2 団地：862 世帯の推定値。			

表Ⅳ-3：蓬莱団地の施設要望、協同居住意向

		蓬莱第1団地	蓬莱第2団地
d) 今後必要な施設	ディセンタ	45.9% (1,483世帯)	20.0% (172世帯)
	憩いの家	19.7% (636世帯)	24.0% (206世帯)
	※上記割合は調査世帯のみの値を示す。()内は第1団地：3,232世帯の推定世帯、第2団地：862世帯の推定値。		
e) 協同居住の参加意向 (参加) + 興がある		46.7% (1,509世帯)	39.3% (338世帯)
		※上記割合は調査世帯のみの値を示す。()内は第1団地：3,232世帯の推定世帯、第2団地：862世帯の推定値。	

にはこれらの高齢者副福祉施設は見あたら  
ない。(整備されていない。)

②. 街並・家並みの喪失・住環境の悪化

特に蓬莱第2団地の場合宅地が小さいた  
め子供との2世帯居住を目的とした建替を  
行う際、建て詰まり感等街並・家並を大き  
く阻害することが懸念される。

③. 利用されない学校施設

蓬莱団地には、2つの小学校及び1中  
学校が整備されている。建設段階では満杯状  
態の児童生徒の教育施設として活用された  
ものと推測するが、右表を見る限り小中  
学校の利用率は確実に低下し、若年層の流入  
が無い限り最大13年で利用する児童生徒  
は0となる。

④. 協同居住の参加意向

調査によれば蓬莱団地の居住者の半数  
近くが、協同居住についての興味を持って  
いる。

これらの背景には、始めは見知らぬ隣  
人であったものが、20～30年経過し仲  
間意識が芽生え、子供等との同居が難  
しいのであれば、むしろ永いつきあ  
いを通して培われた良き隣人関係を  
ベースに住み慣れた土地で相互に  
助け合いながら継続居住したい  
という意識があるものと思われる。

このため協同生活が可能なグループ  
ホームやコレクティブハウジング等  
協同居住の場の確保、整備が求めら  
れる。

ー 2. 利活用が考えられる施設や公的用地

本調査によれば20～30年経過した  
蓬莱団地は、人口の減少と合わせ一  
群の高齢者世帯となっており開発  
段階で計画した「若者の街」ではも  
はや適合できない状況にある。

これらのことから

- 1). 高齢者が安心して暮らすための施設整備を行うこと。
  - 2). 高齢者が安心して暮らすためのインフラ(道路、歩道、スロープ等)の更新
  - 3). 良好な街並・家並と地域コミュニティの継承・発展
  - 4). 人口減少に歯止めをかけるため若年層の移住施策の推進
- に取り組むため以下の事業展開に取り組む必要がある。

(1). 行政施設(小学校、中学校、公営住宅)の利活用

蓬莱団地には、2つの小学校と1つの  
中学校が整備されている。表Ⅳ-2C)子  
供のいる世帯を見ると、5歳未満の子  
供のいる世帯は第1、第2とも0人で、  
保育所や小学校低学年のニーズは極  
めて少ない。また5歳～18歳未満の  
子供のいる世帯は、第1団地で78世  
帯、第2団地で238世帯、蓬莱団地  
合計で316世帯しか小中学校を利用  
する子供はいないと推計している。  
5歳の子供が高等学校を卒業する18  
歳の年齢を考慮すると少なくとも13  
年後には蓬莱団地の小中学校を利用  
する児童生徒は1人もいなくなる(若  
年層の流入が無いと仮定して)こと  
となり、現在でも空き教室が多いと  
思われる小中学校の必要性は年々低  
下することとなる。

一方一群の高齢者居住団地となっ  
ている蓬莱団地での居住者の施設整  
備要望を見ると(表Ⅳ-3.d)、第2  
団地が高齢化の割合が低いものの蓬  
萊団地全体(第1団地+第2団地)で  
はサービスセンターの整備要望が  
1,655世帯(全体の40.4%=(1,483  
+ 172)÷(3,232+862))となり、  
また「憩いの家」の整備要望は、  
842世帯(全体の20.6%=(636+  
206)÷(3,232+862))と、高齢者  
福祉施設の要望はかなりの値となっ  
ている。

参考までに高齢者福祉施設(ディ  
サービスセンター+憩いの家)整備  
要望(第1+第2団地)2,507世帯  
: 学校利用世帯316世帯=8:1とな  
り、さらに児童生徒の減少により差  
が大きくなり、

既存施設の利用実態と要望施設の要望整備の差は益々拡大することとなる。

以上のことから需給バランスが大きく崩れつつある小中学校：高齢者福祉施設を再整備するため、

- ①. 既存の2小学校+1中学校を統廃合して1小中統合小中学校を整備し、残り2校の敷地をディサービスセンターや憩いの家、さらにショートステイや特別老後老人ホーム、在宅介護支援センター等の高齢者福祉施設建設用地とする他、一般集合（分譲・賃貸いずれも可）住宅を建設し、若年層の移住流入を促進させることにより、人口減少に歯止めをかけると共に、高齢者居住住宅の仮住まい住宅として活用すること等により老朽戸建住宅の改造・改修・建替の促進を図る。
- ②. 既存の2小学校・1中学校の未利用教室を改造し、ディサービスセンターや憩いの家、さらに在宅介護支援センター、ショートステイ等の高齢者福祉施設としてリニューアルする。
- ③. 既存の蓬莱団地内には、第1団地に18.5haの公営住宅（県及び福島市）団地が、また第2団地に6.4haの公営住宅団地が整備されている。戸建住宅とほぼ同時期に建設されたと思われるこれらの公営住宅も老朽化の進行や住戸規模・装備等が現在では陳腐化する等「トータルリモデリング事業＝大規模改修」により改善に取り組んでいるところであるが、学校施設と同様にこれら公営住宅の統廃合を行い、高齢者福祉施設の整備用地としてすることも考えられる。

特に公営住宅の入居階層は、収入分位25%以下の低所得層であり、これら住宅困窮世帯に対する福祉施策の一環として取り込まれてきたものであるが、別な調査によれば多くの場合20～30年経過した老朽団地では戸建住宅同様長期入居世帯+高齢者小家族世帯の入居割合が高いため、少子高齢化の問題は団地全体の問題と言い換えても過言ではない。また戸建住宅居住世帯と公営住宅居住世帯の間に「若年層の共働き夫婦」等が存在し、これらの活力ある世帯への居住提供が欠落しているため、中間層のいない「富めるもの+貧しきもの」の寄り合い所帯（居住地）となっている。

これらのことから公営住宅を全て無くしてしまうのではなく、戸建住宅へ移行できる可能性の高い若年世帯のための「特定公共賃貸住宅（＝特工賃ともいわれる）」や「高齢者向優良賃貸住宅（高優賃ともいわれる）、SH（シルバーハウジング）等の積極的な建替供給や用地売却等による民間業者の賃貸住宅（一般賃貸・文分譲住宅、有料老人ホーム、シルバーマンション等）の供給を行い、バランスがとれ、選択肢の多い住宅地の再整備に取り組むことが考えられる。

当然のことながら前述した①、②との併合整備や③における複合用途集合住宅整備による改善が考えられるため官民が連携し、無駄のない更新に取り組むことが重要である。

## (2). 行政空地（公園や調整池等）の利活用

既存の蓬莱団地には、蓬莱第1団地に41.8ha（第1団地の27.1%）の公園・緑地用地が、また第2団地には26.9ha（第2団地の36.5%）の公園・緑地が整備されており、その合計は68.7ha（第1+第2団地全体の30.5%）となっている。

良好な住環境を維持するためには、これらの公園・緑地は不可欠なものではあるがこれらの公園・緑地を再編し余剰地を生み出すことによりディサービスセンターや憩いの家、さらにショートステイや特別老後老人ホーム、在宅介護支援センター等の高齢者福祉施設建設用地とする他、一般集合（分譲・賃貸いずれも可）住宅を建設し、若年層の移住流入を促進させることにより、人口減少に歯止めをかけると共に、高齢者居住住宅の仮住まい住宅として活用すること等により老朽戸建住宅の改造・改修・建替の促進を図る。

なお確認していないが、開発段階で下水道や排水が未整備のため調整池や沈砂地等を整備したが、その後排水路の改善等によりこれらの調整池や沈砂地等が必要ではなくなっている場合、埋め戻し等整備費は若干かかるものの低廉な投資で未利用地を活用できる可能性があり、公園・緑地率を低減することなく団地更新の種地となるためこれらの利活用への取り組みが求められる。

なおこれらの行政空地を新たに低廉な住宅地としての創出が可能であるならば、既に(1)～③で述べた公的（特公賃や高優賃、SH等）住宅や民間（一般賃貸・分譲、有料老人ホーム、ショートステイ、シルバーマンション等）住宅+高齢者福祉施設の整備への官民あげでの取り組みは極めて容易となる。

### (3). 民間宅地の利活用

蓬莱団地の過半を占める戸建住宅用宅地は、既に述べたように住宅が老朽化し居住者は高齢化・小家族化し、宅地や建物を子供を主とした親族に相続したいとする要望が高いため滞留による陳腐化が進み、もはや自力更新はほぼ絶望的であると言っても過言ではない。

このため既に述べたように既存の土地・建物の不動産資産を「債券・証券」化し、流動性を高めることが最も効果的・効率が良いと考えるが、ここでは「証券・債券」化以外の更新について以下に述べる。

- ①. 更新が遅れている原因の1つとして居住世帯の多くは、土地・建物が自己保有資産の大半を占めると思われるが、その他年金受給や株等の有価証券、預貯金（さほど多くはないと思われるが・・・）を保有しているため、程度の差はあれ「しばらくの間は子供に気兼ねせず・気楽に暮らしたい」と考えているものと思われる。

これらの継続要望の強い居住者に対しては、高齢化改修や建替等を促進し、老朽化しみすぼらしい団地（街）ではなく、何よりも街並・家並みにまとまりを持たせた良好で良質な住宅地の維持・継承が求められる。

このため既往の補助・融資制度を拡充し、改修・建替を促進させることが必要となる。（債券・証券化による改修・建替の資金供与も有用であろう。）

- ②. 既存戸建住宅に住む居住者の中には、他の住宅地で既に子供と同居し、当該住宅・宅地が空家或いは空き地となっている世帯もあるだろうし、自力生活が困難で入所施設に移り住んでいる世帯、相続を受けたが既に自己所有住宅があるため空家・空き地とせざるを得ない世帯等などにより世帯人員減による人口減少と空家・空き地による空洞化が今後益々促進するものと思われる。

私有財産・分散資産であるためこれらの土地・建物を統合化することは並大抵のことではなく、現状を見る限りにおいて所有者や民間事業者による更新は困難と思われる。

しかしながら市街地中心部に隣接する住宅地を更新させるため、従来の民間事業者の地上げのよる手法以外に、空き家を賃貸住宅とするための情報提供や空き地の賃貸借の促進の他、未利用地であれば所有者が賃貸住宅を建設する等個人所有の不動産資産を活用するための仕掛け・仕組みづくり（国や県、市町村等）と積極的な啓蒙活動・実行が求められる。

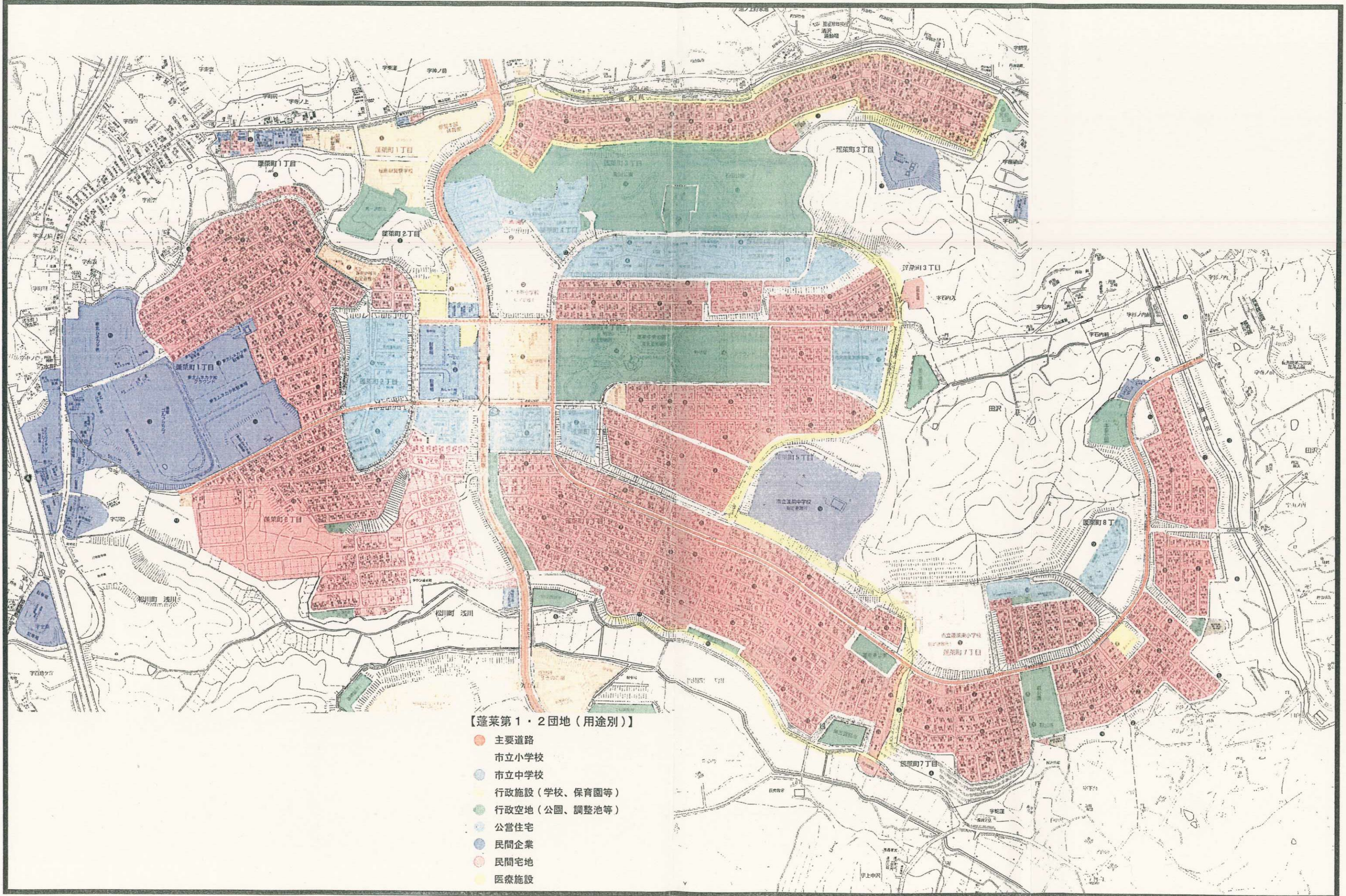
### (4). 協同居住への取り組み

本調査によれば協同居住に対して「是非参加したい」、「興味がある」と回答した既存戸建住宅団地居住者は、第1団地で46.7%（1,509世帯）、第2団地で39.3%（338世帯）と協同居住への強い意欲（団地全体で45.1%：1,847世帯）が読み取れる。

協同居住への強い意欲の背景には、(2) - 4で述べたように始めは見知らぬ隣人であったものが、20～30年経過し仲間意識が芽生え、子供等との同居が難しいのであれば、むしろ永いつきあいを通して培われた良き隣人関係をベースに住み慣れた土地で相互に助け合いながら継続居住したいという意識があるものと思われる。

このため協同生活が可能でグループホームやコレクティブハウジング等協同居住の場の確保、整備が求められ、最も小さなものであれば空き家の多い戸建住宅に複数の隣人が協同居住するグループホームから、複数の隣人が複数の宅地を共有化し大規模改修や建替により（大型）グループホームを整備すること等が考えられる。小さな規模の場合独自の運営・管理による共同生活は可能であり、大規模な場合再開発的（優良建築物等整備事業）な取り組みが考えられ、さらにGC等の民間事業者が関与すればシルバーハウジングや一般集合（賃貸・分譲）住宅を供給することにも発展しうる。

いずれの場合も居住者の「協同居住への参加要望」を適切に捉え様々な資産活用を行うことにより、滞留した高齢者団地から若者も住む活力ある団地へと更新できる可能性があることを大切に、発展に結びつけたい。



【蓬莱第1・2団地（用途別）】

- 主要道路
- 市立小学校
- 市立中学校
- 行政施設（学校、保育園等）
- 行政空地（公園、調整池等）
- 公営住宅
- 民間企業
- 民間宅地
- 医療施設

## 蓬萊団地分析 一施設転換の必要性一

### ● 蓬萊団地の概要

蓬萊団地は福島市の南部に位置し、国道4号線と面しているため車での交通の便は良い場所にある。山林を切り開き開発したため敷地の高低差があるのが特徴である。蓬萊第一団地は主に昭和50年代に建設が進められた3000戸を越える大規模な戸建住宅団地であるが、保育所、幼稚園、小・中学校などの教育施設や商業施設が団地内に設置されている。しかし、建設されてから約30年経過していることから、道路に穴がいたり、凹凸があったりしており整えられていない。また、道路脇の側溝に蓋がなく危険に感じられた。住宅は老朽化している世帯が多いが、改築されている世帯も多く、街並みの景観としては統一感がなくバラバラである。坂道が多く高齢者には生活しにくい場所となっている。

蓬萊第二団地は主に昭和60年代に建設が進められた862戸の戸建住宅団地であり、現在も建設が進められている。団地内には小学校、内科病院、スーパーマーケットなどがある。区画が整備されており、家並みが整っていた。しかし、歩車道の区別がなされておらず子供が多いので危険に感じた。公園は大きいが入口は20段程度の階段となっており、高齢者には使用しにくい状況となっていた。

表-1 蓬萊第一団地概要

団地名		蓬萊第1		所在地		福島市蓬萊町地内 (福島駅から7km)																	
計画面積		1,513,779.78㎡		計画戸数		3,232戸		計画人口		12,000人													
計画年度		用地取得		昭和42年度～昭和46年度		計画事業費		7,114,343千円															
		造成		昭和45年度～昭和59年度																			
		建設		昭和45年度～昭和60年度																			
造成前地目		田65,069㎡(4.3%)山林1,011,224㎡(66.8%)宅地4,486㎡(0.3%)他197,636.78㎡(13.1%) 畑195,888㎡(12.9%)原野10,529㎡(0.7%)国有地28,947㎡(1.9%)計1,513,779.78㎡																					
土地利用計画		住宅用地		分譲住宅		413,860.04㎡		近隣センター		40,424.65㎡													
				公営住宅		184,786.64		道		239,172.55													
				差勞・宅分・その他		20,146.91		公園		71,695.71													
		教育施設		小学校		27,278.78		緑地		346,653.08													
				中学校テニスコート含む (6,533.86㎡)		57,158.51		その他		100,882.50													
		保育所(2)・幼稚園(1)		9,629.16																			
区分		年度														計							
		45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	計						
積立分譲住宅		83	81	67	70	118	90	49	30								588戸						
一般分譲住宅				30	60	120	111	110	93	70	31					8	633						
先渡月賦住宅				24	47	30	18	15									134						
宅地分譲			1	1	9	6	26	1	1	1	1	2		6	4	4	63						
計 集 営 住 宅		60	100	240	80	80	120	60	60	40	64	66					970						
面 市 営 住 宅		60	110	126	108	120	100	120				70					814						
		30															30						
計		83	232	332	552	462	445	395	304	131	72	136	66	6	12	4	3,232						

表-2 蓬萊第二団地概要

団地名		蓬萊第2		所在地		福島市蓬萊町地内 (福島駅から7km)																				
計画面積		736,756㎡		計画戸数		862戸		計画人口		3,100人																
計画年度		用地取得		昭和47年度～昭和56年度		計画事業費		10,230,099千円																		
		造成		昭和54年度～平成5年度																						
		建設		昭和55年度～平成17年度																						
造成前地目		田120,493.57㎡(19.3%)山林132,265㎡(21.1%)宅地222,156.35㎡(35.5%) 畑142,882㎡(22.8%)原野2,006.91㎡(0.3%)国有地6,192㎡(1.0%)計625,995.83㎡																								
土地利用計画		住宅用地		分譲住宅		159,178.00㎡		近隣センター		7,030.00㎡																
				公営住宅		64,380.00		道		95,446.00																
				宅地分譲		51,616.00		公園		84,348.00																
		教育施設		小学校		36,007.54		緑地		185,608.46																
				幼稚園				その他		53,142.00																
区分		年度														計										
		55	56	57	58	59	60	61	62	63	元	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14～	計	
建設計画		70	99	31	21	33	42	24	25	28	52	51	40	24	36	26	10		2	4	1				621戸	
								24					24				36								84	
							23	15	29	39	25	12		2	1		4			1	1	1	1	1	4	157
計		70	99	31	21	33	42	47	64	57	91	76	52	48	38	29	10	40	2	4	2	1	1	1	4	862



## ● 居住者属性

蓬莱第一団地は単身世帯あるいは夫婦のみの世帯が合計 49.4%と多くなっている。一方、蓬莱第二団地は夫婦+子供の核家族世帯が合計 72.6%と多くなっており、両団地を比較すると、蓬莱第一団地は既に子供が独立してしまっている高齢者世帯であるのに対して、蓬莱第二団地は子供が独立する前のファミリー世帯となっている。このことから、両団地は家族構成の違いが大きいことがわかる。蓬莱第一団地では子供が独立してしまっただけにより、使用していない部屋が多くあり、今後このような無用室をどのように活用していくか検討する必要がある。

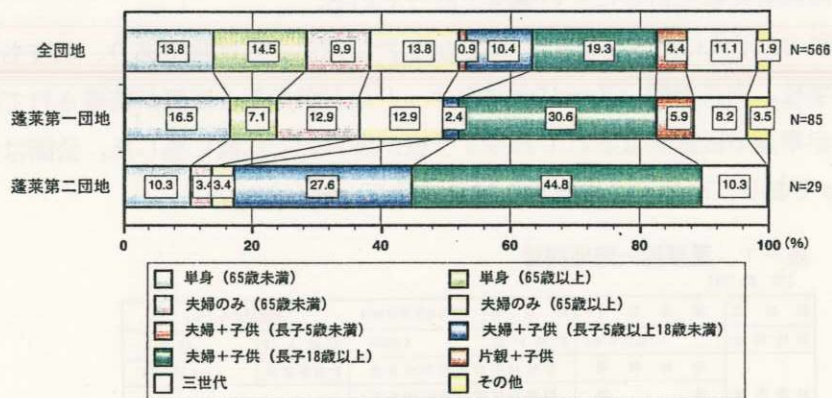


図-1 家族構成

高齢者の有無は蓬莱第一団地が 39.4%、蓬莱第二団地が 13.8%となっている。蓬莱第一団地は約 4 割の世帯が高齢者を抱えているのだが、まちとして高齢者が生活していく上で快適な環境となっておらず、今後高齢者住宅団地への転換が必要となってくる。蓬莱第二団地でも次期高齢者が多いため、今後 10 年経過する間に急激に高齢者が増加してくるため、早急に対策が必要である。

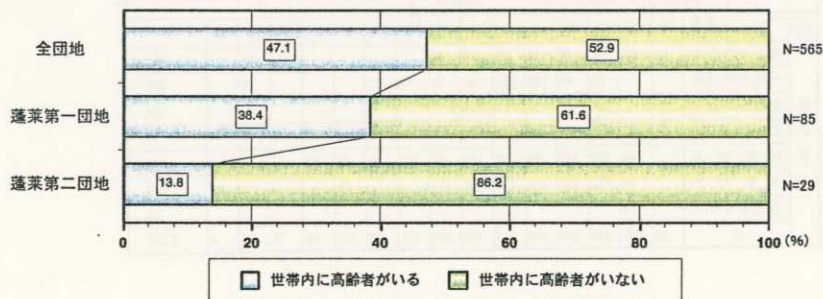


図-2 世帯内での高齢者の有無

## ● 施設利用者層の現状

表-3の通り、調査結果(家族構成)では蓬莱第一団地、第二団地とも長子5歳未満の子供を抱えている世帯は一軒もない(※三世帯の世帯、調査対象以外の世帯、長子以外の子供でいるかもしれないが)。したがって、保育所などの幼年期の世帯が利用する施設は必要性が低くなる。また、長子5歳以上18歳未満の子供がいる世帯は蓬莱第一団地で2.4%しかいない。これは、蓬莱第一団地全世帯(3232戸)で換算すると約78世帯しかおらず、小学校、中学校は人数が少なくなって空き教室があるのではないかと推測される。一方、蓬莱第二団地では、長子5歳以上18歳未満の子供がいる世帯は27.6%となっている。蓬莱第二団地全世帯(862戸)で換算すると約238世帯となり、多いことがわかり、子供が利用する施設がまだ必要である。このように居住層の違いにより施設の必要性が違ってくることがわかる。

表-3 施設利用者層の現状

	蓬萊第一団地		蓬萊第二団地		
	調査結果	全世帯(3232戸)で 換算すると	調査結果	全世帯(862戸)で 換算すると	
子供(長子5歳未満)がいる世帯	0%	0件	0%	0件	保育所利用世代
子供(長子5歳~18歳未満)がいる世帯	2.4%	78件	27.6%	238件	小学校、中学校利用世代
		⇕		⇕	
高齢者(65歳以上)がいる世帯	38.4%	1273件	13.8%	119件	高齢者施設利用世代

● 高齢者施設の整備状況

図-1をみると、高齢者施設をよく利用していると答えた世帯は、蓬萊第一団地で1.6%、蓬萊第二団地は0%と利用頻度が少ないことがわかる。高齢者単身世帯や夫婦のみ世帯が多いのでニーズはあるとは思われるが、実際は利用頻度が少ないことから、団地内に高齢者施設がないことが伺える。地図上でも高齢者施設は見当たらない。高齢者をいる世帯が多いにも関わらず、高齢者施設が整備されていないのが蓬萊第一団地の現実である。

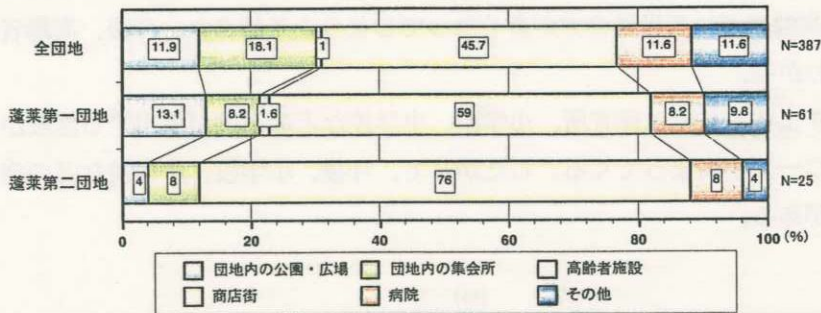


図-3 普段よく施設する施設

● 居住者の施設要望

図-2をみると、今後必要な施設で蓬萊第一団地は「デイサービスセンター」の割合が45.9%と圧倒的に高くなっており、高齢者が多くなり在宅介護の手段としてデイサービスへの要望が多くなっていることがわかる。(蓬萊第一団地全世帯で計算すると1483世帯が必要としていることになる)

一方、蓬萊第二団地は「憩いの家」が24.0% (蓬萊第二団地全世帯で計算すると206世帯) と多くなっており、近所の人達が気兼ねなく集まれる施設を必要としている。しかし、今後、居住層の高齢化により要望が変化していくことが予想され、対策が必要である。

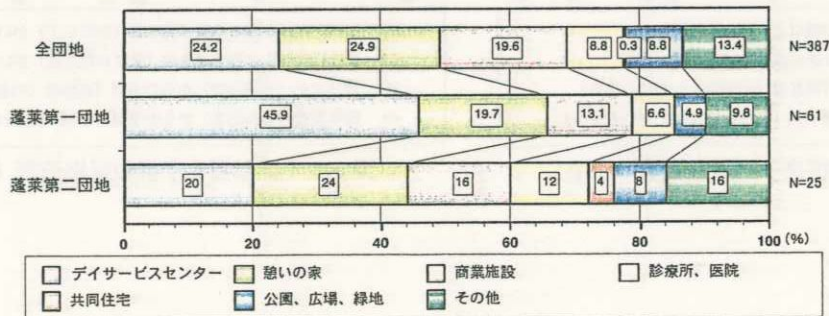


図-4 今後必要な施設

● 今後の居住者層の推測（高齢者施設利用世代の増加）

図-3のとおり、今後の高齢者がいる世帯、子供がいる世帯をそれぞれ推測する。まず、世帯主年齢から推測すると蓬莱第一団地では現在は38.4%であるが5年後には60歳～64歳の人が高齢者になっているため、約61.9%が高齢者を抱えている世帯となっていくことが予想される（あくまで現在の居住者が今後も居住すると考えてのこと）。10年後には55歳～59歳の人が高齢者になっているため85.4%と予想される。また、家族形態から子供のいる世帯を推測すると、現在、長子5歳以上18歳未満の子供がいる世帯では13年後には少なくとも子供は18歳以上になってしまっている。したがって、13年後には0%となっていることが予想される（長子以外の子供、新しい入居者、三世代の世帯の子供を除く）。また、前回の調査からの傾向から予測すると、蓬莱第一団地は昭和50年代に建設された団地であるため、建設されてから現在約30年経過している。したがって、建設経過年数は前回調査時の昭和40年代建設団地と同じである。したがって、前回の調査時と今回の調査の40年代建設団地の変化を分析すると50年代建設団地である蓬莱第二団地の変化予測ができるのではないだろうか。その結果、9年後には高齢者がいる世帯は63.7%になり、子供がいる世帯は0%になってしまう。それを、図-3にまとめた。蓬莱第一団地はどちらの予測とも高齢者がいる世帯は今後増加し、子供がいる世帯は減少していくことがわかった。現在も高齢者がいる世帯の方が圧倒的に多く、早急に対策が必要である。一方、蓬莱第二団地でも現在は高齢者がいる世帯よりも子供がいる世帯が多いが、約5年程度でそれが逆転し高齢者がいる世帯の方が多くなってしまうと予想され、今後、高齢者施設へのニーズが高まっていくことがわかる。

以上のことから、今後ますます居住者は保育所、小学校、中学校などの子供が使用する施設から、高齢者が使用する高齢者施設へのニーズが高まってくる。したがって、今後、小学校、中学校などの空き教室を高齢者施設へと転換する必要がある。

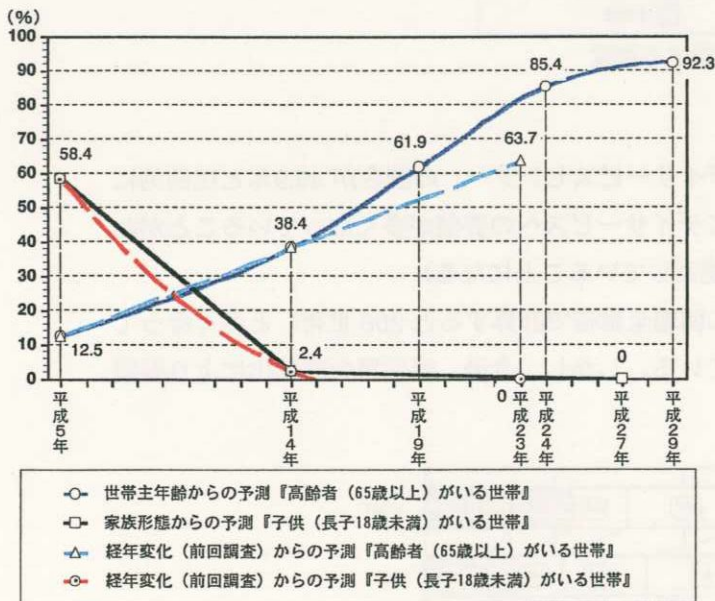


図-5 高齢者と子供の将来予測（蓬莱第一団地）

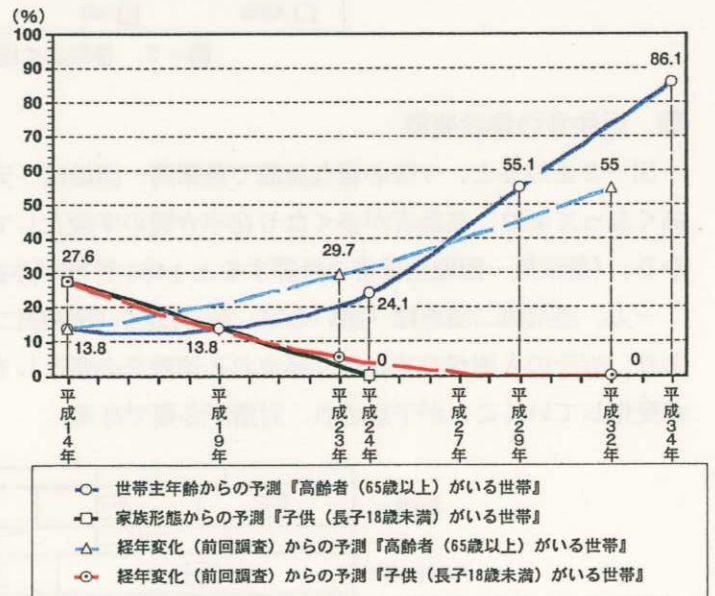
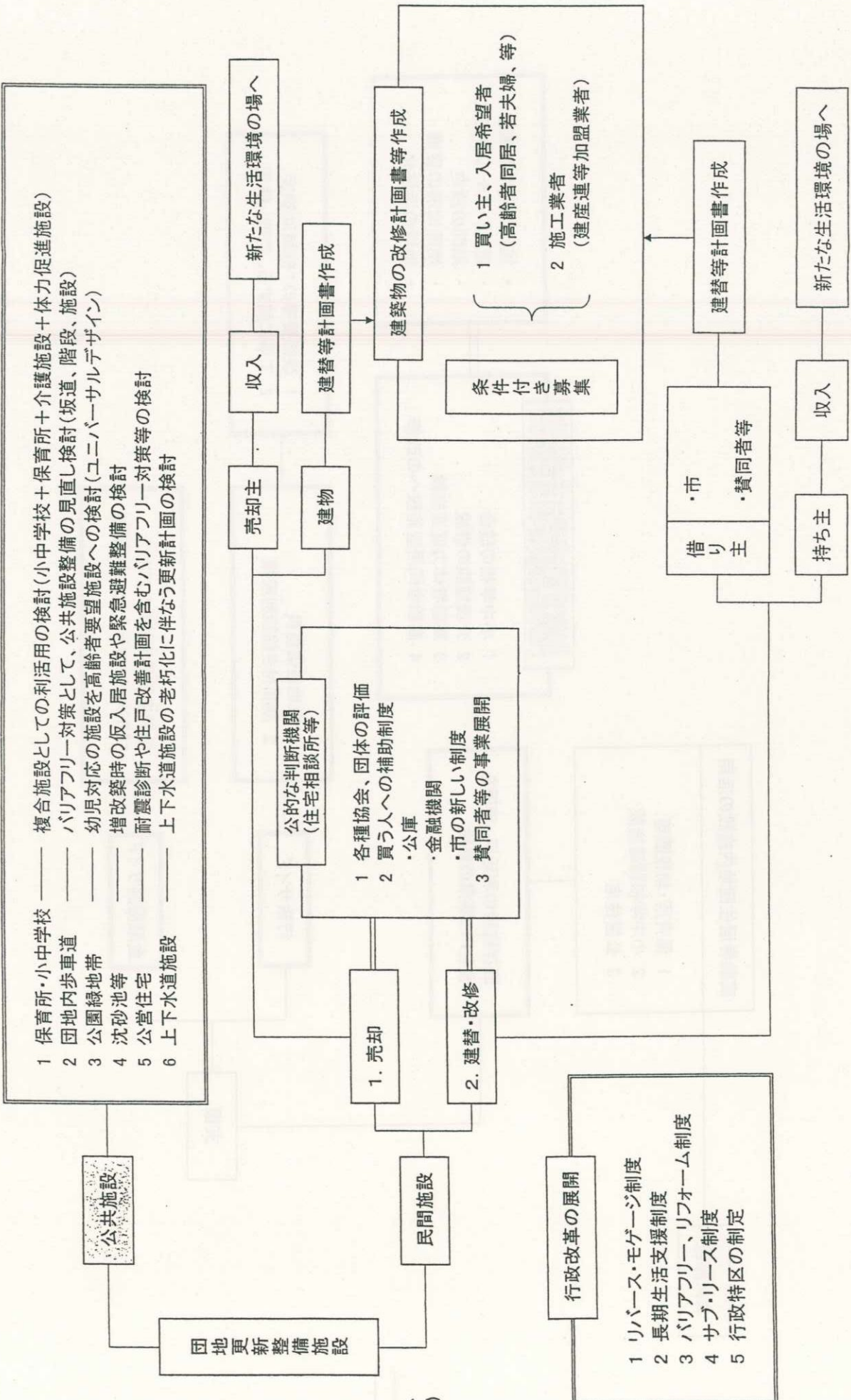
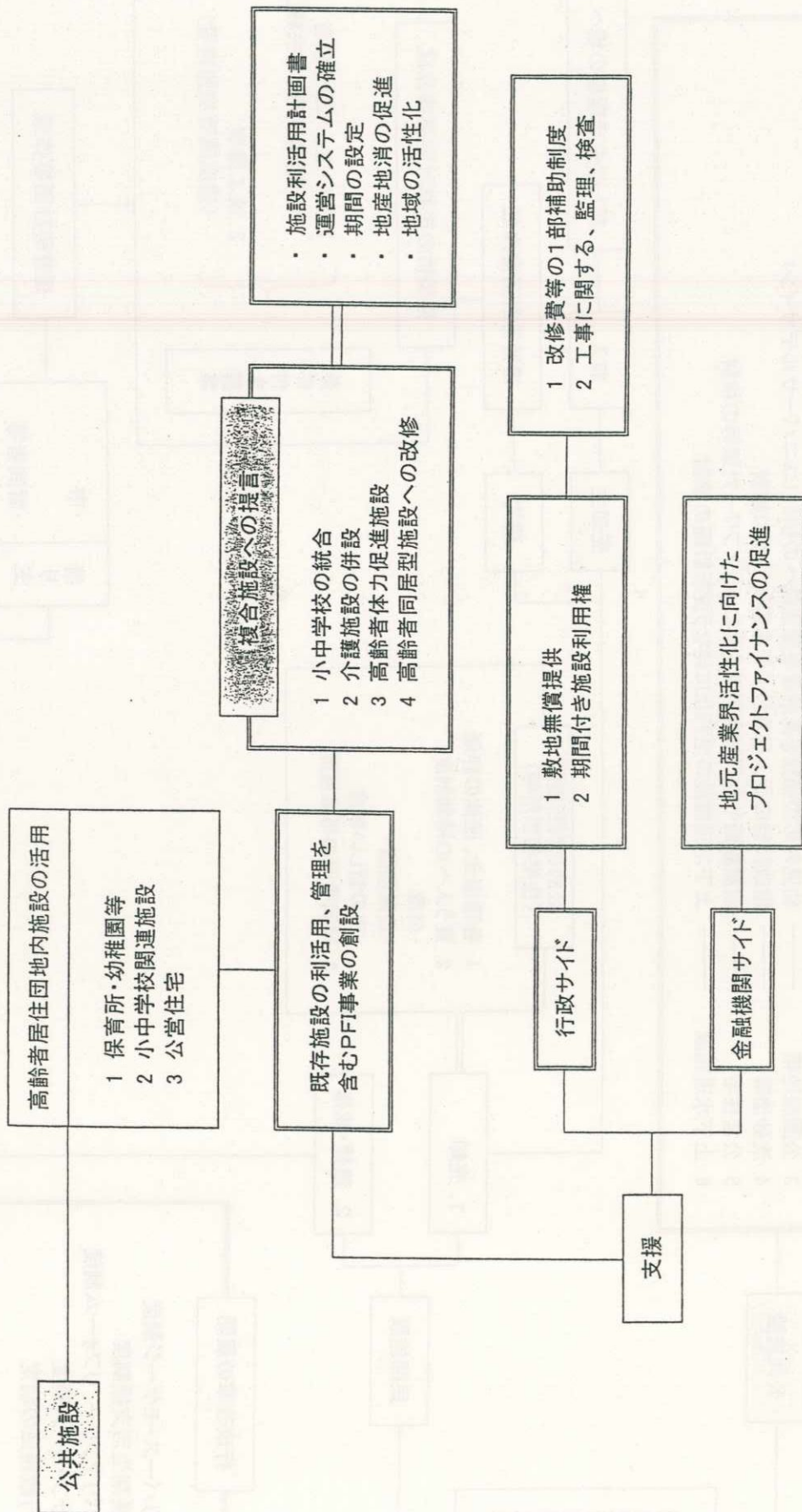
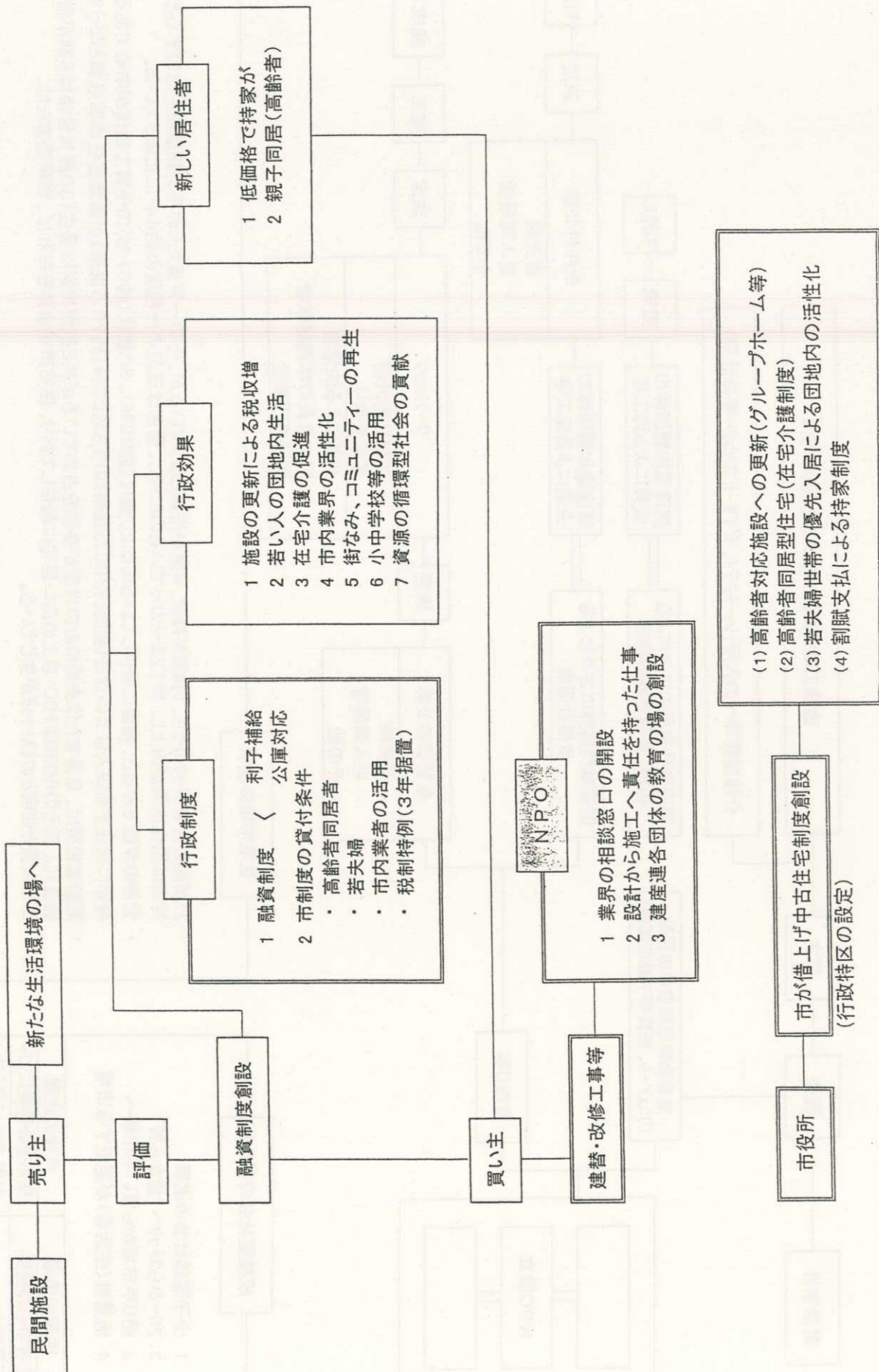


図-6 高齢者と子供の将来予測（蓬莱第二団地）

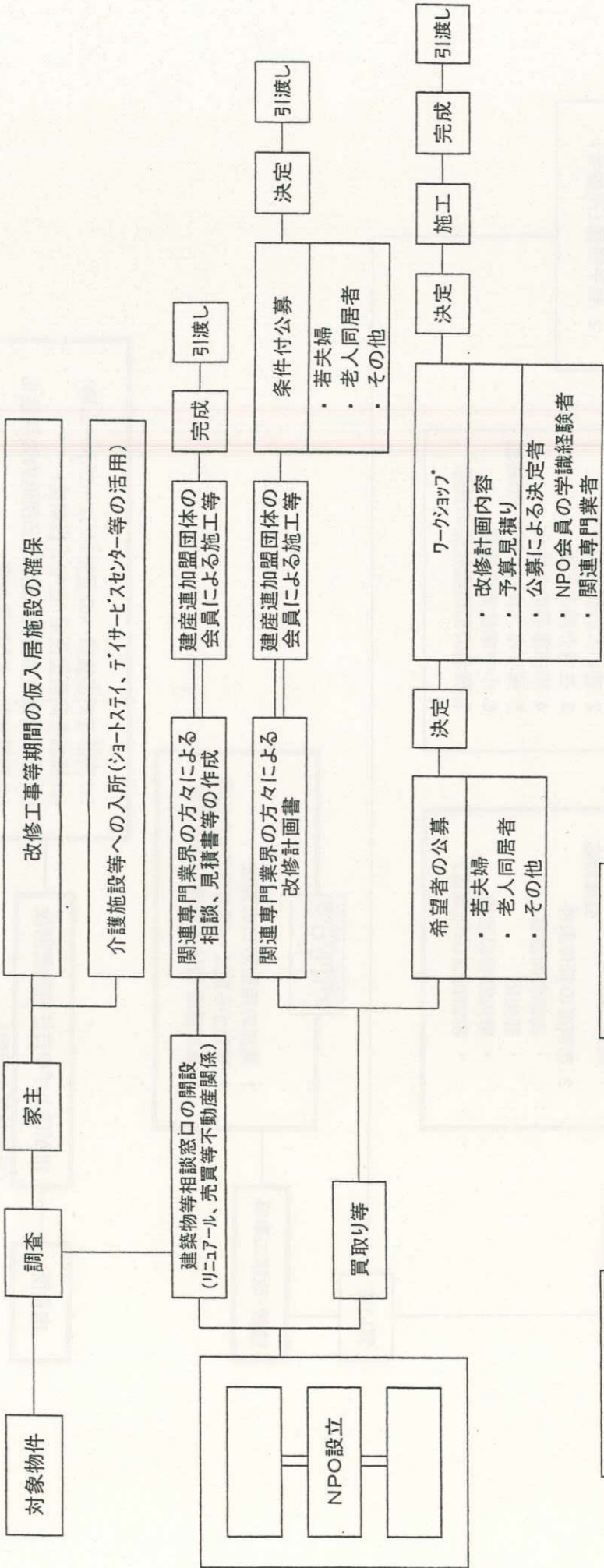
# 既存戸建住宅団地の更新整備事業のフロー







# 更新整備事業フロー（案）



## 成熟型社会のポイント

1 少子高齢社会の進展	今後の市場
2 フローからストックへ(量から質)	若者層の需要にシフト
3 売り手市場から買い手市場へ	中古・リフォームにシフト
4 消費者(生活者)が選択する市場	資産価値を含む資産価値
	従来タイプ
	インターネットの普及
	国内ルール
	国債ルール

## 住宅市場の現状

- ・ わが国の住宅ストックのうち、約6割が持家、4割が借家となっているが、その一戸当たりの平均床面積を比較すると、持家は居住水準が向上し、約123㎡となっているのに対し、借家は三分の一程度の約44㎡に止まっている。
- ・ 世帯の年齢で見ると、借家に居住しているのは20歳代(約92%)、30歳代(約61%)の子育て世代が中心である。
- ・ 持家に居住する四人以上の世帯(全国約300万世帯)のうち約23% (約70万世帯)が最低居住水準未満となっている。
- ・ 高齢者世帯は、単身または夫婦のみの世帯が多数を占めているが約8割が持家に居住(30歳代世帯は6割が借家に居住)し、又その50%は100㎡以上の広い住宅に居住しており、住宅市場全体をみれば、世帯感または、世帯人員と住宅とのミスマッチが生じている。

図1-4 一式請負とピュアCM

CM方式では、従来の一括発注方式（一式請負方式）において設計者、発注者、施工者がそれぞれに担っていた設計、発注、施工に関連する各種のマネジメント業務を発注者側で実施することとしており、CMRは、発注者と「マネジメント業務契約」を締結し、発注者の補助者・代行者として発注者に対しマネジメント業務の全部または一部を行うサービス（CMサービス）を提供し、発注者からその対価（Compensation）を得る。米国では、こうした純粋なCM方式を「ピュアCM」と呼んでいる。

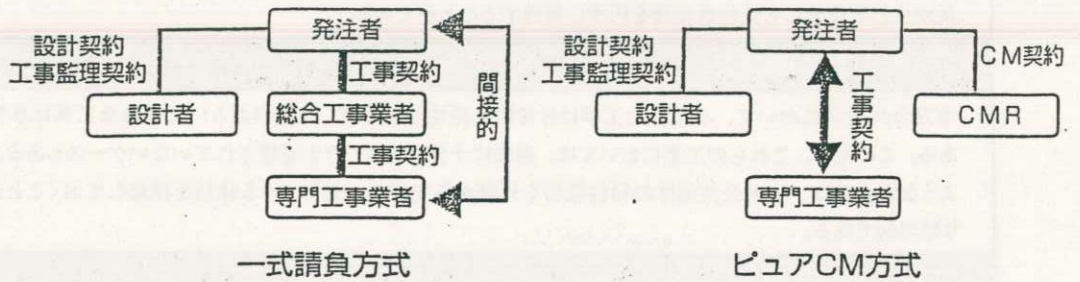


図1-5 施工体制パターン①  
「総合工事業者の一式請負パターン」

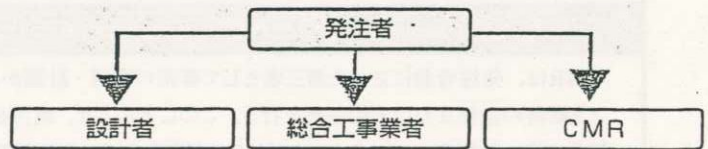


図1-6 施工体制パターン②  
「設備工事は分離発注し、建築工事は一式で発注するパターン」

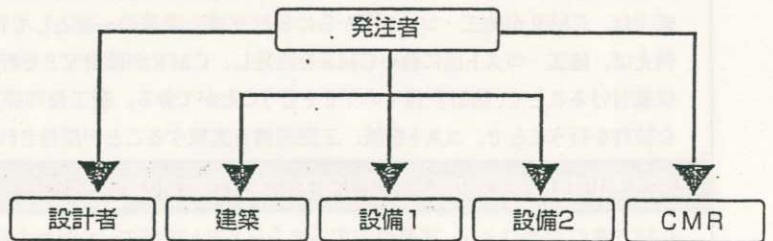
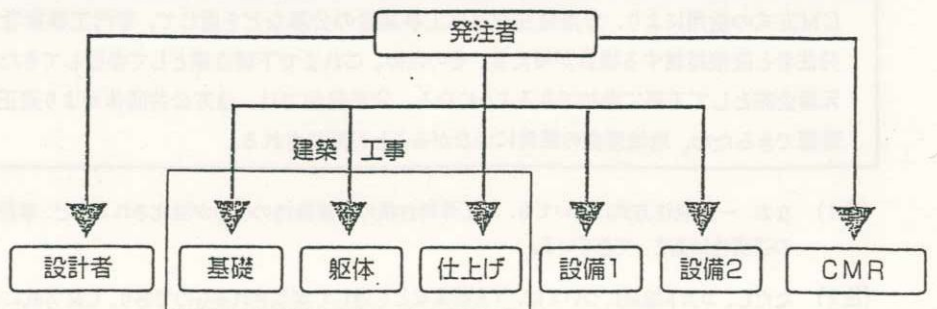


図1-7 施工体制パターン③ / この方式採用を薦める。  
「設備工事だけでなく建築工事も分離発注するパターン」





## CM方式に期待される効果

<p><b>①発注者業務の量的補完</b></p>
<p>技術系職員が恒常的に不足している地方公共団体では、CM方式の導入によって発注者業務を補完することができる。あるいは災害復旧工事のような緊急案件、事業の集中時期など、一時的な技術系職員の不足が生じる場合にも発注者業務を円滑に推進することができる。</p>
<p><b>②発注者業務の質的補完</b></p>
<p>地方公共団体において、小規模な工事は日常的に発注されるが、大規模あるいは特殊な工事は単発である。このため、これらの工事においては、過去に十分なノウハウが蓄積されていないケースもある。このような場合には、地方公共団体の発注業務を外部から支援し、遂行できる体制を構築しておくことが、より効率的である。</p>
<p><b>③コスト構成の透明化</b></p>
<p>CM方式においては分離発注の推進、工事コストの最適化などの目的から、工事発注区分の検討が行われる。また、CMRが設計段階や工事発注段階での積算業務の支援を行う場合もある。こうしたプロセスのなかで工事費をはじめとするコスト構成が透明化されていく。(注1)</p>
<p><b>④発注プロセスの透明性の確保とアカウンタビリティの向上</b></p>
<p>CMRは、発注者側に立った第三者として事業の企画・計画から施工・検査までの各段階の各種マネジメント業務の全部またはその一部を行う。このことにより、地方公共団体における発注プロセスの透明性が確保でき、納税者へのアカウンタビリティが向上するものと期待される。上記目的を達成できる理由は、あくまでも発注プロセス、工事費の内訳・金額などの情報公開のシステム構築によるものと考えられる。</p>
<p><b>⑤VEなどのコスト・マネジメントの強化</b></p>
<p>一括発注方式の場合、入札時以降でないか総合工事業者はVE提案を行うことが難しい。しかし、CM方式では、CMRが施工・コスト面からの検討支援を業務の一部として行うことが設計段階から可能である。例えば、施工・コスト面に強いCMRを選定し、CMRが設計VEを行うことを業務委託契約などに明確に位置付けることで、設計段階でのVEを行うことができる。新工法の採用なども含めた設計段階からの様々な検討を行うことで、コスト縮減、工期短縮を実現することが期待される。(注2)</p>
<p><b>⑥発注者内技術者の教育・訓練(マネジメント能力の向上)</b></p>
<p>CM方式の活用により、民間が有するマネジメント技術のノウハウや経験などを通して内部技術系職員の能力向上を図ることが期待できる。また、マネジメント能力の高い技術系職員を擁する地方公共団体が、そのノウハウを他の地方公共団体に提供し、全体の技術力を向上させることも期待できる。</p>
<p><b>⑦地域の建設企業・専門工事業者の育成</b></p>
<p>CM方式の活用により、分離発注や専門工事業者の公募などを通じて、専門工事業者が工事請負契約を発注者と直接締結する機会が増える。そのため、これまで下請企業として参画してきた地域の建設企業が元請企業として工事に参加できるようになる。分離発注では、地方公共団体がより適正な価格での競争を確認できるため、地域産業の振興につながることを期待される。</p>

(注1) なお、一括発注方式においても、施工体制台帳の下請価格の明示が強化されるなど、事後的ではあるがコストの透明性は高まってきている。

(注2) ただし、コスト縮減については、VE提案などを通じて実現されるものであり、CM方式により必ずしも達成されるとは限らない。

## 特定非営利活動法人循環型社会推進センター

自然環境への負荷増大を代償に、技術文明進歩の恩恵がもたらされた時代は終りつつある。これまでの大量生産・大量消費・大量棄却型の経済や社会のシステムの根本を見直し、行政と企業と市民が一体となって、限りある資源の無駄づかいから脱却し、地球環境の保全を目指す循環型社会を創っていかなければならない。

以上の観点から、循環型社会の推進に寄与するため、保健・医療・福祉、まちづくり、環境保全、地域安全、経済活動の活性化、雇用機会の拡充、消費者の保護活動等に関する事業を行うことを目的に、特定非営利活動法人循環型社会推進センターを設立するものである。

### 概 要

#### 1. 事務所

福島市五月町4番25号 福島県建設センター3F  
TEL FAX

#### 2. 目的

この法人は、県民に対して、他の特定非営利活動法人、地域社会活動団体等と連携して、保健・医療・福祉、まちづくり、環境保全、地域安全、経済活動の活性化、雇用機会の拡充、消費者の保護活動等に関する事業を行い、循環型社会の推進に寄与することを目的とする。

#### 3. 特定非営利活動

- (1) 保健、医療又は福祉の増進を図る活動
- (2) まちづくりの推進を図る活動
- (3) 環境の保全を図る活動
- (4) 地域安全活動
- (5) 経済活動の活性化を図る活動
- (6) 職業能力の開発又は雇用機会の拡充を支援する活動
- (7) 消費者の保護を図る活動
- (8) 前各号に掲げる活動を行う団体の運営又は活動に関する連絡、助言又は援助の活動

#### 4. 事業内容

- (1) 高齢者や障害者にやさしい住環境の調査・研究・相談事業
- (2) 限りある資源と環境の保全を図るRの時代における経済活動の活性化のための調査・研究・相談事業
- (3) 消費者の立場にたったR産業の研究・育成事業
- (4) 循環型社会における産業おこしの調査・研究・相談事業

- (5) まちづくりや地域安全の推進のための調査・研究・相談事業
- (6) その他、本法人の目的を達成するために必要な事業

## 5. 運営および組織

### (1) 会員

#### ① 正会員（社員）

この法人の目的に賛同して入会し、この法人の運営に参画する個人で、総会における議決権を有する者。（年会費 10,000 円）

#### ② 準会員

この法人の目的に賛同して入会し、この法人の運営を支援する個人で、総会における議決権を有しない者。（年会費 5,000 円）

#### ③ 賛助会員

この法人の目的に賛同して入会し、この法人の運営を支援する団体で、総会における議決権を有しない者。（年会費 30,000 円以上）

### (2) 総会

正会員（社員）によって構成され、理事会で付議された案件の議決。

### (3) 理事会

理事によって構成され、事業活動・予算・決算・役員等を決定する。

### (4) 役員

別記

## 6. 平成15年度事業

## 7. 平成16年度事業