

緑住宅再整備計画

平成 29 年 3 月

金 沢 市

緑住宅再整備計画 目次

1	現況調査	1
1-1	対象住宅の概要	1
1-2	立地条件	2
1)	位置及び交通	
2)	周辺環境	
3)	公共・公益施設	
4)	医療・福祉施設	
5)	用途地域	
6)	金沢市集約都市形成計画	
1-3	対象住宅の詳細	8
1)	建物状況	
2)	入居者状況	
2	課題の整理	18
3	再整備に関する基本方針	20
3-1	基本方針	20
3-2	整備方針	21
1)	建替時には、入居者の居住を確保しつつ、需給動向を踏まえて 管理戸数を縮減	
2)	ライフサイクルコストの低減に資する住棟計画	
3)	高齢単身世帯の増加に対応した安全・安心で適正規模の 住戸の供給	
4)	地域の見守りやコミュニティの醸成に配慮した住棟配置、外構整備	
4	緑住宅再整備計画	26
4-1	現状の整理	26
4-2	再整備計画	27
1)	住棟配置計画	
2)	建替えスケジュール	
4-3	5階建住宅建替え以降の再整備に向けて	29

1 現況調査

1-1 対象住宅の概要

- ・ 金沢市営緑住宅（以下、緑住宅）は、昭和 40 年代後半から 50 年代前半に建設したものであるが、現在、40 棟、1,358 戸（平成 28 年 4 月現在。以下同じ。）で構成され、市営住宅全体の管理戸数（3,496 戸）の 38.8%を占める大規模団地を形成している。
- ・ 緑住宅では、西側に 7 階建及び 11 階建の高層耐火構造住宅（4 棟）があるほか、東側と南側には 4 階建及び 5 階建の中層耐火構造住宅（36 棟）が配置されている。
- ・ 東側に位置する中層耐火構造住宅 3 棟（E 4、E 5、E 6 棟）は、当初、簡易耐火構造で建築したものを平成 5～6 年度及び平成 26～27 年度に建替えしたものである。

（棟、戸、㎡）

区分		棟数	戸数	建設竣工年度	住戸専用面積	住戸タイプ
高層耐火構造		4	532	S51～53	34.5～52.0	2DK、2LDK、3DK
中層耐火構造	5 階建	13	376	S45～49	40.1～77.2	2DK、3K、3DK、5DK
	4 階建	20	390	S45～48	40.1～80.0	2DK、3K、3DK、5DK
	4 階建 建替済	3	60	H6、H27	53.5～83.4	2DK、3DK、4DK
緑住宅（計）		40	1,358	—	—	—
市営住宅全体		166	3,496	—	—	—

資料：金沢市資料

※市営住宅全体については、特定公共賃貸住宅（芳斉住宅）を除く（以下同様）

■ 緑住宅の建物配置 ■



1-2 立地条件

1) 位置及び交通

- ・ 緑住宅は、金沢市中心部より西方向約6 kmに位置している。昭和40年代に入ってから
の急激な経済発展に伴う住宅需要に応えるため、田園地帯のなかに開発された団地であ
るが、近年は、周辺において幹線道路や土地区画整理事業などの都市基盤整備が進めら
れてきたことから市街化が進んでいる。
- ・ 国道8号や主要地方道金沢・美川・小松線、金沢外環状道路海側幹線が付近を貫通する
ほか、北陸自動車道金沢西ICや白山ICも近い。

■ 緑住宅の位置 ■



- ・ 周辺道路については、緑住宅南側に都市計画道路みどり団地線が横貫し、東側には緑住
宅内を起点に都市計画道路みどり団地・上安原線が南に向かって縦貫しており、金沢外
環状道路海側幹線や、都市計画道路西部緑地・福増線を経て主要地方道金沢・美川・小
松線などの幹線道路へ容易にアクセスできる道路網が形成されており、自動車交通の利
便性は飛躍的に向上している。
- ・ 緑住宅には北陸鉄道バスのバス停が3ヶ所設置されており、金沢市内中心部や金沢駅方
面のバス路線が設けられている。また、朝夕には通学や通勤のために市内各方面向け
たダイヤが組まれている。

路線バスの主な行き先（みどり中央）

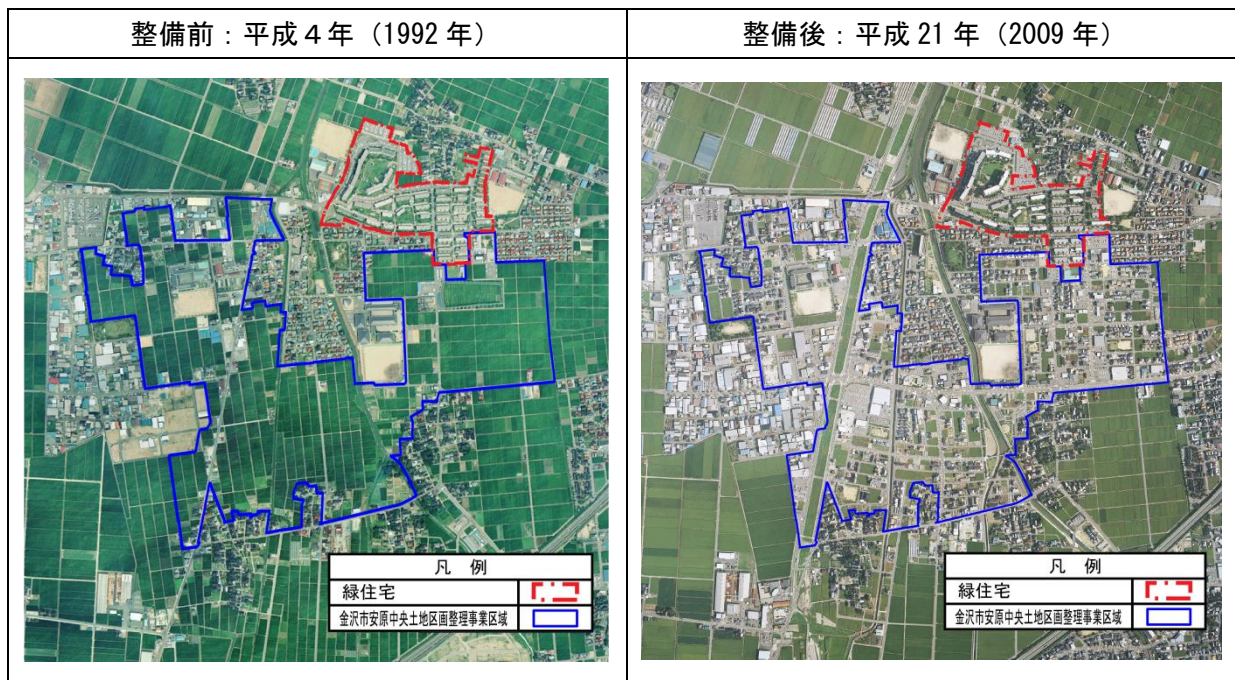
金沢駅（白菊町経由）、香林坊（白菊町経由）、東部車庫（白菊町経由）、金大附属校自衛隊前（西泉経由）、千代野ニュータウン（矢木経由）、打木、県庁前（金沢西高校経由）

■ 緑住宅周辺の道路網 ■



2) 周边环境

- ・ 緑住宅に隣接して、平成6年から21年にかけて金沢市安原中央土地区画整理事業が行われ、商業施設や戸建住宅、アパートなどが相次いで立地してきた。市街化が進行し、田園風景が広がっていた以前と比べて、緑住宅をとりまく環境は大きく変化している。



3) 公共・公益施設

- ・ 緑住宅からの通学は、高層耐火構造住宅が安原小学校、その他の住宅が緑小学校で、すべての住宅について緑中学校になっている。いずれも徒歩 10 分以内で通学できる環境となっている。
- ・ 緑住宅周辺には幼稚園・保育園が 6 ヶ所あるほか、安原保育園及び安原会館には子育てセンターや児童館が併設されており、さらに高等学校も立地しているなど、子育てのための環境が整っている。
- ・ 緑住宅内にフレンドリーパークなどの緑地が設けられているほか、緑小学校横や安原川沿い、隣接する区画整理事業地内に多くの公園が整備されており、遊歩道でネットワーク化も図られている。
- ・ 商業施設に関しては、緑住宅の東側に隣接してドラッグストアや飲食店があるほか、都市計画道路みどり団地線に面してスーパーマーケットがある。また、金沢環状道路海側幹線などの幹線道路沿いにスーパーマーケットやコンビニエンスストアなどが立地している。

4) 医療・福祉施設

- ・ 医療施設は、歯科や内科、小児科などいくつもの医院が近接して立地しており、約 2 km 圏内には救急医療施設を備えた総合病院もある。
- ・ 緑住宅周辺には、訪問介護や居宅介護支援、通所介護を行う事業者が 8 つ立地しており、在宅で介護保険サービスを受ける環境が整っている。このほか、特別養護老人ホームやグループホーム、障害者の就労支援施設なども立地している。

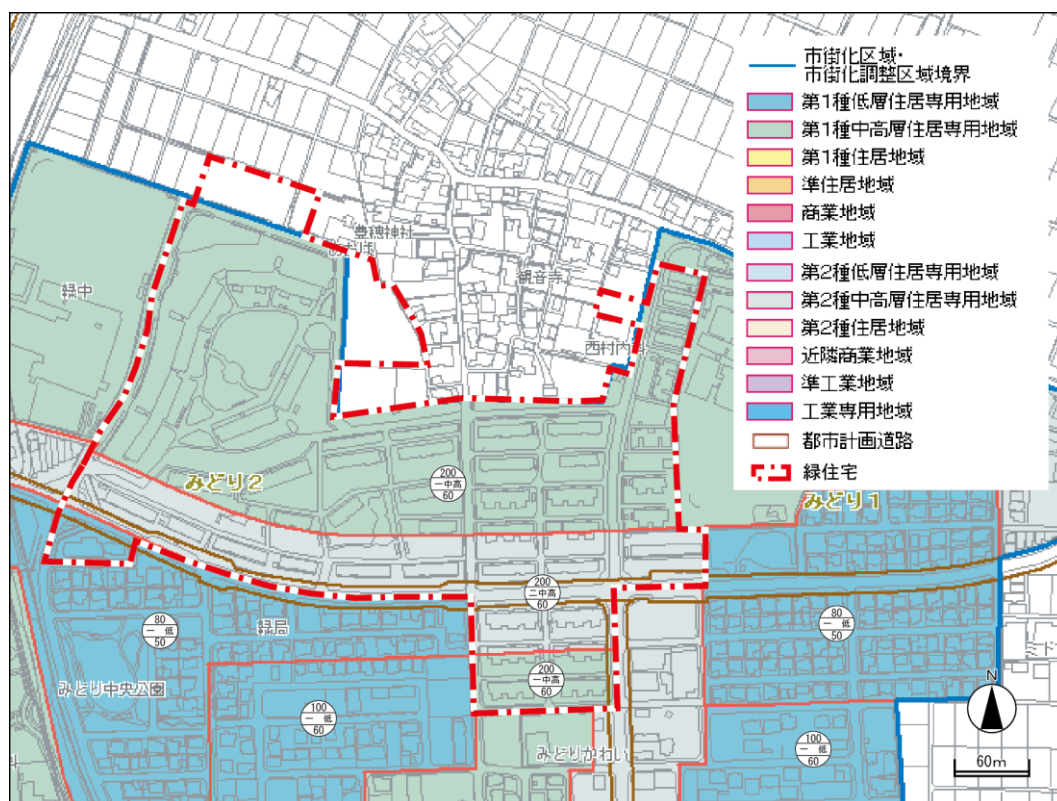
■ 緑住宅周辺の主な施設 ■



5) 用途地域

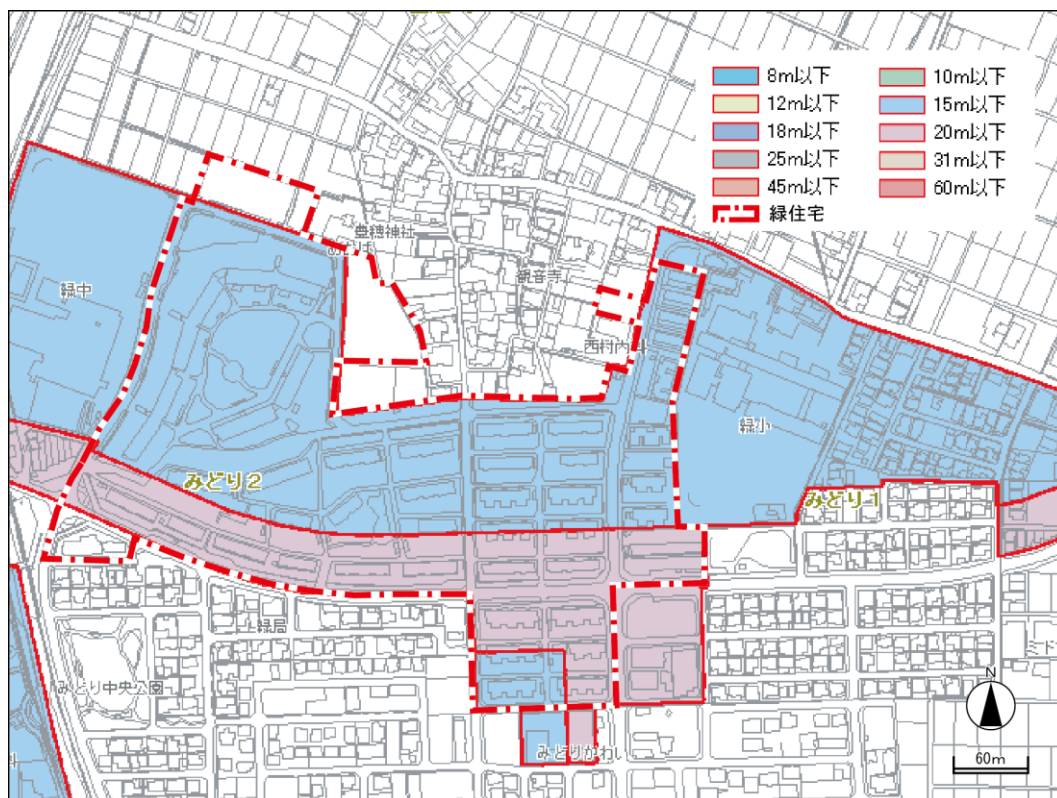
- ・ 緑住宅では、都市計画道路みどり団地線及び都市計画道路みどり団地・上安原線沿いが第二種中高層住居専用地域、そのほかは第一種中高層住居専用地域となっており、全域にわたって建ぺい率 60%、容積率 200%に指定されている。
- ・ また、高度地区の指定により、都市計画道路みどり団地線及び都市計画道路みどり団地・上安原線沿いは建築物の高さの最高限度が 20m以下、その他は 15m以下に制限されている。
- ・ 緑住宅の大部分は、広域的な防火対策を図るために、屋根材料として不燃材料等、外壁で延焼のおそれのある部分を準防火性能の構造とすることを義務づける区域（建築基準法第 22 条区域）の指定を受けている。
- ・ なお、緑住宅南側に隣接する安原中央地区（71.8ha）では、快適で潤いあるまちづくりを実現するため、建築物等の用途の制限や形態又は意匠の制限などを定めた地区計画が定められている。

■ 緑住宅周辺の用途地域 ■



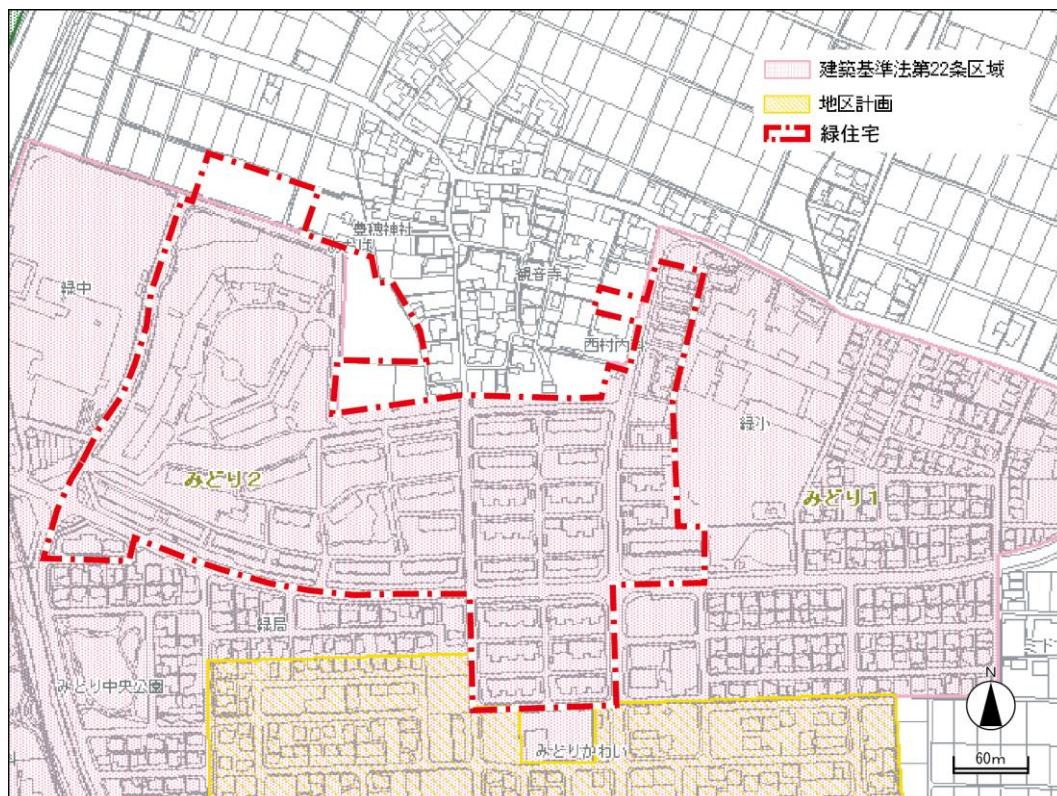
資料: 金沢市まちづくり支援情報システム

■ 緑住宅周辺の高度地区 ■



資料. 金沢市まちづくり支援情報システム

■ 緑住宅周辺のその他の規制 ■

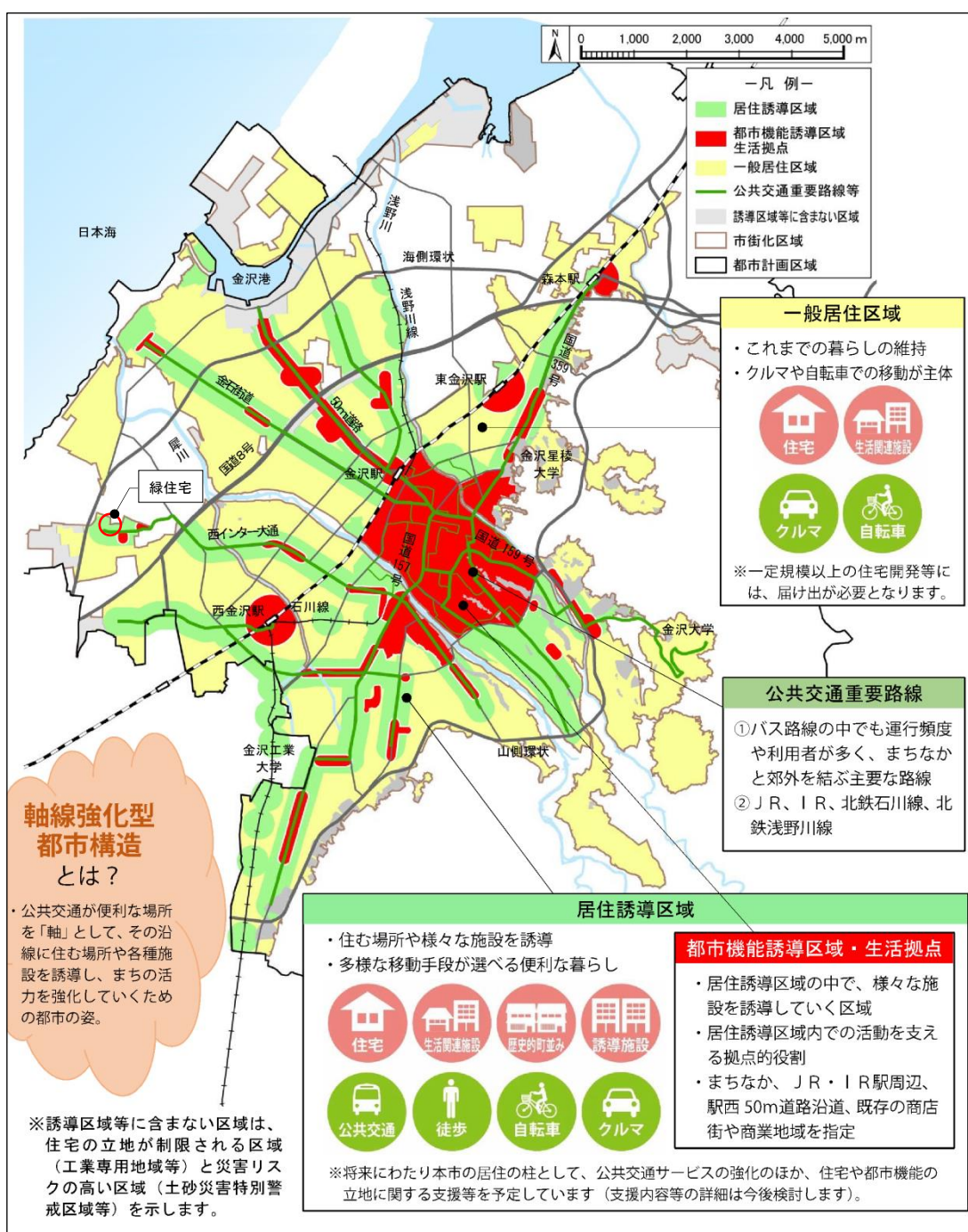


資料. 金沢市まちづくり支援情報システム

6) 金沢市集約都市形成計画

- 金沢市では、人口減少・超高齢化社会に対応した「質の高い都市構造」への転換と、土地利用及び交通の両面から「都市の使い方」の見直しを行い、持続的に成長する都市構造を実現することを目的とし、「金沢市集約都市形成計画」を策定している。
- “持続的な成長を支える「軸線強化型都市構造」への転換 ～まちなかを核とした魅力ある集約都市の形成～”を将来都市像として掲げており、緑住宅は、公共交通サービスの強化のほか、住宅や日常生活に必要な施設などを誘導する居住誘導区域として設定されている。

■ 「軸線強化型都市構造」のイメージ ■



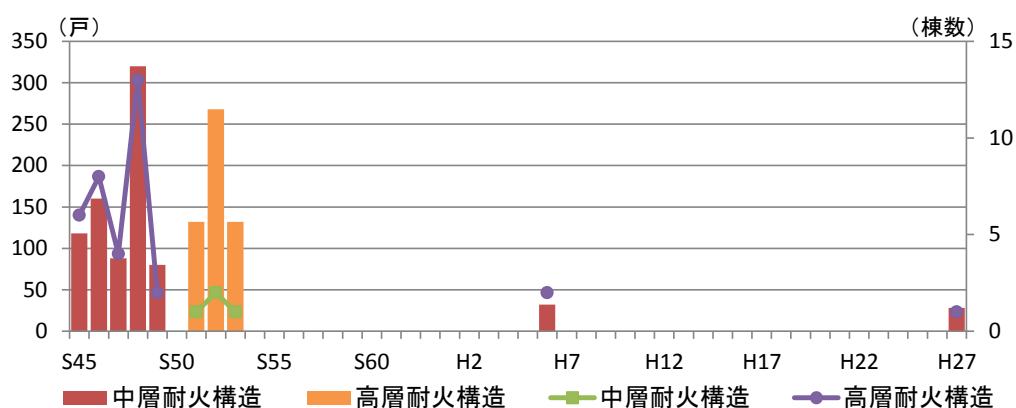
資料. 金沢市資料

1-3 対象住宅の詳細

1) 建物状況

(1) 建設年代

- ・ 緑住宅 40 棟のうち、3 棟 (60 戸) は、当初簡易耐火構造で建築した住棟を平成 5～6 年度及び平成 26～27 年度にかけて建替えを行った新しい建物であるが、残る 37 棟 (1,298 戸) は、昭和 45 年度から昭和 53 年度に建設した耐火構造の住宅で、公営住宅法で定める耐用年数は 70 年であり、平成 52 年度から平成 60 年度にかけて耐用年数を迎えることになる。
- ・ 公営住宅法では、耐用年数の 1/2 を経過した場合に建替えが可能としており、緑住宅の建替未了のすべての棟は、既に建替え可能な時期を迎えている。



(棟、戸)

区分		棟数	戸数	建設竣工年度	耐用年数	耐用年限 1/2	耐用年限
高層耐火構造		4	532	S51～53	70 年	H23～25	H58～60
中層耐火構造	5 階建	13	376	S45～49	70 年	H17～21	H52～56
	4 階建	20	390	S45～48	70 年	H17～20	H52～55
	4 階建 建替済	3	60	H6、H27	70 年	H41、H62	H76、H97
緑住宅 (計)		40	1,358	—	—	—	—

資料. 金沢市資料

(2) 住戸タイプ

- ・ ファミリータイプを想定した3室以上(3K、3DK、4DK等)の住戸が多く供給されており、緑住宅では79.1%(1,074戸)、市営住宅全体では70.5%(2,464戸)を占めている。
- ・ 平成28年度より、単身入居不可の住戸のうち、55㎡未満の住戸を単身入居可能とし、受入れの幅を広げている。緑住宅では、76.6%(1,040戸)が単身入居可能で、3Kや3DKの住戸タイプも含まれており、市営住宅全体では、48.4%(1,691戸)となっている。

(戸)

区分	住戸面積	1L K	1L D K	2K	2D K	2L D K	3K	3D K	3L D K	4D K	5D K	総計	割合
緑住宅		0	0	0	142	142	302	720	0	2	50	1,358	100.0%
単身可	55㎡未満	0	0	0	134	142	302	454	0	0	0	1,032	76.0%
	55㎡以上	0	0	0	8	0	0	0	0	0	0	8	0.6%
	計	0	0	0	142	142	302	454	0	0	0	1,040	76.6%
単身不可		0	0	0	0	0	0	266	0	2	50	318	23.4%
割合		0.0%	0.0%	0.0%	10.5%	10.5%	22.2%	53.0%	0.0%	0.1%	3.7%	100.0%	
		20.9%					79.1%						
市営住宅全体		20	16	24	715	257	328	2,038	20	5	73	3,496	100.0%
単身可	55㎡未満	20	16	24	541	142	緑住宅 302	454	0	0	0	1,517	43.4%
							緑住宅以外 18						
	55㎡以上	0	0	0	174	0	0	0	0	0	0	174	5.0%
	計	20	16	24	715	142	320	454	0	0	0	1,691	48.4%
単身不可		0	0	0	0	115	8	1,584	20	5	73	1,805	51.6%
割合		0.6%	0.4%	0.7%	20.4%	7.4%	9.4%	58.3%	0.6%	0.1%	2.1%	100.0%	
		29.5%					70.5%						

資料. 金沢市資料

※網掛けは、平成28年度から単身入居が可能となった55㎡未満の住戸

【参考】平成28年度からの単身入居取扱いの変更による影響について

(戸)

区分		変更前		変更後		差引	
		戸数	割合	戸数	割合	戸数	割合
緑住宅	単身可	444	32.7%	1,040	76.6%	596	43.9%
	単身不可	914	67.3%	318	23.4%	△ 596	△ 43.9%
	計	1,358	100.0%	1,358	100.0%	0	0.0%
市営住宅全体	単身可	1,077	30.8%	1,691	48.4%	614	17.6%
	単身不可	2,419	69.2%	1,805	51.6%	△ 614	△ 17.6%
	計	3,496	100.0%	3,496	100.0%	0	0.0%

1 現況調査

(3) 耐震化の状況

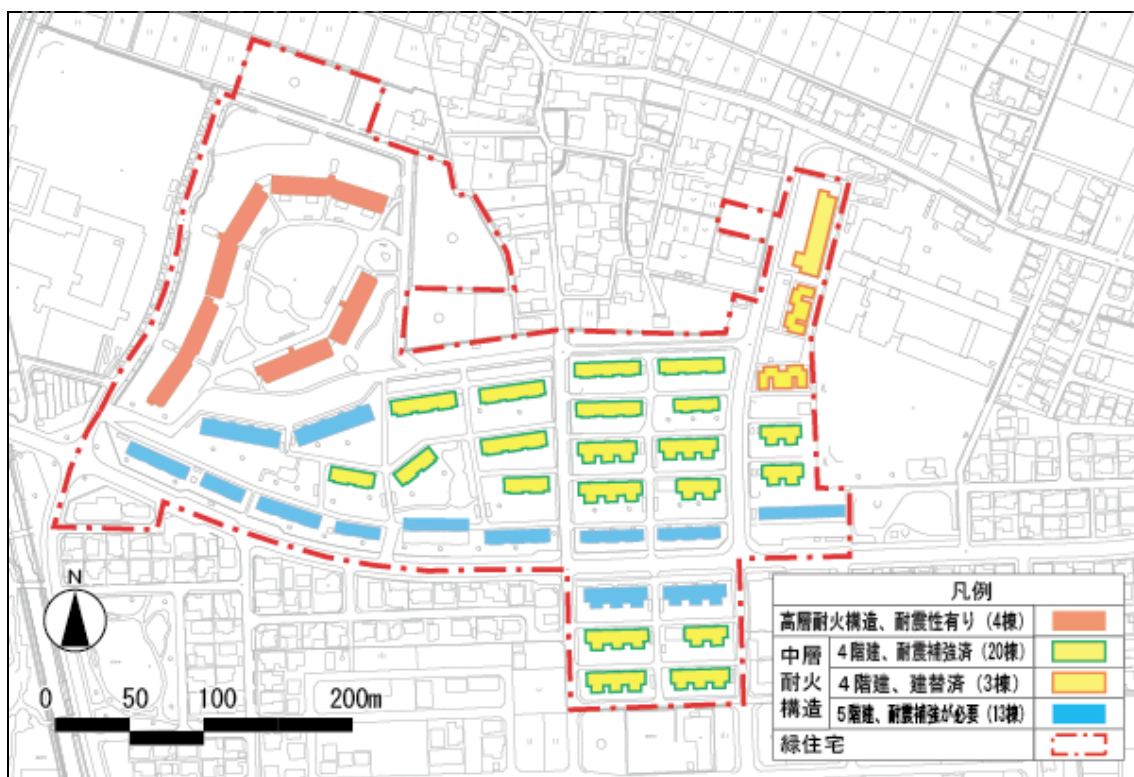
- 平成 19 年度に実施した耐震診断の結果では、4 階建 20 棟、5 階建 13 棟の計 33 棟（766 戸）の住棟の耐震性が不足していた。
- このうち 4 階建の 20 棟（390 戸）については、平成 20 年度から耐震改修に着手し、平成 27 年度までにすべての工事が完了した。
- 現在、5 階建 13 棟（376 戸）が未耐震であり、この解消が喫緊の課題になっている。

（棟、戸）

区分		耐震化の状況	棟数	戸数	割合 （住棟ベース）
高層耐火構造		耐震性有り	4	532	67.5%
中層 耐火 構造	4 階建	耐震補強済	20	390	
	4 階建 建替済	建替済	3	60	
	5 階建	耐震補強が必要	13	376	32.5%
計			40	1,358	100.0%

資料：金沢市資料

■ 耐震化状況図 ■



資料：金沢市資料

(4) バリアフリー化の状況

- 市営住宅では長寿社会を踏まえた住環境整備のため、平成3年度以降に建設する住宅は、床の段差解消や手すりの設置などのバリアフリー仕様としており、平成10年度以降に建設する3階建以上の住宅には、エレベーターを設置している。また、既存の住宅についても平成10年度からバリアフリー化の改善を進めており、現在、市営住宅全体のバリアフリー化率は35.4%である。入居世帯に対する高齢者を含む世帯の割合が49.2%であり、このほかに身体障害のある方がいる世帯もあることから、市営住宅のバリアフリー化は、継続して取り組んでいく必要がある。
- 緑住宅の建替未了の中層耐火構造住宅は、階段室型の住棟でエレベーターの設置が困難であり、1階の住戸であっても玄関は4段程度階段を上ったところにある。このため、既存住宅のバリアフリー化については、エレベーターが設置されている高層棟の空家を対象に改善を行っている。また、バリアフリー化改善工事では、段差解消、手すりやインターホンの設置などを行っており、浴槽や給湯器、緊急通報装置も併せて整備している。

(戸)

区分		管理戸数	バリアフリー化戸数 (高齢化対応仕様)	割合
高層耐火構造		532	245	46.1%
中層 耐火 構造	5階建	376	8	2.1%
	4階建	390	0	0.0%
	4階建 建替済	60	60	100.0%
緑住宅(計)		1,358	313	23.0%
市営住宅全体		3,496	1,238	35.4%

資料：金沢市資料

【参考】市営住宅における高齢者を含む世帯

(世帯)

	入居世帯	高齢者を含む世帯	割合
緑住宅	1,019	477	46.8%
市営住宅全体	2,858	1,407	49.2%

資料：金沢市資料

1 現況調査

(5) 浴室設備の状況

- ・ 緑住宅では、当初、団地内に公衆浴場を設けたことから、住戸内には浴槽の設置スペースのみを設け、住宅内で入浴するか公衆浴場を利用するかは入居者の判断としてきた。しかし、平成3年8月に公衆浴場が廃業したことで、入居者が自らバランス釜付きの浴槽を設置しなければならない環境下にある。
- ・ 市営住宅に新たに入居する生活困窮者の負担軽減を図る観点から、高層耐火構造住宅において、バリアフリー化改善にあわせてユニットバスを設置しており、現在、緑住宅においては27.5%（うち給湯器あり25.1%、給湯器なし2.4%）の373戸に浴槽を設置している。

(戸)

項目	緑住宅				市営住宅全体			
	戸数		割合		戸数		割合	
浴槽（給湯器あり）	341	373	25.1%	27.5%	1,082	1,430	30.9%	40.9%
浴槽（給湯器なし）	32		2.4%		348		10.0%	
スペースのみ	985		72.5%		2,050		58.6%	
浴室なし	0		0.0%		16		0.5%	
計	1,358		100.0%		3,496		100.0%	

資料：金沢市資料

(6) 駐車場の状況

- ・ 緑住宅では、全体の管理戸数（1,358戸）に対して、1,248区画の入居者用駐車場を設けており、月額駐車場使用料は1,330円である。
- ・ このほか、身体障害者の来客用区画（8区画）や入居者の高齢化に伴い、ヘルパーが利用する福祉車両用区画（15区画）、親族などが利用する来客用区画（38区画）なども加えると1,369の駐車区画がある。

(区画、戸)

駐車場設置区画数						全体の 管理戸数
一般用	身体障害者用	福祉車両用	来客用	管理用	合計	
1,248	8	15	38	60	1,369	1,358

資料：金沢市資料

2) 入居者状況

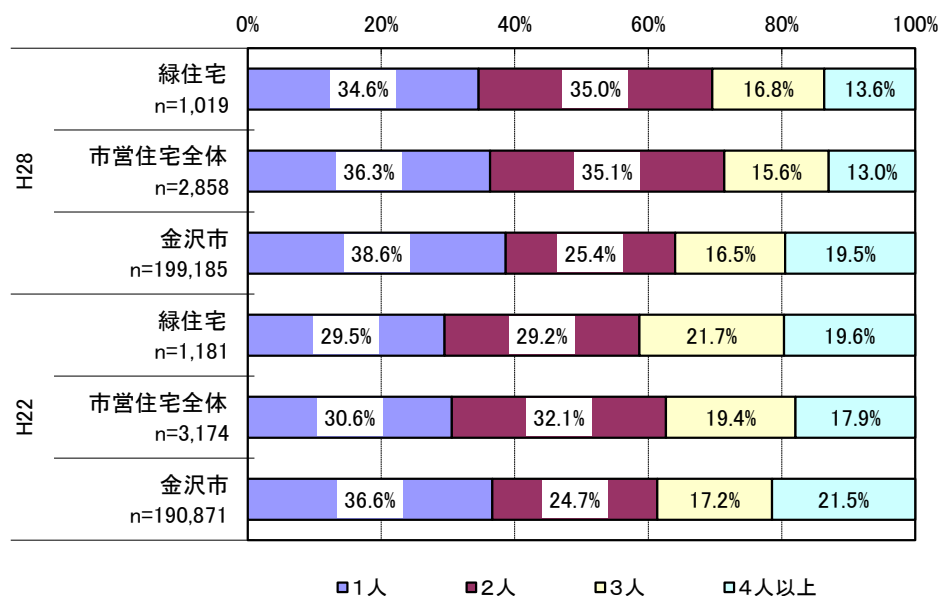
(1) 世帯人員

- 平成 28 年 4 月 1 日現在、緑住宅の入居世帯数は 1,019 世帯となっており、市営住宅全体の入居世帯数（2,858 世帯）の 35.7%を占めている。
- 世帯数では、2 人世帯が 35.0%で最も多く、次いで 1 人世帯が 34.6%、3 人世帯が 16.8%と少人数世帯の割合が多く、市営住宅全体とほぼ同様の傾向を示している。
- 平成 22 年 10 月時点では、3 人以上のファミリー世帯が比較的多く見られたことから、世帯の小人数化の様子がうかがえる。

(世帯)

	1 人	2 人	3 人	4 人以上	計
緑住宅	352	357	171	139	1,019
割合	34.6%	35.0%	16.8%	13.6%	100.0%
市営住宅全体	1,038	1,002	447	371	2,858
割合	36.3%	35.1%	15.6%	13.0%	100.0%
金沢市	76,931	50,643	32,832	38,779	199,185
割合	38.6%	25.4%	16.5%	19.5%	100.0%

資料：金沢市資料、国勢調査（H27）



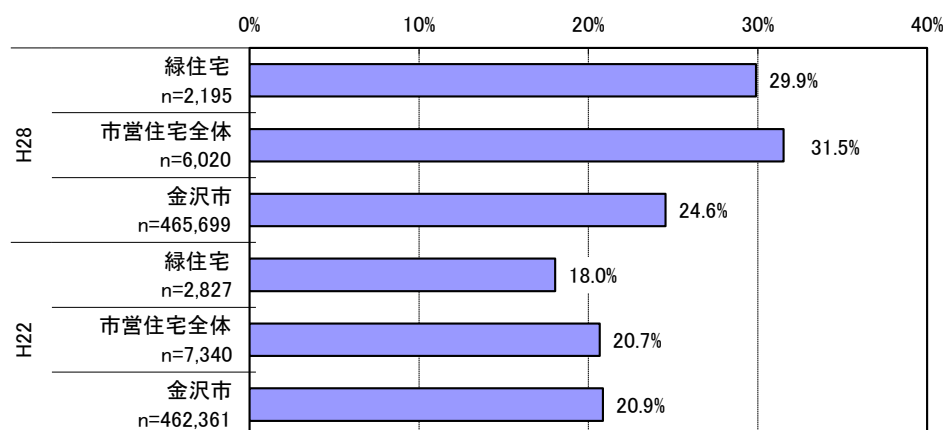
資料：金沢市資料、国勢調査（H22、H27）

※n は緑住宅及び市営住宅全体については入居世帯数、金沢市については一般世帯数である

1 現況調査

(2) 居住者の高齢者率

- 平成 28 年 4 月 1 日現在、緑住宅の居住者数は 2,195 人、高齢者率 29.9% (656 人) となっており、市営住宅全体の 31.5% とほぼ同様の傾向を示している。
- 緑住宅及び市営住宅全体の高齢者率は、本市全体 (24.6%) の数値より 5 ポイント以上高く、また平成 22 年 10 月時点と比べても 10 ポイント以上高くなっており、入居者の高齢化が急速に進展していることがうかがえる。



資料：金沢市資料、国勢調査 (H22、H27)

※n は、緑住宅及び市営住宅全体については居住者数、金沢市については総人口である

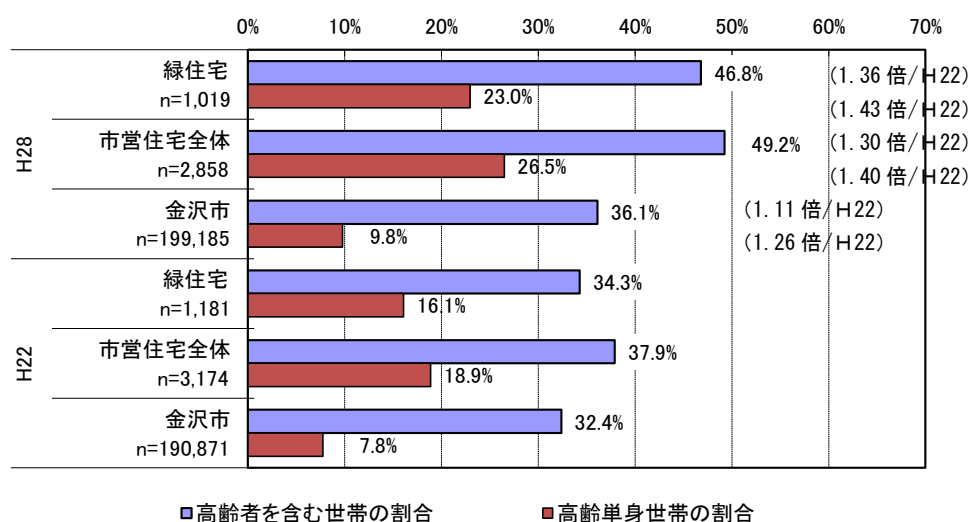
(3) 高齢者を含む世帯 (高齢単身世帯、高齢者夫婦世帯、高齢親族のいる世帯)

- 緑住宅の高齢者を含む世帯や高齢単身世帯の割合は、市営住宅全体よりも若干低い状況にあるが、本市全体の平均と比べると 10 ポイント以上高い状況で、とりわけ高齢単身世帯については本市全体の 2 倍を超える状況になっている。
- また、この割合を平成 22 年 10 月時点と比べると、緑住宅、市営住宅全体、本市全体のいずれも高齢化が急速に進展するなかで比率を高めている状況であるが、緑住宅における上昇率が最も大きくなっている。

(世帯)

	世帯数	高齢者を含む 世帯数	割合	高齢単身 世帯数	割合
緑住宅	1,019	477	46.8%	234	23.0%
市営住宅全体	2,858	1,407	49.2%	757	26.5%
金沢市	199,185	71,923	36.1%	19,497	9.8%

資料：金沢市資料、国勢調査 (H27)



資料：金沢市資料、国勢調査（H22、H27）

※nは緑住宅及び市営住宅全体については入居世帯数、金沢市については一般世帯数である

（４）ひとり親世帯、生活保護世帯、外国人世帯

- 平成 28 年 4 月 1 日現在、緑住宅の入居世帯（1,019 世帯）のうち、120 世帯（11.8%）がひとり親世帯であり、市営住宅全体（11.5%）と同程度であるが、本市全体（1.8%）と比べると、かなり高い割合となっている。
- 緑住宅の生活保護世帯は、86 世帯（8.4%）であり、市営住宅全体（8.5%）と同程度であるが、本市全体（1.8%）と比べると、高い割合となっている。
- また、緑住宅の外国人世帯は、11 世帯（1.1%）であり、市営住宅全体（1.5%）よりやや低い割合であり、本市全体（1.9%）より低い割合となっている。

（世帯）

	世帯数	ひとり親世帯		生活保護世帯		外国人世帯	
		世帯数	割合	世帯数	割合	世帯数	割合
緑住宅	1,019	120	11.8%	86	8.4%	11	1.1%
市営住宅全体	2,858	330	11.5%	243	8.5%	42	1.5%
金沢市	200,038	3,578	1.8%	3,673	1.8%	3,801	1.9%

資料：金沢市資料

※金沢市のひとり親家庭は、平成 28 年 3 月末現在の児童扶養手当認定世帯数

1 現況調査

(5) 応募状況

- 平成28年度における緑住宅の応募状況を見ると、募集戸数108戸に対して申込件数が170件、応募倍率1.57倍で、市営住宅全体の応募倍率（1.39倍）と比べて高くなっている。
- 応募倍率について募集区分別に見ると、単身入居可が1.69倍、ひとり親世帯が1.00倍となっており、少人数世帯の需要が高くなっていることがうかがえる。
- なお、平成28年度より、単身入居不可の住戸のうち、55㎡未満の住戸を単身入居可能とし、受入れの幅を広げている。緑住宅では、43.9%（596戸）、市営住宅全体では、17.6%（614戸）の住戸が新たに単身入居可能となった。

（件）

区分	項目	平成28年度に応募状況		
		募集戸数	申込数	応募倍率
構造別	中層耐火構造	1	2	2.00
	高層耐火構造	35	56	1.60
タイプ別	2DK	0	0	－
	2LDK	23	37	1.61
	3DK	12	15	1.25
	3K	1	2	2.00
	5DK	0	0	－
募集区分別	一般	0	0	－
	単身入居可	32	54	1.69
	高齢者向け	0	0	－
	車いす利用者向け	0	0	－
	ひとり親世帯	4	4	1.00
	多人数世帯	0	0	－
緑住宅（計）		108	170	1.57
市営住宅全体		185	258	1.39

資料：金沢市資料

【参考】平成28年度からの単身入居取扱の変更による影響について

（戸）

区分		変更前		変更後		差引	
		戸数	割合	戸数	割合	戸数	割合
緑住宅	単身可	444	32.7%	1,040	76.6%	596	43.9%
	単身不可	914	67.3%	318	23.4%	△ 596	△ 43.9%
	計	1,358	100.0%	1,358	100.0%	0	0.0%
市営住宅全体	単身可	1,077	30.8%	1,691	48.4%	614	17.6%
	単身不可	2,419	69.2%	1,805	51.6%	△ 614	△ 17.6%
	計	3,496	100.0%	3,496	100.0%	0	0.0%

(6) 空家状況

- 緑住宅では、管理戸数 1,358 戸のうち、平成 28 年 4 月現在で 339 戸の空家(空家率 25.0%)があり、このうち建替え等を予定している政策空家が 123 戸である。残る住戸については、工事予定の住戸などを除き、修繕等を行ったうえで入居者を募集することになっている。

(戸)

	全体の管理戸数 A (C+E)	全体の空家 B (D+F)	一般管理戸数 C	一般管理戸数の空家 D	政策空家の管理戸数 E	政策空家の空家 F	空家率 ※1 B/A	空家率 ※2 D/C
緑住宅	1,358	339	982	216	376	123	25.0%	22.0%
市営住宅全体	3,496	638	2,930	435	566	203	18.2%	14.8%

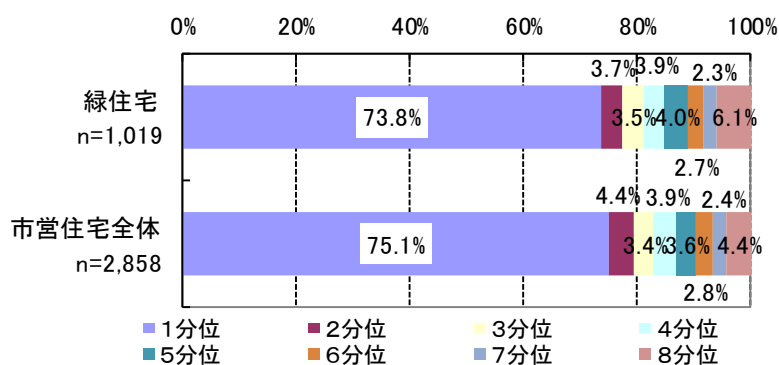
資料：金沢市資料

※1：政策空家含む、※2：政策空家除く

(7) 収入階層

- 緑住宅の入居世帯の収入を見ると、現在の原則的な入居基準である月額所得 158,000 円以下の世帯(収入分位 1～4)があわせて 865 世帯(84.9%)を占めており、市営住宅全体(86.8%)とほぼ同様の傾向を示している。

区分	月額所得(円)
1分位	～ 104,000
2分位	104,001 ～ 123,000
3分位	123,001 ～ 139,000
4分位	139,001 ～ 158,000
5分位	158,001 ～ 186,000
6分位	186,001 ～ 214,000
7分位	214,001 ～ 259,000
8分位	259,001 ～ 999,999



資料：金沢市資料

※n は入居世帯数

※市営住宅全体については、特定公共賃貸住宅(芳斉住宅)を除く

2 課題の整理

◇耐用年限を考慮した建替や改善計画、耐震性が不足する住宅の耐震化が求められる

- ・ 緑住宅 40 棟のうち 3 棟は簡易耐火構造の住宅を建替えしたもので、残る 37 棟 (92.5%) は昭和 45～53 年度に建設したものである。平成 52～60 年度に耐用年限を迎えることになり、残耐用年数を考慮し、建替や改善の計画を策定する必要がある。
- ・ また、平成 19 年度に実施した耐震診断では、緑住宅では 40 棟のうち 4 階建 20 棟、5 階建 13 棟の計 33 棟において耐震性が不足するとの結果であったが、4 階建の 20 棟については、耐震改修工事を終えている。しかし、5 階建 13 棟については、今後、居住者の安全・安心な生活を確保するための早急な対策が求められる。

◇長寿社会に対応した住戸等のバリアフリー化が求められる

- ・ 緑住宅においては、高齢者を含む世帯が 46.8%であるのに対して、バリアフリーに対応した住戸は 23.0%にとどまっている。また、緑住宅では、40 棟のうち高層棟の 4 棟と中層棟の 1 棟のみエレベーターが設置されており、その他の中層棟は階段室型の形式となっている。
- ・ こうしたことから、長寿社会において安心して住み続けられるよう、エレベーターの設置やバリアフリーに対応した住戸の整備が求められる。

◇老朽化した設備機器などの改善を図ることが求められる

- ・ 緑住宅 40 棟のうち 37 棟 (92.5%) が昭和 45～53 年度に建設したものであり、設備機器などの老朽化が見られる。また、浴槽設備が整備されている住戸は 341 戸 (25.1%) しかない。
- ・ 老朽化した設備機器の故障が増加し、これに対処する必要があることや居住水準の観点から、設備機器などのさらなる改善が必要である。

◇バランスのとれた住戸供給が求められる

- ・ 緑住宅は、高度経済成長期に若い世代を対象に開発した団地で、ファミリー層向けの住戸タイプが中心になっており、バリアフリー化されていない住戸も多い。
- ・ また、本市最大の 1,358 戸を有する団地でもあり、入居者が協働して管理している緑地や通路などのスペースも広大である特徴を持っている。
- ・ 少子高齢化の進展により、緑住宅に入居する高齢者が増加し、現在では高齢者を含む世帯の割合は 46.8%に達している。
- ・ 建替住宅や全面的改善を行う住宅では、高齢者のニーズに応えつつもコミュニティバランスに配慮した住戸タイプと住戸供給が必要である。

◇高齢化に対応したコミュニティの醸成が求められる

- ・ 高齢化が進み若年世帯が減少しているなかで、町会など地域活動の円滑な運営を確保するため、若者の入居により、コミュニティミックスを図り、地域社会の基盤をつくる必要がある。
- ・ 平成 28 年度から若年世帯や子育て世帯の収入基準を緩和し、入居を促進しているが、応募倍率が低下しているため、ホームページの見直しによる情報提供のほか、浴室の整備や外壁の改善などにより、緑住宅の魅力アップを図ることが重要である。
- ・ 緑住宅周辺にはデイサービスを提供する事業所もあり、在宅で介護を受ける環境は整っているが、単身の高齢者世帯が増加しており、孤独死等を未然に防止するため、緊急時の異常を屋外に知らせる緊急通報装置の設置や入居者による見守り・声かけが必要である。
- ・ コミュニティ活動の拠点として集会所の活用を促進していくとともに、高齢者の外出や様々な世代の交流を促すため、エレベーター付近や外構部にベンチを設置するなど、コミュニティを醸成する工夫が必要である。