

山田町
公営住宅等長寿命化計画

令和4年2月

山田町

目 次

第1章	はじめに	
1	計画策定の背景	1
2	計画の策定	2
第2章	山田町の現状	
1	人口・世帯の状況	4
2	公営住宅等	6
第3章	町営住宅ストックの状況	
1	町営住宅管理状況	8
2	町営住宅入居者意識調査	24
3	町営住宅の課題	29
第4章	長寿命化に関する基本方針	
1	ストックの状況把握・修繕の実施・データ管理に関する方針	31
2	改善事業の実施による長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針	31
3	将来ストック数の設定	32
第5章	事業手法の選定	
1	事業手法の整理	39
2	事業手法の選定フロー	40
3	1次判定	41
4	2次判定	43
5	3次判定	45
6	団地別住棟別事業手法	47
7	団地の計画期間及び中長期活用計画	48
8	事業手法別戸数	49
第6章	整備・管理の実施方針	
1	点検の実施方針	52
2	計画修繕の実施方針	53
3	改善事業の実施方針	65
4	建替事業の実施方針	69
5	移転・用途廃止の実施方針	70
第7章	ライフサイクルコストとその縮減効果の算出	
1	改善事業に係るライフサイクルコストの縮減効果の算出	74
2	ライフサイクルコスト縮減効果の算出結果	75
3	予防保全的な維持管理等の実施による効果	75

1 計画策定の背景

本町の町営住宅は、高度成長期の住宅不足の解消や住宅に困窮している町民への居住先の確保に対応するなど、町の住宅政策において重要な役割を果たしてきました。

また、東北地方太平洋沖地震（東日本大震災）により、町内各所で住宅等が甚大な被害を受けましたが、その後、災害公営住宅の整備に取り組み、平成30年度には、14団地、409戸（他に県営災害公営住宅：231戸）の災害公営住宅の整備が完了しました。

一方では、既存の町営住宅については、10団地、134戸が存続しており、このうち令和3年度において耐用年限を超過した町営住宅が既存全体の約85%となっています。

そのため、本町では、平成25年度に「山田町公営住宅等長寿命化計画」を策定し、計画に基づき町営住宅の改善等を図ってきましたが、この間にも、町内の住宅事情や居住ニーズの変化、人口減少や世帯の核家族化、生活スタイルの多様化などが進行しています。

また、平成28年8月には、国の「公営住宅等長寿命化計画策定指針」が改定されており、町営住宅の役割やストック状況、改善事業の進捗状況等を勘案しつつ町営住宅の需要を把握するとともに、町の厳しい財政状況等を踏まえ、建物の点検強化や早期の修繕・改善等によるコスト削減を図るため、計画の見直しが必要となり、今回の改訂に至りました。

2 計画の策定

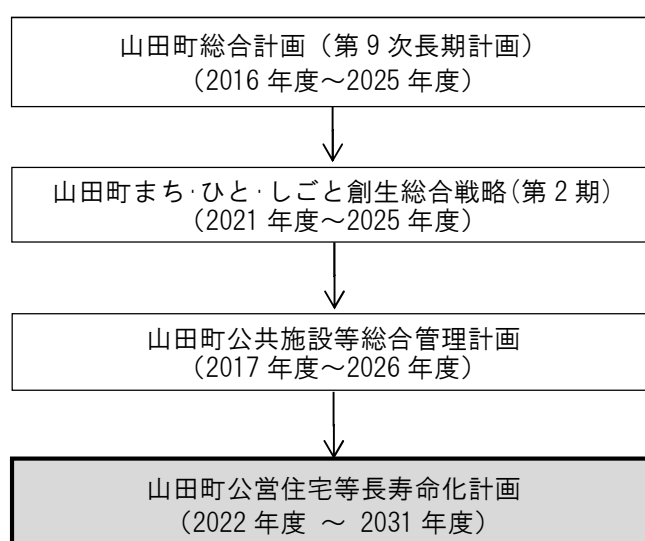
(1) 策定の目的

既存の町営住宅を適切な住居環境に保ち、町内の住宅需要や町営住宅の入居率・応募倍率等を勘案しながら、今後も安心・安全で効率的・効果的に長期間にわたって活用するため、予防保全の観点から各住棟別に活用計画や修繕・改善の計画を定め、長寿命化に向けた計画的な維持管理を実施することを目的に本計画を策定します。

(2) 計画の位置づけ

本計画は、上位計画の基本理念や基本方針を踏まえ、住宅施策を推進するための町営住宅に関する個別計画となります。

【計画の位置づけ】



(3) 計画期間（目標年次）

本計画は、2022年度から2031年度までの10年間を計画期間とします。

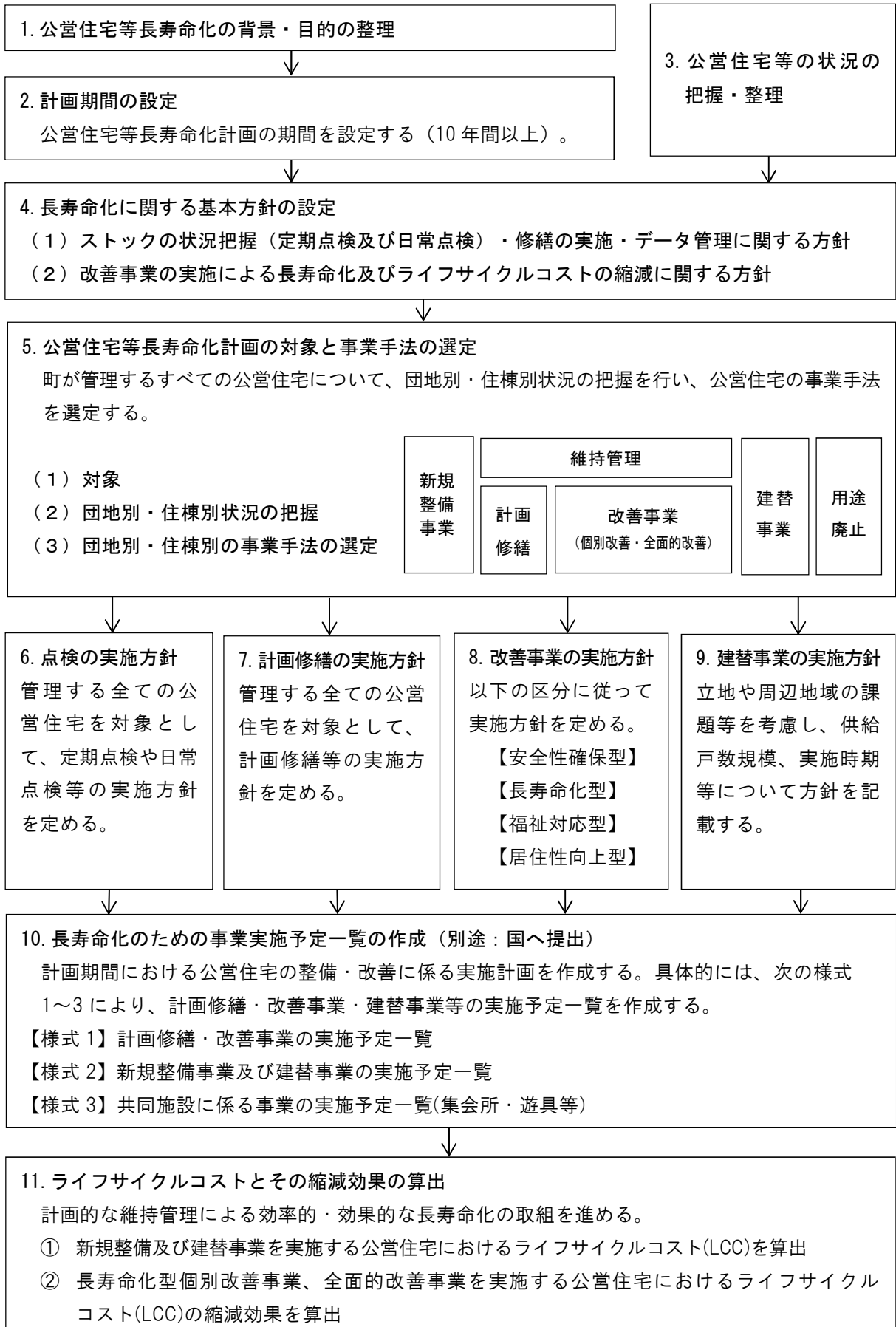
なお、今後の社会経済情勢の変化及び施策効果に対する評価を踏まえ、必要に応じて見直しを行います。

計画期間：2022年度 ～ 2031年度 目標年次：2031年度

また、本計画の策定においては、計画期間を目標年次の2031年度までの10年間と定めますが、計画期間後の11年から30年程度の中長期的な視点に立ち、将来の活用を見据えた計画期間の事業手法を選定することから、11年目以降30年目までの期間を構想期間として策定の中に反映します。

(4) 計画策定のフロー

本計画は、以下のフローに基づき策定します。



※公営住宅等長寿命化計画策定指針より

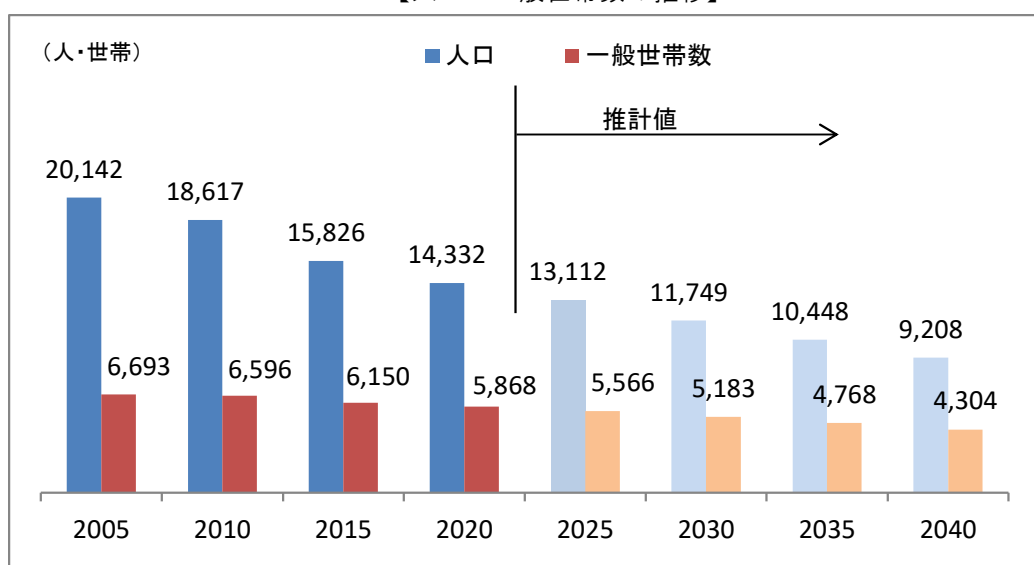
第2章 山田町の現状

1 人口・世帯の状況

(1) 人口と世帯

- ・山田町の人口は、2005年（平成17年）の20,142人以降も減少傾向を続け、2020年（令和2年）では14,332人となっています。
- ・一般世帯数は2020年に5,868世帯まで減少しており、その後も減少が続くと推計されています。
- ・世帯当たり人員は、縮小傾向にあり、2020年に2.44（人/世帯）となっています。
- ・将来推計においては、国立社会保障人口問題研究所及び公営住宅等長寿命化計画策定指針「ストック推計プログラム」による、人口及び一般世帯の推計値は下図のとおり減少傾向となっています。

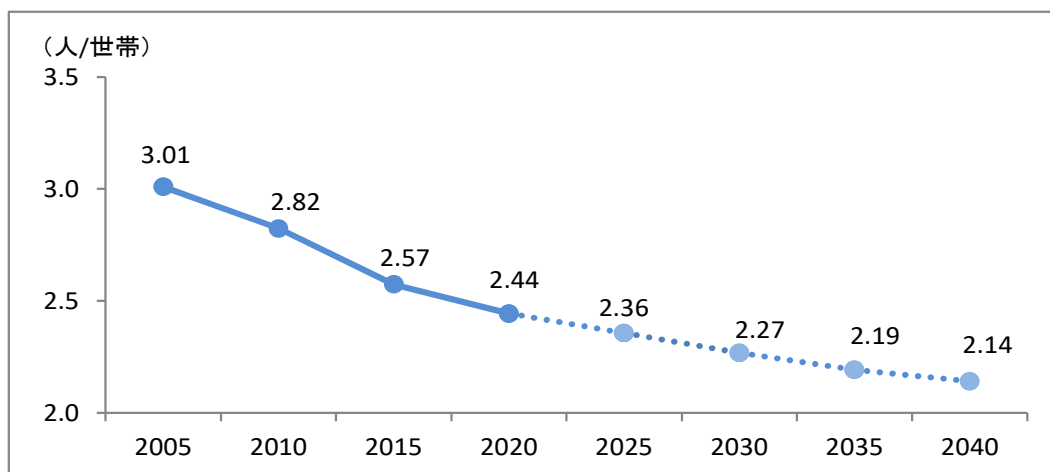
【人口・一般世帯数の推移】



（国勢調査）

- ※2020年の人口は国勢調査速報値、一般世帯数は「ストック推計プログラム」より
- ※推計値は国立社会保障人口問題研究所の推計及び「ストック推計プログラム」より
- ※一般世帯：住居と生計を共にしている人々の集まり又は一戸を構えて住んでいる単身者

【世帯当たり人員の推移】

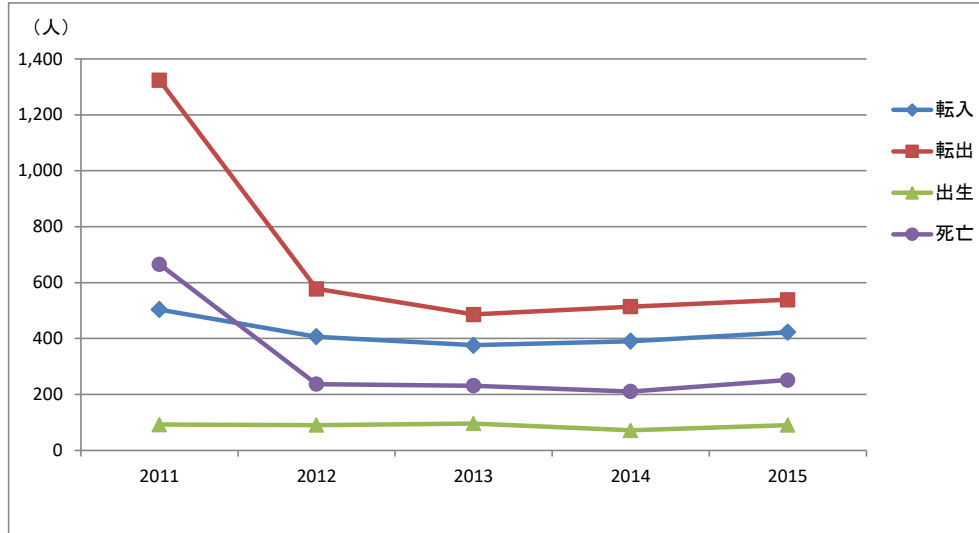


（国勢調査）

(2) 人口動態

- ・ 2011年の統計値は、東日本大震災による変動値です。
- ・ 転出が転入を上回る社会減が長年続いており、人口減少の一因となっています。
- ・ 自然動態では、死亡が出生を上回る自然減が続いています。

【人口動態の推移】

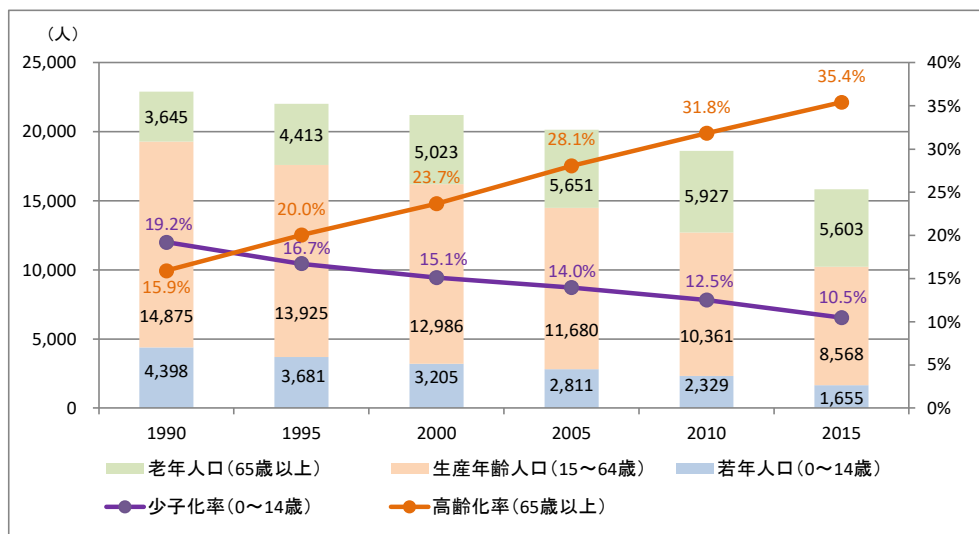


(山田町統計書)

(3) 年齢構成

- ・ 年齢別人口をみると、2015年の国勢調査で年少人口[0～14歳]が1,655人(10.5%)、生産年齢人口[15～64歳]が8,565人(54.1%)、老年人口[65歳以上]が5,603人(35.4%)となっています。
- ・ 1990年からの推移をみると、年少人口は減少、老年人口は増加しており、少子高齢化が進展しています。

【年齢区分別割合の推移】



(国勢調査)

2 公営住宅等

当計画において、計画の対象となる公営住宅は以下のとおりです。

(1) 町営住宅

- ・令和3年8月1日現在（以下「現時点」という。）で管理している山田町の町営住宅は、公営住宅と単独住宅及び災害公営住宅となっており、管理戸数等の合計は24団地、187棟543戸です。

①公営住宅（一般公営）

- ・公営住宅は、公営住宅法に基づき住宅に困窮する低所得者向けに、町が昭和41年～平成8年に建設した賃貸住宅で、52棟130戸あります。

②単独住宅

- ・単独住宅は、公営住宅法によらず地方自治法に基づいて、昭和39年に町の単独費で建設した賃貸住宅で、1棟4戸を管理しています。

③災害公営住宅

- ・災害公営住宅は、東日本大震災により自宅を失った被災者等が仮設住宅から移り住む恒久的な住まいとして、国の補助を受け町が整備し、自力で自宅を再建できないなど住まいに困窮する人に対して提供する賃貸住宅で、134棟409戸あります。

(2) 県営住宅（災害公営住宅）

- ・町内に立地する県営住宅の種別は災害公営住宅で、4団地（6棟231戸）があります。
- ・本計画の目標年次である令和13年度(2031)まで維持管理する予定の県営住宅の管理戸数は231戸となります。

【県営住宅概要】

団地名	種別	棟数	戸数	建設年度	構造階数	活用計画
豊間根	災害公営	2	72	H26	S造3階	維持管理
大沢	災害公営	1	35	H27	RC造5階	維持管理
北浜	災害公営	1	72	H28	RC造4階	維持管理
織笠	災害公営	2	52	H27	RC造4階	維持管理
合計 4団地		6	231			
目標年次における管理戸数		6棟	231戸			

【町営住宅概要】

団地名	種別	棟数	戸数	建設年度	構造階数	間取り
桜野	公 営	10	10	H8	木 1・2	2K/3K
栃木洞	公 営	1	5	S41	簡 2	3K
関谷	単 独	1	4	S39	簡 2	3K
長崎	公 営	2	4	S58	簡 1	3DK
赤松	公 営	10	10	S58・61	木 1	3DK
希望ヶ丘	公 営	19	69	S48～54	簡 1	2K/3K
高校前	公 営	3	10	H7	木 2 一部平屋住戸	2DK/3DK
長林	公 営	2	6	S57	簡 1	3DK
南長林	公 営	4	12	S60・62・63	木 2	3DK
山の内	公 営	1	4	S59	木 2	3DK
大沢小西	災害公営	15	15	H28	木 1・2	2DK/3DK
下条	災害公営	8	8	H28	木 1・2	2DK/3DK
柳沢第 1	災害公営	3	49	H13・15・17 (H27 改修)	耐 3・4	2DK/2DK (車いす) /3DK
山田中央	災害公営	3	146	H28	耐 6	1DK/2DK/2DK (車いす) /3DK
長崎第 2	災害公営	1	42	H29	準耐 3	1DK/2DK/2DK (車いす) /3DK
長崎第 3	災害公営	8	8	H29	木 1	2DK
飯岡	災害公営	36	36	H30	木 1・2	2DK/3DK
跡浜	災害公営	22	22	H27	木 1・2	2DK/2DK (車いす) /3DK
長林第 2	災害公営	1	21	H29	耐 3	1DK/2DK/3DK
長林第 3	災害公営	16	16	H28・29	木 1	2DK/2DK (車いす) /3DK
田の浜	災害公営	1	18	H29	耐 3	2DK/3DK
田の浜第 2	災害公営	11	11	H28・29	木 1	2DK/2DK (車いす) /3DK
大浦第 1	災害公営	5	9	H27	木 1・2	2DK/2DK (車いす) /3DK
大浦第 2	災害公営	4	8	H28	木 1・2	2DK/3DK
24 団地	合 計	187	543			
	公 営	52	130			
	単 独	1	4			
	災害公営	134	409			

※構造階数 木：木造 簡 1：簡易耐火構造平屋（CB 造） 簡 2：簡易耐火構造 2 階（CB・PC 造） 耐：耐火構造（RC 造）

第3章 町営住宅ストックの状況

1 町営住宅管理状況

(1) 立地条件

- ・都市計画区域については、21 団地が都市計画区域内に立地しており、3 団地が区域外となっています。
- ・用途地域内に立地するのは 17 団地で、住居系用途地域に 16 団地、商業系用途地域に 1 団地立地しています。
- ・用途地域の各指定は、次の表のとおりです。

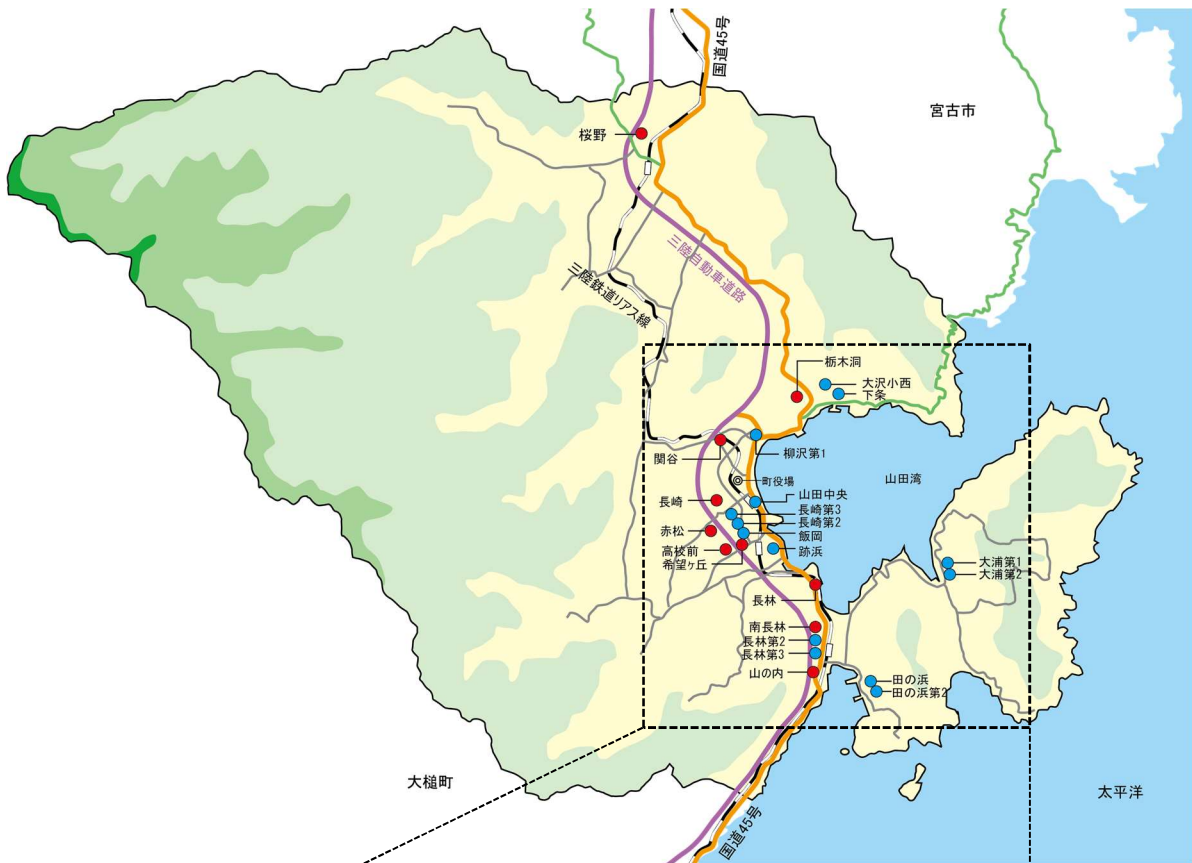
(2) 敷地条件

- ・規模の大きい 10,000 m²以上の団地は、希望ヶ丘団地、柳沢第 1 団地の 2 団地となっています。
- ・敷地の所有形態は、長崎団地が借地となっています。それ以外の 23 団地は全て町有地となっています。
- ・都市計画区域が設定され地域においては、建ぺい率及び容積率が、第 1 種中低層住居専用地域の 50%・100%、第 1 種中高層住居専用地域及び第 2 種中高層住居専用地域の 60%・200%、第 1 種住居地域の 60%・200%、商業地域 80%・400%、都計区域内無指定の 70%・200%が指定されています。

【立地及び敷地条件】

団地名	所在地	敷地面積 (㎡)	用途地域	所有 形態	建ぺい率 (%)	容積率 (%)
桜野	豊間根第3地割3番地10	2,770.86	都計区域外無指定	町有地	—	—
栃木洞	大沢第3地割51番地2	526.55	第一種低層住居専用地域	町有地	50	100
関谷	山田第12地割1番地5	415.86	都計区域内無指定	町有地	70	200
長崎	飯岡第7地割56番地1	5,234.10	第二種中高層住居専用地域	借地	60	200
赤松	飯岡第6地割22番地1	3,242.41	都計区域内無指定	町有地	70	200
希望ヶ丘	織笠第14地割32番地19他	21,492.05	都計区域内無指定	町有地	70	200
高校前	織笠第14地割32番地241	2,608.00	都計区域内無指定	町有地	70	200
長林	船越第6地割136番地13	1,717.36	都計区域内無指定	町有地	70	200
南長林	船越第6地割159番地74他	1,885.31	第一種低層住居専用地域	町有地	50	100
山の内	船越第3地割40番地1	661.17	第一種住居地域	町有地	60	200
大沢小西	大沢第6地割54番地25他	2,174.44	第一種住居地域	町有地	60	200
下条	大沢第10地割25番地5他	1,164.54	第一種住居地域	町有地	60	200
柳沢第1	山田第2地割7番地1	12,212.46	第一種中高層住居専用地域	町有地	60	200
山田中央	川向町8番11号	8,810.48	商業地域	町有地	80	400
長崎第2	長崎二丁目4番30号	2,646.00	第一種中高層住居専用地域	町有地	60	200
長崎第3	長崎二丁目5番7号他	1,498.08	第一種中高層住居専用地域	町有地	60	200
飯岡	飯岡第2地割3番地1他	5,021.01	第一種住居地域	町有地	60	200
跡浜	織笠第12地割3番地15他	3,016.39	第一種住居地域	町有地	60	200
長林第2	船越第6地割44番地91	3,640.46	第一種住居地域	町有地	60	200
長林第3	船越第6地割44番地15他	2,188.83	第一種住居地域	町有地	60	200
田の浜	船越第13地割6番地44	2,247.03	第一種住居地域	町有地	60	200
田の浜第2	船越第13地割6番地19他	1,505.99	第一種住居地域	町有地	60	200
大浦第1	船越第22地割33番地1他	1,227.61	都計区域外無指定	町有地	—	—
大浦第2	船越第22地割106番地6他	1,109.97	都計区域外無指定	町有地	—	—

【町営住宅位置図】



凡 例	
● (Red)	既存町営住宅 (公営・単独)
● (Blue)	災害公営住宅

【基本情報】

団地名	住棟	種別	建設年度	構造階数	耐用年数	経過年数	棟数	戸数
桜野	1.2.3.4.5.6.7.8号	公 営	H8	木 2	30	25	8	8
	9.10号	公 営	H8	木 1	30	25	2	2
栃木洞	1号	公 営	S41	簡 2	45	55	1	5
関谷	1号	単 独	S39	簡 2	45	57	1	4
赤松	1.2.3.4.5.6号	公 営	S58	木 1	30	38	6	6
	7.8.9.10号	公 営	S61	木 1	30	35	4	4
長崎	2-1.2-2号	公 営	S58	簡 1	30	38	2	4
希望ヶ丘	1-1.2/2-1.2.3.4号	公 営	S48	簡 1	30	48	6	22
	1-3/2-5.6号	公 営	S49	簡 1	30	47	3	11
	1-4.5/2-7号	公 営	S50	簡 1	30	46	3	12
	2-8.9号	公 営	S51	簡 1	30	45	2	7
	2-10.11号	公 営	S52	簡 1	30	44	2	7
	2-12号	公 営	S53	簡 1	30	43	1	4
	2-13.14号	公 営	S54	簡 1	30	42	2	6
高校前	1.2号	公 営	H7	木 2	30	26	2	7
	3号	公 営	H7	木 2/1	30	26	1	3
長林	2-1.2-2号	公 営	S57	簡 1	30	39	2	6
南長林	1.2号	公 営	S60	木 2	30	36	2	4
	3号	公 営	S62	木 2	30	34	1	4
	4号	公 営	S63	木 2	30	33	1	4
山の内	1号	公 営	S59	木 2	30	37	1	4
大沢小西	1.2.5.6.7.8.9.10.11.12.13号	災害公営	H28	木 1	30	5	11	11
	3.4.14.15号	災害公営	H28	木 2	30	5	4	4
下条	1.2.3.4.5.6号	災害公営	H28	木 1	30	5	6	6
	7.8号	災害公営	H28	木 2	30	5	2	2
柳沢第1	A棟	災害公営	H13	耐 3	70	20	1	14
	B棟	災害公営	H15	耐 3	70	18	1	14
	C棟	災害公営	H17	耐 4	70	16	1	21
山田中央	A・B・C棟	災害公営	H28	耐 6	70	5	3	146
長崎第2	1号	災害公営	H29	準耐 3	45	4	1	42
長崎第3	1.2.3.4.5.6.7.8号	災害公営	H29	木 1	30	4	8	8
飯岡	1.2.3.4.5.6.14.15.16.17.18.19.20. 21.27.28.29.30.31.32.33.34.35.36号	災害公営	H30	木 1	30	3	24	24
	7.8.9.10.11.12.13.22.23.24.25.26号	災害公営	H30	木 2	30	3	12	12
跡浜	7.8.9.10.11.12.13.18.19.20.21.22号	災害公営	H27	木 1	30	6	12	12
	1.2.3.4.5.6.14.15.16.17号	災害公営	H27	木 2	30	6	10	10
長林第2	1号	災害公営	H29	耐 3	70	4	1	21
長林第3	1.2.3.4.5.6.7.8.9.10. 11.12.13.14.15.16号	災害公営	H29	木 1	30	4	16	16
田の浜	1号	災害公営	H29	耐 3	70	4	1	18
田の浜第2	1.2.3.4.5.6.7.8.9.10.11号	災害公営	H29	木 1	30	4	11	11
大浦第1	1.2.3.5号	災害公営	H27	木 1	30	6	4	7
	4号	災害公営	H27	木 2	30	6	1	2
大浦第2	1.2.4号	災害公営	H28	木 1	30	5	3	6
	3号	災害公営	H28	木 2	30	5	1	2
			合 計				187	543
			公 営				52	130
			単 独				1	4
			災害公営				134	409

(3) 共同施設等

①共同施設

- ・全 24 団地のうち、集会所が設置されているのは 4 団地 (16.7%)、児童遊園が設置されている団地はありません。
- ・全 24 団地のうち、駐車場が設置されているのは 16 団地 (66.7%) です。

【共同施設設置状況】

集会所	児童遊園	駐車場
4 団地 (16.7%)	0 団地 (0.0%)	16 団地 (66.7%)

※表中の%表記は、四捨五入のため必ずしも 100%にならない場合があります。(以下同様)

②排水処理状況

- ・全 24 団地のうち、公共下水道で処理しているのは 17 団地 (70.8%)、浄化槽処理は 3 団地 (12.5%) となっており水洗化が図られています。
- ・4 団地 (16.7%) は未だ汲取による汚水処理を行っています。

【排水処理状況】

公共下水	浄化槽	汲取
17 団地 (70.8%)	3 団地 (12.5%)	4 団地 (16.7%)

【共同施設等】

団地名	棟数	戸数	集会所	児童遊園	駐車場（台）	排水処理
桜野	10	10	無	無	10	浄化槽
栃木洞	1	5	無	無	0	公共下水
関谷	1	4	無	無	0	汲 取
赤松	10	10	無	無	0	汲 取
長崎	2	4	無	無	0	汲 取
希望ヶ丘	19	69	有	無	0	汲 取
高校前	3	10	無	無	10	浄化槽
長林	2	6	無	無	0	公共下水
南長林	4	12	無	無	0	公共下水
山の内	1	4	無	無	0	公共下水
大沢小西	15	15	無	無	15	公共下水
下条	8	8	無	無	8	公共下水
柳沢第1	3	49	有	無	70	浄化槽
山田中央	3	146	有	無	149	公共下水
長崎第2	1	42	有	無	42	公共下水
長崎第3	8	8	無	無	8	公共下水
飯岡	36	36	無	無	36	公共下水
跡浜	22	22	無	無	22	公共下水
長林第2	1	21	無	無	21	公共下水
長林第3	16	16	無	無	16	公共下水
田の浜	1	18	無	無	18	公共下水
田の浜第2	11	11	無	無	11	公共下水
大浦第1	5	9	無	無	9	公共下水
大浦第2	4	8	無	無	8	公共下水
合 計	187	543			453	

(4) 住棟別管理状況

①建設年度別状況

- ・耐震基準が改正された昭和56年以前に建設された町営住宅は、21棟(11.2%)78戸(14.4%)です。
- ・昭和56年以前の住棟は簡易耐火構造で、その多くは希望ヶ丘団地に集中しています。

【建設年度別棟数・戸数】

	昭和56年以前		昭和57年以降	
	棟数	戸数	棟数	戸数
公 営	20 (38.5%)	74 (56.9%)	32 (61.5%)	56 (43.1%)
単 独	1 (100.0%)	4 (100.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
災害公営	0 (0.0%)	0 (0.0%)	134 (100.0%)	409 (100.0%)
合 計	21 (11.2%)	78 (14.4%)	166 (88.8%)	465 (85.6%)

②構造階数別状況

- ・構造階数別に見ると、木造平屋建が57.2%で最も多く、次いで木造2階が24.6%となっています。

【構造階数別棟数】

	木造平屋	木造2階	簡易耐火平屋	簡易耐火2階	準耐火構造3階	耐火構造3階	耐火構造4階	耐火構造6階
公 営	12 (23.1%)	16 (30.8%)	23 (44.2%)	1 (1.9%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
単 独	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (100.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
災害公営	95 (70.9%)	30 (22.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (0.7%)	4 (3.0%)	1 (0.7%)	3 (2.2%)
合 計	107 (57.2%)	46 (24.6%)	23 (12.3%)	2 (1.1%)	1 (0.5%)	4 (2.1%)	1 (0.5%)	3 (1.6%)

※簡易耐火平屋構造 (CB・PC造) 簡易耐火2階 (PC造) 耐火構造 (RC造)

③住戸規模別状況

- ・住戸規模別に見ると、50～60㎡未満が24.9%で最も多く、次いで60～70㎡未満が21.5%、40～50㎡未満が14.0%となっています。

【住戸規模別戸数】

	40㎡未満	40～50㎡未満	50～60㎡未満	60～70㎡未満	70㎡以上
公 営	22 (16.9%)	37 (28.5%)	19 (14.6%)	36 (27.7%)	16 (12.3%)
単 独	0 (0.0%)	4 (100.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
災害公営	0 (0.0%)	35 (8.6%)	252 (61.6%)	81 (19.8%)	41 (10.0%)
合 計	22 (4.1%)	76 (14.0%)	271 (49.9%)	117 (21.5%)	57 (10.5%)

【住棟別住戸規模等】

団地名	種別	建設年度	構造階数	棟数	戸数	間取り	住戸面積 (㎡)
桜野	公 営	H8	木 2	8	8	3K	73.27
	公 営	H8	木 1	2	2	2K	55.48
栃木洞	公 営	S41	簡 2	1	5	3K	50.00
関谷	単 独	S39	簡 2	1	4	3K	43.40
赤松	公 営	S58	木 1	6	6	3DK	60.45
	公 営	S61	木 1	4	4	3DK	60.45
長崎	公 営	S58	簡 1	2	4	3DK	60.68
希望ヶ丘	公 営	S48	簡 1	6	22	2K/3K	36.63/39.69
	公 営	S49	簡 1	3	11	3K	41.52/44.76
	公 営	S50	簡 1	3	12	3K	43.12/46.48
	公 営	S51	簡 1	2	7	3K	46.20
	公 営	S52	簡 1	2	7	3K	48.67
	公 営	S53	簡 1	1	4	3K	52.38
	公 営	S54	簡 1	2	6	3K	54.60
高校前	公 営	H7	木 2	2	7	3DK	74.10
	公 営	H7	木 2/1	1	3	2DK/3DK	59.61/74.1
長林	公 営	S57	簡 1	2	6	3DK	60.68
南長林	公 営	S60	木 2	2	4	3DK	66.24
	公 営	S62	木 2	1	4	3DK	66.24
	公 営	S63	木 2	1	4	3DK	66.24
山の内	公 営	S59	木 2	1	4	3DK	65.68
大沢小西	災害公営	H28	木 1	11	11	2DK	55.06
	災害公営	H28	木 2	4	4	3DK	72.87
下条	災害公営	H28	木 1	6	6	2DK	56.46
	災害公営	H28	木 2	2	2	3DK	77.52
柳沢第 1	災害公営	H13	耐 3	1	14	2DK/3DK	57.3/65.3
	災害公営	H15	耐 3	1	14	2DK/3DK	57.3/65.3/74.8
	災害公営	H17	耐 4	1	21	2DK/2DK (車いす) /3DK	53.9/62.3
山田中央	災害公営	H28	耐 6	3	146	1DK/2DK/2DK (車いす) /3DK	43/55.1/63.1/65.4
長崎第 2	災害公営	H29	準耐 3	1	42	1DK/2DK/2DK (車いす) /3DK	44.12/55.25/65.5/66.75/64
長崎第 3	災害公営	H29	木 1	8	8	2DK	56.88
飯岡	災害公営	H30	木 1	24	24	2DK	57.96/59
	災害公営	H30	木 2	12	12	3DK	72.87
跡浜	災害公営	H27	木 1	12	12	2DK	56.46/57.29
	災害公営	H27	木 2	10	10	3DK	74.40
長林第 2	災害公営	H29	耐 3	1	21	1DK/2DK/3DK	44.18/55.46/65.8
長林第 3	災害公営	H29	木 1	16	16	2DK/2DK (車いす) /3DK	56.72/57.96/59.27/60.1/72.04/74.52
田の浜	災害公営	H29	耐 3	1	18	2DK/3DK	55.46/65.8
田の浜第 2	災害公営	H29	木 1	11	11	2DK/2DK (車いす) /3DK	57.69/59.62/60.1/72.87
大浦第 1	災害公営	H27	木 1	4	7	2DK/2DK (車いす)	59.67/61.14/63.79
	災害公営	H27	木 2	1	2	3DK	78.71
大浦第 2	災害公営	H28	木 1	3	6	2DK	61.14
	災害公営	H28	木 2	1	2	3DK	78.71

D：ダイニング K：キッチン

④耐用年数経過状況

- ・耐用年数の経過状況を見ると、現時点で耐用年数を経過しているのは 40 棟(21.4%)114 戸(21.0%)です。また、現時点で耐用年数の 1/2 を経過しているのは 13 棟(7.0%)20 戸(3.7%)となっています。
- ・また、計画期間内に耐用年数を経過する住宅を含めると、目標年次(2031年度)には耐用年数を経過する町営住宅の総数は 53 棟(28.4%)134 戸(24.7%)に達することとなります。

【耐用年数経過状況】

	現時点で 1/2 を経過		計画期間内に経過		現時点で経過	
	棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数
公 営	13 (25.0%)	20 (15.4%)	13 (25.0%)	20 (15.4%)	39 (75.0%)	110 (84.6%)
単 独	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (100.0%)	4 (100.0%)
災害公営	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
合 計	13 (7.0%)	20 (3.7%)	13 (7.0%)	20 (3.7%)	40 (21.4%)	114 (21.0%)

※耐用年数 木造：30年 簡易耐火構造：平屋建30年・2階建45年 準耐火構造：45年 耐火構造：70年

※計画期間内に経過する住宅は、現時点で1/2を経過している住宅の内数となります。

※耐用年数の1/2を経過した場合は、建替事業の対象となり得ます。

【耐用年数経過状況】

団地名	種別	建設年度	構造階数	耐用年数	経過年数	棟数	戸数	1/2 を経過		計画期間内に経過		現時点で経過	
								棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数
桜野	公 営	H8	木 2	30	25	8	8	8	8	8	8		
	公 営	H8	木 1	30	25	2	2	2	2	2	2		
栃木洞	公 営	S41	簡 2	45	55	1	5					1	5
関谷	単 独	S39	簡 2	45	57	1	4					1	4
赤松	公 営	S58	木 1	30	38	6	6					6	6
	公 営	S61	木 1	30	35	4	4					4	4
長崎	公 営	S58	簡 1	30	38	2	4					2	4
希望ヶ丘	公 営	S48	簡 1	30	48	6	22					6	22
	公 営	S49	簡 1	30	47	3	11					3	11
	公 営	S50	簡 1	30	46	3	12					3	12
	公 営	S51	簡 1	30	45	2	7					2	7
	公 営	S52	簡 1	30	44	2	7					2	7
	公 営	S53	簡 1	30	43	1	4					1	4
高枝前	公 営	H7	木 2	30	26	2	7	2	7	2	7		
	公 営	H7	木 2/1	30	26	1	3	1	3	1	3		
長林	公 営	S57	簡 1	30	39	2	6					2	6
南長林	公 営	S60	木 2	30	36	2	4					2	4
	公 営	S62	木 2	30	34	1	4					1	4
	公 営	S63	木 2	30	33	1	4					1	4
山の内	公 営	S59	木 2	30	37	1	4					1	4
大沢小西	災害公営	H28	木 1	30	5	11	11						
	災害公営	H28	木 2	30	5	4	4						
下条	災害公営	H28	木 1	30	5	6	6						
	災害公営	H28	木 2	30	5	2	2						
柳沢第 1	災害公営	H13	耐 3	70	20	1	14						
	災害公営	H15	耐 3	70	18	1	14						
	災害公営	H17	耐 4	70	16	1	21						
山田中央	災害公営	H28	耐 6	70	5	3	146						
長崎第 2	災害公営	H29	準耐 3	45	4	1	42						
長崎第 3	災害公営	H29	木 1	30	4	8	8						
飯岡	災害公営	H30	木 1	30	3	24	24						
	災害公営	H30	木 2	30	3	12	12						
跡浜	災害公営	H27	木 1	30	6	12	12						
	災害公営	H27	木 2	30	6	10	10						
長林第 2	災害公営	H29	耐 3	70	4	1	21						
長林第 3	災害公営	H29	木 1	30	4	16	16						
田の浜	災害公営	H29	耐 3	70	4	1	18						
田の浜第 2	災害公営	H29	木 1	30	4	11	11						
大浦第 1	災害公営	H27	木 1	30	6	4	7						
	災害公営	H27	木 2	30	6	1	2						
大浦第 2	災害公営	H28	木 1	30	5	3	6						
	災害公営	H28	木 2	30	5	1	2						
合 計						187	543	13	20	13	20	40	114
公 営						52	130	13	20	13	20	39	110
単 独						1	4	0	0	0	0	1	4
災害公営						134	409	0	0	0	0	0	0

⑤設備等の状況

ア 浴室状況

・浴室は、浴槽付の住戸が 433 戸 (79.7%)、浴室のみの住戸が 110 戸 (20.3%) となっています。

イ 給湯設備(3箇所)設置状況 (※ 3箇所とは浴室・洗面・台所をさします。)

・3箇所給湯設備が設置されている住戸は 429 戸 (79.0%) であり、114 戸 (21.0%) の住戸は 3箇所給湯が整備されていません。

ウ トイレ水洗化状況

・トイレの水洗化が図られている住戸は 456 戸 (84.0%) であり、87 戸 (16.0%) については水洗化が未整備の状態です。

【設備等状況】

	浴室				3箇所給湯			トイレ水洗化		
	浴槽付	浴室のみ	浴室無	計	有	無	計	整備	未整備	計
公 営	20 (15.4%)	110 (84.6%)	0 (0.0%)	130 (100.0%)	20 (15.4%)	110 (84.6%)	130 (100.0%)	47 (36.2%)	83 (63.8%)	130 (100.0%)
単 独	4 (100.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	4 (100.0%)	0 (0.0%)	4 (100.0%)	4 (100.0%)	0 (0.0%)	4 (100.0%)	4 (100.0%)
災害公営	409 (100.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	409 (100.0%)	409 (100.0%)	0 (0.0%)	409 (100.0%)	409 (100.0%)	0 (0.0%)	409 (100.0%)
合 計	433 (79.7%)	110 (20.3%)	0 (0.0%)	543 (100.0%)	429 (79.0%)	114 (21.0%)	543 (100.0%)	456 (84.0%)	87 (16.0%)	543 (100.0%)

【設備等状況】

団地名	種別	建設年度	棟数	戸数	浴室			3箇所給湯		トイレ水洗化	
					浴槽付	浴室のみ	浴室無	有	無	整備	未整備
桜野	公 営	H8	8	8	8			8		8	
	公 営	H8	2	2	2			2		2	
栃木洞	公 営	S41	1	5		5			5	5	
関谷	単 独	S39	1	4	4				4		4
赤松	公 営	S58	6	6		6			6		6
	公 営	S61	4	4		4			4		4
長崎	公 営	S58	2	4		4			4		4
希望ヶ丘	公 営	S48	6	22		22			22		22
	公 営	S49	3	11		11			11		11
	公 営	S50	3	12		12			12		12
	公 営	S51	2	7		7			7		7
	公 営	S52	2	7		7			7		7
	公 営	S53	1	4		4			4		4
	公 営	S54	2	6		6			6		6
高校前	公 営	H7	2	7	7			7		7	
	公 営	H7	1	3	3			3		3	
長林	公 営	S57	2	6		6			6		6
南長林	公 営	S60	2	4		4			4		4
	公 営	S62	1	4		4			4		4
	公 営	S63	1	4		4			4		4
山の内	公 営	S59	1	4		4			4		4
大沢小西	災害公営	H28	11	11	11			11		11	
	災害公営	H28	4	4	4			4		4	
下条	災害公営	H28	6	6	6			6		6	
	災害公営	H28	2	2	2			2		2	
柳沢第1	災害公営	H13	1	14	14			14		14	
	災害公営	H15	1	14	14			14		14	
	災害公営	H17	1	21	21			21		21	
山田中央	災害公営	H28	3	146	146			146		146	
長崎第2	災害公営	H29	1	42	42			42		42	
長崎第3	災害公営	H29	8	8	8			8		8	
飯岡	災害公営	H30	24	24	24			24		24	
	災害公営	H30	12	12	12			12		12	
跡浜	災害公営	H27	12	12	12			12		12	
	災害公営	H27	10	10	10			10		10	
長林第2	災害公営	H29	1	21	21			21		21	
長林第3	災害公営	H29	16	16	16			16		16	
田の浜	災害公営	H29	1	18	18			18		18	
田の浜第2	災害公営	H29	11	11	11			11		11	
大浦第1	災害公営	H27	4	7	7			7		7	
	災害公営	H27	1	2	2			2		2	
大浦第2	災害公営	H28	3	6	6			6		6	
	災害公営	H28	1	2	2			2		2	
合 計			187	543	433	110	0	429	114	456	87
	公 営		52	130	20	110	0	20	110	47	83
	単 独		1	4	4	0	0	0	4	0	4
	災害公営		134	409	409	0	0	409	0	409	0

(5) 入居状況

①入居世帯数

- ・令和3年8月1日時点で、入居している住戸は497戸、入居率91.5%ですが、募集停止している政策空家の20戸を除くと入居率は95.0%です。
- ・入居世帯は、世帯員が65歳未満の一般世帯は156世帯(31.4%)、65歳以上の世帯員がいる高齢者世帯が341世帯(68.6%)となっています。

【入居世帯数】

	管理戸数	入居住戸	空家		入居世帯		
			募集空家	政策空家	一般	高齢者	合計
公 営	130 (100.0%)	116 (89.2%)	2 (1.5%)	12 (9.2%)	46 (39.7%)	70 (60.3%)	116 (100.0%)
単 独	4 (100.0%)	1 (25.0%)	0 (0.0%)	3 (75.0%)	0 (0.0%)	1 (100.0%)	1 (100.0%)
災害公営	409 (100.0%)	380 (92.9%)	24 (5.9%)	5 (1.2%)	110 (28.9%)	270 (71.1%)	380 (100.0%)
合 計	543 (100.0%)	497 (91.5%)	26 (4.8%)	20 (3.7%)	156 (31.4%)	341 (68.6%)	497 (100.0%)

【団地別入居状況】

団地名	種別	管理戸数	入居住戸	空家		入居世帯		
				募集空家	政策空家	一般	高齢者	合計
桜野	公 営	10	10	0	0	5	5	10
栃木洞	公 営	5	5	0	0	1	4	5
関谷	単 独	4	1	0	3	0	1	1
赤松	公 営	10	10	0	0	2	8	10
長崎	公 営	4	4	0	0	1	3	4
希望ヶ丘	公 営	69	59	0	10	19	40	59
高校前	公 営	10	10	0	0	7	3	10
長林	公 営	6	4	1	1	2	2	4
南長林	公 営	12	10	1	1	7	3	10
山の内	公 営	4	4	0	0	2	2	4
大沢小西	災害公営	15	14	1	0	6	8	14
下条	災害公営	8	8	0	0	5	3	8
柳沢第1	災害公営	49	43	5	1	17	26	43
山田中央	災害公営	146	140	6	0	24	116	140
長崎第2	災害公営	42	36	5	1	16	20	36
長崎第3	災害公営	8	8	0	0	1	7	8
飯岡	災害公営	36	35	0	1	19	16	35
跡浜	災害公営	22	21	1	0	5	16	21
長林第2	災害公営	21	17	3	1	4	13	17
長林第3	災害公営	16	15	1	0	3	12	15
田の浜	災害公営	18	16	1	1	7	9	16
田の浜第2	災害公営	11	11	0	0	0	11	11
大浦第1	災害公営	9	8	1	0	1	7	8
大浦第2	災害公営	8	8	0	0	2	6	8
合 計		543	497	26	20	156	341	497
	公 営	130	116	2	12	46	70	116
	単 独	4	1	0	3	0	1	1
	災害公営	409	380	24	5	110	270	380

②人員構成

- ・一般世帯では、単身世帯が74世帯(47.4%)で最も多くなっています。高齢者世帯でも、単身世帯が188世帯(55.1%)で最も多く、高齢者2人世帯と合わせると9割程度になっています。

【人員構成】

	一般世帯				高齢者世帯			
	単身	2人	3人以上	合計	単身	2人	3人以上	合計
公 営	13 (28.3%)	18 (39.1%)	15 (32.6%)	46 (100.0%)	42 (60.0%)	22 (31.4%)	6 (8.6%)	70 (100.0%)
単 独	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	1 (100.0%)	0 (0.0%)	1 (100.0%)
災害公営	61 (55.5%)	18 (16.4%)	31 (28.2%)	110 (100.0%)	146 (54.1%)	91 (33.7%)	33 (12.2%)	270 (100.0%)
合 計	74 (47.4%)	36 (23.1%)	46 (29.5%)	156 (100.0%)	188 (55.1%)	114 (33.4%)	39 (11.4%)	341 (100.0%)

※一般世帯：65歳以上の者がいない世帯。

※高齢者世帯：65歳以上の者が1人以上いる世帯。

【団地別人員構成状況】

団地名	種別	管理戸数	入居住戸	一般世帯				高齢者世帯			
				単身	2人	3人以上	合計	単身	2人	3人以上	合計
桜野	公 営	10	10	0	2	3	5	4	0	1	5
栃木洞	公 営	5	5	0	1	0	1	2	2	0	4
関谷	単 独	4	1	0	0	0	0	0	1	0	1
赤松	公 営	10	10	0	2	0	2	2	4	2	8
長崎	公 営	4	4	0	0	1	1	1	1	1	3
希望ヶ丘	公 営	69	59	9	7	3	19	26	12	2	40
高校前	公 営	10	10	1	2	4	7	2	1	0	3
長林	公 営	6	4	1	0	1	2	1	1	0	2
南長林	公 営	12	10	2	3	2	7	2	1	0	3
山の内	公 営	4	4	0	1	1	2	2	0	0	2
大沢小西	災害公営	15	14	4	0	2	6	3	4	1	8
下条	災害公営	8	8	1	1	3	5	1	2	0	3
柳沢第1	災害公営	49	43	11	1	5	17	11	12	3	26
山田中央	災害公営	146	140	18	4	2	24	78	31	7	116
長崎第2	災害公営	42	36	10	3	3	16	13	4	3	20
長崎第3	災害公営	8	8	0	1	0	1	3	4	0	7
飯岡	災害公営	36	35	8	5	6	19	5	5	6	16
跡浜	災害公営	22	21	2	1	2	5	2	7	7	16
長林第2	災害公営	21	17	3	1	0	4	7	5	1	13
長林第3	災害公営	16	15	0	0	3	3	6	5	1	12
田の浜	災害公営	18	16	2	1	4	7	4	4	1	9
田の浜第2	災害公営	11	11	0	0	0	0	7	4	0	11
大浦第1	災害公営	9	8	0	0	1	1	2	4	1	7
大浦第2	災害公営	8	8	2	0	0	2	4	0	2	6
合 計		543	497	74	36	46	156	188	114	39	341
	公 営	130	116	13	18	15	46	42	22	6	70
	単 独	4	1	0	0	0	0	0	1	0	1
	災害公営	409	380	61	18	31	110	146	91	33	270

③収入状況

- ・入居世帯のうち、入居条件の収入基準を超えている収入超過世帯は、一般世帯で 11 世帯 (2.2%)、高齢者世帯では 9 世帯 (1.9%) となっており、収入超過世帯率は 4.0% です。

【収入状況】

	入居世帯	収入基準内世帯			収入超過世帯		
		一般	高齢者	合計	一般	高齢者	合計
公 営	116 (100.0%)	36 (31.0%)	63 (54.3%)	99 (85.3%)	10 (8.6%)	7 (6.1%)	17 (14.7%)
単 独	1 (100.0%)	0 (0.0%)	1 (100.0%)	1 (100.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
災害公営	380 (100.0%)	109 (28.6%)	268 (70.5%)	377 (99.2%)	1 (0.3%)	2 (0.6%)	3 (0.8%)
合 計	497 (100.0%)	145 (29.1%)	332 (66.8%)	477 (96.0%)	11 (2.2%)	9 (1.9%)	20 (4.0%)

※収入超過世帯：入居者の収入の額が条例で定める金額を超え、かつ、当該入居者が公営住宅に引き続き3年以上入居している世帯。

【団地別収入状況】

団地名	種別	管理戸数	入居住戸	収入基準内世帯			収入超過世帯		
				一般	高齢者	合計	一般	高齢者	合計
桜野	公 営	10	10	4	4	8	1	1	2
栃木洞	公 営	5	5	1	3	4	0	1	1
関谷	単 独	4	1	0	1	1	0	0	0
赤松	公 営	10	10	0	8	8	2	0	2
長崎	公 営	4	4	1	2	3	0	1	1
希望ヶ丘	公 営	69	59	15	37	52	4	3	7
高校前	公 営	10	10	6	3	9	1	0	1
長林	公 営	6	4	2	2	4	0	0	0
南長林	公 営	12	10	5	2	7	2	1	3
山の内	公 営	4	4	2	2	4	0	0	0
大沢小西	災害公営	15	14	6	8	14	0	0	0
下条	災害公営	8	8	5	3	8	0	0	0
柳沢第1	災害公営	49	43	16	25	41	1	1	2
山田中央	災害公営	146	140	24	115	139	0	1	1
長崎第2	災害公営	42	36	16	20	36	0	0	0
長崎第3	災害公営	8	8	1	7	8	0	0	0
飯岡	災害公営	36	35	19	16	35	0	0	0
跡浜	災害公営	22	21	5	16	21	0	0	0
長林第2	災害公営	21	17	4	13	17	0	0	0
長林第3	災害公営	16	15	3	12	15	0	0	0
田の浜	災害公営	18	16	7	9	16	0	0	0
田の浜第2	災害公営	11	11	0	11	11	0	0	0
大浦第1	災害公営	9	8	1	7	8	0	0	0
大浦第2	災害公営	8	8	2	6	8	0	0	0
合 計		543	497	145	332	477	11	9	20
	公 営	130	116	36	63	99	10	7	17
	単 独	4	1	0	1	1	0	0	0
	災害公営	409	380	109	268	377	1	2	3

④退去状況

- ・入居世帯の退去数は、直近3年間の平均で19.7世帯/年となっており、入居世帯497世帯に対する退去率は4.0%です。

【退去状況】

	入居世帯	退去世帯			
		平成30年度	令和元年度	令和2年度	3年間平均(退去率)
公 営	116	9	6	5	6.7 (5.7%)
単 独	1	0	1	1	0.7 (66.7%)
災害公営	380	6	9	22	12.3 (3.2%)
合 計	497	15	16	28	19.7 (4.0%)

【団地別退去状況】

団地名	種別	管理戸数	入居住戸	退去世帯		
				平成30年度	令和元年度	令和2年度
桜野	公 営	10	10	0	1	0
栃木洞	公 営	5	5	0	0	0
関谷	単 独	4	1	0	1	1
赤松	公 営	10	10	0	0	0
長崎	公 営	4	4	2	0	0
希望ヶ丘	公 営	69	59	5	2	2
高校前	公 営	10	10	0	2	1
長林	公 営	6	4	1	0	1
南長林	公 営	12	10	0	1	1
山の内	公 営	4	4	1	0	0
大沢小西	災害公営	15	14	0	0	1
下条	災害公営	8	8	0	0	0
柳沢第1	災害公営	49	43	1	2	3
山田中央	災害公営	146	140	3	2	6
長崎第2	災害公営	42	36	0	2	3
長崎第3	災害公営	8	8	1	0	0
飯岡	災害公営	36	35	0	1	2
跡浜	災害公営	22	21	0	0	2
長林第2	災害公営	21	17	0	1	4
長林第3	災害公営	16	15	0	0	1
田の浜	災害公営	18	16	0	0	0
田の浜第2	災害公営	11	11	0	0	0
大浦第1	災害公営	9	8	1	1	0
大浦第2	災害公営	8	8	0	0	0
合 計		543	497	15	16	28
	公 営	130	116	9	6	5
	単 独	4	1	0	1	1
	災害公営	409	380	6	9	22

2 町営住宅入居者意識調査

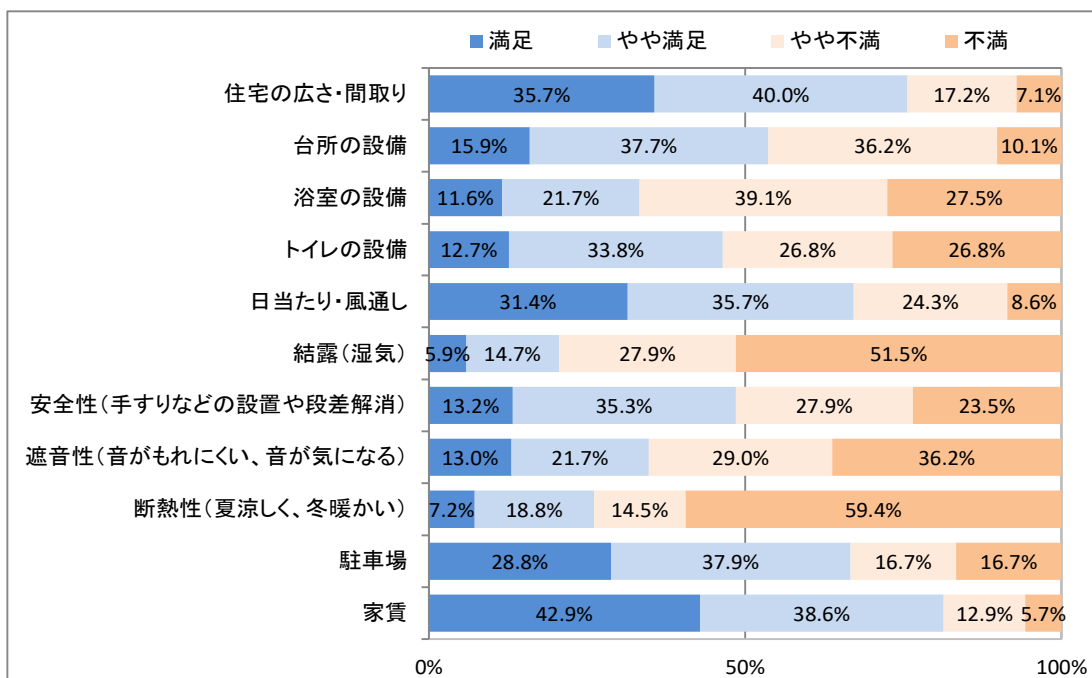
震災前の既存町営住宅は、耐用年数を経過した住宅も多いことから、これらにお住いの入居者に対し、入居する住まいに対する評価、今後の居住意向等に対するニーズ、移転が必要になった場合の希望などについて、入居者意識を把握するために行った「町営住宅入居者アンケート」結果の全体概要は以下のとおりです。

(1) 住宅・住環境の評価と住み心地

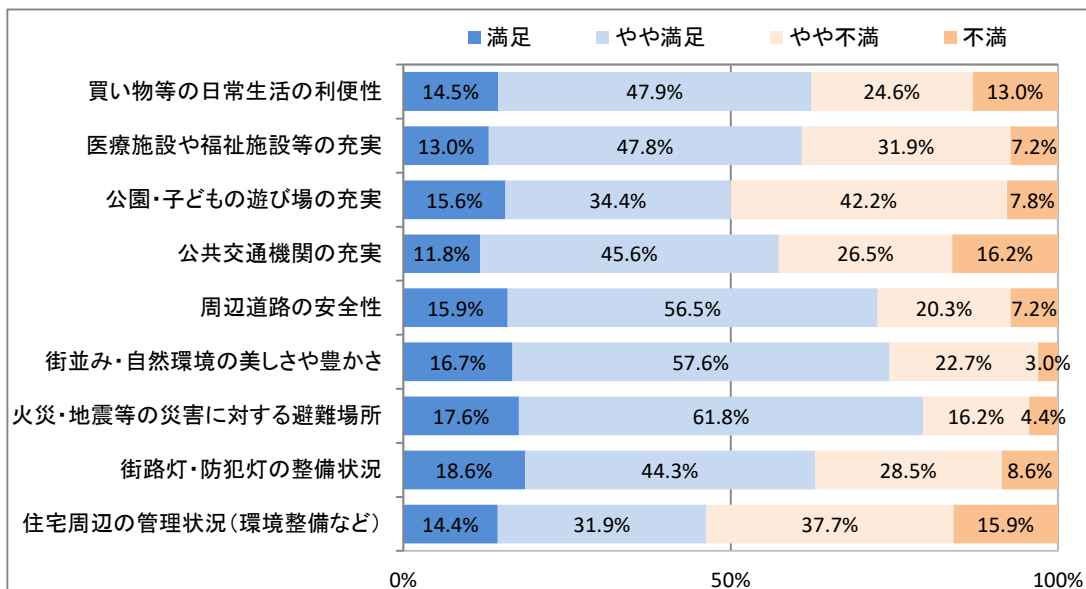
①町営住宅の評価

- ・住宅の評価として満足度の高いのは、「家賃」「住宅の広さ・間取り」「収納の広さ」「日当たり・風通し」であり、あまり高くないのは、「結露」「断熱性」「浴室の設備」です。
- ・住環境の評価として満足度の高いのは、「火災・地震等の災害に対する避難場所」「街並み・自然環境の美しさや豊かさ」「周辺道路の安全性」であり、あまり高くないのは、「住宅周辺の管理状況」「公園・子どもの遊び場の充実」「公共交通機関の充実」です。

【住宅の評価】



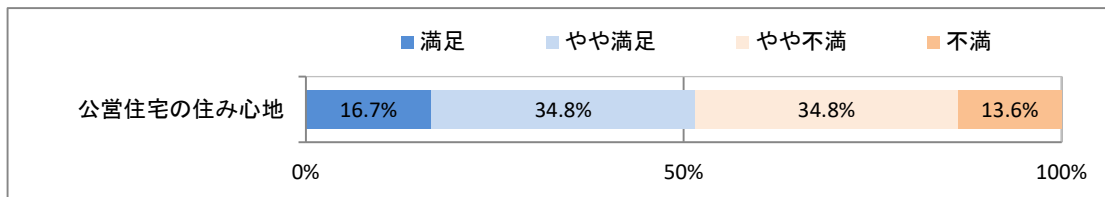
【住環境の評価】



②町営住宅の住み心地

- ・町営住宅の住み心地として「満足」「ほぼ満足」を合わせると51.5%であり、満足傾向が若干上回っています。

【町営住宅の住み心地】

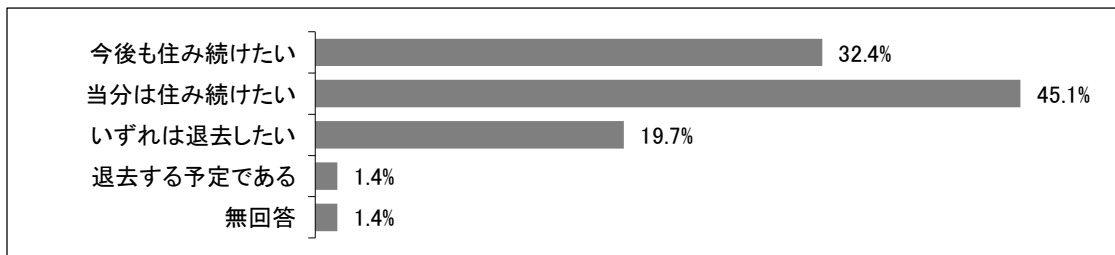


(2) 今後の居住意向について

①継続居住と退去予定

- ・現在の住宅に対する居住意向として最も多いのは「当分は住み続けたい」の45.1%、次いで「今後も住み続けたい」の32.4%、「いずれは退去したい」19.7%の順となっています。

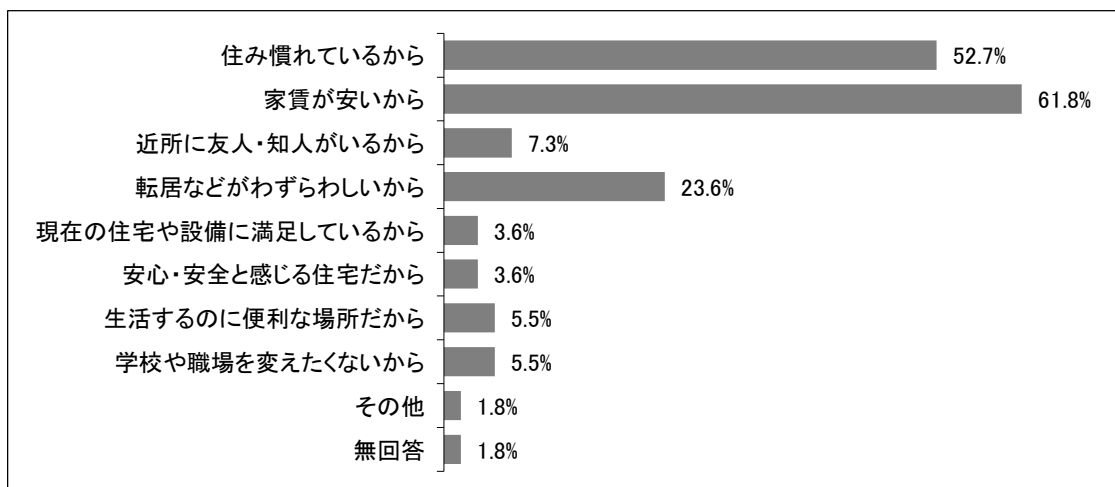
【継続居住と退去予定】



②継続居住の理由

- ・住み続けたいとする方の、継続居住の理由として最も多いのは「家賃が安いから」の61.8%、次いで「住み慣れているから」の52.7%、次いで「移転などがわずらわしいから」23.6%の順となっています。

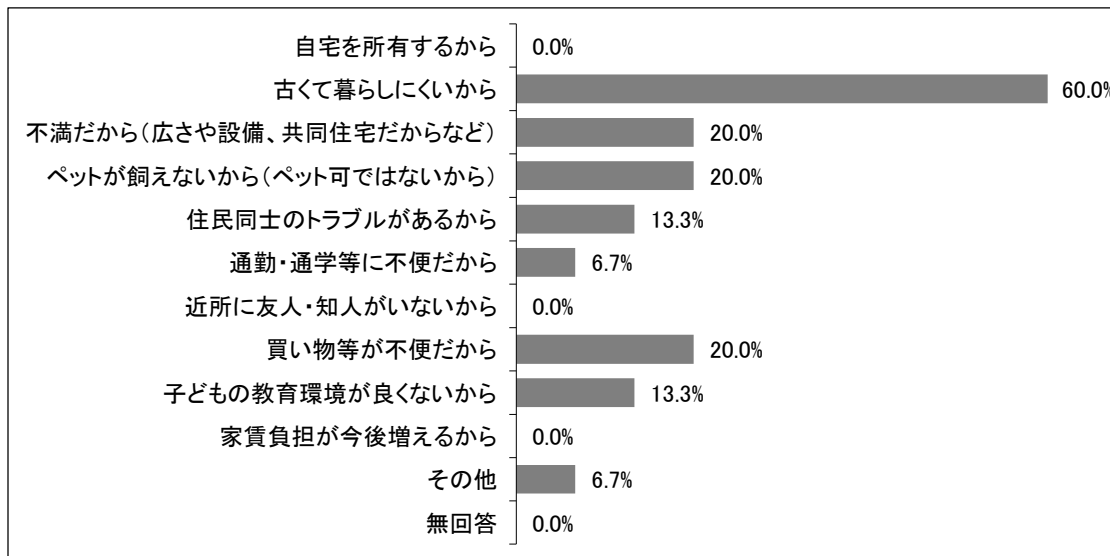
【継続居住の理由】



③退去予定の理由

- ・退去を予定する方の、理由内容として最も多いのは「古くて暮らしにくいから」の 60.0%、次いで「不満だから（広さや設備、共同住宅だからなど）」「ペットが飼えないから（ペット可ではないから）」「買い物等が不便だから」の 20.0%となっています。

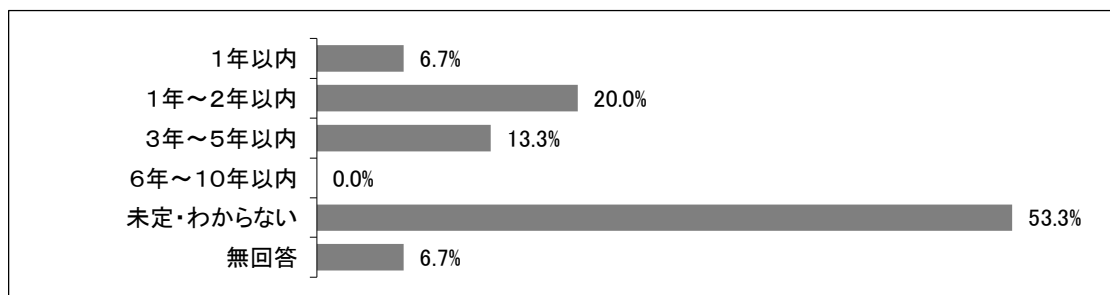
【退去予定の理由】



④退去予定の時期

- ・退去を予定する方の、退去予定の時期で最も多いのは「未定・わからない」の 53.3%、次いで「1年～2年以内」の 20.0%、次いで「3年～5年以内」13.3%の順となっています。

【退去予定の時期】

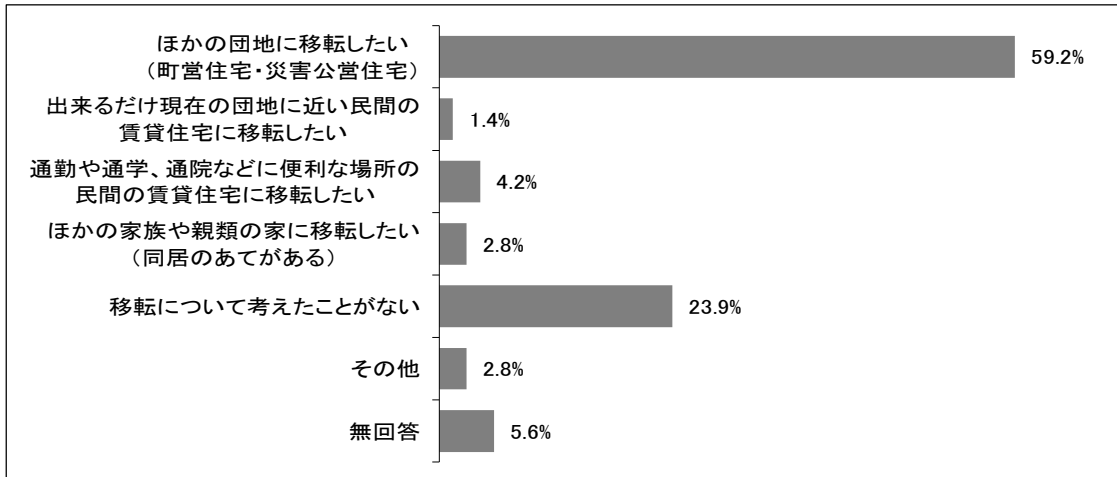


(3) 移転等のついて

①移転先の希望

- ・移転が必要になった場合の、移転先の希望として最も多いのは「ほかの団地に移転したい（町営住宅・災害公営住宅）」が59.2%、次いで「移転について考えたことがない」が23.9%となっています。

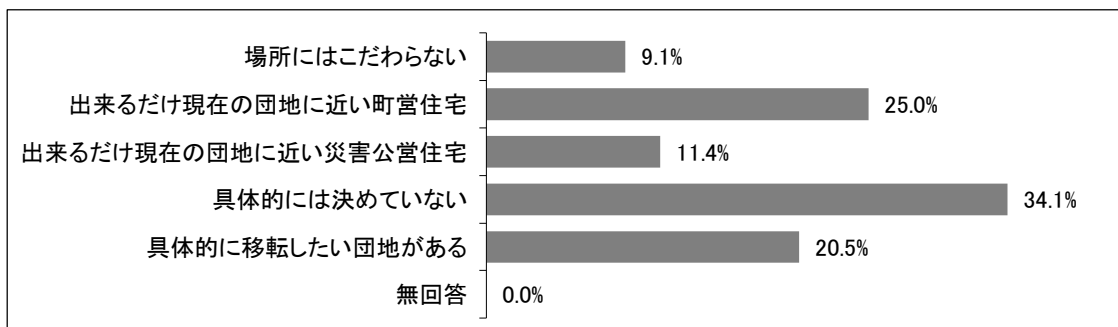
【移転先の希望】



②移転したい町営団地

- ・「ほかの団地に移転したい」と回答した方の、移転したい町営団地として最も多いのは「具体的には決めていない」34.1%、次いで「出来るだけ現在の団地に近い町営住宅」25.0%となっています。

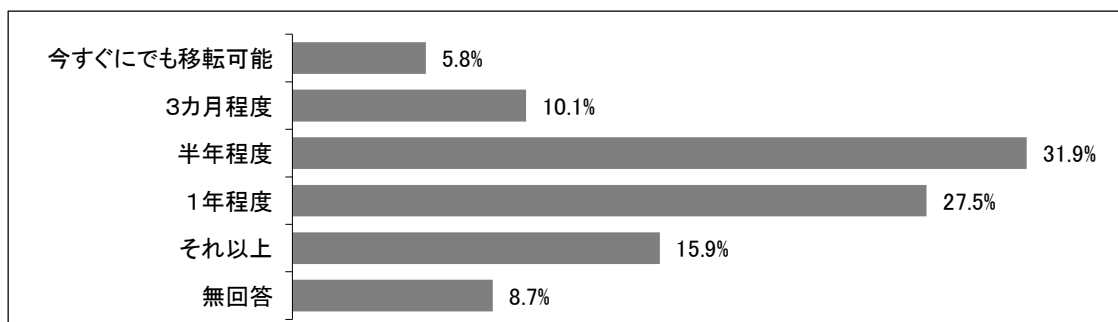
【移転したい町営団地】



③移転準備に必要な期間

- ・移転準備に必要な期間として最も多いのは「半年程度」31.9%、次いで「1年程度」27.5%となっています。

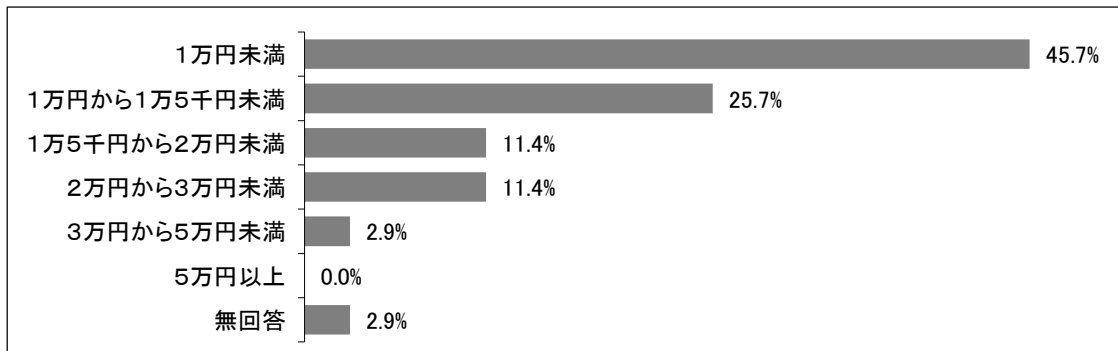
【移転準備に必要な期間】



④移転先での家賃負担

- ・移転した場合の、移転先の家賃負担可能額について最も多いのは「1万円未満」が45.7%、次いで「1万円から1万5千円未満」25.7%となっています。

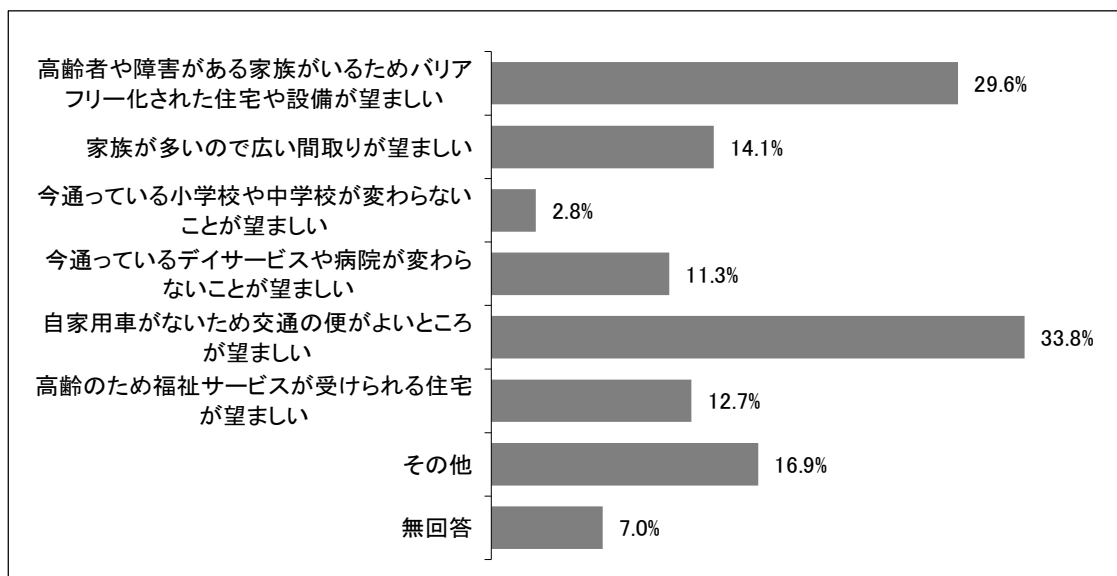
【移転先での家賃負担】



⑤移転先に希望すること

- ・移転した場合の、移転先に希望することで最も多いのは「自家用車がないため交通の便がよいところが望ましい」33.8%で、次いで「高齢者や障害がある家族がいるためバリアフリー化された住宅や設備が望ましい」29.6%となっています。

【移転先に希望すること】



3 町営住宅の課題

(1) 老朽化する町営住宅

- ・現時点(令和3年8月1日現在)で耐用年数を経過している住棟が40棟(21.4%)あります。
- ・構造別に見ると、耐用年数を超えているのは、木造住宅及び簡易耐火構造の住棟です。そのため、老朽化した木造及び簡易耐火構造の町営住宅については、需要等を勘案し建替えや用途廃止等の事業手法を適切に選択していく必要があります。

(2) 共同施設等の適正維持管理

- ・劣化した外灯や階段灯などは、共益費削減のためにも、LED灯などへの省エネ設備に更新していく必要があります。
- ・集会所、児童遊園は、一定規模を有する団地において入居者のコミュニティ活動の場として確保・整備し、適切に維持管理していくことが重要となっています。

(3) 住戸内の環境向上

- ・3箇所給湯設備が未整備の住戸は21.0%となっており、トイレの水洗化が図られていないことや浴槽のない浴室など一定の居住水準を満たしていない住宅もあることから、現代の生活スタイルに適應した、居住水準の確保が必要となっています。

(4) 老朽化した町営住宅のストック活用判断

- ・入居申し込みを受けた場合に比較的新しい町営住宅を要望するケースが多く、建設年度が古い町営住宅については敬遠される傾向にあるため、老朽化の度合いと需要を勘案して、活用手法を適切に選択していく必要があります。

(5) 災害公営住宅の整備完了に伴う、維持管理住宅の増大

- ・東日本大震災後の復興のため、平成27年から30年度にかけ、134棟409戸の災害公営住宅を建設しており、町営住宅数全体における住棟の71.7%、戸数の75.3%に相当します。
- ・災害公営住宅の整備が完了したことにより、震災以前の既存町営住宅と合わせ、数多くの町営住宅を抱え維持管理住宅が増大したため、適切な維持管理手法とコスト縮減が重要となっています。

(6) 高齢者世帯等に配慮した町営住宅の推進と活用

- ・震災以前の既存町営住宅の入居状況においては、高齢者世帯が71世帯(60.7%)で、このうち、9割以上が単身世帯(42世帯)と2人世帯(23世帯)であるため、高齢者単身・2人世帯に対応した間取りやバリアフリー化等の推進等を図る必要があります。

(7) 適正入居の促進

- ・公営住宅は、住宅困窮世帯への住宅確保を目的としています。そのため、入居基準の収入超過世帯には明渡し努力義務があり、真に住宅に困窮している世帯への住宅提供を確保していく必要があります。
- ・公営住宅入居世帯全体のうち、収入基準を超えている収入超過世帯は4%程度いることから、入居需要に対して真に住宅に困窮している世帯への適正入居を図る必要があります。

(8) 住宅セーフティネットとしての役割強化

- ・緊急時にも対応できる災害被災者用の住戸の確保や、住宅市場の中で自力では住宅を確保することが困難な、高齢者、障害者及びDV被害者等の一時居住など、誰もが安心して安定した居住を確保できる、住宅セーフティネットとしての役割強化が重要となっています。

「住宅セーフティネット」とは、住宅市場の中で自力では住宅を確保することが困難な、高齢者、障害者、外国人、子育て世帯、母子世帯、DV被害者、犯罪被害者、被生活保護者等、様々な世帯に適した住宅を確保できるような仕組みとして準備すること。

第4章 長寿命化に関する基本方針

1 ストックの状況把握・修繕の実施・データ管理に関する方針

(1) 定期点検及び日常点検の実施

定期点検（建築基準法12条の規定に基づく建築・設備にかかる法定点検及び各種法令（水道法・浄化槽法等）に基づく法定点検（以下「定期点検」という。））を実施するとともに、点検の結果に応じた劣化度調査を実施します。また、日常点検として各年1回の年間点検と2ヶ月に1度程度の目視による点検パトロールを実施します。

なお、法定点検には該当しない木造及び簡易耐火造などの町営住宅については、「公営住宅等日常点検マニュアル[耐火・準耐火編、木造編]（国土交通省住宅局 H28.8）」を参考に、定期点検とあわせた日常点検を適宜実施します。

(2) 点検結果等に基づく修繕の実施

町が管理する町営住宅の中でも、耐火構造住棟については耐用年数である70年間を活用可能な状態で維持管理していくために、定期点検、修繕周期と過去の修繕履歴に基づいて、計画的に修繕を実施していきます。

(3) 点検結果や実施した修繕内容のデータ管理

管理している町営住宅の整備・管理に関するデータを住棟単位で整理し、劣化調査、法定点検・日常点検等の実施結果等も踏まえてデータベース化を行うとともに、住棟単位での修繕履歴データの整理を行い、履歴を確認するとともに、修繕等の発生原因の検証等に役立てていきます。

データベースの構築については、国土交通省住宅局が平成28年8月に公開した、定期点検及び日常点検の結果や、修繕等の工事履歴を入力できるデータベース「公営住宅等維持管理データベース」を活用していきます。

2 改善事業の実施による長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針

住宅ストックの長寿命化を図るとともに、ライフサイクルコストの縮減により、効率的なストックの維持管理を行うことを目的として、以下の項目について実施していくこととします。

(1) 予防保全的な維持管理の実施

耐久性の向上に寄与する修繕・改善を実施するなど、予防保全的な維持管理を実施することにより、住宅ストックの長寿命化を図ります。

(2) 建物の仕様変更による耐久性の向上及び修繕周期の延長

必要な修繕・改善の複合的な実施とあわせて、建物の仕様変更（修繕周期のより長い部材等への更新）による耐久性の向上や修繕周期の延長などにより、ライフサイクルコストの縮減を図ります。

(3) 定期点検及び日常点検の実施による効率的な修繕・改善

定期点検及び日常点検を実施することにより、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐとともに、修繕・改善の効率的な実施を図ります。

3 将来ストック数の設定

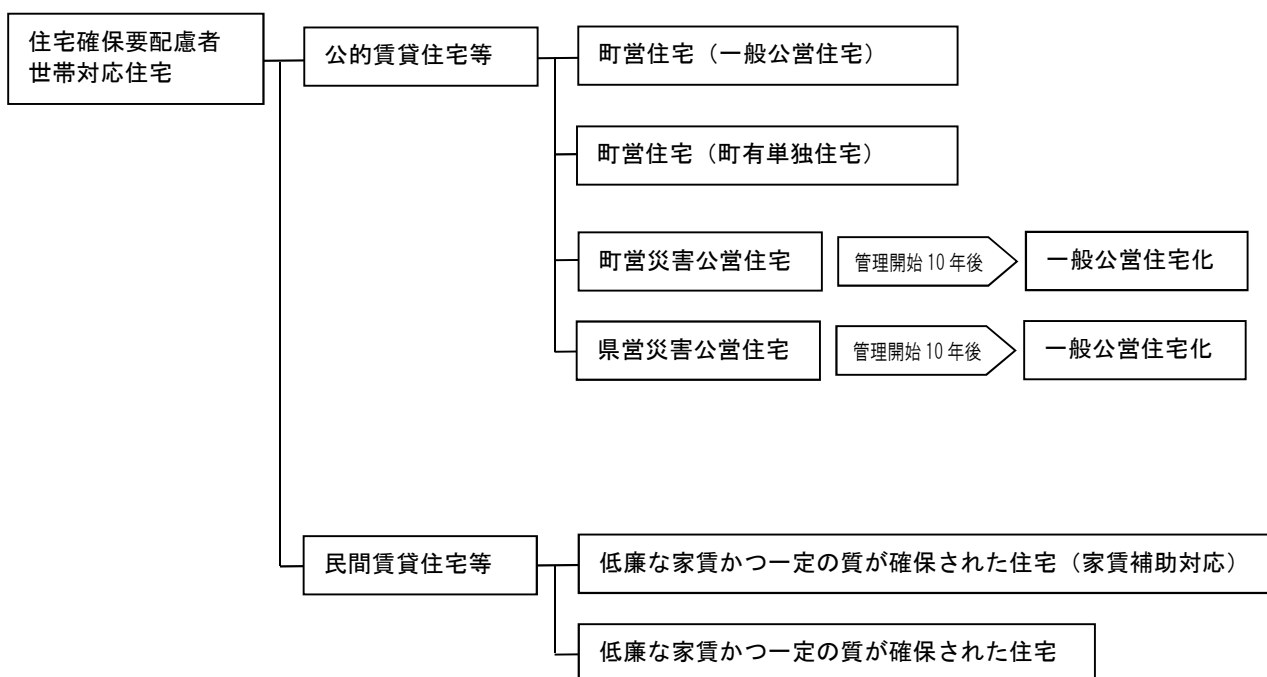
(1) 住宅セーフティネットの考え方

「住宅セーフティネット法」に基づく、「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する基本的な方針」において、住宅確保要配慮者（低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、子どもを育成する家庭その他住宅の確保に特に配慮を要する者）については、既存の公的賃貸住宅（公営住宅等）の有効活用を図りつつ、公的賃貸住宅の適切な供給の促進に関し必要な措置を講ずるように努めなければならないとされています。

山田町においては、住宅セーフティネット法の基本方針を踏まえ、住宅確保要配慮者世帯が最低限の居住水準を確保しつつ、健康で文化的な住生活を送ることができるよう、既設町営住宅（一般公営住宅・町有単独住宅・町営災害公営住宅）及び県営災害公営住宅を、直接供給による住宅確保要配慮者世帯対応住宅として位置づけます。

さらには、既存公営賃貸住宅ストックの有効活用に加え、既存民間賃貸住宅を活用した住宅の供給を図ることにより、「住宅セーフティネット」の構築を目指します。

【住宅セーフティネットの体系】



(2) 将来の「著しい困窮年収未満世帯数」の推計結果

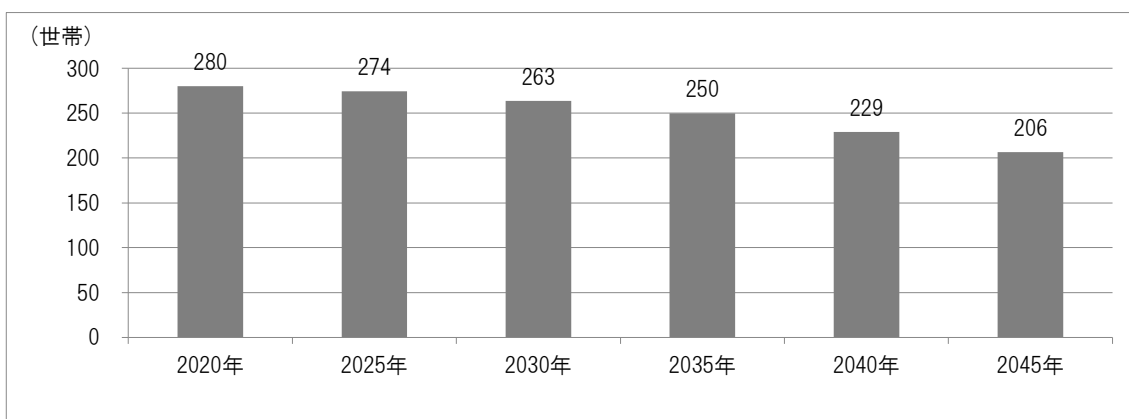
「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（平成 28 年 8 月）」に示されている「ストック推計プログラム（将来の「著しい困窮年収未満世帯数」推計プログラム）の推計に基づき、将来における「著しい困窮年収未満世帯数」を推計した結果は以下のようになります。

【総世帯数と著しい困窮年収未満世帯数】

単位：年度	2020 年 (令和 2 年)	2025 年 (令和 7 年)	2030 年 (令和 12 年)	2035 年 (令和 17 年)	2040 年 (令和 22 年)	2045 年 (令和 27 年)
一般世帯数	5,868	5,566	5,183	4,768	4,304	3,837
著しい困窮年収未満 の世帯数	280	274	263	250	229	206

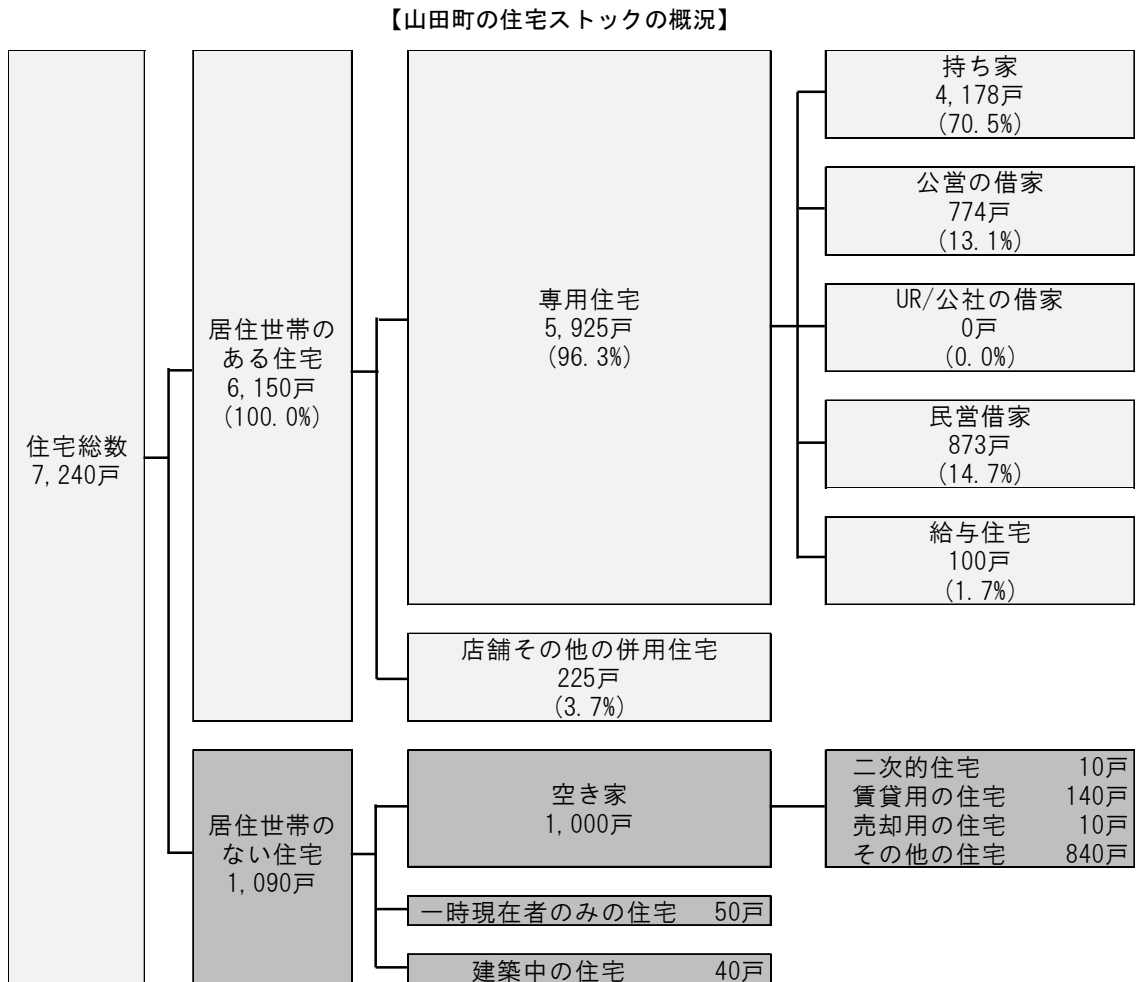
- ・ 著しい困窮年収未満世帯数は、一般世帯数の減少に伴い、2020 年度の 280 世帯から 2045 年度には、206 世帯（2020 年度との比率：73.6%）に減少する見通しとなっています。

【著しい困窮年収未満世帯数の推移】



(3) 山田町の住宅ストック数の把握

- ・ 山田町の居住世帯のある住宅は6,150戸となっています。
- ・ 令和3年8月1日現在の実数では、町営住宅543戸、県営災害公営住宅231戸（合計774戸）となっています。
- ・ また、873戸の民営借家（民間賃貸住宅）があるものの、UR・公社借家は整備されていません。



※各住宅数は、平成27年国勢調査の一般世帯数を基に、平成30年住宅・土地統計調査における岩手県及び市町村平均比率により按分算定しています。

(4) 「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」数の算定

前述のように、本町においてはUR・公社借家は整備されていないことから、民間賃貸住宅（民営借家）のみを対象として算定を行うこととします。

■ 「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」の考え方

- ・本町の住宅扶助費一般基準上限額を考慮し、2人以上の世帯については、40,000円未満を「低廉な家賃」と考えます。
- ・住宅面積が30㎡以上（2人世帯の最低居住面積水準を上回るストックを対象）であることに加えて、耐震性が確保されていると考えられる昭和56年（1981年）以降に建設されたストックを「一定の質」と考えます。

【山田町の住宅扶助費一般基準上限額】

級地	1人	2人	3～5人	6人	7人以上
3級地	31,000円	37,000円	40,000円	43,000円	48,000円

【山田町の延べ面積区分・家賃帯別借家数】

	総数	1万円未満	1～2万円未満	2～4万円未満	4～6万円未満	6～8万円未満	8～10万円未満	10万円以上
29㎡以下	341 (100.0%)	39 (11.4%)	12 (3.5%)	148 (43.4%)	122 (35.8%)	18 (5.3%)	1 (0.3%)	1 (0.3%)
30～49㎡	641 (100.0%)	65.0 (10.1%)	56.0 (8.7%)	153.0 (23.9%)	290.0 (45.2%)	73.0 (11.4%)	3.0 (0.5%)	1.0 (0.2%)
50～69㎡	470 (100.0%)	48 (10.2%)	62 (13.2%)	80 (17.0%)	156 (33.2%)	111 (23.6%)	10 (2.1%)	3 (0.6%)
70～99㎡	177 (100.0%)	19 (10.7%)	17 (9.6%)	39 (22.0%)	50 (28.2%)	35 (19.8%)	10 (5.6%)	7 (4.0%)
100㎡以上	118 (100.0%)	29 (24.6%)	4 (3.4%)	22 (18.6%)	32 (27.1%)	23 (19.5%)	4 (3.4%)	4 (3.4%)
借家総数	1,747 (100.0%)	110 (6.3%)	50 (2.9%)	70 (4.0%)	20 (1.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)

※借家総数（専用住宅）＝「公営の借家」＋「UR/公社の借家」＋「民営借家」＋「給与住宅」

①上記表の網掛け部分のストック…594戸

②借家全体における民営借家率[山田町]…873戸／1,747戸＝50.0%

③昭和56年以降に建設された民営借家率[岩手県]…83,300戸／96,100戸＝86.7%

「低廉な家賃かつ一定の質」を確保した民間賃貸住宅数（上記①×②×③） 257戸

（民間賃貸住宅における「低廉な家賃かつ一定の質」の比率…257戸／873戸＝29.4%）

(5) 著しい困窮年収未満世帯への対応と目標管理戸数の設定

2045年度（令和27年度）までの著しい困窮年収未満の世帯数（＝必要量）の推移とともに、将来の一般世帯数の減少等を勘案しつつ、受け皿となる公営住宅、低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等（＝対応可能量）の推移を整理すると次のとおりとなります。

【著しい困窮年収未満世帯への対応総括表】

時 期		現状値※	推計値					備考		
		2020	2025	2030	2031	2035	2040		2045	
		R2	R7	R12	R13	R17	R22	R27		
1. 一般世帯数 (R2 [5,868]基準：増減率)		5,868 (100.0%)	5,566 (94.9%)	5,183 (88.3%)	5,100 (86.9%)	4,768 (81.3%)	4,304 (73.3%)	3,837 (65.4%)		
2. ストック推計結果 (著しい困窮年収未満世帯)		280	274	263	261	250	229	206		
対応	公営住宅	町営	134	125	115	113	106	96	87	一般世帯数の減少（2045年度に65.4%へ減少）を考慮して、2045年度の管理戸数を87戸と想定し、各年度の推計値を設定。
		町営 (災害公営)	409	409	409	409	409	409	409	耐用年限まで活用すると設定。
		県営 (災害公営)	231	231	231	231	231	231	231	耐用年限まで活用すると設定。
		小計	774	765	755	753	746	736	727	
	低廉かつ一定の質が確保されたUR・公社住宅	UR	0	0	0	0	0	0	0	
		公社等	0	0	0	0	0	0	0	
		その他 公的賃貸	0	0	0	0	0	0	0	
		小計	0	0	0	0	0	0	0	
	低廉かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅	民間 賃貸住宅	257	239	221	218	204	186	168	一般世帯数の減少（2045年度に65.4%へ減少）と連動して、2020年度から2045年度に257戸⇒168戸になると想定し、各年度の推計値を設定。
		賃貸用の 空き家	41	38	35	34	32	29	26	賃貸用の空き家のうち、低家賃かつ一定の質が確保されたストックが民間賃貸住宅と同程度、存在するものと仮定（低家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅割合＝29.4%）。民間賃貸住宅同様、一般世帯数の減少に連動して、2020年度から2045年度に41戸⇒26戸になると仮定し、各年度の推計値を設定。
		小計	298	277	256	252	236	215	194	
	合計		1,072	1,042	1,011	1,005	982	951	921	

※ 現状値：一般世帯数はストック推計プログラム推計値、公営住宅は令和3年8月1日現在とします。
民間賃貸住宅は平成30年住宅・土地統計調査の戸数が元数となった現状値としています。

- ・ 2045年度の著しい困窮年収未満世帯数は206世帯と推計されています。
- ・ 一方で、町営住宅は備考欄に示すような考え方に基づくと、2045年度の町営住宅は87戸と推計されます。
- ・ さらには、町営及び県営の災害公営住宅が一般公営住宅に切り替わることによって、640戸の対応戸数が増加します。
- ・ 民間賃貸住宅においては、備考欄に示すような考え方に基づくと、2045年度「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等」が194戸存在するものと考えられます。
- ・ 上記対応戸数を合計すれば、必要量206世帯を大きく上回る921戸と推計され、4.5倍であることが確認できます。

(6) 目標年次における公的賃貸住宅等の供給方針

①供給方針

公的賃貸住宅等の供給方針については、先に算出した目標年次の「著しい困窮年収未満の世帯数(=必要量[261戸])」の推移とともに、受け皿となる「公営住宅」及び「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等」を対象に、住宅セーフティネットの考え方を踏まえ以下の方針に基づき供給を図ります。

〈公営住宅の供給方針〉

- ・現在の町営住宅(一般公営・単独・災害公営)管理戸数534戸に対し、前述した推計の結果、目標年次(2031年度)における対応ストック数は522戸と推計されています。
- ・中長期的には町の人口減少は今後も続く見通しの中で、2045年度にかけて将来対応ストック数が減少していくものと推計されることから、既存ストックの中でも老朽化が著しい住棟や、耐用年数を超過している住棟については合理化により維持管理の効率化を図っていきます。
- ・さらには、県営の災害公営住宅が一般公営住宅に切り替わることにより、著しい困窮年収未満世帯の入居可能戸数が大幅に増加することが想定されています。
- ・今後は民間賃貸経営と連携しながら、「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等」を対象に、民間賃貸家賃補助住宅の活用等により、住民ニーズに対して柔軟に対応していくことを目指すものとします。

②セーフティネットの方針及び目標年次におけるストック数

ア 町営住宅(一般公営住宅・単独住宅)

町営住宅は、民間賃貸住宅市場では自力で住宅確保が困難な「著しい困窮年収未満世帯」を対象に、優先入居等の措置を講じ、真に住宅に困窮する低額所得者世帯に対する住宅セーフティネットの中核として供給を図ります。

イ 町営災害公営住宅 → 町営一般公営住宅

災害公営住宅が一般公営住宅に切り替わることにより、「著しい困窮年収未満世帯」を対象とする一般公営住宅の戸数が増加します。

ウ 県営災害公営住宅 → 県営一般公営住宅

災害公営住宅が一般公営住宅に切り替わることにより、「著しい困窮年収未満世帯」を対象とする一般公営住宅の戸数が増加します。

エ 低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅(家賃補助対応等含む)

公営住宅の入居資格を満たしているものの、既設公営住宅への入居ができない世帯を対象に民生活供給を検討していきます。

【目標年次におけるセーフティネットのストック数（2031年度目標）】

項 目	推計戸数	目標戸数
「著しい困窮年収未満の世帯数（＝必要量）」	261 戸	
町営住宅（一般公営住宅・単独住宅）	113 戸	46 戸
町営災害公営住宅 → 町営一般公営住宅	409 戸	409 戸
県営災害公営住宅 → 県営一般公営住宅	231 戸	231 戸
低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅（家賃補助対応等含む）	252 戸	0 戸
セーフティネット対応可能戸数合計	1,005 戸	686 戸
「著しい困窮年収未満の世帯数」（町営住宅+〔町営災害公営→一般公営〕：対応戸数）	261 戸	< 455 戸

以上のことから、2031年度の目標年次においては、必要量[261戸]に対して約4倍の対応可能量[1,005戸]が推計戸数として見込まれています。よって、今後公営住宅等に対する財政措置も厳しくなることから、積極的に合理化を進めことを念頭に、公営住宅の戸数削減を進めていくこととします。

町営住宅の目標戸数は、2031年度の目標年次における必要量[261戸]を、既存の一般公営住宅と災害公営住宅[一般公営住宅化]と合わせた公営直接供給でカバーすることを目標とします。

上記表の推計戸数で明らかのように、町営住宅と町営災害公営住宅だけで必要量をカバーできる推計戸数となっていることから、目標年次における町営住宅ストック数は、耐用年限を超過し劣化が著しい住宅を用途廃止するなど維持管理の合理化を推進し、上記目標戸数の455戸に向け、維持管理の効率化を図っていきます。

ただし、災害公営住宅が一般公営住宅化しても、災害入居時からの継続入居世帯がいるため、既存町営住宅の用途廃止スケジュールは、退去世帯の発生に同調したスケジュールをもって行うことに努めていきます。

第5章 事業手法の選定

1 事業手法の整理

事業手法を設定する上で、町営住宅整備の手法について公営住宅整備事業等を整理すると以下のようになります。

【公営住宅の事業手法の概要】

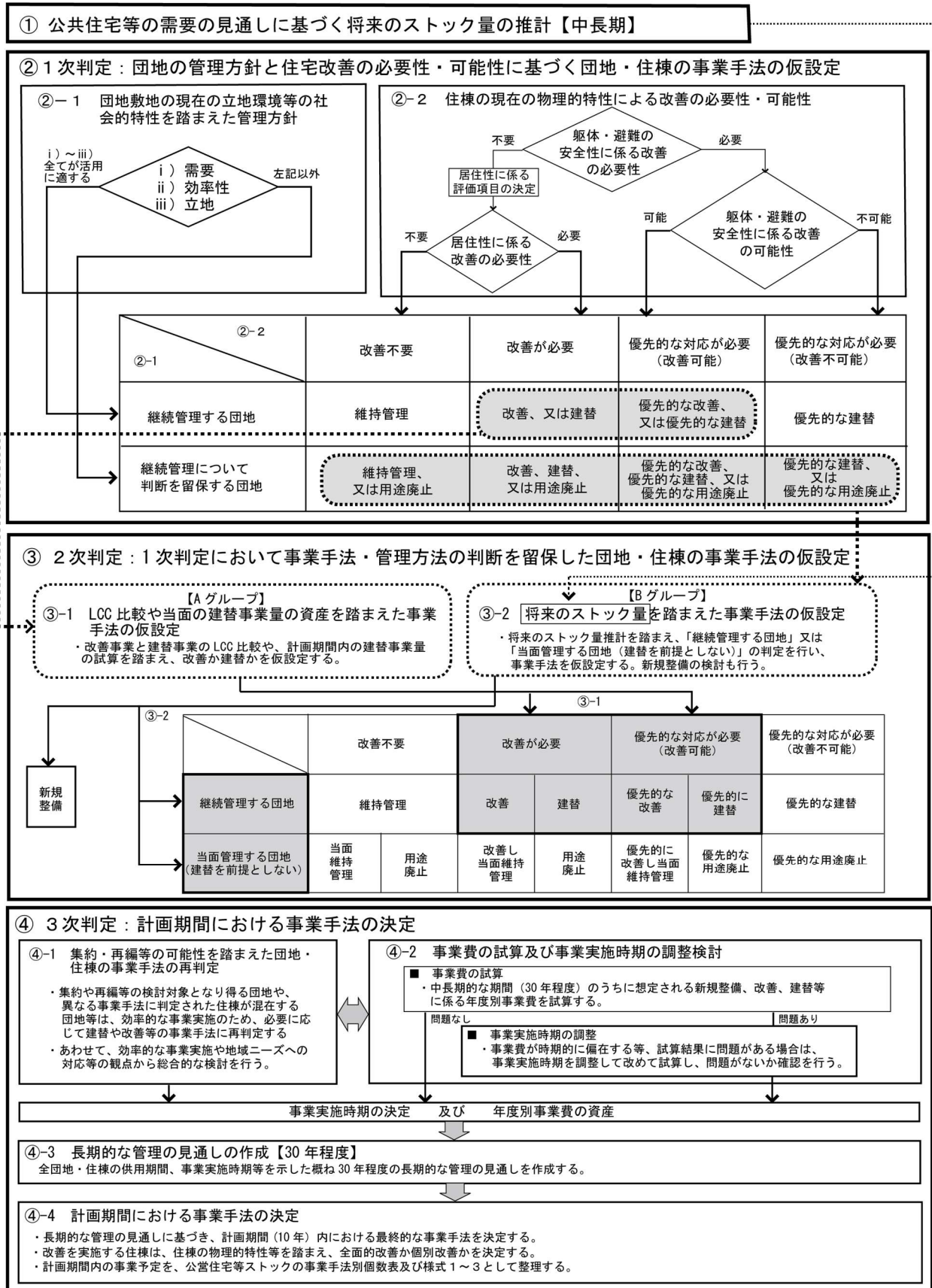
手法	内 容
建 替	公営住宅を除去し、その土地の全部又は一部の地域に、新たに公営住宅を建設するもので、他団地への統合もしくは非現地建替えを含む。 【標準管理期間】 木造：30年 簡易耐火造：平屋建30年・2階建45年 耐火構造：70年
維持管理	全面的改善 公営住宅の住棟単位又は団地単位で行われる全面的な改善又はこれに準ずる改善を行う事業で少なくとも次に掲げる改善を行うもの。 ① 躯体以外の内装、設備等住戸内部全体又は大部分にわたって行う住戸改善 c. 福祉対応型 d. 居住性向上型 ② 共用部分改善 a. 安全性確保型 c. 福祉対応型(4階以上でエレベーターの設置を含む) ③ 屋外・外構改善 c. 福祉対応型 【標準管理期間】改善後30年以上
	個別改善 規模増改善、住戸改善、共用部分改善及び屋外・外構改善を行う事業で次に掲げる改善を行うもの。 ① 規模増改善 ・公営住宅の住戸の増築、複数住戸の結合又は戸境の変更その他の改善で居住室の床面積の増加を行うもの。 ② 住戸改善 ・公営住宅等の住戸部分（バルコニー部分を含む）の改善を行うもの。 a. 安全性確保型 b. 長寿命化型 c. 福祉対応型 d. 居住性向上型 ③ 共用部分改善 ・公営住宅等の共用部分の改善を行うもの。 a. 安全性確保型 b. 長寿命化型 c. 福祉対応型 d. 居住性向上型 ④ 屋外・外構改善 ・公営住宅等の屋外及び外構部分（共同施設を含む）の改善を行うもの。 a. 安全性確保型 b. 長寿命化型 c. 福祉対応型 d. 居住性向上型 【標準管理期間】改善後10年以上
	修繕 公営住宅の効用を維持するために行う経常修繕（経常的に必要となる小規模修繕）、計画修繕（修繕周期等に基づき計画的に実施すべき大規模修繕）等。
用途廃止	以下の場合に公営住宅としての用途を廃止すること。 ① 公営住宅又は共同施設が災害その他の特別の事由により、これを引き続き管理することが不相当であると認める場合。 ② 耐用年限を勘案して国土交通大臣の定める期間を経過した場合。 ③ 国土交通大臣の承認を得た建替計画にかかる公営住宅建替事業の施行のため必要がある場合。

- a. 安全性確保型：公営住宅等の耐震性、耐火性等安全性を確保するための設備等の改善
- b. 長寿命化型：公営住宅等の劣化防止、耐久性向上及び維持管理の容易化のための設備等の改善
- c. 福祉対応型：高齢者、障害者等の公営住宅等における居住の円滑化のための設備等の改善
- d. 居住性向上型：公営住宅等における利便性、衛生、快適性等居住性の向上のための設備等の改善

2 事業手法の選定フロー

事業手法の選定は、以下の選定フローに基づき実施します。

【事業手法の選定フロー】



3 1次判定

1次判定では、以下の2段階の検討から事業手法を仮設定します。

①団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針

- ・社会的特性に係る現在の評価に基づき、団地の将来的な管理方針を判定します。
- 需要、効率性、立地を評価し、全てが活用に適する場合は「継続管理する団地」とし、それ以外を「継続管理について判断を留保する団地」とします。

<評価基準>

判断 検討内容	○（活用に適する）	－	×（活用に適さない）
(i) 需要	・平均入居率 92%以上	・退去世帯の発生がない又は募集を行っていない	・平均入居率 92%未満又は募集停止
(ii) 効率性	・町有地で敷地面積 1,000 m ² 以上 ・住居系用途地域で容積率 200%以上		・町有地で敷地面積 1,000 m ² 未満 ・住居系用途地域で容積率 200%未満
(iii) 立地	・徒歩圏に駅、公益施設、教育施設、スーパー等が存在する場合 ・地区唯一の団地（旧市町村地区） ・災害危険区域等に指定されていない	・地区唯一の団地でない	・徒歩圏に駅、公益施設、教育施設、スーパー等が存在しない場合 ・災害危険区域等に指定されている

※平均入居率：山田町の平均入居率（令和3年8月1日現在、用途廃止予定団地を除く）

※住居系用途・容積率 200%：効率的な住環境を形成するため、住居系の用途地域で容積率 200%以上が確保されると、活用に適すると判断できる。

※徒歩圏：一般的な徒歩圏である半径 800m内を示す（「都市構造の評価に関するハンドブック」より）

※災害危険区域等：建築基準法第 39 条の災害危険区域、浸水想定区域等

②住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

住棟の現在の物理的特性を評価し、住棟の改善の必要性や可能性を判定します。

- ・躯体の安全性及び避難の安全性に関する評価を行います。
- ・安全性が確保されていない場合は、改善の可能性について検討します。
 - 改善が可能：「優先的な対応が必要（改善可能）」
 - 改善が不可能：「優先的な対応が必要（改善不可能）」
- ・安全性が確保されている場合は、居住性に係る評価を行います。

<躯体・避難の安全性に関する評価基準>

判断 検討内容	改善不要	改善必要（改善可能）	改善必要（改善不可能）
(i) 躯体の安全性	・新耐震基準で建設 ・耐震診断で耐震性確認済 ・耐震改修工事を実施	・耐震性はないが耐震改修の実施可能	・耐震性がなく耐震改修の実施不可能 ・耐用年数経過
(ii) 避難の安全性	・二方向避難等確保	・増築せずに改善可能かつ入居者が居ながらの工事可能	・改善には増築等必要又は改善には入居者の一時移転必要

- ・居住性に係る評価を行います。
 - 居住性に問題がある場合：「改善が必要」
 - 居住性に問題がない場合：「改善不要」

＜居住性に関する評価基準＞

判断	改善が必要	改善不要
検討内容		
住戸面積	・住戸面積 40 m ² 未満	・住戸面積 40 m ² 以上
バリアフリー	・平成 2 年度以前に整備	・平成 3 年度以降に整備
設備状況	・浴室なし ・便所が未水洗化 ・3 箇所給湯未整備	・浴室あり ・便所が水洗化 ・3 箇所給湯整備

※住戸面積 40 m²：共同住宅における単身世帯の誘導居住面積水準の 40 m²を最低限の面積基準とする。
 ※バリアフリー：公営住宅等整備基準の改定により、平成 3 年度以降に建設された町営住宅は一定のバリアフリー性能を有している。

■ 1 次判定結果

①及び②の検討結果を基に、事業手法を仮設定します。

		②			
		改善不要	改善が必要	優先的な対応が必要 (改善可能)	優先的な対応が必要 (改善不可能)
①	継続管理する団地【51 戸】	維持管理【51 戸】 大沢小西【15 戸】 飯岡【36 戸】	改善、又は建替	優先的な改善、 又は優先的な建替	優先的な建替
	継続管理について判断を留保する団地【492 戸】	維持管理、又は用途廃止【378 戸】 桜野【10 戸】 高校前【10 戸】 下条【8 戸】 柳沢第 1【49 戸】 山田中央【146 戸】 長崎第 2【42 戸】 長崎第 3【8 戸】 跡浜【22 戸】 長林第 2【21 戸】 長林第 3【16 戸】 田の浜【18 戸】 田の浜第 2【11 戸】 大浦第 1【9 戸】 大浦第 2【8 戸】	改善、建替、又は用途廃止【114 戸】 栃木洞【5 戸】 関谷【4 戸】 赤松【10 戸】 長崎【4 戸】 希望ヶ丘【69 戸】 長林【6 戸】 南長林【12 戸】 山の内【4 戸】	優先的な改善、 優先的な建替、又は 優先的な用途廃止	優先的な建替、又は 優先的な用途廃止

1 次判定の結果で、事業手法が定まらない次の 2 グループの団地・住棟については、2 次判定を行います。

Aグループ：「継続管理する団地」のうち「優先的な対応が必要（改善可能）」及び「改善が必要」な団地・住棟

Bグループ：「継続管理について判断を留保する団地・住棟」

4 2次判定

1次判定で事業手法が定まらない次の2グループの団地・住棟については、2次判定を行います。

Aグループ：「継続管理する団地」のうち「優先的な対応が必要（改善可能）」な団地・住棟及び「継続管理する団地」のうち「改善が必要」な団地・住棟

Bグループ：「継続管理について判断を留保する団地・住棟」

Aグループ

『ライフサイクルコスト比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた整備手法の仮設定』

1次判定において、Aグループと判定した団地・住棟について、改善事業を実施する場合と建替事業を実施する場合のLCC比較や、計画期間内での建替事業量試算により、整備手法（改善又は建替）を仮設定します。

(i) ライフサイクルコスト（LCC）の算出

公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（国土交通省住宅局 H28.8）に従って、ライフサイクルコストの算出を行います。

(ii) ライフサイクルコスト（LCC）の算出の考え方

比較を行う団地・住棟について、次の条件で比較判定します。なお、対象の住棟が複数棟の場合は代表的な住棟で比較します。

- ・建替：建替を行い活用途中で長寿命化型改善を行い、耐用年数まで活用した場合のLCC
- ・改善：改善の場合は全面的改善事業を行い、耐用年数まで活用した場合のLCC

上記のLCC結果を比較し、想定した全面改善事業のLCCの方が有利な場合は、改善を仮設定し、改善事業が不利な場合は建替を仮設定します。

※本町のストックには、Aグループに判定される団地・住棟はありません。

Bグループ

『将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定』

1次判定において、Bグループとした団地を対象として、ストック推計を踏まえて将来的な活用の優先順位を検討し、将来にわたって「継続管理する団地」とするのか、将来的には他団地との集約等により用途廃止することを想定する「当面管理する団地（建替を前提としない）」とするかの判定を行います。

<評価基準：その1>

	検討基準	将来的な活用の優先度
将来的な活用の優先度	「1次判定①・②」及び「その他」の「○」の数が3つ以下	低
	「1次判定①・②」及び「その他」の「○」の数が4つ	中
	「1次判定①・②」及び「その他」の「○」の数が5つ以上	高

ここでは「その他」の検討項目として、物理的特性（耐用年限、EVの設置状況）および前計画における団地の活用計画の有無や災害危険区域等についても評価しています。

<評価基準：その2>

将来ストック推計	団地内戸数比率	判定
将来ストック数に余剰が生じる場合	「低」が1/2以上、ただし活用計画の有を除く	当面管理する団地(建替を前提としない)
	「中」が1/2以上、ただし活用計画の有を除く	当面管理する団地(建替を前提としない)
	「高」が1/2以上の団地	継続管理する団地

■ 2次判定結果

1次判定②結果 評価基準:その2	改善不要		改善が必要		優先的な対応が必要 (改善可能)		優先的な対応が必要 (改善不可能)
	維持管理 【154戸】		改善	建替	優先的な改善	優先的な建替	優先的な建替
継続管理する団地 【154戸】	大沢小西【15戸】 長崎第2【42戸】 飯岡【36戸】 跡浜【22戸】 長林第2【21戸】 田の浜【18戸】						
当面管理する団地 (建替を前提としない) 【389戸】	当面維持管理 【275戸】	用途廃止	改善し当面維持管理 【73戸】	用途廃止 【41戸】	優先的に改善し当面維持管理	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
	桜野【10戸】 高校前【10戸】 下条【8戸】 柳沢第1【49戸】 山田中央【146戸】 長崎第3【8戸】 長林第3【16戸】 田の浜第2【11戸】 大浦第1【9戸】 大浦第2【8戸】		関谷【4戸】 希望ヶ丘【69戸】	栃木洞【5戸】 赤松【10戸】 長崎【4戸】 長林【6戸】 南長林【12戸】 山の内【4戸】			

5 3次判定

3次判定においては、以下の4段階の検討により、計画期間における事業手法を決定します。

①集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の整備手法の再判定

1次・2次判定結果を踏まえ、集約や再編等の検討対象となり得る団地や、異なる整備手法に判定された住棟が混在する団地等は、効率的な事業実施のため、必要に応じて建替や改善等の整備手法を再判定します。併せて、集約・再編の可能性や地域ニーズへの対応等の観点から総合的な検討を行います。

(i) 団地単位での効率的な事業実施に関する検討

団地単位で判定結果を俯瞰し、より効率的な事業実施に向けた検討を行います。

(ii) 集約・再編等の可能性に関する検討

地域単位で判定結果を俯瞰し、再編・集約の可能性、事業実施時期等について検討を行います。

(iii) 地域ニーズへの対応等

まちづくりの視点及び地域単位の視点や他の事業主体等との連携の視点など、総合的な検討を行い、事業の内容や実施時期等を設定します。

【検討結果】

- ・ 2次判定結果において、集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の整備手法の再判定はありません。

②事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

中長期的な期間(30年程度)のうちに想定される改善事業、建替事業等に係る事業費を検討し、今後の財政的な見通しを立てると共に、財政負担の平準化のため事業実施時期の調整を行います。

【検討結果】

- ・ 必要ストック数の減少が推計されている中で、耐用年限をむかえた木造及び簡易耐火住棟の小規模団地は、地域の需要を判断しながら用途廃止を進め、財政負担の合理化を図ります。

③長期的な事業の見通しの作成【30年程度】

上記「②」で検討した事業実施時期を基に、全団地・住棟の供用期間、事業実施時期の見通しを示した概ね30年程度の長期的な事業の見通しを検討します。

【検討結果】

- ・ 2次判定で「当面維持管理」と判定された災害公営住宅は、建設後まもなく災害被災者も数多く入居して居るため、耐用年限までは「維持管理」を基本とします。
- ・ 2次判定で「当面維持管理」と判定された高校前及び柳沢第1は、公共下水共用区域に編入されたことから、公共下水接続事業の実施を見据え「改善」及び「改善し当面維持管理」を検討します。
- ・ 2次判定で「改善し当面維持管理」と判定された関谷及び希望ヶ丘の簡易耐火構造住宅は、耐用年限を10年以上超過していることから、長期的な見通しの中で財政負担の合理化を図るため「用途廃止」と判断します。
- ・ 2次判定で「用途廃止」と判定された赤松、南長林、山の内は、耐用年限経過10年未満であるため、当分の期間「当面維持管理」と判断します。

④計画期間における事業手法の決定

長期的な事業の見通しに基づき、計画期間内に実施を予定する事業（改善、建替、用途廃止）を決定します。改善を実施する住棟は、住棟の物理的特性等を踏まえ、個別改善か全面的改善かを決定します。

【検討結果】

・上記②及び③の検討結果を考慮し、次のとおりの3次判定結果とします。

■ 3次判定結果

	改善不要		改善が必要		優先的な対応が必要 (改善可能)		優先的な対応が必要 (改善不可能)
	維持管理 【360戸】		改善 【49戸】	建替	優先的な改善	優先的な建替	優先的な建替
継続管理する団地 【409戸】	大沢小西【15戸】 下条【8戸】 山田中央【146戸】 長崎第2【42戸】 長崎第3【8戸】 飯岡【36戸】 跡浜【22戸】 長林第2【21戸】 長林第3【16戸】 田の浜【18戸】 田の浜第2【11戸】 大浦第1【9戸】 大浦第2【8戸】		柳沢第1【49戸】				
当面管理する団地 (建替を前提としない) 【134戸】	当面維持管理 【36戸】	用途廃止	改善し 当面維持管理 【10戸】	用途廃止 【88戸】	優先的に改善し当面維持管理	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
	桜野【10戸】 赤松【10戸】 南長林【12戸】 山の内【4戸】		高校前【10戸】	栃木洞【5戸】 関谷【4戸】 長崎【4戸】 希望ヶ丘【69戸】 長林【6戸】			

6 団地別住棟別事業手法

3次判定結果をもとに、団地別住棟別のストック活用の事業手法は、以下のとおりとします。

【ストック活用計画】

団地名	種別	建設年度	構造階数	棟数	戸数	活用手法	建替戸数	維持管理	用途廃止	目標年次
桜野	公 営	H8	木 2	8	8	維持管理		8		8
	公 営	H8	木 1	2	2	維持管理		2		2
栃木洞	公 営	S41	簡 2	1	5	用途廃止			5	
関谷	単 独	S39	簡 2	1	4	用途廃止			4	
赤松	公 営	S58	木 1	6	6	維持管理		6		6
	公 営	S61	木 1	4	4	維持管理		4		4
長崎	公 営	S58	簡 1	2	4	用途廃止			4	
希望ヶ丘	公 営	S48	簡 1	6	22	用途廃止			22	
	公 営	S49	簡 1	3	11	用途廃止			11	
	公 営	S50	簡 1	3	12	用途廃止			12	
	公 営	S51	簡 1	2	7	用途廃止			7	
	公 営	S52	簡 1	2	7	用途廃止			7	
	公 営	S53	簡 1	1	4	用途廃止			4	
	公 営	S54	簡 1	2	6	用途廃止			6	
高校前	公 営	H7	木 2	2	7	維持管理		7		7
	公 営	H7	木 2	1	3	維持管理		3		3
長林	公 営	S57	簡 1	2	6	用途廃止			6	
南長林	公 営	S60	木 2	2	4	維持管理		4		4
	公 営	S62	木 2	1	4	維持管理		4		4
	公 営	S63	木 2	1	4	維持管理		4		4
山の内	公 営	S59	木 2	1	4	維持管理		4		4
大沢小西	災害公営	H28	木 1	11	11	維持管理		11		11
	災害公営	H28	木 2	4	4	維持管理		4		4
下条	災害公営	H28	木 1	6	6	維持管理		6		6
	災害公営	H28	木 2	2	2	維持管理		2		2
柳沢第1	災害公営	H13	耐 3	1	14	維持管理		14		14
	災害公営	H15	耐 3	1	14	維持管理		14		14
	災害公営	H17	耐 4	1	21	維持管理		21		21
山田中央	災害公営	H28	耐 6	3	146	維持管理		146		146
長崎第2	災害公営	H29	準耐 3	1	42	維持管理		42		42
長崎第3	災害公営	H29	木 1	8	8	維持管理		8		8
飯岡	災害公営	H30	木 1	24	24	維持管理		24		24
	災害公営	H30	木 2	12	12	維持管理		12		12
跡浜	災害公営	H27	木 1	12	12	維持管理		12		12
	災害公営	H27	木 2	10	10	維持管理		10		10
長林第2	災害公営	H29	耐 3	1	21	維持管理		21		21
長林第3	災害公営	H29	木 1	16	16	維持管理		16		16
田の浜	災害公営	H29	耐 3	1	18	維持管理		18		18
田の浜第2	災害公営	H29	木 1	11	11	維持管理		11		11
大浦第1	災害公営	H27	木 1	4	7	維持管理		7		7
	災害公営	H27	木 2	1	2	維持管理		2		2
大浦第2	災害公営	H28	木 1	3	6	維持管理		6		6
	災害公営	H28	木 2	1	2	維持管理		2		2
合 計				187	543		0	455	88	455
		公 営		52	130		0	46	84	46
		単 独		1	4		0	0	4	0
		災害公営		134	409		0	409	0	409

※参考

※前計画：用途廃止 → 今回計画：用途廃止

・ 関谷

※前計画：建替 → 今回計画：用途廃止

・ 希望ヶ丘

※前計画：維持管理 → 今回計画：用途廃止

・ 栃木洞、長崎、長林

7 団地の計画期間及び中長期活用計画

ストック活用の事業手法の選定を踏まえ、計画期間及び中長期的な団地別のストック活用方針及び住棟別のストック活用計画は、以下のとおりとします。

【団地別中長期活用計画】

団地名	棟数	戸数	計画期間活用計画（10年間）			構想期間：中長期活用計画（11～30年）		
			整備・管理手法	戸数	備考	整備・管理手法	戸数	備考
桜野	10	10	維持管理（経常修繕）	10	耐用年限後も維持保全に努める。	維持管理（経常修繕）	10	将来需要を見定めた活用方針を再確認する。
栃木洞	1	5	用途廃止	—	退去住戸を募集停止（政策空家）とし、用途廃止とする。	—	—	—
関谷	1	4	用途廃止	—	退去住戸を募集停止（政策空家）とし、用途廃止とする。	—	—	—
赤松	10	10	維持管理（経常修繕）	10	構想期間での用途廃止を見据え、当面維持管理（経常修繕）とする。	用途廃止	—	退去住戸を募集停止（政策空家）とし、用途廃止とする。
長崎	2	4	用途廃止	—	退去住戸を募集停止（政策空家）とし、用途廃止とする。	—	—	—
希望ヶ丘	19	69	用途廃止	—	退去住戸を募集停止（政策空家）とし、用途廃止とする。	—	—	—
高校前	3	10	個別改善	10	耐用年限後も快適に活用するため、改善事業を行う。	維持管理（経常修繕）	10	将来需要を見定めた活用方針を再確認する。
長林	2	6	用途廃止	—	退去住戸を募集停止（政策空家）とし、用途廃止とする。	—	—	—
南長林	4	12	維持管理（経常修繕）	12	構想期間での用途廃止を見据え、当面維持管理（経常修繕）とする。	用途廃止	—	退去住戸を募集停止（政策空家）とし、用途廃止とする。
山の内	1	4	維持管理（経常修繕）	4	構想期間での用途廃止を見据え、当面維持管理（経常修繕）とする。	用途廃止	—	退去住戸を募集停止（政策空家）とし、用途廃止とする。
大沢小西	15	15	維持管理（計画修繕）	15	適正な維持管理を図り快適に利用するため、計画修繕に努める。	維持管理（計画修繕）	15	適正な維持管理を図り快適に利用するため、計画修繕に努める。
下条	8	8	維持管理（計画修繕）	8	適正な維持管理を図り快適に利用するため、計画修繕に努める。	維持管理（計画修繕）	8	適正な維持管理を図り快適に利用するため、計画修繕に努める。
柳沢第1	3	49	個別改善	49	適正な維持管理を図り快適に利用するため、改善事業を行う。	維持管理（計画修繕）	49	適正な維持管理を図り快適に利用するため、計画修繕に努める。
山田中央	3	146	維持管理（計画修繕）	146	適正な維持管理を図り快適に利用するため、計画修繕に努める。	維持管理（計画修繕）	146	適正な維持管理を図り快適に利用するため、計画修繕に努める。
長崎第2	1	42	維持管理（計画修繕）	42	適正な維持管理を図り快適に利用するため、計画修繕に努める。	維持管理（計画修繕）	42	適正な維持管理を図り快適に利用するため、計画修繕に努める。
長崎第3	8	8	維持管理（計画修繕）	8	適正な維持管理を図り快適に利用するため、計画修繕に努める。	維持管理（計画修繕）	8	適正な維持管理を図り快適に利用するため、計画修繕に努める。
飯岡	36	36	維持管理（計画修繕）	36	適正な維持管理を図り快適に利用するため、計画修繕に努める。	維持管理（計画修繕）	36	適正な維持管理を図り快適に利用するため、計画修繕に努める。
跡浜	22	22	維持管理（計画修繕）	22	適正な維持管理を図り快適に利用するため、計画修繕に努める。	維持管理（計画修繕）	22	適正な維持管理を図り快適に利用するため、計画修繕に努める。
長林第2	1	21	維持管理（計画修繕）	21	適正な維持管理を図り快適に利用するため、計画修繕に努める。	維持管理（計画修繕）	21	適正な維持管理を図り快適に利用するため、計画修繕に努める。
長林第3	16	16	維持管理（計画修繕）	16	適正な維持管理を図り快適に利用するため、計画修繕に努める。	維持管理（計画修繕）	16	適正な維持管理を図り快適に利用するため、計画修繕に努める。
田の浜	1	18	維持管理（計画修繕）	18	適正な維持管理を図り快適に利用するため、計画修繕に努める。	維持管理（計画修繕）	18	適正な維持管理を図り快適に利用するため、計画修繕に努める。
田の浜第2	11	11	維持管理（計画修繕）	11	適正な維持管理を図り快適に利用するため、計画修繕に努める。	維持管理（計画修繕）	11	適正な維持管理を図り快適に利用するため、計画修繕に努める。
大浦第1	5	9	維持管理（計画修繕）	9	適正な維持管理を図り快適に利用するため、計画修繕に努める。	維持管理（計画修繕）	9	適正な維持管理を図り快適に利用するため、計画修繕に努める。
大浦第2	4	8	維持管理（計画修繕）	8	適正な維持管理を図り快適に利用するため、計画修繕に努める。	維持管理（計画修繕）	8	適正な維持管理を図り快適に利用するため、計画修繕に努める。

8 事業手法別戸数

判定結果を踏まえた、計画期間内の事業予定について事業手法別戸数は以下に示すとおりです。

■事業手法別戸数表【公営住宅】

対 象	1～5年目	6～10年目	合計
公営住宅 管理戸数	70 戸	60 戸	130 戸
新規整備事業予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸
維持管理予定戸数	28 戸	18 戸	46 戸
うち計画修繕対応戸数	0 戸	0 戸	0 戸
うち改善事業予定戸数	10 戸	0 戸	10 戸
個別改善事業予定戸数	10 戸	0 戸	10 戸
全面的改善事業予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸
うちその他住戸（経常修繕）	18 戸	18 戸	36 戸
建替予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸
用途廃止予定戸数	0 戸	84 戸	84 戸

■事業手法別戸数表【災害公営住宅】

対 象	1～5年目	6～10年目	合計
災害公営住宅 管理戸数	179 戸	230 戸	409 戸
新規整備事業予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸
維持管理予定戸数	179 戸	230 戸	409 戸
うち計画修繕対応戸数	179 戸	181 戸	360 戸
うち改善事業予定戸数	0 戸	49 戸	49 戸
個別改善事業予定戸数	0 戸	49 戸	49 戸
全面的改善事業予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸
うちその他住戸（経常修繕）	0 戸	0 戸	0 戸
建替予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸
用途廃止予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸

■事業手法別戸数表【単独住宅】

対 象	1～5年目	6～10年目	合計
単独住宅 管理戸数	0 戸	4 戸	4 戸
新規整備事業予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸
維持管理予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸
うち計画修繕対応戸数	0 戸	0 戸	0 戸
うち改善事業予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸
個別改善事業予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸
全面的改善事業予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸
うちその他住戸（経常修繕）	0 戸	0 戸	0 戸
建替予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸
用途廃止予定戸数	0 戸	4 戸	4 戸

計画修繕対応戸数及びその他住戸数（経常修繕）については、劣化状況の詳細調査を踏まえ時期を設定することとしているため、現段階では前期・後期に均等配分しています。

住棟別の整備・管理計画は、ストック活用方針を踏まえ、次頁のとおりとします。

【計画期間の整備・管理計画】

団地名	建設年度	構造階数	棟数	戸数	事業手法	計画修繕			改善			経常修繕			計画期間以降
						1～5	6～10	合計	1～5	6～10	合計	1～5	6～10	合計	
桜野	H8	木2	8	8	経常修繕							4	4	8	経常修繕
	H8	木1	2	2	経常修繕							1	1	2	経常修繕
赤松	S58	木1	6	6	経常修繕							3	3	6	用途廃止
	S61	木1	4	4	経常修繕							2	2	4	用途廃止
高校前	H7	木2	2	7	個別改善				7		7				経常修繕
	H7	木2	1	3	個別改善				3		3				経常修繕
南長林	S60	木2	2	4	経常修繕							2	2	4	用途廃止
	S62	木2	1	4	経常修繕							2	2	4	用途廃止
	S63	木2	1	4	経常修繕							2	2	4	用途廃止
山の内	S59	木2	1	4	経常修繕							2	2	4	用途廃止
大沢小西	H28	木1	11	11	計画修繕	5	6	11							計画修繕
	H28	木2	4	4	計画修繕	2	2	4							計画修繕
下条	H28	木1	6	6	計画修繕	3	3	6							計画修繕
	H28	木2	2	2	計画修繕	1	1	2							計画修繕
柳沢第1	H13	耐3	1	14	個別改善					14	14				計画修繕
	H15	耐3	1	14	個別改善					14	14				計画修繕
	H17	耐4	1	21	個別改善					21	21				計画修繕
山田中央	H28	耐6	3	146	計画修繕	73	73	146							計画修繕
長崎第2	H29	準耐3	1	42	計画修繕	21	21	42							計画修繕
長崎第3	H29	木1	8	8	計画修繕	4	4	8							計画修繕
飯岡	H30	木1	24	24	計画修繕	12	12	24							計画修繕
	H30	木2	12	12	計画修繕	6	6	12							計画修繕
跡浜	H27	木1	12	12	計画修繕	6	6	12							計画修繕
	H27	木2	10	10	計画修繕	5	5	10							計画修繕
長林第2	H29	耐3	1	21	計画修繕	10	11	21							計画修繕
長林第3	H29	木1	16	16	計画修繕	8	8	16							計画修繕
田の浜	H29	耐3	1	18	計画修繕	9	9	18							計画修繕
田の浜第2	H29	木1	11	11	計画修繕	6	5	11							計画修繕
大浦第1	H27	木1	4	7	計画修繕	3	4	7							計画修繕
	H27	木2	1	2	計画修繕	1	1	2							計画修繕
大浦第2	H28	木1	3	6	計画修繕	3	3	6							計画修繕
	H28	木2	1	2	計画修繕	1	1	2							計画修繕
合計			162	455		179	181	360	10	49	59	18	18	36	
	公営		28	46		0	0	0	10	0	10	18	18	36	
	災害公営		134	409		179	181	360	0	49	49	0	0	0	
	単独		0	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	

【計画期間の整備・管理計画（建替・用途廃止）】

団地名	建設年度	構造階数	棟数	戸数	事業手法	建替			除去			用途廃止			計画期間以降
						1～5	6～10	合計	1～5	6～10	合計	1～5	6～10	合計	
栃木洞	S41	簡2	1	5	用途廃止					5	5		5	5	—
関谷	S39	簡2	1	4	用途廃止					4	4		4	4	—
長崎	S58	簡1	2	4	用途廃止					4	4		4	4	—
希望ヶ丘	S48	簡1	6	22	用途廃止					22	22		22	22	—
	S49	簡1	3	11	用途廃止					11	11		11	11	—
	S50	簡1	3	12	用途廃止					12	12		12	12	—
	S51	簡1	2	7	用途廃止					7	7		7	7	—
	S52	簡1	2	7	用途廃止					7	7		7	7	—
	S53	簡1	1	4	用途廃止					4	4		4	4	—
	S54	簡1	2	6	用途廃止					6	6		6	6	—
長林	S57	簡1	2	6	用途廃止					6	6		6	6	—
合 計			25	88		0	0	0	0	88	88	0	88	88	
公 営			0	0		0	0	0	0	84	84	0	84	84	
災害公営			24	84		0	0	0	0	0	0	0	0	0	
単 独			1	4		0	0	0	0	4	4	0	4	4	

第6章 整備・管理の実施方針

1 点検の実施方針

全ての団地を対象として、以下の方針で定期点検及び日常点検を実施します。

(1) 定期点検

定期点検（建築基準法第12条の法定点検）については、引き続き法令に基づく適切な点検を実施します。また、その定期点検の結果は、それぞれ「公営住宅等維持管理データベース」に記録し、修繕・維持管理の的確な実施や次回の点検に役立てることとします。

■ 建築基準法以外の点検及び検査

・ 給排水設備に関する点検等については、下表のとおり適切に維持管理を行います。

対象	項目	根拠法
受水槽※	清掃及び消毒（年1回）	水道法第34条の2第1項
	水質等の検査（年1回）	水道法第34条の2第2項
浄化槽	保守点検（年4回）、清掃（年1回）	浄化槽法第10条
	定期検査（年1回）	浄化槽法第11条

※小規模貯水槽水道（10m³以下）については努力義務とされている。

(2) 日常点検

日常点検は、年に数回程度「公営住宅等日常点検マニュアル（国土交通省住宅局 H28.8）」に則り実施することを基本とし、遊具、外構、自転車置場等、法定点検の点検項目にはないものの、町営住宅の適切な維持管理のために必要な対象については、日常点検において点検を行います。

また、バルコニー等の入居者が専用に使用する部分や、台所・浴室のガスホース等の専用部分のうち入居者の安全性に係る部位・部品等については、住宅内部に立ち入る必要があることから、定期点検や日常点検を実施することが困難であるため、入退去時に確実に点検を実施します。

2 計画修繕の実施方針

(1) 計画修繕の基本方針

今後の維持管理団地を対象として、以下の方針で計画修繕を実施します。なお、経常修繕対象団地については、極力、計画修繕対応に努めます。

定期点検及び日常点検の内容や、国の策定指針において示される部位ごとの修繕周期を参考に、建物の内外装・設備等の経年劣化に応じて適切な時期に予防保全的な修繕を行うことで、居住性・安全性等の維持・向上を図ります。

ただし、改善事業の実施時期と計画修繕の実施時期が近い場合などは、効率的な工事の実施のために工事実施時期を調整するものとし、また、定期点検や修繕実施前の事前調査の結果、建物の安全性等が確認された場合には、予定していた計画修繕の実施時期を延期することも検討します。

町営住宅を長期にわたって良好に維持管理していくためには、建物の内外装・設備等の経年劣化に応じて適時適切な修繕を計画的に実施することが重要であり、これを確実に実行するため、将来見込まれる修繕工事の内容・修繕時期・必要となる費用等を想定し、別途「長期修繕計画」を定めることを検討します。

「長期修繕計画」と「公営住宅等長寿命化計画」は、その役割において、次の通り整理されます。

●長期修繕計画

町営住宅ストックが建替又は用途廃止の時期を迎えるまでの間における計画修繕の実施時期を定めた計画（30年以上）。将来的に必要となる計画修繕に係る費用の把握、効率的な計画修繕の実施に資する。

●公営住宅等長寿命化計画

計画期間（10年以上）における事業手法や実施内容を明らかにする計画。加えて、適切な維持管理による長寿命化を図るため、策定指針に沿って、点検・修繕等の実施方針を位置づける。

■ 修繕周期表-1 (公営住宅等長寿命化計画策定指針:H28年改定より)

修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様
1 屋根防水				
①屋上防水(保護防水)	屋上、搭屋、ルーフバルコニー	補修	12年	伸縮目地の打替、保護コンクリート部分補修
		修繕	24年	下地調整の上、露出防水(かぶせ方式)
②屋上防水(露出防水)	屋上、搭屋	修繕	12年	塗膜防水の上保護塗装(かぶせ方式)
		撤去・新設	24年	既存防水層全面撤去の上、下地調整、露出アスファルト防水等
③傾斜屋根	屋根	補修	12年	下地調整の上、保護塗装
		撤去・葺替	24年	既存屋根材を全面撤去の上、下地補修、葺替え
④庇・笠木等防水	庇天端、笠木天端、パラペット天端・アゴ、架台天端等	修繕	12年	高圧洗浄の上、下地調整、塗膜防水等
2 床防水				
①バルコニー床防水	バルコニーの床	修繕	18年	高圧洗浄の上、下地調整、塗膜防水等
②開放廊下・階段等床防水	開放廊下・階段の床	修繕	18年	高圧洗浄の上、下地調整、塗膜防水等
3 外壁塗装等				
①コンクリート補修	外壁、屋根、床、手摺壁、軒天、庇等	補修	18年	ひび割れ、浮き、欠損、鉄筋の発錆、モルタルの浮き等の補修
②外壁塗装	外壁、手摺壁等	塗替	18年	高圧洗浄の上、下地処理、仕上塗材塗り等
③軒天塗装	開放廊下・階段、バルコニー等	塗替	18年	高圧洗浄の上、下地処理、仕上塗材塗り等
④タイル張補修	外壁・手摺壁等	補修	18年	欠損、浮き、剥離、ひび割れの補修、洗浄
⑤シーリング	外壁目地、建具廻り、スリーブ廻り等	打替	18年	既存シーリング材を全面撤去の上、下地処理、打替え
4 鉄部塗装等				
①鉄部塗装(雨掛かり部分)	開放廊下・階段、バルコニーの手摺	塗替	6年	下地処理の上、塗装
	屋上フェンス、設備機器、立て樋・支持金物、架台、避難ハッチ、マンホール蓋、隔て板枠、物干金物等	塗替	6年	下地処理の上、塗装
	屋外鉄骨階段、自転車置場、遊具、フェンス	塗替	6年	下地処理の上、塗装
②鉄部塗装(非雨掛かり部分)	住戸玄関ドア	塗替	6年	下地処理の上、塗装
	共用部分ドア、MB扉、手摺、照明器具、設備機器、配電盤類、屋内消火栓箱等	塗替	6年	下地処理の上、塗装
③非鉄部塗装	(アルミ製、ステンレス製等)サッシ、面格子、ドア、手摺、避難ハッチ等	清掃	18年	洗浄の上、コーティング
	(ボード、樹脂、木製等)隔て板、エアコンスリーブ、雨樋等	塗替	18年	下地処理の上、塗装
5 建具・金物等				
①建具関係	住戸玄関ドア、共用部分ドア、自動ドア	点検一調整	12年	動作点検、金物(丁番、ドアチェック等)の取替等
		取替	36年	撤去又はかぶせ工法
	窓サッシ、面格子、網戸、シャッター	点検一調整	12年	動作点検、金物(戸車、クレセント、ビート等)の取替等
取替	36年	撤去又はかぶせ工法		
②手摺	開放廊下・階段、バルコニーの手摺、防風スクリーン	取替	36年	全部撤去の上、アルミ製手摺に取替
③屋外鉄骨階段	屋外鉄骨階段	補修	12年	点検、腐食部板金溶接補修、踏板交換等
		取替	36年	全部撤去の上、取替
④金物類(集合郵便受等)	集合郵便受、掲示板、宅配ロッカー等	取替	24年	取替
	笠木、架台、マンホール蓋、階段ノンスリップ、避難ハッチ、タラップ、排水金物、室名札、立樋・支持金物、隔て板、物干金物、スリーブキャップ等	取替	24年	取替
	屋上フェンス等	取替	36年	全部撤去の上、アルミ製フェンスに取替
⑤金物類(メーターボックス扉等)	メーターボックスの扉、パイプスペースの扉等	取替	36年	撤去又はかぶせ工法
6 共用内部				
①共用内部	管理員室、集会室、内部老化、内部階段等の壁、床、天井	張替・塗替	12年	床・壁・天井の塗替、張替等
	エントランスホール、エレベーターホールの壁、床、天井	張替・塗替	12年	床・壁・天井の塗替等

■修繕周期表-2

修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様
7. 給水設備				
①給水管	共用給水縦管専用給水枝管	取替	20年	硬質塩化ビニル管、亜鉛メッキ鋼管
		取替	35年	硬質塩化ビニルライニング鋼管(コア継手)
		取替	40年	ステンレス鋼管
	水道メーター	取替	8年	支給品
②貯水槽	受水槽、高置水槽	取替	25年	FRP製
③給水ポンプ	揚水ポンプ、加圧給水ポンプ、直結増圧ポンプ	補修	8年	オーバーホール
		取替	15年	
8 排水設備				
①雑排水管(屋内)	共用雑排水縦管専用雑排水枝管	取替	20年	
		取替	30年	
②汚水管(屋内)	共用汚水縦管専用汚水枝管	取替	30年	配管用炭素鋼鋼管 タールエポキシ塗装鋼管 排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管 排水用硬質塩化ビニル管 耐火2層管
		取替	50年	鋳鉄管
③排水管(屋外)	屋外排水管	取替	25年	排水用硬質塩化ビニル管
		取替	30年	ヒューム管
④雨水樋	立て樋	取替	30年	硬質塩化ビニル管
⑤排水ポンプ	排水ポンプ	補修	8年	オーバーホール
		取替	15年	
9 ガス設備				
①ガス管(屋内)	ガス管	取替	30年	配管用炭素鋼鋼管
	ガスメーター	取替	10年	
②ガス管(屋外)		取替	20年	配管用炭素鋼鋼管
		取替	50年	被覆鋼管 ポリエチレン管
10 空調換気設備				
①空調設備	管理室、集会所等のエアコン	取替	15年	
②換気設備	管理員室、集会室、機械室、電気室換気扇、ダクト類、換気口、換気ガラリ	取替	15年	
11 電灯設備				
①電灯設備	共用廊下・エントランスホール等の照明器具、配線器具、非常照明、避難口、通路誘導灯、外灯等	取替	15年	
	非常用照明器具内蔵蓄電池	取替	4~6年	
②配電盤類	配電盤、プルボックス等	取替	30年	
③幹線設備	引込閉閉器、幹線(電灯、動力)等	取替	30年	
④避雷針設備	避雷突針、ポール、支持金物、導線、接地極等	取替	40年	
⑤自家発電設備	発電設備	取替	30年	
12 情報・通信設備				
①情報・通信設備	電話配電盤(MDF)、中間端子盤(IDF)等	取替	30年	
②テレビ共聴設備	アンテナ、増幅器、分配機等	取替	15年	
③光ケーブル配線設備	住棟内ネットワーク	取替	15年	
④インターホン設備	インターホン設備、オートロック設備、住宅情報盤、防犯設備、配線等	取替	15年	

■修繕周期表-3

修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様
13 消防用設備				
①屋内消火栓設備	消火栓ポンプ、消火管、ホース類、 屋内消火栓箱等	取替	25年	
②自動火災報知設備	感知器、発信器、表示灯、音響装置、 中継器、受信機等	取替	20年	
③連結送水管設備	送水口、放水口、消火管、 消火隊専用栓箱等	取替	25年	
14 昇降機設備				
①昇降機	カゴ内装、扉、三方枠等	補修	15年	
	全構成機器	取替	30年	
15 外構・附属施設				
①外構	平面駐車場、車路一步道等の舗装、 側溝、排水溝	補修	20年	
	囲障(塀、フェンス等)、 サイン(案内板)、遊具、ベンチ等	取替	20年	
	埋設排水管、排水樹等	取替	20年	
②附属施設	自転車置場、ゴミ集積所	取替	20年	
	植栽	整備	20年	
16 専用部分				
①住設機器	浴室ユニット	取替	25年	
②設備機器	分電盤	取替	15年	
	給湯・暖房器、バランス釜	取替	15年	
	換気扇	取替	20年	

(2) 修繕計画

①修繕の方針

国の策定指針が示す標準的な修繕周期を踏まえて、定期的な点検を行い適切な時期に予防保全的な修繕を行うことで居住性・安全性の維持を図り、長期的に活用することが必要です。

本町のストックに対しては、改善事業としての工事を勘案して、以下の項目について計画修繕の修繕周期を再設定します。

【標準修繕周期の設定】

	部位別	修繕・改善項目	修繕周期(年)
住戸	浴室	防水性向上等	15
		ユニットバス改修	25
		手摺設置・改修	—
	台所・洗面所	流し台・洗面台更新	20
		台所壁の不燃化・改修	15
	トイレ	便器の改修	25
		手摺設置・改修	—
	給排水・電気等設備	給湯器設置・改修	15
		換気扇設置・改修	20
		分電盤類取替	15
		電気容量のアップ	—
	配管	警報器等の設置・改修	20
		給水・給湯管改修	20
排水管改修		30	
建具等	ガス管改修	30	
	建具改修	36	
共用部分	外壁等	耐久性向上等	18
		吹付タイル補修	18
		軒裏補修	18
		庇・笠木補修	18
		雨樋等補修	18
		バルコニー補修	18
		バルコニー防水	18
	屋根	防水性向上等	12
		屋根塗替	12
		屋根葺替	24
	入口・階段	内壁・天井補修	12
		入口一通路の段差解消	—
		手摺の設置・改修	—
		郵便箱取替	24
	電気等設備	消火栓箱取替	25
		分電盤類取替	30
		照明器具取替	15
		共視聴アンテナ改修	15
	配管	給水・給湯管改修	20
		排水管改修	30
		ガス管改修	30
屋外・外構	共同・附帯施設	児童遊園の整備・改修	20
		駐輪場屋根改修	20
		物置等の整備・改修	20
	給排水・電気等設備	給水ポンプ取替	15
		受水槽取替	25
		浄化槽改修	—
		屋外灯改修	15
	配管	給水・給湯管改修	20
		排水管改修	30
		ガス管改修	30

参考資料：公営住宅等長寿命化計画策定指針及び長期修繕計画の作成指針(社団法人不動産協会)他
※上記の修繕・改善項目は、機能性の向上や耐久性の向上が伴えば改善事業として補助対象となる項目を含んでいます。

—：特に修繕周期(年)を設定しない項目

②修繕計画基本方針の内容

修繕周期に基づき、下記の【住戸】【共用部分】【屋外・外構】ごとに、本町のストックに対する修繕周期を超過した部位については、修繕計画として定めます。ただし、過去の修繕・改善履歴で修繕済みや設置済みの場合を除きます。また、同建設時期の住棟であっても、主体構造及び部材・仕上仕様の違いや、入居者の使用環境等により、劣化状況に差が生じているため、詳細な修繕計画の内容を再検討することとします。

【住戸】

- ・修繕周期を超過した「浴室の防水性向上等」を計画します。
- ・修繕周期を超過した「浴室のユニットバス改修」を計画します。
- ・修繕周期を超過した「流し台・洗面台更新及び台所壁の改修」を計画します。
- ・修繕周期を超過した「便器の改修及び手摺設置」を計画します。
- ・修繕周期を超過した「給湯器改修及び換気扇改修」を計画します。
- ・修繕周期を超過した「分電盤取替及び警報器等の改修」を計画します。
- ・修繕周期を超過した「住戸内配管改修」を計画します。
- ・修繕周期を超過した「住戸内建具改修」を計画します。

【共用部分】

- ・修繕周期を超過した「外壁修繕（耐久性向上・吹付補修・軒裏補修・庇笠木補修・雨樋補修）」を計画します。
- ・修繕周期を超過した「屋根修繕（防水性向上・屋根塗替・屋根葺替）」を計画します。
- ・修繕周期を超過した「階段室内の内壁・天井補修」を計画します。
- ・修繕周期を超過した「共視聴アンテナ改修」を計画します。
- ・修繕周期を超過した「共用部分配管改修」を計画します。

【屋外・外構】

- ・修繕周期を超過した「物置等の改修」を計画します。
- ・修繕周期を超過した「屋外灯改修」を計画します。
- ・修繕周期を超過した「屋外配管改修」を計画します。
- ・公共下水道の供用区域に編入される維持管理団地においては、「下水道への接続工事」を居住性向上型改善補助対象工事として検討します。

【団地別住棟別修繕方針-1】

団地名			修繕 周期	桜野		赤松		高校前	
住棟名				1~8	9.10	1~6	7~10	1.2	3
建設年度				H8	H8	S58	S61	H7	H7
構造階数				木2	木1	木1	木1	木2	木2
経過年数[現在 - 計画期間最終年次]				25-35	25-35	38-48	35-45	26-36	26-36
住戸	浴室	防水性向上等	15	—	—	○	○	—	—
		ユニットバス改修	25	○	○	—	—	○	○
		手摺設置・改修	—	—	—	—	—	—	—
	台所・洗面所	流し台・洗面台更新	20	○	○	○	○	○	○
		台所壁の不燃化・改修	15	○	○	○	○	○	○
	トイレ	便器の改修	25	○	○	○	○	○	○
		手摺設置・改修	—	—	—	—	—	—	—
	給排水・電気等設備	給湯器設置・改修	15	○	○	○	○	○	○
		換気扇設置・改修	20	○	○	○	○	○	○
		分電盤類取替	15	○	○	○	○	○	○
		電気容量のアップ	—	—	—	—	—	—	—
		警報器等の設置・改修	20	○	○	○	○	○	○
	配管	給水・給湯管改修	20	○	○	○	○	○	○
		排水管改修	30	○	○	○	○	○	○
		ガス管改修	30	○	○	○	○	○	○
建具等	建具改修	36	—	—	○	○	○	○	
共用部分	外壁等	耐久性向上等	18	○	○	○	○	○	○
		吹付タイル等補修	18	—	—	—	—	—	—
		軒裏補修	18	○	○	○	○	○	○
		庇・笠木補修	18	○	○	○	○	○	○
		雨樋等補修	18	○	○	○	○	○	○
		バルコニー補修	18	—	—	—	—	—	—
		バルコニー防水	18	—	—	—	—	—	—
	屋根	防水性向上等	12	○	○	○	○	○	○
		屋根塗替	12	○	○	○	○	○	○
		屋根葺替	24	○	○	○	○	○	○
	入口・階段	内壁・天井補修	12	—	—	—	—	—	—
		入口・通路の段差解消	—	—	—	—	—	—	—
		手摺の設置・改修	—	—	—	—	—	—	—
		郵便箱取替	24	—	—	—	—	—	—
	電気等設備	消火栓箱取替	25	—	—	—	—	—	—
		分電盤類取替	30	—	—	—	—	—	—
		照明器具取替	15	—	—	—	—	—	—
		共視聴アンテナ改修	15	○	○	○	○	○	○
	配管	給水・給湯管改修	20	—	—	—	—	—	—
		排水管改修	30	—	—	—	—	—	—
		ガス管改修	30	—	—	—	—	—	—
屋外・外構	共同・付帯施設	児童遊園の整備・改修	20	—	—	—	—	—	
		駐輪場屋根改修	20	—	—	—	—	—	
		物置等の整備・改修	20	○	—	○	—	○	
	給排水・電気等設備	給水ポンプ取替	15	—	—	—	—	—	
		受水槽取替	25	—	—	—	—	—	
		浄化槽改修	—	—	—	—	—	—	
		屋外灯改修	15	○	—	○	—	○	
	配管	給水管改修	20	—	—	○	—	—	
		排水管改修	30	—	—	—	—	◎	
ガス管改修		30	—	—	—	—	—		

◎ 改善事業の対象とすべき項目
 ○ 修繕周期を経過し修繕の対象とする項目、周期はないが修繕の対象とする項目
 — 修繕の対象とならない又はしない項目
 H00年は既に改修済みを示す

【団地別住棟別修繕方針-2】

団地名			修繕 周期	南長林			山の内	大沢小西	
住棟名				1. 2	3	4	1	1 他 11 棟	3 他 4 棟
建設年度				S60	S62	S63	S59	H28	H28
構造階数				木 2	木 2	木 2	木 2	木 1	木 2
経過年数[現在 - 計画期間最終年次]				36-46	34-44	33-43	37-47	5-15	5-15
住戸	浴室	防水性向上等	15	○	○	○	○	—	—
		ユニットバス改修	25	—	—	—	—	—	—
		手摺設置・改修	—	—	—	—	—	—	—
	台所・洗面所	流し台・洗面台更新	20	○	○	○	○	—	—
		台所壁の不燃化・改修	15	○	○	○	○	○	○
	トイレ	便器の改修	25	○	○	○	○	—	—
		手摺設置・改修	—	—	—	—	—	—	—
	給排水・電気等設備	給湯器設置・改修	15	○	○	○	○	○	○
		換気扇設置・改修	20	○	○	○	○	—	—
		分電盤類取替	15	○	○	○	○	○	○
		電気容量のアップ	—	—	—	—	—	—	—
		警報器等の設置・改修	20	○	○	○	○	—	—
	配管	給水・給湯管改修	20	○	○	○	○	—	—
		排水管改修	30	○	○	○	○	—	—
ガス管改修		30	○	○	○	○	—	—	
建具等	建具改修	36	○	○	○	○	—	—	
共用部分	外壁等	耐久性向上等	18	○	○	○	○	—	—
		吹付タイル等補修	18	—	—	—	—	—	—
		軒裏補修	18	○	○	○	○	—	—
		庇・笠木補修	18	○	○	○	○	—	—
		雨樋等補修	18	○	○	○	○	—	—
		バルコニー補修	18	—	—	—	—	—	—
		バルコニー防水	18	—	—	—	—	—	—
	屋根	防水性向上等	12	○	○	○	○	○	○
		屋根塗替	12	○H16	○H16	○H16	○	○	○
		屋根葺替	24	○	○	○	○	—	—
	入口・階段	内壁・天井補修	12	—	—	—	—	—	—
		入口一通路の段差解消	—	—	—	—	—	—	—
		手摺の設置・改修	—	—	—	—	—	—	—
		郵便箱取替	24	—	—	—	—	—	—
	電気等設備	消火栓箱取替	25	—	—	—	—	—	—
		分電盤類取替	30	—	—	—	—	—	—
		照明器具取替	15	—	—	—	—	—	—
		共視聴アンテナ改修	15	○	○	○	○	○	○
	配管	給水・給湯管改修	20	—	—	—	—	—	—
		排水管改修	30	—	—	—	—	—	—
		ガス管改修	30	—	—	—	—	—	—
屋外・外構	共同・付帯施設	児童遊園の整備・改修	20	—	—	—	—	—	
		駐輪場屋根改修	20	—	—	—	—	—	
		物置等の整備・改修	20	—	○	—	○	—	
	給排水・電気等設備	給水ポンプ取替	15	—	—	—	—	—	
		受水槽取替	25	—	—	—	—	—	
		浄化槽改修	—	—	—	—	—	—	
		屋外灯改修	15	—	○	—	○	○	
	配管	給水管改修	20	—	○	—	○	—	
		排水管改修	30	—	H14	—	○	—	
ガス管改修		30	—	—	—	—	—		

○ 改善事業の対象とすべき項目
 ○ 修繕周期を経過し修繕の対象とする項目、周期はないが修繕の対象とする項目
 — 修繕の対象とならない又はしない項目
 H〇〇年は既に改修済みを示す

【団地別住棟別修繕方針-3】

団地名			修繕 周期	下条		柳沢第1 ※			山田中央
住棟名				1~6	7.8	A	B	C	A. B. C
建設年度				H28	H28	H13/※H27	H15/※H27	H17/※H27	H28
構造階数				木1	木2	耐3	耐3	耐4	耐6
経過年数[現在 - 計画期間最終年次]				5-15	5-15	※6-16	※6-16	※6-16	5-15
住戸	浴室	防水性向上等	15	—	—	—	—	—	—
		ユニットバス改修	25	—	—	—	—	—	—
		手摺設置・改修	—	—	—	—	—	—	—
	台所・洗面所	流し台・洗面台更新	20	—	—	—	—	—	—
		台所壁の不燃化・改修	15	○	○	○	○	○	○
	トイレ	便器の改修	25	—	—	—	—	—	—
		手摺設置・改修	—	—	—	—	—	—	—
	給排水・電気等設備	給湯器設置・改修	15	○	○	○	○	○	○
		換気扇設置・改修	20	—	—	—	—	—	—
		分電盤類取替	15	○	○	○	○	○	○
		電気容量のアップ	—	—	—	—	—	—	—
		警報器等の設置・改修	20	—	—	—	—	—	—
	配管	給水・給湯管改修	20	—	—	—	—	—	—
		排水管改修	30	—	—	—	—	—	—
ガス管改修		30	—	—	—	—	—	—	
建具等	建具改修	36	—	—	—	—	—	—	
共用部分	外壁等	耐久性向上等	18	—	—	—	—	—	—
		吹付タイル等補修	18	—	—	—	—	—	—
		軒裏補修	18	—	—	—	—	—	—
		庇・笠木補修	18	—	—	—	—	—	—
		雨樋等補修	18	—	—	—	—	—	—
		バルコニー補修	18	—	—	—	—	—	—
		バルコニー防水	18	—	—	—	—	—	—
	屋根	防水性向上等	12	○	○	○	○	○	○
		屋根塗替	12	○	○	○	○	○	○
		屋根葺替	24	—	—	—	—	—	—
	入口・階段	内壁・天井補修	12	—	—	○	○	○	○
		入口・通路の段差解消	—	—	—	—	—	—	—
		手摺の設置・改修	—	—	—	—	—	—	—
		郵便箱取替	24	—	—	—	—	—	—
	電気等設備	消火栓箱取替	25	—	—	—	—	—	—
		分電盤類取替	30	—	—	—	—	—	—
		照明器具取替	15	—	—	○	○	○	○
		共視聴アンテナ改修	15	○	○	○	○	○	○
	配管	給水・給湯管改修	20	—	—	—	—	—	—
		排水管改修	30	—	—	—	—	—	—
		ガス管改修	30	—	—	—	—	—	—
屋外・外構	共同・付帯施設	児童遊園の整備・改修	20	—	—	—	—	—	
		駐輪場屋根改修	20	—	—	—	—	—	
		物置等の整備・改修	20	—	—	—	—	—	
	給排水・電気等設備	給水ポンプ取替	15	—	—	—	—	—	
		受水槽取替	25	—	—	—	—	—	
		浄化槽改修	—	—	—	—	—	—	
		屋外灯改修	15	—	○	—	○	○	
	配管	給水管改修	20	—	—	—	—	—	
		排水管改修	30	—	—	—	◎	—	
		ガス管改修	30	—	—	—	—	—	

◎ 改善事業の対象とすべき項目

○ 修繕周期を経過し修繕の対象とする項目、周期はないが修繕の対象とする項目

— 修繕の対象とならない又はしない項目

H〇〇年は既に改修済みを示す

※ 柳沢第1は、H27年に被災者向け公営住宅改修事業を実施→全面的改善相当のため建設年度をH27年に読替

【団地別住棟別修繕方針-4】

団地名			修繕 周期	長崎第2	長崎第3	飯岡		跡浜	
住棟名				1	1~8	1他24棟	7他12棟	7他12棟	1他10棟
建設年度				H29	H29	H30	H30	H27	H27
構造階数				準耐3	木1	木1	木2	木1	木2
経過年数[現在 - 計画期間最終年次]				4-14	4-14	3-13	3-13	6-16	6-16
住戸	浴室	防水性向上等	15	—	—	—	—	—	—
		ユニットバス改修	25	—	—	—	—	—	—
		手摺設置・改修	—	—	—	—	—	—	—
	台所・洗面所	流し台・洗面台更新	20	—	—	—	—	—	—
		台所壁の不燃化・改修	15	—	—	—	—	○	○
	トイレ	便器の改修	25	—	—	—	—	—	—
		手摺設置・改修	—	—	—	—	—	—	—
	給排水・電気等設備	給湯器設置・改修	15	—	—	—	—	○	○
		換気扇設置・改修	20	—	—	—	—	—	—
		分電盤類取替	15	—	—	—	—	○	○
		電気容量のアップ	—	—	—	—	—	—	—
	配管	警報器等の設置・改修	20	—	—	—	—	—	—
		給水・給湯管改修	20	—	—	—	—	—	—
		排水管改修	30	—	—	—	—	—	—
建具等	ガス管改修	30	—	—	—	—	—	—	
	建具改修	36	—	—	—	—	—	—	
共用部分	外壁等	耐久性向上等	18	—	—	—	—	—	—
		吹付タイル等補修	18	—	—	—	—	—	—
		軒裏補修	18	—	—	—	—	—	—
		庇・笠木補修	18	—	—	—	—	—	—
		雨樋等補修	18	—	—	—	—	—	—
		バルコニー補修	18	—	—	—	—	—	—
		バルコニー防水	18	—	—	—	—	—	—
	屋根	防水性向上等	12	○	○	○	○	○	○
		屋根塗替	12	○	○	○	○	○	○
		屋根葺替	24	—	—	—	—	—	—
	入口・階段	内壁・天井補修	12	—	—	—	—	—	—
		入口・通路の段差解消	—	—	—	—	—	—	—
		手摺の設置・改修	—	—	—	—	—	—	—
		郵便箱取替	24	—	—	—	—	—	—
	電気等設備	消火栓箱取替	25	—	—	—	—	—	—
		分電盤類取替	30	—	—	—	—	—	—
		照明器具取替	15	—	—	—	—	—	—
		共視聴アンテナ改修	15	—	—	—	—	○	○
	配管	給水・給湯管改修	20	—	—	—	—	—	—
		排水管改修	30	—	—	—	—	—	—
		ガス管改修	30	—	—	—	—	—	—
	屋外・外構	共同・付帯施設	児童遊園の整備・改修	20	—	—	—	—	—
			駐輪場屋根改修	20	—	—	—	—	—
			物置等の整備・改修	20	—	—	—	—	—
給排水・電気等設備		給水ポンプ取替	15	—	—	—	—	—	
		受水槽取替	25	—	—	—	—	—	
		浄化槽改修	—	—	—	—	—	—	
		屋外灯改修	15	○	○	○	—	○	
配管		給水管改修	20	—	—	—	—	—	
		排水管改修	30	—	—	—	—	—	
		ガス管改修	30	—	—	—	—	—	

◎ 改善事業の対象とすべき項目

○ 修繕周期を経過し修繕の対象とする項目、周期はないが修繕の対象とする項目

— 修繕の対象とならない又はしない項目

H00年は既に改修済みを示す

【団地別住棟別修繕方針-5】

団地名		修繕 周期	長林第2	長林第3	田の浜	田の浜第2	
住棟名			1	1~16	1	1~11	
建設年度			H29	H29	H29	H29	
構造階数			耐3	木1	耐3	木1	
経過年数[現在 - 計画期間最終年次]			4-14	4-14	4-14	4-14	
住戸	浴室	防水性向上等	15	—	—	—	—
		ユニットバス改修	25	—	—	—	—
		手摺設置・改修	—	—	—	—	—
	台所・洗面所	流し台・洗面台更新	20	—	—	—	—
		台所壁の不燃化・改修	15	—	—	—	—
	トイレ	便器の改修	25	—	—	—	—
		手摺設置・改修	—	—	—	—	—
	給排水・電気等設備	給湯器設置・改修	15	—	—	—	—
		換気扇設置・改修	20	—	—	—	—
		分電盤類取替	15	—	—	—	—
		電気容量のアップ	—	—	—	—	—
		警報器等の設置・改修	20	—	—	—	—
	配管	給水・給湯管改修	20	—	—	—	—
		排水管改修	30	—	—	—	—
ガス管改修		30	—	—	—	—	
建具等	建具改修	36	—	—	—	—	
共用部分	外壁等	耐久性向上等	18	—	—	—	—
		吹付タイル等補修	18	—	—	—	—
		軒裏補修	18	—	—	—	—
		庇・笠木補修	18	—	—	—	—
		雨樋等補修	18	—	—	—	—
		バルコニー補修	18	—	—	—	—
		バルコニー防水	18	—	—	—	—
	屋根	防水性向上等	12	○	○	○	○
		屋根塗替	12	○	○	○	○
		屋根葺替	24	—	—	—	—
	入口・階段	内壁・天井補修	12	○	—	○	—
		入口・通路の段差解消	—	—	—	—	—
		手摺の設置・改修	—	—	—	—	—
		郵便箱取替	24	—	—	—	—
	電気等設備	消火栓箱取替	25	—	—	—	—
		分電盤類取替	30	—	—	—	—
		照明器具取替	15	—	—	—	—
		共視聴アンテナ改修	15	—	—	—	—
	配管	給水・給湯管改修	20	—	—	—	—
		排水管改修	30	—	—	—	—
		ガス管改修	30	—	—	—	—
屋外・外構	共同・付帯施設	児童遊園の整備・改修	20	—	—	—	—
		駐輪場屋根改修	20	—	—	—	—
		物置等の整備・改修	20	—	—	—	—
	給排水・電気等設備	給水ポンプ取替	15	—	—	—	—
		受水槽取替	25	—	—	—	—
		浄化槽改修	—	—	—	—	—
		屋外灯改修	15	○	○	○	○
	配管	給水管改修	20	—	—	—	—
		排水管改修	30	—	—	—	—
		ガス管改修	30	—	—	—	—

○ 改善事業の対象とすべき項目
 ○ 修繕周期を経過し修繕の対象とする項目、周期はないが修繕の対象とする項目
 — 修繕の対象とならない又はしない項目
 H〇〇年は既に改修済みを示す

【団地別住棟別修繕方針-6】

団地名		修繕 周期	大浦第 1		大浦第 2		
住棟名			1. 2. 3. 5	4	1. 2. 4	3	
建設年度			H27	H27	H28	H28	
構造階数			木 1	木 2	木 1	木 2	
経過年数[現在 - 計画期間最終年次]			6-16	6-16	5-15	5-15	
住戸	浴室	防水性向上等	15	—	—	—	—
		ユニットバス改修	25	—	—	—	—
		手摺設置・改修	—	—	—	—	—
	台所・洗面所	流し台・洗面台更新	20	—	—	—	—
		台所壁の不燃化・改修	15	○	○	○	○
	トイレ	便器の改修	25	—	—	—	—
		手摺設置・改修	—	—	—	—	—
	給排水・電気等設備	給湯器設置・改修	15	○	○	○	○
		換気扇設置・改修	20	—	—	—	—
		分電盤類取替	15	○	○	○	○
		電気容量のアップ	—	—	—	—	—
		警報器等の設置・改修	20	—	—	—	—
	配管	給水・給湯管改修	20	—	—	—	—
		排水管改修	30	—	—	—	—
ガス管改修		30	—	—	—	—	
建具等	建具改修	36	—	—	—	—	
共用部分	外壁等	耐久性向上等	18	—	—	—	—
		吹付タイル等補修	18	—	—	—	—
		軒裏補修	18	—	—	—	—
		庇・笠木補修	18	—	—	—	—
		雨樋等補修	18	—	—	—	—
		バルコニー補修	18	—	—	—	—
		バルコニー防水	18	—	—	—	—
	屋根	防水性向上等	12	○	○	○	○
		屋根塗替	12	○	○	○	○
		屋根葺替	24	—	—	—	—
	入口・階段	内壁・天井補修	12	—	—	—	—
		入口・通路の段差解消	—	—	—	—	—
		手摺の設置・改修	—	—	—	—	—
		郵便箱取替	24	—	—	—	—
	電気等設備	消火栓箱取替	25	—	—	—	—
		分電盤類取替	30	—	—	—	—
		照明器具取替	15	—	—	—	—
		共視聴アンテナ改修	15	○	○	○	○
	配管	給水・給湯管改修	20	—	—	—	—
		排水管改修	30	—	—	—	—
		ガス管改修	30	—	—	—	—
屋外・外構	共同・付帯施設	児童遊園の整備・改修	20	—	—	—	
		駐輪場屋根改修	20	—	—	—	
		物置等の整備・改修	20	—	—	—	
	給排水・電気等設備	給水ポンプ取替	15	—	—	—	
		受水槽取替	25	—	—	—	
		浄化槽改修	—	—	—	—	
		屋外灯改修	15	○	—	○	
	配管	給水管改修	20	—	—	—	
		排水管改修	30	—	—	—	
ガス管改修		30	—	—	—		

◎ 改善事業の対象とすべき項目
 ○ 修繕周期を経過し修繕の対象とする項目、周期はないが修繕の対象とする項目
 — 修繕の対象とならない又はしない項目
 H〇〇年は既に改修済みを示す

3 改善事業の実施方針

(1) 改善事業の種別類型

標準的な修繕周期を踏まえて実施する定期的な点検に基づき、適切な時期に改善を行うことで、居住性・安全性等の向上が図られ長期的に活用することができるよう、公営住宅等ストック総合改善事業の内容として、以下の改善メニューが用意されています。

また、本町ストックの整備手法の選定で改善と判定された団地について、以下の方針に基づき改善事業（個別改善事業）を実施します。

①居住性向上型

方針	内容
引き続き活用を図るストックについて、住戸・住棟設備の機能向上を行い、居住性を確保する。	給湯設備の設置、排水処理施設の整備（公共下水道接続や便所の水洗化等）など

②福祉対応型

方針	内容
引き続き活用を図るストックについて、高齢者・子育て世帯等が安全・安心して居住できるように、住戸、共用部のバリアフリー化を進める。	住戸内部・共用部の段差の解消、手摺設置、浴室・トイレ等の高齢者対応など

③安全性確保型

方針	内容
防犯性や落下・転倒防止など生活事故防止に配慮した改善を行う。	耐震改修、避難経路の確保、防犯に配慮した建物部品の設置など

④長寿命化型

方針	内容
計画修繕周期等に合わせ、長期的な活用を図る団地・住棟において、耐久性の向上や躯体への影響の軽減、維持管理の容易性の観点から予防保全的な改善を行う。	外壁や屋根・屋上防水の耐久性の向上、給排水管の耐久性の向上など

(2) 改善事業の方針

公営住宅等ストック総合改善事業の個別改善の種類及び施行要件にそって、本町のストックに対して必要な改善事業の項目を、下記の表の例示から選択します。

①住戸改善

計画期間中の、改善事業の予定はありません。

②共用部分改善

計画期間中の、改善事業の予定はありません。

③屋外・外構改善

公共下水道整備の進捗に合わせ、浄化槽処理から公共下水道への切替え接続を計画します。

【公営住宅等ストック総合改善事業の対象項目例示（策定指針）】

	住戸改善	共用部分改善	屋外・外構改善
居住性向上	<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 ・浴室のユニットバス化 ・浴室の換気扇設置 	<ul style="list-style-type: none"> ・給水方式の変更 ・外壁の断熱化対応 ・共視聴アンテナ設備設置 ・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改修含む) 	<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改修含む) ・集会所の整備・増改築 ・児童遊園の整備 ・排水処理施設の整備
福祉対応	<ul style="list-style-type: none"> ・住戸内部の段差解消 ・浴室、便所等への手摺の設置 ・浴槽、便器の高齢者対応 ・高齢者対応建具 ・流し台、洗面台更新 	<ul style="list-style-type: none"> ・廊下、階段の手摺設置 ・中層エレベーターの設置・機能向上 ・段差の解消 ・視覚障害者誘導用ブロック等の設置 	<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
安全性確保	<ul style="list-style-type: none"> ・台所壁の不燃化 ・避難経路の確保 ・住宅用防災警報器等の設置(※1) ・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(※3) 	<ul style="list-style-type: none"> ・耐震診断、耐震改修(※2) ・外壁落下防止改修 ・バルコニーの手摺のアルミ化 ・防火区画の設置 ・避難設備の設置 ・アスベストの除去等 ・エレベーターかご内の防犯カメラ設置(※3) ・地震時管制運転装置等の設置 	<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 ・屋外通路等の照明設備の照度確保(※3) ・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(※3)
長寿命化	<ul style="list-style-type: none"> ・浴室の防水性向上に資する工事 ・内壁の断熱性向上・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 	<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 	<ul style="list-style-type: none"> ・配管の耐久性・耐食性向上に資する工事

※1 公営住宅への住宅用防災警報器等の設置は「住宅用防災警報器及び住宅用防災報知設備の設置について（通知）（平成17年9月16日国住備第50号）」を参照

※2 公営住宅の耐震改修は「公営住宅等の耐震化の推進について（平成18年4月28日国住備第31号）」を参照

※3 公営住宅の防犯性向上は「共同住宅に係る防犯上の留意事項及び防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針について（平成13年3月23日国住備発第110号）」を参照

【団地別改善方針】

		改善内容	高校前	柳沢第1
			1.2.3	A.B.C
住戸	居住性向上	間取り改修		
		給湯設備設置(流し台・洗面台更新含む)		
		電気容量のアップ		
		外壁・最上階の天井等の断熱		
		浴室のユニットバス化		
		浴室の換気扇設置		
	福祉対応	床段差解消		
		浴室・トイレ等手摺設置		
		浴槽・便器の高齢者対応		
		高齢者対応の建具改修		
	安全性確保	流し台・洗面台更新		
		台所壁の不燃化		
		避難経路の確保(梯子設置)		
		防災警報器等の設置		
	長寿命化	アスベストの除去等		
		面格子等の防犯建物部品の設置		
浴室の防水性向上に資する工事				
内壁の断熱性・耐久性向上に資する工事				
共用部分	居住性向上	配管の耐久性向上に資する工事		
		給水方式の変更		
		外壁・屋根改修(断熱化対応)		
		共視聴アンテナ設備設置		
	福祉対応	地上デジタル放送対応		
		廊下・階段の手摺設置		
		中層エレベーターの設置・改善		
		玄関入口段差の解消		
	安全性確保	視覚障害者誘導用ブロック等の設置		
		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		
		防火区画の設置		
		避難設備の設置・二方向避難確保		
	長寿命化	エレベーターの法令不適合改善		
		屋上・外壁の耐久性向上		
配管の耐久性向上				
避難施設の耐久性向上				
屋外・外構	居住性向上	共用灯照明のLED化		
		雨水貯留施設の設置		
		地上デジタル放送対応		
		集会所の整備・増改築		
		児童遊園の整備		
	福祉対応	排水処理施設の整備	●：公共下水接続	●：公共下水接続
		屋外階段の手摺の設置		
		屋外通路等の幅員確保		
		段差の解消(スロープの設置等)		
	安全性確保	電線の地中化		
		屋外消火栓設置		
		避難経路となる屋外通路等の整備		
		屋外通路等の照明設備の照度確保		
	長寿命化	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		
	長寿命化	配管の耐久性・耐食性向上に資する工事		

●：実施が望ましい改善

(3) 団地別住棟別改善計画

① 高校前

- ・ 令和5年度に、公共下水道整備の進捗に合わせ、浄化槽処理から公共下水道への切替え接続を居住性向上型改善事業として計画します。

② 柳沢第1

- ・ 令和9年度に、公共下水道整備の進捗に合わせ、浄化槽処理から公共下水道への切替え接続を居住性向上型改善事業として計画します。

【住棟別改善計画】

団地名	建設年度	構造階数	住棟番号	住戸						共用部分						屋外・外構								
				居住性向上			福祉対応	安全性確保	長寿命化	居住性向上	福祉対応	安全性確保	長寿命化	居住性向上	福祉対応	安全性確保	長寿命化							
				電気容量のアップ	給湯設備設置	浴室換気扇設置	浴室トイレ手摺設置	便器の改修	改善項目なし	浴室の防水性向上	配管の耐久性向上	改善項目なし	改善項目なし	改善項目なし	屋上の耐久性向上	外壁の耐久性向上	配管の耐久性向上	公共下水接続	改善項目なし	改善項目なし	配管の耐久性向上			
高校前	H7	木2	1.2.3																	●				
柳沢第1	H13 H15 H17 (H27)	耐3 耐3 耐4	A B C																		●			

●：計画期間中に改善の対象とする項目

【年次別改善事業計画-1（前期）】

団地名	建設年度	構造階数	住棟番号	改善事業の内容				
				R4:2022	R5:2023	R6:2024	R7:2025	R8:2026
高校前	H7	木2	1.2.3		公共下水接続 【居住性向上】			
柳沢第1	H13 H15 H17 (H27)	耐3 耐3 耐4	A B C					

【年次別改善事業計画-2（後期）】

団地名	住棟番号	改善事業の内容				
		R9:2027	R10:2028	R11:2029	R12:2030	R13:2031
高校前	1.2.3					
柳沢第1	A.B.C	公共下水接続 【居住性向上】				

4 建替事業の実施方針

本計画の計画期間内において、実施する建替事業はありませんが、今後の社会情勢の変化等により、計画の見直しが行われた場合において、整備手法として建替を選定する場合には、次の点について留意・検討することとします。

- ① 原則として、建替事業によらなければ安全性が確保されないなど、改善事業による対応が不可能な場合や、耐用年限を超過し躯体（構造体）が著しく劣化しているなど、改善事業よりも建替事業を実施する方が、ライフサイクルコストの縮減ができる場合に建替事業を選定します。
- ② 安全性の確保等に課題のある団地・住棟の建替事業や改善事業については優先的に実施します。
- ③ 他の団地との集約・再編等について検討を行います。
- ④ 町営住宅団地の長期的な活用や統廃合の見通しに鑑み、本計画期間内において解決すべき課題について検討します。また、建替事業スケジュール及び棟数・戸数については、社会事情や財政状況、従前居住者との意向調整等によって前後・変更する可能性があります。

（1）建替事業の実施方針

①民間活力の導入

町の財政負担軽減及び地域経済・地域産業活性化の観点から、民間のノウハウ及びマンパワーを積極的に活用する PPP/PFI 手法の実施を検討します。また、町営住宅の集約・再編に伴う建替の際には、地域の入居者需要や生活利便性を踏まえ、民間賃貸住宅市場の空き家を借上型町営住宅として仮転居先に活用することを検討します。

②円滑な住み替えのための仮住居等の確保

町営住宅の統廃合を進めるにあたっては、従前入居者の仮住居や移転先住宅が必要となります。適切な募集停止時期の設定や近接団地との統廃合による移転先・仮住居の確保とあわせ、該当地域エリア内外の町営住宅とも連携を図ります。

③居住者等との合意形成や住環境への配慮

建替事業においては、可能な限り計画の初期段階から説明会を開催するなど、居住者や周辺住民の意見・要望の聞き取りや事業の周知を行い、当該事業関係者との合意形成に努め、事業の円滑な推進を図ります。

また、用途廃止の実施においても、入居者の理解と協力が得られるよう、意見・要望のくみ取りや、事業の周知を行い、他団地への住替えなどを考慮していきます。

④建替余剰地や用途廃止用地の有効活用の検討

建替事業の実施により、余剰地が発生する場合があります。また、統合・用途廃止した敷地については、周辺地域のまちづくりに寄与する他用途の施設の整備活用や、民間等への売却についても検討するなど、余剰地や用途廃止用地の有効活用を図ることを検討します。

（2）計画期間内に実施する建替事業

本計画の計画期間内において、実施する建替事業はありません。

5 移転・用途廃止の実施方針

(1) 移転・用途廃止の必要性

本町では、東日本大震災により、町内各所で甚大な被害を受けましたが、その後、災害公営住宅の整備に取り組み、平成 30 年度には、14 団地、409 戸（他に県営災害公営住宅：231 戸）の災害公営住宅の整備が完了しました。

一方、既存の町営住宅については、10 団地、134 戸が整備されており、このうち令和 3 年度において耐用年限を経過した町営住宅が既存全体の約 85%となっています。

これらの町営住宅等（既存町営住宅＋町営災害公営住宅）には、多くの入居者が居住しておりますが、入居者の多くが高齢者となっていることや、少子化による人口減少などにより、今後の管理戸数が必要戸数を大きく上回ることが予想されます。

さらには、今後の町営住宅等の管理に対する財政措置も厳しくなることが予想されることから、入居者の住環境改善を目的とした災害公営住宅への移転推進と、耐用年限の経過した町営住宅等の用途廃止に取り組み、適正な管理戸数の確保を図る必要があります。

(2) 基本方針

①入居者の住環境改善

耐用年限を経過し、改善の困難な住宅に居住する入居者を災害公営住宅への移転を推進し、住環境の改善を図ります。

②耐用年限経過住宅の除却

耐用年限を経過した住宅並びに、今後、耐用年限を迎える住宅の計画的かつ速やかな用途廃止と除却を推進します。

また、除却においては公営住宅等整備備事業対象要綱に基づき、補助事業を活用した用途廃止住棟の除却を進めます。

③適正な管理戸数の確保

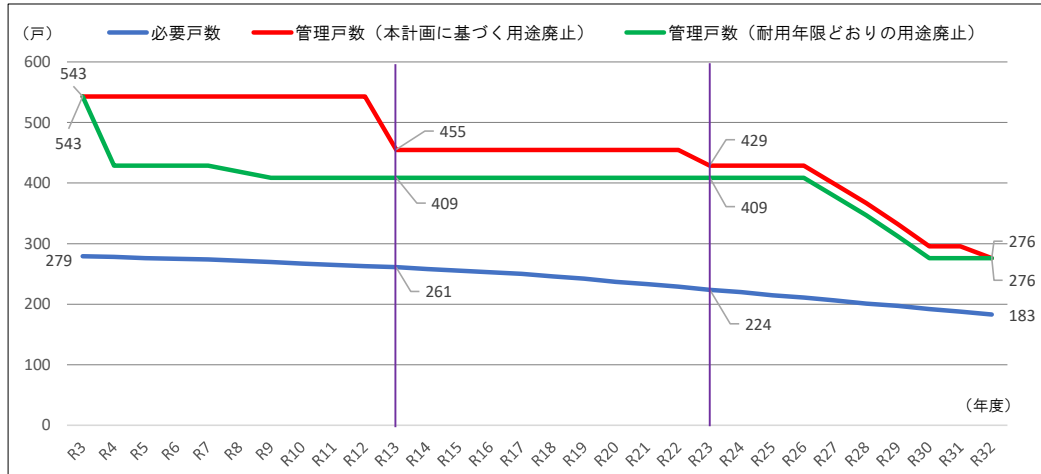
今後、町営住宅等の管理戸数が必要戸数を上回ることが予想されるため、上記①及び②の取り組みにより、本町の状況に相応な管理戸数の確保を推進します。

(3) 必要戸数と管理戸数の推移

公営住宅の必要戸数（著しい困窮年収未満の世帯数[必要量]）に対する、今後の管理計画に基づく管理戸数の関係を年次推計で示すと次のとおりです。

- ・ 常に、管理戸数が必要戸数を大きく上回る戸数で推移します。
- ・ 耐用年限経過どおりに用途廃止を行った場合でも、管理戸数が必要戸数を大きく上回る戸数で推移します。

【必要戸数と管理戸数の推移】



	年度当初管理戸数			用途廃止			計画実施での管理戸数 ⑦(③-⑥)	必要戸数 ⑧	余剰戸数 ⑨(⑦-⑧)	耐用年限 どおりの 用途廃止 後の管理 戸数	備考
	既存町営 ①	災害公営 ②	合計 ③(①+②)	既存町営 ④	災害公営 ⑤	合計 ⑥(④+⑤)					
R3	134	409	543	0	0	0	543	279	264	543	
R4	134	409	543	0	0	0	543	278	265	429	耐用年限超過114戸一括用廃
R5	134	409	543	0	0	0	543	276	267	429	
R6	134	409	543	0	0	0	543	275	268	429	
R7	134	409	543	0	0	0	543	274	269	429	
R8	134	409	543	0	0	0	543	272	271	419	
R9	134	409	543	0	0	0	543	270	273	409	
R10	134	409	543	0	0	0	543	267	276	409	
R11	134	409	543	0	0	0	543	265	278	409	
R12	134	409	543	0	0	0	543	263	280	409	
R13	134	409	543	88	0	88	455	261	194	409	
R14	46	409	455	0	0	0	455	258	197	409	
R15	46	409	455	0	0	0	455	255	200	409	
R16	46	409	455	0	0	0	455	253	202	409	
R17	46	409	455	0	0	0	455	250	205	409	
R18	46	409	455	0	0	0	455	246	209	409	
R19	46	409	455	0	0	0	455	242	213	409	
R20	46	409	455	0	0	0	455	237	218	409	
R21	46	409	455	0	0	0	455	233	222	409	
R22	46	409	455	0	0	0	455	229	226	409	
R23	46	409	455	26	0	26	429	224	205	409	
R24	20	409	429	0	0	0	429	220	209	409	
R25	20	409	429	0	0	0	429	215	214	409	
R26	20	409	429	0	0	0	429	211	218	409	
R27	20	409	429	0	31	31	398	206	192	378	災害公営：木造の耐用年限到達
R28	20	378	398	0	31	31	367	201	166	347	
R29	20	347	367	0	35	35	332	197	135	312	
R30	20	312	332	0	36	36	296	192	104	276	
R31	20	276	296	0	0	0	296	188	108	276	
R32	20	276	296	20	0	20	276	183	93	276	
合計				134	133	267					

設定条件

【既存町営住宅】

- ・ 用途廃止判定団地は本計画期間末で一括廃止戸数を計上
- ・ 構想期間において用途廃止予定の3団地を20年目で一括廃止戸数を計上
- ・ 構想期間において維持管理予定の2団地も耐用年限を経過することから、30年目で一括廃止戸数を計上
- ・ 耐用年限どおりの用途廃止では、年限超過住棟を令和4年度に一括用途廃止と設定

【災害公営住宅(町営+県営)】

- ・ 耐用年限どおりの用途廃止

(4) 計画期間における移転・用途廃止のシミュレーション

本計画期間における既存町営住宅の用途廃止に伴い、入居者の災害公営住宅への移転が、スムーズに行うことが出来るのかシミュレーションを行います。

シミュレーションにおいては、次の条件を設定して考察を行うこととします。

【シミュレーション設定】

- ・移転先は、同地区及び近隣団地での移転を計画します。
- ・移転確保必要戸数の算出

$$= \text{入居戸数①} - \{ (\text{入居戸数①} \times \text{退去率③}) + \text{退去予定世帯数④} + \text{自然退去世帯数⑤} \}$$
 ※小数点四捨五入
- ・移転受入確保予定戸数の算出

$$= \text{空戸数②} + (\text{入居戸数①} \times \text{退去率③}) + \text{自然退去世帯数⑤}$$
 ※小数点四捨五入
- ・下表③は近年3年間の平均退去率
- ・下表④はアンケート調査で、今後の居住意向が「いずれは退去」「退去する予定」の世帯数
- ・自然退去世帯数⑤とは高齢単身世帯の内、24%の世帯が自然退去になり得ると想定した世帯数
 ※24%の根拠：社人研推計(2018年推計)による山田町の将来の生存率を、2015→2020年の65歳以上の男女平均死亡率に変換した値を使用します。

■令和13年度用途廃止に伴う移転

地区	用途廃止 移転先候補	団地	管理戸数	入居戸数 ①	空戸数 ②	3年間平均 退去率③	退去予定 世帯数④	自然退去 世帯数⑤	移転確保 必要戸数	移転受入 確保予定 戸数
大 沢	用途廃止	栃木洞	5	5	0	0.0%	1	2	4	—
	移転先候補	大沢小西	15	14	1	2.4%	—	3	—	2
		下条	8	8	0	0.0%	—	1	—	0
	用途廃止	：地区合計		5	5	0			4	
	移転先候補	：地区合計		23	22	1				2
用途廃止と移転先のバランス結果								2戸の不足	4>2	
山田北	用途廃止	関谷	4	1	3	66.7%		0	0	—
	移転先候補	柳沢第1	49	43	6	4.7%	—	11	—	11
用途廃止と移転先のバランス結果								移転可能	0<11	
山田南 織 笠	用途廃止	長崎	4	4	0	16.7%	0	1	3	—
		希望ヶ丘	69	59	10	5.1%	10	26	40	—
	移転先候補	山田中央	146	140	6	2.6%	—	78	—	28
		長崎第2	42	36	6	4.6%	—	13	—	11
		長崎第3	8	8	0	4.2%	—	3	—	1
		跡浜	22	21	1	3.2%	—	2	—	2
		飯岡	36	35	1	2.9%	—	5	—	3
	用途廃止	：地区合計		73	63	10			43	
移転先候補	：地区合計		218	205	13				45	
用途廃止と移転先のバランス結果								移転可能	43<45	
船 越	用途廃止	長林	6	4	2	16.7%	1	1	2	—
	移転先候補	長林第2	21	17	4	2.4%	—	7	—	6
		長林第3	16	15	1	0.0%	—	6	—	2
	用途廃止	：地区合計		6	4	2			2	
移転先候補	：地区合計		37	32	5				8	
用途廃止と移転先のバランス結果								移転可能	2<8	

【考察】

- ・大沢地区における栃木洞団地の移転は、移転先が2戸不足状態となることから、隣接する県営災害公営住宅[大沢アパート]と連携し、移転先の確保に努めます。
- ・山田北地区の移転シミュレーションでは、計画期間中に必要戸数がなくなると試算されています。
- ・希望ヶ丘団地における織笠地区の移転確保必要戸数が多くなるため、隣接する山田南地区を含めた地区で検討します。
- ・大規模団地である山田中央団地を移転受入対象とすることで、希望ヶ丘の多くの移転戸数を収容できることとなります。
- ・船越地区における長林団地の移転は、地区内で収容可能な試算となっています。
- ・シミュレーションは、各種の要因を加味しているため想定範囲であり、計画期間中の移転完了が約束されてものではないことに留意する必要があります。

(5) 移転・用途廃止計画の推進

移転や退去については、入居者の生活に直結するため、十分な説明と理解を得たうえで事業に取り組むとともに、計画の推進に向けては特に高齢者に配慮する必要があることから、福祉部局等との庁内連携を密に、情報共有並びに連携を図り、あわせて、町内会等関係団体へも周知をし、計画を推進していきます。

①移転前の対応

- ・ 移転者説明会の開催
- ・ 災害公営住宅の間取りや設備、共益費、住宅の周辺環境、町内会、自治会状況、その他の情報提供
- ・ 福祉部局等などと連携し、移転計画の情報共有や、対象者情報の共有、連携支援体制の確立など庁内サポート体制の構築を図ります。
- ・ 移転対象団地（用途廃止団地）に退去が生じた場合は、速やかに政策空家とし用途廃止に向けた入居者抑制を図ります。
- ・ 移転受入団地に想定される団地に退去が生じた場合は、一般募集の前に移転対象者へ優先的な移転入居を誘導します。

②説明会、移転後の対応

- ・ 移転補償金の支払い
- ・ 町営住宅等から災害公営住宅への移転に係る家賃の激変緩和措置
- ・ 移転前後の相談・サポート体制の確立

③移転後の町営住宅等の取り扱い

- ・ 全入居者が移転した町営住宅等は、早急に用途廃止並びに解体を行います。

(6) 譲渡（払下げ）の方針

災害公営住宅においては、当面は一般公営住宅への移行を行い、住宅セーフティネットに対応した活用を優先するものとしますが、災害公営住宅の戸建て住宅（7 団地 116 戸）の今後の払下げについては、一般公営住宅としての対応状況を踏まえつつ、入居者の意向を把握し、将来ストック数の見通しを勘案の上、必要に応じて実施していくものとします。

第7章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

ライフサイクルコストの縮減を目指し、効率的なストックの維持管理を行うとともに、耐久性の向上に寄与する修繕・改善を実施するなど、予防保全的な維持管理を実施することにより、住宅ストックの長寿命化を図ります。

また、必要な修繕・改善の複合的な実施とあわせて、建物の仕様変更（修繕周期のより長い部材等への変更）による耐久性の向上や修繕周期の延長などにより、ライフサイクルコストの縮減を図ることを基本方針とします。

1 改善事業に係るライフサイクルコストの縮減効果の算出

計画期間中に長寿命化型改善事業を実施する住棟については、改善事業を実施する場合と実施しない場合のそれぞれについて評価期間中に要するコストを算出し「ライフサイクルコスト(LCC)の縮減効果」を算出します。

ライフサイクルコスト(LCC)の縮減効果の算出の基本的な考え方は次のとおりです。

(i) 1棟当たりのLCC縮減効果=LCC(計画前)−LCC(計画後) [単位:千円/棟・年]

(ii) LCC(計画前)=(建設費+修繕費+除却費)/評価期間(改善非実施) [単位:円/戸・年]

- ・ (建設費+修繕費+除却費)は、長寿命化計画に基づく改善事業を実施しない場合に想定される管理期間に要するコスト
- ・ 建設費：推定再建築費。(当該住棟の建設時点に投資した建設工事費×公営住宅法施行規則第23条の率)ただし、建設時点に投資した建設工事費を把握できない場合は、建設当時の標準建設費で代用します。
- ・ 修繕費：建設後、評価期間末までに実施した修繕工事費。典型的な修繕計画モデルから得られる修繕費乗率を建設費(推定再建築費)に乗じて算定される累積修繕費で代用します。
- ・ 評価期間(改善非実施)：改善事業を実施しない場合に想定される管理期間
- ・ 除却費：評価期間末に実施する除却工事費

(iii) LCC(計画後)=(建設費+改善費+修繕費+除却費)/評価期間(改善実施) [単位:円/戸・年]

- ・ (建設費+改善費+修繕費+除却費)は、改善事業を実施する場合に想定される管理期間に要する額
- ・ 建設費：(ii)の記載と同じ
- ・ 改善費：長寿命化計画に基づく改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される改善事業費の総額から修繕費相当額を控除した額
- ・ 修繕費：建設後、評価期間末までに実施した修繕工事費。(ii)の記載と同じ
- ・ 除却費：評価期間末に実施する除却工事費
- ・ 評価期間(改善実施)：改善事業を実施する場合に想定される管理期間(目標管理期間)

※現時点以後、将来に発生するコスト(将来の改善費、修繕費、除却費)については、社会的割引率(4%)を適用して現在価値化します。

※国が定める「ライフサイクルコスト算定プログラム」により算定。

2 ライフサイクルコスト縮減効果の算出結果

長寿命化型改善事業を行う場合は、ライフサイクルコストの縮減効果を算出し、全ての住棟で長寿命化型改善の実施によるライフサイクルコストの縮減効果があることを確認します。

本計画期間中においては、長寿命化型改善事業を行わないため、縮減効果確認はありません。

3 予防保全的な維持管理等の実施による効果

長寿命化計画に基づき、予防保全的な修繕や耐久性の向上等に資する改善の計画的な実施を行った場合の効果は、以下のとおりです。

(1) コスト縮減

従来の対症療法型の維持管理から、定期的な点検を実施して町営住宅ストックの状況を把握した上で、適切な時期に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で、町営住宅の長寿命化が図られコスト縮減につながります。

(2) 安全性の確保

定期点検により現状を把握しながら適切な修繕及び改善を実施することで、町営住宅の安全性が確保されます。

(3) 効率的な維持管理

本町の町営住宅について建設年度、立地等を踏まえ、重要度に応じた維持管理を実施することで、限られた予算の中での効率的な維持管理を実施することができます。

山田町 公営住宅等長寿命化計画

令和4年2月（改訂）

編集・発行：岩手県山田町 都市計画課
〒028-1392 岩手県下閉伊郡山田町八幡町3番20号
TEL (0193) 82-3111 FAX (0193) 82-4989
URL <https://www.town.yamada.iwate.jp>
