

大槌町町営住宅長寿命化計画(改訂) 概要書

2021年(令和3年)3月

大槌町

目 次

1. 町営住宅長寿命化計画の背景と目的.....	1
(1) 計画策定の背景	1
(2) 計画の目的	1
2. 計画の期間、位置づけ.....	2
(1) 計画の期間	2
(2) 計画の位置づけ	2
3. 町営住宅等の状況の把握・整理.....	3
(1) 町営住宅の状況整理	3
(2) 入居者の状況	12
(3) 募集・応募の状況	21
(4) 収入超過者・高額所得者に対する取り組み状況.....	22
4. 長寿命化に関する基本方針.....	23
(1) ストックの状況の把握（定期点検及び日常点検）・修繕の実施・データ管理に関する方針... 23	
(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.....	23
5. 町営住宅長寿命化計画の対象と事業手法の選定.....	24
(1) 対象	24
(2) 公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計.....	24
(3) 中長期的な管理の見通し	25
(4) 団地別・住棟別事業手法の選定	26
6. 点検の実施方針.....	27
7. 計画修繕の実施方針.....	27
8. 改善事業の実施方針.....	28
9. 建替事業の実施方針.....	29
10. 用途廃止事業の実施方針.....	30
11. 長寿命化のための事業実施予定一覧.....	32
(1) 計画修繕・改善事業の実施予定一覧	32
(2) 新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧.....	33
(3) 共同施設に係る事業の実施予定一覧	34
12. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出.....	35
(1) 基本的な考え方	35
(2) ライフサイクルコストとその縮減効果の算出結果.....	35

1. 町営住宅長寿命化計画の背景と目的

(1) 計画策定の背景

- 2011年(平成23年)3月に発生した東日本大震災(以下、「震災」という。)は、大槌町(以下、「本町」という。)の町営住宅にも大きな被害をもたらした。
- このようななか、本町においては、復興計画に基づき、被災者の住宅復興に資する災害公営住宅(24団地656戸)が、2019年(平成31年)度までに全て竣工したほか、災害公営住宅以外にも、新たに多くの公共施設や都市施設が整備されたことにより、維持管理が必要となる公共施設や都市施設が増加することとなった。
- また、被害が軽微なものや被害が無かった町営住宅128戸については、その多くが築30年以上経過しており、老朽化が進行しているため、今後の維持管理費用が増大することも想定されている。
- 震災以前からある町営住宅は、これまでも必要に応じて建替や個別改善等の事業を実施しているが、今後も長期的な視点に立ち、既存の老朽化しつつある町営住宅の効率的かつ円滑な整備を行うことが必要とされている。
- さらに、復興事業により整備された災害公営住宅についても、本格的な少子高齢社会、人口・世帯減少社会に突入し、税収の減少など厳しい財政状況が続くなかで、人口構造の変化や人口減少などの将来見通しを踏まえ、適正な規模で維持管理していくことが必要であり、持続可能な都市経営の実現に向けた大きな課題の1つとなっている。
- 上記の現状・課題を踏まえ、これまで以上に町営住宅の効率的かつ円滑な更新を実現するためには、長期的な視点に立ち、将来的な維持管理費用の低減に向けた町営住宅規模の適正化、及び予防保全型維持管理の考え方に基づく長寿命化を推進することが求められている。

(2) 計画の目的

- 大槌町町営住宅長寿命化計画(以下、「本計画」という。)は、真に住宅に困窮する世帯に対する住宅セーフティネットを構築するとともに、良質な住宅供給と住環境の提供が求められるなか、既存の町営住宅ストックを活用して将来にわたり安全で快適な住まいを確保していくため、団地別・住棟別の活用計画を定め、長期的な視点に立った町営住宅の整備・維持管理を実現することを目的とする。
- このため、本計画では、長寿命化を図るべき町営住宅の状況を的確に把握し、予防保全的維持管理の観点から適切な修繕・改善の計画を定め、長寿命化のための維持管理による更新コストの削減を目指すものとする。

2. 計画の期間、位置づけ

(1) 計画の期間

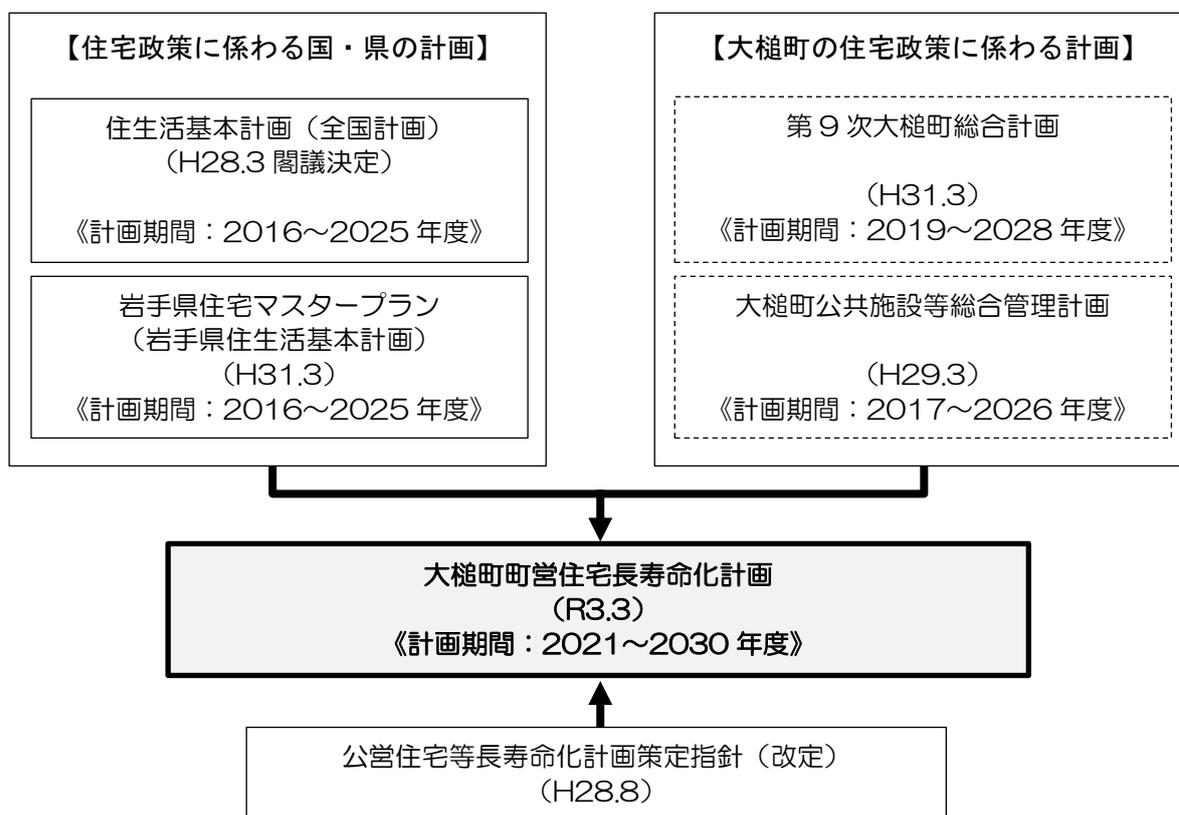
- 本計画は、中長期的（30年程度）な将来予測結果を踏まえ、2021年（令和3年）度から2030年（令和12年）度までの10年間を計画期間とする。
- ただし、今後の社会情勢の変化や、事業の進捗状況、上位・関連計画等における町営住宅の維持管理に関する要請等に応じて、適宜、見直しを行うものとする。
- なお、計画期間内に変更を必要とする場合には、概ね5年ごとに見直しを実施する。

計画期間：2021年（令和3年）～2030年（令和12年）度（10年間）

(2) 計画の位置づけ

- 本計画は、本町における今後の町営住宅の活用方針を定め、事業を具体的かつ効果的に推進していくための計画である。
- 住生活基本法第7条に定める地方公共団体の責務として、住生活基本計画の全国計画及び岩手県住宅マスタープラン（住生活基本計画）に即し、第9次大槌町総合計画や大槌町公共施設等総合管理計画等の上位・関連計画との整合を図るとともに、国土交通省住宅局が示した「公営住宅等長寿命化計画策定指針」に準じ、町が管理する町営住宅を対象に、今後の町営住宅の活用や長寿命化を図るための計画とする。

図 計画の位置づけ



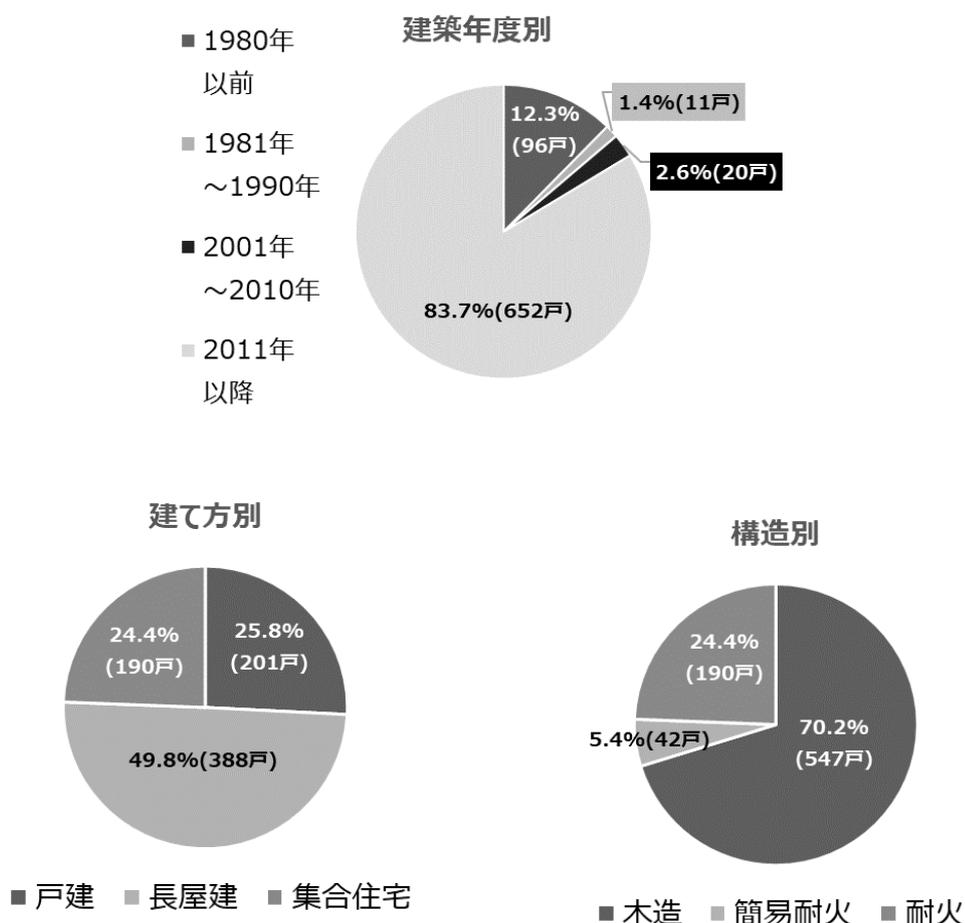
3. 町営住宅等の状況の把握・整理

(1) 町営住宅の状況整理

①町営住宅管理戸数

- 本町では、町営住宅が32団地・332棟・779戸(2020年(令和2年)11月現在)あり、全て指定管理者制度を活用して管理している。
- 内訳は、公営住宅法に基づく公営住宅が693戸(震災に伴い建設された災害公営住宅652戸を含む)、特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律(特優賃法)に基づく特定公共賃貸住宅(以下、「特公賃住宅」)が6戸ある。また、法に基づかない住宅として、教職員住宅を転用した町民住宅が1戸、独立行政法人雇用・能力開発機構から取得した定住促進住宅が79戸ある。
- なお、2020年(令和2年)度末には公営住宅のうち、2棟の払下げを実施する予定である。
- 建設年度別では震災後に建設された町営住宅が全体の約8割を占めている。
- 住宅の建て方別では長屋建が全体の約5割を占め、構造別では木造が約7割を占めている。

図 町営住宅の管理戸数(建設年度別・建て方別・構造別)



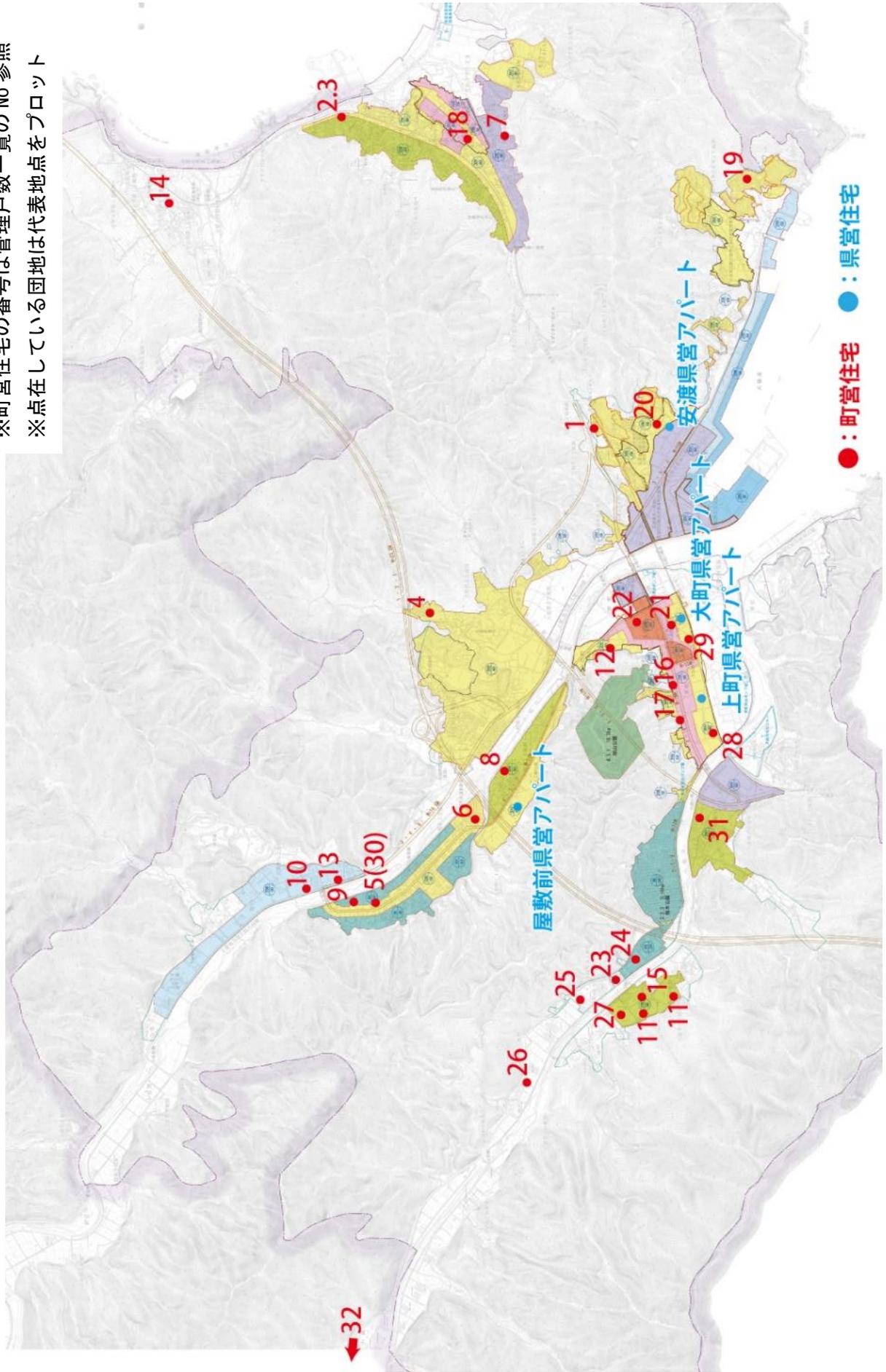
資料：環境整備課

表 町営住宅の管理戸数一覧

区分	No	団地名	構造	竣工年度		棟数	戸数
				西暦	和暦		
公営	1	安渡町営住宅	木造	1961	S36	1棟	4戸
	2	望洋が丘第1町営住宅	簡易耐火	1977	S52	2棟	6戸
	3	望洋が丘第2町営住宅	簡易耐火	1978	S53	2棟	7戸
	4	沢山第2町営住宅	簡易耐火	1983	S58	2棟	5戸
			簡易耐火	1984	S59	2棟	5戸
	5	大ケ口二丁目町営住宅	木造	2001	H13	3棟	6戸
			木造	2002	H14	4棟	8戸
	6	大ケ口一丁目町営住宅	木造	2013	H25	12棟	70戸
	7	吉里吉里町営住宅	耐火	2013	H25	1棟	34戸
	8	源水町営住宅	木造	2013	H25	7棟	21戸
	9	大ケ口二丁目第2町営住宅	木造	2014	H26	20棟	20戸
	10	柁内町営住宅	木造	2014	H26	12棟	12戸
	11	寺野・臼澤第1町営住宅	木造	2015	H27	16棟	16戸
	12	末広町町営住宅	耐火	2015	H27	1棟	53戸
	13	柁内第2町営住宅	木造	2016	H28	12棟	24戸
	14	浪板町営住宅	木造	2016	H28	3棟	3戸
			木造	2017	H29	5棟	11戸
	15	寺野・臼澤第2町営住宅	木造	2016	H28	11棟	11戸
	16	本町町営住宅	木造	2016	H28	2棟	8戸
			木造	2017	H29	1棟	4戸
			木造	2018	H30	1棟	3戸
	17	上町町営住宅	木造	2016	H28	1棟	4戸
			木造	2017	H29	2棟	2戸
			木造	2018	H30	21棟	38戸
	18	吉里吉里第2町営住宅	木造	2016	H28	1棟	1戸
			木造	2017	H29	13棟	18戸
	19	赤浜町営住宅	木造	2017	H29	19棟	33戸
			木造	2019	H31	4棟	3戸
	20	安渡第2町営住宅	木造	2017	H29	23棟	33戸
木造			2019	H31	1棟	3戸	
21	大町町営住宅	木造	2017	H29	11棟	17戸	
		木造	2018	H30	8棟	23戸	
22	御社地町営住宅	耐火	2017	H29	1棟	24戸	
23	三枚堂第2町営住宅	木造	2017	H29	3棟	15戸	
24	三枚堂第1町営住宅	簡易耐火	2018	H30	4棟	19戸	
25	三枚堂第3町営住宅	木造	2018	H30	32棟	40戸	
26	三枚堂第4町営住宅	木造	2018	H30	23棟	23戸	
27	寺野・臼澤第3町営住宅	木造	2018	H30	11棟	11戸	
28	上町第2町営住宅	木造	2018	H30	18棟	38戸	
29	大町第2町営住宅	木造	2018	H30	10棟	17戸	
小計						326棟	693戸
特公賃	30	大ケ口二丁目特定公共賃貸住宅	木造	2003	H15	3棟	6戸
定住促進	31	定住促進住宅	耐火	1975	S50	2棟	79戸
町民	32	小籠町民住宅	木造	1987	S62	1棟	1戸
合計						332棟	779戸

図 町営住宅位置図

※町営住宅の番号は管理戸数一覧のNo参照
※点在している団地は代表地点をプロット



②異なる事業主体の公営住宅の概要

- 町内には町営住宅のほかに、県営住宅として屋敷前アパート、安渡アパート、大町アパート、上町アパートの4団地220戸が立地しており、震災に伴い建設された災害公営住宅となっている。

表 県営住宅の管理戸数一覧

No	団地名	構造	竣工年度		棟数	戸数
			西暦	和暦		
1	屋敷前アパート	耐火	2015	H27	3棟	151戸
2	安渡アパート	耐火	2018	H30	1棟	23戸
3	大町アパート	耐火	2018	H30	1棟	23戸
4	上町アパート	耐火	2018	H30	1棟	23戸
合計					6棟	220戸

資料：岩手県 HP

③立地状況

- 町営住宅は、「小槌町民住宅」以外の31団地は都市計画区域内に立地しており、うち27団地が用途地域内に立地している。
- 用途地域内の内訳では、「第一種住居地域」が8団地、「第一種中高層住居専用地域」が7団地、「第一種低層住居専用地域」が4団地、「商業地域」が1団地、「近隣商業地域」が1団地、「工業地域」が2団地、「準工業地域」が1団地、「第一種住居地域」及び「近隣商業地域」にまたがる団地が3団地ある。
- 土砂災害リスクでは、「安渡町営住宅」が「土砂災害特別警戒区域(急傾斜地)」に指定されている。また「小槌町民住宅」が「土砂災害警戒区域(急傾斜地)」、「安渡第2町営住宅」が「土砂災害警戒区域(土石流)」に指定されている。

表 立地条件一覧(団地別)

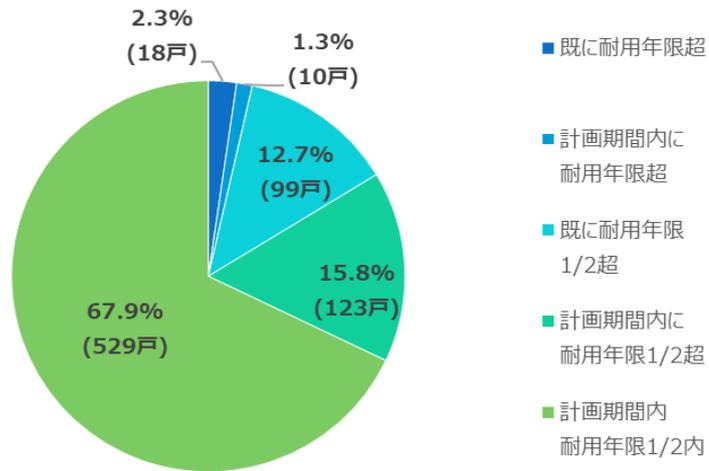
区分	No	団地名	構造	竣工年度		棟数	管理戸数	法定 建築率	法定 容積率	用途地域	土砂災害 リスク
				西暦	和暦						
公営	1	安渡町営住宅	木造	1961	S36	1	4	60%	200%	第一種住居地域	土砂災害特別警戒区域 (急傾斜地)
	2	望洋が丘第1町営住宅	簡易耐火	1977	S52	2	6	60%	200%	第一種中高層 住居専用地域	
	3	望洋が丘第2町営住宅	簡易耐火	1978	S53	2	7				
	4	沢山第2町営住宅	簡易耐火	1983 1984	S58 S59	4	10	60%	200%	第一種住居地域	
	5	大ケロ二丁目町営住宅	木造	2001 2002	H13 H14	7	14	40%	80%	第一種低層 住居専用地域	
	6	大ケロ一丁目町営住宅	木造	2013	H25	12	70	60%	200%	第一種住居地域	
	7	吉里吉里町営住宅	耐火	2013	H25	1	34	60%	200%	準工業地域	
	8	源水町営住宅	木造	2013	H25	7	21	60%	200%	第一種中高層 住居専用地域	
	9	大ケロ二丁目第2 町営住宅	木造	2014	H26	20	20	40%	80%	第一種低層 住居専用地域	
	10	榎内町営住宅	木造	2014	H26	12	12	60%	200%	工業地域	
	11	寺野・臼澤第1 町営住宅	木造	2015	H27	16	16	60%	200%	第一種中高層 住居専用地域	
	12	末広町営住宅	耐火	2015	H27	1	53	60%	200%	第一種住居地域	
	13	榎内第2町営住宅	木造	2016	H28	12	24	60%	200%	工業地域	
	14	浪板町営住宅	木造	2016 2017	H28 H29	8	14	70%	200%	用途地域の 指定のない区域	
	15	寺野・臼澤第2 町営住宅	木造	2016	H28	11	11	60%	200%	第一種中高層 住居専用地域	
	16	本町町営住宅	木造	2016 2017 2018	H28 H29 H30	4	15	80%	200%	近隣商業地域	
	17	上町町営住宅	木造	2016 2017 2018	H28 H29 H30	24	44	60% 80%	200%	第一種住居地域 近隣商業地域	
	18	吉里吉里第2 町営住宅	木造	2016 2017	H28 H29	14	19	60% 80%	200%	第一種住居地域 近隣商業地域	
	19	赤浜町営住宅	木造	2017 2019	H29 H31	23	36	60%	200%	第一種住居地域	
	20	安渡第2 町営住宅	木造	2017 2019	H29 H31	24	36	60%	200%	第一種住居地域	土砂災害警戒区域(土石流)
	21	大町町営住宅	木造	2017 2018	H29 H30	19	40	60% 80%	200%	第一種住居地域 近隣商業地域	
	22	御社地町営住宅	耐火	2017	H29	1	24	80%	400%	商業地域	
	23	三枚堂第2 町営住宅	木造	2017	H29	3	15	70%	200%	用途地域の 指定のない区域	
	24	三枚堂第1 町営住宅	簡易耐火	2018	H30	4	19	50%	80%	第一種低層 住居専用地域	
	25	三枚堂第3 町営住宅	木造	2018	H30	32	40	70%	200%	用途地域の 指定のない区域	
	26	三枚堂第4 町営住宅	木造	2018	H30	23	23	70%	200%	用途地域の 指定のない区域	
	27	寺野・臼澤第3 町営住宅	木造	2018	H30	11	11	60%	200%	第一種中高層 住居専用地域	
	28	上町第2町営住宅	木造	2018	H30	18	38	60%	200%	第一種住居地域	
	29	大町第2町営住宅	木造	2018	H30	10	17	60%	200%	第一種住居地域	
小計						326	693				
特公賃	30	大ケロ二丁目 特定公共賃貸住宅	木造	2003	H15	3	6	40%	80%	第一種低層 住居専用地域	
定住 促進	31	定住促進住宅	耐火	1975	S50	2	79	60%	200%	第一種中高層 住居専用地域	
町民	32	小籠町民住宅	木造	1987	S62	1	1	-	-	都市計画区域外	土砂災害警戒区域(急傾斜地)
合計						332	779				

凡例 赤字 : レッドゾーン 橙字 : イエローゾーン

④耐用年数の状況

- 2020年(令和2年)度末現在、既に耐用年限を超過している住戸は18戸あり、計画期間内(2030年(令和12年)度末)までに耐用年限を超過する住戸は10戸となっている。
- また、既に耐用年限の2分の1を超過している住戸は99戸あり、計画期間内(2030年(令和12年)度末)までに耐用年限の2分の1を超過する住戸は123戸となっている。

図 耐用年数別管理戸数



資料：環境整備課

⑤共用施設等の整備状況

- 町営住宅の各団地における共用施設等の整備状況は以下のとおりである。

表 共用施設等の整備状況(団地別)

区分	No	団地名	建て方 (タイプ)	管理 戸数	集会場	児童 遊園	ゴミ 置場	物置	駐車場※ ¹ (台数)	駐輪場	防火水 槽	消火栓	浄化槽	受水槽	EV (基)	その他 施設
公営	1	安渡町営住宅	長屋建	4	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
	2	望洋が丘第1町営住宅	長屋建	6	×	●	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
	3	望洋が丘第2町営住宅	長屋建	7	×	●	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
	4	沢山第2町営住宅	長屋建	10	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
	5	大ケロ二丁目町営住宅	長屋建	14	×	×	●	●	21	×	×	-	1基	×	×	井戸
	6	大ケロ一丁目町営住宅	長屋建	70	●	×	●	●	75	●	●	×	×	×	×	
	7	吉里吉里町営住宅	集合住宅	34	●	×	●	●	35	●	×	×	×	1基	1基	
	8	源水町営住宅	長屋建	21	※ ²	×	●	●	22	●	×	×	×	×	×	井戸 ※集会 スペース
	9	大ケロ二丁目第2町営住宅	戸建	20	×	●	●	●	△	×	×	×	×	×	×	
	10	榎内町営住宅	戸建	12	×	×	●	●	△	×	●	×	×	×	×	
	11	寺野・臼澤第1町営住宅	戸建	16	×	×	×	●	△	×	×	×	×	×	×	
	12	末広町営住宅	集合住宅	53	●	×	●	●	55	●	×	×	×	1基	1基	井戸
	13	榎内第2町営住宅	長屋建	24	×	×	●	●	25	×	●	×	×	×	×	
	14	浪板町営住宅	戸建・ 長屋建	14	×	×	×	●	9	×	×	×	×	×	×	
	15	寺野・臼澤第2町営住宅	戸建	11	×	×	×	●	△	×	×	×	×	×	×	
	16	本町町営住宅	長屋建	15	×	×	×	●	18	×	×	×	×	×	×	
	17	上町町営住宅	戸建・ 長屋建	44	×	×	×	●	31	×	×	×	×	×	×	
	18	吉里吉里第2町営住宅	戸建・ 長屋建	19	×	×	×	●	8	×	×	×	×	×	×	
	19	赤浜町営住宅	戸建・ 長屋建	36	×	×	×	●	23	×	×	×	×	×	×	
	20	安渡第2町営住宅	戸建・ 長屋建	36	×	×	×	●	21	×	×	×	×	×	×	
	21	大町町営住宅	戸建・ 長屋建	40	×	×	×	●	35	×	×	×	×	×	×	
	22	御社地町営住宅	集合住宅	24	×	×	●	●	26	●	×	×	×	1基	1基	店舗
	23	三枚堂第2町営住宅	長屋建	15	×	×	●	●	15	×	●	●	×	×	×	
	24	三枚堂第1町営住宅	長屋建	19	×	×	●	●	19	×	●	●	×	×	×	
	25	三枚堂第3町営住宅	戸建・ 長屋建	40	●	×	●	●	16	×	●	●	×	×	×	
	26	三枚堂第4町営住宅	戸建	23	×	×	●	●	△	×	●	●	23基	×	×	
	27	寺野・臼澤第3町営住宅	戸建	11	×	×	×	●	△	×	×	×	×	×	×	
	28	上町第2町営住宅	戸建・ 長屋建	38	×	×	×	●	26	×	×	×	×	×	×	
	29	大町第2町営住宅	戸建・ 長屋建	17	×	×	×	●	10	×	×	×	×	×	×	
小計				693				490					24基	3基	3基	
特公賃	30	大ケロ二丁目特定公共賃貸住宅	長屋建	6	×	×	●	●	※ ²	×	×	●	※ ²	×	×	
定住促進	31	定住促進住宅	集合住宅	79	×	●	●	×	×	●	×	×	1基	1基	×	
町民	32	小籠町民住宅	戸建	1	×	×	×	●	×	×	×	×	×	×	×	
合計				779				490					25基	4基	3基	

[凡例] ●:施設あり △:施設としてはあるが、無償のため計上なし(※²を参照) ×:施設なし -:データなしor確認できず

※¹駐車場は戸建タイプ住宅にも整備されているが、駐車場代を徴収していないため、カウントしていない。
 ※²「5.大ケロ二丁目町営住宅」との共同施設のため、「5.大ケロ二丁目町営住宅」にまとめて記載している。

資料：環境整備課

⑥住戸内設備の状況

- 町営住宅の各団地における住戸内設備の整備状況は以下のとおりである。

表 住戸内設備の整備状況(団地別)

区分	No	団地名	建て方 (タイプ)	管理 戸数	トイレ 水洗化	浴室	浴槽	3点 給湯	火災警報 装置	照明 器具
公営	1	安渡町営住宅	長屋建	4	×	×	×	×	●	×
	2	望洋が丘第1町営住宅	長屋建	6	●	●	×	×	●	×
	3	望洋が丘第2町営住宅	長屋建	7						
	4	沢山第2町営住宅	長屋建	10	×	●	×	×	●	×
	5	大ケロ二丁目町営住宅	長屋建	14	●	●	●	●	●	×
	6	大ケロー丁目町営住宅	長屋建	70	●	●	●	●	●	×
	7	吉里吉里町営住宅	集合住宅	34	●	●	●	●	●	×
	8	源水町営住宅	長屋建	21	●	●	●	●	●	×
	9	大ケロ二丁目第2町営住宅	戸建	20	●	●	●	●	●	×
	10	柵内町営住宅	戸建	12	●	●	●	●	●	×
	11	寺野・臼澤第1町営住宅	戸建	16	●	●	●	●	●	×
	12	末広町町営住宅	集合住宅	53	●	●	●	●	●	×
	13	柵内第2町営住宅	長屋建	24	●	●	●	●	●	×
	14	浪板町営住宅	戸建・ 長屋建	14	●	●	●	●	●	×
	15	寺野・臼澤第2町営住宅	戸建	11	●	●	●	●	●	×
	16	本町町営住宅	長屋建	15	●	●	●	●	●	×
	17	上町町営住宅	戸建・ 長屋建	44	●	●	●	●	●	×
	18	吉里吉里第2町営住宅	戸建・ 長屋建	19	●	●	●	●	●	×
	19	赤浜町営住宅	戸建・ 長屋建	36	●	●	●	●	●	×
	20	安渡第2町営住宅	戸建・ 長屋建	36	●	●	●	●	●	×
	21	大町町営住宅	戸建・ 長屋建	40	●	●	●	●	●	×
	22	御社地町営住宅	集合住宅	24	●	●	●	●	●	×
	23	三枚堂第2町営住宅	長屋建	15	●	●	●	●	●	×
	24	三枚堂第1町営住宅	長屋建	19	●	●	●	●	●	×
	25	三枚堂第3町営住宅	戸建・ 長屋建	40	●	●	●	●	●	×
	26	三枚堂第4町営住宅	戸建	23	●	●	●	●	●	×
	27	寺野・臼澤第3町営住宅	戸建	11	●	●	●	●	●	×
	28	上町第2町営住宅	戸建・ 長屋建	38	●	●	●	●	●	×
	29	大町第2町営住宅	戸建・ 長屋建	17	●	●	●	●	●	×
特公賃	30	大ケロ二丁目特定公共賃貸住宅	長屋建	6	●	●	●	●	●	×
定住促進	31	定住促進住宅	集合住宅	79	●※'	●	●	×	●	×
町民	32	小籠町民住宅	戸建	1	×	●	●	●	●	×

[凡例] ●:施設あり ×:施設なし

※' 定住促進住宅は浄化槽による処理。

資料:環境整備課

(2) 入居者の状況

①入居の状況

- 2020年(令和2年)11月30日時点で、町営住宅779戸のうち720戸(92.4%)が入居済となっている。
- 町営住宅の区分別にみると、災害公営住宅の入居戸数は626戸(96.0%)となっており、空き家がほぼない状況(26戸、4.0%)となっている。
- 建て方別にみると、戸建が98.5%と最も入居率が高い。
- 公営住宅を団地別にみると、29団地中10団地で入居率が100%となっている。

図 入居率・空き家率の状況(町営住宅区分別)

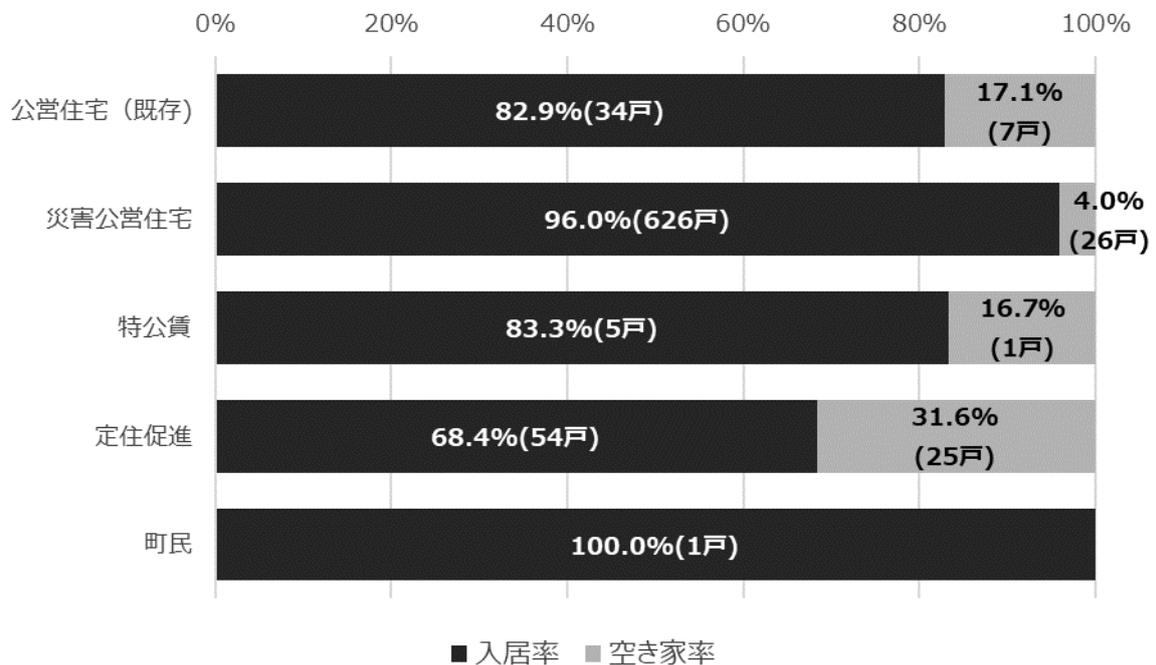
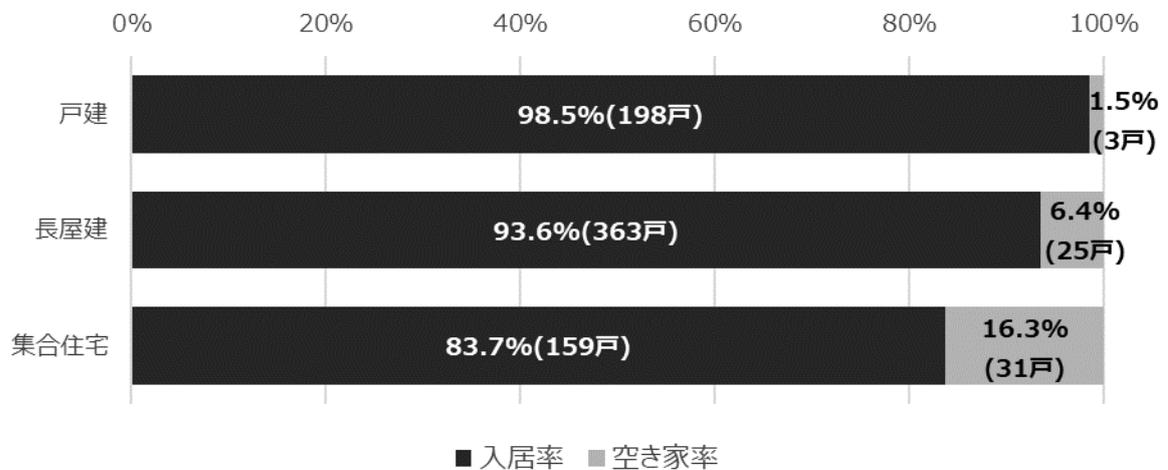


図 入居率・空き家率の状況(建て方別)



資料：環境整備課(2020年(令和2年)11月30日時点)

図 入居率・空き家率の状況(団地別)



表 入居戸数・空き家戸数の状況（団地別）

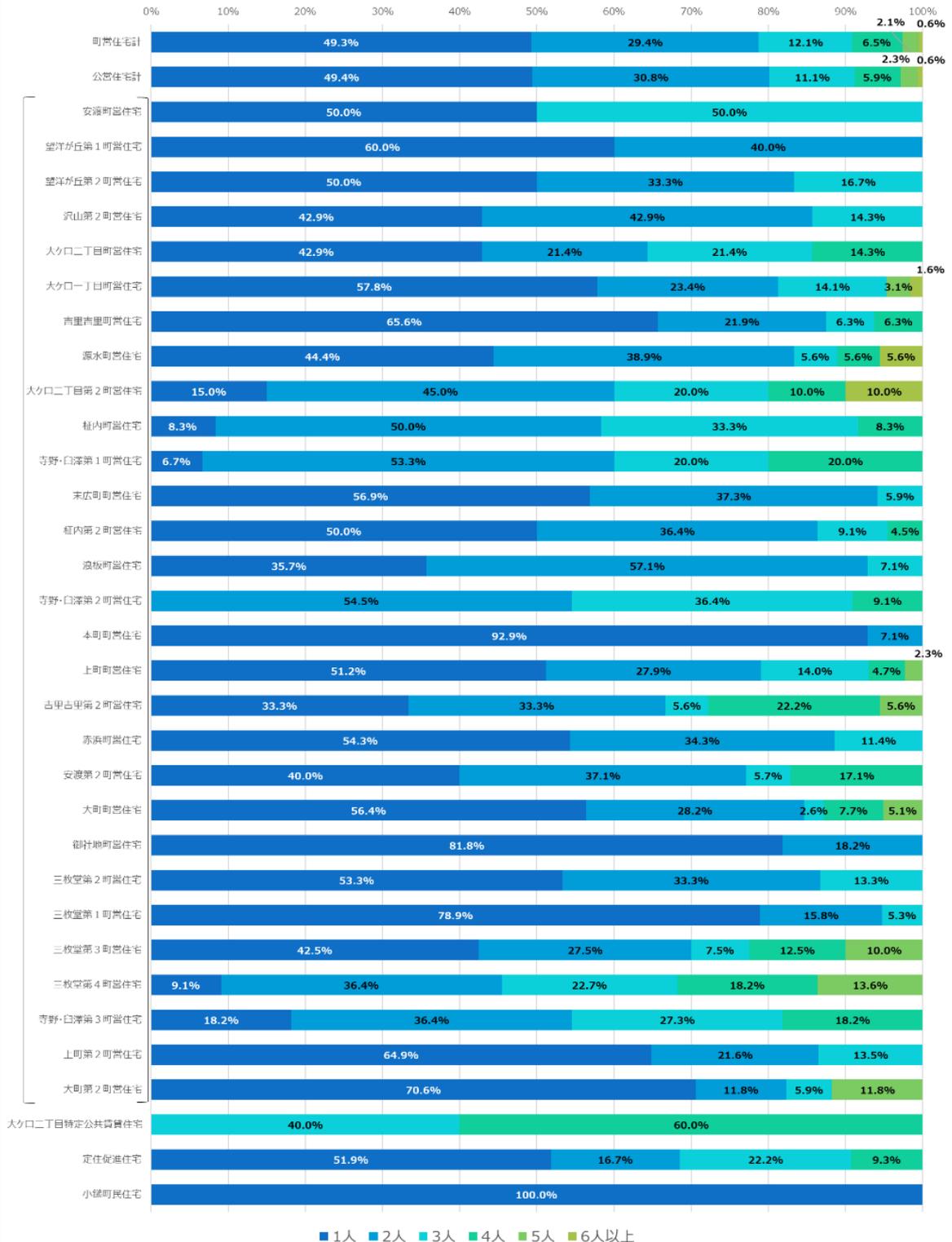
区分	No	団地名	建て方 (タイプ)	管理 戸数	入居戸数 (戸)	空き家 (戸)	空き家率	備考
公営	1	安渡町営住宅	長屋建	4	2	2	50.0%	※政策空家(2戸)
	2	望洋が丘第1町営住宅	長屋建	6	5	1	16.7%	※政策空家(1戸)
	3	望洋が丘第2町営住宅	長屋建	7	6	1	14.3%	
	4	沢山第2町営住宅	長屋建	10	7	3	30.0%	※政策空家(3戸)
	5	大ケ口二丁目町営住宅	長屋建	14	14	0	0.0%	
	6	大ケ口一丁目町営住宅	長屋建	70	64	6	8.6%	
	7	吉里吉里町営住宅	集合住宅	34	32	2	5.9%	
	8	源水町営住宅	長屋建	21	18	3	14.3%	
	9	大ケ口二丁目第2町営住宅	戸建	20	20	0	0.0%	
	10	榎内町営住宅	戸建	12	12	0	0.0%	
	11	寺野・臼澤第1町営住宅	戸建	16	15	1	6.3%	
	12	末広町町営住宅	集合住宅	53	51	2	3.8%	
	13	榎内第2町営住宅	長屋建	24	22	2	8.3%	
	14	浪板町営住宅	戸建・ 長屋建	14	14	0	0.0%	
	15	寺野・臼澤第2町営住宅	戸建	11	11	0	0.0%	
	16	本町町営住宅	長屋建	15	14	1	6.7%	
	17	上町町営住宅	戸建・ 長屋建	44	43	1	2.3%	
	18	吉里吉里第2町営住宅	戸建・ 長屋建	19	18	1	5.3%	
	19	赤浜町営住宅	戸建・ 長屋建	36	35	1	2.8%	
	20	安渡第2町営住宅	戸建・ 長屋建	36	35	1	2.8%	
	21	大町町営住宅	戸建・ 長屋建	40	39	1	2.5%	
	22	御社地町営住宅	集合住宅	24	22	2	8.3%	
	23	三枚堂第2町営住宅	長屋建	15	15	0	0.0%	
	24	三枚堂第1町営住宅	長屋建	19	19	0	0.0%	
	25	三枚堂第3町営住宅	戸建・ 長屋建	40	40	0	0.0%	
	26	三枚堂第4町営住宅	戸建	23	22	1	4.3%	
	27	寺野・臼澤第3町営住宅	戸建	11	11	0	0.0%	
	28	上町第2町営住宅	戸建・ 長屋建	38	37	1	2.6%	
	29	大町第2町営住宅	戸建・ 長屋建	17	17	0	0.0%	
		小 計		693	660	33	4.8%	
特公賃	30	大ケ口二丁目特定公共賃貸住宅	長屋建	6	5	1	16.7%	
定住促進	31	定住促進住宅	集合住宅	79	54	25	31.6%	
町民	32	小籠町民住宅	戸建	1	1	0	0.0%	
		合 計		779	720	59	7.6%	

2020年(令和2年)11月30日 時点

②入居世帯の状況

- 入居世帯の世帯人員別の状況をみると、公営住宅では「1人世帯」が49.4%で最も多く、次いで「2人世帯」が30.8%と、全体の約8割が1~2人世帯の小規模世帯となっている。
- また、定住促進住宅では全体の過半数が1人世帯となっている。

図 世帯人員別世帯数の割合（団地別・詳細）

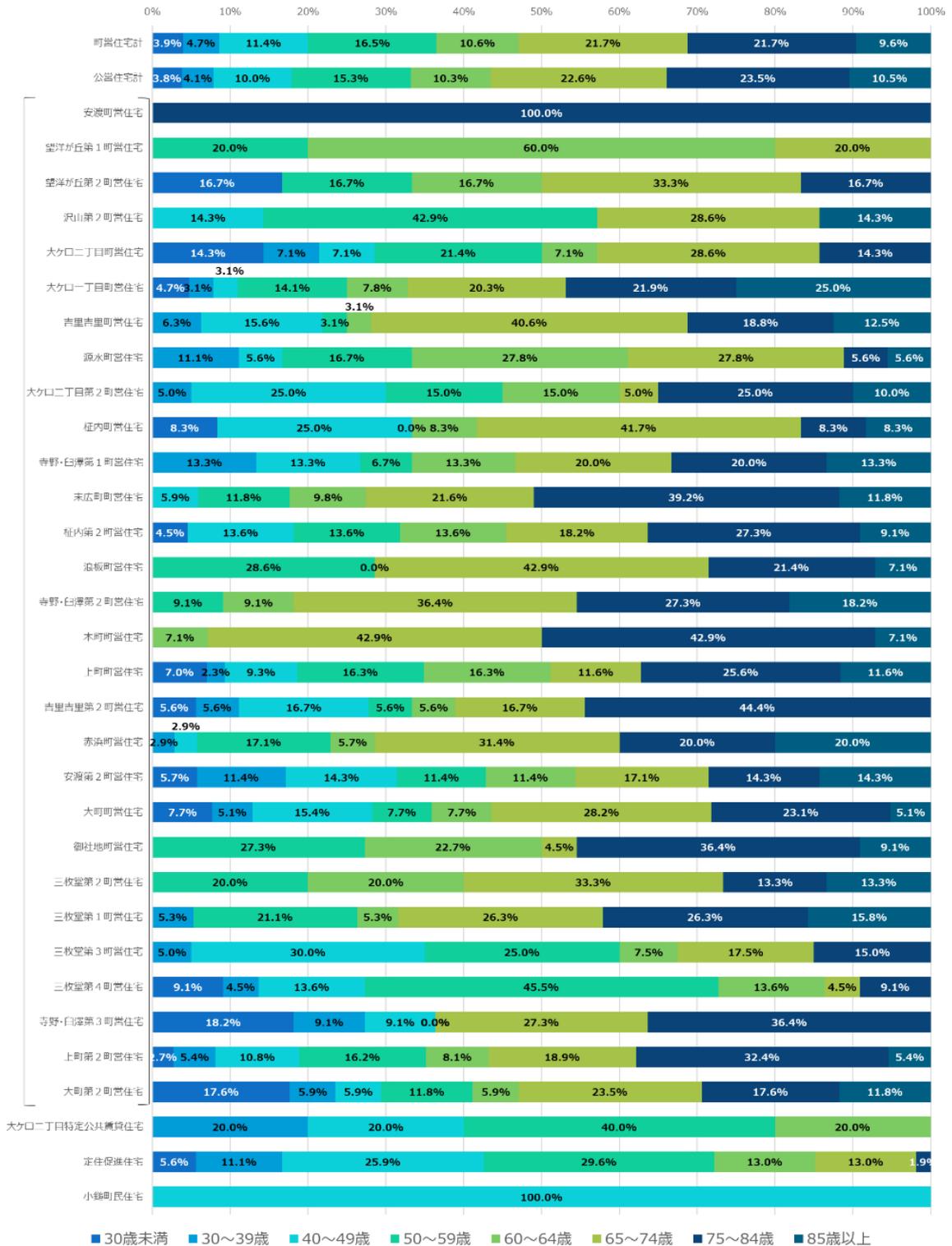


資料：環境整備課(2020年(令和2年)11月30日時点)

③世帯主の年齢

- 世帯主の年齢をみると、公営住宅では「75～84歳」が23.5%で最も多く、次いで「65～74歳」が22.6%となっている。65歳以上の割合は56.5%と約半数を占めている。一方、特公賃住宅及び定住促進住宅はほぼすべての世帯が65歳未満となっている。

図 世帯主の年齢別割合（団地別・詳細）

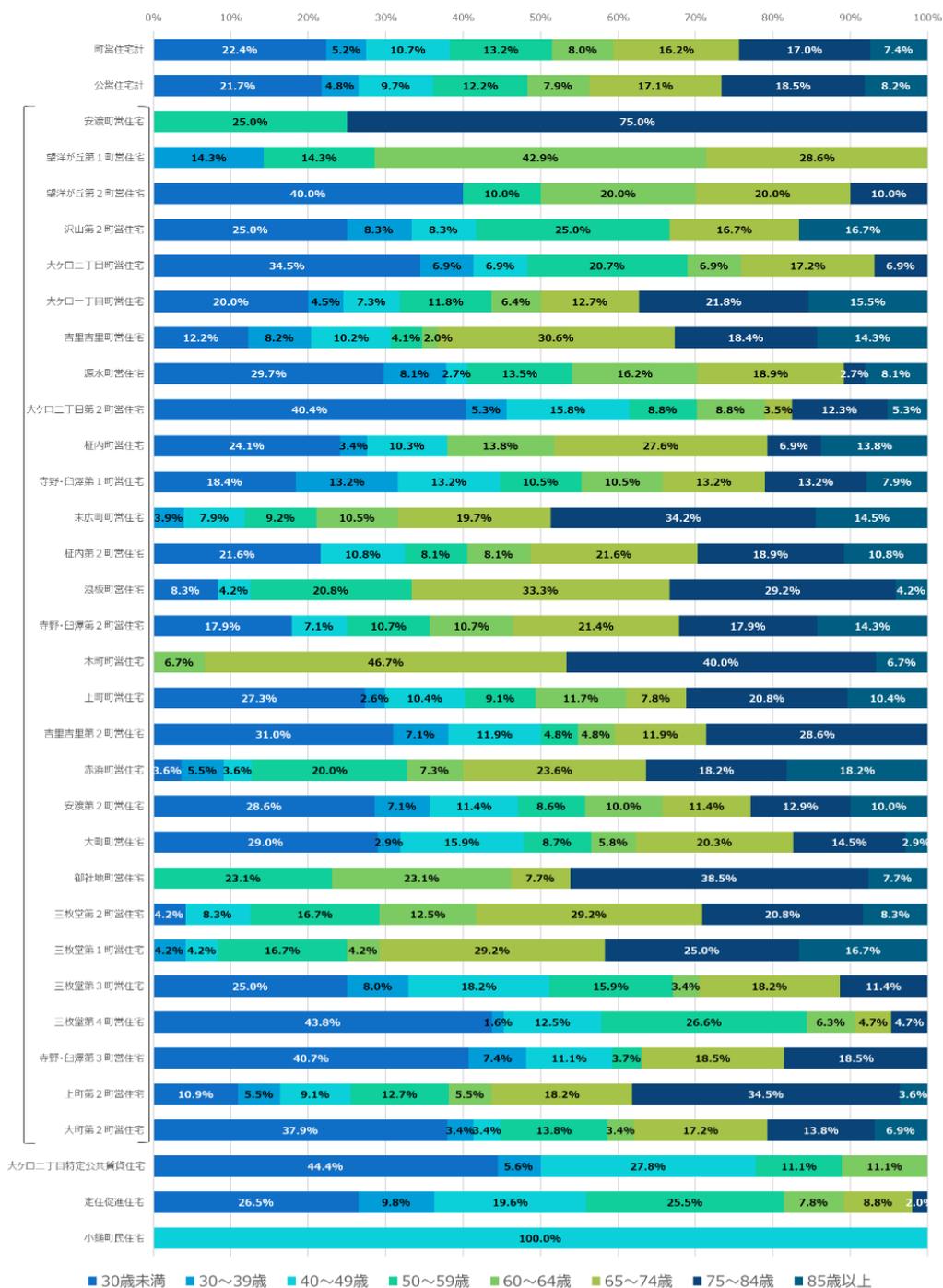


資料：環境整備課(2020年(令和2年)11月30日時点)

④入居者の年齢構成

- 入居者の年齢構成をみると、公営住宅では「30歳未満」が21.7%と最も多く、次いで「75～84歳」が18.5%となっている。
- また、公営住宅での65歳未満の割合は56.3%と約半数を占めており、特公賃住宅及び定住促進住宅では、ほぼ全ての入居者が65歳未満となっている。
- 公営住宅を団地別でみると、「65歳以上」の割合が最も多いのは「本町町営住宅」(93.3%)であり、過半数を超えている団地は29団地中13団地となっている。

図 入居者の年齢構成（団地別・詳細）

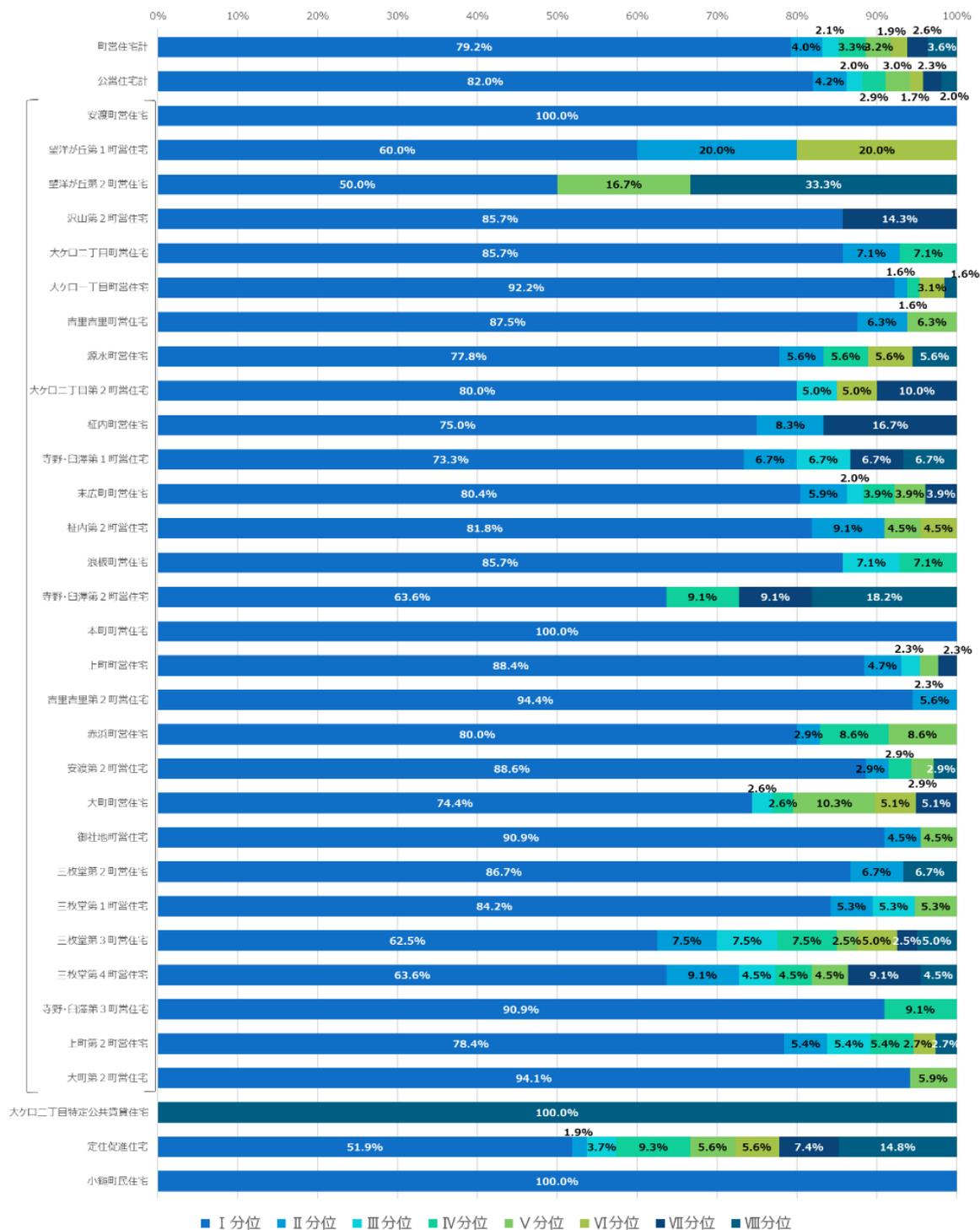


資料：環境整備課(2020年(令和2年)11月30日時点)

⑤収入分位

- 収入状況を見ると、公営住宅では全体の約8割がI分位(政令月収10.4万円以下)で、本来階層であるI～IV分位(政令月収15.8万円以下)は、91.1%を占めている。
- また、特公賃住宅では、対象階層であるV～VIII分位(政令月収158,001円以上)が全てを占めている。

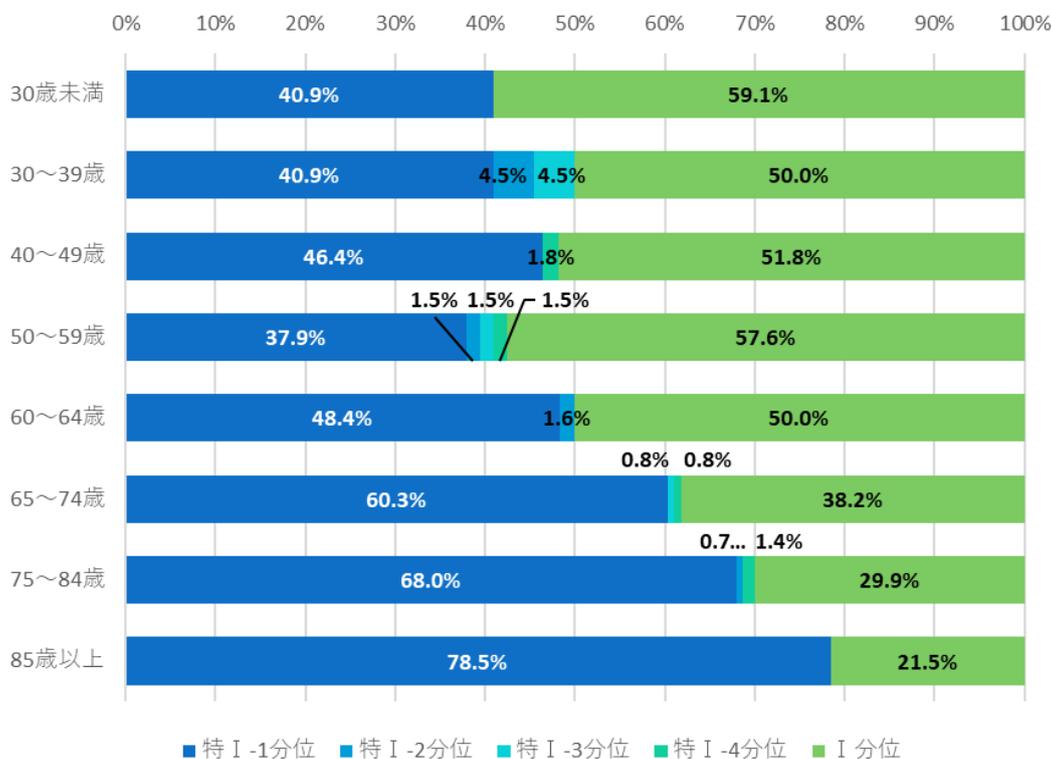
図 収入分位別世帯数 (団地別・詳細)



資料：環境整備課(2020年(令和2年)11月30日時点)

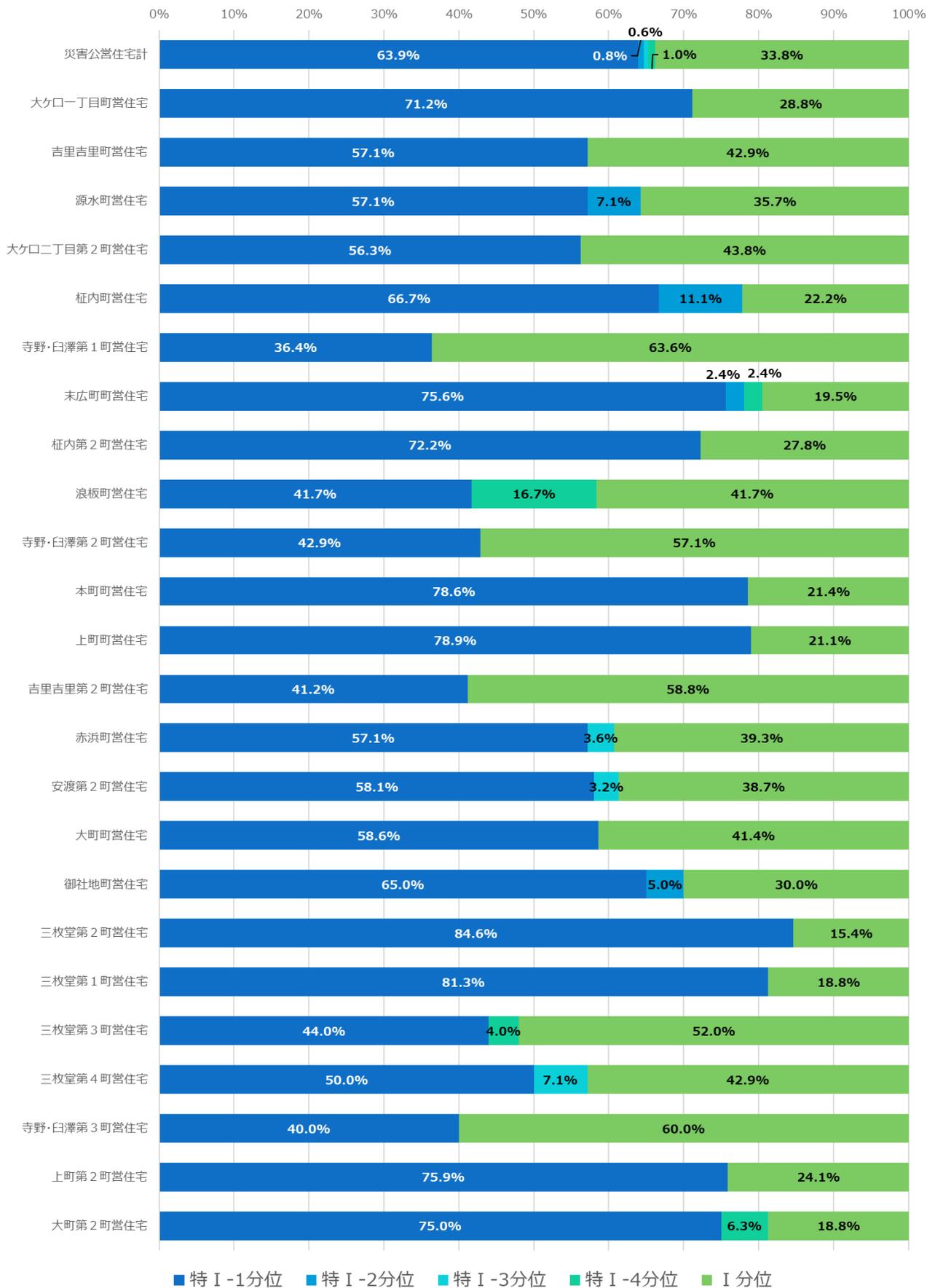
- 割合が高い I 分位の内訳をみると、災害公営住宅では、東日本大震災特別家賃低減事業が適用される世帯(政令月収 80,000 円以下)が 66.3%を占めており、そのうち 63.9%が特 I -1 分位(政令月収 0 円)となっている。
- 年齢別にみると、年齢が高くなるほど、I 分位特 I -1 分位の割合も高くなっている。

図表 収入分位別世帯数 (年齢別・I 分位の中の割合)



	特 I -1分位	特 I -2分位	特 I -3分位	特 I -4分位	I 分位	合計
30歳未満	9	0	0	0	13	22
	40.9%	0.0%	0.0%	0.0%	59.1%	100.0%
30～39歳	9	1	1	0	11	22
	40.9%	4.5%	4.5%	0.0%	50.0%	100.0%
40～49歳	26	0	0	1	29	56
	46.4%	0.0%	0.0%	1.8%	51.8%	100.0%
50～59歳	25	1	1	1	38	66
	37.9%	1.5%	1.5%	1.5%	57.6%	100.0%
60～64歳	30	1	0	0	31	62
	48.4%	1.6%	0.0%	0.0%	50.0%	100.0%
65～74歳	79	0	1	1	50	131
	60.3%	0.0%	0.8%	0.8%	38.2%	100.0%
75～84歳	100	1	0	2	44	147
	68.0%	0.7%	0.0%	1.4%	29.9%	100.0%
85歳以上	51	0	0	0	14	65
	78.5%	0.0%	0.0%	0.0%	21.5%	100.0%
計	329	4	3	5	230	571
	57.6%	0.7%	0.5%	0.9%	40.3%	100.0%

図 収入分位別世帯数 (団地別・災害公営住宅のみ・I分位の中の割合)



(3) 募集・応募の状況

- 定住促進住宅の募集・応募状況では、過去5年間で30戸の募集に対して37世帯の応募があり、応募倍率は1.23倍であった。2016年(平成28年)度は応募倍率が2.17倍であったが、年々減少傾向にあることから、災害公営住宅の整備進捗に応じたものと推察される。
- 2020年(令和2年)度より、災害公営住宅の一部を一般公営住宅として募集しており、4月期は25戸の募集に対して31世帯の応募があり応募倍率は1.24倍、8月期は5戸の募集に対して12世帯の応募があり応募倍率は2.40倍であった。
- なお、2020年(令和2年)11月末現在、震災以前からある町営住宅からの移転等を考慮し、全ての公営住宅で募集を停止している。

表 定住促進住宅の募集・応募状況

	第1回			第2回			第3回			第4回			年度計		
	募集戸数	申込件数	倍率												
2016年度	3	6	2.00	2	3	1.50	1	4	4.00				6	13	2.17
2017年度	1	2	2.00	2	3	1.50	1	1	1.00	1	2	2.00	5	8	1.60
2018年度	4	4	1.00	2	4	2.00							6	8	1.33
2019年度	6	3	0.50	2	3	1.50							8	6	0.75
2020年度	5	2	0.40										5	2	0.40
計	19	17	0.89	8	13	1.63	2	5	2.50	1	2	2.00	30	37	1.23

表 災害公営住宅の募集・応募状況

区分	No	団地名	2020年4月期			2020年8月期			
			募集戸数	申込件数	倍率	募集戸数	申込件数	倍率	
公営	6	大ケロ一丁目町営住宅	6			2			
	7	吉里吉里町営住宅	1						
	8	源水町営住宅	3						
	9	大ケロ二丁目第2町営住宅							
	10	榎内町営住宅							
	11	寺野・臼澤第1町営住宅							
	12	末広町営住宅	1						
	13	榎内第2町営住宅	3			1			
	14	浪板町営住宅	1						
	15	寺野・臼澤第2町営住宅							
	16	本町町営住宅							
	17	上町町営住宅	2			1			
	18	吉里吉里第2町営住宅		31	1.24		12	2.40	
	19	赤浜町営住宅	1						
	20	安渡第2町営住宅	2						
	21	大町町営住宅	1						
	22	御社地町営住宅							
	23	三枚堂第2町営住宅							
	24	三枚堂第1町営住宅	1						
	25	三枚堂第3町営住宅	3						
	26	三枚堂第4町営住宅							
	27	寺野・臼澤第3町営住宅				1			
	28	上町第2町営住宅							
	29	大町第2町営住宅							
		計		25	31	1.24	5	12	2.4

(4) 収入超過者・高額所得者に対する取り組み状況

- 収入超過者については毎年 2 月中に全入居者に次年度の家賃を通知しており、収入超過者に認定された者に対しては、収入超過者認定決定通知書を送付している。収入超過者は、町営住宅の明け渡し努力義務があり、通知書の送付後、面談を実施し、収入認定に関する説明を行うとともに、明け渡しの意向や今後の収入の見通しを伺い、明け渡しに努めていただいている。
- また、高額所得者に対する取組状況としては、高額所得者に認定された世帯に関しては、明渡請求前に明け渡しの意向があるかを確認し、自主的な明け渡しに努めていただくようお願いをしている。
- この他、木造戸建の災害公営住宅については、東日本大震災復興特別区域法の規定により、完成から 5 年経過した後は払下げが可能なことから、当該居住者については、収入超過者・高額所得者を中心に、入居者の経済状況を踏まえつつ、払下げの意向調査を実施している。

4. 長寿命化に関する基本方針

(1) ストックの状況の把握（定期点検及び日常点検）・修繕の実施・データ管理に関する方針

- 公営住宅ストックの適切なマネジメントを行う基盤としてストックの状況を的確に把握し、データとして管理することが重要となることから、以下の方針に基づき適切な維持管理を推進する。

①ストックの状況の把握（定期点検及び日常点検）の方針

- 日常的な維持管理時においても、目視点検等を行うとともに、入退去時を利用して、住戸内部の点検を実施するなど、修繕標準周期に先だって日常時における点検を充実させ、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、ストックの状況把握に努める。

②修繕の実施方針

- 長期修繕計画を策定し、計画的に修繕を実施していくことで、予防保全型の維持管理が実施できる。そのため、定期点検や日常点検の結果を踏まえ、劣化が判明した部位については、予防保全的な修繕・改善を実施するとともに、適宜長期修繕計画の修正を行うものとする。

③データ管理に関する方針

- 「団地カルテ」を用いて、住棟単位の定期点検結果、日常点検結果及び修繕・改善履歴を整理し、これをもとに、適切な時期での修繕計画、事業実施にあわせた各団地・住棟単位での整備状況及び修繕履歴データの更新を行い、日常的な維持管理とコスト縮減を図るとともに、次回点検時や長期修繕計画見直し時、本計画の見直し時等に活用するものとする。

(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

①躯体や設備等の耐久性の向上

- 日常時の点検や計画的な維持管理及び耐久性の向上等を図る改善を実施することにより、建物の長寿命化を図り、かつ、良質なストックの確保に努める。
- なお、長寿命化型改善に用いる仕上げや材料の選定においては、イニシャルコストとランニングコストの比較や、耐久性の向上等への効果、修繕周期の延長などにも配慮するものとする。

②予防保全的な維持管理（計画修繕）の実施

- 対症療法型の維持管理を改め、予防保全的な維持管理及び耐久性の向上等を図る改善を実施することにより、町営住宅の長寿命化への取り組みを行い、ライフサイクルコスト(LCC)の縮減を図る。
- 計画修繕工事は、修繕周期及び現地での建物状況を踏まえて、修繕が必要な住棟で実施し、長寿命化型改善が有効な住棟は長寿命化型改善にて実施する。なお、他の修繕・改善工事との同時実施による事業の合理化に配慮する。

5. 町営住宅長寿命化計画の対象と事業手法の選定

(1) 対象

- 町営住宅長寿命化計画に位置づける対象住宅は、公営住宅（29 団地 324 棟 691 戸）及び特公賃住宅（1 団地 3 棟 6 戸）（2020 年（令和 2 年）度末時点）の 30 団地 327 棟 697 戸とする。

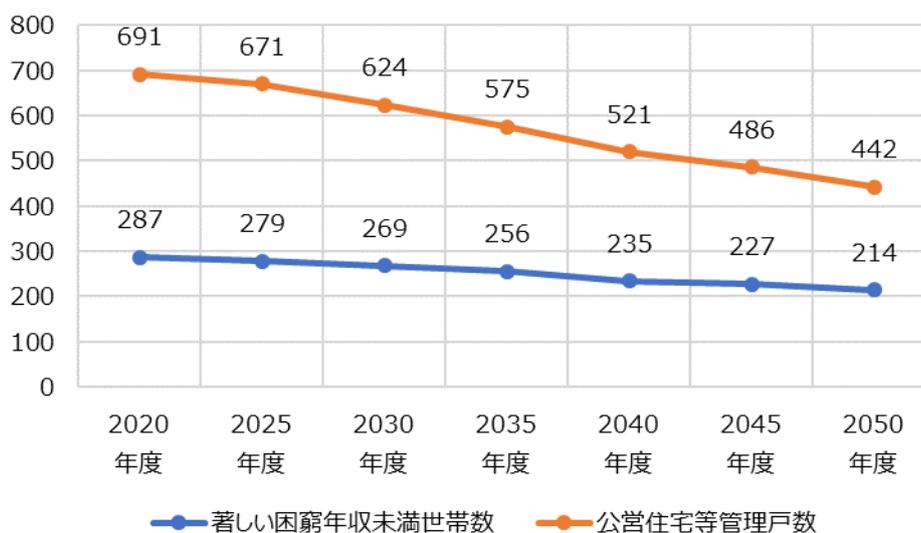
■本計画で対象となる町営住宅

区分		団地数	棟数	戸数
公営住宅	基幹事業	29	324	691
特公賃住宅	対象	1	3	6
合計		30	327	697

(2) 公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計

- 2020 年（令和 2 年）度現在の公営住宅等の管理戸数は 691 戸であり、著しい困窮年収未満世帯数に対する町営住宅の管理戸数は 241%と充足している状況である。
- 「ストック推計プログラム（著しい困窮年収未満の世帯数の推計）」によると 2040 年（令和 22 年）度の著しい困窮年収未満世帯数は 235 世帯と推計され、世帯数の増減がそのままの推移で変化すると仮定した場合、30 年後（2050 年（令和 32 年）度）における著しい困窮年収未満世帯数は 214 世帯と推計でき、中長期でも著しい困窮年収未満世帯に対応できる町営住宅に余剰が見込まれることとなる。

図 著しい困窮年収未満世帯数と公営住宅等管理戸数の将来推計



(3) 中長期的な管理の見通し

- 「安渡町営住宅」「望洋が丘第1町営住宅」「望洋が丘第2町営住宅」「沢山第2町営住宅」「大ケロ二丁目町営住宅」「大ケロ二丁目特公賃住宅」は用途廃止する。
- 「安渡第2町営住宅」は土砂災害警戒区域(土石流)に指定されており、災害リスクがあることから、他の公営住宅等への移転を促すなどの取り組みを実施する。
- 「安渡第2町営住宅」を除く災害公営住宅は、計画期間内は計画修繕により維持管理を進めていく方針だが、「著しい困窮年収未満世帯を踏まえた公営住宅等の中長期の管理戸数の見通し」を踏まえ、木造・簡易耐火造の住宅は耐用年限の2分の1を超えた時点で、需要と供給のバランスを考慮しながら、管理戸数について検討する。

表 中長期的な管理の見通し

区分	No	団地名	構造	棟数	戸数	竣工年度		経過年数	活用手法					
						西暦	和暦		2021 -2030		2031 -2040		2041 -2050	
公営	1	安渡町営住宅	木造	1	4	1961	S36	60	用途廃止	-				
	2	望洋が丘第1町営住宅	簡耐	2	6	1977	S52	44	用途廃止	-				
	3	望洋が丘第2町営住宅	簡耐	2	7	1978	S53	43	用途廃止	-				
	4	沢山第2町営住宅	簡耐	2	5	1983	S58	38	用途廃止	-				
			簡耐	2	5	1984	S59	37	用途廃止	-				
	5	大ケロ二丁目町営住宅	木造	4	8	2002	H14	19	用途廃止	-				
			木造	3	6	2001	H13	20	用途廃止	-				
	6	大ケロ一丁目町営住宅	木造	12	70	2013	H25	8	維持管理	70	管理検討	70	管理検討	70
	7	吉里吉里町営住宅	耐火	1	34	2013	H25	8	個別改善	34	維持管理	34	維持管理	34
	8	源水町営住宅	木造	7	21	2013	H25	8	維持管理	21	管理検討	21	管理検討	21
	9	大ケロ二丁目第2町営住宅	木造	20	20	2014	H26	7	維持管理	20	管理検討	20	管理検討	20
	10	榎内町営住宅	木造	12	12	2014	H26	7	維持管理	12	管理検討	12	管理検討	12
	11	寺野・臼澤第1町営住宅	木造	14	14	2015	H27	6	維持管理	14	管理検討	14	管理検討	14
	12	末広町営住宅	耐火	1	53	2015	H27	6	維持管理	53	維持管理	53	維持管理	53
	13	榎内第2町営住宅	木造	12	24	2016	H28	5	維持管理	24	管理検討	24	管理検討	24
	14	浪板町営住宅	木造	3	3	2016	H28	5	維持管理	3	管理検討	3	管理検討	3
			木造	5	11	2017	H29	4	維持管理	11	管理検討	11	管理検討	11
	15	寺野・臼澤第2町営住宅	木造	11	11	2016	H28	5	維持管理	11	管理検討	11	管理検討	11
	16	本町町営住宅	木造	2	8	2016	H28	5	維持管理	8	管理検討	8	管理検討	8
			木造	1	4	2017	H29	4	維持管理	4	管理検討	4	管理検討	4
			木造	1	3	2018	H30	3	維持管理	3	管理検討	3	管理検討	3
	17	上町町営住宅	木造	1	4	2016	H28	5	維持管理	4	管理検討	4	管理検討	4
			木造	2	2	2017	H29	4	維持管理	2	管理検討	2	管理検討	2
			木造	21	38	2018	H30	3	維持管理	38	管理検討	38	管理検討	38
	18	吉里吉里第2町営住宅	木造	1	1	2016	H28	5	維持管理	1	管理検討	1	管理検討	1
			木造	13	18	2017	H29	4	維持管理	18	管理検討	18	管理検討	18
	19	赤浜町営住宅	木造	19	29	2017	H29	4	維持管理	29	管理検討	29	管理検討	29
			木造	4	7	2019	H31	2	維持管理	7	管理検討	7	管理検討	7
	20	安渡第2町営住宅	木造	23	33	2017	H29	4	管理検討	33	管理検討	33	管理検討	33
木造			1	3	2019	H31	2	管理検討	3	管理検討	3	管理検討	3	
21	大町町営住宅	木造	11	17	2017	H29	4	維持管理	17	管理検討	17	管理検討	17	
		木造	8	23	2018	H30	3	維持管理	23	管理検討	23	管理検討	23	
22	御社地町営住宅	耐火	1	24	2017	H29	4	維持管理	24	維持管理	24	維持管理	24	
23	三枚堂第2町営住宅	木造	3	15	2017	H29	4	維持管理	15	管理検討	15	管理検討	15	
24	三枚堂第1町営住宅	簡耐	4	19	2018	H30	3	維持管理	19	管理検討	19	管理検討	19	
25	三枚堂第3町営住宅	木造	32	40	2018	H30	3	維持管理	40	管理検討	40	管理検討	40	
26	三枚堂第4町営住宅	木造	23	23	2018	H30	3	維持管理	23	管理検討	23	管理検討	23	
27	寺野・臼澤第3町営住宅	木造	11	11	2018	H30	3	維持管理	11	管理検討	11	管理検討	11	
28	上町第2町営住宅	木造	18	38	2018	H30	3	維持管理	38	管理検討	38	管理検討	38	
29	大町第2町営住宅	木造	10	17	2018	H30	3	維持管理	17	管理検討	17	管理検討	17	
特公賃	30	大ケロ二丁目特公賃住宅	木造	3	6	2003	H15	18	用途廃止	-				
町営住宅 計					697				650		650		650	

(4) 団地別・住棟別事業手法の選定

- 団地別・住棟別事業手法の選定結果を以下に示す。

表 町営住宅ストックの事業手法別戸数表

		1～5年目	6～10年目	合計
町営住宅管理戸数		697戸	693戸	650戸
	うち公営住宅	691戸	687戸	650戸
	うち特公賃住宅	6戸	6戸	0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	693戸	650戸	-
	うち計画修繕対応戸数	659戸	650戸	-
	うち改善事業予定戸数	34戸	0戸	34戸
	個別改善事業予定戸数	34戸	0戸	34戸
	全面的改善事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
	・建替事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
	・用途廃止予定戸数	4戸	43戸	47戸

6. 点検の実施方針

- 国の策定指針では、全対象施設に対する点検・診断を実施し、その結果に基づき必要な対策を行うとともに、点検・診断結果や対策履歴等の情報を記録し、次の点検・診断等へ活用する「メンテナンスサイクル」を構築することとしている。
- そのため、本町においても、全ての住棟を対象に日常点検を実施し、日常点検の際には「公営住宅等日常点検マニュアル（2016年（平成28年）8月国土交通省住宅局）」のチェック項目を参考とした適切な点検を実施し、ストックの状況把握を行う。
- また、吉里吉里町営住宅をはじめとした中層耐火の町営住宅は、建築基準法第12条の規定に基づく点検を実施する。
- 不具合等があることが判明した場合は、詳細調査を実施するなど適切な対応を行い、建物の安全性を確保する。また、住戸内部については、居住者の入退去時等において点検を行うものとする。
- 昇降機については、2016年（平成28年）2月に国土交通省住宅局建築指導課が公表した「昇降機の適切な維持管理に関する指針」「エレベーター保守・点検業務標準契約書」等を参考として、適切に維持管理を行う。
- 定期点検の結果や日常点検の結果は、それぞれ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・診断に活用していく。

7. 計画修繕の実施方針

- 建物を長期にわたって良好に維持管理していくためには、点検結果等を踏まえた予防保全的な観点から屋上防水や外壁塗装等の計画修繕の実施や、建物の設備等の劣化状況に応じた修繕を計画的に実施することが必要である。
- そのため、修繕項目と周期に基づき、定期点検や日常点検の結果を踏まえ、屋上防水や外壁塗装等、予防保全が必要な部位については優先的に修繕を行い、点検の結果、建物の安全性等が確保された場合は修繕の実施時期を延期するなど柔軟に対応しながら修繕を実施する。
- なお、屋上防水や外壁塗装等の修繕のうち、改善事業で実施可能なものについては可能な限り改善事業で実施し、建物の長寿命化を図るものとする。
- 修繕内容によっては、同時に実施することでコスト縮減や居住者への負担軽減が図られることや、同一団地内で一斉に行うことでコスト縮減を図ることも考えられることから、修繕を実施する際には、他の修繕が実施可能かどうかを検討した上で実施する。
- 用途廃止対象住棟や建替予定住棟については、供用期間を踏まえ、原則として計画修繕は実施せず、他の住棟を優先して実施する。
- 修繕の内容は、点検結果と同様に、履歴の整理や修繕データを蓄積し、次の点検や修繕に活かすものとする。

8. 改善事業の実施方針

(1) 改善事業の実施方針

計画期間内に実施する改善事業は、以下の方針に基づき実施する。

① 長寿命化型

- 一定の居住性や安全性等が確保されており、長期的な活用を図る住棟において、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観点から、予防保全的な改善を行う。
- なお、吉里吉里町営住宅においては実施に先立ち、屋根・外壁等の劣化状況を把握するための事前調査及び改善設計を実施する。

【改善事業の実施内容】

- ・ 屋根等の耐久性向上
- ・ 外壁の耐久性向上（外壁塗装）
- ・ 共用廊下等の耐久性向上（バルコニー及び共用廊下等の床防水）

(2) 改善事業の実施スケジュール(案)

計画期間内における改善事業のスケジュールは、以下のとおり。

表 改善事業のスケジュール(案)

	2021 (R3)	2022 (R4)	2023 (R5)	2024 (R6)	2025 (R7)	2026 (R8)	2027 (R9)	2028 (R10)	2029 (R11)	2030 (R12)
吉里吉里 町営住宅		(調査設計)	←→ ①②③							

注) ①：屋根等の耐久性向上（屋根防水）

②：外壁の耐久性向上（外壁塗装等）

③：共用廊下等の耐久性向上（バルコニー及び共用廊下等の床防水）

(調査設計)：最適な工事内容を把握するための調査、及び設計

←→：改善事業実施予定年度

9. 建替事業の実施方針

- 本計画期間内における該当事業はないが、今後、町営住宅の状況を踏まえ、建替え等を含めた供給方法の検討が必要になった際には、多様な供給方法についての検討を行う。
- なお、一般的には以下の供給方法がある。

①地方公共団体による直接建設	整備費の地方公共団体負担を起債により調達し家賃等により償還
②買取公営住宅	整備費の地方公共団体負担を起債により調達し家賃等により償還
③借上公営住宅	民間事業者が資金調達し、借上料を地方公共団体が支払う
④BOT方式公営住宅	民間事業者が整備費を資金調達し、国の補助と地方公共団体の分割払いで支払う
⑤BOT方式公営住宅 (民間直接補助)	民間事業者が整備費を資金調達し、国の補助と地方公共団体の分割払いで支払う
⑥空き家等の登録制度	空き家等を住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅として賃貸人が登録 ※構造・設備・床面積等の登録基準への適合が必要 ※改修費を国・地方公共団体が補助 ※地域の実情に応じて、要配慮者の家賃債務保証料や家賃低廉化に国・地方公共団体が補助 等

- 国では、厳しい財政状況の中、民間の資金・知恵等を活用し、真に必要な社会資本の整備・維持管理・更新を着実に実施するとともに、民間の事業機会の拡大による経済成長を実現していくために、PPP/PFIを積極的に推進していくこととしており、事業の検討段階においても、PPP/PFI手法の導入可能性検討調査については交付金対象となっている。
- そのため、官民連携を推進し民間の活力を活用しながら整備を行うために、建替え等を含めた供給方法の検討が必要になった際は、具体的な事業手法の検討を行うこととする。

10. 用途廃止事業の実施方針

- 「5.(2) 公営住宅等の需要の見通しに基づく将来ストック量の推計」結果より、将来的に余剰が見込まれることから用途廃止を基本方針とした公営住宅等以外の住宅(定住促進住宅及び町民住宅)、及び事業手法の選定において用途廃止と判定した公営住宅等についての実施方針を以下に示す。

①用途廃止に向けた実施方針

【震災以前の公営住宅等の方針】

- 将来的なストック量が余剰であることや2031年以降の修繕・改善費用が町財政に大きな影響を与える可能性があることを考慮し、既に耐用年限の2分の1を経過している住宅については、計画期間内に用途廃止する方針とする。
- 用途廃止に際しては、次ページに示す優先度を考慮したうえで段階的な用途廃止を検討する。

【災害公営住宅の方針】

- 木造・簡易耐火造の住宅は、耐用年限の2分の1が経過した時点(次期計画改定時等)で用途廃止の有無を検討する。
- なお、土砂災害警戒区域の指定や各種ハザードマップの改定等により、災害リスクが明らかになった際には、当該住宅を原則用途廃止に位置づける。
- その際、居住者に当該住宅の災害リスクを説明し、他の公営住宅等への移転を促すなど、早期から用途廃止に向けた取り組みを実施する。
- その他、将来的なストック量や劣化状況等を踏まえた修繕・改善費用などの維持管理費の見通し、入居状況を整理した結果、用途廃止が妥当と判断した住宅については、入居者への説明会・アンケート等により、他の公営住宅等(中層耐火)への移転意向や払下げ意向などを確認する。
- 上記の結果を踏まえ、優先度を設定し、段階的な用途廃止を検討する。

【用途廃止に向けた具体的な取り組み方針】

- 公営住宅等の空き家を活用し、用途廃止予定の団地・住棟の入居者に順次移転するよう促す。
- その際、本来階層の入居者は優先的に公営住宅へ移転させ、裁量階層及び高額所得層は特公賃住宅や定住促進住宅(1号棟)への移転も視野に入れ検討する。また、高額所得層については、戸建タイプの災害公営住宅の払下げ意向を確認し、移転・払下げをすることも視野に検討する。
- 今後、用途廃止事業の実施途中において、移転先住宅の不足や政策空家の確保が進まない場合は、空き家となっている既存民間賃貸住宅の借上げ等の方策について、必要に応じて検討する。
- 上記を踏まえ、入居者の移転が完了した団地・住棟から用途廃止する。

表 団地別住棟別の状況・実施方針

団地・住棟	団地・住棟状況及び実施方針	優先度
①安渡町営住宅	● 土砂災害特別警戒区域(レッドゾーン)内であるため、安全性の観点から優先的に用途廃止する。	A
②望洋が丘第1町営住宅 ③望洋が丘第2町営住宅	● 耐震診断未実施であり、耐用年限も超過しているため、安全性の観点から早期に用途廃止する。	B
④沢山第2町営住宅	● 公共下水道が新規に供用開始されるため、継続には下水道整備が必要となるが、改善費が膨大にあることが見込まれるため、町財政の観点から早期に用途廃止する。	B
⑤大ケロ二丁目町営住宅 ⑩大ケロ二丁目特公賃住宅	● 将来的なストック余剰及び町財政の観点から、耐用年限の2分の1を経過していることため、他の公営住宅等への移転を促すなど、用途廃止に向けた取り組みを実施し、段階的に用途廃止する。	C
⑯安渡第2町営住宅	● 土砂災害警戒区域(イエローゾーン)内であるため、居住者に災害リスクを説明し、他の公営住宅等への移転を促すなどの取り組みを実施する。	D
⑳定住促進住宅 (1号棟)	● 耐震性を有し、屋上防水工事を実施していることから、2号棟の入居者を集約し、その後は入居者状況を踏まえながら、用途廃止時期を検討する。	C
㉑定住促進住宅 (2号棟)	● 耐震診断未実施であるため、安全性の観点から優先的に用途廃止する。	B
㉒小槌町民住宅	● 土砂災害警戒区域(イエローゾーン)内であるため、安全性の観点から早期に用途廃止する。	A

②用途廃止後の町営住宅敷地の活用

- 用途廃止と判断された町営住宅の敷地については、他の公共用途地としての活用や民間への売却など多角的に検討を行う。

12. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

(1) 基本的な考え方

- 策定指針におけるライフサイクルコスト（LCC）の算出の考え方に基づき、長寿命化型改善事業を実施する公営住宅等について、ライフサイクルコストの縮減効果を算出する。

(2) ライフサイクルコストとその縮減効果の算出結果

- 長寿命型改善を実施する吉里吉里町営住宅のライフサイクルコスト（LCC）縮減効果を算出結果は以下のとおり。

表 ライフサイクルコストの縮減効果の算出結果

団地名	戸数	LCC縮減効果		備考
		[円/戸・年]	[千円/棟・年]	
吉里吉里町営住宅	34	83,734	2,847	● 屋根防水・床防水・外壁塗装を計画期間内（2023年を想定）に実施。