

大槌町町営住宅長寿命化計画(改訂) 報告書

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
3-1. 大槌町の住宅事業の把握	3
(1) 人口・世帯の状況	3
(2) 住宅ストックの状況	13
3-2. 町営住宅の状況整理	22
(1) 町営住宅管理戸数	22
(2) 異なる事業主体の公営住宅の概要	25
(3) 立地状況	25
(4) 耐用年数の状況	32
(5) 共用施設等の整備状況	34
(6) 住戸内設備の状況	36
3-3. 入居者の状況	38
(1) 入居の状況	38
(2) 入居世帯の状況	41
(3) 世帯主の年齢	44
(4) 入居者の年齢構成	47
(5) 収入分位	50
3-4. 募集・応募の状況	56
3-5. 収入超過者・高額所得者に対する取り組み状況	57
3-6. 町営住宅ストックの物理的な状況等の整理(現地調査)	58
(1) 調査の目的	58
(2) 調査の視点・方法	58
(3) 調査結果概要	59
3-7. 町営住宅ストックの課題	65
4. 長寿命化に関する基本方針	67
(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	67
(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	67
5. 町営住宅長寿命化計画の対象と事業手法の選定	68
5-1. 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	68
(1) 推計方法	68
(2) 推計結果からみた著しい困窮年収未満世帯の検討	70
(3) 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	77

5-2. 対象住宅の抽出	84
5-3. 団地別・住棟別の事業手法の選定	85
(1) 事業手法の整理	85
(2) 事業手法の選定フロー	89
5-4. 1次判定	90
(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の検討【1次判定-①】 ..	90
(2) 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性の検討【1次判定-②】	91
(3) 1次判定結果【団地・住棟の事業手法の仮設定】	94
5-5. 2次判定	97
(1) LCC 比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定【2次判定-①】	97
(2) 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定【2次判定-②】	98
(3) 2次判定結果(団地・住棟の事業手法の仮設定)	100
5-6. 3次判定	102
(1) 集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定	102
(2) 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討	104
(3) 中長期的な管理の見通し	111
(4) 計画期間における事業手法の決定	112
(5) 3次判定結果	113
5-7. 団地別・住棟別事業手法の選定	115
6. 点検の実施方針	116
7. 計画修繕の実施方針	119
8. 改善事業の実施方針	124
(1) 改善事業の実施方針	124
(2) 改善事業の実施スケジュール(案)	124
9. 建替事業の実施方針	125
10. 用途廃止事業の実施方針	126
(1) 用途廃止に向けた実施方針	126
(2) 用途廃止後の町営住宅敷地の活用	127
11. 長寿命化のための事業実施予定一覧	128
(1) 計画修繕・改善事業の実施予定一覧	128
(2) 新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧	129
(3) 共同施設に係る事業の実施予定一覧	130
12. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出	131
(1) ライフサイクルコストとその縮減効果算出の考え方	131
(2) ライフサイクルコストとその縮減効果の算出結果	133
13. 次期計画改定等における留意点	136
(1) 災害公営住宅(構造別)見直しの視点及び方向性	136
(2) 次期計画改定に向けた準備(各種データの収集・情報共有)	138
(3) その他	140

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。

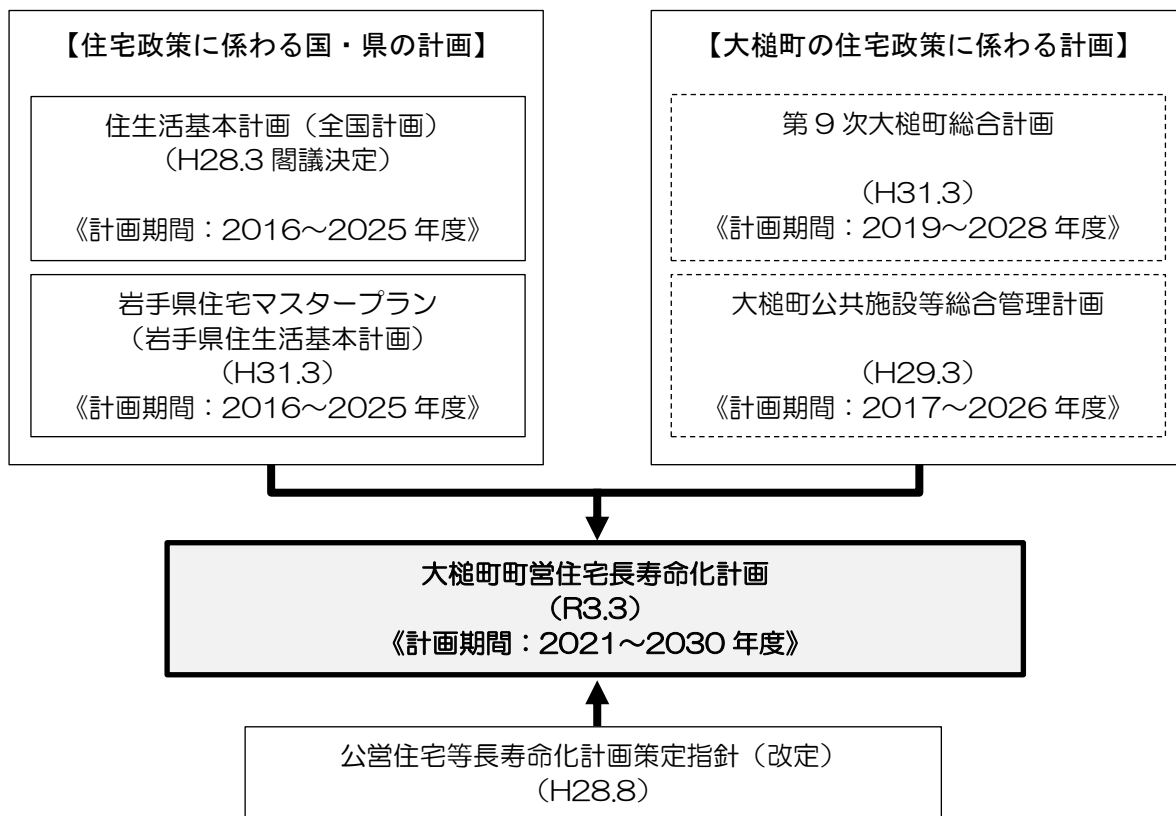
計画期間：2021 年（令和 3 年）～2030 年（令和 12 年）度（10 年間）

(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

3-1. 本町の住宅事業の把握

(1) 人口・世帯の状況

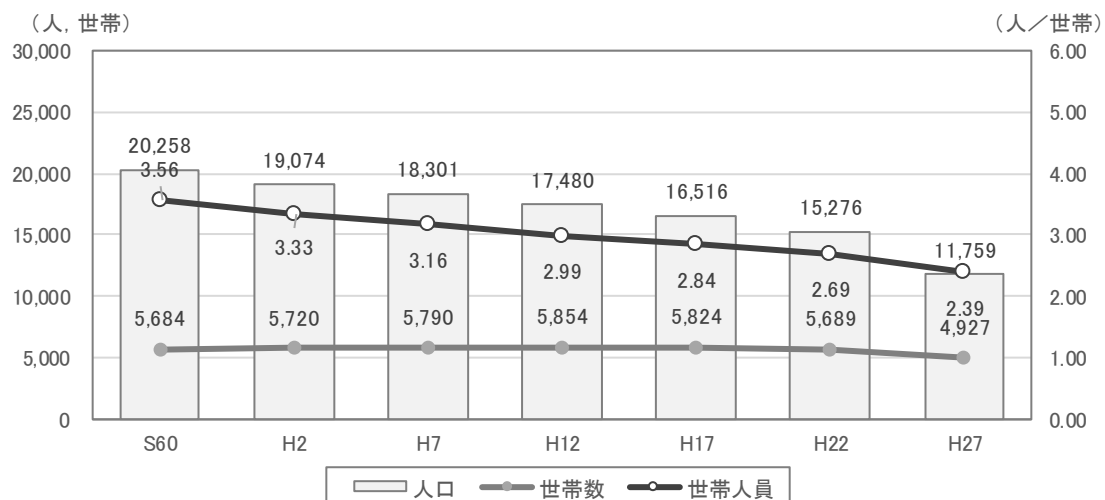
① 人口・世帯の推移

本町の人口の推移をみると、国勢調査ベースでは1985年(昭和60年)には2万人を超えていたが、その後減少し続けており、2015年(平成27年)現在、11,759人となっている。

世帯数は、2000年(平成12年)までは増加傾向にあったが、2005年(平成17年)以降は減少に転じ、2015年(平成27年)段階で4,927世帯となっている。

世帯人員は1985年(昭和60年)以降一貫して緩やかな減少を続けていたが、震災以降減少傾向が強まり、2015年(平成27年)段階で2.39人/世帯となっている。

図 人口・世帯数・世帯人員の推移



資料：国勢調査

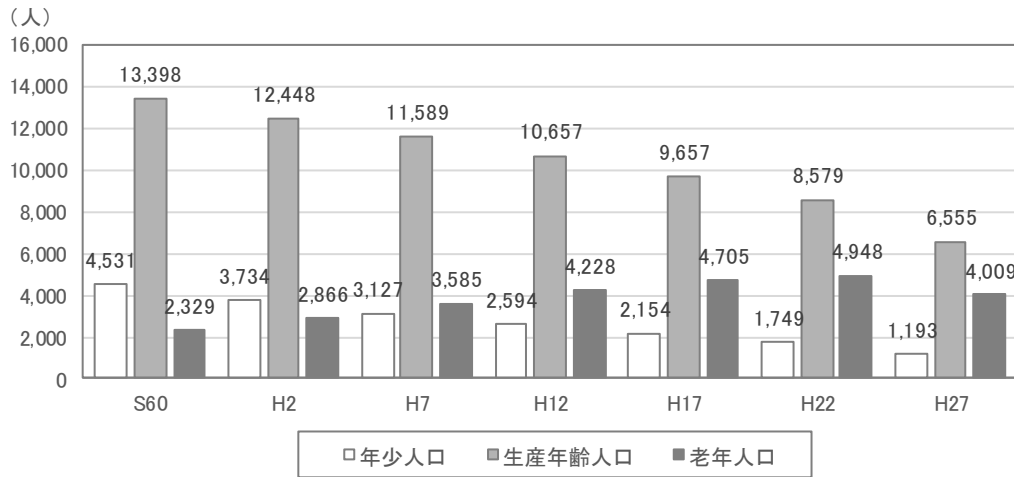
② 年齢別人口

年齢3区分別人口の推移をみると、年少人口及び生産年齢人口は減少している一方、老年人口は増加している。

2015年(平成27年)では年少人口は1,193人で全体の10.1%、生産年齢人口は6,555人で全体の55.7%、老年人口は4,009人で全体の34.1%となっている。

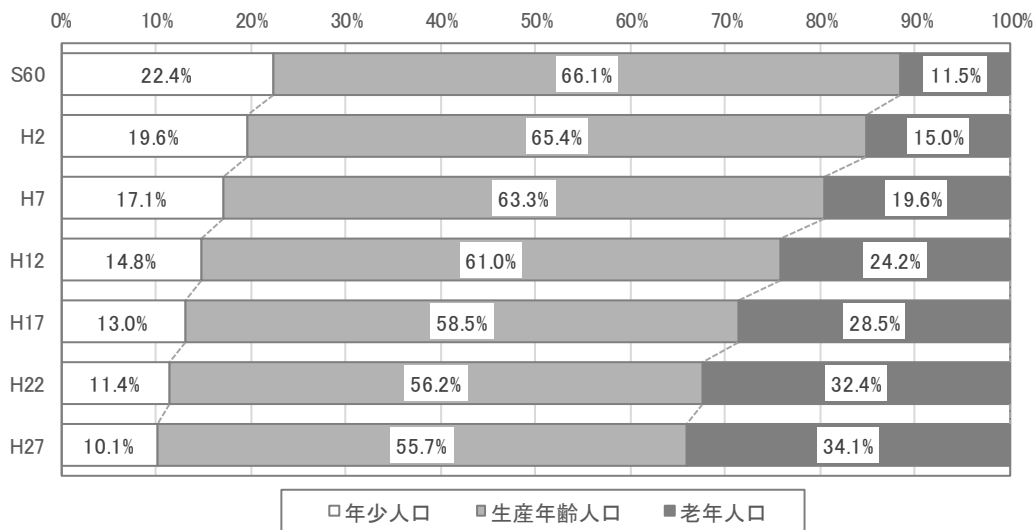
人口構成割合としては、この30年間で年少人口は12.3%減少、生産年齢人口は10.4%減少、老年人口は22.6%の増加であり、人口減少とともに少子高齢化が進行している。

図 年齢3区分別人口の推移



資料：国勢調査

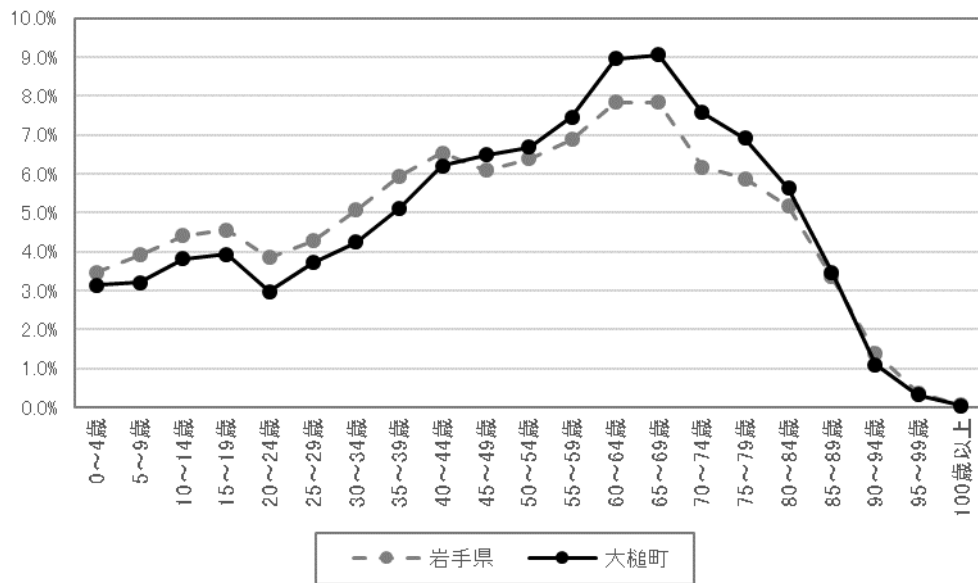
図 年齢3区分別人口割合の推移



資料：国勢調査

2015年(平成27年)の5歳階級別の人口をみると、岩手県全体と比較すると、45歳から84歳の構成割合が高い一方で、0歳～44歳の構成比が低くなっている。

図 年齢5歳階級別人口構成比

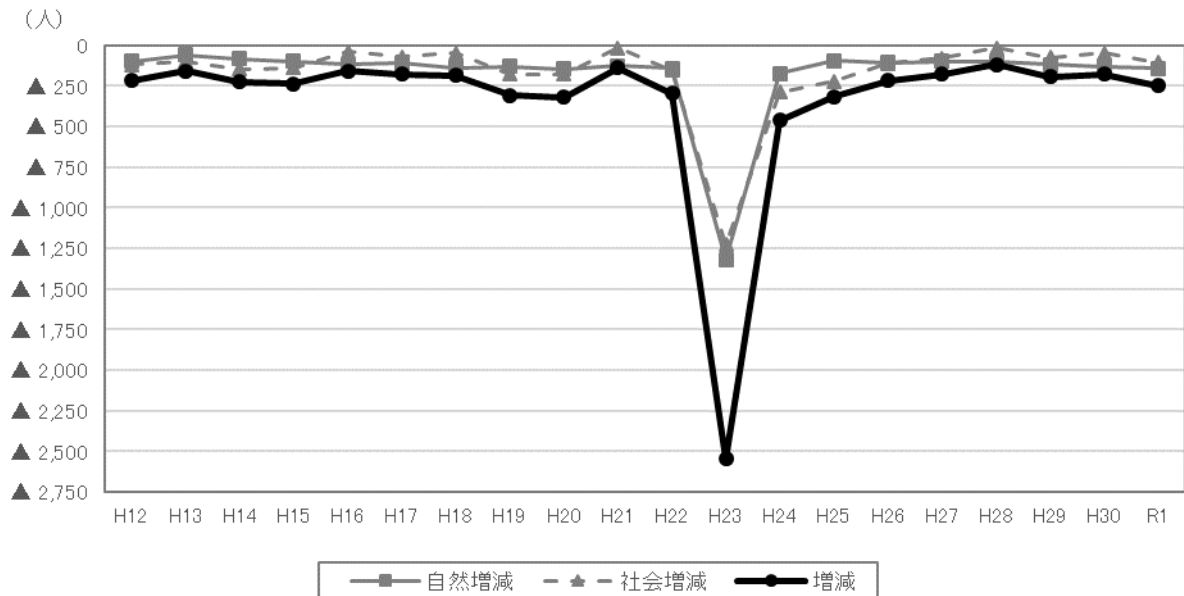


資料：国勢調査

③ 人口動態

2019年(平成31年)までの20年間の自然・社会別人口動態の推移をみると、自然増減・社会増減ともに減少傾向が続いている。特に震災による減少が突出しているが、それ以外の期間では毎年100～200人前後のペースで減少が進んでいる。

図 人口動態の推移



資料：岩手県「岩手の長期時系列データ(人口)」

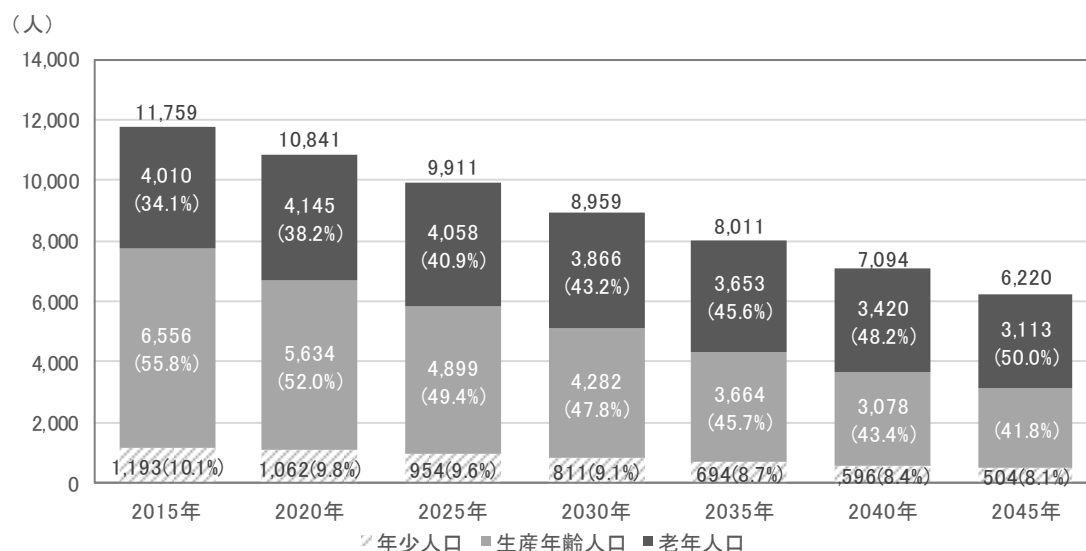
※自然動態・社会増減については各年 前年10月～当年9月までの期間

④ 将来人口

本町の将来人口は、国立社会保障・人口問題研究所の推計（2018 年（平成 30 年）推計）によると、2025 年（令和 7 年）には 9,786 人になり 1 万人を割ることが予測されている。

年齢 3 区分別にみると、0～14 歳及び 15～64 歳は、人口と割合のいずれも減少し続けるのに対し、65 歳以上は、人口は 2020 年（令和 2 年）を境に減少し始めるが、割合は増加し続けることが予測されている。

図 将来人口の予測

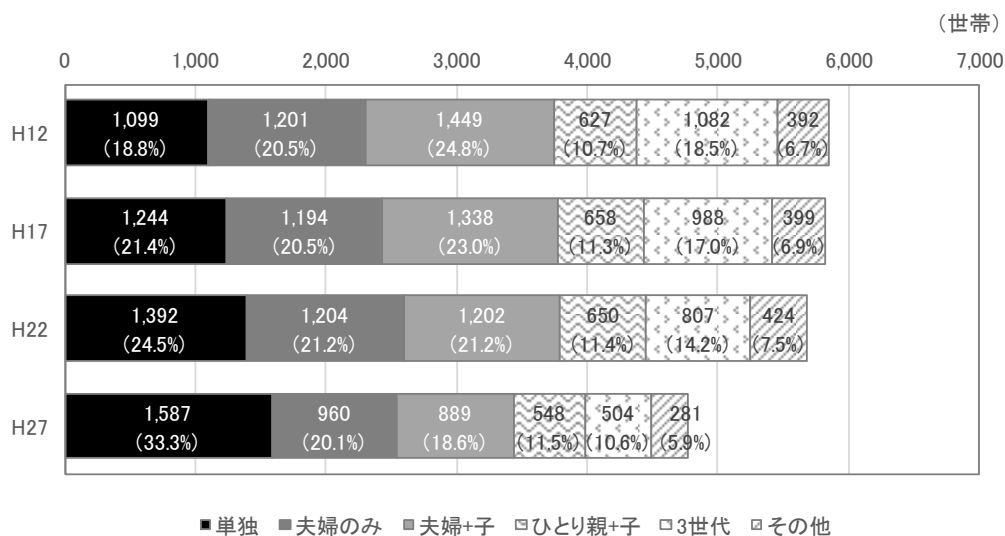


資料：『日本の地域別将来推計人口』（2018 年（平成 30 年）推計）（国立社会保障・人口問題研究所）

⑤ 世帯の型

世帯の型をみると、単独世帯は増加し続けており、2015 年（平成 27 年）時点で全体の約 3 分の 1 を占めている。一方、夫婦＋子世帯及び 3 世代世帯は減少し続けている。

図 世帯の型別世帯数



資料：国勢調査

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には、関連する計画との整合性を図りながら進めていく必要があることから、「計画の位置づけ」に記載した住生活基本計画（全国計画）、岩手県住宅マスタープラン（住生活基本計画）、第9次大槌町総合計画、大槌町公共施設等総合管理計画の中から、今後の住宅政策における町営住宅の活用や長寿命化のための維持管理等に関する内容を整理した。

また、参考として災害公営住宅の配置・建物・外構等の計画・設計の参考として整理された大槌町災害公営住宅設計ガイドラインの中で「住宅団地維持管理計画」の中で、今後住宅団地の維持管理については記載があるため、その内容を整理した。

① 住生活基本計画（全国計画）【国土交通省/H28.3】

計画期間	2016年(平成28年)～2025年(平成37年)度までの10年間
基本的な方針	○ 本計画では、住宅政策の方向性を国民に分かりやすく示すことを基本的な方針とする。そのため、課題に対応するための政策を、多様な視点に立って示し、それらの政策を総合的に実施する。 ①「居住者からの視点」 ②「住宅ストックからの視点」 ③「産業・地域からの視点」 という3つの視点から、8つの目標を立てる。
目標	①「居住者からの視点」 目標1：結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現 目標2：高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現 目標3：住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保 ②「住宅ストックからの視点」 目標4：住宅すごろくを超える新たな住宅循環システムの構築 目標5：建替えやリフォームによる安全で質の高い住宅への更新 目標6：急増する空き家の活用・除却の推進 ③「産業・地域からの視点」 目標7：強い経済の実現に貢献する住生活産業の成長 目標8：住宅地の魅力の維持・向上

② 岩手県住宅マスタープラン（岩手県住生活基本計画）【岩手県/H31.3】

計画期間	2016年(平成28年)～2025年(平成37年)度までの10年間	
住宅政策を推進するための10の視点	〔望ましい住宅のあり方を探る上での視点〕	
	1. 環境との共生	環境と共生した住宅・住環境の整備
	2. 地域性との適合	立地環境（地域性）に配慮した住宅・住環境の整備
	3. 安全性・快適性・利便性の重視	安全性・快適性・利便性のある住宅・住環境の提供
	4. 多様性への対応	ライフステージやライフスタイルの変化に対応できる住宅ストックと市場の形成
	5. 既存住宅(ストック)の有効活用	これまでの社会資本や住宅ストックを活用した住宅・住環境の再整備
	6. 住宅確保要配慮者への配慮	住宅確保要配慮者が安心して暮らせる住宅・住環境の整備
	〔地域や社会とのかかわりから住宅のあり方を探る上での視点〕	
	7. 地域の活性化に対する貢献	住宅政策からの地域の活性化
	8. 住宅市場の育成と機能確保	市場原理と適切な公的支援による良質な住宅の供給体制の整備
	〔住宅施策を円滑に進める上での視点〕	
	9. 多様な主体による役割分担と連携	住み手と作り手の主体的な参加と行政・公的機関の支援
	10. 東日本大震災津波からの早期住宅復興	全ての被災者にとって安全で快適な住宅の供給促進
住宅政策の目標	1. 基本目標 住み手と作り手、みんなで創り、みんなで育てる「いわての住まい」 2. 県民の住まいと暮らしの将来像 ① 岩手の風土やそれぞれの人生設計に応じ、個々人が快適な居住環境の中で生き生きと暮らすことができます。 ② 地域社会の中で互いに助け合い、ひとにやさしい生活環境を形成し、安心して暮らすことができます。 ③ 自然環境と共生するとともに、省エネルギー及びクリーンで再生可能なエネルギーの使用を図り、個性豊かな景観や美しい街並みを次世代へと送り渡すことができます。	
住宅施策の具体的展開（8つの施策の方向性） ※抜粋	7. 公営住宅におけるストック活用と新たな取組（公営住宅供給目標量） 公営住宅は単に低所得者の居住の安定を図るだけでなく、今後は、以下のような政策課題に対応した取組を重視していくこととし、民間住宅に対するモデルとなる面にも配慮することとします。 ① 高齢者等の住宅確保要配慮者に対してハード・ソフト両面で配慮した住宅 ② 環境共生住宅 ③ 岩手型住宅 ④ コスト低減、民間活力の活用、県産材の活用、新技術・新素材の採用等のテーマへの対応	

	(1) 公営住宅ストックの有効活用・長寿命化 【重点施策】 2) 市町村営住宅長寿命化計画の策定等 適正なストック活用を推進するため、公営住宅を管理する全ての市町村において、「公営住宅等長寿命化計画」を早期に策定し、住宅マスタープラン（住生活基本計画）に位置づけることとします。なお、未だに住宅マスタープラン（住生活基本計画）を策定していない市町村にあつては、今後策定に取り組むことを前提に、当面は県の住宅マスタープラン（住生活基本計画）に市町村公営住宅等長寿命化計画を位置づけることとします。 3) 老朽化した市町村営住宅の計画的な建替え及び用途廃止の促進 公営住宅ストックのうち狭小、老朽化等により引き続き管理していくことが不適当なものについては、早期に建替え、需要を勘案した用途廃止等に取り組む必要があります。平成 27 年度末時点の市町村営住宅の老朽化の実態として、耐用年数を経過している住宅が全体の約 30%に達している状況にあります。このため、入居者や住宅需要の実態、財政状況等を勘案しつつ、中長期的な視野で検討し、取り組んでいくこととします。 (2) 政策課題に対応した公営住宅等の供給 【重点施策】 2) 公営住宅の集約・再編の促進 公営住宅の建替えにあたっては、将来の需要動向や管理に係るコストを勘案し、適切な住宅 86 戸数での建替え又は用途廃止、周辺の住宅との統合整備等、公営住宅の集約・再編を促進します。
--	--

③ 第9次大槌町総合計画 2019～2028【大槌町/H31.3】

計画期間	【基本構想】2019(平成 31)～2028(令和 10)年度までの 10 年間 【基本計画】前期基本計画：2019(平成 31)～2023(令和 5)年度までの 5 年間 後期基本計画：2024(令和 6)～2028(令和 10)年度までの 5 年間 【実施計画】3 年単位で 1 年毎のローリング							
基本構想	■まちづくりの基本理念 魅力ある人を育て新しい価値を創造し続けるまち大槌 ■まちづくりの基本方針 ① 産業を振興し町民所得を向上させるまちづくり ② 健康でぬくもりのあるまちづくり ③ 学びがふるさとを育てふるさとが学びを育てるまちづくり ④ 安全性と快適性を高めるまちづくり ⑤ 将来を見据えた持続可能なまちづくり ⑥ 未来につなげる着実な復興まちづくり							
基本計画	第 5 章 将来を見据えた持続可能なまちづくり 第 2 節 健全な財政運営の推進 <table><tr><td>②公有財産の適正な管理</td><td>公有地の計画的な土地利用を進め、公共施設の長寿命化を推進するとともに、公有財産の最大限の有効活用を図ります。</td></tr></table> 第 6 章 未来につなげる着実な復興まちづくり 第 2 節 支え合い誰もが暮らし続けられる地域社会づくり（社会生活基盤） <table><tr><td>①仮設住宅から復興市街地への移行支援</td><td>被災者一人ひとりの事情に寄り添い、応急仮設住宅から恒久住宅への移行を支援します。</td></tr><tr><td>②復興市街地におけるコミュニティの再生</td><td>魅力ある大槌の町を再興するため、地域コミュニティの再生等、住民との協働による復興まちづくりを推進します。</td></tr></table>		②公有財産の適正な管理	公有地の計画的な土地利用を進め、公共施設の長寿命化を推進するとともに、公有財産の最大限の有効活用を図ります。	①仮設住宅から復興市街地への移行支援	被災者一人ひとりの事情に寄り添い、応急仮設住宅から恒久住宅への移行を支援します。	②復興市街地におけるコミュニティの再生	魅力ある大槌の町を再興するため、地域コミュニティの再生等、住民との協働による復興まちづくりを推進します。
②公有財産の適正な管理	公有地の計画的な土地利用を進め、公共施設の長寿命化を推進するとともに、公有財産の最大限の有効活用を図ります。							
①仮設住宅から復興市街地への移行支援	被災者一人ひとりの事情に寄り添い、応急仮設住宅から恒久住宅への移行を支援します。							
②復興市街地におけるコミュニティの再生	魅力ある大槌の町を再興するため、地域コミュニティの再生等、住民との協働による復興まちづくりを推進します。							

④ 大槌町公共施設等総合管理計画【大槌町/H29.3】

計画期間	2017 年(平成 29 年)～2026 年(平成 38 年)年度までの 10 年間	
公共施設等の総合的かつ計画的な管理に関する基本的な方針	公共施設の維持管理・長寿命化等に関する基本方針	
	(1) 点検・保守・整備の実施方針	各施設における法定点検や定期点検などを適時行うことにより、劣化を最小限に抑え、大規模な修繕や改修等を未然に防ぐため、点検・保守・整備を実施します。 点検・保守・整備の履歴を蓄積させ、後年度の維持管理・改修工事等への活用を図り、点検・保守・整備の範囲・周期を明確にします。
	(2) 診断の実施方針	施設の安全性、機能性、環境性等について定期的な診断を行うことで、施設の経年的な状況把握を行います。診断によって得られた情報は集積・蓄積し、適時、点検・保守・整備の履歴とともに改修工事等に活用します。
	(3) 維持管理・修繕の実施方針	点検・診断等によって得られた結果を活用し、維持管理費・修繕費の効率化を図り、トータルコストの削減に努めます。また、付随設備機器の点検や清掃の維持管理業務及び修繕も自主的・計画的に実施することとします。
	(4) 改修・更新の実施方針	大槌町の公共施設は、その多くが、東日本大震災による復旧復興事業により新設されます。 新たに整備された施設は、同時期に老朽化を迎えることから、施設の長寿命化を図る為、長期改修計画を設け、併せて将来の改修に係るコストを試算し、財源の確保を図ります。 また、震災以前の既存施設については、適切な維持管理等を行いながら、ニーズや活用方法を十分検討した上で、施設の更新費用の削減や施設活用の効率化を進めるため、統廃合や複合化についても併せて検討します。
	(5) 安全確保の実施方針	施設内で事故・事件・災害が発生した場合における、安全確保のため、各種法令で定められている設備を設置するとともに、これらの設備点検、避難訓練など実施します。 また、施設内で事故・事件・災害が発生した場合は、情報を収集、蓄積し、必要に応じて施設の安全確保のための改修を実施することとします。
	(6) 耐震化の実施方針	既存施設などの一部の施設について耐震診断、耐震化を実施しており、今後も引き続き主要施設を中心に耐震診断、耐震化を進めていきます。
施設類型ごとの管理に関する基本方針	公営住宅等 平成 28 年度から公営住宅の管理については、指定管理者制度を導入しており、指定管理による効率的な管理を実施すると共に、入居者の適正な住環境の確保に努めます。 また、長期的には、施設の老朽化や入居状況等を勘案した上、入居者への払い下げ、他用途への用途転換、廃止等を含めた総量の適正化を進めていきます。	

【参考】大槌町災害公営住宅設計ガイドライン【大槌町/H25. 4】

住宅団地維持管理計画	■大槌町による住宅団地の維持管理 - 大槌町では、現存する 138 戸（平成 24 年 12 月現在）の町営住宅とあわせて、新たに災害公営住宅として建設される 1000 戸以上の公営住宅、災害公営住宅を町営住宅あるいは岩手県が県営住宅として管理していくこととなります。 - 計画的な町営住宅団地の維持管理を行うためには、将来の町の人口、世帯数の動向を勘案し、公営住宅の管理、運営、払下げ、転用、建替え、廃止等を含む「大槌町公営住宅長寿命化計画」を策定し、計画に沿った維持管理を行う必要があります。 - 将来の人口減少社会にも対応できるよう、住宅の用途転用、用途廃止、減築についての検討も必要となります。 - 災害公営住宅は、その耐用年数の 1/6 を経過した場合、特別の事由があるときは、国土交通大臣の承認を得て、当該公営住宅及び共同施設を入居者、入居者が組織する団体又は営利を目的としない法人に、時価で譲渡できるものとされています。
------------	---

(2) 住宅ストックの状況

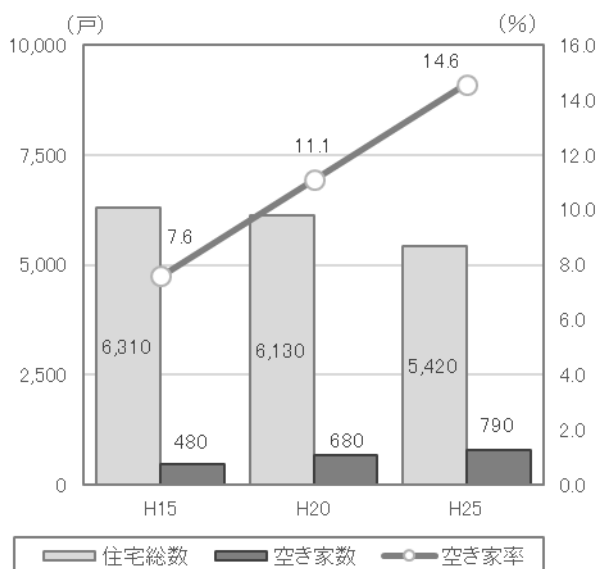
① 住宅総数、空き家数

本町の住宅総数は2013年(平成25年)で5,420戸となっており、2008年(平成20年)から710戸減少している。

空き家数は2013年(平成25年)が790戸で、2003年(平成15年)と比べて約6割の増加、空き家率も平成15年の7.6%から2008年(平成20年)、2013年(平成25年)と増加傾向にある。

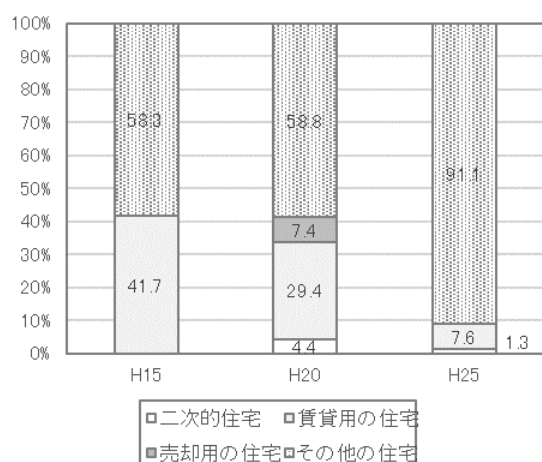
2013年(平成25年)の空き家率は14.6%であり、岩手県全体の13.8%と比べやや高くなっている。空き家の構成比をみると、2013年(平成25年)は2003年(平成15年)と比べて賃貸用の住宅割合が大きく減少している。

図表 住宅総数・空き家・空き家率の推移



	H15	H20	H25	H25 (岩手県)
住宅総数	6,310	6,130	5,420	552,100
居住世帯のある住宅	5,820	5,450	4,610	472,800
空き家数	480	680	790	76,300
空き家率	7.6	11.1	14.6	13.8

図 空き家の内訳



- 二次的住宅…別荘(週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅)又はその他(ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅)
- 賃貸用の住宅…新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅
- 売却用の住宅…新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅
- その他の住宅…上記以外の人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長年にわたって不在の住宅や建替えなどのために取り壊すことになっている住宅など(空き家の区分の判断が困難な住宅を含む)

資料：住宅・土地統計調査

住宅の建て方別にみると、一戸建及び長屋建が 96.3%と大半を占め、共同住宅は 3.7%となっている。岩手県下全体と比較すると、長屋建割合が多く、共同住宅が少ないのが特徴的である。

ただし、データが 2013 年(平成 25 年)度時点であることを勘案すると、長屋建には仮設住宅が含まれている可能性が考えられるため、留意が必要である。

一戸建及び長屋建の内訳をみると、1 戸建では 2 階建以上が約 8 割を占める一方、長屋建では 1 階建が約 9 割を占めている。

図 住宅の建て方割合

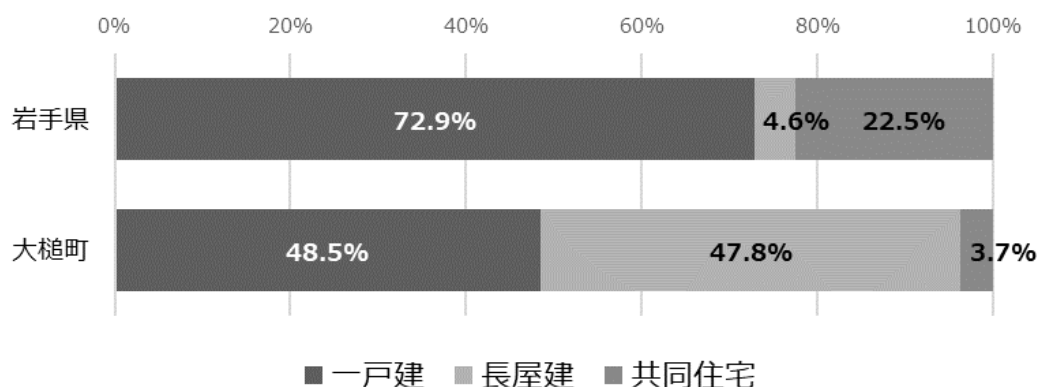
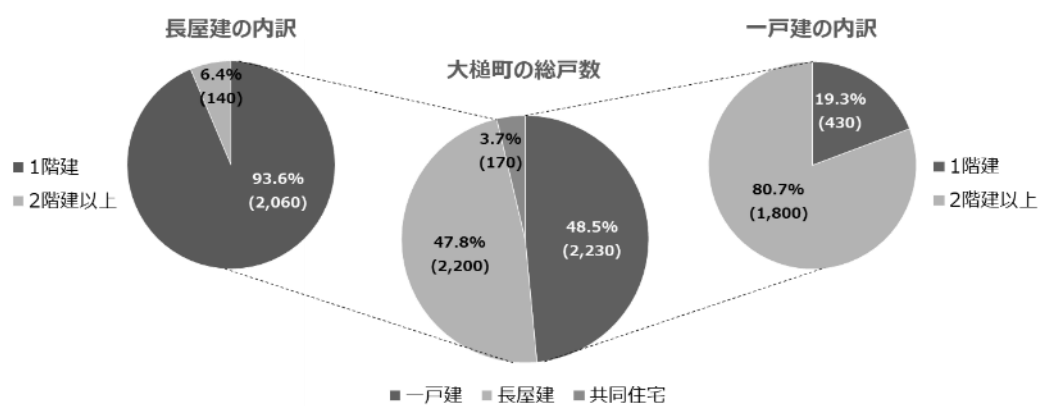


図 住宅の建て方割合と一戸建・長屋建の階数別内訳



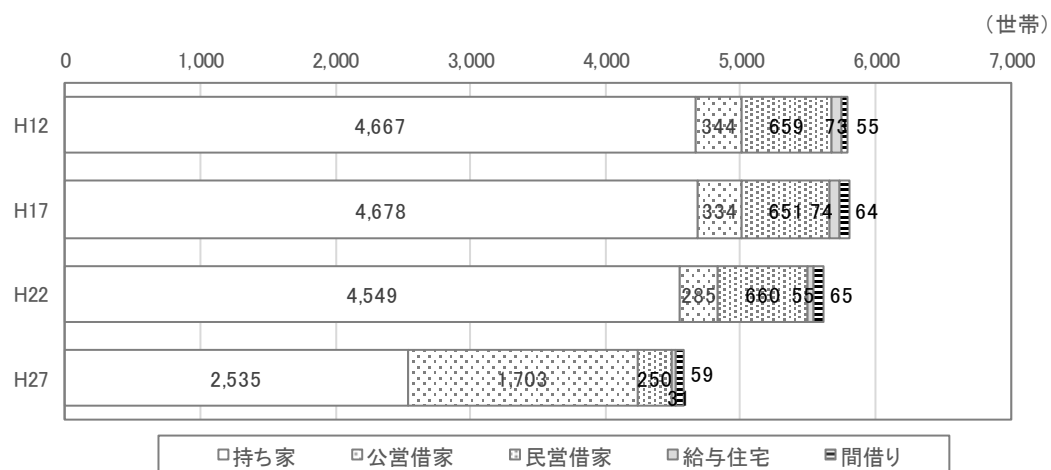
資料：住宅・土地統計調査(2003 年(平成 15 年)度)

② 住宅の所有の関係

住宅の所有の関係をみると、震災発生以前は持ち家の割合が 8 割前後で推移していたが、震災発生後の 2015 年(平成 27 年)は 6 割を切るまで減少している。

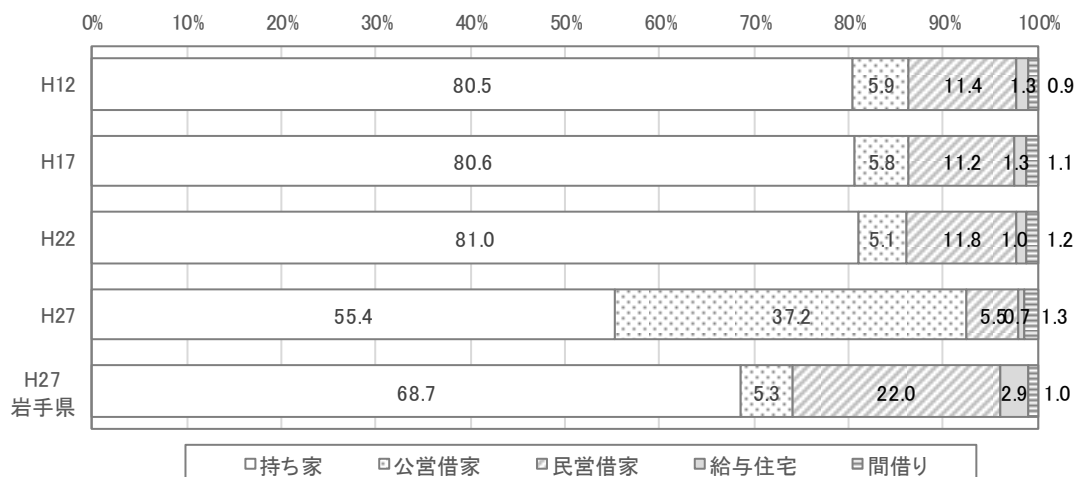
一方で、世帯数全体としては震災の影響により減少しているなか、公的借家の数・割合ともに大きく増加しており、2015 年(平成 27 年)では全世帯数の 37.2%を占める 1,703 世帯となっている。

図 住宅の所有の関係別世帯数



資料：国勢調査

図 住宅の所有の関係別世帯割合



資料：国勢調査

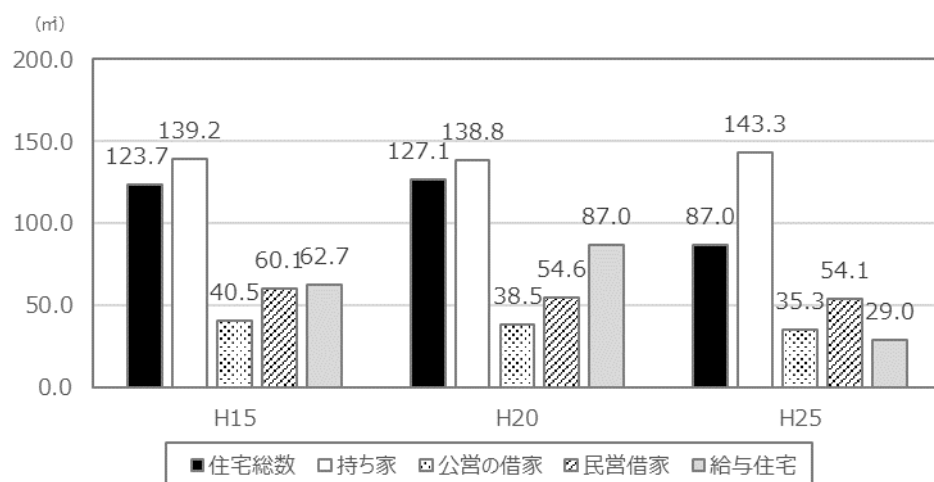
③ 住宅の規模

所有形態別の平均住宅規模の推移をみると、持ち家は震災以前から増加している一方、公営の借家は減少傾向にある。

住宅総数としては2013年(平成25年)に大きく減少している。

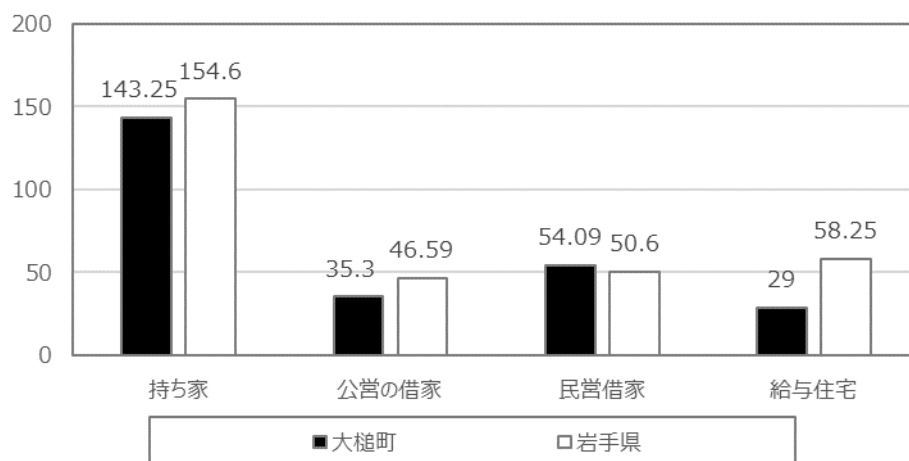
岩手県全体と比較すると、民営借家以外は岩手県下の平均値よりも低い傾向にある。

図 所有形態別住宅規模(延べ床面積)の推移



資料：住宅・土地統計調査

図 所有形態別住宅規模(延べ床面積)の比較



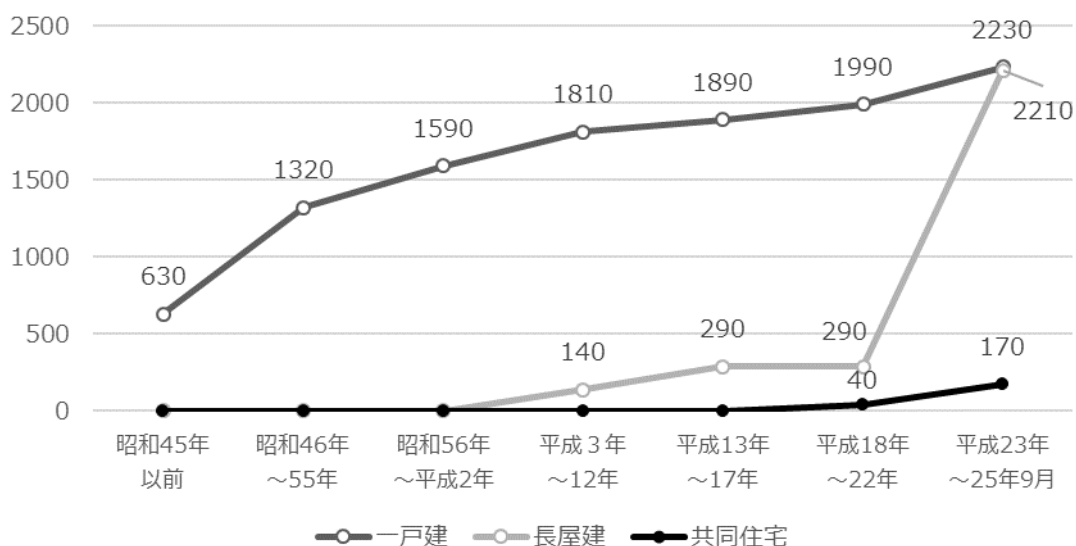
資料：住宅・土地統計調査(2013年(平成25年)度)

④ 住宅の建築年代

建て方別建設戸数の推移をみると、一戸建が継続的に増加しているなか、長屋建が 2011 年(平成 23 年)以降大幅に増加している。

建設年代から新旧耐震基準割合を比較すると、建て方別・所有形態別では、全体の約 7 割が新耐震基準であり、全ての建て方・所有形態において、岩手県平均よりも高い。

図 建設戸数推移(建て方別)



資料：住宅・土地統計調査

図 新旧耐震基準割合の比較(建て方別)

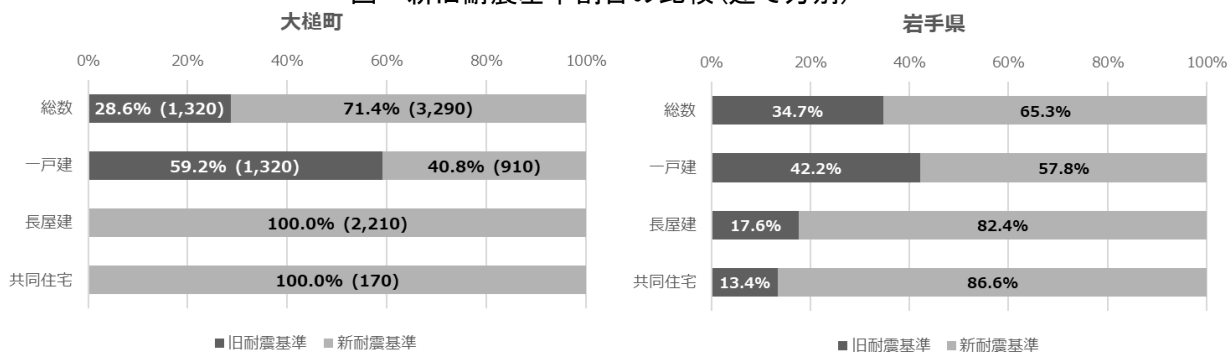
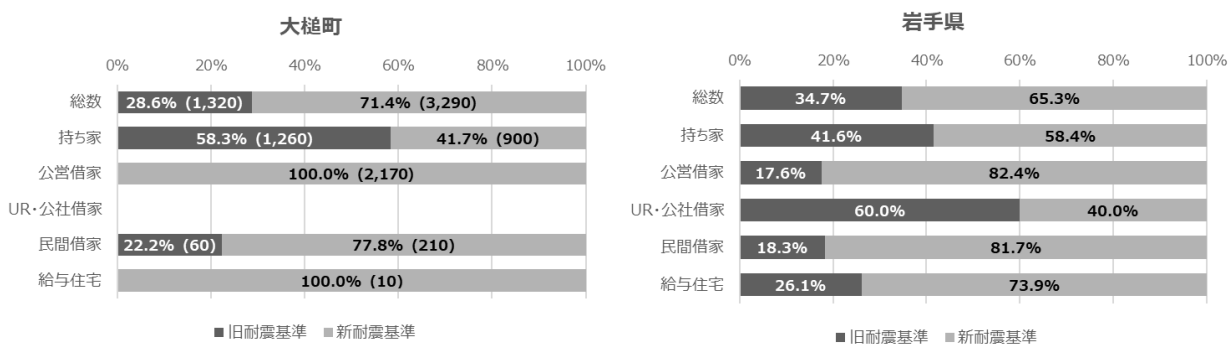


図 新旧耐震基準割合の比較(所有形態別)



資料：住宅・土地統計調査(2013 年(平成 25 年)度)

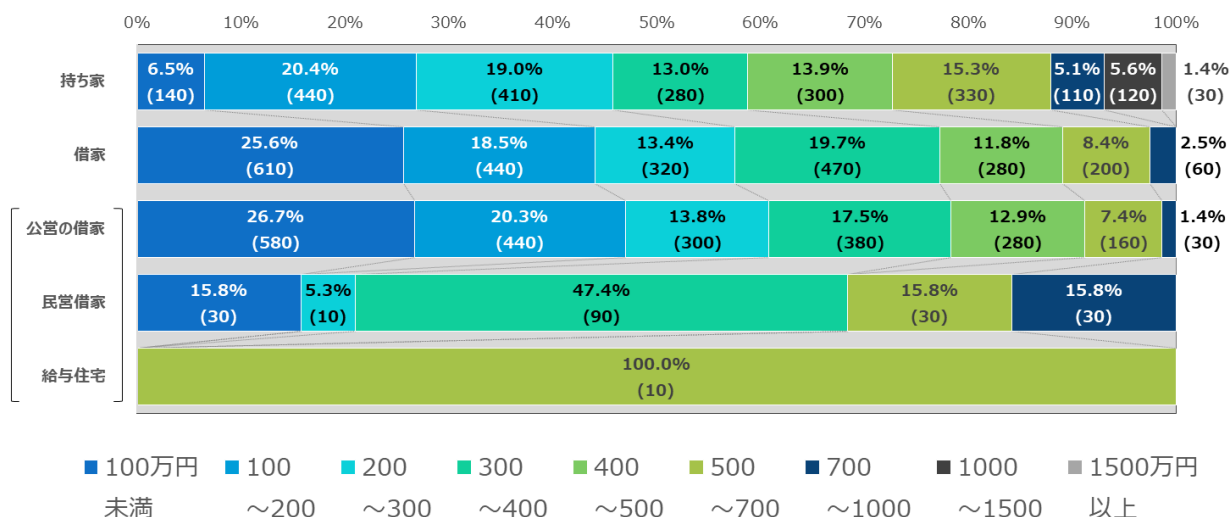
⑤ 住宅の所有関係別年間収入階級別世帯数

持ち家と借家の年間収入階級別世帯数割合を比較すると、100～200 万円の収入階級割合が最も高く、借家では100 万円未満の収入階級割合が最も高くなっている。

持ち家は300 万円未満の世帯数が45.9%であるのに対し、借家の300 万円未満の世帯数は57.5%となっている。

借家の内訳をみると、300 万円未満の世帯は公営の借家では約6割であるのに対し、民間借家は約2割となっている。

図 住宅の所有関係別・年間収入階級別世帯数(平成25年)



資料：住宅・土地統計調査(平成25年度)

⑥ 家賃の状況

2013年(平成25年)の民間借家の1㎡当たり平均家賃をみると、民間借家で868 円/㎡、公営の借家で118 円/㎡となっている。

2008年(平成20年)の民間借家の1㎡当たり平均家賃や587 円/㎡であったため、震災により民間借家数が減少し、需要が高まった等の理由により高騰したものと推察される。

表 1㎡当たりの家賃(2013年(平成25年))

区分		家賃0円を含む	家賃0円を含まない
所有形態	借家(専用住宅)総数	246	607
	公営の借家	118	331
	民間借家	868	1340
	給与住宅	2690	2690
建て方	一戸建	149	279
	長屋建	142	387
	共同住宅	2213	2726

単位：円/㎡

表 1㎡当たりの家賃推移

区分		H20(2008)年※¹	H25(2013)年※²
所有形態	借家(専用住宅)総数	517	246
	公営の借家	193	118
	民間借家	587	868
	給与住宅	330	2690
建て方	一戸建	362	149
	長屋建	471	142
	共同住宅	983	2213

※¹家賃50円未満含む

※²家賃0円を含む

単位：円/㎡

資料：住宅・土地統計調査

⑦ 居住水準

2013 年(平成 25 年)の世帯人員別の最低居住面積水準未達世帯率は 1 人世帯が最も多く 62.7%となっているほか、5 人世帯も 41.9%と多くなっている。

2008 年(平成 20 年)と比較すると、2～3 人世帯を除く全ての世帯で最低居住面積水準未達世帯率が増加していることから、震災に伴い仮設住宅に居住が影響を与えているものと推察される。

図 世帯人員別・居住面積水準別世帯数構成比(2013 年(平成 25 年))

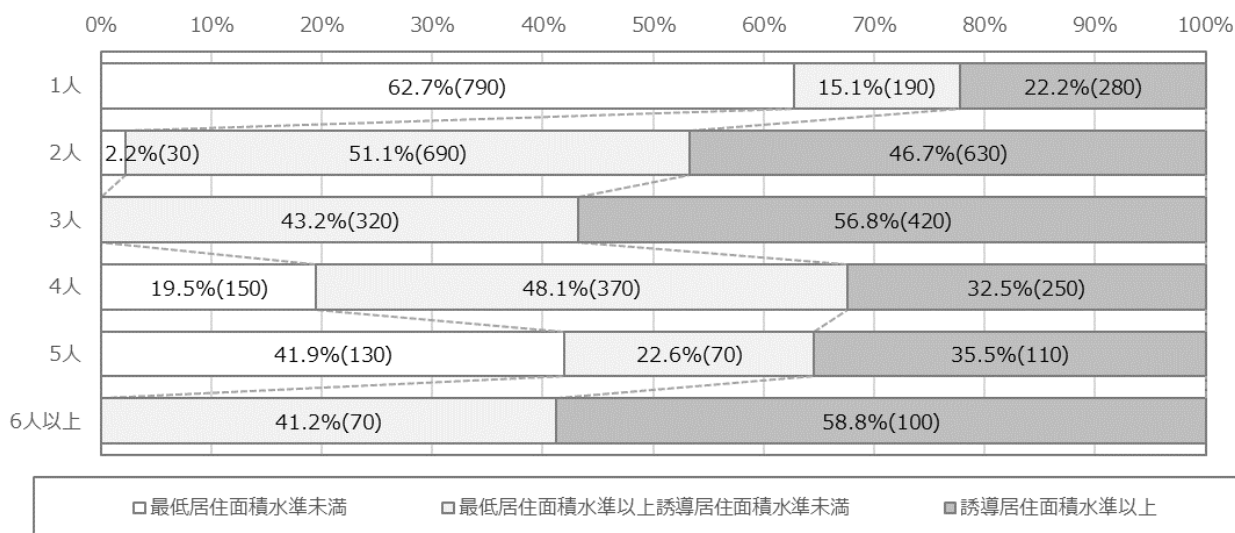
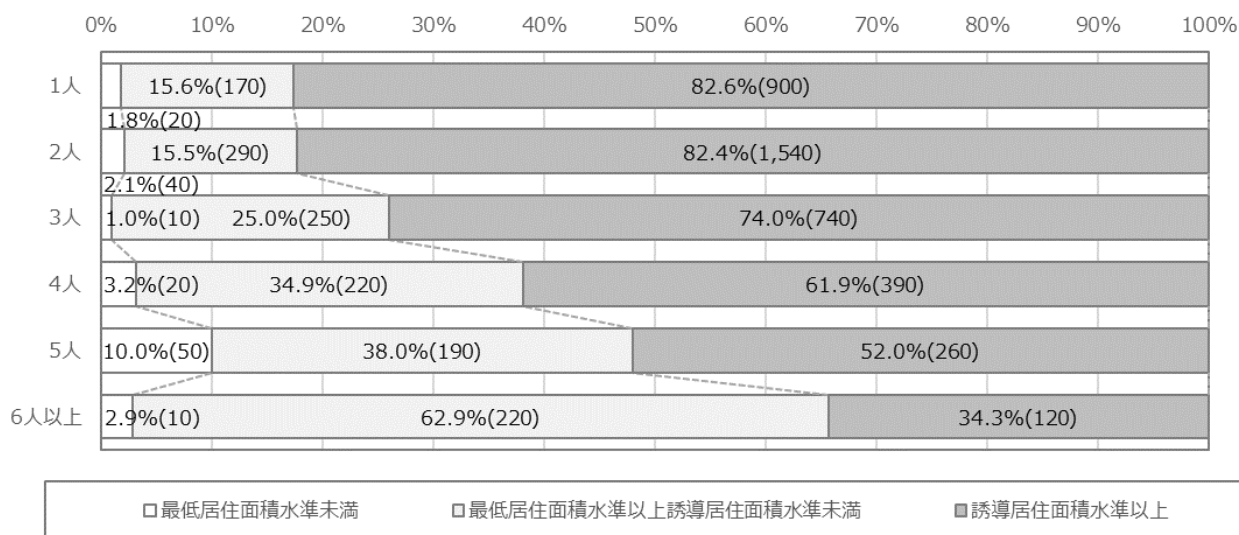


図 世帯人員別・居住面積水準別世帯数構成比(2008 年(平成 20 年))



資料：住宅・土地統計調査

※ 最低居住面積水準：住生活基本法に基づき、健康で文化的な住生活を営むために必要不可欠な住宅面積として国が定める水準

※ 誘導居住面積水準：世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準

⑧ 高齢者居住

2015 年(平成 27 年)の住宅所有形態別の高齢者のいる世帯人員別の状況をみると、高齢単身世帯は持ち家で 331 世帯、公営・都市再生機構・公社の借家で 318 世帯となっている。

所有形態別での高齢者世帯人員別世帯数の構成をみると、持ち家では約 2 割であるのに対し、公営・都市再生機構・公社の借家では約 4 割を占めている。

図 所有形態別・高齢者世帯人員別世帯数の構成(2015 年(平成 27 年))

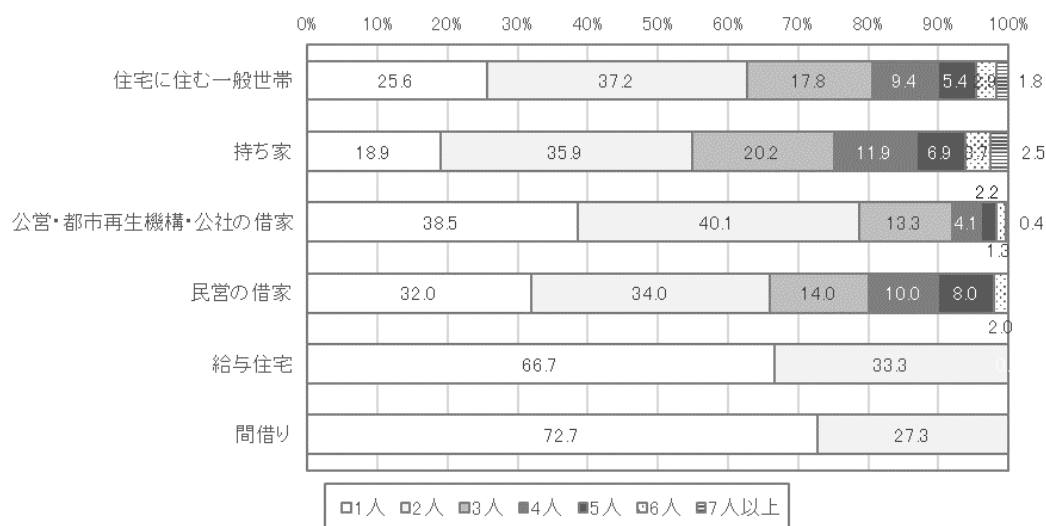


表 所有形態別・高齢者世帯人員別世帯数 (2015 年(平成 27 年))

単位：世帯

区分	一般世帯数	うち65歳以上世帯員がいる一般世帯数	1人	2人	3人	4人	5人	6人	7人以上
住宅に住む一般世帯	4,578	2,637	675	980	470	247	142	76	47
持ち家	2,535	1,748	331	628	353	208	120	64	44
公営・都市再生機構・公社の借家	1,703	825	318	331	110	34	18	11	3
民営の借家	250	50	16	17	7	5	4	1	-
給与住宅	31	3	2	1	-	-	-	-	-
間借り	59	11	8	3	-	-	-	-	-

資料：国勢調査(2015 年(平成 27 年))

2013 年(平成 25 年)の高齢者等のための設備がある住宅をみると、持ち家が 60%、借家が 89.8% となっており、持ち家に対して、高齢者等のための設備がある借家の割合が高くなっている。

また、高齢者等のための設備がある住宅の設備状況をみると、持ち家、借家ともに手すりが設置されている住宅の割合が高くなっているが、それ以外の項目では、持ち家に対して借家の割合が低くなっている。

さらに、設備の整備割合が高い手すりの設置場所をみると、持ち家では浴室、廊下、階段での設置割合が高いが、借家では玄関、トイレの設置割合が高くなっている。

図 高齢者等のための設備がある住宅割合(平成 25 年)

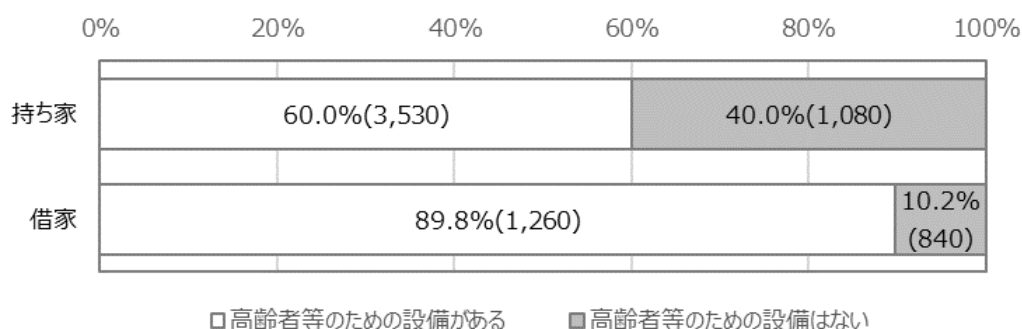


図 高齢者のための設備がある住宅の設備状況(2013 年(平成 25 年))

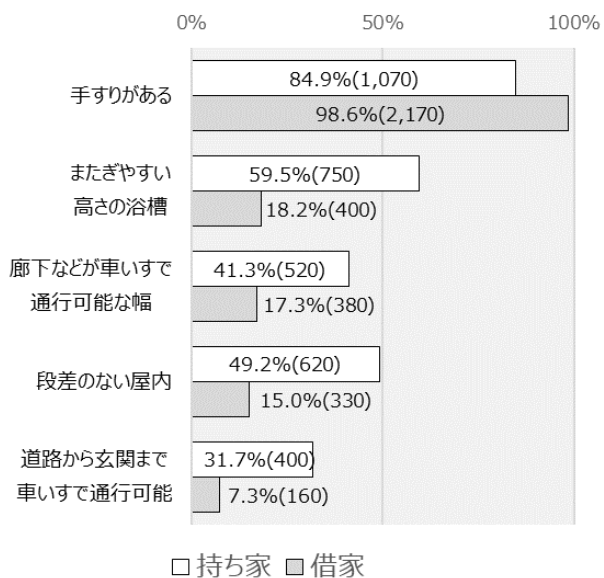
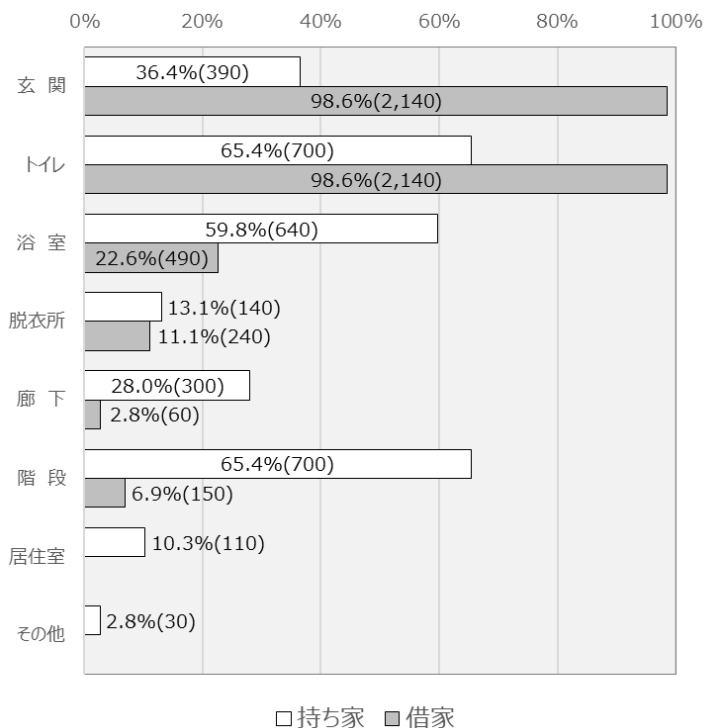


図 手すりの設置されている場所(2013 年(平成 25 年))



資料：住宅・土地統計調査(2013 年(平成 25 年))

3-2. 町営住宅の状況整理

(1) 町営住宅管理戸数

本町には、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。

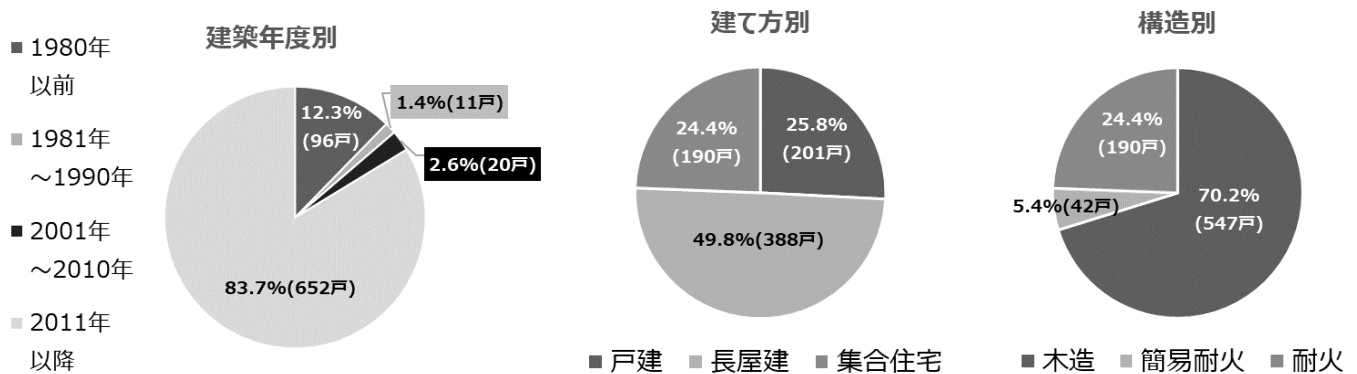
内訳は、公営住宅法に基づく公営住宅が693戸(震災に伴い建設された災害公営住宅652戸を含む)、特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律(特優賃法)に基づく特定公共賃貸住宅(以下、「特公賃住宅」)が6戸ある。また、法に基づかない住宅として、教職員住宅を転用した町民住宅が1戸、独立行政法人雇用・能力開発機構から取得した定住促進住宅が79戸ある。

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)



○公営住宅とは

公営住宅法に基づき整備し、町が管理運営する住宅に困窮する低額所得者(原則月収 15.8 万円以下)のための住宅。

○特公賃住宅とは

特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律に基づき整備された住宅で、町が直接建設し、管理運営している中堅所得者向け(原則月収 15.8 万円超 48.7 万円以下)の住宅。

○町民住宅とは

町内に居住し、住宅に困窮している世帯に対し、町が、町民に賃貸するための住宅で、公営住宅法による国の補助にかかわらないもの。家賃は定額(20,000 円/月)。

○定住促進住宅とは

町が独立行政法人雇用・能力開発機構から雇用促進住宅大槌宿舎を取得し、町民の利用に供するために整備した住宅。

入居には町内及び近隣市町村の事業所等に就労及び採用内定者などの条件があり、入居期間は3年(更新可)で、家賃は定額(25,000 円/月)。

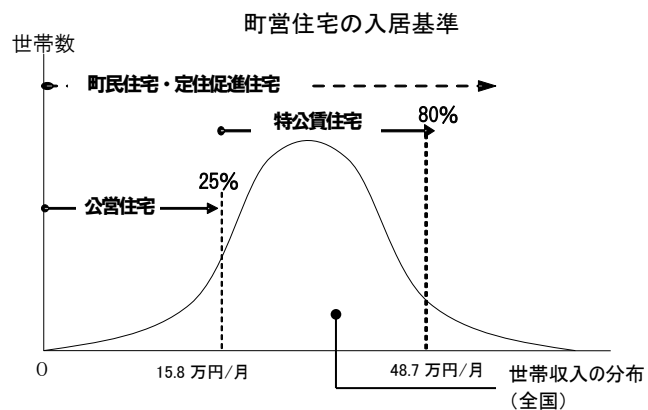


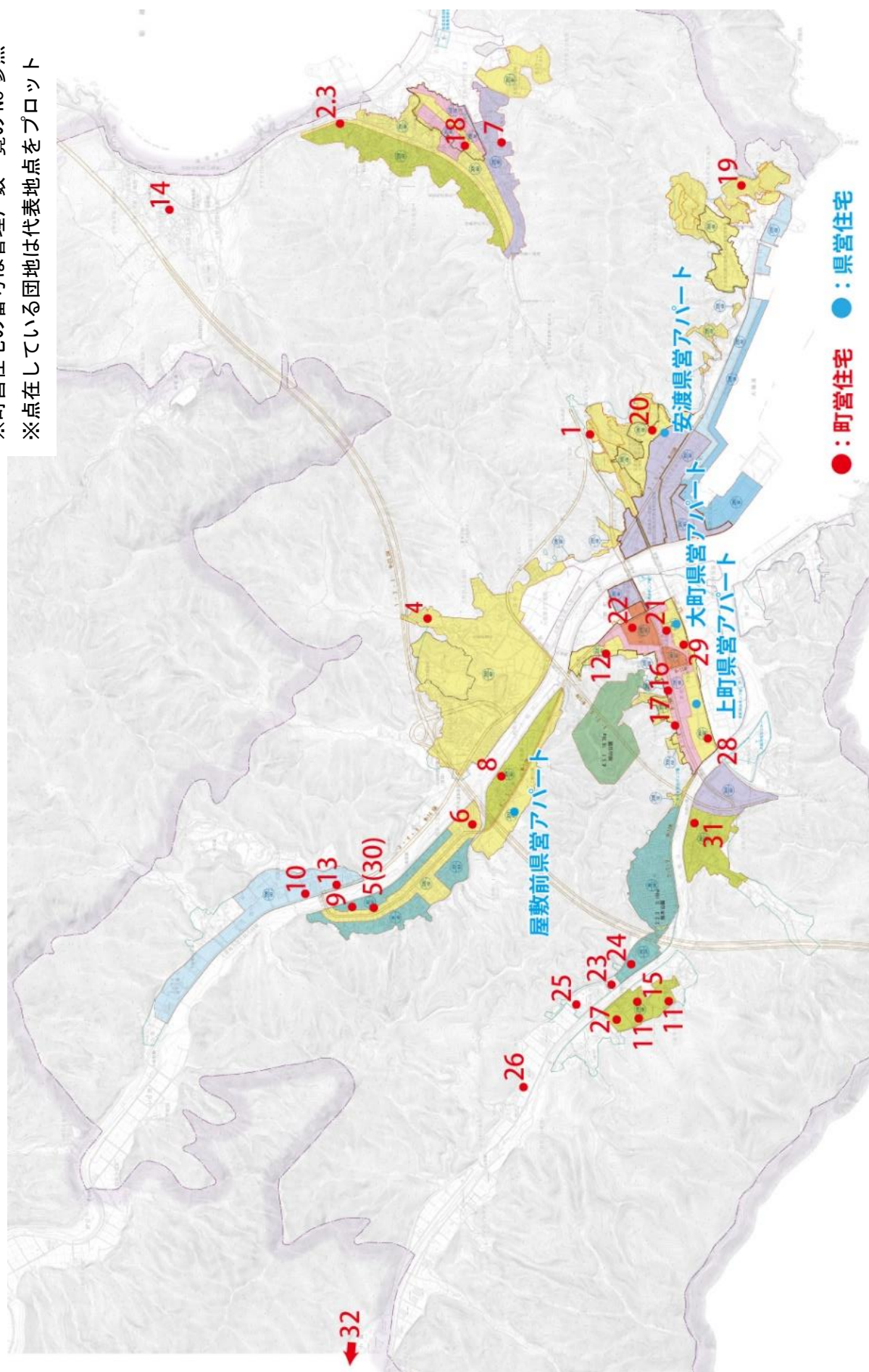
表 【参考】町営住宅の管理戸数一覧

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	大ケロ二丁目町営住宅	木造	2001	H13	3棟	6戸
			木造	2002	H14	4棟	8戸
	6	大ケロ一丁目町営住宅	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	大ケロ二丁目第2町営住宅	木造	2014	H26	20棟	20戸
	10	榎内町営住宅	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	末広町営住宅	耐火	2015	H27	1棟	53戸
	13	榎内第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	大ケロ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	小鎚町民住宅	木造	1987	S62	1棟	1戸
合 計						332棟	779戸

資料：環境整備課

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
 ※点に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 【参考】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

図【参考】ハザードマップ重ね図(小槌、三枚堂、寺野・臼澤地区)

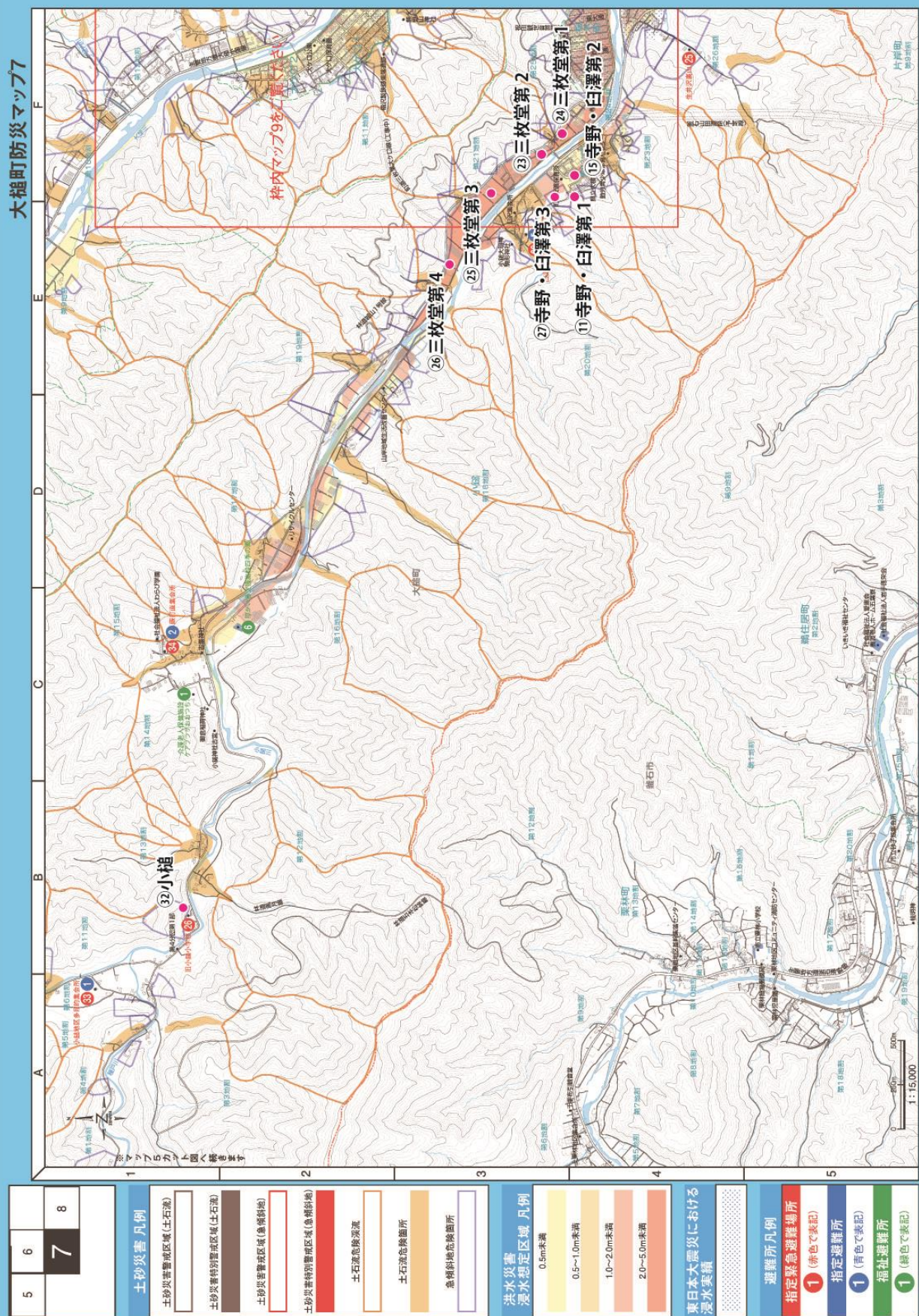


図 【参考】 ハザードマップ重ね図(大ケロ、桧内、上町・本町・大町地区)

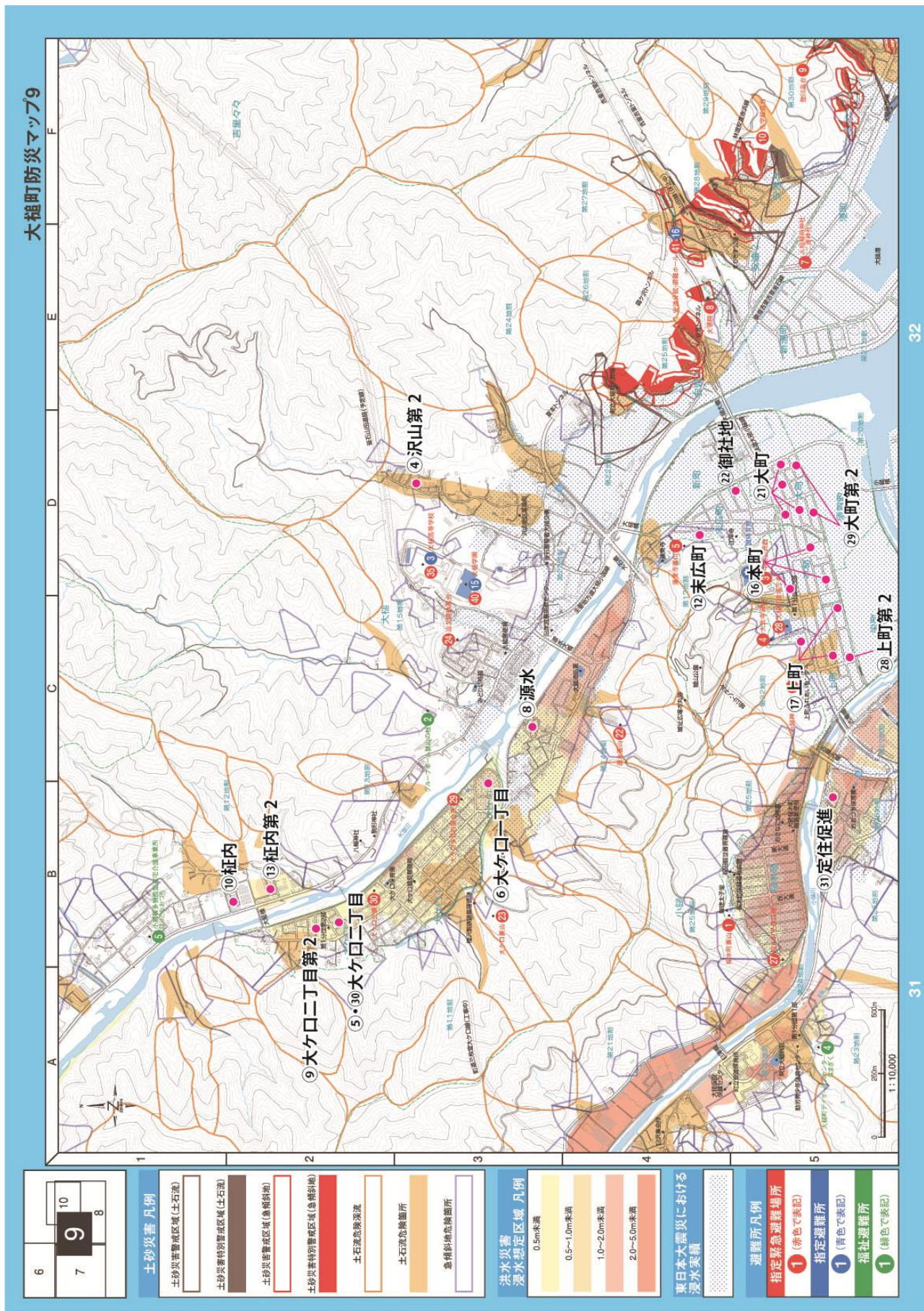


図 【参考】ハザードマップ重ね図(安渡、赤浜地区)

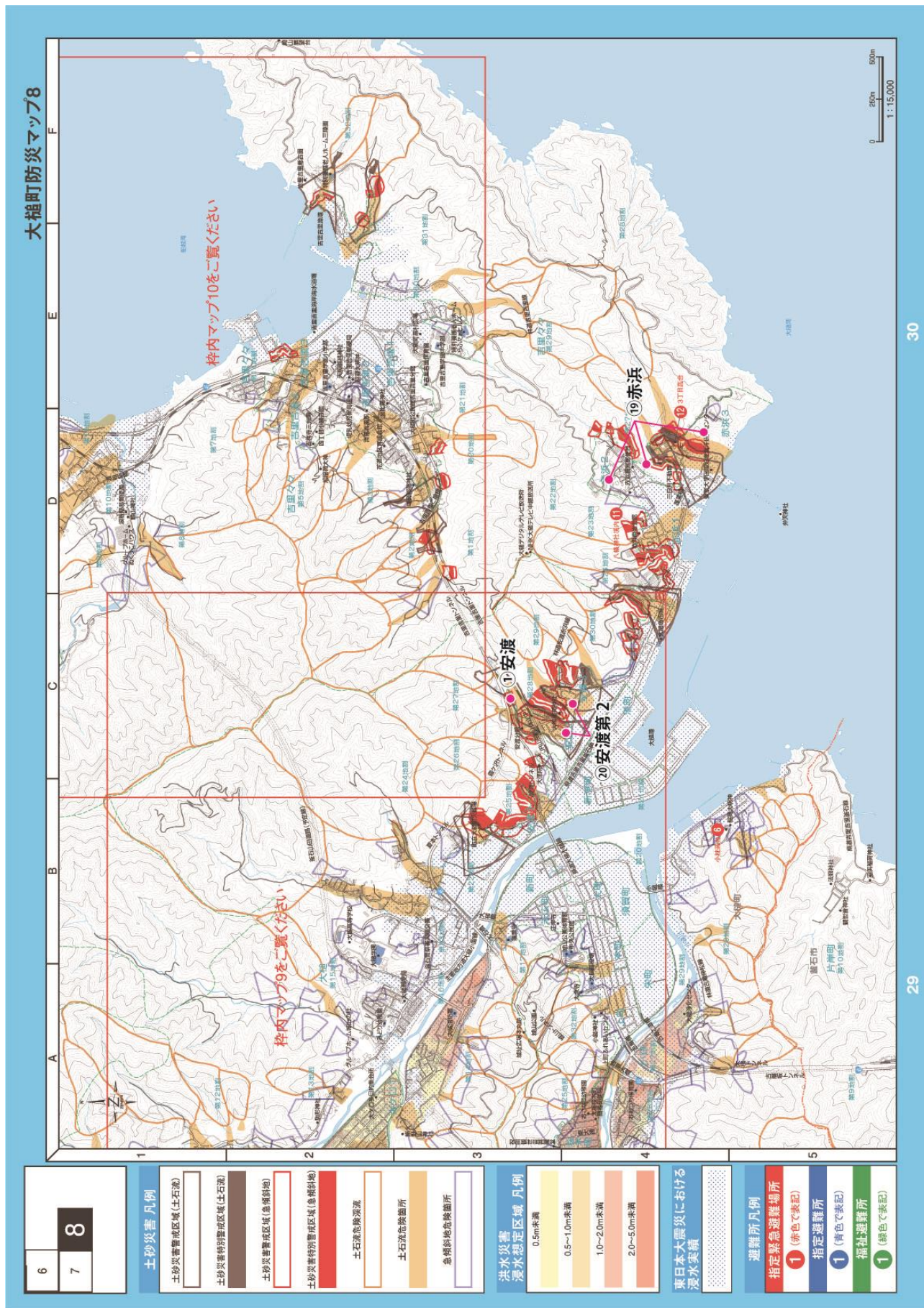
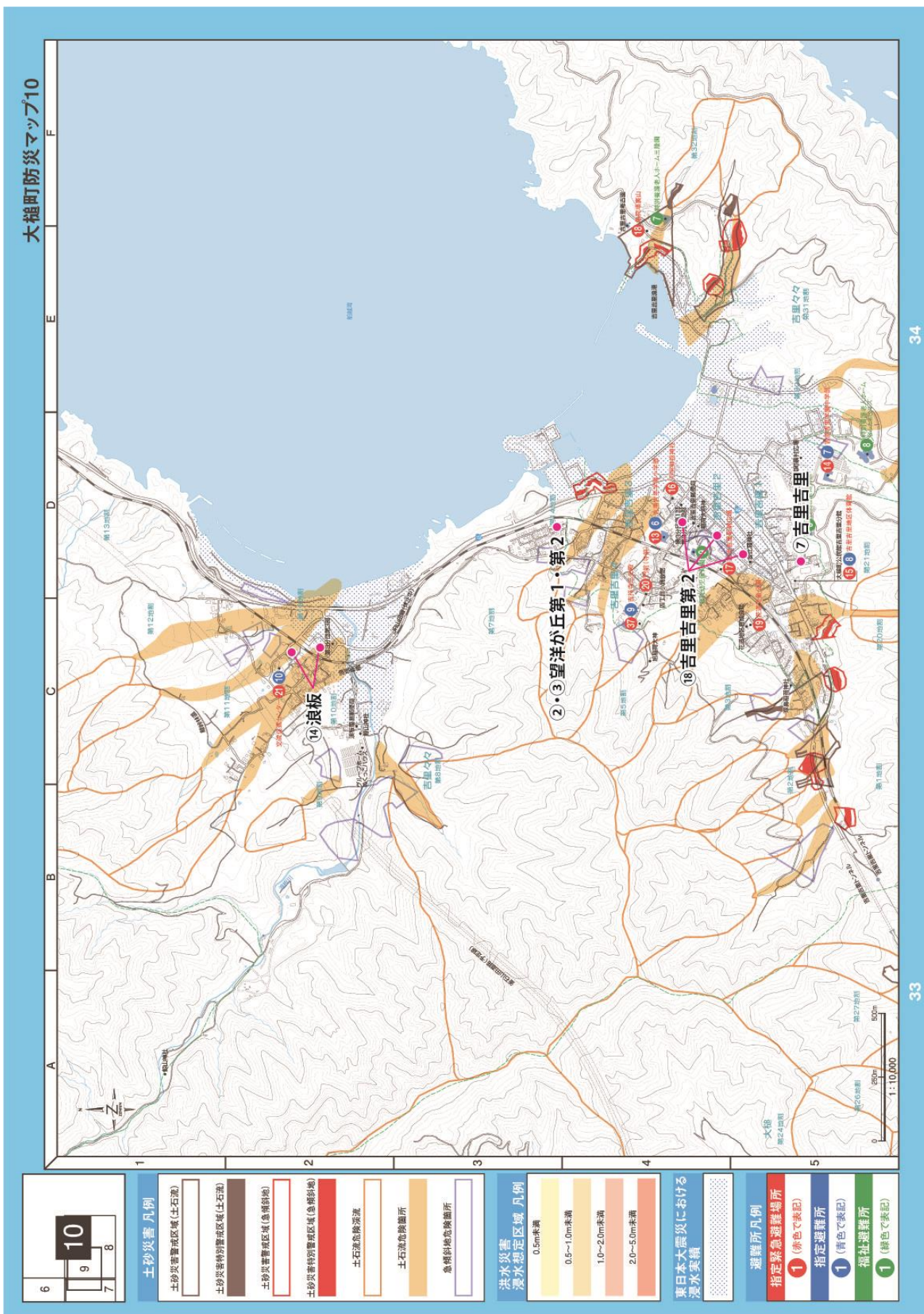


図 【参考】ハザードマップ重ね図(吉里吉里、浪板地区)



(参考)土砂災害警戒区域等について

都道府県によって、土砂災害防止法に基づく「土砂災害特別警戒区域」に指定されると「建築物の移転等の勧告」等がなされ、要配慮者が利用する施設等が新たに立地しないよう求められる。

「土砂災害警戒区域」では、法的には立地に関する規制はなく、警戒避難体制の整備やハザードマップの作成・周知、避難確保計画の作成等が求められる。

しかし、近年自然災害が激甚化している状況を踏まえると、両区域内には住宅等が立地しないことが望ましい。

土砂災害防止法に基づく土砂災害警戒区域等について

土砂災害防止対策基本指針の作成【国土交通省】

基礎調査の実施【都道府県】

- ・地形、地質、土地利用状況等を踏まえて、区域指定及び土砂災害防止対策に必要な机上及び現地調査を実施（机上で地形図・航空写真等を用いて土砂災害のおそれのある箇所を抽出し、現地調査により区域の範囲を設定する。）
- ・基礎調査を基にして、区域指定の案を図示する形でとりまとめ
- ・基礎調査の結果を公表（住民の危険性の認識と、指定促進のため。）

区域の指定【都道府県】

土砂災害警戒区域

○土砂災害による被害を防止・軽減するため、危険の周知、警戒避難体制の整備を行う区域

- 警戒避難体制の整備【市町村等】
- ハザードマップの配布【市町村等】
- 要配慮者利用施設における避難確保計画の作成等【施設管理者】

土砂災害ハザードマップの作成・配布
(茨城県銚田市)



住民の避難訓練状況
(沖縄県浦添市)

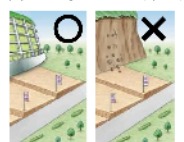


土砂災害特別警戒区域

○避難に配慮を要する方々が利用する要配慮者利用施設等が新たに土砂災害の危険性の高い区域に立地することを未然に防止するため、開発段階から規制していく必要性が特に高いものに対象を限定し、特定の開発行為を許可制とするなどの制限や建築物の構造規制等を行う区域。

- 特定開発行為に対する制限【都道府県】
- 建築物の構造規制【都道府県または市町村】
- 建築物の移転等の勧告【都道府県】

特定開発行為に対する許可制



建築物の構造規制



建築物の移転等の勧告



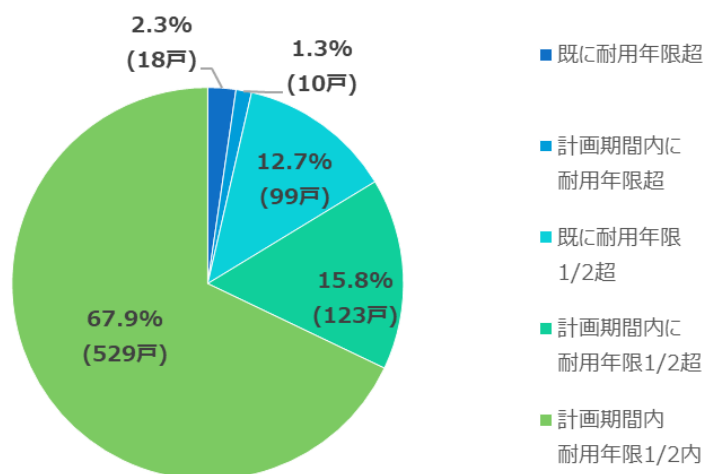
出典：国土交通省 HP「土砂災害防止法の概要」

(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 耐用年限別管理戸数



資料：環境整備課

表 【参考】耐用年限一覧(団地・タイプ・竣工年度別)

区分	No	団地名	建て方 (タイプ)	棟番号	棟数	戸数	竣工年度		構造	耐用 年限	経過 年数	残り 耐用 年数	耐用年限及び耐用年限の1/2経過状況										耐用年限 1/2経過 年度	耐用年限 経過年度	払下げ 対象	払下げ 可能年			
							西暦	和暦					2021 (R3)	2022 (R4)	2023 (R5)	2024 (R6)	2025 (R7)	2026 (R8)	2027 (R9)	2028 (R10)	2029 (R11)	2030 (R12)							
公営	1	安渡町営住宅	長屋建	2号棟	1	4	1961	S36	木造	30	超過	超過													1977	1992	-	-	
	2	望洋が丘第1町営住宅	長屋建	1～2号棟	2	6	1977	S52	簡易耐火	30	超過	超過													1993	2008	-	-	
	3	望洋が丘第2町営住宅	長屋建	3～4号棟	2	7	1978	S53	簡易耐火	30	超過	超過													1994	2009	-	-	
	4	沢山第2町営住宅	長屋建	1～2号棟	2	5	1983	S58	簡易耐火	45	37	8													2007	2029	-	-	
			長屋建	3～4号棟	2	5	1984	S59	簡易耐火	45	36	9													2008	2030	-	-	
	5	大ケロニ丁目町営住宅	長屋建	A～D棟	4	8	2002	H14	木造	30	18	12														2018	2033	-	-
			長屋建	E～G棟	3	6	2001	H13	木造	30	19	11														2017	2032	-	-
	6	大ケロニ丁目町営住宅	長屋建	A～L棟	12	70	2013	H25	木造	30	7	23														2029	2044	-	-
	7	吉里吉里町営住宅	集合住宅	-	1	34	2013	H25	耐火	70	7	63														2049	2084	-	-
	8	源水町営住宅	長屋建	A～F棟	7	21	2013	H25	木造	30	7	23														2029	2044	-	-
	9	大ケロニ丁目第2町営住宅	戸建	A～W棟	20	20	2014	H26	木造	30	6	24														2030	2045	●	2020
	10	榎内町営住宅	戸建	A～M棟	12	12	2014	H26	木造	30	6	24														2030	2045	●	2020
	11	寺野・臼澤第1町営住宅	戸建	1-A～1-P	16	16	2015	H27	木造	30	5	25														2031	2046	●	2021
	12	末広町営住宅	集合住宅	-	1	53	2015	H27	耐火	70	5	65														2051	2086	-	-
	13	榎内第2町営住宅	長屋建	A～L棟	12	24	2016	H28	木造	30	4	26														2032	2047	-	-
	14	浪板町営住宅	戸建	A～C棟	3	3	2016	H28	木造	30	4	26														2032	2047	●	2022
			戸建	D～E棟	2	2	2017	H29	木造	30	3	27														2033	2048	●	2023
			長屋建	F～H棟	3	9	2017	H29	木造	30	3	27														2033	2048	-	-
	15	寺野・臼澤第2町営住宅	戸建	2-A～2-K	11	11	2016	H28	木造	30	4	26														2032	2047	●	2022
	16	本町町営住宅	長屋建	AB棟	2	8	2016	H28	木造	30	4	26														2032	2047	-	-
			長屋建	C棟	1	4	2017	H29	木造	30	3	27														2033	2048	-	-
			長屋建	D棟	1	3	2018	H30	木造	30	2	28														2034	2049	-	-
	17	上町町営住宅	長屋建	A棟	1	4	2016	H28	木造	30	4	26														2032	2047	-	-
			戸建	B.C棟	2	2	2017	H29	木造	30	3	27														2033	2048	●	2023
			長屋建	D～K棟	8	20	2018	H30	木造	30	2	28														2034	2049	-	-
			戸建	L～N棟	3	3	2018	H30	木造	30	2	28														2034	2049	●	2024
			長屋建	O.P棟	2	7	2018	H30	木造	30	2	28														2034	2049	-	-
			戸建	Q～X棟	8	8	2018	H30	木造	30	2	28														2034	2049	●	2024
	18	吉里吉里第2町営住宅	戸建	A棟	1	1	2016	H28	木造	30	4	26														2032	2047	●	2022
			長屋建	B棟	1	2	2017	H29	木造	30	3	27														2033	2048	-	-
			戸建	C.D棟	2	2	2017	H29	木造	30	3	27														2033	2048	●	2023
			長屋建	N.G棟	2	6	2017	H29	木造	30	3	27														2033	2048	-	-
			戸建	E.F.H～M棟	8	8	2017	H29	木造	30	3	27														2033	2048	●	2023
	19	赤浜町営住宅	戸建	A～E棟	5	5	2017	H29	木造	30	3	27														2033	2048	●	2023
			長屋建	F～L棟	7	17	2017	H29	木造	30	3	27														2033	2048	-	-
			戸建	M～S棟	7	7	2017	H29	木造	30	3	27														2033	2048	●	2023
			戸建	T.U棟	2	2	2019	H31	木造	30	1	29														2035	2050	●	2025
			長屋建	V.W棟	2	5	2019	H31	木造	30	1	29														2035	2050	-	-
	20	安渡第2町営住宅	長屋建	A棟	1	3	2017	H29	木造	30	3	27														2033	2048	-	-
			戸建	B～H棟	7	7	2017	H29	木造	30	3	27														2033	2048	●	2023
		長屋建	I～W棟	7	15	2017	H29	木造	30	3	27														2033	2048	-	-	
		戸建	O～V棟	8	8	2017	H29	木造	30	3	27														2033	2048	●	2023	
		長屋建	X棟	1	3	2019	H31	木造	30	1	29														2035	2050	-	-	
21	大町町営住宅	長屋建	A～C棟	3	9	2017	H29	木造	30	3	27														2033	2048	-	-	
		戸建	L～S棟	8	8	2017	H29	木造	30	3	27														2033	2048	●	2023	
		長屋建	D～K棟	8	23	2018	H30	木造	30	2	28														2034	2049	-	-	
22	御社地町営住宅	集合住宅	-	1	24	2017	H29	耐火	70	3	67														2053	2088	-	-	
23	三枚堂第2町営住宅	長屋建	A～C棟	3	15	2017	H29	木造	30	3	27														2033	2048	-	-	
24	三枚堂第1町営住宅	長屋建	A～D棟	4	19	2018	H30	簡易耐火	30	2	28														2034	2049	-	-	
25	三枚堂第3町営住宅	戸建	3-A～3-X棟	24	24	2018	H30	木造	30	2	28														2034	2049	●	2024	
		長屋建	A～H棟	8	16	2018	H30	木造	30	2	28														2034	2049	-	-	
26	三枚堂第4町営住宅	戸建	4-A～4-W棟	23	23	2018	H30	木造	30	2	28														2034	2049	●	2024	
27	寺野・臼澤第3町営住宅	戸建	3-A～3-K	11	11	2018	H30	木造	30	2	28														2034	2049	●	2024	
28	上町第2町営住宅	長屋建	A～F棟	6	26	2018	H30	木造	30	2	28														2034	2049	-	-	
		戸建	G～R棟	12	12	2018	H30	木造	30	2	28														2034	2049	●	2024	
29	大町第2町営住宅	戸建	AB棟	2	2	2018	H30	木造	30	2	28														2034	2049	●	2024	
		長屋建	C～F棟	4	9	2018	H30	木造	30	2	28														2034	2049	-	-	
		戸建	G～I棟	3	3	2018	H30	木造	30	2	28														2034	2049	●	2024	
		長屋建	J棟	1	3	2018	H30	木造	30	2	28														2034	2049	-	-	
特公賃	30	大ケロニ丁目 特定公共賃貸住宅	長屋建	H～J棟	3	6	2003	H15	木造	30	17	13													2019	2034	-	-	
定住促進	31	定住促進住宅	集合住宅	1,2号棟	2	79	1975	S50	耐火	70	45	25													2011	2046	-	-	
町民	32	小鶴町民住宅	戸建	-	1	1	1987	S62	木造	30	超過	超過													2003	2018	-	-	

【凡例】  : 耐用年限1/2経過  : 耐用年限超過

(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	※ ¹	×	●	●	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	×	×	●	●	※ ¹	×	×	●	※ ¹	×	×	
定住促進	31	定住促進住宅	集合住宅	79	×	●	●	×	×	●	×	×	1基	1基	×	
町民	32	小鎚町民住宅	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(※'を参照) ×:施設なし -:データなしor確認できず

※'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。
 ※'「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

集会所	● 大ケロー丁目町営住宅、吉里吉里町営住宅、源水町営住宅(集会スペース)、末広町町営住宅、三枚堂第3町営住宅にそれぞれ整備されている。
児童遊園	● 既存の町営住宅では、望洋が丘第1・2町営住宅、定住促進住宅に整備されている。 ● 災害公営住宅では、大ケロ二丁目第2町営住宅に整備されている。
ゴミ置場	● 既存の町営住宅では、大ケロ二丁目町営住宅(特公賃含む)、定住促進住宅に整備されている。 ● 災害公営住宅では、大ケロ二丁目町営住宅をはじめ24団地中、13団地に整備されている。
物置	● 既存の町営住宅では、大ケロ二丁目町営住宅(特公賃含む)、小槌町民住宅に整備されている。 ● 災害公営住宅では全ての団地に整備されている。
駐車場	● 全ての災害公営住宅及び大ケロ二丁目町営住宅(特公賃含む)に整備されているが、戸建タイプの住宅は駐車場代を徴収していないため、カウントしていない。
駐輪場	● 既存の町営住宅では、定住促進住宅に整備されている。 ● 災害公営住宅では、大ケロー丁目町営住宅、吉里吉里町営住宅、源水町営住宅、末広町町営住宅、御社地町営住宅に整備されている。
防火水槽	● 大ケロー丁目町営住宅、桎内町営住宅、桎内第2町営住宅、三枚堂第1～第4町営住宅は、敷地内に整備されている。
消火栓	● 大ケロ二丁目町営住宅(特公賃含む)、三枚堂第1～第4町営住宅は敷地内に整備されている。 ● 未設置の町営住宅では、道路沿いに設置されている消火栓を併用している。
浄化槽	● 大ケロ二丁目町営住宅(特公賃含む)、三枚堂第4町営住宅、定住促進住宅に整備されている。
受水槽	● 集合住宅タイプの4団地全てに整備されている。
エレベーター	● 災害公営住宅で集合住宅タイプの3団地全てに整備されている。

(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

トイレ水洗化	● 既存の町営住宅では、望洋が丘第１・２町営住宅、大ケロ二丁目町営住宅(特公賃含む)、定住促進住宅は整備されている。 ● 災害公営住宅は、全ての団地・住戸に整備されている。
浴室・浴槽	● 浴室は、安渡町営住宅を除く全ての団地・住戸に整備されている。 ● 浴槽は、安渡町営住宅、望洋が丘第１・２町営住宅を除く全ての団地・住戸に設置されている。
３点給湯	● 既存の町営住宅では、大ケロ二丁目町営住宅(特公賃含む)、小鎚町民住宅は整備されている。 ● 災害公営住宅は、全ての団地・住戸に整備されている。
火災警報装置	● 全ての団地・住戸に整備されている。
照明器具	● 全ての団地・住戸に整備されていない。

3-3. 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)

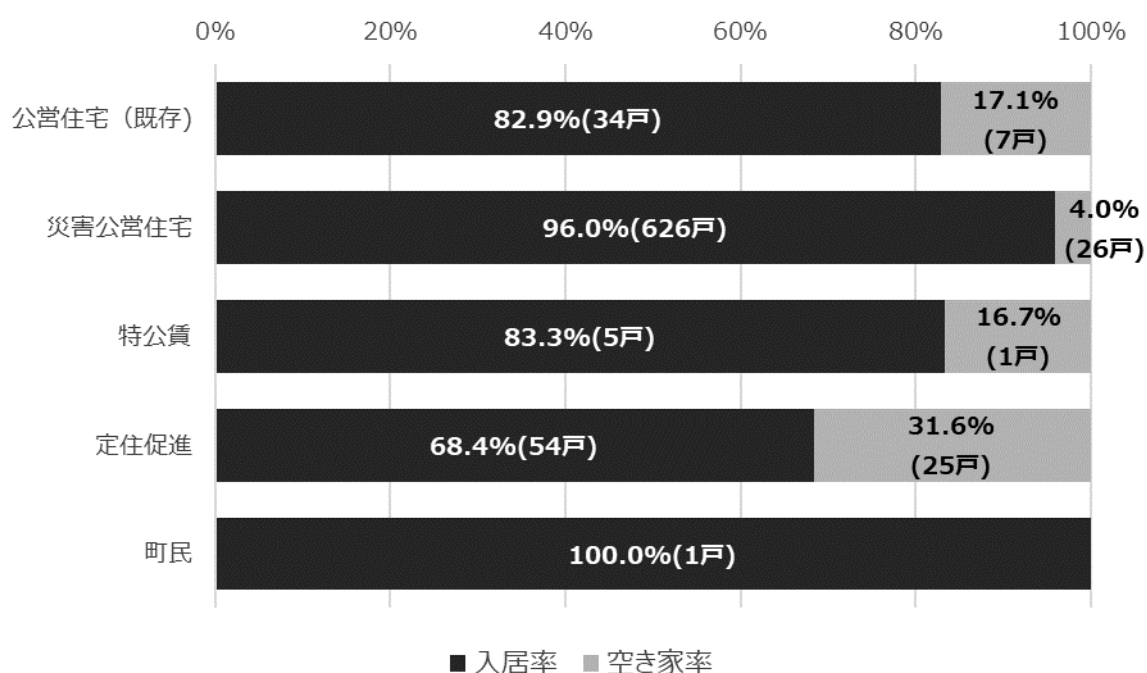
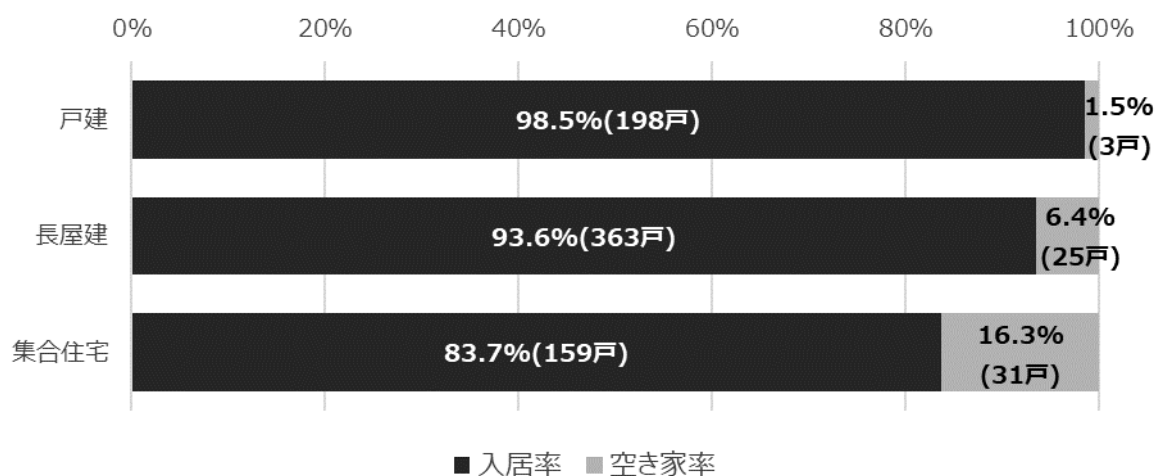


図 入居率・空き家率の状況(建て方別)



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	大ケロ二丁目町営住宅	長屋建	14	14	0	0.0%	
	6	大ケロ一丁目町営住宅	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	大ケロ二丁目第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	大ケロ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%	

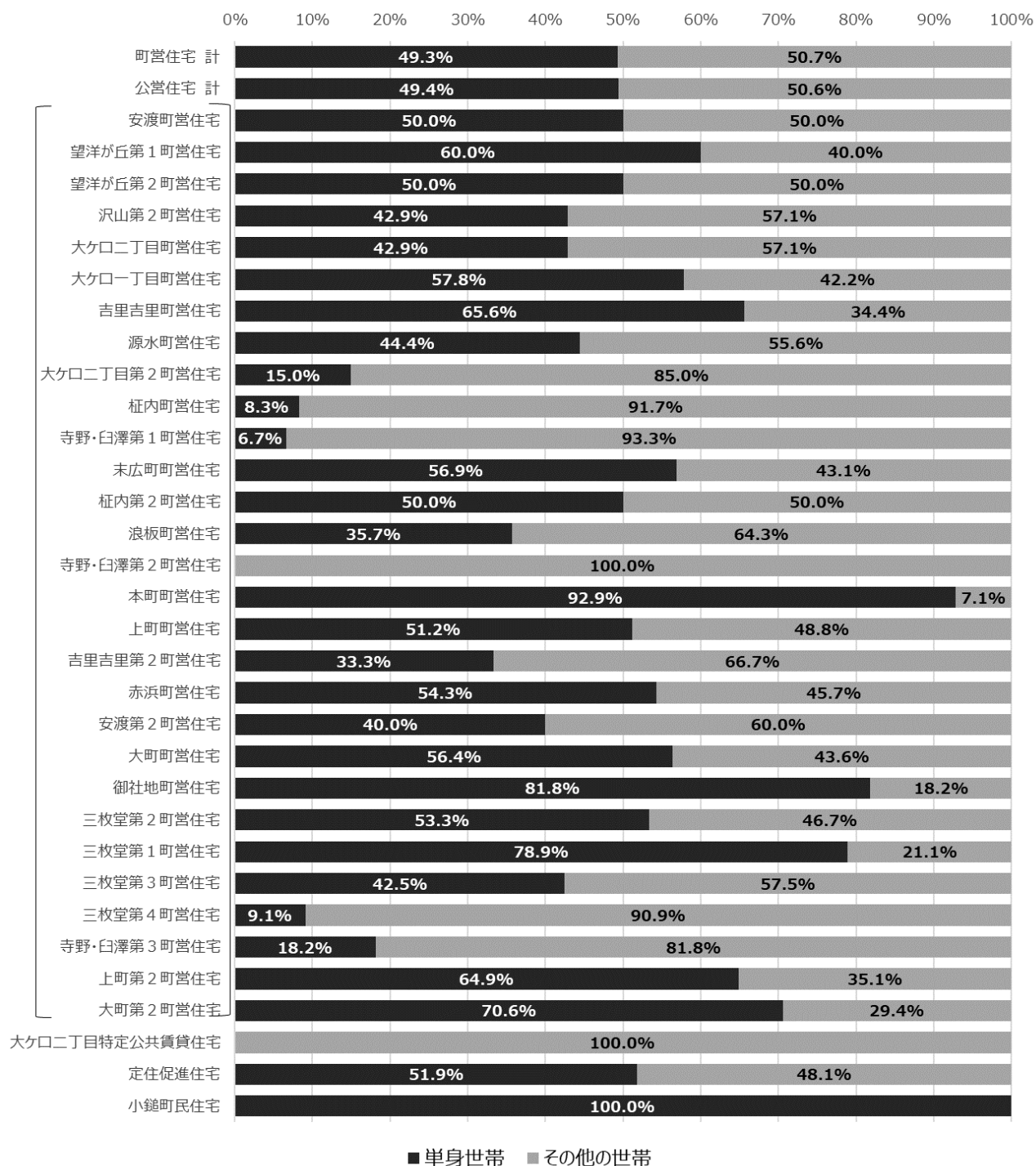
2020年(令和2年)11月30日 時点

(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・概略）



資料：環境整備課(2020年(令和2年)11月30日時点)

図 世帯人員別世帯数の割合（団地別・詳細）

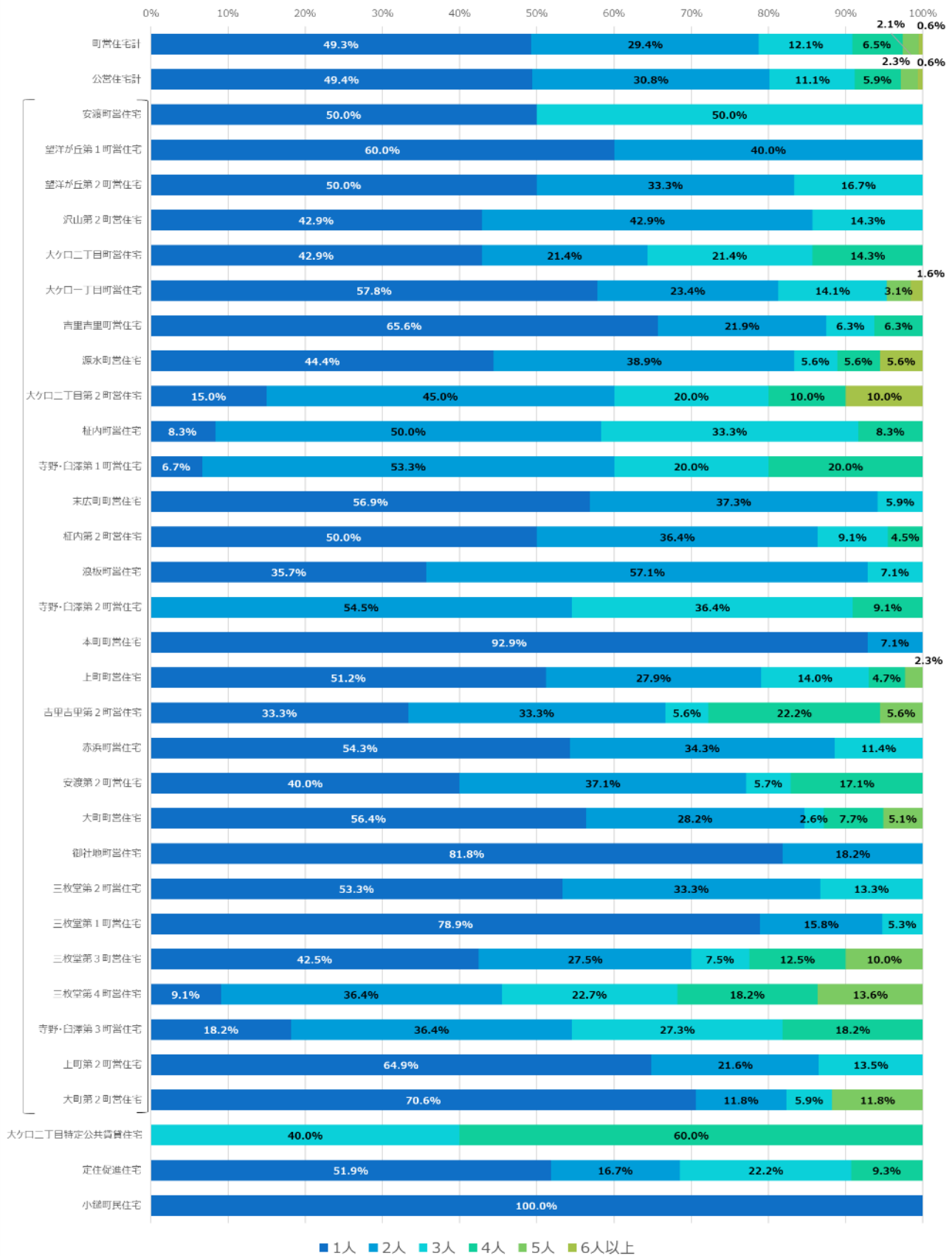


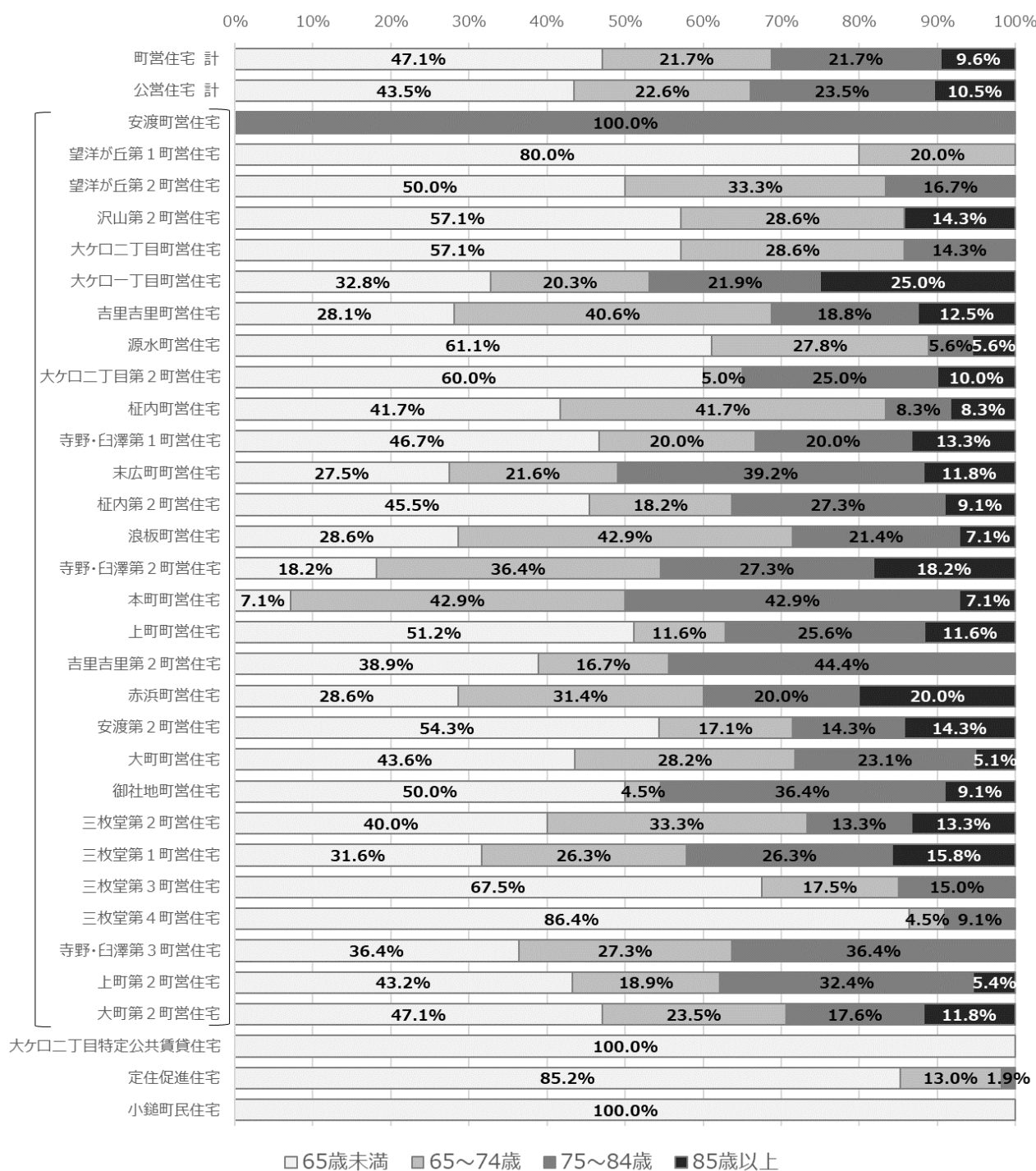
表 世帯人員別世帯数(団地別・詳細)

	1人	2人	3人	4人	5人	6人以上	合計
公営住宅 計	326	203	73	39	15	4	660
	49.4%	30.8%	11.1%	5.9%	2.3%	0.6%	100.0%
安渡町営住宅	1	0	1	0	0	0	2
	50.0%	0.0%	50.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
望洋が丘第1町営住宅	3	2	0	0	0	0	5
	60.0%	40.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
望洋が丘第2町営住宅	3	2	1	0	0	0	6
	50.0%	33.3%	16.7%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
沢山第2町営住宅	3	3	1	0	0	0	7
	42.9%	42.9%	14.3%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
大ケロ二丁目町営住宅	6	3	3	2	0	0	14
	42.9%	21.4%	21.4%	14.3%	0.0%	0.0%	100.0%
災害公営住宅 計	310	193	67	37	15	4	626
	49.5%	30.8%	10.7%	5.9%	2.4%	0.6%	100.0%
大ケロ一丁目町営住宅	37	15	9	0	2	1	64
	57.8%	23.4%	14.1%	0.0%	3.1%	1.6%	100.0%
吉里吉里町営住宅	21	7	2	2	0	0	32
	65.6%	21.9%	6.3%	6.3%	0.0%	0.0%	100.0%
源水町営住宅	8	7	1	1	0	1	18
	44.4%	38.9%	5.6%	5.6%	0.0%	5.6%	100.0%
大ケロ二丁目第2町営住宅	3	9	4	2	0	2	20
	15.0%	45.0%	20.0%	10.0%	0.0%	10.0%	100.0%
榎内町営住宅	1	6	4	1	0	0	12
	8.3%	50.0%	33.3%	8.3%	0.0%	0.0%	100.0%
寺野・臼澤第1町営住宅	1	8	3	3	0	0	15
	6.7%	53.3%	20.0%	20.0%	0.0%	0.0%	100.0%
末広町営住宅	29	19	3	0	0	0	51
	56.9%	37.3%	5.9%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
榎内第2町営住宅	11	8	2	1	0	0	22
	50.0%	36.4%	9.1%	4.5%	0.0%	0.0%	100.0%
浪板町営住宅	5	8	1	0	0	0	14
	35.7%	57.1%	7.1%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
寺野・臼澤第2町営住宅	0	6	4	1	0	0	11
	0.0%	54.5%	36.4%	9.1%	0.0%	0.0%	100.0%
本町町営住宅	13	1	0	0	0	0	14
	92.9%	7.1%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
上町町営住宅	22	12	6	2	1	0	43
	51.2%	27.9%	14.0%	4.7%	2.3%	0.0%	100.0%
吉里吉里第2町営住宅	6	6	1	4	1	0	18
	33.3%	33.3%	5.6%	22.2%	5.6%	0.0%	100.0%
赤浜町営住宅	19	12	4	0	0	0	35
	54.3%	34.3%	11.4%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
安渡第2町営住宅	14	13	2	6	0	0	35
	40.0%	37.1%	5.7%	17.1%	0.0%	0.0%	100.0%
大町町営住宅	22	11	1	3	2	0	39
	56.4%	28.2%	2.6%	7.7%	5.1%	0.0%	100.0%
御社地町営住宅	18	4	0	0	0	0	22
	81.8%	18.2%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
三枚堂第2町営住宅	8	5	2	0	0	0	15
	53.3%	33.3%	13.3%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
三枚堂第1町営住宅	15	3	1	0	0	0	19
	78.9%	15.8%	5.3%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
三枚堂第3町営住宅	17	11	3	5	4	0	40
	42.5%	27.5%	7.5%	12.5%	10.0%	0.0%	100.0%
三枚堂第4町営住宅	2	8	5	4	3	0	22
	9.1%	36.4%	22.7%	18.2%	13.6%	0.0%	100.0%
寺野・臼澤第3町営住宅	2	4	3	2	0	0	11
	18.2%	36.4%	27.3%	18.2%	0.0%	0.0%	100.0%
上町第2町営住宅	24	8	5	0	0	0	37
	64.9%	21.6%	13.5%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
大町第2町営住宅	12	2	1	0	2	0	17
	70.6%	11.8%	5.9%	0.0%	11.8%	0.0%	100.0%
大ケロ二丁目特定公共賃貸住宅	0	0	2	3	0	0	5
	0.0%	0.0%	40.0%	60.0%	0.0%	0.0%	100.0%
定住促進住宅	28	9	12	5	0	0	54
	51.9%	16.7%	22.2%	9.3%	0.0%	0.0%	100.0%
小鎚町民住宅	1	0	0	0	0	0	1
	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
町営住宅 計	355	212	87	47	15	4	720
	49.3%	29.4%	12.1%	6.5%	2.1%	0.6%	100.0%

(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全ての世帯が 65 歳未満となっている。

図 世帯主の年齢別割合（団地別・概略）



資料：環境整備課(2020年(令和2年)11月30日時点)

図 世帯主の年齢別割合（団地別・詳細）

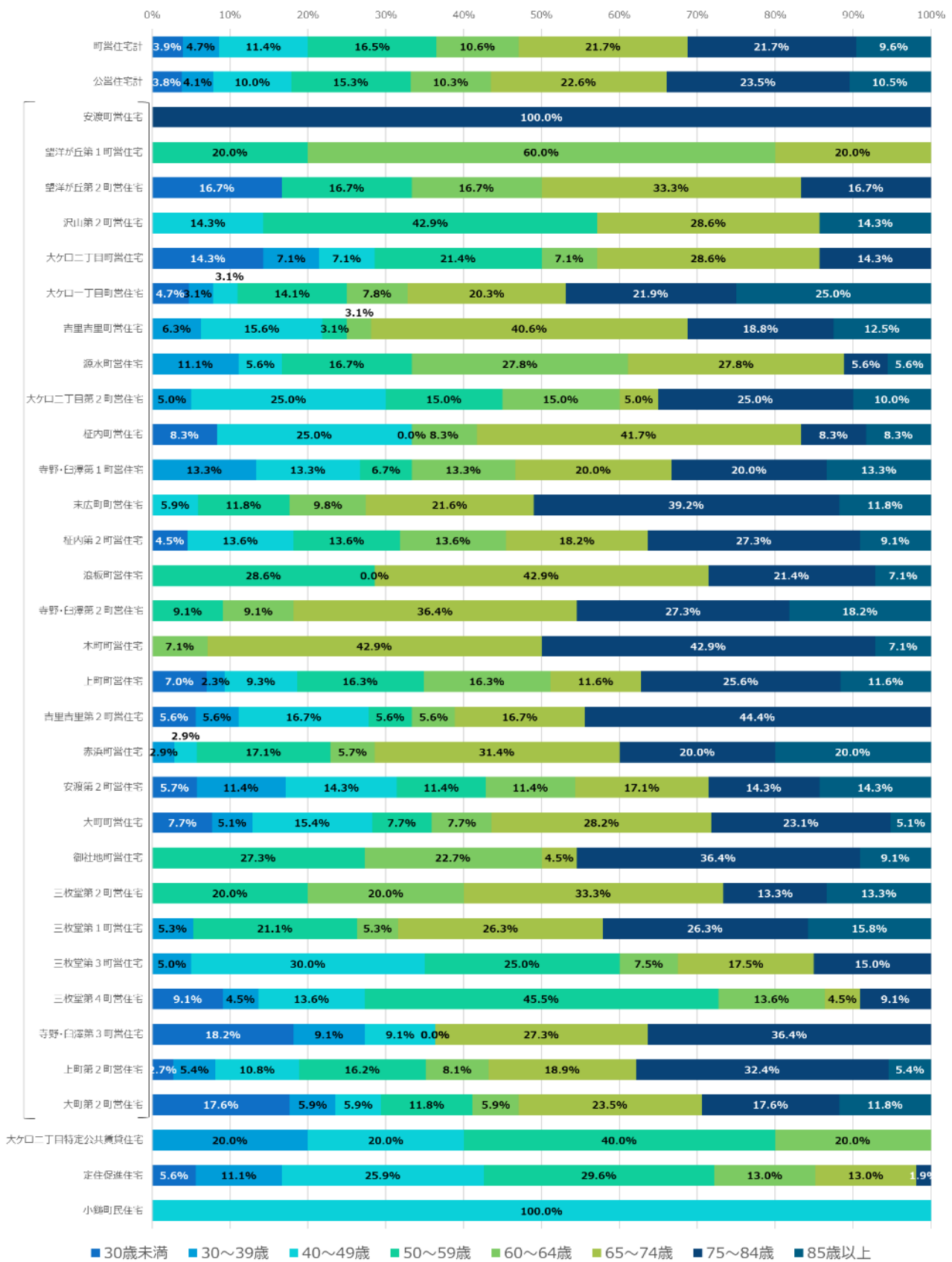


表 世帯主の年齢別割合（団地別・詳細）

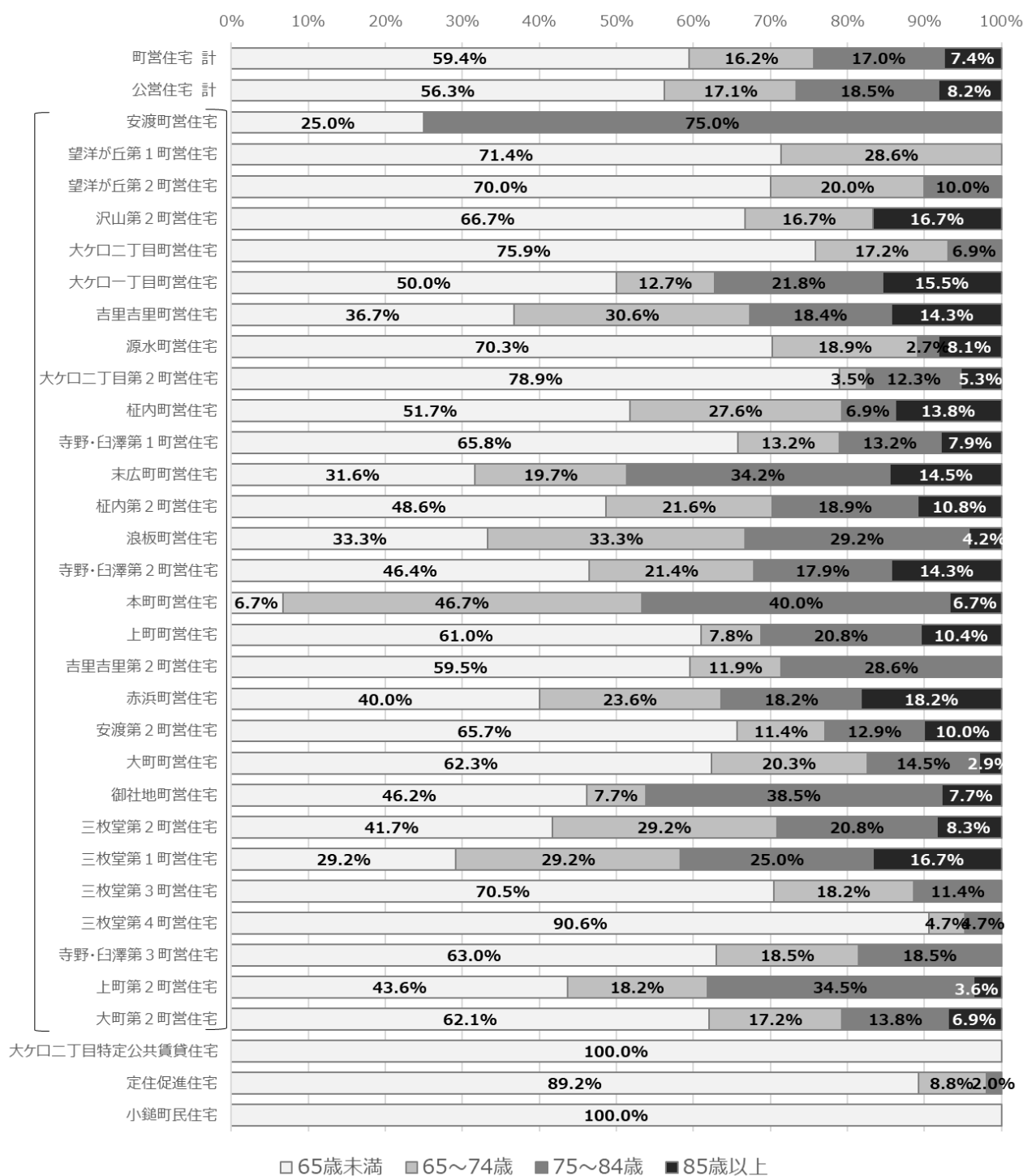
	30歳未満	30～39歳	40～49歳	50～59歳	60～64歳	65～74歳	75～84歳	85歳以上	合計
公営住宅 計	25	27	66	101	68	149	155	69	660
	3.8%	4.1%	10.0%	15.3%	10.3%	22.6%	23.5%	10.5%	100.0%
安渡町営住宅	0	0	0	0	0	0	2	0	2
	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	0.0%	100.0%
望洋が丘第1町営住宅	0	0	0	1	3	1	0	0	5
	0.0%	0.0%	0.0%	20.0%	60.0%	20.0%	0.0%	0.0%	100.0%
望洋が丘第2町営住宅	1	0	0	1	1	2	1	0	6
	16.7%	0.0%	0.0%	16.7%	16.7%	33.3%	16.7%	0.0%	100.0%
沢山第2町営住宅	0	0	1	3	0	2	0	1	7
	0.0%	0.0%	14.3%	42.9%	0.0%	28.6%	0.0%	14.3%	100.0%
大ケ口二丁目町営住宅	2	1	1	3	1	4	2	0	14
	14.3%	7.1%	7.1%	21.4%	7.1%	28.6%	14.3%	0.0%	100.0%
災害公営住宅 計	22	26	64	93	63	140	150	68	626
	3.5%	4.2%	10.2%	14.9%	10.1%	22.4%	24.0%	10.9%	100.0%
大ケ口一丁目町営住宅	3	2	2	9	5	13	14	16	64
	4.7%	3.1%	3.1%	14.1%	7.8%	20.3%	21.9%	25.0%	100.0%
吉里吉里町営住宅	0	2	5	1	1	13	6	4	32
	0.0%	6.3%	15.6%	3.1%	3.1%	40.6%	18.8%	12.5%	100.0%
源水町営住宅	0	2	1	3	5	5	1	1	18
	0.0%	11.1%	5.6%	16.7%	27.8%	27.8%	5.6%	5.6%	100.0%
大ケ口二丁目第2町営住宅	0	1	5	3	3	1	5	2	20
	0.0%	5.0%	25.0%	15.0%	15.0%	5.0%	25.0%	10.0%	100.0%
榎内町営住宅	1	0	3	0	1	5	1	1	12
	8.3%	0.0%	25.0%	0.0%	8.3%	41.7%	8.3%	8.3%	100.0%
寺野・臼澤第1町営住宅	0	2	2	1	2	3	3	2	15
	0.0%	13.3%	13.3%	6.7%	13.3%	20.0%	20.0%	13.3%	100.0%
末広町営住宅	0	0	3	6	5	11	20	6	51
	0.0%	0.0%	5.9%	11.8%	9.8%	21.6%	39.2%	11.8%	100.0%
榎内第2町営住宅	1	0	3	3	3	4	6	2	22
	4.5%	0.0%	13.6%	13.6%	13.6%	18.2%	27.3%	9.1%	100.0%
浪板町営住宅	0	0	0	4	0	6	3	1	14
	0.0%	0.0%	0.0%	28.6%	0.0%	42.9%	21.4%	7.1%	100.0%
寺野・臼澤第2町営住宅	0	0	0	1	1	4	3	2	11
	0.0%	0.0%	0.0%	9.1%	9.1%	36.4%	27.3%	18.2%	100.0%
本町町営住宅	0	0	0	0	1	6	6	1	14
	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	7.1%	42.9%	42.9%	7.1%	100.0%
上町町営住宅	3	1	4	7	7	5	11	5	43
	7.0%	2.3%	9.3%	16.3%	16.3%	11.6%	25.6%	11.6%	100.0%
吉里吉里第2町営住宅	1	1	3	1	1	3	8	0	18
	5.6%	5.6%	16.7%	5.6%	5.6%	16.7%	44.4%	0.0%	100.0%
赤浜町営住宅	0	1	1	6	2	11	7	7	35
	0.0%	2.9%	2.9%	17.1%	5.7%	31.4%	20.0%	20.0%	100.0%
安渡第2町営住宅	2	4	5	4	4	6	5	5	35
	5.7%	11.4%	14.3%	11.4%	11.4%	17.1%	14.3%	14.3%	100.0%
大町町営住宅	3	2	6	3	3	11	9	2	39
	7.7%	5.1%	15.4%	7.7%	7.7%	28.2%	23.1%	5.1%	100.0%
御社地町営住宅	0	0	0	6	5	1	8	2	22
	0.0%	0.0%	0.0%	27.3%	22.7%	4.5%	36.4%	9.1%	100.0%
三枚堂第2町営住宅	0	0	0	3	3	5	2	2	15
	0.0%	0.0%	0.0%	20.0%	20.0%	33.3%	13.3%	13.3%	100.0%
三枚堂第1町営住宅	0	1	0	4	1	5	5	3	19
	0.0%	5.3%	0.0%	21.1%	5.3%	26.3%	26.3%	15.8%	100.0%
三枚堂第3町営住宅	0	2	12	10	3	7	6	0	40
	0.0%	5.0%	30.0%	25.0%	7.5%	17.5%	15.0%	0.0%	100.0%
三枚堂第4町営住宅	2	1	3	10	3	1	2	0	22
	9.1%	4.5%	13.6%	45.5%	13.6%	4.5%	9.1%	0.0%	100.0%
寺野・臼澤第3町営住宅	2	1	1	0	0	3	4	0	11
	18.2%	9.1%	9.1%	0.0%	0.0%	27.3%	36.4%	0.0%	100.0%
上町第2町営住宅	1	2	4	6	3	7	12	2	37
	2.7%	5.4%	10.8%	16.2%	8.1%	18.9%	32.4%	5.4%	100.0%
大町第2町営住宅	3	1	1	2	1	4	3	2	17
	17.6%	5.9%	5.9%	11.8%	5.9%	23.5%	17.6%	11.8%	100.0%
大ケ口二丁目特定公共賃貸住宅	0	1	1	2	1	0	0	0	5
	0.0%	20.0%	20.0%	40.0%	20.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
定住促進住宅	3	6	14	16	7	7	1	0	54
	5.6%	11.1%	25.9%	29.6%	13.0%	13.0%	1.9%	0.0%	100.0%
小鉾町民住宅	0	0	1	0	0	0	0	0	1
	0.0%	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
町営住宅 計	28	34	82	119	76	156	156	69	720
	3.9%	4.7%	11.4%	16.5%	10.6%	21.7%	21.7%	9.6%	100.0%

(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・概略）



資料：環境整備課(2020年(令和2年)11月30日時点)

図 入居者の年齢構成（団地別・詳細）

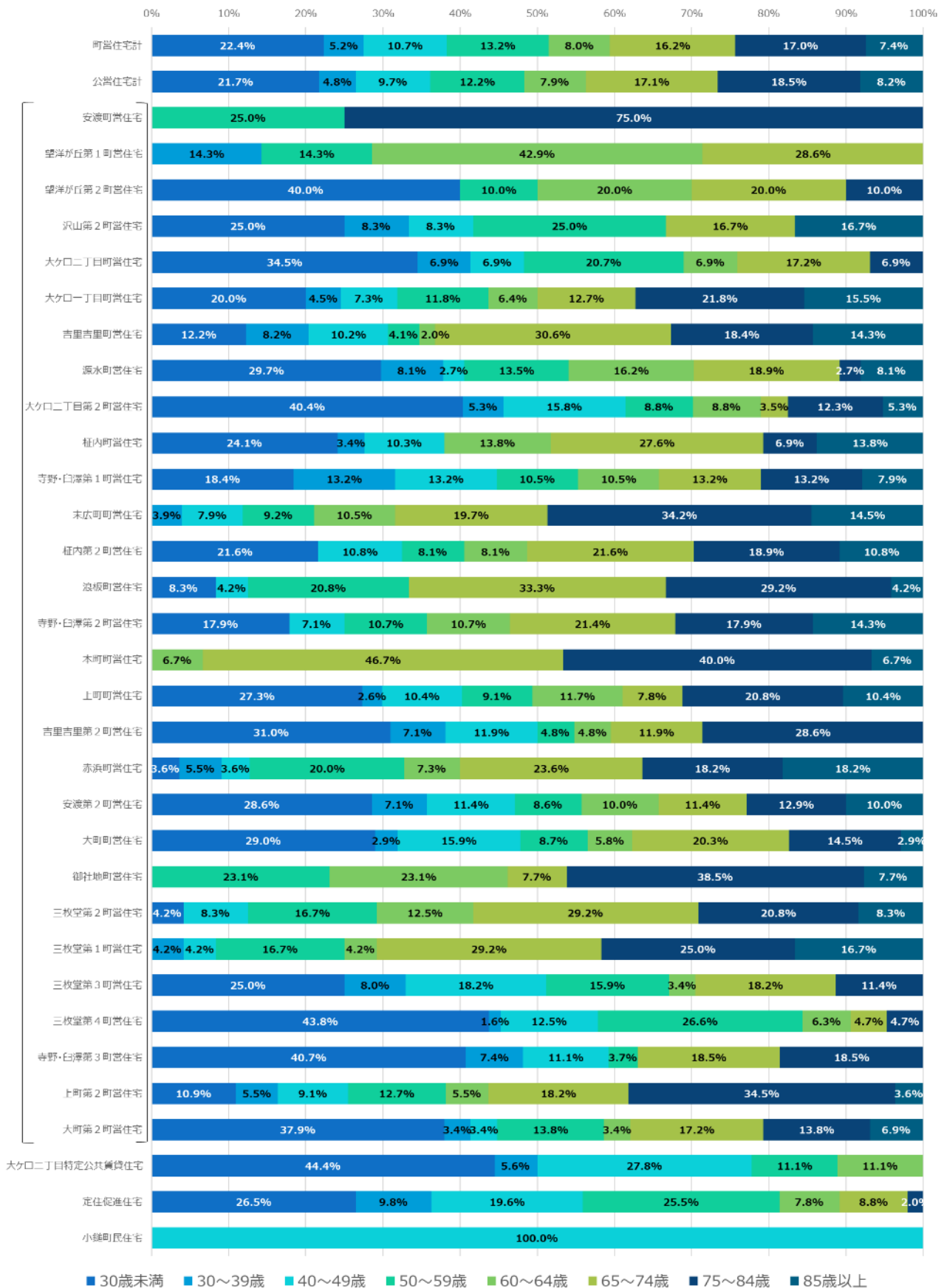


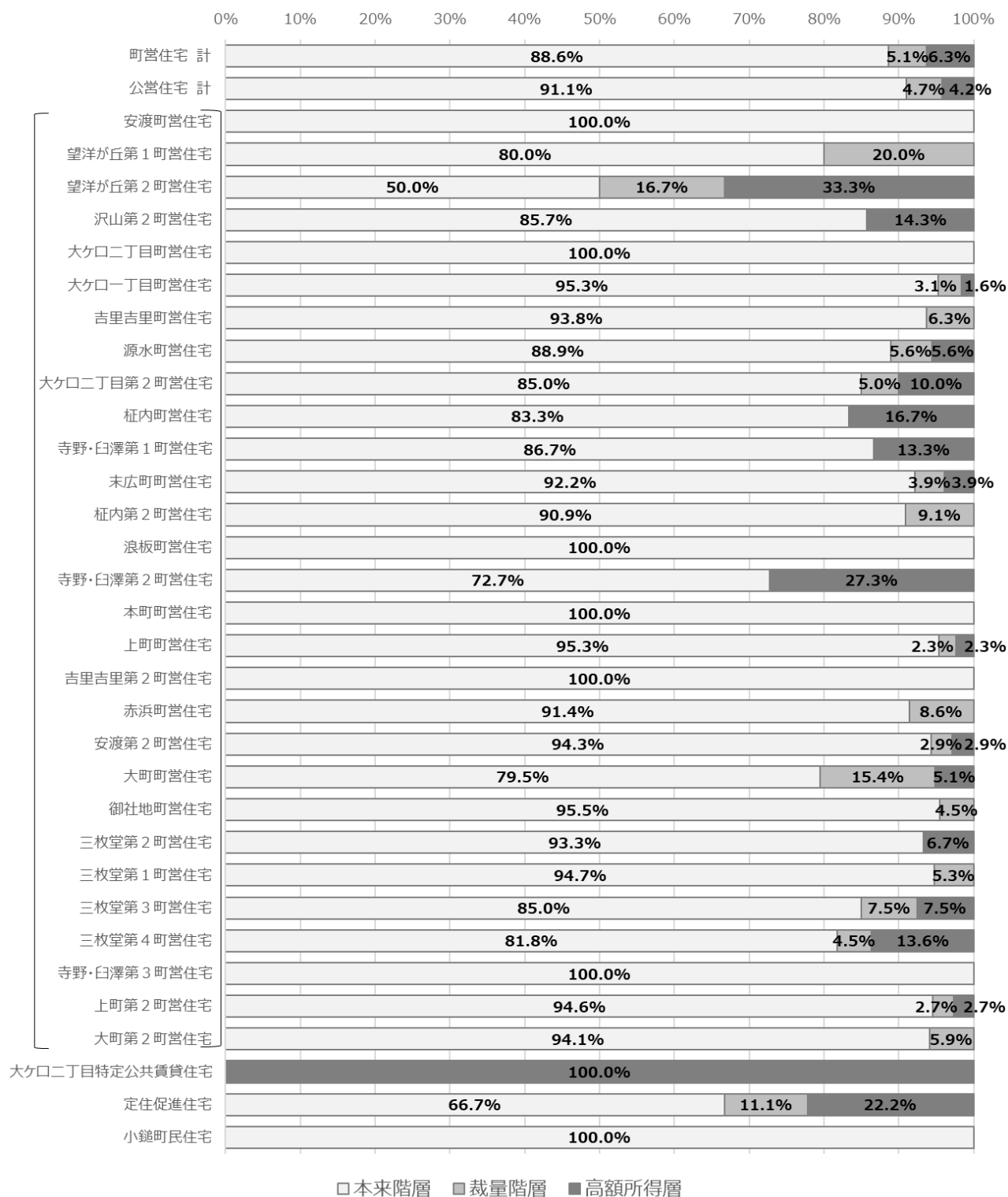
表 入居者の年齢構成一覧（団地別・詳細）

	30歳未満	30～39歳	40～49歳	50～59歳	60～64歳	65～74歳	75～84歳	85歳以上	合計
公営住宅 計	263	58	117	148	96	207	224	99	1,212
	21.7%	4.8%	9.7%	12.2%	7.9%	17.1%	18.5%	8.2%	100.0%
安渡町営住宅	0	0	0	1	0	0	3	0	4
	0.0%	0.0%	0.0%	25.0%	0.0%	0.0%	75.0%	0.0%	100.0%
望洋が丘第1町営住宅	0	1	0	1	3	2	0	0	7
	0.0%	14.3%	0.0%	14.3%	42.9%	28.6%	0.0%	0.0%	100.0%
望洋が丘第2町営住宅	4	0	0	1	2	2	1	0	10
	40.0%	0.0%	0.0%	10.0%	20.0%	20.0%	10.0%	0.0%	100.0%
沢山第2町営住宅	3	1	1	3	0	2	0	2	12
	25.0%	8.3%	8.3%	25.0%	0.0%	16.7%	0.0%	16.7%	100.0%
大ケロ二丁目町営住宅	10	2	2	6	2	5	2	0	29
	34.5%	6.9%	6.9%	20.7%	6.9%	17.2%	6.9%	0.0%	100.0%
災害公営住宅 計	246	54	114	136	89	196	218	97	1,150
	21.4%	4.7%	9.9%	11.8%	7.7%	17.0%	19.0%	8.4%	100.0%
大ケロ一丁目町営住宅	22	5	8	13	7	14	24	17	110
	20.0%	4.5%	7.3%	11.8%	6.4%	12.7%	21.8%	15.5%	100.0%
吉里吉里町営住宅	6	4	5	2	1	15	9	7	49
	12.2%	8.2%	10.2%	4.1%	2.0%	30.6%	18.4%	14.3%	100.0%
源水町営住宅	11	3	1	5	6	7	1	3	37
	29.7%	8.1%	2.7%	13.5%	16.2%	18.9%	2.7%	8.1%	100.0%
大ケロ二丁目第2町営住宅	23	3	9	5	5	2	7	3	57
	40.4%	5.3%	15.8%	8.8%	8.8%	3.5%	12.3%	5.3%	100.0%
榎内町営住宅	7	1	3	0	4	8	2	4	29
	24.1%	3.4%	10.3%	0.0%	13.8%	27.6%	6.9%	13.8%	100.0%
寺野・臼澤第1町営住宅	7	5	5	4	4	5	5	3	38
	18.4%	13.2%	13.2%	10.5%	10.5%	13.2%	13.2%	7.9%	100.0%
末広町営住宅	0	3	6	7	8	15	26	11	76
	0.0%	3.9%	7.9%	9.2%	10.5%	19.7%	34.2%	14.5%	100.0%
榎内第2町営住宅	8	0	4	3	3	8	7	4	37
	21.6%	0.0%	10.8%	8.1%	8.1%	21.6%	18.9%	10.8%	100.0%
浪板町営住宅	2	0	1	5	0	8	7	1	24
	8.3%	0.0%	4.2%	20.8%	0.0%	33.3%	29.2%	4.2%	100.0%
寺野・臼澤第2町営住宅	5	0	2	3	3	6	5	4	28
	17.9%	0.0%	7.1%	10.7%	10.7%	21.4%	17.9%	14.3%	100.0%
本町町営住宅	0	0	0	0	1	7	6	1	15
	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	6.7%	46.7%	40.0%	6.7%	100.0%
上町町営住宅	21	2	8	7	9	6	16	8	77
	27.3%	2.6%	10.4%	9.1%	11.7%	7.8%	20.8%	10.4%	100.0%
吉里吉里第2町営住宅	13	3	5	2	2	5	12	0	42
	31.0%	7.1%	11.9%	4.8%	4.8%	11.9%	28.6%	0.0%	100.0%
赤浜町営住宅	2	3	2	11	4	13	10	10	55
	3.6%	5.5%	3.6%	20.0%	7.3%	23.6%	18.2%	18.2%	100.0%
安渡第2町営住宅	20	5	8	6	7	8	9	7	70
	28.6%	7.1%	11.4%	8.6%	10.0%	11.4%	12.9%	10.0%	100.0%
大町町営住宅	20	2	11	6	4	14	10	2	69
	29.0%	2.9%	15.9%	8.7%	5.8%	20.3%	14.5%	2.9%	100.0%
御社地町営住宅	0	0	0	6	6	2	10	2	26
	0.0%	0.0%	0.0%	23.1%	23.1%	7.7%	38.5%	7.7%	100.0%
三枚堂第2町営住宅	1	0	2	4	3	7	5	2	24
	4.2%	0.0%	8.3%	16.7%	12.5%	29.2%	20.8%	8.3%	100.0%
三枚堂第1町営住宅	0	1	1	4	1	7	6	4	24
	0.0%	4.2%	4.2%	16.7%	4.2%	29.2%	25.0%	16.7%	100.0%
三枚堂第3町営住宅	22	7	16	14	3	16	10	0	88
	25.0%	8.0%	18.2%	15.9%	3.4%	18.2%	11.4%	0.0%	100.0%
三枚堂第4町営住宅	28	1	8	17	4	3	3	0	64
	43.8%	1.6%	12.5%	26.6%	6.3%	4.7%	4.7%	0.0%	100.0%
寺野・臼澤第3町営住宅	11	2	3	1	0	5	5	0	27
	40.7%	7.4%	11.1%	3.7%	0.0%	18.5%	18.5%	0.0%	100.0%
上町第2町営住宅	6	3	5	7	3	10	19	2	55
	10.9%	5.5%	9.1%	12.7%	5.5%	18.2%	34.5%	3.6%	100.0%
大町第2町営住宅	11	1	1	4	1	5	4	2	29
	37.9%	3.4%	3.4%	13.8%	3.4%	17.2%	13.8%	6.9%	100.0%
大ケロ二丁目特定公共賃貸住宅	8	1	5	2	2	0	0	0	18
	44.4%	5.6%	27.8%	11.1%	11.1%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
定住促進住宅	27	10	20	26	8	9	2	0	102
	26.5%	9.8%	19.6%	25.5%	7.8%	8.8%	2.0%	0.0%	100.0%
小鉾町民住宅	0	0	1	0	0	0	0	0	1
	0.0%	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
町営住宅 計	298	69	143	176	106	216	226	99	1,333
	22.4%	5.2%	10.7%	13.2%	8.0%	16.2%	17.0%	7.4%	100.0%

(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・概略)



資料：環境整備課(2020年(令和2年)11月30日時点)
 図 収入分位別世帯数(団地別・詳細)

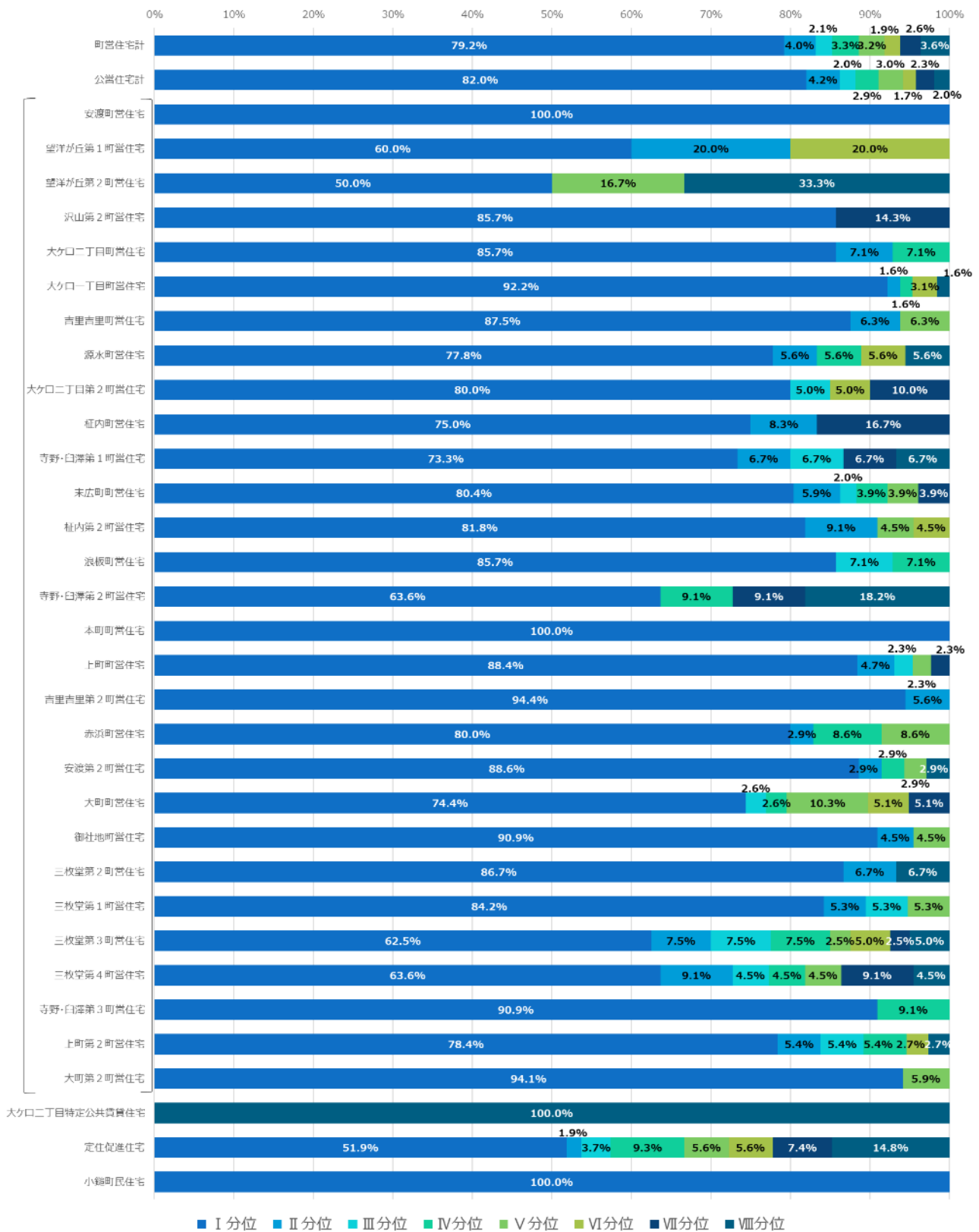


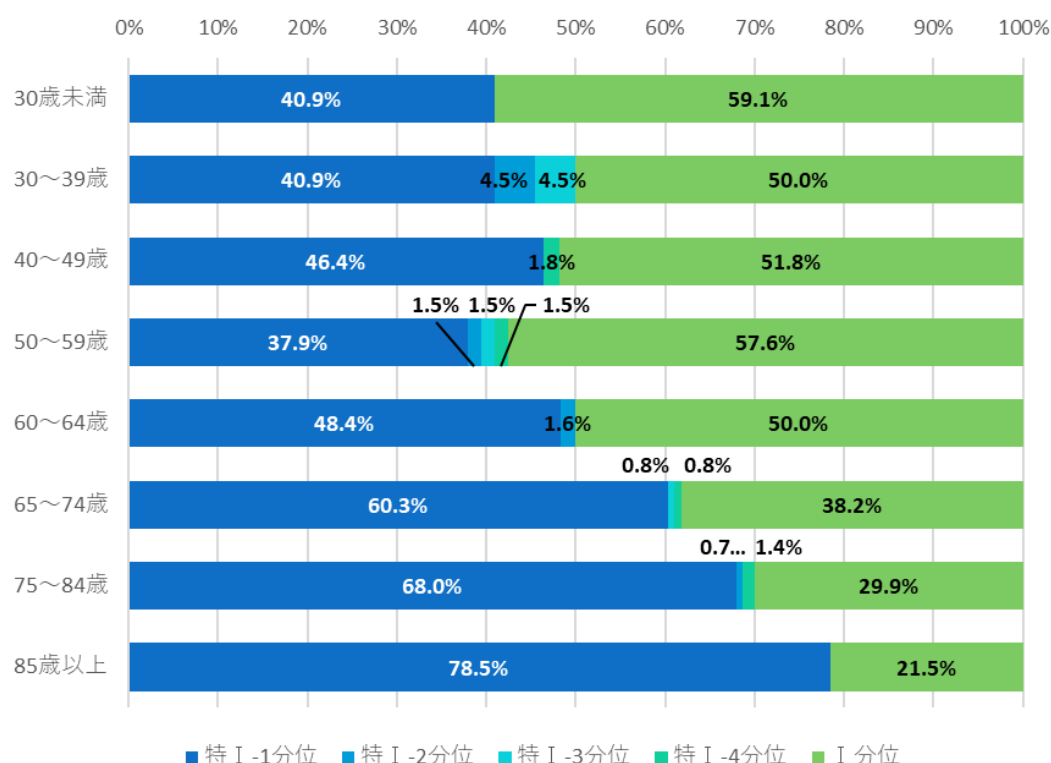
表 収入分位別世帯数（団地別・詳細）

	I分位	II分位	III分位	IV分位	V分位	VI分位	VII分位	VIII分位	合計
公営住宅 計	541	28	13	19	20	11	15	13	660
	82.0%	4.2%	2.0%	2.9%	3.0%	1.7%	2.3%	2.0%	100.0%
安渡町営住宅	2	0	0	0	0	0	0	0	2
	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
望洋が丘第1町営住宅	3	1	0	0	0	1	0	0	5
	60.0%	20.0%	0.0%	0.0%	0.0%	20.0%	0.0%	0.0%	100.0%
望洋が丘第2町営住宅	3	0	0	0	1	0	0	2	6
	50.0%	0.0%	0.0%	0.0%	16.7%	0.0%	0.0%	33.3%	100.0%
沢山第2町営住宅	6	0	0	0	0	0	1	0	7
	85.7%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	14.3%	0.0%	100.0%
大ケ口二丁目町営住宅	12	1	0	1	0	0	0	0	14
	85.7%	7.1%	0.0%	7.1%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
災害公営住宅 計	515	26	13	18	19	10	14	11	626
	82.3%	4.2%	2.1%	2.9%	3.0%	1.6%	2.2%	1.8%	100.0%
大ケ口一丁目町営住宅	59	1	0	1	0	2	0	1	64
	92.2%	1.6%	0.0%	1.6%	0.0%	3.1%	0.0%	1.6%	100.0%
吉里吉里町営住宅	28	2	0	0	2	0	0	0	32
	87.5%	6.3%	0.0%	0.0%	6.3%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
源水町営住宅	14	1	0	1	0	1	0	1	18
	77.8%	5.6%	0.0%	5.6%	0.0%	5.6%	0.0%	5.6%	100.0%
大ケ口二丁目第2町営住宅	16	0	1	0	0	1	2	0	20
	80.0%	0.0%	5.0%	0.0%	0.0%	5.0%	10.0%	0.0%	100.0%
榎内町営住宅	9	1	0	0	0	0	2	0	12
	75.0%	8.3%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	16.7%	0.0%	100.0%
寺野・臼澤第1町営住宅	11	1	1	0	0	0	1	1	15
	73.3%	6.7%	6.7%	0.0%	0.0%	0.0%	6.7%	6.7%	100.0%
末広町営住宅	41	3	1	2	2	0	2	0	51
	80.4%	5.9%	2.0%	3.9%	3.9%	0.0%	3.9%	0.0%	100.0%
榎内第2町営住宅	18	2	0	0	1	1	0	0	22
	81.8%	9.1%	0.0%	0.0%	4.5%	4.5%	0.0%	0.0%	100.0%
浪板町営住宅	12	0	1	1	0	0	0	0	14
	85.7%	0.0%	7.1%	7.1%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
寺野・臼澤第2町営住宅	7	0	0	1	0	0	1	2	11
	63.6%	0.0%	0.0%	9.1%	0.0%	0.0%	9.1%	18.2%	100.0%
本町町営住宅	14	0	0	0	0	0	0	0	14
	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
上町町営住宅	38	2	1	0	1	0	1	0	43
	88.4%	4.7%	2.3%	0.0%	2.3%	0.0%	2.3%	0.0%	100.0%
吉里吉里第2町営住宅	17	1	0	0	0	0	0	0	18
	94.4%	5.6%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
赤浜町営住宅	28	1	0	3	3	0	0	0	35
	80.0%	2.9%	0.0%	8.6%	8.6%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
安渡第2町営住宅	31	1	0	1	1	0	0	1	35
	88.6%	2.9%	0.0%	2.9%	2.9%	0.0%	0.0%	2.9%	100.0%
大町町営住宅	29	0	1	1	4	2	2	0	39
	74.4%	0.0%	2.6%	2.6%	10.3%	5.1%	5.1%	0.0%	100.0%
御社地町営住宅	20	1	0	0	1	0	0	0	22
	90.9%	4.5%	0.0%	0.0%	4.5%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
三枚堂第2町営住宅	13	1	0	0	0	0	0	1	15
	86.7%	6.7%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	6.7%	100.0%
三枚堂第1町営住宅	16	1	1	0	1	0	0	0	19
	84.2%	5.3%	5.3%	0.0%	5.3%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
三枚堂第3町営住宅	25	3	3	3	1	2	1	2	40
	62.5%	7.5%	7.5%	7.5%	2.5%	5.0%	2.5%	5.0%	100.0%
三枚堂第4町営住宅	14	2	1	1	1	0	2	1	22
	63.6%	9.1%	4.5%	4.5%	4.5%	0.0%	9.1%	4.5%	100.0%
寺野・臼澤第3町営住宅	10	0	0	1	0	0	0	0	11
	90.9%	0.0%	0.0%	9.1%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
上町第2町営住宅	29	2	2	2	0	1	0	1	37
	78.4%	5.4%	5.4%	5.4%	0.0%	2.7%	0.0%	2.7%	100.0%
大町第2町営住宅	16	0	0	0	1	0	0	0	17
	94.1%	0.0%	0.0%	0.0%	5.9%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
大ケ口二丁目特定公共賃貸住宅	0	0	0	0	0	0	0	5	5
	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	100.0%
定住促進住宅	28	1	2	5	3	3	4	8	54
	51.9%	1.9%	3.7%	9.3%	5.6%	5.6%	7.4%	14.8%	100.0%
小鎚町民住宅	1	0	0	0	0	0	0	0	1
	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
町営住宅 計	570	29	15	24	23	14	19	26	720
	79.2%	4.0%	2.1%	3.3%	3.2%	1.9%	2.6%	3.6%	100.0%

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）

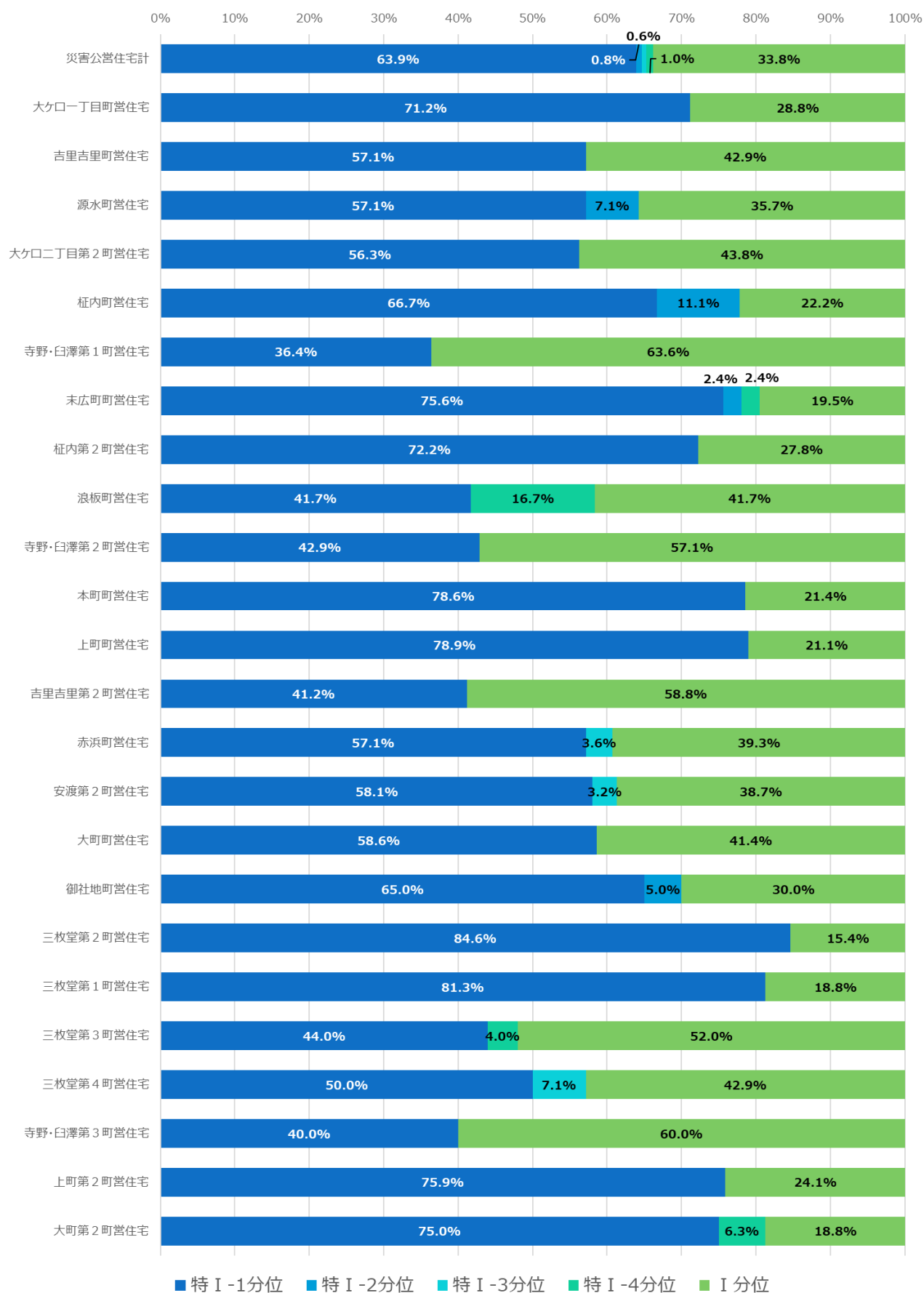


表 収入分位別世帯数（団地別・I分位の中の割合）

	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
公営住宅 計	329	4	3	5	201	542
	60.7%	0.7%	0.6%	0.9%	37.1%	100.0%
安渡町営住宅	0	0	0	0	2	2
	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	100.0%
望洋が丘第1町営住宅	0	0	0	0	3	3
	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	100.0%
望洋が丘第2町営住宅	0	0	0	0	4	4
	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	100.0%
沢山第2町営住宅	0	0	0	0	6	6
	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	100.0%
大ケ口二丁目町営住宅	0	0	0	0	12	12
	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	100.0%
災害公営住宅 計	329	4	3	5	174	515
	63.9%	0.8%	0.6%	1.0%	33.8%	100.0%
大ケ口一丁目町営住宅	42	0	0	0	17	59
	71.2%	0.0%	0.0%	0.0%	28.8%	100.0%
吉里吉里町営住宅	16	0	0	0	12	28
	57.1%	0.0%	0.0%	0.0%	42.9%	100.0%
源水町営住宅	8	1	0	0	5	14
	57.1%	7.1%	0.0%	0.0%	35.7%	100.0%
大ケ口二丁目第2町営住宅	9	0	0	0	7	16
	56.3%	0.0%	0.0%	0.0%	43.8%	100.0%
砦内町営住宅	6	1	0	0	2	9
	66.7%	11.1%	0.0%	0.0%	22.2%	100.0%
寺野・臼澤第1町営住宅	4	0	0	0	7	11
	36.4%	0.0%	0.0%	0.0%	63.6%	100.0%
末広町営住宅	31	1	0	1	8	41
	75.6%	2.4%	0.0%	2.4%	19.5%	100.0%
砦内第2町営住宅	13	0	0	0	5	18
	72.2%	0.0%	0.0%	0.0%	27.8%	100.0%
浪板町営住宅	5	0	0	2	5	12
	41.7%	0.0%	0.0%	16.7%	41.7%	100.0%
寺野・臼澤第2町営住宅	3	0	0	0	4	7
	42.9%	0.0%	0.0%	0.0%	57.1%	100.0%
本町町営住宅	11	0	0	0	3	14
	78.6%	0.0%	0.0%	0.0%	21.4%	100.0%
上町町営住宅	30	0	0	0	8	38
	78.9%	0.0%	0.0%	0.0%	21.1%	100.0%
吉里吉里第2町営住宅	7	0	0	0	10	17
	41.2%	0.0%	0.0%	0.0%	58.8%	100.0%
赤浜町営住宅	16	0	1	0	11	28
	57.1%	0.0%	3.6%	0.0%	39.3%	100.0%
安渡第2町営住宅	18	0	1	0	12	31
	58.1%	0.0%	3.2%	0.0%	38.7%	100.0%
大町町営住宅	17	0	0	0	12	29
	58.6%	0.0%	0.0%	0.0%	41.4%	100.0%
御社地町営住宅	13	1	0	0	6	20
	65.0%	5.0%	0.0%	0.0%	30.0%	100.0%
三枚堂第2町営住宅	11	0	0	0	2	13
	84.6%	0.0%	0.0%	0.0%	15.4%	100.0%
三枚堂第1町営住宅	13	0	0	0	3	16
	81.3%	0.0%	0.0%	0.0%	18.8%	100.0%
三枚堂第3町営住宅	11	0	0	1	13	25
	44.0%	0.0%	0.0%	4.0%	52.0%	100.0%
三枚堂第4町営住宅	7	0	1	0	6	14
	50.0%	0.0%	7.1%	0.0%	42.9%	100.0%
寺野・臼澤第3町営住宅	4	0	0	0	6	10
	40.0%	0.0%	0.0%	0.0%	60.0%	100.0%
上町第2町営住宅	22	0	0	0	7	29
	75.9%	0.0%	0.0%	0.0%	24.1%	100.0%
大町第2町営住宅	12	0	0	1	3	16
	75.0%	0.0%	0.0%	6.3%	18.8%	100.0%

3-4. 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。

年度別にみると、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。これは、災害公営住宅の整備進捗に応じたものと推察される。

また、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いる。

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	募集戸数	申込件数	倍率	募集戸数	申込件数	倍率	募集戸数	申込件数	倍率	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						
	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

3－5. 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。

このほか、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。

3-6. 町営住宅ストックの物理的な状況等の整理(現地調査)

(1) 調査の目的

建物を維持管理し、住宅ストックとして有効に活用していくためには、国土交通省などの資料による修繕・改善周期を基本としつつ、過去の修繕・改善履歴や既存建物の劣化状況を把握し、予防保全的な視点を重視しながら改善周期を設定し、効率的な改善方法や改善時期を判断することが必要となる。

そのため、建設年次や修繕履歴だけでは把握が行えない建物固有の明らかな劣化を把握するとともに、維持保全に向けた課題や特性、団地・住棟ごとの状況等について把握を行い、予防保全的な観点からの事業実施の優先順位の参考資料とするために現地調査を実施した。

調査対象は、震災以前からあり、事後保全型の管理を行う予定の団地(町営住宅一覧 1~4、12、13)を除く団地及び集会所とした。

また、代表的な住戸における福祉対応等の実態を把握するため、「12. 末広町町営住宅 310 号(集合住宅)」、「17. 上町町営住宅 A-2(長屋建)」、「21. 大町町営住宅 L 棟(戸建)」の住戸内調査を実施した。

(2) 調査の視点・方法

① 調査の視点

本調査は、本計画における改善事業内容の検討に向けた調査であることから、公営住宅等ストック総合改善事業の対象項目を中心に実施した。特に、社会資本整備総合交付金の対象となる長寿命化型改善については、対応可能性の有無も含めて調査を実施した。

② 調査の方法

建物の外観について、目視による劣化状況や腐朽破損状況等について、以下の表をもとに調査を実施した。

また、一部住戸については、住戸内部の目視調査を実施した。

表 建物調査における調査項目

事前調査	建物諸元の整理	・ 建設年度、住棟タイプ、建築面積、延床面積、構造、階数、戸数 等
現地調査	躯体の劣化状況	・ 亀裂、錆水、部材の剥落等外壁の劣化状況及び改善の必要性の有無 ・ 屋上防水の劣化状況及び改善の必要性の有無 等
	居住性	・ 玄関、廊下等のバリアフリー化の状況 ・ 建物全体の汚れや植栽の状況等による建物の美観状況 等

(3) 調査結果概要

住宅の種類、構造や建設年度などをもとに、町営住宅を以下の4区分に整理し、概要をまとめる。
なお、災害公営住宅(②～④)は、代表して住戸内調査を実施した団地の結果概要を整理するが、
外観目視調査にて唯一劣化がみられた吉里吉里町営住宅については別途、概要をまとめる。

(※各団地の調査結果は「現地調査報告書」を参照。)

① 震災以前からの町営住宅 (5. 大ケロ二丁目町営住宅、30. 二丁目特定公共賃貸住宅)

- 築17～19年と耐用年限の1/2を超過しているが、外観上大きな問題は見られなかった。
- ただし、外壁の一部にて汚れは発生している。
- 駐車場は砂利敷きであり、雑草が伸びているため、日常的な手入れが必要と考えられる。



外観①



外観②



一部、外壁に汚れあり



駐車場、雑草が発生

② 災害公営住宅_集合住宅(中層耐火)タイプ (12. 末広町町営住宅)

- 外観及び共用部に大きな問題は見られなかった。
- 住戸内は段差がなく、浴室・トイレも手すりがある等、福祉対応がなされていた。



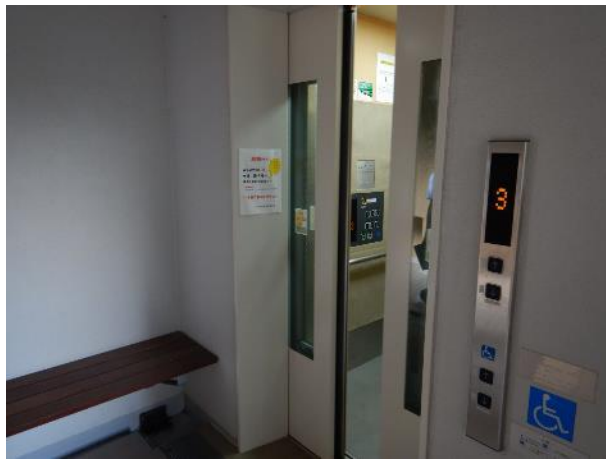
外観(全景、表側)



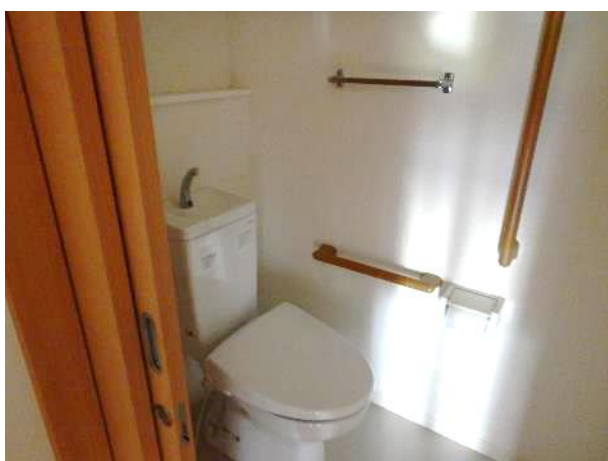
外観(全景、裏側)



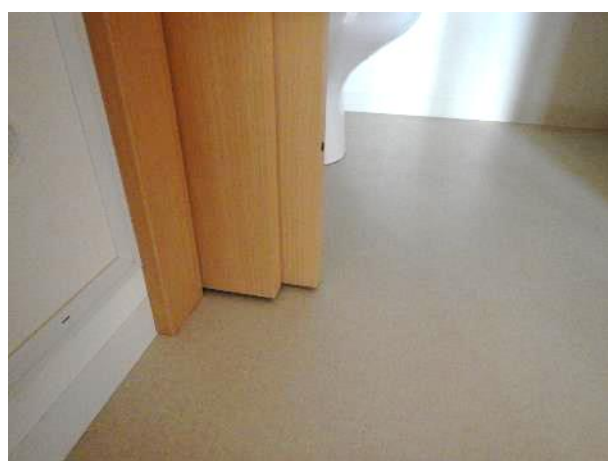
共用階段(手すり付)



EV(冷暖房付)



トイレ(手すり、高齢化対応)



吊り戸

③ 災害公営住宅_長屋建(木造)タイプ(17. 上町町営住宅)

- 築年数が浅いこともあり、外観及び共用部に大きな問題は見られなかった。
- 住戸内は玄関を除き段差がなく、浴室・トイレも手すりがある等、福祉対応がなされていた。



外観(A棟)



外観(F棟)



玄関ポーチの手すり



トイレ(手すり、高齢化対応)



浴室(手すり、高齢化対応)



居室(段差解消)

④ 災害公営住宅_戸建(木造)タイプ(21. 大町町営住宅)

- 築年数が浅いこともあり、外観及び共用部に大きな問題は見られなかった。
- 住戸内は、1階部を中心に手すりが設置されているなど、福祉対応がなされていた。



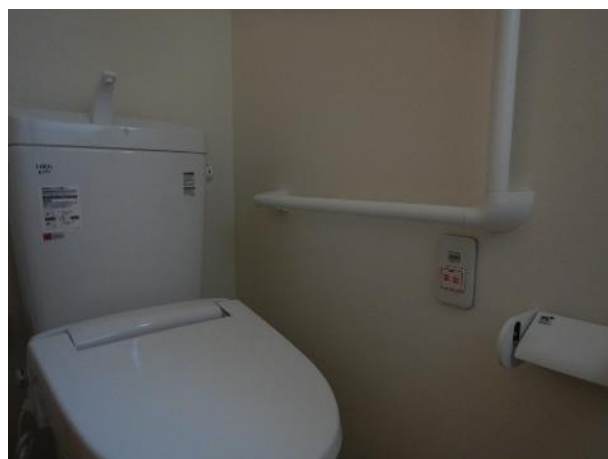
外観(L棟)



スロープ(L棟)



浴室(手すり・高齢化対応)



トイレ(手すり・高齢化対応)



階段(手すり)



ベランダ出入口(段差)

⑤ 7. 吉里吉里町営住宅

- 玄関部のスロープ設置、共用廊下・階段には手すり、EV も設置されているなど、福祉対応がなされていた。
- 長寿命化の視点でみると、ベランダ側(海側)を中心に外壁部は白華現象が発生しており、コンクリート内部の劣化が進行している可能性がある。
- また天井・軒裏もベランダ側(海側)を中心にひび割れ等が生じており、雨水や潮風の侵入等による構造躯体の劣化が進行している可能性がある。
- 共用部の床面(1F 部及び EV 周辺、共用階段等)は、亀裂を補修した跡が見受けられる。可能であれば、2F 以上の共用廊下のように防滑性ビニル床シートを施すなど、今後防水性向上の修繕・改善を実施することが望ましい。



外観(全景)



床(共用廊下側、亀裂補修あり)



軒裏(ベランダ側、白華現象)



共用階段(補修後、新たなひび割れ)

表 現地調査結果_一覧表

区分	No	団地名	建て方 (タイプ)	棟数	戸数	建設 年度	構造	耐用 年数	共用施設等					居住性			福祉対応性					安全性		長寿命化						
									集会所	駐車場	駐輪場	物置	ゴミ置場	E V	給湯設備	開口部 (アルミサッシ)	浴室防水	給湯設備	共用部手すり	共用部段差	住戸内手すり	住戸内段差	浴槽 高齢対応	便器 高齢対応	避難 経路の確保	バルコニー アルミ化	火災警報装置	外壁	屋上・ 屋根	給排水 管
公営	5	大ケロ二丁目町営住宅	長屋建	7	14	2001 2002	木造	30	-	○	-	○	○	-	○	○	・	・	○	○	・	・	・	・	-	○	○	○	○	・
	6	大ケロ一丁目町営住宅	長屋建	12	70	2013	木造	30	○	○	○	○	○	-	○	○	・	・	○	○	・	・	・	・	-	○	○	○	○	・
	7	吉里吉里町営住宅	集合住宅	1	34	2013	耐火	70	○	○	○	○	○	○	○	○	・	・	○	○	・	・	・	・	○	○	○	×	・	・
	8	源水町営住宅	長屋建	7	21	2013	木造	30	○	○	○	○	○	-	○	○	・	・	○	×	・	・	・	・	-	○	○	○	○	・
	9	大ケロ二丁目第2町営住宅	戸建	20	20	2014	木造	30	-	○	-	○	○	-	○	○	・	・	○	○	・	・	・	・	-	○	○	○	○	・
	10	榎内町営住宅	戸建	12	12	2014	木造	30	-	○	-	○	○	-	○	○	・	・	○	○	・	・	・	・	-	○	○	○	○	・
	11	寺野・臼澤第1町営住宅	戸建	16	16	2015	木造	30	-	○	-	○	-	-	○	○	・	・	○	○	・	・	・	・	-	○	○	○	○	・
	12	末広町町営住宅	集合住宅	1	53	2015	耐火	70	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	・	○
	13	榎内第2町営住宅	長屋建	12	24	2016	木造	30	-	○	-	○	○	-	○	○	・	・	×	○	・	・	・	・	-	○	○	○	○	・
	14	浪板町営住宅	戸建	5	5	2016 2017	木造	30	-	○	-	○	-	-	○	○	・	・	○	○	・	・	・	・	-	○	○	○	○	・
			長屋建	3	9	2017	木造	30	-	○	-	○	-	-	○	○	・	・	×	×	・	・	・	・	-	○	○	○	○	・
	15	寺野・臼澤第2町営住宅	戸建	11	11	2016	木造	30	-	○	-	○	-	-	○	○	・	・	○	○	・	・	・	・	-	○	○	○	○	・
	16	本町町営住宅	長屋建	4	15	2016 2017 2018	木造	30	-	○	-	○	-	-	○	○	・	・	○	○	・	・	・	・	-	○	○	○	○	・
	17	上町町営住宅	長屋建	11	31	2016 2018	木造	30	-	○	-	○	-	-	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	-	○	○	○	○	・
			戸建	13	13	2017 2018	木造	30	-	○	-	○	-	-	○	○	・	・	○	○	・	・	・	・	-	○	○	○	○	・
	18	吉里吉里第2町営住宅	戸建	11	11	2016 2017	木造	30	-	○	-	○	-	-	○	○	・	・	○	○	・	・	・	・	-	○	○	○	○	・
			長屋建	3	8	2017	木造	30	-	○	-	○	-	-	○	○	・	・	×	○	・	・	・	・	-	○	○	○	○	・
	19	赤浜町営住宅	戸建	14	14	2017 2019	木造	30	-	○	-	○	-	-	○	○	・	・	○	○	・	・	・	・	-	○	○	○	○	・
			長屋建	9	22	2017 2019	木造	30	-	○	-	○	-	-	○	○	・	・	○	○	・	・	・	・	-	○	○	○	○	・
	20	安渡第2町営住宅	長屋建	9	21	2017 2019	木造	30	-	○	-	○	-	-	○	○	・	・	○	○	・	・	・	・	-	○	○	○	○	・
			戸建	15	15	2017	木造	30	-	○	-	○	-	-	○	○	・	・	○	○	・	・	・	・	-	○	○	○	○	・
	21	大町町営住宅	長屋建	11	32	2017 2018	木造	30	-	○	-	○	-	-	○	○	・	・	○	○	・	・	・	・	-	○	○	○	○	・
			戸建	8	8	2017	木造	30	-	○	-	○	-	-	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	-	○	○	○	○	・
	22	御社地町営住宅	集合住宅	1	24	2017	耐火	70	-	○	○	○	○	○	○	○	・	・	○	○	・	・	・	・	○	○	○	○	・	・
	23	三枚堂第2町営住宅	長屋建	3	15	2017	木造	30	-	○	-	○	○	-	○	○	・	・	○	○	・	・	・	・	-	○	○	○	○	・
	24	三枚堂第1町営住宅	長屋建	4	19	2018	簡易耐火	45	-	○	-	○	○	-	○	○	・	・	○	○	・	・	・	・	-	○	○	○	○	・
	25	三枚堂第3町営住宅	戸建	24	24	2018	木造	30	○	○	-	○	○	-	○	○	・	・	○	○	・	・	・	・	-	○	○	○	○	・
			長屋建	8	16	2018	木造	30	○	○	-	○	○	-	○	○	・	・	○	○	・	・	・	・	-	○	○	○	○	・
	26	三枚堂第4町営住宅	戸建	23	23	2018	木造	30	-	○	-	○	○	-	○	○	・	・	○	○	・	・	・	・	-	○	○	○	○	・
	27	寺野・臼澤第3町営住宅	戸建	11	11	2018	木造	30	-	○	-	○	-	-	○	○	・	・	○	○	・	・	・	・	-	○	○	○	○	・
	28	上町第2町営住宅	長屋建	6	26	2018	木造	30	-	○	-	○	-	-	○	○	・	・	○	○	・	・	・	・	-	○	○	○	○	・
			戸建	12	12	2018	木造	30	-	○	-	○	-	-	○	○	・	・	○	○	・	・	・	・	-	○	○	○	○	・
	29	大町第2町営住宅	戸建	5	5	2018	木造	30	-	○	-	○	-	-	○	○	・	・	○	○	・	・	・	・	-	○	○	○	○	・
			長屋建	5	12	2018	木造	30	-	○	-	○	-	-	○	○	・	・	○	○	・	・	・	・	-	○	○	○	○	・
特公賃	30	大ケロ二丁目特定公共賃貸住宅	長屋建	3	6	2003	木造	30	-	○	-	○	○	-	○	○	・	・	○	○	・	・	・	・	-	○	○	○	○	・

: 計画期間内に確実な工事の実施が必要な箇所 ○ : 問題が無いと考えられる箇所
 : 計画期間内に工事実施を行うべき劣化が確認される箇所 △ : 軽微な劣化が見受けられる箇所
 : 計画期間内における工事実施が望ましい箇所 × : 財政的な余裕があれば改善を行う事が望ましい箇所
 : 劣化は見られないが、改善事業の必要性を検討すべき箇所 — : 調査項目が存在していない箇所
・ : 現地確認ができなかった箇所

3-7. 町営住宅ストックの課題

① 計画的な修繕・改善による適切な維持管理

災害公営住宅は、国からの復興交付金により整備ができたが、復興期間が完了すると復興交付金は確保できなくなり、自主財源で維持管理を進めていくこととなる。しかし、人口減少及び生産年齢人口の減少により町税収入等の自主財源の減少も見込まれ、今後さらに厳しい財政運営を強いられることが予測される。

また、本町の災害公営住宅は全て同時期に完成したことから、修繕・改善の実施時期が重なり、将来的に多額の支出が発生することが懸念される。

外壁改修や屋上防水など改善には多額の費用がかかるため、将来における負担も考慮した計画的な改善計画が必要である。長寿命化に資する改善工事を行うことでLCC（ライフサイクルコスト）が下がることも考えられるため、事業量の平準化を図り、財政面への負担を軽減する必要がある。

災害公営住宅として整備した、新しい木造住宅を今後も良質な住宅ストックとして維持・管理していくためには、外壁や屋根の塗り替えや補修などを実施する必要があるが、交付金や財政状況、需要との関係もあるため、その点を整理しながら、実施の有無や改修時期を的確に定める必要がある。

なお、現段階では災害公営住宅の改善事業に対して通常の公営住宅同様の補助が出されるか明確になっていないことから、改善事業に関する補助の有無に関する情報収集を国や県に確認し、必要に応じて近隣市町村と連携しながら補助対象とするよう要望を出すなどの取り組みも必要である。

② 耐用年限を超過した住戸への対応と需要等の見通しに基づく適正な管理戸数計画

震災に伴う災害公営住宅を整備したことで、前回計画時より管理戸数が約 3 倍に増加しており、その点ではより確実な住宅セーフティネットの整備が実施できたといえる。

一方、将来的な維持管理負担も同様に増大する見込みであり、今後の人口減少し続けることが推計されている本町では、前項に記載のとおり厳しい財政運営を強いられることが予測される。

現在、公営住宅の居住者は収入分位Ⅳまでの割合が多く、一定程度の需要はあるが、今後は収入超過者の自立再建や高齢化に伴い、緩やかに需要が減少していくことが予測される。

町営住宅は、町民の住宅セーフティネットとして重要な位置づけであるとともに、民間賃貸住宅が少ない本町においては、町営住宅は町内の賃貸住宅需要に対し一定の役割を担っており、借家世帯の受け皿としても重要な位置づけとなっている。

上記を踏まえ、需要を見定めつつ、将来的な財政運営とのバランスも加味しながら、適切な管理を進めていく必要がある。

③ 低額所得者を対象とした家賃補助の縮小に伴う家賃増加への対応

本町では、被災者の入居の安定確保を図るため、災害公営住宅に入居する低額所得者に対し、一定期間、家賃を近傍同種家賃の額から一定額を引下げしている。

災害公営住宅に関しては特別家賃低減事業を活用した支援を実施しているが、適用開始から 6 年目以降は段階的に引き上げられ、11 年目以降は政令月収 10.4 万円（収入分位Ⅰ）と同程度の家賃となるため、今後負担が増える居住世帯が増加することが見込まれる。

それらの状況を踏まえ、本町では本人からの申請に基づき独自の減免制度を活用した負担軽減施策も実施している。住宅セーフティネットとしての役割を果たせるよう、今後も引き続き低額所得者に対する支援に取り組むことが重要である。

なお、災害公営住宅の家賃低廉化・特別家賃低減事業は、2021年(令和3年)度以降も新たな補助制度に移行したうえで引き続き支援が行われることとなっており、それらの補助制度の活用も視野に入れた取り組み・検討を進める必要がある。

(参考) 2021年(令和3年)度以降の家賃低廉化・特別家賃低減事業について

災害公営住宅の家賃低廉化・特別家賃低減事業は2021(令和3年)度以降も新たな補助制度として継続することとなった。

補助制度の移行に伴う主な変更点は、以下のとおり。

- ①管理時期が異なる被災自治体間の公平性等を踏まえ、特別家賃低減事業は団地ごとに管理開始時期から最大10年間、家賃低廉化事業は最大20年間適用されることが明記された。
- ②家賃低廉化事業は、管理開始後6～10年目までは従来と同じ補助率(5/6)であるが、11～20年目は従来の激甚災害の補助率である2/3に引き上げられた。

上記の変更点(11年目以降の家賃低廉化事業の補助率縮小)に伴い、将来的な災害公営住宅基金(収入)が当初想定していた額よりも減ることが予想される。そのため、居住者への家賃低廉化支援を継続するとともに、将来的な維持管理に係る収支等も考慮し、用途廃止や払下げなど、適切な管理戸数とするための縮減施策も併せて検討していく必要がある。

東日本大震災の災害公営住宅の家賃低廉化・特別家賃低減事業【令和3年度概算決定額 22,353百万円】

- ・特別家賃低減事業、家賃低廉化事業について、新たな補助制度を創設し(復興庁予算)、引き続き実施する。

背景

- ・東日本大震災の災害公営住宅に対する特別家賃低減事業、家賃低廉化事業については、復興交付金により実施してきたが、復興交付金は令和2年度末に廃止予定。
- ・復興・創生期間後の基本方針において、これらの事業は、①別の補助に移行した上で引き続き支援すること、②管理開始時期が異なる被災地方公共団体間の公平性等を踏まえながら適切に支援水準の見直しを行うこと、等とされた。

概要

復興・創生期間後の基本方針を踏まえ、以下のとおり実施する。

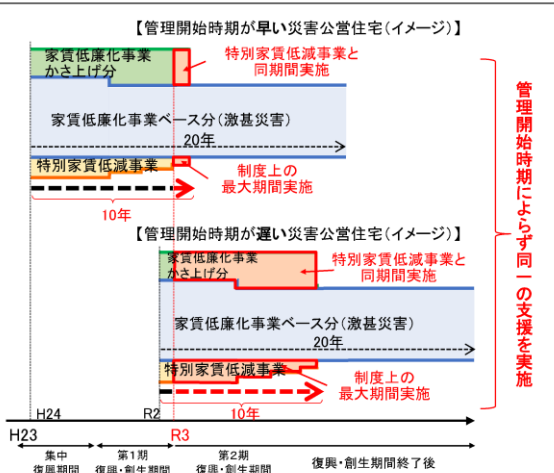
1. 特別家賃低減事業

- ・制度上の最大期間(団地毎に管理開始から10年間)実施。
- ・補助率: 3/4

2. 家賃低廉化事業

- ・法定の補助率について、最大20年間実施。
- ・かさ上げ分について、被災地方公共団体間の公平性等を踏まえ、特別家賃低減事業と同期間実施。
- ・補助率: 7/8(管理開始から1～5年目)
5/6(" 6～10年目)
2/3(" 11～20年目)※

※当該災害公営住宅の建設等に必要土地の所有権等を新たに取得した場合



3

出典：復興庁 HP「令和3年度復興庁予算概算決定概要」

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

町営住宅の全団地を対象として「団地カルテ」を作成し、それぞれについてストックの現状把握や管理状況が分かるデータを住棟単位で整理する。

「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、随時履歴を確認していくよう、仕組みを整備し、運用する。

これをもとに、適切な時期に修繕を計画し、事業の実施にあわせた各団地・住棟単位で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削減を図る。

また、次回点検時や長期修繕計画の見直し時、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削減に関する方針

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、インシヤ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)の削減を図る。

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。

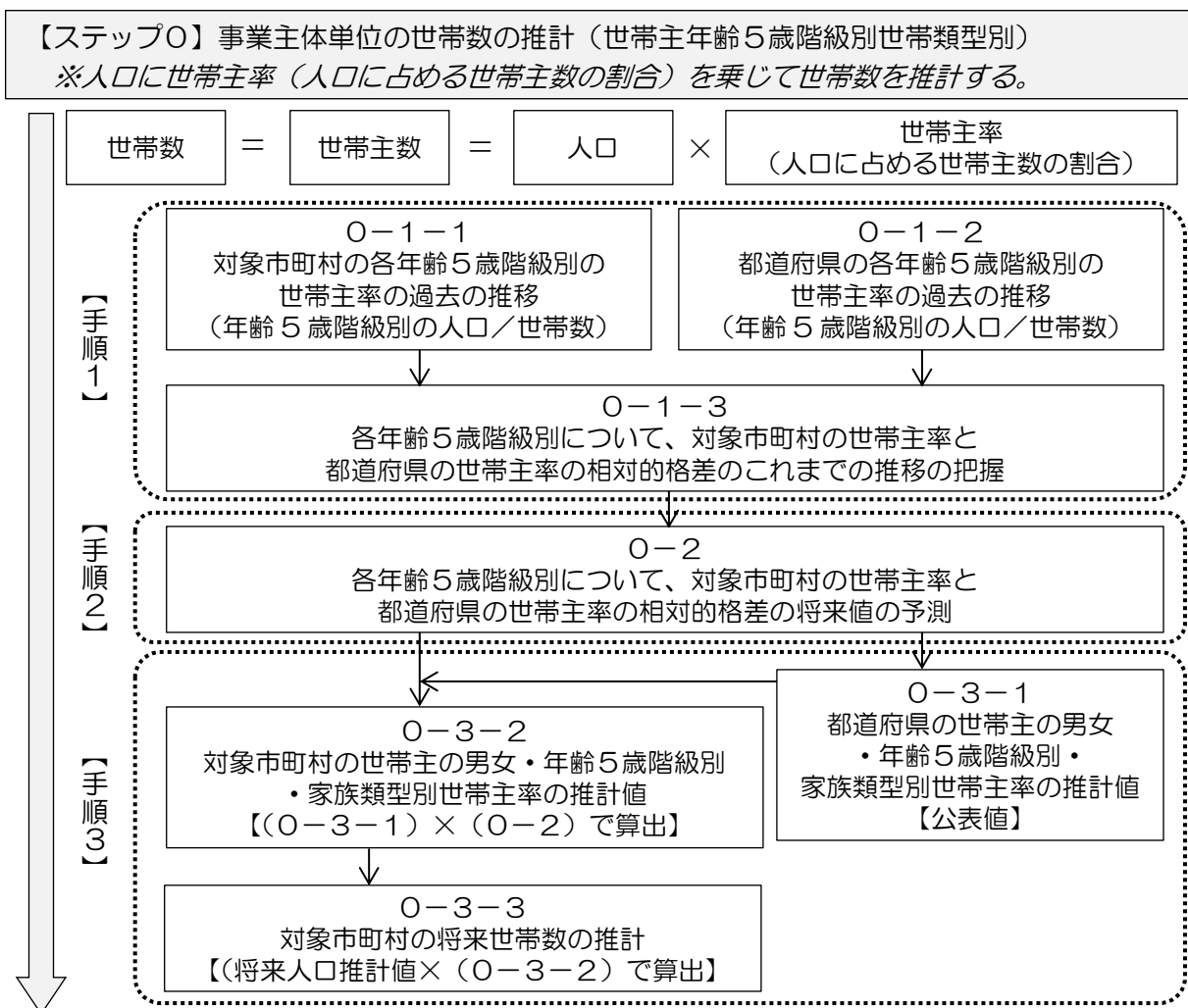
5. 町営住宅長寿命化計画の対象と事業手法の選定

5-1. 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

(1) 推計方法

策定指針に基づき、「ストック推計プログラム（将来の『著しい困窮年収未満の世帯数の推計』）」を行い、30年後における民間賃貸住宅等も含めた全ての借家に居住する「著しい困窮年収未満の世帯数」を推計し、将来の公営住宅等の需要の見通しを算出する。推計の流れは、以下のとおりである。

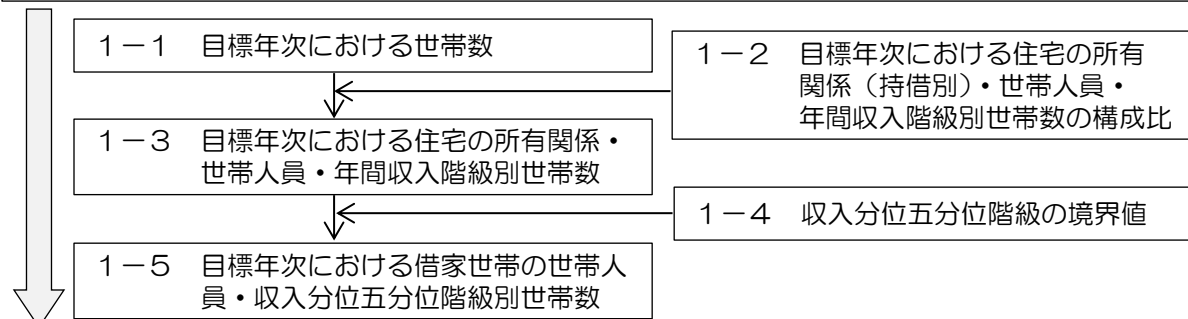
図 将来のストック量の推計の流れ



【ステップ1】 借家世帯の世帯人員・収入分位別世帯数の推計

- 1) 住宅所有関係・世帯人員・年間収入階級別世帯数の推計
- 2) 借家世帯の世帯人員・収入分位五分位階級別世帯数の推計

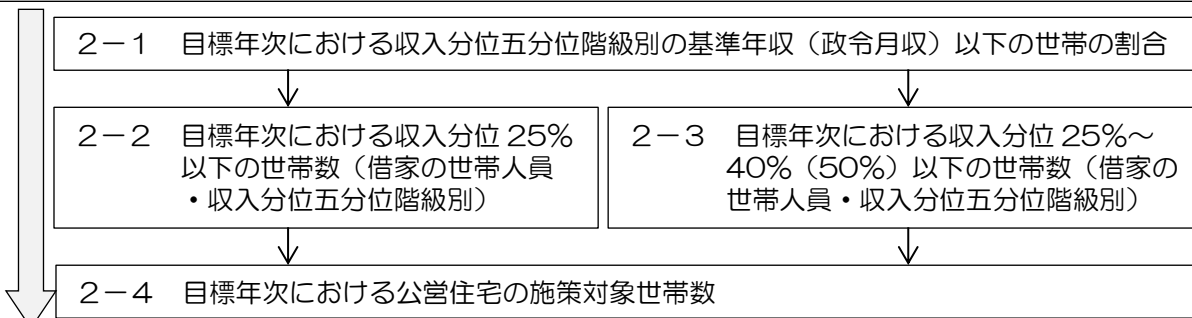
※将来のある時点（目標年次）の借家世帯の世帯人員・収入別世帯数を算出する。



【ステップ2】 公営住宅収入基準を満たす世帯数のうち「公営住宅の施策対象世帯数」の推計

- 1) 基準年収以下の世帯の割合
 - ・本来階層：収入分位25%以下の世帯
 - ・裁量階層：収入分位40%（50%）以下の世帯
- 2) 本来階層の世帯数の推計
- 3) 裁量階層の世帯数の推計

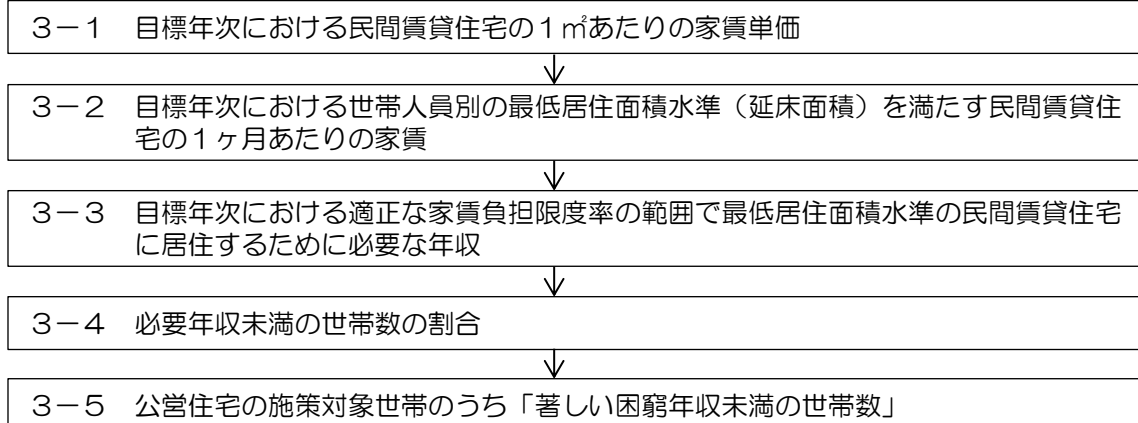
※公営住宅の施策対象世帯数を推計する。



【ステップ3】 公営住宅の施策対象世帯のうち「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計

- 1) 最低居住面積水準の民間賃貸住宅の家賃水準の推計
- 2) 適正な家賃負担率の範囲で最低居住面積水準の民間賃貸住宅の入居に必要な年収の推計
- 3) 必要年収未満の世帯数の推計【借家の世帯人員・収入分位別】

※公営住宅の施策対象世帯のうち「著しい困窮年収未満の世帯数」を推計する。



(2) 推計結果からみた著しい困窮年収未満世帯の検討

ストック推計では、以下の3つの変数を、自ら設定する構成となっている。

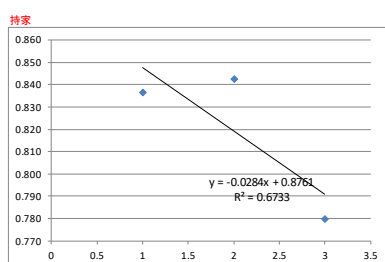
- ① 世帯の年間収入階級・世帯人員・住宅の所有の関係別主世帯数の構成比
- ② 年間収入五分位階級の境界値
- ③ 民営借家の1㎡当たり家賃

① 世帯の年間収入階級・世帯人員・住宅の所有関係別主世帯数の構成比

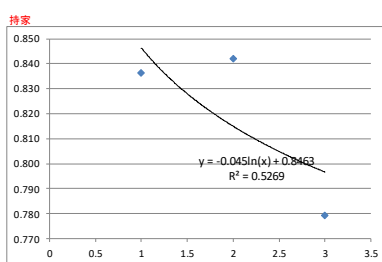
持ち家と借家比率の決定係数の観点から比較すると、「線形近似」及び「指数近似」が優位である。

(決定係数：R ²)	①線形近似	②対数近似	③指数近似
持ち家	0.6733	0.5269	0.6762
借家	0.6733	0.5269	0.6594
平均	0.6733	0.5269	0.6678

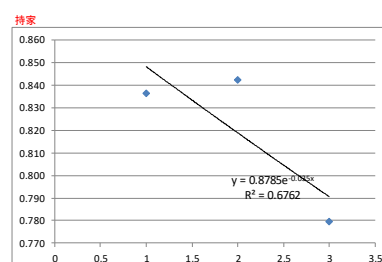
A. 線形近似の当てはめ



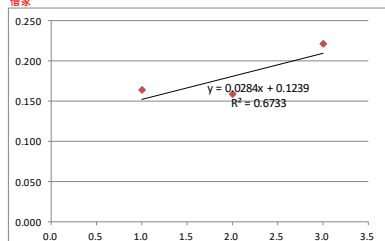
B. 対数近似の当てはめ



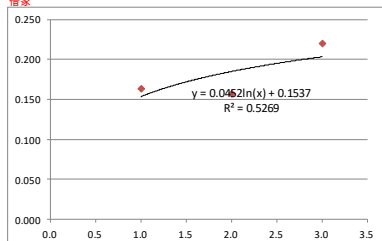
C. 指数近似の当てはめ



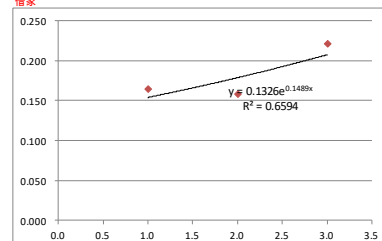
借家



借家



借家



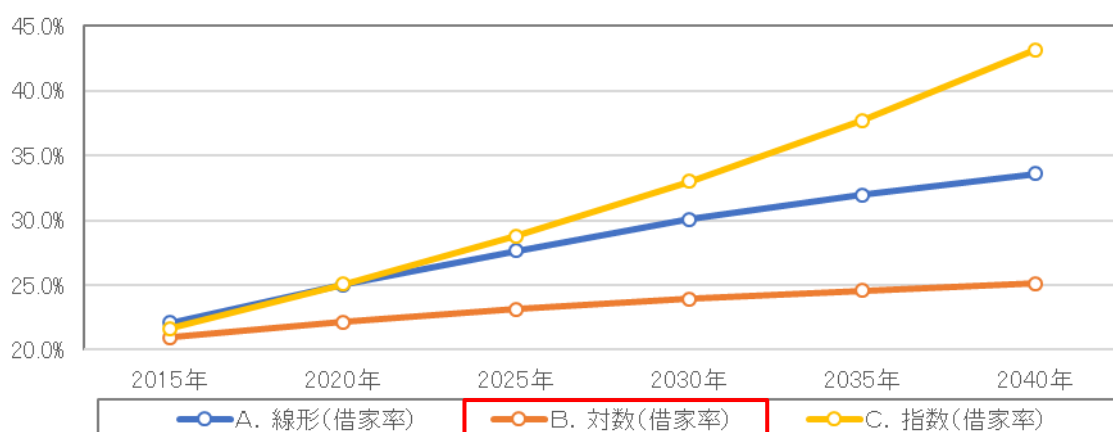
当該項目の推計では、住宅・土地統計調査(2003年、2008年、2013年)において、町村の収入階級・世帯人員・住宅所有関係別世帯数のデータが公表されていない。そのため、ストック推計プログラムの考え方に基づき、「町村の共通データ※」を作成し、不足データの算定を行った。

※「町村の共通データ」について

「都道府県の総数」-「市区の合計」で算出するが、2005～2006年の平成の大合併により市が増えたことで、2003年と2008年の「町村の共通データ」作成時に大きな誤差が発生(=「市区の合計」母数が大きく変化)するため、決定係数が低く算出される傾向がある。

各推計別の将来世帯数及び借家数は、以下のようになる。

	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年
一般世帯総数	4,502	4,650	4,373	4,066	3,743	3,394
借家数						
A. 線形	996	1,165	1,210	1,223	1,197	1,141
B. 対数	943	1,031	1,011	973	920	853
C. 指数	976	1,165	1,260	1,342	1,412	1,465
A. 線形(借家率)	22.1%	25.0%	27.7%	30.1%	32.0%	33.6%
B. 対数(借家率)	21.0%	22.2%	23.1%	23.9%	24.6%	25.1%
C. 指数(借家率)	21.7%	25.1%	28.8%	33.0%	37.7%	43.2%



線形近似・指数近似は決定係数では優位であるものの、将来において借家率は大きく増加していくこととなる。一般世帯総数が減少していくこと、併せて借家数も減少していくことを考慮すると、決定係数はやや低い、本推計では線形近似・指数近似ではなく、**対数近似**を採用するものとする。

(参考) 本町の世帯数推計

本町の世帯総数は、復興期間完了の2020年には一度増加するが、以降減少に転じ、2040年は2015年と比べて約25%減少すると推計される。

世帯主の年齢	2010年	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年
総数	5,679	4,502	4,650	4,373	4,066	3,743	3,394
20歳未満	5	3	3	3	3	3	2
20～24歳	60	53	60	68	65	59	50
25～29歳	118	100	94	93	110	102	90
30～34歳	157	116	108	89	83	94	82
35～39歳	238	195	166	144	120	114	126
40～44歳	254	227	208	159	131	109	98
45～49歳	293	229	234	187	131	100	80
50～54歳	446	327	310	315	274	212	178
55～59歳	649	453	404	364	374	333	260
60～64歳	761	598	523	428	385	397	340
65～69歳	704	632	607	477	382	336	330
70～74歳	679	548	665	611	497	414	370
75～79歳	657	468	510	568	521	427	358
80～84歳	421	357	412	427	487	453	392
85歳以上	237	196	346	440	503	590	638

2040 年度央における世帯の年間収入階級・世帯人員・住宅の所有の関係別主世帯数の推計結果は以下のとおりとなる。

※町村については、住宅・土地統計調査（2003 年、2008 年、2013 年）において、収入階級・世帯人員・住宅所有関係別世帯数のデータが公表されていない。

⇒このため、対象町村の所在する該当都道府県における、全体での収入階級・世帯人員・住宅所有関係別世帯数と、各市区の収入階級・世帯人員・住宅所有関係別世帯数の合計との差分を計算し、これを町村の共通データとして利用しているため、比較の際は推計での比較となる。

2015(平成27)年度央
一般世帯数 4,502 世帯

世帯人員 (7区分), 住宅の所有の 関係(2区分)	総 数	世帯の年間収入階級					
		300万円 未満	300～ 500	500～ 700	700～ 1000	1000～ 1500	1500万円 以上
主世帯総数	4,502	2,059	1,248	631	419	120	25
1 人	989	798	123	43	21	4	0
2人	1,270	724	355	107	64	15	4
3人	918	292	351	163	87	21	4
4人	670	137	241	146	108	35	1
5人	345	62	97	100	60	14	11
6人	184	31	49	43	44	16	1
7人以上	125	14	32	27	35	14	4
持 ち 家	3,559	1,514	996	527	382	116	24
1 人	563	481	54	17	8	4	0
2人	1,072	603	304	87	60	14	4
3人	793	244	306	143	77	21	2
4人	546	99	183	127	101	34	1
5人	294	47	77	87	58	14	11
6人	172	28	44	42	42	15	1
7人以上	119	13	28	25	35	14	4
借 家	943	545	252	103	37	4	2
1 人	426	317	69	27	13	1	0
2人	198	121	51	21	4	1	0
3人	125	48	45	20	10	0	2
4人	124	39	58	19	7	1	0
5人	51	16	20	13	2	0	0
6人	13	3	4	2	2	1	0
7人以上	7	1	4	1	0	0	0



2040年度央
一般世帯数 3,394 世帯

世帯人員 (7区分), 住宅の所有の 関係(2区分)	総 数	世帯の年間収入階級					
		300万円 未満	300～ 500	500～ 700	700～ 1000	1000～ 1500	1500万円 以上
主世帯総数	3,394	1,691	916	439	262	71	16
1 人	889	732	103	37	13	4	0
2人	1,035	584	291	92	52	11	3
3人	703	212	292	125	63	10	2
4人	466	93	173	101	72	27	0
5人	202	40	48	68	29	5	10
6人	67	22	4	14	22	5	0
7人以上	32	7	5	1	12	7	0
持 ち 家	2,541	1,181	697	343	239	67	14
1 人	494	427	42	14	6	4	0
2人	855	468	251	70	52	10	3
3人	607	179	257	109	52	10	0
4人	357	58	120	82	70	27	0
5人	149	25	27	54	28	5	10
6人	53	19	0	12	18	4	0
7人以上	25	6	0	0	12	7	0
借 家	853	510	218	96	23	3	2
1 人	395	305	60	23	6	0	0
2人	180	116	41	22	0	1	0
3人	95	33	35	16	10	0	2
4人	109	35	53	19	2	1	0
5人	53	16	21	14	1	0	0
6人	14	4	4	2	3	2	0
7人以上	7	1	5	1	0	0	0

② 年間収入五分位階級の境界値

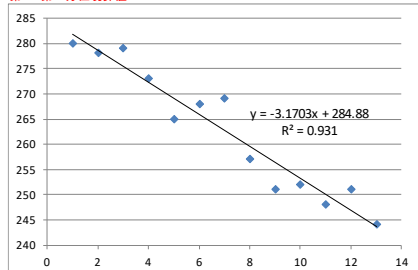
年間収入分位五分位階層の境界値の決定係数の平均が最も高いのは指数近似であるが、年間収入が少なく、住宅に困窮する可能性が高いⅠ・Ⅱ及びⅡ・Ⅲの境界値の決定係数が高い**線形近似**を採用する。

(決定係数: R^2)	①線形近似	②対数近似	③指数近似
Ⅰ・Ⅱ	0.9310	0.8144	0.9308
Ⅱ・Ⅲ	0.9676	0.8671	0.9675
Ⅲ・Ⅳ	0.9570	0.9088	0.9592
Ⅳ・Ⅴ	0.9194	0.9205	0.9214
平均	0.9438	0.9277	0.9447

	第Ⅰ・第Ⅱ 分位	第Ⅱ・第Ⅲ 分位	第Ⅲ・第Ⅳ 分位	第Ⅳ・第Ⅴ 分位
2002年	280	415	583	839
2003年	278	412	576	809
2004年	279	405	566	808
2005年	273	401	556	793
2006年	265	392	545	783
2007年	268	396	540	778
2008年	269	393	546	774
2009年	257	378	525	759
2010年	251	375	517	742
2011年	252	371	508	731
2012年	248	364	503	722
2013年	251	367	505	735
2014年	244	360	504	737

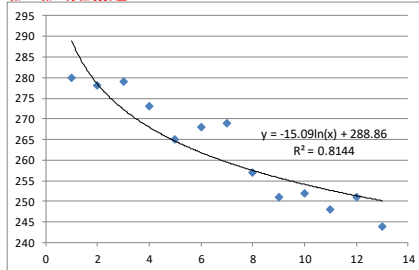
A. 直線近似式の当てはめ

第Ⅰ・第Ⅱ分位境界値



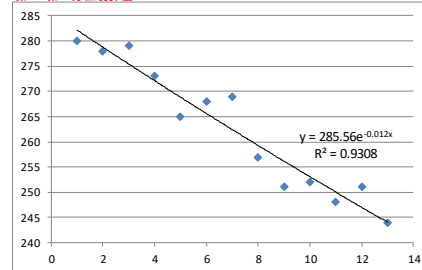
B. 対数近似式の当てはめ

第Ⅰ・第Ⅱ分位境界値

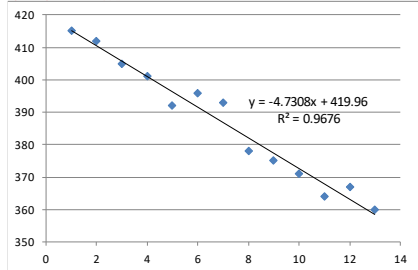


C. 指数近似式の当てはめ

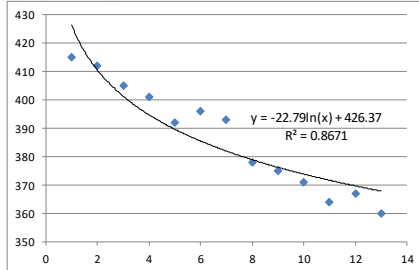
第Ⅰ・第Ⅱ分位境界値



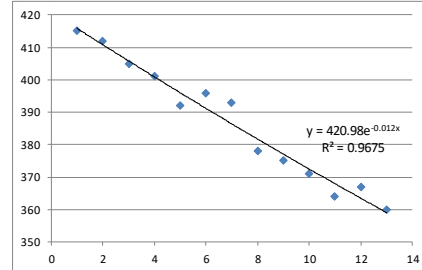
第Ⅱ・第Ⅲ分位境界値



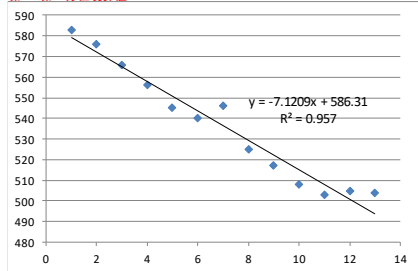
第Ⅱ・第Ⅲ分位境界値



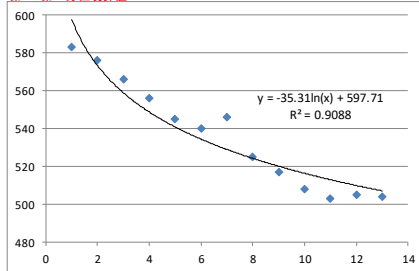
第Ⅱ・第Ⅲ分位境界値



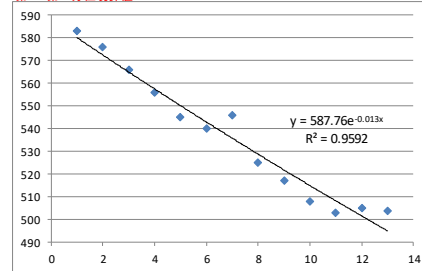
第Ⅲ・第Ⅳ分位境界値



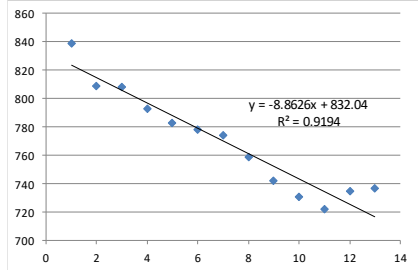
第Ⅲ・第Ⅳ分位境界値



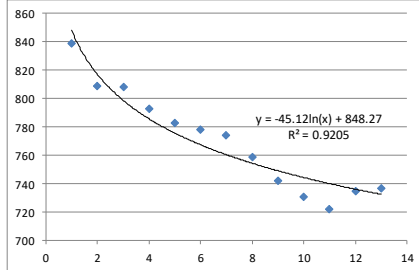
第Ⅲ・第Ⅳ分位境界値



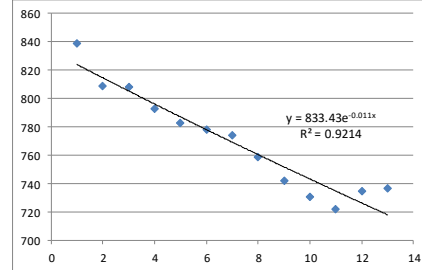
第Ⅳ・第Ⅴ分位境界値



第Ⅳ・第Ⅴ分位境界値



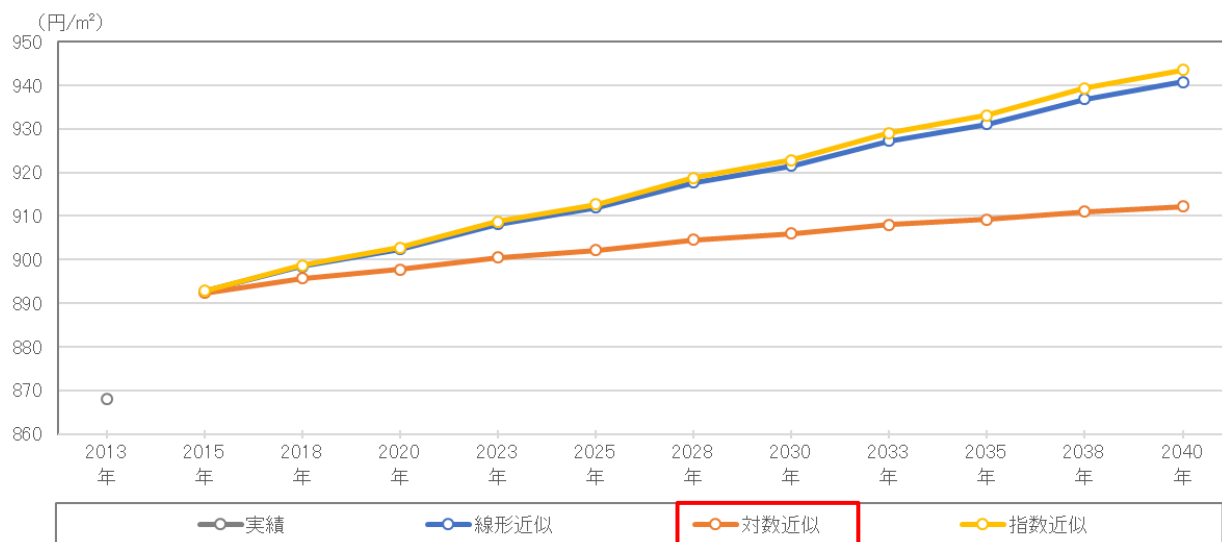
第Ⅳ・第Ⅴ分位境界値



③ 民営借家の1㎡当たり家賃

決定係数の観点からみると、対数近似が最も優位であることから、**対数近似**を採用する。

(決定係数： R^2)	
線形近似	0.2398
対数近似	0.3830
指数近似	0.2450

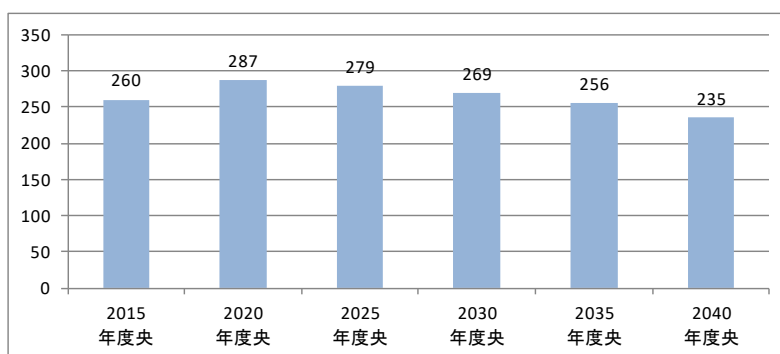


④ まとめ

①～③の検討結果（①対数、②線形、③対数）を踏まえ、本町における著しい困窮年収未満世帯数は、2040年度央は**235世帯**と推計される。

①著しい困窮年収未満の世帯の総数

	2015 年度央	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央
著しい困窮年収未満の世帯数	260	287	279	269	256	235



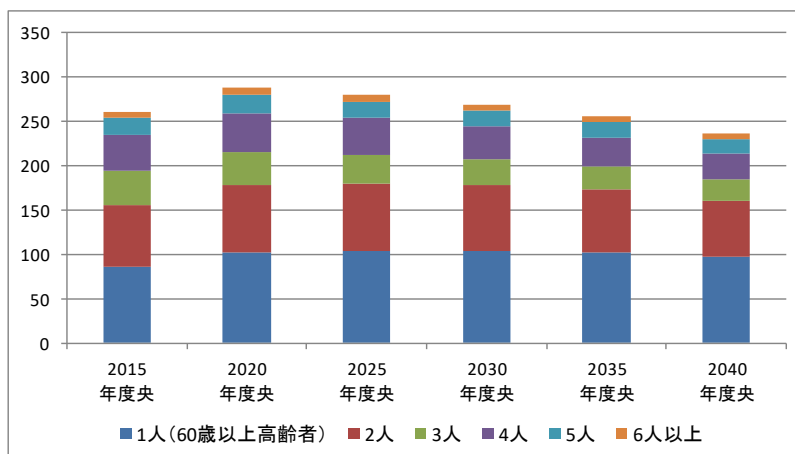
②世帯人員別の著しい困窮年収未満の世帯数

■世帯数

	2015 年度央	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央
1人(60歳以上高齢者)	87	102	104	104	103	98
2人	68	76	76	73	70	62
3人	39	36	32	29	27	24
4人	41	44	41	37	32	30
5人	19	21	19	17	17	16
6人以上	6	7	7	7	7	6
合計	260	287	279	269	256	235

■構成割合

	2015 年度央	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央
1人(60歳以上高齢者)	33.3%	35.6%	37.5%	38.7%	40.1%	41.5%
2人	26.2%	26.5%	27.1%	27.4%	27.4%	26.5%
3人	14.8%	12.7%	11.5%	10.9%	10.4%	10.1%
4人	15.7%	15.3%	14.6%	13.9%	12.6%	12.6%
5人	7.4%	7.4%	6.7%	6.4%	6.7%	6.6%
6人以上	2.5%	2.4%	2.5%	2.7%	2.7%	2.6%
合計	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%



<参考> 推計パターン別著しい困窮年収未満世帯数(プログラム推計 27パターン)

① 世帯の年間 収入階級・ 世帯人員・ 住宅の所有 の関係	② 年間収入 五分位 境界値	③ 民営借家 の1㎡当 たり家賃	一般世帯総数		借家総数		著しい困窮年収未満世帯数					
			2015年 世帯 総数	2040年 世帯 総数	2015年 借家 総数	2040年 借家 総数			世帯総数に 占める割合		借家総数に 占める割合	
							2015 年度末	2040 年度末	2015 年度末	2040 年度末	2015 年度末	2040 年度末
A. 線形	A. 線形	A. 線形	4,502	3,394	996	1,141	278	324	6.2%	9.5%	27.9%	28.4%
A. 線形	A. 線形	B. 対数	4,502	3,394	996	1,141	278	324	6.2%	9.5%	27.9%	28.4%
A. 線形	A. 線形	C. 指数	4,502	3,394	996	1,141	280	324	6.2%	9.5%	28.1%	28.4%
A. 線形	B. 対数	A. 線形	4,502	3,394	996	1,141	280	346	6.2%	10.2%	28.1%	30.4%
A. 線形	B. 対数	B. 対数	4,502	3,394	996	1,141	280	346	6.2%	10.2%	28.1%	30.4%
A. 線形	B. 対数	C. 指数	4,502	3,394	996	1,141	280	346	6.2%	10.2%	28.1%	30.4%
A. 線形	C. 指数	A. 線形	4,502	3,394	996	1,141	278	330	6.2%	9.7%	27.9%	28.9%
A. 線形	C. 指数	B. 対数	4,502	3,394	996	1,141	278	330	6.2%	9.7%	27.9%	28.9%
A. 線形	C. 指数	C. 指数	4,502	3,394	996	1,141	278	330	6.2%	9.7%	27.9%	28.9%
B. 対数	A. 線形	A. 線形	4,502	3,394	943	853	260	235	5.8%	6.9%	27.6%	27.6%
B. 対数	A. 線形	B. 対数	4,502	3,394	943	853	260	235	5.8%	6.9%	27.6%	27.6%
B. 対数	A. 線形	C. 指数	4,502	3,394	943	853	262	235	5.8%	6.9%	27.8%	27.6%
B. 対数	B. 対数	A. 線形	4,502	3,394	943	853	262	252	5.8%	7.4%	27.8%	29.5%
B. 対数	B. 対数	B. 対数	4,502	3,394	943	853	262	252	5.8%	7.4%	27.8%	29.5%
B. 対数	B. 対数	C. 指数	4,502	3,394	943	853	262	252	5.8%	7.4%	27.8%	29.5%
B. 対数	C. 指数	A. 線形	4,502	3,394	943	853	260	240	5.8%	7.1%	27.6%	28.1%
B. 対数	C. 指数	B. 対数	4,502	3,394	943	853	260	240	5.8%	7.1%	27.6%	28.1%
B. 対数	C. 指数	C. 指数	4,502	3,394	943	853	260	240	5.8%	7.1%	27.6%	28.1%
C. 指数	A. 線形	A. 線形	4,502	3,394	976	1,465	274	505	6.1%	14.9%	28.1%	34.4%
C. 指数	A. 線形	B. 対数	4,502	3,394	976	1,465	274	505	6.1%	14.9%	28.1%	34.4%
C. 指数	A. 線形	C. 指数	4,502	3,394	976	1,465	276	505	6.1%	14.9%	28.3%	34.4%
C. 指数	B. 対数	A. 線形	4,502	3,394	976	1,465	276	534	6.1%	15.7%	28.3%	36.5%
C. 指数	B. 対数	B. 対数	4,502	3,394	976	1,465	276	534	6.1%	15.7%	28.3%	36.5%
C. 指数	B. 対数	C. 指数	4,502	3,394	976	1,465	276	534	6.1%	15.7%	28.3%	36.5%
C. 指数	C. 指数	A. 線形	4,502	3,394	976	1,465	275	511	6.1%	15.1%	28.1%	34.9%
C. 指数	C. 指数	B. 対数	4,502	3,394	976	1,465	275	511	6.1%	15.1%	28.1%	34.9%
C. 指数	C. 指数	C. 指数	4,502	3,394	976	1,465	275	511	6.1%	15.1%	28.1%	34.9%

(3) 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

① 本町におけるストック推計結果の整理

本町におけるストック推計を行った結果（㊸対数、㊶線形、㊸対数）は以下のとおりである。

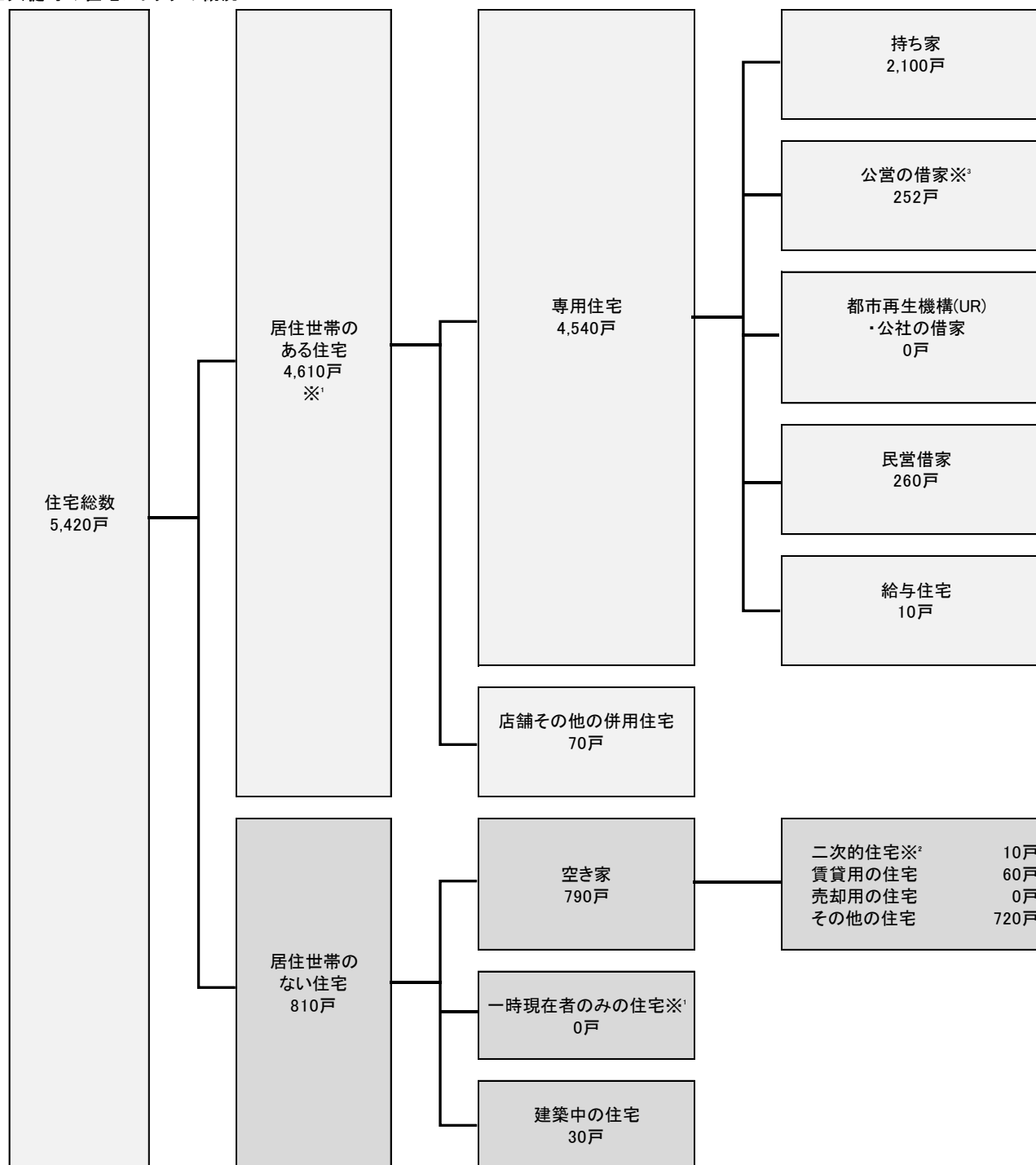
■大槌町におけるストック推計結果

単位: 年度央	2015	2020	2025	2030	2035	2040
総世帯数(単位: 世帯)	4,502	4,650	4,373	4,066	3,743	3,394
	100.0%	103.3%	97.1%	90.3%	83.1%	75.4%
著しい困窮年収未満の 世帯数(単位: 世帯)	260	287	279	269	256	235
	100.0%	110.1%	107.1%	103.2%	98.3%	90.4%

※ %は2015年度を基準にした場合の増減割合

② 本町におけるストックの概況(H25 年統計より)

■大槌町の住宅ストックの概況



※¹:「一時現在者のみの住宅」とは、昼間だけ使用しているとか、何人かの人が交代で寝泊まりしているなど、そこに普段居住しているものが1人もいない住宅

※²:「二次的住宅」とは、別送及び残業で遅くなった時に寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅

※³:「公営の借家」は、住宅・土地統計調査上は2,170戸である。

調査実施年度の2013(平成25)年度末で大槌町が管理している町営住宅は252戸である。

⇒表は、実数(252戸)を入れています。そのため、専用住宅の総戸数と持ち家～給与住宅の総数が異なります。

(R3.3月末現在の大槌町の町営住宅の総数は777戸となる予定である)

資料：2013 年(平成 25 年)住宅・土地統計調査

③ 「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅及びUR・公社住宅」数の算定

本町には、UR・公社住宅が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する。

【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】

- 岩手県の3級地の住宅扶助費一般上限額を考慮し、1人世帯は30,000円、2人以上の世帯については、40,000円未満を「低廉な家賃」と考える。
- 住宅面積が25㎡以上(1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」と考える。

【本町における設定条件】

■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

※岩手県の一般的な住宅扶助費 資料：生活保護の総合サイト

■最低居住水準

1人	2人	3人	4人	5人	6人	7人
25㎡	30㎡	40㎡	50㎡	60㎡	70㎡	80㎡

※2人以上は「人数×10㎡+10㎡」

資料：住生活基本計画

■耐震性の確保(1981年(昭和56年)以降に建設)

本町の耐震化率

80.8%

	民間借家
昭和45年以前	10
昭和46年～55年	50
昭和56年～平成2年	0
平成3年～12年	20
平成13年～17年	0
平成18年～22年	40
平成23年～25年9月	150
住宅総数	260

↓新耐震基準

資料：2013年(平成25年)住宅・土地統計調査

■最低居住水準以上かつ住宅扶助費一般基準上限額以下に該当する民間賃貸住宅

	1万円未満	1～2万円未満	2～3万円未満	3～4万円未満	4～5万円未満	5万円以上
29㎡未満	×	×	×	×	×	×
30㎡以上 49㎡未満	○	○	○	×	×	×
50㎡以上 69㎡未満	○	○	○	○	×	×
70㎡以上 99㎡未満	○	○	○	○	×	×
100㎡以上	○	○	○	○	×	×

※:「○」の民間住宅のうち80.8%が

「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等」となる。

	総数	1万円未満	1～2万円未満	2～3万円未満	3～4万円未満	4～5万円未満	5～6万円未満	6～7万円未満	7万円以上
29㎡以下	28 (100.0%)	0 (0.0%)	9 (32.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	10 (35.7%)	9 (32.1%)
30㎡以上 49㎡以下	61 (100.0%)	13 (21.3%)	20 (32.8%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	2 (3.3%)	1 (1.6%)	13 (21.3%)	12 (19.7%)
50㎡以上 69㎡以下	59 (100.0%)	33 (55.9%)	13 (22.0%)	4 (6.8%)	3 (5.1%)	2 (3.4%)	2 (3.4%)	1 (1.7%)	1 (1.7%)
70㎡以上 99㎡以下	79 (100.0%)	34 (43.0%)	0 (0.0%)	7 (8.9%)	7 (8.9%)	11 (13.9%)	10 (12.7%)	5 (6.3%)	5 (6.3%)
100㎡以上	39 (100.0%)	3 (7.7%)	0 (0.0%)	9 (23.1%)	8 (20.5%)	9 (23.1%)	8 (20.5%)	1 (2.6%)	1 (2.6%)
民間借家 (専用住宅) 総数	266 (100.0%)	83 (31.2%)	42 (15.8%)	20 (7.5%)	18 (6.8%)	24 (9.0%)	21 (7.9%)	30 (11.3%)	28 (10.5%)

資料：2013年(平成25年)住宅・土地統計調査

本町における「低廉な家賃かつ一定の質」を確保した民間賃貸住宅

住宅・土地統計調査では、本町の「延べ床面積区分・家賃帯別民営借家(専用住宅)数」が、統計データが公表されていない。

そのため、公表されている「居室の畳数」より、共用部を含めた「延べ床面積」を算出し、1か月当たり家賃・間代ごとの住宅数を推計した。

※計算方法は次頁参照。

(参考) 民営借家分の算出方法

平成25年(2013年度) 確報集計・都道府県編(都道府県・市区町村) 市区町村第74表

住宅の種類(2区分)・ 居住室の量数(6区分)	総数	1か月当たり家賃・間代										
		0円	1～10,000円 未満	10,000 ～20,000円 未満	20,000 ～40,000円 未満	40,000 ～60,000円 未満	60,000 ～80,000円 未満	80,000 ～100,000円 未満	100,000 ～150,000円 未満	150,000 ～200,000円 未満	200,000円 以上	不詳
借家総数	2450	1690	240	120	110	120	170	0	0	0	0	0
(その1.居住室の量数)												
5.9畳以下	630	630	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6.0～11.9畳	570	380	0	60	0	0	130	0	0	0	0	0
12.0～17.9	810	630	100	60	0	20	0	0	0	0	0	0
18.0～23.9	180	0	100	0	60	0	20	0	0	0	0	0
24.0～29.9	150	20	40	0	0	80	20	0	0	0	0	0
30.0畳以上	110	30	0	0	50	30	0	0	0	0	0	0
1住宅当たり居住室の量数	13.31	10.93	18.54	9	30.13	25.42	13.43	0	0	0	0	0
(その2.住宅の種類)												
専用住宅	2450	1690	240	120	110	120	170	0	0	0	0	0
店舗その他の併用住宅	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

居住室(=統計データにおける量数)

共用部

i 居住室の量数を㎡に変換

ii 最低居住面積水準の算定における、居住室
と共用部の比率より、延べ床面積に変換

●「機能積上式」による「居住面積水準」の例												
区分	居住 人数	機能スペース(㎡)					小計	動線 空間 (㎡) 最小 最大	補正 前計 (内法) (㎡)	専用面積(壁芯)		8期 5計 (㎡)
		就寝・ 学習等 食事・ 団らん	調理	入浴	洗濯	収納				壁芯 補正後 (㎡)	採用値 (㎡)	
最低 居住 面積 水準	1人	5.0	2.7	2.3	1.3		18.5	3.3	21.8	23.8	25	25
		2.5	1.8	0.9	2.0			4.3	22.8	24.9		±0
	3人	15.0	3.2	2.3	1.5		31.4	6.7	38.1	40.8	40	39
		3.1	1.8	0.9	3.6			8.0	39.4	42.2		+

	総数	1か月当たり家賃・間代										
		0円	1～10,000円 未満	10,000 ～20,000円 未満	20,000 ～40,000円 未満	40,000 ～60,000円 未満	60,000 ～80,000円 未満	80,000 ～100,000円 未満	100,000 ～150,000円 未満	150,000 ～200,000円 未満	200,000円 以上	不詳
借家総数	2450	1690	240	120	110	120	170	0	0	0	0	0
延べ床面積												
20.5㎡以下	630	630	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
21～41.6㎡以下	570	380	0	60	0	0	130	0	0	0	0	0
42～62.6㎡以下	810	630	100	60	0	20	0	0	0	0	0	0
63～83.9㎡以下	180	0	100	0	60	0	20	0	0	0	0	0
84.1～104.9㎡以下	150	20	40	0	0	80	20	0	0	0	0	0
105.3㎡以上	110	30	0	0	50	30	0	0	0	0	0	0
1住宅当たり居住室の量数	13.31	10.93	18.54	9	30.13	25.42	13.43	0	0	0	0	0
(その2.住宅の種類)												
専用住宅	2450	1690	240	120	110	120	170	0	0	0	0	0
店舗その他の併用住宅	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

iii 面積内の戸数を按分。

iv 借家全体の数値であるため、民営借家総数となる
よう按分。※民営借家で0円はないと仮定し、除外。

v 価格帯を合わせるために再度按分。

借家全体	2,450 ①	
0円借家数	1690 ②	←公営住宅と判断
残借家数	760 ③=①-②	
民間住宅	260 ④	
按分率	34.21% ⑤=④/③	

	総数	1か月当たり家賃・間代							
		10,000円未満	10,000 ～20,000円未満	20,000 ～30,000円未満	30,000 ～40,000円未満	40,000 ～50,000円未満	50,000 ～60,000円未満	60,000 ～70,000円未満	70,000円以上
29㎡以下	28	0	9	0	0	0	0	10	9
30～49㎡	61	13	20	0	0	2	1	13	12
50～69㎡	59	33	13	4	3	2	2	1	1
70～99㎡	79	34	0	7	7	11	10	5	5
100㎡以上	39	3	0	9	8	9	8	1	1
総計	266	83	42	20	18	24	21	30	28

■2015 年度(現状値)における本町の「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」の算定

①「民間賃貸住宅」に占める低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅の供給戸数

住宅扶助費一般基準上限額以下かつ最低居住水準以上の民間賃貸住宅	151戸	a
大槌町の民間賃貸住宅のうち昭和56年以降に建設された割合	80.8%	b
低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅【民間賃貸住宅】	122戸	c = a × b

⇒現在賃貸物件として活用されている賃貸住宅のうち 122 戸が「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」となる。

②「賃貸用の空き家」に占める低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅の供給戸数

低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅	122戸	c = a × b
民間賃貸住宅(民間借家+給与借家の総数)	270戸	d
民間賃貸住宅のうち低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅の割合	45.2%	e = c / d
空き家となっている賃貸用の住宅	60戸	f
低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅【賃貸用の空き家】	27戸	g = f × e

⇒ただし、「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」の 122 戸以外に「空き家となっている賃貸用の住宅」が 60 戸あり、このうち 45.2%の 27 戸についても「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」に含めることが可能である。

以上のことから、本町には 122 戸+27 戸の合計 149 戸が「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」となる。

④ 著しい困窮年収未満世帯への対応と2040年（令和22年）度の目標管理戸数の設定

2040年（令和22年）度の著しい困窮年収未満世帯数は235世帯と推計される。

一方で備考欄に示すような考え方に基くと2040年（令和22年）度の「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112戸存するものと考えられ、2040年（令和22年）度の段階で町営住宅の推計値（586戸）、県営住宅の推計値（166戸）と合わせて、629世帯上回る（864戸）ことが確認できる。

■著しい困窮年収未満世帯への対応総括表

時期(単位: 年度)				現状値	推計値						備考
				2015	2020	2025	2030	2035	2040		
				H27	R2	R7	R12	R17	R22		
1.総世帯数 (単位: 世帯)				4,502	4,650	4,373	4,066	3,743	3,394	「公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)(H28.8国土交通省)」の将来ストック量の推計より	
				100.0%	103.3%	97.1%	90.3%	83.1%	75.4%		H27に対する割合
2.ストック(著しい困窮年収未満世帯)推計結果 (単位: 世帯)				260	287	279	269	256	235	「公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)(H28.8国土交通省)」の将来ストック量の推計より	
				100.0%	110.4%	107.3%	103.5%	98.5%	90.4%		H27に対する割合
3.対応 (単位: 戸)	公営住宅	町営	公営住宅等 (公営・特公賃)	271	691	671	624	575	521	※ ¹ ストック状況の把握で整理した数値と実体が異なるため、2020年は実績値を採用 (R2年度末で払下げる2棟も考慮) 2015年の戸数は、年度末までに実際に建築済だった町営住宅の戸数を表示 県営住宅は、岩手県HPを参照した。	
			公営住宅等以外の町営住宅	87	86	84	78	72	65		
			計	358	777	755	702	647	586		
		県営		0	220	214	199	183	166		
		小計		358	997	969	901	830	752		
	低家賃かつ一定の質が確保されたUR・公社住宅等		UR	0	0	0	0	0	0		
			公社	0	0	0	0	0	0		
			その他公的賃貸	0	0	0	0	0	0		
			小計	0	0	0	0	0	0		
		低家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等	民間賃貸住宅	122	122	119	110	101	92		
			賃貸用の空き家	27	27	26	24	22	20		
	小計			149	149	145	134	123	112		※ ¹
	合計				507	1146	1114	1035	953		864
著しい困窮年収未満世帯に対する低家賃かつ一定の質が確保された住宅の充足状況				247	859	835	766	697	629		
				195%	399%	399%	385%	372%	368%		

※':総世帯数の増減に合わせて変動すると仮定

5-2. 対象住宅の抽出

「5-1.(3) 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、本町が管理する町営住宅は、将来的に余剰が見込まれることから公営住宅等以外の住宅(定住促進住宅及び町民住宅)は用途廃止を基本として検討する。

上記を踏まえ、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 対象	29	324	691
特公賃住宅		1	3	6
合計		30	327	697

5－3．団地別・住棟別の事業手法の選定

(1) 事業手法の整理

事業手法を設定する上で、公営住宅整備の手法について公営住宅等整備事業対象要綱や公営住宅等整備事業補助要領等を整理すると以下ようになる。

表 公営住宅等の事業手法の概要

建替	現在ある公営住宅を除却して新たに公営住宅を建設する事業
法定建替	公営住宅法第2条第15号に定めるもので、現在ある公営住宅を除却し、その土地に新たに公営住宅を建設するもので、以下の要件に全て該当するもの ・敷地面積0.1ha以上 ・現在ある公営住宅の大部分が耐用年限の2分の1を経過 ・新たに建設する公営住宅の戸数が、現在ある公営住宅の戸数以上 ・新たに建設する公営住宅は、耐火性能を有する
任意建替	法定建替事業以外で行われる建替事業で、現在ある公営住宅の用途廃止が行えるもの
公営住宅等ストック総合改善事業	以下の個別改善又は全面的改善で、団地ごとの経費が原則として100万円を超える事業
個別改善	公営住宅の居住水準の向上と総合的活用を図ることを目的とした改善事業で、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 (条件) ・公営住宅等長寿命化計画に基づいて行う改善事業であること ・次の場合を除き、原則として1990(平成2)年度以前の国の予算に係る補助金の交付を受けて整備されたもの ◇耐震改修は、1981(昭和56)年度以前で旧耐震基準の適用を受けたもの ◇防犯対策に係る改善は、2000(平成12)年度以前の国の予算に係る補助金の交付を受けて整備されたもの ◇バリアフリー対策に係る改善は、2002(平成14)年度以前の国の予算に係る補助金の交付を受けて整備されたもの ◇長寿命化型、福祉対応型のうち障害者向け設備改善、福祉対応型のうち高齢者向け設備改善、住宅用防災機器・地上波デジタル放送対応設備・P波感知型地震時管制運転装置若しくは戸開走行保護装置の設置又はエレベーターに係る主要機器耐震補強措置の実施等、省エネルギー対策に係る改善については国の予算年度は問わない。 ・当該事業の実施後、概ね10年間(家賃対策を実施する耐震改修実施住宅の場合は15年間、測量試験費を伴う改善事業の場合は概ね20年間)使用が可能なものであること。ただし、住宅用防災機器又は地上デジタル放送対応設備の設置はこの限りではない。 ・団地全戸数のうち、収入超過者が入居している公営住宅戸数割合が、原則として5割以下であること

全面的改善	公営住宅の居住水準の向上と総合的活用を図ることを目的とした改善事業で、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、少なくとも以下の改善を行うもの ・ 躯体以外の内装、設備棟住戸内部全体又は大部分にわたって行う住戸改善で、居住性向上型及び福祉対応型を行うもの ・ 共用部分改善で福祉対応型及び安全性確保型を行うもの ・ 屋外・外構改善で福祉対応型を行うもの (条件) ・ 公営住宅等長寿命化計画に基づいて行う改善事業であること ・ 団地全戸数のうち、収入超過者が入居している公営住宅戸数割合が、原則として5割以下であること ・ 以下の施設の整備を伴う場合は、原則として150戸以上の団地で行われるものであること ◇集会所 ◇児童遊園 ◇屋外消火栓 ◇その他上記に掲げる施設及び排水処理施設の整備に関連して整備することが必要である施設 ・ 原則として、建築後30年を経過したものであること ・ 当該事業の実施後、概ね30年以上管理する予定のものであること
維持管理	定期的な点検や修繕を行い、公営住宅としての機能を維持するもの
用途廃止	標準管理期間を経過したもので、公営住宅としての機能を廃止すること
事業主体変更	公営住宅の適切な管理を行うために、事業主体を変更するもの

■公営住宅等ストック総合改善事業の対象項目の例示

	1：住戸改善	2：共用部分改善	3：屋外・外構改善
A： 居住性 向上型	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 開口部の断熱化 等	給水方式の変更 断熱化対応 共聴聴アテナ設備設置 地上デジタ放送対応 (当該建物に起因する電波障害対策の既設共聴アテナ等の改修も含む) 等	雨水貯留施設の設置 地上デジタ放送対応 (当該建物に起因する電波障害対策の既設共聴アテナ等の改修も含む) 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 等
B： 福祉 対応型	住戸内部の段差解消 浴室、便所等への手すりの設置 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 等	廊下、階段の手すり設置 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 等	屋外階段の手すりの設置 屋外通路等の幅員確保 入扉の設置 電線の地中化 等
C： 安全性 確保型	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 ヒッキンク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) 等	耐震改修(*2) 外壁落下防止改修 バルコニーの手すりの断熱化 防火区画 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対策設置(*3) 地震時管制運転装置等の設置 等	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) 等
D： 長寿命 化型	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 等	躯体・屋上・外壁・配管の耐久性向上 避難施設の耐久性向上等	配管の耐久性・耐食性向上に資する工事 等

*1：公営住宅への住宅用防災警報器等の設置については、「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については、「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については、「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。

出典：公営住宅等長寿命化計画策定指針（H21.3）

■長寿命化型改善の具体例

1) 部位ごとによる整理

部位	概要（工事例）	備考
躯体	躯体の耐久性を向上させる工事 躯体の中性化を防止する工事	
屋上及びこれに附随する部分 （「屋上等」という）	屋上等の断熱性を向上させる工事 屋上等の防水性を向上させる工事 屋上等の耐久性を向上させる工事	屋根も含む 塗装・塗膜による工事也可
外壁	外壁の断熱性を向上させる工事 外壁の防水性を向上させる工事 外壁の耐久性を向上させる工事 外壁の安全性を向上させる工事	バルコニーの内側も可 塗装・塗膜による工事也可
内壁	内壁の断熱性を向上させる工事 内壁の耐久性を向上させる工事 内壁コンクリートの中性化を防止する工事	塗装・塗膜による工事也可
給水管・排水管・汚水管・雨水管・ガス管・消火管	管の耐食性を向上させる工事 管の耐久性を向上させる工事	塗膜による工事也可
シーリング	シーリング材の耐久性を向上させる工事	
浴室	浴室の防水性を向上させる工事	
避難施設	避難施設の耐久性を向上させる工事	
床下地材	床下地材の耐久性を向上させる工事	切分けが難しい場合、床下地材と併せ床仕上げ材を含めることも可

2) 工事ごとによる整理

工事	概要（工事例）	備考
配管の集約化	住戸内の配管を集約することで、維持管理・更新を容易にする工事 住戸内の配管を埋込型から露出型に変更することで、維持管理・更新を容易にする工事	
電気幹線	住戸内の電気幹線を埋込型から露出型に変更することで、維持管理・更新を容易にする工事	

3) 住宅履歴情報管理関係

概要（事業例）	備考
ＩＣタグ化による履歴情報の作成	改善事業の実施にあわせ、部材等にＩＣタグを設置することを想定

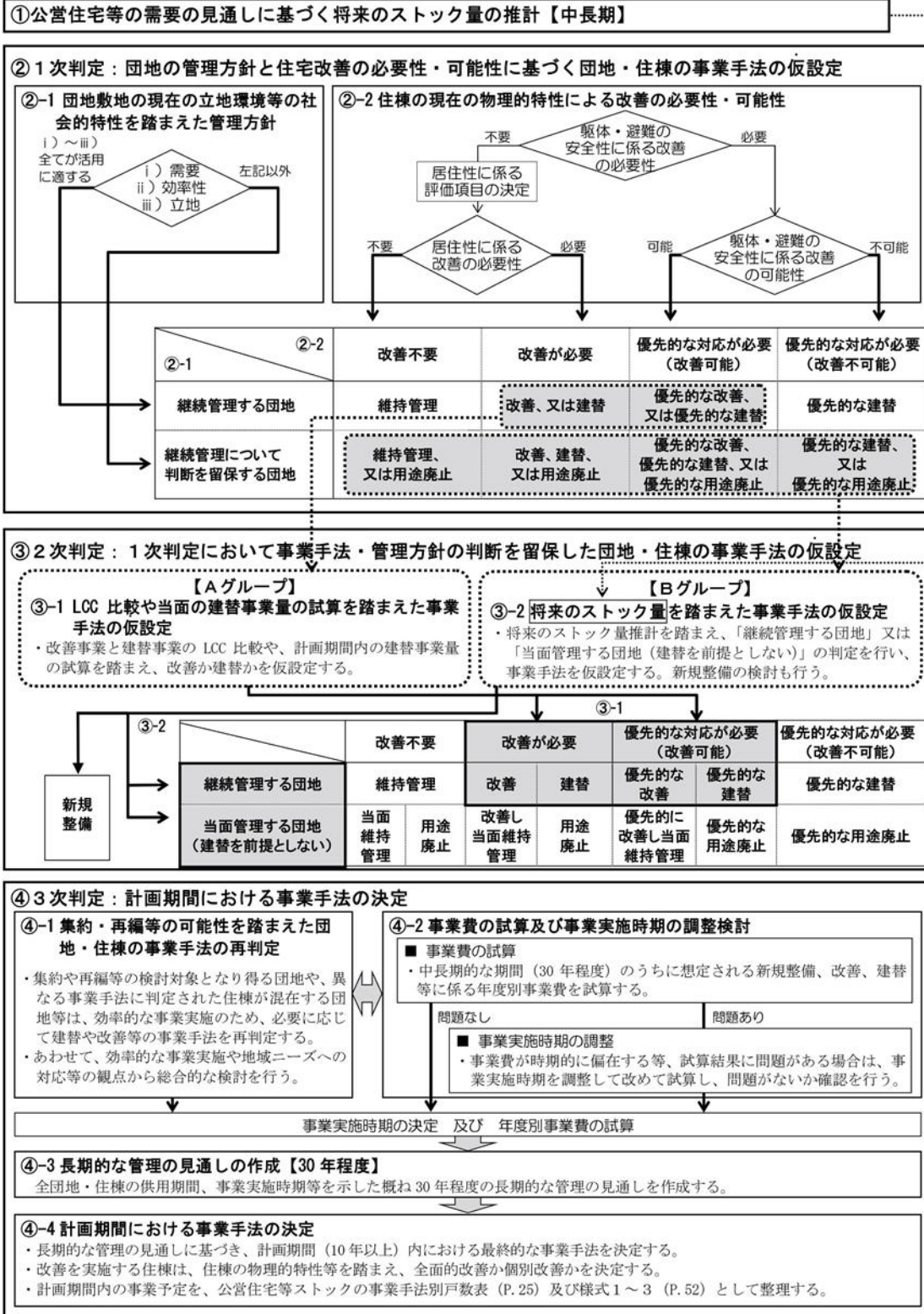
出典：公営住宅等長寿命化計画策定指針（H21.3）

(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する。

図 事業手法の選定フロー

■事業手法の選定フロー



出典：公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）

5-4. 1次判定

以下の2段階の検討から、事業手法を仮設定する。

(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の検討【1次判定-①】

以下の評価項目のうち、全ての評価項目が活用に適する場合は「継続管理する団地」、いずれかの評価項目が活用に適さない場合は「継続管理について判断を留保する団地」と仮設定する。

① 判定内容

以下の項目のうち、いずれかの項目を満たしていないものについては、「維持管理について判断を留保する団地」とする。

【評価項目】

評価項目	内容
需要	● 災害公営住宅の建設に伴い、需要が変動していることから、ここでは判定を行わない。
効率性	● 土地所有が「町有地」であれば、効率性が良いと判断する。 ● 公共下水道が新規に供用開始され、新たにインフラを整備する必要がある区域に立地している団地は、効率性が低いと判断する。 ● その他、都市計画区域外や用途無指定地に立地している団地があるが、地域バランス上必要であるため、ここでは判定項目とはしない。
立地	● 災害危険区域や土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）、土砂災害警戒区域（イエローゾーン）内に立地している団地は、公営住宅として継続的に管理する上での適地とは判断しない。

【判定基準】

評価項目	判定基準	判定
効率性	町有地、下水道等インフラ整備済	○
	町有地、下水道等インフラ整備未実施	▼
	その他(借地等)	×
立地	下記以外	○
	「土砂災害警戒区域」内	▼
	「土砂災害特別警戒区域」内	×

② 判定結果

区分	団地名	
維持管理する団地	②望洋が丘第1町営住宅 ⑤, ⑩大ケロ二丁目町営住宅 (特公賃含む) ⑦吉里吉里町営住宅 ⑨大ケロ二丁目第2町営住宅 ⑪寺野・臼澤第1町営住宅 ⑬柫内第2町営住宅 ⑮寺野・臼澤第2町営住宅 ⑰上町町営住宅 ⑲赤浜町営住宅 ⑳御社地町営住宅 ㉑三枚堂第1町営住宅 ㉒三枚堂第4町営住宅 ㉓上町第2町営住宅	③望洋が丘第2町営住宅 ⑥大ケロ一丁目町営住宅 ⑧源水町営住宅 ⑩柫内町営住宅 ⑫末広町町営住宅 ⑭浪板町営住宅 ⑯本町町営住宅 ⑰吉里吉里第2町営住宅 ㉑大町町営住宅 ㉒三枚堂第2町営住宅 ㉓三枚堂第3町営住宅 ㉔寺野・臼澤第3町営住宅 ㉕大町第2町営住宅
継続管理について 判断を留保する団地	①安渡町営住宅 ㉖安渡第2町営住宅	④沢山第2町営住宅

※各団地の評価詳細はP.95～96を参照。

(2) 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性の検討【1次判定－②】

以下の評価項目のうち、躯体の安全性及び避難の安全性が確保されていない場合は「優先的な対応が必要」とし、改善が可能か不可能かを判定する。

躯体の安全性及び避難の安全性が確保されている場合は居住性に係る評価として、改善の必要性について検討を行う。

① 判定内容

<躯体・避難の安全性に係る改善の必要性>

以下のいずれかの安全性が無い場合、「優先的な対応が必要」とし、改善の可能性により「改善可能」か「改善不可能」かを判断する。なお、既に耐用年限を超過しているものは「改善不可能」とする。

【評価項目】

評価項目	内容
躯体安全性	● 新耐震基準以降に建設されたものは耐震性有とする。 ● 旧耐震基準で建設されたもののうち、耐震診断等で耐震性を有すると判断されたものは、耐震性有とする。 ● 上記以外のものは、耐震性無とする。
避難安全性	● 簡耐1（簡易耐火構造平屋建）・簡耐2（簡易耐火構造2階建）・木造の住棟は、耐火構造の住棟に比べて避難が容易なことから避難安全性を有するものとして、判定対象外とする。 ● 耐火構造の住棟は、現地調査結果及び設計図書等により防火区画の確保状況、二方向避難の有無を確認し、判定する。
経過年数	● 経過年数及び構造を指標とし、計画期間内に経過年数が耐用年限を超過するか否かで判定する。

【判定基準】

評価項目	判定基準	判定	
躯体安全性	1982年(S57年)以降に建設	耐震性有	○
	1981年(S56年)以前のうち、耐震性を有する	耐震性有	△
	1981年(S56年)以前のうち、耐震性の確認が必要	耐震性確認必要	×
避難安全性	耐火構造：二方向避難&防火区画確保	安全性有	○
	耐火構造：二方向避難&防火区画未確保	改善必要	×
	簡耐1・簡耐2・木造の住棟	判定対象外	-
経過年数	計画期間内耐用年限が1/2以下	継続管理	○
	計画期間内耐用年限が1/2超	継続管理	△
	計画期間内に耐用年限超	建替or用途廃止	▼
	既に耐用年限超	建替or用途廃止 (改善不可能)	×

＜居住性等に係る改善の必要性＞

以下の各項目を満たしていないものについては「改善が必要」とし、全て満たしている場合は「改善不要」とする。なお、躯体・避難の安全性に係る改善が必要な住宅については評価を行わない。

【評価項目】

評価項目	内容
福祉対応	● バリアフリーの観点から、2階建以上の住棟の共用部分等への手すり設置の有無によって判定する。なお、平屋建は住戸へのアプローチが容易なことから判定対象外とする。
居住快適性	● トイレの水洗化、浴室・浴槽の有無によって判定する。
外壁等の劣化状況	● 現地調査結果からみた劣化状況、経過年数の状況から判定する。

【判定基準】

評価項目	判定基準	判定	
福祉対応	2階建以上：手すり設置済	必要性無	○
	2階建以上：手すり未設置	手すり設置必要	×
	平屋建	判定対象外	－
居住快適性	トイレ水洗化済、浴室・浴槽設置済	快適性有	○
	トイレ水洗化済、浴室有、浴槽未設置	改善検討	△
	トイレ水洗化未実施 or 浴室なし	改善必要	×
外壁等の劣化状況	経過年数も踏まえ、劣化なしと判断	改善不要	○
	経過年数も踏まえ、劣化ありと判断	改善必要	×
	現地調査の対象外	判定対象外	－

② 判定結果

区分	団地名	
改善不要	⑤, ⑩大ケロ二丁目町営住宅 (特公賃含む) ⑥大ケロ一丁目町営住宅 ⑧源水町営住宅 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末広町町営住宅 ⑬榎内第2町営住宅 ⑭浪板町営住宅 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 ⑱吉里吉里第2町営住宅 ⑲赤浜町営住宅 ⑳安渡第2町営住宅 ㉑大町町営住宅 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 ㉕三枚堂第3町営住宅 ㉖三枚堂第4町営住宅 ㉗寺野・臼澤第3町営住宅 ㉘上町第2町営住宅 ㉙大町第2町営住宅	
改善が必要	④沢山第2町営住宅	⑦吉里吉里町営住宅
優先的な対応が必要 (改善可能)	(該当なし)	
優先的な対応が必要 (改善不可能)	①安渡町営住宅 ②望洋が丘第1町営住宅 ③望洋が丘第2町営住宅	

※各団地の評価詳細は P. 95～96 を参照。

(3) 1次判定結果【団地・住棟の事業手法の仮設定】

「1次判定－①」及び「1次判定－②」の結果を総合的に勘案し、事業手法の仮設定を行う。

表 1次判定の結果区分（団地・住棟の事業手法の仮設定）

		(2) 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性			
		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) 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	継続管理する団地	① 維持管理	② 改善、又は建替	③ 優先的な改善、 又は優先的な建替	④ 優先的な建替
		⑤, ⑩大ケロ二丁目町営住宅 (特公賃含む) ⑥大ケロ一丁目町営住宅 ⑦吉里吉里町営住宅 ⑧源水町営住宅 ⑨大ケロ二丁目第2町営住宅 ⑩柵内町営住宅 ⑪寺野・白澤第1町営住宅 ⑫末広町町営住宅 ⑬柵内第2町営住宅 ⑭浪板町営住宅 ⑮寺野・白澤第2町営住宅 ⑯本町町営住宅 ⑰上町町営住宅 ⑱吉里吉里第2町営住宅 ⑲赤浜町営住宅 ⑳大町町営住宅 ㉑御社地町営住宅 ㉒三枚堂第2町営住宅 ㉓三枚堂第1町営住宅 ㉔三枚堂第3町営住宅 ㉕三枚堂第4町営住宅 ㉖寺野・白澤第3町営住宅 ㉗上町第2町営住宅 ㉘大町第2町営住宅	⑦吉里吉里町営住宅	—	㉑望洋が丘第1町営住宅 ㉒望洋が丘第2町営住宅
	計	600戸	34戸	—	13戸

	(2) 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性			
	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)
	⑤ 維持管理、 又は用途廃止	⑥ 改善、建替、 又は用途廃止	⑦ 優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	⑧ 優先的な建替、又は優先的な用途廃止
継続管理について判断を留保する団地	②安渡第2町営住宅	④沢山第2町営住宅	—	①安渡町営住宅
計	36戸	10戸	—	4戸

【Bグループ】
維持管理について判断を留保する団地・住棟

表 1次判定結果

区分	No	団地名	構造	棟 番号	棟 数	戸 数	階 数	竣工年度		1次判定											
								西 暦	和 暦	②-1 社会的特性			②-2 物理的特性							判定結果	
										需要	効 率 性	立 地	判定結果	安全性			居住性				
														躯体	避難	経過年数	福祉 対応	快適 性	劣化 状況		
公営	1	安渡町営住宅	木造	2	1	4	1	1961	S36	-	×	×	判断留保	×	-	60	×	-	×	-	優先対応 (改善不可)
	2	望洋が丘第1町営住宅	簡耐	1.2	2	6	1	1977	S52	-	○	○	維持管理	×	-	44	×	-	△	-	優先対応 (改善不可)
	3	望洋が丘第2町営住宅	簡耐	3.4	2	7	1	1978	S53	-	○	○	維持管理	×	-	43	×	-	△	-	優先対応 (改善不可)
	4	沢山第2町営住宅	簡耐	1.2	2	5	2	1983	S58	-	▼	○	判断留保	○	-	38	▼	-	×	-	改善必要
			簡耐	3.4	2	5	2	1984	S59	-	▼	○	判断留保	○	-	37	▼	-	×	-	改善必要
	5	大ケロ二丁目町営住宅	木造	A,B	2	4	1	2002	H14	-	○	○	維持管理	○	-	19	△	-	○	○	改善不要
	木造		C,D	2	4	2	2002	H14	-	○	○	維持管理	○	-	19	△	-	○	○	改善不要	
	木造		E	1	2	2	2001	H13	-	○	○	維持管理	○	-	20	△	-	○	○	改善不要	
	木造		F,G	2	4	1	2001	H13	-	○	○	維持管理	○	-	20	△	-	○	○	改善不要	
	6	大ケロ一丁目町営住宅	木造	A,D,F,K	4	22	1	2013	H25	-	○	○	維持管理	○	-	8	△	-	○	○	改善不要
	木造		B,C,E,H~L	8	48	2	2013	H25	-	○	○	維持管理	○	-	8	△	-	○	○	改善不要	
	7	吉里吉里町営住宅	耐火	-	1	34	5	2013	H25	-	○	○	維持管理	○	○	8	○	○	○	×	改善必要
	8	源水町営住宅	木造	A~F	7	21	3	2013	H25	-	○	○	維持管理	○	-	8	△	-	○	○	改善不要
	9	大ケロ二丁目 第2町営住宅	木造	A~W	20	20	2	2014	H26	-	○	○	維持管理	○	-	7	△	-	○	○	改善不要
	10	榎内町営住宅	木造	A~M	12	12	2	2014	H26	-	○	○	維持管理	○	-	7	△	-	○	○	改善不要
11	寺野・臼澤第1町営住宅	木造	1-A~ 1-P	14	14	2	2015	H27	-	○	○	維持管理	○	-	6	○	-	○	○	改善不要	
12	末広町町営住宅	耐火	-	1	53	6	2015	H27	-	○	○	維持管理	○	○	6	○	○	○	○	改善不要	
13	榎内第2町営住宅	木造	A~J	10	20	1	2016	H28	-	○	○	維持管理	○	-	5	○	-	○	○	改善不要	
		木造	K,L	2	4	2	2016	H28	-	○	○	維持管理	○	-	5	○	-	○	○	改善不要	
14	浪板町営住宅	木造	A~C	3	3	2	2016	H28	-	○	○	維持管理	○	-	5	○	-	○	○	改善不要	
		木造	D,E	2	2	2	2017	H29	-	○	○	維持管理	○	-	4	○	-	○	○	改善不要	
		木造	F	1	3	2	2017	H29	-	○	○	維持管理	○	-	4	○	-	○	○	改善不要	
		木造	G,H	2	6	1	2017	H29	-	○	○	維持管理	○	-	4	○	-	○	○	改善不要	
15	寺野・臼澤第2町営住宅	木造	2-A~ 2-K	11	11	2	2016	H28	-	○	○	維持管理	○	-	5	○	-	○	○	改善不要	

区分	No	団地名	構造	棟 番 号	棟 数	戸 数	階 数	竣工年度		1次判定											
								西 暦	和 暦	②-1社会的特性			②-2物理的特性								判定結果
										需要	効 率 性	立 地	判定結果	安全性			居住性				
														軀 体	避 難	経過 年数	福祉 対応	快適 性	劣化 状況		
公営	16	本町町営住宅	木造	A,B	2	8	1	2016	H28	-	○	○	維持管理	○	-	5	○	-	○	○	改善不要
			木造	C	1	4	1	2017	H29	-	○	○	維持管理	○	-	4	○	-	○	○	改善不要
			木造	D	1	3	1	2018	H30	-	○	○	維持管理	○	-	3	○	-	○	○	改善不要
	木造	B,C	2	2	2	2017	H29	-	○	○	維持管理	○	-	4	○	-	○	○	改善不要		
	木造	D~K	8	20	1	2018	H30	-	○	○	維持管理	○	-	3	○	-	○	○	改善不要		
	木造	L~N	3	3	2	2018	H30	-	○	○	維持管理	○	-	3	○	-	○	○	改善不要		
	木造	O,P	2	7	1	2018	H30	-	○	○	維持管理	○	-	3	○	-	○	○	改善不要		
	木造	Q~X	8	8	2	2018	H30	-	○	○	維持管理	○	-	3	○	-	○	○	改善不要		
	木造	B	1	2	1	2017	H29	-	○	○	維持管理	○	-	4	○	-	○	○	改善不要		
	木造	C,D	2	2	2	2017	H29	-	○	○	維持管理	○	-	4	○	-	○	○	改善不要		
	木造	N,G	2	6	1	2017	H29	-	○	○	維持管理	○	-	4	○	-	○	○	改善不要		
	木造	A~E	5	5	2	2017	H29	-	○	○	維持管理	○	-	4	○	-	○	○	改善不要		
	木造	F、G	2	5	1	2017	H29	-	○	○	維持管理	○	-	4	○	-	○	○	改善不要		
	木造	H~L	5	12	1	2017	H29	-	○	○	維持管理	○	-	4	○	-	○	○	改善不要		
	木造	M~S	7	7	2	2017	H29	-	○	○	維持管理	○	-	4	○	-	○	○	改善不要		
	木造	T,U	2	2	2	2019	H31	-	○	○	維持管理	○	-	2	○	-	○	○	改善不要		
	木造	A	1	3	2	2017	H29	-	○	▼	判断留保	○	-	4	○	-	○	○	改善不要		
	木造	B~H	7	7	2	2017	H29	-	○	▼	判断留保	○	-	4	○	-	○	○	改善不要		
	木造	I~M,W	6	13	1	2017	H29	-	○	▼	判断留保	○	-	4	○	-	○	○	改善不要		
	木造	N	1	2	2	2017	H29	-	○	▼	判断留保	○	-	4	○	-	○	○	改善不要		
	木造	O~V	8	8	2	2017	H29	-	○	▼	判断留保	○	-	4	○	-	○	○	改善不要		
	木造	A~C	3	9	1	2017	H29	-	○	○	維持管理	○	-	4	○	-	○	○	改善不要		
	木造	L~S	8	8	2	2017	H29	-	○	○	維持管理	○	-	4	○	-	○	○	改善不要		
	木造	B	1	5	2	2017	H29	-	○	○	維持管理	○	-	4	○	-	○	○	改善不要		
	木造	A~H	8	16	1	2018	H30	-	○	○	維持管理	○	-	3	○	-	○	○	改善不要		
	木造	G~R	12	12	2	2018	H30	-	○	○	維持管理	○	-	3	○	-	○	○	改善不要		
	木造	C~F	4	9	1	2018	H30	-	○	○	維持管理	○	-	3	○	-	○	○	改善不要		
	木造	G~I	3	3	2	2018	H30	-	○	○	維持管理	○	-	3	○	-	○	○	改善不要		
	木造	J	1	3	1	2018	H30	-	○	○	維持管理	○	-	3	○	-	○	○	改善不要		

5-5. 2次判定

1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟を対象として、以下の2段階の検討から事業手法を仮設定する。

(1) LCC 比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定【2次判定-①】

1次判定において、Aグループ（継続管理する団地のうち、改善か建替かの判断を留保する団地・住棟）と判定された団地・住棟について、事業手法(改善又は建替)を仮設定する。

① 判定内容

耐用年限までの期間が残り30年以上のものについては、既存ストックの有効活用を図る観点から「改善」とし、耐用年限までの期間が残り30年未満のものについては、将来のストック量を踏まえた事業手法を検討する必要があることから、Bグループとあわせて【2次判定-②】で検討する。

② 判定結果

区分	団地名
改善	⑦吉里吉里町営住宅
Bグループとあわせて検討	—

（２） 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定【２次判定－②】

１次判定において、Ｂグループ（継続管理について判断を留保する団地）のものを対象として、ストック推計を踏まえ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）」とするのかの判定を行い、事業手法を仮設定する。

② 判定内容

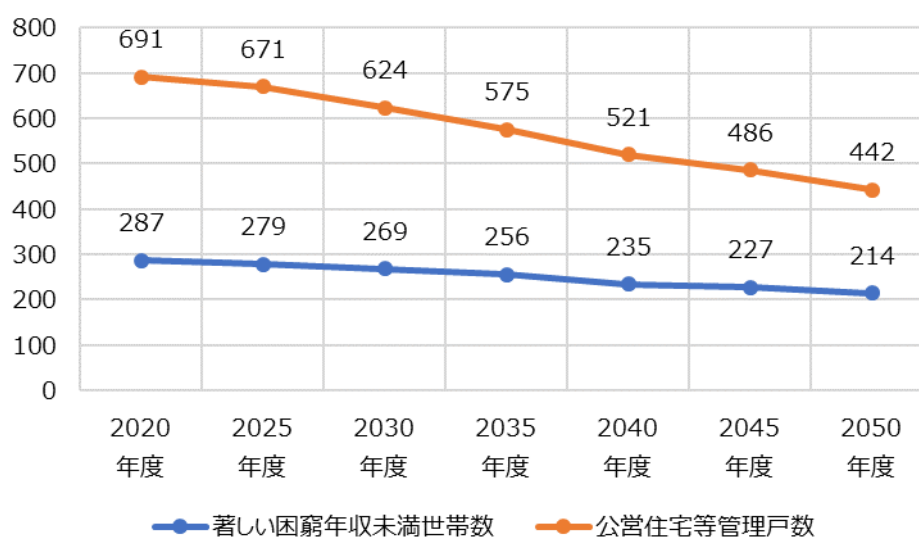
将来のストック量の推計から管理戸数の見通しを算出し、管理戸数の見通し、耐用年数、改善の必要性、建替時期等を踏まえ、事業手法を仮設定する。

ア. 将来のストック量の推計からみた中長期の管理戸数の見通しについて

著しい困窮年収未満世帯数は、推計結果から 2040 年(令和 22 年)度は 235 世帯となる。

中長期の管理戸数の見通しとして、町内にある県営住宅を考慮せず、「５－１．（３）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」で試算した公営住宅等管理戸数の変動割合が今後も変化しないと仮定した場合、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の割合は 214 世帯、公営住宅等管理戸数は 442 戸と推計される。

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



	2015 年度	2020 年度	2025 年度	2030 年度	2035 年度	2040 年度	2045 年度	2050 年度
著しい困窮年収未満世帯数	260	287	279	269	256	235	227	214
公営住宅等管理戸数	271	691	671	624	575	521	486	442

イ. 管理戸数の見通しから見た事業手法の仮設定

中長期の管理戸数の見通しでは、公営住宅等管理戸数は減少していくが、著しい困窮年収未満世帯数と比較すると、将来的なストック量は余剰となることが見込まれる。

上記を踏まえ、原則として「既に耐用年限を超過している団地・住棟」、及び「計画期間内に耐用年限を経過した団地・住棟」については用途廃止に位置づける。

ただし、1次判定において、安全性や居住性に問題がない住棟については「当面管理する団地・住棟(建替を前提としない)」に位置づけるが、土砂災害警戒区域(イエローゾーン)内に立地する団地・住棟は、他の団地・住棟と比べて災害リスクが高いことから、耐用年限の2分の1が経過するまでは維持管理を行い、耐用年限の2分の1を超過した段階で用途廃止等の優先的な検討を実施する。

③ 判定結果

区分	団地名
当面維持管理	②安渡第2町営住宅
優先的な用途廃止	①安渡町営住宅
用途廃止	④沢山第2町営住宅

(3) 2次判定結果(団地・住棟の事業手法の仮設定)

(1) 及び (2) の検討結果を総合的に勘案し、Aグループ、Bグループの団地・住棟の事業手法を仮設定する。

	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)
継続管理 する団地	① 維持管理	② 改善	③ 建替	④ 優先的 な改善	⑤ 優先的 な建替	⑥ 優先的な建替
	⑤, ⑩大ケロ二丁目町営住宅 (特公賃含む) ⑥大ケロ一丁目町営住宅 ⑧源水町営住宅 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末広町町営住宅 ⑬榎内第2町営住宅 ⑭浪板町営住宅 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 ⑱吉里吉里第2町営住宅 ⑲赤浜町営住宅 ⑳大町町営住宅 ㉑御社地町営住宅 ㉒三枚堂第2町営住宅 ㉓三枚堂第1町営住宅 ㉔三枚堂第3町営住宅 ㉕三枚堂第4町営住宅 ㉖寺野・臼澤第3町営住宅 ㉗上町第2町営住宅 ㉘大町第2町営住宅	⑦吉里吉里 町営住宅	—	—	—	㉙望洋が丘第1 町営住宅 ㉚望洋が丘第2 町営住宅
計	600戸	34戸	—	—	—	13戸

	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)
当面管理 する団地 (建替を 前提とし ない)	⑦ 当面 維持 管理	⑧ 用途 廃止	⑨ 改善し当面 維持管理	⑩ 用途 廃止	⑪ 優先的に改 善 当面維持管 理	⑫ 優先的 な用途 廃止	⑬ 優先的な 用途廃止
	②⑩安渡第2 町営住宅	—	—	④ 沢山第2 町営住宅	—	—	①安渡町営住宅
計	36戸	—	—	10戸	—	—	4戸

5－6. 3次判定

以下の4段階の検討により、計画期間に実施する事業手法を決定する。

(1) 集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定

1次判定・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、異なる事業手法に判定された住棟が混在する団地は、効率的な事業実施のため、必要に応じて建替や改善等の事業手法を再判定する。併せて、効率的な事業実施や地域ニーズへの対応等の観点から総合的な検討を行う。

① 判定内容

ア. 団地単位での効率的な事業実施に関する検討

- ・改善、建替と判定された住棟が混在する団地における判定変更のメリット・デメリットを整理した上での判定見直しを検討する。
- ・改善事業の実施時期を分散させることが妥当な場合、もしくは同時期に実施することによるコストダウンを図る場合など、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て検討する。

イ. 集約・再編等に関する可能性の検討

- ・一定地域に複数団地が存在する場合等は地域実情を踏まえ、集約・再編等の可能性を検討する。
- ・一定の地域において複数の建替事業を実施する際には、事業実施の順序を工夫し入居者の仮移転を減少させるなど、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する。

ウ. 地域ニーズへの対応等の総合的な検討

- ・地域ニーズに応じた施設導入、地域におけるソーシャルミックスの実現等のため、総合的な検討を行い、事業の内容や実施時期等を設定する。

●まちづくりの視点

- ・建替事業を行う場合は地域ニーズに応じた医療・福祉施設や生活支援施設等の導入について検討する。
- ・建替と判定された団地周辺において、住宅市街地整備総合整備事業が予定されている場合や、都市計画道路等のインフラ整備が予定されている場合等は、それらの整備事業と連携した団地の建替を検討する。
- ・団地の周辺道路の拡幅整備や地域に不足する公園・広場等の整備、地域の歩行者ネットワークの形成等をまちづくりの視点から検討する。

●地域単位の視点・他の事業主体等との連携の視点

- ・一定の地域において、複数の団地が存在する場合や、他の事業主体が管理する公営住宅や他の公的賃貸住宅が存する場合は、他の住宅との敷地の交換等による効率的な事業実施や、地域におけるソーシャルミックス等を検討する。
- ・地域のニーズに応じた医療・福祉施設や生活支援施設等の導入に向けて、民間事業者等と調整し、事業の実施時期等を設定する。

② 判定結果

1次判定において「優先的な建替」の位置づけがある「②望洋が丘第1町営住宅」及び「③望洋が丘第2町営住宅」は、将来の管理戸数の見通し及び集約・再編等の可能性を踏まえ、近接する「⑦吉里吉里町営住宅」「⑧吉里吉里第2町営住宅」をはじめとした災害公営住宅に集約させ、用途廃止とする。

区分	団地名・住棟別
維持管理	⑤, ⑩大ケロ二丁目町営住宅 (特公賃含む) ⑥大ケロ一丁目町営住宅 ⑧源水町営住宅 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末広町町営住宅 ⑬榎内第2町営住宅 ⑭浪板町営住宅 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 ⑱吉里吉里第2町営住宅 ⑲赤浜町営住宅 ⑳安渡第2町営住宅 ㉑大町町営住宅 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 ㉕三枚堂第3町営住宅 ㉖三枚堂第4町営住宅 ㉗寺野・臼澤第3町営住宅 ㉘上町第2町営住宅 ㉙大町第2町営住宅
改善	⑦吉里吉里町営住宅
用途廃止	①安渡町営住宅 ②望洋が丘第1町営住宅 ③望洋が丘第2町営住宅 ④沢山第2町営住宅

(2) 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

中長期の期間（30 年程度）に想定される新規整備事業、改善事業、建替事業等に係る年度別事業費を試算し今後の見通しを立て、事業量及び事業費が時期的に偏在する等、試算結果に問題がある場合は将来にわたる事業実施が可能となるよう事業実施時期を調整し、改めて試算し問題がないか確認を行い、新規整備事業、改善事業、建替事業等の実施時期を決定するとともに、年度別事業費を試算する。

① 判定内容

ア. 事業費の試算

中長期の期間（30 年程度）における、全ての新規整備事業、改善事業、建替事業、用途廃止事業にかかる費用を概算する。

なお、事業費の試算にあたっては、以下の項目を設定した。

<修繕事業(修繕費)>

【算定方法】

「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」において、予防保全的な計画修繕等の効果を算定するためにライフサイクルコスト(LCC)を算定することになっており、標準的な修繕費用の算定方法が示されている。

そのため、今回の中長期の期間(30 年程度)における費用算定においても、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」に示されている修繕費(=建設費用×修繕費乗率)を活用する。

なお、建設費用については「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」と合わせて公表されている「ライフサイクルコスト（LCC）算定プログラム」を用い、災害公営住宅の各団地の推定再建築費(建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第 23 条の率を乗じた額)を算出し、その平均値を総合的に勘案して仮設定した 15,000 千円/戸を使用する。

表 修繕項目別修繕費乗率

修繕項目	修繕周期	中層階段室型						中層片廊下型				高層			
		昭和45年 以前	昭和46年 ～昭和55年	昭和56年 ～平成2年	平成3年 ～平成12年	平成13年 ～平成22年	平成23年 以降	平成3年 ～平成12年	平成13年 ～平成22年	平成23年 以降	昭和46年 ～昭和55年	昭和56年 ～平成2年	平成3年 ～平成12年	平成13年 ～平成22年	平成23年 以降
1.屋上防水	12年	1.88%	1.42%	1.48%	1.43%	1.27%	1.25%	1.26%	1.23%	1.21%	0.73%	0.80%	0.81%	0.76%	0.77%
2.床防水	18年	1.53%	1.00%	0.85%	0.78%	0.69%	0.68%	0.89%	0.87%	0.86%	0.98%	0.89%	0.92%	0.86%	0.87%
3.外壁塗装等	18年	7.37%	5.05%	4.48%	4.10%	3.86%	3.80%	3.93%	4.06%	4.10%	5.26%	4.87%	4.74%	4.45%	4.62%
4.鉄部塗装等	6年	0.40%	0.25%	0.20%	0.16%	0.15%	0.14%	0.14%	0.13%	0.13%	0.19%	0.17%	0.14%	0.13%	0.13%
5-1.建具(玄関ドア、MB扉)	36年	3.14%	1.93%	1.59%	1.28%	1.13%	1.11%	1.05%	1.03%	1.02%	1.52%	1.30%	1.09%	1.02%	1.04%
5-2.建具(アルミサッシ)	36年	2.77%	1.70%	1.40%	1.55%	1.37%	1.35%	1.27%	1.25%	1.23%	1.34%	1.15%	1.32%	1.24%	1.25%
5-3.バルコニー手摺	36年	2.57%	1.73%	1.49%	1.46%	1.29%	1.27%	1.13%	1.11%	1.09%	1.26%	1.14%	1.17%	1.09%	1.11%
5-4.金物類	24年	0.81%	0.50%	0.41%	0.33%	0.29%	0.29%	0.27%	0.27%	0.26%	0.39%	0.34%	0.28%	0.26%	0.27%
7-1.給水管、給湯管	35年	6.23%	7.66%	6.30%	5.07%	4.49%	4.42%	4.18%	4.09%	4.03%	6.01%	5.18%	4.32%	4.05%	4.11%
7-2.貯水槽	25年	1.17%	0.72%	0.59%	0.48%	0.42%	0.41%	0.39%	0.38%	0.38%	0.56%	0.48%	0.40%	0.38%	0.38%
7-3.給水ポンプ	15年	1.17%	0.72%	0.59%	0.48%	0.42%	0.41%	0.39%	0.38%	0.38%	0.56%	0.48%	0.40%	0.38%	0.38%
8.排水設備	30年	3.55%	2.18%	1.80%	1.45%	1.28%	1.26%	1.19%	1.17%	1.15%	1.71%	1.48%	1.23%	1.15%	1.17%
9-1.ガス設備	30年	1.13%	0.69%	0.57%	0.46%	0.41%	0.40%	0.38%	0.37%	0.37%	0.55%	0.47%	0.39%	0.37%	0.37%
9-2.給湯器	15年	5.34%	3.28%	2.70%	2.17%	1.92%	1.89%	1.79%	1.75%	1.73%	2.57%	2.22%	1.85%	1.73%	1.76%
11-1.共用灯	15年	0.37%	0.23%	0.19%	0.15%	0.13%	0.13%	0.12%	0.12%	0.12%	0.18%	0.15%	0.13%	0.12%	0.12%
11-2.電力幹線・盤類	30年	2.34%	1.44%	1.18%	0.95%	0.84%	0.83%	0.78%	0.77%	0.76%	1.13%	0.97%	0.81%	0.76%	0.77%
11-3.避雷設備	40年										0.18%	0.15%	0.13%	0.12%	0.12%
12-1.電話設備	30年	0.38%	0.23%	0.19%	0.15%	0.14%	0.14%	0.13%	0.12%	0.12%	0.18%	0.16%	0.13%	0.12%	0.13%
12-2.テレビ共聴設備	15年	1.28%	0.79%	0.65%	0.52%	0.46%	0.46%	0.43%	0.42%	0.42%	0.62%	0.53%	0.44%	0.42%	0.42%
13-1.連結送水管	25年										0.21%	0.18%	0.15%	0.14%	0.14%
13-2.自火報設備	20年				1.31%	1.16%	1.14%	1.08%	1.05%	1.04%	1.55%	1.33%	1.11%	1.04%	1.06%
14-1.EV保守	1年	0.32%	0.20%	0.16%	0.13%	0.11%	0.11%	0.11%	0.10%	0.10%	0.15%	0.13%	0.11%	0.10%	0.11%
14-2.EV更新	30年	4.19%	2.57%	2.12%	1.71%	1.51%	1.49%	1.40%	1.38%	1.36%	2.02%	1.74%	1.45%	1.36%	1.38%
17-1.流し台	30年	3.22%	1.98%	1.63%	1.31%	1.16%	1.14%	1.08%	1.06%	1.04%	1.55%	1.34%	1.11%	1.05%	1.06%
17-2.浴室ユニット	25年			8.47%	6.82%	6.03%	5.94%	5.61%	5.50%	5.41%		6.95%	5.80%	5.44%	5.52%
17-3.レンジフード	20年			1.10%	0.89%	0.78%	0.77%	0.73%	0.71%	0.70%		0.90%	0.75%	0.71%	0.72%
17-4.24h換気	20年					0.14%	0.14%		0.13%	0.13%				0.13%	0.13%
18.経常修繕	1年	0.55%	0.38%	0.36%	0.33%	0.29%	0.29%	0.27%	0.27%	0.26%	0.30%	0.30%	0.28%	0.26%	0.27%

出典：「公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)(H28.8 国土交通省住宅局)」

【住棟タイプ別修繕費の設定】

今回の修繕費の算定については、前出の修繕費の算定方法により算定するが、住棟タイプによっては修繕を実施する必要がない項目や、耐用年限の直前に不必要な修繕事業の実施が計画される可能性があるため、以下の調整を行う。

項目	修繕費の算定に関する方針
屋上防水・床防水・外壁・給排水管費用	● 長寿命型改善事業の対象となる修繕のため、改善費として計上する。(修繕費は計上しない)
貯水槽、給水ポンプ、自火報設備修繕費	● 戸建・長屋建(1・2階建)の住宅については、修繕費は計上しない。
EV保守・更新費	● EVが設置されていない住棟については、修繕費は計上しない。
耐用年限以降及び耐用年限直前の事業実施	● 修繕周期が1年の経常修繕及びEV保守以外の修繕費用については、耐用年限以降は修繕を実施しないと仮設定する。 ● また、上記に加え、耐用年限で用途廃止すると仮定し、直近5年間については修繕を実施しないと仮設定する。

また、建物の構造により耐用年限が異なることから、構造別 EV 設置状況別に、以下の考え方に従い、年次別修繕費の算定を行う。

表 構造別修繕項目と算出期間

修繕項目	修繕費乗率	修繕周期	構造別			
			木造・簡耐1	簡耐2	耐火(EV無)	耐火(EV有)
1.屋上防水	1.210%	12年	改善	改善	改善	改善
2.床防水	0.860%	18年	改善	改善	改善	改善
3.外壁塗装等	4.100%	18年	改善	改善	改善	改善
4.鉄部塗装等	0.130%	6年	○	○	○	○
5-1.建具(玄関ドア、MB扉)	1.020%	36年	○	○	○	○
5-2.建具(アルミサッシ)	1.230%	36年	○	○	○	○
5-3.バルコニー手摺	1.090%	36年	○	○	○	○
5-4.金物類	0.260%	24年	○	○	○	○
7-1.給水管、給湯管	4.030%	35年	改善	改善	改善	改善
7-2.貯水槽	0.380%	25年	×	×	○	○
7-3.給水ポンプ	0.380%	15年	×	×	○	○
8.排水設備	1.150%	30年	改善	改善	改善	改善
9-1.ガス設備	0.370%	30年	○	○	○	○
9-2.給湯器	1.730%	15年	○	○	○	○
11-1.共用灯	0.120%	15年	○	○	○	○
11-2.電力幹線・盤類	0.760%	30年	○	○	○	○
12-1.電話設備	0.120%	30年	○	○	○	○
12-2.テレビ共聴設備	0.420%	15年	○	○	○	○
13-2.自火報設備	1.040%	20年	×	×	○	○
14-1.EV保守	0.100%	1年	×	×	×	○
14-2.EV更新	1.360%	30年	×	×	×	○
17-1.流し台	1.040%	30年	○	○	○	○
17-2.浴室ユニット	5.410%	25年	○	○	○	○
17-3.レンジフード	0.700%	20年	○	○	○	○
17-4.24h換気	0.130%	20年	○	○	○	○
18.経常修繕	0.260%	1年	○	○	○	○

○ : 修繕費として計上 × : 修繕費から除外

改善 : 改善費として別途計上

構造	耐用年限	修繕費算出期間
木造・簡耐1	30	※26年目以降は経常修繕のみとする
簡耐2	45	※41年目以降は経常修繕のみとする
耐火(EV無)	70	※66年目以降は経常修繕のみとする
耐火(EV有)	70	※66年目以降は経常修繕,EV保守のみとする

<改善事業(改善費)>

改善事業は、計画期間内は現地調査等に基づく内容とし、計画期間以降は以下に設定した項目・周期に基づき、算出した。

なお、耐用年限以降及び耐用年限直前の事業実施については、修繕事業と同様の方針とした。

表 改善事業の項目・費用・周期

改善項目	単価		改善周期	備考
	耐火	簡耐・木造		
1.屋上防水	200千円/戸	-	24	定住促進住宅の実績より算出
1.屋根防水	-	800千円/戸	24	戸当り屋根面積比率より推計
2.床防水	160千円/戸	160千円/戸	36	平成31年度 建築物のライフサイクルコスト第2版より算出
3.外壁塗装等	700千円/戸	700千円/戸	36	他自治体の単価を使用
7-1.給水管、給湯管	500千円/戸	500千円/戸	35	他自治体の単価を使用
8.排水設備	350千円/戸	350千円/戸	30	他自治体の単価を使用

<用途廃止事業(解体費)>

用途廃止事業は、(1)の結果を踏まえ対象となった団地・住棟に以下の費用から算出した。

表 用途廃止事業の費用

項目	単価		備考
	耐火(中層)	簡耐・木造	
解体費	2,400千円/戸	2,400千円/戸	他事業実績より算出

イ. 事業実施時期の調整

事業費試算の結果、一定の時期に事業費が集中するなど円滑に事業を実施することが困難と判断される場合は、事業実施時期を調整する。

将来的な予算確保が可能であるか、年度別事業量が人員体制等の面で実情と乖離していないか等を検討し、最終的に事業実施時期や年度別事業費を決定する。

② 判定結果

ア. 事業費の試算

(単位：千円)

	計画期間内 10 年 (2021～2030 年度)		計画期間後 20 年 (2031 年度以降)	合計
	前期 5 年	後期 5 年		
修繕費用	164,129	264,923	1,517,604	1,946,655
改善費用	36,040	0	610,570	646,610
計	200,169	264,923	2,128,174	2,593,265
年平均	40,034(千円/年)	52,985(千円/年)	106,409(千円/年)	86,442(千円/年)
解体費用	9,600	55,200	0	64,800
総額	209,769	320,123	2,128,174	2,658,065

※住棟のみの事業費を試算しているため、付帯施設(集会所等)は除く。

イ. 試算結果を踏まえた、事業実施時期等の調整

計画期間内においては吉里吉里町営住宅の改善事業のみであるため、事業実施時期の調整は不要と判断する。

しかし、各期間における事業費(修繕費と改善費の合計額)の年平均額をみると、計画期間内前期 5 年は約 4,000 万円/年、後期は約 5,300 万円/年、計画期間後 20 年間においては約 1 億 700 万円/年となっており、中長期的な視点でみると年々増加傾向にある。

今後は人口減少及び生産年齢人口の減少により町税収入等の自主財源の減少も見込まれ、さらに厳しい財政運営を強いられることが予測されるなか、町営住宅の維持管理費が増加することは自治体経営上大きな課題となる。

また、「5-1.(3) 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」や「5-5.(2) 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定」で実施した推計結果においても将来的なストック量は余剰となることが見込まれている。

上記(町財政及び将来的なストック量)の結果を踏まえると、本町においては前段までに「維持管理」と判定した団地においても早期から適正な管理戸数に向けた調整を進める必要がある。

そのため、以下要素を仮設定して再試算し、改善事業や用途廃止事業の実施時期を再調整する。

＜再試算における仮設定要素＞

【震災以前からある公営住宅等】

- 耐用年限の2分の1を経過した住宅は用途廃止と仮設定し、以降の改善事業は実施しない。また、修繕事業についても経常修繕のみとする。
- 用途廃止時期については耐用年限の2分の1を経過してから10年後に実施するものと仮設定する。なお、既に耐用年限を超過、もしくは耐用年限の2分の1を経過してから5年が経過したものは2025年に実施するものと仮設定する。

【災害公営住宅】

- 中層耐火造の住宅については、耐用年限の2分の1まで余裕があることから、「ア.事業費の試算」と同様の算定方法で試算する。
- 木造・簡易耐火造の住宅については、耐用年限の2分の1を経過した時点で用途廃止(中層耐火住宅への移転や払下げ等)も視野に入れた維持管理の方向性を再検討するものと仮設定し、以降の改善事業は実施しない。
- 修繕事業については給湯器等の交換も想定されることから、「ア.事業費の試算」と同様の算定方法で試算する。
- 用途廃止時期については、耐用年限を経過した段階で実施するものと仮設定する。なお、建設年度から古い住宅から用途廃止し、2次判定で推計した2050年度における著しい困窮年収未満世帯数を充足する近似値までを限度とする。
- ただし、イエローゾーンに指定されている「安渡第2町営住宅」に関しては、上記の仮設定にとらわれず、耐用年限の2分の1を経過した段階で用途廃止するものと仮設定する。

ウ. 事業費の再試算

イ. の仮設定要素を踏まえた再試算結果は以下のとおりである。

(単位：千円)

	計画期間内 10 年 (2021～2030 年度)		計画期間後 20 年 (2031 年度以降)	合計
	前期 5 年	後期 5 年		
修繕費用	154,829	245,957	1,349,073	1,749,858
改善費用	36,040	0	179,370	215,410
計	190,869	245,957	1,528,443	1,965,268
年平均	38,174(千円/年)	49,191(千円/年)	76,422(千円/年)	65,509(千円/年)
解体費用	79,200	33,600	1,022,400	1,135,200
総額	270,069	279,557	2,550,843	3,100,468

※住棟のみの事業費を試算しているため、付帯施設(集会所等)は除く。

エ. 再試算結果を踏まえた、事業実施時期等の再調整

30 年間の総事業費をみると、約 31 億円と用途廃止対象の増加に伴い、ア. の結果よりも約 4.4 億円増加している。

しかし、各期間における事業費(修繕費と改善費の合計額)の年平均額をみると、計画期間内前期 5 年は約 3,800 万円/年、後期は約 4,900 万円/年、計画期間後 20 年間においては約 7,700 万円/年となっており、計画期間後 20 年間では、ア. の結果と比較すると約 3,000 万円/年減少している。

計画期間後 20 年以降(2031 年度以降)の維持管理費と、現状でも将来的なストック量の余剰が見込まれることを考慮すると、早期から適正な管理戸数となるよう縮減していくことが必要である。

上記を踏まえ、各種事業の今後の見通しは以下のとおりとする。

- 震災以前からある公営住宅等は、耐用年限の 2 分の 1 を経過した時点で用途廃止に向けた取り組みを開始し、以降 5 年を目途に他の公営住宅等への移転を促す。
- 木造・簡易耐火造の災害公営住宅は、耐用年限の 2 分の 1 を経過した時点で将来的な維持管理の方向性を再検討する。また、用途廃止する際は耐用年限までに実施する。
- 安渡第 2 町営住宅については、計画期間前期より災害リスクを住民に説明し、移転を促進するとともに、耐用年限の 2 分の 1 を経過した段階で順次用途廃止する。
- 中層耐火造の災害公営住宅は、耐用年限の 2 分の 1 である築 35 年まで期間的に余裕があることから、現時点では計画的な改善・修繕を実施し適切な維持管理を行う。

(3) 中長期的な管理の見通し

(2) で検討した事業実施時期を基に、全団地の供用期間、事業実施時期の見通しを示した概ね 30 年程度の中長期的な管理の見通しを示す。

吉里吉里町営住宅は計画期間内に長寿命化型改善(外壁塗装、屋上・床防水等)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 を経過した時点で、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していく必要がある。

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	砦内町営住宅	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	砦内第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) 計画期間における事業手法の決定

(3) で検討した中長期的な管理の見通しに基づき、計画期間内に実施予定の事業を決定する。

① 判定結果

(1) ～ (3) を踏まえ、計画期間における事業手法は以下のとおりとする。

事業手法	団地名・住棟別	備考
維持管理	⑥大ケロ一丁目町営住宅 ⑧源水町営住宅 ⑨大ケロ二丁目第2町営住宅 ⑩柵内町営住宅 ⑪寺野・臼澤第1町営住宅 ⑫末広町町営住宅 ⑬柵内第2町営住宅 ⑭浪板町営住宅 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 ⑱吉里吉里第2町営住宅 ⑲赤浜町営住宅 ⑳安渡第2町営住宅 ㉑大町町営住宅 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 ㉕三枚堂第3町営住宅 ㉖三枚堂第4町営住宅 ㉗寺野・臼澤第3町営住宅 ㉘上町第2町営住宅 ㉙大町第2町営住宅	原則維持管理だが、木造戸建住宅については、定期的に払下げ意向を確認し、将来を見据えた管理戸数の適正化に向け、随時用途廃止(払下げ)の実現に向けた検討を進める。
個別改善	⑦吉里吉里町営住宅	長寿命型改善(屋上防水・外壁塗装・床防水等)を実施する。
管理検討	㉚安渡第2町営住宅	災害リスクがある「安渡第2町営住宅」については、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。
用途廃止	①安渡町営住宅 ②望洋が丘第1町営住宅 ③望洋が丘第2町営住宅 ④沢山第2町営住宅 ⑤, ⑩大ケロ二丁目町営住宅 (特公賃含む)	災害リスクが高い「①安渡町営住宅」から優先的に用途廃止する。 次に、「②望洋が丘第1町営住宅」、「③望洋が丘第2町営住宅」、「④沢山第2町営住宅」を用途廃止する。 その後、「⑤, ⑩大ケロ二丁目町営住宅(特公賃含む)」の用途廃止を検討する。

(5) 3次判定結果

3次判定の結果は以下のとおりとする。

表 3次判定結果

区分	No	団地名	構造	棟番号	棟数	戸数	階数	竣工年度		1次判定結果		2次判定結果	3次判定結果	
								西暦	和暦	社会的特性	物理的特性			備考
公営	1	安渡町営住宅	木造	2	1	4	1	1961	S36	判断留保	優先対応 (改善不可)	用途廃止	用途廃止	
	2	望洋が丘第1町営住宅	簡耐	1,2	2	6	1	1977	S52	維持管理	優先対応 (改善不可)	(判定対象外)	用途廃止	
	3	望洋が丘第2町営住宅	簡耐	3,4	2	7	1	1978	S53	維持管理	優先対応 (改善不可)	(判定対象外)	用途廃止	
	4	沢山第2町営住宅	簡耐	1,2	2	5	2	1983	S58	判断留保	改善必要	用途廃止	用途廃止	
			簡耐	3,4	2	5	2	1984	S59	判断留保	改善必要	用途廃止	用途廃止	
	5	大ケロ二丁目町営住宅	木造	A,B	2	4	1	2002	H14	維持管理	改善不要	(判定対象外)	用途廃止	将来ストック量&維持管理費用を考慮し、用途廃止。
			木造	C,D	2	4	2	2002	H14	維持管理	改善不要	(判定対象外)	用途廃止	
			木造	E	1	2	2	2001	H13	維持管理	改善不要	(判定対象外)	用途廃止	
			木造	F,G	2	4	1	2001	H13	維持管理	改善不要	(判定対象外)	用途廃止	
	6	大ケロ一丁目町営住宅	木造	A,D,F,K	4	22	1	2013	H25	維持管理	改善不要	(判定対象外)	維持管理	
			木造	B,C,E,H~L	8	48	2	2013	H25	維持管理	改善不要	(判定対象外)	維持管理	
	7	吉里吉里町営住宅	耐火	-	1	34	5	2013	H25	維持管理	改善必要	改善	個別改善	
	8	源水町営住宅	木造	A~F	7	21	3	2013	H25	維持管理	改善不要	(判定対象外)	維持管理	
	9	大ケロ二丁目第2町営住宅	木造	A~W	20	20	2	2014	H26	維持管理	改善不要	(判定対象外)	維持管理	
	10	桎内町営住宅	木造	A~M	12	12	2	2014	H26	維持管理	改善不要	(判定対象外)	維持管理	
	11	寺野・臼澤第1町営住宅	木造	1-A~1-P	14	14	2	2015	H27	維持管理	改善不要	(判定対象外)	維持管理	
	12	末広町営住宅	耐火	-	1	53	6	2015	H27	維持管理	改善不要	(判定対象外)	維持管理	
	13	桎内第2町営住宅	木造	A~J	10	20	1	2016	H28	維持管理	改善不要	(判定対象外)	維持管理	
			木造	K,L	2	4	2	2016	H28	維持管理	改善不要	(判定対象外)	維持管理	
	14	浪板町営住宅	木造	A~C	3	3	2	2016	H28	維持管理	改善不要	(判定対象外)	維持管理	
			木造	D,E	2	2	2	2017	H29	維持管理	改善不要	(判定対象外)	維持管理	
			木造	F	1	3	2	2017	H29	維持管理	改善不要	(判定対象外)	維持管理	
			木造	G,H	2	6	1	2017	H29	維持管理	改善不要	(判定対象外)	維持管理	
	15	寺野・臼澤第2町営住宅	木造	2-A~2-K	11	11	2	2016	H28	維持管理	改善不要	(判定対象外)	維持管理	
	16	本町町営住宅	木造	A,B	2	8	1	2016	H28	維持管理	改善不要	(判定対象外)	維持管理	
			木造	C	1	4	1	2017	H29	維持管理	改善不要	(判定対象外)	維持管理	
			木造	D	1	3	1	2018	H30	維持管理	改善不要	(判定対象外)	維持管理	
	17	上町町営住宅	木造	A	1	4	1	2016	H28	維持管理	改善不要	(判定対象外)	維持管理	
			木造	B,C	2	2	2	2017	H29	維持管理	改善不要	(判定対象外)	維持管理	
			木造	D~K	8	20	1	2018	H30	維持管理	改善不要	(判定対象外)	維持管理	
			木造	L~N	3	3	2	2018	H30	維持管理	改善不要	(判定対象外)	維持管理	
			木造	O,P	2	7	1	2018	H30	維持管理	改善不要	(判定対象外)	維持管理	
			木造	Q~X	8	8	2	2018	H30	維持管理	改善不要	(判定対象外)	維持管理	
	18	吉里吉里第2町営住宅	木造	A	1	1	2	2016	H28	維持管理	改善不要	(判定対象外)	維持管理	
			木造	B	1	2	1	2017	H29	維持管理	改善不要	(判定対象外)	維持管理	
			木造	C,D	2	2	2	2017	H29	維持管理	改善不要	(判定対象外)	維持管理	
			木造	N,G	2	6	1	2017	H29	維持管理	改善不要	(判定対象外)	維持管理	
			木造	E,F,H~M	8	8	2	2017	H29	維持管理	改善不要	(判定対象外)	維持管理	
	19	赤浜町営住宅	木造	A~E	5	5	2	2017	H29	維持管理	改善不要	(判定対象外)	維持管理	
			木造	F, G	2	5	1	2017	H29	維持管理	改善不要	(判定対象外)	維持管理	
			木造	H~L	5	12	1	2017	H29	維持管理	改善不要	(判定対象外)	維持管理	
			木造	M~S	7	7	2	2017	H29	維持管理	改善不要	(判定対象外)	維持管理	
			木造	T,U	2	2	2	2019	H31	維持管理	改善不要	(判定対象外)	維持管理	
			木造	V,W	2	5	1	2019	H31	維持管理	改善不要	(判定対象外)	維持管理	

区分	No	団地名	構造	棟番号	棟数	戸数	階数	竣工年度		1次判定結果		2次判定結果	3次判定結果	
								西暦	和暦	社会的特性	物理的特性			備考
公営	20	安渡第2町営住宅	木造	A	1	3	2	2017	H29	判断留保	改善不要	維持管理	管理検討	居住者に災害リスクを説明し、他の町営住宅への移転を促すなどの取り組みが必要
			木造	B～H	7	7	2	2017	H29	判断留保	改善不要	維持管理	管理検討	
			木造	I～M,W	6	13	1	2017	H29	判断留保	改善不要	維持管理	管理検討	
			木造	N	1	2	2	2017	H29	判断留保	改善不要	維持管理	管理検討	
			木造	O～V	8	8	2	2017	H29	判断留保	改善不要	維持管理	管理検討	
			木造	X	1	3	2	2019	H31	判断留保	改善不要	維持管理	管理検討	
	21	大町町営住宅	木造	A～C	3	9	1	2017	H29	維持管理	改善不要	(判定対象外)	維持管理	
			木造	L～S	8	8	2	2017	H29	維持管理	改善不要	(判定対象外)	維持管理	
			木造	D～K	8	23	1	2018	H30	維持管理	改善不要	(判定対象外)	維持管理	
	22	御社地町営住宅	耐火	-	1	24	6	2017	H29	維持管理	改善不要	(判定対象外)	維持管理	
	23	三枚堂第2町営住宅	木造	A,C	2	10	1	2017	H29	維持管理	改善不要	(判定対象外)	維持管理	
			木造	B	1	5	2	2017	H29	維持管理	改善不要	(判定対象外)	維持管理	
	24	三枚堂第1町営住宅	簡耐	A～D	4	19	1	2018	H30	維持管理	改善不要	(判定対象外)	維持管理	
	25	三枚堂第3町営住宅	木造	3-A～3-X	24	24	2	2018	H30	維持管理	改善不要	(判定対象外)	維持管理	
			木造	A～H	8	16	1	2018	H30	維持管理	改善不要	(判定対象外)	維持管理	
	26	三枚堂第4町営住宅	木造	4-A～4-W	23	23	2	2018	H30	維持管理	改善不要	(判定対象外)	維持管理	
	27	寺野・臼澤第3町営住宅	木造	3-A～3-K	11	11	2	2018	H30	維持管理	改善不要	(判定対象外)	維持管理	
	28	上町第2町営住宅	木造	A～F	6	26	1	2018	H30	維持管理	改善不要	(判定対象外)	維持管理	
			木造	G～R	12	12	2	2018	H30	維持管理	改善不要	(判定対象外)	維持管理	
	29	大町第2町営住宅	木造	A,B	2	2	2	2018	H30	維持管理	改善不要	(判定対象外)	維持管理	
			木造	C～F	4	9	1	2018	H30	維持管理	改善不要	(判定対象外)	維持管理	
			木造	G～I	3	3	2	2018	H30	維持管理	改善不要	(判定対象外)	維持管理	
			木造	J	1	3	1	2018	H30	維持管理	改善不要	(判定対象外)	維持管理	
特公賃	30	大ケロ二丁目特公賃住宅	木造	H～J	3	6	2	2003	H15	維持管理	改善不要	(判定対象外)	用途廃止	将来ストック量&維持管理費用を考慮し、用途廃止。

５－７．団地別・住棟別事業手法の選定

１次判定から３次判定を踏まえ、計画期間内における団地別・住棟別事業手法は以下のとおりとする。

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、その結果に基づく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。

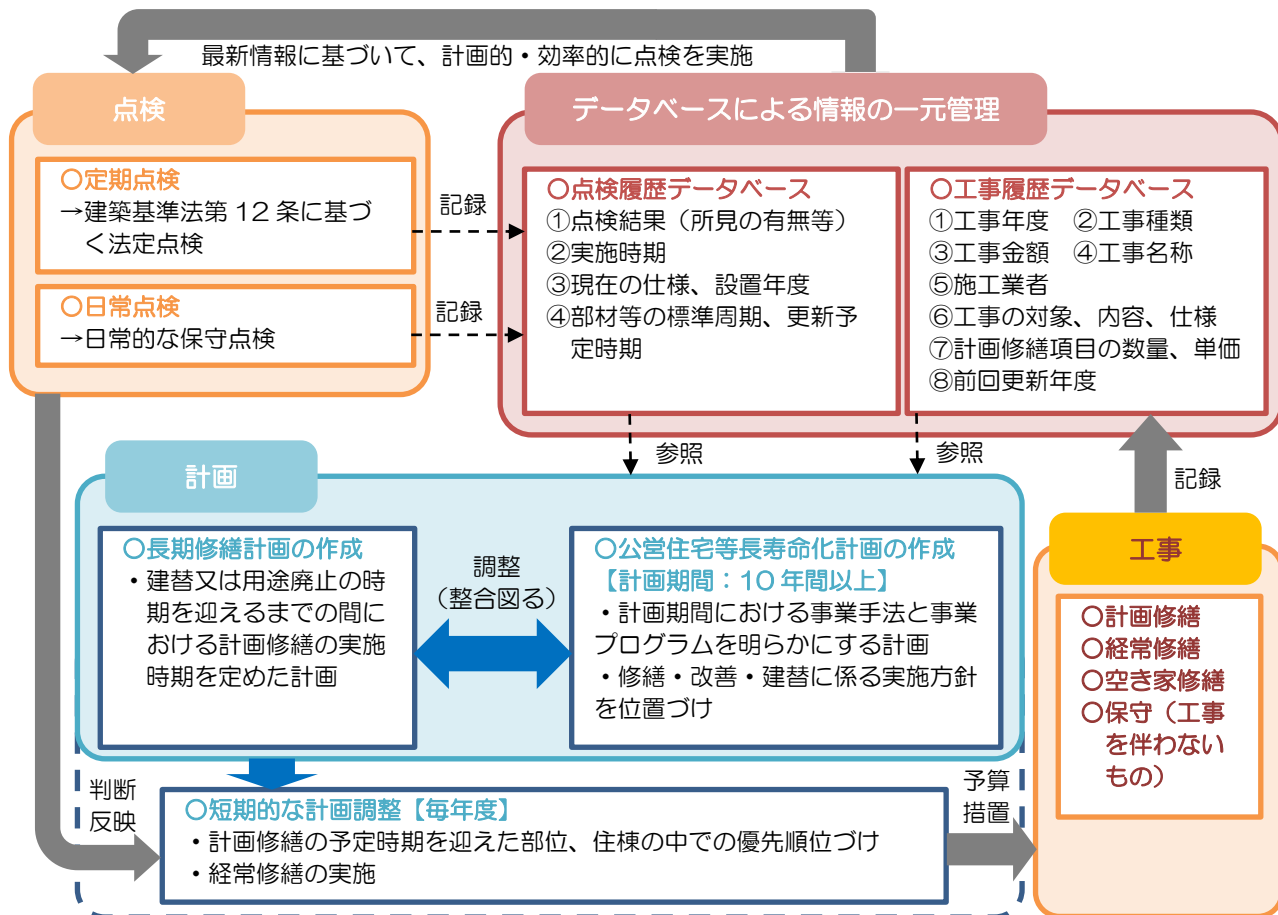
また、吉里吉里町営住宅をはじめとした中層耐火の町営住宅は、建築基準法第12条の規定に基づく点検を実施する。

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。

■公営住宅等のメンテナンスサイクル（イメージ図）



出典：公営住宅等維持管理データベース操作マニュアル

■（参考）日常点検項目一覧

		点検部位	点検項目	法定点検対象
建築物	1. 敷地及び地盤	ア) 地盤	・地盤沈下等による不陸、傾斜等の状況	●
		イ) 敷地	・敷地内の排水の状況	●
		ウ) 敷地内の通路	・敷地内の通路の支障物の状況	●
		エ) 塀	・組積造の塀又は補強コンクリートブロック造の塀等の劣化及び損傷の状況	●
			・金属フェンス等の劣化及び損傷の状況	
		オ) 擁壁	・擁壁の劣化及び損傷の状況	●
			・擁壁の水抜きパイプの維持保全の状況	●
		カ) 屋外工作物	・遊具、ベンチ等の劣化及び損傷の状況	
		キ) 屋外電気設備	・外灯の不具合、劣化及び損傷の状況	
		ク) 通路・車路	・平面駐車場の劣化及び損傷の状況	
			・車路・歩道、スロープ、屋外階段の劣化及び損傷の状況	
		ケ) 付属施設	・自転車置場、ゴミ集積所等の劣化及び損傷の状況	
	2. 建築物の外部	ア) 基礎	・基礎の沈下等の状況	●
			・基礎の劣化及び損傷の状況	●
		イ) 土台	・土台の沈下等の状況	●
			・土台の劣化及び損傷の状況	●
		ウ) 外壁（躯体等）	・木造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	●
			・補強コンクリートブロック造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	●
			・プレキャストコンクリート造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	
			・鉄筋コンクリート造及び鉄骨鉄筋コンクリート造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	●
		エ) 外壁（外装仕上材等）	・塗り仕上げ、タイル、石貼り等（乾式工法によるものを除く。）、モルタル等の劣化及び損傷の状況	● (塗り仕上げを除く)
			・金属系パネルの劣化及び損傷の状況	●
			・コンクリート系パネルの劣化及び損傷の状況	●
			・窯業系サイディングの劣化及び損傷の状況	
			・シーリングの劣化及び損傷の状況	
		オ) 外壁（窓サッシ等）	・サッシ等の劣化及び損傷の状況	●
		カ) 建具	・共用部ドア、住戸玄関ドアの劣化及び損傷の状況	
			・シャッター（防火シャッター含む）、メーターボックス扉、パイプスペース扉等の枠及び建具の劣化及び損傷の状況	
		キ) 金物類	・落下防護庇の劣化及び損傷の状況	
			・集合郵便受、掲示板等、室名札の劣化及び損傷の状況	

		点検部位	点検項目	法定点検対象
建築物	3. 屋上及び屋根	ア) 屋上面、屋上回り	・屋根の劣化及び損傷の状況	●
			・雨樋の劣化及び損傷の状況	
	4. 避難施設等	イ) 屋根	・屋根の劣化及び損傷の状況	●
		ア) 廊下（共用廊下）	・物品の放置の状況	●
			・手すりの劣化及び損傷の状況	
			・床の劣化及び損傷の状況	
			・壁・柱・梁の劣化及び損傷の状況	
			・天井・軒裏の劣化及び損傷の状況	
		イ) 出入口	・物品の放置の状況	●
		ウ) バルコニー	・手すり等劣化及び損傷の状況	●
			・物品の放置の状況	●
			・隔て板、物干し金物等の劣化及び損傷の状況	
			・床・壁・柱・梁・天井の劣化及び損傷の状況	
		エ) 階段	・物品の放置の状況	●
			・階段各部の劣化及び損傷の状況	●
建築設備	1. 給水設備及び排水設備	ア) 飲料用配管及び排水配管（隠蔽部分及び埋設部分を除く）	・配管の腐食及び漏水の状況	●
		イ) 給水タンク等、給水ポンプ	・給水タンク等の腐食及び漏水の状況	●
		ウ) 排水設備（隠蔽部分及び埋設部分を除く）	・屋内雑排水管、汚水管、雨水管の腐食及び漏水の状況	

出典：公営住宅等日常点検マニュアル

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。

■（参考）公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）に記載されている修繕周期表

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
1 屋根防水										
①屋上防水（保護防水）	屋上、塔屋、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	③			○		
		修繕	24年	下地調整の上、露出防水（かぶせ方式）	③			○		
②屋上防水（露出防水）	屋上、塔屋	修繕	12年	塗膜防水の上保護塗装（かぶせ方式）	③			○		
		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			○		
③傾斜屋根	屋根	補修	12年	下地調整の上保護塗装	③			○		
		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	③			○		
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	高圧洗浄の下地調整、塗膜防水等	③			○		
2 床防水										
①バルコニー床防水	バルコニーの床（側溝、幅木を含む）	修繕	18年	高圧洗浄の上下地調整、塗膜防水等	②			○		
②開放廊下・階段等床防水	開放廊下・階段の床（側溝、巾木を含む）	修繕	18年	高圧洗浄の上下地調整、塗膜防水等	②			○		
3 外壁塗装等										
①コンクリート補修	外壁、屋根、床、手すり壁、軒天（上げ裏）、庇等（コンクリート、モルタル部分）	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	○		○		
②外壁塗装	外壁、手すり壁等	塗替	18年	高圧洗浄の上下地処理、仕上塗材塗り等	②	○		○		○
③軒天塗装	開放廊下・階段、バルコニー等の軒天（上げ裏）部分	塗替	18年	高圧洗浄の上下地処理、仕上塗材塗り等	②	○		○		○
④タイル張補修	外壁・手すり壁等	補修	18年	欠損、浮き、剥離、ひび割れの補修、洗浄	②	○		○		○
⑤シーリング	外壁目地、建具周り、スリーブ周り、部材接合部等	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	②	○		○		
4 鉄部塗装等										
①鉄部塗装（雨掛かり部分）	（鋼製）開放廊下・階段、バルコニーの手すり	塗替	6年	下地処理の上、塗装	—			○		
	（鋼製）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、隔て板柵、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）	（鋼製）住戸玄関ドア	塗替	6年	下地処理の上、塗装	③			○		
	（鋼製）共用部分ドア、メーターボックス扉、手すり、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			○		
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、手すり、避難ハッチ、換気口等	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・調整	12年	動作点検、金物（丁番、ドアチェック等）の取替等	③	○				
		取替	36年	撤去又はかぶせ工法	③	○				
	窓サッシ、面格子、網戸、シャッター	点検・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	③	○				
		取替	36年	撤去又はかぶせ工法	③	○				

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
②手すり	開放廊下・階段、バルコニーの手すり、防風スクリーン	取替	36年	全部撤去の上、アルミ製手すりに取替	③	○				
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	③	○				
		取替	36年	全部撤去の上、取替	③	○				
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	③				○	
	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	③	○				
	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	③	○				
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	③				○	
6 共用内部										
①共用内部	管理員室、集会室、内部廊下、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	③					○
	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	③					○
7 給水設備										
①給水管	共用給水立て管 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	① ⑤		○			
		取替	35年	硬質塩化ビニルライニング鋼管(コア継手)	①		○			
		取替	40年	ステンレス鋼管	⑥		○			
	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		○			
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	③		○			
		取替	15年		③		○			
8 排水設備										
①雑排水管 (屋内)	共用雑排水立て管 専用雑排水枝管	取替	20年	配管用炭素鋼鋼管	①		○			
		取替	30年	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	① ④ ⑤		○			
②污水管 (屋内)	共用污水立て管 専用污水枝管	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	① ④ ⑤		○			
		取替	50年	鋳鉄管	①		○			
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	①		○			
		取替	30年	ヒューム管	④		○			
④雨水樋	立て樋	取替	30年	硬質塩化ビニル管	③		○			
⑤排水ポンプ	排水ポンプ	補修	8年	オーバーホール	③		○			
		取替	15年		③		○			
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	⑥		○			
	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	①		○			
		取替	50年	被覆鋼管 ポリエチレン管	①		○			

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
10 空調換気設備										
①空調設備	管理室、集会室等のエアコン	取替	15年		③				○	
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		③		○			
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		③	○	○			
	非常用照明器具内蔵蓄電池	取替	4年～6年		—	○	○			
②配電盤類	配電盤・プルボックス等	取替	30年		③		○			
③幹線設備	引込開閉器、幹線（電灯、動力）等	取替	30年		③		○			
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		③		○			
⑤自家発電設備	発電設備	取替	30年		③		○			
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		③				○	
②テレビ共聴設備	アンテナ、増幅器、分配機等 ※同軸ケーブルを除く	取替	15年		③				○	
③光ケーブル配線設備	住棟内ネットワーク	取替	15年		③				○	
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		③				○	
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		③	○				
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	○				
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		③	○				
14 昇降機設備										
①昇降機	カゴ内装、扉、三方枠等	補修	15年		③				○	
	全構成機器	取替	30年		③				○	
15 立体駐車場設備										
①自走式駐車場	プレハブ造（鉄骨増＋ALC）	補修	10年	鉄部塗装、車止め等の取替	③				○	
		建替	30年	全部撤去の上建替	③				○	
②機械式駐車場	2段方式、多段方式（昇降式、横行昇降式、ピット式）、垂直循環方式等	補修	5年	鉄部塗装、部品交換	③				○	
		建替	20年	撤去、新設	③				○	
16 外構・附属施設										
①外構	平面駐車場、車路・歩道等の舗装、側溝、排水溝	補修	20年		①			○	○	
	囲障（塀、フェンス等）、サイン（案内板）、遊具、ベンチ等	取替	20年		①	○			○	
	埋設排水管、排水樹等、※埋設給水管を除く	取替	20年		①		○			
②附属施設	自転車置場、ゴミ集積所	取替	20年		①				○	
	植栽	整備	20年		①					○

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
17 仮設工事										
①共通仮設		仮設	18年	仮設事務所、資材置き場等	－					
②直接仮設		仮設	18年	枠組足場、養生シート等	－					
18 専用部分										
①住設機器	浴室ユニット	取替	25年		①				○	
②設備機器	分電盤	取替	15年		①		○			
	給湯・暖房器、バランス釜	取替	15年		①				○	
	換気扇	取替	20年		①				○	

参考文献凡例

- ① 公営住宅ストック総合活用計画（公共賃貸住宅ストック総合活用計画）の策定指針（案）
- ② UR賃貸住宅の長寿命化に関する計画（UR／2014年4月）
- ③ 長期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成ガイドライン・同コメント（国土交通省住宅局／2008年6月）
- ④ 建築編 マンションの維持修繕技術（平成19年度版）（（社）高層住宅管理業協会／2007年10月）
- ⑤ 平成17年版 建築物のライフサイクルコスト 国土交通省大臣官房官庁営繕部監修（建築保全センター／2005年9月）
- ⑥ 長期修繕計画指導・コンサル制度 長期修繕計画作成の手引き（（社）高層住宅管理業協会 マンション保全センター／2010年7月）

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

「5-1.(3) 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 ③⑩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
②⑩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
③⑪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
③⑪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
③⑫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。

(1) 計画修繕・改善事業の実施予定一覧

[illegible]

【様式２】新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

住宅の区分： 公営住宅 特定公共 地優賃 改良住宅 その他（ ）
賃貸住宅 （公共供給）

129

【様式3】共同施設に係る事業の実施予定一覧（集会所・遊具等）

住宅の区分： 公営住宅 特定公共
地価賃 賃貸住宅
(公共供給) 改良住宅 その他 ()

130

1.2. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

(1) ライフサイクルコストとその縮減効果算出の考え方

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（LCC）の縮減効果の算定方法

策定指針に基づき、以下の方法にてライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果を算出する。

【算出の考え方】

- ・公営住宅等長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業を実施する場合、実施しない場合、それぞれの場合について評価期間中に要するコストを算出し、住棟単位で年あたりのコスト比較を行う。
- ・算出に際しては、戸あたりコストを基に当該住棟の住戸数分を積算して、住棟あたりのコストを算出する。
- ・現時点以降、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%/年を適用して現在価値化する。現在価値化の算出式は、次の通りとする。

現時点以降の経過年数 a 年における「将来の改善費、修繕費、除却費」 b の現在価値 $= b \times c$

a : 現時点以降の経過年数

b : 将来の改善費、修繕費、除却費

c : 現在価値化係数 $c = 1 \div (1 + d)^a$

d : 社会的割引率 (0.04 (4%))

【算出の手順】

以下の手順でライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果を算出する。

<計画前モデル>

①評価期間（改善非実施）A

- ・長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間

②修繕費A

- ・修繕費 = (当該住棟の建設費 × 修繕項目別の修繕費乗率) の累積額
- ・上記の修繕費算出式を用いて、建設時点から上記①評価期間（改善非実施）A 末までの各年の修繕費を累積した費用とする。
- ・現時点以後の各年の修繕費については、現在価値化して算出する。

③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、当該住棟の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する。

④除却費A

- ・評価期間（改善非実施）末に実施する除却工事費
- ・評価期間（改善非実施）末の時期に応じて、現在価値化して算出する。

⑤計画前LCC

・計画前LCC = (③建設費 + ②修繕費A + ④除却費A) ÷ ①評価期間（改善非実施）A

(単位：円/戸・年)

<計画後モデル>

⑥計画期間（改善実施）B

- ・公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業（LCC算定対象）及び公営住宅等長寿命化計画の計画期間以後に想定される改善事業（LCC算定対象）を実施する場合に想定される管理期間（目標管理期間）

⑦修繕費 B

- ・修繕費＝（当該住棟の建設費×修繕項目別の修繕費乗率）の累積額
- ・上記の修繕費算出式を用いて、建設時点から上記⑥評価期間（改善実施）B 末までの各年の修繕費を累積した費用とする。
- ・現時点以降の各年の修繕費については、現在価値化して算出する。

⑧長寿命化型改善費

- ・公営住宅等長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び公営住宅等長寿命化計画の計画期間以降に想定される長寿命化型改善事業費の総額から修繕費相当額を控除した額。当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用とする。
- ・修繕費相当額の控除については、想定している長寿命化型改善項目に相当する「計画修繕項目の修繕費乗率を除いて修繕費を算出すること（当該計画修繕項目の修繕費乗率を除いた修繕費乗率を推定再建築費に乗じて修繕費を算定すること）で対応している。
- ・長寿命化型改善は現時点以後に行われるので、全て現在価値化して算出する。

⑨建設費

- ・推定再建築費（＝当該住棟の建設時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、当該住棟の建設時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する。

⑩除却費 B

- ・評価期間（改善実施）末に実施する除却工事費
- ・評価期間（改善実施）末の時期に応じて、現在価値化して算出する。

⑪計画後 L C C

- ・計画後 L C C ＝（⑨建設費＋⑧長寿命化型改善費＋⑦修繕費 B＋⑩除却費 B）÷⑥評価期間（改善実施）B（単位：円／戸・年）

< L C C 縮減効果 >

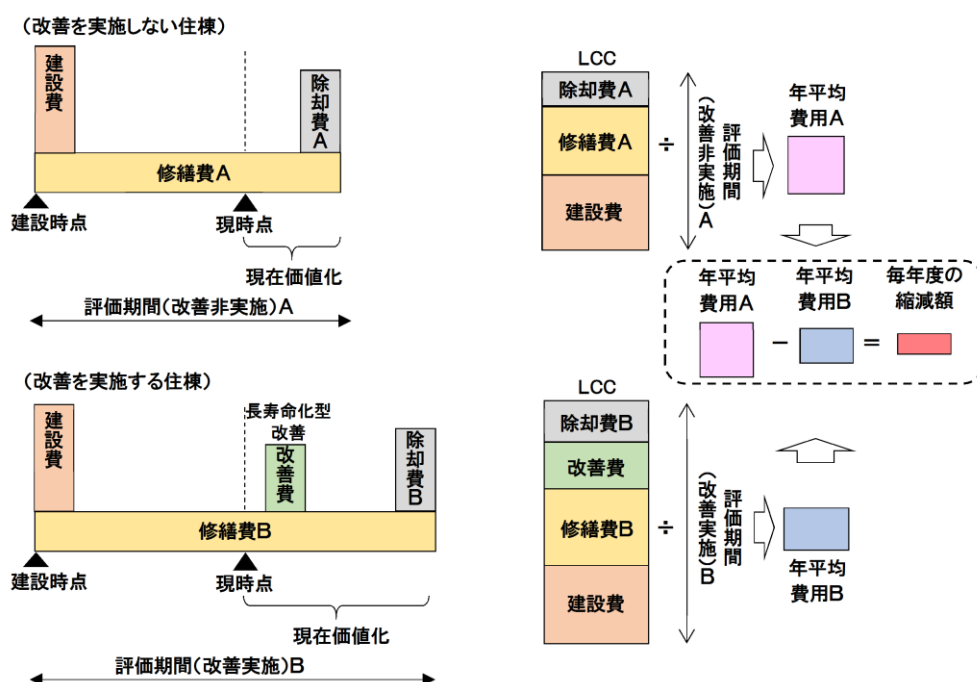
⑫年平均縮減額

- ・上記⑤、⑪より、年平均縮減額＝⑤計画前 L C C－⑪計画後 L C C

⑬住棟あたりの年平均縮減額

- ・以上より算出した年平均縮減額は戸あたり額であり、これに当該住棟の住戸数分を積算して、住棟あたりの年平均縮減額を算出する。年平均縮減額が＋であれば、ライフサイクルコスト（L C C）縮減効果があると判断できる。

図 ライフサイクルコストの算定イメージ



(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	L C C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。 ● 以降は「5-6 3次判定(2)事業費の試算及び事業実施時期の調整検討」で設定した修繕周期・条件で改善事業を実施すると想定。

■住棟諸元

団地名	吉里吉里町営住宅
住棟番号	
戸数	34
構造	中耐片廊下型
建設年度	H25
建設年代	H27
モデル住棟	H27中耐片廊下型
経過年数	7

評価時点(和暦)
H32

■改善項目

項目	費用	改善実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水	600,000 円/戸	24 年
床防水	320,000 円/戸	10 年
外壁塗装等	1,400,000 円/戸	10 年
鉄部塗装等		
建具(玄関ドア、MB扉)		
建具(アルミサッシ)		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管	500,000 円/戸	35 年
貯水槽		
給水ポンプ		
排水設備	350,000 円/戸	30 年
ガス設備		
給湯器		
共用灯		
電力幹線・盤類		
避雷設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
連結送水管		
自火報設備		
EV保守		
EV更新		
流し台		
浴室ユニット		
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	3,170,000 円/戸	

【屋上防水】
●計画期間内に1回、経過後に2回(修繕周期(24年)に基づく)の計3回実施と想定。
⇒200,000円/戸×3回の費用を計上。

【床防水・外壁塗装等】
●計画期間内に1回、経過後に1回(修繕周期(36年)に基づく)の計2回実施と想定。
⇒160,000円/戸×2回の費用を計上。
⇒700,000円/戸×2回の費用を計上。

【給水管、給湯管】
●耐用年限までに1回実施と想定。

【排水設備】
●耐用年限までに1回実施と想定。

■修繕項目

項目	改善項目と重複する修繕項目	修繕実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水	1	24 年
床防水	1	10 年
外壁塗装等	1	10 年
鉄部塗装等		
建具(玄関ドア、MB扉)		
建具(アルミサッシ)		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管	1	35 年
貯水槽		
給水ポンプ		
排水設備	1	30 年
ガス設備		
給湯器		
共用灯		
電力幹線・盤類		
避雷設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
連結送水管		
自火報設備		
EV保守		
EV更新		
流し台		
浴室ユニット		
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	5	—

除却費	2,400,000 円/戸
-----	---------------

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	評価期間(改善非実施)A	50 年	長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間
②-1	修繕費A1(現時点まで)	267,070 円	現時点までの各年の修繕費を累積した費用
②-2	修繕費A2(現時点から評価期間Aまで) (現在価値化)	3,530,526 円	現時点+1年から①評価期間(改善非実施)Aまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
②	修繕費A	3,797,597 円	②-1と②-2の合計
③	建設費(推定再建築費)	13,597,500 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
④-1	除却費	2,400,000 円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.185 %	①評価期間(改善非実施)A末における現在価値化係数
④	除却費B(現在価値化)	444,404 円	①評価期間(改善非実施)A末における除却費
⑤	計画前LCC ((②+③+④)÷①)	356,790 円/戸・年	—

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間(改善実施)B	70 年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(LCC算定対象)及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業(LCC算定対象)を実施する場合に想定される管理期間(目標管理期間)
⑦-1	修繕費B2(現時点から評価期間Bまで) (現在価値化)	3,830,918 円	現時点+1年から⑥評価期間(改善実施)Bまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
⑦-2	長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分 (現在価値化)	930,219 円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕相当分
⑦	累積修繕費B ((⑦-1+⑦-2)÷⑥)	3,167,770 円	②-1と⑦-1の合計から、⑦-2を減じた額
⑧-1	長寿命化型改善費	3,170,000 円	長寿命化計画に基づく長寿命化型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長寿命化型改善事業費の総額、当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用
⑧	長寿命化型改善費(現在価値化)	2,145,841 円	⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨	建設費(推定再建築費)	13,597,500 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
⑩-1	除却費	2,400,000 円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.085 %	⑥評価期間(改善実施)B末における現在価値化係数
⑩	除却費B(現在価値化)	202,820 円	⑥評価期間(改善実施)B末における除却費
⑪	計画後LCC ((⑦+⑧+⑨+⑩)÷⑥)	273,056 円/戸・年	—

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 ((⑤-⑪)÷⑤)	83,734 円/戸・年	—
⑬	住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数)	2,846,951 円/棟・年	年平均縮減額がプラスであれば、LCC縮減効果があると判断

1.3. 次期計画改定等における留意点

(1) 災害公営住宅(構造別)見直しの視点及び方向性

今回計画期間内においては、震災以前からの公営住宅等は原則用途廃止、吉里吉里町営住宅以外の災害公営住宅は耐用年限の2分の1未満であり特筆すべき劣化が見受けられなかったことから、改善事業は実施せず、原則継続的な維持管理をする方向性で整理した。

しかし、現時点で既に将来的なストック量の余剰が見込まれており、中長期的には適正な管理戸数となるよう集約・再編を行う必要があることから、次期計画期間(2031～2040年度を想定)中に耐用年限の2分の1を経過する木造・簡易耐火造の住宅については、その時点で改めて管理の方向性(継続的な維持管理 or 段階的な用途廃止)を検討する必要があると判断した。

上記を踏まえ、次期計画見直し(2030年度を想定)段階における災害公営住宅(構造別)の見直しの視点や方向性についてまとめる。

◆中層耐火造の災害公営住宅(改善事業の検討)

吉里吉里町営住宅以外の中層耐火造の災害公営住宅は現地調査の結果、早期に対応すべき明らかな劣化が見受けられないことから、計画期間内に改善事業を実施しない方針とした。

(※吉里吉里町営住宅については別項目参照)

今後、一般的な修繕周期からみると、次期計画期間(2031～2040年度を想定)中には、外壁・屋根の改善が必要となる。

そのため、次期計画見直し(2030年度を想定)においては、再度建物の劣化状況を把握し、改善事業実施の有無や内容・時期を検討・判断する必要がある。

◆木造・簡易耐火造の災害公営住宅(用途廃止等の検討)

木造・簡易耐火造の災害公営住宅は前述のとおり、今回計画期間内では改善事業は実施せず維持管理に努め、耐用年限の2分の1を経過した段階で管理の方向性を見直す方針とした。

次期計画期間(2031～2040年度を想定)中には耐用年限の2分の1を経過するため、次期計画見直し(2030年度を想定)においては、関連計画での方針や入居状況、現地調査に伴う劣化状況等を踏まえ、住宅ごとに集約・再編の方向性を検討し、継続的に維持管理する住宅と用途廃止に向けた取り組みを実施する住宅を判断する必要がある。

なお、集約・再編の検討にあたっては、後述する居住者アンケートを実施し、中層耐火造の災害公営住宅や県営住宅への移転、払下げの要望を確認することが有用である。

継続的な維持管理を行う場合は、一般的な修繕周期からみると、次期計画期間(2031～2040年度を想定)中には、外壁・屋根の改善が必要となるため、中層耐火造同様、劣化状況を把握し、改善事業実施の有無や改善事業の実施内容・実施時期を検討・判断する必要がある。

用途廃止に向けた取り組みを行う場合は、団地別・住棟別に払下げと用途廃止(解体)のどちらがより効果的・効率的に実施できるか、入居状況(空き家数・空き家率)や入居者属性(収入・世帯人数・年齢等)データを整理・分析したうえで優先順位を設定し、検討・実施するのが望ましい。

なお、解体費が他地域と比較して高い傾向にある本町においては、事業費削減の観点から、可能な限り払下げによる対応を優先することが望ましい。

(例)

＜払下げ＞

- 団地内の木造戸建住宅のうち、裁量階層及び高額所得層の割合が多い団地から優先的に払下げ要望の確認をする。
- 後述する居住者アンケートを実施し、払下げ要望(検討中含む)割合が多い団地から優先的に交渉する。

＜用途廃止(政策空家化～解体)＞

- 高齢化率が高い団地や世帯人員数が少ない団地から優先的に用途廃止に向けた取り組み実施の検討を行う。
- 空き家数及び空き家率が高い団地のうち、世帯人員数が少ない団地から優先的に他の町営住宅(当該団地から近接する中層耐火の災害公営住宅や県営住宅)への移転を促す。

◆安渡第2町営住宅(用途廃止の検討・取組み)

安渡第2町営住宅は土砂災害警戒区域(イエローゾーン)に指定されており、災害リスクが顕在化している状況である。

そのため、近年自然災害が激甚化している状況を踏まえると、居住者の安全性を最優先に考える必要があるため、早期から用途廃止に向けた取り組みを実施する必要がある。

具体的には、「①居住者に対して説明会や戸別訪問などで災害リスクを説明」、「②他の公営住宅等への移転を促す」、「③空き家となった住戸から段階的に用途廃止」することが必要である。

また、今後新たに土砂災害警戒区域等に指定されるなど、災害リスクが顕在化した住宅が発生した場合は、居住者の安全性を最優先に考え、災害リスクに関する情報発信を積極的に行うとともに、用途廃止に向け、他の公営住宅等へ移転させるなどの取り組みが必要である。

(2) 次期計画改定に向けた準備(各種データの収集・情報共有)

次期計画改定においては、木造・簡易耐火造の災害公営住宅の管理の方向性を検討する際に、より具体的な検証が必要となる。

実行性の高い検討・検証を行うためには日常的に様々なデータを収集・整理しておくことが有用であるため、想定される準備や考え方についてまとめる。

◆データベースを活用した日常点検結果・修繕履歴データの蓄積

修繕・改善事業の検討においては、目視調査等による現地調査のほか、過去の修繕・改善履歴や日常点検の結果に係るデータが重要となる。

特に目視調査では現に居住している住戸内の劣化状況等は確認できないため、退去時修繕に併せて点検、記録するなど、住戸内に関する点検履歴を蓄積することは有用である。

上記を踏まえ、今回計画に併せて作成したデータベース等を活用し、日常点検の結果や修繕履歴を整理・蓄積することが必要である。

◆居住者アンケート調査の検討・実施

今後、適正な管理戸数に向けた集約・再編が必要となるが、より実行性のある計画とするためには居住者の意向を適切に把握することが大切である。

そのため、次期計画見直し(2030年度を想定)では、木造・簡易耐火造の災害公営住宅居住者を中心に、他の公営住宅等への移転可否や払下げ要望の有無などを把握することを目的としたアンケートを実施することが有用である。

◆まちづくりに係る各種計画(都市MPや防災計画)の方向性や原データの整理

復興事業が一段落したことを踏まえ、今後復興事業の成果を踏まえた各種計画の策定・改定が行われることが想定される。

特に将来のまちづくりの方向性を定める都市計画マスタープランや立地適正化計画等の内容は、今後の公営住宅等の集約・再編の方針検討にも影響を与えるため、関係部署と計画の方向性等について共有を図るとともに、次期計画改定で活用できるよう各種分析データを共有することが望ましい。

さらに、近年激甚化する自然災害を踏まえ、復興事業を加味した地域防災計画(ハザードマップ)を2021年度に改定する予定であり、新たに災害リスクが顕在化する可能性もあるため、関係部署と情報共有を図るとともに分析データ(GIS等)を共有することが望ましい。

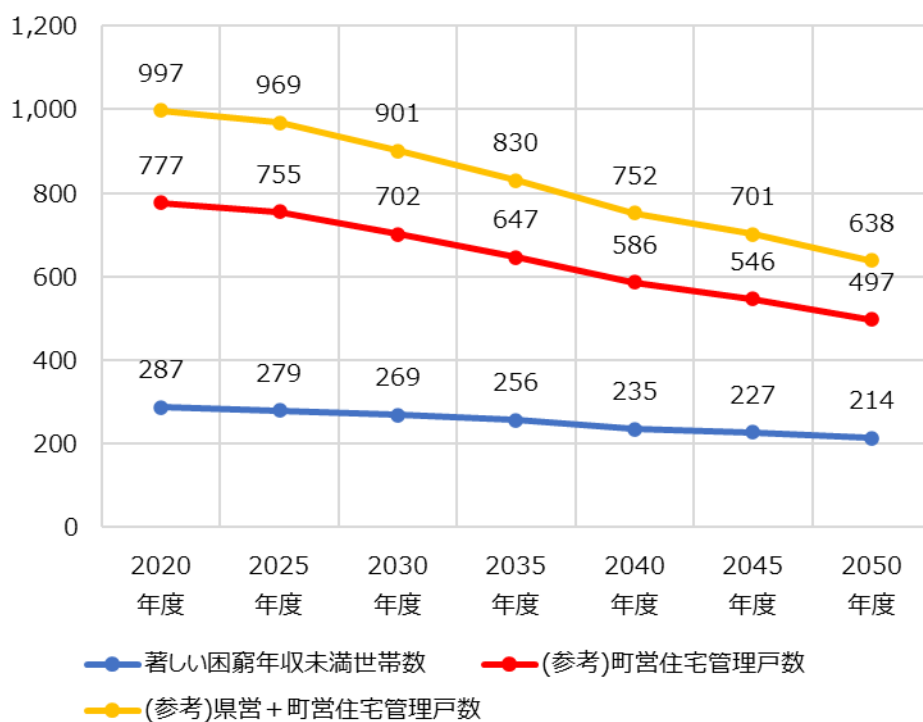
◆県営住宅(岩手県)との情報共有

今回の改定では、町営住宅のみでストック量の余剰が見込まれたこと、県営住宅と町営住宅では性質が異なることから県営住宅は考慮せずに検討した。

また、事業手法の選定は公営住宅等ストック総合改善事業の対象となる公営住宅、及び特公賃を対象に実施した。

「5-5. 2次判定 (2) 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定」と同様の仮定で「①町営住宅管理戸数」と「②県営住宅も含めた管理戸数」をみると、30年後(2050年度)は①: 497戸、②638戸と推計される。

図 著しい困窮年収未満世帯数と町営住宅等管理戸数の将来推計



県営住宅も考慮すると、更なるストック量の余剰が見込まれるため、次期計画期間(2031~2040年度を想定)においては、異なる性質であることも勘案しつつ、県営住宅も考慮した本町全体としての適切な管理戸数の在り方について検討するのが望ましい。

そのため、日頃から管理者である岩手県と連携を図り、入居状況や予防保全型修繕の計画状況、中長期的な管理方針などを双方共有することが望ましい。

(3) その他

◆定住促進住宅（用途廃止の検討）

定住促進住宅は、耐用年限まで 20～30 年あること、用途廃止に向けた入居者の移転についても未確定要素が多いことから、今回は用途廃止を踏まえた維持管理(事後保全)の方針で整理した。

特に 2 号棟は耐震診断未実施であり、安全性が担保されていないため、早期の用途廃止が望ましいが、解体費が多額(2 棟で約 1 億 9,000 万円)であり、基金も確保できていない状況である。

上記を踏まえ、耐震診断及び屋上防水工事を実施した 1 号棟への集約や他の公営住宅等への移転(払下げ含む)を促すとともに、家賃収入から解体費分を確保し、次期計画見直し(2030 年度を想定)までに 2 号棟を用途廃止することを目標に取り組むことが必要である。

◆吉里吉里町営住宅(現地調査結果からの将来課題等)

簡易目視調査の結果、共用廊下・階段床面のひび割れや外壁面のひび割れ、白華現象がみられた。

また、2015 年度には居住者からのクレームを契機として、施工者である岩手県立会のもと劣化状況を確認した結果、施工業者負担で 2 階以上のバルコニー及び共用廊下の補修(防滑性ビニル床シート等での対応)を実施した経緯がある。

上記の現況や対応経緯、当時の背景を踏まえると、建設当時に水増ししたコンクリートを使用している可能性が高く、補修した箇所でも新たなひび割れが発生していることから、竣工からしばらくの期間はコンクリートが乾ききらなかったことが推測される。

また、築年数が浅いにもかかわらず白華現象が発生していることから、躯体内に水道^{※1}ができていることが想定される。

簡易目視調査のため詳細は不明だが、築年数を考慮すると、将来的には雨水や潮風が躯体内にさらに侵入し、コンクリートが爆裂、鉄筋露出するなど、躯体安全性(耐震性)に対するリスクが増大することが想定される。

上記を踏まえると、外壁の塗りなおしや、2015 年度に防滑性ビニル床シート対応していない箇所の防水対応など、防水性向上のための改善が必要であると判断する。

なお、改善事業を実施するにあたっては事前に劣化状況(躯体内部の劣化状況等)を詳細に調査し、具体的な改善工事に向けた設計を行うことが望ましい。

ただし、建設時の瑕疵等の可能性も考えられるため、まずは関係部署と情報を共有し、当時の契約・発注状況や発注者の指示によるものだったか等の確認しておくことが望ましい。

※1 水道(みずみち)：雨などが流れる空間・経路のこと。