
三種町町営住宅等長寿命化計画

秋田県三種町
令和7年3月

三種町町営住宅等長寿命化計画改定版 目次

1. 長寿命化計画の目的及び位置付け.....	1
1-1 計画の目的.....	1
1-2 計画期間.....	1
1-3 町営住宅位置図.....	1
1-4 計画フロー(構成).....	2
1-5 計画の対象.....	3
1-6 上位関連計画等.....	4
(1)国・県の上位関連計画.....	4
(2)町の上位関連計画.....	5
1-7 計画の位置付け.....	8
 2. 本町の人口及び住宅の状況.....	 9
2-1 本町の人口及び世帯数等の動向.....	9
(1)人口及び世帯数.....	9
(2)将来人口.....	13
2-2 本町の住宅の状況.....	14
(1)住宅総数の推移.....	14
(2)住宅の所有関係.....	15
(3)住宅の建て方.....	16
(4)住宅の構造・建築時期.....	16
(5)民営借家の現状.....	17
(6)居住水準.....	18
(7)空き家等の現状.....	18
(8)住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録、県営住宅の状況.....	18
 3. 町営住宅の現状.....	 19
3-1 町営住宅の管理概況.....	19
(1)各団地の管理概況.....	19
(2)共用施設等の概況.....	24
(3)法指定状況.....	25
(4)立地状況.....	26

3-2 町営住宅ストックの状況.....	27
(1)地区別建設年代別戸数	27
(2)耐用年限の超過状況	28
(3)最低居住面積水準の状況	29
(4)町営住宅の需要.....	30
(5)居住環境.....	32
(6)福祉対応の状況.....	33
(7)耐震性、劣化状況、避難の安全性	34
(8)修繕・改善履歴等.....	35
3-3 入居者の状況	38
(1)世帯主の年齢・入居者の年齢	38
(2)世帯人員・世帯構成等	40
(3)入居者の収入状況.....	46
4. 長寿命化に関する基本方針	47
4-1 町営住宅の更新(建替・用途廃止)に関する基本方針	47
(1)計画的な更新(建替・用途廃止).....	47
(2)関連計画等との整合	47
4-2 ストックの状況把握及び維持管理に関する基本方針.....	48
(1)ストックの状況把握及びデータ管理に関する方針.....	48
(2)維持管理方法等に関する方針	48
4-3 長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する基本方針	49
(1)長寿命化の基本方針.....	49
(2)改善事業の実施による長寿命化.....	49
(3)ライフサイクルコストの縮減方針.....	49
4-4 町営住宅の柔軟な運用方針	50
(1)多様性に対応した住宅の供給	50
(2)維持管理の適正化.....	50
5. 事業手法の選定.....	51
5-1 事業手法の選定フロー.....	51
5-2 公営住宅等の需要推計に基づく将来の町営住宅ストック量	52
(1)推計方法	52
(2)将来世帯数の推計結果〈ステップ0-1、0-2〉	53

(3)公的な支援が必要となる世帯数の推計結果〈ステップ 1～3〉	54
(4)短期的な(今後 10 年間程度の)町営住宅の管理戸数の検討	55
5-3 1次判定.....	56
(1)1次判定－1:住宅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	56
(2)1次判定－2:住棟の現在の「物理的特性」による改善の必要性・可能性の検討.....	58
5-4 2次判定.....	67
(1)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.....	67
(2)1・2次判定結果の整理	74
5-5 3次判定.....	75
(1)まちづくりの視点等を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定	75
(2)中長期的な管理の見通し.....	77
(3)計画期間における事業手法の決定.....	82
6. 実施方針	84
6-1 点検の実施方針.....	84
(1)定期点検	84
(2)日常点検.....	85
(3)入退去時の点検.....	85
(4)点検時期.....	85
(5)点検結果の活用.....	85
6-2 計画修繕の実施方針	86
6-3 改善事業の実施方針	87
(1)長寿命化型	87
(2)安全性確保型	87
(3)居住性向上型	87
(4)福祉対応型	87
(5)脱炭素社会対応型.....	88
(6)子育て世帯支援型.....	88
6-4 建替事業の実施方針	88
6-5 用途廃止後の町営住宅の活用の実施方針	90
7. ライフサイクルコストの算出	91
7-1 ライフサイクルコストの算出方法.....	91
7-2 ライフサイクルコストの算出結果.....	92

(1)東二本柳住宅(建替 11 戸)	92
(2)岩瀬住宅(建替 15 戸).....	93
8. 長寿命化のための事業実施予定一覧【様式 1～3】.....	95

1. 長寿命化計画の目的及び位置付け

1-1 計画の目的

三種町ではこれまで整備してきた公共施設の老朽化が進んでおり、建替や改修等に要する多額の費用が見込まれる中、社会情勢の変化により財政はより一層厳しさを増していくことが予想される。また、従来の公営住宅としての運用のほか、多様なニーズに対応した町営住宅の運用が求められている。

本計画では、今後の社会情勢の変化を見据えた住宅の供給量を的確に把握するとともに、「事後保全型」から「予防保全型」の管理へと転換し、費用の縮減や施設環境の確保、既存住宅の柔軟な運用ならびに環境負荷の低減を目指す長寿命化型改修の要素を取り入れた事業実施予定一覧を含めた「三種町町営住宅等長寿命化計画（平成26年3月策定）」を改定するものである。

なお、「三種町町営住宅等長寿命化計画」の改定に当たっては、国や県の指針等における内容に留意することとする。

1-2 計画期間

本計画の計画期間は、令和7年度から令和16年度までの10年間とする。

但し、社会状況の変化や事業の進捗状況等を踏まえ、概ね5年ごとに定期的に見直しを行うものとする。

1-3 町営住宅位置図

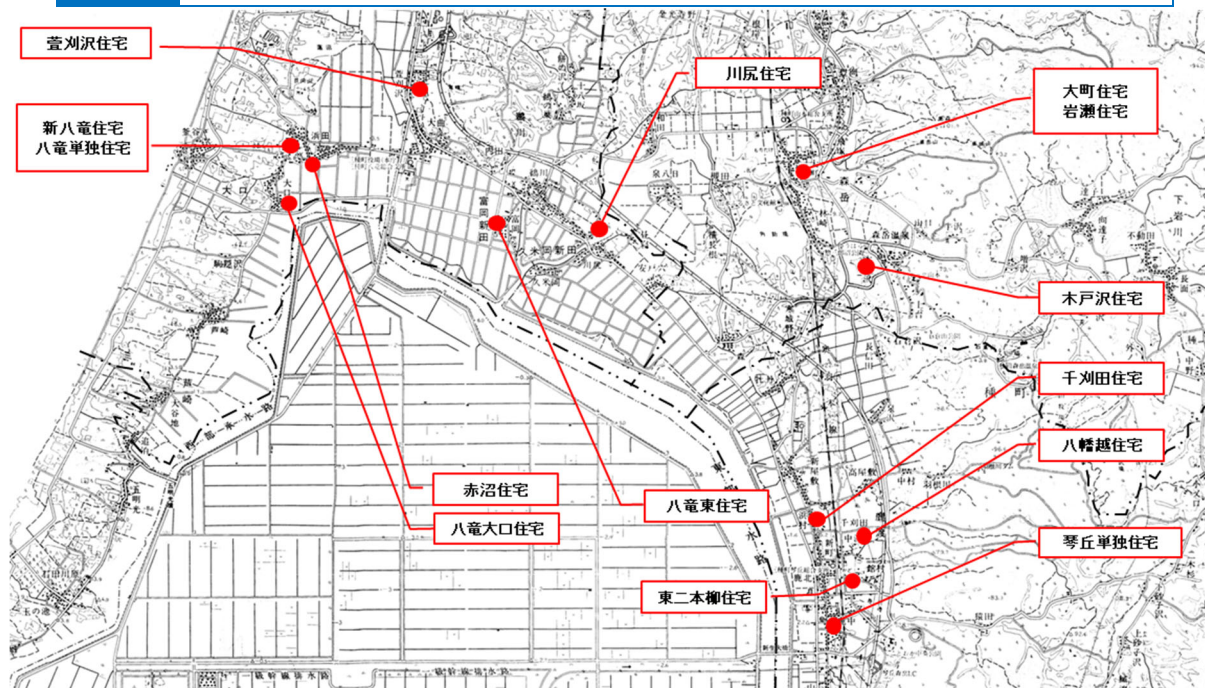
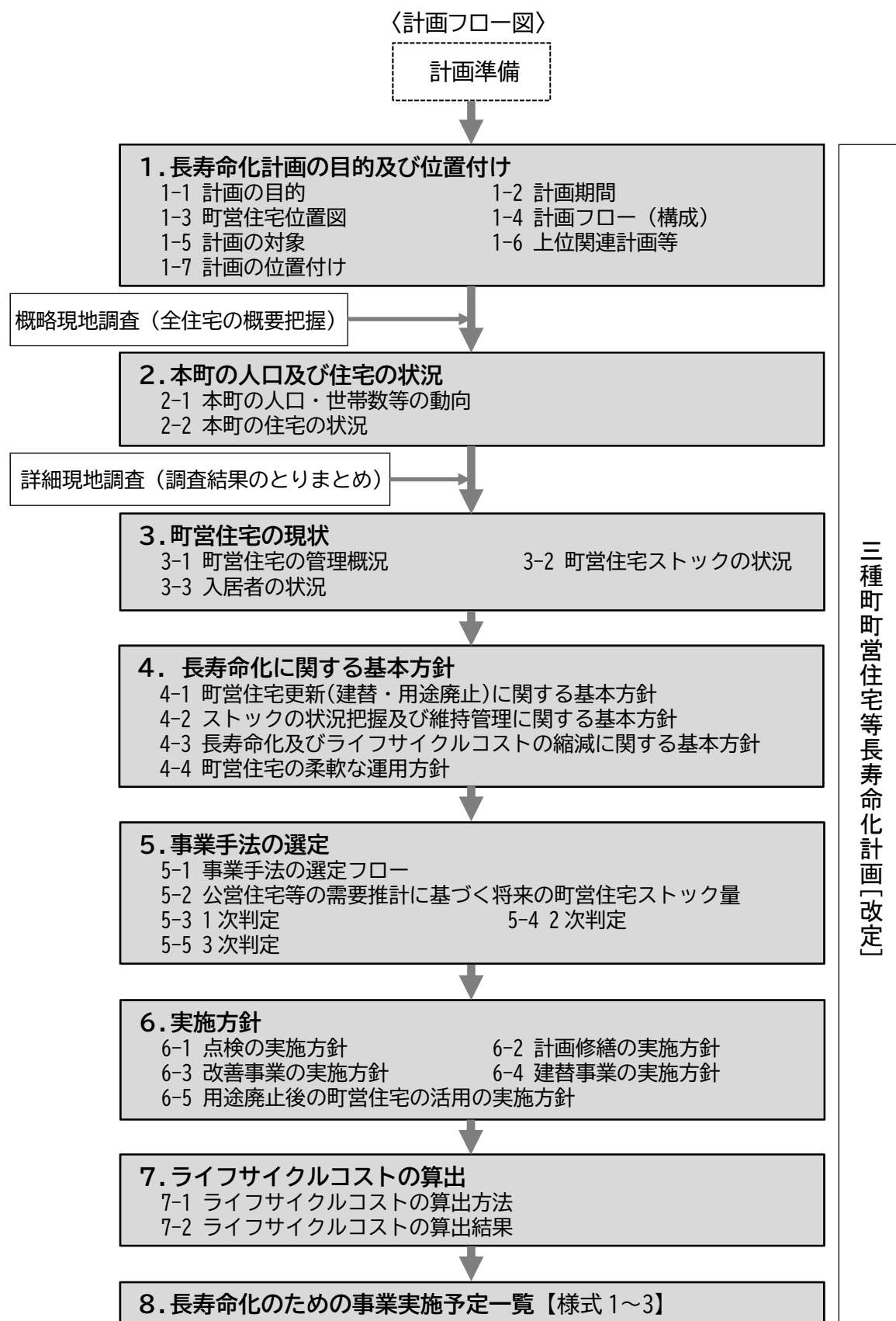


図-1

1-4 計画フロー(構成)

本計画は以下のフロー図を基に構成する。



1-5 計画の対象

本計画の対象は、全町営住宅(14 団地、174 棟、236 戸)とする。

〈町営住宅概況〉

	団地名	管理開始年度	築後年数	構造	棟数	既存戸数	住戸タイプ
琴丘地区	千刈田住宅	H27～R5	1～9	木造平屋	19	19	2LDK
	東二本柳住宅	S57～S58 H12	41～42 24	木造平屋	22	22	3K 2LDK
	八幡越住宅	H18～H21	15～18	木造 2F	10	20	3LDK
	琴丘単独住宅	H2	34	木造平屋	1	1	3DK
	計	—	—	—	52	62	—
山本地区	大町住宅	H27～R3	3～9	木造平屋	19	19	2LDK
	木戸沢住宅	S56 S61	43 38	木造平屋	9	9	3DK
	岩瀬住宅	H4～H5	31～32	木造平屋	15	15	3LDK
	計	—	—	—	43	43	—
八竜地区	萱刈沢住宅	S58～S59	40～41	木造平屋	20	20	3DK
	赤沼住宅	H1	35	木造 2F	3	6	3LDK
	新八竜住宅	H2～H5	31～34	木造平屋 木造 2F	16	26	3LDK
	八竜東住宅	H6～H10	26～30	木造 2F	17	34	3LDK
	八竜大口住宅	H11～H14	22～25	木造 2F	12	24	3LDK
	川尻住宅	H15～H19	17～21	木造 2F	10	20	3LDK
	八竜単独住宅	H2	34	木造平屋	1	1	2LDK
	計	—	—	—	79	131	—
合 計		—	—	—	174	236	—

(令和 6 年 3 月現在)

(1) 国・県の上位関連計画

① 「住生活基本計画(全国計画)」

住生活基本計画(全国計画)は、「住生活基本法」(平成 18 年法律第 61 号)に基づき、国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画として策定されている。現在の計画は、令和 3 年 3 月 19 日に閣議決定された計画であり、計画においては、国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標や基本的な施策等を定め、目標を達成するために必要な措置を講ずるよう努めることとされている。

住生活基本計画(全国計画)の概要	
計画期間	令和 3 年度～令和 12 年度
目標 ※3つの視点から8つの目標を設定	①「社会環境の変化」の視点 目標1 「新たな日常」や DX※の進展等に対応した新しい住まい方の実現 目標2 頻発・激甚化する災害新ステージにおける安全な住宅・住宅地の形成と被災者の住まいの確保 ②「居住者・コミュニティ」の視点 目標3 子どもを産み育てやすい住まいの実現 目標4 多様な世代が支え合い、高齢者等が健康で安心して暮らせるコミュニティの形成とまちづくり 目標5 住宅確保要配慮者が安心して暮らせるセーフティネット機能の整備 ③「住宅ストック・産業」の視点 目標6 脱炭素社会に向けた住宅循環システムの構築と良質な住宅ストックの形成 目標7 空き家の状況に応じた適切な管理・除却・利活用の一体的推進 目標8 居住者の利便性や豊かさを向上させる住生活産業の発展

※:「DX」とは、「Digital Transformation(デジタルトランスフォーメーション)」の略。進化したデジタル技術を浸透させることによって、人々の生活をより良いものへと変革させること

② 秋田県住生活基本計画(令和 4 年 3 月改定)

本格的な人口減少・少子高齢化社会が到来する中で、社会環境の大きな変化や人々の価値観の多様化に対応した豊かな住生活を実現するため、令和 3 年 3 月に国の「住生活基本計画(全国計画)」が改定されたことを踏まえ、「秋田県住生活基本計画」を令和 4 年 3 月に改定している。

秋田県住生活基本計画の概要	
計画期間	令和 3 年度～令和 12 年度
基本方針	いつまでも、豊かに安心して暮らせる、秋田の住まいづくり
基本目標等	1 誰にもやさしく、安全で安心できる、秋田の住まいづくり
	2 誰でも居住の安定を確保できる、秋田の住まいづくり
	基本的施策
	(1)公営住宅の計画的な供給 (3)民間賃貸住宅等の活用の推進
	(2)良好な公営住宅のストックの形成 (4)居住支援体制の充実
	3 四季を通じて、健康で快適な、秋田の住まいづくり
	4 自然にやさしく、環境に配慮した、秋田の住まいづくり
	5 地域の特性を活かした、個性のある、秋田の住まいづくり
	6 コミュニティ豊かで、活力あふれる、秋田の住まいづくり

(2) 町の上位関連計画

① 三種町みらい創造プラン改定版(令和 6 年 3 月改定)

人口減少や少子高齢化に伴う若年世代の更なる減少、国際情勢の変化による物価の高騰、頻発する自然災害による住民生活、地域経済への対策など、地域課題への対応や、デジタル化や地域脱炭素等の新しい時代の流れへ対応していくため、令和 6 年 3 月に「三種町みらい創造プラン」を改定している。

三種町みらい創造プラン改定版の概要	
計画期間	令和 3 年度～令和 7 年度(令和 5 年度一部改正)
まちづくりの将来像	「人・地域がつながり、元気を未来へつなぐまち」 ～ 住み続けたいまちを創造 ～
基本政策及び町営住宅と関連する主な施策	1 若者の定住促進と賑わいのあるまち〈定住・賑わい〉 2 地元で安心して働ける雇用を創るまち〈産業・雇用〉 3 誰もが健やかでいきいきと暮らせるまち〈子育て・健康・福祉〉 4 誰もが生涯にわたり学び心豊かに暮らせるまち〈教育・文化〉

② 三種町公共施設等総合管理計画改訂版(令和 4 年 3 月改訂)

本町において、公共施設等の全体状況を把握し、長期的な視点で更新・統廃合・長寿命化等を計画的に行うことで財政負担を軽減し平準化するとともに、公共施設等の適正な配置を進めていくため、令和 4 年 3 月に「三種町公共施設等総合管理計画」を改訂している。

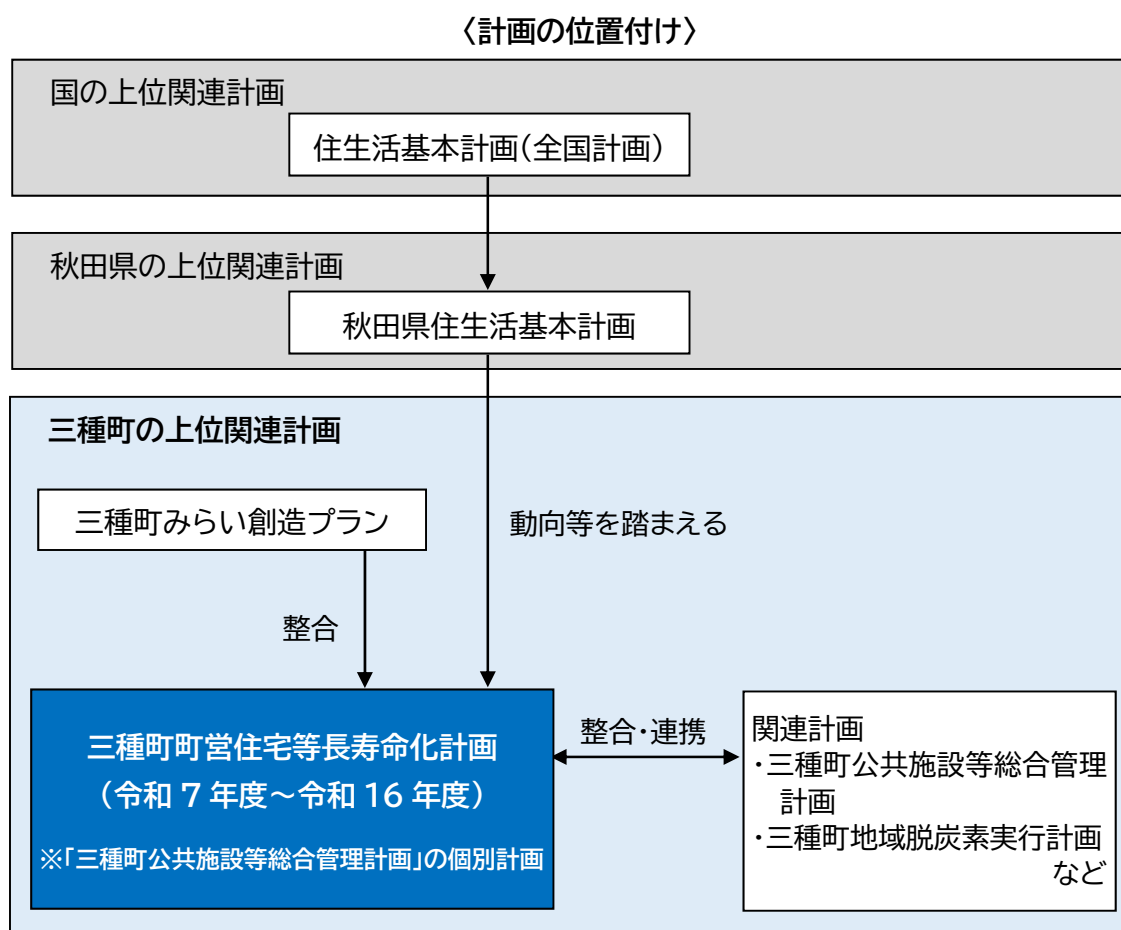
三種町公共施設等総合管理計画改訂版の概要	
計画期間	平成 29 年度～令和 8 年度までの 10 年間
公共施設等の管理に関する基本的考え方	<u>(1)施設保有量の適正化</u> ①施設の縮小や統合、廃止の推進による規模適正化 ②施設の新規整備の慎重な検討 ③民間施設や近隣自治体施設の活用 ④まちづくりの方向性を踏まえた検討 <u>(2)管理運営の効率化</u> ①経費の縮減 ②収入の確保 ③PPP※手法の活用 <u>(3)安全性の確保と長寿命化</u> ①継続的に点検、診断、メンテナンスを行っていくことのできる体制の整備 ②長寿命化の推進 ③耐震化の実施方針 ④ユニバーサルデザインの積極的な導入
公営住宅の管理に関する基本的な方針	「三種町町営住宅長寿命化計画」に基づき、ニーズを把握しながら適切な維持管理を進めていく

※:「PPP(パブリック・プライベート・パートナーシップ:公民連携)」とは、事業の企画段階から民間事業者が参加するなど、より幅広い範囲を民間に任せる手法

1-7 計画の位置付け

本計画は国や県が策定する「住生活基本計画」や「三種町みらい創造プラン」などの上位関連計画との整合等を図り、町営住宅の更新・改善・維持管理等に関する方針等を定めた計画である。

また、「三種町公共施設等総合管理計画」の個別計画としても位置付ける。



2. 本町の人口及び住宅の状況

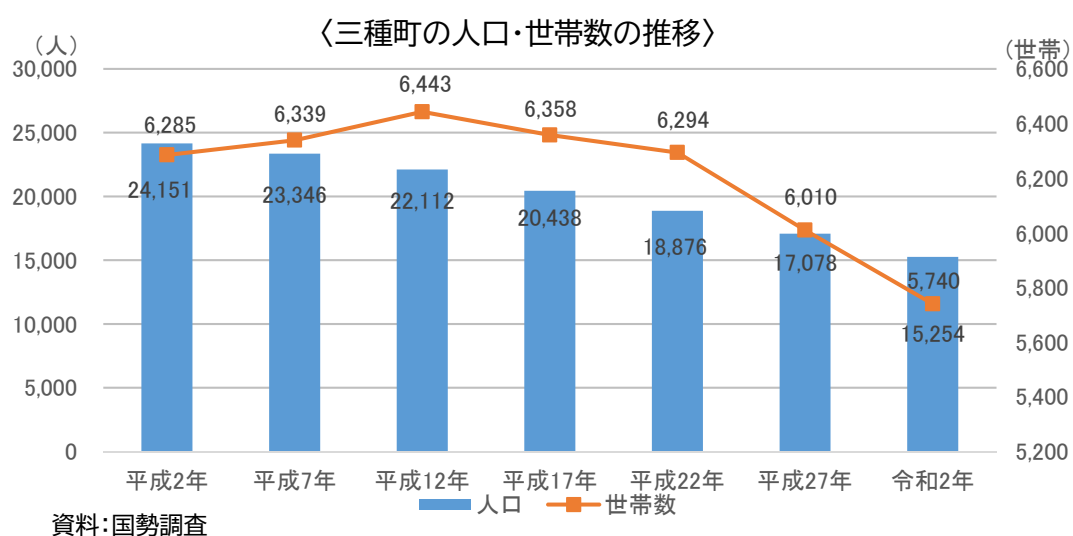
2-1 本町の人口及び世帯数等の動向

(1) 人口及び世帯数

① 人口・世帯数の推移

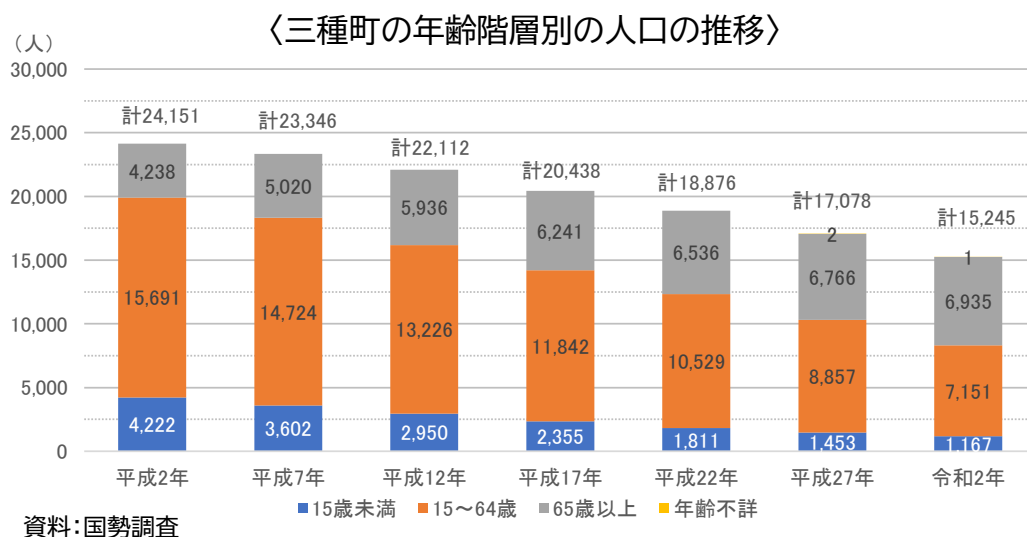
令和2年の本町の人口は15,254人で、平成2年の人口24,151人から8,897人減少しており、平成22年には2万人を下回るなど、年々減少傾向にある。

世帯数は、平成12年までは増加傾向にあったが、その後減少傾向に転じ、令和2年の世帯数は5,740世帯となっている。

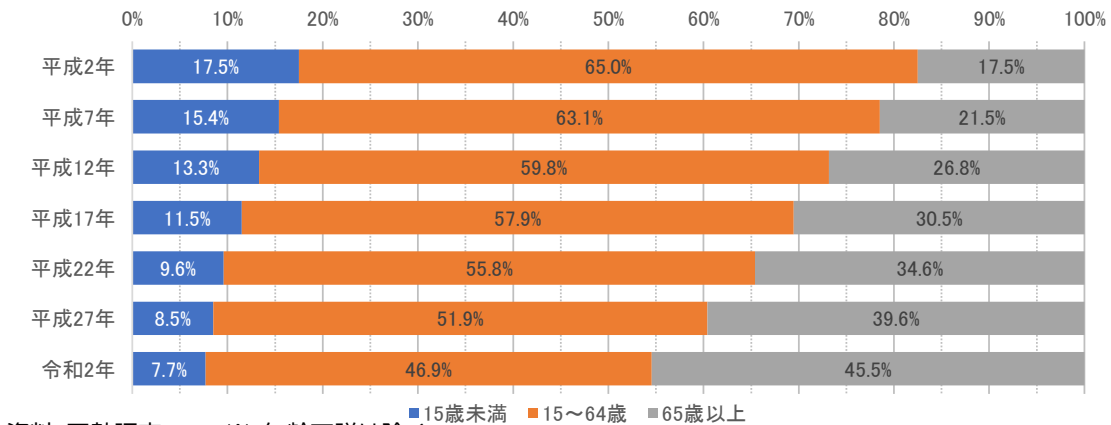


② 年齢階層別の人口

令和2年の本町の年少人口の割合は7.7%、老年人口の割合は45.5%である。年少人口は、減少傾向、老年人口は増加傾向にあり、本町は少子高齢化の進展が顕著であることがうかがえる。



〈三種町の年齢階層別の人口割合の推移〉



③ 人口動態の推移

平成15年から令和5年の人口動態の推移をみると、自然動態については、常に出生数を死亡数が上回る自然減の状況となっている。

また、社会動態では、転出が転入を常に上回っており、社会減が続き、年々人口減少がみられている状況となっている。

〈三種町の人口動態の推移〉

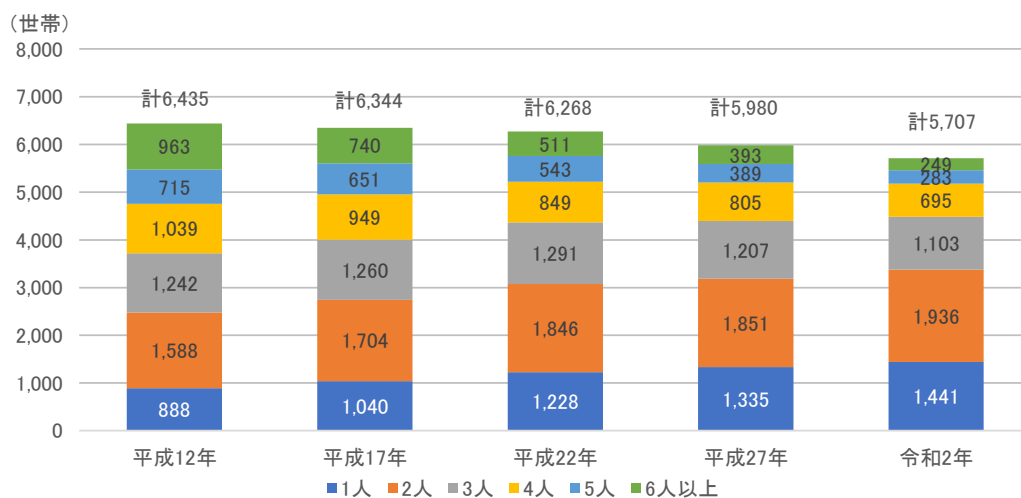
調査年	自然動態(人)			社会動態(人)			差引増減(人)
	出生	死亡	増減	転入	転出	増減	
平成15年	120	274	-154	473	615	-142	-296
平成16年	94	280	-186	464	597	-133	-319
平成17年	104	318	-214	523	583	-60	-274
平成18年	106	271	-165	375	602	-227	-392
平成19年	109	286	-177	374	543	-169	-346
平成20年	95	306	-211	362	499	-137	-348
平成21年	68	285	-217	376	488	-112	-329
平成22年	98	293	-195	308	457	-149	-344
平成23年	84	335	-251	350	435	-85	-336
平成24年	75	288	-213	260	395	-135	-348
平成25年	84	319	-235	328	446	-118	-353
平成26年	66	348	-282	221	388	-167	-449
平成27年	62	320	-258	311	415	-104	-362
平成28年	73	304	-231	275	408	-133	-364
平成29年	68	347	-279	272	370	-98	-377
平成30年	55	308	-253	247	331	-84	-337
令和元年	47	348	-301	210	375	-165	-466
令和2年	51	321	-270	247	380	-133	-403
令和3年	40	336	-296	175	335	-160	-456
令和4年	34	334	-300	268	328	-60	-360
令和5年	44	383	-339	259	336	-77	-416

資料：秋田県年齢別人口流動調査

④ 世帯人員別一般世帯数

世帯人員別に、近年の一般世帯数の推移をみると、単身世帯、2人世帯の少人数世帯が増加している。令和2年の少人数世帯の割合は、約60%を占めている。

〈三種町の世帯人員別一般世帯数の推移〉



資料：国勢調査

※：一般世帯数とは世帯総数から、「施設等の世帯数」を除いた世帯

⑤ 世帯構造

令和2年の世帯構造の構成比をみると、核家族世帯が52.4%と最も高く、次いで単身世帯が25.2%となっている。

単身世帯(1,441世帯)のうち、約70%を「65歳以上の単身世帯(1,026世帯)」が占めている。

夫婦のみ世帯(1,276世帯)のうち、約75%を「夫65歳以上、妻60歳以上の夫婦のみ世帯(947世帯)」が占めている。

ひとり親世帯(692世帯(男親と子供から成る世帯＋女親と子供から成る世帯))は、全体の約12%を占め、その大半は、「女親と子供から成る世帯(581世帯)」が占めている。

〈三種町の世帯構成(令和 2 年)〉

世帯区分	令和 2 年	
	一般世帯数	構成比※
総数	5,707	100.0%
親族のみの世帯	4,248	74.4%
核家族世帯	2,993	52.4%
夫婦のみ世帯	1,276	22.4%
夫婦と子供から成る世帯	1,025	18.0%
男親と子供から成る世帯	111	1.9%
女親と子供から成る世帯	581	10.2%
核家族以外の世帯	1,255	22.0%
夫婦と両親から成る世帯	99	1.7%
夫婦とひとり親から成る世帯	258	4.5%
夫婦、子供と両親から成る世帯	184	3.2%
夫婦、子供とひとり親から成る世帯	289	5.1%
夫婦と他の親族(親, 子供を含まない)から成る世帯	22	0.4%
夫婦、子供と他の親族(親を含まない)から成る世帯	96	1.7%
夫婦、親と他の親族(子供を含まない)から成る世帯	29	0.5%
夫婦、子供、親と他の親族から成る世帯	96	1.7%
兄弟姉妹のみから成る世帯	51	0.9%
他に分類されない世帯	131	2.3%
非親族を含む世帯	18	0.3%
単独世帯	1,441	25.2%
世帯の家族類型「不詳」	-	-
(再掲)3 世代世帯	772	13.5%
(再掲)夫 65 歳以上, 妻 60 歳以上の夫婦のみ世帯	947	16.6%
(再掲)65 歳以上の単独世帯	1,026	18.0%
(再掲)間借り・下宿等の単身者	20	0.4%
(再掲)会社等の独身寮の単身者	19	0.3%

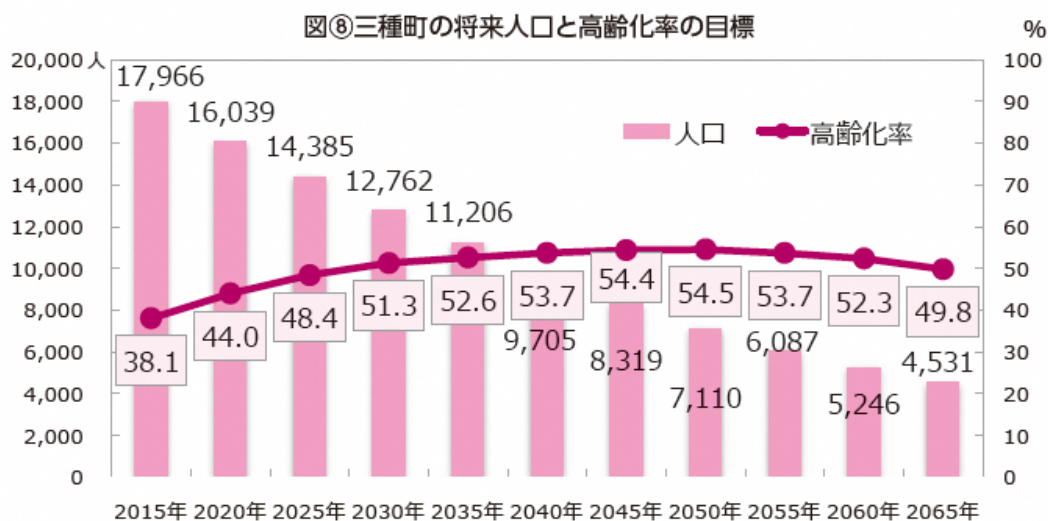
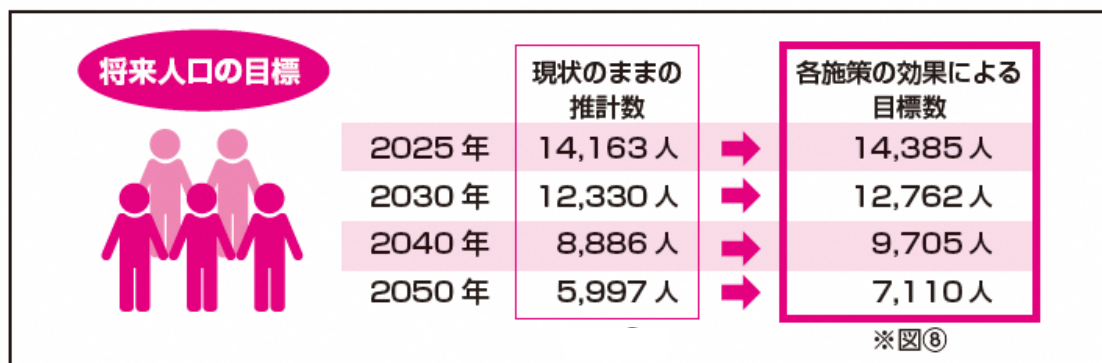
資料: 令和2年国勢調査 人口等基本集計 第12-3 表

※: 総数に対する割合

(2) 将来人口

「三種町みらい創造プラン改定版」では、2050年の将来人口の目標を、7,110人としている。高齢化率は54.5%を目標としている。

〈三種町の将来人口の目標〉

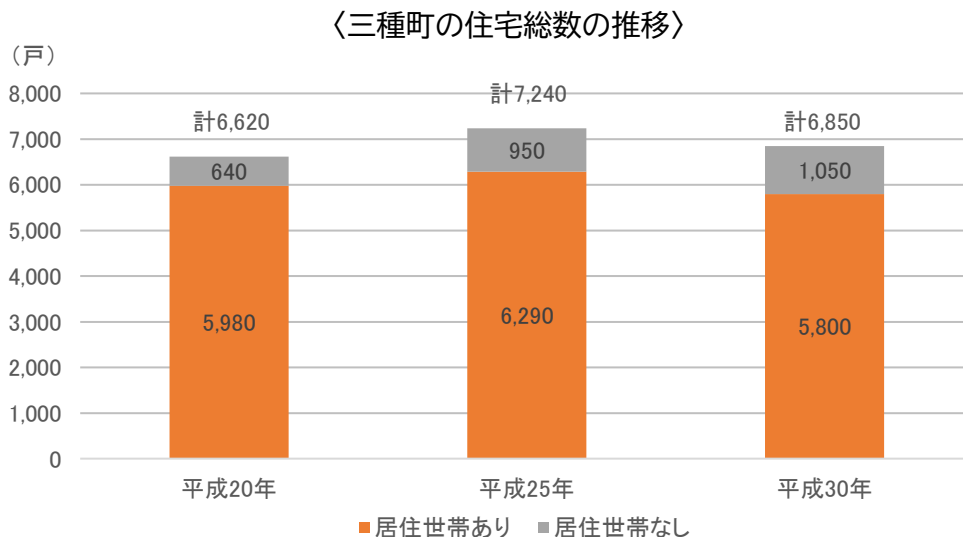


【資料】一般社団法人 持続可能な地域社会総合研究所 地域人口分析による

2-2 本町の住宅の状況

(1) 住宅総数の推移

平成 30 年の住宅総数は、6,850 戸で、近年は、7,000 戸前後で推移しており、「居住世帯なし」の割合が増加している。



調査年	数値			構成比		
	住宅総数	居住世帯あり	居住世帯なし	住宅総数	居住世帯あり	居住世帯なし
平成 20 年	6,620	5,980	640	100.0%	90.3%	9.7%
平成 25 年	7,240	6,290	950	100.0%	86.9%	13.1%
平成 30 年	6,850	5,800	1,050	100.0%	84.7%	15.3%

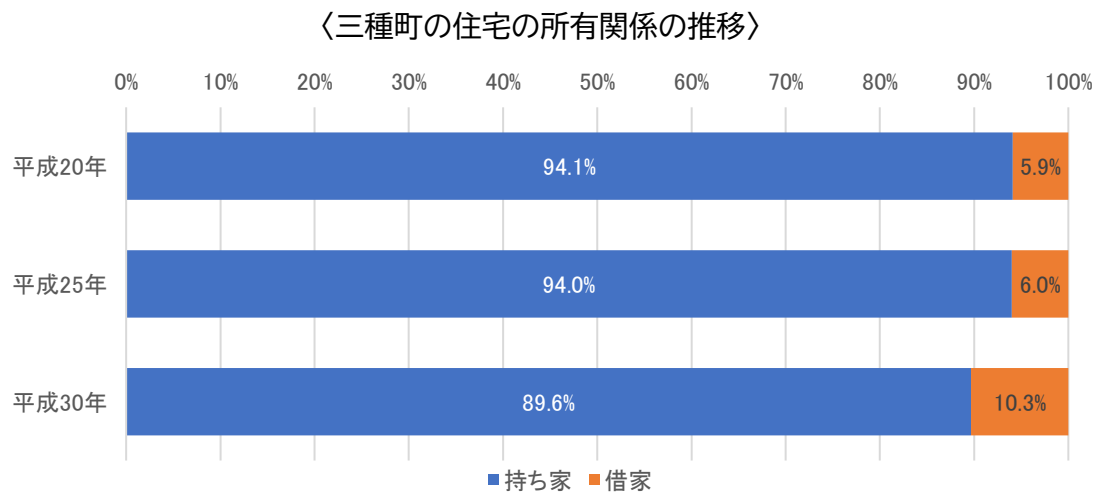
出典:住宅・土地統計調査を基に作成

※1:住宅・土地統計の統計表の数値は、1 位を四捨五入して 10 位までを有効数字としているため、総数と内訳の合計は必ずしも一致しない

※2:「居住世帯なし」とは、一時現在者のみや、二次的住宅、賃貸用の住宅、売却用の住宅等の空き家、建築中の住宅を示す

(2) 住宅の所有関係

住宅の所有関係の推移をみると、持ち家が大半を占め、借家は 10%前後であり、平成 30 年の民営借家は、210 戸で、全体の約 4%となっている。



調査年	専用住宅 総数	持ち家	借家	公営の 借家	都市再生 機構・公社 の借家	民営借家	給与住宅
平成 20 年	5,770	5,430	340	140	—	180	30
平成 25 年	6,030	5,670	360	90	—	270	—
平成 30 年	5,460	4,890	560	330	—	210	20

資料：住宅・土地統計調査を基に作成

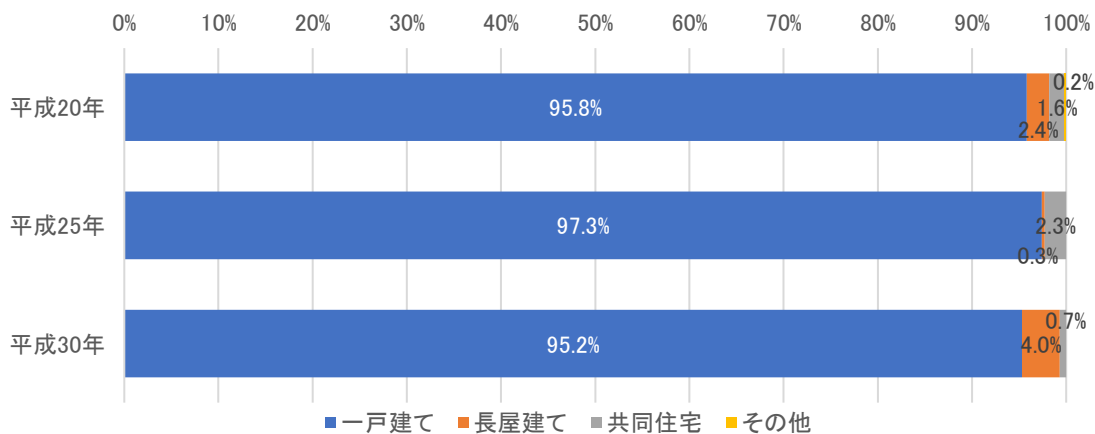
※1：住宅・土地統計の統計表の数値は、1 位を四捨五入して 10 位までを有効数字としているため、総数と内訳の合計は必ずしも一致しない

※2：不詳も含む

(3) 住宅の建て方

住宅の建て方の推移をみると、一戸建てが大半を占めている。

〈三種町の住宅の建て方の推移〉



調査年	専用住宅総数	一戸建て	長屋建て	共同住宅	その他
平成 20 年	5,770	5,530	140	90	10
平成 25 年	6,030	5,870	20	140	—
平成 30 年	5,460	5,190	220	40	—

資料：住宅・土地統計調査を基に作成

※1：住宅・土地統計の統計表の数値は、1 位を四捨五入して 10 位までを有効数字としているため、総数と内訳の合計は必ずしも一致しない

(4) 住宅の構造・建築時期

住宅の構造をみると、木造一戸建てが大半を占め、うち新耐震基準以前(昭和 55 年)に建設された住宅が約 50%を占めている。

建物の構造	住宅の建て方	総数 (戸)	S45 以前 (戸)	S46 ～ S55 (戸)	S56 ～ H2 (戸)	H3 ～ H12 (戸)	H13 ～ H22 (戸)	H23 ～ H27 (戸)	H28 ～ H30※ (戸)
総数	総数	5,800	1,410	1,330	1,060	870	460	390	130
	一戸建	5,530	1,410	1,310	1,030	730	450	340	130
	長屋建	220	-	-	30	150	-	40	-
	共同住宅	40	-	20	-	-	20	-	-
木造	総数	5,760	1,410	1,330	1,060	870	450	370	130
	一戸建	5,520	1,410	1,310	1,030	730	450	330	130
	長屋建	220	-	-	30	150	-	40	-
	共同住宅	20	-	20	-	-	-	-	-
非木造	総数	30	-	-	-	-	20	20	-
	一戸建	20	-	-	-	-	-	20	-
	長屋建	-	-	-	-	-	-	-	-
	共同住宅	20	-	-	-	-	20	-	-

資料：住宅・土地統計調査を基に作成

※1：住宅・土地統計の統計表の数値は、1 位を四捨五入して 10 位までを有効数字としているため、総数と内訳の合計は必ずしも一致しない

※2：平成 30 年 9 月まで

(5) 民営借家の現状

平成 30 年の民営借家は 210 戸、専用住宅の約 4%となっているが、建築時期をみると新耐震基準以前の住宅が 30%以上を占めている。

建て方をみると、一戸建てが最も多く、民営借家全体の 60%以上を占めている。

一戸建ての 1 住戸当たりの延床面積は、100 m²を超え、共同住宅の約 2 倍となっており、ファミリー向けが多いことがうかがえる。

本町においては、民営借家そのものの数が少なく、かつ民営借家は一戸建てが多いことなどを踏まえると、少人数世帯向けの賃貸住宅が少ない現状がうかがえる。

〈三種町の民営借家の建築時期〉

建築時期	民営借家		備 考
	戸数	割合	
総数	210	100.0%	
昭和 45 年以前	40	19.0%	新耐震基準以前
昭和 46 年～昭和 55 年	30	14.3%	
昭和 56 年～平成 2 年	50	23.8%	
平成 3 年～平成 12 年	20	9.5%	
平成 13 年～平成 22 年	20	9.5%	
平成 23 年～平成 27 年	30	14.3%	
平成 28 年～平成 30 年※	—	0.0%	

資料：平成 30 年住宅・土地統計調査を基に作成

※1：住宅・土地統計の統計表の数値は、1 位を四捨五入して 10 位までを有効数字としているため、総数と内訳の合計は必ずしも一致しない

※2：平成 30 年 9 月まで

〈三種町の民営借家の建て方、1 住宅当たりの規模〉

建物種別	住宅数		1 住宅当たり延床面積(m ²)
	戸数	割合	
総数	210	100.0%	96.30
一戸建	130	61.9%	113.33
長屋建	40	19.0%	76.69
共同住宅	40	19.0%	57.94

資料：平成 30 年住宅・土地統計調査を基に作成

※1：住宅・土地統計の統計表の数値は、1 位を四捨五入して 10 位までを有効数字としているため、総数と内訳の合計は必ずしも一致しない

(6) 居住水準

持ち家、借家に居住している世帯は、すべて最低居住面積水準以上の住宅に居住している。誘導居住面積水準以上の住宅に住む世帯が 85%以上を占めるが、借家は持ち家と比べ、その割合が低くなっている。

〈三種町の居住水準の状況〉

所有形態	総数 (世帯)	最低居住水準		誘導居住水準	
		最低居住面積水準以上の世帯 (世帯)	最低居住面積水準未満の世帯 (世帯)	誘導居住面積水準以上の世帯 (世帯)	誘導居住面積水準未満の世帯 (世帯)
総数	5,800	5,800	-	5,080	720
持ち家	5,230	5,230	-	4,830	400
借家	560	560	-	240	320
公営の借家	330	330	-	80	250
都市再生機構(UR)・公社の借家	-	-	-	-	-
民営借家	210	210	-	160	50
民営借家(木造)	190	190	-	160	30
民営借家(非木造)	20	20	-	-	20
給与住宅	20	20	-	-	20

資料：平成 30 年住宅・土地統計調査を基に作成

※1：住宅・土地統計の統計表の数値は、1 位を四捨五入して 10 位までを有効数字としているため、総数と内訳の合計は必ずしも一致しない

(7) 空き家等の現状

「三種町空き家等対策計画(令和 6 年 2 月)」では、令和4年度末で488件が空き家等となっており、平成24年の調査資料(三種消防署提供)把握時の457件から増加している。

地域別では、山本地域220件、八竜地域127件、琴丘地域141件となっており、町内全域で空き家等が多数存在している。

(8) 住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録、県営住宅の状況

現在、町内においては、平成 29 年 10 月からスタートした住宅セーフティネット制度による「住宅要配慮者向け賃貸住宅(セーフティネット住宅)」の登録はない状況である。

県営住宅についても、町内には整備されていない状況である。

3. 町営住宅の現状

3-1 町営住宅の管理概況

(1) 各団地の管理概況

各団地の管理概況は、以下のとおりである。

〈各団地の管理概況(1／5)〉

地区	団地名	住棟名	住宅 の種 類※1	棟数	戸数	構造	管理開 始年度 (和暦)	耐震 基準	戸当たり の面積 (㎡)	住戸 タイプ
琴 丘 地 区	千刈田 住宅	2号	1	1	1	木造平屋	H30	新	57.96	2LDK
		3号	1	1	1	木造平屋	H29	新	57.96	2LDK
		4号	1	1	1	木造平屋	H28	新	57.96	2LDK
		5号	1	1	1	木造平屋	H28	新	57.96	2LDK
		6号	1	1	1	木造平屋	H29	新	57.96	2LDK
		7号	1	1	1	木造平屋	H30	新	57.96	2LDK
		8号	1	1	1	木造平屋	R2	新	57.96	2LDK
		9号	1	1	1	木造平屋	H30	新	57.96	2LDK
		10号	1	1	1	木造平屋	H31	新	57.96	2LDK
		11号	1	1	1	木造平屋	H31	新	57.96	2LDK
		12号	1	1	1	木造平屋	H31	新	57.96	2LDK
		13号	1	1	1	木造平屋	R5	新	57.96	2LDK
		14号	1	1	1	木造平屋	R3	新	57.96	2LDK
		15号	1	1	1	木造平屋	R4	新	57.96	2LDK
		16号	1	1	1	木造平屋	R4	新	57.96	2LDK
		17号	1	1	1	木造平屋	R5	新	57.96	2LDK
		18号	1	1	1	木造平屋	H27	新	57.96	2LDK
		19号	1	1	1	木造平屋	R2	新	57.96	2LDK
		20号	1	1	1	木造平屋	H27	新	57.96	2LDK
		千刈田住宅 小計		19	19					
	東二本柳 住宅	1号	3	1	1	木造平屋	S57	新	58.2	3K
		2号	3	1	1	木造平屋	S57	新	58.2	3K
		3号	3	1	1	木造平屋	S57	新	58.2	3K
		4号	3	1	1	木造平屋	S57	新	58.2	3K
		5号	3	1	1	木造平屋	S57	新	58.2	3K
		6号	3	1	1	木造平屋	S58	新	58.2	3K
		7号	3	1	1	木造平屋	S58	新	58.2	3K
		8号	3	1	1	木造平屋	S58	新	58.2	3K
		9号	3	1	1	木造平屋	S58	新	58.2	3K
		10号	3	1	1	木造平屋	S58	新	58.2	3K
		11号	3	1	1	木造平屋	S58	新	58.2	3K
		12号	3	1	1	木造平屋	S58	新	58.2	3K
		13号	3	1	1	木造平屋	S58	新	58.2	3K
		14号	3	1	1	木造平屋	S58	新	58.2	3K
		15号	3	1	1	木造平屋	S58	新	58.2	3K
		16号	3	1	1	木造平屋	S58	新	58.2	3K
		17号	3	1	1	木造平屋	S58	新	58.2	3K
		18号	3	1	1	木造平屋	S58	新	58.2	3K
		19号	3	1	1	木造平屋	S58	新	58.2	3K
		20号	3	1	1	木造平屋	S58	新	58.2	3K

〈各団地の管理概況(2／5)〉

地区	団地名	住棟名	住宅 の種 類※1	棟数	戸数	構造	管理開 始年度 (和暦)	耐震 基準	戸当たり の面積 (㎡)	住戸 タイプ
琴 丘 地 区	東二本柳 住宅	21号	1	1	1	木造平屋	H12	新	78.2	2LDK
		22号	1	1	1	木造平屋	H12	新	78.2	2LDK
	東二本柳住宅 小計			22	22					
	八幡越 住宅	1-1、1-2	1	1	2	木造 2F	H18	新	79.6	3LDK
		2-1、2-2	1	1	2	木造 2F	H18	新	79.6	3LDK
		3-1、3-2	1	1	2	木造 2F	H18	新	79.6	3LDK
		4-1、4-2	1	1	2	木造 2F	H19	新	79.6	3LDK
		5-1、5-2	1	1	2	木造 2F	H20	新	79.6	3LDK
		6-1、6-2	1	1	2	木造 2F	H20	新	79.6	3LDK
		7-1、7-2	1	1	2	木造 2F	H20	新	79.6	3LDK
		8-1、8-2	1	1	2	木造 2F	H21	新	79.6	3LDK
		9-1、9-2	1	1	2	木造 2F	H21	新	79.6	3LDK
		10-1、10-2	1	1	2	木造 2F	H21	新	79.6	3LDK
	八幡越住宅 小計			10	20					
	琴丘単独 住宅		4	1	1	木造平屋	H2	新	60.0	3DK
地区 計				52	62					
山 本 地 区	大町住宅	1号	1	1	1	木造平屋	H30	新	57.96	2LDK
		2号	1	1	1	木造平屋	H28	新	57.96	2LDK
		3号	1	1	1	木造平屋	H27	新	57.96	2LDK
		4号	1	1	1	木造平屋	H27	新	57.96	2LDK
		5号	1	1	1	木造平屋	H29	新	57.96	2LDK
		6号	1	1	1	木造平屋	H29	新	57.96	2LDK
		7号	1	1	1	木造平屋	R2	新	57.96	2LDK
		8号	1	1	1	木造平屋	H31	新	57.96	2LDK
		9号	1	1	1	木造平屋	H28	新	57.96	2LDK
		10号	1	1	1	木造平屋	H28	新	57.96	2LDK
		11号	1	1	1	木造平屋	R2	新	57.96	2LDK
		13号	1	1	1	木造平屋	H30	新	57.96	2LDK
		14号	1	1	1	木造平屋	H30	新	57.96	2LDK
		15号	1	1	1	木造平屋	H31	新	57.96	2LDK
		16号	1	1	1	木造平屋	H31	新	58.79	2LDK
		17号	1	1	1	木造平屋	H31	新	58.79	2LDK
		18号	1	1	1	木造平屋	R3	新	57.96	2LDK
		19号	1	1	1	木造平屋	R3	新	57.96	2LDK
		20号	1	1	1	木造平屋	R3	新	57.96	2LDK
	大町住宅 小計			19	19					
	木戸沢 住宅	1号	3	1	1	木造平屋	S56	新	61.9	3DK
		3号	3	1	1	木造平屋	S56	新	61.9	3DK
		4号	3	1	1	木造平屋	S56	新	61.9	3DK
		5号	3	1	1	木造平屋	S56	新	61.9	3DK
		6号	3	1	1	木造平屋	S61	新	59.6	3DK
		7号	3	1	1	木造平屋	S61	新	59.6	3DK
		8号	3	1	1	木造平屋	S61	新	59.6	3DK
		9号	3	1	1	木造平屋	S61	新	59.6	3DK
		10号	3	1	1	木造平屋	S61	新	59.6	3DK
	木戸沢住宅 小計			9	9					

〈各団地の管理概況(3/5)〉

地区	団地名	住棟名	住宅 の種 類※1	棟数	戸数	構造	管理開始 年度 (和暦)	耐震 基準	戸当たり の面積 (㎡)	住戸 タイプ
山本 地区	岩瀬住宅	1号	3	1	1	木造平屋	H4	新	69.5	3LDK
		2号	3	1	1	木造平屋	H4	新	69.5	3LDK
		3号	3	1	1	木造平屋	H4	新	69.5	3LDK
		4号	3	1	1	木造平屋	H4	新	69.5	3LDK
		5号	3	1	1	木造平屋	H4	新	69.5	3LDK
		6号	3	1	1	木造平屋	H5	新	69.5	3LDK
		7号	3	1	1	木造平屋	H5	新	69.5	3LDK
		8号	3	1	1	木造平屋	H5	新	69.5	3LDK
		9号	3	1	1	木造平屋	H5	新	69.5	3LDK
		10号	3	1	1	木造平屋	H5	新	69.5	3LDK
		11号	3	1	1	木造平屋	H5	新	69.5	3LDK
		12号	2	1	1	木造平屋	H5	新	77.0	3LDK
		13号	2	1	1	木造平屋	H5	新	77.0	3LDK
		14号	2	1	1	木造平屋	H5	新	77.0	3LDK
		15号	2	1	1	木造平屋	H5	新	77.0	3LDK
	岩瀬住宅 小計			15	15					
地区 計				43	43					
八竜 地区	萱刈沢 住宅	1号	3	1	1	木造平屋	S58	新	62.7	3DK
		2号	3	1	1	木造平屋	S58	新	62.7	3DK
		3号	3	1	1	木造平屋	S58	新	62.7	3DK
		4号	3	1	1	木造平屋	S58	新	62.7	3DK
		5号	3	1	1	木造平屋	S58	新	62.7	3DK
		6号	3	1	1	木造平屋	S58	新	62.7	3DK
		7号	3	1	1	木造平屋	S58	新	62.7	3DK
		8号	3	1	1	木造平屋	S58	新	62.7	3DK
		9号	3	1	1	木造平屋	S58	新	62.7	3DK
		10号	3	1	1	木造平屋	S58	新	62.7	3DK
		11号	3	1	1	木造平屋	S59	新	62.7	3DK
		12号	3	1	1	木造平屋	S59	新	62.7	3DK
		13号	3	1	1	木造平屋	S59	新	62.7	3DK
		14号	3	1	1	木造平屋	S59	新	62.7	3DK
		15号	3	1	1	木造平屋	S59	新	62.7	3DK
		16号	3	1	1	木造平屋	S59	新	62.7	3DK
		17号	3	1	1	木造平屋	S59	新	62.7	3DK
		18号	3	1	1	木造平屋	S59	新	62.7	3DK
		19号	3	1	1	木造平屋	S59	新	62.7	3DK
		20号	3	1	1	木造平屋	S59	新	62.7	3DK
	萱刈沢住宅 小計			20	20					
	赤沼住宅	A-1、A-2	3	1	2	木造 2F	H1	新	74.5	3LDK
		B-1、B-2	3	1	2	木造 2F	H1	新	74.5	3LDK
		C-1、C-2	3	1	2	木造 2F	H1	新	74.5	3LDK
	赤沼住宅 小計			3	6					
	新八竜 住宅	1-1	2	1	1	木造平屋	H2	新	75.3	3LDK
1-2		2	1	1	木造平屋	H3	新	75.3	3LDK	
1-3		2	1	1	木造平屋	H4	新	77.8	3LDK	
1-4		2	1	1	木造平屋	H4	新	77.8	3LDK	
1-5		2	1	1	木造平屋	H4	新	77.8	3LDK	
1-6		2	1	1	木造平屋	H4	新	77.8	3LDK	
1-7、1-8		2	1	2	木造 2F	H5	新	77.8	3LDK	

〈各団地の管理概況(4/5)〉

地区	団地名	住棟名	住宅 の種 類※1	棟数	戸数	構造	管理開 始年度 (和暦)	耐震 基準	戸当たり の面積 (㎡)	住戸 タイプ
八 竜 地 区	新八竜 住宅	1-9、1-10	2	1	2	木造 2F	H5	新	77.8	3LDK
		2-1、2-2	3	1	2	木造 2F	H2	新	74.5	3LDK
		2-3、2-4	3	1	2	木造 2F	H2	新	74.5	3LDK
		2-5、2-6	3	1	2	木造 2F	H2	新	74.5	3LDK
		2-7、2-8	3	1	2	木造 2F	H3	新	74.5	3LDK
		2-9、2-10	3	1	2	木造 2F	H3	新	74.5	3LDK
		2-11、2-12	3	1	2	木造 2F	H3	新	74.5	3LDK
		2-13、2-14	3	1	2	木造 2F	H4	新	74.5	3LDK
		2-15、2-16	3	1	2	木造 2F	H5	新	74.9	3LDK
	新八竜住宅 小計			16	26					
	八竜東 住宅	1-1、1-2	2	1	2	木造 2F	H6	新	78.6	3LDK
		1-3、1-4	2	1	2	木造 2F	H6	新	78.6	3LDK
		1-5、1-6	2	1	2	木造 2F	H7	新	79.9	3LDK
		1-7、1-8	2	1	2	木造 2F	H7	新	79.9	3LDK
		1-9、1-10	2	1	2	木造 2F	H8	新	78.6	3LDK
		2-1、2-2	3	1	2	木造 2F	H6	新	74.9	3LDK
		2-3、2-4	3	1	2	木造 2F	H7	新	74.9	3LDK
		3-1、3-2	1	1	2	木造 2F	H8	新	78.6	3LDK
		3-3、3-4	1	1	2	木造 2F	H8	新	78.6	3LDK
		3-5、3-6	1	1	2	木造 2F	H9	新	79.9	3LDK
		3-7、3-8	1	1	2	木造 2F	H9	新	79.9	3LDK
		3-9、3-10	1	1	2	木造 2F	H9	新	78.6	3LDK
		3-11、3-12	1	1	2	木造 2F	H10	新	78.6	3LDK
		3-13、3-14	1	1	2	木造 2F	H10	新	78.6	3LDK
		3-15、3-16	1	1	2	木造 2F	H10	新	79.9	3LDK
		3-17、3-18	1	1	2	木造 2F	H10	新	79.9	3LDK
		3-19、3-20	1	1	2	木造 2F	H10	新	79.9	3LDK
	八竜東住宅 小計			17	34					
	八竜大口 住宅	1、2	1	1	2	木造 2F	H11	新	79.4	3LDK
		3、4	1	1	2	木造 2F	H11	新	79.4	3LDK
		5、6	1	1	2	木造 2F	H11	新	79.4	3LDK
		7、8	1	1	2	木造 2F	H12	新	79.4	3LDK
		9、10	1	1	2	木造 2F	H12	新	79.4	3LDK
		11、12	1	1	2	木造 2F	H12	新	79.4	3LDK
		13、14	1	1	2	木造 2F	H13	新	79.4	3LDK
		15、16	1	1	2	木造 2F	H13	新	79.4	3LDK
		17、18	1	1	2	木造 2F	H12	新	79.4	3LDK
		19、20	1	1	2	木造 2F	H13	新	79.4	3LDK
		21、22	1	1	2	木造 2F	H14	新	79.4	3LDK
		23、24	1	1	2	木造 2F	H14	新	79.4	3LDK
	八竜大口住宅 小計			12	24					
	川尻住宅	1、2	1	1	2	木造 2F	H15	新	79.6	3LDK
		3、4	1	1	2	木造 2F	H15	新	79.6	3LDK
		5、6	1	1	2	木造 2F	H16	新	79.6	3LDK
		7、8	1	1	2	木造 2F	H16	新	79.6	3LDK
		9、10	1	1	2	木造 2F	H17	新	79.6	3LDK

〈各団地の管理概況(5/5)〉

地区	団地名	住棟名	住宅の種類※1	棟数	戸数	構造	管理開始年度(和暦)	耐震基準	戸当たりの面積(m ²)	住戸タイプ
八竜地区	川尻住宅	11、12	1	1	2	木造 2F	H17	新	79.6	3LDK
		13、14	1	1	2	木造 2F	H18	新	79.6	3LDK
		15、16	1	1	2	木造 2F	H18	新	79.6	3LDK
		17、18	1	1	2	木造 2F	H19	新	79.6	3LDK
		19、20	1	1	2	木造 2F	H19	新	79.6	3LDK
	川尻住宅 小計			10	20					
	八竜単独住宅	3-1	4	1	1	木造平屋	H2	新	57.9	2LDK
地区 計				79	131					
合 計				174	236					
うち公営住宅				172	234					
うち単独住宅				2	2					

※1:住宅の種類の番号は「1:公営住宅(新)」、「2:公営住宅(旧1種)」、「3:公営住宅(旧2種)」、「4:単独住宅」

※2:(欠番)=千刈田1号、木戸沢2号、大町12号

(令和6年3月現在)

〈町営住宅の位置図〉

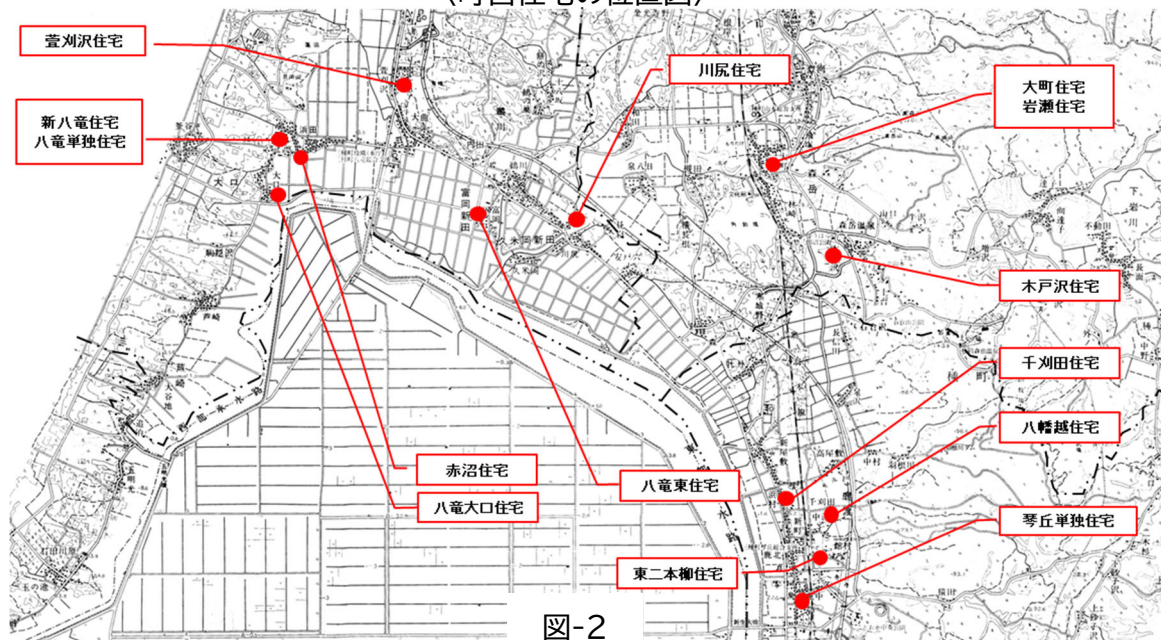


図-2

地区	団地名	所在地
琴丘地区	千刈田住宅	三種町鹿渡字千刈田 310
	東二本柳住宅	三種町鹿渡字東二本柳 45-12
	八幡越住宅	三種町鹿渡字八幡越 114-14
	琴丘単独住宅	三種町鹿渡字小瀬川家ノ上 52-3
山本地区	大町住宅	三種町森岳字岩瀬 20-2
	木戸沢住宅	三種町森岳字木戸沢 100-30
	岩瀬住宅	三種町森岳字岩瀬 24
八竜地区	萱刈沢住宅	三種町鶴川字帆出山の上 16
	赤沼住宅	三種町浜田字福沢 10
	新八竜住宅	三種町浜田字大平 10
	八竜東住宅	三種町鶴川東本田 41-1
	八竜大口住宅	三種町大口字大開 33-1
	川尻住宅	三種町川尻字熊屋敷 130-39
	八竜単独住宅	三種町浜田字大平 10(新八竜住宅敷地内)

(2) 共用施設等の概況

各団地の共用施設等の概況は、以下のとおりである。

集会所は、千刈田住宅、東二本柳住宅の 2 団地／14 団地に整備されている。

駐車場は、赤沼住宅以外は、各住戸前のスペース等が利用されている。

駐輪場は、各住戸前のスペース等を駐輪スペースとして利用している状況にある。

児童遊園等は、隣接する広場等を含めると 10 団地／14 団地に整備されている。

物置については、建物と一体型が基本となっているが、東二本柳住宅と木戸沢住宅では独立型の物置が整備されている。

〈各団地の共用施設等の概況〉

地区	団地名	集会所	駐車場	駐輪場	児童遊園等	物置	その他
琴丘地区	千刈田住宅	有	住戸前スペース	住戸前スペース	有	建物と一体型	消火栓 2、ゴミ置場 1、小屋あり
	東二本柳住宅	有	住戸前スペース	住戸前スペース	有	独立型	ゴミ置場 1、団地案内板 1、敷地内から駅構内へ入れる通路有り
	八幡越住宅	無	住戸前スペース	住戸前スペース	敷地に隣接して広場有り	建物と一体型	ゴミ置場 1
	琴丘単独住宅	無	住戸前スペース	住戸前スペース	無	—	—
山本地区	大町住宅	無	住戸前スペース	住戸前スペース	無	建物と一体型	消火栓 1、アクセス路(敷地外)にゴミ置場あり
	木戸沢住宅	無	住戸前スペース	住戸前スペース	広場的スペース有	S61:独立型 S56:無	ゴミ置場 1
	岩瀬住宅	無	住戸前スペース	住戸前スペース	敷地に隣接して広場有り	建物と一体型	隣接する広場に、ごみ置場あり
八竜地区	萱刈沢住宅	無	住戸前スペース	住戸前スペース	無	建物と一体型	消火栓 1、ゴミ置場 2、掲示板 1
	赤沼住宅	無	敷地入口付近 6 台	住戸前スペース	無	建物と一体型	消火栓 1、団地案内板 1
	新八竜住宅	無	住戸前スペース	住戸前スペース	有	建物と一体型	消火栓 2、団地案内板 2、ゴミ置場 2
	八竜東住宅	無	住戸前スペース	住戸前スペース	有	建物と一体型	消火栓 2、防火水槽 1、団地案内板 3、ゴミ置場 3
	八竜大口住宅	無	住戸前スペース	住戸前スペース	有	建物と一体型	消火栓 1、団地案内板 1、ゴミ置場 2
	川尻住宅	無	住戸前スペース	住戸前スペース	有	建物と一体型	消火栓 2、団地案内板 1、ゴミ置場 1
	八竜単独住宅	無	住戸前スペース	住戸前スペース	同敷地内の新八竜住宅に有り	建物と一体型	同敷地内の新八竜住宅に消火栓、団地案内板、ゴミ置場有り

(令和 6 年 3 月現在)

(3) 法指定状況

各団地の法規制等の指定状況は、以下のとおりである。

全団地が防火地域(法 22 条指定区域)に指定されている。

また、災害リスクとしては、大町住宅、岩瀬住宅、八竜東住宅、川尻住宅が、河川浸水想定区域に指定されており、うち大町住宅、岩瀬住宅は、ため池浸水想定範囲にも指定されている。

〈法指定の状況〉

地区	団地名	敷地面積 (㎡)	法規制		災害危険区域指定状況※			
			都計 画区 域指 定	防火地域 (法 22 条 指定区域) 指定	洪水	津波	土砂 災害	ため池
琴 丘 地 区	千刈田住宅	3,789.99	—	指定あり	—	—	—	—
	東二本柳住宅	7,164.00	—	指定あり	—	—	—	—
	八幡越住宅	4,611.20	—	指定あり	—	—	—	—
	琴丘単独住宅	300.00	—	指定あり	—	—	—	—
山 本 地 区	大町住宅	4,183.30	—	指定あり	浸水深 0.5～3.0m 未満の区域及び浸水 深 3.0～5.0m 未満 の区域	—	—	一部(北側) 浸水想定範囲
	木戸沢住宅	2,279.30	—	指定あり	—	—	—	—
	岩瀬住宅	3,183.90	—	指定あり	浸水深 0.5～3.0m 未満の区域	—	—	浸水想定範囲
八 竜 地 区	萱刈沢住宅	2,200.00	—	指定あり	—	—	—	—
	赤沼住宅	1,539.60	—	指定あり	—	—	—	—
	新八竜住宅	6,468.70	—	指定あり	—	—	—	—
	八竜東住宅	10,815.80	—	指定あり	浸水深 0.5～3.0m 未満の区域	—	—	—
	八竜大口住宅	6,621.60	—	指定あり	—	—	—	—
	川尻住宅	4,398.60	—	指定あり	浸水深 0.5～3.0m 未満の区域	—	—	—
	八竜単独住宅	303.70	—	指定あり	—	—	—	—

※:三種町 WEB ハザードマップより
(令和 6 年 3 月現在)

(4) 立地状況

各団地の立地状況は、以下のとおりである。

公共交通の利便性については、バス停や駅が近くになく、公共交通が利用しづらい環境にある団地が、特に八竜地区に多くみられる。

公共施設等については、コミュニティ形成や交流の場ともなる公民館やコミュニティセンター等が、ほぼ各団地の約 1 km圏内に立地している状況である。

〈各団地の立地状況〉

地区	団地名	公共交通		約 1 km圏内※2 の公共施設等	
		約 500m 圏内※1 のバス停	約 1 km圏内※2 の鉄道駅		
琴丘地区	千刈田住宅	なし	JR 鹿渡駅	琴丘小学校 中央すこやか館	三種町役場琴丘支所
	東二本柳住宅	なし	JR 鹿渡駅	琴丘小学校 中央すこやか館	三種町役場琴丘支所
	八幡越住宅	なし	JR 鹿渡駅	琴丘小学校 中央すこやか館	三種町役場琴丘支所
	琴丘単独住宅	なし	なし	鹿南児童館 琴丘保育園	琴丘中学校
山本地区	大町住宅	なし	JR 森岳駅	三種町役場山本支所※3 山本中学校	山本体育館 森岳小学校
	木戸沢住宅	なし	なし	三種町森岳温泉病院 三種町山本健康保養センター(ゆうばる)	山本ふるさと文化館 三種町保健センター
	岩瀬住宅	なし	JR 森岳駅	三種町役場山本支所※3 山本中学校	森岳小学校 山本体育館
八竜地区	萱刈沢住宅	1ヶ所	なし	萱刈沢公民館	大曲コミュニティセンター
	赤沼住宅	なし	なし	浜口小学校 浜口地区館	三種町浜田農村公園
	新八竜住宅	なし	なし	浜口小学校 浜口地区館	三種町浜田農村公園
	八竜東住宅	なし	なし	富岡運動公園 富岡公民館	
	八竜大口住宅	なし	なし	八竜高齢者交流施設 (さざなみ苑)	八竜健康保養施設 (ゆめろん) 大口公民館
	川尻住宅	なし	なし	川尻自治会館	湖北小学校
	八竜単独住宅	なし	なし	浜口小学校 浜口地区館	三種町浜田農村公園

※1:国土交通省「都市構造の評価に関するハンドブック」において、「高齢者の一般的な徒歩圏」とされる半径 500m とした

※2:歩行速度を時速約 4 kmと想定し、徒歩 15 分圏内となる約 1 kmとした

※3:山本地区拠点センター内(令和 6 年 3 月現在)

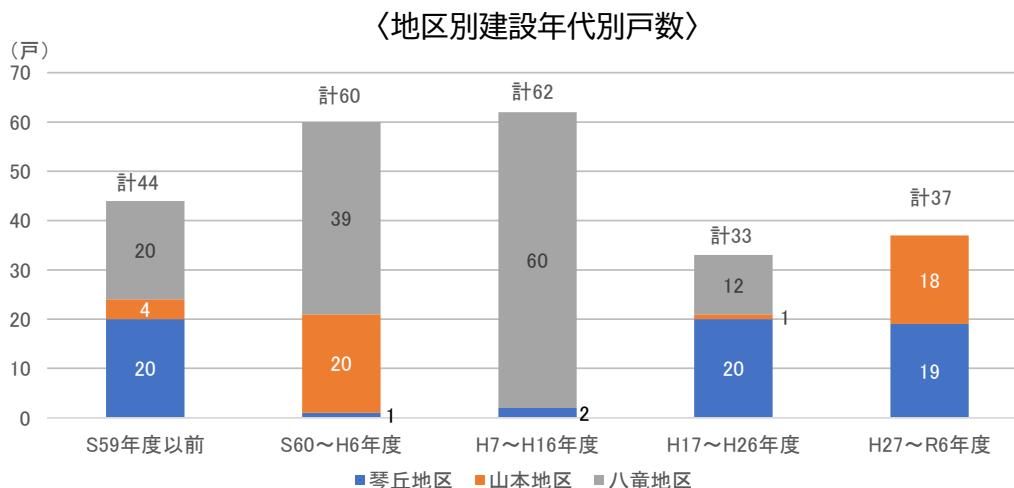
3-2 町営住宅ストックの状況

(1) 地区別建設年代別戸数

各地区の建設年代別の整備戸数は、以下のとおりである。

琴丘地区は昭和 59 年度以前と平成 17 年度以降、山本地区は「昭和 60～平成 6 年度」と平成 27 年度以降、それぞれ大きく 2 つに整備時期が分かれている。

八竜地区は、平成 16 年度以前に整備された住戸が多くみられる。



地区	団地名	管理開始 年度	構造	戸数	建設年代				
					S59 年度 以前	S60～ H6 年度	H7～ H16 年度	H17～ H26 年度	H27～ R6 年度
琴 丘 地 区	千刈田 住宅	H27～R5	木造平屋	19	0	0	0	0	19
	東二本柳 住宅	S57、S58 H12	木造平屋	22	20	0	2	0	0
	八幡越 住宅	H18～H21	木造 2F	20	0	0	0	20	0
	琴丘単独 住宅	H2	木造平屋	1	0	1	0	0	0
	地区計			62	20	1	2	20	19
山 本 地 区	大町住宅	H27～R3	木造平屋	19	0	0	0	1	18
	木戸沢 住宅	S56、S61	木造平屋	9	4	5	0	0	0
	岩瀬住宅	H4、H5	木造平屋	15	0	15	0	0	0
	地区計			43	4	20	0	1	18
八 竜 地 区	萱刈沢 住宅	S58、S59	木造平屋	20	20	0	0	0	0
	赤沼住宅	H1	木造 2F	6	0	6	0	0	0
	新八竜 住宅	H2～H5	木造平屋 木造 2F	26	0	26	0	0	0
	八竜東 住宅	H6～H10	木造 2F	34	0	6	28	0	0
	八竜大口 住宅	H11～H14	木造 2F	24	0	0	24	0	0
	川尻住宅	H15～H19	木造 2F	20	0	0	8	12	0
	八竜単独 住宅	H2	木造平屋	1	0	1	0	0	0
	地区計			131	20	39	60	12	0
計				236	44	60	62	33	37

(令和 6 年 3 月現在)

(2) 耐用年限の超過状況

各団地の耐用年限超過状況は、以下のとおりである。

令和 6 年度時点、耐用年限を超過している住戸は、計 98 戸／236 戸で、全体の 40%以上を占めている。特に八竜地区に多くみられ、八竜地区の団地すべてが、耐用年限 1/2 を超過している状況である。

計画期間最終年度(令和 16 年度)には、計 162 戸／236 戸の住戸が耐用年限を超過し、全体の 70%弱を占める見込みである。

〈各団地の耐用年限の超過状況〉

地区	団地名	管理開始 年度	構造	戸数	耐用 年限	現時点(R6 年度)			R16 年度時点		
						耐用年 限 1/2 超過 (戸)	耐用年 限超過 (戸)	耐用年 限 1/2 を超過 せず (戸)	耐用年 限 1/2 超過 (戸)	耐用年 限超過 (戸)	耐用年 限 1/2 を超過 せず (戸)
琴 丘 地 区	千刈田 住宅	H27～R5	木造平屋	19	30	0	0	19	9	0	10
	東二本柳 住宅	S57、S58 H12	木造平屋	22	30	22	20	0	22	22	0
	八幡越 住宅	H18～H21	木造 2F	20	30	14	0	6	20	0	0
	琴丘単独 住宅	H2	木造平屋	1	30	1	1	0	1	1	0
	地区計			62		37	21	25	52	23	10
山 本 地 区	大町住宅	H27～R3	木造平屋	19	30	0	0	19	10	0	9
	木戸沢 住宅	S56、S61	木造平屋	9	30	9	9	0	9	9	0
	岩瀬住宅	H4、H5	木造平屋	15	30	15	15	0	15	15	0
	地区計			43		24	24	19	34	24	9
八 竜 地 区	萱刈沢 住宅	S58、S59	木造平屋	20	30	20	20	0	20	20	0
	赤沼住宅	H1	木造 2F	6	30	6	6	0	6	6	0
	新八竜 住宅	H2～H5	木造平屋 木造 2F	26	30	26	26	0	26	26	0
	八竜東 住宅	H6～H10	木造 2F	34	30	34	0	0	34	34	0
	八竜大口 住宅	H11～H14	木造 2F	24	30	24	0	0	24	24	0
	川尻住宅	H15～H19	木造 2F	20	30	20	0	0	20	4	0
	八竜単独 住宅	H2	木造平屋	1	30	1	1	0	1	1	0
	地区計			131		131	53	0	131	115	0
計			236		192	98	44	217	162	19	

※:耐用年限は公営住宅施行令第 13 条による。〈木造:30 年〉
(令和 6 年 3 月現在)

(3) 最低居住面積水準の状況

すべての団地で戸当たり 57 m²以上の面積が確保されており、最低居住面積水準でみると 5 人世帯以上の規模に相当する。

平均戸当たりが 70 m²以上の団地は 7 団地／14 団地あり、住戸規模の大きい団地は八竜地区に多くみられる。

近年整備された千刈田住宅と大町住宅では、本町の世帯動向等を踏まえ、比較的規模の小さい戸当たり 60 m²前後の住戸が整備されている。

〈住生活基本計画(全国計画)における最低居住面積水準等〉

最低居住面積水準※1	算定式	1人世帯	2人世帯	3人世帯	4人世帯	5人世帯
	○単身者:25 m ² ○2人以上の世帯※2 10 m ² ×世帯人数+10 m ²	25 m ²	30 m ²	40 m ²	50 m ²	57 m ²

※1:最低居住面積水準は、世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準

※2:世帯人数が4人を超える場合は、算定式の面積から5%を控除

〈面積 6 区分別団地別管理戸数〉

地区	団地名	管理開始年度	戸数	平均戸当たり面積(m ²)	最低居住面積水準(戸)					
					単身	2人世帯	3人世帯	4人世帯	5人世帯	6人世帯～
					25 m ² 以上 30 m ² 未満	30 m ² 以上 40 m ² 未満	40 m ² 以上 50 m ² 未満	50 m ² 以上 57 m ² 未満	57 m ² 以上 66.5 m ² 未満	66.5 m ² 以上
琴丘地区	千刈田住宅	H27～R5	19	57.96	0	0	0	0	19	0
	東二本柳住宅	S57、S58 H12	22	60.02	0	0	0	0	20	2
	八幡越住宅	H18～H21	20	79.60	0	0	0	0	0	20
	琴丘単独住宅	H2	1	60.00	0	0	0	0	1	0
	地区計		62		0	0	0	0	40	22
山本地区	大町住宅	H27～R3	19	58.05	0	0	0	0	19	0
	木戸沢住宅	S56、S61	9	60.62	0	0	0	0	9	0
	岩瀬住宅	H4、H5	15	71.50	0	0	0	0	0	15
	地区計		43		0	0	0	0	28	15
八竜地区	萱刈沢住宅	S58、S59	20	62.70	0	0	0	0	20	0
	赤沼住宅	H1	6	74.50	0	0	0	0	0	6
	新八竜住宅	H2～H5	26	75.61	0	0	0	0	0	26
	八竜東住宅	H6～H10	34	78.70	0	0	0	0	0	34
	八竜大口住宅	H11～H14	24	79.40	0	0	0	0	0	24
	川尻住宅	H15～H19	20	79.60	0	0	0	0	0	20
	八竜単独住宅	H2	1	57.90	0	0	0	0	1	0
	地区計		131		0	0	0	0	21	110
	計		236		0	0	0	0	89	147

(令和 6 年 3 月現在)

(4) 町営住宅の需要

① 空き家の状況

令和 6 年 4 月現在、政策空き家のある団地は、東二本柳住宅、木戸沢住宅、萱刈沢住宅、八竜単独住宅の 4 団地／14 団地で、特に東二本柳住宅に多くみられる。

政策空き家を除く空き家率をみると、萱刈沢住宅、赤沼住宅、新八竜住宅で空き家率が 25%以上となっており、八竜地区の空き家率が高い状況にある。

〈各団地の空き家状況〉

地区	団地名	管理戸数 ①	入居世帯数 ②	空き家			空き家率	
				計 ③=④+⑤	空き家 ④	政策 空き家 ⑤	全体 ⑥=③/①	政策空き家を除く 空き家率 ⑦=④/①
琴丘地区	千刈田住宅	19	17	2	2	0	10.5%	10.5%
	東二本柳住宅	22	13	9	0	9	40.9%	0.0%
	八幡越住宅	20	17	3	3	0	15.0%	15.0%
	琴丘単独住宅	1	1	0	0	0	0.0%	0.0%
	地区 計	62	48	14	5	9	22.6%	8.1%
山本地区	大町住宅	19	18	1	1	0	5.3%	5.3%
	木戸沢住宅	9	8	1	0	1	11.1%	0.0%
	岩瀬住宅	15	15	0	0	0	0.0%	0.0%
	地区 計	43	41	2	1	1	4.7%	2.3%
八竜地区	萱刈沢住宅	20	13	7	5	2	35.0%	25.0%
	赤沼住宅	6	3	3	3	0	50.0%	50.0%
	新八竜住宅	26	17	9	9	0	34.6%	34.6%
	八竜東住宅	34	29	5	5	0	14.7%	14.7%
	八竜大口住宅	24	23	1	1	0	4.2%	4.2%
	川尻住宅	20	18	2	2	0	10.0%	10.0%
	八竜単独住宅	1	0	1	0	1	100.0%	0.0%
	地区 計	131	103	28	25	3	21.4%	19.1%
	合 計	236	192	44	31	13	18.6%	13.1%
	うち公営住宅	234	191	43	31	12	13.2%	13.2%
	うち単独住宅	2	1	1	0	1	50.0%	0.0%

(令和 6 年 4 月 1 日現在)

② 応募倍率

過去 5 年間の応募倍率をみると、倍率が 1.0 を超えている団地は、令和 5 年度に募集を行った岩瀬住宅のみであり、大半は募集倍率が 1.0 以下となっている。

現状においては、募集に対し応募があった場合、ほぼ、応募者を待機させることなく入居できる状況にあることがうかがえる。

〈応募状況〉

地区	団地名	令和元年度			令和 2 年度			令和 3 年度			令和 4 年度			令和 5 年度		
		募集戸数	応募数	応募倍率(倍)	募集戸数	応募数	応募倍率(倍)	募集戸数	応募数	応募倍率(倍)	募集戸数	応募数	応募倍率(倍)	募集戸数	応募数	応募倍率(倍)
琴丘地区	千刈田住宅	5	2	0.40	18	1	0.06	11	4	0.36	3	3	1.00	3	1	0.33
	東二本柳住宅	4	0	0.00	0	0	—	1	1	1.00	0	0	—	0	0	—
	八幡越住宅	7	2	0.29	4	3	0.75	1	1	1.00	5	2	0.40	5	3	0.60
	琴丘単独住宅	0	0	—	0	0	—	0	0	—	0	0	—	0	0	—
	地区 計	16	4	0.25	22	4	0.18	13	6	0.46	8	5	0.63	8	4	0.50
山本地区	大町住宅	0	0	—	1	1	1.00	2	2	1.00	8	3	0.38	0	0	—
	木戸沢住宅	4	0	0.00	0	0	—	0	0	—	0	0	—	1	1	1.00
	岩瀬住宅	2	2	1.00	1	1	1.00	5	0	0.00	3	0	0.00	2	3	1.50
	地区 計	6	2	0.33	2	2	1.00	7	2	0.29	11	3	0.27	3	4	1.33
八竜地区	萱刈沢住宅	6	1	0.17	0	0	—	1	0	0.00	6	0	0.00	16	0	0.00
	赤沼住宅	4	1	0.25	0	0	—	12	0	0.00	13	0	0.00	18	0	0.00
	新八竜住宅	27	3	0.11	26	0	0.00	32	1	0.03	32	1	0.03	40	0	0.00
	八竜東住宅	29	2	0.07	36	2	0.06	32	5	0.16	27	1	0.04	33	3	0.09
	八竜大口住宅	10	3	0.30	4	2	0.50	9	2	0.22	2	1	0.50	6	3	0.50
	川尻住宅	0	0	—	4	2	0.50	4	1	0.25	18	2	0.11	6	2	0.33
	八竜単独住宅	4	0	0.00	6	0	0.00	6	0	0.00	3	0	0.00	0	0	—
	地区 計	80	10	0.13	76	6	0.08	96	9	0.09	101	5	0.05	119	8	0.07
合 計	合 計	102	16	0.16	100	12	0.12	116	17	0.15	120	13	0.11	130	16	0.12
	うち公営住宅	98	16	0.16	94	12	0.13	110	17	0.15	117	13	0.11	130	16	0.12
	うち単独住宅	4	0	0.00	6	0	0.00	6	0	0.00	3	0	0.00	0	0	—

(令和 6 年 4 月 1 日現在)

(5) 居住環境

住戸タイプをみると 3LDK 等、ファミリー世帯向けの住戸が多くなっている。特に、八竜地区においては、大半が 3LDK タイプとなっている。近年整備された千刈田住宅、大町住宅では、少人数世帯向けの 2LDK タイプが整備されている。

浴室については、東二本柳住宅(昭和 57・58 年度)、琴丘単独住宅、木戸沢住宅、岩瀬住宅、萱刈沢住宅、赤沼住宅で、ユニット化されていない状況にある。

給湯設備については、東二本柳住宅(昭和 57・58 年度)及び木戸沢住宅は、浴室のみの給湯で、台所、洗面所には給湯設備がない状況である。

サッシについては、東二本柳住宅(昭和 57・58 年度)、木戸沢住宅、萱刈沢住宅、赤沼住宅以外は二重サッシ等になっている。

排水処理については、全団地、公共下水となっている。

〈居住環境〉

地区	団地名	管理開始 年度	構造	棟数	戸数	戸当た りの面 積(㎡)	住戸 タイプ	設備等			
								浴槽の 有無	給湯 ※1	便所	その他
琴 丘 地 区	千刈田 住宅	H27～R5	木造平屋	19	19	57.9	2LDK	有/UB	3	洋式	二重サッシ
	東二本柳 住宅	S57、S58	木造平屋	20	20	58.2	3K	有	1	洋式	
		H12	木造平屋	2	2	78.2	2LDK	有/UB	3	洋式	二重サッシ
	八幡越 住宅	H18～H21	木造 2F	10	20	79.6	3LDK	有/UB	3	洋式	二重サッシ
	琴丘単独 住宅	H2	木造平屋	1	1	60.0	3DK	有	3	洋式	二重サッシ
	地区計			52	62						
山 本 地 区	大町住宅	H27～R3	木造平屋	17	17	57.96	2LDK	有/UB	3	洋式	二重サッシ
		H31	木造平屋	2	2	58.79	2LDK	有/UB	3	洋式	二重サッシ
	木戸沢 住宅	S56	木造平屋	4	4	61.9	3DK	有	1	洋式	
		S61	木造平屋	5	5	59.6	3DK	有	1	洋式	
	岩瀬住宅	H4、H5	木造平屋	11	11	69.5	3LDK	有	3	洋式	複層ガラス
		H5	木造平屋	4	4	77.0	3LDK	有	3	洋式	複層ガラス
	地区計			43	43						
八 竜 地 区	萱刈沢 住宅	S58、S59	木造平屋	20	20	62.7	3DK	有	3	洋式	
	赤沼住宅	H1	木造 2F	3	6	74.5	3LDK	有	3	洋式	
	新八竜 住宅	H2、H3	木造平屋	2	2	75.3	3LDK	有/UB	3	洋式	二重サッシ
		H4	木造平屋	4	4	77.8	3LDK	有/UB	3	洋式	二重サッシ
		H2～H4	木造 2F	7	14	74.5	3LDK	有/UB	3	洋式	二重サッシ
		H5	木造 2F	2	4	77.8	3LDK	有/UB	3	洋式	二重サッシ
		H5	木造 2F	1	2	74.9	3LDK	有/UB	3	洋式	二重サッシ
	八竜東 住宅	H6、H7	木造 2F	2	4	74.9	3LDK	有/UB	3	洋式	二重サッシ
		H6、H8～ H10	木造 2F	8	16	78.6	3LDK	有/UB	3	洋式	二重サッシ
		H7、H9、 H10	木造 2F	7	14	79.9	3LDK	有/UB	3	洋式	二重サッシ
	八竜大口 住宅	H11～H14	木造 2F	12	24	79.4	3LDK	有/UB	3	洋式	二重サッシ
	川尻住宅	H15～H19	木造 2F	10	20	79.6	3LDK	有/UB	3	洋式	二重サッシ
	八竜単独 住宅	H2	木造平屋	1	1	57.9	2LDK	有/UB	3	洋式	二重サッシ
地区計			79	131							
計			174	236							

※1:給湯の数値 1 は 1 箇所給湯(浴室)、2 は 2 箇所給湯(浴室、台所)、3 は 3 箇所給湯(浴室、台所、洗面所)を示す

(令和 6 年 3 月現在)

(6) 福祉対応の状況

段差解消や手摺の設置状況等、バリアフリーの状況をみると、東二本柳住宅(昭和57・58 年度)、琴丘単独住宅、木戸沢住宅、萱刈沢住宅、赤沼住宅、八竜単独住宅では、バリアフリー仕様となっていない状況にある。

〈福祉対応の状況〉

地区	団地名	管理開始 年度	構造	戸数	段差解消等の状況※1			手摺設置状況※2			
					内部※3	玄関ス ロープ	その他	廊下等	浴室	便所	その他
琴 丘 地 区	千刈田 住宅	H27～R5	木造平屋	19	○	無		玄関	有	有	洗面
	東二本柳 住宅	S57、S58	木造平屋	20	×	無		無	無	有	—
		H12	木造平屋	2	○	有		玄関	有	有	洗面
	八幡越 住宅	H18～H21	木造 2F	20	○	無		階段	有	有	洗面
	琴丘単独 住宅	H2	木造平屋	1	×	無		無	無	有	—
	地区計			62							
山 本 地 区	大町住宅	H27～R3	木造平屋	19	○	無		玄関	有	有	—
	木戸沢 住宅	S56、S61	木造平屋	9	×	無		無	無	無	—
	岩瀬住宅	H4、H5	木造平屋	15	○	無		無	有	有	洗面
	地区計			43							
八 竜 地 区	萱刈沢 住宅	S58、S59	木造平屋	20	×	無		無	無	有	—
	赤沼住宅	H1	木造 2F	6	×	無		無	無	無	—
	新八竜 住宅	H2～H5	木造平屋 木造 2F	26	○	無		階段	有	有	—
	八竜東 住宅	H6～H10	木造 2F	34	○	無		階段	有	有	—
	八竜大口 住宅	H11～H14	木造 2F	24	○	無		階段	有	有	洗面
	川尻住宅	H15～H19	木造 2F	20	○	無		階段	有	有	洗面
	八竜単独 住宅	H2	木造平屋	1	×	無		無	無	有	—
	地区計			131							
計				236							

※1:内部については、内部調査した住戸の状況を記載

※2:竣工図等の資料又は内部調査した住戸の状況を記載

※3:○は、基本的に段差が解消されているもの、×はそれ以外を示す
(令和 6 年 3 月現在)

(7) 耐震性、劣化状況、避難の安全性

① 耐震性

本町の町営住宅は、全て昭和 56 年度以降に建設された木造住宅であり、新耐震基準(昭和 56 年 6 月以降の建築基準法)で建設されている。

新耐震基準は、昭和 53(1978)年の宮城県沖地震を教訓に、見直された耐震基準で、震度 6 強～7 に達する程度の大規模地震でも倒壊・崩壊するおそれのない建築物とすることを定めている。

その後、阪神・淡路大震災における被害等を受け、平成 12(2000)年に「建築基準法施行令」の改正と告示の制定・改正がなされ、木造住宅の基礎の仕様や接合部の仕様、壁配置のバランスのチェック等、阪神・淡路大震災の被害調査で指摘された箇所への対策の明確化等が行われている。

本町の町営住宅においては、千刈田住宅、東二本柳住宅(平成 12 年度)、八幡越住宅、大町住宅、八竜大口住宅(平成 12～14 年度)、川尻住宅以外は、平成 12 年の法改正前に整備された団地となっている。

② 劣化状況

令和 6 年 8 月から 9 月に実施した現地調査(内観・外観)の結果概要を以下に整理する(詳細は別途資料参照)。

シーリングについては、時間の経過とともに、すべての団地で劣化している状況である。

地区	団地名	住棟名	概 要	管理開始年度
琴丘地区	千刈田住宅	12 号	修繕の必要はなく当面は通常点検で管理する。	H30
	東二本柳住宅	1 号	外観は、屋根等の腐食があり、雨漏りの痕跡もある。また、外壁材の劣化が見受けられ、シーリングも劣化している。 内観は、当面は軽微な維持管理の中で対応が必要である。 コンセント等に雨漏りの影響がしている。	S57
	八幡越住宅	6-2	中期(5 年～10 年程度)での更新・対応が必要である。ウッドデッキは、腐朽が進んでいる。	H20
	琴丘単独住宅	1	外観は、屋根は補修済み。また、外壁材の部分的な劣化が見受けられ、シーリングも劣化している。 内観は、当面は軽微な維持管理の中で対応が必要である。	H2
山本地区	大町住宅	8 号	修繕の必要はなく当面は通常点検で管理する。	H31
	木戸沢住宅	9 号	外観は、屋根等の発錆があり、雨漏りの痕跡もある。また、外壁材の劣化が見受けられ、シーリングも劣化している。外部の木製目隠しも腐朽が進んでいる。 内観は、当面は軽微な維持管理の中で対応が必要である。	S61
	岩瀬住宅	10 号	外観は、屋根等の発錆がある。また、外壁材の劣化が見受けられ、シーリングも劣化している。 内観は、当面は軽微な維持管理の中で対応が必要である。	H5

地区	団地名	住棟名	概 要	管理 開始 年度
八 竜 地 区	萱刈沢住宅	3 号	外観は、屋根等の発錆があり、一部に腐食がある。また、外壁材の劣化が見受けられ、シーリングも劣化している。 内観は、当面は軽微な維持管理の中で対応が必要である。	S59
	赤沼住宅	B-1	外観は、サッシ隙間があり調整が必要である。また、外装材の木部に著しい劣化があり、シーリングも劣化している。 テラスの木部の劣化が著しく、危険な状態である。 内観は、当面は軽微な維持管理の中で対応が必要である。	H1
	新八竜住宅	1-4	外観は、外壁材の隙間が見受けられ雨漏りの原因となっている。 また、外装材の木部に著しい劣化があり、シーリングも劣化している。 内観は、当面は軽微な維持管理の中で対応が必要である。	H6
		2-13	新八竜住宅 1-4 と同様	H4
	八竜東住宅	1-1	外観は、屋根等の発錆がある。また、外壁材の劣化が見受けられ、シーリングも劣化している。 内観は、当面は軽微な維持管理の中で対応する。 ただし、蟻の被害が確認され、対策が必要である。	H6
	八竜大口住宅	12	中期(5 年～10 年程度)での更新・対応が必要である。	H12
	川尻住宅	2	外観は、外壁材の劣化が見受けられ、シーリングも劣化している。 内観は、中期(5 年～10 年程度)での更新・対応が必要である。	H15
	八竜単独住宅	3-1	新八竜住宅 1-4 と同様	H2

③ 避難の安全性

本町の町営住宅は、1 戸建て平屋又は 2 戸 1 棟 2 階建てメゾネットタイプで構成されており、避難の安全性については、大きな問題はない状況にある。

(8) 修繕・改善履歴等

本町の町営住宅においては、これまで、計画的に、屋根や外壁改修等の大きな修繕、改善は実施していない状況にある。

設備については、一部の団地で水洗化等の改修が実施されており、必要となった改修を戸別実施している状況にある。

団地名	号棟	管理 開始 年度	改善1			改善2		
			改善年	改善 内容	改善費 ①	改善年	改善 内容	改善費 ②
千刈田住宅	全戸	H27 ～ R5			0			0
東二本柳改修小	1、3	S57	H20	水洗化等 改修	670,474			
東二本柳改修小 風呂付き	4	S57			670,474	H21	風呂改修	199,500
東二本柳改修小 風呂付き	5	S57			670,474	H22		216,300
東二本柳改修小	9,12,13	S58			670,474			
東二本柳改修小	16	S58			670,474	R3	風呂改修	118,800

団地名	号棟	管理 開始 年度	改善1			改善2		
			改善年	改善 内容	改善費 ①	改善年	改善 内容	改善費 ②
東二本柳改修小 風呂付き	8	S58	H20	水洗化等 改修	670,474	H22	風呂改修	212,100
東二本柳改修小 風呂付き	15	S58			670,474	H23		216,300
東二本柳改修小 風呂付き	6	S58			670,474	H26		196,560
東二本柳改修小 風呂付き	14	S58			670,474	H26		200,880
東二本柳改修大	2	S58			910,154			
東二本柳改修大	11、18	S58			910,154			
東二本柳改修小 風呂付き	7、10	S58			670,474	H21	風呂改修	206,850
東二本柳改修小 風呂付き	17	S58			670,474	H29		194,400
東二本柳改修小 風呂付き	19	S58			670,474	H25		195,300
東二本柳改修小 風呂付き	20	S58			670,474	H24		236,250
東二本柳火災報知 器	21,22	H12			20,729			
琴丘単独住宅	全戸	H2			0			0
八幡越住宅	全戸	H18 ～ H21			0			0
大町住宅	全戸	H27 ～ R3			0			0
木戸沢風呂付き	1, 3	S56	H21	水洗化等 改修	211,575			
木戸沢	4, 5	S56						
木戸沢	6～10	S61						
岩瀬住宅	全戸	H4 H5			0			0
萱刈沢	1～10	S58	H19	水洗化等 改修	935,077			
萱刈沢	11～20	S59			935,077			
赤沼	全戸	H1	H17	水洗化等 改修	441,000			
新八竜 1 種	1-1	H2	H17	水洗化等 改修	470,076	H20	火災報知 器設置	21,378
新八竜 2 種	2-1、2-2、 2-3、2-4、 2-5、2-6	H2			470,076			28,505
新八竜 1 種	1-2	H3			470,076			21,378

団地名	号棟	管理 開始 年度	改善1			改善2		
			改善年	改善 内容	改善費 ①	改善年	改善 内容	改善費 ②
新八竜 2 種	2-7、2-8、 2-9、2-10、 2-11、2-12	H3	H17	水洗化等 改修	470,076	H20	火災報知 器設置	28,505
新八竜 1 種	1-3、1-4、 1-5、1-6	H4			470,076			21,378
新八竜 2 種	2-13、 2-14	H4			470,076			28,505
新八竜 1 種	1-7、1-8、 1-9、1-10	H5			470,076			28,505
新八竜 2 種	2-15、2- 16	H5			470,076			28,505
八竜東 1 種	1-1、1-2、 1-3、1-4	H6	H13	水洗化等 改修	404,823	H20	火災報知 器設置	28,505
八竜東 2 種	2-1、2-2	H6			404,823			28,505
八竜東 1 種	1-5、1-6、 1-7、1-8	H7			404,823			28,505
八竜東 2 種	2-3、2-4	H7			404,823			28,505
八竜東 1 種	1-9、1-10	H8			404,823			28,505
八竜東	3-1、3-2、 3-3、3-4	H8			404,823			28,505
八竜東緑越小	3-9、3-10	H9			404,823			28,505
八竜東緑越大	3-5、3-6、 3-7、3-8	H9			404,823			28,505
八竜東小	3-11、3- 12、3-13、 3-14	H10			404,823			28,505
八竜東大	3-15、3- 16、3-17、 3-18、3- 19、3-20	H10			404,823			28,505
八竜大口	1～6	H11	H21	水洗化等 改修	472,675			
八竜大口 (緑越)	7～10	H12			472,675			
八竜大口	11～12、 17～18	H12			472,675			
八竜大口 (緑越)	15～16	H13			472,675			
八竜大口	13～14、 19～20	H13			472,675			
八竜大口 (緑越)	21～24	H14			472,675			
川尻住宅	全戸	H15 ～ H19			0			0
八竜単独	3-1	H2	H17	水洗化等 改修	441,000	H20	火災報知 器設置	21,378

3-3 入居者の状況

(1) 世帯主の年齢・入居者の年齢

① 世帯主の年齢

全 192 世帯のうち、「60 代以上の世帯主」は 76 世帯で 39.6%を占めている。
特に山本地区では、その割合が 68.3%と他地区と比べ高くなっている。

一方、「20・30 代の世帯主」は 33 世帯で、全世帯の 17.2%を占めている。八竜地区では、他の地区と比べその割合がやや低くなっている。

〈世帯主年齢別世帯数〉

地区	団地名	管理戸数	入居世帯数	世帯主の年齢別世帯数(世帯)							
				計	20 代	30 代	40 代	50 代	60 代以上	20 代 30 代 構成比	60 代 以上 構成比
琴丘地区	千刈田住宅	19	17	17	1	2	3	1	10	17.6%	58.8%
	東二本柳住宅	22	13	13	0	1	1	5	6	7.7%	46.2%
	八幡越住宅	20	17	17	1	3	8	3	2	23.5%	11.8%
	琴丘単独住宅	1	1	1	1	0	0	0	0	100%	0.0%
	地区 計	62	48	48	3	6	12	9	18	9	18
				100%	6.3%	12.5%	25.0%	18.8%	37.5%	18.8%	37.5%
山本地区	大町住宅	19	18	18	2	2	1	1	12	22.2%	66.7%
	木戸沢住宅	9	8	8	0	0	0	2	6	0.0%	75.0%
	岩瀬住宅	15	15	15	0	4	0	1	10	26.7%	66.7%
	地区 計	43	41	41	2	6	1	4	28	8	28
				100%	4.9%	14.6%	2.4%	9.8%	68.3%	19.5%	68.3%
八竜地区	萱刈沢住宅	20	13	13	0	1	4	3	5	7.7%	38.5%
	赤沼住宅	6	3	3	1	0	0	0	2	33.3%	66.7%
	新八竜住宅	26	17	17	0	2	4	5	6	11.8%	35.3%
	八竜東住宅	34	29	29	3	4	10	1	11	24.1%	37.9%
	八竜大口住宅	24	23	23	2	3	7	9	2	21.7%	8.7%
	川尻住宅	20	18	18	0	0	10	4	4	0.0%	22.2%
	八竜単独住宅	1	0	0	0	0	0	0	0	—	—
	地区 計	131	103	103	6	10	35	22	30	16	30
				100%	5.8%	9.7%	34.0%	21.4%	29.1%	15.5%	29.1%
	合 計	236	192	192	11	22	48	35	76	33	76
				100%	5.7%	11.5%	25.0%	18.2%	39.6%	17.2%	39.6%
	うち公営住宅	234	191	191	10	22	48	35	76	16.8%	39.8%
	うち単独住宅	2	1	1	1	0	0	0	0	100%	0.0%

(令和 6 年 4 月 1 日現在)

② 入居者の年齢

全入居者数 436 人のうち、「60 代以上の入居者」は 96 人で 22.0%を占めている。特に山本地区では、その割合が 46.7%と他地区と比べ高くなっている。

一方、「30 代以下の入居者」は 216 人で、全入居者の 49.6%を占めている。

〈入居者の年齢構成〉

地区	団地名	管理戸数	入居世帯数	入居者の年齢構成(人)							
				計	20 代以下	30 代	40 代	50 代	60 代以上	20 代 30 代 構成比	60 代 以上 構成比
琴丘地区	千刈田住宅	19	17	29	7	5	4	1	12	41.4%	41.4%
	東二本柳住宅	22	13	26	7	1	3	6	9	30.8%	34.6%
	八幡越住宅	20	17	52	27	5	12	4	4	61.5%	7.7%
	琴丘単独住宅	1	1	1	1	0	0	0	0	100%	0.0%
	地区 計	62	48	108	42	11	19	11	25	53	25
山本地区	大町住宅	19	18	36	13	4	2	3	14	47.2%	38.9%
	木戸沢住宅	9	8	13	2	0	0	2	9	15.4%	69.2%
	岩瀬住宅	15	15	26	6	5	2	1	12	42.3%	46.2%
	地区 計	43	41	75	21	9	4	6	35	30	35
				100%	28.0%	12.0%	5.3%	8.0%	46.7%	40.0%	46.7%
八竜地区	萱刈沢住宅	20	13	27	6	3	6	5	7	33.3%	25.9%
	赤沼住宅	6	3	7	4	1	0	0	2	71.4%	28.6%
	新八竜住宅	26	17	36	14	5	5	6	6	52.8%	16.7%
	八竜東住宅	34	29	73	29	9	16	5	14	52.1%	19.2%
	八竜大口住宅	24	23	61	29	8	8	14	2	60.7%	3.3%
	川尻住宅	20	18	49	21	4	14	5	5	51.0%	10.2%
	八竜単独住宅	1	0	0	0	0	0	0	0	—	—
	地区 計	131	103	253	103	30	49	35	36	133	36
合 計				100%	40.7%	11.9%	19.4%	13.8%	14.2%	52.6%	14.2%
				436	166	50	72	52	96	216	96
				100%	38.1%	11.5%	16.5%	11.9%	22.0%	49.5%	22.0%
	うち公営住宅	234	191	435	165	50	72	52	96	49.4%	22.1%
うち単独住宅											
	2	1	1	1	1	0	0	0	0	100%	0.0%

(令和 6 年 4 月 1 日現在)

(2) 世帯人員・世帯構成等

① 世帯人員

入居者の世帯人員別の世帯数をみると、「2人世帯」が最も多く、次に「1人世帯」が多くなっている。「1人世帯」と「2人世帯」の少人数世帯で 70%弱を占めている。

特に山本地区では、「1人世帯」の割合が 50%以上を占め、他地区と比べその割合が高くなっている。

〈入居者の世帯人員別世帯数〉

地区	団地名	管理戸数	入居世帯数	世帯人員別世帯数(世帯)							
				計	1人世帯	2人世帯	3人世帯	4人世帯	5人世帯	6人世帯	7人以上世帯
琴丘地区	千刈田住宅	19	17	17	8	7	1	1	0	0	0
	東二本柳住宅	22	13	13	3	7	3	0	0	0	0
	八幡越住宅	20	17	17	1	6	4	3	3	0	0
	琴丘単独住宅	1	1	1	1	0	0	0	0	0	0
	地区 計	62	48	48	13	20	8	4	3	0	0
				100%	27.1%	41.7%	16.7%	8.3%	6.3%	0.0%	0.0%
山本地区	大町住宅	19	18	18	8	6	2	1	0	1	0
	木戸沢住宅	9	8	8	4	3	1	0	0	0	0
	岩瀬住宅	15	15	15	9	4	0	1	1	0	0
	地区 計	43	41	41	21	13	3	2	1	1	0
				100%	51.2%	31.7%	7.3%	4.9%	2.4%	2.4%	0.0%
八竜地区	萱刈沢住宅	20	13	13	3	7	2	1	0	0	0
	赤沼住宅	6	3	3	2	0	0	0	1	0	0
	新八竜住宅	26	17	17	6	8	0	1	2	0	0
	八竜東住宅	34	29	29	7	9	6	5	2	0	0
	八竜大口住宅	24	23	23	4	9	4	4	1	1	0
	川尻住宅	20	18	18	5	4	2	5	2	0	0
	八竜単独住宅	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	地区 計	131	103	103	27	37	14	16	8	1	0
				100%	26.2%	35.9%	13.6%	15.5%	7.8%	1.0%	0.0%
合 計	合 計	236	192	192	61	70	25	22	12	2	0
				100%	31.8%	36.5%	13.0%	11.5%	6.3%	1.0%	0.0%
	うち公営住宅	234	191	191	60	70	25	22	12	2	0
	うち単独住宅	2	1	1	1	0	0	0	0	0	0

(令和 6 年 4 月 1 日現在)

② 世帯構成

入居者全体の世帯構成をみると、前項①にも示したとおり、「単身世帯(61 世帯：31.8%)」が最も多く、次いで、「その他の世帯(59 世帯：30.7%)」が多くなっている。

地区別にみると、琴丘地区では「その他の世帯(43.8%)」、山本地区では「単身世帯(51.2%)」、八竜地区では「夫婦と子供世帯、その他の世帯(30.1%)」の割合が高くなっている。

〈入居者の世帯構成〉

地区	団地名	管理戸数	入居世帯数	世帯分類(世帯)				
				計	単身世帯	夫婦のみ世帯	夫婦と子ども世帯	その他
琴丘地区	千刈田住宅	19	17	17	8	3	2	4
	東二本柳住宅	22	13	13	3	2	1	7
	八幡越住宅	20	17	17	1	1	5	10
	琴丘単独住宅	1	1	1	1	0	0	0
	地区 計	62	48	48	13	6	8	21
				100%	27.1%	12.5%	16.7%	43.8%
山本地区	大町住宅	19	18	18	8	2	4	4
	木戸沢住宅	9	8	8	4	3	0	1
	岩瀬住宅	15	15	15	9	2	2	2
	地区 計	43	41	41	21	7	6	7
				100%	51.2%	17.1%	14.6%	17.1%
八竜地区	萱刈沢住宅	20	13	13	3	5	2	3
	赤沼住宅	6	3	3	2	0	1	0
	新八竜住宅	26	17	17	6	1	3	7
	八竜東住宅	34	29	29	7	3	9	10
	八竜大口住宅	24	23	23	4	3	8	8
	川尻住宅	20	18	18	5	2	8	3
	八竜単独住宅	1	0	0	0	0	0	0
	地区 計	131	103	103	27	14	31	31
				100%	26.2%	13.6%	30.1%	30.1%
	合 計	236	192	192	61	27	45	59
				100%	31.8%	14.1%	23.4%	30.7%
	うち公営住宅	234	191	191	60	27	45	59
	うち単独住宅	2	1	1	1	0	0	0

(令和6年4月1日現在)

③ 高齢者のみ世帯

「65 歳以上の高齢者のみ世帯」は 56 世帯で、全世帯(192 世帯)の 30%弱を占めている。56 世帯のうち 42 世帯(75.0%)は、「65 歳以上の単身世帯」が占めている。

特に山本地区は、「65 歳以上の高齢者のみ世帯(21 世帯)」が地区入居世帯数(41 世帯)の 50%以上を占め、他地区と比べその割合が高くなっている。

〈居住者 65 歳以上の高齢者のみ世帯〉

地区	団地名	管理戸数	入居世帯数	高齢者のみ世帯(世帯)			
				計	65 歳以上単身世帯	夫婦ともに 65 歳以上の世帯	その他(入居者すべて 65 歳以上)
琴丘地区	千刈田住宅	19	17	8	7	1	0
	東二本柳住宅	22	13	5	3	2	0
	八幡越住宅	20	17	1	0	1	0
	琴丘単独住宅	1	1	0	0	0	0
	地区 計	62	48	14	10	4	0
				100%	71.4%	28.6%	0.0%
山本地区	大町住宅	19	18	9	7	2	0
	木戸沢住宅	9	8	5	3	2	0
	岩瀬住宅	15	15	7	6	1	0
	地区 計	43	41	21	16	5	0
				100%	76.2%	23.8%	0.0%
八竜地区	萱刈沢住宅	20	13	4	2	2	0
	赤沼住宅	6	3	2	2	0	0
	新八竜住宅	26	17	4	4	0	0
	八竜東住宅	34	29	7	5	2	0
	八竜大口住宅	24	23	1	1	0	0
	川尻住宅	20	18	3	2	1	0
	八竜単独住宅	1	0	0	0	0	0
	地区 計	131	103	21	16	5	0
				100%	76.2%	23.8%	0.0%
合 計	合 計	236	192	56	42	14	0
				100%	75.0%	25.0%	0.0%
	うち公営住宅	234	191	56	42	14	0
	うち単独住宅	2	1	0	0	0	0

(令和 6 年 4 月 1 日現在)

④ 単身世帯

単身世帯は 61 世帯で、入居世帯数(192 世帯)の 30%強を占めている。

年齢別にみると、65 歳以上の単身世帯は 42 世帯で、単身世帯全体(61 世帯)の 70%弱を占めている。

単身世帯は、八竜地区(27 世帯)が最も多くなっているが、他地区と比べ「65 歳以上の単身世帯(59.3%)」の割合が、やや低くなっている。

〈入居者単身世帯の年齢別世帯数〉

地区	団地名	管理戸数	入居世帯数	年齢分類(世帯)			
				計	50 歳未満	50～64 歳	65 歳以上
琴丘地区	千刈田住宅	19	17	8	0	1	7
	東二本柳住宅	22	13	3	0	0	3
	八幡越住宅	20	17	1	1	0	0
	琴丘単独住宅	1	1	1	1	0	0
	地区 計	62	48	13	2	1	10
				100%	15.4%	7.7%	76.9%
山本地区	大町住宅	19	18	8	0	1	7
	木戸沢住宅	9	8	4	0	1	3
	岩瀬住宅	15	15	9	1	2	6
	地区 計	43	41	21	1	4	16
				100%	4.8%	19.0%	76.2%
八竜地区	萱刈沢住宅	20	13	3	1	0	2
	赤沼住宅	6	3	2	0	0	2
	新八竜住宅	26	17	6	0	2	4
	八竜東住宅	34	29	7	1	1	5
	八竜大口住宅	24	23	4	1	2	1
	川尻住宅	20	18	5	0	3	2
	八竜単独住宅	1	0	0	0	0	0
	地区 計	131	103	27	3	8	16
				100%	11.1%	29.6%	59.3%
合 計	合 計	236	192	61	6	13	42
				100%	9.8%	21.3%	68.9%
	うち公営住宅	234	191	60	5	13	42
	うち単独住宅	2	1	1	1	0	0

(令和 6 年 4 月 1 日現在)

⑤ 夫婦のみ世帯

夫婦のみ世帯は 27 世帯で、入居世帯数(192 世帯)の 15%弱を占めている。

年齢別にみると、「高齢者がいる夫婦世帯」は 15 世帯で、大半は「夫婦ともに 65 歳以上の世帯(14 世帯)」が占めている。

地区別にみると、八竜地区に「夫婦のみ世帯(14 世帯)」が多く、約 65%を「夫婦ともに 64 歳未満の世帯」が占めている。

〈入居者夫婦のみ世帯〉

地区	団地名	管理戸数	入居世帯数	年齢分類(世帯)				
				計	夫婦ともに 64 歳未満	うち夫婦ともに 40 歳未満	高齢者がいる夫婦世帯	
							夫又は妻のどちらかが 65 歳以上	夫婦ともに 65 歳以上
琴丘地区	千刈田住宅	19	17	3	2	1	0	1
	東二本柳住宅	22	13	2	0	0	0	2
	八幡越住宅	20	17	1	0	0	0	1
	琴丘単独住宅	1	1	0	0	0	0	0
	地区 計	62	48	6 100%	2 33.3%	1 16.7%	0 0.0%	4 66.7%
山本地区	大町住宅	19	18	2	0	0	0	2
	木戸沢住宅	9	8		0	0	1	2
	岩瀬住宅	15	15	2	1	0	0	1
	地区 計	43	41	7 100%	1 14.3%	0 0.0%	1 14.3%	5 71.4%
八竜地区	萱刈沢住宅	20	13	5	3	0	0	2
	赤沼住宅	6	3	0	0	0	0	0
	新八竜住宅	26	17	1	1	0	0	0
	八竜東住宅	34	29	3	1	0	0	2
	八竜大口住宅	24	23	3	3	0	0	0
	川尻住宅	20	18	2	1	0	0	1
	八竜単独住宅	1	0	0	0	0	0	0
	地区 計	131	103	14 100%	9 64.3%	0 0.0%	0 0.0%	5 35.7%
合 計		236	192	27 100%	12 44.4%	1 3.7%	1 3.7%	14 51.9%
	うち公営住宅	234	191	27	12	1	1	14
	うち単独住宅	2	1	0	0	0	0	0

(令和 6 年 4 月 1 日現在)

⑥ 子育て世帯

子どものいる世帯は 81 世帯で、入居世帯数(192 世帯)の 40%強を占めている。

子どもの年齢別にみると、「12～17 歳の子どものいる世帯(38 世帯)」が最も多く、次いで、「6～11 歳の子どものいる世帯(19 世帯)」となっている。特に八竜地区に「子供のいる世帯(52 世帯)」が多く見られる。

「ひとり親世帯」は 25 世帯で、「子どものいる世帯(81 世帯)」の約 30%を占め、八竜地区(14 世帯)に多くみられる。

〈子育て世帯〉

地区	団地名	管理戸数	入居世帯数	子どもの年齢分類(世帯)							
				計	6歳未満の子どものいる世帯	6～11歳の子どものいる世帯		12～17歳の子どものいる世帯	18歳以上の子どものいる世帯		
						うちひとり親世帯	うちひとり親世帯		うちひとり親世帯	うちひとり親世帯	
琴丘地区	千刈田住宅	19	17	4	1	0	2	2	1	1	0
	東二本柳住宅	22	13	1	0	0	0	0	1	0	0
	八幡越住宅	20	17	15	1	1	2	0	8	5	4
	琴丘単独住宅	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0
	地区計	62	48	20	2	1	4	2	10	6	4
				100%	10.0%	5.0%	20.0%	10.0%	50.0%	30.0%	20.0%
山本地区	大町住宅	19	18	5	2	1	3	0	0	0	0
	木戸沢住宅	9	8	1	0	0	0	0	0	0	1
	岩瀬住宅	15	15	3	0	0	2	0	1	1	0
	地区計	43	41	9	2	1	5	0	1	1	1
				100%	22.2%	11.1%	55.6%	0.0%	11.1%	11.1%	11.1%
八竜地区	萱刈沢住宅	20	13	4	0	0	0	0	3	1	1
	赤沼住宅	6	3	1	0	0	0	0	1	0	0
	新八竜住宅	26	17	8	0	0	2	0	2	2	4
	八竜東住宅	34	29	15	2	1	4	1	7	4	2
	八竜大口住宅	24	23	13	2	2	3	1	5	0	3
	川尻住宅	20	18	11	0	0	1	1	9	1	1
	八竜単独住宅	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	地区計	131	103	52	4	3	10	3	27	8	11
				100%	7.7%	5.8%	19.2%	5.8%	51.9%	15.4%	21.2%
合計	合計	236	192	81	8	5	19	5	38	15	16
				100%	9.9%	6.2%	23.5%	6.2%	46.9%	18.5%	19.8%
	うち公営住宅	234	191	81	8	5	19	5	38	15	16
	うち単独住宅	2	1	0	0	0	0	0	0	0	0

※:入居中の子で1番上の子の年齢でカウント
(令和6年4月1日現在)

(3) 入居者の収入状況

入居者の収入分位をみると、収入分位Ⅰ（104,000 円以下の所得）に該当する所得の少ない世帯が 63.0%を占めている。

本来階層は全体の 80%強、裁量階層は 10%弱を占めている。

収入超過者世帯については、近年横ばいであり、高額所得者世帯については、ほとんどいない状況である。

〈入居者の収入分位〉

収入分位	収入分位(円)	入居世帯数	割合	備 考
1	104,000 以下	121	63.0%	本来階層
2	104,001～123,000	14	7.3%	本来階層
3	123,001～139,000	12	6.3%	本来階層
4	139,001～158,000	10	5.2%	本来階層
5	158,001～186,000	8	4.2%	裁量階層
5	158,001～186,000	5	2.6%	収入超過者
6	186,001～214,000	4	2.1%	裁量階層
6	186,001～214,000	1	0.5%	収入超過者
7	214,001～259,000	5	2.6%	裁量階層
7	214,001～259,000	5	2.6%	収入超過者
8	259,001～313,000	5	2.6%	収入超過者
	313,001～	1	0.5%	高額所得者
	20,000	1	0.5%	琴丘単独住宅(月額固定)
合 計		192	100.0%	
本来階層		157	81.8%	
裁量階層		17	8.9%	
収入超過者		16	8.3%	
高額所得者		1	0.5%	
琴丘単独住宅(月額固定)		1	0.5%	

(令和 6 年 4 月 1 日現在)

〈収入超過者と高額所得者の世帯推移〉

世帯区分	令和元年度	令和 2 年度	令和 3 年度	令和 4 年度	令和 5 年度	令和 6 年度
収入超過者(世帯)	17	22	17	14	15	16
高額所得者(世帯)	0	1	0	0	0	1
計	17	23	17	14	15	17

(令和 6 年 4 月 1 日現在)

4. 長寿命化に関する基本方針

これまで整理した上位関連計画、本町の現状、町営住宅の現状等を踏まえ、本計画における基本方針を整理する。

4-1 町営住宅の更新(建替・用途廃止)に関する基本方針

(1) 計画的な更新(建替・用途廃止)

現時点、耐用年限を超過している町営住宅(平成5年度以前に建設)があること、また、計画期間内には、平成6年度～平成15年度に建設された町営住宅が、耐用年限を超過することから、将来的な視点を踏まえ、町営住宅の更新(建替・用途廃止)について検討していく時期を迎えている。

今後は、将来的な町営住宅の需要、現在の町営住宅の現状等を踏まえながら、計画的な更新(建替・用途廃止)を進めていくこととする。

① 町営住宅の需要等を踏まえた建替・用途廃止

町営住宅の建替・用途廃止を検討する際には、住宅に困窮する低額所得者のための住宅という町営住宅の役割を踏まえ、将来的に必要となる町営住宅の需要の検討を行い、建替・用途廃止の規模を決定していくこととする。

② 老朽住戸等の計画的な用途廃止

耐用年限が超過し安全性や居住性に問題があり、改善等が難しい町営住宅等については、空き家の有無等、当該住宅の入居状況を考慮しながら住み替えを促進し、用途廃止・除却を進めていく。用途廃止とする場合には必要に応じて政策空き家を実施する。

用途廃止する住宅については、敷地規模、周辺地域の特性等を踏まえ、地域での活用や売却等の今後の活用方法を検討していくこととする。

(2) 関連計画等との整合

本町においては、今後、人口減少等により財政状況が厳しくなることが予想される。このため、「三種町みらい創造プラン」、「三種町公共施設等総合管理計画」等に基づき、公共施設等の更新・統廃合・長寿命化等に取り組んでいることから、関連計画等との整合を図り、町営住宅の適正配置等を計画的に推進していくこととする。

(1) ストックの状況把握及びデータ管理に関する方針

① 定期点検及び日常点検の実施

- ◆定期点検・日常点検を、全ての住宅を対象として実施する。
- ◆日常点検は、「公営住宅等日常点検マニュアル(平成28年8月 国土交通省住宅局住宅総合整備課)」に則り実施することを基本とする。

② 点検結果等に基づく修繕の実施

- ◆修繕については、前項①に基づき実施される点検結果により、緊急性が高い状況等が認められた場合には応急的な修繕を施すこととするが、原則として、予防保全的な観点から長寿命化に資する計画修繕を実施していくこととする。

③ 点検結果や実施した修繕・改善内容等のデータ管理

- ◆点検結果と修繕・改善結果等の内容については、それぞれデータベース化し、修繕・改善・維持管理等の的確な実施や次回の点検に役立て、予防保全型の維持管理を図る。
- ◆データベース構築には、「公営住宅等維持管理データベース(平成28年8月 国土交通省住宅局住宅総合整備課)」等の活用を検討する。

(2) 維持管理方法等に関する方針

① 民間と連携した維持管理方法の検討

- ◆指定管理者制度等を導入することにより、民間のノウハウを活用しながら、住民サービスの向上と経費の節減が期待できることから、今後は、民間との連携も視野に入れ、町営住宅の維持管理方法を検討していく。
- ◆立地的な条件等から入居者の募集をしても応募が少ない又は長期間空き家となっている住戸については、住宅に困窮する低額所得者のための住宅という町営住宅の役割を第一としつつ、入居要件の緩和や民間との連携も視野に入れ、新たな活用方法を検討していく。

② 入居者に対する対応方針

- ◆町営住宅の役割を踏まえ、入居機会の公平性を確保する上でも、高額所得者や収入超過者への明け渡し請求等、適格な対応を図る。
- ◆用途廃止や建替等にあたり必要となる住み替えは、既存町営住宅の空き家への住み替えのほか不足した場合は、市街地部の民間賃貸住宅の借上げ等についても検討していく。民間賃貸住宅については、必要に応じて空き家(三種町空き家バンク登録住宅)の活用も検討する。

(1) 長寿命化の基本方針

「公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)平成28年8月」(以下「改定指針」という。)に示されている事業選定フローに基づき、適切な事業手法を選定し、予防保全的な維持管理や計画修繕及び耐久性の向上等を図る改善等を実施することにより、町営住宅の長寿命化を図る。

(2) 改善事業の実施による長寿命化

改善事業を実施する住宅・住棟については、「長寿命化」、「安全性の確保」、「居住性の向上」、「福祉対応」、「入居者のニーズ」等を考慮し、各住宅・住棟に応じた改善を実施していくこととする。

なお、事業を実施する時期については、各住宅・住棟の修繕・改善履歴、財政負担軽減のための事業量の平準化、効率性等を踏まえ検討していく。

- ◆耐用年限まで住宅・住棟を活用していくため、外壁や屋根、給排水設備等の改修(長寿命化型改善)やバルコニー手摺や窓手摺等の改修(安全性確保型改善)を実施する。
- ◆基本的に耐震性に問題がある住宅・住棟はないものの、耐用年限を超えている住宅もあることから、安全性確保のため、必要に応じて耐震補強(安全性確保型改善)を実施する。
- ◆集会所等の共同施設については、地域の交流の場として、定期点検結果等を踏まえ、必要な改善等を実施するが、集会所や広場(公園)については、利用頻度がほとんどないことが報告されていることから、利活用についても検討する。

(3) ライフサイクルコストの縮減方針

町営住宅の老朽化、安全性・居住性の低下等を未然に防ぐ予防保全的な維持管理・修繕・改善を実施することで、町営住宅の長寿命化を図り、ライフサイクルコスト※の縮減に繋げていく。

- ◆定期点検や日常点検等の予防保全型の維持管理を実施することにより、修繕箇所等を早期に発見し、計画的な修繕等を推進し、ライフサイクルコストの縮減に繋げる。
- ◆仕様水準の向上等の長寿命化型改善を実施することにより、耐久性を高め、耐用年限までの活用や修繕周期の延長等を図り、ライフサイクルコストを縮減していく。
- ◆屋根や外壁改修等の一体的な実施等を検討し、改修費等の縮減を図る。
- ◆維持管理費や建設コストの節減を図るため、指定管理者制度等の導入を検討する。

※:「ライフサイクルコスト(LCC)」とは、建物における計画・設計・施工から、その建物の維持管理、最終的な解体・廃棄までに要する費用の総額のこと

4-4 町営住宅の柔軟な運用方針

(1) 多様性に対応した住宅の供給

① 世帯構成の変化に対応した住戸の検討

本町の町営住宅の住戸タイプは 2LDK、3K、3DK、3LDK で構成されており、1DK 等の小さな住戸タイプはなく、ファミリー向けが基本となっている。

今後高齢化がさらに進展することが予想されることから、独居老人や高齢者夫婦世帯等の受け皿として、単身、2人世帯向け等の住戸タイプを導入していくことを検討していく。

② 公営住宅として用途廃止した後の住宅の活用

公営住宅の需要等を踏まえ、公営住宅として用途廃止する住宅については、公営住宅の入居要件に合致しない人や収入超過等により公営住宅から退去を選択した人、移住者など従来の制度では入居できなかった人達が入居できる住宅等としての活用を検討していく。

(2) 維持管理の適正化

本町の町営住宅は、全てが木造低層住宅であり、鉄筋コンクリート造等の場合と異なった維持管理が必要となっている。木造住宅特有の金属屋根の塗装やサイディング外壁のシーリング、白アリ対策等、きめ細かな維持管理が求められる。

また、1 階部分に専有庭を有する住戸については、公的な管理とともに、住民による維持管理の対応が必要となり、その専有庭を含む住宅全体の管理について、適切な維持管理方針が必要となっている。

現在、住宅の維持管理は、直営によるものとなっており、全住宅の維持管理をきめ細かく行うことが難しい状況にあり、新たな住宅の維持管理手法の導入が必要となっている。

新たな維持管理手法として、公共施設の効率性とサービス品質の向上のため、民間の知識や技術を活用することで、公共サービスの提供方法を革新し、その品質と効率を向上させることを目指した指定管理者制度等の導入が考えられる。

指定管理者制度は、地方自治体が公共施設の管理を民間に委任するための制度であり、公共サービスの効率性と品質を向上させる目的で、2003 年の地方自治法改正によって導入されている。

今後、指定管理者制度等の民間への委任も含めた維持管理手法を検討し、効率的で、よりきめ細やかな維持管理を図ることで、町営住宅の長寿命化を推進していく。

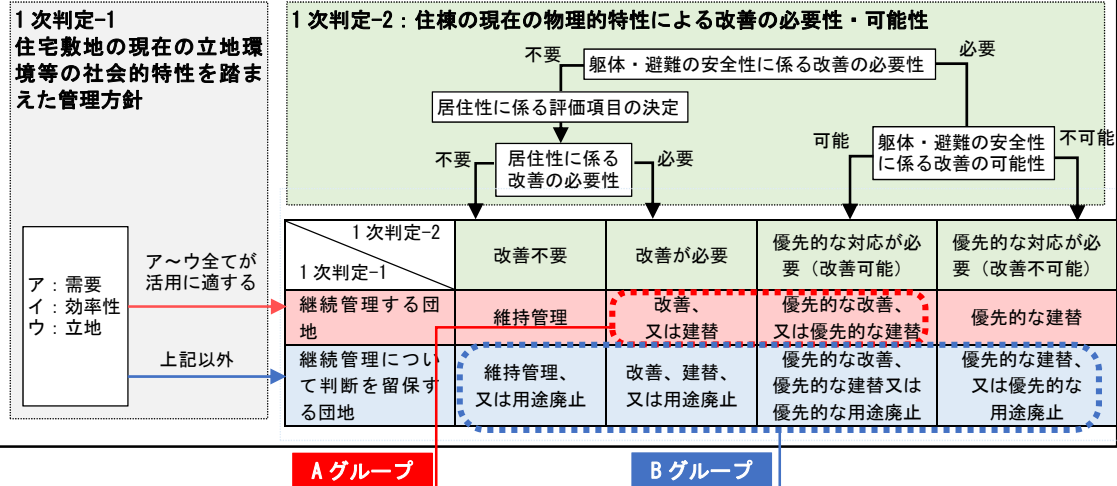
5. 事業手法の選定

5-1 事業手法の選定フロー

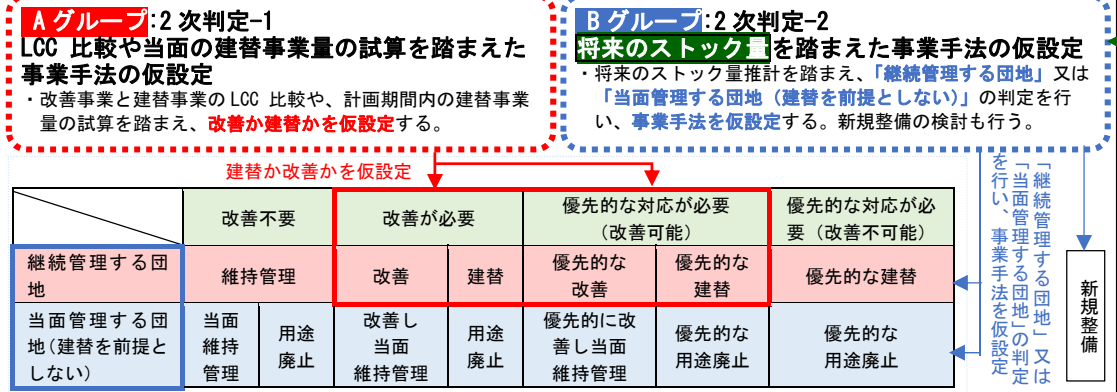
〈事業手法の選定フロー〉

公営住宅等の需要推計に基づく町営住宅の将来のストック量

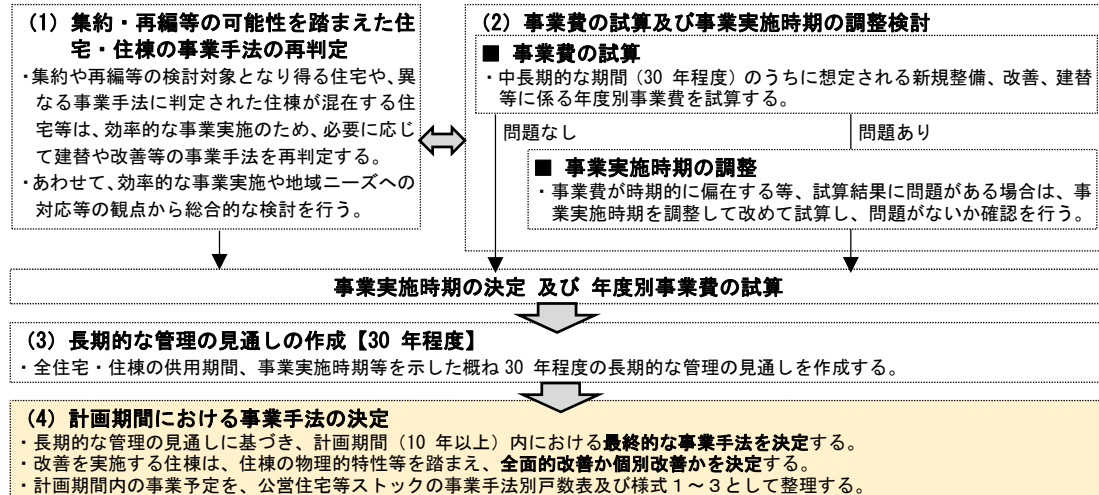
1 次判定：住宅の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業手法の仮設定



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住宅・住棟の事業手法の仮設定



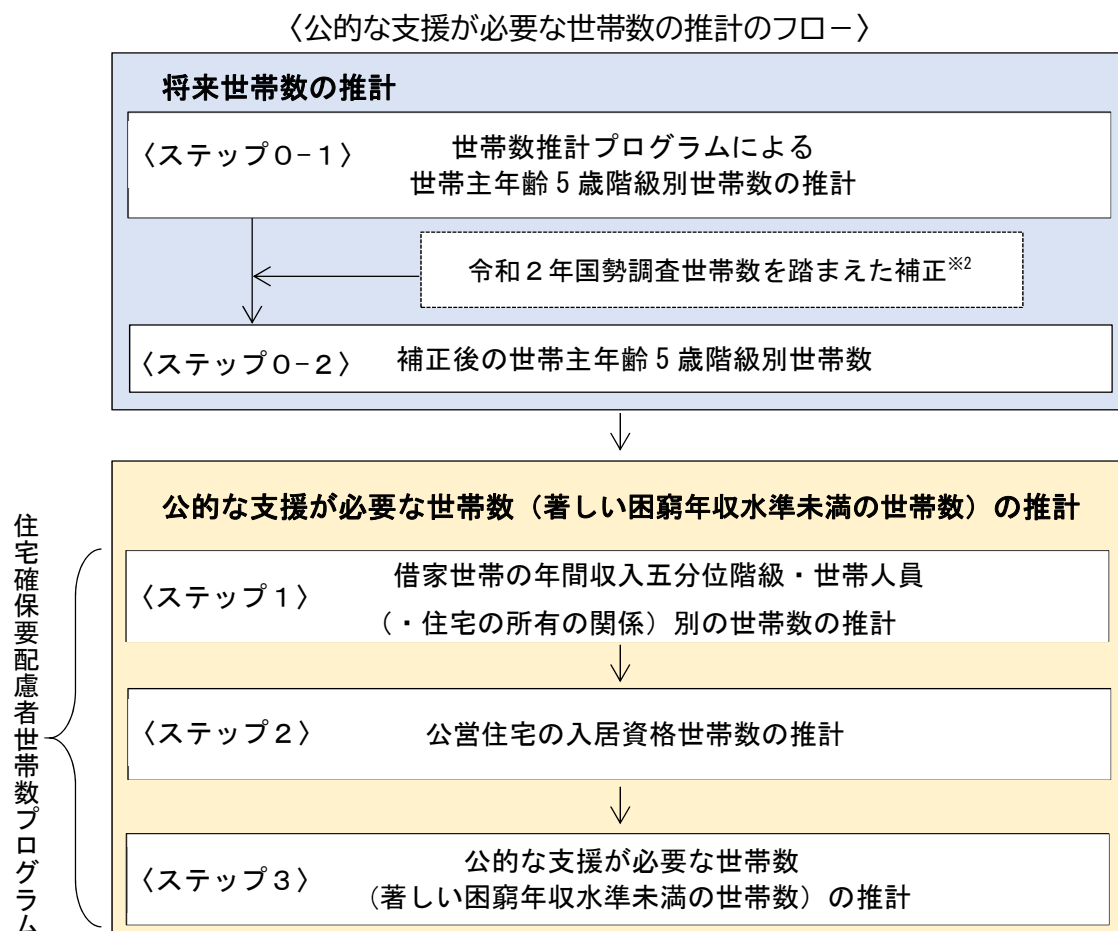
3 次判定：計画期間における事業手法の決定



(1) 推計方法

改定指針に基づき、「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム^{※1}」を活用し、将来的に公的な支援が必要な世帯数を推計する。

推計のフローは、以下のとおりである。



※1:国土交通省国土技術政策総合研究所の技術開発によるプログラム。「世帯数推計プログラム」と「住宅確保要配慮者世帯数プログラム」の2種類から構成

※2:世帯数推計プログラムにより推計された2020年の世帯数と令和2年の国勢調査の世帯数の結果の比率を、世帯数推計プログラムの結果に乗じて算出している

(2) 将来世帯数の推計結果〈ステップ0-1、0-2〉

世帯数推計プログラムによる推計後、令和2年国勢調査の一般世帯数の実績による補正を行い、推計した一般世帯数は、以下のとおりである。

一般世帯数は今後減少し、令和27年には、約3,100世帯まで減少すると推計されている。

〈本町の将来世帯数の推計結果〉

(単位:世帯)

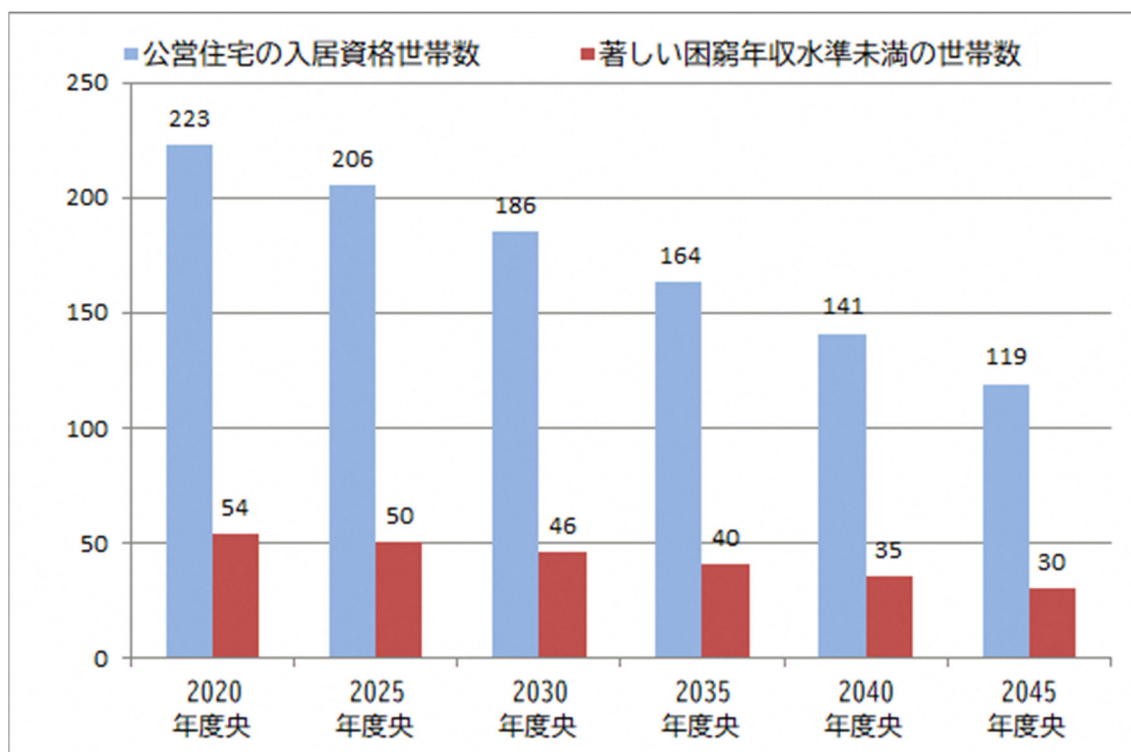
世帯主 の年齢	実績値	推計値(補正後)					
	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年	2045年
	H27	R2	R7	R12	R17	R22	R27
総数	5,980	5,707	5,260	4,750	4,216	3,656	3,092
20歳未満	0	0	0	0	0	0	0
20～24歳	13	9	8	5	4	4	3
25～29歳	58	51	43	34	30	21	19
30～34歳	110	85	79	60	47	41	30
35～39歳	164	151	111	98	76	60	49
40～44歳	227	216	185	138	118	90	68
45～49歳	259	219	206	178	126	108	81
50～54歳	381	301	260	251	215	153	130
55～59歳	649	469	372	330	314	277	195
60～64歳	851	751	548	447	405	377	326
65～69歳	944	912	787	582	483	440	400
70～74歳	702	925	875	755	572	474	428
75～79歳	703	671	872	825	730	559	458
80～84歳	582	523	491	636	616	552	428
85歳以上	335	424	423	411	480	500	477

(3) 公的な支援が必要となる世帯数の推計結果〈ステップ1～3〉

前頁(2)将来世帯数の推計結果及び住宅確保要配慮者世帯数プログラムを活用し、推計した「公営住宅の入居資格世帯数」は、以下のとおりである。

公営住宅の入居資格世帯数は、今後減少し、2045年度(令和27年度)には119世帯まで減少すると推計されている。

〈公営住宅の入居資格世帯数〉



世帯人数	2020(R2) 年度	2025(R7) 年度	2030(R12) 年度	2035(R17) 年度	2040(R22) 年度	2045(R27) 年度
1人・60歳以上	78	75	69	62	54	46
2人	70	65	59	53	46	39
3人	43	39	34	30	25	21
4人	26	22	18	15	13	10
5人	6	5	5	4	3	3
6人以上	1	0	0	0	0	0
合 計	223	206	186	164	141	119

(4) 短期的な(今後 10 年間程度の)町営住宅の管理戸数の検討

前頁(3)の令和 7 年度の公営住宅の入居世帯数の推計結果は、206 世帯である。

現在の管理戸数 236 戸のうち 44 戸が空き家(空き家 31 戸、政策空き家 13 戸)であり、使用されている町営住宅戸数は 192 戸であることから、推計結果の 206 世帯は、妥当な推計結果と考えられる。

推計結果より、10 年後(令和 17 年度)の町営住宅の必要戸数は、164 世帯と推計されている。

令和 6 年度の町営住宅の管理戸数は、236 戸であることから、今後 10 年間で、72 戸、町営住宅を減らしていく必要がある。

5-3 1次判定

1 次判定は、以下の 2 段階の検討から、事業手法を仮設定する。

1 次判定-1:住宅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-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) 1次判定－1:住宅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

「需要」、「効率性」、「立地」に関する判定により、現在の「社会的特性」に基づく住宅の将来的な管理方針を判定する。

① 判定基準

ア 需要

空き家率(政策空き家を除く)で判定する。

判定基準	判定結果
空き家率が 30%未満	○
空き家率が 30%以上	×

イ 効率性

建替事業の可能性等を基準として判定する。

判定基準	判定結果
敷地面積 2,000 ㎡以上※	○
敷地面積 2,000 ㎡未満	×

※木造低層住宅 10 戸(75 ㎡/戸)程度の一団の団地が整備できる規模を 2,000 ㎡以上と想定

ウ 立地

公共交通機関の利便性※と、災害の危険性を基準として判定する。

	判定基準	判定結果
A	鉄道駅から 1km 以内またはバス停から 500m※以内	○
	鉄道駅から 1km 超またはバス停から 500m※超	×
B	災害危険区域の指定なし	○
	災害危険区域の指定あり	×

※国土交通省「都市構造の評価に関するハンドブック」において、「高齢者の一般的な徒歩圏」とされる半径 500m を判定基準とする

② 判定結果

前頁①の3つの判定基準を踏まえ、総合的に判定する。全て○の場合は「継続管理する団地」、1つでも×がある場合は「継続管理について判断を留保する団地」とする。
判定の結果は以下のとおりである。

〈1次判定－1の判定結果〉

地区	団地名	ア 需要	イ 効率性	ウ 立地		判定結果
		空き家率 ○:30%未満 ×:30%以上	建替事業の可能性 ○:敷地面積 2,000 m ² 以上 ×:敷地面積 2,000 m ² 未満	A 公共交通機関 の利便性 ○:鉄道駅から1 km以内又はバ ス停から 500m以内 ×:上記以外	B 災害の危険性 ○:指定なし ×:指定あり	
琴 丘 地 区	千刈田 住宅	○	○	○	○	継続管理する団地
	東二本柳 住宅	○	○	○	○	継続管理する団地
	八幡越 住宅	○	○	○	○	継続管理する団地
	琴丘単独 住宅	○	×	×	○	判断を留保する団地
山 本 地 区	大町住宅	○	○	○	×	判断を留保する団地
	木戸沢 住宅	○	○	×	○	判断を留保する団地
	岩瀬住宅	○	○	○	×	判断を留保する団地
八 竜 地 区	萱刈沢 住宅	○	○	○	○	継続管理する団地
	赤沼住宅	×	×	×	○	判断を留保する団地
	新八竜 住宅	×	○	×	○	判断を留保する団地
	八竜東 住宅	○	○	×	×	判断を留保する団地
	八竜大口 住宅	○	○	×	○	判断を留保する団地
	川尻住宅	○	○	×	×	判断を留保する団地
	八竜単独 住宅	— ※	×	×	○	判断を留保する団地

※:八竜単独住宅として1戸整備されており、現在、政策空き家となっている。ここでの空き家率は政策
空き家を除いた判断としていることから、評価なしとした

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

「躯体・避難の安全性」及び「居住性」に関する判定により、現在の住宅・住棟の「物理的特性」に基づく改善の必要性・可能性を判定する。

① 躯体・避難の安全性に関する判定

①-1 躯体・避難の安全性に関する判定基準

ア 躯体の安全性

昭和 56 年(1981 年)6 月 1 日以降の建築確認において適用されている耐震基準(新耐震基準等)への適合及び平成 12 年に改正された建築基準法への適合の状況、耐用年限超過状況、蟻害発生の有無で判定する。

判定基準			判定結果
A	耐震性	新耐震基準かつ平成 12 年に改正された建築基準法等 ^{※1} への適合あり	○
		新耐震基準かつ平成 12 年に改正された建築基準法等 ^{※1} への適合なし	△
		旧耐震基準	×
B	経年変化等による劣化に対する安全性	耐用年限前	○
		耐用年限超過	×
C	蟻害履歴の有無	蟻害の履歴なし	○
		蟻害の履歴あり ^{※2}	×

※1:新耐震基準は、昭和 53(1978)年の宮城県沖地震を教訓に、見直された耐震基準で、震度 6 強～7 に達する程度の大規模地震でも倒壊・崩壊するおそれのない建築物とすることを定めている。その後、阪神・淡路大震災における被害等を受け、平成12(2000)年に「建築基準法施行令」の改正と告示の制定・改正がなされ、木造住宅の基礎の仕様や接合部の仕様、壁配置のバランスのチェック等、阪神・淡路大震災の被害調査で指摘された箇所への対策の明確化等が行われている

※2:白アリ被害については、岩瀬、赤沼、新八竜、八竜東、八竜大口、川尻住宅で被害が確認されている。そのため、白アリ被害が確認された住棟がある団地は、その団地のすべての住棟を「蟻害の履歴あり:×」として判定することとした

イ 避難の安全性

避難経路の安全性で判定する。

判定基準	判定結果
安全性に問題なし	○
安全性に問題あり	×

①-2 躯体・避難の安全性に関する判定結果

①-1 の判定基準のア、イの躯体・避難の安全性において、1つでも×又は△がある場合は、「優先的な対応が必要」と判定する。

「優先的な対応が必要」と判定された場合は、耐用年限超過年数や現地調査結果等を踏まえ、「躯体・避難の安全性に係る改善の可能性」を「改善可能」、「改善不可能」に判定する。（判定内容の詳細については、P60～62 参照）

なお、アの躯体の安全性において、すべて○の判定で、問題がない場合は、躯体の安全性に係る「改善は不要」とし、次判定（次項② 居住性に係る改善の必要性の判定）へ進む。

〈躯体・避難の安全性に関する判定結果〉

地区	団地名	管理開始年度	ア 躯体の安全性			イ 避難の安全性	躯体・避難の安全性に関する判定結果 ※1～10 は、次頁の「改善可能」、「改善不可能」の判定内容の番号を示す
			A 耐震性 ○：新耐震基準かつH12法改正の適合あり △：新耐震基準かつH12法改正の適合なし ×：旧耐震基準	B 経年変化等による劣化に対する安全性 ○：耐用年限前 ×：耐用年限超過	C 蟻害履歴 ○：無 ×：有	○：問題なし ×：問題あり	
琴丘地区	千刈田住宅	H27～R5	○	○	○	○	改善不要
	東二本柳住宅	S57、S58	△	×	○	○	優先的な対応が必要【改善不可能】※1
		H12	○	○	○	○	改善不要
	八幡越住宅	H18～H21	○	○	○	○	改善不要
	琴丘単独住宅	H2	△	×	○	○	優先的な対応が必要【改善不可能】※2
山本地区	大町住宅	H27～R3	○	○	○	○	改善不要
	木戸沢住宅	S56、S61	△	×	○	○	優先的な対応が必要【改善不可能】※3
	岩瀬住宅	H4、H5	△	×	×	○	優先的な対応が必要【改善不可能】※4
八竜地区	萱刈沢住宅	S58、S59	△	×	×	○	優先的な対応が必要【改善不可能】※5
	赤沼住宅	H1	△	×	×	○	優先的な対応が必要【改善不可能】※6
	新八竜住宅	H2～H5	△	×	○	○	優先的な対応が必要【改善不可能】※7
	八竜東住宅	H6～H10	△	○	×	○	優先的な対応が必要【改善可能】※8
	八竜大口住宅	H11	△	○	×	○	優先的な対応が必要【改善可能】※9
		H12～H14	○	○	×	○	優先的な対応が必要【改善可能】※9
	川尻住宅	H15～H19	○	○	○	○	改善不要
	八竜単独住宅	H2	△	×	×※	○	優先的な対応が必要【改善不可能】※10

※：八竜単独住宅は、新八竜住宅と一体的に整備されていることから、新八竜住宅と同様の判定とした。

□躯体・避難の安全性に係る改善の可能性の判定内容(詳細)

団地名	判定内容	判定結果
※1 東二本柳住宅 (S57、S58)	・ 築 40 年以上が経過し、耐用年限を 10 年以上超過している。雨漏りや蟻害等も発生しており、全体として老朽化が顕著である。 ・ 平成 12 年の建築基準法改正には適合していない状況である。 ・ サッシが複層ガラス等になっておらず断熱性能が劣っているほか、給湯設備が風呂(バランス釜)1 箇所のみであり、居住性においても問題がある。 ・ 屋根の腐食が進行し、雨漏りの原因となっている。また、雨漏りにより電線や器具等へ影響し漏電の危険があり、危急的な改善が必要である。 ・ 基礎には、一部にひび割れやモルタルの浮きがあり経過観察が必要である。また、換気口の閉塞が確認され、土台等への影響が懸念される。 ・ 改善と建替の工事費の試算結果をみても、老朽化していることから改善工事費が高く、建替の場合と工事費が大きく差がでない状況にある※。 ◆耐用年限を 10 年以上超過し、老朽化が顕著で、雨漏り等による構造体への影響も懸念されること、また、居住性においても、他の団地と差異が生じていること、改善費が高くなること等を踏まえ、総合的に「改善不可能」と判断する。	改善不可能
※2 琴丘単独住宅 (H2)	・ 築 34 年経過し、耐用年限を 4 年超過している。 ・ 平成 12 年の建築基準法改正には適合していない状況である。 ・ 屋根の腐食が進行し、雨漏りの原因となっている。R6年に屋根の一部葺き替え、全面塗装を実施して改善はしているものの、外壁は劣化が進行し、シーリング等の対応も必要である。 ◆耐用年限を超過していること、外壁の劣化、法適合状況等を踏まえ、「改善不可能」と判定する。	改善不可能
※3 木戸沢住宅 (S56、S61)	・ S56 年度の住棟は、築 43 年経過し、耐用年限を 13 年超過している。 ・ S61 年度の住棟は、築 38 年経過し、耐用年限を8年超過している。 ・ 平成 12 年の建築基準法改正には適合していない状況である。 ・ サッシが複層ガラス等になっておらず断熱性能が劣っているほか、給湯設備が風呂(バランス釜)1 箇所のみであり、居住性においても問題がある。 ・ 屋根等の発錆があり、雨漏りの痕跡もある。また、外壁材の劣化が見受けられ、シーリングも劣化している。サッシに一部損傷が見られ対策が必要である。外部の木製目隠しも腐朽が進んでいる。 ・ 改善と建替の工事費の試算結果をみても、老朽化していることから改善工事費が高く、建替の場合よりも工事費が大きくなる。 ◆耐用年限を8又は 13 年以上超過し、老朽化が顕著で、雨漏り等による構造体への影響も懸念されること、また、居住性においても、他の団地と差異が生じていること、改善費が高くなること等を踏まえ、総合的に「改善不可能」と判断する。	改善不可能
※4 岩瀬住宅 (H4、H5)	・ 築 30 年以上経過し、耐用年限を 1 又は 2 年超過している。 ・ 平成 12 年の建築基準法改正には適合していない状況である。 ・ 複層ガラス、3点給湯が整備されており、断熱性、居住性においては大きな問題はない。 ・ 蟻害による補修履歴があり躯体への影響が懸念される。 ・ 屋根等の発錆があり、外壁材の劣化が著しく、部分的に大きな損傷が見受けられる。また、シーリングも劣化している。 ◆居住性等は大きな問題はないが、耐用年限を超過していること、外壁の著しい劣化、蟻害による構造体の脆弱性への懸念、法適合状況等を踏まえ、「改善不可能」と判定する。	改善不可能

□躯体・避難の安全性に係る改善の可能性の判定内容(詳細)

団地名	判定内容	判定結果
※5 萱刈沢住宅 (S58、S59)	・ 築 40 年以上経過し、耐用年限を 10 年又は 11 年超過している。 ・ 平成 12 年の建築基準法改正には適合していない状況である。 ・ サッシが複層ガラス等になっておらず断熱性能が劣っている。 ・ 蟻害による補修履歴があり躯体への影響が懸念される。 ・ 屋根等の発錆があり、一部に腐食がある。外壁材の劣化が著しく、部分的に損傷が見受けられ、シーリングも劣化している。 ・ 基礎の一部にひび割れがあり経過観察が必要である。 ・ 改善と建替の工事費を試算すると、老朽化していることから改善工事費が高く、建替の場合よりも工事費が大きくなる。 ◆耐用年限を 10 年以上超過し、外壁の劣化が著しいこと、断熱性においても、他の団地と差異が生じていること、改善費が高くなること等を踏まえ、総合的に「改善不可能」と判断する。	改善 不可能
※6 赤沼住宅(H1)	・ 築 34 年経過し、耐用年限を4年超過している。 ・ 平成 12 年の建築基準法改正には適合していない状況である。 ・ サッシが複層ガラス等になっておらず断熱性能が劣っている。 ・ 蟻害による補修履歴があり躯体への影響が懸念される。 ・ サッシ隙間があり調整が必要。また、外装材の木部に著しい劣化があり、シーリングも劣化している。構造上には影響しないが、バルコニーの木部の劣化が著しく、危険な状態である。 ・ 風呂場の内壁にひび割れがあることから、継続的に観察が必要である。 ◆耐用年限が超過していること、外壁の劣化、蟻害による構造体の脆弱性が懸念されること、断熱性能が低いこと、法適合状況等を踏まえ、総合的に「改善不可能」と判断する。	改善 不可能
※7 新八竜住宅 (H2～H5)	・ 築 30 年以上経過し、耐用年限を 1～4 年超過している。 ・ 平成 12 年の建築基準法改正には適合していない状況である。 ・ 二重サッシ、3点給湯が整備されており、断熱性、居住性においては大きな問題はない。 ・ 外壁材の隙間が見受けられ雨漏りの原因となっている。また、外装材の木部に著しい劣化があり、シーリングも劣化している。 ・ 基礎の一部に換気口の閉塞が確認され、土台等への影響が懸念される。 ◆居住性等は大きな問題はないが、耐用年限を超過していること、外壁の劣化、法適合状況等を踏まえ、総合的に「改善不可能」と判定する。	改善 不可能
※8 八竜東住宅 (H6～H10)	・ 築 26～30 年経過、現時点、耐用年限を超過している住戸はなし。 ・ 平成 12 年の建築基準法改正には適合していない状況である。 ・ 二重サッシ、3点給湯が整備されており、断熱性、居住性においては大きな問題はない。 ・ 蟻害による補修履歴があり躯体への影響が懸念される。 ・ 外観は、屋根等の発錆がある。また、外壁材の劣化が見受けられ、シーリングも劣化している。 ◆耐用年限を超過しておらず、構造に影響する著しい劣化はみられないこと、居住性等においても大きな問題はないことから、「改善可能」と判定する。ただし、蟻害による構造体の脆弱性が懸念される。	改善 可能

□躯体・避難の安全性に係る改善の可能性の判定内容(詳細)

団地名	判定内容	判定結果
※9 八竜大口住宅 (H11～H14)	・ 築 22～25 年経過し、現時点、耐用年限を超過している住戸はなし。 ・ 平成 11 年度に整備された住棟は、平成 12 年の建築基準法改正には適合していない状況である。 ・ 二重サッシ、3点給湯が整備されており、断熱性、居住性においては大きな問題はない。 ・ 蟻害による補修履歴があり躯体への影響が懸念される。 ・ 屋根外壁等においては、著しい劣化はみられない。 ・ 基礎の一部にひび割れやモルタルの浮きがあり経過観察が必要である。 ◆耐用年限を超過しておらず、構造に影響する著しい劣化はみられないこと、居住性等においても大きな問題はないことから、「改善可能」と判定する。ただし、蟻害による構造体の脆弱性が懸念される。	改善可能
※10 八竜単独住宅 (H2)	・ 築 34 年経過し、耐用年限を4年超過している。 ・ 平成 12 年の建築基準法改正には適合していない状況である。 ・ 外壁材の隙間が見受けられ雨漏りの原因となっている。また、外装材の木部に著しい劣化があり、シーリングも劣化している。 ◆居住性等においては大きな問題はないが、耐用年限を超過していること、外壁の劣化、法適合状況等を踏まえ、総合的に「改善不可能」と判定する。	改善不可能

※:昭和に建設された東二本柳住宅、木戸沢住宅、萱刈沢住宅については、建替の必要性を早急に判断する必要があるため、建替した場合と改善した場合の試算を行った

② 居住性に関する判定

前項「①-2 躯体・避難の安全性に関する判定結果」において、「改善不要」と判定された団地・住棟(千刈田住宅、東二本柳住宅(平成 12 年度)、八幡越住宅、大町住宅、川尻住宅)を対象とする。

②-1 居住性に関する判定基準

住戸規模、設備状況、バリアフリー状況、断熱性で判定する。

〈居住性に関する判定基準〉

判定項目		判定基準	判定結果
A	住戸規模	住戸専用面積が 40 ㎡以上※1	○
		住戸専用面積が 40 ㎡未満	×
B	浴槽の有無	浴槽あり(ユニットバス(UB))	○
		浴槽あり(ユニットバス(UB)以外)	△
		浴槽なし	×
C	給湯設備の状況	3 点給湯あり	○
		3 点給湯なし	×
D	バリアフリーの状況	バリアフリー仕様※2	○
		上記以外	×
E	断熱性	複層ガラス・二重サッシ等あり	○
		複層ガラス・二重サッシ等なし	×

※1:本町では、1世帯当たり人員が 2.66 人(令和2年国勢調査)のため「夫婦+子供 1 人」を想定し住生活基本計画(全国計画)より、3人世帯に必要な最低居住面積水準(延床面積)40 ㎡を判定基準とする

※2:段差解消、手摺設置等の基本的にバリアフリーの対応が行われているもの

②-2 居住性に関する判定結果

居住性の改善の必要性については、居住性に1つでも×又は△がある住宅を「改善が必要」と判定する。

〈居住性に関する判定結果〉

地区	団地名	管理開始年度	居住性					判定結果
			A 住戸規模 ○:40㎡以上 ×:40㎡未満	B 浴槽の有無 ○:UB △:UB以外 ×:なし	C 給湯設備の状況 ○:3点給湯あり ×:3点給湯なし	D バリアフリーの状況 ○:バリアフリー仕様 ×:上記以外	E 断熱性※ ○:複層ガラス等あり ×:複層ガラス等なし	
琴丘地区	千刈田住宅	H27～R5	○	○	○	○	○二	改善不要
	東二本柳住宅	S57、S58	○	△	×	×	×	—
	東二本柳住宅	H12	○	○	○	○	○二	改善不要
	八幡越住宅	H18～H21	○	○	○	○	○二	改善不要
	琴丘単独住宅	H2	○	△	○	×	○二	—
山本地区	大町住宅	H27～R3	○	○	○	○	○二	改善不要
	木戸沢住宅	S56	○	△	×	×	×	—
		S61	○	△	×	×	×	—
	岩瀬住宅	H4、H5	○	△	○	○	○複	—
八竜地区	萱刈沢住宅	S58、S59	○	△	○	×	×	—
	赤沼住宅	H1	○	△	○	×	×	—
	新八竜住宅	H2～H5	○	○	○	○	○二	—
	八竜東住宅	H6～H10	○	○	○	○	○二	—
	八竜大口住宅	H11	○	○	○	○	○二	—
		H12～H14	○	○	○	○	○二	—
	川尻住宅	H15～H19	○	○	○	○	○二	改善不要
	八竜単独住宅	H2	○	○	○	×	○二	—

※1:表中グレーに着色された団地等は、居住性に関する判定の対象外の団地

※2:二は二重サッシ、複は複層ガラスを示す

③ 1次判定-2の判定結果

「1次判定-1」及び「1次判定-2」の判定結果を踏まえ、総合的な判定(1次判定)を行う。

1次判定結果は、以下のとおりである。

〈1次判定結果〉

地区	団地名	管理開始年度	1次判定-1判定結果	1次判定-2判定結果		1次判定結果	1次判定結果に基づくグループ区分
				①躯体・避難の安全性の判定結果	②居住性の判定結果		
琴丘地区	千刈田住宅	H27~R5	継続管理する団地	改善不要	改善不要	維持管理	—
	東二本柳住宅	S57、S58	継続管理する団地	優先的な対応が必要 【改善不可能】	—	優先的な建替	—
		H12		改善不要	改善不要	維持管理	—
	八幡越住宅	H18~H21	継続管理する団地	改善不要	改善不要	維持管理	—
	琴丘単独住宅	H2	判断を留保する団地	優先的な対応が必要 【改善不可能】	—	優先的な建替又は優先的な用途廃止	Bグループ
山本地区	大町住宅	H27~R3	判断を留保する団地	改善不要	改善不要	維持管理又は用途廃止	Bグループ
	木戸沢住宅	S56	判断を留保する団地	優先的な対応が必要 【改善不可能】	—	優先的な建替又は優先的な用途廃止	Bグループ
		S61		優先的な対応が必要 【改善不可能】	—	優先的な建替又は優先的な用途廃止	Bグループ
八竜地区	萱刈沢住宅	S58、S59	継続管理する団地	優先的な対応が必要 【改善不可能】	—	優先的な建替	—
	赤沼住宅	H1	判断を留保する団地	優先的な対応が必要 【改善不可能】	—	優先的な建替又は優先的な用途廃止	Bグループ
	新八竜住宅	H2~H5	判断を留保する団地	優先的な対応が必要 【改善不可能】	—	優先的な建替又は優先的な用途廃止	Bグループ
	八竜東住宅	H6~H10	判断を留保する団地	優先的な対応が必要 【改善可能】	—	優先的な改善、優先的な建替又は優先的な用途廃止	Bグループ
	八竜大口住宅	H11	判断を留保する団地	優先的な対応が必要 【改善可能】	—	優先的な改善、優先的な建替又は優先的な用途廃止	Bグループ
		H12~H14		優先的な対応が必要 【改善可能】	—	優先的な改善、優先的な建替又は優先的な用途廃止	Bグループ
	川尻住宅	H15~H19	判断を留保する団地	改善不要	改善不要	維持管理又は用途廃止	Bグループ
八竜地区	八竜単独住宅	H2	判断を留保する団地	優先的な対応が必要 【改善不可能】	—	優先的な建替又は優先的な用途廃止	Bグループ

〈参考 1次判定の結果区分(住宅・住棟の事業手法の仮設定)〉

		1次判定－2			
		改善不要	改善が必要	優先的な対応が必要 (改善可能)	優先的な対応が必要 (改善不可能)
1次判定－1	継続管理する団地	維持管理	改善又は建替	優先的な改善 又は優先的な建替	優先的な建替
		○千刈田住宅 ○東二本柳住宅 (H12:2戸) ○八幡越住宅			○東二本柳住宅 (S57、S58: 20戸) ○萱刈沢住宅
	継続管理について判断を留保する団地	維持管理 または用途廃止	改善、建替 または用途廃止	優先的な改善、 優先的な建替 または 優先的な用途廃止	優先的な建替 または優先的な 用途廃止
		○大町住宅 ○川尻住宅		○八竜東住宅 ○八竜大口住宅	○琴丘単独住宅 ○木戸沢住宅 ○岩瀬住宅 ○赤沼住宅 ○新八竜住宅 ○八竜単独住宅

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住宅・住棟

Bグループ

継続管理について
判断を留保する団地

5-4 2次判定

2次判定は、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(A・Bグループ)に行う。

1次判定において、Aグループに選定された団地・住棟はないため、「2次判定-1」はなしとする。

Bグループに選定された団地・住棟については、「2次判定-2」を行い、各住宅・住棟の事業手法を仮設定する。

2次判定-1: ライフサイクルコスト比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定・・・Aグループ／対象なし

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・・・Bグループ

(1) 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

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)と判定された住宅・住棟を対象として、次のとおり判定を行う。

〈Bグループ対象住宅・住棟〉

1次判定結果(総合判定)		対象住宅・住棟	
維持管理または用途廃止		○大町住宅 ○川尻住宅	
1次判定-1	継続管理について判断を留保する団地		
1次判定-2	改善不要		
優先的な改善、優先的な建替または優先的な用途廃止		○八竜東住宅 ○八竜大口住宅	
1次判定-1	継続管理について判断を留保する団地		
1次判定-2	優先的な対応が必要(改善可能)		
優先的な建替または優先的な用途廃止		○琴丘単独住宅 ○木戸沢住宅 ○岩瀬住宅	○赤沼住宅 ○新八竜住宅 ○八竜単独住宅
1次判定-1	継続管理について判断を留保する団地		
1次判定-2	優先的な対応が必要(改善不可能)		

① 判定方法

ア: 該当する住宅・住棟について、需要、効率性、立地、躯体の安全性を勘案し、将来的な活用にあたっての優先順位を決める

イ: 将来的にストックが余剰(「5-2公営住宅等の需要推計に基づく将来の町営住宅ストック量」参照)すると見込まれているため、アで定めた優先順位の低い住宅・住棟から、余剰分に見合う住宅を「当面管理する団地(建替を前提としない)」と仮設定する

ウ: 1次判定-2における物理的特性に係る評価結果等を基に事業手法を仮設定する

② 将来的な活用にあたっての優先順位の検討

将来的な活用の優先順位は、全団地において行い、需要、効率性、立地、躯体の安全性を○、△、×で評価し、評価を点数化(○: +2、△: +1、×: 0)し、暫定的な優先順位とする。

検討結果は以下のとおりである。

□将来的な活用にあたっての優先順位の検討結果(緑の着色部分が B グループの団地・住棟)

地区	団地名	管理開始年度	ア 需要	イ 効率性	ウ 立地		躯体の安全性			評価				優先順位
			空き家率 ○:30%未満 ×:30%以上	建替事業の可能性 ○:敷地面積 2,000 m ² 以上 ×:敷地面積 2,000 m ² 未満	A 公共交通機 関の利便性 ○:鉄道駅から 1 km以内又 はバス停か ら 500m 以内 ×:上記以外	B 災害の危 険性 ○:指定なし ×:指定あり	A 耐震性 ○:新耐震基準かつ H12 法改正の 適合あり △:新耐震基準かつ H12 法改正の 適合なし ×:旧耐震基準	B 経年変化等による劣化に対する安全性 ○耐用年限 1/2 未超過 △耐用年限 1/2 超過 ×耐用年限超過	C 蟻害 ○:無 ×:有	○	△	×	点数化	
琴丘地区	千刈田住宅	H27~R5	○	○	○	○	○	○	○	7	0	0	14	1位
	東二本柳住宅	S57, S58	○	○	○	○	△	×	○	5	1	1	11	4位
		H12	○	○	○	○	○	△	○	6	1	0	13	2位
	八幡越住宅	H18~H21	○	○	○	○	○	△	○	6	1	0	13	2位
	琴丘単独住宅	H2	○	×	×	○	△	×	○	3	1	3	7	7位
山本地区	大町住宅	H27~R3	○	○	○	×	○	○	○	6	0	1	12	3位
	木戸沢住宅	S56, S61	○	○	×	○	△	×	○	4	1	2	9	5位
	岩瀬住宅	H4, H5	○	○	○	×	△	×	×	3	1	3	7	7位
八竜地区	萱刈沢住宅	S58, S59	○	○	○	○	△	×	×	4	1	2	9	5位
	赤沼住宅	H1	×	×	×	○	△	×	×	1	1	5	3	10位
	新八竜住宅	H2~H5	×	○	×	○	△	×	○	3	1	3	7	7位
	八竜東住宅	H6~H10	○	○	×	×	△	△	×	2	2	3	6	8位
	八竜大口住宅	H11	○	○	×	○	△	△	×	3	2	2	8	6位
		H12~H14	○	○	×	○	○	△	×	4	1	2	9	5位
	川尻住宅	H15~H19	○	○	×	×	○	△	○	4	1	2	9	5位
	八竜単独住宅	H2	—※	×	×	○	△	×	○	2	1	3	5	9位

※:現在政策空き家のため評価なし

③ 判定結果(2次判定-2 判定結果)

前項②の将来的な活用にあたっての暫定の優先順位、将来ストック量、1次判定-2における物理的特性等に係る評価結果を踏まえ、「継続管理する団地」、「当面管理する団地(建替を前提としない)」の判定及び事業手法を仮設定する。

「5-2(4)短期的な(今後 10 年間)の町営住宅の管理戸数の検討」では、今後 10 年間で、72戸の住戸削減を目指す結果となっていることから、優先順位、各住宅・住棟の現状等を踏まえ、用途廃止する住宅・住棟を判定する。

③-1 1次判定:維持管理または用途廃止の住宅・住棟

対象となる団地、住棟は、大町住宅と川尻住宅である。

大町住宅は、前計画期間中に建替を実施した団地であることから、「継続管理する団地」と判定し、事業手法は「維持管理」とする。

川尻住宅は、耐用年限を超過(築 17～21 年)していないこと、構造に影響する著しい劣化はみられないこと、居住性等においても大きな問題はないこと、八竜地区においては、最も新しい住宅であること等を踏まえ、「継続管理する団地」と判定し、事業手法は、「維持管理」とする。

〈2 判定結果抜粋〉

地区	対象住宅・住棟	活用の 優先順位	2 次判定-2 判定結果	
			「継続管理する団地」、「当面管理する団地(建替を前提としない)」の判定	事業手法 (仮設定)
山本地区	大町住宅	3 位	継続管理する団地	維持管理
八竜地区	川尻住宅	5 位	継続管理する団地	維持管理

③-2 大町住宅及び川尻住宅以外の B グループの対象団地

対象となる団地・住棟については、1次判定において、「躯体・避難の安全性」の項目で「優先的な対応が必要(改善可能)」又は「優先的な対応が必要(改善不可能)」と判定されている。

すべての住棟が、昭和 56 年の新耐震基準で建設されているが、平成 12 年の建築基準法等の改正には適合していない団地・住棟もみられ、今後、法改正に適合させていくためには、詳細な調査・設計及び大規模な改善が必要となる。

一方で、本町の将来的な公営住宅のストックは余剰すると見込まれており、今後は需要に応じ、ストック量を減らしていく必要がある。

現在の町営住宅の管理戸数は、236 戸であり、今後 10 年間で 72戸を用途廃止の方向で位置付けていく必要がある。【5-2(4)参照】

また、用途廃止にあたっては、地域バランスに配慮することが重要である。

現在の各地区の人口割合、町営住宅の割合をみると、八竜地区では人口割合に対し、町営住宅の占める割合が高い現状がある。空き家(政策空き家を除く)も 25 戸／31 戸と3地区中、最も多くなっている。

〈各地区の人口割合、町営住宅戸数の割合等〉

住宅区分		琴丘地区	山本地区	八竜地区	全体
R2 人口※1	人数	4,329	5,826	5,099	15,254
	割合	28.4%	38.2%	33.4%	100.0%
町営住宅	戸数	62	43	131	236
	割合	26.3%	18.2%	55.5%	100.0%
空き家※2	戸数	5	1	25	31
判定の対象 団地・住棟	戸数	「優先的な対応が必要(改善可能)」と判定			58
				八竜東住宅:34 八竜大口住宅:24	
		「優先的な対応が必要(改善不可能)」と判定			58
		琴丘単独住宅:1	木戸沢住宅:9 岩瀬住宅:15	赤沼住宅:6 新八竜住宅:26 八竜単独住宅:1	

※1:令和 2 年国勢調査 ※2:政策空き家を除く

上記及び活用の優先順位等を踏まえ、判定理由の整理を行い、「継続管理する団地」、「当面管理する団地(建替を前提としない)」の判定及び「1次判定-2における物理的特性に係る評価結果」等を踏まえ、事業手法を仮設定する。

□判定結果

地区	対象住宅・住棟※1	活用の優先順位	主な判定理由	2次判定-2 判定結果	
				「継続管理する団地」、「当面管理する団地（建替を前提としない）」の判定	事業手法（仮設定）
琴丘地区	琴丘単独住宅	7位	○活用の優先順位が低い ○独立して立地し、敷地が狭い ○耐用年限超過（築34年） ○平成12年の建築基準法等の法改正に適合していない	当面管理する団地（建替を前提としない）	優先的な用途廃止
山本地区	木戸沢住宅	5位	○優先順位は5位だが、立地条件が悪い ○耐用年限を大幅に超過（築43年、築38年） ○平成12年の建築基準法等の法改正に適合していない	当面管理する団地（建替を前提としない）	優先的な用途廃止
	岩瀬住宅	7位	○耐用年限を超過（築31年、築32年） ○優先順位は低い、大町住宅と隣接した団地であり、一体的な管理が可能 ○地域バランス的に山本地区の住宅の割合が低い ○平成12年の建築基準法等の法改正に適合していない	継続管理する団地	優先的な建替
八竜地区	赤沼住宅	10位	○活用の優先順位が低い ○敷地規模が小さい ○耐用年限超過（築35年） ○空き家率が高い（50%） ○平成12年の建築基準法等の法改正に適合していない	当面管理する団地（建替を前提としない）	優先的な用途廃止※2
	新八竜住宅	7位	○活用の優先順位が低い ○耐用年限超過（築31～34年） ○空き家率が高い（34.6%） ○周辺に八竜大口住宅が立地 ○平成12年の建築基準法等の法改正に適合していない	当面管理する団地（建替を前提としない）	優先的な用途廃止※2
	八竜東住宅	8位	○活用の優先順位が低い ○立地条件が悪い ○災害危険区域内 ○計画期間前半には耐用年限を超過 ○周辺に川尻住宅が立地 ○平成12年の建築基準法等の法改正に適合していない	当面管理する団地（建替を前提としない）	優先的な用途廃止※2

□判定結果

地区	対象住宅・住棟※1	活用の優先順位	主な判定理由	2次判定-2 判定結果	
				「継続管理する団地」、「当面管理する団地（建替を前提としない）」の判定	事業手法（仮設定）
八竜地区	八竜大口住宅(H11)	6位	○活用の優先順位は5位又は6位で、周辺の新八竜住宅、赤沼住宅の受皿として活用が可能 ○令和6年度時点、経過年数22～25年であり、外壁や屋根の修繕周期を超過している ○平成11年に整備された住棟は、平成12年の建築基準法等の法改正に適合していない	当面管理する団地（建替を前提としない）	優先的な用途廃止※3
	八竜大口住宅(H12～14)	5位		継続管理する団地	優先的な改善
	八竜単独住宅	9位	○活用の優先順位が低い ○耐用年限超過（築34年） ○現在政策空き家 ○平成12年の建築基準法等の法改正に適合していない ○新八竜住宅と一体的に整備されている住宅（新八竜住宅と同様の判定とする）	当面管理する団地（建替を前提としない）	優先的な用途廃止※2

※1:青で着色された団地・住棟は、「躯体・避難の安全性」の項目で「優先的な対応が必要（改善可能）」と判定、緑で着色された団地・住棟は「優先的な対応が必要（改善不可能）」と判定されたもの

※2:将来的な公営住宅の需要及び地域バランス等を踏まえ「優先的な用途廃止」と判定

※3:平成12年の建築基準法等の法改正に適合させるためには、大規模な改善が必要となること、将来的な公営住宅の需要等を踏まえ「優先的な用途廃止」と判定

(2) 1・2次判定結果の整理

これまでの判定結果を整理する。

〈1・2次判定の結果区分(事業手法の仮設定)〉

	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	維持管理		改善	建替	優先的な改善	優先的な建替	優先的な建替
	○千刈田住宅 ○東二本柳住宅 (H12:2 棟 2 戸) ○八幡越住宅 ○大町住宅 ○川尻住宅				○八竜大口住宅(H12～14:9 棟 18 戸)		○東二本柳住宅 (S57、S58: 20 棟 20 戸) ○岩瀬住宅 ○萱刈沢住宅
(建替を前提としない) 当面管理する団地	当面維持管理	用途廃止	改善し当面維持管理	用途廃止	優先的に改善し当面維持管理	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
						○八竜東住宅 ○八竜大口住宅 (H11:3 棟 6 戸)	○琴丘単独住宅 ○木戸沢住宅 ○赤沼住宅 ○新八竜住宅 ○八竜単独住宅

(1) まちづくりの視点等を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定

1・2次判定結果を基に、今後のまちづくりの視点等から再判定を行う。

① 町営住宅の方向性・管理方針

管理戸数(ストック数)について、5-2(4)では「今後10年間で72戸を減らしていく必要がある」と推計しているが、入居者もあり72戸を一気に減らすことは難しいことから、まずは5年後の目標値を206戸(令和7年度の推計結果)に設定する。その後、5年目の令和11年度にストック数の再算定をし、その時点の住宅情勢に応じて見直しを行っていく。

事業手法については、住宅の状況、財政状況等を踏まえ、以下のとおり再判定する。

1・2次判定で「優先的な建替」とした岩瀬住宅は、住宅需要が高く居住性が比較的高いため「継続管理する団地」の「当面維持管理」へ、萱刈沢住宅は建物が老朽化しており居住性が低いため「当面管理する団地」の「当面維持管理」へ再判定する。

また、「優先的な用途廃止」とした琴丘単独住宅・木戸沢住宅は、住宅需要が高く常に満室状態が続いているため、すぐに用途廃止して管理戸数を減らすことは困難である。よって、これらについては「当面維持管理」と再判定する。

〈再判定結果〉

	改善不要		改善が必要		優先的な対応が必要 (改善可能)		優先的な対応が必要 (改善不可能)	
	維持管理		改善	建替	優先的な改善	優先的な建替	当面維持管理	優先的な建替
継続管理する団地	○千刈田住宅 ○東二本柳住宅 (H12:2棟2) ○八幡越住宅 ○大町住宅 ○川尻住宅				○八竜大口住宅 ※2		○岩瀬住宅	○東二本柳住宅 (S57、S58: 20棟20戸)
(建替を前提としない) 当面管理する団地	当面維持管理	用途廃止	改善し 当面維持管理	用途廃止	優先的に改善し 当面維持管理	優先的な 用途廃止	当面維持管理	優先的な 用途廃止
						○八竜東住宅	○琴丘単独住宅 ○萱刈沢住宅 ○木戸沢住宅	○赤沼住宅 ○新八竜住宅 ○八竜単独住宅

※1:赤文字は再判定により判定が変更された団地

※2:2次判定においては、平成12年の法改正前に建設された住棟(H11)を分けて判定していたが、再判定においては、団地単位で判定することとした

② 再判定を行った主な団地の判定内容

ア 東二本柳住宅

住宅需要や立地等の条件は恵まれているが、建物の老朽化・劣化が進行し修繕等が必要な状態であり、建築年数が古いため設備も全体的に古く、更新等が必要な状態にある。

また、改善事業で見込まれる費用と建替事業で見込まれる費用に大きな差がなく、今後の維持管理やコストを踏まえると「建替」が妥当であると判断したため、2次判定と同様に「優先的な建替」に位置付ける。

イ 岩瀬住宅

需要は十分で公共交通機関等のアクセスも良く、建物は屋根・外壁等の外部に老朽化や劣化がみられるが、断熱性能や3点給湯等の居住性においては大きな問題はないため、東二本柳住宅に比べて優先度は低いと判断し、「優先的な建替」から「当面維持管理」に再判定し、当面は部分的な修繕対応を行い維持管理していくこととし、町営住宅の情勢に合わせた判断で「建替」も含め検討していく。

なお、東二本柳住宅と同じく仮に改善事業を計画する場合、改善事業で見込まれる費用と建替事業で見込まれる費用に大きく差がないため、改善等が必要になった場合は建替事業を選択するのが妥当と考える。

ウ 萱刈沢住宅

立地等の条件は恵まれているが、建物の老朽化・劣化が進行し、修繕等が必要な状態であるほか、風呂・断熱性能等の居住性においても、八竜地域の他団地と比べて古く性能も良くはない状態にある。

東二本柳住宅と同じく建物は改善よりも「建替」が妥当な団地ではあるが、町営住宅情勢と合わせて検討すると、特に八竜地域は空き家数が多い状況であり、この状態をある程度整理したうえで建替の検討をすべきと判断したため、「優先的な建替」から「当面管理する団地(建替を前提としない)－優先的な対応が必要:当面維持管理」に再判定する。今後、八竜地域の状況に合わせて検討していくものとする。

エ 木戸沢住宅

立地や居住性、建物の状態のいずれも良い状況ではないため、「優先的な用途廃止」に位置付けているが、山本地域の町営住宅需要は高く、常に満室に近い状態が続いており、入居希望者の中には山本地域での入居を強く希望する人も少なくないため、現時点で用途廃止等により戸数を減らすことは難しいと判断し、「優先的な用途廃止」から「当面維持管理」に再判定する。今後、山本地域の住宅需要と比較しながら用途廃止等の時期を検討していくこととする。

(2) 中長期的な管理の見通し

前項(1)の再判定を踏まえ、中長期的(30年間)な事業費を試算する。

① 試算条件及び各種費用

試算の条件、考え方は以下のとおりとする。

- ◆「優先的な用途廃止」と判定された団地については、用途廃止後の解体時期は現時点で定まっていないため対象外とする。
- ◆「建替を前提としない当面維持管理」に判定された団地については、計画修繕は、なしとする。
- ◆本町の町営住宅は、戸建て又は2戸1棟の住棟で構成されており、給排水設備等については、その住棟により劣化状況が異なるため、計画修繕の対象外とする。
- ◆東二本柳住宅の建替を優先し、町の予算、住棟の現状等を踏まえ、必要に応じ、事業実施時期を前後させ、事業費を平準化することとする。
- ◆建替、改善、修繕等については、2～4戸／年を基本とし、試算を行う。
- ◆建替、解体、改善、修繕等の費用は、以下のとおりとする。

〈各種費用の設定〉

対策項目		80㎡規模※1	60㎡規模※2	単位	備考
建替 関係	建替費	2,500		万円/戸	町提供資料より
	基本設計費	65		万円/団地	町提供資料より
	設計・監理費	150		万円/戸	町提供資料より
既存 解体 関係	アスベスト調査費	20		万円/戸	町提供資料より
	解体費 (アスベストあり)	250		万円/戸	町提供資料より
改善 関係	改善費	880	660	万円/戸	東二本柳住宅の試算を基に 設定 屋根葺き替え、外壁張替等の 改善
修繕 関係	修繕費	235	180	万円/戸	町提供資料より 屋根塗装・外壁目地等の修繕

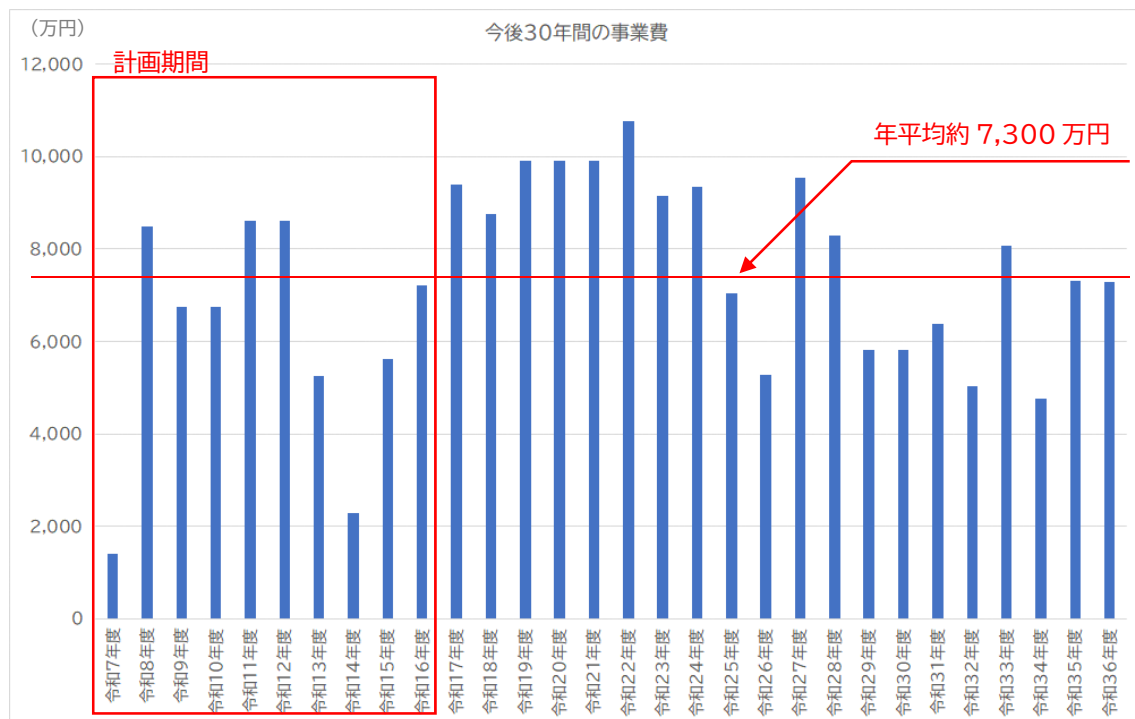
※1:八幡越住宅、東二本柳住宅(H12)、八竜大口住宅、川尻住宅を想定

※2:千刈田住宅、大町住宅、建替後の東二本柳住宅、岩瀬住宅を想定

② 中長期的な事業スケジュール及び事業費

平準化後 30 年間の事業スケジュール及び事業費は以下のとおりである。

東二本柳住宅、岩瀬住宅の建替を含め、年平均約 7,300 万円が必要となる。



◆中長期(30 年間)事業スケジュール及び事業費(平準化後)

判定	団地	今後の 経過年数	1	2	3	4	5 見直し	6	7	8	9	10 改定	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	
		西暦	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	
		和暦	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17	R18	R19	R20	R21	R22	R23	R24	R25	R26	R27	R28	R29	R30	R31	R32	R33	R34	R35	R36	
建替	東二本柳 建替11戸 既存 20 戸 S57:5 戸 5 棟 S58:15 戸 15 棟	S57 経過年数	43	44																													
		S58 経過年数	42	43																													
		スケジュール	基本設計 アスベスト調査	建替、設計・管理/ 解体	建替、設計・管理/ 解体	建替、設計・管理/ 解体	建替、設計・管理/ 解体	建替、設計・管理/ 解体	建替、設計・管理/ 解体	解体					修繕	修繕	修繕	修繕	修繕							設計	改善	改善	改善	改善	改善	改善	
		戸数		2/9	2/2	2/2	2/2	2/2	1/1	0/2						2	2	2	2	3							11	2	2	2	2	3	
		費用 (万円)	470	7,550	5,800	5,800	5,800	5,800	2,900	500						360	360	360	360	540								730	1,320	1,320	1,320	1,320	1980
当面維持 (建替 想定)	岩瀬 計 15 戸 H4:5 戸 5 棟 H5:10 戸 10 棟	H4 経過年数	33	34	35	36	37	38	39	40																							
		H5 経過年数	32	33	34	35	36	37	38	39																							
		スケジュール								基本設計 アスベスト調査	解体 (未確定)	建替、設計・管理	建替、設計・管理	建替、設計・管理	建替、設計・管理	建替、設計・管理	建替、設計・管理					修繕	修繕	修繕	修繕	修繕	修繕						
		戸数										15	2	3	3	2	2	2	1						2	3	3	2	2	3			
		費用 (万円)									370	3,750	5,300	7,950	7,950	5,300	5,300	5,300	2,650						360	540	540	360	360	540			
改善	八竜大口 計 24 戸 H11:6 戸 3 棟 H12:8 戸 4 棟 H13:6 戸 3 棟 H14:4 戸 2 棟	H11 経過年数	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50						
		H12 経過年数	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50					
		H13 経過年数	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50				
		H14 経過年数	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50			
		スケジュール(整備時期の古いものから)	H11:4 戸	H11:2 戸 H12:2 戸	H12:4 戸	H12:2 戸 H13:2 戸	H13:4 戸	H14:4 戸				9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	
		戸数	4	4	4	4	4	4							1	4	4	4	4	4	4										24	2	
		費用 (万円)	940	940	940	940	940	940							88	3,520	3,520	3,520	3,520	3,520	3,520											550	6,000
計画 修繕	川尻 計 20 戸 H15:4 戸 2 棟 H16:4 戸 2 棟 H17:4 戸 2 棟 H18:4 戸 2 棟 H19:4 戸 2 棟	H15 経過年数	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50		
		H16 経過年数	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	
		H17 経過年数	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	
		H18 経過年数	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	
		H19 経過年数	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	
		スケジュール(整備時期の古いものから)					修繕	修繕	修繕	修繕	修繕	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	
		戸数					4	4	4	4	4	4							20	2	2	4	4	4	4								
費用 (万円)					940	940	940	940	940	940							1,760	1,760	1,760	3,520	3,520	3,520	3,520										

判定	団地	今後の 経過年数	1	2	3	4	5 見直し	6	7	8	9	10 改定	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
		西暦	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年
		和暦	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17	R18	R19	R20	R21	R22	R23	R24	R25	R26	R27	R28	R29	R30	R31	R32	R33	R34	R35	R36
計画 修繕	八幡越 計 20 戸 H18:6 戸 3 棟 H19:2 戸 1 棟 H20:6 戸 3 棟 H21:6 戸 3 棟	H18 経過年数	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48
		H19 経過年数	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47
		H20 経過年数	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46
		H21 経過年数	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45
		スケジュール(整備時期の古いものから)						1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
							修繕 H18:4 戸	修繕 H18:2 戸 H19:2 戸	修繕 H20:4 戸	修繕 H20:2 戸	修繕 H21:4 戸	修繕 H21:2 戸						設計	改善 H18:4 戸	改善 H18:2 戸 H19:2 戸	改善 H20:4 戸	改善 H20:2 戸	改善 H21:4 戸	改善 H21:2 戸							目標使用期間 (50 年間)を 迎える ため次 期修繕 なし	
			戸数					4	4	4	2	4	2						20	4	4	4	2	4	2							
	費用 (万円)						940	940	940	470	940	470						1,760	3,520	3,520	3,520	1,760	3,520	1,760								
	大町 計 19 戸 H27:2 戸 2 棟 H28:3 戸 3 棟 H29:2 戸 2 棟 H30:3 戸 3 棟 H31:4 戸 4 棟 R2:2 戸 2 棟 R3:3 戸 3 棟		H27 経過年数	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38
		H28 経過年数	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38
		H29 経過年数	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37
		H30 経過年数	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36
		H31 経過年数	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35
		R2 経過年数	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34
		R3 経過年数	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33
		スケジュール(整備時期の古いものから)											修繕 H27:2 戸 H28:2 戸	修繕 H28:1 戸 H29:2 戸 H30:1 戸	修繕 H30:2 戸	修繕 H31:3 戸	修繕 H31:1 戸 R2:1 戸	修繕 R2:1 戸 R3:1 戸	修繕 R3:2 戸				設計	改善 H27:2 戸	改善 H28:3 戸 H29:1 戸 H30:3 戸	改善 H29:1 戸 H30:3 戸	改善 H31:4 戸	改善 R2:2 戸	改善 R3:3 戸			
			戸数										4	4	2	3	2	2	2					19	2	4	4	4	2	3		
			費用 (万円)										720	720	360	540	360	360	360					1,254	1,320	2,640	2,640	2,640	1,320	1,980		
	千刈田 計 19 戸 H27:2 戸 2 棟 H28:2 戸 2 棟 H29:2 戸 2 棟 H30:3 戸 3 棟 H31:3 戸 3 棟 R2:2 戸 2 棟 R3:1 戸 1 棟 R4:2 戸 2 棟 R5:2 戸 2 棟		H27 経過年数	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38
		H28 経過年数	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38
		H29 経過年数	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37
		H30 経過年数	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36
		H31 経過年数	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35
		R2 経過年数	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34
		R3 経過年数	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33
		R4 経過年数	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32
		R5 経過年数	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31
		スケジュール(整備時期の古いものから)											修繕 H27:2 戸 H28:2 戸	修繕 H29:2 戸 H30:2 戸	修繕 H30:1 戸 H31:1 戸	修繕 H31:2 戸 R2:1 戸	修繕 R2:1 戸 R3:1 戸	修繕 R4:2 戸	修繕 R5:2 戸				設計	改善 H27:2 戸	改善 H28:2 戸 H29:2 戸	改善 H30:3 戸 H31:1 戸	改善 H31:2 戸 R2:2 戸	改善 R3:1 戸 R4:2 戸	改善 R5:2 戸			
	戸数											4	4	2	3	2	2	2					19	2	4	4	4	3	2			
費用 (万円)											720	720	360	540	360	360	360					1,254	1,320	2,640	2,640	2,640	1,980	1,320				

判定	団地	今後の 経過年数	1	2	3	4	5 見直し	6	7	8	9	10 改定	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30				
		西暦	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年				
		和暦	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17	R18	R19	R20	R21	R22	R23	R24	R25	R26	R27	R28	R29	R30	R31	R32	R33	R34	R35	R36				
計画 修繕	東二本柳 計 2 戸 2 棟 H12:2 戸	H12 経過年数	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50								
		スケジュール								1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18			1	2	3				
			修繕 H12:2 戸																			目標使用期間 (50 年間)を迎えるため次期改善なし									アスベスト調査	建替、設計・管理/解体	建替、設計・管理/解体			
				戸数							2																			2	1	1				
		費用 (万円)								470																				40	2,900	2,900				
費用(万円) 計			1,410	8,490	6,740	6,740	8,620	8,620	5,250	2,280	5,630	7,210	9,390	8,758	9,900	9,900	9,900	10,770	9,160	9,340	7,040	5,280	9,548	8,280	5,820	5,820	6,370	5,020	8,060	4,770	7,320	7,280				
30 年間 事業費(万円) 計			218,716																																	
年平均 事業費(万円)			7,291																																	

(3) 計画期間における事業手法の決定

前項(2)の中長期的な管理の見通しを踏まえ、計画期間における事業手法は、以下のとおりとする。

〈各地区の事業手法〉

地区	団地名	管理開始年度	現状戸数	計画期間内の事業手法	事業期間内に実施する事業内容等
琴丘地区	千刈田住宅	H27～R5	19戸	維持管理	計画修繕対応(4戸/19戸)
	東二本柳住宅	S57、S58	20戸	建替	建替対象:11戸 (用途廃止:9戸)
		H12	2戸	維持管理	計画修繕対応(2戸)
	八幡越住宅	H18～H21	20戸	維持管理	計画修繕対応(20戸)
	琴丘単独住宅	H2	1戸	当面維持管理	
山本地区	大町住宅	H27～R3	19戸	維持管理	計画修繕対応(4戸/19戸)
	木戸沢住宅	S56、S61	9戸	当面維持管理	
	岩瀬住宅	H4、H5	15戸	建替(想定)	計画期間内建替 2戸/15戸 解体:15戸 ※時期見直しで再検討
八竜地区	萱刈沢住宅	S58、S59	20戸	当面維持管理	
	赤沼住宅	H1	6戸	用途廃止	空き家 3戸を想定
	新八竜住宅	H2～H5	26戸	用途廃止	空き家 9戸を想定
	八竜東住宅	H6～H10	34戸	用途廃止	空き家 5戸を想定
	八竜大口住宅	H11～H14	24戸	維持管理	計画修繕対応(24戸)
	川尻住宅	H15～H19	20戸	維持管理	計画修繕対応(20戸)
	八竜単独住宅	H2	1戸	用途廃止	

□公営住宅等ストック事業手法別戸数表

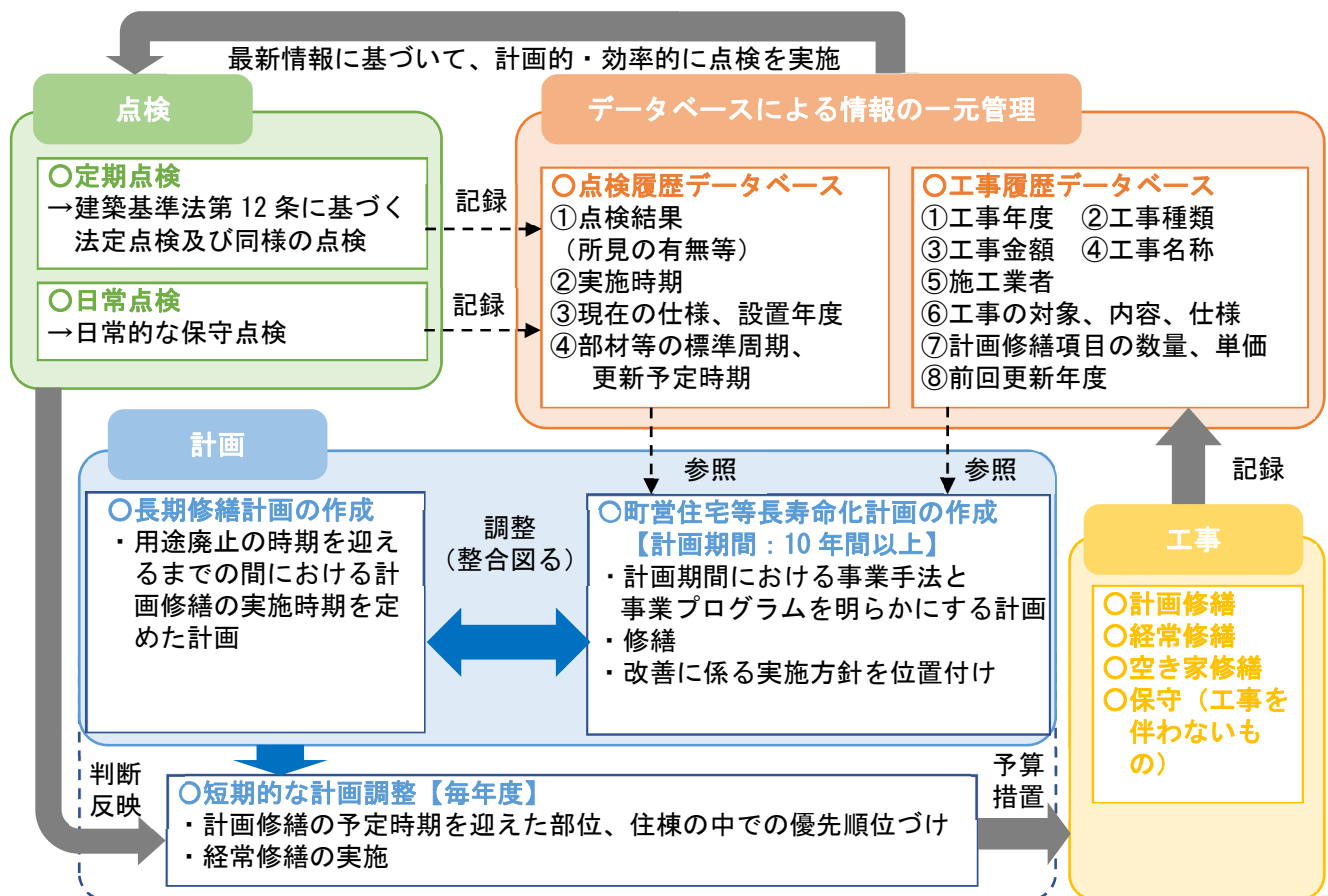
公営住宅等管理戸数		1～5年目	6～10年目
		236 戸	209 戸
◆新規整備事業予定戸数		0 戸	0 戸
◆維持管理予定戸数		201 戸	204 戸
うち計画修繕対応戸数	計	28 戸	46 戸
	千刈田住宅	0 戸	4 戸
	東二本柳住宅(H12:2戸)	0 戸	2 戸
	八幡越住宅	4 戸	16 戸
	大町住宅	0 戸	4 戸
	八竜大口住宅	20 戸	4 戸
	川尻住宅	4 戸	16 戸
うち改善事業予定戸数		計 0 戸	0 戸
個別改善事業予定戸数	全面的改善予定戸数	0 戸	0 戸
		0 戸	0 戸
うちその他戸数		計 173 戸	158 戸
	千刈田住宅	19 戸	15 戸
	東二本柳住宅(S57、S58 建替及び建替後)	3 戸	8 戸
	東二本柳住宅(H12)	2 戸	0 戸
	八幡越住宅	16 戸	4 戸
	琴丘単独住宅	1 戸	1 戸
	大町住宅	19 戸	15 戸
	木戸沢住宅	9 戸	9 戸
	岩瀬住宅	15 戸	13 戸
	萱刈沢住宅	20 戸	20 戸
	赤沼住宅	3 戸	3 戸
	新八竜住宅	17 戸	17 戸
	八竜東住宅	29 戸	29 戸
	八竜大口住宅	4 戸	20 戸
	川尻住宅	16 戸	4 戸
◆建替事業予定戸数		計 8 戸	5 戸
	東二本柳住宅(S57、S58: 11戸/20戸)	8 戸	3 戸
	岩瀬住宅	0 戸	2 戸
◆用途廃止予定戸数		計 27 戸	0 戸
	東二本柳住宅(S57、S58: 9戸/20戸)	9 戸	0 戸
	赤沼住宅	3 戸	0 戸
	新八竜住宅	9 戸	0 戸
	八竜東住宅	5 戸	0 戸
	八竜単独住宅	1 戸	0 戸

6. 実施方針

6-1 点検の実施方針

政策空き家を除くすべての町営住宅について、定期点検・日常点検を実施するとともに、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。

〈町営住宅等のメンテナンスサイクル(イメージ図)〉



資料：公営住宅等維持管理データベース操作マニュアル

(1) 定期点検

町営住宅等の長寿命化に向けて、予防保全の観点から定期的な点検等を行うことが重要であるため、建築基準法第12条の規定に準じて法定点検と同様の点検(以下「定期点検」という)を実施する。

集会所等においても、建築基準法第12条の規定に準じて法定点検と同様の点検を実施する。

(2) 日常点検

外観からの目視により容易に確認することが可能な部位等については、日常点検を実施する。

点検の結果、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。

主な日常点検の実施体制及び実施内容は、「公営住宅等日常点検マニュアル（平成28年8月 国土交通省住宅局住宅総合整備課）」の内容を基本とする。

(3) 入退去時の点検

空き住戸となった際には、バルコニーや住宅内の設備等、定期点検、日常点検では把握することが困難な部分の点検を実施する。

(4) 点検時期

定期点検や日常点検の時期は、以下を基本とする。

〈点検時期〉

点検種別	建築物・建築設備	点検者の資格
定期点検	概ね5年ごと (本計画の改定等とあわせ実施)	一級建築士若しくは二級建築士又は国土交通大臣が定める資格を有する者
日常点検	月に1回程度 (目視できる範囲)	上記または有資格者以外

(5) 点検結果の活用

点検の結果を記録し、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。

6-2 計画修繕の実施方針

計画期間内に実施する計画修繕の対象は、千刈田住宅、東二本柳住宅（平成 12 年度）、八幡越住宅、大町住宅、八竜大口住宅、川尻住宅である。

以下の方針に基づき、計画修繕を実施していくこととする。

- ◆点検の結果を踏まえ、優先的に実施すべき修繕内容を精査し、予防保全が必要な部位について優先的に修繕を行い、先送りが可能なものについては、他の修繕の必要性等を勘案しながら柔軟に対応する。
- ◆修繕工事の効率化・コスト縮減等を図るため、外壁と屋根等をあわせて修繕工事を実施することを基本とする。
- ◆給排水設備等の計画修繕については、戸建て又は2戸1棟の住棟で構成されていることから、その住棟により劣化状況が異なるため、基本的に対象外とするが、団地内において同様の劣化がみられるような場合には、計画的な修繕を検討していくこととする。
- ◆建替や用途廃止時期が近い住棟については、計画修繕を見送るなど、長寿命化を図るべき住棟を優先的に修繕していくこととする。
- ◆修繕の内容は、履歴を整理し、データを蓄積し、次の点検や修繕に活かしていく。

〈計画期間中に実施する修繕〉

団地	事業実施 戸数	修繕時期 (年度)	主な修繕 内容	備 考
千刈田住宅	4 戸/19 戸	R16	屋根塗装、外壁 目地の修繕等	H27:2 戸、H28:2 戸 整備後 18～19 年目
東二本柳(H12)	2 戸	R13		整備後 31 年目
八幡越住宅	20 戸(全戸)	R11～R16		整備後 23～25 年目
大町住宅	4 戸/19 戸	R16		H27:2 戸、H28:2 戸 整備後 18～22 年目
八竜大口住宅	24 戸(全戸)	R7～R12		整備後 26～28 年目
川尻住宅	20 戸(全戸)	R11～R15		整備後 26 年目

6-3 改善事業の実施方針

計画期間内に実施する改善はないが、今後は、以下の方針に基づき実施していくこととする。

(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べき住棟において、耐久性の向上や、躯体への影響の低減、維持管理の容易性向上の観点から予防保全的な改善を行う。

○長寿命化型

劣化防止、耐久性向上及び維持管理の容易化のための設備等の改善を行うもの

具体例：外壁仕上げ・屋根の耐久性向上、給排水設備改修 等

(2) 安全性確保型

落下・転倒等の生活事故防止に配慮した改善を行い、居住者の安全性を高める。

○安全性確保型

耐震性等の安全性を確保するための設備等の改善を行うもの

具体例：ベランダ手摺、窓手摺等の取替、耐震改修 等

(3) 居住性向上型

建具・内装等の老朽箇所の改善や、給湯設備等の機能向上を図り、居住性を向上させる。

事業の実施時期は、入居者への負担を減らすため、入退去時に行うことを基本とする。

○居住性向上型

利便性、衛生、快適性等居住性の向上のための設備等の改善を行うもの

具体例：給湯設備の機能向上(3点給湯への改善)、内装等の改善 等

(4) 福祉対応型

高齢者等が安全・安心して居住できるよう、バリアフリー化を進める。

事業の実施時期は、入居者への負担を減らすため、入退去時に行うことを基本とする。

○福祉対応型

高齢者、障害者等の居住の円滑化のための設備等の改善を行うもの

具体例：住戸内手摺の取付け・段差解消 等

(5) 脱炭素社会対応型

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べき住棟において、必要に応じ、省エネルギー性能の向上等、脱炭素社会への対応に配慮した改善を行っていく。

○脱炭素社会対応型

省エネルギー性能の向上及び再生可能エネルギー導入のための設備等の改善を行うもの

具体例：外壁・屋根等の断熱性の向上、省エネルギー性能の高い設備への交換、再生可能エネルギーの導入 等

(6) 子育て世帯支援型

子育て世帯を優先的に入居させる住棟とする場合等は、必要に応じ、子どもの安全性の確保や床等の遮音性能の向上等、子育て世帯に配慮した改善を行っていく。

事業の実施時期は、入居者への負担を減らすため、入退去時に行うことを基本とする。

○子育て世帯支援型

子育て世帯の優先入居を行うための設備等の改善を行うもの

具体例：バルコ等の子どもの転落防止対策、床・壁等の遮音性能の向上 等

6-4 建替事業の実施方針

事業手法の選定において、建替と判定された「東二本柳住宅（平成12年度に整備された2戸を除く）」は築後42年以上を経過し、耐用年限を超えている。ここでは、「東二本柳住宅」の建替に向けた実施方針を整理する。

なお、計画期間、後半に建替を想定している岩瀬住宅については、次期見直しを踏まえ、実施方針を検討することとする。

以下の実施方針に基づき、計画的な建替を実施していく。

- ◆東二本柳住宅は市街地に位置し、鉄道駅にも近く生活環境の利便性が高くなっている。老朽化も進んでいることから早急な建替が必要である。
- ◆財政負担の平準化及び仮入居・住み替え等への同意期間の確保等を踏まえ、令和7年度から令和14年度を建替時期と想定する。
- ◆建替にあたっては、単一の住棟で住宅を構成するのではなく、様々なニーズに対応した住棟の導入を検討する。
- ◆現在の東二本柳住宅は老朽化が進み、建替期間中に対応が必要な問題が発生した場合等は、簡易な修繕等により対応していく。

◆建替にあたっては、住棟・住戸等はバリアフリー仕様、省エネ化等を検討していく。

〈計画期間〉

対象	実施方針																				
東二本柳住宅	〈事業期間【令和 7～14 年度】〉																				
	◆建替に向け、入居者の仮入居・住み替えに対する意向確認																				
	◆建替基本設計の策定(配置計画、整備住戸プラン、省エネ化・再生可能エネルギー導入、町の施策との連携等の可能性、事業手法の検討)【令和 7 年度】																				
	◆建替に向けた入居者の仮入居・住み替えの実施																				
	◆関係機関との調整																				
	◆実施設計、解体工事、建替工事【令和 8～14 年度】																				
	<table><tr><th colspan="2">事業スケジュール</th><th>備 考</th></tr><tr><td>令和 7 年度</td><td>基本設計、アスベスト調査</td><td rowspan="8">建替:11 戸 解体:20 戸</td></tr><tr><td>令和 8 年度</td><td>建替工事 2 戸、解体工事 9 戸</td></tr><tr><td>令和 9 年度</td><td>建替工事 2 戸、解体工事 2 戸</td></tr><tr><td>令和 10 年度</td><td>建替工事 2 戸、解体工事 2 戸</td></tr><tr><td>令和 11 年度</td><td>建替工事 2 戸、解体工事 2 戸</td></tr><tr><td>令和 12 年度</td><td>建替工事 2 戸、解体工事 2 戸</td></tr><tr><td>令和 13 年度</td><td>建替工事 1 戸、解体工事 1 戸</td></tr><tr><td>令和 14 年度</td><td>解体工事 2 戸</td></tr></table>	事業スケジュール		備 考	令和 7 年度	基本設計、アスベスト調査	建替:11 戸 解体:20 戸	令和 8 年度	建替工事 2 戸、解体工事 9 戸	令和 9 年度	建替工事 2 戸、解体工事 2 戸	令和 10 年度	建替工事 2 戸、解体工事 2 戸	令和 11 年度	建替工事 2 戸、解体工事 2 戸	令和 12 年度	建替工事 2 戸、解体工事 2 戸	令和 13 年度	建替工事 1 戸、解体工事 1 戸	令和 14 年度	解体工事 2 戸
事業スケジュール		備 考																			
令和 7 年度	基本設計、アスベスト調査	建替:11 戸 解体:20 戸																			
令和 8 年度	建替工事 2 戸、解体工事 9 戸																				
令和 9 年度	建替工事 2 戸、解体工事 2 戸																				
令和 10 年度	建替工事 2 戸、解体工事 2 戸																				
令和 11 年度	建替工事 2 戸、解体工事 2 戸																				
令和 12 年度	建替工事 2 戸、解体工事 2 戸																				
令和 13 年度	建替工事 1 戸、解体工事 1 戸																				
令和 14 年度	解体工事 2 戸																				
	※建替工事年度に実施設計を実施																				
岩瀬住宅	〈事業期間【令和14年度～(現時点の想定)】〉																				
	◆次期見直しにおいて、実施方針を検討																				

なお、近年、国、秋田県及び三種町でも推奨しているように、公共施設の木造化が進んでおり、林業振興や暖かみのある施設とするために、地場産材の木材を活用した、「木造建築」を志向する傾向が見て取れる。

本町の町営住宅はその全てが木造低層住宅で建てられており、周辺の景観と調和するなど、大きな特徴となっている。

建替にあたっては今後とも木造低層住宅を基本とする。

参考 〈木造化・木質化等に関する法律等〉

◇脱炭素社会の実現に資する等のための建築物等における木材の利用の促進に関する法律
(令和 3 年 10 月 1 日施行)

◇第2期 木材利用の促進に関する指針(令和4年3月秋田県)

◇三種町の木材利用促進基本方針(令和4年12月26日施行)

事業手法の選定において、「優先的な用途廃止」と判定された団地は、赤沼住宅、新八竜住宅、八竜東住宅、八竜単独住宅の計4団地である。

公営住宅は、低所得者かつ住宅に困窮している人を対象とし、公営住宅法及び条例等で定められた要件があり、基本的には一定の所得がある人や持ち家がある人、60歳未満の単身者は入居できない住宅であるが、用途廃止した住宅については、公営住宅の入居要件に合致しない人や収入超過により家賃が高額となり退去を選択した人、移住者など従来の制度では入居できなかった人達が入居できる住宅として活用を図っていくこととする。

活用にあたっては、用途廃止した公営住宅に必要最小限の修繕・改修をしたうえで、町独自の住宅として幅広い用途で活用できるように転用し、住宅に困窮している住民の居住場所の選択肢の一つとなるよう検討していく。

具体的には、赤沼住宅、新八竜住宅、八竜単独住宅から、比較的住宅の状態が良く、清掃や少額な修繕程度で十分入居可能となる住棟を選出し、需要を確認したうえで今後の必要戸数を把握しながら運用していくこととする。

7. ライフサイクルコストの算出

計画期間前半に建替を実施する東二本柳住宅と計画期間後半に建替を予定している岩瀬住宅についてライフサイクルコストを算出する。

7-1 ライフサイクルコストの算出方法

改定指針におけるライフサイクルコスト算出式を以下に示す。

$$LCC = \text{建設費(建替費)} + \text{改善費} + \text{修繕費} + \text{除却費}$$

○各費用は、以下のとおり設定する。

対策項目		費用	備 考
建替関係	建設費(建替費)	2,500 万円/戸	町提供資料より
	基本設計費	65 万円/団地	町提供資料より
	設計・監理費	150 万円/戸	町提供資料より
改善関係	改善費	600 万円/戸	東二本柳住宅の試算を基に設定 屋根葺き替え、外壁張替等の改善
	設計費	60 万円/戸	改善費の 10%を想定
修繕関係	修繕費	235 万円/戸	町提供資料より 屋根塗装・外壁目地等の修繕
除却関係	解体費	150 万円/戸	千刈田(旧 13 号)の資料を基に設定

○現時点以後、将来に発生するコストについては、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以下のとおりである。

現時点以後の経過年数 a 年における「将来のコスト」 b の現在価値 $=b \times c$

a : 現時点以後の経過年数

b : 将来のコスト(改善費、修繕費、除却費等)

c : 現在価値化係数 $c = 1 \div (1 + d)^a$

d : 社会的割引率(0.04(4%))

7-2 ライフサイクルコストの算出結果

(1) 東二本柳住宅(建替 11 戸)

建替から解体までのスケジュールを以下のとおり想定し、LCC を算出した結果は以下のとおりである。

現在価値化後の全体の LCC は、29,090 万円、住棟・住戸の目標使用期間 50 年間の年平均の戸当たりの LCC は、53 万円／年・戸となる。

〈東二本柳住宅建替の LCC〉

今後の経過年数	西暦	和暦	S57経過年数	S58経過年数	建替後経過年数	スケジュール	費用(万円)	現在価値化係数	現在価値化後の費用(万円)
1	2025 年	R7	43	42		基本設計	70	0.961538	70
2	2026 年	R8	44	43		建替、設計・管理(2 戸)	5,300	0.924556	4,900
3	2027 年	R9			1	建替、設計・管理(2 戸)	5,300	0.888996	4,710
4	2028 年	R10			2	建替、設計・管理(2 戸)	5,300	0.854804	4,530
5	2029 年	R11			3	建替、設計・管理(2 戸)	5,300	0.821927	4,360
6	2030 年	R12			4	建替、設計・管理(2 戸)	5,300	0.790315	4,190
7	2031 年	R13			5	建替、設計・管理(1 戸)	2,650	0.759918	2,010
8	2032 年	R14			6			0.730690	0
9	2033 年	R15			7			0.702587	0
10	2034 年	R16			8			0.675564	0
11	2035 年	R17			9			0.649581	0
12	2036 年	R18			10			0.624597	0
13	2037 年	R19			11			0.600574	0
14	2038 年	R20			12	修繕(2 戸)	360	0.577475	210
15	2039 年	R21			13	修繕(2 戸)	360	0.555265	200
16	2040 年	R22			14	修繕(2 戸)	360	0.533908	190
17	2041 年	R23			15	修繕(2 戸)	360	0.513373	180
18	2042 年	R24			16	修繕(3 戸)	540	0.493628	270
19	2043 年	R25			17			0.474642	0
20	2044 年	R26			18			0.456387	0
21	2045 年	R27			19			0.438834	0
22	2046 年	R28			20			0.421955	0
23	2047 年	R29			21			0.405726	0
24	2048 年	R30			22			0.390121	0
25	2049 年	R31			23	設計(11 戸)	730	0.375117	270
26	2050 年	R32			24	改善(2 戸)	1,320	0.360689	480
27	2051 年	R33			25	改善(2 戸)	1,320	0.346817	460
28	2052 年	R34			26	改善(2 戸)	1,320	0.333477	440
29	2053 年	R35			27	改善(2 戸)	1,320	0.320651	420
30	2054 年	R36			28	改善(3 戸)	1,980	0.308319	610
31	2055 年	R37			29			0.296460	0
32	2056 年	R38			30			0.285058	0
33	2057 年	R39			31			0.274094	0
34	2058 年	R40			32			0.263552	0
35	2059 年	R41			33			0.253415	0
36	2060 年	R42			34			0.243669	0
37	2061 年	R43			35			0.234297	0
38	2062 年	R44			36	修繕(2 戸)	360	0.225285	80
39	2063 年	R45			37	修繕(2 戸)	360	0.216621	80
40	2064 年	R46			38	修繕(2 戸)	360	0.208289	70
41	2065 年	R47			39	修繕(2 戸)	360	0.200278	70
42	2066 年	R48			40	修繕(3 戸)	540	0.192575	100
43	2067 年	R49			41			0.185168	0
44	2068 年	R50			42			0.178046	0
45	2069 年	R51			43			0.171198	0

今後の 経過 年数	西暦	和暦	S57 経過 年数	S58 経過 年数	建替後 経過年数	スケジュール	費用 (万円)	現在価値化係数	現在価値化後 の費用(万円)
46	2070年	R52			44			0.164614	0
47	2071年	R53			45			0.158283	0
48	2072年	R54			46			0.152195	0
49	2073年	R55			47			0.146341	0
50	2074年	R56			48			0.140713	0
51	2075年	R57			49			0.135301	0
52	2076年	R58			50			0.130097	0
53	2077年	R59			51	解体(2戸)	300	0.125093	40
54	2078年	R60			52	解体(2戸)	300	0.120282	40
55	2079年	R61			53	解体(2戸)	300	0.115656	30
56	2080年	R62			54	解体(2戸)	300	0.111207	30
57	2081年	R63			55	解体(3戸)	450	0.106930	50
建替対象 LCC(万円) 計							42,820		29,090
年平均(50年間)LCC							856		582
年平均戸当たり LCC (建替戸数 11 戸)							78		53
備 考							現在価値化前		現在価値化後

(2) 岩瀬住宅(建替 15 戸)

建替から解体までのスケジュールを以下のとおり想定し、LCC を算出した結果は以下のとおりである。

現在価値化後の全体の LCC は、28,610 万円、住棟・住戸の目標使用期間 50 年間の年平均の戸当たりの LCC は、38 万円／年・戸となる。

〈岩瀬住宅建替の LCC〉

今後の 経過 年数	西暦	和暦	H4 経過 年数	H5 経過 年数	建替後経 過年数	スケジュール	費用 (万円)	現在価値化係数	現在価値化後 の費用(万円)
1	2025年	R7	33	32				0.9615385	
2	2026年	R8	34	33				0.9245562	
3	2027年	R9	35	34				0.8889964	
4	2028年	R10	36	35				0.8548042	
5	2029年	R11	37	36				0.8219271	
6	2030年	R12	38	37				0.7903145	
7	2031年	R13	39	38				0.7599178	
8	2032年	R14	40	39		基本設計	70	0.7306902	50
9	2033年	R15						0.7025867	0
10	2034年	R16				建替、設計・管理(2戸)	5,300	0.6755642	3,580
11	2035年	R17			1	建替、設計・管理(3戸)	7,950	0.6495809	5,160
12	2036年	R18			2	建替、設計・管理(3戸)	7,950	0.6245970	4,970
13	2037年	R19			3	建替、設計・管理(2戸)	5,300	0.6005741	3,180
14	2038年	R20			4	建替、設計・管理(2戸)	5,300	0.5774751	3,060
15	2039年	R21			5	建替、設計・管理(2戸)	5,300	0.5552645	2,940
16	2040年	R22			6	建替、設計・管理(1戸)	2,650	0.5339082	1,410
17	2041年	R23			7			0.5133732	0
18	2042年	R24			8			0.4936281	0
19	2043年	R25			9			0.4746424	0
20	2044年	R26			10			0.4563869	0

今後の経過年数	西暦	和暦	H4経過年数	H5経過年数	建替後経過年数	スケジュール	費用(万円)	現在価値化係数	現在価値化後の費用(万円)
21	2045年	R27			11			0.4388336	0
22	2046年	R28			12	修繕(2戸)	360	0.4219554	150
23	2047年	R29			13	修繕(3戸)	540	0.4057263	220
24	2048年	R30			14	修繕(3戸)	540	0.3901215	210
25	2049年	R31			15	修繕(2戸)	360	0.3751168	140
26	2050年	R32			16	修繕(2戸)	360	0.3606892	130
27	2051年	R33			17	修繕(3戸)	540	0.3468166	190
28	2052年	R34			18			0.3334775	0
29	2053年	R35			19			0.3206514	0
30	2054年	R36			20			0.3083187	0
31	2055年	R37			21			0.2964603	0
32	2056年	R38			22			0.2850579	0
33	2057年	R39			23	設計(15戸)	990	0.2740942	270
34	2058年	R40			24	改善(2戸)	1,320	0.2635521	350
35	2059年	R41			25	改善(3戸)	1,980	0.2534155	500
36	2060年	R42			26	改善(3戸)	1,980	0.2436687	480
37	2061年	R43			27	改善(2戸)	1,320	0.2342968	310
38	2062年	R44			28	改善(2戸)	1,320	0.2252854	300
39	2063年	R45			29	改善(3戸)	1,980	0.2166206	430
40	2064年	R46			30			0.2082890	0
41	2065年	R47			31			0.2002779	0
42	2066年	R48			32			0.1925749	0
43	2067年	R49			33			0.1851682	0
44	2068年	R50			34			0.1780463	0
45	2069年	R51			35			0.1711984	0
46	2070年	R52			36	修繕(2戸)	360	0.1646139	60
47	2071年	R53			37	修繕(3戸)	540	0.1582826	90
48	2072年	R54			38	修繕(3戸)	540	0.1521948	80
49	2073年	R55			39	修繕(2戸)	360	0.1463411	50
50	2074年	R56			40	修繕(2戸)	360	0.1407126	50
51	2075年	R57			41	修繕(3戸)	540	0.1353006	70
52	2076年	R58			42			0.1300967	0
53	2077年	R59			43			0.1250930	0
54	2078年	R60			44			0.1202817	0
55	2079年	R61			45			0.1156555	0
56	2080年	R62			46			0.1112072	0
57	2081年	R63			47			0.1069300	0
58	2082年	R64			48			0.1028173	0
59	2083年	R65			49			0.0988628	0
60	2084年	R66			50			0.0950604	0
61	2085年	R67			51	解体(2戸)	300	0.0914042	30
62	2086年	R68			52	解体(3戸)	450	0.0878887	40
63	2087年	R69			53	解体(3戸)	450	0.0845084	40
64	2088年	R70			54	解体(2戸)	300	0.0812580	20
65	2089年	R71			55	解体(2戸)	300	0.0781327	20
66	2090年	R72			56	解体(3戸)	450	0.0751276	30
建替対象 LCC (万円) 計							58,360		28,610
年平均(50年間)LCC							1,167		572
年平均戸当たり LCC (建替戸数 15 戸)							78		38
備 考							現在価値化前		現在価値化後

8. 長寿命化のための事業実施予定一覧【様式 1～3】

【様式 1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 三種町

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

団地名	住棟 番号	戸 数	構造	建設 年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC 縮減効果 (千円/年)	備 考
					法定 点検	法定点検 に準じた 点検	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16		
千刈田 住宅	2号～ 20号	19	木造	H27～ R5	—	R11										修繕 H27:2戸 H28:2戸	—	維持管理 計画修繕
東二本柳 住宅	21号 22号	2	木造	H12	—	R11							修繕 H12:2戸				—	維持管理 計画修繕
八幡越 住宅	1-1、1-2 2-1、2-2 3-1、3-2 4-1、4-2 5-1、5-2 6-1、6-2 7-1、7-2 8-1、8-2 8-3、8-4 9-1、9-2 10-1、10-2	20	木造	H18～ H21	—	R11					修繕 H18:4戸	修繕 H18:2戸 H19:2戸	修繕 H20:4戸	修繕 H20:2戸	修繕 H21:4戸	修繕 H21:2戸	—	維持管理 計画修繕
大町住宅	1号～11 号 13号～20 号	19	木造	H27～ R3	—	R11										修繕 H27:2戸 H28:2戸	—	維持管理 計画修繕
八竜大口 住宅	1～24	24	木造	H11～H14	—	R11	修繕 H11:4戸	修繕 H11:2戸 H12:2戸	修繕 H12:4戸	修繕 H12:2戸 H13:2戸	修繕 H13:4戸	修繕 H14:4戸					—	維持管理 計画修繕 次期計画期間 に改善予定
川尻住宅	1～20	20	木造	H15～ H19	—	R11					修繕 H15:4戸	修繕 H16:4戸	修繕 H17:4戸	修繕 H18:4戸	修繕 H19:4戸		—	維持管理 計画修繕

※1) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

※2) LCC縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

【様式2】新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

事業主体名： 三種町

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

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		新規又は 建替整備 予定年度 ※	LCC (円/年・戸)	備 考
					法定 点検	法定点検 に準じた 点検			
東二本柳 住宅	1号～ 20号	20	木造	S57 S58	—	—	R7～R14	530,000	建替 (建替戸数 11 戸)
岩瀬住宅	1号～ 15号	15	木造	H4 H5	—	R11	R14～R22	380,000	建替 (建替戸数 15 戸)

※：設計、既存住棟解体、建替工事等を含む期間

【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)

事業主体名： 三種町

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

団地名	共同施設名	建設年度	次期点検時期		維持管理・改善事業の内容										備 考
			法定 点検	法定点検に 準じた点検	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	
東二本柳住宅	集会所	S58	—	—		撤去									建替に伴い撤去
東二本柳住宅	児童遊園	S58	—	—		撤去									建替に伴い撤去

三 種 町 町 営 住 宅 等 長 寿 命 化 計 画

平成26年3月 策定

令和 7年3月 改定

発 行 者 ： 三 種 町 建 設 課