
会津美里町公営住宅等長寿命化計画

平成28年3月

会津美里町

目 次

| | |
|-----------------|----|
| 序 章 計画のあらまし | |
| 1 計画の目的と位置づけ | |
| 1) 計画策定の背景と目的 | 1 |
| 2) 計画の位置づけ | 2 |
| 2 計画の概要 | |
| 1) 計画期間（目標年次） | 3 |
| 2) 計画策定のフロー | 3 |
| 第1章 会津美里町の現状 | |
| 1 住まいを取り巻く状況 | |
| 1) 居住者の状況 | 4 |
| 2) 住宅ストックの状況 | 9 |
| 3) 公営住宅等 | 14 |
| 4) 上位・関連計画 | 15 |
| 2 住宅施策の課題 | |
| 1) 住まいを取り巻く課題 | 17 |
| 2) 住宅ストックから見た課題 | 18 |
| 第2章 住宅施策の基本的な方針 | |
| 1 基本理念 | 19 |
| 2 基本目標 | 20 |
| 3 住宅施策の基本的方向 | 23 |
| 第3章 町営住宅ストックの状況 | |
| 1 町営住宅管理状況 | |
| 1) 立地条件 | 25 |
| 2) 敷地条件 | 25 |
| 3) 共同施設等 | 27 |
| 4) 住棟別管理状況 | 28 |
| 5) 入居状況 | 34 |
| 2 町営住宅入居者意識 | |
| 1) 調査概要 | 39 |
| 2) 町営住宅の評価 | 40 |
| 3) 今後の居住継続 | 42 |
| 4) 住まい選択の重視点 | 43 |
| 5) 町営住宅の今後について | 44 |
| 3 町営住宅の課題 | |
| 1) 管理状況から見た課題 | 46 |
| 2) 入居状況から見た課題 | 47 |

| | | |
|-----|---------------------------|----|
| 第4章 | 町営住宅ストック活用計画 | |
| 1 | 公的賃貸住宅等の供給方針 | |
| 1) | 住宅セーフティネットの考え方 | 48 |
| 2) | 町営住宅ストック活用の基本目標 | 49 |
| 2 | 整備水準 | |
| 1) | 基本的な整備水準 | 51 |
| 2) | 高齢者に配慮した整備水準 | 52 |
| 3 | 町営住宅目標ストック数 | |
| 1) | ストック数の考え方 | 53 |
| 2) | 将来必要ストック数 | 53 |
| 3) | 目標ストック数の設定 | 53 |
| 4 | ストック活用手法の選定 | |
| 1) | ストック活用手法 | 56 |
| 2) | 活用手法の選定フロー | 57 |
| 3) | 活用手法の選定 | 58 |
| 5 | ストック活用計画 | |
| 1) | 団地別ストック活用方針 | 62 |
| 2) | 住棟別ストック活用計画 | 63 |
| 第5章 | 町営住宅維持管理計画 | |
| 1 | 長寿命化を図るべき町営住宅 | 64 |
| 2 | 対象団地の状況 | |
| 1) | 団地別状況 | 65 |
| 2) | 住棟別状況 | 69 |
| 3) | 劣化状況 | 74 |
| 3 | 長寿命化に関する基本方針 | |
| 1) | 日常的な維持管理の方針 | 77 |
| 2) | 長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針 | 77 |
| 4 | 修繕・改善計画 | |
| 1) | 修繕計画 | 78 |
| 2) | 団地別住棟別修繕計画 | 80 |
| 3) | 改善計画 | 88 |
| 4) | 団地別住棟別改善計画 | 93 |
| 5 | 長寿命化による効果 | |
| 1) | 予防保全的な維持管理等の実施による効果 | 96 |
| 2) | ライフサイクルコスト（LCC）の改善効果 | 96 |

1 計画の目的と位置づけ

1) 計画策定の背景と目的

(1) 計画策定の背景

国の住宅政策は、平成 17 年度から公営住宅の補助金制度が地域住宅交付金制度に移行（現在は、社会資本整備総合交付金制度となる。）し、近年の急速な少子高齢化の進展、人口減少社会の到来を踏まえ、平成 18 年 6 月、現在及び将来における国民の豊かな住生活を実現するため「住生活基本法」が制定され、同年 9 月には、住生活基本法に掲げられた基本理念や基本的施策を具体化し推進するための「住生活基本計画（全国計画）」が策定されました。

その後、おおむね 5 年を経過したことから見直しが行われ、平成 23 年 3 月に、平成 23 年度から平成 32 年度を計画期間とするあらたな計画として改定されました。

また、平成 19 年 7 月に施行された「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（通称：住宅セーフティネット法）」において、公営住宅は、低額所得者以外に、高齢者、障がい者、子育て世帯等が安心して暮らせる住まいとして中核的な役割を果たすことを位置づけました。

一方、住宅ストックに限らず、社会資本ストック全般に対するストック重視の方針として、財政制度等審議会「平成 20 年度予算の編成等に関する建議」（平成 19 年 11 月）において、「社会資本ストックの長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減につなげていくため、点検の強化及び早期の管理・修繕により更新コストの削減を目指す長寿命化計画の策定とこれに基づく予防保全的管理をあらゆる事業分野において進めていくべきである。」と建議されています。

会津美里町では平成 27 年 7 月現在、町営住宅は 175 棟 464 戸を有しており、このうち耐用年数を経過した住宅は 107 棟 135 戸（全体の 61.1%・43.6%）となっています。このように老朽化が進む町営住宅に対応するため、計画的な建替や効率的かつ円滑な更新を実現するため、予防保全的な維持管理を推進し、長寿命化を図るとともに、町営住宅の確実な点検の実施及びその点検結果にもとづく維持管理により、更新コストの削減を図る必要があります。

そのため、国の住宅施策の転換に併せ、地域の実情に応じた計画的な建替えや用途廃止、計画的な修繕・改善により長寿命化を図るべき住宅の判別など、新たな視点を盛り込んだ効率的かつ効果的な事業計画に基づくストックマネジメントを実施し、更新コストの縮減を目指すための中長期的な維持管理計画を定める「公営住宅等長寿命化計画」の策定が急務となっています。

(2) 計画の目的

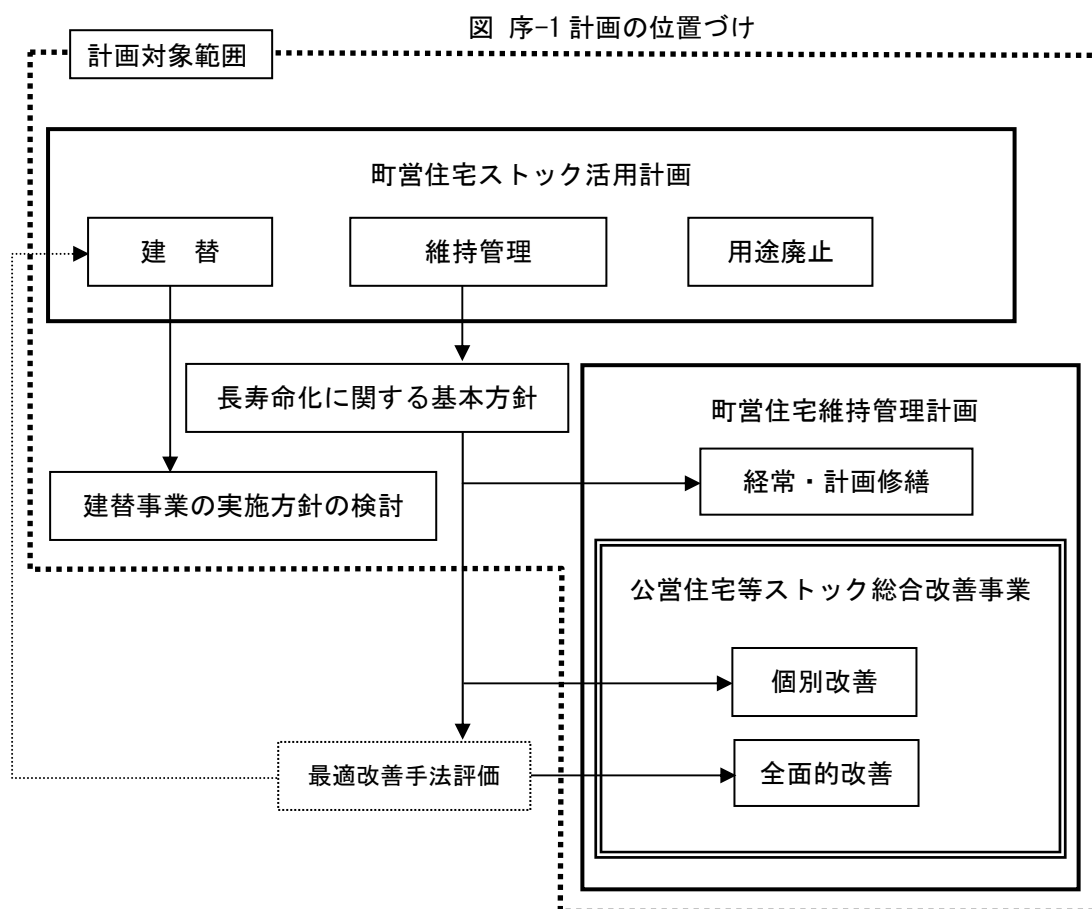
計画策定の背景を踏まえ、会津美里町における住宅施策に係る現状、課題を把握して住宅施策の基本的な方向を検討し、安全で快適な住まいを長きにわたって確保するため、地域の住宅需要に対応した良質な住宅ストック形成のための、総合的な町営住宅の活用方針を設定するとともに、これまでの対症療法型の維持管理から予防保全型の維持管理への転換を図り、計画的な修繕及び耐久性の向上等を図る改善などの方針を示す修繕・改善計画を定め、長期的な維持管理と長寿命化による更新コストの削減と事業量の平準化を図ることを目的とします。

2) 計画の位置づけ

本計画は、「福島県住生活基本計画」及び「会津美里町第3次総合計画」を上位計画とし、町営住宅の施策を展開する指針として位置づけられます。

また、町営住宅のストックを総合的に活用するための基本方針及び町営住宅の長寿命化を図るための整備、改善等の方針を示すものであり、「公営住宅建替事業」、「公営住宅等ストック総合改善事業」の整備計画として位置づけられます。

今後は、本計画に基づき、各団地に関する個々の事業計画を作成し、各事業を実現化させていくこととなります。



2 計画の概要

1) 計画期間（目標年次）

本計画は、平成 28 年度(2016 年度)から平成 37 年度(2025 年度)までの 10 年間を計画期間とします。

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

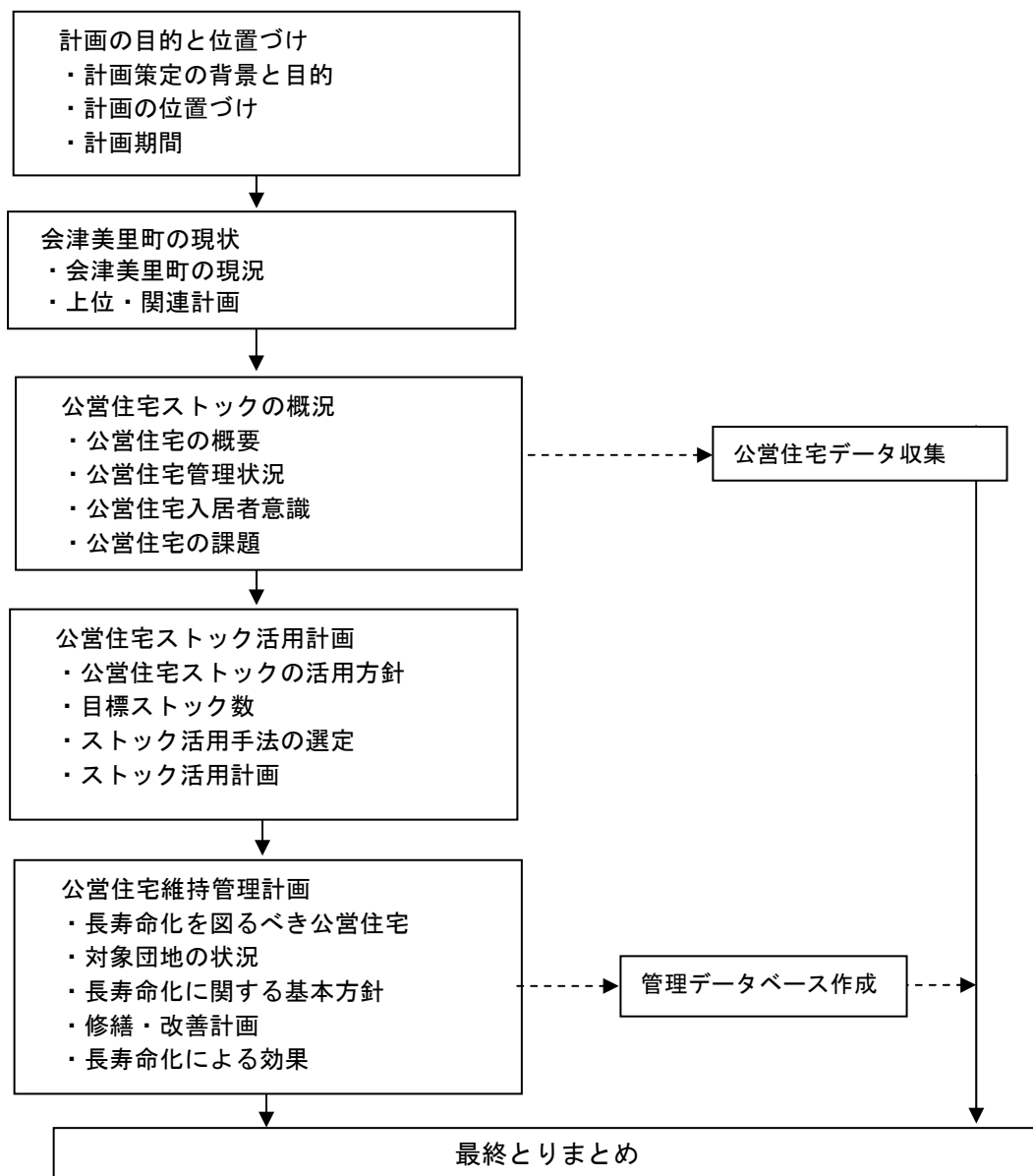
計画期間：平成 28 年度～平成 37 年度

目標年次：平成 37 年度

2) 計画策定のフロー

本計画は、以下のフローに基づき策定しました。

図 序-2 計画策定のフロー



第1章 会津美里町の現状

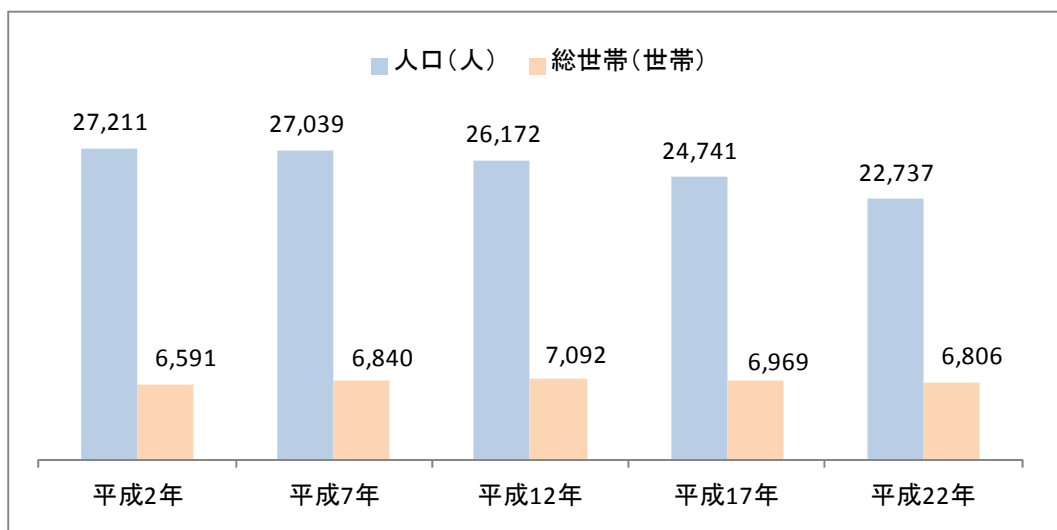
1 住まいを取り巻く状況

1) 居住者の状況

(1) 人口・総世帯

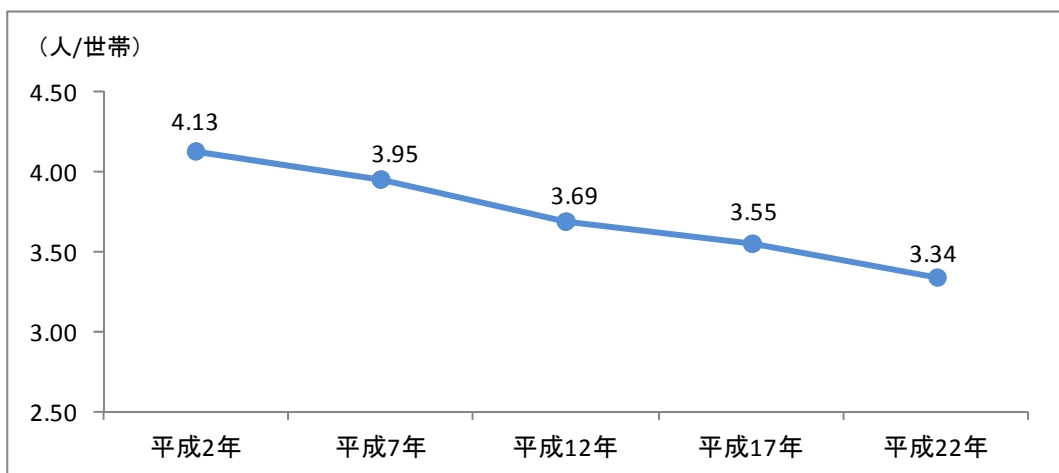
- ・人口は、昭和25年38,779人（国勢調査：合併前旧10町村）をピークに、その後年々減少傾向を続け、平成22年（国勢調査）では22,737人となっています。
- ・総世帯数は平成12年まで増加傾向にありましたが、平成17年では減少に転じ平成22年で6,806世帯となっています。
- ・世帯当たり人員は、平成2年以降も縮小傾向にあり、平成22年では3.34人／世帯まで縮小しました。

図1-1 人口・総世帯数の推移



(国勢調査)

図1-2 世帯当たり人員の推移

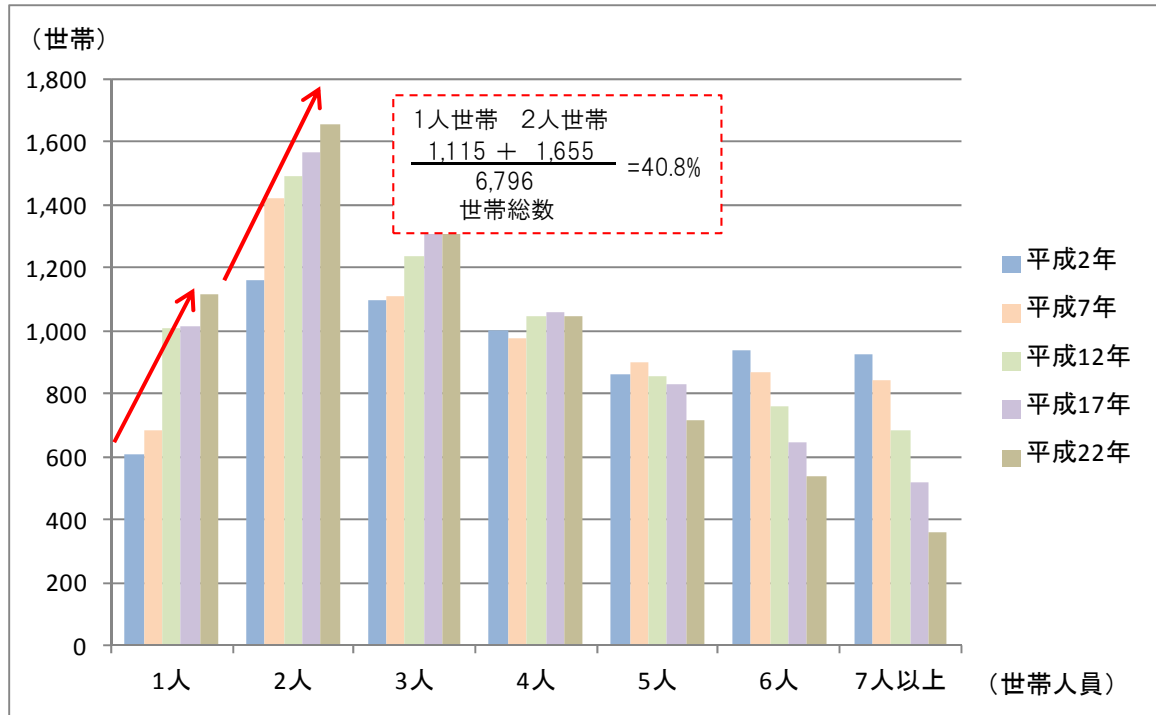


- * 総世帯 = 一般世帯 + 施設等の世帯 (国勢調査)
- * 一般世帯：住居と生計を共にしている人々の集まり又は一戸を構えて住んでいる単身者。
- * 施設等の世帯：病院等の入院や社会施設等の入居者等。

(2) 世帯人員

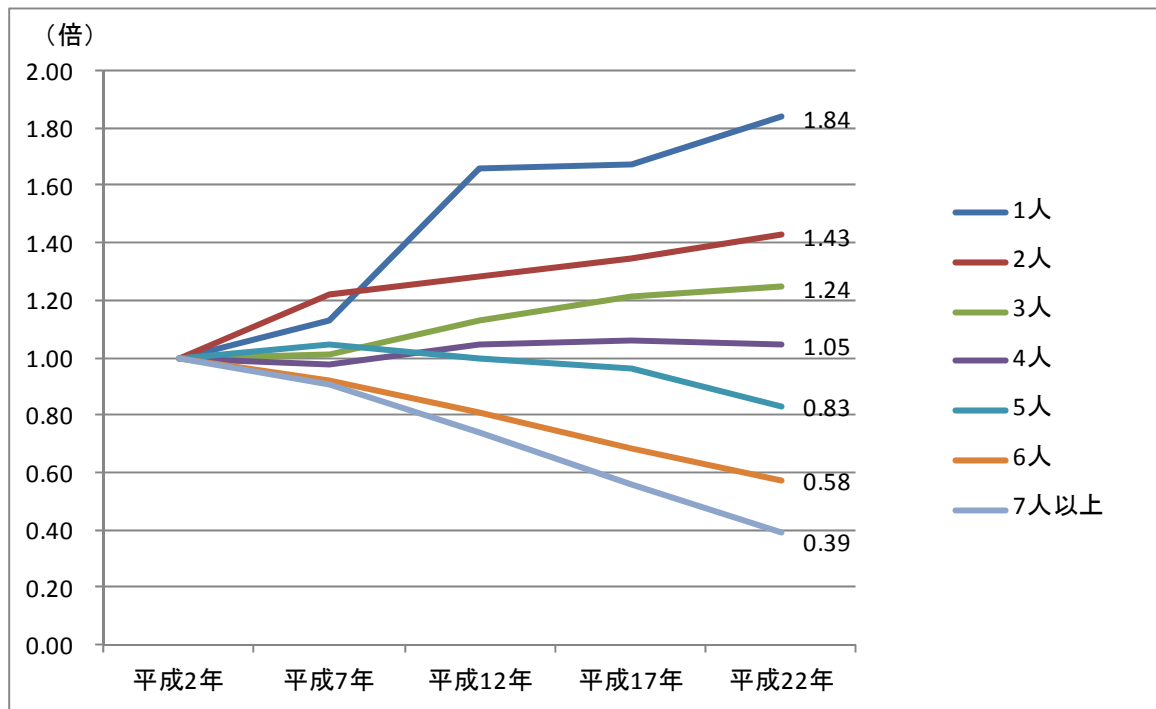
- ・世帯人員は、5人以上の世帯が減少しています。反面、1人から3人世帯が増加傾向にあります。
- ・1人、2人世帯は急激な増加傾向を示しており、平成22年には1人、2人世帯合わせて40.8%と4割を超える状況にあります。
- ・人員別世帯数の増減率を見ると、世帯規模の縮小が進み、単身世帯化や夫婦のみ世帯化などの核家族化が進行しています。

図 1-3 人員別世帯数の推移



(国勢調査)

図 1-4 人員別世帯数の増減率

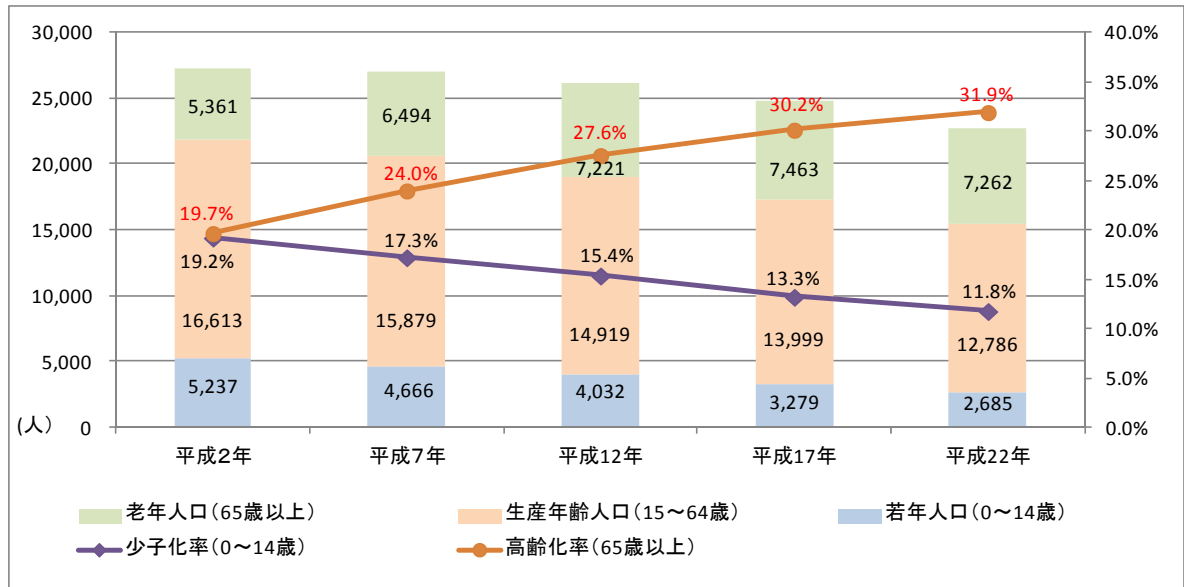


(国勢調査)

(3) 年齢構成

- ・年少人口（0～14歳）は、平成22年2,685人で、平成2年19.2%（5,237人）から平成22年11.8%に減少しています。
- ・老年人口（65歳以上）は、平成22年7,262人で、平成2年19.7%（5,361人）から平成22年31.9%に増加しています。

図1-5 年齢区分別割合の推移

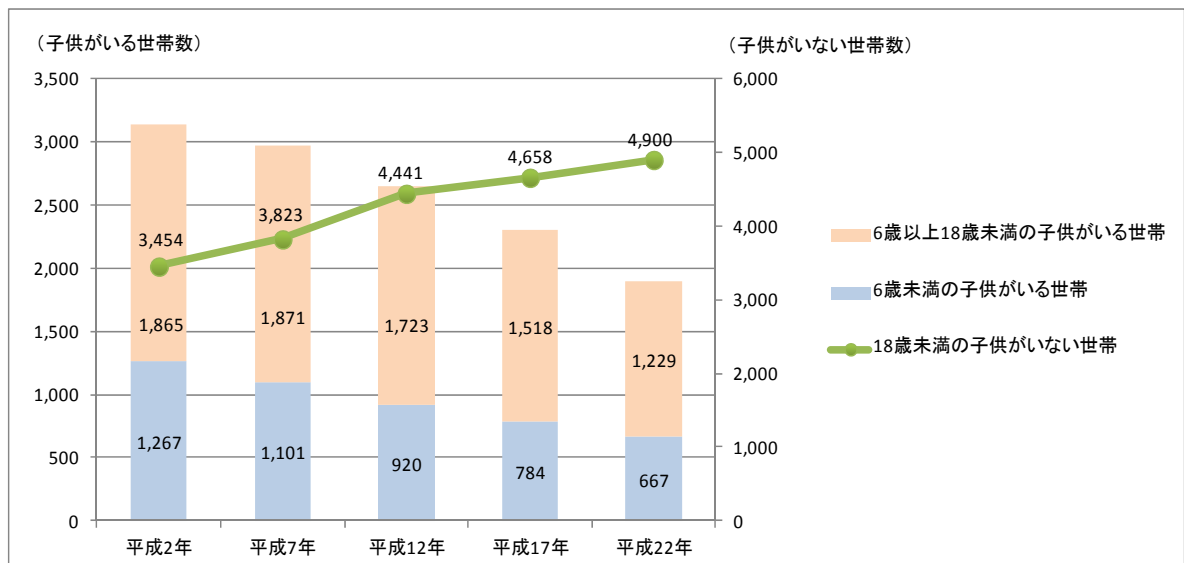


(国勢調査)

(4) 子育て世帯

- ・一般世帯における6歳未満及び18歳未満の子供のいる世帯は、年々減少傾向にあり、中でも6歳未満の子供のいる世帯の減少が将来の少子化に拍車をかける要因となっています。
- ・一般世帯における子育て世帯（18歳未満の子供のいる世帯）比率は、平成2年には47.6%であったものの、平成22年には27.9%まで減少し、3割を下回っています。

図1-6 子育て世帯の推移

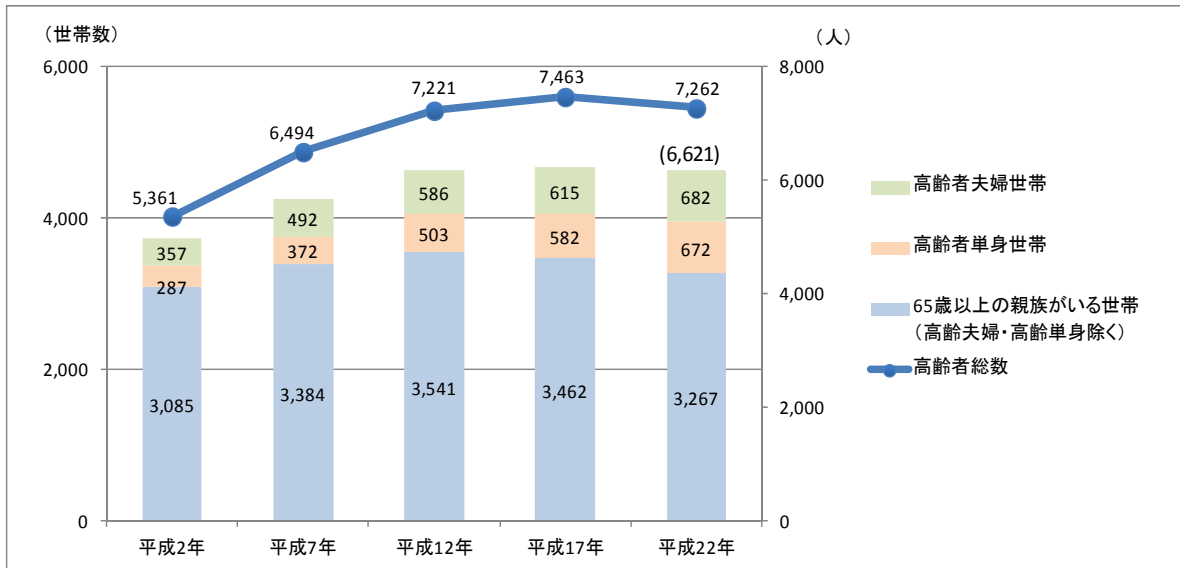


(国勢調査)

(5) 高齢者世帯

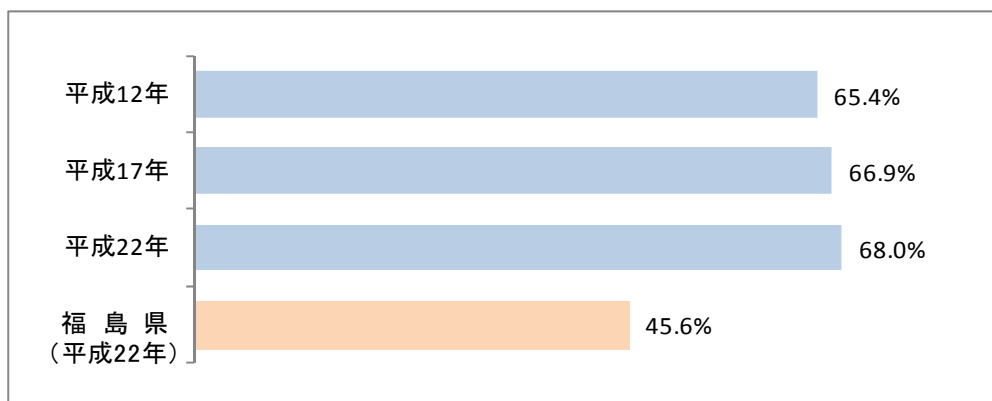
- ・ 高齢単身世帯は、平成2年の287世帯から、平成22年の672世帯と増加しています。
- ・ 高齢夫婦世帯は、平成2年の357世帯から、平成22年の682世帯と増加しています。
- ・ 高齢者世帯（65歳以上の親族がいる世帯）は、平成22年で6,621世帯となっており、高齢者総数の減少傾向とともに、若干の減少傾向を示していますが、高齢単身世帯と高齢夫婦世帯は増加傾向にあります。
- ・ 全世帯に占める高齢者世帯の割合は、平成22年68.0%で、福島県平均の45.6%と比較すると高い割合となっています。

図 1-7 高齢者世帯割合の推移



(国勢調査)

図 1-8 高齢者世帯割合の推移



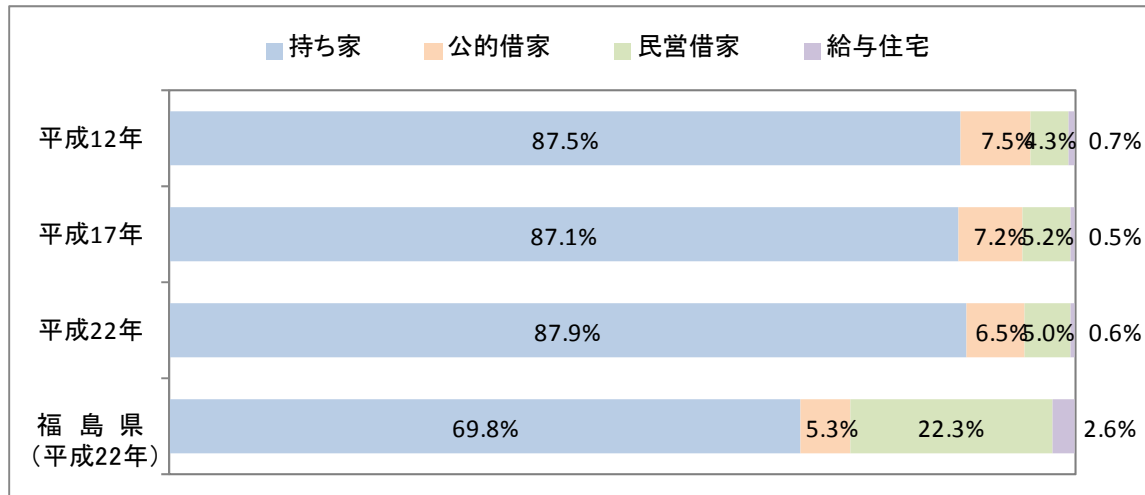
(国勢調査)

(6) 住宅の所有関係

①全世帯

- ・住宅の所有関係は、平成22年で持ち家が87.9%、次いで、公的借家が6.5%となっています。
- ・福島県平均と比較すると、持ち家の割合が高く、民営借家の割合が低くなっています。

図 1-9 住宅所有関係別世帯割合の推移（全世帯）



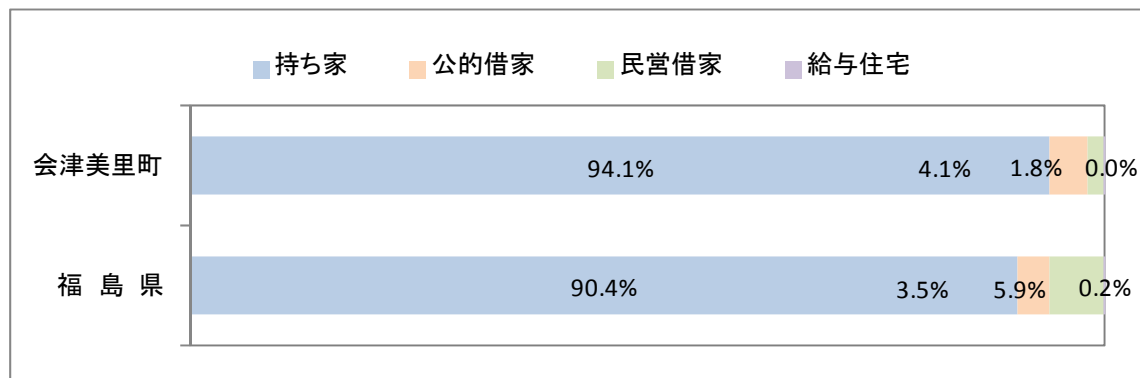
(国勢調査)

* 給与住宅：社宅、公務員住宅などのように会社、団体、官公庁などが所有又は管理し、その職員を職務の都合上又は給与の一部として居住させている住宅（会社又は雇主が借りている一般の住宅にその従業員が住んでいる場合を含む。）。この場合、家賃の支払の有無を問わない。

②高齢者世帯

- ・住宅の所有関係は、平成22年で持ち家が94.1%、公的借家が4.1%で、会津美里町全世帯平均より持ち家の割合が高く、民営借家の割合が低くなっています。
- ・福島県平均と比較すると、全世帯と同様に持ち家の割合が高く、民営借家の割合が低くなっています。

図 1-10 住宅所有関係別世帯割合（高齢者世帯）



(平成22年国勢調査)

2) 住宅ストックの状況

(1) 住宅総数・空家

- ・住宅総数は、平成22年の住宅・土地統計調査では7,620戸であり、総世帯数を上回っている状況にあります。
- ・そのうち居住世帯のある住宅が6,870戸で、空家が750戸となっています。
- ・近隣市町の中では、空家率は低くなっています。

表 1-1 住宅数

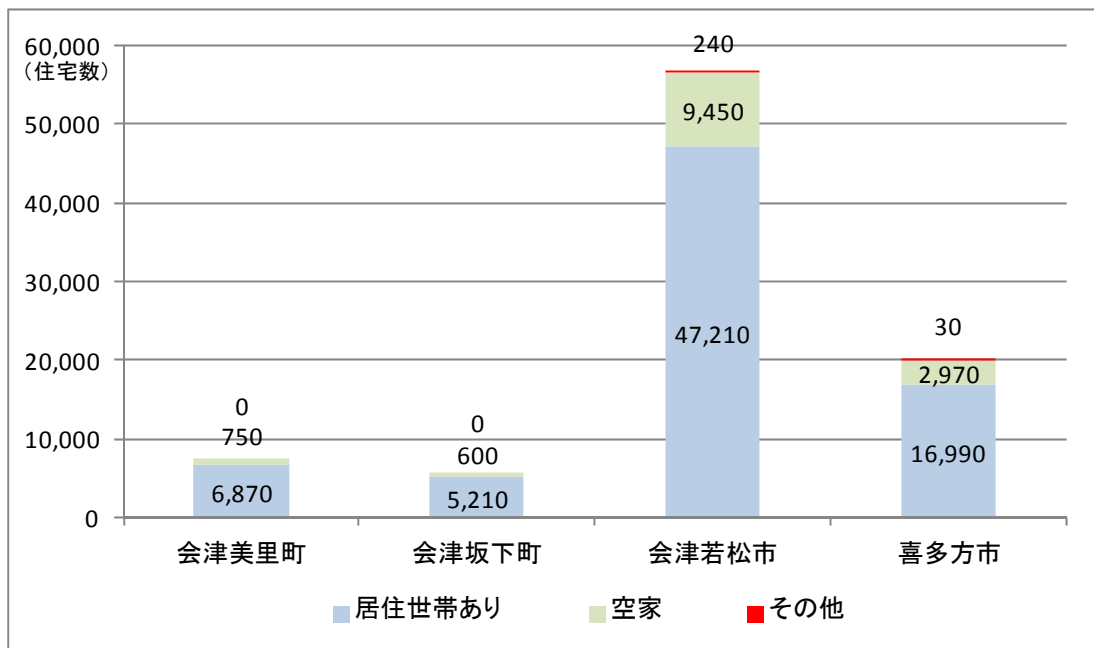
| 区市町名 | 住宅総数 | 居住世帯あり | 居住世帯なし | | | | | 一時在住 建築中など |
|-------|---------|---------|--------|--------|---------|--------|---------|---------------|
| | | | 空家 | | | | | |
| | | | | 二次的住宅 | 賃貸用の住宅 | 売却用の住宅 | その他の住宅 | |
| 会津美里町 | 7,620 | 6,870 | 750 | 0 | 100 | 0 | 660 | 0 |
| | 100.0% | 90.2% | 9.8% | (0.0%) | (13.3%) | (0.0%) | (88.0%) | 0.0% |
| 会津坂下町 | 5,810 | 5,210 | 600 | 0 | 70 | 0 | 530 | 0 |
| | 100.0% | 89.7% | 10.3% | (0.0%) | (11.7%) | (0.0%) | (88.3%) | 0.0% |
| 会津若松市 | 56,900 | 47,210 | 9,450 | 110 | 5,680 | 360 | 3,290 | 240 |
| | 100.0% | 83.0% | 16.6% | (1.2%) | (60.1%) | (3.8%) | (34.8%) | 0.4% |
| 喜多方市 | 19,990 | 16,990 | 2,970 | 120 | 770 | 30 | 2,050 | 30 |
| | 100.0% | 85.0% | 14.9% | (4.0%) | (25.9%) | (1.0%) | (69.0%) | 0.1% |
| 福島県 | 782,300 | 686,000 | 91,800 | 5,400 | 35,900 | 3,900 | 46,500 | 4,500 |
| | 100.0% | 87.7% | 11.7% | (5.9%) | (39.1%) | (4.2%) | (50.7%) | 0.6% |

*その他：一時現在者のみ及び建築中。

(平成25年住宅・土地統計調査)

*一時現在者のみ：屋間だけ使用しているとか、何人かの人が交代で寝泊まりしているなど、そこにふだん居住している者が一人もいない住宅。

図 1-11 近隣市町との住宅数比較

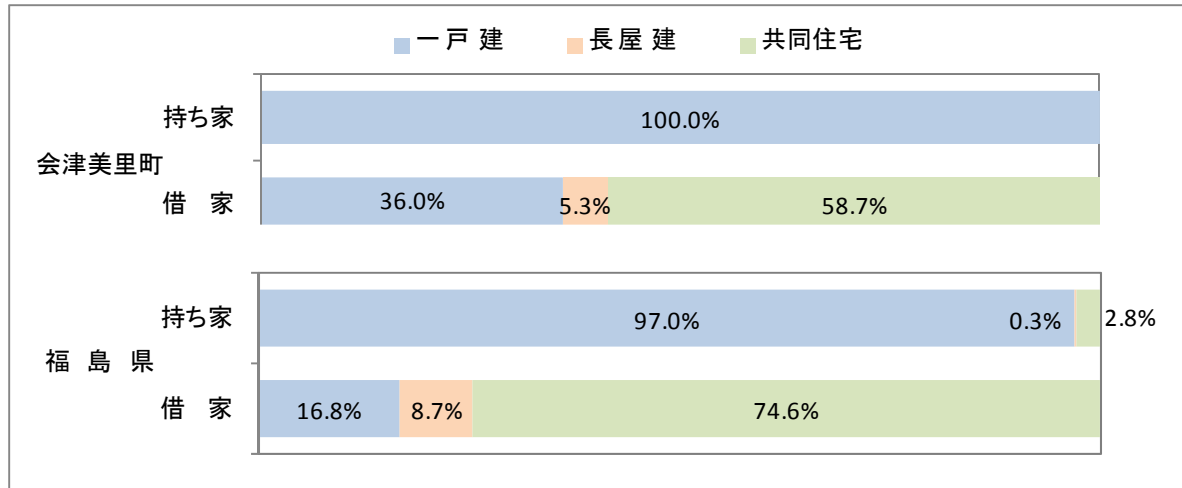


(平成25年住宅・土地統計調査)

(2) 住宅の建て方

- ・持ち家は、すべて一戸建となっています。
- ・福島県平均と比較すると、借家における一戸建の割合が高くなっています。

図 1-12 建て方別の割合



(平成25年住宅・土地統計調査)

* その他 (工場や事務所などの一部が住宅となっているような場合等) を除く。

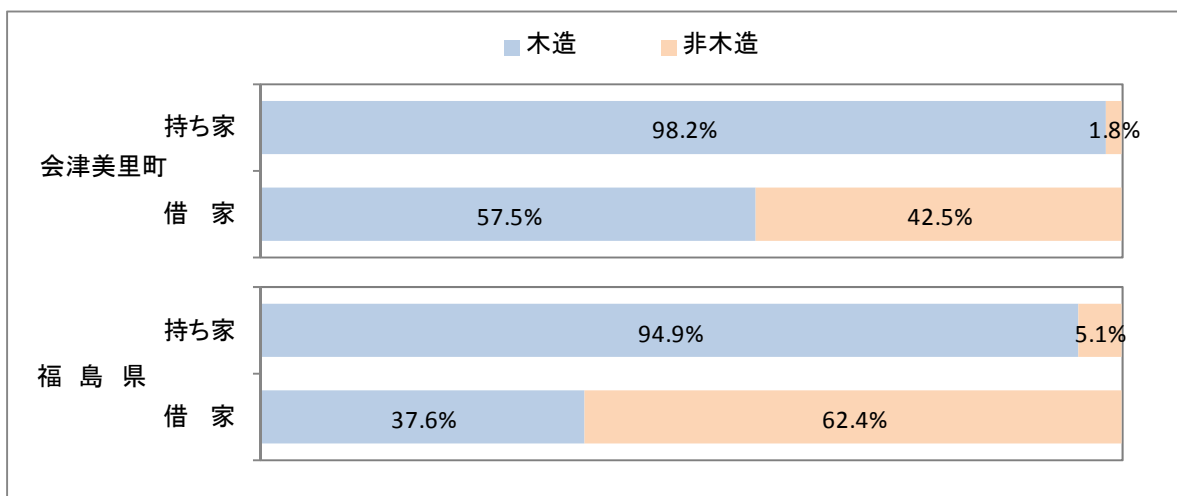
* 長屋建: 二つ以上の住宅を一棟に建て連ね、各住宅が壁を共通にしそれぞれ別々に玄関を持つ構造。

* 共同住宅: 一棟の中に二つ以上の住宅があり、廊下・階段などを共用している構造や二つ以上の住宅を重ねて建てた構造。

(3) 住宅の構造

- ・持ち家は、98.2%が木造、借家は木造の57.5%、非木造の42.5%で半々程度となっています。
- ・福島県平均と比較すると、持ち家、借家とも木造の割合が高くなっています。

図 1-13 構造別の割合

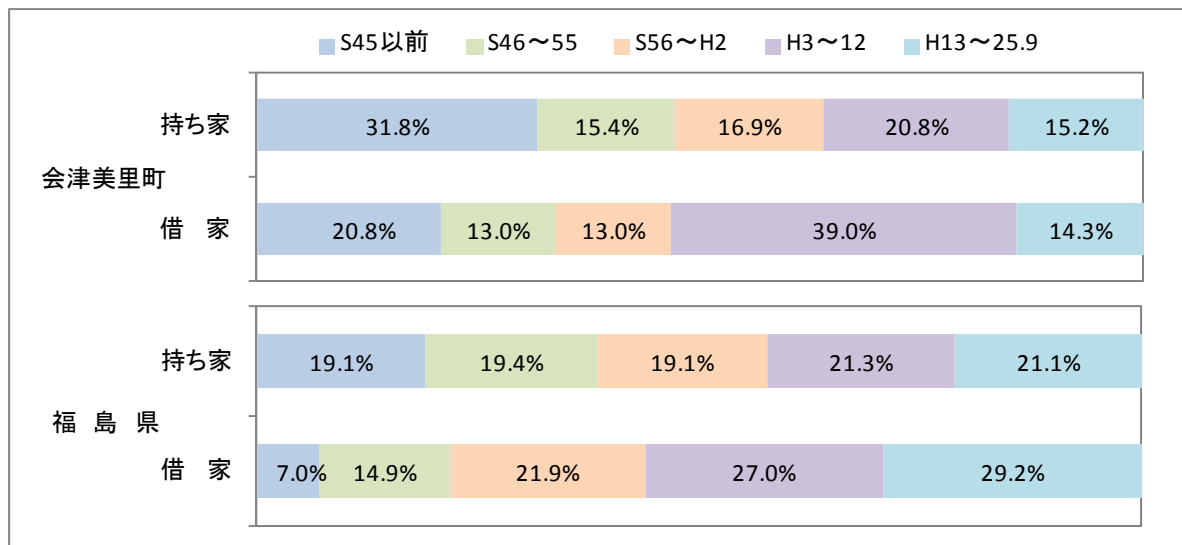


(平成25年住宅・土地統計調査)

(4) 住宅の建築時期

- ・耐震設計基準が改正された昭和56年5月以前（統計上昭和55年まで）に建築されており、耐震診断を必要とする住宅は、持ち家が47.1%、借家が33.8%で持ち家の割合が高くなっています。
- ・福島県平均と比較すると、耐震診断を必要とする住宅は、持ち家、借家とも割合が高くなっています。

図 1-14 建築時期別の割合

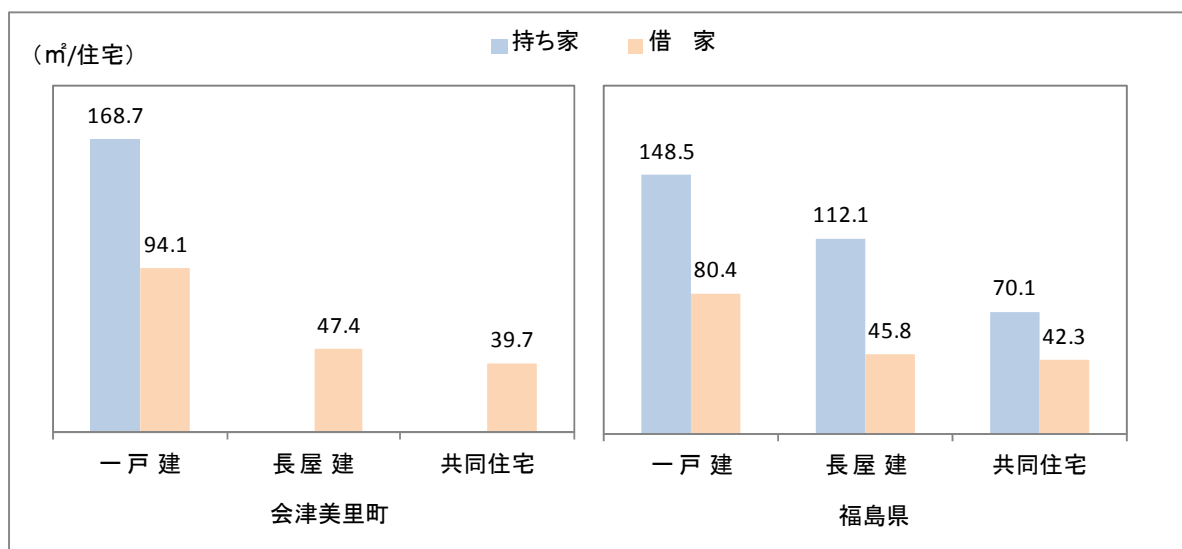


(平成25年住宅・土地統計調査)

(5) 住宅の規模

- ・持ち家は、一戸建 168.7 m²/住宅、借家は、一戸建 94.1 m²/住宅、長屋建 47.4 m²/住宅、共同住宅 39.7 m²/住宅となっています。
- ・一戸建を福島県平均と比較すると、持ち家及び借家とも規模が大きい状況です。

図 1-15 1住宅当たり延べ面積



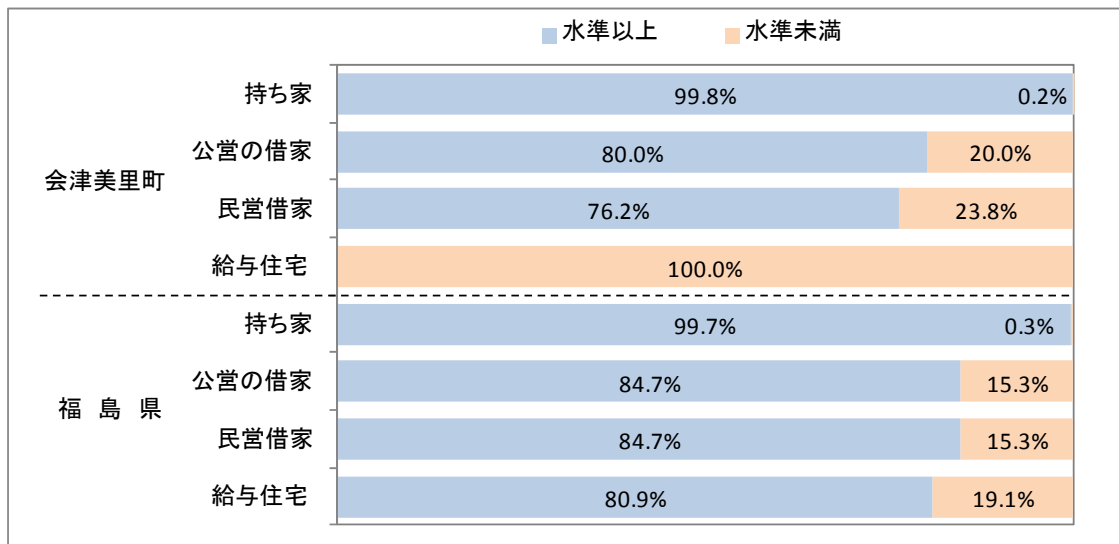
(平成25年住宅・土地統計調査)

(6) 居住水準

①最低居住面積水準

- ・世帯人員に応じて、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最低居住面積のうち、最低居住面積水準未達の住宅は、給与住宅が100%で最も高く、次いで、民営借家の23.8%となっています。
- ・福島県平均と比較すると、持ち家以外の借家全体の居住面積水準未達の割合が高くなっています。

図 1-16 最低居住面積水準の割合

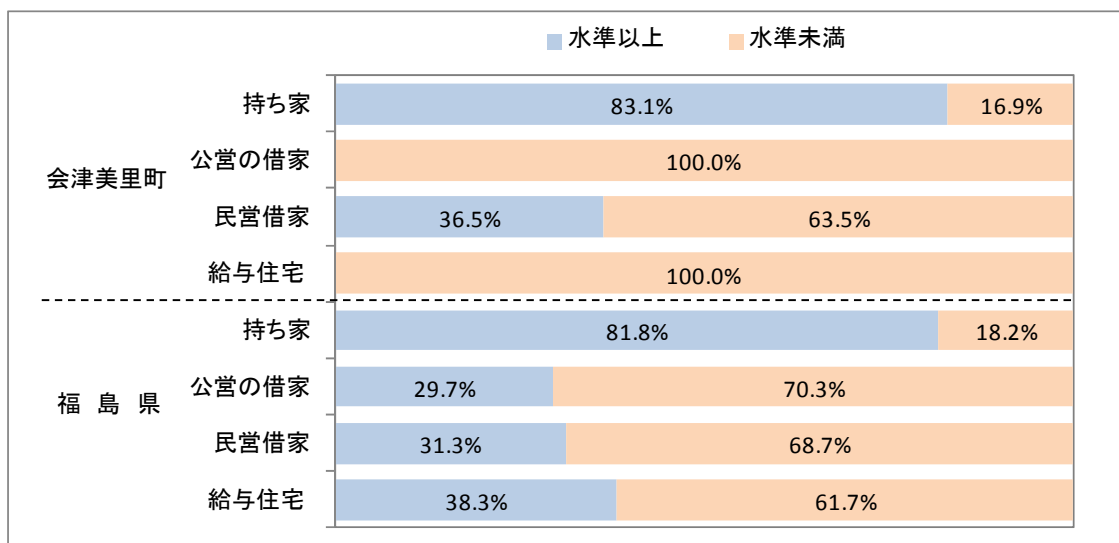


(平成25年住宅・土地統計調査)

②誘導居住面積水準

- ・世帯人員に応じて、豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する誘導居住面積水準以上の住宅は、持ち家で83.1%に達していますが、公営の借家と給与住宅は0%となっています。
- ・福島県平均と比較すると、持ち家と民営借家の誘導居住面積水準以上の割合は高くなっています。

図 1-17 誘導居住面積水準の割合

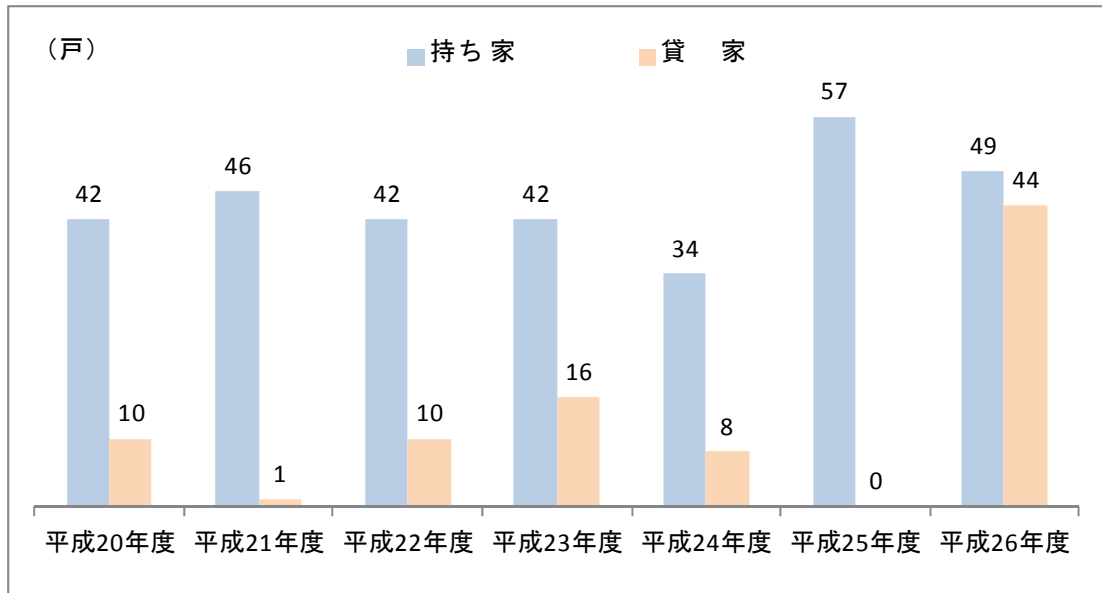


(平成25年住宅・土地統計調査)

(7) 住宅建設の動向

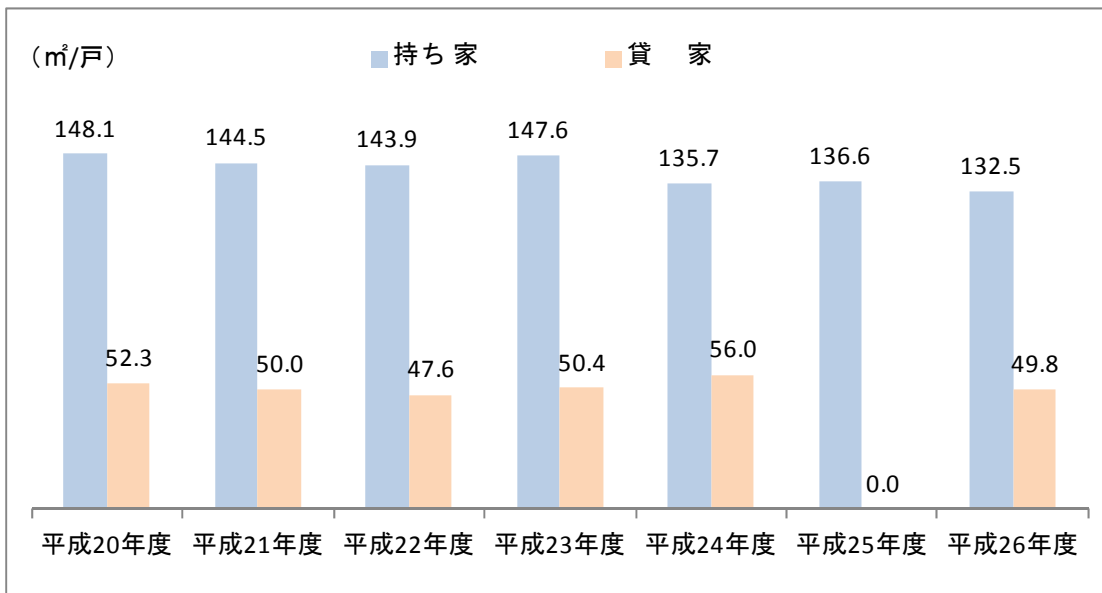
- ・最近7年間の年間新設住宅数は、持ち家34戸～57戸、貸家0戸～44戸となっています。
- ・貸家の新設建設戸数は、平成25年度までは0戸～16戸と少数で推移していましたが、平成26年度には44戸と急増しています。
- ・1戸当たりの規模は、持ち家の7年間平均は141.3㎡、貸家は51.0㎡となっています。

図1-18 新設住宅戸数の推移



(建築統計年報)

図1-19 新設住宅戸当たり規模の推移



(建築統計年報)

3) 公営住宅等

(1) 県営住宅等

会津美里町には、県営住宅等の町営以外の公営の住宅は立地していません。

(2) 町営住宅

会津美里町の町営住宅は全て、種別が一般公営住宅で管理戸数の合計は 19 団地、175 棟、464 戸です。

表 1-2 町営住宅の概要

| 住宅名 | 種別 | 棟数 | 戸数 | 建設年度 | 構造階数 | 間取り |
|--------------|----|-----|-----|---------|-------------|--------------|
| 観音北 | 公営 | 2 | 5 | S62～S63 | 木 1 | 3DK、2DK |
| 外川原 | 公営 | 6 | 6 | S31 | 木 1 | 3K |
| 道上 | 公営 | 4 | 13 | H1～H2 | 木 1 | 3LDK、2DK |
| 前川原 | 公営 | 2 | 13 | S34 | 簡 1 | 3DK |
| 下中川 | 公営 | 23 | 118 | S48～H10 | 木 2/簡 2/耐 4 | 2DK、3K、3DK |
| 東川原 | 公営 | 2 | 2 | S39 | 木 1 | 2K |
| 布才地 | 公営 | 3 | 66 | S55～S57 | 耐 3. 4 | 3DK |
| 柳台 | 公営 | 2 | 18 | H3～H4 | 耐 3 | 3DK |
| 新町 | 公営 | 3 | 3 | S30 | 木 1 | 3K |
| 車川原 | 公営 | 8 | 8 | S31 | 木 1 | 3K |
| 県道添 | 公営 | 16 | 20 | S33～S47 | 木 1/簡 2 | 2K、3K |
| 家東 | 公営 | 13 | 13 | S34～S35 | 木 1 | 2K、3K |
| 向川原 | 公営 | 23 | 23 | S36～S38 | 木 1 | 3K |
| 高田町 | 公営 | 13 | 30 | S38～S45 | 木 1/簡 1 | 2K、3K |
| 道西 | 公営 | 22 | 22 | S40～S41 | 木 1 | 2K、3K |
| 新用地 | 公営 | 23 | 46 | H1～H4 | 木 1. 2 | 2DK、3DK、4DK |
| 川原町 | 公営 | 2 | 32 | H13～H14 | 耐 3 | 1LDK、2K、3LDK |
| 新屋敷 | 公営 | 4 | 18 | S50～S53 | 簡 2 | 3K |
| 吹上台 | 公営 | 4 | 8 | H14～H16 | 木 2 | 3DK |
| 町営住宅 (19 団地) | | 175 | 464 | | | |

構造階数 木：木造、

簡：簡易耐火構造、

耐：耐火構造

(平成 27 年 7 月 1 日現在)

間取り L：リビング

D：ダイニング

K：キッチン

4) 上位・関連計画

■ 福島県住生活基本計画（平成 25 年 12 月）

| | |
|----------------------|---|
| 目標年次 | 平成 32 年度 |
| 基本目標 | はじめよう、ともに創る、誇れるふくしまの住まいとコミュニティ ～一日も早い住まいと地域の復興・再生に向けて～ |
| 基本方針 | <p>1 住宅の復興・再生に向けた方針 被災者に対する恒久的住宅の速やかな確保と地域の再生に向けて早期に推進すべき方針</p> <p>2 継続的な取組に関する方針 復興・再生に向けた取組と合わせて推進すべき方針、従来からの課題や更なる人口減少、少子高齢社会など将来を見据えて継続的に取り組むべき方針</p> <p>3 新たな課題に対する取組方針 原子力災害による避難者を取り巻く状況の変化や、今後の社会経済情勢の変化等により発生する新たな課題に対して取り組むべき方針</p> |
| 住宅施策の方向 【●は公営住宅関】 | <p>1 住宅の復興・再生に向けた方針 ■早急な生活再建の基盤となる住宅の確保 (1)復興公営住宅等の整備と管理 (2)民間持家住宅及び民間賃貸住宅の供給促進 (3)住環境による地域コミュニティの再生と持続 (4)応急仮設住宅等の管理と活用 (5)応急仮設住宅から恒久的住宅への円滑な移行とふるさと帰還に向けた住宅施策の展開</p> <p>2 継続的な取組に関する方針 ■安全で安心できる快適な住まいと地域の形成（安全・安心） (1)地震などの災害に強い住まいづくり (2)安心して住宅を取得・利用できる環境づくり (3)住まいのセーフティーネットの充実 ●公営住宅等による居住の安定の確保 ●公営住宅の改善とコミュニティの形成 (4)良質な住宅ストックの形成 ■活力と魅力ある持続可能な地域社会の実現（活力） (5)地域資源を生かしたふくしま型の住まいづくり (6)歴史、文化など地域特性を生かした街並みの形成 (7)中心市街地や過疎・中山間地域の住みやすい居住環境の形成 ■人と地域に思いやりを育む「ふくしま」の継承（思いやり） (8)環境やエネルギーに配慮した住まいづくり (9)高齢者や子育て世帯等に配慮した住まいの供給 ●安心して子育てできる居住環境への改善 (10)景観に配慮した住まいづくり (11)住情報の共有や関係団体等との連携</p> <p>3 新たな課題に対する取組方針 ■新たな課題に対して迅速かつ柔軟に対応 (1)新たな課題を早期に把握するための情報収集 (2)新たな課題へ迅速・柔軟に対応する体制づくり</p> |

■会津美里町 第3次総合計画（平成28年2月）

| | |
|--------------------------|---|
| 計画期間 | 平成28年度～平成37年度 |
| まちの将来像 | まるごと いいね！ 会津美里 ～人咲き 花咲き 文化輝く 希望あふれる未来へ～ |
| 政策の柱 | 政策1：自然に配慮した環境づくり 政策2：安全で安心な暮らしづくり 政策3：健やかで人にやさしいまちづくり 政策4：元気と賑わいのある産業づくり 政策5：学びあい未来を拓く人づくり 政策6：魅力と個性ある地域づくり |
| 施策内容及び ●住宅に関する主な施策の概要 | <p>政策1：自然に配慮した環境づくり</p> <p>(1)自然・生活環境の保全</p> <p>(2)生活基盤の整備</p> <ul style="list-style-type: none"> ●住宅困窮者に対し、所得に応じた低廉な家賃で住宅を供給するとともに、町営住宅長寿命化計画等に基づき、長期に亘って良好な住宅を維持するため修繕・改築等の適切な維持管理を行ないます。 ●公共下水道、農業集落排水事業への接続及び合併処理浄化槽の設置を促進するとともに、公共下水道事業計画に基づいた整備事業及び適正な維持管理を行ないます。 <p>(3)交通体系の充実</p> <p>政策2：安全で安心な暮らしづくり</p> <p>(1)防災・消防体制の充実</p> <p>(2)交通安全・防犯体制の充実</p> <p>政策3：健やかで人にやさしいまちづくり</p> <p>(1)保健体制の充実と医療の確保</p> <p>(2)高齢者福祉の充実</p> <p>(3)子育て支援の充実</p> <p>(4)障がい者福祉の充実</p> <p>(5)支え合い尊重される社会の充実</p> <p>政策4：元気と賑わいのある産業づくり</p> <p>(1)農業の振興</p> <p>(2)林業の振興</p> <p>(3)観光の振興</p> <p>(4)商工業・地場産業の振興</p> <p>政策5：学びあい未来を拓く人づくり</p> <p>(1)子ども教育の充実</p> <p>(2)生涯学習の充実</p> <p>(3)生涯スポーツの充実</p> <p>(4)地域文化の振興</p> <p>政策6：魅力と個性ある地域づくり</p> <p>(1)地域活動の推進</p> <p>(2)多様な交流と連携の推進</p> <p>【重点プロジェクト】</p> <ul style="list-style-type: none"> ●元気づくりプロジェクト（人口減少対策） 人口の減少を抑えるため、町民の生活を支え、定住や新規居住の推進を図ることが重要です。地域の豊かな自然環境を活かした住環境や、子育て支援等を進めることで、住み続けたいとなる環境づくりを進めます。 ○里づくりプロジェクト（環境整備） ○人づくりプロジェクト（人材育成） |

2 住宅施策の課題

1) 住宅を取り巻く課題

高齢者世帯増加への対応

- ・ 老年人口（65歳以上）割合は、31.9%（平成22年）と年々増加しており、高齢者世帯割合も68.0%（平成22年）まで進み、高齢化に対応した住宅、住環境施策が必要です。
- ・ また、高齢者世帯の増加とともに、高齢者単身世帯及び高齢者夫婦世帯も増加していることから、高齢者のみ世帯を考慮した住宅施策が必要です。

若年層の定住促進に向けた住環境整備への対応

- ・ 人口は年々減少しており、平成22年（国勢調査）には22,737人まで減少したため、人口減少に歯止めをかけるための定住促進に対応した住宅施策が必要です。
- ・ 近年、少子化が進行し子育て世帯の減少が進んでいることから、子育て世帯等に対する住宅・住環境施策や若年層の流出に歯止めをかけるための若者向けの住宅政策が必要です。
- ・ 定住促進策と同時に今後は、人口の減少とともに世帯数も減少している状況を踏まえ、今後の人口減少社会における、将来世帯数に対応した住宅施策が必要です。

セーフティネットの整備

- ・ 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）（平成19年7月6日法律第112号）では、住宅確保要配慮者を低所得者、被災者、高齢者、障がい者、子供を育成する家庭その他など、住宅の確保で特に配慮を要する者としています。
- ・ 各種統計調査や関連計画データによれば、一人親世帯、単身高齢者、障がい者などが増加しており、それに伴い賃貸住宅入居動向も増えていることから、住宅確保要配慮者がスムーズに住宅を確保できるような施策が必要です。

2) 住宅ストックから見た課題

良質な住宅ストックの形成促進

- ・住宅の所有関係においては、持ち家の比率が高く住宅規模も比較的広く居住水準は高いことから、今後とも良質な持ち家ストックの維持に努める必要があります。
- ・民営借家の比率は低いことから、今後は多様化するライフスタイルに対応した良質な賃貸住宅の供給が求められてきます。
- ・空家等が近年増加する傾向にあり、防犯・防災面からの対応や住環境の維持保全の観点からも、有効活用を図るための仕組みを検討する必要があります。

住宅の居住水準の向上

- ・健康で文化的な生活を営むための居住水準向上のため、公的借家及び民営借家の狭小住宅の更新を促進する必要があります。
- ・また、住宅市場において自力で適正な水準の住宅を確保することが困難な世帯に対して、最低居住面積水準を確保できるよう施策を講じる必要があります。

住宅の耐震性の確保

- ・耐震設計基準が改正された昭和56年5月以前（統計上昭和55年まで）に建築され耐震性に不安が残る住宅は、持ち家47.1%、借家33.8%となっています。
- ・安全で安心して暮らせる住宅性能の向上のため、既存住宅の耐震性を確保することが必要です。

老朽化する町営住宅

- ・現段階で耐用年数を経過した町営住宅の住棟が107棟（61.1%）で135戸（29.1%）となっており、耐用年数を経過した住棟などは老朽化が進んでおり、これに対応した施策が必要となっています。

第2章 住宅施策の基本的な方針

1 基本理念

「会津美里町第3次総合計画」では、町の将来像を以下とし

まるごと いいね！ 会津美里

～人咲き 花咲き 文化輝く 希望あふれる未来へ～

とし、本町の将来像を実現するための政策に柱を、次のように掲げています。

- ◇自然に配慮した環境づくり
- ◇安全で安心な暮らしづくり
- ◇健やかで人にやさしいまちづくり
- ◇元気と賑わいのある産業づくり
- ◇学びあい未来を拓く人づくり
- ◇魅力と個性ある地域づくり

会津美里町第3次総合計画の将来像と政策の柱を受け、住宅施策においても、少子高齢化社会を迎え今後も人口減少が予想される中で、今ある住まいを長く大切に使い、住宅を家族や世代を超えたみんなの資産として活用していくことにより、だれもが安定して居住を確保できることが必要です。

また、ずっと住みつづけたいと感じる会津美里とするためには、地域の豊かな自然環境や景観に配慮し、住み慣れた地域で暮らせる住まいづくりを進めていくことが重要です。さらに、使いやすく、安全、安心に暮らせる住宅、住環境づくりを進めていくことが不可欠です。

以上を踏まえ、本町が目指す住まいづくりの理念を、下記のように設定し、すべての町民が住宅や住環境づくりに参加するなかで、人々の繋がりを感じ、誰もが会津美里町に住む誇りを感じあえる、魅力的で快適な住まいづくりを目指します。

住宅施策の理念

- 誰もが安心して暮らすことのできる住まいづくり
- みんながゆとりと安らぎを得られる住環境づくり
- 住宅セーフティネットの機能向上

2 基本目標

■ 誰もが安心して暮らすことのできる住まいづくり

1) 長期にわたり利活用される住環境づくり

今日の住宅づくりには、少子高齢社会、環境問題、防災、防犯などに対応できる、安全性、快適性、耐久性が確保された質の高い住宅づくりが求められています。さらに、深刻化する少子高齢社会にあっては、高齢期の安定した居住の確保、子育て期の世帯の入居に適した住宅の確保の面から、良質な住宅ストックが長期間維持活用されることが求められています。

そのために、多様な居住ニーズに対応できる良質な住宅ストックを確保する必要があり、性能の高い住宅づくりを目指すとともに、既存住宅ストックについても適正な維持管理、リフォーム等の実施により長期にわたり利活用される環境づくりを目指し、省エネ化・断熱化といった住宅の基本性能を向上させるリフォームに重点を置いた支援策を講じます。

2) 安心・安全な住まいづくり

住宅の耐震化への支援や地震をはじめとする災害に強い住宅、防犯・防火性能の高い住宅の普及促進など、安心・安全に暮らせる住まいづくりを目指します。

そのため、現在の耐震基準を満たしていない住宅の耐震化を進めるための総合的な対策を進め、耐震改修や耐震補強への支援を図ります。

3) 人にやさしい住まいづくり

高齢者、障がい者をはじめ、子どもや妊婦も含めた誰もが安全、安心に暮らせるよう、町営住宅や民間住宅のバリアフリー化の推進を図ります。また、快適かつ安全に移動できるよう、公共施設をはじめとした住宅、市街地のユニバーサルデザインの推進、良好な室内環境の確保など、良質な住宅ストックの形成の推進を図ります。

4) 定住促進への取り組みと住まいづくり

県が進めている「ふくしま・ふるさとUターン」と連携し、Uターンなどで本町に居住を希望する人や、二地域居住のニーズに対応するため、地域の特色を活かした会津美里町らしい生活を実現できるように、住宅や地域の情報を提供し、転入者に対しては住宅取得などの各種支援策による受け入れ体制を整備します。

また、空家や空地の増加は老朽化による倒壊の危険性だけでなく、火災や雪害等の防災面、あるいは防犯面・衛生面など、周辺の住環境に悪影響を及ぼし、地域の空洞化や景観の悪化に繋がる恐れがあります。そのため、増加する空家に対し、新規入居や施設への転用を図る仕組みを検討するとともに、空家情報の提供などにより有効活用を促進することで、空家の減少と地域活力の向上を図ります。さらには、利活用が困難な空家の撤去に向け、所有者等による処分を促す取組を国や県と連携して進めていきます。

■ みんながゆとりと安らぎを得られる住環境づくり

1) 快適に暮らせる住まい・住環境づくり

単身期から子育て期、子供の独立、高齢期などのライフステージによって求める住宅は異なり、ファミリー向け住宅や良質で低廉な高齢者向け賃貸住宅等の供給促進など、年代に応じた住宅の供給促進を図ります。

2) 少子高齢社会に対応した住まい・住環境づくり

少子高齢化や居住ニーズの多様化、高度化に対応するため福祉施策等と連携し、個人の多様な価値観に応じた質の高い住まいを確保、維持できるよう支援していくことが必要です。

子育て世帯が適切な負担で適正な住まいを確保できるよう、良質な住宅の供給を促進するとともに、子育て世帯や高齢者世帯の居住ニーズと住宅ストックのミスマッチの解消や、様々なニーズに合わせて賃借できる民間住宅の市場形成と流通の促進など、誰にでも利用しやすい住まいづくりに取り組みます。

3) 環境にやさしい住まいづくり

地球温暖化の原因の一つとされる温室効果ガスの削減に向けた低炭素社会の構築は、地球規模で取り組むべき課題となっていることから、住まいづくりにおいても環境への配慮を重要な柱に位置づけ推進していくことが必要です。

住宅においては、冷暖房と給湯に使用されるエネルギーが大きな比重を占めていることから、本町の地域特性を生かした自然エネルギー等の利用を促進し、環境に配慮した計画、設計の考え方を踏まえ、省エネルギー性能をはじめとする住宅の環境性能の向上を図り、地域産材を活用した地産地消を促す住まいづくりに取り組みます。さらには、住宅分野での再生可能エネルギー活用を促進するため、太陽光発電装置やペレットストーブなどの設置に対する支援策を充実させます。

■ 住宅セーフティネット※の機能向上

1) 住宅セーフティネットの機能向上

急速に進む少子高齢化、低額所得者、災害被災者など社会的弱者の多様化等の社会経済情勢の変化を踏まえ、誰もが安定した居住を確保できるよう、重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットを構築するため、公的賃貸住宅のみならず、民間賃貸住宅等を活用した住宅セーフティネット機能の向上を目指します。

2) 住宅セーフティネットの補完

特に居住の安定が図られるべき世帯（高齢者・障がい者・一人親・外国人等）が民間賃貸住宅に入居しやすい環境づくりとして、それらの世帯の民間賃貸住宅への入居支援と住宅の確保を図り、障がいの有無や国籍・年齢にかかわらず、誰もが住み慣れた地域で自立的な生活を送ることができるようNPO法人等と連携した住宅セーフティネットを補完します。

※住宅セーフティネット：居住の面で困難な状況に陥った場合の援助や、そのような事態になることを防止する仕組み。住宅における弱者救済制度。（サーカスの綱渡りで張られる安全のための網＝セーフティネット）

3 住宅施策の基本的方向

基本目標に沿った住宅施策の基本的な方向を以下に示します。

■誰もが安心して暮らすことのできる住まいづくり

1) 長期にわたり利活用される住環境づくり

- (1) 住宅の長寿命化と長期優良住宅の普及促進
- (2) 良質な住宅ストック形成の促進
- (3) 省エネ・断熱化等、住宅の基本性能を向上させるリフォームへの支援
- (4) 多様で魅力的な戸建て住宅供給の誘導

2) 安心・安全な住まいづくり

- (1) 耐震改修、耐震補強への支援
- (2) 防犯・防火性能の高い住宅の普及促進

3) 人にやさしい住まいづくり

- (1) 住宅のバリアフリー化の促進
- (2) ユニバーサルデザインによる建築物や道路等の整備の推進
- (3) 良好な室内環境が確保された住宅の普及促進

4) 定住促進への取り組みと住まいづくり

- (1) 空家等に関する情報収集と情報発信
- (2) U・J・Iターンや二地域居住の受け皿となる住宅改修・再生への支援
- (3) 利活用が困難な空家の撤去に向けた取り組み

■みんながゆとりと安らぎを得られる住環境づくり

1) 快適に暮らせる住まい・住環境づくり

- (1) 住まいづくりに関する相談・情報提供体制の充実
- (2) 地域コミュニティの活性化

2) 少子高齢社会に対応した住まい・住環境づくり

- (1) 福祉施策等連携した多様な高齢者向け住宅の供給促進
- (2) 子育て世帯への良質な賃貸住宅の供給促進
- (3) 若年ファミリー層の定住促進に向けた支援

3) 環境にやさしい住まいづくり

- (1) 環境に配慮した住宅の普及促進
- (2) 再生可能エネルギー活用の促進
- (3) 地域産木材の利活用促進

■住宅セーフティネットの機能向上

1) 住宅セーフティネットの機能向上

- (1) 町営住宅長寿命化計画に基づく事業の推進
- (2) 町営住宅の適切な管理運営と効率化
- (3) 町営住宅への適切な入居の推進

2) 住宅セーフティネットの補完

- (1) 要支援世帯の民間賃貸住宅への入居支援
- (2) 民間賃貸住宅等を活用した住宅セーフティネットの補完
- (3) 住まいやまちづくりに関わる住民組織の育成と支援

第3章 町営住宅ストックの状況

1 町営住宅管理状況

1) 立地条件

- ・団地の立地状況は、高田地域に8団地、本郷地域に9団地、新鶴地域に2団地が立地しています。
- ・高田地域においては、前川原・下中川・布才地の3団地は都市計画区域内無指定の場所に立地しており、その他の5団地は、第一種中高層住居専用地域及び第一種住居地域に立地しています。
- ・本郷地域においては、家東・向川原・高田町の3団地は市街化調整区域に立地しており、その他の6団地は、第一種住居地域に立地しています。
- ・新鶴地域の2団地は、都市計画区域が設定されておらず都市計画区域外無指定となっています。

2) 敷地条件

- ・最も敷地規模の大きいのは、下中川の17,492.41㎡となっています。
- ・最も敷地規模が小さいのは、観音北の797.29㎡となっています。
- ・敷地の所有形態は、全て町有地となっています。
- ・建ぺい率及び容積率は、第一種中高層住居専用地域の50%・200%、第一種住居地域の60%・200%指定がされており、市街化調整区域及び都市計画区域内無指定は60%・200%となっています。

表 3-1 立地及び敷地条件

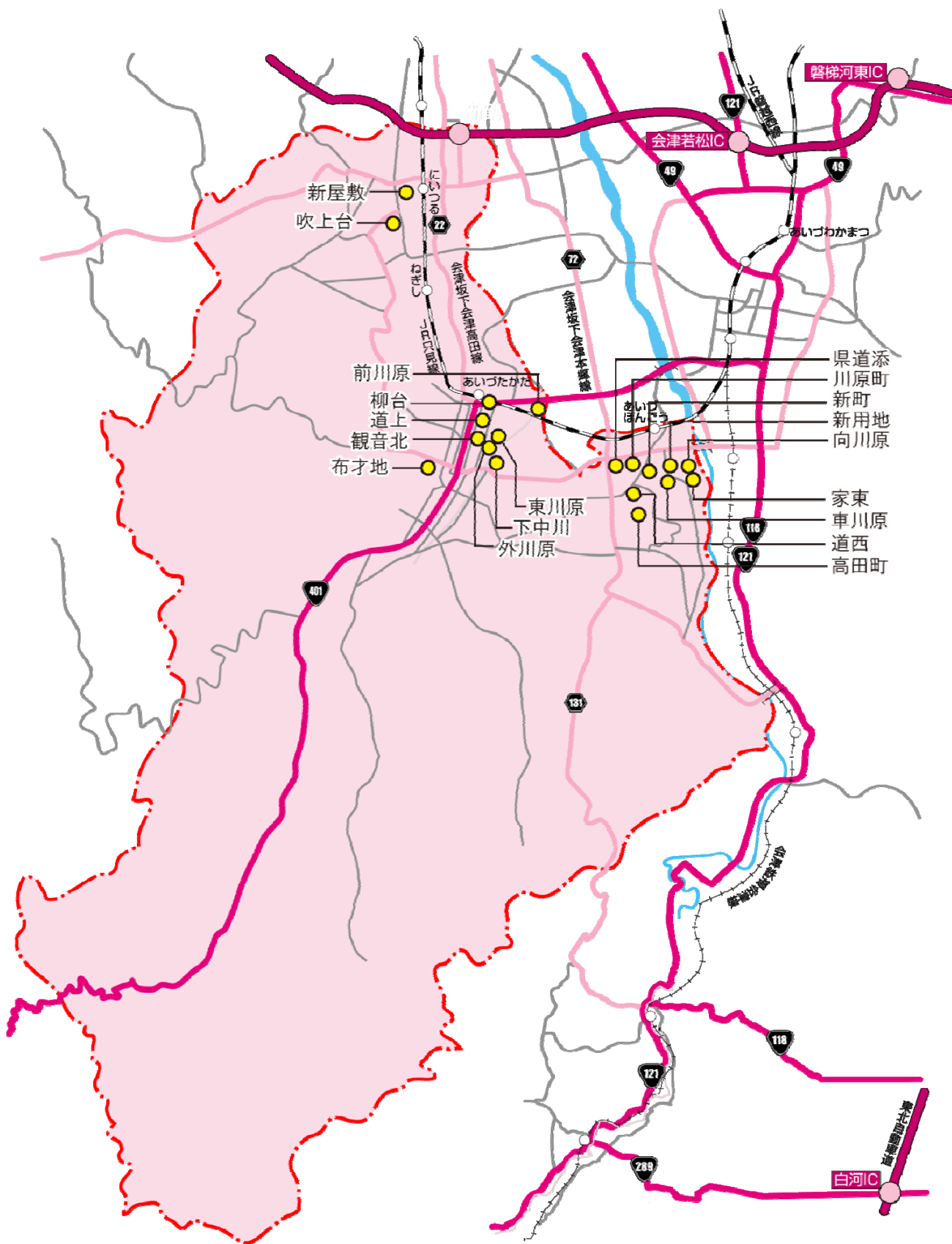
(棟・戸)

| 団地名 | 棟数 | 戸数 | 所在地 | 敷地面積 (㎡) | 用途地域 | 所有 形態 | 建 ぺ い 率 (%) | 容 積 率 (%) |
|-----|-----|-----|----------------------|-------------|----------|----------|-------------------------|--------------------|
| 観音北 | 2 | 5 | 字観音北甲 3313 番地 2 | 797.29 | 第一中高住専地域 | 町有地 | 50 | 200 |
| 外川原 | 6 | 6 | 字外川原甲 4291 番地 | 4,211.67 | 第一中高住専地域 | 町有地 | 50 | 200 |
| 道上 | 4 | 13 | 字高田道上 2830 番地 | 2,671.23 | 第一種住居地域 | 町有地 | 60 | 200 |
| 前川原 | 2 | 13 | 字高田前川原 3424 番地 | 1,707.16 | 都計区域内無指定 | 町有地 | 60 | 200 |
| 下中川 | 23 | 118 | 下堀字中川 360 番地他 | 17,492.41 | 都計区域内無指定 | 町有地 | 60 | 200 |
| 東川原 | 2 | 2 | 字東川原 3285 番地 2 | 1,246.17 | 第一種住居地域 | 町有地 | 60 | 200 |
| 布才地 | 3 | 66 | 字布才地 419 番地 1 | 7,474.99 | 都計区域内無指定 | 町有地 | 60 | 200 |
| 柳台 | 2 | 18 | 字柳台甲 2330 番地 8 | 1,664.41 | 第一種住居地域 | 町有地 | 60 | 200 |
| 新町 | 3 | 3 | 字新町 230 番地 | 1,529.98 | 第一種住居地域 | 町有地 | 60 | 200 |
| 車川原 | 8 | 8 | 字車川原甲 3297 番地 | 2,842.21 | 第一種住居地域 | 町有地 | 60 | 200 |
| 県道添 | 16 | 20 | 字川原町甲 1922 番地他 | 8,021.94 | 第一種住居地域 | 町有地 | 60 | 200 |
| 家東 | 13 | 13 | 字家東甲 4232 番地 | 4,531.93 | 市街化調整区域 | 町有地 | 60 | 200 |
| 向川原 | 23 | 23 | 字向川原甲 3480 番地他 | 6,712.00 | 市街化調整区域 | 町有地 | 60 | 200 |
| 高田町 | 13 | 30 | 字本郷高田町甲 756 番地他 | 11,580.20 | 市街化調整区域 | 町有地 | 60 | 200 |
| 道西 | 22 | 22 | 字本郷道西甲 257 番地他 | 6,160.15 | 第一種住居地域 | 町有地 | 60 | 200 |
| 新用地 | 23 | 46 | 字新用地 254 番地他 | 16,168.84 | 第一種住居地域 | 町有地 | 60 | 200 |
| 川原町 | 2 | 32 | 字川原町甲 1823 番地 1 | 4,911.17 | 第一種住居地域 | 町有地 | 60 | 200 |
| 新屋敷 | 4 | 18 | 新屋敷字下馬道甲 3190 番地 | 3,360.18 | 都計区域外無指定 | 町有地 | — | — |
| 吹上台 | 4 | 8 | 立石田字東四十八甲 1819 番地 95 | 2,484.79 | 都計区域外無指定 | 町有地 | — | — |
| 合 計 | 175 | 464 | | | | | | |

※第一中高住専地域：第一種中高層住居専用地域

(平成 27 年 7 月 1 日現在)

图 3-1 町営住宅位置图



3) 共同施設等

(1) 共同施設

- ・全 19 団地のうち、集会所が設置されているのは 3 団地 (15.8%)、児童遊園が設置されているのは 7 団地 (36.8%) で、うち集会所と児童遊園が併設設置されている団地は 2 団地です。
- ・全 19 団地のうち、駐車場が設置されているのは 8 団地 (42.1%) で、5 割以下の駐車場設置率となっています。

表 3-2 共同施設設置状況 (団地)

| 集会所 | | 児童遊園 | | 駐車場 | |
|-----|-------|------|-------|-----|-------|
| 3 | 15.8% | 7 | 36.8% | 8 | 42.1% |

(平成 27 年 7 月 1 日現在)

(2) 排水処理状況

- ・全 19 団地のうち、公共下水で処理しているのは 1 団地 (5.3%) であり、集合浄化槽処理は 7 団地となっており、8 団地は水洗化が図られています。残る 12 団地 (63.2%) は未だ汲取による汚水処理を行っています。

表 3-3 排水処理状況 (団地)

| 公共下水 | | 集合浄化槽 | | 汲取 | |
|------|------|-------|-------|----|-------|
| 1 | 5.3% | 7 | 36.8% | 12 | 63.2% |

※ 下中川は集合浄化槽及び汲取にWカウント。

(平成 27 年 7 月 1 日現在)

表 3-4 共同施設等 (棟・戸・台)

| 団地名 | 棟数 | 戸数 | 集会所 | 児童遊園 | 駐車場 (台) | 排水処理 |
|-----|-----|-----|-----|------|---------|----------|
| 観音北 | 2 | 5 | 無 | 無 | — | 公共下水 |
| 外川原 | 6 | 6 | 無 | 無 | — | 汲取 |
| 道上 | 4 | 13 | 無 | 有 | 11 | 集合浄化槽 |
| 前川原 | 2 | 13 | 無 | 無 | | 汲取 |
| 下中川 | 23 | 118 | 有 | 有 | 90 | 集合浄化槽・汲取 |
| 東川原 | 2 | 2 | 無 | 無 | — | 汲取 |
| 布才地 | 3 | 66 | 有 | 有 | 66 | 集合浄化槽 |
| 柳台 | 2 | 18 | 無 | 有 | 18 | 集合浄化槽 |
| 新町 | 3 | 3 | 無 | 無 | — | 汲取 |
| 車川原 | 8 | 8 | 無 | 無 | — | 汲取 |
| 県道添 | 16 | 20 | 無 | 有 | — | 汲取 |
| 家東 | 13 | 13 | 無 | 無 | — | 汲取 |
| 向川原 | 23 | 23 | 無 | 無 | — | 汲取 |
| 高田町 | 13 | 30 | 無 | 無 | 31 | 汲取 |
| 道西 | 22 | 22 | 無 | 有 | — | 汲取 |
| 新用地 | 23 | 46 | 有 | 無 | 46 | 集合浄化槽 |
| 川原町 | 2 | 32 | 無 | 無 | 45 | 集合浄化槽 |
| 新屋敷 | 4 | 18 | 無 | 有 | — | 汲取 |
| 吹上台 | 4 | 8 | 無 | 無 | 16 | 集合浄化槽 |
| 合計 | 175 | 464 | | | 323 | |

(平成 27 年 7 月 1 日現在)

4) 住棟別管理状況

(1) 建設年度別状況

- ・新たに耐震設計基準が改正された昭和56年5月以前（統計上昭和55年まで）に建築された住宅は、127棟(72.5%)246戸(53.0%)です。

表 3-5 建設年度別棟数・戸数 (棟・戸)

| 昭和39年以前 | | 昭和40～55年 | | 昭和56年以降 | |
|---------|-------|----------|-------|---------|-------|
| 棟数 | 戸数 | 棟数 | 戸数 | 棟数 | 戸数 |
| 79 | 90 | 48 | 156 | 48 | 218 |
| 45.1% | 19.4% | 27.4% | 33.6% | 27.4% | 47.0% |

(平成27年7月1日現在)

(2) 構造階数別状況

- ・構造階数別に見ると、木造平屋が62.9%で最も多く、次いで木造2階が16.6%となっています。

表 3-6 構造階数別棟数 (棟)

| 木造平屋 | 木造2階 | 簡易耐火平屋 | 簡易耐火2階 | 耐火構造3階 | 耐火構造4階 |
|-------|-------|--------|--------|--------|--------|
| 110 | 29 | 8 | 19 | 5 | 4 |
| 62.9% | 16.6% | 4.6% | 10.9% | 2.9% | 2.3% |

簡易耐火構造（コンクリートブロック造） 耐火構造（鉄筋コンクリート造） (平成27年7月1日現在)

(3) 住戸規模別状況

- ・住戸規模別に見ると、60～70㎡未満が28.4%で最も多く、次いで40㎡未満が27.4%、70㎡以上が17.9%となっています。

表 3-7 住戸規模別戸数 (戸)

| 40㎡未満 | 40～50㎡未満 | 50～60㎡未満 | 60～70㎡未満 | 70㎡以上 |
|-------|----------|----------|----------|-------|
| 127 | 55 | 67 | 132 | 83 |
| 27.4% | 11.9% | 14.4% | 28.4% | 17.9% |

(平成27年7月1日現在)

表 3-8 住棟別住戸規模等

| 団地名 | 種別 | 建設年度 | 構造階数 | 棟数 | 戸数 | 間取り | 住戸面積(㎡) |
|-----|-----|------|------|----|---------|-------------------|----------------|
| 観音北 | 公営 | S62 | 木 1 | 1 | 2 | 3DK | 63.5 |
| | 公営 | S63 | 木 1 | 1 | 3 | 2DK | 53.1 |
| 外川原 | 公営 | S31 | 木 1 | 6 | 6 | 3K | 36.3 |
| 道上 | 公営 | H1 | 木 1 | 2 | 6 | 3LDK | 61.0 |
| | 公営 | H2 | 木 1 | 2 | 7 | 3LDK/2DK | 61.0/53.0 |
| 前川原 | 公営 | S34 | 簡 1 | 2 | 13 | 3DK | 45.6/46.1/47.8 |
| 下中川 | 公営 | S48 | 簡 2 | 4 | 20 | 3K | 46.1 |
| | 公営 | S50 | 簡 2 | 2 | 10 | 3K | 55.4 |
| | 公営 | S51 | 簡 2 | 2 | 9 | 3K | 55.5 |
| | 公営 | S52 | 簡 2 | 2 | 10 | 3K | 59.3 |
| | 公営 | S53 | 簡 2 | 2 | 7 | 3K | 65.7 |
| | 公営 | S54 | 簡 2 | 2 | 8 | 3K | 65.7 |
| | 公営 | H4 | 木 2 | 2 | 8 | 3DK/2DK | 71.0/74.5 |
| | 公営 | H5 | 木 2 | 2 | 8 | 3DK | 69.5 |
| | 公営 | H8 | 木 2 | 3 | 6 | 3DK/2DK | 59.6/74.9 |
| | 公営 | H9 | 耐 4 | 1 | 16 | 3DK/2DK | 59.9/70.9 |
| 公営 | H10 | 耐 4 | 1 | 16 | 3DK/2DK | 59.9/70.9 | |
| 東川原 | 公営 | S39 | 木 1 | 2 | 2 | 2K | 31.4 |
| 布才地 | 公営 | S55 | 耐 4 | 1 | 24 | 3DK | 60.9 |
| | 公営 | S56 | 耐 4 | 1 | 24 | 3DK | 60.9 |
| | 公営 | S57 | 耐 3 | 1 | 18 | 3DK | 61.8 |
| 柳台 | 公営 | H3 | 耐 3 | 1 | 12 | 3DK | 62.3 |
| | 公営 | H4 | 耐 3 | 1 | 6 | 3DK | 62.3 |
| 新町 | 公営 | S30 | 木 1 | 3 | 3 | 3K | 37.3 |
| 車川原 | 公営 | S31 | 木 1 | 8 | 8 | 3K | 37.1 |
| 県道添 | 公営 | S33 | 木 1 | 5 | 5 | 2K | 28.9 |
| | 公営 | S34 | 木 1 | 1 | 1 | 3K | 35.4 |
| | 公営 | S36 | 木 1 | 6 | 6 | 3K | 35.3 |
| | 公営 | S39 | 木 1 | 3 | 3 | 3K | 36.3 |
| | 公営 | S47 | 簡 2 | 1 | 5 | 3K | 39.6 |
| 家東 | 公営 | S34 | 木 1 | 4 | 4 | 2K | 28.9 |
| | 公営 | S35 | 木 1 | 9 | 9 | 3K/2K | 28.9/34.7 |
| 向川原 | 公営 | S36 | 木 1 | 5 | 5 | 3K | 35.3 |
| | 公営 | S37 | 木 1 | 13 | 13 | 3K | 36.3 |
| | 公営 | S38 | 木 1 | 5 | 5 | 3K | 36.3 |
| 高田町 | 公営 | S38 | 木 1 | 4 | 4 | 3K | 36.3 |
| | 公営 | S39 | 木 1 | 3 | 3 | 3K | 36.3 |
| | 公営 | S43 | 簡 1 | 1 | 4 | 2K | 34.0 |
| | 公営 | S44 | 簡 1 | 3 | 12 | 2K | 34.0 |
| | 公営 | S45 | 簡 1 | 2 | 7 | 2K | 34.0 |
| 道西 | 公営 | S40 | 木 1 | 13 | 13 | 3K/2K | 35.3/32.2 |
| | 公営 | S41 | 木 1 | 9 | 9 | 3K/2K | 35.3/32.2 |
| 新用地 | 公営 | H1 | 木 2 | 5 | 10 | 3DK/4DK | 73.9/84.3 |
| | 公営 | H2 | 木 2 | 5 | 10 | 3DK/4DK | 73.9/84.3 |
| | 公営 | H3 | 木 2 | 5 | 10 | 3DK | 73.9 |
| | 公営 | H4 | 木 2 | 3 | 6 | 3DK | 73.9 |
| | 公営 | H4 | 木 1 | 5 | 10 | 2DK | 60.3 |
| 川原町 | 公営 | H13 | 耐 3 | 1 | 14 | 1LDK/2K/3LDK | 41.4/79.8 |
| | 公営 | H14 | 耐 3 | 1 | 18 | 1LDK/2K/2LDK/3LDK | 41.4/79.8 |
| 新屋敷 | 公営 | S50 | 簡 2 | 1 | 6 | 3K | 51.7 |
| | 公営 | S51 | 簡 2 | 1 | 4 | 3K | 51.7 |
| | 公営 | S52 | 簡 2 | 1 | 4 | 3K | 51.7 |
| | 公営 | S53 | 簡 2 | 1 | 4 | 3K | 58.7 |
| 吹上台 | 公営 | H14 | 木 2 | 2 | 4 | 3DK | 69.5 |
| | 公営 | H15 | 木 2 | 1 | 2 | 3DK | 85.0 |
| | 公営 | H16 | 木 2 | 1 | 2 | 3DK | 87.0 |

L：リビング D：ダイニング K：キッチン

(平成 27 年 7 月 1 日現在)

(4) 耐用年数経過状況

- ・耐用年数の経過状況を見ると、現段階で耐用年数を経過しているのは 107 棟(61.1%)、135 戸(29.1%)であり、半数以上の住棟が耐用年数を経過しています。また、計画期間中に耐用年数を経過してしまうのは 52 棟(29.7%)、167 戸(36.0%)となっています。

表 3-9 耐用年数経過状況

(棟・戸)

| 1/2 を経過 | | 計画期間内に経過 | | 現状で経過 | |
|---------|-------|----------|-------|-------|-------|
| 棟数 | 戸数 | 棟数 | 戸数 | 棟数 | 戸数 |
| 55 | 173 | 52 | 167 | 107 | 135 |
| 31.4% | 37.3% | 29.7% | 36.0% | 61.1% | 29.1% |

耐用年数 木造：30年 簡易耐火構造：平屋建30年・2階建45年 耐火構造：70年 (平成27年7月1日現在)

表 3-10 耐用年数経過状況

| 団地名 | 種別 | 建設年度 | 構造階数 | 経過年数 | 棟数 | 戸数 | 1/2 を経過 | | 計画期間内に経過 | | 現状で経過 | |
|-----|-----|------|------|------|----|----|---------|----|----------|----|-------|----|
| | | | | | | | 棟数 | 戸数 | 棟数 | 戸数 | 棟数 | 戸数 |
| 観音北 | 公営 | S62 | 木 1 | 28 | 1 | 2 | 1 | 2 | 1 | 2 | | |
| | 公営 | S63 | 木 1 | 27 | 1 | 3 | 1 | 3 | 1 | 3 | | |
| 外川原 | 公営 | S31 | 木 1 | 59 | 6 | 6 | | | | | 6 | 6 |
| 道上 | 公営 | H1 | 木 1 | 26 | 2 | 6 | 2 | 6 | 2 | 6 | | |
| | 公営 | H2 | 木 1 | 25 | 2 | 7 | 2 | 7 | 2 | 7 | | |
| 前川原 | 公営 | S34 | 簡 1 | 56 | 2 | 13 | | | | | 2 | 13 |
| 下中川 | 公営 | S48 | 簡 2 | 42 | 4 | 20 | 4 | 20 | 4 | 20 | | |
| | 公営 | S50 | 簡 2 | 40 | 2 | 10 | 2 | 10 | 2 | 10 | | |
| | 公営 | S51 | 簡 2 | 39 | 2 | 9 | 2 | 9 | 2 | 9 | | |
| | 公営 | S52 | 簡 2 | 38 | 2 | 10 | 2 | 10 | 2 | 10 | | |
| | 公営 | S53 | 簡 2 | 37 | 2 | 7 | 2 | 7 | 2 | 7 | | |
| | 公営 | S54 | 簡 2 | 36 | 2 | 8 | 2 | 8 | 2 | 8 | | |
| | 公営 | H4 | 木 2 | 23 | 2 | 8 | 2 | 8 | 2 | 8 | | |
| | 公営 | H5 | 木 2 | 22 | 2 | 8 | 2 | 8 | 2 | 8 | | |
| | 公営 | H8 | 木 2 | 19 | 3 | 6 | 3 | 6 | | | | |
| | 公営 | H9 | 耐 4 | 18 | 1 | 16 | | | | | | |
| 公営 | H10 | 耐 4 | 17 | 1 | 16 | | | | | | | |
| 東川原 | 公営 | S39 | 木 1 | 51 | 2 | 2 | | | | | 2 | 2 |
| 布才地 | 公営 | S55 | 耐 4 | 35 | 1 | 24 | | | | | | |
| | 公営 | S56 | 耐 4 | 34 | 1 | 24 | | | | | | |
| | 公営 | S57 | 耐 3 | 33 | 1 | 18 | | | | | | |
| 柳台 | 公営 | H3 | 耐 3 | 24 | 1 | 12 | | | | | | |
| | 公営 | H4 | 耐 3 | 23 | 1 | 6 | | | | | | |
| 新町 | 公営 | S30 | 木 1 | 60 | 3 | 3 | | | | | 3 | 3 |
| 車川原 | 公営 | S31 | 木 1 | 59 | 8 | 8 | | | | | 8 | 8 |
| 県道添 | 公営 | S33 | 木 1 | 57 | 5 | 5 | | | | | 5 | 5 |
| | 公営 | S34 | 木 1 | 56 | 1 | 1 | | | | | 1 | 1 |
| | 公営 | S36 | 木 1 | 54 | 6 | 6 | | | | | 6 | 6 |
| | 公営 | S39 | 木 1 | 51 | 3 | 3 | | | | | 3 | 3 |
| | 公営 | S47 | 簡 2 | 43 | 1 | 5 | 1 | 5 | 1 | 5 | | |
| 家東 | 公営 | S34 | 木 1 | 56 | 4 | 4 | | | | | 4 | 4 |
| | 公営 | S35 | 木 1 | 55 | 9 | 9 | | | | | 9 | 9 |
| 向川原 | 公営 | S36 | 木 1 | 54 | 5 | 5 | | | | | 5 | 5 |
| | 公営 | S37 | 木 1 | 53 | 13 | 13 | | | | | 13 | 13 |
| | 公営 | S38 | 木 1 | 52 | 5 | 5 | | | | | 5 | 5 |
| 高田町 | 公営 | S38 | 木 1 | 52 | 4 | 4 | | | | | 4 | 4 |
| | 公営 | S39 | 木 1 | 51 | 3 | 3 | | | | | 3 | 3 |
| | 公営 | S43 | 簡 1 | 47 | 1 | 4 | | | | | 1 | 4 |
| | 公営 | S44 | 簡 1 | 46 | 3 | 12 | | | | | 3 | 12 |
| | 公営 | S45 | 簡 1 | 45 | 2 | 7 | | | | | 2 | 7 |
| 道西 | 公営 | S40 | 木 1 | 50 | 13 | 13 | | | | | 13 | 13 |
| | 公営 | S41 | 木 1 | 49 | 9 | 9 | | | | | 9 | 9 |
| 新用地 | 公営 | H1 | 木 2 | 26 | 5 | 10 | 5 | 10 | 5 | 10 | | |
| | 公営 | H2 | 木 2 | 25 | 5 | 10 | 5 | 10 | 5 | 10 | | |
| | 公営 | H3 | 木 2 | 24 | 5 | 10 | 5 | 10 | 5 | 10 | | |
| | 公営 | H4 | 木 2 | 23 | 3 | 6 | 3 | 6 | 3 | 6 | | |
| | 公営 | H4 | 木 1 | 23 | 5 | 10 | 5 | 10 | 5 | 10 | | |
| 川原町 | 公営 | H13 | 耐 3 | 14 | 1 | 14 | | | | | | |
| | 公営 | H14 | 耐 3 | 13 | 1 | 18 | | | | | | |
| 新屋敷 | 公営 | S50 | 簡 2 | 40 | 1 | 6 | 1 | 6 | 1 | 6 | | |
| | 公営 | S51 | 簡 2 | 39 | 1 | 4 | 1 | 4 | 1 | 4 | | |
| | 公営 | S52 | 簡 2 | 38 | 1 | 4 | 1 | 4 | 1 | 4 | | |
| | 公営 | S53 | 簡 2 | 37 | 1 | 4 | 1 | 4 | 1 | 4 | | |
| 吹上台 | 公営 | H14 | 木 2 | 13 | 2 | 4 | | | | | | |
| | 公営 | H15 | 木 2 | 12 | 1 | 2 | | | | | | |
| | 公営 | H16 | 木 2 | 11 | 1 | 2 | | | | | | |

(平成 27 年 7 月 1 日現在)

(5) 設備等の状況

①浴室設置状況

・浴室は、風呂付が0.6%、浴室のみが95.3%、浴室のない住戸は4.1%となっています。

②給湯設備(3箇所以上)設置状況 (※3箇所給湯とは浴室・洗面・台所をさします。)

・3箇所給湯設備が設置されている住戸は21.6%であり、約8割の住戸は3箇所給湯になっていません。

③トイレ水洗化状況

・トイレの水洗化が図られている住戸は52.6%であり、222戸(47.4%)については未整備の状況です。

表 3-11 設備等状況

(戸)

| 浴室 | | | | 3箇所給湯 | | | トイレ水洗化 | | |
|------|-------|------|--------|-------|-------|--------|--------|-------|--------|
| 風呂付 | 浴室のみ | 浴室無 | 計 | 有 | 無 | 計 | 整備 | 未整備 | 計 |
| 3 | 446 | 19 | 468 | 101 | 367 | 468 | 246 | 222 | 468 |
| 0.6% | 95.3% | 4.1% | 100.0% | 21.6% | 78.4% | 100.0% | 52.6% | 47.4% | 100.0% |

(平成27年7月1日現在)

表 3-12 設備等状況

| 団地名 | 種別 | 建設年度 | 棟数 | 戸数 | 浴室 | | | 3箇所給湯 | | トイレ水洗化 | |
|-----|-----|------|----|----|-----|------|-----|-------|----|--------|-----|
| | | | | | 風呂付 | 浴室のみ | 浴室無 | 有 | 無 | 整備 | 未整備 |
| 観音北 | 公営 | S62 | 1 | 2 | | 2 | | | 2 | | |
| | 公営 | S63 | 1 | 3 | 3 | | | 3 | | 3 | |
| 外川原 | 公営 | S31 | 6 | 6 | | 6 | | | 6 | | 6 |
| 道上 | 公営 | H1 | 2 | 6 | | 6 | | | 6 | | |
| | 公営 | H2 | 2 | 7 | | 7 | | | 7 | | |
| 前川原 | 公営 | S34 | 2 | 13 | | 13 | | | 13 | | 13 |
| 下中川 | 公営 | S48 | 4 | 20 | | 20 | | | 20 | | 20 |
| | 公営 | S50 | 2 | 10 | | 10 | | | 10 | | 10 |
| | 公営 | S51 | 2 | 9 | | 9 | | | 9 | | 9 |
| | 公営 | S52 | 2 | 10 | | 10 | | | 10 | | 10 |
| | 公営 | S53 | 2 | 7 | | 7 | | | 7 | | 7 |
| | 公営 | S54 | 2 | 8 | | 8 | | | 8 | | 8 |
| | 公営 | H4 | 2 | 8 | | 8 | | 8 | | 8 | |
| | 公営 | H5 | 2 | 8 | | 8 | | 8 | | 8 | |
| | 公営 | H8 | 3 | 6 | | 6 | | 6 | | 6 | |
| | 公営 | H9 | 1 | 16 | | 16 | | 16 | | 16 | |
| 公営 | H10 | 1 | 16 | | 16 | | 16 | | 16 | | |
| 東川原 | 公営 | S39 | 2 | 2 | | 2 | | | 2 | | 2 |
| 布才地 | 公営 | S55 | 1 | 24 | | 24 | | | 24 | 24 | |
| | 公営 | S56 | 1 | 24 | | 24 | | | 24 | 24 | |
| | 公営 | S57 | 1 | 18 | | 18 | | | 18 | 18 | |
| 柳台 | 公営 | H3 | 1 | 12 | | 12 | | | 12 | 12 | |
| | 公営 | H4 | 1 | 6 | | 6 | | | 6 | 6 | |
| 新町 | 公営 | S30 | 3 | 3 | | 3 | | | 3 | | 3 |
| 車川原 | 公営 | S31 | 8 | 8 | | 8 | | | 8 | | 8 |
| 県道添 | 公営 | S33 | 5 | 5 | | | 5 | | 5 | | 5 |
| | 公営 | S34 | 1 | 1 | | | 1 | | 1 | | 1 |
| | 公営 | S36 | 6 | 6 | | 6 | | | 6 | | 6 |
| | 公営 | S39 | 3 | 3 | | 3 | | | 3 | | 3 |
| | 公営 | S47 | 1 | 5 | | 5 | | | 5 | | 5 |
| 家東 | 公営 | S34 | 4 | 4 | | | 4 | | 4 | | 4 |
| | 公営 | S35 | 9 | 9 | | | 9 | | 9 | | 9 |
| 向川原 | 公営 | S36 | 5 | 5 | | 5 | | | 5 | | 5 |
| | 公営 | S37 | 13 | 13 | | 13 | | | 13 | | 13 |
| | 公営 | S38 | 5 | 5 | | 5 | | | 5 | | 5 |
| 高田町 | 公営 | S38 | 4 | 4 | | 4 | | | 4 | | 4 |
| | 公営 | S39 | 3 | 3 | | 3 | | | 3 | | 3 |
| | 公営 | S43 | 1 | 4 | | 4 | | | 4 | | 4 |
| | 公営 | S44 | 3 | 12 | | 12 | | | 12 | | 12 |
| | 公営 | S45 | 2 | 7 | | 7 | | | 7 | | 7 |
| 道西 | 公営 | S40 | 13 | 13 | | 13 | | | 13 | | 13 |
| | 公営 | S41 | 9 | 9 | | 9 | | | 9 | | 9 |
| 新用地 | 公営 | H1 | 5 | 10 | | 10 | | | 10 | 10 | |
| | 公営 | H2 | 5 | 10 | | 10 | | | 10 | 10 | |
| | 公営 | H3 | 5 | 10 | | 10 | | | 10 | 10 | |
| | 公営 | H4 | 3 | 6 | | 6 | | | 6 | 6 | |
| | 公営 | H4 | 5 | 10 | | 10 | | | 10 | 10 | |
| 川原町 | 公営 | H13 | 1 | 14 | | 14 | | 14 | | 14 | |
| | 公営 | H14 | 1 | 18 | | 18 | | 18 | | 18 | |
| 新屋敷 | 公営 | S50 | 1 | 6 | | 6 | | | 6 | | 6 |
| | 公営 | S51 | 1 | 4 | | 4 | | | 4 | | 4 |
| | 公営 | S52 | 1 | 4 | | 4 | | | 4 | | 4 |
| | 公営 | S53 | 1 | 4 | | 4 | | | 4 | | 4 |
| 吹上台 | 公営 | H14 | 2 | 4 | | 4 | | 4 | | 4 | |
| | 公営 | H15 | 1 | 2 | | 4 | | 4 | | 4 | |
| | 公営 | H16 | 1 | 2 | | 4 | | 4 | | 4 | |

(平成 27 年 7 月 1 日現在)

5) 入居状況

(1) 入居世帯数

- ・平成27年7月1日現在、管理戸数464戸に対して、入居している住戸は397戸で、入居率は85.6%となっています。
- ・入居世帯は、世帯員が65歳未満の一般世帯は51.9%、65歳以上の世帯員がいる高齢者世帯が48.1%となっています。

表 3-13 入居世帯数

(戸・世帯)

| 管理戸数 | 入居住戸 | 空家 | | 入居世帯 | | |
|--------|-------|------|-------|-------|-------|--------|
| | | 募集空家 | 政策空家 | 一般 | 高齢者 | 合計 |
| 464 | 397 | 15 | 52 | 206 | 191 | 397 |
| 100.0% | 85.6% | 3.2% | 11.2% | 51.9% | 48.1% | 100.0% |

(平成27年7月1日現在)

表 3-14 団地別入居状況

(戸・世帯)

| 団地名 | 種別 | 管理戸数 | 入居住戸 | 空家 | | 入居世帯 | | |
|-----|----|------|------|------|------|------|-----|-----|
| | | | | 募集空家 | 政策空家 | 一般 | 高齢者 | 合計 |
| 観音北 | 公営 | 5 | 4 | 1 | 0 | 2 | 2 | 4 |
| 外川原 | 公営 | 6 | 6 | 0 | 0 | 1 | 5 | 6 |
| 道上 | 公営 | 13 | 13 | 0 | 0 | 7 | 6 | 13 |
| 前川原 | 公営 | 13 | 9 | 0 | 4 | 1 | 8 | 9 |
| 下中川 | 公営 | 118 | 101 | 2 | 15 | 54 | 47 | 101 |
| 東川原 | 公営 | 2 | 2 | 0 | 0 | 0 | 2 | 2 |
| 布才地 | 公営 | 66 | 59 | 6 | 1 | 43 | 16 | 59 |
| 柳台 | 公営 | 18 | 17 | 1 | 0 | 13 | 4 | 17 |
| 新町 | 公営 | 3 | 3 | 0 | 0 | 1 | 2 | 3 |
| 車川原 | 公営 | 8 | 8 | 0 | 0 | 2 | 6 | 8 |
| 県道添 | 公営 | 20 | 15 | 0 | 5 | 2 | 13 | 15 |
| 家東 | 公営 | 13 | 11 | 0 | 2 | 6 | 5 | 11 |
| 向川原 | 公営 | 23 | 22 | 0 | 1 | 3 | 19 | 22 |
| 高田町 | 公営 | 30 | 14 | 0 | 16 | 2 | 12 | 14 |
| 道西 | 公営 | 22 | 21 | 0 | 1 | 8 | 13 | 21 |
| 新用地 | 公営 | 46 | 43 | 3 | 0 | 31 | 12 | 43 |
| 川原町 | 公営 | 32 | 30 | 2 | 0 | 20 | 10 | 30 |
| 新屋敷 | 公営 | 18 | 11 | 0 | 7 | 3 | 8 | 11 |
| 吹上台 | 公営 | 8 | 8 | 0 | 0 | 7 | 1 | 8 |
| 合計 | | 464 | 397 | 15 | 52 | 206 | 191 | 397 |

(平成27年7月1日現在)

(2) 人員構成

- ・一般世帯では、3人以上の世帯が49.0%で最も高い比率ですが、高齢者世帯では、単身世帯が50.3%で最も高く、2人世帯と合わせると8割以上になっています。
- ・入居全世帯に占める高齢者世帯の割合は48.1%となっており、町平均の高齢者世帯率68.0%より低い状況にあります。

表 3-15 人員構成

(世帯)

| 一般世帯 | | | | 高齢者世帯 | | | |
|-------|-------|-------|--------|-------|-------|-------|--------|
| 単身 | 2人 | 3人以上 | 合計 | 単身 | 2人 | 3人以上 | 合計 |
| 56 | 49 | 101 | 206 | 96 | 68 | 27 | 191 |
| 27.2% | 23.8% | 49.0% | 100.0% | 50.3% | 35.6% | 14.1% | 100.0% |

※一般世帯：65歳以上の同居親族がいない世帯。

(平成27年7月1日現在)

※高齢者世帯：65歳以上の同居親族が1人以上いる世帯。

表 3-16 団地別人員構成状況

(世帯)

| 団地名 | 種別 | 管理戸数 | 入居住戸 | 一般世帯 | | | | 高齢者世帯 | | | |
|-----|----|------|------|------|----|------|-----|-------|----|------|-----|
| | | | | 単身 | 2人 | 3人以上 | 合計 | 単身 | 2人 | 3人以上 | 合計 |
| 観音北 | 公営 | 5 | 4 | 2 | 0 | 0 | 2 | 2 | 0 | 0 | 2 |
| 外川原 | 公営 | 6 | 6 | 1 | 0 | 0 | 1 | 5 | 0 | 0 | 5 |
| 道上 | 公営 | 13 | 13 | 2 | 2 | 3 | 7 | 2 | 3 | 1 | 6 |
| 前川原 | 公営 | 13 | 9 | 1 | 0 | 0 | 1 | 6 | 2 | 0 | 8 |
| 下中川 | 公営 | 118 | 101 | 11 | 13 | 30 | 54 | 21 | 19 | 7 | 47 |
| 東川原 | 公営 | 2 | 2 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 1 | 2 |
| 布才地 | 公営 | 66 | 59 | 11 | 15 | 17 | 43 | 10 | 4 | 2 | 16 |
| 柳台 | 公営 | 18 | 17 | 2 | 1 | 10 | 13 | 1 | 3 | 0 | 4 |
| 新町 | 公営 | 3 | 3 | 1 | 0 | 0 | 1 | 1 | 1 | 0 | 2 |
| 車川原 | 公営 | 8 | 8 | 1 | 1 | 0 | 2 | 4 | 1 | 1 | 6 |
| 県道添 | 公営 | 20 | 15 | 2 | 0 | 0 | 2 | 8 | 3 | 2 | 13 |
| 家東 | 公営 | 13 | 11 | 4 | 0 | 2 | 6 | 3 | 1 | 1 | 5 |
| 向川原 | 公営 | 23 | 22 | 2 | 1 | 0 | 3 | 7 | 9 | 3 | 19 |
| 高田町 | 公営 | 30 | 14 | 1 | 1 | 0 | 2 | 3 | 8 | 1 | 12 |
| 道西 | 公営 | 22 | 21 | 3 | 4 | 1 | 8 | 6 | 6 | 1 | 13 |
| 新用地 | 公営 | 46 | 43 | 5 | 5 | 21 | 31 | 4 | 4 | 4 | 12 |
| 川原町 | 公営 | 32 | 30 | 5 | 5 | 10 | 20 | 7 | 2 | 1 | 10 |
| 新屋敷 | 公営 | 18 | 11 | 1 | 1 | 1 | 3 | 5 | 1 | 2 | 8 |
| 吹上台 | 公営 | 8 | 8 | 1 | 0 | 6 | 7 | 0 | 1 | 0 | 1 |
| 合計 | | 464 | 397 | 56 | 49 | 101 | 206 | 96 | 68 | 27 | 191 |

(平成27年7月1日現在)

(3) 収入状況

- ・全入居世帯のうち、入居の収入基準を超えている収入超過世帯は、一般で 27 世帯、高齢者では 7 世帯となっており、収入超過世帯率は 8.6%です。

表 3-17 収入状況

(世帯)

| 入居世帯 | 収入基準内世帯 | | | 収入超過世帯 | | |
|--------|---------|-------|-------|--------|------|------|
| | 一般 | 高齢者 | 合計 | 一般 | 高齢者 | 合計 |
| 397 | 183 | 180 | 363 | 27 | 7 | 34 |
| 100.0% | 46.1% | 45.3% | 91.4% | 6.8% | 1.8% | 8.6% |

(平成 27 年 7 月 1 日現在)

表 3-18 団地別収入状況

(世帯)

| 団地名 | 種別 | 管理戸数 | 入居住戸 | 収入基準内世帯 | | | 収入超過世帯 | | |
|-----|----|------|------|---------|-----|-----|--------|-----|----|
| | | | | 一般 | 高齢者 | 合計 | 一般 | 高齢者 | 合計 |
| 観音北 | 公営 | 5 | 4 | 2 | 2 | 4 | 0 | 0 | 0 |
| 外川原 | 公営 | 6 | 6 | 1 | 5 | 6 | 0 | 0 | 0 |
| 道上 | 公営 | 13 | 13 | 11 | 2 | 13 | 0 | 0 | 0 |
| 前川原 | 公営 | 13 | 9 | 1 | 8 | 9 | 0 | 0 | 0 |
| 下中川 | 公営 | 118 | 101 | 51 | 47 | 98 | 3 | 0 | 3 |
| 東川原 | 公営 | 2 | 2 | 0 | 2 | 2 | 0 | 0 | 0 |
| 布才地 | 公営 | 66 | 59 | 36 | 16 | 52 | 7 | 0 | 7 |
| 柳台 | 公営 | 18 | 17 | 10 | 4 | 14 | 3 | 0 | 3 |
| 新町 | 公営 | 3 | 3 | 1 | 2 | 3 | 0 | 0 | 0 |
| 車川原 | 公営 | 8 | 8 | 1 | 5 | 6 | 1 | 1 | 2 |
| 県道添 | 公営 | 20 | 15 | 2 | 12 | 14 | 0 | 1 | 1 |
| 家東 | 公営 | 13 | 11 | 5 | 4 | 9 | 1 | 1 | 2 |
| 向川原 | 公営 | 23 | 22 | 3 | 16 | 19 | 0 | 3 | 3 |
| 高田町 | 公営 | 30 | 14 | 2 | 12 | 14 | 0 | 0 | 0 |
| 道西 | 公営 | 22 | 21 | 5 | 12 | 17 | 3 | 1 | 4 |
| 新用地 | 公営 | 46 | 43 | 26 | 12 | 38 | 5 | 0 | 5 |
| 川原町 | 公営 | 32 | 30 | 18 | 10 | 28 | 2 | 0 | 2 |
| 新屋敷 | 公営 | 18 | 11 | 3 | 8 | 11 | 0 | 0 | 0 |
| 吹上台 | 公営 | 8 | 8 | 5 | 1 | 6 | 2 | 0 | 2 |
| 合計 | | 464 | 397 | 183 | 180 | 363 | 27 | 7 | 34 |

(平成 27 年 7 月 1 日現在)

(4) 退去状況

- ・入居世帯の退去数は、最近3年間の平均で26世帯となっており、現入居世帯78世帯に対する退去率は6.5%です。

表 3-19 退去状況 (世帯)

| 入居世帯 | 退去世帯 | | | |
|------|----------|----------|----------|-----------|
| | 平成 22 年度 | 平成 23 年度 | 平成 24 年度 | 3 年間平均退去率 |
| 397 | 26 | 17 | 34 | 26 (6.5%) |

(平成 27 年 7 月 1 日現在)

表 3-20 団地別退去状況 (世帯)

| 団地名 | 種別 | 管理戸数 | 入居住戸 | 退去世帯 | | |
|-----|----|------|------|----------|----------|----------|
| | | | | 平成 24 年度 | 平成 25 年度 | 平成 26 年度 |
| 観音北 | 公営 | 5 | 4 | 0 | 1 | 1 |
| 外川原 | 公営 | 6 | 6 | 2 | 0 | 2 |
| 道上 | 公営 | 13 | 13 | 0 | 0 | 0 |
| 前川原 | 公営 | 13 | 9 | 0 | 0 | 0 |
| 下中川 | 公営 | 118 | 101 | 5 | 1 | 8 |
| 東川原 | 公営 | 2 | 2 | 2 | 0 | 0 |
| 布才地 | 公営 | 66 | 59 | 3 | 1 | 6 |
| 柳台 | 公営 | 18 | 17 | 0 | 1 | 2 |
| 新町 | 公営 | 3 | 3 | 0 | 1 | 1 |
| 車川原 | 公営 | 8 | 8 | 0 | 0 | 0 |
| 県道添 | 公営 | 20 | 15 | 0 | 0 | 0 |
| 家東 | 公営 | 13 | 11 | 1 | 3 | 1 |
| 向川原 | 公営 | 23 | 22 | 1 | 2 | 1 |
| 高田町 | 公営 | 30 | 14 | 1 | 1 | 1 |
| 道西 | 公営 | 22 | 21 | 3 | 2 | 4 |
| 新用地 | 公営 | 46 | 43 | 3 | 1 | 5 |
| 川原町 | 公営 | 32 | 30 | 2 | 3 | 1 |
| 新屋敷 | 公営 | 18 | 11 | 2 | 0 | 1 |
| 吹上台 | 公営 | 8 | 8 | 1 | 0 | 0 |
| 合 計 | | 464 | 397 | 26 | 17 | 34 |

(平成 27 年 7 月 1 日現在)

(5) 応募状況

- ・最近3年間の応募状況をみると、全体では1.54の倍率となっています。
- ・最も倍率が高いのは観音北の3.00倍で、次いで、2倍以上となっている下中川の2.75倍、新用地の2.67倍、柳台の2.33倍となっています。

表 3-21 応募状況（最近3年間）

（戸・世帯）

| 戸数 | 平成24年度 | | | 平成25年度 | | | 平成26年度 | | | H24～26年度 | | |
|-----|--------|------|------|--------|------|------|--------|------|------|----------|------|------|
| | 募集総数 | 応募総数 | 倍率 | 募集総数 | 応募総数 | 倍率 | 募集総数 | 応募総数 | 倍率 | 募集総数 | 応募総数 | 倍率 |
| 464 | 6 | 13 | 2.17 | 8 | 1 | 1.25 | 23 | 34 | 1.48 | 37 | 57 | 1.54 |

（平成27年7月1日現在）

表 3-22 団地別応募状況（最近3年間）

（戸・世帯）

| 団地名 | 管理戸数 | 平成24年度 | | | 平成25年度 | | | 平成26年度 | | | H24～26年度 | | |
|-----|------|--------|------|------|--------|------|------|--------|------|------|----------|------|------|
| | | 募集総数 | 応募総数 | 倍率 | 募集総数 | 応募総数 | 倍率 | 募集総数 | 応募総数 | 倍率 | 募集総数 | 応募総数 | 倍率 |
| 観音北 | 5 | | | | | | | 1 | 3 | 3.00 | 1 | 3 | 3.00 |
| 外川原 | 6 | | | | | 募 | 集 | 停 | 止 | | | | |
| 道上 | 13 | | | | | | | | | | | | |
| 前川原 | 13 | | | | | 募 | 集 | 停 | 止 | | | | |
| 下中川 | 118 | | | | 1 | 5 | 5.00 | 3 | 6 | 2.00 | 4 | 11 | 2.75 |
| 東川原 | 2 | | | | | 募 | 集 | 停 | 止 | | | | |
| 布才地 | 66 | 2 | 3 | 1.50 | 6 | 4 | 0.67 | 8 | 7 | 0.88 | 16 | 14 | 0.88 |
| 柳台 | 18 | | | | | | | 3 | 7 | 2.33 | 3 | 7 | 2.33 |
| 新町 | 3 | | | | | 募 | 集 | 停 | 止 | | | | |
| 車川原 | 8 | | | | | 募 | 集 | 停 | 止 | | | | |
| 県道添 | 20 | | | | | 募 | 集 | 停 | 止 | | | | |
| 家東 | 13 | | | | | 募 | 集 | 停 | 止 | | | | |
| 向川原 | 23 | | | | | 募 | 集 | 停 | 止 | | | | |
| 高田町 | 30 | | | | | 募 | 集 | 停 | 止 | | | | |
| 道西 | 22 | | | | | 募 | 集 | 停 | 止 | | | | |
| 新用地 | 46 | 3 | 8 | 2.67 | | | | 3 | 8 | 2.67 | 6 | 16 | 2.67 |
| 川原町 | 32 | 1 | 2 | 2.00 | 1 | 1 | 1.00 | 5 | 3 | 0.60 | 7 | 6 | 0.86 |
| 新屋敷 | 18 | | | | | 募 | 集 | 停 | 止 | | | | |
| 吹上台 | 8 | | | | | | | | | | | | |
| 合計 | 464 | 6 | 13 | 2.17 | 8 | 1 | 1.25 | 23 | 34 | 1.48 | 37 | 57 | 1.54 |

（平成27年7月1日現在）

※川原町の「募集倍率：0.86」は、3階1LDKの単身タイプの空室に対する応募が無いなどの理由で、倍率が1以下となっていますが、ファミリータイプの住戸に対しては、空室待ちなどが発生するなど倍率が高い状況が続いています。

2 町営住宅入居者意識

入居する住まいに対する評価など、今後の町営住宅の整備の方向性に関する入居者意識を把握するために行った、「町営住宅入居者意識調査」結果の概要は以下のとおりです。

1) 調査概要

(1) 調査対象

町営住宅入居世帯 397 世帯

(2) 調査方法

配布方法：郵送による配布

回収方法：収入申告書提出時に窓口にて回収

配布・回収時期：平成 27 年 6 月 30 日～8 月 31 日

記入方式：無記名回答方式

(3) 回収率

| 配布数 | 回収数 | 回収率 |
|--------|--------|--------|
| 397 世帯 | 340 世帯 | 85.6 % |

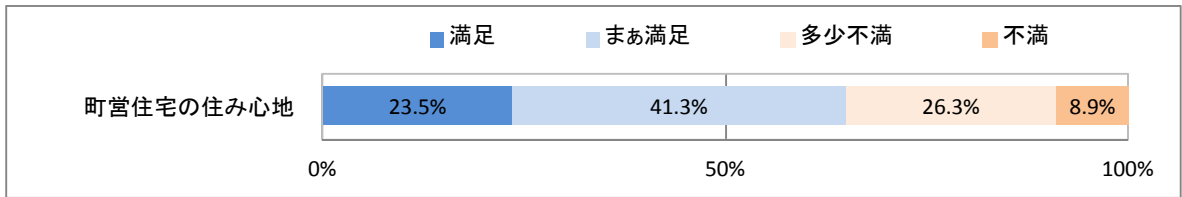
(4) 設問項目

| 設問番号 | 調査項目 | 設問内容 |
|------|------------------|--------------|
| 問 1 | 回答者の入居団地 | 入居している町営住宅 |
| 問 2 | 現在の居住環境について | 現在の居住環境の評価 |
| 問 3 | 住宅の住み心地について | 現在の住み心地の評価 |
| 問 4 | 居住継続意向について | 今後の居留意向 |
| 問 5 | | 継続理由 |
| 問 6 | | 転居理由 |
| 問 7 | 住まい選びについて | 重視する点 |
| 問 8 | 改善要望について | 改善してほしい箇所 |
| 問 9 | 老朽化による、撤去・解体について | 転居の必要性が生じた場合 |
| | | 転居先町営住宅構造タイプ |
| | | 転居先住戸間取タイプ |
| 自由意見 | | |

2) 町営住宅の評価

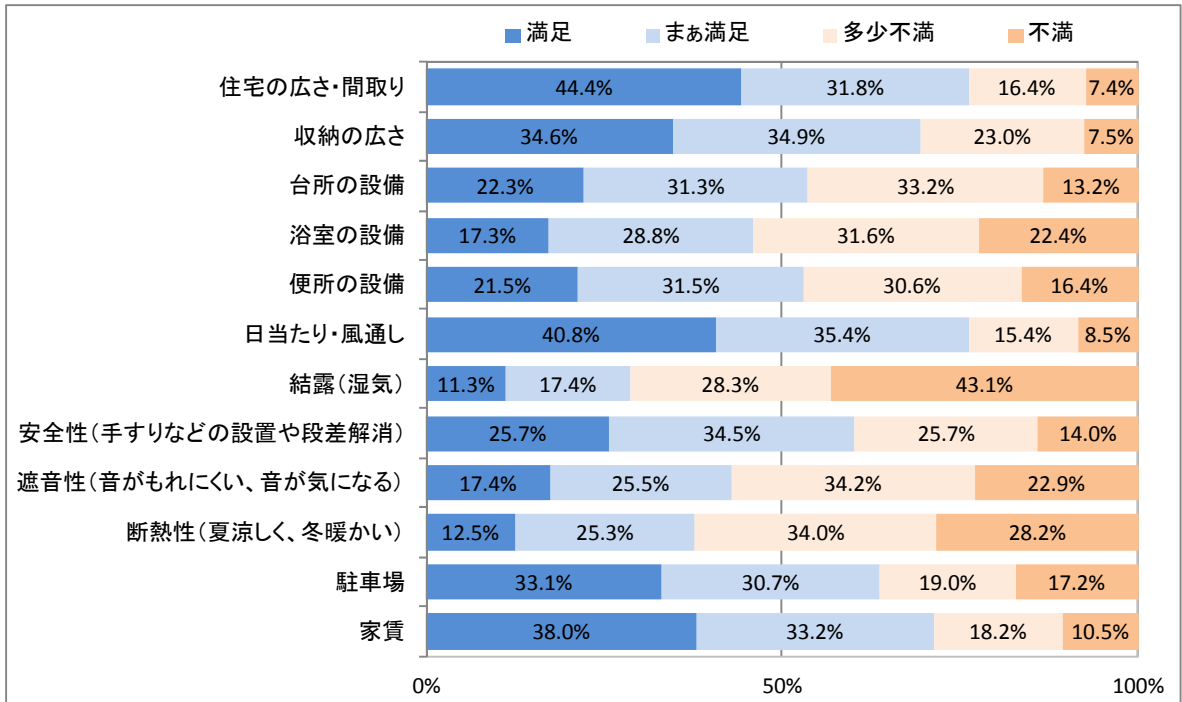
(1) 町営住宅の住み心地

- ・全団地平均では、町営住宅の住み心地として「満足」「まあ満足」を合わせた満足度は64.8%であり、「多少不満」「不満」を合わせた不満度も35.2%となっています。



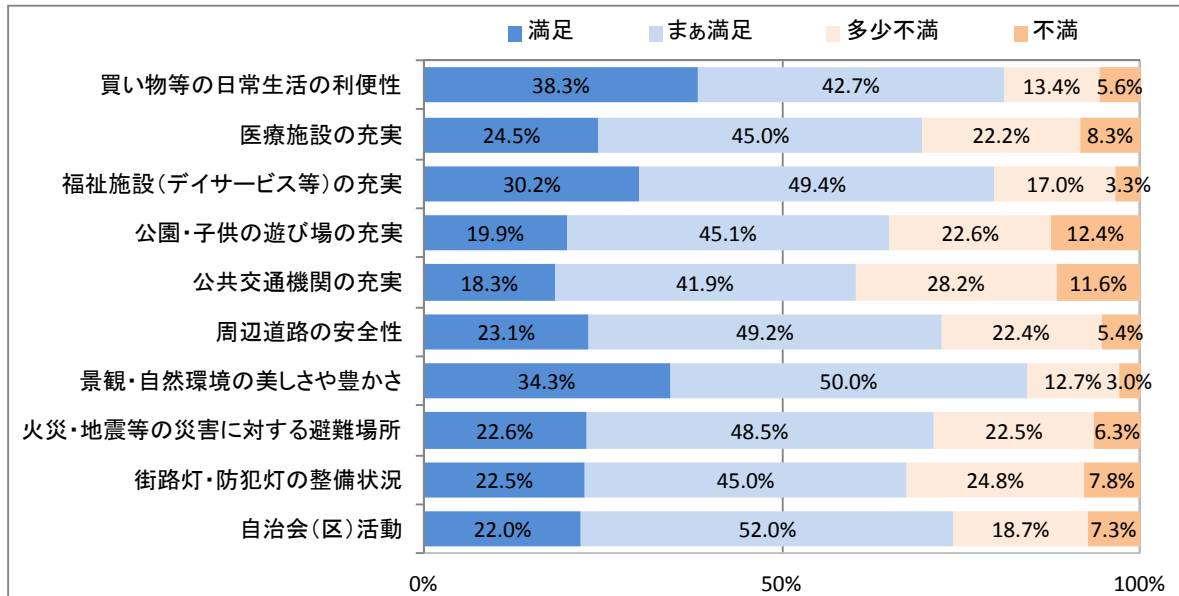
(2) 住宅の評価

- ・満足度の最も高い項目は「住宅の広さ・間取り」と「日当たり・風通し」で、次いで「家賃」、「収納の広さ」の順となっています。
- ・不満度の最も高い項目は「結露」で、次いで「断熱性」、「遮音性」の順となっており壁等の構造体に関連する項目となっています。



(3) 住環境の評価

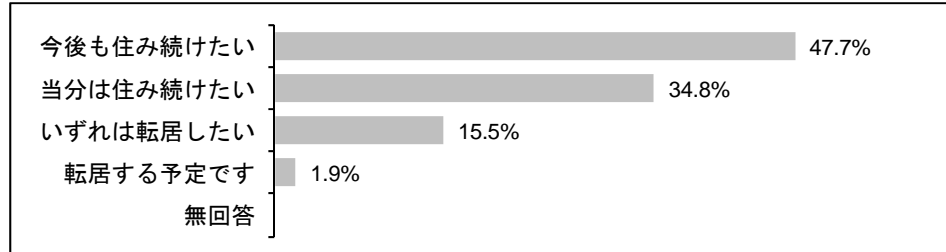
- ・満足度の最も高い項目は「景観・自然環境の美しさや豊かさ」で、次いで「買い物等の日常生活の利便性」、「福祉施設の充実」の順となっています。
- ・不満度の最も高い項目は「公共交通機関の充実」で、次いで「公園・子供の遊び場の充実」、「街路灯・防犯灯の整備状況」の順となっています。



3) 今後の居住継続

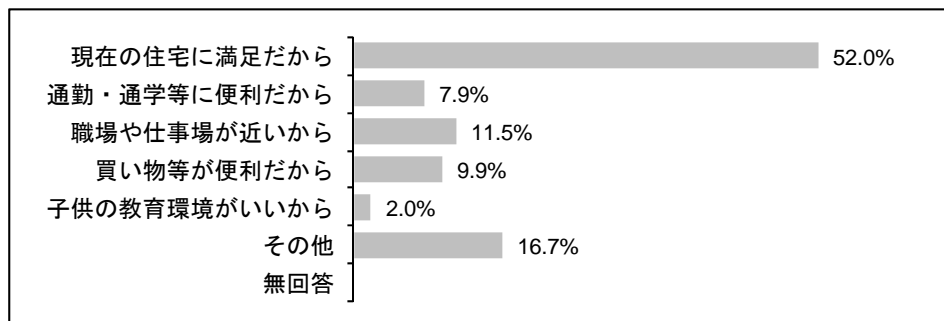
(1) 居住継続の意思

- ・ 居住継続の意思で最も多いのは「今後も住み続けたい」で47.7%、次いで「当分は住み続けたい」、「いずれは転居したい」の順となっています。
- ・ 入居者の8割以上は、今後も居住継続の意思があるようです。



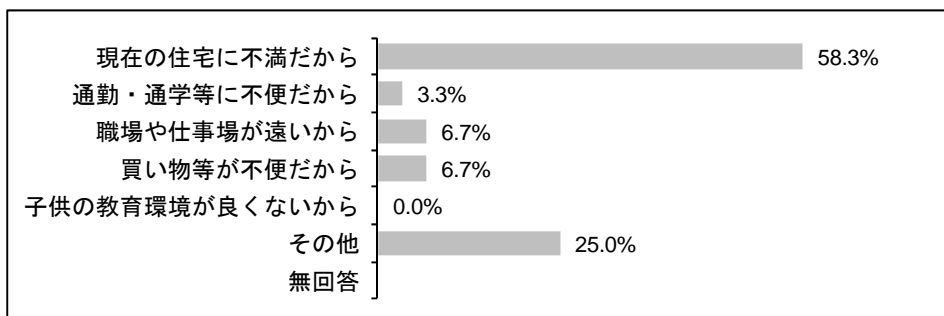
(2) 居住継続理由

- ・ 居住継続理由で最も多いのは「現在の住宅に満足だから」で52.0%、次いで「その他」の16.7%、「職場や仕事場が近いから」の11.5%となっています。



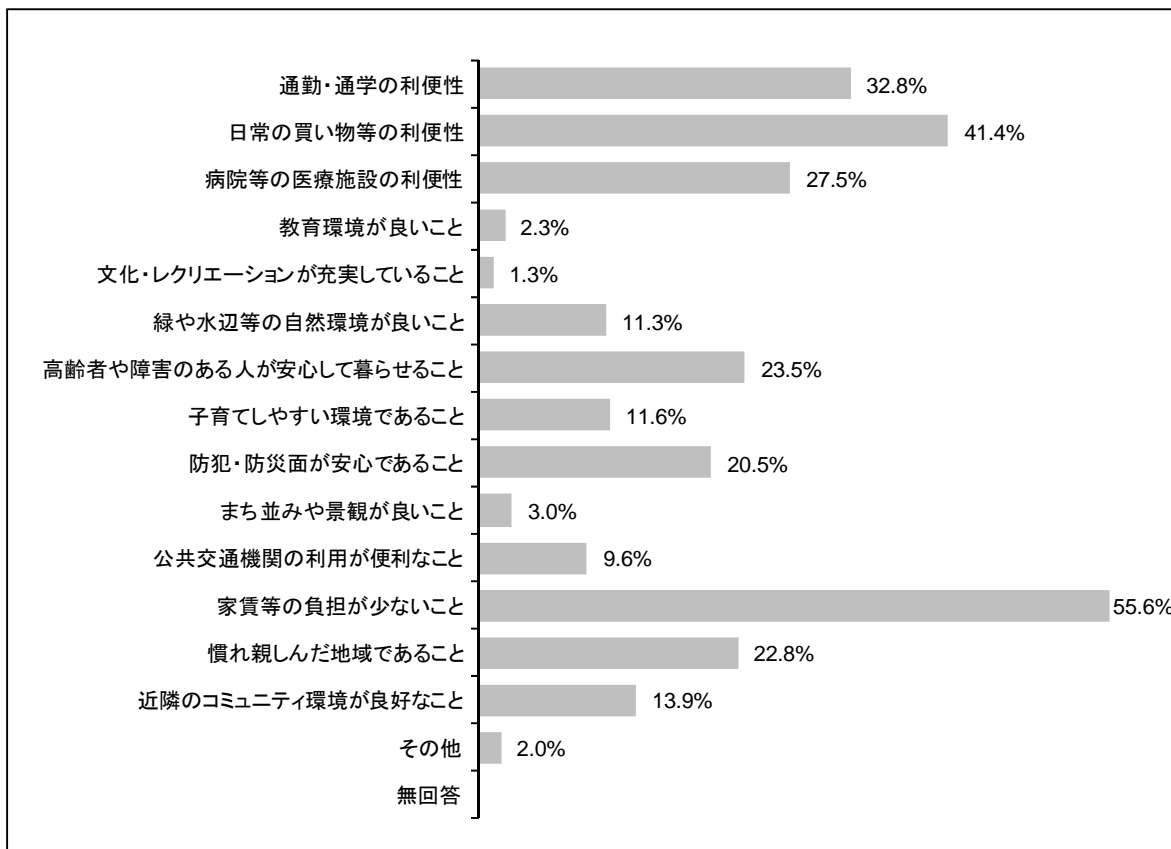
(3) 転居理由

- ・ 転居理由で最も多いのは「現在の住宅に不満だから」で58.3%、次いで「その他」の25.0%、「職場や仕事場が遠いから」、「買い物等が不便だから」の6.7%となっています。



4) 住まい選択の重視点

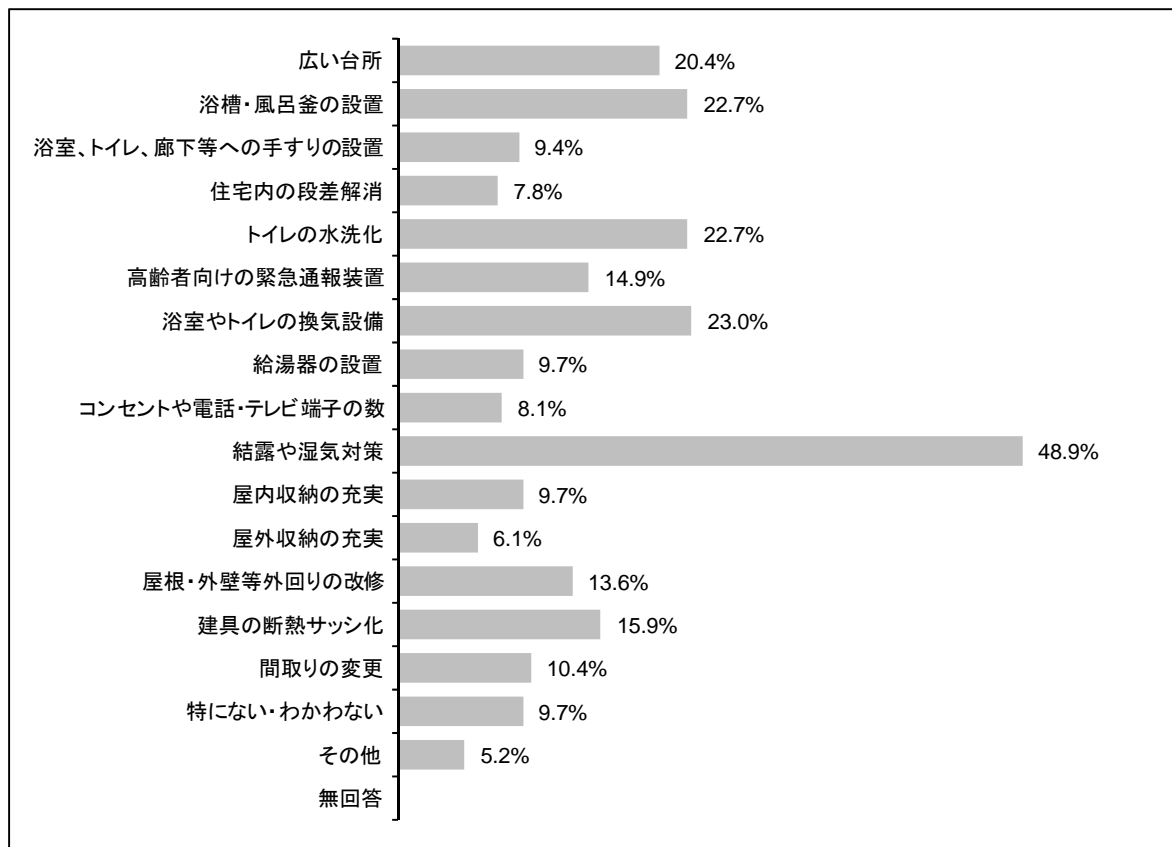
- ・ 住まいを選ぶ際に重視する点で最も多いのは「家賃等の負担が少ないこと」で 55.6%、次いで「日常の買い物等の利便性」、「通勤・通学の利便性」の順となっています。



5) 町営住宅の今後について

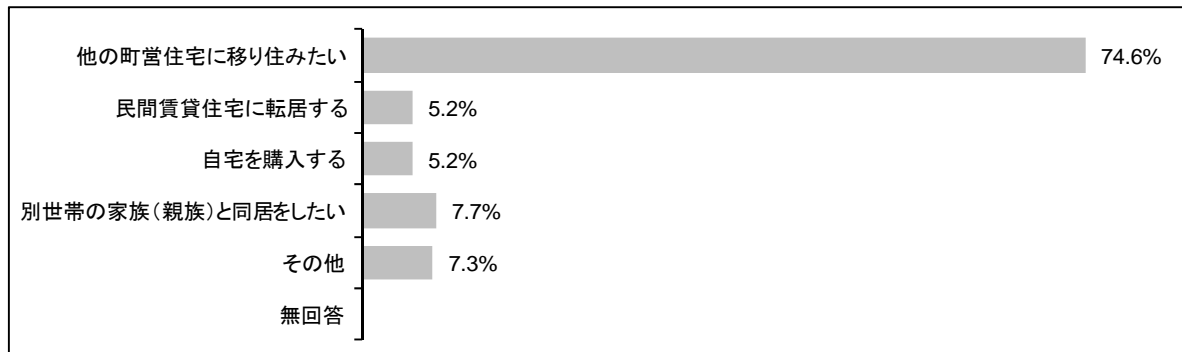
(1) 改善等の要望

- ・改善要望が最も多いのは「結露や湿気対策」で 48.9%、次いで「浴室やトイレの換気設備」の順となっています。
- ・住宅の評価で最も不満度の高かった「結露(湿気)」項目に、改善要望が集中しています。

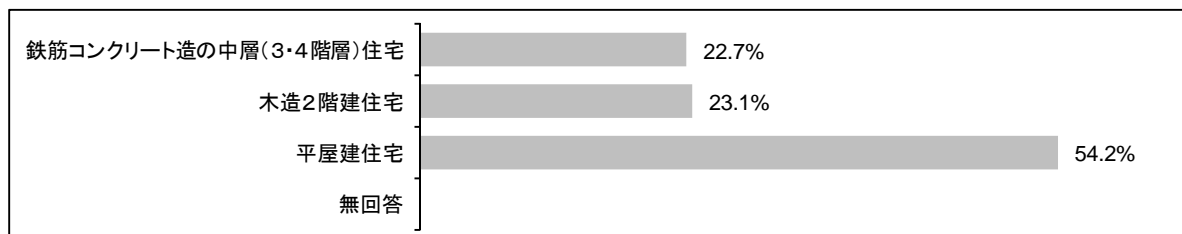


(2) 老朽化に伴う撤去・解体等について

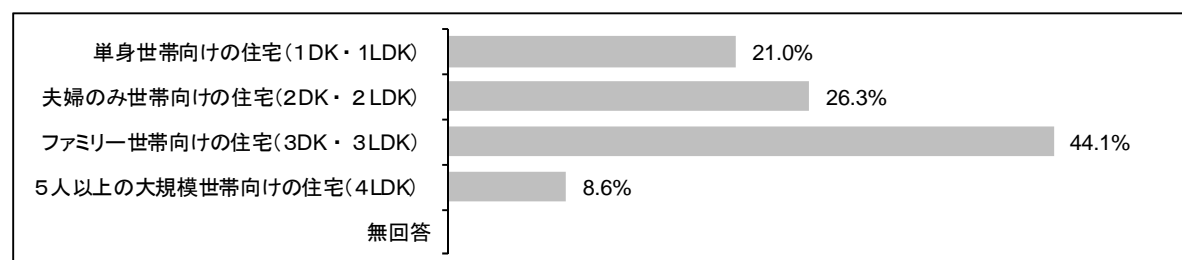
- ・町営住宅の老朽化に伴う撤去・解体により転居の必要性が生じた場合の対処で最も多いのは「他の町営住宅に移り住みたい」で74.6%、となっています。



- ・「他の町営住宅に移り住みたい」と回答した方は、その転居先の住戸構造タイプとして最も多いのは「平屋建住宅」で54.2%となっています。



- ・転居後も引き続き「町営住宅」又は「民間賃貸住宅」の借家に住む場合、どのような住戸間取りタイプを望んでいるかでは、「ファミリー世帯向け住宅(3DK・3LDK)」が最も多い44.1%、次いで「夫婦のみ世帯向け住宅(2DK・2LDK)」、「単身世帯向け住宅(1DK・1LDK)」の順となっています。



3 町営住宅の課題

1) 管理状況から見た課題

老朽化する町営住宅

- ・昭和 56 年 5 月以前（統計上昭和 55 年まで）に建設された町営住宅の棟数が 72.5%であり、また、耐用年数を経過している住棟が 61.1%あります。
- ・構造的に見ると、9 割を超える木造及び簡易耐火の老朽化が進行しており、中でも昭和の年代に建設された住戸の建替えや用途廃止等の活用手法を適切に選択し、更新等を実施していく必要があります。

共同施設等の充実・整備

- ・トイレが水洗化されていない団地は 12 団地 222 戸で 47.4%あるため、合併浄化槽への改善工事や公共下水等が整備予定されている地区については接続計画を進める必要があります。
- ・全 19 団地のうち、集会所が設置されているのは 3 団地、また、児童遊園は 7 団地にとどまっています。
- ・集会所、児童遊園はある程度の規模を有する団地に必要であり、駐車場は一戸に一台を確保し、来訪者用の駐車スペース確保も求められています。

住宅設備の充実・整備

- ・3 箇所給湯設備が未整備の住戸は 78.4%となっています。
- ・一定の居住水準を確保するための住宅設備の充実が求められています。

入居者からの要望・改善が求められる町営住宅

- ・「町営住宅入居者意識調査」での改善要望では、「結露や湿気対策」への要望が高くなっており、居住環境における適切な換気性能を確保しながらの断熱性能の向上を図るとともに、結露や湿気への対策が求められています。

2) 入居状況から見た課題

老朽化した町営住宅のストック活用判断

- ・老朽化が著しく募集停止にしている 11 団地については、老朽化の度合いと需要を勘案して、活用手法を適切に選択し実施していく必要があります。

高齢者単身世帯等に配慮した町営住宅の建替え・改善

- ・入居世帯は、高齢者世帯が 48.1%で、このうち、単身世帯が 50.3%、2人世帯と合わせると 8割以上となるため、高齢者単身・2人世帯に対応した間取りやバリアフリー化等の推進が必要です。

適性入居の促進

- ・現入居世帯 397 世帯(平成 27 年 7 月 1 日現在)に対する退去率は 6.5%(最近 3 年間平均)ですが、入居世帯全体のうち、入居の収入基準を超えている収入超過世帯は、8.6%となっています。
- ・入居需要に対して、真に住宅に困窮している世帯への適性入居を図ることが必要です。

住宅セーフティネットとしての機能強化

- ・緊急時にも対応もできる災害被災者用の住戸の確保やDV被害者等の一時居住など、誰もが安心して安定した居住を確保できる、住宅セーフティネットとしての機能強化が課題となっています。

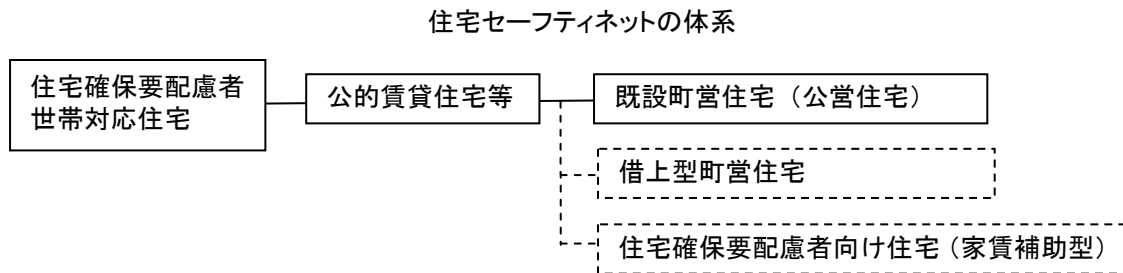
第4章 町営住宅ストック活用計画

1 公的賃貸住宅等の供給方針

1) 住宅セーフティネットの考え方

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

会津美里町においては、住宅セーフティネット法の基本方針を踏まえ、住宅確保要配慮者世帯が最低限の居住水準を確保しつつ、健康で文化的な住生活を送ることができるよう、既設町営住宅（公営住宅）を住宅確保要配慮者世帯対応住宅として位置づけ、既存町営住宅ストックの有効活用と既存民間賃貸住宅を活用した住宅の供給を図ることにより、「住宅セーフティネット」の構築を目指します。



○借上型町営住宅

民間の土地所有者等が建設する、又は所有する賃貸住宅を借上げ、町営住宅（公営住宅）として転貸する住宅。

○住宅確保要配慮者向け賃貸住宅（家賃補助型）

民間の土地所有者等が所有する賃貸住宅で、一定の家賃補助の対象となる、主な住宅確保要配慮者向けの住宅。

■今後検討が必要な町営住宅と民間賃貸住宅との連携による整備

老朽化が進む町営住宅の再生も大きな課題である一方で、町の財政状況も厳しさを増し町営住宅の円滑な供給が困難となってくることも想定されます。また、今後多様化する居住ニーズに対応するためには、既設の町営住宅ストックだけではカバーしきれない状況も生じてくるものと考えられます。

このため、真に住宅を必要としている世帯のために民間住宅の借上げや買取り手法も検討しながら町営住宅の戸数確保に努めるとともに、家賃補助等による住宅困窮者の民間賃貸住宅の入居促進などを進めていく必要があります。

2) 町営住宅ストック活用の基本目標

町営住宅が抱える問題を解決するため、今後 10 年間のストック活用に関する基本的な目標を掲げます。

基本目標 1 真に住宅に困窮する世帯に対応した住宅の供給

(1) 自力では最低居住面積水準を満たす住宅に住めない世帯への対応

現在、最低居住面積水準を満たさない民間借家・給与住宅に住み、自力では最低居住面積水準を満たす住宅に住むことが困難な世帯を対象とした住宅の供給を図ります。

最低居住面積水準

| | | | |
|-----|-------------------|---------|--|
| 単身者 | 25 m ² | 2人以上の世帯 | 10 m ² × 世帯人数 + 10 m ² |
|-----|-------------------|---------|--|

住生活基本計画（全国計画）

(2) 高齢者、障がい者、子育て世帯への対応

高齢者、障がい者、子育て世帯等を対象とした住宅の供給と居住環境の提供を図り、いつでも安定した居住が確保できる住宅セーフティネットの充実を図ります。

(3) 緊急時に対応した住宅の確保

DV被害者（配偶者等からの暴力被害者）や被災時の一時的住宅困窮者等に対する空住戸の確保など、緊急時に対応した住宅の確保を図ります。

基本目標 2 入居需要と適正管理を踏まえた住宅ストックの活用

(1) 小規模団地で老朽化した団地の建替え、用途廃止

需要のバランスを踏まえつつ、著しく老朽化した小規模団地の建替え、用途廃止を行い、管理がしやすく、居住水準が高い住宅を供給します。

また、用途廃止に伴う住宅跡地を活用し、良好な住宅地の形成を図ります。

(2) 居住水準及び居住環境の向上を図る改善の実施

住宅の老朽化に対応して、入居者の意向に配慮しつつ、居住性向上や長寿命化を目的とした改善を進め、快適に居住できる住宅の供給を図ります。

(3) 管理コストの縮減

日常点検、修繕・改善等に関する計画的な実施体制を構築し、維持管理に要する費用を縮減するとともに、ライフサイクルコスト(LCC)^{*}に配慮した設計・工法を導入し、適切な耐久性の確保に努めて住宅の長寿命化を図り、管理コストの縮減を進めます。

^{*}ライフサイクルコスト(LCC)：建物の設計費用・建築費用から光熱費、修繕費、保全費の維持管理費用や最後の解体・廃棄する費用までの、建物の全生涯に要する費用の総額。

基本目標3 安全で暮らしやすい住宅づくり

(1) 安心して暮らせる居住環境の確保

バリアフリー化等の福祉対応や防火、避難等の安全性確保を目的とした改善や公園、開放的なオープンスペースの設置など、居住者の交流や周辺を含めたコミュニティが形成され、安心して暮らせる居住環境の確保を図ります。

(2) 利便性の高い住宅ストックの確保

公共公益施設や生活施設が集積する場所にある住宅の建替え、改善を推進し、日常生活の利便性の高い住宅ストックの確保を図ります。

(3) 福祉施策との連携

福祉施策との連携により、福祉サービス環境が確保され、介護がしやすく、高齢者にも使いやすい住宅の供給を図り、安心して生活できる居住環境づくりを進めます。

(4) 環境と調和する住宅の供給

県産材や再生建築資材の利用と建設廃棄物の減量等により、循環型社会を形成する一助となる住宅づくりを進め、地域の気候、風土、環境に配慮し、環境の負荷を軽減する住宅の供給を図ります。

基本目標4 入居世帯の構成に柔軟に対応した住宅の活用

(1) 各年代層がいっしょに住む多様なコミュニティの形成

ファミリー層だけでなく、増加する単身者や夫婦のみの高齢者世帯等それぞれの世帯構成に対応できる住戸を供給するとともに、各年代層がいっしょに住む多様なコミュニティの形成を図ります。

(2) 入居者の世帯構成からみた適正なタイプの住宅供給

建替えに合わせ、高齢者単身等の小規模世帯に対応した住宅の供給をはじめ、少子化を踏まえた若い世代の子育てを支援できるような比較的ゆとりのあるファミリー世帯向けなど、適正なタイプの住宅供給を図ります。

(3) 適正入居の促進

高齢者世帯、単身者世帯等の世帯構成に応じた適切な住戸への住み替えや真に住宅に困窮する世帯が入居できるよう、収入超過世帯に対する適正入居の促進を図ります。

2 整備水準

1) 基本的な整備水準

敷地、住宅、共同施設の基本的な整備水準は、「会津美里町町営住宅管理条例」及び「同施行規則（町営住宅及び共同施設の整備基準）」に準拠するものとします。ただし、一戸の床面積の合計は、「住生活基本計画（全国計画）」で示す、都市居住型誘導居住面積水準の40㎡以上とします。

表 4-1 基本的な整備水準

| 項 目 | | 内 容 |
|---------|--------|---|
| 敷地の基準 | 位置の選定 | ・災害の発生のおそれが多い土地及び公害等により居住環境が著しく阻害されるおそれがある土地をできる限り避け、かつ、通勤、通学、日用品の購買その他入居者の日常生活の利便を考慮して選定する。 |
| | 敷地の安全等 | ・地盤の軟弱な土地、がけ崩れ又は出水のおそれがある土地その他これらに類する土地であるときは、地盤の改良、擁壁の設置等安全上必要な措置を講じる。 ・雨水及び汚水を有効に排出し、又は処理するために必要な施設を設ける。 |
| 住宅の基準 | 住棟等の基準 | ・住棟その他の建築物は、敷地内及びその周辺の地域の良好な居住環境を確保するために必要な日照、通風、採光、開放性及びプライバシーの確保、災害の防止、騒音等による居住環境の阻害の防止等を考慮して配置する。 |
| | 住宅の基準 | ・住宅には、防火、避難及び防犯のための適切な措置を講じる。 ・住宅には、原則として外壁、窓等を通しての熱の損失の防止その他の住宅に係るエネルギーの使用の合理化を適切に図るための措置を講じる。 ・住宅の床及び外壁の開口部には、原則として当該部分の遮音性能の確保を適切に図るための措置を講じる。 ・住宅の構造耐力上主要な部分及びこれと一体的に整備される部分には、原則として劣化の軽減を適切に図るための措置を講じる。 ・住宅の給水、排水及びガスの設備に係る配管には、原則として構造耐力上主要な部分に影響を及ぼすことなく点検及び補修を行うことができるための措置を講じる。 |
| | 住戸の基準 | ・一戸の床面積の合計（共同住宅は共用部分の床面積を除く）25㎡以上 ・給水、排水及び電気の設備並びに便所を設ける。 ・原則として炊事、入浴、ガス及びテレビジョン受信の設備並びに電話配線を設ける。 ・原則として居室内における化学物質の発散による衛生上の支障の防止を図るための措置を講じる。 |
| | 住戸内の各部 | ・原則として移動の利便性及び安全性の確保を適切に図るための措置その他の高齢者等が日常生活を支障なく営むことができるための措置を講じる。 |
| | 共用部分 | ・通行の用に供する共用部分には、原則として高齢者等の移動の利便性及び安全性の確保を適切に図るための措置を講じる。 |
| | 附帯施設 | ・入居者の衛生、利便等及び良好な居住環境の確保に支障が生じないように考慮して必要な自転車置場、物置、ごみ置場等を設ける。 |
| 共同施設の基準 | 児童遊園 | ・位置及び規模は、敷地内の住戸数、敷地の規模及び形状、住棟の配置等に応じて、入居者の利便及び児童等の安全を確保した適切なものとする。 |
| | 集会所 | ・位置及び規模は、敷地内の住戸数、敷地の規模及び形状、住棟及び児童遊園の配置等に応じて、入居者の利便を確保した適切なものとする。 |
| | 広場及び緑地 | ・位置及び規模は、良好な居住環境の維持増進に資するよう考慮する。 |
| | 通路 | ・通路は、敷地の規模及び形状、住棟等の配置並びに周辺状況に応じて、日常生活の利便、通行の安全、災害の防止、環境の保全等に支障がないような規模及び構造で合理的に配置する。 ・通路における階段は、高齢者等の通行の安全に配慮し、必要な補助手すり又は傾斜路を設ける。 |

（町営住宅及び共同施設の整備基準）

2) 高齢者に配慮した整備水準

高齢者に配慮した整備水準は、「高齢者が居住する住宅の設計に係る指針」(平成21年国土交通省告示)に準拠します。

「高齢者が居住する住宅の設計に係る指針」の趣旨

この指針は、高齢者が居住する住宅において、加齢等に伴って心身の機能の低下が生じた場合にも、高齢者がそのまま住み続けることができるよう、一般的な住宅の設計上の配慮事項を示すとともに、現に心身の機能が低下し、又は障害が生じている居住者が住み続けるために必要とされる、当該居住者の状況に応じた個別の住宅の設計上の配慮事項を示すものである。

○指針第2～第4

高齢者が基本生活行為を行うことを容易にするために、住宅の専用部分に関する部屋の配置、段差、手すり、通路及び出入り口の幅員、各室の広さ、設備等の設計上の配慮事項と、住宅の共用部分及び屋外部分に関する設計上の配慮事項を示すものとする。

また、事項によっては、上記の基本的な措置等に係る仕様を基本レベルとして示すとともに、高齢者の移動等に伴う転倒、転落等の防止に特に配慮した措置又は介助が必要である場合を想定し、介助用車いす使用者が基本生活行為を行うことを容易にすることに特に配慮した措置等に係る仕様を推奨レベルとして示すものとする。

○指針第5

現に心身の機能が低下し、又は障害が生じている居住者がいる場合には、一般的に必要な設計上の配慮事項を前提としつつ、当該居住者の状況に応じ、さらに設計上の配慮が必要となる場合がある。このため、この指針の第5には、このような設計上の配慮に係る考え方を示すものとする。なお、この指針は、社会状況の変化や技術の進展等を踏まえ、必要に応じて見直すものとする。

3 町営住宅目標ストック数

1) ストック数の考え方

町営住宅の目標ストック数は、退去者を除いた現在入居する世帯のうち、収入超過していない世帯に対応する住戸数、緊急時等に対応する住戸、公的援助を必要とする要配慮世帯に対応する住戸数とします。

表 4-2 町営住宅ストック数の考え方

| | 考え方 |
|---------------|---|
| 現入居世帯に対応する住戸 | 計画期間内に退去する世帯を除いた現在入居する世帯のうち、収入超過していない世帯に対応する住戸。 |
| 緊急時等に対応する住戸 | 災害等の緊急時に必要とする世帯に対応する住戸及び老朽化により募集停止する住戸で政策的に確保する住戸。 |
| 要配慮者世帯に対応する住戸 | 「住宅セーフティネット法」 [※] で示す主な住宅確保要配慮者 [※] のうち、著しい困窮世帯に対応する住戸。 (著しい低年収未満 [※] で最低居住面積水準未満の住戸に居住する世帯及び高い家賃負担で最低居住面積水準以上の住戸に居住する世帯に対応する住戸。) |

※住宅セーフティネット法：住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給促進に関する法律

※主な住宅確保要配慮者：統計データを用いた世帯数の把握が可能な属性で公営住宅を除く借家に居住する世帯

※著しい低年収未満：家賃負担限度率の範囲内では最低居住面積水準を満たす借家に入居できない年収

2) 将来必要ストック数

将来必要ストック数は、次ページ以降に示す算定結果から、以下のようになります。

表 4-3 将来必要ストック数算定結果

| 対象住戸 | 算定戸数 |
|---------------|-------|
| 現入居世帯に対応する住戸 | 165 戸 |
| 緊急時等に対応する住戸 | 15 戸 |
| 要配慮者世帯に対応する住戸 | 62 戸 |
| 将来必要ストック数 | 242 戸 |

3) 目標ストック数の設定

町営住宅の目標ストック数は、将来必要ストック数をふまえ、以下のとおりとします。

| | |
|-------------|-------|
| 町営住宅目標ストック数 | 242 戸 |
|-------------|-------|

現入居世帯に対応する住戸数算定結果

現入居世帯に対応する住戸は、町営住宅現入居世帯、計画期間に退去する世帯、収入超過率から、以下のように算出されます。

$$\text{現入居世帯に対応する住戸} = \text{現入居世帯} - \text{退去する世帯} \times (100 - \text{収入超過率}) \%$$

$$165 \text{ 戸} = (397 \text{ 戸} - 217 \text{ 戸}) \times (100 - 8.6) \%$$

募集停止に伴う入居総数の変化と退去数 (戸)

| | H27 | H28 | H29 | H30 | H31 | H32 | H33 | H34 | H35 | H36 |
|------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| 入居総数 | 384 | 372 | 360 | 349 | 337 | 327 | 316 | 306 | 296 | 287 |
| 退去数 | 25 | 24 | 23 | 23 | 22 | 21 | 21 | 20 | 19 | 19 |
| | | | | | | | | | 累計 | 217 |

* 入居総数 = 前年度入居総数 × (1 - 緊急対応等空家率)

* 退去数 = 入居総数 × 退去率 * 緊急対応等空家率：政策空家の約3割に設定

ストック数算出データ

| | |
|--------------------------------|--------|
| 町営住宅現入居世帯数 | 397 世帯 |
| 町営住宅収入超過率 (収入超過世帯 ÷ 現入居世帯) | 8.6 % |
| 緊急対応等空家率 | 3.2 % |
| 町営住宅最近3年間平均退去率 (退去世帯数 / 入居世帯数) | 6.5 % |

(平成27年7月1日現在)

緊急時等に対応する住戸

緊急時等に対応する住戸は、町営住宅管理戸数、政策空家率から以下のように算出される。

$$\text{緊急時等対応世帯} = \text{管理戸数} \times \text{緊急対応等空家率}$$

$$15 \text{ 戸} = 464 \text{ 戸} \times 3.2\%$$

※緊急対応等空家率：政策空家の約3割に設定

町営住宅ストックデータ

| | |
|---------------------------|--------|
| 町営住宅管理戸数 | 464 戸 |
| 町営住宅空家数 (募集停止 + 緊急対応等空家数) | 51 戸 |
| 政策空家率 (空家数 ÷ 管理戸数) | 11.0 % |

(平成27年7月1日現在)

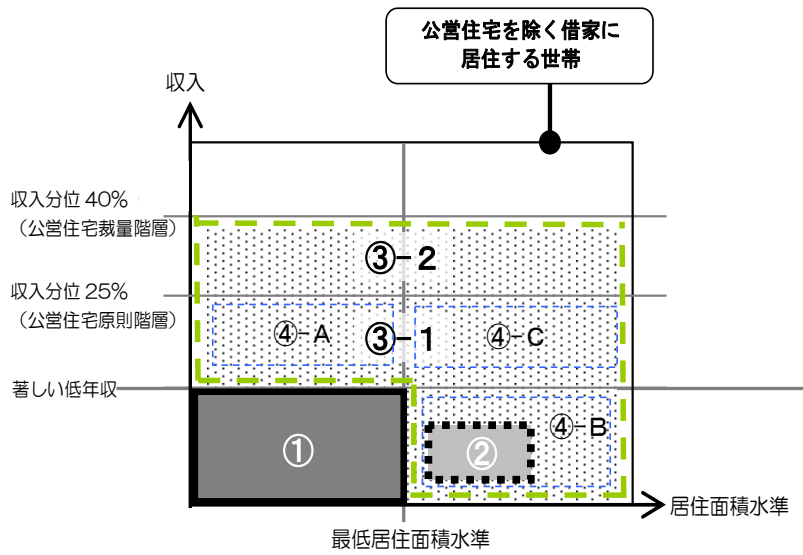
要配慮者世帯に対応する住戸数算定結果

町営住宅で措置する要配慮者世帯に対応する住戸は、「主な住宅確保要配慮者世帯推計結果」のうち著しい困窮世帯① + 著しい困窮世帯②とすると、以下のように算出される。

$$\text{要配慮者世帯に対応する住戸数} = \text{著しい困窮世帯①} + \text{著しい困窮世帯②}$$

$$62 \text{ 戸} = 27 \text{ 世帯} + 35 \text{ 世帯}$$

主な住宅確保要配慮者世帯（公営住宅入居資格世帯）推計結果



主な住宅確保要配慮者世帯推計結果

| | | 平成37年度 | |
|--|--|---------------------------|--------|
| 著しい困窮世帯 | 著しい低年収未 ^{※1} かつ最低居住面積水準未満の住戸に居住する世帯① | 27 世帯 | |
| | 著しい低年収未 ^{※1} かつ高い家賃負担で最低居住面積水準以上の住戸に居住する世帯② | 35 世帯 | |
| | 計 | 62 世帯 | |
| 著しい低年収以上で住宅の確保に特に配慮を要する世帯（公営住宅入居資格がある高齢者等）③（①②は除く） | 原則階層 ③-1 | 高齢単身・夫婦のみ世帯 ^{※2} | 122 世帯 |
| | | 障害者世帯 ^{※3} | 88 世帯 |
| | | 子育て世帯 ^{※4} | 12 世帯 |
| | | 外国人世帯 ^{※5} | 2 世帯 |
| | | 計 | 224 世帯 |
| | 裁量階層 ③-2 | 高齢単身・夫婦のみ世帯 | 48 世帯 |
| | | 障害者世帯 | 5 世帯 |
| 子育て世帯 | | 5 世帯 | |
| 計 | 58 世帯 | | |
| ③計 | | 282 世帯 | |
| 著しい低年収以上かつ最低居住面積水準未満の住戸に居住する世帯④-A | | 33 世帯 | |
| 著しい低年収未 ^{※1} かつ最低居住面積水準以上の住戸に居住する世帯④-B | | 16 世帯 | |
| 著しい低年収以上かつ最低居住面積水準以上の住戸に居住する世帯④-C | | 57 世帯 | |
| ④計 | | 106 世帯 | |
| 合計 | | 450 世帯 | |

「住宅セーフティネットの構築に向けた施策企画立案マニュアル」（国土交通省住宅局）

（セーフティネット供給量算出プログラムにより算出）

※1 収入に占める家賃負担割合が一定（限度率）の範囲内で最低居住面積水準以上の借家に居住できない年収。

※2 60歳以上の単身世帯及び世帯主年齢が60歳以上の夫婦のみ世帯。

※3 各種手帳交付者を含む世帯で、民営借家のみを対象とし、16.1%を高齢者世帯と仮定。

※4 6歳未満の親族のいる世帯。

※5 永住権のない外国人のいる世帯で、単身世帯は単身高齢者世帯のみを対象。

4 スtock活用手法の選定

1) スtock活用手法

Stock活用のための手法は、以下に示す、建替、維持管理、用途廃止とします。

表 4-4 Stock活用手法及び内容

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

※居住性向上型：公営住宅等における利便性、衛生、快適性等居住性の向上のための設備等の改善

※福祉対応型：高齢者、障害者等の公営住宅等における居住の円滑化のための設備等の改善

※安全性確保型：公営住宅等の耐震性、耐火性等安全性を確保するための設備等の改善

※長寿命化型：公営住宅等の劣化防止、耐久性向上及び維持管理の容易化のための設備等の改善

2) 活用手法の選定フロー

活用手法の選定は、「公営住宅等長寿命化計画策定指針」（平成 21 年 3 月）を踏まえつつ、以下の手順で行います。

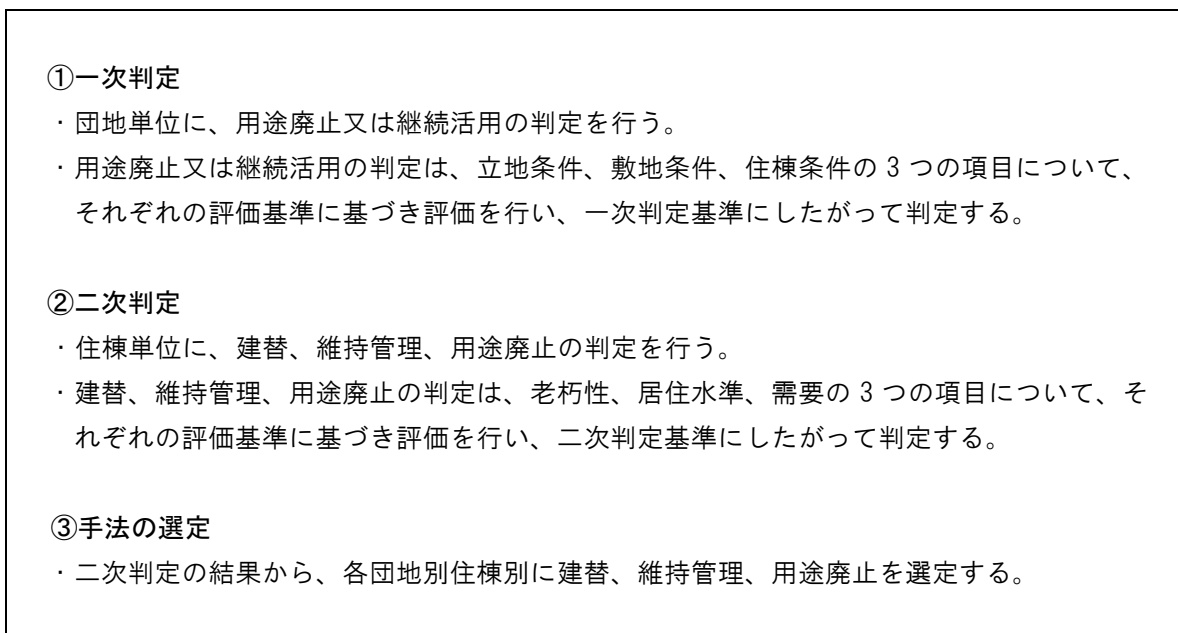
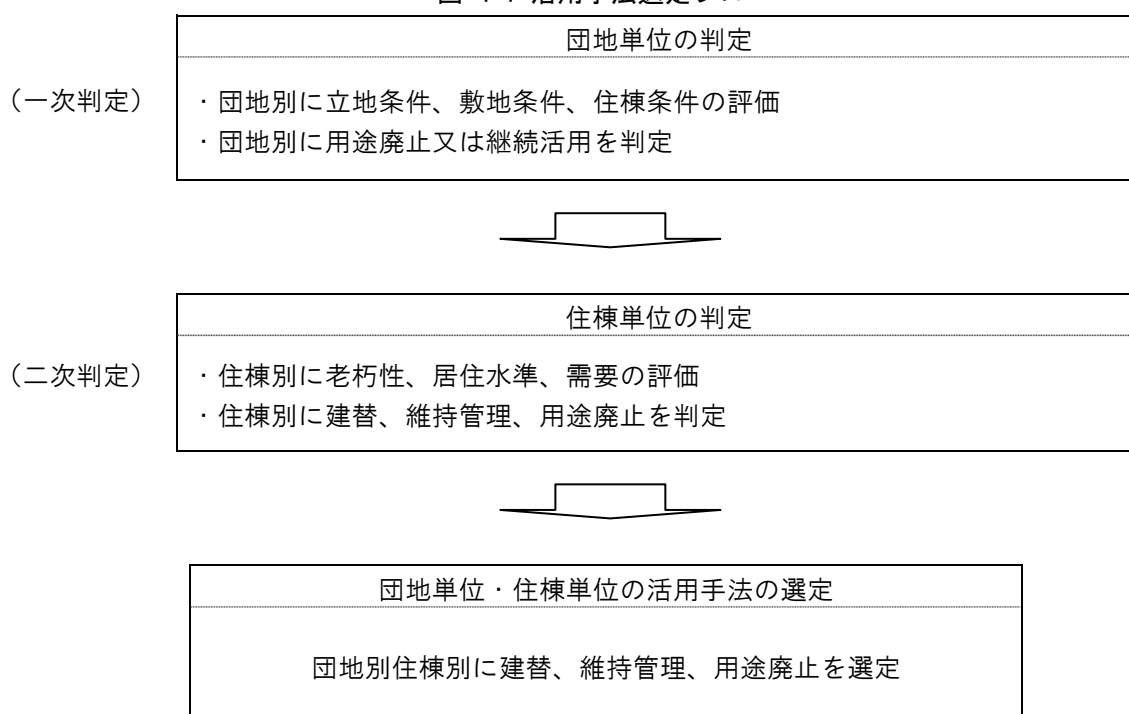


図 4-1 活用手法選定フロー



3) 活用手法の選定

(1) 団地単位の判定（一次判定）

立地条件、敷地条件、住棟条件の3項目について、それぞれの評価基準に基づき評価を行い、一次判定基準に従って判定した結果は、表4-7のとおりです。

表 4-5 団地単位の評価基準

| 評価項目 | 評価基準 | |
|------|---|---|
| 立地条件 | 住居系用途地域に立地する。 | ○ |
| | 住居系用途地域以外及び都市計画区域内に立地する。 | △ |
| | 都市計画区域外に立地する。 | × |
| 敷地条件 | 規模が2,000㎡以上で地形、敷地形状や接道が良い。 | ○ |
| | 規模は2,000㎡以上だが地形、敷地形状や接道が良いとはいえないか又は規模は2,000㎡以下だが良好な住環境が整っている。 | △ |
| | 規模が2,000㎡未満か又は規模が2,000㎡以上であるが地形・敷地形状や接道が悪く、緊急車両等の通行に支障がある。 | × |
| 住棟条件 | 団地内で最も建設年度が古い住棟は、現時点で耐用年数を経過しない。 | ○ |
| | 団地内で最も建設年度が古い住棟は、現時点で耐用年数を10年以上経過しない。 | △ |
| | 団地内で最も建設年度が古い住棟は、現時点で耐用年数を11年以上経過する。 | × |

表 4-6 一次判定基準

| 判定基準 | 手法 |
|---|------|
| 立地条件、敷地条件、住棟条件の評価が全て×である場合、又は、募集停止で用途廃止予定の場合。 | 用途廃止 |
| 上記以外。 | 継続活用 |

表 4-7 団地単位判定結果（一次判定）

(㎡・棟・戸)

| 団地名 | 敷地面積 | 棟数 | 戸数 | 建設年度 | 立地条件 | 敷地条件 | 住棟条件 | 一次判定 |
|-----|--------|----|-----|---------|------|------|------|------|
| 観音北 | 797 | 2 | 5 | S62～S63 | ○ | × | ○ | 継続活用 |
| 外川原 | 4,212 | 6 | 6 | S31 | ○ | ○ | × | 用途廃止 |
| 道上 | 2,671 | 4 | 13 | H1～H2 | ○ | ○ | ○ | 継続活用 |
| 前川原 | 1,707 | 2 | 13 | S34 | △ | × | × | 用途廃止 |
| 下中川 | 17,492 | 23 | 118 | S48～H10 | △ | ○ | ○ | 継続活用 |
| 東川原 | 1,246 | 2 | 2 | S39 | ○ | × | × | 用途廃止 |
| 布才地 | 7,475 | 3 | 66 | S55～S57 | △ | ○ | ○ | 継続活用 |
| 柳台 | 1,664 | 2 | 18 | H3～H4 | ○ | × | ○ | 継続活用 |
| 新町 | 1,530 | 3 | 3 | S30 | ○ | × | × | 用途廃止 |
| 車川原 | 2,842 | 8 | 8 | S31 | ○ | ○ | × | 用途廃止 |
| 県道添 | 8,022 | 16 | 20 | S33～S47 | ○ | ○ | × | 用途廃止 |
| 家東 | 4,532 | 13 | 13 | S34～S35 | △ | ○ | × | 用途廃止 |
| 向川原 | 6,712 | 23 | 23 | S36～S38 | △ | ○ | × | 用途廃止 |
| 高田町 | 11,580 | 13 | 30 | S38～S45 | △ | ○ | × | 用途廃止 |
| 道西 | 6,160 | 22 | 22 | S40～S41 | ○ | ○ | × | 用途廃止 |
| 新用地 | 16,169 | 23 | 46 | H1～H4 | △ | ○ | ○ | 継続活用 |
| 川原町 | 4,911 | 2 | 32 | H13～H14 | △ | ○ | ○ | 継続活用 |
| 新屋敷 | 3,360 | 4 | 18 | S50～S53 | × | ○ | ○ | 用途廃止 |
| 吹上台 | 2,485 | 4 | 8 | H14～H16 | × | ○ | ○ | 継続活用 |

(2) 住棟単位の判定 (二次判定)

老朽性、居住水準、需要の3項目について、それぞれの評価基準に基づき評価を行い、二次判定基準に従って判定した結果は、表4-10のとおりです。

表 4-8 住棟単位の評価基準

| 評価項目 | 評価基準 | |
|------|--------------------------------------|---|
| 老朽性 | 現時点で耐用年数の1/2を経過していない。 | ○ |
| | 現時点で耐用年数の1/2を経過している。 | △ |
| | 現時点で耐用年数を経過しているか、劣化が進行し大規模改修の必要性がある。 | × |
| 居住水準 | 住戸面積40㎡以上で風呂釜・浴槽付浴室有。 | ○ |
| | 住戸面積40㎡以上で浴室のみ有。 | △ |
| | 住戸面積40㎡未満か浴室なし又はトイレの水洗化が未整備。 | × |
| 需 要 | 3年間平均の応募倍率が2.0以上 | ○ |
| | 3年間平均の応募倍率が1.0~2.0未満 | △ |
| | 3年間平均の応募倍率が1.0未満、又は、募集停止。 | × |

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

表 4-9 二次判定基準

| 判定基準 | |
|--|------|
| 一次判定が用途廃止又は用途廃止予定となっている住宅。 | 用途廃止 |
| 一次判定が継続活用で老朽性及び居住水準評価が×で需要が×。 | |
| 一次判定が継続活用で老朽性及び居住水準評価が×で需要が建替えのための募集停止か○△。 | 建 替 |
| 上記以外。 | 維持管理 |

表 4-10 住棟単位判定結果（二次判定）

（棟・戸）

| 団地名 | 種別 | 建設年度 | 経過 | 構造階数 | 棟数 | 戸数 | 一次判定 | 老朽性 | 居住水準 | 需要 | 二次判定 |
|-----------|-----|------|----|------|----|----|------|------|------|----|------|
| 観音北 | 公営 | S62 | 28 | 木1 | 1 | 2 | 継続活用 | △ | × | ○ | 維持管理 |
| | 公営 | S63 | 27 | 木1 | 1 | 3 | | △ | ○ | | 維持管理 |
| 外川原 道上 | 公営 | S31 | 59 | 木1 | 6 | 6 | 用途廃止 | × | × | × | 用途廃止 |
| | 公営 | H1 | 26 | 木1 | 2 | 6 | 継続活用 | — | — | — | 維持管理 |
| 公営 | H2 | 25 | 木1 | 2 | 7 | △ | | △ | 維持管理 | | |
| 前川原 | 公営 | S34 | 56 | 簡1 | 2 | 13 | 用途廃止 | × | △ | × | 用途廃止 |
| 下中川 | 公営 | S48 | 42 | 簡2 | 4 | 20 | 継続活用 | △ | × | × | 用途廃止 |
| | 公営 | S50 | 40 | 簡2 | 2 | 10 | | △ | × | | 用途廃止 |
| | 公営 | S51 | 39 | 簡2 | 2 | 9 | | △ | × | | 用途廃止 |
| | 公営 | S52 | 38 | 簡2 | 2 | 10 | | △ | × | | 用途廃止 |
| | 公営 | S53 | 37 | 簡2 | 2 | 7 | | △ | × | | 用途廃止 |
| | 公営 | S54 | 36 | 簡2 | 2 | 8 | | △ | × | | 用途廃止 |
| | 公営 | H4 | 23 | 木2 | 2 | 8 | | △ | △ | ○ | 維持管理 |
| | 公営 | H5 | 22 | 木2 | 2 | 8 | | △ | △ | | 維持管理 |
| | 公営 | H8 | 19 | 木2 | 3 | 6 | | △ | △ | | 維持管理 |
| | 公営 | H9 | 18 | 耐4 | 1 | 16 | | ○ | △ | | 維持管理 |
| 公営 | H10 | 17 | 耐4 | 1 | 16 | ○ | △ | 維持管理 | | | |
| 東川原 | 公営 | S39 | 51 | 木1 | 2 | 2 | 用途廃止 | × | × | × | 用途廃止 |
| 布才地 | 公営 | S55 | 35 | 耐4 | 1 | 24 | 継続活用 | ○ | △ | × | 維持管理 |
| | 公営 | S56 | 34 | 耐4 | 1 | 24 | | ○ | △ | | 維持管理 |
| | 公営 | S57 | 33 | 耐3 | 1 | 18 | | ○ | △ | | 維持管理 |
| 柳台 | 公営 | H3 | 24 | 耐3 | 1 | 12 | 継続活用 | ○ | △ | ○ | 維持管理 |
| | 公営 | H4 | 23 | 耐3 | 1 | 6 | | ○ | △ | | 維持管理 |
| 新町 | 公営 | S30 | 60 | 木1 | 3 | 3 | 用途廃止 | × | × | × | 用途廃止 |
| 車川原 | 公営 | S31 | 59 | 木1 | 8 | 8 | 用途廃止 | × | × | × | 用途廃止 |
| 県道添 | 公営 | S33 | 57 | 木1 | 5 | 5 | 用途廃止 | × | × | × | 用途廃止 |
| | 公営 | S34 | 56 | 木1 | 1 | 1 | | × | × | | 用途廃止 |
| | 公営 | S36 | 54 | 木1 | 6 | 6 | | × | × | | 用途廃止 |
| | 公営 | S39 | 51 | 木1 | 3 | 3 | | × | × | | 用途廃止 |
| | 公営 | S47 | 43 | 簡2 | 1 | 5 | | △ | × | | 用途廃止 |
| 家東 | 公営 | S34 | 56 | 木1 | 4 | 4 | 用途廃止 | × | × | × | 用途廃止 |
| | 公営 | S35 | 55 | 木1 | 9 | 9 | | × | × | | 用途廃止 |
| 向川原 | 公営 | S36 | 54 | 木1 | 5 | 5 | 用途廃止 | × | × | × | 用途廃止 |
| | 公営 | S37 | 53 | 木1 | 13 | 13 | | × | × | | 用途廃止 |
| | 公営 | S38 | 52 | 木1 | 5 | 5 | | × | × | | 用途廃止 |
| 高田町 | 公営 | S38 | 52 | 木1 | 4 | 4 | 用途廃止 | × | × | × | 用途廃止 |
| | 公営 | S39 | 51 | 木1 | 3 | 3 | | × | × | | 用途廃止 |
| | 公営 | S43 | 47 | 簡1 | 1 | 4 | | × | × | | 用途廃止 |
| | 公営 | S44 | 46 | 簡1 | 3 | 12 | | × | × | | 用途廃止 |
| | 公営 | S45 | 45 | 簡1 | 2 | 7 | | × | × | | 用途廃止 |
| 道西 | 公営 | S40 | 50 | 木1 | 13 | 13 | 用途廃止 | × | × | × | 用途廃止 |
| | 公営 | S41 | 49 | 木1 | 9 | 9 | | × | × | | 用途廃止 |
| 新用地 | 公営 | H1 | 26 | 木2 | 5 | 10 | 継続活用 | △ | △ | ○ | 維持管理 |
| | 公営 | H2 | 25 | 木2 | 5 | 10 | | △ | △ | | 維持管理 |
| | 公営 | H3 | 24 | 木2 | 5 | 10 | | △ | △ | | 維持管理 |
| | 公営 | H4 | 23 | 木2 | 3 | 6 | | △ | △ | | 維持管理 |
| | 公営 | H4 | 23 | 木1 | 5 | 10 | | △ | △ | | 維持管理 |
| 川原町 | 公営 | H13 | 14 | 耐3 | 1 | 14 | 継続活用 | ○ | △ | ※× | 維持管理 |
| | 公営 | H14 | 13 | 耐3 | 1 | 18 | | ○ | △ | | 維持管理 |
| 新屋敷 | 公営 | S50 | 40 | 簡2 | 1 | 6 | 用途廃止 | △ | × | × | 用途廃止 |
| | 公営 | S51 | 39 | 簡2 | 1 | 4 | | △ | × | | 用途廃止 |
| | 公営 | S52 | 38 | 簡2 | 1 | 4 | | △ | × | | 用途廃止 |
| | 公営 | S53 | 37 | 簡2 | 1 | 4 | | △ | × | | 用途廃止 |
| 吹上台 | 公営 | H14 | 13 | 木2 | 2 | 4 | 継続活用 | — | — | — | 維持管理 |
| | 公営 | H15 | 12 | 木2 | 1 | 2 | | ○ | △ | | 維持管理 |
| | 公営 | H16 | 11 | 木2 | 1 | 2 | | ○ | △ | | 維持管理 |

※川原町の「募集倍率：0.86」は、3階1LDKの単身タイプの空室に対する応募が無いなどの理由で、倍率が1以下で×となりますが、ファミリータイプの住戸に対しては、空室待ちなどが発生するなど倍率は高い状況が続いています。

5 スtock活用計画

1) 団地別Stock活用方針

Stock活用手法の選定を踏まえ、団地別のStock活用方針は、以下のとおりとします。

表 4-11 団地別活用方針

(棟・戸)

| 団地名 | 棟数 | 戸数 | 活 用 方 針 |
|-----|----|-----|--|
| 観音北 | 2 | 5 | 老朽化への対応及び居住水準の向上のための維持管理を行う。 |
| 外川原 | 6 | 6 | 耐用年数が経過し老朽化が著しく、水洗化が整備されていないことから、用途廃止を行う。 |
| 道上 | 4 | 13 | 老朽化への対応及び居住水準の向上のための維持管理を行う。 |
| 前川原 | 2 | 13 | 耐用年数が経過し老朽化が著しく、水洗化が整備されていないことから、用途廃止を行う。 |
| 下中川 | 23 | 118 | 老朽化への対応及び居住水準の向上のための維持管理を行う。 ただし、計画期間中に耐用年数が経過することとなる、募集停止となっている簡易耐火住棟は用途廃止とする。 |
| 東川原 | 2 | 2 | 耐用年数が経過し老朽化が著しく、水洗化が整備されていないことから、用途廃止を行う。 |
| 布才地 | 3 | 66 | 老朽化への対応及び居住水準の向上のための維持管理を行う。 |
| 柳台 | 2 | 18 | 老朽化への対応及び居住水準の向上のための維持管理を行う。 |
| 新町 | 3 | 3 | 耐用年数が経過し老朽化が著しく、水洗化が整備されていないことから、用途廃止を行う。 |
| 車川原 | 8 | 8 | 耐用年数が経過し老朽化が著しく、水洗化が整備されていないことから、用途廃止を行う。 |
| 県道添 | 16 | 20 | 耐用年数が経過し老朽化が著しく、水洗化が整備されていないことから、用途廃止を行う。 |
| 家東 | 13 | 13 | 耐用年数が経過し老朽化が著しく、水洗化が整備されていないことから、用途廃止を行う。 |
| 向川原 | 23 | 23 | 耐用年数が経過し老朽化が著しく、水洗化が整備されていないことから、用途廃止を行う。 |
| 高田町 | 13 | 30 | 耐用年数が経過し老朽化が著しく、水洗化が整備されていないことから、用途廃止を行う。 |
| 道西 | 22 | 22 | 耐用年数が経過し老朽化が著しく、水洗化が整備されていないことから、用途廃止を行う。 |
| 新用地 | 23 | 46 | 老朽化への対応及び居住水準の向上のための維持管理を行う。 |
| 川原町 | 2 | 32 | 老朽化への対応及び居住水準の向上のための維持管理を行う。 |
| 新屋敷 | 4 | 18 | 計画期間中に耐用年数が経過することとなり、老朽化が著しく、水洗化が整備されていないことから、用途廃止を行う。 |
| 吹上台 | 4 | 8 | 老朽化への対応及び居住水準の向上のための維持管理を行う。 |

2) 住棟別ストック活用計画

住棟別のストック活用計画は、ストック活用方針を踏まえ、以下のとおりとします。

表 4-12 ストック活用計画

(棟・戸)

| 団地名 | 種別 | 建設年度 | 構造階数 | 棟数 | 戸数 | 活用手法 | 建替戸数 | 維持管理戸数 | 用途廃止戸数 | 目標年次戸数 |
|-----|-----|------|------|-----|------|------|------|--------|--------|--------|
| 観音北 | 公営 | S62 | 木1 | 1 | 2 | 維持管理 | | 2 | | 2 |
| | 公営 | S63 | 木1 | 1 | 3 | 維持管理 | | 3 | | 3 |
| 外川原 | 公営 | S31 | 木1 | 6 | 6 | 用途廃止 | | | 6 | 0 |
| 道上 | 公営 | H1 | 木1 | 2 | 6 | 維持管理 | | 6 | | 6 |
| | 公営 | H2 | 木1 | 2 | 7 | 維持管理 | | 7 | | 7 |
| 前川原 | 公営 | S34 | 簡1 | 2 | 13 | 用途廃止 | | | 13 | 0 |
| 下中川 | 公営 | S48 | 簡2 | 4 | 20 | 用途廃止 | | | 20 | 0 |
| | 公営 | S50 | 簡2 | 2 | 10 | 用途廃止 | | | 10 | 0 |
| | 公営 | S51 | 簡2 | 2 | 9 | 用途廃止 | | | 9 | 0 |
| | 公営 | S52 | 簡2 | 2 | 10 | 用途廃止 | | | 10 | 0 |
| | 公営 | S53 | 簡2 | 2 | 7 | 用途廃止 | | | 7 | 0 |
| | 公営 | S54 | 簡2 | 2 | 8 | 用途廃止 | | | 8 | 0 |
| | 公営 | H4 | 木2 | 2 | 8 | 維持管理 | | 8 | | 8 |
| | 公営 | H5 | 木2 | 2 | 8 | 維持管理 | | 8 | | 8 |
| | 公営 | H8 | 木2 | 3 | 6 | 維持管理 | | 6 | | 6 |
| | 公営 | H9 | 耐4 | 1 | 16 | 維持管理 | | 16 | | 16 |
| 公営 | H10 | 耐4 | 1 | 16 | 維持管理 | | 16 | | 16 | |
| 東川原 | 公営 | S39 | 木1 | 2 | 2 | 用途廃止 | | | 2 | 0 |
| 布才地 | 公営 | S55 | 耐4 | 1 | 24 | 維持管理 | | 24 | | 24 |
| | 公営 | S56 | 耐4 | 1 | 24 | 維持管理 | | 24 | | 24 |
| | 公営 | S57 | 耐3 | 1 | 18 | 維持管理 | | 18 | | 18 |
| 柳台 | 公営 | H3 | 耐3 | 1 | 12 | 維持管理 | | 12 | | 12 |
| | 公営 | H4 | 耐3 | 1 | 6 | 維持管理 | | 6 | | 6 |
| 新町 | 公営 | S30 | 木1 | 3 | 3 | 用途廃止 | | | 3 | 0 |
| 車川原 | 公営 | S31 | 木1 | 8 | 8 | 用途廃止 | | | 8 | 0 |
| 県道添 | 公営 | S33 | 木1 | 5 | 5 | 用途廃止 | | | 5 | 0 |
| | 公営 | S34 | 木1 | 1 | 1 | 用途廃止 | | | 1 | 0 |
| | 公営 | S36 | 木1 | 6 | 6 | 用途廃止 | | | 6 | 0 |
| | 公営 | S39 | 木1 | 3 | 3 | 用途廃止 | | | 3 | 0 |
| | 公営 | S47 | 簡2 | 1 | 5 | 用途廃止 | | | 5 | 0 |
| 家東 | 公営 | S34 | 木1 | 4 | 4 | 用途廃止 | | | 4 | 0 |
| | 公営 | S35 | 木1 | 9 | 9 | 用途廃止 | | | 9 | 0 |
| 向川原 | 公営 | S36 | 木1 | 5 | 5 | 用途廃止 | | | 5 | 0 |
| | 公営 | S37 | 木1 | 13 | 13 | 用途廃止 | | | 13 | 0 |
| | 公営 | S38 | 木1 | 5 | 5 | 用途廃止 | | | 5 | 0 |
| 高田町 | 公営 | S38 | 木1 | 4 | 4 | 用途廃止 | | | 4 | 0 |
| | 公営 | S39 | 木1 | 3 | 3 | 用途廃止 | | | 3 | 0 |
| | 公営 | S43 | 簡1 | 1 | 4 | 用途廃止 | | | 4 | 0 |
| | 公営 | S44 | 簡1 | 3 | 12 | 用途廃止 | | | 12 | 0 |
| | 公営 | S45 | 簡1 | 2 | 7 | 用途廃止 | | | 7 | 0 |
| 道西 | 公営 | S40 | 木1 | 13 | 13 | 用途廃止 | | | 13 | 0 |
| | 公営 | S41 | 木1 | 9 | 9 | 用途廃止 | | | 9 | 0 |
| 新用地 | 公営 | H1 | 木2 | 5 | 10 | 維持管理 | | 10 | | 10 |
| | 公営 | H2 | 木2 | 5 | 10 | 維持管理 | | 10 | | 10 |
| | 公営 | H3 | 木2 | 5 | 10 | 維持管理 | | 10 | | 10 |
| | 公営 | H4 | 木2 | 3 | 6 | 維持管理 | | 6 | | 6 |
| | 公営 | H4 | 木1 | 5 | 10 | 維持管理 | | 10 | | 10 |
| 川原町 | 公営 | H13 | 耐3 | 1 | 14 | 維持管理 | | 14 | | 14 |
| | 公営 | H14 | 耐3 | 1 | 18 | 維持管理 | | 18 | | 18 |
| 新屋敷 | 公営 | S50 | 簡2 | 1 | 6 | 用途廃止 | | | 6 | 0 |
| | 公営 | S51 | 簡2 | 1 | 4 | 用途廃止 | | | 4 | 0 |
| | 公営 | S52 | 簡2 | 1 | 4 | 用途廃止 | | | 4 | 0 |
| | 公営 | S53 | 簡2 | 1 | 4 | 用途廃止 | | | 4 | 0 |
| 吹上台 | 公営 | H14 | 木2 | 2 | 4 | 維持管理 | | 4 | | 4 |
| | 公営 | H15 | 木2 | 1 | 2 | 維持管理 | | 2 | | 2 |
| | 公営 | H16 | 木2 | 1 | 2 | 維持管理 | | 2 | | 2 |
| 合計 | | | | 175 | 464 | | 0 | 242 | 222 | 242 |

第5章 町営住宅維持管理計画

1 長寿命化を図るべき町営住宅

維持管理の対象は、8団地、49棟、242戸です。

表 5-1 計画期間内における町営住宅管理計画<公営住宅>

| 対 象 | 合 計 |
|-------------------|-------|
| 管理戸数（平成27年7月1日現在） | 464 戸 |
| 維持管理予定戸数 | 242 戸 |
| うち修繕対応戸数 | 98 戸 |
| うち改善予定戸数 | 144 戸 |
| 建替予定戸数 | 0 戸 |
| 用途廃止予定戸数 | 222 戸 |

表 5-2 維持管理対象団地

| 団地名 | 種別 | 建設年度 | 構造階数 | 耐用年数 | 経過年数 | 活用手法 | 棟数 | 戸数 | 修繕戸数 | 改善戸数 |
|-----|----|------|------|------|------|------|-----|----|------|------|
| 観音北 | 公営 | S62 | 木 1 | 30 | 28 | 維持管理 | 1 | 2 | 2 | |
| | 公営 | S63 | 木 1 | 30 | 27 | 維持管理 | 1 | 3 | 3 | |
| 道上 | 公営 | H1 | 木 1 | 30 | 26 | 維持管理 | 2 | 6 | 6 | |
| | 公営 | H2 | 木 1 | 30 | 25 | 維持管理 | 2 | 7 | 7 | |
| 下中川 | 公営 | H4 | 木 2 | 30 | 23 | 維持管理 | 2 | 8 | 8 | |
| | 公営 | H5 | 木 2 | 30 | 22 | 維持管理 | 2 | 8 | 8 | |
| | 公営 | H8 | 木 2 | 30 | 19 | 維持管理 | 3 | 6 | 6 | |
| | 公営 | H9 | 耐 4 | 70 | 18 | 維持管理 | 1 | 16 | 16 | |
| | 公営 | H10 | 耐 4 | 70 | 17 | 維持管理 | 1 | 16 | 16 | |
| 布才地 | 公営 | S55 | 耐 4 | 70 | 35 | 維持管理 | 1 | 24 | | 24 |
| | 公営 | S56 | 耐 4 | 70 | 34 | 維持管理 | 1 | 24 | | 24 |
| | 公営 | S57 | 耐 3 | 70 | 33 | 維持管理 | 1 | 18 | | 18 |
| 柳台 | 公営 | H3 | 耐 3 | 70 | 24 | 維持管理 | 1 | 12 | 12 | |
| | 公営 | H4 | 耐 3 | 70 | 23 | 維持管理 | 1 | 6 | 6 | |
| 新用地 | 公営 | H1 | 木 2 | 30 | 26 | 維持管理 | 5 | 10 | | 10 |
| | 公営 | H2 | 木 2 | 30 | 25 | 維持管理 | 5 | 10 | | 10 |
| | 公営 | H3 | 木 2 | 30 | 24 | 維持管理 | 5 | 10 | | 10 |
| | 公営 | H4 | 木 2 | 30 | 23 | 維持管理 | 3 | 6 | | 6 |
| | 公営 | H4 | 木 1 | 30 | 23 | 維持管理 | 5 | 10 | | 10 |
| 川原町 | 公営 | H13 | 耐 3 | 70 | 14 | 維持管理 | 1 | 14 | | 14 |
| | 公営 | H14 | 耐 3 | 70 | 13 | 維持管理 | 1 | 18 | | 18 |
| 吹上台 | 公営 | H14 | 木 2 | 30 | 13 | 維持管理 | 2 | 4 | 4 | |
| | 公営 | H15 | 木 2 | 30 | 12 | 維持管理 | 1 | 2 | 2 | |
| | 公営 | H16 | 木 2 | 30 | 11 | 維持管理 | 1 | 2 | 2 | |
| 合 計 | | | | | | 49 | 242 | 98 | 144 | |

2 対象団地の状況

1) 団地別状況

維持管理対象 8 団地の管理状況及び主な修繕履歴は、以下のとおりです。

表 5-3.1 団地別状況

| 団地名 | | 観音北 | 道上 | |
|-------|----------|------------------------------|------------------------------|---------------|
| 敷地条件 | 所在地 | 字観音北甲 3313 番地 2 | 字高田道上 2830 番地 | |
| | 面積 (㎡) | 797.29 | 2,671.23 | |
| | 所有形態 | 町有地 | 町有地 | |
| | 地域地区等 | 第一種中高層住居専用地域 | 第一種住居地域 | |
| | 建ぺい率 (%) | 50 | 60 | |
| | 容積率 (%) | 200 | 200 | |
| 生活環境 | 日照・通風等 | 良好 | 良好 | |
| | 交通環境 | 会津高田駅から 0.8 km、最寄りのバス停 0.4km | 会津高田駅から 0.7 km、最寄りのバス停 0.5km | |
| | 教育環境 | 高田小 0.7km、高田中 1.0km | 高田小 0.8km、高田中 1.1km | |
| | 福祉環境 | 認定こども園ひかり 1.0km | 認定こども園ひかり 1.1km | |
| | 医療環境 | 高田厚生病院 0.2km | 高田厚生病院 0.3km | |
| 住棟 | 棟数 (棟) | 2 | 4 | |
| | 戸数 (戸) | 5 | 13 | |
| | 建設年度 | S62~S63 | H1~H2 | |
| | 構造階数 | 木 1 | 木 1 | |
| 屋外・外構 | 供給処理方式 | 給水 | 水道直結 | 水道直結 |
| | | 排水 | 公共下水 | 集合浄化槽 |
| | | ガス | 個別 LP ガス供給 | 個別 LP ガス供給 |
| | 共同施設 | 集会所 | 無 | 無 |
| | | 児童遊園 | 無 | 有 |
| | 附帯施設 | 駐車場 (台) | 無 | 11 |
| | | 駐輪場 | 無 | 無 |
| | | 物置 | 有 (2 号棟は住棟附随) | 有 |
| | | ごみ置場 | 無 | 1 箇所 |
| | | 外灯 | 無 | 管理外道路外灯 : 1 灯 |
| | 防火施設 | 消火栓 | 1 箇所 | 無 (道路向かいに有) |
| | | 防火水槽 | 無 | 無 |
| | 供給処理施設 | 受水槽・ポンプ | 無 | 無 |
| | | 高架水槽 | 無 | 無 |
| | | プロパン庫 | 無 | 無 |
| | 敷地・通路 | 手摺 | 無 | 無 |
| | | スロープ | 無 | 無 |
| | | 段差・階段 | 無 | 無 |
| | 屋外配管 | 給水管仕様 | SGP-DV | SGP-DV |
| | | 排水管仕様 | VP | VP |
| | | ガス管仕様 | — | — |
| | 修繕・改善履歴 | | | |

記号凡例 PP:ポリプロピレン管 VP:硬質塩化ビニル管 VU:硬質塩化ビニル管(薄肉) SGP:配管用炭素鋼管
VA・VB・VD:硬質塩化ビニルライニング鋼管 SGP-白:配管用炭素鋼管(白管) 以下同様

表 5-3.2 団地別状況

| 団地名 | | 下中川 | 布才地 | |
|---------|----------|-------------------------------|-------------------------------|--------------|
| 敷地条件 | 所在地 | 下堀字中川 360 番地他 | 字布才地 419 番地 1 | |
| | 面積 (㎡) | 17,492.41 | 7,474.99 | |
| | 所有形態 | 町有地 | 町有地 | |
| | 地域地区等 | 都計区域内無指定 | 都計区域内無指定 | |
| | 建ぺい率 (%) | 60 | 60 | |
| | 容積率 (%) | 200 | 200 | |
| 生活環境 | 日照・通風等 | 良好 | 良好 | |
| | 交通環境 | 会津高田駅から 2.3 km、最寄りのバス停 0.2 km | 会津高田駅から 2.0 km、最寄りのバス停 0.6 km | |
| | 教育環境 | 高田小 0.7 km、高田中 1.2 km | 高田小 1.1 km、高田中 0.7 km | |
| | 福祉環境 | 認定こども園ひかり 1.6 km | 認定こども園ひかり 1.1 km | |
| | 医療環境 | 高田厚生病院 1.3 km | 高田厚生病院 1.5 km | |
| 住棟 | 棟数 (棟) | 9 (用途廃止簡 2 除く) | 3 | |
| | 戸数 (戸) | 54 (用途廃止簡 2 除く) | 66 | |
| | 建設年度 | H4~H10 (用途廃止簡 2 除く) | S55~S57 | |
| | 構造階数 | 木 2/耐 4 (用途廃止簡 2 除く) | 耐 3.4 | |
| 屋外・外構 | 供給処理方式 | 給水 | 受水槽・加圧ポンプ、水道直結 | 受水槽・高架水槽 |
| | | 排水 | 集合浄化槽 | 集合浄化槽 |
| | | ガス | 個別/集中 LP ガス供給 | 集中 LP ガス供給 |
| | 共同施設 | 集会所 | 有 | 有 |
| | | 児童遊園 | 有 | 有 |
| | 附帯施設 | 駐車場 (台) | 90 | 66 |
| | | 駐輪場 | 無 | 有 |
| | | 物置 | 無 | 有 |
| | | ごみ置場 | 5 箇所 | 4 箇所 |
| | 防火施設 | 外灯 | 有 9 灯 | 有 6 灯 |
| | | 消火栓 | 4 箇所 | 1 箇所 |
| | 供給処理施設 | 防火水槽 | 無 | 無 |
| | | 受水槽・ポンプ | 有、及び水道直結 | 有 |
| | | 高架水槽 | 無 | 有 |
| | 敷地・通路 | プロパン庫 | 有 | 有 |
| | | 手摺 | 無 | 無 |
| | | スロープ | 無 | 無 |
| | 屋外配管 | 段差・階段 | 無 | 無 |
| | | 給水管仕様 | SGP-VA・VB・VD | SGP-VA・VB・VD |
| | | 排水管仕様 | VP | VP |
| 修繕・改善履歴 | ガス管仕様 | SGP | SGP | |
| | | | | |

表 5-3.3 団地別状況

| 団地名 | | 柳台 | 新用地 | |
|---------|----------|------------------------------|------------------------------|------------|
| 敷地条件 | 所在地 | 字柳台甲 2330 番地 8 | 字新用地 254 番地他 | |
| | 面積 (㎡) | 1,664.41 | 16,168.84 | |
| | 所有形態 | 町有地 | 町有地 | |
| | 地域地区等 | 第一種住居地域 | 第一種住居地域 | |
| | 建ぺい率 (%) | 60 | 60 | |
| | 容積率 (%) | 200 | 200 | |
| 生活環境 | 日照・通風等 | 良好 | 良好 | |
| | 交通環境 | 会津高田駅から 0.1 km、最寄りのバス停 0.3km | 会津本郷駅から 1.2 km、最寄りのバス停 0.4km | |
| | 教育環境 | 高田小 1.3km、高田中 1.4km | 本郷小 1.3km、本郷中 1.2km | |
| | 福祉環境 | 認定こども園ひかり 1.1km | 本郷保育所 1.0km | |
| | 医療環境 | 高田厚生病院 0.7km | 吉川医院 0.7km | |
| 住棟 | 棟数 (棟) | 2 | 23 | |
| | 戸数 (戸) | 18 | 46 | |
| | 建設年度 | H3~H4 | H1~H4 | |
| | 構造階数 | 耐 3 | 木 1.2 | |
| 屋外・外構 | 供給処理方式 | 給水 | 水道直結 | 水道直結 |
| | | 排水 | 集合浄化槽 | 集合浄化槽 |
| | | ガス | 集中 LP ガス供給 | 個別 LP ガス供給 |
| | 共同施設 | 集会所 | 無 | 有 |
| | | 児童遊園 | 無 | 無 |
| | 附帯施設 | 駐車場 (台) | 18 | 46 |
| | | 駐輪場 | 有 | 無 |
| | | 物置 | 有 | 有 |
| | | ごみ置場 | 1 箇所 | 2 箇所 |
| | 防火施設 | 外灯 | 有 5 灯 | 有 8 灯 |
| | | 消火栓 | 無 | 3 箇所 |
| | 供給処理施設 | 防火水槽 | 無 | 無 |
| | | 受水槽・ポンプ | 無 水道直結 | 無 |
| | | 高架水槽 | 無 | 無 |
| | 敷地・通路 | プロパン庫 | 有 | 無 |
| | | 手摺 | 無 | 無 |
| | | スロープ | 無 | 無 |
| | 屋外配管 | 段差・階段 | 無 | 無 |
| | | 給水管仕様 | PE | SGP-VA |
| | | 排水管仕様 | VP | VU |
| 修繕・改善履歴 | ガス管仕様 | SGP | — | |
| | | | | |

表 5-3.4 団地別状況

| 団地名 | | 川原町 | 吹上台 | |
|-------|----------|------------------------------|----------------------------|------------|
| 敷地条件 | 所在地 | 字川原町甲 1823 番地 1 | 立石田字東四十八甲 1819 番地 95 | |
| | 面積 (㎡) | 4,911.17 | 2,484.79 | |
| | 所有形態 | 町有地 | 町有地 | |
| | 地域地区等 | 第一種住居地域 | 都計区域外無指定 | |
| | 建ぺい率 (%) | 60 | — | |
| | 容積率 (%) | 200 | — | |
| 生活環境 | 日照・通風等 | 良好 | 良好 | |
| | 交通環境 | 会津本郷駅から 1.3 km、最寄りのバス停 0.4km | 新鶴駅から 1.6 km、最寄りのバス停 1.0km | |
| | 教育環境 | 本郷小 0.8km、本郷中 0.7km | 新鶴小 1.6km、新鶴中 1.6km | |
| | 福祉環境 | 本郷保育所 0.4km | 新鶴保育所 1.5km | |
| | 医療環境 | もこぬま医院 0.5km | 高田厚生病院 6.7km | |
| 住棟 | 棟数 (棟) | 2 | 4 | |
| | 戸数 (戸) | 32 | 8 | |
| | 建設年度 | H13~H14 | H14~H16 | |
| | 構造階数 | 耐 3 | 木 2 | |
| 屋外・外構 | 供給処理方式 | 給水 | 水道直結 | 水道直結 |
| | | 排水 | 集合浄化槽 | 集合浄化槽 |
| | | ガス | 集中 LP ガス供給 | 個別 LP ガス供給 |
| | 共同施設 | 集会所 | 無 | 無 |
| | | 児童遊園 | 無 | 無 |
| | 附帯施設 | 駐車場 (台) | 45 | 16 |
| | | 駐輪場 | 無 | 無 |
| | | 物置 | 有 | 無 |
| | | ごみ置場 | 1 箇所 | 無 |
| | | 外灯 | 有 5 灯 | 有 3 灯 |
| | 防火施設 | 消火栓 | 無 | 無 |
| | | 防火水槽 | 無 | 無 |
| | 供給処理施設 | 受水槽・ポンプ | 無 水道直結 | 無 |
| | | 高架水槽 | 無 | 無 |
| | | プロパン庫 | 有 | 無 |
| | 敷地・通路 | 手摺 | 無 | 無 |
| | | スロープ | 無 | 無 |
| | | 段差・階段 | 無 | 無 |
| | 屋外配管 | 給水管仕様 | PE | SGP-VD |
| | | 排水管仕様 | VP | VP |
| | | ガス管仕様 | SGP | SGP-白 |
| | 修繕・改善履歴 | | | |

2) 住棟別状況

維持管理対象 8 団地の住棟別管理状況及び主な修繕履歴は、以下のとおりです。

表 5-4.1 住棟別状況

| 団地名 | | 観音北 | |
|-----------------------|------|-------------|-----------|
| 住棟番号 | | 1 | 2 |
| 戸数 | | 2 | 3 |
| 建設年度 | | S62 | S63 |
| 構造階数 | | 木 1 | 木 1 |
| 構造形式 | | 在来軸組 | 在来軸組 |
| 住棟形式 | | 長屋型 (2 戸 1) | 長屋型 |
| 屋根形状 | | 寄棟屋根 | 切妻屋根 |
| バルコニー・ベランダ | | — | — |
| 間取り | | 3DK | 2DK |
| 住戸面積(m ²) | | 63.5 | 53.1 |
| 修繕・改善履歴 | 住戸 | | |
| | 共用部分 | H25: 屋根塗装 | H25: 屋根塗装 |

表 5-4.2 住棟別状況

| 団地名 | | 道上 | |
|-----------------------|------|------|-----------|
| 住棟番号 | | 1. 2 | 3. 4 |
| 戸数 | | 6 | 7 |
| 建設年度 | | H1 | H2 |
| 構造階数 | | 木 1 | 木 1 |
| 構造形式 | | 在来軸組 | 在来軸組 |
| 住棟形式 | | 長屋型 | 長屋型 |
| 屋根形状 | | 切妻屋根 | 切妻屋根 |
| バルコニー・ベランダ | | — | — |
| 間取り | | 3LDK | 3LDK/2DK |
| 住戸面積(m ²) | | 61.0 | 61.0/53.0 |
| 修繕・改善履歴 | 住戸 | | |
| | 共用部分 | | |

表 5-4.3 住棟別状況

| 団地名 | | 下中川 | | |
|-----------------------|------|-----------|------|-----------|
| 住棟番号 | | AB1. AB2 | D. E | A |
| 戸数 | | 8 | 8 | 6 |
| 建設年度 | | H4 | H5 | H8 |
| 構造階数 | | 木 2 | 木 2 | 木 2 |
| 構造形式 | | 在来軸組 | 在来軸組 | 在来軸組 |
| 住棟形式 | | 長屋型 | 長屋型 | 長屋型 (2戸1) |
| 屋根形状 | | 切妻屋根 | 切妻屋根 | 切妻屋根 |
| バルコニー・ベランダ | | — | — | — |
| 間取り | | 3DK/2DK | 3DK | 3DK/2DK |
| 住戸面積(m ²) | | 71.0/74.5 | 69.5 | 59.6/74.9 |
| 修繕・改善履歴 | 住戸 | | | |
| | 共用部分 | | | |

表 5-4.4 住棟別状況

| 団地名 | | 下中川 | |
|-----------------------|------|-----------|-----------|
| 住棟番号 | | C1 | C2 |
| 戸数 | | 16 | 16 |
| 建設年度 | | H9 | H10 |
| 構造階数 | | 耐 4 | 耐 4 |
| 構造形式 | | RC 造 | RC 造 |
| 住棟形式 | | 階段室型 | 階段室型 |
| 屋根形状 | | 陸屋根 | 陸屋根 |
| バルコニー・ベランダ | | 有 | 有 |
| 間取り | | 3DK/2DK | 3DK/2DK |
| 住戸面積(m ²) | | 59.9/70.9 | 59.9/70.9 |
| 修繕・改善履歴 | 住戸 | | |
| | 共用部分 | | |

表 5-4.5 住棟別状況

| 団地名 | | 布才地 | | |
|-----------------------|------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| 住棟番号 | | 1 | 2 | 3 |
| 戸数 | | 24 | 24 | 18 |
| 建設年度 | | S55 | S56 | S57 |
| 構造階数 | | 耐 4 | 耐 4 | 耐 3 |
| 構造形式 | | RC 造 | RC 造 | RC 造 |
| 住棟形式 | | 階段室型 | 階段室型 | 階段室型 |
| 屋根形状 | | 陸屋根 | 陸屋根 | 陸屋根 |
| バルコニー・ベランダ | | 有 | 有 | 有 |
| 間取り | | 3DK | 3DK | 3DK |
| 住戸面積(m ²) | | 60.9 | 60.9 | 61.8 |
| 修繕・改善履歴 | 住戸 | | | |
| | 共用部分 | H17:外壁改修・軒裏補修 屋根防水改修 | H18:外壁改修・軒裏補修 屋根防水改修 | H19:外壁改修・軒裏補修 屋根防水改修 |

表 5-4.6 住棟別状況

| 団地名 | | 柳台 | |
|-----------------------|------|------|------|
| 住棟番号 | | 1 | 2 |
| 戸数 | | 12 | 6 |
| 建設年度 | | H3 | H4 |
| 構造階数 | | 耐 3 | 耐 3 |
| 構造形式 | | RC 造 | RC 造 |
| 住棟形式 | | 階段室型 | 階段室型 |
| 屋根形状 | | 陸屋根 | 陸屋根 |
| バルコニー・ベランダ | | 有 | 有 |
| 間取り | | 3DK | 3DK |
| 住戸面積(m ²) | | 62.3 | 62.3 |
| 修繕・改善履歴 | 住戸 | | |
| | 共用部分 | | |

表 5-4.7 住棟別状況

| 団地名 | | 新用地 | | |
|------------|------|---------------|-------------|-------------|
| 住棟番号 | | 11. 12. 16~18 | 3~6. 10 | 1. 2. 7~9 |
| 戸数 | | 10 | 10 | 10 |
| 建設年度 | | H1 | H2 | H3 |
| 構造階数 | | 木 2 | 木 2 | 木 2 |
| 構造形式 | | 在来軸組 | 在来軸組 | 在来軸組 |
| 住棟形式 | | 長屋型 (2 戸 1) | 長屋型 (2 戸 1) | 長屋型 (2 戸 1) |
| 屋根形状 | | 切妻屋根 | 切妻屋根 | 切妻屋根 |
| バルコニー・ベランダ | | — | — | — |
| 間取り | | 3DK/4DK | 3DK/4DK | 3DK |
| 住戸面積 (㎡) | | 73. 9/84. 3 | 73. 9/84. 3 | 73. 9 |
| 修繕・改善履歴 | 住戸 | | | |
| | 共用部分 | | | |

表 5-4.8 住棟別状況

| 団地名 | | 新用地 | |
|------------|------|-------------|-------------|
| 住棟番号 | | 13~15 | 19~23 |
| 戸数 | | 6 | 10 |
| 建設年度 | | H4 | H4 |
| 構造階数 | | 木 2 | 木 1 |
| 構造形式 | | 在来軸組 | 在来軸組 |
| 住棟形式 | | 長屋型 (2 戸 1) | 長屋型 (2 戸 1) |
| 屋根形状 | | 切妻屋根 | 切妻屋根 |
| バルコニー・ベランダ | | — | — |
| 間取り | | 3DK | 2DK |
| 住戸面積 (㎡) | | 73. 9 | 60. 3 |
| 修繕・改善履歴 | 住戸 | | |
| | 共用部分 | | |

表 5-4.9 住棟別状況

| 団地名 | | 川原町 | |
|-----------------------|------|--------------|-------------------|
| 住棟番号 | | 1 | 2 |
| 戸数 | | 14 | 18 |
| 建設年度 | | H13 | H14 |
| 構造階数 | | 耐3 | 耐3 |
| 構造形式 | | RC造 | RC造 |
| 住棟形式 | | 片廊下型 | 片廊下型 |
| 屋根形状 | | 切妻屋根 | 切妻屋根 |
| バルコニー・ベランダ | | 有 | 有 |
| 間取り | | 1LDK/2K/3LDK | 1LDK/2K/2LDK/3LDK |
| 住戸面積(m ²) | | 41.4/79.8 | 41.4/79.8 |
| 修繕・改善履歴 | 住戸 | | |
| | 共用部分 | | |

表 5-4.10 住棟別状況

| 団地名 | | 吹上台 | | |
|-----------------------|------|----------|----------|----------|
| 住棟番号 | | C.D | A | B |
| 戸数 | | 4 | 2 | 2 |
| 建設年度 | | H14 | H15 | H16 |
| 構造階数 | | 木2 | 木2 | 木2 |
| 構造形式 | | 在来軸組 | 在来軸組 | 在来軸組 |
| 住棟形式 | | 長屋型(2戸1) | 長屋型(2戸1) | 長屋型(2戸1) |
| 屋根形状 | | 切妻屋根 | 切妻屋根 | 腰折れ屋根 |
| バルコニー・ベランダ | | 有 | 有 | 有 |
| 間取り | | 3DK | 3DK | 3DK |
| 住戸面積(m ²) | | 69.5 | 85.0 | 87.0 |
| 修繕・改善履歴 | 住戸 | | | |
| | 共用部分 | | | |

3) 劣化状況

維持管理の対象とした以下の8団地に関して、住棟（維持管理対象住棟）の劣化状況等は以下の通りです。また、劣化状況の把握は各住棟の外観目視による判断であり、住戸内の劣化状況等については、各入居者の使用状況の違いにより、劣化状況に差異があるため記載しません。

(1) 観音北

- ・ 外壁の汚れ及び塗装の経年劣化が見られます。
- ・ 雨樋破損が部分的に見受けられます。
- ・ 玄関扉の劣化や鉄部に錆等の発生し劣化が見られます。



(2) 道上

- ・ 外壁の汚れ及び塗装の経年劣化が見られます。
- ・ カラー鉄板屋根に錆等が発生し劣化が見られます。
- ・ 出窓部分や外壁の一部に破損や劣化が見られます。



(3) 下中川

- ・ 耐火建物の外壁の汚れ及び塗装の経年劣化が見られます。
- ・ 耐火建物の防水シール等の劣化が見られます。
- ・ 木造建物の外壁にクラックが発生しているなど劣化が見られます。
- ・ 木造建物の外壁木部が雨掛りにより劣化が始まっており、防腐処理等の対応が必要です。
- ・ 駐車場のラインが劣化により見えづらくなっており、引き直し等の対応が必要です。



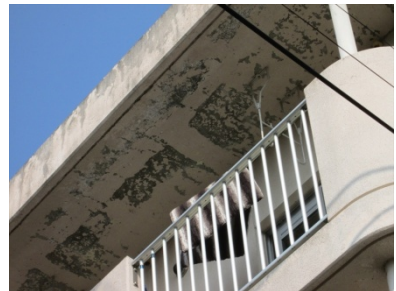
(4) 布才地

- ・外壁部分に塗装剥離等が発生し劣化がみられます。
- ・配水管のカバー鉄管に錆発生などの劣化が見られます。
- ・外灯の支柱鉄部に錆等が発生し劣化が見られます。
- ・自転車置場の鉄骨部材及び屋根の錆発生などの劣化が見られます。
- ・駐車場のラインが劣化により見えづらくなっており、引き直し等の対応が必要です。



(5) 柳台

- ・外壁の汚れが発生し経年劣化が見られます。
- ・屋根庇部分に塗装剥離等が発生し劣化が見られます。
- ・部分的に開口部角からのクラックが発生しています。



(6) 新用地

- ・外壁の汚れが発生し経年劣化が見られます。
- ・その他、支障が出るような劣化は見られません。



(7) 川原町

・支障が出るような劣化は見られません。



(8) 吹上台

・支障が出るような劣化は見られません。



3 長寿命化に関する基本方針

1) 日常的な維持管理の方針

(1) ストックの状態把握

町営住宅ストックの状態把握は、団地単位、住棟単位に整理するものとし、施設状況、建物状況等の管理データを整理します。

また、住棟単位の修繕、改善履歴データを整理し、随時履歴を確認できる仕組みを整備します。

(2) 日常的な維持管理

対象団地の定期点検を実施し、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐと共に、修繕や改善の効率的な実施を行い、予防保全的な維持管理を行います。

2) 長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針

(1) 長寿命化

老朽化や劣化が進行してから修繕を行う維持管理方法から、予防保全的な維持管理及び耐久性の向上等を図る改善を実施することにより、町営住宅の長寿命化を図ります。

(2) ライフサイクルコストの縮減

建物を構成する部位の仕上げ仕様や部材の材質仕様の水準向上等による耐久性の向上、予防保全的な維持管理の実践による修繕周期の延長などにより、ライフサイクルコストの縮減を図ります。

4 修繕・改善計画

1) 修繕計画

(1) 修繕の方針

標準的な修繕周期を踏まえて定期的な点検を行い、適切な時期に予防保全的な修繕を行うことで居住性・安全性の維持が図られ、長期的に活用することができるよう、以下の修繕を実施します。

- 水漏れ、外壁のひび割れ等、不特定の時期に発生する不具合に対しその都度実施する必要がある経常的な修繕
- 空家となった住戸の空家修繕
- 外壁塗装の塗替え、屋根防水工事の実施等、周期的に実施する必要がある計画修繕

(2) 修繕計画の内容

修繕周期に基づき、下記の【住戸】【共用部分】【屋外・外構】ごとに、本町のストックに対する標準修繕内容を定めます。なお、同建設時期の住棟であっても、主体構造や部材仕様及び仕上仕様の違いによる劣化、および入居者の使用環境等により劣化の相異が生じているため、次期定期点検を踏まえ詳細な修繕計画の内容を再検討することとします。

【住戸】

- ・修繕周期を超過した、浴室の防水修繕・ユニットバス改修を計画します。
- ・修繕周期を超過した、流し台・洗面台更新及び台所壁の改修を計画します。
- ・修繕周期を超過した、便器の改修を計画します。
- ・修繕周期を超過した、換気扇改修を計画します。
- ・修繕周期を超過した、分電盤取替を計画します。
- ・修繕周期を超過した、住戸内配管改修を計画します。
- ・修繕周期を超過した、建具改修を計画します。

※耐火構造における住戸内配管改修は、長寿命化型改善補助対象工事として計画します。

※上記修繕内容は入居者の退去に合わせて随時実施するものと計画します。

【共用部分】

- ・修繕周期を超過した、外壁修繕（耐久性向上・吹付補修・軒裏補修・庇補修・雨樋補修・バルコニー補修・バルコニー防水等）を計画します。
- ・修繕周期を超過した、屋根修繕（防水性向上・屋根塗替・屋根葺替等）を計画します。
- ・修繕周期を超過した、階段室内の内壁及び天井補修、郵便箱取替を計画します。
- ・修繕周期を超過した、消火栓箱取替、分電盤取替及び照明器具取替、共視聴アンテナ改修を計画します。
- ・修繕周期を超過した、共用部分配管改修を計画します。

※耐火構造における外壁修繕は、居住性向上型又は長寿命化型改善補助対象工事として計画します。

※耐火構造における屋根修繕は、居住性向上型又は長寿命化型改善補助対象工事として計画します。

※耐火構造における共用部分配管改修は、長寿命化型改善補助対象工事として計画します。

【屋外・外構】

- ・修繕周期を超過した、児童遊園改修・駐輪場屋根改修、物置改修を計画します。
- ・修繕周期を超過した、屋外外灯改修を計画します。
- ・修繕周期を超過した、給水ポンプ取替・受水槽取替を計画します。
- ・修繕周期を超過した、屋外配管改修を計画します。

※耐火構造における屋外配管改修は、長寿命化型改善補助対象工事として計画します。

表 5-5 標準修繕周期

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

参考資料：長期修繕計画の作成指針(社団法人不動産協会) 他

※上記の修繕・改善項目は、機能性の向上や耐久性の向上が伴えば改善事業として補助対象となる項目を含んでいます。

※本町の団地における給湯器は、入居者が個別にリース等による設置を行っているため対象としません。

2) 団地別住棟別修繕計画

○観音北

【住戸】

- ・修繕周期に基づいた、浴室防水性向上（2号棟）・ユニットバス改修（1号棟）、流し台・洗面台更新、台所壁改修、便器の改修、換気扇改修、分電盤取替、警報器改修、住戸内配管（給水・排水・ガス）の修繕、建具改修を入居者の退去に合わせて随時予定します。

【共用部分】

- ・修繕周期に基づいた、外壁修繕（吹付補修・軒裏補修・雨樋補修）と屋根修繕（防水性向上）を一体的な修繕内容として計画します。

【屋外・外構】

- ・修繕周期を超過した、屋外配管改修（給水・排水）を計画します。

○道上

【住戸】

- ・修繕周期に基づいた、ユニットバス改修、流し台・洗面台更新、台所壁改修、便器の改修、換気扇改修、分電盤取替、警報器改修、住戸内配管（給水・排水・ガス）の修繕、建具改修を入居者の退去に合わせて随時予定します。

【共用部分】

- ・修繕周期に基づいた、外壁修繕（吹付補修・軒裏補修・雨樋補修）と屋根修繕（屋根葺替）を一体的な修繕内容として計画します。

【屋外・外構】

- ・修繕周期を超過した、屋外配管改修（給水・排水）を計画します。

○下中川

■木造住棟

【住戸】

- ・修繕周期に基づいた、ユニットバス改修（H8建設除く）、流し台・洗面台更新、台所壁改修、便器の改修、換気扇改修、分電盤取替（H8建設除く）、警報器改修、住戸内配管（給水・排水・ガス）の修繕（H8建設除く）、建具改修（H8建設除く）を入居者の退去に合わせて随時予定します。

【共用部分】

- ・修繕周期に基づいた、外壁修繕（耐久性向上・吹付補修・軒裏補修・雨樋補修）と屋根修繕（屋根葺替：H4.5建設）（防水性向上・屋根塗替：H8建設）を一体的な修繕内容として計画します。

【屋外・外構】

- ・修繕周期を超過した、屋外配管改修（給水・排水）を計画します。

■耐火構造住棟

【住戸】

- ・修繕周期に基づいた、流し台・洗面台更新、台所壁改修、便器の改修、換気扇改修、警報器改修を入居者の退去に合わせて随時予定します。

【共用部分】

- ・修繕周期に基づいた、外壁修繕（吹付補修・庇笠木補修・バルコニー補修・バルコニー防水）と屋根修繕（防水性向上）を一体的な修繕内容として計画します。
- ・修繕周期に基づいた、階段室内の内壁及び天井補修、郵便箱取替を計画します。

- ・修繕周期に基づいた、消火栓箱取替、照明器具取替、共視聴アンテナ改修を計画します。

【屋外・外構】

- ・修繕周期を超過した、物置（屋内）改修を計画します。
- ・修繕周期を超過した、給水ポンプ取替、受水槽取替を計画します。

■団地共通

- ・修繕周期を超過した、児童遊園改修を計画します。
- ・修繕周期を超過した、屋外灯改修を計画します。
- ・駐車場施設の改修を計画します。

○布才地

【住戸】

- ・修繕周期に基づいた、浴室防水性向上、浴室手摺設置、流し台・洗面台更新、台所壁改修、便器の改修、トイレ手摺設置、換気扇改修、分電盤取替、警報器改修、住戸内配管（給水・排水・ガス）の修繕、建具改修を入居者の退去に合わせて随時予定します。

※住戸内配管（給水・排水・ガス）の改修は、長寿命化型改善における補助対象工事として予定します。

※住戸の性能水準の向上を図るための複合的な住戸改善を補助対象の改善事業として計画します。

【共用部分】

- ・修繕周期に基づいた、外壁修繕（吹付補修・庇笠木補修・バルコニー補修・バルコニー防水）を計画します。
- ・修繕周期に基づいた、階段室内の内壁及び天井補修、郵便箱取替を計画します。
- ・修繕周期に基づいた、消火栓箱取替、分電盤取替及び照明器具取替、共視聴アンテナ改修を計画します。
- ・修繕周期に基づいた、共用部分配管改修を計画します。

※共用部分配管（給水・排水・ガス）の改修は、長寿命化型改善における補助対象工事として予定します。

【屋外・外構】

- ・修繕周期を超過した、児童遊園改修、駐輪場屋根改修、物置改修を計画します。
- ・修繕周期を超過した、給水ポンプ取替、受水槽取替を計画します。
- ・修繕周期を超過した、屋外灯改修を計画します。
- ・修繕周期を超過した、屋外配管改修を計画します。

※屋外配管（給水・排水・ガス）の改修は、長寿命化型改善における補助対象工事として予定します。

■団地共通

- ・修繕周期を超過した、集会施設の改修を計画します。
- ・駐車場施設の改修を計画します。
- ・自転車置場の改修を計画します。
- ・修繕周期を超過した、児童遊園改修を計画します。

○柳台

【住戸】

- ・修繕周期に基づいた、ユニットバス改修、流し台・洗面台更新、台所壁改修、便器の改修、給湯器改修、分電盤取替、警報器改修、住戸内配管（給水・排水・ガス）の修繕、建具改修を入居者の退去に合わせて随時予定します。

【共用部分】

- ・修繕周期に基づいた、外壁修繕（耐久性向上・軒裏補修・庇笠木補修・バルコニー補修・バルコニー防水）と屋根修繕（防水性向上）を一体的な修繕内容として計画します。
- ・修繕周期に基づいた、階段室内の内壁及び天井補修、郵便箱取替を計画します。

- ・修繕周期に基づいた、消火栓箱取替、分電盤取替及び照明器具取替、共視聴アンテナ改修を計画します。
- ・修繕周期に基づいた、共用部分配管改修を計画します。

【屋外・外構】

- ・修繕周期を超過した、駐輪場屋根改修、物置改修を計画します。
- ・修繕周期を超過した、屋外灯改修を計画します。
- ・修繕周期を超過した、屋外配管改修を計画します。

○新用地

【住戸】

- ・修繕周期に基づいた、ユニットバス改修、流し台・洗面台更新、台所壁改修、便器の改修、換気扇改修、分電盤取替、警報器改修、住戸内配管（給水・排水・ガス）の修繕、建具改修を入居者の退去に合わせて随時予定します。

【共用部分】

- ・修繕周期に基づいた、外壁修繕（吹付補修・軒裏補修・雨樋補修）と屋根修繕（屋根葺替）を一体的な修繕内容として計画します。

【屋外・外構】

- ・修繕周期を超過した、屋外灯改修を計画します。
- ・修繕周期を超過した、屋外配管改修を計画します。

※屋外配管（排水）の改修は、居住性向上型改善における補助対象工事として予定します。

○川原町

【住戸】

- ・修繕周期に基づいた、流し台・洗面台更新、台所壁改修、便器の改修、換気扇改修、警報器改修を入居者の退去に合わせて随時予定します。

【共用部分】

- ・修繕周期に基づいた、外壁修繕（耐久性向上・バルコニー補修・バルコニー防水）と屋根修繕（防水性向上・屋根塗替）を一体的な修繕内容として計画します。
- ・修繕周期に基づいた、階段室内の内壁及び天井補修を計画します。
- ・修繕周期に基づいた、照明器具取替、共視聴アンテナ改修を計画します。

【屋外・外構】

- ・修繕周期を超過した、物置改修を計画します。
- ・修繕周期を超過した、屋外灯改修を計画します。
- ・修繕周期を超過した、屋外配管改修を計画します。

※屋外配管（排水）の改修は、居住性向上型改善における補助対象工事として予定します。

○吹上台

【住戸】

- ・修繕周期に基づいた、流し台・洗面台更新、台所壁改修、便器の改修、換気扇改修、警報器改修を入居者の退去に合わせて随時予定します。

【共用部分】

- ・修繕周期に基づいた、外壁修繕（吹付補修・軒裏補修・雨樋補修）と屋根修繕（防水性向上・屋根塗替）を一体的な修繕内容として計画します。

【屋外・外構】

- ・修繕周期を超過した、屋外灯改修を計画します。

表 5-6.1 計画期間中の団地別住棟別修繕方針総括表

| | | 団地名→ 建設年度→ 構造階数→ | 修繕 周期 | 観音北 | | 道上 | |
|------------------|-----------|------------------------|----------|--------|--------|--------|-----|
| | | | | S62 | S63 | H1 | H2 |
| | | | | 木 1 | 木 1 | 木 1 | 木 1 |
| 現経過年数(計画期間最終年時点) | | → | 28(38) | 27(37) | 26(36) | 25(35) | |
| 住戸 | 浴室 | 防水性向上等 | 15 | — | ○ | — | — |
| | | ユニットバス改修 | 30 | ○ | — | ○ | ○ |
| | | 手摺設置・改修 | — | — | — | — | — |
| | 台所・洗面所 | 流し台・洗面台更新 | 15 | ○ | ○ | ○ | ○ |
| | | 台所壁の不燃化・改修 | 15 | ○ | ○ | ○ | ○ |
| | トイレ | 便器の改修 | 15 | ○ | ○ | ○ | ○ |
| | | 手摺設置・改修 | — | — | — | — | — |
| | 給排水・電気等設備 | 給湯器設置・改修 | 15 | — | — | — | — |
| | | 換気扇設置・改修 | 15 | ○ | ○ | ○ | ○ |
| | | 分電盤類取替 | 30 | ○ | ○ | ○ | ○ |
| | | 電気容量のアップ | — | — | — | — | — |
| | 配管 | 警報器等の設置・改修 | 15 | ○ | ○ | ○ | ○ |
| | | 給水・給湯管改修 | 30 | ○ | ○ | ○ | ○ |
| | | 排水管改修 | 30 | ○ | ○ | ○ | ○ |
| 建具等 | ガス管改修 | 30 | ○ | ○ | ○ | ○ | |
| | 建具改修 | 30 | ○ | ○ | ○ | ○ | |
| 共用部分 | 外壁等 | 耐久性向上等 | 15 | — | — | — | — |
| | | 吹付タイル等補修 | 15 | ○ | ○ | ○ | ○ |
| | | 軒裏補修 | 15 | ○ | ○ | ○ | ○ |
| | | 庇・笠木補修 | 15 | — | — | — | — |
| | | 雨樋等補修 | 15 | ○ | ○ | ○ | ○ |
| | | バルコニー補修 | 15 | — | — | — | — |
| | | バルコニー防水 | 15 | — | — | — | — |
| | 屋根 | 防水性向上等 | 15 | ○ | ○ | — | — |
| | | 屋根塗替 | 15 | H25 | H25 | — | — |
| | | 屋根葺替 | 30 | — | — | ○ | ○ |
| | 入口・階段 | 内壁・天井補修 | 15 | — | — | — | — |
| | | 入口ー通路の段差解消 | — | — | — | — | — |
| | | 手摺の設置・改修 | — | — | — | — | — |
| | | 郵便箱取替 | 25 | — | — | — | — |
| | 電気等設備 | 消化栓箱取替 | 25 | — | — | — | — |
| | | 分電盤類取替 | 30 | — | — | — | — |
| | | 照明器具取替 | 15 | — | — | — | — |
| | | 共視聴アンテナ改修 | 15 | — | — | — | — |
| | 配管 | 給水・給湯管改修 | 30 | — | — | — | — |
| | | 排水管改修 | 30 | — | — | — | — |
| | | ガス管改修 | 30 | — | — | — | — |
| 屋外外構 | 共同・付帯施設 | 児童遊園の整備・改修 | 25 | — | — | — | |
| | | 駐輪場屋根改修 | 20 | — | — | — | |
| | | 物置等の整備・改修 | 15 | — | — | — | |
| | 給排水・電気等設備 | 給水ポンプ取替 | 15 | — | — | — | |
| | | 受水槽取替 | 25 | — | — | — | |
| | | 浄化槽改修 | — | — | — | — | |
| | | 屋外灯改修 | 20 | — | — | — | |
| | 配管 | 給水管改修 | 30 | ○ | — | ○ | |
| | | 排水管改修 | 30 | ○ | — | ○ | |
| | | ガス管改修 | 30 | — | — | — | |

◎:改善事業の対象とすべき項目(対象なし)。

○:新設又は計画期間中に修繕周期を経過し修繕の対象とする項目。周期なしが経過していないが修繕の対象とする項目。

—:修繕の対象とならない又はしない項目。 H00:年号記載欄は改修済年度を示す。(個別住棟の場合を含む)

表 5-6.2 計画期間中の団地別住棟別修繕方針総括表

| 団地名→ 建設年度→ 構造階数→ | | | 修繕 周期 | 下中川 | | | | |
|------------------------|-----------|------------|----------|--------|--------|--------|--------|--------|
| | | | | H4 | H5 | H8 | H9 | H10 |
| | | | | 木 2 | 木 2 | 木 2 | 耐 4 | 耐 4 |
| 現経過年数(計画期間最終年時点) | | | → | 23(33) | 22(32) | 19(29) | 18(28) | 17(27) |
| 住戸 | 浴室 | 防水性向上等 | 15 | — | — | — | — | — |
| | | ユニットバス改修 | 30 | ○ | ○ | — | — | — |
| | | 手摺設置・改修 | — | — | — | — | — | — |
| | 台所・洗面所 | 流し台・洗面台更新 | 15 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| | | 台所壁の不燃化・改修 | 15 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| | トイレ | 便器の改修 | 15 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| | | 手摺設置・改修 | — | — | — | — | — | — |
| | 給排水・電気等設備 | 給湯器設置・改修 | 15 | — | — | — | — | — |
| | | 換気扇設置・改修 | 15 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| | | 分電盤類取替 | 30 | ○ | ○ | — | — | — |
| | | 電気容量のアップ | — | — | — | — | — | — |
| | 配管 | 警報器等の設置・改修 | 15 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| | | 給水・給湯管改修 | 30 | ○ | ○ | — | — | — |
| | | 排水管改修 | 30 | ○ | ○ | — | — | — |
| ガス管改修 | | 30 | ○ | ○ | — | — | — | |
| 建具等 | 建具改修 | 30 | ○ | ○ | — | — | — | |
| 共用部分 | 外壁等 | 耐久性向上等 | 15 | ○ | ○ | ○ | — | — |
| | | 吹付タイル等補修 | 15 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| | | 軒裏補修 | 15 | ○ | ○ | ○ | — | — |
| | | 庇・笠木補修 | 15 | — | — | — | ○ | ○ |
| | | 雨樋等補修 | 15 | ○ | ○ | ○ | — | — |
| | | バルコニー補修 | 15 | — | — | — | ○ | ○ |
| | | バルコニー防水 | 15 | — | — | — | ○ | ○ |
| | 屋根 | 防水性向上等 | 15 | — | — | ○ | ○ | ○ |
| | | 屋根塗替 | 15 | — | — | ○ | — | — |
| | | 屋根葺替 | 30 | ○ | ○ | — | — | — |
| | 入口・階段 | 内壁・天井補修 | 15 | — | — | — | ○ | ○ |
| | | 入口一通路の段差解消 | — | — | — | — | — | — |
| | | 手摺の設置・改修 | — | — | — | — | — | — |
| | | 郵便箱取替 | 25 | — | — | — | ○ | ○ |
| | 電気等設備 | 消化栓箱取替 | 25 | — | — | — | ○ | ○ |
| | | 分電盤類取替 | 30 | — | — | — | — | — |
| | | 照明器具取替 | 15 | — | — | — | ○ | ○ |
| | | 共視聴アンテナ改修 | 15 | — | — | — | ○ | ○ |
| | 配管 | 給水・給湯管改修 | 30 | — | — | — | — | — |
| | | 排水管改修 | 30 | — | — | — | — | — |
| | | ガス管改修 | 30 | — | — | — | — | — |
| 屋外外構 | 共同・付帯施設 | 児童遊園の整備・改修 | 25 | ○ | | | | |
| | | 駐輪場屋根改修 | 20 | — | | | | |
| | | 物置等の整備・改修 | 15 | — | | | | |
| | 給排水・電気等設備 | 給水ポンプ取替 | 15 | — | | | | |
| | | 受水槽取替 | 25 | — | | | | |
| | | 浄化槽改修 | — | — | | | | |
| | | 屋外灯改修 | 20 | ○ | | | | |
| | 配管 | 給水管改修 | 30 | — | | | | |
| | | 排水管改修 | 30 | — | | | | |
| ガス管改修 | | 30 | — | | | | | |

◎:改善事業の対象とすべき項目(対象なし)。

○:新設又は計画期間中に修繕周期を経過し修繕の対象とする項目。周期なしが経過していないが修繕の対象とする項目。

—:修繕の対象とならない又はしない項目。 H00:年号記載欄は改修済年度を示す。(個別住棟の場合を含む)

表 5-6.3 計画期間中の団地別住棟別修繕方針総括表

| | | 団地名→ 建設年度→ 構造階数→ | 修繕 周期 | 布才地 | | | 柳台 | |
|------------------|-----------|------------------------|----------|--------|--------|--------|--------|-----|
| | | | | S55 | S56 | S57 | H3 | H4 |
| | | | | 耐 4 | 耐 4 | 耐 3 | 耐 3 | 耐 3 |
| 現経過年数(計画期間最終年時点) | | → | 35(45) | 34(44) | 33(43) | 24(34) | 23(33) | |
| 住戸 | 浴室 | 防水性向上等 | 15 | ○ | ○ | ○ | — | — |
| | | ユニットバス改修 | 30 | — | — | — | ○ | ○ |
| | | 手摺設置・改修 | — | ○ | ○ | ○ | — | — |
| | 台所・洗面所 | 流し台・洗面台更新 | 15 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| | | 台所壁の不燃化・改修 | 15 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| | トイレ | 便器の改修 | 15 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| | | 手摺設置・改修 | — | ○ | ○ | ○ | — | — |
| | 給排水・電気等設備 | 給湯器設置・改修 | 15 | — | — | — | — | — |
| | | 換気扇設置・改修 | 15 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| | | 分電盤類取替 | 30 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| | | 電気容量のアップ | — | — | — | — | — | — |
| | 配管 | 警報器等の設置・改修 | 15 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| | | 給水・給湯管改修 | 30 | ◎ | ◎ | ◎ | ○ | ○ |
| | | 排水管改修 | 30 | ◎ | ◎ | ◎ | ○ | ○ |
| ガス管改修 | | 30 | ◎ | ◎ | ◎ | ○ | ○ | |
| 建具等 | 建具改修 | 30 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | |
| 共用部分 | 外壁等 | 耐久性向上等 | 15 | H17 | H18 | H19 | ○ | ○ |
| | | 吹付タイル等補修 | 15 | ○ | ○ | ○ | — | — |
| | | 軒裏補修 | 15 | H17 | H18 | H19 | ○ | ○ |
| | | 庇・笠木補修 | 15 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| | | 雨樋等補修 | 15 | — | — | — | — | — |
| | | バルコニー補修 | 15 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| | | バルコニー防水 | 15 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| | 屋根 | 防水性向上等 | 15 | H17 | H18 | H19 | ○ | ○ |
| | | 屋根塗替 | 15 | — | — | — | — | — |
| | | 屋根葺替 | 30 | — | — | — | — | — |
| | 入口・階段 | 内壁・天井補修 | 15 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| | | 入口一通路の段差解消 | — | — | — | — | — | — |
| | | 手摺の設置・改修 | — | — | — | — | — | — |
| | | 郵便箱取替 | 25 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| | 電気等設備 | 消化栓箱取替 | 25 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| | | 分電盤類取替 | 30 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| | | 照明器具取替 | 15 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| | | 共視聴アンテナ改修 | 15 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| | 配管 | 給水・給湯管改修 | 30 | ◎ | ◎ | ◎ | ○ | ○ |
| | | 排水管改修 | 30 | ◎ | ◎ | ◎ | ○ | ○ |
| | | ガス管改修 | 30 | ◎ | ◎ | ◎ | ○ | ○ |
| 屋外外構 | 共同・付帯施設 | 児童遊園の整備・改修 | 25 | | ○ | | — | |
| | | 駐輪場屋根改修 | 20 | | ○ | | ○ | |
| | | 物置等の整備・改修 | 15 | | ○ | | ○ | |
| | 給排水・電気等設備 | 給水ポンプ取替 | 15 | | ○ | | — | |
| | | 受水槽取替 | 25 | | ○ | | — | |
| | | 浄化槽改修 | — | | — | | — | |
| | | 屋外灯改修 | 20 | | ○ | | ○ | |
| | 配管 | 給水管改修 | 30 | | ◎ | | ○ | |
| | | 排水管改修 | 30 | | ◎ | | ○ | |
| ガス管改修 | | 30 | | ◎ | | ○ | | |

◎:改善事業の対象とすべき項目(対象なし)。

○:新設又は計画期間中に修繕周期を経過し修繕の対象とする項目。周期なしが経過していないが修繕の対象とする項目。

—:修繕の対象とならない又はしない項目。 H00:年号記載欄は改修済年度を示す。(個別住棟の場合を含む)

表 5-6.4 計画期間中の団地別住棟別修繕方針総括表

| | | 団地名→ 建設年度→ 構造階数→ | 修繕 周期 | 新用地 | | | | |
|------------------|-----------|------------------------|----------|--------|--------|--------|--------|-----|
| | | | | H1 | H2 | H3 | H4 | H4 |
| | | | | 木 2 | 木 2 | 木 2 | 木 2 | 木 1 |
| 現経過年数(計画期間最終年時点) | | → | 26(36) | 25(35) | 24(34) | 23(33) | 23(33) | |
| 住戸 | 浴室 | 防水性向上等 | 15 | — | — | — | — | — |
| | | ユニットバス改修 | 30 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| | | 手摺設置・改修 | — | — | — | — | — | — |
| | 台所・洗面所 | 流し台・洗面台更新 | 15 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| | | 台所壁の不燃化・改修 | 15 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| | トイレ | 便器の改修 | 15 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| | | 手摺設置・改修 | — | — | — | — | — | — |
| | 給排水・電気等設備 | 給湯器設置・改修 | 15 | — | — | — | — | — |
| | | 換気扇設置・改修 | 15 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| | | 分電盤類取替 | 30 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| | | 電気容量のアップ | — | — | — | — | — | — |
| | 配管 | 警報器等の設置・改修 | 15 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| | | 給水・給湯管改修 | 30 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| | | 排水管改修 | 30 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| ガス管改修 | | 30 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | |
| 建具等 | 建具改修 | 30 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | |
| 共用部分 | 外壁等 | 耐久性向上等 | 15 | — | — | — | — | — |
| | | 吹付タイル等補修 | 15 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| | | 軒裏補修 | 15 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| | | 庇・笠木補修 | 15 | — | — | — | — | — |
| | | 雨樋等補修 | 15 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| | | バルコニー補修 | 15 | — | — | — | — | — |
| | | バルコニー防水 | 15 | — | — | — | — | — |
| | 屋根 | 防水性向上等 | 15 | — | — | — | — | — |
| | | 屋根塗替 | 15 | — | — | — | — | — |
| | | 屋根葺替 | 30 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| | 入口・階段 | 内壁・天井補修 | 15 | — | — | — | — | — |
| | | 入口一通路の段差解消 | — | — | — | — | — | — |
| | | 手摺の設置・改修 | — | — | — | — | — | — |
| | | 郵便箱取替 | 25 | — | — | — | — | — |
| | 電気等設備 | 消化栓箱取替 | 25 | — | — | — | — | — |
| | | 分電盤類取替 | 30 | — | — | — | — | — |
| | | 照明器具取替 | 15 | — | — | — | — | — |
| | | 共視聴アンテナ改修 | 15 | — | — | — | — | — |
| | 配管 | 給水・給湯管改修 | 30 | — | — | — | — | — |
| | | 排水管改修 | 30 | — | — | — | — | — |
| | | ガス管改修 | 30 | — | — | — | — | — |
| 屋外外構 | 共同・付帯施設 | 児童遊園の整備・改修 | 25 | | — | | | |
| | | 駐輪場屋根改修 | 20 | | — | | | |
| | | 物置等の整備・改修 | 15 | | — | | | |
| | 給排水・電気等設備 | 給水ポンプ取替 | 15 | | — | | | |
| | | 受水槽取替 | 25 | | — | | | |
| | | 浄化槽改修 | — | | — | | | |
| | | 屋外灯改修 | 20 | | ○ | | | |
| | 配管 | 給水管改修 | 30 | | ○ | | | |
| | | 排水管改修 | 30 | | ◎ | | | |
| ガス管改修 | | 30 | | — | | | | |

◎:改善事業の対象とすべき項目(対象なし)。

○:新設又は計画期間中に修繕周期を経過し修繕の対象とする項目。周期なしが経過していないが修繕の対象とする項目。

—:修繕の対象とならない又はしない項目。 H00:年号記載欄は改修済年度を示す。(個別住棟の場合を含む)

表 5-6.5 計画期間中の団地別住棟別修繕方針総括表

| | | 団地名→ 建設年度→ 構造階数→ | 修繕 周期 | 川原町 | | 吹上台 | | |
|------------------|-----------|------------------------|------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| | | | | H13 | H14 | H14 | H15 | H16 |
| | | | | 耐3 | 耐3 | 木2 | 木2 | 木2 |
| 現経過年数(計画期間最終年時点) | | | → | 14(24) | 13(23) | 13(23) | 12(22) | 11(21) |
| 住戸 | 浴室 | 防水性向上等 | 15 | — | — | — | — | — |
| | | ユニットバス改修 | 30 | — | — | — | — | — |
| | | 手摺設置・改修 | — | — | — | — | — | — |
| | 台所・洗面所 | 流し台・洗面台更新 | 15 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| | | 台所壁の不燃化・改修 | 15 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| | トイレ | 便器の改修 | 15 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| | | 手摺設置・改修 | — | — | — | — | — | — |
| | 給排水・電気等設備 | 給湯器設置・改修 | 15 | — | — | — | — | — |
| | | 換気扇設置・改修 | 15 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| | | 分電盤類取替 | 30 | — | — | — | — | — |
| | | 電気容量のアップ | — | — | — | — | — | — |
| | 配管 | 警報器等の設置・改修 | 15 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| | | 給水・給湯管改修 | 30 | — | — | — | — | — |
| | | 排水管改修 | 30 | — | — | — | — | — |
| ガス管改修 | | 30 | — | — | — | — | — | |
| 建具等 | 建具改修 | 30 | — | — | — | — | — | |
| 共用部分 | 外壁等 | 耐久性向上等 | 15 | ○ | ○ | — | — | — |
| | | 吹付タイル等補修 | 15 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| | | 軒裏補修 | 15 | — | — | ○ | ○ | ○ |
| | | 庇・笠木補修 | 15 | — | — | — | — | — |
| | | 雨樋等補修 | 15 | — | — | ○ | ○ | ○ |
| | | バルコニー補修 | 15 | ○ | ○ | — | — | — |
| | | バルコニー防水 | 15 | ○ | ○ | — | — | — |
| | 屋根 | 防水性向上等 | 15 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| | | 屋根塗替 | 15 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| | | 屋根葺替 | 30 | — | — | — | — | — |
| | 入口・階段 | 内壁・天井補修 | 15 | ○ | ○ | — | — | — |
| | | 入口一通路の段差解消 | — | — | — | — | — | — |
| | | 手摺の設置・改修 | — | — | — | — | — | — |
| | | 郵便箱取替 | 25 | — | — | — | — | — |
| | 電気等設備 | 消化栓箱取替 | 25 | — | — | — | — | — |
| | | 分電盤類取替 | 30 | — | — | — | — | — |
| | | 照明器具取替 | 15 | ○ | ○ | — | — | — |
| | | 共視聴アンテナ改修 | 15 | ○ | ○ | — | — | — |
| | 配管 | 給水・給湯管改修 | 30 | — | — | — | — | — |
| | | 排水管改修 | 30 | — | — | — | — | — |
| | | ガス管改修 | 30 | — | — | — | — | — |
| | 屋外外構 | 共同・付帯施設 | 児童遊園の整備・改修 | 25 | — | — | — | — |
| | | | 駐輪場屋根改修 | 20 | — | — | — | — |
| 物置等の整備・改修 | | | 15 | ○ | — | — | — | |
| 給排水・電気等設備 | | 給水ポンプ取替 | 15 | — | — | — | — | |
| | | 受水槽取替 | 25 | — | — | — | — | |
| | | 浄化槽改修 | — | — | — | — | — | |
| | | 屋外灯改修 | 20 | ○ | — | ○ | — | |
| 配管 | | 給水管改修 | 30 | ○ | — | — | — | |
| | | 排水管改修 | 30 | ◎ | — | — | — | |
| | ガス管改修 | 30 | ○ | — | — | — | | |

◎:改善事業の対象とすべき項目(対象なし)。

○:新設又は計画期間中に修繕周期を経過し修繕の対象とする項目。周期なしが経過していないが修繕の対象とする項目。

—:修繕の対象とならない又はしない項目。 H00:年号記載欄は改修済年度を示す。(個別住棟の場合を含む)

2) 改善計画

(1) 改善の方針

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

①居住性向上型改善

住戸規模・間取りの改善や住戸・住棟設備の機能向上を行い、居住性を向上させることができます。

②福祉対応型改善

高齢者等が安全・安心して居住できるよう、住戸、共用部、屋外のバリアフリー化を進めることができます。

③安全性確保型改善

非常時に円滑に避難できるよう避難設備や経路の整備・確保を行うとともに、防犯性や落下・転倒防止など生活事故防止に配慮した改善を行うことができます。

④長寿命化型改善

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改善を行い、建物の長寿命化を図ることができます。

公営住宅等ストック総合改善事業の主な対象住宅及び個別改善の種類

■対象住宅

①公営住宅

②特定公共賃貸住宅等

- ・特定公共賃貸住宅
- ・地域優良賃貸住宅（公共供給型）及び公営型地域優良賃貸住宅（公共供給型）
- ・地域特別賃貸住宅（地方公共団体が建設する賃貸住宅）
- ・みなし特定公共賃貸住宅（特優賃法に掲げる者に使用させている公営住宅）

③サービス付き高齢者向け住宅等

- ・サービス付き高齢者向け住宅（高齢者の居住の安定確保に関する法律）
- ・高齢者向け優良賃貸住宅（高齢者の居住の安定確保に関する法律）
- ・高齢者向けの優良な賃貸住宅（高齢者住まい法）

■住戸改善、共用部分改善及び屋外・外構改善に係る個別改善事業の種類

①居住性向上型

公営住宅等における利便性、衛生、快適性等居住性の向上のための設備等の改善

②福祉対応型

高齢者、障害者等の公営住宅等における居住の円滑化のための設備等の改善

③安全性確保型

公営住宅等の耐震性、耐火性等安全性を確保するための設備等の改善

④長寿命化型

公営住宅等の劣化防止、耐久性向上及び維持管理の容易化のための設備等の改善

（公営住宅等ストック総合改善事業対象要綱 H23. 10）

公営住宅等ストック総合改善事業の主な施行要件（個別改善事業）

①公営住宅等長寿命化計画の策定

公営住宅等ストック総合改善事業のうち、地方公共団体が行う個別改善事業が、公営住宅等長寿命化計画に基づいて行われるものであること。

②建設年度（国の予算に係る補助金の交付を受けて整備されたもの）

- ・原則として、平成2年度（共用部分改善のうち耐震改修については昭和56年度（旧耐震基準の適用を受けたもの））以前
- ・住戸改善、共用部分改善及び屋外・外構改善のうち防犯対策に係る改善は、平成12年度以前
- ・住戸改善、共用部分改善及び屋外・外構改善のうちバリアフリー対策に係る改善は平成14年度以前
- ・共用部分改善のうちエレベーター設置を伴うものについては平成14年度以前

■上記建設年度要件が適用されない改善事項

- イ 長寿命化型を行うもの
- ロ 福祉対応型を行うもののうち障害者の公営住宅等における居住の円滑化のための設備等の改善
- ハ 福祉対応型を行うもののうち高齢者等の公営住宅等における居住の円滑化のための設備等の改善
- ニ 住宅用防災機器若しくは地上波デジタル放送対応設備若しくはP波感知型地震時管制運転装置等の設置
- ホ 住戸改善及び共用部分改善のうち省エネルギー対策に係る改善

③住宅の構造

規模増、住戸改善又は共用部分改善を行おうとする公営住宅等又はサービス付き高齢者向け住宅等が、原則として耐火構造又は準耐火構造の公営住宅等であること。

④事業実施後の管理期間

個別改善事業を施行した公営住宅等が、耐力、耐火性能、耐用年数等を勘案して、当該事業実施後、概ね10年間使用が可能なるものであること。ただし、住宅用防災機器又は地上波デジタル放送対応設備の設置についてはこの限りではない。

⑤収入超過者の入居割合

個別改善事業を施行しようとする公営住宅の存する団地の全戸数のうち、収入超過者が入居している公営住宅の戸数の割合が、原則として5割以下であること。

⑥150戸以上の団地で対象とする施設

- イ 集会所（公的助成に基づき運営される育児事業に供するスペース又は住民の自主運営による共同育児活動の場に供するスペースを含む。）
- ロ 児童遊園
- ハ 屋外消火栓
- ニ その他イからハマまでに掲げる施設及び排水処理施設の整備に関連して整備することが必要である施設

（公営住宅等ストック総合改善事業対象要綱H23.10）

(2) 改善事業の方針

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

①住戸改善

耐火構造の住棟で、取替え時期が到来した住戸に対して下記の改善工事を予定します。

- ・配管の耐久性に資する工事（長寿命化）

②共用部分改善

耐火構造の住棟で、取替え時期が到来した共用部分に対して下記の改善工事を予定します。

- ・配管の耐久性に資する工事（長寿命化）

③屋外・外構改善

住戸及び共用部分の配管の耐久性に資する工事を行う団地では、下記の改善工事を予定します。

- ・配管の耐久性、耐食性向上に資する工事（長寿命化）

公共下水道未接続団地では、下記の改善工事を予定します。

- ・排水処理施設の整備工事[公共下水道接続工事]（居住性向上）

表 5-7 公営住宅等ストック総合改善事業の対象項目例示（策定指針）

| | 住戸改善 | 共用部分改善 | 屋外・外構改善 |
|-------|---|--|--|
| 居住性向上 | <ul style="list-style-type: none"> ・間取りの改修 ・給湯設備の設置 ・電気容量のアップ ・外壁・最上階の天井等の断熱 ・開口部のアルミサッシ化 ・浴室のユニットバス化 ・浴室の換気扇設置 | <ul style="list-style-type: none"> ・給水方式の変更 ・外壁の断熱化対応 ・共視聴アンテナ設備設置 ・地上デジタル放送対応 (当該建物に起因する電波障害対策の既設共聴アンテナ等改修含む) | <ul style="list-style-type: none"> ・雨水貯留施設の設置 ・地上デジタル放送対応 (当該建物に起因する電波障害対策の既設共聴アンテナ等改修含む) ・集会所の整備・増改築 ・児童遊園の整備 ・排水処理施設の整備 |
| 福祉対応 | <ul style="list-style-type: none"> ・住戸内部の段差解消 ・浴室、便所等への手摺の設置 ・浴槽、便器の高齢者対応 ・高齢者対応建具 ・流し台、洗面台更新 | <ul style="list-style-type: none"> ・廊下、階段の手摺設置 ・中層エレベーターの設置・機能向上 ・段差の解消 ・視覚障害者誘導用ブロック等の設置 | <ul style="list-style-type: none"> ・屋外階段の手摺の設置 ・屋外通路等の幅員確保 ・スロープの設置 ・電線の地中化 |
| 安全性確保 | <ul style="list-style-type: none"> ・台所壁の不燃化 ・避難経路の確保 ・住宅用防災警報器等の設置^(※1) ・アスベストの除去等 ・ピッキングが困難な構造の玄関扉の錠、補助錠の設置、破壊が困難なガラスへの取替、防犯上有効な箇所への面格子等の防犯建物部品の設置^(※3) | <ul style="list-style-type: none"> ・耐震改修^(※2) ・外壁落下防止改修 ・バルコニーの手摺のアルミ化 ・防火区画の設置 ・避難設備の設置 ・アスベストの除去等 ・エレベーターかご内の防犯カメラ設置^(※3) ・地震時管制運転装置等の設置 | <ul style="list-style-type: none"> ・屋外消火栓設置 ・避難経路となる屋外通路等の整備 ・屋外通路等の照明設備の照度確保^(※3) ・ガス管の耐震性・耐食性向上 ・防犯上有効な塀、柵、垣、植栽の設置^(※3) |
| 長寿命化 | <ul style="list-style-type: none"> ・浴室の防水性向上に資する工事 ・内壁の断熱性向上・耐久性向上に資する工事 ・配管の耐久性向上に資する工事 | <ul style="list-style-type: none"> ・躯体・屋上・外壁・配管の耐久性向上 ・避難施設の耐久性向上 | <ul style="list-style-type: none"> ・配管の耐久性・耐食性向上に資する工事 |

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

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

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

表 5-8.1 団地別改善方針

| | | 改善内容 | 観音北 | 道上 | 下中川 | 布才地 |
|----------------|--------------------|--------------------|------------|----|-----|-----|
| 住戸 | 居住性向上 | 間取り改修 | — | — | — | — |
| | | 給湯設備設置 | — | — | — | — |
| | | 電気容量のアップ | — | — | — | — |
| | | 外壁・最上階の天井等の断熱 | — | — | — | — |
| | | 浴室のユニットバス化 | — | — | — | — |
| | | 浴室の換気扇設置 | — | — | — | — |
| | 福祉対応 | 床段差解消 | — | — | — | — |
| | | 浴室・便所等手摺設置 | — | — | — | — |
| | | 浴槽・便器の高齢者対応 | — | — | — | — |
| | | 高齢者対応の建具改修 | — | — | — | — |
| | | 流し台・洗面台更新 | — | — | — | — |
| | 安全性確保 | 台所壁の不燃化 | — | — | — | — |
| | | 避難経路の確保（梯子設置） | — | — | — | — |
| | | 防災警報器等の設置 | — | — | — | — |
| | | アスベストの除去等 | — | — | — | — |
| | | 面格子等の防犯建物部品の設置 | — | — | — | — |
| | 長寿命化 | 浴室の防水性向上に資する工事 | — | — | — | — |
| | | 内壁の断熱性・耐久性向上に資する工事 | — | — | — | — |
| 配管の耐久性向上に資する工事 | | — | — | — | ○ | |
| 共用部分 | 居住性向上 | 給水方式の変更 | — | — | — | — |
| | | 外壁・屋根改修（断熱化対応） | — | — | — | — |
| | | 共視聴アンテナ設備設置 | — | — | — | — |
| | | 地上デジタル放送対応 | — | — | — | — |
| | 福祉対応 | 廊下・階段の手摺設置 | — | — | — | — |
| | | 中層エレベーターの設置 | — | — | — | — |
| | | 玄関入口段差の解消 | — | — | — | — |
| | | 視覚障害者誘導用ブロック等の設置 | — | — | — | — |
| | 安全性確保 | 耐震改修 | — | — | — | — |
| | | 外壁落下防止改修 | — | — | — | — |
| | | バルコニーの手摺のアルミ化 | — | — | — | — |
| | | 防火区画の設置 | — | — | — | — |
| | | 避難設備の設置 | — | — | — | — |
| | | アスベストの除去等 | — | — | — | — |
| | 長寿命化 | 地震時管制運転装置等の設置 | — | — | — | — |
| | | 屋上・外壁の耐久性向上 | — | — | — | — |
| | | 配管の耐久性向上 | — | — | — | ○ |
| | 屋外・外構 | 居住性向上 | 避難施設の耐久性向上 | — | — | — |
| 雨水貯留施設の設置 | | | — | — | — | — |
| 地上デジタル放送対応 | | | — | — | — | — |
| 集会所の整備・増改築 | | | — | — | — | — |
| 児童遊園の整備 | | | — | — | — | — |
| 福祉対応 | | 排水処理施設の整備（公共下水道接続） | — | — | — | ○ |
| | | 屋外階段の手摺の設置 | — | — | — | — |
| | | 屋外通路等の幅員確保 | — | — | — | — |
| | | 段差の解消（スロープの設置等） | — | — | — | — |
| 安全性確保 | | 電線の地中化 | — | — | — | — |
| | | 屋外消火栓設置 | — | — | — | — |
| | | 避難経路となる屋外通路等の整備 | — | — | — | — |
| | 屋外通路等の照明設備の照度確保 | — | — | — | — | |
| 長寿命化 | ガス管の耐震性・耐食性向上 | — | — | — | ○ | |
| | 防犯上有効な塀・柵・垣・植栽の設置 | — | — | — | — | |
| | 配管の耐久性・耐食性向上に資する工事 | — | — | — | ○ | |

○：実施が望ましい改善 —：改善が不要か対象としない項目

表 5-8.2 団地別改善方針

| | | 改善内容 | 柳台 | 新用地 | 川原町 | 吹上台 |
|--------------------|-------|--------------------|----|-----|-----|-----|
| 住戸 | 居住性向上 | 間取り改修 | — | — | — | — |
| | | 給湯設備設置 | — | — | — | — |
| | | 電気容量のアップ | — | — | — | — |
| | | 外壁・最上階の天井等の断熱 | — | — | — | — |
| | | 浴室のユニットバス化 | — | — | — | — |
| | | 浴室の換気扇設置 | — | — | — | — |
| | 福祉対応 | 床段差解消 | — | — | — | — |
| | | 浴室・便所等手摺設置 | — | — | — | — |
| | | 浴槽・便器の高齢者対応 | — | — | — | — |
| | | 高齢者対応の建具改修 | — | — | — | — |
| | | 流し台・洗面台更新 | — | — | — | — |
| | 安全性確保 | 台所壁の不燃化 | — | — | — | — |
| | | 避難経路の確保（梯子設置） | — | — | — | — |
| | | 防災警報器等の設置 | — | — | — | — |
| | | アスベストの除去等 | — | — | — | — |
| | | 面格子等の防犯建物部品の設置 | — | — | — | — |
| | 長寿命化 | 浴室の防水性向上に資する工事 | — | — | — | — |
| | | 内壁の断熱性・耐久性向上に資する工事 | — | — | — | — |
| 配管の耐久性向上に資する工事 | | — | — | — | — | |
| 共用部分 | 居住性向上 | 給水方式の変更 | — | — | — | — |
| | | 外壁・屋根改修（断熱化対応） | — | — | — | — |
| | | 共視聴アンテナ設備設置 | — | — | — | — |
| | | 地上デジタル放送対応 | — | — | — | — |
| | 福祉対応 | 廊下・階段の手摺設置 | — | — | — | — |
| | | 中層エレベーターの設置 | — | — | — | — |
| | | 玄関入口段差の解消 | — | — | — | — |
| | | 視覚障害者誘導用ブロック等の設置 | — | — | — | — |
| | 安全性確保 | 耐震改修 | — | — | — | — |
| | | 外壁落下防止改修 | — | — | — | — |
| | | バルコニーの手摺のアルミ化 | — | — | — | — |
| | | 防火区画の設置 | — | — | — | — |
| | | 避難設備の設置 | — | — | — | — |
| | | アスベストの除去等 | — | — | — | — |
| | 長寿命化 | 地震時管制運転装置等の設置 | — | — | — | — |
| | | 屋上・外壁の耐久性向上 | — | — | — | — |
| | | 配管の耐久性向上 | — | — | — | — |
| | | 避難施設の耐久性向上 | — | — | — | — |
| 屋外・外構 | 居住性向上 | 雨水貯留施設の設置 | — | — | — | — |
| | | 地上デジタル放送対応 | — | — | — | — |
| | | 集会所の整備・増改築 | — | — | — | — |
| | | 児童遊園の整備 | — | — | — | — |
| | | 排水処理施設の整備（公共下水道接続） | — | ○ | ○ | — |
| | 福祉対応 | 屋外階段の手摺の設置 | — | — | — | — |
| | | 屋外通路等の幅員確保 | — | — | — | — |
| | | 段差の解消（スロープの設置等） | — | — | — | — |
| | | 電線の地中化 | — | — | — | — |
| | 安全性確保 | 屋外消火栓設置 | — | — | — | — |
| | | 避難経路となる屋外通路等の整備 | — | — | — | — |
| | | 屋外通路等の照明設備の照度確保 | — | — | — | — |
| | | ガス管の耐震性・耐食性向上 | — | — | — | — |
| | 長寿命化 | 防犯上有効な塀・柵・垣・植栽の設置 | — | — | — | — |
| 配管の耐久性・耐食性向上に資する工事 | | — | — | — | — | |

○：実施が望ましい改善 —：改善が不要か対象としない項目

4) 団地別住棟別改善計画

(1) 観音北

改善事業の工事予定は計画しません。

(2) 道上

改善事業の工事予定は計画しません。

(3) 下中川

改善事業の工事予定は計画しません。

(4) 布才地

平成 32～37 年に住戸、共用部分、屋外・外構の配管の耐久性向上（長寿命化型）と、公共下水道接続改善事業（居住性向上型）において、屋外の排水処理施設の切替え整備工事を予定するとともに、当該工事に係る設計業務を工事施工の前年度に予定します。

なお、平成 32～37 年に予定している住戸の配管の耐久性向上に資する工事は、入居者の退去発生時期などの機会をとらえ総合的に工事時期調整を図って行います。

(5) 柳台

改善事業の工事予定は計画しません。

(6) 新用地

平成 31 年度に公共下水道接続改善事業（居住性向上型）において、屋外の排水処理施設の切替え整備工事を予定します。

また、当該工事に係る設計業務を工事施工の前年度に予定します。

(7) 川原町

平成 30 年度に公共下水道接続改善事業（居住性向上型）において、屋外の排水処理施設の切替え整備工事を予定します。

また、当該工事に係る設計業務を工事施工の前年度に予定します。

(8) 吹上台

改善事業の工事予定は計画しません。

表 5-9 住棟別改善計画

| | 建設年度 | 構造階数 | 住棟番号 | 住戸 | | | | 共用部分 | | | | | | 屋外・外構 | |
|-----|--------|----------|------------|------------|------------|------------|----------------|------------|------------|------------|----------|----------|----------|-------------------|------------------|
| | | | | 居住性向上 | 福祉対応 | 安全性確保 | 長寿命化 | 居住性向上 | 福祉対応 | 安全性確保 | 長寿命化 | | | 居住性向上 | 長寿命化 |
| | | | | 対象改善工事予定なし | 対象改善工事予定なし | 対象改善工事予定なし | 配管の耐久性向上に資する工事 | 対象改善工事予定なし | 対象改善工事予定なし | 対象改善工事予定なし | 屋上の耐久性向上 | 外壁の耐久性向上 | 配管の耐久性向上 | 排水処理施設整備(公共下水道接続) | 配管の耐久耐食性向上に資する工事 |
| 観音北 | S62.63 | 木1 | 1.2 | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — |
| 道上 | H1.2 | 木1 | 1~4 | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — |
| 下中川 | H4~10 | 木2 耐4 | AB1 ~C2 | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — |
| 布才地 | S55 | 耐4 | 1 | — | — | — | ○ | — | — | — | — | — | ○ | ○ | ○ |
| | S56 | 耐4 | 2 | — | — | — | ○ | — | — | — | — | ○ | ○ | | ○ |
| | S57 | 耐3 | 3 | — | — | — | ○ | — | — | — | — | ○ | ○ | | ○ |
| 柳台 | H3.4 | 耐3 | 1.2 | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — |
| 新用地 | H1~4 | 木1.2 | 1~23 | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | ○ | — |
| 川原町 | H13.14 | 耐3 | 1.2 | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | ○ | — |
| 吹上台 | H14~16 | 木2 | A~D | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — |

表 5-10.1 年次別改善事業計画：前期

| 団地名 | 建設年度 | 構造階数 | 住棟番号 | 次期定期点検時期 | 改善事業の内容 | | | | |
|-----|--------|------|--------|----------|---------|--------------------------------|--------------------------------|--|--------------------------------------|
| | | | | | H28 | H29 | H30 | H31 | H32 |
| 観音北 | S62.63 | 木1 | 1.2 | H28 | | | | | |
| 道上 | H1.2 | 木1 | 1~4 | H28 | | | | | |
| 下中川 | H4~10 | 木2耐4 | AB1~C2 | H28 | | | | | |
| 布才地 | S55 | 耐4 | 1 | H28 | | | | 住戸・共用・屋外配管改修及び排水処理施設の整備[公共下水道接続]のための設計業務 | 住戸配管改修 供用配管改修 屋外配管改修 (長寿命化) |
| | S56 | 耐4 | 2 | H28 | | | | | |
| | S57 | 耐3 | 3 | H28 | | | | | |
| 柳台 | H3.4 | 耐3 | 1.2 | H28 | | | | | |
| 新用地 | H1~4 | 木1.2 | 1~23 | H28 | | | 排水処理施設の整備のための設計業務 [公共下水道接続] | 排水処理施設の整備(居住性向上) [公共下水道接続] | |
| 川原町 | H13.14 | 耐3 | 1.2 | H28 | | 排水処理施設の整備のための設計業務 [公共下水道接続] | 排水処理施設の整備(居住性向上) [公共下水道接続] | | |
| 吹上台 | H14~16 | 木2 | A~D | H28 | | | | | |

表 5-10.2 年次別改善事業計画：後期

| 団地名 | 建設年度 | 構造階数 | 住棟番号 | 次期定期点検時期 | 改善事業の内容 | | | | |
|-----|--------|------|--------|----------|--------------------------------------|-----|--------------------------------|-----|-------------------------------|
| | | | | | H33 | H34 | H35 | H36 | H37 |
| 観音北 | S62.63 | 木1 | 1.2 | H28 | | | | | |
| 道上 | H1.2 | 木1 | 1~4 | H28 | | | | | |
| 下中川 | H4~10 | 木2耐4 | AB1~C2 | H28 | | | | | |
| 布才地 | S55 | 耐4 | 1 | H28 | 住戸配管改修 供用配管改修 屋外配管改修 (長寿命化) | | | | 排水処理施設の整備(居住性向上) [公共下水道接続] |
| | S56 | 耐4 | 2 | H28 | 住戸配管改修・供用配管改修 ・屋外配管改修(長寿命化) | | | | |
| | S57 | 耐3 | 3 | H28 | | | 住戸配管改修・供用配管改修 ・屋外配管改修(長寿命化) | | |
| 柳台 | H3.4 | 耐3 | 1.2 | H28 | | | | | |
| 新用地 | H1~4 | 木1.2 | 1~23 | H28 | | | | | |
| 川原町 | H13.14 | 耐3 | 1.2 | H28 | | | | | |
| 吹上台 | H14~16 | 木2 | A~D | H28 | | | | | |

5 長寿命化による効果

1) 予防保全的な維持管理等の実施による効果

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

(1) コスト縮減

従来の対症療法型の維持管理から、定期的な点検を実施して町営住宅ストックの状況を把握した上で、適切な時期に予防保全的な修繕及び耐久性の向上等を図る改善を実施することで、町営住宅の長寿命化が図られコスト縮減につながります。

(2) 安全性の確保

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

(3) 効率的な維持管理

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

2) ライフサイクルコスト（LCC）の改善効果

(1) 算出の考え方

「公営住宅等長寿命化計画策定指針(平成21年3月)」を踏まえ、長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業を実施する場合（修繕費＋改善費＋建替費）と実施しない場合（修繕費＋建替費）のそれぞれについて、建設時点から次回の建替えまでに要するコストを算出し、住棟単位で年当たりのコスト比較を行います。

- ・ 1棟のLCC改善効果 = LCC(計画前) - LCC(計画後)
- ・ LCC(計画前) = (修繕費＋建替費) / 長寿命化を行わなかった場合の建替えまでの使用年数
- ・ LCC(計画後) = (修繕費＋改善費＋建替費) / 長寿命化を行い耐用年数までの使用年数

改善効果算出の手順

<計画前モデル>

①使用年数

耐火構造住棟における一般的に建替を実施する住宅の築年数を参考に 45 年と設定する。

②累積修繕費

累積修繕費＝建替工事費×使用年数累積乗率（使用年数÷修繕周期×修繕費乗率）

上記の修繕費算出式、修繕項目・修繕費乗率・修繕周期に基づいて、建設時点から①使用年数経過時点までの修繕費を累積した費用とする。

項目別修繕費乗率・修繕周期

| 修繕項目 | 小修繕 | 量水器 | 給水ポンプ | 給湯器 | 外壁 | 屋上防水 | 排水ポンプ | 共聴アンテナ | 給水管 | 流し台 | 排水管洗浄 |
|-------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 修繕費乗率 | 0.278% | 0.232% | 0.046% | 1.296% | 4.882% | 2.472% | 0.074% | 0.037% | 2.778% | 1.296% | 0.093% |
| 修繕周期 | 1年 | 8年 | 10年 | 13年 | 15年 | 15年 | 15年 | 15年 | 20年 | 20年 | 20年 |

③建替工事費

各団地、各住棟の戸当たり建設費とする。

④計画前 L C C（単位：円/戸・年）

計画前 L C C＝（累積修繕費＋建替工事費）÷使用年数

<計画後モデル>

⑤使用年数

改善事業を行うことによって想定される住棟の使用年数で 70 年と設定する。

⑥累積修繕費

累積修繕費＝建替工事費×使用年数累積乗率（使用年数÷修繕周期×修繕費乗率）

上記の修繕費算出式、修繕項目・修繕費乗率・修繕周期に基づいて、建設時点から使用年数経過時点までの修繕費を累積した費用とする。

⑦長寿命化型改善工事費

外壁改修は改善費積算事例における床面積当たりの単価、配管耐久性向上はメーカー資料を参考に設定した単価により算出する。

⑧建替工事費

各団地、各住棟の戸当たり建設費とする。

⑨計画後 L C C（単位：円/戸・年）

計画後 L C C＝（累積修繕費＋長寿命化型改善工事費＋建替工事費）÷使用年数

< L C C 改善効果 >

⑩年平均改善額

年平均改善額＝計画前 L C C－計画後 L C C

⑪累積改善額

年平均改善額について、将来コストを社会的割引率 4%/年により現在価値化し、上記⑤使用年数期間の累積改善額を算出する。

累積改善額（70年・現在価値化）＝年平均改善額×現在価値化係数【累積】

現在価値化係数 $c = 1 \div (1 + d)^a$ a：築後経過年数（70） d：社会的割引率（0.04）

* 現在価値化とは将来の金額を現在の価値に置き換えることでその割合を割引率という。

* 社会的割引率とは、公共事業など将来にわたって費用や便益をもたらすものを評価する際に考慮する、将来の価値を現在の価値に換算するための要素。

⑫年平均改善額（現在価値化）

年平均改善額（現在価値化）＝累積改善額÷使用年数（単位：円/戸・年）

以上より求めた戸当たり年平均改善額（現在価値化）に、住戸数を乗じて住棟当たりの年平均改善額（L C C 縮減効果）を算出する。

(2) 長寿命化型改善の実施による効果の算定

本計画で、前項の団地別住棟別改善計画で長寿命化型改善事業を実施することとした、布才地全3棟に対して、長寿命化型改善事業を実施する場合と実施しない場合の現在価値化した年平均改善額（戸当たりコスト）を基に、住棟の戸数分を積算して住棟当たりの年平均改善額（LCC縮減効果）を算出すると、以下のとおりです。

長寿命化対象住棟全てに長寿命化改善を実施することにより、計1,610千円/年のLCC縮減効果が期待されます。

表 5-11 計画前・計画後モデル

| 団地名 | 住棟 番号 | 計画前モデル | | | | 計画後モデル | | | | |
|-----|----------|----------|---------------|------------|------------------|----------|----------------|-------------------------|------------|--------------------|
| | | 使用 年数 | 累積 修繕費 | 建替 工事費 | LCC | 使用 年数 | 累積 修繕費 | 長寿命化型 改善工事費 | 建替 工事費 | LCC |
| | | ① | ② ③×0.4846 | ③ | ④ (②+③) ÷① | ⑤ | ⑥ ⑧×0.70463 | ⑦ ⑦a+⑦b+ ⑦c+⑦d+⑦e | ⑧ | ⑨ (⑥+⑦+⑧) ÷⑤ |
| | | 年 | 円/戸 | 円/戸 | 円/年・戸 | 年 | 円/戸 | 円/戸 | 円/戸 | 円/年・戸 |
| 布才地 | 1 | 45 | 4,790,000 | 9,890,000 | 326,200 | 70 | 6,970,000 | 1,175,000 | 9,890,000 | 257,600 |
| | 2 | 45 | 4,950,000 | 10,210,000 | 336,900 | 70 | 7,190,000 | 1,175,000 | 10,210,000 | 265,400 |
| | 3 | 45 | 5,490,000 | 11,320,000 | 373,600 | 70 | 7,980,000 | 1,193,330 | 11,320,000 | 292,800 |

※累積修繕費は、千の位四捨五入 ※LCCは、十の位四捨五入

表 5-12 LCC縮減効果

| 団地名 | 住棟 番号 | 長寿命化型改善費用 | | | | | LCC改善効果 | | | LCC 縮減 効果 ⑬ ⑫×戸数 |
|-----|----------|-----------|------|-------------|-------------|-------------|------------|------------------------------|---------------------------|------------------------------|
| | | 外壁改修 | 屋根改修 | 配管改修 住戸内 | 配管改修 共用部 | 配管改修 外構部 | 年平均 改善額 | 累積 改善額 (70年・現在 価値化) | 年平均 改善額 (現在価値 化) | |
| | | ⑦a | ⑦b | ⑦c | ⑦d | ⑦e | ⑩ ④-⑨ | ⑪ ⑩×23.395 | ⑫ ⑪÷⑤ | |
| | | 円/戸 | 円/戸 | 円/戸 | 円/戸 | 円/戸 | 円/年・戸 | 円/戸 | 円/年・戸 | |
| 布才地 | 1 | 0 | 0 | 920,000 | 200,000 | 55,000 | 68,600 | 1,604,900 | 22,900 | 550 |
| | 2 | 0 | 0 | 920,000 | 200,000 | 55,000 | 71,500 | 1,672,700 | 23,900 | 574 |
| | 3 | 0 | 0 | 920,000 | 200,000 | 73,330 | 80,800 | 1,890,300 | 27,000 | 486 |
| | | | | | | | | 合計 | | 1,610 |

※累積修繕費は、千の位四捨五入 ※LCCは、十の位四捨五入

表 5-13 経過年数別累積乗率・現在価値化係数

| 経過年数 | 修繕費乗率 | 累積乗率 | 小修繕 | 量水器 | 給水ポンプ | 給湯器 | 外壁 | 屋上防水 | 排水ポンプ | 共聴アンテナ | 給水管 | 流し台 | 排水管洗浄 | 現在価値化係数 | 現在価値化係数【累積】 |
|------|---------|---------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|-------------|
| 1 | 0.278% | 0.278% | 0.278% | | | | | | | | | | | 0.962 | 0.962 |
| 2 | 0.278% | 0.556% | 0.278% | | | | | | | | | | | 0.925 | 1.886 |
| 3 | 0.278% | 0.833% | 0.278% | | | | | | | | | | | 0.889 | 2.775 |
| 4 | 0.278% | 1.111% | 0.278% | | | | | | | | | | | 0.855 | 3.630 |
| 5 | 0.278% | 1.389% | 0.278% | | | | | | | | | | | 0.822 | 4.452 |
| 6 | 0.278% | 1.667% | 0.278% | | | | | | | | | | | 0.790 | 5.242 |
| 7 | 0.278% | 1.945% | 0.278% | | | | | | | | | | | 0.760 | 6.002 |
| 8 | 0.509% | 2.454% | 0.278% | 0.232% | | | | | | | | | | 0.731 | 6.733 |
| 9 | 0.278% | 2.732% | 0.278% | | | | | | | | | | | 0.703 | 7.435 |
| 10 | 0.324% | 3.056% | 0.278% | | 0.046% | | | | | | | | | 0.676 | 8.111 |
| 11 | 0.278% | 3.334% | 0.278% | | | | | | | | | | | 0.650 | 8.760 |
| 12 | 0.278% | 3.611% | 0.278% | | | | | | | | | | | 0.625 | 9.385 |
| 13 | 1.574% | 5.186% | 0.278% | | | 1.296% | | | | | | | | 0.601 | 9.986 |
| 14 | 0.278% | 5.463% | 0.278% | | | | | | | | | | | 0.577 | 10.563 |
| 15 | 7.743% | 13.206% | 0.278% | | | | 4.882% | 2.472% | 0.074% | 0.037% | | | | 0.555 | 11.118 |
| 16 | 0.509% | 13.715% | 0.278% | 0.232% | | | | | | | | | | 0.534 | 11.652 |
| 17 | 0.278% | 13.993% | 0.278% | | | | | | | | | | | 0.513 | 12.166 |
| 18 | 0.278% | 14.271% | 0.278% | | | | | | | | | | | 0.494 | 12.659 |
| 19 | 0.278% | 14.549% | 0.278% | | | | | | | | | | | 0.475 | 13.134 |
| 20 | 4.491% | 19.039% | 0.278% | | 0.046% | | | | | | 2.778% | 1.296% | 0.093% | 0.456 | 13.590 |
| 21 | 0.278% | 19.317% | 0.278% | | | | | | | | | | | 0.439 | 14.029 |
| 22 | 0.278% | 19.595% | 0.278% | | | | | | | | | | | 0.422 | 14.451 |
| 23 | 0.278% | 19.873% | 0.278% | | | | | | | | | | | 0.406 | 14.857 |
| 24 | 0.509% | 20.382% | 0.278% | 0.232% | | | | | | | | | | 0.390 | 15.247 |
| 25 | 0.278% | 20.660% | 0.278% | | | | | | | | | | | 0.375 | 15.622 |
| 26 | 1.574% | 22.234% | 0.278% | | | 1.296% | | | | | | | | 0.361 | 15.983 |
| 27 | 0.278% | 22.512% | 0.278% | | | | | | | | | | | 0.347 | 16.330 |
| 28 | 0.278% | 22.790% | 0.278% | | | | | | | | | | | 0.333 | 16.663 |
| 29 | 0.278% | 23.067% | 0.278% | | | | | | | | | | | 0.321 | 16.984 |
| 30 | 7.789% | 30.856% | 0.278% | | 0.046% | | 4.882% | 2.472% | 0.074% | 0.037% | | | | 0.308 | 17.292 |
| 31 | 0.278% | 31.134% | 0.278% | | | | | | | | | | | 0.296 | 17.588 |
| 32 | 0.509% | 31.643% | 0.278% | 0.232% | | | | | | | | | | 0.285 | 17.874 |
| 33 | 0.278% | 31.921% | 0.278% | | | | | | | | | | | 0.274 | 18.148 |
| 34 | 0.278% | 32.199% | 0.278% | | | | | | | | | | | 0.264 | 18.411 |
| 35 | 0.278% | 32.477% | 0.278% | | | | | | | | | | | 0.253 | 18.665 |
| 36 | 0.278% | 32.755% | 0.278% | | | | | | | | | | | 0.244 | 18.908 |
| 37 | 0.278% | 33.032% | 0.278% | | | | | | | | | | | 0.234 | 19.143 |
| 38 | 0.278% | 33.310% | 0.278% | | | | | | | | | | | 0.225 | 19.368 |
| 39 | 1.574% | 34.884% | 0.278% | | | 1.296% | | | | | | | | 0.217 | 19.584 |
| 40 | 4.722% | 39.607% | 0.278% | 0.232% | 0.046% | | | | | | 2.778% | 1.296% | 0.093% | 0.208 | 19.793 |
| 41 | 0.278% | 39.884% | 0.278% | | | | | | | | | | | 0.200 | 19.993 |
| 42 | 0.278% | 40.162% | 0.278% | | | | | | | | | | | 0.193 | 20.186 |
| 43 | 0.278% | 40.440% | 0.278% | | | | | | | | | | | 0.185 | 20.371 |
| 44 | 0.278% | 40.718% | 0.278% | | | | | | | | | | | 0.178 | 20.549 |
| 45 | 7.743% | 48.460% | 0.278% | | | | 4.882% | 2.472% | 0.074% | 0.037% | | | | 0.171 | 20.720 |
| 46 | 0.278% | 48.738% | 0.278% | | | | | | | | | | | 0.165 | 20.885 |
| 47 | 0.278% | 49.016% | 0.278% | | | | | | | | | | | 0.158 | 21.043 |
| 48 | 0.509% | 49.525% | 0.278% | 0.232% | | | | | | | | | | 0.152 | 21.195 |
| 49 | 0.278% | 49.803% | 0.278% | | | | | | | | | | | 0.146 | 21.341 |
| 50 | 0.324% | 50.127% | 0.278% | | 0.046% | | | | | | | | | 0.141 | 21.482 |
| 51 | 0.278% | 50.405% | 0.278% | | | | | | | | | | | 0.135 | 21.617 |
| 52 | 1.574% | 51.979% | 0.278% | | | 1.296% | | | | | | | | 0.130 | 21.748 |
| 53 | 0.278% | 52.257% | 0.278% | | | | | | | | | | | 0.125 | 21.873 |
| 54 | 0.278% | 52.535% | 0.278% | | | | | | | | | | | 0.120 | 21.993 |
| 55 | 0.278% | 52.813% | 0.278% | | | | | | | | | | | 0.116 | 22.109 |
| 56 | 0.509% | 53.322% | 0.278% | 0.232% | | | | | | | | | | 0.111 | 22.220 |
| 57 | 0.278% | 53.600% | 0.278% | | | | | | | | | | | 0.107 | 22.327 |
| 58 | 0.278% | 53.877% | 0.278% | | | | | | | | | | | 0.103 | 22.430 |
| 59 | 0.278% | 54.155% | 0.278% | | | | | | | | | | | 0.099 | 22.528 |
| 60 | 11.956% | 66.111% | 0.278% | | 0.046% | | 4.882% | 2.472% | 0.074% | 0.037% | 2.778% | 1.296% | 0.093% | 0.095 | 22.623 |
| 61 | 0.278% | 66.389% | 0.278% | | | | | | | | | | | 0.091 | 22.715 |
| 62 | 0.278% | 66.666% | 0.278% | | | | | | | | | | | 0.088 | 22.803 |
| 63 | 0.278% | 66.944% | 0.278% | | | | | | | | | | | 0.085 | 22.887 |
| 64 | 0.509% | 67.454% | 0.278% | 0.232% | | | | | | | | | | 0.081 | 22.969 |
| 65 | 1.574% | 69.028% | 0.278% | | | 1.296% | | | | | | | | 0.078 | 23.047 |
| 66 | 0.278% | 69.305% | 0.278% | | | | | | | | | | | 0.075 | 23.122 |
| 67 | 0.278% | 69.583% | 0.278% | | | | | | | | | | | 0.072 | 23.194 |
| 68 | 0.278% | 69.861% | 0.278% | | | | | | | | | | | 0.069 | 23.264 |
| 69 | 0.278% | 70.139% | 0.278% | | | | | | | | | | | 0.067 | 23.330 |
| 70 | 0.324% | 70.463% | 0.278% | | 0.046% | | | | | | | | | 0.064 | 23.395 |

会津美里町公営住宅長寿命化計画

平成28年3月

発行 福島県会津美里町

編集 会津美里町 建設課

〒969-6195 福島県大沼郡会津美里町字北川原 41 番地（本郷庁舎）

TEL 0242-56-3895（建設課）

URL <http://www.town.aizumisato.fukushima.jp>

