

最上町公営住宅等長寿命化計画

平成29年3月

最 上 町

目 次

序章 計画のあらまし	1
1 計画の目的と位置づけ	1
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	3
1) 計画期間（目標年次）	3
2) 計画策定のフロー	3
第1章 住宅ストック等の現状	4
1 住宅ストック等の現状	4
1) 居住者の状況	4
2) 公営住宅等	10
3) 上位計画・関連計画	11
第2章 住宅施策の基本的な方針	14
1 住宅施策の基本理念	14
2 住宅施策の基本目標と基本的方向	15
第3章 公営住宅等ストックの現状と課題	16
1 公営住宅等管理状況	16
1) 立地及び敷地条件	16
2) 共同施設等	18
3) 住棟別管理状況	19
4) 入居状況	23
2 入居者意識調査	28
1) 調査概要	28
2) 結果の概要	29
3 課題のまとめ	35
1) 居住者からみた課題	35
2) 住宅・住環境からみた課題	35
3) 入居状況からみた課題	35
第4章 公営住宅等ストック活用計画	36
1 目標・整備水準	36
1) 基本目標	36
2) 整備水準	38
2 将来ストック数の設定	40
1) 主な住宅確保要配慮者世帯の推計	40
2) 公営住宅の将来ストック数	42

3) 将来の「著しい困窮年収未満世帯数」の推計結果	44
3 スtock活用手法の選定	45
1) スtock活用手法	45
2) 活用手法の選定フロー	46
3) スtock活用手法の選定	47
4 スtock活用計画	50
1) 団地別StocK活用方針	50
2) 住棟別StocK活用計画	51
5 公的賃貸住宅の供給方針	52
第5章 公営住宅等維持管理計画	54
1 長寿命化を図るべき公営住宅等	54
2 対象団地の状況	56
1) 団地別住棟別状況	56
3 長寿命化に関する基本方針	71
1) スtock状態の把握及び日常的な維持管理の方針	71
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	71
4 修繕・改善計画	72
1) 修繕・改善の基本方針	72
2) 改善事業の方針	76
3) 団地別住棟別個別改善計画	78
5 長寿命化のための維持管理による効果	84
1) 予防保全的な維持管理等の実施による効果	85
2) ライフサイクルコストの改善効果	86

1 計画の目的と位置づけ

1) 計画策定の背景と目的

(1) 背景

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～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が位置づけられました。

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。

最上町では、平成 28 年 10 月現在、16 団地、68 棟、103 戸の公営住宅等を管理していますが、昭和 50 年代前半に建設された耐火住宅は、旧耐震基準で建設された建物であり、入居者の安全性の確保が課題となっています。また、昭和 60 年代に建設された木造住宅は間もなく建設後 30 年が経過し、老朽化への対応が課題となっています。

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」の策定が求められています。

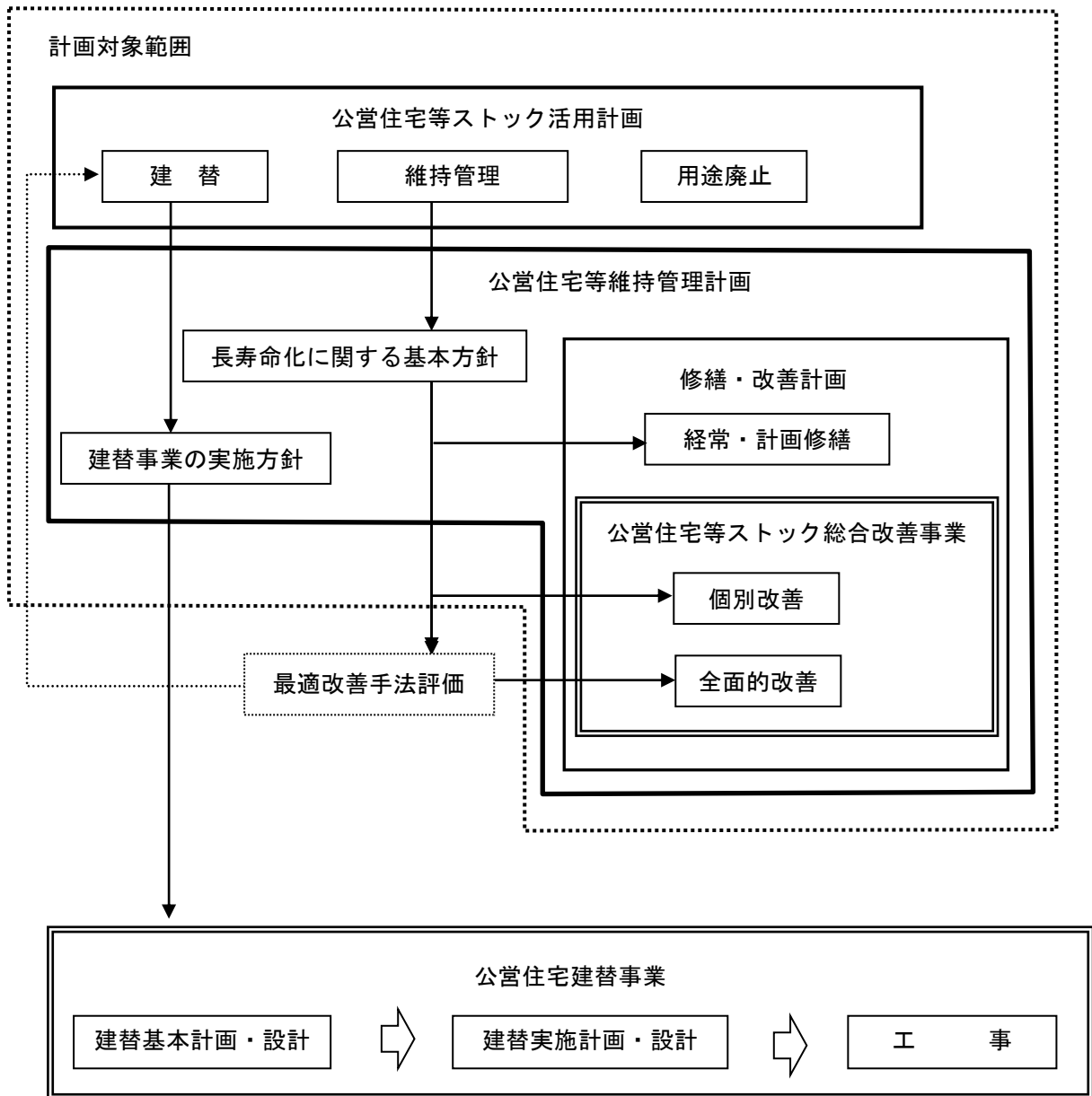
(2) 目的

本業務は、計画策定の背景を踏まえ、最上町における公営住宅等管理に係る課題を明らかにし、団地敷地の有効活用と良質な住宅ストックの形成に向けて、地域の住宅需要に対応した総合的な活用の方針を設定するとともに、点検、予防保全的な修繕及び耐久性の向上等を図る改善事業等の計画的実施に向けた公営住宅等長寿命化計画の策定を目的とします。

2) 計画の位置づけ

本計画は、公営住宅等のストックを総合的に活用するための方針及び町営住宅等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す。

計画の位置づけ



2 計画の概要

1) 計画期間（目標年次）

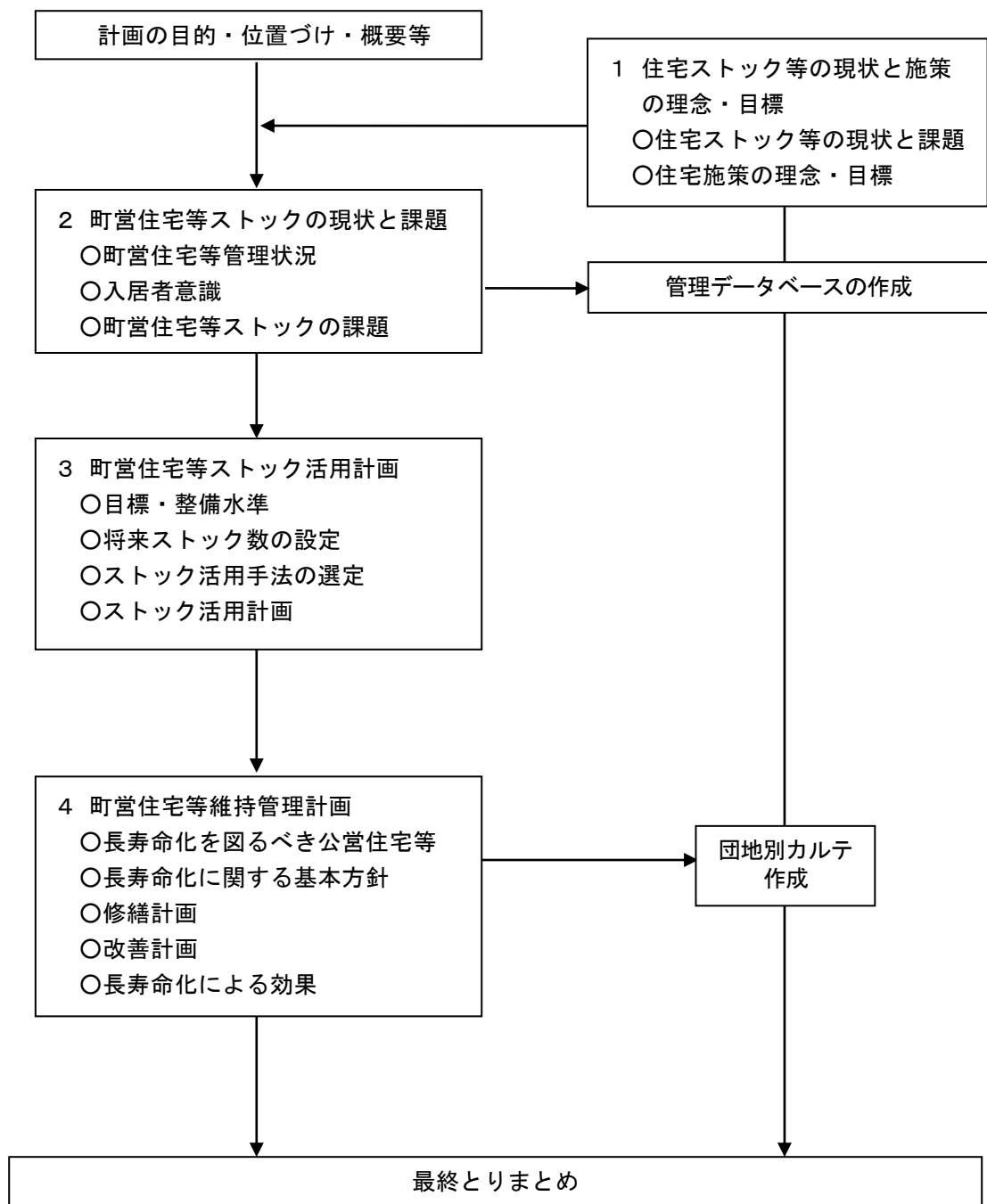
本計画は、平成 29 年度（2017 年度）から平成 38 年度（2026 年度）までの 10 年間で計画期間とします。なお、今後の社会経済情勢の変化及び施策効果に対する評価を踏まえ、必要に応じて見直しを行います。

計画期間：平成 27 年度～平成 36 年度 → 目標年次：平成 36 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。

計画策定のフロー



第1章 住宅ストック等の現状

1 住宅ストック等の現状

1) 居住者の状況

(1) 人口・世帯数の推移と見通し

①人口

・人口は、平成27年で8,908人となっており、平成7年からの20年間では、3,266人(26.8%)の減少となっています。

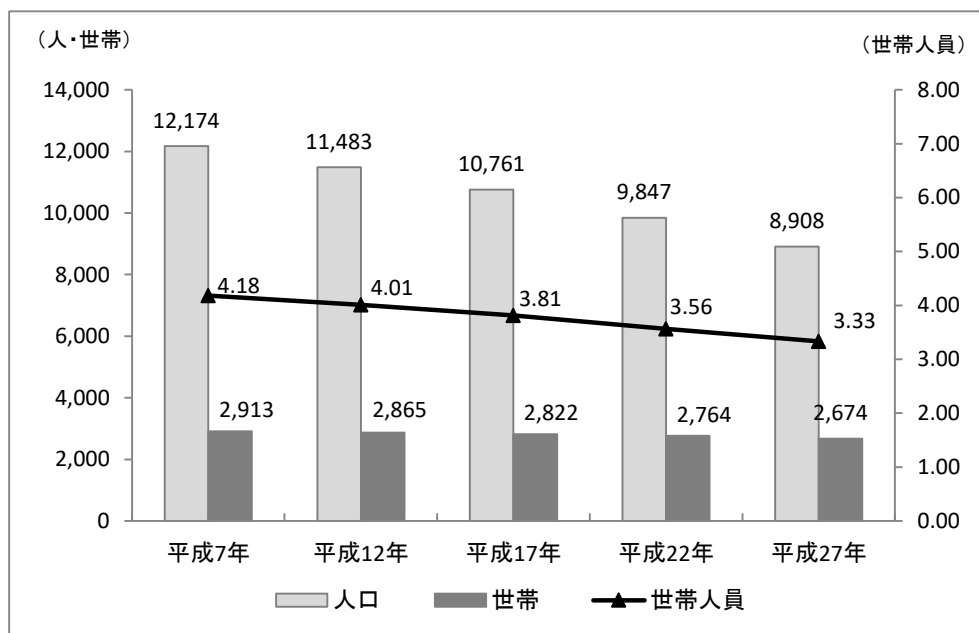
②世帯数

・総世帯数は、平成27年で2,674世帯となっており、平成7年からの20年間では、239世帯(8.2%)の減少となっています。

③世帯当たり人員

・世帯当たり人員は、平成27年で3.33人となっています。なお、山形県平均は2.85人/世帯となっており、県平均を0.5人程度上回っています。

人口・世帯数の推移

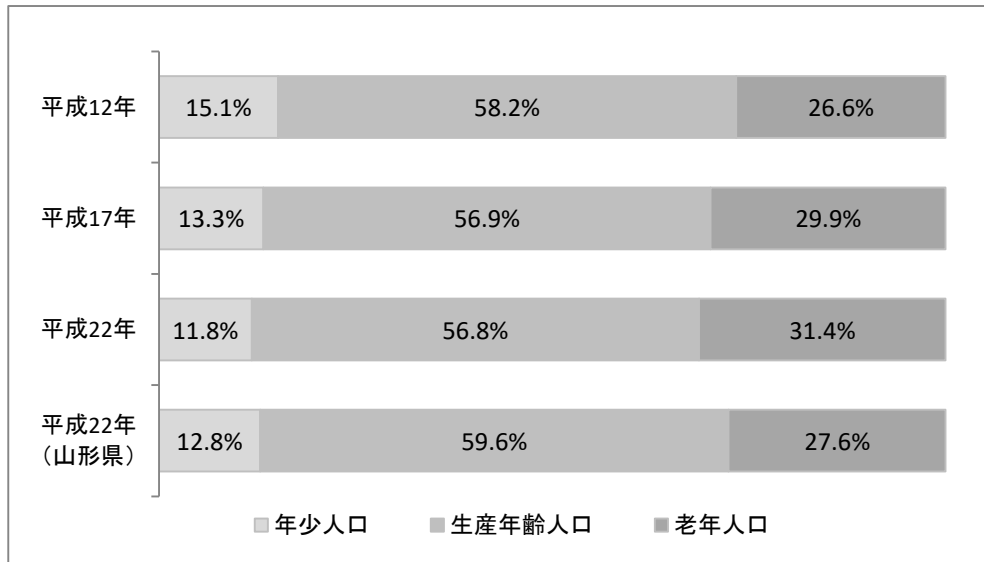


(国勢調査 (平成27年は速報値))

(2) 年齢構成の推移と見通し

- ・年少人口（0～14歳）及び生産年齢人口（15歳～64歳）は減少傾向にあり、老年人口（65歳以上）は増加傾向となっています。
- ・山形県平均と比較すると、年少人口割合及び生産年齢人口割合は県平均を下回っており、老年人口割合は県平均を上回っています。

年齢3階層別構成比の推移

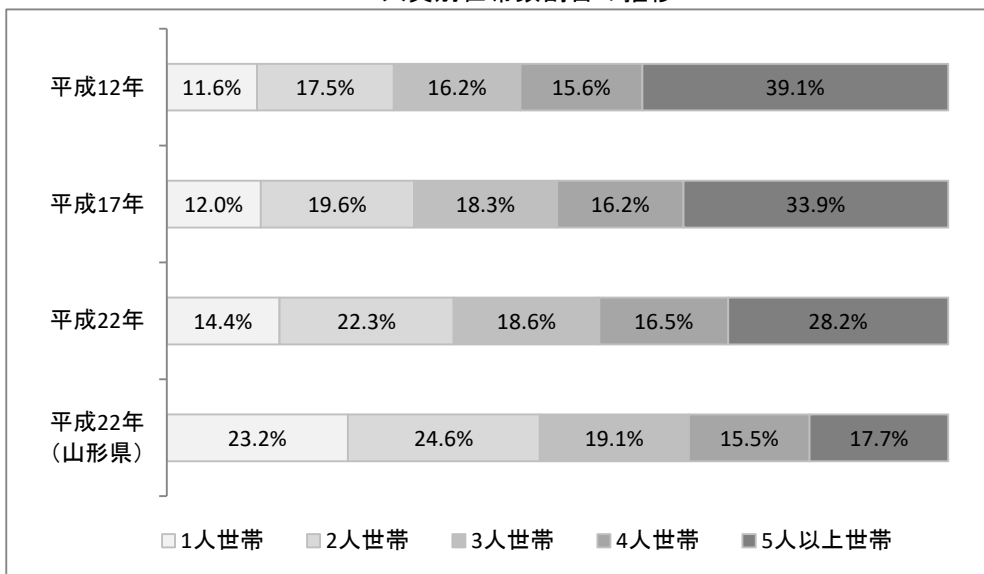


(国勢調査)

(3) 世帯人員

- ・「1人世帯」及び「2人世帯」の割合はいずれも増加傾向となっていますが、県平均と比較すると下回っています。また、4人世帯、5人以上世帯の割合も県平均を上回っています。

人員別世帯数割合の推移

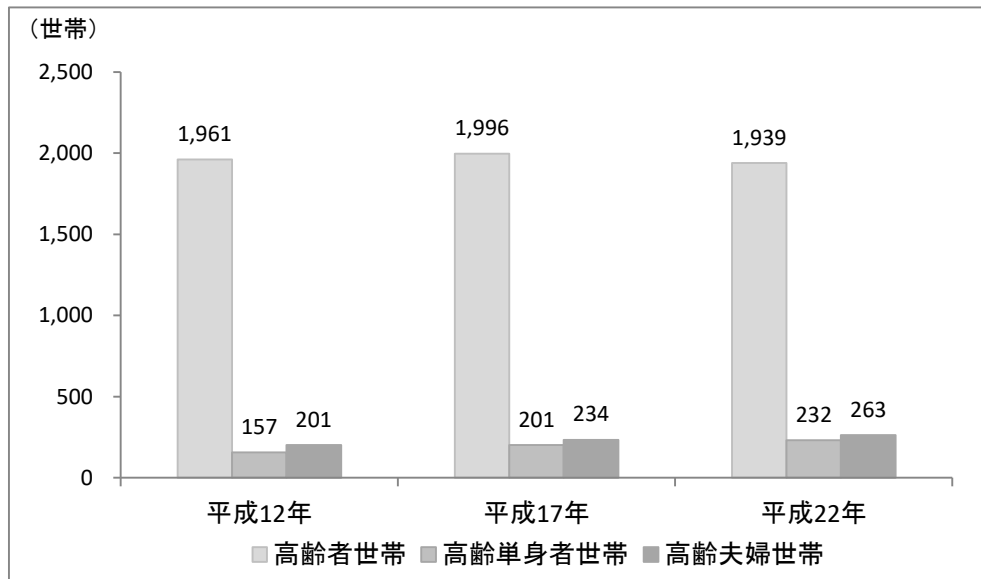


(国勢調査)

(4) 高齢者世帯

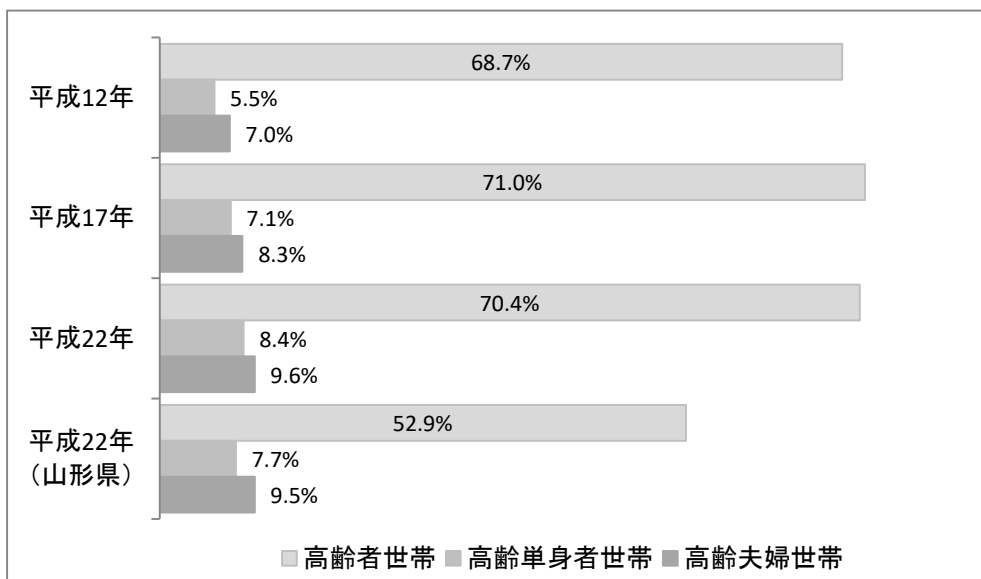
- ・ 高齢者世帯（65歳以上の親族がいる世帯）は、平成22年で1,939世帯、高齢単身世帯（65歳以上）232世帯、高齢夫婦世帯（夫65歳以上、妻60歳以上）263世帯であり、平成12年からの推移をみると、高齢者世帯はほぼ横ばい、高齢者単身世帯及び高齢夫婦世帯は微増となっています。
- ・ 高齢者世帯が全世帯に占める割合は平成22年で70.4%で、山形県全体の52.9%を大きく上回っています。

高齢者世帯数の推移



(国勢調査)

高齢者世帯割合の推移



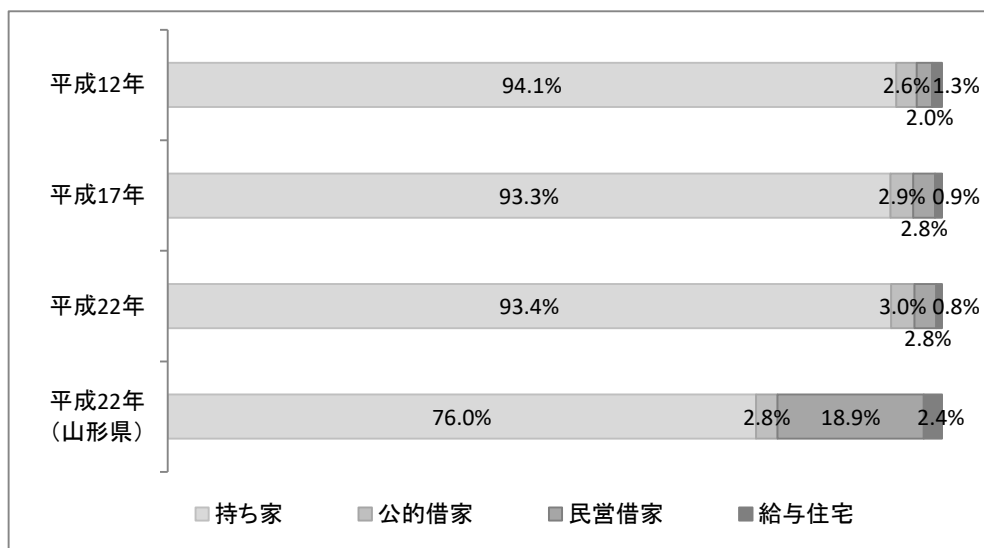
(国勢調査)

(5) 所有関係

①全世帯

- ・全世帯の住宅の所有関係は、平成22年では、「持ち家」が93.4%、「公的借家」が3.0%、「民営借家」が2.8%、「給与住宅」が0.8%となっています。また、平成12年からの推移をみると大きな変動はありません。
- ・山形県全体と比較すると、「持ち家」の割合が高く、「民営借家」、「給与住宅」の割合が低くなっています。

住宅所有関係別世帯比率の推移



(国勢調査)

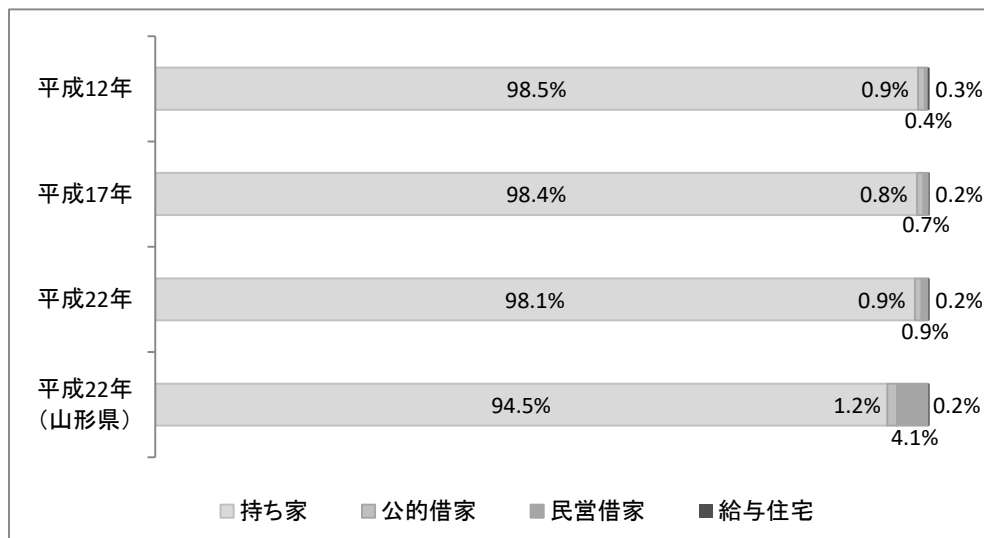
※公的借家：公営、都市機構・公社の借家の合計（雇用促進住宅含む）

給与住宅：社宅、公務員住宅等会社、団体、官公庁などが所有又は管理して、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）。家賃の支払の有無を問わない。

②高齢者世帯

- ・高齢者世帯での住宅の所有関係は、平成22年では、「持ち家」が98.1%を占めています。
- ・山形県全体との比較では、「持ち家」の割合が高くなっています。

住宅種類別世帯割合の推移（高齢者世帯）

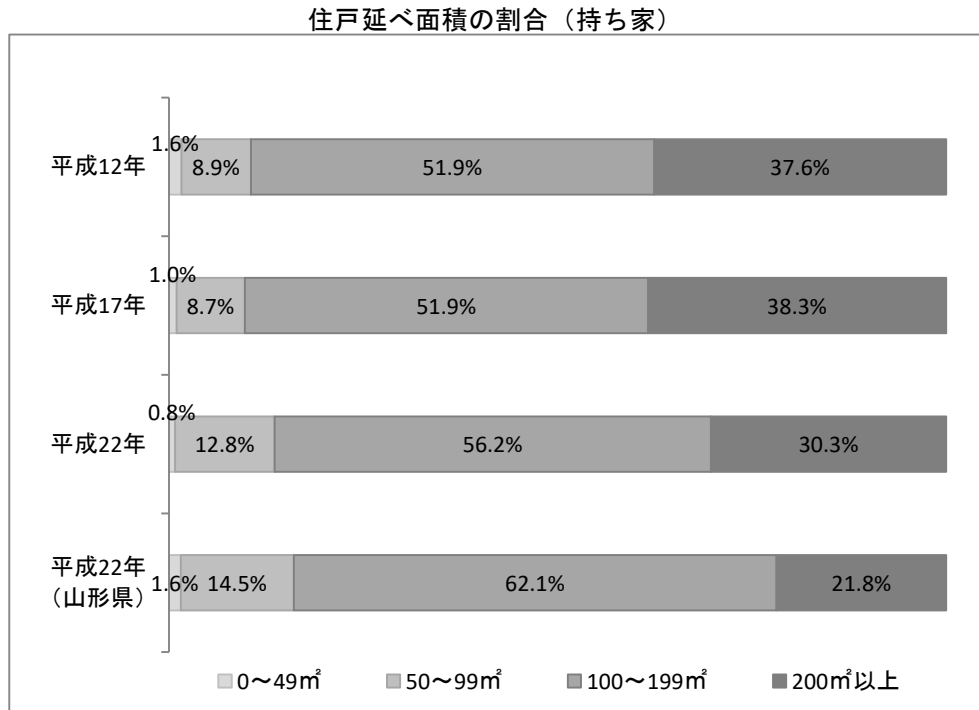


(国勢調査)

(6) 住戸延べ面積

①持ち家

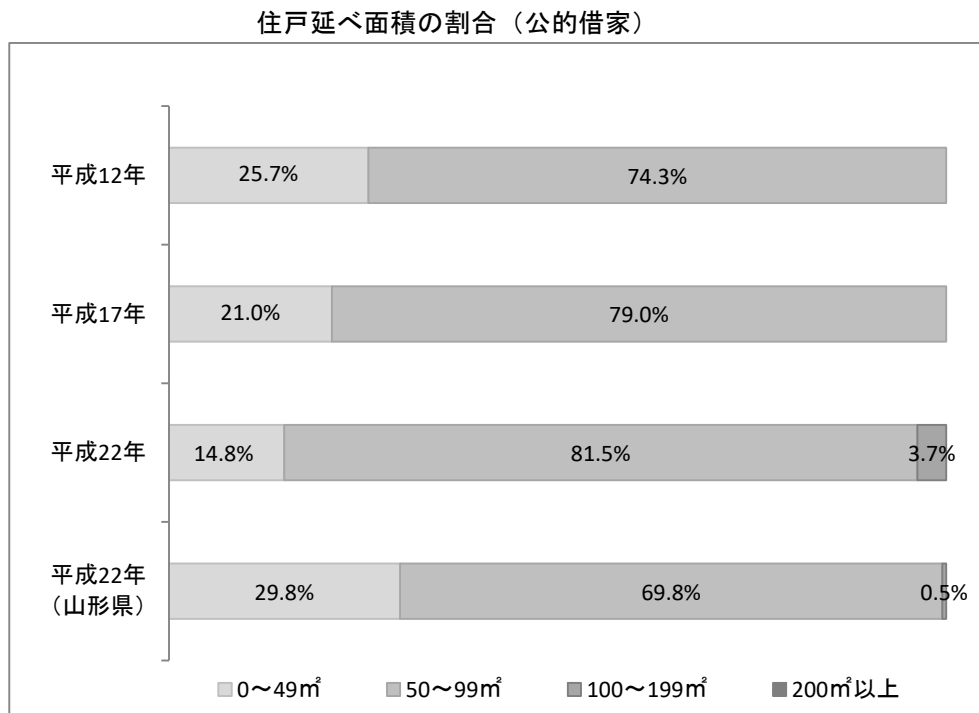
- ・住戸面積の割合が最も大きいのは100～199㎡となっています。また、200㎡以上の住戸は約3割であり、県平均を上回っています。



(国勢調査)

②公的借家

- ・住戸面積の割合が最も大きいのは50～99㎡で、全体の約8割を占めています。また、0～49㎡の住戸の割合は、県平均を下回っています。

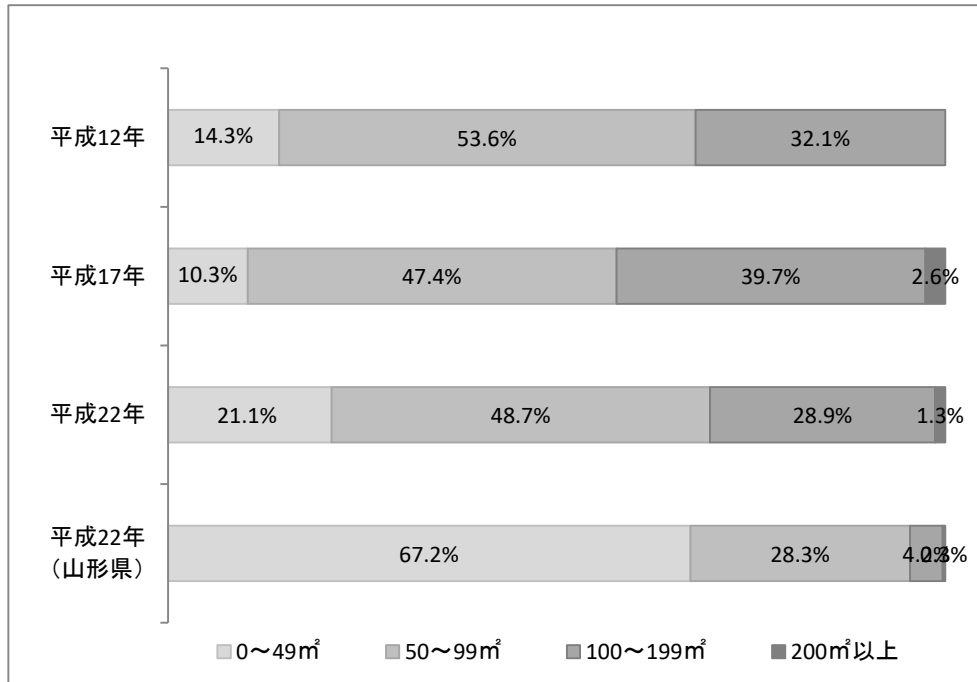


(国勢調査)

③ 民営借家

- ・ 住戸面積の割合が最も大きいのは 50～99 m² で、全体の約 5 割を占めています。また、0～49 m² の住戸の割合は、約 2 割程度であり、県平均を大きく下回っています。

住戸延べ面積の割合（民間借家）

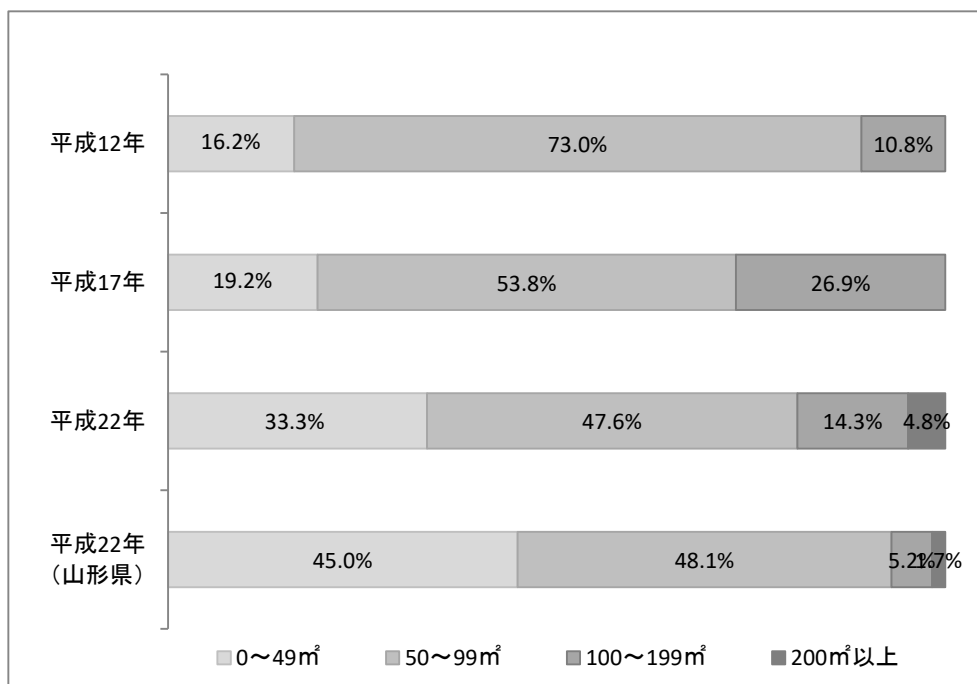


(国勢調査)

④ 給与住宅

- ・ 住戸面積の割合が最も大きいのは 50～99 m² で、全体の約 5 割を占めています。また、100～199 m² 及び 200 m² 以上の割合がともに県平均を上回っています。

住戸延べ面積の割合（給与住宅）



(国勢調査)

2) 公営住宅等

(1) 町営住宅

公営住宅等は、公営住宅及び特定住宅があり、合計で 16 団地、68 棟、103 戸です。

①公営住宅

公営住宅は、公営住宅法に基づいて、住宅に困窮する低所得者向けに昭和50年～平成22年に建設した賃貸住宅で、13団地、61棟、93戸あります。

②特定住宅

特定住宅は、特定公共賃貸住宅法（特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律）に基づき建設された中堅所得者向けの賃貸住宅であり、3 団地、7 棟、10 戸あります。

町営住宅等の概要

種別	住宅名	棟数	戸数	建設年度	構造階数	備考
公営	絹出住宅	1	16	S50	耐4	
	赤倉住宅	1	16	S53	耐4	
	愛宕住宅	10	10	S62～63	木1	
	万騎の原住宅	4	4	H元～H2	木1	
	大堀住宅	7	7	H元～H2	木1	
	瀬見住宅	3	3	H3	木1	
	富沢住宅	2	2	H4	木1	
	水下住宅	9	10	H9, H22	木1	
	道ノ下住宅	6	6	H11～H12	木1	
	水上東住宅	9	10	H12～H14, H20	木1	
	水上住宅	3	3	H15	木1	
	赤倉北住宅	2	2	H15	木1	
	瀬見南住宅	4	4	H18～H19	木1	
特定住宅	愛宕前特定住宅	3	6	S62	木1	
	富沢特定住宅	2	2	S63	木1	
	大堀特定住宅	2	2	S63	木1	
合計(16団地)		68	103			

※木：木造 簡：簡易耐火構造（コンクリー組立式） 耐：耐火構造（鉄筋コンクリート造）

平成28年10月1日現在

3) 上位計画・関連計画

(1) 山形県住生活基本計画（平成24年3月）

目標年次	平成32年度
基本方針	住宅に関わるすべての人の協働による住まいづくり
計画の目標	<p>目標1 県民が安心して生活できる良質な住まいの確保</p> <p>30歳から40歳にかけての「住宅を最初に取得しようとする世代」が減少し、また、世帯の高齢化が進むため、これまでのように活発な住宅の新築・改築が見込まれる状況ではありません。住宅への投資総額が減少するなかで、いかに良質で寿命の長い住宅を確保していくかが課題となります。</p> <p>また、自然災害が頻繁に起こる我が国では、大地震や豪雨・豪雪などの災害に対する住宅の安全性にも十分な配慮が必要です。</p> <p>そこで、一つひとつの住宅の質を高め、永く大切に使うことができるようリフォーム支援などを行うとともに、住宅のみならず、住宅地の耐震化や水害防止などの対策にも取り組み、県民が安心して暮らせる住環境の整備を進めていきます。</p> <p>【基本的な施策】</p> <ol style="list-style-type: none"> ① 住宅リフォームの一層の促進 ② 永く使える住宅の普及の促進 ③ 災害に強い住まいづくり ④ 住宅のユニバーサルデザイン化に関する普及・啓発 ⑤ 医療・介護サービスと連携した高齢者住宅の供給 ⑥ 建築法令の的確な運用 <hr/> <p>目標2 県民ニーズに応じた多様な住宅供給の環境整備・</p> <p style="text-align: right;">住宅の適正な管理</p> <p>これまでは「借家住まいを経て、持ち家建設・取得」が大きな流れとなってきましたが、経済状況の変化による雇用・所得の不安定化、あるいは住まいに対する価値観の多様化などから、住まいの選択に幅が出てくることが予想されます。</p> <p>現在は持ち家取得を支援する施策が中心となっていますが、今後は長期にわたる賃貸住宅での生活を主体的に選択する世帯に対する支援の必要性も考えながら、バランスの取れた施策を講じていくことが必要となってきます。</p> <p>そこで、多様化する県民のニーズに応じ、住宅供給の選択肢の幅が広がるよう環境整備を進めるとともに、既存住宅が適正に管理され、円滑に利活用される条件の整備に取り組んでいきます。</p> <p>【基本的な施策】</p> <ol style="list-style-type: none"> ① ライフスタイルに応じて適切に住宅を選択できる環境整備 ② 住宅の適正な管理の促進 ③ 民間賃貸住宅の居住水準の向上 ④ 住宅情報の積極的な発信・相談体制の充実 ⑤ 住宅の確保が困難な世帯に対する支援 ⑥ 空き家対策の促進 ⑦ 住宅産業、技術者、職人の育成支援

目標3 環境に配慮した住まいづくり

県内の家庭部門における平成21年度の二酸化炭素排出量は、平成12年度と比較してほぼ横ばいとなっていますが（H12：186.2万トン→H21：186.7万トン）、平成2年度（143.5万トン）との比較では30.1%の大幅増となっています。

地球温暖化防止対策を進めるには住生活において排出される二酸化炭素の削減の取り組みが鍵となります。

夏暑く冬寒い山形での住まいづくりには、他県以上に省エネ化や断熱化を進め、エネルギー消費量を縮減することが求められます。

本県では、第3次山形県環境計画で「地球温暖化を防止する低炭素社会の構築」を目標の一つに掲げ、エネルギー消費の少ない生活を促進することとしています。

そこで、これまで以上に省エネ機器の導入や省エネ構造の普及を進めるとともに、再生可能エネルギーの導入を促進し、より環境に配慮した住まいづくりに取り組めます

【基本的な施策】

- ① 低炭素社会に向けた住まいづくりの促進
- ② 山形の気候、風土に適した住まいづくり

目標4 地域づくりと連携した良好な住環境の形成

個々の住宅を取り巻く住宅地の環境は、暮らしに大きな影響を与えます。良好な住環境を形成することは、豊かな地域づくりの第一歩となります。

また、それぞれの地域がその特色を生かしながら進めている地域づくりの方向性と、住環境の整備や個々の住宅の外観等が調和することで、良質で地域特性のある住生活の実現が可能となります。

そこで、まちづくりや景観形成、さらには環境美化や防犯対策など地域の取り組みと連携しながら、豊かな住環境の形成を図っていきます。

【基本的な施策】

- ① 犯罪の防止に配慮した環境の整備
- ② 中心市街地活性化の取り組みと連動した「まちなか居住」の促進
- ③ 地域の良好な景観の創出と保全
- ④ 定住者誘導政策と連携した住まいづくり
- ⑤ 雪に強い住宅地の形成の促進

(2) 第4次最上町総合計画 後期基本計画 (平成28年3月)

計画期間	平成28年度～平成32年度
町の将来像	<p>人が元気 地域が元気 産業が元気 ～キラリ輝く田園空間博物館の創造～ 〈基本的な方針〉</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 人にやさしいまちづくり (安全で安心して暮らせる、ぬくもりに満ちたまちづくり) 2. 食にやさしいまちづくり (地域資源をいかした活力ある総合型産業の推進) 3. 環境にやさしいまちづくり (総合的な環境基盤の整備による、持続可能なまちづくり) 4. 持続から発展のまちづくり (住む喜びを分かち合い、住んでみたいまちづくりの推進)
関連施策	<p>第3章 環境にやさしいまちづくり 第1項 生活基盤環境の整備促進 (1) 住宅環境の整備</p> <p>1) 現状認識 本町における新築住宅着工件数は年々減少していますが、リフォーム等においては国、県、町それぞれの助成の効果で幾分持ち直しています。住宅政策は経済効果だけでなく定住対策においても大きな柱となっているので、エコ住宅への助成等を通して新規着工を促すとともに、リフォーム補助等を通して長く住み続けられる住環境の整備を支援していかなければなりません。 また、地震に強い安心住宅を確保するために、耐震診断・改修事業を行っていますが、住民向けの説明会等を実施し、耐震診断・改修事業の推進に向けて、PR活動をより積極的に行っていかなければなりません。</p> <p>2) 課題</p> <ol style="list-style-type: none"> ①エコ住宅・リフォーム補助金に関する周知 ②地震に強い安心住宅を確保する耐震診断改修事業に関する周知 <p>3) 目指す目標</p> <ol style="list-style-type: none"> ①町内産木材を利用したエコ住宅の新增改築を推進します。 ②住民の安心安全確保のために耐震診断・改修を推進します。 <p>4) 目標達成のための施策</p> <ol style="list-style-type: none"> ①住宅リフォーム支援・エコ住宅新增改築の推進 <ul style="list-style-type: none"> ・エコ住宅新增改築支援事業 H28-32 ・住宅リフォーム支援事業 H28-32 ②町営住宅長寿命化計画策定及び修繕事業の推進 <ul style="list-style-type: none"> ・町営住宅長寿命化計画修繕事業 H28-32 ③耐震診断・改修事業の推進 <ul style="list-style-type: none"> ・木造住宅耐震診断改修支援事業 H28-32 ④克雪住宅支援事業の推進 <ul style="list-style-type: none"> ・克雪住宅支援事業 H28-32 ⑤特定住宅建設事業の推進 <ul style="list-style-type: none"> ・若者定住子育て支援住宅整備事業 H28-32 <p>5) 計画を推進していくうえでの担い手及び役割</p> <ol style="list-style-type: none"> ①まちが行うこと <ul style="list-style-type: none"> ・エコ住宅や耐震住宅への援助、耐震診断と改修に向けた啓発 <p>6) 目標値</p> <p>ア エコ住宅助成件数 【現数値】 30件→【後期計画目標値】 50件</p> <p>イ 耐震診断受診数 【現数値】 4件→【後期計画目標値】 10件</p>

第2章 住宅施策の基本的な方針

1 住宅施策の基本理念

最上町第4次総合計画では、町の将来都市像を

人が元気 地域が元気 産業が元気
～キラリ輝く田園空間博物館の創造～

とし、次の4つの基本的な方針を設定しています。

1. 人にやさしいまちづくり
(安全で安心して暮らせる、ぬくもりに満ちたまちづくり)
2. 食にやさしいまちづくり
(地域資源をいかした活力ある総合型産業の推進)
3. 環境にやさしいまちづくり
(総合的な環境基盤の整備による、持続可能なまちづくり)
4. 持続から発展のまちづくり
(住む喜びを分かち合い、住んでみたいまちづくりの推進)

最上町は、森林が町域の84%を占める森林資源が豊富な町であり、町の中央部には最上川へと続く小国川とその支流が流れており水資源にも恵まれています。これらの地域資源を、住民自らの財産として保全に努め、それらを有効活用していくことで地域の魅力を引き出し、教育や文化、産業振興、交流人口の拡大等につなげていくことを目指したまちづくりが進められています。

町民が「住んでよかった」また、「これからも住み続けたい」と感じることができる最上町としていくためには、これらの地域資源に配慮しながら、住み慣れた地域で、安全・安心して暮らせる住まい・住環境づくりが必要です。

また、人口減少・少子高齢化社会の到来や、環境負荷の低い持続可能な社会の構築という社会潮流を踏まえ、既存の住宅ストックを長持ちさせ、住宅を家族や世代を超えた資産として活用していくことが必要です。

これらのことを踏まえ、本町が目指す住まいづくりの理念と目標を次のように設定します。

【理 念】

「いつまでもここで暮らしたい」と思える快適な住まいづくり

【目 標】

1. 安全で快適な住まいづくり
2. 誰もが安心して暮らせる住まいづくり
3. 住み慣れた地域で暮らせる住まいづくり

2 住宅施策の基本目標と基本的方向

目標1 安全で快適な住まいづくり

(1) 安全に暮らせる住宅づくり

- ・耐震診断及び改修工事の支援、防犯・防火性能の高い住宅の普及・啓発、住宅のバリアフリー化の普及促進などにより、住まいの耐震性、耐久性、安全性などを確保し、快適で質の高い住まいづくりの実現に努めます。

(2) 住み続けられる住まいの供給

- ・良質な住宅ストックの形成を図るため、町営住宅の改善、若者定住促進のための住宅供給、長期優良住宅の普及促進など、快適で末永く利用できる住まいづくりに努めます。

(3) 環境に配慮した住宅の普及促進

- ・省エネルギー等の環境に配慮した住宅の普及・啓発により、市民が率先して行う効率的なエネルギー利用を促す住まいづくりを支援します。

目標2 誰もが安心して暮らせる住まいづくり

(1) ニーズに応じた町営住宅の供給と適正な管理・運営

- ・入居者意識や需要に対応した町営住宅の管理・運営や、入居者の高齢化や世帯規模に対応した事業の推進、町営住宅への公平で適正な入居の推進、住宅困窮者に対する町営住宅の優先的な活用など、地域的、社会的なニーズに応じた町営住宅の供給と、適正な管理・運営に努めます。

(2) 住宅セーフティネットの構築

- ・低額所得者、被災者、高齢者、障がい者など、住宅確保に特に配慮を要する者（住宅確保要配慮者）の居住の安定確保を図ります。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。

(3) 高齢社会に対応した住宅・住環境づくり

- ・高齢化社会の進行を踏まえ、住宅のバリアフリー化の促進や、ユニバーサルデザインの導入による住宅や公共空間の整備促進など、誰もが使いやすく健康的に暮らせる住宅・住環境づくりに努めます。

目標3 住み慣れた地域で暮らせる住まいづくり

(1) 住宅地における良好な住環境づくり

- ・各地域拠点周辺では、地域住民にとって交流の場となる身近な公園・緑地の配置などにより、良好な住環境づくりに努めます。

(2) 集落地域における居住の促進と居住環境の維持・向上

- ・買い物や通院等の生活支援サービス環境の維持や、下水道整備等による衛生環境の向上、公共交通機関の利便性確保等により、集落地における居住環境の維持・向上に努めます。

第3章 公営住宅等ストックの現状と課題

1 公営住宅等管理状況

1) 立地及び敷地条件

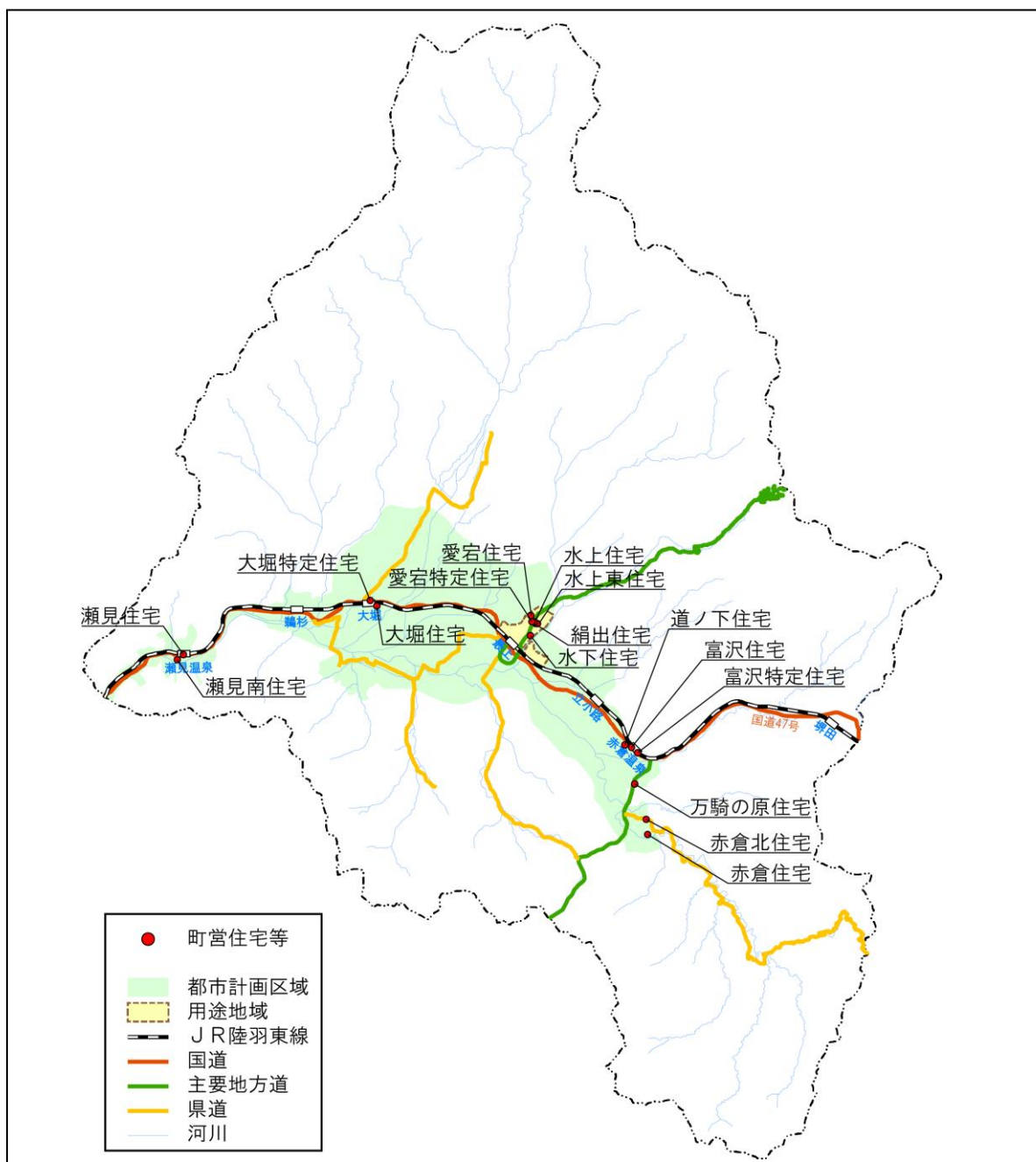
(1) 立地条件

- ・最上町の町営住宅等は、用途地域内に6団地立地しており、都市計画区域内の無指定地に立地している団地は10団地となっています。

(2) 敷地条件

- ・敷地規模では、最も大きい団地は、富沢住宅の3,638.3㎡であり、最も小さい団地は水上住宅の881.6㎡となっています。
- ・敷地の所有形態は、16団地すべてが町有地となっています。

◆公営住宅等位置図



立地及び敷地条件

団地名	種別	所在地	敷地面積 (㎡)	土地所有 関係	棟数	戸数	地域地区等
絹出住宅	公営	向町823-13	1,662.9	町有地	1	16	第一種住居地域
赤倉住宅	公営	富沢800-9	1,773.5	町有地	1	16	都市計画区域内
愛宕住宅	公営	向町862-7	2,559.0	町有地	10	10	第一種住居地域
万騎の原住宅	公営	富沢4467	2,697.2	町有地	4	4	都市計画区域内
大堀住宅	公営	志茂2572	2,378.3	町有地	7	7	都市計画区域内
瀬見住宅	公営	大堀755-6	976.4	町有地	3	3	都市計画区域内
富沢住宅	公営	富沢1155-27	3,638.3	町有地	2	2	都市計画区域内
水下住宅	公営	向町831-6他	2,370.0	町有地	9	10	第一種住居地域
道ノ下住宅	公営	富沢1179-1他	1,461.0	町有地	6	6	都市計画区域内
水上東住宅	公営	向町850-6他	2,372.9	町有地	9	10	第一種住居地域
水上住宅	公営	向町823-12	881.6	町有地	3	3	第一種住居地域
赤倉北住宅	公営	富沢991-1	1,474.5	町有地	2	2	都市計画区域内
瀬見南住宅	公営	大堀997-17他	1,257.7	町有地	4	4	都市計画区域内
愛宕前特定住宅	特定	向町857-1	1,670.1	町有地	3	6	第一種住居地域
富沢特定住宅	特定	富沢1155-26	1,030.4	町有地	2	2	都市計画区域内
大堀特定住宅	特定	志茂337-14	1,308.3	町有地	2	2	都市計画区域内
合 計 (16団地)					68	103	

平成 28 年 10 月 1 日現在

2) 共同施設等

(1) 集会所

・集会所が設置されている団地は0団地です。

(2) 児童遊園

・児童遊園が設置されているのは0団地です。

(3) 駐車場・駐輪場

・駐車場が設置されているのは1団地、駐輪場が設置されているのは1団地です。

共同施設等設置状況

(団地)

種別	団地数	集会所		児童遊園		駐車場		駐輪場	
		数	割合	数	割合	数	割合	数	割合
公営住宅	13	0	0.0%	0	0.0%	1	7.7%	1	7.7%
特定住宅	3	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
合計	16	0	0.0%	0	0.0%	1	6.3%	1	6.3%

平成28年10月1日現在

(4) 給排水処理状況

・給水は、水道直結方式が16団地となっています。

・排水は、公共下水道が5団地、浄化槽による汚水処理が11団地となっています。

給排水方式状況

(団地)

種別	団地数	給水方式						排水方式			
		直結		高架水槽		受水槽		公共下水		浄化槽	
公営住宅	13	13	100.0%	0	0.0%	0	0.0%	4	30.8%	9	69.2%
特定住宅	3	3	100.0%	0	0.0%	0	0.0%	1	33.3%	2	66.7%
合計	16	16	100.0%	0	0.0%	0	0.0%	5	31.3%	11	68.8%

平成28年10月1日現在

団地別設置状況

団地名	棟数	戸数	集会所	児童遊園	駐車場(台)	駐輪場	供給処理方式	
							給水	排水
絹出住宅	1	16	無	無	6台	無	水道直結	下水道
赤倉住宅	1	16	無	無	0台	有	水道直結	浄化槽
愛宕住宅	10	10	無	無	0台	無	水道直結	下水道
万騎の原住宅	4	4	無	無	0台	無	水道直結	浄化槽
大堀住宅	7	7	無	無	0台	無	水道直結	浄化槽
瀬見住宅	3	3	無	無	0台	無	水道直結	浄化槽
富沢住宅	2	2	無	無	0台	無	水道直結	浄化槽
水下住宅	9	10	無	無	0台	無	水道直結	下水道
道ノ下住宅	6	6	無	無	0台	無	水道直結	浄化槽
水上東住宅	9	10	無	無	0台	無	水道直結	下水道
水上住宅	3	3	無	無	0台	無	水道直結	浄化槽
赤倉北住宅	2	2	無	無	0台	無	水道直結	浄化槽
瀬見南住宅	4	4	無	無	0台	無	水道直結	浄化槽
愛宕前特定住宅	3	6	無	無	0台	無	水道直結	下水道
富沢特定住宅	2	2	無	無	0台	無	水道直結	浄化槽
大堀特定住宅	2	2	無	無	0台	無	水道直結	浄化槽
合計	68	103						

平成28年10月1日現在

3) 住棟別管理状況

(1) 建設年度別状況

- ・耐震設計基準が改正された昭和56年よりも前に建設された住宅は、2棟（2.9%）、32戸（31.1%）です。

建設年度別状況

(棟・戸)

種別	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
公営住宅	0	0	2	32	59	61
	0.0%	0.0%	3.3%	34.4%	96.7%	65.6%
特定住宅	0	0	0	0	7	10
	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	100.0%
合計	0	0	2	32	66	71
	0.0%	0.0%	2.9%	31.1%	97.1%	68.9%

平成 28 年 10 月 1 日現在

(2) 構造階数別状況

- ・構造階数別にみると、最も割合が高いのは木造平屋建で65棟（95.6%）、次いで耐火構造4階建が2棟（2.9%）となっています。

構造階数別状況

(棟)

種別	木 1	木 2	耐 4
公営住宅	58	1	2
	95.1%	1.6%	3.3%
特定住宅	7	0	0
	100.0%	0.0%	0.0%
合計	65	1	2
	95.6%	1.5%	2.9%

平成 28 年 10 月 1 日現在

(3) 住戸規模別状況

- ・住戸規模別にみると、70㎡以上が44戸（42.7%）と最も多く、次いで50～60㎡未満が42戸（40.8%）となっています。

住戸規模別状況

(戸)

種別	40 ㎡未満	40～50 ㎡未満	50～60 ㎡未満	60～70 ㎡未満	70 ㎡以上
公営住宅	0	0	42	11	40
	0.0%	0.0%	45.2%	11.8%	43.0%
特定住宅	0	0	0	6	4
	0.0%	0.0%	0.0%	60.0%	40.0%
合計	0	0	42	17	44
	0.0%	0.0%	40.8%	16.5%	42.7%

平成 28 年 10 月 1 日現在

住棟別管理状況

(棟・戸・㎡)

団地名	種別	建設年度	構造階数	耐用年数	経過年数	棟数	戸数	間取り	住戸面積
絹出住宅	公営	S50	耐4	70	41	1	16	3DK	53.40
赤倉住宅	公営	S53	耐4	70	38	1	16	3DK	59.00
愛宕住宅	公営	S62	木1	30	29	6	6	3DK	59.20
	公営	S63	木1	30	28	4	4	3DK	59.20
万騎の原住宅	公営	H1	木1	30	27	2	2	3DK	61.20
	公営	H2	木1	30	26	2	2	3DK	61.20
大堀住宅	公営	H1	木1	30	27	3	3	3DK	61.20
	公営	H2	木1	30	26	4	4	3DK	69.90
瀬見住宅	公営	H3	木1	30	25	3	3	3DK	70.80
富沢住宅	公営	H4	木1	30	24	2	2	3DK	71.70
水下住宅	公営	H9	木1	30	19	8	8	2LDK	76.10、77.00
	公営	H22	木2	30	6	1	2	2LDK	79.90
道ノ下住宅	公営	H11	木1	30	17	3	3	2LDK	77.60
	公営	H12	木1	30	16	3	3	2LDK	77.00
水上東住宅	公営	H12	木1	30	16	2	2	2LDK	77.20
	公営	H13	木1	30	15	1	1	2LDK	77.20
	公営	H13	木1	30	15	1	2	2LDK	76.40
	公営	H14	木1	30	14	3	3	2LDK	78.40
	公営	H20	木1	30	8	2	2	2LDK	79.30
水上住宅	公営	H15	木1	30	14	3	3	2LDK	79.50
赤倉北住宅	公営	H15	木1	30	14	2	2	2LDK	77.00
瀬見南住宅	公営	H18	木1	30	10	2	2	2LDK	77.40
	公営	H19	木1	30	9	2	2	2LDK	77.40
愛宕前特定住宅	特定	S62	木1	30	29	3	6	1DK	68.00
富沢特定住宅	特定	S63	木1	30	28	2	2	2DK	78.00
大堀特定住宅	特定	S63	木1	30	28	2	2	2DK	78.00

平成28年10月1日現在

(4) 耐用年数経過状況

- ・耐用年数の経過状況をみると、すでに耐用年数を経過している住宅はなく、計画期間内に耐用年数を超える住棟が33棟（48.5%）、住戸が36戸（35.0%）となっています。

耐用年数経過状況

(棟・戸)

種別	経過		計画期間内に経過		計画期間内に1/2を経過	
	棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数
公営住宅	0	0	26	26	35	67
	0.0%	0.0%	42.6%	28.0%	57.4%	72.0%
特定住宅	0	0	7	10	0	0
	0.0%	0.0%	100.0%	100.0%	0.0%	0.0%
合計	0	0	33	36	35	67
	0.0%	0.0%	48.5%	35.0%	51.5%	65.0%

平成28年10月1日現在

耐用年数経過状況

団地名	種別	建設年度	構造階数	耐用年数	経過年数	経過		計画期間に経過		計画期間内に1/2経過	
						棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数
絹出住宅	公営	S50	耐4	70	41					1	16
赤倉住宅	公営	S53	耐4	70	38					1	16
愛宕住宅	公営	S62	木1	30	29			6	6		
	公営	S63	木1	30	28			4	4		
万騎の原住宅	公営	H1	木1	30	27			2	2		
	公営	H2	木1	30	26			2	2		
大堀住宅	公営	H1	木1	30	27			3	3		
	公営	H2	木1	30	26			4	4		
瀬見住宅	公営	H3	木1	30	25			3	3		
富沢住宅	公営	H4	木1	30	24			2	2		
水下住宅	公営	H9	木1	30	19					8	8
	公営	H22	木2	30	6					1	2
道ノ下住宅	公営	H11	木1	30	17					3	3
	公営	H12	木1	30	16					3	3
水上東住宅	公営	H12	木1	30	16					2	2
	公営	H13	木1	30	15					1	1
	公営	H13	木1	30	15					1	2
	公営	H14	木1	30	14					3	3
	公営	H20	木1	30	8					2	2
水上住宅	公営	H15	木1	30	14					3	3
赤倉北住宅	公営	H15	木1	30	14					2	2
瀬見南住宅	公営	H18	木1	30	10					2	2
	公営	H19	木1	30	9					2	2
愛宕前特定住宅	特定	S62	木1	30	29			3	6		
富沢特定住宅	特定	S63	木1	30	28			2	2		
大堀特定住宅	特定	S63	木1	30	28			2	2		

※耐用年数・木造：30年、耐火構造：70年

平成28年10月1日現在

(5) 設備等の状況

- ・浴室は、浴槽付が71戸（68.9%）、浴槽無が32戸（31.1%）となっています。
- ・3箇所給湯設備※が設置されている住戸は71戸（68.9%）であり、32戸（31.1%）については未整備の状態です。
- ・トイレは、すべての住戸が水洗化されています。

設備等状況

(戸)

種別	浴室			3箇所給湯			トイレ水洗化		
	浴槽付	浴槽無	計	有	無	計	整備	未整備	計
公営住宅	61	32	93	61	32	93	93	0	93
	65.6%	34.4%	100.0%	65.6%	34.4%	100.0%	100.0%	0.0%	100.0%
特定住宅	10	0	10	10	0	10	10	0	10
	100.0%	0.0%	100.0%	100.0%	0.0%	100.0%	100.0%	0.0%	100.0%
合計	71	32	103	71	32	103	103	0	103
	68.9%	31.1%	100.0%	68.9%	31.1%	100.0%	100.0%	0.0%	100.0%

※台所・浴室・洗面所への給湯を、1台のガス給湯器等でまかなうシステム。

平成28年10月1日現在

住棟別設備等状況

(戸)

団地名	棟数	戸数	浴室			3箇所給湯			トイレ水洗化		
			浴槽付	浴槽無	計	有	無	計	整備	未整備	計
絹出住宅	1	16		16	16		16	16	16		16
赤倉住宅	1	16		16	16		16	16	16		16
愛宕住宅	6	6	6		6	6		6	6		6
	4	4	4		4	4		4	4		4
万騎の原住宅	2	2	2		2	2		2	2		2
	2	2	2		2	2		2	2		2
大堀住宅	3	3	3		3	3		3	3		3
	4	4	4		4	4		4	4		4
瀬見住宅	3	3	3		3	3		3	3		3
富沢住宅	2	2	2		2	2		2	2		2
水下住宅	8	8	8		8	8		8	8		8
	1	2	2		2	2		2	2		2
道ノ下住宅	3	3	3		3	3		3	3		3
	3	3	3		3	3		3	3		3
水上東住宅	2	2	2		2	2		2	2		2
	1	1	1		1	1		1	1		1
	1	2	2		2	2		2	2		2
	3	3	3		3	3		3	3		3
	2	2	2		2	2		2	2		2
水上住宅	3	3	3		3	3		3	3		3
赤倉北住宅	2	2	2		2	2		2	2		2
瀬見南住宅	2	2	2		2	2		2	2		2
	2	2	2		2	2		2	2		2
愛宕前特定住宅	3	6	6		6	6		6	6		6
富沢特定住宅	2	2	2		2	2		2	2		2
大堀特定住宅	2	2	2		2	2		2	2		2

平成28年10月1日現在

4) 入居状況

(1) 入居世帯数

- ・全管理戸数のうち、入居している住戸は91戸、入居率は88.3%であり、空家のうち募集を行っているのは11戸です。
- ・入居世帯は、世帯員のすべてが65歳未満の一般世帯が76世帯（83.5%）、65歳以上の世帯員がいる高齢者世帯が15世帯（16.5%）となっています。

入居世帯数

(戸・世帯)

種別	管理戸数	入居住戸	空家				入居世帯合計		
			募集対象	募集停止	緊急対応	合計	一般世帯	高齢者世帯	合計
公営住宅	93	82	11	0	0	11	71	11	82
		88.2%	100.0%	0.0%	0.0%	100.0%	86.6%	13.4%	100.0%
特定住宅	10	9	0	1	0	1	5	4	9
		90.0%	0.0%	100.0%	0.0%	100.0%	55.6%	44.4%	100.0%
合計	103	91	11	1	0	12	76	15	91
		88.3%	91.7%	8.3%	0.0%	100.0%	83.5%	16.5%	100.0%

平成28年10月1日現在

団地別入居世帯数

(戸・世帯)

団地名	種別	管理戸数	入居住戸	空家				入居世帯合計		
				募集対象	募集停止	緊急対応	合計	一般世帯	高齢者世帯	合計
絹出住宅	公営	16	14	2			2	10	4	14
赤倉住宅	公営	16	12	4			4	8	4	12
愛宕住宅	公営	10	10					9	1	10
万騎の原住宅	公営	4	3	1			1	2	1	3
大堀住宅	公営	7	7					7		7
瀬見住宅	公営	3	2	1			1	2		2
富沢住宅	公営	2	1	1			1	1		1
水下住宅	公営	10	10					9	1	10
道ノ下住宅	公営	6	6					6		6
水上東住宅	公営	10	9	1			1	9		9
水上住宅	公営	3	3					3		3
赤倉北住宅	公営	2	2					2		2
瀬見南住宅	公営	4	3	1			1	3		3
愛宕前特定住宅	特定	6	5		1		1	2	3	5
富沢特定住宅	特定	2	2					1	1	2
大堀特定住宅	特定	2	2					2		2

平成28年10月1日現在

(2) 人員構成

- ・一般世帯は、3人以上の世帯が41世帯（53.9%）で最も高くなっています。
- ・高齢者世帯は、単身世帯が12世帯（80.0%）で最も高く、2人世帯が3世帯（20.0%）となっています。

人員構成

(世帯)

種別	管理戸数	入居住戸	一般世帯（65歳以上を除く）				高齢者世帯			
			単身	2人	3人以上	合計	単身	2人	3人以上	合計
公営住宅	93	82	18	16	37	71	9	2	0	11
		88.2%	25.4%	22.5%	52.1%	100.0%	81.8%	18.2%	0.0%	100.0%
特定住宅	10	9	1	0	4	5	3	1	0	4
		90.0%	20.0%	0.0%	80.0%	100.0%	75.0%	25.0%	0.0%	100.0%
合計	103	91	19	16	41	76	12	3	0	15
		88.3%	25.0%	21.1%	53.9%	100.0%	80.0%	20.0%	0.0%	100.0%

平成28年10月1日現在

団地別人員構成

(戸・世帯)

団地名	種別	管理戸数	入居住戸	一般世帯（65歳以上を除く）				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
絹出住宅	公営	16	14	7	2	1	10	3	1		4
赤倉住宅	公営	16	12	5	1	2	8	4			4
愛宕住宅	公営	10	10	1	3	5	9		1		1
万騎の原住宅	公営	4	3	1		1	2	1			1
大堀住宅	公営	7	7	2	2	3	7				
瀬見住宅	公営	3	2		2		2				
富沢住宅	公営	2	1			1	1				
水下住宅	公営	10	10	1	2	6	9	1			1
道ノ下住宅	公営	6	6		1	5	6				
水上東住宅	公営	10	9	1		8	9				
水上住宅	公営	3	3		2	1	3				
赤倉北住宅	公営	2	2			2	2				
瀬見南住宅	公営	4	3		1	2	3				
愛宕前特定住宅	特定	6	5	1		1	2	2	1		3
富沢特定住宅	特定	2	2			1	1	1			1
大堀特定住宅	特定	2	2			2	2				

平成28年10月1日現在

(3) 入居者の収入状況

- ・全入居世帯のうち、入居の収入基準を超える収入超過世帯率は、9世帯(9.9%)であり、すべて一般世帯となっています。
- ・収入超過世帯がいる団地は公営住宅で5団地となっています。

収入状況

(世帯)

種別	入居世帯	収入基準内世帯			収入超過世帯		
		一般	高齢者	合計	一般	高齢者	合計
公営住宅	82	62	11	73	9	0	9
		75.6%	13.4%	89.0%	11.0%	0.0%	11.0%
特定住宅	9	0	0	0	0	0	0
		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
合計	91	62	11	73	9	0	9
		68.1%	12.1%	80.2%	9.9%	0.0%	9.9%

平成28年10月1日現在

団地別収入状況

(世帯)

団地名	種別	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
絹出住宅	公営	14	10	4	14			
赤倉住宅	公営	12	8	4	12			
愛宕住宅	公営	10	8	1	9	1		1
万騎の原住宅	公営	3	1	1	2	1		1
大堀住宅	公営	7	3		3	4		4
瀬見住宅	公営	2	2		2			
富沢住宅	公営	1	1		1			
水下住宅	公営	10	9	1	10			
道ノ下住宅	公営	6	6		6			
水上東住宅	公営	9	7		7	2		2
水上住宅	公営	3	3		3			
赤倉北住宅	公営	2	1		1	1		1
瀬見南住宅	公営	3	3		3			
愛宕前特定住宅	特定	5						
富沢特定住宅	特定	2						
大堀特定住宅	特定	2						

平成28年10月1日現在

(4) 退去状況

- ・ 過去3年間の入居世帯の退去数は、年平均で8.3世帯となっており、全入居世帯に対する退去率は9.2%です。

退去状況

(世帯)

種別	入居世帯	退去世帯			
		H24年度	H25年度	H26年度	3年間平均
公営住宅	82	5	3	14	7.3
				退去率	8.1%
特定住宅	9	2	0	1	1.0
				退去率	1.1%
合計	91	7	3	15	8.3
				退去率	9.2%

平成28年10月1日現在

団地別退去状況

(世帯)

団地名	種別	入居世帯	退去世帯		
			H24年度	H25年度	H26年度
絹出住宅	公営住宅	14			3
赤倉住宅	公営住宅	12	2		3
愛宕住宅	公営住宅	10			2
万騎の原住宅	公営住宅	3			
大堀住宅	公営住宅	7			
瀬見住宅	公営住宅	2		1	1
富沢住宅	公営住宅	1	1		
水下住宅	公営住宅	10	1		2
道ノ下住宅	公営住宅	6		1	
水上東住宅	公営住宅	9		1	1
水上住宅	公営住宅	3			2
赤倉北住宅	公営住宅	2			
瀬見南住宅	公営住宅	3	1		
愛宕前特定住宅	特定住宅	5			
富沢特定住宅	特定住宅	2			
大堀特定住宅	特定住宅	2			

平成28年10月1日現在

(5) 応募状況

・平成25年度から平成27年度までの3年間では、募集総数34戸に対して、20件の応募があり、全体の倍率は0.59倍となっています。

応募状況（最近3年間）

（戸・世帯）

種別	入居 住戸	H25年度			H26年度			H27年度			H25-27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
公営住宅	82	7	5	0.71	16	12	0.75	11	3	0.27	34	20	0.59
特定住宅	9	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合計	91	7	5	0.71	16	12	0.75	11	3	0.27	34	20	0.59

平成28年10月1日現在

団地別応募状況（最近3年間）

（戸・世帯）

団地名	入居 住戸	H25年度			H26年度			H27年度			H25-27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
絹出住宅	14	1	0	0.00	3	1	0.33	2	0	0.00	6	1	0.17
赤倉住宅	12	4	2	0.50	4	0	0.00	5	1	0.20	13	3	0.23
愛宕住宅	10	-	-	-	2	2	1.00	2	2	1.00	4	4	1.00
万騎の原住宅	3	-	-	-	-	-	-	1	0	0.00	1	0	0.00
大堀住宅	7	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
瀬見住宅	2	1	1	1.00	1	1	1.00	-	-	-	2	2	1.00
富沢住宅	1	-	-	-	-	-	-	1	0	0.00	1	0	0.00
水下住宅	10	-	-	-	2	4	2.00	-	-	-	2	4	2.00
道ノ下住宅	6	1	2	2.00	-	-	-	-	-	-	1	2	2.00
水上東住宅	9	-	-	-	2	2	1.00	-	-	-	2	2	1.00
水上住宅	3	-	-	-	2	2	1.00	-	-	-	2	2	1.00
赤倉北住宅	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
瀬見南住宅	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
愛宕前特定住宅	5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
富沢特定住宅	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
大堀特定住宅	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

平成28年10月1日現在

2 入居者意識調査

入居する町営住宅に対する評価、改善に対するニーズ、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

町営住宅全入居世帯 91 世帯（平成 28 年 10 月 1 日現在）

(2) 調査方法

配布方法：郵送にて配布

回収方法：郵送にて回収

配布・回収時期：平成 28 年 10 月 13 日～10 月 24 日

記入方式：無記名回答方式

(3) 配布数及び回収率

配布数	91 件
回収数	42 件
回収率	46.2%

(4) 設問項目

設問番号	調査項目	設問内容
問 1	現在の居住環境について	お住まいの住宅
問 2		現在の住環境の評価
問 3		住宅の住み心地
問 4	今後の居留意向について	現住居への居留意向
問 5		住み続けたい理由
問 6		転居したい理由
問 7		住まいを選ぶ際重視すること
問 8	お住いの町営住宅の 整備・改善について	住戸内で必要な整備・改善
問 9		共用部分で必要な整備・改善
問 10		屋外部分で必要な整備・改善
自由意見		

2) 結果の概要

(1) 現在の居住環境について

①お住いの住宅

・入居者意識調査の団地別配布数、回収数及び回収率は以下に示すとおりです。

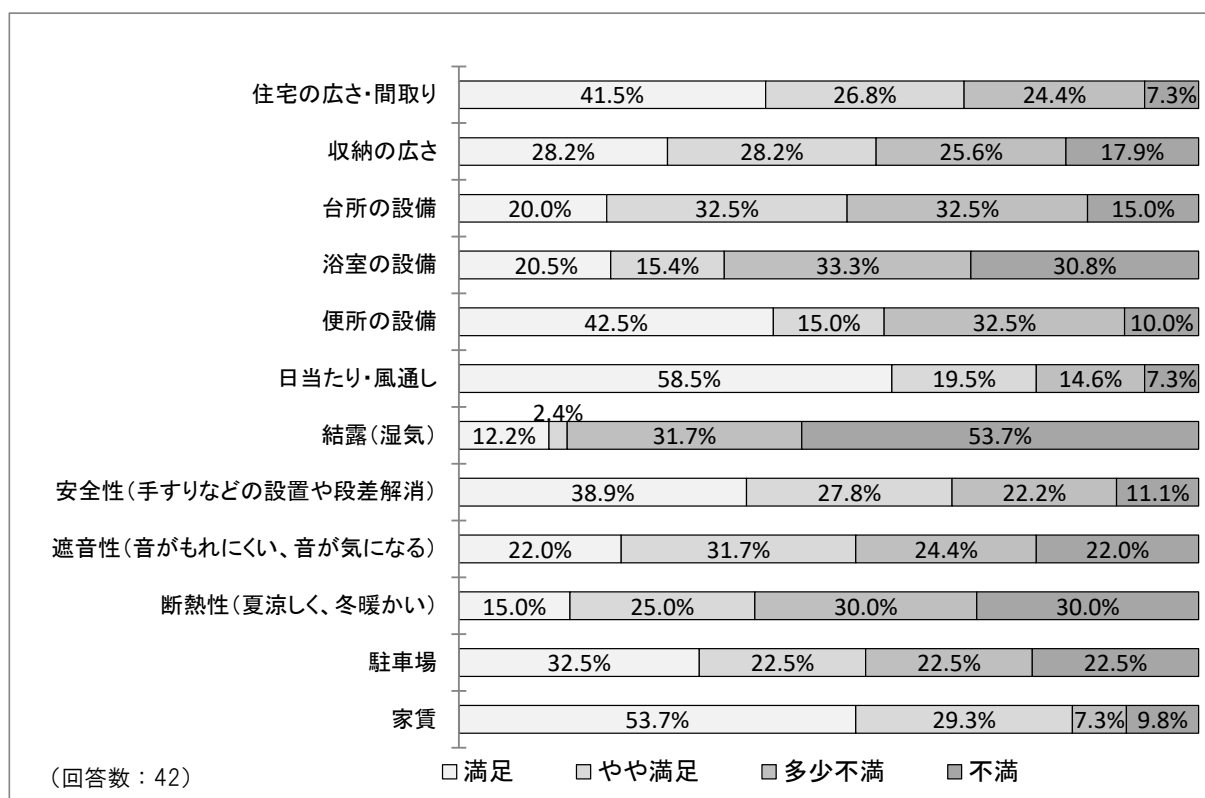
お住いの住宅（単数回答）

団地名	配布数 (入居世帯数)	回収数	回収率	アンケート 回収数構成比
絹出住宅	14	8	57.1%	19.0%
赤倉住宅	12	2	16.7%	4.8%
愛宕住宅	10	6	60.0%	14.3%
万騎の原住宅	3	1	33.3%	2.4%
大堀住宅	7	3	42.9%	7.1%
瀬見住宅	2	1	50.0%	2.4%
富沢住宅	1	0	0.0%	0.0%
水下住宅	10	4	40.0%	9.5%
道ノ下住宅	6	4	66.7%	9.5%
水上東住宅	9	2	22.2%	4.8%
水上住宅	3	1	33.3%	2.4%
赤倉北住宅	2	1	50.0%	2.4%
瀬見南住宅	3	0	0.0%	0.0%
愛宕前特定住宅	5	4	80.0%	9.5%
富沢特定住宅	2	1	50.0%	2.4%
大堀特定住宅	2	2	100.0%	4.8%
不明		2		4.8%
合計	91	42	46.2%	100.0%

②住宅の評価

・住宅の評価として満足度の高い項目（満足、まあ満足）は、「家賃」「日当たり・風通し」「住宅の広さ・間取り」の順となっており、満足度の低い項目（多少不満、不満）は、「結露（湿気）」、「浴室の設備」、「断熱性（夏涼しく、冬暖かい）」の順となっています。

住宅の評価（単数回答）

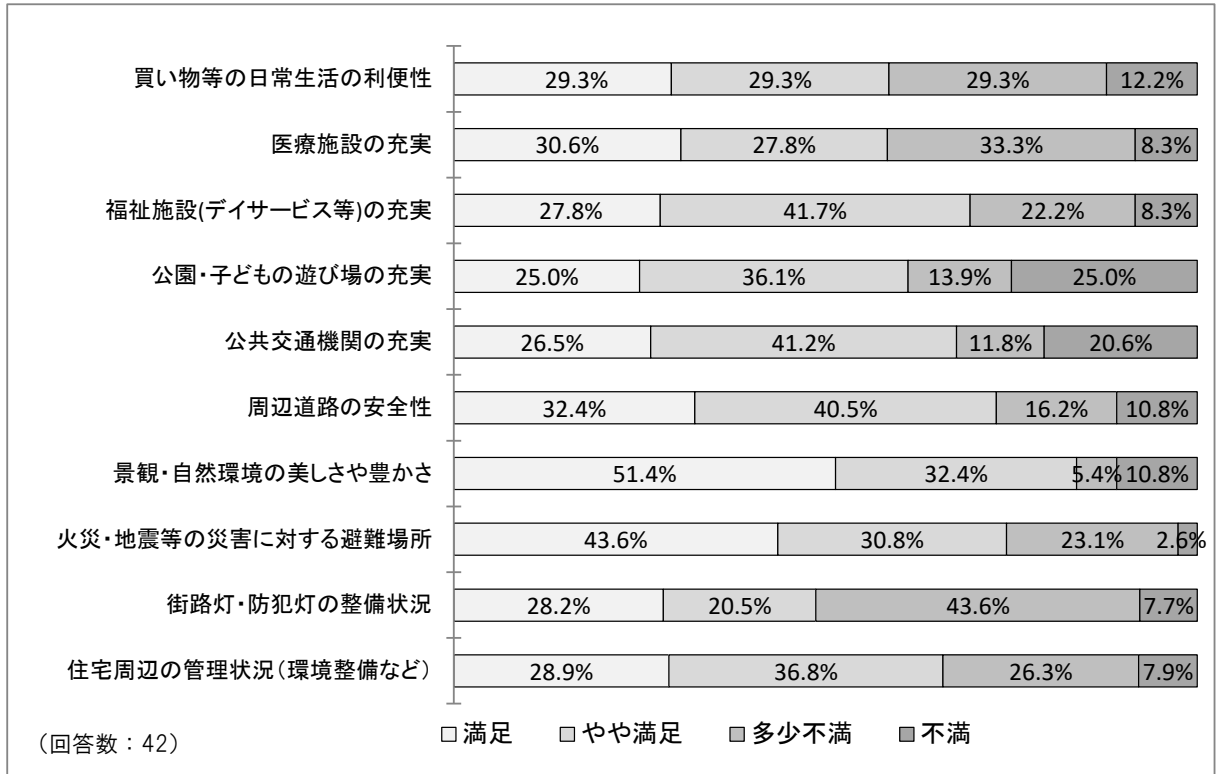


※回答数には無回答を含むが評価の割合は無回答を除く

③住環境の評価

・住環境の評価として満足度の高い項目は、「景観・自然環境の美しさや豊かさ」「火災・地震等の災害に対する避難場所」「周辺道路の安全性」の順となっています。また、満足度の低いものは、「街路灯・防犯灯の整備状況」「医療施設の充実」「買い物等の日常生活の利便性」の順となっています。

住環境の評価（単数回答）

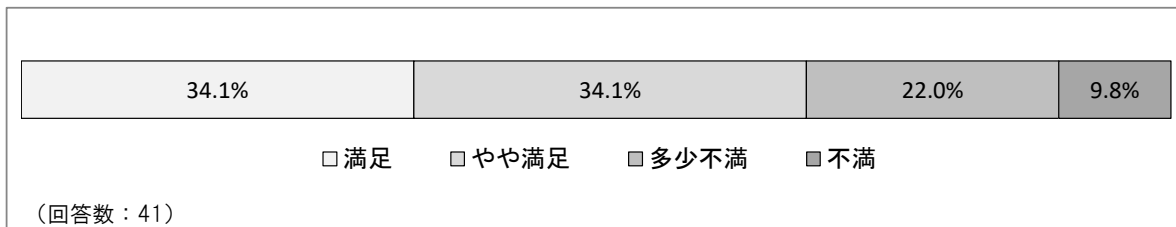


※回答数には無回答を含むが評価の割合は無回答を除く

④町営住宅の住み心地

・町営住宅の住み心地として「満足」「やや満足」と回答した割合は68.2%となっています。

町営住宅の住み心地（単数回答）

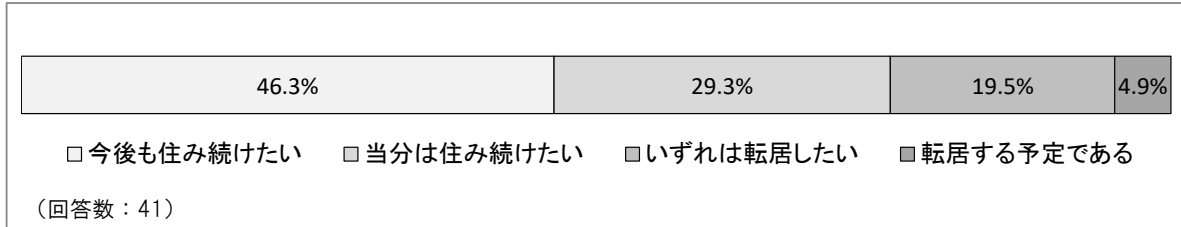


(2) 今後の居住意向について

① 現住居への居住意向

- ・「今後も住み続けたい」が46.3%、「当分は住み続けたい」が29.3%となっており、永住希望が8割近くを占めています。

現住居への永住願望（単数回答）

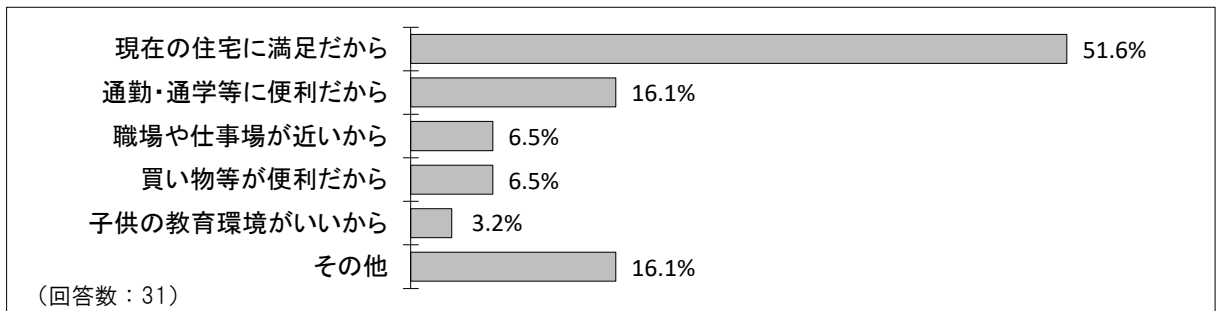


② 住み続けたい理由

①で「今後も住み続けたい」「当分は住み続けたい」と回答した人のみ回答

- ・住み続けたい理由として最も多いのは、「現在の住宅に満足だから」となっています。
- ・その他の理由としては、「家賃が安いから」「ほかに行先がないから」などの意見がありました。

住み続けたい理由（単数回答）

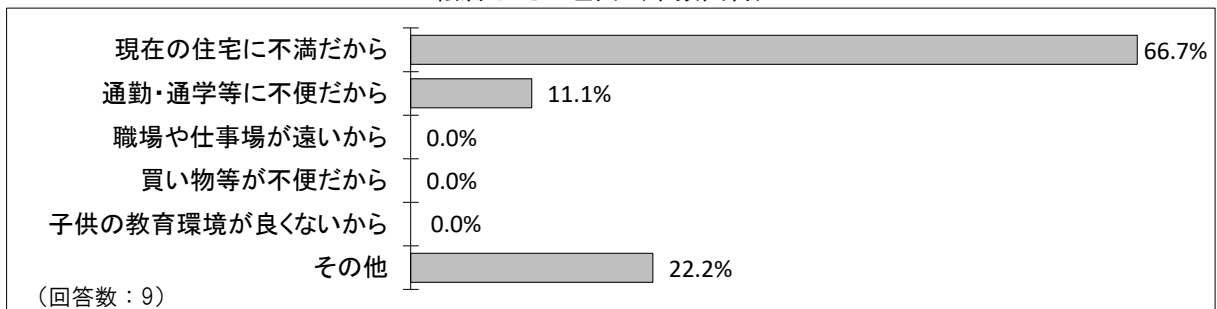


③ 転居したい理由

①で「いずれは転居したい」「転居する予定である」と回答した人のみ回答

- ・転居したい理由として最も多いのは「現在の住宅に不満だから」となっています。
- ・その他の理由としては、「町民が町に残ろうとする政策がない」「家賃が高いから」などの意見がありました。

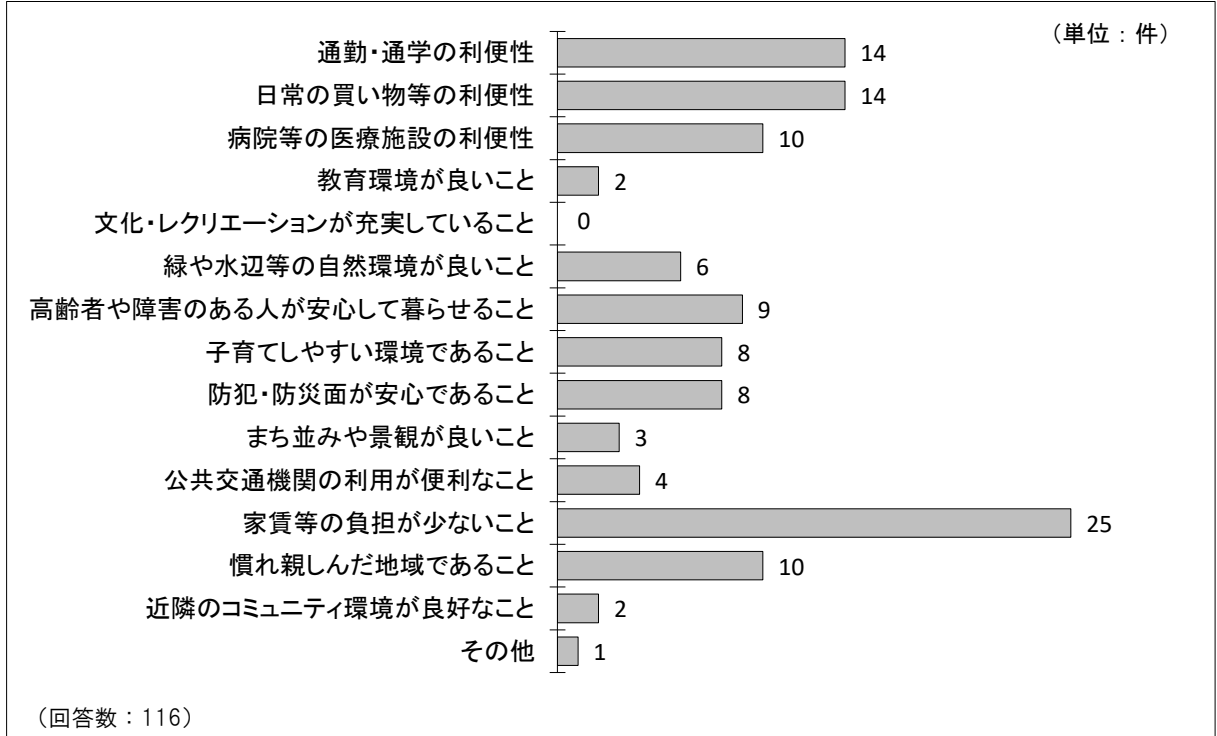
転居したい理由（単数回答）



④住まいを選ぶ際重視すること

・住まいを選ぶ際重視することとして最も多いのは「家賃等の負担が少ないこと」であり、回答者数全体のうち約6割の方が選択しています。以下「通勤・通学の利便性」「日常の買い物等の利便性」「病院等の医療施設の利便性」「慣れ親しんだ地域であること」の順となっています。

住まいを選ぶ際重視すること（複数回答）

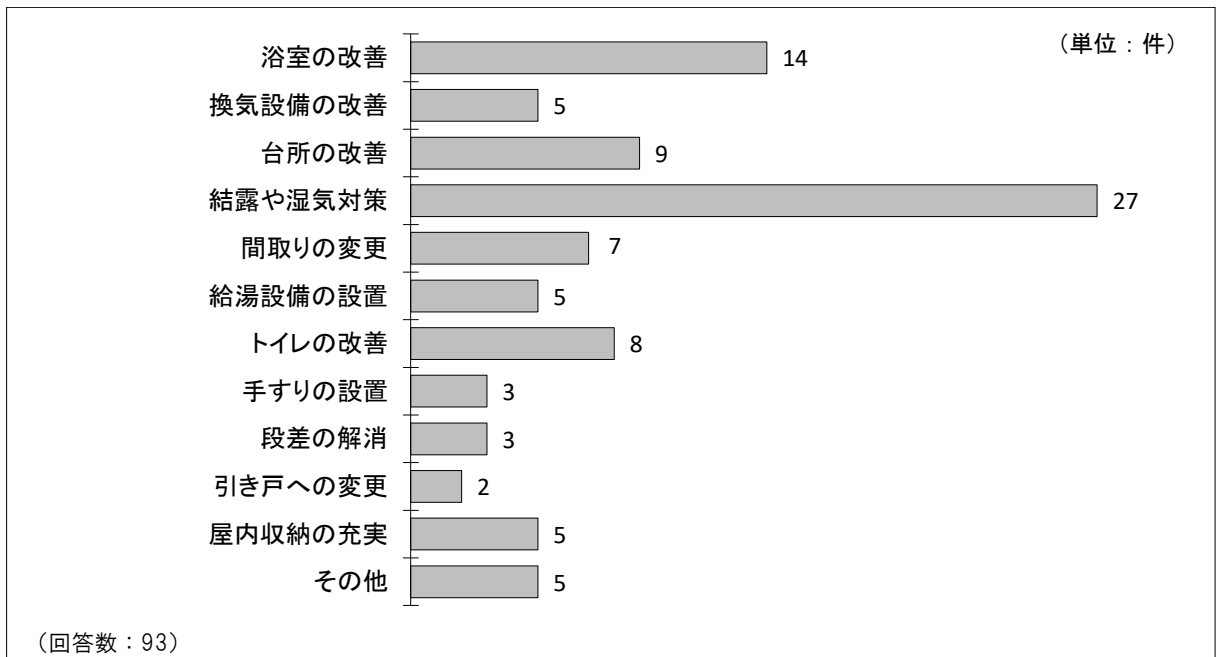


(3) お住いの町営住宅の整備・改善について

①住戸内で必要な整備・改善

・住戸内で必要な整備・改善で最も多いのは「結露や湿気対策」であり、以下「浴室の改善」、「台所の改善」、「トイレの改善」の順となっており、水まわりへのニーズが高くなっています。

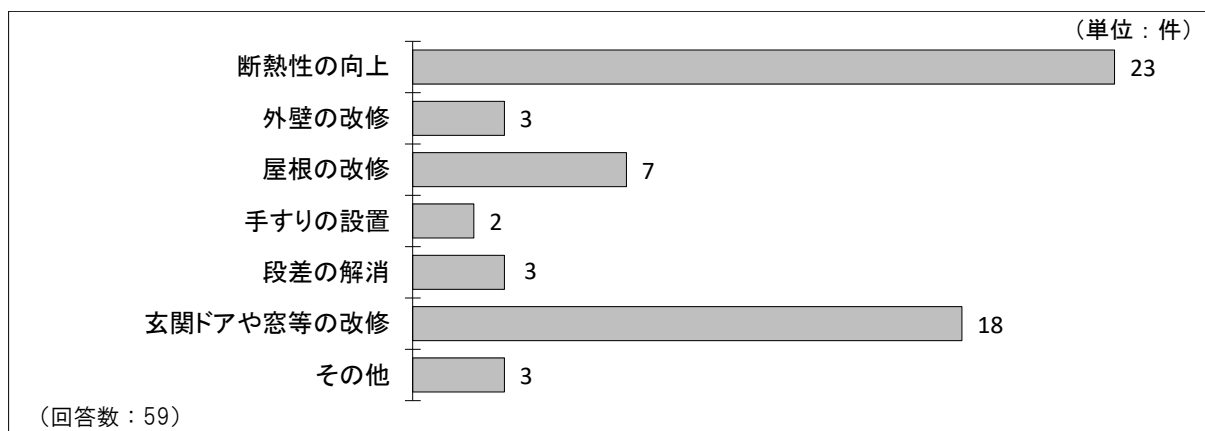
住戸内で必要な整備・改善（複数回答）



②共用部分で必要な整備・改善

- ・共用部分で必要な整備・改善で最も多いのは「断熱性の向上」であり、次に「玄関ドアや窓等の改修」となっており、この上位2つの回答で全体の約7割を占めています。

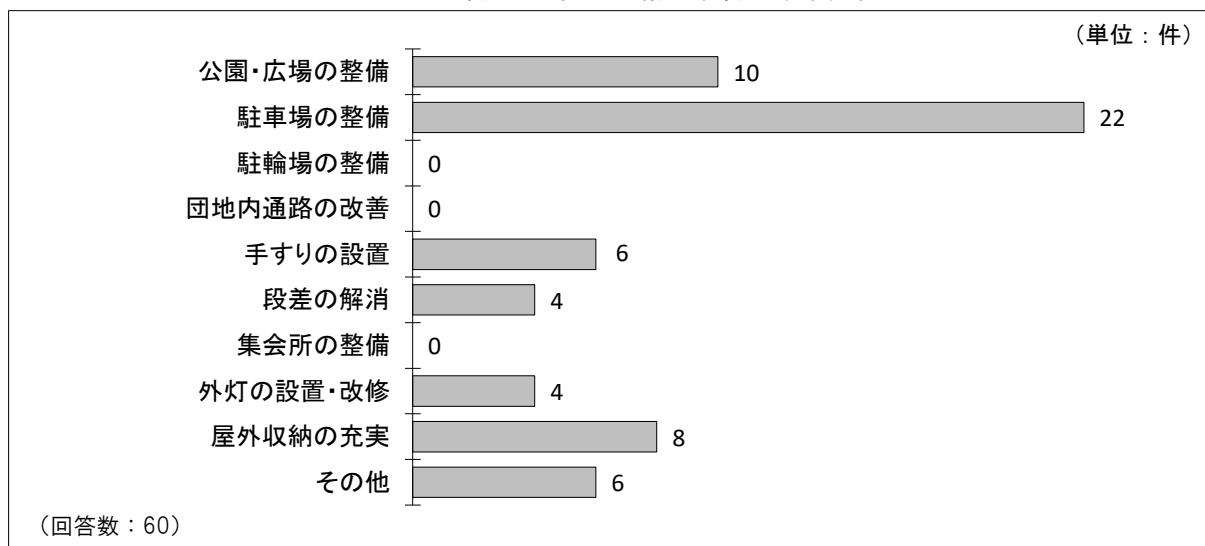
共用部分で必要な整備・改善（単数回答）



③屋外部分で必要な整備・改善

- ・屋外部分で必要な整備・改善で最も多いのは「駐車場の整備」であり、以下「公園・広場の整備」「屋外収納の充実」「手すりの設置」の順となっています。
- ・その他の意見として、「雪投げをする場所がない」「側溝、流雪溝の整備」が挙げられました。

屋外部分で必要な整備・改善（単数回答）



3 課題のまとめ

1) 居住者からみた課題

(1) 人口減少・少子高齢化への対応

- ・町の総人口は減少傾向にあり、年少人口の割合は減少傾向、老年人口の割合は増加傾向であり、今後も人口減少・少子高齢化は進行するものと推測されます。そのため、町民が町内で安心して生活し続けることができる住宅施策が必要です。

(2) 世帯数の小規模化への対応

- ・県平均には及ばないものの、1人世帯、2人世帯の割合が増加しています。そのため、小規模世帯に対応した住宅施策が必要です。

(3) 高齢者世帯の増加への対応

- ・高齢者世帯（65歳以上の親族がいる世帯）が全世帯に占める割合は平成22年で70.4%となっており、県平均を大きく上回っています。
- ・高齢単身世帯・高齢夫婦世帯の割合が増加が県平均を上回っており、今後も増加が見込まれるため、高齢者が安心して住み続けることができる住宅施策が必要です。

2) 住宅・住環境からみた課題

(1) 構造的な不安を抱えている町営住宅への対応

- ・絹出住宅、赤倉住宅の2棟は、昭和56年以前の旧耐震基準で建設された住棟であり、住宅の安全性確保に向けた対応が課題となっています。

(2) 町営住宅の居住環境の維持・向上

- ・町営住宅入居者意識調査では、町営住宅の住み心地として「満足」「やや満足」と回答した割合は約7割となっていますが、住宅の評価では、「結露（湿気）」、「浴室の設備」、「断熱性（夏涼しく、冬暖かい）」、住環境としては「街路灯・防犯灯の整備状況」「医療施設の充実」「買い物等の日常生活の利便性」の満足度がそれぞれ低くなっています。
- ・また、町営住宅の整備・改善に関する設問では、住戸内では「結露や湿気対策」、共用部分では「断熱性の向上」、屋外部分では「駐車場の整備」が多くなっていることから、住民の意向を踏まえた適切な改善等による居住環境の維持・向上が課題となっています。

3) 入居状況からみた課題

(1) 居住のニーズや入居者意識に配慮した住宅施策

- ・入居世帯のうち、高齢者世帯は15世帯で全世帯のうち16.5%を占めており、そのうち単身世帯は12世帯（80.0%）、2人世帯は3世帯（30.1%）となり、すべてが小規模世帯となっています。一方、一般世帯は3人以上の世帯が最も多くなっています。
- ・そのため、入居希望者の世帯構成を踏まえた町営住宅の整備・改善や入居者意識に配慮した住宅施策が必要となっています。

(2) 適正入居の促進

- ・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9.9%となっており、真に住宅に困窮している世帯の入居需要に対応するため、適正入居を図ることが必要です。

第4章 公営住宅等ストック活用計画

1 目標・整備水準

1) 基本目標

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) 最低居住面積水準を満たす住宅に住むことができない世帯への対応

現在、最低居住面積水準を満たさない民営借家・給与住宅に住み、最低居住面積水準を満たす住宅に住むことができない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

災害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) 適正管理の推進

地域需要のバランスを踏まえつつ、管理がしやすく、居住水準が高い住宅を供給します。

(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、入居者の意識に配慮しつつ、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※に配慮した設計・工法を導入し、住宅の長寿命化を図り、管理コストの縮減を進めます。

※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改善を推進し、駐車場の確保等による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) 各年代層が一緒に住む多様なコミュニティの形成

従来の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、各年代層が一緒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

構造的に不安のある、老朽化の著しい住宅の用途廃止を進めるとともに、規模増改善事業等の推進により、各入居者の世帯構成からみた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、「最上町営住宅設置及び管理条例」に準拠するものとします。

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の状況に応じて、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、必要な補助手摺又は傾斜路を設ける。

(最上町営住宅設置及び管理条例)

(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年国土交通省告示第906号）に準拠し、基本レベルを満たします。

「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

高齢者の居住する住宅及び屋外部分について、高齢者の移動等（水平移動、垂直移動、姿勢の変化及び寄りかかりの各行為）に伴う転倒、転落等の防止のための基本的な措置、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（日常生活空間※で行われる排泄、入浴、整容、就寝、食事、移動その他これらに伴う行為）を行うことを容易にするための基本的な措置等を確保するための一般的な住宅の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た設計上の配慮に係る考え方を示すものとする。

※日常生活空間：高齢者の利用を想定する一の主たる玄関、便所、浴室、脱衣室、洗面所、特定寝室※、食事室及び特定寝室の存する階（接地階※を除く）にあるバルコニー、特定寝室の存する階にあるすべての居室並びにこれらを結ぶ一の主たる経路をいう。

※特定寝室：高齢者等が利用する寝室または入居者が将来高齢化した場合などに利用予定の居室。

※接地階：地上階のうち最も低い位置に存する階。

2 将来ストック数の設定

1) 主な住宅確保要配慮者世帯の推計

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主な住宅確保要配慮者世帯は、「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）に基づき、国勢調査及び住宅・土地統計調査等の町データを用いて算出すると、以下のようになります。

主な住宅確保要配慮者世帯推計使用データ

対象世帯		資料・算定式等
一般世帯	平成 22 年	国勢調査（町）
	平成 27 年	日本の世帯数の将来推計（県）×県内世帯比率（町）
	平成 37 年	日本の世帯数の将来推計（県）×県内世帯比率（町）
高齢単身世帯	平成 22 年	国勢調査（町）
	平成 27 年	日本の世帯数の将来推計×高齢単身世帯比率（町）
	平成 37 年	日本の世帯数の将来推計×高齢単身世帯比率（町）
高齢夫婦のみ世帯	平成 22 年	国勢調査（町）
	平成 27 年	日本の世帯数の将来推計×高齢夫婦のみ世帯比率（町）
	平成 37 年	日本の世帯数の将来推計×高齢夫婦のみ世帯比率（町）
障がい者世帯	平成 23 年	障害者白書（町）
	平成 27 年	日本の世帯数の将来推計×障がい者世帯比率（全国）
	平成 37 年	日本の世帯数の将来推計×障がい者世帯比率（全国）
子育て世帯	平成 22 年	国勢調査（町）
	平成 27 年	日本の世帯数の将来推計×子育て世帯比率（町）
	平成 37 年	日本の世帯数の将来推計×子育て世帯比率（町）
外国人世帯	平成 22 年	国勢調査（町）
	平成 27 年	日本の世帯数の将来推計×外国人世帯比率（町）
	平成 37 年	日本の世帯数の将来推計×外国人世帯比率（町）
高齢単身世帯比率		平成 22 年国勢調査（町）
高齢夫婦のみ世帯比率		平成 22 年国勢調査（町）
障がい者世帯比率		平成 23 年障害者白書（全国）
子育て世帯比率		平成 22 年国勢調査（町）

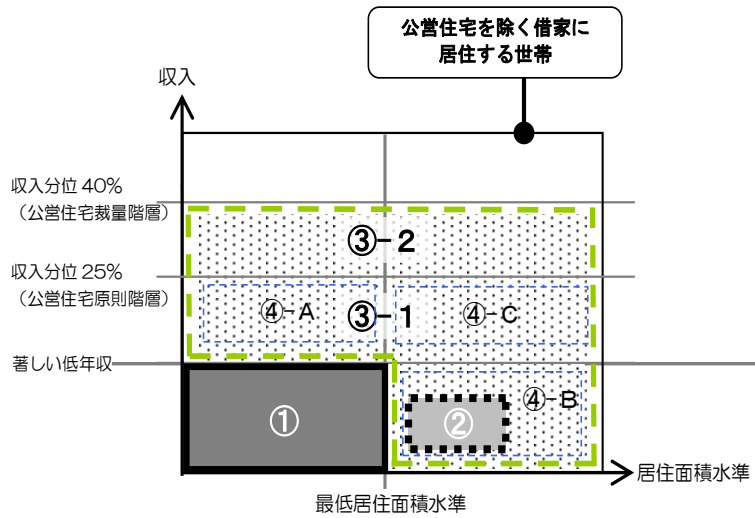
※「日本の世帯数の将来推主な住宅確保要配慮者世帯推計結果計（平成 26 年 4 月推計）」
 国立社会保障・人口問題研究所

算定条件		
項目	条件等	
最低居住面積水準（㎡）	住生活基本計画（全国計画）による	
公営住宅入居月収基準	原則階層	158,000 円／月
	裁量階層	214,000 円／月

最低居住面積水準（㎡）

	延べ床面積		延べ床面積
1人世帯	25	4人世帯	50
2人世帯	30	5人世帯	57
3人世帯	40	6人世帯	67

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 38 年度	
著しい困窮世帯	著しい低年収未満 ^{※1} かつ最低居住面積水準未満の住戸に居住する世帯①	14 世帯	
	著しい低年収未満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	0 世帯	
	計	14 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	高齢单身・夫婦のみ世帯 ^{※2}	22 世帯
		障害者世帯 ^{※3}	51 世帯
		子育て世帯 ^{※4}	1 世帯
		外国人世帯 ^{※5}	1 世帯
		計	75 世帯
	裁量階層 ③-2	高齢单身・夫婦のみ世帯	8 世帯
		障害者世帯	6 世帯
		子育て世帯	1 世帯
		計	15 世帯
	③計		90 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		26 世帯	
著しい低年収未満かつ最低居住面積水準以上の住戸に居住する世帯④-B		1 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		3 世帯	
④計		30 世帯	
合計		134 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。

2) 公営住宅の将来ストック数

(1) ストック数の考え方

公営住宅等の目標ストック数は、「現入居世帯に対応する住戸」、「要配慮者世帯に対応する住戸」を対象として設定します。

このうち、「現入居世帯に対応する住戸」については下表に示す「ケースⅠ」、「ケースⅡ」の2つの算定方法があるため、それぞれの算定結果の幅の中で設定するものとします。

ストック数の考え方

	考え方	
現入居世帯に対応する住戸	ケースⅠ	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
	ケースⅡ	公営住宅に入居する世帯のうち、著しい低年収未満 [※] に対応する住戸
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：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

※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世帯：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

(2) 目標年次における必要ストック数の算定結果

目標年次における必要ストック数は、次ページの算定結果から、以下のようになります。

目標年次における必要ストック数算定結果

現入居世帯に対応する住戸	22戸～24戸
要配慮者世帯に対応する住戸	14戸
将来必要ストック数（計）	36戸～38戸

目標年次における必要ストック数は、次ページの算定結果から、以下のようになります。

現入居世帯に対応する住戸数算定結果

【ケースⅠ】

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。

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

$$\underline{22 \text{ 戸}} = (93 \text{ 戸} - 68 \text{ 戸}) \times (100 - 11.0) \%$$

計画期間における退去数

	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	H38
入居総数	93	93	93	93	93	93	93	93	93	93
退去数	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
									累計	68

※入居総数＝前年度入居総数×政策空家率

※退去数＝入居総数×退去率

ストック数算出データ

町営住宅等現入居世帯数	93	世帯
町営住宅収入超過率（収入超過世帯÷現入居世帯）	11.0	%
政策空家率（緊急対応空家数÷管理戸数）	0	%
町営住宅等直近3年間平均退去率（退去世帯数/入居世帯数）	7.3	%

[H28.10.1現在]

【ケースⅡ】

現入居世帯に対応する住戸は、「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）におけるセーフティネット供給量算出プログラムを用いて算出した著しい低年収世帯を県営住宅と分担するものとする、以下のように算出されます。

$$\text{現入居世帯に対応する住戸} = \text{著しい低年収世帯} \times \text{町営住宅率}$$

$$\underline{24 \text{ 戸}} = 24 \text{ 戸} \times 100.0\%$$

公営住宅入居世帯

	平成38年度
a. 著しい低年収世帯	24 世帯
b. a.を除く入居有資格者	53 世帯
c. 収入超過者	2 世帯
d. 高額所得者	4 世帯

（セーフティネット供給量算出プログラムにより算出）

要配慮者世帯に対応する住戸数算定結果

要配慮者世帯に対応する住戸は、P.42「主な住宅確保要配慮者世帯推計結果」のうち、著しい困窮世帯を県営住宅と分担するものとする、以下のように算出される。

$$\text{要配慮者世帯に対応する住戸} = \text{著しい困窮世帯①②} \times \text{町営住宅率}$$

$$14 \text{ 世帯} = 14 \text{ 世帯} \times 100.0\%$$

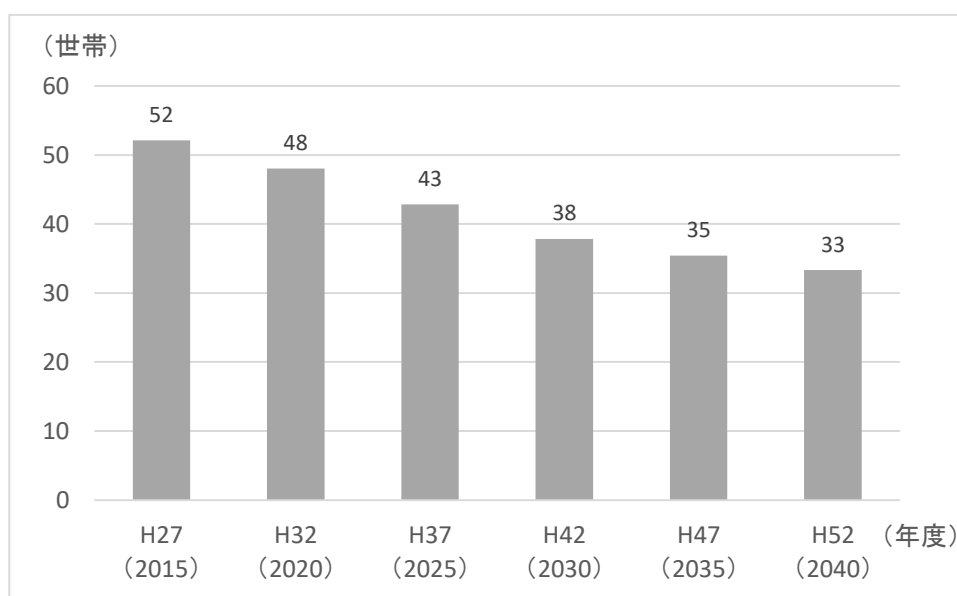
3) 将来の「著しい困窮年収未満世帯数」の推計結果

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

本町では概ね 30 年後の平成 52 年度にかけて、人口減少に伴い著しい困窮年収未満世帯数も減少していくものと推測され、平成 27 年度の 52 世帯から、平成 52 年では 33 世帯となり、減少率は約 37%となります。

本プログラムにおける推計結果は、将来の公営住宅等ストック量を示すものではありませんが、「著しい困窮年収未満世帯数」の将来における傾向を考慮のうえ中長期的な公営住宅等の将来ストック数を検討していく必要があります

著しい困窮年収未満世帯数



3 ストック活用手法の選定

1) ストック活用手法

ストック活用のための手法は、以下に示すとおり、建替、維持管理、用途廃止とします。

ストック活用手法及び内容

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区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・簡易耐火構造：45年（平屋建30年）・耐火構造：70年</p>
維持管理	<p>全面的改善</p> <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>
	<p>個別改善</p> <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>
	<p>修繕</p> <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、障がい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、以下の手順で行います。

①一次判定

- ・団地単位に、用途廃止又は継続活用の判定を行う。
- ・用途廃止又は継続活用の判定は、立地条件、敷地条件、統合条件の3つの項目について、それぞれの評価基準に基づき評価を行い、一次判定基準にしたがって判定する。

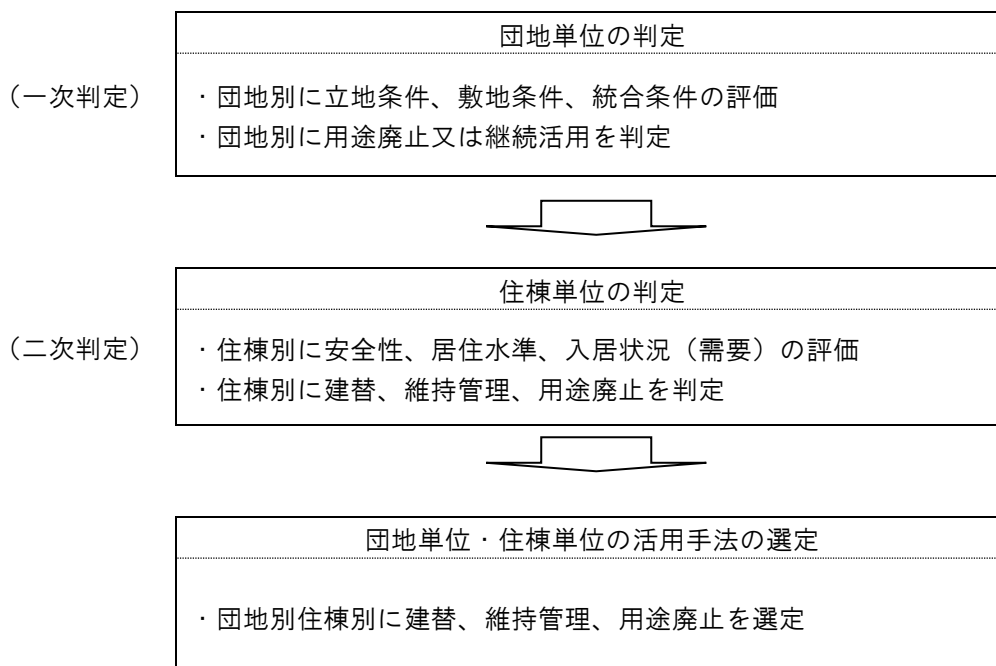
②二次判定

- ・住棟単位に、建替、維持管理、用途廃止の判定を行う。
- ・建替、維持管理、用途廃止の判定は、安全性、居住水準、入居状況（需要）の3つの項目について、それぞれの評価基準に基づき評価を行い、二次判定基準にしたがって判定する。

③手法の選定

- ・二次判定の結果から、各団地別住棟別に建替、維持管理、用途廃止を選定する。

活用手法選定フロー



3) ストック活用手法の選定

(1) 団地単位の判定（一次判定）

立地条件、敷地条件、統合条件の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、以下のとおりです。

団地単位の評価基準

評価項目	評価基準	
立地条件	用途地域内に位置し、日照等の居住環境が良い	○
	集落地に位置し、日照等の居住環境が良い	△
	交通・買い物等の利便性に欠けるか又は日照等の居住環境が悪い	×
敷地条件	規模が概ね1,000㎡以上で地形、敷地形状や接道が良い	○
	規模が概ね500㎡以上で地形、敷地形状又は接道が良いとはいえない	△
	規模が概ね500㎡に満たない規模か又は規模は500㎡以上だが地形、敷地形状や接道が悪い	×
統合条件	隣接団地と一体的団地を形成することが可能である	○
	近隣に3,000㎡以上の老朽化した大規模団地又は建替用地がある	△
	近隣に3,000㎡以上の老朽化した大規模団地又は建替用地がない	×

一次判定基準

判定基準	手法
立地条件又は敷地条件の評価に×がある。ただし、統合条件が○△の場合は除く。	用途廃止
上記以外	継続活用

団地単位判定結果

(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	統合条件	一次判定
絹出住宅	1,662.9	1	16	S50	○	○	×	継続判定
赤倉住宅	1,773.5	1	16	S53	△	○	×	継続判定
愛宕住宅	2,559.0	10	10	S62~63	○	○	×	継続判定
万騎の原住宅	2,697.2	4	4	H元~H2	△	○	×	継続判定
大堀住宅	2,378.30	7	7	H元~H2	△	○	×	継続判定
瀬見住宅	976.4	3	3	H3	△	△	×	継続判定
富沢住宅	3,638.3	2	2	H4	△	○	×	継続判定
水下住宅	2,370.0	9	10	H9, H22	○	○	×	継続判定
道ノ下住宅	1,461.0	6	6	H11~H12	△	○	×	継続判定
水上東住宅	2,372.9	9	10	H12~H14, H20	○	○	×	継続判定
水上住宅	881.6	3	3	H15	○	△	×	継続判定
赤倉北住宅	1,474.5	2	2	H15	△	○	×	継続判定
瀬見南住宅	1,257.7	4	4	H18~H19	△	○	×	継続判定
愛宕前特定住宅	1,670.1	3	6	S62	○	○	×	継続判定
富沢特定住宅	1,030.4	2	2	S63	△	○	×	継続判定
大堀特定住宅	1,308.3	2	2	S63	△	○	×	継続判定

(2) 住棟単位の判定（二次判定）

安全性、居住水準、入居状況（需要）の3項目について、以下の評価基準に基づき評価を行います。

住棟単位の評価基準

評価項目	評価基準	
安全性	新耐震基準	○
	旧耐震基準だが、耐震診断を予定している	△
	旧耐震基準の住棟で、耐震診断及び耐震改修未実施	×
居住水準	水洗化済みで、浴槽付き	○
	水洗化済みで、浴槽なし	△
	水洗化未実施、浴槽なし	×
入居状況 （需要）	3年間平均の応募倍率が1.0以上	○
	空き住戸がなく募集未実施	△
	3年間平均の応募倍率が1.0未満	×

※耐用年数 木造：30年・耐火構造：70年

住棟単位判定基準

判定基準	手法
一次判定が用途廃止	用途廃止
一次判定が継続活用で、×が2つ以上	
一次判定が継続活用で、統合条件が○の場合	建替
上記以外	維持管理

住棟単位判定結果

(棟・戸)

団地名	棟数	戸数	建設年度	構造階数	経過年数	一次判定	安全性	居住水準	需要	二次判定
絹出住宅	1	16	S50	耐4	41	継続判定	△	△	×	維持管理
赤倉住宅	1	16	S53	耐4	38	継続判定	△	△	×	維持管理
愛宕住宅	6	6	S62	木1	29	継続判定	○	○	○	維持管理
	4	4	S63	木1	28	継続判定	○	○	○	維持管理
万騎の原住宅	2	2	H1	木1	27	継続判定	○	○	×	維持管理
	2	2	H2	木1	26	継続判定	○	○	×	維持管理
大堀住宅	3	3	H1	木1	27	継続判定	○	○	△	維持管理
	4	4	H2	木1	26	継続判定	○	○	△	維持管理
瀬見住宅	3	3	H3	木1	25	継続判定	○	○	○	維持管理
富沢住宅	2	2	H4	木1	24	継続判定	○	○	×	維持管理
水下住宅	8	8	H9	木1	19	継続判定	○	○	○	維持管理
	1	2	H22	木2	6	継続判定	○	○	○	維持管理
道ノ下住宅	3	3	H11	木1	17	継続判定	○	○	○	維持管理
	3	3	H12	木1	16	継続判定	○	○	○	維持管理
水上東住宅	2	2	H12	木1	16	継続判定	○	○	○	維持管理
	1	1	H13	木1	15	継続判定	○	○	○	維持管理
	1	2	H13	木1	15	継続判定	○	○	○	維持管理
	3	3	H14	木1	14	継続判定	○	○	○	維持管理
	2	2	H20	木1	8	継続判定	○	○	○	維持管理
水上住宅	3	3	H15	木1	14	継続判定	○	○	○	維持管理
赤倉北住宅	2	2	H15	木1	14	継続判定	○	○	△	維持管理
瀬見南住宅	2	2	H18	木1	10	継続判定	○	○	△	維持管理
	2	2	H19	木1	9	継続判定	○	○	△	維持管理
愛宕前特定住宅	3	6	S62	木1	29	継続判定	○	○	△	維持管理
富沢特定住宅	2	2	S63	木1	28	継続判定	○	○	△	維持管理
大堀特定住宅	2	2	S63	木1	28	継続判定	○	○	△	維持管理

4 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。

団地別活用方針

(棟・戸)

団地名	建設年度	棟数	戸数	計画期間内活用方針	中長期活用方針
絹出住宅	S50	1	16	平成 24 年、25 年に改善事業を実施しており、維持管理対象とする。ただし、耐震診断の結果を踏まえ、活用方針を再検討する。	老朽化も進行していることから、需要の動向を見極めながら、活用方針を改めて検討する。
赤倉住宅	S53	1	16		
愛宕住宅	S62～63	10	10	計画期間内に耐用年数を迎えるが、個別改善の実施により長寿命化を図る。	改善事業実施後概ね10年経過後、需要の動向を見極めながら、改めて活用方針を検討する。
万騎の原住宅	H元～H2	4	4		
大堀住宅	H元～H2	7	7		
瀬見住宅	H3	3	3		
富沢住宅	H4	2	2		
水下住宅	H9,H22	9	10	計画期間後まもなく耐用年数を迎えるが、個別改善の実施により長寿命化を図る。なお、平成 22 年築の住棟については日常的な点検や修繕等により今後とも良好な居住水準の維持を図る。	個別改善の実施により長寿命化を図る。
道ノ下住宅	H11～H12	6	6	日常的な点検や修繕等により今後とも良好な居住水準の維持を図る。	
水上東住宅	H12～H14,H20	9	10		
水上住宅	H15	3	3		
赤倉北住宅	H15	2	2		
瀬見南住宅	H18～H19	4	4	計画期間内に耐用年数を迎えるが、個別改善の実施により長寿命化を図る。	改善事業実施後概ね10年経過後、需要の動向を見極めながら、改めて活用方針を検討する。
愛宕前特定住宅	S62	3	6		
富沢特定住宅	S63	2	2		
大堀特定住宅	S63	2	2		

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。

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	活用法	建替戸数	維持管理戸数	用途廃止戸数	目標年次戸数
絹出住宅	公営	S50	耐4	1	16	維持管理		16		16
赤倉住宅	公営	S53	耐4	1	16	維持管理		16		16
愛宕住宅	公営	S62	木1	6	6	維持管理		6		6
	公営	S63	木1	4	4	維持管理		4		4
万騎の原住宅	公営	H1	木1	2	2	維持管理		2		2
	公営	H2	木1	2	2	維持管理		2		2
大堀住宅	公営	H1	木1	3	3	維持管理		3		3
	公営	H2	木1	4	4	維持管理		4		4
瀬見住宅	公営	H3	木1	3	3	維持管理		3		3
富沢住宅	公営	H4	木1	2	2	維持管理		2		2
水下住宅	公営	H9	木1	8	8	維持管理		8		8
	公営	H22	木2	1	2	維持管理		2		2
道ノ下住宅	公営	H11	木1	3	3	維持管理		3		3
	公営	H12	木1	3	3	維持管理		3		3
水上東住宅	公営	H12	木1	2	2	維持管理		2		2
	公営	H13	木1	1	1	維持管理		1		1
	公営	H13	木1	1	2	維持管理		2		2
	公営	H14	木1	3	3	維持管理		3		3
	公営	H20	木1	2	2	維持管理		2		2
水上住宅	公営	H15	木1	3	3	維持管理		3		3
赤倉北住宅	公営	H15	木1	2	2	維持管理		2		2
瀬見南住宅	公営	H18	木1	2	2	維持管理		2		2
	公営	H19	木1	2	2	維持管理		2		2
愛宕前特定住宅	特定	S62	木1	3	6	維持管理		6		6
富沢特定住宅	特定	S63	木1	2	2	維持管理		2		2
大堀特定住宅	特定	S63	木1	2	2	維持管理		2		2
公営住宅計 (13 団地)				61	93		0	93	0	93
特定住宅計 (3 団地)				7	10		0	10	0	10
町営住宅等合計 (16 団地)				68	103		0	103	0	103

5 公的賃貸住宅の供給方針

1) 住宅セーフティネットの構築

「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、地域優良賃貸住宅、機構・公社住宅等）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。

最上町においては、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存町営住宅ストックの有効活用により、「住宅セーフティネット」の構築を目指します。

2) 公的賃貸住宅等の供給方針

(1) 供給方針

公的賃貸住宅等の供給方針については、先に算出した公営住宅入居資格世帯を対象に、住宅セーフティネットの考え方を踏まえ以下の方針に基づき供給を図ります。

〈公営住宅の供給方針〉

- 10年後の平成38年における将来必要ストック数（P.42）は36戸～38戸と推計されており、現在のストック数で充足しているといえます。
- 町では定住促進を政策の柱として位置付けていることから、必要ストック数は維持を前提として既存の公営住宅は維持管理を図るものとします。
- 絹出住宅は平成24年度、赤倉住宅は平成25年に、それぞれ改善事業を実施しているものの、耐震診断が未実施であることから、計画期間内に耐震診断を実施します。耐震診断の結果を踏まえて活用方針を見直す可能性もありますが、計画期間内においては維持管理の対象とします。
- 木造の住棟については計画期間内に耐用年数（30年）を迎える住棟がありますが、入居需要も改善事業の実施により長寿化を図ります。ただし、「著しい困窮年収未満世帯数」の推計結果（P.44）によると、中長期的には著しい困窮年収世帯数は減少していく見通しであることから、目標年次以降には需要動向を見極めながら、改善事業実施後10年を目途に活用方針の見直しを検討します。

(2) 目標年次におけるストック数

将来必要ストック数及びストック活用計画を踏まえ、平成38年度における公営住宅の目標ストック数及び活用手法別戸数は、以下のとおりとなります。

ストック活用計画に係る手法別戸数

公営住宅管理戸数		93戸
公営住宅目標ストック数		93戸
活用手法	維持管理戸数	93戸
	建替戸数	0戸
	用途廃止戸数	0戸

(3) 目標年次以降における中長期的なストック数の目安

目標年次以降の期間について、10年ごとに2つの期間（平成39年度～平成48年度の期間、平成49年度～平成58年度）に区分し、それぞれの期間における維持管理戸数及び用途廃止の戸数の目安を以下に示します。

平成39年度から平成48年度までの期間では、絹出住宅、赤倉住宅及び特定住宅の10戸について、需要動向を踏まえながら、改善事業実施後10年以降を目途に用途廃止を検討します。

平成49年度から平成58年度までの期間では昭和～平成初期に建設された住棟が建設後50年を迎えることから、需要の動向を踏まえながら用途廃止を検討します。

ストック活用計画

(棟・戸)

団地名	建設年度	構造階数	棟数	戸数	目標年次以降			
					H39年度～H48年度		H49年度～H58年度	
					維持管理戸数	用途廃止戸数	維持管理戸数	用途廃止戸数
絹出住宅	S50	耐4	1	16	0	16	-	-
赤倉住宅	S53	耐4	1	16	0	16	-	-
愛宕住宅	S62	木1	6	6	6	0	0	6
	S63	木1	4	4	4	0	0	4
万騎の原住宅	H1	木1	2	2	2	0	0	2
	H2	木1	2	2	2	0	0	2
大堀住宅	H1	木1	3	3	3	0	0	3
	H2	木1	4	4	4	0	0	4
瀬見住宅	H3	木1	3	3	3	0	0	3
富沢住宅	H4	木1	2	2	2	0	0	2
水下住宅	H9	木1	8	8	8	0	8	0
	H22	木2	1	2	2	0	2	0
道ノ下住宅	H11	木1	3	3	3	0	3	0
	H12	木1	3	3	3	0	3	0
水上東住宅	H12	木1	2	2	2	0	2	0
	H13	木1	1	1	1	0	1	0
	H13	木1	1	2	2	0	2	0
	H14	木1	3	3	3	0	3	0
	H20	木1	2	2	2	0	2	0
水上住宅	H15	木1	3	3	3	0	3	0
赤倉北住宅	H15	木1	2	2	2	0	2	0
瀬見南住宅	H18	木1	2	2	2	0	2	0
	H19	木1	2	2	2	0	2	0
愛宕前特定住宅	S62	木1	3	6	0	6	-	-
富沢特定住宅	S63	木1	2	2	0	2	-	-
大堀特定住宅	S63	木1	2	2	0	2	-	-
計			68	103	61	42	35	26

第5章 公営住宅等維持管理計画

1 長寿命化を図るべき公営住宅等

維持管理の対象団地は、16 団地、68 棟、103 戸で、このうち修繕対象を 27 戸、改善対象を 76 戸とします。

対 象	合 計
管理戸数（平成 28 年 10 月 1 日現在）	103 戸
維持管理予定戸数	103 戸
うち修繕対応戸数	27 戸
うち改善予定戸数	76 戸
建替予定戸数	0 戸
用途廃止予定戸数	0 戸

〈公営住宅等の種別ごとの対象戸数〉

長寿命化を図るべき公営住宅

対 象	合 計
管理戸数（平成 28 年 10 月 1 日現在）	93 戸
維持管理予定戸数	93 戸
うち修繕対応戸数	27 戸
うち改善予定戸数	66 戸
建替予定戸数	0 戸
用途廃止予定戸数	0 戸

長寿命化を図るべき特定住宅

対 象	合 計
管理戸数（平成 28 年 10 月 1 日現在）	10 戸
維持管理予定戸数	10 戸
うち修繕対応戸数	0 戸
うち改善予定戸数	10 戸
建替予定戸数	0 戸
用途廃止予定戸数	0 戸

※公営住宅等の種別及び内訳は、P. 15 参照

維持管理対象団地

(棟・戸)

団地名	種別	建設年度	構造階数	棟数	戸数	修繕戸数	改善戸数
絹出住宅	公営	S50	耐4	1	16		16
赤倉住宅	公営	S53	耐4	1	16		16
愛宕住宅	公営	S62	木1	6	6		6
	公営	S63	木1	4	4		4
万騎の原住宅	公営	H1	木1	2	2		2
	公営	H2	木1	2	2		2
大堀住宅	公営	H1	木1	3	3		3
	公営	H2	木1	4	4		4
瀬見住宅	公営	H3	木1	3	3		3
富沢住宅	公営	H4	木1	2	2		2
水下住宅	公営	H9	木1	8	8		8
	公営	H22	木2	1	2	2	
道ノ下住宅	公営	H11	木1	3	3	3	
	公営	H12	木1	3	3	3	
水上東住宅	公営	H12	木1	2	2	2	
	公営	H13	木1	1	1	1	
	公営	H13	木1	1	2	2	
	公営	H14	木1	3	3	3	
	公営	H20	木1	2	2	2	
水上住宅	公営	H15	木1	3	3	3	
赤倉北住宅	公営	H15	木1	2	2	2	
瀬見南住宅	公営	H18	木1	2	2	2	
	公営	H19	木1	2	2	2	
愛宕前特定住宅	特定	S62	木1	3	6		6
富沢特定住宅	特定	S63	木1	2	2		2
大堀特定住宅	特定	S63	木1	2	2		2
				68	103	27	76

2 対象団地の状況

1) 団地別住棟別状況

維持管理対象団地の管理状況及び主な修繕履歴は、以下のとおりです。

団地別状況①

団地名		絹出住宅	赤倉住宅	愛宕住宅	万騎の原住宅	
敷地条件	所在地	向町 823-13	富沢 800-9	向町 862-7	富沢 4467	
	面積 (㎡)	1,662.9	1,773.5	2,559.0	2,697.2	
	所有形態	町有地	町有地	町有地	町有地	
	地域地区等	第一種住居地域	都市計画区域内	第一種住居地域	都市計画区域内	
	建ぺい率 (%)	60	70	60	70	
	容積率 (%)	200	200	200	200	
生活環境	日照・通風等	良好	良好	良好	良好	
	交通環境	JR 陸羽東線最上駅 1.0km 町営バス向町小バ ス停 0.2km	JR 陸羽東線赤倉温 泉駅 3.1km 町営バス湯原バス 停 0.3km	JR 陸羽東線最上駅 1.2km 町営バス向町小バ ス停 0.2km	JR 陸羽東線赤倉温泉 駅 1.3km 町営バス万騎の原バ ス停 0.1km	
	教育環境	向町小 0.3km/ 最上中 0.6km	赤倉小 0.6km/ 最上中 8.0km	向町小 0.2km/ 最上中 0.7km	赤倉小 1.3km/ 最上中 6.2km	
	福祉・医療環境	最上町立最上病院 1.6km	最上町立最上病院 7.5km	最上町立最上病院 1.6km	最上町立最上病院 5.6km	
住 棟	棟数 (棟)	1	1	10	4	
	戸数 (戸)	16	16	10	4	
	建設年度	S50	S53	S62~63	H元~H2	
	構造階数	耐4	耐4	木1	木1	
屋外・外構	供給 処理 方式	給水	水道直結	水道直結	水道直結	水道直結
		排水	下水道	浄化槽	下水道	浄化槽
		ガス	LPG	LPG	LPG	LPG
	共同 施設	集会所	無	無	無	無
		児童遊園	無	無	無	無
	附帯 施設	駐車場 (台)	6	0	0	0
		駐輪場 (箇所)	無	有	無	無
		物置 (箇所)	1	1	0	0
		ゴミ置場 (箇所)	1	1	0	0
		外灯 (基)	1	0	0	1
	防火 施設	消火栓	無	有	有	有
		防火水槽	無	無	無	無
	供給 処理 施設	給水ポンプ	無	無	-	-
		受水槽	無	無	-	-
		高架水槽	無	無	-	-
		プロパン庫	有	有	-	-
	敷地・ 通路	手摺	無	無	無	無
		スロープ	無	無	無	無
		段差・階段	無	無	無	無
	屋外 配管	給水管仕様		SGP-VB	SGP-PD	
		排水管仕様		SGP	VU	
		ガス管仕様		アスファルトジュ ート巻	SGP (白)	
	修繕・改善履歴					

PP: ポリエチレン管 SGP: 配管用炭素鋼鋼管 SGP-PB, SGP-PD, SGP-PP: ポリエチレン紛体ライニング鋼管
SGP-VB, SGP-VD: 硬質塩化ビニルライニング鋼管 VP: 硬質塩化ビニル鋼管 (厚肉管) VU: 硬質塩化ビニル鋼管
(薄肉管)

団地別状況②

団地名		大堀住宅	瀬見住宅	富沢住宅	水下定宅	
敷地条件	所在地	志茂 2572	大堀 755-6	富沢 1155-27	向町 831-6 他	
	面積 (㎡)	2,378.3	976.4	3,638.3	2,370.0	
	所有形態	町有地	町有地	町有地	町有地	
	地域地区等	都市計画区域内	都市計画区域内	都市計画区域内	第一種住居地域	
	建ぺい率 (%)	70	70	70	60	
	容積率 (%)	200	200	200	200	
生活環境	日照・通風等	良好	良好	良好	良好	
	交通環境	JR 陸羽東線大堀駅 0.2km	JR 陸羽東線瀬見温泉駅 0.1km	JR 陸羽東線赤倉温泉駅 0.1km	JR 陸羽東線最上駅 0.8km 町営バス交流会館前 バス停 0.1km	
	教育環境	大堀小 0.3km/最上 中 4.2km	大堀小 6.0km/最上 中 10.0km	富沢小 0.2km/最上 中 4.8km	向町小 0.3km/最上 中 0.6km	
	福祉・医療環境	最上町立最上病院 4.5km	最上町立最上病院 10.4km	最上町立最上病院 4.2km	最上町立最上病院 1.3km	
住棟	棟数 (棟)	7	3	2	9	
	戸数 (戸)	7	3	2	10	
	建設年度	H元~H2	H3	H4	H9, H22	
	構造階数	木1	木1	木1	木1	
屋外・外構	供給処理方式	給水	水道直結	水道直結	水道直結	水道直結
		排水	浄化槽	浄化槽	浄化槽	下水道
		ガス	LPG	LPG	LPG	LPG
	共同施設	集会所	無	無	無	無
		児童遊園	無	無	無	無
	附帯施設	駐車場 (台)	0	0	0	0
		駐輪場 (箇所)	無	無	無	無
		物置 (箇所)	0	0	0	0
		ゴミ置場 (箇所)	0	0	1	0
		外灯 (基)	1	0	1	0
	防火施設	消火栓	有	無	無	無
		防火水槽	無	無	無	無
	供給処理施設	給水ポンプ	-	-	-	-
		受水槽	-	-	-	-
		高架水槽	-	-	-	-
		プロパン庫	-	-	-	-
	敷地・通路	手摺	無	無	無	無
		スロープ	無	無	無	無
		段差・階段	無	無	無	無
	屋外配管	給水管仕様	SGP-PD	SGP-PD	SGP-PD	
		排水管仕様	VU	VU	VU	
		ガス管仕様	SGP(白)	SGP(白)	SGP(白)	
	修繕・改善履歴					

団地別状況③

団地名		道ノ下住宅	水上東住宅	水上住宅	赤倉北住宅	
敷地条件	所在地	富沢 1179-1 他	向町 850-6 他	向町 823-12	富沢 991-1	
	面積 (㎡)	1,461.0	2,372.9	881.6	1,474.5	
	所有形態	町有地	町有地	町有地	町有地	
	地域地区等	都市計画区域内	第一種住居地域	第一種住居地域	都市計画区域内	
	建ぺい率 (%)	70	60	60	70	
	容積率 (%)	200	200	200	200	
生活環境	日照・通風等	良好	良好	良好	良好	
	交通環境	JR 陸羽東線赤倉温泉駅 0.5km	JR 陸羽東線最上駅 1.1km 町営バス向町小バス停 0.3km	JR 陸羽東線最上駅 1.0km 町営バス向町小バス停 0.2km	JR 陸羽東線赤倉温泉駅 2.8km 向町・一列線赤倉東バス停 0.2km	
	教育環境	富沢小 0.2km/最上中 4.8km	向町小 0.4km/最上中 0.7km	向町小 0.2km/最上中 0.5km	赤倉小 0.8km/最上中 7.7km	
	福祉・医療環境	最上町立最上病院 4.2km	最上町立最上病院 1.7km	最上町立最上病院 1.5km	最上町立最上病院 7.1km	
住 棟	棟数 (棟)	6	9	3	2	
	戸数 (戸)	6	10	3	2	
	建設年度	H11~H12	H12~H14, H20	H15	H15	
	構造階数	木 1	木 1	木 1	木 1	
屋外・外構	供給処理方式	給水	水道直結	水道直結	水道直結	水道直結
		排水	浄化槽	下水道	浄化槽	浄化槽
		ガス	LPG	LPG	LPG	LPG
	共同施設	集会所	無	無	無	無
		児童遊園	無	無	無	無
	附帯施設	駐車場 (台)	0	0	0	0
		駐輪場 (箇所)	無	無	無	無
		物置 (箇所)	0	0	0	0
		ごみ置場 (箇所)	0	0	0	0
		外灯 (基)	1	0	0	0
	防火施設	消火栓	無	無	無	有
		防火水槽	無	無	無	無
	供給処理施設	給水ポンプ	-	-	-	-
		受水槽	-	-	-	-
		高架水槽	-	-	-	-
		プロパン庫	-	-	-	-
	敷地・通路	手摺	無	無	無	無
		スロープ	無	無	無	無
		段差・階段	無	無	無	無
	屋外配管	給水管仕様	SGP-VD	SGP-PD	SGP-PP	SGP-PD
		排水管仕様	VP	VP	VP	VP
		ガス管仕様	SGP(白)	SGP(白)	SGP	SGP(白)
	修繕・改善履歴					

PP：ポリエチレン管 SGP：配管用炭素鋼鋼管 SGP-PB, SGP-PD, SGP-PP：ポリエチレン紛体ライニング鋼管
SGP-VB, SGP-VD：硬質塩化ビニルライニング鋼管 VP：硬質塩化ビニル鋼管（厚肉管） VU：硬質塩化ビニル鋼管（薄肉管）

団地別状況④

団地名		瀬見南住宅	愛宕前特定住宅	富沢特定住宅	大堀特定住宅	
敷地条件	所在地	大堀 997-17 他	向町 857-1	富沢 1155-26	志茂 337-14	
	面積 (㎡)	1,257.7	1,670.1	1,030.4	1,308.3	
	所有形態	町有地	町有地	町有地	町有地	
	地域地区等	都市計画区域内	第一種住居地域	都市計画区域内	都市計画区域内	
	建ぺい率 (%)	70	60	70	70	
	容積率 (%)	200	200	200	200	
生活環境	日照・通風等	良好	良好	良好	良好	
	交通環境	JR 陸羽東線瀬見温泉駅 0.4km	JR 陸羽東線最上駅 0.8km 町営バス向町小バス停 0.2km	JR 陸羽東線赤倉温泉駅 0.1km	JR 陸羽東線大堀駅 0.4km	
	教育環境	大堀小 6.3km/最上中 10.3km	向町小 0.6km/最上中 0.3km	富沢小 0.4km/最上中 5.0km	大堀小 0.1km/最上中 4.3km	
	福祉・医療環境	最上町立最上病院 10.6km	最上町立最上病院 1.4km	最上町立最上病院 4.4km	最上町立最上病院 4.7km	
住 棟	棟数 (棟)	4	3	2	2	
	戸数 (戸)	4	6	2	2	
	建設年度	H18~H19	S62	S63	S63	
	構造階数	木1	木1	木1	木1	
屋外・外構	供給処理方式	給水	水道直結	水道直結	水道直結	水道直結
		排水	浄化槽	下水道	浄化槽	浄化槽
		ガス	LPG	LPG	LPG	LPG
	共同施設	集会所	無	無	無	無
		児童遊園	無	無	無	無
	附帯施設	駐車場 (台)	0	0	0	0
		駐輪場 (箇所)	無	無	無	無
		物置 (箇所)	0	0	0	0
		ごみ置場 (箇所)	0	0	0	0
		外灯 (基)	0	0	0	0
	防火施設	消火栓	有	無	無	無
		防火水槽	無	無	無	無
	供給処理施設	給水ポンプ	-	-	-	-
		受水槽	-	-	-	-
		高架水槽	-	-	-	-
		プロパン庫	-	-	-	-
	敷地・通路	手摺	無	無	無	無
		スロープ	無	無	無	無
		段差・階段	無	無	無	無
	屋外配管	給水管仕様	SGP-PD	PP		
		排水管仕様	VP	VU		
		ガス管仕様	SGP(白)			
	修繕・改善履歴					

住棟別状況①

団地名		絹出住宅	赤倉住宅	愛宕住宅		万騎の原住宅	
住棟番号		1	1	A-1~C-2	D-1~E-2	1~2	4~5
戸数		16	16	6	4	2	2
建設年度		S50	S53	S62	S63	H1	H2
構造階数		耐4	耐4	木1	木1	木1	木1
構造形式		RC壁式	RC壁式	木造軸組	木造軸組	木造軸組	木造軸組
住棟形式		階段室型	階段室型	戸建	戸建	戸建	戸建
屋根形状		切妻屋根	切妻屋根	招き屋根, 切妻屋根	招き屋根, 切妻屋根	切妻屋根	切妻屋根
バルコニー・ベランダ		有	有	無	無	無	無
住戸	間取り	3DK	3DK	3DK	3DK	3DK	3DK
	住戸面積(m ²)	53.4	59.0	59.2	59.2	61.2	61.2
	電気容量(A)		30	30	30		
	浴室	浴槽無	浴槽無	浴槽付(釜別途)	浴槽付(釜別途)	浴槽付(釜別途)	浴槽付(釜別途)
	浴槽仕様	-	-	置型	置型	置型	置型
	給湯(箇所)	0	0	3	3	3	3
	トイレ水洗化	有	有	有	有	有	有
	浴室手摺	-	-	無	無	無	無
	トイレ手摺	無	無	無	無	無	無
	階段手摺	-	-	無	無	無	無
	玄関段差	有	有	有	有	有	有
	浴室段差	-	-	有	有	有	有
	床段差	無	無	無	無	無	無
	給水管仕様		SGP-VB	SGP-PB	SGP-PB		
排水管(雑排水)仕様		SGP	VU	VU			
排水管(汚水)仕様		SGP	VU	VU			
ガス管仕様		アスファルトジュート巻	SGP(白)	SGP(白)			
共用部分	エレベーター	-	-	-	-	-	-
	スロープ	無	無	-	-	-	-
	外壁仕様		モルタル刷毛引 アクリルリシン 吹付	防火サイディング(窯業系)横貼	防火サイディング(窯業系)横貼		
	バルコニー手摺仕様	スチール製	スチール製	-	-	-	-
	バルコニー避難設備	無	無	-	-	-	-
	屋根仕様		長尺カラー鉄板 瓦棒葺	長尺カラー鉄板横葺	長尺カラー鉄板横葺		
	屋根防水仕様		アスファルトルーフィング	アスファルトルーフィング	アスファルトルーフィング		
	階段手摺	有	有	無	無	無	無
	入口手摺	無	無	無	無	無	無
	入口と通路の段差	有	有	有	有	有	有
	防災・避難設備	無	無	無	無	無	無
	物置	無	無	有	有	有	有
	給水管仕様		SGP-VB	-	-	-	-
	排水管仕様		SGP	-	-	-	-
ガス管仕様		アスファルトジュート巻	-	-	-	-	
住戸・共用部分 修繕・改善履歴	外壁・屋根改修(H24)	外壁・屋根改修(H25)					

RC：鉄筋コンクリート造

PP：ポリエチレン管 SGP：配管用炭素鋼鋼管 SGP-PB, SGP-PD, SGP-PP：ポリエチレン紛体ライニング鋼管

SGP-VB, SGP-VD：硬質塩化ビニルライニング鋼管 VP：硬質塩化ビニル鋼管(厚肉管) VU：硬質塩化ビニル鋼管(薄肉管)

住棟別状況②

団地名		大堀住宅		瀬見住宅	富沢住宅	水下住宅		
住棟番号		1~3	4~7	1~3		A-1~A-4	B-1~B-4	C-1~C-2
戸数		3	4	3	2	4	4	2
建設年度		H1	H2	H3	H4	H9	H9	H22
構造階数		木1	木1	木1	木1	木1	木1	木2
構造形式		木造軸組	木造軸組	木造軸組	木造軸組	木造軸組	木造軸組	木造軸組
住棟形式		戸建	戸建	戸建	戸建	戸建	戸建	2戸1
屋根形状		差しかけ屋根	差しかけ屋根	方形屋根	切妻屋根	差しかけ屋根	越屋根	切妻屋根
バルコニー・ベランダ		無	有	無	無	無	無	無
住戸	間取り	3DK	3DK	3DK	3DK	2LDK	2LDK	2LDK
	住戸面積(㎡)	61.2	69.9	70.8	71.7	77.0	76.1	79.9
	電気容量(A)	30	30	30	30	50	50	50
	浴室	浴槽付(釜別途)	浴槽付(釜別途)	浴槽付(釜別途)	浴槽付(釜別途)	浴槽付	浴槽付	浴槽付
	浴槽仕様	置型	置型	置型	置型	UB	UB	UB
	給湯(箇所)	3	3	3	3	3	3	3
	トイレ水洗化	有	有	有	有	有	有	有
	浴室手摺	無	無	無	無	有	有	有
	トイレ手摺	無	無	有	有	有	有	有
	階段手摺	無	無	有	有	有	有	有
	玄関段差	有	有	有	有	有	有	有
	浴室段差	有	有	有	有	有	有	有
	床段差	無	無	無	無	無	無	無
	給水管仕様	ポリライニング鋼管	PP, SGP-PB	PP, SGP-PB	PP, SGP-PB			
	排水管(雑排水)仕様	VP	VP	VP	VP			
排水管(汚水)仕様	VP	VP	VP	VP				
ガス管仕様	亜鉛鍍鋼管	SGP(白)	SGP(白)	SGP(白)				
共用部分	エレベーター	-	-	-	-	-	-	-
	スロープ	-	-	-	-	-	-	-
	外壁仕様	防火サイディング横貼	防火サイディング横貼	ケイカル板 アクリルリ シン吹付	ケイカル板 アクリルリ シン吹付	窯業系サイ ディング アクリルE 吹付	窯業系サイ ディング アクリルE 吹付	
	バルコニー手摺仕様	-	-	-	-	-	-	
	バルコニー避難設備	-	-	-	-	-	-	
	屋根仕様	横長尺カラー鉄板葺	横長尺カラー鉄板葺	長尺カラー鉄板横葺	長尺カラー鉄板横葺	横長尺カラー鉄板	長尺カラー鉄板横葺	
	屋根防水仕様	アスファルトフェルト	アスファルトルーフィング	アスファルトルーフィング	アスファルトルーフィング	アスファルトルーフィング	アスファルトルーフィング	
	階段手摺	無	無	有	有	有	有	有
	入口手摺	無	無	無	無	無	無	無
	入口と通路の段差	有	有	有	有	有	有	有
	防災・避難設備	無	無	無	無	無	無	無
	物置	有	有	有	有	有	有	有
	給水管仕様	-	-	-	-	-	-	-
	排水管仕様	-	-	-	-	-	-	-
	ガス管仕様	-	-	-	-	-	-	-
住戸・共用部分 修繕・改善履歴								

住棟別状況③

団地名		道ノ下住宅		水上東住宅				
住棟番号	A-1~A-3	B-1~B-3	A, B	C	D, E	F, G, H	I, J	
戸数	3	3	2	1	2	3	2	
建設年度	H11	H12	H12	H13	H13	H14	H20	
構造階数	木1	木1	木1	木1	木1	木1	木1	
構造形式	木造軸組	木造軸組	木造軸組	木造軸組	木造軸組	木造軸組	木造軸組	
住棟形式	戸建	戸建	戸建	戸建	2戸1	戸建	戸建	
屋根形状	切妻屋根	切妻屋根	差しかけ屋根	差しかけ屋根	切妻屋根	差しかけ屋根	差しかけ屋根	
バルコニー・ベランダ	無	無	無	無	無	有	有	
住戸	間取り	2LDK	2LDK	2LDK	2LDK	2LDK	2LDK	
	住戸面積(m ²)	77.6	77.0	77.2	77.2	76.4	78.4	
	電気容量(A)	50	50	50	50	50	50	
	浴室	浴槽付	浴槽付	浴槽付	浴槽付	浴槽付	浴槽付	
	浴槽仕様	UB	UB	UB	UB	UB	UB	
	給湯(箇所)	3	3	3	3	3	3	
	トイレ水洗化	有	有	有	有	有	有	
	浴室手摺	有	有	有	有	有	有	
	トイレ手摺	有	有	有	無	有	有	
	階段手摺	有	有	有	有	有	有	
	玄関段差	有	有	有	有	有	有	
	浴室段差	有	有	有	有	有	有	
	床段差	無	無	無	無	無	無	
	給水管仕様		PP, SGP-VB				PP, SGP-PB	PP, SGP-PB
排水管(雑排水)仕様		VP				VP	VP	
排水管(汚水)仕様		VP				VP	VP	
ガス管仕様		SGP(白)				SGP(白)	SGP(白)	
共用部分	エレベーター	-	-	-	-	-	-	
	スロープ	-	-	-	-	-	-	
	外壁仕様	鉄板系サイディング縦張 窯業系サイディング	鉄板系サイディング縦張	アイジー断熱サイディング 防火サイディング	アイジー断熱サイディング 防火サイディング	アイジー断熱サイディング 防火サイディング	鉄板系サイディング横張 窯業系サイディング横張	アイジーサイディング ガルスパン貼
	バルコニー手摺仕様	-	-	-	-	-	-	
	バルコニー避難設備	-	-	-	-	-	-	
	屋根仕様	ガルバリウム鋼板	ガルバリウム鋼板	横長尺カラー鉄板 ガルバリウム鋼板	横長尺カラー鉄板 ガルバリウム鋼板	横長尺カラー鉄板 ガルバリウム鋼板	ガルバリウム鋼板横葺	ガルバリウム鋼板
	屋根防水仕様	アスファルトルーフィング	アスファルトルーフィング	アスファルトルーフィング	アスファルトルーフィング	アスファルトルーフィング	アスファルトルーフィング	アスファルトルーフィング
	階段手摺	有	有	有	有	有	有	
	入口手摺	無	無	無	無	無	無	
	入口と通路の段差	有	有	有	有	有	有	
	防災・避難設備	無	無	無	無	無	無	
	物置	有	有	有	有	有	有	
	給水管仕様	-	-	-	-	-	-	
	排水管仕様	-	-	-	-	-	-	
ガス管仕様	-	-	-	-	-	-		
住戸・共用部分 修繕・改善履歴								

PP: ポリエチレン管 SGP: 配管用炭素鋼鋼管 SGP-PB, SGP-PD, SGP-PP: ポリエチレン紛体ライニング鋼管
SGP-VB, SGP-VD: 硬質塩化ビニルライニング鋼管 VP: 硬質塩化ビニル鋼管(厚肉管) VU: 硬質塩化ビニル鋼管(薄肉管)

住棟別状況④

団地名		水上住宅	赤倉北住宅	瀬見南住宅		愛宕前 特定住宅	富沢 特定住宅	大堀 特定住宅
住棟番号		A, B, C	A, B	A, B	C, D	A-1~C-2		
戸数		3	2	2	2	6	2	2
建設年度		H15	H15	H18	H19	S62	S63	S63
構造階数		木1	木1	木1	木1	木1	木1	木1
構造形式		木造軸組	木造軸組	木造軸組	木造軸組	木造軸組	木造軸組	木造軸組
住棟形式		戸建	戸建	戸建	戸建	2戸1	戸建	戸建
屋根形状		切妻屋根	切妻屋根	切妻屋根	切妻屋根	切妻屋根	差しかけ 屋根	差しかけ 屋根
バルコニー・ベランダ		有	有	有	有	無	無	無
住戸	間取り	2LDK	2LDK	2LDK	2LDK	1DK	2DK	2DK
	住戸面積(m ²)	79.5	77.0	77.4	77.4	68.0	78.0	78.0
	電気容量(A)	60	50	50	50	30		
	浴室	浴槽付	浴槽付	浴槽付	浴槽付	浴槽付	浴槽付	浴槽付
	浴槽仕様	UB	UB	UB	UB	置型		
	給湯(箇所)	3	3	3	3	3	3	3
	トイレ水洗化	有	有	有	有	有	有	有
	浴室手摺	有	有	有	有	無	無	無
	トイレ手摺	有	有	有	有	無	無	無
	階段手摺	有	有	有	有	-	-	-
	玄関段差	有	有	有	有	有	有	有
	浴室段差	有	有	有	有	有	有	有
	床段差	無	無	無	無	無	無	無
	給水管仕様	PP	PP, SGP-PB	PP, SGP-PB	PP, SGP-PB	PP		
排水管(雑排水)仕様	VP	VP	VP	VP	VP			
排水管(汚水)仕様	VP	VP	VP	VP	VP			
ガス管仕様	SGP	SGP(白)	SGP(白)	SGP(白)				
共用部分	エレベーター	-	-	-	-	-	-	-
	スロープ	-	-	-	-	-	-	-
	外壁仕様	アイジー断熱サイディング	アイジーサイディング	アイジーサイディング ガルスパン貼	アイジーサイディング ガルスパン貼	ALC		
	バルコニー手摺仕様	-	-	-	-	-	-	-
	バルコニー避難設備	-	-	-	-	-	-	-
	屋根仕様	ガルバリウム鋼板	ガルバリウム鋼板横葺	ガルバリウム鋼板横葺	ガルバリウム鋼板横葺	横長尺カーポートタン		
	屋根防水仕様	アスファルトルーフィング	アスファルトルーフィング	アスファルトルーフィング	アスファルトルーフィング	アスファルトフェルト		
	階段手摺	有	有	有	有	無	無	無
	入口手摺	無	無	無	無	無	無	無
	入口と通路の段差	有	有	有	有	有	有	有
	防災・避難設備	無	無	無	無	無	無	無
	物置	有	有	有	有	有	有	有
	給水管仕様	-	-	-	-	-	-	-
	排水管仕様	-	-	-	-	-	-	-
ガス管仕様	-	-	-	-	-	-	-	
住戸・共用部分 修繕・改善履歴								

2) 劣化状況等

(1) 絹出住宅

絹出住宅は昭和50年に建設された耐火構造4階建ての住棟です。建設後41年が経過した旧耐震基準の建物であり、町営住宅の中では最も年数が経過した住棟となっています。平成24年に外壁・屋根の大規模改修を実施していますが、階段室内壁は塗装の剥離箇所が見られます。



住棟の状況



階段室内壁塗装の剥離

(2) 赤倉住宅

絹出住宅は昭和53年に建設された耐火構造4階建ての住棟で、建設後38年が経過した旧耐震基準の建物です。平成25年に外壁・屋根の大規模改修を実施していますが、正面左側の入口上部の外壁の塗装剥離が見られます。また、駐輪場の錆や物置のガラスの破損、建物右手前の柵の破損が見られます。



住棟の状況



外壁塗装の剥離



物置ガラスの破損



駐輪場の状況

(3) 愛宕住宅

愛宕住宅は昭和 62 年～63 年に建設された木造平屋建ての戸建住棟で、建設後 28 年～29 年が経過しています。屋根の錆や外壁の汚れが目立ちます。また、ガレージのシャッターにも錆が見られ、木製の柱の塗装が剥離するなど、全体的に老朽化が進んでいます。



住棟屋根の錆



住棟の状況

(4) 万騎の原住宅

万騎の原住宅は平成元年～2年に建設された木造平屋建ての戸建住棟で、建設後 26 年～27 年が経過しています。各住棟とも屋根の錆が目立ち、2号棟、5号棟の外壁ではクラックが見られます。



住棟の状況



2号棟外壁のクラック

(5) 大堀住宅

大堀住宅は平成元年～2年に建設された木造平屋建ての戸建住棟で、建設後 26 年～27 年が経過しています。各住棟ともガレージシャッター回りの錆が見られます。



住棟の状況



住棟の状況

(6) 瀬見住宅

瀬見住宅は平成3年に建設された木造平屋建ての戸建住棟で、建設後25年が経過しています。各住棟とも外壁の汚れやシャッター回りの錆が見られ、3号棟の外壁に破損個所が見られます。またフェンスには破損個所が見られます。宅内では目立った劣化は見られません。



住棟の状況



3号棟の外壁破損



住棟の状況



居室の状況

(7) 富沢住宅

富沢住宅は平成4年に建設された木造平屋建ての戸建住棟で、建設後24年が経過しています。1号棟では、基礎部分には細かいクラックが多数見られ、外壁塗装の剥離や、汚れ、シャッターの錆が見られます。2号棟では経年に伴う汚れや錆のほか、外壁の破損個所が見られます。



住棟の状況



1号棟基礎のクラック



2号棟外壁の破損箇所



トイレの状況

(8) 水下住宅

水下住宅は平成9年に建設された木造平屋建ての戸建住棟と、平成22年に建設された木造2階建ての2戸1住棟があり、それぞれ、建設後19年、6年が経過しています。平成9年建設のAタイプの住棟は階段の手すりが木製であり、塗装の剥離がみられます。



住棟の状況 (Aタイプ)



住棟の状況 (Bタイプ)



階段手すりの塗装剥離



住棟の状況 (平成22年建設)

(9) 道ノ下住宅

道ノ下住宅は平成11年～12年に建設された木造平屋建ての戸建住棟であり、建設後16年～17年が経過しています。屋根や手すりなど木製部で塗装の剥離箇所が見られます。



住棟の状況



住棟の状況

(10) 水上東住宅

水上東住宅は平成12年～14年、20年に建設された木造平屋建ての住棟であり、それぞれ、建設後8年～16年が経過しています。木柱の一部に塗装の剥離が見られます。



住棟の状況 (A棟～C棟)



住棟の状況 (D棟)



住棟の状況 (F棟～H棟)



住棟の状況 (I棟、J棟)

(11) 水上住宅

水上住宅は平成15年に建設された木造平屋建ての戸建住棟であり、建設後13年が経過しています。木柱など、木製部分で塗装の剥離が見られます。



住棟の状況



木柱の塗装の剥離

(12) 赤倉北住宅

赤倉北住宅は平成15年に建設された木造平屋建ての戸建住棟であり、建設後13年が経過しています。屋根の破風板や階段手すり、木柱などで塗装の剥離が見られます。



住棟の状況



木柱の塗装の剥離

(13) 瀬見南住宅

瀬見南住宅は平成18年～19年に建設された木造平屋建ての戸建住棟であり、建設後9年～10年が経過しています。屋根や外壁などの木製部で塗装の剥離が見られます。



住棟の状況



住棟の状況

(14) 愛宕前特定住宅

愛宕前特定住宅は、昭和62年に建設された木造平屋建ての元教員住宅であり、建設後29年が経過しています。住棟は木製部が多く、外壁などで塗装の剥離が見られます。



住棟の状況



住棟の状況

(15) 富沢特定住宅

富沢特定住宅は、昭和63年に建設された木造平屋建ての住宅であり、建設後28年が経過しています。経年に伴い、シャッター周辺の錆や外壁の汚れ、木製部の塗装剥離が見られます。また外壁にはリベット上のモルタルの剥離が見られます。



住棟の状況



外壁の状況

(16) 大堀特定住宅

大堀特定住宅は、昭和63年に建設された木造平屋建ての住宅であり、建設後28年が経過しています。住棟は木製部が多く、外壁などで塗装の剥離が見られます。



住棟の状況



外壁の状況

3 長寿命化に関する基本方針

1) スtock状態の把握及び日常的な維持管理の方針

維持管理対象団地について、以下の方針に基づき維持管理を行います。

(1) Stockの状態把握

町営住宅Stock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、建物状況並びに改善履歴等の管理データを整理します。

(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、効率的な修繕、改善を行い、予防保全的な維持管理を行います。定期点検は3年～5年の間隔で、目視にて外壁のひび割れ等の劣化状況を調査するものとします。

さらに、定期点検のほかに、外観からの目視により容易に確認することが可能な部位等については日常点検により状況を把握し、計画的な修繕、維持管理に反映するものとします。

日常点検項目

点検部位		点検項目
I 敷地及び地盤	ア) 地盤	地盤沈下等による不陸、傾斜等の状況
	イ) 敷地	敷地内の排水の状況
	ウ) 敷地内の通路	敷地内の通路の支障物の状況
	エ) 塀	組積造の塀又は補強コンクリートブロック造の塀等の劣化及び損傷の状況
		金属フェンス等の劣化及び損傷の状況
	オ) 擁壁	擁壁の劣化及び損傷の状況
		擁壁の水抜きパイプの維持保全の状況
	カ) 屋外工作物	遊具、ベンチ等の劣化及び損傷の状況
	キ) 屋外電気設備	外灯の不具合、劣化及び損傷の状況
ク) 通路・車路	平面駐車場の劣化及び損傷の状況 車路・歩道、スロープ、屋外階段の劣化及び損傷の状況	
ケ) 付属施設	自転車置場、ゴミ集積所等の劣化及び損傷の状況	
II 建築物の外部	ア) 基礎	基礎の沈下等の状況
		基礎の劣化及び損傷の状況
	イ) 土台	土台の沈下等の状況
		土台の劣化及び損傷の状況
	ウ) 外壁(躯体等)	木造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況
	エ) 外壁(外装仕上げ材等)	金属系パネルの劣化及び損傷の状況
窯業系サイディングの劣化及び損傷の状況		
オ) 外壁(窓サッシ等)	シーリングの劣化及び損傷の状況	
カ) 建具	サッシ等の劣化及び損傷の状況	
III 屋上及び屋根	ア) 屋根	住戸玄関ドアの劣化及び損傷の状況
		屋根の劣化及び損傷の状況 雨樋の劣化及び損傷の状況

(公営住宅長寿命化計画策定指針)

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

対症療法的な維持管理から、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、公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

仕様の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・改善の基本方針

(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・安全性の維持を図り、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。

① 経常的な修繕

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。

② 空家修繕

空家となった住戸の空家修繕。

③ 計画修繕

外壁塗装の塗り替え、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。

標準修繕周期

		修繕・改善項目	修繕周期（年）
住戸	浴室	防水性向上等	15
		ユニットバス改修	25
		手摺設置・改修	—
	台所・洗面所	流し台・洗面台更新	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
		警報器等の設置・改修	15
	配管	給水・給湯管改修	35
		排水管改修	30
ガス管改修		30	
建具等	建具改修	36	
住棟共用部分	外壁等	耐久性向上等	18
		吹付タイル補修	18
		軒裏補修	18
		庇補修	30
		雨樋等補修	18
		バルコニー補修	18
		バルコニー防水	18
	屋根	防水性向上等	12
		屋根塗替	12
		屋根葺替	24
	入口・階段	内壁・天井補修	15
		入口・通路の段差解消	—
		手摺の設置・改修	—
		郵便箱	25
	給排水・電気等設備	電気容量のアップ	—
		消化栓箱取替	25
		分電盤類取替	30
		照明器具取替	15
		共聴アンテナ改修	15
	配管	給水・給湯管改修	35
		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・給湯管改修	35
		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

(2) 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、安全性の向上を図り、長期的に活用することができるよう、以下の改善を実施します。

①安全性確保型

安全性確保のため、耐震診断を実施します。

②長寿命化型

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、外壁及び屋根の耐久性向上による予防保全的な改善を行います。

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（高齢者住まい法）
- ・ 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）
- ・ 地域優良賃貸住宅（一般型）

■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、障がい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 H25. 5)

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がい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。（平成25年12月18日事務連絡により要件が撤廃され、木造も改善事業の対象となる）

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 H25.5）

2) 改善事業の方針

a. 共用部分改善

耐震診断を絹出住宅、赤倉住宅で実施します。また、外壁・屋根の耐久性向上工事を、愛宕住宅、万騎の原住宅、大堀住宅、瀬見住宅、富沢住宅、水下住宅、愛宕前特定住宅、富沢特定住宅、大堀特定住宅で実施します。

公営住宅等ストック総合改善事業の対象項目例示（策定指針）

	住戸改善	共用部分改善	屋外外構改善
居住性向上	<ul style="list-style-type: none"> ・間取りの改修 ・給湯設備の設置 ・電気容量のアップ ・外壁・最上階の天井等の断熱 ・開口部のアルミサッシ化 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・給水方式の変更 ・断熱化対応 ・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) 等 	<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 等
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 ・グループホームへの改良 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・廊下、階段の手摺設置 ・中層EVの設置・機能向上 ・段差の解消 ・視覚障がい者誘導用ブロック等の設置 等 	<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 等
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) 等 	<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 ・EVかご内の防犯カメラ設置(*3) ・EV地震時管制運転装置等の設置、戸開走行保護装置の設置又は主要機器耐震補強措置の実施 等 	<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) 等
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 等 	<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 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・配管の耐久性・耐食性向上に資する工事 等

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

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

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

団地別個別改善方針

		改善内容	絹出住宅	赤倉住宅	愛宕住宅	万騎の原住宅	大堀住宅	瀬見住宅	富沢住宅	水下住宅	愛宕前特定住宅	富沢特定住宅	大堀特定住宅
住戸	居住性向上	間取り改修	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		給湯設備設置（3箇所給湯）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		外壁・最上階の天井等の断熱	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		開口部のアルミサッシ化	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	福祉対応	床段差解消	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		浴室・便所等手摺設置	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		浴室のユニットバス化	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		高齢者対応の建具改修	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	安全性確保	流し台・洗面台更新	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		台所壁の不燃化	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		避難経路の確保（梯子設置）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		防災警報器等の設置	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	長寿命化	アスベストの除去等	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		面格子等の防犯建物部品の設置	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		浴室の防水性向上工事	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		内壁の断熱性・耐久性向上工事	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
共用部分	居住性向上	配管の耐久性向上に資する工事	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		給水方式の変更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		外壁（断熱化対応）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		屋根改修（断熱化対応）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	福祉対応	共視聴アンテナ設備設置	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		地上デジタル放送対応	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		廊下・階段の手摺設置	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		中層エレベーターの設置	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	安全性確保	階段入口段差の解消	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		障がい者誘導用ブロック等設置	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		耐震診断・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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	長寿命化	避難設備の設置	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		アスベストの除去等	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
地震時管制運転装置等の設置		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
躯体・屋根・外壁の耐久性向上		-	-	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
屋外外構	居住性向上	配管の耐久性向上	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		避難施設の耐久性向上	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		雨水貯留施設の設置	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		駐車場整備	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		屋外階段の手摺の設置	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		屋外通路等の幅員確保	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	安全性確保	段差の解消（スロープの設置等）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		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整備	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		屋外通路等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・柵等の設置	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
配管の耐久性・耐食性向上工事		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

○ 実施が望ましい改善 - 改善が不要か対象としない項目

3) 団地別住棟別個別改善計画

(1) 絹出住宅

共用部分改善は、耐震診断（安全性確保）を平成30年度に実施します。

(2) 赤倉住宅

共用部分改善は、耐震診断（安全性確保）を平成31年度に実施します。

(3) 愛宕住宅

共用部分改善は、外壁及び屋根の耐久性向上（長寿命化）を、平成29年度から令和2年度まで実施します。

(4) 万騎の原住宅

共用部分改善は、外壁及び屋根の耐久性向上（長寿命化）を、令和3年度から令和4年度まで実施します。

(5) 大堀住宅

共用部分改善は、外壁及び屋根の耐久性向上（長寿命化）を、令和5年度から令和6年度まで実施します。

(6) 瀬見住宅

共用部分改善は、外壁及び屋根の耐久性向上（長寿命化）を、令和7年度に実施します。

(7) 富沢住宅

共用部分改善は、外壁及び屋根の耐久性向上（長寿命化）を、令和7年度に実施します。

(8) 水下住宅

共用部分改善は、外壁及び屋根の耐久性向上（長寿命化）を、令和8年度から令和9年度まで実施します。

(9) 愛宕前特定住宅

共用部分改善は、外壁及び屋根の耐久性向上（長寿命化）を、令和2年度に実施します。

(10) 富沢特定住宅

共用部分改善は、外壁及び屋根の耐久性向上（長寿命化）を、令和3年度に実施します。

(11) 大堀特定住宅

共用部分改善は、外壁及び屋根の耐久性向上（長寿命化）を、令和4年度に実施します。

住棟別改善計画

団地名	住棟 番号	戸数	建設 年度	構造 階数	共用部分改善	
					耐震診断・改修	外壁・屋根の耐久性向上
絹出住宅	1	16	S50	耐4	□	
赤倉住宅	1	16	S53	耐4	□	
愛宕住宅	A-1	1	S62	木1		●
	A-2	1	S62	木1		●
	B-1	1	S62	木1		●
	B-2	1	S62	木1		●
	C-1	1	S62	木1		●
	C-2	1	S62	木1		●
	D-1	1	S63	木1		●
	D-2	1	S63	木1		●
	E-1	1	S63	木1		●
E-2	1	S63	木1		●	
万騎の原住宅	1	1	H1	木1		●
	2	1	H1	木1		●
	4	1	H2	木1		●
	5	1	H2	木1		●
大堀住宅	1	1	H1	木1		●
	2	1	H1	木1		●
	3	1	H1	木1		●
	4	1	H2	木1		●
	5	1	H2	木1		●
	6	1	H2	木1		●
	7	1	H2	木1		●
瀬見住宅	1	1	H3	木1		●
	2	1	H3	木1		●
	3	1	H3	木1		●
富沢住宅	1	1	H4	木1		●
	2	1	H4	木1		●
水下住宅	A-1	1	H9	木1		●
	A-2	1	H9	木1		●
	A-3	1	H9	木1		●
	A-4	1	H9	木1		●
	B-1	1	H9	木1		●
	B-2	1	H9	木1		●
	B-3	1	H9	木1		●
	B-4	1	H9	木1		●
愛宕前特定住宅	A	2	S62	木1		●
	B	2	S62	木1		●
	C	2	S62	木1		●
富沢特定住宅	1	1	S63	木1		●
	2	1	S63	木1		●
大堀特定住宅	1	1	S63	木1		●
	2	1	S63	木1		●

□安全性確保

●：長寿命化

■ 対応済み

-対応しない

年次別改善事業計画①

団地名	住棟番号	戸数	構造 階数	建設 年度	次期定期 点検時期	修繕・改善事業の内容			
						H29	H30	R1	R2
絹出住宅	1	16	耐4	S50	H29		耐震診断 (安全性確保)		
赤倉住宅	1	16	耐4	S53	H29			耐震診断(安全性確保)	
愛宕住宅	A-1	1	木1	S62	H29		外壁・屋根 改修(長寿命化)		
	A-2	1	木1	S62	H29	外壁・屋根 改修(長寿命化)			
	B-1	1	木1	S62	H29			外壁・屋根改修 (長寿命化)	
	B-2	1	木1	S62	H29				
	C-1	1	木1	S62	H29	外壁・屋根 改修(長寿命化)			
	C-2	1	木1	S62	H29				
	D-1	1	木1	S63	H29				外壁・屋根改修 (長寿命化)
	D-2	1	木1	S63	H29				
	E-1	1	木1	S63	H29		外壁・屋根 改修(長寿命化)		
	E-2	1	木1	S63	H29				
万騎の原住宅	1	1	木1	H1	H29				
	2	1	木1	H1	H29				
	4	1	木1	H2	H29				
	5	1	木1	H2	H29				
大堀住宅	1	1	木1	H1	H29				
	2	1	木1	H1	H29				
	3	1	木1	H1	H29				
	4	1	木1	H2	H29				
	5	1	木1	H2	H29				
	6	1	木1	H2	H29				
	7	1	木1	H2	H29				

年次別改善事業計画③

団地名	住棟番号	戸数	構造階数	建設年度	次期定期点検時期	修繕・改善事業の内容			
						H29	H30	R1	R2
瀬見住宅	1	1	木1	H3	H29				
	2	1	木1	H3	H29				
	3	1	木1	H3	H29				
富沢住宅	1	1	木1	H4	H29				
	2	1	木1	H4	H29				
水下住宅	A-1	1	木1	H9	H29				
	A-2	1	木1	H9	H29				
	A-3	1	木1	H9	H29				
	A-4	1	木1	H9	H29				
	B-1	1	木1	H9	H29				
	B-2	1	木1	H9	H29				
	B-3	1	木1	H9	H29				
	B-4	1	木1	H9	H29				
愛宕前 特定住宅	A	2	木1	S62	H29				外壁・屋根 改修（長寿 命化）
	B	2	木1	S62	H29				
	C	2	木1	S62	H29				
富沢特 定住宅	1	1	木1	S63	H29				
	2	1	木1	S63	H29				
大堀特 定住宅	1	1	木1	S63	H29				
	2	1	木1	S63	H29				

4) 中長期的な個別改善計画

(1) 公営住宅

公営住宅計画期間内に改善事業の対象外とした住棟について、建設年度を考慮しながら平成 44 年までの期間に外壁及び屋根の耐久性向上（長寿命化型改善）を実施します。

年次別改善事業計画（計画期間以降）

団地名	住棟番号	戸数	構造階数	建設年度	修繕・改善事業の内容				
					R10	R11	R12	R13	R14
水下住宅	C-1C-2	2	木 2	H22					◎
道ノ下住宅	A-1	1	木 1	H11	◎				
	A-2	1	木 1	H11					
	A-3	1	木 1	H11					
	B-1	1	木 1	H12					
	B-1	1	木 1	H12					
	B-1	1	木 1	H12					
水上東住宅	A	1	木 1	H12		◎			
	B	1	木 1	H12					
	C	1	木 1	H13					
	D	1	木 1	H13					
	E	1	木 1	H13					
	F	1	木 1	H14			◎		
	G	1	木 1	H14					
	H	1	木 1	H14					◎
	I	1	木 1	H20					
	I	1	木 1	H20					
水上住宅	A	1	木 1	H15				◎	
	B	1	木 1	H15					
	C	1	木 1	H15					
赤倉北住宅	A	1	木 1	H15				◎	
	B	1	木 1	H15					
瀬見南住宅	A	1	木 1	H18				◎	
	B	1	木 1	H18					
	C	1	木 1	H19					
	D	1	木 1	H19					

◎：外壁・屋根改修（長寿命化型）

5 長寿命化のための維持管理による効果

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計画的な改善を行った場合の効果は、以下のとおりです。

(1) コスト縮減

従来に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等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、町営住宅等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、町営住宅等の安全性が確保されます。

(3) 効率的な維持管理

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」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と実施しない場合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。

算出においては、戸当たりコストを基に、住棟の住戸数分を積算して住棟当たりのコストを算出します。

なお、建設後一定年数が経過した実際の住棟に当てはめてコストを比較することが望ましいが、過去の累積修繕費を算出することは困難です。

また、予防保全的な維持管理・改善を行った場合の効果を見る上でも、現時点で住棟を建設した場合を想定し、今後、長寿命化型改善を実施する場合と実施しない場合の比較を行う簡略化したモデルとしています。

(2) 長寿命化型改善の実施による効果の算定

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。

計画期間内に長寿命化改善を実施することにより、計1,504,000円／年のLCC縮減効果が期待されます。

改善効果算出の手順

＜計画前モデル＞

① 使用年数

建替を実施した住宅の築年数を参考に、木造で30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	外壁	屋上防水	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%	4.882%	2.472%	0.037%	2.778%	1.296%	0.093%
修繕周期	1年	8年	15年	15年	15年	20年	20年	20年

③ 建替工事費

町営住宅の家賃算定時に用いる再建築費とする。

④ 計画前LCC（単位：円／戸・年）

計画前LCC＝（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、木造で50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⑤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「改修によるマンションの再生手法に関するマニュアル H16.6 国土交通省」単価とする。

⑧ 建替工事費

町営住宅の家賃算定時に用いる再建築費とする。

⑨ 計画後LCC（単位：円／戸・年）

計画後LCC＝（累積修繕費＋長寿命化型改善工事費＋建替工事費）÷使用年数

＜LCC改善効果＞

⑩ 年平均改善額

年平均改善額＝計画前LCC－計画後LCC

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（50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（50） 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（LCC縮減効果）を算出する。

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	L C C	使用 年数	累積 修繕費	長寿命化型 改善工事費	建替 工事費	L C C
		①	② ③× 0.2798	③	④ (②+③) ÷①	⑤	⑥ ⑧× 0.4579	⑦ ⑦a+⑦b	⑧	⑨ (⑥+⑦+ ⑧)÷⑤
		年	円/戸	円/戸	円/年・戸	年	円/戸	円/戸	円/戸	円/年・戸
愛宕 住宅	A-1	30	3,120,000	11,160,000	476,000	50	5,110,000	3,276,000	11,160,000	390,900
	A-2	30	3,120,000	11,160,000	476,000	50	5,110,000	3,276,000	11,160,000	390,900
	B-1	30	3,120,000	11,160,000	476,000	50	5,110,000	3,276,000	11,160,000	390,900
	B-2	30	3,120,000	11,160,000	476,000	50	5,110,000	3,276,000	11,160,000	390,900
	C-1	30	3,120,000	11,160,000	476,000	50	5,110,000	3,276,000	11,160,000	390,900
	C-2	30	3,120,000	11,160,000	476,000	50	5,110,000	3,276,000	11,160,000	390,900
	D-1	30	3,450,000	12,330,000	526,000	50	5,650,000	3,276,000	12,330,000	425,100
	D-2	30	3,450,000	12,330,000	526,000	50	5,650,000	3,276,000	12,330,000	425,100
	E-1	30	3,450,000	12,330,000	526,000	50	5,650,000	3,276,000	12,330,000	425,100
E-2	30	3,450,000	12,330,000	526,000	50	5,650,000	3,276,000	12,330,000	425,100	
万騎の 原住宅	1	30	3,320,000	11,870,000	506,300	50	5,430,000	3,588,000	11,870,000	417,800
	2	30	3,320,000	11,870,000	506,300	50	5,430,000	3,588,000	11,870,000	417,800
	4	30	3,230,000	11,560,000	493,000	50	5,290,000	3,588,000	11,560,000	408,800
	5	30	3,230,000	11,560,000	493,000	50	5,290,000	3,588,000	11,560,000	408,800
大堀 住宅	1	30	3,320,000	11,850,000	505,700	50	5,430,000	3,588,000	11,850,000	417,400
	2	30	3,320,000	11,850,000	505,700	50	5,430,000	3,588,000	11,850,000	417,400
	3	30	3,320,000	11,850,000	505,700	50	5,430,000	3,588,000	11,850,000	417,400
	4	30	3,550,000	12,680,000	541,000	50	5,810,000	4,329,000	12,680,000	456,400
	5	30	3,550,000	12,680,000	541,000	50	5,810,000	4,329,000	12,680,000	456,400
	6	30	3,550,000	12,680,000	541,000	50	5,810,000	4,329,000	12,680,000	456,400
	7	30	3,550,000	12,680,000	541,000	50	5,810,000	4,329,000	12,680,000	456,400
瀬見 住宅	1	30	3,640,000	13,000,000	554,700	50	5,950,000	4,329,000	13,000,000	465,600
	2	30	3,640,000	13,000,000	554,700	50	5,950,000	4,329,000	13,000,000	465,600
	3	30	3,640,000	13,000,000	554,700	50	5,950,000	4,329,000	13,000,000	465,600
富沢 住宅	1	30	3,300,000	11,780,000	502,700	50	5,390,000	3,432,000	11,780,000	412,000
	2	30	3,300,000	11,780,000	502,700	50	5,390,000	3,432,000	11,780,000	412,000
水下 住宅	A-1	30	5,050,000	18,040,000	769,700	50	8,260,000	4,758,000	18,040,000	621,200
	A-2	30	5,050,000	18,040,000	769,700	50	8,260,000	4,758,000	18,040,000	621,200
	A-3	30	5,050,000	18,040,000	769,700	50	8,260,000	4,758,000	18,040,000	621,200
	A-4	30	5,050,000	18,040,000	769,700	50	8,260,000	4,758,000	18,040,000	621,200
	B-1	30	5,060,000	18,070,000	771,000	50	8,270,000	4,758,000	18,070,000	622,000
	B-2	30	5,060,000	18,070,000	771,000	50	8,270,000	4,758,000	18,070,000	622,000
	B-3	30	5,060,000	18,070,000	771,000	50	8,270,000	4,758,000	18,070,000	622,000
	B-4	30	5,060,000	18,070,000	771,000	50	8,270,000	4,758,000	18,070,000	622,000
合計										

※累積修繕費は、千の位四捨五入、L C Cは、十の位四捨五入

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
		外壁 改修	屋根 改修	年平均 改善額	累積改善額(50 年・現在価値化)	年平均改善額 (現在価値化)	
		⑦a	⑦b	⑩ ④-⑨	⑪ ⑩×21.482	⑫ ⑪÷⑤	⑬ ⑫×戸数
		円/戸	円/戸	円/年・戸	円/戸	円/年・戸	千円/年・棟
愛宕 住宅	A-1	2,106,000	1,170,000	85,100	1,828,100	36,600	37
	A-2	2,106,000	1,170,000	85,100	1,828,100	36,600	37
	B-1	2,106,000	1,170,000	85,100	1,828,100	36,600	37
	B-2	2,106,000	1,170,000	85,100	1,828,100	36,600	37
	C-1	2,106,000	1,170,000	85,100	1,828,100	36,600	37
	C-2	2,106,000	1,170,000	85,100	1,828,100	36,600	37
	D-1	2,106,000	1,170,000	100,900	2,167,500	43,400	43
	D-2	2,106,000	1,170,000	100,900	2,167,500	43,400	43
	E-1	2,106,000	1,170,000	100,900	2,167,500	43,400	43
	E-2	2,106,000	1,170,000	100,900	2,167,500	43,400	43
万騎の 原住宅	1	2,223,000	1,365,000	88,500	1,901,200	38,000	38
	2	2,223,000	1,365,000	88,500	1,901,200	38,000	38
	4	2,223,000	1,365,000	84,200	1,808,800	36,200	36
	5	2,223,000	1,365,000	84,200	1,808,800	36,200	36
大堀 住宅	1	2,223,000	1,365,000	88,300	1,896,900	37,900	38
	2	2,223,000	1,365,000	88,300	1,896,900	37,900	38
	3	2,223,000	1,365,000	88,300	1,896,900	37,900	38
	4	2,574,000	1,755,000	84,600	1,817,400	36,300	36
	5	2,574,000	1,755,000	84,600	1,817,400	36,300	36
	6	2,574,000	1,755,000	84,600	1,817,400	36,300	36
	7	2,574,000	1,755,000	84,600	1,817,400	36,300	36
瀬見 住宅	1	2,574,000	1,755,000	89,100	1,914,000	38,300	38
	2	2,574,000	1,755,000	89,100	1,914,000	38,300	38
	3	2,574,000	1,755,000	89,100	1,914,000	38,300	38
富沢 住宅	1	1,872,000	1,560,000	90,700	1,948,400	39,000	39
	2	1,872,000	1,560,000	90,700	1,948,400	39,000	39
水下 住宅	A-1	2,808,000	1,950,000	148,500	3,190,100	63,800	64
	A-2	2,808,000	1,950,000	148,500	3,190,100	63,800	64
	A-3	2,808,000	1,950,000	148,500	3,190,100	63,800	64
	A-4	2,808,000	1,950,000	148,500	3,190,100	63,800	64
	B-1	2,808,000	1,950,000	149,000	3,200,800	64,000	64
	B-2	2,808,000	1,950,000	149,000	3,200,800	64,000	64
	B-3	2,808,000	1,950,000	149,000	3,200,800	64,000	64
	B-4	2,808,000	1,950,000	149,000	3,200,800	64,000	64
合計							1,504

※LCCは、十の位四捨五入

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	外壁	屋根防	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	0.278%	3.010%	0.278%								0.676	8.111
11	0.278%	3.287%	0.278%								0.650	8.760
12	0.278%	3.565%	0.278%								0.625	9.385
13	0.278%	3.843%	0.278%								0.601	9.986
14	0.278%	4.121%	0.278%								0.577	10.563
15	7.669%	11.789%	0.278%		4.882%	2.472%	0.037%				0.555	11.118
16	0.509%	12.299%	0.278%	0.232%							0.534	11.652
17	0.278%	12.576%	0.278%								0.513	12.166
18	0.278%	12.854%	0.278%								0.494	12.659
19	0.278%	13.132%	0.278%								0.475	13.134
20	4.445%	17.576%	0.278%					2.778%	1.296%	0.093%	0.456	13.590
21	0.278%	17.854%	0.278%								0.439	14.029
22	0.278%	18.132%	0.278%								0.422	14.451
23	0.278%	18.410%	0.278%								0.406	14.857
24	0.509%	18.919%	0.278%	0.232%							0.390	15.247
25	0.278%	19.197%	0.278%								0.375	15.622
26	0.278%	19.475%	0.278%								0.361	15.983
27	0.278%	19.753%	0.278%								0.347	16.330
28	0.278%	20.030%	0.278%								0.333	16.663
29	0.278%	20.308%	0.278%								0.321	16.984
30	7.669%	27.977%	0.278%		4.882%	2.472%	0.037%				0.308	17.292
31	0.278%	28.254%	0.278%								0.296	17.588
32	0.509%	28.764%	0.278%	0.232%							0.285	17.874
33	0.278%	29.042%	0.278%								0.274	18.148
34	0.278%	29.319%	0.278%								0.264	18.411
35	0.278%	29.597%	0.278%								0.253	18.665
36	0.278%	29.875%	0.278%								0.244	18.908
37	0.278%	30.153%	0.278%								0.234	19.143
38	0.278%	30.431%	0.278%								0.225	19.368
39	0.278%	30.708%	0.278%								0.217	19.584
40	4.676%	35.384%	0.278%	0.232%				2.778%	1.296%	0.093%	0.208	19.793
41	0.278%	35.662%	0.278%								0.200	19.993
42	0.278%	35.940%	0.278%								0.193	20.186
43	0.278%	36.218%	0.278%								0.185	20.371
44	0.278%	36.496%	0.278%								0.178	20.549
45	7.669%	44.164%	0.278%		4.882%	2.472%	0.037%				0.171	20.720
46	0.278%	44.442%	0.278%								0.165	20.885
47	0.278%	44.720%	0.278%								0.158	21.043
48	0.509%	45.229%	0.278%	0.232%							0.152	21.195
49	0.278%	45.507%	0.278%								0.146	21.341
50	0.278%	45.785%	0.278%								0.141	21.482
51	0.278%	46.062%	0.278%								0.135	21.617
52	0.278%	46.340%	0.278%								0.130	21.748
53	0.278%	46.618%	0.278%								0.125	21.873
54	0.278%	46.896%	0.278%								0.120	21.993
55	0.278%	47.174%	0.278%								0.116	22.109
56	0.509%	47.683%	0.278%	0.232%							0.111	22.220
57	0.278%	47.961%	0.278%								0.107	22.327
58	0.278%	48.238%	0.278%								0.103	22.430
59	0.278%	48.516%	0.278%								0.099	22.528
60	11.835%	60.351%	0.278%		4.882%	2.472%	0.037%	2.778%	1.296%	0.093%	0.095	22.623
61	0.278%	60.629%	0.278%								0.091	22.715
62	0.278%	60.907%	0.278%								0.088	22.803
63	0.278%	61.185%	0.278%								0.085	22.887
64	0.509%	61.694%	0.278%	0.232%							0.081	22.969
65	0.278%	61.972%	0.278%								0.078	23.047
66	0.278%	62.250%	0.278%								0.075	23.122
67	0.278%	62.528%	0.278%								0.072	23.194
68	0.278%	62.805%	0.278%								0.069	23.264
69	0.278%	63.083%	0.278%								0.067	23.330
70	0.278%	63.361%	0.278%								0.064	23.395

(公営住宅等長寿命化計画策定指針における設定条件を基に算出)

最上町公営住宅等長寿命化計画

平成 29 年 3 月

発 行 山形県最上町

編 集 最上町建設課

〒999-6101 最上郡最上町大字向町 6 4 4

T E L 0233-43-2111

F A X 0233-43-2345