

砥部町営住宅長寿命化計画

令和 6 年 9 月 改 定

愛 媛 県 砥 部 町

目 次

1. 計画改定の目的	1
1-1. 計画改定の目的	1
(1) 計画改定の背景	1
(2) 計画改定の目的	1
1-2. 計画の位置づけ	1
1-3. 計画期間	2
1-4. 計画の構成	2
2. 砥部町の概況	3
2-1. 地域特性	3
(1) 地勢	3
(2) 気候	3
(3) 歴史	3
2-2. 人口・世帯数	4
(1) 人口推移	4
(2) 年齢別人口推移	5
(3) 地域別人口推移	6
(4) 世帯人員別世帯数推移	7
(5) 家族型別世帯数推移	7
(6) 特に配慮すべき世帯の動向	8
2-3. 都市計画(地域地区)	10
2-4. 利便性	11
(1) 公共交通網	11
(2) 公共公益施設等	12
2-5. 災害危険性	13
3. 上位・関連計画	15
3-1. 住生活基本計画(全国計画)	15
3-2. 第3次愛媛県長期計画(第3期アクションプログラム)	16
3-3. 愛媛県住生活基本計画	17
3-4. 松山広域都市計画区域マスタープラン	19
3-5. 第2次砥部町総合計画(実施計画)	20
3-6. 第2期砥部町まち・ひと・しごと創生総合戦略	22
3-7. 愛媛県社会資本総合整備計画(住宅)	23
4. 公営住宅ストックの現況	24
4-1. 管理戸数・所在地	24
4-2. 建設年度・構造・階数別管理戸数	26

4-3. 住戸専用面積別管理戸数.....	28
4-4. 設備状況別管理戸数.....	30
4-5. 敷地条件.....	31
4-6. 団地共同施設等.....	32
4-7. 大規模改修状況.....	33
4-8. 現況調査.....	34
5. 居住者の状況.....	35
5-1. 入居数・空き家数.....	35
5-2. 世帯主の年齢、世帯人員、居住年数.....	36
5-3. 募集・応募状況.....	38
5-4. 愛媛県営住宅.....	39
6. 居住者意識調査.....	40
(1) 回答者の属性.....	40
(2) 回答者の住まいについて.....	43
(3) 自由意見.....	49
7. 公営住宅等需要推計.....	50
7-1. 推計方法.....	50
7-2. 目標時点における世帯数の推計.....	51
(1) 目標時点における世帯数の推計.....	51
(2) 目標時点における借家世帯の年間収入五分位別・世帯人員別の世帯数の推計.....	52
7-3. 目標時点における公営住宅の入居資格世帯数の推計.....	53
7-4. 目標時点における要支援世帯数の推計.....	54
7-5. 需要推計を踏まえた管理戸数の検討.....	55
(1) 砥部町人口ビジョンに基づく補正.....	55
(2) 需要推計等を踏まえた管理戸数.....	57
8. 公営住宅に関する課題.....	61
8-1. 需要に即した適正な住宅戸数と配置の確保.....	61
8-2. 適切な改善、更新等による良好な住宅の維持と形成.....	61
8-3. 誰もが快適に暮らせる住宅の供給と改善.....	61
8-4. 安心・安全な居住環境の確保.....	61
9. 長寿命化計画に関する基本方針.....	62
9-1. ストックの状況把握(定期・日常点検)・修繕の実施・データ管理に関する方針.....	62
(1) ストックの状況の把握(定期点検及び日常点検)・修繕の実施・データ管理に関する方針..	62
9-2. 改善事業の実施による長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針.....	62
10. 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定.....	63
10-1. 対象住宅の抽出.....	63
10-2. 団地別・住棟別の事業手法の選定.....	65
(1) 事業手法の整理.....	65
(2) 事業手法の選定フロー.....	66
(3) 1次判定.....	67

(4) 2次判定.....	76
(5) 3次判定.....	79
(6) 団地別・住棟別事業手法の選定.....	90
11. 点検の実施方針.....	91
12. 計画修繕の実施方針.....	94
13. 改善事業の実施方針.....	99
(1) 改善事業の実施スケジュール案.....	100
14. 建替事業の実施方針.....	101
15. 用途廃止等の実施方針.....	101
16. 長寿命化のための事業実施予定一覧.....	102
(1) 計画修繕・改善事業の実施予定一覧.....	102
17. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出.....	104
(1) ライフサイクルコスト縮減効果の算出方法.....	104
(2) ライフサイクルコスト縮減効果の算出結果.....	107

1. 計画改定の目的

1-1. 計画改定の目的

(1) 計画改定の背景

公営住宅は、第二次世界大戦後の昭和 26 年に「国及び地方公共団体が協力して、健康で文化的な生活を営むに足る住宅を整備し、これを住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸し、又は転貸することにより、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的とする。」法律として公営住宅法が成立したことに基づき、都道府県及び市町村等が供給を行っているものです。

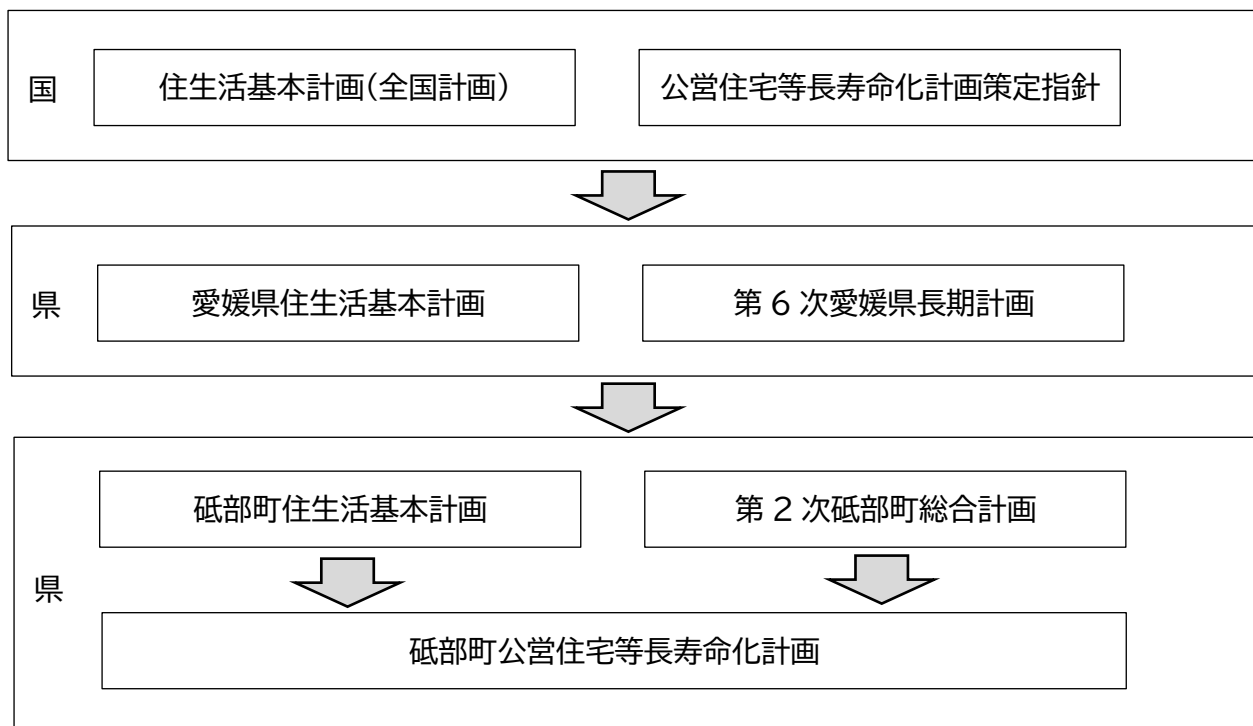
初期の公営住宅は、圧倒的に量が不足していたこともあり、質よりも量の供給を重視し供給されていましたが、現在では、多くの民間空き家が問題となっているように、量の確保を目指すものではなく、諸事情により最低限の生活を営むための住宅の確保が困難となっている世帯に対するセーフティネットの住宅供給、あるいは過疎等により地域の存続が困難となった地域における若者等の定住促進に向けた住宅供給など、地域の事情に応じた住宅施策として供給が行われています。

砥部町(以下、「本町」という。)では、平成 24 年度に「砥部町公営住宅等長寿命化計画」を策定し、公営住宅等の建替え、改善等を進めてきましたが、令和 3 年度で計画期間を満了することから、「砥部町公営住宅等長寿命化計画」の改定が必要となっています。

(2) 計画改定の目的

国の「住生活基本計画(全国計画)」、「公営住宅等長寿命化計画策定指針」、愛媛県の「愛媛県住生活基本計画」、本町の「第 2 次砥部町総合計画」、「砥部町住生活基本計画」等に基づき、「砥部町公営住宅等長寿命化計画」を改定するものです。

1-2. 計画の位置づけ



1-3. 計画期間

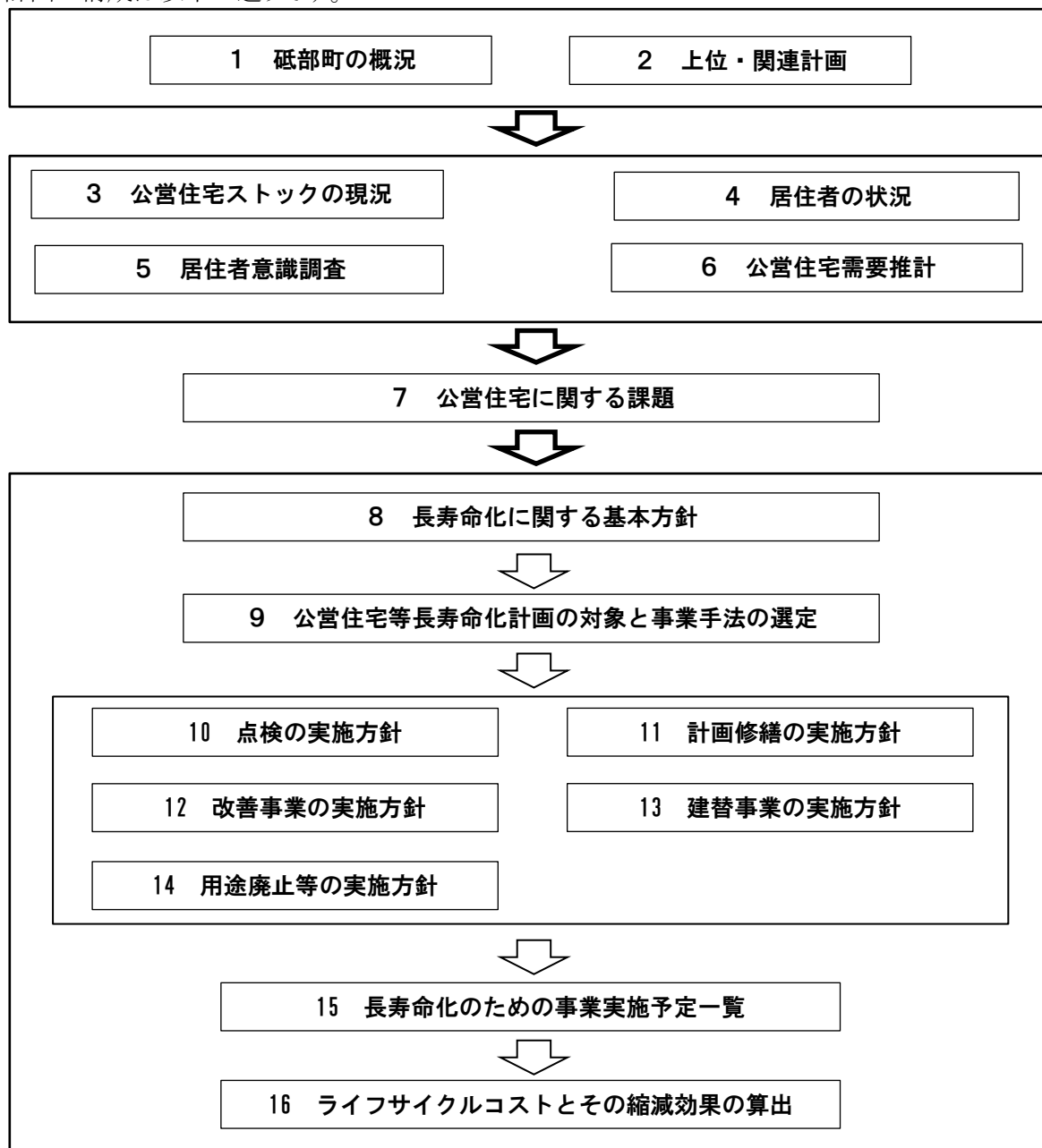
計画期間は、令和4年度から令和13年度までの10年間とします。

ただし、社会・経済情勢の大きな変化や住生活・住環境に関する法律や制度の変化により、計画の見直しが必要と判断された場合には、計画期間内であっても見直しを行うものとします。

	令和 4年度	令和 5年度	令和 6年度	令和 7年度	令和 8年度	令和 9年度	令和 10年度	令和 11年度	令和 12年度	令和 13年度
計画期間										

1-4. 計画の構成

計画の構成は以下の通りです。



2. 砥部町の概況

2-1. 地域特性

(1) 地勢

本町は、愛媛県の中央に位置し、北部は県都松山市に重信川を隔てて接しています。西部は松前町、伊予市、東部は松山市、久万高原町、南部は内子町と接しています。

東西 9km、南北 21kmの細長い地形で、面積は 101.59 km²です。

本町の砥部地域は、重信川に注ぐ砥部川が中央部を流れ、盆地状の地形となっています。

また、南部に向かうにつれ標高が高くなり、広田地域は北ヶ森(1,010m)、三郷の辻(932m)などの高峰に囲まれた山間地域になっており、大部分が 15 度以上の傾斜地という、起伏の多い地形となっています。

(2) 気候

本町の気候は、地域ごとに異なっています。北部は年間を通して温暖な気候ですが、南部の山間部は、冬季に 15cm 程度の積雪もみられます。また、その中間部は、寒暖の差が大きな盆地的気候となっています。全体的には、良好な気候となっており、居住に適した地域といえます。

年平均気温は 16.8℃、年間降水量は 1,404.7mm で、夏に降水量が多く、冬の降水量が少ないという特徴があります。

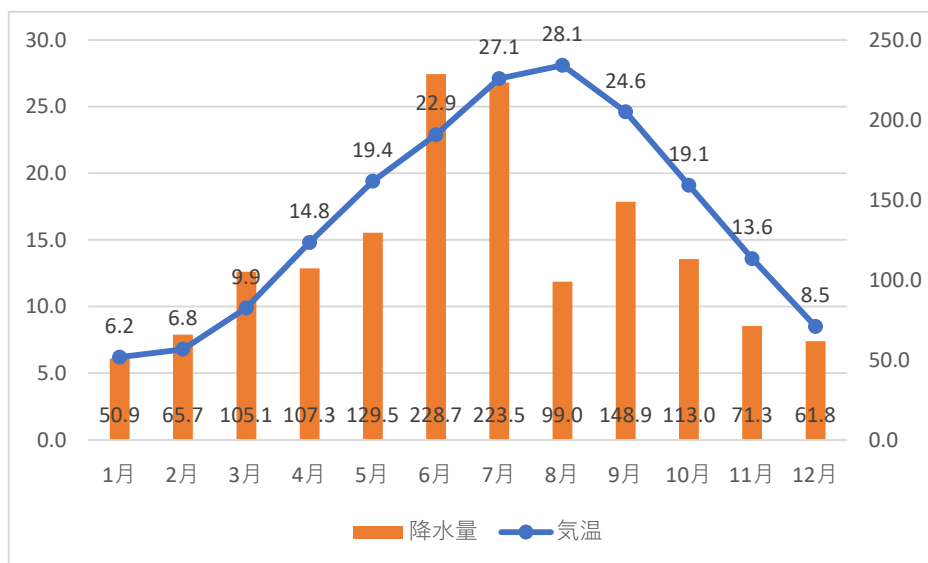


図 平均気温、降水量

(3) 歴史

平成 17 年1月1日、「砥部町」と「広田村」が合併し、新「砥部町」が誕生しました。

両町村は、住民の生活圏や文化圏などにおいても一体性の強い地域で、農林業などの産業面も共通し、教育文化・スポーツなどの地域間交流も盛んに行われていました。

国の伝統的工芸品である砥部焼(県の無形文化財)は、230 余年の歴史を持ち、現在でも 100 余りの窯が生産を行っており、焼き物の里の風情があります。また、砥部焼の原料となる陶石は、主に広田村で採取されています。

近年は、町北部は松山市のベッドタウンとして多くの住宅供給が行われ発展してきましたが、反対に南部は人口減少が大きく、南北格差が拡大しつつあります。

2-2. 人口・世帯数

(1) 人口推移

本町の人口は、令和2年10月現在20,480人であり、平成27年から令和2年にかけて3.6%の人口減となっています。平成17年から22年にかけて人口が増加から減少に転じて以降、減少率は大きくなる傾向にあります。

隣接の2市2町も人口減少となっており、本町に比べ内子町、伊予市の人口減少が大きい状況となっています。

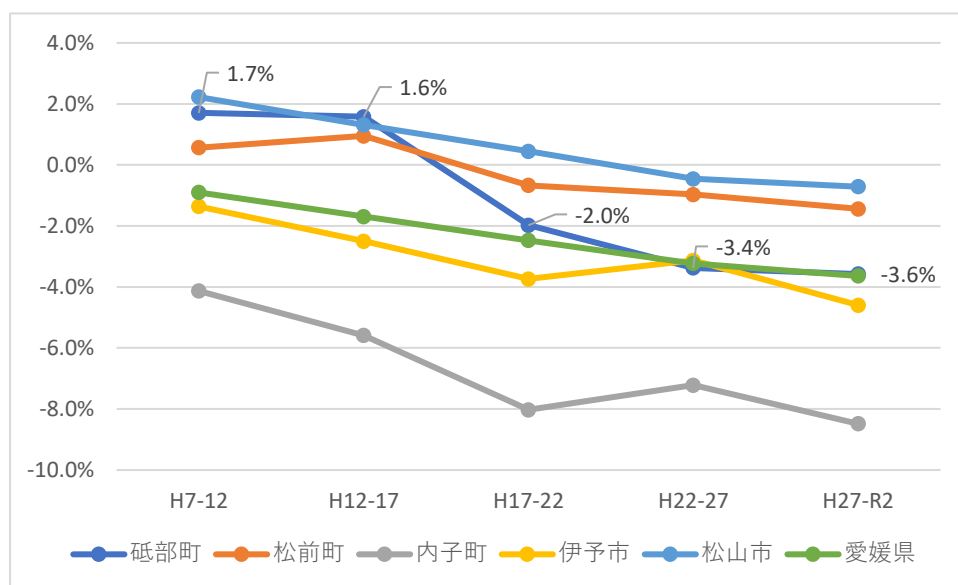


図 人口増減率(国勢調査)

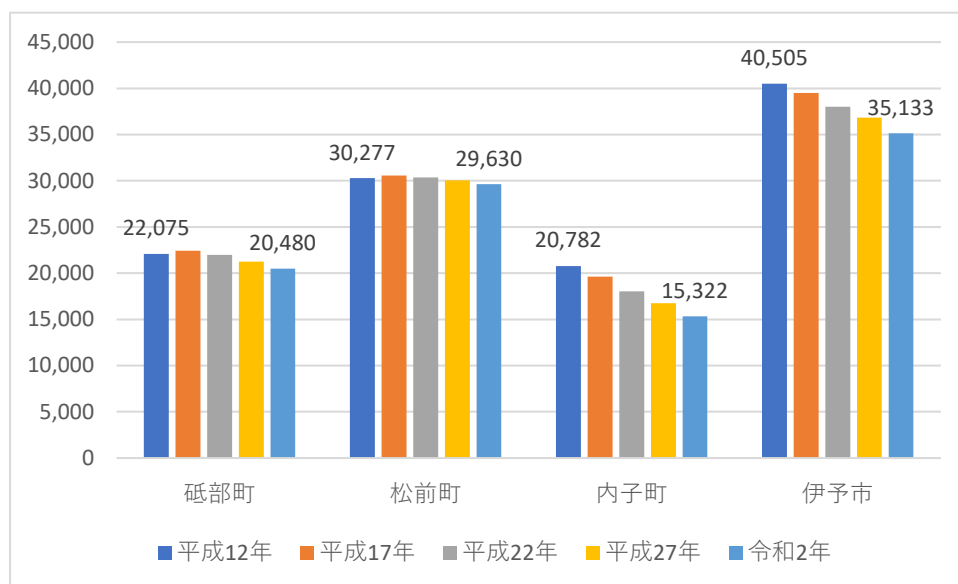


図 人口推移(国勢調査)

(2) 年齢別人口推移

年齢別人口では、令和2年10月現在、高齢者人口が6,987人(34.5%)、生産年齢人口が10,864人(53.6%)、年少人口が2,425人(12.0%)となっており、高齢者人口が大きく増加し、生産年齢人口と年少人口が減少する、高齢化が加速する状況となっています。

人口ピラミッドも、この10年で不安定さが増してきています。

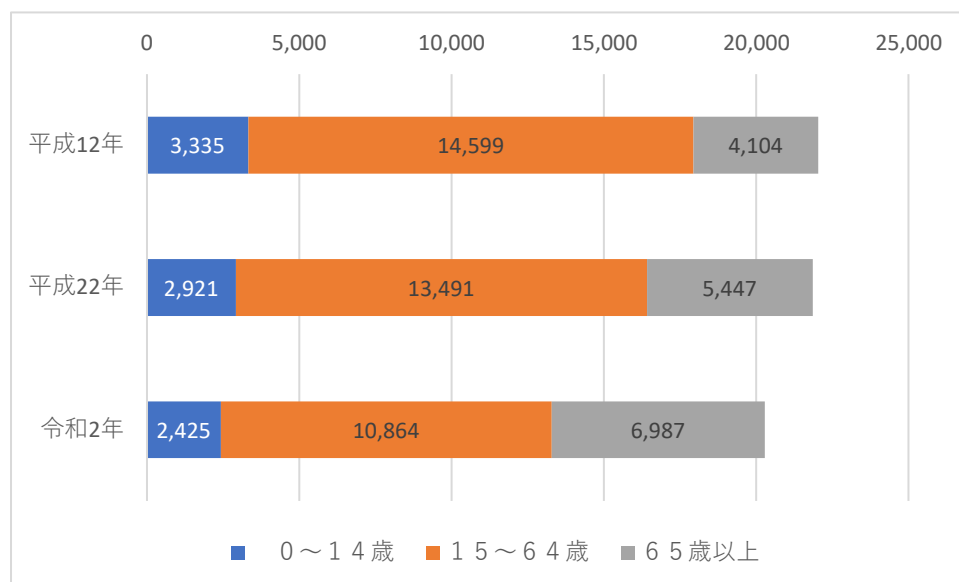
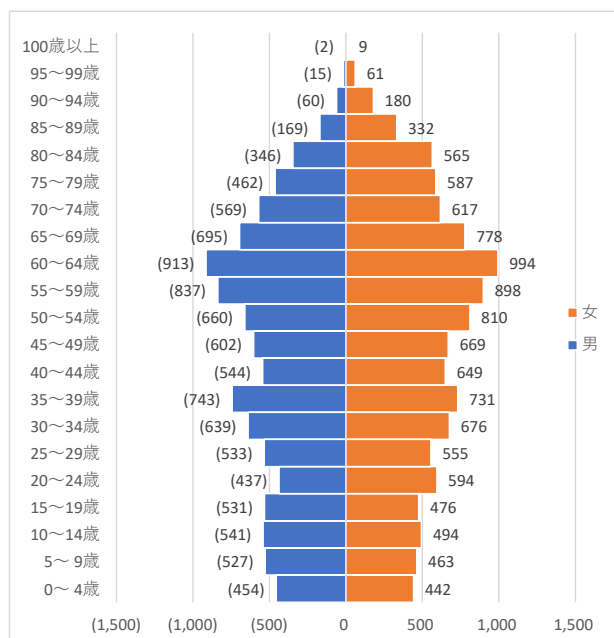


図 年齢3区分別人口推移(国勢調査 R2)

2010年(H22)



2020年(R2)

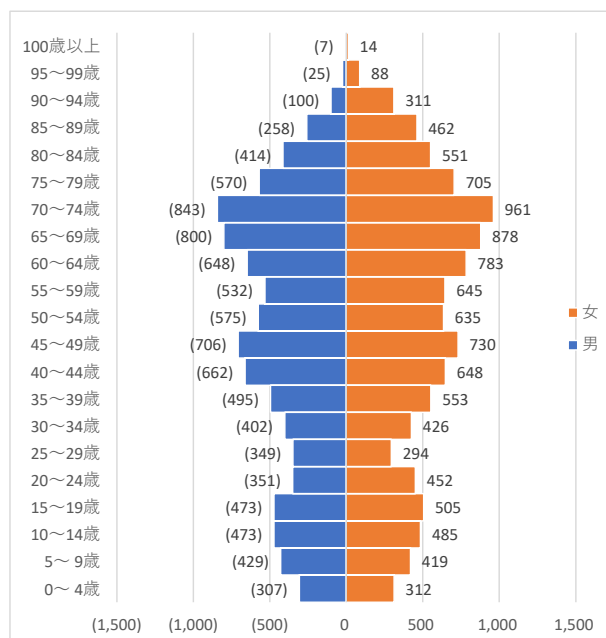


図 人口ピラミッド(国勢調査)

(3) 地域別人口推移

平成17年から27年にかけての地域別人口は、麻生地域と宮内地域は大きな変化がなく、砥部地域と広田地域は減少傾向にあります。

地域別の高齢化状況を見ると、いずれの地域も高齢化率は増加していますが、麻生地域と宮内地域では高齢化率が27～28%と低い状況で、砥部地域はやや高齢化率が高く、広田地域は高齢化率が52.7%と極めて高く、人口減少と合わせて地域維持に問題が出るのが懸念されます。

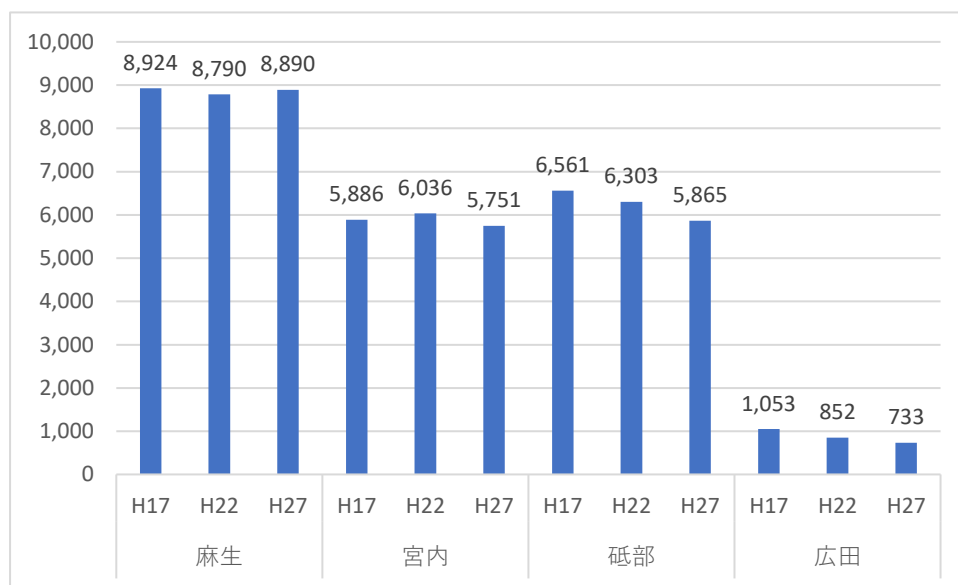


図 地域別人口推移(国勢調査)

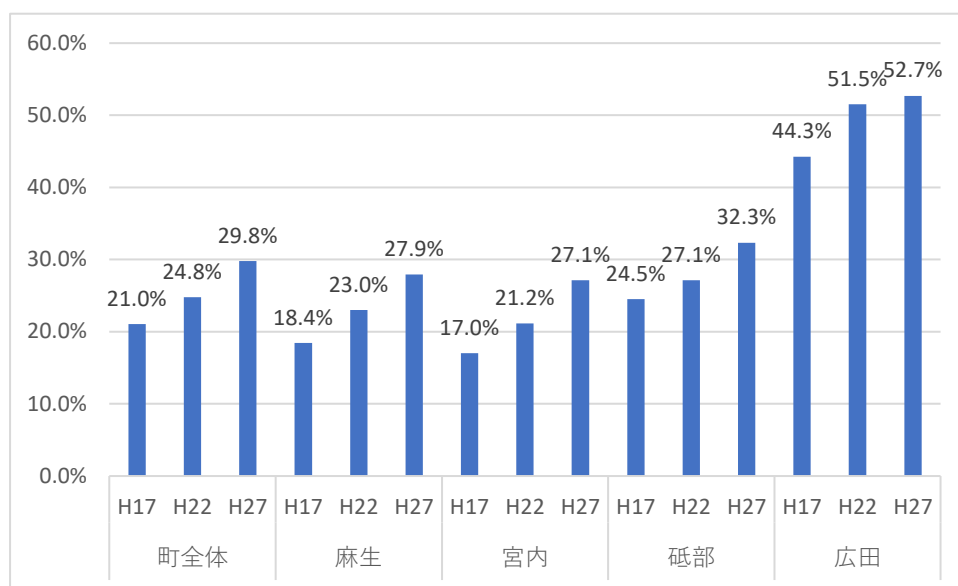


図 地域別高齢化率(国勢調査)

(4) 世帯人員別世帯数推移

本町の世帯数は、増加傾向にあり、平成 17 年の 8,184 世帯から令和 2 年には 8,458 世帯に増加しています。

世帯人員別では、「1 人」、「2 人」、「3 人」の世帯人員が少ない世帯の世帯数は増加していますが、「4 人以上」の世帯数は減少傾向にあり、世帯当たりの平均人員は減少しています。

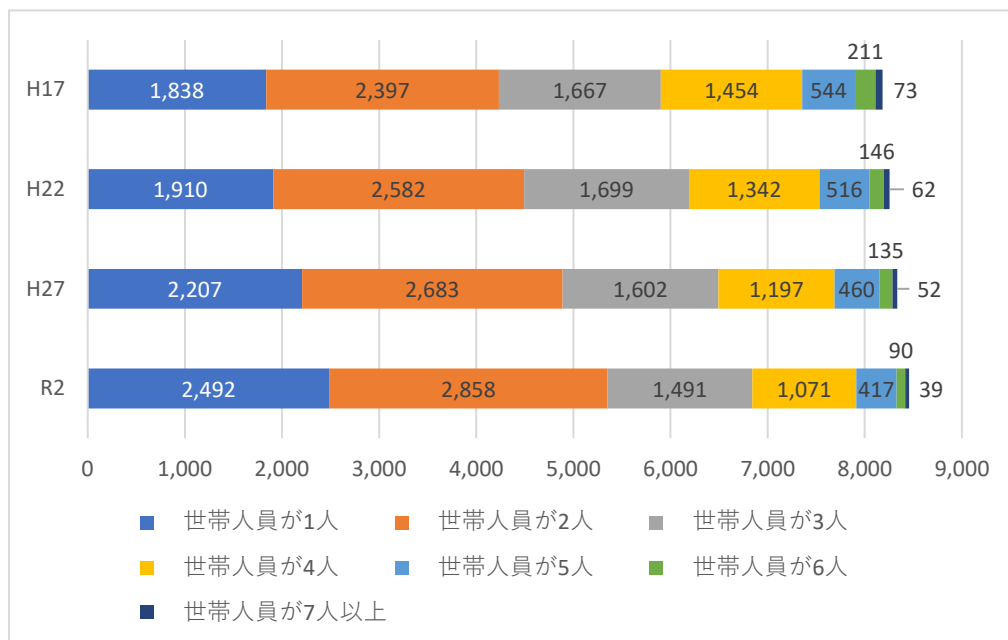


図 世帯人員別世帯数(国勢調査)

(5) 家族型別世帯数推移

家族型別世帯数では、「単独世帯」が大きく増加し、「夫婦のみの世帯」、「女親と子どもからなる世帯」は増加傾向にあります。一方、「夫婦と子どもからなる世帯」、「核家族以外の世帯(三世代世帯など)」は減少傾向にあります。

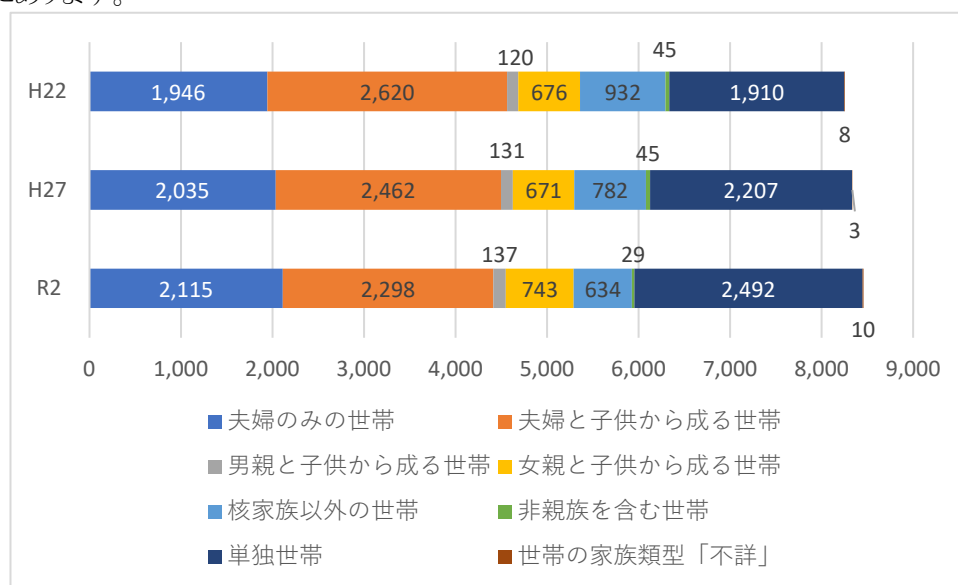


図 家族型別世帯数(国勢調査)

（６）特に配慮すべき世帯の動向

① ひとり親世帯、子育て世帯の推移

ひとり親世帯は以下のとおりであり、近年では大きな増減傾向は見られません。

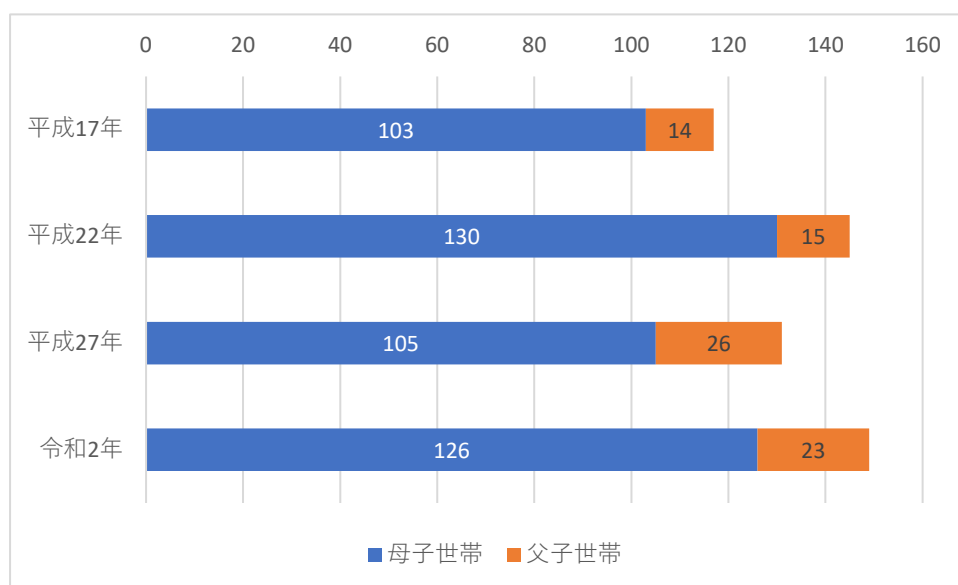


図 ひとり親世帯の推移(国勢調査)

「夫婦と子どもからなる世帯」と「ひとり親世帯」を加えた「子育て世帯」は大きく減少傾向にあります。

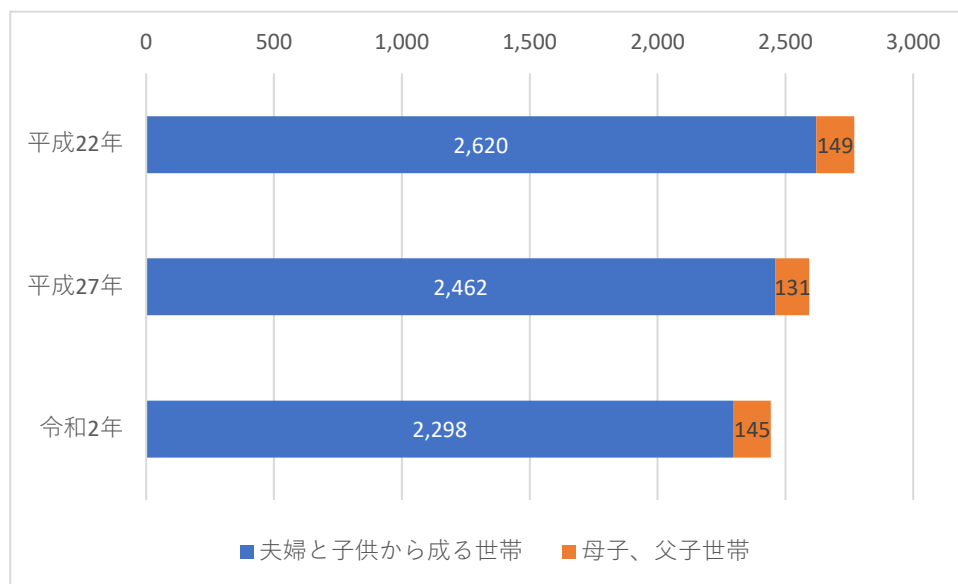


図 子育て世帯の推移(国勢調査)

② 高齢者世帯の推移

「65 歳以上の高齢者がいる世帯」の数は、平成 17 年の 3,024 世帯から、令和 2 年には 4,330 世帯に増加しています。

世帯の型別にみると、「65 歳以上の高齢者単独世帯」と「65 歳以上の高齢者夫婦のみの世帯」は増加傾向にありますが、「3 世代世帯」は減少傾向にあり、高齢者世帯の少人数化が進んでいると考えられます。

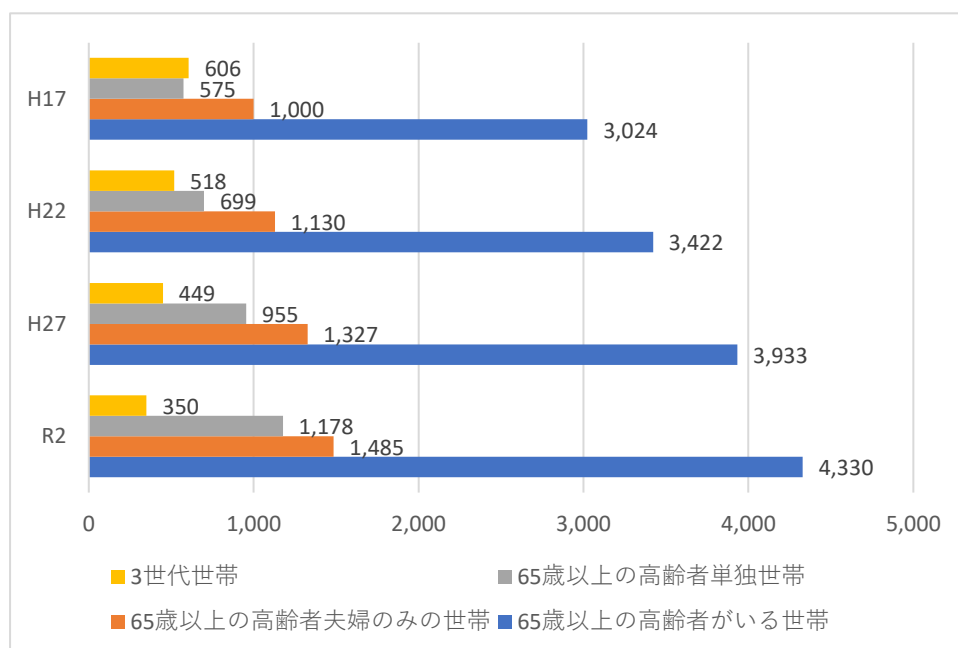


図 高齢者世帯の推移(国勢調査)

③ 障害者世帯の推移

「身体障害者手帳所持者」と「精神障害者保健福祉手帳保持者」は増加傾向にありますが、「療育手帳保持者」の数は微増となっています。

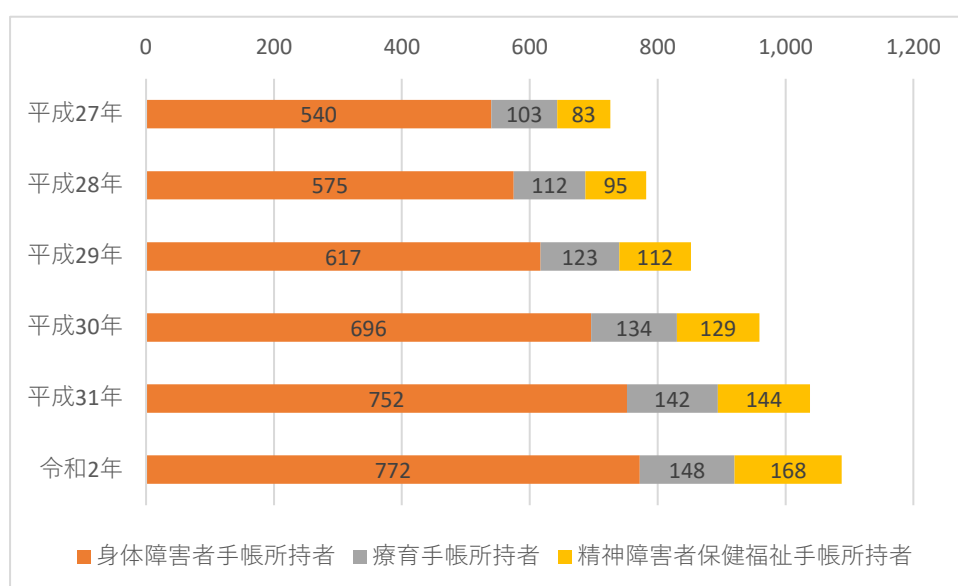


図 障害者世帯の推移(砥部町介護福祉課)

2-3. 都市計画(地域地区)

本町では、630.0ha、町全域の6.2%が都市計画区域で、9,529ha、町全域の93.8%が都市計画区域外となっています。

都市計画区域は、北部の松山市に隣接する地域に指定されており、市街化区域が160.9ha(都市計画区域の25.5%)、市街化調整区域が469.1ha(都市計画区域の74.5%)となっています。

市街化区域では、住居系用途地域が町南東部の松山市に近い地域の既存集落と計画的に開発された住宅団地に指定されており、工業系用途地域が南西部の重信川沿岸に指定されています。

都市計画区域は本町のごく一部が指定されているに過ぎない状況で、都市計画区域外であっても、本町役場周辺を中心として計画開発された住宅団地が複数立地しています。

表 都市計画の指定状況(令和3年1月1日現在)

	面積(ha)	割合(%)	
町域	10,159.0	100.0%	—
都市計画区域外	9,529.0	93.8%	—
都市計画区域	630.0	6.2%	100.0%
市街化区域	160.9	1.6%	25.5%
第1種低層住居専用地域	45.3	0.4%	7.2%
第1種中高層住居専用地域	7.0	0.1%	1.1%
第1種住居地域	43.8	0.4%	7.0%
第2種住居地域	4.1	0.0%	0.7%
準工業地域	15.3	0.2%	2.4%
工業地域	45.4	0.4%	7.2%
市街化調整区域	469.1	4.6%	74.5%

出典:砥部町統計資料集

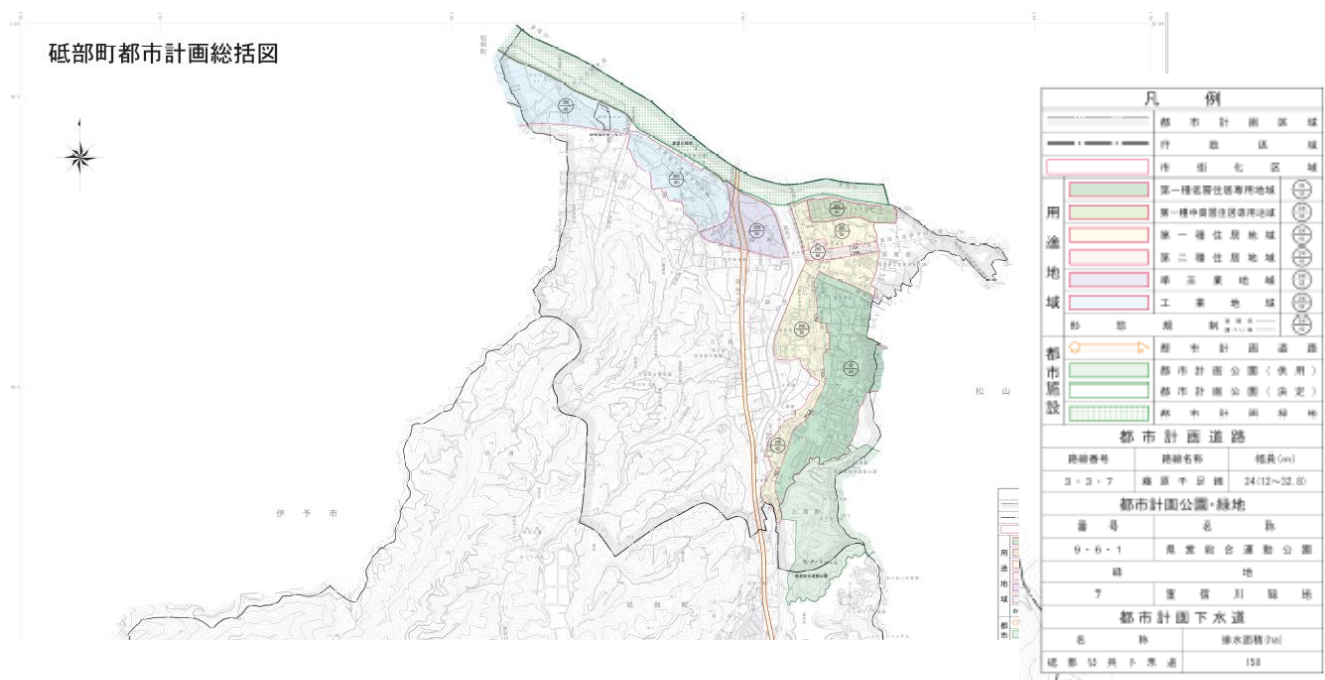


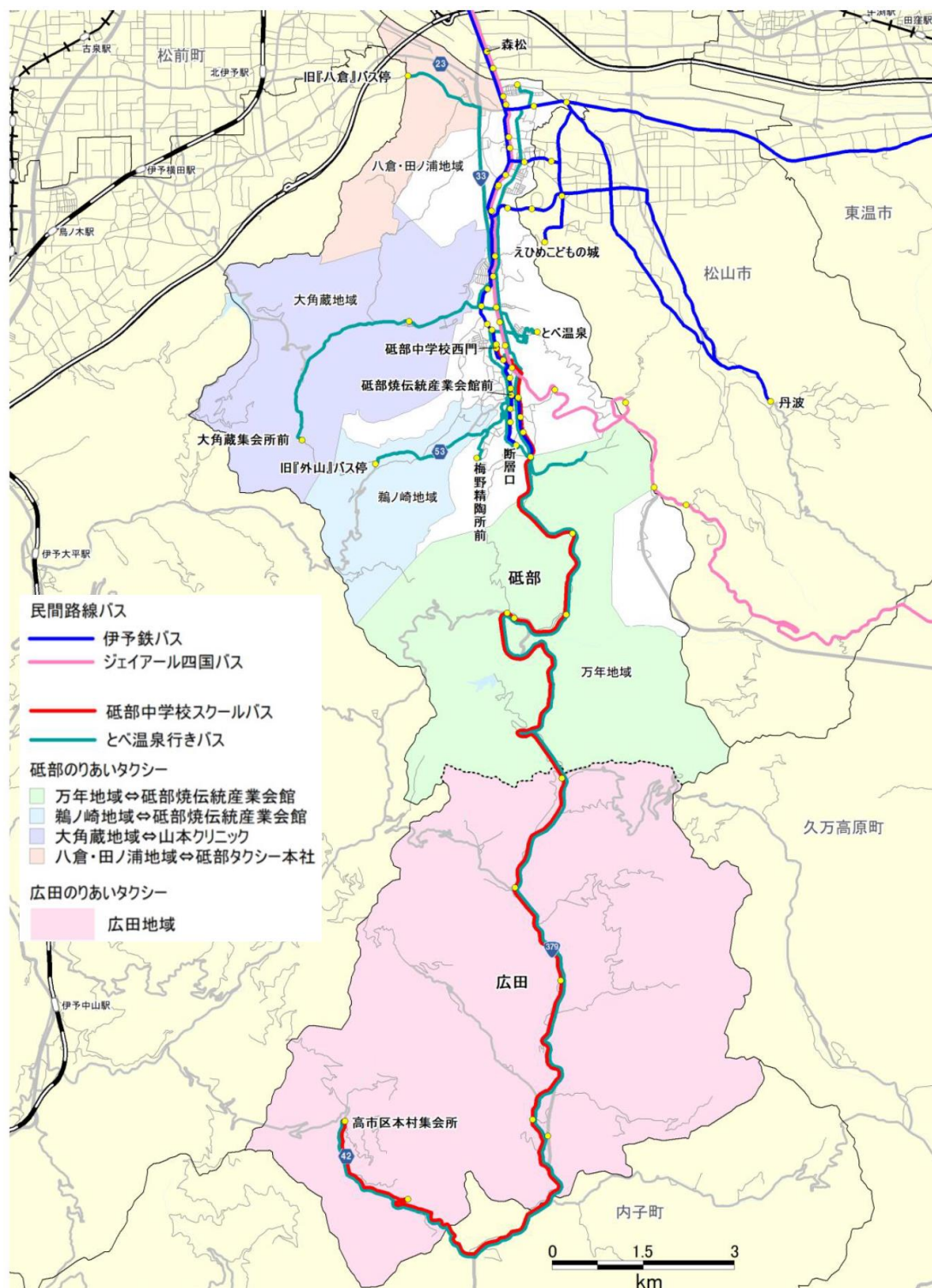
図 都市計画図(関係地区のみ)

2-4. 利便性

(1) 公共交通網

本町の公共交通としては、民間路線バス、のりあいタクシー、民間タクシーがあり、それ以外に砥部中学校スクールバス、とべ温泉行きバス、国保診療所送迎ワゴンがあります。

民間路線バスは、伊予鉄バス(株)、ジェイアール四国バス(株)の2社により運行されています。

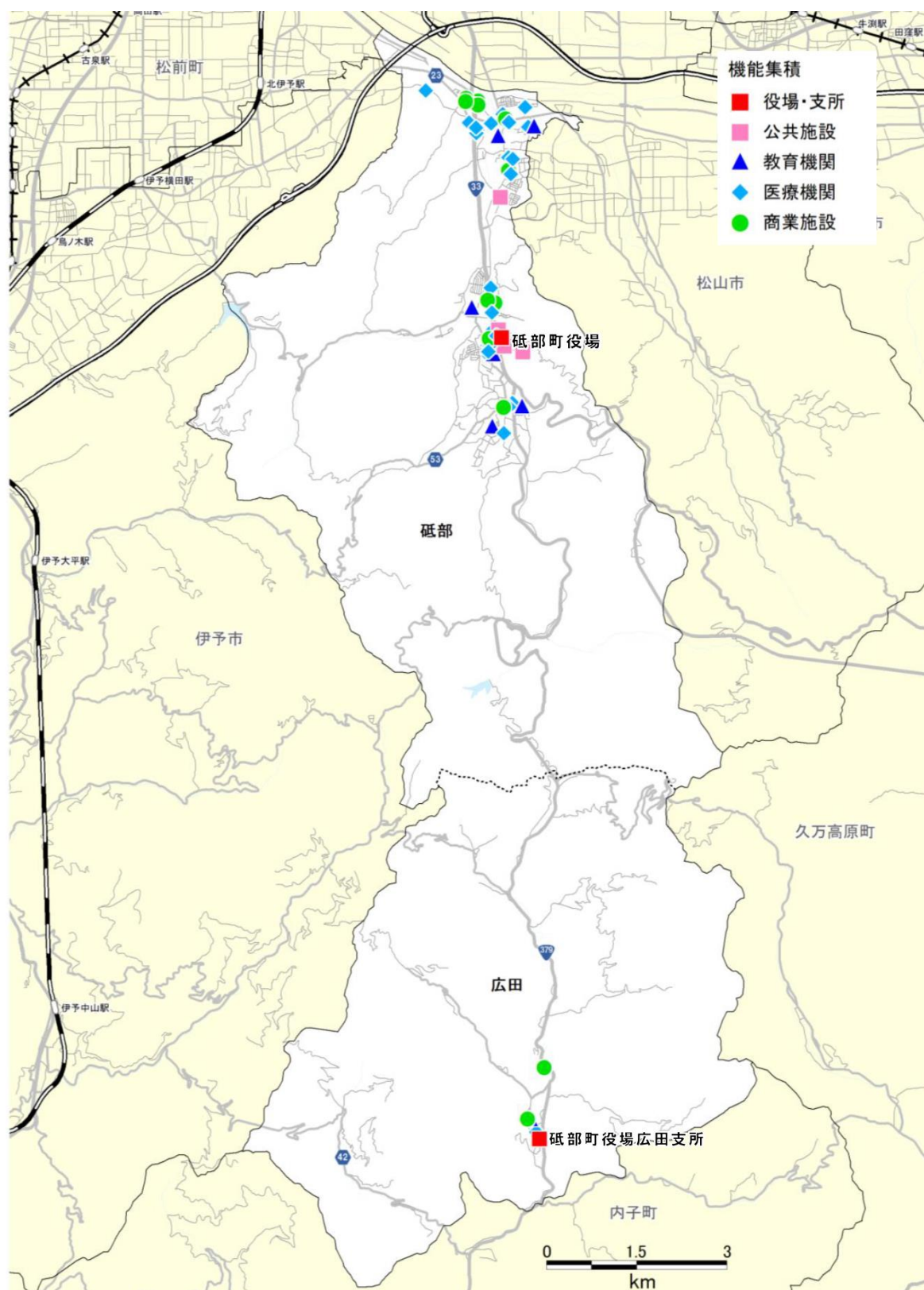


出典: 砥部町地域公共交通網形成計画

図 公共交通網

(2) 公共公益施設等

公共、教育、医療、商業施設等の主要施設は、役場や拾町交差点周辺部の国道 33 号沿線や、民間路線バスが通る町道高尾田宮内線、県道大平砥部線、県道伊予川内線沿線に集積しています。



出典：砥部町地域公共交通網形成計画

図 公共公益施設立地状況

2-5. 災害危険性

北部の重信川沿岸では水害の危険があり、中部から南部の山間部では土砂災害の危険がある区域が広範囲にわたって存在しています。

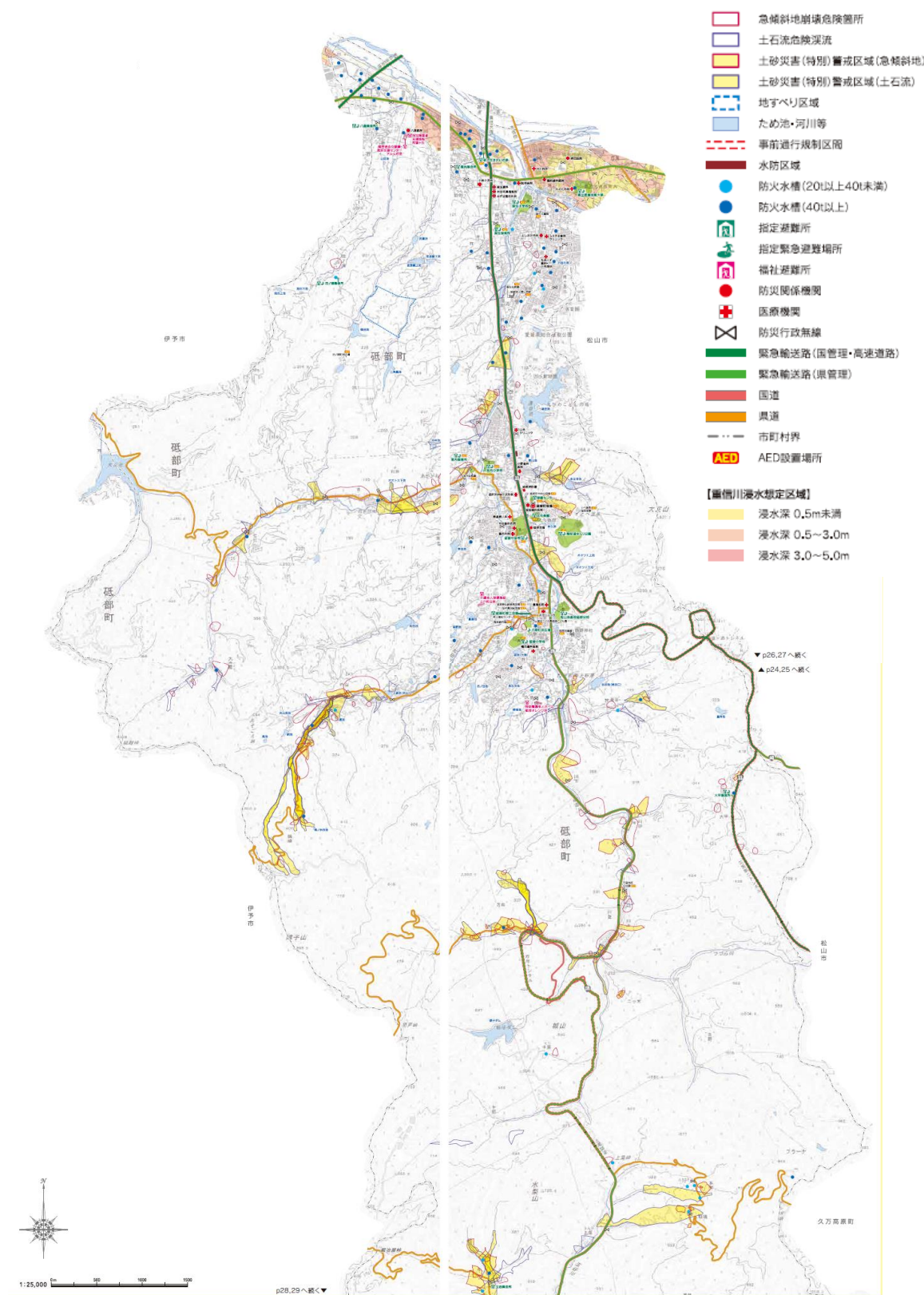


図 ハザードマップ

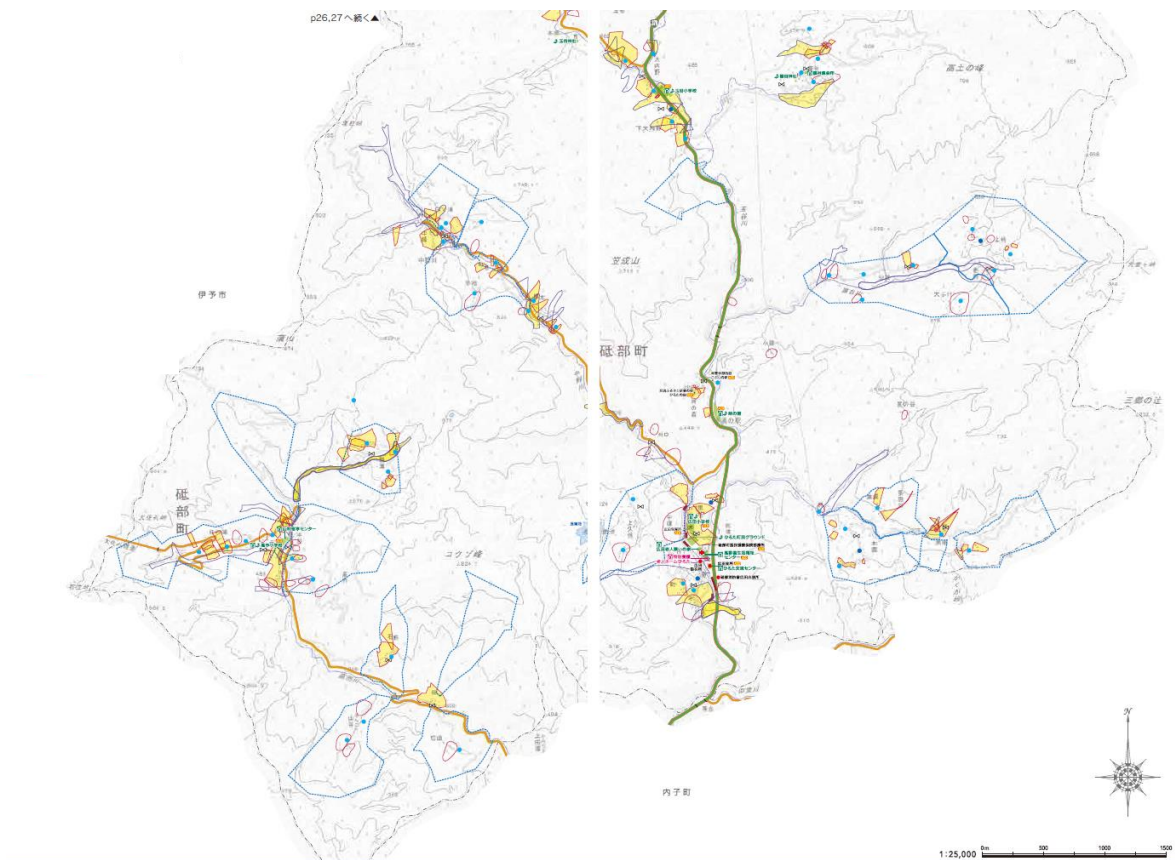


図 ハザードマップ(前頁の続き)

- 急傾斜地崩壊危険箇所
 - 土石流危険渓流
 - 土砂災害(特別)警戒区域(急傾斜地)
 - 土砂災害(特別)警戒区域(土石流)
 - 地すべり区域
 - ため池・河川等
 - 事前通行規制区間
 - 水防区域
 - 防火水槽(20t以上40t未満)
 - 防火水槽(40t以上)
 - 避難所 指定避難所
 - 避難所 指定緊急避難場所
 - 避難所 福祉避難所
 - 防災関係機関
 - 医療機関
 - X 防災行政無線
 - 緊急輸送路(国管理・高速道路)
 - 緊急輸送路(県管理)
 - 国道
 - 県道
 - 市町村界
 - AED AED設置場所
- 【瀬情川浸水想定区域】
- 浸水深 0.5m未満
 - 浸水深 0.5～3.0m
 - 浸水深 3.0～5.0m

3. 上位・関連計画

3-1. 住生活基本計画(全国計画)

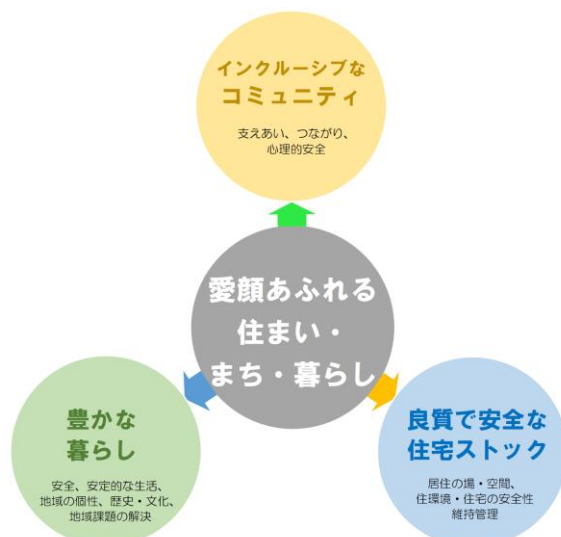
策定年度	令和3年3月
計画期間	令和3年度～令和12年度
趣旨	・住生活基本計画(全国計画)は、住生活基本法(平成18年法律第61号。以下「法」という。)第15条第1項に規定する国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画です。
主なポイント	・コロナ禍を契機とした生活様式や働き方の変化や人々の価値観の多様化に対応した豊かな住生活を実現するために、既存住宅中心の施策体系への転換を進め、ライフスタイルに合わせて人生で何度も住替えが可能となるような住宅循環システムの構築を進めるとともに、住宅政策と福祉政策の一体的対応によるセーフティネット機能の強化や、地域で多様な世代が支え合う地域共生社会の実現を通じ、すべての人々が住宅を確保して安心して暮らせる社会を目指す。
計画の目標	目標1 「新たな日常」やDXの進展等に対応した新しい住まい方の実現 (1)国民の新たな生活観をかなえる居住の場の多様化及び生活状況に応じて住まいを柔軟に選択できる居住の場の柔軟化の推進 (2)新技術を活用した住宅の契約・取引プロセスのDX、住宅の生産・管理プロセスのDXの推進 目標2 頻発・激甚化する災害新ステージにおける安全な住宅・住宅地の形成と被災者の住まいの確保 (1)安全な住宅・住宅地の形成 (2)災害発生時における被災者の住まいの早急な確保 目標3 子どもを産み育てやすい住まいの実現 (1)子どもを産み育てやすく良質な住宅の確保 (2)子育てしやすい居住環境の実現とまちづくり 目標4 多様な世代が支え合い、高齢者等が健康で安心して暮らせるコミュニティの形成とまちづくり (1)高齢者、障害者等が健康で安心して暮らせる住まいの確保 (2)支え合いで多世代が共生する持続可能で豊かなコミュニティの形成とまちづくり 目標5 住宅確保要配慮者が安心して暮らせるセーフティネット機能の整備 (1)住宅確保要配慮者(低額所得者、高齢者、障害者、外国人等)の住まいの確保 (2)福祉政策と一体となった住宅確保要配慮者の入居・生活支援 目標6 脱炭素社会に向けた住宅循環システムの構築と良質な住宅ストックの形成 (1)ライフスタイルに合わせた柔軟な住替えを可能とする既存住宅流通の活性化 (2)長寿命化に向けた適切な維持管理・修繕、老朽化マンションの再生(建替え・マンション敷地売却)の円滑化 (3)世代をこえて既存住宅として取引されうるストックの形成 目標7 空き家の状況に応じた適切な管理・除却・利活用の一体的推進 (1)空き家の適切な管理の促進とともに、周辺の居住環境に悪影響を及ぼす空き家の除却 (2)立地・管理状況の良好な空き家の多様な利活用の推進 目標8 居住者の利便性や豊かさを向上させる住生活産業の発展 (1)地域経済を支える裾野の広い住生活産業の担い手の確保・育成 (2)新技術の開発や新分野への進出等による生産性向上や海外展開の環境整備を通じた住生活産業の更なる成長

3-2. 第3次愛媛県長期計画(第3期アクションプログラム)

策定年度	令和元年
計画期間	令和元年度～4年度
基本理念と将来像 (長期計画)	「愛のくに 愛顔あふれる愛媛県」 産業分野: 次代を担う活力ある産業を“創る”ことによって、「生き活きとした愛顔」があふれる愛媛を目指します。 暮らし分野: 快適で安全・安心の暮らしを“紡ぐ”ことによって、「やすらぎの愛顔」があふれる愛媛を目指します。 人づくり分野: 未来を拓く豊かで多様な『人財』を“育む”ことによって、「輝く愛顔」があふれる愛媛を目指します。 環境分野: 調和と循環により、かけがえのない環境を“守る”ことによって、「やさしい愛顔」があふれる愛媛を目指します。
政策体系	基本政策1: 生き活きとした愛顔あふれる「えひめ」づくり ～次代を担う活力ある産業を“創る”～ ■ 政策1 / 活力ある産業づくり ■ 政策2 / 産業を担う人づくり ■ 政策3 / 農林水産業の振興 ■ 政策4 / 愛媛が選ばれるプロモーション戦略と営業展開 ■ 政策5 / 観光・交流の拡大 ■ 政策6 / 交通ネットワークの整備 基本政策2: やすらぎの愛顔あふれる「えひめ」づくり ～快適で安全・安心の暮らしを“紡ぐ”～ ■ 政策1 / 参画と協働による地域社会づくり ■ 政策2 / 持続可能な活力ある地域づくり ■ 政策3 / 支え合う福祉社会づくり ■ 政策4 / 健康づくりと医療体制の充実 ■ 政策5 / 快適で魅力あるまちづくり ■ 政策6 / 安全・安心な暮らしづくり ■ 政策7 / 災害に強い強靱な県土づくり 基本政策3: 輝く愛顔あふれる「えひめ」づくり ～未来を拓く豊かで多様な『人財』を“育む”～ ■ 政策1 / 地域で取り組む子育て・子育て支援 ■ 政策2 / 未来を拓く子どもたちの育成 ■ 政策3 / 生涯学習と文化の振興 ■ 政策4 / スポーツ立県えひめの推進 基本政策4: やさしい愛顔あふれる「えひめ」づくり ～調和と循環により、かけがえのない環境を“守る”～ ■ 政策1 / 環境と調和した暮らしづくり ■ 政策2 / 自然と共生する社会の実現 ■ 政策3 / 環境にやさしい産業の育成
中予地域の振興策	○人、モノ、情報を駆使して広域的な牽引力を発揮する高機能圏域の形成を目指します。 ■ 産学官連携による人材育成や交流による魅力とにぎわいの創出、市町連携によるサイクリングを核とした地域活性化の推進など、人・モノ・情報のネットワークづくりを推進します。 ■ 都市機能の強化や地域活性化を支える社会資本整備の充実、環境に優しい地域づくりの推進など、県民が快適に生活できる環境づくりを進めます。 ■ 地域の防災力強化や質の高い医療提供体制の充実など、県民の生命・財産を守る体制等の整備を図ります。 ■ 営業力の強化による愛媛産品の販路拡大や魅力ある農林水産物の競争力強化など、活力ある産業づくりを推進します。

3-3. 愛媛県住生活基本計画

策定年度	令和3年度
計画期間	令和3年度～令和12年度
趣旨	・令和3年3月に全国計画の見直しが行われたことを踏まえ、令和3年度から令和12年度までを期間とする計画として見直す
主なポイント	① 住宅確保要配慮者※の円滑な住宅入居の推進(基本目標Ⅰ) ② 地域活性化への展開を見据えた総合的な空き家対策の推進(基本目標Ⅱ、Ⅲ) ③ 災害への備えと良質な住まいづくりの推進(基本目標Ⅳ、Ⅴ、Ⅵ)
基本理念 基本目標	『共に創ろう 愛顔あふれる住まい・まち・暮らし』 『基本目標Ⅰ:住宅のセーフティネットの充実』 ・公営住宅及び民間賃貸住宅によるセーフティネットの構築 ・空き家活用等による多様なセーフティネット住宅の供給 『基本目標Ⅱ:新しい住まい方を意識した移住・定住の促進と、受け皿となる住まい・まちづくり』 ・テレワーク環境の整備を通じた移住定住の推進 ・農村・中山間・島しょ部における定住支援 ・地域における魅力的な居住環境・町並みの維持保全 『基本目標Ⅲ:地域の状況に応じた空き家対策の推進』 ・危険な空き家の除却・更新の推進 ・空き家の適正な維持管理・活用促進による管理不全空き家の発生予防 ・空き家の活用促進に向けたコーディネート機能等の推進 『基本目標Ⅳ:災害等に備えた住まいづくり・まちづくり』 ・大規模地震の発生に備えた住宅の耐震化の推進 ・災害リスク情報の発信による防災意識の啓発・防災活動の推進 ・災害後の住宅供給体制の構築や復興事前準備の推進 『基本目標Ⅴ:カーボンニュートラルの実現に向けた住まいづくり』 ・住宅の省エネルギー化・環境負荷の低減の推進 ・地域材の活用による森林資源の循環利用の推進 『基本目標Ⅵ:住み続けられる住宅ストックの形成と適正な維持管理の推進』 ・安心して取引のできる既存住宅市場の整備 ・マンションの維持管理の適正化(愛媛県マンション管理適正化推進計画) ・新築住宅の長寿命化の推進による良質な住宅ストックの形成 ・高齢者等が安全・安心に暮らせる住まい・環境づくりの推進



公 営 住 宅 の 供給目標	・今後 10 年間の公的支援が必要な世帯へは対応できる状況であるが、公営住宅であれば 96%の充足率である。 ・民間住宅と連携して要支援世帯に対応することとしているが、公営以外の公的住宅においては、公営住宅を補完するものであるため、公営住宅による充足率を高めることが望ましい。		
		令和3～12 年度 (10 年間)	<参考：前計画> 平成 23～令和2 年度 (10 年間)
	要支援世帯 (A)	15,586 世帯	14,760 世帯
	計画期間における 公営住宅の供給目標量 (B)	14,122 戸	14,153 戸
	公 営 住 宅	空家募集	13,083 戸
		建替	1,039 戸
		新規整備 (借上)	—
	公営以外の公的住宅の供給目標量 (公営以外で公営需要を含む) (C)		1,558 戸
	上 記 以 外 そ の 他	地域優良賃貸住宅	124 戸
		その他公的賃貸 (サ高住等)	1,293 戸
		セーフティネット住宅 ※前計画は民営借家	141 戸
	公営住宅等供給目標量 (D) (B) + (C)		15,680 戸
	充足率 (D/A)		100.6%
県 営 住 宅 の 整備方針	・中予地域は、今後も供給が不足することから、現状戸数を維持する方向で検討する。 ・なお、検討にあたっては、耐震性が無い(耐用年数が近い) コンクリートブロック造の県営住宅団地の建替を優先的に検討する。		

3-4. 松山広域都市計画区域マスタープラン

策定年度	平成 29 年
計画期間	概ね 20 年後
趣旨	・「松山広域都市計画区域」(松山市、伊予市、東温市、松前町、砥部町)の、一体の都市として整備、開発及び保全すべき区域として定められる都市計画区域全域を対象として、愛媛県が広域的な見地から、長期的視点に立った都市の将来像を明確にし、その実現に向けた大きな道筋を明らかにするため、区域区分をはじめとした都市計画の基本的な方針を定めるものである。
まちづくりの目標	・中国・四国地域の中核として、豊かな自然や歴史・文化につつまれた安心、快適な生活空間の中で、活発な広域交流のもと、多彩な観光資源を備え、地域独自の文化が花開き、人口減少・超高齢化社会の到来等の様々な社会的課題に対応した持続可能なまちづくりを目指す。 ○ 未来を共創する高次都市機能を備えた連携中枢都市圏の形成
まちづくりの方針	(1) 中国・四国地域の中核にふさわしい中心市街地を核とした集約型のまちづくりを支える秩序ある土地利用形成 (2) 陸・海・空を連動させた総合交通体系の確立と持続可能な都市施設の整備・再編 (3) 陸の玄関口である JR 松山駅周辺をはじめ、公共交通の利便性を活かした市街地整備の推進 (4) 道後温泉に代表される歴史的・文化的観光資源の活用や自然的環境と調和した都市空間の形成 (5) 災害に強いまちづくりの推進 松山広域都市計画区域 イメージ図 上記は、マスタープラン(基本計画)であり、具体的な位置等を規定するものではありません。

3-5. 第2次砥部町総合計画(実施計画)

策定年度	令和3年
計画期間	令和3年度～5年度
趣旨	・第2次総合計画では、これまで築き上げてきた施策を継承しながら、住民が本町への愛着と誇りを醸成し、ますます元気なまちとなるように、住民、地域及び行政が一体となってまちづくりを推進するための「まちづくりの手引書」としての計画とします。 ・実施計画は、総合計画の基本構想に掲げられた町の将来像や、基本計画で示した主要施策を実現するために、向こう3年間の具体的に実施する事業等を定め、計画的かつ効率的に推進するため策定するものです。
事業の概要	○やすらぎ：本町に住む全ての住民が感じる心と体の安らぎ 目標1 だれもが地域で幸せに暮らすことができるまちを実現します 政策1 生涯を通じた健康づくりを推進します 政策2 住み慣れた地域で安心して暮らせる地域づくりを推進します 政策3 高齢者がいきいきと暮らせる地域社会を推進します 政策4 障がいの有無に関わらず互いに尊重し合える地域社会を推進します 目標2 防災・防犯に取り組み、安全で安心して暮らすことができるまちを実現します 政策1 自助・共助・公助による防災・減災を推進します 政策2 事故や犯罪が起これにくい地域社会を推進します ○はぐくみ：本町の未来を担う人が育ち、生涯にわたり学びがある育み 目標3 未来を担う子どもたちが、たくましく健やかに育まれるまちを実現します 政策1 子育て家庭を支援し、子どもを産み育てやすいまちづくりを推進します 政策2 学校・家庭・地域が連携し、子どもの生きる力を育む環境づくりを推進します 目標4 身近な学びと交流により豊かな心が育まれるまちを実現します 政策1 地域で学ぶ生涯学習環境の整備を推進します 政策2 多様な主体が活躍できる社会を推進します 政策3 郷土の歴史や伝統文化が受け継がれる環境づくりを推進します 目標5 文化・スポーツ活動により感性が育まれるまちを実現します 政策1 文化・芸術を楽しむ機会の拡大を推進します 政策2 スポーツを楽しむための支援を推進します ○いんどり：人々の交流や産業の発展により本町に生まれる彩り 目標6 多彩な地域資源を活かし、人や地域が潤うまちを実現します 政策1 次世代へ継承できる生産基盤の確保を推進します 政策2 産業・産地を担う人材・組織の育成を推進します 政策3 枠組みを超えた連携による地元企業の活性化を推進します 政策4 多様な人材が活躍する雇用の場の創出を推進します 目標7 多くの人々が訪れる交流の活発なまちを実現します 政策1 地域資源の魅力向上による観光を推進します 政策2 「とべ」ならではの特性を活かした交流の拡大を推進します ○かいてき：本町の暮らしの利便性を高め、都市機能としての基盤強化を図る快適 目標8 快適な住民生活を支える社会基盤を実現します 政策1 安心して暮らせる住環境の整備を推進します 政策2 交流と活動を支える交通環境の充実を推進します 目標9 豊かな自然と共に生きる環境整備を実現します 政策1 豊かな自然環境を守る環境保全を推進します 政策2 環境に配慮した循環型社会形成を推進します 目標10 人々の生活を支えるため、持続可能な行財政運営を実現します 政策1 質の高い行政運営の充実を推進します 政策2 健全な財政運営を推進します

住宅施策に 関係する主 な事業等及 び成果指標	項目	2021 年度	2023 年度
	・公営住宅適正管理事業	85.3%	100%
	・団地内道路舗装補修事業	100%	—
	・空き家対策事業(相談件数)	10 件	10 件
	・空き家バンク(物件登録申請数)	30 件	45 件
	・地域おこし協力隊活用事業	—	—
	・移住者住宅改修支援事業	—	—
	・コミュニティ施設整備事業	—	—
	・公営住宅等長寿命化事業	—	—
	・木造住宅耐震改修補助事業	—	—
	・宅地耐震化推進事業	—	—
	・住宅リフォーム補助事業	—	—
	・ブロック塀等安全対策事業	—	—
	・のりあいタクシー運行事業	—	—
	・住宅用新エネルギー機器設置費補助事業	—	—
	・浄化槽設置整備事業(汚水処理人口普及率)	82.0%	87.0%
	・小規模下水道等地方公営企業法適用事業(汚水処理人口普及率)	82.0%	84.4%(R4)
	・公共下水道事業(汚水処理人口普及率)	81.9%	87.5%

3-6. 第2期砥部町まち・ひと・しごと創生総合戦略

策定年度	令和2年
計画期間	令和2年度～令和6年度
趣旨	・総合戦略では、本町の特色である松山市のベッドタウンとして、また、砥部焼の産地として、子育てに手厚く、さらに文化の薫るアートタウンとして、とりわけ若い世代に「住んでみたい」「住んで良かった」と思われるまちづくりを進めることを目指しています。
計画の概要	将来の姿 文化とこころがふれあうまち (人口15,000人：2060年) 砥部町まち・ひと・しごと創生総合戦略 体系図 子育て世代の モデルタウン ～子育てするならとべ町で～ エンジョイ子育て プロジェクト ①子育て世帯にかかる 経済的負担軽減事業 ②子育てしやすい環境 づくり事業 ③子ども預かり環境 改善事業 ～結婚って素晴らしい～ 家族になろうよ プロジェクト ①結婚応援事業 ②産前産後総合支援 事業 ～『働きたい』が叶うまち～ とべハッピーワーク プロジェクト ①正規雇用促進事業 ②高齢者就労支援事業 ③障がい者就労 支援事業 ④就業環境整備事業 選ばれる ベッドタウン ～Welcome!とべ～ とべ暮らしスタート プロジェクト ①とべ暮らし アピール事業 ②とべ暮らし推進事業 ③とべ暮らし 住環境整備事業 ～いいトコいっぱい～ とべ町満喫 プロジェクト ①県施設との 連携推進事業 ②着地型・体験型 観光開発事業 ～みんなで地方創生～ えひめまるごと 活性化プロジェクト ①連携中枢都市圏構 想事業 ②スポーツ・文化交流 連携事業 住みつづけたい アートタウン ～技と文化を伝えたい～ つなぐ・つなげる プロジェクト ①農林商工業振興事業 ②アクティブシニア 活用推進事業 ③教育機関等との 連携推進事業 ～ちょっと不便に味がある～ 田舎暮らし支援 プロジェクト ①小さな拠点づくり事業 ②公共交通整備事業 ③広田地域少人数 教育支援事業 ～町民が主役～ 我がまち良いまち プロジェクト ①多様な世代による ワークショップ開催事業 ②地域づくり応援事業 ③地域活性化団体 支援事業

3-7. 愛媛県社会資本総合整備計画(住宅)

策定年度	令和 2 年		
計画期間	令和 2 年度～令和 6 年度		
趣旨	・全国平均を上回る少子高齢化の進展や、近い将来発生する確率が高いといわれている東南海・南海地震に備え、住宅・建築物及びその周辺の安全確保等を図るため、住宅セーフティネットの充実、バリアフリー化や住宅の耐震化等により、県民一人ひとりが安心して暮らすことができ、愛媛に住むことを誇りに思える魅力ある住まいとまちづくりを推進する。		
成果目標	名称	令和 2 年度当初	令和 6 年度末
	公営住宅の最低居住水準未達世帯の割合	4%	3%
	公営住宅のバリアフリー化率	31%	39%
	小規模住宅地区等改良事業の進捗率	65%	100%
	生活環境に影響を及ぼしている空家等の改善戸数	0 戸	969 戸
	街なみ環境整備事業計画地区(周辺部を含む)における主な施設の年間利用者数	120,000 人	127,000 人
	住宅の耐震化率	83%	89%
砥部町関係事業	・公営住宅等ストック総合改善事業 ・空き家再生等推進事業 ・住宅・建築物(公共・民間)の耐震化事業 ・民間建築物の耐震化補助事業 ・アスベスト対策事業 ・ブロック塀等の安全対策補助事業 ・民間木造住宅の耐震シェルターの設置工事費助成		

4. 公営住宅ストックの現況

4-1. 管理戸数・所在地

本町では、143 戸の公営住宅を管理しています。

このうち、公営住宅法等に基づく町営住宅は 103 戸、砥部町後継者及び単身者住宅条例に基づく町営住宅は 30 戸、砥部町若者定住促進住宅条例に基づく町営住宅は 10 戸となっています。

町営住宅は、本町の中部から南部の山間部にかけて分散して立地しています。

表 町営住宅所在地

		町営住宅名	住所	戸数
公営住宅	1	宮内団地	砥部町宮内 2275 番地	16
	2	大南団地	砥部町大南 80 番地	16
	3	北川毛団地	砥部町北川毛 348 番地	12
	4	五本松団地	砥部町五本松 353 番地	12
	5	川下団地	砥部町川登 408 番地 2	8
	6	川下第 2 団地	砥部町川登 18 番地 1	4
	7	神埼団地	砥部町総津 1145 番地	12
	8	中替地団地	砥部町玉谷 360 番地	7
	9	出渡瀬団地	砥部町高市 1151 番地	4
	10	玉谷団地	砥部町玉谷 361 番地	3
	11	東団地	砥部町総津 531 番地	3
	12	西団地	砥部町総津 824 番地 1	3
	13	東団地(特定公共賃貸住宅)	砥部町総津 531 番地	3
町独自住宅	14	高市団地(後継者)	砥部町高市 1631 番地	8
	15	平団地(後継者)	砥部町総津 758 番地	9
	16	大内野団地(後継者)	砥部町玉谷 899 番地	3
	17	久保団地(単身者)	砥部町総津 832 番地	10
	18	藤ノ瀬団地(若者定住)	砥部町総津 396 番地	10
				143

愛媛県 伊予郡 砥部町 全図

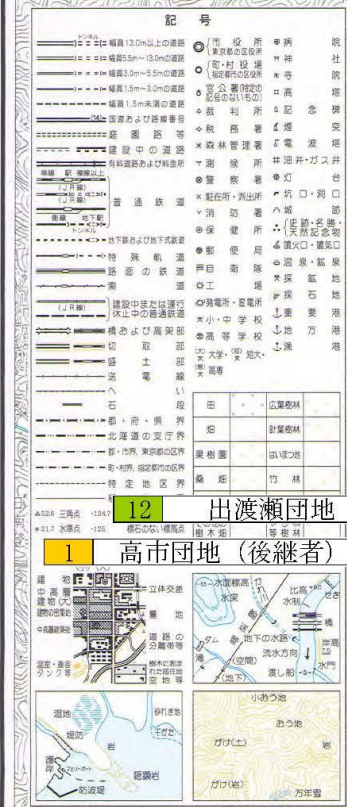
町営住宅位置図

公営住宅	12団地	100戸
特定公共賃貸住宅	1団地	3戸
後継者住宅・単身住宅	4団地	30戸
若者定住促進住宅	1団地	10戸
計	18団地	143戸

平成25年1月現在

松山市面積

旧砥部町	57.20km ²
旧広田村	44.37km ²
計	101.57km ²



この地図は、国土院院長の承認を得て、同院発行の5万分の1地形図を

愛媛県伊予市宇和町御之町2丁目 ☎(0894)62-0592 南乙種印刷社

図 町営住宅位置図

4-2. 建設年度・構造・階数別管理戸数

建設年度・構造・階数別の管理戸数をみると、耐用年数をすでに経過している住宅が 29 戸、計画期間中(令和 13 年度まで)に耐用年数を経過する住宅が 48 戸、計画期間中に耐用年数の 1/2 を経過するものが 18 戸、耐用年数の 1/2 未満のものが 48 戸となっています。

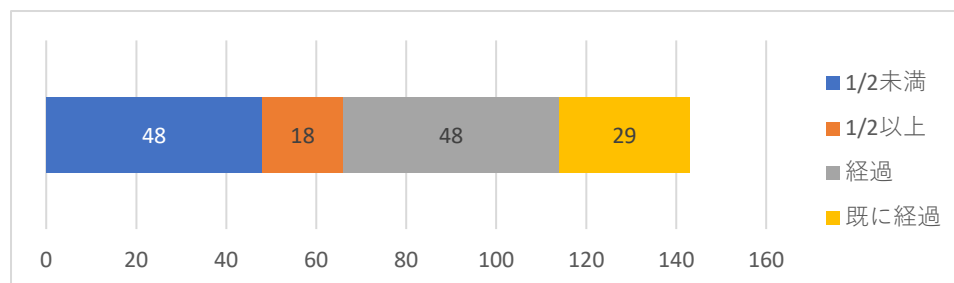


図 耐用年数経過状況

また、構造別に建設年度を見ると、木造は過半数が 1990 年以降に建設されていますが、1990 年以前の建設後 30 年以上経過した住宅も 27 戸残っている状況です。

準耐火、耐火の住宅は全て 1990 年以降に建設された住宅となっています。

また、新耐震基準が定められた昭和 56 年(1981 年)以前に建てられている住宅は 21 戸です。

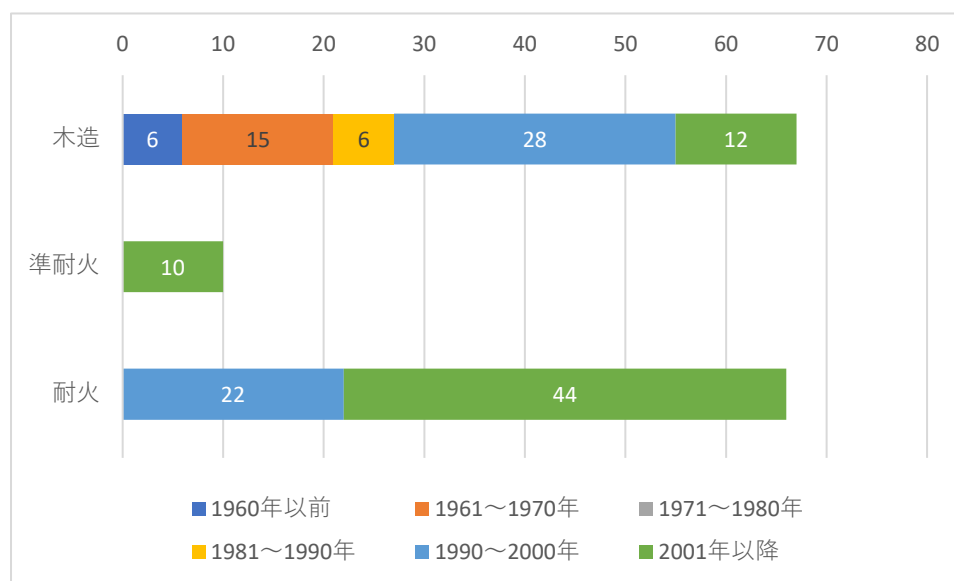


図 構造別建設年度

表 建設年度・構造・階数別管理戸数

		建物								
		建設年度	構造	棟数	戸数	階数	耐用年数	耐用年限	経過年数	2031年の耐用年数経過状況
1	宮内団地	2004	耐火	1	8	2	70	2074	16	1/2未満
		2004	耐火	1	8	2	70	2074	16	1/2未満
2	大南団地	2005	耐火	1	16	2	70	2075	15	1/2未満
3	北川毛団地	2003	木造	3	12	2	30	2033	17	経過
4	五本松団地	2002	耐火	1	12	2	70	2072	18	1/2未満
5	川下団地	1993	耐火	2	8	2	70	2063	27	1/2以上
6	川下第2団地	1999	耐火	1	4	2	70	2069	21	1/2未満
7	神埼団地	1953	木造	3	3	1	30	1983	68	既に経過
		1963	木造	9	9	1	30	1993	58	既に経過
8	中替地団地	1964	木造	1	1	1	30	1994	57	既に経過
		1964	木造	1	1	1	30	1994	57	既に経過
		1953	木造	3	3	1	30	1983	68	既に経過
		1996	木造	1	2	2	30	2026	25	経過
9	出渡瀬団地	1964	木造	1	1	1	30	1994	57	既に経過
		1964	木造	3	3	1	30	1994	57	既に経過
10	玉谷団地	1992	木造	1	1	1	30	2022	29	経過
		1992	木造	2	2	1	30	2022	29	経過
11	東団地	1995	木造	3	3	2	30	2025	26	経過
		1993	木造	3	3	2	30	2023	28	経過
12	西団地	1997	木造	2	2	2	30	2027	24	経過
		1997	木造	1	1	2	30	2027	24	経過
13	高市団地	1992	木造	2	2	1	30	2022	29	経過
		1992	木造	2	2	1	30	2022	29	経過
		1993	木造	3	3	1	30	2023	28	経過
		1996	木造	1	1	1	30	2026	25	経過
14	平団地	1989	木造	3	3	1	30	2019	32	既に経過
		1990	木造	3	3	1	30	2020	31	既に経過
		1991	木造	2	2	1	30	2021	30	既に経過
		1995	木造	1	1	1	30	2025	26	経過
15	大内野団地	2000	木造	3	3	1	30	2030	21	経過
16	久保団地	1997	耐火	1	10	2	70	2067	24	経過
17	藤ノ瀬団地	2001	準耐火	1	10	2	45	2046	20	1/2以上
合計				66	143					

4-3. 住戸専用面積別管理戸数

住戸専用面積で、最も多いのは「60～70 m²」の 49 戸、次いで「30～40 m²」の 30 戸となっており、多様な住戸専用面積の住宅が供給されています。

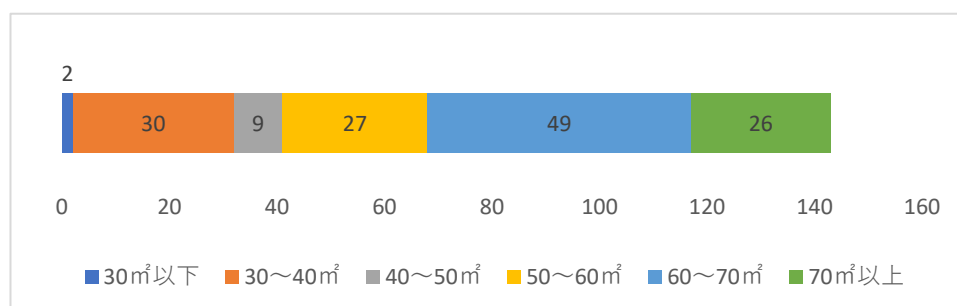


図 住戸専用面積別管理戸数

建設年代別にみると、住戸専用面積が小さい住宅は、古い公営住宅か近年の単身、若者定住などの特定目的で供給された住宅であり、公営住宅法による町営住宅の面積は家族 4 人以上で居住するために十分な広さを有しています。

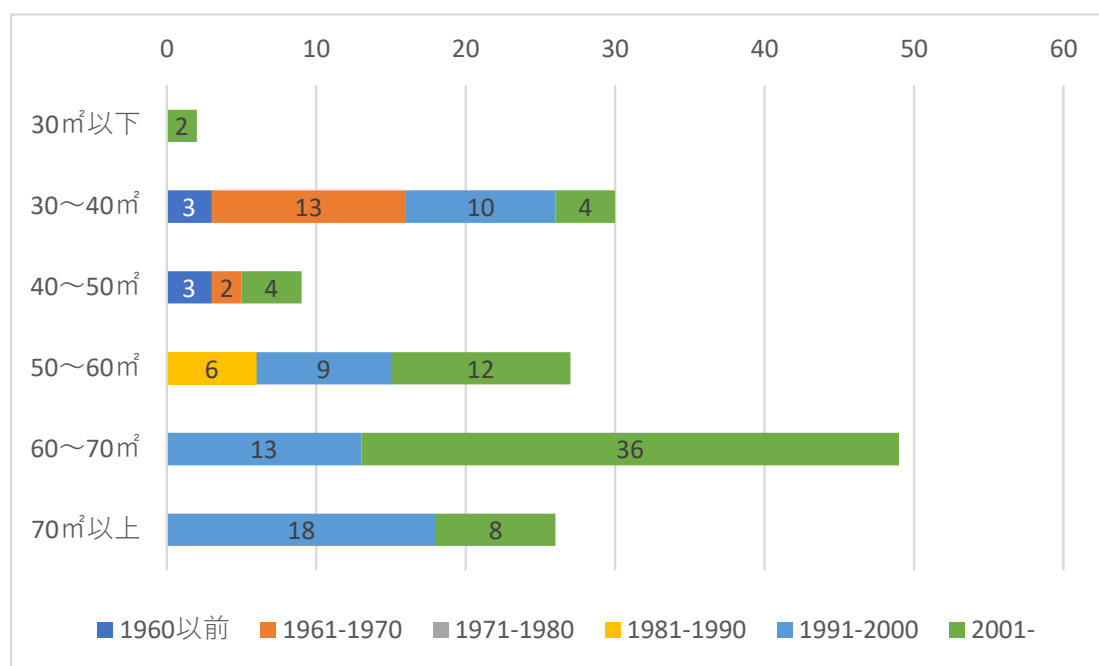


図 住戸専用面積・建設年代別管理戸数

表 住戸専用面積

		建物							
		建設年度	構造	階数	棟数	戸数	種別	占有面積	間取り
1	宮内団地	2004	耐火	2	1	8	公営	77.3	3LDK
		2004	耐火	2	1	8	公営	64.2	2LDK
2	大南団地	2005	耐火	2	1	16	公営	67.6	2LDK
3	北川毛団地	2003	木造	2	3	12	公営	69.9	3LDK
4	五本松団地	2002	耐火	2	1	12	公営	54.5	2DK
5	川下団地	1993	耐火	2	2	8	公営	69.8	3DK
6	川下第2団地	1999	耐火	2	1	4	公営	79.3	3DK
7	神埼団地	1953	木造	1	3	3	公営	44.7	3K
		1963	木造	1	9	9	公営	36.7	2K
8	中替地団地	1964	木造	1	1	1	公営	44.7	3K
		1964	木造	1	1	1	公営	36.7	2K
		1953	木造	1	3	3	公営	36.7	2K
		1996	木造	2	1	2	公営	79.9	3DK
9	出渡瀬団地	1964	木造	1	1	1	公営	44.7	3K
		1964	木造	1	3	3	公営	36.7	2K
10	玉谷団地	1992	木造	1	1	1	公営	75.2	3LDK
		1992	木造	1	2	2	公営	70.6	3DK
11	東団地	1995	木造	2	3	3	公営	74.5	3DK
		1993	木造	2	3	3	特定公共賃貸住宅	76.3	3DK
12	西団地	1997	木造	2	2	2	公営	74.7	3DK
		1997	木造	2	1	1	公営	79.9	3DK
13	高市団地	1992	木造	1	2	2	後継者住宅	54.2	2LDK
		1992	木造	1	2	2	後継者住宅	66.3	3DK
		1993	木造	1	3	3	後継者住宅	66.3	3DK
		1996	木造	1	1	1	後継者住宅	54.2	2LDK
14	平団地	1989	木造	1	3	3	後継者住宅	54.2	2DK
		1990	木造	1	3	3	後継者住宅	54.2	2DK
		1991	木造	1	2	2	後継者住宅	54.2	2DK
		1995	木造	1	1	1	後継者住宅	54.2	2DK
15	大内野団地	2000	木造	1	3	3	後継者住宅	54.2	2DK
16	久保団地	1997	耐火	2	1	10	単身者住宅	32.4	1DK
17	藤ノ瀬団地	2001	準耐火	2	1	4	若者定住促進住宅	48.7	2DK
						4	若者定住促進住宅	30.3	1DK
						2	若者定住促進住宅	27.0	1K
合計					66	143			

4-4. 設備状況別管理戸数

住宅設備を見ると、水洗化は、高市団地、出渡瀬団地が汲取りである以外は対応されています。
3点給湯とバリアフリー化は、1990年以降の住宅で概ね対応されています。

表 住戸設備の状況

		建設年度	構造	棟数	戸数	汚水 処理	3点給湯	バリアフリー
1	宮内団地	2004	耐火	1	8	水洗	○	手すり・段差解消
		2004	耐火	1	8	水洗	○	手すり・段差解消
2	大南団地	2005	耐火	1	16	水洗	○	手すり・段差解消
3	北川毛団地	2003	木造	3	12	水洗	○	手すり・段差解消
4	五本松団地	2002	耐火	1	12	水洗	○	手すり・段差解消
5	川下団地	1993	耐火	2	8	水洗	○	手すり・段差解消
6	川下第2団地	1999	耐火	1	4	水洗	○	手すり・段差解消
7	神埼団地	1953	木造	3	3	水洗	無	無
		1963	木造	9	9	水洗	無	無
8	中替地団地	1964	木造	1	1	水洗	無	無
		1964	木造	1	1	水洗	無	無
		1953	木造	3	3	水洗	無	無
		1996	木造	1	2	水洗	無	無
9	出渡瀬団地	1964	木造	1	1	汲取り	無	無
		1964	木造	3	3	汲取り	無	無
10	玉谷団地	1992	木造	1	1	水洗	無	無
		1992	木造	2	2	水洗	無	無
11	東団地	1995	木造	3	3	水洗	無	無
		1993	木造	3	3	水洗	無	無
12	西団地	1997	木造	2	2	水洗	○	手すり・段差解消
		1997	木造	1	1	水洗	○	手すり・段差解消
13	高市団地	1992	木造	2	2	汲取り	無	無
		1992	木造	2	2	汲取り	無	無
		1993	木造	3	3	汲取り	無	無
		1996	木造	1	1	汲取り	無	無
14	平団地	1989	木造	3	3	水洗	無	無
		1990	木造	3	3	水洗	無	無
		1991	木造	2	2	水洗	無	無
		1995	木造	1	1	水洗	無	無
15	大内野団地	2000	木造	3	3	水洗	○	無
16	久保団地	1997	耐火	1	10	水洗	○	無
17	藤ノ瀬団地	2001	準耐火	1	10	水洗	○	無
合計				66	143			

4-5. 敷地条件

本町の町営住宅は、全てが都市計画区域外に立地しています。

南部の山間部の住宅では、土砂災害を中心とした災害危険がある住宅があるとともに、公共交通や公共公益施設等の利便が低い住宅が多くあります。

敷地面積は最大でも 2,000 m²程度であり、まとまった面積の住宅団地はありません。

表 都市計画・公共公益施設等

		建物				土地								
		建設年度	構造	棟数	戸数	敷地面積	都市計画	災害危険			利便性			
								水害	土砂災害	その他	鉄道1km圏	バス500m圏	スーパー等1km圏	金融機関1km圏
1	宮内団地	2004	耐火	1	8	2,098.54	区域外	無	無	無	×	○	○	○
		2004	耐火	1	8									
2	大南団地	2005	耐火	1	16	1,747.66	区域外	無	無	無	×	○	○	○
3	北川毛団地	2003	木造	3	12	1,502.48	区域外	無	無	無	×	○	○	○
4	五本松団地	2002	耐火	1	12	1,320.31	区域外	無	無	無	×	×	○	○
5	川下団地	1993	耐火	2	8	1,086.00	区域外	無	有	無	×	×	×	×
6	川下第2団地	1999	耐火	1	4	896.16	区域外	無	有	無	×	×	×	×
7	神埼団地	1953	木造	3	3	2,159.67	区域外	無	有	無	×	×	○	○
		1963	木造	9	9									
8	中替地団地	1964	木造	1	1	941.08	区域外	無	有	無	×	×	×	×
		1964	木造	1	1									
		1953	木造	3	3									
		1996	木造	1	2									
9	出渡瀬団地	1964	木造	1	1	858.37	区域外	無	有	無	×	×	×	×
		1964	木造	3	3									
10	玉谷団地	1992	木造	1	1	622.00	区域外	無	有	無	×	×	×	×
		1992	木造	2	2									
11	東団地	1995	木造	3	3	405.00	区域外	無	有	無	×	×	○	○
		1993	木造	3	3	1,027.00	区域外	無	有	無	×	×	○	○
12	西団地	1997	木造	2	2	457.00	区域外	無	有	無	×	×	○	○
		1997	木造	1	1									
13	高市団地	1992	木造	2	2	1,539.00	区域外	無	有	無	×	×	×	×
		1992	木造	2	2									
		1993	木造	3	3									
		1996	木造	1	1									
14	平団地	1989	木造	3	3	1,713.00	区域外	無	有	無	×	×	○	○
		1990	木造	3	3									
		1991	木造	2	2									
		1995	木造	1	1									
15	大内野団地	2000	木造	3	3	602.00	区域外	無	有	無	×	×	×	×
16	久保団地	1997	耐火	1	10	549.00	区域外	無	無	無	×	×	○	○
17	藤ノ瀬団地	2001	準耐火	1	10	552.00	区域外	無	無	無	×	×	○	○
合計				66	143	20,076.27								

4-6. 団地共同施設等

本町の町営住宅には、集会所を持つものではありません。

児童遊園は、平団地のみに整備されています。

駐車場は、およそ半数の団地で確保されており、公共交通等の利便が悪く、かつ駐車場がない団地もみられます。

駐輪場は、北部の比較的平坦な土地に立地している団地で確保されています。

表 団地共同施設等

		建設年度	構造	棟数	戸数	集会所	児童遊園	駐車場	駐輪場
1	宮内団地	2004	耐火	1	8	無	無	有	有
		2004	耐火	1	8				
2	大南団地	2005	耐火	1	16	無	無	有	有
3	北川毛団地	2003	木造	3	12	無	無	有	有
4	五本松団地	2002	耐火	1	12	無	無	有	有
5	川下団地	1993	耐火	2	8	無	無	有	有
6	川下第2団地	1999	耐火	1	4	無	無	有	有
7	神埼団地	1953	木造	3	3	無	無	無	無
		1963	木造	9	9				
8	中替地団地	1964	木造	1	1	無	無	無	無
		1964	木造	1	1				
		1953	木造	3	3				
		1996	木造	1	2				
9	出渡瀬団地	1964	木造	1	1	無	無	無	無
		1964	木造	3	3				
10	玉谷団地	1992	木造	1	1	無	無	無	無
		1992	木造	2	2				
11	東団地	1995	木造	3	3	無	無	有	無
		1993	木造	3	3	無	無	有	無
12	西団地	1997	木造	2	2	無	無	有	無
		1997	木造	1	1				
13	高市団地	1992	木造	2	2	無	無	無	無
		1992	木造	2	2				
		1993	木造	3	3				
		1996	木造	1	1				
14	平団地	1989	木造	3	3	無	有	無	無
		1990	木造	3	3				
		1991	木造	2	2				
		1995	木造	1	1				
15	大内野団地	2000	木造	3	3	無	無	有	無
16	久保団地	1997	耐火	1	10	無	無	有	無
17	藤ノ瀬団地	2001	準耐火	1	10	無	無	有	無
合計				66	143				

4-7. 大規模改修状況

本町の町営住宅の主な大規模改修状況は以下のとおりであり、「砥部町公営住宅等長寿命化計画」に即して順次改修が進められています。

表 主な大規模改修の実施状況

		建設年度	構造	棟数	戸数	階数	主な大規模改修	
							年次	項目
1	宮内団地	2004	耐火	1	8	2		
		2004	耐火	1	8	2		
2	大南団地	2005	耐火	1	16	2		
3	北川毛団地	2003	木造	3	12	2		
4	五本松団地	2002	耐火	1	12	2		
5	川下団地	1993	耐火	2	8	2	2014	屋根・外壁改修
6	川下第2団地	1999	耐火	1	4	2		
7	神埼団地	1953	木造	3	3	1		
		1963	木造	9	9	1		
8	中替地団地	1964	木造	1	1	1		
		1964	木造	1	1	1		
		1953	木造	3	3	1		
		1996	木造	1	2	2		
9	出渡瀬団地	1964	木造	1	1	1		
		1964	木造	3	3	1		
10	玉谷団地	1992	木造	1	1	1	2015	屋根・外壁改修
		1992	木造	2	2	1	2015	屋根・外壁改修
11	東団地	1995	木造	3	3	2	2015	屋根・外壁改修
		1993	木造	3	3	2	2018	屋根・外壁改修
12	西団地	1997	木造	2	2	2	2019	外壁改修
		1997	木造	1	1	2	2019	外壁改修
13	高市団地	1992	木造	2	2	1	2017	屋根・外壁改修
		1992	木造	2	2	1	2017	屋根・外壁改修
		1993	木造	3	3	1	2017	屋根・外壁改修
		1996	木造	1	1	1	2017	屋根・外壁改修
14	平団地	1989	木造	3	3	1	2014	屋根・外壁改修
		1990	木造	3	3	1	2014	屋根・外壁改修
		1991	木造	2	2	1	2014	屋根・外壁改修
		1995	木造	1	1	1	2014	屋根・外壁改修
15	大内野団地	2000	木造	3	3	1		
16	久保団地	1997	耐火	1	10	2	2018	外壁改修
17	藤ノ瀬団地	2001	準耐火	1	10	2		
合計				66	143			

4－8. 現況調査

現況調査により町営住宅の状況を調査した結果の概要は以下の通りです。

表 現況調査結果概要

		建設年度	構造	棟数	戸数	階数	外構					屋根・屋上					外壁					建具		手すり等			床・壁・天井(共用部)					給排水設備		総合判定	
							①コン クリー ト擁 壁、コ ンク リート 塀に亀 裂・破 損・傾 斜があ る。	②金属 フェン ス、外 灯など 金属部 がきち んと固 定され ていな い、ま た、錆 が発生 してい る。	③イン ター ロッキ ング、 舗装等 に不陸、陥 没があ る。	④児童 遊園の 遊具・ ベンチ 等の錆 や破損 がある。	⑤自転 車置き 場の錆 や欠損 がある。	①変形	②ひび 割れ(ク ラック)	③欠損	④剥が れ、ず れ、浮 き	⑤変退 色、コ ケ	⑥腐食	①ひび 割れ(ク ラック)	②欠損	③浮き	④剥が れ	⑤変退 色、コ ケ、水 染み	①腐食	②欠損	①腐食	②破損	③変退 色、コ ケ	①ひび 割れ(ク ラック)	②欠損	③浮き	④剥が れ	⑤変退 色、コ ケ、水 染み	①水漏 れ		②錆 び、汚 れ
1	宮内団地	2004	耐火	1	8	2	B	X	B	X	B	A	A	A	A	B	A	B	A	A	A	B	A	A	A	A	B	A	A	A	A	B	D	D	B
		2004	耐火	1	8	2						A	A	A	A	B	A	B	A	A	A	B	A	A	A	A	B	A	A	A	A	B	D	D	B
2	大南団地	2005	耐火	1	16	2	B	A	B	X	B	A	A	A	A	B	B	A	A	A	A	B	A	A	A	A	B	A	A	B	B	D	D	B	
3	北川毛団地	2003	木造	3	12	2	A	A	B	A	B	B	A	A	A	B	B	B	A	B	B	B	A	A	B	A	B	B	A	B	A	B	D	D	B
4	五本松団地	2002	耐火	1	12	2	B	B	B	B	B	A	A	A	B	B	B	B	A	B	B	B	A	A	B	A	B	B	A	A	A	B	D	D	B
5	川下団地	1993	耐火	2	8	2	B	B	B	X	B	A	A	A	A	B	B	A	A	A	A	B	A	A	A	A	B	B	A	A	A	B	D	D	B
6	川下第2団地	1999	耐火	1	4	2	B	B	B	X	B	A	A	A	A	B	B	A	A	A	A	B	A	A	B	A	B	B	B	B	C	D	D	B	
7	神埼団地	1953	木造	3	3	1	C	C	C	X	X	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	X	X	X	X	X	X	X	X	D	D	C
		1963	木造	9	9	1						C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	X	X	X	X	X	X	X	X	D	D
8	中替地団地	1964	木造	1	1	1	C	B	C	X	X	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	X	X	X	X	X	X	X	X	D	D	C
		1964	木造	1	1	1						C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	X	X	X	X	X	X	X	X	D	D	C
		1953	木造	3	3	1						C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	X	X	X	X	X	X	X	X	D	D	C
		1996	木造	1	2	2						C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	X	X	X	X	X	X	X	X	D	D	C
9	出渡瀬団地	1964	木造	1	1	1	C	C	C	X	X	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	X	X	X	X	X	X	X	X	D	D	C	
		1964	木造	3	3	1						C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	X	X	X	X	X	X	X	X	D	D	C
10	玉谷団地	1992	木造	1	1	1	B	A	B	X	X	A	A	A	A	A	A	A	A	A	B	A	A	X	X	X	X	X	X	X	X	X	D	D	A
		1992	木造	2	2	1						A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	B	A	A	X	X	X	X	X	X	X	X	D	D	A
11	東団地	1995	木造	3	3	2	B	A	B	X	X	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	B	X	X	X	X	X	D	D	A	
		1993	木造	3	3	2						A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	X	X	X	X	X	X	X	X	D	D	A
12	西団地	1997	木造	2	2	2	B	B	B	X	X	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	X	X	X	X	X	X	X	X	D	D	A	
		1997	木造	1	1	2						A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	X	X	X	X	X	X	X	X	D	D	A	
13	高市団地	1992	木造	2	2	1	B	A	B	X	X	A	A	A	A	B	A	A	A	A	A	B	A	A	X	X	X	X	X	X	X	X	D	D	B
		1992	木造	2	2	1						A	A	A	A	B	A	A	A	A	A	B	A	A	X	X	X	X	X	X	X	X	D	D	B
		1993	木造	3	3	1						A	A	A	A	B	A	A	A	A	A	B	A	A	X	X	X	X	X	X	X	X	D	D	B
		1996	木造	1	1	1						A	A	A	A	B	A	A	A	A	A	B	A	A	X	X	X	X	X	X	X	X	D	D	B
14	平団地	1989	木造	3	3	1	B	A	B	B	X	A	A	B	A	B	B	A	A	A	B	B	A	A	X	X	X	X	X	X	X	X	D	D	B
		1990	木造	3	3	1						A	A	B	A	B	B	A	A	A	B	B	A	A	X	X	X	X	X	X	X	X	D	D	B
		1991	木造	2	2	1						A	A	B	A	B	B	A	A	A	B	B	A	A	X	X	X	X	X	X	X	X	D	D	B
		1995	木造	1	1	1						A	A	B	A	B	B	A	A	A	B	B	A	A	X	X	X	X	X	X	X	X	D	D	B
15	大内野団地	2000	木造	3	3	1	B	B	B	X	X	A	A	A	B	B	B	A	A	B	B	B	A	A	A	A	B	X	X	X	X	X	D	D	B
16	久保団地	1997	耐火	1	10	2	B	A	B	X	X	A	A	A	A	B	A	A	A	A	B	A	A	X	X	X	A	A	A	A	B	D	D	B	
17	藤ノ瀬団地	2001	準耐火	1	10	2	B	B	B	X	X	B	A	A	A	B	B	A	A	A	A	B	A	A	A	A	B	A	A	A	B	B	D	D	B

凡 例

A:問題なし B:劣化がみられるが問題なし C:問題あり D:検査できず X:該当施設なし

5. 居住者の状況

5-1. 入居数・空き家数

町営住宅の入居は、管理戸数 143 戸に対して入居者は 99 件であり、全体の入居率は 69.2%です。

入居率が低いのは、神崎団地、中替地団地、出渡瀬団地などで老朽化による政策空家になっているものが多い影響であり、北部の住宅、新しい住宅ほど入居率は高くなっています。

表 現況調査結果概要

		建設年度	構造	棟数	戸数	入居	
						入居数	入居率
1	宮内団地	2004	耐火	1	8	8	100.0%
		2004	耐火	1	8	8	100.0%
2	大南団地	2005	耐火	1	16	15	93.8%
3	北川毛団地	2003	木造	3	12	11	91.7%
4	五本松団地	2002	耐火	1	12	11	91.7%
5	川下団地	1993	耐火	2	8	6	75.0%
6	川下第2団地	1999	耐火	1	4	4	100.0%
7	神崎団地	1953	木造	3	3	0	0.0%
		1963	木造	9	9	0	0.0%
8	中替地団地	1964	木造	1	1	0	0.0%
		1964	木造	1	1	0	0.0%
		1953	木造	3	3	0	0.0%
		1996	木造	1	2	0	0.0%
9	出渡瀬団地	1964	木造	1	1	0	0.0%
		1964	木造	3	3	0	0.0%
10	玉谷団地	1992	木造	1	1	1	100.0%
		1992	木造	2	2	2	100.0%
11	東団地	1995	木造	3	3	2	66.7%
		1993	木造	3	3	2	66.7%
12	西団地	1997	木造	2	2	2	100.0%
		1997	木造	1	1	1	100.0%
13	高市団地	1992	木造	2	2	0	0.0%
		1992	木造	2	2	2	100.0%
		1993	木造	3	3	3	100.0%
		1996	木造	1	1	1	100.0%
14	平団地	1989	木造	3	3	2	66.7%
		1990	木造	3	3	2	66.7%
		1991	木造	2	2	1	50.0%
		1995	木造	1	1	1	100.0%
15	大内野団地	2000	木造	3	3	2	66.7%
16	久保団地	1997	耐火	1	10	8	80.0%
17	藤ノ瀬団地	2001	準耐火	1	10	4	40.0%
合計				66	143	99	69.2%

5-2. 世帯主の年齢、世帯人員、居住年数

世帯主の年齢は、「65 歳以上」が 42 人(39.6%)で最も多く、次いで「40～49 歳」が 23 人(21.7%)、「50～59 歳」が 17 人(16.0%)です。

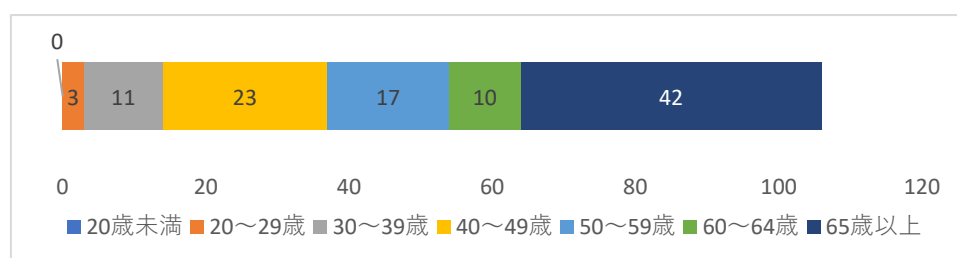


図 世帯主の年齢

世帯人員は、「1 人」が 47 人(44.3%)で最も多く、次いで「2 人」が 25 人(23.6%)、「4 人」が 15 人(14.2%)です。7割弱が 2 人以下の世帯となっています。

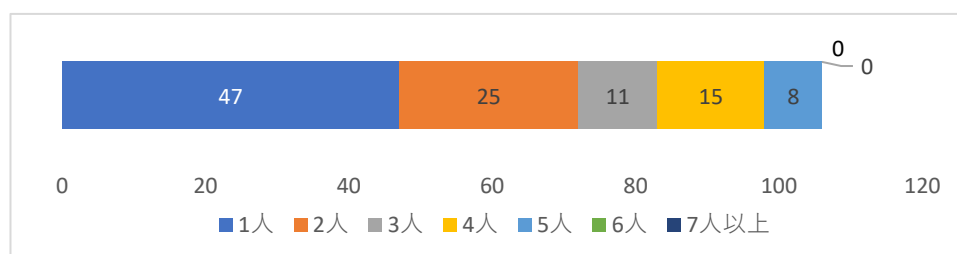


図 世帯人員

団地での居住年数は、「10～14 年」と「15～19 年」が共に 21 人(19.8%)で最も多く、次いで「5 年未満」が 19 人(17.9%)、「5～9 年」が 17 人(16.0%)です。20 年以上の長期居住世帯は 28 件(26.4%)となっています。

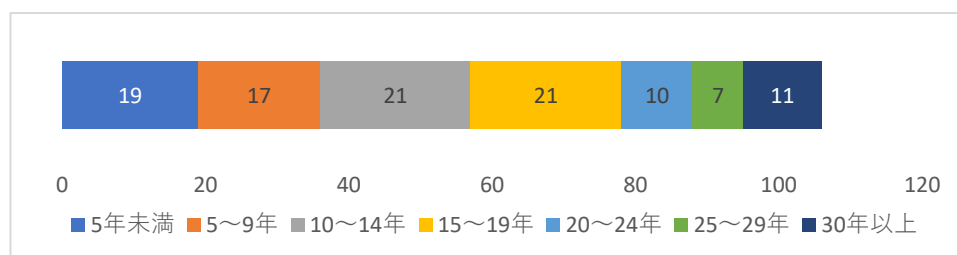


図 団地での居住年数

表 団地別居住者の状況

		入居者の年齢								世帯人員								入居期間(建替による移転や入居承継があった場合は継続入居とみなす)										
		20歳未満	20～29歳	30～39歳	40～49歳	50～59歳	60～64歳	65歳以上	合計入居者数	高齢者率	1人	2人	3人	4人	5人	6人	7人以上	合計世帯数	単身世帯率	5年未満	5～9年	10～14年	15～19年	20～24年	25～29年	30年以上	合計世帯数	長期入居率 (20年以上)
1	宮内団地			2	2	5		7	16	44%	6	3	3	2	2	0	0	16	38%	1	4	2	7			2	16	13%
2	大南団地			1	4	1	1	8	15	53%	8	4	1	2				15	53%	3	3		3		1	5	15	40%
3	北川毛団地			1	2	2	1	5	11	45%	4	2	1	2	2			11	36%	1	2	2	2	1		3	11	36%
4	五本松団地				3	1		8	12	67%	5	3	1	2	1			12	42%	1		4	6			1	12	8%
5	川下団地				3	2		3	8	38%	2	2	2	2				8	25%	2	1	3	1		1		8	13%
6	川下第2団地				1	1	1	1	4	25%	2	1		1				4	50%	1		1		2			4	50%
7	神埼団地																											
8	中替地団地																											
9	出渡瀬団地																											
10	玉谷団地			1		1	1		3	0%		2			1			3	0%		1	1			1		3	33%
11	東団地				1		2	1	4	25%	2	1		1				4	50%	1		1			2		4	50%
12	西団地				1	2			3	0%		2		1				3	0%					3			3	100%
13	高市団地			1	1	1	1	2	6	33%	1	3		2				6	17%	2	1	1			2		6	33%
14	平団地		1	2	2		1		6	0%	1	1	3		1			6	17%	3	2			1			6	17%
15	大内野団地				2				2	0%		1			1			2	0%					2			2	100%
16	久保団地			3			1	4	8	50%	8							8	100%	2	2	3	1				8	0%
17	藤ノ瀬団地		2		1	1	1	3	8	38%	8							8	100%	2	1	3	1	1			8	13%
合計		0	3	11	23	17	10	42	106	40%	47	25	11	15	8	0	0	106	44%	19	17	21	21	10	7	11	106	26%

5-3. 募集・応募状況

募集・応募状況は以下のとおりであり、町全体では、2010 年～2021 年の合計で、85 件の募集に対し 202 件の応募があり、応募倍率は 2.38 倍となっています。

ただし、これは、宮内団地、大南団地、北川毛団地の 2011 年から 2013 年にかけての倍率が極端に高かったことに影響されており、その他の団地では倍率 1.0 倍となっている団地がほとんどとなっています。

表 募集・応募状況

町営住宅名	戸数	年度	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2010-2021	
宮内団地	16	募集				3			1				1		5	9.40
		応募				36			5				6		47	
大南団地	16	募集		2	1					1	1	1			6	8.67
		応募		29	15					2	3	3			52	
北川毛団地	12	募集	1		1				1			1			4	7.50
		応募	9		13				5			3			30	
五本松団地	12	募集	1											1	2	2.50
		応募	4											1	5	
川下団地	8	募集				1								2	3	1.00
		応募				1								2	3	
川下第2団地	4	募集											1	1	2	1.00
		応募											1	1	2	
神埼団地	12	募集														
		応募														
中替地団地	7	募集														
		応募														
出渡瀬団地	4	募集														
		応募														
玉谷団地	3	募集		1				1							2	1.00
		応募		1				1							2	
東団地	6	募集			2						1				3	1.00
		応募			2						1				3	
西団地	3	募集													0	
		応募													0	
高市団地	8	募集	1			1	2		1		1	1			7	1.00
		応募	1			1	2		1		1	1			7	
平団地	9	募集	1			2	2	2			1	2	2		12	1.00
		応募	1			2	2	2			1	2	2		12	
大内野団地	3	募集			1	1									2	1.00
		応募			1	1									2	
久保団地	10	募集	2	4	3	2	2	1	2	1		1	1	3	22	1.00
		応募	2	4	3	2	2	1	2	1		1	1	3	22	
藤ノ瀬団地	10	募集	3	4	1			1	1	3				2	15	1.00
		応募	3	4	1			1	1	3				2	15	
合計	143	募集	9	11	9	10	6	5	6	5	4	6	5	9	85	2.38
		応募	20	38	35	43	6	5	14	6	6	10	10	9	202	
		応募/募集	2.22	3.45	3.89	4.30	1.00	1.00	2.33	1.20	1.50	1.67	2.00	1.00	2.38	

5-4. 愛媛県営住宅

本町北部の重信川沿岸には県営砥部団地があります。

県営砥部団地の管理戸数は 460 戸、令和 4 年 3 月現在の入居世帯数は 380 世帯となっています。

県営砥部団地は、老朽化した住宅から順次建替えが進められています。

表 県営住宅の現況

番号	団地名	棟名	構造	戸数	入居済 戸数	延床面積 (㎡)	住戸タイプ	専用面積 (㎡)	住戸タイプ 戸数	竣工 年月	備考
1	砥部団地	1号棟	RC-4	24	13	1,487.50	2DK	37.3	24	S40.3	
2	砥部団地	2号棟	RC-4	24	9	913.92	2DK	31.4	24	S40.3	
15	砥部団地	23号棟	RC-4	24	15	1,050.00	2DK	37.3	24	S41.3	
16	砥部団地	24号棟	RC-4	24	17	969.84	2DK	33.1	24	S41.3	
29	砥部団地	37号棟	RC-4	24	15	969.84	2DK	33.1	24	S42.3	
30	砥部団地	38号棟	RC-4	24	17	1,048.80	2DK	37.3	24	S42.3	
32	砥部団地	40号棟	RC-4	24	20	969.84	2DK	33.1	24	S43.3	
33	砥部団地	41号棟	RC-4	24	15	1,050.00	2DK	37.3	24	S43.3	
39	砥部団地	3号棟	RC-10	80	20	6,571.60	1LDK	40.5	20	H22.5	
					39		2DK	54.5	40		
					18		3LDK	67.3	19		
					1		2LDK	70.9	1		車椅子向け
40	砥部団地	6号棟	RC-10	60	10	5,423.62	1LDK	40.5	10	H24.5	
					18		2DK	54.5	20		
					27		3LDK	67.3	28		
					2		2LDK	70.9	2		車椅子向け
41	砥部団地	5号棟	RC-10	48	10	4,085.20	1LDK	40.0	10	H26.3	
					19		2DK	54.0	20		
					18		3LDK	70.7	18		
42	砥部団地	4号棟	RC-10	80	20	6,731.77	1LDK	40.5	20	H28.5	
					29		2DK	54.5	30		
					27		3LDK	67.4	29		うち20戸は子育て専用
					1		2LDK	70.9	1		車椅子向け
合計				460	380						

6. 居住者意識調査

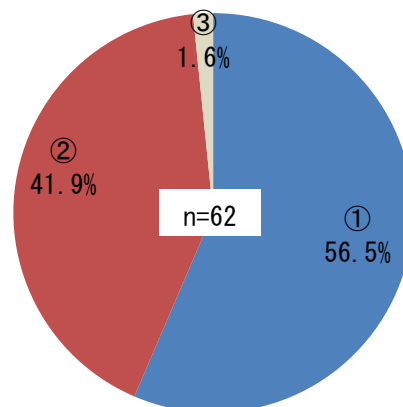
(1) 回答者の属性

問1 あなた自身について

■性別について

「男性」が 56.5%、「女性」が 41.9%と、男性がやや多い結果となりました。

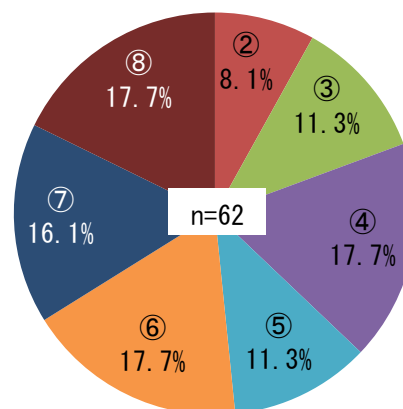
性別	
①男性	35
②女性	26
③無回答	1
合計	62



■年齢について

「40 歳～49 歳」と「60 歳～69 歳」、「80 歳以上」がともに 17.7%と最も高い結果となり、50 歳以上の回答者が全体の 50%以上を占める結果となりました。また「19 歳以下」の回答者は 0 名でした。

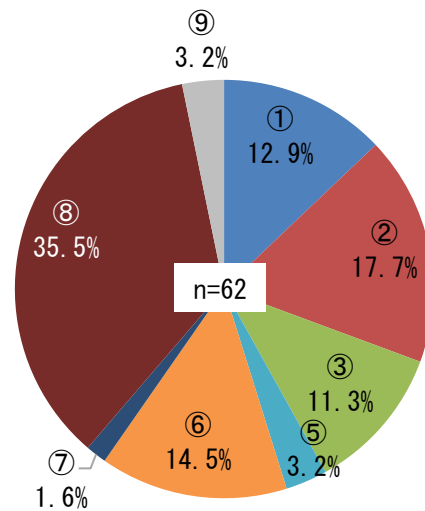
年齢	
①19 歳以下	0
②20 歳～29 歳	5
③30 歳～39 歳	7
④40 歳～49 歳	11
⑤50 歳～59 歳	7
⑥60 歳～69 歳	11
⑦70 歳～79 歳	10
⑧80 歳以上	11
⑨無回答	0
合計	62



■職業について

「無職」が 35.5%と全体の3割以上を占め、次いで「会社員・会社役員」が 17.7%、「アルバイト・パート」が 14.5%という結果になりました。

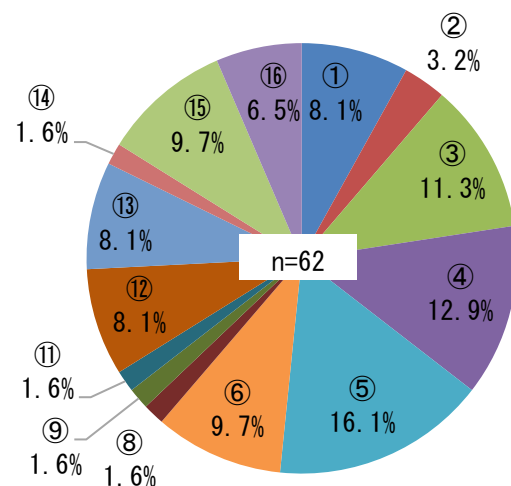
職業	
①商・工・サービス業等の自営	8
②会社員・会社役員	11
③公務員、団体職員	7
④学生	0
⑤専業主婦	2
⑥アルバイト、パート	9
⑦その他	1
⑧無職	22
⑨無回答	2
合計	62



■居住団地について

「宮内団地」が 16.1%で最も高く、次いで「北川毛団地」が 12.9%、「五本松団地」が 11.3%という結果になりました。

団地	
①川下団地	5
②川下第2団地	2
③五本松団地	7
④北川毛団地	8
⑤宮内団地	10
⑥大南団地	6
⑦中替地団地	0
⑧玉谷団地	1
⑨東団地	1
⑩西団地	0
⑪特定公共賃貸住宅東団地	1
⑫高市団地（後継者）	5
⑬平団地（後継者）	5
⑭大内野団地（後継者）	1
⑮久保団地（単身者）	6
⑯藤ノ瀬団地（若者定住促進）	4
⑰無回答	0
合計	62

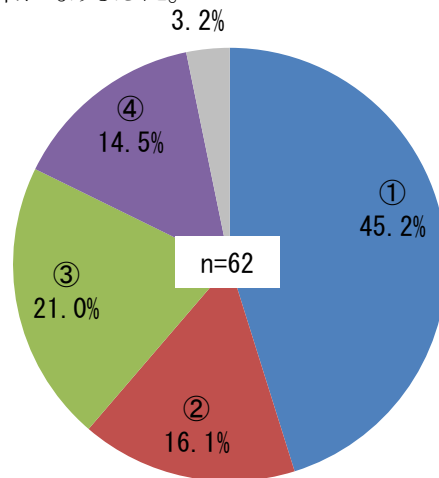


問2 同居家族について

■家族構成について

「ひとり暮らし」が 45.2%と最も高く、次いで「夫婦と子供」が 21.0%、「夫婦のみ」が 16.1%、「ひとり親と子供」が 14.5%、「その他」が 3.2%という結果になりました。^⑦

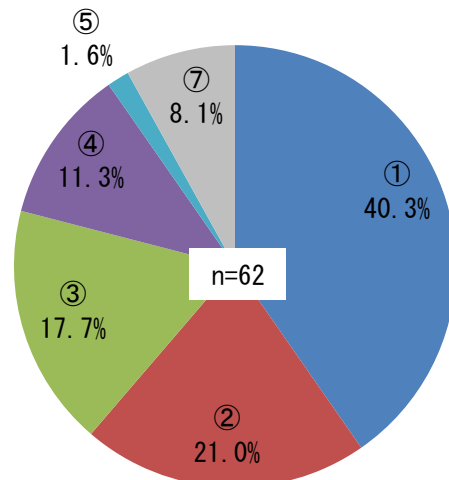
家族構成	
①ひとり暮らし	28
②夫婦のみ	10
③夫婦と子供	13
④ひとり親と子供	9
⑤夫婦と子供と親	0
⑥夫婦と親	0
⑦その他	2
⑧無回答	0
合計	62



■同居家族の人数について

同居家族が「1人」[という回答が 40.3%と最も多く、次いで「2人」が 21.0%、「3人」が 17.7%と、3人以下の回答が全体の 8割弱を占める結果となりました。

同居家族の人数	
①1人	25
②2人	13
③3人	11
④4人	7
⑤5人	1
⑥6人以上	0
⑦無回答	5
合計	62



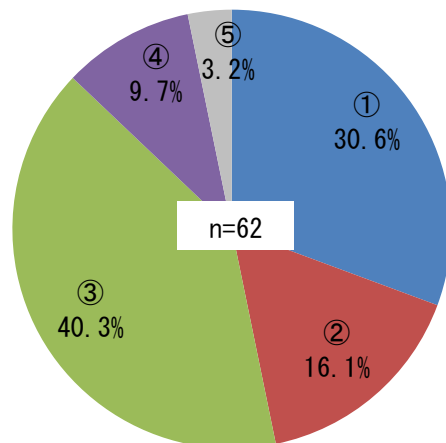
(2) 回答者の住まいについて

問3 住まいについて

■ 通算居住年数

「10 年～20 年未満」が 40.3%と最も多く、次いで「5 年未満」が 30.6%、「5 年～10 年未満」が 16.1 という結果になりました。

通算居住年数	
①5 年未満	19
②5 年～10 年未満	10
③10 年～20 年未満	25
④20 年以上	6
⑤無回答	2
合計	62



■ 所有している自動車の駐車台数について

62 件の回答中 55 件が自動車を保有しており、保有率は 88.7%となっています。

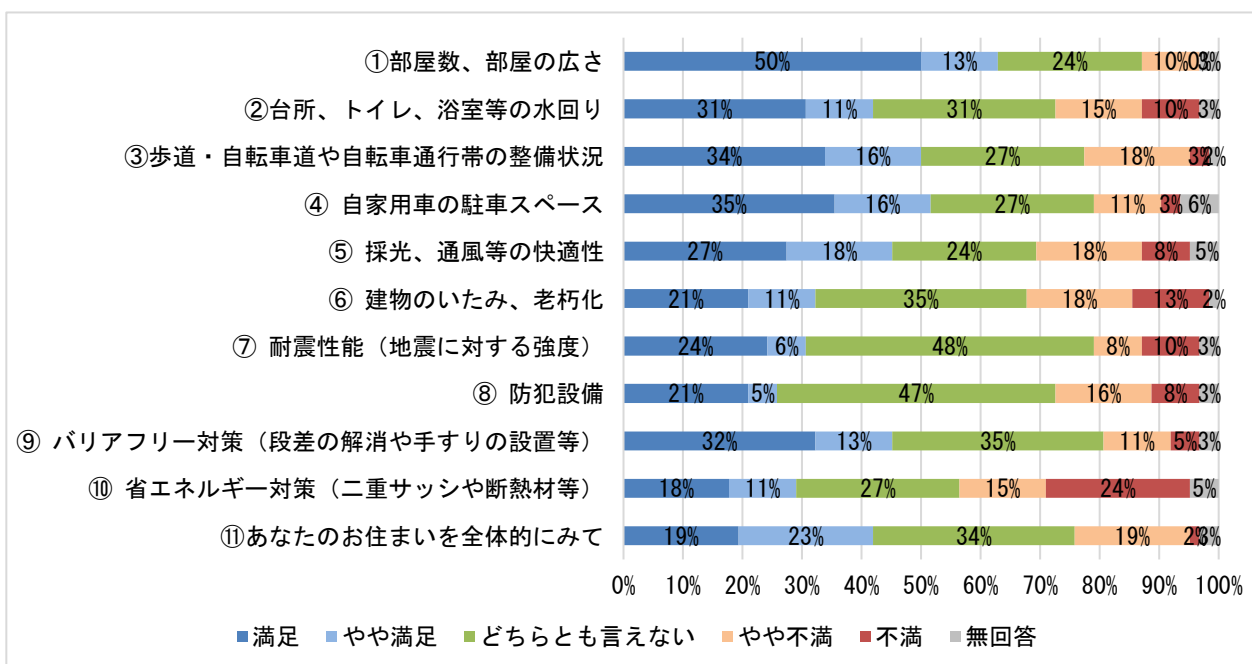
平均保有台数は 1.27 台／件となっており、団地内に駐車している方の最大保有台数は 3 台となっています。

団地内だけでなく、団地外にも駐車しているとの回答が 4 件ありました。

問4 住宅の満足度について

「部屋数、部屋の広さ」に関しては満足が 50%、やや満足が 13%、「自家用車の駐車スペース」に関しては満足が 35%、やや満足が 16%とどちらも満足とやや満足が併せて 50%以上になっており、部屋や設備の規模に関して満足している方が多いという結果になりました。一方、「省エネルギー対策(二重サッシや断熱材等)」に関しては不満が 24%、やや不満が 15%、「建物のいたみ・老朽化」に関しては不満が 13%、やや不満が 18%と、住宅の老朽化に伴う住みにくさを感じている方が多い結果となりました。

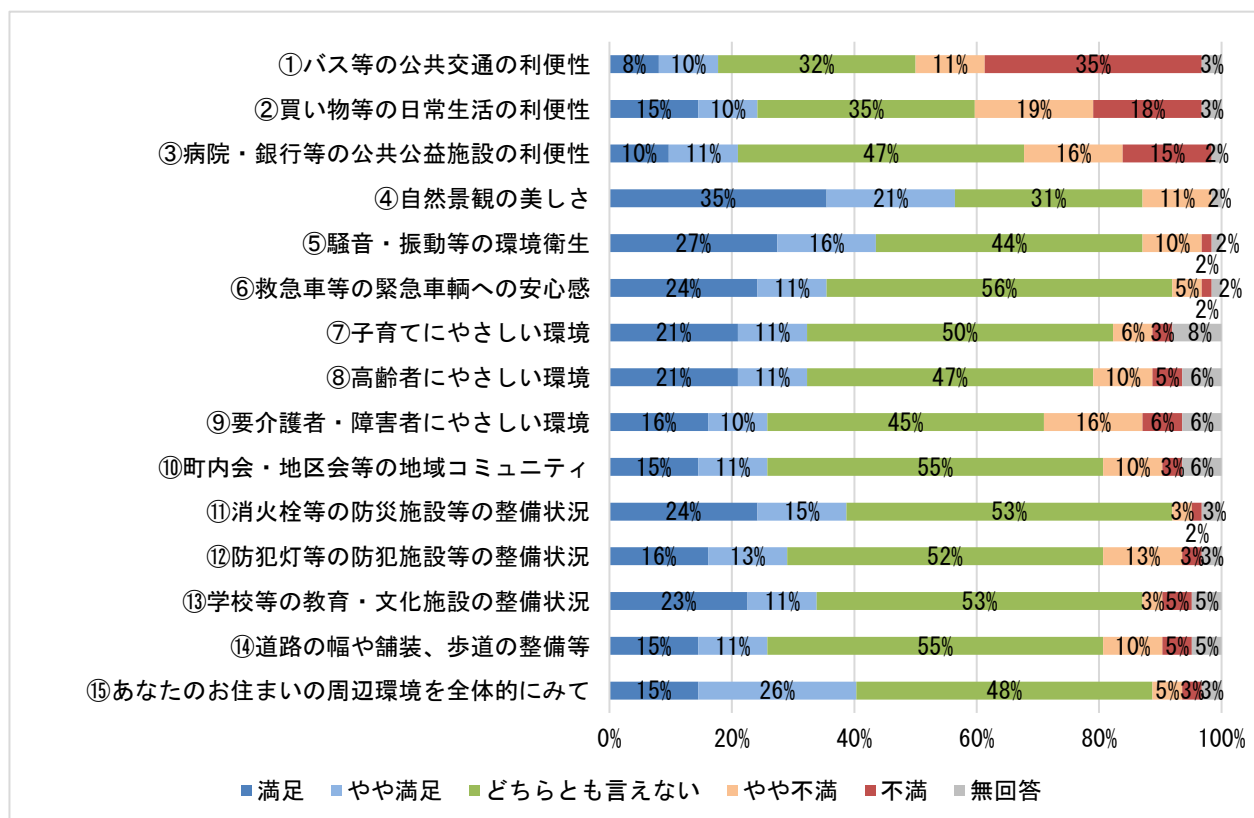
住宅の満足度	満足	やや満足	どちらとも言えない	やや不満	不満	無回答	合計
①部屋数、部屋の広さ	31	8	15	6	0	2	62
②台所、トイレ、浴室等の水回り	19	7	19	9	6	2	62
③歩道・自転車道や自転車通行帯の整備状況	21	10	17	11	2	1	62
④自家用車の駐車スペース	22	10	17	7	2	4	62
⑤採光、通風等の快適性	17	11	15	11	5	3	62
⑥建物のいたみ、老朽化	13	7	22	11	8	1	62
⑦耐震性能（地震に対する強度）	15	4	30	5	6	2	62
⑧防犯設備	13	3	29	10	5	2	62
⑨バリアフリー対策（段差の解消や手すりの設置等）	20	8	22	7	3	2	62
⑩省エネルギー対策（二重サッシや断熱材等）	11	7	17	9	15	3	62
⑪あなたのお住まいを全体的にみて	12	14	21	12	1	2	62



問5 住宅周辺の環境の満足度について

「自然景観の美しさ」に関しては、満足が 35%、やや満足が 21%、また、「騒音・振動等の環境衛生」に関しては満足が 27%、やや満足が 16%と満足度が高い傾向にある結果となりました。一方で「バス等の公共交通の利便性」に関しては不満が 35%、やや不満が 11%、「買い物等の日常生活の利便性」に関しては不満が 18%、やや不満が 19%、「病院・銀行等の公共公益施設の利便性」に関しては不満が 15%、やや不満が 16%と、日常生活における交通利便性や買い回り等の行動において満足度が低い結果となりました。

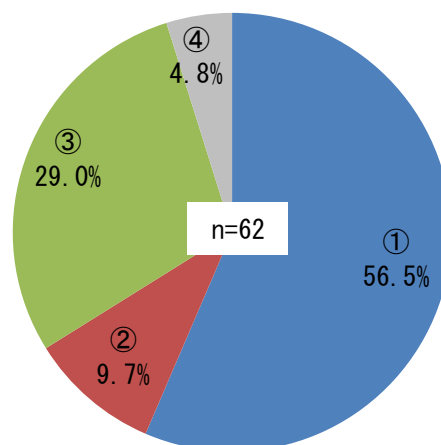
住宅周辺の環境の満足度	満足	やや満足	どちらとも言えない	やや不満	不満	無回答	合計
①バス等の公共交通の利便性	5	6	20	7	22	2	62
②買い物等の日常生活の利便性	9	6	22	12	11	2	62
③病院・銀行等の公共公益施設の利便性	6	7	29	10	9	1	62
④自然景観の美しさ	22	13	19	7	0	1	62
⑤騒音・振動等の環境衛生	17	10	27	6	1	1	62
⑥救急車等の緊急車輛への安心感	15	7	35	3	1	1	62
⑦子育てにやさしい環境	13	7	31	4	2	5	62
⑧高齢者にやさしい環境	13	7	29	6	3	4	62
⑨要介護者・障害者にやさしい環境	10	6	28	10	4	4	62
⑩町内会・地区会等の地域コミュニティ	9	7	34	6	2	4	62
⑪消火栓等の防災施設等の整備状況	15	9	33	2	1	2	62
⑫防犯灯等の防犯施設等の整備状況	10	8	32	8	2	2	62
⑬学校等の教育・文化施設の整備状況	14	7	33	2	3	3	62
⑭道路の幅や舗装、歩道の整備等	9	7	34	6	3	3	62
⑮あなたのお住まいの周辺環境を全体的にみて	9	16	30	3	2	2	62



問6 住み替えの意向について

「将来も住み続ける(続けたい)」という回答が最も多く、次いで「わからない」が 29.0%、「公営住宅から転居する(したい)」が 9.7%という結果になりました。

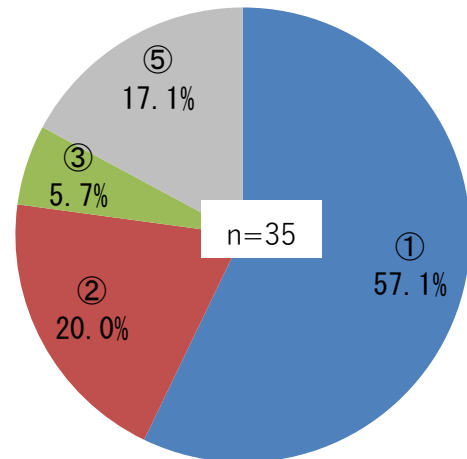
住み替えの意向	
①将来も住み続ける（続けたい）	35
②公営住宅から転居する（したい）	6
③わからない	18
④無回答	3
合計	62



問7 将来も住み続ける(続けたい)理由(問6にて①と答えた人のみ)

「現状で満足しているため」という回答が 57.1%と最も高く、次いで「何とかしたいが資金がないため」が 20.0%、その他が 17.1%、「今よりもいい環境がないため」が 5.7%という結果になりました。50%以上の方が現状で満足している一方で、様々な要件によって引っ越しができず現状維持としている方も一定数いることがわかりました。

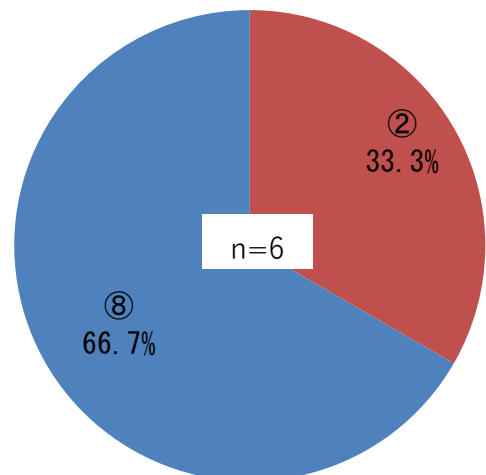
住み続ける理由	
①現状で満足しているため	20
②何とかしたいが資金がないため	7
③今よりもいい環境がないため	2
④その他	0
⑤無回答	6
合計	35



問8 公営住宅から転居する(したい)理由(問6にて②と答えた人のみ)、転居先について

「その他」が 66.7%と選択肢以外の様々な理由によって転居を希望する方が 60%以上いる結果となり、また「狭くなったため」が 33.3%と現状と住宅の規模が合わないという理由としている方も約30%いる結果となりました。

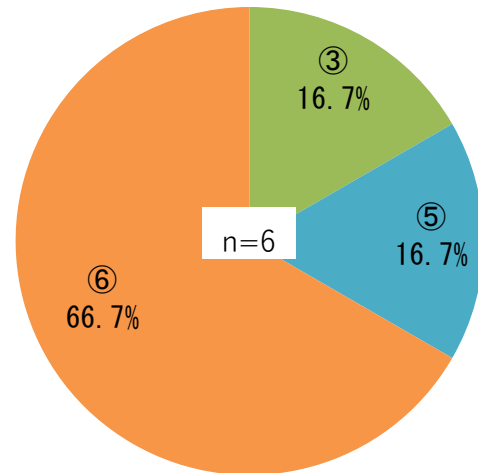
転居する理由	
①建物が古くなったため	0
②狭くなったため	2
③家賃が高いため	0
④世帯構成が変化したため	0
⑤別世帯（子供等）と同居するため	0
⑥高齢者対応の住まいにするため	0
⑦地震等の災害対応の住まいにするため	0
⑧その他	4
⑨無回答	0
合計	6



■ 転居先について

転居先を回答した回答者の内、「その他」が 66.7%で最も多く、本町外や松山市外を希望する方が多い結果となりました。次いで「松山市内」と「砥部小学校区」が 16.7%という結果になりました。

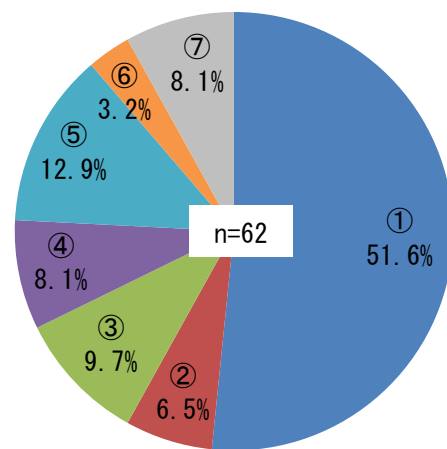
転居先	
①麻生小学校区	0
②宮内小学校区	0
③砥部小学校区	1
④広田小学校区（玉谷・広田・高市）	0
⑤松山市内	1
⑥その他	4
⑦無回答	0
合計	6



問9 公営住宅の望ましい維持管理や修繕について

「修繕対応」が 51.6%と最も多く、次いで「予防保全」が 12.9%、「福祉対応」が 9.7%、「安全性の確保」が 8.1%、居住性の向上が 6.5%、「その他」が 3.2%という結果になりました。

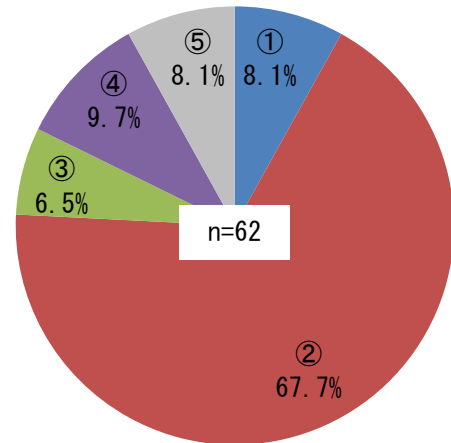
望ましい維持管理や修繕	
①修繕対応	32
②居住性の向上	4
③福祉対応	6
④安全性の確保	5
⑤予防保全	8
⑥その他	2
⑦無回答	5
合計	62



問10 公営住宅を建て替えた場合について

「同じ校区内で再入居」が67.7%、「その他」が9.7%、「再入居しない」が8.1%、「異なる校区で再入居」が6.5%と、再入居しない意思を持っている方が全体の10%弱いる一方で、再入居自体の意思がある方は70%以上いる結果となりました。

公営住宅を建て替えた場合	
①再入居しない	5
②同じ校区内で再入居	42
③異なる校区で再入居	4
④その他	6
⑤無回答	5
合計	62



(3) 自由意見

問11 砥部町の公営住宅等に関する課題や意見・要望

本町の公営住宅等に関する課題や意見・要望については、老朽化した住宅や陳腐化した設備についての意見を中心に改善要望が39件寄せられました。

また、共用の水道利用や駐車場の利用、設備のエコ化、団地内のコミュニティのあり方などにかかる提案が11件寄せられました。

7. 公営住宅等需要推計

7-1. 推計方法

国土交通省の国土技術政策総合研究所では、地方公共団体における住宅セーフティネットを支える「公営住宅等長寿命化計画」や「住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画」の策定にあたって、公営住宅の必要戸数や民間の空き家等を活用した住宅確保要配慮者の入居を受け入れる賃貸住宅の登録戸数についての適切かつ柔軟な目標設定を支援するため、「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」を開発し、公開しています。

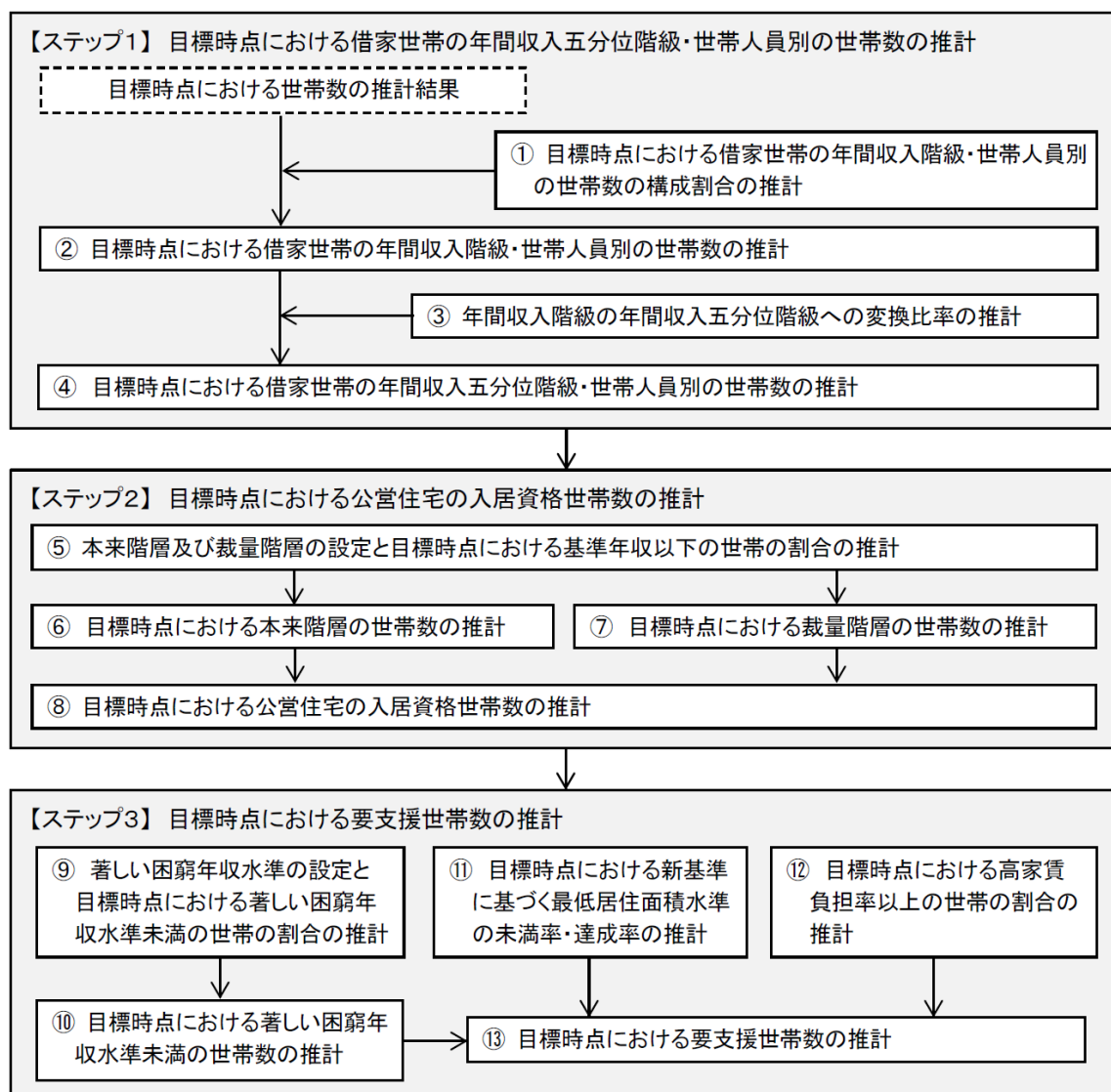
令和4年1月に、「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム【町村版】」が新たに公開されたことから、ここではこれに基づき推計を行うこととします。

公営住宅の入居資格世帯数のうちの要支援世帯数についての推計フローは以下のとおりであり、次の3ステップで推計を行います。

【ステップ1】目標時点における借家世帯の年間収入五分位階級・世帯人員別の世帯数の推計

【ステップ2】目標時点における公営住宅の入居資格世帯数の推計

【ステップ3】目標時点における要支援世帯数の推計



7-2. 目標時点における世帯数の推計

(1) 目標時点における世帯数の推計

本町及び愛媛県における世帯主率等の過去推移(国勢調査)、本町の将来推計人口(社人研)、愛媛県の将来世帯主率(社人研)より、本町における世帯主年齢5歳階級別世帯数の推計を行います。

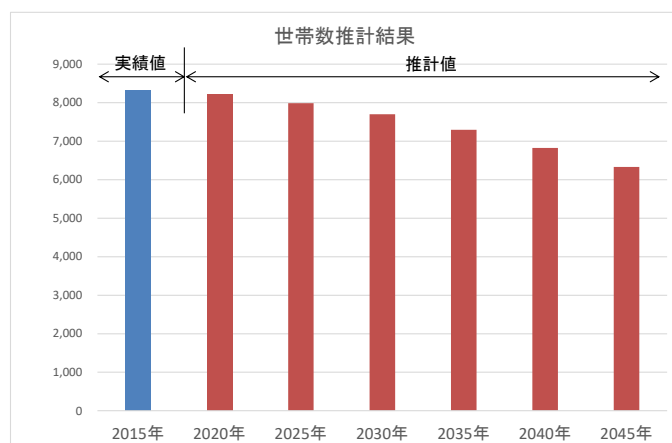
本町の将来世帯数の推計結果は以下のとおりであり、本町の世帯総数は、2045(令和27)年度に6,334世帯まで減少すると見込まれています。

表 将来世帯数の推計結果

世帯主の 年齢	2015 (平成27) 年度	2020 (令和2) 年度	2025 (令和7) 年度	2030 (令和12) 年度	2035 (令和17) 年度	2040 (令和22) 年度	2045 (令和27) 年度
20歳未満	85	74	65	57	50	43	38
20～24歳	235	240	236	221	193	182	162
25～29歳	205	171	151	145	118	92	75
30～34歳	337	263	232	216	202	169	139
35～39歳	511	413	324	300	275	264	227
40～44歳	628	557	440	349	313	284	267
45～49歳	558	704	630	516	407	372	345
50～54歳	608	552	695	633	508	400	364
55～59歳	757	628	580	756	681	559	442
60～64歳	954	778	655	614	802	723	590
65～69歳	1,077	956	789	664	626	810	714
70～74歳	806	1,027	914	758	639	601	770
75～79歳	643	765	990	882	743	629	584
80～84歳	489	531	628	817	725	612	520
85歳以上	443	564	660	773	1,012	1,086	1,096
合計※	8,336	8,223	7,989	7,699	7,296	6,826	6,334

※ 合計値が合わないのは端数処理の関係による。

：5年前より増加



(2) 目標時点における借家世帯の年間収入五分位別・世帯人員別の世帯数の推計

(1)で推計した世帯主年齢別将来世帯数を、国勢調査、住宅・土地統計調査及び家計調査のデータを用いて、収入階級5区分に分けた収入分位・世帯人員別世帯数を推計すると以下のとおりです。

それぞれの分位の年間収入は若干低下しており、世帯人員別の世帯数もすべて減少し、借家世帯数は2020年の1,588世帯から2045年には1,194世帯へ、394世帯減少すると推計されました。

表 借家世帯の年間収入五分位別・世帯人員別世帯数の推計

【2020（令和2）年度】

世帯人員	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	合計
	0～ 240万円 未満	240～ 354万円 未満	354～ 494万円 未満	494～ 722万円 未満	722万円 以上	
1人	463	166	131	57	35	852
2人	148	64	71	42	20	345
3人	70	39	56	35	17	216
4人	32	24	41	25	12	134
5人	7	6	10	7	5	35
6人	1	1	2	2	0	6
合計※2	720	300	310	168	90	1,588

【2045（令和27）年度】

世帯人員	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	合計
	0～ 226万円 未満	226～ 333万円 未満	333～ 464万円 未満	464～ 687万円 未満	687万円 以上	
1人	348	141	103	70	33	695
2人	106	47	47	39	16	255
3人	48	25	35	28	11	147
4人	21	13	23	14	5	76
5人	4	2	5	4	2	17
6人	1	1	1	2	0	4
合計※2	528	228	214	156	68	1,194

※1 年間収入五分位階級の境界値は、総務省「家計調査（家計収支編・総世帯・各年次年報）」で公表されている年間収入五分位階級の境界値の実績値をもとに、将来値を推計したもの。

※2 合計値が合わないのは端数処理の関係による。

7-3. 目標時点における公営住宅の入居資格世帯数の推計

6-2.で推計した、収入分位・世帯人員別世帯数を、公営住宅への入居条件を満たす年収で区分すると以下のとおりです。

公営住宅の施策対象世帯数の総数は減少し、2020年の718世帯が、2045年度には578世帯へ、140世帯減少すると推計されました。

表 公営住宅入居資格世帯の年間収入五分位別・世帯人員別世帯数の推計

【2020（令和2）年度】

世帯人員	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	合計
	0～ 240万円 未満	240～ 354万円 未満	354～ 494万円 未満	494～ 722万円 未満	722万円 以上	
1人	161	58	12	0	0	230
2人	148	63	12	0	0	223
3人	70	39	33	0	0	142
4人	32	24	35	2	0	93
5人	7	6	10	2	0	25
6人	1	1	2	1	0	5
合計※2	418	190	104	5	0	718

【2045（令和27）年度】

世帯人員	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位	合計
	0～ 226万円 未満	226～ 333万円 未満	333～ 464万円 未満	464～ 687万円 未満	687万円 以上	
1人	152	62	21	0	0	235
2人	106	47	16	0	0	169
3人	48	25	25	1	0	99
4人	21	13	22	3	0	59
5人	4	2	5	1	0	13
6人	1	1	1	1	0	3
合計※2	333	149	90	6	0	578

※1 年間収入五分位階級の境界値は、総務省「家計調査（家計収支編・総世帯・各年次年報）」で公表されている年間収入五分位階級の境界値の実績値をもとに、将来値を推計したもの。

※2 合計値が合わないのは端数処理の関係による。

7-4. 目標時点における要支援世帯数の推計

以上まで推計した公営住宅の施策対象世帯のうち、最低居住面積水準を確保するために必要な年収未満の世帯を、「著しい困窮年収未満の世帯数」として推計します。

著しい困窮年収未満の世帯総数は、2020(令和2)年度の453世帯から、2045(令和27)年度では368世帯と、85世帯減少することが見込まれます。世帯人員別にみると、1人世帯を除き減少していく見込みです。

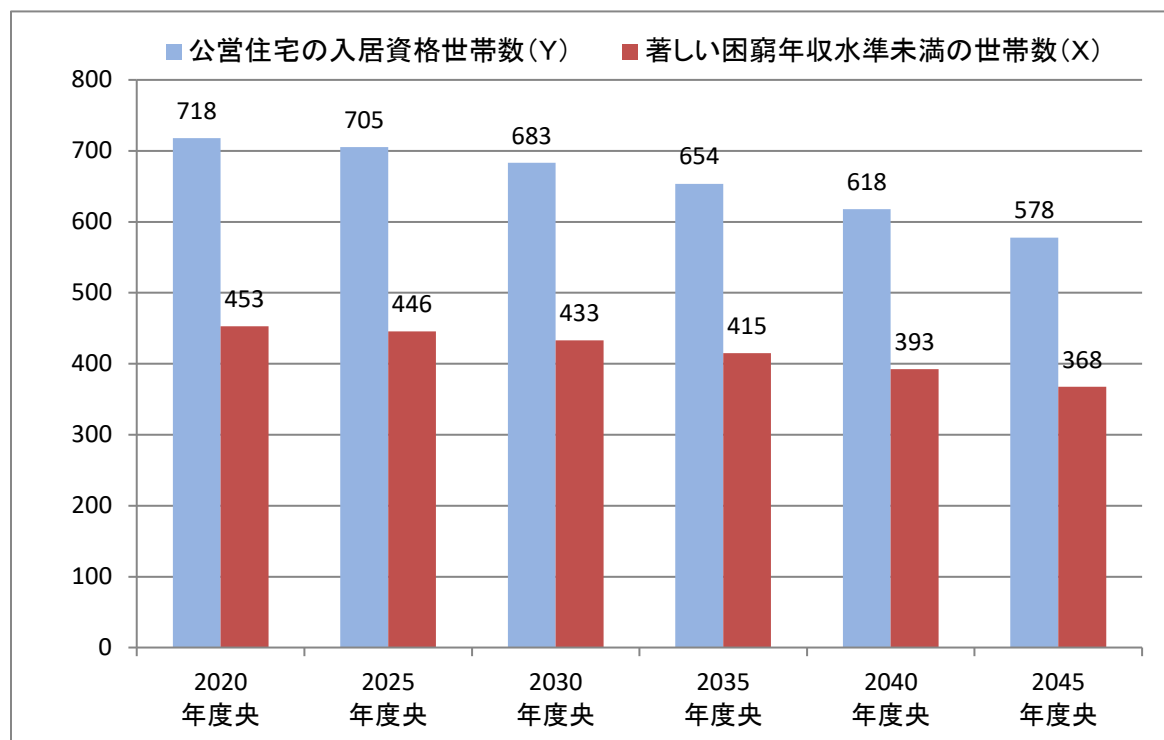


図 要支援世帯数(著しい困窮年収未満の世帯数)の推計

表 要支援世帯数(著しい困窮年収未満の世帯数)の推計

	2020 年度	2025 年度	2030 年度	2035 年度	2040 年度	2045 年度
1人・60歳以上	121	129	132	133	131	128
2人	158	153	147	139	130	120
3人	94	90	85	80	74	68
4人	59	55	52	48	44	40
5人	18	16	14	12	11	9
6人以上	4	3	3	3	3	2
合計	453	446	433	415	393	368

7-5. 需要推計を踏まえた管理戸数の検討

(1) 砥部町人口ビジョンに基づく補正

社人研の人口フレームと本町の人口フレームである「砥部町人口ビジョン」には推計方法による差があるが、本町では人口ビジョンによる計画策定を基本とするため、この差を反映した「著しい困窮年収未満の世帯数」の補正を行います。

「砥部町人口ビジョン」の目標人口は以下のとおりであり、国の推計プログラムにおいて用いた「国立社会保障・人口問題研究所(社人研)」の人口推計値との比率は、以下のとおりです。

表 社人研推計と砥部町人口ビジョンによる推計人口の比

	2020 年度末	2025 年度末	2030 年度末	2035 年度末	2040 年度末	2045 年度末
①社人研推計	20,380	19,367	18,265	17,093	15,851	14,587
②砥部町人口ビジョン	20,990	20,386	19,729	19,014	18,220	17,400
②砥部町人口ビジョン／ ①社人研推計	1.030	1.053	1.080	1.112	1.149	1.193

この比率を、推計プログラムで求めた「著しい困窮年収未満の世帯数 1」に乗じて、将来展望の人口推計に基づく「著しい困窮年収未満の世帯数 2」を求めると以下のとおりとなります。

表 「砥部町人口ビジョン」を踏まえた著しい困窮年収未満の世帯数

	2020 年度末	2025 年度末	2030 年度末	2035 年度末	2040 年度末	2045 年度末
著しい困窮年収未満の 世帯数 1 (社人研)	453	446	433	415	393	368
著しい困窮年収未満の 世帯数 2 (砥部町人口ビジ ョン補正)	466	469	467	461	451	438

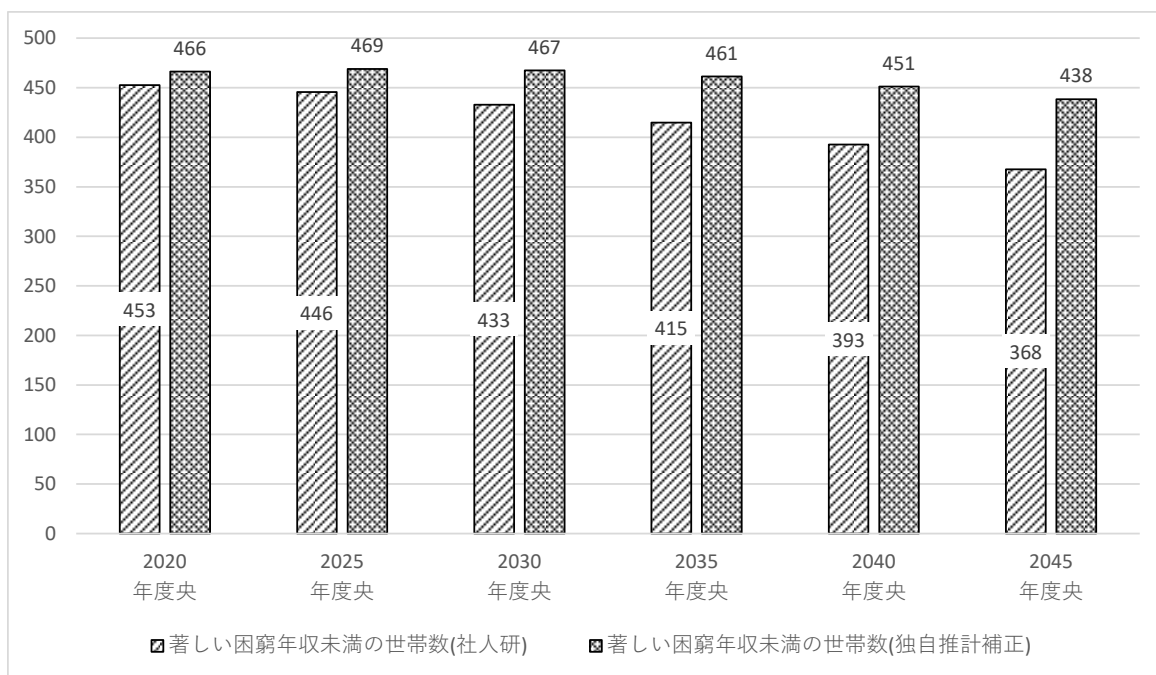


図 著しい困窮年収未満の世帯総数(社人研・砥部町人口ビジョン補正)

表 国土交通省プログラムで算出した世帯率

	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央	2045 年度央
1 人 (60 歳以上)	24.7%	27.1%	28.8%	30.6%	32.4%	34.1%
2 人	33.9%	34.1%	34.2%	33.6%	32.5%	31.6%
3 人	21.9%	21.2%	20.6%	20.0%	19.7%	19.4%
4 人	14.7%	13.2%	12.3%	11.9%	11.7%	11.5%
5 人	4.0%	3.6%	3.3%	3.1%	2.9%	2.7%
6 人以上	0.9%	0.8%	0.8%	0.8%	0.7%	0.7%
合計※	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

表 砥部町人口ビジョンで補正した著しい困窮年収未満の世帯数

	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央	2045 年度央
1 人 (60 歳以上)	115	127	135	141	146	149
2 人	158	160	160	155	147	139
3 人	102	99	96	92	89	85
4 人	68	62	57	55	53	51
5 人	18	17	16	14	13	12
6 人以上	4	4	4	4	3	3
合計※	466	469	467	461	451	438

※ 合計値が合わないのは端数処理の関係による。

(2) 需要推計等を踏まえた管理戸数

①低廉な家賃かつ一定の質を確保した民間賃貸住宅の戸数

本町の民営借家に居住する主世帯数は、2,080 世帯です。将来求められる公営住宅の戸数は「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」と町営住宅を合わせて検討します。

「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」の戸数は、以下の 2 点を考慮して算出します。

【低廉な家賃】

本町の住宅扶助費一般基準上限額を考慮し、40,000 円未満の家賃を「低廉な家賃」と考えます。家賃・間代・地代等の支払額上限は以下のとおりです。

表 家賃・間代・地代等の支払額上限

級地	1 人	2 人	3～5 人	6 人	7 人
3 級地-2 (本町が該当)	32,000 円	38,000 円	42,000 円	45,000 円	50,000 円

出典：生活保護の住宅扶助基準（2020（令和 2）年度版）

【一定の質】

最低居住面積水準を満たすとともに、耐震性が確保されていると考えられる 1981（昭和 57）年以降に建設されたストックとします。

「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」の戸数は、下の表の網掛け太字の合計（家賃 40,000 円未満の借家数）に、次ページの表の網掛け太字（民営借家率）及び次表の網掛け太字（1982（昭和 57）年の新耐震基準以降の住宅率）を乗じた 593 戸（1,090 戸×71.7%×75.8%）であり、これを著しい困窮年収未満の世帯への提供を考えられる民間賃貸住宅ストックと仮定します。また、この戸数は、将来的にも同数で推移すると仮定します。

推計結果は以下の表のとおりです。

表 家賃帯別借家の状況(不詳除く)

	1 万円未満	1～2 万円未満	2～3 万円未満	3～4 万円未満	4～6 万円未満	6～8 万円未満	8 万円以上	総数
借家	190	320	290	290	290	630	300	2,020

1,090 戸

出典：2018（平成 30）年住宅・土地統計調査

表 借家の所有関係別戸数

	借家 (専用住宅) 総数	公営の借家	民営借家	給与住宅
借家数	2,050	460	1,470	120
割合	100.0%	22.4%	71.7%	5.9%

出典：2018（平成 30）年住宅・土地統計調査

表 借家の建設時期別戸数(不詳除く)

建設の時期	戸数	割合
1981（昭和 56）年以前	360 戸	24.2%
1982（昭和 57）年以後	1,130 戸	75.8%
総数	1,490 戸	100.0%

出典：2018（平成 30）年住宅・土地統計調査

表 低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅数推計値

区分	低廉な家賃の賃 貸住宅	民営借家の割合 (%)	新耐震基準以降 の住宅率 (%)	戸数
低廉な家賃かつ一定の質が確保 された民間賃貸住宅	1,090	71.7	75.8	593

②需要推計等を踏まえた管理戸数

2021（令和3）年度の町営住宅の管理戸数は143戸です。

2020（令和2）年度から2045（令和27）年度までの「著しい困窮年収未満の世帯数」はここまでの検討から以下の表のとおりに算出され、これが住宅需要となります。

一方の住宅供給は、町営住宅が103戸、県営住宅が460戸、著しい困窮年収未満の世帯に対応した民間賃貸住宅が593戸です。

この供給量が2045（令和27）年度まで同数で推移すると仮定すると、各年次の需給バランスは下表のとおりとなります。現状でも一定の余剰があり、今後も現状と大きく変わらずに推移するものの推計されます。

したがって、新規の町営住宅供給は行わず、既存町営住宅の長寿命化と老朽化しており立地等の問題がある町営住宅の用途廃止を主体として必要戸数を確保していくことが適当であると考えられます。

表 著しい困窮年収未満の世帯への住宅需給バランス

		2020 (令和2) 年度	2025 (令和7) 年度	2030 (令和12) 年度	2035 (令和17) 年度	2040 (令和22) 年度	2045 (令和27) 年度
住宅供給可能量	町営住宅数	103	103	103	103	103	103
	県営住宅数	460	460	460	460	460	460
	著しい困窮年収未満の世帯に対応した民間賃貸住宅数	593	593	593	593	593	593
	①合計	1,156	1,156	1,156	1,156	1,156	1,156
②著しい困窮年収未満の世帯数 2（砥部町人口ビジョン補正）		466	469	467	461	451	438
①－② 充足（不足）数		690	687	689	695	705	718

③地区別需給バランスの検討

前頁の全町の需要供給バランスを地区別に見てみます。

「著しい困窮年収未満の世帯数」が最大となるのは 2025 年で 469 世帯です。これを令和 2 年の地区別の国勢調査人口の割合で配分すると以下の表の通りとなります。

一方の「著しい困窮年収未満の世帯に対応した住宅」の数は、公営住宅については立地している地区、民間住宅は需要と同様に令和 2 年の国勢調査人口で配分すると、以下の表のと通りの供給量となります。

供給から需要を減じた結果をみると、いずれの地区でも供給量が需要量を上回っており、十分な供給量を確保できる推計結果となっています。

ただし、宮内地区、砥部地区については、公営住宅のみをみれば需要に対する供給量が不足しているため、建替え等の際には地区バランスを考慮した再配置を検討する必要があります。

表 著しい困窮年収未満の世帯への地区別住宅需給バランス

	人口(R2 国勢調査)		需要量	供給量				供給－需要
	数	割合		2025 年	町営住宅	県営住宅	民間住宅	合計
町全域	20,480	100.0%	469		103	460	593	1,156
麻生	8,687	42.4%	199		0	460	252	712
宮内	5,641	27.5%	129		16	0	163	179
砥部	5,569	27.2%	128		52	0	161	213
広田	583	2.8%	13		35	0	17	52

8. 公営住宅に関する課題

8-1. 需要に即した適正な住宅戸数と配置の確保

本町における「著しい困窮年収未満の世帯数」は今後も 400 世帯前後で推移するものと推計され、公営住宅等のこれらの世帯が居住可能な住宅は十分な余剰が存在しています。

一方、町営住宅のうち半数以上の 77 戸が計画期間中に耐用年数を超過し、更新時期を迎えることになります。更新時期を迎える住宅の中には土砂災害の危険がある立地のものがあるとともに、耐用年数を超えても十分に活用可能な住宅も存在します。

また、公営住宅需要も北部の松山市に近い立地の住宅では大きいものの、南部の山間部の需要は大きくないなどの地域差があります。

このような事情を勘案して、適正な配置に適正な戸数の公営住宅供給ができるように計画していくことが必要です。

8-2. 適切な改善、更新等による良好な住宅の維持と形成

計画期間中に半数以上の住宅が耐用年数を迎え、建替え又は改善を検討することが必要です。これらの住宅については、住宅の立地や設備等の状況、老朽化の状況等を検討したうえで、改善、更新等の手法を判断し、良好な住宅供給を行う必要があります。

耐用年数に至らない住宅も、全てが建設後 20 年以上経過することとなり、適切な改善により長寿命化を図ることが必要となります。

8-3. 誰もが快適に暮らせる住宅の供給と改善

公営住宅の中には、水洗化されていない、3 点給湯が整備されていない、断熱性が低く結露するなど、基本的な性能が確保できていないものがあるとともに、高齢者が多いにもかかわらずバリアフリー化が進んでいない住宅も多く、アンケート調査でも、建物の傷み、省エネ性能、バリアフリーなどの評価が低い状況にあります。

また、南部の住宅は公共交通の利便が悪く、店舗など日常生活施設の利便が低い状況にあり、アンケートでもこれらの評価が低い状況です。

住宅の改善等により、基本的な性能の向上を図るとともに、公共交通や生活利便性の向上等を図り、誰もが快適に暮らせる住宅の供給を図ることが必要です。

8-4. 安心・安全な居住環境の確保

南部を中心に、土砂災害警戒区域内に立地する住宅があるとともに、アンケートにおいて生活道路の安全性、防犯、地域コミュニティなどの評価が低く、安全・安心な環境の確保が十分ではない団地が多くあると考えられます。

災害危険性の改善を図るとともに、道路等の安全性の向上、防犯体制の強化、コミュニティの改善等を図り、安全・安心して暮らせる住環境を形成することが必要です。

9. 長寿命化計画に関する基本方針

9-1. ストックの状況把握(定期・日常点検)・修繕の実施・データ管理に関する方針

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

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

① ストックの状況の把握(定期点検及び日常点検)の方針

日常的な維持管理時においても、目視点検等を行うとともに、入退去時を利用して、住戸内部の点検を実施するなど、修繕標準周期に先だって日常時における点検を充実させ、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐとともに、ストックの状況把握に努めます。

② 修繕の実施方針

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

③ データ管理に関する方針

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

「団地カルテ」を用いて、住棟単位の定期点検結果、日常点検結果及び修繕・改善履歴を整理し、随時履歴を確認していくよう、仕組みを整備し、運用します。

これをもとに、適切な時期に修繕を計画し、事業の実施にあわせた各団地・住棟単位で整備状況及び修繕履歴データの更新を行い、日常的な維持管理とコスト削減を図ります。

また、次回点検時や長期修繕計画の見直し時、本計画の見直し時等に活用するものとします。

9-2. 改善事業の実施による長寿命化及びライフサイクルコストの削減に関する方針

① 躯体や設備等の耐久性の向上

日常時の点検や計画的な維持管理及び耐久性の向上等を図る改善を実施することにより、建物の長寿命化を図り、かつ、良質なストックの確保に努めます。

なお、長寿命化型改善に用いる仕上げや材料の選定においては、イニシャルコストとランニングコストの比較や、耐久性の向上等への効果、修繕周期の延長などにも配慮するものとします。

② 予防保全的な維持管理(計画修繕)の実施

対症療法型の維持管理を改め、予防保全的な維持管理及び耐久性の向上等を図る改善を実施することにより、町営住宅の長寿命化への取り組みを行い、ライフサイクルコスト(LCC)の削減を図ります。

計画修繕工事は、修繕周期及び現地での建物状況を踏まえて、修繕が必要な住棟で実施し、長寿命化型改善が有効な住棟は長寿命化型改善にて実施します。なお、他の修繕・改善工事との同時実施による事業の合理化に配慮します。

10. 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

10-1. 対象住宅の抽出

長寿命化計画策定の対象住宅は全ての町営住宅(17 団地・66 棟・143 戸)とします。

※2022(令和4年)2月末時点)

表 計画の対象住宅

○ 公営住宅法等に基づく町営住宅

NO.	団地名	住棟番号等	建設年度	構造	棟数	戸数(戸)	敷地面積	住戸専用面積(m ²)	間取り
1	宮内団地	A	2004	耐火	1	8	2,098.54	77.3	3LDK
		B	2004	耐火	1	8		64.2	2LDK
2	大南団地		2005	耐火	1	16	1,747.66	67.6	2LDK
3	北川毛団地		2003	木造	3	12	1,502.48	69.9	3LDK
4	五本松団地		2002	耐火	1	12	1,320.31	54.5	2DK
5	川下団地	A、B	1993	耐火	2	8	1,086.00	69.8	3DK
6	川下第2団地		1999	耐火	1	4	896.16	79.3	3DK
7	神埼団地	1	1953	木造	3	3	2,159.67	44.7	3K
		2	1963	木造	9	9		36.7	2K
8	中替地団地	1	1964	木造	1	1	941.08	44.7	3K
		2	1964	木造	1	1		36.7	2K
		3	1953	木造	3	3		36.7	2K
		4	1996	木造	1	2		79.9	3DK
9	出渡瀬団地	1	1964	木造	1	1	858.37	44.7	3K
		2	1964	木造	3	3		36.7	2K
10	玉谷団地	1	1992	木造	1	1	622.00	75.2	3LDK
		2	1992	木造	2	2		70.6	3DK
11	東団地	1	1995	木造	3	3	405.00	74.5	3DK
		2	1993	木造	3	3	1,027.00	76.3	3DK
12	西団地	1	1997	木造	2	2	457.00	74.7	3DK
		2	1997	木造	1	1		79.9	3DK

○ 町独自施策に基づく住宅

NO.	団地名	住棟番 号等	建設年 度	構造	棟数	戸数 (戸)	敷地面積	住戸 専用 面積 (㎡)	間取 り
13	高市団地	1	1992	木造	2	2	1,539.00	54.2	2LDK
		2	1992	木造	2	2		66.3	3DK
		3	1993	木造	3	3		66.3	3DK
		4	1996	木造	1	1		54.2	2LDK
14	平団地	1	1989	木造	3	3	1,713.00	54.2	2DK
		2	1990	木造	3	3		54.2	2DK
		3	1991	木造	2	2		54.2	2DK
		4	1995	木造	1	1		54.2	2DK
15	大内野団地		2000	木造	3	3	602.00	54.2	2DK
16	久保団地		1997	耐火	1	10	549.00	32.4	1DK
17	藤ノ瀬団地	1	2001	準耐 火	1	10	552.00	48.7	2DK
								30.3	1DK
								27.0	1K
合計					66	143	20,076.27		

10-2. 団地別・住棟別の事業手法の選定

(1) 事業手法の整理

公営住宅等の整備手法について整理すると、以下のようになります。

■公営住宅等の整備手法の概要

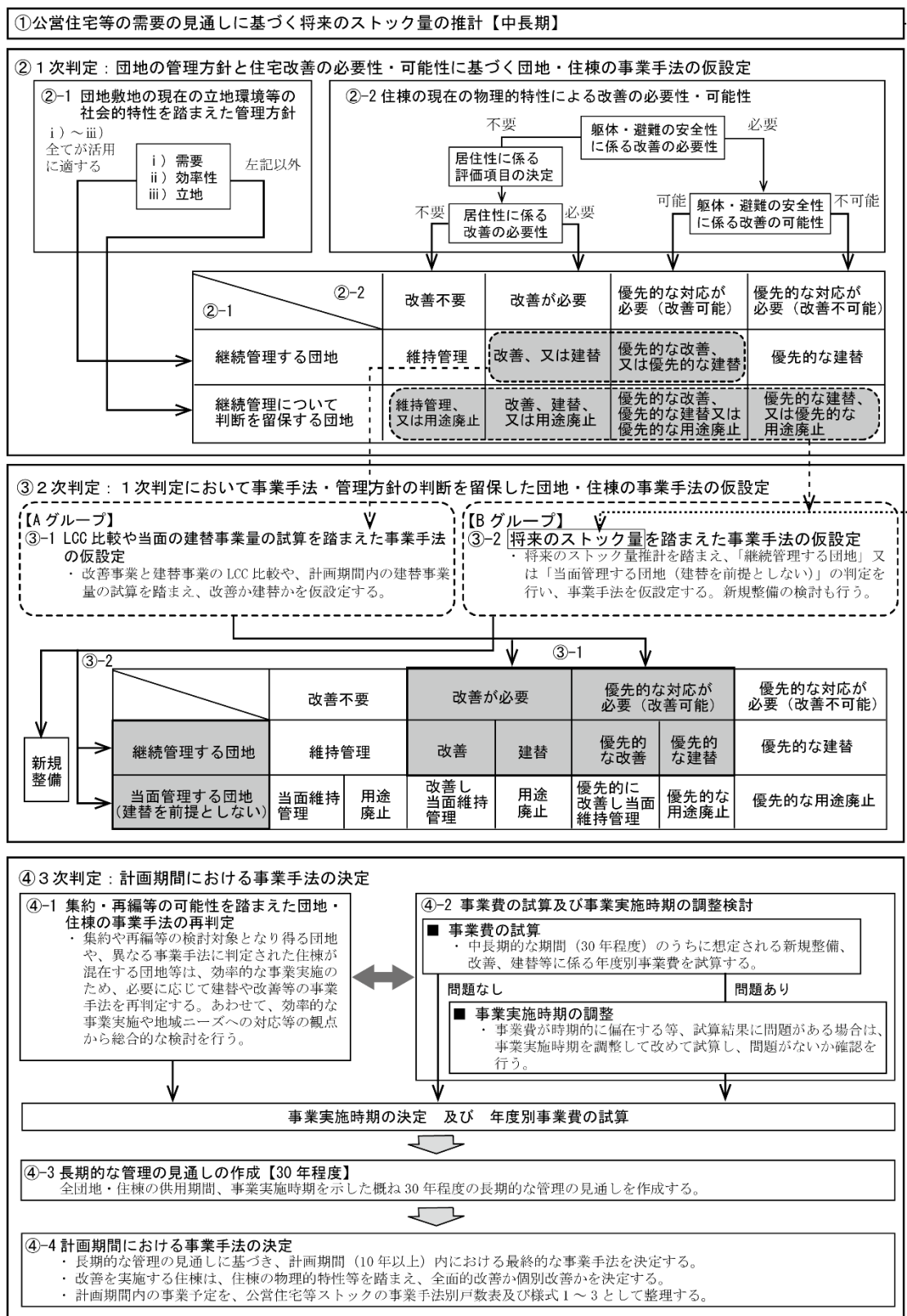
事業手法		内 容	備 考
維持管理		定期的な点検や修繕を行い、公営住宅等としての機能を維持するもの。	
公営住宅等ストック総合改善事業	個別改善	- 公営住宅等の居住水準の向上と総合的活用を図るため、規模増改善、住戸改善、共用部分改善及び屋外・外構改善を行う事業。 - 長寿命化型 劣化防止、耐久性向上及び維持管理の容易化のための設備等の改善を行うもの。 - 安全性確保型 耐震性、耐火性等の安全性を確保するための設備等の改善を行うもの。 - 福祉対応型 高齢者、障がい者等の居住の円滑化のための設備等の改善を行うもの。 - 居住性向上型 利便性、衛生、快適性等居住性の向上のための設備等の改善を行うもの。	- 概ね築 10 年以上が経過した公営住宅等が対象。 - 改善事業実施後、概ね 10 年間以上管理する予定のものであること。
	全面的改善	- 躯体以外の内装、設備等住戸内部全体または大部分にわたって行う住戸改善で、居住性向上型及び福祉対応型を行うもの。 - 共用部分改善で福祉対応型及び安全性確保型を行うもの。 - 屋外・外構改善で福祉対応型を行うもの。	- 原則、建設後 30 年を経過した公営住宅等が対象。 - 当該事業の実施後、概ね 30 年以上管理する予定のものであること。
建替		現在ある公営住宅を除却し、新たに公営住宅を建設するもの。	公営住宅法第 2 条第 15 号に定めるもの。
用途廃止		標準管理期間※を経過したもので、公営住宅等としての機能を廃止すること。	【標準管理期間】 耐火構造:35～70 年

※ 公営住宅建替事業の施行要件の一つに耐用年限の 1/2 を経過(公営住宅法第 36 条第 2 項)とあることから、標準管理期間は、公営住宅法施行令に基づく耐用年限をもとに、各構造の耐用年限の 1/2 から満了時までとした。

(2) 事業手法の選定フロー

事業手法の選定は、策定指針の事業手法の選定フローに基づき実施します。

■事業手法の選定フロー



出典：公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）

(3) 1次判定

以下の2段階の検討から、事業手法を仮設定します。

- 1) 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針の検討
- 2) 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性の検討

1) 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針の検討【1次判定－1】

以下の評価項目のうち、活用に適さない項目が1つ以下の場合は「将来にわたり継続管理する団地」、活用に適さない項目が2つ以上の場合は「継続管理について判断を留保する団地」と仮設定します。

① 判定内容

ア:【需要】 空家率、応募倍率で判定します。

空家率

判定基準	判定結果
空家なし	◎
空家率が10%未満	○
空家率が10～20%未満	△
空家率が20%以上	×

応募倍率

判定基準	判定結果
応募倍率が2.0以上	◎
応募倍率が1.0～2.0未満	○
応募倍率が0.8～1.0未満	△
応募倍率が0.8未満	×

イ:【効率性】 建替事業の可能性等を基準として判定します。

都市計画

全団地が都市計画区域外に立地しているため、判定は行いません。

敷地規模(建替事業の可能性の基準)

判定基準	判定結果
敷地面積が3,000 m ² 以上	◎
敷地面積が2,000 m ² 以上 3,000 m ² 未満	○
敷地面積が1,000 m ² 以上 2,000 m ² 未満	△
敷地面積が1,000 m ² 未満	×

ウ:【立地】公共交通機関の利便性^{※1}と災害の危険性を基準として判定します。都市計画区域外であるため、上位計画による立地の適正による判断は行いません。

交通条件

判定基準	判定結果
鉄道駅から 1km 以内またはバス停から 500m 以内	○
鉄道駅から 1km 超またはバス停から 500m 超	×

水害の危険

判定基準	判定結果
浸水想定区域外	○
浸水想定区域内	×

土砂災害の危険

判定基準	判定結果
土砂災害警戒区域外	○
土砂災害警戒区域内	×

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

② 判定結果

①の判定内容で、×が2つ以上あるものを「判断を留保する団地」、×が1つ以下のものを「継続管理する団地」としました。

判定結果は次のとおりです。

■1次判定－1の判定結果

区分	団地名・住棟別	
維持管理する団地	宮内団地	北川毛団地
	大南団地	五本松団地
継続管理について 判断を留保する団地	川下団地	西団地
	川下第二団地	高市団地
	神崎団地	平団地
	中替地団地	大内野団地
	出渡瀬団地	久保団地
	玉谷団地	藤ノ瀬団地
	東団地	

■ 1次判定－1の判定結果(詳細)

基礎情報							1次判定A										判定結果		
							需要		効率性		立地								
空家率		応募倍率		敷地面積		交通		水害		土砂災害									
NO	団地名	住棟 番号 等	建設年 度	構造	棟数	戸数 (戸)	評価	評価	評価	評価	評価	評価	評価	評価	評価				
							◎：空家なし ○：10%未満 △：10～20%未 満 ×：20%以上	◎：2.0以上 ○：1.0～2.0未 満 △：0.8～1.0未 満 ×：0.8未満	◎：3,000㎡以上 ○：2,000～ 3,000㎡未満 △：1,000～ 2,000㎡未満 ×：1,000㎡未満	○：鉄道駅1km圏 内又はバス 停から500m 圏内 ×：上記以外	○：浸水想定区 域外 ×：浸水想定区 域内	○：土砂災害警 戒区域外 ×：土砂災害警 戒区域内	×が2つ以上あるものを 「判断を留保する団 地」、×が1つ以下のも のを「継続管理する団 地」とした						
1	宮内団地	A	2004	耐火	1	8	◎	0.0%	◎	9.40	○	2,098.54	○	バス	○	なし	○		継続管理する団地
		B	2004	耐火	1	8	◎	0.0%											
2	大南団地		2005	耐火	1	16	○	6.3%	◎	8.67	△	1,747.66	○	バス	○	なし	○		継続管理する団地
3	北川毛団地		2003	木造	3	12	○	8.3%	◎	7.50	△	1,502.48	○	バス	○	なし	○		継続管理する団地
4	五本松団地		2002	耐火	1	12	○	8.3%	◎	2.50	△	1,320.31	×	—	○	なし	○		継続管理する団地
5	川下団地	A、B	1993	耐火	2	8	×	25.0%	○	1.00	△	1,086.00	×	—	○	なし	×		判断を留保する団地
6	川下第2団地		1999	耐火	1	4	◎	0.0%	○	1.00	×	896.16	×	—	○	なし	×		判断を留保する団地
7	神埼団地	1	1953	木造	3	3	×	100.0%	-	-	○	2,159.67	×	—	○	なし	×		判断を留保する団地
		2	1963	木造	9	9	×	100.0%											
		1	1964	木造	1	1	×	100.0%											
8	中替地団地	2	1964	木造	1	1	×	100.0%	-	-	×	941.08	×	—	○	なし	×		判断を留保する団地
		3	1953	木造	3	3	×	100.0%											
		4	1996	木造	1	2	×	100.0%											
9	出渡瀬団地	1	1964	木造	1	1	×	100.0%	-	-	×	858.37	×	—	○	なし	×		判断を留保する団地
		2	1964	木造	3	3	×	100.0%											
10	玉谷団地	1	1992	木造	1	1	◎	0.0%	○	1.00	×	622.00	×	—	○	なし	×		判断を留保する団地
		2	1992	木造	2	2	◎	0.0%											
11	東団地	1	1995	木造	3	3	×	33.3%	○	1.00	×	405.00	×	—	○	なし	×		判断を留保する団地
		2	1993	木造	3	3	×	33.3%											
12	西団地	1	1997	木造	2	2	◎	0.0%	-	-	×	457.00	×	—	○	なし	×		判断を留保する団地
		2	1997	木造	1	1	◎	0.0%											
13	高市団地	1	1992	木造	2	2	×	100.0%	○	1.00	△	1,539.00	×	—	○	なし	×		判断を留保する団地
		2	1992	木造	2	2	◎	0.0%											
		3	1993	木造	3	3	◎	0.0%											
		4	1996	木造	1	1	◎	0.0%											
14	平団地	1	1989	木造	3	3	×	33.3%	○	1.00	△	1,713.00	×	—	○	なし	×		判断を留保する団地
		2	1990	木造	3	3	×	33.3%											
		3	1991	木造	2	2	×	50.0%											
		4	1995	木造	1	1	◎	0.0%											
15	大内野団地		2000	木造	3	3	×	33.3%	○	1.00	×	602.00	×	—	○	なし	×		判断を留保する団地
16	久保団地		1997	耐火	1	10	×	20.0%	○	1.00	×	549.00	×	—	○	なし	○		判断を留保する団地
17	藤ノ瀬団地	1	2001	準耐火	1	10	×	60.0%	○	1.00	×	552.00	×	—	○	なし	○		判断を留保する団地
合計					66	143													

2)住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性の検討【1次判定－2】

以下の評価項目のうち、×がないものを「改善不要」、×及び△が2個以下のものを「改善が必要」、×及び△が3個以上で耐震性が◎のものを「優先的な改善が必要(改善可能)」、上記以外のものを「優先的な改善が必要(改善不可能)」とします。

① 判定内容

ア:【**躯体の安全性**】昭和56年(1981年)6月1日以降の建築確認において適用されている耐震基準(新耐震基準)への適合の有無で判定します。

判定基準	判定結果
新耐震基準	◎
旧耐震基準だが耐震性あり	○
旧耐震基準で耐震性なし	×
不明	—

イ:【**避難の安全性**】二方向避難の有無で判定します。

判定基準	判定結果
二方向避難あり	○
二方向避難なし	×

ウ:【**居住性**】住棟・住戸の設備状況で判定します。

	判定基準	判定結果
A	住戸専用面積が40㎡以上※	◎
	住戸面積が25～40㎡未満で単身用	○
	住戸専用面積が40㎡未満	×
B	浴室あり	○
	浴室なし	×
C	水洗化対応	○
	上記以外	×
D	3箇所給湯	○
	上記以外	×
E	高齢化対応	○
	手すりあり	△
	上記以外	×
F	築後10年以上で大規模改善あり	◎
	築後10年以上で大規模改善なし	△
	築後10年以内	—
G	現地調査結果で改善の必要なし	○
	現地調査結果で改善が必要	△
	現地調査結果で早急な改善が必要	×

※ 本市では、平均世帯人員が2.69人のため「夫婦＋子供1人」を想定し住生活基本計画(全国計画)より、3人世帯に必要な最低居住面積水準(延床面積)40㎡を判定基準とする。

② 判定結果

①の判定内容で、×がないものを「改善不要」、×及び△が 2 個以下のものを「改善が必要」、×及び△が 3 個以上で住戸面積が◎のものを「優先的な改善が必要(改善可能)」、上記以外のものを「優先的な改善が必要(改善不可能)」としました。

■1次判定－2の判定結果

区分	団地名・住棟別	
改善不要	宮内団地 大南団地 北川毛団地	五本松団地 川下団地 西団地
改善が必要	玉谷団地 東団地 川下第二団地	平団地 久保団地
優先的な対応が必要 (改善可能)	中替地団地(1996 年) 高市団地	大内野団地 藤ノ瀬団地
優先的な対応が必要 (改善不可能)	神崎団地 中替地団地(1953 年、1964 年)	出渡瀬団地

■ 1次判定－2の判定結果(詳細)

基礎情報							1次判定B											判定結果	
							安全性		居住性										
							耐震	避難	住戸面積	浴室	トイレ	給湯	バリアフリー	大規模改修	現地調査				
							評価	評価	評価	評価	評価	評価	評価	評価	評価				
NO	団地名	住棟 番号 等	建設年 度	構造	棟数	戸数 (戸)	◎：新耐震基準以降 ○：耐震性あり(旧耐震) ×：耐震性なし 一：不明	○：2方向避難あり ×：2方向避難なし 一：対象外	◎：40㎡以上 ○：25～40㎡未満で単身用 ×：上記以外	○：浴室あり ×：浴室なし	○：水洗化対応 ×：上記以外	○：3箇所給湯 ×：上記以外	○：高齢化対応 △：手すりあり ×：上記以外	◎：築後10年以上で大規模改善あり △：築後10年以上で大規模改善なし 一：築後10年以内	○：改善の必要なし △：改善が必要 ×：早急に改善が必要	×がないものを「改善不要」、×及び△が2個以下のものを「改善が必要」、×及び△が3個以上で耐震性が◎のものを「優先的な改善が必要(改善可能)」、上記以外のものを「優先的な改善が必要(改善不可能)」とした			
1	宮内団地	A	2004	耐火	1	8	◎	○	◎	77.3	○	○	○	△	手すり、段差解消	△	△	改善不要	
		B	2004	耐火	1	8	◎	○	◎	64.2	○	○	○	△	手すり、段差解消	△	△	改善不要	
2	大南団地		2005	耐火	1	16	◎	○	◎	67.6	○	○	○	△	手すり、段差解消	△	△	改善不要	
3	北川毛団地		2003	木造	3	12	◎	○	◎	69.9	○	○	○	△	手すり、段差解消	△	△	改善不要	
4	五本松団地		2002	耐火	1	12	◎	○	◎	54.5	○	○	○	△	手すり、段差解消	△	△	改善不要	
5	川下団地	A、B	1993	耐火	2	8	◎	○	◎	69.8	○	○	○	△	手すり、段差解消	◎	2014	△	改善不要
6	川下第2団地		1999	耐火	1	4	◎	○	◎	79.3	○	○	○	△	手すり、段差解消	△	△	×	改善が必要
7	神埼団地	1	1953	木造	3	3	一	一	◎	44.7	×	○	×	×	△	△	×	優先的な対応が必要(改善不可能)	
		2	1963	木造	9	9	一	一	×	36.7	×	○	×	×	△	△	×	優先的な対応が必要(改善不可能)	
8	中替地団地	1	1964	木造	1	1	一	一	◎	44.7	×	○	×	×	△	△	×	優先的な対応が必要(改善不可能)	
		2	1964	木造	1	1	一	一	×	36.7	×	○	×	×	△	△	×	優先的な対応が必要(改善不可能)	
		3	1953	木造	3	3	一	一	×	36.7	×	○	×	×	△	△	×	優先的な対応が必要(改善不可能)	
		4	1996	木造	1	2	◎	一	◎	79.9	○	○	×	×	△	△	×	優先的な対応が必要(改善可能)	
9	出渡瀬団地	1	1964	木造	1	1	一	一	◎	44.7	×	×	×	×	△	△	×	優先的な対応が必要(改善不可能)	
		2	1964	木造	3	3	一	一	×	36.7	×	×	×	×	△	△	×	優先的な対応が必要(改善不可能)	
10	玉谷団地	1	1992	木造	1	1	◎	一	◎	75.2	○	○	×	×	△	○	△	改善が必要	
		2	1992	木造	2	2	◎	一	◎	70.6	○	○	×	×	△	○	△	改善が必要	
11	東団地	1	1995	木造	3	3	◎	一	◎	74.5	○	○	×	×	△	○	△	改善が必要	
		2	1993	木造	3	3	◎	一	◎	76.3	○	○	×	×	△	○	△	改善が必要	
12	西団地	1	1997	木造	2	2	◎	一	◎	74.7	○	○	○	△	手すり、段差解消	△	○	改善不要	
		2	1997	木造	1	1	◎	一	◎	79.9	○	○	○	△	手すり、段差解消	△	○	改善不要	
13	高市団地	1	1992	木造	2	2	◎	一	◎	54.2	○	×	×	×	△	△	△	優先的な対応が必要(改善可能)	
		2	1992	木造	2	2	◎	一	◎	66.3	○	×	×	×	△	△	△	優先的な対応が必要(改善可能)	
		3	1993	木造	3	3	◎	一	◎	66.3	○	×	×	×	△	△	△	優先的な対応が必要(改善可能)	
		4	1996	木造	1	1	◎	一	◎	54.2	○	×	×	×	△	△	△	優先的な対応が必要(改善可能)	
14	平団地	1	1989	木造	3	3	◎	一	◎	54.2	○	○	×	×	△	△	△	改善が必要	
		2	1990	木造	3	3	◎	一	◎	54.2	○	○	×	×	△	△	△	改善が必要	
		3	1991	木造	2	2	◎	一	◎	54.2	○	○	×	×	△	△	△	改善が必要	
		4	1995	木造	1	1	◎	一	◎	54.2	○	○	×	×	△	△	△	改善が必要	
15	大内野団地		2000	木造	3	3	◎	一	◎	54.2	○	○	○	×	△	△	△	優先的な対応が必要(改善可能)	
16	久保団地		1997	耐火	1	10	◎	○	◎	32.4	○	○	○	×	△	△	△	改善が必要	
							◎	○	◎	48.7	○	○	○	×	△	△	△	優先的な対応が必要(改善可能)	
17	藤ノ瀬団地	1	2001	準耐火	1	10	◎	○	◎	30.3	○	○	○	×	△	△	△	優先的な対応が必要(改善可能)	
									◎	27.0	○	○	○	×				優先的な対応が必要(改善可能)	
合計																			

3) 1次判定結果【団地・住棟の事業手法の仮設定】

1) 及び2) の結果を総合的に勘案し、事業手法の仮設定を行う。

■ 1次判定の結果区分

		2) 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性			
		改善不要	改善が必要	優先的な対応が必要(改善可能)	優先的な対応が必要(改善不可能)
1) 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針	継続管理 する団地	① 維持管理 宮内団地 大南団地 北川毛団地 五本松団地	② 改善、又は建替	③ 優先的な改善、 又は優先的な建替	④ 優先的な建替
	計	56戸	-	-	-
	継続管理 について判断を留保 する団地	⑤ 維持管理、 又は用途廃止 川下団地 西団地	⑥ 改善、建替、 又は用途廃止 川下第二団地 玉谷団地 東団地 平団地 久保団地	⑦ 優先的な改善、優先 的な建替、又は優先 的な用途廃止 中替地団地 (1996 年) 高市団地 大内野団地 藤ノ瀬団地	⑧ 優先的な建替、 又は優先的な 用途廃止 神崎団地 中替地団地 (1953、1964 年) 出渡瀬団地
	計	11戸	32戸	23戸	21戸
		【B グループ】		【A グループ】	
		維持管理について判断を留保する団地・住棟		維持管理する団地のうち、改善か建替かの判断を留保する団地	

■ 1次判定の結果区分(詳細)

基礎情報							1次判定総合			
NO	団地名	住棟 番号 等	建設年 度	構造	棟数	戸数 (戸)	1次判定A	1次判定B	1次判定	グループ 区分
1	宮内団地	A	2004	耐火	1	8	継続管理する団地	改善不要	維持管理	
		B	2004	耐火	1	8		改善不要	維持管理	
2	大南団地		2005	耐火	1	16	継続管理する団地	改善不要	維持管理	
3	北川毛団地		2003	木造	3	12	継続管理する団地	改善不要	維持管理	
4	五本松団地		2002	耐火	1	12	継続管理する団地	改善不要	維持管理	
5	川下団地	A、B	1993	耐火	2	8	判断を留保する団地	改善不要	維持管理又は用途廃止	B
6	川下第2団地		1999	耐火	1	4	判断を留保する団地	改善が必要	改善、建替え又は用途廃止	B
7	神埼団地	1	1953	木造	3	3	判断を留保する団地	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替え又は用途廃止	B
		2	1963	木造	9	9		優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替え又は用途廃止	B
8	中替地団地	1	1964	木造	1	1	判断を留保する団地	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替え又は用途廃止	B
		2	1964	木造	1	1		優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替え又は用途廃止	B
		3	1953	木造	3	3		優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替え又は用途廃止	B
		4	1996	木造	1	2		優先的な対応が必要(改善可能)	優先的な改善、建替え又は用途廃止	B
9	出渡瀬団地	1	1964	木造	1	1	判断を留保する団地	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替え又は用途廃止	B
		2	1964	木造	3	3		優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替え又は用途廃止	B
10	玉谷団地	1	1992	木造	1	1	判断を留保する団地	改善が必要	改善、建替え又は用途廃止	B
		2	1992	木造	2	2		改善が必要	改善、建替え又は用途廃止	B
11	東団地	1	1995	木造	3	3	判断を留保する団地	改善が必要	改善、建替え又は用途廃止	B
		2	1993	木造	3	3		改善が必要	改善、建替え又は用途廃止	B
12	西団地	1	1997	木造	2	2	判断を留保する団地	改善不要	維持管理又は用途廃止	B
		2	1997	木造	1	1		改善不要	維持管理又は用途廃止	B
13	高市団地	1	1992	木造	2	2	判断を留保する団地	優先的な対応が必要(改善可能)	優先的な改善、建替え又は用途廃止	B
		2	1992	木造	2	2		優先的な対応が必要(改善可能)	優先的な改善、建替え又は用途廃止	B
		3	1993	木造	3	3		優先的な対応が必要(改善可能)	優先的な改善、建替え又は用途廃止	B
		4	1996	木造	1	1		優先的な対応が必要(改善可能)	優先的な改善、建替え又は用途廃止	B
14	平団地	1	1989	木造	3	3	判断を留保する団地	改善が必要	改善、建替え又は用途廃止	B
		2	1990	木造	3	3		改善が必要	改善、建替え又は用途廃止	B
		3	1991	木造	2	2		改善が必要	改善、建替え又は用途廃止	B
		4	1995	木造	1	1		改善が必要	改善、建替え又は用途廃止	B
15	大内野団地		2000	木造	3	3	判断を留保する団地	優先的な対応が必要(改善可能)	優先的な改善、建替え又は用途廃止	B
16	久保団地		1997	耐火	1	10	判断を留保する団地	改善が必要	改善、建替え又は用途廃止	B
17	藤ノ瀬団地	1	2001	準耐火	1	10	判断を留保する団地	優先的な対応が必要(改善可能)	優先的な改善、建替え又は用途廃止	B
								優先的な対応が必要(改善可能)	優先的な改善、建替え又は用途廃止	B
合計					66	143				

(4) 2次判定

1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟を対象として、策定指針の事業手法の選定フローに基づき、以下の2段階の検討から事業手法を仮設定します。

- 1) ライフサイクルコスト(LCC)比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定
- 2) 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

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

1次判定において、Aグループ(継続管理する団地のうち、改善か建替かの判断を留保する団地・住棟)と判定された団地・住棟がないため、実施しません。

2) 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定【2次判定－2】

1次判定において、Bグループ(継続管理について判断を留保する団地)と判定された団地・住棟を対象として、次のとおり判定を行います。

① 判定内容

政策空家率及び空家率、計画期間内の耐用年数超過状況から、対策の優先性が高い住宅からA～Dの順位を設定し、1次判定結果と合わせ、2次判定Bを行います。

その結果と需要推計から求めた町営住宅の余剰状況を合わせ、2次判定を行います。

② 判定結果

ア.政策空家率、耐用年数超過状況から見た優先順位による2次判定B

以下の通りに優先順位を設定し、1次判定結果と合わせて判定を行う。

政策空家率	空家率	計画期間内の耐用年数 超過状況	優先順位
政策空家あり	—	超過	A
政策空家なし	20%以上	超過	B
政策空家なし	20%未満	超過	C
上記以外			D

イ. 需要推計から求めた町営住宅の余剰に基づく2次判定

需要推計でみたように、2020年時点で著しい困窮年収未満世帯数が最大415世帯(2035年)であることに對し、公営住宅数は町営住宅103戸、県営住宅460戸の合計563戸で148戸余裕があります。さらに、民間賃貸住宅で公営住宅と同等の役割を果たせる住宅が593戸あり、これを含めると、著しい困窮年収未満世帯に対応できる賃貸住宅は十分にあると推計できます。

そこで、上記でAと判定した住宅は全て用途廃止とし、B～Cについても、耐用年数を超過していることから順次廃止したとしても、住宅量が不足する事態にはならないと考えられます。

3) 2次判定結果(団地・住棟の事業手法の仮設定)

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

■2次判定の結果区分

	改善不要		改善が必要		優先的な対応が必要 (改善可能)		優先的な対応が必要 (改善不可能)
継続管理する団地	① 維持管理		② 改善	③ 建替	④ 優先的な改善	⑤ 優先的な建替	⑥ 優先的な建替
	宮内団地 大南団地 北川毛団地 五本松団地						
計	56戸		—	—	—	—	—
当面管理する団地 (建替を前提としない)	⑦ 当面維持管理	⑧ 用途廃止	⑨ 改善し当面維持管理	⑩ 用途廃止	⑪ 優先的に改善 当面維持管理	⑫ 優先的な用途廃止	⑬ 優先的な用途廃止
	川下団地		川下第二団地 玉谷団地 西団地 高市団地(2～4) 平団地(4) 藤ノ瀬団地		中替地団地 (1996年) 東団地 高市団地(1) 平団地(1～3) 大内野団地 久保団地		神崎団地 中替地団地 (1953、1964年) 出渡瀬団地
計	8戸		27戸	—	31戸	—	21戸

■2次判定の結果区分(詳細)

基礎情報							空き家の状況				耐用年数	優先順位	公営住宅 の余剰	2次判定B	2次判定
NO	団地名	住棟 番号 等	建設年 度	構造	棟数	戸数 (戸)	募集停止、 政策空家	空家率		計画期間 内の耐用 年数超過 状況	2次判定B			2次判定結果	
							×	○	△						×
							× <td>募集停止 または 75%以上 が政策空 家 政策空家 あり</td> <td>◎：空家なし 10%未満 ○：10～20% △：未 満 20%以上</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td>	募集停止 または 75%以上 が政策空 家 政策空家 あり	◎：空家なし 10%未満 ○：10～20% △：未 満 20%以上						
							◎	上記以外							
1	宮内団地	A	2004	耐火	1	8				1/2未満		長期的に 公営住宅 等の必要 数が400 戸程度と なるのに 対し、町 営住宅が 103戸、 県営住宅 が460戸 あり、ま た500戸 程度の民 間賃貸住 宅も公営 住宅を保 管できる 機能と果 たせられ 考えられ ることか 公営 住宅の余 剰は十分 に存在し ている。		維持管理	
		B	2004	耐火	1	8				1/2未満			維持管理		
2	大南団地		2005	耐火	1	16				1/2未満			維持管理		
3	北川毛団地		2003	木造	3	12				経過			維持管理		
4	五本松団地		2002	耐火	1	12				1/2未満			維持管理		
5	川下団地	A、B	1993	耐火	2	8	◎		×	25.0%	1/2以上		D	維持管理	
6	川下第2団地		1999	耐火	1	4	◎		◎	0.0%	1/2未満		D	改善 改善し当面維持管理	
7	神埼団地	1	1953	木造	3	3	×	政策空家	×	100.0%	既に経過		A	優先的な用途廃止	
		2	1963	木造	9	9	×	政策空家	×	100.0%	既に経過		A	優先的な用途廃止	
8	中替地団地	1	1964	木造	1	1	×	政策空家	×	100.0%	既に経過		A	優先的な用途廃止	
		2	1964	木造	1	1	×	政策空家	×	100.0%	既に経過		A	優先的な用途廃止	
		3	1953	木造	3	3	×	政策空家	×	100.0%	既に経過		A	優先的な用途廃止	
		4	1996	木造	1	2	◎		×	100.0%	経過		B	優先的な改善	
9	出渡瀬団地	1	1964	木造	1	1	×	政策空家	×	100.0%	既に経過		A	優先的な用途廃止	
		2	1964	木造	3	3	×	政策空家	×	100.0%	既に経過		A	優先的な用途廃止	
10	玉谷団地	1	1992	木造	1	1	◎		◎	0.0%	経過		C	改善 改善し当面維持管理	
		2	1992	木造	2	2	◎		◎	0.0%	経過		C	改善 改善し当面維持管理	
11	東団地	1	1995	木造	3	3	◎		×	33.3%	経過		B	優先的な改善	
		2	1993	木造	3	3	◎		×	33.3%	経過		B	優先的に改善し当面維持管理	
12	西団地	1	1997	木造	2	2	◎		◎	0.0%	経過		C	改善 改善し当面維持管理	
		2	1997	木造	1	1	◎		◎	0.0%	経過	C	改善 改善し当面維持管理		
13	高市団地	1	1992	木造	2	2	◎		×	100.0%	経過	B	優先的な改善		
		2	1992	木造	2	2	◎		◎	0.0%	経過	C	改善 改善し当面維持管理		
		3	1993	木造	3	3	◎		◎	0.0%	経過	C	改善 改善し当面維持管理		
		4	1996	木造	1	1	◎		◎	0.0%	経過	C	改善 改善し当面維持管理		
14	平団地	1	1989	木造	3	3	◎		×	33.3%	既に経過	B	優先的な改善		
		2	1990	木造	3	3	◎		×	33.3%	既に経過	B	優先的に改善し当面維持管理		
		3	1991	木造	2	2	◎		×	50.0%	既に経過	B	優先的に改善し当面維持管理		
		4	1995	木造	1	1	◎		◎	0.0%	経過	C	改善 改善し当面維持管理		
15	大内野団地		2000	木造	3	3	◎		×	33.3%	経過	B	優先的な改善		
16	久保団地		1997	耐火	1	10	◎		×	20.0%	経過	B	優先的な改善		
17	藤ノ瀬団地	1	2001	準耐火	1	10	◎						改善 改善し当面維持管理		
							◎		×	25.0%	1/2以上	D	改善 改善し当面維持管理		
							◎						改善 改善し当面維持管理		
							◎						改善 改善し当面維持管理		
合計															

(5) 3次判定

策定指針の事業手法の選定フローに基づき、以下の4段階の検討により、計画期間に実施する事業手法を決定します。

- 1) 集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定
- 2) 長期的な管理の見通し
- 3) 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討
- 4) 計画期間における事業手法の決定

1) 集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定

1次判定及び2次判定結果を踏まえ、集約や再編等の検討対象となり得る団地や、異なる事業手法に判定された住棟が混在する団地は、効率的な事業実施のため、必要に応じて建替や改善等の事業手法を再判定します。併せて、効率的な事業実施や地域ニーズへの対応等の観点から総合的な検討を行います。

① 判定内容

ア. 団地単位での効率的な事業実施に関する検討

改善、用途廃止等と判定された住棟が混在する団地における判定変更のメリット・デメリットを整理した上での判定見直しを検討します。

改善事業の実施時期を分散させることが妥当な場合、もしくは同時期に実施することによるコストダウンを図る場合など、団地単位で判定結果を俯瞰し、より効率的な事業実施に向けて検討します。

用途廃止と判定した団地・住棟について、入居者の移転先なども視野に入れた優先順位を検討します。

イ. 集約・再編等に関する可能性の検討

一定地域に複数団地が存在する場合等は地域実情を踏まえ、集約・再編等の可能性を検討します。

ウ. 地域ニーズへの対応等の総合的な検討

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

エ. 他の事業主体等との連携の検討

一定の地域において、複数の団地が存在する場合や、他の事業主体が管理する公営住宅や他の公的賃貸住宅が存する場合は、他の住宅との敷地の交換等による効率的な事業実施や、地域におけるソーシャルミックス等を検討します。

地域のニーズに応じた医療・福祉施設や生活支援施設等の導入に向けて、民間事業者等と調整し、事業の実施時期等を設定します。

② 判定結果

ア. 団地単位での効率的な事業実施に関する検討

<住棟別で異なる判定となった団地における判定見直しの可能性検討>

団地内で異なる判定となった高市団地、平団地については、実施の緊急性が異なるものの事業手法は団地内で異なるため、実施時期を同一時期として効率的な事業実施を行います。

<改善事業実施時期の検討>

全て団地規模が小さいため、実施時期を団地内で分散させるべき団地はありません。

<用途廃止の優先順位等の検討>

用途廃止についても個別対応にできるため、特に優先順位を設定する必要はありません。

イ. 集約・再編等に関する可能性の検討

大規模集約化の可能性が高い敷地面積 3,000 m²以上の団地は見られず、2,000 m²以上の団地も宮内団地、神崎団地の 2 団地であり、宮内団地は耐用年数が 1/2 未満で新たに集約化する余地はなく、神崎団地は山間で交通の便も悪く、土砂災害の危険がある土地で集約化には適さないため、現在の土地での集約化の可能性はありません。

現在公営住宅数は充足しており、古い住宅も順次改善が進められているため、特に集約化・再編が必要となる理由は計画期間内においてははありません。ただし、長期的にみると、交通の便が悪く、災害危険を抱える団地も多いことから、適切な用地を確保し集約化する必要があると考えられます。

ウ. 地域ニーズへの対応等の総合的な検討

全ての団地で敷地面積が広くなく、福祉施設、地域施設等の立地余地はありません。

また、上位・関連計画においても団地内及び近隣への施設整備が求められていないため、地域ニーズへの対応は特に行いません。

2)中長期的な管理の見通し

これまでの検討結果を踏まえ、全団地・住棟の供用期間、事業実施時期の見通しを示した概ね30年程度の長期的な管理の見通しを示します。

① 判定内容

各団地・住棟の耐用年数超過状況、老朽化等の現況、2次判定結果を踏まえ、全団地・住棟を対象として概ね30年程度の中長期的な管理の見通しを示します。

② 判定結果

判定結果は次のとおりであり、立地や環境が比較的に良好な団地で、住宅の老朽化が進んでいないものについては継続して利用するものとし、それ以外のものは用途廃止又は建替えとします。

用途廃止又は建替えとした団地の内、平団地については比較的立地条件が良好であるため、中期的には建替えを検討します。

■中長期的な管理の見通し

基礎情報							3次判定	
							長期的な管理の見通し	
NO	団地名	住棟 番号 等	建設年 度	構造	棟数	戸数 (戸)	事業手法	仮定期期
1	宮内団地	A	2004	耐火	1	8	改善して維持管理	
		B	2004	耐火	1	8	改善して維持管理	
2	大南団地		2005	耐火	1	16	改善して維持管理	
3	北川毛団地		2003	木造	3	12	改善して維持管理	
4	五本松団地		2002	耐火	1	12	改善して維持管理	
5	川下団地	A、B	1993	耐火	2	8	改善して維持管理	
6	川下第2団地		1999	耐火	1	4	改善して維持管理	
7	神埼団地	1	1953	木造	3	3	用途廃止	2024
		2	1963	木造	9	9	用途廃止	2024
8	中替地団地	1	1964	木造	1	1	用途廃止	2025
		2	1964	木造	1	1	用途廃止	2025
		3	1953	木造	3	3	用途廃止	2025
		4	1996	木造	1	2	用途廃止	2035
9	出渡瀬団地	1	1964	木造	1	1	用途廃止	2026
		2	1964	木造	3	3	用途廃止	2026
10	玉谷団地	1	1992	木造	1	1	用途廃止	2035
		2	1992	木造	2	2	用途廃止	2035
11	東団地	1	1995	木造	3	3	改善して維持管理	
		2	1993	木造	3	3	改善して維持管理	
12	西団地	1	1997	木造	2	2	改善して維持管理	
		2	1997	木造	1	1	改善して維持管理	
13	高市団地	1	1992	木造	2	2	改善して維持管理	
		2	1992	木造	2	2	改善して維持管理	
		3	1993	木造	3	3	改善して維持管理	
		4	1996	木造	1	1	改善して維持管理	
14	平団地	1	1989	木造	3	3	建替え	2035
		2	1990	木造	3	3	建替え	2035
		3	1991	木造	2	2	建替え	2035
		4	1995	木造	1	1	建替え	2035
15	大内野団地		2000	木造	3	3	用途廃止	2045
16	久保団地		1997	耐火	1	10	改善して維持管理	
17	藤ノ瀬団地	1	2001	準耐火	1	10	改善して維持管理	
							改善して維持管理	
							改善して維持管理	
							改善して維持管理	
合計					66	143		

3)事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

2)「中長期的な管理の見通し」の検討を踏まえ、中長期的な期間(30 年程度)のうちに想定される新規整備事業、改善事業、建替事業等に係る年度別事業費を試算し、今後の見通しを立てます。

事業量及び事業費が時期的に偏在する等、試算結果に問題がある場合は、将来にわたる事業実施が可能となるよう事業実施時期を調整して、改めて試算し問題がないか確認を行います。

これらの検討により、新規整備事業、改善事業、建替事業等の実施時期を決定するとともに、年度別事業費を試算します。

① 判定内容

ア:事業費の試算

中長期的な期間(30 年間)における、修繕事業、改善事業、用途廃止事業に係る費用を概算します。

【算定方法】

国の策定指針及び様式に示されている修繕項目・修繕単価・修繕周期を基本に仮設定しました。ただし、屋上・屋根工事、床防水、外壁塗装については、同時施工がコスト的に有利であるため、20 年周期で大規模改修を行うものとししました。

イ:事業実施時期の調整

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

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

② 判定結果

ア:事業費の試算

2 次判定までの結果及び修繕周期等に基づき 2022 年度以降の 30 年間の概算事業費を算出すると次の通りとなります。

(単位:千円)

■大規模改善費

大規模改善の概算事業費は30年間で約3億円となり、2022年度から2031年度の当初10年間は約1億1800万円です。当初10年間は年間約1180万円/年、2032年以降の20年間は約1000万円/年の大規模改善費が必要となります。

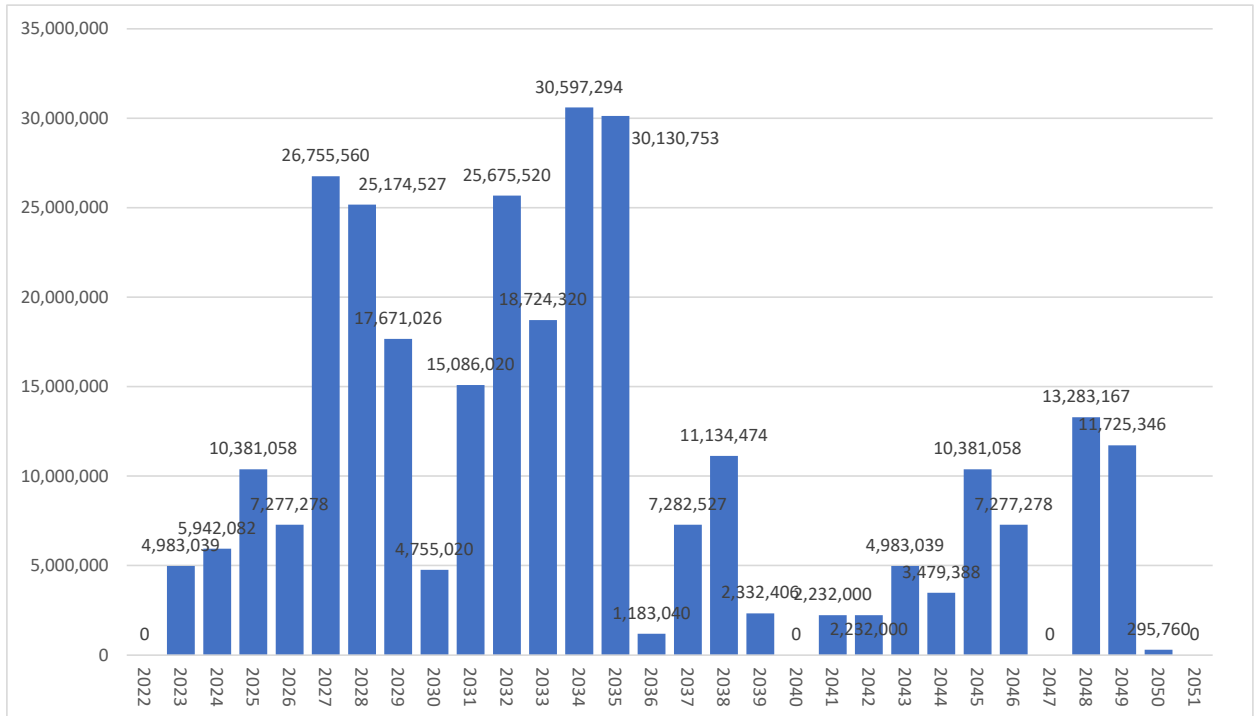


図 大規模改善費(円)

■解体費(総額)

解体費は用途廃止となる住宅の解体費を計上しています。当初10年間で2100万円、2032年からの20年間で2900万円の費用を要すると算定しています。

■建替え費

建替え費は当初10年間では発生しませんが、2035年以降に平団地を建替える予定としており、9戸を3年間をかけて建替えると想定し、公営住宅の標準建設費(主体付帯工事費)より、約1億4400万円を計上しました。

■経常修繕費

経常修繕費は、35,000円/戸・年に各年度の公営住宅管理戸数を乗じて求めています。当初は約500万円、30年経過時には約400万円を計上しています。

イ:事業実施時期の調整

以上を団地、住棟の老朽度、修繕周期を考慮して、特定年度に事業が集中しないように配分した結果が次のグラフとなります。

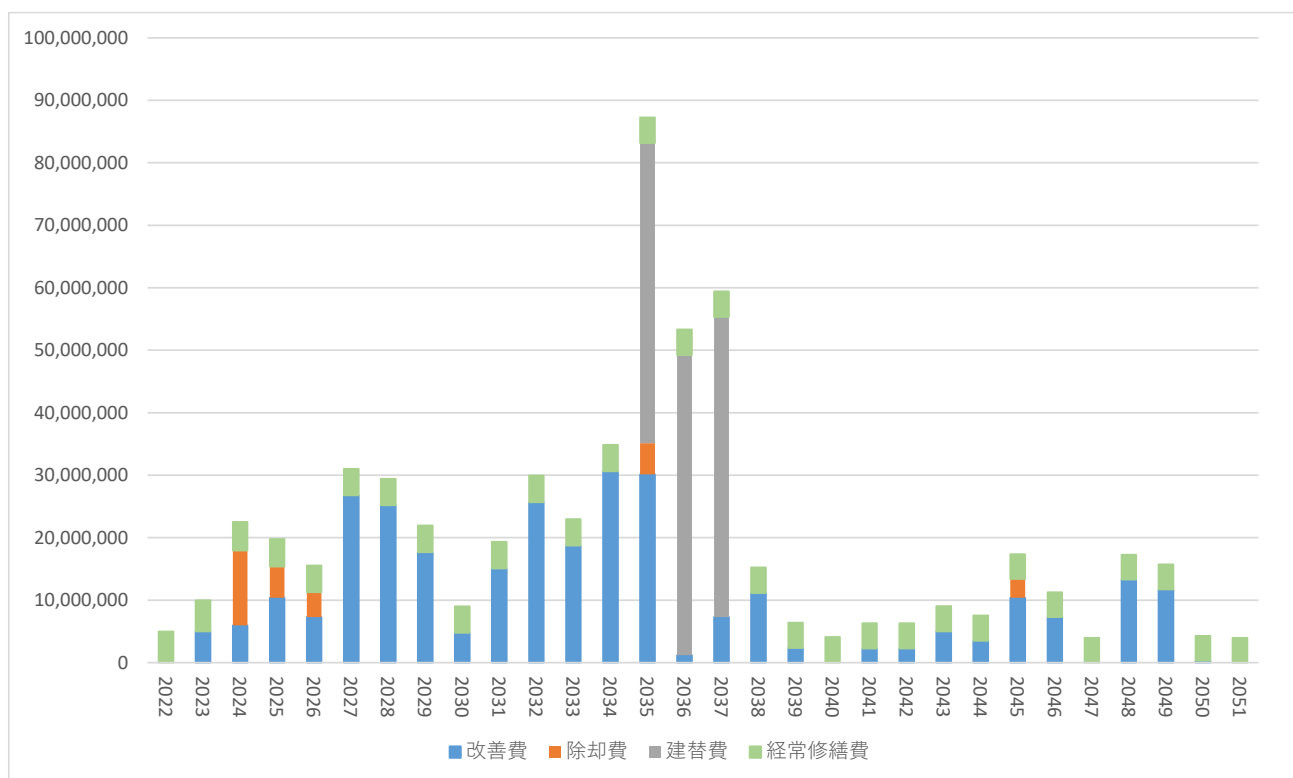


図 町営住宅関連概算事業費(円)

■ 事業時期の想定(30 年間)

基礎情報							修繕項目 & 時期																
							耐震		屋根塗装・屋上防水(20年)	床防水(屋根・屋上と同時施工が原則)(20年)	外壁塗装等(20年)	給水管・給湯管(30年)	貯水槽(50年・ステンレス)	給水ポンプ(20年)	排水設備(排水管または浄化槽)(30年)	ガス設備(30年)	給湯器(20年)個別対応	電力幹線・盤類(30年)	EV保守(毎年・経常費参入)	EV更新、設置(30年)	流し台(30年)個別対応	浴室ユニット(30年)個別対応	外構工事
							耐震診断	耐震補強															
NO	団地名	住棟番号等	建設年度	構造	棟数	戸数(戸)																	
1	宮内団地	A	2004	耐火	1	8			2028	2028	2028	2034			2034	2034		2034			2034	2034	2035
		B	2004	耐火	1	8			2028	2028	2028	2034			2034	2034		2034			2034	2034	2035
2	大南団地		2005	耐火	1	16			2029	2029	2029	2035			2035	2035	2025	2035			2035	2035	2036
3	北川毛団地		2003	木造	3	12			2026		2026	2033			2033	2033	2042	2033			2033	2033	2034
4	五本松団地		2002	耐火	1	12			2025	2025	2025	2032			2032	2032	2041	2032			2032	2032	2033
5	川下団地	A、B	1993	耐火	2	8			2034	2034	2034	2028			2028	2028		2028			2028	2028	2029
6	川下第2団地		1999	耐火	1	4			2024	2024	2024	2029			2029	2029		2029			2029	2029	2030
7	神埼団地	1	1953	木造	3	3																	
		2	1963	木造	9	9																	
8	中替地団地	1	1964	木造	1	1																	
		2	1964	木造	1	1																	
		3	1953	木造	3	3																	
		4	1996	木造	1	2																	
9	出渡瀬団地	1	1964	木造	1	1																	
		2	1964	木造	3	3																	
10	玉谷団地	1	1992	木造	1	1																	
		2	1992	木造	2	2																	
11	東団地	1	1995	木造	3	3			2035		2035	2035			2035	2035	2035	2035					
		2	1993	木造	3	3			2038		2038	2038			2038	2038	2038	2038					
12	西団地	1	1997	木造	2	2			2039		2039	2032			2032	2032	2032	2032			2032	2032	2032
		2	1997	木造	1	1			2039		2039	2032			2032	2032	2032	2032			2032	2032	2032
13	高市団地	1	1992	木造	2	2			2037		2037	2027			2027	2027		2027			2027	2027	2028
		2	1992	木造	2	2			2037		2037	2027			2027	2027		2027			2027	2027	2028
		3	1993	木造	3	3			2037		2037	2027			2027	2027		2027			2027	2027	2028
		4	1996	木造	1	1			2037		2037	2027			2027	2027		2027			2027	2027	2028
14	平団地	1	1989	木造	3	3																	
		2	1990	木造	3	3																	
		3	1991	木造	2	2																	
		4	1995	木造	1	1																	
15	大内野団地		2000	木造	3	3			2024		2024	2030			2030	2030		2030			2030	2030	2031
16	久保団地		1997	耐火	1	10			2038	2038	2038	2027			2027	2027	2032	2027			2027	2027	2028
17	藤ノ瀬団地	1	2001	準耐火	1	10			2023	2023	2023	2031			2031	2031		2031			2031	2031	2032
									2023	2023	2023	2031			2031	2031		2031			2031	2031	2032
									2023	2023	2023	2031			2031	2031		2031			2031	2031	2032
									2023	2023	2023	2031			2031	2031		2031			2031	2031	2032
合計					66	143																	

4)3次判定結果(計画期間における事業手法の決定)

① 判定方法

3)で検討した中長期的な管理の見通しに基づき、計画期間内に実施を予定する事業を決定します。

② 判定結果

1)～3)を踏まえ、計画期間における事業手法は以下のとおりとします。

■3次判定の結果

事業手法	団地名・住棟別	備考
修繕対応 (計画的)	宮内団地 大南団地 北川毛団地 五本松団地 川下団地	
修繕対応 (事後的)	中替地団地(1996 年) 平団地	
個別改善	川下第二団地 玉谷団地 西団地 藤ノ瀬団地 東団地 高市団地 大内野団地 久保団地	
用途廃止	神崎団地 中替地団地(1953、1964 年) 出渡瀬団地	

注:修繕対応(計画的)とは、国により示された修繕周期に概ね従い予防保全的な修繕を行う住棟、住宅を指し、修繕対応(事後的)とは、破損、雨漏りなど何らかの不具合が生じた後に修繕を行う事後保全を行う住棟、住宅を指す。

■3次判定の結果区分(詳細)

基礎情報							3次判定									
NO	団地名	住棟 番号 等	建設年 度	構造	棟数	戸数 (戸)	団地単位での効率的活 用の可能性	集約・再編の可能性	地域施 設等の 併設の 可能性	他事業 主体と の連携 の可能 性	長期的な管理の見通し		事業手法の設定	3次判定結果		
											事業手法	仮定期				
1	宮内団地	A	2004	耐火	1	8					なし	なし	改善して維持管理		修繕対応	修繕対応(計画的)
		B	2004	耐火	1	8							改善して維持管理		修繕対応	修繕対応(計画的)
2	大南団地		2005	耐火	1	16				改善して維持管理				修繕対応	修繕対応(計画的)	
3	北川毛団地		2003	木造	3	12				改善して維持管理				修繕対応	修繕対応(計画的)	
4	五本松団地		2002	耐火	1	12				改善して維持管理				修繕対応	修繕対応(計画的)	
5	川下団地	A、B	1993	耐火	2	8				改善して維持管理				修繕対応	修繕対応(計画的)	
6	川下第2団地		1999	耐火	1	4				改善して維持管理				個別改善	個別改善	
7	神埼団地	1	1953	木造	3	3				用途廃止			2024	用途廃止	用途廃止	
		2	1963	木造	9	9				用途廃止			2024	用途廃止	用途廃止	
8	中替地団地	1	1964	木造	1	1	当面の間、新しい1棟の みを存続するが、災害危 険区域のため耐用年数をも って用途廃止とする						用途廃止	2025	用途廃止	用途廃止
		2	1964	木造	1	1							用途廃止	2025	用途廃止	用途廃止
		3	1953	木造	3	3							用途廃止	2025	用途廃止	用途廃止
		4	1996	木造	1	2							用途廃止	2035	個別改善	修繕対応(事後的)
9	出渡瀬団地	1	1964	木造	1	1				用途廃止			2026	用途廃止	用途廃止	
		2	1964	木造	3	3				用途廃止			2026	用途廃止	用途廃止	
10	玉谷団地	1	1992	木造	1	1		現地建て替えはしない					用途廃止	2035	個別改善	個別改善
		2	1992	木造	2	2				用途廃止			2035	個別改善	個別改善	
11	東団地	1	1995	木造	3	3		将来的には公営と特公 賃を合わせて再編検討					改善して維持管理		個別改善	個別改善
		2	1993	木造	3	3		敷地が狭いので現地建 て替えしない					改善して維持管理		個別改善	個別改善
12	西団地	1	1997	木造	2	2							改善して維持管理		個別改善	個別改善
		2	1997	木造	1	1							改善して維持管理		個別改善	個別改善
13	高市団地	1	1992	木造	2	2	個別改善を同一時期に 実施する						改善して維持管理		個別改善	個別改善
		2	1992	木造	2	2							改善して維持管理		個別改善	個別改善
		3	1993	木造	3	3							改善して維持管理		個別改善	個別改善
		4	1996	木造	1	1							改善して維持管理		個別改善	個別改善
14	平団地	1	1989	木造	3	3	2035年に建替え予定と したため、事後保全的 な修繕対応とする						建替え	2035	個別改善	修繕対応(事後的)
		2	1990	木造	3	3							建替え	2035	個別改善	修繕対応(事後的)
		3	1991	木造	2	2							建替え	2035	個別改善	修繕対応(事後的)
		4	1995	木造	1	1					建替え	2035	個別改善	修繕対応(事後的)		
15	大内野団地		2000	木造	3	3				用途廃止	2045	個別改善	個別改善			
16	久保団地		1997	耐火	1	10					改善して維持管理		個別改善	個別改善		
17	藤ノ瀬団地	1	2001	準耐火	1	10					改善して維持管理		個別改善	個別改善		
											改善して維持管理		個別改善	個別改善		
											改善して維持管理		個別改善	個別改善		
											改善して維持管理		個別改善	個別改善		
合計					66	143										

(6) 団地別・住棟別事業手法の選定

1次判定から3次判定を踏まえ、計画期間内における事業手法別戸数は以下のとおりです。

■公営住宅等ストックの事業手法別戸数表

町営住宅管理戸数	143 戸
・維持管理予定戸数	122 戸
うち修繕対応戸数	75 戸
修繕対応(計画的)	64 戸
修繕対応(事後的)	11 戸
うち改善事業予定戸数	47 戸
個別改善事業予定戸数 (改善して当面維持管理)	47 戸
・建替え予定戸数	0 戸
・用途廃止予定戸数	21 戸

注:修繕対応(計画的)とは、国により示された修繕周期に概ね従い予防保全的な修繕を行う住棟、住宅を指し、修繕対応(事後的)とは、破損、雨漏りなど何らかの不具合が生じた後に修繕を行う事後保全を行う住棟、住宅を指す。

11. 点検の実施方針

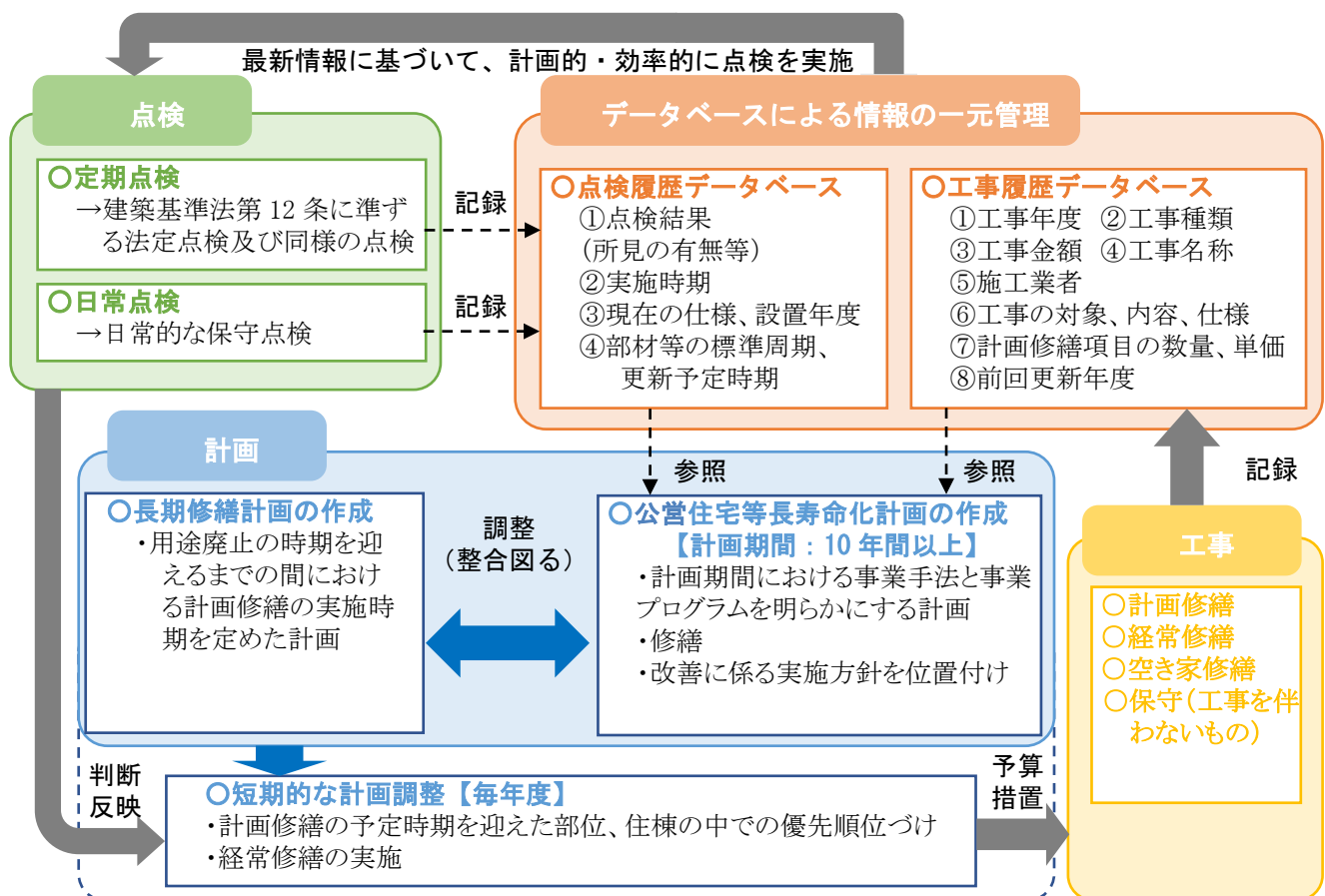
全ての町営住宅について、建築基準法第 12 条の規定と同程度の適切な点検を実施するとともに、点検・診断結果や対策履歴等の情報を記録し、次の点検・診断等へ活用する「メンテナンスサイクル」を構築します。

定期点検対象外の施設においても、技術者による法定点検と同様の点検を実施し、建物の現状把握に努めるものとします。日常点検の結果、不具合等があることが判明した場合は、詳細調査を実施するなど適切な対応を行い、建物の安全性を確保します。また、住戸内部については、居住者の入退去時等において点検を行います。

建替によりエレベーターを設置した場合は、平成 28 年(2016 年)に国が公表した「エレベーターの適切な維持管理に関する指針」、「エレベーター保守・点検業務標準契約書」等を参考として、適切に維持管理を行います。

点検の結果はデータベースに記録し、修繕・維持管理の的確な実施や次回の点検・診断に活用していきます。

■公営住宅等のメンテナンスサイクル(イメージ図)



資料: 公営住宅等維持管理データベース操作マニュアル

■(参考)日常点検項目一覧

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

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

出典: 公営住宅等日常点検マニュアル

12. 計画修繕の実施方針

建物を長期にわたって良好に維持管理していくためには、予防保全的な観点から建物の設備等の劣化状況に応じた修繕を計画的に実施することが必要です。

そのため、点検結果等を踏まえ、優先的に実施すべき修繕内容を精査し、予防保全が必要な部位について優先的に修繕を行い、先送りが可能なものについては、他の修繕の必要性等を勘案しながら柔軟に対応します。

修繕内容によっては、同時に実施することでコスト縮減や居住者への負担軽減が図られることや、同一団地内で一斉に行うことでコスト縮減を図ることも考えられることから、修繕を実施する際には、他の修繕が実施可能かどうかを検討した上で実施します。

修繕の内容は、点検結果と同様に履歴の整理やデータを蓄積し、次の点検や修繕に活かしていきます。

■（参考）公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）に記載されている修繕周期表

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
1 屋根防水										
①屋上防水 (保護防水)	屋上、塔屋、ルーフバルコニー	補修	12年	伸縮目地の打替、保護コンクリート部分補修	③			○		
		修繕	24年	下地調整の上、露出防水（かぶせ方式）	③			○		
		修繕	12年	塗膜防水の上保護塗装（かぶせ方式）	③			○		
②屋上防水 (露出防水)	屋上、塔屋	撤去・新設	24年	既存防水層全面撤去の上下地調整、露出アスファルト防水等	③			○		
③傾斜屋根	屋根	補修	12年	下地調整の上保護塗装	③			○		
		撤去・葺替	24年	既存屋根材を全面撤去の上下地補修、葺替え	③			○		
④庇・笠木等防水	庇天端、笠木天端、パラペット天端・アゴ、架台天端等	修繕	12年	高圧洗浄の下地調整、塗膜防水等	③			○		
2 床防水										
①バルコニー床防水	バルコニーの床（側溝、幅木を含む）	修繕	18年	高圧洗浄の上下地調整、塗膜防水等	②			○		
②開放廊下・階段等床防水	開放廊下・階段の床（側溝、巾木を含む）	修繕	18年	高圧洗浄の上下地調整、塗膜防水等	②			○		
3 外壁塗装等										
①コンクリート補修	外壁、屋根、床、手すり壁、軒天（上げ裏）、庇等（コンクリート、モルタル部分）	補修	18年	ひび割れ、浮き、欠損、鉄筋の発錆、モルタルの浮き等の補修	②	○		○		
②外壁塗装	外壁、手すり壁等	塗替	18年	高圧洗浄の上下地処理、仕上塗材塗り等	②	○		○		○
③軒天塗装	開放廊下・階段、バルコニー等の軒天（上げ裏）部分	塗替	18年	高圧洗浄の上下地処理、仕上塗材塗り等	②	○		○		○
④タイル張補修	外壁・手すり壁等	補修	18年	欠損、浮き、剥離、ひび割れの補修、洗浄	②	○		○		○
⑤シーリング	外壁目地、建具周り、スリーブ周り、部材接合部等	打替	18年	既存シーリング材を全面撤去の上、下地処理、打替え	②	○		○		
4 鉄部塗装等										
①鉄部塗装（雨掛かり部分）	（鋼製）開放廊下・階段、バルコニーの手すり	塗替	6年	下地処理の上、塗装	－			○		
	（鋼製）屋上フェンス、設備機器、立て樋・支持金物、架台、避難ハッチ、マンホール蓋、隔て板枠、物干金物等	塗替	6年	下地処理の上、塗装	－			○		
	屋外鉄骨階段、自転車置場、遊具、フェンス	塗替	6年	下地処理の上、塗装	－			○		
②鉄部塗装（非雨掛かり部分）	（鋼製）住戸玄関ドア	塗替	6年	下地処理の上、塗装	③			○		
	（鋼製）共用部分ドア、メーターボックス扉、手すり、照明器具、設備機器、配電盤類、屋内消火栓箱等	塗替	6年	下地処理の上、塗装	③			○		
③非鉄部塗装	（アルミ製・ステンレス製等）サッシ、面格子、ドア、手すり、避難ハッチ、換気口等	清掃	18年	洗浄の上、コーティング	－			○		
	（ボード、樹脂、木製等）隔て板・エアコンスリーブ・雨樋等	塗替	18年	下地処理の上、塗装	－			○		
5 建具・金物等										
①建具関係	住戸玄関ドア、共用部分ドア、自動ドア	点検・調整	12年	動作点検、金物（丁番、ドアチェック等）の取替等	③	○				
		取替	36年	撤去又はかぶせ工法	③	○				
	窓サッシ、面格子、網戸、シャッター	点検・調整	12年	動作点検、金物（戸車、クレセント、ビート等）の取替等	③	○				
		取替	36年	撤去又はかぶせ工法	③	○				

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
②手すり	開放廊下・階段、バルコニーの手すり、防風スクリーン	取替	36 年	全部撤去の上、アルミ製手すりに取替	③	○				
③屋外鉄骨階段	屋外鉄骨階段	補修	12 年	点検、腐食部板金溶接補修、踏板交換等	③	○				
		取替	36 年	全部撤去の上、取替	③	○				
④金物類 (集合郵便受等)	集合郵便受、掲示板、宅配ロッカー等	取替	24 年	取替	③				○	
	笠木、架台、マンホール蓋、階段ノンスリップ、避難ハッチ、タラップ、排水金物、室名札、立樋・支持金物、隔て板、物干金物、スリープキャップ等	取替	24 年	取替	③	○				
	屋上フェンス等	取替	36 年	全部撤去の上、アルミ製フェンスに取替	③	○				
⑤金物類 (メーターボックス扉等)	メーターボックスの扉、パイプスペースの扉等	取替	36 年	撤去又はかぶせ工法	③				○	
6 共用内部										
①共用内部	管理員室、集会室、内部廊下、内部階段等の壁、床、天井	張替・塗替	12 年	床・壁・天井の塗替、張替等	③					○
	エントランスホール、エレベーターホールの壁、床、天井、	張替・塗替	12 年	床・壁・天井の塗替等	③					○
7 給水設備										
①給水管	共用給水立て管 専用給水枝管	取替	20 年	硬質塩化ビニル管 亜鉛メッキ鋼管	① ⑤		○			
		取替	35 年	硬質塩化ビニルライニング鋼管（コア継手）	①		○			
		取替	40 年	ステンレス鋼管	⑥		○			
	水道メーター	取替	8 年	支給品	－		○			
②貯水槽	受水槽、高置水槽	取替	25 年	FRP 製	③		○			
③給水ポンプ	揚水ポンプ、加圧給水ポンプ、直結増圧ポンプ	補修	8 年	オーバーホール	③		○			
		取替	15 年		③		○			
8 排水設備										
①雑排水管 (屋内)	共用雑排水立て管 専用雑排水枝管	取替	20 年	配管用炭素鋼鋼管	①		○			
		取替	30 年	タールエポキシ塗装鋼管 排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管 排水用硬質塩化ビニル管 耐火 2 層管	① ④ ⑤		○			
②污水管 (屋内)	共用污水立て管 専用污水枝管	取替	30 年	配管用炭素鋼鋼管 タールエポキシ塗装鋼管 排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管 排水用硬質塩化ビニル管 耐火 2 層管	① ④ ⑤		○			
		取替	50 年	鋳鉄管	①		○			
③排水管 (屋外)	屋外排水管	取替	25 年	排水用硬質塩化ビニル管	①		○			
④雨水樋	立て樋	取替	30 年	ヒューム管	④		○			
⑤排水ポンプ	排水ポンプ	取替	30 年	硬質塩化ビニル管	③		○			
		補修	8 年	オーバーホール	③		○			
取替		15 年		③		○				
9 ガス設備										
①ガス管 (屋内)	ガス管	取替	30 年	配管用炭素鋼鋼管	⑥		○			
	ガスメーター	取替	10 年		－		○			
②ガス管 (屋外)		取替	20 年	配管用炭素鋼鋼管	①		○			
		取替	50 年	被覆鋼管 ポリエチレン管	①		○			

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
1 0 空調換気設備										
①空調設備	管理室、集会室等のエアコン	取替	15 年		③				○	
②換気設備	管理員室、集会室、機械室、電気室換気扇、ダクト類、換気口、換気ガラリ	取替	15 年		③		○			
1 1 電灯設備										
①電灯設備	共用廊下・エントランスホール等の照明器具、配線器具、非常照明、避難口・通路誘導灯、外灯等	取替	15 年		③	○	○			
	非常用照明器具内蔵蓄電池	取替	4 年 ～6 年		—	○	○			
②配電盤類	配電盤・プルボックス等	取替	30 年		③		○			
③幹線設備	引込開閉器、幹線（電灯、動力）等	取替	30 年		③		○			
④避雷針設備	避雷突針・ポール・支持金物・導線・接地極等	取替	40 年		③		○			
⑤自家発電設備	発電設備	取替	30 年		③		○			
1 2 情報・通信設備										
①情報・通信設備	電話配電盤（MDF）、中間端子盤（IDF）等	取替	30 年		③				○	
②テレビ共聴設備	アンテナ、増幅器、分配機等 ※同軸ケーブルを除く	取替	15 年		③				○	
③光ケーブル配線設備	住棟内ネットワーク	取替	15 年		③				○	
④インターホン設備	インターホン設備、オートロック設備、住宅情報盤、防犯設備、配線等	取替	15 年		③				○	
1 3 消防用設備										
①屋内消火栓設備	消火栓ポンプ、消火管、ホース類、屋内消火栓箱等	取替	25 年		③	○				
②自動火災報知設備	感知器、発信器、表示灯、音響装置、中継器、受信機等	取替	20 年		③	○				
③連結送水管設備	送水口、放水口、消火管、消火隊専用栓箱等	取替	25 年		③	○				
1 4 昇降機設備										
①昇降機	カゴ内装、扉、三方枠等	補修	15 年		③				○	
	全構成機器	取替	30 年		③				○	
1 5 立体駐車場設備										
①自走式駐車場	プレハブ造（鉄骨増＋ＡＬＣ）	補修	10 年	鉄部塗装、車止め等の取替	③				○	
		建替	30 年	全部撤去の上建替	③				○	
②機械式駐車場	2 段方式、多段方式（昇降式、横行昇降式、ピット式）、垂直循環方式等	補修	5 年	鉄部塗装、部品交換	③				○	
		建替	20 年	撤去、新設	③				○	
1 6 外構・附属施設										
①外構	平面駐車場、車路・歩道等の舗装、側溝、排水溝	補修	20 年		①			○	○	
	囲障（塀、フェンス等）、サイン（案内板）、遊具、ベンチ等	取替	20 年		①	○			○	
	埋設排水管、排水樹等、※埋設給水管を除く	取替	20 年		①		○			
②附属施設	自転車置場、ゴミ集積所	取替	20 年		①				○	
	植栽	整備	20 年		①					○

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

参照文献凡例

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

13. 改善事業の実施方針

改善事業は、以下の方針に基づき実施します。

① 長寿命化型

一定の居住性や安全性等が確保されており長期的な活用を図るべき住棟において、耐久性の向上や、躯体への影響の低減、維持管理の容易性向上の観点から予防保全的な改善を行います。

【長寿命化型_改善事業の実施内容例】

外壁仕上げの耐久性向上、屋上防水の耐久性向上、上下水、ガス等配管の耐久性向上、幹線電気設備の耐久性向上 等

② 安全性確保型

落下・転倒等の生活事故防止に配慮した改善を行い、居住者の安全性を高めます。

【安全性確保型_改善事業の実施内容例】

ベランダ手すりの取替 耐震改修 等

③ 居住性向上型

構造体や建具・内装等の老朽箇所の改善及び住戸住棟設備の機能向上を図り、住戸住棟設備の機能向上を行い、居住性を向上します。

【居住性向上型_改善事業の実施内容例】

給湯設備の機能向上、風呂場の改修 等

④ 福祉対応型

高齢者等が安全・安心して居住できるよう、バリアフリー化を進めます。

【福祉対応型_改善事業の実施内容例】

住戸内手すりの取付け、エレベーター設置 等

(1) 改善事業の実施スケジュール案

計画期間内における改善事業のスケジュールは、以下のとおりです。

■改善事業の実施スケジュール(案)

西暦		2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
令和		4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
宮内団地	A	0	0	0	0	0	0	↔	0	0	0
宮内団地	B	0	0	0	0	0	0	↔	0	0	0
大南団地		0	0	0	↔	0	0	0	↔	0	0
北川毛団地		0	0	0	0	↔	0	0	0	0	0
五本松団地		0	0	0	↔	0	0	0	0	0	0
川下団地		0	0	0	0	0	0	↔		0	0
川下第2団地		0	0	↔	0	0	0	0	↔		0
高市団地	1	0	0	0	0	0	↔		0	0	0
高市団地	2	0	0	0	0	0	↔		0	0	0
高市団地	3	0	0	0	0	0	↔		0	0	0
高市団地	4	0	0	0	0	0	↔		0	0	0
大内野団地		0	0	↔	0	0	0	0	0	↔	
久保団地		0	0	0	0	0	↔		0	0	0
藤ノ瀬団地		0	↔	0	0	0	0	0	0	0	↔

注) ↔ 改善事業実施予定年度

14. 建替事業の実施方針

判定で「建替」に該当する団地はありません。

15. 用途廃止等の実施方針

現在政策空家としている、神崎団地、中替地団地(1953 年、1964 年)、出渡瀬団地については、既に老朽化しており、災害危険が高く、利便性が低いことから、速やかに用途廃止し、取り壊すものとします。

既に入居者がいないため、本計画の早期から順次事業を実施していくこととします。

16. 長寿命化のための事業実施予定一覧

(1) 計画修繕・改善事業の実施予定一覧

本町町営住宅の計画修繕・改善事業等の実施予定は以下の通りです。

【様式 1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名：

砥部町

住宅の区分：

公営住宅

特定公共
賃貸住宅

地価賃
(公共供給)

改良住宅

その他 (

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC 縮減効果 (千円/年)	備考
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13		
宮内団地	A	8	耐火	H16		R8							屋根改修、 共用床改 修、外壁改 修 (長寿命化)				676	
宮内団地	B	8	耐火	H16		R8							屋根改修、 共用床改 修、外壁改 修 (長寿命化)				683	
大南団地		16	耐火	H17		R5				給湯器交換 (居住性改 善)				屋根改修、 共用床改 修、外壁改 修 (長寿命化)			1,292	
北川毛団地		12	木造	H15		R6					屋根改修、 外壁改修 (長寿命化)						1,799	
五本松団地		12	耐火	H14		R5				屋根改修、 共用床改 修、外壁改 修 (長寿命化)							1,116	
川下団地		8	耐火	H5		R8							給排水管、 ガス管、電 力幹線改修 (長寿命化) 流し台、浴 室改修(居住 性向上)				650	
川下第2団地		4	耐火	H11		R4			屋根改修、 共用床改 修、外壁改 修 (長寿命化)					給排水管、 ガス管、電 力幹線改修 (長寿命化) 流し台、浴 室改修(居住 性向上)			387	
高市団地	1	2	木造	H4		R7						給排水管、 ガス管、電 力幹線改修 (長寿命化) 流し台、浴 室改修(居住 性向上)					170	
高市団地	2	2	木造	H4		R7						給排水管、 ガス管、電 力幹線改修 (長寿命化) 流し台、浴 室改修(居住 性向上)					170	
高市団地	3	3	木造	H5		R7						給排水管、 ガス管、電 力幹線改修 (長寿命化) 流し台、浴 室改修(居住 性向上)					215	
高市団地	4	1	木造	H8		R7						給排水管、 ガス管、電 力幹線改修 (長寿命化) 流し台、浴 室改修(居住 性向上)					88	
大内野団地		3	木造	H12		R4			屋根改修、外 壁改修 (長寿命化)						給排水管、 ガス管、電 力幹線改修 (長寿命化) 流し台、浴 室改修(居住 性向上)		347	
久保団地		10	耐火	H9		R7						給排水管、 ガス管、電 力幹線改修 (長寿命化) 流し台、浴 室改修(居住 性向上)					752	
藤ノ瀬団地		10	準耐 火	H13		R4		屋根改修、 共用床改 修、外壁改 修 (長寿命化)								給排水管、 ガス管、電 力幹線改修 (長寿命化) 流し台、浴 室改修(居住 性向上)	990	

注 1) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。
注 2) L C C縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

【様式２】新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

事業主体名： 砥部町

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

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		新規又は建替整備予定年度	LCC (千円/年)	備考
					法定点検	法定点検に準じた点検			

該当なし

注）対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

【様式３】共同施設に係る事業の実施予定一覧（集会所・遊具等）

事業主体名： 砥部町

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

団地名	共同施設名	建設年度	次期点検時期		維持管理・改善事業の内容										備考
			法定点検	法定点検に準じた点検	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	
川下団地	駐車場、自転車置場、外構舗装、フェンス	H5		R8								外構改修(長寿命化)			
川下第2団地	駐車場、自転車置場、外構舗装、フェンス	H11		R4									外構改修(長寿命化)		
高市団地	駐車場、自転車置場、外構舗装、フェンス	H4～H8		R7							外構改修(長寿命化)				
大内野団地	駐車場、自転車置場、外構舗装、フェンス	H12		R4										外構改修(長寿命化)	
久保団地	駐車場、自転車置場、外構舗装、フェンス	H9		R7							外構改修(長寿命化)				

注）対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

17. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

(1) ライフサイクルコスト縮減効果の算出方法

以下、国が定める「ライフサイクルコスト(LCC)算定プログラム※」により算定された方法にて、LCC の縮減効果を算出する。

※ 公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)の別添資料

【算出の考え方】

- ・公営住宅等長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業を実施する場合、実施しない場合、それぞれの場合について評価期間中に要するコストを算出し、住棟単位で年あたりのコスト比較を行う。
- ・算出に際しては、戸あたりコストを基に当該住棟の住戸数分を積算して、住棟あたりのコストを算出する。
- ・現時点以降、将来に発生するコスト(将来の改善費、修繕費、除却費)については、社会的割引率4%/年を適用して現在価値化する。現在価値化の算出式は、次の通りとする。

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

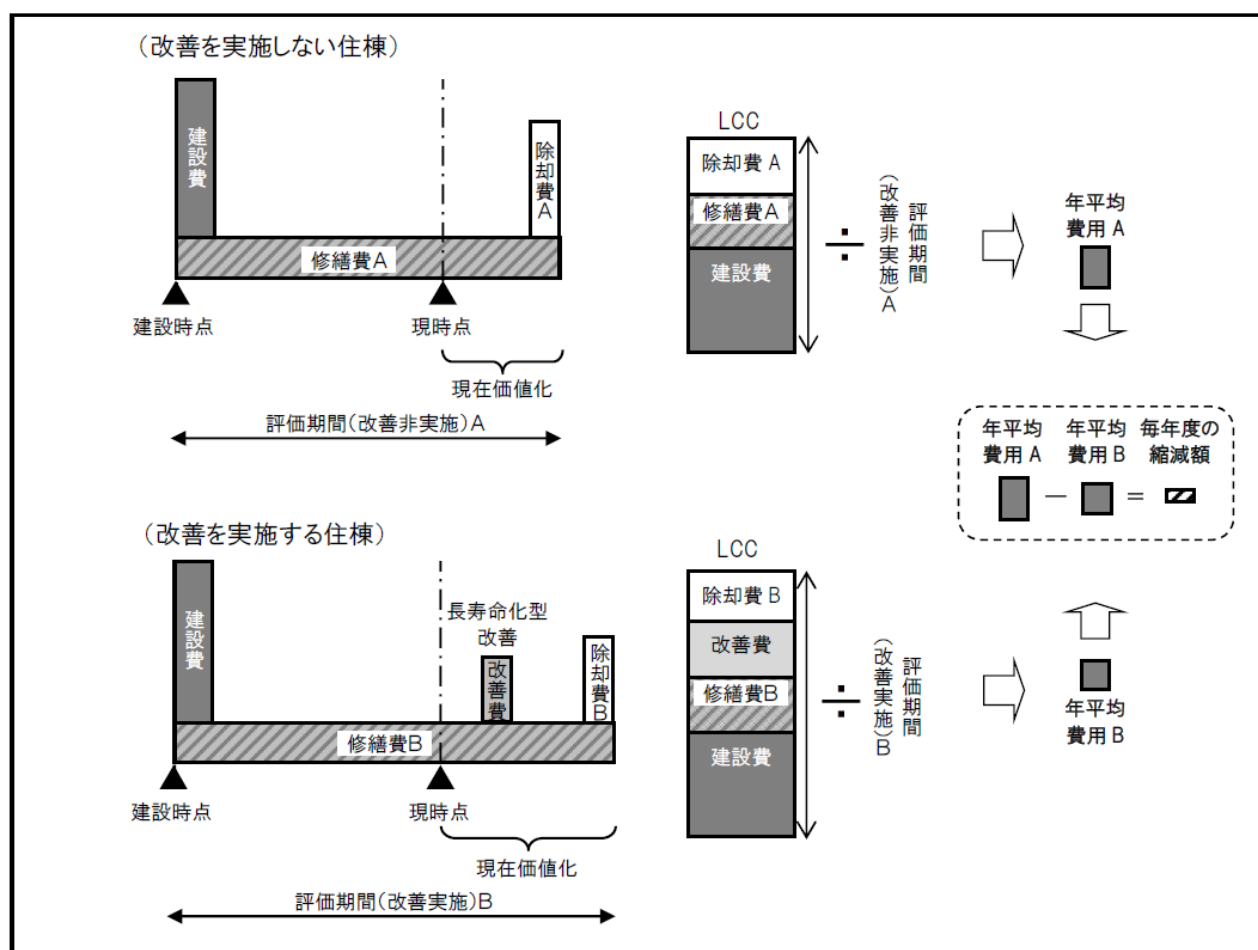
a : 現時点以降の経過年数

b : 将来の改善費、修繕費、除却費

c : 現在価値化係数 $c = 1 \div (1 + d)^a$

d : 社会的割引率(0.04(4%))

■ライフサイクルコストの算出イメージ



【算出の手順】

以下の手順でライフサイクルコスト(LCC)の縮減効果を算出する。

<計画前モデル>

①評価期間(改善非実施)A

- ・ 長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間

②修繕費A

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

③建設費

- ・ 推定再建築費(＝当該住棟の建設時に投資した建設工事費×公営住宅法施行規則第23条の率)
- ・ ただし、当該住棟の建設時に投資した建設工事費を把握できない場合は、建設当時の標準建設費で代用する。

④除却費A

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

⑤計画前LCC

- ・ 計画前LCC＝(③建設費＋②修繕費A＋④除却費A)÷①評価期間(改善非実施)A
(単位:円／戸・年)

<計画後モデル>

⑥計画期間(改善実施)B

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

⑦修繕費B

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

⑧長寿命化型改善費

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

⑨建設費

- ・ 推定再建築費(＝当該住棟の建設時点に投資した建設工事費×公営住宅法施行規則第23条の率)。
- ・ ただし、当該住棟の建設時点に投資した建設工事費を把握できない場合は、建設当時の標準建設費で代用する。

⑩除却費B

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

⑪計画後LCC

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

<LCC縮減効果>

⑫年平均縮減額

- ・ 上記⑤、⑪より、年平均縮減額＝⑤計画前LCC－⑪計画後LCC

⑬住棟あたりの年平均縮減額

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

(2) ライフサイクルコスト縮減効果の算出結果

ライフサイクルコストの縮減効果を算出した結果、以下のように全ての住棟で長寿命化型改善の実施により、ライフサイクルコストの縮減効果があることが確認された。

■住棟別ライフサイクルコストの縮減効果

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	LCC 縮減効果	
					戸当り(円/年)	団地全体(円/年)
宮内団地	A	8	耐火	H16	84,467	675,736
宮内団地	B	8	耐火	H16	85,430	683,436
大南団地		16	耐火	H17	80,722	1,291,549
北川毛団地		12	木造	H15	149,929	1,799,153
五本松団地		12	耐火	H14	92,991	1,115,892
川下団地		8	耐火	H5	81,310	650,483
川下第2団地		4	耐火	H11	96,740	386,959
高市団地	1	2	木造	H4	85,078	170,156
高市団地	2	2	木造	H4	85,078	170,156
高市団地	3	3	木造	H5	71,611	214,833
高市団地	4	1	木造	H8	87,848	87,848
大内野団地		3	木造	H12	115,595	346,785
久保団地		10	耐火	H9	75,220	752,199
藤ノ瀬団地		10	準耐火	H13	98,991	989,911

注 1) 耐火造は、改善非実施評価期間を 50 年、改善実施評価期間を 70 年、木造は改善非実施評価期間を 30 年、改善実施評価期間を 45 年とした。ただし、高市団地は既に耐用年数である 30 年を経過しているため、改善非実施評価期間を 35 年、改善実施評価期間を 50 年としている。

注 2) 国の LCC 算出ソフトには、低層耐火、木造、低層準耐火に関する修繕費モデルが示されていないので、全て中層耐火階段室型の修繕費モデルを援用して算出している。

■＜参考＞ライフサイクルコストの算出(例)

■住棟諸元

団地名	藤ノ瀬団地
住棟番号	
戸数	10
構造	中耐階段室型
建設年度	H13
建設年代	H17
モデル住棟	H17中耐階段室型
経過年数	20

評価時点(和暦)
H33

■改善項目

項目	費用	改善実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水	169,830 円/戸	22 年
床防水	114,750 円/戸	22 年
外壁塗装等	213,724 円/戸	22 年
鉄部塗装等		
建具(玄関ドア、MB扉)		
建具(アルミサッシ)		
バルコニー手摺		
耐震改修		
給水管、給湯管	480,530 円/戸	30 年
貯水槽		
給水ポンプ		
排水設備	136,970 円/戸	30 年
ガス設備	53,000 円/戸	30 年
給湯器		
共用灯		
電力幹線・盤類	102,000 円/戸	30 年
避雷設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
連結送水管		
自火報設備		
EV保守		
EV更新		
流し台	130,520 円/戸	30 年
浴室ユニット	583,400 円/戸	30 年
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	1,984,724 円/戸	—

■修繕項目

項目	改善項目と重複する修繕項目	修繕実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水	1	22 年
床防水	1	22 年
外壁塗装等	1	22 年
鉄部塗装等		
建具(玄関ドア、MB扉)		
建具(アルミサッシ)		
バルコニー手摺		
耐震改修		
給水管、給湯管	1	30 年
貯水槽		
給水ポンプ		
排水設備	1	30 年
ガス設備	1	30 年
給湯器		
共用灯		
電力幹線・盤類	1	30 年
避雷設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
連結送水管		
自火報設備		
EV保守		
EV更新		
流し台	1	30 年
浴室ユニット	1	30 年
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	9	—

除却費	1,000,000 円/戸
-----	---------------

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	評価期間(改善非実施)A	50 年	長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間
②-1	修繕費A1(現時点まで)	2,034,988 円	現時点までの各年の修繕費を累積した費用
②-2	修繕費A2(現時点から評価期間Aまで) (現在価値化)	3,431,530 円	現時点+1年から①評価期間(改善非実施)Aまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
②	修繕費A	5,466,518 円	②-1と②-2の合計
③	建設費(推定再建築費)	11,897,800 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
④-1	除却費	1,000,000 円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.308	①評価期間(改善非実施)A末における現在価値化係数
④	除却費B(現在価値化)	308,319 円	①評価期間(改善非実施)A末における除却費
⑤	計画前LCC ((②+③+④)÷①)	353,453 円/戸・年	—

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間(改善実施)B	70 年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(LCC算定対象)及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業(LCC算定対象)を実施する場合に想定される管理期間(目標管理期間)
⑦-1	修繕費B2(現時点から評価期間Bまで) (現在価値化)	4,056,303 円	現時点+1年から⑥評価期間(改善実施)Bまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
⑦-2	長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分 (現在価値化)	1,782,372 円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕相当分
⑦	累積修繕費B (②-1+⑦-1-⑦-2)	4,308,920 円	②-1と⑦-1の合計から、⑦-2を減じた額
⑧-1	長寿命化型改善費	1,984,724 円	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額、当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用
⑧	長寿命化型改善費(現在価値化)	1,464,882 円	⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨	建設費(推定再建築費)	11,897,800 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
⑩-1	除却費	1,000,000 円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.141	⑥評価期間(改善実施)B末における現在価値化係数
⑩	除却費B(現在価値化)	140,713 円	⑥評価期間(改善実施)B末における除却費
⑪	計画後LCC ((⑦+⑧+⑨+⑩)÷⑥)	254,462 円/戸・年	—

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 (⑤-⑪)	98,991 円/戸・年	—
⑬	住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数)	989,911 円/棟・年	年平均縮減額がプラスであれば、LCC縮減効果があると判断