

美郷町公営住宅等長寿命化計画

令和2年3月

宮崎県美郷町 建設課

美郷町公営住宅等長寿命化計画

目 次

1. 公営住宅等ストックの状況	1
2. 長寿命化計画の目的	12
3. 長寿命化に関する基本方針	12
4. 計画期間	12
5. 長寿命化を図るべき公営住宅等	13
6. 公営住宅等における建替事業の実施方針	14
7. 長寿命化のための改善事業の実施方針	15
8. 長寿命化のための点検の実施方針	16
9. 長寿命化のための計画修繕の実施方針	16
10. 長寿命化のための事業実施予定一覧	17

1 公営住宅等ストックの状況

(1) 町営住宅ストックの管理状況

① 管理数

- ・ 本町では、257戸の公的賃貸住宅を管理しており、内訳をみると公営住宅法に基づく町営住宅144戸、特定公共賃貸住宅24戸の他、山村定住住宅18戸、集落定住住宅4戸、町単独住宅67戸を管理している。
- ・ 特定目的公営住宅(高齢者)は、中原団地(H10年2戸)、寺の迫団地(H15年2戸)が整備されている。
- ・ 分布状況をみると、「西郷地区」で90戸、「北郷地区」で87戸、「南郷地区」で80戸を管理している。

② 建設年度・構造別の状況

- ・ 建設年度別に見ると、昭和40年代までは、簡平8戸、木造住宅4戸、昭和50年代は、簡平20戸、木造33戸、耐火29戸、昭和60年代から平成7年までは、木造89戸、耐火6戸、平成8年以降は、木造53戸、耐火15戸となっている。
- ・ 昭和55年以前は簡平を中心に、また昭和56年以降は、木造を中心に建設されている。
- ・ また、昭和56年の新耐震基準制定以前に建築された住棟は40戸と全体の約16%を占める。
- ・ 構造別に見ると、木造が179戸(70%)、簡易耐火平屋構造(以下、「簡平」)が28戸(11%)、耐火構造が50戸(19%)となっている。

③ 耐用年数経過状況

- ・ 耐用年数の1/2を経過しているのは149戸、全体の約66%を占める。
- ・ 耐用年数を既に経過しているのは73戸、全体の約28%を占める。

④ 居住環境水準状況

- ・ 40㎡未満の狭小住宅は8戸、全体の約3%を占める。(単身用住宅除く)
- ・ 最低居住面積水準未満の世帯数は17世帯、全体の約8%を占める。
- ・ バリアフリー化対応の住棟は、154戸(約60%)となっている。

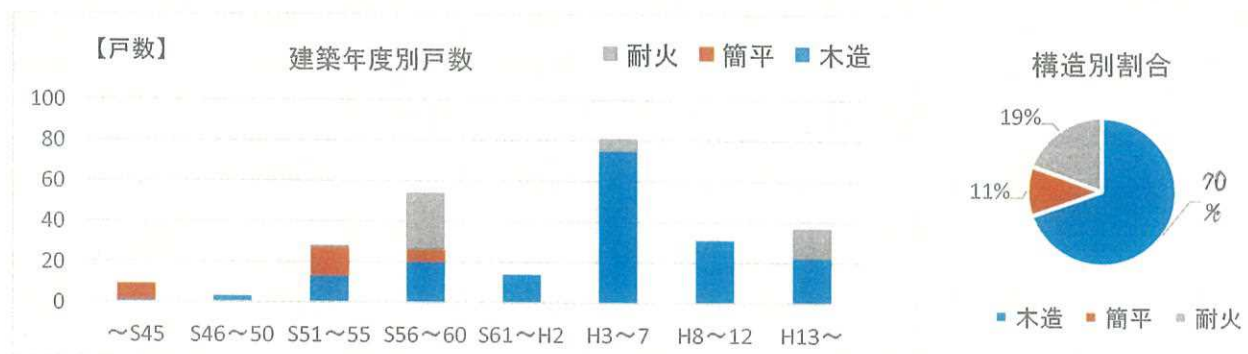


表 町営住宅等一覧(R2.3月現在) その1

No.	団地名	地区	所在地	建設年度	経過年数	構造	戸数	棟数	床面積 (㎡/戸)	敷地面積 (㎡)	備考
1	小又団地	南郷	水清谷 神門	S53	41	簡平	2	1	52.00	311.00	公営
2	名木団地			S56	38	簡平	2	1	61.00	652.00	公営
3	米上A団地			S52	42	簡平	3	1	55.00	658.00	公営
4	米上B団地			S54	40	簡平	2	1	55.00	520.00	公営
5	仮屋A団地			H4	27	木造	3	3	69.00	1,935.00	公営
				H4	27	木造	2	1	74.00		公営
				H5	26	木造	3	3	71.00		公営
6	仮屋C団地			S53	41	簡平	4	1	52.00	1,237.00	公営
				H3	28	木造	2	2	71.00	670.00	公営
7	川上迫団地		鬼神野	S56	38	簡平	2	1	60.00	1,109.00	公営
	S57			37	木造	2	1	65.00	公営		
8	入田団地			S57	37	木造	4	2	65.00	1,080.00	公営
				H5	26	木造	2	1	74.00	864.00	公営
9	古園団地		渡川	S54	40	簡平	2	1	55.00	377.00	公営
10	門田団地			S53	41	簡平	3	1	52.00	1,721.00	公営
				S57	37	木造	2	1	65.00		公営
11	愛宕団地	西郷	田代	S57	37	中耐	12	1	62.92	4,200.55	公営
	S60			34	中耐	12	1	65.23	公営		
12	迫内団地			H3	28	木造	5	5	67.83	1,947.00	公営
				H5	26	木造	3	3	52.17	516.00	公営
				H16	15	木造	1	1	74.80	294.21	公営
				H17	14	木造	1	1	74.90	271.42	公営
				H4	27	木造	6	6	67.42	2,400.00	公営
14	和田団地			H5	26	木造	2	2	52.17	1,809.43	公営
				H6	25	木造	3	3	70.31		公営
15	奥の畑団地			H10	21	木造	6	6	74.70	1,270.25	公営
				H14	17	木造	3	3	74.70	913.00	公営
16	寺の迫団地			H15	16	木造	6	6	74.80	2,986.04	公営
				H15	16	木造	2	2	53.90		公営(高齢)
17	小原団地	北郷	宇納間	H8	23	木造	1	1	79.40	1,272.00	公営
	H9			22	木造	2	2	79.40	公営		
18	中原団地			H10	21	木造	2	2	47.30	4,440.00	公営(高齢)
19	甲田団地			H2	29	木造	3	3	71.29	2,676.00	公営
				H2	29	木造	3	3	71.29		公営
20	宇納間団地			S42	52	簡平	8	2	38.70	1,191.40	公営
21	片平団地			H11	20	木造	1	1	79.70	600.00	公営
				H11	20	木造	1	1	79.70		公営
22	長野団地			H7	24	木造	2	2	74.81	706.00	公営
23	長堀団地			H3	28	木造	3	3	74.51	3,438.00	公営
				H5	26	木造	2	2	74.51		公営
				H6	25	木造	2	2	74.51		公営
				H6	25	木造	2	2	74.51		公営
24	入下団地	入下	H1	30	木造	2	2	74.51	1,143.00	公営	
			H1	30	木造	2	2	74.51		公営	
25	芝原団地	黒木	H14	17	木造	3	3	79.38	3,490.00	公営	
			H14	17	木造	3	3	79.86		公営	
小計							144	98			

表 町営住宅等一覧(R2.3月現在) その2

No.	団地名	地区	所在地	建設年度	経過年数	構造	戸数	棟数	床面積 (㎡/戸)	敷地面積 (㎡)	備考	
26	入田B団地	南郷	鬼神野	H6	25	木造	2	1	68.00	968.00	特賃	
				H6	25	木造	2	1	68.00		特賃	
27	仮屋A団地		神門	H6	25	木造	2	1	44.00	582.00	特賃	
				H7	24	木造	2	1	44.00		特賃	
28	米上B団地			H8	23	木造	2	1	44.00	439.00	特賃	
29	猪の原団地		水清谷	H7	24	木造	2	1	68.00	312.00	特賃	
30	迫内団地	西郷	田代	H5	26	低耐	6	1	60.33	783.00	特賃	
31	片平団地	北郷	宇納間	H12	19	木造	1	1	83.21	600.00	特賃	
				H12	19	木造	1	1	83.21		特賃	
32	長野団地			H6	25	木造	2	2	83.45	1,786.00	特賃	
				H7	24	木造	2	2	86.64		特賃	
小計							24	13				
33	迫内団地	西郷	田代	H6	25	木造	2	2	70.31	419.00	山村定住	
				H19	12	木造	1	1	85.90	776.83	山村定住	
34	奥の畑団地			H12	19	木造	3	3	85.90	1,144.29	山村定住	
35	小原団地	北郷	宇納間	H8	23	木造	2	2	84.40	1,970.80	山村定住	
				H10	21	木造	2	2	87.40		山村定住	
36	黒木団地		黒木	H6	25	木造	4	4	83.45	1,686.60	山村定住	
				H7	24	木造	2	2	83.45		山村定住	
37	芝原団地			H14	17	木造	2	2	86.28		880.00	山村定住
小計							18	18				
38	すまいる団地	北郷	宇納間	H10	21	木造	1	1	47.30	不明	集落定住	
				H11	20	木造	3	3	49.70	不明	集落定住	
小計							4	4				
39	仮屋団地	南郷	神門	S57	37	木造	1	1	60.00	873.00	町単独	
				H2	29	木造	1	1	60.00	1,286.00	町単独	
40	伊久良ヶ原団地			S53	41	木造	1	1	60.00	164.00	町単独	
41	浜砂団地			S59	35	木造	1	1	60.00	322.25	町単独	
42	下名木団地			S63	31	木造	1	1	60.00	407.00	町単独	
43	神門団地			S52	42	低耐	1	1	82.50	200.00	町単独	
44	橋の原団地		渡川	S47	47	木造	1	1	29.00	248.00	町単独	
				S56	38	木造	1	1	42.00	97.08	町単独	
				H4	27	木造	1	1	71.00	653.55	町単独	
				S58	36	木造	1	1	60.00	200.69	町単独	
45	渡川本村団地			H4	27	木造	1	1	60.00	240.00	町単独	
				H4	27	木造	1	1	60.00	241.00	町単独	
				S54	40	木造	2	2	60.00	1,059.00	町単独	
				H2	29	木造	1	1	60.00		町単独	
				S53	41	木造	1	1	60.00		町単独	
				H5	26	木造	1	1	60.00	966.74	町単独	
				H8	23	木造	2	1	68.50		町単独	
46	小村団地			鬼神野	H7	24	木造	1	1	71.00	298.80	町単独
47	中の瀬団地		水清谷	S52	42	木造	1	1	43.00	311.75	町単独	
48	槇の越団地			H4	27	木造	1	1	60.00	422.06	町単独	
49	樋の元団地			H10	21	木造	1	1	71.00	214.00	町単独	
50	神門小路団地			神門	S60	34	木造	1	1	71.00	246.92	町単独
51	入田B団地			鬼神野	H6	25	木造	4	2	68.50	1,517.00	町単独

表 町営住宅等一覧(R2.3月現在) その2つづき

No.	団地名	地区	所在地	建設年度	経過年数	構造	戸数	棟数	床面積 (㎡/戸)	敷地面積 (㎡)	備考
52	迫内団地	西郷	田代	S57	37	簡耐	4	1	65.00	753.99	町単独
53	田代団地1(せり田)			S57	37	木造	3	3	50.00	3,321.88	町単独
				S51	43	木造	2	2	50.00		町単独
				S52	42	木造	1	1	50.00		町単独
				S54	40	木造	2	2	50.00		町単独
54	田代団地4(旧坂本)			S53	41	木造	1	1	50.00	504.00	町単独
55	田代団地2(中学校横)		山三ヶ	S54	40	木造	1	1	60.00	981.00	町単独
56	小八重1団地			S61	33	木造	1	1	60.00		町単独
				S62	32	木造	1	1	60.00		町単独
				57	汐団地	北郷	S39	55	木造		1
58	汐単身者団地	H17	14	低耐	10		1	30.80	1,370.60	町単独	
59	中原団地	S57	37	木造	1		1	72.04	314.00	町単独	
60	長野団地	S47	47	木造	1		1	51.00	3,451.41	町単独	
61	入下団地	入下	S48	46	木造		1	1	51.62	1,714.56	町単独
62	神ノ原団地		S58	36	木造		1	1	59.00	206.62	町単独
63	黒木団地	黒木	S55	39	木造		1	1	42.99	380.00	町単独
			S56	38	木造		1	1	42.99		町単独
			S57	37	木造		1	1	42.99		町単独
64	石原団地		H29	2	中耐		4	1	46.44	7,553.00	町単独
							1		100.57		
小計							67	48			
合計							257	181			

表 団地別住棟別の耐用年限及び耐用年限の1/2の経過年(R2.3月現在) その1

No.	団地名	地区	所在地	建設年度	構造	耐用年数	戸数	棟数	経過年数	耐用年数及び耐用年数の1/2の経過年											耐用年数の1/2経過	耐用年数経過	備考																															
										R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11																																			
1	小又団地	南郷	水清谷	S53	簡平	30	2	1	41	耐用年数はH20に超過											H5	H20	公営																															
2	名木団地									神門	S56	簡平	30	2	1	38	耐用年数はH23に超過											H8	H23	公営																								
3	米上A団地																S52	簡平	30	3	1	42	耐用年数はH19に超過											H4	H19	公営																		
4	米上B団地																						S54	簡平	30	2	1	40	耐用年数はH21に超過											H6	H21	公営												
5	飯屋A団地																												H4	木造	30	3	3	27	→											H19	R4	公営						
																																			H4	木造	30	2	1	27	→											H19	R4	公営
																																									H5	木造	30	3	3	26	→							
6	飯屋C団地																												S53	簡平	30	4	1	41	耐用年数はH20に超過												H5	H20	公営					
																																			H3	木造	30	2	2	28	→											H18	R3	公営
7	川上迫団地																												S56	簡平	30	2	1	38							耐用年数はH23に超過											H8	H23	公営
		S57	木造	30	2	1	37	耐用年数はH24に超過																											H9	H24	公営																	
								S57	木造	30	4	2	37	耐用年数はH24に超過																					H9	H24	公営																	
8	入田団地	渡川	H5	木造	30	2	1	26	→											H20	R5	公営																																
9	古園団地								S54	簡平	30	2	1	40	耐用年数はH21に超過											H6	H21	公営																										
															S53	簡平	30	3	1	41	耐用年数はH20に超過											H5	H20	公営																				
10	門田団地	西郷	田代	S57	木造	30	2	1	37	耐用年数はH24に超過											H9	H24	公営																															
11	愛宕団地									S57	中耐	70	12	1	37	→											H29	R34	公営																									
																S60	中耐	70	12	1	34	→											R2	R37	公営																			
		12	迫内団地	H3	木造	30	5	5	28													→											H18	R3	公営																			
H5	木造									30	3	3	26	→											H20	R5	公営																											
														H16	木造	30	1	1	15	→											H31	R16	公営																					
H17	木造	30	1	1	14	→														R2	R17	公営																																
						13	上内野団地	H4	木造	30	6	6	27	→											H19	R4	公営																											
14	和田団地	H5	木造	30	2									2	26	→											H20	R5	公営																									
						H6	木造	30	3	3	25	→											H21	R6	公営																													
15	奥の畑団地	H10	木造	30	6							6	21	→											H25	R10	公営																											
						H14	木造	30	3	3	17			→											H29	R14	公営																											
16	寺の迫団地	H15	木造	30	6							6	16	→											H30	R15	公営																											
						H15	木造	30	2	2	16			→											H30	R15	公営(高齢)																											
17	小原団地	北郷	宇納間	H8	木造							30	1	1	23	→											H23	R8	公営																									
						H9	木造	30	2	2	22					→											H24	R9	公営																									
																H10	木造	30	2	2	21	→											H25	R10	公営(高齢)																			
18	中原団地	H10	木造	30	2	2	21	→														H25	R10	公営(高齢)																														
								19	甲田団地	H2	木造	30	3	3	29	→											H17	R2	公営																									
H2	木造	30	3	3	29	→											H17	R2	公営																																			
						20	宇納間団地	S42	簡平	30	8	2	52	耐用年数はH9に超過											S57	H9	公営																											
21	片平団地	H11	木造	30	1									1	20	→											H26	R11	公営																									
																H11	木造	30	1	1	20	→											H26	R11	公営																			
22	長野団地	H7	木造	30	2	2	24	→											H22	R7	公営																																	
								23	長堀団地	H3	木造	30	3	3	28	→											H18	R3	公営																									
H5	木造	30	2	2	26	→											H20	R5	公営																																			
						H6	木造	30	2	2	25	→											H21	R6	公営																													
H6	木造	30	2	2	25							→											H21	R6	公営																													
						24	入下団地	入下	H1	木造	30	2	2	30	耐用年数はH31に超過											H16	H31	公営																										
H1	木造	30	2	2	30										耐用年数はH31に超過											H16	H31	公営																										
25	芝原団地	黒木	H14	木造	30	3	3	17	→											H29	R14	公営																																
									H14	木造	30	3	3	17	→											H29	R14	公営																										
小計						144	98																																															
26	入田B団地	南郷	鬼神野	H6	木造	30	2	1	25	→											H21	R6	特賃																															
										H6	木造	30	2	1	25	→											H21	R6	特賃																									
27	飯屋A団地			神門	H6	木造	30	2	1	25	→											H21	R6	特賃																														
											H7	木造	30	2	1	24	→											H22	R7	特賃																								
28	米上B団地	水清谷	H8		木造	30	2	1	23	→											H23	R8	特賃																															
										H7	木造	30	2	1	24	→											H22	R7	特賃																									
29	猪の原団地		西郷	田代	H7	木造	30	2	1	24	→											H22	R7	特賃																														
30	迫内団地										H5	低耐	70	6	1	26	→											R10	R45	特賃																								
		31			片平団地	北郷	宇納間	H12	木造	30							1	1	19	→											H27	R12	特賃																					
H12	木造										30	1	1	19	→											H27	R12	特賃																										
32	長野団地	H6	木造	30	2			2	25	→											H21	R6	特賃																															
										H7	木造	30	2	2	24	→											H22	R7	特賃																									
小計						24	13																																															

表 団地別住棟別の耐用年限及び耐用年限の1/2の経過年(R2.3月現在) その2

No.	団地名	地区	所在地	建設年度	構造	耐用年数	戸数	棟数	経過年数	耐用年数及び耐用年数の1/2の経過年											耐用年数の1/2経過	耐用年数経過	備考		
										R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11						
33	迫内団地	西郷	田代	H6	木造	30	2	2	25												H21	R6	山村定住		
				H19	木造	30	1	1	12												R4	R19	山村定住		
34	奥の畑団地					H12	木造	30	3	3	19												H27	R12	山村定住
35	小原団地			北郷	宇納間	H8	木造	30	2	2	23												H23	R8	山村定住
						H10	木造	30	2	2	21												H25	R10	山村定住
36	黒木団地					黒木	H6	木造	30	4	4	25												H21	R6
				H7	木造		30	2	2	24												H22	R7	山村定住	
37	芝原団地	H14	木造	30	2		2	17												H29	R14	山村定住			
小計							18	18																	
38	すまいる団地	北郷	宇納間	H10	木造	30	1	1	21												H25	R10	集落定住		
				H11	木造	30	3	3	20												H26	R11	集落定住		
小計							4	4																	
39	飯屋団地	南郷	神門	S57	木造	30	1	1	37	耐用年数はH24に超過											H9	H24	町単独		
				H2	木造	30	1	1	29												H17	R2	町単独		
40	伊久良ヶ原団地					S53	木造	30	1	1	41	耐用年数はH20に超過											H5	H20	町単独
41	浜砂団地					S59	木造	30	1	1	35	耐用年数はH26に超過											H11	H26	町単独
						S63	木造	30	1	1	31	耐用年数はH30に超過											H15	H30	町単独
42	下名木団地				S52	低耐	70	1	1	42	耐用年数はH29に超過											H24	R29	町単独	
43	神門団地		渡川	S47	木造	30	1	1	47	耐用年数はH14に超過											S62	H14	町単独		
				S56	木造	30	1	1	38	耐用年数はH23に超過											H8	H23	町単独		
				H4	木造	30	1	1	27												H19	R4	町単独		
				S58	木造	30	1	1	36	耐用年数はH25に超過											H10	H25	町単独		
				H4	木造	30	1	1	27												H19	R4	町単独		
44	橋の原団地			S47	木造	30	1	1	47	耐用年数はH14に超過											S62	H14	町単独		
				S56	木造	30	1	1	38	耐用年数はH23に超過											H8	H23	町単独		
				H4	木造	30	1	1	27												H19	R4	町単独		
				S58	木造	30	1	1	36	耐用年数はH25に超過											H10	H25	町単独		
				H4	木造	30	1	1	27												H19	R4	町単独		
45	渡川本村団地			S54	木造	30	2	2	40	耐用年数はH21に超過											H6	H21	町単独		
		H2		木造	30	1	1	29												H17	R2	町単独			
		S53		木造	30	1	1	41	耐用年数はH20に超過											H5	H20	町単独			
		H5		木造	30	1	1	26												H20	R5	町単独			
		H8		木造	30	2	1	23												H23	R8	町単独			
46	小村団地	鬼神野	H7	木造	30	1	1	24												H22	R7	町単独			
47	中の瀬団地		永清谷	S52	木造	30	1	1	42	耐用年数はH19に超過											H4	H19	町単独		
48	槇の越団地			H4	木造	30	1	1	27												H19	R4	町単独		
49	樋の元団地			H10	木造	30	1	1	21												H25	R10	町単独		
50	神門小路団地			神門	S60	木造	30	1	1	34	耐用年数はH27に超過											H12	H27	町単独	
51	入田B団地	鬼神野			H6	木造	30	4	2	25												H21	R6	町単独	
52	迫内団地		西郷		田代	S57	簡耐	70	4	1	37												H29	R34	町単独
53	田代団地1(せり田)					S57	木造	30	3	3	37	耐用年数はH24に超過											H9	H24	町単独
						S51	木造	30	2	2	43	耐用年数はH18に超過											H3	H18	町単独
				S52		木造	30	1	1	42	耐用年数はH19に超過											H4	H19	町単独	
54	田代団地4(旧坂本)			S54		木造	30	2	2	40	耐用年数はH21に超過											H6	H21	町単独	
55	田代団地2(中学校横)		S53	木造	30	1	1	41	耐用年数はH20に超過											H5	H20	町単独			
56	小八重1団地		山三ヶ	S54	木造	30	1	1	40	耐用年数はH21に超過											H6	H21	町単独		
				S61	木造	30	1	1	33	耐用年数はH28に超過											H13	H28	町単独		
				S62	木造	30	1	1	32	耐用年数はH29に超過											H14	H29	町単独		
57	汐団地	北郷	宇納間	S39	木造	30	1	1	55	耐用年数はH6に超過											S54	H6	町単独		
58	汐単身者団地				H17	低耐	70	10	1	14												R22	R57	町単独	
59	中原団地				S57	木造	30	1	1	37	耐用年数はH24に超過											H9	H24	町単独	
60	長野団地				S47	木造	30	1	1	47	耐用年数はH14に超過											S63	H14	町単独	
61	入下団地			入下	S48	木造	30	1	1	46	耐用年数はH15に超過											S63	H15	町単独	
62	神ノ原団地		S58		木造	30	1	1	36	耐用年数はH25に超過											H10	H25	町単独		
63	黒木団地		黒木		S55	木造	30	1	1	39	耐用年数はH22に超過											H7	H22	町単独	
					S56	木造	30	1	1	38	耐用年数はH23に超過											H8	H23	町単独	
					S57	木造	30	1	1	37	耐用年数はH24に超過											H9	H24	町単独	
64	石原団地			H29	中耐	70	4	1	2												R34	R69	町単独		
小計							67	48																	
合計							257	181																	

(2)入居者の状況

①入居状況

- ・ 入居数は、令和2年3月1日現在、236世帯、入居率は約96%となっている。
(政策空き屋11戸を除く)

②居住年数

- ・ 全体では、居住年数「5年未満」が約42%(98世帯)と最も多く、次いで「5～10年未満」が約18%(43世帯)となっている。
- ・ 20年以上居住している世帯は全体の約18%(42世帯)となっており、愛宕団地で長く居住している世帯が多くみられる。

③世帯主年齢等

- ・ 全体では、世帯主年齢「40～49歳」が約22%(51世帯)と最も多く、次いで「30～39歳」が約19%(44世帯)となっている。
- ・ 65歳以上の高齢者が世帯主である割合は、全体の約23%(55世帯)となっている。
- ・ 障がい者のいる世帯は、12世帯と全体の約5%を占めている。

④世帯人員

- ・ 全体では、世帯人員「1人」が約35%(82世帯)と最も多く、次いで「3人」が約23%(55世帯)と同率となっている。

⑤入居応募状況

- ・ 入居応募状況は、平成25年～30年度までの過去5年間で8～12戸／年の応募状況となっており、近年増加傾向にある。

⑥所得状況

- ・ 入居者の所得分類

○公営及び町単…原則階層175世帯(約82%)、裁量階層10世帯(約5%)

収入超過世帯28世帯(約13%)

○特賃…原則階層14世帯(約61%)、裁量階層 9世帯(約39%)

※原則階層の収入分位…公営及び町単独:(0～25%)、特賃:(25～50%)

裁量階層の収入分位…公営及び町単独:(25%～50%)、特賃(0～25%)

表 入居者別構造別住宅戸数

(単位:世帯)

	公営(注)			特賃		町単			構造別				総計	割合
	木造	簡平	中耐	木造	低耐	木造	低耐	中耐	木造	簡平	低耐	中耐		
64歳以下	76	18	20	14	5	35	10	3	125	18	15	23	181	76.7%
65歳以上	34	4	3	3	1	7	1	2	44	4	2	5	55	23.3%
障害者(内数)	8		1			3			11			1	12	5.0%
計	110	22	23	17	6	42	11	5	169	22	17	28	236	100.0%

(注) 公営には、町営と山村定住及び集落定住を集約して計上。

資料:建設課 令和2年3月1日現在

表 建築時期別・構造別住宅戸数

(単位:戸、%)

	公営 (集落・山村含む)			特質		町単				構造別				計	割合
	木造	簡平	中耐	木造	低耐	木造	低耐	簡平	中耐	木造	低耐	簡平	中耐		
S45年以前		8				1				1		8		9	3.5%
S46～50年						3				3				3	1.2%
S51～55年		14				13	1			13	1	14		28	10.9%
S56～60年	8	6	24			12	4			20	4	6	24	54	21.0%
S61～H2年	10					4				14				14	5.4%
H3～7年	50			14	6	11				75	6			81	31.5%
H8～12年	24			4		3				31				31	12.1%
H13年以降	22						10		5	22	10		5	37	14.4%
計	114	28	24	18	6	47	15	0	5	179	21	28	29	257	

表 バリアフリー対応別住宅戸数

(単位:戸、%)

	公営 (集落・山村含む)			特質		町単				構造別				計	割合
	木造	簡平	中耐	木造	低耐	木造	低耐	簡平	中耐	木造	低耐	簡平	中耐		
バリアフリー化対応	86	9		18	6	25	10			129	16	9	0	154	59.9%
バリアフリー化未対応	28	19	24	0	0	22	5	0	5	50	5	19	29	103	40.1%
計	114	28	24	18	6	47	15	0	5	179	21	28	29	257	

図 団地別居住年数

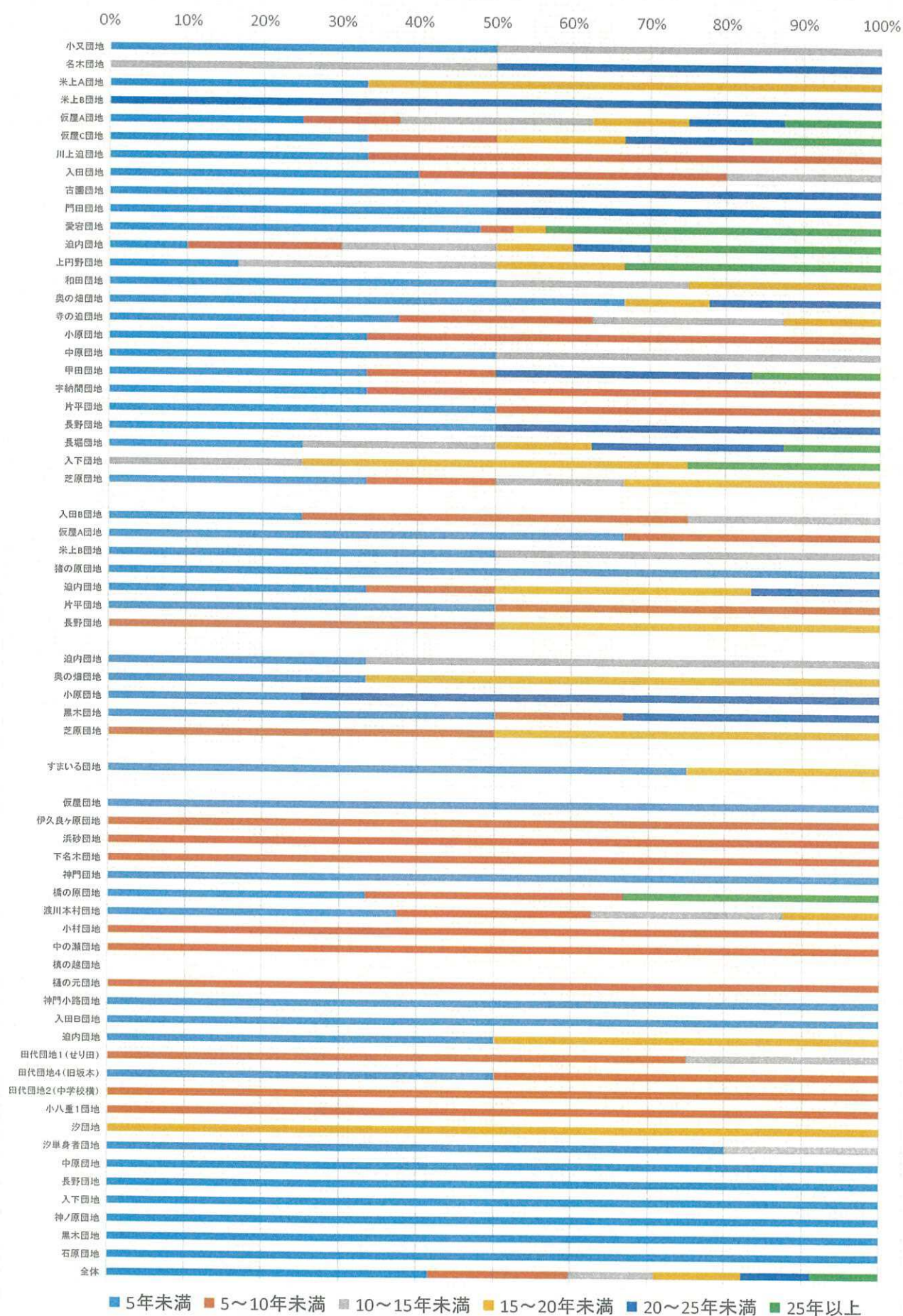


図 団地別世帯主年齢

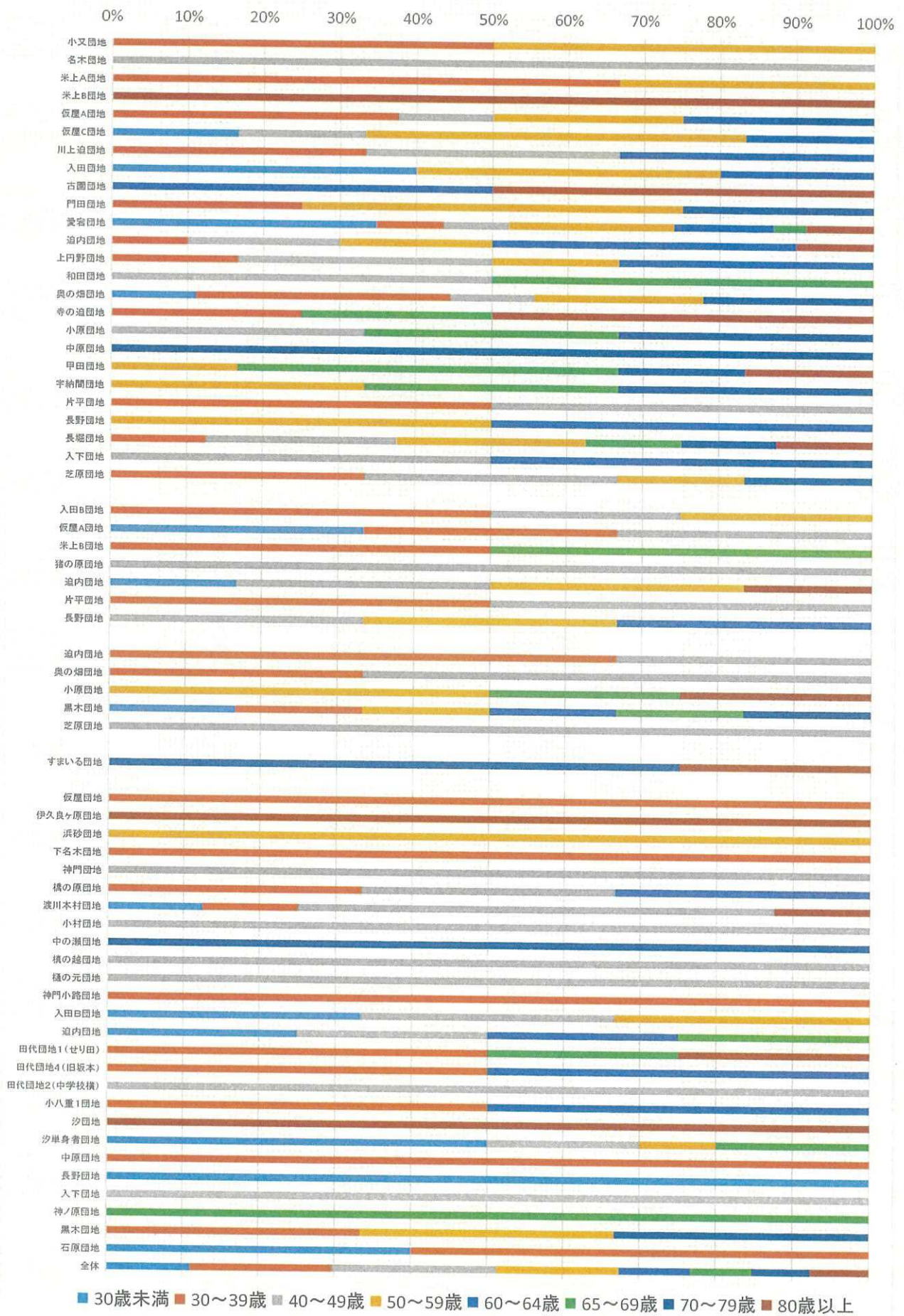
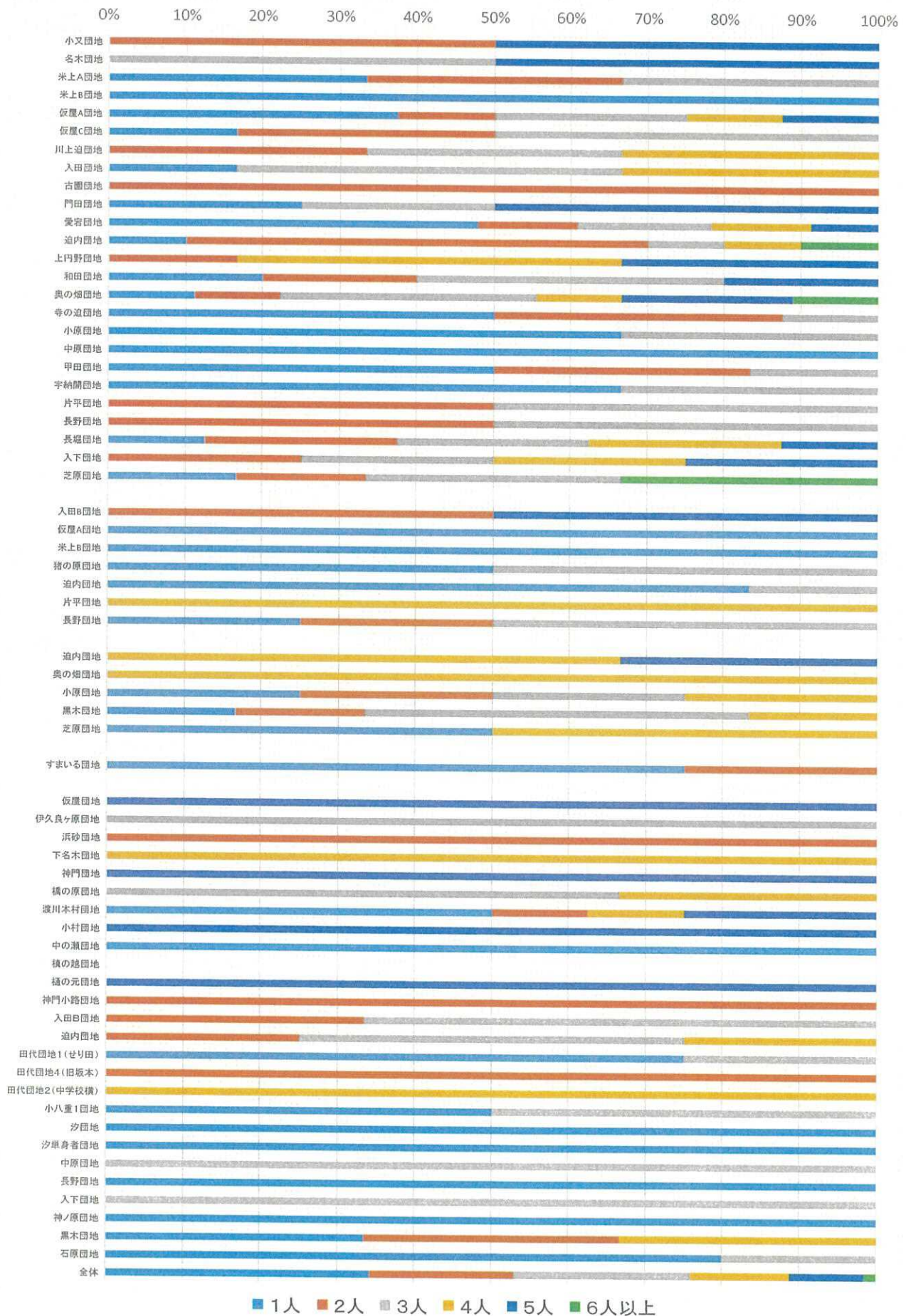


図 団地別世帯人員



2 長寿命化の目的

①背景

本町では257戸の公的賃貸住宅を管理しているが、昭和40年代に建築された木造住宅などでは耐用年数を経過し、建替えや用途廃止を検討する必要がある。また、平成になって整備された住棟においては、今後も良好な住環境を維持し長期活用を図っていく必要がある。

このようなことから、早期の建替えや計画的な修繕・改善により長寿命化を図るものの判別など、効率的・効果的な事業計画に基づくストックマネジメントが求められている。

②目的

住棟毎に、建替、改善、修繕等の活用手法を定め、効率的に事業を実施することにより、良質なストックを効果的に長期活用することを目的とする。

また、事業に伴う費用対効果を算出し、活用手法の選定をおこない、長寿命化による更新コストの削減と事業量の平準化等を図ることを目的とする。

なお、本計画では、公営住宅(144戸)と特定公共賃貸住宅(24戸)を計画の対象とする。

3 長寿命化に関する基本方針

①ストックの状態の把握及び日常的な維持管理の方針

- ・ 公営住宅の定期点検を実施するとともに、予防保全的な維持管理を実施する。
- ・ また、公営住宅の住棟単位の修繕履歴データを整理し、随時、履歴を確認できる仕組みを整理する。

②長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針

- ・ 対症療法型の維持管理から、建物の老朽化や劣化による事故、居住性の低下等を未然に防ぐ、予防保全的な維持管理への転換を図る。
- ・ 効率的な修繕や改善を実施していくため、修繕の標準周期をもとに、定期点検を実施し、ストックの長寿命化を図ることで、ライフサイクルコストの削減に努める。

4 計画期間

10年間 【令和2年度から令和11年度まで】

5 長寿命化を図るべき公営住宅等

公営住宅等ストックの事業手法別戸数表

	1～5年目	6～10年目	合計
公営住宅管理戸数	49戸	95戸	144戸
・新規整備事業予定戸数	-戸	-戸	-戸
・維持管理予定戸数	49戸	67戸	116戸
うち計画修繕対応戸数	-戸	-戸	-戸
うち改善事業予定戸数	49戸	67戸	116戸
個別改善事業予定戸数	49戸	67戸	116戸
全面的改善事業予定戸数	-戸	-戸	-戸
うちその他戸数	-戸	-戸	-戸
・建替予定戸数	-戸	12戸	12戸
・用途廃止予定戸数	-戸	16戸	16戸

注1) 計画期間内の事業予定のみ記載。

注2) 特定公共賃貸住宅について、公営住宅とは別に作成することも可能。

注3) 5年単位での記載を基本とする(概ね5年ごとの見直しを行うため)。

特定公共賃貸住宅の事業手法別戸数表

	1～5年目	6～10年目	合計
特定公共賃貸住宅管理戸数	-戸	24戸	24戸
・新規整備事業予定戸数	-戸	-戸	-戸
・維持管理予定戸数	-戸	24戸	24戸
うち計画修繕対応戸数	-戸	-戸	-戸
うち改善事業予定戸数	-戸	24戸	24戸
個別改善事業予定戸数	-戸	24戸	24戸
全面的改善事業予定戸数	-戸	-戸	-戸
うちその他戸数	-戸	-戸	-戸
・建替予定戸数	-戸	-戸	-戸
・用途廃止予定戸数	-戸	-戸	-戸

注1) 計画期間内の事業予定のみ記載。

注2) 特定公共賃貸住宅について、公営住宅とは別に作成することも可能。

注3) 5年単位での記載を基本とする(概ね5年ごとの見直しを行うため)。

6 公営住宅等における建替事業の実施方針

建替事業の実施方針については、公営住宅ストック総合活用計画において掲げられている方針を継続する。

なお、実施スケジュールについては、原則として耐用年数を経過した建築年次の古い住棟から順番に事業着手する。

- 建替えに伴い、町及び地域の公営住宅ニーズ対応した住戸数確保を図る。
- 建替え対象団地については、建替えまでの期間を募集停止とし、円滑な建替え及び住み替えを行うことを前提に、計画的な建替えを行う。
- 建替えまでの期間は、軽微な修繕や日常的な保守・管理を実施する。
- 建替えにあたっては、居住水準の向上を目的としながら、子育て世帯や高齢者世帯、障がい者世帯などの多様化する居住ニーズに対応した住戸計画を行う。
- 高齢者等に配慮したユニバーサルデザインによる整備を行う。
- 高齢化社会の進行に伴い、高齢者の単身、夫婦のみ世帯の増加が想定されることから専有部床面積50㎡程度の小規模世帯向け住宅の整備を図る。
- 既存ストックの有効活用の観点から、小中学校統廃合により余剰となる教職員住宅について町単独住宅として管理し、必要があれば建替等を実施しながら活用することを検討する。
- 公園・集会施設等の整備充実を図り、地域のコミュニティ拠点となる住環境づくりを併せて行う。
- 整備手法については、公営住宅としての整備と併せて、「特定公共賃貸住宅」等の多角的な事業手法の導入を検討する。

7 長寿命化のための改善事業の実施方針

1. 計画期間内に実施する修繕・改善事業の内容

計画期間内に実施する修繕、改善事業について、実施方針及びその内容を以下の区分にしたがって記載する。

(修繕対応)

【方針】

- ・ 標準修繕周期を踏まえて定期的な点検を行い、適切な時期に予防保全的な修繕を行うことで、居住性・安全性等の維持・向上を図り、長期的に活用する。

【実施内容】

- ・ 定期点検の充実、標準周期を踏まえた経常修繕の実施(給水管の洗浄、給湯設備の更新(電気温水器) 等)

(居住性向上型)

【方針】

- ・ 引き続き活用を図るストックについては、住戸、住棟設備の機能向上を行い、居住性を向上させる。

【実施内容】

- ・ 給湯設備(3点給湯)の設置、間取りの変更、開口部のアルミサッシの改修等

(福祉対応型)

【方針】

- ・ 引き続き活用を図るストックについては、高齢者等が安全・安心して居住できるよう、住戸、共用部、屋外のバリアフリー化や設備の更新を進める。

【実施内容】

- ・ 住戸内部・共用部の段差解消、浴室・トイレの高齢者対応、流し台・洗面台更新、オール電化への変更 等

(安全性確保型)

【方針】

- ・ 落下・転倒などの生活事故防止に配慮した改善を進める。

【実施内容】

- ・ バルコニー手摺アルミ化 等

(長寿命化型)

【方針】

- ・ 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は、耐久性の向上や、躯体への影響の低減、維持管理の容易性向上の観点から予防保全的な改善を行う。

【実施内容】

- ・ 屋上等の防水性向上、外壁の耐久性向上 等

2. 住棟単位の修繕・改善事業等一覧

- i) 修繕・改善に係る事業予定一覧<住棟部分>
様式1による。
- ii) 建替えに係る事業予定一覧
様式2による。
- iii) 共同施設部分に係る事業予定一覧<共同施設部分>
様式3による。

8 長寿命化のための点検実施の方針

- ・ 建築基準法第12条に規定される定期点検だけでなく、定期点検の対象外の住棟においても、同様の点検を定期的を実施する。
- ・ 日常点検は、年に1回程度、「公営住宅等日常点検マニュアル(平成28年8月 国土交通省住宅局住宅総合整備課)」に準じて実施する。
- ・ 定期点検の結果は「公営住宅等維持管理データベース」を使用する。

9 長寿命化のための計画修繕の実施方針

- i) 実施方針
標準修繕周期を踏まえて定期的な点検を行い、適切な時期に予防的な修繕を行うことで、居住性、安全性等の維持・向上を図り、町営住宅の役割に応じた機能を維持し、長期的に活用する。
- ii) 実施内容
 - ・ 定期点検の充実、及び全棟への実施
 - ・ 標準周期を踏まえた経常修繕の実施

【様式1】維持・改善に係る事業予定一覧

事業主体:美郷町

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

団地名	棟番号	戸数	構造	建設 年度	時期定期 点検時期	修繕・改善事業の内容											LCC 削減効果	備考
						R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11			
川上迫	2	2	木造	S57	R5					高齢化対応(福祉・居住性)						137	公営	
入田	1	4	木造	S57	R7							高齢化対応(福祉・居住性)				485	公営	
門田	2	2	木造	S57	R2	屋根・外壁改善 (長寿命)										97	公営	
						高齢化対応 (福祉・居住性)												
愛宕	1	12	中耐	S57	R2		高齢化対応(福祉・居住性)					給水管 清掃 (修繕)	屋根防水 (長寿命)			267	公営	
愛宕	2	12	中耐	S60	R2	高齢化対応(福祉・居住性)					給水管 清掃 (修繕)	屋根防水 (長寿命)			262	公営		
入下	1	2	木造	H1	R7							高齢化対応(福祉・居住性)			給湯設備 更新(修 繕)	8	公営	
入下	2	2	木造	H1	R7							高齢化対応(福祉・居住性)			給湯設備 更新(修 繕)	8	公営	
甲田	1	3	木造	H2	R2	屋根・外壁改善 (長寿命)							高齢化対応(福祉・居住性)			16	公営	
甲田	2	3	木造	H2	R2	屋根・外壁改善 (長寿命)							高齢化対応(福祉・居住性)			16	公営	
迫内	1	5	木造	H3	R3			屋根・外壁改善 (長寿命)							高齢化対応 (福祉)	44	公営	
迫内	2	3	木造	H5	R3				屋根・外壁改善 (長寿命)						高齢化対応 (福祉)	52	公営	
長堀	1	3	木造	H3	R4				屋根・外壁改善 (長寿命)							25	公営	
長堀	2	2	木造	H5	R4				屋根・外壁改善 (長寿命)							15	公営	
長堀	3	2	木造	H6	R4				屋根・外壁改善 (長寿命)							34	公営	
長堀	4	2	木造	H6	R4				屋根・外壁改善 (長寿命)							34	公営	
仮屋C	C-2	2	木造	H3	R4					屋根・外壁改善 (長寿命)						23	公営	
仮屋A	A-1	3	木造	H4	R6						屋根・外壁改善 (長寿命)					38	公営	
仮屋A	A-2	2	木造	H4	R6						屋根・外壁改善 (長寿命)					47	公営	
仮屋A	A-3	3	木造	H5	R6						屋根・外壁改善 (長寿命)					96	公営	
上門野	1	6	木造	H4	R6						屋根・外壁改善 (長寿命)				高齢化対応 (福祉)	118	公営	
入田	2	2	木造	H5	R6							屋根・外壁改善 (長寿命)				68	公営	
和田	1	2	木造	H5	R5					高齢化対応(福祉・居住性)						58	公営	
和田	2	3	木造	H6	R5					高齢化対応(福祉・居住性)						100	公営	
長野	1	2	木造	H7	R9									屋根・外壁改善 (長寿命)		25	公営	
小原	1	1	木造	H8	R5					屋根・外壁改善 (長寿命)						16	公営	
小原	2	2	木造	H9	R5					屋根・外壁改善 (長寿命)						33	公営	

【様式1】維持・改善に係る事業予定一覧

事業主体:美郷町

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

団地名	棟番号	戸数	構造	建設年度	時期定期点検時期	修繕・改善事業の内容											LCC縮減効果	備考
						R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11			
奥の畑	1	6	木造	H10	R7								屋根・外壁改善 (長寿命)			211	公営	
奥の畑	2	3	木造	H14	R9										屋根・外壁改善 (長寿命)	122	公営	
中原	1	2	木造	H10	R9									屋根・外壁改善 (長寿命)		91	公営特 目【高齢 者】	
片平	1	1	木造	H11	R9									高齢化対応 (福祉・ 居住性)		64	公営	
片平	2	1	木造	H11	R9									高齢化対応 (福祉・ 居住性)		64	公営	
芝原	1	3	木造	H14	R8								高齢化対応 (福祉・居住性)			250	公営	
芝原	2	3	木造	H14	R8								高齢化対応 (福祉・居住性)			250	公営	
寺の迫	1	6	木造	H15	R8								高齢化対応 (福祉・居住性)			235	公営	
寺の迫	2	2	木造	H15	R8								屋根・外壁改善 (長寿命)			23	公営特 目【高齢 者】	
迫内	3	1	木造	H16	R8								高齢化対応 (福祉・居住性)			33	公営	
迫内	4	1	木造	H17	R8								高齢化対応 (福祉・居住性)			33	公営	

【様式1】維持・改善に係る事業予定一覧

事業主体:美郷町

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

団地名	棟番号	戸数	構造	建設年度	時期定期点検時期	修繕・改善事業の内容											LCC縮減効果	備考
						R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11			
迫内	1	6	低耐	H5	R7							屋根防水 (長寿命)		給湯設備更新(修繕)	392	特賃		
入田B	1	2	木造	H6	R9								屋根・外壁改善 (長寿命)		88	特賃		
入田B	2	2	木造	H6	R9								屋根・外壁改善 (長寿命)		88	特賃		
仮屋A	1	2	木造	H6	R9								屋根・外壁改善 (長寿命)		88	特賃		
仮屋A	2	2	木造	H7	R9								屋根・外壁改善 (長寿命)		94	特賃		
長野	1	2	木造	H6	R9								屋根・外壁改善 (長寿命)		69	特賃		
長野	2	2	木造	H7	R9								屋根・外壁改善 (長寿命)		74	特賃		
猪の原	1	2	木造	H7	R8								屋根・外壁改善 (長寿命)		94	特賃		
米上B	1	2	木造	H8	R7							屋根・外壁改善 (長寿命)			85	特賃		
片平	1	1	木造	H12	R9								高齢化対応（福祉・居住性）		80	特賃		
片平	2	1	木造	H12	R9								高齢化対応（福祉・居住性）		80	特賃		

【様式2】建替えに係る事業予定一覧

事業主体: 美郷町

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	棟番号	戸数	構造	建設年度	時期定期点検時期	建替予定年度	備 考
米上A	A-2	3	簡平	S52		R8以降	内、高齢者向け1戸
仮屋C	C-1	4	簡平	S53		R8以降	
門田	1	3	簡平	S53		R8以降	
川上迫	1	2	簡平	S56		R8以降	内、高齢者向け1戸

【様式3】共同施設部分に係る事業予定一覧 <共同施設部分>

事業主体: 美郷町

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	時期定期点検時期	修繕・改善事業の内容											備考
				R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11		