

五城目町町営住宅長寿命化計画

令和4年9月

五 城 目 町

目次

第1章 背景・目的・計画期間	1
1. 計画策定の背景	1
2. 計画の目的	1
3. 計画期間	1
4. 計画の位置づけ	2
5. 上位・関連計画	3
(1) 秋田県住生活基本計画	3
(2) 五城目町総合発展計画（基本構想・前期基本計画）	4
(3) 第2期五城目町まち・ひと・しごと創生総合戦略	5
(4) 五城目町公共施設等総合管理計画	5
6. 計画の対象	6
第2章 現況把握	7
1. 人口・世帯の状況、住宅の状況.....	7
(1) 人口・世帯数の推移	7
(2) 将来人口	8
(3) 年齢別人口構成.....	9
(4) 高齢者世帯	10
(5) 所有関係別一般世帯数の推移	11
2. 町営住宅の分布状況	12
3. 町営住宅の状況.....	13
(1) 構造・建設年度別の戸数・割合	13
(2) 耐用年限の経過状況.....	14
(3) 共同施設の状況	15
(4) 入居状況	16
4. 町営住宅に関する課題	21
(1) 町民の重要な住宅セーフティネットとして町営住宅の供給が必要.....	21
(2) 将来の需要を見据えた適切な戸数の供給が必要	21
(3) 老朽化住宅への早急な対応が必要	21
(4) 入居希望者や入居者の住宅ニーズへの対応が必要.....	21
(5) 町営住宅の適切な維持管理・更新等が必要.....	21
第3章 長寿命化に関する基本方針	22
1. 定期点検・日常点検・修繕の実施・データ管理に関する方針	22
2. 改善事業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	22

第4章 事業手法の選定	23
1. 住宅別事業手法の選定方法	23
(1) 選定フロー	23
(2) 選定の評価基準の設定	24
2. 事業手法の選定	25
(1) 町営住宅の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計（中長期）	25
(2) 1次判定	27
(3) 2次判定	30
(4) 3次判定	33
第5章 点検、計画修繕、改善事業、建替事業の実施方針	36
1. 点検の実施方針	36
(1) 定期点検の実施方針	36
(2) 日常点検の実施方針	36
(3) 点検結果の活用	36
2. 計画修繕の実施方針	37
(1) 計画修繕の内容と周期	37
(2) 点検結果を踏まえた適切な修繕計画	37
(3) 工事の効率化	37
3. 改善事業の実施方針	42
4. 建替事業・用途廃止の実施方針	42
(1) 災害リスクの高い住宅の移転・集約	42
(2) 旧耐震基準で老朽化した住宅の移転・集約	42
(3) 将来の需要を見据えた適正な供給管理戸数の整備	42
(4) 多様な住戸タイプの供給	42
第6章 長寿命化のための事業実施予定一覧	43
【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧	43
【様式2】新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧	44
【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)	45
第7章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出	46

巻末資料

○ 住宅カルテ	
1. 神明前住宅	資-1
2. 広ヶ野住宅	資-3
3. 矢場崎住宅	資-5
4. 舟付場住宅	資-7
5. 新広ヶ野住宅	資-9

第1章 背景・目的・計画期間

1. 計画策定の背景

公営住宅は、戦後の絶対的な住宅不足の解消のため、建設・供給が進み、その後も時代のニーズに対応しながら、住宅の量的拡充と居住水準の向上を図ってきました。

しかし、わが国では、少子高齢社会、人口・世帯減少社会を迎えたことから、公営住宅を含む住生活全体のあり方について見直しが行われ、現在及び将来における国民の豊かな住生活を実現するため、平成18（2006）年6月に住生活基本法が制定されました。この住生活基本法の制定により、公営住宅の役割も住環境を含めた質の向上へと変わり、維持管理においては対症療法型から予防保全型へ、「良いものを、きちんとメンテナンスし、長く大切に使う」という方向へと転換が図られました。

このような社会的背景のもと、公営住宅分野については、需要を的確に把握し、更新期を迎えつつある老朽化した公営住宅の効率的かつ円滑な更新を行いながら長寿命化を図り、ライフサイクルコスト（LCC[※]）の縮減（将来の財政負担の縮減）につなげていくことが重要となっています。

本町では、第1次計画である「平成24年度 五城目町町営住宅管理計画」を平成25（2013）年3月に策定し、令和4（2022）年度を目標年度として、効率的・効果的な町営住宅のストック活用を図ってきました。

しかしながら、耐用年数を経過した住宅が多く、建物や設備の老朽化が目立ってきています。少子高齢化の進行により、本町においても人口減少が予測されることから、今後の町営住宅のニーズを把握しながら、これらの老朽化住宅の更新等について計画的に実施していく必要があります。また、今後も継続管理していく住宅については、定期的な点検や長寿命化を視野に入れた予防保全的な修繕・改善により、効率的かつ効果的なストックマネジメントが求められています。

限られた財政状況のなかでこのような課題について対応していくため、「五城目町町営住宅長寿命化計画」（以下、「本計画」）を策定します。

※ ライフサイクルコスト（Life cycle cost）：建物を建設・維持管理・除却するまでに必要なトータルコスト。頭文字をとって、「LCC」とも呼ぶ。

2. 計画の目的

本計画は、本町の町営住宅等ストックの適切なマネジメントを行うため、町営住宅等のストックの状況やニーズ、役割を考慮した上で、団地別・住棟別の事業手法を定めるとともに、中長期的な視点をもって長寿命化のための維持管理計画を策定することを目的とします。

3. 計画期間

本計画は、令和4（2022）年度を基準年次とし、令和5（2023）年度から令和14（2032）年度までの10年間を計画期間とします。

なお、今後の社会・経済情勢や本町の財政状況の変化などに応じて、概ね5年ごとに見直しを行うこととします。

4. 計画の位置づけ

本計画は、「五城目町総合発展計画」や「第2期五城目町まち・ひと・しごと創成総合戦略」との整合性を図るとともに、「五城目町公共施設等総合管理計画」に基づく個別施設計画として、今後の公営住宅等ストックの更新・改善に関する基本的な方向性を示すものです。なお、公営住宅等整備事業、公営住宅等ストック総合改善事業に係る社会資本整備総合交付金の助成対象となる計画です。

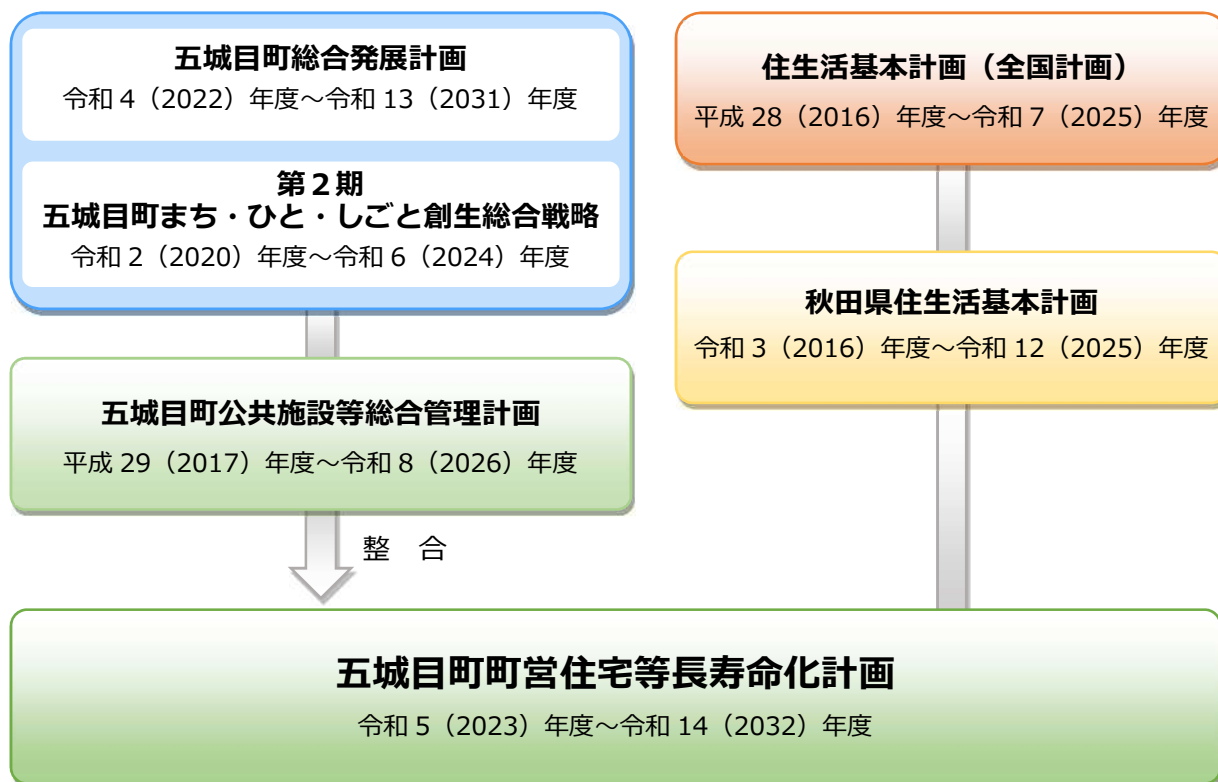


図 計画の位置づけ

5. 上位・関連計画

(1) 秋田県住生活基本計画

策定主体	秋田県
策定年月	令和4(2022)年3月改定
計画期間	令和3(2021)年度から令和12(2030)年度
基本方針	いつまでも、豊かに安心して暮らせる、秋田の住まいづくり
基本目標	<ol style="list-style-type: none"> 1 誰にもやさしく、安全で安心できる、秋田の住まいづくり 2 誰でも居住の安定を確保できる、秋田の住まいづくり 3 四季を通じて、健康で快適な、秋田の住まいづくり 4 自然にやさしく、環境に配慮した、秋田の住まいづくり 5 地域の特性を活かした、個性のある、秋田の住まいづくり 6 コミュニティ豊かで、活力あふれる、秋田の住まいづくり
基本施策	<ol style="list-style-type: none"> 1 誰にもやさしく、安全で安心できる、秋田の住まいづくり <ol style="list-style-type: none"> (1) 耐震診断・耐震改修の促進 (2) 災害リスク等を踏まえた住まいづくり (3) 高齢者の住まいの確保 (4) 高齢者が自立して暮らすことができる居住環境の実現 (5) 空き家対策の推進 (6) 住情報提供・相談体制の充実 2 誰でも居住の安定を確保できる、秋田の住まいづくり <ol style="list-style-type: none"> (1) 公営住宅の計画的な供給 (2) 良好な公営住宅のストックの形成 (3) 民間賃貸住宅等の活用の推進 (4) 居住支援体制の充実 3 四季を通じて、健康で快適な、秋田の住まいづくり <ol style="list-style-type: none"> (1) 住まいの基本的な品質と性能の確保 (2) 適切なリフォームの推進 (3) 良質な住宅ストックの承継のための循環システムの構築 (4) 分譲マンションの適切な管理の促進 4 自然にやさしく、環境に配慮した、秋田の住まいづくり <ol style="list-style-type: none"> (1) 環境負荷の低減に資する住宅の普及促進 (2) 自然環境に配慮した住まいづくり (3) 森林資源の循環利用に資する木材の利用促進 5 地域の特性を活かした、個性のある、秋田の住まいづくり <ol style="list-style-type: none"> (1) 秋田の気候・風土に根ざした住まいづくりの推進 (2) 付加価値の高い魅力あるまちなみづくり (3) 地域コミュニティの形成 (4) 地域特性を活かした建築技術の向上と情報の共有化 (5) 県産材の活用による住まいづくり

	<p>6 コミュニティ豊かで、活力あふれる、秋田の住まいづくり</p> <p>(1) 多様な居住ニーズに対応した住まい方の提案、情報提供</p> <p>(2) 子どもを産み育てやすい住環境づくりへの支援</p> <p>(3) 安全で安心な住宅市場の整備</p> <p>(4) 住宅分野におけるデジタル新技術の普及</p> <p>(5) 街なか居住の促進</p> <p>(6) 市街地の賑わい創出の促進</p>
--	--

(2) 五城目町総合発展計画（基本構想・前期基本計画）

策定主体	五城目町
策定年月	令和4（2022）年3月
計画期間	基本構想：令和4（2022）年度から令和13（2031）年度 基本計画：前期 令和4（2022）年度から令和8（2026）年度 後期 令和9（2027）年度から令和13（2031）年度
基本理念	<p>未来（あす）に誇れる現在（いま）をともに築くまちづくり</p> <p>1 “五城目町らしさ”を追求します</p> <p>2 “安心”と“魅力”を掘り起こします</p> <p>3 “協働”と“自立”を基調としたまちづくりを推進します</p>
将来像	ひとが輝き、まちが輝き、そして未来が輝く五城目
基本目標	<p>基本目標1 自然と調和のとれた暮らしを支える“基盤づくり” （生活環境・安心安全）</p> <p>基本目標2 地域に賑わいと活力を生む“産業づくり” （産業・地域経済）</p> <p>基本目標3 幸せに、自分らしく生きる“安心づくり” （保健・医療・福祉）</p> <p>基本目標4 郷土を育み、未来を担う“ひとづくり” （教育・文化）</p> <p>基本目標5 お互いの心がかよう“つながりづくり” （住民協働・地域交流・人権）</p> <p>基本目標6 健全で持続可能な未来を目指す“地域経営” （行財政運営）</p>
個別施策 （抜粋）	<p>基本目標1 自然と調和のとれた暮らしを支える“基盤づくり”</p> <p>1-2 住環境・生活空間・新しい生活様式</p> <p>1-2-1：町営住宅の維持に関する検討</p> <p>○町営住宅については、今後見直しを行う公営住宅管理計画（公営住宅長寿命化修繕計画）に基づき、維持・廃止の検討を行います。</p> <p>○現入居者については、他の公営住宅への移動や住宅の建替えを含めて検討し、住宅に困窮しないよう配慮します。</p> <p>1-2-5：公園等の維持管理の充実</p> <p>○地域住民の憩いの場として利用してもらえるよう、定期的な草刈や樹木の剪定、老朽付帯施設の更新等の環境整備を行い、適切な維持管理に努めます。</p>

(3) 第2期五城目町まち・ひと・しごと創生総合戦略

策定主体	五城目町
策定年月	令和3(2021)年3月改訂
計画期間	総合戦略：令和2(2020)年度から令和6(2024)年度
将来人口の目標値	令和22(2040)年：5,956人 令和42(2060)年：4,387人
まち・ひと・しごと創生総合戦略	<p>基本目標1 しごとづくり</p> <p>数値目標：農林業の雇用拡大を図る事業者数 5社 起業者数 15人</p> <p>施策1 地域産業の競争力強化 施策2 起業家の育成</p> <p>基本目標2 移住・定住対策</p> <p>数値目標：転入世帯数 25世帯</p> <p>施策1 関係人口の創出と移住・定住の促進</p> <p>基本目標3 少子化対策</p> <p>数値目標：合計特殊出生率 1.63</p> <p>施策1 子育て世代の経済的支援の拡充 施策2 総合的かつ先進的な子育て支援の充実・強化</p> <p>基本目標4 地域づくり</p> <p>数値目標：地域の支え合い機能満足度 70%</p> <p>施策1 地域の支え合い・暮らしを守る環境づくり 施策2 地域ぐるみの子育て環境づくり</p>

(4) 五城目町公共施設等総合管理計画

策定主体	五城目町
策定年月	平成29(2017)年2月
計画期間	平成29(2017)年度から令和8(2026)年度
建築物の用途別保有状況	<p>保有建築物：総棟数…239棟、延床面積…約6.7万㎡</p> <p>延床面積の内訳：学校教育系施設が23.0%、町民文化系施設が21.0%、スポーツ・レクリエーション系施設が18.3%の順に多い</p>
公共施設等の管理に関する基本的な考え方	<p>①新規整備について</p> <p>将来人口の推移や町の総合発展計画を踏まえた上で、住民ニーズと施設の機能重複等を勘案し、新規の公共施設整備に当たっては、防災機能やユニバーサルデザインの導入を考慮し、慎重に整備を検討します。</p> <p>②施設の更新（建て替え）について</p> <p>老朽化対策の検討に際しては、防災機能の強化やユニバーサルデザインの導入など、社会の要請に応じた機能への対応のほか、住民ニーズや現状及び将来の利用動向を踏まえ、保有すべき施設については予防保全管理の考えのもと、長寿命化を図りながら施設を維持し、最小限の建て替えを目指します。</p> <p>また、施設の機能によっては近隣市町村に整備されている類似施設の広域利用</p>

	を進めます。 ③施設総量（総床面積）について 老朽化、住民利用度、集客率等を検証しながら施設総量の適正化を目指し、保有施設総量の縮減として総延床面積 10%の削減を目指します。 ④施設コストの維持管理、運営コストについて 住民サービス水準の維持・向上を図りながら、管理運営に掛かる維持管理費や運営コストの低減を前提にした施設運営を目指します。運営をより効率的に行うため、指定管理者制度や PPP/PFI の導入を検討します。
施設類型ごとの管理に関する方針	<p>■ 公営住宅</p> <p><現状や課題></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 53 の施設が旧耐震基準で建設されています。 ・ いずれの施設も耐震診断等対象外となっています。 ・ 延床面積のうち、約 44%が築 30 年を超過し、老朽化が見られるようになっていきます。 ・ ㎡当たりの過去 10 年間平均修繕費は約 2,800 円となっています。 <p><個別基本方針></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 公営住宅全体として、屋根・外壁等の外装及び床・水回り等の内装ともに老朽化による劣化が進み、快適な住環境を損ねているため、計画的な修繕を実施し、良好な地域社会の形成に努めます。 ・ 入居者の理解と協力を仰ぎ、予防保全型の維持管理により、長寿命化を図ります。 ・ 築 35 年を超える公営住宅は、譲渡・除却を検討します。

6. 計画の対象

本計画の対象は、町営住宅 5 住宅 131 棟 131 戸及び共同施設とします。

No.	住宅名	棟数	戸数	建設年度	構造	階数	所在地
1	神明前住宅	22	22	S51~53	木造	1	五城目町字神明前95-3
2	広ヶ野住宅	31	31	S53~55	木造	1	五城目町高崎字行内沢98-1
3	矢場崎住宅	23	23	S60~H1	木造	1	五城目町川崎字宮花10-23
4	舟付場住宅	5	5	H1~2	木造	1	五城目町大川大川字下川原36-8
5	新広ヶ野住宅	50	50	H3~10	木造	1	五城目町高崎字広ヶ野148
計	5住宅	131棟	131戸				

〔出典：五城目町〕

図 計画の対象

第2章 現況把握

1. 人口・世帯の状況、住宅の状況

(1) 人口・世帯数の推移

本町の令和2（2020）年現在の総人口は8,538人で、平成2（1990）年からの約30年間で約5,600人減少しています。

本町は令和2（2020）年現在の総世帯数は3,351世帯で、平成17（2005）年以前は横ばいで推移していましたが、それ以降は減少傾向にあります。

表 人口・世帯数の推移

単位：人、世帯

	平成2年 (1990年)	平成7年 (1995年)	平成12年 (2000年)	平成17年 (2005年)	平成22年 (2010年)	平成27年 (2015年)	令和2年 (2020年)
人口	14,161	13,371	12,372	11,678	10,516	9,463	8,538
世帯数	3,883	3,870	3,880	3,891	3,733	3,573	3,351

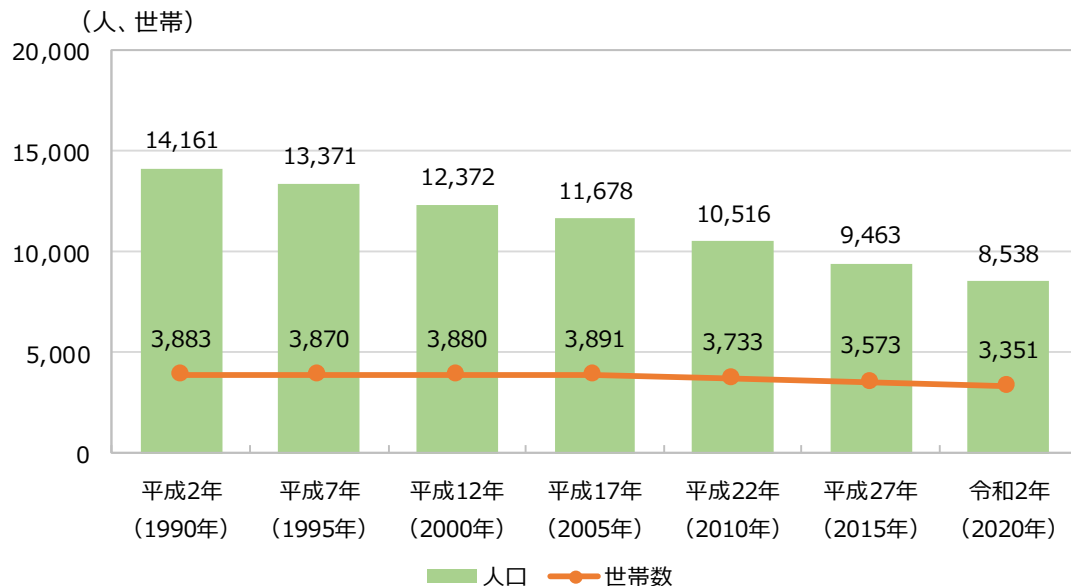


図 人口・世帯数の推移

〔出典：国勢調査（平成2～令和2年）〕

(2) 将来人口

本町の平成 30（2018）年の国立社会保障・人口問題研究所による人口推計をみると、本町の人口は減少傾向となっており、令和 17（2035）年に 5,579 人、令和 27（2045）年に 4,010 人の見込みとなっています。

表 将来人口・増減率の推移

単位：人

	実績値	推計値				
	令和2年 (2020年)	令和7年 (2025年)	令和12年 (2030年)	令和17年 (2035年)	令和22年 (2040年)	令和27年 (2045年)
人口	8,538	7,413	6,464	5,579	4,755	4,010
増減率		-13.2%	-12.8%	-13.7%	-14.8%	-15.7%

※ 推計値は平成 27 年の国勢調査を基に推計した値。

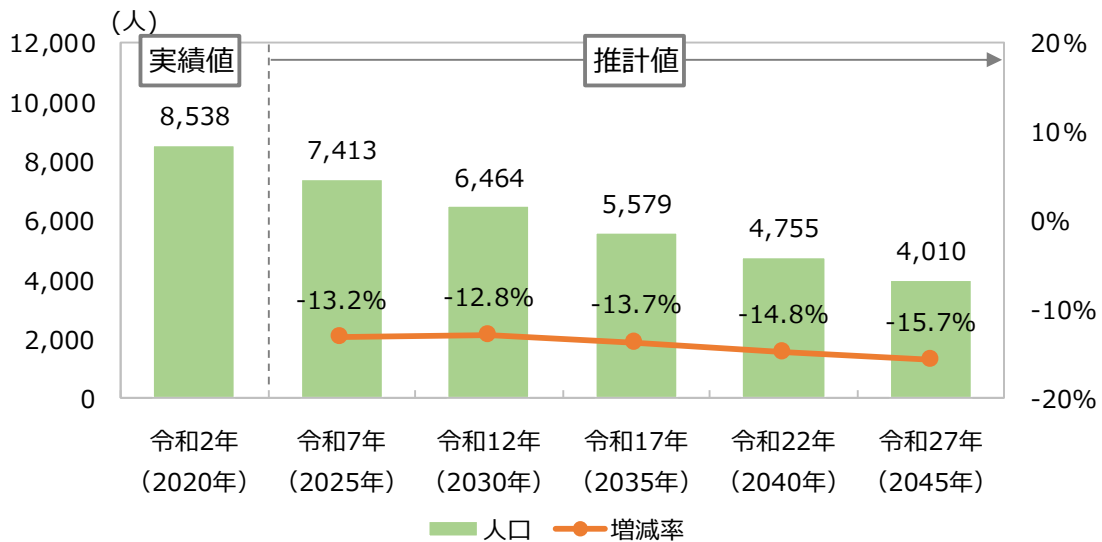


図 将来人口の推移

〔出典：国勢調査（令和 2 年）、国立社会保障・人口問題研究所（平成 30 年推計）〕

(3) 年齢別人口構成

本町の年齢別（3区分）人口構成は、令和2（2020）年時点で0～14歳の年少人口が596人（7.0%）、15～64歳の生産年齢人口が3,896人（45.7%）、65歳以上の老年人口が4,038人（47.3%）となっています。

平成2（1990）年以降の年齢別割合の推移は、年少人口割合と生産年齢人口割合が減少しています。一方、老年人口割合は、平成2（1990）年は18.8%、平成17（2005）年は33.2%、令和2（2020）年は47.3%と増加傾向にあります。さらに、令和2（2020）年の老年人口割合は、生産年齢人口割合45.7%より上回っており、少子高齢化の傾向となっています。

表 年齢別（3区分）人口・割合の推移

単位：人

	総人口	年齢3区分			年齢別割合		
		年少人口 0～14歳	生産年齢人口 15～64歳	老年人口 65歳以上	年少人口 0～14歳	生産年齢人口 15～64歳	老年人口 65歳以上
平成2年 (1990年)	14,161	2,239	9,260	2,661	15.8%	65.4%	18.8%
平成7年 (1995年)	13,371	1,801	8,438	3,124	13.5%	63.1%	23.4%
平成12年 (2000年)	12,372	1,444	7,418	3,510	11.7%	60.0%	28.4%
平成17年 (2005年)	11,678	1,166	6,629	3,879	10.0%	56.8%	33.2%
平成22年 (2010年)	10,516	912	5,723	3,881	8.7%	54.4%	36.9%
平成27年 (2015年)	9,463	756	4,752	3,953	8.0%	50.2%	41.8%
令和2年 (2020年)	8,538	596	3,896	4,038	7.0%	45.7%	47.3%

※ 年齢別割合は、年齢不詳を除いて算出

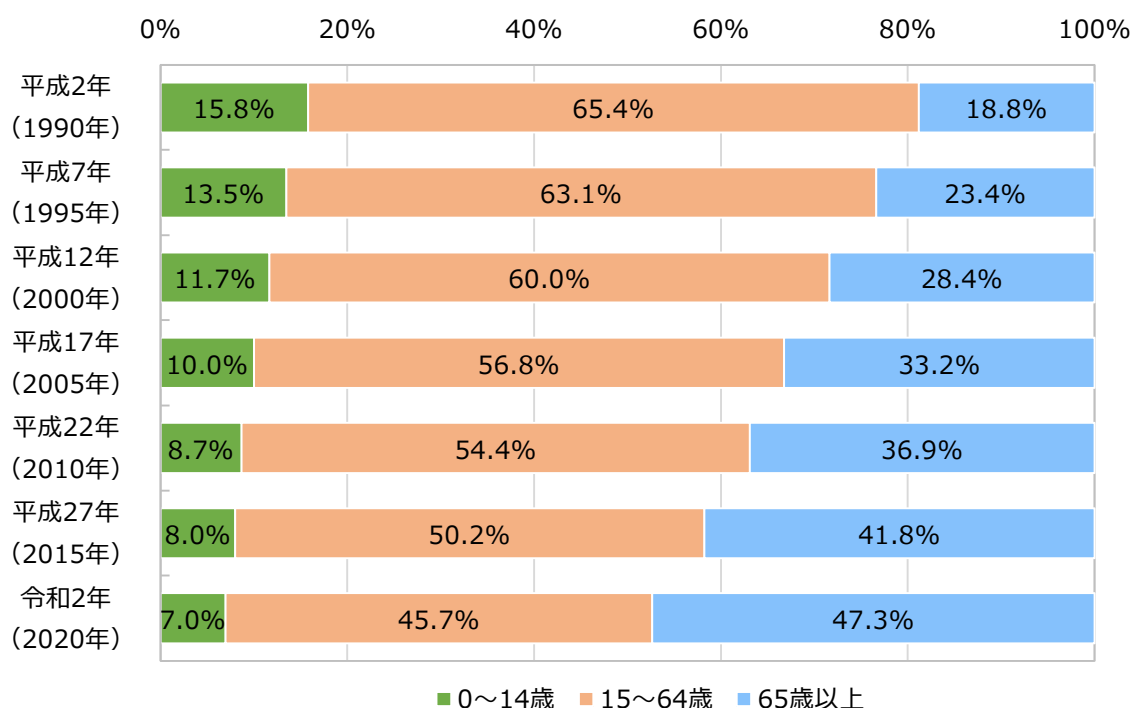


図 年齢別（3区分）人口割合の推移

〔出典：国勢調査（平成2～令和2年）〕

(4) 高齢者世帯

本町の65歳以上親族のいる一般世帯数は、令和2(2020)年時点で2,427世帯となっており、一般世帯の72.8%を占めています。平成2(1990)年以降の65歳以上親族のいる一般世帯数の推移をみると、平成17(2005)年を境に増加傾向から減少傾向に転じています。一方、一般世帯数に対して65歳以上親族のいる一般世帯数が占める割合は一貫して増加しています。

表 65歳以上親族のいる一般世帯の推移

単位：世帯、人

		平成2年 (1990年)	平成7年 (1995年)	平成12年 (2000年)	平成17年 (2005年)	平成22年 (2010年)	平成27年 (2015年)	令和2年 (2020年)
一般世帯数		3,879	3,867	3,878	3,879	3,724	3,564	3,336
65歳以上 親族のいる 一般世帯	世帯数	1,954	2,181	2,387	2,504	2,484	2,467	2,427
	世帯比率	50.4%	56.4%	61.6%	64.6%	66.7%	69.2%	72.8%
	世帯人員	8,052	8,245	8,157	7,861	7,143	6,456	5,981
	65歳以上親族人員	2,611	3,023	3,400	3,640	3,635	3,671	3,685

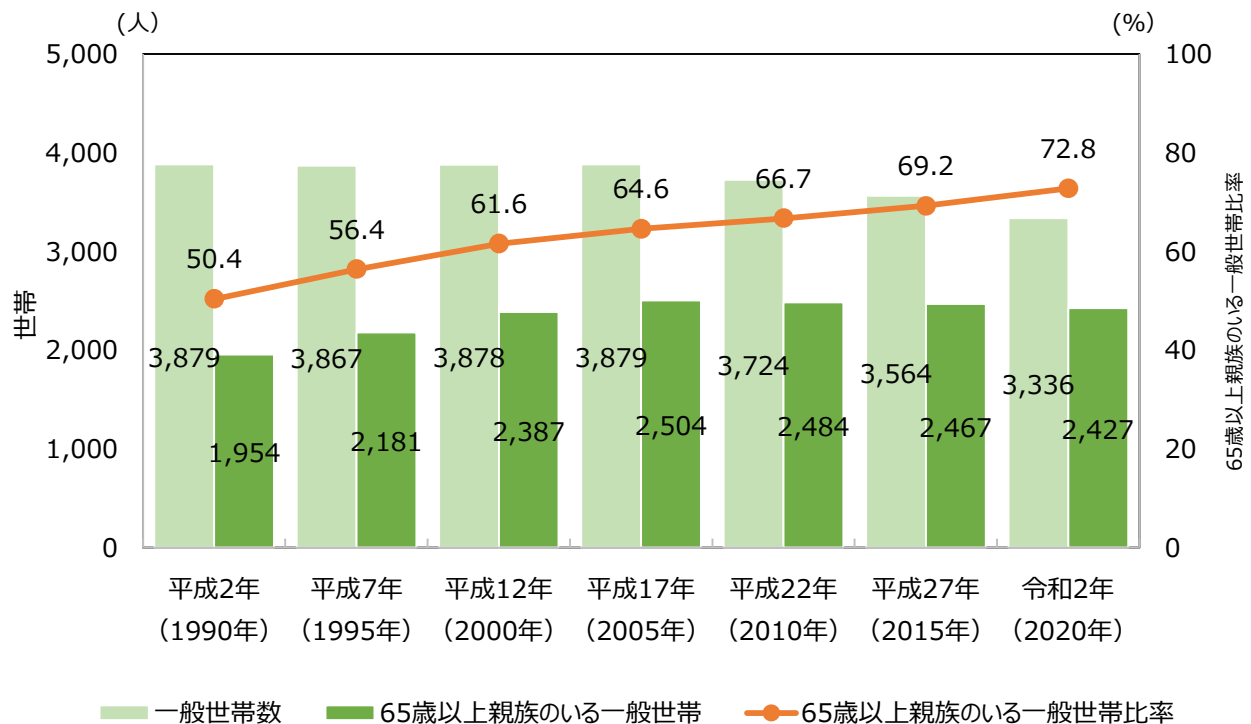


図 65歳以上親族のいる一般世帯の推移

〔出典：国勢調査（平成2～令和2年）〕

(5) 所有関係別一般世帯数の推移

本町の所有関係別の一般世帯数は、令和2（2020）年時点で、持ち家が2,956世帯（88.6%）、借家等総数が357世帯（10.7%）となっています。借家等総数のうち町営住宅が含まれる公営・都市再生機構・公社の借家は、114世帯（3.4%）となっており、平成17（2005）年の133世帯を境に減少傾向に転じています。

平成12（2000）年以降、一般世帯の総数に対して持ち家が占める割合は90%を下回るようになり、公営・都市再生機構・公社の借家が3%程度、民営の借家が5%前後で推移しています。

表 所有関係別一般世帯数の推移

単位：世帯

	平成2年 (1990年)	平成7年 (1995年)	平成12年 (2000年)	平成17年 (2005年)	平成22年 (2010年)	平成27年 (2015年)	令和2年 (2020年)
総数	3,879	3,867	3,878	3,879	3,724	3,564	3,336
持ち家	3,575	3,552	3,483	3,416	3,309	3,171	2,956
借家等総数	268	311	356	428	390	384	357
公営・都市再生機構・公社の借家 ※1	83	106	130	133	130	129	114
民営の借家	119	140	162	234	199	184	195
給与住宅 ※2	51	57	48	39	51	56	39
間借り ※3	15	8	16	22	10	15	9
その他 ※4	36	4	39	35	25	9	23

※1：総務省統計局の公表値であるため、実際の整備住戸数とは異なる

※2：会社・官公庁などの所有する住宅に、職務の都合上または給与の一部として居住する世帯

※3：他の世帯が住んでいる住宅の一部を借りて住んでいる世帯

※4：住宅以外に住む一般世帯及び住宅の種類「不詳」

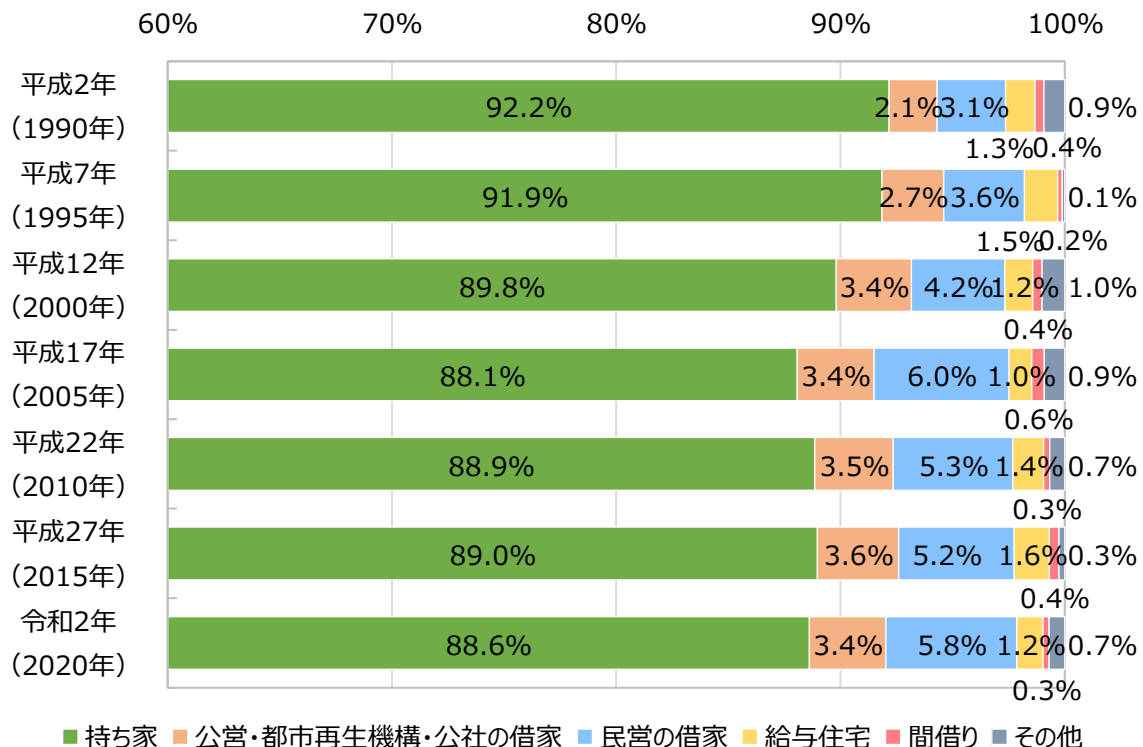


図 所有関係別一般世帯割合の推移

〔出典：国勢調査（平成2～令和2年）〕

2. 町営住宅の分布状況

本町の町営住宅は次のように分布しています。

用途地域別にみると、第一種低層住居専用地域に広ヶ野住宅・新広ヶ野住宅・矢場崎住宅の 3 住宅 104 棟 104 戸、第一種住居地域に神明前住宅 22 棟 22 戸、無指定地域に舟付場住宅 5 棟 5 戸をそれぞれ管理しています。

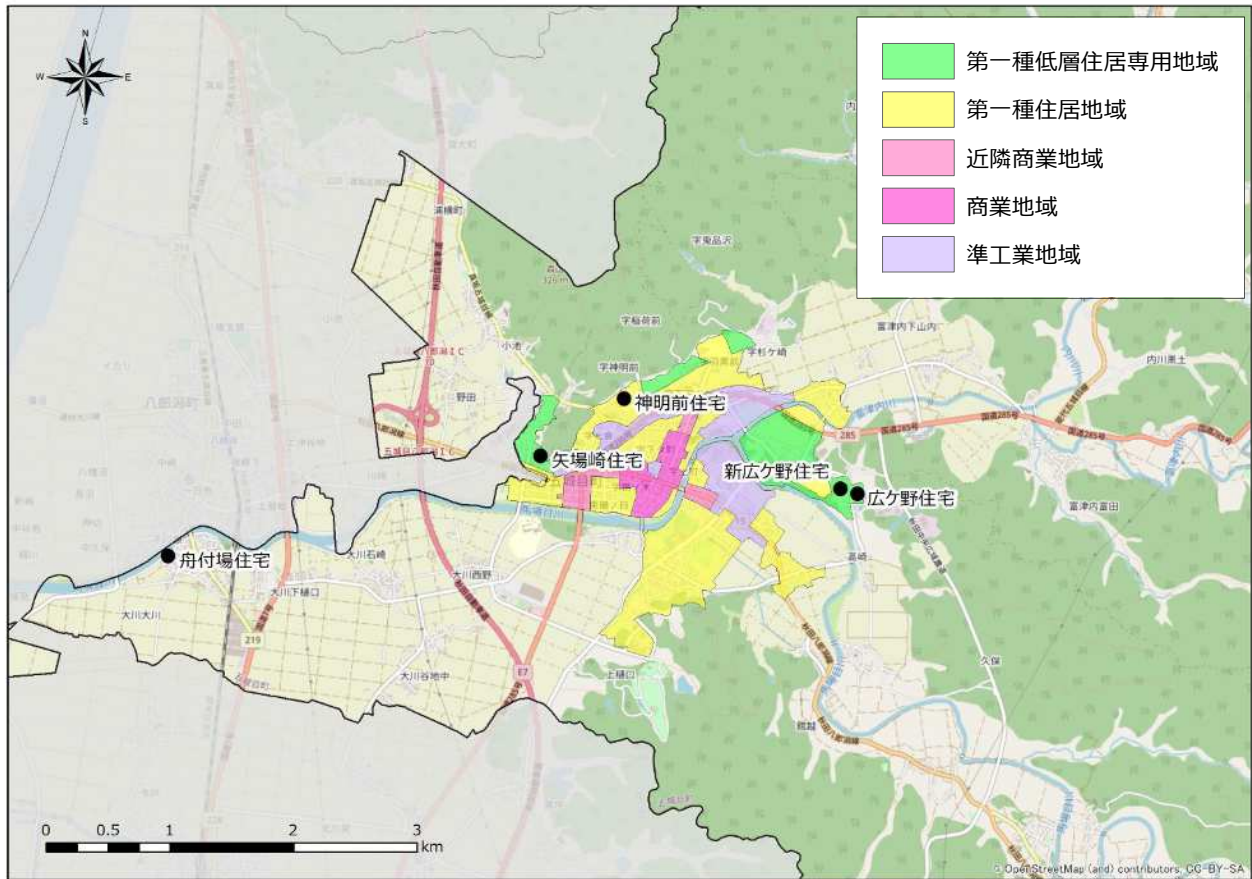


図 町営住宅の位置図

〔出典：五城目町〕

3. 町営住宅の状況

(1) 構造・建設年度別の戸数・割合

町営住宅の構造は、131戸全てが木造となっています。

本町の建築年度別の戸数をみると、昭和 55（1980）年度以前の住宅は 53 戸、昭和 56（1981）年度～平成 2（1990）年の住宅は 28 戸、平成 3（1991）年以降の住宅は 50 戸となっています。また、旧耐震基準で建築された昭和 55（1980）年以前の住宅は、全体の約 4 割を占めています。

表 構造・建設年度別の戸数・割合

	戸数（戸）	割合
～ S55（1980）年度	53	40.5%
S56（1981）年度～ H2（1990）年度	28	21.4%
H3（1991）年度～	50	38.2%
合計	131	100.0%

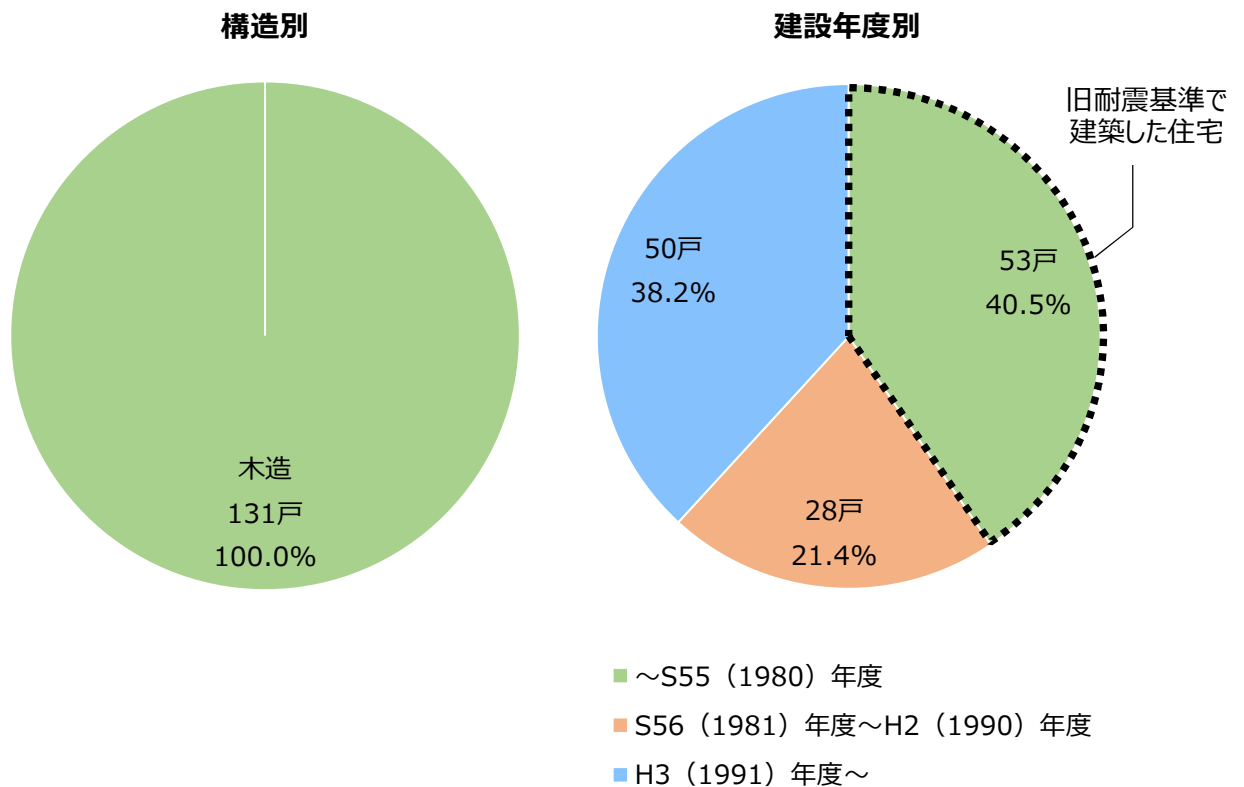


図 構造・建設年度別の戸数・割合

〔出典：五城目町（令和 4 年 3 月 31 日現在）〕

(2) 耐用年限の経過状況

町営住宅の耐用年限の経過状況をみると、耐用年限の1/2未達が0戸（0%）、耐用年限1/2以上耐用年限未達が29戸（22.1%）、耐用年限以上が102戸（77.9%）となっています。

耐用年限未達となっている住宅は、定期的な点検や長寿命化を視野に入れた計画的な修繕・改善により、効率的かつ効果的なストックマネジメントが必要です。

耐用年限以上となっている住宅の全てが木造なので、今後の町営住宅ニーズを適切に把握しながら、これらの老朽化住宅の更新等を行っていく必要があります。

表 耐用年限の経過状況別における戸数・割合

	戸数（戸）	割合
耐用年限の1/2未達	0	0.0%
耐用年限1/2以上耐用年限未達	29	22.1%
耐用年限以上	102	77.9%
合計	131	100.0%

※ 耐用年限：木造、簡易耐火（平屋）…30年、簡易耐火（2階以上）…45年、耐火…70年

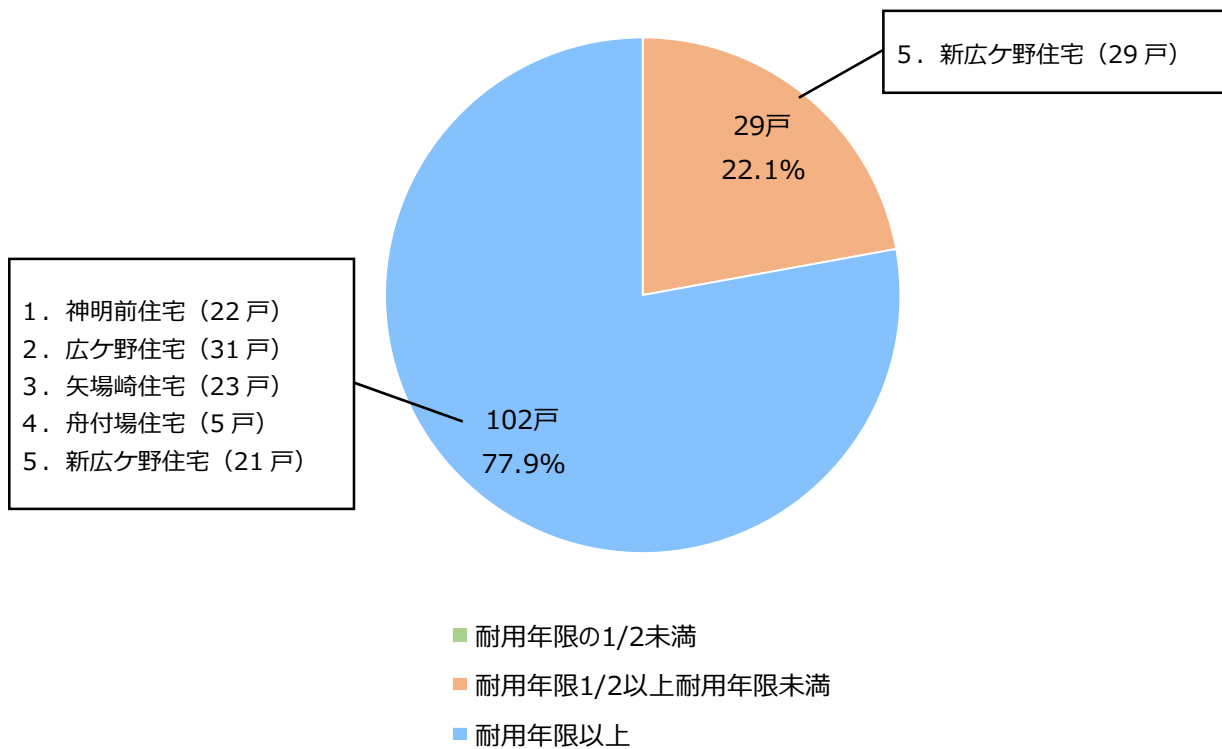


図 耐用年限の経過状況別における戸数・割合

〔出典：五城目町（令和4年3月31日現在）〕

(3) 共同施設の状況

町営住宅別の共同施設の状況をみると、神明前住宅と矢場崎住宅には幼児遊園、広ヶ野住宅と新広ヶ野住宅には公園がそれぞれ整備されています。

表 住宅別の共同施設状況

No.	住宅名	棟数	戸数	建設年度	階数	公園 幼児遊園	建設年度
1	神明前住宅	22	22	S51～53	1	○	S51頃
2	広ヶ野住宅	31	31	S53～55	1	○	S55
3	矢場崎住宅	23	23	S60～H1	1	○	S63
4	舟付場住宅	5	5	H1～2	1	—	—
5	新広ヶ野住宅	50	50	H3～10	1	○	H3頃
合計	5住宅	131棟	131戸				

〔出典：五城目町（令和4年3月31日現在）〕

(4) 入居状況

①入居戸数・空家戸数、入居率・空家率

町営住宅の入居状況は、令和4（2022）年3月31日現在、管理している131戸のうち109戸に入居している状況であり、管理戸数に対する入居率は83.2%となっています。

空家は22戸ありますが、すべて老朽化に伴い、新規募集を行わない政策空家（入居不可）としていることから、入居可能な空家はありません。

表 入居・空家戸数、入居率

単位：戸

No.	住宅名	棟数 (棟)	戸数 (戸)					入居率 (%)	政策空家を 除いた 入居率 (%)
				入居	空家	入居可能 空家	政策 空家		
1	神明前住宅	22	22	16	6	0	6	72.7%	100.0%
2	広ヶ野住宅	31	31	25	6	0	6	80.6%	100.0%
3	矢場崎住宅	23	23	16	7	0	7	69.6%	100.0%
4	舟付場住宅	5	5	3	2	0	2	60.0%	100.0%
5	新広ヶ野住宅	50	50	49	1	0	1	98.0%	100.0%
合計		131	131	109	22	0	22	83.2%	100.0%

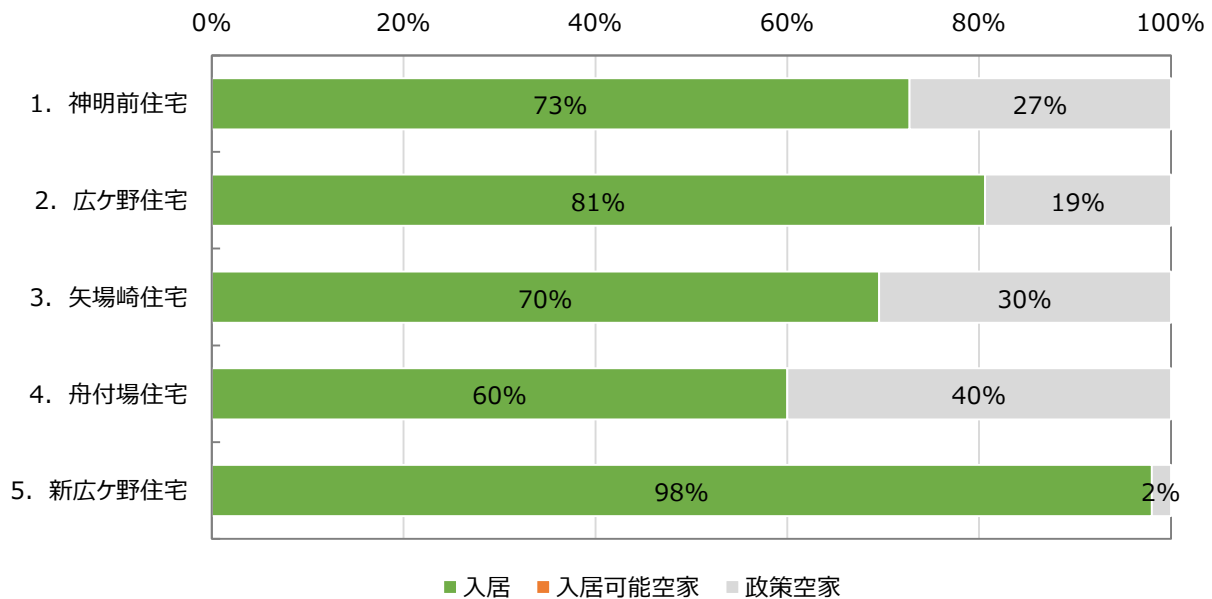


図 住宅別入居・空家率

〔出典：五城目町（令和4年3月31日現在）〕

②募集・応募状況

町営住宅の過去5年間の募集・応募状況をみると、いずれの年度においても募集戸数に対して応募戸数がを超えておらず、応募倍率が低い（1.0を下回っている）結果となっています。

住宅別にみると、広ヶ野住宅の過去5年間の平均倍率は0.0倍ですが、隣接している新広ヶ野住宅では0.6倍となっており、同じ地域であっても比較的建築年数が浅い新広ヶ野住宅の需要が高い状況となっています。

表 住宅別募集・応募戸数及び応募倍率

単位：戸、倍

No.	住宅名	平成29年度 (2017年度)			平成30年度 (2018年度)			令和元年度 (2019年度)			令和2年度 (2020年度)			令和3年度 (2021年度)			5年間の 平均 応募倍率
		募集 戸数	応募 戸数	応募 倍率	募集 戸数	応募 戸数	応募 倍率	募集 戸数	応募 戸数	応募 倍率	募集 戸数	応募 戸数	応募 倍率	募集 戸数	応募 戸数	応募 倍率	
1	神明前住宅	4	0	0.0	1	1	1.0	1	0	0.0	-	-	-	-	-	-	0.2
2	広ヶ野住宅	-	-	-	8	0	0.0	2	0	0.0	-	-	-	2	0	0.0	0.0
3	矢場崎住宅	6	2	0.3	13	0	0.0	12	0	0.0	24	1	0.0	10	1	0.1	0.1
4	舟付場住宅	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	新広ヶ野住宅	7	3	0.4	2	2	1.0	5	4	0.8	7	6	0.9	4	1	0.3	0.6
	合計	17	5	0.3	24	3	0.1	20	4	0.2	31	7	0.2	16	2	0.1	0.2

※ 満室などの理由により新規募集を行っていない場合は、募集戸数・応募戸数に「-」を記入。

※ 平均応募倍率には、「-」の年度は含まない。

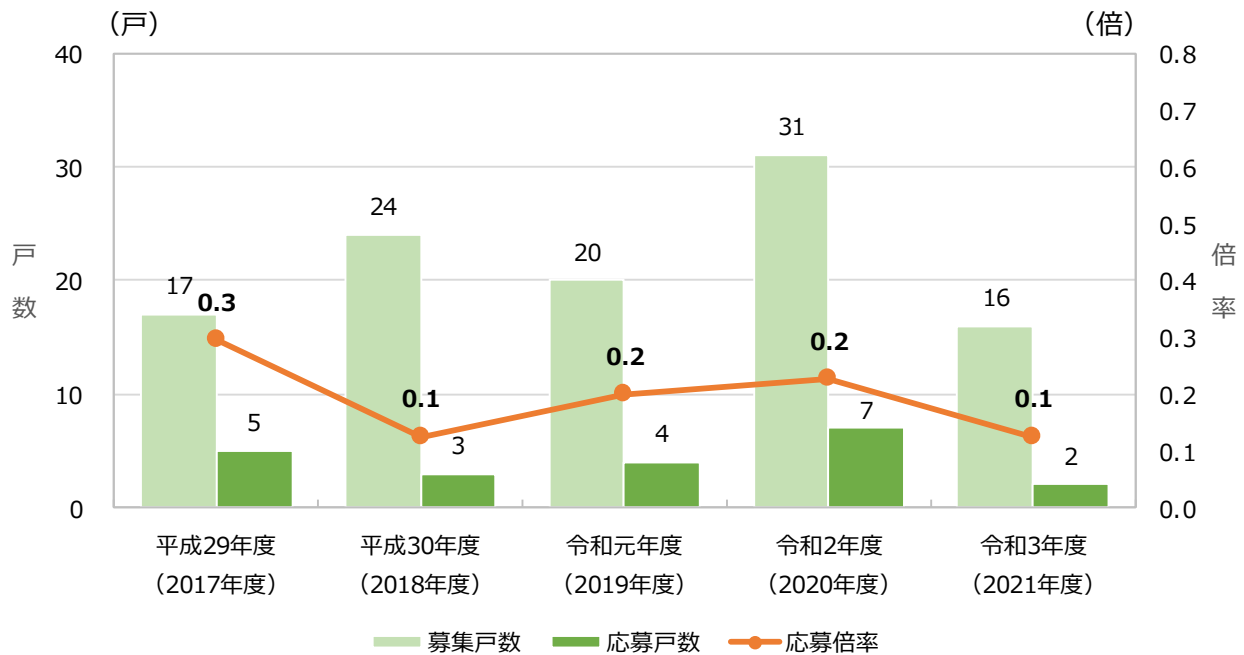


図 募集・応募戸数及び応募倍率

〔出典：五城目町（各年3月31日現在）〕

③入居者の世帯構成

町営住宅の入居者の世帯構成をみると、町営住宅全体では、一般世帯が 64 世帯（58.7%）と最も多くなっています。単身（65 歳以上）世帯は 22 世帯（20.2%）、単身（65 歳未満）世帯は 14 世帯（12.8%）となっており、単身世帯は合わせて 36 世帯（33.0%）となっています。

住宅別にみると、神明前住宅では単身（65 歳以上）世帯が 43.8%と最も多く、次いで矢場崎住宅が 31.3%となっています。

表 住宅別世帯構成

単位：世帯

No.	住宅名	一般	単身 (65歳未満)	単身 (65歳以上)	高齢夫婦 のみ	寡婦	その他	合計
1	神明前住宅	5	2	7	0	2	0	16
2	広ヶ野住宅	13	3	5	3	1	0	25
3	矢場崎住宅	9	1	5	0	1	0	16
4	舟付場住宅	3	0	0	0	0	0	3
5	新広ヶ野住宅	34	8	5	1	1	0	49
合計		64	14	22	4	5	0	109

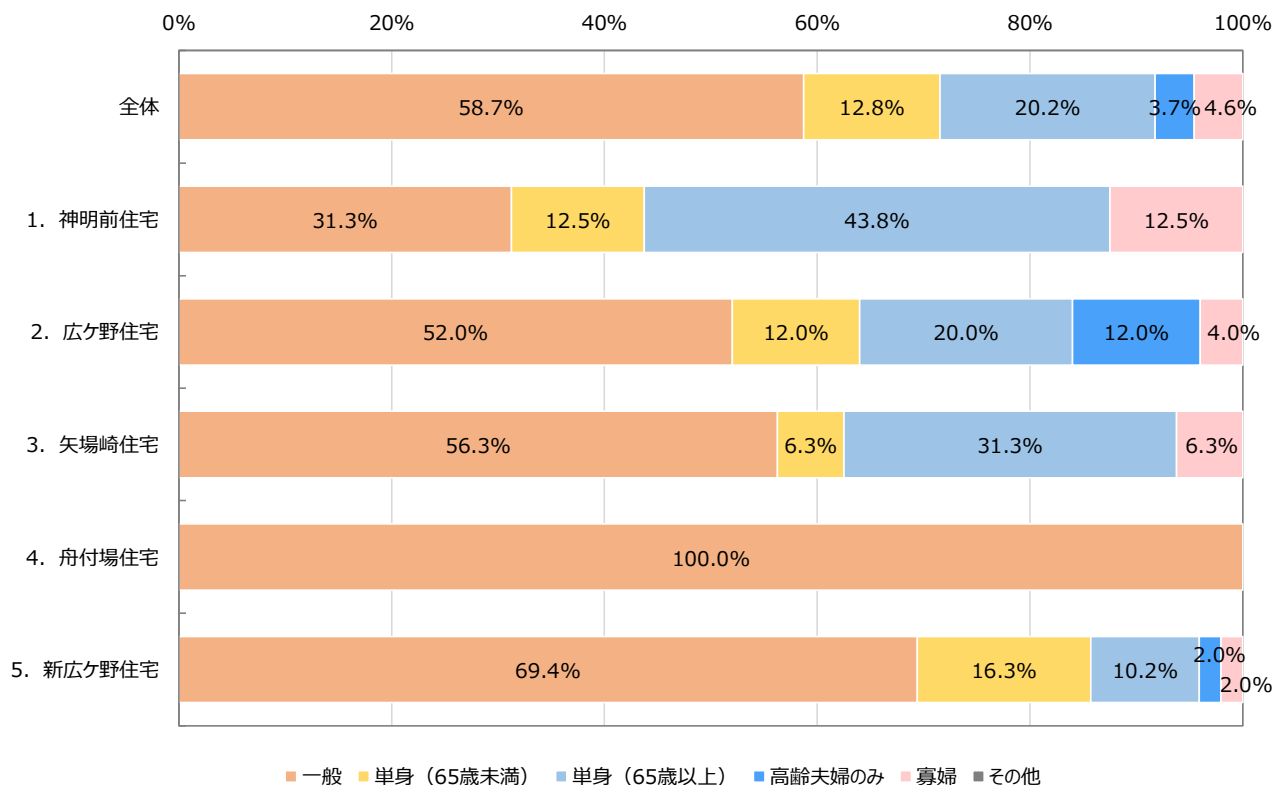


図 住宅別世帯構成割合

〔出典：五城目町（令和 4 年 3 月 31 日現在）〕

④入居者の収入状況

町営住宅の入居世帯を収入分位別にみると、いずれの住宅でも収入分位1（政令月収0～104,000円）の世帯が半数以上を占めており、全体では62.4%となっています。収入分位1の世帯が特に多いのは、神明前住宅で81.3%となっています。他4つの住宅でも収入分位1世帯が60～50%前後を占めています。

裁量階層（政令月収158,000～214,000円）の世帯は新広ヶ野住宅の2世帯のみとなっています。その他一般階層（収入超過等）の世帯は全体の15.6%で17世帯となっています。

表 住宅別収入分位別世帯数

単位：世帯

No.	住宅名	本来階層				裁量階層		その他一般階層 (収入超過等)	合計
		1	2	3	4	5	6		
		¥0 ～ ¥104,000	¥104,001 ～ ¥123,000	¥123,001 ～ ¥139,000	¥139,001 ～ ¥158,000	¥158,001 ～ ¥186,000	¥186,001 ～ ¥214,000		
1	神明前住宅	13	2	1	0	0	0	0	16
2	広ヶ野住宅	15	1	0	2	0	0	7	25
3	矢場崎住宅	11	0	0	2	0	0	3	16
4	舟付場住宅	2	0	0	1	0	0	0	3
5	新広ヶ野住宅	27	5	6	2	1	1	7	49
合計		68	8	7	7	1	1	17	109

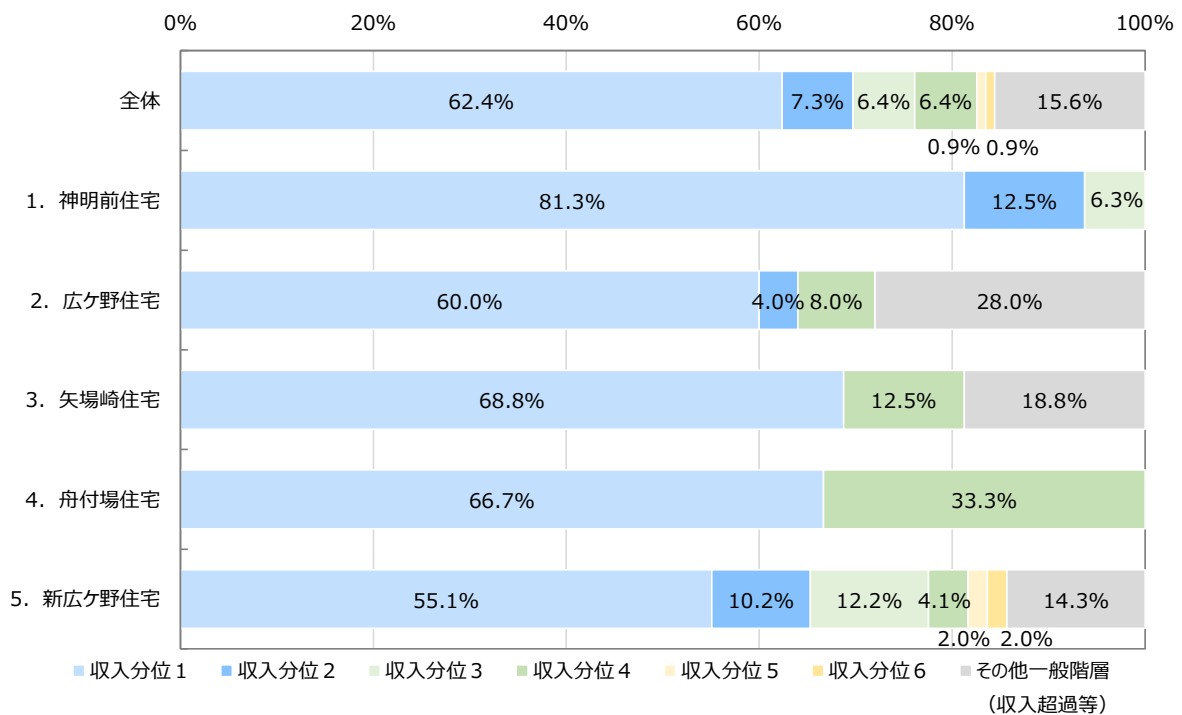


図 住宅別収入分位別割合

〔出典：五城目町（令和4年3月31日現在）〕

⑤生活保護世帯

町営住宅の生活保護世帯は、増減を繰り返しながらも横ばいに推移しており、令和3年3月31日時点で14世帯となっています。住宅別にみると、過去5年間のいずれの年においても舟付場住宅には生活保護世帯はおらず、広ヶ野住宅の生活保護世帯が約4割と最も多くなっています。

表 住宅別生活保護世帯数

単位：世帯

No.	住宅名	平成29年 (2017年)	平成30年 (2018年)	令和元年 (2019年)	令和2年 (2020年)	令和3年 (2021年)
1	神明前住宅	4	4	4	4	3
2	広ヶ野住宅	6	6	6	6	6
3	矢場崎住宅	1	1	1	1	0
4	舟付場住宅	0	0	0	0	0
5	新広ヶ野住宅	3	2	2	2	5
合計		14	13	13	13	14

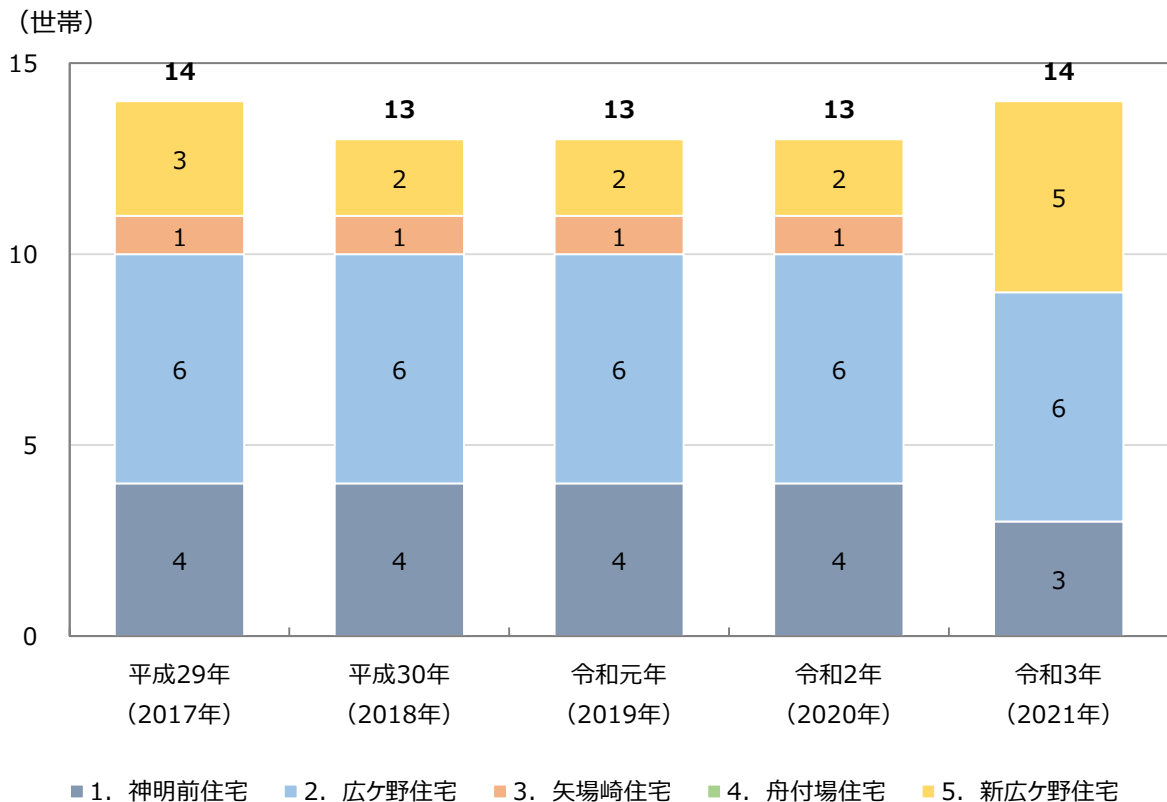


図 住宅別生活保護世帯数

(出典：五城目町 (各年3月31日現在))

4. 町営住宅に関する課題

現況把握を踏まえた、町営住宅に関する課題は次の通りです。

(1) 町民の重要な住宅セーフティネットとして町営住宅の供給が必要

町営住宅は、町民が健康で文化的な生活を営むために、住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸または転貸することにより、町民の生活の安定と社会福祉の増進に寄与しています。

全国的に、高齢者、障がい者、子育て世帯等の住宅の確保に配慮が必要な方が今後も増加する見込みであり、本町においても同様の傾向となっていることから、今後も町民の重要な住宅セーフティネットとして、町営住宅を供給していく必要があります。

(2) 将来の需要を見据えた適切な戸数の供給が必要

本町では、町営住宅を5住宅 131棟 131戸管理していますが、そのうち22戸は政策空家としているため、入居可能な戸数は全体の管理戸数の約8割程度となっています。また、過去5年間の平均応募倍率はいずれの住宅も0.0~0.6倍となっており、需要が低い状況です。

町営住宅の管理にあたっては、将来の町営住宅の需要を見据え、適切な戸数を供給していく必要があります。

(3) 老朽化住宅への早急な対応が必要

町営住宅の約78%が耐用年限を超過しており、経年劣化により住宅の老朽化が課題となっています。老朽化により建物や設備に様々な不具合が生じている住宅もあることから、老朽化が進んだ住宅については修繕等の早急な対応が必要です。

(4) 入居希望者や入居者の住宅ニーズへの対応が必要

町営住宅の入居者の世帯構成をみると、単身世帯が全体の約3割を占めています。一方で、町営住宅の間取りや設備をみると、3Kや3LDK、2LDKの間取りとなっており、単身者に適した規模の住戸がありません。また、高齢者対応仕様の住戸は「3. 矢場崎住宅」の1戸に限られています。改善や建替えを検討する際には、居住者のライフスタイルや多様なニーズ（単身者向けの住戸の確保やバリアフリー対応の住戸の整備など）に対応した住戸を供給していく必要があります。

(5) 町営住宅の適切な維持管理・更新等が必要

人口減少や少子高齢化の進行に伴い、社会保障費の増加が見込まれており、地方財政はますます厳しさを増していくことが予測されます。厳しい財政状況下においても必要な維持管理等を適切に行っていくため、町営住宅においても計画的な改修や長寿命化のための修繕を行い、長期的な視点をもって公共施設等の維持管理・更新等にかかる費用の削減を図っていく必要があります。

第3章 長寿命化に関する基本方針

1. 定期点検・日常点検・修繕の実施・データ管理に関する方針

長期的に良質な町営住宅のストックを形成していくためには、常に町営住宅の実態を把握していくことが必要です。下記の方針に基づき、定期点検・日常点検・修繕の実施・データ管理を行います。

- ① ストックの状況を適切に把握するために、点検（定期点検及び日常点検）を確実に実施する。
- ② 点検結果をデータにとりまとめ、町営住宅の修繕・改善履歴等を適切に管理する。
- ③ 上記を活用し、計画的な修繕や改善、長寿命化型の改善の時期等について検討し、事後保全型の維持管理から予防保全型の維持管理体制を確立する。

2. 改善事業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

町営住宅のストックの長寿命化を図るためには、予防保全的な維持管理が重要です。下記の方針に基づき予防保全の観点で計画的に維持管理・修繕することで、長寿命化及びライフサイクルコストの縮減を図ります。

- ① 町営住宅を長期的に維持管理していくという観点から、町営住宅ストックの長寿命化を促進する。
- ② 予防保全的な維持管理・計画修繕等と改善事業を実施して長寿命化を図った場合と、従来どおり、事後保全的な修繕等を実施する場合のライフサイクルコストを比較し、ライフサイクルコストの縮減効果のある事業手法を選定する。
- ③ 仕様のアップグレード等による耐久性の向上、予防保全的な維持管理の実践による修繕・建替周期の延長等により、ライフサイクルコストの縮減を図る。

第4章 事業手法の選定

1. 住宅別事業手法の選定方法

(1) 選定フロー

平成 28 (2016) 年 8 月に改定された公営住宅等長寿命化計画策定指針 (以下、「新指針」) の選定フローに基づき、事業手法の選定を行います。

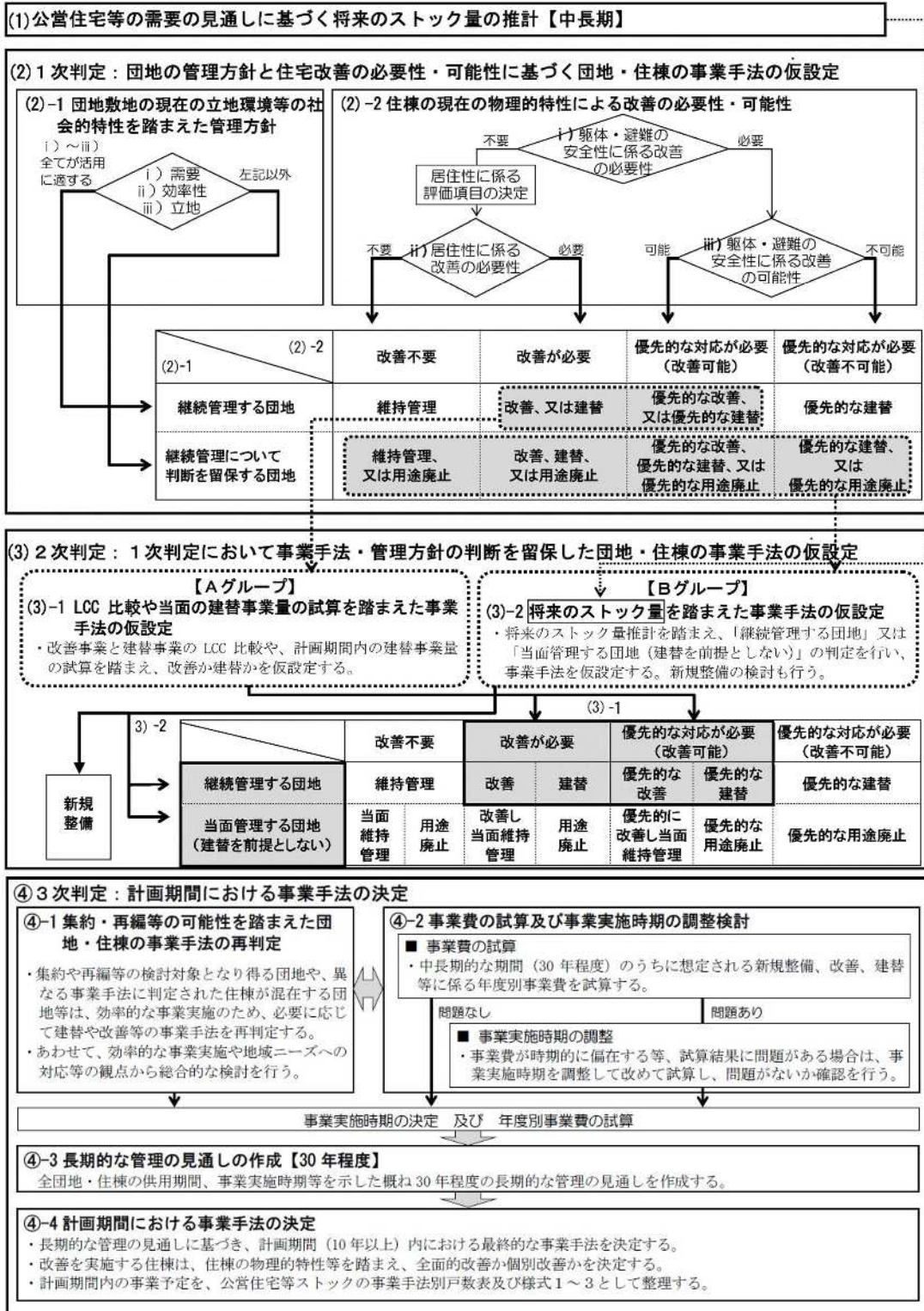


図 事業手法の選定フロー

(2) 選定の評価基準の設定

判定	判定・評価項目	評価基準	評価結果	
1 次 判 定	(2)-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			
	i) 需要	応募倍率	5年間(H29~R3年度)平均の応募倍率1.0以上、もしくは満室による募集なし	○
			5年間(H29~R3年度)平均の応募倍率1.0未満、もしくは募集停止	×
		入居率	入居率平均が80%以上の場合	○
			入居率平均が80%未満の場合	×
	ii) 効率性	用途地域	用途地域のうち、第一種・第二種低層住居専用地域以外は高度利用の可能性が高い	○
			上記以外の地域は、高度利用の可能性が低い	×
		敷地規模	1,000㎡以上	○
			1,000㎡未満	×
	iii) 立地	浸水区域	区域外	○
			区域内	×
		土砂災害区域	区域外	○
			区域内	×
	(2)-2 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性			
	i) 躯体・避難の安全性に係る改善の必要性	耐震基準	新耐震基準、もしくは耐震診断の結果耐震性あり	○
			旧耐震基準、もしくは耐震診断の結果耐震性なし	×
		二方向避難	避難可能	○
			避難不可能	×
	ii) 【改善不要】居住性に係る改善の必要性	バリアフリー対応住戸	有	○
			無	×
3点給湯		有	○	
		無	×	
iii) 【改善必要】躯体・避難の安全性に係る改善の可能性	目標年次における耐用年限	耐用年限未満	○	
		耐用年限経過	×	
2 次 判 定	(3)-1 A: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			
	LCC比較 <small>※木造は、目標年次における耐用年限が経過する場合、縮減効果がないので「建替」とする。</small>	改善事業費の方が安い	縮減効果あり	
		建替事業費の方が安い	縮減効果なし	
	(3)-2 B:将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定			
	将来ストック量の推計結果をふまえ、「維持管理する団地」又は「当面管理する団地」の判定	(2)-1-i) 需要	応募倍率 入居率	総合的に判断
(2)-1-ii) 効率性		用途地域 敷地規模		
(2)-1-iii) 立地		浸水区域	土砂災害区域	
		立地		
3 次 判 定	(4)-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			
	・各住宅の需要や事業の効率性等を踏まえ、判定を変更するか否か決定			
	(4)-2 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討			
	・中長期的な期間(30年程度)のうちに想定される新規整備、改善、建替等に係る年度別事業費を試算			
	・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、事業実施時期を調整し再度試算			
	(4)-3 長期的な管理の見通しの作成			
・事業内容、実施時期の方針の検討				
・事業内容の調整や事業費の平準化を行い、事業内容、実施時期の方針決定				
(4)-4 計画期間における事業手法の決定				
・長期的な管理の見通しに基づき、計画期間(10年以上)内における最終的な事業手法を決定。				
・改善を実施する住棟は、住棟の物理的特性等を踏まえ、全面的改善か個別改善かを決定。				

表 選定の評価基準の設定

2. 事業手法の選定

(1) 町営住宅の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計（中長期）

町営住宅の供給目標量を算定するため、国土交通省から配布された「世帯数推計支援プログラム(改良版)」と「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」(ストック推計プログラム)を活用し、町営住宅の需要の見通しを推計します。ストック推計プログラムは、各種統計データを用い、将来のある時点(目標年次)における全ての借家(町営住宅だけではなく民間賃貸住宅等も含めた借家)に居住する「著しい困窮年収未満の世帯[※]」を算出した予測値です。

目標年次である令和14(2032)年における目標管理戸数は、将来のストック量の推計結果及び現在の町営住宅の管理戸数、需要の状況を踏まえて設定します。

(1) -1 : ストック推計プログラム

ストック推計プログラムでは、次の4つのステップにより、「町営住宅の入居資格世帯数」と「著しい困窮年収未満の世帯数」を推計します。

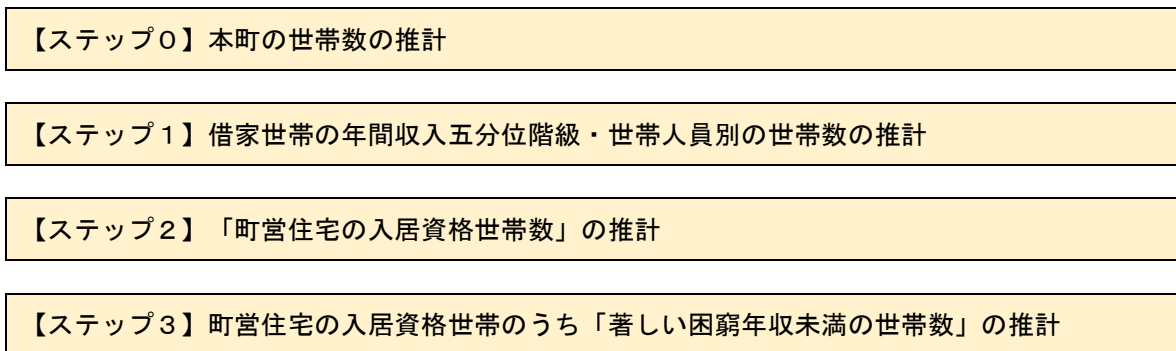


図 町営住宅の将来需要の推計フロー

※著しい困窮年収未満の世帯…町営住宅の入居資格世帯数のうち、自力では適正な水準の住まいを適正な負担で確保することが困難と見込まれる世帯をいう

表 町営住宅の入居資格世帯数と著しい困窮年収水準未満の世帯数の推計

単位：世帯

	令和4年 (2022年) 基準年次	令和7年 (2025年)	令和12年 (2030年)	令和14年 (2032) 目標年次	令和17年 (2035年)	令和22年 (2040年)	令和27年 (2045年)
町営住宅の入居資格世帯数	111	106	96	92	86	75	65
著しい困窮年収水準未満の世帯数	72	69	62	59	55	48	42

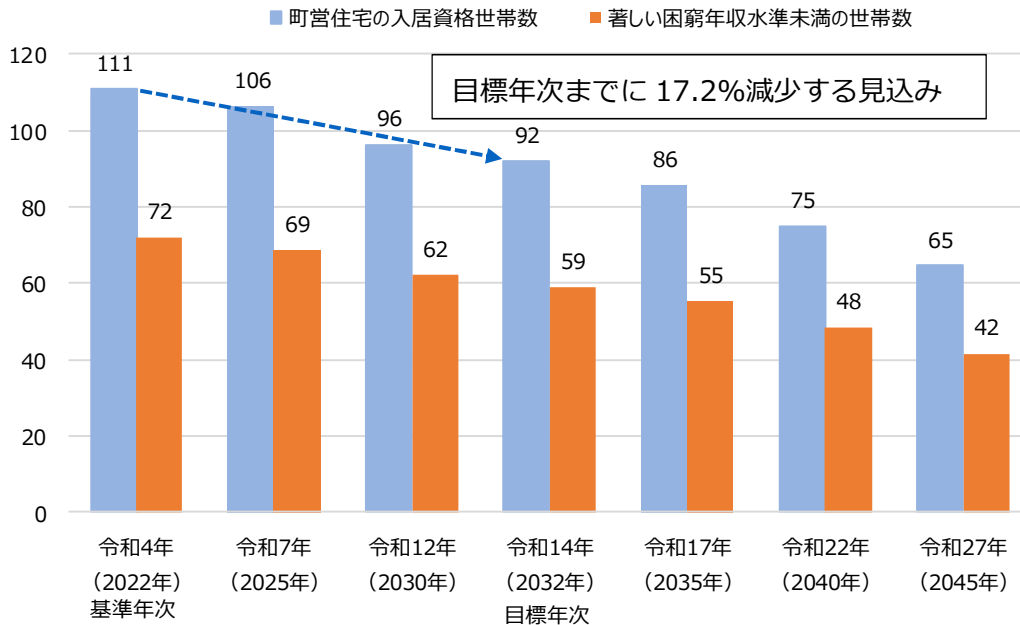


図 町営住宅の入居資格世帯数と著しい困窮年収水準未満の世帯数の推計

(1) -2 : 目標管理戸数の設定

本町における令和4年3月31日時点の管理戸数は131戸で、政策空家22戸を除くと109戸となります。現状の政策空家分については、町全体の供給バランスをみながら戸数を減少させていくこととし、政策空家分を除いた109戸を基準として目標管理戸数を検討するものとします。

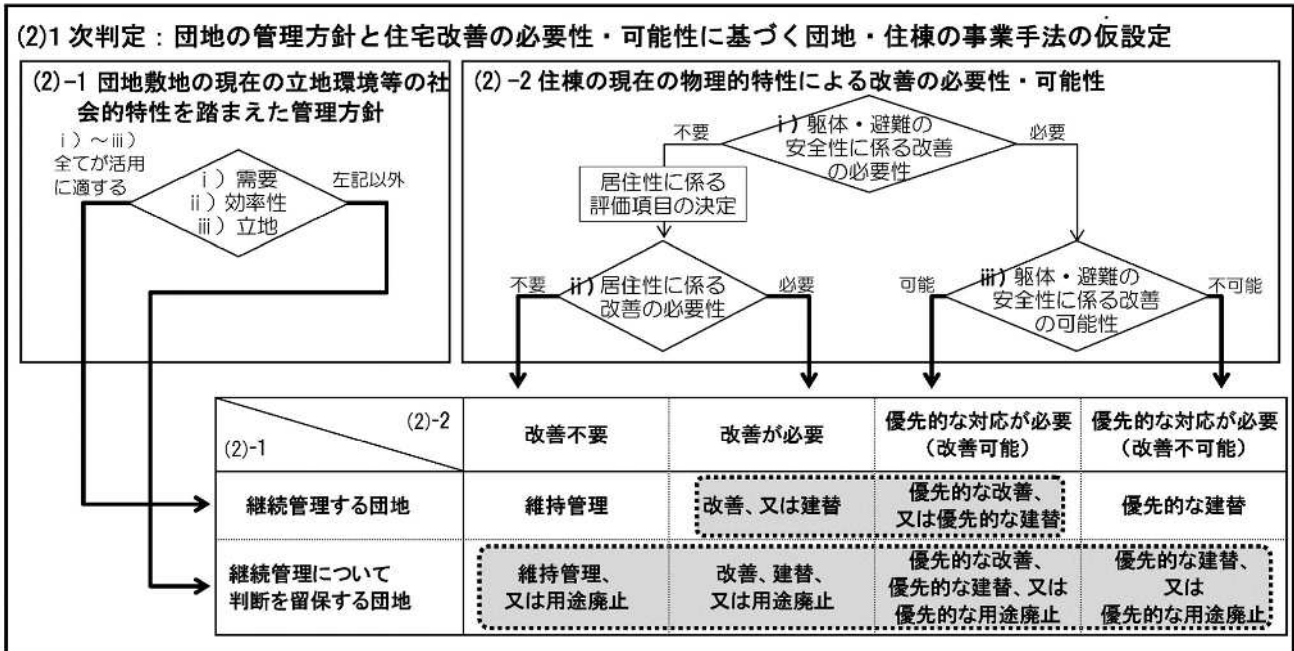
町営住宅の需要推計結果によれば、需要は将来的に一貫して減少傾向で推移していく見込みとなっています。目標年次である令和14(2032)年における目標管理戸数は、基準年次から目標年次における町営住宅の入居資格世帯数の減少率(111戸→92戸:17.2%減)を考慮し、91戸(109戸→91戸:17.2%減)と設定します。なお、住まいの確保に特に配慮が必要な方に対する住宅を確保するため、管理戸数が「著しい困窮年収未満の世帯数」を下回らないよう適切な戸数を確保します。

目標年次 令和14年(2032年)

目標管理戸数 91戸

(2) 1次判定

1次判定では、「(2) -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」と「(2) -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2つの視点から事業手法を仮設定します。



(2) -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

この判定では、「i) 需要」、「ii) 効率性」、「iii) 立地」の3つの評価基準をもとに、「継続管理する団地」または「継続管理について判断を留保する団地」の2つに分類します。

全ての項目で○のみの場合は「継続管理する団地」、1つでも×がある場合は「継続管理について判断を留保する団地」と判定します。

全ての住宅において、「継続管理について判断を留保する団地」となります。

i) 需要			
応募倍率			
○	5年間平均の応募倍率 1.0 以上、もしくは満室による募集なし	×	5年間平均の応募倍率 1.0 未満、もしくは募集停止
入居率			
○	入居率平均が 80% 以上の場合	×	入居率平均が 80% 未満の場合
ii) 効率性			
用途地域（高度利用の可能性による建替事業の効率性）			
○	用途地域のうち、第一種・第二種低層住居専用地域以外は高度利用の可能性が高い	×	左記以外の地域は、高度利用の可能性が低い
敷地規模			
○	1,000 m ² 以上	×	1,000 m ² 未満
iii) 立地			
浸水区域			
○	区域外	×	区域内
土砂災害区域			
○	区域外	×	区域内

○のみ

×あり

継続管理する団地	継続管理について判断を留保する団地
該当なし	<ol style="list-style-type: none"> 1. 神宮前住宅 2. 広ヶ野住宅 3. 矢場崎住宅 4. 舟付場住宅 5. 新広ヶ野住宅

(2) -2：住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

この判定では、「i) 躯体・避難の安全性に係る改善の必要性」、「ii) 居住性に係る改善の必要性」、「iii) 躯体・避難の安全性に係る改善の可能性」の3つの評価基準をもとに、「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）」の4つに分類します。

i) 躯体・避難の安全性に係る改善の必要性			
耐震基準			
○	新耐震基準、 もしくは耐震診断の結果耐震性あり	×	旧耐震基準、 もしくは耐震診断の結果耐震性なし
二方向避難			
○	避難可能	×	避難不可能

○のみ：不要

×あり：必要

ii) 居住性に係る改善の必要性				iii) 躯体・避難の安全性に係る改善の可能性			
バリアフリー対応住戸				目標年次における耐用年限			
○	有	×	無	○	耐用年限未滿	×	耐用年限経過
3点給湯							
○	有	×	無				

○のみ：不要

×あり：必要

○のみ：可能

×あり：不可能

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)
該当なし	3. 矢場崎住宅 4. 舟付場住宅 5. 新広ヶ野住宅	該当なし	1. 神明前住宅 2. 広ヶ野住宅

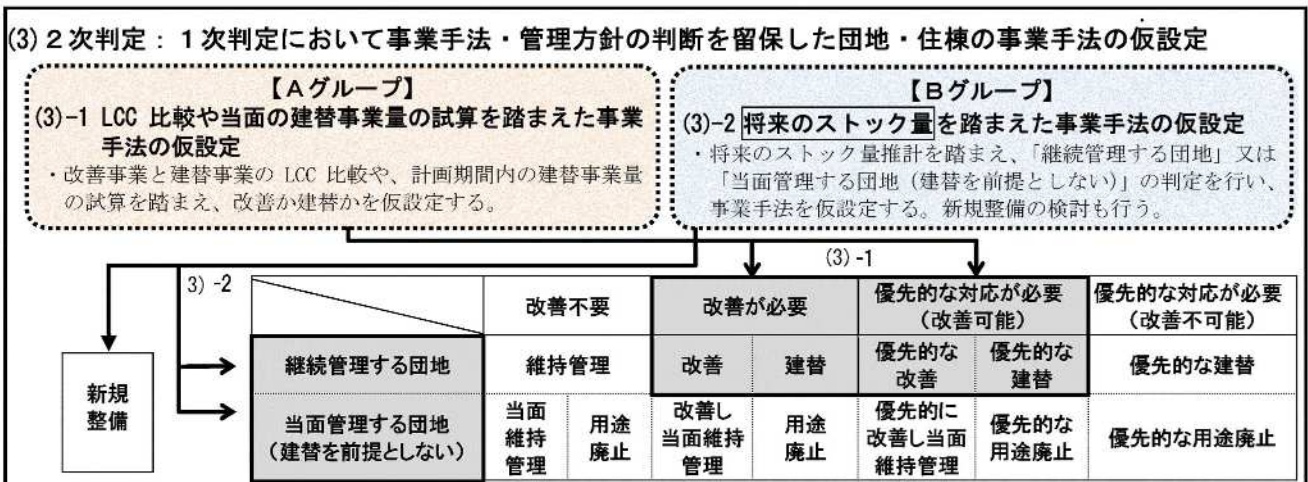
1次判定結果

これまでの判定を総括すると、1次判定結果は以下のとおりになります。Aグループ、Bグループとなった団地・住棟は、2次判定を行います。

	改善不要	改善が必要	優先的な対応が必要 (改善可能)	優先的な対応が必要 (改善不可能)
継続管理 する団地	維持管理	Aグループ 改善、又は建替		優先的な建替
	該当なし	該当なし	該当なし	該当なし
継続管理について 判断を留保する団地	Bグループ			
	維持管理、 又は用途廃止	改善、建替、 又は用途廃止	優先的な改善、 優先的な建替、 又は優先的な用途廃止	優先的な建替、 又は優先的な用途廃止
該当なし	該当なし	3. 矢場崎住宅 4. 舟付場住宅 5. 新広ヶ野住宅	該当なし	1. 神明前住宅 2. 広ヶ野住宅

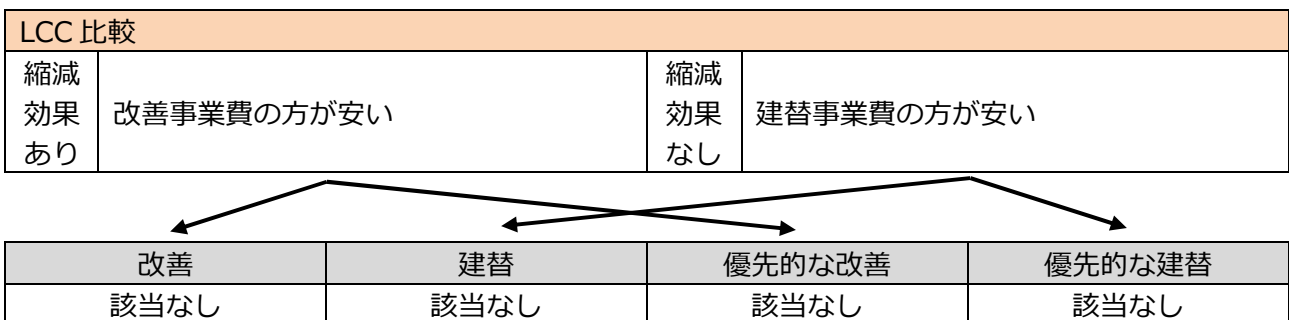
(3) 2次判定

2次判定では、1次判定においてAグループ、Bグループとなった団地・住棟について、グループ別に事業手法の仮設定を行います



(3) -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

Aグループは、「LCC 比較」により、「改善」か「建替」を仮設定します。
本計画では、Aグループに該当なし。



(3) -2 : 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

Bグループは、(1)で設定した目標管理戸数を踏まえて、事業手法を仮設定します。

目標年次である令和14(2032)年の町営住宅の目標管理戸数は91戸で、現在の管理戸数131戸よりも少ないことから、今後は集約や用途廃止により段階的に減らしながら管理戸数の適正化を図ります。

事業手法は、将来の目標管理戸数、1次判定の「i) 需要」、「ii) 効率性」、「iii) 立地」の判定結果を総合的に判断し、「維持管理する団地」又は「当面管理する団地(建替を前提としない)」の判定を行います。

i) 需要			
応募倍率			
○	5年間平均の応募倍率1.0以上、もしくは満室による募集なし	×	5年間平均の応募倍率1.0未満、もしくは募集停止
入居率			
○	入居率平均が80%以上の場合	×	入居率平均が80%未満の場合
ii) 効率性			
用途地域(高度利用の可能性による建替事業の効率性)			
○	用途地域のうち、第一種・第二種低層住居専用地域以外は高度利用の可能性が高い	×	左記以外の地域は、高度利用の可能性が低い
敷地規模			
○	1,000㎡以上	×	1,000㎡未満
iii) 立地			
浸水区域			
○	区域外	×	区域内
土砂災害区域			
○	区域外	×	区域内

総合的に判断

	改善が不要	改善が必要	優先的な対応が必要 (改善可能)	優先的な対応が必要 (改善不可能)
継続管理する 団地	維持管理	改善、又は建替	優先的な改善、 又は優先的な建替	優先的な建替
	該当なし	3. 矢場崎住宅 5. 新広ヶ野住宅	該当なし	該当なし
当面管理する 団地 (建替を前提 としない)	当面維持管理、 又は用途廃止	改善し当面維持管理、 又は用途廃止	優先的に改善し 当面維持管理、 又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
	該当なし	4. 舟付場住宅	該当なし	1. 神明前住宅 2. 広ヶ野住宅

なお、「継続管理する団地」とした「3. 矢場崎住宅」と「5. 新広ヶ野住宅」は、木造でかつ目標年次時点で耐用年限が超過するため、長寿命化による LCC の縮減効果が期待できないことから「建替」と仮設定します。

また、「当面管理する団地（建替を前提としない）」とした「1. 神明前住宅」については、土砂災害区域内に立地しており災害リスクが高いことから「優先的な用途廃止」と仮設定します。また、「4. 舟付場住宅」については、洪水の浸水区域内に立地しており災害リスクが高いことから「用途廃止」と仮設定します。「2. 広ヶ野住宅」については、建築から 40 年以上が経過していること、応募しても募集がない状況であることを考慮し、「優先的な用途廃止」と仮設定します。

2次判定結果

LCC 比較や将来のストック量を踏まえた判定結果から、以下のように事業手法の仮設定をします。

	改善が不要	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)
		改善	建替		
継続管理 する団地	維持管理	改善	建替	優先的な改善、 又は優先的な建替	優先的な建替
	該当なし	該当なし	3. 矢場崎住宅 5. 新広ヶ野住宅	該当なし	該当なし
当面管理 する団地	当面維持管理、 又は用途廃止	改善し 当面維持管理	用途廃止	優先的に改善し 当面維持管理、 又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
	該当なし	該当なし	4. 舟付場住宅	該当なし	1. 神明前住宅 2. 広ヶ野住宅

(4) 3次判定

3次判定は、事業手法の決定を行います。

1次判定、2次判定では、地域が持つ固有の制約条件などが考慮されず、判定結果が合理的ではない場合があることから、3次判定によって、必要に応じ事業手法を再判定するとともに、下記による複数の視点から総合的な判定・見直しを行います。

(4) - 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次判定結果にて、周辺住宅との再編等の検討が必要な場合や、異なる事業手法に判定された住棟が混在する場合等には、効率的な事業を実施するため、必要に応じて事業手法の再判定が可能です。

本町の場合は、再判定する住宅はないため、2次判定結果と同様とします。

3次判定結果

	改善が不要	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)
		改善	建替		
継続管理 する団地	維持管理	改善	建替	優先的な改善、 又は優先的な建替	優先的な建替
	該当なし	該当なし	3. 矢場崎住宅 5. 新広ヶ野住宅	該当なし	該当なし
当面管理 する団地	当面維持管理、 又は用途廃止	改善し 当面維持管理	用途廃止	優先的に改善し 当面維持管理、 又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
	該当なし	該当なし	4. 舟付場住宅	該当なし	1. 神明前住宅 2. 広ヶ野住宅

各住宅の今後の方向性（まとめ）

住宅名	今後の方向性
1. 神明前住宅	土砂災害による災害リスクが高いため、「当面管理」しつつ、将来的には他住宅へ集約し、入居者が居なくなった段階で「用途廃止・解体」する。
2. 広ヶ野住宅	耐用年限を超過しており、旧耐震基準かつ老朽化が著しく、需要も少ないことから「当面管理」しつつ、将来的には他住宅へ集約し、入居者が居なくなった段階で「用途廃止・解体」する。
3. 矢場崎住宅	今後も継続管理していくが、耐用年限を超過していることから、適切に「維持管理」しつつ、将来的には「建替」する。
4. 舟付場住宅	洪水災害による災害リスクが高いため「当面管理」しつつ、将来的には他住宅へ集約し、入居者が居なくなった段階で「用途廃止・解体」する。
5. 新広ヶ野住宅	今後も継続管理していくが、目標年次時点で耐用年限を超過することから、適切に「維持管理」しつつ、将来的には「建替」する。

（４）-２：事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

中長期的な期間（概ね 30 年程度）のうちに想定される事業等に係る事業費を試算します。また、事業量及び事業費が偏在しないよう各事業の実施時期を調整します。

■事業費・事業周期の設定

「建替」については、原則、建設年代順に建替を実施します。事業費については、過去の建替事業費を参考に矢場崎住宅は 10,600 千円／戸、新広ヶ野住宅は 15,500 千円／戸と設定します。

「用途廃止」については、現在の入居者が退去した段階で用途廃止、解体を実施します。解体事業費は、一般的な平均相場を参考に一律 930 千円／戸と設定します。なお、「1. 神明前住宅」、「4. 舟付場住宅」については、災害リスクが高いことから可能な限り早期に着手します。

■事業実施時期の調整

事業実施時期は基本的に事業周期に合わせて設定しますが、足場の施工や居室への立ち入りを最小限にするなど、工事の効率を考慮して同時施工が望ましい場合や、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には、建設年度を考慮した実施時期の調整等を行うことで事業費の平準化を図ります。

(4) - 3 : 長期的な管理の見通しの作成

今後想定される事業について、長期的な事業（実施時期及び事業手法）の見通しは次の通りとなります。現在管理している5住宅131棟131戸の町営住宅について、将来のストック量を見据え、全体の管理戸数を減らしながら適切に維持管理していくこととし、各住宅の老朽度、安全性、需要等を考慮した上で、段階的に建替・集約・用途廃止・解体を実施します。

■長期的な事業の見通し

住宅名	管理戸数 (戸) [R4]	事業実施時期予定 (戸)		
		1期 [R5-R14]	2期 [R15-R24]	3期 [R25-R34]
1. 神明前住宅	22	維持管理	集約+用途廃止+解体 (△22)	
2. 広ヶ野住宅	31	維持管理	集約+用途廃止+解体 (△31)	
3. 矢場崎住宅	23	維持管理	建替 (23)	維持管理
4. 舟付場住宅	5	維持管理	維持管理	集約+用途廃止+解体 (△5)
5. 新広ヶ野住宅	50	維持管理	建替 (16)	建替 (34)
予定管理戸数 (戸)	131	[R14] 131	[R24] 78 (△53)	[R34] 73 (△5)

■長期的な事業の概算事業費

事業	単価 (千円/戸)	1期 [R5-R14] (千円)		2期 [R15-R24] (千円)		3期 [R25-R34] (千円)	
建替 (矢場崎住宅)	10,600		—	23戸	243,800		—
建替 (新広ヶ野住宅)	15,500		—	16戸	248,000	34戸	558,000
解体	930		—	53戸	49,290	5戸	4,650
合計 (千円)			—		541,090		531,650

(4) - 4 : 計画期間における事業手法の決定

長期的な管理の見通しに基づき、計画期間 10年以内に実施する事業は該当なし。

第5章 点検、計画修繕、改善事業、建替事業の実施方針

1. 点検の実施方針

(1) 定期点検の実施方針

町営住宅の安全性を適正に保つためには、定期点検により各施設等の劣化を正確に把握し、それに対応して維持管理していくことが必要です。

本町の町営住宅は、建築基準法による定期報告の対象とはなっていませんが、建築基準法第12条の規定に準じて、法定点検と同様の点検を定期的を実施するものとしします。

法定点検

建築基準法第12条では、不特定多数の人が利用する建築物を管理又は所有する方が建築物及び建築設備について建築士などの資格者に調査を依頼し、損傷、腐食その他劣化の状況を点検し、調査結果を県などに定期的に報告することを義務付けています。

(2) 日常点検の実施方針

定期点検とは別に、外観目視により確認することが容易な部位については、不具合への迅速な対応を図る観点から、年1回程度、日常点検を実施します。

遊具、外構、自転車置き場等、法定点検の点検項目になく、町営住宅の適切な維持管理のために状況を把握することが必要な対象については、日常点検において点検を行います。

バルコニーや居室等の入居者が専用的に使用する部分については、住宅内部に立ち入る必要があることから、入居者の退去時には確実に点検を実施します。

日常点検

日常点検は、年1回程度、「公営住宅等日常点検マニュアル（2016年（平成28年）8月）国土交通省 住宅局 住宅総合整備課）」に則り実施します。なお、建築基準法第12条で規定する有資格者以外による実施も可能です。

表 定期点検・日常点検の位置づけ

法定点検の対象となる公営住宅等	法定点検の対象外の公営住宅等
定期点検	
法定点検	法定点検と同様の点検
+ 補完	+ 補完
日常点検	

〔参考資料：公営住宅等日常点検マニュアル〕

(3) 点検結果の活用

定期点検や日常点検の結果を蓄積し、計画的な修繕・維持管理の実施や次回の点検に活用します。

2. 計画修繕の実施方針

本計画期間内に「維持管理」、「改善」と判定された住宅は今後も継続して管理を行っていくことから、計画的な修繕を行います。計画修繕の実施方針は以下のとおりです。

(1) 計画修繕の内容と周期

計画修繕は、経年劣化により老朽化した設備等を原状回復する工事です。計画期間内に実施する修繕は、次頁以降に示す修繕周期表を参考にして実施します。

(2) 点検結果を踏まえた適切な修繕計画

点検（定期点検・日常点検）により劣化が確認された場合には、劣化の度合いや危険度等から判断し、優先度の高いものから順に計画的に修繕を実施します。一方、点検により劣化が進行しておらず、建物の安全性が確認された場合は、他の住宅の老朽度や各年の修繕費コストを鑑みて、修繕時期を延期するなど、状況を踏まえた適切な修繕計画を検討します。なお、住戸内の修繕については、入居者が退去後、点検及び修繕を行うこととします。残りの供用期間が短い住宅は、原則、計画修繕を実施せず、他の住宅を優先します。

(3) 工事の効率化

計画修繕に加え、改善事業も必要な場合は、相互の事業実施時期や修繕内容の関連性等を把握した上で、工事を同時期に実施することにより、工事の効率化やコスト軽減を図ります。

表 修繕周期表 1/4

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		○			
②屋上防水 (露出防水)	屋上、塔屋	修繕	12年	塗膜防水の上保護塗装(かぶせ方式)	③		○			
		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、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	○				

表 修繕周期表 2/4

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、スリーブキャップ等	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	鑄鉄管	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	○				
		取替	30年	ヒューム管	④	○				
④雨水樋	立て樋	取替	30年	硬質塩化ビニル管	③	○				
⑤排水ポンプ	排水ポンプ	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	○				

表 修繕周期表 3/4

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
10 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	○				
11 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・ブルボックス等	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	○				
12 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				○	
13 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	○				
14 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				○	
15 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、ビット式）、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				○	
16 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			○	○	
	困障（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、排水柵等、※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					○

表 修繕周期表 4/4

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 国土交通省大臣官房官庁営繕部監修（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）

〔出典：公営住宅長寿命化計画策定指針（改定）平成28年8月－国土交通省〕

3. 改善事業の実施方針

本計画期間内に「改善」と判定された住宅はありません。

4. 建替事業・用途廃止の実施方針

現在の入居者の住まいの確保や財政上の制約等の課題について検討し、段階的に対応していく必要があることから、将来的な建替事業・用途廃止の実施方針について、次の通り整理します。

(1) 災害リスクの高い住宅の移転・集約

土砂災害や水害といった災害リスクの高いエリアに立地している住宅（神明前住宅、舟付場住宅）については、他住宅への集約に向けて取り組みます。入居者が退去した時点で順次、用途廃止・解体します。

(2) 旧耐震基準で老朽化した住宅の移転・集約

旧耐震基準で設計され、耐用年限を超過しており老朽化が進行している住宅（広ヶ野住宅）については、他住宅への集約に向けて取り組みます。入居者が退去した時点で順次、用途廃止・解体します。

(3) 将来の需要を見据えた適正な供給管理戸数の整備

本町の町営住宅の将来の需要戸数は減少することが見込まれていることから、建替事業に伴う供給戸数については、将来の需要を考慮に入れ、建替えの際に管理戸数を減らすなどにより適正な管理戸数を供給します。

(4) 多様な住戸タイプの供給

単身世帯、子育て世帯、高齢者世帯などの幅広い住まいのニーズに応えられるよう、建替えの際には多様な住戸タイプの供給について検討します。

第6章 長寿命化のための事業実施予定一覧

次の様式1～3にて、計画修繕・改善・建替等の事業を整理します。

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 秋田県五城目町

住宅の区分： 公営住宅 特定公共賃貸住宅 地権貸（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 削減効果 (千円/年・棟)	備考	
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14			

該当なし

【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： 秋田県五城目町

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	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14		
神明前住宅	幼児遊園	S51頃	—	R5	点検結果に基づき必要に応じて実施											
広ヶ野住宅	公園	S55	—	R5	点検結果に基づき必要に応じて実施											
矢場崎住宅	幼児遊園	S63	—	R5	点検結果に基づき必要に応じて実施											
新広ヶ野住宅	幼児遊園	H3頃	—	R5	点検結果に基づき必要に応じて実施											

第7章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

新指針に示されている LCC 算出の考え方に基づき、LCC 算定プログラムを活用し、「新規整備」及び「建替」と判定した住棟については LCC、「改善」判定とした住宅のうち「長寿命化型改善」、「全面的改善」と判定した住棟については LCC の縮減効果を算出します。

本計画期間内に「新規整備」「建替」「改善」と判定された住宅がないことから、LCC 縮減効果の算出は行いません。

卷末資料

住宅カルテ

1 神明前住宅

団地属性	所在地	字神明前95-3、95-1		
	交通の状況	最寄り駅	八郎湯駅（奥羽本線）	
		最寄りバス停	神明社前（秋田中央交通）	
		アプローチ道路	町道	
	敷地の概要	敷地面積	4,475.22㎡	
		延床面積/容積率	1,091.20㎡	24.4%
		建築面積/建ぺい率	1,091.20㎡	24.4%
		用途地域	第一種住居地域	
土地の形状		整形		
取付道路		あり		
敷地権利	・所有地 町有地	・借地（公・私）		
周辺の主要公共施設	特になし			



住棟属性	タイプ	計	第1種				
	棟数	22棟	22棟	棟	棟	棟	棟
	階数		1階建	階建	階建	階建	階建
	構造種別		木造				
	建物構造		W				
	主要仕上材	屋根	-				
外壁		-					
外部建具		-					

住戸属性	構造	管理戸数(戸)	建築年次	間取り	住戸面積(㎡)	家賃(円)		備考
	木平	8	S51	3K	49.60	6,400 ~ 7,400		
	"	10	S52	3K	49.60	6,700 ~ 8,800		
	"	4	S53	3K	49.60	6,900		
	計	22戸		延床面積	1091.20㎡	(1戸当たり 49.60㎡)		

居住水準	付帯施設現況	幼児遊園1箇所					
	高齢者対応仕様整備住戸	未整備	22戸	整備	0戸		

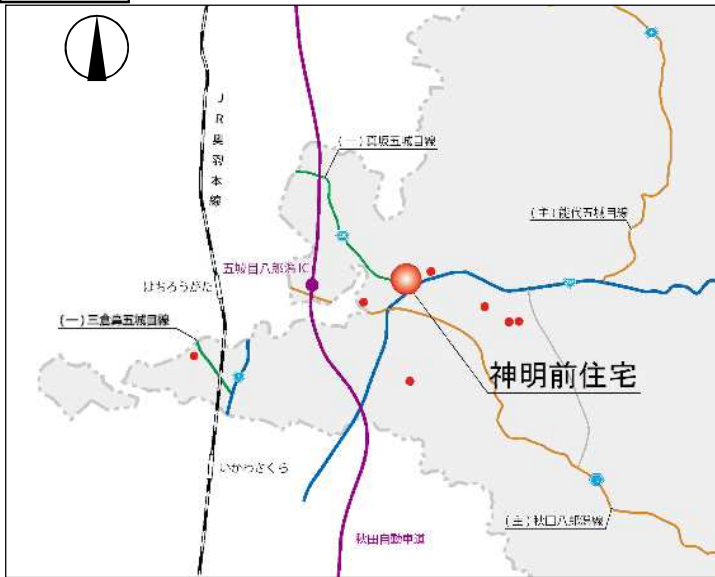
入居者特性	居住世帯数	計	16世帯 (100.0%)			居住者数	25人				
		一般	5世帯 (31.3%)				(1世帯当たり 1.56人)				
		単身(65歳未満)	2世帯 (12.5%)			居住率	72.7% (入居 16戸)				
		単身(65歳以上)	7世帯 (43.8%)			空家数	0戸				
		高齢夫婦のみ	0世帯 (0.0%)			政策空家数	6戸				
		寡婦世帯	2世帯 (12.5%)			応募倍率(倍)	H29	H30	R1	R2	R3
		その他	0世帯 (0.0%)				0.0	1.0	0.0	-	-
		(再掲)身障世帯	5世帯 (31.3%)								

取組みの	建替事業の実績								
	改善事業の実績	住戸	壁・天井塗装、網戸修繕・交換、サッシ戸交換、玄関鍵取替え、畳取替、浴室修繕 玄関戸・壁・廊下塗装、排水管修繕、給排水修繕、洗濯パン修繕、臭気抜き修繕						
		共用部							
		屋外・外構	屋根塗装・塗替・漏水修繕、屋外配線修繕、物置修繕						
	維持保全の方針	耐震診断	実施済み	22棟	未実施	0棟			
要補強			22棟	(内改修済み 0棟)					
補修費用	建物費用	その他費用							

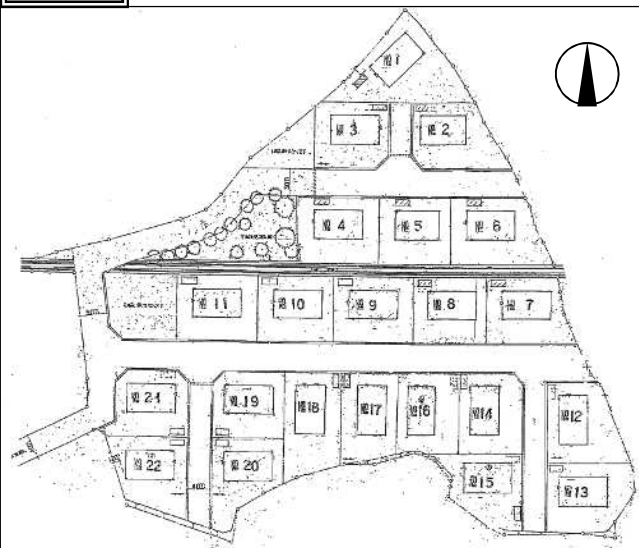
劣化状況：
備考：土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域に該当

1.神明前住宅

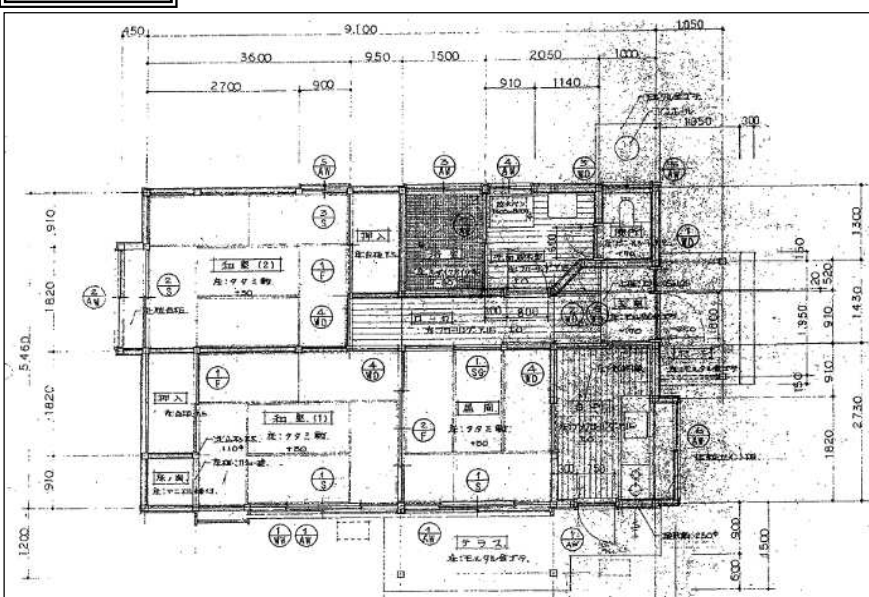
位置図



配置図



主な住戸タイプ



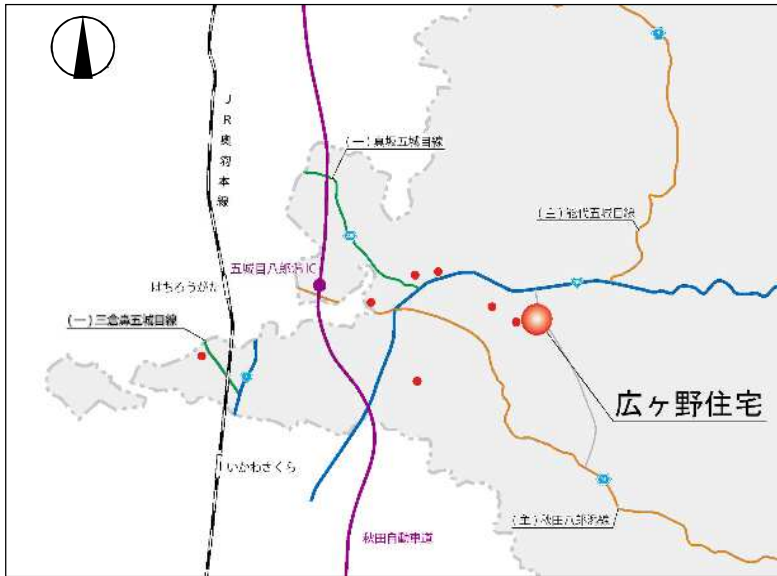
3K (49.60㎡)

2 広ヶ野住宅

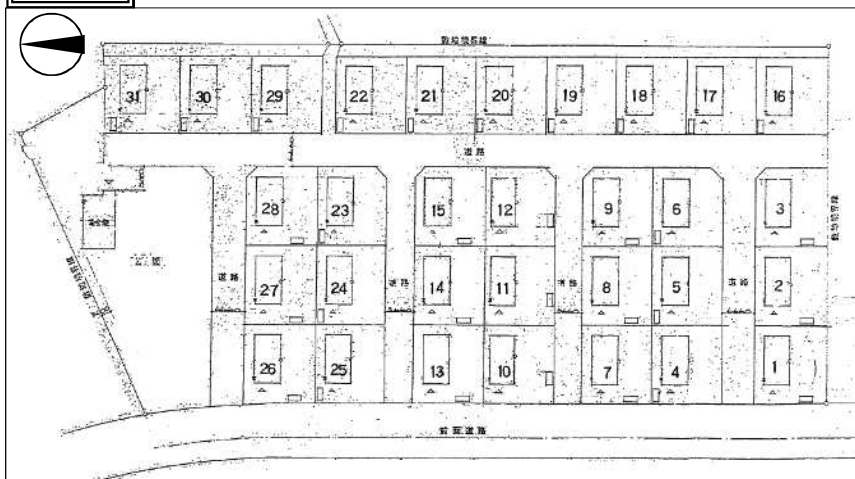
団地属性	所在地	高崎字行内沢98-1、101-1								
	交通の状況	最寄り駅	八郎潟駅（奥羽本線）							
		最寄りバス停	町営住宅前（秋田中央交通）							
		アプローチ道路	町道							
	敷地の概要	敷地面積	9,550.00㎡							
		延床面積/容積率	1,695.70㎡					17.8%		
		建築面積/建ぺい率	1,695.70㎡					17.8%		
		用途地域	第一種低層住居専用地域							
土地の形状		整形								
取付道路		あり								
敷地権利	・所有地	町有地	・借地（公・私）							
周辺の主要公共施設	特になし									
住棟属性	タイプ	計	第1種							
	棟数	31棟	31棟	棟	棟	棟	棟			
	階数		1階建	階建	階建	階建	階建			
	構造種別		木造							
	建物構造		W							
	主要仕上材	屋根	-							
外壁		-								
外部建具		-								
住戸属性	構造	管理戸数（戸）	建築年次	間取り	住戸面積（㎡）	家賃（円）		備考		
	木平	10	S53	3K	54.70	7,600 ~ 17,400				
	"	10	S54	3K	54.70	7,900 ~ 18,600				
	"	11	S55	3K	54.70	8,100 ~ 12,100				
	計	31戸			延床面積	1,695.70㎡	（1戸当たり 54.70㎡）			
居住水準	付帯施設現況	公園1箇所								
	高齢者対応仕様整備住戸	未整備	31戸		整備	0戸				
入居者特性	居住世帯数	計	25世帯（100.0%）		居住者数	50人				
		一般	13世帯（52.0%）			（1世帯当たり 2.00人）				
		単身（65歳未満）	3世帯（12.0%）		居住率	80.6%（入居 25戸）				
		単身（65歳以上）	5世帯（20.0%）		空家数	0戸				
		高齢夫婦のみ	3世帯（12.0%）		政策空家数	6戸				
		寡婦世帯	1世帯（4.0%）		応募倍率（倍）	H29	H30	R1	R2	R3
		その他	0世帯（0.0%）			-	0.0	0.0	-	0.0
		(再掲)身障世帯	3世帯（12.0%）							
取組み	建替事業の実績									
	改善事業の実績	住戸	網戸張替、換気扇取替、玄関鍵交換、水道管漏水修繕、給排水修繕、漏電ブレーカー修理、トイレ修繕、浴室修繕							
		共用部								
		屋外・外構	屋根塗装・塗替・漏水修繕、外壁塗装・塗替、散水栓漏水修理、建具修繕							
	維持保全の方針	耐震診断	実施済み	31棟	未実施	0棟				
		要補強	31棟	（内改修済み 0棟）						
	補修費用	建物費用	その他費用							
付記事項	劣化状況： 備考：									

2.広ヶ野住宅

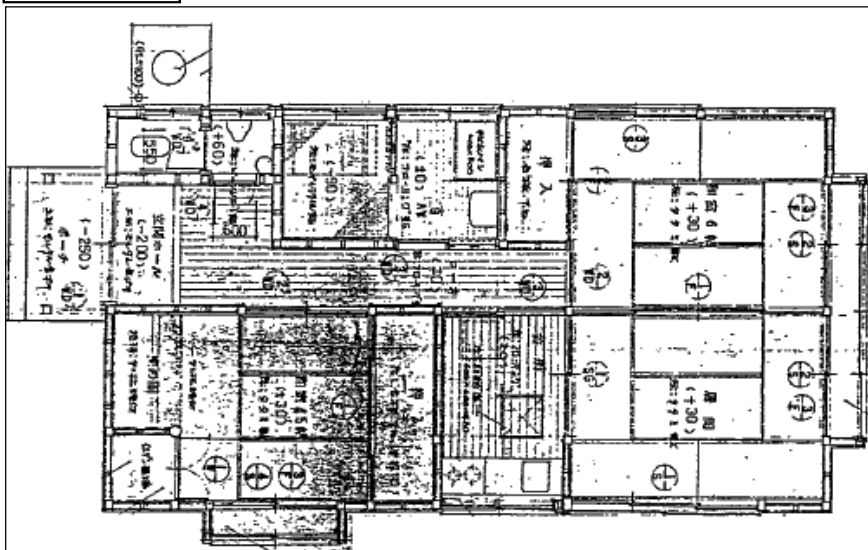
位置図



配置図



主な住戸タイプ



3K (54.70㎡)

3 矢場崎住宅

所在地	川崎字宮花10-23、24ほか	
	最寄り駅	八郎潟駅（奥羽本線）
交通の状況	最寄りバス停	五城目高校入口（秋田中央交通）
	アプローチ道路	県道15号
	敷地面積	8,190.93㎡
敷地の概要	延床面積/容積率	1,348.60㎡ 16.5%
	建築面積/建ぺい率	1,348.60㎡ 16.5%
	用途地域	第一種低層住居専用地域
	土地の形状	整形
	取付道路	あり
	敷地権利	・所有地 町有地 ・借地（公・私）



周辺の主要公共施設	五城目町役場
-----------	--------

住棟属性	タイプ	計	第1種	第2種			
	棟数	23棟	3棟	20棟	棟	棟	棟
	階数		1階建	1階建	階建	階建	階建
	構造種別		木造	木造			
	建物構造		W	W			
	主要仕上材	屋根	-	-			
	外壁	-	-				
	外部建具	-	-				

住戸属性	構造	管理戸数(戸)	建築年次	間取り	住戸面積(㎡)	家賃(円)	備考
	木平	3	S60	2LDK	57.50	9,800	第2種 1~3号
	〃	1	S60	3LDK	63.30	24,000	第1種 4号
	〃	1	S60	2LDK	57.50	-	入居者なし 第2種 5号
	〃	1	S61	3LDK	63.30	19,000	第1種 6号
	〃	4	S61	2LDK	57.50	10,100	第2種 7~10号
	〃	4	S62	2LDK	57.50	10,300 ~ 15,400	第2種 11~14号
	〃	1	S62	3LDK	63.30	28,500	第1種 15号
	〃	5	S63	2LDK	57.50	10,400 ~ 15,600	第2種 16~20号
	〃	3	H1	2LDK	60.40	11,100	第2種 21~23号
計	23戸		延床面積	1,348.60㎡	(1戸当たり	58.63㎡)	

居住水準	付帯施設現況	幼児遊園1箇所				
	高齢者対応仕様整備住戸	未整備	22戸	整備	1戸（第2種 5号）	

入居者特性	居住世帯数	計	16世帯 (100.0%)	居住者数	33人					
		一般	9世帯 (56.3%)	居住率	(1世帯当たり 2.06人)					
		単身(65歳未満)	1世帯 (6.3%)	空家数	69.6% (入居 16戸)					
		単身(65歳以上)	5世帯 (31.3%)	政策空家数	0戸					
		高齢夫婦のみ	0世帯 (0.0%)	応募倍率(倍)	H29	H30	R1	R2	R3	
		寡婦世帯	1世帯 (6.3%)		0.3	0.0	0.0	0.0	0.1	
		その他	0世帯 (0.0%)							
		(再掲)身障世帯	2世帯 (12.5%)							

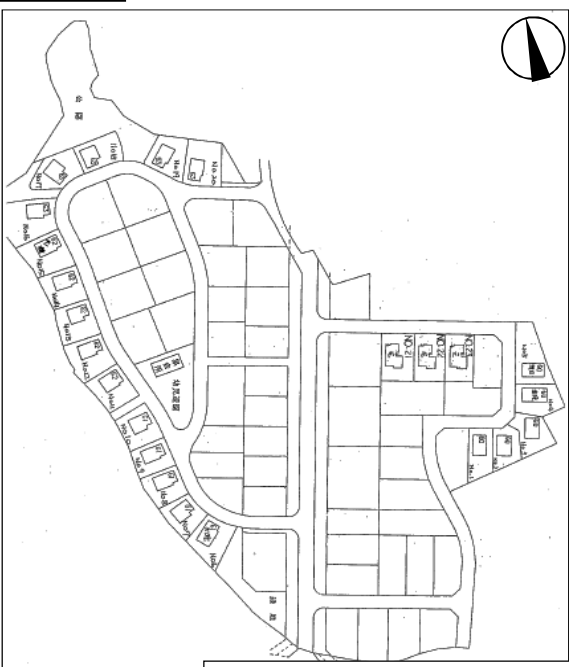
取組み	建替事業の実績						
	改善事業の実績	住戸	網戸張替、換気扇取替、玄関鍵取替				
		共用部					
	維持保全の方針	屋外・外構	屋根塗装・塗替・漏水修繕、外壁補修				
補修費用	建物費用	耐震診断	実施済み	0棟	未実施	23棟	
		要補強	-棟	(内改修済み -棟)			
補修費用	建物費用	その他費用					

付記事項	劣化状況： 備考：
------	--------------

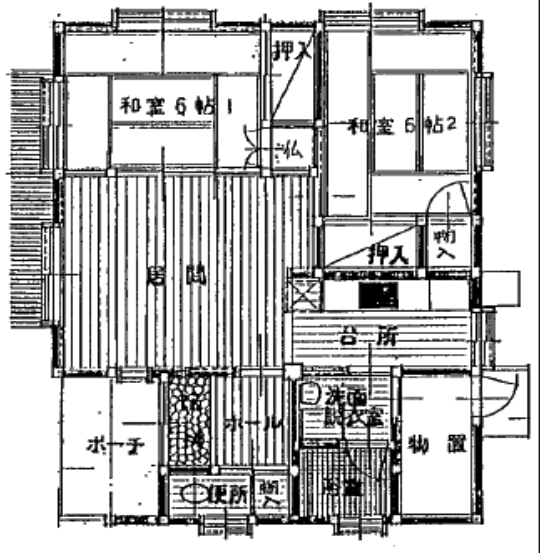
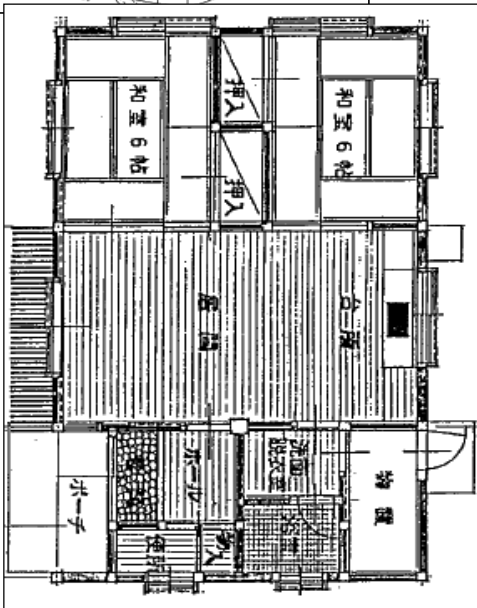
位置図



配置図




主な住戸タイプ



第2種 1号 2LDK (57.50㎡)

第2種 2号 2LDK (57.50㎡)

4 舟付場住宅

団地属性	所在地	大川大川字下川原36-8、12、13、14			
	交通の状況	最寄り駅	八郎潟駅 (奥羽本線)		
		最寄りバス停	大川 (秋田中央交通)		
		アプローチ道路	町道		
	敷地の概要	敷地面積	1,547.13㎡		
		延床面積/容積率	304.00㎡		19.6%
		建築面積/建ぺい率	304.00㎡		19.6%
		用途地域	無指定		
土地の形状		整形			
取付道路		あり			
敷地権利	・所有地 町有地		・借地 (公・私)		
周辺の主要公共施設	特になし				

住棟属性	タイプ	計	第1種				
	棟数	5棟	5棟	棟	棟	棟	棟
	階数		1階建	階建	階建	階建	階建
	構造種別		木造				
	建物構造		W				
主要仕上材	屋根	-					
	外壁	-					
	外部建具	-					

住戸属性	構造	管理戸数 (戸)	建築年次	間取り	住戸面積 (㎡)	家賃 (円)	備考
	木平	2	H1	2LDK	60.80	11,200	
	"	3	H2	2LDK	60.80	11,300	
計		5戸		延床面積	304.00㎡	(1戸当たり 60.80㎡)	

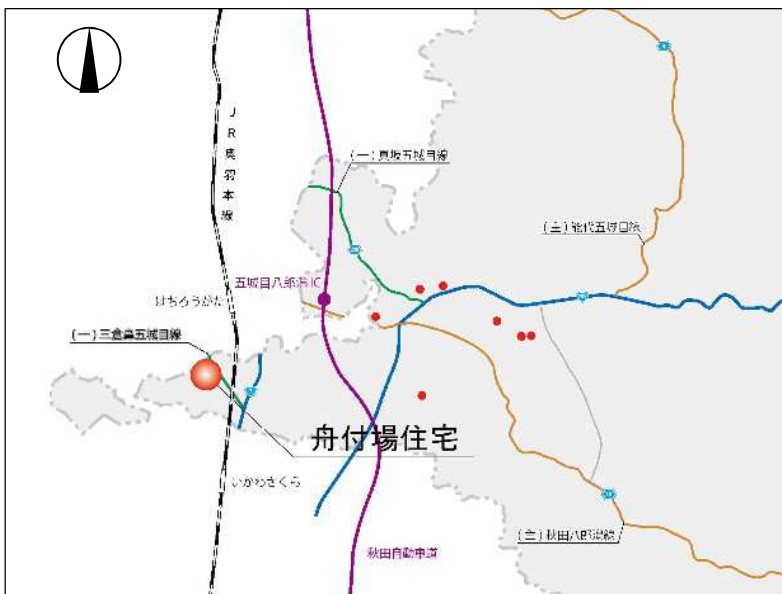
居住水準	付帯施設現況	なし					
	高齢者対応仕様整備住戸	未整備	5戸	整備	0戸		

入居者特性	居住世帯数	計	3世帯 (100.0%)			居住者数	7人						
		一般	3世帯 (100.0%)				(1世帯当たり 2.33人)						
		単身 (65歳未満)	0世帯 (0.0%)			居住率	60.0% (入居 3戸)						
		単身 (65歳以上)	0世帯 (0.0%)			空家数	0戸						
		高齢夫婦のみ	0世帯 (0.0%)			政策空家数	2戸						
		寡婦世帯	0世帯 (0.0%)			応募倍率 (倍)	H29	H30	R1	R2	R3		
		その他	0世帯 (0.0%)				-	-	-	-	-		
(再掲)身障世帯		1世帯 (33.3%)											

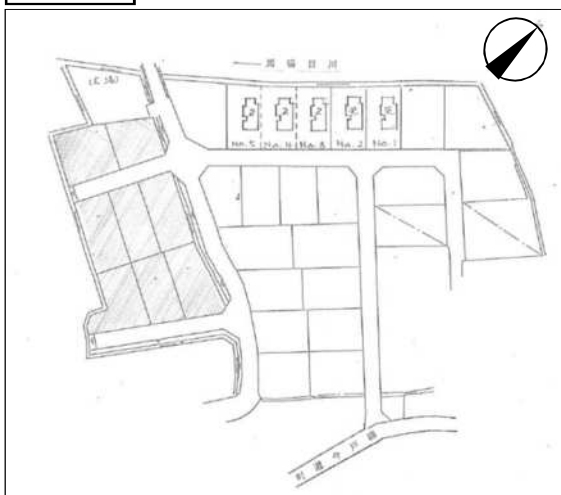
取組の 従来 の	建替事業の実績										
	改善事業の実績	住戸	排水パイプ修繕、排水トラップ修繕								
		共用部	不明								
		屋外・外構	外壁漏水修繕								
	維持保全の方針	耐震診断	実施済み	0棟	未実施	5棟					
要補強			-棟	(内改修済み -棟)							
補修費用	建物費用	その他費用									

劣化状況：備考：洪水浸水区域 (0.5~2.0m) に該当

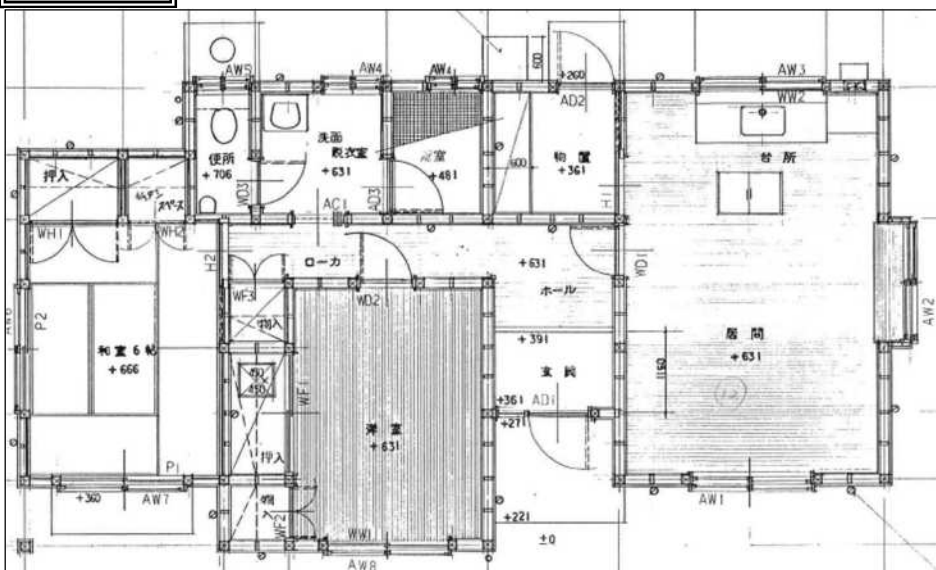
4.舟付場住宅



配置図



主な住戸タイプ



2LDK (60.80㎡)

5 新広ケ野住宅

所在地	高崎字広ケ野148	
交通の状況	最寄り駅	八郎潟駅（奥羽本線）
	最寄りバス停	町営住宅前（秋田中央交通）
	アプローチ道路	町道
敷地の概要	敷地面積	27,619.14㎡
	延床面積/容積率	3,541.30㎡ 12.8%
	建築面積/建ぺい率	3,541.30㎡ 12.8%
	用途地域	第一種低層住居専用地域
	土地の形状	整形
	取付道路	あり
	敷地権利	・所有地 町有地 ・借地（公・私）



周辺の主要公共施設
五城目第一中学校、広ケ野公民館

住棟属性	タイプ	計	第1種				
	棟数	50棟	50棟	棟	棟	棟	棟
	階数		1階建	階建	階建	階建	階建
	構造種別		木造				
	建物構造		W				
	主要仕上材	屋根	-				
	外壁	-					
	外部建具	-					

住戸属性	構造	管理戸数(戸)	建築年次	間取り	住戸面積(㎡)	家賃(円)		備考
	木平	7	H3	3LDK	63.70	12,000	~	22,500
木平	7	H4	3LDK	63.70	12,200	~	49,000	
木平	7	H5	3LDK	72.00	13,900	~	20,700	
木平	6	H6	3LDK	72.00	14,100	~	48,500	
木平	7	H7	3LDK	74.50	14,700	~	21,900	
木平	7	H8	3LDK	74.50	14,900	~	25,400	
木平	5	H9	3LDK	74.50	15,100			
木平	4	H10	3LDK	74.50	15,200	~	57,200	
計	50戸		延床面積		3,541.30㎡	(1戸当たり 70.83㎡)		

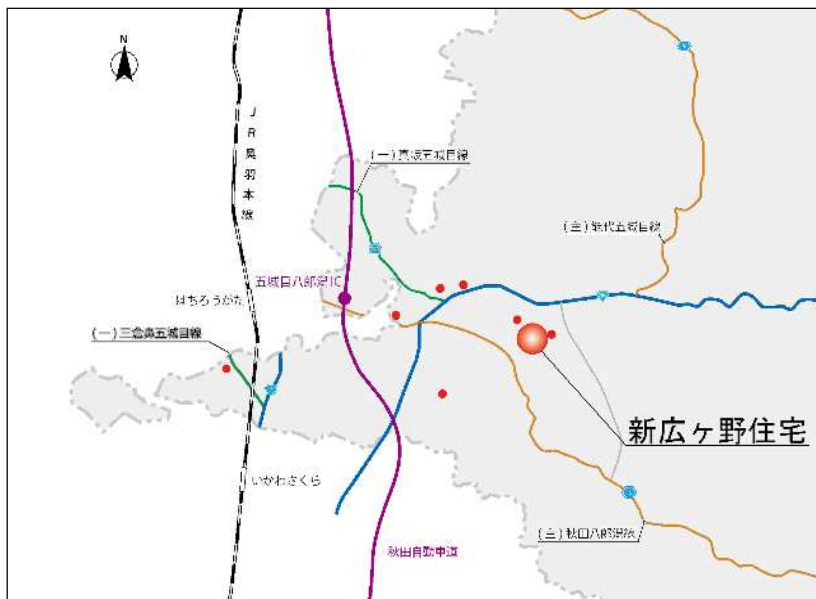
居住水準	付帯施設現況	公園1箇所					
	高齢者対応仕様整備住戸	未整備	50戸	整備	0戸		

入居者特性	居住世帯数	計	49世帯 (100.0%)		居住者数	124人						
		一般	34世帯 (69.4%)			(1世帯当たり 2.53人)						
		単身(65歳未満)	8世帯 (16.3%)		居住率	98.0% (入居 49戸)						
		単身(65歳以上)	5世帯 (10.2%)		空家数	0戸						
		高齢夫婦のみ	1世帯 (2.0%)		政策空家数	1戸						
		寡婦世帯	1世帯 (2.0%)		応募倍率(倍)	H29	H30	R1	R2	R3		
		その他	0世帯 (0.0%)			0.4	1.0	0.8	0.9	0.3		
		(再掲)身障世帯	0世帯 (0.0%)									

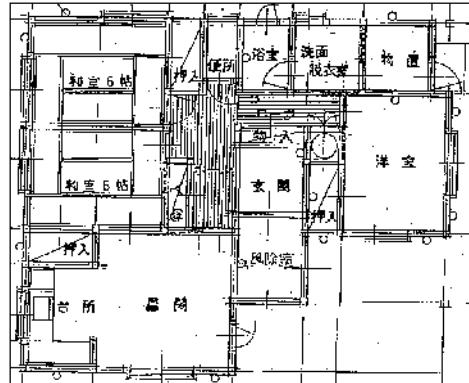
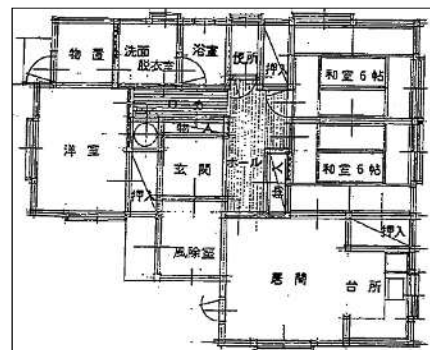
取組みの従来的	建替事業の実績									
	改善事業の実績	住戸	網戸張替、ガス配管修繕、給排水修繕、玄関修繕、風呂釜修繕							
		共用部								
		屋外・外構	ボイラー修繕							
	維持保全の方針	耐震診断	実施済み	0棟	未実施	50棟				
		要補強	-棟	(内改修済み -棟)						
	補修費用	建物費用	その他費用							

劣化状況：
備考：

位置図



配置図



主な住戸タイプ

