

# 三戸町公営住宅等長寿命化計画

令和4年11月改定

青森県 三戸町



## 目次

<b>第1章 長寿命化計画の背景と目的</b> .....	<b>1</b>
1 計画策定の背景 .....	1
2 計画策定の目的 .....	1
3 計画の位置づけ .....	1
4 計画期間 .....	1
5 公営住宅等長寿命化計画の策定フロー .....	2
<b>第2章 三戸町の現状</b> .....	<b>3</b>
1 三戸町の概況 .....	3
2 三戸町の人口及び世帯数 .....	4
3 上位・関連計画 .....	7
<b>第3章 町営住宅ストックの状況</b> .....	<b>9</b>
1 町営住宅の管理状況 .....	9
2 入居者の状況 .....	17
<b>第4章 入居者意向調査</b> .....	<b>21</b>
1 アンケート調査概要 .....	21
2 アンケート調査結果 .....	22
3 町営住宅の課題 .....	30
<b>第5章 長寿命化に関する基本方針</b> .....	<b>31</b>
1 ストックの状況把握・修繕の実施・データ管理に関する方針 .....	31
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 .....	31
3 長寿命化の整備目標 .....	32
<b>第6章 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定</b> .....	<b>38</b>
1 対象 .....	38
2 団地別・住棟別状況の把握 .....	38
3 団地別・住棟別の事業手法の選定 .....	41
4 計画期間内の事業手法の選定結果 .....	63

<b>第7章 長寿命化に関する実施方針</b> .....	<b>65</b>
1 点検の実実施方針 .....	65
2 計画修繕の実実施方針 .....	65
3 改善事業の実実施方針 .....	71
4 建替事業の実実施方針 .....	73
<b>第8章 長寿命化のための事業実施計画</b> .....	<b>75</b>
1 長寿命化のための事業実施予定一覧 .....	75
<b>第9章 ライフサイクルコスト（LCC）とその縮減効果の算出</b> .....	<b>79</b>
1 ライフサイクルコスト（LCC）の算出.....	79
2 ライフサイクルコスト（LCC）の算出結果 .....	80
<b>第10章 地域優良賃貸住宅（子育て世帯向け住宅）</b> .....	<b>81</b>
1 地域優良賃貸住宅（子育て世帯向け住宅）の整備の検討 .....	81
2 地域優良賃貸住宅（子育て世帯向け住宅）の制度等 .....	81
3 地域優良賃貸住宅（子育て世帯向け住宅）の整備方針.....	84
<b>第11章 町営住宅及び地域優良賃貸住宅の年度別概算事業費</b> .....	<b>89</b>

# 第1章 長寿命化計画の背景と目的

## 1. 計画策定の背景

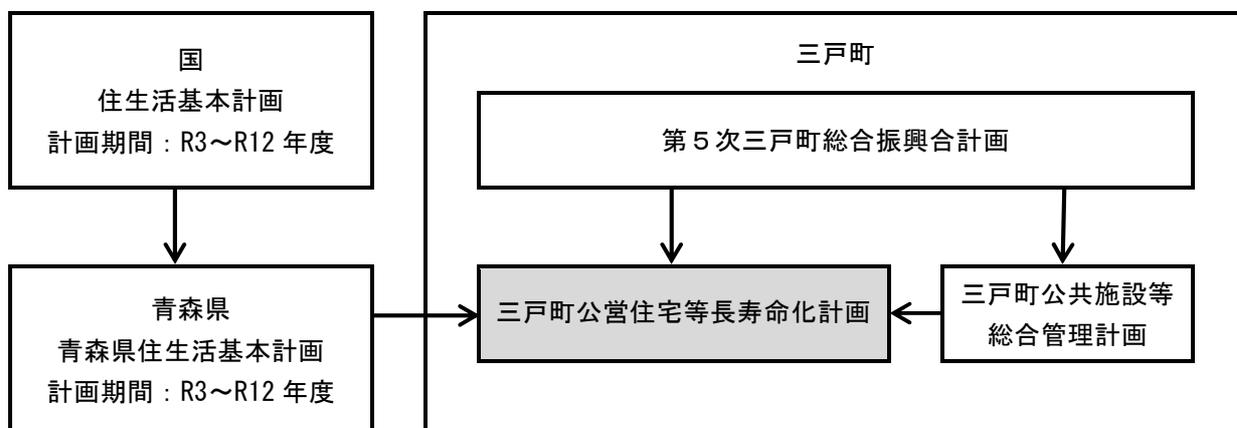
昭和30～40年代に供給された町営住宅は、一斉に更新時期を迎えており、早期の建て替えや修繕・改善が必要となっている。効率的かつ円滑な更新を実現するために、建て替えや計画的な修繕・改善により長寿命化を図るものの判別など、町営住宅の長期有効活用を図るべく、維持管理計画が求められている。

## 2. 計画策定の目的

本計画は、計画的・効率的な住宅の更新や適切な維持管理を図るために、平成28年8月に国から示された「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」に基づき、団地・住棟ごとの今後の活用の実施方針を定め、長期的に有効活用していくための適切な事業手法を選定し、計画期間における取組内容、事業スケジュール等を定めることを目的とする。

## 3. 計画の位置づけ

本計画は、上位計画である「第5次三戸町総合振興計画」をはじめ、住宅施策に関わる既定計画を踏まえ、今後の住宅施策の基本的な方針を定めた上で、長寿命化を図るべき町営住宅の整備、改善等の方針及び新規団地の整備計画として位置づける。



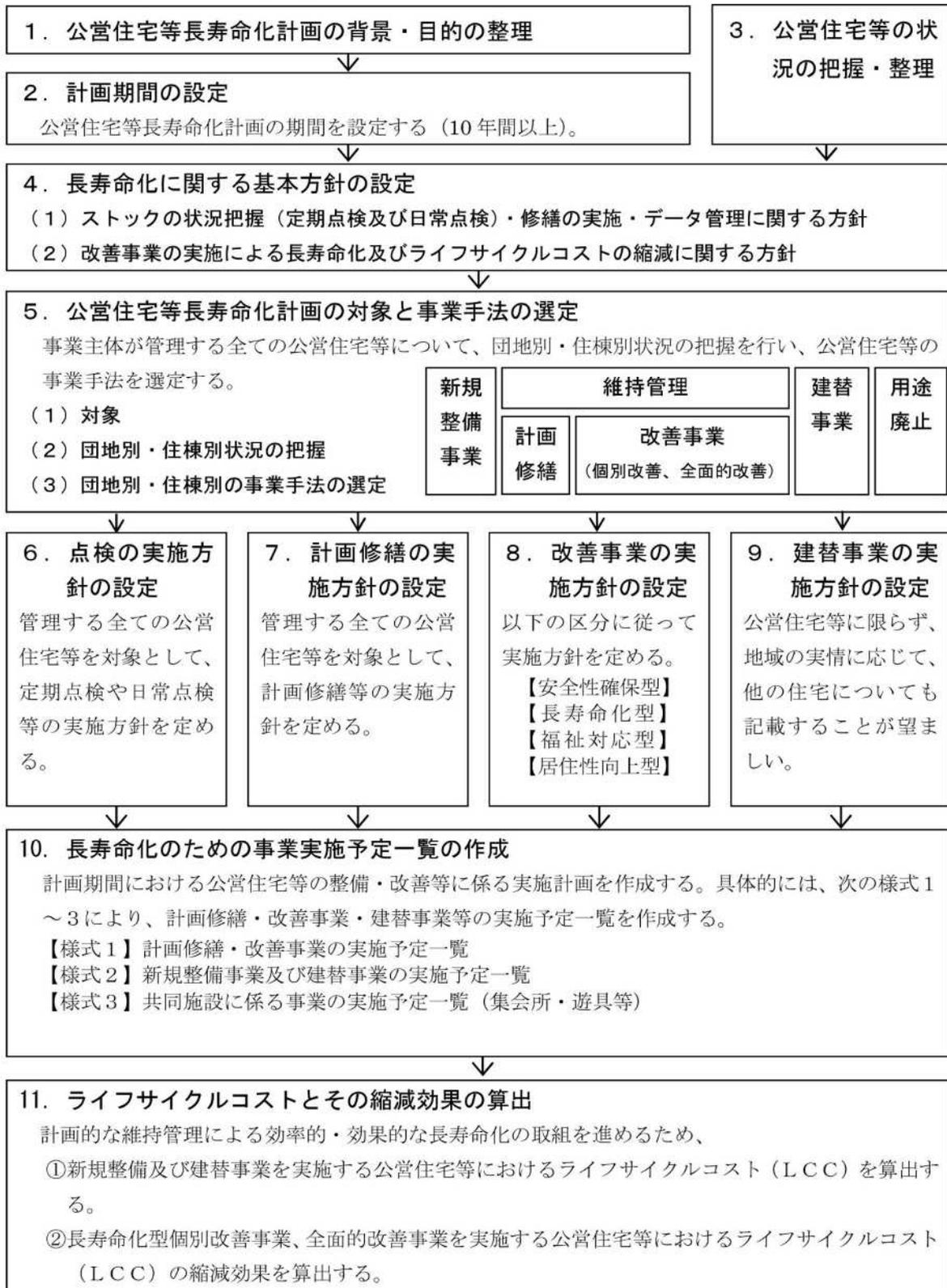
## 4. 計画期間

本計画は、令和4年度から令和13年度までの、10年間とする。

計画内容は、少子高齢化による人口減少等を背景とした社会情勢の変化や施策効果に対する評価を踏まえて、概ね5年ごとに見直しを行うものとする。

**【計画期間】 令和4年度から令和13年度までとする（概ね5年ごとに見直しをする。）。**

## 5. 公営住宅等長寿命化計画の策定フロー





## 2. 三戸町の人口及び世帯数

### (1) 人口及び世帯の推移

#### ① 人口

人口は減少傾向が続いており、特に平成17年からは減少数が大きくなっている。

#### ② 世帯数

世帯数は平成12年まで増加傾向が続いていたが、平成17年から減少に転じている。

#### ③ 1世帯当たりの人員

1世帯当たりの人員は減少傾向が続いており、令和2年では2.50人となっている。

表1 人口及び世帯数の推移

(単位：人、世帯)

区分	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	13,740	13,223	12,261	11,299	10,135	9,082
人口増減数	▲700	▲517	▲962	▲962	▲1,164	▲1,053
世帯数	4,246	4,309	4,140	3,952	3,756	3,566
1世帯当たりの人員	3.21	3.04	2.93	2.81	2.65	2.50

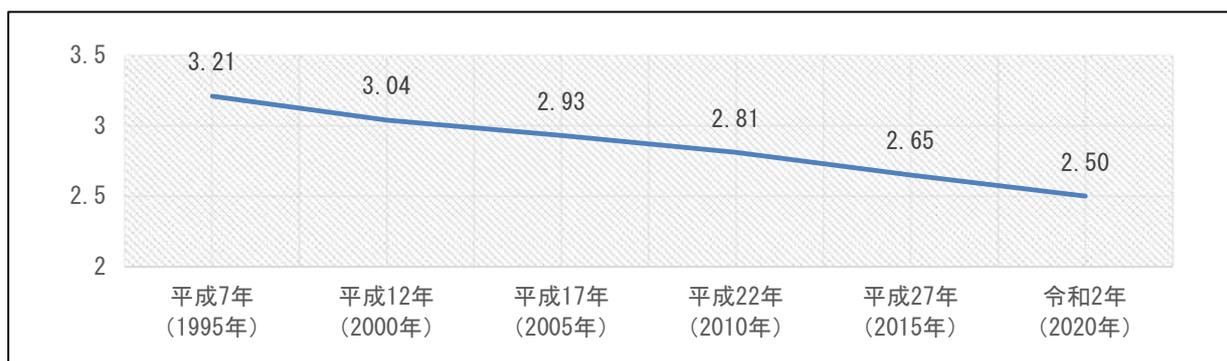
(資料：国勢調査)

図1-1 人口及び世帯数の推移



(資料：国勢調査)

図1-2 1世帯当たり人員の推移



(資料：国勢調査)

## (2) 年齢別人口と割合

### ① 年少人口

年少人口（0～14歳）は、平成7年の2,133人（15.5%）から令和2年の836人（9.2%）まで、減少の一途をたどっている。

### ② 高齢者人口

一方、高齢者人口（65歳以上）は、平成7年の2,978人（21.7%）から令和2年の3,798人（41.8%）まで増加しており、少子高齢化が進んでいる。

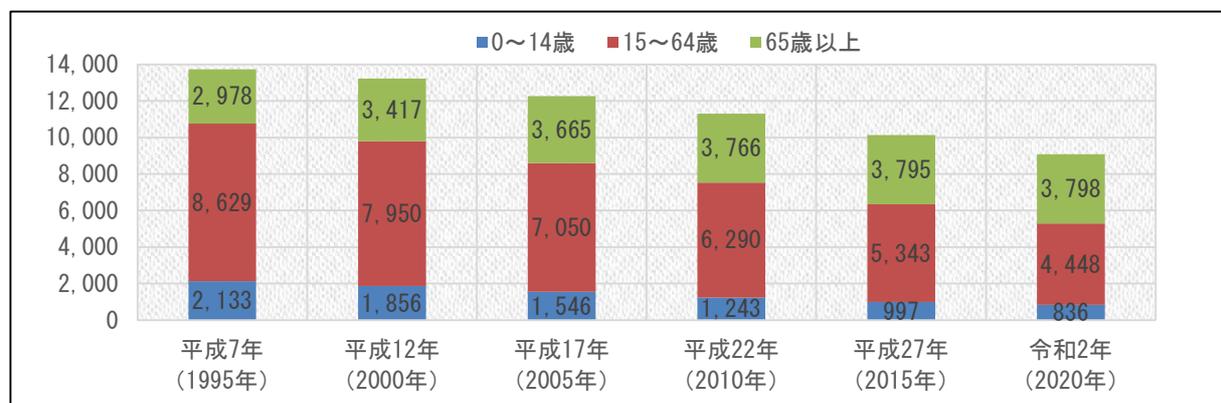
表2 年齢別人口及び割合の推移

（単位：人、%）

区分	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	13,740	13,223	12,261	11,299	10,135	9,082
0～14歳	2,133	1,856	1,546	1,243	997	836
15～64歳	8,629	7,950	7,050	6,290	5,343	4,448
65歳以上	2,978	3,417	3,665	3,766	3,795	3,798
割合	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
0～14歳	15.5%	14.0%	12.6%	11.0%	9.8%	9.2%
15～64歳	62.8%	60.1%	57.5%	55.7%	52.7%	49.0%
65歳以上	21.7%	25.9%	29.9%	33.3%	37.5%	41.8%

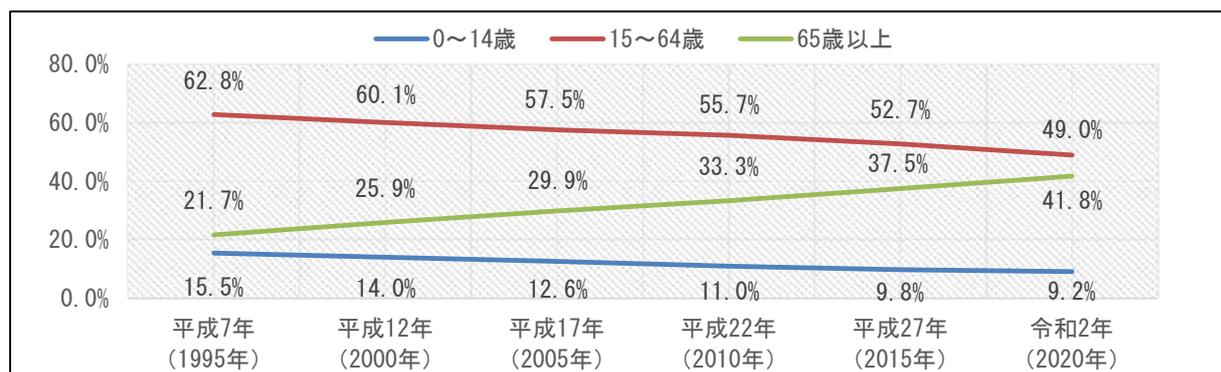
（資料：国勢調査）

図2-1 年齢別人口の推移



（資料：国勢調査）

図2-2 年齢別割合の推移



（資料：国勢調査）

### (3) 将来人口と割合の推計

#### ① 年少人口

年少人口（0～14歳）は、平成27年の997人（9.8%）から令和27年の291人（6.4%）と推計されており、減少の一途をたどっている。

#### ② 高齢者人口

一方、高齢者人口（65歳以上）は、平成27年の3,795人（37.5%）から令和27年の2,535人（55.5%）と推計されており、今後も人口減少が続きながら少子高齢化の深刻化がうかがえる。

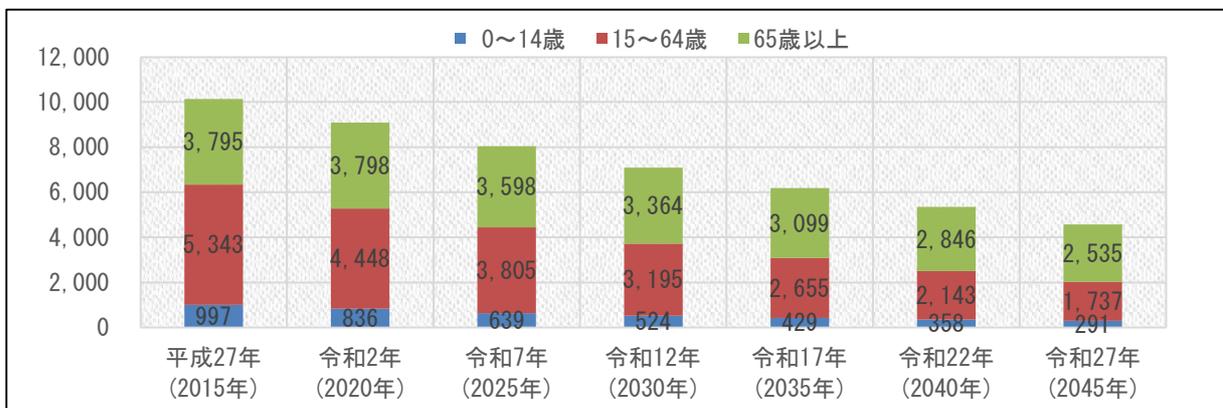
表3 年齢別人口及び割合の推計

（単位：人、%）

区分	平成27年 (2015年)	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	10,135	9,082	8,042	7,083	6,183	5,347	4,563
0～14歳	997	836	639	524	429	358	291
15～64歳	5,343	4,448	3,805	3,195	2,655	2,143	1,737
65歳以上	3,795	3,798	3,598	3,364	3,099	2,846	2,535
割合	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
0～14歳	9.8%	9.2%	8.0%	7.4%	6.9%	6.7%	6.4%
15～64歳	52.7%	49.0%	47.3%	45.1%	43.0%	40.1%	38.1%
65歳以上	37.5%	41.8%	44.7%	47.5%	50.1%	53.2%	55.5%

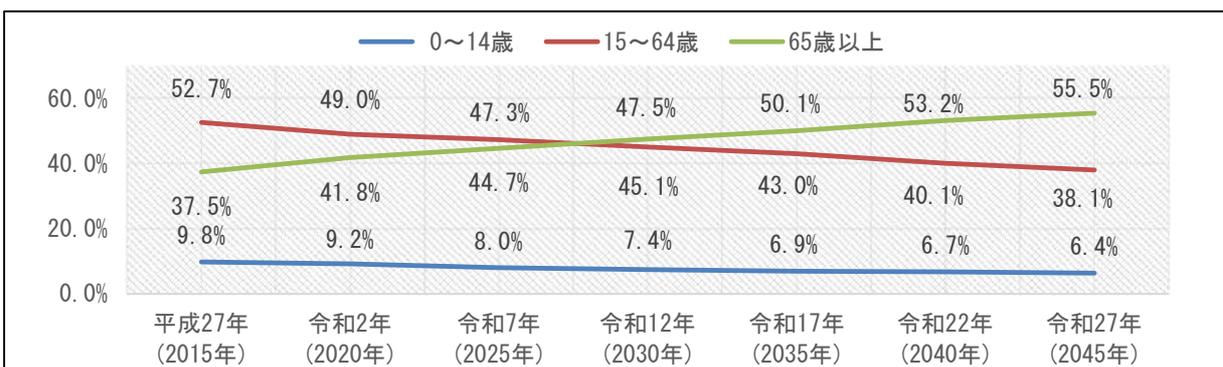
（資料：国立社会保障・人口問題研究所の将来推計人口）

図3-1 年齢別人口の推計



（資料：国立社会保障・人口問題研究所の将来推計人口）

図3-2 年齢別割合の推計



（資料：国立社会保障・人口問題研究所推計人口）

### 3. 上位・関連計画

#### ■ 青森県住生活基本計画（令和4年3月）

項目	内容
計画期間	令和3（2021）年度から12（2030）年度までの10年間
計画のテーマ 施策の視点	<p>◆テーマ：「生活創造社会につながる賢くて豊かな住生活の実現を目指して」</p> <p>◆視点：「住まい手・コミュニティ」の視点、「住宅・住環境」の視点、「住宅関連産業」の視点、「住教育」の視点</p>
6つの目標と 基本的な施策	<p>「住まい手・コミュニティ」の視点</p> <p><b>目標1 多様な世代が共生できるコミュニティの形成</b></p> <p>(1) 子どもを産み育てやすい住まいづくり</p> <p>(2) 高齢者等が安心して暮らせる住まいづくり</p> <p>(3) 多世代が共生できる環境づくり</p> <p><b>目標2 重層的な住宅セーフティネットの形成</b></p> <p>(1) 公共・民間の役割を踏まえた重層的な対応</p> <p>(2) 老朽化した公営住宅ストックの更新及び有効活用</p> <p>「住宅・住環境」の視点</p> <p><b>目標3 健康に暮らせる良質な住宅ストックの形成</b></p> <p>(1) 社会環境の変化に対応した良質な住宅ストックの形成</p> <p>(2) 良質な既存住宅ストックの流通促進</p> <p><b>目標4 安全に暮らせる住環境の形成</b></p> <p>(1) 安全な住宅・住宅地の形成</p> <p>(2) 豊かな住環境の形成</p> <p>(3) 空き家の適正管理・利活用、不良な空き家の除去の促進</p> <p>「住宅関連産業」の視点</p> <p><b>目標5 地域の住宅関連産業の振興</b></p> <p>(1) 住宅関連技術者の確保・育成</p> <p>(2) 住宅関連産業の振興</p> <p>(3) 県産材の活用</p> <p>「住教育」の視点</p> <p><b>目標6 賢い住まい方を実現するリビングリテラシーの向上</b></p> <p>(1) 学校教育における住教育の充実</p> <p>(2) 多様な世代に向けた住まい方についての学習内容、提供機会の充実</p>
戦略プロジェクトと主な取組み	<p><b>戦略プロジェクト1 ～空き家利活用推進プロジェクト～</b></p> <p>(1) 地域に応じた空き家利活用の仕組みづくりの検討</p> <p>(2) 地域で空き家利活用に携わる方の育成</p> <p><b>戦略プロジェクト2 ～「健やか住宅」普及推進プロジェクト～</b></p> <p>(1) 空き家を活用した「健やか住宅」リフォームの実践</p> <p>(2) 健康的に住まうための断熱リフォームの普及啓発</p> <p>(3) 「住まいと健康」について賢く学ぶ講習会の実施</p> <p><b>戦略プロジェクト3 ～リビングリテラシー向上プロジェクト～</b></p> <p>(1) ライフスタイルに応じて住生活を賢く選択できる住まい手の育成</p> <p>(2) 魅力ある、あずましい住宅・住環境の作り手の育成</p> <p>(3) シニア世代のリビングリテラシー向上</p>

■ 第5次三戸町総合振興計画（令和2年3月）

項目	内容
計画期間	令和2（2020）年度から令和11（2029）年度までの10年間
基本理念と将来像	<p>◆基本理念：町民一人ひとりが主役となり、郷土に誇りを持って未来に進むことができるまちづくりの推進</p> <p>◆将来像：「みんなが集う みんなで創る みんなを笑顔に 美しいふるさとさんのへ」</p>
施策の大綱及び施策体系	<p><b>1. 安全で快適な生活基盤を備えたまち（生活・環境）</b></p> <p>(1) 土地利用の推進と景観の保全</p> <p>(2) 道路環境と交通体系の整備</p> <p>(3) 住宅の整備</p> <p>(4) 上下水道の整備</p> <p>(5) 公園の整備</p> <p>(6) 防災・消防体制の充実</p> <p>(7) 交通安全・地域安全対策の充実</p> <p>(8) 環境衛生対策と自然環境保全の推進</p> <p><b>2. 農商工・活力あふれるまち（産業）</b></p> <p>(1) 農林水産業の振興</p> <p>(2) 商工業の振興</p> <p>(3) 観光の振興</p> <p>(4) 「11ぴきのねこのまちづくり」の推進</p> <p><b>3. 支え合い、安心して暮らせる「健幸」のまち（保健・医療・福祉）</b></p> <p>(1) 高齢者支援の充実</p> <p>(2) 地域福祉の充実</p> <p>(3) 障がい者福祉の充実</p> <p>(4) 子育て環境の充実</p> <p>(5) 健康づくりの推進</p> <p>(6) 地域医療の充実</p> <p><b>4. 歴史を知り、文化を紡ぎ、生きる力を育むまち（教育・文化）</b></p> <p>(1) 学校教育の推進</p> <p>(2) 社会教育の推進</p> <p>(3) 文化・芸術の振興</p> <p>(4) 国際性豊かな人づくり</p> <p><b>5. 計画の推進に向けて</b></p> <p>(1) 町民が主役のまちづくりの推進</p> <p>(2) 女性の活躍推進に向けた男女共同参画社会の形成</p> <p>(3) 近隣市町村との連携深化による三戸地域の共生</p> <p>(4) 行財政の効率的運営</p>

## 第3章 町営住宅ストックの状況

### 1. 町営住宅の管理状況

#### (1) 立地状況

##### ① 地形

町営住宅は、概ね役場を中心とした市街地に点在しているが、盆地型の地形をしていることから多くの団地が傾斜地に立地している。

##### ② 都市計画

すべての団地が用途地域内に立地しており、冷水団地は準工業地域、久保団地と西松原第3団地は定めのない地域に、その他の団地は全て第1種住居地域に立地している。

準工業地域に立地している冷水団地は、建ぺい率 60%、容積率 200%であり、定めのない地域に立地している久保団地と西松原第3団地は、建ぺい率 70%、容積率 200%である。第1種住居地域に立地しているその他の団地は、建ぺい率 60%、容積率 200%である。

##### ③ 敷地

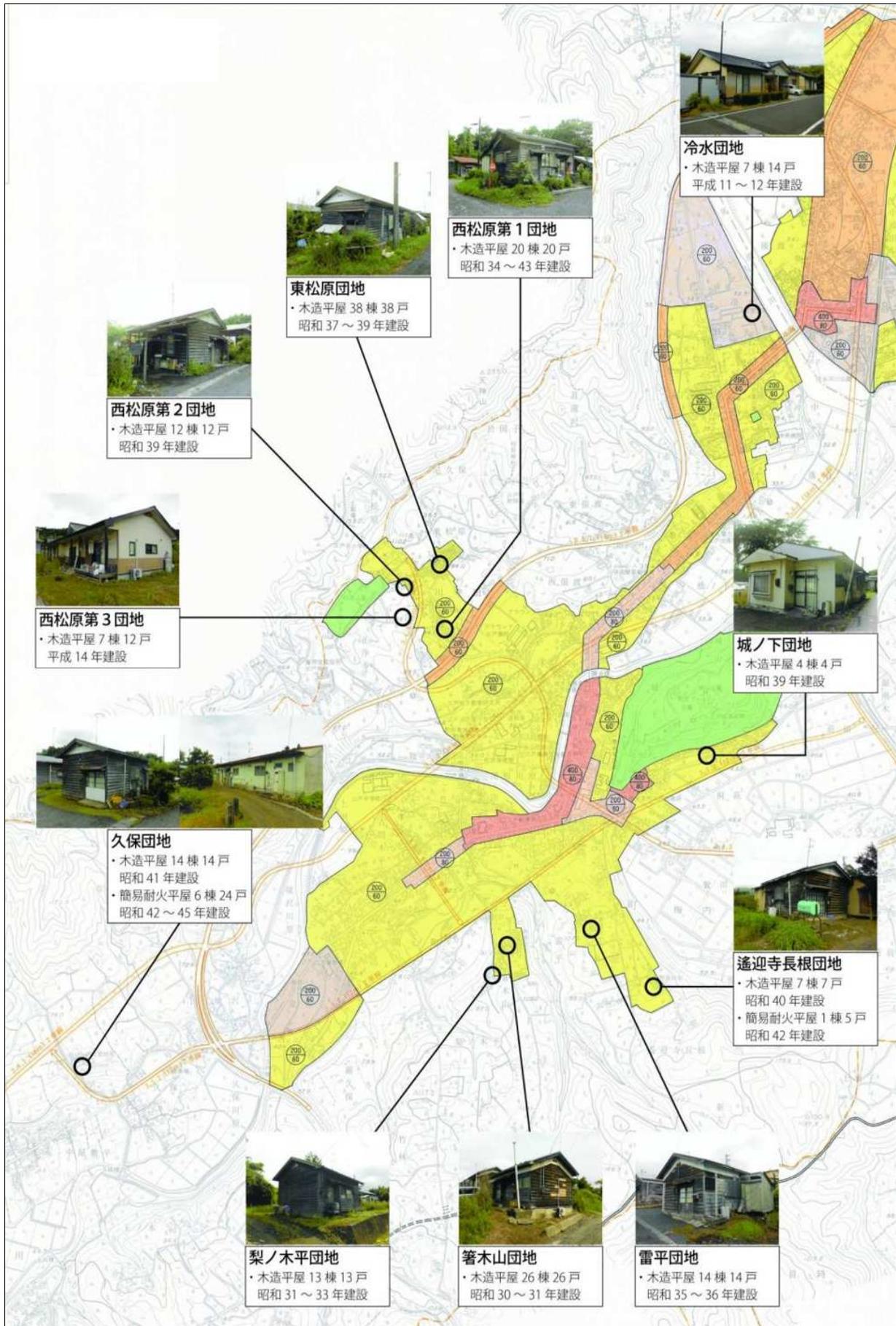
敷地の所有形態は、全ての団地で三戸町の所有となっており借地はない。

表4 町営住宅の立地及び敷地条件

種別	団地名	所在地	敷地面積(m <sup>2</sup> )	用途地域	建ぺい率(%)	容積率(%)	棟数	戸数
公営	箸木山	梅内字箸木山 5	7,644	第一住居	60	200	24	24
	梨ノ木平	梅内字梨ノ木平 169	3,994	第一住居	60	200	13	13
	西松原第1	川守田字西松原 1-4、行人沢 1-1	4,494	第一住居	60	200	20	20
	雷平	梅内字雷平 136-1	5,387	第一住居	60	200	14	14
	東松原	川守田字東松原 7-1、11	9,473	第一住居	60	200	38	38
	西松原第2	川守田字西松原 10-2	2,392	第一住居	60	200	12	12
	遙迎寺長根	梅内字遙迎寺長根 12-1	3,842	第一住居	60	200	8	12
	久保	豊川字下原 43、45	8,666	白地	70	200	20	38
	冷水	川守田字冷水 8-1、19-3	4,697	準工業	60	200	7	14
	西松原第3	川守田字西松原 40-1	4,052	白地	70	200	7	12
小 計							163	197
単独	城ノ下	梅内字城ノ下 6-3	822	第一住居	60	200	4	4
合 計							167	201

(令和4年3月31日現在)

図4 町営住宅の立地状況



## (2) 建物の管理状況

### ① 建設年度別

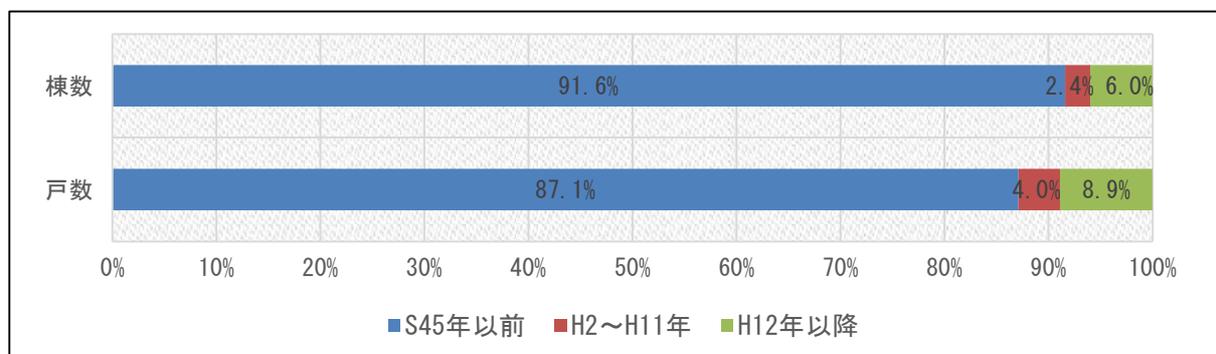
町が管理する町営住宅は、11団地、167棟、201戸であり、そのうち175戸(87.1%)がS30～S45年度に建設されており、新耐震基準(昭和56年6月)以前の建物が9割近くを占めている。

表5 建設年度別(10年毎)棟数・戸数

	S45年以前	S46～55年	S56～H2年	H2～H11年	H12年以降	合計
棟数(棟)	153	—	—	4	10	167
棟数割合(%)	91.6%	—	—	2.4%	6.0%	100.0%
戸数(戸)	175	—	—	8	18	201
戸数割合(%)	87.1%	—	—	4.0%	8.9%	100.0%

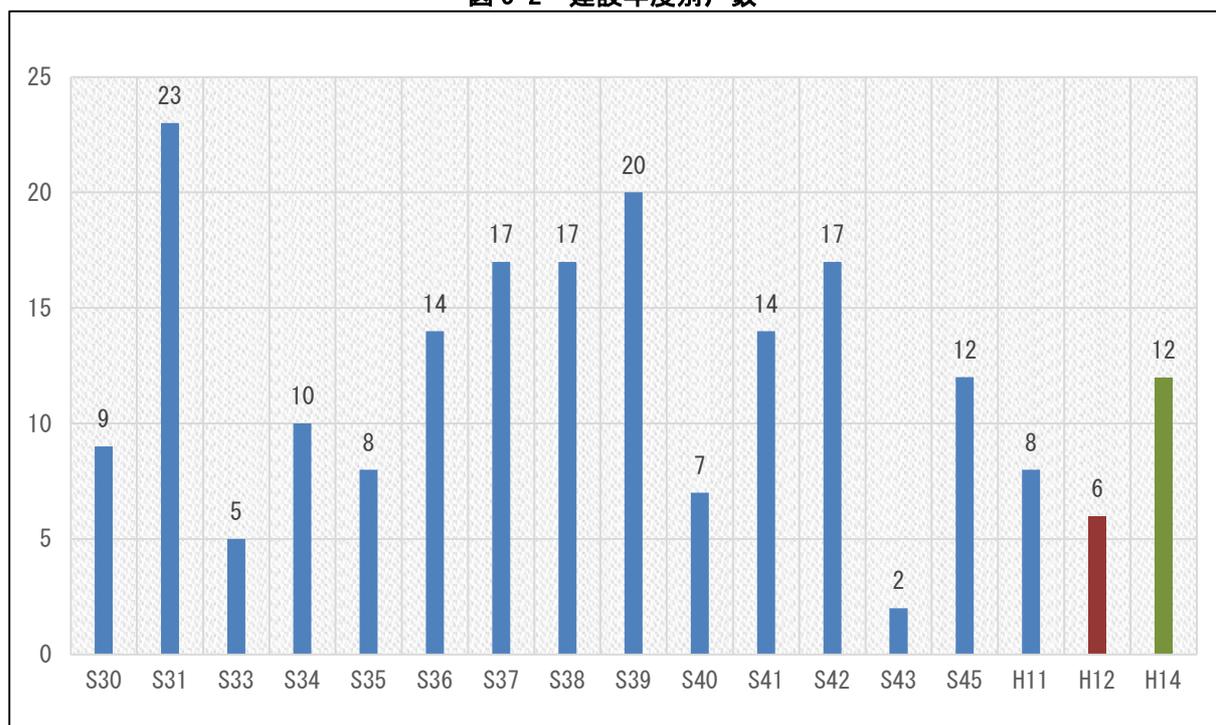
(令和4年3月31日現在)

図5-1 建設年度別(10年毎)棟数・戸数割合



(令和4年3月31日現在)

図5-2 建設年度別戸数



(令和4年3月31日現在)

② 構造別

棟数は、木造平屋建てが160棟（95.8%）、簡易耐火平屋建てが7棟（4.2%）である。

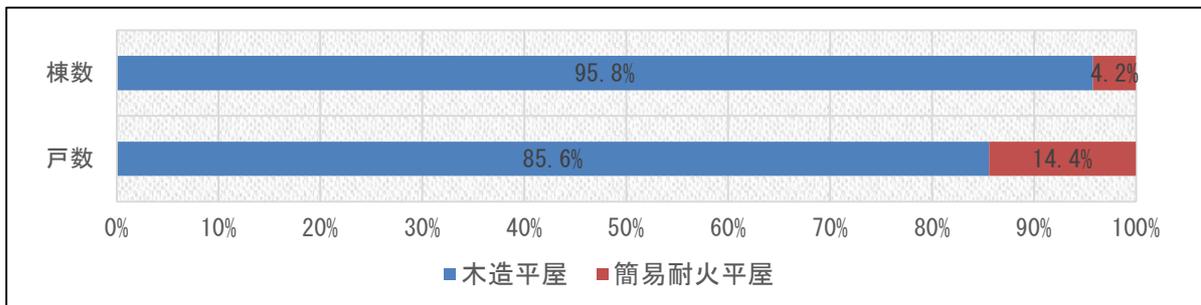
戸数は、木造平屋建てが172戸（85.6%）、簡易耐火平屋建てが29戸（14.4%）である。

表6 構造別棟数・戸数

	木造平屋建て	簡易耐火平屋建て	合計
棟数	160	7	167
棟数割合（%）	95.8%	4.2%	100.0%
戸数	172	29	201
戸数割合（%）	85.6%	14.4%	100.0%

（令和4年3月31日現在）

図6 構造別棟数・戸数割合



（令和4年3月31日現在）

③ 住戸規模別

住宅規模別では、30～40㎡未満が120戸（59.7%）と最も多く、次に30㎡未満が51戸（25.4%）、70㎡以上が27戸（13.4%）、50～60㎡未満が3戸（1.5%）の順となっている。

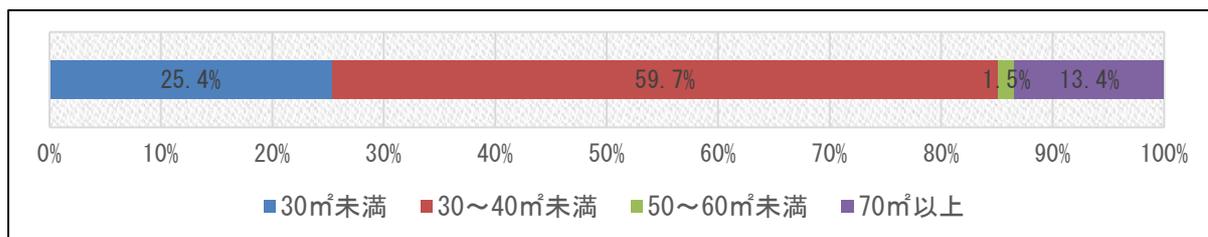
40㎡未満の狭小住宅が171戸（85.1%）を占めている。

表7 住戸規模別の戸数

	30㎡未満	30～40㎡未満	40～50㎡未満	50～60㎡未満	70㎡以上	合計
戸数	51	120	—	3	27	201
戸数割合（%）	25.4%	59.7%	—	1.5%	13.4%	100.0%

（令和4年3月31日現在）

図7 住戸規模別の割合



（令和4年3月31日現在）

#### ④ 耐用年限経過状況

##### ア 令和3年度末

令和3年度末には、町営住宅167棟、201戸全てが耐用年限の1/2を経過している。うち冷水団地及び西松原第3団地の合計14棟、26戸を除いた、153棟（91.6%）、175戸（87.1%）が耐用年限を経過している。

##### イ 令和13年度末

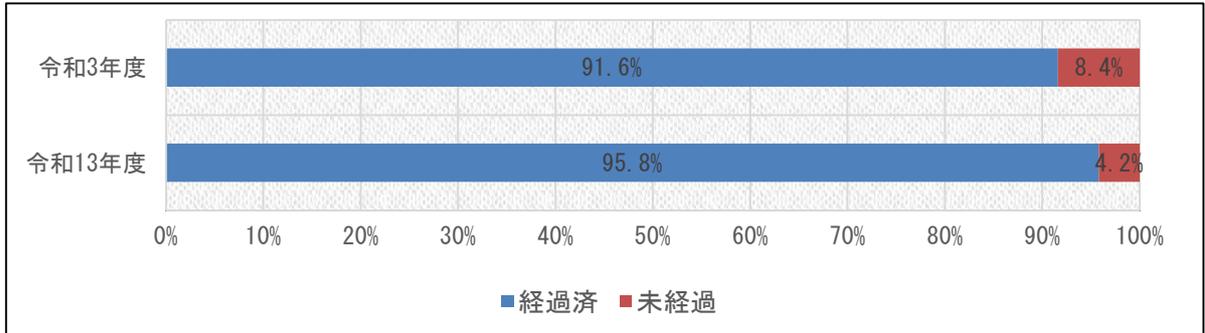
計画最終年度である令和13年度には、町営住宅167棟、201戸全てが耐用年限の1/2を経過し、うち西松原第3団地7棟、12戸を除いた、160棟（95.8%）、189戸（94.0%）が耐用年限を経過することとなる。

表8 耐用年限経過の状況

	令和3年度末		令和13年度末	
	1/2を経過	耐用年限を経過	1/2を経過	耐用年限を経過
棟数	167	153	167	160
棟数割合 (%)	100.0%	91.6%	100.0%	95.8%
戸数	201	175	201	189
戸数割合 (%)	100.0%	87.1%	100.0%	94.0%

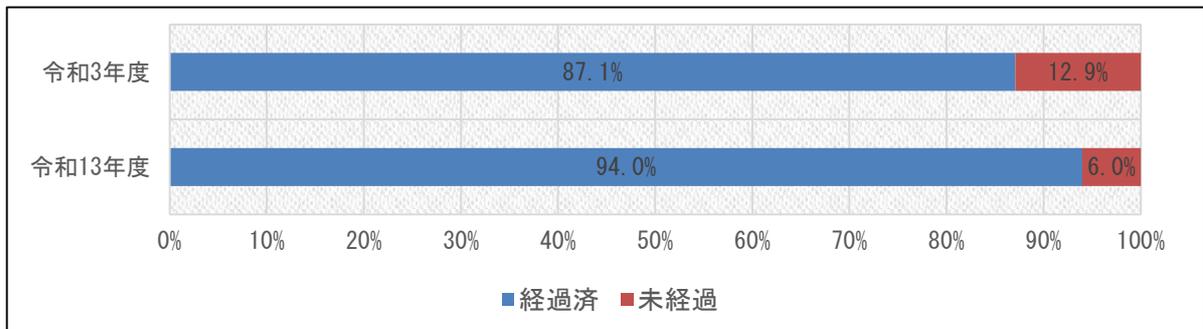
(令和4年3月31日現在)

図8-1 耐用年限を経過する棟数割合



(令和4年3月31日現在)

図8-2 耐用年限を経過する戸数割合



(令和4年3月31日現在)

表9 町営住宅の管理状況

団地名	建設年度	構造階数	棟数	戸数	間取	面積	耐用年限	経過年数	耐用年限 1/2 経過		耐用年限 経過		R13 未耐用 年限経過	
									棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数
箸木山	S 30	木 1	9	9	3K	36.36	30	66	9	9	9	9	9	9
	S 31	木 1	9	9	3K	36.36	30	65	9	9	9	9	9	9
	S 31	木 1	6	6	2K	29.75	30	65	6	6	6	6	6	6
梨ノ木平	S 31	木 1	8	8	2K	29.75	30	65	8	8	8	8	8	8
	S 33	木 1	5	5	2K	28.92	30	63	5	5	5	5	5	5
西松原第 1	S 34	木 1	10	10	2K	28.92	30	62	10	10	10	10	10	10
	S 36	木 1	8	8	2K	29.97	30	60	8	8	8	8	8	8
	S 43	木 1	2	2	2K	32.40	30	53	2	2	2	2	2	2
雷平	S 35	木 1	8	8	2K	29.75	30	61	8	8	8	8	8	8
	S 36	木 1	6	6	2K	29.97	30	60	6	6	6	6	6	6
東松原	S 37	木 1	17	17	2K	32.40	30	59	17	17	17	17	17	17
	S 38	木 1	17	17	2K	32.40	30	58	17	17	17	17	17	17
	S 39	木 1	4	4	2K	32.40	30	57	4	4	4	4	4	4
西松原第 2	S 39	木 1	12	12	2K	32.40	30	57	12	12	12	12	12	12
遙迎寺長根	S 40	木 1	7	7	2K	32.40	30	56	7	7	7	7	7	7
	S 42	簡 1	1	5	3K	38.35	30	54	1	5	1	5	1	5
久保	S 41	木 1	14	14	2K	32.40	30	55	14	14	14	14	14	14
	S 42	簡 1	3	12	2K	34.60	30	54	3	12	3	12	3	12
	S 45	簡 1	3	12	2K	34.60	30	51	3	12	3	12	3	12
冷水	H 11	木 1	4	8	3LDK	74.50	30	22	4	8			4	8
	H 12	木 1	3	6	3LDK	74.50	30	21	3	6			3	6
西松原第 3	H 14	木 1	5	10	3LDK	72.00	30	19	5	10				
	H 14	木 1	2	2	2LDK	72.00	30	19	2	2				
城ノ下 (単独)	S 39	木 1	3	3	2DK	59.50	30	57	3	3	3	3	3	3
	S 39	木 1	1	1	3DK	78.50	30	57	1	1	1	1	1	1
木造平屋建て			160	172					160	172	146	146	153	160
簡易耐火平屋建て			7	29					7	29	7	29	7	29
合計			167	201					167	201	153	175	160	189

(令和 4 年 3 月 31 日現在)

### (3) 住戸内の設備状況

#### ① 水洗化

水洗化は、冷水団地及び西松原第3団地の合計26戸（12.9%）で整備されている。

#### ② 浴室、浴槽

浴室、浴槽は、冷水団地、西松原第3団地、城ノ下団地の合計30戸（14.9%）で整備されている。

#### ③ 3箇所給湯

3箇所給湯は、冷水団地、西松原第3団地、城ノ下団地の合計27戸（13.4%）で整備されている。

#### ④ バリアフリー化

居室の段差は、冷水団地及び西松原第3団地の合計26戸（12.9%）で解消されている。

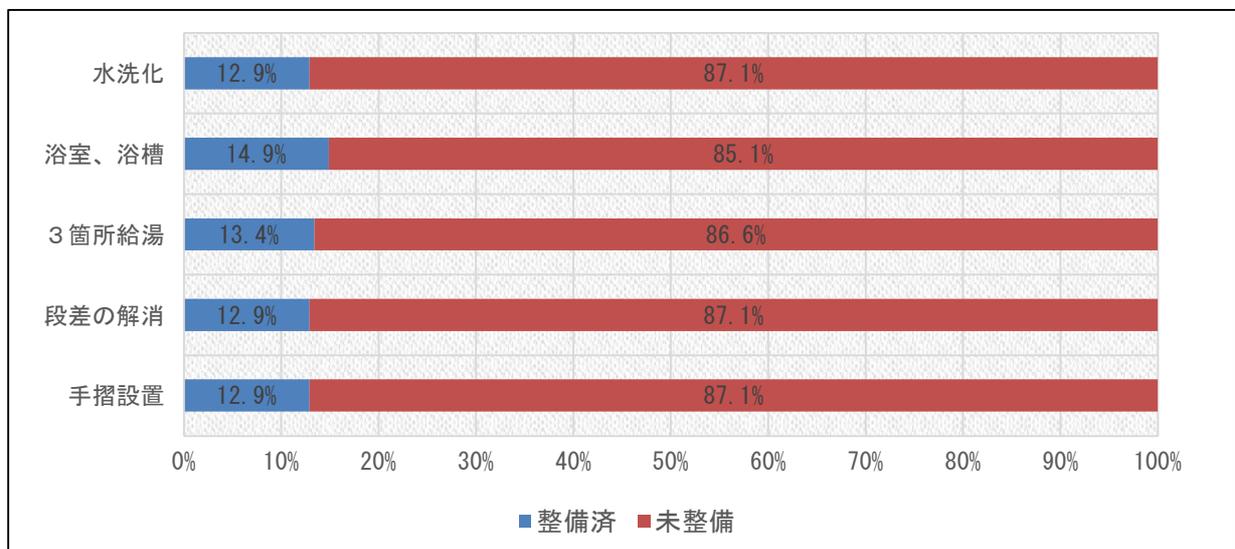
手すりは、冷水団地14戸（7.0%）で玄関、便所、浴室に設置されているが、西松原第3団12戸（6.0%）では便所のみ設置されている。

表 10 住戸内の設備状況

団地名	管理戸数	水洗化	浴室 浴槽	3箇所給湯			段差解消		手摺設置		
				浴室	洗面	台所	玄関	居室	玄関	便所	浴室
箸木山	24										
梨ノ木平	13										
西松原第1	20										
雷平	14										
東松原	38										
西松原第2	12										
遙迎寺長根	12										
久保	38										
冷水	14	14	14	14	14	14		14	14	14	14
西松原第3	12	12	12	12	12	12		12		12	
城ノ下(単独)	4		4	4	1	4					
合計	201	26 12.9%	30 14.9%	30 14.9%	27 13.4%	30 14.9%	0 0.0%	26 12.9%	14 7.0%	26 12.9%	14 7.0%

(令和4年3月31日現在)

図 10 住戸内の設備状況



(令和4年3月31日現在)

#### (4) 屋外付帯設備の整備状況

##### ① 駐車場

駐車場が整備されているのは、冷水団地と西松原第3団地の2団地（18.2%）である。

##### ② 駐輪場

駐輪場が整備されている団地はない。

##### ③ 物置

物置が整備されているのは、冷水団地と西松原第3団地の2団地（18.2%）である。

##### ④ 児童遊園

児童遊園が整備されているのは、箸木山団地、雷平団地、東松原団地、西松原第1団地、久保団地、冷水団地及び西松原第3団地の7団地（63.6%）である。

##### ⑤ 集会所

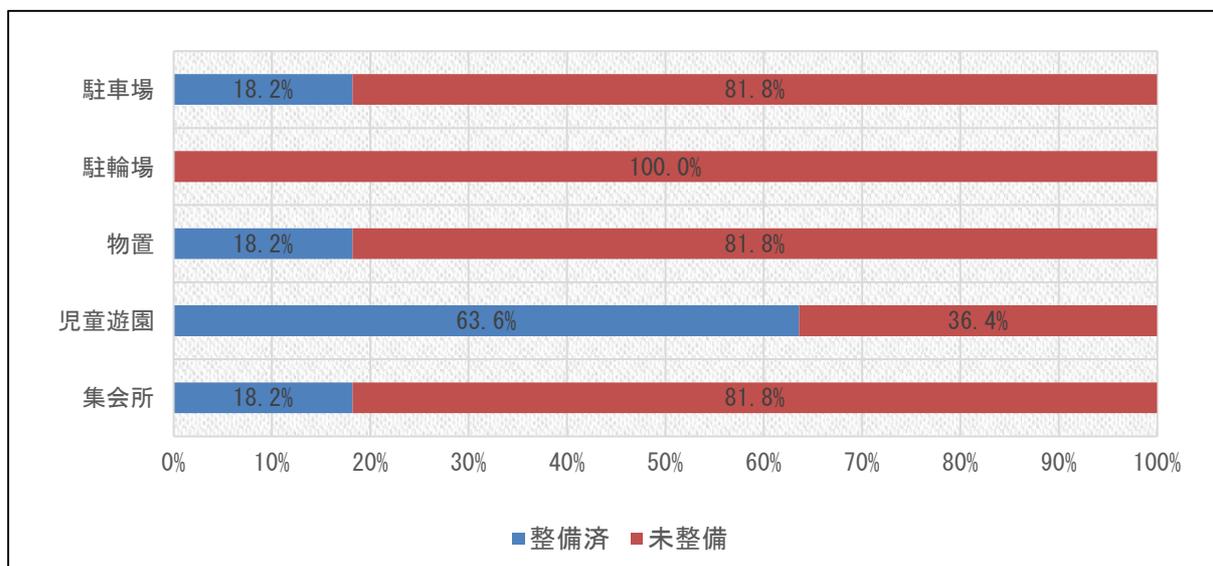
集会所が整備されているのは、箸木山団地と久保団地の2団地（18.2%）である。

表 11 屋外付帯設備の整備状況

団地名	管理戸数	駐車場	駐輪場	物置	児童遊園	集会所
箸木山	24	—	—	—	○	○
梨ノ木平	13	—	—	—	—	—
西松原第1	20	—	—	—	○	—
雷平	14	—	—	—	○	—
東松原	38	—	—	—	○	—
西松原第2	12	—	—	—	—	—
遙迎寺長根	12	—	—	—	—	—
久保	38	—	—	—	○	○
冷水	14	○	—	○	○	—
西松原第3	12	○	—	○	○	—
城ノ下（単独）	4	—	—	—	—	—
合計 11 団地	201	2 団地 18.2%	— —	2 団地 18.2%	7 団地 63.6%	2 団地 18.2%

（令和4年3月31日現在）

図 11 屋外付帯設備の整備状況



（令和4年3月31日現在）

## 2. 入居者の状況

### (1) 入居世帯数

#### ① 入居世帯数

町営住宅 11 団地、201 戸のうち、入居世帯数は 126 世帯で、入居率は 62.7%となっている。

昭和年代に建設された 175 戸のうち入居世帯数は 101 世帯で、入居率は 57.7%となっている。

平成年代に建設された冷水団地及び西松原第 3 団地の合計 26 戸のうち入居世帯数は 25 世帯で、入居率は 96.2%となっている。

#### ② 空き家

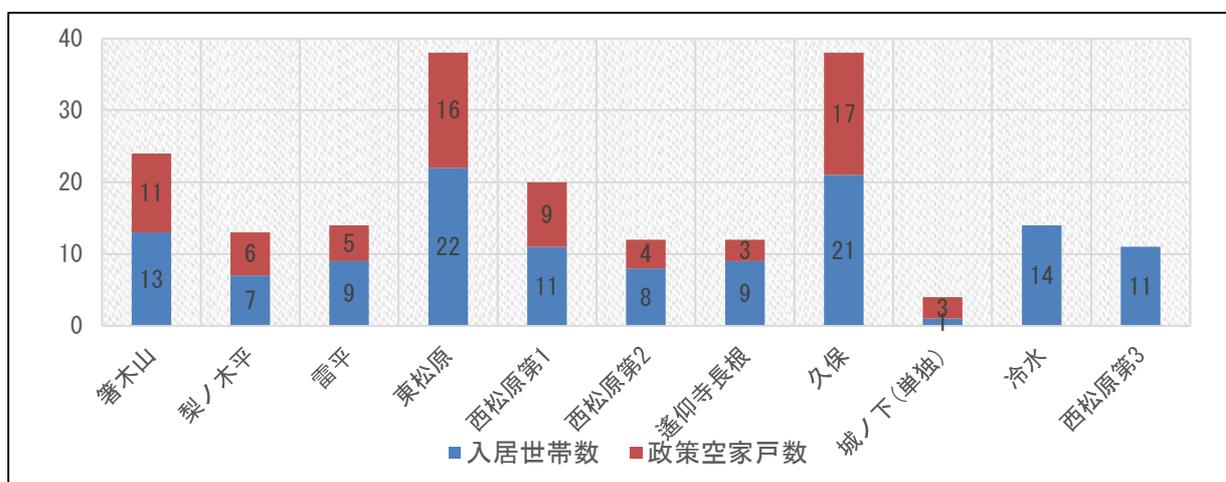
老朽化が著しく安全性に問題があるため募集停止している政策空き家は、昭和年代に建設された 175 戸のうち 74 戸で、昭和年代に建設された政策空き家の割合は 42.3%となっている。

表 12 団地別入居世帯数

団地名	管理戸数	政策空き家	政策空き家 を除く戸数	入居世帯数	入居率	政策空き家 除く入居率
箸木山	24	11	13	13	54.2%	100.0%
梨ノ木平	13	6	7	7	53.8%	100.0%
西松原第 1	20	9	11	11	55.0%	100.0%
雷平	14	5	9	9	64.3%	100.0%
東松原	38	16	22	22	57.9%	100.0%
西松原第 2	12	4	8	8	66.7%	100.0%
遙迎寺長根	12	3	9	9	75.0%	100.0%
久保	38	17	21	21	55.3%	100.0%
城ノ下(単独)	4	3	1	1	25.0%	100.0%
昭和年代建設計	175	74	101	101	57.7%	100.0%
冷水	14	0	14	14	100.0%	100.0%
西松原第 3	12	0	12	11	91.7%	91.7%
平成年代建設計	26	0	26	25	96.2%	96.2%
合計	201	74	127	126	62.7%	99.2%

(令和 4 年 3 月 31 日現在)

図 12 団地別入居世帯数



(令和 4 年 3 月 31 日現在)

## (2) 入居世帯の状況

### ① 高齢者がいる世帯

65歳以上の高齢者がいる世帯は、町営住宅入居 126 世帯のうち 66 世帯（52.4%）である。

### ② 子育て世帯

18歳未満の子供がいる子育て世帯は、町営住宅入居 126 世帯のうち 12 世帯（9.5%）である。

### ③ 障がい者がいる世帯

障がい者がいる世帯は、町営住宅入居 126 世帯のうち 8 世帯（6.3%）である。

### ④ 生活保護世帯

生活保護世帯は、町営住宅入居 126 世帯のうち 15 世帯（11.9%）である。

### ⑤ 収入超過世帯

収入超過世帯は、入居世帯 126 世帯のうち 18 世帯（14.3%）である。

### ⑥ 最低居住面積水準未満世帯

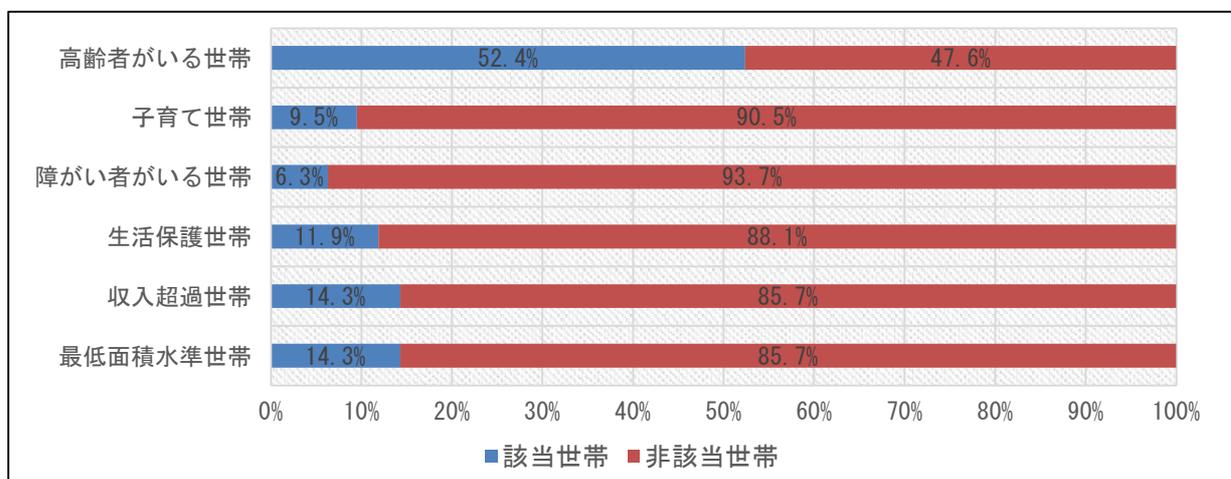
最低居住面積水準未満世帯は、町営住宅入居 126 世帯のうち 18 世帯（14.3%）である。

表 13 入居世帯の状況

団地名	入居世帯数	65歳以上の高齢者がいる世帯	子育て世帯	障がい者がいる世帯	生活保護世帯	収入超過世帯	最低居住面積水準未満世帯
箸木山	13	10			4	3	1
梨ノ木平	7	5		1	1		1
西松原第1	11	8		2		2	7
雷平	9	4			1	3	2
東松原	22	12			2	5	3
西松原第2	8	3			1	1	1
遙迎寺長根	9	3			1	1	1
久保	21	15		3	4	1	2
冷水	14	2	7	2		1	
西松原第3	11	3	5			1	
城ノ下（単独）	1	1			1		
合計	126	66	12	8	15	18	18
	100.0%	52.4%	9.5%	6.3%	11.9%	14.3%	14.3%

（令和4年3月31日現在）

図 13 入居世帯の状況



（令和4年3月31日現在）

### (3) 世帯人員別世帯数

#### ① 世帯人員別世帯数

町営住宅入居 126 世帯のうち、「単身世帯」が 69 世帯 (54.7%) と最も多く、次に「2 人世帯」が 35 世帯 (27.8%)、「3 人世帯」が 16 世帯 (12.7%)、「4 人世帯」が 4 世帯 (3.2%)、「5 人世帯」が 2 世帯 (1.6%) の順となっている。

2 人以下の小規模世帯が 104 世帯 (82.5%) と 8 割以上を占めている。

#### ② 高齢世帯

町営住宅入居 126 世帯のうち 65 歳以上の高齢者がいる世帯は、66 世帯 (52.4%) である。

その内訳は「単身世帯」が 43 世帯 (34.1%) と最も多く、次に「2 人世帯」が 17 世帯 (13.5%)、「3 人世帯」が 5 世帯 (4.0%)、「5 人世帯」が 1 世帯 (0.8%) の順となっている。

2 人以下の小規模高齢世帯が 60 世帯 (47.6%) と、65 歳以上の高齢者がいる世帯の 9 割以上を占めている。

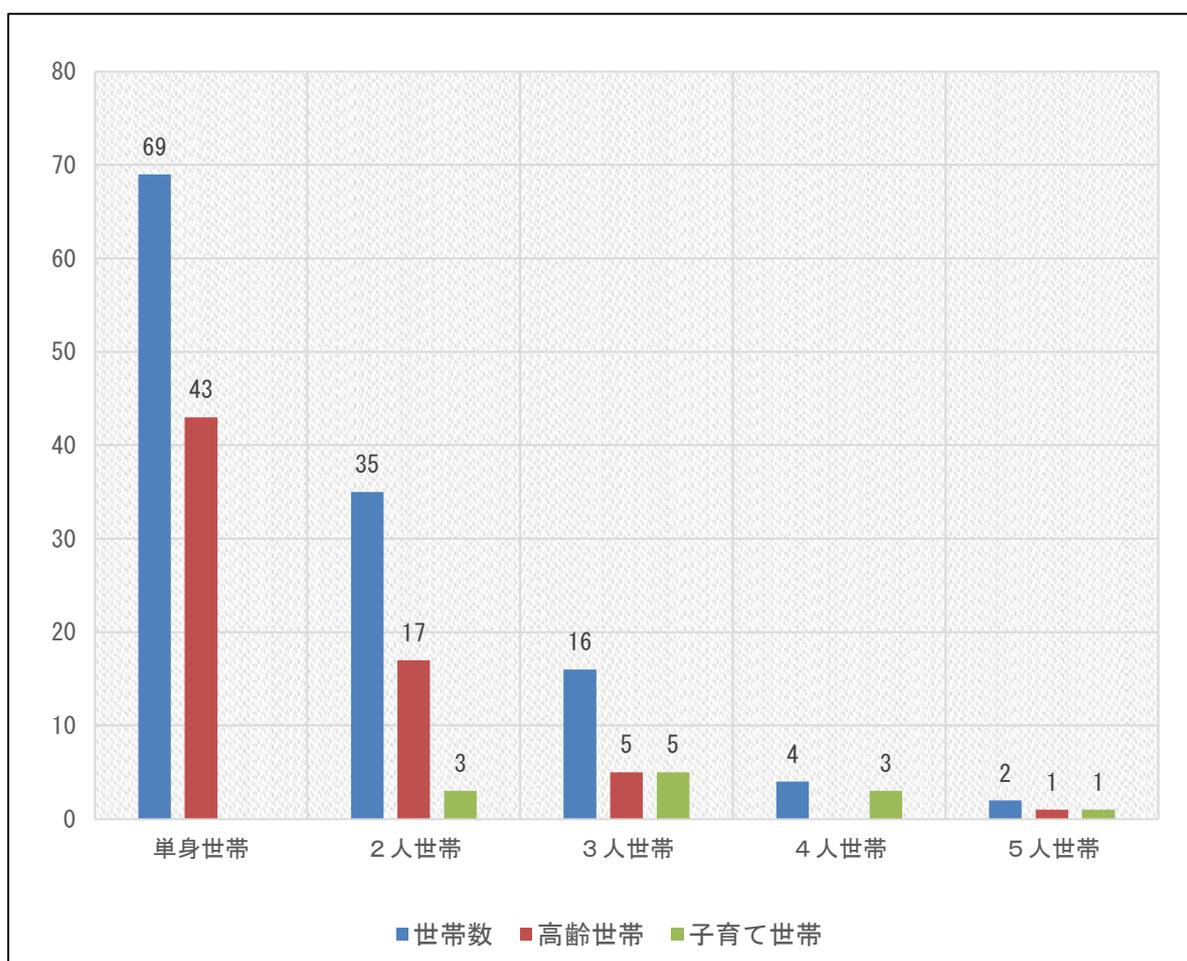
#### ③ 子育て世帯

町営住宅入居 126 世帯のうち 18 歳未満の子供がいる世帯は、12 世帯 (9.5%) である。

その内訳は、「3 人世帯」が 5 世帯 (4.0%) と最も多く、次に「2 人世帯」と「4 人世帯」がそれぞれ 3 世帯 (2.4%)、「5 人世帯」が 1 世帯 (0.8%) の順となっている。

子育て世帯が入居しているのは、平成年代に建設された冷水団地 7 戸と西松原第 3 団地 5 戸のみとなっている。

図 14 世帯人員別世帯数



(令和 4 年 3 月 31 日現在)

表 14 世帯人員別世帯数

	世帯数	単身世帯	2人世帯	3人世帯	4人世帯	5人世帯
箸木山	13	9	3	1		
高齢世帯	10	7	3			
子育て世帯						
梨ノ木平	7	6	1			
高齢世帯	5	4	1			
子育て世帯						
西松原第1	11	4	3	4		
高齢世帯	8	4	2	2		
子育て世帯						
雷平	9	7	2			
高齢世帯	4	3	1			
子育て世帯						
東松原	22	14	4	3	1	
高齢世帯	12	9	2	1		
子育て世帯						
西松原第2	8	4	4			
高齢世帯	3	1	2			
子育て世帯						
遙迎寺長根	9	6	2	1		
高齢世帯	3	2	1			
子育て世帯						
久保	21	11	8	1		1
高齢世帯	15	8	5	1		1
子育て世帯						
冷水	14	3	5	4	2	
高齢世帯	2	1		1		
子育て世帯	7		2	3	2	
西松原第3	11	4	3	2	1	1
高齢世帯	3	3				
子育て世帯	5		1	2	1	1
城ノ下(単独)	1	1				
高齢世帯	1	1				
子育て世帯						
合 計	126	69	35	16	4	2
	100.0%	54.7%	27.8%	12.7%	3.2%	1.6%
高齢世帯	66	43	17	5		1
	52.4%	34.2%	13.5%	3.9%		0.8%
子育て世帯	12		3	5	3	1
	9.5%		2.4%	3.9%	2.4%	0.8%

(令和4年3月31日現在)

## 第4章 入居者意向調査

### 1. アンケート調査概要

町では川守田字沖中地区を候補として新しい町営住宅の整備を検討している。その整備に向けた基礎資料として、現在住んでいる町営住宅の意見に加え、新しい町営住宅への要望及び移転の意向を把握するために行った「町営住宅入居者アンケート調査」の結果の概要は次のとおりである。

#### (1) 調査対象

町営住宅全入居世帯 126 世帯

#### (2) 調査方法

- ① 実施時期：令和4年8月
- ② 配布方法：郵送
- ③ 回収方法：郵送又は持参
- ③ 記入方式：無記名回答方式（選択式及び自由記述式）

#### (3) 回収率

配布	回収	回収率
126 世帯	65 世帯	51.6%

#### (4) 調査項目

調査項目	設問内容	回答形式
質問1 車等の所有状況	1-(1) 自動車所有台数	選択式
	1-(2) 自転車所有台数	
	1-(3) 車いす使用状況	
質問2 現在お住まいの住宅、団地の評価	2-(1) 住宅の満足度（全般的な評価）	選択式
	2-(2) 住宅の具体的な内容に関する満足度	
	2-(3) 周辺環境に関する満足度（全般的な評価）	
	2-(4) 周辺環境の具体的な内容に関する満足度	
質問3 町営住宅建て替え移転に対する考え方	3-(1) 町営住宅の建て替えに対する考え方	選択式
	3-(2) 新しい町営住宅整備時に配慮すべき点	自由記述式
	3-(3) 今後の住宅入居に関する考え方	
	3-(4) 町営住宅の家賃が上がってもよい付加価値	
	3-(5) 建て替え後の負担可能な家賃の上限	
質問4 町営住宅建て替えにあたっての要望	4-(1) 住宅の内部に対する要望	選択式
	4-(2) 周辺環境に対する要望	自由記述式
	4-(3) 庭、家庭菜園等に対する要望	
	4-(4) 団地の緑化及び管理に対する要望	

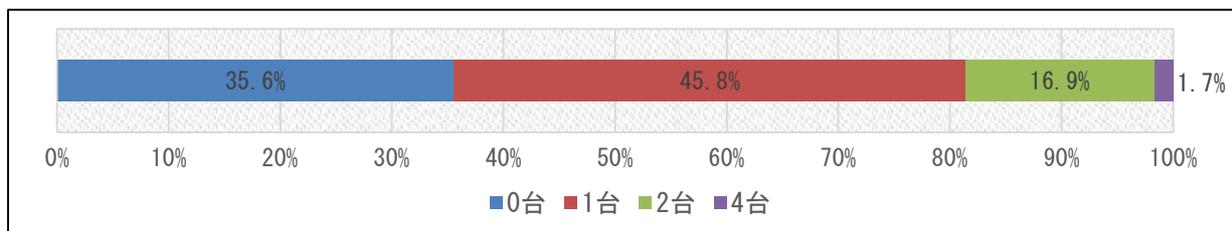
## 2. アンケート調査結果

### (1) 質問 1 車等の所有状況

#### ① 質問 1-(1) ア 自動車保有台数（全体）

回答があった 59 世帯の自動車保有台数は 51 台と 1 世帯当たりの保有台数は 0.86 台となっている。1 台保有が 27 世帯（45.8%）と最も多く、次に 2 台保有が 10 世帯（16.9%）、4 台保有が 1 世帯（1.7%）の順となっており、保有していない世帯は 21 世帯（35.6%）となっている。

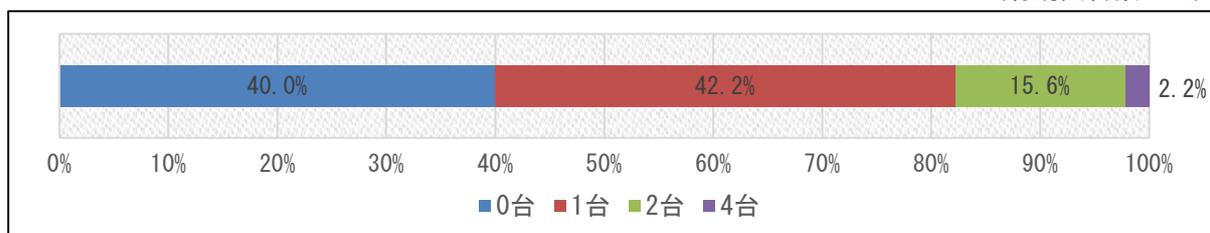
（有効回答数：59）



#### ② 質問 1-(1) イ 自動車保有台数（昭和和年代に建設された住宅）

回答があった 45 世帯の自動車保有台数は 37 台と 1 世帯当たりの保有台数は 0.82 台となっている。1 台保有が 19 世帯（42.2%）と最も多く、次に 2 台保有が 7 世帯（15.6%）、4 台保有が 1 世帯（2.2%）の順となっており、保有していない世帯は 18 世帯（40.0%）となっている。

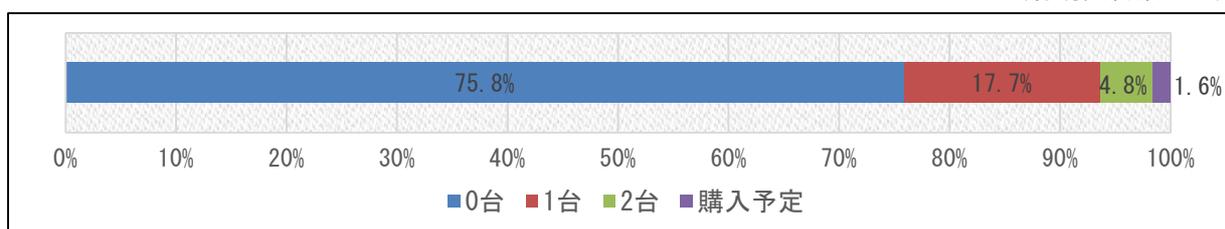
（有効回答数：45）



#### ③ 質問 1-(2) 自転車保有台数質問

回答があった 62 世帯の自転車保有台数は 17 台であるが、1 台保有が 11 世帯（17.4%）と最も多く、次に 2 台保有が 3 世帯（4.8%）、購入予定が 1 世帯（1.6%）の順となっており、保有していない世帯は 47 世帯（75.8%）となっている。

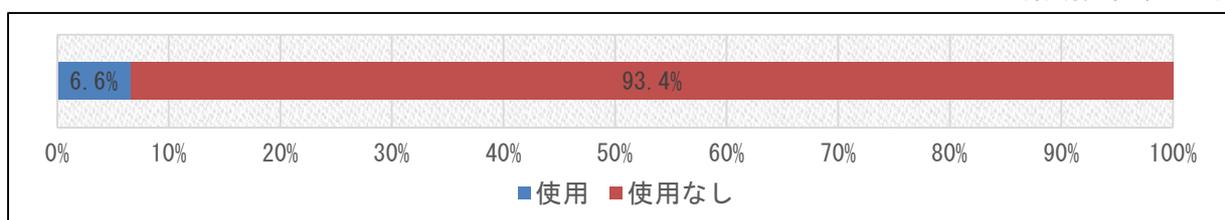
（有効回答数：62）



#### ④ 質問 1-(3) 車いす使用状況

回答があった 61 世帯のうち、車いすを使用している世帯は 4 世帯（6.6%）である。

（有効回答数：61）

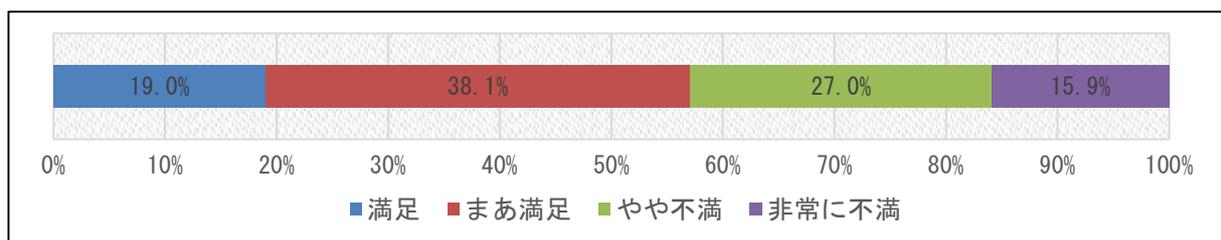


## (2) 質問2 現在お住まいの住宅、団地の評価

### ① 質問2-(1) 住宅の満足度（全般的評価）（1つ選択）

回答があった63世帯のうち、まあ満足が24世帯（38.1%）と最も多く、次にやや不満が17世帯（27.0%）、満足が12世帯（19.0%）、非常に不満が10世帯（15.9%）の順となっている。

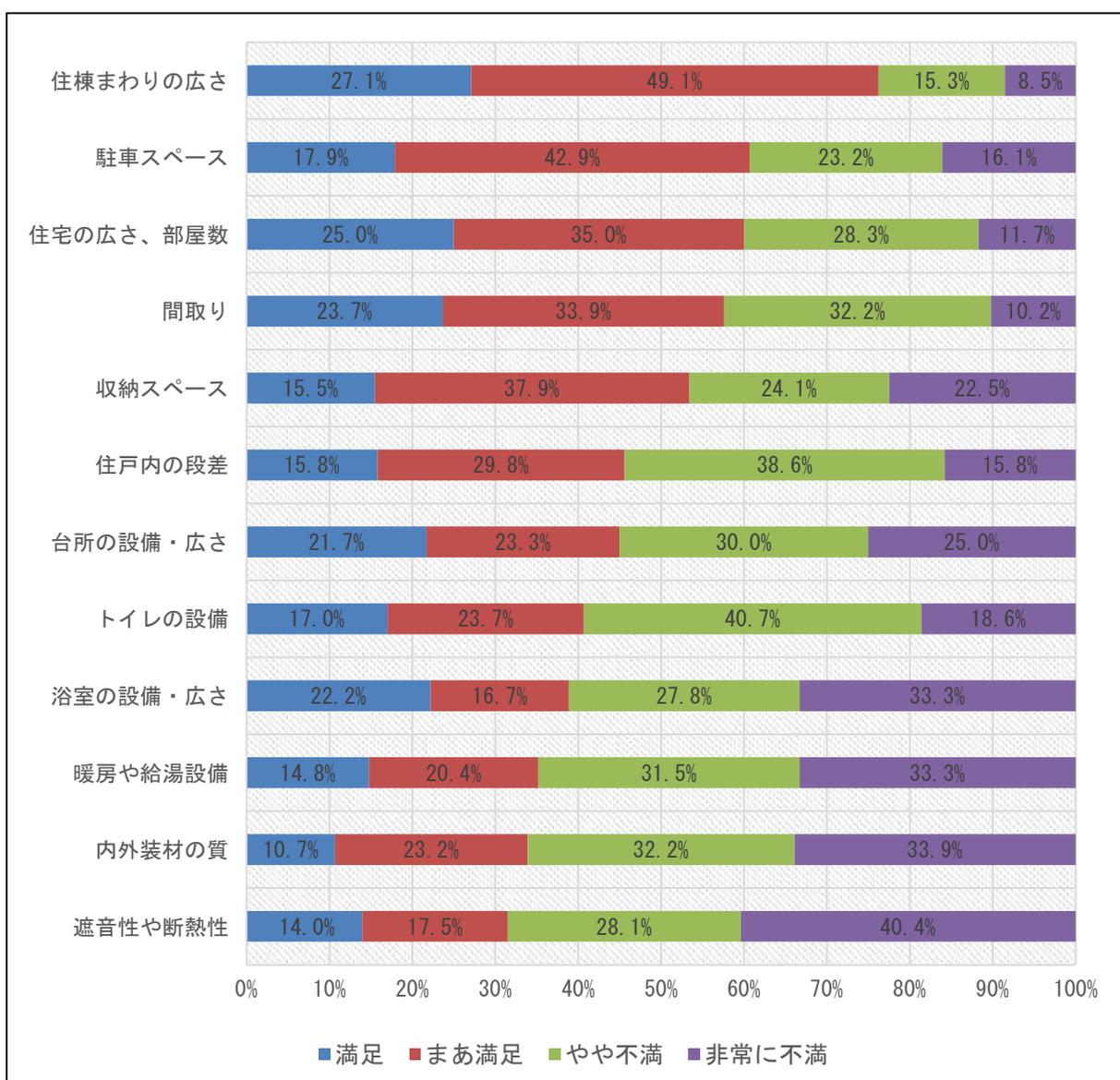
（有効回答数：63）



### ② 質問2-(2) 住宅の具体的な内容に関する満足度（個別評価）（1つ選択）

個別の評価として、満足度（満足とまあ満足との合計）が最も高いのは、「住棟まわりの広さ」が45世帯（76.2%）、次に「駐車スペース」が34世帯（60.7%）、「住宅の広さ、部屋数」が36世帯（60.0%）の順となっている。

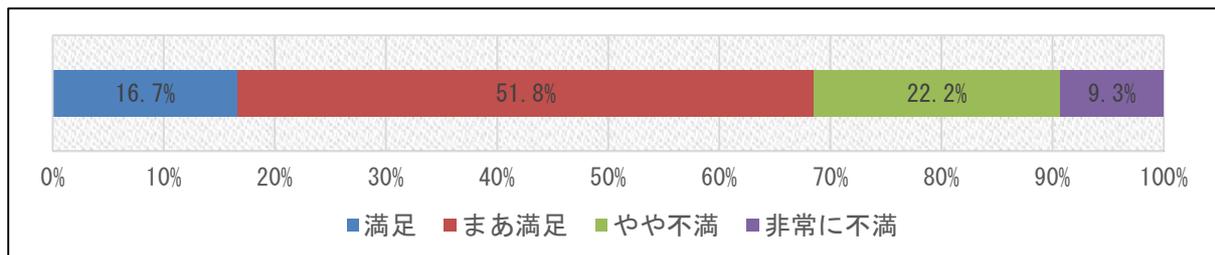
満足度（満足とまあ満足との合計）が低いのは、「遮音性や断熱性」が18世帯（31.5%）、次に「内外装材の質」が19世帯（33.9%）、「暖房や給湯設備」が19世帯（35.2%）の順となっている。



③ 質問 2-(3) 周辺環境に関する満足度（全般的評価）（1つ選択）

回答があった 54 世帯のうち、まあ満足が 28 世帯（51.8%）と最も多く、次にやや不満が 12 世帯（22.2%）、満足が 9 世帯（16.7%）、非常に不満が 5 世帯（9.3%）の順となっている。

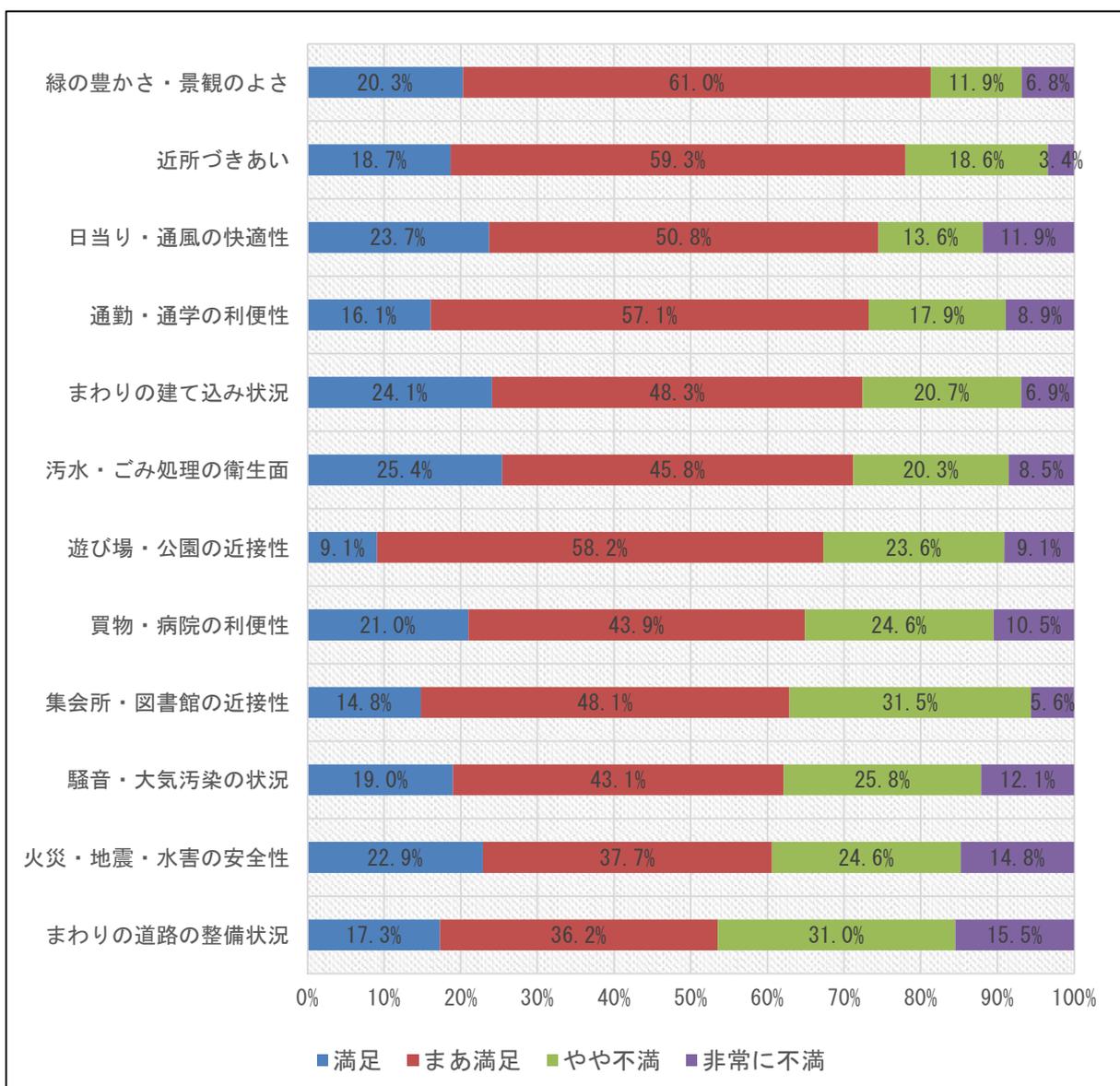
（有効回答数：54）



④ 質問 2-(4) 周辺環境の具体的な内容に関する満足度（個別評価）（1つ選択）

個別の評価として、満足度（満足とまあ満足との合計）が最も高いのは、「緑の豊かさ・景観のよさ」が 48 世帯（81.3%）、次に「近所づきあい」が 46 世帯（78.0%）、「日当たり・通風の快適性」が 44 世帯（75.4%）の順となっている。

満足度（満足とまあ満足との合計）が低いのは、「まわりの道路の整備状況」が 31 世帯（53.5%）、次に「火災・地震・水害の安全性」が 37 世帯（60.6%）、「騒音・大気汚染の状況」が 36 世帯（62.1%）の順となっている。



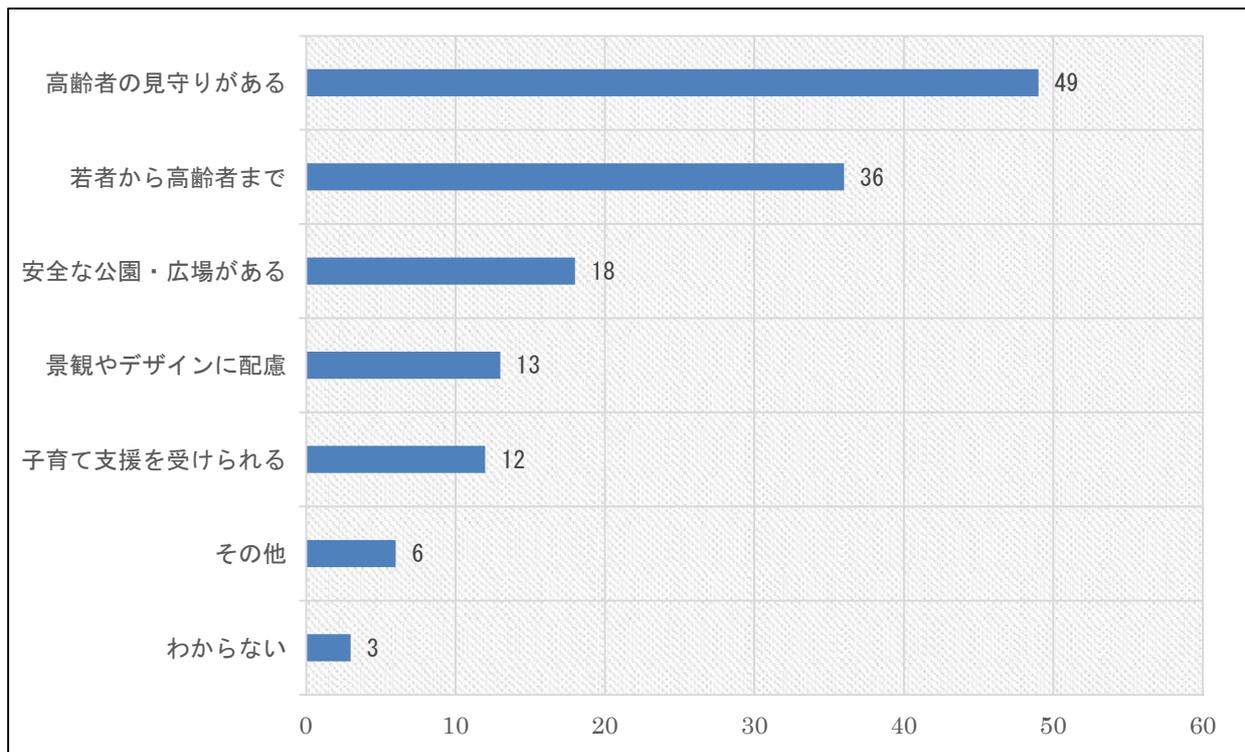
**(3) 質問3 町営住宅建て替え移転に対する考え方**

**① 質問3-(1) どのような町営住宅があればいいと思いますか。(当てはまるもの全て選択)**

「高齢者の見守りや緊急時の対応があり、生活相談などのサービスを受けられる町営住宅」が49件で最も多く、次に「若者から高齢者まで、さまざまな世代が暮らす団地」が36件、「子ども安全に遊べる公園・広場がある団地」が18件、「景観やデザインに配慮した団地」13件、「子育て支援を受けられる町営住宅」が12件、「その他」6件、「わからない」3件の順となっている。

高齢者の見守りや緊急時の対応があり、若者から高齢者まで、さまざまな世代が安心して暮らせる団地が求められている。

(有効回答数：137)

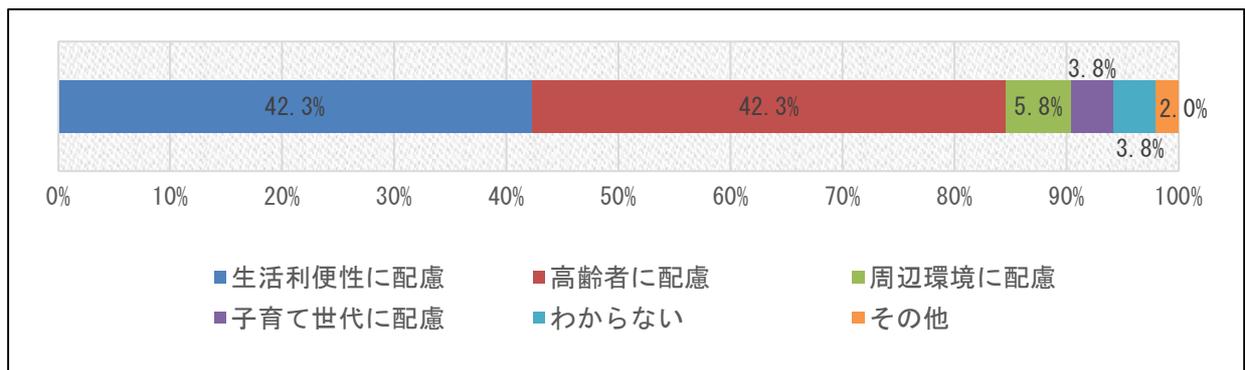


**② 質問3-(2) 新しい町営住宅の整備を行うにあたって、どのようなことに留意すべきだと思いますか。(1つ選択)**

「生活利便性（買物や通勤などの便利さ）に配慮する」と「高齢者が安心して暮らすことができるよう配慮する」が22件（42.3%）で最も多く、次に「住宅団地の周辺環境に配慮する」が3件（5.8%）、「子育て世代など若い世代が生活しやすいように配慮する」と「わからない」が2件（3.8%）、「その他」が1件（2.0%）の順となっている。

生活利便性（買物や通勤などの便利さ）に配慮することや高齢者が安心して暮らすことができるよう配慮することが求められている。

(有効回答数：52)

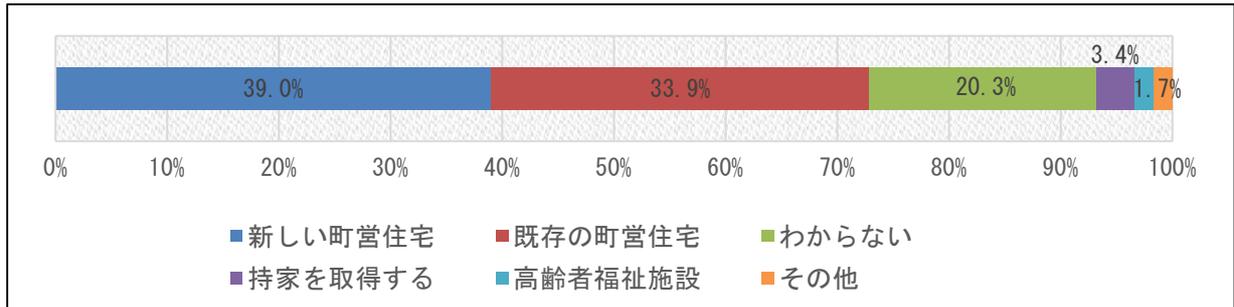


③ 質問 3-(3) 新しい町営住宅は、建物や設備は新しくなりますが、今よりも家賃は高くなると考えられます。現在お住まいの町営住宅を建て替えた際に、あなたの考えに最もよく当てはまるものを1つ選んでください。

「家賃が上がっても、新しい町営住宅に住みたい」が23件(39.0%)で最も多く、次に「現状と同程度の家賃を設定している既存の町営住宅に引っ越したい」が20件(33.9%)、「わからない」が12件(20.3%)、「持家を取得する」が2件(3.4%)、「高齢者向け福祉施設に引越」が1件(1.7%)、「その他」が1件(1.7%)の順となっており、「民間の賃貸住宅に引っ越したい」と「町外に引っ越したい」は0件である。

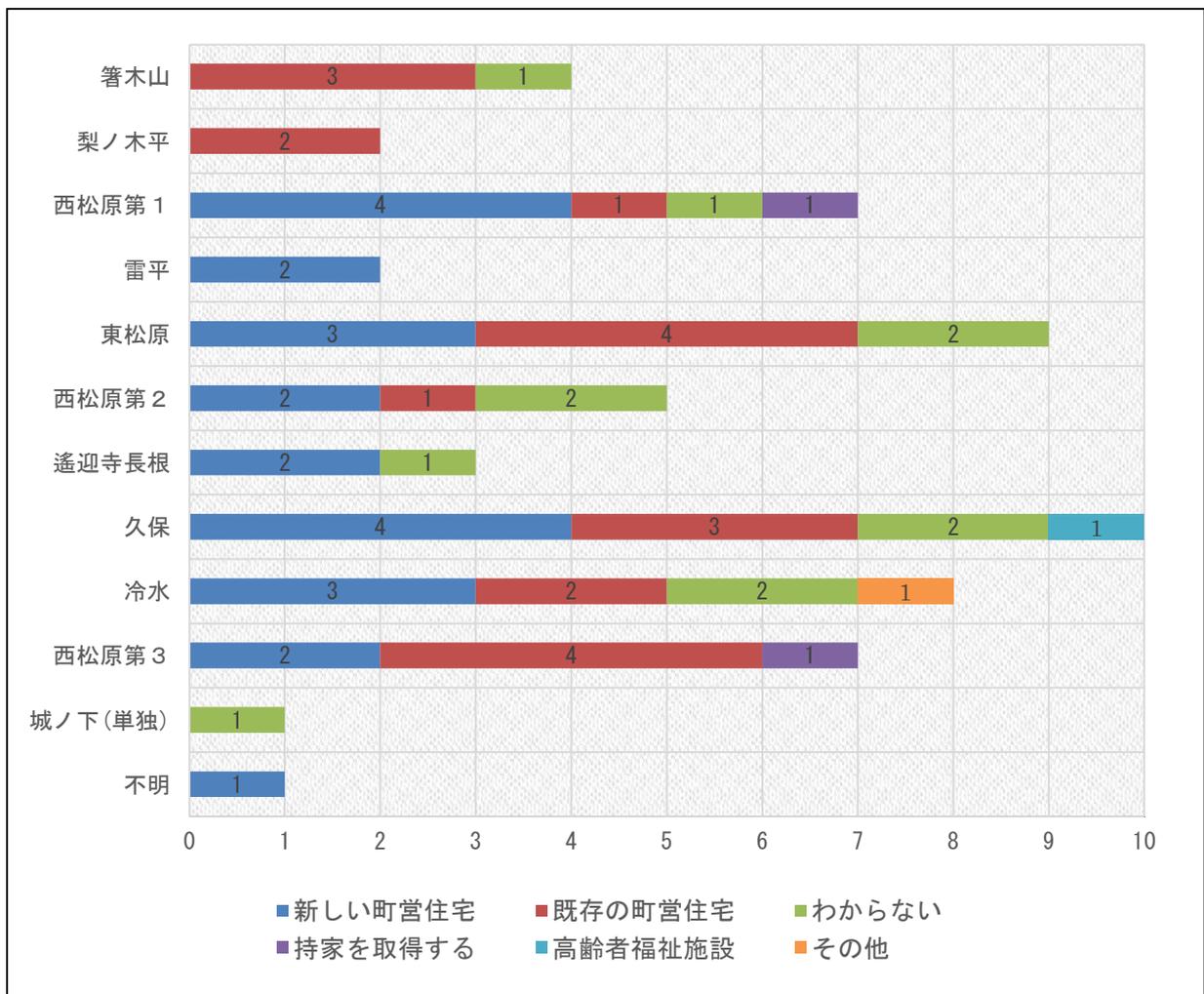
### 町営住宅全体

(有効回答数：59)



### 町営住宅団地別

(有効回答数：59)

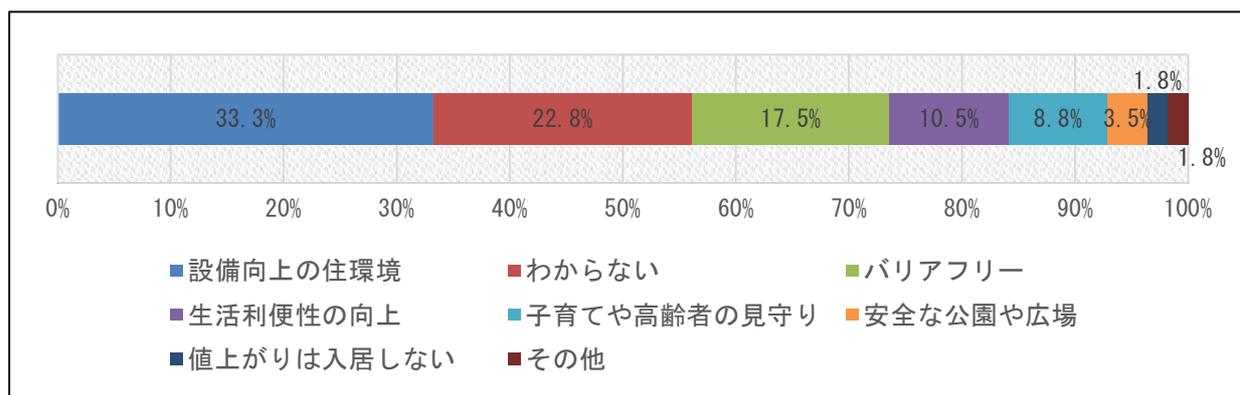


④ 質問 3-(4) 新しい町営住宅にどのような付加価値があれば、家賃が上がっても新しい町営住宅に住みたいと思いますか。(1つ選択)

「新築の建物となり、断熱性や設備機能等の向上により快適な住環境へ更新される」が 19 件 (33.3%) で最も多く、次に「わからない」が 13 件 (22.8%)、「バリアフリー対応や耐震性等の安全面に配慮された住宅となる」が 10 件 (17.5%)、「生活利便性(買物や通勤などの便利さ)が高くなる」が 6 件 (10.5%)、「子育て支援や高齢者の見守り等の多世代が安心して暮らせるためのサービスが受けられる」5 件 (8.8%)、「子どもが安全に遊べる公園や広場等の住民の居場所がある」2 件 (3.5%)、「値上がりは入居しない」と「その他」が 1 件 (1.8%) の順となっている。

断熱性や設備機能の向上により快適な住環境やバリアフリー対応や耐震性等の安全面に配慮された住宅が求められている。

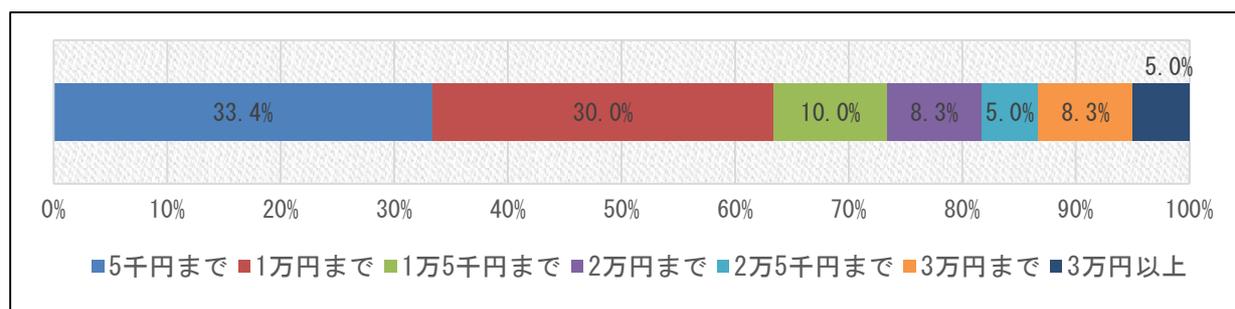
(有効回答数：57)



⑤ 質問 3-(5) 町営住宅の建て替えにより今よりも家賃が上がった場合、あなたが負担できると思う建て替え後の家賃の上限を教えてください。(1つ選択)

「5千円まで」が 20 件 (33.4%) で最も多く、次に「1万円まで」が 18 件 (30.0%)、「1万5千円まで」が 6 件 (10.0%)、「2万円まで」と「3万円まで」が 5 件 (8.3%)、「2万5千円まで」と「3万円以上」が 3 件 (5.0%) の順となっている。

(有効回答数：60)

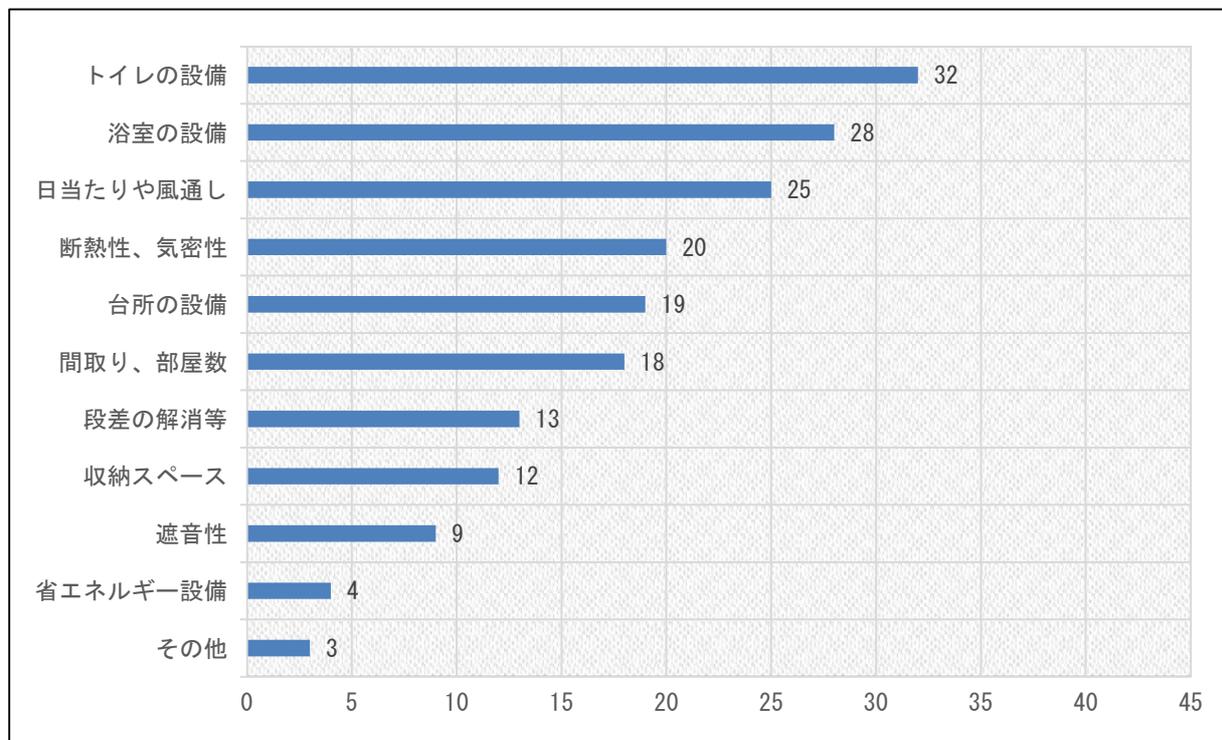


#### (4) 質問4 町営住宅建て替えにあたっての要望

##### ① 質問4-(1) 町営住宅の中で、特に重要だと思うものは何ですか。(3つ選択)

「トイレの設備」が32件で最も多く、次に「浴室の設備」が28件、「日当たりや風通し」が25件、「断熱性・気密性の向上」が20件、「台所の設備」が19件、「住宅の間取り、部屋数」が18件、「段差の解消、手すりの設置」が13件、「収納スペースの充実」が12件、「遮音性」が9件、「省エネルギー設備」4件、「その他」3件の順となっている。

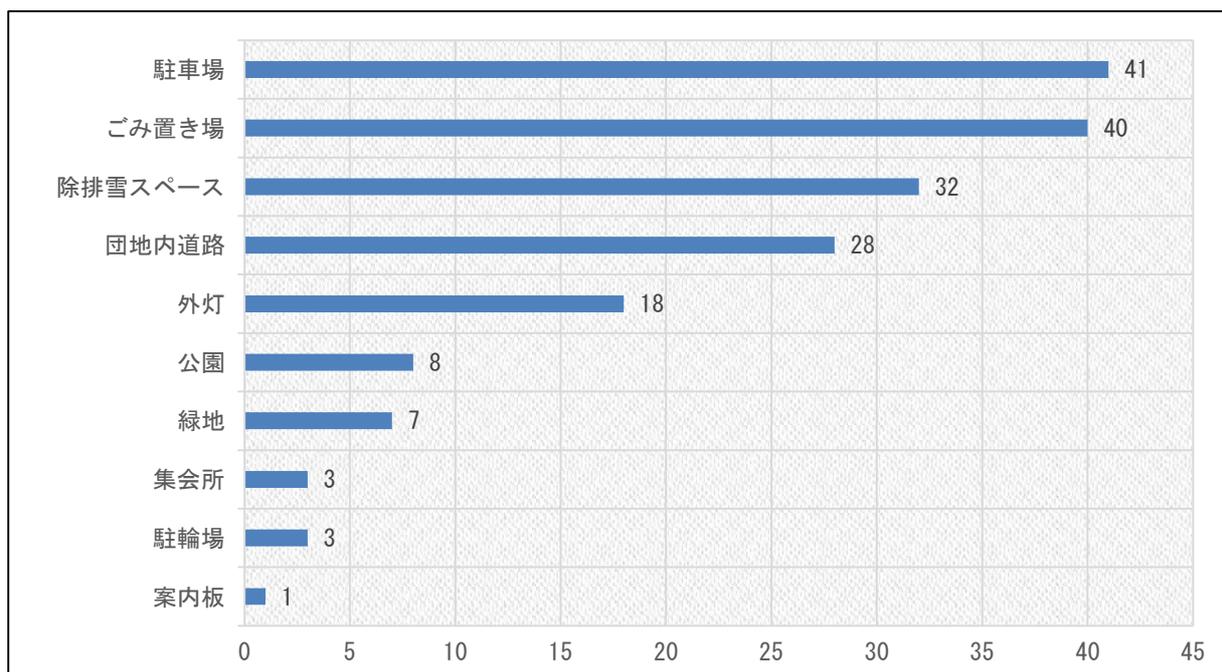
(有効回答数：183)



##### ② 質問4-(2) 町営住宅の周辺環境について特に重要だと思うものは何ですか。(3つ選択)

「駐車場」が41件で最も多く、次に「ごみ置き場」が40件、「除排雪スペース」が32件、「団地内道路」が28件、「外灯」が18件、「公園」が8件、「緑地」が7件、「集会所」と「駐輪場」が3件、「案内板」が1件の順となっている。

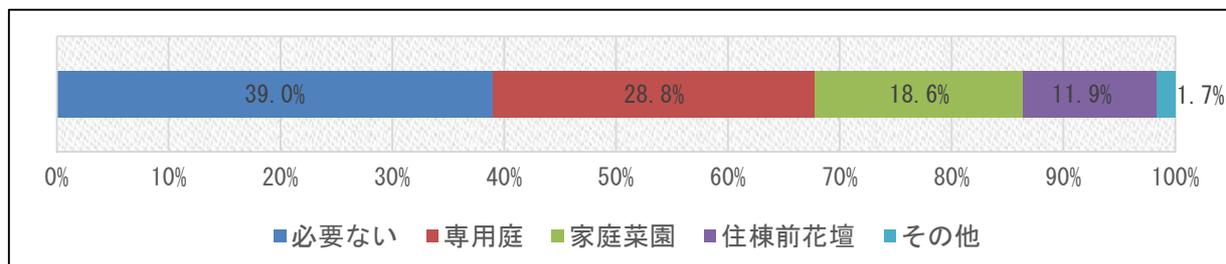
(有効回答数：181)



③ 質問 4-(3) 団地内の緑地について必要だと思うものは何ですか。(1つ選択)

「庭、菜園は必要ない」が23件(39.0%)で最も多く、次に「専用庭」が17件(28.8%)、「家庭菜園」が11件(18.6%)、「住棟前花壇」が7件(11.9%)、「その他」が1件(1.7%)の順となっている。

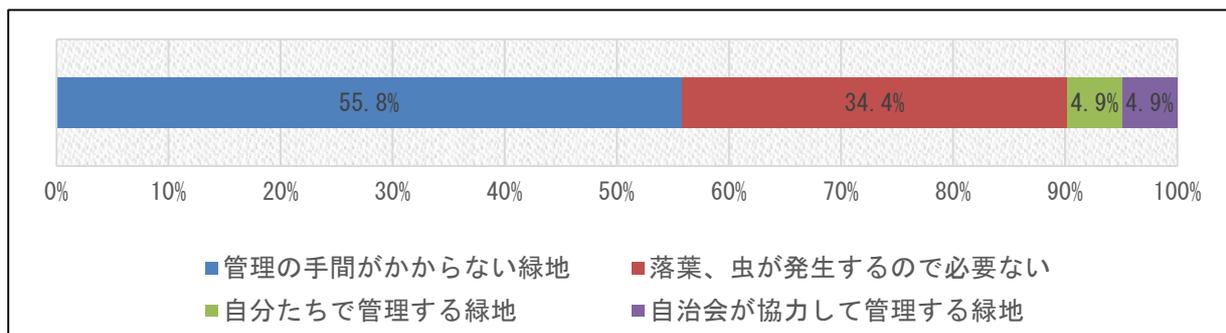
(有効回答数: 59件)



④ 質問 4-(4) 団地全体の緑化及び管理について当てはまるものを1つ選んでください。

「緑地はほしいが、管理の手間がかからない緑地」が34件(55.8%)で最も多く、次に「落葉や虫が発生するので、団地の緑化は必要ない」が21件(34.4%)、「自分たちで管理するので、身近にふれあえる緑地」と「自治会などを結成し、協力して管理する緑地」が3件(4.9%)の順となっている。

(有効回答数: 61件)



### 3. 町営住宅の課題

#### (1) 町営住宅の老朽化

町営住宅を構造別にみると、全ての町営住宅 201 戸が木造平屋又は簡易耐火平屋で、耐用年限は 30 年である。

新耐震基準（昭和 56 年 6 月）以前に建設され、耐用年限を経過している町営住宅の戸数は 175 戸で、管理戸数 201 戸の 87.1%となっており老朽化の進行が著しい。

#### (2) 町営住宅に対する満足度

「町営住宅アンケート調査」で、住宅全般的に関する調査で「満足」と回答した世帯が 12 世帯（19.0%）、団地の周辺環境や施設などに関する全般的な評価で「満足」と回答した世帯は 9 世帯（16.7%）と町営住宅全般に対する満足度が低くなっている。

#### (3) 住宅性能等に対する満足度

「町営住宅アンケート調査」で、町営住宅の性能等に関する質問で「満足」と回答した世帯は、「内外装材の質」に対しては 6 世帯（10.7%）、「遮音性や断熱性」に対しては 8 世帯（14.0%）、〔収納スペース〕に対しては 9 世帯（15.5%）、「住戸内の段差」に対しては 9 世帯（15.8%）と住宅性能等に対する満足度が低くなっている。

#### (4) 住宅設備等に対する満足度

「町営住宅アンケート調査」で、町営住宅の設備等に関する質問で「満足」と回答した世帯は、「暖房設備や給湯設備」に対しては 8 世帯（14.8%）、「トイレの設備」に対しては 10 世帯（17.0%）、「浴室の設備」に対しては 12 世帯（22.2%）、「台所の設備・広さ」に対しては 12 世帯（22.2%）と住宅設備等に対する満足度も低くなっている。

#### (5) 高齢者小規模世帯に配慮した町営住宅の整備

町営住宅入居 126 世帯のうち 65 歳以上の高齢者がいる世帯は 66 世帯（52.4%）である。

高齢者がいる 66 世帯のうち、「単身世帯」が 43 世帯（34.2%）、「2人世帯」が 17 世帯（13.5%）と単身及び 2 人世帯で 60 世帯（47.7%）と高齢者がいる 66 世帯の約 9 割を占めている。

高齢者の単身及び 2 人世帯に対応した町営住宅の整備が必要である。

#### (6) 子育て世帯にも配慮した町営住宅の整備

町営住宅入居 126 世帯のうち 18 歳未満の子どもがいる世帯は 12 世帯（9.5%）である。

子育て世帯が入居しているのは、平成年代に建設された冷水団地 7 世帯と西松原第 3 団地 5 世帯のみである。

これは、昭和年代に建設された町営住宅は、建設後 50 年以上経過し老朽化しており、また、面積 30 m<sup>2</sup>程度の 2K の狭小住宅であることが原因と考えられる。

子育て世帯にも対応した町営住宅の整備が必要である。

#### (7) 傾斜地から平地への移転による入居者の負担軽減

冷水団地以外の町営住宅は傾斜地に立地しているため、冬期間の歩行中の転倒による事故が発生している。

また、団地は町内に点在しており、公共交通機関（バス停）や公益施設・商業施設までの距離が遠い団地が多いことから、まちなかの平地への移転による入居者の負担軽減が求められている。

## 第5章 長寿命化に関する基本方針

### 1. ストックの状況把握・修繕の実施・データ管理に関する方針

#### (1) 定期点検及び日常点検の実施

三戸町の町営住宅には、法定点検（建築基準法第12条の規定に基づく建築・設備にかかる法定点検）に該当する住棟はない。

法定点検の対象外である木造及び簡易耐火造である町営住宅の日常点検については、「公営住宅等日常点検マニュアル」（国土交通省住宅局住宅総合整備課：平成28年8月）を参考に実施する。

#### (2) 点検結果等に基づく修繕の実施

町営住宅を長期にわたって良好に維持管理していくためには、点検結果及び維持管理データベース等の内容を基に、予防保全的な観点から、建物の内外装・設備等の経年劣化に応じて適時適切な修繕を計画的に実施していくことが必要である。

これを確実に実行していくために、将来見込まれる修繕工事の内容・修繕時期・必要となる費用等についてあらかじめ想定し、長期修繕計画を定める。

#### (3) 点検結果や実施した修繕内容のデータ管理

点検を通して把握した町営住宅ストックの状況をデータベースに記録し、着実かつ効率的・効果的な修繕・維持管理に役立てていくとともに、修繕内容も記録していく。

更に、点検・修繕等の記録を、次の点検に活用するというサイクルを構築する。

データベースは、「公営住宅等維持管理データベース」（国土交通省住宅局住宅総合整備課：平成28年8月）を活用する。

### 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

#### (1) 改善事業の実施

点検、修繕、データ管理により、長寿命化に資する日常的な維持管理及び長期修繕等を行った上で、安全性、居住性、省エネルギー性が低い住宅に対しては、安全性の確保、居住性の向上、省エネルギー対応、福祉対応、躯体の長寿命化等を図るため、改善事業を実施し、住宅性能の向上を図る。

#### (2) ライフサイクルコストの縮減

予防保全的な維持管理・計画修繕等と改善事業の実施により町営住宅ストックの長寿命化を図ることは、建替事業を基本とする短いサイクルでの更新に比べ、ライフサイクルコスト（LCC）の縮減につながる。

以上を踏まえ、効果的なマネジメントを行う観点から、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（LCC）の縮減を図る。

### 3. 長寿命化の整備目標

#### (1) 町営住宅等の整備水準及び高齢者に配慮した整備水準

町営住宅及び共同施設の整備水準は、「公営住宅等整備基準」(平成23年12月)に準拠する。

#### 町営住宅及び共同施設の整備水準

項目	内容
敷地の基準	位置の選定 ①災害の発生のおそれが多い土地及び公害等により居住環境が著しく阻害されるおそれがある土地をできる限り避け、かつ、通勤、通学、日用品の購買その他入居者の日常生活の利便を考慮して選定する。
	敷地の安全等 ①地盤の軟弱な土地、がけ崩れ又は出水のおそれがある土地その他これらに類する土地であるときは、地盤の改良、擁壁の設置等安全上必要な措置を講じる。 ②雨水及び汚水を有効に排出し、又は処理するために必要な施設を設ける。
住宅の基準	住棟等の基準 ①住棟その他の建築物は、敷地内及びその周辺の地域の良い居住環境を確保するために必要な日照、通風、採光、開放性及びプライバシーの確保、災害の防止、騒音等による居住環境の阻害の防止等を考慮して配置する。
	住宅の基準 ①防火、避難及び防犯のための必要な措置を講じる。 ②外壁、窓等を通しての熱の損失の防止その他の住宅に係るエネルギーの使用の合理化を適切に図るための措置を講じる。 ③床及び外壁の開口部には、当該部分の遮音性能の確保を適切に図るための措置を講じる。 ④構造耐力上主要な部分及びこれと一体的に整備される部分には、劣化の軽減を適切に図るための措置を講じる。 ⑤給水、排水及びガスの設備に係る配管には、構造耐力上主要な部分に影響を及ぼすことなく点検及び補修を行うことができるための措置を講じる。
	住戸の基準 ①一戸の床面積の合計(共同住宅は共用部分の床面積を除く。)は、25㎡以上とする。 ②各住戸には、台所、水洗便所、洗面設備及び浴室並びにテレビジョン受信の設備及び電話配線を設ける。 ③各住戸には、居室内における化学物質の発散による衛生上の支障の防止を図るための措置を講じる。
	住戸内の各部 ①移動の利便性及び安全性の確保を適切に図るための措置その他の高齢者等が日常生活を支障なく営むことができるための措置を講じる。
	共用部分 ①通行の用に供する共用部分には、高齢者等の移動の利便性及び安全性の確保を適切に図るための措置を講じる。
	附帯施設 ①敷地内には、必要な自転車置場、物置、ごみ置場等の附帯施設を設ける。 ②入居者の衛生、利便等及び良好な居住環境の確保に支障が生じないように考慮する。
	共同施設の基準
共同施設の基準	集会所 ①位置及び規模は、敷地内の住戸数、敷地の規模及び形状、住棟及び児童遊園の配置等に応じて、入居者の利便を確保した適切なものとする。
	広場及び緑地 ①位置及び規模は、良好な居住環境の維持増進に資するよう考慮する。
	通路 ①敷地の規模及び形状、住棟等の配置並びに周辺の状態に応じて、日住生活の利便、通行の安全、災害の防止、環境の保全等に支障がないような規模及び構造で合理的に配置する。 ①階段は、高齢者等の通行の安全に配慮し、必要な補助手すり又は傾斜路を設ける。

(資料：三戸町公営住宅法施行条例)

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

## 「高齢者が居住する住宅の設計にかかる指針」抜粋

### ○ 第 1 趣旨

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

この指針の第 2 から第 4 には、高齢者の居住する住宅及び屋外部分について、高齢者の移動等（水平移動、垂直移動、姿勢の変化及び寄りかかりの各行為をいう。）に伴う転倒、転落等の防止のための基本的な措置、介助が必要である場合を想定し、介助用車いす使用者が基本生活行為（日常生活空間（高齢者の利用を想定する一の主たる玄関、便所、浴室、脱衣室、洗面所、寝室（以下「特定寝室」という。）、食事室及び特定寝室の存する階（接地階（地上階のうち最も低い位置に存する階をいう。以下同じ。）を除く。）にあるバルコニー、特定寝室の存する階にあるすべての居室並びにこれらを結ぶ一の主たる経路をいう。以下同じ。）で行われる排泄、入浴、整容、就寝、食事、移動その他これらに伴う行為をいう。）を行うことを容易にするための基本的な措置等を確保するための一般的な住宅の設計上の配慮事項を示すものとする。

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

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

なお、この指針は、社会状況の変化や技術の進展等を踏まえ、必要に応じて見直すものとする。

### ○ 第 2 住宅の専用部分に係る指針（基本レベル）

#### (1) 部屋の配置

日常生活空間のうち、便所が特定寝室の存する階にあること。

#### (2) 段差

日常生活空間内の段差が、段差のない構造（5mm 以下の段差が生じるものを含む。）であること。

#### (3) 手すり

- ① 階段、便所、浴室に設置されていること。
- ② 玄関、脱衣所に設置できるようになっていること。

#### (4) 通路及び出入口の幅員

- ① 日常生活空間内の通路の有効な幅員が 780mm（柱等の箇所にあつては 750mm）以上であること。
- ② 日常生活空間内の出入口（バルコニーの出入口及び勝手口等の出入口を除く。以下同じ。）の幅員（玄関及び浴室の出入口については、開き戸にあつては建具の厚み、引き戸にあつては引き残しを勘案した通行上有効な幅員とし、玄関及び浴室以外の出入口については、軽微な改造により確保できる部分の長さを含む。）が 750mm（浴室の出入口にあつては 600mm）以上であること。

#### (5) 階段

- ① 勾配が 22/21 以下で有り、けあげの寸法の 2 倍と踏面の寸法の和が 550mm 以上 650mm 以下であり、かつ、踏面の寸法が 195mm 以上であること。
- ② 蹴込みが 30mm 以下であること。

(6) 各部の広さ等

① 便所

日常生活空間内の便所が、次に掲げる要件のいずれかを満たすこと。

- a 長辺（軽微な改造により確保できる部分の長さを含む。）が内法寸法で 1,300mm 以上であること。
- b 便器の前方又は側方について、便器と壁の距離（ドアの開放により確保できる部分又は軽微な改造により確保できる部分の長さを含む。）が 500mm 以上であること。

② 浴室

日常生活空間内の浴室が、次に掲げる要件を満たすこと。

- a 浴室の短辺が、一戸建ての住宅にあっては内法寸法で 1,300mm 以上、一戸建て住宅以外の用途に供する建築物内の住宅の浴室にあっては内法寸法で 1,200mm 以上であること。
- b 浴室の面積が、一戸建て住宅にあっては内法寸法で 2.0 m<sup>2</sup>以上、一戸建て住宅以外の住宅の用途に供する建築物内の住宅の浴槽にあっては内法寸法で 1.8 m<sup>2</sup>以上であること。

③ 特定寝室

特定寝室の面積が、内法寸法で 9 m<sup>2</sup>以上であること。

(7) 床及び壁の仕上げ

住戸内の床・壁の仕上げは、滑り、転倒等に対する安全性に配慮したものであること。

(8) 建具等

建具が、開閉しやすく、かつ、安全性に配慮したものであること。また、建具の取っ手、引き手、及び鍵が使いやすい形状のものであり、適切な位置に取り付けられていること。

(9) 設備

- ① 日常生活空間内の便所の便器が、腰掛け式であること。
- ② 浴槽の縁の高さ等が、高齢者の入浴に支障がない等安全性に配慮したものであること。
- ③ 住戸内の給水給湯設備、電気設備及びガス設備が、高齢者が安心して使用できる安全装置の備わった調理器具設備等を使用する等安全性に配慮したものであるとともに、操作が容易なものであること。
- ④ 住戸内の照明設備が、安全上必要な箇所に設置されているとともに、十分な照度を確保できるものであること。
- ⑤ ガス漏れ検知器等（ガスを使用する場合に限る。）及び火災警報器が、高齢者が主に使用する台所に設けられていること。
- ⑥ 通報装置が、できる限り便所及び浴室に設けられていること。

(10) 温熱環境 (8) 建具等

居室、便所、脱衣室、浴室等の間における温度差をできる限りなくすとともに、ヒートショックを未然に防ぐため、断熱及び換気に配慮したものであるとともに、暖冷房設備等を用いることができる構造のものであること。

(11) 収納スペース

日常使用する収納スペースが、適切な量が確保されるとともに、無理のない姿勢で出し入れできる位置に設けられていること。

(12) その他

玄関が、できる限りベンチ等を設置できる空間が確保されているとともに、上がりかまちに必要に応じて式台が設けられていること。

○ 第3 一戸建ての住宅の屋外部分に係る指針

- (1) 住戸へのアプローチ通路等が、歩行及び車いす利用に配慮した形状、寸法等のものであること。
- (2) 屋外階段の勾配、形状等が、昇降の安全上支障のないものであること。
- (3) 屋外の照明設備が、安全性に配慮して十分な照度を確保できるものであること。

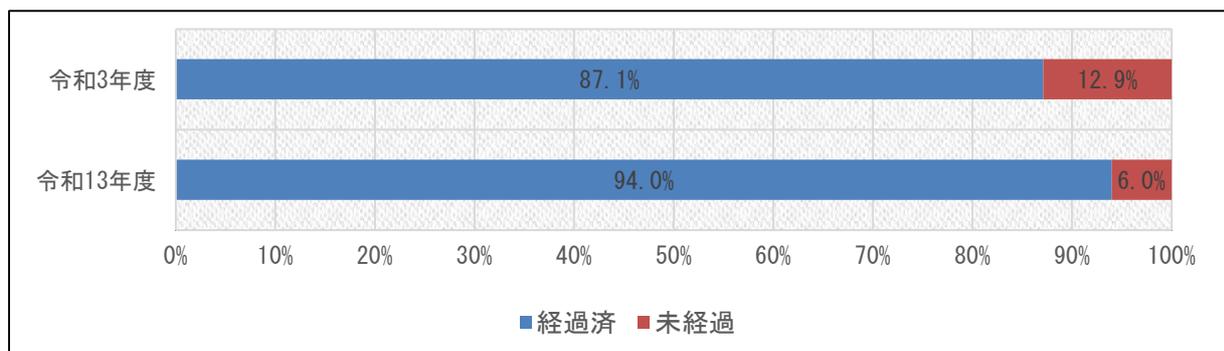
### ① 耐用年限を経過した住戸の解消

新耐震基準（昭和 56 年 6 月）以前に建設され、令和 3 年度末で耐用年限を経過している住戸は 175 戸で、管理戸数 201 戸の 87.1%となっている。

令和 13 年度では耐用年限を経過する住戸は 189 戸で、管理戸数 201 戸の 94.0%となる。

令和 4 年 3 月 31 日現在、耐用年限 30 年に対して耐用年限を経過している住戸 175 戸は、全て 50 年以上が経過しており老朽化が著しいため、耐用年限を経過した住戸の解消を目指すこととする。

図 8-2 耐用年限を経過する戸数割合【P13 再掲】

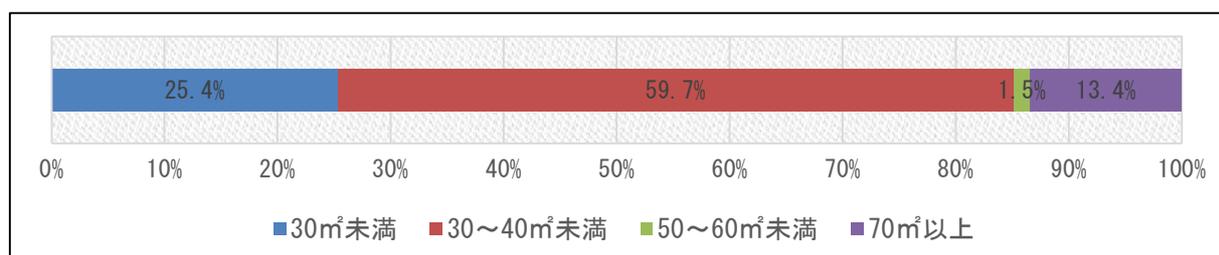


### ② 狭小住戸の解消

40㎡未満の狭小住宅は 171 戸で、管理戸数 201 戸の 85.1%を占めている。

狭小住宅は全て耐用年限を経過しているため、上記①の耐用年限を経過した住戸の対策を実施していく中で、解消を目指すこととする。

図 7 住戸規模別の割合【P12 再掲】



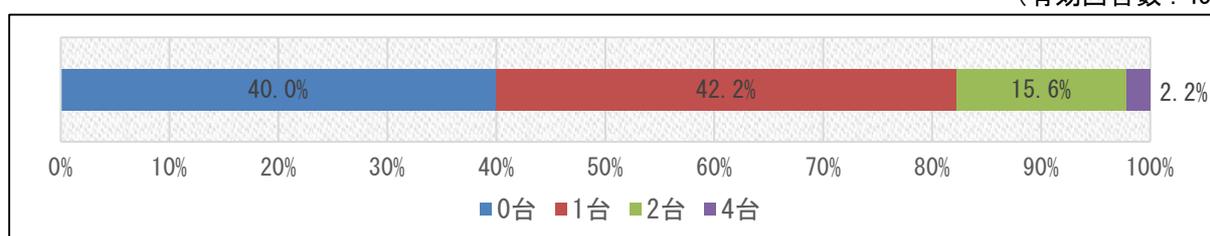
### ③ 駐車場の確保

アンケート調査質問 1-(1)イでは、回答があった 45 世帯の自動車保有台数は 37 台と 1 世帯当たりの保有台数は 0.82 台となっている。また、質問 4-(2)「町営住宅の周辺環境について重要だと思うものは」という質問に対して、最も多いのが「駐車場」で 41 世帯 (63.1%) である。

建て替え対象団地では 1 世帯あたり 0.82 台所有していることから、町営住宅整備戸数×82%程度の駐車場の確保を行うこととする。

自動車保有台数（質問 1-(1)イ）【P22 再掲】

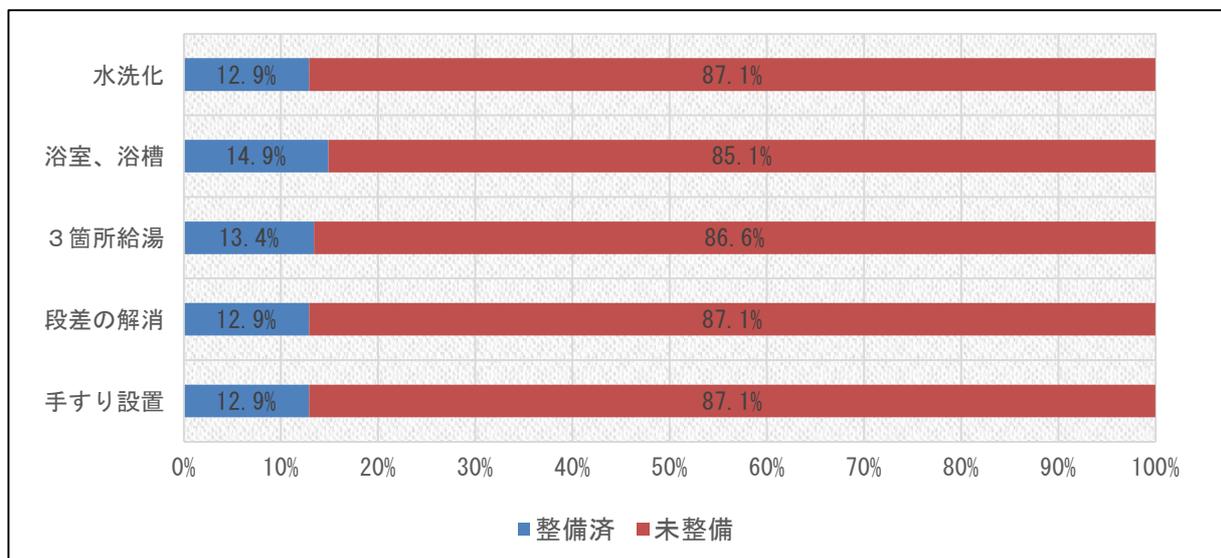
(有効回答数 : 45)



#### ④ 高齢化等への対応

今後整備される住戸については、高齢化対応として、床の段差の解消、手すりの設置等、高齢者の安全に配慮した仕様が求められている。また、高齢者だけではなく身体に障害のある人にも住みやすい住戸を目指すこととする。

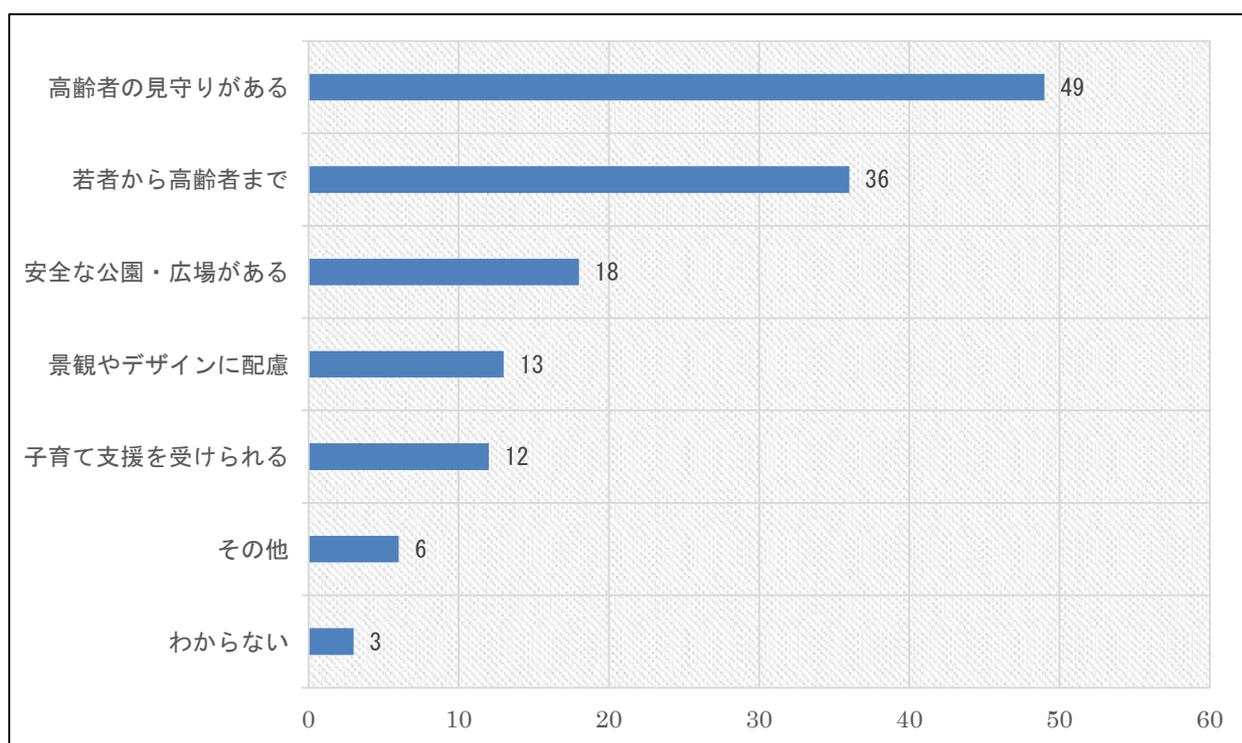
図 10 住戸内の設備状況【P15 再掲】



#### ⑥ 多様なコミュニティに配慮

アンケート調査では、今後整備される町営住宅に対する要望については、  
 ア「高齢者の見守りや緊急時の対応があり、生活相談のサービスを受けられる町営住宅」49件  
 イ「若者から高齢者まで、さまざまな世代が暮らす団地」36件  
 ウ「子供も安全に遊べる公園・広場がある団地」が18件  
 と多世代が安心して暮らせる団地が求められていることから、若者から高齢者まで、お互いに支え合い生活する団地を目指すこととする。

今後整備される町営住宅に対する要望（質問 3-1）【P25 再掲】



## (2) 計画期間内における町営住宅の必要戸数の推計

三戸町公営住宅に係る「町営住宅建替基本構想・報告書」（令和2年3月）での町営住宅の必要戸数を参考とした。

### ① 将来の主世帯及び町営住宅必要戸数の推計

一般世帯数は、国勢調査及び国立社会保障・人口問題研究所の推計値を採用した。

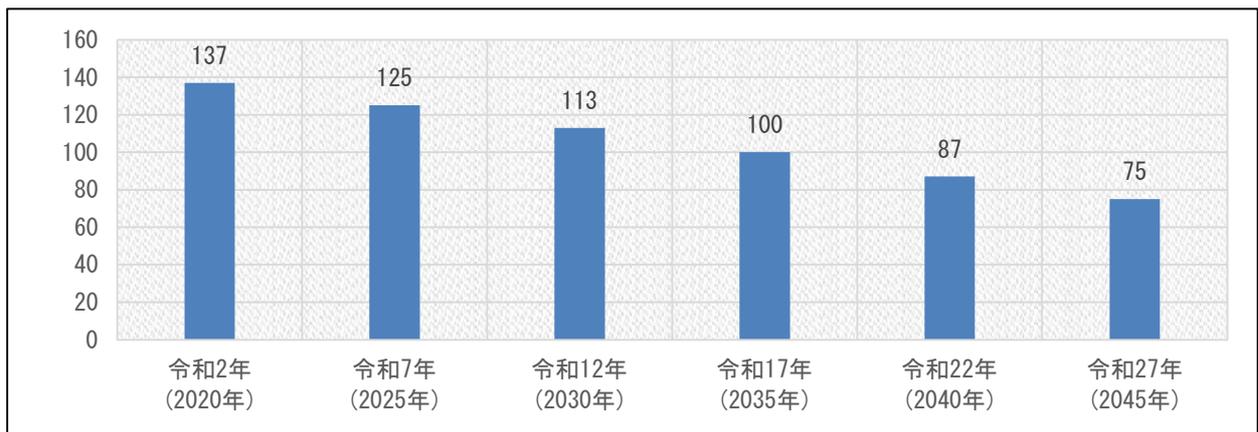
主世帯は、国立社会保障・人口問題研究所の一般世帯の推計値に、国勢調査過去5回の主世帯率平均値98.8%を乗じて算出した。

持ち家、民間借家、町営住宅の所有比率は、国勢調査過去5回の比率を勘案し、持ち家は80.0%、民間借家は16.0%、町営住宅は4.0%とした。

表 15 将来の主世帯及び町営住宅必要戸数

	国勢調査					国立社会保障・人口問題研究所の推計値					
	H7年 1995年	H12年 2000年	H17年 2005年	H22年 2010年	H27年 2015年	R2年 2020年	R7年 2025年	R12年 2030年	R17年 2035年	R22年 2040年	R27年 2045年
人口	13,740	13,223	12,261	11,270	10,135	9,069	8,042	7,083	6,183	5,347	4,563
一般世帯	4,246	4,309	4,140	3,952	3,728	3,463	3,154	2,849	2,522	2,195	1,904
主世帯率	99.0%	98.8%	98.4%	98.9%	99.0%	98.8%	98.8%	98.8%	98.8%	98.8%	98.8%
主世帯	4,203	4,259	4,074	3,909	3,692	3,421	3,116	2,815	2,492	2,169	1,881
持ち家	3,248	3,285	3,201	3,145	2,969	2,737	2,493	2,252	1,993	1,735	1,505
	77.3%	77.1%	78.6%	80.5%	80.4%	80.0%	80.0%	80.0%	80.0%	80.0%	80.0%
民間借家	679	726	644	576	579	547	498	450	399	347	301
	16.2%	17.0%	15.8%	14.7%	15.7%	16.0%	16.0%	16.0%	16.0%	16.0%	16.0%
町営住宅	276	248	229	188	144	137	125	113	100	87	75
	6.6%	5.8%	5.6%	4.8%	3.9%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%

図 15 将来の町営住宅必要戸数



### ② 目標年次における町営住宅の供給方針

現在の町営住宅管理戸数 201 戸に対し、上記(2)①将来の主世帯及び町営住宅必要戸数において、令和12年度の町営住宅の必要戸数は113戸と推計されている。

町営住宅は、民間賃貸市場では自力で住宅確保が困難な「著しい困窮世帯」を対象に優先入居等の措置を講じ、住宅に困窮する低所得者世帯に対する住宅セーフティネットの中核として供給を図ることとする。

## 第6章 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

### 1. 対象

公営住宅等長寿命化計画に位置付ける対象住宅は、三戸町が管理する町営住宅とする。

ただし、「町営住宅建替基本構想・報告書」（令和2年3月）において、「子育て世帯向け住宅についても、地域優良賃貸住宅制度を活用し町営住宅と併せて検討していくこととする。」とされていることから、子育て世帯向け住宅の整備についても検討することとする。

### 2. 団地別・住棟別状況の把握

本計画の対象である町営住宅の団地及びその住棟について、事業手法の選定に必要な下記の(1)から(3)までの項目を整理する。

#### (1) 団地別・住棟別の基礎的項目

##### 【団地単位】

基礎的項目	項目
団地諸元	・ 団地名、敷地面積、用途地域、戸数

##### 【住棟単位】

基礎的項目	項目
住棟諸元	・ 建設年度、構造、階数、戸数、耐用年限、経過年数

#### (2) 団地別・住棟別事業手法の選定に必要な項目

##### 【団地単位】

評価項目	評価要素	備考
需要	・ 空き家率、入居募集の状況	事業手法選定の1次判定②-1において使用
効率性	・ 団地の敷地規模、高度利用の可能性（用途地域）	
立地	・ 利便性（公共交通機関からの距離、公益施設・商業施設の距離）、地域バランス（地域内唯一の団地）、災害危険区域の内、平地又は傾斜地	

##### 【住棟単位】

評価項目	評価要素	備考
躯体の安全性	・ 耐震性（建設時期による新耐震基準への適否）	事業手法選定の1次判定②-2において使用
避難の安全性	・ 二方向避難の確保状況	
居住性	・ 間取、住戸面積、省エネルギー性、バリアフリー性、住戸内の設備の状況	

#### (3) 維持管理の計画に必要な項目

##### 【団地単位】

分類	項目別
共用施設	・ 集会所、駐車場、児童遊園
附帯施設	・ 駐輪場、物置、ごみ置場
供給施設	・ 給水方式、排水方式、受電方式、ガス方式

■団地別基礎的項目及び事業手法の選定に必要な項目

団地名	敷地面積	用途地域	戸数	入居戸数	空家率	入居募集	バス停の距離	公益施設距離	商業施設距離	地域唯一団地	災害危険区域	平地、傾斜地
箸木山	7,644	一住	24	13	45.8%	×	600	880	750	×	外	傾斜地
梨ノ木平	3,994	一住	13	7	46.2%	×	620	900	770	×	外	傾斜地
西松原第1	4,494	一住	20	11	45.0%	×	50	820	1,430	×	外	傾斜地
雷平	5,387	一住	14	9	35.7%	×	800	600	950	×	外	傾斜地
東松原	9,473	一住	38	22	42.1%	×	120	1,070	1,680	×	外	傾斜地
西松原第2	2,392	一住	12	8	33.3%	×	100	1,050	1,660	×	外	傾斜地
遙迎寺長根	3,842	一住	12	9	25.0%	×	1,090	890	1,240	×	外	傾斜地
久保	8,666	白地	38	21	44.7%	×	280	870	750	○	外	傾斜地
冷水	4,697	準工	14	14	0.0%	○	220	700	220	○	外	平地
西松原第3	4,052	白地	12	11	8.3%	○	210	930	1,540	×	外	傾斜地
城ノ下	822	一住	4	1	75.0%	×	890	690	1,040	×	外	傾斜地
合計	55,463		201	126	37.3%							

■住棟別基礎的項目及び事業手法の選定に必要な項目（躯体と避難の安全性）

団地名	建設年度	構造	階数	棟数	戸数	耐用年限	経過年数	超過年数	耐震基準	耐震性能	二方向避難
箸木山	S30	木造	1	9	9	30	66	36	旧耐震	×	○
	S31	木造	1	9	9	30	65	35	旧耐震	×	○
	S31	木造	1	6	6	30	65	35	旧耐震	×	○
梨ノ木平	S31	木造	1	8	8	30	65	35	旧耐震	×	○
	S33	木造	1	5	5	30	63	33	旧耐震	×	○
西松原第1	S34	木造	1	10	10	30	62	32	旧耐震	×	○
	S36	木造	1	8	8	30	60	30	旧耐震	×	○
	S43	木造	1	2	2	30	53	23	旧耐震	×	○
雷平	S35	木造	1	8	8	30	61	31	旧耐震	×	○
	S36	木造	1	6	6	30	60	30	旧耐震	×	○
東松原	S37	木造	1	17	17	30	59	29	旧耐震	×	○
	S38	木造	1	17	17	30	58	28	旧耐震	×	○
	S39	木造	1	4	4	30	57	27	旧耐震	×	○
西松原第2	S39	木造	1	12	12	30	57	27	旧耐震	×	○
遙迎寺長根	S40	木造	1	7	7	30	56	26	旧耐震	×	○
	S42	CB造	1	1	5	30	54	24	旧耐震	×	○
久保	S41	木造	1	14	14	30	55	25	旧耐震	×	○
	S42	CB造	1	3	12	30	54	24	旧耐震	×	○
	S45	CB造	1	3	12	30	51	21	旧耐震	×	○
冷水	H11	木造	1	4	8	30	22	—	新耐震	○	○
	H12	木造	1	3	6	30	21	—	新耐震	○	○
西松原第3	H14	木造	1	5	10	30	19	—	新耐震	○	○
	H14	木造	1	2	2	30	19	—	新耐震	○	○
城ノ下 (単独)	S39	木造	1	3	3	30	57	27	旧耐震	×	○
	S39	木造	1	1	1	30	57	27	旧耐震	×	○
合計				167	201						

■住棟別事業手法の選定に必要な項目（居住性）

団地名	建設年度	戸数	間取	住戸面積	断熱性能	バリアフリー				住戸内の設備		
						段差解消	玄関手摺	浴室手摺	便所手摺	浴室	水洗便所	3箇所給湯
箸木山	S30	9	3K	36.36	×	×	×	×	×	×	×	×
	S31	9	3K	36.36	×	×	×	×	×	×	×	×
	S31	6	2K	29.75	×	×	×	×	×	×	×	×
梨ノ木平	S31	8	2K	29.75	×	×	×	×	×	×	×	×
	S33	5	2K	28.92	×	×	×	×	×	×	×	×
西松原第1	S34	10	2K	28.92	×	×	×	×	×	×	×	×
	S36	8	2K	29.97	×	×	×	×	×	×	×	×
	S43	2	2K	32.40	×	×	×	×	×	×	×	×
雷平	S35	8	2K	29.75	×	×	×	×	×	×	×	×
	S36	6	2K	29.97	×	×	×	×	×	×	×	×
東松原	S37	17	2K	32.40	×	×	×	×	×	×	×	×
	S38	17	2K	32.40	×	×	×	×	×	×	×	×
	S39	4	2K	32.40	×	×	×	×	×	×	×	×
西松原第2	S39	12	2K	32.40	×	×	×	×	×	×	×	×
遙迎寺長根	S40	7	2K	32.40	×	×	×	×	×	×	×	×
	S42	5	3K	38.35	×	×	×	×	×	×	×	×
久保	S41	14	2K	32.40	×	×	×	×	×	×	×	×
	S42	12	2K	34.60	×	×	×	×	×	×	×	×
	S45	12	2K	34.60	×	×	×	×	×	×	×	×
冷水	H11	8	3LDK	74.50	○	○	○	○	○	○	○	○
	H12	6	3LDK	74.50	○	○	○	○	○	○	○	○
西松原第3	H14	10	3LDK	72.00	○	○	×	×	○	○	○	○
	H14	2	2LDK	72.00	○	○	×	×	○	○	○	○
城ノ下 (単独)	S39	3	2DK	59.50	×	×	×	×	×	○	×	×
	S39	1	3DK	78.50	×	×	×	×	×	○	×	○
合計		201										

■維持管理の計画に必要な項目（団地別）

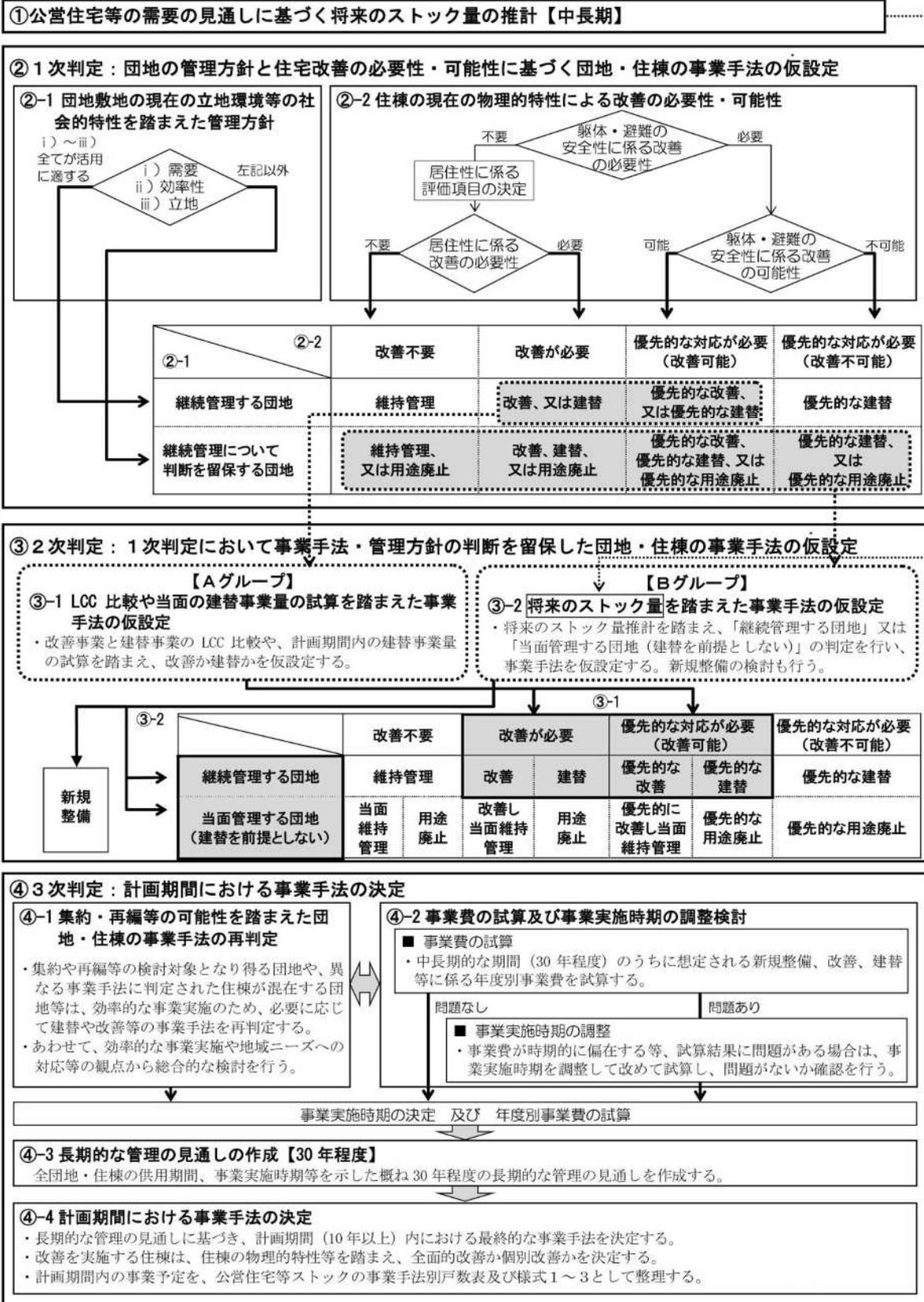
団地名	共同施設			附帯施設			供給設備			
	集会所	駐車場	児童遊園	駐輪場	物置	ごみ置場	給水	排水	受電	ガス
箸木山	○	×	○	×	×	×	直結	浸透升	低圧	LPガス
梨ノ木平	×	×	×	×	×	×	直結	浸透升	低圧	LPガス
西松原第1	×	×	○	×	×	×	直結	浸透升	低圧	LPガス
雷平	×	×	○	×	×	×	直結	浸透升	低圧	LPガス
東松原	×	×	○	×	×	×	直結	浸透升	低圧	LPガス
西松原第2	×	×	×	×	×	×	直結	浸透升	低圧	LPガス
遙迎寺長根	×	×	×	×	×	×	直結	浸透升	低圧	LPガス
久保	○	×	○	×	×	×	直結	浸透升	低圧	LPガス
冷水	×	○	○	×	○	○	直結	下水	低圧	LPガス
西松原第3	×	○	○	×	○	○	直結	浄化槽	低圧	LPガス
城ノ下	×	×	×	×	×	×	直結	浸透升	低圧	LPガス

### 3. 団地別・住棟別の事業手法の選定

#### (1) 事業手法の選定フロー

事業手法の選定は、次の選定フローに基づき実施する。

#### ■事業手法の選定フロー



## (2) 事業手法の選定フローの概要及び検討内容

### ① 公営住宅等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】

『ストック推計プログラム（将来の「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計）』を活用し、将来（30年程度の中長期）の時点における世帯数等の推計を基に、公営住宅等の施策対象（本来階層及び裁量階層）の世帯数を推計し、そのうち自力では最低居住面積水準を達成することが著しく困難な年収である世帯を推計する。

推計結果は、2次判定③-2において事業手法の仮設定の判定に使用する。

#### 【ストック推計の流れ（「ストック推計プログラム」の基本的な流れ）

##### 【ステップ0】事業主体単位の世帯数の推計（世帯主年齢5歳階級別世帯類型別）

世帯数＝世帯主数＝人口×世帯主率（人口に占める世帯主数の割合）

##### 【ステップ1】借家世帯の世帯人員・収入分位別世帯数の推計

- ア 住宅所有関係・世帯人員・年間収入階級別世帯数の推計
- イ 借家世帯の世帯人員・収入分位五分位階級別世帯数の推計

##### 【ステップ2】公営住宅収入基準を満たす世帯のうち「公営住宅の施策対象世帯数」の推計

- ア 基準年収以下の世帯の割合の推計
  - ・本来階層：収入分位25%以下の世帯
  - ・裁量階層：収入分位40%（50%）以下の世帯
- イ 本来階層の世帯数の推計
- ウ 裁量階級の世帯数の推計

##### 【ステップ3】公営住宅の施策対象世帯のうち「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計

- ア 最低居住面積水準の民間賃貸住宅の家賃水準の推計
- イ 適正な家賃負担率の範囲で最低居住面積水準の民間賃貸住宅の入居に必要な年収の推計
- ウ 必要年収未満の世帯数の推計【借家の世帯人員・収入分位別】

■公営住宅等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】判定結果

将来の「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計結果（まとめ）

公営住宅施策対象世帯のうち「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計

表 16 著しい困窮年収未満の世帯の総数

	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)
著しい困窮年収未満の世帯数	141	129	118	107	97	86

(資料：ストック推計プログラム)

図 16 著しい困窮年収未満の世帯の総数

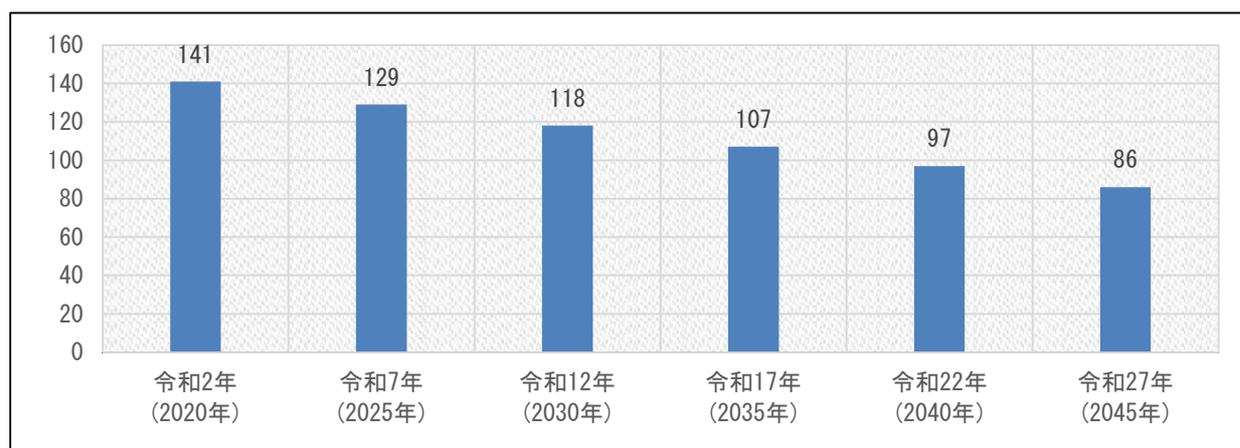
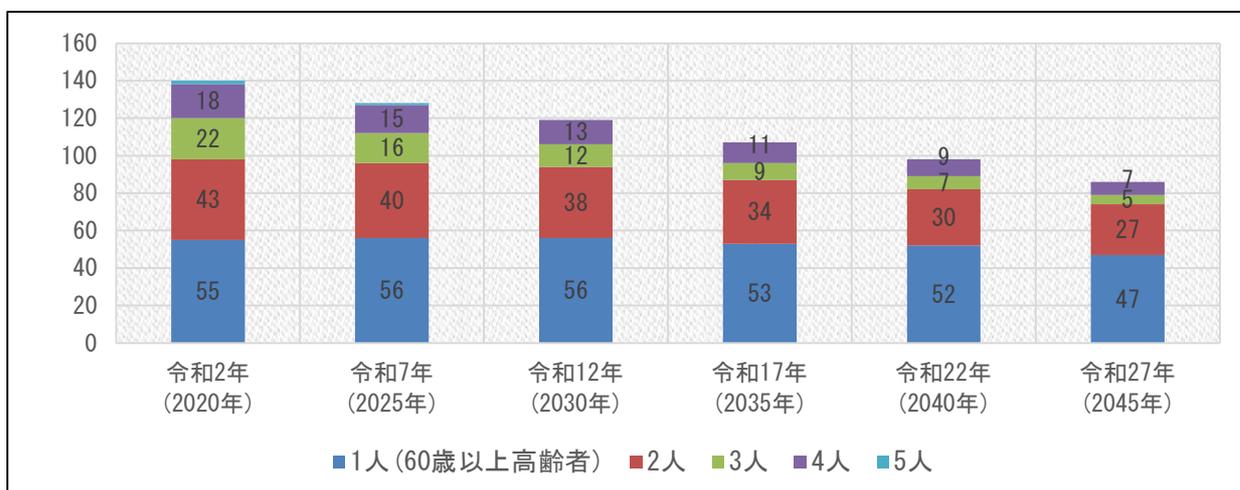


表 17 世帯人員別の著しい困窮年収未満の世帯数

	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)
1 人(60 歳以上高齢者)	55	56	56	53	52	47
2 人	43	40	38	34	30	27
3 人	22	16	12	9	7	5
4 人	18	15	13	11	9	7
5 人	2	1	0	0	0	0
合計	141	129	118	107	97	86

図 17 世帯人員別の著しい困窮年収未満の世帯数



- ② 1次判定：団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業手法の仮設定  
1次判定では、以下の2段階の検討から事業手法を仮設定する。

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

ア	社会的特性に係る現在の評価に基づき、団地の将来的な管理方針を判定する。
イ	現在の団地の(i)~(iii)を評価する。 (i) 需要 (ii) 効率性 (iii) 立地 原則として、全ての評価項目が活用に適する場合は将来にわたり「継続管理する団地」と仮設定し、いずれかの評価項目が活用に適さない場合は「継続管理について判断を留保する団地」とする。
ウ	活用に適する評価要素と活用に適さない評価要素が混在することが考えられるが、総合的に勘案して当該団地の将来的な管理方針を判定する。
エ	「継続管理について判断を留保する団地」は、2次判定において、将来のストック推計量を踏まえ、継続管理するか否かを検討する。

【団地の立地環境等に関する評価基準】

	○ (活用に適する)	× (活用に適さない)
(i) 需要	・ 空き家率 30%未満 ・ 入居募集している	・ 空き家率 30%以上 ・ 入居募集を停止している
(ii) 効率性	・ 町有地で敷地面積 4,000 m <sup>2</sup> 以上 ・ 住居系用途地域	・ 町有地で敷地面積 4,000 m <sup>2</sup> 未満 ・ 住居系用途地域以外
(iii) 立地	・ バス停まで 300m圏内 ・ 公益施設 1,000m圏内 ・ 商業施設 1,000m圏内 ・ 概ね 1,000m圏内に唯一の団地 ・ 災害危険区域外 ・ 平地	・ バス停まで 300m圏外 ・ 公益施設 1,000m圏外 ・ 商業施設 1,000m圏外 ・ 概ね 1,000m圏内に複数の団地 ・ 災害危険区域内 ・ 傾斜地

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

ア	住棟の現在の物理的特性を評価し、住棟の改善の必要性や可能性を判定する。
イ	現在の住棟の(i)~(iii)を評価する。 (i) 躯体の安全性 (ii) 避難の安全性 (iii) 居住性
ウ	住棟の改善の必要性・可能性として、「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区分に分類する。
エ	はじめに、(i) 躯体の安全性及び(ii) 避難の安全性に関する評価を行い、優先的な対応の必要性について判定する。躯体の安全性と避難の安全性が確保されていない場合、「優先的な対応が必要」と判定する。
オ	次に、「優先的な対応が必要」と判定した住棟について、改善が可能か不可能かを判定する。安全性が確保され居住性が確保されていない場合、居住性について改善が可能な場合は、「優先的な対応が必要(改善可能)」と判定し、居住性について改善が不可能な場合は、「優先的な対応が必要(改善不可能)」と判定する。
カ	安全性及び居住性が確保されている場合は、「改善不要」と判定する。

【躯体・避難の安全性に関する評価基準】

	○ 改善不要	○改善必要(改善可能)	×改善必要(改善不可能)
(i) 躯体の安全性	・新耐震基準で建設	・耐震性はないが耐震改修可能	・耐震性がなく耐震改修不可能
(ii) 避難の安全性	・二方向避難等確保	・増築せずに改善可能	・改善には増築等必要

【居住性に関する評価基準】

	○ 改善不要	× 改善必要
住戸面積	・住戸面積 40 m <sup>2</sup> 以上	・住戸面積 40 m <sup>2</sup> 未満
省エネルギー性	・断熱性能確保	・断熱性能無し
バリアフリー性	・住戸内の段差解消、手摺設置	・住戸内に段差有り、手摺無し
設備状況	・浴室、水洗便所、3箇所給湯有り	・浴室、水洗便所、3箇所給湯無し

【1次判定結果(団地・住棟の事業手法の仮設定)】

②-1 及び②-2 の検討結果を総合的に勘案し、事業手法を仮設定する。事業手法が定まらない次の2グループの団地・住棟については、2次判定を行う。

【Aグループ】

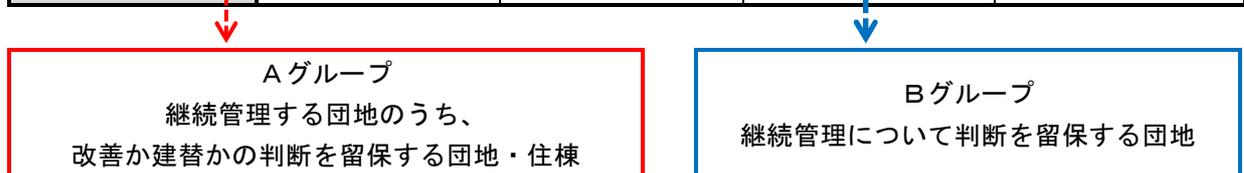
「継続管理する団地」のうち、「改善が必要」及び「優先的な対応が必要(改善可能)」な団地

【Bグループ】

「継続管理について判断を留保する団地」

■②-1 及び②-2 の検討結果に応じた事業手法の仮設定

②-1 \ ②-2	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	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
継続管理について判断を留保する団地	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



■ 1次判定結果

■ 需要、効率性、立地

団地名	建設年度	戸数	②-1 需要、効率性、立地									
			空家率	入居募集	敷地規模	用途地域	バス距離	公益施設	商業施設	地区唯一	災害区域	平地
箸木山	S30	9	×	×	○	○	×	○	○	×	○	×
	S31	9	×	×	○	○	×	○	○	×	○	×
	S31	6	×	×	○	○	×	○	○	×	○	×
梨ノ木平	S31	8	×	×	×	○	×	○	○	×	○	×
	S33	5	×	×	×	○	×	○	○	×	○	×
西松原第1	S34	10	×	×	○	○	○	○	×	×	○	×
	S36	8	×	×	○	○	○	○	×	×	○	×
	S43	2	×	×	○	○	○	○	×	×	○	×
雷平	S35	8	×	×	○	○	×	○	○	×	○	×
	S36	6	×	×	○	○	×	○	○	×	○	×
東松原	S37	17	×	×	○	○	○	×	×	×	○	×
	S38	17	×	×	○	○	○	×	×	×	○	×
	S39	4	×	×	○	○	○	×	×	×	○	×
西松原第2	S39	12	×	×	×	○	○	×	×	×	○	×
	S40	7	○	×	○	○	×	○	×	×	○	×
久保	S41	14	×	×	○	×	○	○	○	○	○	×
	S42	12	×	×	○	×	○	○	○	○	○	×
	S45	12	×	×	○	×	○	○	○	○	○	×
冷水	H11	8	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○
	H12	6	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○
西松原第3	H14	10	○	○	○	×	○	○	×	×	○	×
	H14	2	○	○	○	×	○	○	×	×	○	×
城ノ下 (単独)	S39	3	×	×	×	○	×	○	×	×	○	×
	S39	1	×	×	×	○	×	○	×	×	○	×
合計		201										

■躯体・避難の安全性、居住性

団地名	建設年度	戸数	②-2 躯体・避難の安全性、居住性									改善
			耐震	避難	面積	省工 ネ	段差	手摺	浴室	水洗 便所	3 箇 所 給湯	
箸木山	S30	9	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×
	S31	9	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×
	S31	6	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×
梨ノ木平	S31	8	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×
	S33	5	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×
西松原第 1	S34	10	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×
	S36	8	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×
	S43	2	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×
雷平	S35	8	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×
	S36	6	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×
東松原	S37	17	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×
	S38	17	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×
	S39	4	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×
西松原第 2	S39	12	×	○	×	×	×	×	×	×	×	
遙迎寺長根	S40	7	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×
	S42	5	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×
久保	S41	14	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×
	S42	12	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×
	S45	12	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×
冷水	H11	8	○	○	○	○	○	○	○	○	○	—
	H12	6	○	○	○	○	○	○	○	○	○	—
西松原第 3	H14	10	○	○	○	○	○	○	○	○	○	—
	H14	2	○	○	○	○	○	○	○	○	○	—
城ノ下 (単独)	S39	3	×	○	○	×	×	×	○	×	×	×
	S39	1	×	○	○	×	×	×	○	×	○	×
合計		201										

■検討結果に応じた事業手法の仮設定

②-1 \ ②-2	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 【26戸】	維持管理 【26戸】	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
	冷水【14戸】 西松原第3【12戸】	Aグループ		
継続管理について 判断を留保する団地 【175戸】	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 【175戸】
		Bグループ		箸木山【24戸】 梨ノ木平【13戸】 雷平【14戸】 東松原【38戸】 西松原第1【20戸】 西松原第2【12戸】 遙迎寺長根【12戸】 久保【38戸】 城ノ下【4戸】

### ③ 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・住棟の事業手法の仮設定

2次判定では、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、以下の2段階の検討を行い、事業手法を仮設定する。

#### ③-1 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

1次判定においてAグループと判定した団地・住棟について、改善事業を実施する場合と建替事業を実施する場合のライフサイクルコスト（LCC）比較や、計画期間内での建替事業量試算により、事業手法を「改善」又は「建替」と仮設定する。

原則として、改善事業よりも建替事業を実施する方がライフサイクルコスト（LCC）を縮減できる場合に、事業手法を「建替」と仮設定する。

#### 【Aグループの事業手法の仮設定方法】

- ア ②-1において「継続管理する団地」、②-2において、「優先的な対応が必要（改善可能）」又は「優先的な対応が必要（改善不可能）」と評価された住棟全てを計画期間内に建替えると仮定して、建替事業量を試算する。
- イ 予算及び人員体制等を踏まえ、計画期間内に実施可能な建替事業量を別途試算する。
- ウ 「ア」及び「イ」で試算した建替事業量を比較し、Aグループ全てを、計画期間内に建替えることが可能であるかどうか検討する。
- エ Aグループ全てを建替えることが困難な場合は、一部又は全ての住棟の建替時期を調整し、計画期間内における「優先的な建替」「優先的な改善」「建替」「改善」に分類する。

#### ③-2 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

1次判定においてBグループと判定した団地について、ストック推計を踏まえて将来的な活用の優先順位を検討し、将来にわたって「維持管理する団地」とするのか、将来的には他団地との集約等により用途廃止することを想定する「当面管理する団地（建替を前提としない）」とするのかの判定を行い、事業手法を仮設定する。

一方で、ストック推計や将来における公的賃貸住宅・民間賃貸住宅等との役割分担を検討した上で、新規整備についても検討を行う。

#### 【Bグループの管理方針等の仮設定方法】

- ア Bグループに該当する団地・住棟について、需要、効率性、立地等を勘案し、将来的な活用にあたっての優先順位を定める。
- イ 現在の管理戸数と事業手法の選定フロー①で推計した将来のストック量を比較し、将来的なストックの過不足量を試算する。
- ウ 将来的にストックが余剰すると見込まれる場合は、「ア」で定めた優先順位の低い団地・住棟から「イ」で試算した余剰分に見合う団地を「当面管理する団地（建替を前提としない）」とする。  
将来的にストックが不足すると見込まれる場合は、将来における公的賃貸住宅・民間賃貸住宅等の役割分担を検討した上で、公営住宅の新規整備について検討し、仮設定する。
- エ 1次判定における②-2の物理的特性等に係る評価結果等を基に事業手法を仮設定する。

**【2次判定結果（団地・住棟の事業手法の仮設定）】**

③-1 と③-2 の検討結果を総合的に勘案し、Aグループ、Bグループの団地・住棟の事業手法及び新規整備を仮設定する。

**■③-1 と③-2 の検討結果を踏まえた事業手法の仮設定**

新規 整備		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		改善	建替	優先的 な改善	優先的 な建替	優先的な建替
	当面管理する 団地(建替を前 提としない)	当面 維持 管理	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	優先的 な用途 廃止	優先的な 用途廃止

## ■ 2次判定結果

### 【Aグループの事業手法の仮設定】

三戸町には、Aグループに判定される団地・住棟はない。

### 【Bグループの事業手法の仮設定】

ア Bグループに該当する住棟は、全住戸 175 戸が耐用年限 30 年に対して 50 年以上経過しており、そのうち 74 戸は老朽化が著しく安全性に問題があるため入居を停止している政策空き家である。

イ 「町営住宅建替基本構想・報告書」(令和 2 年 3 月) P53、P54 において、

- ・ 令和 12 年度までの 10 年間で 40 戸を整備し、町営住宅管理戸数は 120 戸とする。
- ・ 令和 22 年度までに、さらに 35 戸の整備を目指し、老朽ストックは全て用途廃止、解体することとする。
- ・ 当初からの検討課題でもあり、検討会でも意見のあった、傾斜地から平地への移転により入居者の負担の軽減を図るためにも、まちなかの空き地を積極的に活用するものとする。

と記載されている。

以上から、(仮称)まちなか第 1 団地に 40 戸を新規整備することとする。

(仮称)まちなか第 1 団地に 40 戸を新規整備することにより、1 次判定で B グループの優先的な用途廃止となっている 175 戸のうち、現在入居中の 101 戸から新規整備戸数 40 戸を差し引いた、東松原団地 22 戸、西松原第 2 団地 8 戸、遙迎寺長根団地 9 戸、久保団地 21 戸、城ノ下団地 1 戸の合計 61 戸を「当面管理する団地(建替を前提としない)」とする。

B グループの優先的な用途廃止となっている 175 戸のうち、建設年度が古い箸木山団地 24 戸、梨ノ木平団地 13 戸、西松原第 1 団地 20 戸及び雷平団地 14 戸の合計 71 戸は優先的な用途廃止とする。

現在、政策空き家としている東松原団地 16 戸、西松原第 2 団地 4 戸、遙迎寺長根団地 3 戸、久保団地 17 戸、城ノ下団地 3 戸の合計 43 戸は優先的な用途廃止とし、優先的な用途廃止は合計 114 戸とする。

## ■ 検討結果を踏まえた事業手法の仮設定

	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)
	維持管理 【26 戸】		改善	建替	優先的な改善	優先的な建替	優先的な建替
新規整備  (仮称) まちなか 第 1 団地 【40 戸】	冷水【14 戸】 西松原第 3【12 戸】						
	当面維持管理 【61 戸】	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	優先的 な用途 廃止	優先的な用途廃止 【114 戸】
	東松原【22 戸】 西松原第 2【8 戸】 遙迎寺長根【9 戸】 久保【21 戸】 城ノ下【1 戸】						箸木山【24 戸】 梨ノ木平【13 戸】 雷平【14 戸】 西松原第 1【20 戸】 東松原【16 戸】 西松原第 2【4 戸】 遙迎寺長根【3 戸】 久保【17 戸】 城ノ下【3 戸】

#### ④ 3次判定：計画期間における事業手法の決定

3次判定においては、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設定する。

##### 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

1次・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等は、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する。

あわせて、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う。

##### 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事業、改善事業、建替事業等の係る年度別事業費を試算し、今後の見通しを立てる。

事業量及び事業費が時期的に偏在する等、計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う。

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する。

##### ④-3 長期的な管理の見通しの作成【30年程度】

④-2で決定した事業実施時期を基に、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作成する。

##### 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、計画期間内に実施を予定する事業（新規整備、改善、建替、用途廃止）を決定する。

改善を実施する住棟は、住棟の物理的特性を踏まえ、個別改善か全面的改善かを決定する。

### ■ 3次判定結果

#### 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

- ア 冷水団地 14 戸と西松原第 3 団地 12 戸の合計 26 戸は、改善不要なためそのまま維持管理する団地とする。
- イ 箸木山団地 24 戸、梨ノ木平団地 13 戸、雷平団地 14 戸、西松原第 2 団地 20 戸の合計 71 戸はそのまま優先的な用途廃止とする。
- ウ 集約や再編等の検討対象となり得る団地はないが、異なる事業手法に判定された住棟が混在する団地は、東松原団地 38 戸、西松原第 2 団地 12 戸、遙迎寺長根団地 12 戸、久保団地 38 戸、城ノ下団地 4 戸の合計 5 団地 104 戸である。そのうち政策空き家としている東松原団地 16 戸、西松原第 2 団地 4 戸、遙迎寺長根団地 3 戸、久保団地 17 戸、城ノ下団地 3 戸の合計 43 戸は優先的な用途廃止とし、入居中である東松原団地 22 戸、西松原第 2 団地 8 戸、遙迎寺長根団地 9 戸、久保団地 21 戸、城ノ下団地 1 戸の合計 61 戸は、(仮称)まちなか第 2 団地が整備されるまでは「当面管理する団地(建替を前提としない)」とする。
- エ 上記で優先的な用途廃止とした東松原団地 16 戸、西松原第 2 団地 4 戸、遙迎寺長根団地 3 戸、久保団地 17 戸、城ノ下団地 3 戸の合計 43 戸のうち、簡易耐火構造長屋建てとなっている遙迎寺長根団地(5 戸 1 棟)及び久保住宅団地(4 戸×6 棟)は、入居者がいるため長屋単位で用途廃止することができないため、優先的な用途廃止とした遙迎寺長根団地の 1 戸及び久保住宅団地の 9 戸は当面維持管理することとする。また、城ノ下団地に入居している 1 世帯については(仮称)まちなか第 1 団地整備後移転してもらうこととし、当面維持管理することとしていた城ノ下団地 1 戸は優先的な用途廃止とする。
- オ 再判定の結果、維持管理する団地は 26 戸、当面維持管理する団地は 70 戸、優先的な用途廃止は 105 戸とする。

### ■ 計画期間における事業手法の仮設定

	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)
	維持管理 【26 戸】		改善	建替	優先的な改善	優先的な建替	優先的な建替
新規整備 (仮称) まちなか 第 1 団地 【40 戸】	冷水【14 戸】 西松原第 3【12 戸】						
	当面維持管理 【70 戸】	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	優先的な用途 廃止	優先的な用途廃止 【105 戸】
	東松原【22 戸】 西松原第 2【8 戸】 遙迎寺長根【10 戸】 久保【30 戸】						箸木山【24 戸】 梨ノ木平【13 戸】 雷平【14 戸】 西松原第 1【20 戸】 東松原【16 戸】 西松原第 2【4 戸】 遙迎寺長根【2 戸】 久保【8 戸】 城ノ下【4 戸】

■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事業に係る年度別事業費を試算する。

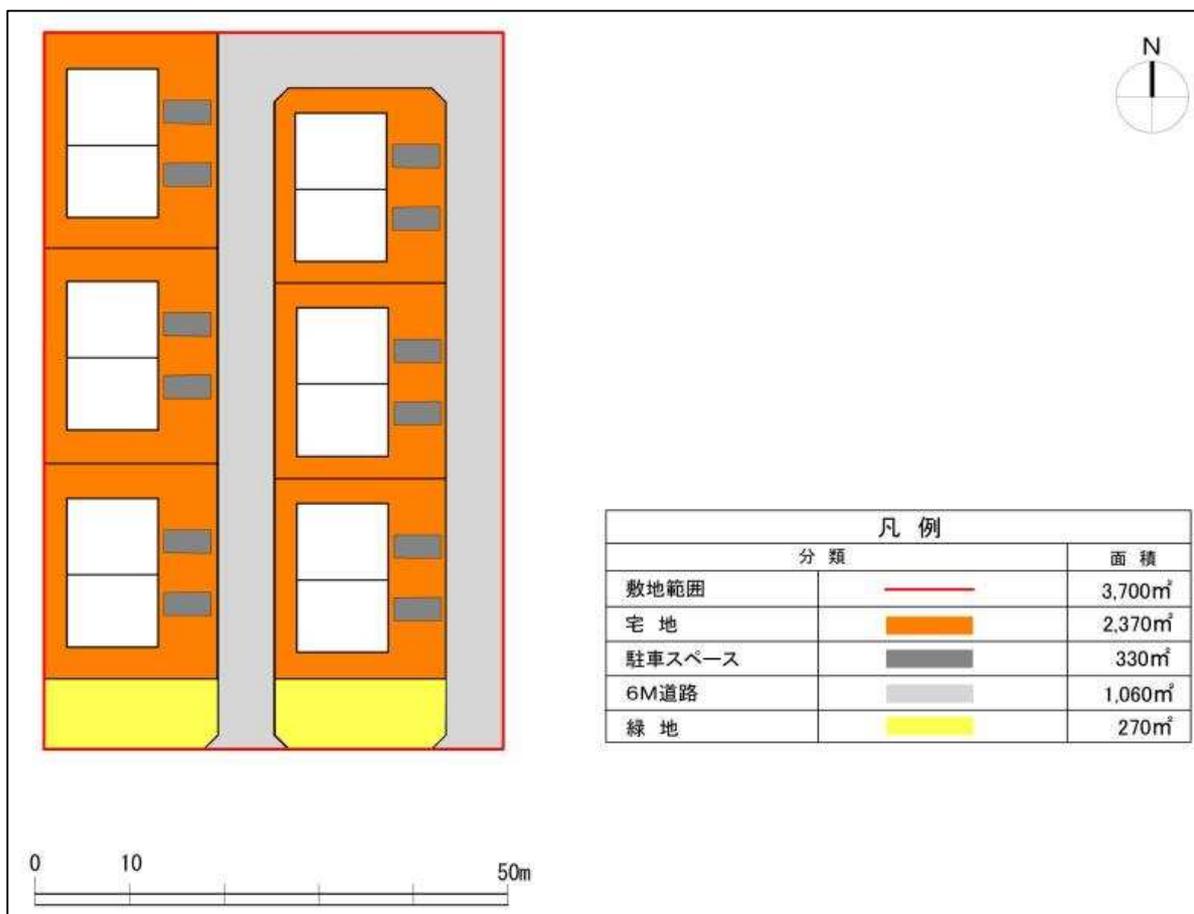
「町営住宅建替基本構想・報告書」（令和2年3月）において、次のとおり（仮称）まちなか団地（公営住宅12戸整備）の敷地を想定し事業費の試算をしていることから、新規整備事業にかかる事業費はそれを参考にする。

■「町営住宅建替基本構想・報告書」における（仮称）まちなか団地の事業費の試算

まちなか団地は、中心市街地の平坦地で、図18のとおり約3,700㎡の敷地を想定する。都市計画は、第二種住居地域で建坪率60%、容積率200%に指定されている。

住棟は、敷地の周辺道路が整備済みであることから、この道路を活かして配置し、住宅は木造で2LDK65㎡、公営住宅12戸を建設し、駐車場は戸当たり1台を配置する。

図18（仮）まちなか団地配置の例



■「町営住宅建替基本構想・報告書」（令和2年3月）で、（仮称）まちなか団地（公営住宅12戸）について、直接建設方式、買取方式、借上方式及びPFI型借上方式（近隣の65%、近隣の60%）の30年間の収支を次のとおり試算している。

■「町営住宅建替基本構想・報告書」における公営住宅（2LDK65㎡）12戸の試算（30年間）

① 直接建設方式の収支試算表（30年間）

（単位：千円）

	項 目	金額	戸当	㎡当
収入	交付金	96,000	8,000	
	借入金（起債）	151,500	12,625	
	公営住宅使用料	86,143	7,179	
	公営住宅家賃低廉化助成金	88,600	7,383	
	収入小計	422,243	35,187	
支出	建築費	156,000	13,000	
	外構工事費	48,200	4,017	
	建築設計費	4,700	392	
	工事監理費	4,700	392	
	土地取得費	44,800	3,733	12,100
	起債償還金	151,530	12,628	
	計画修繕費	12,000	1,000	
	一般修繕費	10,800	900	
	支出小計	432,730	36,062	
収 支		-10,487	-875	

② 買取（BT）方式の収支試算表（30年間）

（単位：千円）

	項 目	金額	戸当	㎡当
収入	交付金	86,400	7,200	
	借入金（起債）	140,800	11,733	
	公営住宅使用料	86,143	7,179	
	公営住宅家賃低廉化助成金	77,401	6,450	
	収入小計	390,744	32,562	
支出	建築費	140,400	11,700	
	外構工事費	43,380	3,615	
	建築設計費	4,230	352.5	
	工事監理費	4,230	352.5	
	土地取得費	44,800	3,733	12,100
	起債償還金	140,836	11,736	
	計画修繕費	12,000	1,000	
	一般修繕費	10,800	900	
	支出小計	400,676	33,389	
収 支		-9,932	-827	

③ 借上（DBM）方式の収支試算表（30年間）

（単位：千円）

	項 目	金額	戸当	m <sup>2</sup> 当
収入	借入金（起債）	44,800	3,733	
	公営住宅使用料	86,143	7,179	
	公営住宅家賃低廉化助成金	108,207	9,017	
	税金	24,481	2,040	
	収入小計	263,631	21,969	
支出	土地取得費	44,800	3,733	12,100
	借上料	308,666	25,722	
	起債償還金	44,815	3,735	
	支出小計	398,281	33,190	
収 支		-134,650	-11,221	

④ PFI型借上方式（近傍の65%）の収支試算表（30年間）

（単位：千円）

	項 目	金額	戸当	m <sup>2</sup> 当
収入	借入金（起債）	44,800	3,733	
	公営住宅使用料	86,143	7,179	
	公営住宅家賃低廉化助成金	86,004	7,167	
	税金	15,341	1,278	
	収入小計	232,288	19,357	
支出	土地取得費	44,800	3,733	12,100
	借上料	158,950	13,246	
	起債償還金	44,815	3,735	
	一般修繕費	3,600	300	
	支出小計	252,165	21,014	
収 支		-19,877	-1,657	

⑤ PFI型借上方式（近傍の60%）の収支試算表（30年間）

（単位：千円）

	項 目	金額	戸当	m <sup>2</sup> 当
収入	借入金（起債）	44,800	3,733	
	公営住宅使用料	86,143	7,179	
	公営住宅家賃低廉化助成金	86,004	7,167	
	税金	15,221	1,268	
	収入小計	232,168	19,347	
支出	土地取得費	44,800	3,733	12,100
	借上料	146,725	12,227	
	起債償還金	44,815	3,735	
	一般修繕費	3,600	300	
	支出小計	239,940	19,995	
収 支		-7,772	-648	

## ■（仮称）まちなか団地の事業実施時期

「町営住宅建替基本構想・報告書」（令和2年3月）P53、P54において、

- ① 令和27年度の町営住宅管理戸数として75戸を想定している。
- ② 町内の事業者サウンディング調査において、人手不足等により年間20戸以上の建設は困難との話があった。
- ③ 以上から、令和12年度までの10年間で40戸を整備し、町営住宅管理戸数は120戸とする。
- ④ 令和22年度までに35戸の整備を目指し、老朽ストックは全て用途廃止、解体することとする。  
ただし、冷水団地14戸及び西松原第3団地12戸は耐用年数を超えるが、計画修繕等を行って長寿命化を図ることとし、町営住宅管理戸数は100戸程度とする。

当初からの検討課題でもあり、検討会でも意見のあった、傾斜地から平地への移転により入居者の負担軽減を図るためにも、まちなかの空き地を積極的に活用するものとする。

また、検討会で意見が多かった子育て世帯向け住宅についても、地域優良賃貸住宅制度を活用し、町営住宅と併せて検討していくこととする。

と記載されていることから、

町営住宅は、（仮称）まちなか第1団地に40戸、（仮称）まちなか第2団地に35戸、合計75戸を新規整備することとして検討する。

地域優良賃貸住宅（子育て世帯向け住宅）は、町営住宅と同じ団地において、（仮称）まちなか第1団地に10戸、（仮称）まちなか第2団地に15戸、合計25戸を新規整備することとして検討する。

## ■ 事業手法

「町営住宅建替基本構想・報告書」（令和2年3月）の長期収支を比較すると、直接建設方式や借上方式よりも買取方式、PFI型借上方式が有利であるため、このどちらかを採用することとするが、次の事業費の試算では、買取方式で試算する。

## ■ 整備住戸タイプ

町営住宅入居126世帯のうち、「単身世帯」が69世帯（54.7%）と最も多く、次に「2人世帯」が35世帯（27.8%）と2人以下の世帯が82.5%を占めていることを考慮し、1LDLの小家族世帯に対応した住戸の建設を検討する。

また、子育て世帯が入居しているのは、平成年代に建設された冷水団地7世帯と西松原第3団地5世帯の合計12世帯（9.5%）のみであることから、2LDKの子育て世帯にも対応した住戸の建設を検討する。

なお、3LDKは冷水団地及び西松原第3団地で26戸保有しているため、青森県住生活基本計画で記載されているとおり、世帯人数に応じた適正規模の住戸の提供や住み替えを誘導することにより、3LDKは検討しないこととする。

## ■ 事業実施年度及び整備戸数等

### ①（仮称）まちなか第1団地

令和4年度：測量業務委託、事業認定業務委託、土地鑑定業務委託、基本計画策定業務委託

令和5年度：住宅用地購入、PFIアドバイザー業務委託（実施方針、募集要項、要求水準書、優先交渉者決定基準、基本協定書、特定事業契約書等の作成）

令和6年度：PFIアドバイザー業務委託（特定事業の選定、募集要項等の公表・説明会、応募表明書の受付・資格審査実施、提案書の受付・技術審査、優先交渉権者の選定・決定・公表、基本協定の締結、特定事業契約の締結等の支援）

令和7年度：事業者実施（基本設計、実施設計、開発行為申請、建築確認申請、盛土整備）

令和8年度：事業者実施（用地造成、地域優良賃貸住宅建設10戸）

令和9年度：事業者実施（町営住宅建設22戸）

令和10年度：事業者実施（町営住宅建設18戸）

② (仮称) まちなか第2団地

令和10年度：事業用地（案）決定

令和11年度：用地及び地形測量業務委託

令和12年度：基本計画策定業務委託

令和13年度：住宅用地購入

令和14年度：PFIアドバイザー業務委託（実施方針、募集要項、要求水準書、優先交渉者決定基準、基本協定書、特定事業契約書等の作成）

令和15年度：PFIアドバイザー業務委託（特定事業の選定、募集要項等の公表・説明会、応募表明書の受付・資格審査実施、提案書の受付・技術審査、優先交渉権者の選定・決定・公表、基本協定の締結、特定事業契約の締結等の支援）

令和16年度：事業者実施（基本設計、実施設計、開発行為申請、建築確認申請）

令和17年度：事業者実施（用地造成、地域優良賃貸住宅建設15戸）

令和18年度：事業者実施（町営住宅建設20戸）

令和19年度：事業者実施（町営住宅建設15戸）

③ 整備戸数等（町営住宅）

団地名	敷地面積	建設年度	整備戸数	備考
(仮称) まちなか第1団地	7,881.77 m <sup>2</sup>	R9	22戸	1LDK50 m <sup>2</sup> 程度
		R10	18戸	2LDK65 m <sup>2</sup> 程度
(仮称) まちなか第2団地	約8,200 m <sup>2</sup>	R18	20戸	1LDK50 m <sup>2</sup> 程度
		R19	15戸	2LDK65 m <sup>2</sup> 程度
合計	約16,081.77 m <sup>2</sup>	R9~R19	75戸	

※敷地面積には、地域優良賃貸住宅（子育て世帯向け住宅）を含む。

■ (仮称) まちなか第1団地町営住宅（土地取得7,881.77 m<sup>2</sup>、整備戸数40戸）事業費試算

① 令和4年度

(単位：千円)

項目	事業費	財源内訳			備考
		交付金	起債	一般財源	
測量設計委託料等	8,042	0	8,000	42	
事業認定業務委託料	5,114	0	0	5,114	
土地鑑定委託料	819	0	800	19	
基本計画策定委託料	8,500	4,250	0	4,250	
住宅用地購入費	74,927	0	74,900	27	
支障物件補償費	24,203	0	24,200	3	
小計	121,605	4,250	107,900	9,455	

② 令和5年度

(単位：千円)

項目	事業費	財源内訳			備考
		交付金	起債	一般財源	
PFIアドバイザー業務委託	4,600	2,300	0	2,300	
地質調査業務委託	2,000	0	0	2,000	
小計	6,600	2,300	0	4,300	

## ③ 令和6年度

項目	事業費	財源内訳			備考
		交付金	起債	一般財源	
PFI ｱﾄﾞﾊﾞｲｻﾞﾘ-業務委託	10,600	5,300	0	5,300	
小計	10,600	5,300	0	5,300	

## ④ 令和7年度

項目	事業費	財源内訳			備考
		交付金	起債	一般財源	
盛土整備工事費	12,188	0	12,100	88	
小計	12,188	0	12,100	88	

## ⑤ 令和9年度

(単位：千円)

項目	計	財源内訳			備考
		交付金	起債	一般財源	
建築費 (1LDK50㎡) 16戸	160,000	72,000	88,000	0	
設計・監理費	9,600	4,320	5,200	0	
外構工事費	32,000	13,680	16,700	1,620	
建築費 (2LDK65㎡) 6戸	78,000	35,100	42,900	0	
設計・監理費	4,680	2,106	2,500	74	
外構工事費	12,000	5,130	6,200	670	
小計	296,280	132,336	161,500	2,444	

## ⑥ 令和10年度

項目	計	財源内訳			備考
		交付金	起債	一般財源	
建築費 (1LDK50㎡) 4戸	40,000	18,000	22,000	0	
設計・監理費	2,400	1,080	1,300	20	
外構工事費	8,000	3,420	4,100	480	
建築費 (2LDK65㎡) 14戸	182,000	81,900	100,100	0	
設計・監理費	10,920	4,914	6,000	6	
外構工事費	28,000	11,970	14,600	1,430	
小計	271,320	121,284	148,100	1,936	

## ■ (仮称) まちなか第1団地町営住宅合計

(単位：千円)

項目	計	財源内訳			備考
		交付金	起債	一般財源	
用地購入費、委託料等	138,805	11,850	107,900	19,055	
町営住宅小計	579,788	253,620	321,700	4,468	
小計	718,593	265,470	429,600	23,523	

■（仮称）まちなか第2団地町営住宅（土地取得約8,200㎡、整備戸数35戸）事業費試算

① 令和11年度 (単位：千円)

項目	事業費	財源内訳			備考
		交付金	起債	一般財源	
測量設計委託料等	10,000	0	10,000	0	
地質調査業務委託料	2,000	0	0	2,000	
小計	12,000	0	10,000	2,000	

② 令和12年度 (単位：千円)

項目	事業費	財源内訳			備考
		交付金	起債	一般財源	
基本計画策定委託料	9,000	4,500	0	4,500	
小計	9,000	4,500	0	4,500	

③ 令和13年度 (単位：千円)

項目	計	財源内訳			備考
		交付金	起債	一般財源	
事業認定業務委託料	6,000	0	0	6,000	
用地購入費	90,000	0	90,000	0	
支障物件補償費	30,000	0	30,000	0	
小計	126,000	0	120,000	6,000	

④ 令和14年度 (単位：千円)

項目	事業費	財源内訳			備考
		交付金	起債	一般財源	
PFIアトハ`イザリ-業務委託	4,800	2,400	0	2,400	
小計	4,800	2,400	0	2,400	

⑤ 令和15年度 (単位：千円)

項目	事業費	財源内訳			備考
		交付金	起債	一般財源	
PFIアトハ`イザリ-業務委託	11,200	5,600	0	5,600	
小計	11,200	5,600	0	5,600	

## ⑥ 令和 18 年度

(単位：千円)

項目	計	財源内訳			備考
		交付金	起債	一般財源	
建築費（1LDK50㎡）20戸	200,000	90,000	110,000	0	
設計・監理費	12,000	5,400	6,600	0	
外構工事費	40,000	17,100	20,900	2,000	
建築費（集会所 150㎡）	30,000	13,500	16,500	0	
設計・監理費	1,800	810	900	90	
外構工事費	10,000	4,275	5,200	525	
小計	293,800	131,085	160,100	2,615	

## ⑦ 令和 19 年度

(単位：千円)

項目	計	財源内訳			備考
		交付金	起債	一般財源	
建築費（2LDK65㎡）15戸	195,000	87,750	107,200	50	
設計・監理費	11,700	5,265	6,400	35	
外構工事費	30,000	12,825	15,600	1,575	
小計	236,700	105,840	129,200	1,660	

## ■（仮称）まちなか第2団地町営住宅合計

(単位：千円)

項目	計	財源内訳			備考
		交付金	起債	一般財源	
用地購入費、委託料等	163,000	12,500	130,000	20,500	
町営住宅小計	530,500	236,925	289,300	4,275	
小計	693,500	249,425	419,300	24,775	

## ■令和4～13年度町営住宅合計

(単位：千円)

項目	計	財源内訳			備考
		交付金	起債	一般財源	
用地購入費、委託料等	285,805	16,350	237,900	31,555	
町営住宅小計	579,788	253,620	321,700	4,468	
小計	865,593	269,970	559,600	36,023	

■長期的な管理の見通し

① 団地別・住棟別のストック活用計画は次のとおりとする。

団地名	種別	建設年度	構造階数	管理戸数	活用計画1～10年	管理戸数	用途廃止	活用計画11～30年	管理戸数11～30年
箸木山	公営	S30	木1	9	用途廃止		9		
	公営	S31	木1	9	用途廃止		9		
	公営	S31	木1	6	用途廃止		6		
梨ノ木平	公営	S31	木1	8	用途廃止		8		
	公営	S33	木1	5	用途廃止		5		
西松原第1	公営	S34	木1	10	用途廃止		10		
	公営	S36	木1	8	用途廃止		8		
	公営	S43	木1	2	用途廃止		2		
雷平	公営	S35	木1	8	用途廃止		8		
	公営	S36	木1	6	用途廃止		6		
東松原	公営	S37	木1	17	当面維持管理	12	5	用途廃止	
	公営	S38	木1	17	当面維持管理	7	10	用途廃止	
	公営	S39	木1	4	当面維持管理	3	1	用途廃止	
西松原第2	公営	S39	木1	12	当面維持管理	8	4	用途廃止	
遙仰寺長根	公営	S40	木1	7	当面維持管理	5	2	用途廃止	
	公営	S42	簡1	5	当面維持管理	5		用途廃止	
久保	公営	S41	木1	14	当面維持管理	6	8	用途廃止	
	公営	S42	簡1	12	当面維持管理	12		用途廃止	
	公営	S45	簡1	12	当面維持管理	12		用途廃止	
小計				171		70	101		
冷水	公営	H11	木1	8	維持管理	8		維持管理	8
	公営	H12	木1	6	維持管理	6		維持管理	6
西松原第3	公営	H14	木1	10	維持管理	10		維持管理	10
	公営	H14	木1	2	維持管理	2		維持管理	2
小計				26		26	0		26
城ノ下	単独	S39	木1	3	用途廃止		3		
	単独	S39	木1	1	用途廃止		1		
公営住宅合計				197		96	101		26
単独合計				4		0	4		0
合計				201		96	105		26

② 町営住宅の新規整備事業は、次のとおりとする。

(単位：千円)

団地名	実施年度	戸数	事業費
(仮称) まちなか第1団地	令和4～10年度	40	718,593
(仮称) まちなか第2団地	令和11～19年度	35	693,500
合計		75	1,412,093

#### 4. 計画期間内の事業手法の選定結果

団地名	種別	建設年度	構造階数	管理戸数	活用計画1～10年	管理戸数合計	用途廃止6～10年目	新築戸数1～5年目	新築戸数6～10年目
箸木山	公営	S30	木1	9	用途廃止		9		
	公営	S31	木1	9	用途廃止		9		
	公営	S31	木1	6	用途廃止		6		
梨ノ木平	公営	S31	木1	8	用途廃止		8		
	公営	S33	木1	5	用途廃止		5		
西松原第1	公営	S34	木1	10	用途廃止		10		
	公営	S36	木1	8	用途廃止		8		
	公営	S43	木1	2	用途廃止		2		
雷平	公営	S35	木1	8	用途廃止		8		
	公営	S36	木1	6	用途廃止		6		
東松原	公営	S37	木1	17	当面維持管理	12	5		
	公営	S38	木1	17	当面維持管理	7	10		
	公営	S39	木1	4	当面維持管理	3	1		
西松原第2	公営	S39	木1	12	当面維持管理	8	4		
遙仰寺長根	公営	S40	木1	7	当面維持管理	5	2		
	公営	S42	簡1	5	当面維持管理	5			
久保	公営	S41	木1	14	当面維持管理	6	8		
	公営	S42	簡1	12	当面維持管理	12			
	公営	S45	簡1	12	当面維持管理	12			
小計				171		70	101		
冷水	公営	H11	木1	8	維持管理	8			
	公営	H12	木1	6	維持管理	6			
西松原第3	公営	H14	木1	10	維持管理	10			
	公営	H14	木1	2	維持管理	2			
小計				26		26	0		
城ノ下	単独	S39	木1	3	用途廃止		3		
	単独	S39	木1	1	用途廃止		1		
(仮称) まちなか第1団地									40
公営住宅合計				197		96	101		40
単独合計				4			4		
合計				201		96	105		40

耐用年限30年に対して50年以上経過している住戸は、老朽化が著しく、安全性に問題があるため、空き家となった場合は、今後も随時用途廃止していくこととする。

公営住宅等ストックの事業手法別戸数表【公営住宅】

		1～5年目	6～10年目	合計
公営住宅管理戸数		197 戸	136 戸	136 戸
	新規整備事業予定戸数	戸	40 戸	40 戸
	維持管理予定戸数	197 戸	96 戸	96 戸
	うち計画修繕対応戸数	戸	戸	0 戸
	うち改善事業予定戸数	戸	戸	0 戸
	個別改善事業予定戸数	戸	戸	0 戸
	全面的改善事業予定戸数	戸	戸	0 戸
	うちその他戸数	197 戸	96 戸	96 戸
	建替事業予定戸数	戸	戸	0 戸
用途廃止予定戸数	戸	101 戸	101 戸	

公営住宅等ストックの事業手法別戸数表【単独住宅】

		1～5年目	6～10年目	合計
単独住宅管理戸数		4 戸	戸	0 戸
	新規整備事業予定戸数	戸	戸	0 戸
	維持管理予定戸数	4 戸	戸	0 戸
	うち計画修繕対応戸数	戸	戸	0 戸
	うち改善事業予定戸数	戸	戸	0 戸
	個別改善事業予定戸数	戸	戸	0 戸
	全面的改善事業予定戸数	戸	戸	0 戸
	うちその他戸数	4 戸	戸	0 戸
	建替事業予定戸数	戸	戸	0 戸
用途廃止予定戸数	戸	4 戸	4 戸	

公営住宅等ストックの事業手法別戸数表【合計】

		1～5年目	6～10年目	合計
公営住宅管理戸数		201 戸	136 戸	136 戸
	新規整備事業予定戸数	戸	40 戸	40 戸
	維持管理予定戸数	201 戸	96 戸	96 戸
	うち計画修繕対応戸数	戸	戸	0 戸
	うち改善事業予定戸数	戸	戸	0 戸
	個別改善事業予定戸数	戸	戸	0 戸
	全面的改善事業予定戸数	戸	戸	0 戸
	うちその他戸数	201 戸	96 戸	96 戸
	建替事業予定戸数	戸	戸	0 戸
用途廃止予定戸数	戸	105 戸	105 戸	

## 第7章 長寿命化に関する実施方針

### 1. 点検の実施方針

町営住宅の長寿命化に向けては、長期的な視点に立った計画的な修繕と点検の実施による予防保全的な管理が重要となることから、次の点検を実施する。

#### (1) 定期点検

建築基準法第12条の規定に基づく定期点検に該当する住棟はないが、浄化槽については年に1回定期点検（浄化槽法第11条）を実施する。

#### (2) 日常点検

全ての住棟を対象に、年一回程度「公営住宅等日常点検マニュアル」（国土交通省住宅局住宅総合整備課：平成28年8月）に則り実施する。

遊具、外構など法定点検の点検項目にはないが、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する。

また、台所・浴室のガスホース等の専用部分のうち入居者の安全性に係る部位・部品等については住宅内部に立ち入る必要があることから、日常点検を実施することが困難であるため、入退去時に確実に点検を実施する。

点検の結果は、「公営住宅等維持管理データベース」（国土交通省住宅局住宅総合整備課：平成28年8月）に記録し、計画的な修繕、維持管理に反映させる。

### 2. 計画修繕の実施方針

点検の結果及び維持管理データベース等の内容を踏まえ、予防保全的な観点から、計画修繕を実施する。

#### (1) 実施方針

町営住宅を長期にわたって良好に維持していくためには、建物の内外装・設備等の経年劣化に応じて適時適切な修繕を実施していくことが必要である。

これを確実に実行していくために、将来見込まれる修繕工事の内容・修繕時期・必要となる費用等についてあらかじめ想定し、長期修繕計画を定めることとする。

長期修繕計画と公営住宅等長寿命化計画は、その役割において次のとおり整理される。

##### ① 長期修繕計画

町営住宅ストックが建替又は用途廃止を迎えるまでの間における計画修繕の実施時期を長期的（30年以上）に定めた計画である。将来的に必要な計画修繕に係る費用の把握、効率的な計画修繕の実施に資する。

##### ② 公営住宅等長寿命化計画

計画期間（10年以上）における事業手法や実施内容を明らかにする計画である。加えて、適切な維持管理による長寿命化を図るため、「公営住宅等長寿命化計画策定指針」（国土交通省住宅局住宅総合整備課：平成28年8月）に沿って、点検・修繕等の実施方針を位置づける。

■修繕周期表（公営住宅等長寿命化計画策定指針：平成28年8月改定から）

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
<b>1 屋根防水</b>				
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
		修繕	24年	下地調整の上、露出防水（かぶせ方式）
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）
		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傾斜屋根	屋根	補修	12年	下地調整の上、保護塗装
		撤去・葺替	24年	既存屋根材を全面撤去の上、下地補修、葺替
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	高圧洗浄の上、下地調整、塗膜防水等
<b>2 床防水</b>				
①バルコニー床防水	バルコニーの床	修繕	18年	高圧洗浄の上、下地調整、塗膜防水等
②開放廊下・階段等床防水	開放廊下・階段の床	修繕	18年	高圧洗浄の上、下地調整、塗膜防水等
<b>3 外壁塗装等</b>				
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、珪藻土部分）	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
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
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
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
<b>4 鉄部塗装等</b>				
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
	（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

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
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
		取替	36年	撤去又はかぶせ工法
	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
		取替	36年	撤去又はかぶせ工法
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
		取替	36年	全部撤去の上、取替
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
	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
	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
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
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
	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
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
		取替	35年	硬質塩化ビニルライニング鋼管(コア継手)
		取替	40年	ステンレス鋼管
	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
		取替	15年	
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
		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

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
②汚水管（屋外）	共用汚水立て管 専用汚水枝管	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
		取替	50年	鑄鉄管
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
		取替	30年	ヒューム管
④雨水樋	立て樋	取替	30年	硬質塩化ビニル管
⑤排水ポンプ	排水ポンプ	補修	8年	オーバーホール
		取替	15年	
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
	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
		取替	50年	被覆鋼管、ポリエチレン管
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	
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	
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	
	非常用照明器具内蔵蓄電池	取替	4~6年	
②配電盤類	配電盤・プルボックス等	取替	30年	
③幹線設備	引込開閉器、幹線（電灯、動力）等	取替	30年	
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	
⑤自家発電設備	発電設備	取替	30年	
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	
②テレビ共聴設備	アンテナ、増幅器、分配機能 ※同軸ケーブルを除く	取替	15年	
③光ケーブル配線設備	住棟内ネットワーク	取替	15年	
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	

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
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	
②自動火災報知器	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	
1 4 昇降機設備				
①昇降機	カゴ内装、扉、三方枠等	補修	15年	
	全構成機器	取替	30年	
1 5 立体駐車場設備				
①自走式駐車場	プレハブ造（鉄骨造+A L C）	補修	10年	鉄部塗装、車止め等の取替
		建替	30年	全部撤去の上、建替
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
		建替	20年	撤去、新設
1 6 外構・付属施設				
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	
	困障（塀、フェンス等）、サイン（案内板）、遊具、ベンチ等	取替	20年	
	埋設排水管、排水柵等、 ※埋設給水管を除く	取替	20年	
②附属施設	自転車置き場、ごみ集積所	取替	20年	
	植栽	整備	20年	
1 7 専用部分				
①住設機器	浴室ユニット	取替	25年	
②設備機器	分電盤	取替	15年	
	給湯・暖房器、バランス釜	取替	15年	
	換気扇	取替	20年	

## (2) 修繕計画

### ① 基本方針

計画修繕の実施にあたっては、「公営住宅等長寿命化計画策定指針」の修繕周期表を参考とし、次の周期を目標として設定する。

#### ■標準修繕周期の設定

	項目	部位別	修繕項目	標準周期（年）
共用	屋根防水	傾斜屋根	屋根塗装	12年
			屋根葺替	24年
	外壁塗装	外壁	外壁塗装	18年
住戸	建具・金物	住戸玄関ドア、窓サッシ等	取替	36年
	給水管	専用給水枝管	取替	35年
	排水管	専用排水枝管	取替	30年
	ガス管	ガス管	取替	30年
	住設機器	浴室ユニット	取替	25年
	設備機器		給湯器	取替
換気扇			取替	20年
外構	電灯設備	外灯	取替	15年
	外構	遊具、ベンチ等	取替	20年

標準修繕周期に基づき、三戸町のストックに対する修繕計画を定める。  
計画修繕の対象となる団地は、次のとおりである。

#### ■団地別住棟別修繕方針

	項目	部位別	修繕方針	修繕周期	団地名	冷水		西松原第3
					建設年度	H11	H12	H14
					戸数	8戸	6戸	12戸
					経過年数	22年	21年	19年
共用	屋根防水	傾斜屋根	屋根塗装	12年		—	—	—
			屋根葺替	24年		○	○	○
	外壁塗装	外壁	外壁塗装	18年		◎	◎	◎
住戸	建具・金物	玄関ドア、窓サッシ等	取替	36年		—	—	—
	給水管	専用給水枝管	取替	35年		—	—	—
	排水管	専用排水枝管	取替	30年		○	○	—
	ガス管	ガス管	取替	30年		○	○	—
	住設機器	浴室ユニット	取替	25年		○	○	○
	設備機器		給湯器	取替	15年		◎	◎
換気扇			取替	20年		○	○	○
外構	電灯設備	外灯	取替	15年		◎	◎	◎
	外構	遊具、ベンチ等	取替	20年		○	○	○

○ 計画期間中に修繕周期を経過し修繕の対象とする項目

◎ 既に修繕周期を経過しているが修繕が行われていないため、修繕の対象とする項目。

— 計画期間中に修繕の対象とならない項目。

※ 住戸の修繕は、入居者の退去に合わせて随時実施するものとする。

### 3. 改善事業の実施方針

#### (1) 改善事業の種類

住棟の状況に応じた改善事業の必要性・効果を考慮し、安全性・居住性の向上が図られ長期的に活用することができるよう、改善事業類型ごとの実施方針を次のとおりとする。

また、三戸町ストックの事業手法の選定で改善と判定された団地については、次の方針に基づき改善事業を実施する。

#### 【安全性確保型】

実施方針	改善内容
①耐震性に課題のある住棟の耐震改修により躯体安全性を高める。 ②非常時に円滑に避難できるよう避難設備や経路の整理・確保を行う。 ③防犯性や落下・転倒防止等生活事故防止に配慮した改善を行う。	①耐震改修 ②屋外通路等の避難経路の整備 ③防犯に配慮した建物部品の設置など

#### 【長寿命化型】

実施方針	改善内容
①一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、躯体の劣化の低減、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。	①外壁の断熱改修 ②給排水管の耐久性向上 ③住戸内配管の集約化など

#### 【福祉対応型】

実施方針	改善内容
①引き続き活用を図るストックについて、高齢者等が安全・安心して居住できるよう、住戸内、共用部、屋外のバリアフリー化を進める。	①住戸内部・共用部の段差解消、手すり設置 ②浴室・トイレの高齢者対応など

#### 【居住性向上型】

実施方針	改善内容
①引き続き活用を図るストックについて、住戸規模・間取りの改善や住戸住棟設備の機能向上を行い、居住性を向上させる。	①間取りの変更 ②電気容量のアップ ③開口部のアルミサッシ化など

## (2) 改善事業の実施方針

公営住宅等ストック改善事業に必要な項目を類型ごとに整理する。三戸町のストックに対して改善事業が必要な項目を、次の例示等から選択することができる。

### 公営住宅等ストック改善事業の対象項目例示（策定指針）

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

三戸町のストックは、全て木造平屋又は簡易耐火構造平屋の住棟であり、法定耐用年限は30年となっている。管理戸数201戸中175戸（87.1%）が法定耐用年限30年を大幅に超える50年以上経過している。また、将来必要ストック数は減少すると推計されている。

このような状況下では、耐用年限を大幅に超過した住棟に対して機能性の向上や長寿命化を図り、活用を図る必要に迫られているものではない。

したがって、本計画の期間中においては、新規整備事業と計画修繕に集中投資を行い、改善事業の選択は行わないものとする。

## 4. 建替事業の実施方針

### (1) 建替事業の選定方針

事業手法として建替を選定する場合には、次の点について留意し検討することとする。

#### ① 中長期的な町営住宅の需要見通し

中長期的な町営住宅の需要見通しを踏まえ、団地の継続的な維持管理や建替事業、用途廃止などの管理方針を検討する。

#### ② 改善事業による既存ストックの長寿命化

改善事業により既存ストックの長寿命化を図ることを優先することとし、原則として、建替事業によらなければ安全性が確保されないなど改善事業による対応が不可能な場合や、耐用年限を超過し躯体が著しく劣化しているなど、改善事業よりも建替事業を実施する方がライフサイクルコスト（LCC）の縮減ができる場合に建替事業を選定する。

#### ③ 安全性の確保に課題のある団地・住棟

現行の耐震基準を満たさないなど、安全性の確保に課題のある団地・住棟の建替事業や改善事業（耐震改修事業等）については、優先的に実施する。

#### ④ 他の団地との集約・再編等

建替事業を選定する場合には、他の団地との集約・再編等について検討する。

これらを踏まえ、町営住宅の立地や物理的状況、周辺地域の課題等を考慮し、建替後の土地利用や道路・公園・広場等の整備方針、開発密度や供給する住戸規模、地域に貢献する公益施設、生活支援施設等の導入の方針、余剰地が生ずる場合の活用方針、事業の実施順序・時期等について検討を行う。

### (2) 建替事業の実施方針

建替事業の実施方針については、次の点に留意する。

#### ① 地域ニーズに応じた施設の導入

地域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ついて検討する。

#### ② PPP/PFI手法の導入

PPP/PFI手法について、地域の実情を踏まえつつ、積極的な導入検討を行う。

#### ③ 円滑な移転のための仮住居等の確保

団地の建替事業を進めるには、従前入居者の仮住居や移転先住宅が必要となる。

適切な募集停止時期の設定や近接団地との統廃合による移転先・仮住居の確保と合わせ、従前入居者の意向を伺いながら、他の町営住宅との連携を図る。

#### ④ 居住者等との合意形成や住環境への配慮

建替事業においては、集約・統合での事業となることから、可能な限り計画の初期段階から説明会を開催するなど、居住者や周辺住民の意見・要望の聞き取りや事業の周知を行い、当該事業関係者との合意形成に努め、事業の円滑な推進を図る。

また、用途廃止の実施においても、入居者の理解と協力が得られるよう、意見・要望の聞き取りや事業の周知を行い、他団地への移転なども考慮する。

#### ⑤ 建替余剰地や用途廃止用地の有効活用の検討

建替とともに、利便性の高い場所への集約化を図っていくため、建替事業の実施により余剰地が発生することが想定される。統合・用途廃止した敷地については、周辺地域のまちづくりに寄与する他用途の施設の整備だけでなく、民間等への売却についても検討するなど、余剰地や用途廃止用地の有効活用を検討する。

#### ⑥ 建替事業の方針

P57の(仮称)まちなか団地の事業費の事業実施時期において

町営住宅は、(仮称)まちなか第1団地に40戸、(仮称)まちなか第2団地に35戸、合計75戸を新規整備することとして検討する。

P62では、

② 町営住宅の新規整備事業は、次のとおりとする。

団地名	実施年度	戸数	事業費
(仮称)まちなか第1団地	令和4～10年度	40	718,593
(仮称)まちなか第2団地	令和11～19年度	35	693,500
合 計		75	1,412,093

と記載されている。

したがって、本計画の期間中においては、新規整備事業と計画修繕に集中投資を行い、建替事業の選択は行わないものとする。

## 第8章 長寿命化のための事業実施計画

### 1. 長寿命化のための事業実施予定一覧

計画期間内に実施する事業実施予定は、次の【様式1】～【様式3】のとおりである。

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧表

【様式2】新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

【様式3】共同施設部分に係る事業の実施予定一覧（集会所・遊具等）





【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： \_\_\_\_\_

三戸町

住宅の区分： \_\_\_\_\_

公営住宅

特定公共  
賃貸住宅

地産賃貸  
(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				
冷水住宅	児童遊園 (雲梯、ベンチ、パーゴラ)	H12																点検の上当面維持
西松原第3団地	児童遊園 (雲梯、ベンチ、パーゴラ)	H14																点検の上当面維持

注) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

## 9章 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（LCC）の算出

改善事業を実施するか建替事業を実施するか判断する際にライフサイクルコスト（LCC）の比較を行うため、また、予防保全的な計画修繕等の計画的な実施により町営住宅の長寿命化を図り、ライフサイクルコスト（LCC）の縮減につなげるため、次のとおりライフサイクルコスト（LCC）とその縮減効果の算出を行う。

- ① 新規整備及び建替事業を実施する町営住宅については、建設、改善、修繕、除去に要するコストを考慮した「ライフサイクルコスト（LCC）」を算出する。
- ② 計画期間内に長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する町営住宅については、「ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果」を算出する。

#### (1) ライフサイクルコスト（LCC）の算出の基本的な考え方

新規整備及び建替事業を実施する町営住宅を対象としたライフサイクルコスト（LCC）の算出の基本的な考え方は次のとおりである。

$$\text{LCC} = (\text{建設費} + \text{改善費} + \text{修繕費} + \text{除却費}) \quad [\text{単位：千円/棟・年}]$$

- ア 建設費：当該住棟の建設時に投資した建設工事費
- イ 改善費：想定される管理期間における改善工事費の見込額から修繕費相当額を控除した額
- ウ 修繕費：管理期間における修繕工事費の見込額
- エ 除却費：想定される管理期間が経過した後の除却工事費の見込額

#### (2) ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果の算出の基本的な考え方

長寿命化型改善事業又は全面的改善事業を実施する町営住宅を対象としたライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果の算出の基本的な考え方は次のとおりである。

- ① 1棟のLCC縮減効果 = LCC（計画前） - LCC（計画後） [単位：千円/棟・年]
- ② LCC（計画前） = （建設費 + 修繕費 + 除却費） / 評価期間（改善非実施）  
[単位：千円/棟・年]
- ③ LCC（計画後） = （建設費 + 改善費 + 修繕費 + 除却費） / 評価期間（改善実施）  
[単位：千円/棟・年]

※ 現時点以後、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とおりである。

現時点以後の経過年数 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：現時点以後の経過年数

b：将来の改善費、修繕費、除却費

c：現在価値化係数  $c = 1 / (1 + d)^a$

d：社会的割引率（0.04（4%））

## 2. ライフサイクルコスト（LCC）の算出結果

新規整備事業のみが計画されているため、LCCの算出結果は次のとおりとなる。

団地名	住戸 番号	戸数	構造	建設 年度	管理 期間	LCC算定（円/戸）				年平均LCC （円/戸・年）
						建設費	改善費 （現在価値化）	修繕費 （現在価値化）	除却費 （現在価値化）	
(仮称)まちなか第1団地	—	20	木造	R9	30年	10,000,000	0	2,090,000	308,319	413,277
	—	2	木造	R9	30年	13,000,000	0	2,717,000	400,814	537,260
	—	6	木造	R10	30年	10,000,000	0	2,090,000	308,319	413,277
	—	12	木造	R10	30年	13,000,000	0	2,717,000	400,814	537,260

## 第10章 地域優良賃貸住宅（子育て世帯向け住宅）

### 1. 地域優良賃貸住宅（子育て世帯向け住宅）の整備の検討

P57の（仮称）まちなか団地の事業実施時期において、

町営住宅は、（仮称）まちなか第1団地に40戸、（仮称）まちなか第2団地に35戸、合計75戸を新規整備することとして検討する。

地域優良賃貸住宅（子育て世帯向け住宅）は、町営住宅と同じ団地において、（仮称）まちなか第1団地に10戸、（仮称）まちなか第2団地に15戸、合計25戸を新規整備することとして検討する。と記載されていることから、

地域優良賃貸住宅（子育て世帯向け住宅）について検討する。

町営住宅は、1LDK（50㎡程度）の小家族世帯に対応した住戸、及び2LDK（65㎡程度）の子育て世帯にも対応した住戸を新規整備することとされている。

しかしながら、町営住宅に入居するためには所得制限（収入分位25%以下、月收入15万8千円以下）があるため、地域優良賃貸住宅の制度を活用して子育て世帯向け住宅の整備を検討する。

### 2. 地域優良賃貸住宅（子育て世帯向け住宅）の制度等

#### (1) 地域優良賃貸住宅の制度

地域優良賃貸住宅制度とは、高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯等、各地域における居住の安定に特に配慮が必要な世帯の居住の用に供する、居住環境の良好な賃貸住宅の供給を促進するため、賃貸住宅の整備等に要する費用に対する助成や家賃の減額に対する助成を行う制度である。

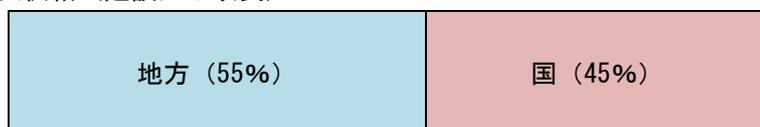
地域優良賃貸住宅は、障害者世帯、子育て世帯等を主対象とした「ファミリー世帯型」と、高齢者を対象とした「サービス付き型」の2タイプに分けられるが、子育て世帯向け住宅の整備について検討することとする。

#### (2) 地域優良賃貸住宅助成金

##### 【国の整備助成金】

公共（地方自治体）が整備主体となり地域優良賃貸住宅整備をPFI法に基づき実施する場合は、BT、BTO、BOT方式とも助成の対象となる。

公共供給（建設又は改良）



「BT：Build-Transfer」建設－譲渡

民間事業者が建設した住宅を公共が公営住宅として買い取る方式

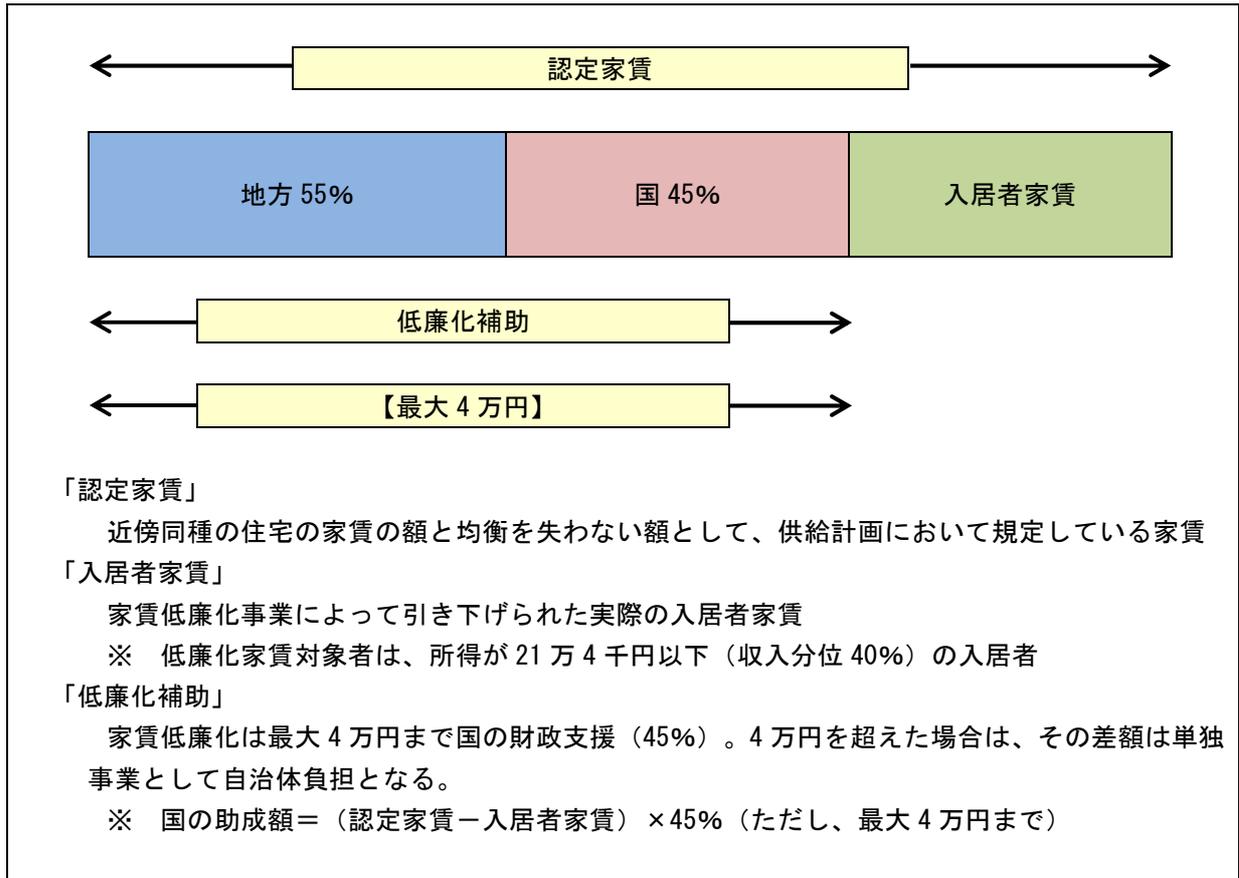
「BTO：Build-Transfer-Operate」建設－譲渡－運営

民間事業者は建設後、施設の所有権を公共に引き渡すが、引き続き施設を運営する方式

「BOT：Build-Operate-Transfer」建設－運営－譲渡

民間事業者が建設・運営を行い、公共に施設の所有権を譲渡する方式

**【国の家賃低廉化助成金】**



**【助成期間】**

戸当たり：20 年以内（障害世帯、災害世帯は 10 年以内）

**【公営住宅との比較】**

	公営住宅	地域優良賃貸住宅
事業主体	地方公共団体	①地方公共団体 ②公社 ③機構 ④民間業者
同居親族要件	親族必要	なし
収入要件	収入分位 25%以下 (月收入 15 万 8 千円以下)	収入分位 80%以下 (月收入 48 万 7 千円以下)
世帯要件		①高齢者世帯 ②障害者世帯 ③子育て世帯 ④地域住宅計画に定める世帯
家賃の額	近傍同種家賃（政令で規定）	近傍同種家賃の額と均衡を失しない範囲で地方公共団体による規定
家賃の低廉化	入居者の状況に応じた負担額	入居者の状況に応じ地方公共団体が規定した当該額を当該自治体が負担（国の低廉化助成あり）
入居者選定	条例による公正な方法	賃貸の条件が適正に定められるもの
管理期間		10 年以上

- 【定義】 ① 高齢者世帯：60 歳以上の単身・夫婦世帯  
 ② 障害者世帯：身体・知的・精神障害者同居  
 ③ 子育て世帯：18 歳未満の者が同居

【低廉化助成】 収入分位 40%（21 万 4 千円以下）までが対象

**【整備基準概要】**

項目	整備基準	備考
整備戸数	新規建設：5戸以上	
	改良・買取・転用：1戸以上	既存ストックの有効利用
住居規模	①25㎡以上 ②居間・食堂を共同利用の場合18㎡以上 ③高齢者住居安定確保計画：当該基準以上	
建築構造	①耐火構造 ②準耐火構造 ③省令耐火構造 ④都道府県知事が認める構造	
設備	台所・洗面所・収納設備・浴室	
築年数	竣工35年以内	
整備地域	地域住宅計画に定める地域優良賃貸住宅整備を促進すべき地域	
入居者選定	条例による公正な方法	

上記に加え、地域優良賃貸住宅整備基準及び公営住宅整備基準

### 3. 地域優良賃貸住宅（子育て世帯向け住宅）の整備方針

#### (1) 地域優良賃貸住宅（子育て世帯向け住宅）

子育て世帯のゆとりある子育てを支援するために、3LDK（100㎡程度）を（仮称）まちなか第1団地に10戸、（仮称）まちなか第2団地に15戸、合計25戸を整備することとして計画する。

#### (2) 地域優良賃貸住宅（子育て世帯向け住宅）の試算

「町営住宅建替基本構想・報告書」（令和2年3月）P80～P87において、（仮称）まちなか団地（公営住宅6戸、地域優良賃貸住宅5戸）について、直接建設方式、買取方式、借上方式及びPFI型借上方式（近隣の65%、近隣の60%）の30年間の収支を試算している。

#### ■「町営住宅建替基本構想・報告書」における（仮称）まちなか団地「地域優良賃貸住宅（子育て世帯向け住宅3LDK100㎡）」5戸の試算（30年間）

まちなか団地は、中心市街地の平坦地で約3,700㎡の敷地を想定する。都市計画は、第二種住居地域で建坪率60%、容積率200%に指定されている。

住棟は、敷地の周辺道路が整備済であることから、この道路を活かして配置し、住宅は、木造で公営住宅（2LDK65㎡）6戸、地域優良賃貸住宅（子育て世帯向け住宅3LDK100㎡）5戸を建設し、駐車場は戸当たり1台を配置している。

公営住宅（2LDK65㎡）6戸及び地域優良賃貸住宅（子育て世帯向け住宅3LDK100㎡）5戸の試算であるため、そのうち地域優良賃貸住宅（子育て世帯向け住宅3LDK100㎡）5戸の30年間の収支について次のとおり試算する。

#### ① 直接建設方式（住宅使用料40,000円/月）の収支試算表（30年間）

（単位：千円）

	項目	金額	戸当	㎡当
収入	交付金	57,555	11,511	
	借入金（起債）	84,300	16,860	
	地域優良賃貸住宅使用料	68,400	13,680	
	収入小計	210,255	42,051	
支出	建築費	100,000	20,000	
	外構工事費	21,900	4,380	
	建築設計費	3,000	600	
	工事監理費	3,000	600	
	土地取得費	20,400	4,080	12,100
	起債償還金	84,321	16,864	
	計画修繕費	5,000	1,000	
	一般修繕費	4,500	900	
	支出小計	242,121	48,424	
収 支		-31,866	-6,373	

② 買取（BT）方式（住宅使用料 40,000 円／月）の収支試算表（30 年間）

（単位：千円）

	項目	金額	戸当	m <sup>2</sup> 当
収入	交付金	51,800	10,360	
	借入金（起債）	77,900	15,580	
	地域優良賃貸住宅使用料	68,400	13,680	
	収入小計	198,100	39,620	
支出	建築費	90,000	18,000	
	外構工事費	19,710	3,942	
	建築設計費	2,700	540	
	工事監理費	2,700	540	
	土地取得費	20,400	4,080	12,100
	起債償還金	77,919	15,584	
	計画修繕費	5,000	1,000	
	一般修繕費	4,500	900	
	支出小計	222,929	44,586	
収 支		-24,829	-4,966	

③ 借上（DBM）方式（住宅使用料 40,000 円／月）の収支試算表（30 年間）

（単位：千円）

	項目	金額	戸当	m <sup>2</sup> 当
収入	借入金（起債）	20,400	4,080	
	地域優良賃貸住宅使用料	68,400	13,680	
	税金	12,273	2,455	
	収入小計	101,073	20,215	
支出	土地取得費	20,400	4,080	12,100
	借上料	195,118	39,024	
	起債償還金	20,407	4,081	
	支出小計	235,925	47,185	
収 支		-134,852	-26,970	

④ PFI 型借上方式（近傍の 65%）の収支試算表（30 年間）

（単位：千円）

	項目	金額	戸当	m <sup>2</sup> 当
収入	借入金（起債）	20,400	4,080	
	地域優良賃貸住宅使用料	68,400	13,680	
	税金	7,975	1,595	
	収入小計	96,775	19,355	
支出	土地取得費	20,400	4,080	12,100
	借上料	100,571	20,114	
	起債償還金	20,407	4,081	
	一般修繕費	3,300	660	
	支出小計	144,678	28,935	
収 支		-47,903	-9,580	

⑤ PFI型借上方式（近傍の60%）の収支試算表（30年間）

（単位：千円）

	項目	金額	戸当	m <sup>2</sup> 当
収入	借入金（起債）	20,400	4,080	
	地域優良賃貸住宅使用料	68,400	13,680	
	税金	7,911	1,582	
	収入小計	96,711	19,342	
支出	土地取得費	20,400	4,080	12,100
	借上料	92,836	18,567	
	起債償還金	20,407	4,081	
	一般修繕費	3,300	660	
	支出小計	136,943	27,388	
収 支		-40,232	-8,046	

■ 事業手法

長期収支を比較すると、直接建設方式、借上方式、PFI型借上方式（近傍の65%）及びPFI型借上方式（近傍の60%）よりも買取方式が有利であるため、買取方式で試算することとする。

■ 事業実施年度及び整備戸数等

①（仮称）まちなか第1団地「地域優良賃貸住宅（子育て世帯向け住宅）」

- 令和4年度：測量業務委託、事業認定業務委託、土地鑑定業務委託、基本計画策定業務委託
- 令和5年度：住宅用地購入、支障物件補償、PFIアドバイザー業務委託（実施方針、募集要項、要求水準書、優先交渉者決定基準、基本協定書、特定事業契約書等の作成）
- 令和6年度：PFIアドバイザー業務委託（特定事業の選定、募集要項等の公表・説明会、応募表明書の受付・資格審査実施、提案書の受付・技術審査、優先交渉権者の選定・決定・公表、基本協定の締結、特定事業契約の締結等の支援）
- 令和7年度：事業者実施（基本設計、実施設計、開発行為申請、建築確認申請）
- 令和8年度：事業者実施（用地造成、地域優良賃貸住宅（子育て支援住宅）建設10戸）

②（仮称）まちなか第2団地「地域優良賃貸住宅（子育て世帯向け住宅）」

- 令和10年度：事業用地（案）決定
- 令和11年度：用地及び地形測量業務委託、地質調査業務委託
- 令和12年度：基本計画策定業務委託
- 令和13年度：住宅用地購入、支障物件補償
- 令和14年度：PFIアドバイザー業務委託（実施方針、募集要項、要求水準書、優先交渉者決定基準、基本協定書、特定事業契約書等の作成）
- 令和15年度：PFIアドバイザー業務委託（特定事業の選定、募集要項等の公表・説明会、応募表明書の受付・資格審査実施、提案書の受付・技術審査、優先交渉権者の選定・決定・公表、基本協定の締結、特定事業契約の締結等の支援）
- 令和16年度：事業者実施（基本設計、実施設計、開発行為申請、建築確認申請）
- 令和17年度：事業者実施（用地造成、地域優良賃貸住宅（子育て支援住宅）建設15戸）

■ 地域優良賃貸住宅（子育て世帯向け住宅）事業費試算

地域優良賃貸住宅（子育て世帯向け住宅）の事業費試算においては、測量業務、土地鑑定業務、基本計画策定業務、PFIアドバイザー業務等の委託業務、住宅用地購入、支障物件補償等の事業費については町営住宅の事業費に計上しているため、建築費、設計・管理費、外構工事のみを計上している。

①（仮称）まちなか第1団地「地域優良賃貸住宅（子育て世帯向け住宅、整備戸数10戸）」事業費試算

令和8年度

（単位：千円）

項目	計	財源内訳			備考
		交付金	起債	一般財源	
建築費（3LDK100㎡）10戸	200,000	90,000	110,000	0	
設計・監理費	12,000	5,400	6,600	0	
外構工事費	40,000	17,100	20,900	2,000	
小計	252,000	112,500	137,500	2,000	

②（仮称）まちなか第2団地「地域優良賃貸住宅（子育て世帯向け住宅、整備戸数15戸）」事業費試算

令和17年度

（単位：千円）

項目	計	財源内訳			備考
		交付金	起債	一般財源	
建築費（3LDK100㎡）15戸	300,000	135,000	165,000	0	
設計・監理費	18,000	8,100	9,900	0	
外構工事費	60,000	25,650	31,300	3,050	
小計	378,000	168,750	206,200	3,050	

③「地域優良賃貸住宅（子育て世帯向け住宅）」事業費試算合計

（単位：千円）

項目	計	財源内訳			備考
		交付金	起債	一般財源	
建築費（3LDK100㎡）25戸	500,000	225,000	275,000	0	
設計・監理費	30,000	13,500	16,500	0	
外構工事費	100,000	42,750	52,200	5,050	
小計	630,000	281,250	343,700	5,050	

■ 町営住宅及び地域優良賃貸住宅（子育て世帯向け住宅）の管理戸数

（仮称）まちなか第1団地、（仮称）まちなか第2団地整備後の町営住宅及び地域優良賃貸住宅（子育て世帯向け住宅）の管理戸数の合計は、次のとおりとなる。

ただし、継続管理する冷水団地の8戸は令和11年度に、6戸は令和12年度に、西松原第3団地の12戸は令和14年度に耐用年限30年を経過する。

住戸タイプ	戸数	内 訳
町営住宅 1LDK（50㎡程度）	40	（仮称）まちなか第1団地（町営住宅）20戸 （仮称）まちなか第2団地（町営住宅）20戸
町営住宅 2LDK（65㎡程度）	35	（仮称）まちなか第1団地（町営住宅）20戸 （仮称）まちなか第2団地（町営住宅）15戸
町営住宅 3LDK（75㎡程度）	26	冷水団地（町営住宅）8戸（令和11年度に耐用年限経過） 冷水団地（町営住宅）6戸（令和12年度に耐用年限経過） 西松原第3団地（町営住宅）12戸（令和14年度に耐用年限経過）
町営住宅小計	101	
地域優良賃貸住宅 （子育て世帯向け住宅） 3LDK（100㎡程度）	25	（仮称）まちなか第1団地 地域優良賃貸住宅（子育て世帯向け住宅）10戸 （仮称）まちなか第2団地 地域優良賃貸住宅（子育て世帯向け住宅）15戸
合 計	126	

## 第 11 章 町営住宅及び地域優良賃貸住宅（子育て世帯向け住宅）年度別

### 概算事業費

（単位：千円）

団地別	年度	項目	事業費	財源内訳			備考
				交付金	起債	一般財源	
（仮称）まちなか第1団地	R4	測量設計委託料等	8,042	0	8,000	42	
		事業認定業務委託料	5,114	0	0	5,114	
		土地鑑定委託料	819	0	800	19	
		基本計画策定委託料	8,500	4,250	0	4,250	
		住宅用地購入費	74,927	0	74,900	27	
		支障物件補償費	24,203	0	24,200	3	
		R4 年度計	121,605	4,250	107,900	9,455	
	R5	PFI 7 <sup>0</sup> ハ <sup>0</sup> イ <sup>0</sup> リ-業務委託	4,600	2,300	0	2,300	
		地質調査業務委託料	2,000	0	0	2,000	
		R5 年度計	6,600	2,300	0	4,300	
	R6	PFI 7 <sup>0</sup> ハ <sup>0</sup> イ <sup>0</sup> リ-業務委託	10,600	5,300	0	5,300	
		R6 年度計	10,600	5,300	0	5,300	
	R7	盛土整備工事費	12,188	0	12,100	88	
		R7 年度計	12,188	0	12,100	88	
	R8	建築費（3LDK100㎡）10戸	200,000	90,000	110,000	0	
		設計・監理費	12,000	5,400	6,600	0	
		外構工事費	40,000	17,100	20,900	2,000	
		R8 年度計	252,000	112,500	137,500	2,000	
	R9	建築費（1LDK50㎡）16戸	160,000	72,000	880,000	0	
		設計・監理費	9,600	4,320	5,200	80	
		外構工事費	32,000	13,360	16,700	1,620	
		建築費（2LDK65㎡）6戸	78,000	35,100	42,900	0	
		設計・監理費	4,680	2,106	2,500	74	
		外構工事費	12,000	5,130	6,200	670	
		R9 年度計	296,280	132,336	161,500	2,444	
	R10	建築費（1LDK50㎡）4戸	40,000	18,000	22,000	0	
		設計・監理費	2,400	1,080	1,300	20	
		外構工事費	8,000	3,420	4,100	480	
		建築費（2LDK65㎡）14戸	182,000	81,900	100,100	0	
		設計・監理費	10,920	4,914	6,000	6	
		外構工事費	28,000	11,970	14,600	1,430	
		R10 年度計	271,320	121,284	148,100	1,936	
	（仮称）まちなか第1団地計			970,593	377,970	567,100	25,523

団地別	年度	項目	事業費	財源内訳			備考	
				交付金	起債	一般財源		
(仮称)まちな か第2団地	R11	測量設計委託料等	10,000	0	10,000	0		
		地質調査業務委託料	2,000	0	0	2,000		
		R11 年度計	12,000	0	10,000	2,000		
	R12	基本計画策定委託料	9,000	4,500	0	4,500		
		R12 年度計	9,000	4,500	0	4,500		
	R13	事業認定業務委託料	6,000	0	0	6,000		
		住宅用地購入費	90,000	0	90,000	0		
		支障物件補償費	30,000	0	30,000	0		
		R13 年度計	126,000	0	120,000	6,000		
	R14	PFI 7トハイザリ-業務委託	4,800	2,400	0	2,400		
		R14 年度計	4,800	2,400	0	2,400		
	R15	PFI 7トハイザリ-業務委託	11,200	5,600	0	5,600		
		R15 年度計	11,200	5,600	0	5,600		
	R17	建築費 (3LDK100 m <sup>2</sup> ) 15 戸	300,000	135,000	165,000	0		
		設計・監理費	18,000	8,100	9,900	0		
		外構工事費	60,000	25,650	31,300	3,050		
		R17 年度計	378,000	168,750	206,200	3,050		
	R18	建築費 (1LDK50 m <sup>2</sup> ) 20 戸	200,000	90,000	110,000	0		
		設計・監理費	12,000	5,400	6,600	0		
		外構工事費	40,000	17,100	20,900	2,000		
		建築費 (集会所 150 m <sup>2</sup> )	30,000	13,500	16,500	0		
		設計・監理費	1,800	810	900	90		
		外構工事費	10,000	4,275	5,200	525		
	R18 年度計	293,800	131,085	160,100	2,615			
	R19	建築費 (2LDK65 m <sup>2</sup> ) 15 戸	195,000	87,750	107,200	50		
		設計・監理費	11,700	5,265	6,400	35		
		外構工事費	30,000	12,825	15,600	1,575		
		R19 年度計	236,700	105,840	129,200	1,660		
	まちなか第2団地計			1,071,500	418,175	625,500	27,825	
	用地購入、委託料等			313,993	24,350	250,000	39,643	
町営住宅小計 (1LDK40 戸、2LDK35 戸)			1,098,100	490,545	598,900	8,655		
地域優良賃貸住宅小計 (3LDK25 戸)			630,000	281,250	343,700	5,050		
合計			2,042,093	796,145	1,192,600	53,348		

用地購入費、委託料等
  町営住宅
  地域優良賃貸住宅