

第2章 町営住宅の入居者の意向

2-1. 調査の概要

(1) 調査の目的

本計画策定のための基礎資料を得ることを目的として、町営住宅入居者を対象として、現在の住まいに対する評価や将来の住まいに対する要望等に関するアンケート調査を実施しました。

なお、調査は改善事業の効果等を把握するため、10年以内に外壁・屋上防水改修または玄関扉の取替を行った住宅*（以下、「改善」という。）と、それ以外の住宅（以下、「一般」という。）に分けて集計しました。

* 高丘、古仁屋、瀬久井など中層耐火構造の住宅が対象

調査項目は、以下のとおりです。

調査項目

	一般	改善
入居世帯の属性等	<ul style="list-style-type: none"> ・入居している住宅の名称 ・世帯主の年齢／性別／職業 ・家族人数／家族構成／世帯年収 ・現在の家賃についての感じ方 	
現在の町営住宅で感じていること、今後の住まい方について	<ul style="list-style-type: none"> ・居住年数／居住階 ・町営住宅入居前の状況（以前の住所／以前の住宅の種類） ・町営住宅入居の理由／重視した内容（家賃以外） ・現在の町営住宅の評価（住宅・住環境の要素別） ・今後の住まい方（居住意向／理由／住替え先の住宅の種類） 	
今後の団地づくりについて	<ul style="list-style-type: none"> ・建替や改修についての考え方 ・重視する改善内容 ・建替・改修後の家賃について ・建替・改善で最も重視すること 	<ul style="list-style-type: none"> ・改修事業の評価 ・改修後の家賃について
自由意見		

(2) 調査の概要

調査対象：町営住宅のうち空き家を除く全入居者 計 559 票

- ・一般 170 票
- ・改善 389 票
- ・計 559 票

調査期間：令和4年9月21日～10月7日

調査方法：郵送による配布、郵送による回収

回収状況：225 票（有効回収率 40.3%）

配布・回収結果

	一般	改善	計
配布数	170	389	559
回収数	79	147	226
有効回収数（回収率）	78 (45.9%)	147 (37.8%)	225 (40.3%)

2-2. 集計結果

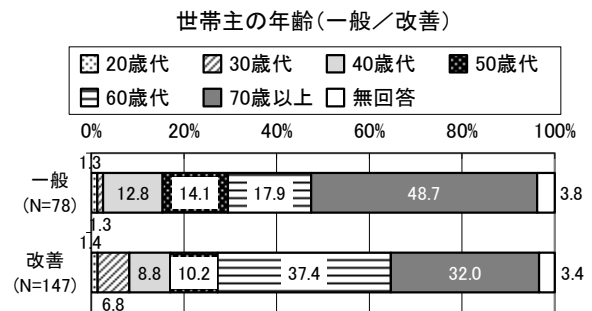
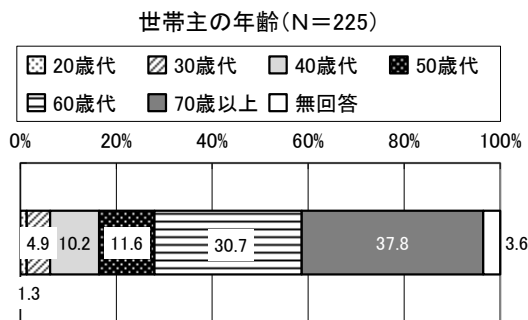
(1) 世帯の属性等

① 世帯主の年齢・性別

● 年齢

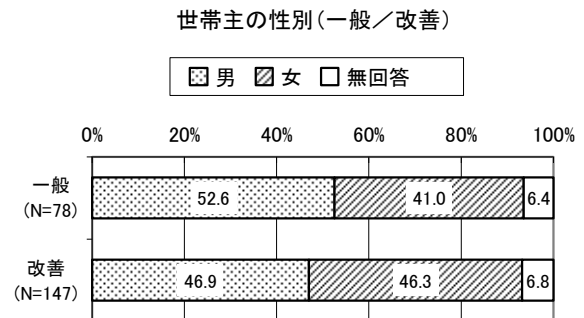
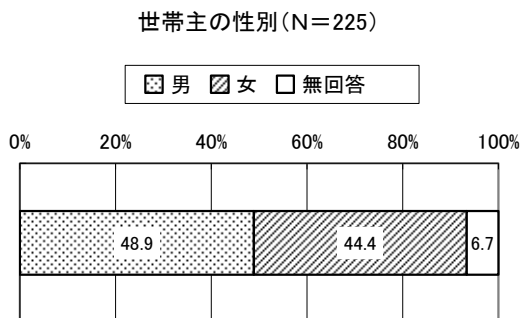
全体では、「70歳以上」が37.8%と最も高く、次いで「60歳代」(30.7%)で、60歳以上が2/3を占めており、入居者の高齢化が著しくなっています。

一般/改善別で見ると、一般はほぼ半数が「70歳以上」となっており、より高齢化が著しくなっています。一方、改善は、「70歳以上」の割合が32.0%と一般より低くなっています。



● 性別

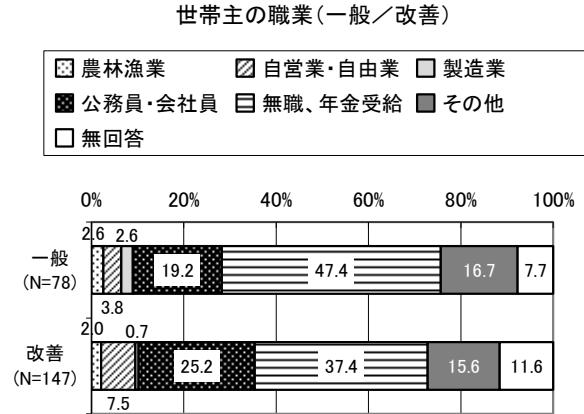
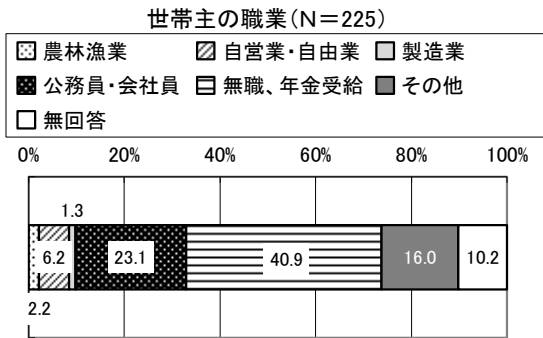
性別については、全体では「男性」が48.9%となっており、一般/改善別で見ると改善の方が「女性」の割合がやや高くなっています。



②世帯主の職業、勤務先

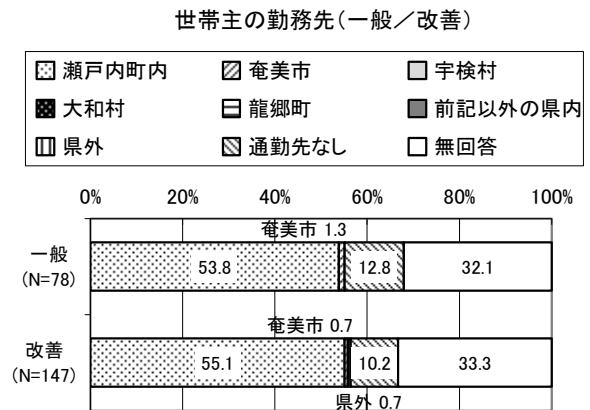
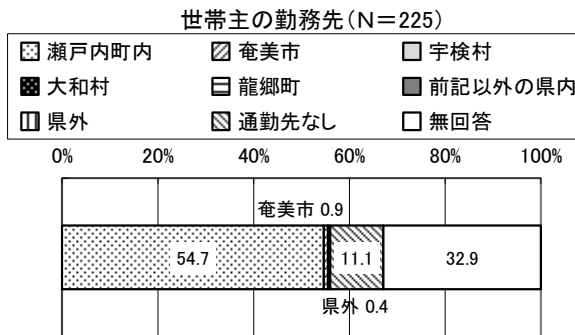
世帯主の職業は、全体では「無職、年金受給」が40.9%と最も高く、次いで「公務員・会社員」(23.1%)、「その他」(16.0%)となっています。

一般/改善別でみると、一般は「無職、年金受給」が47.4%とやや高くなっています。逆に、改善は「公務員・会社員」の割合がやや高くなっています。



世帯主の勤務先は、無職などで「無回答」や「通勤先なし」となっているものを除外すると、「瀬戸内町内」がほとんどを占めています。

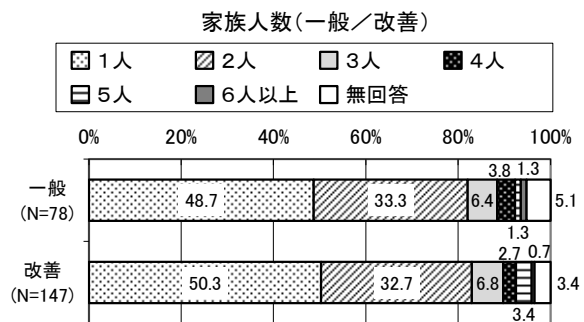
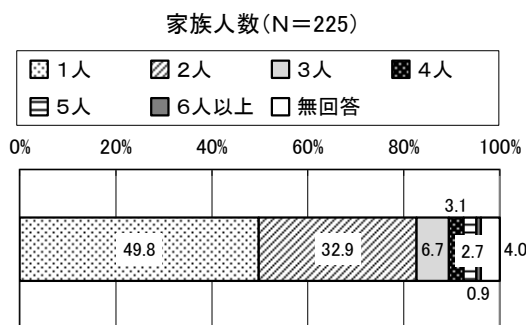
一般/改善別でも、ほぼ同様の傾向となっています。



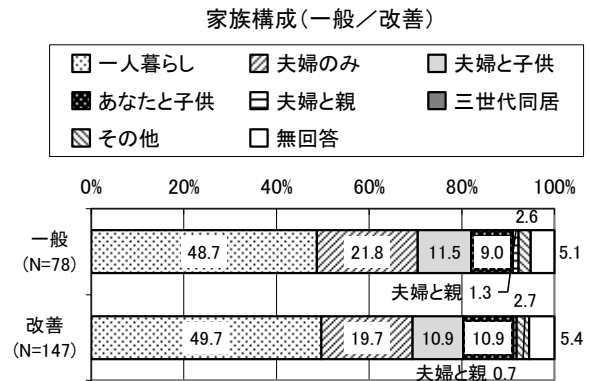
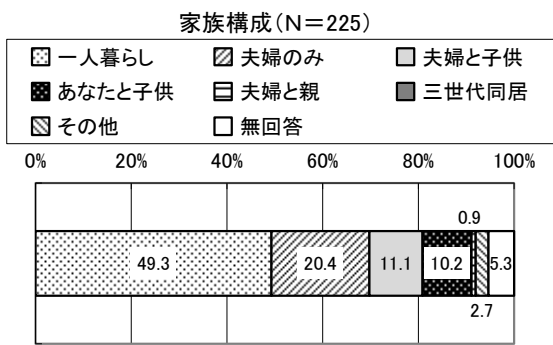
③同居する家族の状況

家族人数についてみると、全体では「1人」が49.8%と最も高く、次いで「2人」(32.9%)、「3人」(6.7%)となっており、2人以下の小規模世帯が8割以上を占めています。

一般/改善別でも、ほぼ同様の傾向となっています。

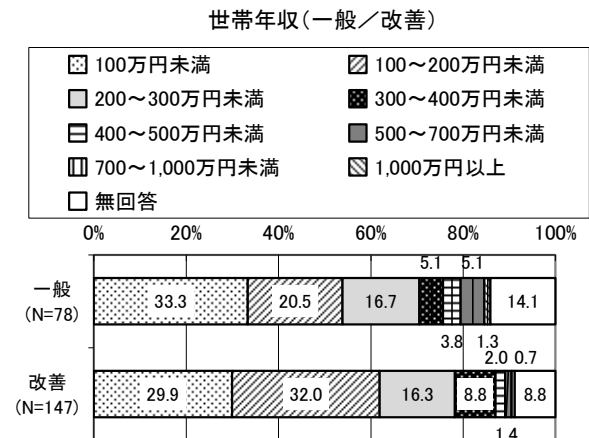
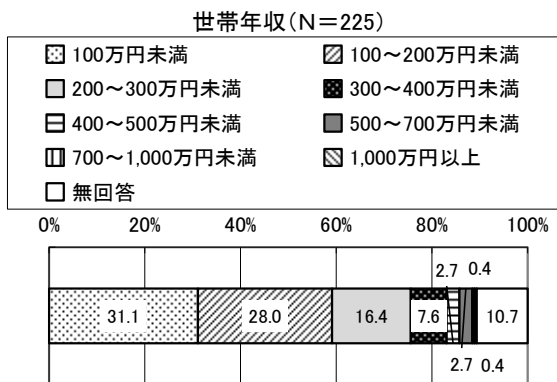


家族構成をみると、全体では「一人暮らし」が49.3%と最も高く、次いで「夫婦のみ」(20.4%)、「夫婦と子供」(11.1%)、「あなたと子供」(10.2%)となっています。
 一般/改善別でも、ほぼ同様の傾向となっています。



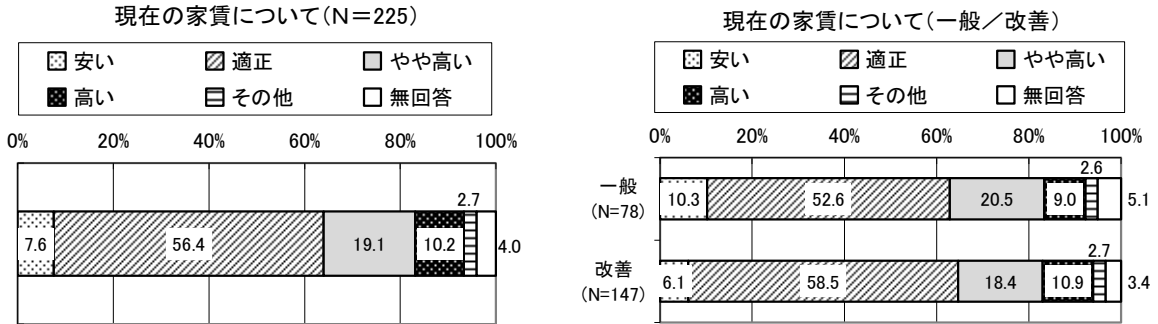
④世帯年収

世帯年収(家族全員の総年収(税込み))についてみると、全体では、「100万円未満」が31.1%と最も高く、次いで「100~200万円未満」(28.0%)、「200~300万円未満」(16.4%)と、300万円未満の世帯が全体の3/4を占めています。
 一般/改善別でみると、改善の方が300万円未満の割合がやや高くなっています。



⑤家賃に対する感じ方

現在の家賃については、「適正」が56.4%、「やや高い」が19.1%となっています。
 一般/改善別でみると、一般の方が「安い」の割合がやや高くなっています。

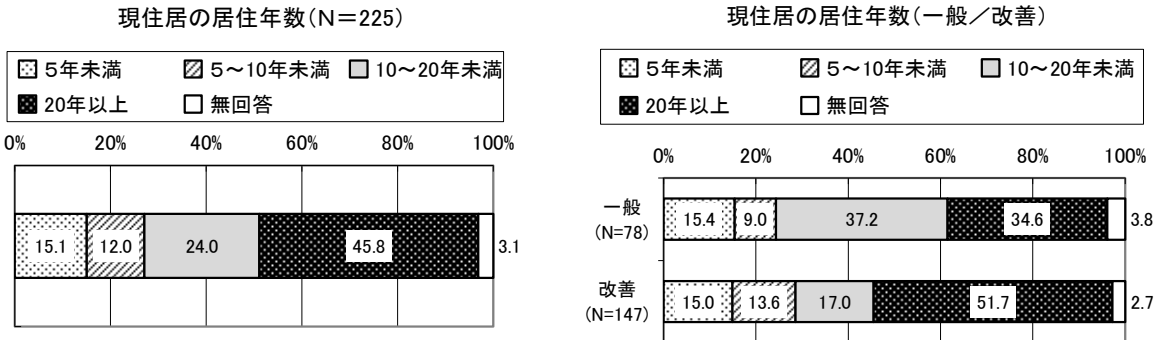


(2) 現在の住まいについて

①現住居の居住年数

全体では「20年以上」が45.8%と最も高く、次いで「10~20年未満」が24.0%となっています。

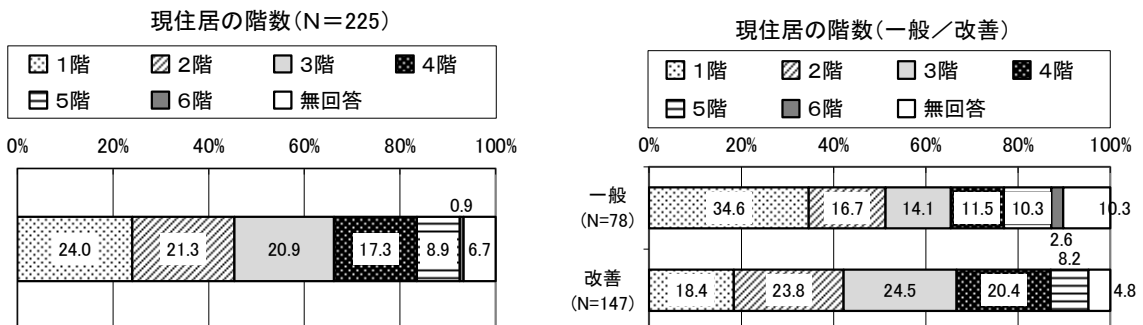
一般/改善別でみると、改善では「20年以上」が過半数を超え、居住年数が長い世帯の割合が高くなっています。



②現住居の階数

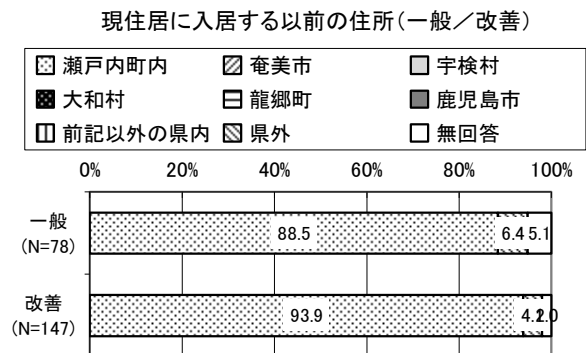
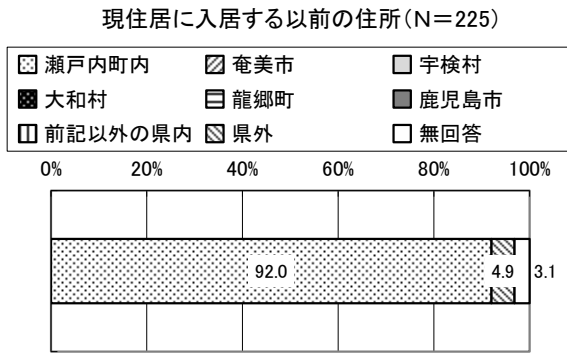
全体では「1階」が最も高く24.0%となっています。

一般/改善別でみると、改善の回答者は中層の住宅に居住している方が多いことから、一般では「1階」、改善では2~4階の割合が高くなっています。



③現住居に入居する以前の住所、住宅の種類

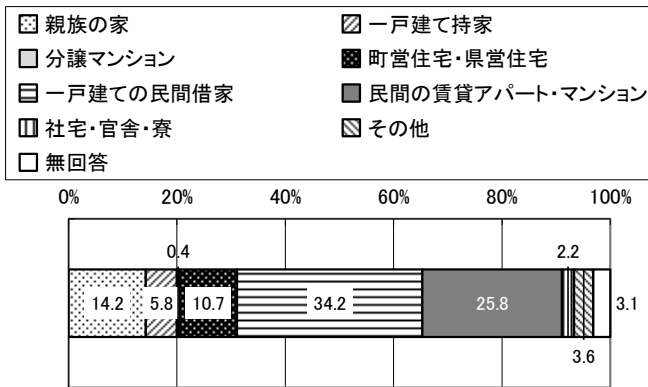
以前の住所は、全体では「瀬戸内町内」が 92.0%となっており、ほとんどが町内での住み替えとなっています。一般/改善でも同様の傾向となっています。



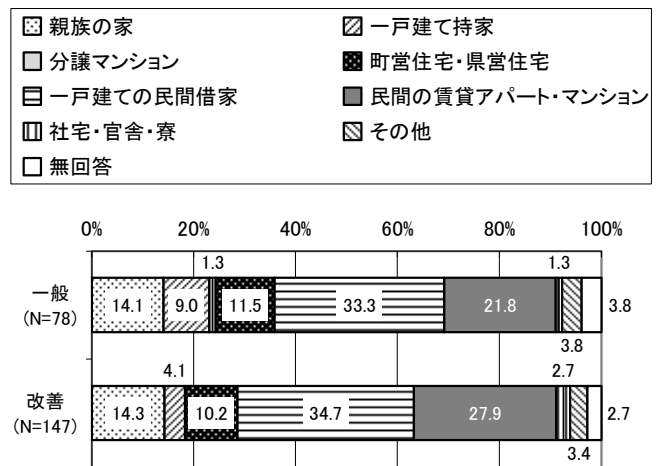
以前の住宅の種類は、全体では「一戸建ての民間借家」が 34.2%で最も高くなっており、次いで「民間の賃貸アパート・マンション」(25.8%)、「親族の家」(14.2%)となっています。

一般/改善別でみると、改善では「民間の賃貸アパート・マンション」の割合がやや高くなっています。

現住居に入居する以前の住宅の種類 (N=225)



現住居に入居する以前の住宅の種類 (一般/改善)

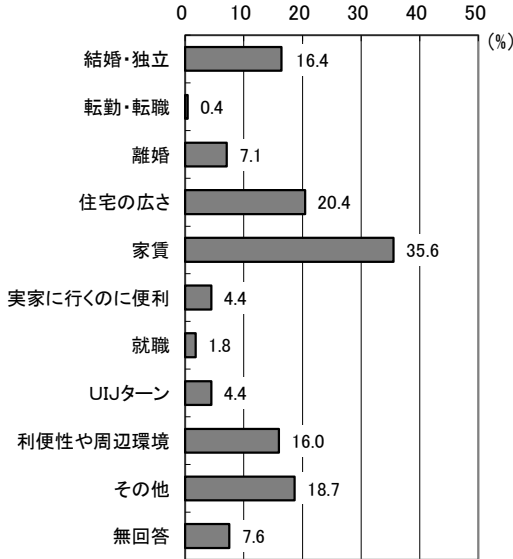


④町営住宅に入居した理由、重視した点

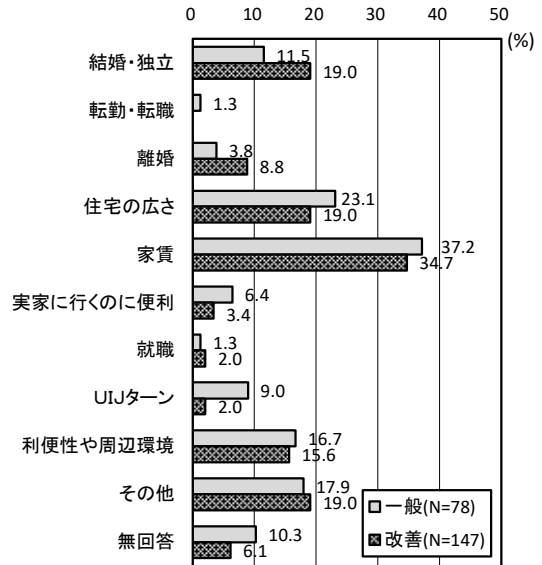
町営住宅に入居した理由は、全体では、「家賃」が 35.6%と最も高くなっており、次いで、「住宅の広さ」(20.4%)となっています。

一般/改善別でみると、「家賃」や「住宅の広さ」の割合は一般の方がやや高く、「結婚・独立」の割合は改善の方がやや高くなっています。

町営住宅に入居した理由やきっかけ・複数回答 (N=225)



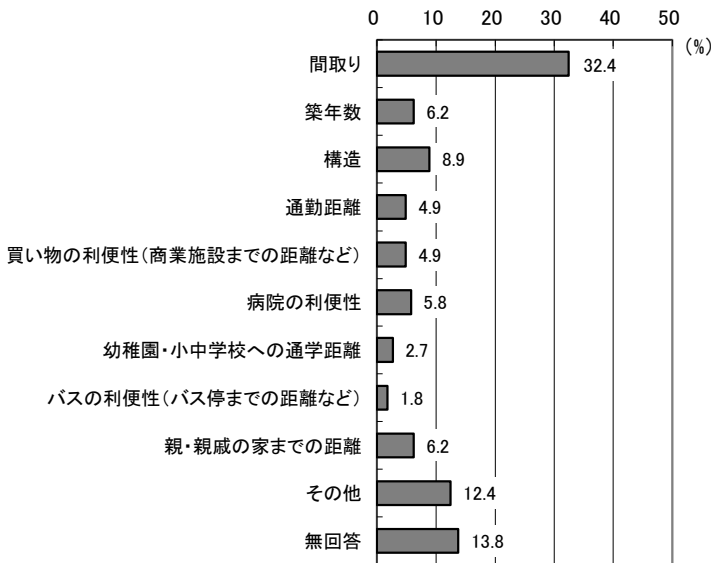
町営住宅に入居した理由やきっかけ・複数回答 (一般/改善)



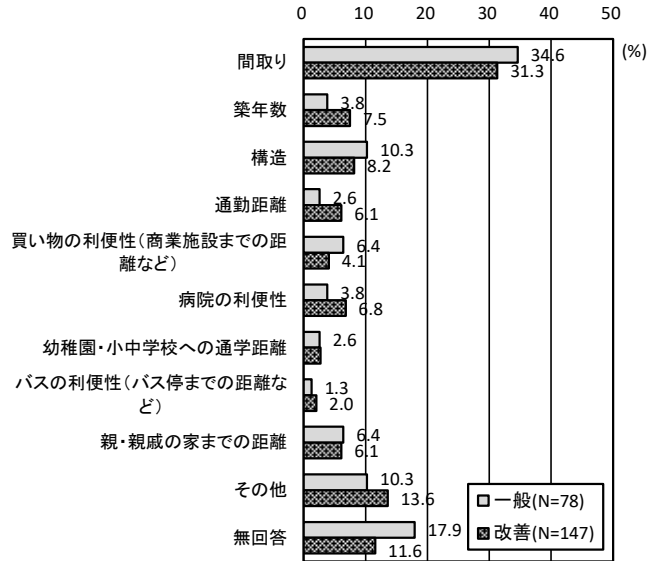
町営住宅を探す際に重視した点は、全体では「間取り」が 32.4%と最も高く、次いで、「構造」(8.9%)、「築年数」、「親・親戚の家までの距離」(6.2%で同率)となっています。

一般/改善別でみると、「間取り」の割合は一般の方がやや高くなっています。

町営住宅に入居した際に重視した点(家賃以外) (N=225)



町営住宅に入居した際に重視した点(家賃以外) (一般/改善)



⑤現在の住まいの評価

住宅や団地の各要素に対する評価を満足度に応じて点数化すると、全体では「住宅内部のいたみぐあい」の点数が低く、逆に「広さ・間取り・部屋数」や「日当たり、風通し」は評価が高くなっています。

次に、住宅や団地の各要素に対する評価（無回答を除く）について、「非常に不満」、「やや不満」の割合をみると、「住宅内部のいたみぐあい」、「湿気のこもり・カビ、換気」、「駐車場台数」で高くなっています。

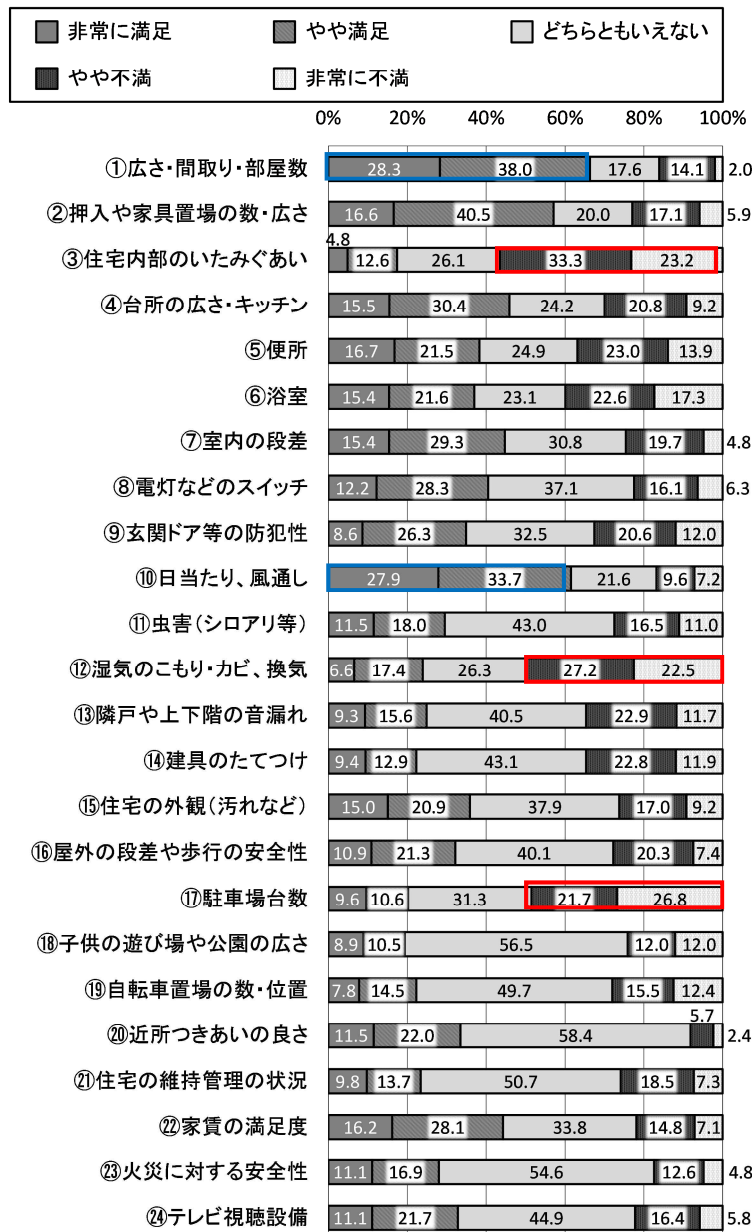
現在の住まいの評価（点数化）

項目	点数	項目	点数
①広さ・間取り・部屋数	69.8	⑬隣戸や上下階の音漏れ	-11.1
②押入や家具置場の数・広さ	40.9	⑭建具のたてつけ	-13.3
③住宅内部のいたみぐあい	-52.9	⑮住宅の外観(汚れなど)	14.2
④台所の広さ・キッチン	20.4	⑯屋外の段差や歩行の安全性	7.1
⑤便所	4.0	⑰駐車場台数	-40.0
⑥浴室	-4.4	⑱子供の遊び場や公園の広さ	-6.7
⑦室内の段差	28.4	⑲自転車置場の数・位置	-8.9
⑧電灯などのスイッチ	21.8	⑳近所つきあいの良さ	32.0
⑨玄関ドア等の防犯性	-0.9	㉑住宅の維持管理の状況	0.0
⑩日当たり、風通し	60.4	㉒家賃の満足度	29.3
⑪虫害(シロアリ等)	2.2	㉓火災に対する安全性	15.6
⑫湿気のこもり・カビ・換気	-39.6	㉔テレビ視聴設備	14.7

点数は「非常に満足」+2点、「やや満足」+1点、「どちらともいえない」0点、「やや不満」-1点、「非常に不満」-2点、「無回答0点」として各割合を乗じた数の合計

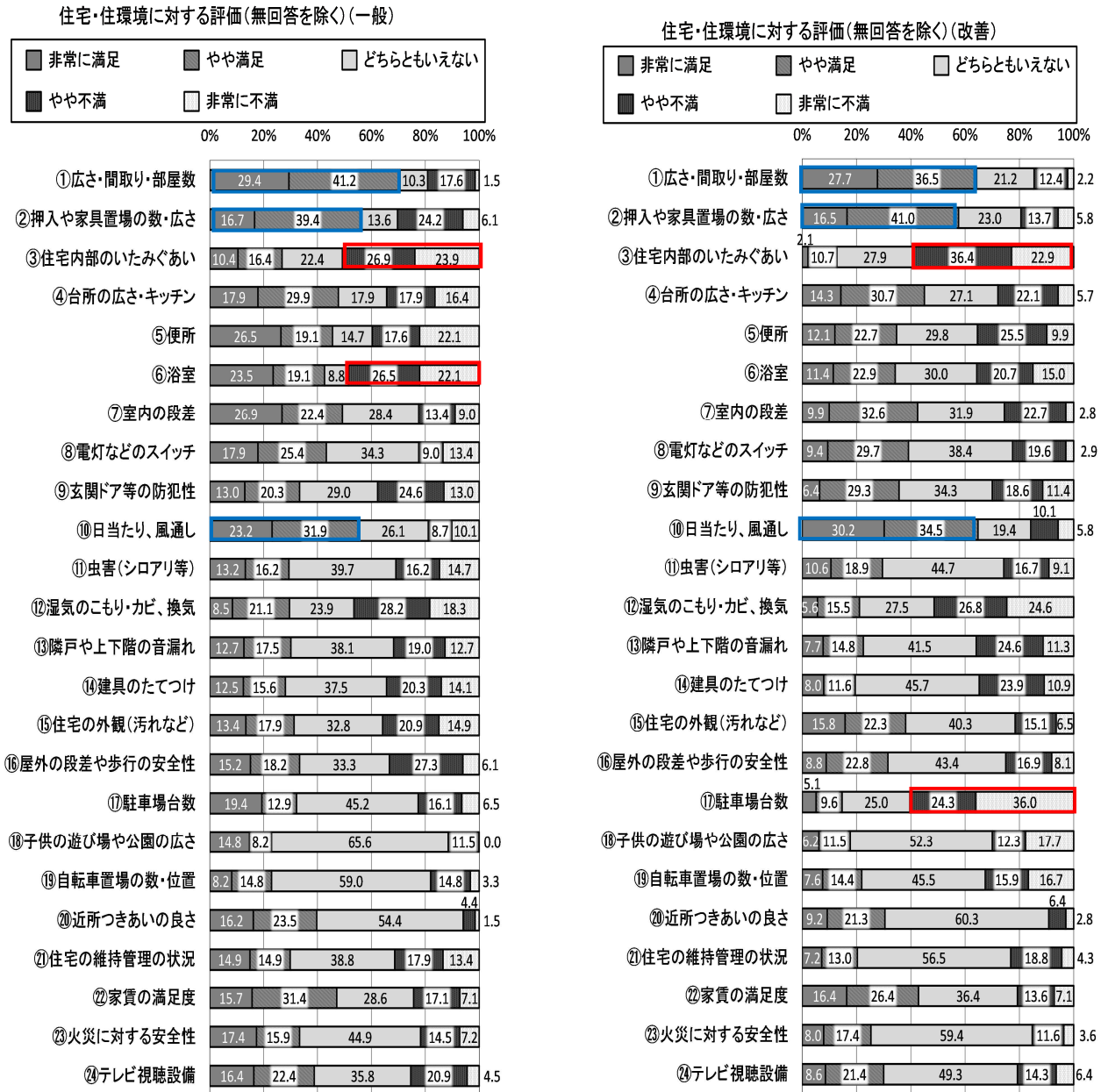
- 評価が低い項目 (-50 点以下)
- 評価が高い項目 (50 点以上)

住宅・住環境に対する評価（無回答を除く）



一般／改善別でみると、「広さ・間取り・部屋数」、「押入や家具置き場の数・広さ」、「日当たり・風通し」は一般・改善とも共通して満足の割合が高い一方、「住宅内部のいたみ具合」は一般・改善とも不満の割合が高くなっています。

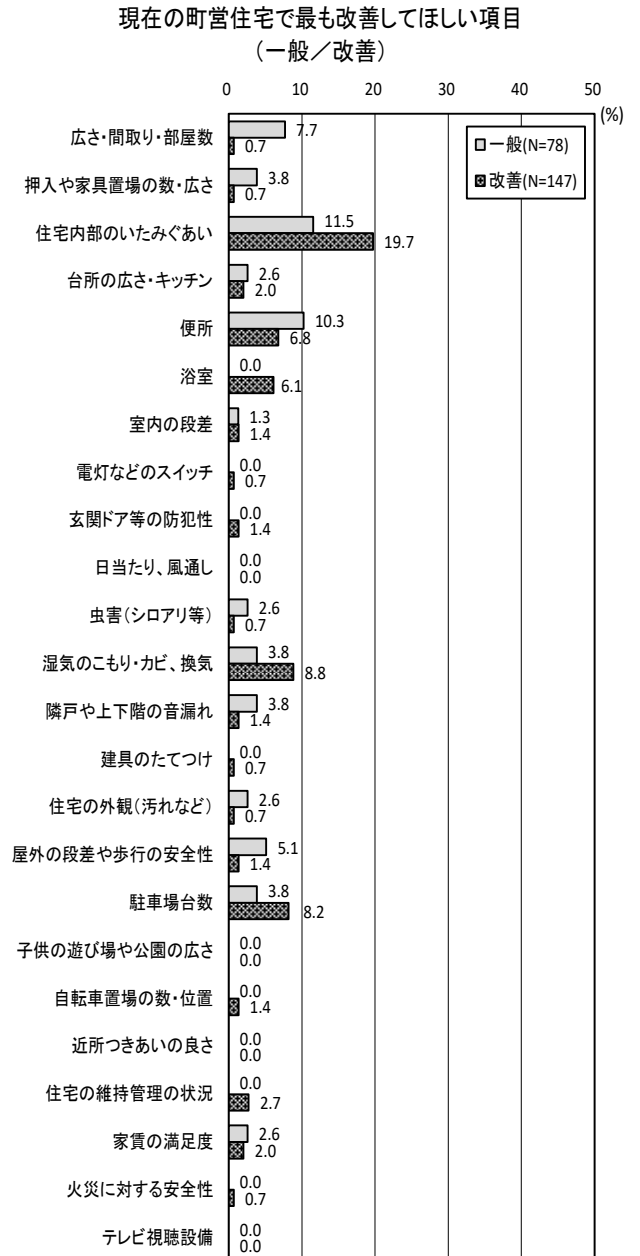
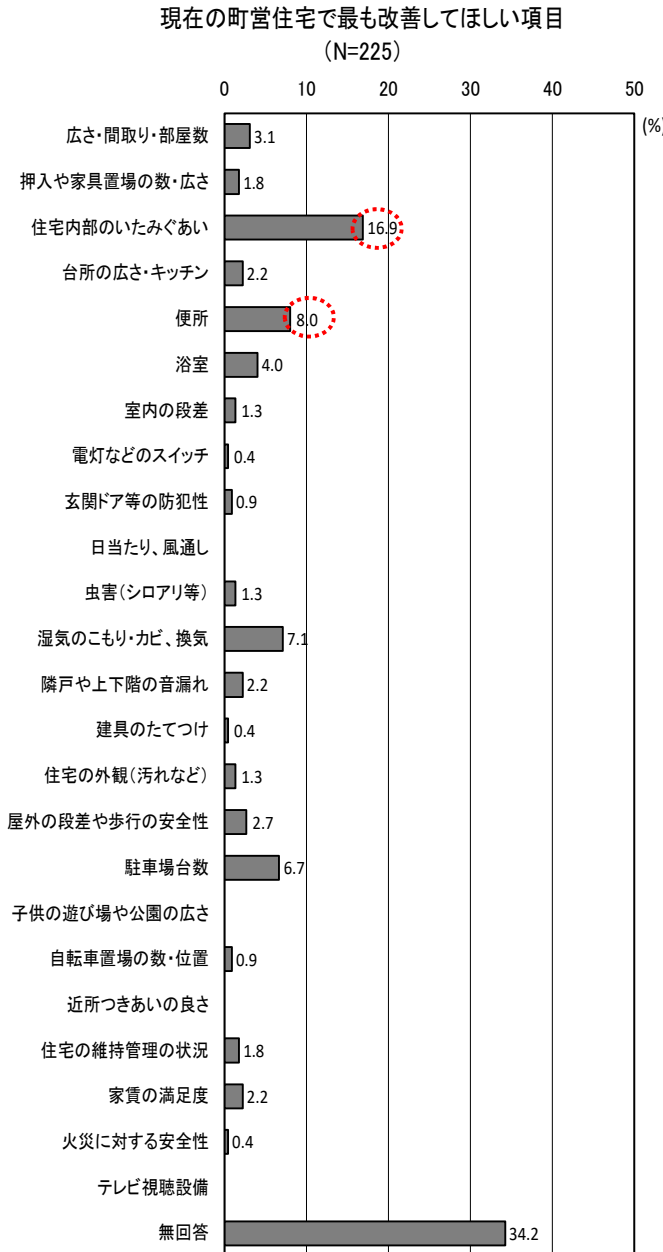
一般と改善で傾向が異なる評価として、「浴室」は一般で不満の割合が高いものの、改善ではやや低くなっています。逆に、「駐車場台数」は一般と比べ、改善の方が不満の割合が高くなっています。



⑥改善して欲しい項目

最も改善して欲しい項目（第1位）は、全体では「住宅内部のいたみ具合」（16.9%）、次いで「便所」（8.0%）の順となっています。

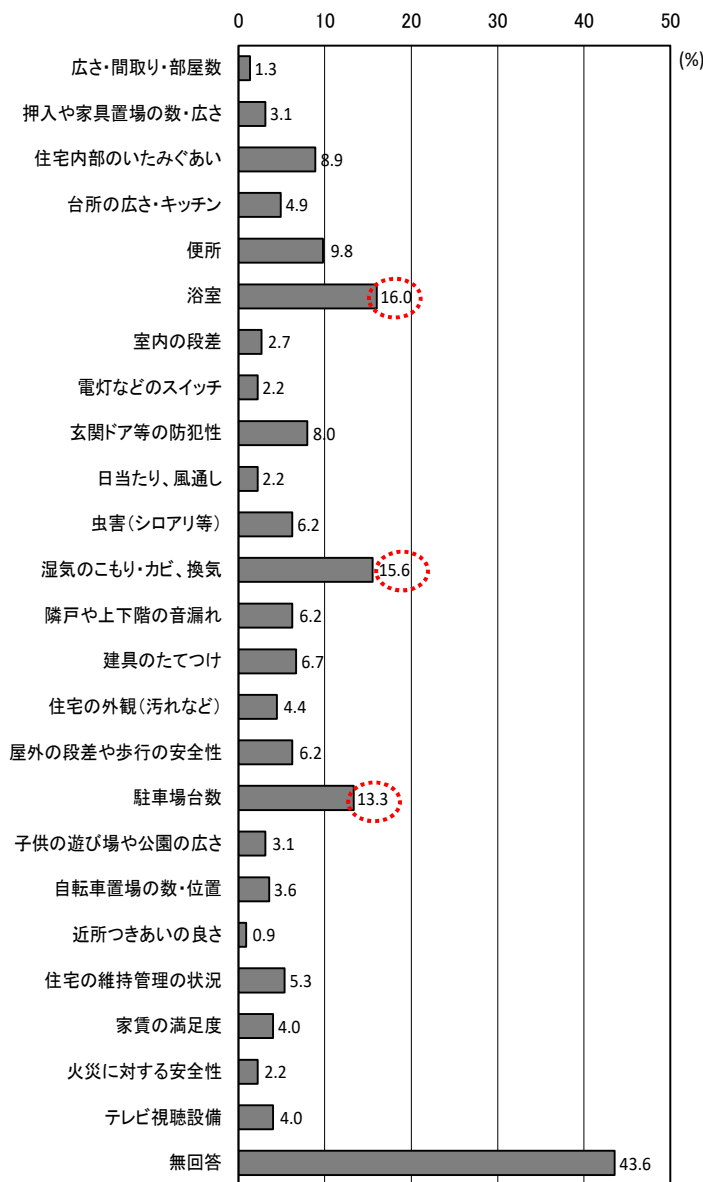
一般／改善別でみると、「住宅内部のいたみ具合」、「湿気のこもり・カビ、換気」、「駐車場台数」の割合は改善で、「屋外の段差や歩行の安全性」、「広さ・間取り・部屋数」、「便所」の割合は一般でやや高くなっています。



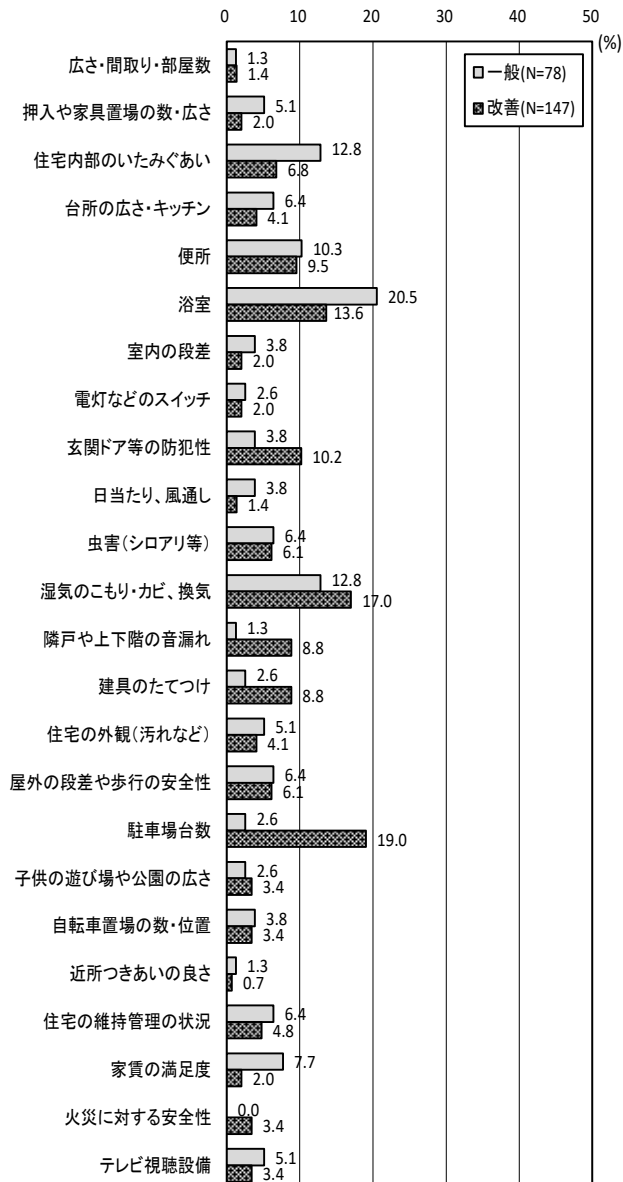
改善して欲しい項目（複数回答）をみると、全体では「浴室」（16.0%）、「湿気のこもり・カビ、湿気」（15.6%）、「駐車場台数」（13.3%）の順となっています。

一般／改善別でみると、「浴室」、「住宅内部のいたみぐあい」の割合は一般で、「駐車場台数」、「湿気のこもり・カビ、湿気」の割合は改善でやや高くなっています。

現在の町営住宅で改善してほしい項目・複数回答 (N=225)



現在の町営住宅で改善してほしい項目・複数回答 (一般／改善)

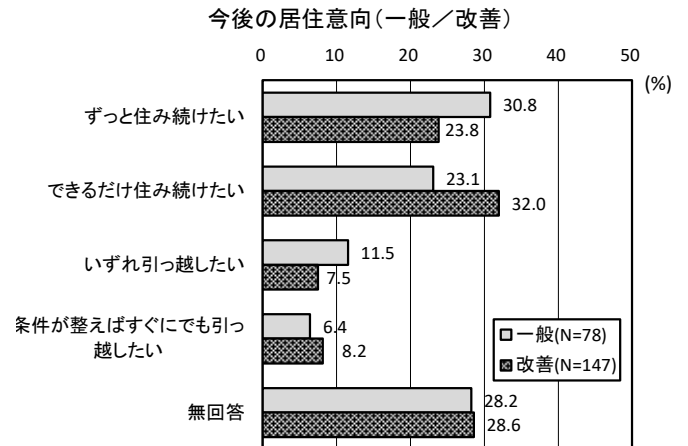
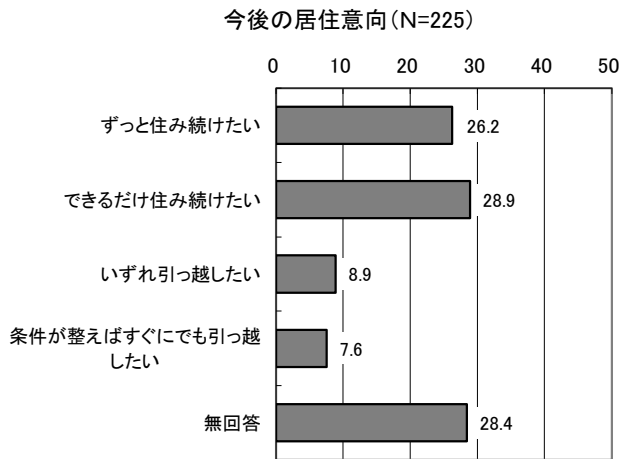


(3) 今後の居住意向

①今後の居住意向

全体では「できるだけ住み続けたい」が28.9%と最も高く、「ずっと住み続けたい」(26.2%)とあわせると過半数が住み続けることを希望しています。一方、「いずれ引っ越したい」(8.9%)、「条件を整えればすぐにでも引っ越したい」(7.6%)の割合の合計は16.5%となっています。

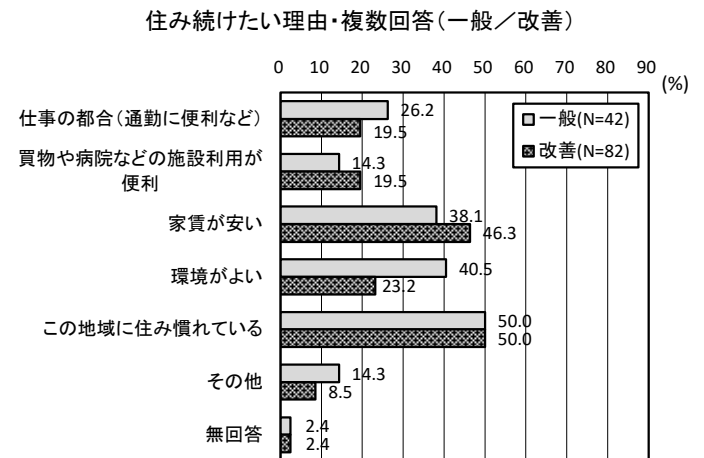
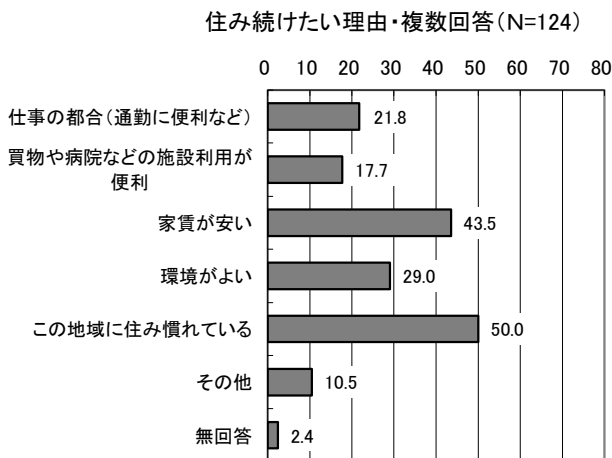
一般/改善で見ると、一般は「ずっと住み続けたい」、改善は「できるだけ住み続けたい」の割合がやや高くなっています。



②住み続けたい理由

住み続けたい理由(複数回答)は、全体では「この地域に住み慣れている」が50.0%と最も高く、次いで「家賃が安い」(43.5%)「環境がよい」(29.0%)の順となっています。

一般/改善別で見ると、「環境がよい」、「仕事の都合」の割合は一般で、「家賃が安い」、「買物や病院などの施設利用が便利」の割合は改善の方がやや高くなっています。

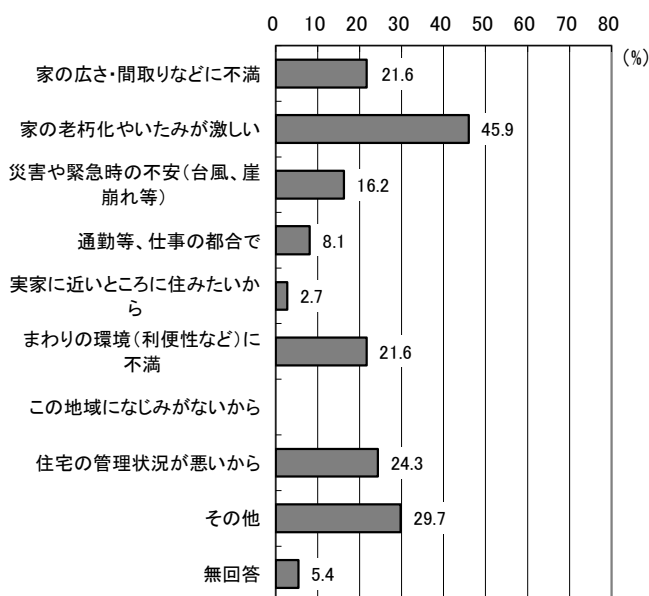


③ 住み替えたい理由

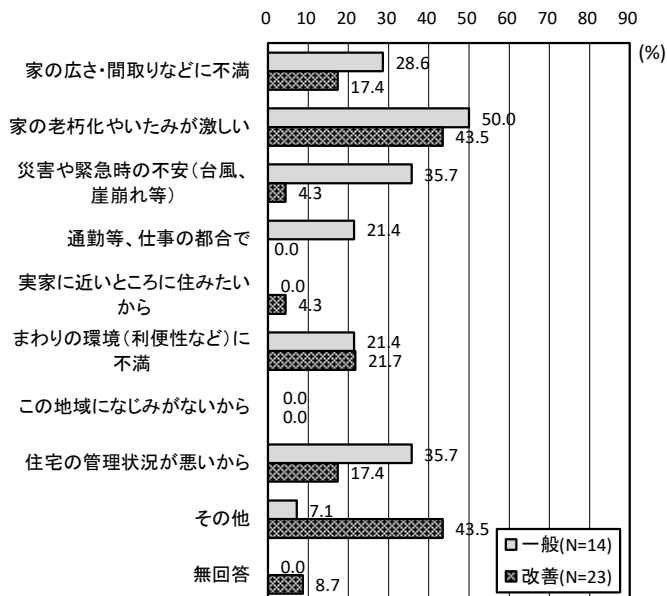
住み替えたい理由（複数回答）は、全体では「家の老朽化やいたみがはげしい」が 45.9%と最も高くなっています。

なお、一般／改善とも「家の老朽化やいたみがはげしい」が最も高くなっていますが、一般では「災害や緊急時の不安」、「住宅の管理状況が悪い」、「通勤等、仕事の都合」を理由としている割合が改善を大きく上回っています。

住み替えたい理由・複数回答 (N=37)



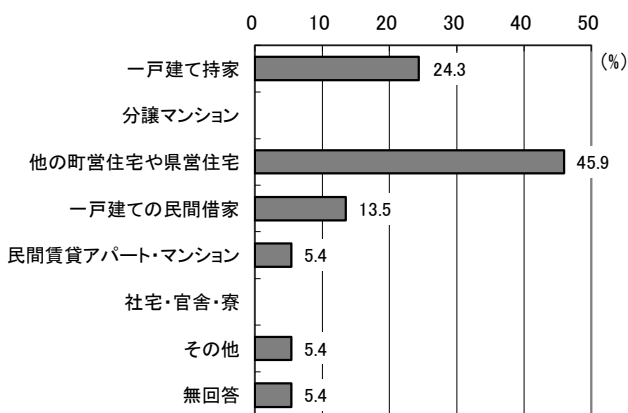
住み替えたい理由・複数回答(一般／改善)



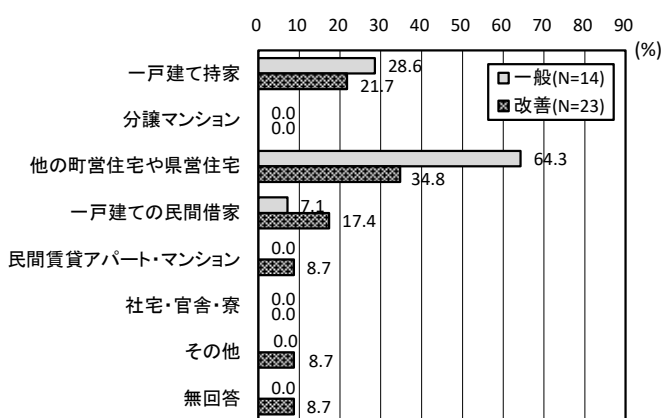
④ 住み替え先

住み替え先としては、「他の町営住宅や県営住宅」が 45.9%と最も高く、次いで「一戸建て持家」(24.3%)となっています。なお、一般／改善とも「他の町営住宅や県営住宅」が最も高くなっていますが、特に一般では 64.3%と高くなっています。

住み替えたい住宅 (N=37)



住み替えたい住宅(一般／改善)



(4) 今後の住宅づくりについて

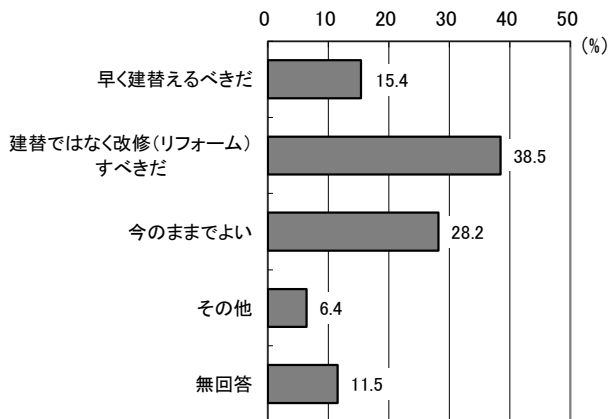
①現在の建替・改善の考え方（一般の設問）

現在の住宅の建替や改修については、「建替ではなく改修（リフォーム）すべきだ」が38.5%で最も高く、次いで「今のままでよい」（28.2%）となっています。

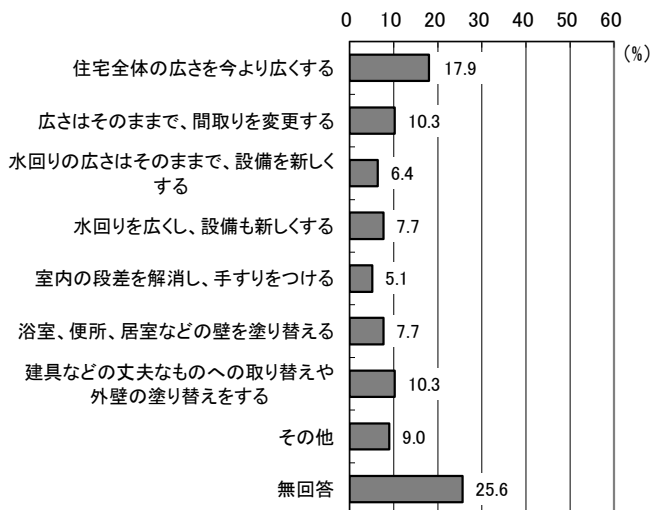
また、建替や改修を実施する際に最も重視する内容は、「無回答」を除くと「住宅全体の広さを今より広くする」が17.9%と最も高くなっています。

しかし、複数回答では「浴室、便所、居室などの壁を塗り替える」（19.2%）、「水回りを広くし、設備も新しくする」（17.9%）、「水回りの広さはそのまま、設備を新しくする」（14.1%）など、水回りに関する改善内容が高くなっています。

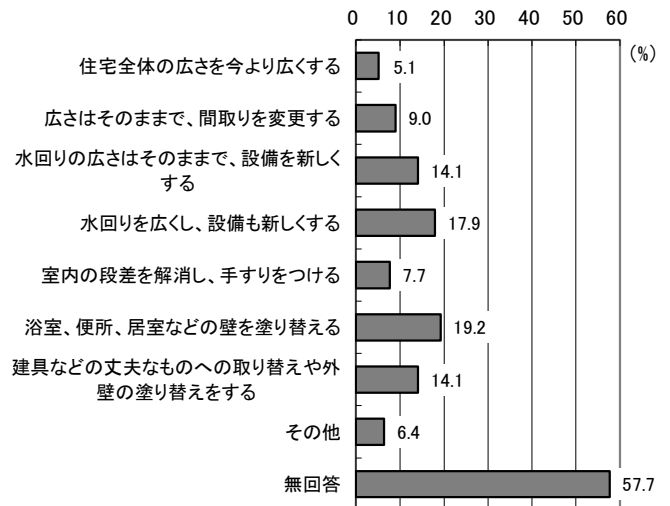
現在の住宅の建替や改修について(N=78)



建替や改修を実施する際に最も重視する改善内容 (N=78)



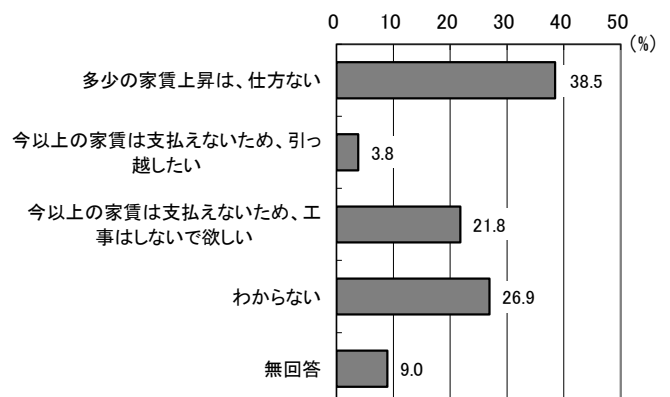
建替や改修を実施する際に重視する改善内容・複数回答(N=78)



改修工事や建替工事に伴う家賃値上げについては、「多少の家賃上昇は、仕方がない」が38.5%となっており、改修や建替工事を許容する意見が最も高くなっています。

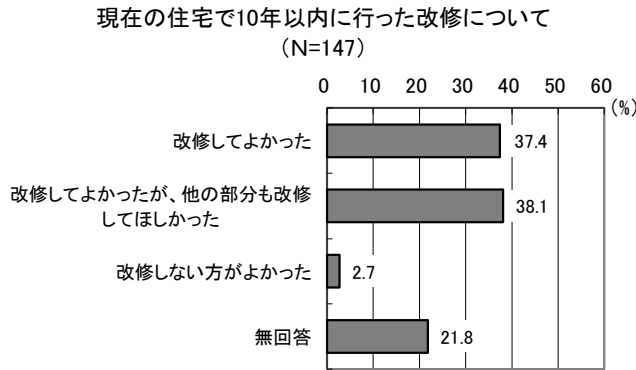
一方で、「今以上の家賃は支払えないため、工事は実施しないでほしい」という意見もあります。

改修工事や建替工事に伴う家賃値上げについて (N=78)



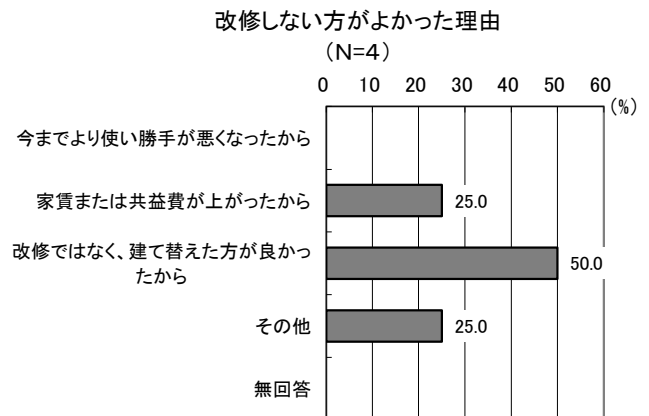
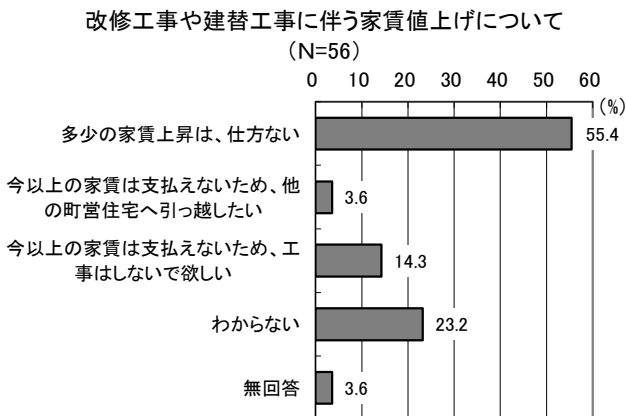
②改修工事の実施について（改善の設問）

現在の住宅で10年以内に行った改修工事についての評価については、「改修してよかったが、他の部分も改修してほしい」が38.1%で最も高く、次いで「改修してよかった」が37.4%でほぼ3/4が改修してよかったと回答しています。また、「改修しない方がよかった」は2.7%となっていることから、改修工事は評価されているといえます。



「改修してよかったが、他の部分も改修してほしい」と回答した方について、家賃の値上げについての考え方を聞いたところ、「多少の家賃上昇は、仕方がない」が55.4%と過半数を超えています。なお、「今以上の家賃は支払えないため、工事はしないでほしい」は14.3%となっています。

前出の設問で「改修しない方がよかった」と回答した方（4票）について、その理由を聞いたところ、「改修ではなく、建て替えた方が良かったから」が50.0%で最も高くなっています。

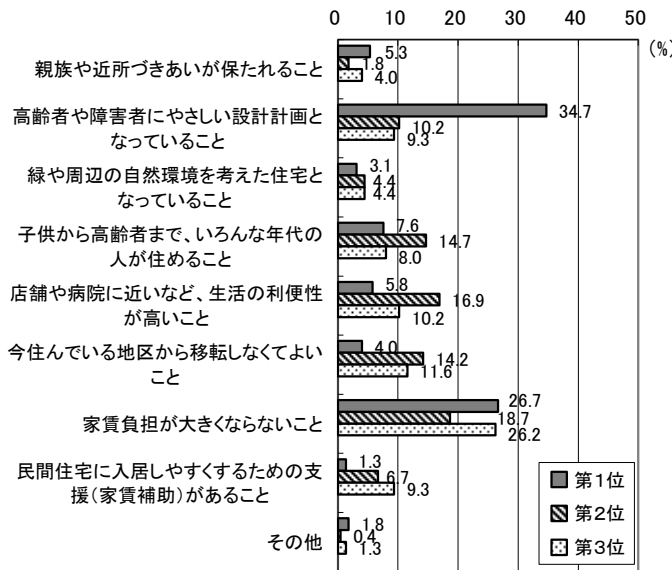


③今後の住宅づくりで重視すること

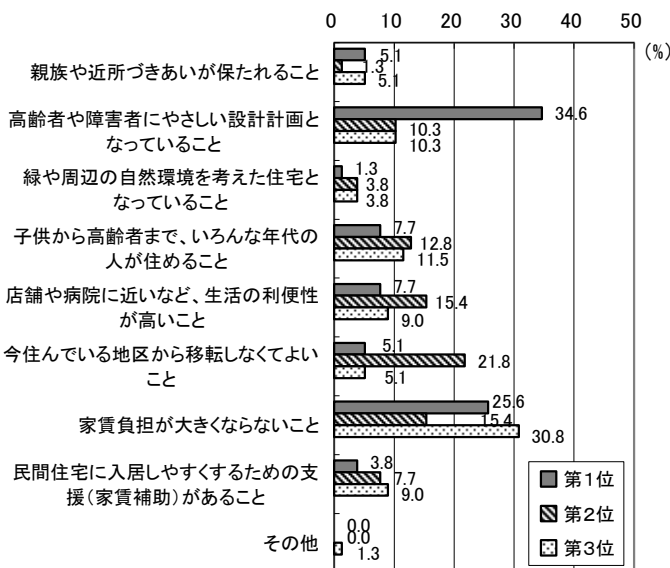
今後の住宅づくりの際に最も重視することは、全体では「高齢者や障害者にやさしい設計計画となっていること」(34.7%)、次いで「家賃負担が大きくなること」で、26.7%となっています。

一般/改善別でみると、改善では「家賃負担が大きくなること」の割合がやや高くなってきているものの、その他はほぼ同様の傾向となっています。

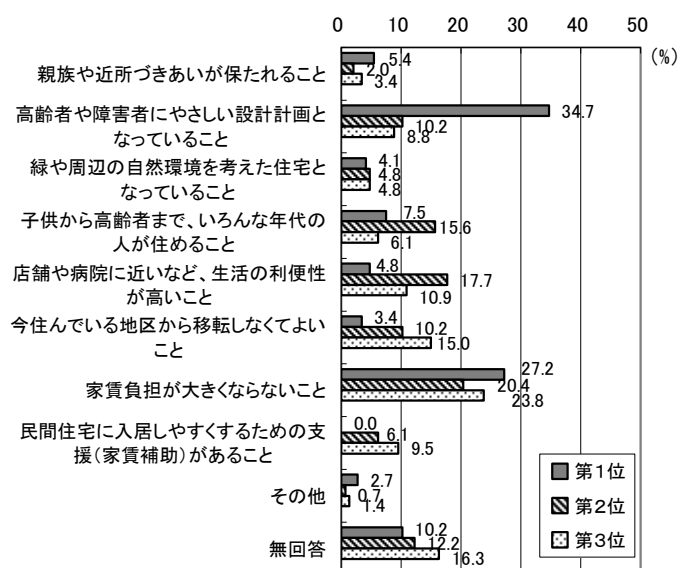
住宅づくりを考える時に重視すること(N=225)



住宅づくりを考える時に重視すること(一般)(N=78)



住宅づくりを考える時に重視すること(改善)(N=147)



(5) フリーアンサーのまとめ

以下に、フリーアンサーの記載内容を、項目別に列記します。内容が重複しているものは()内の数字で表しています。また、設問の内容に答えていない回答は記載を省略しています。

問10. 町営住宅に入居した理由（その他）

都市計画等による立ち退き（9）／台風・水害・火災の被災（5）／災害危険の不安（3）／子供の進学等（3）／身体不自由（2）／親の介護や親との近居（2）／家の老朽化（2）／職場や病院への利便性／土地がなく家建てられなかった／都市計画で周りの環境が変化

問11. 町営住宅に入居する際重視した点（その他）

住宅の快適さ、車イス・バリアフリー、立地の良さ

問12. 町営住宅に対する不満点・要望

●広さ・間取り・部屋数（6）

例)・間取りが古い！キッチンとリビングが別で不便。
・広さと部屋数が足りない。 等

●押入や収納の数・広さ（12）

例)・収納が少ない
・押入れの場所が悪く、狭く感じる。 等

●住宅内部のいたみぐあい（38）

例)・床、畳がきしむ。
・壁紙がはがれている。 等

●台所の広さ・キッチン（11）

例)・台所が狭い。
・換気扇がない。 等

●便所（44）

例)・少し狭い。洋式にしてほしい。
・換気扇がない、排水管がさびついている。 等

●浴室（33）

例)・換気扇が無い。排水が詰まりやすい。追い炊き機能がほしい。
・シャワーがないので不便。浴槽が狭い。 等

●室内の段差（11）

例)・洗面所、脱衣所の段差。台所と和室の段差
・高齢なのでつまずきやすい。 等

●電灯などのスイッチ（10）

例)・コンセントの数が少ない。
・和室にスイッチがない。 等

●玄関ドア等の防犯性（15）

例)・ドアが開けにくい。カギがかたい、チェーンがさびている。
・錆びて穴が空いている。 等

●日当たり、風通し（9）

例)・玄関が暗い。昼間も電気をつけないと暗い。
・日差しがきつい。 等

●虫害（シロアリ等）（10）

例)・ネズミ、ゴキブリ、ヤスデ、ムカデ、シロアリ、アリ 等

●湿気のこもり・カビ、換気 (26)

例)・湿気・カビがひどい。
・換気扇がない、少ない。 等

●隣戸や上下階の音漏れ (10)

例)・隣の音がうるさい。
・上階の物音がする。 等

●建具のたてつけ (16)

例)・網戸がないので不便。
・ふすまやドアがきちんと閉まらない。 等

●住宅の外観 (汚れなど) (10)

例)・潮風で玄関ドアがさびてきている。
・外壁のカビを落としてほしい。 等

●屋外の段差や歩行の安全性 (9)

例)・スロープに亀裂が入っているため段差があり、車椅子が通れない。
・階段に手すりを付けてほしい。 等

●駐車場台数 (34)

例)・駐車場がない、少ない。一戸で数台止めて迷惑。他の住宅の住民が駐車するため迷惑している。
・駐車スペースに線を引いてほしい。 等

●子供の遊び場や公園の広さ (6)

例)・トイレ、遊具がほしい。 等

●自転車置場の数・位置 (10)

例)・少ない、もう少し広くしてほしい。
・放置自転車がある 等

●近所つきあいの良さ (2)

例)・他人への干渉が好きな人がいるので良くない。 等

●団地の維持管理の状況 (12)

例)・入居時、気持ち良く住める状態じゃなかった。古い。汚い。
・管理費が高い、未払い金の回収ができていない。 等

●家賃の満足度 (5)

例)・町営なのに民間アパートと変わらず高い。古いわりには高い 等

●火災に対する安全性 (4)

例)・避難経路 (ベランダに植木があり困難)

●テレビ視聴設備 (10)

例)・受信の悪さ、アンテナの不具合 等

問 14. 住み続けたい理由 (その他)

行くところがない (3) /他に適当な家がない (3) /介護を受けているため /高齢なので1人で生活できる内は /災害時に安心 (津波) /家を建てられないため他は考えられない

問 14. 住み替えたい理由（その他）

家賃が高い／収入増に伴う家賃の値上げ

問 15. 現在の住まいの建替・改修について（その他）

階段の上り下りがきつい・不安（6）／収入増に伴う家賃の値上げ／他人に気をつかう／家族の体調／マイホームがほしい

問 16. 建替・改修で最も重視する内容（その他）

備え付けのエアコン（家賃の変更は可）／雨戸の補強／物置き、干し場の増設／耐震等のチェック／玄関ドアの塗り替え／ドアノブを新しく替えてもらいたい／火災の時に心配／風呂釜、シャワー、網戸等をデフォルト設置／台風や地震、津波でも安心して暮らせること／駐車場の出入口が1ヶ所は不便

問 16. 建替・改修で重視する内容（その他）

畳をフローリングへしてほしい（畳の部屋は1つで良い）／便所、浴室を広くしてほしい／玄関ドアの入れ替え、ポストの入れ替え／雨戸の設置／ペットが飼いたい

問 19. 瀬戸内町の住宅政策やまちづくりなどについて

<一般>

- ・家賃と住宅管理費は一緒に支払いたい。（家賃に含める）
- ・瀬戸内町立のラウンドマークを建設する。町民と観光客誘致政策を兼ねた建物として、海の駅隣接地が候補地として理想。利用施設として①町民の娯楽・健康に大浴場、②大島海峡にいる海の生物館（水族館）、③セルフフードコート（各種コインマシン）。※既存の業者はなく、町も管理しやすく一挙両得策である。
- ・瀬戸内町の公園に公衆トイレを作してほしい
- ・アンケート調査をして頂き、ありがとうございます。住宅へ入居する理由は各々それぞれ違うと思いますが、私達は妻の社会復帰と子供の入園をきっかけに住宅を申し込みました。築年数に対して理解はありましたが、入居時にあまり気持ち良く住む事はできませんでした。いくら古い建物でも次に住む人達の事を考えてキレイにする事は大事だと思います。窓のパッキンが切れていたり、風呂場のカベは傷み、穴が開いていたり、そうじはできておらず虫（ヤスデなど）の死骸がありました。畳は全て替えたと聞いておりましたが、裏返ししてるだけで、1カ所だけへこんでいたので新しくしてもらいました。他にも新しくしてもらいたい所がたくさんありましたが、何だか申し訳なく思い…我慢しました。忙しいと思いますが、住む人が気持ち良く入居できるように隅々まで点検（ハウスクリーニングちゃんとしてますか？基本だと思います。）してほしいと思いました。リフォームするなら畳をフローリングにした方がいいと思います。バリアフリーにも繋がると思います。せめて、フローリングにすぐにでもしてほしいです。退居時に高い支払いをしているのなら、フローリングにしての方がクリーニングも楽だと思います。あと、トイレを洋式にしてほしい！ヘルニア持ちや高齢の方にはキツイです！
- ・D住宅は、貯水槽が屋上にあり、台風等で停電になった時も水道が使える為、とても助かります。この設備は残してほしいと思います。
- ・海沿いに建っている為、台風の際にはまともに風が当たるので、とても恐怖を感じますが、それ以外ではとても満足しています。補強工事のお願いにも快く対応して頂き、ありがたく思っております。いつもありがとうございます。
- ・民間の賃貸住宅は、築年数が古くなるにつれ家賃は下がっていきます。瀬戸内町の賃貸住宅は変わりません。なぜでしょう？
- ・今、住んでいる住宅は20年以上住んでいますが、何年前かに10年以上住んだら1回出て改めて申し込むことになると言われましたが、一時出る家もなく、居座っている状態です。県住の申し込みをして出ていこうとも思いましたが当たらず、ずっと住み続けています。そこのところ、よろしくご配慮お願いします。
- ・町の施設など力を入れてこられたので、今度は町民の生活しやすい住宅設備に力を入れてほしい！瀬戸内町は老人施設も良く、病院などもかかりやすく、住宅も住みやすく、と笑顔で安心して生活できるようによろしく配慮して下さい。他の市町村の模範になるように。
- ・ごみ収集場は猫・カラス対策仕様に。清水地区にも町営住宅を作してほしい。バルコニーにも収納を作してほしい。住宅の1階は駐車場に（有料）。街灯は低い位置に設置してほしい（きれいな星空がみたい）。その他、共益費の収支報告書を掲示板に貼り出してほしい。
- ・今まで同様継続してほしい。

- ・改修や建替をすると家賃が上がるという考え方はまちがっています。それを認めるなら、築年数に応じて家賃を下げなければならないはずです。
- ・住宅に住み続ける事ができ大変ありがたく思っています。修理等が必要な事がおきた場合にもすぐに対応して頂き、安心して暮らせています。ありがとうございます。
- ・昔の船津団地のような低層階での高齢者用のすまい、ペット可、花壇等、空いた土地や加計呂麻で、コミュニティ事業とタイアップできる集合住宅。
- ・親と共に住みたいと望んでいます。バリアフリーのリフォームをお願いします。動物を飼っていますので、共に連れていきたいです。
- ・居住している部屋にあっては、室内の段差等もなく、非常に住みやすいです。
- ・住宅の廻りをもっときれいにしたい。
- ・特にありません。
- ・毎年思うのですが、台風後のサッシ、網戸を水で流すことができるように、ベランダに水道があれば便利かなと思います。
- ・上下左右の音、湿気がひどい。せめてタタミの下の床に断熱材があればと思う。

<改善>

- ・設問中でも書きましたが、水道管の劣化が激しく飲料水として使えないレベルです。また、今年から風呂釜は設置されていると聞きましたが、まだまだ住民負担で基本的な設備を準備しないといけないことも多いと思います。退居の際にも敷金を払っているにもかかわらず、たたみ、ふすま全ての取替費用を請求されると聞きました。もちろんある程度の個人負担は仕方のないこと、当たり前なことだと思いますが、住民の立場に立った住民政策とは言えないと思います。あとは予算や財政のこともありますが、古い住宅は建替の検討をぜひ。
- ・共益費の一律の安さと変動のない事。
- ・住宅の浴室に有った湯沸し器がメーカー（不良品）撤去され（リコール）た後、代わりの湯沸し器の設置がされなかった事が残念。また、入居時にガラス戸にヒビが入っているので、ガラス戸の交換をすると担当者に言われたが、そのまま放置されたままなのも残念。玄関扉のカギが無く、戸締りが出来ない。
- ・役場は町民からの色々な物の取り立てがあまりにもきびしすぎる所がある様な気がしてならない。もっと弱い立場にある人間や困っている人間は助けてほしい、援助してほしい。取り立てるだけが能ではないと思う。もっと弱い立場にいる人間をあらゆる事で改善できるのは改善してほしい、うんと。金持ち、強い者だけがいい思いをするのではなくて！
- ・町営の住宅は、家賃負担も民間に比べると低くて、街中に建てられている立地条件や利便性が高いと思います。でも、長く住み続けるには、改修も必要だと感じております。高齢になると、階段や段差など不便さが出てきます。子育て世代には、ちょっとした子どもの遊び場が欲しいと思うでしょう。住宅の庭でガーデニング、花壇や畑を楽しめるスペースがあるといいなと思う方もいるでしょう。住み慣れた住宅で、安心して、長く住める住宅政策をお願いします。
- ・ご高齢の方の入居が見えますが、月1度の階段清掃などはどのようにされているのかなと思ったりします。体が動くうちは問題ないと思いますが、高齢の方が一人でのというのは厳しくないかなと感じます。
- ・隣の非常扉（オレンジ）取り付けが強い板で、少々的小事では外れたり割れたりしない。頑丈になって、災害、火災とかの時、心配になります。一度、点検をお願い致します。
- ・住宅によって共益費の差があるようですが、何ででしょうか？
- ・空き家など町が借りて、安くて老人が住めるように。少ない年金の方は助かります。
- ・議員さんの仕事みたいですけど…人口減少化で近くの古い2階建て住宅など、新規の入居者など見込めない状態だと思います。早くやるか、いつやるか、新たな施策を講じてほしいと思います。管理も大変だと思います。
- ・玄関のチャイムを取り付けて欲しい
- ・空き家の住宅が多く見られますが、町としてはなにかに作り直しや、こわして駐車場にするとか新たに住宅を建設する予定はないものか？具体的なことを議会などで答弁してくれたらいいと思います。
- ・エレベーター付けてほしい！！（いつもありがとうございます）
- ・紙面だけの入居審査でなく、面接も行なってほしい。（ご近所トラブル回避の為）
- ・今迄の給食センターの跡地には何が出来るのですか。気になります。
小さいお子さんや高齢者の方、障害者の方に配慮される事が大切だと思います。また住宅と駐車場はセットで建てて欲しい。住んでいる方にもよるとは思いますが、他人の事を干渉して「ああだこうだ」言う人もいれば、外灯を点けないようにしたり、駐輪場の柱に自分の自転車をくくりつけたり自分勝手な人にストレスを感じます。
- ・高丘ロー1号棟横（道路横）の古い二階住宅は居住している人がいらっしゃいますか。整地をして、家庭菜園として貸し出しをしてはいかがでしょうか。
- ・共益費が高いと感じています（他と比べても）。入り替わりがなく（退去クリーニングもないので）、長年住んでおり床などのいたみが激しいので、最小限の補修をしていただければありがたいです。
- ・築40年位、玄関の扉の取り替え改修はされていません。この為、ドアの開け・閉めの音が大きく気になります。又、玄関の腐食により穴があいています。改善できればと思います。
- ・船津2号棟、1号棟は（他の所も？）停電すると即断水します。急な停電の時は、トイレも使えないので

- 大変です。台所の換気扇はどうにかしてほしいです（早急に！）。高齢の親を引き取り同居したいのですが、家がありません（住んでいる住宅が4階で、階段なので）。どこに相談すればよいのかわかりません。町営の一戸建住宅などあったら良いと思います。
- ・ゴミの出し方をしっかり守ってほしい。
 - ・長年住んでいると畳等、障子の傷みがあるが、自費では替えることがなかなかできないため、一部屋でも交替で取り替えてもらいたいと思います。
 - ・自転車置場の設置希望。
 - ・問15について。4年前に外壁工事をしていただきました。改修後、それまできちっと閉めることができた網戸が途中までしか閉まらなくなったりしています。改修後の不具合等についても意見をきいて欲しかったと思います。あと、玄関ドアの件ですが、外側だけ塗り替えて内側の色と違うのも違和感があります。外壁改修だから、このような形になるのでしょうか？
 - ・高齢者に優しい住宅政策を希望します。
 - ・ゴミ捨て場の手前に駐車できないようにロープをしていますが、ゴミ収集日以外は駐車できるようにしてほしいと思っています。住民の利用者の中には、駐車してそのままの方がいるからだと分かっていますが、担当係と管理人の声掛けの仕方を考えてもらってロープを外すようにご検討ください。あと、郵便配達バイクと宅配便など駐車スペースがなく通りにくくなるのでお願いします。なるべく駐車スペース以外には車を止めないように再度注意喚起してほしいです。理由は、緊急車両やデイサービス車両の送迎などがあるからです。
 - ・近所の飼い猫の糞と尿被害で困っている。住宅の近くで餌づけしている人がいる。
 - ・住宅が古い為、傾きがひどくて、窓、風呂のドア等がゆがんで閉まりが悪くて…なんとかしてほしい。間取りとかの定期的なチェック等してもらいたいです。40年以上も建っていると、傷みぐあいも町に確認等してもらいたいです。
 - ・ペットを飼う方がいるので、可能な公営住宅を作ったら良いと思う。瀬戸内町は民間アパートなどの家賃が高いように思う。会社などから家賃補助のない方を公営住宅に優先して入れるようにしてほしい。古い住宅（宮前2階建住宅）など空き住宅が多いように思う。建て替えをして若者が単身でも住めるようにしてほしい。有料駐車場でも良いのでは。船津には千円の駐車スペースがあると聞きました。月千円なら借りても良いのかなと思う。
 - ・母子寮を一般住宅にしてほしい（離婚の際、子どもつれて家探すのが大変）。球技ができる公園とかを造ってほしい（近場、車などで行かない場所）。役場に入りづらい（音楽やラジオが流れていたらいいのに、と思う）。小さい集落の道が悪い（草が覆い茂って溝に落ちた）。（公園など除草が遅い）
 - ・高齢者や障害者にやさしい設計計画がなされる事を希望します。家賃負担が大きくならない事を望みます。台風の時などは、住宅へ住んでいて安心です。
 - ・これ以上家賃を上げないでほしいです。生活に困ってしまいます。物価が高くて生活に困っています。年金も少ないのにこれ以上家賃を上げられたら生活が困ります。よろしくをお願いします。
 - ・お金が無いから家を持っていないのに、入居するにあたって（自分にとっては）多額のお金を出費しました。今時、風呂釜や網戸が無い家なんてあるのでしょうか？まるで、昭和30～50年の頃のような感じです。ガス屋さん指定について、風呂釜さえ自分で買って入れないといけないのに、なぜガスさんは、役場が決めたガス屋さんでないといけないのでしょうか？お金は全て本人が払うのに、自分が使いたいガス屋さんではどうしていけないのでしょうか？おかげで、給湯器の移動で余分な手間とお金がかかりましたよ。家賃は安くしていただいておりますが、ずいぶん出費しましたよ。おかしいと思います。
 - ・一部不具合があり、改修をお願いしたが、対応してもらえない。完全に無視されている状態である。
 - ・管理人が住民と関わりがない。決め事など有るのか無いのか解らない。
 - ・階段あがってすぐの扉：近所の扉がバタンっておもいきり閉まってるさ。取替えを願いたいです。駐車場も、もう少しあると助かる。年金生活の方は、家賃をもう少し安くしてくれたら助かると思います。近所の老人の事を考えての要望でした。ろ-5号棟の裏山の草木を、高い所を切ってほしい。
 - ・古い住宅が多く目立つ。それに入っている人も少なくもったいない。建て替えて平屋を建ててほしいです。独居の方が多く町でお風呂も無いので、どうにか風呂屋でも造ってほしいと思います。台風で沖へ避難船が多く入る港なので、船員さん達が町内に来て、お風呂もない事にすごく気の毒でならない。
 - ・特になし
 - ・ドアをなおしてほしい。
 - ・ベランダに水道設備があった方がよい。
 - ・階段の水もれそのままにして良いのか調べてほしい。
 - ・高齢者に気をかけていただきありがとうございます。わたしは大島保養院のデイサービスに通っていたり、共生園に通ったりしていますが、送迎にも気を使っただきどうもありがとうございます。
 - ・上の階の方の音漏れが気になり、酷い時は夜間12時過ぎており、たまに睡眠に影響があります（玄関は静かに閉めてほしいです）。子供の走り回る音とか何かを叩く音とか時間を考え気くばりをしてほしいです。タバコのポイ捨てが目につくので注意書きをお願いします。それと、9時以降の階段の電気は無駄だと思います。防犯のためなら、外灯もありますので（節電の為に）各階に注意書きの張り紙をしてほしいです（是非お願いします）。町づくりには、もう少し動物保護に力を入れて下さい。（一人で）頑張っている方もいますよ。矛先は違いますが、無駄な税金は使わないでほしいです。町民の声を聞く様にして下さい。
 - ・台所からベランダに出る所が、雨が降ったら、窓の所まで雨が来たりしたら、ベランダが滑りやすいです。

- 入り口の所が滑りやすいです。何人か滑ったようです。
- ・改修には、お金と時間などの問題があると思います。私たちの様に、行くあてのない者が住めるところは、町の管理する住宅しかありませんので、よろしくお願いします。
 - ・一人暮らしが入れる住宅（戸数）が少ない。高齢になっても安心して住める住宅を増やしてほしい（家賃面、設備面）。
 - ・家賃は安いけど、風呂がせまくて障害の子を入れるのにいらいらしています。

2-3. 調査結果のまとめ

●高齢の1人・2人世帯の割合が高い

回答者は高齢の単身や夫婦のみ世帯が多くなっていますが、今後の居住意向をみると過半数が今の住宅に住み続けることを希望していることから、入居者の高齢化や世帯の小規模化がさらに進むと考えられます。

●町内からの住み替えが9割強と高い

現住居の前の住所は、「瀬戸内町内」が92.0%と町内からの住み替えがほとんどです。また、以前の住宅の種類は「一戸建ての民間借家」が34.2%で最も高く、次いで「民間の賃貸アパート・マンション」（25.8%）となっています。

このことから、町営住宅が町内の賃貸需要の受け皿となっているといえます。

●継続居住を希望する世帯の割合が高い

今後の居住意向は継続居住を希望する世帯が過半数を占めていますが、その理由は「この地域に住み慣れている」が50.0%で最も高く、次いで「家賃が安い」の割合が43.5%となっています。入居者の高齢化が進み、居住年数が長くなっていることから、家賃の安さもさることながら、地域に住み慣れていることを理由としている入居者が多くなっていると考えられます。

一方、引越を希望する世帯は「いずれ引越したい」（8.9%）、「条件が整えばすぐにでも引越したい」（7.6%）を合わせて16.5%となっています。その理由は「家の老朽化やいたみ激しい」（45.9%）が最も高く、一般で50.0%を占めています。

また、一般では「家の管理状況が悪いから」（35.7%）、改善では「まわりの環境（利便性など）に不満」（21.7%）となっています。

このことから、住宅のいたみの解消や、管理状況の改善が求められているといえます。

●入居者の不満・要望では、居住環境の向上や管理の適正化に対することが多い

「住宅内部のいたみ具合」、「湿気のこもり・カビ・換気」、「駐車場台数」についての不満が高くなっています。「住宅内部のいたみ具合」については、一般・改善とも不満の割合が高くなっています。

「駐車場台数」については一般よりも改善の不満の割合が高く、その解消が望まれます。

●今後の住宅づくりで重視すること

入居者の高齢化が進んでいることから、第1位では「高齢者や障害者にやさしい設計計画」が34.7%で最も高く、次いで「家賃負担が大きくなること」（26.7%）となっています。

入居者の高齢化が進行していることから、住宅のバリアフリー化や家賃負担への配慮が求められているといえます。

●今後の建替・改善について

建替や改善事業を実施していない一般向けのアンケートでは、現在の住宅の建替や改修については、建替ではなく改修すべきだとの意向が38.5%で最も高く、次いで「今のままでよい」（28.2%）となっており、「早く建替えるべきだ」は15.4%にとどまっています。建替よりも改善の意向が高い状況です。

建替や改修を実施する際に最も重視する内容は、「住宅全体の広さを今より広くする」が17.9%と最も高くなっているものの、複数回答では「浴室、便所、居室などの壁を塗り替える」（19.2%）、「水回りを広くし、設備も新しくする」（17.9%）、「水回りの広さはそのまま、設備を新しくする」（14.1%）など、水回りに関する改善内容が高くなっています。

一方、過去10年間に改善事業を実施した改善向けのアンケートでは、ほぼ3/4が「改修してよかった」と回答しており、改修工事は評価されているといえます。

また、「改修してよかったが、他の部分も改修してほしい」と回答した方について、家賃の値上げについての考え方を聞いたところ、「多少の家賃上昇は、仕方がない」が55.4%と過半数を超えています。しかし、

- ・「今以上の家賃は支払えないため、工事はしないでほしい」は14.3%となっている
- ・今後の住宅づくりで重視することにおいて「家賃負担が大きくなること」が26.7%
- ・入居者には高齢者のみの世帯が多い

などの意見や現状もあることから、改修工事の範囲や、どの程度まで水準の引き上げを目標として改善するかなどについては、入居者の経済的負担を十分に考慮して検討する必要があります。

第3章 公営住宅の必要戸数の推計

(1) 必要戸数の推計手順

①推計に使用するプログラム

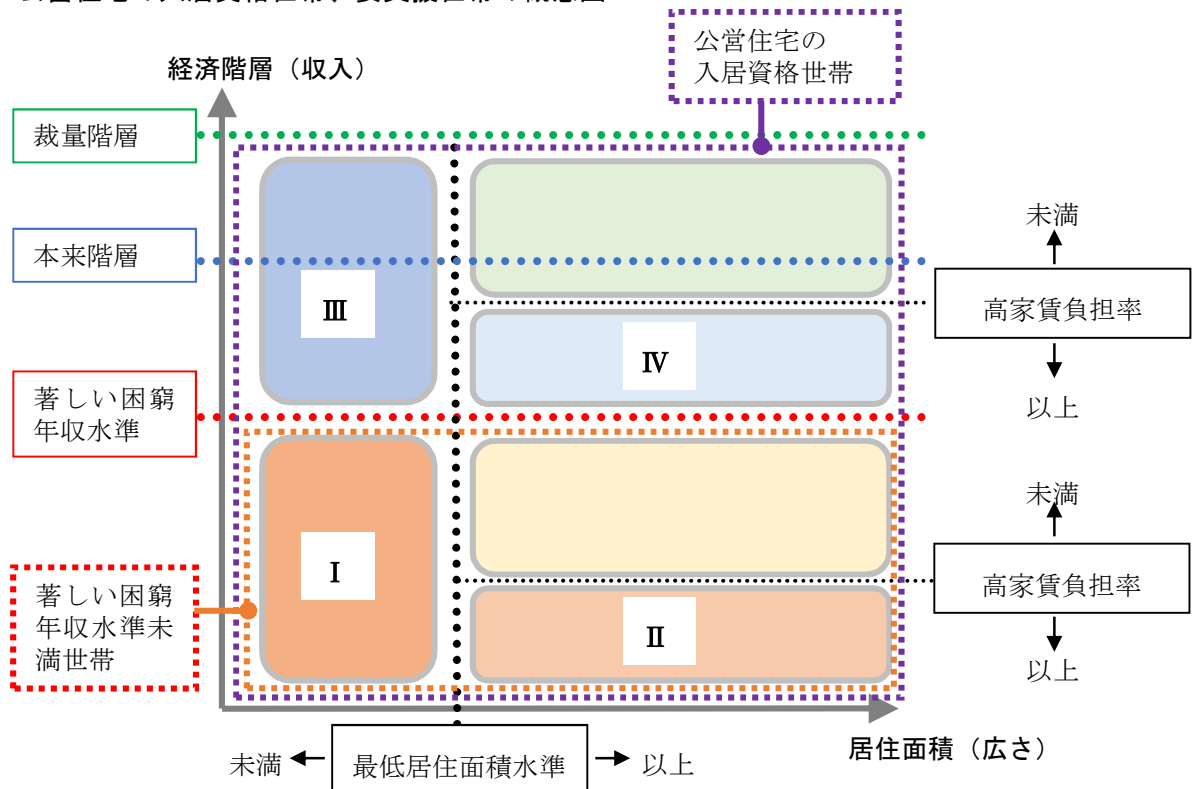
ここでは、公営住宅等長寿命化計画の策定支援のため国土交通省（国土技術政策総合研究所）が令和4年9月16日に公表した「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム（町村版）」を使用します。本プログラムでは、将来人口・世帯数は国立社会保障・人口問題研究所の推計値を使用することになっているため、直近の推計値『日本の地域別将来推計人口』（2018年推計）、『日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）』（2019年推計）を使用します。

なお、人口から世帯数への置き換えは、世帯主率と世帯属性別割合をもとに算出します。

②公営住宅の入居資格世帯数、要支援世帯数の定義

推計は、推計の目標時点における①借家世帯の年間収入5分位階級別・世帯人員別の世帯数の推計、②公営住宅の入居資格世帯数の推計、③目標時点における要支援世帯数の推計という流れで行います。推計する公営住宅の入居資格世帯、要支援世帯の定義は下図のとおりです。

公営住宅の入居資格世帯、要支援世帯の概念図



- I：著しい困窮年収水準未満であり、かつ、最低居住面積水準未満である世帯
 II：著しい困窮年収水準未満であり、かつ、最低居住面積水準以上である世帯のうち、高家賃負担率以上である世帯
 III：著しい困窮年収水準以上であり、かつ、最低居住面積水準未満である世帯
 IV：著しい困窮年収水準以上であり、かつ、最低居住面積水準以上である世帯のうち、高家賃負担率以上である世帯

注) 高家賃負担の世帯：民営借家に居住する年収200万円未満世帯の平均家賃負担率以上の家賃負担の世帯

(2) 推計結果

①公営住宅の入居資格世帯数

公営住宅の入居資格世帯数は、2025年で471世帯、2030年で447世帯と、総世帯数の減少に伴い減少し、2045年には356世帯になると推計されました。なお、総世帯数に占める公営住宅の入居資格世帯数の割合をみると、おおむね12%台で推移しています。

②著しい困窮年収未満世帯数の推計結果

著しい困窮年収水準未満の世帯数は、2025年で181世帯、2030年で170世帯と、総世帯数の減少に伴い減少し、2045年には134世帯になると推計されました。

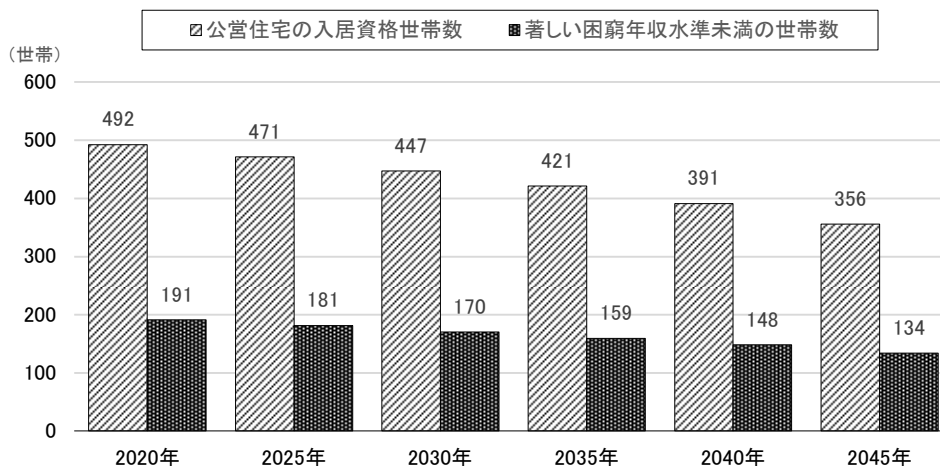
なお、総世帯数に占める著しい困窮年収水準未満世帯数割合をみると、おおむね4%台で推移しています。

公営住宅の入居資格世帯数及び著しい困窮年収水準未満世帯数、特定のニーズを有する要支援世帯数の推計結果

	2020年 (令和2年)	2025年 (令和7年)	2030年 (令和12年)	2035年 (令和17年)	2040年 (令和22年)	2045年 (令和27年)
総世帯数	4,149	3,916	3,683	3,446	3,179	2,891
公営住宅の入居資格世帯数	492	471	447	421	391	356
総世帯数に占める割合	11.9%	12.0%	12.1%	12.2%	12.3%	12.3%
著しい困窮年収水準未満の世帯数	191	181	170	159	148	134
総世帯数に占める割合	4.6%	4.6%	4.6%	4.6%	4.7%	4.6%
特定のニーズを有する要支援世帯数	118	114	109	104	97	90
I：著しい困窮年収水準未満であり、かつ、最低居住面積水準未満である世帯数	21	20	19	18	17	16
II：著しい困窮年収水準未満であり、かつ、最低居住面積水準以上である世帯のうち、高家賃負担率以上である世帯数	35	33	31	29	27	25
III：著しい困窮年収水準以上であり、かつ、最低居住面積水準未満である世帯数	28	28	27	26	24	22
IV：著しい困窮年収水準以上であり、かつ、最低居住面積水準以上である世帯のうち、高家賃負担率以上である世帯数	34	33	32	31	29	27

注) 令和4年3月31日の公営住宅戸数:620戸

公営住宅の入居資格世帯数、著しい困窮年収水準未満世帯数の推計結果



③特定のニーズを有する要支援世帯

前頁表中で、「Ⅰ. 著しい困窮年収水準未満であり、かつ、最低居住面積水準未満である世帯」は、2025年で20世帯、2030年で19世帯になると推計されました。これらの世帯は特定のニーズを有する要支援世帯の中でも最も優先して対応すべき世帯といえます。

また、「Ⅱ. 著しい困窮年収水準未満であり、かつ、最低居住面積水準以上である世帯のうち、高家賃負担率以上である世帯数」が2025年で33世帯、2030年で31世帯、また、「Ⅲ. 著しい困窮年収水準以上であり、かつ、最低居住面積水準未満である世帯」が2025年で28世帯、2030年で27世帯になると推計されました。

なお、計画目標年度における公営住宅の目標管理戸数の設定にあたっては、前記の推計結果とともに、以下の点を考慮して設定することとします。

- ・推計結果には県営住宅分が含まれていること
- ・瀬戸内町は民間賃貸住宅が少なく、賃貸需要における公営住宅の依存度が高いこと
- ・老朽化した住宅が多いことから、その解消が課題となりますが、建替及び改善事業の内容によっては仮移転先の住宅の確保が必要となること
- ・台風常襲地で「がけ」が多いため被災者用住宅の確保が必要なこと 等

上記を考慮して、令和14年度末見込みの公営住宅戸数（町営住宅）の目標管理戸数の目安を625戸程度とします。

第4章 町営住宅の長寿命化に向けた課題

(1) 瀬戸内町の地域特性と課題

①高温多湿の気候、台風等の常襲地帯であることを考慮した住まいづくり

本町は年間を通じて日差しが強く、高温多湿であるとともに、台風の影響を強く受けるという独特の気候・風土が特徴となっています。このような気候・風土は本町の独特の生活習慣や暮らしと密接に関連しており、今後の住まいづくりにおいて十分配慮する必要があります。

②古仁屋中心部における民間とも連携した賃貸需要への対応

古仁屋中心市街地には役場、郵便局、銀行等、商業施設などの公共施設や生活利便施設が集積しており、また本土への航路、奄美大島の陸上交通の始終着点となっていることから、生活利便性や雇用の場をもとめて、各集落からの住み替えが進んでいると考えられます。この結果、古仁屋中心部の市街地では住宅密集を解消するため、海岸埋め立て事業等により宅地の造成が進められました。しかし、それ以前に形成された市街地では、昭和30年代に実施された火災復興土地区画整理事業が応急的な整備であったこともあり、道路等の整備水準が低く、住宅が密集しているなど住環境に問題があります。

また、町営住宅入居者アンケートによると、住み続けたい意向が高くなっています。また、町営住宅に入居する以前の住宅は民間賃貸住宅が多く、公営住宅に入居した理由として、家賃以外に住宅の広さや利便性・周辺環境などのほか、その他の理由として立ち退きや台風・火災等の被災などがあがっています。

このようなことから、民間賃貸住宅に居住する方の中には、公営住宅への入居を希望する世帯が一定程度存在し、安全・安心して住み続けられる賃貸住宅の確保に対するニーズにこたえていく必要があります。

③集落地区における定住促進

本町は離島にありますが、さらに加計呂麻島、請島、与路島といった離島を抱えています。これらの離島への交通手段は航路に限られており、本町の地形特性等を背景として独自の生活圏を形成しています。しかし、雇用の場や生活の利便性を求めた若年世代の島外への人口流出に伴い、加計呂麻島、請島、与路島、及び本島の集落部では人口の過疎化・高齢化が深刻な問題となっており、集落人口が一桁となり、小中学校が廃校になるなど生活圏が成立しなくなる集落も出現しています。

一方、本町では若いファミリー世帯等の集落定住をめざし、離島において収入制限等のない「定住促進住宅」の建設を進め、一定の成果を上げています。ただし、建設後の時間の経過とともに入居者の高齢化が進行しており、引き続き若者向けの住宅確保が望まれます。

以上を踏まえ、本町の地域特性から見た課題を整理すると、古仁屋中心部や集落部など「地域に住み続けたい」町民の意向を尊重し、住み続けられる住宅の確保及び町営住宅ストックの継続的活用のための長寿命化に努めることが課題となります。

また、「シマ」という独自の生活圏を有する本町の特性を踏まえ、集落の維持に向けた定住促進が課題となります。

(2) 町営住宅の長寿命化に向けた課題

①耐用年限を経過した住宅の建替や住み替え誘導

本町は計 658 戸の町営住宅を管理しており、人口規模に対する管理戸数の割合が県平均を大きく上回っています。町営住宅のうち、現時点で既に耐用年限を経過している住宅は 15 団地 123 戸（町営住宅全体の 18.7%）となっており、簡易耐火構造の住宅はすべて耐用年限を経過しています。これは、公営住宅の一部と、復興住宅及び復興住宅の全てが該当します。

これらの住宅の質や性能、居住水準等は低い状況にあることから、早期に建替えたり入居者を安全・安心・快適な住宅へ住み替え誘導していく必要があります。

特に、高丘・宮前団地の簡易耐火構造の住宅は、耐用年限を経過し老朽化が著しい上に、高低差の大きい地域に立地し土砂災害警戒区域（イエローゾーン）にも指定されています。「瀬戸内町公共施設等総合管理計画」においては、公営住宅や高丘復興住宅は計画的な改修を実施する方針が記載されていますが、安全性確保の観点から別の災害危険のおそれの少ない場所に建て替える「非現地建替」についても検討する必要があります。

②既設住宅の改善

浴室や便所などの水回り、設備水準が現在の生活水準より陳腐化している町営住宅が多く、アンケート調査においても建替よりは改修による改善、特に水回りの改善に対する要望が高くなっています。また、いたみぐあいやカビ・結露など衛生面での不満も見られます。このような住宅では、若い世代が入居を敬遠する傾向があり、町営住宅の需要があるにも関わらず空き家となって活用されないケースが増えるとも考えられ、町営住宅の使用料収入にも影響し、修繕等に必要な財源が不足することにもなりかねません。

このため、中層耐火構造の住宅の設備水準など住宅性能の向上を図るため、「居住性向上改善」などの住戸改善事業を計画的に実施する必要があります。ただし、改修工事の範囲や整備内容については、高齢者世帯が多いことを考慮し、入居者の経済的負担に配慮する必要があります。

また、今後とも町営住宅の活用を継続していく上で、「瀬戸内町公共施設等総合管理計画」における「公共施設等の管理に関する基本的な考え方」に則り、後年度に発生する修繕費用の圧縮なども考慮して、建物の躯体や設備等の点検を定期的に行い、屋根・外壁などの「長寿命化型改善」や早めの修繕を計画的に実施する必要もあります。

さらに、個別改善事業においては、省エネ性能を向上させる内容の事業メニューとして、令和 4 年度より「脱炭素社会対応型」が加わっています。「瀬戸内町地球温暖化対策実行計画」において、「公共建築物の建築・改修に当たっては、自然採光などの活用、太陽光発電や太陽熱利用等の設備や省エネルギー型機種を導入、断熱性の向上を図る」とされていることから、個別の団地・住棟の状況等に応じて省エネ性能の向上を目指した取り組みの検討が必要となります。

③住宅のバリアフリー化

平成 3 年度以降、公営住宅の新築（建替含む）の際には、バリアフリー設計とすることが義務づけられていますが、町営住宅にバリアフリー仕様となっているのは、これ以降に建設されたコーラルタウン船津のみとなっています。

高齢者のいる世帯、特に高齢単身や高齢夫婦のみ世帯の割合がかなり増えていること、アンケート結果から高齢者世帯では住み慣れた今の住宅に住み続ける意向が強いことから、「瀬戸内町

障害者計画及び第6期障害者福祉計画・第2期障害児福祉計画」に示されているとおり、今後とも活用を継続する住宅においては「福祉対応型改善」の導入などを検討する必要があります。

④住宅の広さと入居者のミスマッチの解消

現在の入居者の世帯人員は1～2人が中心となっており、広い住宅にひとりで住む世帯がある一方、狭い住宅に5人以上の世帯が住んでいるケースもあり、最低居住面積水準未達の世帯は4世帯となっています。このため、今後の入居者管理においては、最低居住面積水準未達世帯の解消のため適切な規模の住宅への住替え誘導等を図ることが考えられます（規模増改善は想定しない）。

⑤町営住宅の集約・再編による維持管理コストの縮減

住宅の年間の管理費・維持修繕費は、一般的に維持修繕費が建築後の経過年数に比例して増加することから、現況管理戸数の維持を前提とすると、その費用は今後さらに増加していくと考えられます。

古仁屋中心部など、比較的需要の高い地域においては、既に耐用年限を経過した小規模な団地を用途廃止し、建替団地へ集約・再編を図ることで、必要戸数を維持しつつ、維持管理コストの縮減に努めるような取組みが必要です。

また、集落部においては、耐用年限を経過した簡易耐火構造の住宅の用途廃止又は定住促進住宅の活用により、維持管理コストの縮減を図るような取組みも必要です。

⑥民間住宅等の活用

自然災害の発生、住まいに対する価値観の多様化など様々な要因から、現在管理している町営住宅ストックのみで今後の住宅確保要配慮者などの一時的な居住ニーズに適切に対応することが困難な状況が生じることが考えられます。

このため、定住促進住宅の取組み以外にも、修繕費があまりかからないレベルの利用可能な民間住宅の空き家や、遊休化している教職員住宅等の既存ストックを活用して、「お試し住宅」、「短期滞在型住宅」などの一時的な利用に供することを検討する必要があります。

また、入居者の高齢化を踏まえ、「瀬戸内町老人福祉計画及び第8期介護保険事業計画」に示されているとおり、高齢者や障害者、子育て世帯などの住宅確保要配慮者の住まいの安定的な確保を図るため、公営住宅施策を補完する取組みとして「セーフティネット登録住宅制度※1」を活用した民間賃貸住宅への入居支援等の取組みや、居住の安定確保を実現するための「居住支援協議会※2」などの取組みも検討する必要があります。

※1 民間賃貸住宅を高齢者や低額所得者などの住宅確保要配慮者向けの賃貸住宅として、規模、構造、設備等について一定の登録基準に適合した民間賃貸住宅を登録する制度。賃貸人が、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅として、鹿児島県から登録を受けることが可能です。

なお、「住宅確保要配慮者」とは、低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子育て世帯等の住宅の確保に特に配慮を要する方が対象となります。（住宅セーフティネット法第2条）

※2 住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅等への円滑な入居の促進を図るため、地方公共団体や関係業者、居住支援団体等が連携し、住宅確保要配慮者及び民間賃貸住宅の賃貸人の双方に対し、住宅情報の提供等の支援を実施するもの。

県内では、令和5年2月28日現在で、鹿児島県、とくのしま（徳之島町・天城町・伊仙町）、霧島市、奄美市において居住支援協議会が設立されています。

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

修繕周期に先だって定期点検を充実し、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐとともに、修繕や改善の効率的な実施を図ります。

① ストックの状況の把握

本町では、建築基準法に基づく法定点検の対象となる公営住宅等があります。定期的な巡回や小規模修繕対応など日常業務の中で、機会を捉えて適宜建築物・設備の状態を確認し、その結果を記録することとします。

② 定期的な点検（日常的な点検）の実施

建築物・設備等の点検を定期的実施し、点検結果をもとに必要に応じて次年度以降の修繕計画に組み込むものとします。

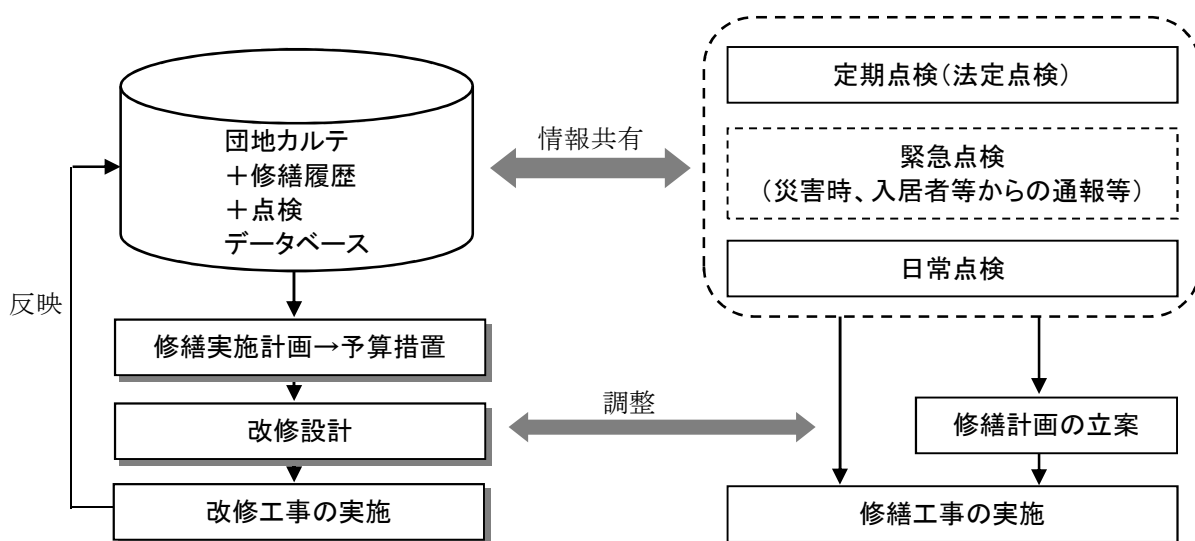
なお、建築基準法に基づく定期点検は2階建の住棟など法定点検の対象とならない住棟もあるため、日常業務の中で機会を捉えて適宜建築物・設備の状態を確認します。

③ データベースの構築と履歴情報の蓄積

本町では、町営住宅の団地別の所在地、総戸数、その他の団地情報や建設年度、構造、階数、住戸面積等の住棟・住戸の情報、修繕履歴等を有する「団地カルテ」を作成しています。

上述した日常的な点検等で得た情報等については、必要に応じて、この団地カルテへ記録し、履歴情報の蓄積を行うとともに、効率的・効果的な修繕・維持管理に役立てることが出来るよう活用することとします。例えば、予防保全的な観点から、これまでの修繕履歴（築何年目にどのような修繕が必要となったか）から、今後各団地・各住棟に生じることとなる劣化やそれに対応する修繕の内容や時期、費用等を予め想定しておくこと等が考えられます。

データベースの構築と履歴情報の蓄積と活用イメージ



(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

予防保全的な維持管理及び耐久性の向上等を図る改善を実施することにより、公営住宅等の長寿命化を図ることとします。

具体的には、下表の各部位について、仕様のグレードアップ等による耐久性の向上、予防保全的な維持管理の実践による修繕周期の延長などによるライフサイクルコストの縮減を図ります。どのような長寿命化改善を実施するかは、自治体の判断に委ねられることから、個別の団地の事情等を勘案し、決定することとします。

長寿命化改善のメニュー（部位毎による整理の例）

部位	長寿命化の目的	備考
躯体	<ul style="list-style-type: none"> ・躯体の耐久性の向上 ・躯体の中性化の防止 	
屋上及びこれに附随する部分	<ul style="list-style-type: none"> ・断熱性の向上 ・防水性の向上 ・耐久性の向上 	<ul style="list-style-type: none"> ・屋根も含む ・塗装・塗膜による工事も可
外壁	<ul style="list-style-type: none"> ・断熱性の向上 ・防水性の向上 ・耐久性の向上 ・安全性の向上 	<ul style="list-style-type: none"> ・ベランダの内側も可 ・塗装・塗膜による工事も可
内壁	<ul style="list-style-type: none"> ・断熱性の向上 ・耐久性の向上 ・内壁コンクリートの中性化防止 	<ul style="list-style-type: none"> ・塗装・塗膜による工事も可
給水管・排水管・污水管・雨水管・ガス管・消火管	<ul style="list-style-type: none"> ・管の耐食性の向上 ・管の耐久性の向上 	<ul style="list-style-type: none"> ・塗膜による工事も可
シーリング	<ul style="list-style-type: none"> ・シーリング材の耐久性の向上 	
浴室	<ul style="list-style-type: none"> ・浴室の防水性の向上 	
避難施設	<ul style="list-style-type: none"> ・避難施設の耐久性の向上 	
床下地材	<ul style="list-style-type: none"> ・床下地材の耐久性の向上 	<ul style="list-style-type: none"> ・切分けが難しい場合、床下地材と併せ床仕上材を含めることも可

工事毎による整理の例

工事	概要（工事例）	備考
配管の集約化	<ul style="list-style-type: none"> ・維持管理・更新を容易にする 	<ul style="list-style-type: none"> ・住戸内の配管の集約化 ・住戸内の配管を埋込型から露出型に変更
電気幹線	<ul style="list-style-type: none"> ・維持管理・更新を容易にする 	<ul style="list-style-type: none"> ・住戸内の電気幹線を埋込型から露出型に変更

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

6-1. 公営住宅等長寿命化計画の対象

令和5年3月31日見込みの町営住宅の管理戸数は658戸を対象とします。内訳は、公営住宅618戸、復興・振興住宅18戸、定住促進住宅22戸となっています。

計画の対象(公営住宅)

地域名	団地名	戸数	構造	建設年度	特記事項
古仁屋中心部	高丘	30戸	簡2	S46、48	高低差あり。川沿いの簡2は敷地形状が南北に細長く高度利用が図りにくい レッドゾーン(一部:ろ-5棟)
		160戸	中耐	S47、55、56、57、60	
古仁屋中心部	宮前	60戸	簡2	S41~42	敷地周辺に高低差あり(敷地内はほぼ平坦)
古仁屋中心部	古仁屋	48戸	中耐	S44	幹線道路とは1~2m高低差あり 平坦地 レッドゾーン(一部:A棟)
古仁屋中心部	船津	31戸	中耐	S58	コーラルタウン船津に隣接 平坦地
古仁屋中心部	コーラルタウン船津	44戸	中耐、高耐	H18~19	
古仁屋中心部	瀬久井	80戸	中耐	S50~52	平坦地 レッドゾーン(一部:C棟)
古仁屋中心部	瀬久井原	120戸	中耐	S52~54	瀬久井地区土地区画整理事業区域内 平坦地
古仁屋中心部	古見田原	30戸	中耐	S59	瀬久井地区土地区画整理事業区域内 平坦地
古仁屋周辺部	油井	2戸	簡平	S37	前面道路狭く4mなし 平坦地
古仁屋周辺部	清水	5戸	簡2	S48	前面道路狭く4mなし 平坦地
古仁屋周辺部	嘉徳	2戸	簡平	S37	前面道路狭く4mなし 前面道路との間に1~2mの高低差
西方地域	久慈	2戸	簡平	S37	前面道路・進入路とも狭く4mなし 平坦地
与路・請島地域	池地	2戸	簡2	S48	前面道路4mあり 平坦地
与路・請島地域	与路	2戸	簡2	S48	前面道路・進入路とも狭く4mなし 平坦地

計 618戸

注)レッドゾーン:住棟が区域にかかる場合に記載

計画の対象(復興・振興住宅)

地域名	団地名	戸数	構造	建設年度	特記事項
古仁屋中心部	高丘(復興)	10戸	簡平	S32	進入路狭く、車のアクセスに難
古仁屋周辺部	須手(振興)	2戸	簡平	S39	幹線道路に面する 目前に防波堤あり 平坦地
古仁屋周辺部	油井(振興)	1戸	簡平	S39	前面道路狭く4mなし 平坦地
西方地域	篠川(振興)	1戸	簡平	S39	前面道路・進入路とも狭く4mなし 平坦地
西方地域	西古見(振興)	2戸	簡平	S43	前面道路・進入路とも狭く4mなし
加計呂麻東部地域	秋徳(振興)	1戸	簡平	S40	前面道路4mあり
加計呂麻西部地域	俵(振興)	1戸	簡平	S40	前面道路・進入路とも狭く4mなし

計 18戸

計画の対象(定住促進住宅)

地域名	団地名	戸数	構造	建設年度	特記事項
加計呂麻東部地域	秋徳	1戸	木造	H10	前面道路・進入路とも狭く4mなし 平坦地
加計呂麻東部地域	伊子茂	4戸	木造	H8、9、18	前面道路4mあり 平坦地
加計呂麻東部地域	勝能	1戸	木造	H10	前面道路4mあり 平坦地
加計呂麻西部地域	俵	1戸	木造	H6	前面道路・進入路とも狭く4mなし 振興住宅跡地 平坦地
加計呂麻西部地域	西阿室	2戸	木造	H9、14	前面道路・進入路とも狭く4mなし 平坦地
加計呂麻西部地域	瀬相	4戸	木造	H11、13、19、20	前面道路4mあり 平坦地
加計呂麻西部地域	薩川	2戸	木造	H11、16	前面道路・進入路とも狭く4mなし 平坦地
加計呂麻西部地域	瀬武	2戸	木造	H7	前面道路4mあり 平坦地
与路・請島地域	与路	2戸	木造	H12、15	前面道路4mなし 平坦地 前面道路と約1mの高低差
与路・請島地域	請阿室	1戸	木造	H12	前面道路4mなし 平坦地 前面道路と約30cmの高低差
加計呂麻西部地域	須子茂	1戸	木造	H17	前面道路4mなし 平坦地 前面道路と約30cmの高低差
加計呂麻東部地域	於齊	1戸	木造	H22	前面道路4mなし 平坦地 前面道路と約30cmの高低差 津波浸水5m以上

計 22戸

6-2. 団地別・住棟別活用判定

(1) 判定の考え方

① 公営住宅の必要量の推計に基づく管理戸数の設定

「第3章 公営住宅の必要戸数の推計」を踏まえ、令和14年度末見込みの公営住宅戸数（町営住宅）の目安を625戸程度とします。

② 1次判定：団地の長期的な管理方針の仮設定（将来にわたり、管理するかどうか）

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

現在の団地の「需要」、「効率性」、「立地」、を評価し、将来にわたり「継続管理する団地」とするか仮設定します。なお、参考指標として「災害の危険性」も確認します。仮設定できない場合は「継続管理について判断を留保する団地」とします。なお、「継続管理する団地」は「需要」、「効率性」、「立地」の評価をすべて満たす住宅とし、その他は「継続管理について判断を留保する団地」とします。

②-2 住棟の現在の物理的特性等による改善の必要性・可能性

現在の住棟の「躯体・避難の安全性」、「居住性」を評価し、改善の必要性・可能性を判定します。なお、「躯体・避難の安全性」、「居住性」とも改善の必要性がない住宅は、「改善不要」とします。「躯体・避難の安全性」、「居住性」で改善の必要性があり、改善が可能なものは「改善必要」とします。改善が不可能なものは、優先的な対応が必要で、建替や用途廃止を想定します。

③ 2次判定：管理方針等の判断を留保した団地・住棟の事業手法の仮設定

③-1 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、「躯体・避難の安全性」、「居住性」の改善の必要性があり、改善可能なものについては、計画期間内の建替事業量を試算し、財政やマンパワーなどの面から建替が可能かどうかを判定します。困難な場合は改善を検討します。

③-2 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

「継続管理について判断を留保する団地」を対象に、目標年次の管理戸数を踏まえ「継続管理する団地」、「当面管理する団地（建替を前提としない）」に分け、候補を絞り込みます。

④ 3次判定：計画期間内における事業手法の決定

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

効率的な事業実施のため、建替団地等の集約・再編等の可能性を含めた検討をします。

④-2 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

30年程度を見込んだ建替・事業量を試算し、見通しを立てた上で、事業実施時期や年度別事業費を設定し、長期的な管理の見通しを把握します。

④-3 団地の建替や用途廃止等の長期的な管理の見通しの作成

住棟の供用期間や事業実施時期を示した長期的な管理の見通しを作成します。

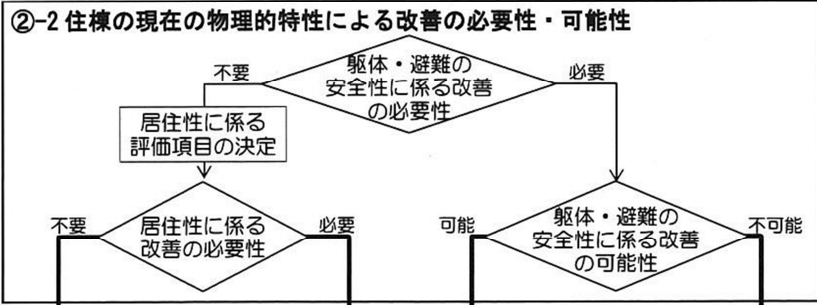
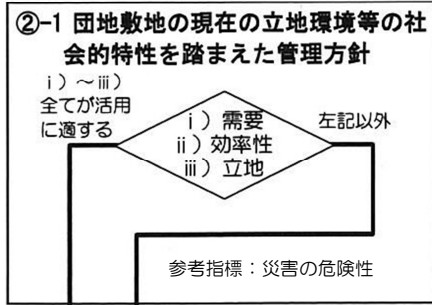
④-4 計画期間における事業手法の決定及び「公営住宅等長寿命化計画」の作成

用途廃止、建替、全面的改善、修繕対応に分けて10年間の事業手法を決定します。

■事業手法の選定フロー

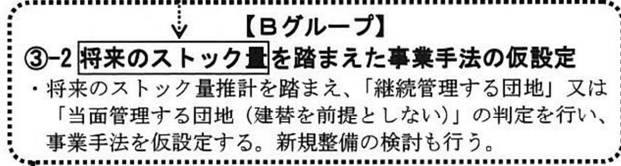
① 公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計【中長期】

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



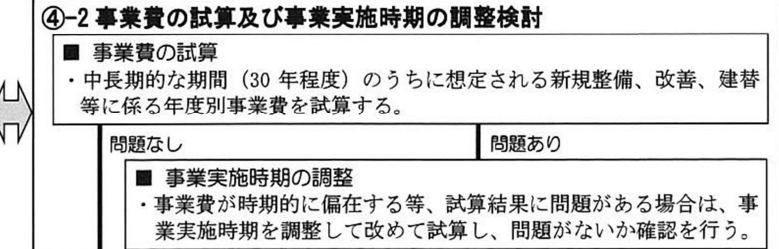
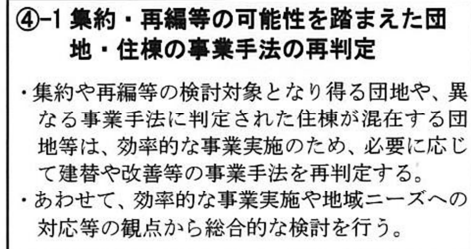
	②-1	②-2	改善不要	改善が必要	優先的な対応が必要 (改善可能)	優先的な対応が必要 (改善不可能)
継続管理する団地			維持管理	改善、又は建替	優先的な改善、 又は優先的な建替	優先的な建替
継続管理について判断を留保する団地			維持管理、 又は用途廃止	改善、建替、 又は用途廃止	優先的な改善、 優先的な建替、又は 優先的な用途廃止	優先的な建替、 又は 優先的な用途廃止

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

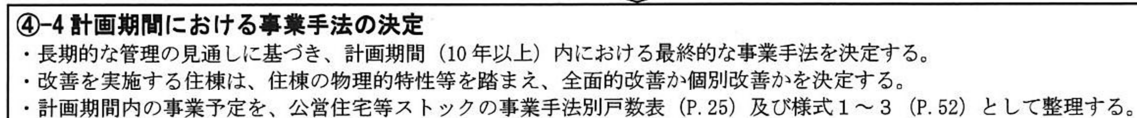
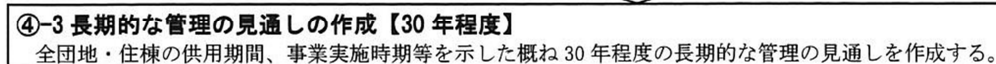


	③-2		改善不要	改善が必要		優先的な対応が必要 (改善可能)		優先的な対応が必要 (改善不可能)
新規整備	継続管理する団地		維持管理	改善	建替	優先的な改善	優先的な建替	優先的な建替
	当面管理する団地 (建替を前提としない)		当面維持管理 用途廃止	改善し 当面維持管理	用途 廃止	優先的に 改善し当面 維持管理	優先的な 用途廃止	優先的な用途廃止

④ 3次判定：計画期間における事業手法の決定



事業実施時期の決定 及び 年度別事業費の試算



出典：公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）平成28年8月 一部加筆注）上図中のページ数は指針の該当ページを指しています。

「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）平成28年8月」に示す団地別・住棟別事業手法の選定に必要な項目（例）を参照し、本町の地域性、データの有無、調査の可能性等を総合的に勘案し、本町に適した判定指標を採用しました。また、判定の直接的な判断基準とはしないもの、他の判定指標の判断材料とするための基本情報も併せて整理しました。

これらの情報を別途「団地別・住棟別活用判定表」に整理した上で、次頁に示す判定手順に基づき、団地別・住棟別の事業手法を実施しています。

活用判定指標

網掛けは判定項目を示す。その他は参考情報

項目		記載内容・判定内容	備考
基本情報	住宅種類	公営住宅／復興・振興住宅／定住促進住宅	根拠法等の違いによる住宅
	地域区分	古仁屋中心部、古仁屋周辺部、西方、加計呂麻島東部、加計呂麻西部、与路・請島	コミュニティの基礎的単位
	住棟の状況	構造	耐用年限の計算
		建設年度	
		階数	
	住戸の状況	管理戸数	居住性の判断項目
		住戸専用面積	
	耐用年限の経過状況	耐用年限の経過状況	耐用年限の1／2経過と耐用年限経過に分け整理【3次判定項目】
築後20年以上の経過状況	公営住宅等ストック総合改善事業の補助要件のひとつ	経過と未経過に分け整理【3次判定項目】	
改善履歴	改善内容、実施時期	交付金利用の改善有無(改善後10年経過の有無)【3次判定項目】	
1次判定②-1 (立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針)	需要	空き家率(政策空家除く)	20%以上・未満
	効率性	敷地面積	法定建替の適合性(市街地要件)
	立地	インフラの整備状況	土地区画整理事業等の都市基盤整備状況
		災害危険性の有無	土砂災害(レッド・イエロー)浸水危険性(標高5mを目安)
1次判定②-2 (住棟の物理的特性による改善の必要性・可能性)	躯体・避難の安全性に係る改善の必要性・可能性※	耐震改修の可能性(昭和56年6月以前の住宅)	便宜上、昭和57年度建設以降の住宅とする
		2方向避難改修の可能性(2方向避難が確保されていない住宅)	平面図から2方向避難の改修の必要性が認められる住宅
	居住性に係る改善の必要性	居住水準(住戸面積40㎡)	住生活基本計画に定められた3人世帯の最低居住面積水準
		高齢化対応	平成3年以降は適合と判定
		設備水準(浴室設備)	浴槽の有無
		設備水準(給湯設備)	3点給湯の有無
	トイレの水洗化	水洗/汲み取り	

※：中耐住棟において判定

注) 判定項目は「資料編」の解説を参照のこと

注) 公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)では、「居住性」の項目に「省エネ」が例示されているが、今後の建替等の整備水準に反映させることとして、本計画では指標から除外している

前頁表「1次判定②-1」の判定手順

すべての住宅について、以下の項目について判定します。

項目		判定項目	○	×
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	需要	空き家率（政策空家を除く）*	20%未満	20%以上
	効率性	法定建替の市街地要件*	0.1ha 以上	0.1ha 未満
	立地	生活インフラ（都市基盤）の整備状況（土地区画整理事業等）	済	未
災害危険性の有無（土砂災害警戒区域または津波浸水想定5m以上の区域の指定の有無）*		指定区域外	指定区域内	
判定結果			上記の全て該当 ↓ 継続管理する団地	左記以外 ↓ 継続管理について判断を留保する団地

前頁表「1次判定②-2」の判定手順居住性の判定

● 躯体・避難の安全性に係る改善の必要性

以下の項目について判定します。一般に、耐震性が確保されているとされる中耐の壁式構造の住棟や、2方向避難が確保されている住棟は非該当としています。

項目		判定項目	○	×	—
住棟の物理的特性による改善の必要性・可能性	躯体・避難の安全性に係る改善の必要性	耐震改修の必要性	いずれかについて「あり」		いずれも「なし」
		2方向避難確保の必要性			
		耐震改修または避難確保の可能性	可能	不可能	
判定結果			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）	

注) 上表中の「(該当)なし」: 2階建までの住宅

● 居住性に係る改善の必要性

以下の項目について判定します。

項目		判定項目	○	×
住棟の物理的特性による改善の必要性・可能性	居住性に係る改善の必要性	居住水準（住戸面積 40 m ² ）*	40 m ² 以上	40 m ² 未満
		高齢化対応（手すり等の工事）	工事実施済み	工事未実施
		EVの有無（3階以上）	EVあり	EVなし
		設備水準（浴室設備）	浴槽設置済	浴槽設置なし
		設備水準（給湯設備）	3点給湯あり	左記以外
判定結果			全て該当 ↓ 改善不要	左記以外 ↓ 改善が必要

* : 資料編の参考資料で各判断指標について解説しています。

(2) 判定結果

① 1次判定結果

注) 無印: 公営住宅、☆復興住宅、★: 振興住宅、■: 定住促進住宅

判定	1.改善不要	2.改善が必要	3.優先的対応が必要		合計
			改善可能	改善不可	
A 継続管理する団地	A1 (44) コーラルタウン船津(44)	A2 (80) 瀬久井原 G・H 棟(80)			124
B 継続管理について判断留保する団地	B1 (22) 秋徳(1) 伊子茂(4) 勝能(1) 俵(1) 西阿室(2) 瀬相(4) 薩川(2) 瀬武(2) 与路(2) 請阿室(1) 須子茂(1) 於斉(1)	B2 (512) 高丘(簡2)(30) 高丘ろ-1~6・高丘中耐(160) 瀬久井原 F 棟(40) 宮前(60) 古仁屋(48) 船津(31) 瀬久井(80) 古見田原(30) 油井(2)、清水(5)、 嘉徳(2)、久慈(2)、 池地(2)、与路(2) 高丘(10)☆ 須手(2)★、 油井(1)★、 篠川(1)★、 西古見(2)★ 秋徳(1)★、俵(1)★			534
計	66	592	0	0	658

② 2次判定結果

判定	1.改善不要	2.改善必要		合計
		A21 (改善) (120)	建替 (90)	
A 継続管理する団地	A1 (維持管理) (44) コーラルタウン船津(44)	A21 (改善) (120) 瀬久井原 G・H 棟(80) 瀬久井原 F 棟(40)	建替 (90) 高丘(簡2)(30)※、 宮前(60)※	254
B 当面管理する団地(建替を前提としない)	B1 (当面維持管理) (22) 秋徳(1)、伊子茂(4) 勝能(1)、俵(1) 西阿室(2)、瀬相(4) 薩川(2)、瀬武(2) 与路(2)、請阿室(1) 須子茂(1)、於斉(1)	B12 (改善し当面維持管理) (349) 高丘ろ-1~6、高丘中耐(160)、 古仁屋(48)、 船津(31)、 瀬久井(80)、 古見田原(30)	用途廃止 (33) 油井(2)、清水(5)、 嘉徳(2)、久慈(2)、 池地(2)、与路(2)、 高丘(10)☆、 須手(2)★、油井(1)★、 篠川(1)★、西古見(2)★、 秋徳(1)★、俵(1)★	404
計	66	469	123	658

※ 非現地での建替を想定して「継続管理する団地」と想定します。

③ 3次判定結果

3次判定においては、耐用年限の経過状況や改善内容・改善時期、給水管などの設備の老朽化や玄関ドアなど塩害による錆の発生などの物理的特性、長期的な管理の見通しを踏まえつつ、建替事業による事業費が膨らむことから全体事業費を極力抑えつつ長寿命化を進めるために、優先順位等を考慮して最終的な活用手法を判定しています。

下表に、活用手法ごとの団地数、住棟、管理戸数等を整理します。

団地別活用判定結果

	活用手法	団地名（住棟）	管理戸数	構造	備考
公営住宅	用途廃止 (6団地)	油井	2戸	簡平	募集停止中
		清水	5戸	簡2	募集停止中
		嘉徳	2戸	簡平	募集停止中
		久慈	2戸	簡平	募集停止中
		池地	2戸	簡2	募集停止中
		与路	2戸	簡2	募集停止中
		小計	15戸		
	建替 (2団地)	高丘（簡2）	30戸	簡2	募集停止中
		宮前	60戸	簡2	募集停止中
		小計	90戸		
	個別改善 (7団地)	高丘（ろー1～6号棟）	136戸	中耐	
		高丘（中耐）	24戸	中耐	
		古仁屋（A、B棟）	48戸	中耐	
		船津（1、2号棟）	31戸	中耐	
		古見田原（S棟）	30戸	中耐	
		瀬久井（C、D、E棟）	80戸	中耐	
		瀬久井原（F、G、H棟）	120戸	中耐	
	小計	469戸			
維持管理 (1団地)	コーラルタウン船津（1、2号棟）	44戸	中耐 高耐		
	小計	44戸			
	計	618戸			
復興・振興 住宅	用途廃止 (7団地)	高丘（復興）	10戸	簡平	募集停止中
		須手（振興）	2戸	簡平	募集停止中
		油井（振興）	1戸	簡平	募集停止中
		篠川（振興）	1戸	簡平	募集停止中
		西古見（振興）	2戸	簡平	募集停止中
		秋徳（振興）	1戸	簡平	募集停止中
		俵（振興）	1戸	簡平	募集停止中
	計	18戸			
定住促進 住宅	維持管理 (12団地)	秋徳	1戸	木造	
		伊子茂	4戸	木造	
		勝能	1戸	木造	
		俵	1戸	木造	
		西阿室	2戸	木造	
		瀬相	4戸	木造	
		薩川	2戸	木造	
		瀬武	2戸	木造	
		与路	2戸	木造	
		請阿室	1戸	木造	
		須子茂	1戸	木造	
於齊	1戸	木造			
	計	22戸			
	合計	658戸			

注) 団地数は重複があります。

6-3. 団地別・住棟別活用計画

(1) 団地別・住棟別活用計画

①公営住宅

簡易耐火構造は、高丘（簡2）・宮前を「建替」とし、その他の住宅は「用途廃止」とします。

耐火構造の高丘（ろ-1～6号棟）、船津、古見田原は「長寿命化型改善」、高丘（中耐）、古仁屋、瀬久井、瀬久井原は「長寿命化型改善+居住性向上型改善」、昭和56年以前の住宅は「安全性確保型改善（耐震診断）」を計画します。また、高丘（中耐）、瀬久井、瀬久井原は「計画修繕（玄関扉交換）」を計画します。コーラルタウン船津は建設時期が比較的新しいことから「維持管理」とします。

②復興・振興住宅

簡易耐火構造の住宅は、すべて「用途廃止」とします。

③定住促進住宅

建設時期が新しいことから「維持管理」とします。

町営住宅の活用計画



団地別活用計画

	活用手法	団地名（住棟）	管理戸数	構造	備考	
公営住宅	用途廃止 (6団地)	油井	2戸	簡平		
		清水	5戸	簡2		
		嘉徳	2戸	簡平		
		久慈	2戸	簡平		
		池地	2戸	簡2		
		与路	2戸	簡2		
	小計			15戸		
	建替 (2団地)	高丘（簡2）	30戸	簡2	両団地をひとつの団地にまとめて「非現地建替」 宮前は次期計画で用途廃止	
		宮前	60戸	簡2		
	小計			90戸		
	個別改善 (7団地)	高丘（ろー1～6号棟）	136戸	中耐		
		高丘（中耐）	24戸	中耐		
		船津（1、2号棟）	31戸	中耐		
		瀬久井（C、D、E棟）	80戸	中耐		
		瀬久井原（F、G、H棟）	120戸	中耐		
		古仁屋（A、B棟）	48戸	中耐		
		古見田原（S棟）	30戸	中耐		
小計			469戸			
維持管理 (1団地)	コーラルタウン船津（1、2号棟）	44戸	中耐 高耐			
小計			44戸			
計			618戸			
復興・振興 住宅	用途廃止 (7団地)	高丘（復興）	10戸	簡平		
		須手（振興）	2戸	簡平		
		油井（振興）	1戸	簡平		
		篠川（振興）	1戸	簡平		
		西古見（振興）	2戸	簡平		
		秋徳（振興）	1戸	簡平		
		俵（振興）	1戸	簡平		
計			18戸			
定住促進 住宅	維持管理 (12団地)	秋徳	1戸	木造		
		伊子茂	4戸	木造		
		勝能	1戸	木造		
		俵	1戸	木造		
		西阿室	2戸	木造		
		瀬相	4戸	木造		
		薩川	2戸	木造		
		瀬武	2戸	木造		
		与路	2戸	木造		
		請阿室	1戸	木造		
		須子茂	1戸	木造		
於斉	1戸	木造				
計			22戸			
合計			658戸			

注) 団地数は重複があります。

(2) 事業手法の選定結果

計画期間末（R14年度末）の町営住宅管理戸数は用途廃止による減少（13団地 33戸 公営：6団地 15戸、復興・振興住宅 7団地 18戸）と、高丘（簡2）・宮前の非現地建替による戸数減少（建替戸数 30戸を想定）があることから、625戸*となる見込みです。

* 宮前の 60戸は次期計画で用途廃止とします

公営住宅等ストックの事業手法別戸数表（公営住宅、復興住宅・振興住宅、定住促進住宅）

	R9年度末時点	R14年度末時点	合計	備考
町営住宅等管理戸数 ^{注)}	640戸	625戸	—	R5.3.31 見込み 636戸 (定住促進住宅を除く)
うち公営住宅	612戸	603戸	—	同上 618戸
うち復興・振興	6戸	0戸	—	同上 18戸
うち定住促進住宅	22戸	22戸	—	
	1～5年目	5～10年目	合計	備考
新規整備事業予定戸数	0戸	0戸	0戸	
維持管理予定戸数	640戸	595戸	—	
うち計画修繕対応戸数	104戸	100戸	204戸	改善予定戸数と重複
うち改善予定戸数	303戸	206戸	469戸	1～5年目と5～10年目の内訳には重複あり(40戸)
個別改善事業予定戸数	303戸	206戸	469戸	1～5年目と5～10年目の内訳には重複あり(40戸)
全面的改善事業予定戸数	0戸	0戸	0戸	
うちその他戸数	337戸	389戸	—	
建替事業予定戸数	0戸	30戸	30戸	町有地を活用した非現地建替
用途廃止予定戸数	18戸	15戸	33戸	公営 15戸 復興・振興 18戸
用途廃止予定戸数(建替分)	0戸	30戸	30戸	建替前:高丘 30戸 注)建替前:宮前 60戸は次期計画で用途廃止とする

注) 用途廃止は、計画前期：公営住宅 6戸、復興・振興住宅 12戸、計画後期：公営住宅 9戸、復興・振興住宅 6戸と想定した場合
建替事業に伴う用途廃止（解体）は、計画後期（R14年度 30戸、次期計画期間 60戸）で計画した場合。

R9年度末時点の管理戸数：658-18=640戸（公営住宅：618-6=612戸、復興・振興住宅：18-12=6戸、定住促進住宅 22戸）

R14年度末時点の管理戸数：640-15-30+30=625戸（公営住宅：612-9-30+30=603戸、復興・振興住宅：6-6=0戸、定住促進住宅：22戸）