

第13章 計画の推進に向けて

(1) 入居者の合意形成

一般的に建替事業や個別改善事業を行うと、家賃が上昇します。建替事業においては、傾斜家賃等の制度もあることから、入居者アンケートや説明会などを通じて、居住性の向上と家賃の関係などについて、十分に説明を行い、合意形成を図る必要があります。

また、工事の実施に伴う騒音等の発生や個別改善事業における住戸内への立ち入りなど、入居者の生活に影響を与える場面も想定されることから、工事スケジュールの調整や短期で済む工法の採用など、入居者の負担軽減に配慮する必要があります。

(2) 一時的な町営住宅需要への対応

本計画期間末における町営住宅の目標管理戸数を設定していますが、用途廃止や建替事業の実施途中において、目標管理戸数が確保できない場合や仮移転住宅が不足する場合なども想定されます。このような一時的な町営住宅需要に対応できない場合は、空き家となっている既存民間住宅の活用などの対策を検討する必要があります。

(3) 用途廃止後の町営住宅敷地の活用

需要や高度利用の可能性が低い等の理由により、「用途廃止」と判断された町営住宅の敷地については、公園や駐車場など公共用地としての活用法を検討し、活用の見込みがない場合は売却も視野に検討する必要があります。

(4) リモートワークやワーケーションなどの新たな生活様式への対応

本町の豊かな自然・気候風土・文化などに加え近年のICT（情報通信技術）等の進展等を背景に、リモートワークやワーケーション^{※1}などの「新たな生活様式」に対応した住宅整備や、医療・福祉などのエッセンシャルワーカー^{※2}の短期就業時の住宅などにも活用できる定住促進住宅の整備を図ることにより、人口定住と地域活性化につなげていくことも考えられます。

^{※1} リモートワーク: オフィスに出社せず、自宅など会社などから離れた場所・遠隔地などで仕事をする働き方。

ワーケーション: Work(仕事)と Vacation(休暇)を組み合わせた造語。テレワーク等を活用し、リゾート地や温泉地、国立公園等、普段の職場とは異なる場所で余暇を楽しみつつ仕事を行うこと。

^{※2} エッセンシャルワーカー (essential worker): 社会機能を維持するために必要な事業に従事する者。例えば、生活の根幹を支える医療や福祉、保育や第一次産業、行政や物流、小売業やライフラインなどで働く人々。

資料編

参考資料1 町営住宅入居者アンケート調査票 一般用

一般用

瀬戸内町営住宅入居者アンケート

◆アンケート調査へのご協力をお願い◆

平素より、本町の住宅行政にご協力いただきありがとうございます。

本町では、「瀬戸内町公営住宅等長寿命化計画」に基づき、町営住宅の計画的かつ効率的・効果的な活用や整備に努めて参りましたが、計画策定後、一定期間が経過したことから、より本町の実情に応じた町営住宅の活用や整備を推進していくため、この計画の見直しを行います。

つきましては、町営住宅にお住まいの方々に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などをお聞きし、計画見直しの参考にさせていただくためのアンケート調査を行います。

調査結果は全て統計数字として扱い、お答えいただいた内容の取扱いには十分な注意を払い、皆様にご迷惑をかけることはありません。

ご多忙のところ大変恐縮ですが、調査にご協力くださいますようお願いいたします。

令和4年9月
瀬戸内町

記入上の注意

- ・ 記入にあたりましては、氏名・地番を書く必要はありません。
- ・ ご家族の皆様で相談していただくことはかまいませんが、記入にあたっては世帯主の立場でご記入ください。
- ・ 回答は、設問の指示にしたがって、該当する番号を○印で囲んでください。また、個別に記入が必要なところは、出来るだけ具体的にお書きください。
- ・ 「その他」に○をつけた方は、() 内に具体的な内容を記入してください。

■ 調査票の回収について

- ・ ご記入いただいた調査票は、同封の回収用封筒に入れ、10月7日(金)までにポストに投函していただくか、収入申告書提出時にご提出ください。

■ お問い合わせ先

- ・ このアンケート調査について不明な点など有りましたら、下記までお問い合わせください。

瀬戸内町 建設課 都市整備係
TEL : 72-1197

2. 今の町営住宅で感じていることや、今後の住まい方についてお聞きします。

問7. 町営住宅に何年住んでいますか。(1つに○)

| | |
|------------|-------------|
| 1. 5年未満 | 3. 10～20年未満 |
| 2. 5～10年未満 | 4. 20年以上 |

問8. 何階にお住まいですか。(1つに○)

| | | |
|-------|-------|-------|
| 1. 1階 | 3. 3階 | 5. 5階 |
| 2. 2階 | 4. 4階 | 6. 6階 |

問9. 町営住宅に入居する前のことについてお聞きします。

問9-1. 町営住宅に入居される直前の住所は、どこでしたか。(1つに○)

| | |
|----------|-------------------|
| 1. 瀬戸内町内 | 5. 龍郷町 |
| 2. 奄美市 | 6. 鹿児島市 |
| 3. 宇検村 | 7. 1～5以外の県内 (市・町) |
| 4. 大和村 | 8. 県外 |

問9-2. 町営住宅に入居される直前のお住まいは、次のうちどれでしたか。

(1つに○)

| | |
|--------------|--------------------|
| 1. 親族の家 | 5. 一戸建ての民間借家 |
| 2. 一戸建て持家 | 6. 民間の賃貸アパート・マンション |
| 3. 分譲マンション | 7. 社宅・官舎・寮 |
| 4. 町営住宅・県営住宅 | 8. その他 () |

問10. 町営住宅に住まれた理由やきっかけは何ですか。(あてはまるもの全てに○)

| | |
|----------|--------------|
| 1. 結婚・独立 | 6. 実家に行くのに便利 |
| 2. 転勤・転職 | 7. 就職 |
| 3. 離婚 | 8. U I J ターン |
| 4. 住宅の広さ | 9. 利便性や周辺環境 |
| 5. 家賃 | 10. その他 () |

問11. 町営住宅を探るとき、家賃以外に何を重視しましたか。(1つに○)

| | |
|--------------------------|------------------------|
| 1. 間取り | 6. 病院の利便性 |
| 2. 築年数 | 7. 幼稚園・小中学校への通学距離 |
| 3. 構造 | 8. バスの利便性 (バス停までの距離など) |
| 4. 通勤距離 | 9. 親・親戚の家までの距離 |
| 5. 買い物の利便性 (商業施設までの距離など) | 10. その他 () |

問 12. 今の町営住宅のそれぞれの項目についてどう思われますか。例にならって記入してください。また、ご不満の内容、意見などがありましたら、表中の右欄の中にお書きください。

| 項目 | 非常に満足 | やや満足 | いどちらでもない | やや不満 | 非常に不満 | ご不満な内容 ご意見など |
|---------------|-------|------|----------|------|-------|-----------------|
| (記入例) | 1 | 2 | 3 | ④ | 5 | 玄関に手すりがあるとよい |
| ①広さ・間取り・部屋数 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | |
| ②押入や家具置場の数・広さ | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | |
| ③住宅内部のいたみぐあい | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | |
| ④台所の広さ・キッチン | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | |
| ⑤便所 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | |
| ⑥浴室 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | |
| ⑦室内の段差 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | |
| ⑧電灯などのスイッチ | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | |
| ⑨玄関ドア等の防犯性 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | |
| ⑩日当たり、風通し | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | |
| ⑪虫害（シロアリ等） | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | |
| ⑫湿気のこもり・カビ、換気 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | |
| ⑬隣戸や上下階の音漏れ | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | |
| ⑭建具のたてつけ | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | |
| ⑮住宅の外観（汚れなど） | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | |
| ⑯屋外の段差や歩行の安全性 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | |
| ⑰駐車場台数 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | |
| ⑱子供の遊び場や公園の広さ | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | |
| ⑲自転車置場の数・位置 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | |
| ⑳近所つきあいの良さ | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | |
| ㉑住宅の維持管理の状況 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | |
| ㉒家賃の満足度 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | |
| ㉓火災に対する安全性 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | |
| ㉔テレビ視聴設備 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | |

問 13. 問 12 の各項目の中で特に改善して欲しい項目は何ですか。

(一番重視する項目番号と、その他あてはまる項目番号を3つまで選び下欄に記入してください)

| | 一番重視するもの | その他 | その他 | その他 |
|------|----------|-----|-----|-----|
| (例) | ① | ② | ④ | ⑤ |
| 記入欄⇒ | | | | |

問 14. あなたは今後の住宅について、どのようにお考えですか。(1つに○)

| | | |
|--------------------------------------|---|--|
| 1. ずっと住み続けたい 2. できるだけ住み続けたい | → | 住み続けたい理由は？(あてはまるもの全てに○) 1. 仕事の都合(通勤に便利など) 2. 買物や病院などの施設利用が便利 3. 家賃が安い 4. 環境がよい 5. この地域に住み慣れている 6. その他() |
| 3. いずれ引っ越したい 4. 条件が整えばすぐにでも引っ越したい | → | 住み替えたい理由は？(あてはまるもの全てに○) 1. 家の広さ・間取りなどに不満 2. 家の老朽化やいたみが激しい 3. 災害や緊急時の不安(台風、崖崩れ等) 4. 通勤等、仕事の都合で 5. 実家に近いところに住みたいから 6. まわりの環境(利便性など)に不満 7. この地域になじみがないから 8. 住宅の管理状況が悪いから 9. その他() |
| | | 住み替えたい住宅は？(1つに○) ↓ |
| | | 1. 一戸建て持家 2. 分譲マンション 3. 他の町営住宅や県営住宅 4. 一戸建ての民間借家 5. 民間賃貸アパート・マンション 6. 社宅・官舎・寮 7. その他() |

3. 今後の住宅づくりについて、あなたのお考えをお聞かせください。

問 15. 現在の住宅の建替や改修について、あなたはどのようにお考えですか。(1つに○)

| |
|---|
| 1. 早く建替えるべきだ 2. 建替ではなく改修(リフォーム)すべきだ 3. 今のままでよい 4. その他() |
|---|

問 16. 建替や改修を実施する際に、あなたが最も重視する改善内容はどのようなことですか？

以下の項目の中から、**最も重視する番号一つに◎**、そのほかに**重視する番号全てに○**をつけてください。

| |
|--|
| 1. 住宅全体の広さを今より広くする 2. 広さはそのまま、間取りを変更する 3. 水回りの広さはそのまま、設備を新しくする 4. 水回りを広くし、設備も新しくする 5. 室内の段差を解消し、手すりをつける 6. 浴室、便所、居室などの壁を塗り替える 7. 建具などの丈夫なものへの取り替えや外壁の塗り替えをする 8. その他(具体的に:) |
|--|

参考資料2 町営住宅入居者アンケート調査票 改善用

改善用

瀬戸内町営住宅入居者アンケート

◆アンケート調査へのご協力をお願い◆

平素より、本町の住宅行政にご協力いただきありがとうございます。

本町では、「瀬戸内町公営住宅等長寿命化計画」に基づき、町営住宅の計画的かつ効率的・効果的な活用や整備に努めて参りましたが、計画策定後、一定期間が経過したことから、より本町の実情に応じた町営住宅の活用や整備を推進していくため、この計画の見直しを行います。

つきましては、町営住宅にお住まいの方々に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などをお聞きし、計画見直しの参考にさせていただくためのアンケート調査を行います。

調査結果は全て統計数字として扱い、お答えいただいた内容の取扱いには十分な注意を払い、皆様にご迷惑をかけることはありません。

ご多忙のところ大変恐縮ですが、調査にご協力くださいますようお願いいたします。

令和4年9月
瀬戸内町

記入上の注意

- ・ 記入にあたりましては、氏名・地番を書く必要はありません。
- ・ ご家族の皆様で相談していただくことはかまいませんが、記入にあたっては世帯主の立場でご記入ください。
- ・ 回答は、設問の指示にしたがって、該当する番号を○印で囲んでください。また、個別に記入が必要なところは、出来るだけ具体的にお書きください。
- ・ 「その他」に○をつけた方は、() 内に具体的な内容を記入してください。

■ 調査票の回収について

- ・ ご記入いただいた調査票は、同封の回収用封筒に入れ、10月7日(金)までにポストに投函していただくか、収入申告書提出時にご提出ください。

■ お問い合わせ先

- ・ このアンケート調査について不明な点など有りましたら、下記までお問い合わせください。

瀬戸内町 建設課 都市整備係
TEL : 72-1197

2. 今の町営住宅で感じていることや、今後の住まい方についてお聞きします。

問7. 町営住宅に何年住んでいますか。(1つに○)

| | |
|------------|-------------|
| 1. 5年未満 | 3. 10～20年未満 |
| 2. 5～10年未満 | 4. 20年以上 |

問8. 何階にお住まいですか。(1つに○)

| | | |
|-------|-------|-------|
| 1. 1階 | 3. 3階 | 5. 5階 |
| 2. 2階 | 4. 4階 | 6. 6階 |

問9. 町営住宅に入居する前のことについてお聞きします。

問9-1. 町営住宅に入居される直前の住所は、どこでしたか。(1つに○)

| | |
|----------|-------------------|
| 1. 瀬戸内町内 | 5. 龍郷町 |
| 2. 奄美市 | 6. 鹿児島市 |
| 3. 宇検村 | 7. 1～5以外の県内 (市・町) |
| 4. 大和村 | 8. 県外 |

問9-2. 町営住宅に入居される直前のお住まいは、次のうちどれでしたか。

(1つに○)

| | |
|--------------|--------------------|
| 1. 親族の家 | 5. 一戸建ての民間借家 |
| 2. 一戸建て持家 | 6. 民間の賃貸アパート・マンション |
| 3. 分譲マンション | 7. 社宅・官舎・寮 |
| 4. 町営住宅・県営住宅 | 8. その他 () |

問10. 町営住宅に住まれた理由やきっかけは何ですか。(あてはまるもの全てに○)

| | |
|----------|--------------|
| 1. 結婚・独立 | 6. 実家に行くのに便利 |
| 2. 転勤・転職 | 7. 就職 |
| 3. 離婚 | 8. U I J ターン |
| 4. 住宅の広さ | 9. 利便性や周辺環境 |
| 5. 家賃 | 10. その他 () |

問11. 町営住宅を探るとき、家賃以外に何を重視しましたか。(1つに○)

| | |
|--------------------------|------------------------|
| 1. 間取り | 6. 病院の利便性 |
| 2. 築年数 | 7. 幼稚園・小中学校への通学距離 |
| 3. 構造 | 8. バスの利便性 (バス停までの距離など) |
| 4. 通勤距離 | 9. 親・親戚の家までの距離 |
| 5. 買い物の利便性 (商業施設までの距離など) | 10. その他 () |

問 12. 今の町営住宅のそれぞれの項目についてどう思われますか。例にならって記入してください。また、ご不満の内容、意見などがありましたら、表中の右欄の中にお書きください。

| 項目 | 非常に満足 | やや満足 | いどちらでもない | やや不満 | 非常に不満 | ご不満な内容 ご意見など |
|---------------|-------|------|----------|------|-------|-----------------|
| (記入例) | 1 | 2 | 3 | ④ | 5 | 玄関に手すりがあるとよい |
| ①広さ・間取り・部屋数 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | |
| ②押入や家具置場の数・広さ | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | |
| ③住宅内部のいたみぐあい | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | |
| ④台所の広さ・キッチン | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | |
| ⑤便所 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | |
| ⑥浴室 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | |
| ⑦室内の段差 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | |
| ⑧電灯などのスイッチ | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | |
| ⑨玄関ドア等の防犯性 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | |
| ⑩日当たり、風通し | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | |
| ⑪虫害（シロアリ等） | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | |
| ⑫湿気のこもり・カビ、換気 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | |
| ⑬隣戸や上下階の音漏れ | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | |
| ⑭建具のたてつけ | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | |
| ⑮住宅の外観（汚れなど） | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | |
| ⑯屋外の段差や歩行の安全性 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | |
| ⑰駐車場台数 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | |
| ⑱子供の遊び場や公園の広さ | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | |
| ⑲自転車置場の数・位置 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | |
| ⑳近所つきあいの良さ | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | |
| ㉑住宅の維持管理の状況 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | |
| ㉒家賃の満足度 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | |
| ㉓火災に対する安全性 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | |
| ㉔テレビ視聴設備 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | |

問 13. 問 12 の各項目の中で特に改善して欲しい項目は何ですか。

(一番重視する項目番号と、その他あてはまる項目番号を3つまで選び下欄に記入してください)

| | 一番重視するもの | その他 | その他 | その他 |
|------|----------|-----|-----|-----|
| (例) | ① | ② | ④ | ⑤ |
| 記入欄⇒ | | | | |

問 14. あなたは今後の住宅について、どのようにお考えですか。(1つに○)

| | | |
|--------------------------------------|---|--|
| 1. ずっと住み続けたい 2. できるだけ住み続けたい | → | 住み続けたい理由は？(あてはまるもの全てに○) 1. 仕事の都合(通勤に便利など) 2. 買物や病院などの施設利用が便利 3. 家賃が安い 4. 環境がよい 5. この地域に住み慣れている 6. その他() |
| 3. いずれ引っ越したい 4. 条件が整えばすぐにでも引っ越したい | → | 住み替えたい理由は？(あてはまるもの全てに○) 1. 家の広さ・間取りなどに不満 2. 家の老朽化やいたみが激しい 3. 災害や緊急時の不安(台風、崖崩れ等) 4. 通勤等、仕事の都合で 5. 実家に近いところに住みたいから 6. まわりの環境(利便性など)に不満 7. この地域になじみがないから 8. 住宅の管理状況が悪いから 9. その他() |
| | | 住み替えたい住宅は？(1つに○) ↓ |
| | | 1. 一戸建て持家 2. 分譲マンション 3. 他の町営住宅や県営住宅 4. 一戸建ての民間借家 5. 民間賃貸アパート・マンション 6. 社宅・官舎・寮 7. その他() |

3. 今後の住宅づくりについて、あなたのお考えをお聞かせください。

問 15. 現在のお住まいの住宅では、10年以内に外壁・屋上防水改修または玄関扉の取替を行いました。この改修について、あなたはどのようにお考えですか。(1つに○)

| |
|---|
| 1. 改修してよかった (→→問 18へお進みください) 2. 改修してよかったが、他の部分も改修してほしかった (→→問 16へお進みください) 3. 改修しない方がよかった (→→問 17へお進みください) |
|---|

問 16. 「問 15」で「2. 改修してよかったが、他の部分も改修してほしかった」と回答した方に伺います。一定の改修工事を行うと、利便性がよくなったり、トイレや浴室などの水回りの設備水準が上がったりするため、家賃が上がります。その場合、あなたのお考えに最も近いものはどれですか。(1つに○)

| | | |
|---|---|--------------|
| 1. 多少の家賃上昇は、仕方ない 2. 今以上の家賃は支払えないため、他の町営住宅へ引っ越したい 3. 今以上の家賃は支払えないため、工事はしないで欲しい 4. わからない | → | 問 18へお進みください |
|---|---|--------------|

問 17. 「問 15」で「3. 改修しない方がよかった」と回答した方に伺います。理由は何ですか
(1つに○)

| |
|---|
| 1. 今までより使い勝手が悪くなったから 2. 家賃または共益費が上がったから 3. 改修ではなく、建て替えた方が良かったから 4. その他 () |
|---|

問 18. 住宅の建替・改修をはじめ、これからの住宅づくりを考える時に重視することについて、
最も重視する順に第1位から3位までを選び、その番号をそれぞれの()に記入してください。

| | | |
|--|---------|---------|
| 1. 親族や近所づきあいが保たれること 2. 高齢者や障害者にやさしい設計計画となっていること 3. 緑や周辺の自然環境を考えた住宅となっていること 4. 子供から高齢者まで、いろんな年代の人が住めること 5. 店舗や病院に近いなど、生活の利便性が高いこと 6. 今住んでいる地区から移転しなくてよいこと 7. 家賃負担が大きくなること 8. 民間住宅に入居しやすくするための支援（家賃補助）があること 9. その他 () | } | 第1位 () |
| | 第2位 () | |
| | 第3位 () | |

問 19. 最後に瀬戸内町の住宅政策やまちづくりなどについてご意見・ご要望などがありましたら、
ご自由にお書きください。

| |
|--|
| |
| |
| |
| |
| |
| |
| |
| |

質問は以上で終了です。調査票は同封の回収用封筒に入れ、
10月7日(金)までにポストに投函していただくか、
収入申告書提出時にご提出ください。

ご協力ありがとうございました。

参考資料3 判定指標の解説

※1 耐用年限経過（公営住宅法施行令）

（公営住宅等の処分）

第十二条 事業主体は、次の表の上欄各項に定める住宅に応じてそれぞれ下欄各項に定める耐用年限の四分の一を経過した公営住宅を引き続き管理することが災害その他の事由により不相当となり、かつ、その敷地を公営住宅の敷地として保有する必要がない場合において、当該住宅の維持保全上適当であると認められるときは、法第四十四条第一項の規定により、当該住宅（その敷地を含む。）を、その複成価格を基準として事業主体が定める価額で入居者、入居者の組織する団体又は営利を目的としない法人に譲渡することができる。この場合において、災害による損傷その他特別の事由によりその価額が著しく適正を欠くと認めるときは、事業主体は、国土交通大臣の承認を得て、別に譲渡の価額を定めることができる。

よって、本計画では、耐用年限を経過しているか否かで判断する。

| 住宅 | 耐用年限 |
|----------|------|
| 耐火構造の住宅 | 70年 |
| 準耐火構造の住宅 | 45年 |
| 木造の住宅 | 30年 |

※2 空き家率

全国の賃貸住宅の平均空き家率（18.5% 平成30年住宅・土地統計調査）を参考に、20%と設定した。よって、本計画では、空き家率が20%以上か未満かで判断する。

※3 災害危険性の有無

瀬戸内町発行のハザードマップをもとに、土砂災害警戒区域（急傾斜地の崩壊、土石流）及び津波浸水想定区域をもとに、当該団地の住棟が区域に該当するかどうかを調査する。なお、土砂災害警戒区域について、図面精度の関係から住棟が当該区域内に存するか判断に迷う場合は、鹿児島県HP上に掲載されている「土砂災害警戒区域等マップ」を参考とする。

よって、土砂災害警戒区域についてはレッドゾーン（特別警戒区域）又はイエローゾーンに属するか否かで判断し、津波浸水想定区域については標高5m未満の区域に属するか否かで判断する。

土砂災害警戒区域等マップ：<http://sabomap.pref.kagoshima.jp/kagoshima/>

※4 法定建替の市街地要件

公営住宅法第36条第1号要件（市街地要件）

法第36条第1号においては、公営住宅建替事業の施行要件の一つとして、「公営住宅建替事業により除却すべき公営住宅が市街地の区域又は市街化が予想される区域内の政令で定める規模以上の一団の土地に集団的に存していること。」と規定されている。

よって、本計画では、その一団の土地の敷地面積が0.1haを満たすか否かで判断する。

※6 改善内容、実施時期

公営住宅等ストック総合改善事業対象要綱（令和4年4月1日国住備第427号）によると、「個別改善事業を施行した公営住宅等が、耐力、耐火性能、耐用年数等を勘案して、当該事業実施後、概ね10年間（ただし、家賃対策を実施する耐震改修実施住宅の場合は、概ね15年間、第5第1項第二号に係る費用を対象とする場合（耐震改修工事又は屋上若しくは外壁の改修工事を主とする場合を除く。）は、概ね20年間）、使用が可能なものであること。ただし、住宅用防災機器又は地上波デジタル放送対応設備の設置についてはこの限りではない。」とされており、この期間を超えない範囲では改善事業は実施できないことに留意する必要がある。

よって、本計画では、交付金を受けて改善事業を実施した時期が10年未満か以上かで判断する。

※7 新耐震基準の適合

昭和56年に建築基準法（施行令）の構造基準が改正され、これを新耐震基準といい、昭和56年6月1日以降に建築確認を受けた建物は全て新耐震基準が適用されている。ただし、同年5月31日以前に建築確認を受けた建物でも、着工が6月1日以降の場合は規定により原則として新耐震基準が適用されることになる。

よって、本計画では、データの制約上、安全側でみることとし、中層耐火造の住棟の建設年度が昭和57年以降・56年以前で新耐震基準の適合を判断する。

※8 2方向避難の確保

町営住宅のうち、同一階の床面積が200㎡を超える2階建て以上の共同住宅を対象とする。

よって、中層耐火造の住棟について、住棟平面図や写真等から2方向避難の確保の有無を判断する。

※9 住戸専用面積（3人世帯の最低居住面積水準）

最低居住面積水準は、住生活基本計画（全国計画）及び鹿児島県計画において定められているもので、世帯人数に応じ健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準をいい、その面積を下表のとおり定めている。現入居者は単身や夫婦のみなど1～2人世帯の割合が高いが、今後のコミュニティバランスを考慮して、町営住宅の平均をファミリー世帯の3人に設定することが望ましいと考えられる。

よって、本計画では、3人世帯の最低居住面積水準（40㎡）を満たすか否かで判断する。

| | 概要 | 算定式 | 子どもに係る世帯人数の換算 | 世帯人数別の面積(例)(単位:㎡) | | | |
|----------|--|---|------------------------|-------------------|------------|---------------|----------------|
| | | | | 単身 | 2人 | 3人 | 4人 |
| 最低居住面積水準 | 世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活の基本として必要不可欠な住宅の面積に関する水準 | ①単身者:25㎡ ②2人以上の世帯:10㎡×世帯人数+10㎡ | 3歳未満 0.25人 | 25 | 30 【30】 | 40 【35】 | 50 【45】 |
| 誘導居住面積水準 | 世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現の前提として、多様なライフスタイルを想定した場合に必要と考えられる住宅の面積に関する水準 | [都市居住型] 都心とその周辺での共同住宅居住を想定 [一般型] 郊外や都市部以外での戸建住宅居住を想定 | 3歳以上 6歳未満 0.5人 | 40 | 55 【55】 | 75 【65】 | 95 【85】 |
| | | | 6歳以上 10歳未満 0.75人 | 55 | 75 【75】 | 100 【87.5】 | 125 【112.5】 |

(注1) 子どもに係る世帯人数の換算により、世帯人数が2人に満たない場合は、2人とする
(注2) 世帯人数が4人を超える場合は、5%控除される

【 】内は、3～5歳児が1名いる場合

団地別住棟別活用判定一覧表(復興・振興住宅)

| | | | | | | | 住宅の状況 | | | | | | | | | | 1次判定 | | | | | | | | | | 2次判定 | | 3次判定 | | | | | |
|----------|---------|------|----|----|-------------------------|-----------------------|----------------------|--------------|-------------------------------------|---------------|--------------|--------------------|------------------------|--------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|------|------|--------------|--------------|-----------------------|--|------------------|---|--------------------|------------------|-------------------------------|------------------|---------------|--|--|-----------------------------|-------------------------------------|--------------------------|
| 地域名 | 団地名 | 棟名 | 階数 | 戸数 | 住戸専用面積(m ²) | 敷地面積(m ²) | 構造階数・建設年度 | | 耐用年限等の経過状況 | | 改善履歴(10年未満) | | 需要 | | 効率性 | | 立地 | | 立地(災害危険性) | | 判定結果 | 躯体の安全性 | | | 居住性 | | | | | 判定結果 | 特記事項 | 判定結果 | 特記事項 | |
| | | | | | | | 構造階数 | 建設年度 | 建設年度 | 耐用年限の経過状況 | 築後20年以上の経過状況 | 実施年度 | 改善内容 | 空き家率 | 法定建替要件の適合性 | インフラ | 土砂災害 | 津波浸水 | 新耐震基準 | 2方向避難 | | 改善の可能性 | 居住水準(住戸面積40㎡の確保) | 高齢化対応 | 設備水準(浴室設備) | 設備水準(給湯) | 設備水準(トイレの水洗化) | 改善の必要性 | 事業手法の仮設定 | | 判定結果 | | その他政策的判断等 | |
| | | | | | | | 木造 簡平 中耐 高耐 | (和暦) (西暦) | ×:耐用年限超過 △:上記以外 ○:未経過 ×:経過 | ○:未経過 ×:経過 | (和暦) | ○:20%未満 ×:20%以上 | ○:0.1ha以上 ×:0.1ha未満 | ○:土地区画整理事業等の都市基盤整備済み ×:上記以外 | ○:指定無 △:5m未満 ×:5m以上(敷地単位) | ○:指定無 △:エレロー ×:レッド(住棟単位) | △ | ○ | △ | ○ | 継続管理 ・継続管理について判断留保 | ○:56年以降建設又は耐震性あり ×:耐震性なし 一:判定対象外 | ○:問題なし ×:問題あり | ・優先的に対応が必要(改善可能) ・優先的に対応が必要(改善不可能) ・非該当 | ○:40㎡以上 ×:40㎡未満 | ○:平成3年以降 ×:なし | ○:浴室・浴槽あり △:浴槽なし ×:浴室なし | ○:給湯設備あり ×:なし | ○:水洗 ×:汲取り | ・改善不要 ・改善が必要 ・優先的に対応が必要(改善可能) ・優先的に対応が必要(改善不可能) | 維持管理する団地 ・維持管理 ・改善 ・建替 ・優先的改善 ・優先的建替 当面管理する団地 ・当面維持管理 ・用途廃止 ・改善し当面維持管理 ・優先的に完全し当面維持管理 ・優先的な用途廃止 | 建替事業量や将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定 | ・建替 ・用途廃止 ・維持管理 ・個別改善 | 集約・再編の可能性、事業費・事業実施時期等の検討 |
| 古仁屋中心部 | 高丘(復興) | 1-2 | 1 | 2 | 31.73㎡ | 1,054 | 簡平 | S32 | 1957 | × | × | | | × | ○ | × | × | △ | ○ | 継続管理について判断留保 | - | - | 非該当 | × | × | × | × | × | × | 改善が必要 | 用途廃止 | 用途廃止 | 空き家となった段階で用途廃止とする | |
| | | 3-4 | 1 | 2 | 31.73㎡ | | 簡平 | S32 | 1957 | × | × | | | | | | | | | | 継続管理について判断留保 | - | - | 非該当 | × | × | × | × | × | × | 改善が必要 | 用途廃止 | | 用途廃止 |
| | | 5-6 | 1 | 2 | 31.73㎡ | | 簡平 | S32 | 1957 | × | × | | | | | | | | | | 継続管理について判断留保 | - | - | 非該当 | × | × | × | × | × | × | 改善が必要 | 用途廃止 | | 用途廃止 |
| | | 7-8 | 1 | 2 | 31.73㎡ | | 簡平 | S32 | 1957 | × | × | | | | | | | | | | 継続管理について判断留保 | - | - | 非該当 | × | × | × | × | × | × | 改善が必要 | 用途廃止 | | 用途廃止 |
| | | 9-10 | 1 | 2 | 31.73㎡ | | 簡平 | S32 | 1957 | × | × | | | | | | | | | | 継続管理について判断留保 | - | - | 非該当 | × | × | × | × | × | × | 改善が必要 | 用途廃止 | | 用途廃止 |
| 古仁屋周辺部 | 須手(振興) | 1-2 | 1 | 2 | 37.19㎡ | 341 | 簡平 | S39 | 1964 | × | × | | | × | × | × | × | △ | △ | 継続管理について判断留保 | - | - | 非該当 | × | × | × | × | × | × | 改善が必要 | 用途廃止 | 用途廃止 | 老朽化が進行し、空き家率が高い住宅も多いことから、用途廃止を想定する。 | |
| 古仁屋周辺部 | 油井(振興) | 1号棟 | 1 | 1 | 37.19㎡ | 235 | 簡平 | S39 | 1964 | × | × | | | ○ | × | × | △ | ○ | 継続管理について判断留保 | - | - | 非該当 | × | × | × | × | × | × | 改善が必要 | 用途廃止 | 用途廃止 | | | |
| 西方地域 | 篠川(振興) | 1号棟 | 1 | 1 | 37.09㎡ | 162 | 簡平 | S39 | 1964 | × | × | | | × | × | × | △ | ○ | 継続管理について判断留保 | - | - | 非該当 | × | × | × | × | × | × | 改善が必要 | 用途廃止 | 用途廃止 | | | |
| 西方地域 | 西古見(振興) | 1-2 | 1 | 2 | 36.00㎡ | 311 | 簡平 | S43 | 1968 | × | × | | | × | × | × | △ | ○ | 継続管理について判断留保 | - | - | 非該当 | × | × | × | × | × | × | 改善が必要 | 用途廃止 | 用途廃止 | | | |
| 加計呂麻東部地域 | 秋徳(振興) | 1号棟 | 1 | 1 | 37.19㎡ | 116 | 簡平 | S40 | 1965 | × | × | | | ○ | × | × | △ | △ | 継続管理について判断留保 | - | - | 非該当 | × | × | × | × | × | × | 改善が必要 | 用途廃止 | 用途廃止 | | | |
| 加計呂麻西部地域 | 俵(振興) | 1号棟 | 1 | 1 | 37.19㎡ | 122 | 簡平 | S40 | 1965 | × | × | | | × | × | × | △ | ○ | 継続管理について判断留保 | - | - | 非該当 | × | × | × | × | × | × | 改善が必要 | 用途廃止 | 用途廃止 | | | |

18

団地別住棟別活用判定一覧表(定住促進住宅)

| | | | | | | | 住宅の状況 | | | | | | | | | | 1次判定 | | | | | | | | | | 2次判定 | | 3次判定 | | | | |
|----------|-----|-----|----|----|-------------------------|-----------------------|-----------|------|------------|-----------|--------------|------|------|------|------------|------|------|------|--------------|--------------|------|--------|------------------|-------|------------|----------|---------------|--------|----------|--------|--------|--|-----------|
| 地域名 | 団地名 | 棟名 | 階数 | 戸数 | 住戸専用面積(m ²) | 敷地面積(m ²) | 構造階数・建設年度 | | 耐用年限等の経過状況 | | 改善履歴(10年未満) | | 需要 | | 効率性 | | 立地 | | 立地(災害危険性) | | 判定結果 | 躯体の安全性 | | | 居住性 | | | | | 判定結果 | 特記事項 | 判定結果 | 特記事項 |
| | | | | | | | 構造階数 | 建設年度 | 建設年度 | 耐用年限の経過状況 | 築後20年以上の経過状況 | 実施年度 | 改善内容 | 空き家率 | 法定建替要件の適合性 | インフラ | 土砂災害 | 津波浸水 | 新耐震基準 | 2方向避難 | | 改善の可能性 | 居住水準(住戸面積40㎡の確保) | 高齢化対応 | 設備水準(浴室設備) | 設備水準(給湯) | 設備水準(トイレの水洗化) | 改善の必要性 | 事業手法の仮設定 | | 判定結果 | | その他政策的判断等 |
| 加計呂麻東部地域 | 秋徳 | 1号棟 | 1 | 1 | 69.56㎡ | 183 | 木造 | H10 | 1998 | △ | × | | | ○ | × | × | △ | △ | 継続管理について判断留保 | - | - | 非該当 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | 改善不要 | 当面維持管理 | 維持管理 | 借上げ住宅であり、将来の需要に柔軟に対応できることから、維持管理を想定する。 | |
| 加計呂麻東部地域 | 伊子茂 | 1号棟 | 1 | 1 | 69.56㎡ | 1,459 | 木造 | H8 | 1996 | △ | × | | | ○ | ○ | × | △ | ○ | 継続管理について判断留保 | - | - | 非該当 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | 改善不要 | 当面維持管理 | 維持管理 | | |
| | | 2号棟 | 1 | 1 | 69.56㎡ | | 木造 | H8 | 1996 | △ | × | | | | | | | | | 継続管理について判断留保 | - | - | 非該当 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | 改善不要 | 当面維持管理 | | 維持管理 |
| | | 3号棟 | 1 | 1 | 69.56㎡ | | 木造 | H9 | 1997 | △ | × | | | | | | | | | 継続管理について判断留保 | - | - | 非該当 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | 改善不要 | 当面維持管理 | | 維持管理 |
| | | 4号棟 | 1 | 1 | 69.56㎡ | | 木造 | H18 | 2006 | △ | ○ | | | | | | | | | 継続管理について判断留保 | - | - | 非該当 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | 改善不要 | 当面維持管理 | | 維持管理 |
| 加計呂麻東部地域 | 勝能 | 1号棟 | 1 | 1 | 69.56㎡ | 297 | 木造 | H10 | 1998 | △ | × | | | ○ | × | × | △ | ○ | 継続管理について判断留保 | - | - | 非該当 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | 改善不要 | 当面維持管理 | 維持管理 | | |
| 加計呂麻西部地域 | 俵 | 1号棟 | 1 | 1 | 69.56㎡ | 228 | 木造 | H6 | 1994 | △ | × | | | ○ | × | × | ○ | ○ | 継続管理について判断留保 | - | - | 非該当 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | 改善不要 | 維持管理 | 維持管理 | | |
| 加計呂麻西部地域 | 西阿室 | 1号棟 | 1 | 1 | 69.56㎡ | 349 | 木造 | H9 | 1997 | △ | × | | | ○ | × | × | ○ | ○ | 継続管理について判断留保 | - | - | 非該当 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | 改善不要 | 維持管理 | 維持管理 | | |
| | | 2号棟 | 1 | 1 | 69.56㎡ | | 木造 | H14 | 2002 | △ | ○ | | | | | | | | | 継続管理について判断留保 | - | - | 非該当 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | 改善不要 | 維持管理 | | 維持管理 |
| 加計呂麻西部地域 | 瀬相 | 1号棟 | 1 | 1 | 69.56㎡ | 421 | 木造 | H11 | 1999 | △ | × | | | ○ | × | × | ○ | ○ | 継続管理について判断留保 | - | - | 非該当 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | 改善不要 | 維持管理 | 維持管理 | | |
| | | 2号棟 | 1 | 1 | 69.56㎡ | | 木造 | H13 | 2001 | △ | × | | | | | | | | | 継続管理について判断留保 | - | - | 非該当 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | 改善不要 | 維持管理 | | 維持管理 |
| | | 3号棟 | 1 | 1 | 69.56㎡ | | 木造 | H19 | 2007 | △ | ○ | | | ○ | × | × | △ | ○ | ○ | 継続管理について判断留保 | - | - | 非該当 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | 改善不要 | 維持管理 | | 維持管理 |
| | | 4号棟 | 1 | 1 | 69.56㎡ | | 木造 | H20 | 2008 | ○ | ○ | | | | | | | | | 継続管理について判断留保 | - | - | 非該当 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | 改善不要 | 維持管理 | | 維持管理 |
| 加計呂麻西部地域 | 藤川 | 1号棟 | 1 | 1 | 69.56㎡ | 340 | 木造 | H11 | 1999 | △ | × | | | ○ | × | × | △ | ○ | 継続管理について判断留保 | - | - | 非該当 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | 改善不要 | 当面維持管理 | 維持管理 | | |
| | | 2号棟 | 1 | 1 | 69.56㎡ | | 木造 | H16 | 2004 | △ | ○ | | | | | | | | | 継続管理について判断留保 | - | - | 非該当 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | 改善不要 | 維持管理 | | 維持管理 |
| 加計呂麻西部地域 | 瀬武 | 1号棟 | 1 | 1 | 69.56㎡ | 585 | 木造 | H7 | 1995 | △ | × | | | ○ | × | × | △ | ○ | 継続管理について判断留保 | - | - | 非該当 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | 改善不要 | 当面維持管理 | 維持管理 | | |
| | | 2号棟 | 1 | 1 | 69.56㎡ | | 木造 | H7 | 1995 | △ | × | | | | | | | | | 継続管理について判断留保 | - | - | 非該当 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | 改善不要 | 当面維持管理 | 維持管理 | |
| 与路・諸島地域 | 与路 | 1号棟 | 1 | 1 | 69.56㎡ | 906 | 木造 | H12 | 2000 | △ | × | | | ○ | × | × | ○ | ○ | 継続管理について判断留保 | - | - | 非該当 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | 改善不要 | 当面維持管理 | 維持管理 | | |
| | | 2号棟 | 1 | 1 | 69.56㎡ | | 木造 | H15 | 2003 | △ | ○ | | | | | | | | | 継続管理について判断留保 | - | - | 非該当 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | 改善不要 | 当面維持管理 | 維持管理 | |
| 与路・諸島地域 | 請阿室 | 1号棟 | 1 | 1 | 69.56㎡ | 298 | 木造 | H12 | 2000 | △ | × | | | ○ | × | × | ○ | △ | 継続管理について判断留保 | - | - | 非該当 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | 改善不要 | 当面維持管理 | 維持管理 | | |
| 加計呂麻西部地域 | 須子茂 | 1号棟 | 1 | 1 | 69.56㎡ | 298 | 木造 | H17 | 2005 | △ | ○ | | | ○ | × | × | ○ | △ | 継続管理について判断留保 | - | - | 非該当 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | 改善不要 | 当面維持管理 | 維持管理 | | |
| 加計呂麻東部地域 | 於斉 | 1号棟 | 1 | 1 | 69.56㎡ | 298 | 木造 | H22 | 2010 | ○ | ○ | | | ○ | × | × | △ | × | 継続管理について判断留保 | - | - | 非該当 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | 改善不要 | 当面維持管理 | 維持管理 | | |

22

瀬戸内町公営住宅等長寿命化計画

令和5年3月

編集・発行

瀬戸内町 建設課

〒894-1592 鹿児島県大島郡瀬戸内町古仁屋船津 23 番地

TEL 0997-72-1197 FAX 0997-72-1120

URL <https://www.town.setouchi.lg.jp/>

(作業協力)

公益財団法人鹿児島県住宅・建築総合センター