

小値賀町公営住宅等長寿命化計画

【改訂計画】

(素案)

令和 6 年 7 月
小値賀町建設課

目次

序章 はじめに

1. 計画策定の背景・目的と計画期間	1
(1) 背景	1
(2) 目的	2
(3) 計画期間	2
2. 計画の対象住宅	3

第1章 小値賀町の概要

1. 小値賀町の概要	5
(1) 位置・地勢	5
(2) 人口・世帯数	5
(3) 世帯状況	6
(4) 高齢者のいる世帯の状況	7
2. 住宅に関する状況	9
(1) 住宅所有関係別世帯の状況	9
(2) 高齢者のいる世帯の住宅所有関係別世帯の状況	10
(3) 住宅の建て方	11
3. 上位・関連計画の概要	12
(1) 長崎県住生活基本計画	12
(2) 地域住宅計画・長崎県全地域（第Ⅳ期）	14
(3) 第5次小値賀町総合計画・後期基本計画	15
(4) 第2期小値賀町まち・ひと・しごと創生総合戦略	16
(5) 小値賀町公共施設等総合管理計画【行動計画】	17
(6) 小値賀町個別施設計画	18

第2章 町営住宅等の状況

1. 小値賀町町営住宅等の状況	19
(1) 管理戸数・構造	19
(2) 建設年度・耐用年限の経過	22
(3) 耐震性	24
(4) 住戸規模等	25
(5) 住棟・住戸設備	28
(6) 高齢化対応・屋外共用施設	30
(7) 改修・改善履歴	33
2. 団地の立地特性と空き家募集の状況	34
(1) 団地の立地特性	34
(2) 空き家募集の状況	35
3. 入居者アンケート調査結果	36
(1) アンケート調査の概要	36
(2) アンケート調査結果の概要	36
4. 町営住宅等ストックに関する課題の整理	39
(1) 立地・敷地に関する課題	39
(2) 建物に関する課題	39

第3章 長寿命化に関する基本方針と将来予測

1. 長寿命化に関する基本方針	40
(1) 町営住宅等整備の基本方針	40
(2) ストックの状況把握及び日常的な維持管理の方針	41
(3) 長寿命化及びライフサイクルコスト（LCC）の縮減に関する方針	41
2. 将来ストック量の推計と目標管理戸数の設定	42
(1) 将来人口の推計	42
(2) 将来世帯数の推計	43
(3) 住宅確保要配慮者世帯数の推計	44
(4) 著しい困窮年収水準未満の世帯が入居可能な住宅ストックの算定	46
(5) 著しい困窮年収水準未満世帯への対応と目標管理戸数の設定	47

第4章 長寿命化計画の目標と事業手法の選定

1. 目標とする管理期間及び整備水準	48
(1) 長寿命化による目標管理期間	48
(2) 目標とする整備水準	49
2. 団地別・住棟別事業手法の選定	50
(1) ストック活用手法の基本的な考え方	50
(2) 事業手法の選定フロー	51
(3) 1次判定の考え方と仮設定結果	52
(4) 2次判定の考え方と仮設定結果	56
(5) 3次判定の考え方と事業手法の決定結果	59

第5章 町営住宅等の事業実施方針と事業実施予定一覧

1. 事業実施方針	65
(1) 点検の実施方針	65
(2) 計画修繕の実施方針	65
(3) 改善事業の実施方針	68
(4) 建替事業の実施方針	68
2. 長寿命化のための事業実施予定一覧	69
(1) 【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧	69
(2) 【様式2】新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧	70
(3) 【様式3】共同施設に係る事業の実施予定一覧	70
3. ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果の算出	71
(1) ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果の算出	71
(2) ライフサイクルコスト（LCC）の算出結果	72

序章 はじめに

1. 計画策定の背景・目的と計画期間

(1) 背景

わが国では、現在及び将来における国民の豊かな住生活を実現するため、平成18年6月に「住生活基本法（法律第61号）」が制定されました。これにより、住宅セーフティネットの確保、健全な住宅市場の整備、住生活の「質」の向上を図る政策への本格的な転換を図る道筋が示されました。その後、これを根拠法とする「住生活基本計画（全国計画）」が策定され、さらに令和3年3月には、新型コロナウイルス感染症の拡大を契機とした「新たな日常」への対応、居住の場の多様化や新技術の進展に対応した目標や気候変動の影響と考えられる自然災害の頻発・激甚化を踏まえた住まいや地域の安全・安心の確保に向けた目標を計画に位置づける見直しが行われました。

長崎県においても、少子・高齢化の進行や単身世帯の増加などの人口・世帯構成の変化、増加する空き家や脱炭素社会の構築、さらには、新型コロナウイルス感染症に関連した新たな生活様式への対応など、様々な社会情勢の変化を踏まえ、本県の住宅・住環境政策の最上位計画として令和4年6月に「長崎県住生活基本計画」を改訂しています。

このような中、小値賀町（以下、「本町」という。）では、平成27年3月に「小値賀町公営住宅等長寿命化計画」（以下、「前回計画」という。）を策定し、これまでの対症療法型の維持管理から予防保全型の維持管理への転換を図り、公営住宅ストック（過去に整備され、現在も存在する町管理の住宅資産）の長寿命化によるコスト縮減を目指した様々な対応を進めてきました。

また、平成29年3月には、町が管理するあらゆる公共施設の維持管理・更新等を着実に推進するための中長期的な取組の方向性を明らかにする計画として、「小値賀町公共施設等総合管理計画（行動計画）」（以下、「総合管理計画」という。）を策定しています。その後、令和3年3月には個別の公共施設の利用状況や劣化状態について、客観的データを用いて見える化した「小値賀町個別施設計画」の策定や総合管理計画の見直しに関する総務省通知を受け、総合管理計画を令和4年3月に改訂し、マネジメントを徹底することによる公共施設等の機能を維持しつつ、可能な限り次世代に負担を残さない効率的・効果的な公共施設等の最適な配置を実現することとしています。

本町が管理している住宅においては、築30年以上のストックが3割以上を占め、経年劣化に伴う建替えや改善を必要とする住宅の増加、人口減少や少子高齢化の進行、厳しい財政状況など、町管理の住宅を取り巻く状況の変化の中で、長寿命化を図る体系的な手法で施設の社会的需要や老朽度の判定を行い、改修時の費用対効果等を総合的に勘案した建替え、改善、修繕、用途廃止等を行うことが求められています。

(2) 目的

前述の背景を踏まえ、「小値賀町公営住宅等長寿命化計画【改訂計画】」（以下、「本計画」という。）は、安全で快適な町管理の住宅を長きにわたって確保するため、総合管理計画等の上位関連計画と整合を図りつつ、国が定める「公営住宅等長寿命化計画策定指針【改定】（平成28年8月改定）」（以下、「策定指針」という。）を踏まえた上で、建替え、改善、修繕、用途廃止等の事業手法を改めて定め、長期的な維持管理を実現するとともに、長寿命化によるライフサイクルコストの縮減と事業量の平準化を図ることを目的として策定します。

(3) 計画期間

本計画は、中・長期の事業内容と実施時期、各住棟の供用期間等を検討し、町管理の住宅を長期にわたって有効に活用するため、令和6年度から令和15年度までの10年間を計画期間とします。

なお、社会情勢の変化、事業の進捗状況、建設関連技術の発展等に応じて、概ね5年ごとに定期的に見直しを行うこととします。

※町管理の住宅区分の説明

- 町営住宅とは、本町が建設、買取り又は借上げを行い、低額所得者に賃貸し、又は転貸するための住宅及びその附帯施設で、法の規定による国の補助に係る住宅をいう。
- 特定公共賃貸住宅とは、本町が中堅所得者等に、居住の用に供する居住環境が良好な賃貸住宅を提供するため、建設及び管理する賃貸住宅をいう。
- 町有住宅とは、本町が建設、買取り等を行い、住宅困窮者に賃貸するための住宅及びその附帯施設をいう。
- 定住促進住宅とは、本町の活性化を図るため、定住促進対策事業として、定住希望者を生活が安定するまでの一定期間において居住の安定を図る住宅をいう。
- 医療従事者住宅とは、本町の国民健康保険診療所及び健康管理センターに勤務する医師及び技師等並びにその家族が居住するための職員住宅をいう。

2. 計画の対象住宅

本計画に位置付ける対象住宅（以下、「町営住宅等」という。）は、下表に示すように「町営住宅」18棟・66戸、「特定公共賃貸住宅」（以下、「特公賃住宅」という。）2棟（上ノ坂団地町営住宅の2棟と同棟）・8戸、「町有住宅」17棟・26戸、「定住促進住宅」13棟・13戸、「医療従事者住宅」（以下、「医療住宅」という。）6棟・6戸の合計21団地・54棟・119戸です。

■計画対象住宅一覧

単位：㎡、棟、戸

所管	団地名		住宅区分	所在地	敷地面積	棟名称	棟数	管理戸数		
建設課	南川団地	みなみかわだんち	町営住宅	笛吹郷2382番地4	705	A棟	1	4		
	小浜団地	おばまだんち		笛吹郷1342番地1	1,446	A棟	1	4		
						B棟	1	3		
	六島団地	むしまだんち		笛吹郷1336番地1	2,728	E棟	1	2		
	水の下団地	みずのしもだんち		六島郷28番地1	528	-	1	1		
	みなと団地	みなとだんち		笛吹郷2699番地1	872	-	1	8		
				笛吹郷1505番地1	1,760	A棟	1	6		
	新小浜団地	しんおばまだんち						B棟	1	3
								NA・NB棟	2	6
								SA・SB棟	2	10
							NC・ND棟	2	6	
							SC棟	1	4	
	上ノ坂団地	うえのさかだんち	笛吹郷1332番地1	6,569			SD棟	1	4	
			笛吹郷1334番地			集会所	-	-		
			笛吹郷1336番地1							
			笛吹郷1337番地							
			笛吹郷2003番地		2,918	A棟	1	4		
	建設課	上ノ坂団地	うえのさかだんち	特定公共賃貸住宅(特公賃)	町営上ノ坂団地と同じ	町営上ノ坂団地内	A棟	-	4	
B棟							-	1		
丘町住宅		おかまちじゅうたく	町有住宅	笛吹郷1045番地1	428	A・B棟	2	4		
							笛吹郷1452番地3	420	C棟	1
斑住宅		まだらじゅうたく		斑郷829番地	1,042	-	1	4		
				宮崎住宅	みやざきじゅうたく	笛吹郷2003番地	673	-	1	2
市司住宅		いちじじゅうたく				笛吹郷1042番地3	1,849	A・B・C・D棟	4	4
				E・F棟	2			2		
						G・H棟	2	2		
宮崎町定住促進住宅		みやざきちょうていじゅうそくしんじゅうたく		笛吹郷2029番地3	765	A棟	1	2		
					B棟	1	2			
柳田住宅	やなだじゅうたく	笛吹郷1756番地4		259	A棟	1	1			
		笛吹郷1756番地14	247	B棟	1	1				
建設課所管住宅				13団地			35	100		
総務課	短期滞在住宅	たんきたいざいじゅうたく	定住促進住宅	笛吹郷1647番地	82	-	1	1		
	宮崎町②空家活用住宅	みやざきちょう②あきやかつようじゅうたく		笛吹郷2385番地6	169	-	1	1		
	旧前方駐在所	きゅうまえがたちゅうざいしよ		前方郷4243番地3	316	-	1	1		
	笛吹在地区定住促進住宅	ふえふきざいちくていじゅうそくしんじゅうたく		笛吹郷2023番地1	1,560	A・B棟	2	2		
						C・D・E棟	3	3		
	筒井浦地区定住促進住宅	つついうらちくていじゅうそくしんじゅうたく		前方郷3680番地3	612	A棟	1	1		
						B・C棟	2	2		
	木場地区定住促進住宅	こばちくていじゅうそくしんじゅうたく		前方郷895番地1	778	A・B棟	2	2		
				医療保健職員住宅	いりょうほけんしよくいんじゅうたく	医療従事者住宅(医療)	笛吹郷2698番地3	862	A・B・C・D棟	4
	総務課所管住宅				7団地			17	17	
診療所	医師住宅	いしじゅうたく	医療従事者住宅(医療)	笛吹郷2439番地	464	1棟	1	1		
				笛吹郷2441番地2	264	2棟	1	1		
	診療所所管住宅				1団地			2	2	
合計							21団地	54	119	

■対象住宅位置



第1章 小値賀町の概要

1. 小値賀町の概要

(1) 位置・地勢

本町は、長崎県の最西端である五島列島の北部に位置し、小値賀本島を中心として、その周辺に散在する大小17の島からなっています。北は7.5km隔てて宇久島（佐世保市）と南は5.5kmを隔てて中通島（新上五島町）と相対し、東は約50kmの距離を隔てて九州本土に、西は遠く東シナ海に臨んでいます。

本町の総面積は、国土交通省国土地理院の「令和5年全国都道府県市区町村別面積調（4月1日時点）」によると25.50km²（本島12.26km²・属島13.24km²）であり、本島の地形はなだらかで、火山の噴出で生じた海拔100m程度のいくつかの丘陵を囲んで、海岸線まで耕地が広がっています。遠浅の海に囲まれた海岸線は、出入りが多く、美しい景観となって全島の陸域の全部或いは一部が西海国立公園の区域に指定されています。また、東方の海岸線には自然の良港である前方港があり、南方には本町の海上交通の玄関口であり、商業・水産業の中心でもある笛吹集落や小値賀漁港があります。

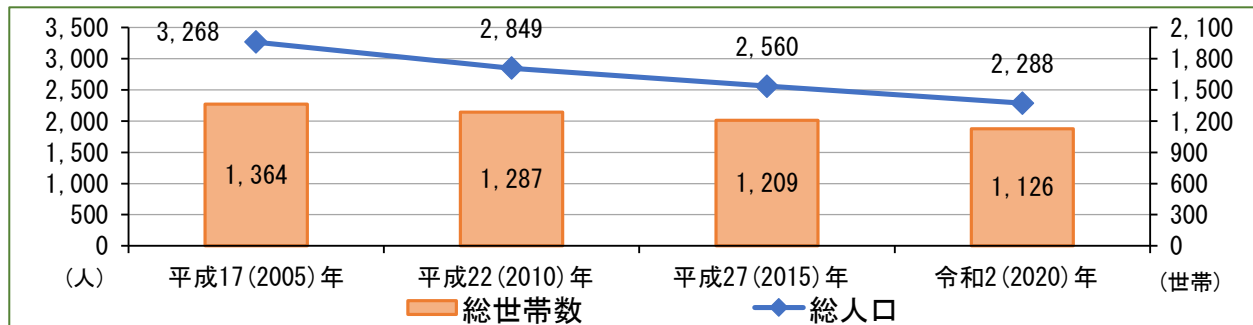
(2) 人口・世帯数

令和2（2020）年の国勢調査を見ると、本町の総人口は2,288人、世帯総数1,126世帯となっており、人口・世帯数とも一貫して減少傾向が続いています。また、1世帯当たり人員も少子高齢化の進行により減少傾向が続き2.03人/世帯と、国や長崎県の平均を大きく下回っています。

■人口・世帯数・年齢階層別人口の推移（国勢調査）

単位：人、%、世帯、人/世帯

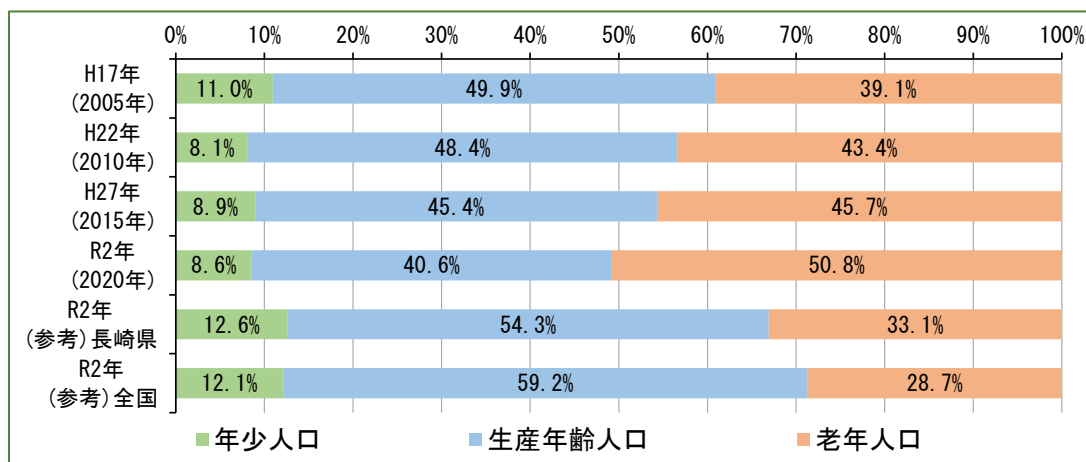
項目	実数	平成17年 (2005年)	平成22年 (2010年)	平成27年 (2015年)	令和2年 (2020年)	年平均増減率			参考(R2年)	
						H17~H22	H22~H27	H27~R2	長崎県	全国
総人口	実数	3,268	2,849	2,560	2,288	-2.56%	-2.03%	-2.13%	1,312,317	-
年少人口 (15歳未満)	実数	358	232	229	196	-7.04%	-0.26%	-2.88%	164,303	-
	構成比	11.0%	8.1%	8.9%	8.6%	-	-	-	12.6%	12.1%
生産年齢人口 (15~64歳)	実数	1,631	1,380	1,162	930	-3.08%	-3.16%	-3.99%	706,077	-
	構成比	49.9%	48.4%	45.4%	40.6%	-	-	-	54.3%	59.2%
老年人口 (65歳以上)	実数	1,279	1,237	1,169	1,162	-0.66%	-1.10%	-0.12%	430,353	-
	構成比	39.1%	43.4%	45.7%	50.8%	-	-	-	33.1%	28.7%
年齢不詳	実数	-	-	-	-	-	-	-	11,584	-
総世帯数	実数	1,364	1,287	1,209	1,126	-1.13%	-1.21%	-1.37%	558,230	-
1世帯当たり人員	実数	2.40	2.21	2.12	2.03	-	-	-	2.35	2.26



資料：国勢調査

令和2（2020）年の人口を年齢階層別に見ると、年少人口は196人（8.6%）と200人を割り込み、長崎県や全国の構成比が12%台に対して、本町は8.6%となっています。生産年齢人口は930人（40.6%）と1,000人を割り込み、直近5年間の年平均減少率も約4%の減少となっており、人口減少と少子化が顕著に見られます。また、老年人口は1,162人（50.8%）となっており、人口減少の中で老年人口も減少し、全ての階層で人口の減少が見られます。特に、高齢化の進行が長崎県や全国と比較しても顕著に現れており、構成比が50%を超え、人口の半分が高齢者となっています。

■年齢階層別人口構成比の推移



資料：国勢調査

(3) 世帯状況

本町の世帯状況を一般世帯※人員構成別に見ると、1人世帯の世帯数と構成比は一貫して増加しており、令和2（2020）年では479世帯（42.7%）と、構成比が4割を超えています。参考として、令和2（2020）年の長崎県や全国の構成比が3割台となっていることから、単身世帯の増加が顕著と言えます。2人世帯は、平成22（2010）年以降実数は減少し、構成比は増減を繰り返しています。令和2（2020）年の1人・2人世帯の構成比を合わせると、7割を大きく超えています。一方、3人以上の世帯は全て減少しており、全体では世帯規模の縮小傾向が見られます。

■一般世帯人員構成別世帯数の推移

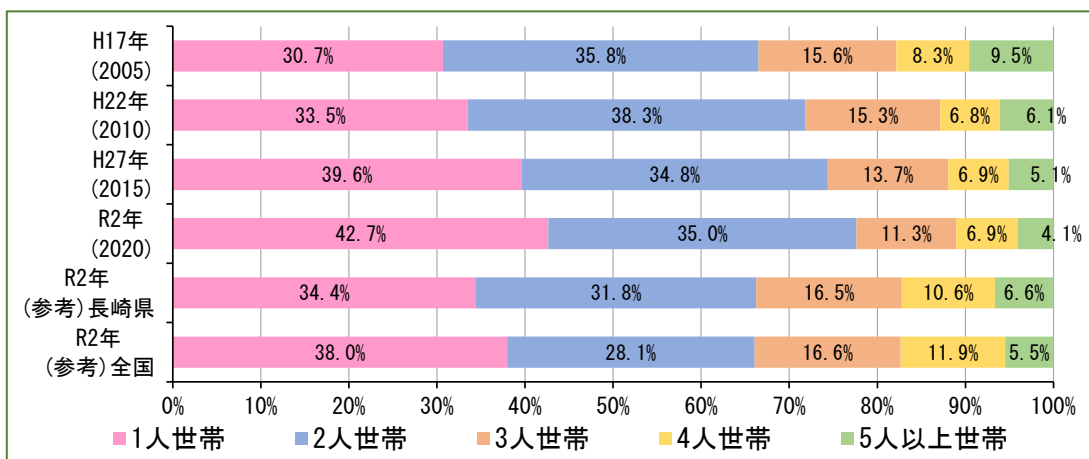
単位：世帯、%

項目	一般世帯数	一般世帯人員構成別世帯数						
		1人世帯	2人世帯	3人世帯	4人世帯	5人以上世帯		
H17年 (2005)	実数	1,362	418	488	213	113	130	
	構成比	100.0%	30.7%	35.8%	15.6%	8.3%	9.5%	
H22年 (2010)	実数	1,283	430	492	196	87	78	
	構成比	100.0%	33.5%	38.3%	15.3%	6.8%	6.1%	
H27年 (2015)	実数	1,207	478	420	165	83	61	
	構成比	100.0%	39.6%	34.8%	13.7%	6.9%	5.1%	
R2年 (2020)	実数	1,123	479	393	127	78	46	
	構成比	100.0%	42.7%	35.0%	11.3%	6.9%	4.1%	
参考 R2年 (2020)	長崎県	実数	556,130	191,470	177,038	91,828	58,915	36,879
		構成比	100.0%	34.4%	31.8%	16.5%	10.6%	6.6%
	全国	構成比	100.0%	38.0%	28.1%	16.6%	11.9%	5.5%

※一般世帯：「一般世帯」は、「総世帯」から学校の寮・寄宿舎、病院・療養所などの入院者、社会施設の入所者等の「施設等の世帯」を除いたもの。

資料：国勢調査

■一般世帯人員構成別世帯数の推移



資料：国勢調査

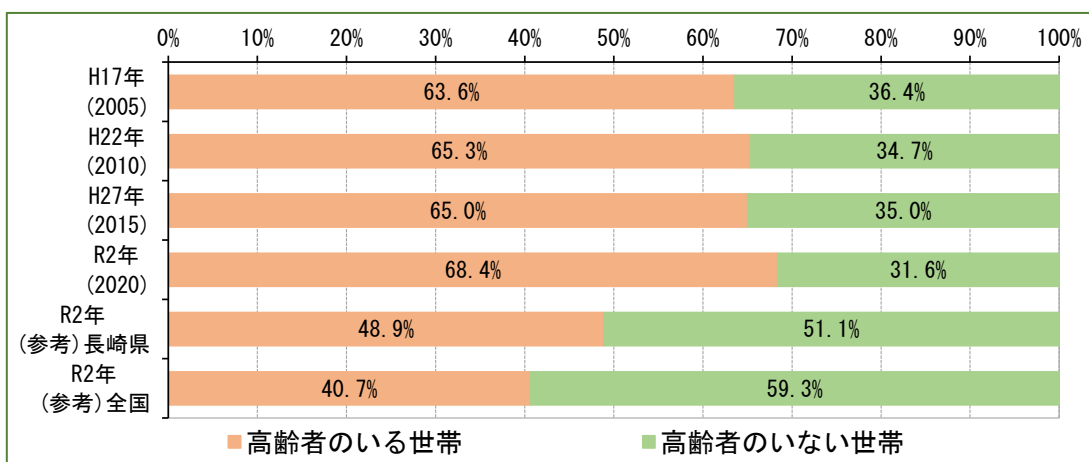
(4) 高齢者のいる世帯の状況

高齢者*のいる世帯について、令和2(2020)年では768世帯、一般世帯数の68.4%を占め、長崎県の48.9%や全国の40.7%と比べても高い構成比となっています。過去の推移を見ると、一般世帯と高齢者のいる世帯の世帯数が減少する中で、その構成比は増加しており、今後も高齢化の進行とともに、高齢者の居住に配慮した住宅が求められます。

■高齢者のいる世帯の推移

単位：世帯、%

項目		一般世帯数	高齢者のいる世帯	高齢者のいない世帯	
H17(2005)年 小値賀町	実数	1,362	866	496	
	構成比	100.0%	63.6%	36.4%	
H22(2010)年 小値賀町	実数	1,283	838	445	
	構成比	100.0%	65.3%	34.7%	
H27(2015)年 小値賀町	実数	1,207	785	422	
	構成比	100.0%	65.0%	35.0%	
R2(2020)年 小値賀町	実数	1,123	768	355	
	構成比	100.0%	68.4%	31.6%	
参考 R2年 (2020)	長崎県	実数	556,130	271,984	284,146
		構成比	100.0%	48.9%	51.1%
	全国	構成比	100.0%	40.7%	59.3%



*高齢者：「高齢者」とは、国勢調査に示す年齢階層別の老年人口にあたる年齢65歳以上とする。

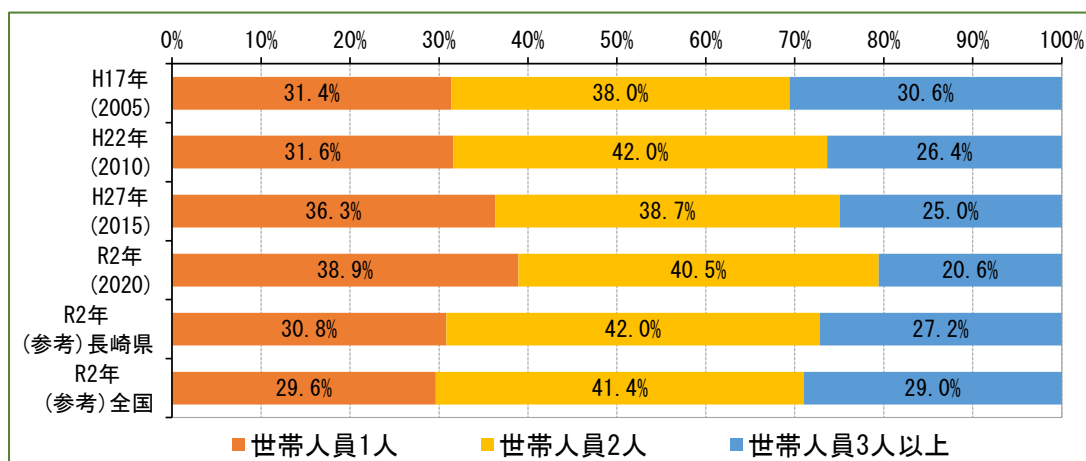
資料：国勢調査

高齢者のいる世帯を世帯人員別に見ると、高齢者1人世帯の構成比は増加傾向にあり、令和2(2020)年では38.9%と4割近くを占めています。これを長崎県と全国の構成比と比べると、本町の高齢者単身世帯の増加は、県や全国の15年先を行っていることがわかります。2人世帯については増減を繰り返し、ほぼ長崎県や全国と同様の構成比となっています。一方、3人以上の世帯は減少傾向となっています。

■世帯人員別高齢者のいる世帯の推移

単位：世帯、%

項目		高齢者のいる世帯	世帯人員1人	世帯人員2人	世帯人員3人以上	
H17(2005)年 小値賀町	実数	866	272	329	265	
	構成比	100.0%	31.4%	38.0%	30.6%	
H22(2010)年 小値賀町	実数	838	265	352	221	
	構成比	100.0%	31.6%	42.0%	26.4%	
H27(2015)年 小値賀町	実数	785	285	304	196	
	構成比	100.0%	36.3%	38.7%	25.0%	
R2(2020)年 小値賀町	実数	768	299	311	158	
	構成比	100.0%	38.9%	40.5%	20.6%	
参考 R2年 (2020)	長崎県	実数	271,984	83,871	114,161	73,952
		構成比	100.0%	30.8%	42.0%	27.2%
	全国	構成比	100.0%	29.6%	41.4%	29.0%



資料：国勢調査

2. 住宅に関する状況

(1) 住宅所有関係別世帯の状況

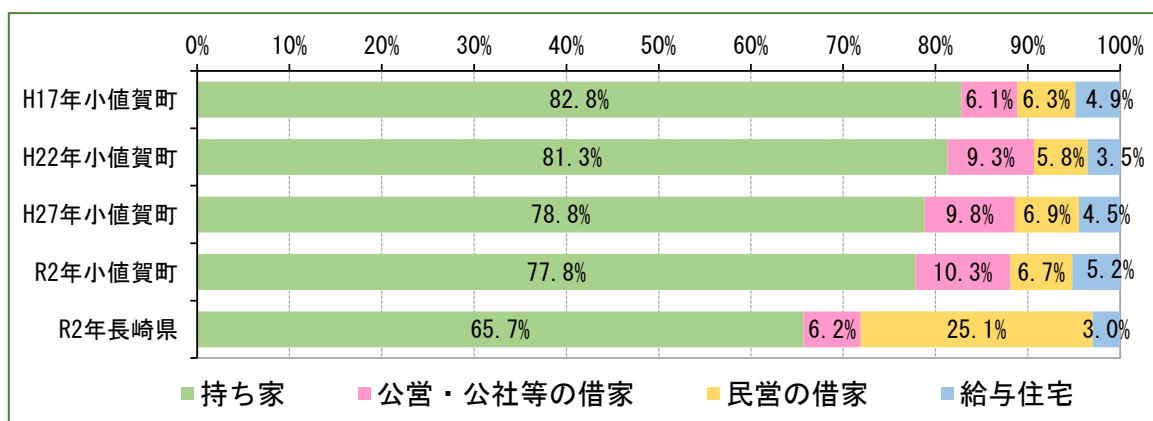
国勢調査結果から令和2(2020)年の主世帯*の住宅所有関係を見ると、持ち家が856世帯(77.8%)で最も多く、次いで公営・公社等の借家113世帯(10.3%)、民営の借家74世帯(6.7%)、給与住宅57世帯(5.2%)の順となっています。これを長崎県の構成比と比べると、持ち家と公営・公社等の借家の割合が高く、一方で民営の借家の割合が低いのが特徴として挙げられます。

過去の世帯数の推移を見ると、主世帯数が減少する中で、持ち家のみ実数・構成比とも減少しているのに対して、公営・公社等の借家は漸増傾向を示し、これら以外は近年大きな変化はなく増減を繰り返しています。

■住宅所有関係別世帯数の推移

単位：世帯、%

項目		主世帯数	持ち家	公営・公社等の借家	民営の借家	給与住宅
H17(2005)年 小値賀町	実数	1,337	1,107	81	84	65
	構成比	100.0%	82.8%	6.1%	6.3%	4.9%
H22(2010)年 小値賀町	実数	1,273	1,035	119	74	45
	構成比	100.0%	81.3%	9.3%	5.8%	3.5%
H27(2015)年 小値賀町	実数	1,184	933	116	82	53
	構成比	100.0%	78.8%	9.8%	6.9%	4.5%
R2(2020)年 小値賀町	実数	1,100	856	113	74	57
	構成比	100.0%	77.8%	10.3%	6.7%	5.2%
R2(2020)年 長崎県	実数	541,164	355,486	33,568	135,897	16,213
	構成比	100.0%	65.7%	6.2%	25.1%	3.0%



*主世帯：「主世帯」は、一般世帯から間借り及び住宅以外に住む世帯を除いたもの。

資料：国勢調査

（２）高齢者のいる世帯の住宅所有関係別世帯の状況

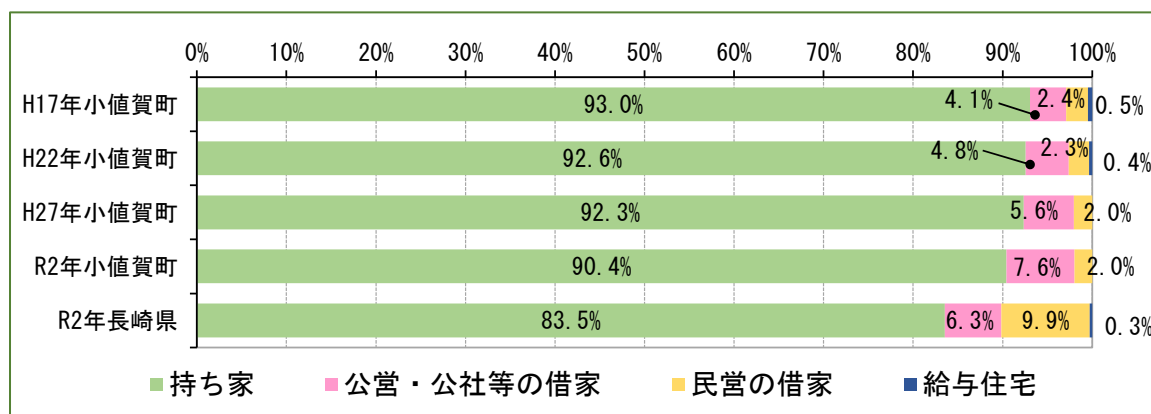
令和 2（2020）年の 65 歳以上の高齢者のいる主世帯の住宅所有関係を見ると、持ち家は 690 世帯（90.4%）と 9 割を超え、長崎県の 83.5%を上回っています。また、公営・公社等の借家も 58 世帯（7.6%）と県を僅かに上回っています。一方、民営の借家は 15 世帯（2.0%）となっており、県と比べ低い割合となっています。また、給与住宅は平成 27（2015）年から世帯が無い状態となっています。

これまでの推移を見ると、総世帯数の減少とともに、高齢者のいる主世帯数も減少する中、公営・公社等の借家のみ実数・構成比とも増加傾向を示しています。一方、これ以外の世帯は、減少傾向を示しています。

■高齢者のいる世帯の住宅所有関係別世帯数の推移

単位：世帯、%

項目		高齢者のいる主世帯数	持ち家	公営・公社等の借家	民営の借家	給与住宅
H17(2005)年 小値賀町	実数	863	803	35	21	4
	構成比	100.0%	93.0%	4.1%	2.4%	0.5%
H22(2010)年 小値賀町	実数	837	775	40	19	3
	構成比	100.0%	92.6%	4.8%	2.3%	0.4%
H27(2015)年 小値賀町	実数	784	724	44	16	0
	構成比	100.0%	92.3%	5.6%	2.0%	0.0%
R2(2020)年 小値賀町	実数	763	690	58	15	0
	構成比	100.0%	90.4%	7.6%	2.0%	0.0%
R2(2020)年 長崎県	実数	269,407	225,062	16,981	26,625	739
	構成比	100.0%	83.5%	6.3%	9.9%	0.3%



資料：国勢調査

(3) 住宅の建て方

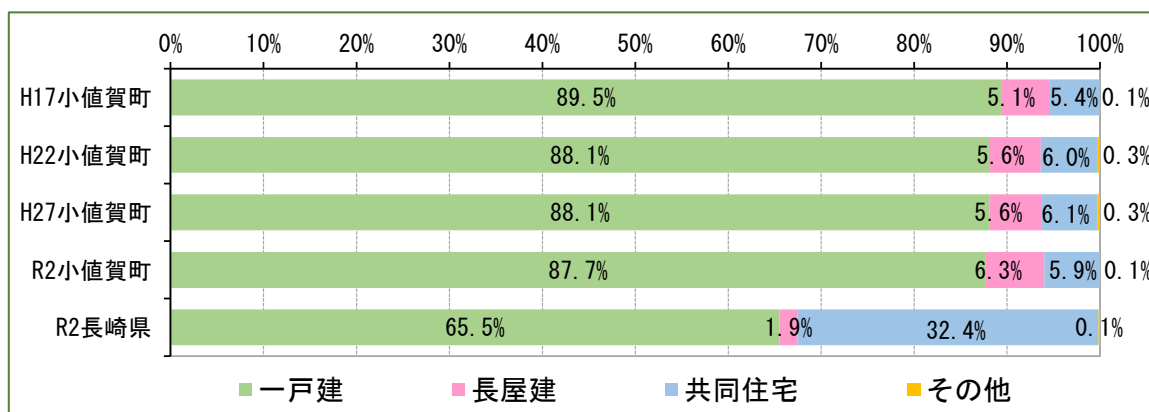
本町の令和2(2020)年の主世帯の住宅の建て方を見ると、一戸建は965世帯(87.7%)と最も多く、長崎県の65.5%に比べ高い割合となっています。次いで、長屋建69世帯(6.3%)、共同住宅65世帯(5.9%)、の順となっており、一戸建が圧倒的に多く主世帯の8割後半を占めています。また、長屋建の構成比は県に比べ高く、共同住宅の構成比は県に比べ低く、一桁台となっています。

これまでの推移を見ると、主世帯数の減少とともに、一戸建の世帯数は減少傾向を示しており、これ以外の長屋建・共同住宅は、60~80世帯の間で増減を繰り返しています。

■住宅の建て方の推移

単位：世帯、%

項目		主世帯数	一戸建	長屋建	共同住宅	その他
H17(2005)年 小値賀町	実数	1,337	1,196	68	72	1
	構成比	100.0%	89.5%	5.1%	5.4%	0.1%
H22(2010)年 小値賀町	実数	1,273	1,121	71	77	4
	構成比	100.0%	88.1%	5.6%	6.0%	0.3%
H27(2015)年 小値賀町	実数	1,184	1,043	66	72	3
	構成比	100.0%	88.1%	5.6%	6.1%	0.3%
R2(2020)年 小値賀町	実数	1,100	965	69	65	1
	構成比	100.0%	87.7%	6.3%	5.9%	0.1%
R2(2020)年 長崎県	実数	541,164	354,569	10,530	175,301	764
	構成比	100.0%	65.5%	1.9%	32.4%	0.1%



資料：国勢調査

3. 上位・関連計画の概要

(1) 長崎県住生活基本計画

「長崎県住生活基本計画」は、少子・高齢化の進行や単身世帯の増加などの人口・世帯構成の変化、増加する空き家や脱炭素社会の構築、さらには、新型コロナウイルス感染症に関連した新たな生活様式への対応などの様々な社会情勢の変化を踏まえ、『住みたい・住める・住み続けられる長崎県』を基本理念に令和4年6月に改訂されました。計画期間は、令和4年度から令和13年度までの10年間としています。以下に、施策の体系を掲げます。

■施策の体系

	基本目標	基本施策	施策
県民からの視点	I. 災害に強く、県民が安全・快適に暮らせる住生活の実現	I-1. 災害に強く安全に暮らせる住まいづくり・まちづくり	①住宅・宅地の耐震化の促進 ②防犯性に配慮した住宅・居住環境の整備 ③安全な住宅地の確保 ④土砂災害のおそれのある地区における住宅の移転誘導等 ⑤防災知識の普及や防災活動との連携 ⑥民間住宅を活用した応急的な住まいの確保
		I-2. 健康で長生きできる住まいづくり・まちづくり	①高断熱・高気密住宅の普及促進 ②良好な温熱環境を備えた住宅の普及活動との連携 ③住宅・居住環境のバリアフリー・ユニバーサルデザインの推進 ④交流拠点等の整備による外出機会の拡大
		I-3. 脱炭素社会を実現する住まいづくり・まちづくり	①住まいの脱炭素化対策等の推進 ②建設リサイクルの推進 ③住宅の長寿命化 ④住宅の維持保全等活動組織との連携 ⑤地域産木材活用の促進及び連携
	II. 若年・子育て世帯や高齢者等が安心して暮らせる住生活の実現	II-1. 若者・子育て世帯が安心して暮らせる環境整備	①若者・子育て世帯の公営住宅入居の支援 ②子育てしやすい住まい・居住環境の整備 ③多世代居住に対応する住まい・まちづくりの促進
		II-2. 高齢者等が安心して暮らせる環境整備	①高齢者に適した住み替え支援の充実 ②高齢期に向けた早めの住宅改修等の推進 ③低家賃の高齢者向け住宅の普及促進 ④地域包括ケアシステム構築の支援
		II-3. 住宅セーフティネットの充実と住生活の支援	①公的住宅等の適切な整備と維持管理 ②住宅確保要配慮者への居住支援の充実 ③長崎県居住支援協議会の運営 ④関連部署等と連携した居住の継続又は住み替えの支援
住宅ストックからの視点	III. 良質な住宅ストックの形成と次世代への承継	III-1. 既存住宅の流通・リフォーム市場の拡大	①民間事業者等と連携した既存住宅の活用・流通の促進 ②既存住宅の性能を向上させるリフォームの促進 ③インスペクションの普及・定着
		III-2. 良質な住宅ストックの形成と住宅性能の確保	①次世代に引き継げる良質な住宅供給の促進 ②長期優良住宅の普及
		III-3. 適切な住情報の提供と相談体制の充実	①しごとや暮らしに関する住情報の提供 ②多様なニーズに応える相談体制の充実 ③住まいと災害に関する住教育の推進
		III-4. 住まいの適切な維持管理（DXの活用推進）	①住宅履歴情報の蓄積や計画的な修繕等 ②マンションの適正管理と再生への支援
	IV. 急増する空き家の適正管理と利活用の推進	IV-1. 空き家の適切な維持管理の推進	①危険な空き家の除却の促進 ②空き家の発生や放置防止に向けた情報発信の充実化
	IV-2. 空き家の利活用の推進	①既存住宅助成事業等との連携による空き家の利活用の推進 ②地域活性化等と連携した空き家の利活用の推進	

■施策の体系（続き）

	基本目標	基本施策	施策
地域・産業からの視点	V. 長崎らしさを実感できる豊かな居住環境の形成	V-1. 地域の魅力を実感できる移住や二地域居住（新たな日常への対応）の推進	①定住・二地域居住に対応する住宅情報提供の促進 ②移住者向け住宅の確保及び住宅情報提供の支援
		V-2. ながさきで暮らす魅力を反映した住まい・まちづくりの誘導	①市町住生活基本計画策定等の推進 ②歴史文化資源や環境を生かした住まいや街なみの形成
		V-3. 斜面住宅地等における居住環境整備	①斜面地の密集市街地における防災性向上・居住環境改善の誘導
		V-4. 集約型都市づくりの推進	①街なか居住の促進・支援 ②駅周辺や中心市街地の活性化 ③立地適正化計画作成による居住誘導区域への立地誘導
	VI. 地域の住生活を支える産業の活性化・担い手の育成	VI-1. 地域産木材の活用推進	①地域産木材活用の促進 [I-3⑤を再掲(一部)] ②公共建築物における地域産木材利用の促進
		VI-2. 住まいづくり・まちづくりの担い手の育成	①地域住民等による住まいづくり・まちづくりの担い手の育成 ②地元工務店等からなる住まいづくり・まちづくりの担い手の育成

公営住宅の適切な供給目標量については、新規整備と建替えによる供給戸数に既存の公営住宅の空き家募集数を加えた戸数とし、10年後における要支援世帯（市場において自力では適正な水準の住宅を適正な負担で確保することが困難等の理由のため、公的な支援により居住の安定を図るべき世帯）の数を長崎県では約17,900戸と定めています。なお、目標量の公営住宅には県営・市営・町営を含みます。

(2) 地域住宅計画・長崎県全地域（第Ⅳ期）

地域住宅計画は、「地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法（平成17（2005）年6月制定）」に基づき、公的賃貸住宅等の整備等に関する計画で、社会資本整備総合交付金（地域住宅計画に基づく事業）が交付されます。

「地域住宅計画長崎県全地域（第Ⅳ期）」は、長崎県及び県下21市町を対象に令和6（2024）年1月に改訂された計画で、計画期間を令和2年度～6年度としています。以下に概要を示します。

■地域住宅計画長崎県全地域（第Ⅳ期）の概要

計画の目標

『住みたい・住める・住み続けられる長崎県』を基本理念として、住宅政策の目標を以下のように定め良好な居住環境の形成等を目指す。

○災害に強く、安全・快適に暮らせる住生活の実現

近年全国各地において、地震災害や防風雨等の災害が頻発する状況の中で、住宅・宅地の耐震化を促進し、斜面住宅地をはじめとした密集市街地の防災面の向上等、災害に対する住環境の安全性の確保に努める。

○若年・子育て世帯や高齢者等が安心して暮らせる住生活の実現

全国に先駆けて進行する少子・高齢化や県外への人口流出対策として、結婚・出産を希望する若者・子育て世帯が安心して暮らせる住環境や、高齢者・障がい者が住み慣れた地域で安心して住み続けられるように、居住支援協議会や居住支援法人による活動支援による住環境の整備を促進する。

○良質な住環境ストックの形成と次世代への承継

全国平均よりも空き家率が高く、今後、人口減少・少子高齢化等により、空き家の増加も顕在化している。新築にこだわらない価値観やライフスタイル、環境負荷の低減への対応からも、既存住宅の利用価値を高めることが重要であり、既存住宅の流通・リフォーム市場の拡大とともに、良好な住宅ストックの形成と住宅性能の確保により、安全で質の高い住宅ストックの更新を目指す。

○急増する空き家の適正管理と利活用の推進

今後の人口・世帯数の減少に伴い、さらに空き家は増加すると考えられ、老朽危険空き家は、壊すべきものとして解体撤去を促進し、利用可能なものは、リフォーム等により空き家の利活用を推進し、多様なライフスタイルに対応した住まいの場として、空き家を含めた既存住宅の流通を促進させ、価値の維持・向上を図るため、適切な維持管理の促進を図る。

○長崎らしさを実感できる豊かな居住環境の形成

人口減少や高齢化の進行に対し、地域の活力の維持・向上、都市と自然との共生を図るため、多様な生活サービスを身近に受けることができる集約型都市づくりを推進するとともに、無数の島々、半島、崎、入り江や浦などの多様な地形、海と関わりながら営まれてきた、豊かな自然環境や歴史文化を活かした、多世代が暮らし続けられる良好な居住環境の形成を図る。

目標を定量化する指標等

指 標	単 位	定 義	従前値		目標値	
			基準年度	目標年度	基準年度	目標年度
住宅の耐震化率	%	県内の全住宅戸数のうち、耐震性が確保された住宅の割合（県推計）	%	R2	%	R6
子育て世代における誘導居住面積水準達成率	%	長崎県内における子育て世帯（世帯構成員に18歳未満の者が含まれる世帯）の誘導居住面積水準の達成率（住宅・土地統計調査）	%	R2	%	R6
長崎県内市町営住宅のバリアフリー化率	%	長崎県内市町営住宅のバリアフリー化率（手すりの設置、廊下幅の確保、段差の解消）	%	R2	%	R6
県営住宅のバリアフリー化率	%	長崎県営住宅のバリアフリー化率（手すりの設置、廊下幅の確保、段差の解消）	%	R2	%	R6
住環境に対する総合評価	%	長崎県の住環境の総合評価に対する満足度の割合（住生活総合調査）	%	R2	%	R6
自営を推進すべき区域内の住宅総数に対する空家（その他の住宅）の割合	%	長崎県内の住宅総数に対する空家（その他の住宅）の割合（住宅・土地統計調査）	%	R2	%	R6

目標を達成するために必要な事業等の概要（基幹事業の概要）

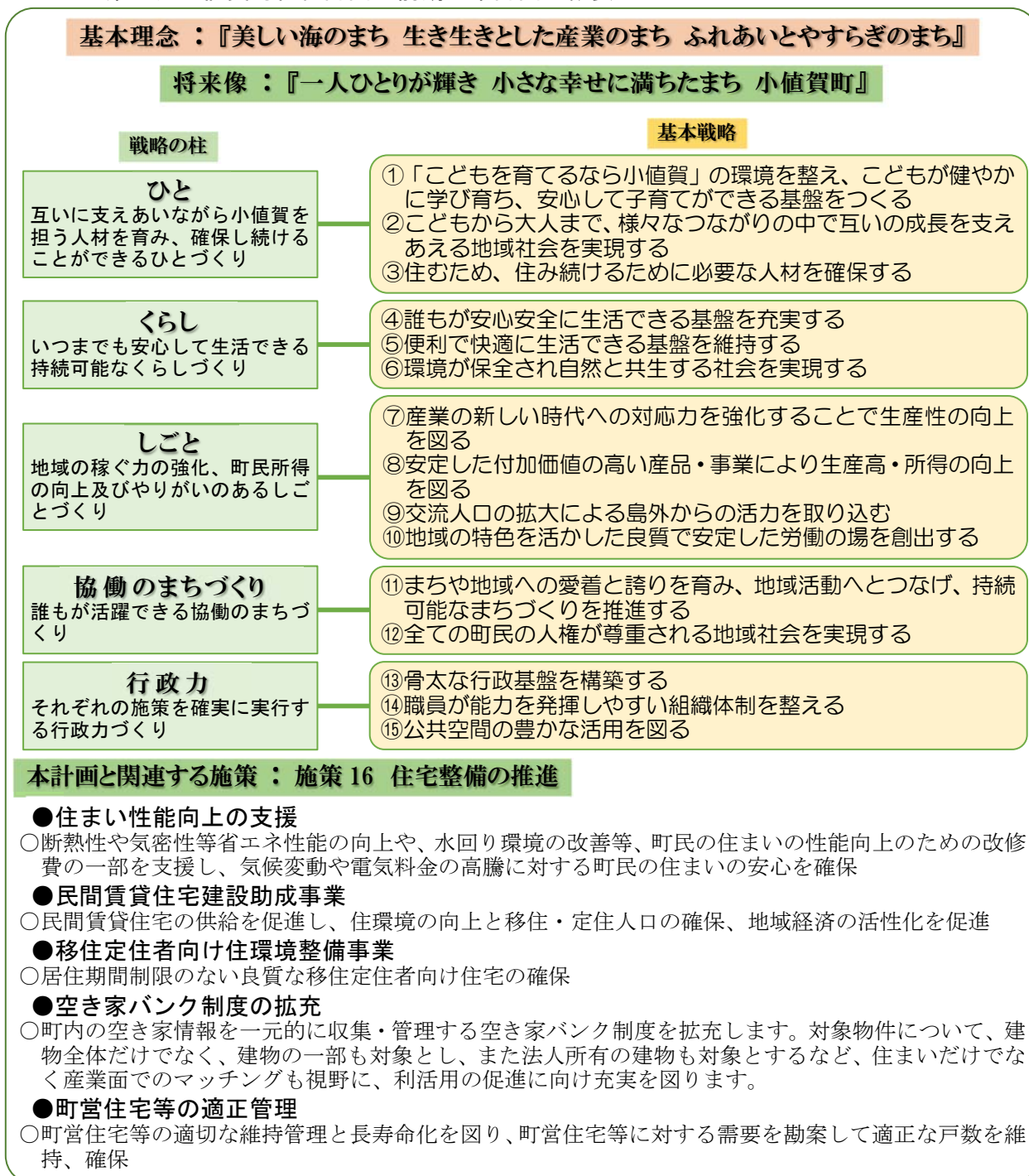
- 地域の実情に応じた適切なセーフティネットを構築するため、公営住宅等整備事業により公営住宅を整備し、真に住宅に困窮している住民の居住安定を図る。
- 地域のニーズに応じ、UIターン者、住宅確保要配慮者等の定住促進及び地域活性化住宅を確保するため、空き家の活用を支援する。
- 既存の公営住宅のバリアフリー化、耐震化を推進するとともに、長寿命化や居住環境の改善を図るため、公営住宅ストック総合改善事業等を実施する。
- 建替え事業等により新たに管理する公営住宅、高齢者向け優良賃貸住宅、地域優良賃貸住宅等について家賃低廉化事業を実施する。過疎地域や産炭等地域において、著しい人口減少に伴い老朽化した空き家が増加していること等により、住環境が悪化している地域において、老朽住宅除去等事業等により良好な居住環境の形成を図ることとする。また、耐震性に劣る改良住宅又は空き家住宅の除去を推進する。
- 居住環境の整備改善に資するため、空き家再生等推進事業により、長崎県全域地域において不良住宅又は空き家住宅の除去を推進する。

(3) 第5次小値賀町総合計画・前期基本計画

本町では、計画期間を令和6年度～15年度までの10年間とした「第5次小値賀町総合計画」（以下、「総合計画」という）を令和6（2024）年3月に策定しています。計画の基本理念は、第4次総合計画から継承して『美しい海のまち 生き生きとした産業のまち ふれあいとやすらぎのまち』とし、将来像を『一人ひとりが輝き 小さな幸せに満ちたまち 小値賀町』としています。

前期基本計画は、計画期間を令和6年度～令和10年度までの5年間とし、将来像の実現に向け、その具体的な方向性を示すための基本指針として策定しています。以下に、基本構想の概要と前期基本計画の施策のうち、本計画と関連する施策を抜粋して示します。

■ 第5次小値賀町総合計画・前期基本計画の概要



(4) 第2期小値賀町まち・ひと・しごと創生総合戦略

「第2期小値賀町まち・ひと・しごと創生総合戦略」は、今後も更なる人口減少と少子高齢化の進行が見込まれる中、将来にわたって活力のある地域社会の実現を目指して、第1期から切れ間なく取組みを進める必要があるため、令和3(2021)年3月に策定しています。計画では、計画期間を令和3年度から令和7年度までの5年間とし、第1期で一定の成果が得られた分野は、取組みを継続し、より高い効果が得られるよう施策の充実・深化や、量的な確保に努めることとしています。また、十分な成果が得られていない分野においては、さらに分析を深め、足らざる取組みの追加・拡充に努めることを基本としています。

■第2期小値賀町まち・ひと・しごと創生総合戦略の概要

見直しの方向性

- ①雇用創出効果を人口減少の抑制につなげるため、「しごと」と「ひと」のマッチングの促進や町内企業の採用力の強化に努める。
- ②町外に転出された方に対するUターン対策の一層の充実・強化を図る。
- ③若者の受け皿となる魅力的な働く場の創出や交流人口の拡大を図る。
- ④子どもを産み育てやすい環境を整備する取組みの充実・強化を図る。

第1部：小値賀町人口ビジョン<改訂版>

独自推計による将来推計人口の実現には、推計条件としている以下の仮定を実現する必要があります。また、小値賀町人口ビジョンは、人口動向から導き出される現状の課題や人口の将来展望の課題、町民意向を踏まえ、仮定の実現に向けた以下に示す方向性について取組みます。

◇推計条件としている仮定の実現

- 自然増減：合計特殊出生率「2.11」以上をキープ
- 社会増減：転入数と転出数の均衡を「0」

◇取り組む方向性

- 安心して結婚・出産・子育てができる環境をつくる
- 小値賀町への新しいひとの流れをつくる
- 地域における安定した雇用を創出する

◇将来展望人口

項目	実績値			見込み値					
	2005年	2010年	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年	2045年
総人口	人口 3,268	2,849	2,560	2,291	2,103	1,927	1,766	1,611	1,475
年少人口 (15歳未満)	人口 358	232	229	193	178	170	160	154	132
	構成比 11.0%	8.1%	8.9%	8.4%	8.5%	8.8%	9.1%	9.6%	8.9%
生産年齢人口 (15～64歳)	人口 1,631	1,380	1,162	949	759	698	641	586	569
	構成比 49.9%	48.4%	45.4%	41.4%	36.1%	36.2%	36.3%	36.4%	38.6%
老年人口 (65歳以上)	人口 1,279	1,237	1,169	1,149	1,166	1,059	965	871	774
	構成比 39.1%	43.4%	45.7%	50.2%	55.4%	55.0%	54.6%	54.1%	52.5%

第2部：第2期小値賀町まち・ひと・しごと創生総合戦略

これまで根付いた地方創生の意識や取組みを継続する一方で、第1期総合戦略で残された課題や、新たに生じた課題に対応するための視点を積極的に取り入れ、施策の深化と施策体系のステップアップを図ります。

◇基本目標①：若い世代が安心して結婚・出産・子育てができる環境をつくる

1-1 結婚・出産の応援や支援整備、1-2 子育て支援、1-3 教育の充実

- 具体的目標：・合計特殊出生率2.11をキープ ・小中高校の児童生徒数160人をキープ推計条件としている仮定の実現

◇基本目標②：小値賀町への新しいひとの流れをつくる

2-1 移住の推進、2-2 空き家・定住住宅の整備、2-3 地域魅力アップ交流の促進

- 具体的目標：・小値賀への移住者数を2025年度(単年度)で30名確保 ・社会増減数のプラス領域を2024・25年2年連続で達成

◇基本目標③：地域における安定した雇用を創出する

3-1 地域産業の活性化、3-2 観光の振興

- 具体的目標：・2021年度～2025年度で新規創業数延べ10件、新規雇用者数延べ30人を目指す

（５）小値賀町公共施設等総合管理計画【行動計画】

「小値賀町公共施設等総合管理計画【行動計画】」は、本町が管理する公共施設の維持管理・更新等を着実に推進するため、平成 29（2017）年 3 月に策定し、続いて令和 4（2022）年 3 月に改訂しています。また、個別の公共建築物について、施設の利用状況や劣化状態について客観的データを用い「見える化」した「小値賀町個別施設計画（令和 3（2021）年 3 月）」を策定しています。本町では、これらの計画により、公共施設の戦略的な維持管理・更新等に取り組み、町民の安全・安心の確保、中長期的な維持管理・更新等に係るトータルコストの縮減や予算の平準化を実現するよう努めています。以下に、管理に関する基本的な考え方、取組の効果、数量に関する目標、施設類型毎の管理に関する基本的な方針について、それぞれ抜粋して掲げます。

■小値賀町公共施設等総合管理計画【行動計画】の概要

◇公共施設等の管理に関する基本的な考え方

1. 点検・診断等の実施方針：施設の点検・診断等において、メンテナンスサイクルを構築します。
2. 維持管理・修繕・更新等の実施方針：予防保全型維持管理の導入を推進します。
3. 安全確保の実施方針：利用者の安全確保に努めます。
4. 耐震化の実施方針：計画的に施設の耐震化を図ります。
5. 長寿命化の実施方針：施設の長寿命化を推進します。
6. 集約化・多機能化・転用・廃止等の推進方針：不要な施設は廃止、類似施設は集約、未利用施設は有効活用します。
7. ユニバーサルデザイン化の推進方針：ユニバーサルデザイン化を推進します。

◇取組の効果

職員による点検や専門家による老朽化調査、予防保全対策を実施し、個別施設計画の施設の対応方針に基づき、今後の方向性や見直し時期について、適切なマネジメントを実施していくことでライフサイクルコストの縮減及び予算の平準化を図ります。

◇施設の数、延べ床面積等、数量に関する目標

- 新規の施設整備は原則として行いません。ただし、町の将来の持続可能性に資する施設整備は例外とします。
- 健全な財政運営のために、稼働率の低い施設は運営改善を徹底し、なお稼働率が低い場合は、統合・整理を検討します。
- 原則、個別施設計画の目標使用年数を各施設の使用する目安とし、計画的な修繕等を実施することにより、財政負担の抑制を図ります。
- トータルコストを縮減するだけでなく、特定の時期に改修・更新等に係る財政支出が過度に集中しないよう平準化も図ります。

◇施設類型毎の管理に関する基本的な方針

<全施設に共通した方針>

- すべての公共施設（建物）について、最低年 1 回、職員による点検（定期点検）を実施します。（※ごく小規模で且つ危険性のない施設は除く）
- 『防災関連施設』、『学校関連施設』、『多数の人間が使う施設』、『住宅』及び『文化財』に関しては、毎年の定期点検に加えて、5 年に 1 回もしくは 10 年に 1 回専門家による点検（老朽化調査）を実施します。
- 定期点検や老朽化調査により把握した劣化箇所については、安全性確保及び建物の劣化防止のために適切な処置を講じます。（例：立ち入り禁止にする、排水口の堆積物を取り除く、シロアリ駆除、屋根の修繕等）
- 特に雨漏り等の「放置すると建物の寿命に影響を及ぼす劣化」に関しては、劣化箇所を確認次第迅速に対応します。
- 貴重な町の財産である公共施設を自分の体のように大切に維持管理します。

<本計画に関連する施設類型ごとの方針>

- 住宅：町は、老朽化した町営住宅等について、室内外の設備や外壁・屋根等の計画的な修繕を実施し、長寿命化を図ります。長寿命化計画に基づき修繕・改善することにより、ライフサイクルコストを縮減します。

(6) 小値賀町個別施設計画

「小値賀町個別施設計画」は、厳しい財政状況の中で将来に向けて公共サービスへの影響を最小限に抑え「安全・安心で快適な公共施設の提供」を目指し、社会的な必要性の変化や住民の需要動向に対応した整備を行い、「次世代に負担を残さない最適な公共サービスの実現」を図っていくための基本方針と具体的計画を示すため、令和3(2021)年3月に策定し、計画の内容に沿って総合管理計画の見直しを実施しています。なお、計画期間は、令和3年度から令和12年度までの10年間としています。以下に、本計画と関連する施設の方向性判断表と方向性について、抜粋して掲げます。

■関連する小値賀町個別施設計画の概要

◇関連する施設の方向性判断表と方向性

施設名	施設分類	所管課	建築年度	建物評価点	サービス評価点	方向性判断70-結果(類型)	今後10年間の方向性の検討結果	
							存廃	方向性
医師住宅A	医療・保健	総務課	1984年	1.5	2.5	①存続	存続	利用検討
医師住宅B	医療・保健	総務課	1984年	1.5	3.0	①存続	存続	利用検討
医療保健職員住宅(A棟)	医療・保健	総務課	2011年	2.4	2.0	①存続	存続	継続維持
医療保健職員住宅(B棟)	医療・保健	総務課	2011年	2.4	2.5	①存続	存続	継続維持
医療保健職員住宅(C棟)	医療・保健	総務課	2011年	2.4	2.0	①存続	存続	継続維持
医療保健職員住宅(D棟)	医療・保健	総務課	2011年	2.4	2.0	①存続	存続	継続維持
短期滞在住宅	住宅	総務課	1966年	0.5	1.7	②存続・廃止	存続	継続維持
宮崎町②空家活用住宅	住宅	総務課	1959年	0.5	2.0	②存続・廃止	存続	継続維持
旧前方駐在所	その他	総務課	1984年	1.5	2.5	①存続	存続	継続維持

◇関連する施設の方向性

○医師住宅

医師住宅については、新診療所完成後も応援医師や実習生などの滞在住宅として利用予定。ただし、新診療所敷地内に新たに医師住宅の建設も予定されているため、その後については、他の施設として転用するなどの検討が必要。

○短期滞在住宅

短期滞在住宅に関しては、利用率こそ低いですが、移住希望者が小値賀の雰囲気を知ることでミスマッチを減らすことができる、住居を探すために滞在するなど、移住政策において重要な役割を果たしているため、往来通り運用していく。今後、移住者へ紹介できる住宅が増えてきたら運用方法について検討していく。

○旧前方駐在所

旧前方駐在所は、屋根、外壁、内装について全体的に経年劣化が目立つので、令和6年に長寿命化改修を行い、往来通り移住者向け定住促進住宅として運用する。

第2章 町営住宅等の状況

1. 小値賀町町営住宅等の状況

(1) 管理戸数・構造

①管理戸数

本町は、令和6(2024)年4月現在、建設課所管の住宅は、町営住宅7団地・18棟・66戸、町営上ノ坂団地内の特公賃住宅8戸、町有住宅6団地・17棟・26戸、計13団地・35棟・100戸を保有しています。なお、柳田住宅2棟・2戸が診療所から移管され、前回計画から管理戸数は増加しています。また、新小浜団地の集会所については、町営新小浜団地の共同施設とします。

■住宅区分別町営住宅等管理戸数(建設課所管)

単位：㎡、棟、戸、年、階

所管	団地状況			住棟状況							経過年数		前回計画管理戸数
	団地名	住宅区分	敷地面積	棟名称	棟数	管理戸数	建設年度元号/西暦	構造	階数	耐用年限	築年数(2024)		
建設課	南川団地	町営住宅	705	A棟	1	4	S47 1972	CB 簡易耐火	1	30	52	4	
	小浜団地		1,446	A棟	1	4	S49 1974	CB 簡易耐火	1	30	50	4	
				B棟	1	3	S51 1976	CB 簡易耐火	1	30	48	3	
			2,728	E棟	1	2	S55 1980	CB 簡易耐火	1	30	44	2	
	六島団地		528	-	1	1	S62 1987	W 木造	1	30	37	1	
	水の下団地		872	-	1	8	H4 1992	RC 耐火	2	70	32	8	
	みなと団地		1,760	A棟	1	6	H17 2005	W 木造	1	30	19	6	
				B棟	1	3	H17 2005	W 木造	1	30	19	3	
	新小浜団地		6,569	NA・NB棟	2	6	H18 2006	W 木造	1	30	18	6	
				SA・SB棟	2	10	H18 2006	W 木造	1	30	18	10	
				NC・ND棟	2	6	H19 2007	W 木造	1	30	17	6	
				SC棟	1	4	H19 2007	W 木造	1	30	17	4	
				SD棟	1	4	H19 2007	W 木造	1	30	17	4	
		集会所		-	-	H22 2010	S 鉄骨造	1	34	14	-		
	上ノ坂団地	特定公共賃貸住宅(特公賃)	町営上ノ坂団地内	2,918	A棟	1	4	H9 1997	RC 耐火	2	70	27	4
				B棟	1	1	H9 1997	RC 耐火	2	70	27	1	
				A棟	-	4	H9 1997	RC 耐火	2	70	27	4	
	B棟	-	1	H9 1997	RC 耐火	2	70	27	4				
	B棟	-	3	H9 1997	RC 耐火	2	70	27	4				
	丘町住宅	428	A・B棟	2	4	S45 1970	CB 準耐火	2	45	54	4		
		420	C棟	1	2	S45 1970	CB 準耐火	2	45	54	2		
	斑住宅	1,042	-	1	4	S50 1975	CB 準耐火	2	45	49	4		
	宮崎住宅	673	-	1	2	H2 1990	W 木造	1	30	34	2		
市司住宅	1,849	A・B・C・D棟	4	4	H15 2003	W 木造	1	30	21	4			
		E・F棟	2	2	H16 2004	W 木造	1	30	20	2			
		G・H棟	2	2	H16 2004	W 木造	1	30	20	2			
宮崎町定住促進住宅	765	A棟	1	2	S53 1978	RC 耐火	2	70	46	2			
		B棟	1	2	S53 1978	RC 耐火	2	70	46	2			
柳田住宅	259	A棟	1	1	S59 1984	W 木造	2	30	40	-			
		247	B棟	1	1	S59 1984	W 木造	2	30	40	-		
建設課所管住宅 13団地				町営住宅	18	66	-	-	-	66			
				特公賃住宅	0	8	-	-	-	8			
				町有住宅	17	26	-	-	-	24			
				建設課計	35	100	-	-	-	98			

なお、本計画では、本町の所有する総務課所管の定住促進住宅6団地・13棟・13戸、医療住宅1団地・4棟・4戸、診療所所管の医療住宅1団地・2棟・2戸についても、計画対象住宅として長期的な維持管理を実現するものとしています。

■住宅区分別町営住宅等管理戸数（総務課・診療所所管）

単位：㎡、棟、戸、年、階

所管	団地状況			住棟状況							経過年数		前回計画管理戸数
	団地名	住宅区分	敷地面積	棟名称	棟数	管理戸数	建設年度 元号/西暦	構造	階数	耐用 年限	築年数 (2024)		
総務課	短期滞在住宅	定住促進住宅	82	-	1	1	S41 1966	W 木造	2	30	58	-	
	宮崎町② 空家活用住宅		169	-	1	1	S34 1959	W 木造	2	30	65	-	
	旧前方駐在所		316	-	1	1	S59 1984	W 木造	1	30	40	-	
	笛吹在地区 定住促進住宅		1,560	A・B棟	2	2	R4 2022	W 木造	1	30	2	-	
				C・D・E棟	3	3	R4 2022	W 木造	1	30	2	-	
	筒井浦地区 定住促進住宅		612	A棟	1	1	R3 2021	W 木造	1	30	3	-	
				B・C棟	2	2	R3 2021	W 木造	1	30	3	-	
	木場地区 定住促進住宅	778	A・B棟	2	2	R3 2021	W 木造	1	30	3	-		
	医療保健 職員住宅	医療従事者 住宅(医療)	862	A・B・C・D棟	4	4	H23 2011	W 木造	1	30	13	-	
	総務課所管住宅 7団地			定住促進住宅	13	13	-					-	
			医療住宅	4	4	-					-		
			総務課計	17	17	-					-		
診療所	医師住宅	医療従事者 住宅(医療)	464	1棟	1	1	R5 2023	W 木造	1	30	1	-	
			264	2棟	1	1	R5 2023	W 木造	1	30	1	-	
	診療所所管住宅 1団地			医療住宅	2	2	-					-	
				診療所計	2	2	-					-	
合計 21団地				54	119	-					-		

②構造

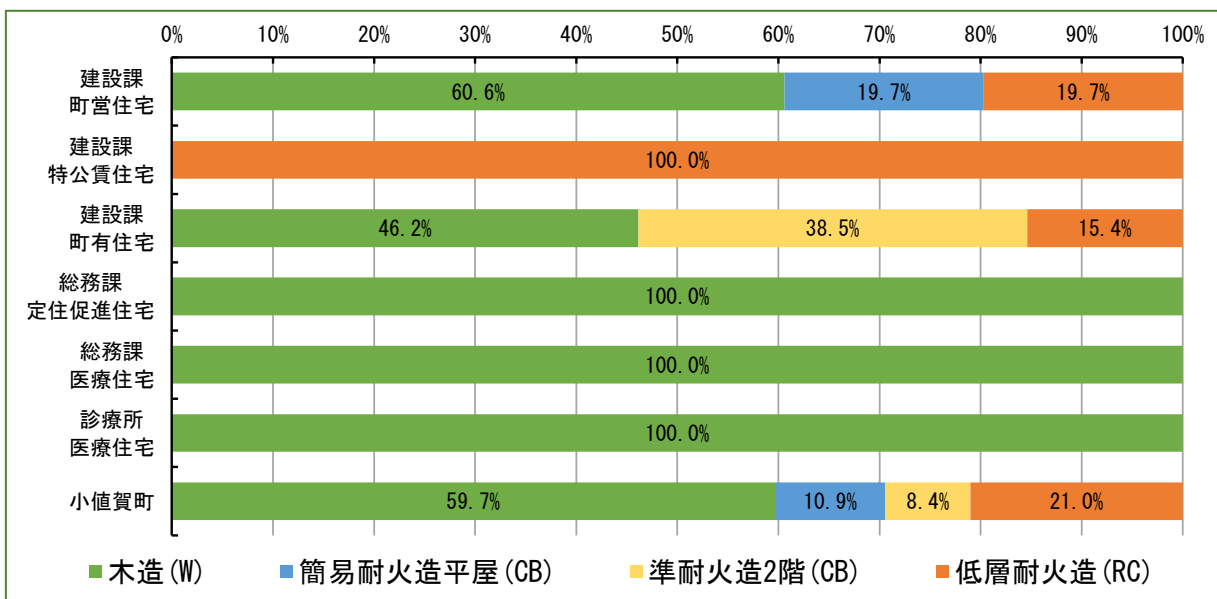
町営住宅等の構造を住宅区別に住戸ベースで見ると、本町全体では71戸と木造が最も多く、全管理戸数の59.7%を占めています。次いで、耐火構造25戸（21.0%）、昭和40～50年代に建てられた簡易耐火造平屋13戸（10.9%）、準耐火造2階10戸（8.4%）の順となっています。

特に、特公賃住宅は全て耐火構造となっています。また、総務課と診療所所管の住戸は全て木造の戸建てとなっています。

■住宅区別構造

単位：戸、%

所管	住宅区分	木造(W)		簡易耐火造平屋(CB)		準耐火造2階(CB)		低層耐火造(RC)		合計	
		住戸数	構成比	住戸数	構成比	住戸数	構成比	住戸数	構成比	住戸数	構成比
建設課	町営住宅	40	60.6%	13	19.7%	0	0.0%	13	19.7%	66	100.0%
	特公賃住宅	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	8	100.0%	8	100.0%
	町有住宅	12	46.2%	0	0.0%	10	38.5%	4	15.4%	26	100.0%
	計	52	52.0%	13	13.0%	10	10.0%	25	25.0%	100	100.0%
総務課	定住促進住宅	13	100.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	13	100.0%
	医療住宅	4	100.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	4	100.0%
	計	17	100.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	17	100.0%
診療所	医療住宅	2	100.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	2	100.0%
	計	2	100.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	2	100.0%
小値賀町町営住宅等		71	59.7%	13	10.9%	10	8.4%	25	21.0%	119	100.0%



(2) 建設年度・耐用年限の経過

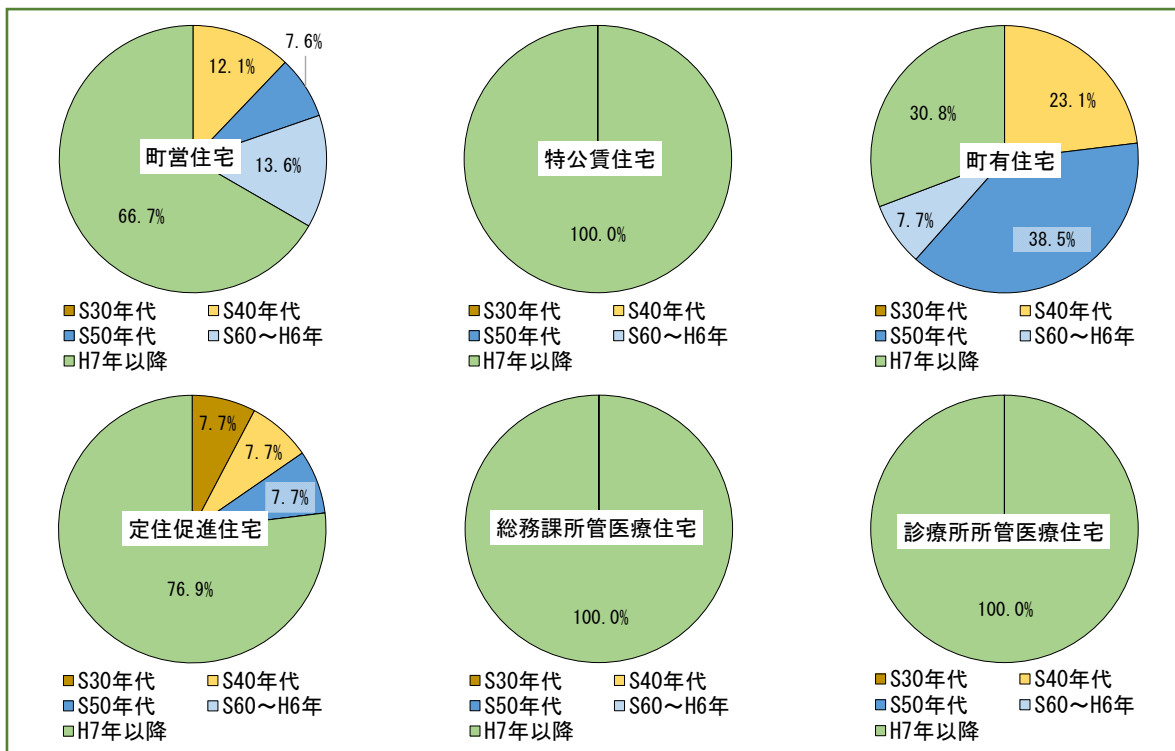
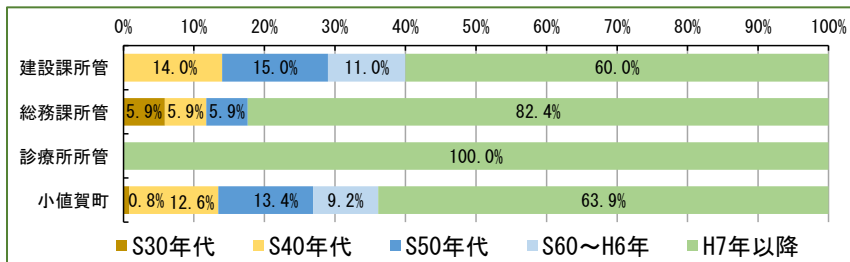
①建設年度

建設年度を住戸ベースで見ると、本町全体では、平成7（1995）年以降に建設された住戸が76戸と最も多く、全管理戸数の63.9%を占めています。次いで、簡易耐火や準耐火構造が多くを占める昭和50年代16戸（13.4%）、昭和40年代15戸（12.6%）と続いています。なお、建設課所管の特公賃住宅と総務課及び診療所所管の医療住宅は、全て平成7（1995）年以降の建物となっています。

■所管別住宅区分別建設年度

単位：戸、%

所管	住宅区分	S30年代1955-64		S40年代1965-74		S50年代1975-84		S60~H6年1985-94		H7年以降1995-		合計	
		住戸数	構成比	住戸数	構成比	住戸数	構成比	住戸数	構成比	住戸数	構成比	住戸数	構成比
建設課	町営住宅	0	0.0%	8	12.1%	5	7.6%	9	13.6%	44	66.7%	66	100.0%
	特公賃住宅	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	8	100.0%	8	100.0%
	町有住宅	0	0.0%	6	23.1%	10	38.5%	2	7.7%	8	30.8%	26	100.0%
	計	0	0.0%	14	14.0%	15	15.0%	11	11.0%	60	60.0%	100	100.0%
総務課	定住促進住宅	1	7.7%	1	7.7%	1	7.7%	0	0.0%	10	76.9%	13	100.0%
	医療住宅	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	4	100.0%	4	100.0%
	計	1	5.9%	1	5.9%	1	5.9%	0	0.0%	14	82.4%	17	100.0%
診療所	医療住宅	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	2	100.0%	2	100.0%
	計	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	2	100.0%	2	100.0%
小値賀町町営住宅等		1	0.8%	15	12.6%	16	13.4%	11	9.2%	76	63.9%	119	100.0%



②耐用年限経過

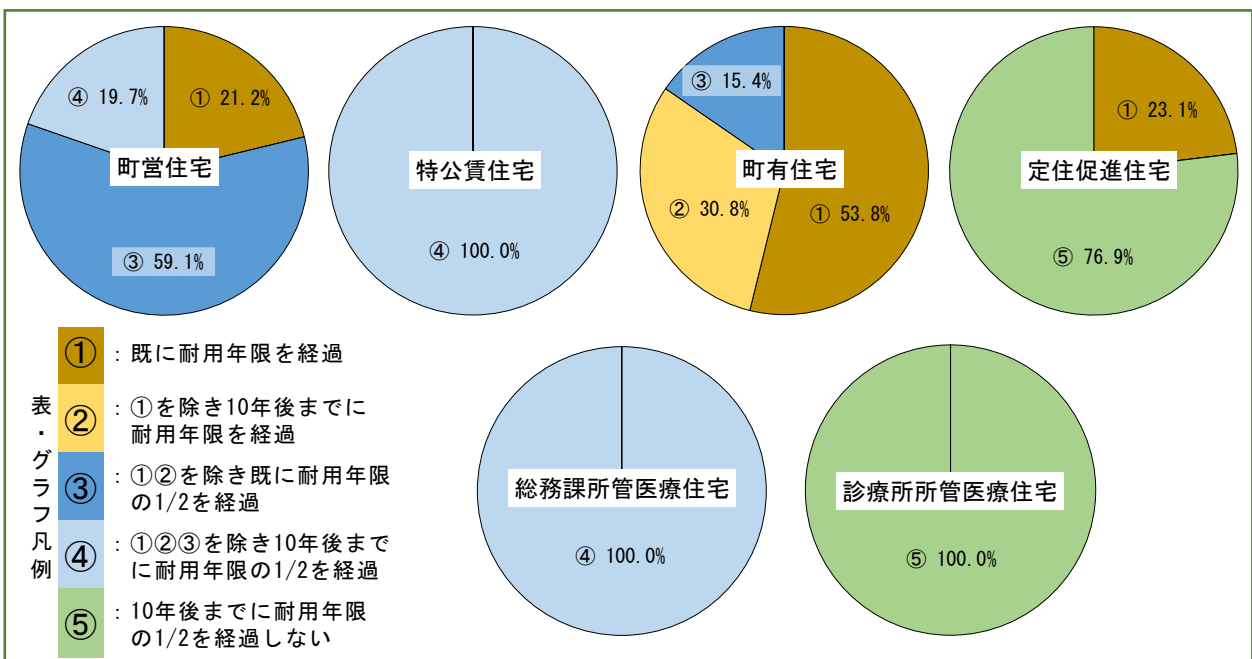
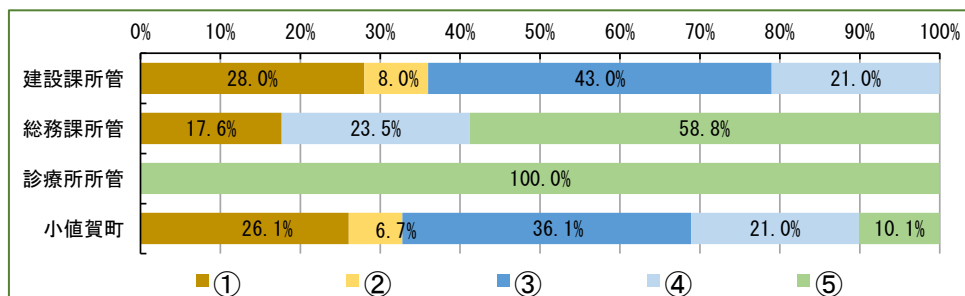
公営住宅法では、耐用年限を耐火造 70 年、準耐火造 45 年、木造（耐火造・準耐火造を除く）30 年と定義されており、建替事業の実施要件の一つに耐用年限の 1/2 経過が示されています。

耐用年限経過状況を住戸ベースで見ると、凡例①の既に耐用年限を経過している住戸は、本町全体で 31 戸、全管理戸数の 26.1%を占めています。さらに、凡例②の住戸は 8 戸（6.7%）であるため、合わせると 3 割を超える 39 戸の住戸が計画期間内に耐用年限を経過することとなります。一方、凡例⑤の計画期間内に耐用年限の 1/2 を経過しない住戸は、令和年代に建設された定住促進住宅や診療所所管の医療住宅の計 12 戸（10.1%）となっており、その全ては木造の住戸となっています。

■所管別住宅区分別耐用年限経過状況

単位：戸、%

所管	住宅区分	①		②		③		④		⑤		合計	
		住戸数	構成比	住戸数	構成比	住戸数	構成比	住戸数	構成比	住戸数	構成比	住戸数	構成比
建設課	町営住宅	14	21.2%	0	0.0%	39	59.1%	13	19.7%	0	0.0%	66	100.0%
	特公賃住宅	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	8	100.0%	0	0.0%	8	100.0%
	町有住宅	14	53.8%	8	30.8%	4	15.4%	0	0.0%	0	0.0%	26	100.0%
	計	28	28.0%	8	8.0%	43	43.0%	21	21.0%	0	0.0%	100	100.0%
総務課	定住促進住宅	3	23.1%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	10	76.9%	13	100.0%
	医療住宅	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	4	100.0%	0	0.0%	4	100.0%
診療所	医療住宅	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	2	100.0%	2	100.0%
	計	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	2	100.0%	2	100.0%
小値賀町町営住宅等		31	26.1%	8	6.7%	43	36.1%	25	21.0%	12	10.1%	119	100.0%



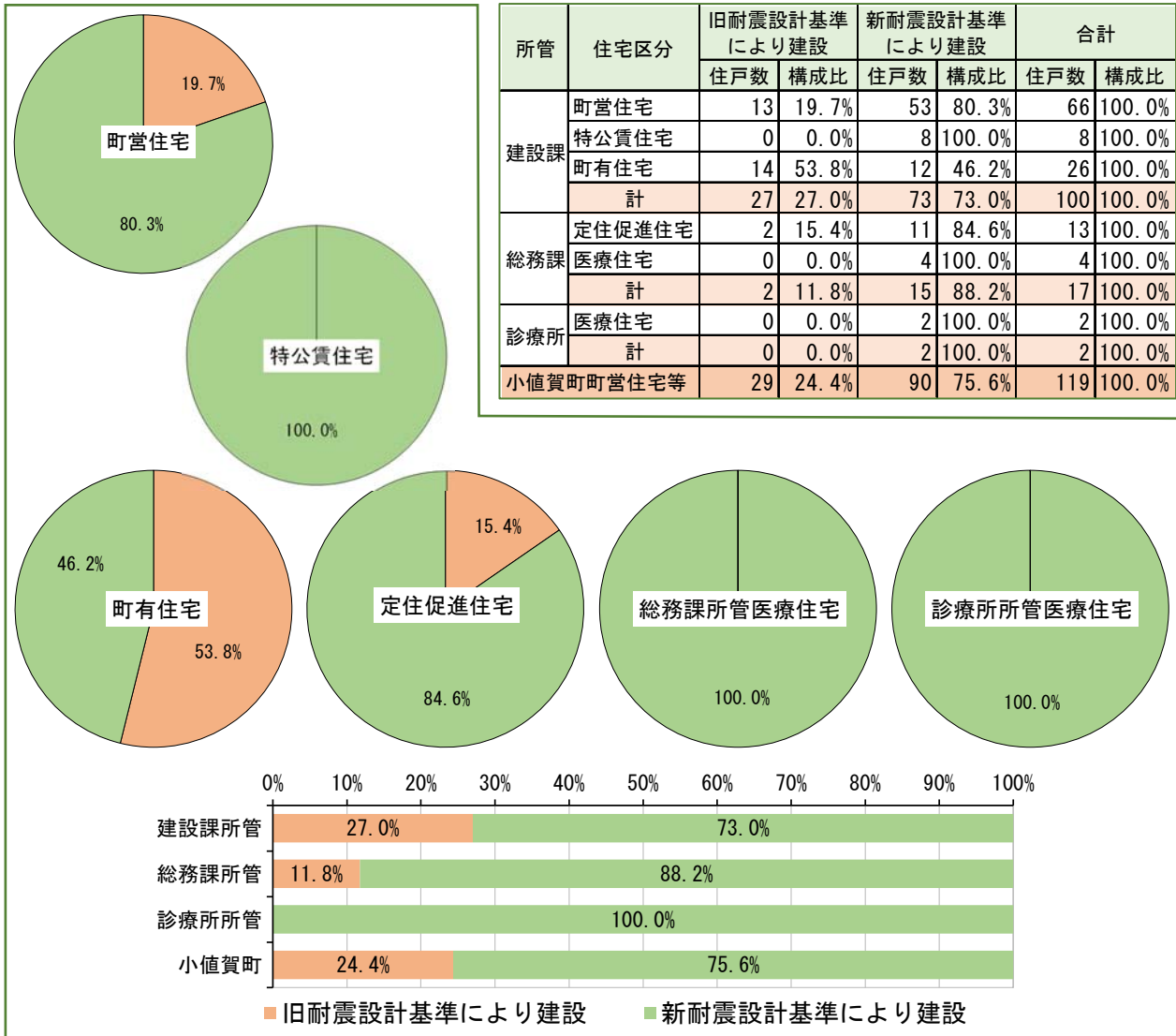
(3) 耐震性

建物の耐震性について、耐震設計基準の改正後となる、昭和 57（1982）年以降の新耐震設計基準により建設された住戸数は、90 戸と全体の 75.6%を占めています。特に、特公賃住宅や総務課及び診療所所管の医療住宅は、全て新耐震設計基準により建設された住戸となっています。

一方、旧耐震設計基準にて建設された住戸数は、29 戸と全体の 24.4%となっており、その多くを町営住宅の簡易耐火造平屋や町有住宅の準耐火・耐火構造の住戸で占めています。特に、町有住宅では、半数以上の住戸が旧耐震設計基準にて建設されています。

■ 所管別住宅区分別耐震性

単位：戸、%



(4) 住戸規模等

以下に、住戸タイプや住戸床面積など、住戸規模等の状況を一覧で示します。

単身入居可能住戸については、建設課所管が72戸と所管計100戸の72.0%を占めています。同様に、総務課所管では17戸のうち12戸(70.6%)、診療所所管では2戸(100.0%)、町全体では86戸(72.3%)で単身入居が可能となっています。

空き家状況について、本町の政策空家*は六島団地の1戸のみとなっています。また、令和4年度末の空き家数は、建設課所管住戸12戸、総務課所管住戸9戸の合計21戸(17.6%)となっています。なお、総務課所管の笛吹在地区及び筒井浦地区の定住促進住宅の空き家については、令和3(2021)年・令和4(2022)年と建設間もない団地のため空き家となっています。

■住戸規模等状況一覧(建設課所管)

単位：棟、戸、㎡

所管	団地・住棟状況							住戸規模等				空家状況			
	住宅区分	団地名	棟名称	棟数	管理戸数	建設年度元号/西暦	構造	階数	住戸タイプ	床面積	単身入居可能戸数	政策空家戸数	R4年度末空家戸数		
建設課	町営住宅	南川団地	A棟	1	4	S47	1972	CB	簡耐	1	3K	37.30	4	-	-
		小浜団地	A棟	1	4	S49	1974	CB	簡耐	1	2K	41.20	4	-	1
			B棟	1	3	S51	1976	CB	簡耐	1	2DK	46.60	3	-	1
			E棟	1	2	S55	1980	CB	簡耐	1	2LDK	57.30	2	-	-
		六島団地	-	1	1	S62	1987	W	木造	1	3LDK	61.40	1	1	1
		水の下団地	-	1	6	H4	1992	RC	耐火	2	3DK	65.20	-	-	2
			-		2DK						42.70	2	-	-	
		みなと団地	A棟	1	6	H17	2005	W	木造	1	2Dk	50.20	6	-	-
			B棟	1	3	H17	2005	W	木造	1	3DK	66.10	-	-	-
		新小浜団地	NA・NB棟	2	6	H18	2006	W	木造	1	3DK	66.00	-	-	-
			SA・SB棟	2	10	H18	2006	W	木造	1	2DK	50.20	10	-	-
			NC・ND棟	2	6	H19	2007	W	木造	1	3DK	66.00	-	-	1
			SC棟	1	4	H19	2007	W	木造	1	2DK	50.20	4	-	-
	SD棟		1	4	H19	2007	W	木造	1	2DK	50.20	4	-	1	
	集会所		-	-	H22	2010	S	鉄骨造	1	-	122.47	-	-	-	
	特定公共賃貸住宅(特公賃)	上ノ坂団地	A棟	1	2	H9	1997	RC	耐火	2	2DK	57.20	2	-	-
			-	2DK	59.50						2	-	-		
			B棟	1	1	H9	1997	RC	耐火	2	2DK	58.50	1	-	-
			A棟	-	4	H9	1997	RC	耐火	2	3LDK	72.00	-	-	1
			B棟	-	1	H9	1997	RC	耐火	2	3LDK	72.00	-	-	-
	B棟	-	3	1DK	39.70						3	-	-		
	町有住宅	丘町住宅	A・B棟	2	4	S45	1970	CB	準耐火	2	3DK	57.20	4	-	1
			C棟	1	2	S45	1970	CB	準耐火	2	3DK	57.20	2	-	-
		斑住宅	-	1	4	S50	1975	CB	準耐火	2	3DK	51.50	4	-	2
		宮崎住宅	-	1	2	H2	1990	W	木造	1	3LDK	75.00	2	-	-
		市司住宅	A・B・C・D棟	4	4	H15	2003	W	木造	1	2DK	52.10	4	-	-
			E・F棟	2	2	H16	2004	W	木造	1	4DK	72.80	-	-	-
G・H棟			2	2	H16	2004	W	木造	1	2DK	52.10	2	-	-	
宮崎町定住促進住宅		A棟	1	2	S53	1978	RC	耐火	2	3DK	62.40	2	-	-	
		B棟	1	2	S53	1978	RC	耐火	2	3DK	62.40	2	-	1	
柳田住宅		A棟	1	1	S59	1984	W	木造	2	-	107.61	1	-	-	
		B棟	1	1	S59	1984	W	木造	2	-	107.61	1	-	-	
建設課所管住宅 13団地	町営住宅	18	66	-	-	-	-	-	-	-	45	1	7		
	特公賃住宅	0	8	-	-	-	-	-	-	-	3	0	1		
	町有住宅	17	26	-	-	-	-	-	-	-	24	0	4		
	建設設計	35	100	-	-	-	-	-	-	-	72	1	12		

*政策空家：「政策空家」とは、町営住宅等のうち、既に耐用年限が到来、又は耐用年限が近づいている等の理由により、建替え・用途廃止を実施するまでの間、新規入居者募集を行わない住宅をいう。

■住戸規模等状況一覧（総務課・診療所所管）

単位：棟、戸、㎡

所管	団地・住棟状況								住戸規模等				空家状況		
	住宅区分	団地名	棟名称	棟数	管理戸数	建設年度元号/西暦	構造	階数	住戸タイプ	床面積	単身入居可能戸数	政策空家戸数	R4年度末空家戸数		
総務課	定住促進住宅 (定住促進)	短期滞在住宅	-	1	1	S41	1966	W	木造	2	-	87.46	1	-	-
		宮崎町② 空家活用住宅	-	1	1	S34	1959	W	木造	2	3DK	96.95	1	-	-
		旧前方駐在所	-	1	1	S59	1984	W	木造	1	3DK	66.24	1	-	1
		笛吹在地区 定住促進住宅	A・B棟	2	2	R4	2022	W	木造	1	2LDK	52.79	-	-	2
		定住促進住宅	C・D・E棟	3	3	R4	2022	W	木造	1	1K	30.61	3	-	3
		筒井浦地区 定住促進住宅	A棟	1	1	R3	2021	W	木造	1	2LDK	52.79	-	-	1
		定住促進住宅	B・C棟	2	2	R3	2021	W	木造	1	1K	30.61	2	-	2
		木場地区 定住促進住宅	A・B棟	2	2	R3	2021	W	木造	1	2LDK	52.79	-	-	-
	医療従事者 住宅(医療)	医療保健 職員住宅	A・B・C・D棟	4	4	H23	2011	W	木造	1	2LDK	62.10	4	-	-
	総務課所管住宅 7団地	定住促進住宅	13	13							8	0	9		
医療住宅		4	4							4	0	0			
総務課計		17	17							12	0	9			
診療所	医療従事者 住宅(医療)	医師住宅	1棟	1	1	R5	2023	W	木造	1	3LDK	90.54	1	-	-
			2棟	1	1	R5	2023	W	木造	1	3LDK	90.54	1	-	-
	診療所所管住宅 1団地	医療住宅	2	2							2	0	0		
		診療所計	2	2							2	0	0		
合計 21団地				54	119					86	1	21			

①住戸タイプ

町営住宅等の住戸タイプについて、町全体では2DKが40戸（33.6%）と最も多く、その全てが町営住宅と町有住宅となっています。次いで多いのは、3DKの37戸（31.1%）となっており、合わせると6割以上を占めています。

住宅区分でみると、町営住宅は2DKが、特公賃住宅は3LDKが多く、町有住宅では3DKが多くみられる傾向があり、それぞれの住宅区分の特性により住戸タイプが整備されています。また、定住促進住宅では単身用の1K（38.5%）と家族用の2LDK（38.5%）が多くを占めています。

■所管別住宅区分別住戸タイプ

単位：戸、%

所管	住宅区分	1K		2K		3K		1DK		2DK		3DK		4DK		2LDK		3LDK	
		住戸数	構成比	住戸数	構成比	住戸数	構成比	住戸数	構成比	住戸数	構成比	住戸数	構成比	住戸数	構成比	住戸数	構成比	住戸数	構成比
建設課	町営住宅	0	0.0%	4	6.1%	4	6.1%	0	0.0%	34	51.5%	21	31.8%	0	0.0%	2	3.0%	1	1.5%
	特公賃住宅	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	3	37.5%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	5	62.5%
	町有住宅	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	6	23.1%	14	53.8%	2	7.7%	0	0.0%	2	7.7%
	計	0	0.0%	4	4.0%	4	4.0%	3	3.0%	40	40.0%	35	35.0%	2	2.0%	2	2.0%	8	8.0%
総務課	定住促進住宅	5	38.5%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	2	15.4%	0	0.0%	5	38.5%	0	2.0%
	医療住宅	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	4	100.0%	0	0.0%
	計	5	29.4%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	2	11.8%	0	0.0%	9	52.9%	0	0.0%
診療所	医療住宅	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	2	0.0%
	計	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	2	100.0%
小値賀町町営住宅等		5	4.2%	4	3.4%	4	3.4%	3	2.5%	40	33.6%	37	31.1%	2	1.7%	11	9.2%	10	8.4%

②住戸床面積

住戸床面積について、町全体では50～60㎡未満が52戸と最も多く、全体の43.7%を占めています。次いで、60～70㎡未満が31戸（26.1%）と続いています。一方、40㎡未満の小規模住戸は、全体の10.1%にあたる12戸となっており、このうち町営住宅の4戸は、昭和40年代に建てられた南川団地で、3人世帯の最低居住面積水準以下となっています。なお、特公賃住宅と定住促進住宅の合計8戸は単身世帯用の住戸となっています。

住宅区分で見ると、町営住宅は前述の全体と同様の傾向を示しており、特公賃住宅は70㎡以上の住戸が5戸（62.5%）と最も多く、町有住宅では50～60㎡未満が16戸（61.5%）と最も多くなっています。

■所管別住宅区分別住戸床面積

単位：戸、%

所管	住宅区分	40㎡未満		40～50㎡未満		50～60㎡未満		60～70㎡未満		70㎡以上	
		住戸数	構成比	住戸数	構成比	住戸数	構成比	住戸数	構成比	住戸数	構成比
建設課	町営住宅	4	6.1%	9	13.6%	31	47.0%	22	33.3%	0	0.0%
	特公賃住宅	3	37.5%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	5	62.5%
	町有住宅	0	0.0%	0	0.0%	16	61.5%	4	15.4%	6	23.1%
	計	7	7.0%	9	9.0%	47	47.0%	26	26.0%	11	11.0%
総務課	定住促進住宅	5	38.5%	0	0.0%	5	38.5%	1	7.7%	2	15.4%
	医療住宅	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	4	100.0%	0	0.0%
	計	5	29.4%	0	0.0%	5	29.4%	5	29.4%	2	11.8%
診療所	医療住宅	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	2	100.0%
	計	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	2	100.0%
小値賀町町営住宅等		12	10.1%	9	7.6%	52	43.7%	31	26.1%	15	12.6%

(5) 住棟・住戸設備

ここでは、排水方式やTVアンテナ、給湯器など、住棟や住戸に整備されている設備についてその状況を一覧で示します。

排水方式については、小浜団地E棟と六島団地のみ汲取り方式となっており、これ以外の団地は全て公共下水道に接続されています。また、これらの水洗便所は全て高齢者等に配慮した洋式便器となっています。TVアンテナについては、概ね平成以前に建てられた住棟及び戸建ての住戸は、町が設置済みの戸別アンテナとなっており、これら以外は増幅・分配を行う共聴方式のアンテナとなっています。近年建設された定住促進住宅では、外壁面に設置する壁付UHFデザインアンテナが多く採用されています。浴室・洗面・台所に給湯する3箇所給湯設備については、建設課所管の六島団地と宮崎町定住促進住宅の2団地5戸で未整備となっており、これら以外は全て整備済みとなっています。浴槽については、全ての住戸で町の設置となっています。

■住棟・住戸設備状況一覧（建設課所管）

単位：棟、戸

所管	団地・住棟状況							住棟・住戸設備								
	住宅区分	団地名	棟名称	棟数	管理戸数	建設年度元号/西暦	構造	階数	排水方式	水洗化	洋式便器	共聴TVアンテナ	戸別TVアンテナ町設置	3箇所給湯	給湯器町設置	浴槽町設置
建設課	町営住宅	南川団地	A棟	1	4	S47 1972	CB 簡耐	1	公共下水	4	4	-	4	4	4	4
		小浜団地	A棟	1	4	S49 1974	CB 簡耐	1	公共下水	4	4	-	4	4	4	4
			B棟	1	3	S51 1976	CB 簡耐	1	公共下水	3	3	-	3	3	3	3
			E棟	1	2	S55 1980	CB 簡耐	1	汲取り	-	-	-	2	2	2	2
		六島団地	-	1	1	S62 1987	W 木造	1	汲取り	-	-	-	1	-	-	1
		水の下団地	-	1	8	H4 1992	RC 耐火	2	公共下水	8	8	-	8	8	8	8
		みなと団地	A棟	1	6	H17 2005	W 木造	1	公共下水	6	6	6	-	6	6	6
			B棟	1	3	H17 2005	W 木造	1	公共下水	3	3	3	-	3	3	3
		新小浜団地	NA・NB棟	2	6	H18 2006	W 木造	1	公共下水	6	6	6	-	6	6	6
			SA・SB棟	2	10	H18 2006	W 木造	1	公共下水	10	10	10	-	10	10	10
			NC・ND棟	2	6	H19 2007	W 木造	1	公共下水	6	6	6	-	6	6	6
			SC棟	1	4	H19 2007	W 木造	1	公共下水	4	4	4	-	4	4	4
			SD棟	1	4	H19 2007	W 木造	1	公共下水	4	4	4	-	4	4	4
	集会所		-	-	H22 2010	S 鉄骨造	1	-	-	-	-	-	-	-	-	
	特定公共賃貸住宅(特公賃)	上ノ坂団地	A棟	1	4	H9 1997	RC 耐火	2	公共下水	4	4	4	-	4	4	4
			B棟	1	1	H9 1997	RC 耐火	2	公共下水	1	1	1	-	1	1	
			A棟	-	4	H9 1997	RC 耐火	2	公共下水	4	4	4	-	4	4	
			B棟	-	1	H9 1997	RC 耐火	2	公共下水	1	1	1	-	1	1	
	町有住宅	丘町住宅	A・B棟	2	4	S45 1970	CB 準耐火	2	公共下水	4	4	-	4	4	4	
			C棟	1	2	S45 1970	CB 準耐火	2	公共下水	2	2	-	2	2	2	
		斑住宅	-	1	4	S50 1975	CB 準耐火	2	公共下水	4	4	4	-	4	4	
		宮崎住宅	-	1	2	H2 1990	W 木造	1	公共下水	2	2	-	2	2	2	
		市司住宅	A・B・C・D棟	4	4	H15 2003	W 木造	1	公共下水	4	4	-	4	4	4	
			E・F棟	2	2	H16 2004	W 木造	1	公共下水	2	2	-	2	2	2	
			G・H棟	2	2	H16 2004	W 木造	1	公共下水	2	2	-	2	2	2	
		宮崎町定住促進住宅	A棟	1	2	S53 1978	RC 耐火	2	公共下水	2	2	-	2	-	2	
			B棟	1	2	S53 1978	RC 耐火	2	公共下水	2	2	-	2	-	2	
		柳田住宅	A棟	1	1	S59 1984	W 木造	2	公共下水	1	1	-	1	1	1	
			B棟	1	1	S59 1984	W 木造	2	公共下水	1	1	-	1	1	1	
		建設課所管住宅 13団地	町営住宅	18	66	-	-	-	-	63	63	44	22	65	65	66
特公賃住宅			0	8	-	-	-	-	8	8	8	0	8	8	8	
町有住宅	17		26	-	-	-	-	26	26	4	22	22	26	26		
建設課計	35		100	-	-	-	-	97	97	56	44	95	99	100		

■住棟・住戸設備状況一覧（総務課・診療所所管）

単位：棟、戸

所管	団地・住棟状況									住棟・住戸設備									
	住宅区分	団地名	棟名称	棟数	管理戸数	建設年度 元号/西暦	構造		階数	排水方式	水洗化	洋式便器	共聴TV アンテナ	戸別TV アンテナ設置	3箇所給湯	給湯器 設置	浴槽 設置		
総務課	定住促進住宅 (定住促進)	短期滞在住宅	-	1	1	S41	1966	W	木造	2	公共下水	1	1	-	1	1	1	1	
		宮崎町② 空家活用住宅	-	1	1	S34	1959	W	木造	2	公共下水	1	1	-	1	1	1	1	
		旧前方駐在所	-	1	1	S59	1984	W	木造	1	公共下水	1	1	-	1	1	1	1	
		笛吹在地区 定住促進住宅	A・B棟	2	2	R4	2022	W	木造	1	公共下水	2	2	-	2	2	2	2	2
			C・D・E棟	3	3	R4	2022	W	木造	1	公共下水	3	3	-	3	3	3	3	3
		筒井浦地区 定住促進住宅	A棟	1	1	R3	2021	W	木造	1	公共下水	1	1	-	1	1	1	1	1
			B・C棟	2	2	R3	2021	W	木造	1	公共下水	2	2	-	2	2	2	2	2
	木場地区 定住促進住宅	A・B棟	2	2	R3	2021	W	木造	1	公共下水	2	2	-	2	2	2	2	2	
	医療従事者 住宅(医療)	医療保健 職員住宅	A・B・C・D棟	4	4	H23	2011	W	木造	1	公共下水	4	4	-	4	4	4	4	
	総務課所管住宅 7団地			定住促進住宅	13	13	-				13	13	0	13	13	13	13	13	
				医療住宅	4	4	-				4	4	0	4	4	4	4	4	
				総務課計	17	17	-				17	17	0	17	17	17	17		
	診療所	医療従事者 住宅(医療)	医師住宅	1棟	1	1	R5	2023	W	木造	1	公共下水	1	1	-	1	1	1	1
2棟				1	1	R5	2023	W	木造	1	公共下水	1	1	-	1	1	1	1	
診療所所管住宅 1団地		医療住宅	2	2	-				2	2	0	2	2	2	2				
		診療所計	2	2	-				2	2	0	2	2	2	2				
合計 21団地			54	119	-				116	116	56	63	114	118	119				

(6) 高齢化対応・屋外共用施設

① 高齢化対応

高齢化への対応について、1階玄関建具前までスロープが設置されている建設課所管の住戸は、みなと団地A棟6戸、新小浜団地SA～SD棟18戸、上ノ坂団地13戸、合計37戸（建設課所管全体の37.0%）となっています。また、高齢者の僅かな段差によるつまずきを解消するため、玄関ポーチの段差解消がなされている建設課所管の住戸は、南川団地、小浜団地A・B棟、市司団地、宮崎町定住促進住宅の合計23戸（建設課所管全体の23.0%）となっています。

屋内に設置された手すりは、町営住宅と特公賃住宅に52戸設置されています。これらは、主に住戸内の玄関、廊下（上ノ坂団地のみ）、浴室、便所に設置されています。なお、2階建てメゾネット住戸の室内階段手すりの設置は見受けられません。

■ 高齢化対応一覧（建設課所管）

単位：棟、戸

所管	団地・住棟状況								高齢化対応			
	住宅区分	団地名	棟名称	棟数	管理戸数	建設年度 元号/西暦	構造	階数	玄関建具 までスロープ ・段差解 消済戸数	1F玄関 ポーチ段差 解消 可能性	屋内 手摺 設置 戸数	屋内手摺設置場所
建設課	町営住宅	南川団地	A棟	1	4	S47 1972	CB 簡耐	1	4	段差無	-	-
		小浜団地	A棟	1	4	S49 1974	CB 簡耐	1	4	段差無	-	-
			B棟	1	3	S51 1976	CB 簡耐	1	3	段差無	-	-
			E棟	1	2	S55 1980	CB 簡耐	1		可能	-	-
		六島団地	-	1	1	S62 1987	W 木造	1	-	-	-	-
		水の下団地	-	1	8	H4 1992	RC 耐火	2	-	可能	-	-
		みなと団地	A棟	1	6	H17 2005	W 木造	1	6	スロープ有	6	玄関、浴室、便所
			B棟	1	3	H17 2005	W 木造	1	-	可能	3	玄関、浴室、便所
		新小浜団地	NA・NB棟	2	6	H18 2006	W 木造	1	-	可能	6	玄関、浴室、便所
			SA・SB棟	2	10	H18 2006	W 木造	1	10	スロープ有	10	玄関、浴室、便所
			NC・ND棟	2	6	H19 2007	W 木造	1	-	可能	6	玄関、浴室、便所
			SC棟	1	4	H19 2007	W 木造	1	4	スロープ有	4	玄関、浴室、便所
			SD棟	1	4	H19 2007	W 木造	1	4	スロープ有	4	玄関、浴室、便所
	集会所	-	-	H22 2010	S 鉄骨造	1	-	スロープ有	-	-		
	特定公共 賃貸住宅 (特公賃)	上ノ坂団地	A棟	1	4	H9 1997	RC 耐火	2	4	スロープ有	4	玄関、廊下、浴室、便所
			B棟	1	1	H9 1997	RC 耐火	2	1	スロープ有	1	玄関、廊下、浴室、便所
		A棟	-	4	H9 1997	RC 耐火	2	4	スロープ有	4	玄関、廊下、浴室、便所	
			B棟	-	1	H9 1997	RC 耐火	2	1	スロープ有	1	玄関、廊下、浴室、便所
			B棟	-	3	H9 1997	RC 耐火	2	3	スロープ有	3	玄関、廊下、浴室、便所
	町有住宅	丘町住宅	A・B棟	2	4	S45 1970	CB 準耐火	2	-	可能	-	-
			C棟	1	2	S45 1970	CB 準耐火	2	-	可能	-	-
		斑住宅	-	1	4	S50 1975	CB 準耐火	2	-	可能	-	-
		宮崎住宅	-	1	2	H2 1990	W 木造	1	-	可能	-	-
市司住宅		A・B・C・D棟	4	4	H15 2003	W 木造	1	4	段差無	-	-	
		E・F棟	2	2	H16 2004	W 木造	1	2	段差無	-	-	
		G・H棟	2	2	H16 2004	W 木造	1	2	段差無	-	-	
宮崎町 定住促進住宅		A棟	1	2	S53 1978	RC 耐火	2	2	段差無	-	-	
		B棟	1	2	S53 1978	RC 耐火	2	2	段差無	-	-	
柳田住宅		A棟	1	1	S59 1984	W 木造	2	-	可能	1	浴室	
	B棟	1	1	S59 1984	W 木造	2	-	可能	1	浴室		
建設課所管住宅	13団地	町営住宅	18	66	-	-	-	40	-	44	-	
		特公賃住宅	0	8	-	-	-	8	-	8	-	
		町有住宅	17	26	-	-	-	12	-	2	-	
		建設課計	35	100	-	-	-	60	-	54	-	

■高齡化対応一覧（総務課・診療所所管）

単位：棟、戸

所管	団地・住棟状況							高齡化対応				
	住宅区分	団地名	棟名称	棟数	管理戸数	建設年度 元号/西暦	構造	階数	玄関建具 まで10-7 ・段差解 消済戸数	1F玄関 木-7段差 解消 可能性	屋内 手摺 設置 戸数	屋内手摺設置場所
総務課	定住促進 住宅 (定住促進)	短期滞在住宅	-	1	1	S41 1966	W 木造	2	-	可能	-	-
		宮崎町② 空家活用住宅	-	1	1	S34 1959	W 木造	2	-	可能	-	-
		旧前方駐在所	-	1	1	S59 1984	W 木造	1	-	可能	-	-
		笛吹在地区 定住促進住宅	A・B棟	2	2	R4 2022	W 木造	1	-	-	-	-
		定住促進住宅	C・D・E棟	3	3	R4 2022	W 木造	1	-	-	-	-
		筒井浦地区 定住促進住宅	A棟	1	1	R3 2021	W 木造	1	-	-	-	-
		定住促進住宅	B・C棟	2	2	R3 2021	W 木造	1	-	-	-	-
		木場地区 定住促進住宅	A・B棟	2	2	R3 2021	W 木造	1	-	-	-	-
	医療従事者 住宅(医療)	医療保健 職員住宅	A・B・C・D棟	4	4	H23 2011	W 木造	1	-	可能	-	-
	総務課所管住宅 7団地	定住促進住宅		13	13				0	-	0	
		医療住宅		4	4				0	-	0	
総務課計			17	17				0	-	0		
診療所	医療従事者 住宅(医療)	医師住宅	1棟	1	1	R5 2023	W 木造	1	-	-	-	-
			2棟	1	1	R5 2023	W 木造	1	-	-	-	-
	診療所所管住宅 1団地	医療住宅	2	2				0	-	0	-	
		診療所計	2	2				0	-	0	-	
合計 21団地			54	119				60	-	54	-	

②屋外共用施設

集会所を保有している団地は、新小浜団地のみとなっており、近隣の小浜団地、みなと団地は新小浜団地の集会所を兼用しています。この集会所は、平成22(2010)年に鉄骨造で建設され、玄関にはスロープも整備されています。

整備済みの駐車場は、町全体で66台分、管理戸数の55.5%が区画線と舗装にて整備されています。建設年度のやや古い駐車場では、区画線の劣化が多く見受けられます。一方、区画線は無いものの、敷地内で駐車可能なスペースを有する団地も多く存在しています。

屋外で使用する物置は、町全体で28戸、管理戸数の23.5%にあたる住戸で設置されており、屋内と屋外設置の2種類があり、屋外設置の物置は木造が多く、全てで劣化が見受けられます。児童遊園と屋外設置の共同駐輪場は本町の団地には整備されていません。なお、上ノ坂団地には、敷地中庭に四阿が整備されており、軒下にはベンチも置かれています。

■屋外共用施設の状況一覧

単位：棟、戸、台

所管	団地状況					屋外共用施設					備考
	住宅区分	団地名	敷地面積	棟数	管理戸数	集会所 保有 団地	整備済 駐車台数	駐車 区画線	駐車ス ペース	屋外物 置設置 戸数	
建設課	公営住宅 ・ 特定公共 賃貸住宅 (特公賃)	南川団地	705	1	4	無	-	無	有	4	屋内物置
		小浜団地	1,446	2	7	有	-	無	無	7	新小浜団地集会所と兼用 屋内物置
			2,728	1	2	有	-	無	無	1	
		六島団地	528	1	1	無	-	無	無	-	
		水の下団地	872	1	8	無	-	無	有	-	
		みなと団地	1,760	2	9	有	9	有	-	-	新小浜団地集会所と兼用 駐車場の区画線劣化
		新小浜団地	6,569	8	30	有	30	有	-	-	駐車場の区画線劣化
	上ノ坂団地	2,918	2	13	無	13	有	-	13	駐車場の区画線劣化 屋内駐輪場・物置 敷地内四阿あり	
	町有住宅	丘町住宅	428	2	4	無	-	無	有	-	
			420	1	2	無	-	無	有	-	
		斑住宅	1,042	1	4	無	-	無	有	4	屋外物置劣化
		宮崎住宅	673	1	2	無	-	無	有	-	屋内物置
		市司住宅	1,849	8	8	無	-	無	有	-	
宮崎町 定住促進住宅		765	2	4	無	-	無	有	4	屋内物置	
柳田住宅		259	1	1	無	1	無	有	1	木造車庫・屋外物置劣化	
	247	1	1	無	1	無	有	1	木造車庫・屋外物置劣化		
総務課	定住促進 住宅 (定住促進)	短期滞在住宅	82	1	1	無	-	無	無	1	屋外物置劣化
		宮崎町② 空家活用住宅	169	1	1	無	-	無	無	1	屋外物置劣化
		旧前方駐在所	316	1	1	無	-	無	有	1	屋外物置劣化
		笛吹在地区 定住促進住宅	1,560	5	5	無	5	有	-	-	
		筒井浦地区 定住促進住宅	612	3	3	無	3	有	-	-	
		木場地区 定住促進住宅	778	2	2	無	2	有	-	-	
	医療従事者 住宅(医療)	医療保健 職員住宅	862	4	4	無	-	無	有	-	
診療所	医療従事者 住宅(医療)	医師住宅	464	1	1	無	1	無	有	1	
			264	1	1	無	1	無	有	1	
合計			28,316	54	119	-	66	-	-	28	

(7) 改修・改善履歴

ここでは、前回計画以降令和4年度末までに実施した、改修・改善の履歴を以下に示します。

■改修・改善履歴一覧

単位：棟、戸、年度

所管	団地・住棟状況							改修・改善履歴年度								
	住宅区分	団地名	棟名称	棟数	管理戸数	建設年度 元号/西暦	構造	階数	外壁 改修	屋根 改修	水洗 化	便器 洋式 化	給湯 器 取替	浴槽 改修	シロアリ 対策	火災 報知器 取替
建設課	町営住宅	南川団地	A棟	1	4	S47 1972	CB 簡耐	1	-	H28	-	-	-	-	H31	H31
		小浜団地	A棟	1	4	S49 1974	CB 簡耐	1	-	H29	-	-	-	-	H31	H31
			B棟	1	3	S51 1976	CB 簡耐	1	-	-	-	-	-	-	H31	H31
			E棟	1	2	S55 1980	CB 簡耐	1	-	-	-	-	-	-	-	H31
		六島団地	-	1	1	S62 1987	W 木造	1	-	-	-	-	-	-	-	-
		水の下団地	-	1	8	H4 1992	RC 耐火	2	-	-	-	-	-	-	-	H31
		みなと団地	A棟	1	6	H17 2005	W 木造	1	H27	-	-	-	-	-	-	H29・31
			B棟	1	3	H17 2005	W 木造	1	H27	-	-	-	-	-	-	H29・31
		新小浜団地	NA・NB棟	2	6	H18 2006	W 木造	1	-	-	-	-	R2	-	-	H29・31
			SA・SB棟	2	10	H18 2006	W 木造	1	-	-	-	-	R2	-	-	H29・31
	NC・ND棟		2	6	H19 2007	W 木造	1	-	-	-	-	R2	-	-	H29・31	
	SC棟		1	4	H19 2007	W 木造	1	-	-	-	-	R2	-	-	H29・31	
	SD棟		1	4	H19 2007	W 木造	1	-	-	-	-	-	-	-	H29・31	
	特定公共 賃貸住宅 (特公賃)	上ノ坂団地	集会所	-	-	H22 2010	S 鉄骨造	1	-	-	-	-	-	-	-	-
			A棟	1	4	H9 1997	RC 耐火	2	-	-	-	-	-	-	R3	H31
		B棟	1	1	H9 1997	RC 耐火	2	-	-	-	-	-	-	-	R3	H31
		B棟	-	1	H9 1997	RC 耐火	2	-	-	-	-	-	-	-	R3	H31
	町有住宅	丘町住宅	A・B棟	2	4	S45 1970	CB 準耐火	2	-	H31	-	-	-	-	-	H31
			C棟	1	2	S45 1970	CB 準耐火	2	-	-	-	-	-	-	-	H31
		斑住宅	-	1	4	S50 1975	CB 準耐火	2	-	-	-	-	-	-	H31	H29・31
宮崎住宅		-	1	2	H2 1990	W 木造	1	-	H27	-	-	H27	-	H31	H31	
市司住宅		A・B・C・D棟	4	4	H15 2003	W 木造	1	-	-	-	-	H31	-	-	H31	
		E・F棟	2	2	H16 2004	W 木造	1	-	-	-	-	H31	-	-	H31	
		G・H棟	2	2	H16 2004	W 木造	1	-	-	-	-	H31	-	-	H31	
宮崎町 定住促進住宅		A棟	1	2	S53 1978	RC 耐火	2	-	-	-	-	-	-	-	H31	
		B棟	1	2	S53 1978	RC 耐火	2	-	-	-	-	-	-	-	H31	
柳田住宅		A棟	1	1	S59 1984	W 木造	2	-	-	-	-	-	-	-	-	
	B棟	1	1	S59 1984	W 木造	2	-	-	-	-	-	-	-	-		
総務課	定住促進 住宅 (定住促進)	短期滞在住宅	-	1	S41 1966	W 木造	2	H27	-	H27	H27	H27	-	-	-	
		宮崎町② 空家活用住宅	-	1	S34 1959	W 木造	2	-	-	H30	H30	H30	H30	-	H30	
		旧前方駐在所	-	1	S59 1984	W 木造	1	-	-	-	-	-	-	H28	-	
		笛吹在地区 定住促進住宅	A・B棟	2	2	R4 2022	W 木造	1	-	-	-	-	-	-	-	
			C・D・E棟	3	3	R4 2022	W 木造	1	-	-	-	-	-	-	-	
		簡井浦地区 定住促進住宅	A棟	1	1	R3 2021	W 木造	1	-	-	-	-	-	-	-	
			B・C棟	2	2	R3 2021	W 木造	1	-	-	-	-	-	-	-	
	木場地区 定住促進住宅	A・B棟	2	2	R3 2021	W 木造	1	-	-	-	-	-	-	-		
医療従事者 住宅(医療)	医療保健 職員住宅	A・B・C・D棟	4	4	H23 2011	W 木造	1	-	-	-	-	-	-	-		
診療所	医療従事者 住宅(医療)	医師住宅	1棟	1	R5 2023	W 木造	1	-	-	-	-	-	-	-		
		2棟	1	1	R5 2023	W 木造	1	-	-	-	-	-	-	-		

2. 団地の立地特性と空き家募集の状況

(1) 団地の立地特性

団地の立地特性として、敷地規模、町の中心である庁舎までの歩行距離・時間、最寄りのバス停までの歩行距離・時間を以下に示します。また、小値賀町ハザードマップでは、土砂災害防止法に基づく急傾斜地特別警戒区域、急傾斜地警戒区域、土石流危険渓流及び津波災害警戒区域として津波による想定浸水深がそれぞれ指定されています。

計画対象住宅では、みなと団地と柳田住宅 A 棟の敷地や建物が急傾斜地警戒区域に指定されています。この2団地以外では、地形的に比較的平坦な丘陵地に立地していることから指定はありません。

■ 団地の立地特性一覧

単位：棟、戸、㎡、m

所管	団地状況					1戸当り敷地面積	町役場への歩行距離	バス停への歩行距離	最寄バス停名	急傾斜地		土石流危険渓流	津波災害警戒区域	備考
	住宅区分	団地名	敷地面積	棟数	管理戸数					特別警戒区域	警戒区域			
建設課	町営住宅・特定公共賃貸住宅(特公賃)	南川団地	705	1	4	176.25	350	230	診療所	-	-	-	-	
		小浜団地	1,446	2	7	206.57	850	450	潮井場	-	-	-	-	A・B棟
			2,728	1	2	1,364.00	850	550	潮井場	-	-	-	-	E棟
		六島団地	528	1	1	528.00	-	140	六島港	-	-	-	-	
		水の下団地	872	1	8	109.00	500	300	診療所	-	-	-	-	
		みなと団地	1,760	2	9	195.56	500	190	笛吹	-	●	-	-	
		新小浜団地	6,569	8	30	218.97	850	550	潮井場	-	-	-	-	
	上ノ坂団地	2,918	2	13	224.46	280	220	郵便局前	-	-	-	-	特公賃を含む	
	町有住宅	丘町住宅	428	2	4	107.00	500	450	郵便局前	-	-	-	-	
			420	1	2	210.00	450	400	郵便局前	-	-	-	-	
		斑住宅	1,042	1	4	260.50	4,800	700	斑	-	-	-	-	
		宮崎住宅	673	1	2	336.50	350	300	郵便局前	-	-	-	-	
		市司住宅	1,849	8	8	231.13	500	400	郵便局前	-	-	-	-	
		宮崎町定住促進住宅	765	2	4	191.25	350	300	郵便局前	-	-	-	-	
柳田住宅		259	1	1	259.00	130	20	診療所	-	●	-	-	A棟	
	247	1	1	247.00	130	20	診療所	-	-	-	-	B棟		
総務課	定住促進住宅(定住促進)	短期滞在住宅	82	1	1	82.00	350	140	笛吹	-	-	-	-	
		宮崎町②空家活用住宅	169	1	1	169.00	190	69	診療所	-	-	-	-	
		旧前方駐在所	316	1	1	316.00	2,600	50	羽山	-	-	-	-	
		笛吹在地区定住促進住宅	1,560	5	5	312.00	600	550	郵便局前	-	-	-	-	
		筒井浦地区定住促進住宅	612	3	3	204.00	2,900	100	中山	-	-	-	-	
		木場地区定住促進住宅	778	2	2	389.00	2,200	130	木場	-	-	-	-	
	医療従事者住宅(医療)	医療保健職員住宅	862	4	4	215.50	450	260	診療所	-	-	-	-	
診療所	医療従事者住宅(医療)	医師住宅	464	1	1	464.00	350	200	診療所	-	-	-	-	1棟
			264	1	1	264.00	350	200	診療所	-	-	-	-	2棟
合計・(平均)			28,316	54	119	(291.2)	(890)	(278)	-	-	-	-	-	-

(2) 空き家募集の状況

空き家募集の状況について、町有住宅の宮崎町定住促進住宅、柳田住宅及び総務課と診療所所管の団地については、入居資格や入居期間等入居条件が限定的であるため、以下の一覧から除外しています。

本町の町営住宅及び宮崎町定住促進住宅と柳田住宅を除く町有住宅の空き家への入居者選考について、募集数を応募数が上回る場合は、特例を除き、応募者の中から住宅に困窮する度合いの高い応募者から入居を決定するとしています。また、特公賃住宅の空き家については、募集数を応募数が上回る場合は、抽選等により入居を決定するとしています。

令和4年度までの過去5年間の募集・応募状況をみると、年度や団地にばらつきはあるものの、全体では延募集数は95件、延応募数は32件、倍率0.3倍となっており、空き家募集数が比較的少ないことや島内に民間賃貸住宅が少ないことなどから、町営住宅等の需要はある程度高いものと考えられます。

■ 空き家募集の状況一覧

単位：棟、戸

所管	団地・住棟状況					空家募集・応募状況													
	住宅区分	団地名	棟名称	棟数	管理戸数	H30延募集数	H30延応募数	R1延募集数	R1延応募数	R2延募集数	R2延応募数	R3延募集数	R3延応募数	R4延募集数	R4延応募数	合計延募集数	合計延応募数	団地応募倍率	
建設課	町営住宅	南川団地	A棟	1	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0	
		小浜団地	A棟	1	4	2	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	2	1.0
			B棟	1	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0
			E棟	1	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0
		六島団地	-	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0
		水の下団地	-	1	8	0	0	2	1	7	0	9	0	8	1	26	2	0.1	
		みなと団地	A棟	1	6	1	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	3	1.0
			B棟	1	3	0	0	2	1	1	0	1	1	0	0	4	2		
		新小浜団地	NA・NB棟	2	6	0	0	2	0	5	2	0	0	0	0	7	2	0.4	
			SA・SB棟	2	10	3	2	4	3	0	0	0	0	0	7	5			
			NC・ND棟	2	6	1	0	1	0	2	1	0	0	6	2	10	3		
	SC棟		1	4	0	0	2	1	0	0	0	0	0	2	1				
	SD棟		1	4	0	0	1	1	0	0	0	0	0	1	1				
	上ノ坂団地	集会所	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
			A棟	1	4	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	1.0	
			B棟	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
	特定公共賃貸住宅(特公賃)	上ノ坂団地	A棟	-	4	0	0	0	0	0	0	0	0	3	1	3	1	0.5	
			B棟	-	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
			B棟	-	3	0	0	0	0	2	1	3	1	0	5	2			
	町有住宅	丘町住宅	A・B棟	2	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0
			C棟	1	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
		斑住宅	-	1	4	4	0	0	0	0	0	2	0	9	0	15	0	0.0	
		宮崎住宅	-	1	2	1	2	0	0	0	0	0	0	0	1	2	2.0		
市司住宅		A・B・C・D棟	4	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0	
		E・F棟	2	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
	G・H棟	2	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0				
建設課所管住宅 11団地 (宮崎町定住促進住宅と柳田住宅を除く)	町営住宅	18	66	8	8	14	7	15	3	10	1	14	3	61	22	0.4			
	特公賃住宅	0	8	0	0	0	0	2	1	3	1	3	1	8	3	0.4			
	町有住宅	13	20	5	2	0	0	0	0	2	0	9	0	16	2	0.1			
	建設課計	31	94	13	10	14	7	17	4	15	2	26	4	85	27	0.3			

3. 入居者アンケート調査結果

(1) アンケート調査の概要

本計画の策定にあたって、本町が管理する町営住宅等に入居されている皆様のご意見を計画に反映させるため、入居者アンケート調査を実施しました。以下に結果の概要を掲載します。

◆調査の概要

- 調査対象：町内町営住宅等に入居する全世帯
- 調査地域：町内全域
- 調査方法：郵送による配布及び回収
- 調査時期：令和5（2023）年12月実施
- 回収結果：総配布数=96戸、総回収数=59票、回収率=61.5%、有効票数=59票、無効票数=0票、有効票率=61.5%

(2) アンケート調査結果の概要

①回答者の属性について

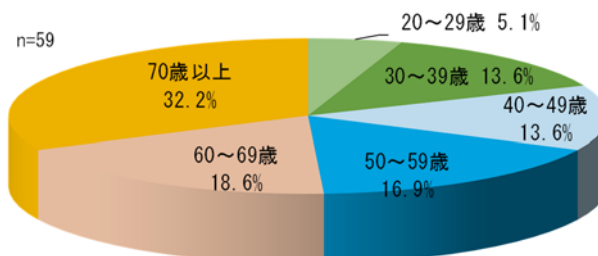
回答者の属性については、男性が55.9%と女性よりやや多く、年齢は70歳以上の高齢者が最も多く、全体の約3分の1を占めています。これにより、高齢者の意見がやや強く反映されることが予想されます。また、世帯人数は、1人が全体の約3分の2を占め、同居する高齢者がいる世帯は全体の約3分の1となっています。回答者の居住する団地・住宅は、比較的建設が新しい新小浜団地が18.6%と最も多く、次いで特公賃住宅のある上ノ坂団地が16.9%となっています。

◆回答者の属性

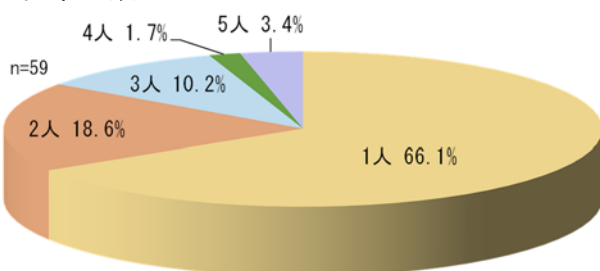
○性別



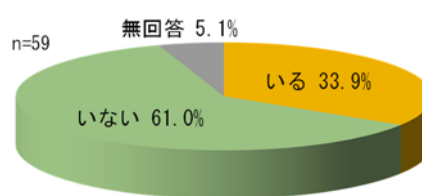
○年齢



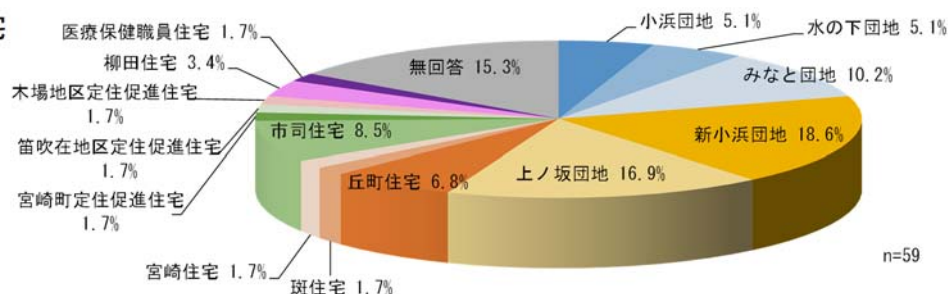
○世帯人数



○同居する高齢者



○居住する団地・住宅

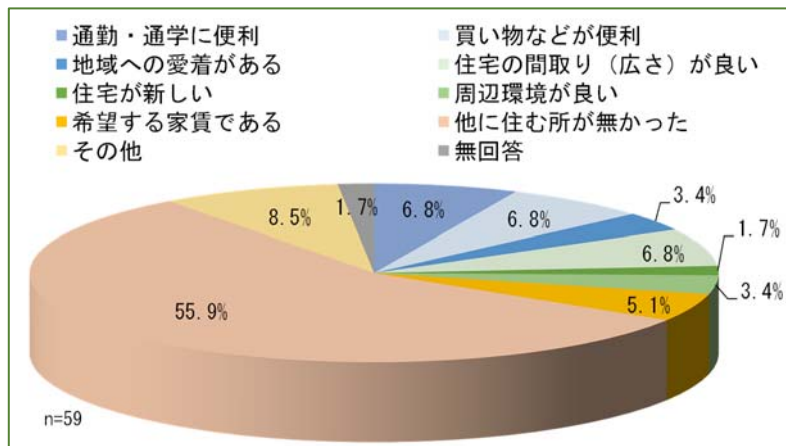


②居住の理由について

現在住んでいる住宅の居住の理由について、「他に住む所が無かった」と答えた人が全体の55.9%と最も多く、通勤・通学や買い物に便利、間取りの良さがそれぞれ6.8%となっています。

◆居住の理由

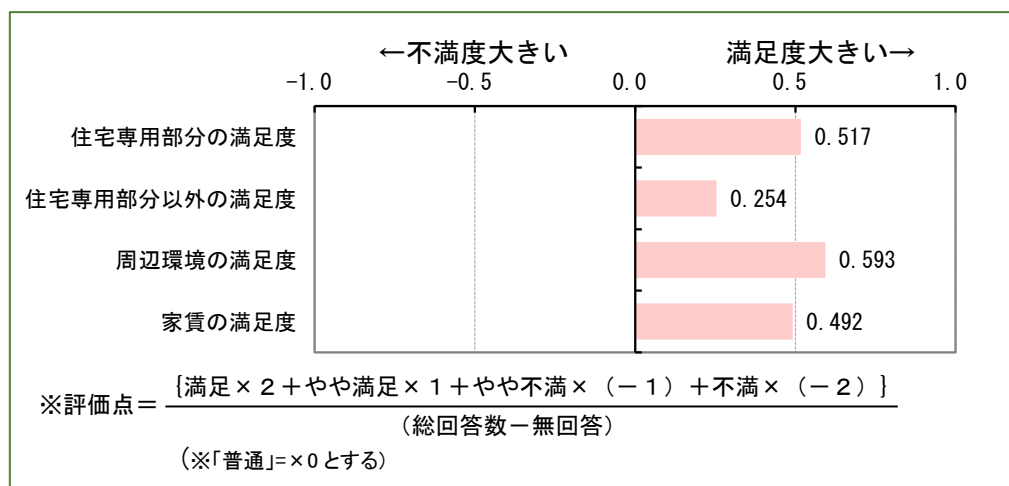
回答項目	回答数	構成比
通勤・通学に便利	4	6.8%
買い物などが便利	4	6.8%
地域への愛着がある	2	3.4%
住宅の間取り(広さ)が良い	4	6.8%
住宅が新しい	1	1.7%
周辺環境が良い	2	3.4%
希望する家賃である	3	5.1%
他に住む所が無かった	33	55.9%
その他	5	8.5%
無回答	1	1.7%
合計	59	100.0%



③住宅環境の満足度について

現在住んでいる住宅の環境について、全ての設問で「満足」及び「どちらかといえば満足」と答えた人が多く、全ての項目で満足度が大きい結果となっています。特に、団地敷地外の自然環境や騒音、交通状況や買い物等の生活利便性等の周辺環境の満足度が0.593ポイントと最も大きくなっています。

◆住宅環境の満足度

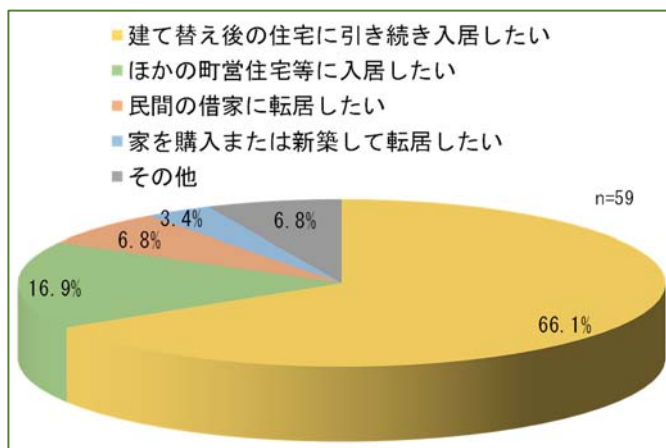


④今後の住宅の活用について

今後、今住んでいる住宅が建て替えられる場合、その後の利用について、「建て替え後の住宅に引き続き入居したい」と答えた人が最も多く、全体の66.1%を占めています。次に、「ほかの町営住宅等に入居したい」が16.9%と続いています。

◆今後の住宅の活用

回答項目	回答数	構成比
建て替え後の住宅に引き続き入居したい	39	66.1%
ほかの町営住宅等に入居したい	10	16.9%
民間の借家に転居したい	4	6.8%
家を購入または新築して転居したい	2	3.4%
その他	4	6.8%
合計	59	100.0%

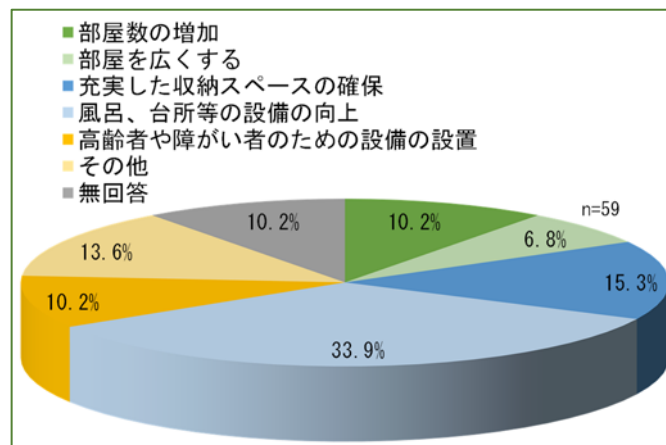


⑤建替え時に特に整備してほしいところについて

建替え時に特に整備してほしいところについて、「風呂、台所等の設備の向上」と答えた人が最も多く、全体の33.9%となっています。次いで、「充実した収納スペースの確保」15.3%と続いています。

◆建替え時に特に整備してほしいところ

回答項目	回答数	構成比
部屋数の増加	6	10.2%
部屋を広くする	4	6.8%
充実した収納スペースの確保	9	15.3%
風呂、台所等の設備の向上	20	33.9%
高齢者や障がい者のための設備の設置	6	10.2%
その他	8	13.6%
無回答	6	10.2%
合計	59	100.0%



4. 町営住宅等ストックに関する課題の整理

(1) 立地・敷地に関する課題

- 周囲を海に囲まれた本町は、海岸近くに建つ町営住宅等が多いため、台風時の風や塩害などの対策が必要です。
- アンケート結果では、60歳以上の入居者は5割を超えており、世帯形態も単身（一人暮らし）世帯が6割を超えるなど、本町の町営住宅等においては、単身世帯の高齢化が顕著に見られるため、高齢者が可能な限り住み慣れた地域社会で生きがいをもって生活できるよう、住環境の整備を進めることが求められています。また、敷地に余裕がある場合は、必要に応じてデイサービス等の高齢者福祉機能の併設を今後検討することも必要です。
- アンケートでは、入居者の6割を超える世帯が自動車を保有しており、移動手段を自家用車に頼る世帯が比較的多いと思われれます。駐車場が未整備の団地もあり、敷地内の歩行者の安全性を確保するため、区画線のある駐車場の整備を検討する必要があります。
- 入居期間の長期化が見られ、高齢化の進行等によるコミュニティバランスの崩壊や団地活力の低下を防ぐ観点から、多様な年齢層の世帯が入居するコミュニティミックスの形成について検討する必要があります。
- 敷地内に急傾斜地警戒区域が指定されている団地については、安全性の確保のため、団地内住棟を用途廃止するか擁壁等による災害安全対策を施す必要があります。

(2) 建物に関する課題

- 既に耐用年数を迎え、老朽化が見られる木造ストックや昭和40・50年代の準耐火平屋構造のストックは、入居者の安全性を確保するため、既存ストックの計画的な建替え及び必要に応じて用途廃止を推進する必要があります。
- ストックの建替えや用途廃止において、入居者の意向を反映しつつ、他の団地への住み替えを進める必要があります。この場合、対象となる入居者への説明会の開催や状況の周知など、きめ細かな情報の提供を行う必要があります。
- 海岸に近いことから塩害による鉄筋等の爆裂により、耐用年数が到来する前に痛みが出やすく、建物の老朽化に伴う更新及び維持管理を今後計画的に進める必要があります。
- アンケート結果から、給湯やシャワー設備など、浴室や台所の設備の充実を検討する必要があります。また、建替え時には十分な収納スペースを確保することが必要です。
- 高齢化の進行が顕著に現れており、建替えや長寿命化改善の際には高齢者への配慮として、手すりの設置や屋外の少しの段差を解消するなど、バリアフリー化の推進を検討する必要があります。
- 本町の魅力を発信し、UIターン者や小値賀で暮らしたいと思う人の定住促進へ向けた、良質な定住促進住宅を整備する必要があります。

第3章 長寿命化に関する基本方針と将来予測

1. 長寿命化に関する基本方針

(1) 町営住宅等整備の基本方針

町営住宅等の老朽化対策が課題となっている中、町営住宅等整備の基本方針としては、今後に限られた財源の中で財政負担を軽減・平準化するため、長期的な視点や集落活性化の考え方を考慮した更新・統廃合による建替えや用途廃止を行います。また、ライフサイクルコスト(LCC)を縮減するため、修繕・改善による長寿命化を計画的に行います。

以下に、既存ストックの状況や上位関連計画の整備目標等を踏まえ、町営住宅等に関する整備の基本方針を設定します。

■町営住宅等整備の基本方針

●計画的で質的向上を目指した建替え・用途廃止の推進

- 住宅を自力で確保することが困難な低額所得者、高齢者、障がい者、子育て世帯などの住宅確保要配慮者が安心して住まいを確保できる町営住宅等の整備
- 需要・空き家状況及び集落活性化を勘案した、安定的な供給量の確保
- グループホームやデイサービスとしての活用など、高齢者・障がい者福祉機能及び保育所等の子育て支援機能との併設・連携の検討
- 「長寿社会対応住宅設計指針」(国土交通省)における高齢化整備指針やユニバーサルデザインの理念に基づく、高齢者や障がい者に配慮した住宅の建替え
- 管理戸数の多い団地の建替えの際には、高齢者の見守り・声掛け、地域イベントの開催などが可能になるよう、高齢者や子育て世代などの多様な年齢層の世帯の入居が可能な団地整備の検討
- 建替え時における駐車場整備の検討や風害・塩害対策の強化
- 老朽化したストックについて、募集停止等の措置をしている未居住住宅について、周辺の入居状況や老朽度を十分考慮した計画的な解体
- 集落内に分散する小規模団地の統廃合など、集約化による効率的な住宅の管理
- 財政圧迫を回避するため、既存ストックの計画的な用途廃止の推進と土地・住宅の払い下げの検討
- 居住期間制限のない定住促進住宅の整備など、定住促進の施策に沿った住宅の供給

●長寿命化改善による安全性・居住性の向上

- 予防保全的な維持管理及び耐久性、安全性、居住性の向上による長寿命化とともに、修繕履歴や修繕周期などを考慮した改善事業の実施
- 台所・トイレ・浴室などの水回り設備の改善による快適性の確保
- 高齢者のつまずきを予防する玄関ポーチ周りの段差解消や屋内の手すり設置など、できる限りの安全性を考慮したバリアフリー化の推進

●効率的な町営住宅等の管理

- 施設整備に係る投資の軽減や効率的な供給が可能な借上げ公営住宅方式など、民間活力導入の検討
- 町営住宅等の指定管理制度及び管理代行導入の検討
- 世帯人数にあった適切な広さの住宅への住み替え誘導など、管理面の柔軟な運用

（２）ストックの状況把握及び日常的な維持管理の方針

ストックの状況を的確に把握するとともに、今後の日常的な維持管理を進めるため、以下に基本的な方針を掲げ、適切なストックマネジメントを進めます。

■ストックの状況把握及び日常的な維持管理の方針

- 町営住宅等の基礎的項目、整備・管理データ、劣化状況等を住棟単位で整理するため、情報を一元的に管理し、長寿命化のための中・長期的な維持修繕計画の基礎となる団地カルテの作成・運用
- 管理する町営住宅等の住棟単位の修繕履歴を団地カルテに蓄積し、計画修繕周期に基づいた次回修繕・改善内容や時期の確認
- 入居者とのコミュニケーションによる住戸内部の不具合や劣化の発生状況等の把握
- 入居者の入れ替え時、住戸内設備等の点検を実施し、その結果を同一住棟やその他住戸のサンプルとして、修繕・改善の計画立案・見直しに活用
- 町営住宅等の定期的な点検を職員により毎年実施し、本計画に基づいた予防保全的な維持管理の推進
- 日常点検の点検項目については、「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）」や「小値賀町個別施設計画（令和3年3月策定）」を参考に実施

（３）長寿命化及びライフサイクルコスト（LCC）の縮減に関する方針

老朽化した町営住宅等について、室内外の設備や外壁・屋根等の計画的な修繕・改善を実施し、長寿命化を図ります。

■長寿命化及びライフサイクルコスト（LCC）の縮減に関する方針

- 大規模な修繕や更新をできるだけ回避するため、損傷が軽微である早期段階に予防的な修繕等を実施する予防保全型維持管理の導入
- 従来の対症療法型の維持管理から、予防保全型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る町営住宅等の長寿命化
- 仕様のアップグレード等による耐久性の向上、躯体への影響の低減、維持管理の容易性の向上等を行い、住棟の適切な維持を図るとともに、住棟の使用年数や修繕周期の延長等によるライフサイクルコスト（LCC）の縮減
- 建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐため、標準修繕周期に沿った修繕や改善の効率的な実施

2. 将来ストック量の推計と目標管理戸数の設定

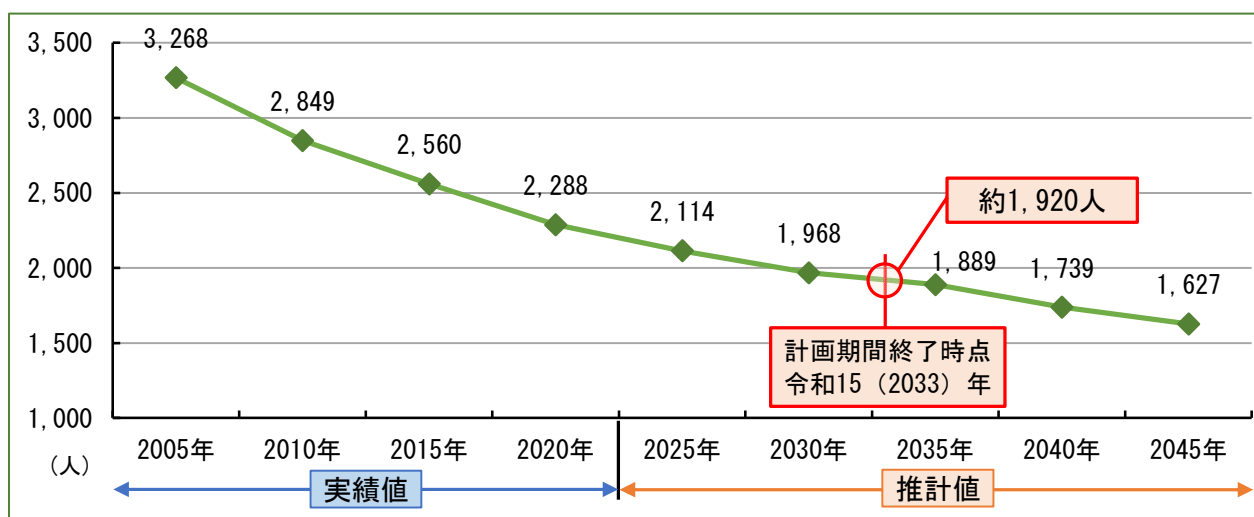
町営住宅等の目標管理戸数は、策定指針に沿って町営住宅等の需要見通しに基づく将来のストック量の推計を活用して設定します。なお、推計にあたっては、国土交通省・国土技術政策総合研究所より提供されている「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム【町村版④（人口1.5万人未満）】」（以下、「ストック推計PG」という。）を利用して推計します。また、本町の将来世帯数の推計は、同様に提供されている「世帯数推計支援プログラム【市区町村版】」（以下、「世帯数推計PG」という。）を利用します。

（1）将来人口の推計

本計画の計画期間終了時点（令和15（2033）年）の将来人口は、上位計画である「第5次小値賀町総合計画（令和6年3月策定）」において推計されている将来人口推計値から、計画期間終了年の前後推計値を按分して設定します。

結果、計画期間終了時点（令和15（2033）年）の将来人口を約1,920人とします。

■将来人口の推計



資料：第5次小値賀町総合計画

(2) 将来世帯数の推計

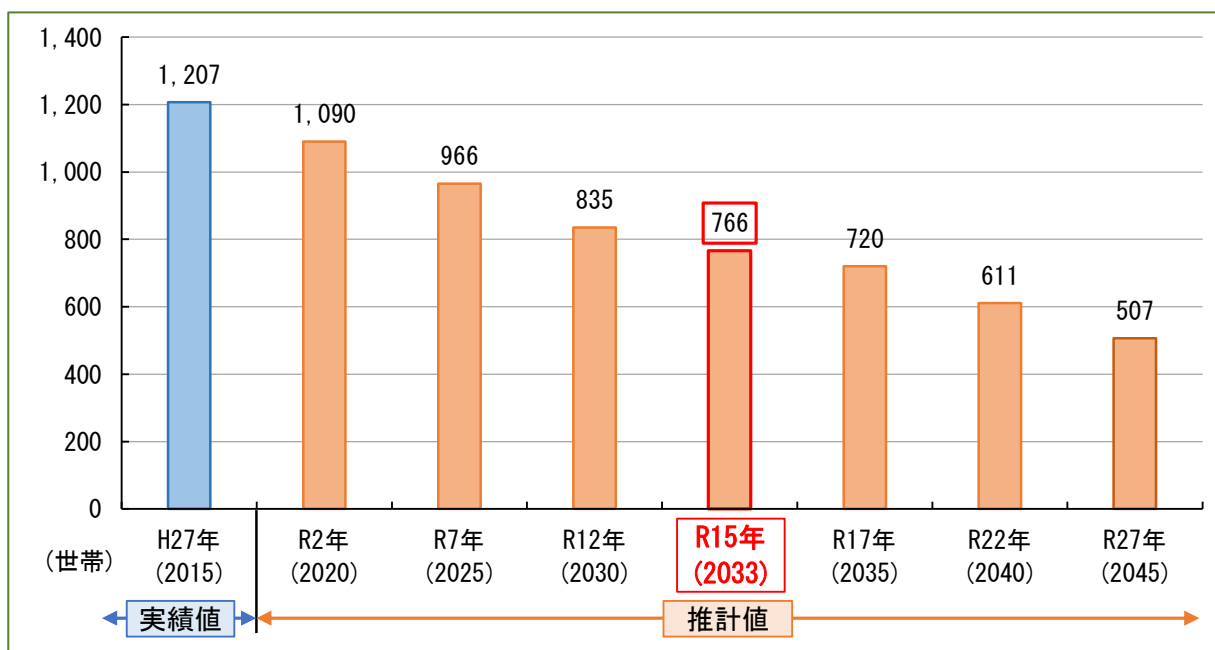
将来世帯数は、「世帯数推計PG」を利用して、本町と長崎県の過去の世帯数と人口の実績値の相対的格差を算出した上で、本町における将来世帯主率の推計から将来世帯数を推計し、計画期間終了年の前後推計値を按分して設定します。

結果、計画期間終了時点（令和15（2033）年）の将来世帯数を766世帯とします。

■ 将来世帯数の推計

単位：世帯

項目	実績値	推計値						
	H27年 (2015)	R2年 (2020)	R7年 (2025)	R12年 (2030)	R15年 (2033)	R17年 (2035)	R22年 (2040)	R27年 (2045)
総数	1,207	1,090	966	835	766	720	611	507
世帯主 の 年 齢 別	20歳未満	3	3	3	3	2	2	2
	20～24歳	10	6	6	4	5	6	4
	25～29歳	26	16	10	7	6	5	7
	30～34歳	33	26	17	12	10	8	6
	35～39歳	40	41	32	21	17	15	11
	40～44歳	32	37	34	26	21	17	13
	45～49歳	47	36	39	39	33	29	20
	50～54歳	62	51	38	44	42	41	31
	55～59歳	116	68	58	46	50	53	53
	60～64歳	171	119	71	60	53	48	55
	65～69歳	161	174	121	70	65	62	49
	70～74歳	121	163	178	122	93	74	66
	75～79歳	103	104	135	144	118	101	60
80～84歳	148	95	91	119	126	130	94	
85歳以上	134	154	134	119	125	128	141	



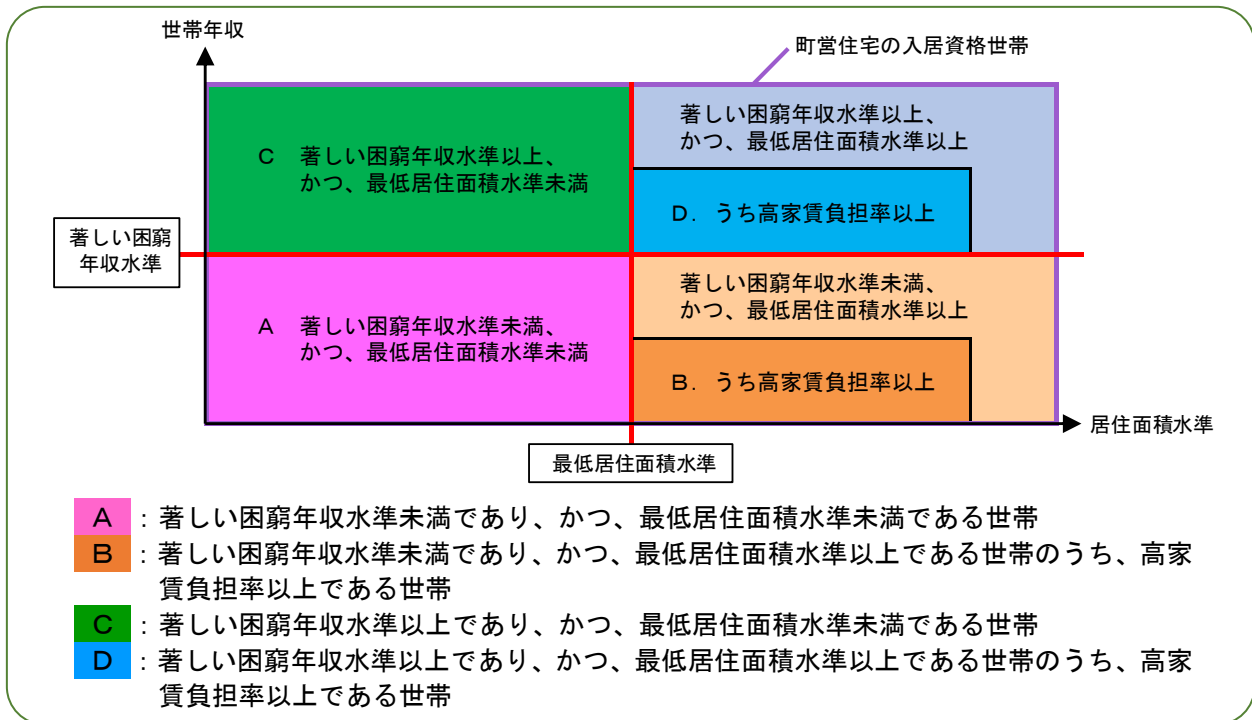
資料：世帯数推計PG

(3) 住宅確保要配慮者世帯数の推計

①要支援世帯の定義

ストック推計PGでは、著しい困窮年収水準、世帯年収、居住面積水準、家賃負担率の観点から住宅の困窮状況を4類型に区分し、該当する世帯数を要支援世帯数として推計します。

■推計する要支援世帯数に係る住宅の困窮状況の4類型

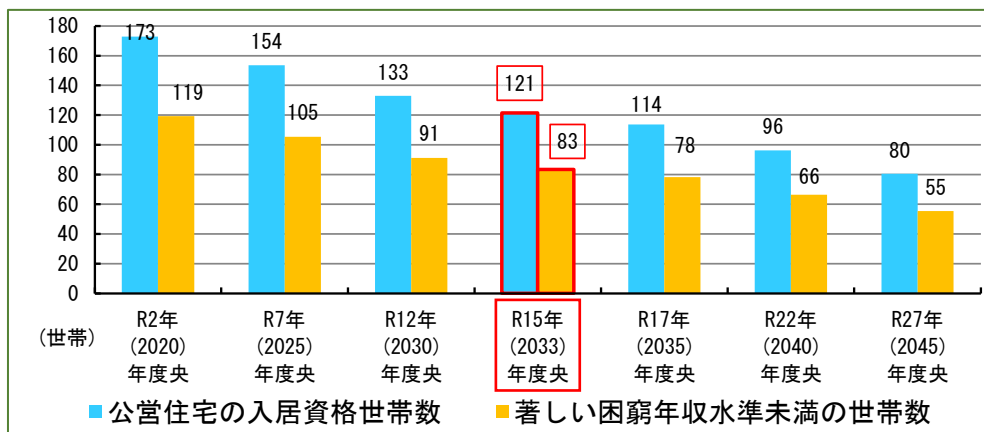


資料：ストック推計PGの利用手引き及び技術解説(国総研資料第1183号・令和4年1月)

②町営住宅の入居資格世帯数のうちの要支援世帯数の推計

推計は、ストック推計PGを用いてR2(2020)年からR27(2045)年までの5年ごと及び計画期間終了時点であるR15(2033)年の町営住宅の入居資格世帯数とそのうちの著しい困窮年収水準未達の世帯数を算出します。なお、推計条件となる公営住宅収入基準について、本来階層の収入分位の上限值を政令月収15.8万円(収入分位25%)以下、裁量階層の収入分位の上限值を政令月収15.8万円超え21.4万円(収入分位40%)以下とします。

■入居資格世帯数及び著しい困窮年収水準未達の世帯数の推計結果



資料：ストック推計PG

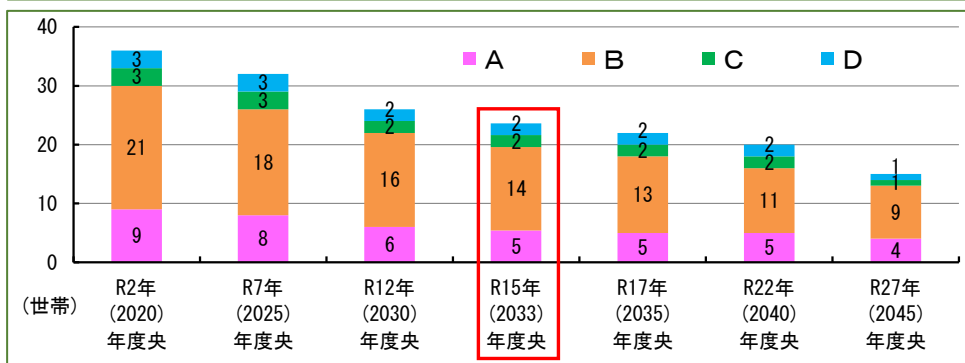
③特定のニーズを有する要支援世帯数の推計

推計は、ストック推計PGを用いて町営住宅入居資格世帯のうち前述の住宅の困窮状況4類型について、特定のニーズを有する要支援世帯として、5年ごと及び計画期間終了時点であるR15(2033)年時点の世帯数を算出します。

■特定のニーズを有する要支援世帯数の推計結果

単位：世帯

項目	R2年 (2020) 年度央	R7年 (2025) 年度央	R12年 (2030) 年度央	R15年 (2033) 年度央	R17年 (2035) 年度央	R22年 (2040) 年度央	R27年 (2045) 年度央
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	A	9	8	6	5	5	4
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	B	21	18	16	14	13	9
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	C	3	3	2	2	2	1
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	D	3	3	2	2	2	1
A+B 合計		30	26	22	19	18	13
A+C 合計		12	11	8	7	7	5
A+B+C 合計		33	29	24	20	18	14
A~D 合計		36	32	26	23	22	15



資料：ストック推計PG

④住宅セーフティネット法で定める住宅確保要配慮者世帯数の推計（参考）

参考として、ストック推計PGを用いて住宅セーフティネット法で定める住宅確保要配慮者世帯数を世帯属性別・収入階層別に推計します。なお、住宅セーフティネット法で定める低額所得世帯は、政令月収15.8万円以下の下表①と②の世帯とされています。

■住宅セーフティネット法で定める住宅確保要配慮者世帯数の推計結果（参考） 単位：世帯

R15(2033)年時点 世帯属性	住宅確保要配慮者の世帯数					①②③④合計
	①	②	①②小計	③	④	
低額所得世帯(下記以外)	74	27	101	19	36	156
高齢単身世帯	27	11	38	7	12	57
高齢夫婦のみ世帯	3	1	4	1	2	7
子育て世帯	12	3	15	3	6	24
（うち、ひとり親世帯）	2	1	3	0	1	4
外国人世帯	1	0	1	0	0	1
小計	117	42	-	30	56	-
合計	①+②合計		159	①~④合計		245

※低額所得世帯の合計は、住宅セーフティネット法で定める低額所得世帯①②の小計（③④を除く）とします。

- ①：著しい困窮年収水準未満の世帯＝地域毎の民間市場での家賃水準等を踏まえた必要年収未満世帯
 - ②：政令月収15.8万円以下（著しい困窮年収水準以上）の世帯
 - ③：政令月収15.8万円超21.4万円以下の世帯
 - ④：政令月収21.4万円超の世帯
- ※ただし、低所得世帯のうち1人世帯は全世帯を対象

(4) 著しい困窮年収水準未達の世帯が入居可能な住宅ストックの算定

本町の著しい困窮年収水準未達の世帯が入居可能な住宅ストックを算出するため、建設課所管の町営住宅、宮崎町定住促進住宅を除く町有住宅及び本町に供給している一定の質が確保された民間賃貸住宅等について算定します。なお、町内には県営住宅は整備されていません。

①町営住宅と町有住宅（宮崎町定住促進住宅・柳田住宅を除く）ストック数

建設課所管の町営住宅管理戸数は 18 棟 66 戸、宮崎町定住促進住宅と柳田住宅を除く町有住宅は 13 棟 20 戸の合計 31 棟 86 戸のストックを有しています。

②低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅ストック数

低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅については、平成 30 年住宅・土地統計調査に本町の記載が無い場合、近隣の町(新上五島町)のデータを参考に以下のように算出します。

- 低廉な家賃については、世帯人員別住宅扶助費一般基準限度額（生活保護制度における住宅扶助基準 3 級地・2 人世帯 38、000 円以下）を考慮し、平成 30 年住宅・土地統計調査における延べ床面積別・家賃帯別・借家(専用住宅)数のうち、該当する借家数の割合 71%を参考として利用。
- 一定の質については、耐震性が確保されているストックを考慮し、平成 30 年住宅・土地統計調査に掲載されている昭和 56（1981）年以降に建設されたストック合計の割合 60%を参考として利用。

算出の結果、本町の平成 27 年の民営住宅数 82 戸に上述の割合 71%・60%を乗じて、低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅数を 35 戸とします。

(5) 著しい困窮年収水準未満世帯への対応と目標管理戸数の設定

ここでは、著しい困窮年収水準未満の世帯数から低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅戸数を差し引いて、計画期間終了時点における必要な町営住宅等ストック量を算出します。なお、一般世帯数は「(2) 将来世帯数の推計」から転記し、町営住宅の入居資格世帯数及び①著しい困窮年収水準未満の世帯数は、「(3) 住宅確保要配慮者世帯数の推計」の「②町営住宅の入居資格世帯数のうちの要支援世帯数の推計」からそれぞれ転記しています。

結果、計画期間終了時点である令和 15 (2033) 年の町営住宅と町有住宅(宮崎町定住促進住宅・柳田住宅を除く)の最低限必要な町営住宅等ストック量を 61 戸と設定します。

計画期間終了時点の町営住宅・町有住宅(宮崎町定住促進住宅・柳田住宅を除く)の目標管理戸数を 61 戸と設定します

■ 著しい困窮年収水準未満世帯への対応総括表

単位：世帯、戸

項目	実績値	推計値							備考
	H27年 (2015)	R2年 (2020)	R7年 (2025)	R12年 (2030)	R15年 (2033)	R17年 (2035)	R22年 (2040)	R27年 (2045)	
一般世帯数	1,207	1,090	966	835	766	720	611	507	
H27年の一般世帯数を1.00とした指数	1.00	0.90	0.80	0.69	0.63	0.60	0.51	0.42	
町営住宅の入居資格世帯数	-	173	154	133	121	114	96	80	
①著しい困窮年収水準未満の世帯数	-	119	105	91	83	78	66	55	
②一定の質が確保された民間賃貸住宅戸数	35	32	28	24	22	21	18	15	
③必要町営住宅等ストック量[①-②]	-	88	78	67	61	57	49	41	町営住宅、宮崎町定住促進住宅を除く町有住宅

■ 計画期間終了時点の特定のニーズを有する要支援世帯への対応

世帯年収	本来階層15.8万円以下・裁量階層21.4万円以下	
C. 著しい困窮年収水準以上、かつ、最低居住面積水準未満 2世帯	著しい困窮年収水準以上、かつ、最低居住面積水準以上 D. うち高家賃負担率以上 2世帯	36世帯
A. 著しい困窮年収水準未満、かつ、最低居住面積水準未満 5世帯	著しい困窮年収水準未満、かつ、最低居住面積水準以上 B. うち高家賃負担率以上 14世帯	78世帯
		121世帯
		著しい困窮年収ライン
		83世帯
		居住面積水準
最低居住面積水準		要支援世帯 A ~ D 合計 = 23 戸 < 必要町営住宅等 61 戸

第4章 長寿命化計画の目標と事業手法の選定

1. 目標とする管理期間及び整備水準

(1) 長寿命化による目標管理期間

耐火造の住宅において、構造体であるコンクリートそのものは、中性化により耐力が低下することはなく、鉄筋の酸化による爆裂等が構造劣化の大きな要因となっています。このことから、防水塗膜等の仕上げ材で躯体内への水の進入を遮断することにより、法定耐用年限70年を超えて長期にわたって構造耐力を維持できるとされています。また、一般的には、高度成長期に建設された公営住宅は築後50年程度で建替えられる傾向にあるものの、今後の外壁や屋上防水等の定期的な改修により、躯体を中心にしっかりとした維持管理を行えば長期にわたって使用できるものと考えられています。

このことから、本計画では、耐火造の目標管理期間を法定耐用年限の約1.2倍の85年と想定します。なお、準耐火構造の建物についても、同様に法定耐用年限45年を超えて住宅を長持ちさせることができるものと考え、目標管理期間を55年と想定します。

木造住宅においても、平均減失年数が30年、公営住宅法における法定耐用年限が30年となっているものの、適切な管理と高水準の防水・防腐塗装による改修に努めることで目標管理期間を45年と想定します。

一方、簡易耐火造平屋は、耐用年限の経過状況、耐震性及び外観目視調査での劣化状況等を考慮すると、公営住宅法における法定耐用年限と同様と考えられます。以下に、法定耐用年限と想定する目標管理期間を整理して示します。

■構造別法定耐用年限及び長寿命化による目標管理期間

構造・階数	法定耐用年限	目標管理期間
中・低層耐火造(RC・耐火)	70年	85年
準耐火造2階(CB・準耐火)	45年	55年
簡易耐火造平屋(CB・簡易耐火)	30年	30年
木造(W・木造)	30年	45年

資料：法定耐用年限は公営住宅法による

■参考資料：既往調査研究等による木造住宅の耐用年数

研究成果、建物評価手法等	概要	20年	30年	40年	45年	50年	60年	70年	80年	90年	100年
躯体に係る耐用年数	住宅性能評価制度による劣化対策等級及び長期優良住宅認定制度				2世代以上(50~60年)	3世代以上(75~90年)					100年超
	戸建住宅価格査定マニュアルによる躯体の耐用年数		下位仕様	標準仕様	上位仕様						
	スムストック査定方式による躯体の耐用年数		30年	40年	50年						

資料：期待耐用年数の導出及び内外装・設備の更新による価値向上について（平成25年8月・国土交通省）

(2) 目標とする整備水準

目標とする整備水準については、公営住宅ストック総合改善事業対象要綱の要件に合致するものを対象とし、現地調査の結果及び改善事業の対象項目参考例を踏まえ、以下に示します。

■目標整備水準

項目	目標整備水準
住戸規模	○世帯人員3人：最低居住面積水準40㎡以上 ○単身向けの場合：最低居住面積水準25㎡以上
住宅内部の主な仕様	便所 ○水洗化(公共下水道への接続) ○洋式便器
	浴室 ○浴槽、シャワーの設置 ○浴室の防水性向上
	給排水設備 ○配管の耐久性・耐食性向上 ○浴室、洗面、台所への3箇所給湯
	給湯設備 ○シングルレバー混合水栓又はサーモスタット付き混合水栓等
共用部	高齢化対応 ○玄関、浴室、便所、室内階段への手摺の設置 ○レバーハンドル型ドアノブの採用 ○建替え・全面的改善等の場合は住戸内の段差解消
	長寿命化 ○階段、廊下への手摺の設置 ○玄関ポーチや1階共用部分へのスロープ等の設置による段差の解消
敷地内	○敷地内通路の段差の解消 ○駐車場：原則として1戸あたり1台以上の確保(入居者の車所有状況を考慮して設置)

■改善事業の対象項目参考例

個別改善項目			
種別	住戸改善	共用部分改善	屋外・外構改善
A：居住性向上	○間取りの改修 ○給湯設備の設置 ○電気容量のアップ 等	○給水方式の変更 ○地上デジタル放送対応(当該建物に起因する電波障害対策の既設共聴アンテナ等の改修も含む) ○交流ハブの設置 ○宅配ボックスの設置 等	○雨水貯留施設の設置 ○地上デジタル放送対応(当該建物に起因する電波障害対策の既設共聴アンテナ等の改修も含む) ○集会所の増改築・追加整備 ○児童遊園の整備 ○交流ハブの設置 等
B：福祉対応	○住戸内部の段差解消 ○浴室・便所等への手摺の設置 ○浴槽、便器の高齢者対応 ○高齢者対応建具の設置 ○流し台、洗面台の更新 ○グループホームへの改良 等	○廊下、階段の手摺設置 ○中層E.Vの設置・機能向上 ○段差の解消 ○視覚障害者誘導ブロック等の設置 等	○屋外階段、集会所の便所・玄関への手摺の設置 ○屋外通路等の幅員確保 ○スロープの設置 ○電線の地中化 等
C：安全性確保	○台所壁の不燃化 ○避難経路の確保 ○住宅用防災警報器等の設置 ○アスベストの除去等 ○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え、防犯上有効な個所への面格子等の防犯建物部品の設置 ○防災・減災対策 等	○耐震改修 ○外壁落下防止改修 ○バルコニーの手摺のアルミ化 ○防火区画 ○避難設備の設置(避難ハッチ) ○アスベストの除去等 ○防災・減災対策 等	○屋外消火栓設置 ○集会所の外壁落下防止改修 ○避難経路となる屋外通路等の整備 ○屋外通路等の照明設備の照度確保 ○ガス管の耐震性・耐食性向上 ○防犯上有効な塀、柵、垣、植栽の設置 ○防災・減災対策 等
D：長寿命化	○浴室の防水性向上に資する工事 ○内壁・配管の耐久性向上に資する工事	○躯体・屋上・外壁・配管の耐久性向上 ○避難施設の耐久性向上 等	○配管の耐久性・耐食性向上に資する工事 等
E：脱炭素社会対応	○内壁・最上階天井等の断熱 ○複層ガラス化、内窓の設置・交換 ○省エネルギー性能の高い設備への交換 等	○断熱化対応(断熱強化) ○再生可能エネルギー導入(太陽光発電設備、蓄電池、太陽熱温水器の設置等) 等	○集会所における省エネルギー性能の高い設備への交換 ○再生可能エネルギー導入(太陽光発電設備、蓄電池、太陽熱温水器の設置等) 等

2. 団地別・住棟別事業手法の選定

(1) ストック活用手法の基本的な考え方

本計画のストック活用手法の基本的な考え方を以下に示します。活用手法は、「建替え」、「用途廃止」、「維持管理（修繕対応、全面的改善、個別改善）」とし、躯体、避難の安全性に係る改善の必要性があるものについては、「優先的な」という要素を加えることとします。

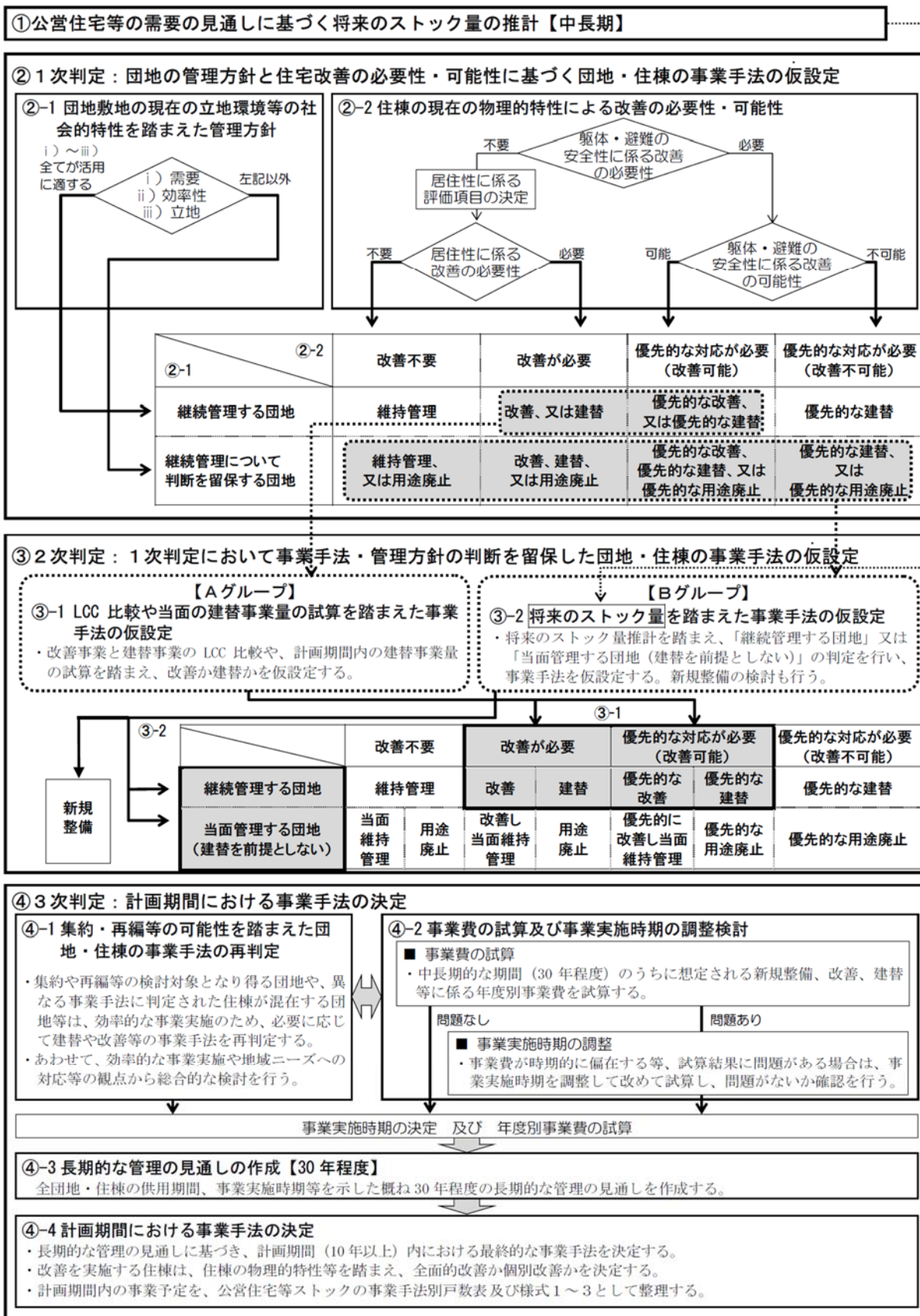
■ストック活用手法と基本的な考え方

活用手法	基本的な考え方	
建替え	○既設の町営住宅等を除却し、その土地の全部又は一部の区域に新たに町営住宅等を建設、又は集約化して建設します。	
用途廃止	○耐用年限が経過しており、将来にわたり団地を継続管理することが不相当と判断される場合、他団地への集約化を含めて町営住宅等としての用途を廃止します。	
維持管理	○町営住宅等の効用を維持するため、今後も適切に維持管理を行います。	
修繕対応 (計画修繕等)	○修繕周期を踏まえて定期的な点検を行い、適切な時期に予防保全的な修繕を行うことで、居住性・安全性等の維持・向上を図り、町営住宅等の効用を維持し、長期的に活用します。	
	○基本的に下記の事項の全てを含み、住戸内及び共用部分を現在の生活様式に適合する設備及び仕様に改善します。	
全面的改善	安全性確保型	○耐震性に課題のある住棟において、耐震改修等により躯体安全性を高めるほか、非常時に円滑に避難できるよう避難設備や経路の整備、確保を行います。 ○防犯性や落下、転倒防止など生活事故の防止に配慮した改善を行います。
	長寿命化型	○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対して、耐久性の向上や躯体への影響の低減、維持管理の容易性向上の観点から予防保全的な改善を行います。
	福祉対応型	○高齢者等が安全に安心して居住できるよう、住戸・共用部・屋外のバリアフリー化を進めます。
	居住性向上型	○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、居住性を向上させます。
	脱炭素社会対応型	○町営住宅等の省エネルギー性向上及び再生可能エネルギー導入のための設備等を改善します。

(2) 事業手法の選定フロー

事業手法の選定は、策定指針に従って以下に示す選定フローのとおりに行います。

■事業手法の選定フロー



(3) 1次判定の考え方と仮設定結果

1次判定では、団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針と住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性の2段階の検討から事業手法を仮設定します。

①団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針

ここでは、団地の需要、効率性、立地を評価し、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」と仮設定します。一方、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」とします。

なお、みなと団地と柳田住宅 A 棟については、敷地が急傾斜地警戒区域に指定されているため、将来的には用途廃止とするものとし、評価を「0」として仮判定を「継続管理について判断を留保する団地」としています。

以下に、社会的特性の評価の検討内容と仮設定結果を示します。

■社会的特性を踏まえた管理方針の検討内容

評価項目		検討内容
需要	需要判定	募集停止・政策空家のある団地及び団地応募倍率が全体平均応募倍率より低い「0.3未満」の団地は、需要のない団地と判定
		上記以外で、建設課所管の団地について、募集・応募が無く団地応募倍率が「0」の団地及び全体平均応募倍率より高い「0.3以上」の団地は、需要のある団地と判定、なお、総務課・診療所所管の団地は、入居条件が限定的なため、需要が有るものと判定
効率性	効率性判定	建替えを想定した場合、一定規模以上の団地でなければ非効率となるため、敷地面積1,000㎡未満を高度利用可能性の最低基準とし、1,000㎡未満の団地は効率性が低い団地と判定
		敷地面積が1,000㎡以上の団地は、高度利用が可能と判断し効率性が高い団地と判定
立地	生活利便性	町役場までの距離が平均(890m)を超える団地は「0」と評価
		町役場までの距離が地域の平均(890m)以下～500mを超える団地は「1」と評価
		町役場までの距離が徒歩圏内として概ねの歩行可能距離である500m以下の団地は「2」と評価
	交通便利性	最寄りバス停が500m以上離れている団地は、交通便利性が低いと判断し「0」と評価
		最寄りバス停が300～500m未満の距離にある団地は、交通便利性がやや高いと判断し「1」と評価
		最寄りバス停が300m未満の距離にある団地は、交通便利性が高いと判断し「2」と評価
	ハザードマップ	ハザードマップで敷地が急傾斜地特別警戒区域、急傾斜地警戒区域、土石流危険渓流、津波災害警戒区域に指定されている団地は、将来的に用途廃止とし継続管理としないため「0」と評価
		上記以外のハザードマップに指定されていない団地は「1」と評価
	立地判定	上記3つの立地評価の合計が「2」以下は立地特性が低い団地と判定
		上記3つの立地評価の合計が「3」以上は立地特性が高い団地と判定
②-1社会的特性を踏まえた仮設定		
継続管理	需要が有る、効率性が高い、立地特性が高いといった判定全てが活用に適する団地は「継続管理する団地」と仮設定	
継続管理判断留保	いずれかの判定で需要が無い、効率性が低い、立地特性が低いといった判定が一つ以上ある団地は「継続管理判断を留保する団地」と仮設定	

■社会的特性を踏まえた管理方針の仮設定結果

単位：棟、戸、ポイント

所管	団地状況				需要 判定	効率性 判定	立地特性ポイント					仮設定結果
	住宅区分	団地名	棟数	管理戸数			生活利便性	交通利便性	ハザードマップ	計	判定	
建設課	町営住宅 ・ 特定公共賃貸住宅 (特公賃)	南川団地	1	4	有	低	2	2	1	5	高	継続管理判断留保
		小浜団地	2	7	有	高	1	1	1	3	高	継続管理
			1	2	有	高	1	0	1	2	低	継続管理判断留保
		六島団地	1	1	無	低	0	2	1	3	高	継続管理判断留保
		水の下団地	1	8	無	低	2	1	1	4	高	継続管理判断留保
		みなと団地	2	9	有	高	2	2	0	4	高	継続管理判断留保
		新小浜団地	8	30	有	高	1	0	1	2	低	継続管理判断留保
		上ノ坂団地	2	13	有	高	2	2	1	5	高	継続管理
	町有住宅	丘町住宅	2	4	有	低	2	1	1	4	高	継続管理判断留保
			1	2	有	低	2	1	1	4	高	継続管理判断留保
		斑住宅	1	4	無	高	0	0	1	1	低	継続管理判断留保
		宮崎住宅	1	2	有	低	2	1	1	4	高	継続管理判断留保
		市司住宅	8	8	有	高	2	1	1	4	高	継続管理
		宮崎町 定住促進住宅	2	4	有	低	2	1	1	4	高	継続管理判断留保
柳田住宅		1	1	有	低	2	2	0	4	高	継続管理判断留保	
		1	1	有	低	2	2	1	5	高	継続管理判断留保	
総務課	定住促進 住宅 (定住促進)	短期滞在住宅	1	1	有	低	2	2	1	5	高	継続管理判断留保
		宮崎町② 空家活用住宅	1	1	有	低	2	2	1	5	高	継続管理判断留保
		旧前方駐在所	1	1	有	低	0	2	1	3	高	継続管理判断留保
		笛吹在地区 定住促進住宅	5	5	有	高	1	0	1	2	低	継続管理判断留保
		筒井浦地区 定住促進住宅	3	3	有	低	0	2	1	3	高	継続管理判断留保
		木場地区 定住促進住宅	2	2	有	低	0	2	1	3	高	継続管理判断留保
	医療従事者 住宅(医療)	医療保健 職員住宅	4	4	有	低	2	2	1	5	高	継続管理判断留保
診療所	医療従事者 住宅(医療)	医師住宅	1	1	有	低	2	2	1	5	高	継続管理判断留保
			1	1	有	低	2	2	1	5	高	継続管理判断留保

②住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

住棟の物理的特性による改善の必要性や可能性について、「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つの区分に分類して仮設定します。以下に、物理的特性による改善の必要性・可能性の検討内容と仮設定結果を示します。

■物理的特性による改善の必要性・可能性の検討内容

評価項目		検討内容
躯体・避難の安全性	耐震性	昭和56年の建築基準法施行令（新耐震基準）に基づき建設された住棟及び新耐震基準以前に建設されたもので、耐震診断で耐震性が確認できた住棟は、耐震性を有するものとし「2」と評価
		新耐震基準以前に建設された低層耐火造壁式構造の住棟、ピロティ形式を有しない住棟及び標準設計に基づく準耐火造2階建ての住棟は、ある程度耐震性が確保されているものとして「1」と評価
		上記以外の新耐震基準以前に建設された住棟は、耐震性が無いものとして「0」と評価
	避難安全性	2方向避難及び防火区画が確保されている住棟は「1」と評価
		2方向避難及び防火区画が確保されていない住棟は「0」と評価
	改善必要性判定	上記2つの評価の合計が「1」以下は、躯体・避難の安全性に係る改善が「必要」な住棟と判定し、改善の可能性の判定を行う
上記2つの評価の合計が「2」以上は、躯体・避難の安全性に係る改善が「不要」な住棟と判定し、居住性に係る改善の必要性の判定を行う		
居住性	住戸面積	住戸面積が標準的な世帯構成3人の最低居住面積水準である40㎡以上の住戸及び40㎡未満の単身用住宅は「改善の必要性なし(不要)」と評価
		住戸面積が標準的な世帯構成3人の最低居住面積水準である40㎡未満の小規模住戸は「改善の必要性あり(必要)」と評価
	排水方式	排水方式が公共下水の場合は「改善の必要性なし(不要)」と評価
		排水方式が汲取りの場合は「改善の必要性あり(必要)」と評価
	3箇所給湯設備	給湯方式が3箇所給湯(台所、洗面所、浴室)である住戸は「改善の必要性なし(不要)」と評価
		給湯方式が3箇所給湯(台所、洗面所、浴室)でない住戸は「改善の必要性あり(必要)」と評価
	スロープ段差解消	1階共用部にスロープが設置されている住棟及び玄関ポーチが段差解消されている住戸は「改善の必要性なし(不要)」と評価
		1階共用部及び玄関ポーチに段差がある住戸は「改善の必要性あり(必要)」と評価
	住戸内手摺	住戸内に手摺が設置されている住戸は「改善の必要性なし(不要)」と評価
		住戸内に手摺が設置されていない住戸は「改善の必要性あり(必要)」と評価
②-2物理的特性による改善の必要性・可能性に基づく仮設定		
改善不要	居住性に係る改善の必要性において、評価項目の全てで「改善の必要性なし(不要)」と評価された住棟	
改善が必要	居住性に係る改善の必要性において、評価項目のうち1つでも「改善の必要性あり(必要)」と評価された住棟	
優先的な対応が必要(改善可能)	改善必要性判定で改善が「必要」と判定された住棟について、躯体・避難の安全性に係る改善が可能な住棟を仮設定	
優先的な対応が必要(改善不可能)	改善必要性判定で改善が「必要」と判定された住棟について、躯体・避難の安全性に係る改善が不可能な住棟を仮設定	

■1次判定仮設定結果の凡例

項目	居住性に係る改善の必要性		躯体・避難の安全性に係る改善の可能性	
	②-1	②-2	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	① : 維持管理	② : 改善又は建替	③ : 優先的な改善、又は優先的な建替	④ : 優先的な建替
継続管理について判断を留保する団地	⑤ : 維持管理、又は用途廃止	⑥ : 改善、建替、又は用途廃止	⑦ : 優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	⑧ : 優先的な建替、又は優先的な用途廃止

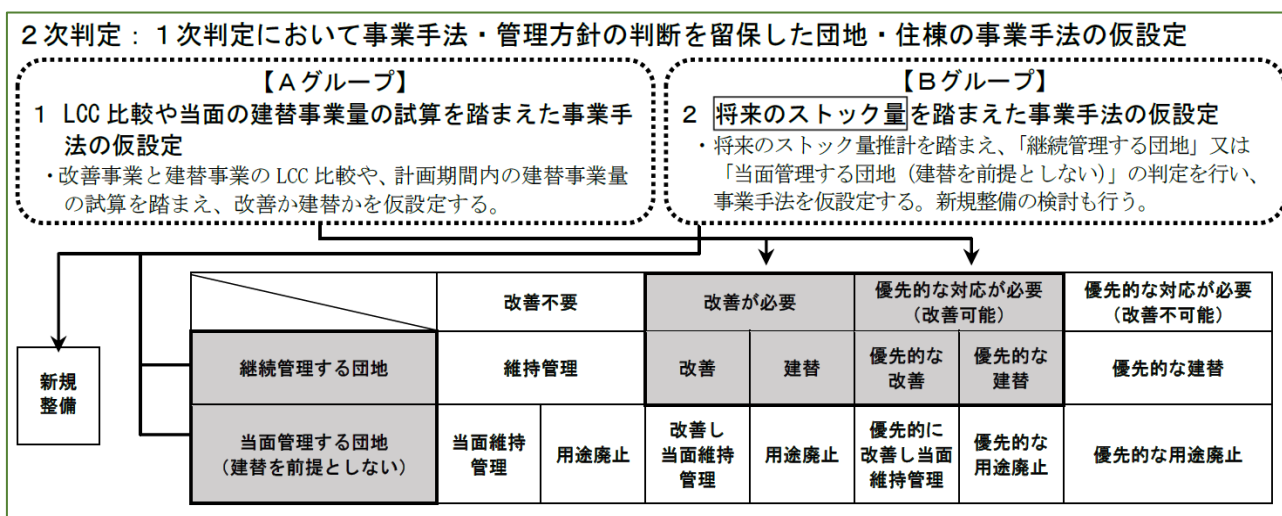
■1次判定：物理的特性による改善の必要性・可能性の仮設定結果 単位：棟、戸、年、ポイント

所管	団地・住棟状況								②-1 社会的特性 仮設定結果	躯体・避難の安全性				居住性				②-2 物理的 特性 仮設定結果	1次 判定 仮設定結果			
	住宅区分	団地名	棟名称	棟数	管理戸数	建設年度 元号/西暦	構造	階数		耐震性	2 方向 避難	改善 の 必要性 判定	改善 の 可能性 判定	住戸 面積	排水 方式	3 箇所 給湯	入-フ 段差 解消			住戸 内 手摺	改善 の 必要性 判定	
建設課	町営住宅	南川団地	A棟	1	4	S47 1972	CB 簡耐	1	継続管理 判断留保	0	1	必要	不可能	必要	不要	不要	不要	必要	必要	Ⓓ	⑧	
		小浜団地	A棟	1	4	S49 1974	CB 簡耐	1	継続管理	0	1	必要	不可能	不要	不要	不要	不要	必要	必要	Ⓓ	④	
			B棟	1	3	S51 1976	CB 簡耐	1	継続管理	0	1	必要	不可能	不要	不要	不要	不要	必要	必要	Ⓓ	④	
			E棟	1	2	S55 1980	CB 簡耐	1	継続管理 判断留保	0	1	必要	不可能	不要	必要	不要	必要	必要	必要	Ⓓ	⑧	
		六島団地	-	1	1	S62 1987	W 木造	1	継続管理 判断留保	2	1	不要	-	不要	必要	必要	必要	必要	必要	Ⓑ	⑥	
		水の下団地	-	1	8	H4 1992	RC 耐火	2	継続管理 判断留保	2	1	不要	-	不要	不要	不要	必要	必要	必要	Ⓑ	⑥	
		みなと団地	A棟	1	6	H17 2005	W 木造	1	継続管理 判断留保	2	1	不要	-	不要	不要	不要	不要	不要	不要	不要	Ⓐ	⑤
			B棟	1	3	H17 2005	W 木造	1	継続管理 判断留保	2	1	不要	-	不要	不要	不要	必要	不要	必要	Ⓑ	⑥	
		新小浜団地	NA・NB棟	2	6	H18 2006	W 木造	1	継続管理 判断留保	2	1	不要	-	不要	不要	不要	必要	不要	必要	必要	Ⓑ	⑥
			SA・SB棟	2	10	H18 2006	W 木造	1		2	1	不要	-	不要	不要	不要	不要	不要	不要	不要	Ⓐ	⑤
	NC・ND棟		2	6	H19 2007	W 木造	1	2		1	不要	-	不要	不要	不要	必要	不要	必要	必要	Ⓑ	⑥	
	SC棟		1	4	H19 2007	W 木造	1	2		1	不要	-	不要	不要	不要	不要	不要	不要	不要	Ⓐ	⑤	
	集会所		-	-	H22 2010	S 鉄骨造	1	2		1	不要	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	特定公共 賃貸住宅 (特公賃)	上ノ坂団地	A棟	1	4	H9 1997	RC 耐火	2	継続管理	2	1	不要	-	不要	不要	不要	不要	不要	不要	不要	Ⓐ	①
			B棟	1	1	H9 1997	RC 耐火	2		2	1	不要	-	不要	不要	不要	不要	不要	不要	不要	Ⓐ	①
		A棟	-	4	H9 1997	RC 耐火	2	2		1	不要	-	不要	不要	不要	不要	不要	不要	不要	Ⓐ	①	
		B棟	-	1	H9 1997	RC 耐火	2	2		1	不要	-	不要	不要	不要	不要	不要	不要	不要	Ⓐ	①	
	町有住宅	丘町住宅	A・B棟	2	4	S45 1970	CB 準耐火	2	継続管理 判断留保	1	1	不要	-	不要	不要	不要	必要	必要	必要	Ⓑ	⑥	
			C棟	1	2	S45 1970	CB 準耐火	2		1	1	不要	-	不要	不要	不要	必要	必要	必要	Ⓑ	⑥	
			斑住宅	-	1	4	S50 1975	CB 準耐火		2	継続管理 判断留保	1	1	不要	-	不要	不要	必要	必要	必要	Ⓑ	⑥
宮崎住宅		-	1	2	H2 1990	W 木造	1	継続管理 判断留保	2	1	不要	-	不要	不要	不要	必要	必要	必要	Ⓑ	⑥		
市司住宅		A・B・C・D棟	4	4	H15 2003	W 木造	1	継続管理	2	1	不要	-	不要	不要	不要	不要	必要	必要	必要	Ⓑ	②	
		E・F棟	2	2	H16 2004	W 木造	1		2	1	不要	-	不要	不要	不要	不要	必要	必要	必要	Ⓑ	②	
		G・H棟	2	2	H16 2004	W 木造	1		2	1	不要	-	不要	不要	不要	不要	必要	必要	必要	Ⓑ	②	
宮崎町 定住促進住宅		A棟	1	2	S53 1978	RC 耐火	2	継続管理 判断留保	1	1	不要	-	不要	不要	必要	不要	必要	必要	Ⓑ	⑥		
B棟		1	2	S53 1978	RC 耐火	2	継続管理 判断留保	1	1	不要	-	不要	不要	必要	不要	必要	必要	Ⓑ	⑥			
柳田住宅		A棟	1	1	S59 1984	W 木造	2	継続管理 判断留保	2	1	不要	-	不要	不要	不要	必要	不要	必要	必要	Ⓑ	⑥	
	B棟	1	1	S59 1984	W 木造	2	継続管理 判断留保	2	1	不要	-	不要	不要	不要	必要	不要	必要	Ⓑ	⑥			
総務課	定住促進 住宅 (定住促進)	短期滞在住宅	-	1	1	S41 1966	W 木造	2	継続管理 判断留保	0	1	必要	不可能	不要	不要	不要	必要	必要	必要	Ⓓ	⑧	
		宮崎町② 空家活用住宅	-	1	1	S34 1959	W 木造	2	継続管理 判断留保	0	1	必要	不可能	不要	不要	不要	必要	必要	必要	Ⓓ	⑧	
		旧前方駐在所	-	1	1	S59 1984	W 木造	1	継続管理 判断留保	2	1	不要	-	不要	不要	不要	必要	必要	必要	Ⓑ	⑥	
		笛吹在地区 定住促進住宅	A・B棟	2	2	R4 2022	W 木造	1	継続管理 判断留保	2	1	不要	-	不要	不要	不要	不要	必要	必要	Ⓑ	⑥	
		C・D・E棟	3	3	R4 2022	W 木造	1	継続管理 判断留保	2	1	不要	-	不要	不要	不要	不要	必要	必要	Ⓑ	⑥		
		筒井浦地区 定住促進住宅	A棟	1	1	R3 2021	W 木造	1	継続管理 判断留保	2	1	不要	-	不要	不要	不要	不要	必要	必要	Ⓑ	⑥	
		B・C棟	2	2	R3 2021	W 木造	1	継続管理 判断留保	2	1	不要	-	不要	不要	不要	不要	必要	必要	Ⓑ	⑥		
木場地区 定住促進住宅	A・B棟	2	2	R3 2021	W 木造	1	継続管理 判断留保	2	1	不要	-	不要	不要	不要	不要	必要	必要	Ⓑ	⑥			
診療所	医療従事者 住宅(医療)	医療保健 職員住宅	A・B・C・D棟	4	4	H23 2011	W 木造	1	継続管理 判断留保	2	1	不要	-	不要	不要	必要	必要	必要	Ⓑ	⑥		
		医療従事者 住宅(医療)	医師住宅	1棟	1	1	R5 2023	W 木造	1	継続管理 判断留保	2	1	不要	-	不要	不要	不要	不要	不要	Ⓐ	⑤	
			2棟	1	1	R5 2023	W 木造	1	継続管理 判断留保	2	1	不要	-	不要	不要	不要	不要	不要	Ⓐ	⑤		

(4) 2次判定の考え方と仮設定結果

2次判定は、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・住棟を対象に、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、Aグループとして事業手法（改善又は建替）を仮設定します。また、1次判定において継続管理について判断を留保するとした住棟を対象に、ストック推計や団地ごとの社会的特性を踏まえて将来的な活用の優先順位を検討し、Bグループとして将来にわたって「継続管理する団地」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）」かの仮判定を行います。次に、A・Bグループの仮判定から以下のフローに従い、2次判定を行います。

■2次判定フロー



■ 1. 【Aグループ】の事業手法の仮設定検討内容

- 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）を比較し、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
- 計画期間内の建替事業量試算による事業手法の仮設定は、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「改善が必要」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
- 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し、前2つの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を検討
 - ★Aグループの「継続管理する団地」、「優先的な対応が必要（改善可能）」又は「改善が必要」と評価された住棟について、全てを計画期間内に建替えると仮定すると、合計約673百万円、年間平均約67百万円となり、これまでの直近10年間の建替事業費（事業費試算表より10年間に建設された笛吹在・筒井浦・木場地区定住促進住宅と医師住宅1・2棟の建替事業の合計）の約282百万円、年間平均約28百万円と比較すると、約2.4倍の事業量となるため、全ての建替は不可能と判断する。
- 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

■ 2. 【Bグループ】の事業手法の仮設定検討内容

- ストック推計を踏まえて、建設年度を基本とした将来的な活用の優先順位を検討し（数値が多いほど優先順位が低く活用に適さない）、将来にわたって「継続管理する団地」とするか、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）」とするかを判定
 - ★②-2 物理的特性仮設定結果が㊦の住棟は「当面管理する団地（建替前提なし）」とする。
- 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の決定
 - ★立地に関してハザードマップで0ポイントの団地は「当面管理する団地（建替前提なし）」とする。
- 現在の管理戸数と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検討
- 将来的にストックが余剰すると見込まれる場合は、優先順位の低い団地・住棟から、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）」と設定
 - ★優先順位に沿って必要管理戸数を超える建設課所管の住棟（特公賃住宅を除く）は「当面管理する団地（建替前提なし）」とし、これ以外の建設課所管の住棟は「継続管理する団地」とする。
 - ★将来のストック量（必要管理戸数 61 戸）は、著しい困窮年収水準未満世帯への対応として設定した戸数であるため、総務課・診療所所管の住棟については、「当面管理する団地（建替前提なし）」以外は「継続管理する団地」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・民間賃貸住宅等との役割分担を検討した上で仮設定し、1次判定における②-2 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

■2次判定：判断を留保した団地・住棟の事業手法の仮設定結果

単位：棟・戸、年、千円/棟・年、千円

所管	団地・住棟状況								②-1 社会的特性 仮設定結果	②-2 物理的 特性 仮設定結果	1次 判定 仮設定 結果	グ ル ー プ	③-1 2次判定Aグループ				優先 順位	③-2 2次判定Bグループ		2次判定		
	住宅 区分	団地名	棟名称	棟 数	管理 戸数	建設年度 元号/西暦	構造	階 数					LCC 縮減額	LCC 仮 設定	建替 事業費	A グ ル ー プ 仮 設定		B グ ル ー プ 仮 設定	B グ ル ー プ 仮 設定			
建設課	町営住宅	南川団地	A棟	1	4	S47	1972	CB	簡耐	1	継続管理 判断留保	Ⓓ	ⓐ	B	-	-	-	-	15	当面管理する団地 (建替前提なし)	優先的な 用途廃止	
		小浜団地	A棟	1	4	S49	1974	CB	簡耐	1	継続管理	Ⓓ	ⓐ	-	-	-	93,045	-	-	-	当面管理する団地 (建替前提なし)	優先的な 建替え
			B棟	1	3	S51	1976	CB	簡耐	1	継続管理	Ⓓ	ⓐ	-	-	-	70,286	-	-	-	当面管理する団地 (建替前提なし)	優先的な 建替え
			E棟	1	2	S55	1980	CB	簡耐	1	継続管理 判断留保	Ⓓ	ⓐ	B	-	-	-	-	11	当面管理する団地 (建替前提なし)	優先的な 用途廃止	
		六島団地	-	1	1	S62	1987	W	木造	1	継続管理 判断留保	Ⓑ	ⓐ	B	-	-	-	-	10	当面管理する団地 (建替前提なし)	改善当面 維持管理	
		水の下団地	-	1	8	H4	1992	RC	耐火	2	継続管理 判断留保	Ⓑ	ⓐ	B	-	-	-	-	8	継続管理する団地	改善	
		みなと団地	A棟	1	6	H17	2005	W	木造	1	継続管理 判断留保	Ⓐ	ⓐ	B	-	-	-	-	6	当面管理する団地 (建替前提なし)	改善当面 維持管理	
			B棟	1	3	H17	2005	W	木造	1	継続管理 判断留保	Ⓑ	ⓐ	B	-	-	-	-	7	当面管理する団地 (建替前提なし)	改善当面 維持管理	
		新小浜団地	NA・NB棟	2	6	H18	2006	W	木造	1	継続管理 判断留保	Ⓐ	ⓐ	B	-	-	-	-	4	継続管理する団地	改善	
			SA・SB棟	2	10	H18	2006	W	木造	1		Ⓐ	ⓐ	B	-	-	-	-	5	継続管理する団地	継続管理	
	NC・ND棟		2	6	H19	2007	W	木造	1	Ⓑ		ⓐ	B	-	-	-	-	1	継続管理する団地	改善		
	SC棟		1	4	H19	2007	W	木造	1	Ⓐ		ⓐ	B	-	-	-	-	2	継続管理する団地	継続管理		
	上ノ坂団地 (特公賃とも)	A棟	1	4	H9	1997	RC	耐火	2	継続管理	Ⓐ	ⓐ	-	-	-	198,814	-	-	-	継続管理する団地	継続管理	
		B棟	1	1	H9	1997	RC	耐火	2		Ⓐ	ⓐ	-	-	-	120,902	-	-	-	継続管理する団地	継続管理	
	町有住宅	丘町住宅	A・B棟	2	4	S45	1970	CB	準耐火	2	継続管理 判断留保	Ⓑ	ⓐ	B	-	-	-	-	16	当面管理する団地 (建替前提なし)	改善当面 維持管理	
			C棟	1	2	S45	1970	CB	準耐火	2	継続管理 判断留保	Ⓑ	ⓐ	B	-	-	-	-	17	当面管理する団地 (建替前提なし)	改善当面 維持管理	
斑住宅		-	1	4	S50	1975	CB	準耐火	2	継続管理 判断留保	Ⓑ	ⓐ	B	-	-	-	-	14	継続管理する団地	改善		
宮崎住宅		-	1	2	H2	1990	W	木造	1	継続管理 判断留保	Ⓑ	ⓐ	B	-	-	-	-	9	継続管理する団地	改善		
市司住宅		A・B・C・D棟	4	4	H15	2003	W	木造	1	継続管理	Ⓑ	ⓐ	A	193	改善	94,396	改善	-	-	-	改善	
		E・F棟	2	2	H16	2004	W	木造	1		Ⓑ	ⓐ	A	186	改善	48,482	改善	-	-	-	改善	
		G・H棟	2	2	H16	2004	W	木造	1		Ⓑ	ⓐ	A	235	改善	47,198	改善	-	-	-	改善	
宮崎町 定住促進住宅		A棟	1	2	S53	1978	RC	耐火	2	継続管理 判断留保	Ⓑ	ⓐ	B	-	-	-	-	12	継続管理する団地	改善		
		B棟	1	2	S53	1978	RC	耐火	2	継続管理 判断留保	Ⓑ	ⓐ	B	-	-	-	-	13	継続管理する団地	改善		
柳田住宅		A棟	1	1	S59	1984	W	木造	2	継続管理 判断留保	Ⓑ	ⓐ	B	-	-	-	-	27	当面管理する団地 (建替前提なし)	改善当面 維持管理		
	B棟	1	1	S59	1984	W	木造	2	継続管理 判断留保	Ⓑ	ⓐ	B	-	-	-	-	28	当面管理する団地 (建替前提なし)	改善当面 維持管理			
総務課	定住 促進 住宅 (定住 促進)	短期滞在住宅	-	1	1	S41	1966	W	木造	2	継続管理 判断留保	Ⓓ	ⓐ	B	-	-	-	-	29	当面管理する団地 (建替前提なし)	優先的な 用途廃止	
		宮崎町② 空家活用住宅	-	1	1	S34	1959	W	木造	2	継続管理 判断留保	Ⓓ	ⓐ	B	-	-	-	-	30	当面管理する団地 (建替前提なし)	優先的な 用途廃止	
		旧前方駐在所	-	1	1	S59	1984	W	木造	1	継続管理 判断留保	Ⓑ	ⓐ	B	-	-	-	-	26	継続管理する団地	改善	
		笛吹在地区 定住促進住宅	A・B棟	2	2	R4	2022	W	木造	1	継続管理 判断留保	Ⓑ	ⓐ	B	-	-	-	-	20	継続管理する団地	改善	
			C・D・E棟	3	3	R4	2022	W	木造	1	継続管理 判断留保	Ⓑ	ⓐ	B	-	-	-	-	21	継続管理する団地	改善	
		筒井浦地区 定住促進住宅	A棟	1	1	R3	2021	W	木造	1	継続管理 判断留保	Ⓑ	ⓐ	B	-	-	-	-	22	継続管理する団地	改善	
			B・C棟	2	2	R3	2021	W	木造	1	継続管理 判断留保	Ⓑ	ⓐ	B	-	-	-	-	23	継続管理する団地	改善	
		木場地区 定住促進住宅	A・B棟	2	2	R3	2021	W	木造	1	継続管理 判断留保	Ⓑ	ⓐ	B	-	-	-	-	24	継続管理する団地	改善	
	医療 従事者 住宅 (医療)	医療保健 職員住宅	A・B・ C・D棟	4	4	H23	2011	W	木造	1	継続管理 判断留保	Ⓑ	ⓐ	B	-	-	-	-	25	継続管理する団地	改善	
	診療所	医療 従事者 住宅 (医療)	医師住宅	1棟	1	1	R5	2023	W	木造	1	継続管理 判断留保	Ⓐ	ⓐ	B	-	-	-	-	18	継続管理する団地	継続管理
2棟			1	1	R5	2023	W	木造	1	継続管理 判断留保	Ⓐ	ⓐ	B	-	-	-	-	19	継続管理する団地	継続管理		

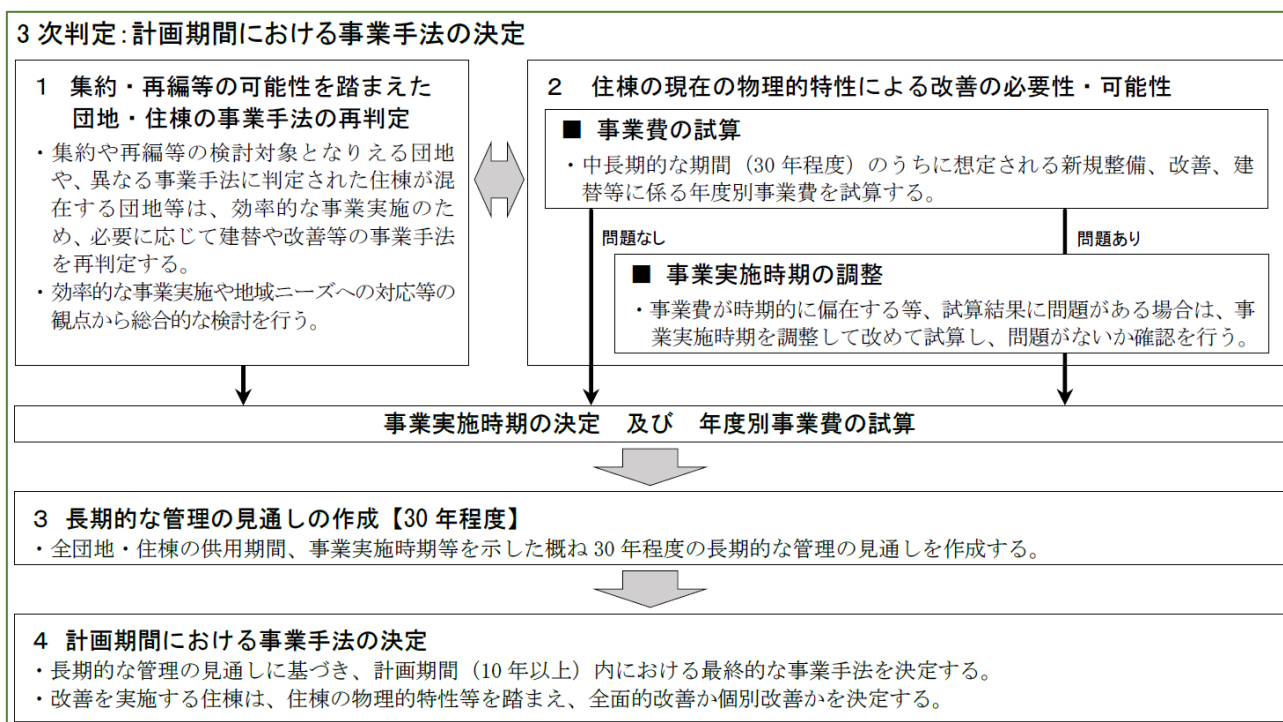
(5) 3次判定の考え方と事業手法の決定結果

ここでは、これまでの判定結果を踏まえ、団地の集約や再編等の検討や異なる事業手法が混在する団地等について、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します。あわせて、集落活性化など地域ニーズへの対応等の観点から、判定フローの考え方に基づいた最終的な団地別の活用方針を定めます。

検討の結果、町営住宅等の計画期間内の管理戸数は112戸、その内訳は、維持管理予定100戸、建替予定7戸、定住促進住宅の新規整備5戸、用途廃止予定は12戸となります。

以下に3次判定フローをはじめとして、計画期間内の町営住宅等の事業手法別住戸数、所管別住棟別事業手法の選定結果、3次判定の検討結果、事業費試算等の検討結果を掲げます。

■3次判定フロー



■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

【団地単位での効率的活用に関する検討】

- 改善、建替と判定された住棟が混在する団地は、より効率的な事業実施が可能な場合は判定の見直しを検討
- 同時期の工事発注など、団地単位で判定結果を俯瞰し、事業実施時期の調整を行うなどの効率的な事業実施に向けた検討

【集約・再編等の可能性に関する検討】

- 一定の地域において複数の団地が存在する場合、小規模団地を中規模団地に集約して有効利用を図ることが考えられるため、地域の実情を踏まえて集約・再編等の可能性を検討
- 相応の規模を有する公有地が存する場合は、公有地を活用した非現地建替を実施することで、合理的な事業実施を検討

【地域ニーズへの対応等の総合的な検討】

- 建替事業を行う場合は、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や地域におけるソーシャルミックスの実現、道路等のインフラ整備が予定されている場合など、まちづくりの視点に立った事業の実施を検討

■④-2 物理的特性による改善の必要性・可能性

【事業費の試算】

- 中長期的な期間（30年程度）における事業費を概算するため、中長期的な期間（30年程度）内の全ての新規整備事業、改善事業、建替事業、用途廃止事業にかかる費用を試算

【事業実施時期の調整】

- 事業費の試算の結果、一定の時期に事業費が集中するなど円滑に事業を実施することが困難と判断される場合等は、事業実施時期を調整

■④-3 長期的な管理の見通しの作成（30年程度）

- 上記の調整検討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

■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新規整備、改善、建替、用途廃止を決定
- 改善を実施する住棟は、住棟の物理的特性等を踏まえ、個別改善か全面的改善かを決定

■計画期間内の町営住宅等ストックの事業手法別住戸数

単位：戸

項目	5年目（中間時点）	計画期間終了時点
計画期間内町営住宅等管理戸数	123戸	112戸
新規整備事業予定戸数	5戸	5戸
維持管理予定戸数	118戸	100戸
うち計画修繕対応戸数	18戸	18戸
うち改善事業予定戸数	20戸	46戸
個別改善事業予定戸数	20戸	46戸
全面的改善事業予定戸数	0戸	0戸
うちその他（修繕対応）戸数	80戸	36戸
建替え予定戸数	0戸	7戸
用途廃止予定戸数	1戸	12戸

■ 計画期間内の町営住宅等ストックの住宅区分別事業手法の選定結果

単位：戸

所管	住宅区分	計画対象管理戸数	計画期間内管理戸数	新規整備事業予定戸数	維持管理予定戸数			建替え予定戸数	用途廃止予定戸数	
					うち計画修繕対応戸数	うち改善事業予定戸数	うちその他(修繕対応)			
建設課	町営住宅	66	59	0	52	18	20	14	7	7
	特定公共賃貸住宅(特公賃)	8	8	0	8	0	0	8	0	0
	町有住宅	26	24	0	24	0	22	2	0	2
総務課	定住促進住宅(定住促進)	13	15	5	10	0	0	10	0	3
	医療従事者住宅(医療)	4	4	0	4	0	4	0	0	0
診療所	医療従事者住宅(医療)	2	2	0	2	0	0	2	0	0
小値賀町合計		119	112	5	100	18	46	36	7	12

■ 計画期間内の団地別・住棟別事業手法の決定結果のまとめ(建設課所管)

所管	団地・住棟状況								1次判定	2次判定	3次判定		参考 前回計画 3次判定
	住宅区分	団地名	棟名称	棟数	管理戸数	建設年度 元号/西暦	構造	階数			決定 事業手法	改善メニュー	
建設課	町営住宅・ 特定公共賃貸住宅 (特公賃)	南川団地	A棟	1	4	S47 1972	CB 簡耐	1	優先的な建替又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	用途廃止	-	建替
		小浜団地	A棟	1	4	S49 1974	CB 簡耐	1	優先的な建替	優先的な建替え	建替え	-	建替
			B棟	1	3	S51 1976	CB 簡耐	1	優先的な建替	優先的な建替え	建替え	-	建替
			E棟	1	2	S55 1980	CB 簡耐	1	優先的な建替又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	用途廃止	-	建替
		六島団地	-	1	1	S62 1987	W 木造	1	改善, 建替, 又は用途廃止	改善当面維持管理	用途廃止	-	用途廃止
		水の下団地	-	1	8	H4 1992	RC 耐火	2	改善, 建替, 又は用途廃止	改善	個別改善	長寿命・福祉・居住	個別改善
		みなと団地	A棟	1	6	H17 2005	W 木造	1	維持管理又は用途廃止	改善当面維持管理	修繕対応	計画期間終了時用途廃止	維持管理
			B棟	1	3	H17 2005	W 木造	1	改善, 建替, 又は用途廃止	改善当面維持管理	修繕対応	計画期間終了時用途廃止	維持管理
		新小浜団地	NA・NB棟	2	6	H18 2006	W 木造	1	改善, 建替, 又は用途廃止	改善	個別改善	福祉	維持管理
			SA・SB棟	2	10	H18 2006	W 木造	1	維持管理又は用途廃止	継続管理	計画修繕	-	維持管理
	NC・ND棟		2	6	H19 2007	W 木造	1	改善, 建替, 又は用途廃止	改善	個別改善	福祉	維持管理	
	SC棟		1	4	H19 2007	W 木造	1	維持管理又は用途廃止	継続管理	計画修繕	-	維持管理	
	SD棟		1	4	H19 2007	W 木造	1	維持管理又は用途廃止	継続管理	計画修繕	-	維持管理	
	上ノ坂団地 (特公賃とも)	A棟	1	8	H9 1997	RC 耐火	2	維持管理	継続管理	修繕対応	-	個別改善	
		B棟	1	5	H9 1997	RC 耐火	2	維持管理	継続管理	修繕対応	-	個別改善	
	町有住宅	丘町住宅	A・B棟	2	4	S45 1970	CB 準耐火	2	改善, 建替, 又は用途廃止	改善当面維持管理	個別改善	長寿命・福祉・居住	修繕対応
			C棟	1	2	S45 1970	CB 準耐火	2	改善, 建替, 又は用途廃止	改善当面維持管理	個別改善	長寿命・福祉・居住	修繕対応
		斑住宅	-	1	4	S50 1975	CB 準耐火	2	改善, 建替, 又は用途廃止	改善	個別改善	長寿命・福祉	修繕対応
		宮崎住宅	-	1	2	H2 1990	W 木造	1	改善, 建替, 又は用途廃止	改善	修繕対応	-	修繕対応
市司住宅		A・B・C・D棟	4	4	H15 2003	W 木造	1	改善又は建替え	改善	個別改善	長寿命・福祉	個別改善	
		E・F棟	2	2	H16 2004	W 木造	1	改善又は建替え	改善	個別改善	長寿命・福祉	個別改善	
		G・H棟	2	2	H16 2004	W 木造	1	改善又は建替え	改善	個別改善	長寿命・福祉	個別改善	
宮崎町 定住促進住宅		A棟	1	2	S53 1978	RC 耐火	2	改善, 建替, 又は用途廃止	改善	個別改善	長寿命・福祉・居住	個別改善	
		B棟	1	2	S53 1978	RC 耐火	2	改善, 建替, 又は用途廃止	改善	個別改善	長寿命・福祉・居住	個別改善	
柳田住宅		A棟	1	1	S59 1984	W 木造	2	改善, 建替, 又は用途廃止	改善当面維持管理	用途廃止	-	-	
	B棟	1	1	S59 1984	W 木造	2	改善, 建替, 又は用途廃止	改善当面維持管理	用途廃止	-	-		

■計画期間内の団地別・住棟別事業手法の決定結果のまとめ（総務課・診療所所管）

所管	団地・住棟状況									1次判定	2次判定	3次判定		参考 前回計画 3次判定
	住宅 区分	団地名	棟名称	棟 数	管理 戸数	建設年度 元号/西暦	構造	階 数	決定 事業手法			改善メニュー		
総務課	定住促進 住宅 (定住促進)	短期滞在住宅	-	1	1	S41 1966	W	木造	2	優先的な建替又は 優先的な用途廃止	優先的な 用途廃止	用途廃止	-	-
		宮崎町② 空家活用住宅	-	1	1	S34 1959	W	木造	2	優先的な建替又は 優先的な用途廃止	優先的な 用途廃止	用途廃止	-	-
		旧前方駐在所	-	1	1	S59 1984	W	木造	1	改善, 建替, 又は用 途廃止	改善	用途廃止	-	-
		笛吹地区 定住促進住宅	A・B棟	2	2	R4 2022	W	木造	1	改善, 建替, 又は用 途廃止	改善	修繕対応	-	-
			C・D・E棟	3	3	R4 2022	W	木造	1	改善, 建替, 又は用 途廃止	改善	修繕対応	-	-
		筒井浦地区 定住促進住宅	A棟	1	1	R3 2021	W	木造	1	改善, 建替, 又は用 途廃止	改善	修繕対応	-	-
			B・C棟	2	2	R3 2021	W	木造	1	改善, 建替, 又は用 途廃止	改善	修繕対応	-	-
		木場地区 定住促進住宅	A・B棟	2	2	R3 2021	W	木造	1	改善, 建替, 又は用 途廃止	改善	修繕対応	-	-
		新規整備 定住促進住宅	-	-	5	R6 2024	W	木造	1	改善, 建替, 又は用 途廃止	新規整備	新規整備	-	-
		医療従事者 住宅(医療)	医療保健 職員住宅	A・B・ C・D棟	4	4	H23 2011	W	木造	1	改善, 建替, 又は用 途廃止	改善	個別改善	長寿命・福祉
診療所	医療従事者 住宅(医療)	医師住宅	1棟	1	1	R5 2023	W	木造	1	維持管理又は用途 廃止	継続管理	修繕対応	-	-
			2棟	1	1	R5 2023	W	木造	1	維持管理又は用途 廃止	継続管理	修繕対応	-	-

■事業費の試算

単位：棟、戸、年、階、㎡、千円/戸、千円/㎡、千円/棟、千円

所管	団地・住棟状況										1戸当たり建設時建設・除去費	1戸当たり建替建設費※	除去工事費単価	除去工事費	1戸当たり建替事業費	③-1 1棟当たり建替事業量	③-1 建替事業量	③-1 団地単位建替事業量	④-2事業費の試算結果					④-4計画期間内の事業手法の決定		計画期間後の事業手法			
	住宅区分	団地名	棟名称	棟数	管理戸数	建設年度元号/西暦	構造	階数	床面積	用途廃止事業									建替事業新規整備	改善事業	戸当り改善費用	外壁等改修費用	決定事業手法	改善メニュー	決定事業手法	改善メニュー			
建設課	町営住宅・特定公共賃貸住宅(特公賃)	南川団地	A棟	1	4	S47	1972	CB	簡耐	1	37.30	9,740	21,984	31	1,156	23,140	92,561	92,561	92,561	4,625	0	0	0	0	用途廃止	-	-	-	
		小浜団地	A棟	1	4	S49	1974	CB	簡耐	1	41.20	16,865	21,984	31	1,277	23,261	93,045	93,045	210,851	0	93,045	0	0	6,546	建替え	-	計画修繕	-	
			B棟	1	3	S51	1976	CB	簡耐	1	46.60	23,763	21,984	31	1,445	23,429	70,286	70,286		0	70,286	0	0	6,248	建替え	-	計画修繕	-	
			E棟	1	2	S55	1980	CB	簡耐	1	57.30	34,316	21,984	31	1,776	23,760	47,521	47,521		3,553	0	0	0	0	用途廃止	-	-	-	
		六島団地	-	1	1	S62	1987	W	木造	1	61.40	29,656	21,984	31	1,903	23,887	23,887	23,887	23,887	1,903	0	0	0	0	用途廃止	-	-	-	
		水の下団地	-	1	8	H4	1992	RC	耐火	2	59.58	40,444	21,984	44	2,622	24,606	196,844	196,844	196,844	0	0	33,536	4,192	20,166	個別改善	長寿命・福祉・居住	計画修繕	-	
		みなと団地	A棟	1	6	H17	2005	W	木造	1	50.20	25,390	21,984	31	1,556	23,540	141,241	141,241	213,341	9,337	0	0	0	0	修繕対応	-	用途廃止	-	
			B棟	1	3	H17	2005	W	木造	1	66.10	25,740	21,984	31	2,049	24,033	72,099	72,099		6,147	0	0	0	0	修繕対応	-	用途廃止	-	
		新小浜団地	NA・NB棟	2	6	H18	2006	W	木造	1	66.00	24,270	21,984	31	2,046	24,030	72,090	144,180	712,084	0	144,180	14,498	2,416	0	個別改善	福祉	建替え	-	
			SA・SB棟	2	10	H18	2006	W	木造	1	50.20	23,938	21,984	31	1,556	23,540	117,701	235,402		0	235,402	0	0	15,194	計画修繕	-	建替え	-	
	NC・ND棟		2	6	H19	2007	W	木造	1	66.00	23,390	21,984	31	2,046	24,030	72,090	144,180	0		144,180	14,227	2,371	0	個別改善	福祉	建替え	-		
	SC棟		1	4	H19	2007	W	木造	1	50.20	23,058	21,984	31	1,556	23,540	94,161	94,161	0		94,161	0	0	5,897	計画修繕	-	建替え	-		
	SD棟		1	4	H19	2007	W	木造	1	50.20	23,058	21,984	31	1,556	23,540	94,161	94,161	0		94,161	0	0	5,897	計画修繕	-	建替え	-		
	上ノ坂団地(特公賃とも)	A棟(高齢)	1	8	H9	1997	RC	耐火	2	65.18	42,444	21,984	44	2,868	24,852	198,814	198,814	319,716	0	0	0	0	32,090	修繕対応	-	計画修繕	-		
		B棟(高齢)	1	5	H9	1997	RC	耐火	2	49.92	41,987	21,984	44	2,196	24,180	120,902	120,902		0	0	0	0	19,930	修繕対応	-	計画修繕	-		
	町有住宅	丘町住宅	A・B棟	2	4	S45	1970	CB	準耐火	2	57.20	12,153	21,984	44	2,517	24,501	49,002	98,003	147,005	10,067	0	14,312	3,578	0	個別改善	長寿命・福祉・居住	用途廃止	-	
			C棟	1	2	S45	1970	CB	準耐火	2	57.20	12,153	21,984	44	2,517	24,501	49,002	49,002		5,034	0	7,156	3,578	0	個別改善	長寿命・福祉・居住	用途廃止	-	
		斑住宅	-	1	4	S50	1975	CB	準耐火	2	51.50	25,514	21,984	44	2,266	24,250	97,000	97,000	97,000	0	97,000	16,087	4,022	0	個別改善	長寿命・福祉	建替え	-	
宮崎住宅		-	1	2	H2	1990	W	木造	1	75.00	30,733	21,984	31	2,325	24,309	48,618	48,618	48,618	0	48,618	0	0	0	修繕対応	-	建替え	-		
市司住宅		A・B・C・D棟	4	4	H15	2003	W	木造	1	52.10	28,754	21,984	31	1,615	23,599	23,599	94,396	190,076	0	94,396	7,652	1,913	0	個別改善	長寿命・福祉	建替え	-		
		E・F棟	2	2	H16	2004	W	木造	1	72.80	28,170	21,984	31	2,257	24,241	24,241	48,482		0	48,482	3,766	1,883	0	個別改善	長寿命・福祉	建替え	-		
		G・H棟	2	2	H16	2004	W	木造	1	52.10	27,694	21,984	31	1,615	23,599	23,599	47,198		0	47,198	3,717	1,859	0	個別改善	長寿命・福祉	建替え	-		
宮崎町定住促進住宅		A棟	1	2	S53	1978	RC	耐火	2	62.40	40,143	21,984	44	2,746	24,730	49,459	49,459	98,918	0	0	11,990	5,995	5,763	個別改善	長寿命・福祉・居住	計画修繕	-		
		B棟	1	2	S53	1978	RC	耐火	2	62.40	40,143	21,984	44	2,746	24,730	49,459	49,459		0	0	11,990	5,995	5,763	個別改善	長寿命・福祉・居住	計画修繕	-		
柳田住宅		A棟	1	1	S59	1984	W	木造	2	107.61	34,168	21,984	31	3,336	25,320	25,320	25,320	50,640	3,336	0	0	0	0	用途廃止	-	-	-		
	B棟	1	1	S59	1984	W	木造	2	107.61	34,168	21,984	31	3,336	25,320	25,320	25,320	3,336		0	0	0	0	用途廃止	-	-	-			
総務課	定住促進住宅(定住促進)	短期滞在住宅	-	1	1	S41	1966	W	木造	2	87.46	8,637	21,984	31	2,711	24,695	24,695	24,695	24,695	2,711	0	0	0	0	用途廃止	-	-	-	
		宮崎町②空家活用住宅	-	1	1	S34	1959	W	木造	2	96.95	10,985	21,984	31	3,005	24,989	24,989	24,989	24,989	24,989	3,005	0	0	0	0	用途廃止	-	-	-
		旧前方駐在所	-	1	1	S59	1984	W	木造	1	66.24	33,299	21,984	31	2,053	24,037	24,037	24,037	24,037	24,037	2,053	0	0	0	0	用途廃止	-	-	-
		笛吹地区定住促進住宅	A・B棟	2	2	R4	2022	W	木造	1	52.79	22,569	21,984	31	1,636	23,620	23,620	47,241	116,040	0	0	3,459	1,729	0	修繕対応	-	個別改善	福祉	
			C・D・E棟	3	3	R4	2022	W	木造	1	30.61	21,948	21,984	31	949	22,933	22,933	68,799		0	0	5,094	1,698	0	修繕対応	-	個別改善	福祉	
		筒井浦地区定住促進住宅	A棟	1	1	R3	2021	W	木造	1	52.79	21,997	21,984	31	1,636	23,620	23,620	23,620	69,486	0	0	1,675	1,675	0	修繕対応	-	個別改善	福祉	
			B・C棟	2	2	R3	2021	W	木造	1	30.61	21,399	21,984	31	949	22,933	22,933	45,866		0	0	3,290	1,645	0	修繕対応	-	個別改善	福祉	
	木場地区定住促進住宅	A・B棟	2	2	R3	2021	W	木造	1	52.79	21,997	21,984	31	1,636	23,620	23,620	47,241	47,241	47,241	0	0	3,350	1,675	0	修繕対応	-	個別改善	福祉	
新規整備定住促進住宅	-	2	5	R6	2024	W	木造	2	-	24,791	21,984	31	2,807	24,791	61,978	123,955	123,955	123,955	0	123,955	0	0	8,480	新規整備	-	計画修繕	-		
医療従事者住宅(医療)	医療保健職員住宅	A・B・C・D棟	4	4	H23	2011	W	木造	1	62.10	21,323	21,984	31	1,925	23,909	23,909	95,636	95,636	95,636	0	0	4,307	1,077	0	個別改善	長寿命・福祉	修繕対応	-	
診療所	医療従事者住宅(医療)	医師住宅	1棟	1	R5	2023	W	木造	1	90.54	24,791	21,984	31	2,807	24,791	24,791	24,791	49,581	0	0	0	0	1,696	修繕対応	-	計画修繕	-		
		2棟	1	1	R5	2023	W	木造	1	90.54	24,791	21,984	31	2,807	24,791	24,791	24,791		0	0	0	0	1,696	修繕対応	-	計画修繕	-		

※表中の1戸当り建替建設費は、「令和5年度における住宅局所管事業に係る標準建設費等について」に記載されている木造平屋の1戸当りの標準建設費(主体附帯工事費+共用部分工事費)21,984千円/戸を計上している(右表参照)。

項目	木造平屋及び簡易耐火平屋	準耐火2階建	低層耐火2階建
主体附帯工事費(千円/戸)	18,320	16,710	17,380
共用部分工事費比率(%)	20%	20%	20%
共用部分工事費(千円/戸)	3,664	3,342	3,476
1戸当り建設費(千円/戸)	21,984	20,052	20,856
除去費(千円/㎡)	31	44	44

第5章 町営住宅等の事業実施方針と事業実施予定一覧

1. 事業実施方針

(1) 点検の実施方針

建物点検の充実は、老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐとともに、修繕等の工事の効率的な実施にもつなげることができます。町営住宅等の長寿命化に向けて、予防保全の観点から以下に示す定期点検及び日常点検を確実に実施し、ストックの状況を適切に把握します。

■定期点検及び日常点検の実施方針

【定期点検の方針】

- 法定点検対象外の住棟においては、3年に一度程度、建築基準法第12条の規定を参考に定期点検を実施します。
- 定期点検の結果は、データベース化して記録・管理し、修繕・維持管理の的確な実施や次回の点検に役立てます。

【日常点検の方針】

- 定期点検以外に、外部からの目視により容易に確認することが可能な部位等については、日常点検を実施します。
- 日常点検は、職員により毎年実施し、「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）」や「小値賀町個別施設計画（令和3年3月策定）」を参考として住棟について実施することを基本とします。
- 日常点検は、建築基準法第12条で規定する有資格者以外の者（事業主体の担当者等）による実施が可能とする簡便なものとし、不具合等があることが判明した場合は、有資格者等の技術者に詳細調査を依頼する等の適切な対応を取ります。
- 日常点検の結果についても、データベース化して記録・管理し、計画的な修繕、維持管理に反映します。
- 遊具、外構、駐輪場等の屋外施設についても、町営住宅等の適切な維持管理の観点から日常点検において点検し、状況を把握します。
- 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、定期点検や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し、その点検記録を蓄積します。

(2) 計画修繕の実施方針

経年劣化により老朽化した外壁や屋上・屋根防水、設備等について、町営住宅等を長期にわたって良好に維持管理していくため、グレードアップされた材質を使用するなど、計画的に長寿命化に資する機能の向上を図ることが必要です。また、長寿命化を確実に実行していくためには、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た団地ごとの長期修繕計画を定めることが望ましいとされています。

以下に、長期修繕計画と本計画の役割及び効率的な計画修繕の実施について掲げます。また、参考として、計画修繕の周期・仕様等について掲載します。

■長期修繕計画と公営住宅等長寿命化計画の役割

【長期修繕計画の役割】

- 町営住宅等ストックが建替え又は用途廃止の時期を迎えるまでの間における、計画修繕の実施時期を定めた計画（30年以上）であり、将来的に必要となる計画修繕に係る費用の把握や効率的な計画修繕の実施に資する役割を担っています。

【公営住宅等長寿命化計画の役割】

- 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り、加えて、適切な維持管理による住棟の長寿命化を図るため、点検・修繕等の実施方針を位置付ける役割を担っています。

■効率的な計画修繕の実施

【効率的な計画修繕の実施】

- 残りの供用期間が短い建替えや用途廃止の対象住棟は、計画修繕を行わず、住棟の維持管理や入居者の安全性等を勘案して必要とする一般的な修繕を当面の間実施します。
- 改善事業の実施時期と計画修繕の実施時期が近い場合は、効率的な工事の実施とコストの軽減を図るため、工事実施時期を調整し両工事をあわせて実施します。
- 本計画において判定された事業手法は、長期修繕計画に反映させ、必要に応じて今後の計画修繕の実施時期の見直しを図ります。
- これまでに計画的な修繕が実施されていない住棟については、劣化状況を確認しつつ適宜修繕を行います。
- 計画修繕は点検結果を踏まえて行うこととし、建物の安全性等が確保された場合は、修繕の実施時期を延期するなど柔軟に対応します。
- 修繕を実施した際には、修繕内容をデータベースに記録し、将来の修繕や改善等に向けた履歴を蓄積します。

◆参考：計画修繕の周期・仕様等（策定指針より）

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
1. 屋根防水										
①屋上防水（保護防水）	屋上、塔屋、ルーフバルコニー	補修	12年	伸縮目地の打替、保護コンクリート部分補修	③			○		
		修繕	24年	下地調整の上、露出防水（かぶせ方式）	③			○		
②屋上防水（露出防水）	屋上、塔屋	修繕	12年	塗膜防水の上、保護塗装（かぶせ方式）	③			○		
		撤去・新設	24年	既存防水層全面撤去の上、下地調整、露出アスファルト防水等	③			○		
③傾斜屋根	屋根	補修	12年	下地調整の上、保護塗装	③			○		
		撤去・葺替	24年	既存屋根材を全面撤去の上、下地補修、葺替え	③			○		
④庇・笠木等防水	庇天端、笠木天端、パラペット天端・アゴ、架台天端等	修繕	12年	高圧洗浄の上、下地調整、塗膜防水等	③			○		
2. 床防水										
①バルコニー床防水	バルコニーの床（側溝、幅木を含む）	修繕	18年	高圧洗浄の上、下地調整、塗膜防水等	②			○		
②開放廊下・階段等床防水	開放廊下・階段の床（側溝、巾木を含む）	修繕	18年	高圧洗浄の上、下地調整、塗膜防水等	②			○		
3. 外壁塗装等										
①コンクリート補修	外壁、屋根、床、手すり壁、軒天（上げ裏）、庇等（コンクリート、モルタル部分）	補修	18年	ひび割れ、浮き、欠損、鉄筋の発錆、モルタルの浮き等の補修	②	○		○		
②外壁塗装	外壁、手すり壁等	塗替	18年	高圧洗浄の上、下地処理、仕上塗材塗り等	②	○		○		○
③軒天塗装	開放廊下・階段、バルコニー等の軒天（上げ裏）部分	塗替	18年	高圧洗浄の上、下地処理、仕上塗材塗り等	②	○		○		○
④タイル張補修	外壁・手すり壁等	補修	18年	欠損、浮き、剥離、ひび割れの補修、洗浄	②	○		○		○
⑤シーリング	外壁目地、建具周り、スリーブ周り、部材接合部等	打替	18年	既存シーリング材を全面撤去の上、下地処理、打替え	②	○		○		
4. 鉄部塗装等										
①鉄部塗装（雨掛り部分）	（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（非雨掛り部分）	（鋼製）住戸玄関ドア	塗替	6年	下地処理の上、塗装	③			○		
	（鋼製）共用部分ドア、メーターボックス扉、手すり、照明器具、設備機器、配電盤類、屋内消火栓箱等	塗替	6年	下地処理の上、塗装	③			○		
③非鉄部塗装	（アルミ製・ステンレス製等）サッシ、面格子、ドア、手すり、避難ハッチ、換気口等	清掃	18年	洗浄の上、コーティング	-			○		
	（ボード、樹脂、木製等）隔て板・エアコンスリーブ・雨樋等	塗替	18年	下地処理の上、塗装	-			○		

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
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 取替	12年 36年	動作点検、金物（丁番、ドアチェック等）の取替等 撤去又はかぶせ工法	③	○				
	窓サッシ、面格子、網戸、シャッター	点検・調整 取替	12年 36年	動作点検、金物（戸車、クレセント、ビート等）の取替等 撤去又はかぶせ工法	③	○				
②手すり	開放廊下・階段、バルコニーの手すり、防風スクリーン	取替	36年	全部撤去の上、アルミ製手すりに取替	③	○				
③屋外鉄骨階段	屋外鉄骨階段	補修	12年	点検、腐食部板金溶接補修、踏板交換等	③	○				
		取替	36年	全部撤去の上、取替	③	○				
④金物類（集合郵便受等）	集合郵便受、掲示板、宅配ロッカー等	取替	24年	取替	③				○	
	笠木、架台、マンホール蓋、階段ノンスリップ、避難ハッチ、タラップ、排水金物、室名札、立樋・支持金物、隔て板、物干金物、スリーブキャップ等	取替	24年	取替	③	○				
⑤金物類（メーターボックス扉等）	屋上フェンス等	取替	36年	全部撤去の上、アルミ製フェンスに取替	③	○				
⑥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	③				○	
6. 共用内部										
①共用内部	管理員室、集会室、内部廊下、内部階段等の壁、床、天井	張替・塗替	12年	床・壁・天井の塗替、張替等	③					○
	エントランスホール、エレベーターホールの壁、床、天井	張替・塗替	12年	床・壁・天井の塗替等	③					○
7. 給水設備										
①給水管	共用給水立て管 専用給水枝管	取替	20年	硬質塩化ビニル管 亜鉛メッキ鋼管	① ⑤		○			
		取替	35年	硬質塩化ビニルライニング鋼管（コア継手）	①		○			
		取替	40年	ステンレス鋼管	⑥		○			
		取替	8年	支給品			○			
②貯水槽	受水槽、高置水槽	取替	25年	FRP製	③		○			
③給水ポンプ	揚水ポンプ、加圧給水ポンプ、直結増圧ポンプ	補修	8年	オーバーホール	③		○			
		取替	15年		③		○			
8. 排水設備										
①雑排水管（屋内）	共用雑排水立て管 専用雑排水枝管	取替	20年	配管用炭素鋼管	①		○			
		取替	30年	タールエポキシ塗装鋼管、排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管、排水用硬質塩化ビニル管、耐火2層管	① ④ ⑤		○			
②汚水管（屋内）	共用汚水立て管 専用汚水枝管	取替	30年	配管用炭素鋼管、タールエポキシ塗装鋼管、排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管、排水用硬質塩化ビニル管、耐火2層管	① ④ ⑤		○			
		取替	50年	铸铁管	①		○			
③排水管（屋外）	屋外排水管	取替	25年	排水用硬質塩化ビニル管	①		○			
		取替	30年	ヒューム管	④		○			
④雨水樋	立て樋	取替	30年	硬質塩化ビニル管	③		○			
⑤排水ポンプ	排水ポンプ	補修	8年	オーバーホール	③		○			
		取替	15年		③		○			

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的			
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保
9. ガス設備									
①ガス管(屋内)	ガス管	取替	30年	配管用炭素鋼鋼管	⑥	○			
	ガスメーター	取替	10年		-	○			
②ガス管(屋外)		取替	20年	配管用炭素鋼鋼管	①	○			
		取替	50年	被覆鋼管、ポリエチレン管	①	○			
10. 空調換気設備									
①空調設備	管理室、集会室等のエアコン	取替	15年		③				○
②換気設備	管理員室、集会室、機械室、電気室換気扇、ダクト類、換気口、換気ガラリ	取替	15年		③	○			
11. 電灯設備									
①電灯設備	共用廊下・エントランスホール等の照明器具、配線器具、非常照明、避難口・通路誘導灯、外灯等	取替	15年		③	○	○		
	非常用照明器具内蔵蓄電池	取替	4年～6年		-	○	○		
②配電盤類	配電盤・プルボックス等	取替	30年		③	○			
③幹線設備	引込開閉器、幹線(電灯、動力)等	取替	30年		③	○			
④避雷針設備	避雷突針・ポール・支持金物・導線・接地極等	取替	40年		③	○			
⑤自家発電設備	発電設備	取替	30年		③	○			
12. 情報・通信設備									
①情報・通信設備	電話配電盤(MDF)、中間端子盤(IDF)等	取替	30年		③				○
②テレビ共聴設備	アンテナ、増幅器、分配機等※同軸ケーブルを除く	取替	15年		③				○
③光ケーブル配線設備	住棟内ネットワーク	取替	15年		③				○
④インターホン設備	インターホン設備、オートロック設備、住宅情報盤、防犯設備、配線等	取替	15年		③				○
13. 消防用設備									
①屋内消火栓設備	消火栓ポンプ、消火管、ホース類、屋内消火栓箱等	取替	25年		③	○			
②自動火災報知設備	感知器、発信器、表示灯、音響装置、中継器、受信機等	取替	20年		③	○			
③連結送水管設備	送水口、放水口、消火管、消火隊専用栓箱等	取替	25年		③	○			
14. 昇降機設備									
①昇降機	カゴ内装、扉、三方枠等	補修	15年		③				○
	全構成機器	取替	30年		③				○
15. 立体駐車場設備									
①自走式駐車場	プレハブ造(鉄骨造+ALC)	補修	10年	鉄部塗装、車止め等の取替	③				○
		建替	30年	全部撤去の上、建替	③				○
②機械式駐車場	2段方式、多段方式(昇降式、横行昇降式、ビット式)、垂直循環方式等	補修	5年	鉄部塗装、部品交換	③				○
		建替	20年	撤去、新設	③				○

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的			
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保
16. 外構・附属施設									
①外構	平面駐車場、車路・歩道等の舗装、側溝、排水溝	補修	20年		①			○	○
	囲障(塀、フェンス等)、サイン(案内板)、遊具、ベンチ等	取替	20年		①	○			○
	埋設排水管、排水桝等、※埋設給水管を除く	取替	20年		①		○		
②附属施設	自転車置場、ゴミ集積所	取替	20年		①				○
	植栽	整備	20年		①				○
17. 仮設工事									
①共通仮設		仮設	18年	仮設事務所、資材置き場等	-				
②直接仮設		仮設	18年	枠組足場、養生シート等	-				
18. 専用部分									
①住設機器	浴室ユニット	取替	25年		①				○
	分電盤	取替	15年		①		○		
②設備機器	給湯・暖房器、バランス釜	取替	15年		①				○
	換気扇	取替	20年		①				○

※資料：策定指針

※参照文献凡例

- ①：公営住宅ストック総合活用計画（公共賃貸住宅ストック総合活用計画）の策定指針（案）
- ②：UR賃貸住宅の長寿命化に関する計画（UR/2014年4月）
- ③：長期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成ガイドライン・同コメント（国土交通省住宅局/2008年6月）
- ④：建築編 マンションの維持修繕技術（平成19年度版）（社）高層住宅管理業協会/2007年10月
- ⑤：平成17年版 建築物のライフサイクルコスト 国土交通省大臣官房官庁営繕部監修（建築保全センター/2005年9月）
- ⑥：長期修繕計画指導・コンサル制度 長期修繕計画作成の手引き（社）高層住宅管理業協会 マンション保全センター/2010年7月）

（３）改善事業の実施方針

引き続き活用を図るストックについて、住棟の状況に応じて居住者の安全性・居住性の向上や躯体の長寿命化等の必要性・効果を考慮した上で、適切な改善事業を実施します。3次判定の結果、本計画の計画期間内では計46戸の住戸において長寿命化型や居住性確保型、福祉対応型等の個別改善事業を行います。

改善事業の実施にあたっては、現地調査の結果や目標整備水準、改善事業時に検討する必要があると思われる項目及び改善事業の対象項目参考例を踏まえ、以下に示す実施方針に基づき進めます。なお、本計画では計画期間内に全面的改善事業を実施する住棟はありません。

■改善事業の実施方針

【改善事業の実施方針】

- 安全性を確保するため、コンクリート片の落下や転倒防止等の生活事故防止に配慮した改善を行います。
- 長期的な活用を図る住棟では、屋上・屋根・外壁・配管の耐久性や性能効果の向上を考慮し、長寿命化へ向けた適切な改善事業を実施します。また、部材のグレードや工法について効果的な手法を選定します。
- 居住性を向上する住棟では、洗面所のある住戸への可能な限りの3箇所給湯設備を施し、居住性の確保を図ります。
- 高齢者等が安全・安心して居住できるよう、福祉対応として玄関・浴室・トイレ・住戸内階段への手摺の設置、可能な限りの屋外スロープ設置、玄関ポーチ段差解消などのバリアフリー化を進めます。
- 改善事業は、躯体の耐用年数や改善優先度を考慮して計画し、入居者が居住したまま行える工事を基本とします。
- 脱炭素社会の実現に向け、階段灯や屋外灯などの共用部照明器具の交換時期には器具のLED化を進めます。

（４）建替事業の実施方針

3次判定の結果、計画期間内に小浜団地で計7戸の建替えの実施に向けた検討を進めます。建替事業の実施にあたっては、目標整備水準表を目標として、次に示す実施方針に基づいて進めます。

※PPP/PFIとは、公民が連携して公共サービスの提供を行うスキームをPPP（Public Private Partnership：パブリック・プライベート・パートナーシップ＝公民連携）と呼び、PFIは、PPPの代表的な手法の一つです。PPPの中には、PFI、指定管理者制度、市場化テスト、公設民営（DBO）方式、さらに包括的民間委託、自治体業務のアウトソーシング等も含まれます。また、「PFI（Private Finance Initiative：プライベート・ファイナンス・イニシアティブ）」とは、公共施設等の建設、維持管理、運営等を民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して行う手法です。PFI手法で民間の資金、経営能力、技術的能力を活用することにより、本町が直接実施するよりも事業コストの削減、より質の高い公共サービスの提供など、効率的かつ効果的な公共サービスの提供を目指すことが可能となります。

■建替事業の実施方針

【建替事業の実施方針】

- 人口減少や持ち家の割合が高い傾向にある本町において、建替事業に関しては、町営住宅等の需要を注視した上で計画的にストック更新を推進します。
- 小浜団地の建替事業の実施にあたっては、非現地建替が可能な公有地を確保することにより、建替工事を先行して整備し、完成後に老朽化した住戸の入居者から順次入居するなど、仮住居を必要としない住替えを実現するなど、居住者にとってできるだけ移転に伴う負担が少ない方法を検討します。
- 非現地建替が可能な場合、小浜団地の跡地の有効活用を進めるため、地域ニーズに応じた老人福祉法に定める施設又は同法に定める事業の用に供する施設その他の高齢者の生活支援に資する施設の導入についても検討します。また、効果的で効率的な事業実施の方法として、民間活力を活用したPPP/PFI*手法や買取り・借上げ方式などの導入について、地域の実情を踏まえつつ検討を行います。
- 計画段階から対象となる入居者等に事業の説明や意向確認を行うなど、合意形成を図りつつ建替事業を進めます。
- 本町には耐火建築物の改修を行う施工者がいないため、島外に改修施工業者を求める必要があり、改修費用の高騰につながるため、基本的には建替事業の住棟の構造を木造とします。
- 脱炭素社会の実現に向け、内壁や天井裏の断熱強化、アルミサッシの複層ガラス化及び太陽光発電設備の設置などを検討し、CO²削減、共用部光熱費の削減及び再生可能エネルギーの導入に資する建替事業を目指します。また、高効率機器等の採用などにより居住性能を高めつつ、高効率で環境に配慮した整備を進めます。
- 高齢者や障がい者等が安心して暮らせる、移動制約を除去するためのバリアフリー化を進めます。また、以下に掲げる「長寿社会対応住宅設計指針」（国土交通省）における高齢化整備指針を参考に整備を進めます。

■参考：「長寿社会対応住宅設計指針」（国土交通省）における高齢化整備指針

【高齢化整備指針】

- 出入り口は段差のないスロープで、手摺を設置
- 手摺の設置（玄関、便所、浴室、階段）
- 廊下幅は140センチ以上で車椅子の離合が可能、手摺の設置
- 階段は緩やかで、明度差をつけてわかりやすく、滑りにくい仕上げ、手摺の設置
- 住宅内は、玄関以外は床に段差をつけない（車椅子での生活可能）
- 住宅内の扉は車椅子が通過できる幅を確保、使いやすい取手
- 浴室、便所は介護ができる広さを確保
- 浴室は段差が少なく、浴槽のまたぎが低く安全なタイプ
- 水栓金具、スイッチ、物干し等は操作が容易で安全なもの
- 安全な暖冷房設備が設けられる
- 通報装置が設けられる（便所、浴室、高齢者寝室）

2. 長寿命化のための事業実施予定一覧

(1)【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

■【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧 その1

事業主体名：小値賀町

住宅の区分：町営住宅・町有住宅・医療従事者住宅

所管	団地・住棟状況										計画修繕・改善事業の内容										LCC縮減効果 (千円/棟・年)	備考			
	住宅区分	団地名	棟名称	棟数	管理戸数	建設年度 元号/西暦	構造	階数	次期 法定点 検準じ た点検	R6 2024	R7 2025	R8 2026	R9 2027	R10 2028	R11 2029	R12 2030	R13 2031	R14 2032	R15 2033						
町営住宅	水の下の団地	-	-	1	8	H4	1992	RC	耐火	2	R7									外壁・屋根防水改修(長寿命)、玄関扉・サッシ・金物、給排水・ガス設備・給湯器・共用灯・電力盤(居住)、段差解消・廊下手摺(福祉)	110	R34(2052) 計画修繕予定			
		NA・NB棟	2	6	H18	2006	W	木造	1	R7			外壁・屋根防水改修、給湯器・共用灯・共聴アンテナ(居住)、段差解消・廊下手摺(福祉)									426	R33(2051) 建替え予定		
	新小浜団地	SA・SB棟	2	10	H18	2006	W	木造	1	R7			外壁・屋根防水改修、給湯器・共用灯・共聴アンテナ										767	R33(2051) 建替え予定	
		NC・ND棟	2	6	H19	2007	W	木造	1	R8			外壁・屋根防水改修、給湯器・共用灯・共聴アンテナ(居住)、段差解消・廊下手摺(福祉)										400	R34(2052) 建替え予定	
		SC棟	1	4	H19	2007	W	木造	1	R8			外壁・屋根防水改修、給湯器・共用灯・共聴アンテナ										579	R34(2052) 建替え予定	
		SD棟	1	4	H19	2007	W	木造	1	R8			外壁・屋根防水改修、給湯器・共用灯・共聴アンテナ										579	R34(2052) 建替え予定	
	建設課	丘町住宅	A・B棟	2	4	S45	1970	CB	準耐火	2	R7										外壁・屋上防水改修(長寿命)、玄関扉・サッシ・鉄部塗装・金物・バルコニー手摺・給排水・ガス設備・給湯器・共用灯・電力盤(居住)、段差解消・玄関便所浴室廊下階段手摺(福祉)			107	R31(2049) 用途廃止予定
			C棟	1	2	S45	1970	CB	準耐火	2	R7										外壁・屋上防水改修(長寿命)、玄関扉・サッシ・鉄部塗装・金物・バルコニー手摺・給排水・ガス設備・給湯器・共用灯・電力盤(居住)、段差解消・玄関便所浴室廊下階段手摺(福祉)			107	R31(2049) 用途廃止予定
		斑住宅	-	1	4	S50	1975	CB	準耐火	2	R8										外壁・屋上防水改修(長寿命)、玄関扉・サッシ・鉄部塗装・金物・バルコニー手摺・給排水・ガス設備・給湯器・共用灯・電力盤・共聴アンテナ(居住)、段差解消・玄関便所浴室廊下階段手摺(福祉)				R32(2050) 建替え予定
		市司住宅	A・B・C・D棟	4	4	H15	2003	W	木造	1	R6											外壁・屋根防水改修(長寿命)、給湯器・共用灯(居住)、段差解消・玄関便所浴室廊下手摺(福祉)			193
E・F棟			2	2	H16	2004	W	木造	1	R7											外壁・屋根防水改修(長寿命)、給湯器・共用灯(居住)、段差解消・玄関便所浴室廊下手摺(福祉)			186	R31(2049) 建替え予定
G・H棟	2		2	H16	2004	W	木造	1	R7											外壁・屋根防水改修(長寿命)、給湯器・共用灯(居住)、段差解消・玄関便所浴室廊下手摺(福祉)			235	R31(2049) 建替え予定	

■【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧 その2

事業主体名：小値賀町

住宅の区分：町営住宅・町有住宅・医療従事者住宅

所管	団地・住棟状況										計画修繕・改善事業の内容							LCC縮減効果 (千円/棟・年)	備考				
	住宅区分	団地名	棟名称	棟数	管理戸数	建設年度 元号/西暦	構造		階数	次期 法定点 検準じ た点検	R6 2024	R7 2025	R8 2026	R9 2027	R10 2028	R11 2029	R12 2030			R13 2031	R14 2032	R15 2033	
建設課	町有住宅	宮崎町 定住促進住宅	A棟	1	2	S53 1978	RC	耐火	2	R6		外壁・屋上防水改修(長寿命)、玄関扉・サッシ・鉄部塗装・金物・バルコニー手摺・給排水・ガス設備・3箇所給湯・共用灯・電力盤・(居住)、玄関便所浴室廊下階段手摺(福祉)										48	R27(2045) 計画修繕予定
			B棟	1	2	S53 1978	RC	耐火	2	R6		外壁・屋上防水改修(長寿命)、玄関扉・サッシ・鉄部塗装・金物・バルコニー手摺・給排水・ガス設備・3箇所給湯・共用灯・電力盤・(居住)、玄関便所浴室廊下階段手摺(福祉)											48
総務課	医療従事者住宅(医療)	医療保健職員住宅	A・B・C・D棟	4	4	H23 2011	W	木造	1	R6												112	-

(2)【様式2】新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

■【様式2】新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

事業主体名：小値賀町

住宅の区分：町営住宅・定住促進住宅

所管	団地・住棟状況										新規整備又は 建替予定年度	LCC縮減効果 (千円/棟・年)	備考
	住宅区分	団地名	棟名称	棟数	管理戸数	建設年度 元号/西暦	構造		階数	次期 法定点 検準じ た点検			
建設課	町営住宅	小浜団地	A棟	1	4	S49 1974	CB	簡耐	1	-	R12(2030)	326	木造
			B棟	1	3	S51 1976	CB	簡耐	1	-	R13(2031)	321	木造
総務課	定住促進住宅	新規整備	-	-	5	-	-	-	-	-	R6(2024)	-	木造

(3)【様式3】共同施設に係る事業の実施予定一覧

■【様式3】共同施設に係る事業の実施予定一覧

事業主体名：小値賀町

住宅の区分：町営住宅・定住促進住宅

所管	住宅区分	団地名	共同施設名	次期 法定点 検準じ た点検	共同施設に係る事業の内容										備考			
					R6 2024	R7 2025	R8 2026	R9 2027	R10 2028	R11 2029	R12 2030	R13 2031	R14 2032	R15 2033				
建設課	町営住宅	水の下団地	駐車場	R7													駐車場新設(路盤・アスファルト舗装・区画線)	
			集会所	R8														外壁・屋根防水改修
		新小浜団地	駐車場	R8														区画線改修
	町有住宅	丘町住宅	駐車場	R7														駐車場新設(路盤・アスファルト舗装・区画線)
			市司住宅	駐車場	R7													
		宮崎町 定住促進住宅	駐車場	R6													駐車場新設(路盤・アスファルト舗装・区画線)	
総務課	医療従事者住宅(医療)	医療保健職員住宅	駐車場	R6													駐車場新設(路盤・アスファルト舗装・区画線)	

3. ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果の算出

（1）ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果の算出

①算出の基本的な考え方

ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果算出の基本的な考え方を以下に示します。

■1棟のLCC改善効果＝LCC（計画前）－LCC（計画後）

■LCC（計画前）＝（建設費＋修繕費＋除去費）／評価期間（改善非実施）

○（建設費＋修繕費＋除去費）は、公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業（LCC算定対象）を実施しない場合に想定される管理期間に要するコストとする。

○建設費は、「各建設年度における住宅局所管事業に係る標準建設費等について」に記載されている1戸当りの標準建設費（主体附帯工事費・共用部分工事費）を算出し、社会的割引率（4%）を考慮し現在価値化した上で設定する。また、除去費も同様の資料を参考に現在価値化して算出する。なお、本町の標準建設費の地区名・地域の区分は、「一般地区」及び「地域7」とする。

○評価期間（改善非実施）は、建替えまでの使用年数とし以下の表の法定耐用年限とする。

◆構造別法定耐用年限及び長寿命化による目標管理期間

構造・階数	法定耐用年限	目標管理期間
中・低層耐火造（RC・耐火）	70年	85年
準耐火造2階（CB・準耐火）	45年	55年
簡易耐火造平屋（CB・簡易耐火）	30年	30年
木造（W・木造）	30年	45年

■LCC（計画後）＝（建設費＋改善費＋修繕費＋除去費）／評価期間（改善実施）

○（建設費＋改善費＋修繕費＋除去費）は、公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業（LCC算定対象）を実施する場合に想定される目標管理期間に要するコストとする。

○評価期間（改善実施）は、長寿命化型改善事業の実施により想定される使用年数として、目標管理期間を設定する。

○現在から除去するまでの将来コストについては、社会的割引率（4%）を考慮して現在価値化する。

○修繕費の算定にあたっては、策定指針に掲載されている修繕費乗率を建設費に乗じて算定する累積修繕費とする。

○単位は千円/棟・年とする。

②算出項目の説明

算出に用いる計画前モデルと計画後モデルの各項目の説明を以下に示します。

■計画前モデル

①評価期間（改善非実施）：左表の構造別法定耐用年限

②修繕費：建設費×修繕項目別修繕費乗率の累積額

○策定指針 59P の「参考：修繕項目別の修繕費乗率」の修繕項目・住戸形式・建設年代・修繕周期・修繕費乗率に基づいて、建設時点から上記①「評価期間（改善非実施）」までの修繕費を累積した費用とする。

③建設費、除去費：前述の住戸当たりの標準建設費の設定のとおり

④計画前LCC：（③建設費＋②修繕費＋③除去費）÷①評価期間（改善非実施）（単位：円/戸・年）

■計画後モデル

⑤評価期間（改善実施）：改善事業を行うことによって想定される目標管理期間で、左表の構造別目標管理期間

⑥修繕費：建設費×修繕項目別修繕費乗率の累積額

○策定指針 59P の「参考：修繕項目別の修繕費乗率」の修繕項目・住戸形式・建設年代・修繕周期・修繕費乗率に基づいて、建設時点から上記⑤「評価期間（改善実施）」までの修繕費を累積した費用とする。

⑦長寿命化型改善費：当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用とする

⑧建設費、除去費：前述の住戸当たりの標準建設費の設定のとおり

⑨計画後LCC：（⑧建設費＋⑦長寿命化型改善費＋⑥修繕費＋⑧除去費）÷⑤評価期間（改善実施）（単位：円/戸・年）

■LCC改善効果

⑩年平均縮減額：前述の④、⑨より、年平均縮減額＝④計画前LCC－⑨計画後LCC

⑪累積縮減額：上記⑩年平均縮減額について、将来コストを社会的割引率年 4%により現在価値化し上記⑤評価期間の累積縮減額を算出する。現在価値化のための算出式は次のとおり。

○築後経過年数 a 年における年平均縮減額 b の現在価値＝ $b \times c$
 a：築後経過年数
 b：上記⑩年平均縮減額
 c：現在価値化係数 $c = 1 \div (1 + d)^a$
 d：社会的割引率（0.04（4%））

⑫年平均縮減額（現在価値化）：上記⑤⑪より

○年平均縮減額（現在価値化）＝⑪累積縮減額÷⑤評価期間（単位：円/戸・年）

⑬住棟当たりの年平均縮減額：以上より求めた戸当たり年平均縮減額（現在価値化）を、当該住棟の住戸数分を積算して、住棟当たりの年平均縮減額を算出する。年平均縮減額がプラスであれば、LCC縮減効果があると判断できる。

(2) ライフサイクルコスト (LCC) の算出結果

以下にライフサイクルコスト (LCC) の算出結果を示します。

◆ライフサイクルコスト (LCC) の算出結果

単位：棟、戸、年、階、千円/戸、円/棟・年、千円/棟、円、千円/棟・年

所管	団地・住棟状況								計画前モデル				計画後モデル				LCC改善効果			住棟あたり 年平均縮減額 (千円/棟・年)		
	住宅区分	団地名	棟名称	棟数	管理戸数	建設年度 元号/西暦	構造	階数	①評価 期間 (年)	②修繕費 (千円/戸)	③建設費, 除去費 (千円/戸)	④計画前 LCC (円/棟・年)	⑤評価 期間 (年)	⑥修繕費 (千円/戸)	⑦長寿命化型 改善費 (千円/戸)	⑧建設費, 除去費 (千円/戸)	⑨計画後 LCC (円/棟・年)	⑩年平均 縮減額 (円/棟・年)	⑪累積縮減額 (円)		⑫年平均縮減 額・現在価値化 (円/棟・年)	
建設課	町営住宅 ・ 特定公共 賃貸住宅 (特公賃)	南川団地	A棟	1	4	S47 1972	CB 簡耐	1	30	2,346	9,740	1,611,483	30	2,346	350	9,740	1,658,150	-46,667	-1,400,000	-46,667	-47	
		小浜団地	A棟	1	4	S49 1974	CB 簡耐	1	30	4,063	16,865	2,790,410	30	4,063	350	16,865	2,837,076	-46,667	-1,400,000	-46,667	-47	
			B棟	1	3	S51 1976	CB 簡耐	1	30	5,725	23,763	2,948,759	30	5,725	350	23,763	2,983,759	-35,000	-1,050,000	-35,000	-35	
			E棟	1	2	S55 1980	CB 簡耐	1	30	8,267	34,316	2,838,881	30	8,267	1,172	34,316	2,917,014	-78,133	-2,344,000	-78,133	-78	
		六島団地	-	1	1	S62 1987	W 木造	1	30	6,581	29,656	1,207,880	45	14,241	1,672	29,656	1,012,633	195,247	8,480,615	188,458	188	
		水の下団地	-	1	8	H4 1992	RC 耐火	2	70	30,175	40,444	8,070,676	85	40,375	425	40,444	7,646,425	424,251	9,330,527	109,771	110	
		みなと団地	A棟	1	6	H17 2005	W 木造	1	30	4,545	25,390	5,986,936	45	9,663	58	25,390	4,681,504	1,305,432	44,814,929	995,887	996	
			B棟	1	3	H17 2005	W 木造	1	30	4,607	25,740	3,034,709	45	9,797	650	25,740	2,412,414	622,295	21,363,130	474,736	475	
		新小浜団地	NA・NB棟	2	6	H18 2006	W 木造	1	30	4,344	24,270	2,861,425	45	9,237	880	24,270	2,292,471	568,954	19,152,730	425,616	426	
			SA・SB棟	2	10	H18 2006	W 木造	1	30	4,285	23,938	4,703,844	45	9,111	58	23,938	3,678,554	1,025,289	34,514,374	766,986	767	
			NC・ND棟	2	6	H19 2007	W 木造	1	30	4,187	23,390	2,757,655	45	8,902	880	23,390	2,211,462	546,193	18,015,479	400,344	400	
			SC棟	1	4	H19 2007	W 木造	1	30	4,127	23,058	3,624,715	45	8,776	58	23,058	2,834,831	789,884	26,053,299	578,962	579	
			SD棟	1	4	H19 2007	W 木造	1	30	4,127	23,058	3,624,715	45	8,776	58	23,058	2,834,831	789,884	26,053,299	578,962	579	
		上ノ坂団地 (特公賃とも)	A棟(高齢)	1	8	H9 1997	RC 耐火	2	70	31,668	42,444	8,469,962	85	42,372	0	42,444	7,982,743	487,219	23,643,968	278,164	278	
			B棟(高齢)	1	5	H9 1997	RC 耐火	2	70	31,326	41,987	5,236,647	85	41,915	0	41,987	4,935,419	301,228	14,618,144	171,978	172	
		町有住宅	丘町住宅	A・B棟	2	4	S45 1970	CB 準耐火	2	45	10,606	12,153	1,011,511	55	12,108	605	12,153	904,222	107,289	5,888,655	107,066	107
				C棟	1	2	S45 1970	CB 準耐火	2	45	10,606	12,153	1,011,511	55	12,108	605	12,153	904,222	107,289	5,888,655	107,066	107
斑住宅	-		1	4	S50 1975	CB 準耐火	2	45	15,736	25,514	3,666,709	55	17,974	435	25,514	3,194,406	472,303	25,505,347	463,734	464		
宮崎住宅	-		1	2	H2 1990	W 木造	1	30	6,820	30,733	2,503,499	45	14,758	547	30,733	2,046,124	457,375	19,385,885	430,797	431		
市司住宅	A・B・C・D棟		4	4	H15 2003	W 木造	1	30	5,147	28,754	1,130,027	45	10,944	180	28,754	886,169	243,858	8,686,740	193,039	193		
	E・F棟		2	2	H16 2004	W 木造	1	30	5,042	28,170	1,107,086	45	10,722	180	28,170	868,260	238,827	8,354,815	185,663	186		
	G・H棟		2	2	H16 2004	W 木造	1	30	4,957	27,694	1,088,376	45	10,540	180	27,694	853,653	234,723	10,562,516	234,723	235		
宮崎町 定住促進住宅	A棟		1	2	S53 1978	RC 耐火	2	70	39,501	40,143	2,275,556	85	52,813	1,078	40,143	2,212,565	62,991	4,081,376	48,016	48		
	B棟		1	2	S53 1978	RC 耐火	2	70	39,501	40,143	2,275,556	85	52,813	1,078	40,143	2,212,565	62,991	4,081,376	48,016	48		
柳田住宅	A棟		1	1	S59 1984	W 木造	2	30	7,582	34,168	1,391,668	45	16,408	377	34,168	1,132,282	259,386	11,475,812	255,018	255		
	B棟	1	1	S59 1984	W 木造	2	30	7,582	34,168	1,391,668	45	16,408	377	34,168	1,132,282	259,386	11,475,812	255,018	255			
総務課	定住促進 住宅 (定住促進)	短期滞在住宅	-	1	1	S41 1966	W 木造	2	30	3,363	8,637	399,997	45	6,854	377	8,637	352,625	47,372	2,131,724	47,372	47	
		宮崎町② 空家活用住宅	-	1	1	S34 1959	W 木造	2	30	4,057	10,985	501,402	45	8,409	377	10,985	439,365	62,037	2,791,687	62,037	62	
		旧前方駐在所	-	1	1	S59 1984	W 木造	1	30	7,389	33,299	1,356,283	45	15,990	377	33,299	1,103,705	252,578	11,174,600	248,324	248	
		笛吹地区 定住促進住宅	A・B棟	2	2	R4 2022	W 木造	1	30	4,011	22,569	885,996	45	8,928	180	22,569	703,950	182,046	3,922,890	87,175	87	
			C・D・E棟	3	3	R4 2022	W 木造	1	30	3,900	21,948	861,619	45	8,270	180	21,948	675,522	186,097	4,010,174	89,115	89	
		筒井浦地区 定住促進住宅	A棟	1	1	R3 2021	W 木造	1	30	3,909	21,997	863,543	45	8,289	180	21,997	677,022	186,522	4,172,636	92,725	93	
			B・C棟	2	2	R3 2021	W 木造	1	30	3,803	21,399	840,034	45	8,063	180	21,399	658,699	181,335	4,056,604	90,147	90	
木場地区 定住促進住宅	A・B棟	2	2	R3 2021	W 木造	1	30	3,909	21,997	863,543	45	8,289	180	21,997	677,022	186,522	4,172,636	92,725	93			
医療従事者 住宅(医療)	医療保健 職員住宅	A・B・C・D棟	4	4	H23 2011	W 木造	1	30	3,789	21,323	837,086	45	8,035	772	21,323	669,557	167,529	5,050,600	112,236	112		
診療所	医療従事者 住宅(医療)	医師住宅	1棟	1	1	R5 2023	W 木造	1	30	4,405	24,791	973,202	45	9,341	180	24,791	762,486	210,715	4,366,030	97,023	97	
			2棟	1	1	R5 2023	W 木造	1	30	4,405	24,791	973,202	45	9,341	180	24,791	762,486	210,715	4,366,030	97,023	97	