



せたな町町営住宅整備活用計画

【概要版】

平成19年3月

せたな町

せたな町町営住宅整備活用計画 概要版

《目 次》

1. 計画策定の目的	1
(1) 計画策定の目的	
(2) 計画の位置づけ	
(3) 計画期間	
2. せたな町および町営住宅の概況	2～16
(1) せたな町の概況	
(2) 町営住宅等入居者意向調査結果	
(3) 町営住宅の概況	
(4) 団地別居住水準の状況	
(5) 町営住宅の分布状況	
3. 町営住宅施策の基本理念・基本目標	17
4. 住まい方の将来フレーム	18
(1) 人口・世帯数推計	
(2) 住まい方別将来フレーム	
5. 町営住宅の活用方針	19～21
6. 公営住宅事業年次プログラム	22～24
7. 修繕年次プログラム	25～27

1. 計画策定の目的

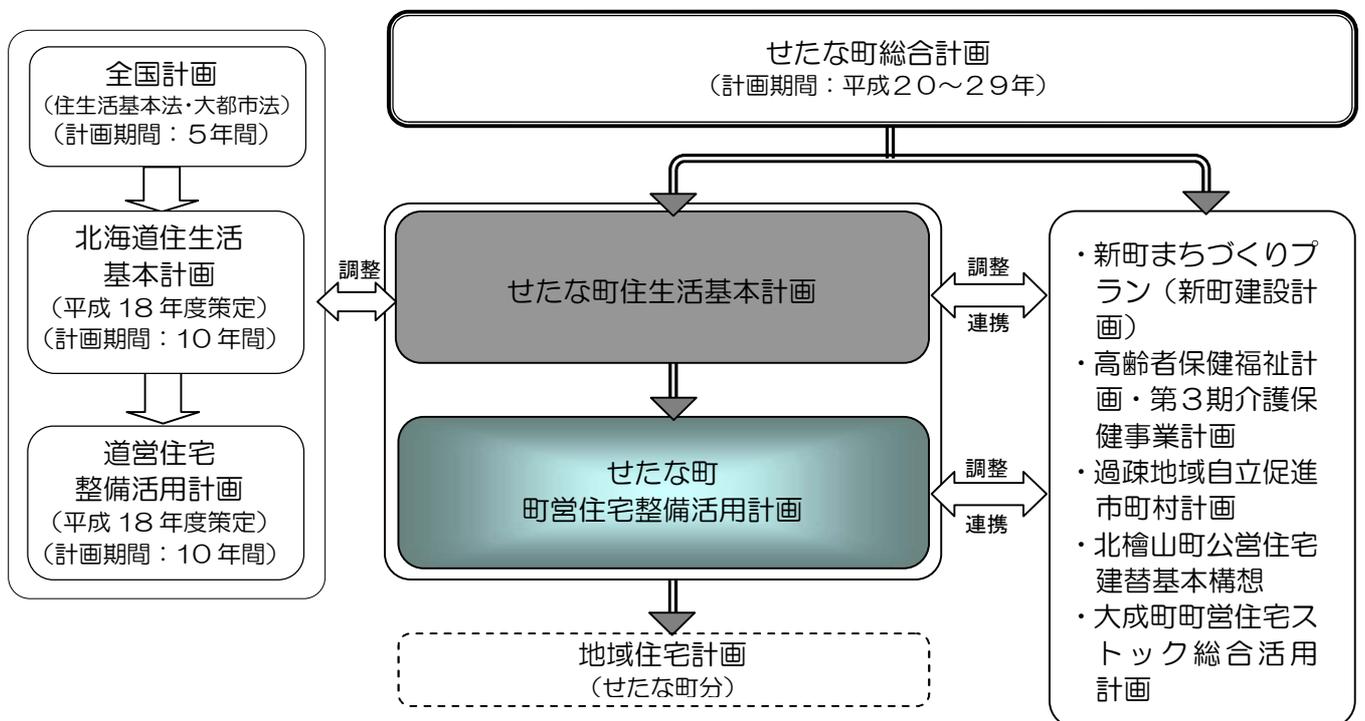
(1) 計画策定の目的

せたな町では現在、32団地699戸の町営住宅及び特定公共賃貸住宅がストックされています。しかし、中には居住水準が低く、防災面や建築設備等の安全面が低下し、建替や改善を必要とする住宅があります。そのため、せたな町としての長期的な視点での目標設定や町営住宅整備活用計画の策定が必要となります。

本計画では、せたな町の現況の把握、これまでの住宅施策・事業計画や住民意向等に基づき、町営住宅施策の基本理念・基本目標を設定するとともに、町営住宅の建替・改善・修繕・用途廃止といった事業計画を策定することを目的とします。

(2) 計画の位置づけ

本計画は、「せたな町総合計画」を上位計画とします。
その他関連するまちづくり計画、福祉計画等との連携を図ります。



(3) 計画期間

本計画は、平成19年度から平成28年度までの10年間を計画期間とし、平成38年度までの20年間を構想期間とします。

計画内容については、概ね5年ごとに見直しを図ります。

平成19年	平成28年	平成29年	平成38年
計画期間		構想期間	

2. せたな町および町営住宅の概況

(1) せたな町の概況

①地区構成：3区17地区により構成

- ・北檜山区（市街地地区、丹羽地区、若松地区、太櫓地区）
- ・大成区（太田地区、富磯地区、都地区、久遠地区、花歌地区、宮野地区、平浜地区、貝取澗地区、長磯地区）
- ・瀬棚区（島歌・元浦地区、本町地区、大里地区、共和・南川地区）

②人口：10,748人（平成17年国勢調査より）

- ・昭和35年より減少傾向にあります
- ・H17年10月1日住民基本台帳：11,005人

③世帯数：4,436世帯（平成17年国勢調査より）

- ・昭和35年より減少傾向にあります
- ・H17年10月1日住民基本台帳：4,762世帯

④平均世帯人員数：2.38人

- ・小規模世帯化が進行しています

⑤年齢構成：

- 15歳未満：1,243人（11.6%）全道12.8%
15～64歳：5,920人（55.0%）全道65.7%
65歳以上：3,595人（33.4%）全道21.4%
- ・幼少年人口（15歳未満）は減少傾向にあります
 - ・高齢人口（65歳以上）は増加傾向にあります

⑥居住状況：

- 持ち家（68.7%）、公営借家（14.8%）、民営借家（7.7%）、
給与住宅（6.9%）、間借り（0.9%）、その他（1.0%）
※全道：持ち家（55.2%）、公営借家（7.9%）、
民営借家（29.3%）
- ・持ち家に居住する世帯が約7割と最も高く、公営借家は全道と比較して高い比率となっています

⑦高齢者の居住状況：

- 持ち家（89.2%）、公営借家（8.5%）、民営借家（1.4%）、
給与住宅（0.4%）、間借り（0.2%）、その他（0.2%）
※全道：持ち家（78.8%）、公営借家（8.6%）、
民営借家（10.6%）
- ・せたな町全体と比較すると、持ち家率は約9割と高く、公営借家はほぼ同じ比率で、民営借家は低いです

(2) 町営住宅等入居者意向調査結果（平成18年8月25日～平成18年9月22日実施）

※回収率 62.6%（456戸／729戸）

- ・町営住宅を選んだ理由は全体で約2割の方が「家賃の安い住宅に移りたかったから」と最も高く、大成区、瀬棚区では「民賃がない」が約2割となっています
- ・町営住宅の住みごころについて、約3割の方が「広さ、浴槽等」に不満を感じています
- ・加齢時の住宅や日常生活について約2割強の方が「雪捨てなどの冬の対応」に不安を感じています
- ・加齢等で体が弱った時に選ぶ住宅について約2割強の方が「在宅介護サービスを受け、町営住宅に住み続けること」を望んでいます
- ・約6割の方がせたな町に愛着を感じており、せたな町よりお住まいの区に対する愛着が強い傾向が伺われます
- ・今後の町営住宅について、住宅が古くても、建替より改善を望む声が約6割と高く、住宅の質を上げるより、家賃の安さを重視した町営住宅を望まれています。

(3) 町営住宅の概況

①管理状況：

1) 管理状況

- ・町営住宅 669戸
（北檜山区 290戸、大成区 190戸
瀬棚区 189戸）
- ・特定公共賃貸住宅 30戸
（北檜山区 4戸、大成区 26戸）

2) 空家状況 75戸（10.7%）

②耐用年限経過状況：

- ・町営住宅の約6割が耐用年限を全経過しています
- ・特定公共賃貸住宅は、耐用年限を経過していません

③居住水準：

- ・浴室整備：町営住宅の約4割が浴室未整備
- ・水洗化整備：町営住宅の約5割が水洗化未整備
- ・高齢化対応仕様整備：9割以上が未整備

④入居状況：

1) 入居率：89.3%（624戸／699戸）

2) 世帯人員構成の状況：

- ・1人世帯が39.7%（248戸）と最も多く、次いで2人世帯29.2%（182戸）

3) 年齢構成の状況

- ・50～59歳が18.1%（170戸）と最も高く、次いで30～39歳が14.6%（137戸）

4) 居住年数の状況

- ・10年以上が53.8%（336戸）と最も高く、次いで5～9年が20.0%（125戸）

⑤65歳以上の入居者の世帯人員構成：

- ・1人世帯が51.5%（117戸）と最も高く、次いで2人世帯が36.1%（82戸）

(4) 団地別居住水準の状況

せたな町では33団地699戸（町営：30団地669戸 特公賃：3団地30戸）の町営住宅等を管理しています。（平成18年6月末現在）

団地別の浴室整備、水洗化整備、高齢化対応、住戸面積等居住水準の状況を以下に示します。

【北檜山区】

■：居住水準の低い部分

地区名	団地名	管理戸数 (戸)	浴室無し住戸数		水洗化未整備住戸数		高齢化対応仕様整備住戸数						専用面積39㎡未満住戸数		3箇所給湯無し住戸数				
			数	割合	数	割合	未整備	公営住宅等整備基準を満たしているもの	公営住宅整備基準に準じたもの	段差解消+手摺りのみ整備	数	割合	数	割合					
市街地	K1 豊岡下地団地	38	38	100.0%	38	100.0%	38	100.0%		0.0%		0.0%		0.0%	20	52.6%	38	100.0%	
	K2 徳島団地	35	4	11.4%	4	11.4%	4	11.4%	31	88.6%		0.0%		0.0%	4	11.4%	4	11.4%	
	K3 豊岡高台団地	74	74	100.0%	74	100.0%	74	100.0%		0.0%		0.0%		0.0%	46	62.2%	74	100.0%	
	K4 寿団地	30	0	0.0%	30	100.0%	30	100.0%		0.0%		0.0%		0.0%	7	23.3%	30	100.0%	
	K5 南団地	32	0	0.0%	0	0.0%	32	100.0%		0.0%		0.0%		0.0%	0	0.0%	32	100.0%	
	K6 川治団地	54	0	0.0%	0	0.0%		0.0%		0.0%	54	100.0%		0.0%	0	0.0%	0	0.0%	
	市街地 計		263	116	44.1%	146	55.5%	178	67.7%	31	11.8%	54	20.5%	0	0.0%	77	29.3%	178	67.7%
丹羽	K7 丹羽団地	11	11	100.0%	11	100.0%	11	100.0%		0.0%		0.0%		0.0%	11	100.0%	11	100.0%	
	丹羽 計		11	100.0%	11	100.0%	11	100.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	11	100.0%	11	100.0%	
若松	K8 若松水門団地	4	4	100.0%	4	100.0%	4	100.0%		0.0%		0.0%		0.0%	4	100.0%	4	100.0%	
	K9 若松児童館下団地	8	8	100.0%	8	100.0%	8	100.0%		0.0%		0.0%		0.0%	8	100.0%	8	100.0%	
	若松 計		12	100.0%	12	100.0%	12	100.0%		0.0%		0.0%		0.0%	12	100.0%	12	100.0%	
太櫓	K10 鵜泊団地	4	4	100.0%	4	100.0%	4	100.0%		0.0%		0.0%		0.0%	4	100.0%	4	100.0%	
	太櫓 計		4	100.0%	4	100.0%	4	100.0%		0.0%		0.0%		0.0%	4	100.0%	4	100.0%	
町営住宅 合計			290	143	49.3%	173	59.7%	205	70.7%	31	10.7%	54	18.6%	0	0.0%	104	35.9%	205	70.7%
	K11 いちい団地		4	0	0.0%	0	0.0%		0.0%		0.0%	4	100.0%		0.0%	0	0.0%	0	0.0%
特公賃 合計			4	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	4	100.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
総合計			294	143	48.6%	173	58.8%	205	69.7%	31	10.5%	58	19.7%	0	0.0%	104	35.4%	205	69.7%

【大成区】

地区名	団地名		管理戸数(戸)	浴室無し住戸数		水洗化未整備住戸数		高齢化対応仕様整備住戸数						専用面積39㎡未満住戸数		3箇所給湯無し住戸数			
								未整備		公営住宅等整備基準を満たしているもの		公営住宅整備基準に準じたもの						段差解消+手摺りのみ整備	
富磯	T1	富磯団地	2	2	100.0%	2	100.0%	2	100.0%		0.0%		0.0%		0.0%	2	100.0%	2	100.0%
	富磯 計		2	2	100.0%	2	100.0%	2	100.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	2	100.0%	2	100.0%
都	T2	役場前B団地	12	12	100.0%	0	0.0%	12	100.0%		0.0%		0.0%		0.0%	4	33.3%	12	100.0%
	T3	小歌団地	22	22	100.0%	0	0.0%	22	100.0%		0.0%		0.0%		0.0%	17	77.3%	12	54.5%
	T4	役場前A団地	24	0	0.0%	0	0.0%	24	100.0%		0.0%		0.0%		0.0%	0	0.0%	0	0.0%
	T5	みやこの丘団地	46	0	0.0%	0	0.0%		0.0%	46	100.0%		0.0%		0.0%	0	0.0%	0	0.0%
	都 計		104	34	32.7%	0	0.0%	58	55.8%	46	44.2%	0	0.0%	0	0.0%	21	20.2%	24	23.1%
久遠	T6	東部団地	4	4	100.0%	4	100.0%	4	100.0%		0.0%		0.0%		0.0%	4	100.0%	4	100.0%
	T7	丸山団地	18	0	0.0%	0	0.0%	18	100.0%		0.0%		0.0%		0.0%	18	100.0%	18	100.0%
	久遠 計		22	4	18.2%	4	18.2%	22	100.0%		0.0%		0.0%		0.0%	22	100.0%	22	100.0%
花歌	T8	花歌団地	4	4	100.0%	4	100.0%	4	100.0%		0.0%		0.0%		0.0%	4	100.0%	4	100.0%
	花歌 計		4	4	100.0%	4	100.0%	4	100.0%		0.0%		0.0%		0.0%	4	100.0%	4	100.0%
宮野	T9	宮野団地	8	8	100.0%	8	100.0%	8	100.0%		0.0%		0.0%		0.0%	4	50.0%	8	100.0%
	T10	旭第1団地	8	0	0.0%	8	100.0%	8	100.0%		0.0%		0.0%		0.0%	3	37.5%	8	100.0%
	T11	旭第2団地	16	0	0.0%	16	100.0%	16	100.0%		0.0%		0.0%		0.0%	0	0.0%	12	75.0%
	T12	下宮野団地	8	0	0.0%	8	100.0%	8	100.0%		0.0%		0.0%		0.0%	8	100.0%	0	0.0%
	宮野 計		40	8	20.0%	40	100.0%	40	100.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	15	37.5%	28	70.0%
平浜	T13	平浜団地	4	4	100.0%	4	100.0%	4	100.0%		0.0%		0.0%		0.0%	4	100.0%	4	100.0%
	平浜 計		4	4	100.0%	4	100.0%	4	100.0%		0.0%		0.0%		0.0%	4	100.0%	4	100.0%
貝取潤	T14	貝取潤団地	10	4	40.0%	10	100.0%	10	100.0%		0.0%		0.0%		0.0%	0	0.0%	10	100.0%
	貝取潤 計		10	4	40.0%	10	100.0%	10	100.0%		0.0%		0.0%		0.0%	0	0.0%	10	100.0%
長磯	T15	長磯団地	4	0	0.0%	4	100.0%	4	100.0%		0.0%		0.0%		0.0%	0	0.0%	4	100.0%
	長磯 計		4	0	0.0%	4	100.0%	4	100.0%		0.0%		0.0%		0.0%	0	0.0%	4	100.0%
町営住宅 合計			190	60	31.6%	68	35.8%	144	75.8%	46	24.2%	0	0.0%	0	0.0%	68	35.8%	98	51.6%
都	T16	都いさりび団地	12	0	0.0%	0	0.0%		0.0%		0.0%	12	100.0%		0.0%	0	0.0%	0	0.0%
	T17	みやこの丘団地	14	0	0.0%	0	0.0%		0.0%	14	100.0%		0.0%		0.0%	0	0.0%	0	0.0%
特公賃 合計			26	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	14	53.8%	12	46.2%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
総合計			216	60	27.8%	68	31.5%	144	66.7%	60	27.8%	12	5.6%	0	0.0%	68	31.5%	98	45.4%

【瀬棚区】

地区名	団地名	管理戸数 (戸)	浴室無し 住戸数		水洗化未整 備住戸数		高齢化対応仕様整備住戸数						専用面積 39㎡未満 住戸数		3箇所給湯 無し住戸数				
							未整備		公営住宅等 整備基準を 満たしてい るもの		公営住宅整 備基準に準 じたもの						段差解消十 手摺りのみ 整備		
本町	S1	はまなす団地	70	56	80.0%	70	100.0%	70	100.0%		0.0%		0.0%		0.0%	33	47.1%	70	100.0%
	S2	ふたば団地	15	15	100.0%	15	100.0%	15	100.0%		0.0%		0.0%		0.0%	6	40.0%	15	100.0%
	S3	あかしや団地	70	0	0.0%	0	0.0%	70	100.0%		0.0%		0.0%		0.0%	12	17.1%	70	100.0%
	S4	ぼぶら団地	10	0	0.0%	0	0.0%	10	100.0%		0.0%		0.0%		0.0%	0	0.0%	10	100.0%
	S5	夕陽が丘団地	24	0	0.0%	0	0.0%	18	75.0%		0.0%	6	25.0%		0.0%	0	0.0%	0	0.0%
	本町 計		189	71	37.6%	85	45.0%	183	96.8%	0	0.0%	6	3.2%	0	0.0%	51	27.0%	165	87.3%
町営住宅 合計		189	71	37.6%	85	45.0%	183	96.8%	0	0.0%	6	3.2%	0	0.0%	51	27.0%	165	87.3%	
総合計		189	71	37.6%	85	45.0%	183	96.8%	0	0.0%	6	3.2%	0	0.0%	51	27.0%	165	87.3%	

(5) 町営住宅の分布状況

町営住宅の管理状況

② 北檜山区 1) 市街地地区



②北檜山区 2) 丹羽地区



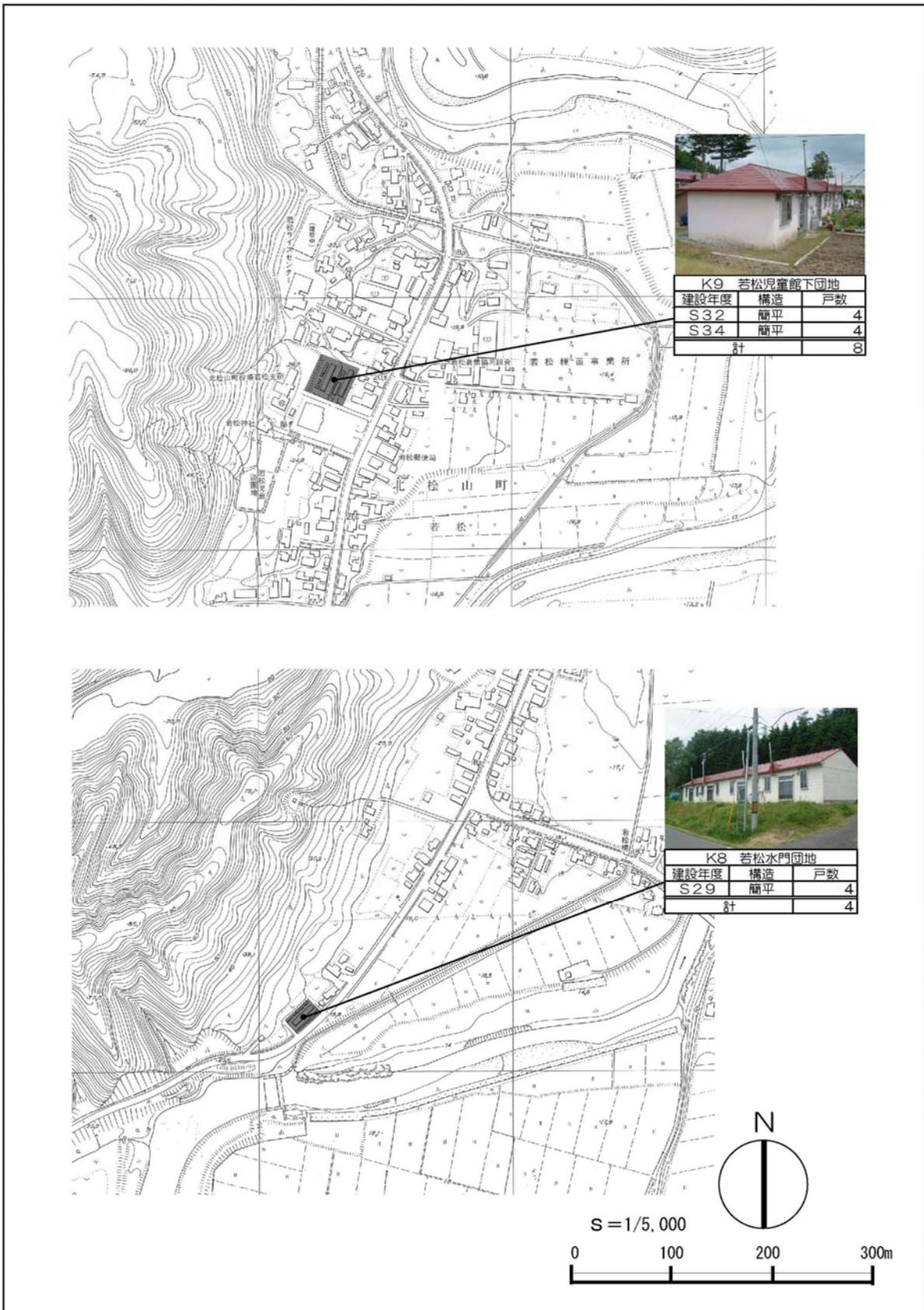
K7 丹羽町地		
建設年度	構造	戸数
S29	簡平	3
S32	簡平	4
S34	簡平	2
S35	簡平	2
計		11



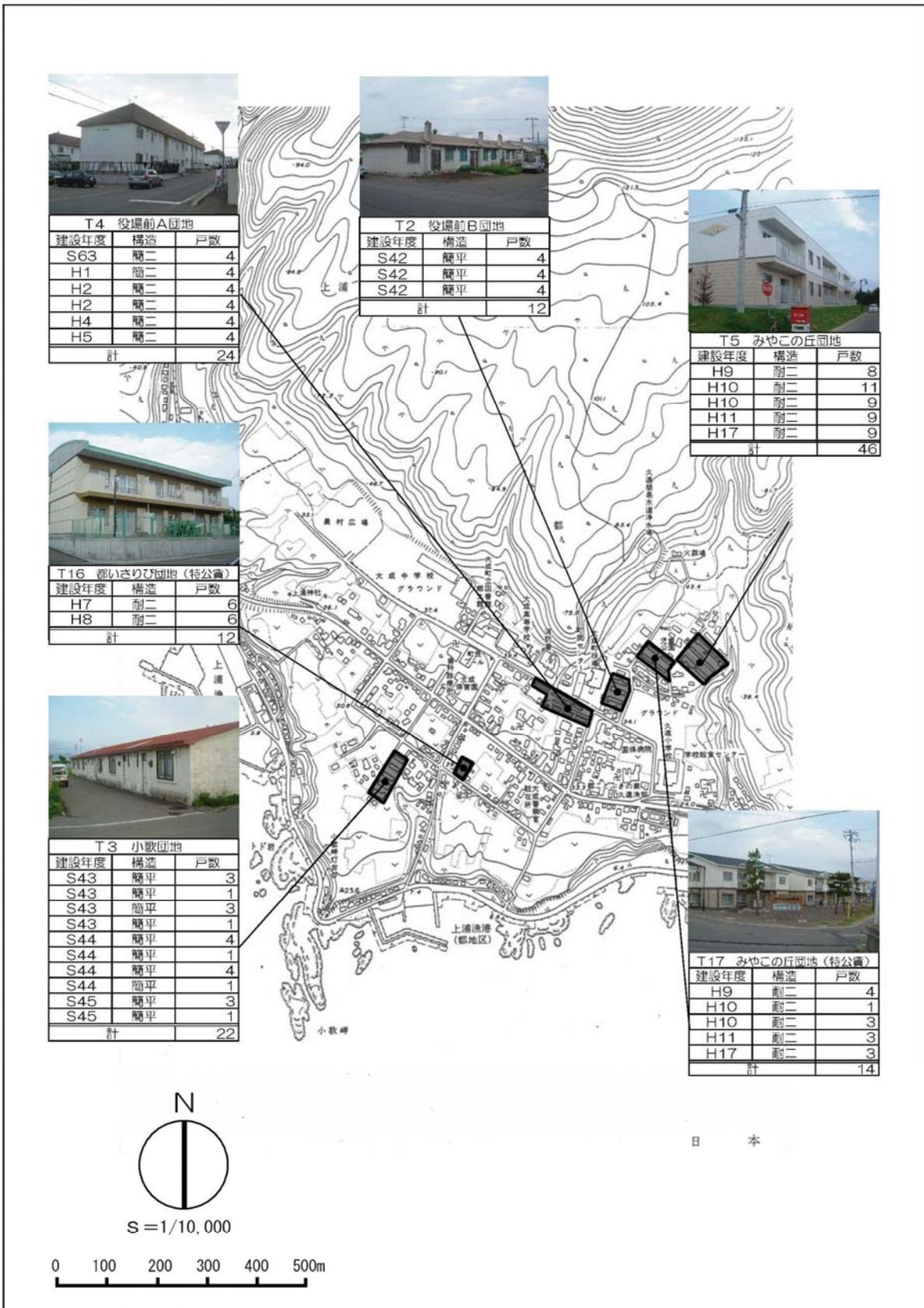
S=1/5,000



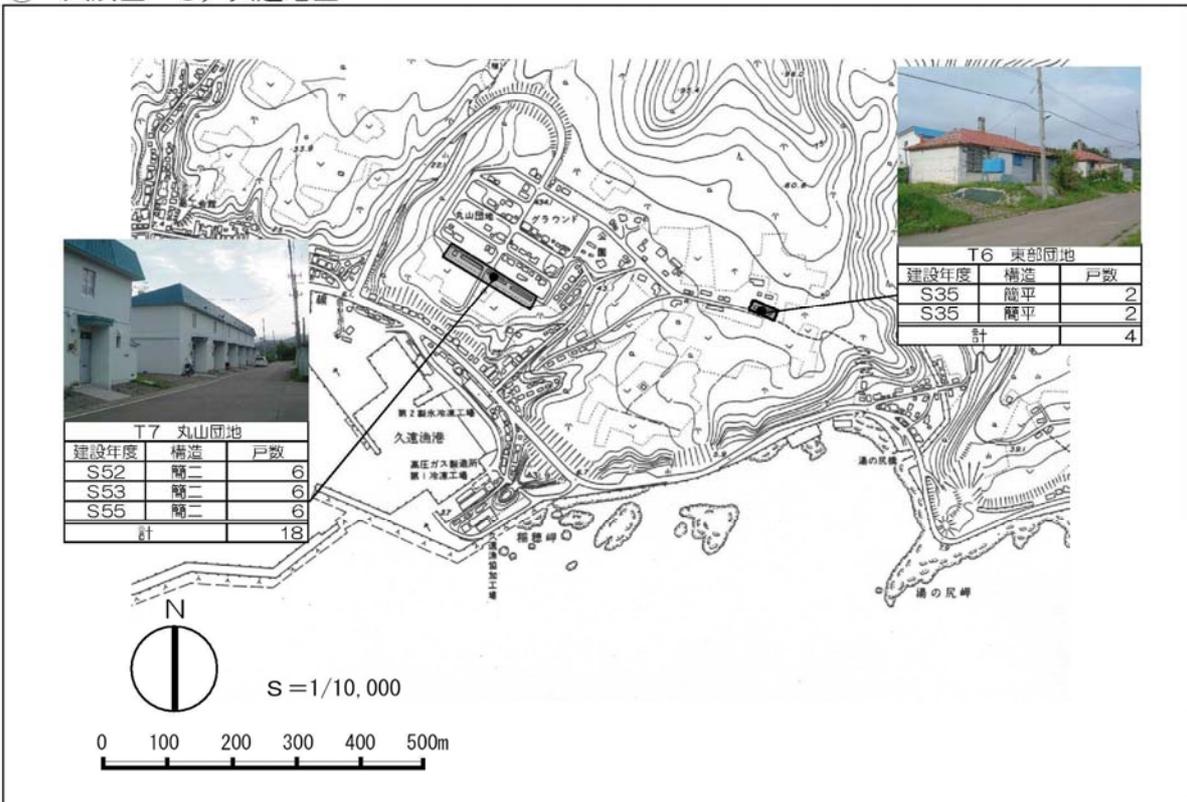
②北檜山区 3) 若松地区



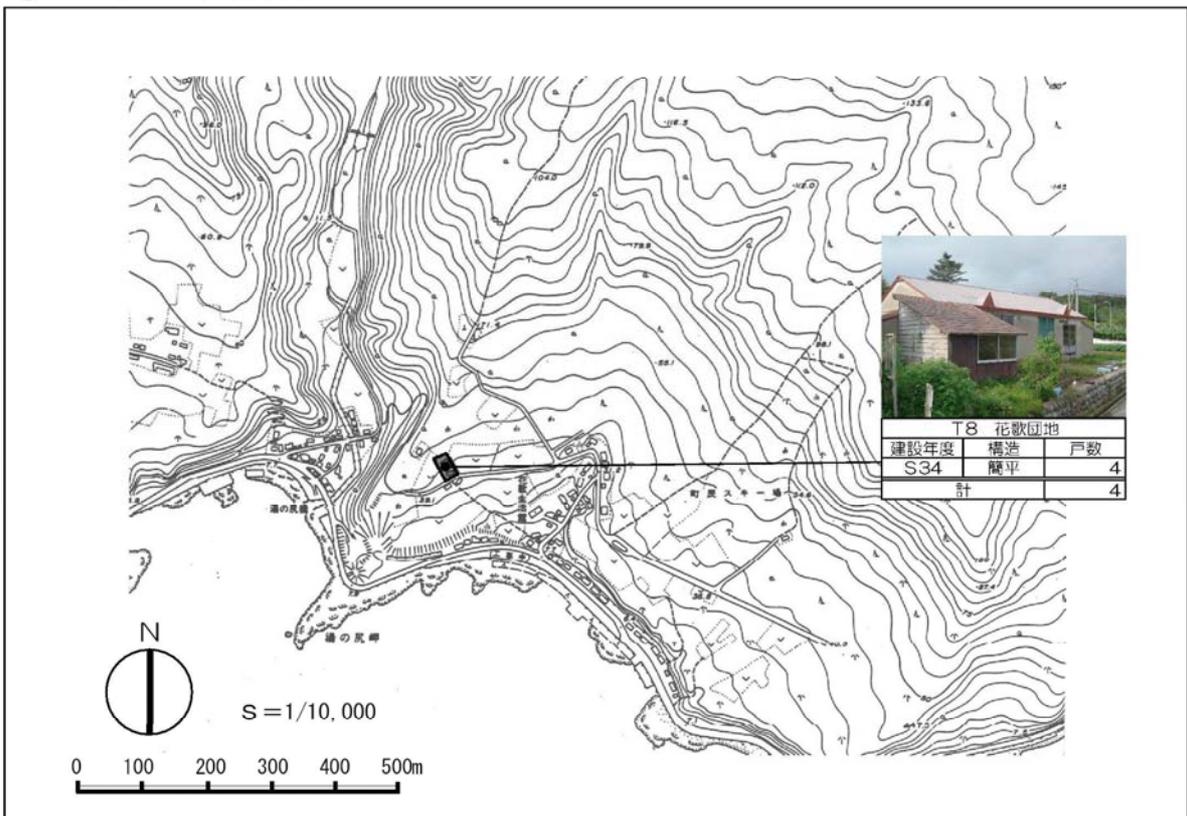
③ 大成区 2) 都地区



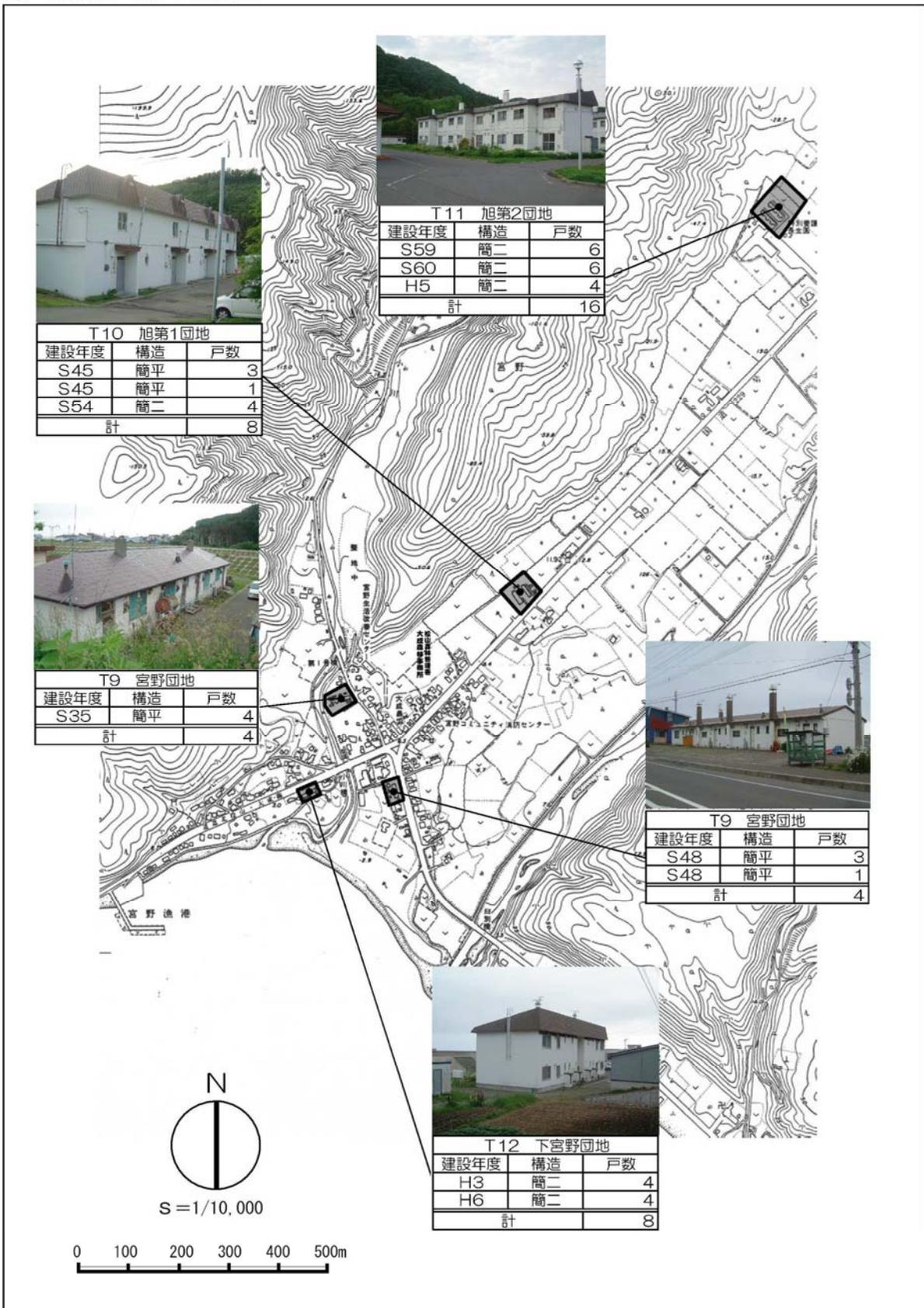
③ 大成区 3) 久遠地区



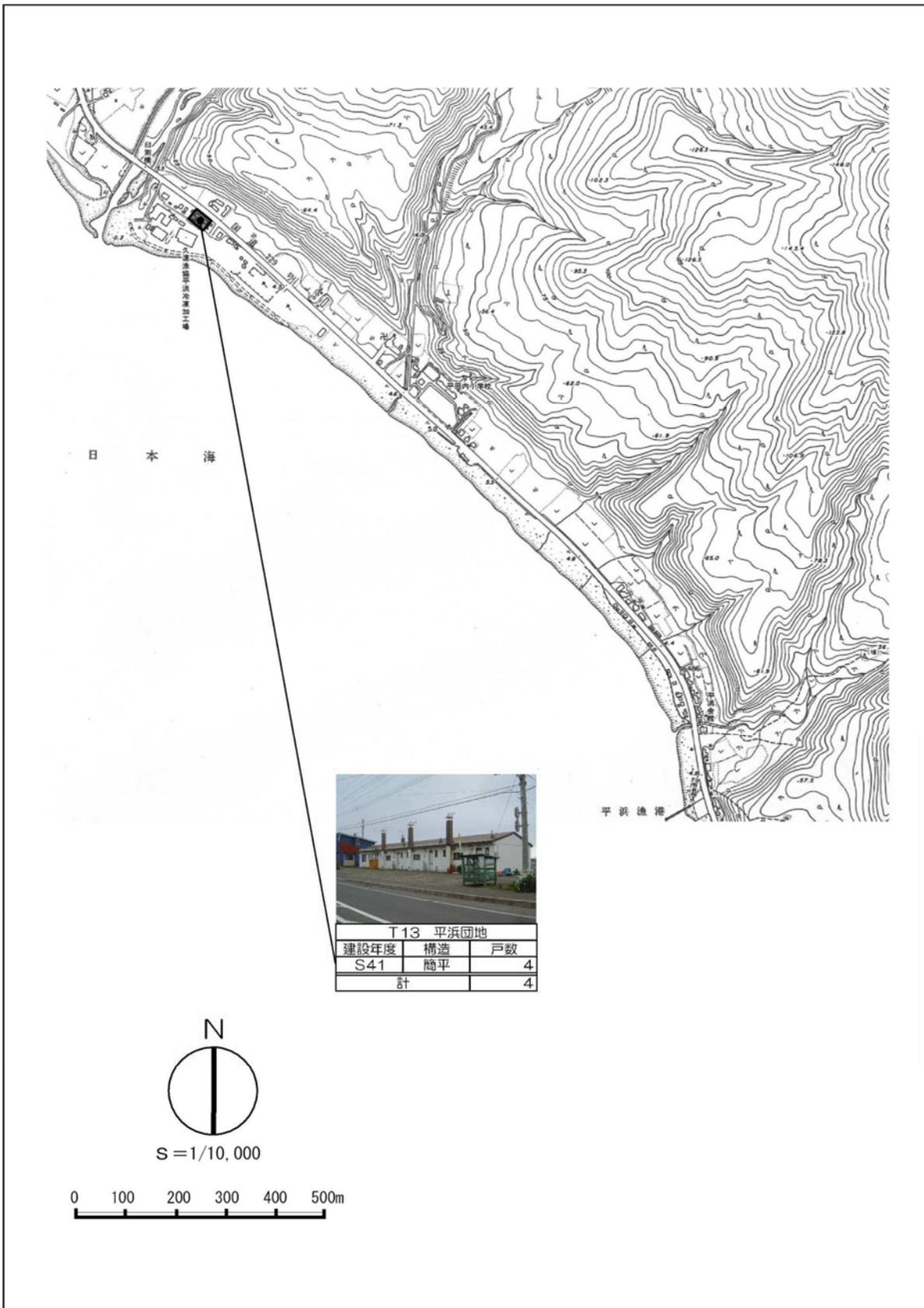
③ 大成区 4) 花歌地区



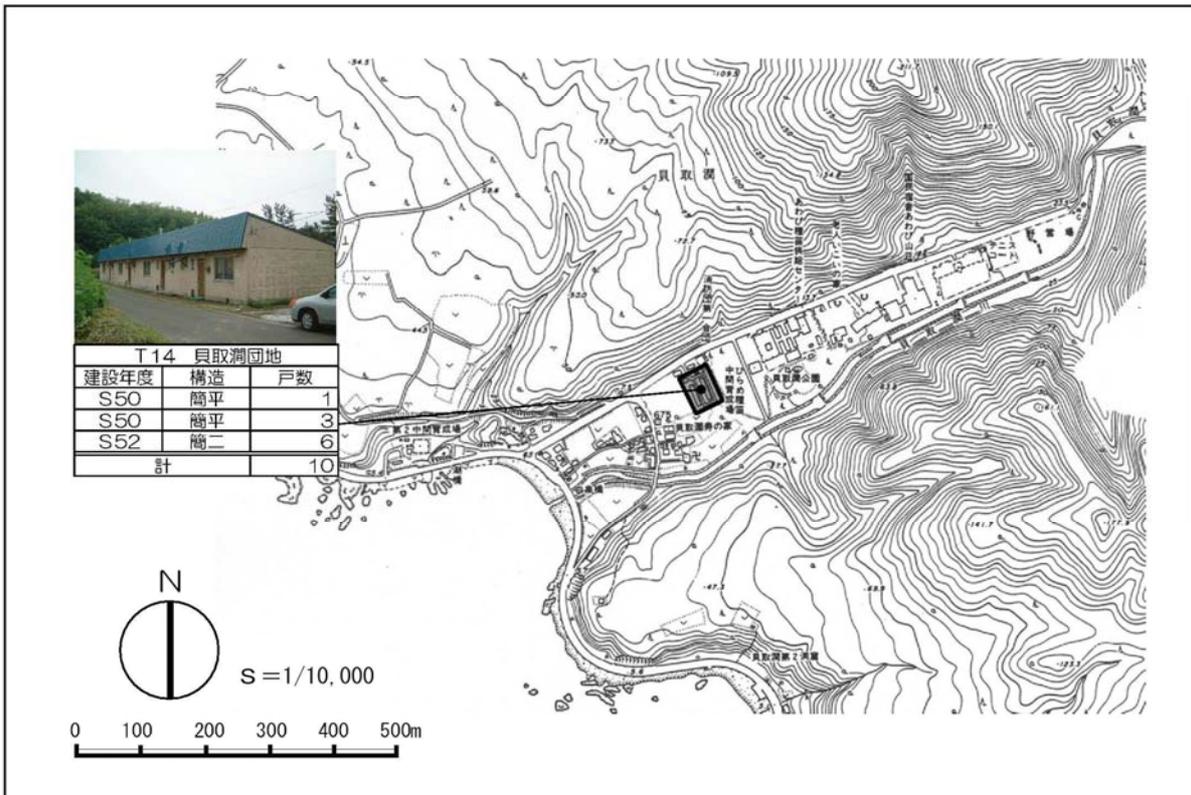
③ 大成区 5) 宮野地区



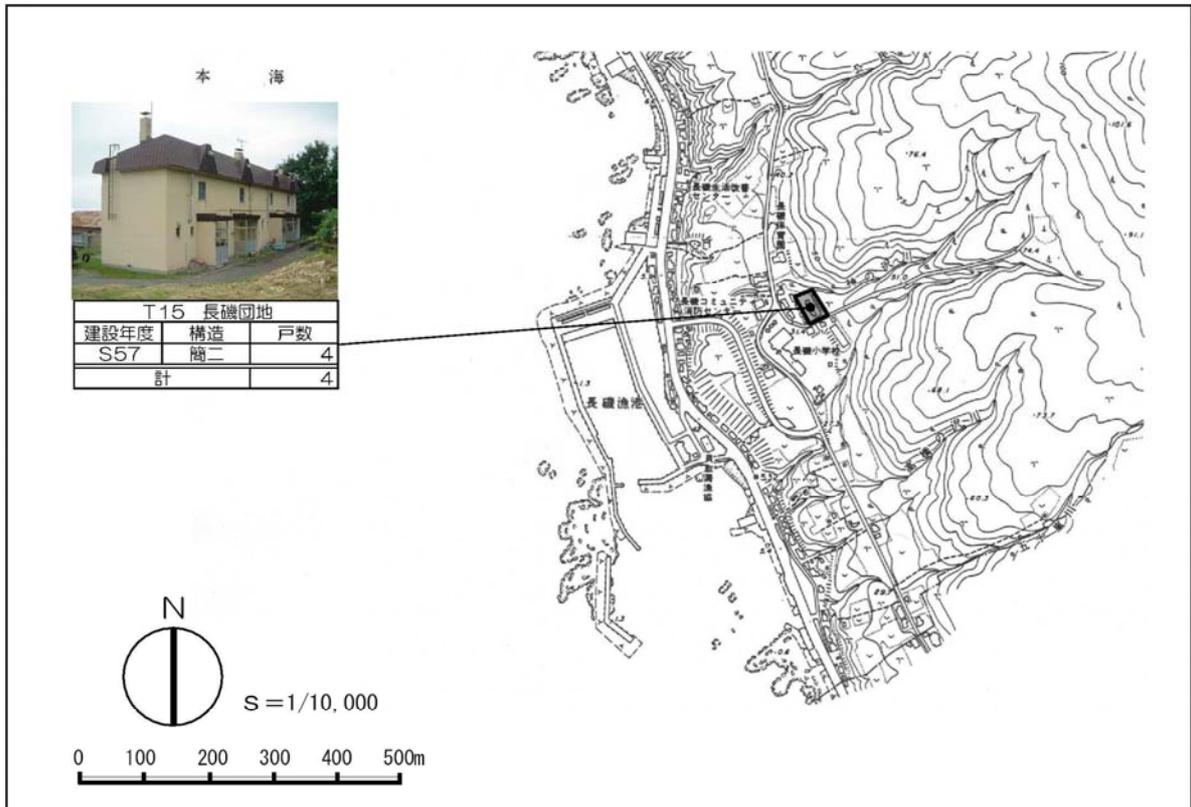
③ 6) 大成区 (平浜地区)



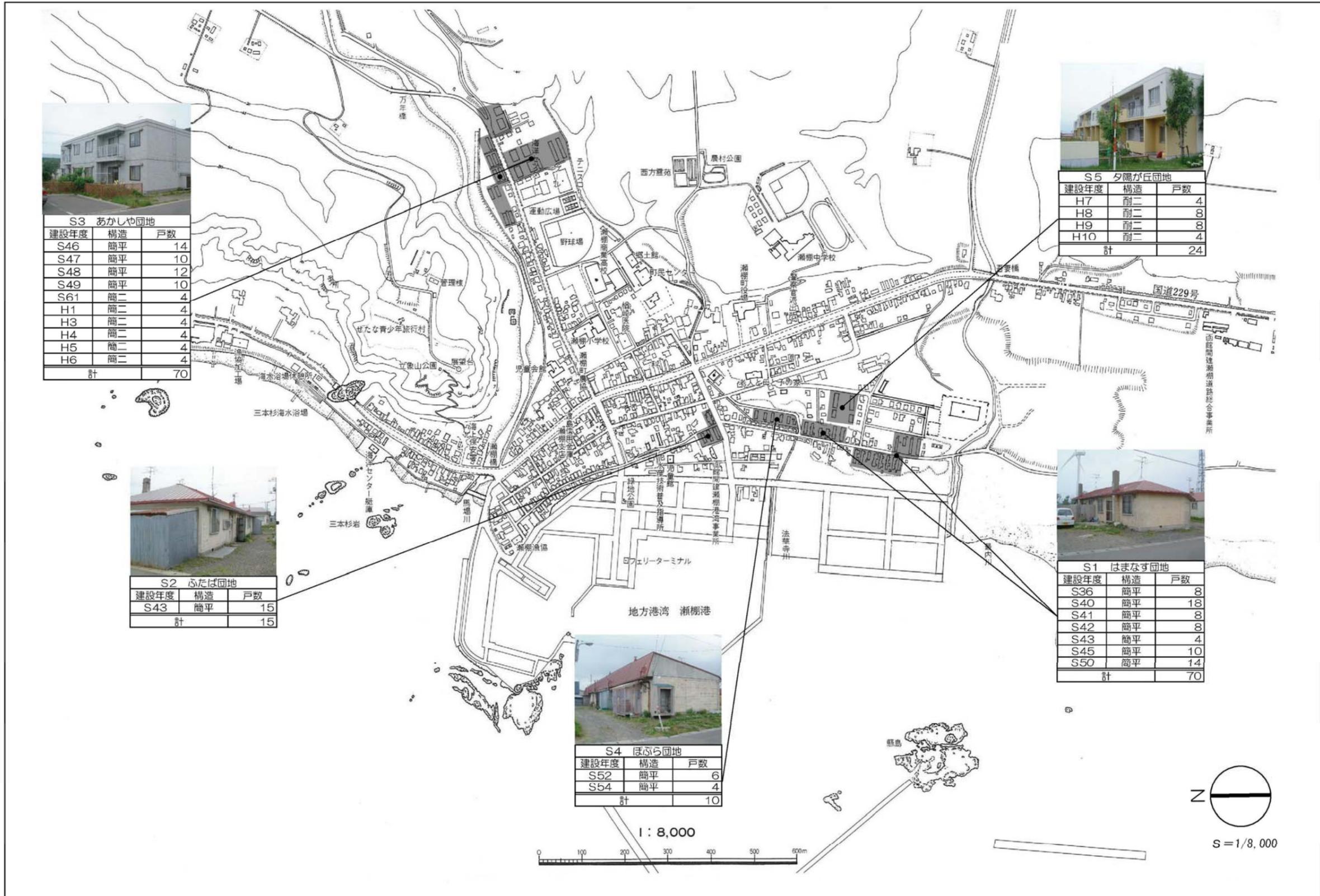
③ 7) 大成区 (貝取澗地区)



③ 8) 大成区 (長磯地区)



④ 瀬棚区（本町地区）



3. 町営住宅施策の基本理念・基本目標

住宅施策の基本理念・基本目標を踏まえ、町営住宅施策の基本理念・目標を設定します。

【基本理念】

需要に応じた町営住宅の維持・供給による、だれもが安心して暮らせる居住環境の形成

【基本目標】

1. 住宅困窮者に対する適切な住宅の供給
2. 町営住宅におけるユニバーサルデザインの推進等、居住水準の向上
3. 豊かな自然環境との共生による、快適な居住環境の形成

【町営住宅整備水準の目標】

(1) 建替団地、全面的改善団地の目標

[居住水準]

- ・子どもから高齢者等、すべての人が安心して暮らせるユニバーサルデザインの居住環境形成を目指します。
- ・適切な広さ、間取りの住戸形成を行います。

[性能水準]

- ・雪や風などの厳しい気候の中でも快適に住まえる住宅性能を確保します。(高気密・高断熱化)
- ・地震等の災害に強い住宅性能を確保します。(耐震化、火災防止)

[住環境水準]

- ・豊かな自然環境に調和する、団地景観の形成を目指します。
- ・地域コミュニティの形成や、団地内コミュニティの形成に配慮した外構計画を行います。
- ・冬期間の生活に配慮し、除雪への配慮や堆雪スペースの確保を行います。

(2) 個別改善団地の目標

- ・既存部分を活かしながら、バリアフリー化といった高齢者等への対応、間取りの変更、居住面積の改善、設備改修、断熱性向上等を図り、居住水準の向上を目指します。

(3) 維持保全団地の目標

- ・修繕計画に基づく適正な維持保全を図ります。

4. 住まい方の将来フレーム

(1) 人口・世帯数推計

本計画は計画期間 10 年（平成 19～28 年）、構想期間 20 年（平成 19～38 年）とします。
 構想期間最終年（平成 38 年）を目標とした人口・世帯数を以下のとおり設定します。

	実績値		推計値	
	国勢調査			
	平成 17 年		平成 28 年	平成 38 年
人口 (平成 17 年からの増減)	10,748 人		8,500 人 (-2,248 人)	7,445 人 (-3,303 人)
世帯数 (平成 17 年からの増減)	4,436 世帯		3,890 世帯 (-546 世帯)	3,759 世帯 (-677 世帯)
平均世帯人員 (平成 17 年からの増減)	2.42 人		2.2 人 (-0.22 人)	2.0 人 (-0.42 人)

(2) 住まい方別将来フレーム

平成 28 年及び平成 38 年の住まい方別の将来フレームを次のとおり設定します。

国勢調査							【将来フレーム】	
							計画期間	構想期間
							平成 28 年	平成 38 年
(世帯)		昭和 60 年	平成 2 年	平成 7 年	平成 12 年	平成 17 年		
世帯数	世帯数	4,863	4,682	4,592	4,595	4,436	3,890	3,759
施設等の世帯	世帯数	46	84	41	52	94	54	52
	構成比	0.95%	1.79%	0.89%	1.13%	2.12%	1.38%	1.38%
一般世帯	世帯数	4,817	4,598	4,551	4,543	4,342	3,836	3,707
	構成比	99.05%	98.21%	99.11%	98.87%	97.88%	98.62%	98.62%
・一般世帯の内訳								
(世帯)		昭和 60 年	平成 2 年	平成 7 年	平成 12 年	平成 17 年	平成 28 年	平成 38 年
一般世帯	世帯数	4,817	4,598	4,551	4,543	4,342	3,836	3,707
	構成比	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
・住宅に住む一般世帯	持ち家							
	世帯数	3,225	3,146	3,028	3,084	2,985	2,508	2,458
	構成比	67.0%	68.4%	66.5%	67.9%	68.7%	65.4%	66.3%
公営借家	世帯数	683	635	684	653	641	622	553
	構成比	14.2%	13.8%	15.0%	14.4%	14.8%	16.2%	14.9%
民営借家	世帯数	267	277	307	351	335	318	300
	構成比	5.5%	6.0%	6.7%	7.7%	7.7%	8.3%	8.1%
給与住宅	世帯数	433	384	342	357	298	288	278
	構成比	9.0%	8.4%	7.5%	7.9%	6.9%	7.5%	7.5%
間借り	世帯数	33	39	33	37	39	34	29
	構成比	0.7%	0.8%	0.7%	0.8%	0.9%	0.9%	0.8%
・住宅以外に住む一般世帯	世帯数	176	117	157	61	44	66	89
	構成比	3.7%	2.5%	3.4%	1.3%	1.0%	1.7%	2.4%

5. 町営住宅の活用方針

- ・「需要に応じた町営住宅の維持・供給による、だれもが安心して暮らせる居住環境の形成」に向け、1. 住宅困窮者に対する適切な住宅の供給、2. 町営住宅におけるユニバーサルデザインの推進等、居住水準の向上、3. 豊かな自然環境との共生による、快適な居住環境の形成を図ります。
- ・建替事業実施中である徳島団地は、需要も高く、将来的な必要性も高いことから建替事業を継続し、個別改善や用途廃止団地の受け皿とします。
- ・以下に各団地の活用方針をまとめます。

地区名	事業主体	種別 団地名	建設年度	構造	管理棟数・ 戸数	耐用年数1/2 経過年度	耐用年数 経過年度	団地の現況	活用手法				活用方針
						耐用年数1/2 経過戸数	耐用年数 経過戸数		構想期間		活用方針		
						計画期間			活用手法	戸数	活用手法	戸数	
						活用手法	戸数		活用手法	戸数			
北 せ た な 山 区	町	町住 豊岡下地団地	S30, S32, S39	簡平、簡二	8棟38戸	S45, S47, S53, S54 38	S60, S62, H6, H12 38	・全戸耐用年限全経過している老朽化した団地。 ・2つの敷地に別れ、それぞれ狭小なため、現地建替には適さない。 ・全戸浴室未整備。半数以上、政策空家をとっている。	用途廃止	0	—	0	・2つの敷地に分かれた小規模団地であり、敷地狭小で現地建替に適さないことから、徳島団地と統合し、用途廃止する。 ◎平成22年時点で入居者のいる住戸に対しては、火災警報器設置を行う。
		町住 徳島団地	S37 H13-14, H16	簡平、耐二 中耐三	4棟35戸	S52, H48-49, H51 4	H4, H83-84, H86 4	・現在、建替事業継続中。	現地建替 維持保全	16 31	維持保全	47	・居住水準の向上に向け、建替事業を継続中。 ◎火災警報器は、建替が終了している31戸については、計画的に設置。新規住棟は建設時に設置する。
		町住 豊岡高台団地	S39-42, S44	簡平	19棟74戸	S54-57, S59 74	H6-9, H11 74	・全戸耐用年限全経過している老朽化した団地。 ・老朽化した団地だが、応募倍率は高いことから、早急な対応が必要。 ・全戸浴室、水洗化未整備。	維持保全	74	現地建替	40	・地理的需要が高く、早急に建替を行う必要がある。構想期間中に現地建替を行うため、空家となった段階で政策空家とする。 ◎建替まで期間が空くことから、現入居者への対応として、火災警報器を設置する。
		町住 寿団地	S45, S47	簡平	8棟30戸	S60, S62 30	H12, 14 30	・全戸耐用年限全経過している老朽化した団地。 ・昭和45年代の住宅だが、応募倍率は高く、空家も少ない。	個別改善	15	維持保全	15	・昭和40年代の老朽化した団地だが、応募倍率も高く、空家もない状況であり、需要が高い。 ・そのため、水洗化等の個別改善を位置づける。需要の高い団地であり、事業の優先度は高い。住戸面積が狭いため、2戸を1戸とし、住戸面積の改善を行う。 ◎火災警報器は計画的に設置する。
		町住 南団地	S50-51, S57	簡平、簡二	8棟32戸	H2-3, 17 32	H17-18, H39 24	・簡平の住棟は耐用年限全経過している。 ・近年、外壁・屋根の修繕が行われている。	維持保全	32	維持保全 (個別改善)	32	・老朽化しているが、市街地に位置し、応募倍率が高く、需要は高いことから、居住性向上に向けた個別改善を位置付けるが、需要に応じて事業展開を見直す必要がある。 ◎火災警報器は計画的に設置する。
		町住 川谷団地	H4-6, H9	中耐三	4棟54戸	H39-41, H44 0	H74-76, H79 0	・平成4～6、9年建設の比較的新しい団地。 ・良好な住環境が形成されており、適切に維持保全されている。	維持保全	54	維持保全	54	・必要に応じ修繕を行い、適切に維持管理する。 ◎火災警報器は計画的に設置する。
		町住 丹羽団地	S29, S32, S34-35	簡平	4棟11戸	S44, S47, S49-50 11	S59, S62, H1-2 11	・全戸耐用年限全経過している老朽化した団地。 ・全戸浴室、水洗化未整備。	維持保全	11	現地建替	4	・構想期間中に現地建替を行うため、空家となった段階で政策空家とするが、丹羽地区での需要を把握しつつ、事業展開を見直す必要がある。 ◎火災警報器は現入居者への対応として、計画的に設置する。
		町住 若松水門団地	S29	簡平	1棟4戸	S44 4	H59 4	・全戸耐用年限全経過している老朽化した団地。 ・敷地狭小なため、現地建替には適さない。 ・現在、全戸政策空家をとっている。	用途廃止	0	—	0	・地区的需要が減少し、現在の需要もないため、用途廃止とする。 ◎入居者はなく、火災警報器設置対象としない。
		町住 若松児童館下団地	S32, 34	簡平	2棟8戸	S47-49 8	S62-64 8	・全戸耐用年限全経過している老朽化した団地。 ・全戸浴室、水洗化未整備。	維持保全	8	現地建替	4	・構想期間中に現地建替を行うため、空家となった段階で政策空家とするが、若松地区での需要を把握しつつ、事業展開を見直す必要がある。 ◎火災警報器は現入居者への対応として、計画的に設置する。
		町住 鵜泊団地	S39	簡平	1棟4戸	S54 4	H6 4	・全戸耐用年限全経過している老朽化した団地。 ・敷地狭小なため、現地建替には適さない。 ・浴室、水洗化未整備。	維持保全	4	維持保全 (用途廃止)	4	・地区的需要も減少し、かつ、小規模団地であり、敷地狭小で現地建替に適さないことから、空家となった段階で順次政策空家とし、全住戸が空家となった時点で用途廃止する。 ◎火災警報器は現入居者への対応として、計画的に設置する。

地区名	事業主体	種別 団地名	建設年度	構造	管理棟数・ 戸数	耐用年数1/2 経過年度	耐用年数 経過年度	団地の現況	活用手法				活用方針
						耐用年数1/2 経過戸数	耐用年数 経過戸数		構想期間		活用方針		
									計画期間				
									活用手法	戸数	活用手法	戸数	
大 成 区 せ た な 町	町住 富磯団地	S35	簡平	1棟2戸	S50 2	H2 2	・全戸耐用年限全経過している老朽化した団地。 ・敷地狭小なため、現地建替には適さない。 ・全戸浴室、水洗化未整備。	用途廃止	0	—	0	・小規模団地であり、敷地狭小で現地建替に適さないことから、用途廃止とする。 ※平成18年度末、道道改良のため用途廃止。	
	町住 役場前B団地	S42	簡平	3棟12戸	S57 12	H9 12	・全戸耐用年限全経過している老朽化した団地。 ・敷地狭小なため、現地建替には適さない。 ・全戸浴室未整備。	維持保全	12	維持保全 (用途廃止)	12	・小規模団地であり、敷地狭小で現地建替に適さないことから、空家となった段階で政策空家とし、全住戸が空家となった時点で用途廃止する。 ◎火災警報器は現入居者への対応として、計画的に設置する。	
	町住 小歌団地	S43-45	簡平	5棟22戸	S58-60 22	H10-12 22	・全戸耐用年限全経過している老朽化した団地。 ・全戸浴室未整備。	維持保全	22	現地建替	10	・老朽化し、居住水準も低く、構想期間後に現地建替を行うため、空家となった段階で政策空家とする。 ◎建替まで期間が空くことから、現入居者への対応として、火災警報器を計画的に設置する。	
	町住 役場前A団地	S63, H1-2, H4-5	簡二	6棟24戸	H23-25, H27-28 0	H45-47, H49-50 0	・平成に入ってから建設された比較的新しい団地。 ・良好な住環境が形成されており、適切に維持保全されている。	維持保全	24	維持保全	24	・必要に応じ修繕を行い、適切に維持管理する。 ◎火災警報器は計画的に設置する。	
	町住 みやこの丘団地	H9-11, H17	耐二	5棟46戸	H44-46, H52 0	H79-81, H87 0	・平成9～11、17年建設の比較的新しい団地。 ・早急に下水本管へのつなぎこみが必要。	個別改善	46	維持保全	46	・下水本管へのつなぎこみを個別改善事業として行う。必要に応じ修繕を行い、適切な居住水準の維持に努める。 ◎火災警報器は計画的に設置する。	
	町住 東部団地	S35	簡平	2棟4戸	S50 4	H2 4	・全戸耐用年限全経過している老朽化した団地。 ・敷地狭小なため、現地建替には適さない。 ・全戸浴室、水洗化未整備。半数の住戸が空家。	維持保全	4	用途廃止	0	・小規模団地であり、敷地狭小で現地建替に適さないことから、空家となった段階で順次政策空家とし、全住戸が空家となった時点で用途廃止する。 ◎火災警報器は現入居者への対応として、計画的に設置する。	
	町住 丸山団地	S52-53, S55	簡二	3棟18戸	H12-13, H15 18	H34-35, H37 0	・構想期間内に耐用年限全経過する団地。 ・近年、外壁・屋根の修繕が行われている。 ・全戸水洗化未整備。	維持保全	18	維持保全 (個別改善)	18	・老朽化し、居住水準が低いため、個別改善を行い、久遠地区での住宅に困窮する世帯への対応を図る。 ◎火災警報器は計画的に設置する。	
	町住 花歌団地	S34	簡平	2棟4戸	S49 4	H1 4	・全戸耐用年限全経過している老朽化した団地。 ・敷地狭小なため、現地建替には適さない。 ・全戸浴室、水洗化未整備。全戸政策空家を取っている。	用途廃止	0	—	0	・小規模団地であり、敷地狭小で現地建替に適さないことから、用途廃止とする。 ・全戸空き住戸であり、火災警報器設置対象としない。	
	町住 宮野団地	S35, S48	簡平	2棟8戸	S50, S63 8	H2, H15 8	・全戸耐用年限全経過している団地。 ・近年、外壁・屋根の修繕が行われている。 ・一部浴室と全戸水洗化未整備。	維持保全	8	維持保全 用途廃止	4	・昭和48年建設の住棟は現入居者への対応として、必要に応じ修繕を行い、適切に維持保全する。 ・昭和35年建設の住棟は空家となった段階で政策空家とし、全住戸が空家となった時点で用途廃止する。 ◎火災警報器は現入居者への対応として、計画的に設置する。	
	町住 旭第1団地	S45, S54	簡平, 簡二	2棟8戸	S60, H14 8	H12, H36 4	・構想期間内に耐用年限全経過する団地。 ・全戸水洗化未整備。	維持保全	8	個別改善 用途廃止	4	・宮野地区において、住宅に困窮する世帯への対応を図るため、昭和54年建設の住棟は個別改善を行い、維持保全する。 ・昭和45年建設の住棟は空家となった段階で政策空家とし、全住戸が空家となった時点で用途廃止する。 ◎火災警報器は計画的に設置する。	
	町住 旭第2団地	S59-60, H5	簡二	3棟16戸	H19-20, H28 0	H41-42, H50 0	・計画期間内に全戸耐用年限1/2経過する団地。 ・全戸水洗化未整備。	維持保全	16	維持保全 (個別改善)	4 12	・昭和50年後半から60年代の住棟は、老朽化により居住水準が低下してきているため、個別改善を行う。平成5年の住棟は、適切に維持保全する。個別改善事業の実施にあたっては、宮野地区の需要を把握しつつ、事業展開を見直す必要がある。 ◎火災警報器は計画的に設置する。	
	町住 下宮野団地	H3, H6	簡二	2棟8戸	H26, H29 0	H48, H51 0	・平成に入ってから建設された比較的新しい団地。 ・良好な住環境が形成されており、適切に維持保全されている。	維持保全	8	維持保全	8	・必要に応じ修繕を行い、適切に維持管理する。 ◎火災警報器は計画的に設置する。	
	町住 平浜団地	S41	簡平	1棟4戸	S56 4	H8 4	・全戸耐用年限全経過している老朽化した団地。 ・敷地狭小なため、現地建替には適さない。 ・全戸水洗化未整備。	維持保全	4	維持保全 (用途廃止)	4	・小規模団地であり、敷地狭小で現地建替に適さないことから、空家となった段階で順次政策空家とし、全住戸が空家となった時点で用途廃止する。 ◎火災警報器は現入居者への対応として、計画的に設置する。	
	町住 貝取洞団地	S50, S52	簡平, 簡二	2棟10戸	H2, H12 10	H17, H34 4	・簡平の住棟は耐用年限全経過し、簡二の住棟は構想期間中に耐用年限全経過する団地。 ・全戸水洗化未整備。	維持保全	10	個別改善 用途廃止	6	・小規模団地であり現地建替が難しいため、簡平の住棟は空家となった段階で政策空家とし、全戸空家となった時点で用途廃止する。 ・昭和52年建設の簡二の住棟は、計画的な修繕を行い、適切な居住水準の維持に努める。 ◎現入居者への対応を図るため、火災警報器は計画的に設置する。	
町住 長磯団地	S57	簡二	1棟4戸	H17 4	H39 0	・全戸耐用年限1/2経過している。 ・近年、外壁・屋根の修繕が行われている。 ・全戸水洗化未整備。	維持保全	4	維持保全 (個別改善)	4	・老朽化し、居住水準が低下してきていることから、個別改善を行う。長磯地区での需要に基づき、事業の展開について、見直す必要がある。 ◎火災警報器は計画的に設置する。		

地区名	事業主体	種別 団地名	建設年度	構造	管理棟数・ 戸数	耐用年数1/2	耐用年数	団地の現況	活用手法				活用方針
						経過年度	経過年度		構想期間				
						耐用年数1/2	耐用年数		計画期間				
						経過戸数	経過戸数		活用手法	戸数	活用手法	戸数	
瀬 棚 区	せたな町	町住 はまなす団地	S36, S40-43 S45, S50	簡平	18棟70戸	S51, S55, -58, S60, H2 70	H3, H7-10, H12, H17 70	・全戸耐用年限全経過している老朽化した団地。 ・市街地に位置し、需要も高い。 ・全戸水洗化未整備。	現地建替 維持保全	30 14	現地建替 維持保全 個別改善	4 30 14	・市街地で、福祉ゾーンにも近いことから需要も高いため、早急に現地建替を行い、居住水準の向上を図る必要がある。 ・しかし、既存ストックの有効活用を図るため、昭和50年建設簡平14戸は個別改善を行い、その他の住戸は建替とする。 ◎火災警報器は、建替対象住棟は建替時に設置し、個別改善対象住棟は、計画的に設置する。
		町住 ふたば団地	S43	簡平	4棟15戸	S58 15	H10 15	・全戸耐用年限全経過している老朽化した団地。 ・敷地狭小なため、現地建替には適さない。 ・全戸浴室、水洗化未整備。	維持保全	15	維持保全 (用途廃止)	15	・敷地狭小で現地建替に適さないことから、空家となった段階で政策空家とし、全戸空家となった時点で用途廃止する。 ◎火災警報器は、現入居者への対応として、計画的に設置する。
		町住 あかしゃ団地	S46-49 S61, H1, H3-6	簡平 準耐二	12棟46戸 5棟24戸	S61-64, H21, H24, H26-29 46	H13-16, H43, H46, H48-51 46	・簡平の住棟は耐用年限全経過し、簡二の住棟は計画期間中に耐用年限1/2経過する団地。 ・市街地に位置し、需要も高い。 ・昭和61年から平成6年までに建設された簡二の住棟は、建設年度は比較的新しいが、浴槽やボイラー設備がない。	維持保全	70	個別改善 維持保全	46 24	・昭和40年代建設の簡平の住棟は、老朽化し、居住水準が低下してきていることから、居住水準向上に向けた個別改善を位置付けるが、需要に応じて、事業展開を見直す必要がある。 ・昭和61年から平成3年に掛けて建設された簡二の住棟については、適切な修繕を行い、維持保全を図る。 ◎火災警報器は計画的に設置する。
		町住 ぼぶら団地	S52, S54	簡平	5棟10戸	H4, H6 10	H19, H21 0	・計画期間内に全戸耐用年限全経過。 ・市街地に位置し、需要は高い。	維持保全	10	個別改善	10	・老朽化し、居住水準が低く、居住性向上に向けた個別改善を位置付けるが、需要を把握しつつ、建替予定のはまなす団地への集約を検討する。 ◎火災警報器は計画的に設置する。
		町住 夕陽が丘団地	H7-10	耐二	4棟24戸	H42-45 0	H77-80 0	・平成7～10年に建設の比較的新しい団地。 ・早急に下水本管へのつなぎこみが必要。	個別改善	24	維持保全	24	・下水本管へのつなぎこみを個別改善事業として行う。必要に応じ修繕を行い、適切に維持管理する。 ◎火災警報器は計画的に設置する。
北 檜 山 区	大成区	特公賃 いちい団地	H7	耐二	1棟4戸	H42 0	H77 0	・平成7年建設の比較的新しい団地。 ・良好な住環境が形成されており、適切に維持保全されている。	維持保全	4	維持保全	4	・必要に応じ修繕を行い、適切に維持管理する。 ◎火災警報器は計画的に設置する。
		特公賃 都いさりび団地	H7-8	耐二	2棟12戸	H42-43 0	H77-78 0	・平成7～8年建設の比較的新しい団地。 ・良好な住環境が形成されており、適切に維持保全されている。	個別改善	12	維持保全	12	・下水本管へのつなぎこみを個別改善事業として行う。必要に応じ修繕を行い、適切に維持管理する。 ◎火災警報器は計画的に設置する。
		特公賃 みやこの丘団地	H9-11, H17	耐二	4棟14戸	H44-46, H52 0	H79-81, H87 0	・平成9～11、17年建設の比較的新しい団地。 ・早急に下水本管へのつなぎこみが必要。	個別改善	14	維持保全	14	・下水本管へのつなぎこみを個別改善事業として行う。必要に応じ修繕を行い、適切に維持管理する。 ◎火災警報器は計画的に設置する。
合 計					442	392			622		553		

