

奥州市 市営住宅長寿命化計画 (改定)

2022 年（令和 4 年）3 月

奥州市

目 次

1. 奥州市市営住宅長寿命化計画策定の背景・目的	4
1-1. 計画策定の背景	4
1-2. 計画策定の目的	4
2. 計画期間	4
3. 市営住宅等の状況	5
3-1. 市営住宅等の状況	5
3-2. 入居者の状況	16
3-3. 応募状況	21
3-4. 適正管理に係る取組状況（収入超過者・高額所得者・滞納者等）	22
4. 長寿命化に関する基本方針	23
4-1. ストックの状況把握（定期・日常点検）・修繕の実施・データ管理に関する方針	23
4-2. 改善事業の実施による長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針	23
5. 長寿命化計画の対象と事業手法の選定	24
5-1. 計画の対象	24
5-2. 団地別・住棟別の事業手法の選定	26
6. 点検の実施方針	31
7. 計画修繕の実施方針	31
8. 改善事業の実施方針	33
9. 建替事業の実施方針	34
10. 用途廃止の実施方針	35
11. 長寿命化のための事業実施予定一覧	36
11-1. 計画修繕・改善事業の実施予定一覧	36
11-2. 新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧	50
11-3. 共同施設に係る事業の実施予定一覧	51
12. 長寿命化のための維持管理による効果の算出	52

1. 奥州市市営住宅長寿命化計画策定の背景・目的

1-1. 計画策定の背景

奥州市(以下、「本市」という。)を構成する旧市町村(2市2町1村)は、昭和26年に国が定めた「公営住宅法」に基づき、住宅に困窮する低額所得者等に低廉な家賃で住宅を供給し市民生活の安定と社会福祉の増進を図るため、昭和30年代から順次、公営住宅の建設に取り組んできた。

これまで必要に応じて蓄積されてきた公営住宅であるが、施設の経年劣化、老朽化に伴い建物本体及び設備等の効率的な維持管理・長寿命化対策が必要となってきた。

併せて、人口減少や少子高齢化などによる家族構成の変化により、空き室率も年々高まっており、今後、人口減少と共に労働人口減少が進むと、本市の発展に必要な財源の確保が困難になると予想される。

このような社会情勢の変化や事業の進捗状況等を踏まえ、平成28年8月に国土交通省住宅局により改定された、新たな「公営住宅等長寿命化計画策定指針」及び平成29年3月に策定された公共施設等のあり方を示した「奥州市公共施設等総合管理計画」に基づき、平成25年3月に策定した「奥州市市営住宅保全計画(長寿命化計画)」の改定を行い、より本市の実情に即した市営住宅長寿命化計画を作成することが求められている。

1-2. 計画策定の目的

奥州市市営住宅等長寿命化計画(以下、「本計画」という。)は、地域の住宅需要に対応した総合的な活用の方針を設定するとともに、計画的な予防保全による維持管理を推進することにより市営住宅の長寿命化とライフサイクルコストの縮減を図り、かつ、将来の需要の見通しに基づく効率的かつ円滑なストックの更新を推進するなどの適切なマネジメントにより、良好な住環境を確保することを目的に策定する。

今後、本計画に基づき、将来の市の財政や人口規模を見据えつつ、多様化する市民ニーズに対応した市営住宅の維持管理・更新に取り組む。

2. 計画期間

本計画における事業の推進にあたっては、公営住宅整備事業、公営住宅等ストック総合改善事業等の地域住宅交付金を積極的に活用するものとする。

本計画は、中長期的(30年程度)な将来予測結果を踏まえ、2022(令和4)年度から2031(令和13)年度までの10年間の計画期間とする。

計画期間:2022(令和4)年度~2031(令和13)年度(10年間)

また、計画内容は、社会経済情勢の変化、事業の進捗状況に応じ、適宜見直しを行うものとする。

3. 市営住宅等の状況

3-1. 市営住宅等の状況

(1) 市営住宅等の管理棟数・戸数

【市全体】

本市には、2021年(令和3)年8月末現在で、市営住宅が23団地・250棟・989戸あり、全て指定管理者制度を活用して管理している。

地域別にみると水沢地域の割合が棟数(39%)、戸数(67%)ともに最も多く、次いで、管理棟数では江刺地域(28%)、管理戸数では衣川地域(13%)が多くなっている。

表 市営住宅の管理棟数・戸数

区分	水沢	江刺	前沢	胆沢	衣川	計
棟数	98棟	70棟	22棟	8棟	52棟	250棟
戸数	659戸	128戸	63戸	8戸	131戸	989戸

資料:奥州市(2021(令和3)年8月末現在)

【建設年代別】

市営住宅の管理棟数・戸数の状況を建設年代別にみると、耐震基準が改正された1981(昭和56)年より前に建設された住宅は、棟数では全体の48%(121棟)、戸数では全体の55%(540戸)を占めている。

地域別にみると、水沢地域、前沢地域において、1981(昭和56)年より前に建設された住宅の割合が半数を超えている。また、江刺地域、胆沢地域においては、全て耐震基準改正後の建設となっている。

表 市営住宅の管理棟数・戸数(建設年代別・地域別)

年代	水沢	江刺	前沢	胆沢	衣川	計
～1980年	81棟	0棟	17棟	0棟	23棟	121棟
	430戸	0戸	27戸	0戸	83戸	540戸
1981年～1990年	14棟	25棟	2棟	0棟	29棟	70棟
	170戸	25戸	12戸	0戸	48戸	255戸
1991年～2000年	3棟	33棟	0棟	8棟	0棟	44棟
	59戸	68戸	0戸	8戸	0戸	135戸
2001年～2010年	0棟	12棟	0棟	0棟	0棟	12棟
	0戸	35戸	0戸	0戸	0戸	35戸
2011年～	0棟	0棟	3棟	0棟	0棟	3棟
	0戸	0戸	24戸	0戸	0戸	24戸
計	98棟	70棟	22棟	8棟	52棟	250棟
	659戸	128戸	63戸	8戸	131戸	989戸

資料:奥州市(2021(令和3)年8月末現在)

【構造別】

市営住宅の管理棟数・戸数の状況を構造別にみると、棟数では木造平屋建が 41%(103 棟)、準耐火構造平屋建が 24%(61 棟)、木造 2 階建が 14%(35 棟)、戸数では中層耐火構造が 39%(381 戸)、準耐火構造平屋建が 21%(210 戸)、木造平屋建が 16%(162 戸)の順で管理数が多くなっている。

地域別にみると、棟数では水沢地域で準耐火構造(平屋建・2 階建)の割合が多く、その他の地域においては木造(平屋建・2 階建)の割合が多くなっている。

建設年代別にみると、準耐火構造・簡易耐火構造の住宅は、耐震基準が改正された 1981(昭和 56)年より前に多く建設されており、2000 年代は全て木造による建設となっている。

表 市営住宅の管理棟数・戸数(構造別・地域別)

構造	水沢	江刺	前沢	胆沢	衣川	計
木造平屋建	6棟	57棟	13棟	8棟	19棟	103棟
	16戸	102戸	13戸	8戸	23戸	162戸
木造2階建	0棟	13棟	3棟	0棟	19棟	35棟
	0戸	26戸	24戸	0戸	38戸	88戸
準耐火構造平家建	58棟	0棟	3棟	0棟	0棟	61棟
	198戸	0戸	12戸	0戸	0戸	210戸
準耐火構造2階建	11棟	0棟	2棟	0棟	0棟	13棟
	64戸	0戸	12戸	0戸	0戸	76戸
簡易耐火構造2階建	0棟	0棟	1棟	0棟	14棟	15棟
	0戸	0戸	2戸	0戸	70戸	72戸
中層耐火構造	23棟	0棟	0棟	0棟	0棟	23棟
	381戸	0戸	0戸	0戸	0戸	381戸
計	98棟	70棟	22棟	8棟	52棟	250棟
	659戸	128戸	63戸	8戸	131戸	989戸

資料:奥州市(2021(令和3)年8月末現在)

表 市営住宅の管理棟数・戸数(建設年代別・構造別)

年代	木造平屋建	木造2階建	準耐火構造平屋建	準耐火構造2階建	簡易耐火構造2階建	中層耐火構造	計
1961~1970年	24棟	0棟	46棟	0棟	1棟	0棟	71棟
	34戸	0戸	164戸	0戸	2戸	0戸	200戸
1971~1980年	0棟	0棟	15棟	11棟	14棟	10棟	50棟
	0戸	0戸	46戸	64戸	70戸	160戸	340戸
1981~1990年	31棟	27棟	0棟	2棟	0棟	10棟	70棟
	35戸	46戸	0戸	12戸	0戸	162戸	255戸
1991~2000年	36棟	5棟	0棟	0棟	0棟	3棟	44棟
	58戸	18戸	0戸	0戸	0戸	59戸	135戸
2001~2010年	12棟	0棟	0棟	0棟	0棟	0棟	12棟
	35戸	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸	35戸
2011年~	0棟	3棟	0棟	0棟	0棟	0棟	3棟
	0戸	24戸	0戸	0戸	0戸	0戸	24戸
計	103棟	35棟	61棟	13棟	15棟	23棟	250棟
	162戸	88戸	210戸	76戸	72戸	381戸	989戸

資料:奥州市(2021(令和3)年8月末現在)

【住戸規模別】

市営住宅の管理戸数の状況を住戸規模にみると、70 m²以上 80 m²未満の住戸が 31%(302 戸)で管理数が最も多く、次いで、30 m²以上 40 m²未満の住戸が 20%(202 戸)、60 m²以上 70 m²未満の住戸 20%(193 戸)の順で管理数が多くなっている。

地域別にみると、前沢地域では 40 m²未満の住戸割合が半数を超えているのに対し、江刺地域や胆沢地域では住戸面積の大きなものが多くなっている。

建設年代別にみると、1960 年代は 40 m²未満の住戸規模の建設が多く、1981 年以降は 60 m²以上の住戸規模の建設割合が高くなっている。

表 市営住宅の管理戸数(住戸規模別・地域別)

住戸規模	水沢	江刺	前沢	胆沢	衣川	計
30m ² 未満	0戸	0戸	3戸	0戸	0戸	3戸
30m ² 以上40m ² 未満	167戸	0戸	22戸	0戸	13戸	202戸
40m ² 以上50m ² 未満	103戸	0戸	10戸	0戸	40戸	153戸
50m ² 以上60m ² 未満	110戸	3戸	0戸	0戸	20戸	133戸
60m ² 以上70m ² 未満	80戸	43戸	12戸	0戸	58戸	193戸
70m ² 以上80m ² 未満	199戸	79戸	16戸	8戸	0戸	302戸
80m ² 以上	0戸	3戸	0戸	0戸	0戸	3戸
計	659戸	128戸	63戸	8戸	131戸	989戸

資料:奥州市(2021(令和3)年8月末現在)

表 市営住宅の管理戸数(住戸規模別・年代別)

年代	30m ² 未満	30m ² 以上 40m ² 未満	40m ² 以上 50m ² 未満	50m ² 以上 60m ² 未満	60m ² 以上 70m ² 未満	70m ² 以上 80m ² 未満	80m ² 以上	計
1961～1970年	3戸	164戸	33戸					200戸
1971～1980年		38戸	112戸	112戸	78戸			340戸
1981年～1990年				21戸	86戸	148戸	0戸	255戸
1991年～2000年					29戸	106戸	0戸	135戸
2001年～2010年						32戸	3戸	35戸
2011年～			8戸			16戸		24戸
計	3戸	202戸	153戸	133戸	193戸	302戸	3戸	989戸

資料:奥州市(2021(令和3)年8月末現在)

【住戸タイプ別】

市営住宅の管理戸数の状況を住戸タイプ別にみると、3DKの住戸タイプが59%(586戸)で最も多く、次いで、2Kが17%(172戸)の順で管理数が多くなっている。

地域別にみると、胆沢地域は全て3DKタイプとなっているほか、水沢地域、衣川地域でも3DKタイプが最も多く、江刺地域では2LDKタイプ、前沢地域では3Kタイプが最も多くなっている。

建設年代別にみると、1970年代から1980年代にかけて3DKタイプが多く建設されたが、1990年代以降は2LDKタイプや3DKタイプの建設が多くなっており、近年(2015・2016年)は1DKタイプの建設も行われている。

表 市営住宅の管理戸数(住戸タイプ別・地域別)

住戸タイプ	水沢	江刺	前沢	胆沢	衣川	計
1DK	0戸	0戸	8戸	0戸	0戸	8戸
2K	159戸	0戸	13戸	0戸	0戸	172戸
2LK	10戸	0戸	0戸	0戸	0戸	10戸
2DK	13戸	0戸	0戸	0戸	23戸	36戸
2LDK	0戸	91戸	16戸	0戸	0戸	107戸
3K	33戸	0戸	26戸	0戸	0戸	59戸
3DK	444戸	26戸	0戸	8戸	108戸	586戸
3LDK	0戸	3戸	0戸	0戸	0戸	3戸
4DK	0戸	8戸	0戸	0戸	0戸	8戸
計	659戸	128戸	63戸	8戸	131戸	989戸

資料:奥州市(2021(令和3)年8月末現在)

表 市営住宅の管理戸数(住戸タイプ別・年代別)

年代	1DK	2K	2LK	2DK	2LDK	3K	3DK	3LDK	4DK	計
1961～1970年	0戸	138戸	0戸	13戸	0戸	27戸	22戸	0戸	0戸	200戸
1971～1980年	0戸	26戸	10戸	0戸	0戸	20戸	284戸	0戸	0戸	340戸
1981年～1990年	0戸	8戸	0戸	16戸	0戸	12戸	211戸	0戸	8戸	255戸
1991年～2000年	0戸	0戸	0戸	7戸	56戸	0戸	69戸	3戸	0戸	135戸
2001年～2010年	0戸	0戸	0戸	0戸	35戸	0戸	0戸	0戸	0戸	35戸
2011年～	8戸	0戸	0戸	0戸	16戸	0戸	0戸	0戸	0戸	24戸
計	8戸	172戸	10戸	36戸	107戸	59戸	586戸	3戸	8戸	989戸

資料:奥州市(2021(令和3)年8月末現在)

(2) 立地及び敷地状況

【立地状況】

本市では、水沢地域、江刺地域、前沢地域及び胆沢地域において都市計画区域が指定されており、そのうち、水沢地域、江刺地域、前沢地域で用途地域が指定されている。

市営住宅は水沢地域に立地する 8 団地は全て都市計画区域内に立地し、そのうち、石田住宅を除く 7 団地が用途地域内に立地している。

江刺地域では 5 団地が立地しており、全て都市計画区域内に立地し、そのうち、下苗代沢住宅を除く 4 団地が用途地域内に立地している。

前沢地域では 4 団地が立地しており、全て都市計画区域内に立地し、そのうち、城内団地のみが用途地域内に立地している。

胆沢地域に立地する 1 団地、衣川地域に立地する 5 団地は都市計画区域外となっている。

【敷地状況】

市営住宅用地(敷地面積)は、約 11ha であり、最も敷地規模が大きい団地は下苗代沢住宅(約 1.3ha)である。

敷地の所有状況としては、衣川地域の瀬原団地、池田団地、古戸団地、北古戸団地の敷地の多くが借地となっており、その他は市有地となっている。

表 市営住宅の立地・敷地状況

No	地域区分	区分	団地名	都市計画			敷地面積	備考
				用途地域	法定建ぺい率	法定容積率		
1	水沢	公営	松堂住宅	第一種中高層住居専用地域	60%	200%	2,768.58㎡	
2		公営	南丑沢住宅	第一種中高層住居専用地域	60%	200%	4,833.58㎡	
3		公営	赤土田住宅	第一種住居地域	60%	200%	2,431.31㎡	
4		改良	川端住宅	第一種中高層住居専用地域 第一種住居地域	60%	200%	5,356.42㎡	
5		公営	ひばりが丘住宅	第一種低層住居専用地域	50%	80%	2,559.40㎡	
6		公営	大橋住宅	第一種住居地域	60%	200%	11,950.74㎡	
7		公営	北余目住宅	第一種住居地域	60%	200%	7,416.00㎡	
8		公営	石田住宅	用途地域外	70%	200%	7,206.58㎡	
9	江刺	公営	耳取第1住宅	第一種住居地域	60%	200%	4,758.27㎡	
10		公営	耳取第2住宅	第一種住居地域	60%	200%	4,758.27㎡	
11		公営	男石住宅	第一種住居地域	60%	200%	2,271.45㎡	
12		公営	向山住宅	第一種中高層住居専用地域	60%	200%	1,818.48㎡	
13		公営	下苗代沢住宅	用途地域外	70%	200%	13,202.29㎡	
14	前沢	公営	城内団地	第一種中高層住居専用地域	60%	200%	1,996.52㎡	
15		公営	鶴ノ木団地	用途地域外	70%	200%	1,962.00㎡	
16		公営	お物見団地	用途地域外	70%	200%	4,283.00㎡	
17		単独	お物見住宅	用途地域外	70%	200%	400.00㎡	
18	胆沢	公営	竹沢団地	用途地域外	70%	200%	5,007.65㎡	
19		公営	蓬平住宅	都市計画区域外	—	—	1,293.15㎡	
20		公営	瀬原団地	都市計画区域外	—	—	4,598.40㎡	うち、借地：3,714.00㎡
21		公営	池田団地	都市計画区域外	—	—	1,926.10㎡	うち、借地：1,112.00㎡
22		公営	古戸団地	都市計画区域外	—	—	5,899.44㎡	うち、借地：5,218.74㎡
23	衣川	公営	北古戸団地	都市計画区域外	—	—	6,863.58㎡	うち、借地：5,459.00㎡
23		公営	白山堂団地	都市計画区域外	—	—	3,442.10㎡	
合計							109,003.31㎡	うち、借地：15,503.74㎡

資料：奥州市(2021(令和3)年8月末現在)

【災害危険性】

奥州市ハザードマップに示される災害の危険性がある区域(洪水浸水想定、土砂災害)と市営住宅の概ねの位置を重ねてみると、鶯ノ木団地、竹沢団地、池田団地の3団地が3.0m以上の洪水浸水想定区域内に含まれているほか、古戸団地が家屋倒壊等氾濫想定区域に含まれている。

また、土砂災害ハザードでは、耳取第2住宅、お物見団地、瀬原団地が土砂災害(特別)警戒区域内に含まれているほか、耳取第2住宅、下苗代沢住宅、城内団地、お物見団地の4団地の一部が急傾斜地崩壊危険箇所に指定されている。

表 市営住宅の災害危険性

No	団地名	地域区分	構造	洪水浸水想定区域				家屋倒壊等 氾濫想定区域 (氾濫流・ 河岸浸食)	備考
				0.5m未満	0.5~ 3.0m未満	3.0~ 5.0m未満	5.0m以上		
1	松堂住宅	水沢	準耐火構造平家建	-	-	-	-	-	
			中層耐火構造	-	-	-	-	-	
2	南丑沢住宅	水沢	準耐火構造平家建	-	-	-	-	-	
			準耐火構造2階建	-	-	-	-	-	
3	赤土田住宅	水沢	中層耐火構造	-	-	-	-	-	
4	川端住宅	水沢	中層耐火構造	-	-	-	-	-	
5	ひばりが丘住宅	水沢	中層耐火構造	-	-	-	-	-	
			木造平屋建	-	-	-	-	-	
6	大橋住宅	水沢	準耐火構造平家建	-	-	-	-	-	
			準耐火構造2階建	-	-	-	-	-	
7	北余目住宅	水沢	準耐火構造平家建	-	-	-	-	-	
			木造平屋建	-	-	-	-	-	
8	石田住宅	水沢	中層耐火構造	-	-	-	-	-	
9	耳取第1住宅	江刺	木造平屋建	-	-	-	-	-	
10	耳取第2住宅	江刺	木造平屋建	-	-	-	-	-	
			木造2階建	-	-	-	-	-	
11	男石住宅	江刺	木造平屋建	-	-	-	-	-	
12	向山住宅	江刺	木造2階建	-	-	-	-	-	
13	下苗代沢住宅	江刺	木造平屋建	-	-	-	-	-	
14	城内団地	前沢	木造平屋建	-	-	-	-	-	
15	鶯ノ木団地	前沢	準耐火構造平家建	-	-	●	-	-	
			木造平屋建	-	-	-	-	-	
16	お物見団地	前沢	準耐火構造2階建	-	-	-	-	-	
			簡易耐火構造2階建	-	-	-	-	-	
17	竹沢団地	前沢	木造2階建	●	●	●	-	-	
18	蓬平住宅	胆沢	木造平屋建	-	-	-	-	-	
19	瀬原団地	衣川	簡易耐火構造2階建	-	-	-	-	-	
20	池田団地	衣川	簡易耐火構造2階建	-	●	●	-	-	
21	古戸団地	衣川	木造平屋建	-	-	-	-	●	
22	北古戸団地	衣川	木造2階建	-	-	-	-	-	
			簡易耐火構造2階建	-	-	-	-	-	
23	白山堂団地	衣川	木造平屋建	-	-	-	-	-	
			木造2階建	-	-	-	-	-	

No	団地名	地域区分	構造	土砂災害					備考	
				土砂災害 警戒区域 (土石流・ 急傾斜地)	土砂災害 特別警戒区域 (土石流・ 急傾斜地)	土石流 危険渓流	土石流 危険箇所	急傾斜地 崩壊危険 箇所		地すべり 危険箇所
1	松堂住宅	水沢	準耐火構造平家建	-	-	-	-	-	-	
			中層耐火構造	-	-	-	-	-	-	
2	南丑沢住宅	水沢	準耐火構造平家建	-	-	-	-	-	-	
			準耐火構造2階建	-	-	-	-	-	-	
3	赤土田住宅	水沢	中層耐火構造	-	-	-	-	-	-	
4	川端住宅	水沢	中層耐火構造	-	-	-	-	-	-	
5	ひばりが丘住宅	水沢	中層耐火構造	-	-	-	-	-	-	
			木造平屋建	-	-	-	-	-	-	
6	大橋住宅	水沢	準耐火構造平家建	-	-	-	-	-	-	
			準耐火構造2階建	-	-	-	-	-	-	
7	北余目住宅	水沢	準耐火構造平家建	-	-	-	-	-	-	
			木造平屋建	-	-	-	-	-	-	
8	石田住宅	水沢	中層耐火構造	-	-	-	-	-	-	
9	耳取第1住宅	江刺	木造平屋建	-	-	-	-	-	-	
10	耳取第2住宅	江刺	木造平屋建	●	-	-	-	●	-	敷地の一部
			木造2階建	●	●	-	-	●	-	一部
11	男石住宅	江刺	木造平屋建	-	-	-	-	-	-	
12	向山住宅	江刺	木造2階建	-	-	-	-	-	-	
13	下苗代沢住宅	江刺	木造平屋建	-	-	-	-	●	-	一部
14	城内団地	前沢	木造平屋建	-	-	-	-	●	-	一部
15	鶯ノ木団地	前沢	準耐火構造平家建	-	-	-	-	-	-	
			木造平屋建	●	-	-	-	●	-	一部
16	お物見団地	前沢	準耐火構造2階建	●	-	-	-	●	-	一部
			簡易耐火構造2階建	-	-	-	-	-	-	
17	竹沢団地	前沢	木造2階建	-	-	-	-	-	-	
18	蓬平住宅	胆沢	木造平屋建	-	-	-	-	-	-	
19	瀬原団地	衣川	簡易耐火構造2階建	●	-	-	-	-	-	一部
20	池田団地	衣川	簡易耐火構造2階建	-	-	-	-	-	-	
21	古戸団地	衣川	木造平屋建	-	-	-	-	-	-	
22	北古戸団地	衣川	木造2階建	-	-	-	-	-	-	
			簡易耐火構造2階建	-	-	-	-	-	-	
23	白山堂団地	衣川	木造平屋建	-	-	-	-	-	-	
			木造2階建	-	-	-	-	-	-	

(3) 耐用年数経過状況

2021(令和3)年8月末現在、既に耐用年限が超過している住宅は369戸(152棟)あり、計画期間内(2031(令和13)年度末)までに耐用年限を超過する住宅は160戸(50棟)となっている。

また、既に耐用年限の2分の1を超過している住宅は279戸(36棟)あり、計画期間内(2031(令和13)年度末)までに耐用年限の2分の1を超過する住宅は157戸(9棟)となっている。

表 耐用年限経過状況(棟数・戸数)

耐用年限経過状況	棟数	戸数
既に耐用年限超	152棟	369戸
計画期間内に耐用年限超	50棟	160戸
既に耐用年限1/2超	36棟	279戸
計画期間内に耐用年限1/2超	9棟	157戸
計画期間内耐用年限1/2内	3棟	24戸
計	250棟	989戸

資料:奥州市(2021(令和3)年8月末現在)

(4) 耐震性の有無

2021(令和3)年8月末現在、新耐震基準で建設されており耐震性を有する住宅は421戸(126棟)ある。

また、旧耐震基準の建設であるが、耐震対応済みの住宅が322戸(38棟)あることから、新耐震基準で建設された住宅とあわせ、耐震性を有する住宅は743戸(164棟)を占めている。

表 耐震性の有無別管理棟数・戸数(地域別)

区分		水沢	江刺	前沢	胆沢	衣川	計
耐震性あり	新耐震基準	16棟 213戸	70棟 128戸	3棟 24戸	8棟 8戸	29棟 48戸	126棟 421戸
	旧耐震基準 (耐震対応済み)	22棟 240戸	0棟 0戸	2棟 12戸	0棟 0戸	14棟 70戸	38棟 322戸
耐震性なし	旧耐震基準	60棟 206戸	0棟 0戸	17棟 27戸	0棟 0戸	9棟 13戸	86棟 246戸
計		98棟 659戸	70棟 128戸	22棟 63戸	8棟 8戸	52棟 131戸	250棟 989戸

資料:奥州市(2021(令和3)年8月末現在)

表 耐震性の有無別管理棟数・戸数(構造別)

区分		木造 平屋建	木造 2階建	簡易耐火 2階建	準耐火 平家建	準耐火 2階建	中層耐火	計
耐震性あり	新耐震基準	79棟 128戸	35棟 88戸	0棟 0戸	0棟 0戸	0棟 0戸	12棟 205戸	126棟 421戸
	旧耐震基準 (耐震対応済み)	0棟 0戸	0棟 0戸	14棟 70戸	0棟 0戸	13棟 76戸	11棟 176戸	38棟 322戸
耐震性なし	旧耐震基準	24棟 34戸	0棟 0戸	1棟 2戸	61棟 210戸	0棟 0戸	0棟 0戸	86棟 246戸
計		103棟 162戸	35棟 88戸	15棟 72戸	61棟 210戸	13棟 76戸	23棟 381戸	250棟 989戸

資料:奥州市(2021(令和3)年8月末現在)

(5) 共同施設等の状況

各団地における共同施設等の設置状況は以下のとおりである。

共同施設等の状況一覧(団地別・構造・階数別)

No	団地名	地域区分	構造	階数	棟数	戸数	共同施設				付帯施設				防火施設		備考			
							集会所	児童遊園	ごみ置場	物置	駐車場(台)	駐輪場	EV(基)	防火水槽	消火栓					
1	松堂住宅	水沢	準耐火構造平家建	1	5	20	●	①	●	①	●	●	●	×	-	×	●	②		
			中層耐火	4	3	48	●	●	●	●	●	●	●	●	×	×	×	●	②	
2	南丑沢住宅	水沢	準耐火構造平家建	1	15	48	▲ (集会所)	①	●	①	●	●	●	×	-	×	●	②		
			準耐火構造2階建	2	2	10	●	●	●	●	●	●	●	×	-	×	●	②		
3	赤土田住宅	水沢	中層耐火	3	1	12	×		●	①	●	●	●	×	●	②	●	②		
			中層耐火	4	2	32	●	●	●	●	●	●	●	×	●	②	●	②		
4	川端住宅	水沢	中層耐火	3	8	132	×		●	①	●	●	●	-	×	●	②			
5	ひばりが丘住宅	水沢	中層耐火	3	1	18	×		●	①	●	●	●	×	×	●	②			
			中層耐火	4	1	27	●	●	●	●	●	●	●	×	×	●	②			
6	大橋住宅	水沢	木造平屋建	1	2	8	●	①	●	①	●	●	●	-	×	●	①			
			準耐火構造平家建	1	20	66	●	①	●	①	●	●	●	●	-	×	●	①		
			準耐火構造2階建	2	9	54	●	●	●	●	●	●	●	-	×	●	①			
7	北余目住宅	水沢	準耐火構造平家建	1	18	64	▲ (集会所)	①	●	①	●	●	●	-	×	●	①			
			木造平屋建	1	4	8	●	●	●	●	●	●	●	×	-	×	●	①		
8	石田住宅	水沢	中層耐火	4	7	112	●	①	●	①	●	●	●	×	×	●	①			
9	耳取第1住宅	江刺	木造平屋建	1	10	10	×		×		●	●	●	×	-	×	●	②		
10	耳取第2住宅	江刺	木造平屋建	1	4	4	×		×		●	●	●	×	-	×	●	②		
			木造2階建	2	11	11	●	●	●	●	●	●	●	×	-	×	●	②		
11	男石住宅	江刺	木造平屋建	1	12	12	×		×		●	●	▲ (5)	×	-	×	●	①	※現時点では駐車場はないが、令和3年度末に整備される	
12	向山住宅	江刺	木造2階建	2	5	18	×		×		●	●	△ (18)	×	-	×	●	①	※駐車場区画として整備していないが、駐車スペースは1戸1台分は確保できる	
13	下苗代沢住宅	江刺	木造平屋建	1	28	73	●	①	×		●	●	●	×	-	●	①	●	①	
14	城内団地	前沢	木造平屋建	1	3	3	×		×		×	×	×	-	×	●	②			
15	輪ノ木団地	前沢	準耐火構造平家建	1	3	12	×		×		●	×	●	×	-	×	●	①		
			木造平屋建	1	10	10	×		×		●	×	●	×	-	×	●	①		
			準耐火構造2階建	2	2	12	×		×		●	●	●	×	-	×	●	①		
16	お物見団地	前沢	木造平屋建	1	10	10	×		×		●	×	●	×	-	×	●	①		
			準耐火構造2階建	2	2	12	×		×		●	●	●	×	-	×	●	①		
	お物見住宅	前沢	簡易耐火構造2階建	2	1	2	×		×		●	●	●	×	-	×	●	①		
17	竹沢団地	前沢	木造2階建	2	3	24	×		×		●	●	●	●	-	●	②	×		
18	蓬平住宅	胆沢	木造平屋建	1	8	8	×		×		●	●	●	×	-	×	●	②		
19	瀬原団地	衣川	簡易耐火構造2階建	2	4	20	×		×		×	×	△ (20)	×	-	×	×		※駐車場区画として整備していないが、駐車スペースは1戸1台分は確保できる	
20	池田団地	衣川	簡易耐火構造2階建	2	8	40	×		×		●	●	●	×	-	●	②	×		
			木造平屋建	1	5	5	×		×		●	●	●	×	-	×	●	①	※駐車場区画として整備していないが、駐車スペースは1戸1台分は確保できる	
21	古戸団地	衣川	木造平屋建	1	4	8	×		×		●	●	●	×	-	×	●	①	※駐車場区画として整備していないが、駐車スペースは1戸1台分は確保できる	
			木造2階建	2	5	10	×		×		●	●	●	×	-	●	②	●	②	※駐車場区画として整備していないが、駐車スペースは1戸1台分は確保できる
22	北古戸団地	衣川	簡易耐火構造2階建	2	2	10	●	①	×		●	×	△ (10)	×	-	●	①	×	※駐車場区画として整備していないが、駐車スペースは1戸1台分は確保できる	
			木造平屋建	1	10	10	●	①	×		●	●	●	×	-	●	①	×		
			木造2階建	2	14	28	●	①	×		●	●	●	×	-	●	①	×		

[凡例]・共同施設の集会所/児童遊園は、市営住宅入居者のために整備したものを●又は▲で表示している。それ以外の集会所等が隣接していても×とする。
 ・物置/駐車場/駐輪場は、敷地内に設置されたものを●とし、未設置の場合は×とする。(なお、駐輪場は今後整備予定を▲、施設として整備がないものを△とする。)
 ・防火施設は、市営住宅が水利エリア(消火栓/防火水槽から半径100m程度)でカバーされている場合●、それ以外の場合×とする。
 ・なお、市営住宅敷地内にある場合には①、敷地外にある場合には②とする。

資料:奥州市(2021(令和3)年8月末現在)

(6) 住戸内設備の状況

各団地における住戸内設備の設置状況は以下のとおりである。

表 住戸内設備の状況一覧(団地別・構造・階数別) 1/2

No	地域区分	団地名	構造	建設年度		棟数	戸数	浴室	浴槽	3箇所給湯	トイレ水洗化	火災警報装置	照明器具
				西暦	和暦								
1	水沢	松堂住宅	準耐火構造平家建	1966	S41	5棟	20戸	●	×	×	×	●	×
			中層耐火構造	1982	S57	1棟	16戸	●	×	×	●	●	×
			中層耐火構造	1983	S58	1棟	16戸	●	×	×	●	●	×
			中層耐火構造	1984	S59	1棟	16戸	●	×	×	●	●	×
2	水沢	南丑沢住宅	準耐火構造平家建	1964	S39	5棟	20戸	●	×	×	×	●	×
			準耐火構造平家建	1965	S40	6棟	20戸	●	×	×	×	●	×
			準耐火構造平家建	1971	S46	4棟	8戸	●	×	×	×	●	×
			準耐火構造2階建	1971	S46	2棟	10戸	●	×	×	×	●	×
3	水沢	赤土田住宅	中層耐火構造	1979	S54	1棟	12戸	●	×	×	●	●	×
			中層耐火構造	1980	S55	1棟	16戸	●	×	×	●	●	×
			中層耐火構造	1981	S56	1棟	16戸	●	×	×	●	●	×
4	水沢	川端住宅	中層耐火構造	1972	S47	1棟	18戸	●	×	×	●	●	×
			中層耐火構造	1973	S48	2棟	36戸	●	×	×	●	●	×
			中層耐火構造	1974	S49	2棟	24戸	●	×	×	●	●	×
			中層耐火構造	1975	S50	1棟	18戸	●	×	×	●	●	×
			中層耐火構造	1976	S51	1棟	18戸	●	×	×	●	●	×
			中層耐火構造	1977	S52	1棟	18戸	●	×	×	●	●	×
5	水沢	ひばりが丘住宅	中層耐火構造	1989	H1	1棟	18戸	●	▲ (1階のみ)	×	●	●	×
			中層耐火構造	1991	H3	1棟	27戸	●	▲ (1階のみ)	×	●	●	×
6	水沢	大橋住宅	木造平屋建	1961	S36	2棟	8戸	●	×	×	×	●	×
			準耐火構造平家建	1961	S36	4棟	12戸	●	×	×	×	●	×
			準耐火構造平家建	1962	S37	5棟	15戸	●	×	×	×	●	×
			準耐火構造平家建	1963	S38	6棟	23戸	●	×	×	×	●	×
			準耐火構造平家建	1972	S47	2棟	8戸	●	×	×	×	●	×
			準耐火構造平家建	1974	S49	3棟	8戸	●	×	×	×	●	×
			準耐火構造2階建	1975	S50	1棟	6戸	●	×	×	×	●	×
			準耐火構造2階建	1975	S50	1棟	6戸	●	×	×	×	●	×
			準耐火構造2階建	1976	S51	2棟	12戸	●	×	×	×	●	×
			準耐火構造2階建	1977	S52	1棟	6戸	●	×	×	×	●	×
			準耐火構造2階建	1978	S53	2棟	12戸	●	×	×	×	●	×
7	水沢	北余目住宅	準耐火構造平家建	1968	S43	3棟	12戸	●	×	×	×	●	×
			準耐火構造平家建	1969	S44	3棟	11戸	●	×	×	×	●	×
			準耐火構造平家建	1970	S45	9棟	31戸	●	×	×	×	●	×
			準耐火構造平家建	1971	S46	3棟	10戸	●	×	×	×	●	×
			木造平屋建	1987	S62	2棟	4戸	●	●	×	▲ (簡易水洗)	●	●
			木造平屋建	1988	S63	2棟	4戸	●	●	×	▲ (簡易水洗)	●	●
8	水沢	石田住宅	中層耐火構造	1985	S60	1棟	16戸	●	×	×	●	●	×
			中層耐火構造	1986	S61	1棟	16戸	●	×	×	●	●	×
			中層耐火構造	1987	S62	1棟	16戸	●	×	×	●	●	×
			中層耐火構造	1988	S63	1棟	16戸	●	×	×	●	●	×
			中層耐火構造	1989	H1	1棟	16戸	●	×	×	●	●	×
			中層耐火構造	1992	H4	1棟	16戸	●	×	×	●	●	×
			中層耐火構造	1993	H5	1棟	16戸	●	×	×	●	●	×

資料:奥州市(2021(令和3)年8月末現在)

表 住戸内設備の状況一覧(団地別・構造・階数別) 2/2

No	地域区分	団地名	構造	建設年度		棟数	戸数	浴室	浴槽	3箇所給湯	トイレ水洗化	火災警報装置	照明器具
				西暦	和暦								
9	江刺	耳取第1住宅	木造平屋建	1984	S59	3棟	3戸	●	●	▲ (風呂釜のみ)	●	●	×
			木造平屋建	1985	S60	3棟	3戸	●	●	▲ (風呂釜のみ)	●	●	×
			木造平屋建	1986	S61	2棟	2戸	●	●	▲ (風呂釜のみ)	●	●	×
			木造平屋建	1987	S62	2棟	2戸	●	●	▲ (風呂釜のみ)	●	●	×
10	江刺	耳取第2住宅	木造平屋建	1987	S62	1棟	1戸	●	●	▲ (風呂釜のみ)	●	●	×
			木造平屋建	1988	S63	3棟	3戸	●	●	▲ (風呂釜のみ)	●	●	×
			木造平屋建	1989	H1	3棟	3戸	●	●	▲ (風呂釜のみ)	●	●	×
			木造2階建	1986	S61	2棟	2戸	●	●	▲ (風呂釜のみ)	●	●	●
			木造2階建	1987	S62	2棟	2戸	●	●	▲ (風呂釜のみ)	●	●	●
			木造2階建	1988	S63	2棟	2戸	●	●	▲ (風呂釜のみ)	●	●	●
			木造2階建	1989	H1	2棟	2戸	●	●	▲ (風呂釜のみ)	●	●	●
11	江刺	男石住宅	木造平屋建	1991	H3	4棟	4戸	●	●	▲ (風呂釜のみ)	●	●	●
			木造平屋建	1992	H4	5棟	5戸	●	●	▲ (風呂釜のみ)	●	●	●
			木造平屋建	1993	H5	3棟	3戸	●	●	▲ (風呂釜のみ)	●	●	●
12	江刺	向山住宅	木造2階建	1995	H7	5棟	18戸	●	●	●	●	●	
13	江刺	下苗代沢住宅	木造平屋建	1997	H9	6棟	18戸	●	●	●	●	●	●
			木造平屋建	2000	H12	10棟	20戸	●	●	●	●	●	●
			木造平屋建	2001	H13	4棟	12戸	●	●	●	●	●	●
			木造平屋建	2002	H14	4棟	12戸	●	●	●	●	●	●
			木造平屋建	2003	H15	4棟	11戸	●	●	●	●	●	●
14	前沢	城内団地	木造平屋建	1961	S36	3棟	3戸	●	×	×	×	●	×
15	前沢	鵜ノ木団地	準耐火構造平家建	1971	S46	3棟	12戸	●	×	×	×	●	●
16	前沢	お物見団地	木造平屋建	1968	S43	10棟	10戸	●	×	×	×	●	×
			準耐火構造2階建	1981	S56	2棟	12戸	●	×	×	×	●	×
	前沢	お物見住宅	簡易耐火構造2階建	1967	S42	1棟	2戸	●	×	×	×	●	×
17	前沢	竹沢団地	木造2階建	2015	H27	1棟	10戸	●	●	●	●	●	▲ (居室・ダイニング)
			木造2階建	2016	H28	2棟	14戸	●	●	●	●	●	▲ (居室・ダイニング)
18	胆沢	蓬平住宅	木造平屋建	1991	H3	5棟	5戸	●	●	●	●	●	●
			木造平屋建	1992	H4	3棟	3戸	●	●	●	●	●	●
19	衣川	瀬原団地	簡易耐火構造2階建	1975	S50	2棟	20戸	●	×	×	●	●	×
			簡易耐火構造2階建	1976	S51	2棟	10戸	●	×	×	●	●	×
20	衣川	池田団地	簡易耐火構造2階建	1977	S52	2棟	10戸	●	×	×	●	●	×
			簡易耐火構造2階建	1978	S53	2棟	10戸	●	×	×	●	●	×
			簡易耐火構造2階建	1979	S54	2棟	10戸	●	×	×	●	●	×
			簡易耐火構造2階建	1980	S55	2棟	10戸	●	×	×	●	●	×
21	衣川	古戸団地	木造平屋建	1968	S43	1棟	1戸	●	×	×	×	●	×
			木造平屋建	1969	S44	8棟	12戸	●	×	×	×	●	×
22	衣川	北古戸団地	木造2階建	1986	S61	5棟	10戸	●	×	×	●	●	×
23	衣川	白山堂団地	簡易耐火構造2階建	1974	S49	2棟	10戸	●	×	×	●	●	×
			木造平屋建	1982	S57	10棟	10戸	●	×	×	×	●	×
			木造2階建	1983	S58	5棟	10戸	●	×	×	×	●	×
			木造2階建	1984	S59	4棟	8戸	●	×	×	×	●	×
			木造2階建	1985	S60	5棟	10戸	●	×	×	×	●	×

資料:奥州市(2021(令和3)年8月末現在)

3-2. 入居者の状況

(1) 入居戸数の状況

2021(令和3)年8月末時点で、全管理戸数989戸のうち、入居戸数は680戸、入居率は68.8%となっている。

なお、管理戸数全体で309戸の空き家があり、松堂住宅(準耐火構造平屋建)、南丑沢住宅(準耐火構造平屋建・2階建)、大橋住宅(木造・準耐火構造平屋建)、お物見団地(木造平屋建)、古戸団地(木造平屋建)、白山堂団地(簡易耐火構造・木造平屋・2階建)において、空き家率が50%以上となっている。

また、空き家が発生している住宅のうち、上記住宅と瀬原団地(簡易耐火構造2階建)の空き家は全て用途廃止や建替え計画に伴う政策空き家となっている。

表 入居戸数の状況(団地別・構造・階数別)

No	地域区分	団地名	構造	構造主体	階数	建設年度(西暦)	建設年度(和暦)	棟数(棟)	戸数(戸)	入居戸数(戸)	空き家(戸)		入居率	空き家率	政策空き家率
											空き家	政策空き家			
1	水沢	松堂住宅	準耐火構造平家建	CB造	1	1966	S41	5	20	10	10	10	50.0%	50.0%	100.0%
			中層耐火	RC造	4	1982~1984	S57~S59	3	48	32	16	0	66.7%	33.3%	0.0%
2	水沢	南丑沢住宅	準耐火構造平家建	PC造・CB造	1	1964・1965・1971	S39・S40・S46	15	48	23	25	25	47.9%	52.1%	100.0%
			準耐火構造2階建	PC造・CB造	2	1971	S46	2	10	4	6	6	40.0%	60.0%	100.0%
3	水沢	赤土田住宅	中層耐火	RC造	3	1979	S54	1	12	10	2	0	83.3%	16.7%	0.0%
			中層耐火	RC造	4	1980・1981	S55・S56	2	32	29	3	0	90.6%	9.4%	0.0%
4	水沢	川端住宅	中層耐火	RC造	3	1972~1977	S47~S52	8	132	97	35	0	73.5%	26.5%	0.0%
5	水沢	ひばりが丘住宅	中層耐火	RC造	3	1989	H1	1	18	11	7	0	61.1%	38.9%	0.0%
			中層耐火	RC造	4	1991	H3	1	27	20	7	0	74.1%	25.9%	0.0%
6	水沢	大橋住宅	木造平屋建	木造	1	1961	S36	2	8	4	4	4	50.0%	50.0%	100.0%
			準耐火構造平家建	PC造・CB造	1	1961~1963・1972・1974	S36~S38・S47・S49	20	66	29	37	37	43.9%	56.1%	100.0%
			準耐火構造2階建	PC造	2	1975~1979	S50~S54	9	54	42	12	0	77.8%	22.2%	0.0%
7	水沢	北余目住宅	準耐火構造平家建	PC造・CB造	1	1968~1971	S43~S46	18	64	48	16	0	75.0%	25.0%	0.0%
			木造平屋建	木造	1	1987・1988	S62・S63	4	8	8	0	0	100.0%	0.0%	-
8	水沢	石田住宅	中層耐火	RC造	4	1985~1989・1992・1993	S60~H1・H4・H5	7	112	72	40	0	64.3%	35.7%	0.0%
9	江刺	耳取第1住宅	木造平屋建	木造	1	1984~1987	S59~S62	10	10	8	2	0	80.0%	20.0%	0.0%
10	江刺	耳取第2住宅	木造平屋建	木造	1	1987・1989	S62・H1	4	7	7	0	0	100.0%	0.0%	-
			木造2階建	木造	2	1986~1989	S61~H1	11	8	6	2	0	75.0%	25.0%	0.0%
11	江刺	男石住宅	木造平屋建	木造	1	1991~1993	H3~H5	12	12	10	2	0	83.3%	16.7%	0.0%
12	江刺	向山住宅	木造2階建	木造	2	1995	H7	5	18	17	1	0	94.4%	5.6%	0.0%
13	江刺	下苗代沢住宅	木造平屋建	木造	1	1997・2000~2003	H9・H12~H15	28	73	63	10	0	86.3%	13.7%	0.0%
14	前沢	城内団地	木造平屋建	木造	1	1961	S36	3	3	3	0	0	100.0%	0.0%	-
15	前沢	鵜ノ木団地	準耐火構造平家建	CB造	1	1971	S46	3	12	9	3	0	75.0%	25.0%	0.0%
16	前沢	お物見団地	木造平屋建	木造	1	1968	S43	10	10	5	5	5	50.0%	50.0%	100.0%
			準耐火構造2階建	PC造	2	1981	S56	2	12	10	2	0	83.3%	16.7%	0.0%
前沢	お物見住宅	簡易耐火構造2階建	CB造	2	1967	S42	1	2	1	1	0	50.0%	50.0%	0.0%	
17	前沢	竹沢団地	木造2階建	木造	2	2015・2016	H27・H28	3	24	23	1	0	95.8%	4.2%	0.0%
18	胆沢	蓬平住宅	木造平屋建	木造	1	1991・1992	H3・H4	8	8	7	1	0	87.5%	12.5%	0.0%
19	衣川	瀬原団地	簡易耐火構造2階建	PC造	2	1975・1976	S50・S51	4	20	12	8	8	60.0%	40.0%	100.0%
20	衣川	池田団地	簡易耐火構造2階建	PC造	2	1977~1980	S52~S55	8	40	26	14	0	65.0%	35.0%	0.0%
21	衣川	古戸団地	木造平屋建	木造	1	1968・1969	S43・S44	5	5	2	3	3	40.0%	60.0%	100.0%
			木造平屋建	木造	1	1969	S44	4	8	2	6	6	25.0%	75.0%	100.0%
22	衣川	北古戸団地	木造2階建	木造	2	1986	S61	5	10	10	0	0	100.0%	0.0%	-
23	衣川	白山堂団地	簡易耐火構造2階建	PC造	2	1974	S49	2	10	4	6	6	40.0%	60.0%	100.0%
			木造平屋建	木造	1	1982	S57	10	10	3	7	7	30.0%	70.0%	100.0%
			木造2階建	木造	2	1983~1985	S58~S60	14	28	13	15	15	46.4%	53.6%	100.0%
計								250	989	680	309	132	68.8%	31.2%	42.7%

資料:奥州市(2021(令和3)年8月末現在)

(2) 入居世帯の状況（人員構成）

入居世帯の世帯人員別の状況をみると、2021（令和3）年8月末時点では、市営住宅全体で「1人世帯」が52%で最も多く、次いで「2人世帯」が29%となっており、全体の約8割を1～2人の小規模世帯が占めている。

一方で、4人以上の世帯は市営住宅全体で7%を占めており、団地別では北古戸団地がもっとも割合が高く、入居世帯の30%を占めており、次いで耳取第1住宅の25%となっている。

また、比較的大きな居住タイプ、住戸専用面積でも小規模世帯の入居が多く確認される。

表 世帯人員別世帯数の状況（団地別・構造・階数別）

No	地域区分	団地名	構造	構造主体	建て方	住戸タイプ	住戸専用面積 (㎡)	棟数	戸数	入居世帯 (世帯)	入居世帯人員							2人世帯以下の割合	
											1人世帯	2人世帯	3人世帯	4人世帯	5人世帯	6人世帯	7人世帯以上		
1	水沢	松室住宅	準耐火構造	CB造	長屋建	2K・3K	32・37	5	20	10	9	1						100.0%	
			中層耐火	RC造	中層	3DK		71	3	48	32	12	10	7	3				68.8%
2	水沢	南丑沢住宅	準耐火構造	PC造・CB造	長屋建	2K・2LK・3K	32・34・37・42	17	58	27	21	5	1					96.3%	
3	水沢	赤土田住宅	中層耐火	RC造	中層	3DK	68・69	3	44	40	17	14	4	4	1			77.5%	
4	水沢	川端住宅	中層耐火	RC造	中層	3DK	49・55・56・60	8	132	99	63	30	5				1	93.9%	
5	水沢	ひばりが丘住宅	中層耐火	RC造	中層	2DK・3DK	69・71・75・77・82	2	45	31	10	10	6	3	2			64.5%	
6	水沢	大橋住宅	木造	木造	長屋建	2K	33	2	8	4	4							100.0%	
			準耐火構造	PC造・CB造	長屋建	2K・3K・3DK	32・33・34・41・44・48・50・57・62	29	120	71	42	23	2	2		1	1	91.5%	
7	水沢	北余目住宅	準耐火構造	PC造・CB造	長屋建	2K	31・34	18	64	48	35	11	2					95.8%	
			木造	木造	戸建	2K	58・59	4	8	8	8								100.0%
8	水沢	石田住宅	中層耐火	RC造	中層	3DK	73・77	7	112	72	25	26	16	2	3			70.8%	
9	江刺	耳取第1住宅	木造	木造	戸建	3DK	59・61・62	10	10	8	1	3	2	2				50.0%	
10	江刺	耳取第2住宅	木造	木造	戸建	3DK・4DK	61・62・79	15	15	13	5	4	3	1				69.2%	
11	江刺	男石住宅	木造	木造	戸建	3DK・4LDK	61・62・63・68・70	12	12	10	7	3						100.0%	
12	江刺	向山住宅	木造	木造	共同	2LDK	61・62	5	18	17	14	2	1					94.1%	
13	江刺	下苗代沢住宅	木造	木造	戸建	2LDK	76・77・78・79・80	28	73	65	24	22	14	4	1			70.8%	
14	前沢	城内団地	木造	木造	戸建	2K	29	3	3	3	2		1					66.7%	
15	前沢	鶴ノ木団地	準耐火構造	CB造	長屋建	3K	37	3	12	9	6	3						100.0%	
16	前沢	お物見団地	木造	木造	戸建	2K	32	10	10	5	2		2	1				40.0%	
			準耐火構造	PC造	長屋建	3K	63	2	12	10	8		2					80.0%	
			簡易耐火構造	CB造	長屋建	3K	45	1	2	1		1						100.0%	
17	前沢	竹沢団地	木造	木造	長屋建	1DK・2LDK	40・74	3	24	23	9	5	5	2		2		60.9%	
18	胆沢	蓬平住宅	木造	木造	戸建	3DK	71	8	8	7	1	5	1					85.7%	
19	衣川	瀬原団地	簡易耐火構造	PC造	長屋建	3DK	49	4	20	12	8	1	1	2				75.0%	
20	衣川	池田団地	簡易耐火構造	PC造	長屋建	3DK	49・58・62	8	40	25	12	6	2	4		1		72.0%	
21	衣川	古戸団地	木造	木造	戸建	2DK	32	5	5	2	2							100.0%	
			木造	木造	長屋建	2DK	32・33・36	4	8	2	2							100.0%	
22	衣川	北古戸団地	木造	木造	長屋建	3DK	64	5	10	10	4	2	1	1	2			60.0%	
23	衣川	白山堂団地	簡易耐火構造	PC造	長屋建	3DK	49	2	10	4	3	1						100.0%	
			木造	木造	戸建	2DK	58	10	10	3		2	1					66.7%	
			木造	木造	長屋建	3DK	64	14	28	13	2	7	2	2				69.2%	
計									250	989	684	358	197	81	33	9	4	2	81.1%

資料：奥州市（2021（令和3）年8月末現在）

(3) 世帯主の年齢

世帯主の年齢をみると、2021(令和3)年8月末時点では、市営住宅全体で「70歳代」が25%で最も多く、次いで「60歳代」が22%となっており、60歳以上の世帯主が全体の64%を占めている。

表 世帯主の年代の状況(団地別・構造・階数別)

No	地域区分	団地名	構造	構造主体	建て方	階数	建設年度(西暦)	建設年度(和暦)	棟数	戸数	入居世帯(世帯)	世帯主の年代							60歳以上の割合			
												20歳代	30歳代	40歳代	50歳代	60歳代	70歳代	80歳代		90歳代以上		
1	水沢	松堂住宅	準耐火構造	CB造	長屋建	1	1966	S41	5	20	10				1		6	3	90.0%			
			中層耐火	RC造	中層	4	1982~1984	S57~S59	3	48	32			1	12	5	6	4	4	43.8%		
2	水沢	南五沢住宅	準耐火構造	PC造・CB造	長屋建	1・2	1964・1965・1971	S39・S40・S46	17	58	27			2	2	3	9	9	2	85.2%		
3	水沢	赤土田住宅	中層耐火	RC造	中層	3・4	1979・1980・1981	S54・S55・S56	3	44	40			5	2	9	12	3	60.0%			
4	水沢	川端住宅	中層耐火	RC造	中層	3	1972~1977	S47~S52	8	132	99			11	4	24	31	27	2	84.8%		
5	水沢	ひばりが丘住宅	中層耐火	RC造	中層	3・4	1989・1991	H1・H3	2	45	31	1		2	5	4	7	9	2	61.3%		
6	水沢	大橋住宅	木造	木造	長屋建	1	1961	S36	2	8	4				1		1	2		75.0%		
			準耐火構造	PC造・CB造	長屋建	1・2	1961~1963・1972・1974~1979	S36~S38・S47・S49~S54	29	120	71			1	4	10	22	25	8	1	78.9%	
7	水沢	北余目住宅	準耐火構造	PC造・CB造	長屋建	1	1968~1971	S43~S46	18	72	48			1	3	5	8	21	10	81.3%		
			木造	木造	戸建	1	1987・1988	S62・S63	4		8						3	2	3	100.0%		
8	水沢	石田住宅	中層耐火	RC造	中層	4	1985~1989・1992・1993	S60~H1・H4・H5	7	112	72	2		4	19	20	17	8	2	37.5%		
9	江刺	耳取第1住宅	木造	木造	戸建	1	1984~1987	S59~S62	10	10	8				1	2	2	2	1	62.5%		
10	江刺	耳取第2住宅	木造	木造	戸建	1・2	1986~1989	S61~H1	15	15	13	1			3	4	1	2	2	38.5%		
11	江刺	男石住宅	木造	木造	戸建	1	1991~1993	H3~H5	12	12	10				3	2	1	1	3	50.0%		
12	江刺	向山住宅	木造	木造	共同	2	1995	H7	5	18	17			1		4	4	2	6	70.6%		
13	江刺	下苗代沢住宅	木造	木造	戸建	1	1997・2000~2003	H9・H12~H15	28	73	65			8	14	15	9	12	7	43.1%		
14	前沢	城内団地	木造	木造	戸建	1	1961	S36	3	3	3						2	1		100.0%		
15	前沢	鶴ノ木団地	準耐火構造	CB造	長屋建	1	1971	S46	3	12	9					1	5	1	2	88.9%		
16	前沢	お物見団地	木造	木造	戸建	1	1968	S43	10	10	5				1	2	1	1		80.0%		
			準耐火構造	CB造	長屋建	2	1981	S56	2	12	10			1	1	2	2	2	2	60.0%		
	前沢	お物見住宅	簡易耐火構造	CB造	長屋建	2	1967	S42	1	2	1				1					0.0%		
17	前沢	竹沢団地	木造	木造	長屋建	2	2015・2016	H27・H28	3	24	23	1		3	7	2	4	2	3	1	43.5%	
18	照沢	蓬平住宅	木造	木造	戸建	1	1991・1992	H3・H4	8	8	7	2			2	1		1	1	28.6%		
19	衣川	瀬原団地	簡易耐火構造	PC造	長屋建	2	1975・1976	S50・S51	4	20	12			1	3	4	4			66.7%		
20	衣川	池田団地	簡易耐火構造	PC造	長屋建	2	1977~1980	S52~S55	8	40	25			2	5	8	3	4	3	40.0%		
21	衣川	古戸団地	木造	木造	戸建	1	1968・1969	S43・S44	5	5	2								2	100.0%		
			木造	木造	長屋建	1	1969	S44	4	8	2								2	100.0%		
22	衣川	北古戸団地	木造	木造	長屋建	2	1968・1969	S43・S44	5	10	10				1	2	5	1	1	70.0%		
23	衣川	白山堂団地	簡易耐火構造	PC造	長屋建	2	1974	S49	2	10	4				1	1	1	1		75.0%		
			木造	木造	戸建	1	1982	S57	10	10	3				1	1	1			66.7%		
			木造	木造	長屋建	2	1983~1985	S58~S60	14	28	13			2	4	4	2	1		53.8%		
計											250	989	684	7	29	99	114	150	169	109	7	63.6%

資料:奥州市(2021(令和3)年8月末現在)

(4) 入居者の年齢構成

入居者の年齢構成をみると、2021(令和3)年8月末時点では、市営住宅全体で「70歳代」が16%で最も多く、次いで「60歳代」が16%となっており、60歳以上の入居者が全体の4割以上を占めている。

一方で、竹沢団地(木造)、蓬平住宅、北古戸団地(木造)では20歳未満、20歳代の入居者割合が4割以上を占めている。

表 入居者の年代の状況(団地別・構造・階数別)

No	地域区分	団地名	構造	構造主体	建て方	階数	建設年度(西暦)	建設年度(和暦)	棟数	戸数	入居者数(人)	入居者の年代									
												20歳未満	20歳代	30歳代	40歳代	50歳代	60歳代	70歳代	80歳代	90歳代以上	
1	水沢	松堂住宅	準耐火構造	CB造	長屋建	1	1966	S41	5	20	11	0	0	0	0	1	1	6	3	0	
			中層耐火	RC造	中層	4	1982~1984	S57~S59	3	48	64	16	3	7	13	9	8	4	4	4	0
2	水沢	南丑沢住宅	準耐火構造	PC造・CB造	長屋建	1・2	1964・1965・1971	S39・S40・S46	17	58	34	0	4	0	2	3	4	9	10	2	2
3	水沢	赤土田住宅	中層耐火	RC造	中層	3・4	1979・1980・1981	S54・S55・S56	3	44	79	11	5	11	6	14	10	15	5	2	
4	水沢	川端住宅	中層耐火	RC造	中層	3	1972~1977	S47~S52	8	132	146	10	3	5	21	9	29	36	30	3	
5	水沢	ひばりが丘住宅	中層耐火	RC造	中層	3・4	1989・1991	H1・H3	2	45	70	16	6	6	10	6	9	12	4	1	
6	水沢	大橋住宅	木造	木造	長屋建	1	1961	S36	2	8	4	0	0	0	1	0	1	2	0	0	
			準耐火構造	PC造・CB造	長屋建	1・2	1961~1963・1972・1974~1979	S36~S38・S47・S49~S54	29	120	116	11	7	5	15	12	27	29	9	1	
7	水沢	北余目住宅	準耐火構造	PC造・CB造	長屋建	1	1968~1971	S43~S46	18	72	63	2	2	2	3	10	11	21	12	0	
			木造	木造	戸建	1	1987・1988	S62・S63	4		8	0	0	0	0	0	3	2	3	0	
8	水沢	石田住宅	中層耐火	RC造	中層	4	1985~1989・1992・1993	S60~H1・H4・H5	7	112	148	20	24	14	29	25	23	11	2	0	
9	江刺	耳取第1住宅	木造	木造	戸建	1	1984~1987	S59~S62	10	10	21	3	2	2	4	3	3	2	2	0	
10	江刺	耳取第2住宅	木造	木造	戸建	1・2	1986~1989	S61~H1	15	15	26	3	4	0	4	6	1	5	3	0	
11	江刺	男石住宅	木造	木造	戸建	1	1991~1993	H3~H5	12	12	13	1	1	0	3	2	1	1	4	0	
12	江刺	向山住宅	木造	木造	共同	2	1995	H7	5	18	21	3	0	1	0	4	4	3	6	0	
13	江刺	下苗代沢住宅	木造	木造	戸建	1	1997・2000~2003	H9・H12~H15	28	73	131	31	6	13	20	20	12	16	13	0	
14	前沢	城内団地	木造	木造	戸建	1	1961	S36	3	3	5	0	0	0	1	0	2	2	0	0	
15	前沢	義ノ木団地	準耐火構造	CB造	長屋建	1	1971	S46	3	12	12	0	1	0	0	2	5	2	2	0	
16	前沢	お物見団地	木造	木造	戸建	1	1968	S43	10	10	12	0	3	0	2	2	3	1	1	0	
			準耐火構造	PC造	長屋建	2	1981	S56	2	12	14	0	3	1	1	3	2	2	2	0	
17	前沢	お物見住宅	簡易耐火構造	CB造	長屋建	2	1967	S42	1	2	2	0	0	0	0	1	0	0	1	0	
18	前沢	竹沢団地	木造	木造	長屋建	2	2015・2016	H27・H28	3	24	54	23	5	5	7	3	5	2	3	1	
19	胆沢	蓬平住宅	木造	木造	戸建	1	1991・1992	H3・H4	8	8	14	4	3	1	2	1	1	1	1	0	
20	衣川	瀬原団地	簡易耐火構造	PC造	長屋建	2	1975	S0	4	20	20	2	4	1	2	2	5	4	0	0	
21	衣川	池田団地	簡易耐火構造	PC造	長屋建	2	1977~1980	S52~S55	8	40	52	13	7	2	7	11	5	4	3	0	
22	衣川	古戸団地	木造	木造	戸建	1	1968・1969	S43・S44	5	5	2	0	0	0	0	0	0	0	2	0	
			木造	木造	長屋建	1	1969	S44	4	8	2	0	0	0	0	0	0	0	2	0	
23	衣川	北古戸団地	木造	木造	長屋建	2	1968・1969	S43・S44	5	10	25	6	4	2	2	2	6	1	1	1	
24	衣川	白山堂団地	簡易耐火構造	PC造	長屋建	2	1974	S49	2	10	6	0	0	1	0	2	1	1	1	0	
			木造	木造	戸建	1	1982	S57	10	10	7	0	0	2	0	2	1	2	0	0	
			木造	木造	長屋建	2	1983~1985	S58~S60	14	28	30	3	6	4	2	4	6	2	2	1	
計										250	989	1,212	178	103	85	157	159	189	198	131	12

資料:奥州市(2021(令和3)年8月末現在)

(5) 収入分位

収入状況を見ると、2021(令和3)年8月末時点では、市営住宅全体で「I分位」が83%で最も多く、本来階層であるI分位～IV分位の合計は92%を占めている。

一方で、本来階層ではないV分位以上の割合が高い市営住宅は、白山堂団地(木造戸建)(50%)、お物見団地(簡易耐火造長屋建)(22%)、北古戸団地(木造長屋建)(22%)となっている。

表 収入分位別世帯数の状況(団地別・構造・階数別)

No	地域区分	団地名	構造	構造主体	建て方	棟数	戸数	入居世帯(世帯)	I分位	II分位	III分位	IV分位	V分位	VI分位	VII分位	VIII分位	
									104千円以下	104千円～123千円以下	123千円～139千円以下	139千円～158千円以下	158千円～186千円以下	186千円～214千円以下	214千円～259千円以下	259千円以上	
1	水沢	松堂住宅	準耐火構造	CB造	長屋建	5	20	10	10								
			中層耐火	RC造	中層	3	48	31	23	2	1		3	1			1
2	水沢	南丑沢住宅	準耐火構造	PC造・CB造	長屋建	17	58	26	24	2							
3	水沢	赤土田住宅	中層耐火	RC造	中層	3	44	40	31	3	3	1	2				
4	水沢	川端住宅	中層耐火	RC造	中層	8	132	96	87	2	3	3			1		
5	水沢	ひばりが丘住宅	中層耐火	RC造	中層	2	45	31	25	2			3	1			
6	水沢	大橋住宅	木造	木造	長屋建	2	8	4	4								
			準耐火構造	PC造・CB造	長屋建	29	120	75	57	3		4	1	3	5	2	
7	水沢	北余目住宅	準耐火構造	PC造・CB造	長屋建	18	72	47	42	1	2	1	1				
			木造	木造	戸建	4		8	8								
8	水沢	石田住宅	中層耐火	RC造	中層	7	112	72	54	2		2	5	4	3		2
9	江刺	耳取第1住宅	木造	木造	戸建	10	10	8	6			1					1
10	江刺	耳取第2住宅	木造	木造	戸建	15	15	12	8	1	1					1	1
11	江刺	男石住宅	木造	木造	戸建	12	12	10	10								
12	江刺	向山住宅	木造	木造	共同	5	18	17	15			1	1				
13	江刺	下苗代沢住宅	木造	木造	戸建	28	73	63	56	2	1		4				
14	前沢	城内団地	木造	木造	戸建	3	3	3	2			1					
15	前沢	鞆ノ木団地	準耐火構造	CB造	長屋建	3	12	6	6								
16	前沢	お物見団地	木造	木造	戸建	10	10	4	4								
			準耐火構造	PC造	長屋建	2	12	9	5	2			1			1	
	前沢	お物見住宅	簡易耐火構造	CB造	長屋建	1	2	1	1								
17	前沢	竹沢団地	木造	木造	長屋建	3	24	23	21	1	1						
18	胆沢	蓬平住宅	木造	木造	戸建	8	8	7	7								
19	衣川	瀬原団地	簡易耐火構造	PC造	長屋建	4	20	12	11								1
20	衣川	池田団地	簡易耐火構造	PC造	長屋建	8	40	23	17	1	1	1			1	1	1
21	衣川	古戸団地	木造	木造	戸建	5	5	2	2								
			木造	木造	長屋建	4	8	2	2								
22	衣川	北古戸団地	木造	木造	長屋建	5	10	9	5		1	1	1	1			
23	衣川	白山堂団地	簡易耐火構造	PC造	長屋建	2	10	4	3			1					
			木造	木造	戸建	10	10	2	1			1					
			木造	木造	長屋建	14	28	13	9	1		1		1		1	
計						250	989	670	558	25	16	17	22	13	10	11	

資料:奥州市(2021(令和3)年8月末現在)

3-3. 応募状況

近年 6 ヶ年(2021(令和 3)年度は第 2 回募集(7 月)までの状況)の平均倍率は 0.30 と低い状況となっている。

2016(平成 28)年度以降、応募倍率は低くなってきており、2021(令和 3)年度(7 月までの状況)は、10 団地 22 戸で入居募集を行っており、平均倍率は 0.23 となっている。

団地別では水沢地域の川端住宅、北余目住宅、江刺地域の向山住宅、前沢地域の竹沢団地などで、応募倍率が 1.0 以上なる年度が見られる。

地域別にみると、募集に対して応募が 1 倍以上となったのは 2016(平成 28)年度の江刺地域のみであり、構造別にみると、募集戸数は少ないものの、準耐火構造の住宅の応募は 1 倍となっているが、簡易耐火構造の住宅は近年、応募がない状況となっている。

表 団地別の応募状況

No	地域区分	団地名	構造	棟数	戸数	2016(H28)年度			2017(H29)年度			2018(H30)年度			2019(H31(R1))年度			2020(R2)年度			2021(R3)年度			計(平均)		
						募集戸数	応募戸数	応募倍率	募集戸数	応募戸数	応募倍率	募集戸数	応募戸数	応募倍率	募集戸数	応募戸数	応募倍率	募集戸数	応募戸数	応募倍率	募集戸数	応募戸数	応募倍率	募集戸数	応募戸数	応募倍率
1	水沢	松堂住宅	準耐火構造	5	20	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-
			中層耐火	3	48	5	0	0.00	5	0	0.00	12	0	0.00	4	2	0.50	0	0	-	0	0	-	26	2	0.08
2	水沢	南丑沢住宅	準耐火構造	17	58	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-
3	水沢	赤土田住宅	中層耐火	3	44	11	6	0.55	1	0	0.00	6	0	0.00	7	4	0.57	0	0	-	0	0	-	25	10	0.40
4	水沢	川端住宅	中層耐火	8	132	10	11	1.10	8	6	0.75	0	0	-	5	4	0.80	1	5	5.00	2	2	1.00	26	28	1.08
5	水沢	ひばりが丘住宅	中層耐火	2	45	5	3	0.60	14	5	0.36	13	1	0.08	16	3	0.19	9	1	0.11	2	0	0.00	59	13	0.22
6	水沢	大橋住宅	木造	2	8	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-
			準耐火構造	29	120	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-
7	水沢	北余目住宅	準耐火構造	18	64	10	2	0.20	2	2	1.00	0	0	-	1	1	1.00	2	2	1.00	0	0	-	15	7	0.47
			木造	4	8	0	0	-	0	0	-	2	2	1.00	0	0	-	1	1	1.00	0	0	-	3	3	1.00
8	水沢	石田住宅	中層耐火	7	112	1	1	1.00	4	1	0.25	6	0	0.00	7	1	0.14	11	1	0.09	2	0	0.00	31	4	0.13
9	江刺	耳取第1住宅	木造	10	10	0	0	-	2	1	0.50	6	1	0.17	6	0	0.00	6	0	0.00	2	0	0.00	22	2	0.09
10	江刺	耳取第2住宅	木造	15	15	0	0	-	1	1	1.00	3	1	0.33	6	0	0.00	3	1	0.33	0	0	-	13	3	0.23
11	江刺	男石住宅	木造	12	12	1	2	2.00	0	0	-	1	0	0.00	6	1	0.17	6	0	0.00	2	0	0.00	16	3	0.19
12	江刺	向山住宅	木造	5	18	0	0	-	5	2	0.40	2	1	0.50	3	2	0.67	1	0	0.00	1	2	2.00	12	7	0.58
13	江刺	下苗代沢住宅	木造	28	73	2	3	1.50	16	9	0.56	22	3	0.14	16	2	0.13	16	5	0.31	5	1	0.20	77	23	0.30
14	前沢	城内団地	木造	3	3	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-
15	前沢	輪ノ木団地	準耐火構造	3	12	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-
16	前沢	お物見団地	木造	10	10	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-
			準耐火構造	2	12	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-
	前沢	お物見住宅	簡易耐火構造	1	2	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-
17	前沢	竹沢団地	木造	3	24	14	7	0.50	28	7	0.25	17	3	0.18	2	3	1.50	3	2	0.67	2	0	0.00	66	22	0.33
18	胆沢	蓬平住宅	木造	8	8	3	1	0.33	2	1	0.50	7	0	0.00	10	1	0.10	5	1	0.20	0	0	-	27	4	0.15
19	衣川	瀬原団地	簡易耐火構造	4	20	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-
20	衣川	池田団地	簡易耐火構造	8	40	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-	12	0	0.00	4	0	0.00	16	0	0.00
21	衣川	古戸団地	木造	9	13	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-
22	衣川	北古戸団地	木造	5	10	0	0	-	0	0	-	0	0	-	1	0	0.00	4	1	0.25	0	0	-	5	1	0.20
23	衣川	白山堂団地	簡易耐火構造	2	10	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-
			木造	24	38	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-
計(平均)				250	989	62	36	0.58	88	35	0.40	97	12	0.12	90	24	0.27	80	20	0.25	22	5	0.23	439	132	0.30

1.0倍以上 0.5倍以上

資料:奥州市(2021(令和 3)年 8 月末現在)※2021(令和 3)年度は第 2 回募集(7 月)までの状況

表 応募倍率(地域別)

地域区分	2016(H28)年度			2017(H29)年度			2018(H30)年度			2019(H31(R1))年度			2020(R2)年度			2021(R3)年度			計(平均)		
	募集戸数	応募戸数	応募倍率	募集戸数	応募戸数	応募倍率	募集戸数	応募戸数	応募倍率	募集戸数	応募戸数	応募倍率	募集戸数	応募戸数	応募倍率	募集戸数	応募戸数	応募倍率	募集戸数	応募戸数	応募倍率
水沢	42	23	0.55	34	14	0.41	39	3	0.08	40	15	0.38	24	10	0.42	6	2	0.33	185	67	0.36
江刺	3	5	1.67	24	13	0.54	34	6	0.18	37	5	0.14	32	6	0.19	10	3	0.30	140	38	0.27
前沢	14	7	0.50	28	7	0.25	17	3	0.18	2	3	1.50	3	2	0.67	2	0	0.00	66	22	0.33
胆沢	3	1	0.33	2	1	0.50	7	0	0.00	10	1	0.10	5	1	0.20	0	0	-	27	4	0.15
衣川	0	0	-	0	0	-	0	0	-	1	0	0.00	16	1	0.06	4	0	0.00	21	1	0.05
計(平均)	62	36	0.58	88	35	0.40	97	12	0.12	90	24	0.27	80	20	0.25	22	5	0.23	439	132	0.30

1.0倍以上 0.5倍以上

資料:奥州市(2021(令和3)年8月末現在)※2021(令和3)年度は第2回募集(7月)までの状況

表 応募倍率(構造別)

地域区分	2016(H28)年度			2017(H29)年度			2018(H30)年度			2019(H31(R1))年度			2020(R2)年度			2021(R3)年度			計(平均)		
	募集戸数	応募戸数	応募倍率	募集戸数	応募戸数	応募倍率	募集戸数	応募戸数	応募倍率	募集戸数	応募戸数	応募倍率	募集戸数	応募戸数	応募倍率	募集戸数	応募戸数	応募倍率	募集戸数	応募戸数	応募倍率
木造	20	13	0.65	54	21	0.39	60	11	0.18	50	9	0.18	45	11	0.24	12	3	0.25	241	68	0.28
簡易耐火構造	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-	12	0	0.00	4	0	0.00	16	0	0.00
準耐火構造	10	2	0.20	2	2	1.00	0	0	-	1	1	1.00	2	2	1.00	0	0	-	15	7	0.47
中層耐火	32	21	0.66	32	12	0.38	37	1	0.03	39	14	0.36	21	7	0.33	6	2	0.33	167	57	0.34
計(平均)	62	36	0.58	88	35	0.40	97	12	0.12	90	24	0.27	80	20	0.25	22	5	0.23	439	132	0.30

1.0倍以上 0.5倍以上

資料:奥州市(2021(令和3)年8月末現在)※2021(令和3)年度は第2回募集(7月)までの状況

3-4. 適正管理に係る取組状況(収入超過者・高額所得者・滞納者等)

高額所得者や家賃を3月以上滞納した入居者に対しては「明渡請求」を行っている。従わない入居者に対しては、近傍同種家賃の2倍の使用料を請求している。

収入超過者については、明け渡し努力義務が課せられている。収入超過者として認定された期間について、毎月、公営住宅法施行令第8条第2項に規定する方法により算出した額の家賃を請求している。

4. 長寿命化に関する基本方針

4-1. ストックの状況把握（定期・日常点検）・修繕の実施・データ管理に関する方針

市営住宅ストックの適切なマネジメントを行う基盤として、ストックの状況を的確に把握しデータとして管理することが重要となることから、以下の方針に基づき、適切な維持管理を推進する。

(1) ストックの状況把握（定期点検及び日常点検）の方針

全ての市営住宅等について、3年に1度、建築基準法第12条に基づく定期報告と同程度の点検を実施し、ストックの状況把握を行う。また、日常的な維持管理時においても、目視点検等を行うとともに、入退去時を利用して、住戸内部の点検を実施し、ストックの状況把握に努める。

(2) 修繕の実施方針

長期修繕計画を策定し、計画的に修繕を実施していくことで、予防保全型の維持管理が実施できる。そのため、定期点検や日常点検の結果を踏まえ、劣化が判明した部位については、予防保全的な修繕・改善を実施するとともに、適宜、長期修繕計画の修正を行うものとする。

(3) データ管理に関する方針

定期調査結果、日常点検結果及び修繕・改善履歴は、データとして担当課において管理し、次回点検時の活用や、長期修繕計画の見直し時、本計画の見直し時等に活用するものとする。

4-2. 改善事業の実施による長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針

(1) 長寿命化に関する方針

日常時の点検や計画的な維持管理及び耐久性の向上等を図る改善を実施による予防保全的な維持管理を充実させることにより、市営住宅の長寿命化を図り、かつ、良質なストックの確保に努めるものとする。

(2) ライフサイクルコストの縮減に関する方針

適切な時期に予防保全的な修繕等を行うとともに、耐久性の向上や躯体の経年劣化の軽減を図るための改善等、長寿命化に資する機能向上を図ることで、ライフサイクルコストの縮減を図るものとする。

5. 長寿命化計画の対象と事業手法の選定

5-1. 計画の対象

奥州市市営住宅長寿命化計画の対象は、基準年(令和4年4月1日)において、維持管理を行っている市営住宅(23団地250棟989戸)と、共同施設である集会所を対象とする。

(2021(令和3)年8月末現在)

No	団地名	号棟	構造	建設年度 西暦	棟数	戸数
1	松堂住宅	1号～20号	準耐火構造1階建	1966年	5棟	20戸
		1号棟	中層耐火構造4階建	1982年	1棟	16戸
		2号棟	中層耐火構造4階建	1983年	1棟	16戸
		3号棟	中層耐火構造4階建	1984年	1棟	16戸
2	南丑沢住宅	1号～20号	準耐火構造1階建	1964年	5棟	20戸
		21号～40号	準耐火構造1階建	1965年	6棟	20戸
		41号～48号	準耐火構造1階建	1971年	4棟	8戸
		49号～58号	準耐火構造2階建	1971年	2棟	10戸
3	赤土田住宅	1号棟	中層耐火構造3階建	1979年	1棟	12戸
		2号棟	中層耐火構造4階建	1980年	1棟	16戸
		3号棟	中層耐火構造4階建	1981年	1棟	16戸
4	川端住宅	1号棟	中層耐火構造3階建	1972年	1棟	18戸
		2号棟～3号棟(改良住宅)	中層耐火構造3階建	1973年	2棟	36戸
		4号棟～5号棟(改良住宅)	中層耐火構造3階建	1974年	2棟	24戸
		6号棟	中層耐火構造3階建	1975年	1棟	18戸
		7号棟	中層耐火構造3階建	1976年	1棟	18戸
5	ひばりが丘住宅	1号棟	中層耐火構造3階建	1989年	1棟	18戸
		2号棟	中層耐火構造4階建	1991年	1棟	27戸
6	大橋住宅	1号～8号	木造1階建	1961年	2棟	8戸
		9号～20号	準耐火構造1階建	1961年	4棟	12戸
		21号～35号	準耐火構造1階建	1962年	5棟	15戸
		36号～68号	準耐火構造1階建	1963年	6棟	23戸
		69号～76号	準耐火構造1階建	1972年	2棟	8戸
		77号～84号	準耐火構造1階建	1974年	3棟	8戸
		2号棟1号～12号	準耐火構造2階建	1975年	2棟	12戸
		25号棟1号～6号	準耐火構造2階建	1976年	2棟	12戸
		26号棟1号～6号				
		27号棟1号～6号	準耐火構造2階建	1977年	1棟	6戸
		28号棟1号～6号	準耐火構造2階建	1978年	2棟	12戸
		29号棟1号～6号				
30号棟1号～6号	準耐火構造2階建	1979年	2棟	12戸		
31号棟1号～6号						
7	北余目住宅	1号～12号	準耐火構造1階建	1968年	3棟	12戸
		13号～20号、48号～50号	準耐火構造1階建	1969年	3棟	11戸
		21号～37号、51号～64号	準耐火構造1階建	1970年	9棟	31戸
		38号～47号	準耐火構造1階建	1971年	3棟	10戸
		65-1・2号、66-1・2号	木造1階建	1987年	2棟	4戸
		67-1・2号、68-1・2号	木造1階建	1988年	2棟	4戸

(2021(令和3)年8月末現在)

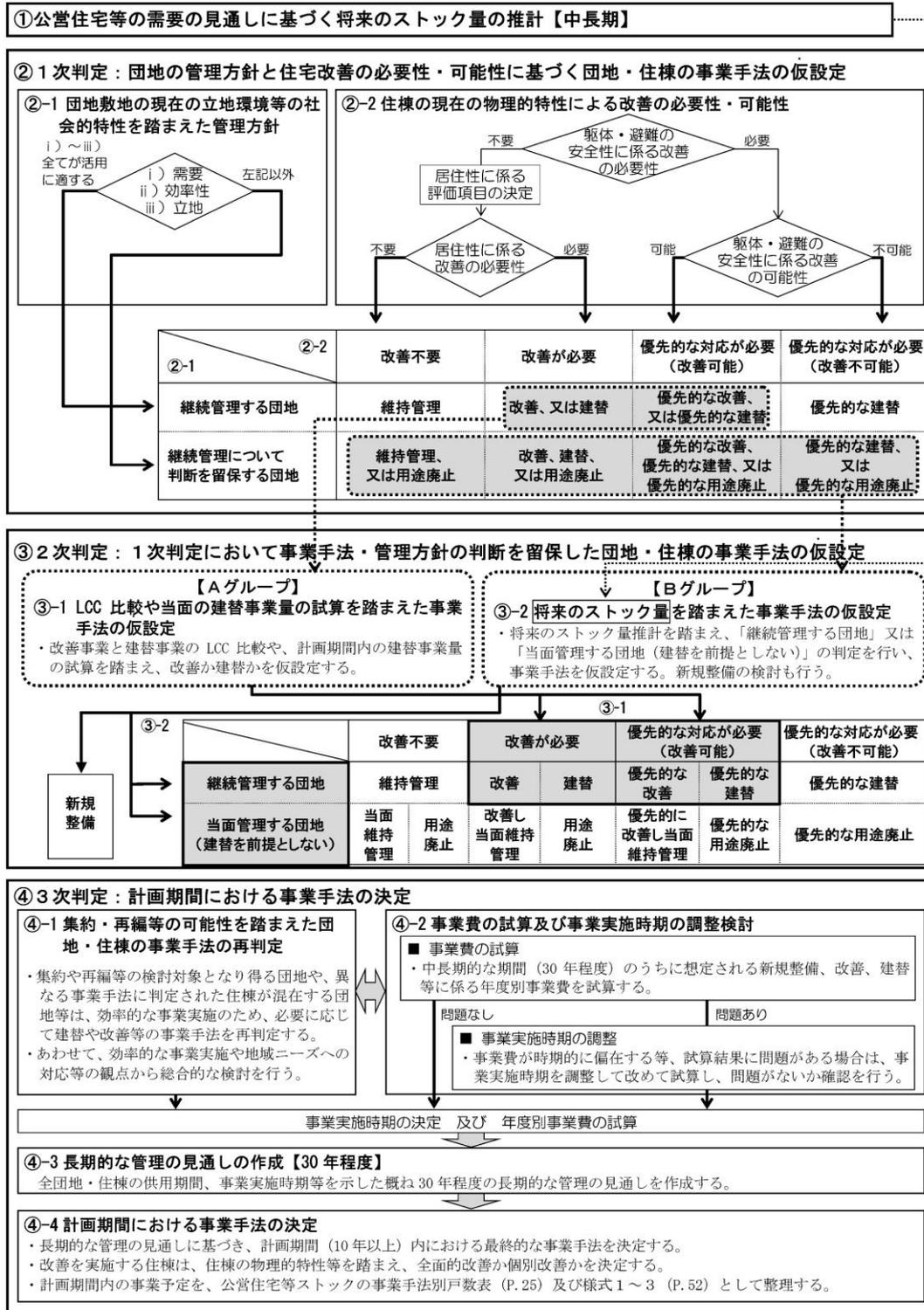
No	団地名	号棟	構造	建設年度 西暦	棟数	戸数
8	石田住宅	1号棟	中層耐火構造4階建	1985年	1棟	16戸
		2号棟	中層耐火構造4階建	1986年	1棟	16戸
		3号棟	中層耐火構造4階建	1987年	1棟	16戸
		4号棟	中層耐火構造4階建	1988年	1棟	16戸
		5号棟	中層耐火構造4階建	1989年	1棟	16戸
		6号棟	中層耐火構造4階建	1992年	1棟	16戸
		7号棟	中層耐火構造4階建	1993年	1棟	16戸
9	耳取第1住宅	1号~3号	木造1階建	1984年	3棟	3戸
		4号~6号	木造1階建	1985年	3棟	3戸
		7号~8号	木造1階建	1986年	2棟	2戸
		9号~10号	木造1階建	1987年	2棟	2戸
10	耳取第2住宅	1号	木造1階建	1987年	1棟	1戸
		13号~15号	木造1階建	1988年	3棟	3戸
		2号~4号	木造1階建	1989年	3棟	3戸
		5号~6号	木造2階建	1986年	2棟	2戸
		7号~8号	木造2階建	1987年	2棟	2戸
		9号~10号	木造2階建	1988年	2棟	2戸
		11号~12号	木造2階建	1989年	2棟	2戸
11	男石住宅	1号、3号~5号	木造1階建	1991年	4棟	4戸
		6号~10号	木造1階建	1992年	5棟	5戸
		11号~13号	木造1階建	1993年	3棟	3戸
12	向山住宅	1号棟~5号棟	木造2階建	1995年	5棟	18戸
13	下苗代沢住宅	1号棟~6号棟	木造1階建	1997年	6棟	18戸
		1号棟~10号棟	木造1階建	2000年	10棟	20戸
		1号棟~4号棟	木造1階建	2001年	4棟	12戸
		1号棟~4号棟	木造1階建	2002年	4棟	12戸
		1号棟~4号棟	木造1階建	2003年	4棟	11戸
14	城内団地	3号、6号、8号	木造1階建	1961年	3棟	3戸
15	鶯ノ木団地	1号棟~3号棟	準耐火構造1階建	1971年	3棟	12戸
16	お物見団地	1号~10号	木造1階建	1968年	10棟	10戸
		A棟、B棟	準耐火構造2階建	1981年	2棟	12戸
17	竹沢団地	お物見住宅	簡易耐火造2階建	1967年	1棟	2戸
		1号棟	木造2階建	2015年	1棟	10戸
18	蓬平住宅	2号棟、3号棟	木造2階建	2016年	2棟	14戸
		1号~5号	木造1階建	1991年	5棟	5戸
19	瀬原団地	6号~8号	木造1階建	1992年	3棟	3戸
		1号棟~2号棟	簡易耐火造2階建	1975年	2棟	10戸
20	池田団地	3号棟~4号棟	簡易耐火造2階建	1976年	2棟	10戸
		5号棟、6号棟	簡易耐火造2階建	1977年	2棟	10戸
		7号棟、8号棟	簡易耐火造2階建	1978年	2棟	10戸
		1号棟、2号棟	簡易耐火造2階建	1979年	2棟	10戸
		3号棟	簡易耐火造2階建	1980年	2棟	10戸
21	古戸団地	7号棟、9号棟	木造1階建	1968年	1棟	1戸
		12号、14号~17号、19号	木造1階建	1969年	8棟	12戸
22	北古戸団地	1~5号棟	木造2階建	1986年	5棟	10戸
23	白山堂団地	1号棟、2号棟	簡易耐火造2号棟	1974年	2棟	10戸
		3号棟~12号棟	木造1階建	1982年	10棟	10戸
		13号棟~17号棟	木造2階建	1983年	5棟	10戸
		19号棟~22号棟	木造2階建	1984年	4棟	8戸
		23号棟~27号棟	木造2階建	1985年	5棟	10戸
計					250棟	989戸

5-2. 団地別・住棟別の事業手法の選定

(1) 事業手法の選定フロー

事業手法の選定は、以下の選定フローに基づき実施する。

表 事業手法の選定フロー



出典：公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)(H28.8)

(2) 市営住宅等の需要見通しに基づく将来ストック量の推計（中長期）

「公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)」(平成28年8月 国土交通省住宅局住宅総合整備課)において、「公営住宅等の需要の見通しに基づく将来ストック量の推計【中長期】」に関する算定のプログラムに準じて算定を行ったところ、2040年度の著しい困窮年収未満世帯数は、1,141世帯と推計される。

一方で、市営住宅においては、耐用年数ならびに使用目標年数をもって用途廃止を行うと仮定した場合、2040年度の「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等」が817戸存するものと考えられ、2040年度の段階で公営住宅の管理戸数とあわせて、1,621戸在り、著しい困窮年収未満世帯数の1,141世帯を上回ることが確認できる。

(市営住宅の推計条件)

- ・長寿命化型改善を実施する住宅は、維持管理期間を使用目標年数までと仮定。
- ・長寿命化型改善を実施しない住宅は、維持管理期間を耐用年数までと仮定。

※使用目標年数:奥州市公共施設等総合管理計画 個別施設計画に示されている年数

(木造住宅:50年、中層耐火造:80年)

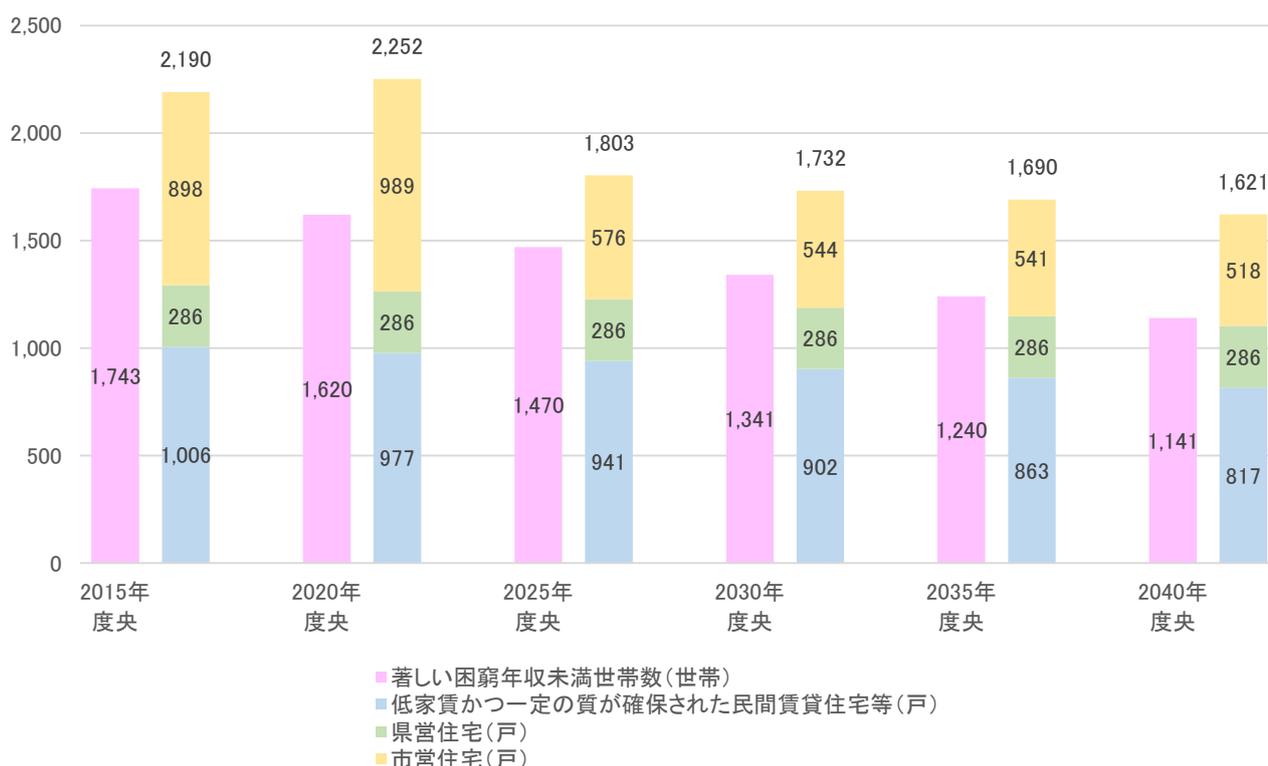


図 将来のストック量の推計からみた中長期の管理戸数の見通し

(3) 中長期的な管理の見通し

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示す。

現在管理している989戸の市営住宅のうち、既に耐用年数が超過している住宅395戸については、用途廃止を進める。

表 中長期的な管理の見通し

No	地域区分	団地名	号棟	棟数	戸数	建設年度	構造	2022-2031年	2032-2041年	2042-2051年
1	水沢	松堂住宅	1号～20号	5棟	20戸	1966	S41 準耐1	用途廃止	—	—
			1号棟	1棟	16戸	1982	S57 中耐4	個別改善	個別改善	維持管理
			2号棟	1棟	16戸	1983	S58 中耐4	個別改善	個別改善	維持管理
			3号棟	1棟	16戸	1984	S59 中耐4	個別改善	個別改善	維持管理
2		南丑沢住宅	1号～20号	5棟	20戸	1964	S39 準耐1	用途廃止	—	—
			21号～40号	6棟	20戸	1965	S40 準耐1	用途廃止	—	—
			41号～48号	4棟	8戸	1971	S46 準耐1	用途廃止	—	—
3		赤土田住宅	49号～58号	2棟	10戸	1971	S46 準耐2	用途廃止	—	—
			1号棟	1棟	12戸	1979	S54 中耐3	個別改善	個別改善	個別改善
			2号棟	1棟	16戸	1980	S55 中耐4	個別改善	個別改善	個別改善
4		川端住宅	3号棟	1棟	16戸	1981	S56 中耐4	個別改善	個別改善	個別改善
			1号棟	1棟	18戸	1972	S47 中耐3	個別改善	個別改善	維持管理
	2号棟～3号棟(改良住宅)		2棟	36戸	1973	S48 中耐3	個別改善	個別改善	維持管理	
5	ひばりが丘住宅	4号棟～5号棟(改良住宅)	2棟	24戸	1974	S49 中耐3	個別改善	個別改善	維持管理	
		6号棟	1棟	18戸	1975	S50 中耐3	個別改善	個別改善	維持管理	
		7号棟	1棟	18戸	1976	S51 中耐3	個別改善	個別改善	維持管理	
6	大橋住宅	8号棟	1棟	18戸	1977	S52 中耐3	個別改善	個別改善	維持管理	
		1号棟	1棟	18戸	1989	H1 中耐3	個別改善	個別改善	維持管理	
		2号棟	1棟	27戸	1991	H3 中耐4	個別改善	個別改善	維持管理	
		1号～8号	2棟	8戸	1961	S36 木1	用途廃止	—	—	
		9号～20号	4棟	12戸	1961	S36 準耐1	用途廃止	—	—	
		21号～35号	5棟	15戸	1962	S37 準耐1	用途廃止	—	—	
		36号～68号	6棟	23戸	1963	S38 準耐1	用途廃止	—	—	
		69号～76号	2棟	8戸	1972	S47 準耐1	用途廃止	—	—	
		77号～84号	3棟	8戸	1974	S49 準耐1	用途廃止	—	—	
		2号棟1号～6号	1棟	6戸	1975	S50 準耐2	用途廃止	—	—	
		2号棟7号～12号	1棟	6戸	1975	S50 準耐2	用途廃止	—	—	
		25号棟1号～6号、26号棟1号～6号	2棟	12戸	1976	S51 準耐2	用途廃止	—	—	
27号棟1号～6号	1棟	6戸	1977	S52 準耐2	用途廃止	—	—			
28号棟1号～6号、29号棟1号～6号	2棟	12戸	1978	S53 準耐2	用途廃止	—	—			
30号棟1号～6号、31号棟1号～6号	2棟	12戸	1979	S54 準耐2	用途廃止	—	—			
大橋住宅集約建替							中耐	新規建替え	維持管理	個別改善
7	北余目住宅	1号～12号	3棟	12戸	1968	S43 準耐1	用途廃止	—	—	
		13号～20号、48号～50号	3棟	11戸	1969	S44 準耐1	用途廃止	—	—	
		21号～37号、51号～64号	9棟	31戸	1970	S45 準耐1	用途廃止	—	—	
		38号～47号	3棟	10戸	1971	S46 準耐1	用途廃止	—	—	
		65-1・2号、66-1・2号	2棟	4戸	1987	S62 木1	個別改善	維持管理	用途廃止	
		67-1・2号、68-1・2号	2棟	4戸	1988	S63 木1	個別改善	維持管理	用途廃止	
8	石田住宅	1号棟	1棟	16戸	1985	S60 中耐4	個別改善	個別改善	個別改善	
		2号棟	1棟	16戸	1986	S61 中耐4	個別改善	個別改善	個別改善	
		3号棟	1棟	16戸	1987	S62 中耐4	個別改善	個別改善	個別改善	
		4号棟	1棟	16戸	1988	S63 中耐4	個別改善	個別改善	個別改善	
		5号棟	1棟	16戸	1989	H1 中耐4	個別改善	個別改善	個別改善	
		6号棟	1棟	16戸	1992	H4 中耐4	個別改善	個別改善	個別改善	
		7号棟	1棟	16戸	1993	H5 中耐4	個別改善	個別改善	個別改善	

No	地域区分	団地名	号棟	棟数	戸数	建設年度	構造	2022-2031年	2032-2041年	2042-2051年		
9	江刺	耳取第1住宅	1号～3号	3棟	3戸	1984	S59	木1	個別改善	個別改善	用途廃止	
			4号～6号	3棟	3戸	1985	S60	木1	個別改善	個別改善	用途廃止	
			7号～8号	2棟	2戸	1986	S61	木1	個別改善	個別改善	用途廃止	
			9号～10号	2棟	2戸	1987	S62	木1	個別改善	個別改善	用途廃止	
10		耳取第2住宅	1号	1棟	1戸	1987	S62	木1	個別改善	個別改善	用途廃止	
			13号～15号	3棟	3戸	1988	S63	木1	個別改善	個別改善	用途廃止	
			2号～4号	3棟	3戸	1989	H1	木1	個別改善	個別改善	用途廃止	
			5号	1棟	1戸	1986	S61	木2	個別改善	個別改善	用途廃止	
			6号	1棟	1戸	1986	S61	木2	維持管理	維持管理	用途廃止	
			7号	1棟	1戸	1987	S62	木2	維持管理	維持管理	用途廃止	
			8号	1棟	1戸	1987	S62	木2	用途廃止	—	—	
			9号～10号	2棟	2戸	1988	S63	木2	用途廃止	—	—	
11	男石住宅	1号、3号～5号	4棟	4戸	1991	H3	木1	個別改善	個別改善	用途廃止		
		6号～10号	5棟	5戸	1992	H4	木1	個別改善	個別改善	用途廃止		
		11号～13号	3棟	3戸	1993	H5	木1	個別改善	個別改善	用途廃止		
12	下苗代沢住宅	1号棟～5号棟	5棟	18戸	1995	H7	木2	個別改善	個別改善	用途廃止		
13		1号棟～6号棟	6棟	18戸	1997	H9	木1	個別改善	個別改善	用途廃止		
		1号棟～10号棟	10棟	20戸	2000	H12	木1	個別改善	個別改善	用途廃止		
		1号棟～4号棟	4棟	12戸	2001	H13	木1	個別改善	個別改善	維持管理		
		1号棟～4号棟	4棟	12戸	2002	H14	木1	個別改善	個別改善	維持管理		
		1号棟～4号棟	4棟	11戸	2003	H15	木1	個別改善	個別改善	維持管理		
14	前沢	城内団地	3号、6号、8号	3棟	3戸	1961	S36	木1	用途廃止	—	—	
15		鶴ノ木団地	1号棟～3号棟	3棟	12戸	1971	S46	準耐1	用途廃止	—	—	
16		お物見団地	1号～10号	10棟	10戸	1968	S43	木1	用途廃止	—	—	
			A棟、B棟	2棟	12戸	1981	S56	準耐2	用途廃止	—	—	
17		竹沢団地	お物見住宅	1・2号(単独住宅)	1棟	2戸	1967	S42	簡2	用途廃止	—	—
			1号棟	1棟	10戸	2015	H27	木2	維持管理	個別改善	個別改善	
18		胆沢	蓬平住宅	2号棟、3号棟	2棟	14戸	2016	H28	木2	維持管理	個別改善	個別改善
	1号～5号			5棟	5戸	1991	H3	木1	個別改善	維持管理	用途廃止	
19	瀬原団地	池田団地	6号～8号	3棟	3戸	1992	H4	木1	個別改善	維持管理	用途廃止	
			1号棟～2号棟	2棟	10戸	1975	S50	簡2	用途廃止	—	—	
20	衣川	古戸団地	3号棟～4号棟	2棟	10戸	1976	S51	簡2	用途廃止	—	—	
			3号棟、4号棟	2棟	10戸	1977	S52	簡2	維持管理	用途廃止	—	
			5号棟、6号棟	2棟	10戸	1978	S53	簡2	維持管理	用途廃止	—	
			7号棟、8号棟	2棟	10戸	1979	S54	簡2	維持管理	用途廃止	—	
21	北古戸団地	白山堂団地	1号棟、2号棟	2棟	10戸	1980	S55	簡2	維持管理	用途廃止	—	
			3号棟	1棟	1戸	1968	S43	木1	用途廃止	—	—	
23	白山堂団地	白山堂団地	7号棟、9号棟、12号、14号～17号、19号	8棟	12戸	1969	S44	木1	用途廃止	—	—	
			1～5号棟	5棟	10戸	1986	S61	木2	維持管理	用途廃止	—	
			1号棟、2号棟	2棟	10戸	1974	S49	簡2	用途廃止	—	—	
			3号棟～12号棟	10棟	10戸	1982	S57	木1	用途廃止	—	—	
			13号棟～17号棟	5棟	10戸	1983	S58	木2	用途廃止	—	—	
22	白山堂団地	白山堂団地	19号棟～22号棟	4棟	8戸	1984	S59	木2	用途廃止	—	—	
			23号棟～27号棟	5棟	10戸	1985	S60	木2	用途廃止	—	—	
管理戸数計				250棟	989戸	管理戸数		594戸	518戸	440戸		

○維持管理に設定しているが事業見直しに合わせ、個別改善へ変更となる場合もある。(現在設定は修繕周期による位置付け)

○管理戸数計は、計画期間最終年における管理戸数。(使用目標年数による耐用年数より)

注) 個別改善: 改善事業の実施 / 維持管理: 計画修繕を行う維持管理 / 用途廃止に向けた維持管理 / 用途廃止

(4) 団地別・住棟別事業手法の選定

計画期間内における団地別・住棟別事業手法は以下のとおりとする。

■市営住宅等ストックの事業手法別戸数表

		1～5年目	6～10年目	合計
市営住宅等管理戸数		989戸	670戸	—
	・新規整備事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
	・維持管理予定戸数	670戸	594戸	—
	うち計画修繕対応戸数	503戸	151戸	636戸
	うち改善事業予定戸数	167戸	443戸	518戸
	個別改善事業予定戸数	167戸	443戸	518戸
	全面的改善事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
	・建替事業予定戸数 ※	0戸	0戸	0戸
・用途廃止予定戸数	319戸	76戸	395戸	

※建替事業予定戸数は、大橋住宅・南丑沢住宅・北余目住宅の一部の集約建替を予定しているが、建設住戸数、建設着工時期等について、今後各種検討協議が必要となるため、建替事業の見直しに合わせ再判定を行う予定とする。

6. 点検の実施方針

国では、全対象施設に対する点検・診断を実施し、その結果に基づき必要な対策を行うとともに、点検・診断結果や対策履歴等の情報を記録し、次の点検・診断等へ活用する「メンテナンスサイクル」を構築することとしている。

本市においても、全ての住棟を対象に定期点検と日常点検を実施する。「公営住宅等日常点検マニュアル(耐火・準耐火構造編)(木造)(平成28年8月 国土交通省住宅局住宅総合整備課)」等の日常点検チェックリストを活用した、ストックの状況把握を行う。

日常点検については、本市は指定管理者制度を導入により、良好な施設維持管理のため「年間計画表」をもとにした計画的な保守管理により予防保全に努めている。今後もこの取組みを継続し、ストックの状況把握に努める。

不具合等があることが判明した場合は、詳細調査を実施するなど適切な対応を行い、建物の安全性を確保する。

データベースには、定期点検や日常点検の結果、修繕履歴、直近で想定される工事項目等をカルテに記録し、修繕・維持管理の的確な実施や次回の点検・診断に活用していく。

7. 計画修繕の実施方針

(1) 修繕項目と周期

建物を長期にわたって良好に維持管理していくためには、建物の内外装・設備等の経年劣化に応じて、修繕周期を参考にしながら、適時適切な修繕を実施していくことが重要である。

(2) 計画修繕の実施方針

【計画修繕に関する考え方】

建物を長期にわたって良好に維持管理していくためには、点検結果等を踏まえた予防保全的な観点から屋根防水や外壁塗装等の計画修繕の実施や、建物の設備等の劣化状況に応じた修繕を計画的に実施することが必要である。予防保全が必要な部位(屋根防水や外壁塗装等)については、修繕項目と周期に基づき優先的に修繕を行う。

予防保全が必要な部位(屋根防水や外壁塗装等)の計画修繕は、過去の実績等から想定する入居前修繕等を想定した予算の枠内で事業費が収まらない可能性があるため、必要な工事を見定めながら、入居者の居住環境の確保・住棟の劣化進行の抑制の観点から必要となる予算確保へ取り組む。

【点検結果への対応に関する考え方】

点検の結果、建物の安全性や健全性等が確保されている場合は、修繕の実施時期を延期するなど柔軟に対応しながら修繕を実施する。

なお、屋根防水や外壁塗装等の修繕のうち、改善事業で実施可能なものについては可能な限り改善事業で実施するものとする。

【改善事業実施との実施時期の調整に関する考え方】

修繕内容によっては、同時に実施することでコスト縮減や居住者への負担軽減が図られることや、同一団地内で一斉に行うことでコスト縮減を図ることも考えられることから、修繕を実施する際には、他の修繕が実施可能かどうかを検討した上で実施する。

【用途廃止・建替予定住棟における修繕実施の考え方】

用途廃止対象住棟や建替予定住棟については、供用期間を踏まえ、原則として計画修繕は実施せず、他の住棟を優先して実施する。

【カルテへの情報蓄積の考え方】

修繕の内容は、点検結果と同様に修繕履歴をカルテに蓄積し、次の点検や修繕に活かすものとする。

(3) 修繕に対する検討課題

指定管理者が実施する定期点検や入居者の意向の把握等を踏まえた修繕については、1件につき50万円(消費税及び地方消費税含む。)以上のものについては、市の責任において実施し、1件につき50万円未満のものについては、指定管理者の費用と責任において実施するものとしている。

入居者等からの修繕依頼に対する詳細は「修繕・管理受付報告書」に記録するとともに、修繕が完了した内容を確認できるよう「台帳」により住宅別、月別に保管するものとし、今後の課題となり得る修繕については、市との協議結果を踏まえたうえで、状況に応じて修繕を実施する。

既存設備機器等の更新の際は、省エネルギー設備への更新についても検討を行う。

【修繕の判断を継続して検討する項目】

- ・鉄部塗装の剥がれ及び錆に対する修繕(該当住宅)
(高齢者等への配慮:バリアフリーへの対応)
- ・住宅のバリアフリー化:住戸内手摺の設置の検討(トイレ・浴室・玄関 等)
(環境・エネルギーへの配慮:省エネルギー対応)
- ・既存設備機器等の更新の際は、省エネルギー設備への更新の検討を行う。
- ・給湯設備環境の整備の検討(台所・風呂・洗面所)

※修繕規模、工事内容等に応じて改善事業となる可能性もある。

8. 改善事業の実施方針

(1) 改善事業の実施方針

計画期間内に実施する改善事業は、以下の方針に基づき実施する。

① 長寿命化型

一定の居住性や安全性が確保されており、長期的な活用を図る住棟において、市営住宅等の劣化防止、耐久性向上及び維持管理の容易化の観点から、予防保全的な改善を行う。

【改善事業の実施内容】

- ・屋上防水(屋根防水)
- ・外壁改修
- ・給水ポンプ改修
- ・排水管改修

■長寿命化型改善の定義(「公営住宅等長寿命化計画策定指針(H21.3)」より)

- ・従前の仕様等と比して耐久性が向上するものであること。
 - ・従前の仕様等と比して躯体への影響が軽減されるものであること。
 - ・従前の仕様等と比して維持管理を容易にするものであること。
- ※全てに該当する必要はなく、いずれかの項目に該当すること

② 安全性確保型

安全性を確保するため、バルコニー・廊下手摺及び転落防止柵等が、鉄製の住宅については、軽量で耐久性の高いアルミ化への改修改善を行う。

【改善事業の実施内容】

- ・ベランダ手摺改修

③ 居住性向上型

長期使用による高置水槽は、耐久性及び衛生面から住人の健康被害問題等に発展する可能性があるため、入居者が安全・安心して居住できるよう、屋上高置水槽の更新を図り居住性向上を図る。

【改善事業の実施内容】

- ・屋上高置水槽の更新

※屋上高置水槽の更新については、現在使用の製品の性能向上が図れるBL製品等の品質確保を行うものとする。

【参考:優良住宅部品(BL部品)について】

・一般財団法人ベターリビングでは、以下のすべての要件に適合する住宅部品をBL部品として認定している。

■優良住宅部品(BL部品)の認定の要件(以下の①～⑤の全ての要件に適合)

- ① 機能に優れ、快適な居住環境を提供できるものであること
- ② 安全性が優れたものであること
- ③ 耐久性、維持性が優れたものであること
- ④ 適切な施工が担保されているものであること
- ⑤ 確実な供給、品質保証及び維持管理サービスが提供できるものであること

9. 建替事業の実施方針

(1) 建替事業の実施方針

計画期間内に実施する建替事業は、以下の方針に基づき実施する。

① 建替事業を実施するために必要な調査及び設計の実施

建替工事の実施にあたっては、建替に係る調査並びに各種設計が必要となる。このため、建替事業を実施するために必要な調査及び設計を実施する。

② 建替に関する検討

計画期間内において、大橋住宅、南丑沢住宅及び北余目住宅(一部)の集約化建替えを検討する。

大橋住宅は、既に耐用年数が超過しており耐震性を確保出来ていない住宅(木造住宅平屋、準耐火造平屋)と計画期間内に全ての住棟で耐用年数を超過する住宅(準耐火造2階)がある。大橋住宅敷地は、用途地域内に位置し、敷地面積が 11,950.74 m²の平坦な敷地であり建替えに適した団地である。

南丑沢住宅及び北余目住宅(一部)は、大橋住宅の集約建替えにあわせ用途廃止を検討する。

集約建替に際しては、周辺地域のコミュニティや地域振興にも大きな影響を与える事から、地域住民に対して事業内容を丁寧に周知し、理解を求めるものとする。

③ 供給方法等の検討

建替に伴う市営住宅の供給方法については、本市の財政状況を踏まえ将来の財政負担の軽減・平準化を視野に入れ、民間活力の活用を含め、多角的な視点から検討する。

10. 用途廃止の実施方針

「5.長寿命化計画の対象と事業手法の選定」にて、用途廃止と判定した市営住宅についての実施方針を以下に示す。

(1) 入居者への説明及び意向把握

入居者に対して事前にアンケート調査や説明会を実施し、入居者の意向(他の市営住宅への移転・退去等)を把握する。

(2) 移転先の検討・調整・支援

移転に際しては、入居者の現在の生活環境に考慮し、近隣の市営住宅等への移転を優先的に検討するなど、移転先でのコミュニティの確保や移転が完了するまでの期間の入居者の安全・安心に配慮する。

移転先の検討にあたっては、本来階層の入居者は公営住宅の理念に基づき、優先的に公営住宅へ移転させる。

裁量階層及び高額所得層は明け渡しの意向確認を行い、自主的な明け渡しに努めていただけるよう働きかける。