別紙１

南種子町公営住宅等長寿命化計画

令和３年12月

鹿児島県南種子町　建設課

南種子町公営住宅等長寿命化計画

目　次

１．公営住宅等長寿命化計画の背景・目的 ･････････････････････ 1

２．計画期間 ･･･ 1

３．公営住宅等の状況の把握・整理 ･････････････････････････ 2

４．長寿命化に関する基本方針 ･････････････････････････････ 11

５．公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定 ･････････ 12

６．点検の実施方針 ･･ 17

７．計画修繕の実施方針 ････････････････････････････････････ 17

８．改善事業の実施方針 ････････････････････････････････････ 18

９．建替事業の実施方針 ････････････････････････････････････ 19

１０．新規団地の整備方針 ･･････････････････････････････････ 20

１１．長寿命化のための事業実施予定一覧 ･･････････････････ 21

１２．ライフサイクルコストとその縮減効果の算出 ･･････････ 24

１．公営住宅等長寿命化計画の背景・目的

①背景

南種子町（以下、「本町」）は、2021 年度（令和 3 年度）現在、187 戸の公営住宅等を管理しているが、昭和 30～60 年代に供給されたストックは、更新時期を迎えており、社会情勢の変化、入居者ニーズの変化等もあり、計画的な建替え、改善を行っていく必要がある。

そのため、計画的な修繕・改善により長寿命化を図る住宅を判別し、定期的な点検および早期の修繕・改善により更新コストの縮減を目指すために、中長期的な維持管理計画の策定が求められている。

②目的

南種子町公営住宅等長寿命化計画（以下、「本計画」）では、住棟毎に、建替え、改善、修繕等の活用手法を定め、効率的に事業を実施することにより、良質なストックの有効活用を図り、効果的に長期活用することを目的とする。

また、事業に伴う費用対効果を算出し、活用手法の選定を行い、長寿命化による更新コストの削減と事業量の平準化等を図ることを目的とする。

２．計画期間

2022 年度（令和 4 年度）～2031 年度（令和 13 年度）までの 10 年間とする。

３．公営住宅等の状況の把握・整理

（１）公営住宅等の状況

①管理戸数

・ 本町は、2021 年（令和 3 年）7 月 7 日現在、公営住宅等 23 団地 187 戸の公営住宅等を管理している。

・ 種類別にみると、公営住宅が 171 戸（91.4%）、特定公共賃貸住宅が 16 戸（8.6%）となっている。

表　種類構造別管理戸数　（単位：棟、戸）

種類	構造	棟数	割合	戸数	割合
公営住宅	木造	23	27.7%	52	27.8%
	準平	44	53.0%	119	63.6%
特公賃	木造	16	19.3%	16	8.6%
合　計		83	100.0%	187	100.0%

資料：建設課

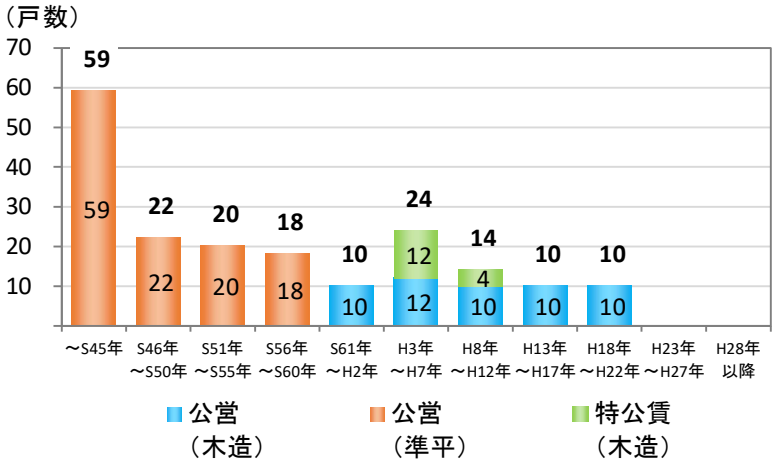
②構造別・建築年度別の状況

・ 建築時期別にみると、1981 年（昭和 56 年）の新耐震基準制定以前に建築された住戸が 101 戸と全体の 54.2%を占める。

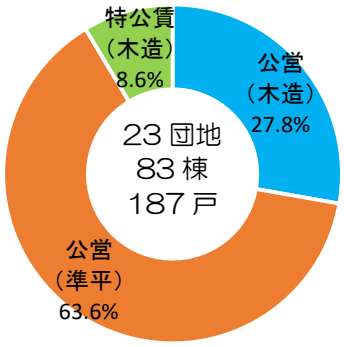
・ 一番古い住棟は 1964 年（昭和 39 年）建築の準平があり、建築後 57 年経過している。

・ 構造別にみると、1985 年（昭和 60 年）以前は準平を中心に建設されており、それ以降は木造を中心に建設されている。

・ また、構造毎の割合をみると準平が 63.6%と最も多くなっている。



建築時期別住宅戸数



構造別管理戸数の割合

本計画において、公営住宅等の種類、構造は次の通り表記する。
〈種類〉　公営：公営住宅、　特公賃：特定公共賃貸住宅
〈構造〉　木造：木造、　準平：準耐火構造平屋建て

③耐用年限経過状況

- 耐用年限の 1/2 を経過しているのは 177 戸、全体の 94.7%を占める。
- 耐用年限を既に経過しているのは 129 戸、全体の 68.9%を占める。
- 公営住宅の木造以外は全て耐用年限 1/2 以上である。

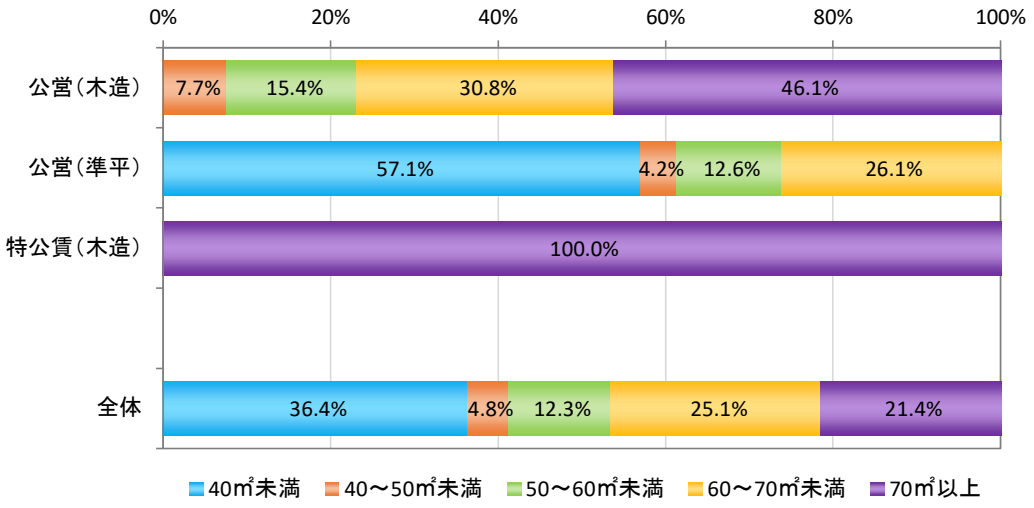
表　耐用年限経過状況(戸数)　　（単位：戸、%）

	公営		特公賃	総計
	木造	準平	木造	
耐用年限1/2未満	10			10
	5.3%			5.3%
耐用年限1/2以上	42	119	16	177
	22.5%	63.6%	8.6%	94.7%
耐用年限以上	10	119		129
	5.3%	63.6%		68.9%
管理戸数	52	119	16	187

資料：建設課

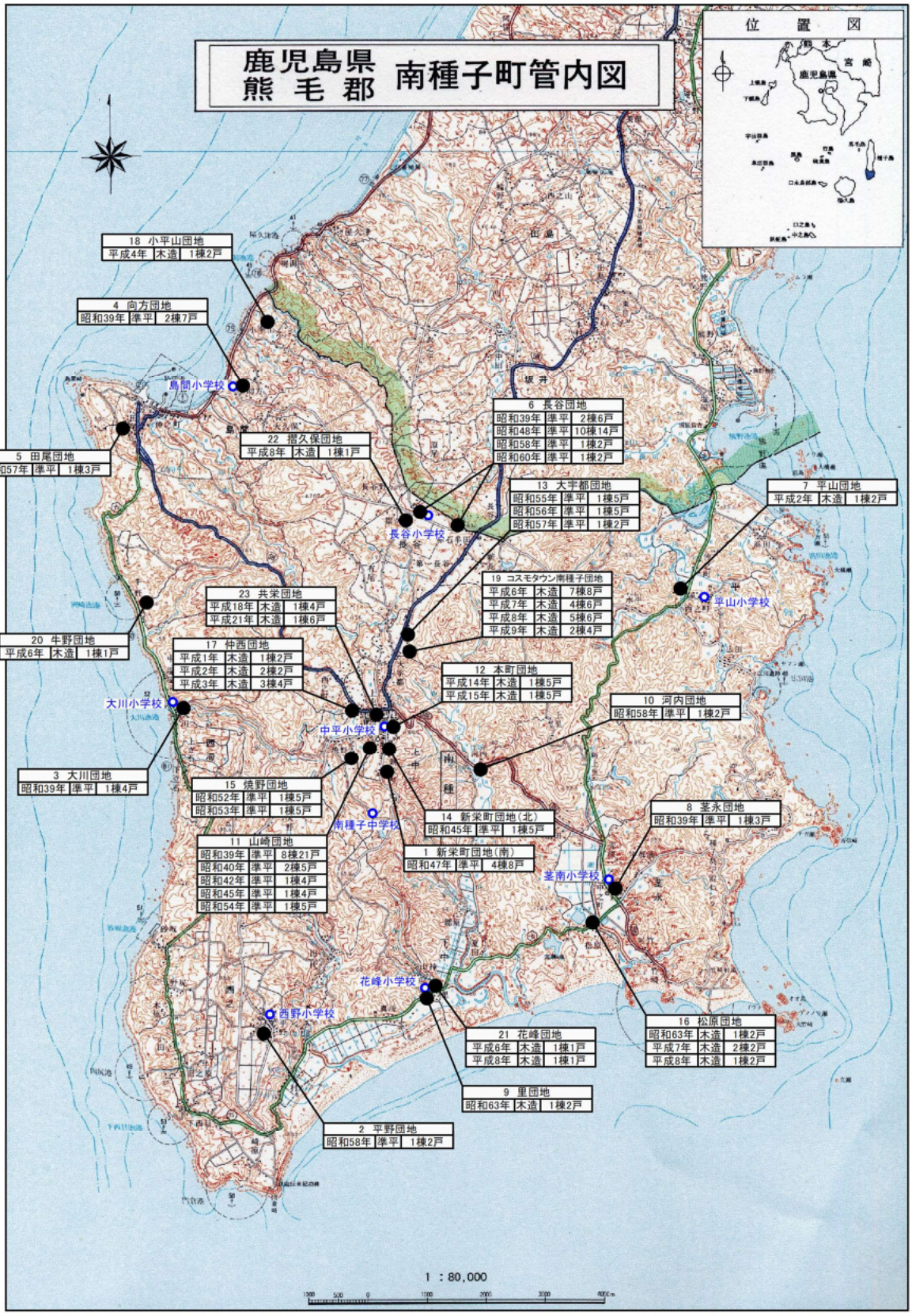
④居住環境水準状況

- 専用住戸面積の状況をみると、40 ㎡未満の住宅が最も多く全体の約 4 割を占め、次いで 60～70 ㎡、70 ㎡以上の住宅がそれぞれ約 2 割を占める。
- 構造別にみると、準平の約 6 割が 40 ㎡未満となっており居住水準が低くなっている。
- 最低居住面積水準未満の世帯数は 6 世帯、全体の 3.2%を占める。
- 設備の整備状況をみると、浴室の整備率は 82.4%、3 点給湯の整備率は 44.4%、合併浄化槽の整備率は 38.5%、バリアフリー化の整備率は 27.8%となっている。



種類構造別の住戸規模

公営住宅等の位置図


鹿児島県
熊毛郡 南種子町管内図
位置図
18 小平山団地
平成4年 木造 1棟2戸
4 向方団地
昭和39年 準平 2棟7戸
島間小学校
5 田尾団地
昭和57年 準平 1棟3戸
22 習久保団地
平成8年 木造 1棟1戸
6 長谷団地
昭和39年 準平 2棟6戸
昭和48年 準平 10棟14戸
昭和58年 準平 1棟2戸
昭和60年 準平 1棟2戸
13 大平都団地
昭和55年 準平 1棟5戸
昭和56年 準平 1棟5戸
昭和57年 準平 1棟2戸
7 平山団地
平成2年 木造 1棟2戸
長谷小学校
19 コスモタウン南種子団地
平成6年 木造 7棟8戸
平成7年 木造 4棟6戸
平成8年 木造 5棟6戸
平成9年 木造 2棟4戸
平山小学校
23 共栄団地
平成18年 木造 1棟4戸
平成21年 木造 1棟6戸
20 牛野団地
平成6年 木造 1棟1戸
17 仲西団地
平成1年 木造 1棟2戸
平成2年 木造 2棟2戸
平成3年 木造 3棟4戸
12 本町団地
平成14年 木造 1棟5戸
平成15年 木造 1棟5戸
大川小学校
中平小学校
10 河内団地
昭和58年 準平 1棟2戸
3 大川団地
昭和39年 準平 1棟4戸
15 焼野団地
昭和52年 準平 1棟5戸
昭和53年 準平 1棟5戸
南種子中学校
14 新栄町団地(北)
昭和45年 準平 1棟5戸
8 茎永団地
昭和39年 準平 1棟3戸
11 山崎団地
昭和39年 準平 8棟21戸
昭和40年 準平 2棟5戸
昭和42年 準平 1棟4戸
昭和45年 準平 1棟4戸
昭和54年 準平 1棟5戸
1 新栄町団地(南)
昭和47年 準平 4棟8戸
茎南小学校
花峰小学校
西野小学校
21 花峰団地
平成6年 木造 1棟1戸
平成8年 木造 1棟1戸
16 松原団地
昭和63年 木造 1棟2戸
平成7年 木造 2棟2戸
平成8年 木造 1棟2戸
9 里団地
昭和63年 木造 1棟2戸
2 平野団地
昭和58年 準平 1棟2戸
1 : 80,000

公営住宅等一覧

令和3年7月7日現在

No.	団地名	棟番号	建築年度		構造	経過年数	階数	棟数	戸数	床面積（㎡/戸）	敷地面積（㎡）	備考
			和暦	西暦								
1	新栄町団地（南）	1	S47	1972	準平	49	1	1	2	38.60	1,578	公営
		2	S47	1972	準平	49	1	1	2	38.60		公営
		3	S47	1972	準平	49	1	1	2	38.60		公営
		4	S47	1972	準平	49	1	1	2	38.60		公営
2	平野団地	1	S58	1983	準平	38	1	1	2	60.43	953	公営
3	大川団地	1	S39	1964	準平	57	1	1	4	31.32	525	公営
4	向方団地	1	S39	1964	準平	57	1	1	3	31.32	1,124	公営
		2	S39	1964	準平	57	1	1	4	31.32		公営
5	田尾団地	1	S57	1982	準平	39	1	1	3	60.43	745	公営
6	長谷団地	1	S39	1964	準平	57	1	1	4	31.32	1,306	公営
		2	S39	1964	準平	57	1	1	2	31.32		公営
		3	S48	1973	準平	48	1	1	1	38.60	2,805	公営
		4	S48	1973	準平	48	1	1	2	38.60		公営
		5	S48	1973	準平	48	1	1	1	38.60		公営
		6	S48	1973	準平	48	1	1	1	38.60		公営
		7	S48	1973	準平	48	1	1	2	38.60		公営
		8	S48	1973	準平	48	1	1	1	38.60		公営
		9	S48	1973	準平	48	1	1	2	38.60		公営
		10	S48	1973	準平	48	1	1	1	38.60		公営
		11	S48	1973	準平	48	1	1	2	38.60		公営
		12	S48	1973	準平	48	1	1	1	38.60		公営
		13	S58	1983	準平	38	1	1	2	60.43	768	公営
		14	S60	1985	準平	36	1	1	2	60.43	690	公営
7	平山団地	1	H2	1990	木造	31	1	1	2	65.61	629	公営
8	茎永団地	1	S39	1964	準平	57	1	1	3	31.32	428	公営
9	里団地	2	S63	1988	木造	33	1	1	2	65.61	420	公営
10	河内団地	1	S58	1983	準平	38	1	1	2	60.43	915	公営
11	山崎団地	1	S39	1964	準平	57	1	1	1	31.32	1,017	公営
									2	62.64		公営
		2	S39	1964	準平	57	1	1	1	62.64	4,601	公営
		3	S39	1964	準平	57	1	1	1	31.32		公営
									2	62.64		公営
		4	S39	1964	準平	57	1	1	1	31.32		公営
									2	62.64		公営
		5	S39	1964	準平	57	1	1	3	31.32		公営
		7	S39	1964	準平	57	1	1	1	31.32		公営
									1	62.64		公営
		8	S39	1964	準平	57	1	1	1	31.32		公営
									1	62.64		公営
		9	S39	1964	準平	57	1	1	4	31.32		公営
		10	S40	1965	準平	56	1	1	3	31.32		公営
									1	62.64		公営
		11	S40	1965	準平	56	1	1	1	62.64		公営
		13	S42	1967	準平	54	1	1	3	31.59		公営
									1	63.18		公営
		14	S45	1970	準平	51	1	1	3	31.25	741	公営
									1	62.50		公営
		15	S54	1979	準平	42	1	1	5	54.50	1,158	公営

公営住宅等一覧

令和3年7月7日現在

No.	団地名	棟番号	建築年度		構造	経過年数	階数	棟数	戸数	床面積（㎡/戸）	敷地面積（㎡）	備考
			和暦	西暦								
12	本町団地	1	H14	2002	木造	19	2	1	2	44.84	1,390	公営
									1	59.71		公営
									2	75.20		公営
		2	H15	2003	木造	18	2	1	2	44.84		公営
									1	59.71		公営
									2	75.20		公営
13	大宇都団地	1	S55	1980	準平	41	1	1	5	57.15	3,244	公営
		2	S56	1981	準平	40	1	1	5	60.61		公営
		3	S57	1982	準平	39	1	1	2	60.43		公営
14	新栄町団地（北）	1	S45	1970	準平	51	1	1	5	31.25	540	公営
15	焼野団地	1	S52	1977	準平	44	1	1	5	48.93	2,443	公営
		2	S53	1978	準平	43	1	1	5	51.74		公営
16	松原団地	1	S63	1988	木造	33	1	1	2	65.61	709	公営
		2	H7	1995	木造	26	1	1	1	83.92	977	特公賃
		3	H7	1995	木造	26	1	1	1	83.92		特公賃
		4	H8	1996	木造	25	1	1	2	79.99	890	公営
17	仲西団地	1	H1	1989	木造	32	1	1	2	65.61	2,202	公営
		2	H2	1990	木造	31	1	1	1	62.52		公営
		3	H2	1990	木造	31	1	1	1	62.52		公営
		4	H3	1991	木造	30	1	1	2	68.92		公営
		5	H3	1991	木造	30	1	1	1	62.52		公営
		6	H3	1991	木造	30	1	1	1	62.52		公営
18	小平山団地	1	H4	1992	木造	29	1	1	2	68.92	1,669	公営
19	コスモタウン南種子団地	1	H6	1994	木造	27	2	1	1	88.51	328	特公賃
		2	H6	1994	木造	27	2	1	1	88.51	426	特公賃
		3	H6	1994	木造	27	2	1	1	88.51	298	特公賃
		4	H6	1994	木造	27	2	1	1	88.51	297	特公賃
		5	H6	1994	木造	27	1	1	1	83.92	334	特公賃
		6	H6	1994	木造	27	1	1	1	83.92	248	特公賃
		7	H6	1994	木造	27	2	1	1	77.09	508	公営
									1	76.87		公営
		8	H7	1995	木造	26	2	1	1	88.51	272	特公賃
		9	H7	1995	木造	26	2	1	1	88.51	288	特公賃
		10	H7	1995	木造	26	2	1	1	79.99	543	公営
									1	79.56		公営
		11	H7	1995	木造	26	2	1	1	76.89	655	公営
									1	77.24		公営
		12	H8	1996	木造	25	1	1	1	83.92	189	特公賃
		13	H8	1996	木造	25	2	1	1	88.51	351	特公賃
		14	H8	1996	木造	25	2	1	1	79.99	453	公営
									1	76.94		公営
		15	H8	1996	木造	25	2	1	1	76.94	353	公営
		16	H8	1996	木造	25	2	1	1	76.94	306	公営
		17	H9	1997	木造	24	2	1	1	79.99	358	公営
									1	77.03		公営
		18	H9	1997	木造	24	2	1	1	76.99	433	公営
									1	77.24		公営
20	牛野団地	1	H6	1994	木造	27	1	1	1	83.92	523	特公賃
21	花峰団地	1	H6	1994	木造	27	1	1	1	83.92	1,445	特公賃
		2	H8	1996	木造	25	1	1	1	83.92		特公賃
22	摺久保団地	1	H8	1996	木造	25	1	1	1	83.92	448	特公賃
23	共栄団地	1	H18	2006	木造	15	2	1	4	75.20	888	公営
		2	H21	2009	木造	12	1	1	6	55.05	874	公営
合　計								83	187			

資料：建設課

団地別住棟別の耐用年限及び耐用年限の 1/2 の経過年

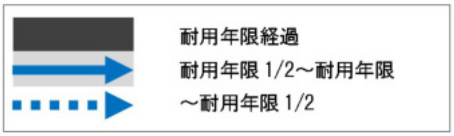
令和3年7月7日現在

No.	団地名	棟番号	建築年度		構造	耐用年限	経過年数	残り耐用年限	階数	棟数	戸数	耐用年限及び耐用年限の1/2の経過年										耐用年限の1/2	耐用年限経過	備考
			和暦	西暦								2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031			
1	新栄町団地（南）	1	S47	1972	準平	30	49	-19	1	1	2		耐用年限は 2002年 に経過									1987	2002	公営
		2	S47	1972	準平	30	49	-19	1	1	2		耐用年限は 2002年 に経過									1987	2002	公営
		3	S47	1972	準平	30	49	-19	1	1	2		耐用年限は 2002年 に経過									1987	2002	公営
		4	S47	1972	準平	30	49	-19	1	1	2		耐用年限は 2002年 に経過									1987	2002	公営
2	平野団地	1	S58	1983	準平	30	38	-8	1	1	2		耐用年限は 2013年 に経過									1998	2013	公営
3	大川団地	1	S39	1964	準平	30	57	-27	1	1	4		耐用年限は 1994年 に経過									1979	1994	公営
4	向方団地	1	S39	1964	準平	30	57	-27	1	1	3		耐用年限は 1994年 に経過									1979	1994	公営
		2	S39	1964	準平	30	57	-27	1	1	4		耐用年限は 1994年 に経過									1979	1994	公営
5	田尾団地	1	S57	1982	準平	30	39	-9	1	1	3		耐用年限は 2012年 に経過									1997	2012	公営
6	長谷団地	1	S39	1964	準平	30	57	-27	1	1	4		耐用年限は 1994年 に経過									1979	1994	公営
		2	S39	1964	準平	30	57	-27	1	1	2		耐用年限は 1994年 に経過									1979	1994	公営
		3	S48	1973	準平	30	48	-18	1	1	1		耐用年限は 2003年 に経過									1988	2003	公営
		4	S48	1973	準平	30	48	-18	1	1	2		耐用年限は 2003年 に経過									1988	2003	公営
		5	S48	1973	準平	30	48	-18	1	1	1		耐用年限は 2003年 に経過									1988	2003	公営
		6	S48	1973	準平	30	48	-18	1	1	1		耐用年限は 2003年 に経過									1988	2003	公営
		7	S48	1973	準平	30	48	-18	1	1	2		耐用年限は 2003年 に経過									1988	2003	公営
		8	S48	1973	準平	30	48	-18	1	1	1		耐用年限は 2003年 に経過									1988	2003	公営
		9	S48	1973	準平	30	48	-18	1	1	2		耐用年限は 2003年 に経過									1988	2003	公営
		10	S48	1973	準平	30	48	-18	1	1	1		耐用年限は 2003年 に経過									1988	2003	公営
		11	S48	1973	準平	30	48	-18	1	1	2		耐用年限は 2003年 に経過									1988	2003	公営
		12	S48	1973	準平	30	48	-18	1	1	1		耐用年限は 2003年 に経過									1988	2003	公営
		13	S58	1983	準平	30	38	-8	1	1	2		耐用年限は 2013年 に経過									1998	2013	公営
		14	S60	1985	準平	30	36	-6	1	1	2		耐用年限は 2015年 に経過									2000	2015	公営
7	平山団地	1	H2	1990	木造	30	31	-1	1	1	2		耐用年限は 2020年 に経過									2005	2020	公営
8	茎永団地	1	S39	1964	準平	30	57	-27	1	1	3		耐用年限は 1994年 に経過									1979	1994	公営
9	里団地	2	S63	1988	木造	30	33	-3	1	1	2		耐用年限は 2018年 に経過									2003	2018	公営
10	河内団地	1	S58	1983	準平	30	38	-8	1	1	2		耐用年限は 2013年 に経過									1998	2013	公営
11	山崎団地	1	S39	1964	準平	30	57	-27	1	1	3		耐用年限は 1994年 に経過									1979	1994	公営
		2	S39	1964	準平	30	57	-27	1	1	1		耐用年限は 1994年 に経過									1979	1994	公営
		3	S39	1964	準平	30	57	-27	1	1	3		耐用年限は 1994年 に経過									1979	1994	公営
		4	S39	1964	準平	30	57	-27	1	1	3		耐用年限は 1994年 に経過									1979	1994	公営
		5	S39	1964	準平	30	57	-27	1	1	3		耐用年限は 1994年 に経過									1979	1994	公営
		7	S39	1964	準平	30	57	-27	1	1	2		耐用年限は 1994年 に経過									1979	1994	公営
		8	S39	1964	準平	30	57	-27	1	1	2		耐用年限は 1994年 に経過									1979	1994	公営
		9	S39	1964	準平	30	57	-27	1	1	4		耐用年限は 1994年 に経過									1979	1994	公営
		10	S40	1965	準平	30	56	-26	1	1	4		耐用年限は 1995年 に経過									1980	1995	公営
		11	S40	1965	準平	30	56	-26	1	1	1		耐用年限は 1995年 に経過									1980	1995	公営
		13	S42	1967	準平	30	54	-24	1	1	4		耐用年限は 1997年 に経過									1982	1997	公営
		14	S45	1970	準平	30	51	-21	1	1	4		耐用年限は 2000年 に経過									1985	2000	公営
		15	S54	1979	準平	30	42	-12	1	1	5		耐用年限は 2009年 に経過									1994	2009	公営

団地別住棟別の耐用年限及び耐用年限の 1/2 の経過年

令和3年7月7日現在

No.	団地名	棟番号	建築年度		構造	耐用年限	経過年数	残り耐用年限	階数	棟数	戸数	耐用年限及び耐用年限の1/2の経過年										耐用年限の1/2	耐用年限経過	備考
			和暦	西暦								2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031			
12	本町団地	1	H14	2002	木造	30	19	11	2	1	5											2017	2032	公営
		2	H15	2003	木造	30	18	12	2	1	5											2018	2033	公営
13	大宇都団地	1	S55	1980	準平	30	41	-11	1	1	5		耐用年限は 2010年 に経過									1995	2010	公営
		2	S56	1981	準平	30	40	-10	1	1	5		耐用年限は 2011年 に経過									1996	2011	公営
		3	S57	1982	準平	30	39	-9	1	1	2		耐用年限は 2012年 に経過									1997	2012	公営
14	新栄町団地（北）	1	S45	1970	準平	30	51	-21	1	1	5		耐用年限は 2000年 に経過									1985	2000	公営
15	焼野団地	1	S52	1977	準平	30	44	-14	1	1	5		耐用年限は 2007年 に経過									1992	2007	公営
		2	S53	1978	準平	30	43	-13	1	1	5		耐用年限は 2008年 に経過									1993	2008	公営
16	松原団地	1	S63	1988	木造	30	33	-3	1	1	2		耐用年限は 2018年 に経過									2003	2018	公営
		2	H7	1995	木造	30	26	4	1	1	1											2010	2025	特公賃
		3	H7	1995	木造	30	26	4	1	1	1											2010	2025	特公賃
		4	H8	1996	木造	30	25	5	1	1	2											2011	2026	公営
17	仲西団地	1	H1	1989	木造	30	32	-2	1	1	2		耐用年限は 2019年 に経過									2004	2019	公営
		2	H2	1990	木造	30	31	-1	1	1	1		耐用年限は 2020年 に経過									2005	2020	公営
		3	H2	1990	木造	30	31	-1	1	1	1		耐用年限は 2020年 に経過									2005	2020	公営
		4	H3	1991	木造	30	30	0	1	1	2		耐用年限は 2021年 に経過									2006	2021	公営
		5	H3	1991	木造	30	30	0	1	1	1		耐用年限は 2021年 に経過									2006	2021	公営
		6	H3	1991	木造	30	30	0	1	1	1		耐用年限は 2021年 に経過									2006	2021	公営
18	小平山団地	1	H4	1992	木造	30	29	1	1	1	2											2007	2022	公営
19	コスモタウン南種子団地	1	H6	1994	木造	30	27	3	2	1	1											2009	2024	特公賃
		2	H6	1994	木造	30	27	3	2	1	1											2009	2024	特公賃
		3	H6	1994	木造	30	27	3	2	1	1											2009	2024	特公賃
		4	H6	1994	木造	30	27	3	2	1	1											2009	2024	特公賃
		5	H6	1994	木造	30	27	3	1	1	1											2009	2024	特公賃
		6	H6	1994	木造	30	27	3	1	1	1											2009	2024	特公賃
		7	H6	1994	木造	30	27	3	2	1	2											2009	2024	公営
		8	H7	1995	木造	30	26	4	2	1	1											2010	2025	特公賃
		9	H7	1995	木造	30	26	4	2	1	1											2010	2025	特公賃
		10	H7	1995	木造	30	26	4	2	1	2											2010	2025	公営
		11	H7	1995	木造	30	26	4	2	1	2											2010	2025	公営
		12	H8	1996	木造	30	25	5	1	1	1											2011	2026	特公賃
		13	H8	1996	木造	30	25	5	2	1	1											2011	2026	特公賃
		14	H8	1996	木造	30	25	5	2	1	2											2011	2026	公営
		15	H8	1996	木造	30	25	5	2	1	1											2011	2026	公営
		16	H8	1996	木造	30	25	5	2	1	1											2011	2026	公営
		17	H9	1997	木造	30	24	6	2	1	2											2012	2027	公営
		18	H9	1997	木造	30	24	6	2	1	2											2012	2027	公営
20	牛野団地	1	H6	1994	木造	30	27	3	1	1	1											2009	2024	特公賃
21	花峰団地	1	H6	1994	木造	30	27	3	1	1	1											2009	2024	特公賃
		2	H8	1996	木造	30	25	5	1	1	1											2011	2026	特公賃
22	摺久保団地	1	H8	1996	木造	30	25	5	1	1	1											2011	2026	特公賃
23	共栄団地	1	H18	2006	木造	30	15	15	2	1	4											2021	2036	公営
		2	H21	2009	木造	30	12	18	1	1	6											2024	2039	公営
合　計										83	187													



（２）入居者の状況

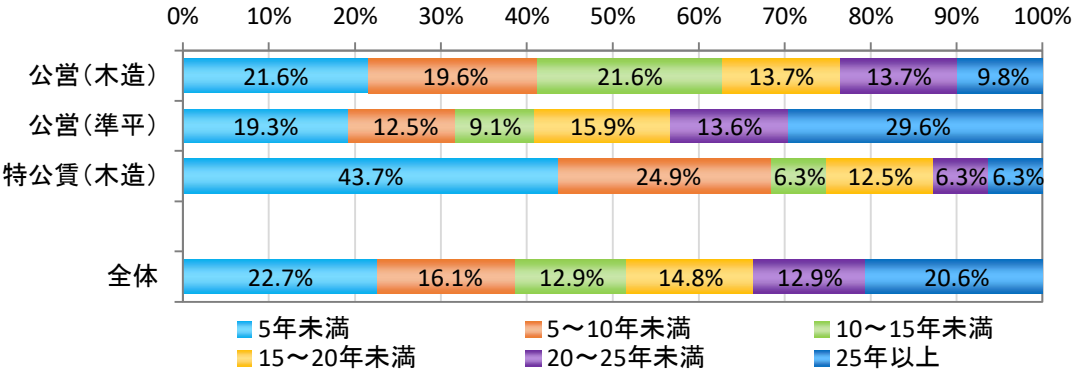
令和 3 年 7 月 7 日時点においての入居者の状況を整理する。

① 入居状況

- 管理戸数 187 戸に対して、入居数は 155 世帯と空家が 32 戸あり、入居率は 82.9%となっている。
- しかし、空家（32 戸）のうち、政策空家が 27 戸あるため、純粋な空家は 5 戸となり、政策空家を除く入居率は 96.9%と高くなっている。

② 居住年数

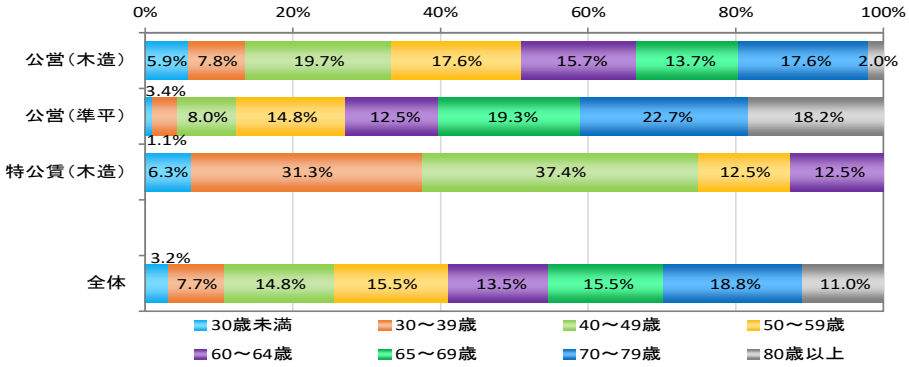
- 居住年数は、5 年未満が最も多く、35 世帯、22.7%を占める。
- 次いで 25 年以上が 32 世帯（20.6%）と続いている。



構造別居住年数

③ 世帯主年齢等

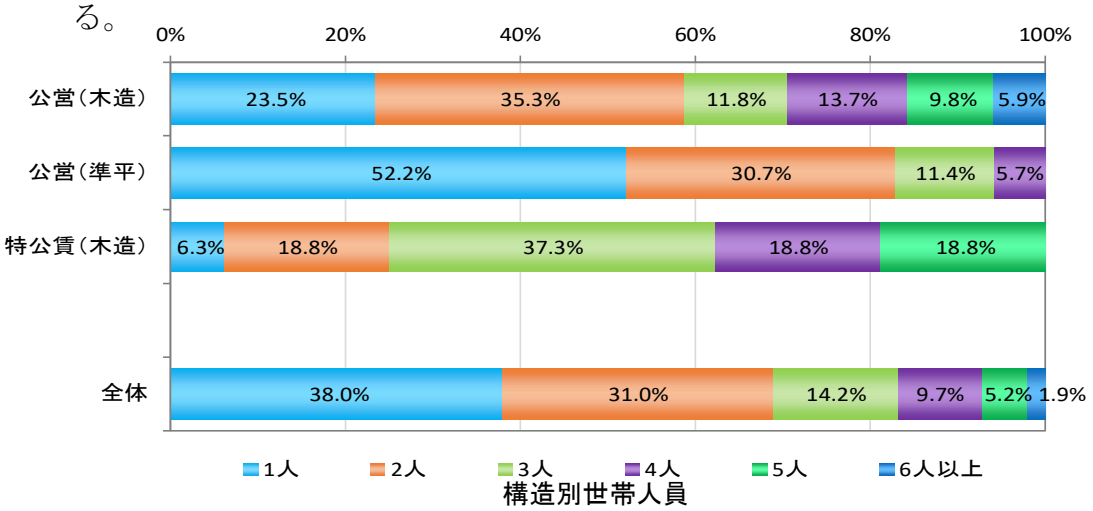
- 世帯主年齢は「60 歳代」が 29.0%（45 世帯）と最も多く、次いで「70 歳代」が 18.8%（29 世帯）となっている。
- 65 歳以上の高齢者が世帯主である割合は、45.3%（70 世帯）である。
- 構造別にみると、公営住宅の準平で高齢者が世帯主である割合が高くなっている一方で、特公賃では 50 歳未満の世帯が多い。
- また、高齢単身世帯は 26.5%（41 世帯）、高齢夫婦世帯は 11.6%（18 世帯）、高齢者同居世帯は 9.0%（14 世帯）となっている。



構造別世帯主年齢

④ 世帯人員

- 世帯人員は「1 人」が 38.0%（59 世帯）と最も多く、次いで「2 人」が 31.0%（48 世帯）となっている。
- 構造別にみると、公営住宅の準平で「1～2 人」世帯の割合が高くなっている。



⑤ 収入状況

- 入居者の政令月収入額[1)]は、一般階層にあたる 158 千円までの世帯が 116 世帯（83.4%）、入居収入基準を超える 214 千円以上の世帯が 7 世帯（5.0%）となっている。

※特公賃は入居にかかる収入基準が異なるため、集計から除外している

[1)] 政令月収入額：公営住宅等の家賃決定、入居収入基準の判定等に用いる額
＝（[世帯の年間総所得額]－[公営住宅法施行例に定める控除額]）÷12 ヶ月

⑥ 入居応募状況

- 過去 5 年間（平成 28 年度～令和 2 年度）の応募状況をみると、年平均 10.4 件/年となっており、空き待ち世帯は令和 2 年時点で 14 世帯となっている。

４．長寿命化に関する基本方針

①ストックの状況把握・修繕の実施・データ管理に関する方針

公営住宅等ストックの状況を適切に把握するためには、定期点検や日常点検を確実に実施することが重要であり、点検結果に応じた適切な修繕等を実施し、その結果を今後の修繕・改善事業等に活用できるようにデータ管理する。

●定期点検及び日常点検の実施
●点検結果等に基づく修繕の実施
●点検結果や実施した修繕内容のデータ管理

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

点検、修繕、データ管理により、長寿命化に資する日常的な維持管理及び長期修繕等を行った上で、安全性、居住性、省エネルギー性が低い住宅等に対しては、安全性の確保、居住性の向上、省エネルギー対応、福祉対応、躯体の長寿命化等を図るため、改善事業を実施し、住宅性能の向上を図る必要がある。

予防保全的な維持管理・計画修繕等と改善事業の実施により公営住宅等ストックの長寿命化を計り、建替事業を基本とする短いサイクルでの更新を改めて、ライフサイクルコストの縮減に努める。

● 対処療法的な維持管理から予防保全的な維持管理への転換

これまでの維持管理においては、問題事案が発生してから修繕等を実施するといった、対処療法的な対応を見直し、定期的な点検や調査の実施による予防保全的な維持管理方式へ転換を行い、耐久性の向上に寄与する改善修繕を実施することにより、住宅ストックの長寿命化を図り、かつ、良質なストックの確保に努める。

● 整備仕様の向上等による耐久性の向上及び修繕周期の延長

必要な修繕および改善の複合的な実施と併せて、住棟の整備仕様の向上等による耐久性の向上や、予防保全的な修繕改善の実施による修繕周期の延長などにより、ライフサイクルコストの縮減を図る。

● 定期点検や調査の充実による効率的な修繕・改善の実施

定期点検や重点的に行う調査等の充実により、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐとともに、修繕や改善の効率的な実施につなげる。

５．公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

①対象

本町で管理する、公営住宅等 23 団地 83 棟 187 戸を対象とし、事業手法の選定を行う。

②団地別・住棟別状況の把握

令和3年7月7日現在

No.	団地名	所在地	棟番号	建築年度		構造	階数	棟数	戸数	床面積	敷地面積	備考
				和暦	西暦					(㎡/戸)	(㎡)	
1	新栄町団地（南）	中之下1933-15	1	S47	1972	準平	1	1	2	38.60	1,578	公営
			2	S47	1972	準平	1	1	2	38.60		公営
			3	S47	1972	準平	1	1	2	38.60		公営
			4	S47	1972	準平	1	1	2	38.60		公営
2	平野団地	西之1814-1	1	S58	1983	準平	1	1	2	60.43	953	公営
3	大川団地	中之上3648	1	S39	1964	準平	1	1	4	31.32	525	公営
4	向方団地	島間3611	1	S39	1964	準平	1	1	3	31.32	1,124	公営
			2	S39	1964	準平	1	1	4	31.32		公営
5	田尾団地	島間982	1	S57	1982	準平	1	1	3	60.43	745	公営
6	長谷団地	中之上1794	1	S39	1964	準平	1	1	4	31.32	1,306	公営
			2	S39	1964	準平	1	1	2	31.32		公営
		中之上1789-33	3	S48	1973	準平	1	1	1	38.60	2,805	公営
			4	S48	1973	準平	1	1	2	38.60		公営
			5	S48	1973	準平	1	1	1	38.60		公営
			6	S48	1973	準平	1	1	1	38.60		公営
			7	S48	1973	準平	1	1	2	38.60		公営
			8	S48	1973	準平	1	1	1	38.60		公営
			9	S48	1973	準平	1	1	2	38.60		公営
			10	S48	1973	準平	1	1	1	38.60		公営
			11	S48	1973	準平	1	1	2	38.60		公営
			12	S48	1973	準平	1	1	1	38.60		公営
		中之上1789-161	13	S58	1983	準平	1	1	2	60.43	768	公営
		中之上1789-33	14	S60	1985	準平	1	1	2	60.43	690	公営
7	平山団地	平山12	1	H2	1990	木造	1	1	2	65.61	629	公営
8	茎永団地	茎永640-1	1	S39	1964	準平	1	1	3	31.32	428	公営
9	里団地	中之下1126-1	2	S63	1988	木造	1	1	2	65.61	420	公営
10	河内団地	中之上520-8	1	S58	1983	準平	1	1	2	60.43	915	公営
11	山崎団地	中之上2365	1	S39	1964	準平	1	1	1	31.32	1,017	公営
									2	62.64		公営
			2	S39	1964	準平	1	1	1	62.64	4,601	公営
			3	S39	1964	準平	1	1	1	31.32		公営
									2	62.64		公営
			4	S39	1964	準平	1	1	1	31.32		公営
									2	62.64		公営
			5	S39	1964	準平	1	1	3	31.32		公営
			7	S39	1964	準平	1	1	1	31.32		公営
									1	62.64		公営
			8	S39	1964	準平	1	1	1	31.32		公営
									1	62.64		公営
			9	S39	1964	準平	1	1	4	31.32		公営
			10	S40	1965	準平	1	1	3	31.32		公営
									1	62.64		公営
			11	S40	1965	準平	1	1	1	62.64		公営
			13	S42	1967	準平	1	1	3	31.59		公営
									1	63.18		公営
			14	S45	1970	準平	1	1	3	31.25	741	公営
									1	62.50		公営
		中之上2344-6	15	S54	1979	準平	1	1	5	54.50	1,158	公営

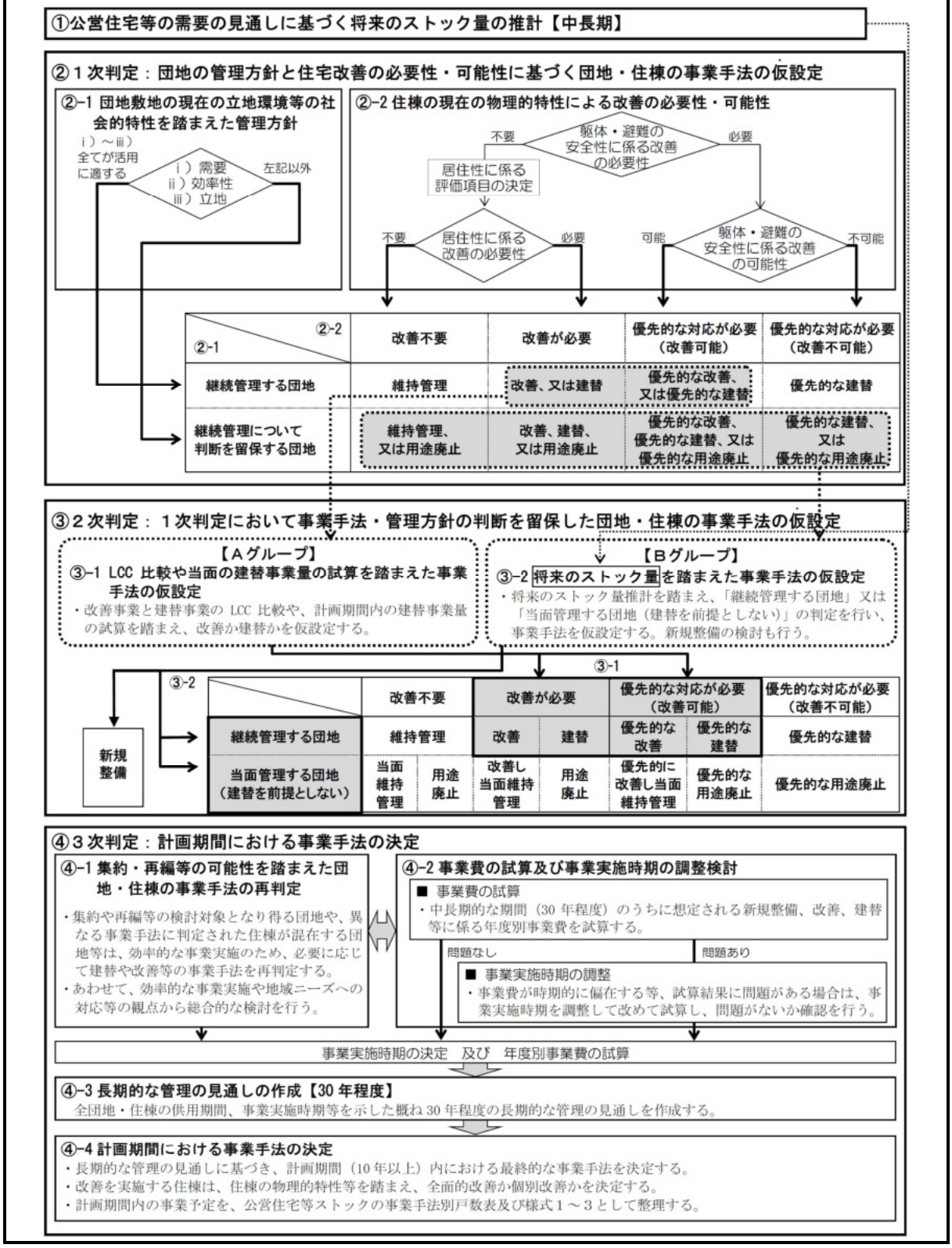
令和3年7月7日現在

No.	団地名	所在地	棟番号	建築年度		構造	階数	棟数	戸数	床面積	敷地面積	備考
				和暦	西暦					(㎡/戸)	(㎡)	
12	本町団地	中之上2262-1	1	H14	2002	木造	2	1	2	44.84	1,390	公営
									1	59.71		公営
									2	75.20		公営
			2	H15	2003	木造	2	1	2	44.84		公営
									1	59.71		公営
									2	75.20		公営
13	大宇都団地	中之上1771-3	1	S55	1980	準平	1	1	5	57.15	3,244	公営
			2	S56	1981	準平	1	1	5	60.61		公営
			3	S57	1982	準平	1	1	2	60.43		公営
14	新栄町団地（北）	中之上2339	1	S45	1970	準平	1	1	5	31.25	540	公営
15	焼野団地	中之下1863-30	1	S52	1977	準平	1	1	5	48.93	2,443	公営
			2	S53	1978	準平	1	1	5	51.74		公営
16	松原団地	茎永774	1	S63	1988	木造	1	1	2	65.61	709	公営
			2	H7	1995	木造	1	1	1	83.92	977	特公賃
			3	H7	1995	木造	1	1	1	83.92		特公賃
			4	H8	1996	木造	1	1	2	79.99	890	公営
17	仲西団地	中之上3174-4	1	H1	1989	木造	1	1	2	65.61	2,202	公営
			2	H2	1990	木造	1	1	1	62.52		公営
			3	H2	1990	木造	1	1	1	62.52		公営
			4	H3	1991	木造	1	1	2	68.92		公営
			5	H3	1991	木造	1	1	1	62.52		公営
			6	H3	1991	木造	1	1	1	62.52		公営
18	小平山団地	島間4669-1	1	H4	1992	木造	1	1	2	68.92	1,669	公営
19	コスモタウン南種子団地	中之上1703-55	1	H6	1994	木造	2	1	1	88.51	328	特公賃
			2	H6	1994	木造	2	1	1	88.51	426	特公賃
			3	H6	1994	木造	2	1	1	88.51	298	特公賃
			4	H6	1994	木造	2	1	1	88.51	297	特公賃
			5	H6	1994	木造	1	1	1	83.92	334	特公賃
			6	H6	1994	木造	1	1	1	83.92	248	特公賃
			7	H6	1994	木造	2	1	1	77.09	508	公営
									1	76.87		公営
			8	H7	1995	木造	2	1	1	88.51	272	特公賃
			9	H7	1995	木造	2	1	1	88.51	288	特公賃
			10	H7	1995	木造	2	1	1	79.99	543	公営
									1	79.56		公営
			11	H7	1995	木造	2	1	1	76.89	655	公営
									1	77.24		公営
			12	H8	1996	木造	1	1	1	83.92	189	特公賃
			13	H8	1996	木造	2	1	1	88.51	351	特公賃
			14	H8	1996	木造	2	1	1	79.99	453	公営
									1	76.94		公営
			15	H8	1996	木造	2	1	1	76.94	353	公営
			16	H8	1996	木造	2	1	1	76.94	306	公営
			17	H9	1997	木造	2	1	1	79.99	358	公営
									1	77.03		公営
			18	H9	1997	木造	2	1	1	76.99	433	公営
									1	77.24		公営
20	牛野団地	島間1723-1	1	H6	1994	木造	1	1	1	83.92	523	特公賃
21	花峰団地	中之下2201	1	H6	1994	木造	1	1	1	83.92	1,445	特公賃
		中之下2203-1	2	H8	1996	木造	1	1	1	83.92		特公賃
22	摺久保団地	中之上1830-101	1	H8	1996	木造	1	1	1	83.92	448	特公賃
23	共栄団地	中之上2756-2	1	H18	2006	木造	2	1	4	75.20	888	公営
			2	H21	2009	木造	1	1	6	55.05	874	公営
合　計								83	187			

資料：建設課

③団地別・住棟別の事業手法の選定

事業手法の選定は、「公営住宅等長寿命化計画策定指針 平成 28 年 8 月（国土交通省住宅局）」（以下、「国の指針」）に示されている以下のフローに基づいて行う。



《選定結果および事業計画》

No.	団地名	棟番号	階数	棟数	戸数	建築年	構造	判定結果【計画期間中】	判定結果【次期計画】
1	新栄町団地（南）	1	1	1	2	1972	準平	優先的な建替え	優先的な建替え
		2	1	1	2	1972	準平	優先的な建替え	優先的な建替え
		3	1	1	2	1972	準平	優先的な建替え	優先的な建替え
		4	1	1	2	1972	準平	優先的な建替え	優先的な建替え
2	平野団地	1	1	1	2	1983	準平	維持管理	建替え
3	大川団地	1	1	1	4	1964	準平	優先的な建替え	優先的な建替え
4	向方団地	1	1	1	3	1964	準平	優先的な建替え	優先的な建替え
		2	1	1	4	1964	準平	優先的な建替え	優先的な建替え
5	田尾団地	1	1	1	3	1982	準平	維持管理	建替え
6	長谷団地	1	1	1	4	1964	準平	優先的な建替え	優先的な建替え
		2	1	1	2	1964	準平	優先的な建替え	優先的な建替え
		3	1	1	1	1973	準平	維持管理	優先的な建替え
		4	1	1	2	1973	準平	維持管理	優先的な建替え
		5	1	1	1	1973	準平	維持管理	優先的な建替え
		6	1	1	1	1973	準平	維持管理	優先的な建替え
		7	1	1	2	1973	準平	維持管理	優先的な建替え
		8	1	1	1	1973	準平	維持管理	優先的な建替え
		9	1	1	2	1973	準平	維持管理	優先的な建替え
		10	1	1	1	1973	準平	維持管理	優先的な建替え
		11	1	1	2	1973	準平	維持管理	優先的な建替え
		12	1	1	1	1973	準平	維持管理	優先的な建替え
		13	1	1	2	1983	準平	維持管理	建替え
		14	1	1	2	1985	準平	維持管理	建替え
7	平山団地	1	1	1	2	1990	木造	改善	改善
8	茎永団地	1	1	1	3	1964	準平	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
9	里団地	2	1	1	2	1988	木造	改善	改善
10	河内団地	1	1	1	2	1983	準平	維持管理	建替え
11	山崎団地	1	1	1	3	1964	準平	維持管理	優先的な建替え
		2	1	1	1	1964	準平	維持管理	優先的な建替え
		3	1	1	3	1964	準平	維持管理	優先的な建替え
		4	1	1	3	1964	準平	維持管理	優先的な建替え
		5	1	1	3	1964	準平	維持管理	優先的な建替え
		7	1	1	2	1964	準平	維持管理	優先的な建替え
		8	1	1	2	1964	準平	維持管理	優先的な建替え
		9	1	1	4	1964	準平	維持管理	優先的な建替え
		10	1	1	4	1965	準平	維持管理	優先的な建替え
		11	1	1	1	1965	準平	維持管理	優先的な建替え
		13	1	1	4	1967	準平	維持管理	優先的な建替え
		14	1	1	4	1970	準平	維持管理	優先的な建替え
		15	1	1	5	1979	準平	維持管理	優先的な建替え
12	本町団地	1	2	1	5	2002	木造	維持管理	改善
		2	2	1	5	2003	木造	維持管理	改善
13	大宇都団地	1	1	1	5	1980	準平	維持管理	優先的な建替え
		2	1	1	5	1981	準平	維持管理	建替え
		3	1	1	2	1982	準平	維持管理	建替え
14	新栄町団地（北）	1	1	1	5	1970	準平	優先的な建替え	優先的な建替え
15	焼野団地	1	1	1	5	1977	準平	維持管理	優先的な建替え
		2	1	1	5	1978	準平	維持管理	優先的な建替え
16	松原団地	1	1	1	2	1988	木造	改善	改善
		2	1	1	1	1995	木造	改善	改善
		3	1	1	1	1995	木造	改善	改善
		4	1	1	2	1996	木造	改善	改善
17	仲西団地	1	1	1	2	1989	木造	改善	改善
		2	1	1	1	1990	木造	改善	改善
		3	1	1	1	1990	木造	改善	改善
		4	1	1	2	1991	木造	改善	改善
		5	1	1	1	1991	木造	改善	改善
		6	1	1	1	1991	木造	改善	改善
18	小平山団地	1	1	1	2	1992	木造	改善	改善
19	コスモタウン南種子団地	1	2	1	1	1994	木造	維持管理	維持管理
		2	2	1	1	1994	木造	維持管理	維持管理
		3	2	1	1	1994	木造	維持管理	維持管理
		4	2	1	1	1994	木造	維持管理	維持管理
		5	1	1	1	1994	木造	維持管理	維持管理
		6	1	1	1	1994	木造	維持管理	維持管理
		7	2	1	2	1994	木造	改善	改善
		8	2	1	1	1995	木造	維持管理	維持管理
		9	2	1	1	1995	木造	維持管理	維持管理
		10	2	1	2	1995	木造	改善	改善
		11	2	1	2	1995	木造	改善	改善
		12	1	1	1	1996	木造	維持管理	維持管理
		13	2	1	1	1996	木造	維持管理	維持管理
		14	2	1	2	1996	木造	改善	改善
		15	2	1	1	1996	木造	改善	改善
		16	2	1	1	1996	木造	改善	改善
		17	2	1	2	1997	木造	改善	改善
		18	2	1	2	1997	木造	改善	改善
20	牛野団地	1	1	1	1	1994	木造	改善	改善
21	花峰団地	1	1	1	1	1994	木造	維持管理	改善
		2	1	1	1	1996	木造	維持管理	改善
22	摺久保団地	1	1	1	1	1996	木造	維持管理	改善
23	共栄団地	1	2	1	4	2006	木造	維持管理	改善
		2	1	1	6	2009	木造	維持管理	改善

公営住宅等ストックの事業手法別戸数表

全体

事業手法	1～5年	6～10年	合　計
公営住宅等管理戸数	178 戸	174 戸	174 戸
・新規整備事業予定戸数	2 戸	0 戸	2 戸
・維持管理予定戸数	170 戸	162 戸	154 戸
うち計画修繕対応戸数	0 戸	0 戸	0 戸
うち改善事業予定戸数	6 戸	29 戸	35 戸
個別改善事業予定戸数	6 戸	29 戸	32 戸
全面的改善事業予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸
うちその他戸数	164 戸	133 戸	119 戸
・建替事業予定戸数	6 戸	12 戸	18 戸
・用途廃止予定戸数	0 戸	3 戸	3 戸

注1）計画期間内の事業予定のみ記載。
注2）特定公共賃貸住宅等について、公営住宅とは別に作成することも可能。
注3）5年単位での記載を基本とする（概ね5年ごとの見直しを行うため）。

公営住宅

事業手法	1～5年	6～10年	合　計
公営住宅等管理戸数	162 戸	158 戸	158 戸
・新規整備事業予定戸数	2 戸	0 戸	2 戸
・維持管理予定戸数	154 戸	146 戸	138 戸
うち計画修繕対応戸数	0 戸	0 戸	0 戸
うち改善事業予定戸数	6 戸	26 戸	32 戸
個別改善事業予定戸数	6 戸	26 戸	32 戸
全面的改善事業予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸
うちその他戸数	148 戸	120 戸	106 戸
・建替事業予定戸数	6 戸	12 戸	18 戸
・用途廃止予定戸数	0 戸	3 戸	3 戸

注1）計画期間内の事業予定のみ記載。
注2）特定公共賃貸住宅等について、公営住宅とは別に作成することも可能。
注3）5年単位での記載を基本とする（概ね5年ごとの見直しを行うため）。

特公賃

事業手法	1～5年	6～10年	合　計
公営住宅等管理戸数	16 戸	16 戸	16 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	16 戸	16 戸	16 戸
うち計画修繕対応戸数	0 戸	0 戸	0 戸
うち改善事業予定戸数	0 戸	3 戸	3 戸
個別改善事業予定戸数	0 戸	3 戸	0 戸
全面的改善事業予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸
うちその他戸数	16 戸	13 戸	13 戸
・建替事業予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸
・用途廃止予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸

注1）計画期間内の事業予定のみ記載。
注2）特定公共賃貸住宅等について、公営住宅とは別に作成することも可能。
注3）5年単位での記載を基本とする（概ね5年ごとの見直しを行うため）。

６．点検の実施方針

本町の公営住宅等は法定点検の対象外であるものの、法定点検と同様の点検（定期点検）を実施する。

また、定期点検のほかに目視により容易に確認することが可能な部位については、必要に応じて日常点検を実施する。日常点検は、年に一回程度を目安として、「公営住宅等日常点検マニュアル（2016（平成 28）年８月国土交通省住宅局）」に則り実施する。

点検の結果、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。また、住戸内部については、居住者の入退去時等において点検を行うものとする。

これらの定期点検や日常点検の結果は、それぞれデータベースに記録し、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

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、適時適切な修繕を実施していくことが重要であり、そのためには、修繕の内容や時期等について、あらかじめ計画した長期修繕計画を定めておくことが必要である。

そのため、修繕の実施にあたっては、部位毎に定められている修繕周期を目安として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するとともに、定期点検や日常点検の結果を踏まえ、予防保全的な観点から修繕計画を策定し、計画的な修繕を実施する。なお、屋上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し、建物の長寿命化を図るものとする。

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。

なお、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。
修繕の内容は、点検結果と同様に、履歴の整理や修繕データを蓄積し、次の点検や修繕に活かすものとする。

８．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。

（修繕対応）

【実施方針】

・標準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、長期的に活用する。

【実施内容】

・定期点検の充実、標準周期を踏まえた経常修繕の実施

（居住性向上型）

【実施方針】

・引き続き活用を図るストックについては、住戸・住棟設備の機能向上を行い、居住性を向上させる。

【実施内容】

・給湯設備の改修、浴室・トイレ等の改修　等

（福祉対応型）

【実施方針】

・引き続き活用を図るストックについては、高齢者等が安全・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や設備の更新を進める。

【実施内容】

・住戸内部・共用部の段差解消、浴室・トイレの高齢者対応　等

（長寿命化型）

【実施方針】

・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おいては、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う。

【実施内容】

・屋上等の防水性向上、外壁の耐久性向上　等

９．建替事業の実施方針

建替事業は、以下のような基本的考え方に基づいて実施する。

なお、実施スケジュールについては、原則として耐用年限を経過した建築年次の古い住棟から順番に事業着手する。

●円滑な住み替え方法の確保

建替え対象団地については、建替えまでの期間を募集停止とし、円滑な建替え及び住み替えを行うことを前提に計画的な建替えを行う。そのためには、仮住居の確保が重要となってくるが、現状として、空き家がないことから、建替事業にあたっては、仮住居の適切な確保が必要となる。

●少子化・高齢化社会への対応

少子化・高齢化による世帯構成の変化を踏まえ、特に高齢者（単身世帯、夫婦２人世帯）に配慮したバリアフリー住宅を供給する。

●地域コミュニティ維持に寄与する公営住宅整備

子育て世代向けの住戸と高齢者世帯等の少人数世帯向けの住戸を適切に配置することで、地域コミュニティの維持や多世代交流に配慮した団地の形成を目指す。

団地名	構造・建築年・戸数	実施方針
大川団地	準平　S39　4 戸	・土砂災害警戒区域の為、非現地建替えとする ・令和 4 年度に 2 棟 2 戸建替え
向方団地	準平　S39　7 戸	・土砂災害警戒区域の為、非現地建替えとする ・令和 5 年度に 2 棟 2 戸建替え
長谷団地	準平　S39　6 戸	・令和 6 年度に 2 棟 2 戸建替え ・同団地の他住棟（S48 建築）については、将来的に建替え予定
花峰団地 （新設）	新規整備	・令和 7 年に 2 棟 2 戸建替え ・特公賃の花峰団地に隣接して建設予定
新栄町団地 （南・北）	南：準平　Ｓ47　8 戸 北：準平　Ｓ45　5 戸	・新栄町団地の南、北を集約して建替え ・令和 10～11 年度に 6 棟 12 戸を予定

１０．新規団地の整備方針

本町の人口は年々減少傾向にあり、少子高齢化も進行している状況である。

これらの状況を踏まえ、本町では、町の特性である種子島宇宙センターなどを活かし、宇宙留学制度など体験型交流の取り組みを推進し、交流人口の増加による地域の活性化や定住促進への効果も期待されている。

宇宙留学制度において、平成 29 年から令和 3 年までの５年間で 131 人（40 世帯）を受け入れ、約３割にあたる 38 人が留学後も本町内に定住しており、今後も増加することが予想される。

しかし、本町には受け皿となる民間賃貸住宅が少ないため、新規に公営住宅を建設し定住を確保することが必要となっている。

このことから、宇宙留学制度などによる定住促進の効果を最大限に高めるため、既存の建替え以外に新規整備により花峰団地を建設することとする。

表　宇宙留学制度（家族留学）に伴う定住化実績

（単位：世帯、人）

年度	期	家族留学		定住化（残留）	
		世帯数	家族数	世帯数	家族数
平成29年	22	3	11	1	3
平成30年	23	6	19	1	5
令和元年	24	8	28	3	11
令和2年	25	9	28	6	19
令和3年	26	14	45	－	－
計		40	131	11	38

［資料:庁内資料（令和3年7月7日時点）］

１１．長寿命化のための事業実施予定一覧

次の様式１～３にしたがって、事業実施予定一覧を作成する。

事業主体名：　南種子町

住宅の区分：　公営住宅　特定公共賃貸住宅　地優賃（公共賃貸）　改良住宅　その他（　　）

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC縮減効果（千円/年）	備考
					法定点検	法定点検に準じた点検	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13		
里団地	2	2	木造	S63	－	R4					屋根防水外壁改修（長寿命）居住性向上福祉対応						111	
松原団地	1	2	木造	S63	－	R4					屋根防水外壁改修（長寿命）居住性向上福祉対応						111	
平山団地	1	2	木造	H2	－	R4					屋根防水外壁改修（長寿命）居住性向上福祉対応						121	
コスモタウン南種子団地	7	2	木造	H6	－	R4						屋根防水外壁改修（長寿命）					127	
コスモタウン南種子団地	10	2	木造	H7	－	R4						屋根防水外壁改修（長寿命）					151	
コスモタウン南種子団地	11	2	木造	H7	－	R4						屋根防水外壁改修（長寿命）					151	
コスモタウン南種子団地	14	2	木造	H8	－	R4						屋根防水外壁改修（長寿命）					165	
コスモタウン南種子団地	15	1	木造	H8	－	R4							屋根防水外壁改修（長寿命）				77	
コスモタウン南種子団地	16	1	木造	H8	－	R4							屋根防水外壁改修（長寿命）				77	
コスモタウン南種子団地	17	2	木造	H9	－	R4							屋根防水外壁改修（長寿命）				172	
コスモタウン南種子団地	18	2	木造	H9	－	R4							屋根防水外壁改修（長寿命）				172	
松原団地	2	1	木造	H7	－	R5								屋根防水外壁改修（長寿命）			66	特公賃
松原団地	3	1	木造	H7	－	R5								屋根防水外壁改修（長寿命）			66	特公賃
松原団地	4	2	木造	H8	－	R5								屋根防水外壁改修（長寿命）			144	
仲西団地	1	2	木造	H1	－	R5									屋根防水外壁改修（長寿命）		81	
仲西団地	2	1	木造	H2	－	R5									屋根防水外壁改修（長寿命）		43	
仲西団地	3	1	木造	H2	－	R5									屋根防水外壁改修（長寿命）		43	
仲西団地	4	2	木造	H3	－	R5									屋根防水外壁改修（長寿命）		98	
仲西団地	5	1	木造	H3	－	R5									屋根防水外壁改修（長寿命）		49	
仲西団地	6	1	木造	H3	－	R5									屋根防水外壁改修（長寿命）		49	
小平山団地	1	2	木造	H4	－	R6										屋根防水外壁改修（長寿命）	108	
牛野団地	1	1	木造	H6	－	R6										屋根防水外壁改修（長寿命）	78	特公賃

事業主体名：　南種子町

住宅の区分：　公営住宅　特定公共賃貸住宅　地優賃（公共供給）　改良住宅　その他（　　）

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		新規又は建替整備予定年度	LCC（千円/年）	備考
					法定点検	法定点検に準じた点検			
大川団地	1	4	準平	S39	－	R7	R4	971	2棟2戸 非現地建替え
向方団地	1	3	準平	S39	－	R8	R5	971	2棟2戸 非現地建替え
	2	4	準平	S39	－	R8	R5		
長谷団地	1	4	準平	S39	－	R9	R6	971	2棟2戸
	2	2	準平	S39	－	R9	R6		
花峰団地	新設	－	－	－	－	R10	R7	971	2棟2戸
新栄町団地（北）	1	5	準平	S45	－	R13	R10～11	5,828	6棟12戸 新栄町団地の（北）と（南）を集約して建替え
新栄町団地（南）	1	2	準平	S47	－	R13	R10～11		
	2	2	準平	S47	－	R13	R10～11		
	3	2	準平	S47	－	R13	R10～11		
	4	2	準平	S47	－	R13	R10～11		

事業主体名：　南種子町

住宅の区分：　公営住宅　特定公共賃貸住宅　地優賃（公共供給）　改良住宅　その他（　　）

団地名	共同施設名	建設年度	次期点検時期		維持管理・改善事業の内容										備考
			法定点検	法定点検に準じた点検	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	
コスモタウン南種子団地	集会所	H7	－	R4					屋根 外壁 （長寿命）						費用負担は県と戸数按分予定

１２．ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

公営住宅等長寿命化計画を策定し、予防保全的な維持管理等を実施することによる効果を記載する。また、長寿命化型改善事業、全面的改善事業を実施する公営住宅等を対象として、ライフサイクルコスト（ＬＣＣ）の改善効果を算出する。

ライフサイクルコストとその縮減効果の算出結果は、下記の通り。

建替事業を実施する住棟のライフサイクルコスト

（単位：千円）

団地名	棟数	戸数	構造	建設年度	ライフサイクルコスト（戸あたり）	ライフサイクルコスト（棟あたり）	備考
大川団地	2	2	木造	R4	486	971	
向方団地	2	2	木造	R5	486	971	
長谷団地	2	2	木造	R6	486	971	
花峰団地	2	2	木造	R7	486	971	新規整備
新栄町団地	6	12	木造	R10～11	486	5,828	北と南を統合

長寿命化型改善事業を実施する住棟のライフサイクルコストの縮減効果

（単位：千円）

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	LCC縮減効果[年平均縮減額]（戸あたり）	LCC縮減効果[年平均縮減額]（棟あたり）	備考
里団地	2	2	木造	S63	56	111	
松原団地	1	2	木造	S63	56	111	
平山団地	1	2	木造	H2	60	121	
コスモタウン南種子団地	7	2	木造	H6	64	127	
	10	2	木造	H7	75	151	
	11	2	木造	H7	75	151	
	14	2	木造	H8	83	165	
	15	1	木造	H8	77	77	
	16	1	木造	H8	77	77	
	17	2	木造	H9	86	172	
	18	2	木造	H9	86	172	
松原団地	2	1	木造	H7	66	66	
	3	1	木造	H7	66	66	
	4	2	木造	H8	72	144	
仲西団地	1	2	木造	H1	40	81	
	2	1	木造	H2	43	43	
	3	1	木造	H2	43	43	
	4	2	木造	H3	49	98	
	5	1	木造	H3	49	49	
	6	1	木造	H3	49	49	
小平山団地	1	2	木造	H4	54	108	
牛野団地	1	1	木造	H6	78	78	
					平均 64	合計 2,260	