

# 宮古市公営住宅等長寿命化計画

## 計 画 書

2026(令和 8)年 3 月

宮古市



# 目次

<b>第1章</b>	<b>計画の目的と位置づけ</b>	<b>1</b>
1-1	計画策定の背景と目的	1
1-1-1	背景	1
1-1-2	目的	1
1-1-3	制度上の位置づけ	1
1-2	計画の位置づけ	2
1-3	計画期間	2
1-4	対象住宅	3
<b>第2章</b>	<b>現況把握</b>	<b>4</b>
2-1	市営住宅等をめぐる現況	4
2-1-1	人口・世帯の状況	4
2-1-2	市営住宅等ストックの現況	20
2-2	アンケート調査	56
2-2-1	調査の目的	56
2-2-2	調査方法	56
2-2-3	実施期間	56
2-2-4	調査対象及び回収状況	57
2-2-5	調査結果	58
2-3	市営住宅等の需要推計	78
2-3-1	市営住宅等の需要戸数算出の考え方	78
2-3-2	市営住宅等の需要戸数の算出	78
2-4	市営住宅等ストックの課題	83
<b>第3章</b>	<b>公営住宅等長寿命化計画</b>	<b>84</b>
3-1	計画を推進するための基本方針	84
3-1-1	市営住宅等ストックの供給に関する基本方針	84
3-1-2	市営住宅等ストックの長寿命化に関する基本方針	84
3-2	市営住宅等ストックの事業手法の選定	85
3-2-1	計画の対象住宅の設定	85
3-2-2	事業手法の選定方針	86
3-2-3	事業手法の選定における評価基準	88
3-2-4	事業手法の選定	89
3-3	事業の実施方針	108
3-3-1	点検の実施方針	108
3-3-2	計画修繕等の実施方針	109
3-3-3	改善事業の実施方針	114
3-3-4	建替事業の実施方針	115
3-3-5	用途廃止の実施方針	116
<b>第4章</b>	<b>長寿命化のための事業実施予定</b>	<b>117</b>
<b>第5章</b>	<b>LCCとその縮減効果の算出</b>	<b>121</b>
5-1	新規整備事業及び建替事業におけるLCC	121
5-2	改善事業におけるLCCの縮減効果	121

# 【資料】

## 資料1 LCC・LCC縮減額の算出

資料1-1 建替事業 .....	資 1-1
資料1-2 改善事業 .....	資 1-2

## 資料2 団地カルテ

資料2-1 市営住宅 .....	資 2-1
資料2-2 災害公営住宅 .....	資 2-53
資料2-3 定住化促進住宅 .....	資 2-89

# 第1章 計画の目的と位置づけ

## 1-1 計画策定の背景と目的

### 1-1-1 背景

本市の市営住宅等ストックは、市民の生活基盤として重要な役割を担っています。しかし、全国的な傾向と同様に老朽化が進行しており、予防保全的な維持管理の強化と計画的な更新が喫緊の政策課題となっています。

本市では、市営住宅等ストックの効率的な維持管理を目的として、「宮古市市営住宅ストック総合活用計画」（2003（平成15）年3月）を経て、2010（平成22）年3月に「宮古市公営住宅等長寿命化計画」（以下「本計画」という。）を策定しました。その後、東日本大震災によるストックの変化と災害公営住宅の整備を経て、将来の市営住宅等の需要と管理戸数の最適化を図るため、本計画は2012（平成24）年度及び2018（平成30）年度に改定を行いました。

### 1-1-2 目的

本計画は、市営住宅等ストックの現状を詳細に把握し、団地別、住棟別の最適な事業手法（長寿命化対策、建替、用途廃止等）を定めることで、市営住宅等ストックの持続的な確保・活用と長期的なライフサイクルコスト（以下「LCC」という。）の縮減を図ることを主たる目的とします。

本計画では、これまでの予防保全的な維持管理を継続・発展させることに加え、東日本大震災後のストック変化や将来の人口減少、市営住宅等の需要の変化を見据えた管理戸数と配置の最適化を図ります。これにより、良質な住宅ストックの確保とLCCのさらなる縮減を図ります。

また、本計画は「宮古市公共施設再配置計画」や「宮古市立地適正化計画」等の関連計画を踏まえ、将来の人口減少や住宅需要の変化を見据えた市営住宅等ストックの適切な管理戸数と配置の最適化を実現します。

### 1-1-3 制度上の位置づけ

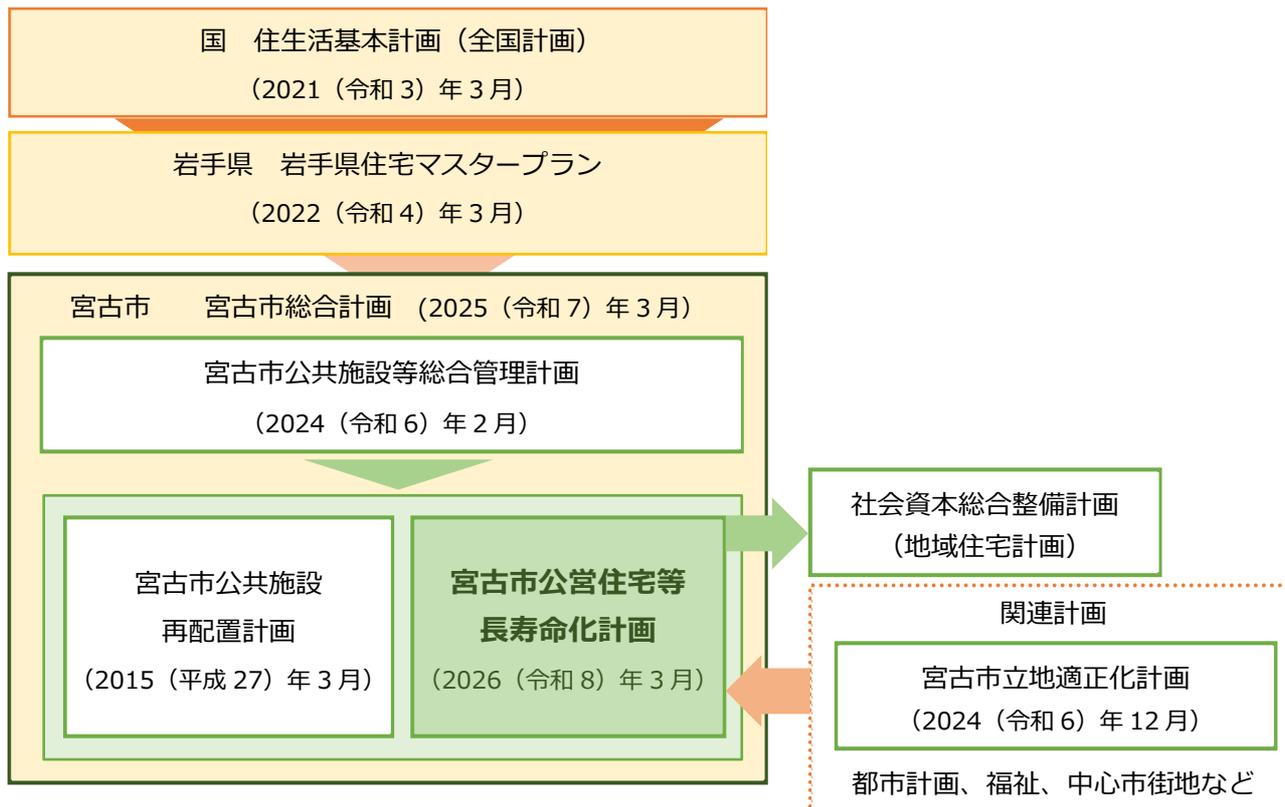
本計画は、2016（平成28）年8月に改定された「公営住宅長寿命化計画策定指針（国土交通省住宅局）」に基づき策定するものです。本計画に基づく事業実施にあたっては、国土交通省所管の「社会資本整備総合交付金」（地域住宅計画に基づく事業）の活用を基本とします。当該交付金を活用する際には、当該事業が本計画に明確に位置づけられていることが必須要件となります。

## 1-2 計画の位置づけ

本計画は、本市の最上位計画である「宮古市総合計画」に定める住宅施策を具体的に推進するための市営住宅等ストックに関する個別計画として位置づけられます。将来の市営住宅等の建替、改善、維持管理、用途廃止等に関する長期的な方針を示すとともに、今後の事業実施に向けた具体的な整備計画となります。

また、関連計画である「宮古市立地適正化計画」やその他の上位・関連計画との整合性を図り、市営住宅等ストックの効率的かつ効果的な管理を確立します。

図 1-2-1 計画の位置づけ



## 1-3 計画期間

本計画の計画期間は2026（令和8）年度を初年度とし、2035（令和17）年度を目標年度とする10年間とします。ただし、計画期間中であっても、社会・経済情勢の変化や事業の進捗状況等を踏まえ、必要に応じて計画の点検・見直しを行います。

## 1-4 対象住宅

本市が管理する市営住宅等ストックは、市営住宅 934 戸、災害公営住宅 563 戸、定住化促進住宅 11 戸の合計 1,508 戸です。

本計画が対象とする市営住宅等ストックは、定住化促進住宅（11 戸）を除いた、公営住宅法に基づく住宅（市営住宅 934 戸及び災害公営住宅 563 戸）の合計 1,497 戸とします。

表 1-4-1 対象住宅

種別	番号	住宅団地名	管理戸数	種別	番号	住宅団地名	管理戸数
市営住宅	1	中里団地住宅	106	災害公営住宅	1	高浜	12
	2	山口団地住宅	93		2	近内	80
	3	佐原団地住宅	100		3	崎山	24
	4	八木沢団地住宅	191		4	日の出町	26
	5	館合住宅	24		5	和見町	23
	6	日の出町団地住宅	53		6	西ヶ丘	24
	7	西ヶ丘団地住宅	96		7	西町	53
	8	高浜住宅	10		8	黒田町	24
	9	津軽石住宅	10		9	本町	34
	10	赤前住宅	16		10	金浜	12
	11	新田平団地住宅	54		11	港町	40
	12	長内団地住宅	10		12	上村	24
	13	松原団地住宅	20		13	山口	23
	14	日向団地住宅	20		14	赤前	14
	15	桜木団地住宅	20		15	津軽石	35
	16	刈屋団地住宅	5		16	重茂	4
	17	和美団地住宅	5		17	田老三王	71
	18	刈屋日向団地住宅	4		18	田老	40
	19	八坂団地住宅	17	計		563	
	20	墓目団地住宅	20	対象住宅 計		1,497	
21	墓目第2団地住宅	3	定住化促進住宅	1	ひかげ住宅	5	
22	飛の沢団地住宅	5		2	かわい住宅	6	
23	飛の沢第2団地住宅	5		計		11	
24	区界団地住宅	32	合計		1,508		
25	川井団地住宅	10					
26	江繋団地住宅	5					
計			934				

※ 定住化促進住宅は、公営住宅法に基づく住宅ではないため本計画の対象外

## 第2章 現況把握

### 2-1 市営住宅等をめぐる現況

#### 2-1-1 人口・世帯の状況

##### (1) 人口の推移

本市の総人口は、継続して減少傾向で推移しており、2020（令和2）年の国勢調査による総人口は50,369人です。

特に、直近の2015（平成27）年から2020（令和2）年の5年間における減少率は11.1%（6,307人減）となっており、人口減少が著しい状況です。

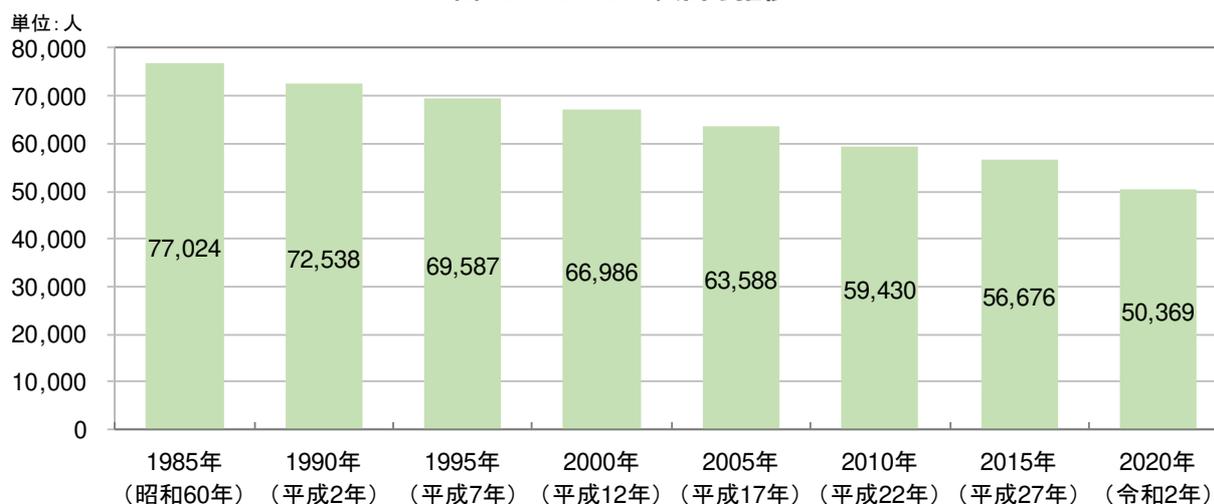
表 2-1-1 人口の推移・人口増加率

単位：人、%

	1985年 (昭和60年)	1990年 (平成2年)	1995年 (平成7年)	2000年 (平成12年)	2005年 (平成17年)	2010年 (平成22年)	2015年 (平成27年)	2020年 (令和2年)
人口	77,024	72,538	69,587	66,986	63,588	59,430	56,676	50,369
増加率		-5.8	-4.1	-3.7	-5.1	-6.5	-4.6	-11.1

出典：国勢調査各年版

図 2-1-1 人口の推移



出典：国勢調査各年版

※表・グラフは、端数の処理により、見かけ上の合計が100%とならない場合があります。(以下、同様)

## (2) 世帯数の推移

本市の2020（令和2）年の国勢調査による総世帯数は21,289世帯、平均世帯人員は2.37人/世帯です。1985（昭和60）年以降、世帯数は増減を繰り返しながら推移していましたが、直近の2015（平成27）年から2020（令和2）年では9.0%減（2,098世帯減）と大幅に減少しました。

一方、平均世帯人員は、1985（昭和60）年の3.38人/世帯から一貫して減少しています。2015（平成27）年の2.42人/世帯から2020（令和2）年には2.37人/世帯へと減少し、世帯の小規模化が進行しています。

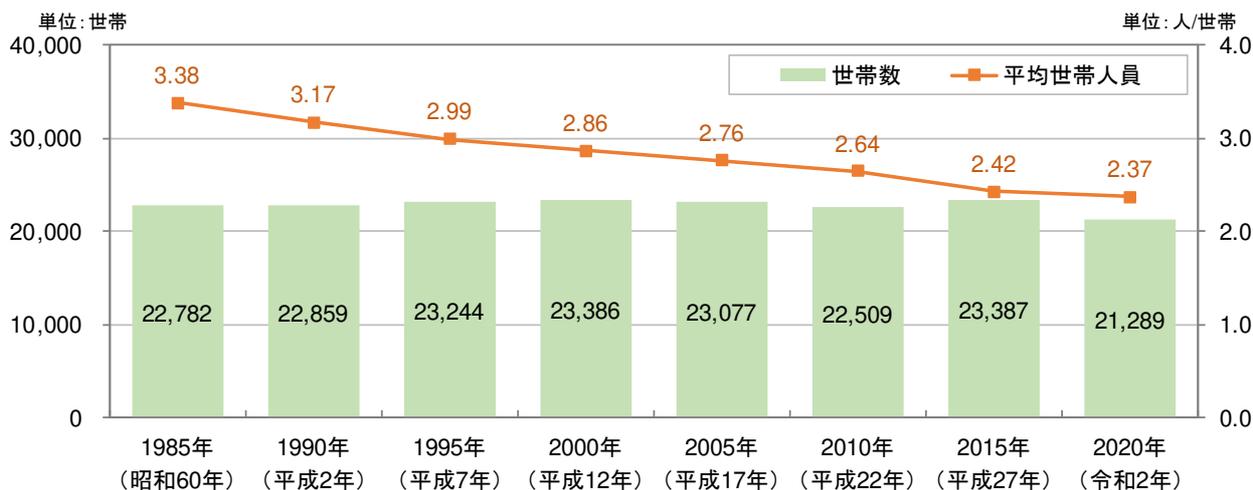
表 2-1-2 世帯数の推移・世帯数増加率・平均世帯人員の推移

単位：世帯、%、人/世帯

	1985年 (昭和60年)	1990年 (平成2年)	1995年 (平成7年)	2000年 (平成12年)	2005年 (平成17年)	2010年 (平成22年)	2015年 (平成27年)	2020年 (令和2年)
世帯数	22,782	22,859	23,244	23,386	23,077	22,509	23,387	21,289
世帯数増加率		0.3	1.7	0.6	-1.3	-2.5	3.9	-9.0
平均世帯人員	3.38	3.17	2.99	2.86	2.76	2.64	2.42	2.37

出典：国勢調査各年版

図 2-1-2 世帯数・平均世帯人員の推移



出典：国勢調査各年版

本市の1985（昭和60）年以降の世帯人員別世帯数の構成比をみると、1985（昭和60）年時点では4人世帯（21.0%）及び3人世帯（19.9%）が主要な割合を占めていました。

その後、4人以上の世帯は継続的に減少し、対照的に1人世帯及び2人世帯の割合が増加傾向にあります。

直近の2020（令和2）年では、1人世帯が35.2%で最大の構成比となり、2人世帯（30.4%）と合わせて全体の65.6%を占めています。

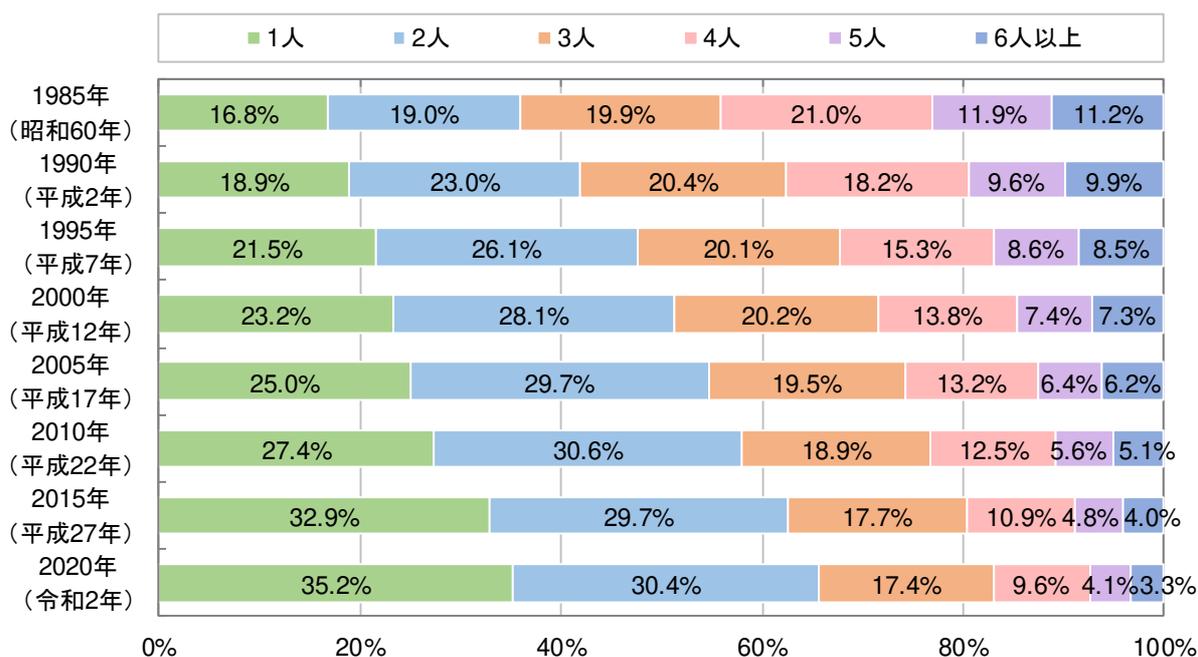
表 2-1-3 世帯人員別世帯数の推移

単位：世帯、%

		1人	2人	3人	4人	5人	6人以上	合計
1985年 (昭和60年)	世帯	3,829	4,335	4,535	4,790	2,718	2,550	22,757
	割合	16.8%	19.0%	19.9%	21.0%	11.9%	11.2%	100.0%
1990年 (平成2年)	世帯	4,319	5,245	4,654	4,142	2,177	2,258	22,795
	割合	18.9%	23.0%	20.4%	18.2%	9.6%	9.9%	100.0%
1995年 (平成7年)	世帯	4,999	6,052	4,657	3,560	1,986	1,965	23,219
	割合	21.5%	26.1%	20.1%	15.3%	8.6%	8.5%	100.0%
2000年 (平成12年)	世帯	5,420	6,552	4,702	3,221	1,734	1,695	23,324
	割合	23.2%	28.1%	20.2%	13.8%	7.4%	7.3%	100.0%
2005年 (平成17年)	世帯	5,755	6,830	4,499	3,047	1,471	1,429	23,031
	割合	25.0%	29.7%	19.5%	13.2%	6.4%	6.2%	100.0%
2010年 (平成22年)	世帯	6,146	6,857	4,235	2,797	1,263	1,142	22,440
	割合	27.4%	30.6%	18.9%	12.5%	5.6%	5.1%	100.0%
2015年 (平成27年)	世帯	7,410	6,691	3,998	2,457	1,083	905	22,544
	割合	32.9%	29.7%	17.7%	10.9%	4.8%	4.0%	100.0%
2020年 (令和2年)	世帯	7,447	6,439	3,674	2,024	875	693	21,152
	割合	35.2%	30.4%	17.4%	9.6%	4.1%	3.3%	100.0%

出典：国勢調査各年版

図 2-1-3 世帯人員別世帯数の構成比の推移



出典：国勢調査各年版

### (3) 年齢3区分別人口構成の推移

本市の1985（昭和60）年以降の年齢3区分人口の構成比推移は、少子高齢化が顕著に進行している状況を示しています。年少人口（0～14歳）の割合は、1985（昭和60）年の21.9%から減少し続け、2020（令和2）年には9.9%となりました。一方、老年人口（65歳以上）の割合は一貫して増加し、1985（昭和60）年の11.8%から2020（令和2）年には37.8%に達しています。直近の2015（平成27）年から2020（令和2）年においても、老年人口は4.0ポイント増加しました。

これに伴い、生産年齢人口（15～64歳）の割合は、1985（昭和60）年の66.3%から2020（令和2）年には51.6%へと低下しており、社会全体を支える負担が増大している状況となっています。

表 2-1-4 年齢3区分人口の推移

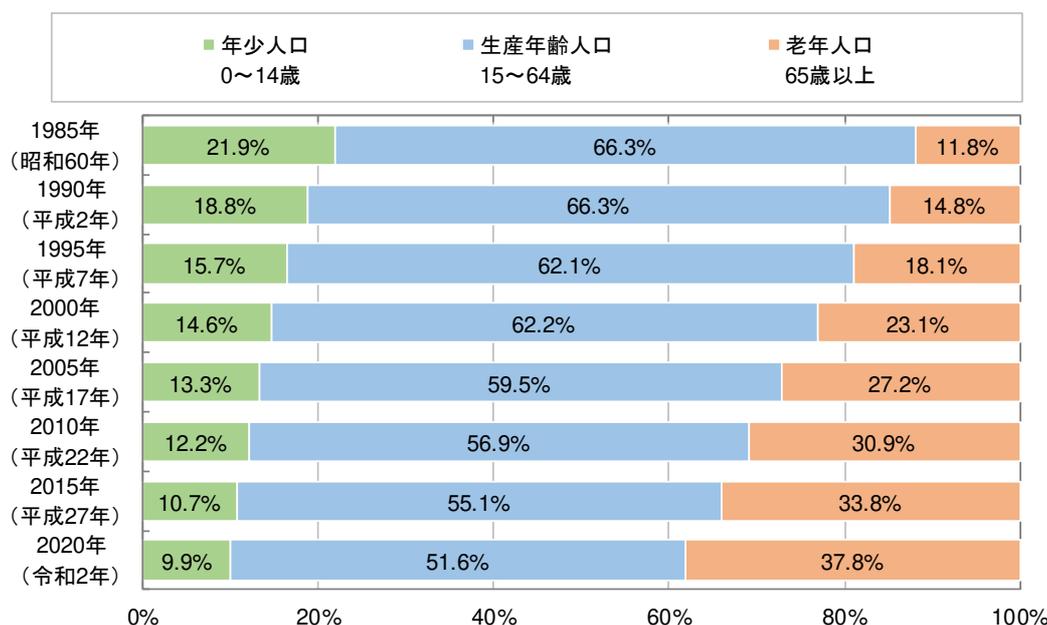
単位：人、%

	総人口	年齢3区分人口			年齢別割合			年齢構造指数			
		年少人口	生産年齢人口	老年人口	年少人口	生産年齢人口	老年人口	従属人口指数 ※1	年少人口指数 ※2	老年人口指数 ※3	老年化指数 ※4
		0～14歳	15～64歳	65歳以上	0～14歳	15～64歳	65歳以上				
1985年 (昭和60年)	77,024	16,845	51,100	9,079	21.9%	66.3%	11.8%	50.7%	33.0%	17.8%	53.9%
1990年 (平成2年)	72,538	13,635	48,104	10,760	18.8%	66.3%	14.8%	50.7%	28.3%	22.4%	78.9%
1995年 (平成7年)	72,538	11,373	45,062	13,152	15.7%	62.1%	18.1%	54.4%	25.2%	29.2%	115.6%
2000年 (平成12年)	66,986	9,786	41,697	15,472	14.6%	62.2%	23.1%	60.6%	23.5%	37.1%	158.1%
2005年 (平成17年)	63,588	8,426	37,837	17,325	13.3%	59.5%	27.2%	68.1%	22.3%	45.8%	205.6%
2010年 (平成22年)	59,430	7,230	33,792	18,363	12.2%	56.9%	30.9%	75.7%	21.4%	54.3%	254.0%
2015年 (平成27年)	56,676	6,060	31,218	19,167	10.7%	55.1%	33.8%	80.8%	19.4%	61.4%	316.3%
2020年 (令和2年)	50,369	5,003	25,994	19,042	9.9%	51.6%	37.8%	92.5%	19.2%	73.3%	380.6%

出典：国勢調査各年版

- ※1 従属人口指数：生産年齢人口に対して、年少人口と老年人口がどれだけいるかを示した指数
- ※2 年少人口指数：生産年齢人口に対して、年少人口がどれだけいるかを示した指数
- ※3 老年人口指数：生産年齢人口に対して、老年人口がどれだけいるかを示した指数
- ※4 老年化指数：老年人口に対して、年少人口がどれだけいるかを示した指数

図 2-1-4 年齢3区分人口の割合の推移



出典：国勢調査各年版

## (4) 人口動態

本市の2014（平成26）年以降の人口動態は、自然動態（自然減）と社会動態（社会減）の両側面から人口減少が進行しています。

自然動態による人口減少（自然減）は、2014（平成26）年以降、マイナス幅が継続的に拡大しており、2022（令和4）年以降は700人を超える水準で推移しています。

社会動態による人口減少（社会減）は、2018（平成30）年の-591人で最大の社会減を記録しましたが、直近の2023（令和5）年は-395人となっています。これは、転入者数が概ね横ばいの中、転出者数が2021（令和3）年の1,753人を境に減少傾向にあることが要因です。

表 2-1-5 人口動態の推移

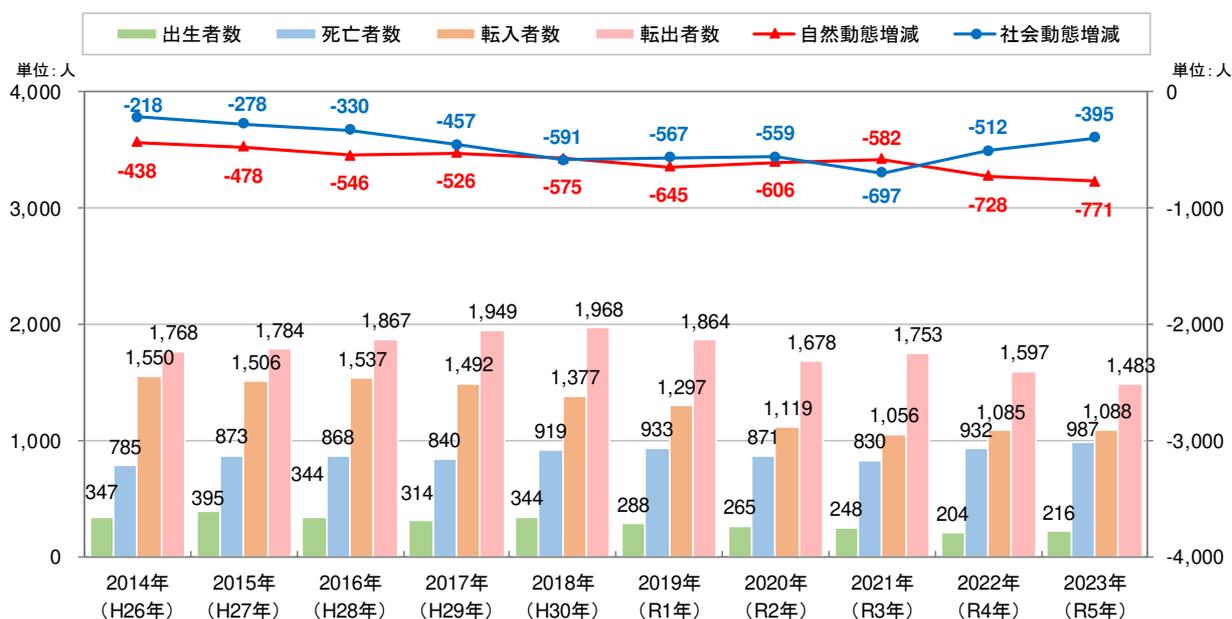
単位：人

	自然動態			社会動態			総合		
	出生者数	死亡者数	自然動態増減	転入者数	転出者数	社会動態増減	増加	減少	増減
2014年 (平成26年)	347	785	-438	1,550	1,768	-218	1,897	2,553	-656
2015年 (平成27年)	395	873	-478	1,506	1,784	-278	1,901	2,657	-756
2016年 (平成28年)	322	868	-546	1,537	1,867	-330	1,859	2,735	-876
2017年 (平成29年)	314	840	-526	1,492	1,949	-457	1,806	2,789	-983
2018年 (平成30年)	344	919	-575	1,377	1,968	-591	1,721	2,887	-1,166
2019年 (令和元年)	288	933	-645	1,297	1,864	-567	1,585	2,797	-1,212
2020年 (令和2年)	265	871	-606	1,119	1,678	-559	1,384	2,549	-1,165
2021年 (令和3年)	248	830	-582	1,056	1,753	-697	1,304	2,583	-1,279
2022年 (令和4年)	204	932	-728	1,085	1,597	-512	1,289	2,529	-1,240
2023年 (令和5年)	216	987	-771	1,088	1,483	-395	1,304	2,470	-1,166

出典：宮古市の統計令和5年版

※データは各年1月～12月

図 2-1-5 人口動態の推移



出典：宮古市の統計令和5年版

## (5) 昼夜間人口の推移

本市の昼夜間人口比率（昼間人口／夜間人口）は、1985（昭和60）年以降、一貫して100%をわずかに超える水準で安定しており、2020（令和2）年の比率は101.7%となっています。これは、市外からの流入人口（転入）が流出人口（転出）をわずかに上回る、職住の均衡が比較的保たれた構造が継続していることを示しています。

一方、絶対数では、夜間人口（定住人口）が1985（昭和60）年の77,024人から2020（令和2）年には50,369人へ、昼間人口も同期間に76,893人から51,241人へと大きく減少しています。直近の2015（平成27）年から2020（令和2）年における減少幅は、夜間人口が約6,300人、昼間人口が約7,000人となっています。

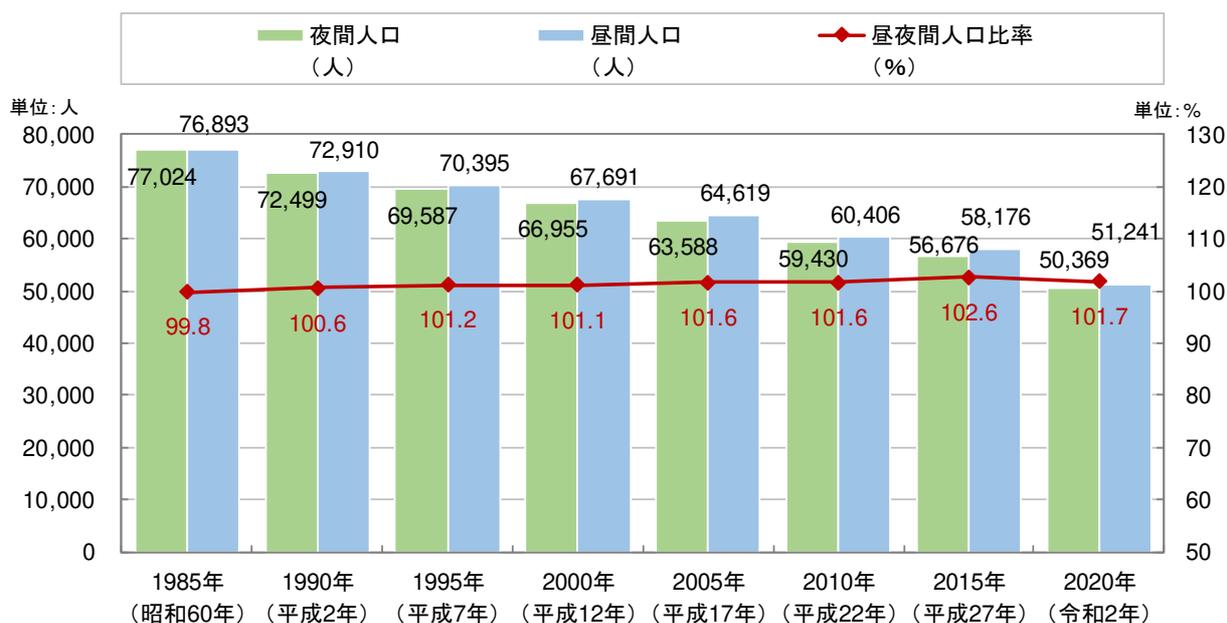
表 2-1-6 昼夜間人口の推移

単位：人、%

	夜間人口 (人)	昼間人口 (人)	昼夜間人口比率 (%)
1985年 (昭和60年)	77,024	76,893	99.8
1990年 (平成2年)	72,499	72,910	100.6
1995年 (平成7年)	69,587	70,395	101.2
2000年 (平成12年)	66,955	67,691	101.1
2005年 (平成17年)	63,588	64,619	101.6
2010年 (平成22年)	59,430	60,406	101.6
2015年 (平成27年)	56,676	58,176	102.6
2020年 (令和2年)	50,369	51,241	101.7

出典：国勢調査各年版

図 2-1-6 昼夜間人口の推移



出典：国勢調査各年版

## (6) 住宅ストック

### ① 居住世帯の有無別住宅ストック

2023（令和5）年の住宅・土地統計調査によると、本市の住宅総数は24,640戸であり、その内訳は居住世帯あり19,120戸、居住世帯なし5,520戸となっています。居住世帯のない住宅（5,520戸）のうち、空き家は5,470戸であり、空き家率（住宅総数に占める空き家の割合）は約22.2%に達しています。

住宅ストックの推移をみると、住宅総数は直近の2018（平成30）年から2023（令和5）年にかけて800戸減少しました。一方、空き家率は、2018（平成30）年の14.3%から2023（令和5）年には22.2%へと7.9ポイント増加しています。

表 2-1-7 居住世帯の有無別住宅数の推移

単位：戸、%

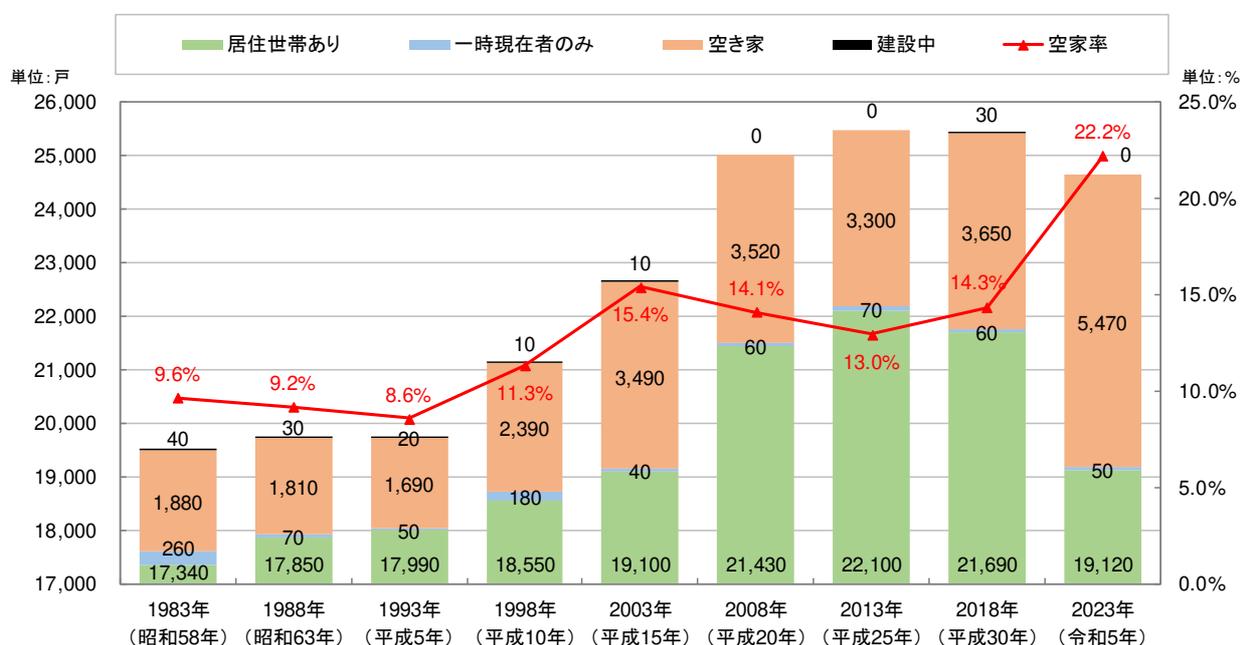
	1983年 (昭和58年)	1988年 (昭和63年)	1993年 (平成5年)	1998年 (平成10年)	2003年 (平成15年)	2008年 (平成20年)	2013年 (平成25年)	2018年 (平成30年)	2023年 (令和5年)
総数	19,520	19,760	19,750	21,120	22,640	25,010	25,470	25,440	24,640
居住世帯あり	17,340	17,850	17,990	18,550	19,100	21,430	22,100	21,690	19,120
居住世帯なし									
一時現在者のみ	260	70	50	180	40	60	70	60	50
空き家	1,880	1,810	1,690	2,390	3,490	3,520	3,300	3,650	5,470
建設中	40	30	20	10	10	0	0	30	0
空家率	9.6%	9.2%	8.6%	11.3%	15.4%	14.1%	13.0%	14.3%	22.2%

出典：住宅・土地統計調査各年版

※住宅・土地統計調査は、標本調査による推計値です。

※本計画では、住宅・土地統計調査の記載データを用いるため、実際の合計値とは異なる場合があります。

図 2-1-7 居住世帯の有無別住宅数の推移



出典：住宅・土地統計調査各年版

## ② 住宅の所有の関係別住宅ストック

2020（令和2）年の国勢調査によると、本市の住宅に住む一般世帯 20,941 世帯のうち、持ち家は 14,612 世帯（69.8%）で最も大きな割合を占めています。一方、借家総数は 6,101 世帯（29.1%）であり、その内訳は市営住宅等の借家が 7.6%、民営借家が 16.7%、給与住宅が 4.8%となっています。

1985（昭和60）年以降、持ち家の割合は概ね増加傾向で推移しましたが、2015（平成27）年には一時的に 66.3%へ低下しました。この低下は、東日本大震災後の災害公営住宅の整備などにより、公的借家ストックが一時的に増加したことを反映しています。

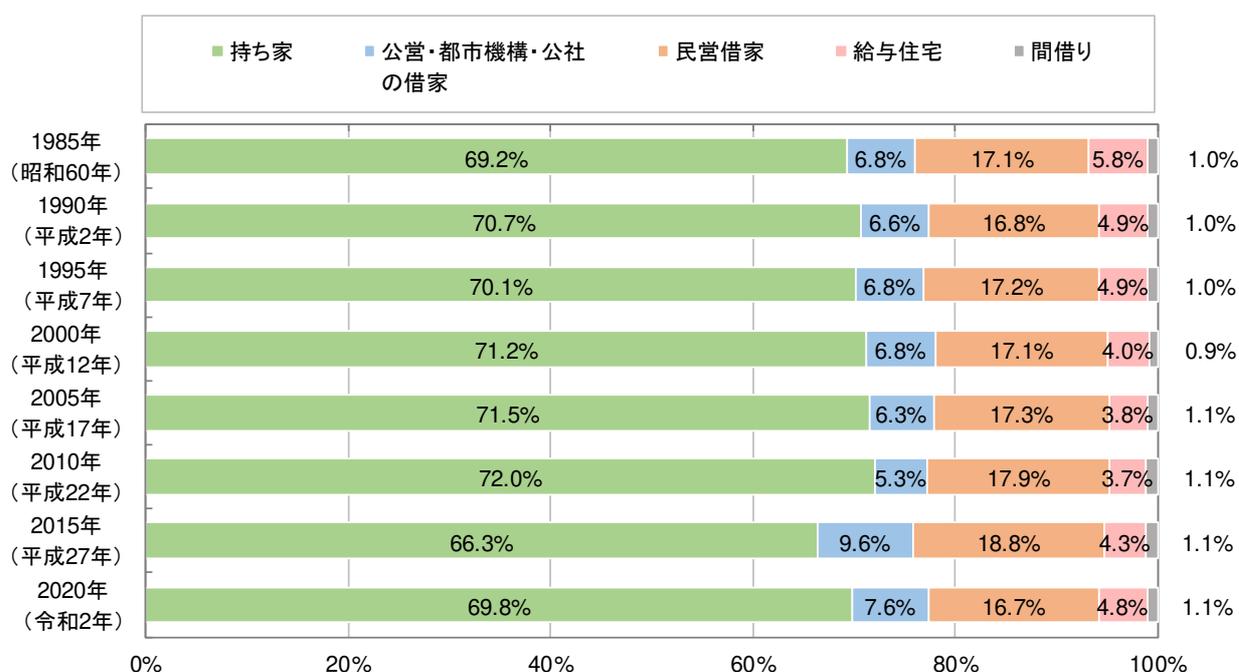
表 2-1-8 住宅の所有関係別一般世帯数の推移

単位：世帯

		1985年 (昭和60年)	1990年 (平成2年)	1995年 (平成7年)	2000年 (平成12年)	2005年 (平成17年)	2010年 (平成22年)	2015年 (平成27年)	2020年 (令和2年)
住宅に住む 一般世帯	世帯	22,306	22,435	22,990	23,043	22,862	22,267	22,013	20,941
	割合	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
持ち家	世帯	15,439	15,869	16,122	16,407	16,342	16,026	14,594	14,612
	割合	69.2%	70.7%	70.1%	71.2%	71.5%	72.0%	66.3%	69.8%
借家総数	世帯	6,638	6,346	6,636	6,424	6,271	5,985	7,174	6,101
	割合	29.8%	28.3%	28.9%	27.9%	27.4%	26.9%	32.6%	29.1%
公営・都市機構・ 公社の借家	世帯	1,518	1,473	1,557	1,561	1,451	1,170	2,103	1,584
	割合	6.8%	6.6%	6.8%	6.8%	6.3%	5.3%	9.6%	7.6%
民営借家	世帯	3,825	3,779	3,953	3,932	3,955	3,994	4,128	3,507
	割合	17.1%	16.8%	17.2%	17.1%	17.3%	17.9%	18.8%	16.7%
給与住宅	世帯	1,295	1,094	1,126	931	865	821	943	1,010
	割合	5.8%	4.9%	4.9%	4.0%	3.8%	3.7%	4.3%	4.8%
間借り	世帯	229	220	232	212	249	256	245	228
	割合	1.0%	1.0%	1.0%	0.9%	1.1%	1.1%	1.1%	1.1%

出典：国勢調査各年版

図 2-1-8 住宅の所有関係別一般世帯数の割合の推移



出典：国勢調査各年版

### ③ 建築の時期別住宅ストック

2023（令和5）年の住宅土地統計調査に基づき、建築時期別に本市の住宅ストックをみると、1970（昭和45）年以前に建築された住宅では、持ち家が89.4%を占めています。この時期の公的借家の割合は0.4%と極めて低い状況です。

一方、2011（平成23）年から2020（令和2）年に建築された住宅では、構成比が変化しています。持ち家の割合は63.7%に低下し、借家全体は36.3%まで増加しています。特に、公的借家の割合が17.5%となり、民営借家（17.1%）とほぼ同水準となっています。この公的借家の増加は、東日本大震災後の災害公営住宅の建設の影響を明確に示しています。

表 2-1-9 建築年代・所有関係別住宅数の構成比の推移

単位：戸、%

住宅の建築年代		1970年以前	1971～1980年	1981～1990年	1991～2000年	2001～2010年	2011～2020年
住宅総数	戸	2,360	3,160	3,230	2,700	1,690	4,630
	割合	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
持ち家	戸	2,110	2,540	2,360	2,000	1,170	2,950
	割合	89.4%	80.4%	73.1%	74.1%	69.2%	63.7%
借家総数	戸	240	620	870	700	520	1,680
	割合	10.2%	19.6%	26.9%	25.9%	30.8%	36.3%
公営・都市機構・公社の借家	戸	10	130	360	200	0	810
	割合	0.4%	4.1%	11.1%	7.4%	0.0%	17.5%
民営借家	戸	160	350	440	350	480	790
	割合	6.8%	11.1%	13.6%	13.0%	28.4%	17.1%
給与住宅	戸	70	140	60	150	50	80
	割合	3.0%	4.4%	1.9%	5.6%	3.0%	1.7%

出典：住宅・土地統計調査 令和5年版

※総数は建設の時期不詳を含みます。

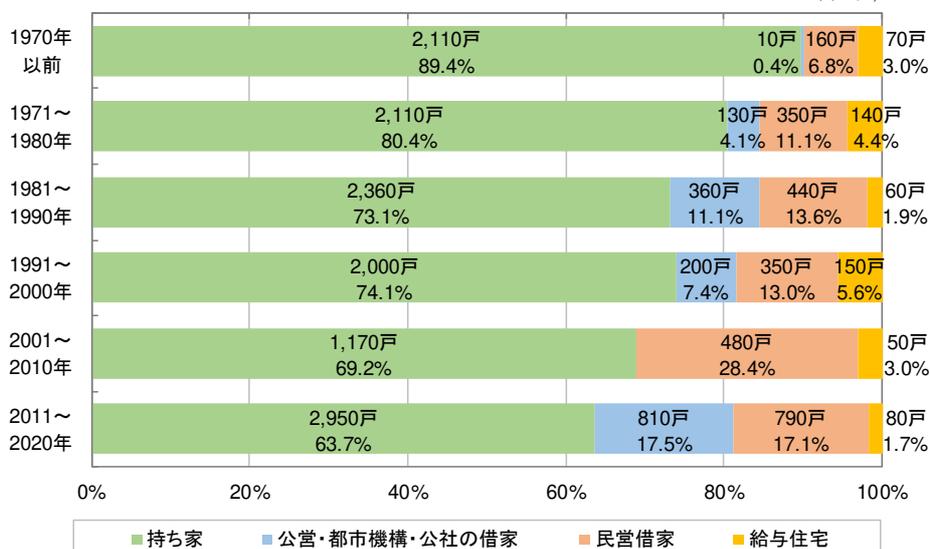
※令和5年のデータは、2005年から2020年までは5年単位の推計値のため、合算した数値で計上。各年のデータはありません。

※住宅・土地統計調査データは、標本調査による推計値です。

※本計画では住宅・土地統計調査の記載データを用いるため、実際の合計値とは異なる場合があります。

図 2-1-9 建築年代・所有関係別住宅数の構成比の推移

単位：戸、%



出典：住宅・土地統計調査各年版

#### ④ 居住面積水準別、所有の関係別住宅ストック

2023（令和 5）年の住宅・土地統計調査によると、本市の一般型誘導居住面積水準以上の世帯は 61.7%を占め、全体の居住水準は一定程度確保されています。一方、最低居住面積水準未満の世帯は 2.7%です。

所有の関係別にみると、持ち家では一般型誘導居住面積水準以上が 80.2%と大半を占め、高い居住水準を維持しています。一方、公的借家（公営等）では、中間水準（最低居住面積水準以上誘導居住面積水準未満）の世帯が 28.3%を占めます。2018（平成 30）年の 42.3%と比較して改善傾向にあるものの、依然として約 3 割の世帯が誘導居住面積水準に達していません。民営借家を見ると、中間水準の世帯が 42.7%と最も大きな割合を占めており、居住水準の課題がより顕著です。

このことから、最低居住面積水準未満の世帯は、持ち家ではほぼ皆無であるのに対し、公的借家（公営等）で 2.6%、民営借家で 10.7%存在していることから、持ち家と借家間における居住水準に明確な格差があることを示しています。

表 2-1-10 居住面積水準別、所有の関係別住宅ストック

単位：世帯、%

		最低居住面積水準未満の世帯		最低居住面積水準以上誘導居住面積水準未満の世帯		都市居住型誘導居住面積水準以上の世帯		一般型誘導居住面積水準以上の世帯		主世帯総数
		世帯数	構成比	世帯数	構成比	世帯数	構成比	世帯数	構成比	
H 30	総数	1,010	4.7%	6,010	27.7%	2,370	10.9%	12,040	55.5%	21,690
	持ち家	150	1.0%	3,080	20.8%	60	0.4%	11,530	77.9%	14,810
	借家	870	13.1%	2,940	44.3%	2,310	34.8%	510	7.7%	6,630
	公的借家	190	9.7%	830	42.3%	880	44.9%	70	3.6%	1,960
	民営借家	80	8.8%	440	48.4%	390	42.9%	0	0.0%	910
	給与住宅	160	21.9%	260	35.6%	290	39.7%	20	2.7%	730
R 5	総数	510	2.7%	4,510	23.6%	2,140	11.2%	11,790	61.7%	19,120
	持ち家	110	0.8%	2,550	18.5%	80	0.6%	11,070	80.2%	13,810
	借家	400	7.8%	1,960	38.2%	2,060	40.2%	720	14.0%	5,130
	公的借家	40	2.6%	430	28.3%	930	61.2%	100	6.6%	1,520
	民営借家	330	10.7%	1,310	42.7%	840	27.4%	590	19.2%	3,070
	給与住宅	20	3.6%	210	38.2%	280	50.9%	30	5.5%	550
増 減	総数	-500		-1,500		-230		-250	6.2%	
	持ち家	-40		-530		20		-460	2.3%	
	借家	-470		-980		-250		210	6.3%	
	公的借家	-150		-400		50		30	3.0%	
	民営借家	250		870		450		590	19.2%	
	給与住宅	-140		-50		-10		10	2.7%	

出典：住宅・土地統計調査 平成 30 年版、令和 5 年版

※ 居住面積水準：住生活基本計画（全国計画）（2011（平成 23）年 3 月閣議決定）に定められた住宅の面積に関する水準で、最低居住面積水準、誘導居住面積水準（都市居住型・一般型）の 2 種類があります。それぞれ世帯の規模（人員）に応じた住宅の規模（面積）についての基準があります。

最低居住面積水準：世帯人員に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準

誘導居住面積水準：世帯人員に応じて、豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準で次の 2 区分からなります。

- ◆ 都市居住型…都市の中心及びその周辺における共同住宅居住を想定したもの
- ◆ 一般型…都市の郊外及び都市部以外の一般地域における戸建住宅居住を想定したもの

図 2-1-10 2018（平成 30）年の居住水準別所有関係別住宅ストック

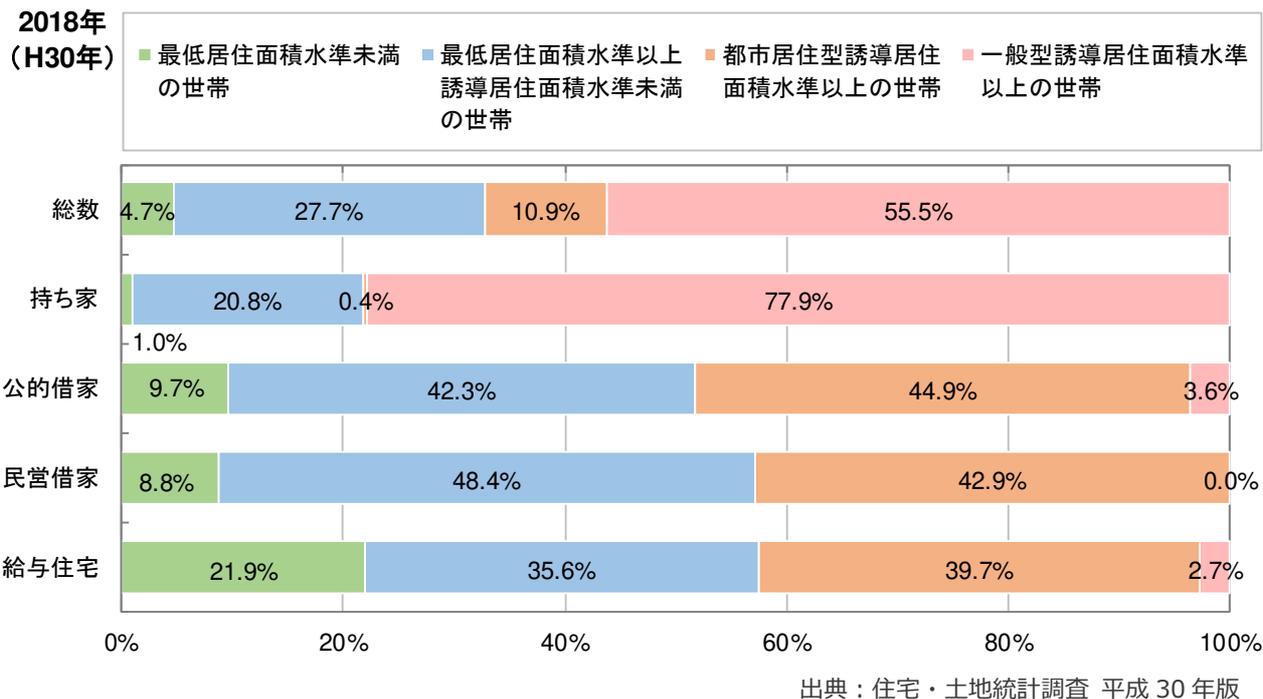
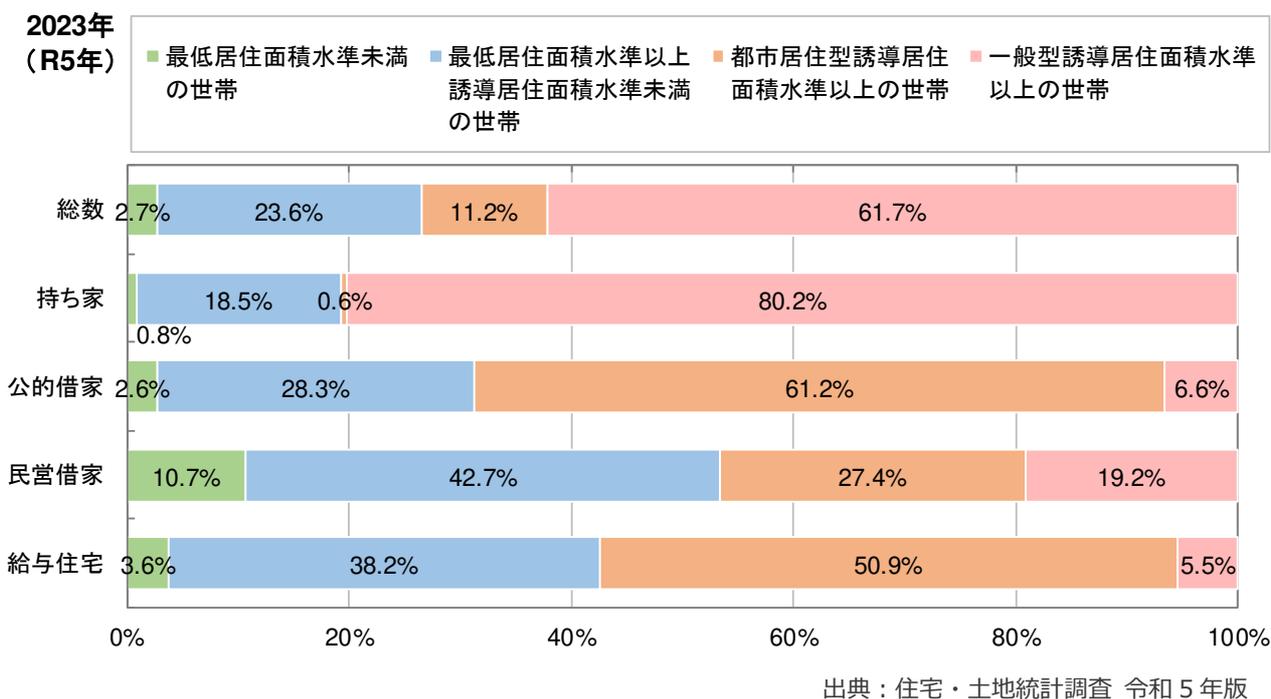


図 2-1-11 2023（令和 5）年の居住水準別所有関係別住宅ストック



### ⑤ 年間収入階級、所有の関係別普通世帯数

2023（令和5）年の住宅・土地統計調査によると、本市の普通世帯のうち、年間収入200万円未満の世帯が31.1%で最大であり、次いで200～300万円未満の世帯が18.4%を占めています。このことは、市内に一定規模の低所得世帯が存在していることを示しています。

所有の関係別では、持ち家、公的借家、民営借家のいずれにおいても、年間収入200万円未満の世帯が最大の構成比を占めています。中でも、公的借家における当該世帯の割合は高く、市営住宅等が低所得者向け住宅供給の役割を重点的に担っていることが明らかといえます。

また、2018（平成30）年と2023（令和5）年の比較では、年間収入200万円未満の世帯の割合は増加傾向にあります。この傾向は、住宅セーフティネットとしての市営住宅等の重要性が増大していることを示しています。

表 2-1-11 年間収入階級別、所有関係別普通世帯数 1/2

単位：世帯、%

		主世帯数							
		持ち家	借家	公営	都市再生 機構・公社	民営	給与		
H 30	総数	世帯	21,690	14,810	6,630	1,960	-	3,930	730
		構成比	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	-	100.0%	100.0%
	200万円 未満	世帯	5,430	3,730	1,710	950	-	750	-
		構成比	25.0%	25.2%	25.8%	48.5%	-	19.1%	-
	200～ 300万円	世帯	4,160	2,880	1,280	430	-	760	100
		構成比	19.2%	19.4%	19.3%	21.9%	-	19.3%	13.7%
	300～ 400万円	世帯	3,250	2,320	930	230	-	610	100
		構成比	15.0%	15.7%	14.0%	11.7%	-	15.5%	13.7%
	400～ 500万円	世帯	2,130	1,550	580	90	-	410	80
		構成比	9.8%	10.5%	8.7%	4.6%	-	10.4%	11.0%
500～ 700万円	世帯	2,900	2,040	860	100	-	490	270	
	構成比	13.4%	13.8%	13.0%	5.1%	-	12.5%	37.0%	
700～ 1,000万円	世帯	1,610	1,180	430	-	-	260	170	
	構成比	7.4%	8.0%	6.5%	-	-	6.6%	23.3%	
1,000～ 1,500万円	世帯	590	470	120	10	-	100	10	
	構成比	2.7%	3.2%	1.8%	0.5%	-	2.5%	-	
1,500万円 以上	世帯	210	190	20	-	-	20	-	
	構成比	1.0%	1.3%	0.3%	-	-	0.5%	-	
R 5	総数	世帯	19,120	13,810	5,130	1,520	-	3,070	550
		構成比	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	-	100.0%	100.0%
	200万円 未満	世帯	5,950	3,950	1,990	1,060	-	920	-
		構成比	31.1%	28.6%	38.8%	69.7%	-	30.0%	-
	200～ 300万円	世帯	3,520	2,590	940	240	-	640	50
		構成比	18.4%	18.8%	18.3%	15.8%	-	20.8%	9.1%
	300～ 400万円	世帯	2,520	1,970	550	60	-	440	60
		構成比	13.2%	14.3%	10.7%	3.9%	-	14.3%	10.9%
	400～ 500万円	世帯	2,220	1,670	540	100	-	420	30
		構成比	11.6%	12.1%	10.5%	6.6%	-	13.7%	5.5%
500～ 700万円	世帯	2,410	1,770	640	50	-	400	190	
	構成比	12.6%	12.8%	12.5%	3.3%	-	13.0%	34.5%	
700～ 1,000万円	世帯	1,670	1,310	360	10	-	160	180	
	構成比	8.7%	9.5%	7.0%	-	-	5.2%	32.7%	
1,000～ 1,500万円	世帯	450	340	110	-	-	90	20	
	構成比	2.4%	2.5%	2.1%	-	-	2.9%	3.6%	
1,500万円 以上	世帯	160	150	10	-	-	10	-	
	構成比	0.8%	1.1%	0.2%	-	-	0.3%	-	

出典：住宅・土地統計調査 平成30年版、令和5年版

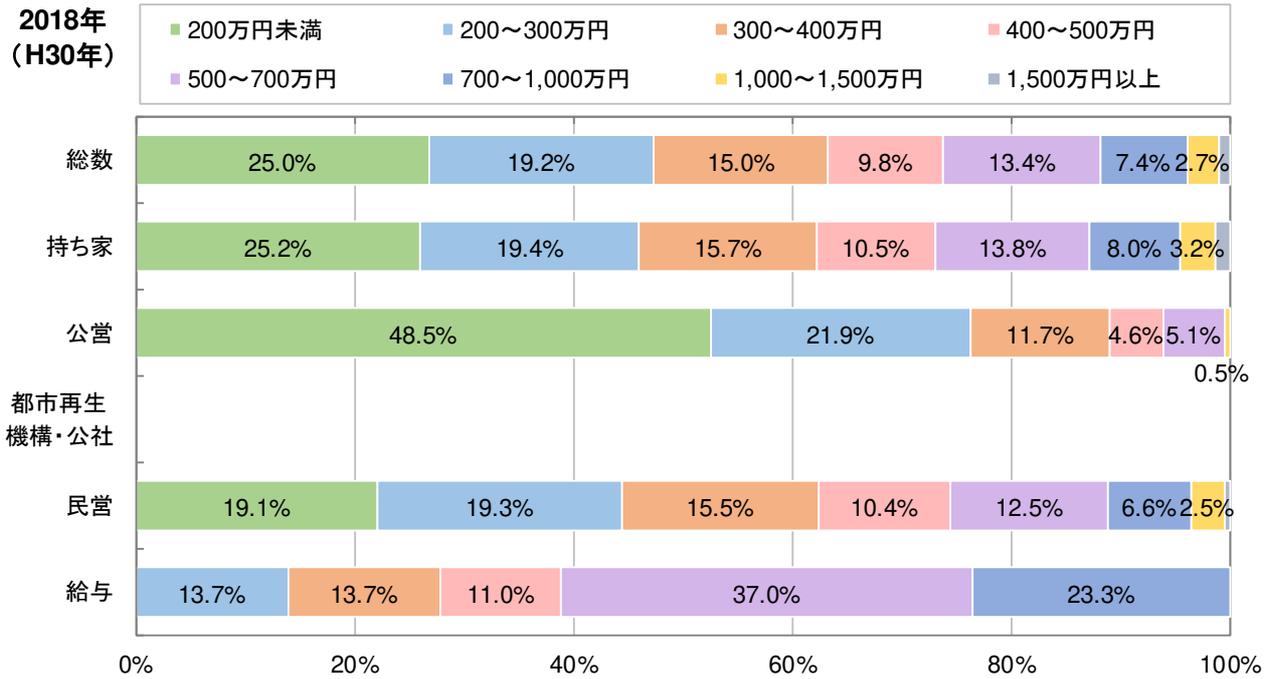
表 2-1-12 年間収入階級別、所有関係別普通世帯数 2/2

単位：世帯、%

			主世帯数						
			持ち家	借家	公営	都市再生 機構・公社	民営	給与	
増 減	総数	世帯	-2,570	-1,000	-1,500	-440	-	-860	-180
		構成比	-	-	-	-	-	-	-
	200万円 未満	世帯	520	220	280	110	-	170	-
		構成比	-	-	-	-	-	-	-
	200～ 300万円	世帯	-640	-290	-340	-190	-	-120	-50
		構成比	-	-	-	-	-	-	-
	300～ 400万円	世帯	-730	-350	-380	-170	-	-170	-40
		構成比	-	-	-	-	-	-	-
	400～ 500万円	世帯	90	120	-40	10	-	10	-50
		構成比	-	-	-	-	-	-	-
	500～ 700万円	世帯	-490	-270	-220	-50	-	-90	-80
		構成比	-	-	-	-	-	-	-
	700～ 1,000万円	世帯	60	130	-70	-	-	-100	10
		構成比	-	-	-	-	-	-	-
	1,000～ 1,500万円	世帯	-140	-130	-10	-10	-	-10	20
		構成比	-	-	-	-	-	-	-
1,500万円 以上	世帯	-50	-40	-10	-	-	-10	-	
	構成比	-	-	-	-	-	-	-	

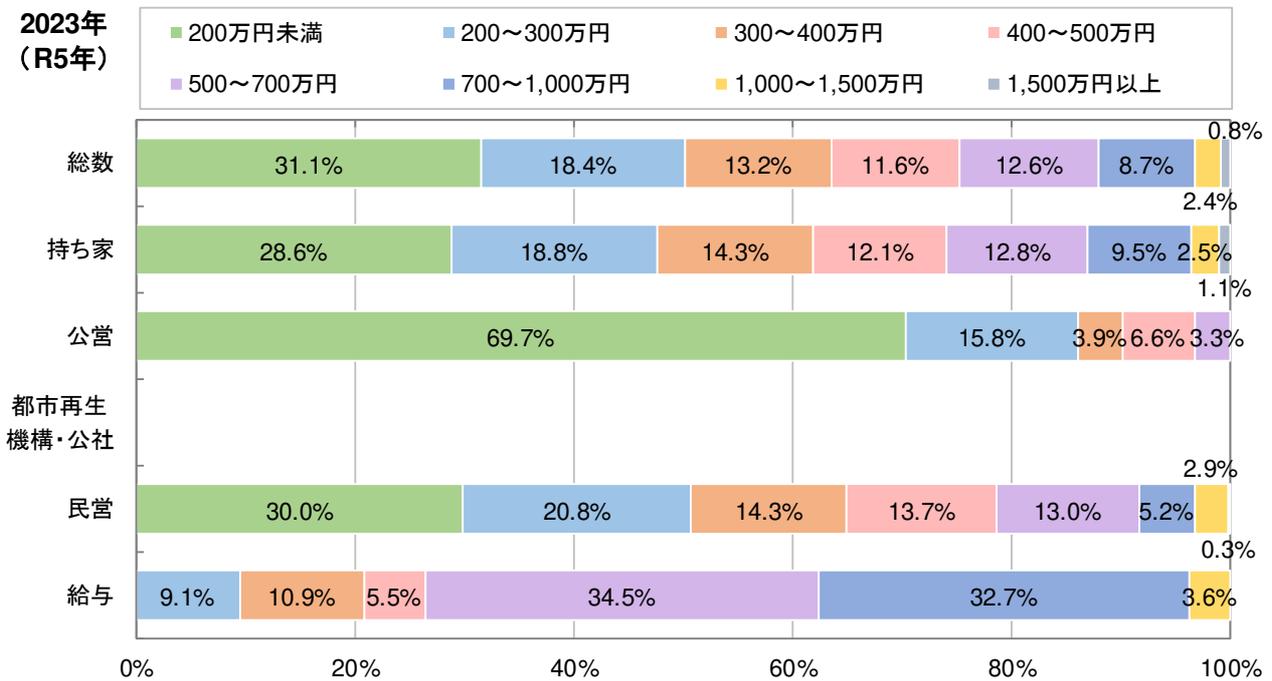
出典：住宅・土地統計調査 平成 30 年版、令和 5 年版

図 2-1-12 2018（平成 30）年の年間収入階級別、所有関係別主世帯数



出典：住宅・土地統計調査 平成 30 年版

図 2-1-13 2023（令和 5）年の年間収入階級別、所有関係別主世帯



※都市再生機構・公社については、雇用促進住宅の譲渡や用途廃止により居住する世帯はありません。

出典：住宅・土地統計調査 令和 5 年版

## (7) 住宅フローの動向

### ① 新設住宅着工戸数の動向

建築動態統計調査によると、本市の新設住宅着工戸数は2014（平成26）年度のピーク以降、概ね減少傾向で推移しています。直近の2023（令和5）年度の新設住宅着工戸数は56戸であり、利用関係別内訳は、持ち家53戸（94.6%）、分譲住宅3戸（5.4%）であり、貸家、給与住宅の着工はありません。

利用関係別の推移では、貸家（借家）は復興需要の一巡に伴い、2022（令和4）年度以降は着工が確認されていません。持ち家は、新設住宅着工数が年々減少傾向にあり、分譲住宅は低調な水準で推移しています。

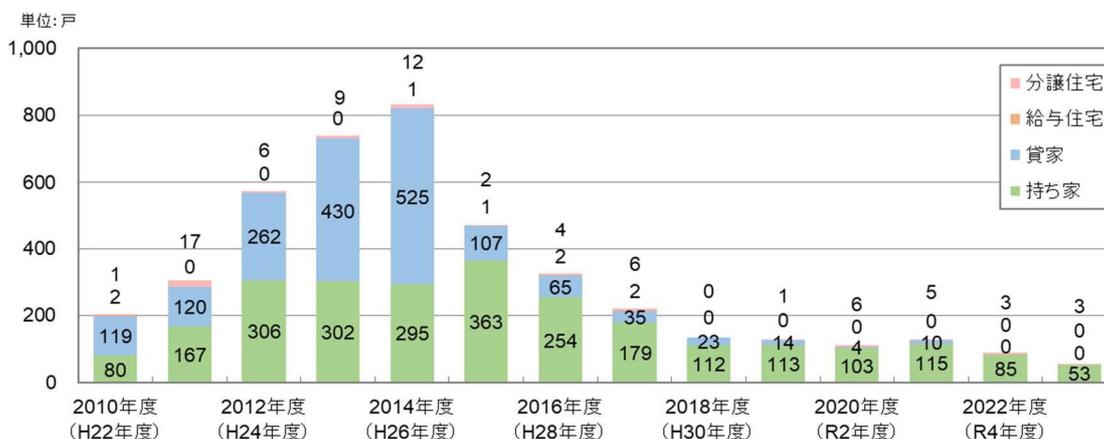
表 2-1-13 利用関係別新設住宅着工戸数の推移

単位：戸、%

	総数		持ち家		貸家		給与住宅		分譲住宅	
	戸数	構成比	戸数	構成比	戸数	構成比	戸数	構成比	戸数	構成比
2010年度 (H22年度)	202	100.0%	80	39.6%	119	58.9%	2	1.0%	1	0.5%
2011年度 (H23年度)	304	100.0%	167	54.9%	120	39.5%	0	0.0%	17	5.6%
2012年度 (H24年度)	574	100.0%	306	53.3%	262	45.6%	0	0.0%	6	1.0%
2013年度 (H25年度)	741	100.0%	302	40.8%	430	58.0%	0	0.0%	9	1.2%
2014年度 (H26年度)	833	100.0%	295	35.4%	525	63.0%	1	0.1%	12	1.4%
2015年度 (H27年度)	473	100.0%	363	76.7%	107	22.6%	1	0.2%	2	0.4%
2016年度 (H28年度)	325	100.0%	254	78.2%	65	20.0%	2	0.6%	4	1.2%
2017年度 (H29年度)	222	100.0%	179	80.6%	35	15.8%	2	0.9%	6	2.7%
2018年度 (H30年度)	135	100.0%	112	83.0%	23	17.0%	0	0.0%	0	0.0%
2019年度 (R1年度)	128	100.0%	113	88.3%	14	10.9%	0	0.0%	1	0.8%
2020年度 (R2年度)	113	100.0%	103	91.2%	4	3.5%	0	0.0%	6	5.3%
2021年度 (R3年度)	130	100.0%	115	88.5%	10	7.7%	0	0.0%	5	3.8%
2022年度 (R4年度)	88	100.0%	85	96.6%	0	0.0%	0	0.0%	3	3.4%
2023年度 (R5年度)	56	100.0%	53	94.6%	0	0.0%	0	0.0%	3	5.4%

出典：岩手県建築動態統計調査 H26～R5 年度

図 2-1-14 利用関係別新設住宅着工戸数の推移



出典：岩手県建築動態統計調査 H26～R5 年度

## ② 近年の地価動向

2024（令和6）年の地価公示によると、本市の地価（平均価格）は、住宅地で25,400円/㎡、商業地で54,050円/㎡となっています。

2015（平成27）年以降の推移をみると、地価は住宅地、商業地ともに下落傾向にありましたが、近年は下げ止まりの傾向を示しています。住宅地は、2015（平成27）年の27,394円/㎡から継続的に下落した後、2020（令和2）年以降は26,000円/㎡前後で横ばいに推移しています。商業地は、2022（令和4）年に53,600円/㎡まで下落しましたが、それ後は概ね54,000円/㎡程度で安定的に推移しています。

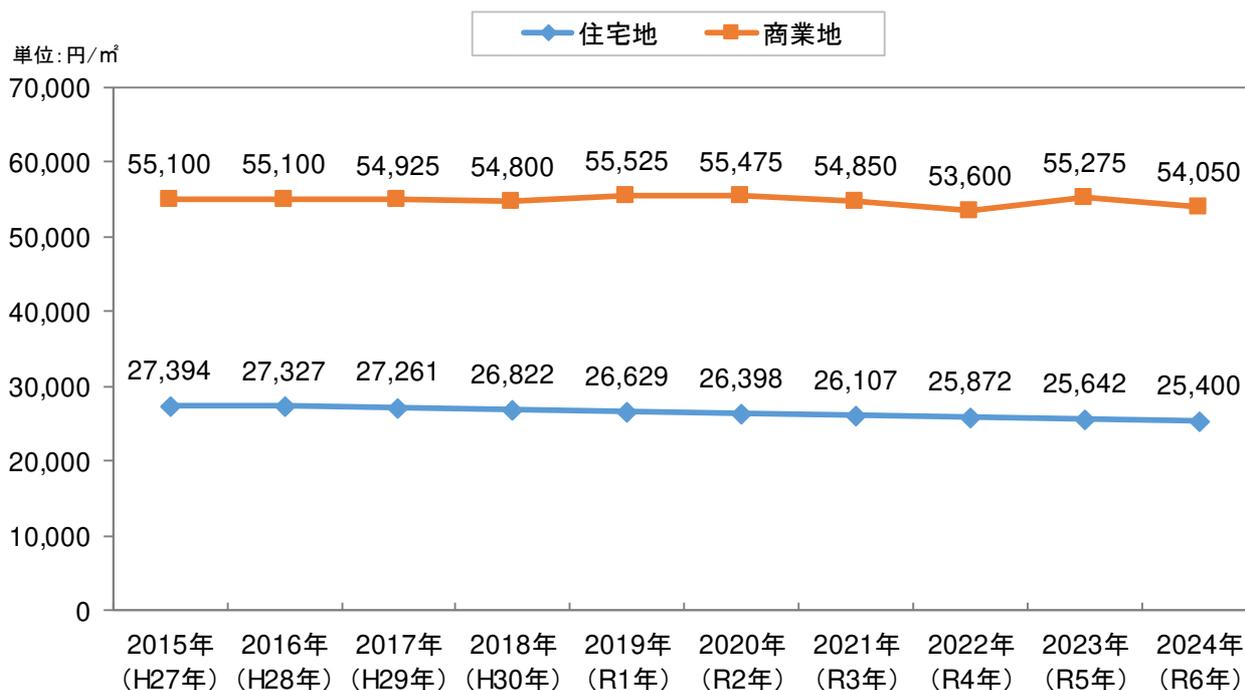
表 2-1-14 地価（平均価格）の推移

単位：円/㎡

		2015年 (H27年)	2016年 (H28年)	2017年 (H29年)	2018年 (H30年)	2019年 (R1年)	2020年 (R2年)	2021年 (R3年)	2022年 (R4年)	2023年 (R5年)	2024年 (R6年)
住宅地	実数	27,394	27,327	27,261	26,822	26,629	26,398	26,107	25,872	25,642	25,400
	前年比	101.9%	99.8%	99.8%	98.4%	99.3%	99.1%	98.9%	99.1%	99.1%	99.1%
商業地	実数	55,100	55,100	54,925	54,800	55,525	55,475	54,850	53,600	55,275	54,050
	前年比	100.7%	100.0%	99.7%	99.8%	101.3%	99.9%	98.9%	97.7%	103.1%	97.8%

出典：地価公示、都道府県地価調査

図 2-1-15 地価（平均価格）の推移



出典：地価公示、都道府県地価調査

## 2-1-2 市営住宅等ストックの現況

### (1) 市営住宅等ストックの管理状況

本市が管理する市営住宅等ストックの管理戸数は、2025（令和7）年4月1日現在で合計1,508戸です。その内訳は、市営住宅（26団地934戸）、災害公営住宅（18団地563戸）、及び定住化促進住宅（2団地11戸）となっています。

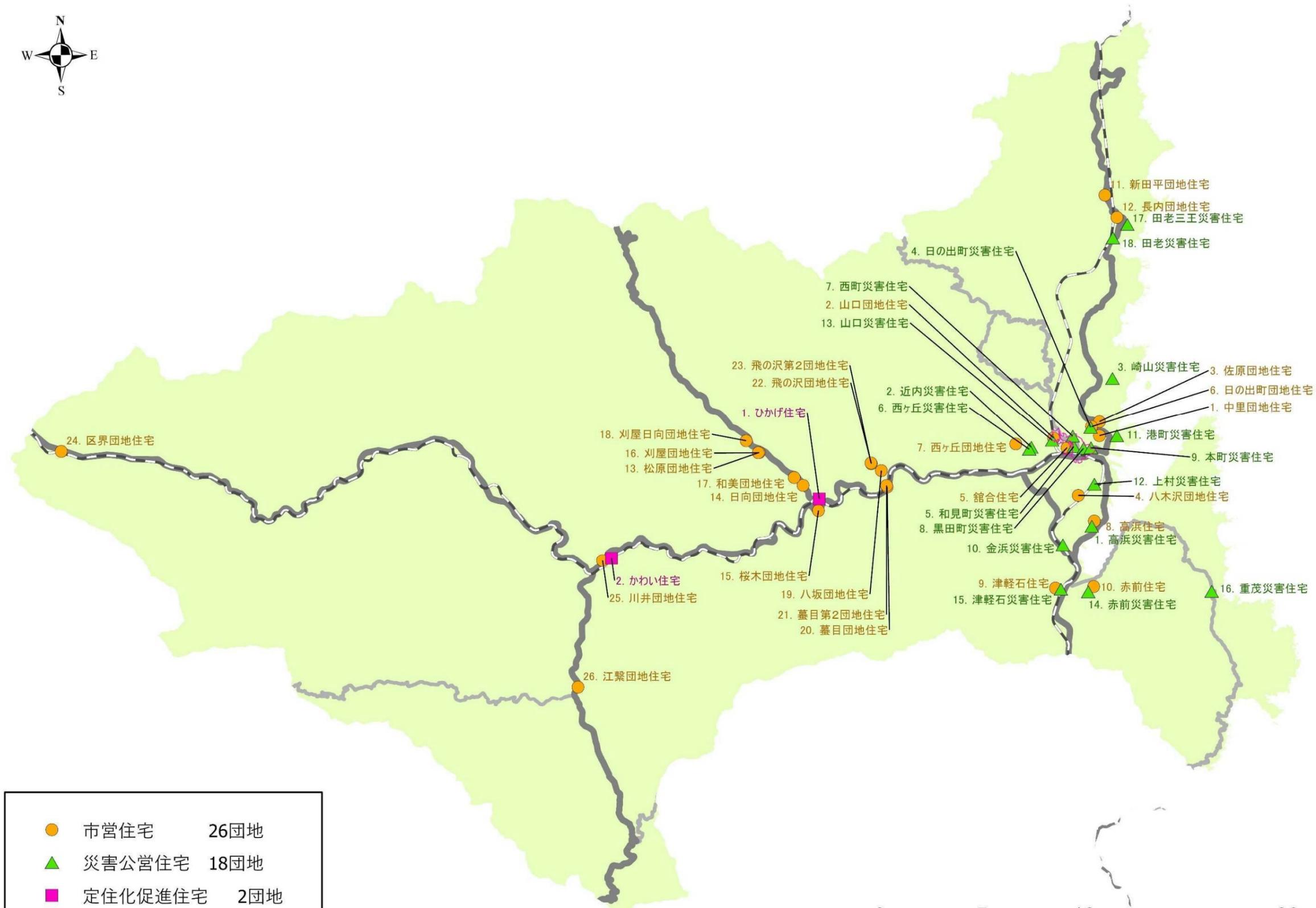
地区別の配置状況をみると、市営住宅は宮古地区（宮古、津軽石、重茂）に699戸が配置され最大であり、次いで新里地区（茂市、刈屋、墓目）124戸、田老地区64戸、川井地区47戸となっています。災害公営住宅563戸は、宮古地区に452戸、田老地区に111戸配置されており、市営住宅等ストック全体の約37%を占めています。この配置は、東日本大震災の被害状況を反映したものです。

表 2-1-15 市営住宅等一覧

管理区分	地区区分	団地名	建設年度	棟数 (棟)	管理戸数		入居戸数 (戸)	入居率	空家戸数					
					(戸)	募集停止			(戸)	全空家率	空家	空家率	政策空家	政策空家率
市営	宮古	1 中里団地	S37~H3	12	106	36	49	46.2%	57	53.8%	26	24.5%	31	29.2%
		2 山口団地	H4~H9	15	93	0	88	94.6%	5	5.4%	5	5.4%	0	0.0%
		3 佐原団地	S47~H26	9	100	40	70	70.0%	30	30.0%	4	4.0%	26	26.0%
		4 八木沢団地	S48~S54	23	191	191	85	44.5%	106	55.5%	49	25.7%	57	29.8%
		5 館合	S55	1	24	0	20	83.3%	4	16.7%	4	16.7%	0	0.0%
		6 日の出町団地	S56~S57	7	53	0	34	64.2%	19	35.8%	17	32.1%	2	3.8%
		7 西ヶ丘団地	S58~S61	4	96	0	65	67.7%	31	32.3%	31	32.3%	0	0.0%
		8 高浜	S43	2	10	10	1	10.0%	9	90.0%	0	0.0%	9	90.0%
	津軽石	9 津軽石	S44	2	10	10	4	40.0%	6	60.0%	0	0.0%	6	60.0%
		10 赤前	S44	3	16	16	4	25.0%	12	75.0%	0	0.0%	12	75.0%
	田老	11 新田平団地	S40~S42	14	54	54	14	25.9%	40	74.1%	0	0.0%	40	74.1%
		12 長内団地	S59~S60	4	10	10	5	50.0%	5	50.0%	0	0.0%	5	50.0%
	茂市・刈屋	13 松原団地	S40	5	20	20	9	45.0%	11	55.0%	0	0.0%	11	55.0%
		14 日向団地	S46	6	20	20	9	45.0%	11	55.0%	0	0.0%	11	55.0%
		15 桜木団地	S53	5	20	20	11	55.0%	9	45.0%	0	0.0%	9	45.0%
		16 刈屋団地	S63	5	5	0	4	80.0%	1	20.0%	1	20.0%	0	0.0%
		17 和美団地	S63~H1	5	5	0	4	80.0%	1	20.0%	1	20.0%	0	0.0%
		18 刈屋日向団地	H3	4	4	0	3	75.0%	1	25.0%	1	25.0%	0	0.0%
	墓目	19 八坂団地	S41.H8	8	17	12	6	35.3%	11	64.7%	0	0.0%	11	64.7%
		20 墓目団地	S47	5	20	20	12	60.0%	8	40.0%	0	0.0%	8	40.0%
		21 墓目第2団地	H1	3	3	0	2	66.7%	1	33.3%	1	33.3%	0	0.0%
		22 飛の沢団地	H2	5	5	0	3	60.0%	2	40.0%	2	40.0%	0	0.0%
		23 飛の沢第2団地	H6	5	5	0	4	80.0%	1	20.0%	1	20.0%	0	0.0%
	川井	24 区界団地	S57.S59	32	32	0	14	43.8%	18	56.3%	18	56.3%	0	0.0%
		25 川井団地	H8~H10	10	10	0	5	50.0%	5	50.0%	5	50.0%	0	0.0%
		26 江繁団地	H13	5	5	0	4	80.0%	1	20.0%	1	20.0%	0	0.0%
小計				199	934	459	529	56.6%	405	43.4%	167	17.9%	238	25.5%
定住	茂市・刈屋	1 ひかげ	S55	1	5	0	1	20.0%	4	80.0%	4	80.0%	0	0.0%
		2 かわい	H12	1	6	0	3	50.0%	3	50.0%	3	50.0%	0	0.0%
	小計				2	11	0	4	36.4%	7	63.6%	7	63.6%	0
災害	宮古	1 高浜	H25	2	12	0	12	100.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
		2 近内	H25~H26	2	80	0	76	95.0%	4	5.0%	4	5.0%	0	0.0%
		3 崎山	H26	1	24	0	20	83.3%	4	16.7%	4	16.7%	0	0.0%
		4 日の出町	H27	6	26	0	22	84.6%	4	15.4%	4	15.4%	0	0.0%
		5 和見町	H27	1	23	0	23	100.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
		6 西ヶ丘	H27	1	24	0	24	100.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
		7 西町	H27	2	53	0	52	98.1%	1	1.9%	1	1.9%	0	0.0%
		8 黒田町	H27	1	24	0	24	100.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
		9 本町	H27	1	34	0	34	100.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
		10 金浜	H27	2	12	0	11	91.7%	1	8.3%	1	8.3%	0	0.0%
		11 港町	H27	1	40	0	39	97.5%	1	2.5%	1	2.5%	0	0.0%
		12 上村	H27	1	24	0	23	95.8%	1	4.2%	1	4.2%	0	0.0%
		13 山口	H28	1	23	0	22	95.7%	1	4.3%	1	4.3%	0	0.0%
	津軽石	14 赤前	H26	7	14	0	10	71.4%	4	28.6%	4	28.6%	0	0.0%
		15 津軽石	H27	1	35	0	27	77.1%	8	22.9%	8	22.9%	0	0.0%
	重茂	16 重茂	H27	4	4	0	3	75.0%	1	25.0%	1	25.0%	0	0.0%
	田老	17 田老三王	H27	25	71	0	62	87.3%	9	12.7%	9	12.7%	0	0.0%
		18 田老	H27	1	40	0	30	75.0%	10	25.0%	10	25.0%	0	0.0%
小計				60	563	0	514	91.3%	49	8.7%	49	8.7%	0	0.0%
合計				261	1,508	459	1,047	69.4%	461	30.6%	223	14.8%	238	15.8%

※一般的に建替えや用途廃止等に指定されていた住戸は、新規の入居者の募集を行わない「募集停止」の対象とします。この「募集停止」の対象となる住戸は、現在入居者がいる住戸と空家の住戸の両方が含まれます。一方「政策空家」とは、そのうち空家になっている住戸のことです。

図 2-1-16 市営住宅等分布図



- 市営住宅 26団地
- ▲ 災害公営住宅 18団地
- 定住化促進住宅 2団地
- 居住誘導区域

0 5 10 20 キロメートル

## (2) 市営住宅等ストックの老朽度と性能の現況

### ① 建物の構造

市営住宅等ストック全体の構造は、耐火構造が 61.2%と過半数を占めています。木造・簡易耐火（平屋）構造は 27.0%、簡易耐火構造の二階建ては 11.8%です。

管理区分別の構造比率では、災害公営住宅は耐火構造が 75.3%と高いのに対し、市営住宅は耐火構造が 53.4%に留まっています。市営住宅の残りの約半数は、簡易耐火構造の二階建て（18.5%）及び木造・簡易耐火（平屋）構造（28.1%）となっています。定住化促進住宅は、簡易耐火構造の二階建てと木造・簡易耐火（平屋）構造がそれぞれ半数程度を占めています。

建設年度別推移から、市営住宅は 1974（昭和 49）年以前に建設された住棟は木造・簡易耐火構造が中心であるのに対し、1975（昭和 50）年以降は耐火構造の割合が増加しています。

図 2-1-17 構造別戸数の割合

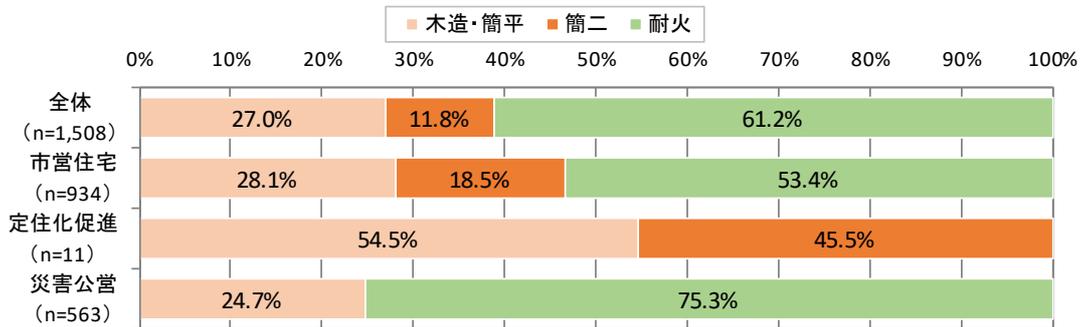
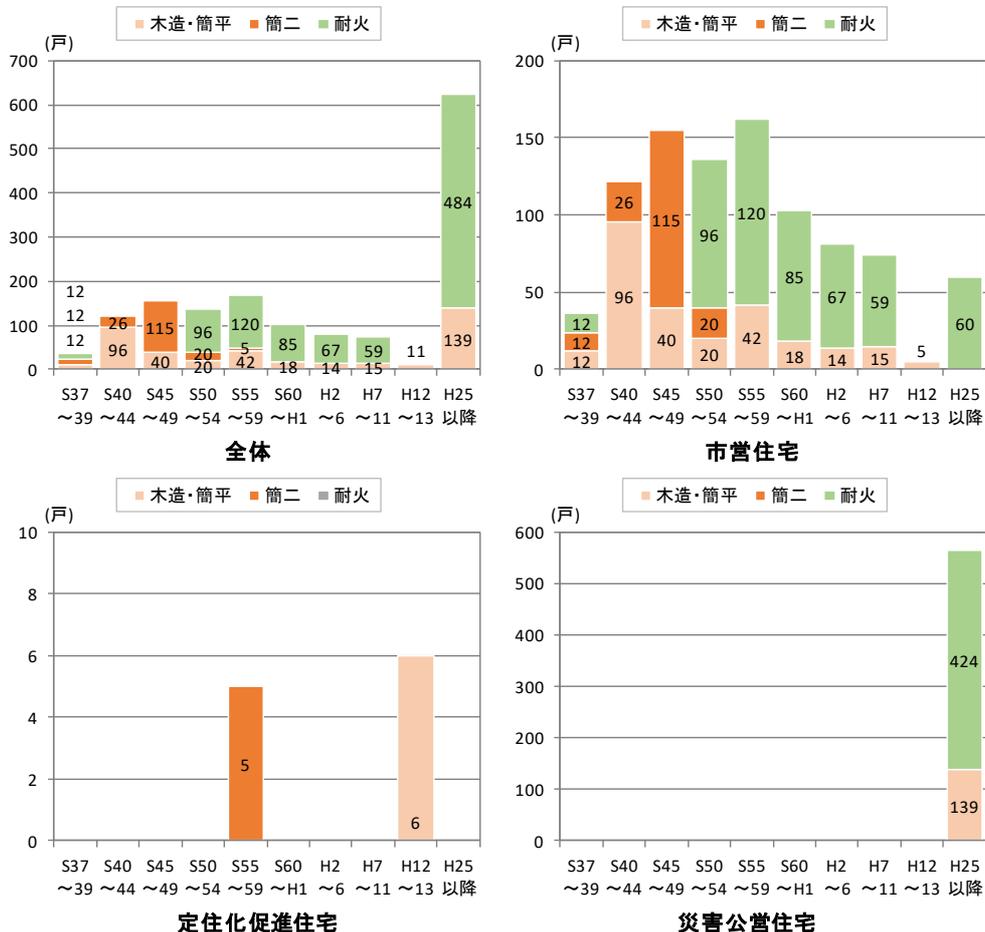


図 2-1-18 建設年度別構造別戸数



## ② 住戸の規模

市営住宅等ストックの住戸規模は、50～60㎡未満が40.0%で最大であり、次いで60～70㎡未満が25.1%、40～50㎡未満が12.9%、40㎡未満が10.6%となっています。管理区分別にみると、市営住宅は50㎡未満の小規模な住戸が全体の約3割を占めています。これは、世帯の小規模化が進む現状において、最低居住面積水準（25㎡）は満たしつつも、誘導居住面積水準からみて広さが不足する住戸が多数存在することを意味します。一方、災害公営住宅は50～60㎡未満が約6割を占め、相対的に広い住戸構成となっており、40㎡未満の住戸はありません。定住化促進住宅は40～50㎡未満と70㎡以上の住戸がほぼ半数ずつを占める構成となっています。

図 2-1-19 住戸面積別戸数の割合

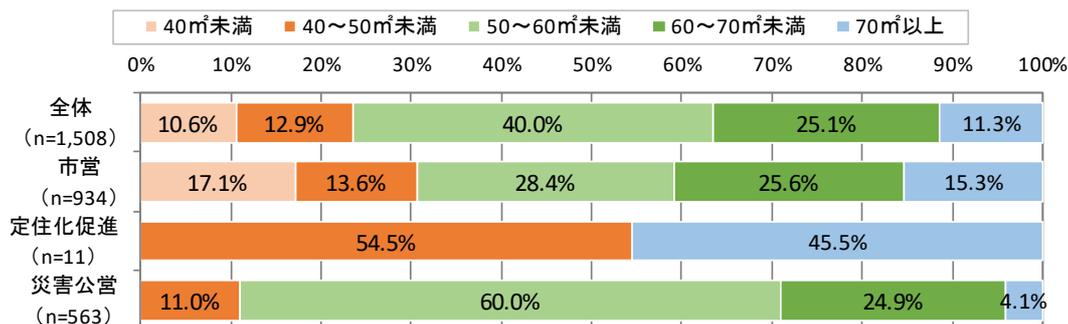
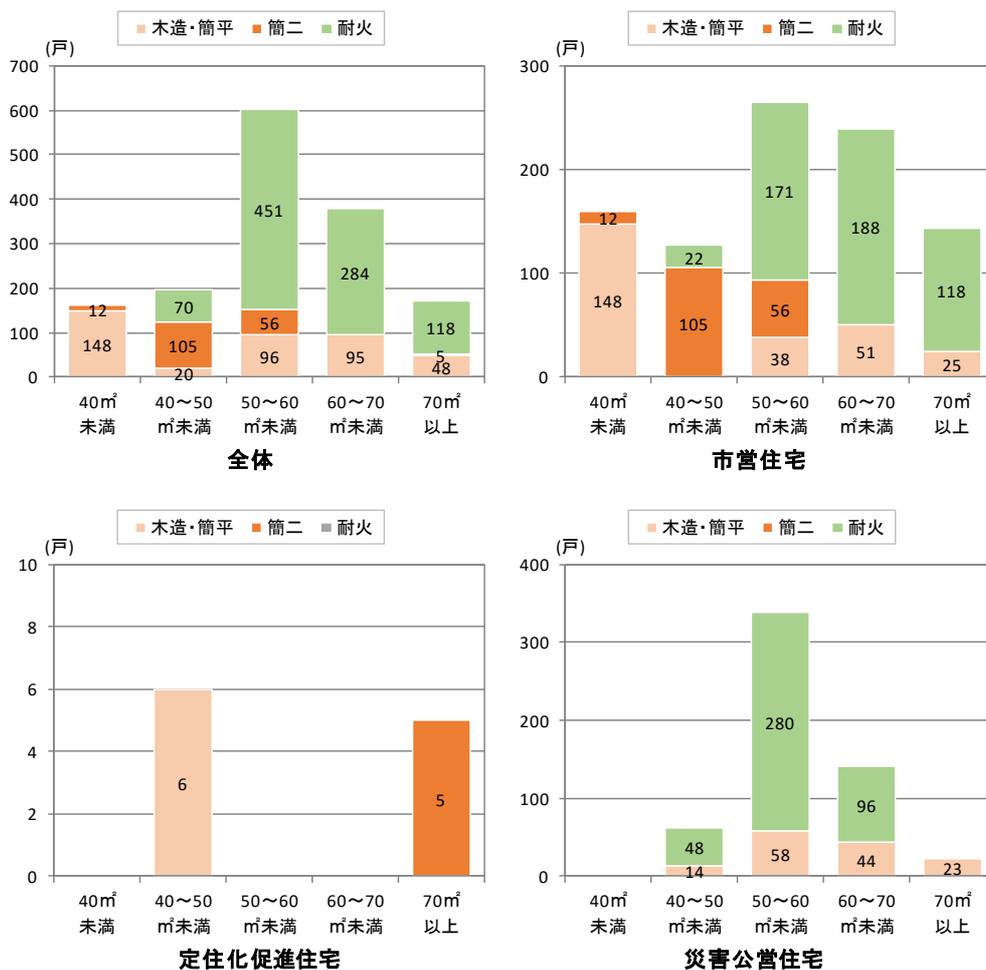


図 2-1-20 住戸面積別構造別戸数



### ③ 住戸の居住面積水準

住生活基本計画（全国計画）（2021（令和3）年3月19日閣議決定）で設定された基準に基づき、居住面積水準の達成状況を評価しました。

#### 最低居住面積水準

単身者：25 m<sup>2</sup>

2人以上の世帯：10 m<sup>2</sup>×世帯人数+10 m<sup>2</sup> ※

#### 都市居住型誘導居住面積水準

単身者：40 m<sup>2</sup>

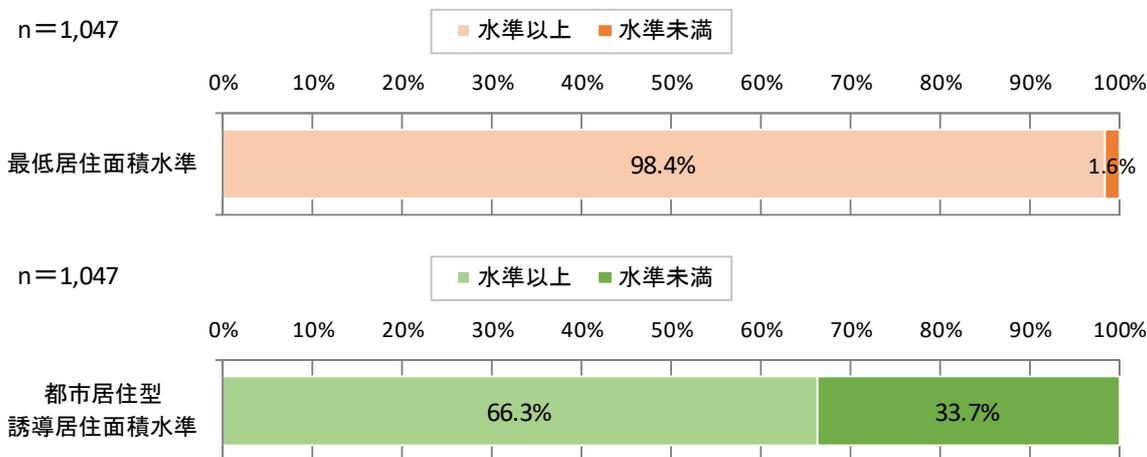
2人以上の世帯：20 m<sup>2</sup>×世帯人数+15 m<sup>2</sup> ※

※上記の式における世帯人数は、3歳未満の者は0.25人、3歳以上6歳未満の者は0.5人、6歳以上10歳未満の者は0.75人として算定する。

最低居住面積水準については、ほぼ全ての住戸（達成率98.4%）で水準を達成しています。水準に満たない1.6%の住戸では、25 m<sup>2</sup>以上の面積は確保されているものの、住戸規模に対し世帯人数が過大であるために水準に不適合となっています。

都市居住型誘導居住面積水準については、約66.3%の住戸で水準を達成しています。水準に満たない33.7%の住戸のうち、約9割は40 m<sup>2</sup>以上の面積が確保されながらも、世帯人数とのミスマッチにより水準に不適合となっています。

図 2-1-21 居住面積水準の達成状況（2025（令和7）年4月1日現在）



※ 居住面積水準：住生活基本計画（全国計画）（2021（令和3）年3月19日閣議決定）に定められた住宅の面積に関する水準で、最低居住面積水準、誘導居住面積水準（都市居住型・一般型）の2種類があります。それぞれ世帯の規模（人員）に応じた住宅の規模（面積）についての基準があります。

最低居住面積水準：世帯人員に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準

誘導居住面積水準：世帯人員に応じて、豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準で次の2区分からなります。

- ◆ 都市居住型…都市の中心及びその周辺における共同住宅居住を想定したもの
- ◆ 一般型…都市の郊外及び都市部以外の一般地域における戸建住宅居住を想定したもの

市営住宅における居住面積水準の達成状況を 2018（平成 30）年と 2025（令和 7）年で比較した結果、水準の改善が確認されます。最低居住面積水準未達の住戸割合は、2018（平成 30）年の 3.9% から 2025（令和 7）年には 3.0%へ 0.9 ポイント減少しています。都市居住型誘導面積水準未達の住戸割合は、2018（平成 30）年の 43.1%から 2025（令和 7）年には 40.3%へ 2.8 ポイント減少しています。

団地別にみると、最低居住面積水準に満たない住戸は、中里団地②、山口団地、佐原団地①、八木沢団地①、西ヶ丘団地、赤前、新田平団地、松原団地、日向団地、八坂団地①、曇目団地、曇目第 2 団地、黒田町の計 13 団地で依然として存在します。

また、都市居住型誘導居住面積水準に満たない住戸は、中里団地①、津軽石、新田平団地、松原団地、日向団地、八坂団地①、曇目団地、曇目第 2 団地、重茂の計 9 団地で依然として存在しています。

図 2-1-2.2 市営住宅の居住面積水準の達成状況

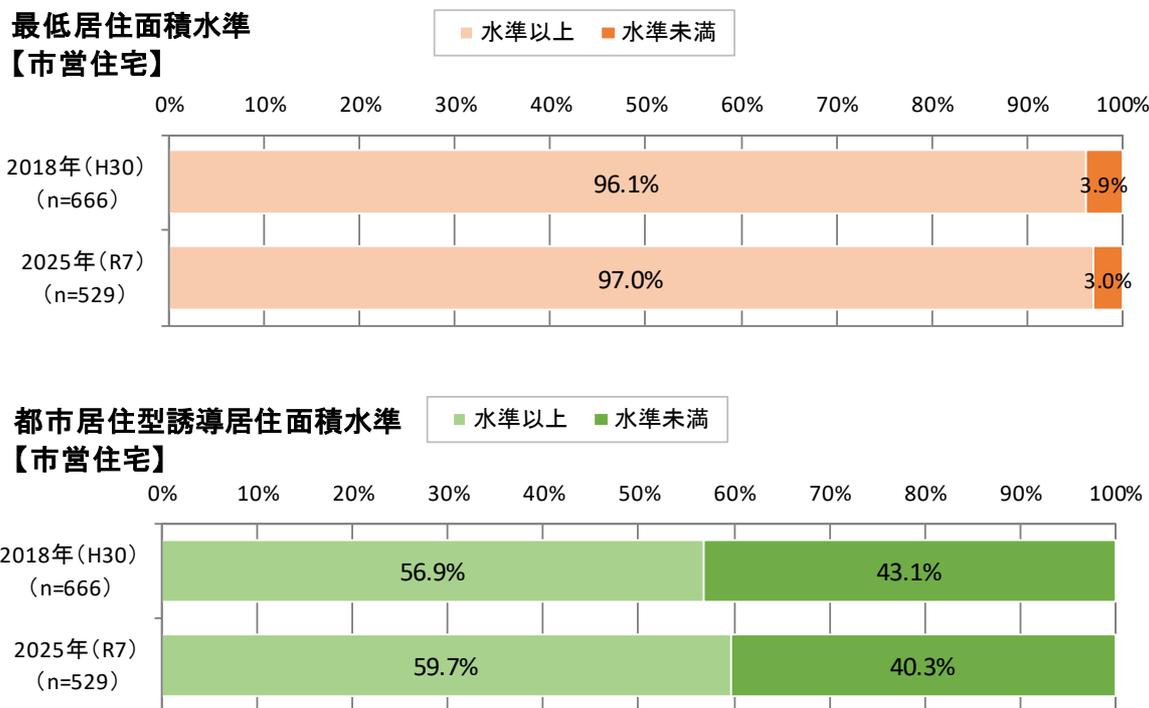


図 2-1-23 団地別居住面積水準の達成状況（2025（令和7）年4月1日現在）



※ 細分化して集計した住宅

【建設年度、住宅構造による分類】			【住宅構造による分類】
中里団地	佐原団地	八坂団地	八木沢団地
①: S39 以前、簡耐	①: S47、簡耐	①: S41、簡耐	①: 簡耐
②: S62 以降、耐火	②: H25 以降、耐火	②: H8、木造	②: 耐火

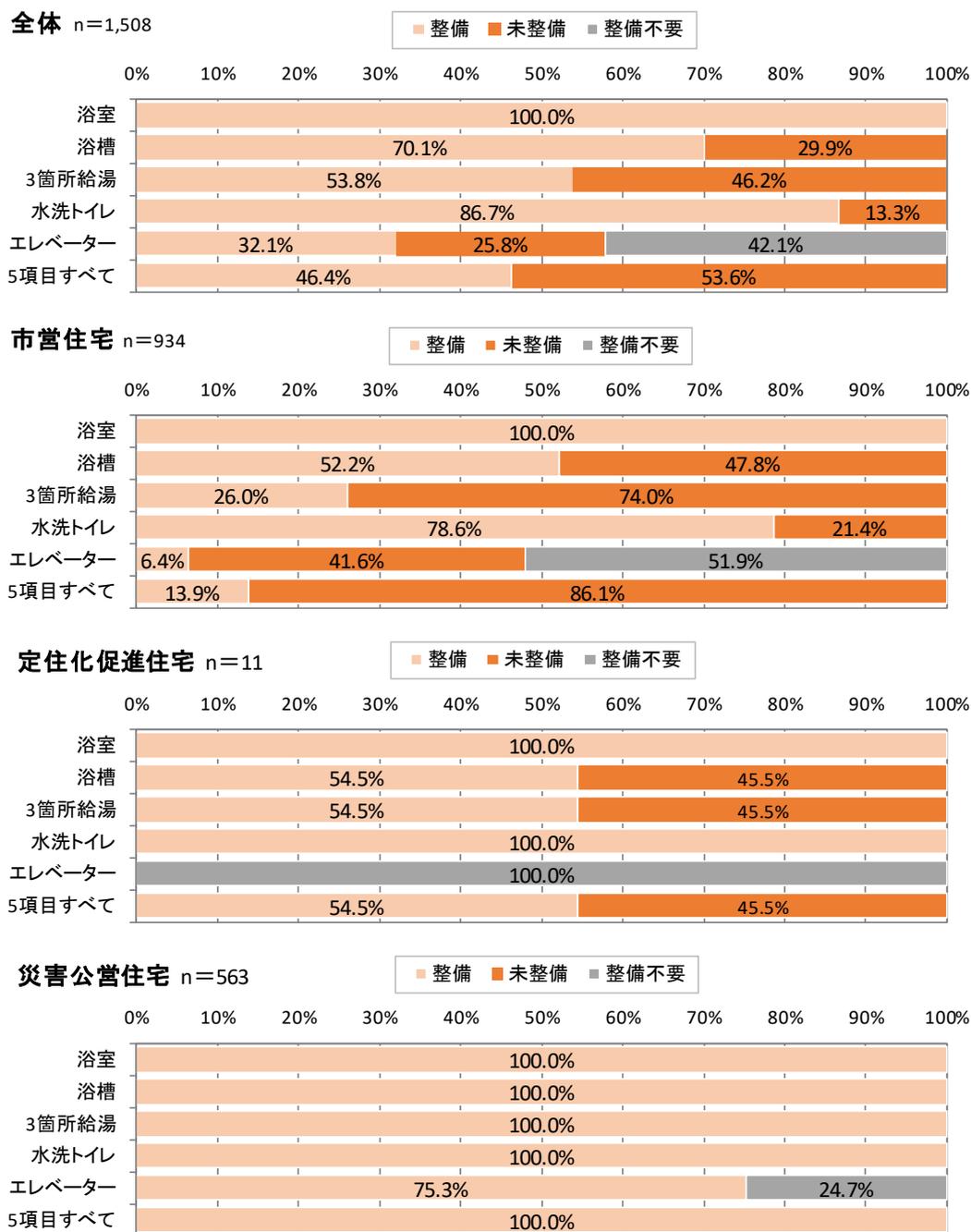
#### ④ 住宅設備

市営住宅の住宅設備では、浴室は全ての住宅で整備済です。一方、3箇所給湯は約8割、浴槽は約5割、エレベーターは約4割、水洗トイレは約2割の住宅で未整備となっています。

災害公営住宅では、5項目すべてが整備済です。

定住化促進住宅では、浴室、水洗トイレは全ての住宅で整備済です。一方、浴槽及び3箇所給湯については、それぞれ約半数の住宅で未整備となっています。

図 2-1-24 住戸設備の整備状況



※3箇所給湯：台所、洗面所、浴室の3箇所に給湯設備が整備されている住宅を示します。

※エレベーター：三階建て以上でエレベーターが整備されている住宅を示します。

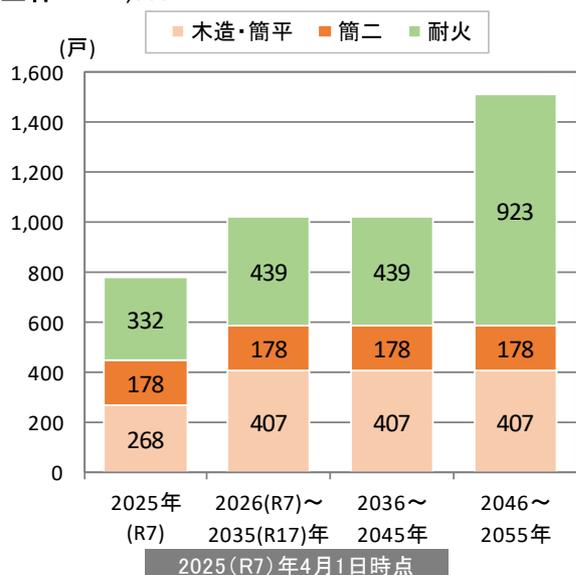
### ⑤ 耐用年限経過状況

2025（令和7）年4月1日現在、市営住宅等ストック1,508戸のうち、420戸（約28%）が既に耐用年限を経過しています。さらに778戸（約52%）が耐用年限の半分（1/2）を既に経過しています。

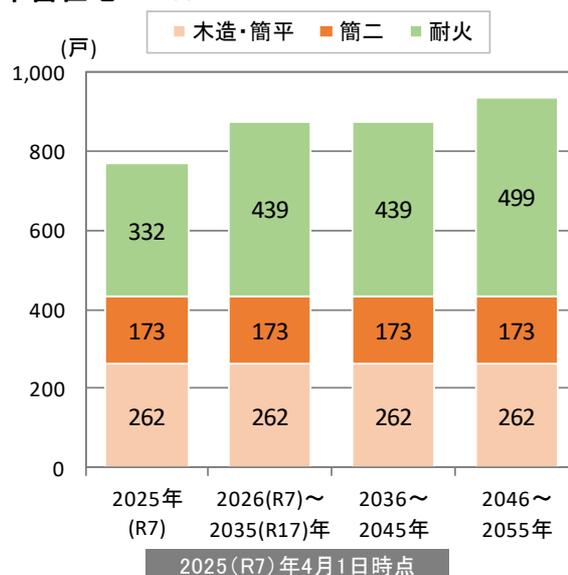
耐用年限を経過した420戸の構造別内訳は、木造・簡易耐火（平屋）構造が242戸、簡易耐火二階建て構造が178戸となっています。これらの多くは市営住宅に含まれていることから、集約化や建替え等の検討が喫緊の課題となります。

図 2-1-25 耐用年限 1/2 経過戸数

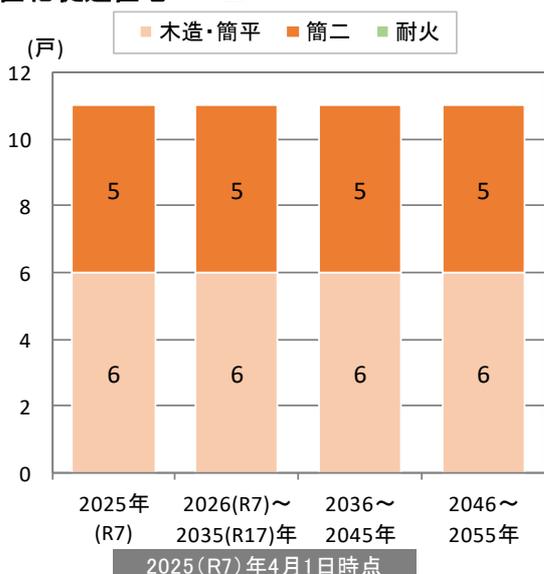
全体 n=1,508



市営住宅 n=934



定住化促進住宅 n=11



災害公営住宅 n=563

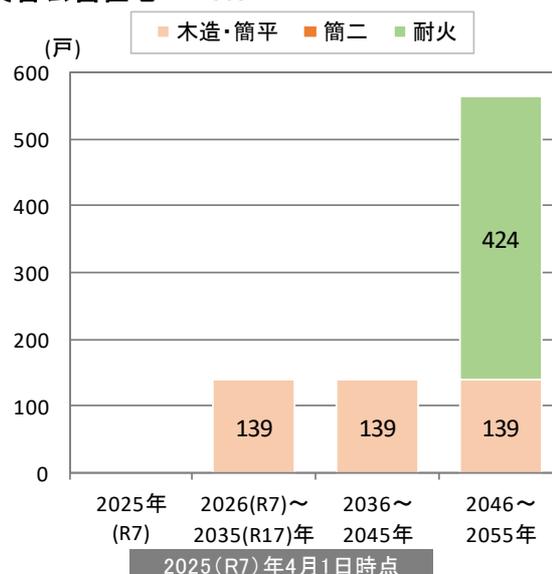
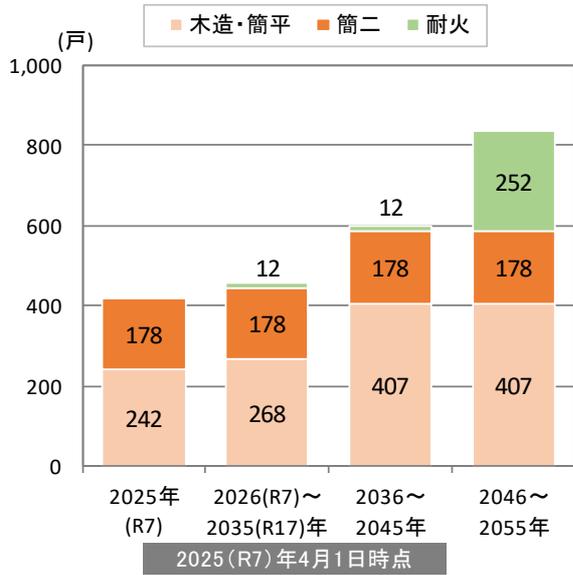
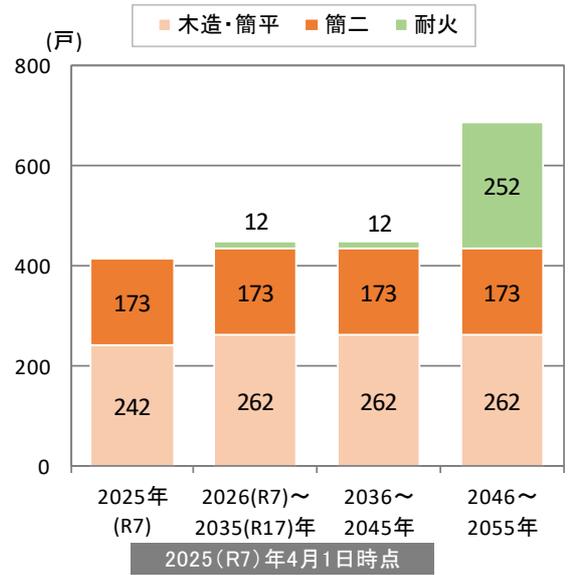


图 2-1-26 耐用年限經過戸数

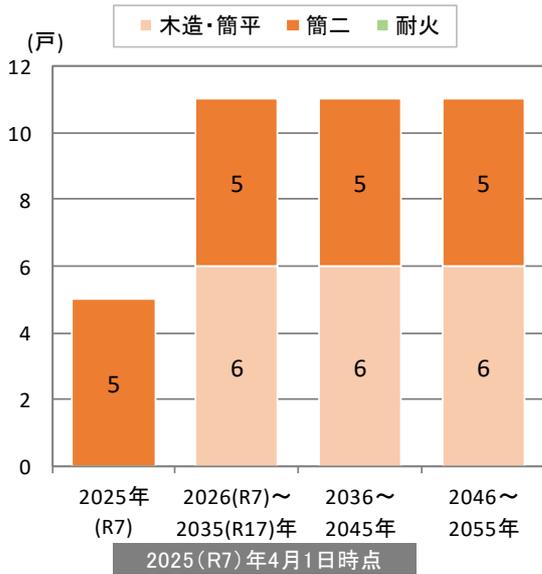
全体 n=1,508



市営住宅 n=934



定住化促進住宅 n=11



災害公営住宅 n=563

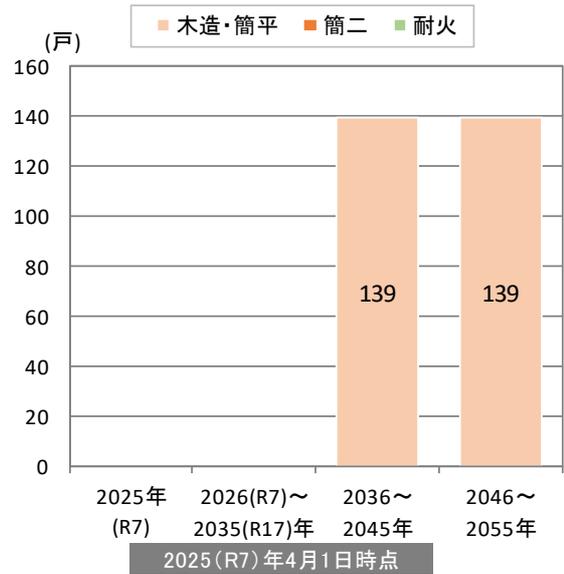


表 2-1-16 耐用年限経過状況① (2025 (令和7) 年4月1日現在)

建設年度	市営																	定住		計	累計																		
	木造・簡平													簡二				耐火				木造・簡平	簡二																
	中里団地	日の出町団地	津軽石	新田平団地	長内団地	松原団地	日向団地	桜木団地	刈屋団地	和美団地	刈屋日向団地	八坂団地	墓目団地	墓目第2団地	飛の沢団地	飛の沢第2団地	区界団地	川井団地	江繁団地			中里団地	佐原団地	八木沢団地	高浜	赤前	中里団地	山口団地	佐原団地	八木沢団地	館合	日の出町団地	西ヶ丘団地	かわい	ひかげ				
1962 S37	12																		12																24	24			
1963 S38																																			0	24			
1964 S39																										12									12	36			
1965 S40				20	20																														40	76			
1966 S41				16							12																								28	104			
1967 S42				18																															18	122			
1968 S43																																			10	132			
1969 S44			10																																26	158			
1970 S45																																			0	158			
1971 S46							20																												20	178			
1972 S47												20								40															60	238			
1973 S48																					40														40	278			
1974 S49																					35														35	313			
1975 S50																					20														20	333			
1976 S51																																			24	357			
1977 S52																																			48	405			
1978 S53								20																											20	425			
1979 S54																																				24	449		
1980 S55																																			5	29	478		
1981 S56																																			24	24	502		
1982 S57			5																																24	49	551		
1983 S58																																			24	24	575		
1984 S59					5																														24	41	616		
1985 S60					5																														24	29	645		
1986 S61																																			24	24	669		
1987 S62																																				12	12	681	
1988 S63									5	3																										14	22	703	
1989 H1										2					3																					11	16	719	
1990 H2																5																				19	24	743	
1991 H3											4																									14	18	761	
1992 H4																																					7	7	768
1993 H5																																					9	9	777
1994 H6																5																					18	23	800
1995 H7																																					19	19	819
1996 H8												5																									20	28	847
1997 H9																																					20	23	870
1998 H10																																					4	4	874
1999 H11																																						0	874
2000 H12																																					6	6	880
2001 H13																																					5	5	885
2013 H25																																					30	30	915
2014 H26																																					30	30	945
	12	5	10	54	10	20	20	20	5	5	4	17	20	3	5	5	32	10	5	12	40	95	10	16	82	93	60	96	24	48	96	6	5	945					

耐用年限経過戸数  
420戸

耐用年限 1/2 経過戸数  
778戸

表 2-1-17 耐用年限経過状況② (2025 (令和 7) 年 4 月 1 日現在)

建設年度		災害公営																計	累計		
		木造・簡平					耐火														
		高 浜	日 の 出 町	金 浜	赤 前	重 茂	田 老 三 王	近 内	崎 山	和 見 町	西 ヶ 丘	西 町	黒 田 町	本 町	港 町	上 村	山 口			津 軽 石	田 老
2013	H25	12					40												52	52	
2014	H26				14		40	24											78	130	
2015	H27		26	12		4	71			23	24	53	24	34	40	24		35	40	410	540
2016	H28																23			23	563
		12	26	12	14	4	71	80	24	23	24	53	24	34	40	24	23	35	40	563	

### (3) 市営住宅等の利用状況及び需要

#### ① 入居状況

2025（令和7）年4月1日現在、市営住宅等1,508戸の入居戸数は1,047戸（69.4%）であり、空き家は223戸（14.8%）、政策空家は238戸（15.8%）です。管理区分別の空き家率は、市営住宅が17.9%、災害公営住宅が8.7%、定住化促進住宅が63.6%となっています。

市営住宅における政策空家は、建替や改善事業のために意図的に募集停止している住戸であり、市営住宅の総戸数934戸に対して25.5%を占めています。

これらの政策空家238戸は、八木沢団地①（57戸）、新田平団地（40戸）、佐原団地①（26戸）などで多くなっています。

図 2-1-27 入居状況（比較）

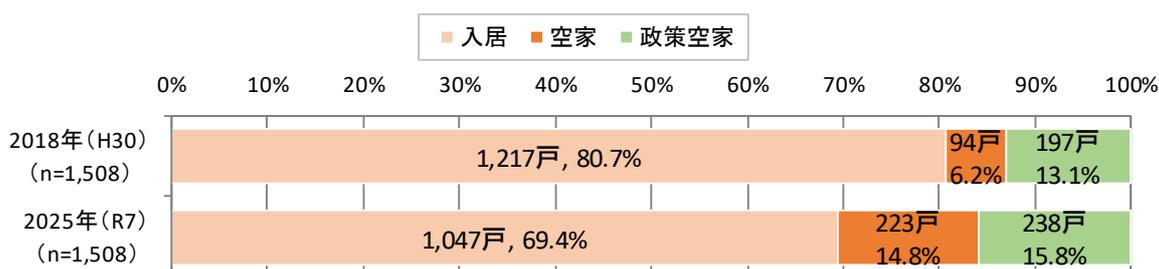


図 2-1-28 住宅種別入居状況（比較）

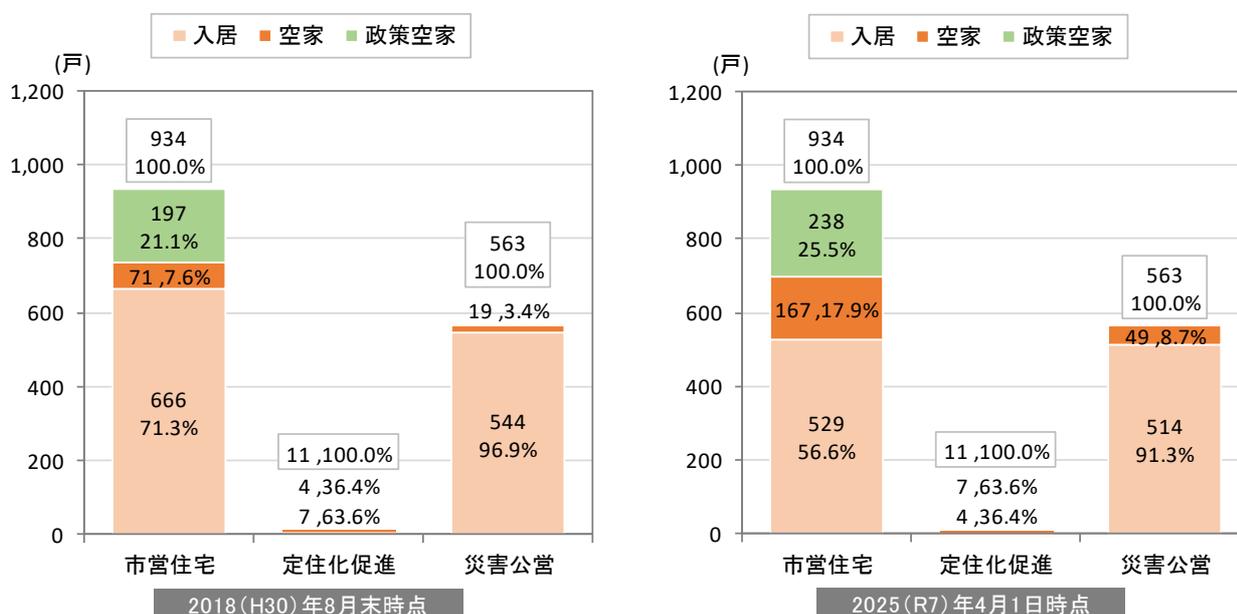


图 2-1-29 地区别入居状况 (比较)

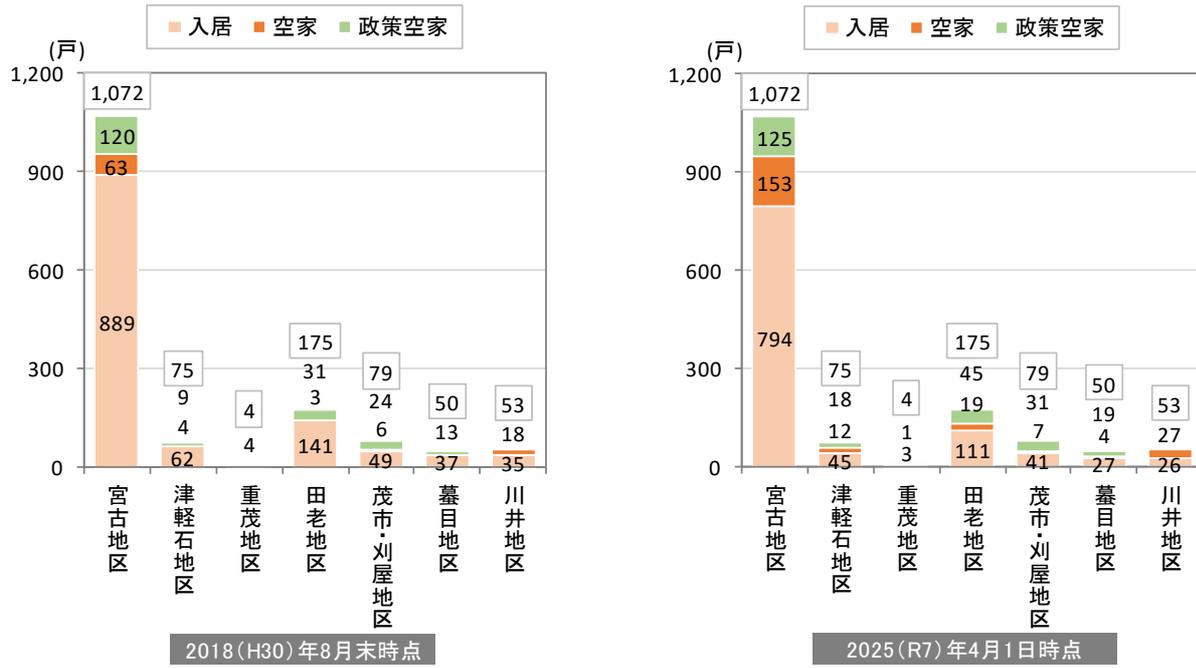
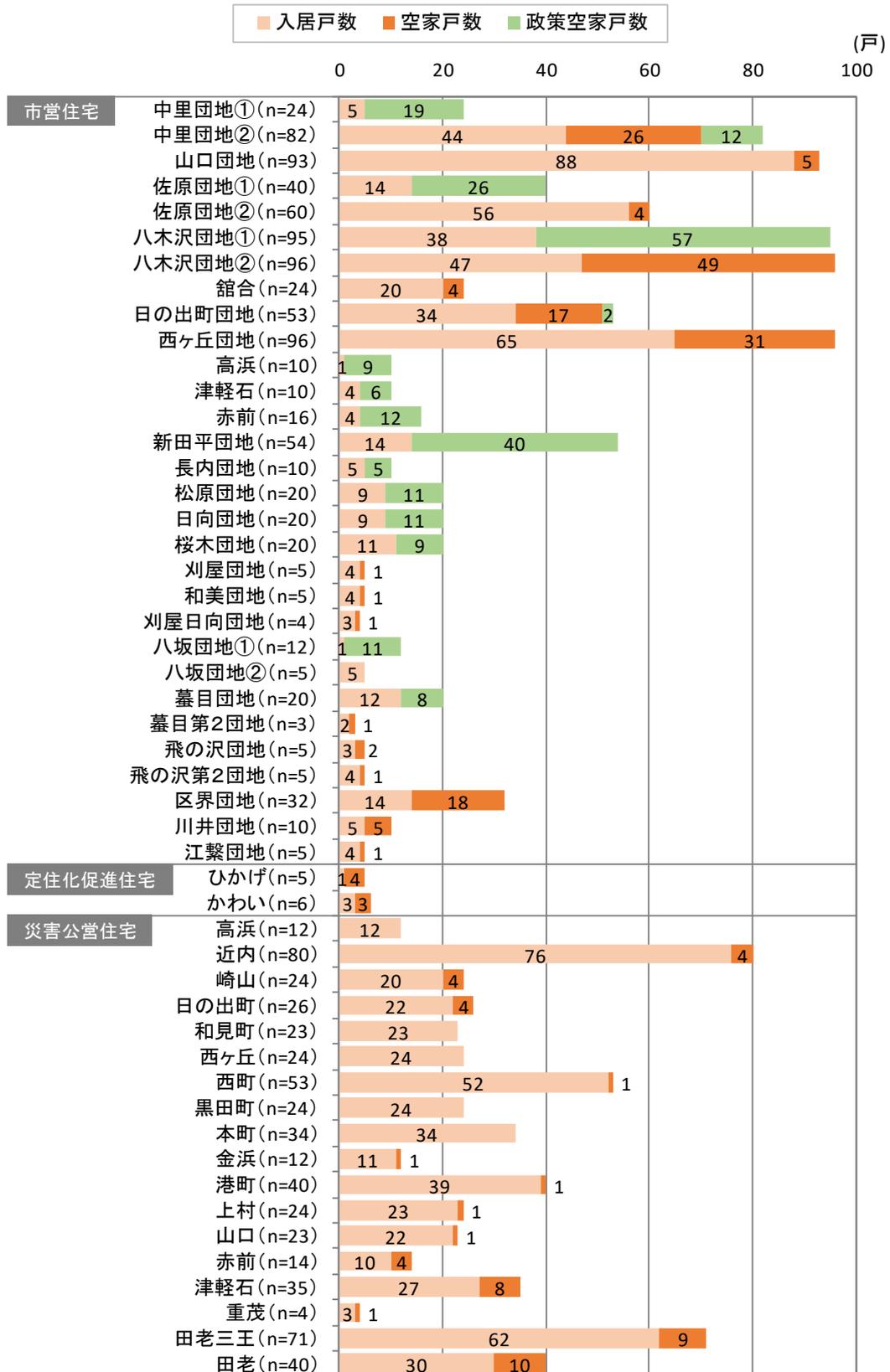


図 2-1-30 団地別入居状況 (2025 (令和7) 年4月1日現在)



※ 細分化して集計した住宅

【建設年度、住宅構造による分類】		【住宅構造による分類】	
中里団地	佐原団地	八坂団地	八木沢団地
①: S39 以前、簡耐	①: S47、簡耐	①: S41、簡耐	①: 簡耐
②: S62 以降、耐火	②: H25 以降、耐火	②: H8、木造	②: 耐火

## ② 入居募集の状況

市営住宅等の入居募集の状況は、募集件数に対して応募件数が大幅に下回る、需給のミスマッチが継続しています。募集件数は、2018（平成 30）年度以降、大幅に増加傾向にあります。これは主に2019（平成 31）年 2 月以降に災害公営住宅の一般募集（被災者以外）が開始されたことが要因となっています。しかし、募集件数全体の約 7 割は依然として市営住宅によるものであり、ミスマッチの解消には至っていません。

一方、応募件数は 2019（令和元）年度以降、概ね 50 件以上で推移していますが、募集件数を大幅に下回る状況は変わらず、応募倍率の低迷に繋がっています。

応募倍率は、2017（平成 29）年度以降、一貫して 1.0 倍を下回っています。これは、募集戸数が実際の入居希望を大きく上回っており、一部のストックへの需要が極めて低いことを示しています。

団地別にみると、長内団地、刈屋団地、刈屋日向団地、区界団地、江繁団地などでは、募集に対して応募が無い状況が継続しています。これは、立地条件や老朽化が需要低下の主な要因であることを裏付けています。

図 2-1-31 応募倍率の状況

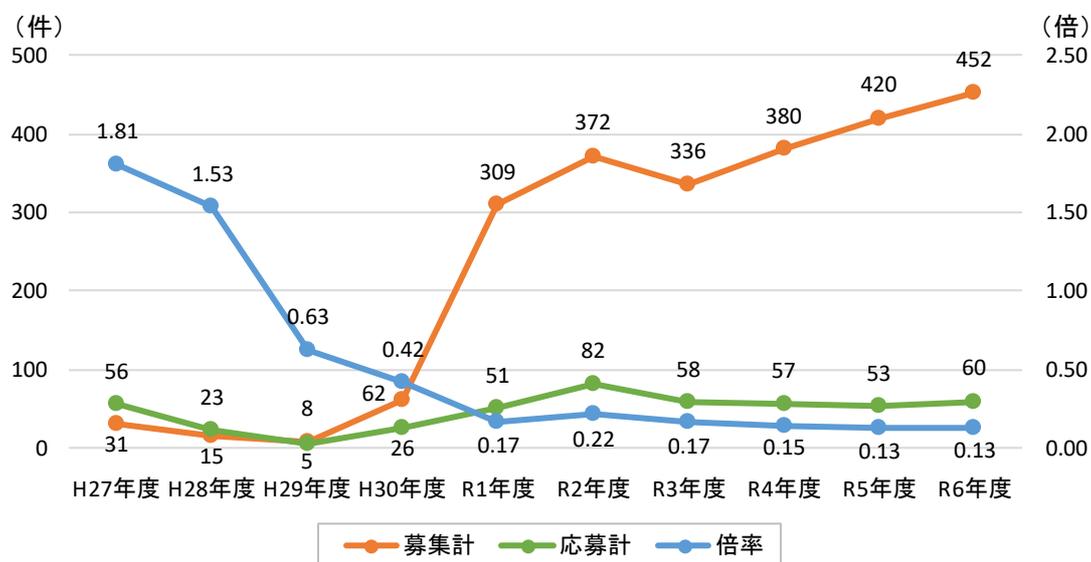


表 2-1-18 団地別応募倍率の状況

管理区分	地区区分	団地名	H27年度	H28年度	H29年度	H30年度	R1年度	R2年度	R3年度	R4年度	R5年度	R6年度
市営	宮古	1 中里団地	0.29	0.50	—	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.01
		2 山口団地	4.50	6.00	1.50	1.23	0.46	0.50	0.33	0.36	0.64	0.36
		3 佐原団地	—	—	—	0.56	0.57	2.67	0.38	0.29	0.25	0.08
		4 八木沢団地	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
		5 館合	—	1.00	—	0.00	0.00	0.06	0.04	0.00	0.06	0.07
		6 日の出町団地	0.80	0.33	0.50	0.13	0.00	0.00	0.03	0.00	0.00	0.00
		7 西ヶ丘団地	1.00	1.50	1.00	0.25	0.05	0.03	0.00	0.02	0.02	0.00
		8 高浜	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	津軽石	9 津軽石	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
		10 赤前	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	田老	11 新田平団地	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
		12 長内団地	—	0.00	—	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	茂市・刈屋	13 松原団地	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
		14 日向団地	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
		15 桜木団地	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
		16 刈屋団地	—	—	—	—	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
		17 和美団地	—	—	0.00	0.00	0.05	0.15	0.20	0.00	0.00	0.00
		18 刈屋日向団地	—	—	—	—	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	墓目	19 八坂団地	1.00	—	—	0.00	0.20	—	—	0.00	—	—
		20 墓目団地	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
		21 墓目第2団地	—	—	—	—	—	1.00	—	—	0.00	0.00
		22 飛の沢団地	0.00	—	—	—	0.00	0.00	0.25	0.00	0.14	0.00
		23 飛の沢第2団地	—	—	—	—	—	0.00	0.00	—	—	—
	川井	24 区界団地	0.00	—	—	—	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
		25 川井団地	0.00	1.00	0.00	0.50	0.00	0.00	0.00	0.18	0.14	0.08
		26 江襲団地	0.00	—	—	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
市営平均			1.83	1.53	0.71	0.45	0.06	0.06	0.04	0.03	0.06	0.03
定住	茂市・刈屋	1 ひかげ	—	—	0.00	0.00	1.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	川井	2 かわい	1.00	—	—	0.33	0.25	—	0.00	0.00	0.11	0.00
	定住平均		1.00	0.00	0.00	0.17	0.50	0.00	0.00	0.00	0.04	0.00
災害	宮古	1 高浜	—	—	—	—	2.00	—	—	0.00	1.00	—
		2 近内	—	—	—	—	1.00	0.00	0.58	0.36	0.75	0.47
		3 崎山	—	—	—	—	0.07	0.27	—	0.00	0.00	0.17
		4 日の出町	—	—	—	—	0.50	—	0.50	1.00	0.50	0.00
		5 和見町	—	—	—	—	0.25	6.33	—	4.75	0.00	7.33
		6 西ヶ丘	—	—	—	—	0.83	6.00	1.00	0.00	—	—
		7 西町	—	—	—	—	3.50	6.00	5.25	—	3.50	10.00
		8 黒田町	—	—	—	—	—	7.00	—	14.00	5.00	1.00
		9 本町	—	—	—	—	—	3.50	6.00	—	3.00	—
		10 金浜	—	—	—	—	—	—	—	—	—	1.00
		11 港町	—	—	—	—	0.33	0.17	0.56	1.00	—	1.50
		12 上村	—	—	—	—	0.50	—	—	0.00	1.00	1.00
		13 山口	—	—	—	—	0.00	—	2.00	0.33	1.00	—
	津軽石	14 赤前	—	—	—	—	0.00	1.00	0.50	0.00	0.14	0.00
		15 津軽石	—	—	—	—	0.38	0.25	0.20	0.75	0.00	0.00
	重茂	16 重茂	—	—	—	—	—	0.00	0.00	0.00	0.00	0.14
	田老	17 田老三王	—	—	—	—	0.00	0.10	0.13	0.00	0.00	0.00
		18 田老	—	—	—	—	—	0.14	0.08	0.06	0.00	0.05
災害平均			0.00	0.00	0.00	0.00	0.49	0.86	0.71	0.56	0.37	0.41
全体平均			1.81	1.53	0.63	0.42	0.17	0.22	0.17	0.15	0.13	0.13

## (4) 入居者の状況

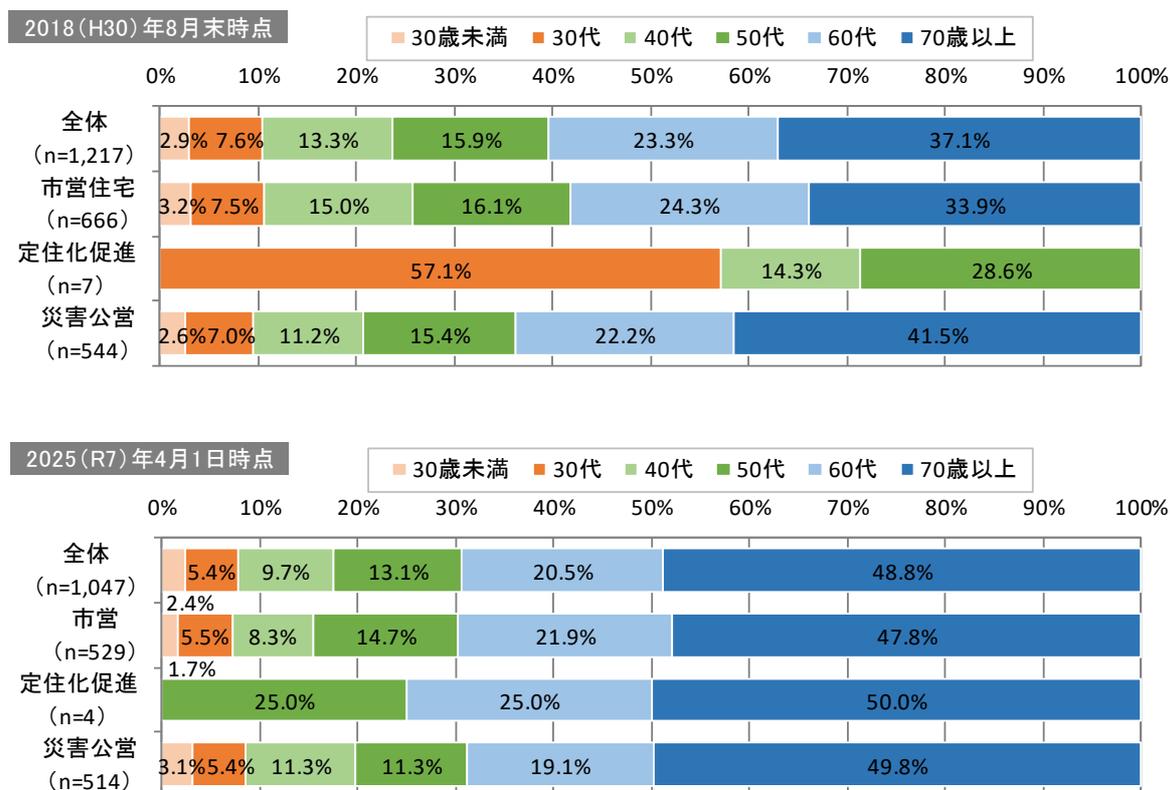
### ① 年齢構成

#### 1) 世帯主の年齢構成

2025（令和7）年4月1日現在、市営住宅等の世帯主の年齢構成は高齢化が顕著です。70歳以上が48.8%と約半数を占め、次いで60代が20.5%、50代が13.1%となっています。

60歳以上の世帯主が占める割合は、市営住宅等全体で69.3%に達しています。特に、市営住宅ではこの割合が69.7%であり、2018（平成30）年8月末時点の58.2%と比較して11.5ポイント増加しており、入居者の高齢化が急速に進行しています。災害公営住宅では68.9%、定住化促進住宅では75.0%と、いずれも高い高齢化率を示しています。

図 2-1-32 世帯主の年齢構成（比較）



2025（令和7）年4月1日現在、市営住宅等の世帯主の年齢構成を地区別にみると、全ての地区で60歳以上の世帯主の割合が60%を上回っています。中でも、田老地区は76.6%と最も高い高齢化率となっています。重茂、田老、茂市・刈屋、墓目、川井の5地区では、2018（平成30）年8月末時点と比較して60歳以上の世帯主の割合が10ポイント以上増加しています。この増加傾向は、中山間地域等における高齢化の急速な進行を示しています。

団地別にみると、市営住宅10団地（中里団地①、高浜、松原団地、刈屋日向団地、墓目第2団地、佐原団地①、墓目団地、日向団地、八木沢団地①、長内団地）及び災害公営住宅2団地（田老、西町）で、60歳以上の世帯主の割合が80%を超えています。このうち、市営住宅の5団地（中里団地①、高浜、松原団地、刈屋日向団地、墓目第2団地）では、世帯主すべてが60歳以上となっています。

一方、和美団地及び八坂団地①では、60歳以上の世帯主は入居していません。

図 2-1-33 地区別世帯主の年齢構成（比較）

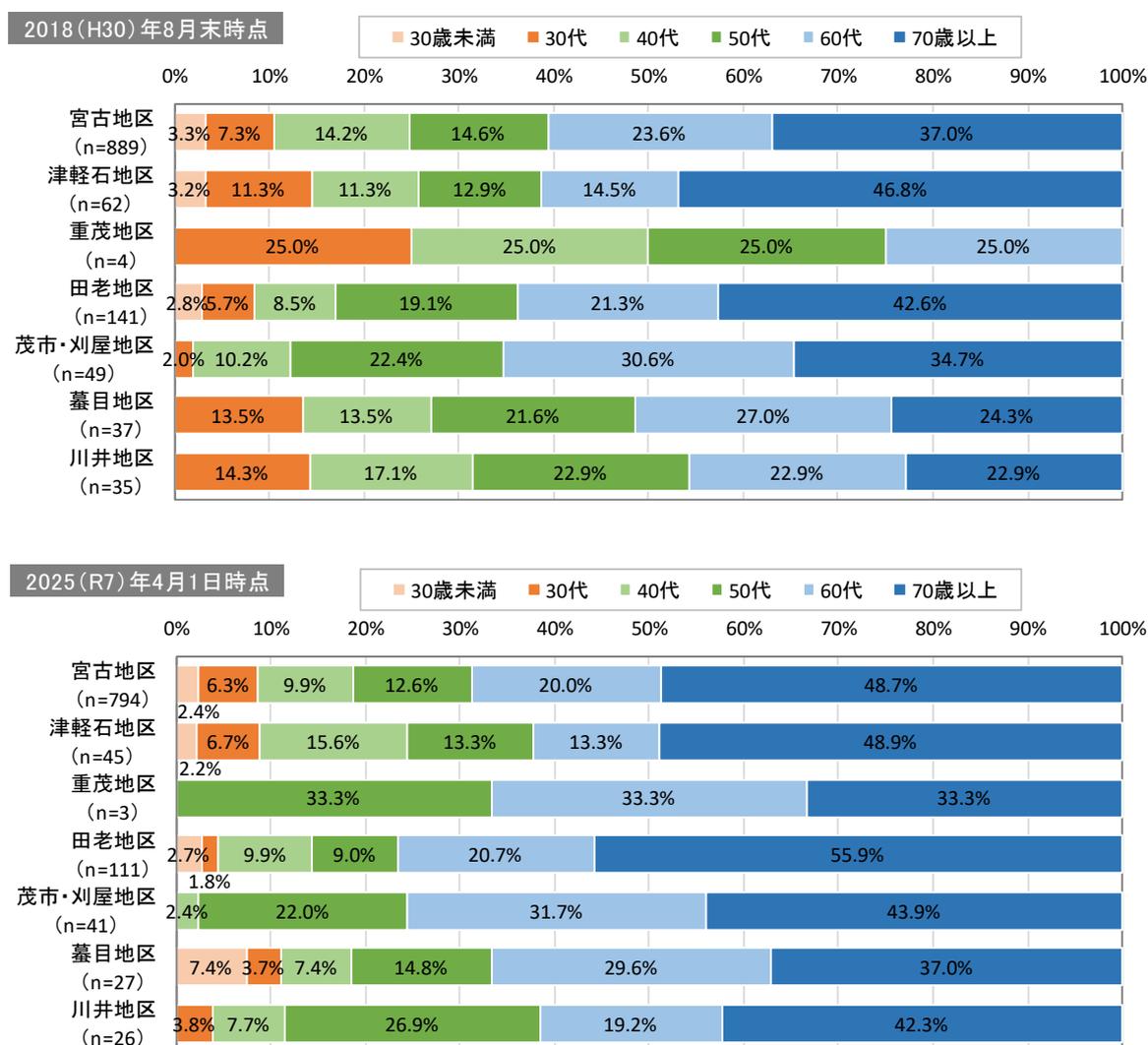
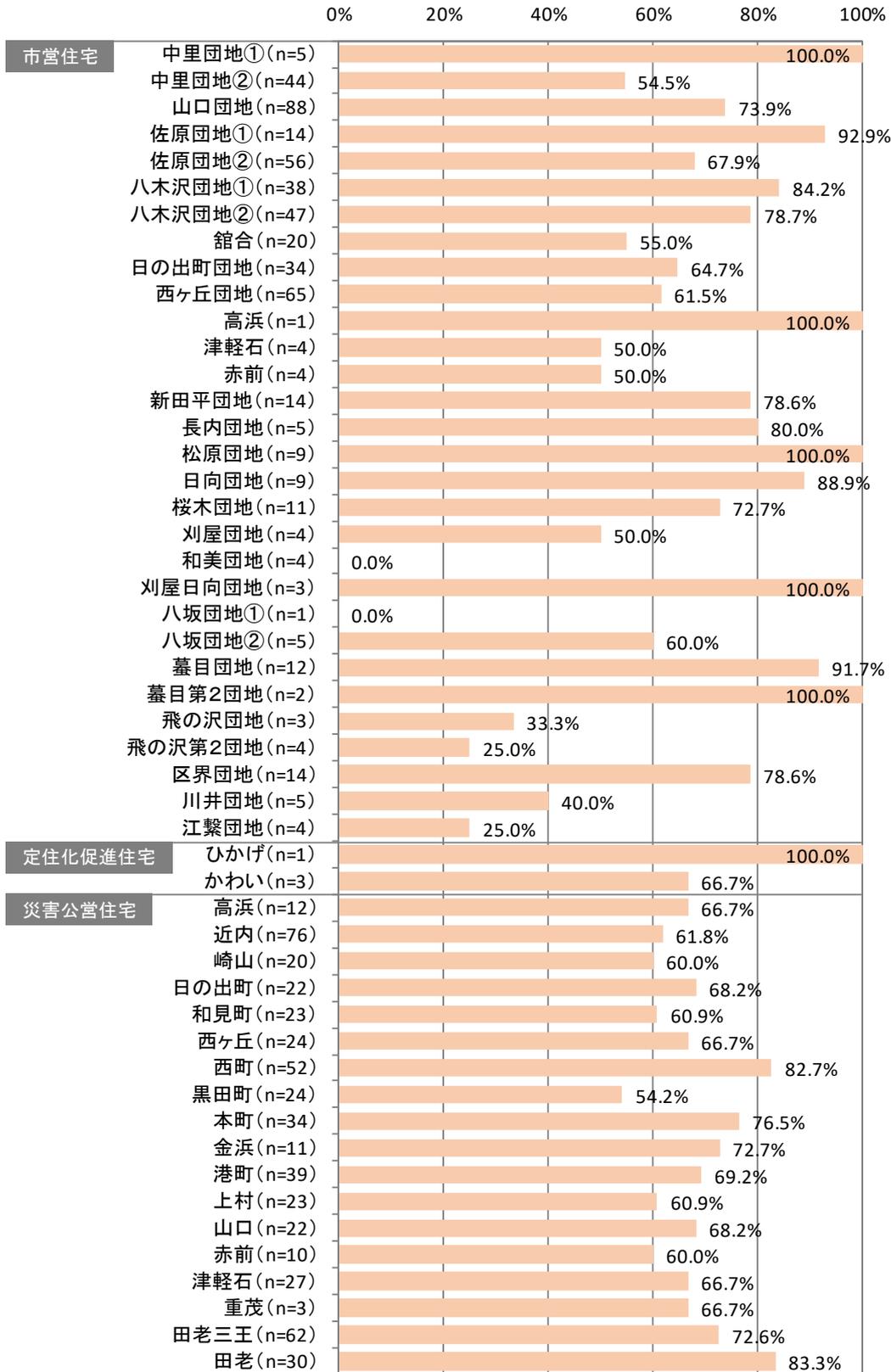


図 2-1-34 団地別 60 歳以上世帯主の状況 (2025 (令和 7) 年 4 月 1 日現在)



※ 細分化して集計した住宅

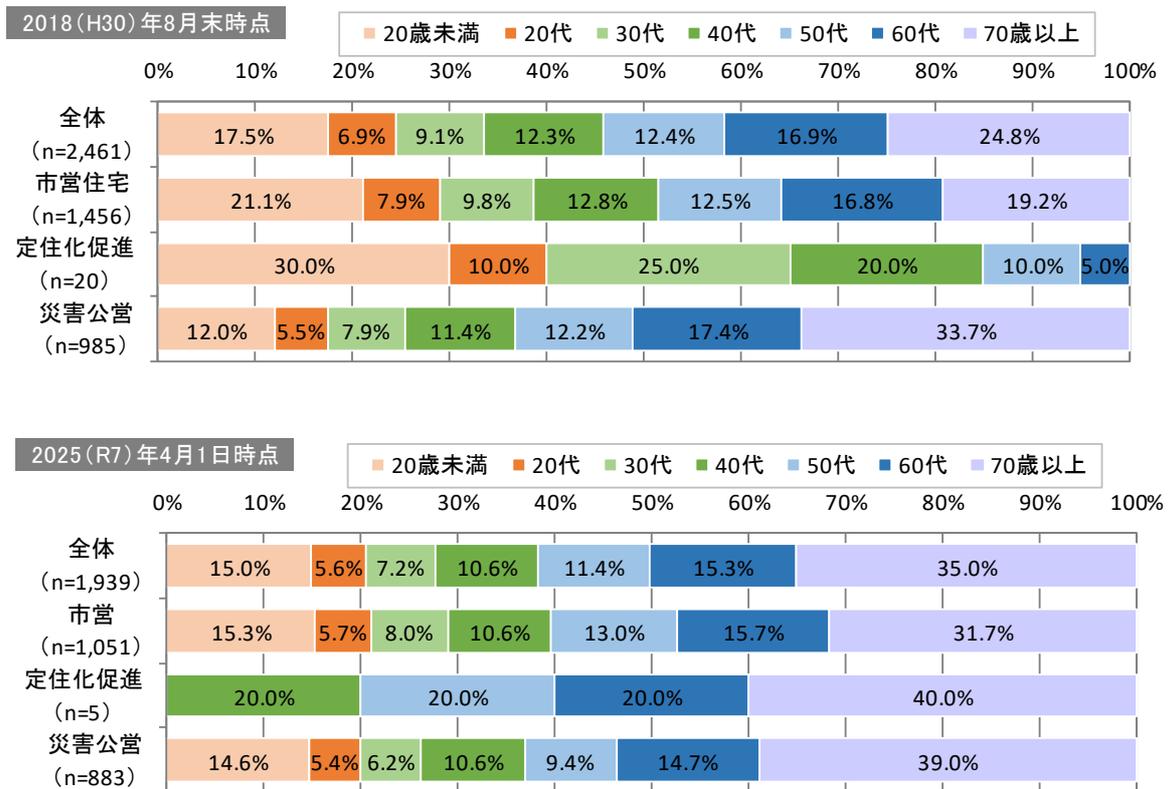
【建設年度、住宅構造による分類】			【住宅構造による分類】
中里団地	佐原団地	八坂団地	八木沢団地
①: S39 以前、簡耐	①: S47、簡耐	①: S41、簡耐	①: 簡耐
②: S62 以降、耐火	②: H25 以降、耐火	②: H8、木造	②: 耐火

## 2) 入居者の年齢構成

2025（令和7）年4月1日現在、市営住宅等の入居者の年齢構成は、世帯主と同様に高齢化が進行しています。70歳以上が35.0%と最も大きな割合を占め、次いで60代が15.3%、20歳未満が15.0%となっています。市営住宅、災害公営住宅、定住化促進住宅のいずれの管理区分においても、70歳以上が最大の構成比となっています。

入居者全体に占める60歳以上の高齢者の割合は、市営住宅で47.4%、災害公営住宅で53.7%、定住化促進住宅で60.0%となっています。特に市営住宅では、2018（平成30）年8月末時点と比較して11.4ポイントの上昇となっており、入居者全体の高齢化が急速に進行していることを裏付けています。

図 2-1-35 入居者の年齢構成（比較）



2025（令和7）年4月1日現在、入居者の年齢構成を地区別にみると、重茂地区が71.4%で60歳以上の入居者の割合が最も高くなっています。全ての地区で60歳以上の入居者の割合は40%以上となっています。2018（平成30）年8月末時点と比較して、重茂、田老、茂市・刈屋、曇目、川井の5地区では、60歳以上の入居者の割合が10ポイント以上増加しています。

団地別にみると、市営住宅5団地（中里団地①、高浜、松原団地、刈屋日向団地、曇目団地）及び災害公営住宅1団地（重茂団地）で、60歳以上の入居者の割合が70%を超えています。このうち、中里団地①、高浜では、全ての入居者が60歳以上となっています。

一方、和美団地及び八坂団地①では、60歳以上の高齢者は入居していません。

図 2-1-36 地区別入居者の年齢構成（比較）

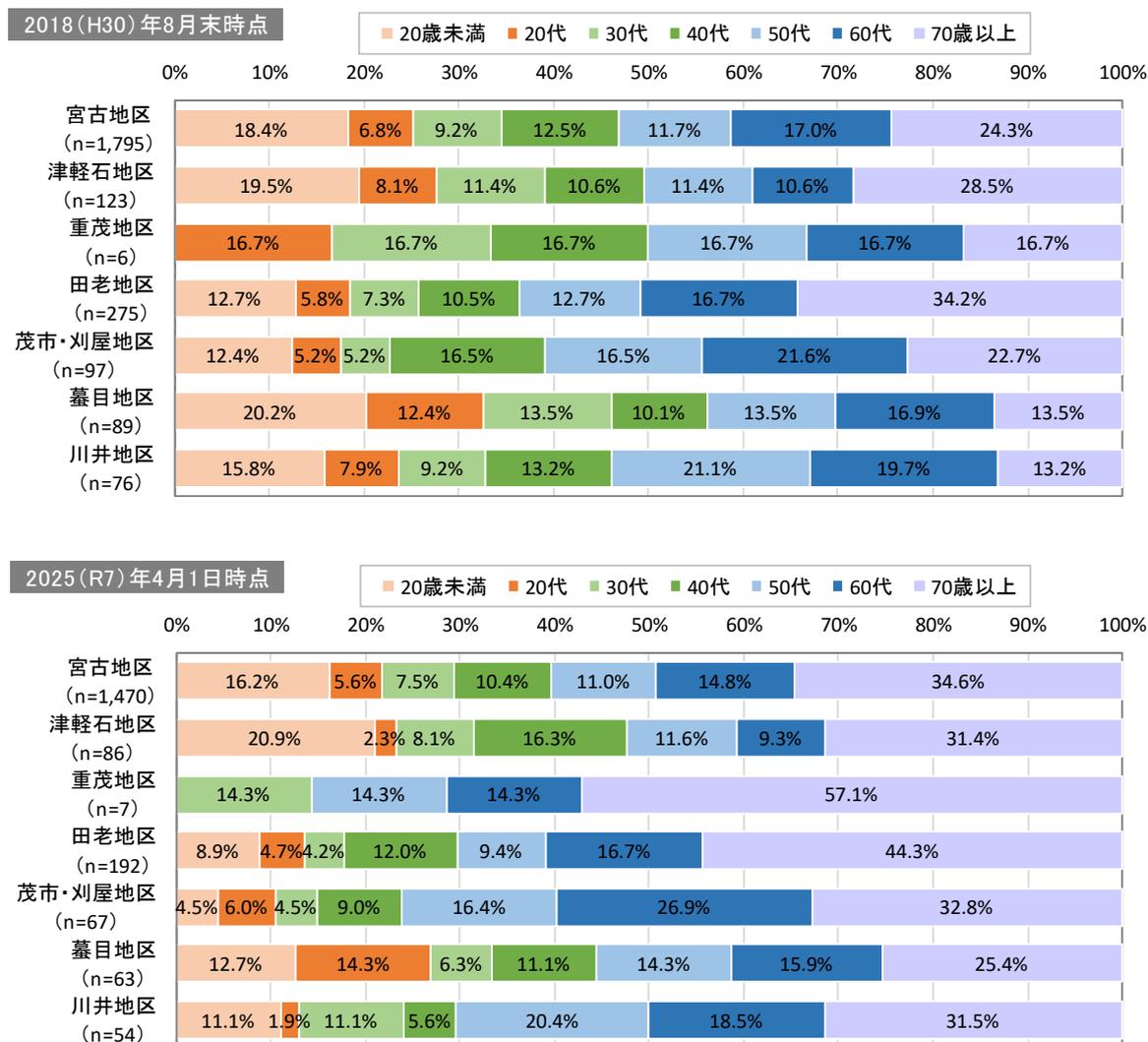
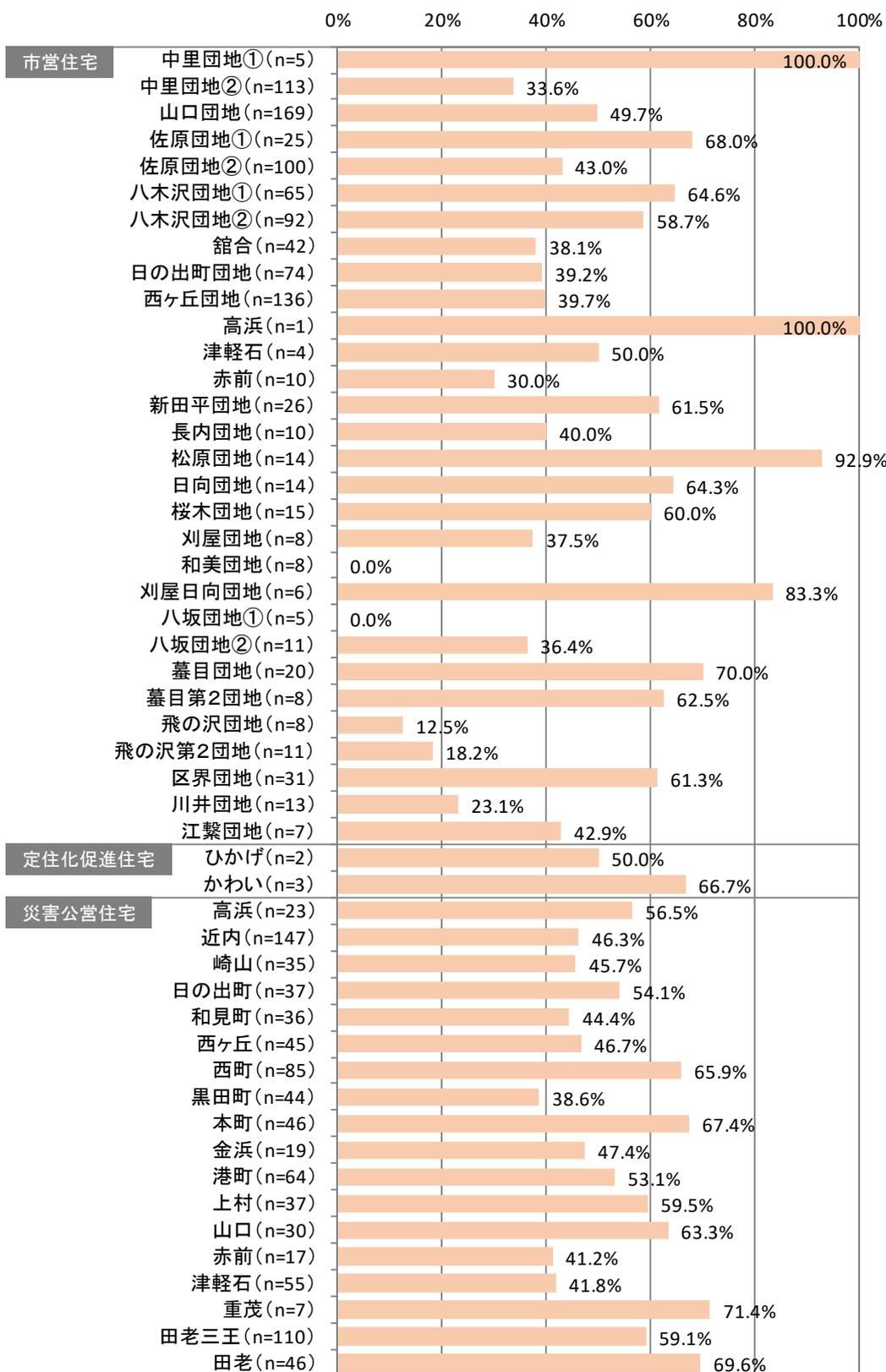


図 2-1-37 団地別 60 歳以上入居者の状況 (2025 (令和 7) 年 4 月 1 日現在)



※ 細分化して集計した住宅

【建設年度、住宅構造による分類】			【住宅構造による分類】
中里団地	佐原団地	八坂団地	八木沢団地
①: S39 以前、簡耐 ②: S62 以降、耐火	①: S47、簡耐 ②: H25 以降、耐火	①: S41、簡耐 ②: H8、木造	①: 簡耐 ②: 耐火

### 3) 65歳以上の高齢者が同居する世帯

2025（令和7）年4月1日現在、市営住宅等の全入居世帯1,047世帯のうち、65歳以上の高齢者が同居する世帯は666世帯（63.6%）を占めています。この高齢者同居世帯の内訳では、高齢単身世帯が55.9%で最大であり、高齢夫婦世帯が14.1%を占めています。

管理区分別の内訳は、市営住宅327世帯、災害公営住宅337世帯、定住化促進住宅2世帯となっています。市営住宅、災害公営住宅、定住化促進住宅の全てにおいて、高齢単身世帯が半数以上を占めています。

図 2-1-38 65歳以上の高齢者同居世帯の状況

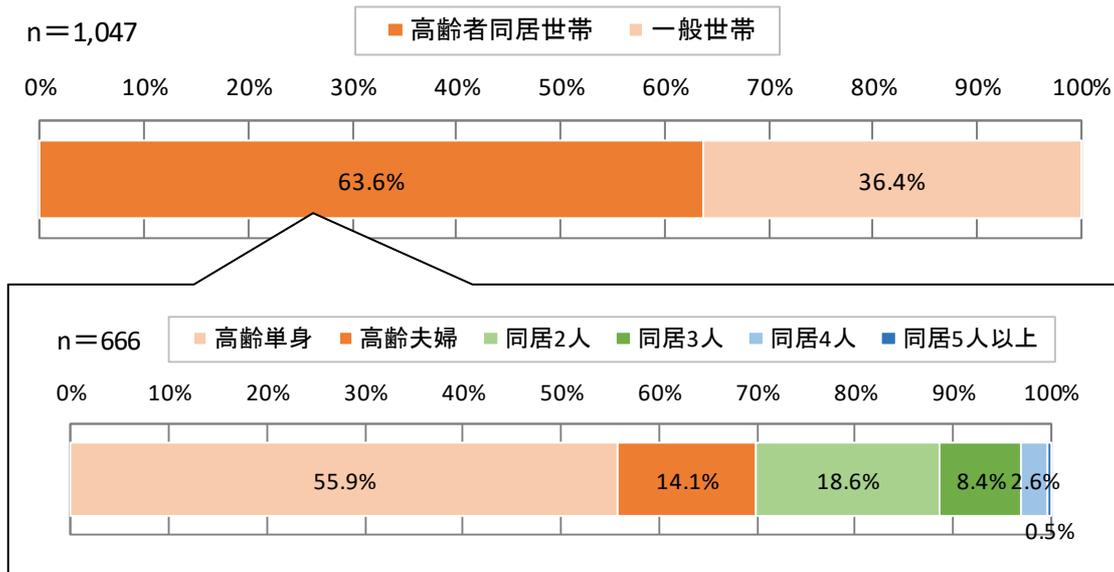
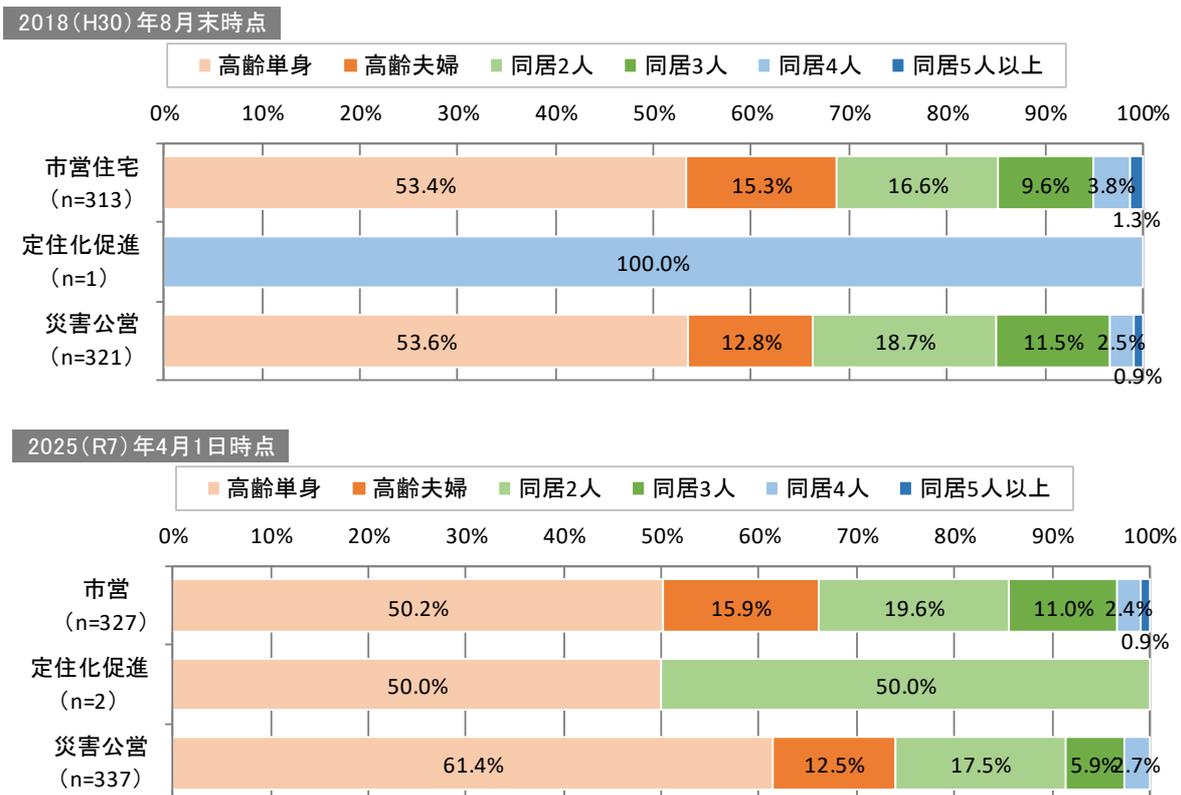
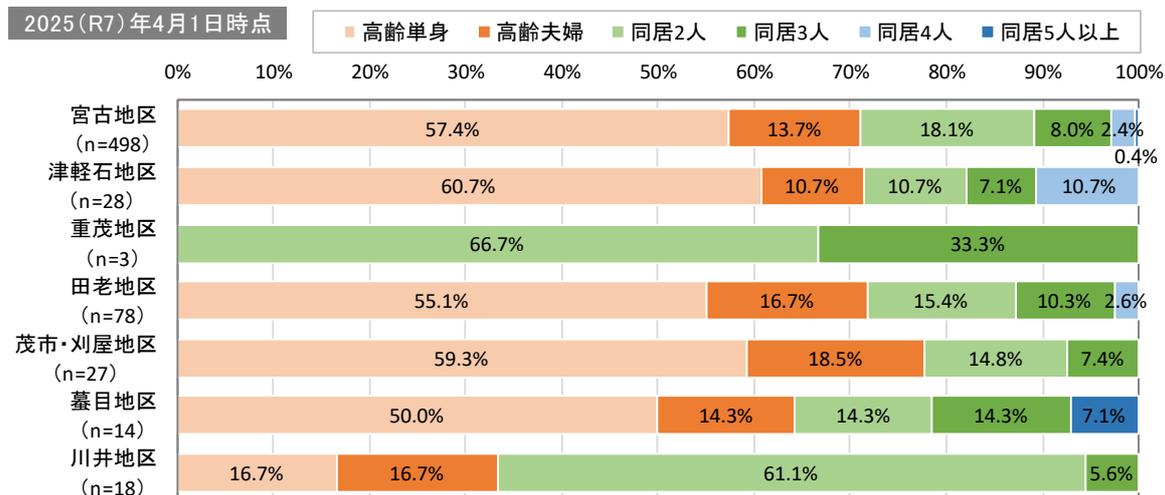
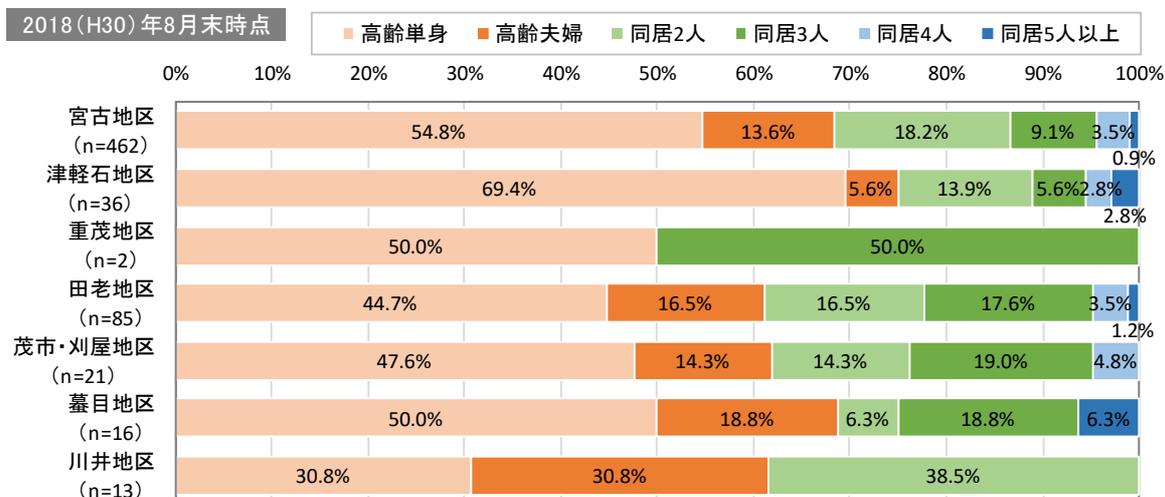


図 2-1-39 65歳以上の高齢者団地種別同居世帯（比較）



地区別にみると、高齢者のみの世帯の割合は、茂市・刈屋地区で 77.8%と最も高くなっています。これは、2018（平成 30）年 8 月末時点と比較して 15.9 ポイント増加しています。

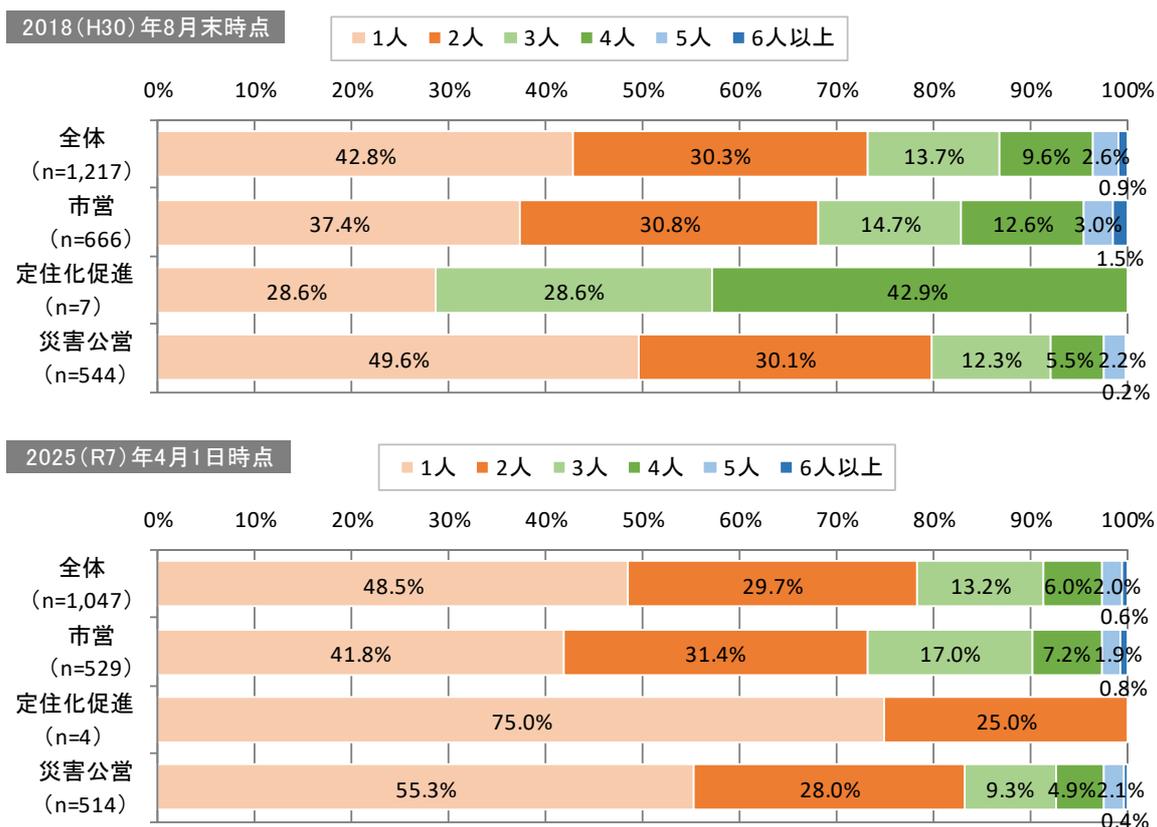
図 2-1-40 65 歳以上の高齢者地区別同居世帯（比較）



## ② 世帯の規模

2025（令和7）年4月1日現在、市営住宅の入居世帯は、1人世帯が41.8%、2人世帯が31.4%となっており、小規模世帯（1人または2人）が約73.2%を占めています。2018（平成30）年8月末時点と比較すると、1人世帯は37.4%から41.8%へ4.4ポイント増加しており、単身世帯の増加傾向が明確となっています。災害公営住宅では、1人世帯が約5割を占め、市営住宅よりも単身世帯の割合が高くなっています。定住化促進住宅では、1人または2人の小規模世帯のみで構成されています。

図 2-1-41 入居世帯の規模（比較）



2025（令和7）年4月1日現在、入居世帯の規模を地区別にみると、全ての地区で小規模世帯（1人または2人）が半数を超えています。重茂地区と墓目地区を除く5地区では、小規模世帯の割合が70%以上となっており、小規模世帯化が広範囲で進行しています。2018（平成30）年8月末時点と比較し、宮古、田老、茂市・刈屋の3地区で1人世帯の割合が5ポイント以上上昇しており、単身世帯化が加速している傾向がみられます。

団地別にみても、多くの団地で小規模世帯が半数を超えています。特に、市営住宅5団地（中里団地①、高浜、津軽石、刈屋日向団地、江繁団地）と定住化促進住宅2団地（ひかげ、かわい）では、全世帯が小規模世帯となっています。災害公営住宅でも西町、本町、山口、赤前、田老の5団地で小規模世帯が90%以上を占めています。

図 2-1-4 2 地区別入居世帯の規模（比較）

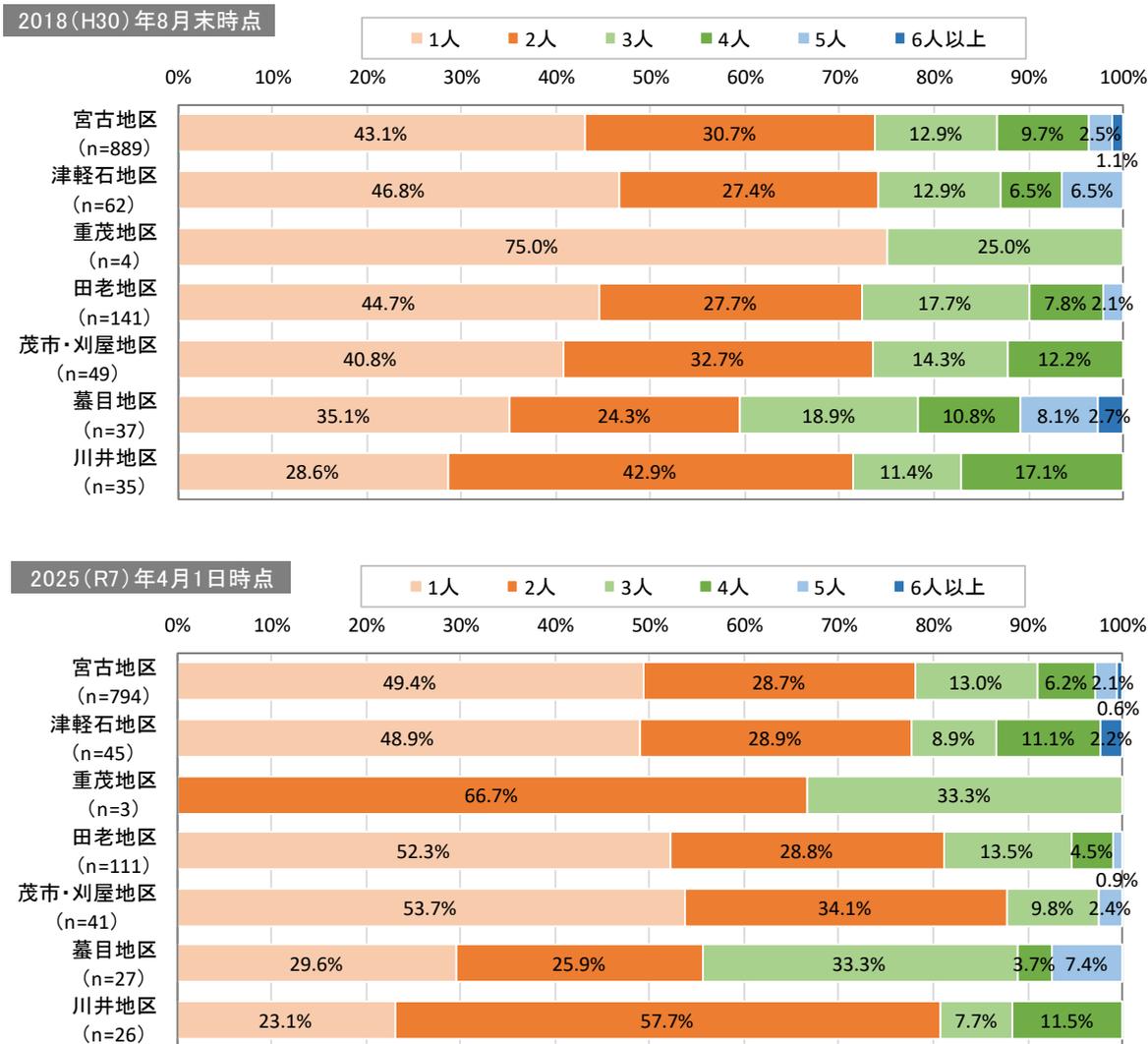
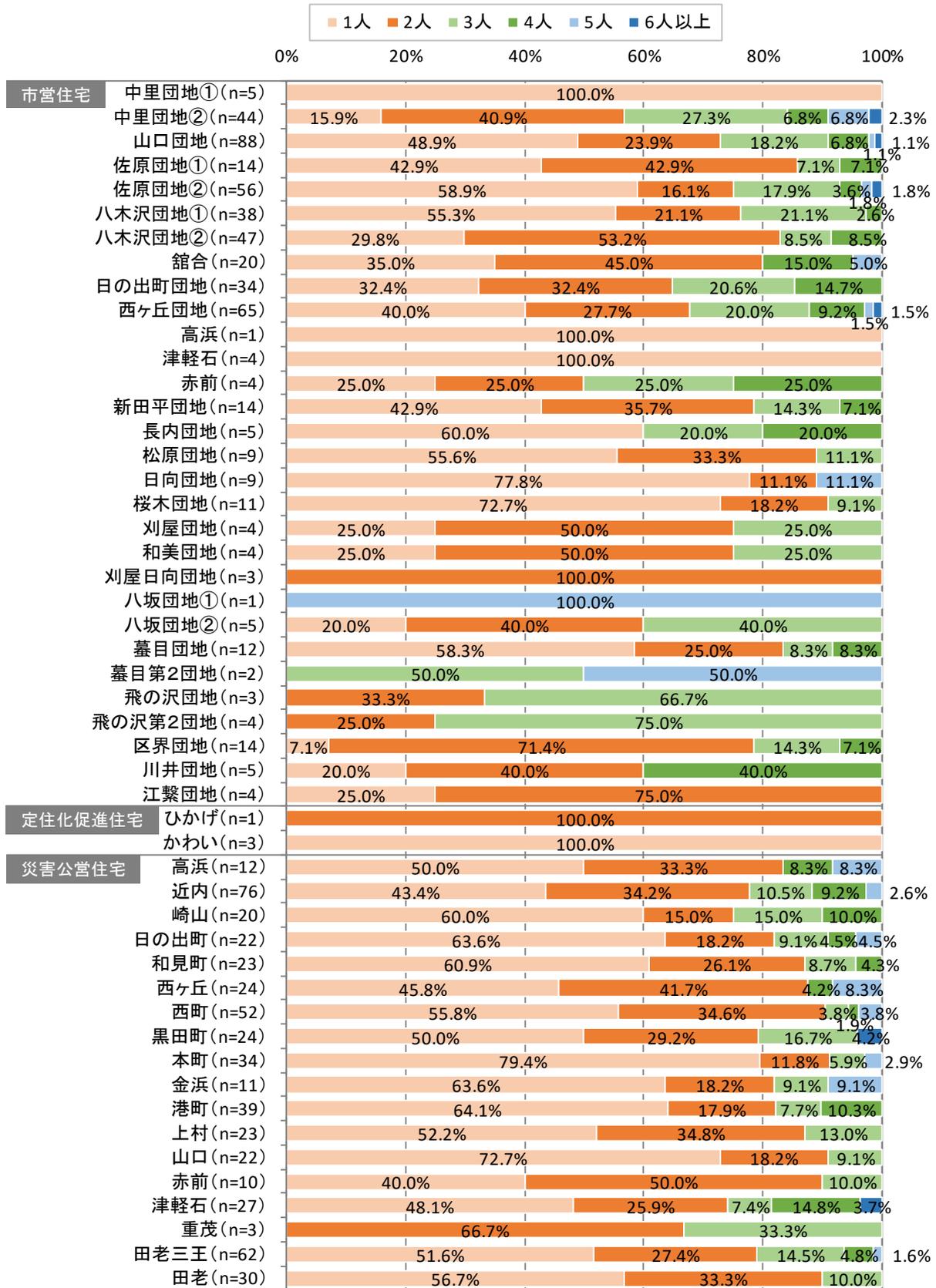


図 2-1-43 団地別入居世帯の規模 (2025年(令和7年)4月1日現在)



※ 細分化して集計した住宅

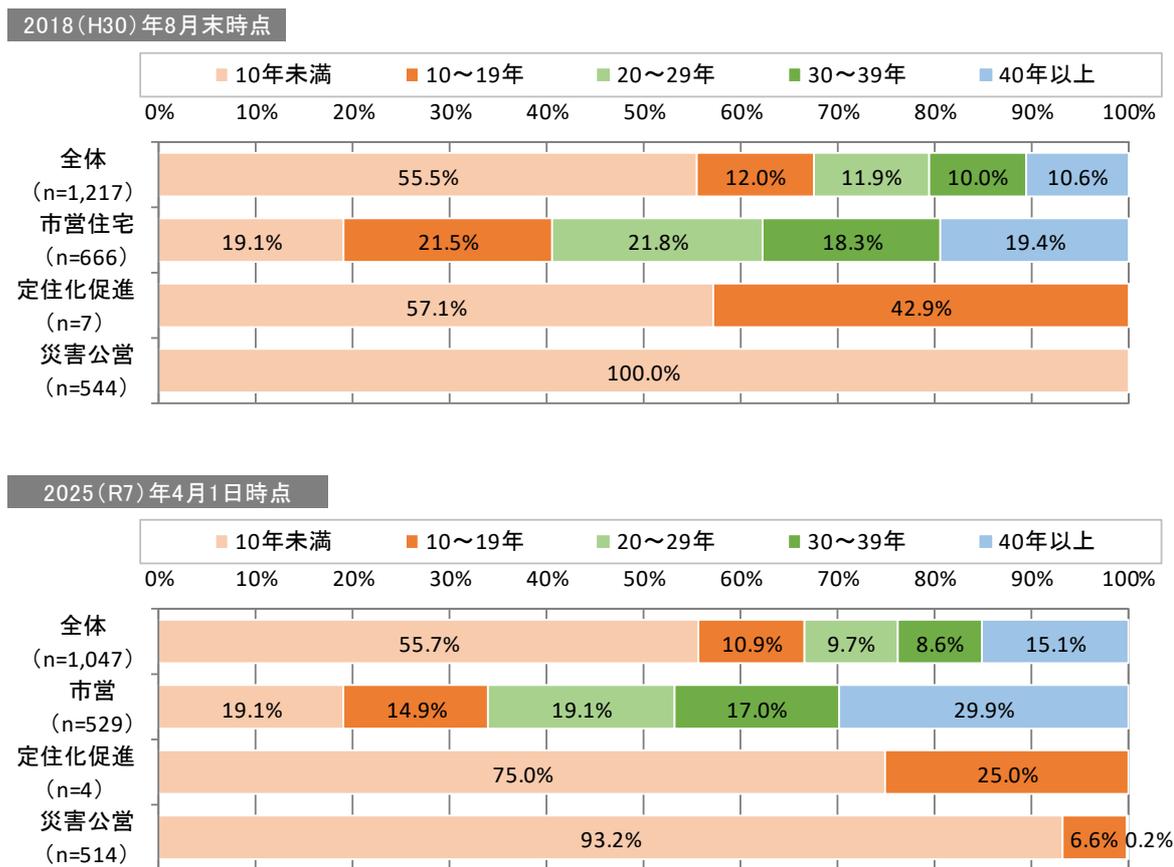
【建設年度、住宅構造による分類】			【住宅構造による分類】
中里団地	佐原団地	八坂団地	八木沢団地
①: S39 以前、簡耐	①: S47、簡耐	①: S41、簡耐	①: 簡耐
②: S62 以降、耐火	②: H25 以降、耐火	②: H8、木造	②: 耐火

### ③ 居住年数

2025（令和7）年4月1日現在、市営住宅の入居世帯のうち、66.0%の入居世帯が20年以上継続して入居しています。2018（平成30）年8月末時点と比較し、この割合は6.5ポイント増加しており、居住年数の長期化傾向が顕著です。

災害公営住宅は、2014（平成26）年度から2016（平成28）年度に整備されたため、そのほとんどの世帯が10年未満の居住年数となっています。定住化促進住宅では、75.0%の世帯が10年未満の居住年数となっています。

図 2-1-44 居住年数（比較）



2025（令和7）年4月1日現在、居住年数を地区別にみると、茂市・刈屋地区が80%を超えており、20年以上継続して入居している世帯の割合が最も高くなっています。また、墓目地区と川井地区でも約6割を占めています。

団地別にみても、20年以上継続して入居している世帯が半数を超える団地が多くみられます。特に、市営住宅10団地（中里団地①、佐原団地①、津軽石、赤前、松原団地、日向団地、刈屋団地、刈屋日向団地、八坂団地①、墓目第2団地）では、全世帯が20年以上継続して入居しています。さらに、八木沢団地、新田平団地、桜木団地、墓目団地、区界団地の5団地でも、7割以上が20年以上継続して入居しています。なお、入居の募集をしていない団地（政策空家）は、新たに入居する者が無いことから、長期継続入居の割合が高くなっています。

図 2-1-45 地区別居住年数（比較）

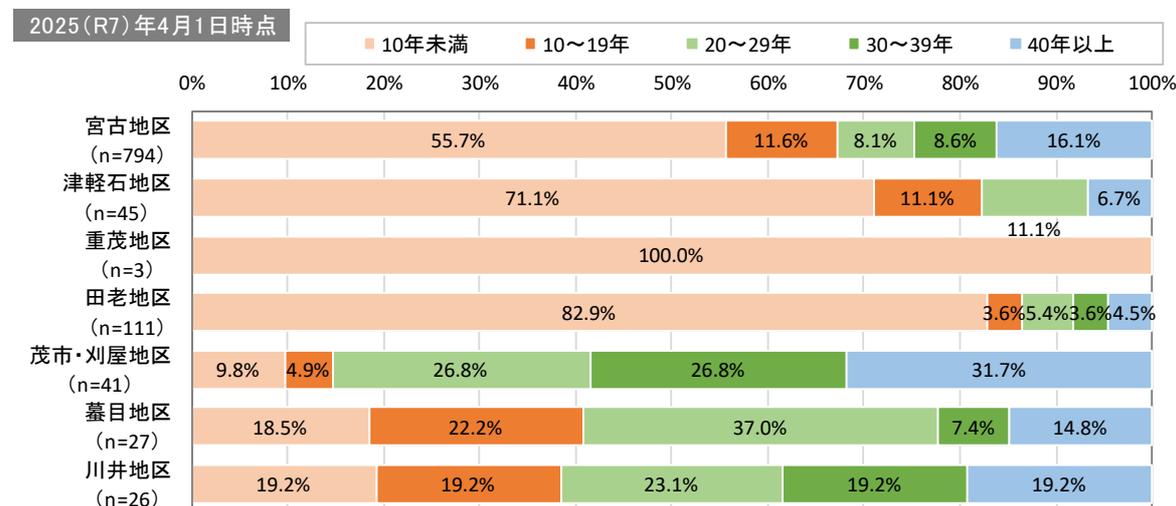
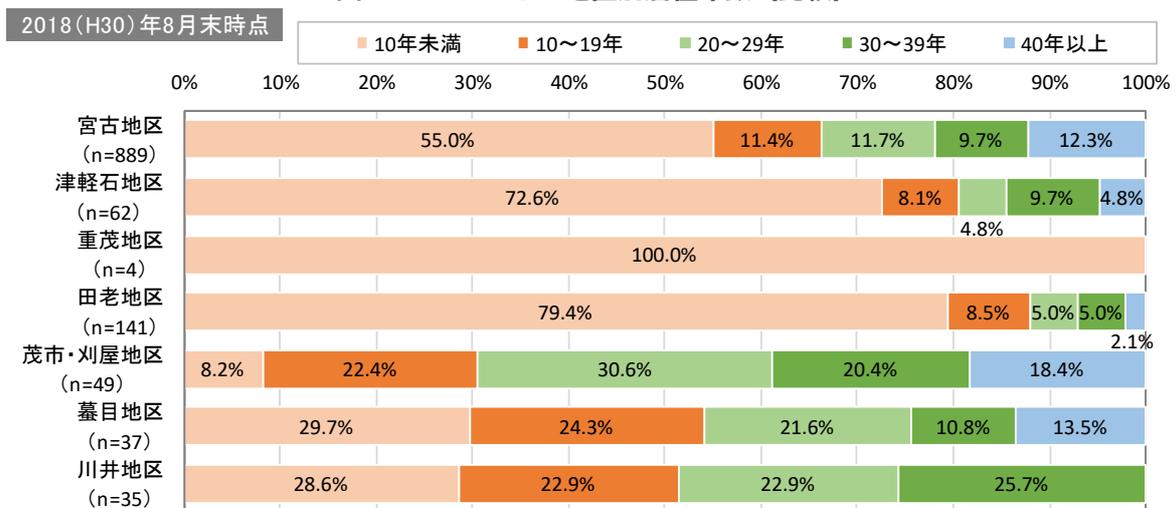
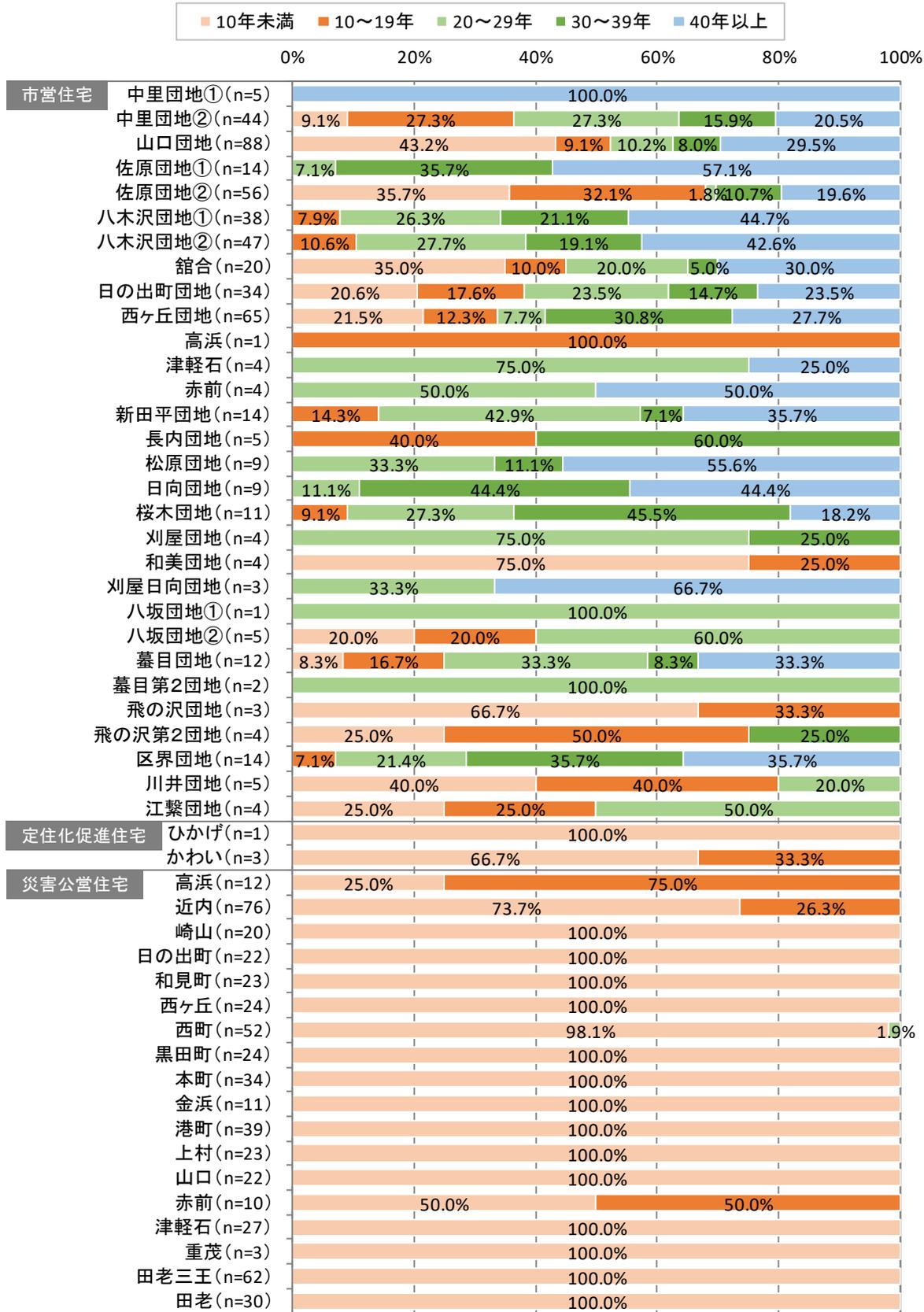


図 2-1-46 団地別居住年数（2025（令和7）年4月1日現在）



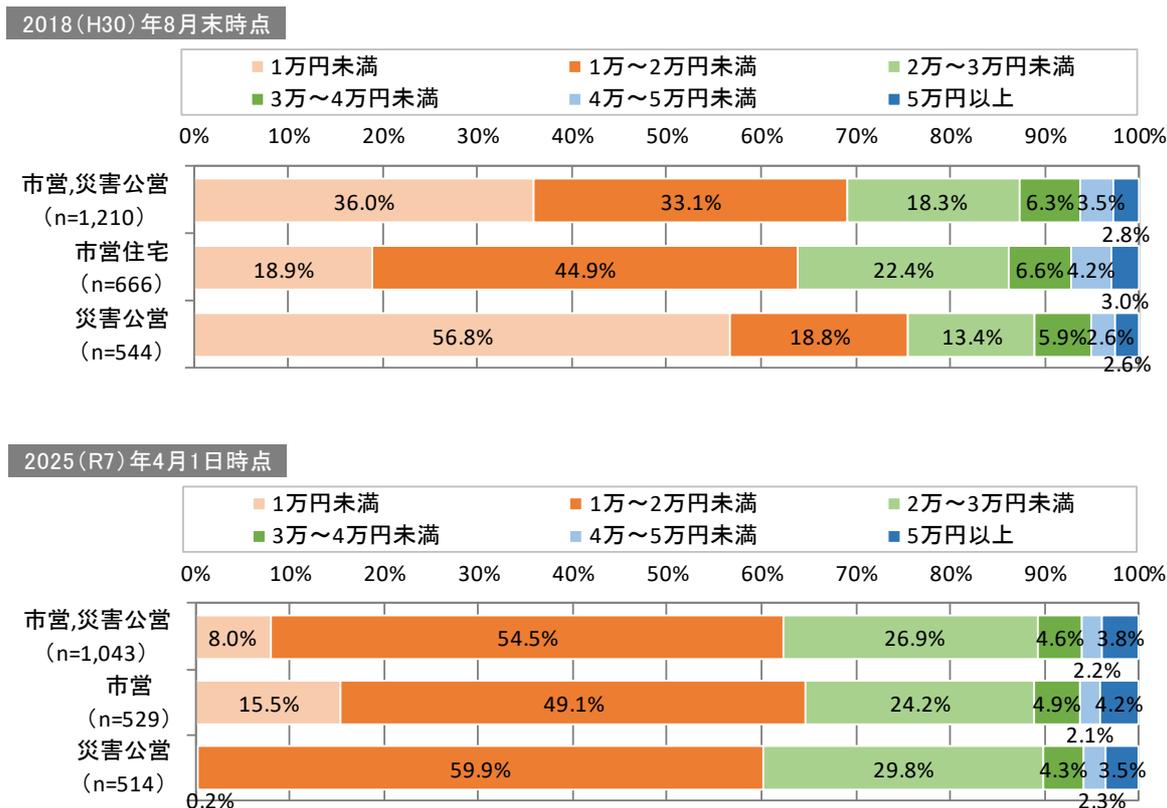
※ 細分化して集計した住宅

【建設年度、住宅構造による分類】		【住宅構造による分類】	
中里団地	佐原団地	八坂団地	八木沢団地
①: S39 以前、簡耐	①: S47、簡耐	①: S41、簡耐	①: 簡耐
②: S62 以降、耐火	②: H25 以降、耐火	②: H8、木造	②: 耐火

#### ④ 家賃

2025（令和7）年4月1日現在、市営住宅の家賃は、88.8%の住宅で3万円未満となっており、低廉な家賃となっています。この割合は、2018（平成30）年8月末時点の86.2%と比較して2.6ポイント増加しています。災害公営住宅では、家賃が1万円～2万円未満が6割を占めています。これは、災害公営住宅では東日本大震災特別家賃低減事業により、管理開始から10年間の特例措置が適用されているためです。この低減措置は6年目以降に段階的に縮小し、11年目には本来家賃に移行します。

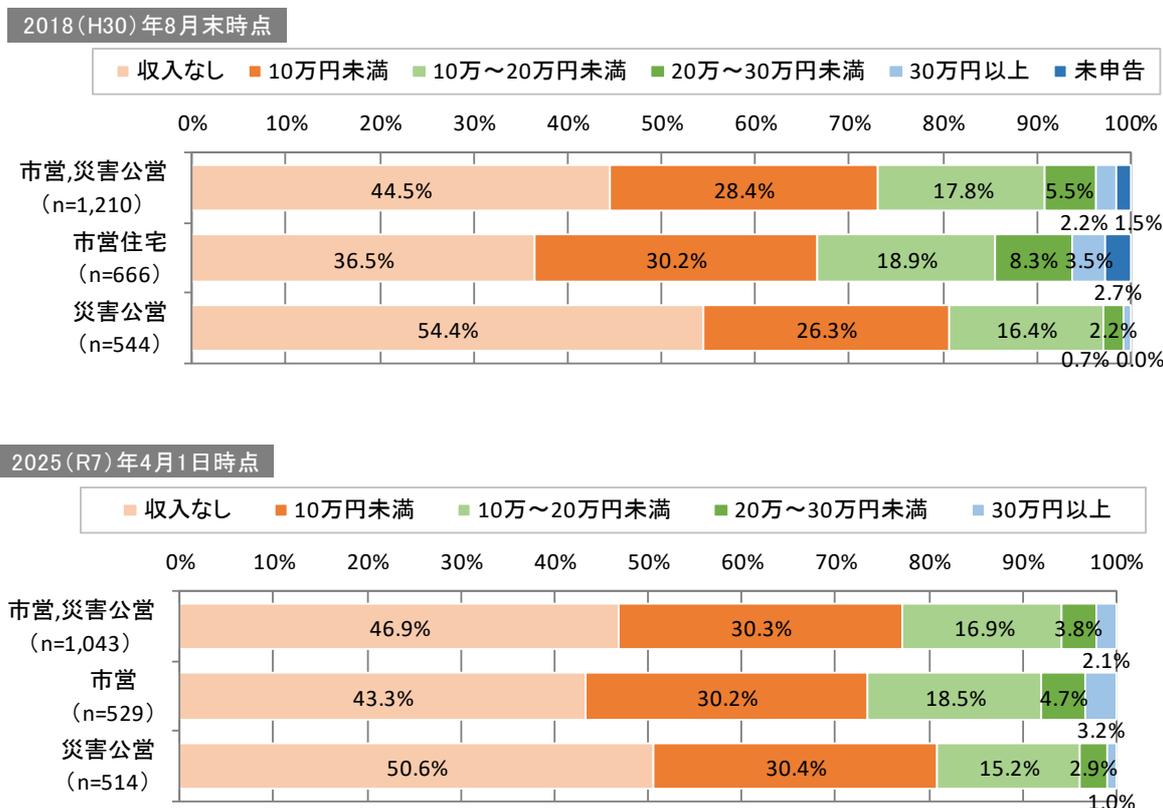
図 2-1-47 家賃別世帯数の割合（比較）



### ⑤ 入居世帯の所得

2025（令和7）年4月1日現在、入居世帯の収入基準月額（扶養親族の人数等による控除後の所得）の状況を見ると、収入基準月額が収入なしの世帯の割合は、市営住宅で約4割、災害公営住宅で約5割を占めています。災害公営住宅の入居世帯は、東日本大震災の被災世帯に限り収入要件が免除されています。この結果、収入基準月額が収入なしの世帯の割合が高くなったものと考えられます。

図 2-1-48 収入基準月額（比較）



※収入基準月額 = (世帯全員の年間所得 - 公営住宅法に基づいた扶養親族の人数等による控除を引いた額) ÷ 12

## ⑥入居世帯の収入の状況

2025（令和7）年4月1日現在、入居世帯の収入状況をみると、市営住宅、災害公営住宅ともに収入分位1（最も低い所得階層）に属する世帯が70%以上を占めています。これは、市営住宅等が低所得世帯に対するセーフティネットとして役割を果たしていることを示しています。

市営住宅等における収入超過世帯（収入基準月額が定められた基準額以上となる世帯）は76世帯あり、入居世帯の7.3%を占めています。収入超過世帯を世帯主の年代別にみると、40代、50代の現役世代に集中しています。

なお、災害公営住宅の収入超過者割増家賃については、2018（平成30）年度から本市及び県内の他の被災自治体において減免制度が適用されています。

図 2-1-49 入居世帯の収入基準割合

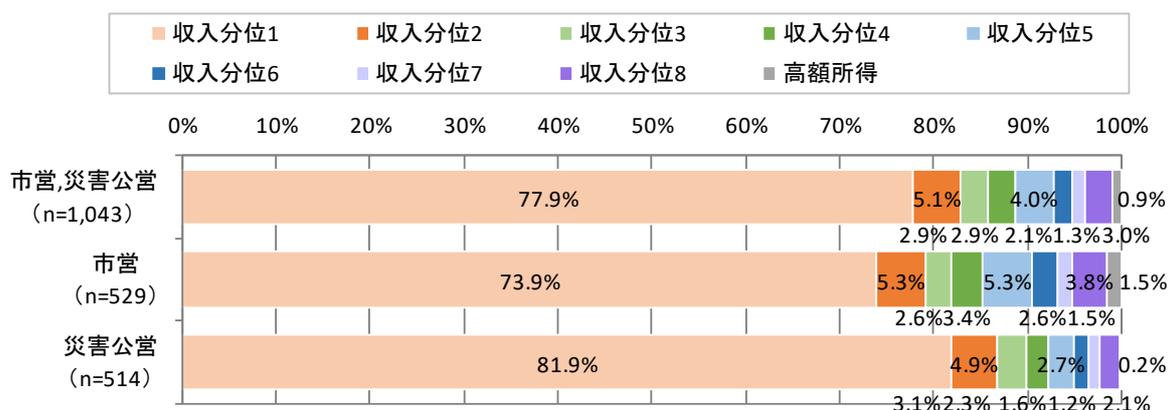


図 2-1-50 市営住宅等における世帯主の年齢別の収入超過世帯数（比較）

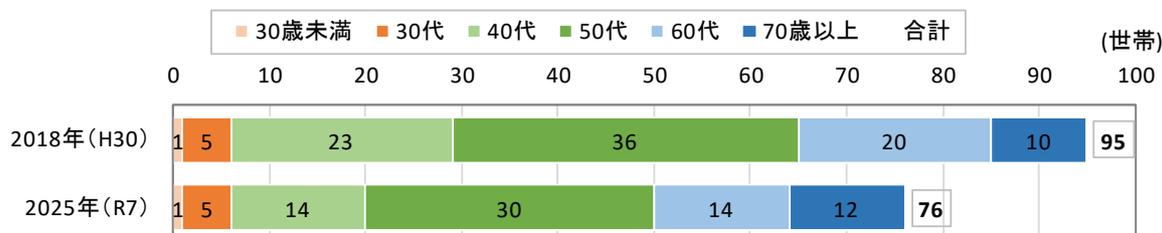


図 2-1-51 市営住宅における世帯主の年代別の収入基準割合（比較）

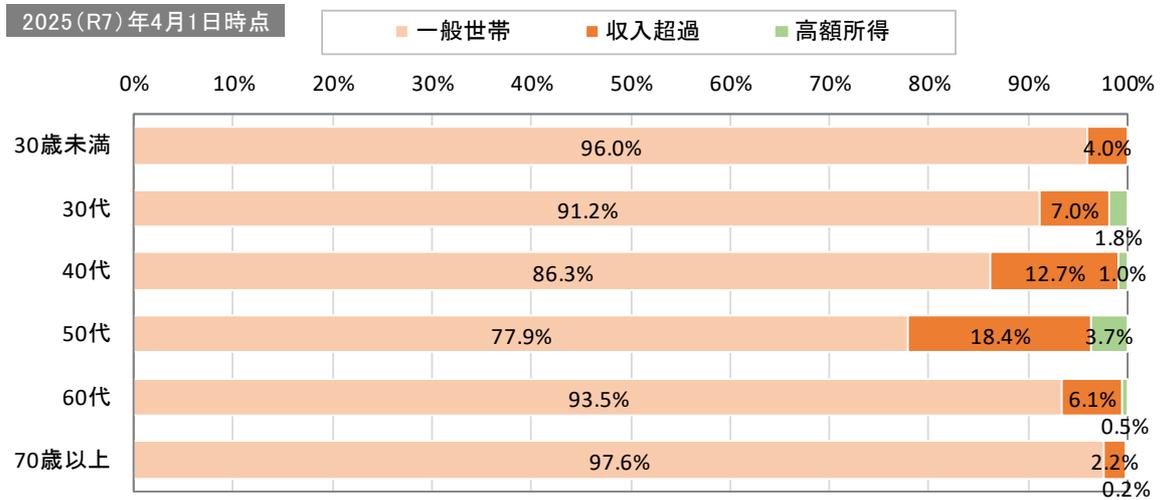
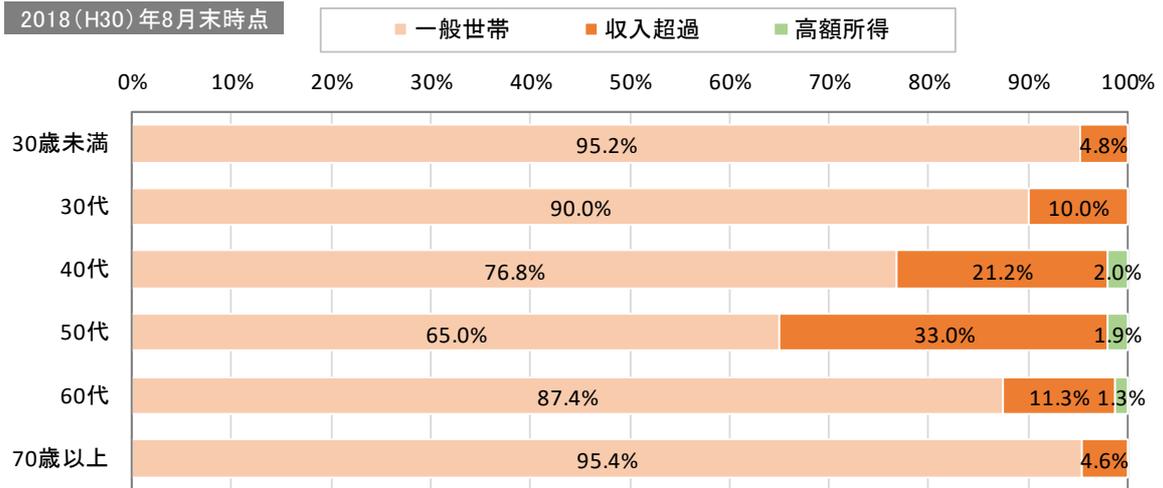
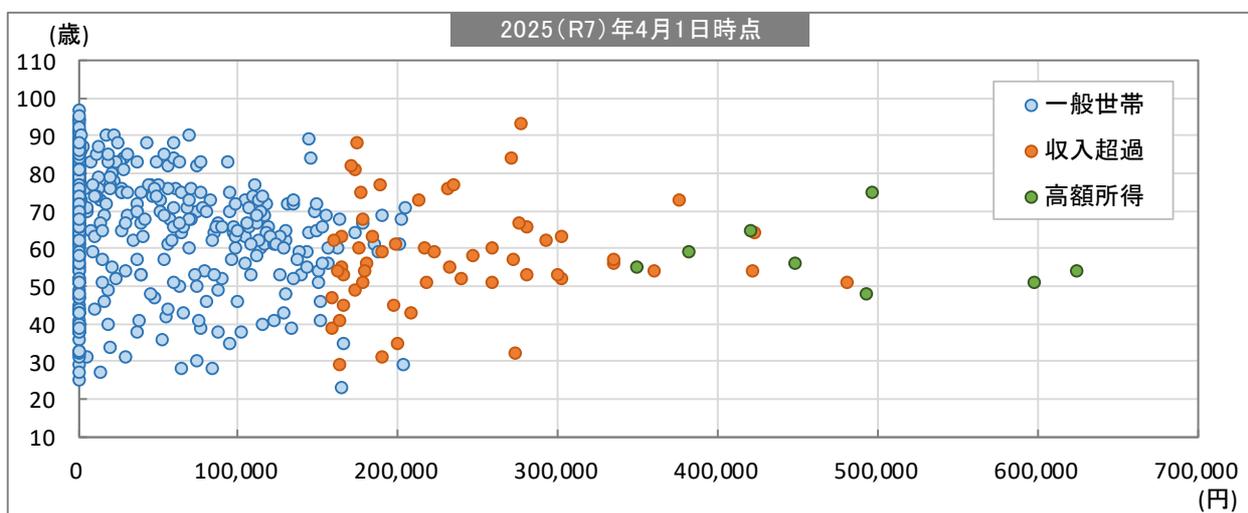
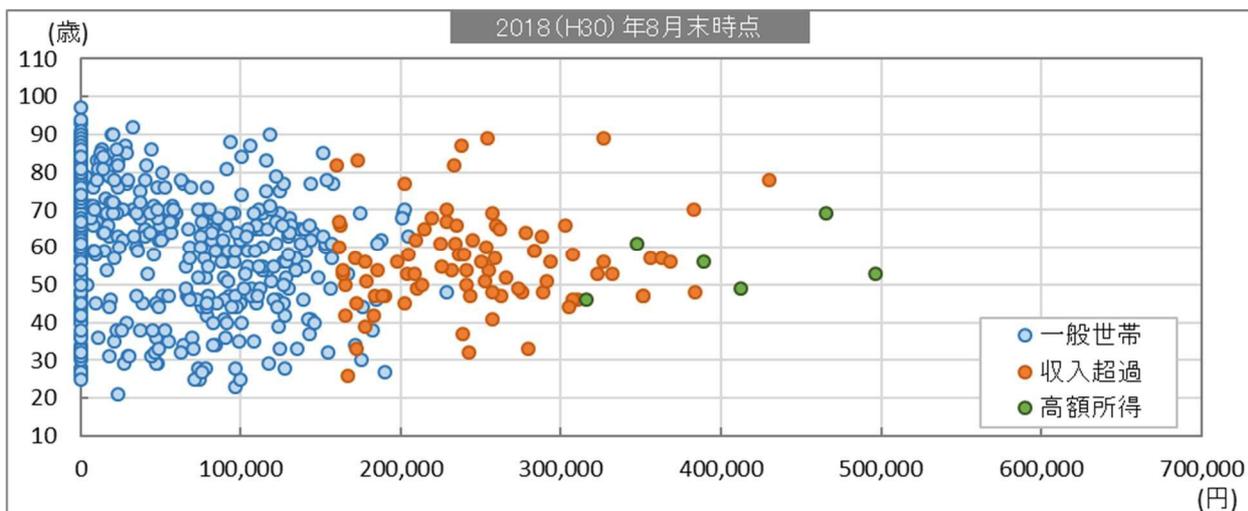


図 2-1-52 市営住宅における収入超過・高額所得世帯の世帯主の年齢別の分布（比較）



---

## 2-2 アンケート調査

---

### 2-2-1 調査の目的

本アンケート調査は、本市が管理する市営住宅等ストックの現状と課題を詳細に把握し、本計画に反映することを目的として実施しました。

2025（令和7）年4月1日現在、本市では、市営住宅934戸、災害公営住宅563戸、定住化促進住宅11戸（※定住化促進住宅は計画の対象外）を管理しています。東日本大震災から15年が経過し、入居者の生活状況及び居住ニーズは大きく変化しています。特に、市営住宅については、耐用年数を既に経過した住宅が415戸（約4割）を占め、設備の老朽化やバリアフリー未対応などの課題が深刻化しています。これに加え、立地条件や需要の変化に起因する政策空家の増加と応募率の低迷も、市営住宅の喫緊の課題です。一方、市営住宅等ストックの約4割を占める災害公営住宅についても、長期的な維持管理が重要となります。

これらの背景を踏まえ、本調査で入居者の意見を把握することで、団地の再編や改善に向けた具体的な方針を検討する上での基礎情報とします。

### 2-2-2 調査方法

#### (1) 調査対象

2025（令和7）年8月1日時点の市営住宅及び災害公営住宅、定住促進住宅の全入居世帯

#### (2) 配布・回収方法

ポスティングによる配布、役所・支所窓口での回収

#### (3) 様式

記述式（基本的に選択式）、無記名

### 2-2-3 実施期間

- ・ 配布：2025（令和7）年8月1日（金）
- ・ 提出期限：2025（令和7）年8月29日（金）

## 2-2-4 調査対象及び回収状況

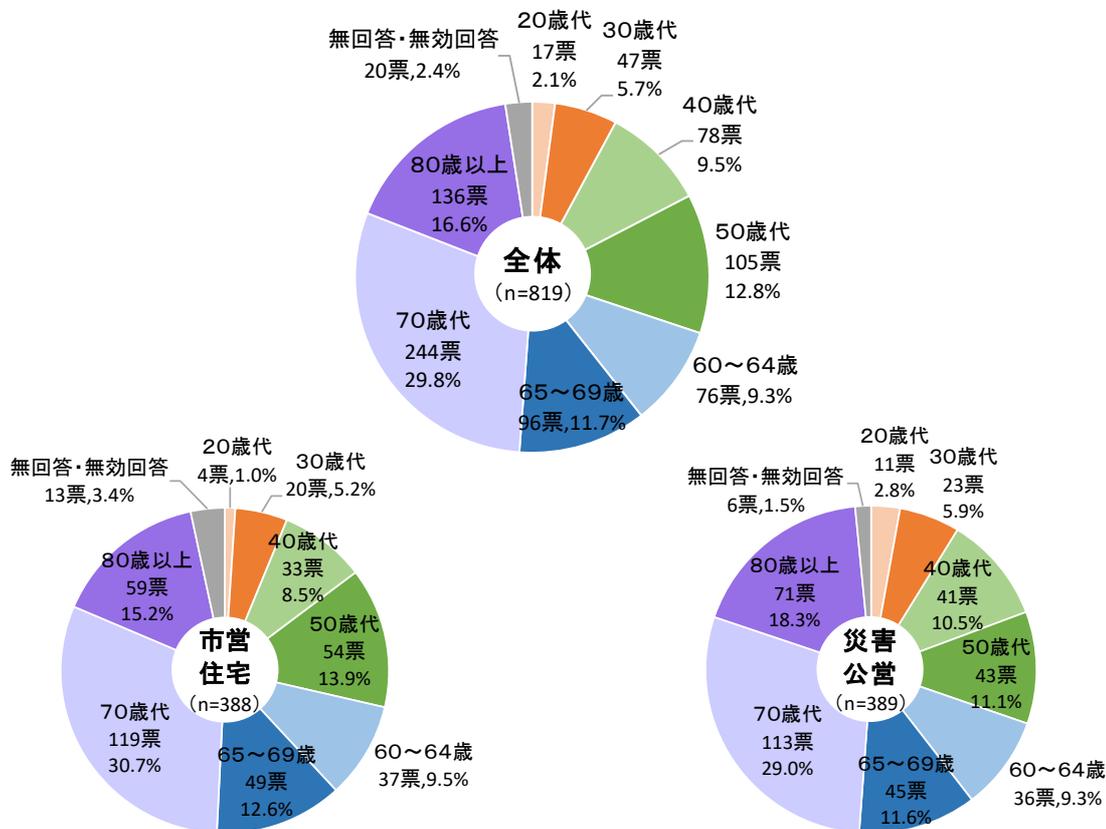
番号	市営住宅名	入居戸数	回収数	回収率	番号	定住化促進住宅名	入居戸数	回収数	回収率	
1	中里団地住宅	47	37	78.7%	1	ひかげ住宅	1	1	100.0%	
2	山口団地住宅	88	65	73.9%	2	かわい住宅	3	2	66.7%	
3	佐原団地住宅	70	51	72.9%	小計			4	3	75.0%
4	八木沢団地住宅	85	69	81.2%	番号	災害公営住宅名	入居戸数	回収数	回収率	
5	館合住宅	20	18	90.0%	1	高浜災害住宅	12	10	83.3%	
6	日の出町団地住宅	32	26	81.3%	2	近内災害住宅	78	65	83.3%	
7	西ヶ丘団地住宅	65	38	58.5%	3	崎山災害住宅	20	13	65.0%	
8	高浜住宅	1	0	0.0%	4	日の出町災害住宅	23	18	78.3%	
9	津軽石住宅	4	2	50.0%	5	和見町災害住宅	23	19	82.6%	
10	赤前住宅	4	1	25.0%	6	西ヶ丘災害住宅	21	19	90.5%	
11	新田平団地住宅	14	9	64.3%	7	西町災害住宅	51	43	84.3%	
12	長内団地住宅	5	4	80.0%	8	黒田町災害住宅	24	19	79.2%	
13	松原団地住宅	8	2	25.0%	9	本町災害住宅	33	28	84.8%	
14	日向団地住宅	9	8	88.9%	10	金浜災害住宅	11	11	100.0%	
15	桜木団地住宅	10	6	60.0%	11	港町災害住宅	40	30	75.0%	
16	刈屋団地住宅	4	4	100.0%	12	上村災害住宅	24	21	87.5%	
17	和美団地住宅	4	3	75.0%	13	山口災害住宅	22	17	77.3%	
18	刈屋日向団地住宅	3	3	100.0%	14	赤前災害住宅	10	4	40.0%	
19	八坂団地住宅	5	4	80.0%	15	津軽石災害住宅	28	12	42.9%	
20	曇目団地住宅	11	7	63.6%	16	重茂災害住宅	4	4	100.0%	
21	曇目2団地住宅	2	2	100.0%	17	田老三王災害住宅	62	34	54.8%	
22	飛の沢団地住宅	3	2	66.7%	18	田老災害住宅	31	22	71.0%	
23	飛の沢第2団地住宅	4	3	75.0%	小計			517	389	75.2%
24	区界団地住宅	14	14	100.0%	無回答・無効回答			—	39	—
25	川井団地住宅	6	6	100.0%	合計			1,043	819	78.5%
26	江繋団地住宅	4	4	100.0%						
小計		522	388	74.3%						

## 2-2-5 調査結果

### (1) あなた自身、ご家族について

#### 問1. 年齢 単一回答

回答者の年齢は、70歳代の29.8%が最も多く、次いで80歳以上が16.6%、50歳代が12.8%となっています。

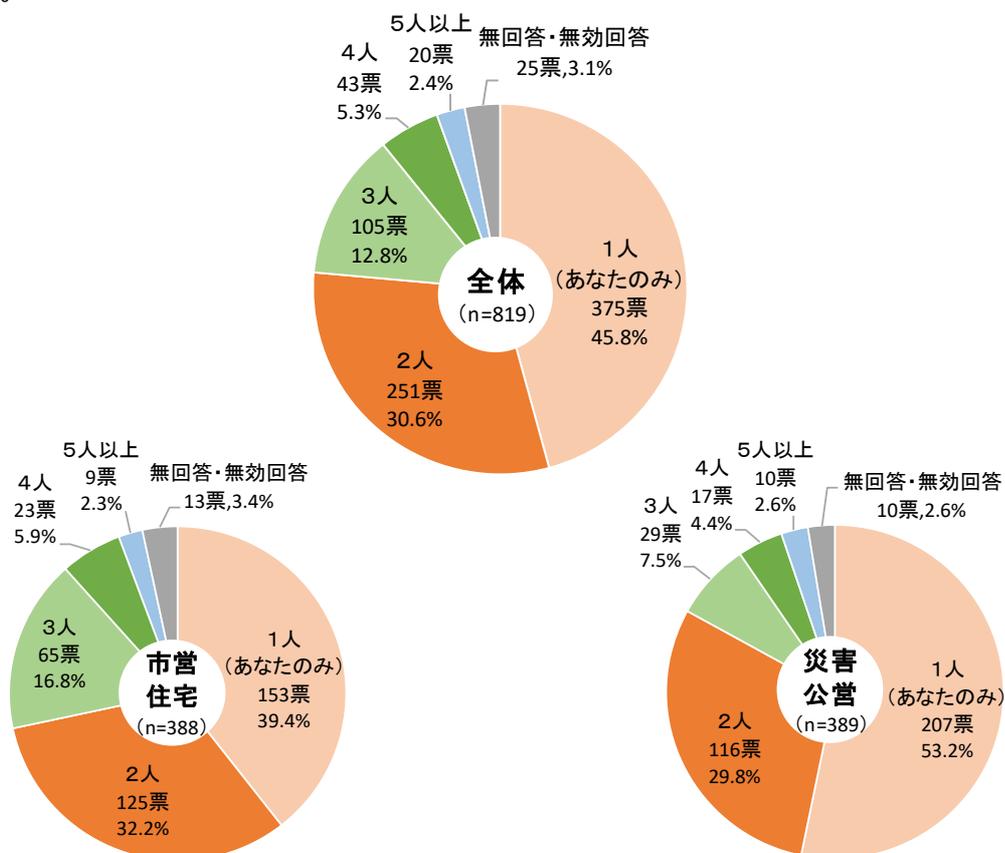


※アンケート調査結果の表・グラフは、端数の処理により、見かけ上の合計が100%とならない場合があります。(以下、同様)

※全体の票数には、入居中の住宅の無回答・無効回答(39票)が含まれているため、市営住宅と災害公営住宅の和とは一致しません。(以下、同様)

## 問2. 家族の人数 単一回答

同居する家族の人数は、1人の45.8%が最も多く、次いで2人が30.6%、3人が12.6%となっています。



### 問3. 同居している家族の属性 項目ごとに単一回答

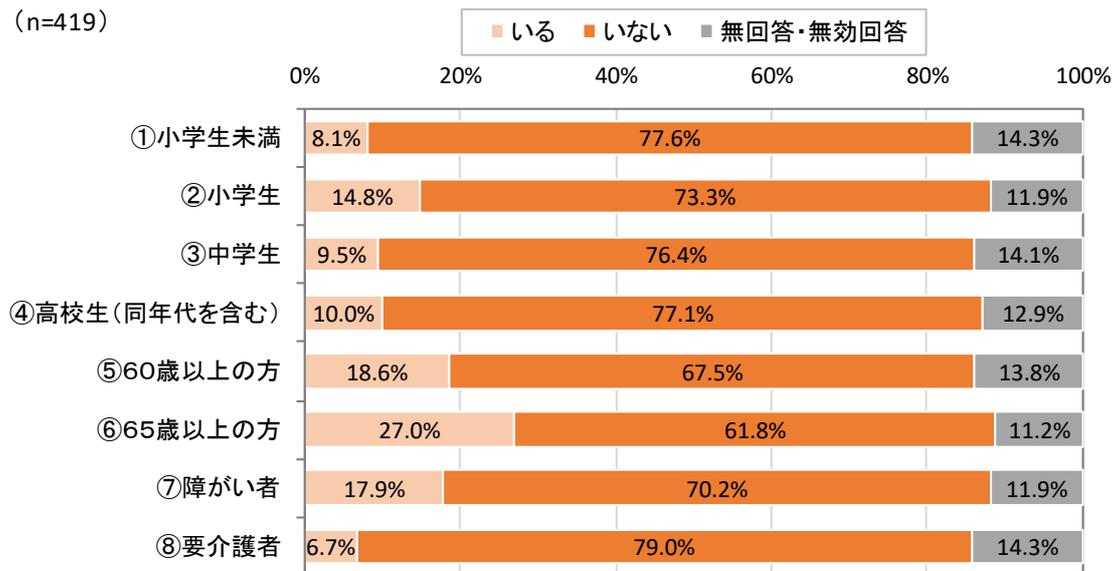
子どもの同居については、小学生未満が同居している世帯が 8.1%、小学生が同居している世帯が 14.8%、中学生が同居している世帯が 9.5%、高校生（同年代を含む）が同居している世帯が 10.0%となっています。

高齢者が同居については、60歳以上の方が同居している世帯が 18.6%、65歳以上の方が同居している世帯が 27.0%となっています。

障がい者が同居している世帯が 17.9%、要介護者が同居している世帯が 6.7%となっています。

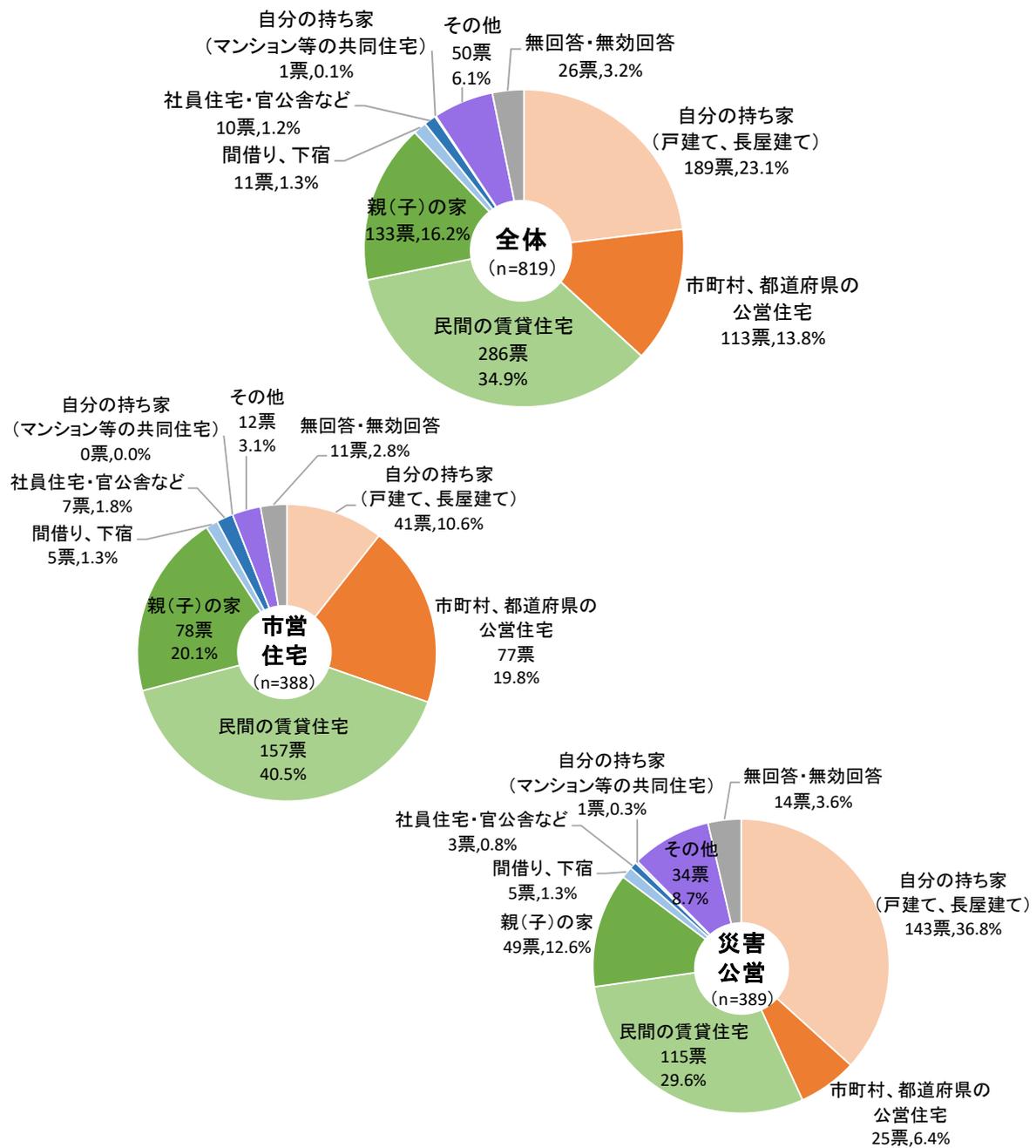
	回答数				割合			
	いる	いない	無回答・無効回答	合計	いる	いない	無回答・無効回答	合計
①小学生未満	34	325	60	419	8.1%	77.6%	14.3%	100.0%
②小学生	62	307	50	419	14.8%	73.3%	11.9%	100.0%
③中学生	40	320	59	419	9.5%	76.4%	14.1%	100.0%
④高校生(同年代を含む)	42	323	54	419	10.0%	77.1%	12.9%	100.0%
⑤60歳以上の方	78	283	58	419	18.6%	67.5%	13.8%	100.0%
⑥65歳以上の方	113	259	47	419	27.0%	61.8%	11.2%	100.0%
⑦障がい者	75	294	50	419	17.9%	70.2%	11.9%	100.0%
⑧要介護者	28	331	60	419	6.7%	79.0%	14.3%	100.0%

(n=419)



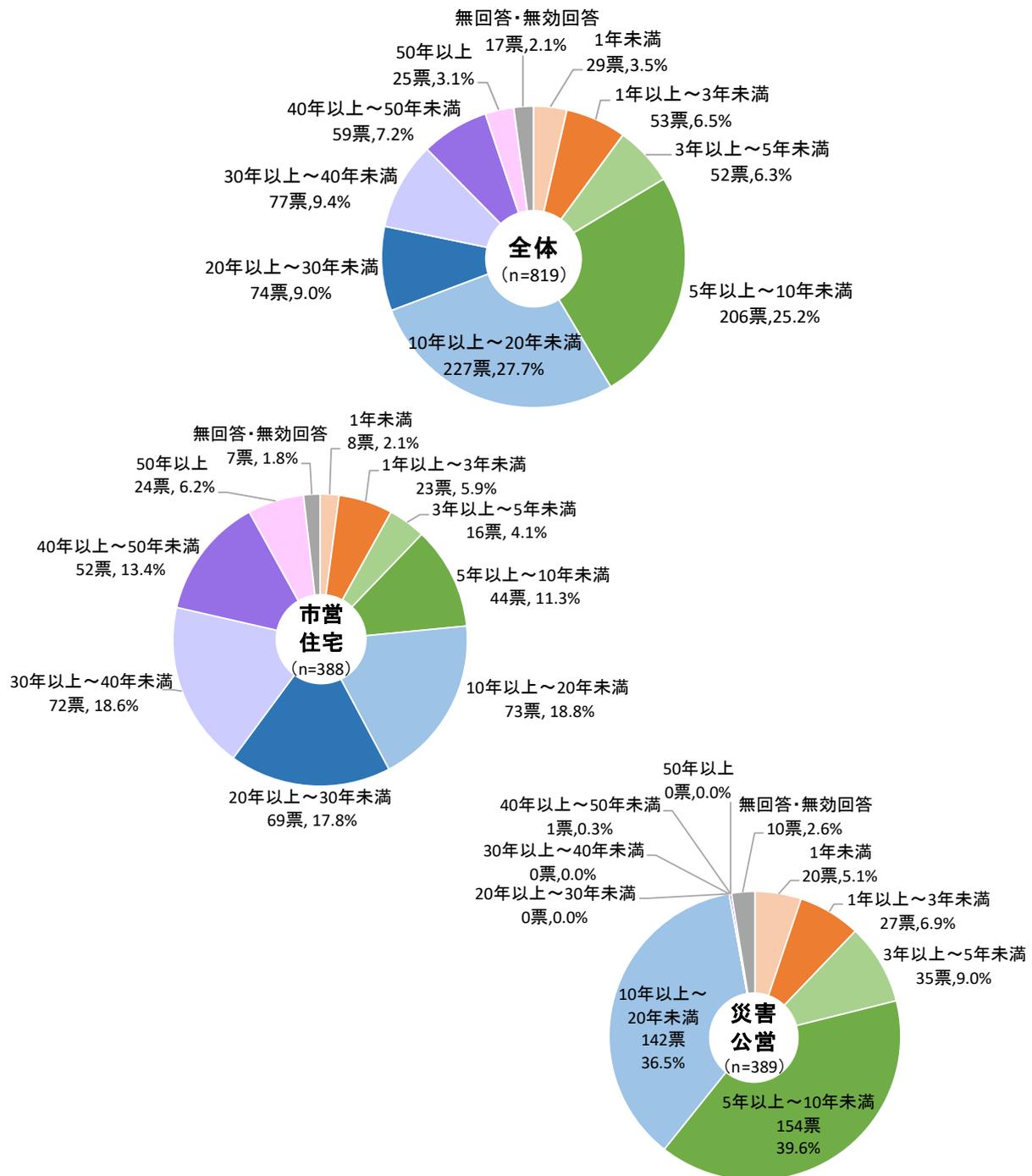
#### 問4. 入居前のお住まい 単一回答

入居前のお住まいは、民間の賃貸住宅の34.9%が最も多く、次いで自分の持ち家（戸建て、長屋建て）が23.1%、親（子）の家が16.2%となっています。



## 問5. 現在お住まいの住宅での居住年数 単一回答

居住年数は、10年以上～20年未満の27.7%が最も多く、次いで5年以上～10年未満が25.2%、30年以上～40年未満が9.4%となっています。



問6. 現在お住まいの部屋・住戸の設備等への満足度・不満度 項目ごとに単一回答

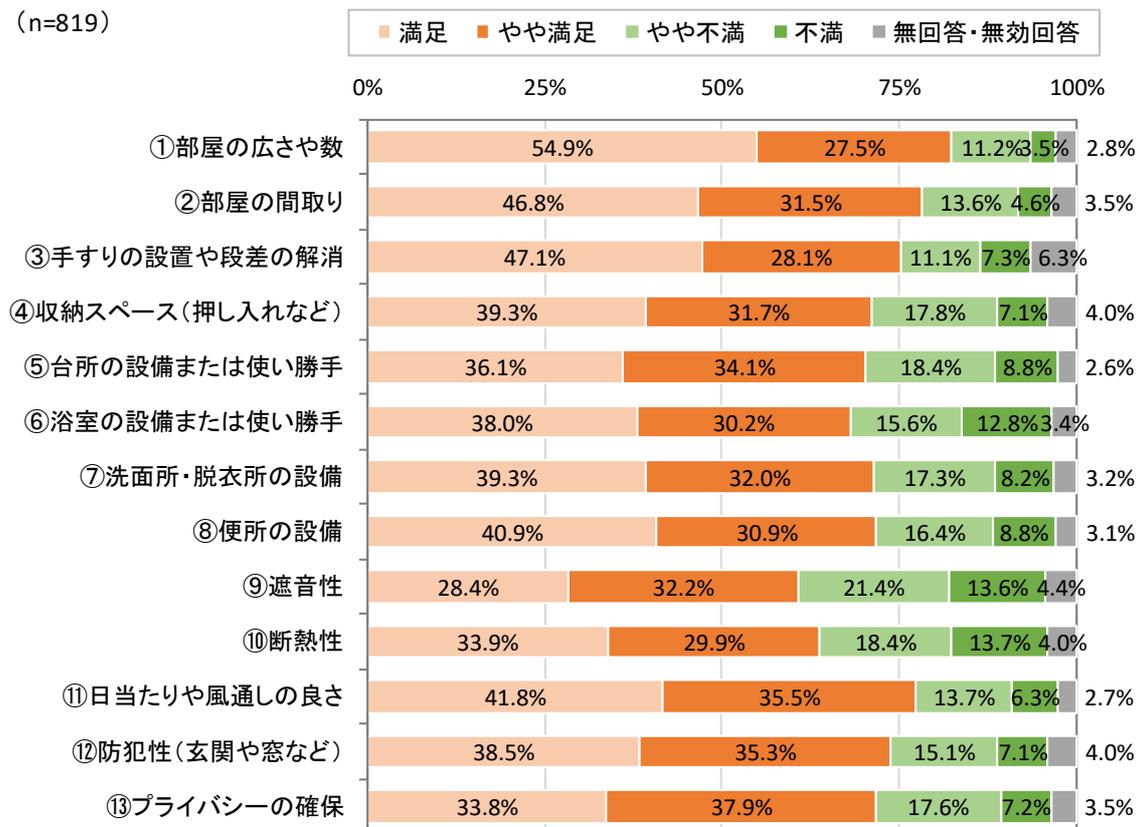
<全体>

現在お住まいの部屋・住戸の設備等への満足度・不満度は、「満足」と「やや満足」を合わせた割合が全項目で 50%以上となっています。特に満足度が高い項目は、部屋の広さや数、部屋の間取り、日当たりや風通しの良さとなっています。

一方、「不満」と「やや不満」を合わせた割合が比較的高く満足度が低い項目は、遮音性、断熱性、浴室の設備または使い勝手となっています。

	回答数					合計	割合					合計
	満足	やや満足	やや不満	不満	無回答・無効回答		満足	やや満足	やや不満	不満	無回答・無効回答	
①部屋の広さや数	450	225	92	29	23	819	54.9%	27.5%	11.2%	3.5%	2.8%	100.0%
②部屋の間取り	383	258	111	38	29	819	46.8%	31.5%	13.6%	4.6%	3.5%	100.0%
③手すりの設置や段差の解消	386	230	91	60	52	819	47.1%	28.1%	11.1%	7.3%	6.3%	100.0%
④収納スペース(押し入れなど)	322	260	146	58	33	819	39.3%	31.7%	17.8%	7.1%	4.0%	100.0%
⑤台所の設備または使い勝手	296	279	151	72	21	819	36.1%	34.1%	18.4%	8.8%	2.6%	100.0%
⑥浴室の設備または使い勝手	311	247	128	105	28	819	38.0%	30.2%	15.6%	12.8%	3.4%	100.0%
⑦洗面所・脱衣所の設備	322	262	142	67	26	819	39.3%	32.0%	17.3%	8.2%	3.2%	100.0%
⑧便所の設備	335	253	134	72	25	819	40.9%	30.9%	16.4%	8.8%	3.1%	100.0%
⑨遮音性	233	264	175	111	36	819	28.4%	32.2%	21.4%	13.6%	4.4%	100.0%
⑩断熱性	278	245	151	112	33	819	33.9%	29.9%	18.4%	13.7%	4.0%	100.0%
⑪日当たりや風通しの良さ	342	291	112	52	22	819	41.8%	35.5%	13.7%	6.3%	2.7%	100.0%
⑫防犯性(玄関や窓など)	315	289	124	58	33	819	38.5%	35.3%	15.1%	7.1%	4.0%	100.0%
⑬プライバシーの確保	277	310	144	59	29	819	33.8%	37.9%	17.6%	7.2%	3.5%	100.0%

(n=819)



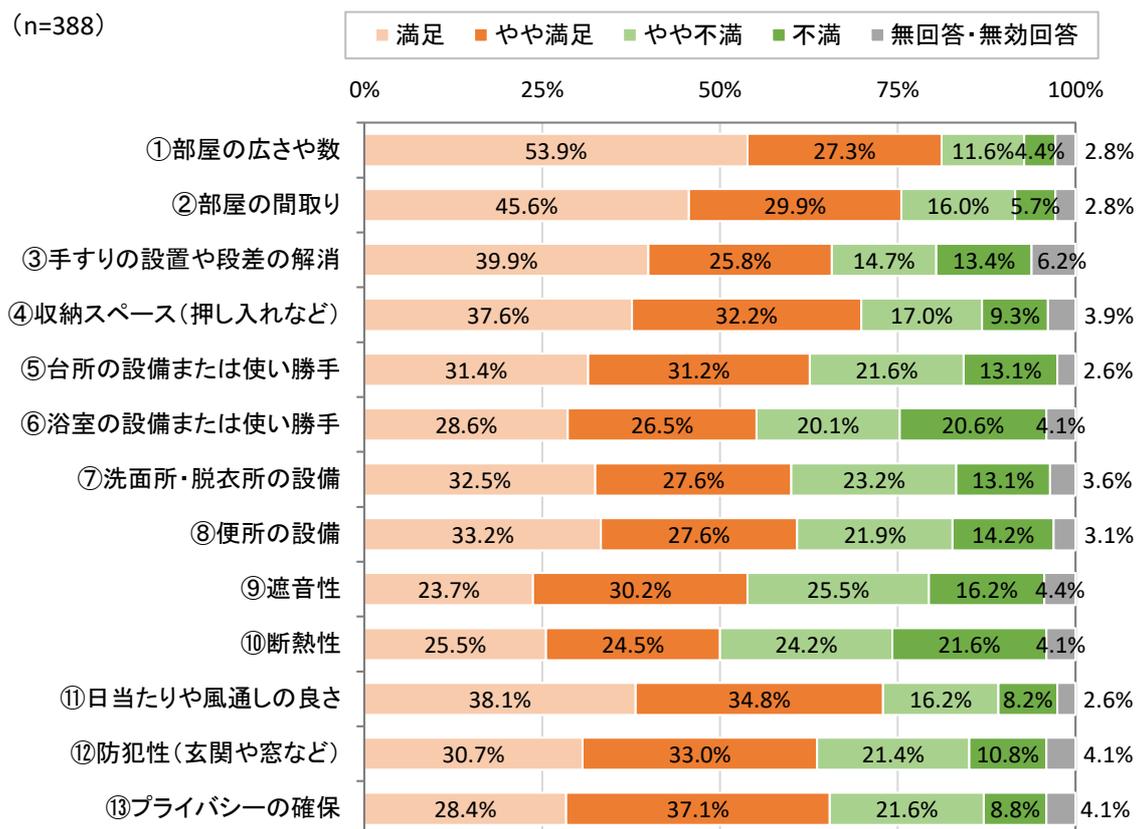
<市営住宅>

現在お住まいの部屋・住戸の設備等への満足度・不満度は、「満足」と「やや満足」を合わせた割合が断熱性を除いた12項目で50%以上となっています。特に満足度が高い項目は、部屋の広さや数、部屋の間取り、日当たりや風通しの良さとなっています。

一方、「不満」と「やや不満」を合わせた割合が比較的高く満足度が低い項目は、断熱性、遮音性、浴室の設備または使い勝手となっています。

	回答数					合計	割合					合計
	満足	やや満足	やや不満	不満	無回答・無効回答		満足	やや満足	やや不満	不満	無回答・無効回答	
①部屋の広さや数	209	106	45	17	11	388	53.9%	27.3%	11.6%	4.4%	2.8%	100.0%
②部屋の間取り	177	116	62	22	11	388	45.6%	29.9%	16.0%	5.7%	2.8%	100.0%
③手すりの設置や段差の解消	155	100	57	52	24	388	39.9%	25.8%	14.7%	13.4%	6.2%	100.0%
④収納スペース(押し入れなど)	146	125	66	36	15	388	37.6%	32.2%	17.0%	9.3%	3.9%	100.0%
⑤台所の設備または使い勝手	122	121	84	51	10	388	31.4%	31.2%	21.6%	13.1%	2.6%	100.0%
⑥浴室の設備または使い勝手	111	103	78	80	16	388	28.6%	26.5%	20.1%	20.6%	4.1%	100.0%
⑦洗面所・脱衣所の設備	126	107	90	51	14	388	32.5%	27.6%	23.2%	13.1%	3.6%	100.0%
⑧便所の設備	129	107	85	55	12	388	33.2%	27.6%	21.9%	14.2%	3.1%	100.0%
⑨遮音性	92	117	99	63	17	388	23.7%	30.2%	25.5%	16.2%	4.4%	100.0%
⑩断熱性	99	95	94	84	16	388	25.5%	24.5%	24.2%	21.6%	4.1%	100.0%
⑪日当たりや風通しの良さ	148	135	63	32	10	388	38.1%	34.8%	16.2%	8.2%	2.6%	100.0%
⑫防犯性(玄関や窓など)	119	128	83	42	16	388	30.7%	33.0%	21.4%	10.8%	4.1%	100.0%
⑬プライバシーの確保	110	144	84	34	16	388	28.4%	37.1%	21.6%	8.8%	4.1%	100.0%

(n=388)



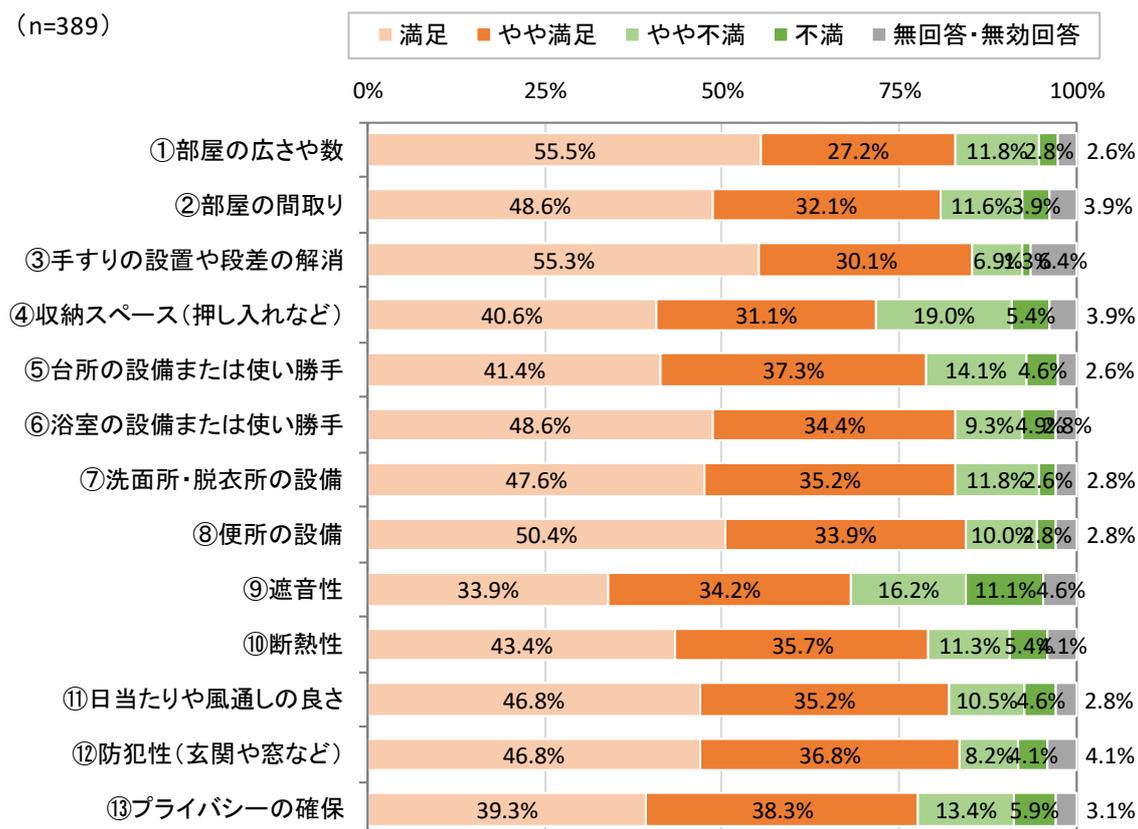
<災害公営住宅>

現在お住まいの部屋・住戸の設備等への満足度・不満度は、「満足」と「やや満足」を合わせた割合が全項目で60%以上となっています。特に満足度が高い項目は、手すりの設置や段差の解消、便所の設備、防犯性（玄関や窓など）となっています。

一方、「不満」と「やや不満」を合わせた割合が比較的高く満足度が低い項目は、遮音性、収納スペース（押し入れなど）、プライバシーの確保となっています。

	回答数					合計	割合					
	満足	やや満足	やや不満	不満	無回答・無効回答		満足	やや満足	やや不満	不満	無回答・無効回答	合計
①部屋の広さや数	216	106	46	11	10	389	55.5%	27.2%	11.8%	2.8%	2.6%	100.0%
②部屋の間取り	189	125	45	15	15	389	48.6%	32.1%	11.6%	3.9%	3.9%	100.0%
③手すりの設置や段差の解消	215	117	27	5	25	389	55.3%	30.1%	6.9%	1.3%	6.4%	100.0%
④収納スペース(押し入れなど)	158	121	74	21	15	389	40.6%	31.1%	19.0%	5.4%	3.9%	100.0%
⑤台所の設備または使い勝手	161	145	55	18	10	389	41.4%	37.3%	14.1%	4.6%	2.6%	100.0%
⑥浴室の設備または使い勝手	189	134	36	19	11	389	48.6%	34.4%	9.3%	4.9%	2.8%	100.0%
⑦洗面所・脱衣所の設備	185	137	46	10	11	389	47.6%	35.2%	11.8%	2.6%	2.8%	100.0%
⑧便所の設備	196	132	39	11	11	389	50.4%	33.9%	10.0%	2.8%	2.8%	100.0%
⑨遮音性	132	133	63	43	18	389	33.9%	34.2%	16.2%	11.1%	4.6%	100.0%
⑩断熱性	169	139	44	21	16	389	43.4%	35.7%	11.3%	5.4%	4.1%	100.0%
⑪日当たりや風通しの良さ	182	137	41	18	11	389	46.8%	35.2%	10.5%	4.6%	2.8%	100.0%
⑫防犯性(玄関や窓など)	182	143	32	16	16	389	46.8%	36.8%	8.2%	4.1%	4.1%	100.0%
⑬プライバシーの確保	153	149	52	23	12	389	39.3%	38.3%	13.4%	5.9%	3.1%	100.0%

(n=389)



## 問7. 現在お住まいの住宅に関する施設、設備等への満足度・不満足 項目ごとに単一回答

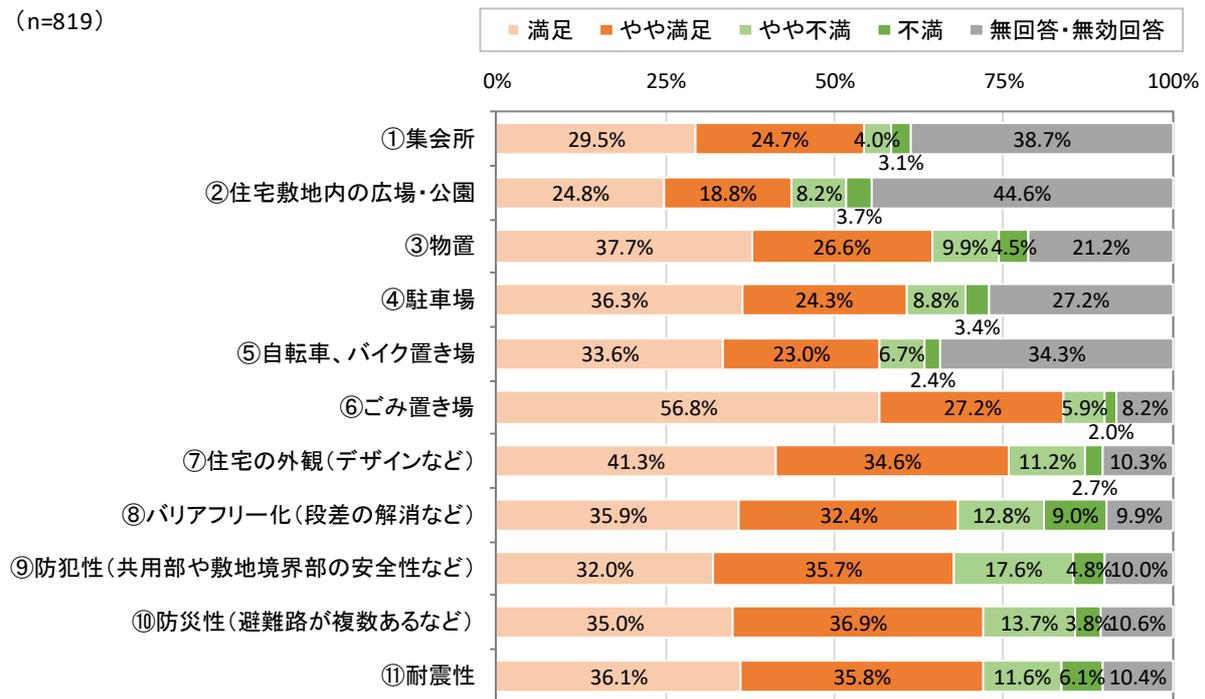
<全体>

現在お住まいの住宅に関する施設、設備等への満足度・不満足は、「満足」と「やや満足」を合わせた割合が住宅敷地内の広場・公園を除いた項目で50%以上となっています。特に満足度が高い項目は、ごみ置き場、住宅の外観（デザインなど）、防災性（避難路が複数あるなど）、耐震性となっています。

一方、「不満」と「やや不満」を合わせた割合が比較的高く満足度が低い項目は、防犯性（共用部や敷地境界部の安全性など）、バリアフリー化（段差の解消など）となっています。

	回答数					合計	割合					合計
	満足	やや満足	やや不満	不満	無回答・無効回答		満足	やや満足	やや不満	不満	無回答・無効回答	
①集会所	242	202	33	25	317	819	29.5%	24.7%	4.0%	3.1%	38.7%	100.0%
②住宅敷地内の広場・公園	203	154	67	30	365	819	24.8%	18.8%	8.2%	3.7%	44.6%	100.0%
③物置	309	218	81	37	174	819	37.7%	26.6%	9.9%	4.5%	21.2%	100.0%
④駐車場	297	199	72	28	223	819	36.3%	24.3%	8.8%	3.4%	27.2%	100.0%
⑤自転車、バイク置き場	275	188	55	20	281	819	33.6%	23.0%	6.7%	2.4%	34.3%	100.0%
⑥ごみ置き場	465	223	48	16	67	819	56.8%	27.2%	5.9%	2.0%	8.2%	100.0%
⑦住宅の外観（デザインなど）	338	283	92	22	84	819	41.3%	34.6%	11.2%	2.7%	10.3%	100.0%
⑧バリアフリー化（段差の解消など）	294	265	105	74	81	819	35.9%	32.4%	12.8%	9.0%	9.9%	100.0%
⑨防犯性（共用部や敷地境界部の安全性など）	262	292	144	39	82	819	32.0%	35.7%	17.6%	4.8%	10.0%	100.0%
⑩防災性（避難路が複数あるなど）	287	302	112	31	87	819	35.0%	36.9%	13.7%	3.8%	10.6%	100.0%
⑪耐震性	296	293	95	50	85	819	36.1%	35.8%	11.6%	6.1%	10.4%	100.0%

(n=819)



※①～⑤は、整備されている住宅にお住まいの方のみ回答の項目で、無回答・無効回答には回答対象外の方の票数を含みます。

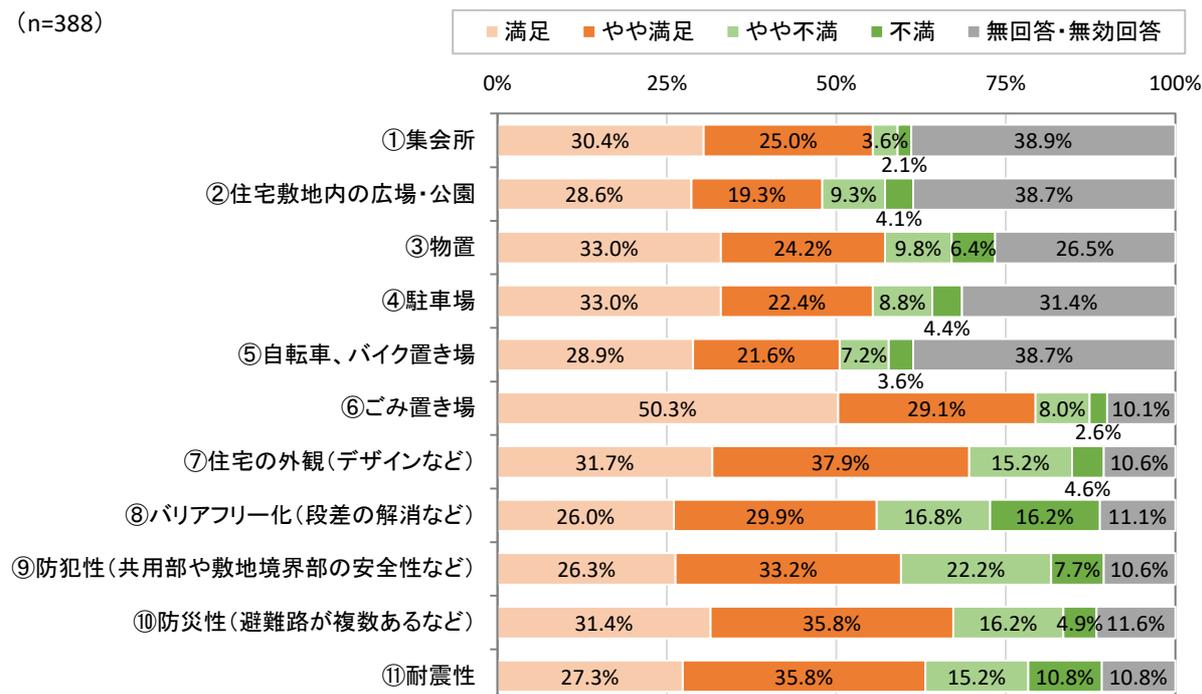
## <市営住宅>

現在お住まいの住宅に関する施設、設備等への満足度・不満度は、「満足」と「やや満足」を合わせた割合が住宅敷地内の広場・公園を除いた項目で 50%以上となっています。特に満足度が高い項目は、ごみ置き場、住宅の外観（デザインなど）、防災性（避難路が複数あるなど）となっています。

一方、「不満」と「やや不満」を合わせた割合が比較的高く満足度が低い項目は、バリアフリー化（段差の解消など）、防犯性（共用部や敷地境界部の安全性など）、耐震性となっています。

	回答数					合計	割合					合計
	満足	やや満足	やや不満	不満	無回答・無効回答		満足	やや満足	やや不満	不満	無回答・無効回答	
①集会所	118	97	14	8	151	388	30.4%	25.0%	3.6%	2.1%	38.9%	100.0%
②住宅敷地内の広場・公園	111	75	36	16	150	388	28.6%	19.3%	9.3%	4.1%	38.7%	100.0%
③物置	128	94	38	25	103	388	33.0%	24.2%	9.8%	6.4%	26.5%	100.0%
④駐車場	128	87	34	17	122	388	33.0%	22.4%	8.8%	4.4%	31.4%	100.0%
⑤自転車、バイク置き場	112	84	28	14	150	388	28.9%	21.6%	7.2%	3.6%	38.7%	100.0%
⑥ごみ置き場	195	113	31	10	39	388	50.3%	29.1%	8.0%	2.6%	10.1%	100.0%
⑦住宅の外観(デザインなど)	123	147	59	18	41	388	31.7%	37.9%	15.2%	4.6%	10.6%	100.0%
⑧バリアフリー化(段差の解消など)	101	116	65	63	43	388	26.0%	29.9%	16.8%	16.2%	11.1%	100.0%
⑨防犯性(共用部や敷地境界部の安全性など)	102	129	86	30	41	388	26.3%	33.2%	22.2%	7.7%	10.6%	100.0%
⑩防災性(避難路が複数あるなど)	122	139	63	19	45	388	31.4%	35.8%	16.2%	4.9%	11.6%	100.0%
⑪耐震性	106	139	59	42	42	388	27.3%	35.8%	15.2%	10.8%	10.8%	100.0%

(n=388)



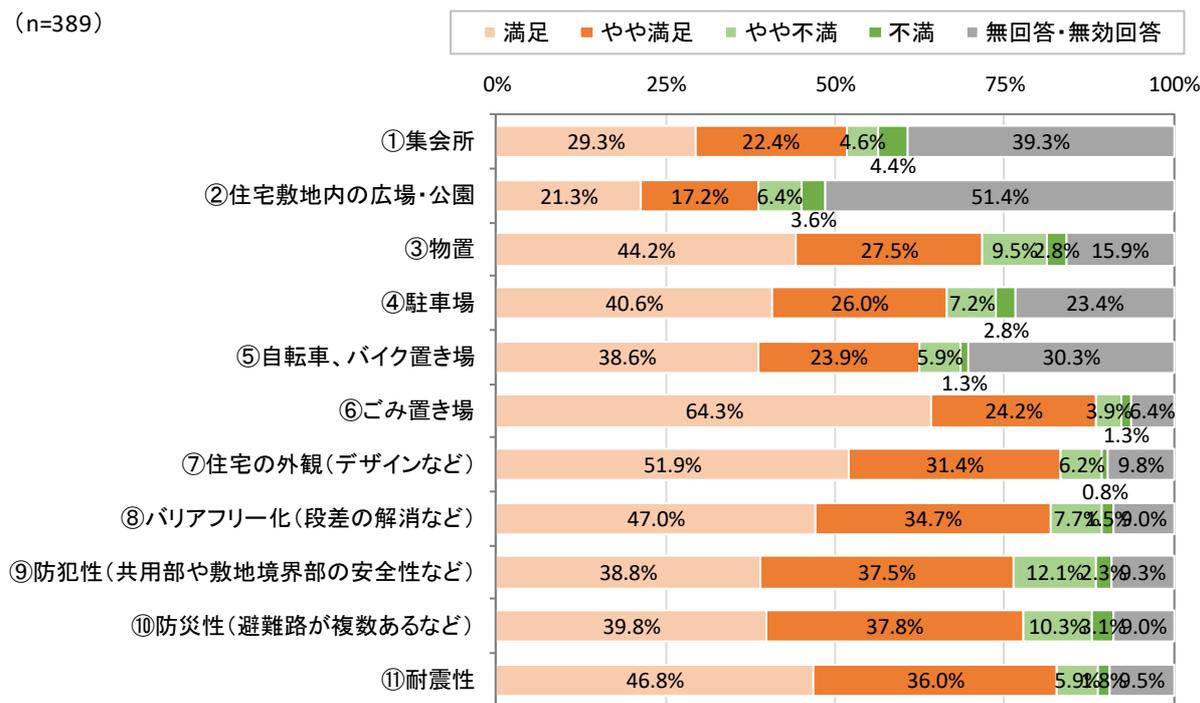
<災害公営住宅>

現在お住まいの住宅に関する施設、設備等への満足度・不満度は、「満足」と「やや満足」を合わせた割合が住宅敷地内の広場・公園を除いた項目で 50%以上となっています。特に満足度が高い項目は、ごみ置き場、住宅の外観（デザインなど）、耐震性となっています。

一方、「不満」と「やや不満」を合わせた割合が比較的高く満足度が低い項目は、防犯性（共用部や敷地境界部の安全性など）、防災性（避難路が複数あるなど）、物置となっています。

	回答数					合計	割合					合計
	満足	やや満足	やや不満	不満	無回答・無効回答		満足	やや満足	やや不満	不満	無回答・無効回答	
①集会所	114	87	18	17	153	389	29.3%	22.4%	4.6%	4.4%	39.3%	100.0%
②住宅敷地内の広場・公園	83	67	25	14	200	389	21.3%	17.2%	6.4%	3.6%	51.4%	100.0%
③物置	172	107	37	11	62	389	44.2%	27.5%	9.5%	2.8%	15.9%	100.0%
④駐車場	158	101	28	11	91	389	40.6%	26.0%	7.2%	2.8%	23.4%	100.0%
⑤自転車、バイク置き場	150	93	23	5	118	389	38.6%	23.9%	5.9%	1.3%	30.3%	100.0%
⑥ごみ置き場	250	94	15	5	25	389	64.3%	24.2%	3.9%	1.3%	6.4%	100.0%
⑦住宅の外観（デザインなど）	202	122	24	3	38	389	51.9%	31.4%	6.2%	0.8%	9.8%	100.0%
⑧バリアフリー化（段差の解消など）	183	135	30	6	35	389	47.0%	34.7%	7.7%	1.5%	9.0%	100.0%
⑨防犯性（共用部や敷地境界部の安全性など）	151	146	47	9	36	389	38.8%	37.5%	12.1%	2.3%	9.3%	100.0%
⑩防災性（避難路が複数あるなど）	155	147	40	12	35	389	39.8%	37.8%	10.3%	3.1%	9.0%	100.0%
⑪耐震性	182	140	23	7	37	389	46.8%	36.0%	5.9%	1.8%	9.5%	100.0%

(n=389)



**問 8. 現在お住まいの住宅の周辺環境への満足度・不満度** 項目ごとに単一回答

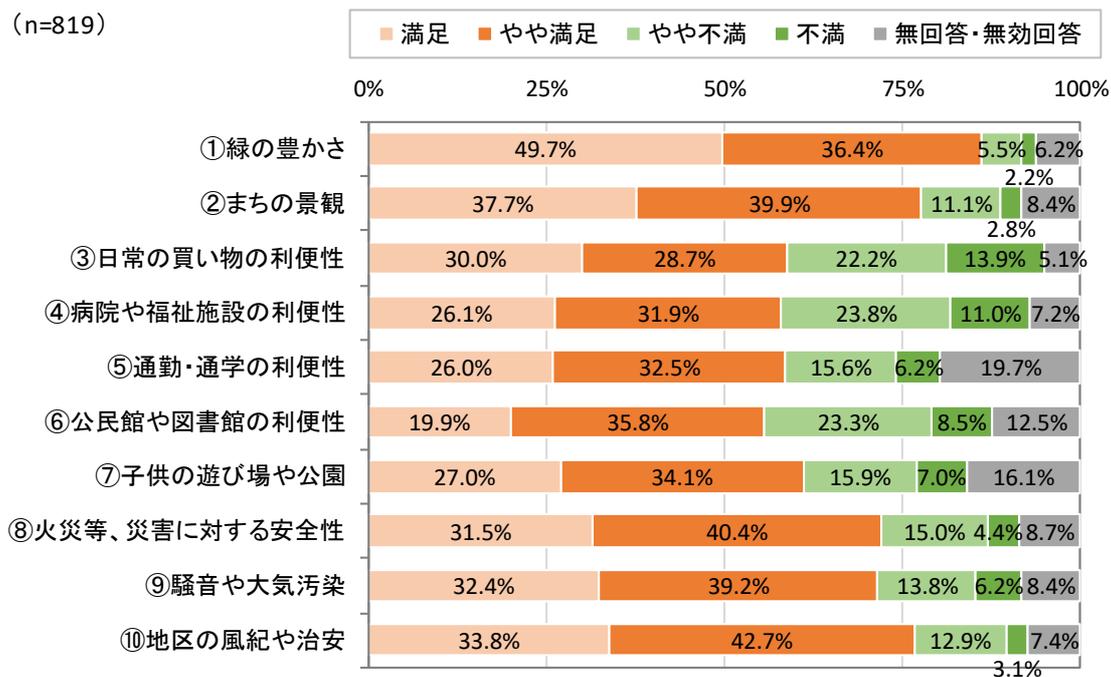
<全体>

現在お住まいの住宅の周辺環境への満足度・不満度は、「満足」と「やや満足」を合わせた割合がすべての項目で 50%以上となっています。特に満足度が高い項目は、緑の豊かさ、まちの景観、地区の風紀や治安となっています。

一方、「不満」と「やや不満」を合わせた割合が比較的高く満足度が低い項目は、日常の買い物の利便性、病院や福祉施設の利便性、公民館や図書館の利便性となっています。

	回答数					合計	割合					合計
	満足	やや満足	やや不満	不満	無回答・無効回答		満足	やや満足	やや不満	不満	無回答・無効回答	
①緑の豊かさ	407	298	45	18	51	819	49.7%	36.4%	5.5%	2.2%	6.2%	100.0%
②まちの景観	309	327	91	23	69	819	37.7%	39.9%	11.1%	2.8%	8.4%	100.0%
③日常の買い物の利便性	246	235	182	114	42	819	30.0%	28.7%	22.2%	13.9%	5.1%	100.0%
④病院や福祉施設の利便性	214	261	195	90	59	819	26.1%	31.9%	23.8%	11.0%	7.2%	100.0%
⑤通勤・通学の利便性	213	266	128	51	161	819	26.0%	32.5%	15.6%	6.2%	19.7%	100.0%
⑥公民館や図書館の利便性	163	293	191	70	102	819	19.9%	35.8%	23.3%	8.5%	12.5%	100.0%
⑦子供の遊び場や公園	221	279	130	57	132	819	27.0%	34.1%	15.9%	7.0%	16.1%	100.0%
⑧火災等、災害に対する安全性	258	331	123	36	71	819	31.5%	40.4%	15.0%	4.4%	8.7%	100.0%
⑨騒音や大気汚染	265	321	113	51	69	819	32.4%	39.2%	13.8%	6.2%	8.4%	100.0%
⑩地区の風紀や治安	277	350	106	25	61	819	33.8%	42.7%	12.9%	3.1%	7.4%	100.0%

(n=819)



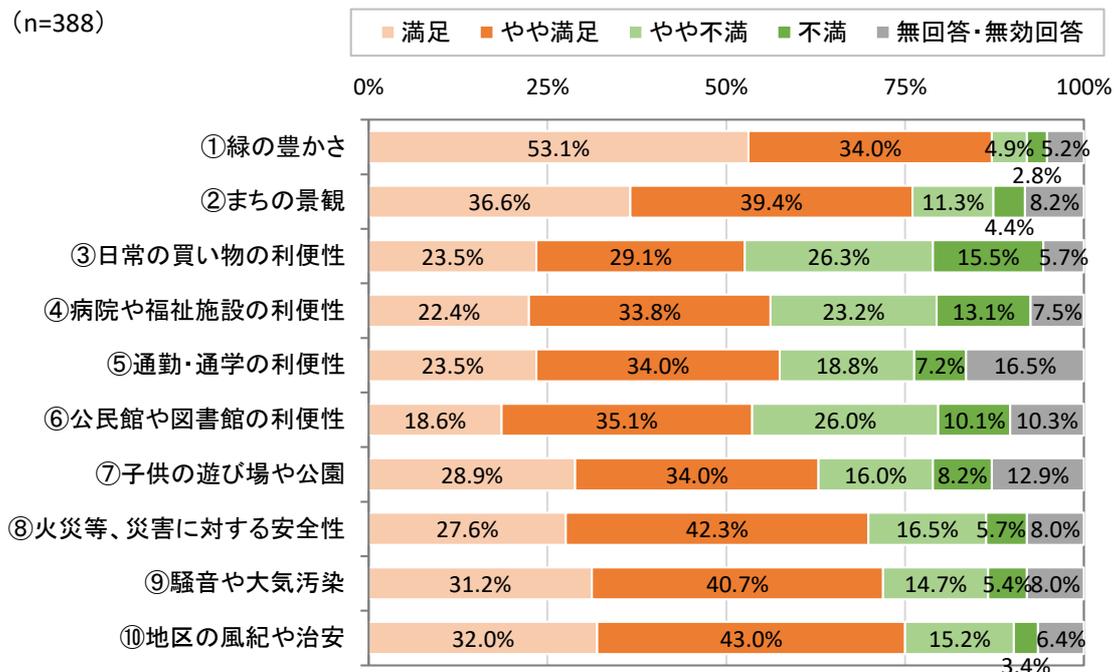
<市営住宅>

現在お住まいの住宅の周辺環境への満足度・不満度は、「満足」と「やや満足」を合わせた割合がすべての項目で50%以上となっています。特に満足度が高い項目は、緑の豊かさ、まちの景観、地区の風紀や治安となっています。

一方、「不満」と「やや不満」を合わせた割合が比較的高く満足度が低い項目は、日常の買い物の利便性、病院や福祉施設の利便性、公民館や図書館の利便性となっています。

	回答数						割合					
	満足	やや満足	やや不満	不満	無回答・無効回答	合計	満足	やや満足	やや不満	不満	無回答・無効回答	合計
①緑の豊かさ	206	132	19	11	20	388	53.1%	34.0%	4.9%	2.8%	5.2%	100.0%
②まちの景観	142	153	44	17	32	388	36.6%	39.4%	11.3%	4.4%	8.2%	100.0%
③日常の買い物の利便性	91	113	102	60	22	388	23.5%	29.1%	26.3%	15.5%	5.7%	100.0%
④病院や福祉施設の利便性	87	131	90	51	29	388	22.4%	33.8%	23.2%	13.1%	7.5%	100.0%
⑤通勤・通学の利便性	91	132	73	28	64	388	23.5%	34.0%	18.8%	7.2%	16.5%	100.0%
⑥公民館や図書館の利便性	72	136	101	39	40	388	18.6%	35.1%	26.0%	10.1%	10.3%	100.0%
⑦子供の遊び場や公園	112	132	62	32	50	388	28.9%	34.0%	16.0%	8.2%	12.9%	100.0%
⑧火災等、災害に対する安全性	107	164	64	22	31	388	27.6%	42.3%	16.5%	5.7%	8.0%	100.0%
⑨騒音や大気汚染	121	158	57	21	31	388	31.2%	40.7%	14.7%	5.4%	8.0%	100.0%
⑩地区の風紀や治安	124	167	59	13	25	388	32.0%	43.0%	15.2%	3.4%	6.4%	100.0%

(n=388)



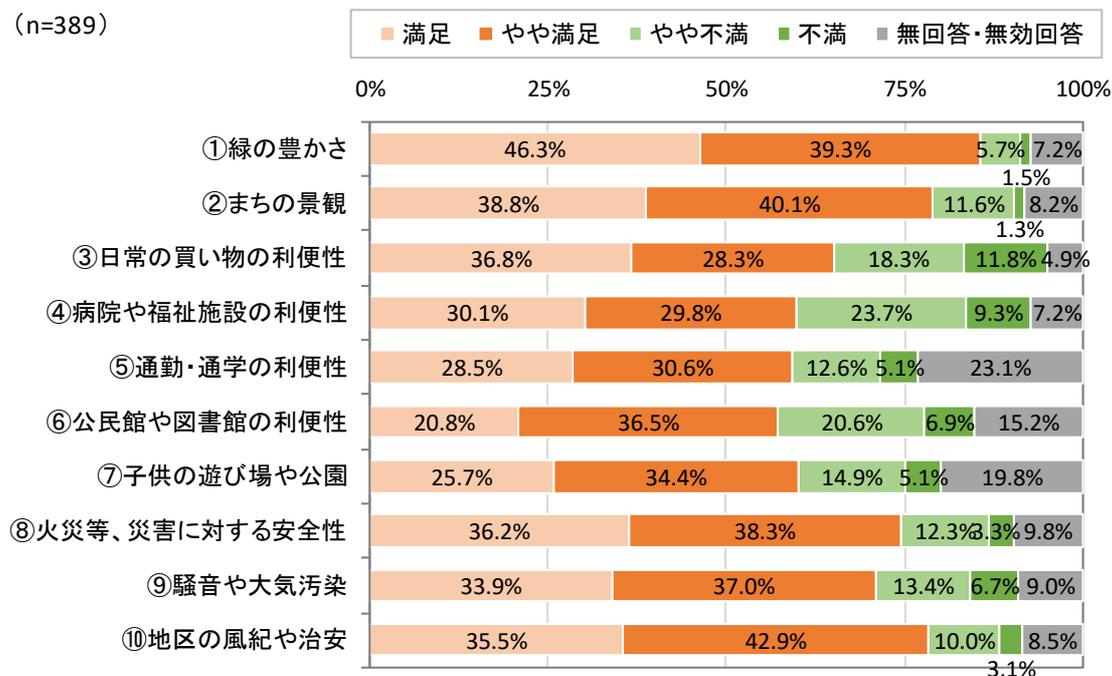
<災害公営住宅>

現在お住まいの住宅の周辺環境への満足度・不満度は、「満足」と「やや満足」を合わせた割合がすべての項目で50%以上となっています。特に満足度が高い項目は、緑の豊かさ、まちの景観、地区の風紀や治安となっています。

一方、「不満」と「やや不満」を合わせた割合が比較的高く満足度が低い項目は、病院や福祉施設の利便性、日常の買い物の利便性、公民館や図書館の利便性となっています。

	回答数					合計	割合					合計
	満足	やや満足	やや不満	不満	無回答・無効回答		満足	やや満足	やや不満	不満	無回答・無効回答	
①緑の豊かさ	180	153	22	6	28	389	46.3%	39.3%	5.7%	1.5%	7.2%	100.0%
②まちの景観	151	156	45	5	32	389	38.8%	40.1%	11.6%	1.3%	8.2%	100.0%
③日常の買い物の利便性	143	110	71	46	19	389	36.8%	28.3%	18.3%	11.8%	4.9%	100.0%
④病院や福祉施設の利便性	117	116	92	36	28	389	30.1%	29.8%	23.7%	9.3%	7.2%	100.0%
⑤通勤・通学の利便性	111	119	49	20	90	389	28.5%	30.6%	12.6%	5.1%	23.1%	100.0%
⑥公民館や図書館の利便性	81	142	80	27	59	389	20.8%	36.5%	20.6%	6.9%	15.2%	100.0%
⑦子供の遊び場や公園	100	134	58	20	77	389	25.7%	34.4%	14.9%	5.1%	19.8%	100.0%
⑧火災等、災害に対する安全性	141	149	48	13	38	389	36.2%	38.3%	12.3%	3.3%	9.8%	100.0%
⑨騒音や大気汚染	132	144	52	26	35	389	33.9%	37.0%	13.4%	6.7%	9.0%	100.0%
⑩地区の風紀や治安	138	167	39	12	33	389	35.5%	42.9%	10.0%	3.1%	8.5%	100.0%

(n=389)



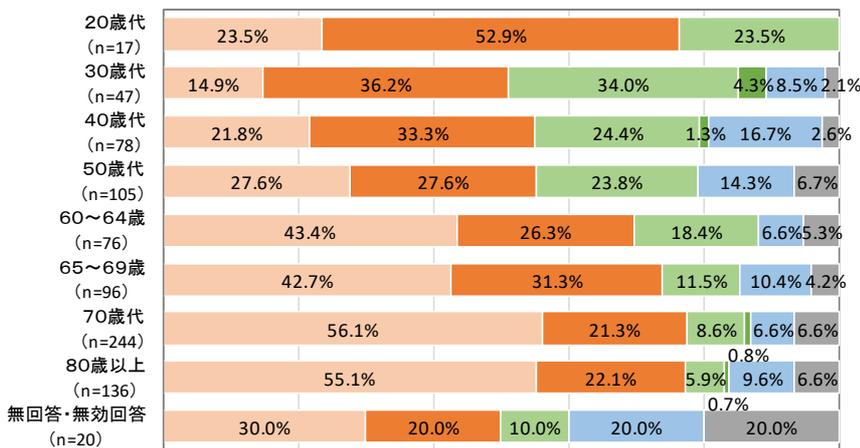
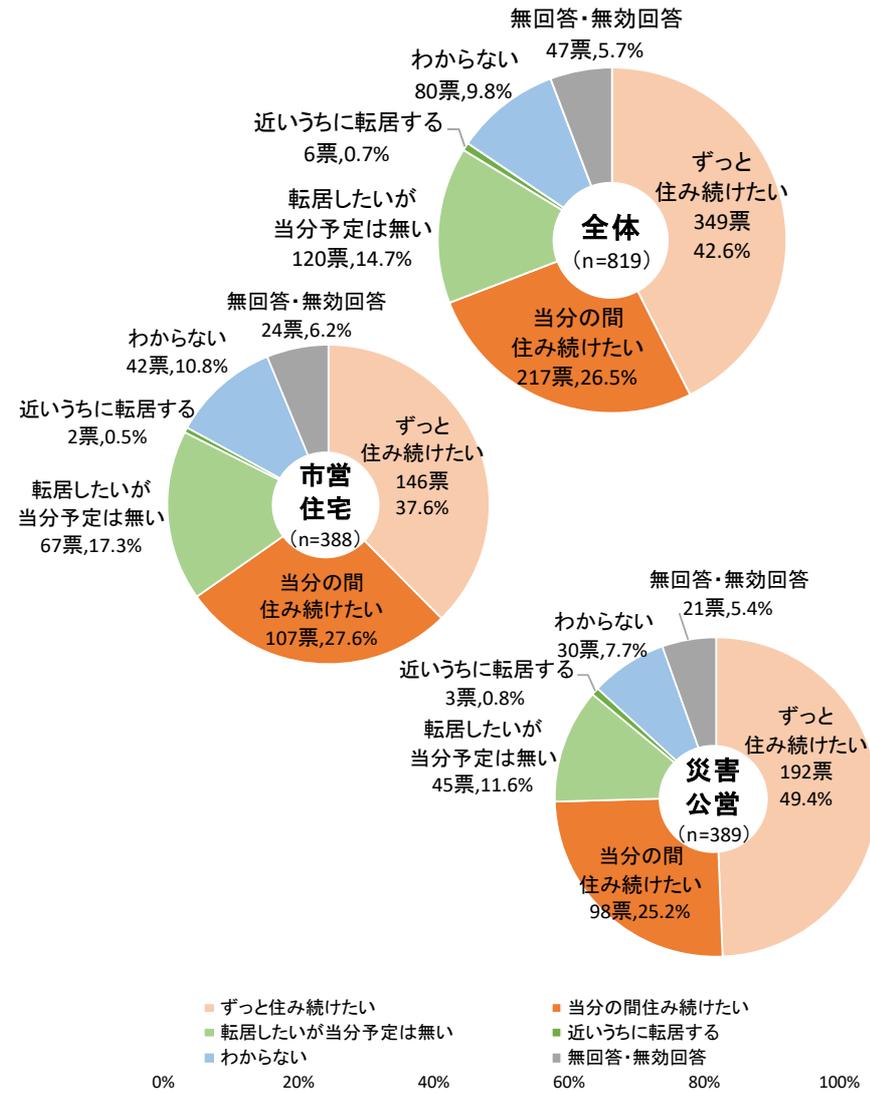
## (2) 現在お住まいの住宅での今後の暮らしについて

### 問9. 今後の居留意向 単一回答

今後の居留意向は、「ずっと住み続けたい」の42.6%が最も多く、「当分の間住み続けたい」の26.5%と合わせた割合は69.1%と半数以上を占めています。

団地別では、市営住宅の赤前、松原団地、桜木団地、曇目団地、災害公営住宅の赤前で、居住継続意向を持つ方の割合が100.0%となっています。市営住宅の山口団地、災害公営住宅の西町、本町、金浜、上村、津軽石でも居住継続意向を持つ方の割合が80%以上となっています。

年代別にみると、年代が高くなるにつれて「ずっと住み続けたい」の割合が多くなる傾向です。



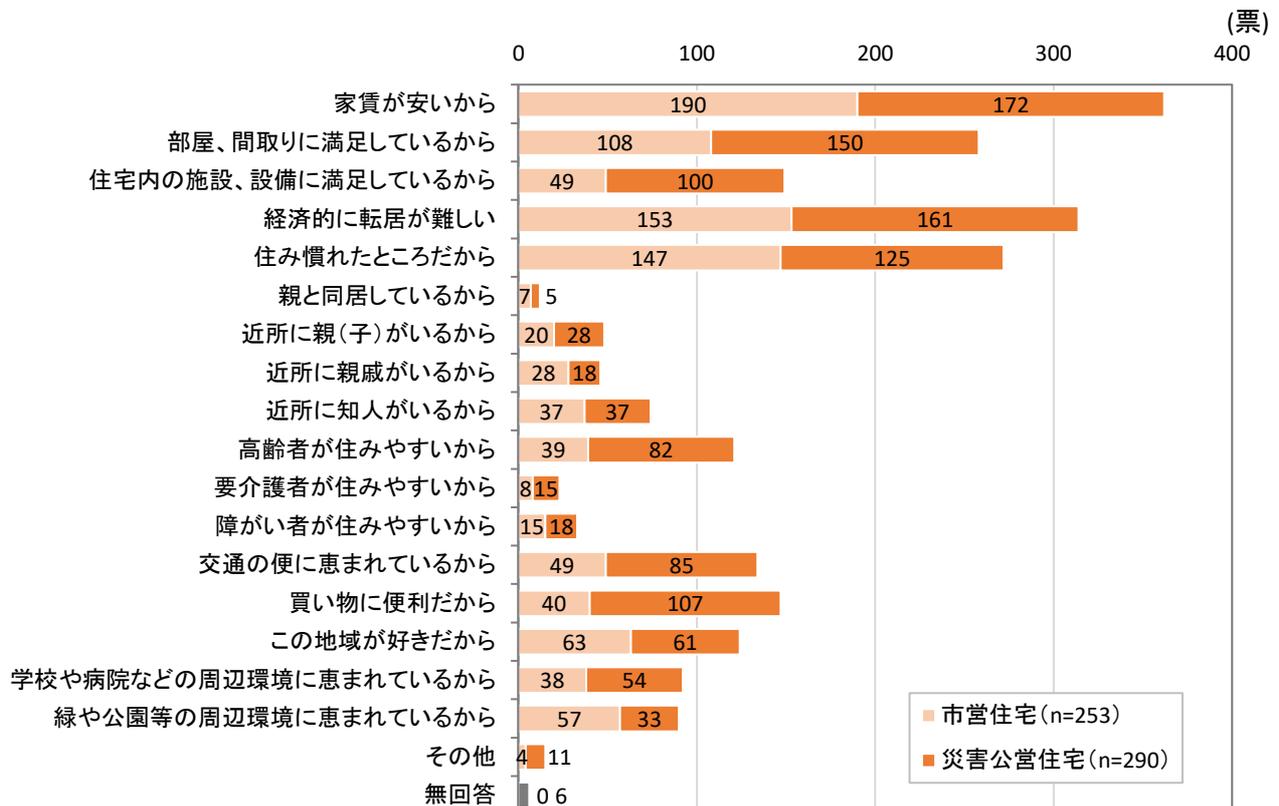
住宅別	住み続けたい
中里団地(全体)	62.2%
中里団地①	60.0%
中里団地②	62.5%
山口団地	80.0%
佐原団地(全体)	58.8%
佐原団地①	36.4%
佐原団地②	65.0%
八木沢団地(全体)	68.1%
八木沢団地①	69.0%
八木沢団地②	67.5%
館合	66.7%
日の出町団地	65.4%
西ヶ丘団地	57.9%
高浜	—
津軽石	50.0%
赤前	100.0%
新田平団地	55.6%
長内団地	25.0%
松原団地	100.0%
日向団地	75.0%
桜木団地	100.0%
刈屋団地	50.0%
和美団地	33.3%
刈屋日向団地	0.0%
八坂団地(全体)	75.0%
八坂団地①	—
八坂団地②	75.0%
曇目団地	100.0%
曇目第2団地	50.0%
飛の沢団地	50.0%
飛の沢第2団地	66.7%
区界団地	35.7%
川井団地	66.7%
江鑿団地	50.0%
高浜	70.0%
近内	67.7%
崎山	38.5%
日の出町	66.7%
和見町	78.9%
西ヶ丘	78.9%
西町	93.0%
黒田町	78.9%
本町	89.3%
金浜	81.8%
港町	63.3%
上村	85.7%
山口	70.6%
赤前	100.0%
津軽石	83.3%
重茂	25.0%
田老三王	73.5%
田老	63.6%

**問10. 住み続けたい理由（問9で1、2を選んだ方：566人）** 複数回答

問9で「ずっと住み続けたい」もしくは「当分の間住み続けたい」と回答した方の住み続けたい理由は、「家賃が安いから」の66.4%が最も多く、次いで「経済的に転居が難しい」が57.4%、「住み慣れたところだから」が50.9%となっています。

年代別にみると、50歳代では「経済的に転居が難しいから」、80歳以上では「住み慣れたところだから」、それ以外の年代では「家賃が安いから」が1位となっています。

	回答数	割合
家賃が安いから	376	66.4%
部屋、間取りに満足しているから	267	47.2%
住宅内の施設、設備に満足しているから	151	26.7%
経済的に転居が難しいから	325	57.4%
住み慣れたところだから	288	50.9%
親と同居しているから	13	2.3%
近所に親(子)がいるから	50	8.8%
近所に親戚がいるから	49	8.7%
近所に知人がいるから	78	13.8%
高齢者が住みやすいから	124	21.9%
要介護者が住みやすいから	23	4.1%
障がい者が住みやすいから	34	6.0%
交通の便に恵まれているから	139	24.6%
買い物に便利だから	148	26.1%
この地域が好きだから	130	23.0%
学校や病院などの周辺環境に恵まれているから	94	16.6%
緑や公園等の周辺環境に恵まれているから	94	16.6%
その他	16	2.8%
無回答	7	1.2%
合計	2,406	

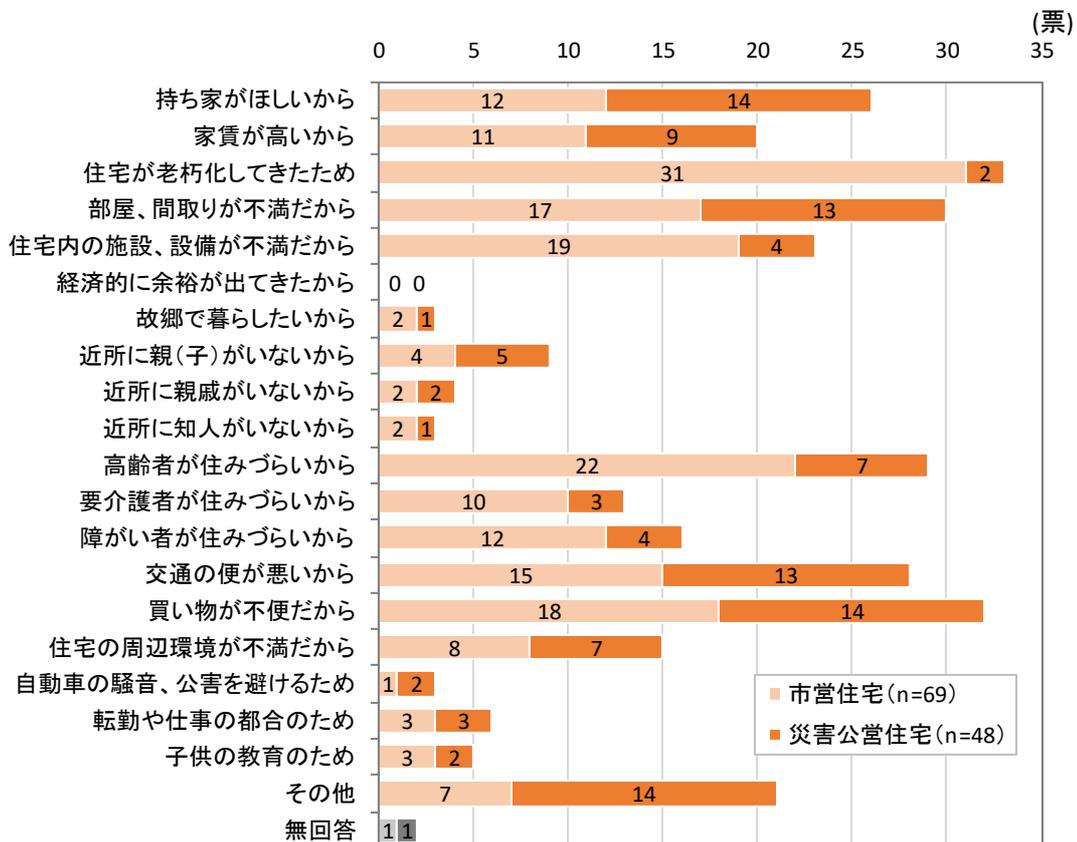


年代	順位	選択肢	割合
20歳代 (n=17)	1位	家賃が安いから	52.9%
	2位	経済的に転居が難しいから	47.1%
	3位	部屋、間取りに満足しているから	35.3%
30歳代 (n=47)	1位	家賃が安いから	34.0%
	同率	住み慣れたところだから	23.4%
	2位	学校や病院などの周辺環境に恵まれているから	
40歳代 (n=78)	1位	家賃が安いから	38.5%
	2位	経済的に転居が難しいから	37.2%
	3位	部屋、間取りに満足しているから	28.2%
50歳代 (n=105)	1位	経済的に転居が難しいから	39.0%
	2位	家賃が安いから	32.4%
	3位	部屋、間取りに満足しているから	27.6%
60～64歳 (n=76)	1位	家賃が安いから	47.4%
	2位	経済的に転居が難しいから	44.7%
	3位	住み慣れたところだから	38.2%
65～69歳 (n=96)	1位	家賃が安いから	55.2%
	2位	経済的に転居が難しいから	47.9%
	3位	部屋、間取りに満足しているから	31.3%
70歳代 (n=244)	1位	家賃が安いから	54.5%
	2位	住み慣れたところだから	44.3%
	3位	経済的に転居が難しいから	43.0%
80歳以上 (n=136)	1位	住み慣れたところだから	43.4%
	2位	家賃が安いから	41.9%
	3位	経済的に転居が難しいから	34.6%
無回答・ 無効回答 (n=20)	1位	家賃が安いから	40.0%
	同率	部屋、間取りに満足しているから	35.0%
	2位	住み慣れたところだから	
全体 (n=819)	1位	家賃が安いから	45.9%
	2位	経済的に転居が難しいから	39.7%
	3位	住み慣れたところだから	35.2%

問11. 1) 転居したい理由（問9で3、4を選んだ方：126人） 複数回答

問9で「転居したいが当分予定は無い」もしくは「近いうちに転居する」と回答した方の転居したい理由は、「住宅が老朽化してきたため」の28.6%が最も多く、次いで「買い物が不便だから」が26.2%、「部屋、間取りが不満だから」が25.4%となっています。

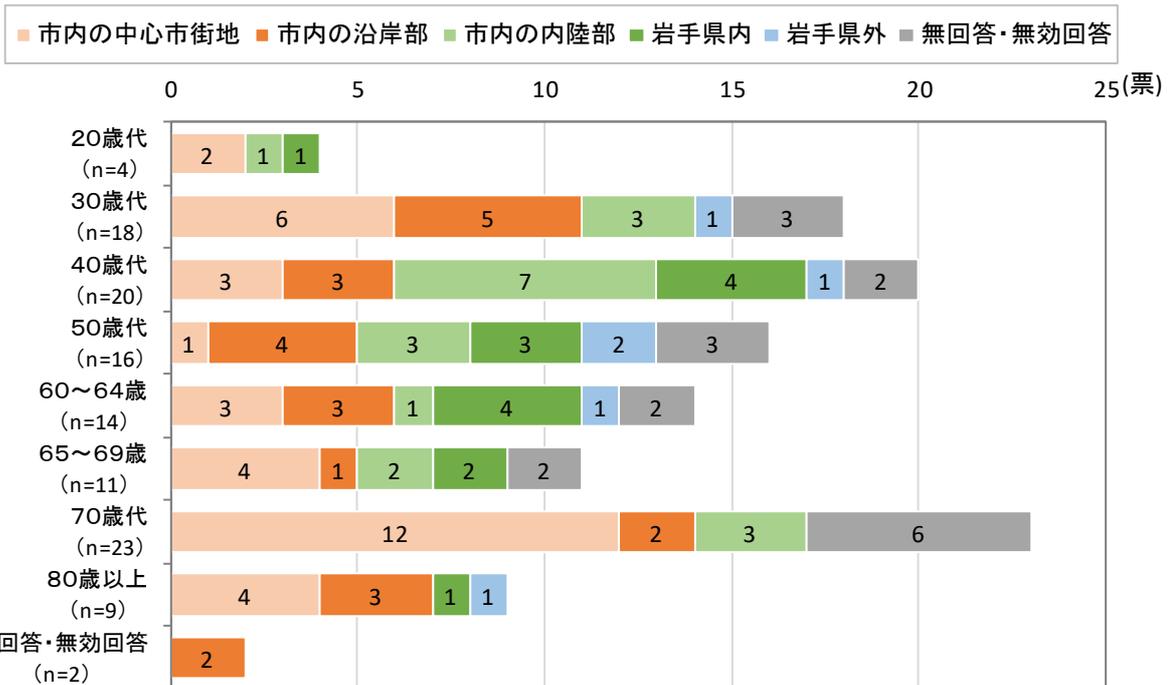
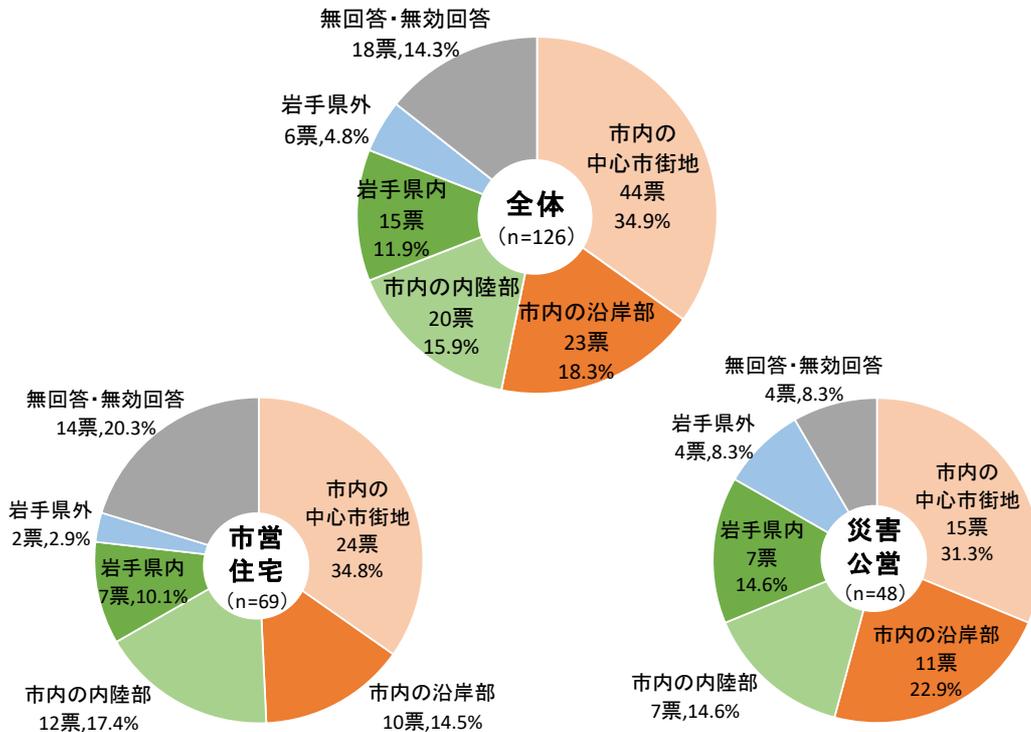
	回答数	割合
持ち家がほしいから	27	21.4%
家賃が高いから	20	15.9%
住宅が老朽化してきたため	36	28.6%
部屋、間取りが不満だから	32	25.4%
住宅内の施設、設備が不満だから	24	19.0%
経済的に余裕が出てきたから	1	0.8%
故郷で暮らしたいから	4	3.2%
近所に親(子)がいないから	9	7.1%
近所に親戚がいないから	4	3.2%
近所に知人がいないから	3	2.4%
高齢者が住みづらいから	29	23.0%
要介護者が住みづらいから	13	10.3%
障がい者が住みづらいから	16	12.7%
交通の便が悪いから	29	23.0%
買い物が不便だから	33	26.2%
住宅の周辺環境が不満だから	15	11.9%
自動車の騒音、公害を避けるため	3	2.4%
転勤や仕事の都合のため	6	4.8%
子供の教育のため	5	4.0%
その他	25	19.8%
無回答	2	1.6%
合計	336	



問11. 2) 転居をお考えの地域 (問9で3、4を選んだ方: 126人) 単一回答

問9で「転居したいが当分予定は無い」もしくは「近いうちに転居する」と回答した方の転居をお考えの地域は、「市内の中心市街地」の34.9%が最も多く、次いで「市内の沿岸部」が18.3%、「市内の内陸部」が15.9%となっています。

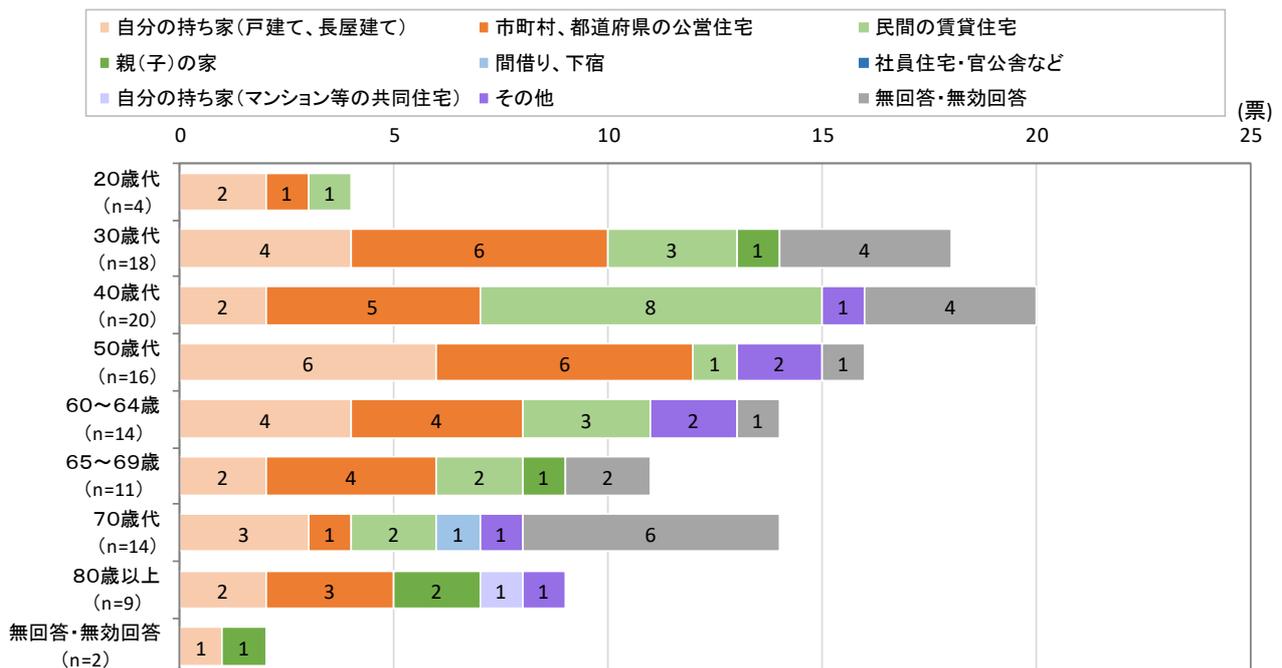
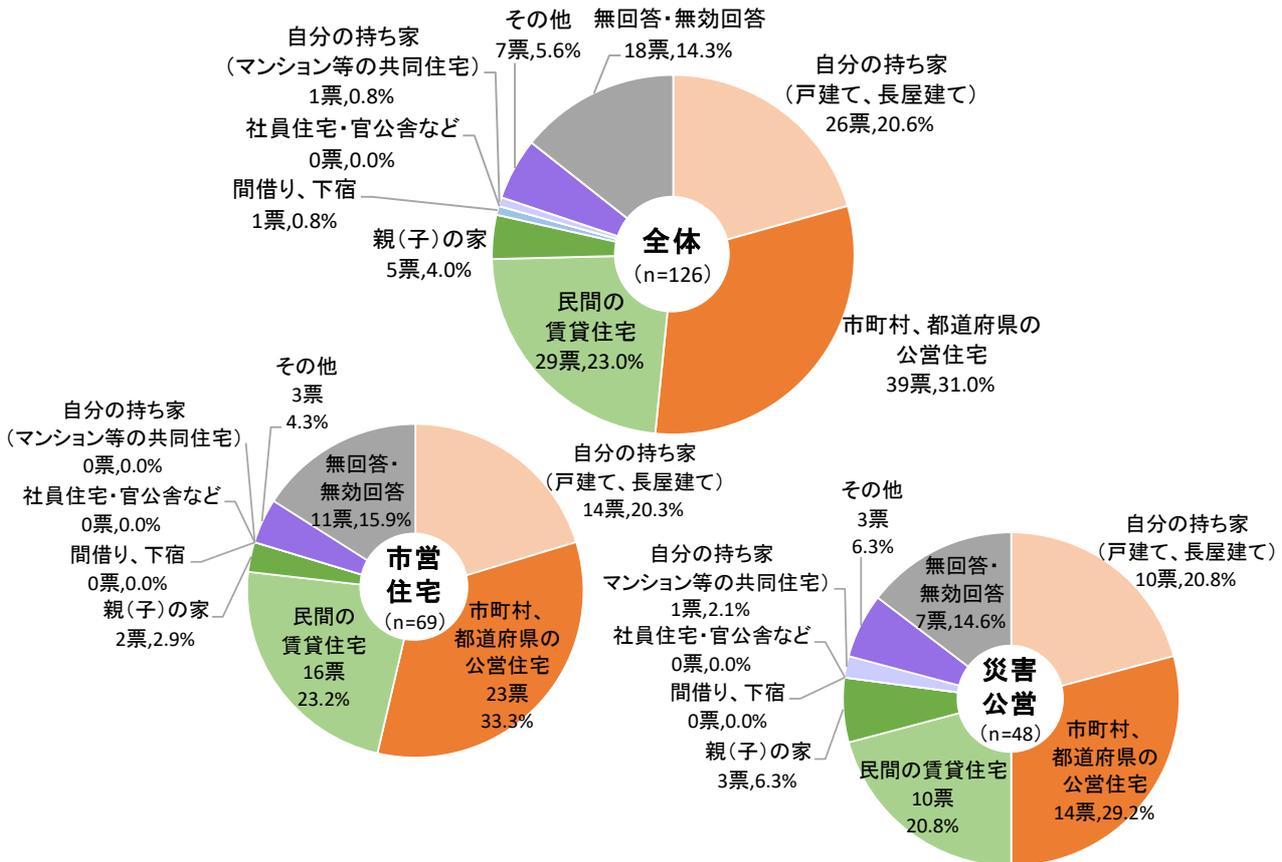
年代別にみると、20～30歳代と65歳以上では「市内の中心市街地」、40歳代では「市内の内陸部」、50歳代では「市内の沿岸部」、60～64歳では「岩手県内」への転居希望が多くなっています。



**問 1 1. 3) 転居の際のお住まい (問 1 2で3、4を選んだ方 : 126 人) 単一回答**

問 9で「転居したいが当分予定は無い」もしくは「近いうちに転居する」と回答した方の転居の際のお住まいは、「市町村、都道府県の公営住宅」の31.0%が最も多く、次いで「民間の賃貸住宅」が23.0%、「自分の持ち家（戸建て、長屋建て）」が20.6%となっています。

年代別にみると、20歳代と70歳代では「自分の持ち家（戸建て、長屋建て）」、30歳代、65～69歳、80歳以上では「市町村、都道府県の公営住宅」、40歳代では「民間の賃貸住宅」への転居希望が多くなっています。50～64歳では「自分の持ち家（戸建て、長屋建て）」と「市町村、都道府県の公営住宅」がともに多くなっています。



## 2-3 市営住宅等の需要推計

### 2-3-1 市営住宅等の需要戸数算出の考え方

市営住宅等（定住促進住宅を除く）の需要戸数算出にあたっては、次の考え方に基づき推計します。

表 2-3-1 市営住宅等の需要戸数算出の考え方

手順	目的	算出方法
手順1	居住に著しく困窮する世帯の総数を把握	国配布の『ストック推計プログラム（市区版） <sup>※1</sup> 』を用いて「著しい困窮年収水準未満世帯数」を推計する。
手順2	災害等の緊急時対応住戸を考慮	算出した著しい困窮年収水準未満世帯数に、災害等緊急時対応戸数として10%加算する。
手順3	県営住宅が担う低所得者向け供給戸数を差し引く	県営住宅の管理戸数（240戸） <sup>※2</sup> を差し引く。

※1 スtock推計プログラムは、各種統計データを用いて、将来のある時点における全ての借家（公営住宅だけではなく民間賃貸住宅等も含めた借家）に居住する「著しい困窮年収水準未満の世帯数」を算出する。「著しい困窮年収水準未満の世帯数」とは、公営住宅の入居資格世帯数のうち、自力では適正な水準の住まいを適正な負担で確保することが困難と見込まれる世帯をいう。

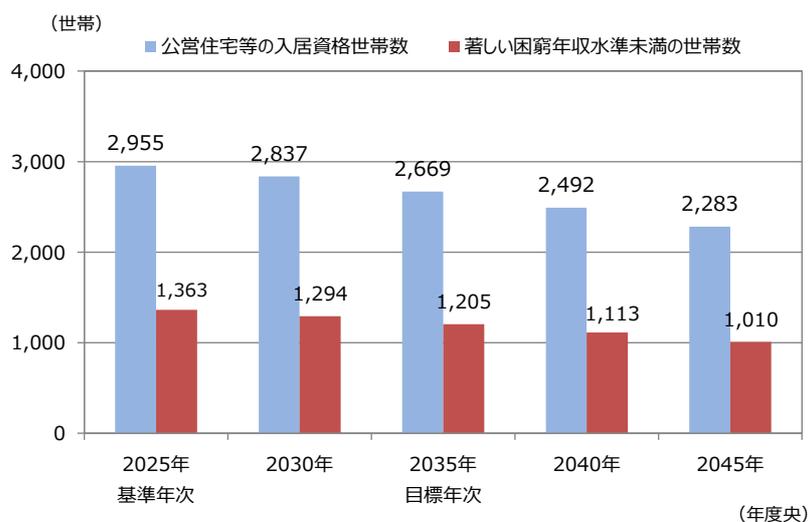
※2 管理戸数401戸のうち、2030（令和12）年までに用途廃止予定の161戸を除く240戸

### 2-3-2 市営住宅等の需要戸数の算出

#### (1) 著しい困窮年収水準未満世帯数の推計

Stock推計プログラムによる推計結果は図2-3-1のとおりであり、目標年次である2035（令和17）年における著しい困窮年収水準未満の世帯数は1,205世帯と推計され、今後も減少傾向で推移します。

図 2-3-1 著しい困窮年収水準未満世帯数の推計



出典：Stock推計プログラム

## (2) 災害等に備えた緊急時対応住戸の確保

推計された著しい困窮年収水準未満の世帯数（1,205 世帯）に、災害等に備えた緊急時対応住戸として 10%を加算し、公営住宅等（県営住宅を含む）で対応すべき需要戸数を算定します。

$$\underline{\text{公営住宅等（県営住宅を含む）で対応すべき需要戸数：1,205 世帯} \times 110\% = 1,326 \text{ 戸}}$$

## (3) 市営住宅等で対応すべき需要戸数の算出

公営住宅等（県営住宅を含む）で対応すべき需要戸数（1,326 戸）から、地域全体で低所得者対策を担う県営住宅の供給戸数を差し引きます。市内の県営住宅（災害公営住宅を除く）の管理戸数は 401 戸ありますが、このうち 2030（令和 12）年までに 161 戸を用途廃止としているため、県営住宅の供給戸数を 240 戸とします。したがって、本市が管理する市営住宅等で対応すべき需要戸数は次のとおりとなります。

$$\underline{\text{市営住宅等で対応すべき需要戸数（2035（令和 17）年）：1,326 戸} - 240 \text{ 戸} = 1,086 \text{ 戸}}$$

図 2-3-2 市営住宅等（定住促進住宅を除く）の需要戸数の算出

**【条件設定】**

・計画期間 2026 年度(令和 8 年度)～2035 年度(令和 17 年度)

**【公営住宅の施策対象世帯のうち著しい困窮年収未満世帯数の推計】**

・「ストック推計プログラム(市区版)」を用いて推計

**【ステップ0】 宮古市の将来世帯数の推計**

将来の人口推計値と岩手県世帯主率をもとに、宮古市の世帯主率を推定して、世帯数を算出

$$\text{人口 } 41,293 \text{ 人} \times \text{世帯主率} = \text{世帯主数 } 19,019 \text{ 世帯} = \text{目標年次における世帯数 } 19,019 \text{ 世帯}$$

**【ステップ1】 世帯人員・収入五分位階級別借家世帯数の推計**

住宅・土地統計調査における実績値から収入分位・世帯人員・住宅所有関係別世帯数を推計して、家計調査における世帯人員・収入五分位階級別借家世帯数を算出

$$\text{目標年次における収入五分位階級別借家世帯数} \\ \text{借家世帯数 } 6,741 \text{ 世帯}$$

**【ステップ2】 公営住宅収入基準を満たす世帯のうち「公営住宅の施策対象世帯数」の推計**

公営住宅収入基準を満たす世帯のうち、公営住宅の入居基準を満たす世帯を抽出して、公営住宅の施策対象世帯数を算出

① 本来階層

目標年次における収入分位 25%以下の借家世帯数  
2,445 世帯

② 裁量階層

目標年次における収入分位 25%～40%以下の借家世帯数  
224 世帯

$$\text{目標年次における公営住宅の施策対象世帯数 } 2,669 \text{ 世帯}$$

**【ステップ3】 公営住宅の施策対象世帯のうち「著しい困窮年収未満世帯数」の推計**

世帯人員別最低居住面積水準の民間賃貸住宅に居住するために必要な年収を求め、世帯人員別必要年収未満の世帯数の割合を推計して、著しい困窮年収未満世帯数を算出

$$\text{目標年次における公営住宅の施策対象世帯のうち「著しい困窮年収未満世帯数」 } 1,205 \text{ 世帯}$$

**【公営住宅等（県営住宅含む）で対応すべき需要戸数】**

・災害等の緊急時に対応するための住戸を 10%確保  
 $1,205 \text{ 世帯} \times 110\% = 1,326 \text{ 戸}$

**【県営住宅(一般)の供給戸数】**

県営住宅(一般)の管理戸数 401 戸から  
2030 年までに用途廃止予定の 161 戸を除外  
= 240 戸

**市営住宅等で対応すべき需要戸数**

**2035 年度（令和 17 年度） 1,086 戸**

#### (4) 地区別の需要戸数の推計

本市は、宮古市、田老町、新里村、川井村の4つの市町村が合併した経緯があり、合併前の各地区が持つ地域コミュニティを維持し、各地区に居住している住宅確保要配慮者が安心して住み続けられるよう、引き続き、地区別の需要を見据えた上で、必要な市営住宅等ストックを確保していく必要があります。

##### ① 被災入居戸数と被災入居戸数の推計（市全体）

災害公営住宅の整備により、被災世帯の住宅ニーズは既に市全体の需要戸数の一部として対応していることから、通常の需要とは分けて考えます。市全体の需要戸数に対する被災入居戸数の割合は、2025（令和7）年3月末時点と同じ比率（約31.4%）で推移すると仮定して被災入居戸数を推計します。被災入居戸数と非被災入居戸数の推計結果は表2-3-2のとおりです。

表 2-3-2 被災入居戸数と非被災入居戸数の推計（市全体）

	1期目		2期目		3期目		4期目		5期目	
	2030年	2035年	2040年	2045年	2050年	2055年	2060年	2065年	2070年	2075年
市全体	1,183	<b>1,086</b>	984	<b>871</b>	764	<b>668</b>	581	<b>502</b>	430	<b>366</b>
うち非被災入居戸数	811	<b>745</b>	675	<b>597</b>	524	<b>458</b>	399	<b>344</b>	295	<b>251</b>
うち被災入居戸数	372	<b>341</b>	309	<b>274</b>	240	<b>210</b>	182	<b>158</b>	135	<b>115</b>

##### ② 地区別の需要戸数の推計（非被災入居戸数）

地区別の需要戸数（非被災入居戸数）の推計にあたっては、前項の非被災入居戸数を2020（令和2）年度国勢調査の地区別の人口割合で按分して推計します。地区別の需要戸数（非被災入居戸数）の推計結果は表2-3-3のとおりです。

表 2-3-3 地区別の需要戸数の推計（非被災入居戸数）

	1期目		2期目		3期目		4期目		5期目		
	2030年	2035年	2040年	2045年	2050年	2055年	2060年	2065年	2070年	2075年	
市全体	1,183	<b>1,086</b>	984	<b>871</b>	764	<b>668</b>	581	<b>502</b>	430	<b>366</b>	
うち非被災入居戸数	811	<b>745</b>	675	<b>597</b>	524	<b>458</b>	399	<b>344</b>	295	<b>251</b>	
非被災入居戸数	宮古地区	695	<b>638</b>	578	<b>512</b>	449	<b>393</b>	342	<b>295</b>	253	<b>215</b>
	田老地区	44	<b>40</b>	37	<b>32</b>	29	<b>25</b>	22	<b>19</b>	16	<b>14</b>
	新里地区	39	<b>36</b>	32	<b>29</b>	25	<b>22</b>	19	<b>17</b>	14	<b>12</b>
	川井地区	33	<b>31</b>	28	<b>24</b>	21	<b>18</b>	16	<b>13</b>	12	<b>10</b>

##### ③ 地区別の被災入居戸数の推計

地区別の被災入居戸数は、市全体の被災入居戸数を宮古地区と田老地区の2025（令和7）年3月末時点の入居割合で按分して求めています。地区別の被災入居戸数の推計結果は表2-3-4のとおりです。

表 2-3-4 地区別の被災入居戸数の推計

	1期目		2期目		3期目		4期目		5期目		
	2030年	2035年	2040年	2045年	2050年	2055年	2060年	2065年	2070年	2075年	
市全体	1,183	<b>1,086</b>	984	<b>871</b>	764	<b>668</b>	581	<b>502</b>	430	<b>366</b>	
うち被災入居戸数	372	<b>341</b>	309	<b>274</b>	240	<b>210</b>	182	<b>158</b>	135	<b>115</b>	
被災入居戸数	宮古地区	297	<b>272</b>	<b>247</b>	<b>219</b>	<b>191</b>	<b>168</b>	<b>145</b>	<b>126</b>	<b>108</b>	<b>92</b>
	田老地区	75	<b>69</b>	<b>62</b>	<b>55</b>	<b>49</b>	<b>42</b>	<b>37</b>	<b>32</b>	<b>27</b>	<b>23</b>
	新里地区	0	<b>0</b>	0	<b>0</b>	0	<b>0</b>	0	<b>0</b>	0	<b>0</b>
	川井地区	0	<b>0</b>	0	<b>0</b>	0	<b>0</b>	0	<b>0</b>	0	<b>0</b>

#### ④ 地区別の需要戸数の推計結果（まとめ）

前項までの推計結果をまとめると、地区別の需要戸数は表 2-3-5のとおりです。いずれの地区についても中長期的に減少傾向で推移することが分かります。

市営住宅等ストックの再編や団地別の事業手法を検討する際には、こうした地区別の将来需要の変化を考慮します。

表 2-3-5 地区別の需要戸数の推計結果（まとめ）

	人口割合 (実態)	入居割合 (実態)	1期目		2期目		3期目		4期目		5期目	
			2030年	2035年	2040年	2045年	2050年	2055年	2060年	2065年	2070年	2075年
市全体			1,183	<b>1,086</b>	984	<b>871</b>	764	<b>668</b>	581	<b>502</b>	430	<b>366</b>
うち非被災入居戸数			811	<b>745</b>	675	<b>597</b>	524	<b>458</b>	399	<b>344</b>	295	<b>251</b>
うち被災入居戸数		31.4%	372	<b>341</b>	309	<b>274</b>	240	<b>210</b>	182	<b>158</b>	135	<b>115</b>
非被災入居戸数	宮古地区	85.7%	695	<b>638</b>	578	<b>512</b>	449	<b>393</b>	342	<b>295</b>	253	<b>215</b>
	田老地区	5.4%	44	<b>40</b>	37	<b>32</b>	29	<b>25</b>	22	<b>19</b>	16	<b>14</b>
	新里地区	4.8%	39	<b>36</b>	32	<b>29</b>	25	<b>22</b>	19	<b>17</b>	14	<b>12</b>
	川井地区	4.1%	33	<b>31</b>	28	<b>24</b>	21	<b>18</b>	16	<b>13</b>	12	<b>10</b>
被災入居戸数	宮古地区	79.8%	297	<b>272</b>	<b>247</b>	<b>219</b>	<b>191</b>	<b>168</b>	<b>145</b>	<b>126</b>	<b>108</b>	<b>92</b>
	田老地区	20.2%	75	<b>69</b>	<b>62</b>	<b>55</b>	<b>49</b>	<b>42</b>	<b>37</b>	<b>32</b>	<b>27</b>	<b>23</b>
	新里地区	0.0%	0	<b>0</b>	0	<b>0</b>	0	<b>0</b>	0	<b>0</b>	0	<b>0</b>
	川井地区	0.0%	0	<b>0</b>	0	<b>0</b>	0	<b>0</b>	0	<b>0</b>	0	<b>0</b>
合計	市全体		1,183	<b>1,086</b>	984	<b>871</b>	764	<b>668</b>	581	<b>502</b>	430	<b>366</b>
	宮古地区		992	<b>910</b>	825	<b>731</b>	640	<b>561</b>	487	<b>421</b>	361	<b>307</b>
	田老地区		119	<b>109</b>	99	<b>87</b>	78	<b>67</b>	59	<b>51</b>	43	<b>37</b>
	新里地区		39	<b>36</b>	32	<b>29</b>	25	<b>22</b>	19	<b>17</b>	14	<b>12</b>
	川井地区		33	<b>31</b>	28	<b>24</b>	21	<b>18</b>	16	<b>13</b>	12	<b>10</b>

※人口割合は国勢調査令和2年度時点、被災入居戸数の入居割合は令和7年3月末時点

- ①市全体の需要戸数-全体の被災入居戸数 = 全体の非被災入居戸数
- ②全体の非被災入居戸数×人口割合 = 各地区の非被災入居戸数
- ③全体の被災入居戸数×被災入居戸数の入居割合 = 各地区の被災入居戸数
- ④各地区の非被災入居戸数+各地区の被災入居戸数 = 各地区の需要戸数

## 2-4 市営住宅等ストックの課題

東日本大震災以降、本市は「誰もが安心安全にすごせる住まいづくりの推進」や「街なかで暮らせる住環境づくりの推進」などを市営住宅等施策の主要課題として取り組んできました。需要に合わせた市営住宅の建替や災害公営住宅の建設の結果、まちなかに安全性と快適性を備えた住宅ストックが整備されました。

2019（平成 31）年 2 月に災害公営住宅の一般募集が開始されたことで、市営住宅等の取組みは「次のステップ」へと移行しました。しかし、更なる人口減少や少子高齢化の課題を抱える中で、市営住宅等が抱える課題も変化しており、現在は、ストック全体の適切な維持管理・更新・再編が喫緊の課題として求められています。

### 課題 1 多様な入居者のニーズへの対応と居住水準の課題

2025（令和 7）年 4 月 1 日現在、最低居住面積水準に満たない住戸が 17 戸存在しており、これらの住戸は居住面積（25㎡以上）に対して世帯人数が多い状況にあります。また、入居者の高齢化は深刻であり、65 歳以上の単身世帯が 371 世帯（約 4 割）、65 歳以上の高齢のみ世帯が 123 世帯（約 1 割）を占めており、今後も市営住宅等における高齢者の増加が見込まれます。

### 課題 2 将来需要の変動と管理戸数の供給過剰

2025（令和 7）年 4 月 1 日現在、市営住宅 934 戸、災害公営住宅 563 戸、計 1,497 戸（定住促進住宅を除く）を管理しており、これに対する入居率は 69.7%（1,043 戸）に留まっています。また、前項で整理したとおり、市営住宅等の将来的な需要は減少していくことが推計されており、現在の管理戸数は将来的な需要に対して供給過剰となる見込みです。

### 課題 3 老朽化の進行と財政制約下での LCC 最適化の必要性

2025（令和 7）年 4 月 1 日現在、市営住宅等ストック 1,497 戸のうち、約 3 割にあたる 415 戸（全て市営住宅）が既に耐用年限を超過し、老朽化が深刻化しています。これらの老朽化ストックは、将来的な大規模修繕や建替が必要となり、人口減少や少子高齢化に伴う社会保障費等の増加による厳しい財政状況下において、LCC の増大を招くリスクとなっています。

## 第3章 公営住宅等長寿命化計画

### 3-1 計画を推進するための基本方針

#### 3-1-1 市営住宅等ストックの供給に関する基本方針

##### (1) 居住環境の改善及び質の向上

- 長期的に活用する住宅・団地については、躯体の改修や計画的な建替により耐久性を向上させ、住環境の質を高めることで、入居率の向上と既存ストックの有効利用を促進します。
- 多様な入居者ニーズに対応するため、高齢者や要介護者等に配慮したバリアフリー化を図った住戸や、世帯人数に見合った住戸への計画的な住み替えを促し、居住水準の改善を図ります。
- 建替を実施する際には、高齢者に配慮した仕様や、多様な居住ニーズに対応できる間取り・仕様を導入し、将来を見据えた居住環境の向上に努めます。

##### (2) 将来需要の変動に対応したストックの計画的な再編

- 将来的な需要減少を見据え、管理戸数の適正化を計画的に推進し、効率的かつ安定的に市営住宅等を供給します。
- 物理的な劣化や経済性から長寿命化対策の実施が困難な住宅については、建替・集約・用途廃止等による適切な再編を優先的に実施します。
- 各地区の地域コミュニティを維持・持続させるため、地域バランスに配慮して配置します。
- 管理戸数の適正化を推進しても発生する未入居住戸に対しては、本来の用途である住宅困窮者への提供を妨げない範囲で、地域の移住・定住促進等に資する柔軟な活用策を検討します。(地域対応活用計画に基づく活用など)

#### 3-1-2 市営住宅等ストックの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

適切なストックマネジメントの基盤として、市営住宅等ストックの状況を的確に把握し、データに基づいた管理を行うための基本方針を定めます。

###### ① 点検体制の確立

定期点検及び日常点検を実施する。住戸内部については、入退去時に点検を実施する。

###### ② データ管理の徹底

定期点検・日常点検結果及び修繕・改善履歴をデータとして適切に管理する。

###### ③ 予防保全の実行

点検結果及び修繕・改善履歴の分析を踏まえ、対症療法型から予防保全型の修繕へと転換し、実行する。

## (2) 計画的な改善事業実施による長寿命化及び LCC の縮減に関する方針

市営住宅等ストックの老朽化による事故や居住性の低下を未然に防ぎ、財政的な持続可能性を確保するため、予防保全的な維持管理と長寿命化対策の基本方針を次のとおり定めます。

### ① 長寿命化対策の計画的な実施

予防保全型の維持管理を基本とし、長寿命化に資する改善事業を計画的に実施することで、市営住宅等ストックの長寿命化と LCC の縮減を実現する。

### ② LCC 比較に基づく事業手法の選定

予防保全型の維持管理と対症療法型の維持管理を実施した場合の LCC を比較分析し、より縮減効果の高い事業手法を選定する。なお、仕様のアップグレード等による耐久性の向上や予防保全の実践による修繕・建替周期の延長を通じて、継続的な LCC の縮減を図る。

## 3-2 市営住宅等ストックの事業手法の選定

### 3-2-1 計画の対象住宅の設定

本計画の対象住宅は、市営住宅 934 戸、災害公営住宅 563 戸の計 1,497 戸とします。

表 3-2-1 対象住宅

種別	番号	住宅団地名	管理戸数	種別	番号	住宅団地名	管理戸数	
市営住宅	1	中里団地住宅	106	災害公営住宅	1	高浜	12	
	2	山口団地住宅	93		2	近内	80	
	3	佐原団地住宅	100		3	崎山	24	
	4	八木沢団地住宅	191		4	日の出町	26	
	5	館合住宅	24		5	和見町	23	
	6	日の出町団地住宅	53		6	西ヶ丘	24	
	7	西ヶ丘団地住宅	96		7	西町	53	
	8	高浜住宅	10		8	黒田町	24	
	9	津軽石住宅	10		9	本町	34	
	10	赤前住宅	16		10	金浜	12	
	11	新田平団地住宅	54		11	港町	40	
	12	長内団地住宅	10		12	上村	24	
	13	松原団地住宅	20		13	山口	23	
	14	日向団地住宅	20		14	赤前	14	
	15	桜木団地住宅	20		15	津軽石	35	
	16	刈屋団地住宅	5		16	重茂	4	
	17	和美団地住宅	5		17	田老三王	71	
	18	刈屋日向団地住宅	4		18	田老	40	
	19	八坂団地住宅	17	計		563		
	20	墓目団地住宅	20	合計				1,497
	21	墓目第2団地住宅	3					
	22	飛の沢団地住宅	5					
	23	飛の沢第2団地住宅	5					
	24	区界団地住宅	32					
	25	川井団地住宅	10					
	26	江繋団地住宅	5					
計			934					

※ 定住化促進住宅は計画の対象外

### 3-2-2 事業手法の選定方針

#### (1) 事業手法における基本的な考え方

本計画における市営住宅等ストックの事業手法は、国の新指針に基づき、建替、改善（全般的改善、個別改善）、維持管理、用途廃止の4つを基本とします。それぞれの内容は以下のとおりです。

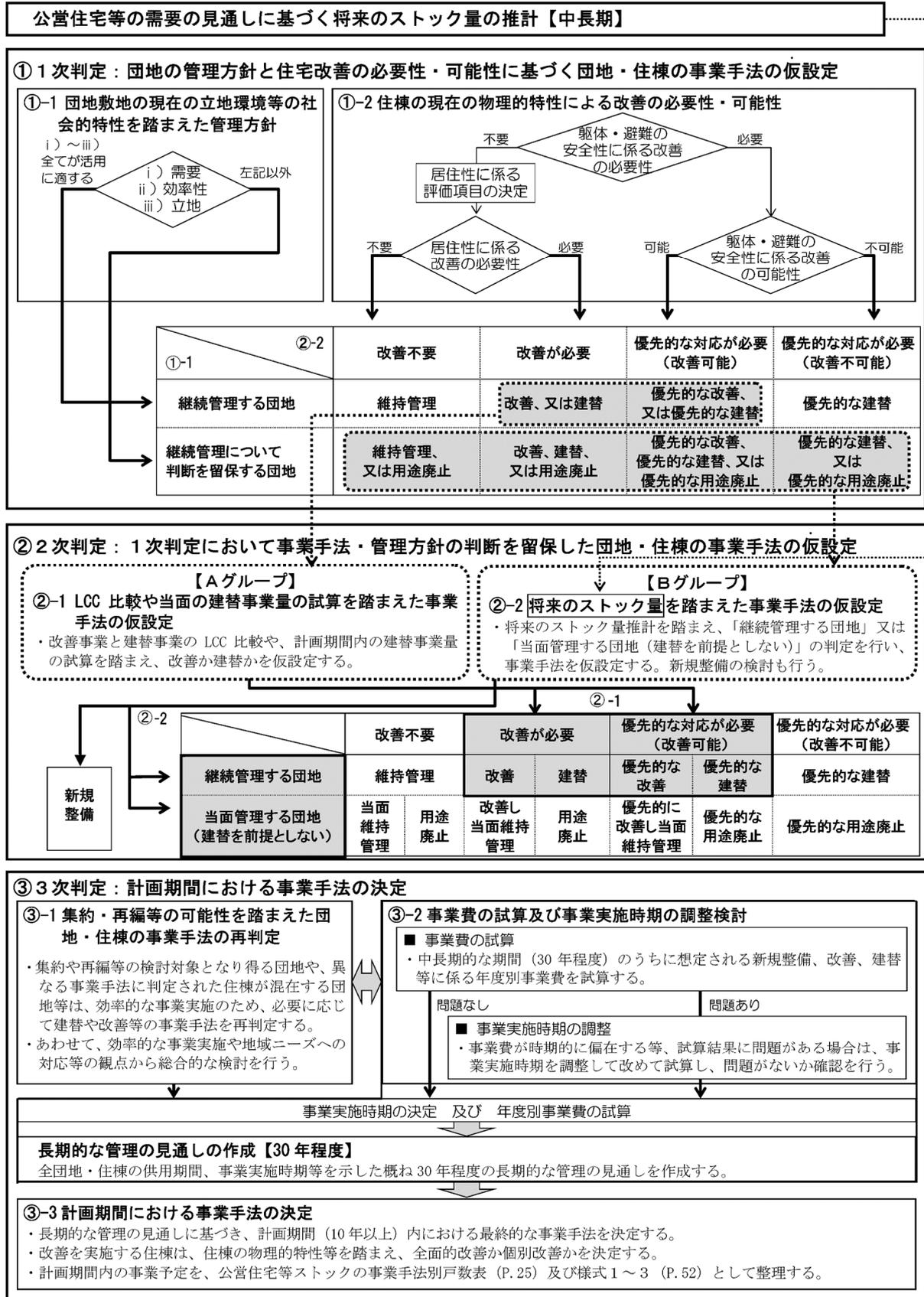
表 3-2-2 事業手法の内容

事業手法	内容	管理期間の目安
建替	現存する市営住宅等を除却し、新たに市営住宅等を建設する手法を「建替」とします。	耐用年限を経過したもの ・木造・簡易耐火構造平屋：30年 ・簡易耐火構造二階：45年 ・耐火構造：70年
改善	全般的改善 市営住宅等の住棟単位又は団地単位で、躯体以外の内装や設備等の住戸内部における全般的な改善を行うもの、または以下に示す個別改善の内容を同時に、かつ大部分にわたって複合的に行うものを「全般的改善」とします。	建築後30年を経過しており、事業後、概ね30年以上管理する予定のもの
	個別改善 市営住宅等の質の向上を図るため、全般的改善によらず、個別の住棟または住戸に対して実施する改善・改修を「個別改善」とします。  個別改善は、以下の目的別に7つの類型に分けて実施します。 <b>【居住性向上型】</b> 引き続き活用を図る住宅ストックの居住性向上を目的として、住戸規模・間取りの改善や設備等の改善を行う。 (間取りの変更、電気容量のアップ等) <b>【福祉対応型】</b> 高齢者や障がい者等が安全・安心して居住できるよう、住戸内、共用部、屋外のバリアフリー化を進める。 (住戸内部・共用部の段差解消、浴室・トイレの高齢者対応、エレベーター設置等) <b>【安全性確保型】</b> 躯体の耐震性向上、円滑な避難及び生活事故防止に配慮した改善を行う。 (耐震改修、屋外通路等の避難経路の整備、防犯に配慮した建物部品の設置等) <b>【長寿命化型】</b> 住宅の耐久性向上、躯体の劣化低減、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。 (屋根防水改修、給排水管の耐久性向上、住戸内配管の集約化等) <b>【脱炭素社会対応型】</b> 地球温暖化対策及び環境負荷の低減に貢献するため、省エネルギー性能向上を図る。 (開口部の二重サッシ化による断熱性の向上、外壁・内壁の断熱改修等) <b>【子育て世帯支援型】</b> 安全かつ快適に、安心して子育てに取り組める住環境を目的とした改善を行う。 (遮音性能の向上に資する改修、転落防止工事等)	事業後、概ね10年間管理する予定のもの
維持管理	次の市営住宅等の効用を維持するために行うものを「維持管理」とします。 ・経常修繕 破損部品の修理や取り替えなど、日常的に行われる小規模な修繕や緊急時に対応する修繕 ・計画修繕 建物や部品の耐用年数や実際の劣化状況から判断し、修繕周期等に基づき計画的に行う修繕	
用途廃止	建設後、一定の年月を経て老朽化が進み、かつ居住環境を維持することが困難と認められる市営住宅等を用途廃止し、敷地を他の用途へ有効に活用するものを「用途廃止」とします。	

## (2) 事業手法の選定フロー

市営住宅等ストックの事業手法の選定においては、次の選定フローに基づき、団地ごとの課題や将来需要を総合的に判断しながら進めます。

図 3-2-1 事業手法の選定フロー



### 3-2-3 事業手法の選定における評価基準

市営住宅等ストックの事業手法を選定するにあたり、前項で示した選定フローに基づき、社会的特性、物理的特性、将来需要、経済性などを総合的に評価するため、次のとおり判定項目及び評価基準を定めます。

表 3-2-3 事業手法の選定における評価・判定基準

	判定・評価項目	評価基準	評価結果	
1 次 判 定	①-1 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針			
	i) 需要	応募倍率	5年間の平均の応募倍率1.0以上、又は募集なし	○
			5年間の平均の応募倍率1.0未満、又は募集停止	×
	ii) 効率性	居住誘導区域	居住誘導区域内	○
			居住誘導区域外	×
	iii) 立地	洪水浸水	0.5m未満の区域(大人の膝まで浸水する程度)	○
			0.5m以上の区域	×
		土砂災害	区域外	○
			区域内	×
	①-2 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性			
	i) 躯体・避難の安全性 に係る改善の必要性	耐震基準	新耐震基準、又は耐震診断の結果耐震性あり、診断基準なし(簡耐)、2000年基準(木造)	○
			旧耐震基準、又は耐震診断の結果耐震性なし、耐震診断未実施	×
		二方向避難	避難可能	○
			避難不可能	×
	防火区画	区画あり	○	
		区画なし	×	
	ii) 居住性に係る 改善の必要性	住戸面積	2人世帯の最低居住面積水準である30㎡以上	○
			2人世帯の最低居住面積水準である30㎡未満	×
		バリアフリー	3階以上の住宅においてEVの設置あり、もしくは2階以下の住宅	○
			3階以上の住宅においてEVの設置なし	×
住戸内設備	浴槽・浴室ありかつ3箇所給湯の整備済み	○		
	浴室のみまたは3箇所給湯の未整備	×		
iii) 躯体・避難の安全 性に係る改善 の可能性	募集状況	募集停止していない	○	
		募集停止している	×	
	構造	耐火構造	○	
		木造、簡易耐火構造(耐用年限が短く、LCCの縮減効果がないため)	×	
目標年次における耐用年限	耐用年限未満	○		
		耐用年限経過	×	
2 次 判 定	②-1 A:			
	LCC比較	改善事業費の方が安い	縮減効果あり	
	※木造は縮減効果が少ないので「建替」とする	建替事業費の方が安い	縮減効果なし	
	②-2 B: 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定			
将来ストック量の推計結果をふまえ、「維持管理する団地」又は「当面管理する団地」の判定	(3)-2-i) 将来ストック推計結果	総合的に判断		
	(3)-2-ii) 公共施設等総合管理計画との整合			
	(3)-2-iii) LCC比較			
3 次 判 定	③-1 集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定			
	・2次判定までで、同一団地内の住宅事業手法が異なる場合、再判定の必要がある			
	・公共施設等総合管理計画に集約の記載がある場合、再判定の必要がある			
	・公共施設等総合管理計画で建替としていない木造がある場合、再判定の必要がある			
	③-2 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討			
	・中長期的な期間(30年程度)のうちに想定される新規整備、改善、建替等に係る年度別事業費を試算			
	・事業費が時期的に偏在する等、試算結果に問題がある場合は、事業実施時期を調整し再度試算			
	③-3 長期的な管理の見通しの作成			
	・事業内容、実施時期の方針の検討			
	・事業内容の調整や事業費の平準化を行い、事業内容、実施時期の方針決定			
③-4 計画期間における事業手法の決定				
・長期的な管理の見通しに基づき、計画期間(10年以上)内における最終的な事業手法を決定。				
・改善を実施する住棟は、住棟の物理的特性等を踏まえ、全面的改善か個別改善かを決定。				



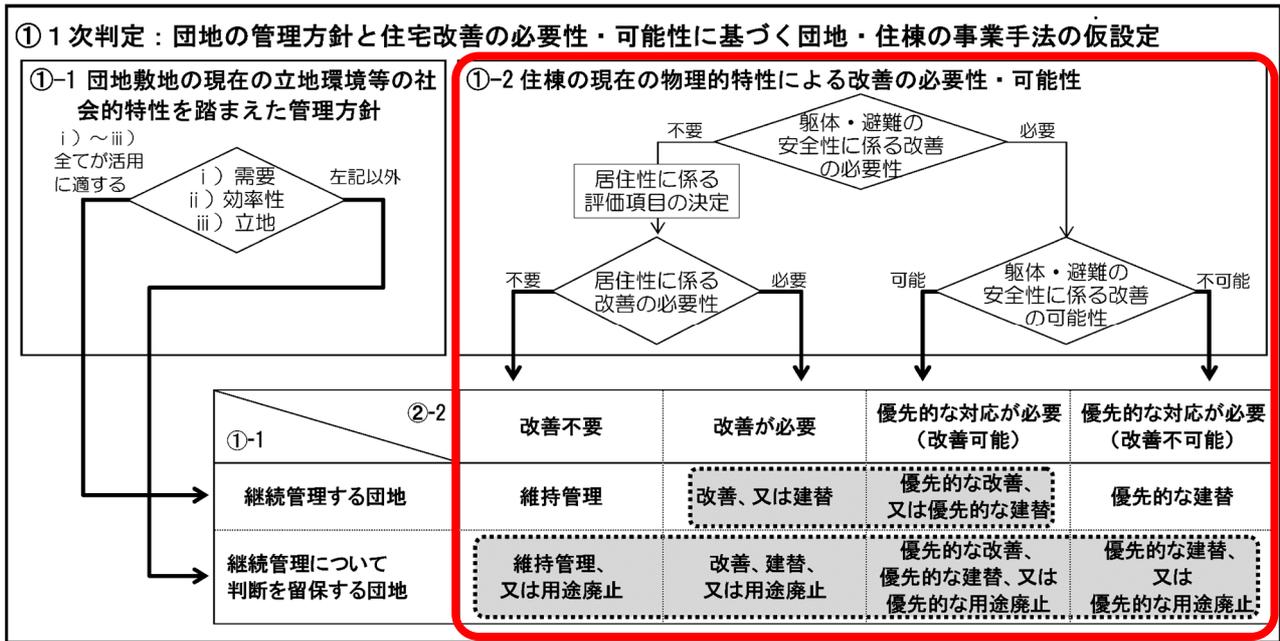
表 3-2-4 社会的特性に関する評価基準

判定項目		評価基準	評価結果
①-1-i) 需要	応募倍率	5年間（R2～6年度）平均の応募倍率1.0以上、又は満室による募集なし	○
		5年間（R2～6年度）平均の応募倍率1.0未満、又は募集停止	×
①-1-ii) 効率性	居住誘導区域	居住誘導区域内	○
		居住誘導区域外	×
①-1-iii) 立地	洪水浸水	0.5m未満の区域（大人の膝まで浸水する程度）	○
		0.5m以上の区域	×
	土砂災害	区域外	○
		区域内	×



「×」なし	<p>■<u>継続管理する団地</u></p> <p>【市営住宅】</p> <p>2 山口団地（3.4.7.8号棟）</p> <p>⇒「<b>躯体・避難の安全性に係る改善の必要性</b>」判定へ</p>
「×」あり	<p>■<u>継続管理について判断を留保する団地</u></p> <p>【市営住宅】</p> <p>1 中里団地、2 山口団地（5.6.9.11～17号棟）、3 佐原団地、4 八木沢団地、5 館合、6 日の出町団地、7 西ヶ丘団地、8 高浜、9 津軽石、10 赤前、11 新田平団地、12 長内団地、13 松原団地、14 日向団地、15 桜木団地、16 刈屋団地、17 和美団地、18 刈屋日向団地、19 八坂団地、20 墓目団地、21 墓目第2団地、22 飛の沢団地、23 飛の沢第2団地、24 区界団地、25 川井団地、26 江繋団地</p> <p>【災害公営住宅】</p> <p>1 高浜、2 近内、3 崎山、4 日の出町、5 和見町、6 西ヶ丘、7 西町、8 黒田町、9 本町、10 金浜、11 港町、12 上村、13 山口、14 赤前、15 津軽石、16 重茂、17 田老三王、18 田老</p> <p>⇒「<b>躯体・避難の安全性に係る改善の必要性</b>」判定へ</p>

①-2：住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性



この判定では、団地・住棟の老朽度や安全性の観点から、改善の必要性と、その実施の可能性を判定します。

「i) 躯体・避難の安全性に係る改善の必要性」、「ii) 居住性に係る改善の必要性」、「iii) 躯体・避難の安全性に係る改善の可能性」の3つの評価項目の各評価基準に基づき、「改善不要」、「改善が必要」、「優先的な対応が必要 (改善可能)」、「優先的な対応が必要 (改善不可能)」の4つに判定します。

i) 躯体・避難の安全性に係る改善の必要性

「i) 躯体・避難の安全性に係る改善の必要性」では、躯体や避難経路の現状を評価し、「改善不要」または「改善が必要」の2つに判定します。

判定項目は、「躯体の安全性」、「避難の安全性」の2項目です。判定項目において、「×」がない場合は「改善不要」と判定し、「ii) 居住性に係る改善の必要性」判定に進みます。「×」がある場合は「改善が必要」と判定し、「iii) 躯体・避難の安全性に係る改善の可能性」判定に進みます。

表 3-2-5 躯体・避難の安全性に係る改善の必要性の評価基準

判定項目	評価基準		評価結果
躯体の安全性	耐震基準	新耐震基準、又は耐震診断の結果耐震性あり、診断基準なし（簡耐）、2000年基準（木造）	○
		旧耐震基準、又は耐震診断の結果耐震性なし、耐震診断未実施	×
避難の安全性	二方向避難	避難可能	○
		避難不可能	×
	防火区画	区画あり	○
		区画なし	×



「×」なし	<p>■<u>躯体・避難の安全性に係る改善の必要性なし</u></p> <p>【市営住宅】</p> <p>1 中里団地（1～6号棟）、2 山口団地、3 佐原団地（1.2号棟）、4 八木沢団地（21～24号棟）、5 館合、6 日の出町団地、7 西ヶ丘団地、12 長内団地、16 刈屋団地、17. 和美団地、18 刈屋日向団地、19 八坂団地（13～17号棟）、21 墓目第2団地、22 飛の沢団地、23 飛の沢第2団地、24 区界団地、25 川井団地、26 江繋団地</p> <p>【災害公営住宅】</p> <p>1 高浜、2 近内、3 崎山、4 日の出町、5 和見町、6 西ヶ丘、7 西町、8 黒田町、9 本町、10 金浜、11 港町、12 上村、13 山口、14 赤前、15 津軽石、16 重茂、17 田老三王、18 田老</p> <p>⇒「居住性に係る改善の必要性」判定へ</p>
「×」あり	<p>■<u>躯体・避難の安全性に係る改善の必要性あり</u></p> <p>【市営住宅】</p> <p>1 中里団地（旧2～旧6.15号棟）、3 佐原団地（11～17号棟）、4 八木沢団地（1～20号棟）、8 高浜、9 津軽石、10 赤前、11 新田平団地、13 松原団地、14 日向団地、15 桜木団地、19 八坂団地（1～3号棟）、20 墓目団地</p> <p>⇒「躯体・避難の安全性に係る改善の可能性」判定へ</p>

ii) 居住性に係る改善の必要性

「ii) 居住性に係る改善の必要性」では、前項で躯体・避難の安全性に係る改善の必要性がないと判定された団地・住棟を対象に、居住水準の観点から改善の必要性を評価し、「改善不要」または「改善が必要」の2つに判定します。

判定項目は、「住戸面積」、「バリアフリー性」、「住戸内の設備状況」の3項目です。3つの判定項目において、「×」がない場合は「改善不要」、「×」がある場合は「改善が必要」と判定します。

なお、「×」がない団地・住棟のうち、①-1で該当がない場合は事業手法を「維持管理」と判定します。

表 3-2-6 居住性に係る改善の必要性の評価基準

判定項目	評価基準	評価結果
住戸面積	2人世帯の最低居住面積水準である30.0㎡以上	○
	2人世帯の最低居住面積水準である30.0㎡未満	×
バリアフリー性	3階以上の住宅においてEVの設置あり、もしくは2階以下の住宅	○
	3階以上の住宅においてEVの設置なし	×
住戸内の設備状況	浴槽・浴室ありかつ3箇所給湯の整備済み	○
	浴室のみまたは3箇所給湯の未整備	×



「×」なし	<p>■<u>継続管理する団地、かつ居住性に係る改善の必要なし</u></p> <p>【市営住宅】</p> <p>2. 山口団地（3. 4. 7. 8. 10号棟）</p> <p>⇒事業手法を「維持管理」とする</p> <p>■<u>継続管理について判断を留保する団地、かつ居住性に係る改善の必要なし</u></p> <p>【市営住宅】</p> <p>1 中里団地（1～6号棟）、2 山口団地（5. 6. 9. 11. 12号棟）、3 佐原団地（1. 2号棟）、19 八坂団地（13～17号棟）、25 川井団地、26 江繋団地</p> <p>【災害公営住宅】</p> <p>1 高浜、2 近内、3 崎山、4 日の出町、5 和見町、6 西ヶ丘、7 西町、8 黒田町、9 本町、10 金浜、11 港町、12 上村、13 山口、14 赤前、15 津軽石、16 重茂、17 田老三王、18 田老</p> <p>⇒<b>Bグループ</b> に分類して2次判定へ（※優先的な対応は不要）</p>
「×」あり	<p>■<u>継続管理について判断を留保する団地、かつ居住性に係る改善の必要あり</u></p> <p>【市営住宅】</p> <p>2 山口団地（13～17号棟）、4 八木沢団地（21～24号棟）、5 館合、6 日の出町団地、7 西ヶ丘団地、12 長内団地、16 刈屋団地、17 和美団地、18 刈屋日向団地、21 墓目第2団地、22 飛の沢団地、23 飛の沢第2団地、24 区界団地</p> <p>⇒<b>Bグループ</b> に分類して2次判定へ（※優先的な対応は不要）</p>

### iii) 躯体・避難の安全性に係る改善の可能性

「iii) 躯体・避難の安全性に係る改善の可能性」では、前項で躯体・避難の安全性に係る改善の必要性があると判定された団地・住棟を対象に、改善による対応の現実性を評価し、「優先的な対応が必要（改善可能）」または「優先的な対応が必要（改善不可能）」の2つに判定します。

判定項目は、「入居者の募集状況」、「構造」、「目標年次における耐用年限」の3項目です。判定項目において、「×」がない場合は「優先的な対応が必要（改善可能）」と判定し、「×」がある場合は「優先的な対応が必要（改善不可能）」と判定します。

なお、「×」がある団地・住棟のうち、①-1で該当がない場合は事業手法を「優先的な建替」と判定します。

表 3-2-7 躯体・避難の安全性に係る改善の可能性の評価基準

判定項目	評価基準	評価結果
入居者の募集状況	募集停止していない	○
	募集停止している	×
構造	耐火構造	○
	木造、簡易耐火構造（耐用年限が短く、LCCの縮減効果が少ないため）	×
目標年次における耐用年限	耐用年限未満	○
	耐用年限経過	×



「×」なし	該当なし
「×」あり	<p>■継続管理について判断を留保する団地、かつ躯体・避難の安全性に係る改善の可能性なし</p> <p>【市営住宅】</p> <p>1 中里団地（旧2～旧6.15号棟）、3 佐原団地（11～17号棟）、4 八木沢団地（1～20号棟）、8 高浜、9 津軽石、10 赤前、11 新田平団地、13 松原団地、14 日向団地、15 桜木団地、19 八坂団地（1～3号棟）、20 墓目団地</p> <p>⇒<b>Bグループ</b> に分類して2次判定へ（※優先的な対応が必要）</p>

① -3：1次判定結果

これまでに実施した「①-1 団地敷地の社会的特性」と「①-2 住棟の物理的特性」の判定を総括し、以下のように事業手法を仮設定しました。

なお、Aグループ、Bグループに振り分けられた団地・住棟については、引き続き2次判定を行い、事業手法について検討します。

表 3-2-8 団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業手法の仮設定

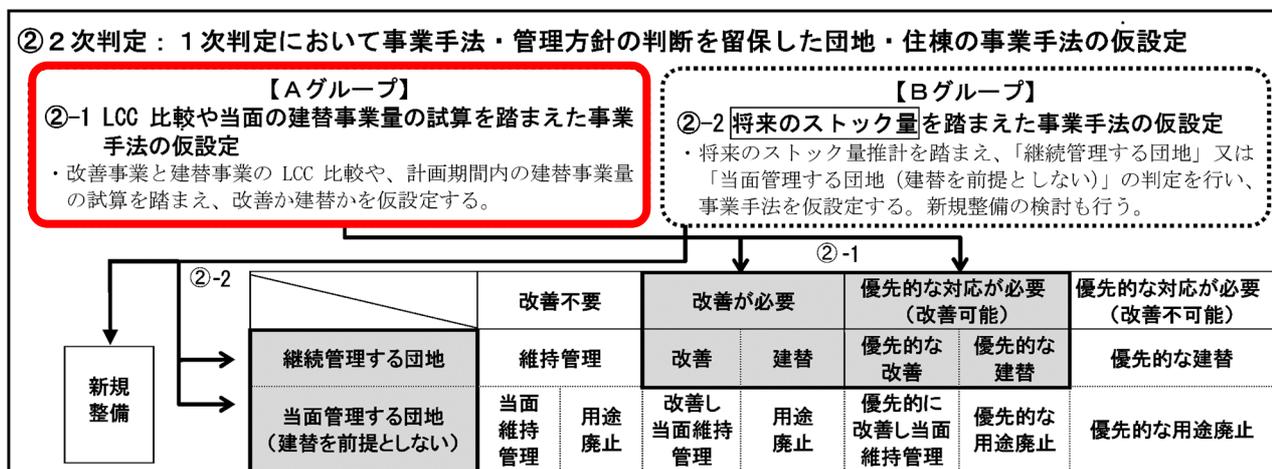
物理的特性 社会的特性	改善不要	改善が必要	優先的な 対応が必要 (改善可能)	優先的な 対応が必要 (改善不可能)
継続管理 する団地	維持管理	<b>Aグループ</b> 改善、又は建替 優先的な改善、 又は優先的な建替		優先的な建替
継続管理につ いて判断を留 保する団地	<b>Bグループ</b>			
	維持管理、 又は用途廃止	改善、建替、 又は用途廃止	優先的な改善、 優先的な建替、 又は優先的な用途廃止	優先的な建替、 又は優先的な用途廃止

維持管理		【市営住宅】 2 山口団地 (3. 4. 7. 8. 10 号棟)
A グ ル ー プ	改善、又は建替	該当なし
	優先的な改善、 優先的な建替	該当なし
優先的な建替		該当なし
B グ ル ー プ	維持管理、 又は用途廃止	【市営住宅】 1 中里団地 (1~6 号棟)、2 山口団地 (5. 6. 9. 11. 12 号棟)、3 佐原団地 (1. 2 号棟)、19 八坂団地 (13~17 号棟)、25 川井団地、26 江繋団地  【災害公営住宅】 1 高浜、2 近内、3 崎山、4 日の出町、5 和見町、6 西ヶ丘、7 西町、8 黒田町、9 本町 10. 金浜、11 港町、12 上村、13 山口、14 赤前、15 津軽石、16 重茂、17 田老三王、18 田老
	改善、建替、 又は用途廃止	【市営住宅】 2 山口団地 (13~17 号棟)、4 八木沢団地 (21~24 号棟)、5 館合、6 日の出町団地、7 西ヶ丘団地、12 長内団地、16 刈屋団地、17 和美団地、18 刈屋日向団地、21 墓目第2 団地、22 飛の沢団地、23 飛の沢団地第2 団地、24 区界団地
	優先的な改善、 優先的な建替、 又は優先的な用途廃止	該当なし
	優先的な建替、 又は優先的な用途廃止	【市営住宅】 1 中里団地 (旧 2~旧 6. 15 号棟)、3 佐原団地 (11~17 号棟)、4 八木沢団地 (1~8. 10~20 号棟)、8. 高浜、9 津軽石、10 赤前、11 新田平団地、13 松原団地、14 日向団地、15 桜木団地、19 八坂団地 (1~3 号棟)、20 墓目団地

## (2) 2次判定

2次判定は、1次判定において事業手法・管理方針の検討を継続した団地・住棟を対象に、事業手法の仮設定を行います。1次判定でAグループ、Bグループに分類した団地・住棟について、グループ別に事業手法の仮設定を行います。

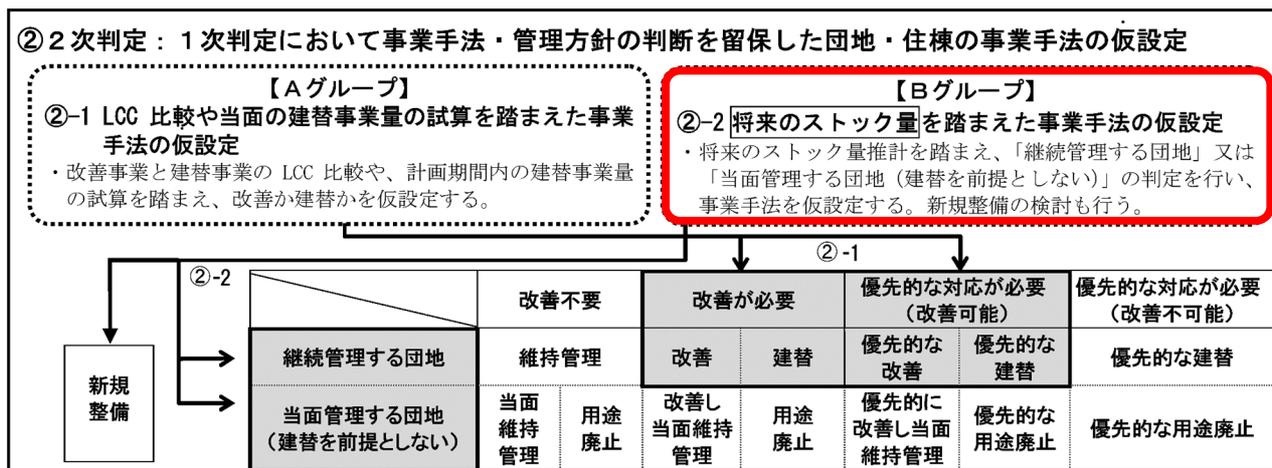
### ②-1：LCC比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定



Aグループの団地・住棟は、「LCC比較」に基づいて判定します。長寿命化型改善を実施した場合のLCCが、建替を実施した場合のLCCを下回る場合は「改善」、それ以外の場合は「建替」の事業手法を仮設定します。

1次判定の結果、Aグループに分類された団地・住棟は存在しません。したがって、Aグループに対するLCC比較に基づく事業手法の仮設定は行いません。

## ②-2：将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定



### i) 将来ストック量の推計結果

Bグループに分類された団地・住棟は、前章で設定した市営住宅等の需要戸数を踏まえ、ストック適正化の視点から、事業手法を選定します。目標年次である2035（令和17）年の市営住宅等の需要戸数（1,086戸）は、現在の市営住宅等の管理戸数（1,497戸）を下回ることから、新規建設は原則行わず、既存ストックの活用と集約による適正化を基本方針とします。

### ii) 公共施設再配置計画（実施計画）との整合性に基づく管理方針の判定

「i) 将来ストック量の推計結果」を踏まえ、将来の市営住宅等の需要戸数を勘案した上で、「公共施設再配置計画（実施計画）」との整合を図ります。これにより、「継続管理する団地」又は「当面管理する団地(建替を前提としない)」のいずれかに管理方針を判定します。

「公共施設再配置計画（実施計画）」において、「処分」「用途廃止」の方向性が示されている団地・住棟は「当面管理する団地(建替を前提としない)」と管理方針を判定します。「処分」「用途廃止」以外の方向性が示されている団地・住棟は「継続管理する団地」と管理方針を判定します。

なお、管理方針を「継続管理する団地」とした団地・住棟のうち、「居住性に係る改善の必要性」で「改善不要」の団地・住棟は事業手法を「維持管理」とします。「躯体・避難の安全性に係る改善の可能性」で「可能性なし」の団地・住棟は事業手法を「優先的な建替」とします。1次判定の結果、「改善」「建替」の事業手法の仮設定がされた団地・住棟については、次項のLCC比較を行い、事業手法の優位性を確認した上で管理方針を判定します。

「当面管理する団地(建替を前提としない)」とした住宅のうち、「躯体・避難の安全性に係る改善の可能性」で「可能性なし」の団地・住棟は事業手法を「優先的な用途廃止」とします。

表 3-2-9 公共施設再配置計画（実施計画）を踏まえた評価基準

判定項目	評価基準	評価結果
公共施設再配置計画（実施計画）	下記以外	継続管理する団地
	「処分」「用途廃止」	当面管理する団地（建替を前提としない）

継続管理する団地	<p>■<u>継続管理する団地、かつ居住性に係る改善の必要なし</u></p> <p>【市営住宅】 1 中里団地（1～6号棟）、2 山口団地（5.6.9.11.12号棟）、3 佐原団地（1.2号棟）、19 八坂団地（13～17号棟）、25 川井団地、26 江繋団地</p> <p>【災害公営住宅】 1 高浜、2 近内、3 崎山、4 日の出町、5 和見町、6 西ヶ丘、7 西町、8 黒田町、9 本町 10. 金浜、11 港町、12 上村、13 山口、14 赤前、15 津軽石、16 重茂、17 田老三王、18 田老 ⇒事業手法を「維持管理」とする</p> <p>■<u>継続管理する団地、かつ躯体・避難の安全性に係る改善の可能性なし</u></p> <p>【市営住宅】 13 松原団地、14 日向団地、15 桜木団地、19 八坂団地（1～3号棟）、20 墓目団地 ⇒事業手法を「優先的な建替」とする</p> <p>■<u>継続管理する団地、かつ「改善」又は「建替」</u></p> <p>【市営住宅】 2 山口団地（13～17号棟）、4 八木沢団地（21～24号棟）、5 館合、6 日の出町団地（1.2号棟）、7 西ヶ丘団地、16 刈屋団地、17 和美団地、18 刈屋日向団地、21 墓目第2団地、22 飛の沢団地、23 飛の沢団地第2団地、24 区界団地 ⇒LCC 比較へ</p>
当面管理する団地（建替を前提としない）	<p>■<u>当面管理する団地</u></p> <p>【市営住宅】 6 日の出町団地（3-1～3-5号棟）、12 長内団地 ⇒事業手法を「用途廃止」とする</p> <p>■<u>当面管理する団地、かつ躯体・避難の安全性に係る改善の可能性なし</u></p> <p>【市営住宅】 1 中里団地（旧2～旧6.15号棟）、3 佐原団地（11～17号棟）、4 八木沢団地（1～8.10～20号棟）、8. 高浜、9 津軽石、10 赤前、11 新田平団地 ⇒事業手法を「優先的な用途廃止」とする</p>

### iii) LCC 比較

長寿命化型改善を実施した場合の LCC と、建替を実施した場合の LCC を比較し、建替事業費の LCC の方が高い場合は「改善」、そうでない場合は「建替」の事業手法に仮設定します。

建替事業の LCC の方が高く「縮減効果あり」の場合、「居住性に係る改善の必要性」にて改善が必要な住宅は事業手法を「改善」、「躯体・避難の安全性に係る改善の可能性」にて改善可能な住宅は事業手法を「優先的な改善」とします。

改善事業費の方が高く「縮減効果なし」の場合、「居住性に係る改善の必要性」にて改善が必要な住宅は「建替」、「躯体・避難の安全性に係る改善の可能性」にて改善可能な住宅は事業手法を「優先的な建替」とします。

表 3-2-10 LCC 比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定の評価基準

判定項目	評価基準		評価結果
LCC 比較	改善事業費と建替事業費の比較	建替事業費の方が高い	縮減効果あり
	※木造は縮減効果が少ないため建替とする	改善事業費の方が高い	縮減効果なし



縮減効果あり	<p>■縮減効果あり、かつ居住性に係る改善の必要あり</p> <p>2 山口団地（13～17号棟）、4 八木沢団地（21～24号棟）、5 館合、6 日の出町団地（1.2号棟）、7 西ヶ丘団地</p> <p>⇒事業手法を「改善」とする</p>
縮減効果なし	<p>■縮減効果なし</p> <p>16 刈屋団地、17 和美団地、18 刈屋日向団地、21 墓目第2団地、22 飛の沢団地、23 飛の沢団地第2団地、24 区界団地</p> <p>⇒事業手法を「建替」とする</p>

## ②-3：2次判定結果

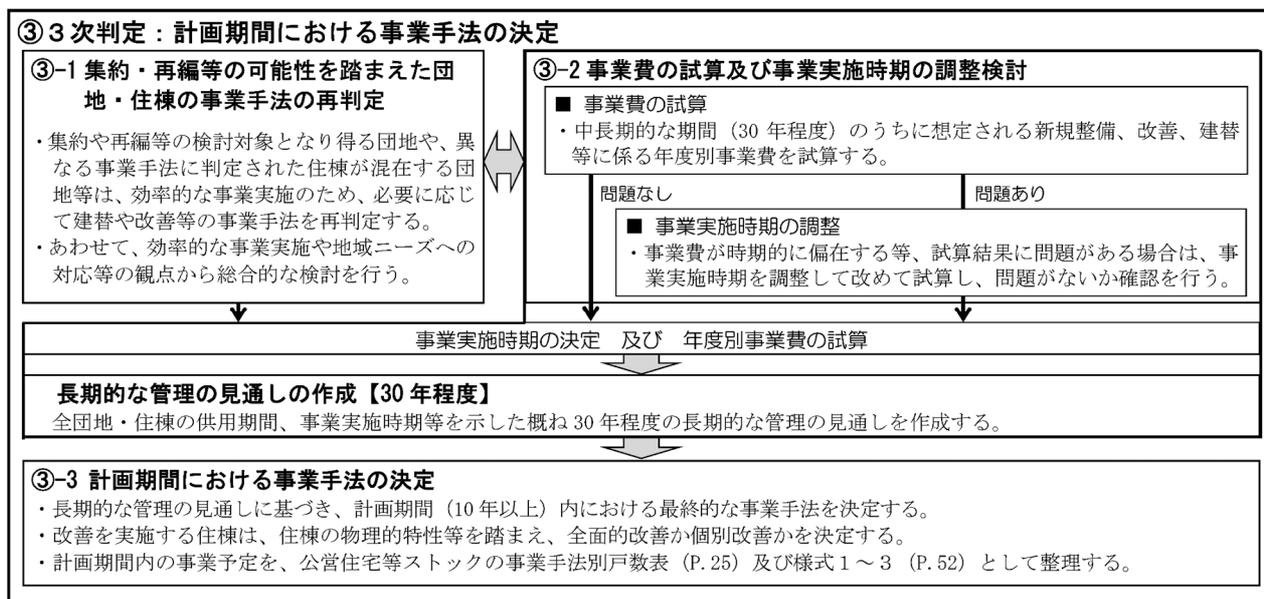
1次判定と2次判定の結果、以下のように事業手法を仮設定しました。

表 3-2-11 2次判定結果

事業手法		対象住宅
維持管理		<p>【市営住宅】</p> <p>1 中里団地（1～6号棟）、2 山口団地（3～12号棟）、3 佐原団地（1.2号棟）、19 八坂団地（13～17号棟）、25 川井団地、26 江繋団地</p> <p>【災害公営住宅】</p> <p>全ての住宅</p>
改善	改善	<p>【市営住宅】</p> <p>2 山口団地（13～17号棟）、4 八木沢団地（21～24号棟）、5 館合、6 日の出町団地（1.2号棟）、7 西ヶ丘団地</p>
	優先的な改善	該当なし
建替	建替	<p>【市営住宅】</p> <p>16 刈屋団地、17 和美団地、18 刈屋日向団地、21 墓目第2団地、22 飛の沢団地、23 飛の沢第2団地、24 区界団地</p>
	優先的な建替	<p>【市営住宅】</p> <p>13 松原団地、14 日向団地、15 桜木団地、19 八坂団地（1～3号棟）、20 墓目団地</p>
用途廃止	用途廃止	<p>【市営住宅】</p> <p>6 日の出町団地（3-1～3-5号棟）、12 長内団地</p>
	優先的な用途廃止	<p>【市営住宅】</p> <p>1 中里団地（旧2～旧6.15号棟）、3 佐原団地（11～17号棟）、4 八木沢団地、8 高浜、9 津軽石、10 赤前、11 新田平団地</p>

### (3) 3次判定

3次判定は、1次判定及び2次判定の結果に基づき、計画期間における事業手法を決定します。



#### ③-1：集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定

1次判定及び2次判定の結果、集約・再編の検討が必要な団地、又は異なる事業手法に判定された住棟が混在する団地について、効率的な事業実施のため、必要に応じて事業手法の再判定を行います。なお、事業手法の再判定にあたっては、前章で整理した市全体及び4地区（宮古、田老、新里、川井）の中長期の需要戸数について、地域のストック適正化の視点から検討して判定します。

市全体及び各地区の将来の需要戸数を見据えた方向性を以下のとおりとします。

表 3-2-12 将来の需要戸数を見据えた方向性

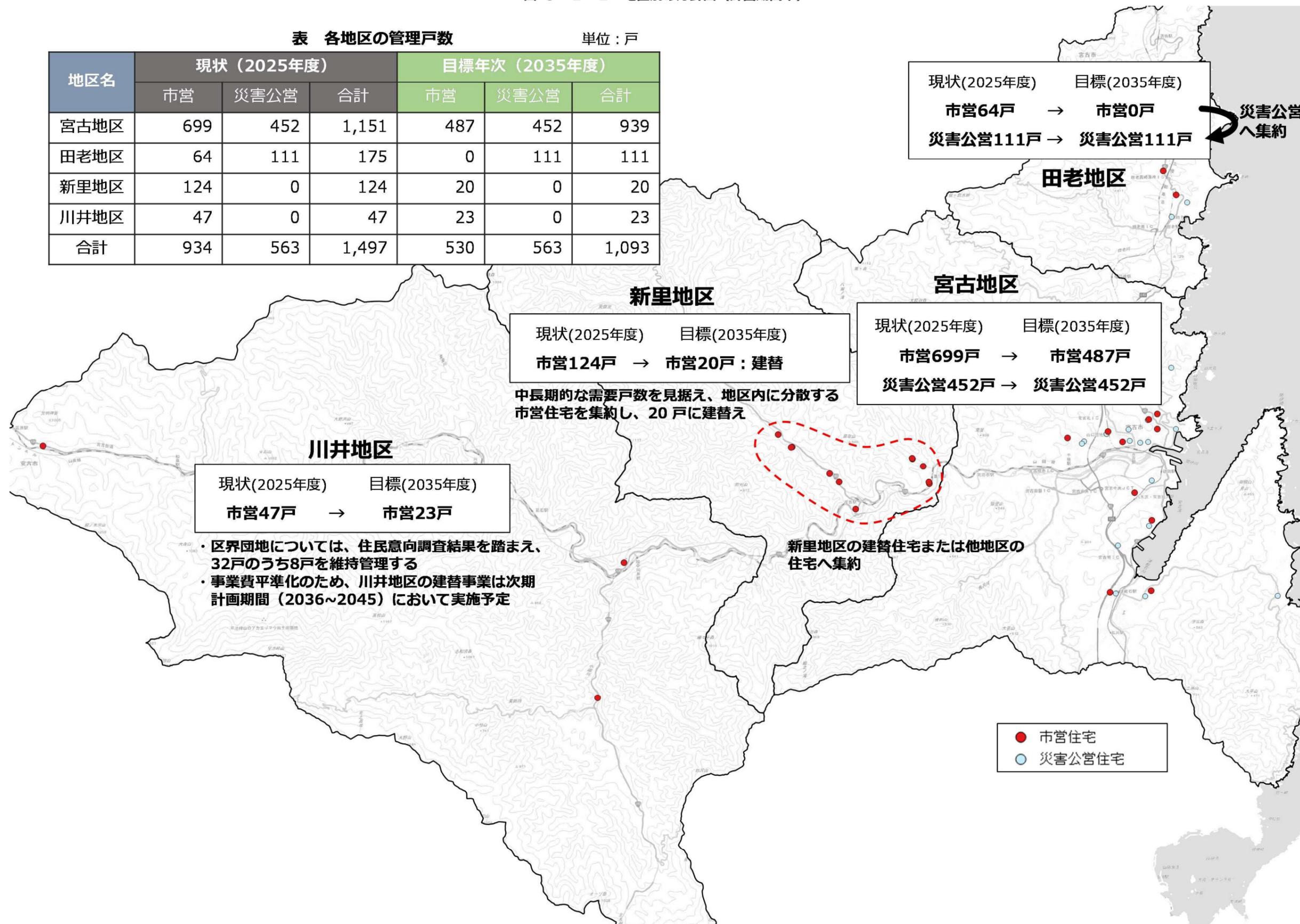
	方向性
市全体	<p>【市全体の方向性】</p> <p>人口減少や世帯構成の変化に伴う将来的な市営住宅等の需要減少の見通しや、入居率・応募率が低下している状況を踏まえ、計画的な用途廃止、集約化を推進し、市全体の市営住宅等の管理戸数を段階的に適正規模へと削減する。引き続き管理する団地・住棟については、耐用年限まで活用するため、計画的な修繕・改善等を推進し、長寿命化と居住性の向上を図る。</p>
宮古地区	<p>【地区の方向性】</p> <p>需要減少を考慮して、耐用年限を超過している市営住宅は全て用途廃止することで管理戸数の適正化を図る。それ以外は引き続き維持管理又は改善する。</p> <p>⇒耐用年限を超過している市営住宅は用途廃止とする。</p> <p>⇒市営住宅 487 戸及び災害公営住宅 452 戸は継続管理とする。</p>
田老地区	<p>【地区の方向性】</p> <p>需要減少を考慮して、市営住宅は全て用途廃止し、災害公営住宅へ集約することで管理戸数の適正化を図る。</p> <p>⇒市営住宅は全て耐用年限を超過しているため用途廃止とする。</p> <p>⇒災害公営住宅 111 戸は継続管理とする。</p> <p>⇒市営住宅に入居している 19 世帯については、地区内の災害公営住宅へ集約する。</p>
新里地区	<p>【地区の方向性】</p> <p>現在の入居状況及び中長期的な需要減少を考慮し、市営住宅の管理戸数を減らして建替することで管理戸数の適正化を図る。</p> <p>・市営住宅は目標年次までに全て耐用年限を超過する。また、現状の入居率は約 5 割（124 戸のうち 67 戸）、応募倍率も低い状況である。また、需要戸数は中長期的には 20 戸程度まで縮小すると見込まれる。</p> <p>⇒中長期的な需要戸数を見据え、20 戸を建替とする。</p> <p>⇒市営住宅に入居している一部世帯については、新里地区の建替住宅または他地区の住宅へ集約する。</p>
川井地区	<p>【地区の方向性】</p> <p>現在の入居状況及び中長期的な需要減少を考慮し、市営住宅の管理戸数を減らして建替することで管理戸数の適正化を図る。</p> <p>・市営住宅は目標年次までに全て耐用年限を超過する。また、現状の入居率は約 5 割（47 戸のうち 23 戸）、応募倍率も低い状況である。また、需要戸数は中長期的には 20 戸程度まで縮小すると見込まれる。</p> <p>⇒中長期的な需要戸数を見据え、管理戸数を減らして建替する。</p> <p>⇒事業費を平準化するため、建替事業は次期計画期間に実施予定。</p> <p>⇒区界団地については、住民意向調査結果を踏まえ、32 戸のうち 8 戸を維持管理する。</p>

計画期間における地区別の方針図は次のとおりです。

図 3-2-2 地区別の方針図 (計画期間中)

表 各地区の管理戸数 単位：戸

地区名	現状 (2025年度)			目標年次 (2035年度)		
	市営	災害公営	合計	市営	災害公営	合計
宮古地区	699	452	1,151	487	452	939
田老地区	64	111	175	0	111	111
新里地区	124	0	124	20	0	20
川井地区	47	0	47	23	0	23
合計	934	563	1,497	530	563	1,093



### ③-2：事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

中長期的に想定される事業等に係る概算事業費を試算します。また、事業量及び事業費が偏在しないよう、各事業の実施時期の調整を行い、中長期的な管理の見通しを作成します。

#### 1) 事業費・事業周期の設定

中長期的な期間内の改善事業、建替事業、用途廃止（除去）にかかる費用を試算するため、事業費及び修繕周期を設定します。新指針に示されている修繕周期表、一般社団法人不動産協会における「長期修繕計画（修繕工事項目・周期・単価表）」、及び過去の工事費をもとに、項目ごとの戸あたり概算事業費と修繕周期を適用します。なお、過去に同様の工事实績がある住宅については、過去の工事費と同額を適用します。

表 3-2-13 事業費の設定

構造	項目	補修	修繕 (千円/戸)	修繕周期	除却費 (千円/戸)	建設費 (千円/戸)
木造	劣化状況に応じて適宜	劣化状況に応じて適宜実施			1,400	LCC 算定プログラムによる推定再建築費とした
耐火構造	屋上塗装		180	25年		
	外壁塗装等		1,300	25年		
	給水設備		300	25年		
	排水設備		600	25年		
	貯水槽		250	25年		

#### 2) 事業実施時期の調整

事業費の試算に基づき、次の2つの視点から事業実施時期を調整します。この結果、財政の平準化を図るため、川井地区の建替の時期を1期(R8~R17)から2期(R18~R27)へ調整しました。

- ・単年度の財政負担が過度に集中すると見込まれる場合には、財政の平準化を目的として、建設年度等を考慮した実施時期の調整を行う。
- ・工事の効率性向上や入居者への影響軽減を目的として、同時施工のメリットが発揮されるよう、団地及び住棟単位での建設年度の調整を行う。

表 3-2-14 中長期的な管理の見通し

	地区名	1期(R8~R17)	2期(R18~R27)
管理戸数	宮古地区	939戸	871戸
	田老地区	111戸	40戸
	新里地区	20戸	20戸
	川井地区	23戸	20戸
	合計	1,093戸	951戸
需要戸数		1,086戸	871戸

### ③-3 : 計画期間に予定する事業（3次判定結果）

中長期的な管理の見通しに基づき、計画期間（10年）内に予定する事業は次のとおりです。

表 3-2-15 3次判定結果

事業手法		団地・住棟	管理戸数
新規整備		該当なし	0戸
維持管理		<b>【市営住宅】</b> 1 中里団地（1～6号棟）、2 山口団地、3 佐原団地（1.2号棟）、 4 八木沢団地（21～24号棟）、5 館合、6 日の出町団地（1.2号棟）、 7 西ヶ丘団地（1～2号棟）、24 区界団地（うち8戸）、 25 川井団地、26 江繋団地 <b>【災害公営住宅】</b> 全ての住宅	1,025戸
改善	個別改善	<b>【市営住宅】</b> 7 西ヶ丘団地（3.4号棟）	48戸
	全面的改善	該当なし	0戸
建替		<b>【市営住宅】</b> 13 松原団地、14 日向団地、15 桜木団地、16 刈屋団地、 17 和美団地、18 刈屋日向団地、19 八坂団地、20 墓目団地、 21 墓目第2団地、22 飛の沢団地、23 飛の沢第2団地	20戸
管理戸数 合計			1,093戸
用途廃止、 優先用途廃止		<b>【市営住宅】</b> 1 中里団地（旧2～旧6.15号棟）、3 佐原団地（11～17号棟）、 4 八木沢団地、6 日の出町団地（3-1～3-5号棟）、8 高浜、 9 津軽石、10 赤前、11 新田平団地、12 長内団地、 24 区界団地（うち24戸）	300戸

## (4) 選定結果

これまでの1～3次判定結果は、次のとおりです。

表 3-2-16 事業手法の選定結果 1/2

住宅種別	地区名	住宅名	棟番号	1次判定結果	2次判定結果	3次判定結果	判定変更の理由		
市営	宮古	中里団地	旧2～旧6	優先建替、 又は優先用途廃止	優先用途廃止	優先用途廃止	-		
市営	宮古	中里団地	1～6	維持管理 又は用途廃止	維持管理	維持管理	-		
市営	宮古	中里団地	15	優先建替、 又は優先用途廃止	優先用途廃止	優先用途廃止	-		
市営	宮古	山口団地	3、4、7、8、10	維持管理	維持管理	維持管理	-		
市営	宮古	山口団地	5、6、9、11、12	維持管理 又は用途廃止	維持管理	維持管理	-		
市営	宮古	山口団地	13～17	改善、建替、 又は用途廃止	改善	維持管理	将来の需要戸数を見据えて、改善せず維持管理するため		
市営	宮古	佐原団地	1、2	維持管理 又は用途廃止	維持管理	維持管理	-		
市営	宮古	佐原団地	11～17	優先建替、 又は優先用途廃止	優先用途廃止	優先用途廃止	-		
市営	宮古	八木沢団地	1～8、10～20	優先建替、 又は優先用途廃止	優先用途廃止	優先用途廃止	-		
市営	宮古	八木沢団地	21～24	改善、建替、 又は用途廃止	改善	維持管理	将来の需要戸数を見据えて、改善せず維持管理するため		
市営	宮古	館合	-	改善、建替、 又は用途廃止	改善	維持管理	将来の需要戸数を見据えて、改善せず維持管理するため		
市営	宮古	日の出町団地	1、2	改善、建替、 又は用途廃止	改善	維持管理	将来の需要戸数を見据えて、改善せず維持管理するため		
市営	宮古	日の出町団地	3-1～3-5	改善、建替、 又は用途廃止	用途廃止	用途廃止	-		
市営	宮古	西ヶ丘団地	1、2	改善、建替、 又は用途廃止	改善	維持管理	個別改善実施済みのため		
			3、4			個別改善 (脱炭素社会対応型・長寿命化型)	-		
市営	宮古	高浜	1、2	優先建替、 又は優先用途廃止	優先用途廃止	優先用途廃止	-		
市営	宮古	津軽石	1、2	優先建替、 又は優先用途廃止	優先用途廃止	優先用途廃止	-		
市営	宮古	赤前	1～3	優先建替、 又は優先用途廃止	優先用途廃止	優先用途廃止	-		
市営	田老	新田平団地	1～14	優先建替、 又は優先用途廃止	優先用途廃止	優先用途廃止	-		
市営	田老	長内団地	1～4	改善、建替、 又は用途廃止	用途廃止	用途廃止	-		
市営	新里	松原団地	1～5	優先建替、 又は優先用途廃止	優先建替	新里地区で 計20戸建替	計画期間内に耐用年限を迎え、新里地区で集約的に建替 えとするため		
市営	新里	日向団地	1～6	優先建替、 又は優先用途廃止	優先建替				
市営	新里	桜木団地	1～5	優先建替、 又は優先用途廃止	優先建替				
市営	新里	刈屋団地	-	改善、建替、 又は用途廃止	建替				
市営	新里	和美団地	1～5	改善、建替、 又は用途廃止	建替				
市営	新里	刈屋日向団地	-	改善、建替、 又は用途廃止	建替				
市営	新里	八坂団地	1～3	優先建替、 又は優先用途廃止	優先建替				
市営	新里	八坂団地	13～17	維持管理 又は用途廃止	維持管理				
市営	新里	藁目団地	1～5	優先建替、 又は優先用途廃止	優先建替				
市営	新里	藁目第2団地	-	改善、建替、 又は用途廃止	建替				
市営	新里	飛の沢団地	-	改善、建替、 又は用途廃止	建替				
市営	新里	飛の次第2団地	-	改善、建替、 又は用途廃止	建替				
市営	川井	区界団地	うち8戸	改善、建替、 又は用途廃止	建替			維持管理	事業費の平準化を図り、次期計画期間に建替えを実施す るため
			うち24戸					用途廃止	住民意向調査結果を踏まえ、用途廃止とする。
市営	川井	川井団地	1～10	維持管理 又は用途廃止	維持管理	維持管理	-		
市営	川井	江繁団地	-	維持管理 又は用途廃止	維持管理	維持管理	-		

表 3-2-17 事業手法の選定結果 2/2

住宅種別	地区名	住宅名	棟番号	1次判定結果	2次判定結果	3次判定結果	判定変更の理由
災害公営	宮古	高浜	1、2	維持管理 又は用途廃止	維持管理	維持管理	-
災害公営	宮古	近内	1、2	維持管理 又は用途廃止	維持管理	維持管理	-
災害公営	宮古	崎山	1	維持管理 又は用途廃止	維持管理	維持管理	-
災害公営	宮古	日の出町	1～6	維持管理 又は用途廃止	維持管理	維持管理	-
災害公営	宮古	和見町	1	維持管理 又は用途廃止	維持管理	維持管理	-
災害公営	宮古	西ヶ丘	1	維持管理 又は用途廃止	維持管理	維持管理	-
災害公営	宮古	西町	1	維持管理 又は用途廃止	維持管理	維持管理	-
災害公営	宮古	黒田町	1	維持管理 又は用途廃止	維持管理	維持管理	-
災害公営	宮古	本町	1	維持管理 又は用途廃止	維持管理	維持管理	-
災害公営	宮古	金浜	1、2	維持管理 又は用途廃止	維持管理	維持管理	-
災害公営	宮古	港町	1	維持管理 又は用途廃止	維持管理	維持管理	-
災害公営	宮古	上村	1	維持管理 又は用途廃止	維持管理	維持管理	-
災害公営	宮古	山口	1	維持管理 又は用途廃止	維持管理	維持管理	-
災害公営	宮古	赤前	1～7	維持管理 又は用途廃止	維持管理	維持管理	-
災害公営	宮古	津軽石	1	維持管理 又は用途廃止	維持管理	維持管理	-
災害公営	宮古	重茂	1～4	維持管理 又は用途廃止	維持管理	維持管理	-
災害公営	田老	田老三王	1～8	維持管理 又は用途廃止	維持管理	維持管理	-
災害公営	田老	田老三王	9～10	維持管理 又は用途廃止	維持管理	維持管理	-
災害公営	田老	田老	1	維持管理 又は用途廃止	維持管理	維持管理	-

### 3-3 事業の実施方針

#### 3-3-1 点検の実施方針

##### (1) 点検の基本的な考え方

点検は、市営住宅等ストックの安全性の確保と機能の適正な維持を目的とします。定期点検及び日常点検を計画的に実施し、その結果を修繕計画や長寿命化対策の基礎データとして活用します。

##### (2) 定期点検の実施方針

定期点検は、施設の劣化状況を詳細に把握し、将来の修繕計画の基礎データとするための点検です。

法定点検の対象となっている住棟は、建築基準法 12 条に基づき、適切な項目・頻度で点検を継続して実施します。法定点検の対象外となっている住棟に対しては、同法の規定に準じ、法定点検と同等の点検基準（項目・頻度）で点検を実施します。（これらをあわせて「定期点検」という）

また、住宅内部への立ち入りが必要な共用部分（バルコニー等）及び入居者の安全性に直結する専用部分の設備については、入退去時の機会を活用し、点検記録を確実に蓄積します。

##### 法定点検

建築基準法(法第 12 条)では、一定以上の規模の建築物の敷地、構造、昇降機及び建築設備について、定期的に損傷、腐食その他劣化の状況を点検することを義務付けています。

##### (3) 日常点検の実施方針

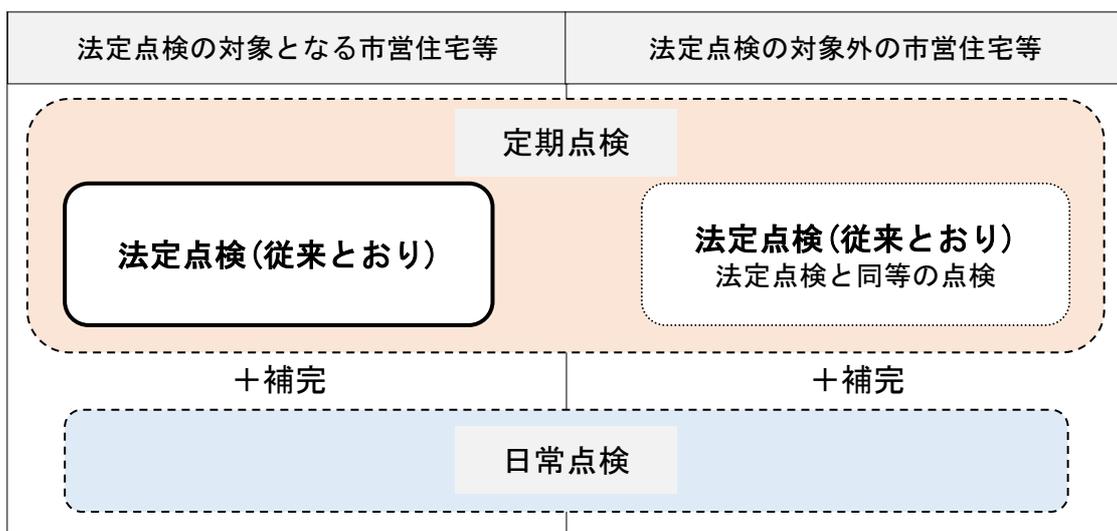
日常点検は、施設及び設備の機能維持と入居者の安全性確保のため、不具合への迅速な対応を目的として実施します。目視可能な部位を中心に、年間を通じて計画的に実施します。

法定点検の点検項目には含まれませんが、市営住宅等ストックの適切な維持管理のため状況把握が必要な施設・設備（遊具、外構、自転車置き場等）については、日常点検においてその状態を確認し、記録します。

##### 日常点検

日常点検は、年 1 回程度、「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 住宅総合整備課）」に則り実施するもので、建築基準法 12 条で規定する有資格者以外による実施も可能です。

図 3-3-1 定期点検・日常点検の位置づけ



参考資料：「公営住宅等日常点検マニュアル」

#### **(4) 点検結果の活用**

点検結果は、市営住宅等ストックの適切な修繕・維持管理、長寿命化計画における修繕・改善計画の検討、及び次期点検の効率化のための基礎データとして活用します。

### **3-3-2 計画修繕等の実施方針**

#### **(1) 計画修繕の基本的な考え方**

計画修繕は、「維持管理」または「改善」と判定された住宅の継続的な機能維持と安全性確保を目的として、経年劣化に伴う老朽化した施設や設備等の原状回復を行います。計画修繕の実施にあたっては、修繕周期表（表 3-3-1～表 3-3-4）を標準的な目安として修繕時期を設定します。

#### **(2) 点検結果に基づく修繕計画**

計画修繕の実施時期や優先度の決定にあたっては、定期点検及び日常点検の結果を活用し、実態に即した計画を策定します。老朽化が確認された場合は、老朽化の度合いや緊急度及び危険度に応じた客観的な優先順位を設定し、実施時期を検討します。建物の安全性が確認され、劣化が軽微または劣化が見られない場合には、他の団地との工事時期の平準化及びLCC縮減の視点から、修繕時期の延期を検討します。なお、住戸内の修繕については、原則として入居者が退去した後に点検及び修繕を行います。

#### **(3) 計画修繕の効率化とコスト縮減**

工事の効率化と費用の削減を図るため、工事時期の近い修繕内容、または建設年代・住棟タイプが同じ住棟の工事時期を調整し、工事を一括で発注・実施することで効率化を図ります。また、改善工事（個別改善）の実施時期と近接する場合は、当該改善事業に合わせて計画修繕を同時に実施することにより、相乗的な工事の効率化と費用削減を図ります。

表 3-3-1 修繕周期表 1/4

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
1 屋根防水										
①屋上防水 (保護防水)	屋上、塔屋、ルーフバルコニー	補修	12年	伸縮目地の打替、保護コンクリート部分補修	③			○		
		修繕	24年	下地調整の上、露出防水(かぶせ方式)	③			○		
②屋上防水 (露出防水)	屋上、塔屋	修繕	12年	塗膜防水の上保護塗装(かぶせ方式)	③			○		
		撤去・新設	24年	既存防水層全面撤去の上下地調整、露出アスファルト防水等	③			○		
③傾斜屋根	屋根	補修	12年	下地調整の上保護塗装	③			○		
		撤去・葺替	24年	既存屋根材を全面撤去の上下地補修、葺替え	③			○		
④庇・笠木等 防水	庇天端、笠木天端、パラペット天端・アゴ、架台天端等	修繕	12年	高圧洗浄の下地調整、塗膜防水等	③			○		
2 床防水										
①バルコニー 床防水	バルコニーの床 (側溝、幅木を含む)	修繕	18年	高圧洗浄の上下地調整、塗膜防水等	②			○		
②開放廊下・ 階段等床防水	開放廊下・階段の床 (側溝、巾木を含む)	修繕	18年	高圧洗浄の上下地調整、塗膜防水等	②			○		
3 外壁塗装等										
①コンクリート 補修	外壁、屋根、床、手すり壁、軒天 (上げ裏)、庇等(コンクリート、モルタル部分)	補修	18年	ひび割れ、浮き、欠損、鉄筋の発錆、モルタルの浮き等の補修	②	○		○		
②外壁塗装	外壁、手すり壁等	塗替	18年	高圧洗浄の上下地処理、仕上塗材塗り等	②	○		○		○
③軒天塗装	開放廊下・階段、バルコニー等の軒天 (上げ裏)部分	塗替	18年	高圧洗浄の上下地処理、仕上塗材塗り等	②	○		○		○
④タイル張 補修	外壁・手すり壁等	補修	18年	欠損、浮き、剥離、ひび割れの補修、洗浄	②	○		○		○
⑤シーリング	外壁目地、建具周り、スリーブ周り、部材接合部等	打替	18年	既存シーリング材を全面撤去の上、下地処理、打替え	②	○		○		
4 鉄部塗装等										
①鉄部塗装 (雨掛かり 部分)	(鋼製)開放廊下・階段、バルコニーの手すり	塗替	6年	下地処理の上、塗装	-			○		
	(鋼製)屋上フェンス、設備機器、立て樋・支持金物、架台、避難ハッチ、マンホール蓋、隔て板枠、物干金物等	塗替	6年	下地処理の上、塗装	-			○		
	屋外鉄骨階段、自転車置場、遊具、フェンス	塗替	6年	下地処理の上、塗装	-			○		
②鉄部塗装 (非雨掛かり 部分)	(鋼製)住戸玄関ドア	塗替	6年	下地処理の上、塗装	③			○		
	(鋼製)共用部分ドア、メーターボックス扉、手すり、照明器具、設備機器、配電盤類、屋内消火栓箱等	塗替	6年	下地処理の上、塗装	③			○		
③非鉄部 塗装	(アルミ製・ステンレス製等) サッシ、面格子、ドア、手すり、 避難ハッチ、換気口等	清掃	18年	洗浄の上、コーティング	-			○		
	(ボード、樹脂、木製等) 隔て板・エアコンスリーブ・雨樋等	塗替	18年	下地処理の上、塗装	-			○		
5 建具・金物等										
①建具関係	住戸玄関ドア、共用部分ドア、自動ドア	点検・調整	12年	動作点検、金物(丁番、ドアチェック等)の取替等	③	○				
		取替	36年	撤去又はかぶせ工法	③	○				
	窓サッシ、面格子、網戸、シャッター	点検・調整	12年	動作点検、金物(戸車、クレセント、ビート等)の取替等	③	○				
		取替	36年	撤去又はかぶせ工法	③	○				

表 3-3-2 修繕周期表 2/4

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
②手すり	開放廊下・階段、バルコニーの手すり、防風スクリーン	取替	36年	全部撤去の上、アルミ製手すりに取替	③	○				
③屋外鉄骨階段	屋外鉄骨階段	補修	12年	点検、腐食部板金溶接補修、踏板交換等	③	○				
		取替	36年	全部撤去の上、取替	③	○				
④金物類 (集合郵便受等)	集合郵便受、掲示板、宅配ロッカー等	取替	24年	取替	③				○	
	笠木、架台、マンホール蓋、階段ノンスリップ、避難ハッチ、タラップ、排水金物、室名札、立樋・支持金物、隔て板、物干金物、スリーブキャップ等	取替	24年	取替	③	○				
	屋上フェンス等	取替	36年	全部撤去の上、アルミ製フェンスに取替	③	○				
⑤金物類 (メーターボックス扉等)	メーターボックスの扉、パイプスペースの扉等	取替	36年	撤去又はかぶせ工法	③				○	
6 共用内部										
①共用内部	管理員室、集会室、内部廊下、内部階段等の壁、床、天井	張替・塗替	12年	床・壁・天井の塗替、張替等	③					○
	エントランスホール、エレベーターホールの壁、床、天井、	張替・塗替	12年	床・壁・天井の塗替等	③					○
7 給水設備										
①給水管	共用給水立て管 専用給水枝管	取替	20年	硬質塩化ビニル管 亜鉛メッキ鋼管	① ⑤	○				
		取替	35年	硬質塩化ビニルライニング鋼管(コア継手)	①	○				
		取替	40年	ステンレス鋼管	⑥	○				
	水道メーター	取替	8年	支給品	-	○				
②貯水槽	受水槽、高置水槽	取替	25年	FRP製	③	○				
③給水ポンプ	揚水ポンプ、加圧給水ポンプ、直結増圧ポンプ	補修	8年	オーバーホール	③	○				
		取替	15年		③	○				
8 排水設備										
①雑排水管 (屋内)	共用雑排水立て管 専用雑排水枝管	取替	20年	配管用炭素鋼鋼管	①	○				
		取替	30年	タールエポキシ塗装鋼管 排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管 排水用硬質塩化ビニル管 耐火2層管	① ④ ⑤	○				
②汚水管 (屋内)	共用汚水立て管 専用汚水枝管	取替	30年	配管用炭素鋼鋼管 タールエポキシ塗装鋼管 排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管 排水用硬質塩化ビニル管 耐火2層管	① ④ ⑤	○				
		取替	50年	鑄鉄管	①	○				
③排水管 (屋外)	屋外排水管	取替	25年	排水用硬質塩化ビニル管	①	○				
		取替	30年	ヒューム管	④	○				
④雨水樋	立て樋	取替	30年	硬質塩化ビニル管	③	○				
⑤排水ポンプ	排水ポンプ	補修	8年	オーバーホール	③	○				
		取替	15年		③	○				
9 ガス設備										
①ガス管 (屋内)	ガス管	取替	30年	配管用炭素鋼鋼管	⑥	○				
	ガスメーター	取替	10年		-	○				
②ガス管 (屋外)		取替	20年	配管用炭素鋼鋼管	①	○				
		取替	50年	被覆鋼管 ポリエチレン管	①	○				

表 3-3-3 修繕周期表 3/4

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

表 3-3-4 修繕周期表 4/4

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
1.7 仮設工事										
①共通仮設		仮設	18年	仮設事務所、資材置き場等	—					
②直接仮設		仮設	18年	枠組足場、養生シート等	—					
1.8 専用部分										
①住設機器	浴室ユニット	取替	25年		①				○	
②設備機器	分電盤	取替	15年		①	○				
	給湯・暖房器、バランス釜	取替	15年		①				○	
	換気扇	取替	20年		①				○	

参照文献凡例

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

出典：公営住宅長寿命化計画策定指針（改定）平成28年8月－国土交通省

### 3-3-3 改善事業の実施方針

#### (1) 改善事業の基本的な考え方

改善事業は、「改善」と判定された住宅の長期的な活用を可能にすることを目的として、建物の耐久性、居住水準、機能性を向上させます。改善にあたっては、長寿命化型の個別改善を原則として実施し、一部の団地においては脱炭素社会対応型の個別改善を実施します。

なお、改善事業の実施にあたっては、建物・設備の老朽度、社会的要請（環境負荷低減等）、財政状況を総合的に勘案し、事業の優先度を設定した上で、計画的かつ段階的に実施します。

#### (2) 改善事業の類型

##### ① 長寿命化型改善

居住性・安全性等が確保されている住宅について、建物の耐久性向上、LCC 縮減、及び維持管理の容易性向上を目的とした個別改善を実施します。

##### ② 脱炭素社会対応型改善

地球温暖化対策及び環境負荷の低減に貢献するため、省エネルギー性能の向上や、再生可能エネルギー設備の設置などを目的とした個別改善を実施します。

#### (3) 改善事業の対象項目

改善事業の具体的な対象項目は、住戸、共用部、屋外・外構の各部位について表 3-3-5 に示すとおりとします。

表 3-3-5 改善事業の対象項目

	住戸改善	共用部改善	屋外・外構改善
長寿命化型改善	<ul style="list-style-type: none"><li>・浴室の防水性向上に資する工事</li><li>・配管の耐久性向上に資する工事 等</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>・躯体・屋上・外壁・配管の耐久性向上</li><li>・避難施設の耐久性向上 等</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>・配管の耐久性・耐食性向上に資する工事 等</li></ul>
脱炭素社会対応型改善	<ul style="list-style-type: none"><li>・内壁の断熱性向上に資する工事</li><li>・開口部（窓）の二重サッシ化 等</li></ul>		<ul style="list-style-type: none"><li>・外壁の断熱性向上に資する工事 等</li></ul>

#### (4) 計画期間中に改善事業を実施する団地

計画期間中の改善事業は、以下の市営住宅において実施します。

表 3-3-6 計画期間中に改善事業を実施する団地

団地名	長寿命化型改善事業	脱炭素社会対応型改善事業
【市営住宅】 7 西ヶ丘団地 (3号棟)	給水設備改修 (2027 (令和9) 年度予定)	
【市営住宅】 7 西ヶ丘団地 (4号棟)	外壁改修工事 (2026 (令和8) 年度予定) 給水設備改修 (2027 (令和9) 年度予定)	断熱リフォーム (2026 (令和8) 年度予定)
【市営住宅】 7 西ヶ丘団地 (集会所)	外壁改修工事 (2026 (令和8) 年度予定)	

### 3-3-4 建替事業の実施方針

#### (1) 建替事業の基本的な考え方

建替事業は、人口減少や将来の市営住宅等の需要減少を見据え、管理戸数の適正規模化を図ることを基本とします。管理戸数の適正化を行うにあたっては、単に市全体の需要予測に基づくだけでなく、地域コミュニティの維持といった地域の特性と役割を考慮し、集約や建替の必要性を判断することとします。

なお、新里地区の市営住宅については、中長期的な需要戸数を見据え、地区内に分散する市営住宅を集約し、管理戸数を減らして20戸程度建替することとします。

#### (2) 計画期間中に建替事業を実施する団地

計画期間中の建替事業は、以下の市営住宅において実施します。

表 3-3-7 計画期間中に建替事業を実施する団地

団地名	
【市営住宅】 13 松原団地、14 日向団地、15 桜木団地、 16 刈屋団地、17 和美団地、 18 刈屋日向団地、19 八坂団地、 20 墓目団地、21 墓目第2団地、 22 飛の沢団地、23 飛の沢第2団地 <hr/> 計 124 戸	
	新里地区内に建替 <hr/> 計 20 戸

### 3-3-5 用途廃止の実施方針

#### (1) 用途廃止の基本的な考え方

「用途廃止」または「優先用途廃止」と判定された団地については、長期的な視点に基づき、計画的かつ段階的に用途廃止を推進し、市営住宅等ストックの最適化を図ります。

#### (2) 用途廃止に向けた進め方

- ・用途廃止対象団地においては、新規入居を停止し、退去後の住戸を政策空家として管理しながら、計画的に団地の空家化を進めます。
- ・団地の集約や建替に伴い移転を行う場合は、移転先の確保及び入居者の移転を完了させた後に、用途廃止手続きを実施します。
- ・用途廃止後の解体、譲渡、または他用途への転用等については、入居者の意向や地域のまちづくり方針等との整合を図り、総合的に検討します。

#### (3) 入居世帯への支援と対応

- ・集約や建替の事業に伴い移転が必要となる世帯に対しては、入居者保護の観点から、計画内容及び移転手続きに関する住民説明会を開催するなど、適切な情報を提供します。
- ・個別の生活状況やニーズに対応した移転先を検討するため、希望移転先の意向調査を実施し、円滑な移転を支援します。

#### (4) 計画期間中に用途廃止を実施する団地

計画期間中の用途廃止は、以下の市営住宅において実施します。

表 3-3-8 計画期間中に用途廃止を実施する団地

団 地 名
【市営住宅】 1 中里団地（旧 2～旧 6.15 号棟）、3 佐原団地（11～17 号棟）、 4 八木沢団地（1～8.10～20 号棟）、6 日の出町団地（3-1～3-5 号棟）、8 高浜、 9 津軽石、10 赤前、11 新田平団地、12 長内団地、24 区界団地（うち 24 戸）

## 第4章 長寿命化のための事業実施予定

計画期間内に実施する計画修繕・改善・建替等の事業実施予定は、次のとおりです。

【様式1】 計画修繕・改善事業の実施予定一覧

【様式2】 新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

【様式3】 共同施設に係る事業の実施予定一覧(集会所・遊具等)

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名：岩手県宮古市

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		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	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035				
市営住宅 西ヶ丘団地	3	24	中耐	S60	2026		2026	改善 (長寿命化型)											2,316	
市営住宅 西ヶ丘団地	4	24	中耐	S61	2026		改善 (長寿命化型+ 脱炭素社会対応型)	改善 (長寿命化型)											2,060	

【様式2】新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

事業主体名： 岩手県宮古市

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			
松原団地住宅	1	4	簡平	1965		2026	2035年度までに 実施予定	計20戸LCC 16,477	新里地区で 計20戸建替
松原団地住宅	2	4	簡平	1965		2026			
松原団地住宅	3	4	簡平	1965		2026			
松原団地住宅	4	4	簡平	1965		2026			
松原団地住宅	5	4	簡平	1965		2026			
日向団地	1	5	簡平	1971		2026			
日向団地	2	3	簡平	1971		2026			
日向団地	3	3	簡平	1971		2026			
日向団地	4	3	簡平	1971		2026			
日向団地	5	3	簡平	1971		2026			
日向団地	6	3	簡平	1971		2026			
桜木団地	1	4	簡平	1978		2026			
桜木団地	2	4	簡平	1978		2026			
桜木団地	3	4	簡平	1978		2026			
桜木団地	4	4	簡平	1978		2026			
桜木団地	5	4	簡平	1978		2026			
刈屋団地	-	1	木二	1988		2026			
刈屋団地	-	1	木二	1988		2026			
刈屋団地	-	1	木二	1988		2026			
刈屋団地	-	1	木二	1988		2026			
刈屋団地	-	1	木二	1988		2026			
和美団地	1	1	木一	1989		2026			
和美団地	2	1	木一	1989		2026			
和美団地	3	1	木一	1988		2026			
和美団地	4	1	木一	1988		2026			
和美団地	5	1	木一	1988		2026			
刈屋日向団地	-	1	木二	1991		2026			
刈屋日向団地	-	1	木二	1991		2026			
刈屋日向団地	-	1	木二	1991		2026			
刈屋日向団地	-	1	木二	1991		2026			
八坂団地	1	4	簡平	1966		2026			
八坂団地	2	4	簡平	1966		2026			
八坂団地	3	4	簡平	1966		2026			
八坂団地	13	1	木二	1996		2026			
八坂団地	14	1	木二	1996		2026			
八坂団地	15	1	木二	1996		2026			
八坂団地	16	1	木二	1996		2026			
八坂団地	17	1	木二	1996		2026			
墓目団地	1	4	簡平	1972		2026			
墓目団地	2	4	簡平	1972		2026			
墓目団地	3	4	簡平	1972		2026			
墓目団地	4	4	簡平	1972		2026			
墓目団地	5	4	簡平	1972		2026			
墓目第2団地	-	1	木一	1989		2026			
墓目第2団地	-	1	木一	1989		2026			
墓目第2団地	-	1	木一	1989		2026			
飛の沢団地	-	1	木一	1990		2026			
飛の沢団地	-	1	木一	1990		2026			
飛の沢団地	-	1	木一	1990		2026			
飛の沢団地	-	1	木一	1990		2026			
飛の沢団地	-	1	木一	1990		2026			
飛の沢第2団地	-	1	木二	1994		2026			
飛の沢第2団地	-	1	木二	1994		2026			
飛の沢第2団地	-	1	木二	1994		2026			
飛の沢第2団地	-	1	木二	1994		2026			
飛の沢第2団地	-	1	木二	1994		2026			

注) 新里地区内の住宅は、非現地に20戸建替を行う予定です。  
建替後の建物は「木造平屋1戸建て」と仮定しますが、LCC算定上「中耐階段室型」を選択し算定を行っています。



## 第5章 LCCとその縮減効果の算出

新指針に示されている LCC 算出の考え方にに基づき、LCC 算定プログラムを活用して、「新規整備事業及び建替事業」と判定した住棟における LCC 及び、「長寿命化型改善事業、全面的改善事業」と判定した住棟における LCC の縮減効果を算出します。

### 5-1 新規整備事業及び建替事業における LCC

3次判定の結果、「新規整備」の団地はないため、「建替事業」判定した住棟における LCC を確認します。

表 5-1-1 建替事業の LCC の算出

団地名	戸数	構造	建設年度	LCC(千円/年)
新里地区内の団地	20	木一	R17年度までに実施予定	16,477

※建替後の建物は「木造平屋1戸建」と仮定します。

※表中の LCC は、建替する 20 戸の累計年間 LCC を示しており、以下の手順で算出しています。

- ① 1戸あたりの LCC : 24,715,200 円
- ② 1戸あたりの年間 LCC : ① ÷ 30年(耐用年数) = 823,840 円/戸・年
- ③ 20戸の累計年間 LCC : ② × 20戸 = 16,476,800 円/年 (16,477 千円/年)

### 5-2 改善事業における LCC の縮減効果

3次判定の結果、「全面的改善事業」と判定した団地はないため、「長寿命化型改善事業」と判定した住棟の LCC の縮減効果を確認します。

以下の設定条件において、各住棟における改善の内容で長寿命化改善事業を実施する場合としない場合の「建設から次回の建替までに要する年当たりのコスト」を算定し、それらのコストを比較して縮減効果の有無を判断します。「LCC 縮減効果」がプラス(1円以上)であれば、改善事業への投資が適切であると判断します。

表 5-2-1 改善事業の LCC 算定における条件

条件区分	条件
A: 計画前	耐火構造の住棟を 50 年間活用する前提で、活用期間(過去及び将来)における「修繕費」と「建設費(推定再建築費)」で構成する年間の平均コスト
B: 計画後	耐火構造の住棟を 70 年間活用する前提で、活用期間における「改善事業費」と過去及び将来における「修繕費」及び「活用期間終了時点での建設費(推定再建築費)」で構成する年間の平均コスト
年平均改善額	A-B で求められる長寿命化改善事業の効果額(実施時期の異なる事業の費用と便益を比較するため、現在価値で算出)

表 5-2-2 改善事業(長寿命化型)の LCC 縮減額の算出

団地名	戸数	構造	建設年度	LCC 縮減効果(千円/年)	縮減効果
西ヶ丘団地 (3号棟)	24	耐火	S60	2,316	あり
西ヶ丘団地 (4号棟)	24	耐火	S61	2,060	あり