

# 東北町公営住宅等長寿命化計画 令和4(2022)年度改訂版 概要版

## 1. 公営住宅等長寿命化計画の背景と目的

〈前回の計画書期間（平成23～32(2011～2020)年度）〉

老朽化した水喰団地の用途廃止、他の団地の適切な維持管理をしてきた。

〈背景〉

- ・空き家がみられる団地や耐用年限を迎える住棟がある。
- ・少子高齢化や人口減少の一層の進行。
- ・全国各地における大規模な自然災害の発生等。
- ・今後の公営住宅等のニーズを適切に把握。

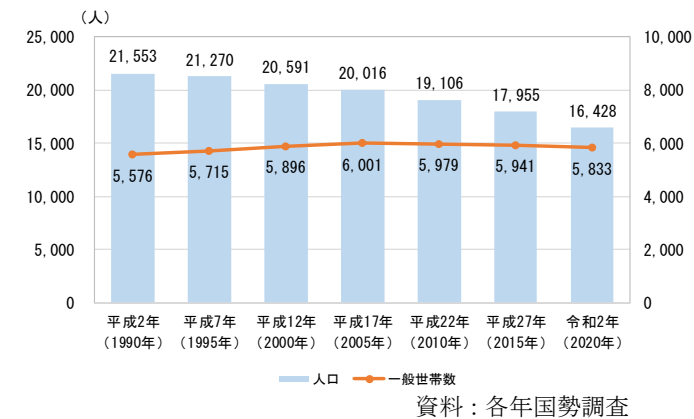
〈目的〉

公営住宅等の適正な管理運営のあり方及び良質なストックの活用と長寿命化に向けた効果的な取組等を明確にする。

## 2. 東北町の現況把握

〈人口・世帯数の減少〉

- ・人口は、一貫して減少が続き、令和2(2020)年現在では約16,000人となっている。
- ・世帯数は、平成17(2005)年をピークに減少傾向にある。



〈一般世帯数の住宅の所有関係〉

- ・本町の傾向として、「持ち家」8割、「公営・都市機構・公社の借家」3割で横ばいとなっている。
- ・一方「民営借家」は年々増加している。

〈年間収入階級別の住宅の所有関係〉

県と比べ比較的年収の低い世帯でも「持ち家」の傾向がある。

## 3. 東北町の公営住宅等の概要

令和4(2022)年9月現在で、公営住宅等を4団地99棟182戸管理しており、各団地に集会所と児童遊園をそれぞれ管理している。

No.	団地名	管理棟数 (棟)	管理戸数 (戸)	入居戸数			入居率
				入居戸数	空家戸数	政策空家	
1	栄団地	50	50	47	3	0	94.0%
2	丘ノ上団地	4	54	46	8	0	85.2%
3	朝日団地	20	38	32	6	0	84.2%
4	みどりヶ丘団地	25	40	39	1	0	97.5%
合計		99	182	164	18	0	90.1%

## 4. 公営住宅等に関する課題の整理

課題1 高齢入居者が住みやすい居住環境の形成が求められる

課題2 安心して暮らせる住宅確保への対応が求められる

課題3 長期的に活用するための適切な維持管理が求められる

## 5. 長寿命化に関する基本方針

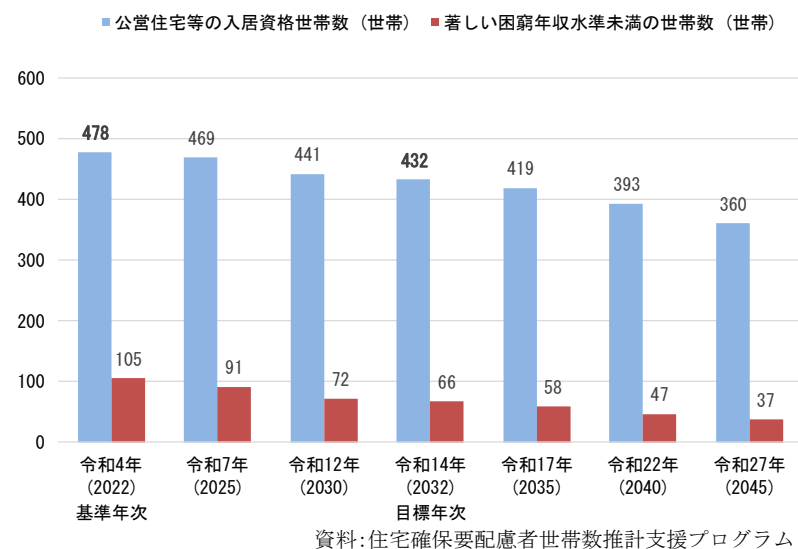
方針1 高齢入居者の暮らしに配慮した機能整備の検討

方針2 入居者の適正化による安定した住宅提供の継続

方針3 ストックの状態把握・適切な維持管理の実施

## 6. 長寿命化計画の対象と事業手法の選定 (基準年次：令和4(2022)年 目標年次：令和14(2023)年)

〈公営住宅の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計〉  
需要は将来的に一貫して減少傾向で推移している。



〈目標管理戸数の推計〉

上記の推計結果を基に、

- ・公営住宅の入居資格世帯数は、基準年次の478世帯から目標年次の432世帯に減少しており、「9.62%減少」している。
- ・この減少率を考慮し、目標年次の目標管理戸数を145戸とする。

- ・40年後には今の管理戸数182戸の約半数の90戸の需要となる。
- ・需要にあった適切な戸数を維持管理する必要がある。

	令和14年 (2032)	令和24年 (2032)	令和34年 (2032)	令和44年 (2032)
目標管理戸数 (戸)	145	128	108	90

〈事業手法判定結果 (本計画期間10年間)〉

事業手法	団地名	戸数
新規整備		0戸
維持管理	栄団地、朝日団地 みどりヶ丘団地	128戸
	改善	
個別改善	丘ノ上団地	54戸
全面的改善		0戸
建替		0戸
用途廃止		0戸
合計		182戸

〈長期的な管理の方向性〉

団地名	今後の方向性
栄団地	継続管理する。 既に「長寿命化型改善」は行っているため、適切に「維持管理」しつつ、将来的には「建替」する。「建替」する際は、将来の需要を見据えた管理戸数を考慮した戸数とする。
丘ノ上団地	当面管理する。 「長寿命化型改善」を行い、耐用年限が経過するまで適切に「維持管理」しつつ、将来的には需要を見据えた管理戸数の適正化のため「用途廃止・解体」する。
朝日団地	継続管理する。 今後、「長寿命化型改善」を行い、適切に「維持管理」しつつ、将来的には「建替」する。「改善・建替」する際は、将来の需要を見据えた管理戸数を考慮した戸数とする。
みどりヶ丘団地	継続管理する。 今後、「長寿命化型改善」を行い、適切に「維持管理」しつつ、将来的には「建替」する。「改善・建替」する際は、将来の需要を見据えた管理戸数を考慮した戸数とする。