

横手市営住宅等長寿命化計画（概要版）

■横手市営住宅等長寿命化計画の背景・目的

本市の管理する公営住宅（以下「市営住宅」という。）、特定公共賃貸住宅、定住促進住宅及び単独住宅（以下「市営住宅等」という。）は、昭和55年以前に供給された旧耐震設計基準の住宅が全体戸数の約4割を占めています。財政面の課題もある中で、更新期を迎えつつある大量の市営住宅等ストックの更新を効率的かつ円滑に行い、市営住宅等の需要に的確に対応することが求められています。

このような状況を踏まえると、一定の住宅性能を備えた住棟については、「予防保全的な管理や修繕」を適切に実施して建物の長寿命化を図り、更新コストの削減と事業の平準化に努める取り組みが不可欠です。

また、人口減少や少子高齢化など、市営住宅等を取り巻く状況も変化しているため、中長期的な観点から管理戸数の目標を設定し、市営住宅等を的確に供給していくことも求められています。

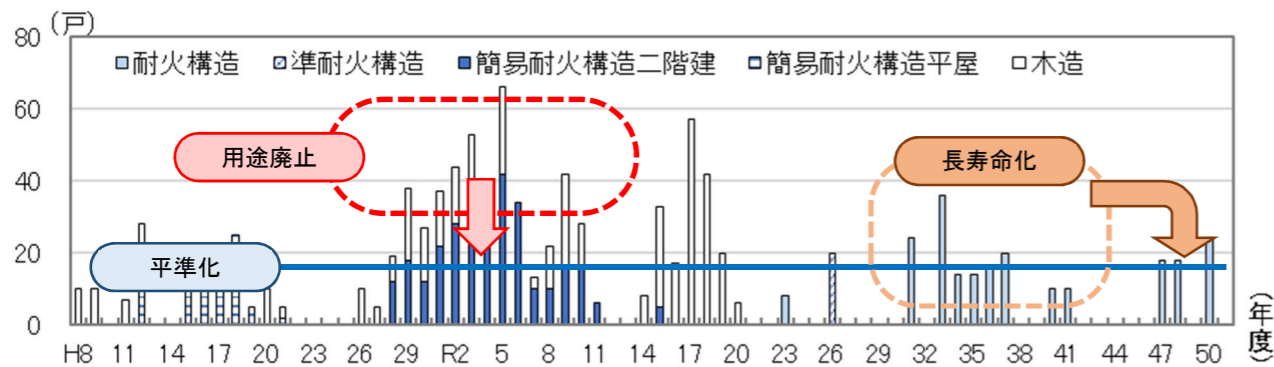


図 建替戸数の平準化イメージ

※図に示す構造は以下の分類による。耐火構造（耐火）：「公営住宅法施行令」第1条第1項に規定するもの。準耐火構造（準耐火）：同令第1条第2項イに規定するもの。簡易耐火構造二階建（簡二）：同令第1条第2項ロに規定するものうち二階建のもの。簡易耐火構造平屋（簡平）：同令第1条第2項ロに規定するものうち平屋のもの。木造：木造のうち同令第1条第1項及び第2項に規定する構造以外のもの。

■計画期間

10年間【平成30年度から令和9年度まで】

本計画の期間は10年間とし、社会情勢の変化、事業の進捗状況などに応じ、適宜計画内容の変更を行います。

■市営住宅等の状況

- 本市には、市営住宅が37団地・401棟・970戸、特定公共賃貸住宅が4団地・17棟・40戸、定住促進住宅が1団地・11棟・20戸、単独住宅が1団地・2棟・8戸あり、全体で43団地・431棟・1,038戸の市営住宅等が整備されています。
- 戸数別で全体の約4割が昭和55年以前の旧耐震設計基準で建設されています。

表 建設年度別の管理棟数及び戸数

建設年度	棟数	戸数
昭和45（1970）年以前	42棟（9.7%）	55戸（5.3%）
昭和46（1971）年～昭和55（1980）年	79棟（18.3%）	353戸（34.0%）
昭和56（1981）年～平成2（1990）年	107棟（24.8%）	261戸（25.1%）
平成3（1991）年～平成12（2000）年	99棟（23.0%）	191戸（18.4%）
平成13（2001）年以降	104棟（24.1%）	178戸（17.1%）
合計	431棟（100.0%）	1,038戸（100.0%）

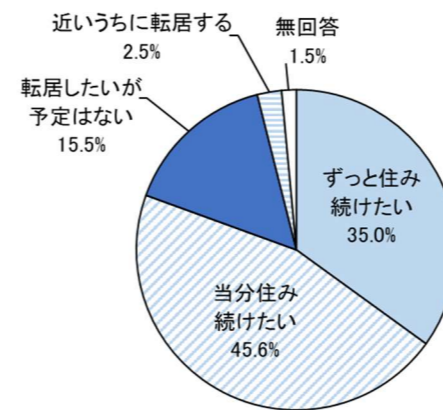
■住民の意向調査

（1）概要

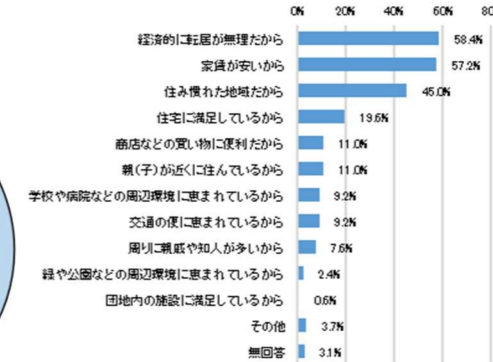
本市が目指すべき市営住宅等のあり方を検討する上での基礎資料とするため、現在の住まいの現状や満足度などについて、市営住宅等にお住まいの全ての世帯にアンケート調査を実施しました。

（2）主な内容

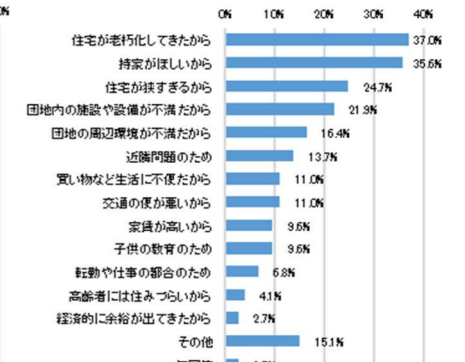
【現在の市営住宅等の居住意向】



【住み続けたい理由】



【転居を考えている理由】



■課題の整理

【ストックの老朽化】

- 市営住宅等ストックについて、構造別戸数では木造の住宅が約41.1%、準耐火構造及び簡易耐火構造の住宅が約38.5%、最も耐用年数が長い耐火構造の住宅が約20.4%となっています。令和9年度末までに耐用年数を超過する市営住宅等は291棟589戸となり、全棟数の約7割、全戸数の約6割が耐用年を迎える見込みです。これらの住宅は早急に更新する必要があります。
- 昭和40年代から50年代にかけて大量供給された簡易耐火構造の住宅は屋外に物置や通路を設置しており、降雪時や悪天候時に不便な居住環境となっています。
- 耐火構造の住宅は昭和50年代以降に整備され、耐用年数が十分に残されていることから、外壁改修、屋上防水などの予防保全的な改修によりライフサイクルコスト（LCC）の軽減を図ることが重要です。

【求められる質（ニーズ）の変化】

- 市営住宅等の応募倍率は平均0.22倍（平成29年度～令和3年度）と低倍率になっており、住宅に困窮する低所得者などの住宅確保という観点からは、既存戸数で充足していると考えられます。
- 比較的新しい住宅の倍率が高い傾向がみられることから、より良質で利便性の高い住宅へと市民のニーズがシフトしていることが窺えます。ユニバーサルデザインの視点に沿った整備や住戸内の居住性向上、住み替えの適切な支援、子育て支援住宅や単身高齢者向け住宅など多様なニーズに対応できる住宅の供給について検討する必要があります。

【本市全体における適切な管理戸数の削減量の設定】

- 本市の人口は今後も減少が続いていくと予測されています。市営住宅等については、長期的な人口及び世帯数の動向を踏まえた適切な管理戸数を設定する必要があります。
- 人口及び世帯あたりに対する市営住宅等の戸数は地域ごとに偏りがありますが、本市は全域で一体の生活圏を形成していることから、全体でストック数の削減を進めていく必要があります。

【まちづくりへの寄与、複合化・民間活力導入】

- 「第2次横手市総合計画」及びその他の関連計画の方針に沿って整備を進め、本市全体のまちづくりに寄与するよう努めていく必要があります。
- 建替にあたっては、地域拠点施設との複合化や民間活力の導入について検討する必要があります。

⇒高齢者や子育て世代が快適に生活できる水準の居住環境の提供や改善をしながら、これらを含めた良質なストックを個別改善や全体的改善などにより長寿命化させていく必要があります。

横手市営住宅等長寿命化計画（概要版）

■基本理念、目標の設定

基本理念と基本目標は、本計画の上位計画である「横手市住生活基本計画」に寄与することを目指し、その内容を準用します。

（1）住宅政策全体の基本理念

【基本理念】

だれもがいきいきと住み続けられる
雪国よこての住まいと暮らしづくり

（2）基本目標

【住みたくなる、住み続けられる、魅力あふれる住まいと暮らし】

若者・子育て世帯などを中心に市外からの移住・定住の促進や高齢者などの生活負担の軽減、低額所得者などの住宅確保などに取り組み、だれもが住みたくなる、住み続けられるような、魅力あふれる住まいと暮らしを目指します。

【安全・安心な住まいと暮らし】

雪との共生や住宅の質的向上、地域の安全性・利便性などの確保、空き家の解消などに取り組み、安全で安心な住まいと暮らしを目指します。

【地域・事業者・行政の連携】

上記の「住みたくなる、住み続けられる、魅力あふれる住まいと暮らし」と「安全・安心な住まいと暮らし」の実現に向けて、地域・事業者・行政の連携を深めます。

■長寿命化に関する基本方針

（1）ストックの状況の把握及び日常的な維持管理の方針

市営住宅等ストックの長寿命化には、日常的な保守点検や定期点検の実施によって、建物の老朽化や劣化による事故を未然に防ぐとともに、市営住宅等の修繕履歴を住棟単位で整備し、効率的に修繕や改善を実施します。

- ①定期点検及び日常点検の実施
- ②点検結果などに基づく修繕の実施
- ③点検結果や実施した修繕内容のデータ管理

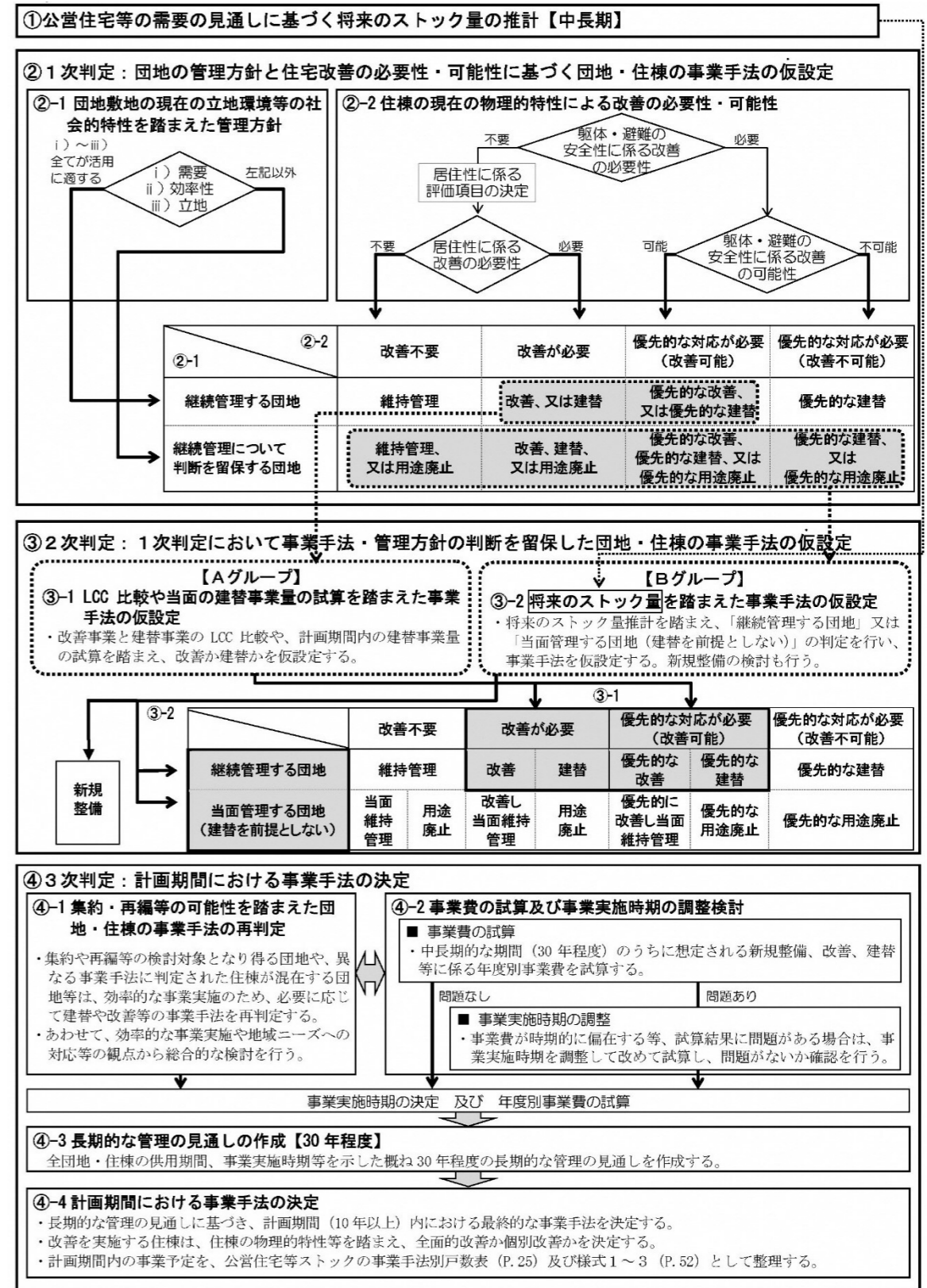
（2）長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針

対症的な維持管理から予防保全的な管理や修繕に転換することによって、市営住宅等の長寿命化を図り、ライフサイクルコスト（LCC）の縮減を図ります。また、整備の際には、廃止や統合による集約化や福祉施設などとの合築又は併設を検討します。

加えて、点検結果や修繕内容のデータ管理により、長寿命化に資する日常的な維持管理及び修繕を行ったうえで、効果的・効率的に改善事業を実施し、住宅性能の向上を図り住宅の長寿命化に取り組みます。

■市営住宅等の事業手法の選定

（1）事業手法の選定フロー



横手市営住宅等長寿命化計画（概要版）

（2）市営住宅等の需要見通しに基づく将来ストック量の推計【中長期】

- ①将来の人口及び著しい困窮年収未満の世帯数の推計
 - 令和9年における将来人口は79,628人、「公営住宅の施策対象世帯数」は2,132世帯、「著しい困窮年収未満世帯数」は1,854世帯と推計されます。
- ②市営住宅等の必要戸数
 - 本市内の県営住宅2団地（102戸）は維持されることを前提とすると、令和9年の市営住宅等の必要戸数は2,030戸と推計されます。

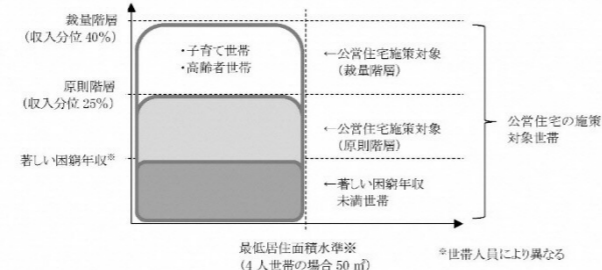


図 公営住宅施策対象世帯のイメージ

表 公営住宅の施策対象世帯数（市負担分）の推計結果（単位：世帯、戸）

	H22 (2010)	H27 (2015)	R2 (2020)	R7 (2025)	R12 (2030)	R17 (2035)	R22 (2040)	R9 (2027)
人口(人)※	98,367	92,731	87,013	81,626	76,630	72,063	67,711	79,628
①総世帯数(世帯)	31,731	30,629	29,128	27,246	25,192	23,125	21,489	26,424
②公営住宅の施策対象世帯数(世帯)		2,598	2,425	2,215	2,007	1,819	1,678	2,132
②/①		8.5%	8.3%	8.1%	8.0%	7.9%	7.8%	8.1%
③公営住宅(県営住宅)戸数(戸)※		102	102	102	102	102	102	102
④公営住宅の施策対象世帯数(市負担分)(世帯) ②-③		2,496	2,323	2,113	1,905	1,717	1,576	2,030
⑤著しい困窮年収未満世帯数(世帯)		2,344	2,155	1,939	1,728	1,537	1,389	1,854
⑤/①		7.7%	7.4%	7.1%	6.9%	6.6%	6.5%	7.0%

- 平成27年4月1日現在の市営住宅等の管理戸数は1,062戸で、入居戸数909戸、空き家戸数153戸（政策空家24戸、実質空き家129戸）となっており、供用可能戸数は、管理戸数から政策空家戸数を差し引いた1,038戸となっています。
- 実質空き家が129戸存在していることも踏まえ、現状は需給が均衡していると考え、均衡率（公営住宅の施策対象世帯数（市負担分）(2,496戸)に占める供給戸数（1,038戸）の割合）は41.6%となります。この均衡割合（均衡率）を不変と想定すれば、将来の必要戸数と現況管理戸数の関係は下表のとおりとなります。この結果、令和9（2027）年の市営住宅等の必要戸数（将来のストック量）は844戸と推計されます。
- 平成29年4月1日現在の市営住宅等の管理戸数（政策空家も含む現況供用可能戸数）は1,038戸であり、必要戸数（将来のストック量）との差はマイナス194戸と推計されます。

表 市営住宅等の将来の必要戸数

	H22 (2010)	H27 (2015)	R2 (2020)	R7 (2025)	R12 (2030)	R17 (2035)	R22 (2040)	R9 (2027)
④公営住宅の施策対象世帯数(市負担分)(世帯)		2,496	2,323	2,113	1,905	1,717	1,576	2,030
⑥必要戸数(H27は実績、R2以降は④に均衡率を乗じた戸数)(戸)		1,038	966	879	792	714	655	844
⑦均衡率(H27は⑥/④、R2以降はH27と同率と仮定)(%)		41.6%	→	→	→	→	→	41.6%
⑧現況供用可能戸数(1,038戸)との差(戸)		0	▲72	▲159	▲246	▲324	▲383	▲194

（3）事業手法の判定（案）

市営住宅等管理戸数	745戸
新規整備事業予定戸数	0戸
維持管理予定戸数	250戸
改善予定戸数	495戸
建替事業予定戸数	0戸
用途廃止予定戸数	293戸

※別表1 事業手法選定統括表 別表2 3次判定結果 参照

■計画期間内に実施する維持管理・改善事業の方針

（1）点検の実施方針

- ①定期点検の実施方針
 - 建築基準法に基づく法定点検については、今後も引き続き法令に基づく適切な点検を実施します。
- ②日常点検の実施方針
 - 目視により容易に確認することが可能な部位については、必要に応じて日常点検を実施します。日常点検は、年1回程度建築基準法で規定する有資格者以外の者が実施可能である簡便なものとし、
- ③住宅内部における点検の実施方針
 - 住居内の設備やバルコニー劣化状況などは、定期点検及び日常点検の実施が困難であることから、入居者が退去して空室となった際に、住戸内部やバルコニーなどの点検を実施します。
- ④点検結果のデータベース化
 - 定期点検、日常点検及び入退去に伴う住戸内部の点検結果については、データベースに記録し、修繕や維持管理の的確な実施や次回の点検に役立てることとします。

（2）計画修繕の実施方針

- ①計画修繕の内容と修繕周期
 - 修繕の実施にあたっては、部位ごとに定められている修繕周期を目安として、予防保全的な観点から修繕計画を策定し、計画的な修繕を行います。
- ②効率的な計画修繕の実施
 - 計画修繕の実施にあたっては、以下の点に考慮して効果的・効率的に進めます。
 - 残りの供用期間が短い建替対象住棟は、原則、計画修繕を実施せず、他の住棟を優先して実施します。
 - 計画修繕に加え、改善事業も必要な住棟については、相互の事業実施時期や関連性などを把握した上で効率的な修繕を実施します。
 - 計画修繕は、点検結果を踏まえて行うこととし、点検の結果、建物の安全性などが確保された場合は、修繕の実施時期を延期するなど柔軟に対応します。
- ③修繕内容のデータベース化
 - 修繕を実施した際には、修繕内容についてデータベースに記録し、将来の修繕や改善などに向けた履歴を蓄積します。

（3）改善事業の実施方針

- 引き続き活用を図る市営住宅等については、居住者の居住性や安全性、躯体の長寿命化などの必要性及び効果を考慮した上で、適切な改善事業を実施します。
 - 修繕対応
 - 長寿命化型
 - 安全性管理型
 - 居住性向上型
 - 福祉対応型

（4）建替事業の実施方針

- 改善事業により既存ストックの長寿命化を図ることを優先します。原則として、建替事業をしなければ安全性が確保されないといった改善事業では対応できない場合や、耐用年限を超過して躯体が著しく劣化し、改善事業よりも建替事業のほうがライフサイクルコスト（LCC）を縮減できる場合に建替事業を実施します。
 - 老朽住宅の削減
 - 民間活力導入の検討
 - 複合化や合築の検討
 - ユニバーサルデザインの推進
 - 民間賃貸住宅の借上げの検討
 - 雪との共生・景観に配慮した整備の推進

横手市営住宅等長寿命化計画（概要版）

【別表1】 事業手法選定統括表

地域名	住宅名	棟数	戸数	構造	建築年度	経過年数 (H29年度末)	需要		効 率 性	立地	躯体		居住性						1次判定結果		2次判定結果		3次判定	計画 戸数	
							応募 倍率	空家率			新旧	耐震 診断	面積	省エネ	バリア フリー	設備		下水	判定	グループ (A・B)	判定①	判定②			
																浴槽	3給湯								
横手	郷土館住宅	5	18	簡平	S45	47	—	44.4%	○	○	旧	×	×	×	×	×	×	×	未	優先的な建替又は優先的な用途廃止	B	当面管理する団地	優先的な用途廃止	用途廃止	—
	赤谷地住宅	8	43	簡二	S49~S52	40~43	50.0%	32.6%	○	×	旧	不明	○	×	×	○	×	×	×	優先的な改善、優先的な建替又は優先的な用途廃止	B	当面管理する団地	優先的な用途廃止	用途廃止	—
	吉沢住宅	5	37	簡二	S53~S54	38~39	0.0%	37.8%	○	×	旧	×	○	×	×	○	×	×	×	優先的な改善、優先的な建替又は優先的な用途廃止	B	当面管理する団地	優先的な用途廃止	用途廃止	—
	南町住宅	1	24	耐火	S54	37	250.0%	4.2%	○	○	旧	◎	○	×	×	○	×	○	○	改善又は建替	A	継続する団地	改善	個別改善(長寿命化型)	24
	七日市住宅	1	18	耐火	S56	35	30.0%	0.0%	○	×	新	◎	○	○	×	○	×	×	浄	改善、建替又は用途廃止	B	継続する団地	改善	個別改善(長寿命化型)	18
	南朝日が丘住宅	8	64	耐火	S57~S60	32~35	84.1%	3.1%	○	○	新	○	○	○	×	○	×	×	○	改善、建替又は用途廃止	B	継続する団地	改善	個別改善(長寿命化型)	64
	南朝日が丘住宅セカンド	2	20	耐火	S63~H元	28~29	117.2%	10.0%	○	○	新	○	○	○	×	○	×	○	○	改善又は建替	A	継続する団地	改善	個別改善(長寿命化型)	20
増田	石神団地	1	1	木造	S45	47	—	0.0%	○	○	旧	×	○	×	×	×	×	×	×	優先的な建替又は優先的な用途廃止	B	当面管理する団地	優先的な用途廃止	用途廃止	—
	二本杉団地	6	12	簡平	S50,S54	38~42	—	25.0%	○	○	旧	不明	○	×	×	○	×	×	×	優先的な改善、優先的な建替又は優先的な用途廃止	B	当面管理する団地	優先的な用途廃止	用途廃止	—
	町東団地(1-10)	5	10	簡平	S51	41	—	8.7%	○	○	旧	◎	○	×	×	×	×	×	未	改善、建替又は用途廃止	B	継続する団地	改善	個別改善(居住性向上型)	10
	町東団地(11-23)	13	13	木造	S53~S54	38~39	—	—	○	○	旧	◎	○	×	×	×	×	×	未	改善、建替又は用途廃止	B	継続する団地	改善	個別改善(居住性向上型)	13
	下川原団地	21	21	木造	S60~S62	30~32	70.6%	4.8%	○	○	新	○	○	○	×	○	×	○	○	改善、建替又は用途廃止	B	継続する団地	改善	個別改善(修繕対応)	21
	増田新町団地(1-15)	15	15	木造	S63~H元	28~29	187.5%	4.0%	○	○	新	○	○	○	×	○	×	○	○	改善又は建替	A	継続する団地	改善	個別改善(修繕対応)	15
	増田新町団地(16-25)	10	10	木造	H3	26	187.5%	4.0%	○	○	新	○	○	○	×	○	○	○	○	維持管理	A	継続する団地	維持管理	個別改善(修繕対応)	10
	月山団地	25	25	木造	H4~H5,H7	22~25	171.4%	4.0%	○	○	新	○	○	○	×	○	○	○	○	維持管理	A	継続する団地	維持管理	個別改善(長寿命化型)	25
	田町団地	16	16	木造	H15~17	14~16	260.0%	6.3%	○	○	新	○	○	○	○	○	○	○	○	維持管理	A	継続する団地	維持管理	維持管理	16
	田町団地(特公賃)	4	4	木造	H15~17	14~16	50.0%	0.0%	○	○	新	○	○	○	○	○	○	○	○	維持管理又は用途廃止	B	継続する団地	維持管理	維持管理	4
平鹿	平鹿伊勢堂団地	10	10	木造	S41	51	—	30.0%	×	○	旧	×	×	×	×	×	×	×	未	優先的な建替又は優先的な用途廃止	B	当面管理する団地	優先的な用途廃止	用途廃止	—
	平鹿新町団地	10	10	木造	S42	50	—	10.0%	○	○	旧	×	×	×	×	×	×	×	未	優先的な建替又は優先的な用途廃止	B	当面管理する団地	優先的な用途廃止	用途廃止	—
	第二道川団地(平屋)	10	50	簡平	S48~S52	40~44	14.0%	42.4%	○	○	旧	◎	×	×	×	×	×	×	未	改善、建替又は用途廃止	B	当面管理する団地	改善し当面維持管理	個別改善(居住性向上型)	50
	第二道川団地(二階)	2	9	簡二	S53~S54	38~39	—	42.4%	○	○	旧	×	○	×	×	×	×	×	未	優先的な改善、優先的な建替又は優先的な用途廃止	B	当面管理する団地	優先的な用途廃止	用途廃止	—
	諏訪野団地	20	20	木造	H2~H3	26~27	300.0%	0.0%	○	○	新	○	○	○	×	○	○	○	○	維持管理	A	継続する団地	維持管理	個別改善(修繕対応)	20
	五十田団地(戸建)	20	20	木造	H9~H10	19~20	211.8%	0.0%	○	×	新	○	○	○	×	○	○	○	浄	維持管理又は用途廃止	B	継続する団地	維持管理	個別改善(長寿命化型)	20
	五十田団地(集合)	1	20	準耐火	H11	18	—	—	○	×	新	○	○	○	×	○	○	○	浄	維持管理又は用途廃止	B	継続する団地	維持管理	個別改善(長寿命化型)	20
	五十田団地(特公賃)	10	10	木造	H9	20	25.0%	10.0%	○	×	新	○	○	○	×	○	○	○	浄	維持管理又は用途廃止	B	継続する団地	維持管理	個別改善(長寿命化型)	10
	醍醐団地	25	50	木造	H18~H20	9~11	271.0%	6.0%	○	×	新	○	○	○	○	○	○	○	○	維持管理又は用途廃止	B	継続する団地	維持管理	維持管理	50
	雄物川	今宿団地	10	10	木造	S59	33	54.5%	20.0%	○	○	新	○	○	○	×	○	×	○	改善、建替又は用途廃止	B	継続する団地	改善	個別改善(修繕対応)	10
今宿第二団地		11	11	木造	S62	30	110.0%	9.1%	○	○	新	○	○	○	×	○	×	○	改善又は建替	A	継続する団地	改善	個別改善(修繕対応)	11	
今宿第三団地		6	10	木造	H5	24	77.8%	0.0%	○	○	新	○	○	○	×	○	×	○	改善又は建替	B	継続する団地	改善	個別改善(長寿命化型)	10	
今宿第四団地		1	8	木造	H14	15	216.7%	0.0%	○	○	新	○	○	○	×	○	×	○	改善又は建替	A	継続する団地	改善	個別改善(修繕対応)	8	
下鶴田団地		41	54	木造	H15~H17	14~16	234.0%	7.4%	○	○	新	○	○	○	○	○	○	○	○	維持管理	A	継続する団地	維持管理	維持管理	54
大森	大中島住宅	1	18	耐火	S56	36	69.6%	11.1%	○	×	新	○	○	○	×	○	○	○	維持管理又は用途廃止	B	継続する団地	維持管理	維持管理	18	
	影取住宅	5	5	木造	S63	29	28.6%	40.0%	○	×	新	○	○	○	×	○	○	○	維持管理又は用途廃止	B	継続する団地	維持管理	個別改善(修繕対応)	5	
	菅生田住宅	10	10	木造	S63~H元	28~29	50.0%	0.0%	○	○	新	○	○	○	×	○	○	○	維持管理又は用途廃止	B	継続する団地	維持管理	個別改善(修繕対応)	10	
	西野住宅	6	12	木造	H2~H3	16~27	20.7%	33.3%	○	○	新	○	○	○	×	○	○	○	維持管理又は用途廃止	B	継続する団地	維持管理	個別改善(修繕対応)	12	
	西野住宅(特公賃)	1	24	耐火	H10	19	42.6%	4.2%	○	○	新	○	○	○	×	○	○	○	維持管理又は用途廃止	B	継続する団地	維持管理	維持管理	24	
	西野団地住宅	2	36	耐火	H7~H8	21~22	23.8%	38.9%	○	○	新	○	○	○	×	○	○	○	維持管理又は用途廃止	B	継続する団地	維持管理	維持管理	36	
十文字	旭団地	6	26	木造	H17~H19	10~12	300.0%	0.0%	○	×	新	○	○	○	○	○	○	○	維持管理又は用途廃止	B	継続する団地	維持管理	維持管理	26	
	山道住宅	16	16	木造	S44~S45	47~48	—	18.8%	○	×	旧	×	×	×	×	×	×	×	×	優先的な建替又は優先的な用途廃止	B	当面管理する団地	優先的な用途廃止	用途廃止	—
	上掬住宅(1-15)	15	84	簡二	S46~S49,S53~S55	37~46	21.3%	28.6%	○	×	旧	×	○	×	×	×	×	×	未	優先的な改善、優先的な建替又は優先的な用途廃止	B	当面管理する団地	優先的な用途廃止	用途廃止	—
	上掬住宅(16-22)	7	35	簡二	S56~S58,S63	29~36	—	—	○	×	新	○	○	○	×	○	×	×	未	改善、建替又は用途廃止	B	継続する団地	改善	個別改善(居住性向上型)	35
	十五野住宅	7	37	簡二	S50~S52	40~42	18.2%	43.2%	○	×	旧	不明	○	×	×	×	×	×	×	優先的な改善、優先的な建替又は優先的な用途廃止	B	当面管理する団地	優先的な用途廃止	用途廃止	—
	西原住宅(単独)	2	8	耐火	S46	46	0.0%	62.5%	○	○	旧	不明	○	×	×	○	×	○	改善、建替又は用途廃止	B	継続する団地	改善	個別改善(長寿命化型)	8	
山内	ニュータウンいわせ	9	18	木造	H8~H9	20~21	250.0%	5.6%	○	○	新	○	○	○	×	○	○	○	維持管理	A	継続する団地	維持管理	個別改善(長寿命化型)	18	
	ニュータウンいわせ(特公賃)	2	2	木造	H10	19	—	0.0%	○	○	新	○	○	○	×	○	○	○	維持管理	A	継続する団地	維持管理	維持管理	2	
	南相野々住宅(定住促進)	11	20	木造	H17	12	94.4%	5.0%	○	○	新	○	○	○	○	○	○	○	維持管理又は用途廃止	B	継続する団地	維持管理	維持管理	20	
大雄	大雄東団地(1-3)	3	16	簡二	S50~S52	40~42	8.3%	29.4%	○	○	旧	不明	○	×	×	○	×	×	優先的な改善、優先的な建替又は優先的な用途廃止	B	当面管理する団地	優先的な用途廃止	用途廃止	—	
	大雄東団地(4-6)	3	18	簡二	S57~S59	33~35	—	—	○	○	新	○	○	○	×	○	×	×	改善、建替又は用途廃止	B	当面管理する団地	改善	個別改善(修繕対応)	18	
	大谷地団地	2	10	簡二	S53~S54	38~39	33.3%	10.0%	○	○	旧	不明	○	×	×	○	×	○	優先的な改善、優先的な建替又は優先的な用途廃止	B	当面管理する団地	優先的に改善し維持管理	個別改善(修繕対応)	10	
合計		431	1,038																					745	

横手市営住宅等長寿命化計画（概要版）

【別表2】 3次判定結果

事業手法	地域名	住宅名	棟数	戸数	構造	建築年度	経過年数 (H29年度末)	3次判定	
維持管理	増田	田町団地	16	16	木造	H15~H17	14~16	維持管理	
		田町団地(特公賃)	4	4	木造	H15~H17	14~16	維持管理	
	平鹿	醍醐団地	25	50	木造	H18~H20	9~11	維持管理	
	雄物川	下鶴田団地	41	54	木造	H15~H17	14~16	維持管理	
	大森	大中島住宅	1	18	耐火	S56	36	維持管理	
		西野住宅(特公賃)	1	24	耐火	H10	19	維持管理	
		西野団地住宅	2	36	耐火	H7~H8	21~22	維持管理	
	十文字	旭団地	6	26	木造	H17~H19	10~12	維持管理	
	山内	ニュータウンいわせ(特公賃)	2	2	木造	H10	19	維持管理	
		南相野々住宅(定住促進)	11	20	木造	H17	12	維持管理	
	合計			109	250				
	改善事業	横手	南町住宅	1	24	耐火	S55	37	個別改善
			七日市住宅	1	18	耐火	S56	35	個別改善
南朝日が丘住宅			8	64	耐火	S57~S60	32~35	個別改善	
南朝日が丘住宅セカンド			2	20	耐火	S63~H元	28~29	個別改善	
増田		町東団地(1~10)	5	10	簡平	S51	41	個別改善	
		町東団地(11~23)	13	13	木造	S53~S54	38~39	個別改善	
		下川原団地	21	21	木造	S60~S62	30~32	個別改善	
		増田新町団地(1~15)	15	15	木造	S63~H元	28~29	個別改善	
		増田新町団地(16~25)	10	10	木造	H3	26	個別改善	
月山団地		25	25	木造	H4~H5,H7	22~25	個別改善		
平鹿		第二道川団地(平屋)	10	50	簡平	S48~S52	40~44	個別改善	
		諏訪野団地	20	20	木造	H2~H3	26~27	個別改善	
		五十田団地(戸建)	20	20	木造	H9~H10	19~20	個別改善	
		五十田団地(集合)	1	20	準耐火	H11	18	個別改善	
五十田団地(特公賃)		10	10	木造	H9	20	個別改善		
雄物川		今宿団地	10	10	木造	S59	33	個別改善	
		今宿第二団地	11	11	木造	S62	30	個別改善	
		今宿第三団地	6	10	木造	H5	24	個別改善	
		今宿第四団地	1	8	木造	H14	15	個別改善	
大森		影取住宅	5	5	木造	S63	29	個別改善	
		菅生田住宅	10	10	木造	S63~H元	28~29	個別改善	
十文字		西野住宅	6	12	木造	H2~H3	26~27	個別改善	
		上掬住宅(16~22)	7	35	簡二	S56~S58,S63	29~36	個別改善	
山内		西原住宅(単独)	2	8	耐火	S46	46	個別改善	
		ニュータウンいわせ	9	18	木造	H8~H9	20~21	個別改善	
大雄		大雄東団地(4~6)	3	18	簡二	S57~S59	33~35	個別改善	
		大谷地団地	2	10	簡二	S53~S54	38~39	個別改善	
合計			234	495					
用途廃止		横手	郷土館住宅	5	18	簡平	S45	47	用途廃止
			赤谷地住宅	8	43	簡二	S49~S52	40~43	用途廃止
			吉沢住宅	5	37	簡二	S53~S54	38~39	用途廃止
		増田	石神団地	1	1	木造	S45	47	用途廃止
			二本杉団地	6	12	簡平	S50,S54	38~42	用途廃止
	平鹿	平鹿伊勢堂団地	10	10	木造	S41	51	用途廃止	
		平鹿新町団地	10	10	木造	S42	50	用途廃止	
		第二道川団地(二階)	2	9	簡二	S53~S54	38~39	用途廃止	
	十文字	山道住宅	16	16	木造	S44~S45	47~48	用途廃止	
		上掬住宅(1~15)	15	84	簡二	S46~S49, S53~S55	37~46	用途廃止	
		十五野住宅	7	37	簡二	S50~S52	40~42	用途廃止	
	大雄	大雄東団地(1~3)	3	16	簡二	S50~S52	40~42	用途廃止	
	合計			88	293				

【別表3】 事業ロードマップ（イメージ）

地域名	住宅名	3次判定	管理戸数 H29末	H30	R元	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	管理戸数 R9末
				2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	
横手	郷土館住宅	用途廃止(※)	18											▲18
	赤谷地住宅	用途廃止(※)	43											▲43
	吉沢住宅	用途廃止(※)	37											▲37
	南町住宅	個別改善(長寿命化型)	24											24
	七日市住宅	個別改善(長寿命化型)	18											18
	南朝日が丘住宅	個別改善(長寿命化型)	64											64
	南朝日が丘住宅セカンド	個別改善(長寿命化型)	20											20
	石神団地	用途廃止(※)	1											▲1
	二本杉団地	用途廃止(※)	12											▲12
	町東団地	個別改善(居住性向上型)	23											23
増田	下川原団地	個別改善(修繕対応)	21											21
	増田新町団地(1~15)	個別改善(修繕対応)	15											15
	増田新町団地(16~25)	個別改善(修繕対応)	10											10
	月山団地	個別改善(長寿命化型)	25											25
	田町団地	維持管理	16											16
	田町団地(特公賃)	維持管理	4											4
	平鹿伊勢堂団地	用途廃止(※)	10											▲10
平鹿新町団地	用途廃止(※)	10											▲10	
平鹿	第二道川団地(平屋)	個別改善(居住性向上型)	50											50
	第二道川団地(二階)	用途廃止(※)	9											▲9
	諏訪野団地	個別改善(修繕対応)	20											20
	五十田団地	個別改善(長寿命化型)	40											40
	五十田団地(特公賃)	個別改善(長寿命化型)	10											10
	醍醐団地	維持管理	50											50
	今宿団地	個別改善(修繕対応)	10											10
雄物川	今宿第二団地	個別改善(修繕対応)	11											11
	今宿第三団地	個別改善(長寿命化型)	10											10
	今宿第四団地	個別改善(修繕対応)	8											8
	下鶴田団地	維持管理	54											54
大森	大中島住宅	維持管理	18											18
	影取住宅	個別改善(修繕対応)	5											5
	菅生田住宅	個別改善(修繕対応)	10											10
	西野住宅	個別改善(修繕対応)	12											12
	西野住宅(特公賃)	維持管理	24											24
十文字	西野団地住宅	維持管理	36											36
	旭団地	維持管理	26											26
	山道住宅	用途廃止(※)	16											▲16
	上掬住宅(1~15)	用途廃止(※)	84											▲84
	上掬住宅(16~22)	個別改善(居住性向上型)	35											35
	十五野住宅	用途廃止(※)	37											▲37
山内	西原住宅(単独)	個別改善(長寿命化型)	8											8
	ニュータウンいわせ	個別改善(長寿命化型)	18											18
	ニュータウンいわせ(特公賃)	維持管理	2											2
大雄	南相野々住宅(定住促進)	維持管理	20											20
	大雄東団地(1~3)	用途廃止(※)	16											▲16
	大雄東団地(4~6)	個別改善(修繕対応)	18											18
	大谷地団地	個別改善(修繕対応)	10											10
合計			1,038											▲293

※用途廃止と判定された住宅は、入居者の退去状況により除却が可能となった住棟から順次廃止・除却を実施

横手市営住宅等長寿命化計画（概要版）

