

北上市営住宅長寿命化計画

2026（令和8）年3月改定

北上市

目 次

1. 市営住宅長寿命化計画の背景と目的	1
(1) 計画策定の背景	1
(2) 計画の目的	1
2. 計画の期間、位置づけ	2
(1) 計画の期間	2
(2) 計画の位置づけ	2
3. 市営住宅の状況の把握・整理	3
(1) 市営住宅の状況整理	3
(2) 入居者の状況	19
(3) 募集・応募の状況	28
(4) 収入超過者・高額所得者に対する取り組み状況	28
(5) 市営住宅ストックの劣化状況整理	29
(6) 市営住宅ストックの課題	31
4. 長寿命化に関する基本方針	33
(1) ストックの状況の把握（定期点検及び日常点検）・修繕の実施・データ管理に関する方針	33
(2) 改善事業の実施による長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針	33
5. 市営住宅長寿命化計画の対象と事業手法の選定	34
(1) 対象	34
(2) 事業手法の選定フロー	36
(3) 1次判定	37
(4) 2次判定	47
(5) 3次判定	51
(6) 団地別・住棟別事業手法の選定	62
6. 点検の実施方針	63
7. 計画修繕の実施方針	64
8. 改善事業の実施方針	65
9. 建替事業の実施方針	68
10. 用途廃止事業の実施方針	69
11. 長寿命化のための事業実施予定一覧	75
(1) 計画修繕・改善事業の実施予定一覧	75
(2) 新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧	78
(3) 共同施設に係る事業の実施予定一覧	79
12. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出	80

1. 市営住宅長寿命化計画の背景と目的

(1) 計画策定の背景

全国的に公営住宅を含めた社会資本の老朽化問題が深刻さを増すなか、少子・高齢化に伴う人口減少により人的・経済的負担が大きな問題となっている。

このようななか、北上市（以下、「本市」という。）は、少子・高齢化に伴う人口減少が進行するなかで、これまでの拡大型のまちづくりを見直し、既存インフラを有効に活用し、将来にわたって持続可能なまちづくりを行うため、「北上市都市計画マスタープラン」において、『あじさい都市』きたかみを都市像とした、都市機能の集約と地域連携による持続可能な都市づくりを目指すこととしている。

さらに、「北上市立地適正化計画」では「コンパクト・プラス・ネットワーク」のまちづくりを推進し、持続可能な都市構造への再構築への転換を図ることとしている。

住宅施策では、「北上市建築物最適化計画」における2025(令和7)年までの施設整備及び維持保全の全体方針に合わせて、公営住宅としては「民間資源の活用検討」と「生活が営みやすい場所への誘導」などを行うほか、今後30年間で2014(平成26)年度末の延床面積と比較して約3割を削減することを目標に、統廃合や複合化、民間活力の活用などを行うこととしている。

本市では2025(令和7)年4月現在、15団地・146棟・938戸の市営住宅（公営住宅）を管理しているが、このうち、既に耐用年数を経過した住宅が382戸ある。

今後、少子・高齢化による更なる人口減少が予測されるなか、社会保障費の増加などに伴い義務的経費は年々増加し、市営住宅を含む公共施設の維持管理に活用できる経営資源は減少傾向にある。

そのため、今後は、市営住宅においても住宅セーフティネットとしての機能を維持しながら、持続可能な都市構造の構築、かつ、財政規模に見合った量への転換を行うため、「民間資源の活用」や「空き家の活用」を視野に入れながら、需要に的確に対応しつつ、地域の実情に応じた計画的な建替えや用途廃止、計画的な修繕・改善により長寿命化を図るべき住宅の判別など、新たな視点を盛り込んだ効率的かつ効果的な事業計画に基づくストックマネジメントを実施し、更新コストの縮減を目指すための中長期的な維持管理計画を定める「市営住宅長寿命化計画」を策定することが急務となっている。

(2) 計画の目的

北上市営住宅長寿命化計画（以下、「本計画」という。）は、市営住宅の状況やニーズ等を踏まえ、住棟毎に修繕・改善等の活用手法を定め、効率的に事業を実施することにより、良質なストックを効果的に長期活用するための方針を定めるものである。

そして、予防保全的な観点から修繕・改善の計画を定め、事業に伴う費用対効果の算出を通じた、長寿命化による更新コストの削減と事業量の平準化等を図ることを目的とする。

3. 市営住宅の状況の把握・整理

(1) 市営住宅の状況整理

① 市営住宅管理戸数

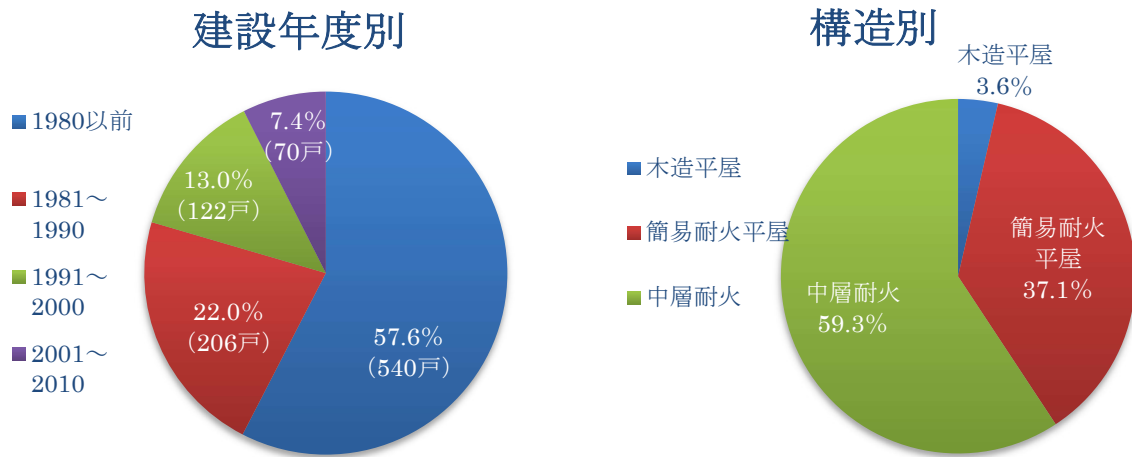
本市には、市営住宅が15団地・146棟・938戸（2025（令和7）年4月現在）あり、全て指定管理者制度を活用して管理している。

建設年度別では新耐震基準が改正された1981（昭和56）年より前に建設された住宅は、戸数ベースでは564戸で全体の約6割、棟数ベースでは98棟で全体の約7割弱を占めている。

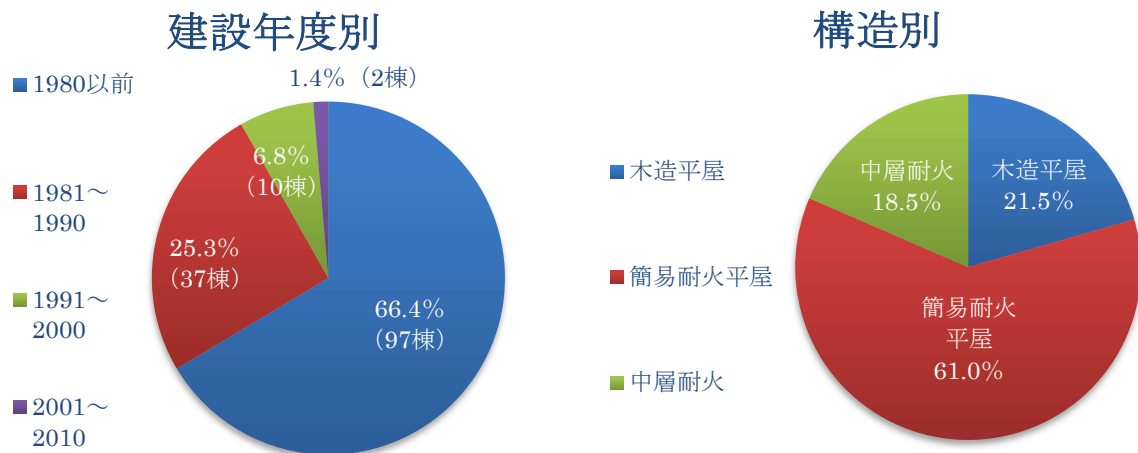
住宅の構造別では、戸数ベースで簡易耐火平屋が約4割弱、中層耐火が約6割、棟数ベースでは簡易耐火平屋が約6割を占めている。

■市営住宅の管理戸数(建設年度・構造別)

【戸数ベース】



【棟数ベース】



資料：北上市

■市営住宅の管理戸数一覧

2025(令和7)年4月現在)

No.	団地名	構造	構造 主体	建設年度		棟数	戸数
				西暦	和暦		
1	高屋沢住宅	中層耐火	RC造	1980	S55	1棟	24戸
		中層耐火	RC造	1982	S52	1棟	24戸
		簡易耐火平屋	CB造	1966	S41	5棟	20戸
		簡易耐火平屋	CB造	1967	S42	6棟	24戸
		簡易耐火平屋	CB造	1968	S43	7棟	27戸
		簡易耐火平屋	CB造	1969	S44	7棟	28戸
		簡易耐火平屋	CB造	1970	S45	5棟	20戸
2	長沼住宅	簡易耐火平屋	CB造	1971	S46	4棟	16戸
		中層耐火	RC造	1996	H8	1棟	18戸
		中層耐火	RC造	1995	H7	1棟	18戸
3	大堤住宅	中層耐火	RC造	1974	S49	1棟	24戸
		中層耐火	RC造	1975	S50	1棟	24戸
		中層耐火	RC造	1976	S51	1棟	24戸
		中層耐火	RC造	1977	S52	1棟	24戸
		中層耐火	RC造	1978	S53	1棟	24戸
		中層耐火	RC造	1979	S54	1棟	24戸
		簡易耐火平屋	CB造	1971	S46	7棟	27戸
		簡易耐火平屋	CB造	1972	S47	7棟	28戸
		簡易耐火平屋	CB造	1973	S48	7棟	28戸
		簡易耐火平屋	CB造	1974	S49	1棟	4戸
		簡易耐火平屋	CB造	1975	S50	1棟	4戸
4	曾山住宅	簡易耐火平屋	CB造	1972	S47	2棟	8戸
		簡易耐火平屋	CB造	1974	S49	3棟	12戸
5	佐野住宅	簡易耐火平屋	CB造	1971	S46	3棟	6戸
		簡易耐火平屋	CB造	1972	S47	3棟	12戸
		簡易耐火平屋	CB造	1973	S48	4棟	16戸
		簡易耐火平屋	CB造	1974	S49	1棟	4戸
		簡易耐火平屋	CB造	1975	S50	4棟	16戸

No.	団地名	構造	構造 主体	建設年度		棟数	戸数	
				西暦	和暦			
6	春木場住宅	簡易耐火平屋	CB造	1972	S47	3棟	12戸	
		簡易耐火平屋	CB造	1973	S48	5棟	20戸	
		簡易耐火平屋	CB造	1978	S53	4棟	16戸	
		木造平屋	木造	1982	S57	10棟	10戸	
7	鳩岡崎住宅	中層耐火	RC造	1980	S55	1棟	24戸	
		中層耐火	RC造	1981	S56	1棟	24戸	
8	野中住宅	中層耐火	RC造	1982	S57	1棟	16戸	
		中層耐火	RC造	1986	S61	1棟	16戸	
9	北鬼柳住宅	中層耐火	RC造	1983	S58	1棟	24戸	
		中層耐火	RC造	1984	S59	1棟	24戸	
10	江釣子駅前住宅	中層耐火	RC造	1989	H1	1棟	24戸	
11	相去住宅	中層耐火	RC造	1989	H1	1棟	12戸	
		中層耐火	RC造	1990	H2	1棟	12戸	
		中層耐火	RC造	1991	H3	1棟	12戸	
		中層耐火	RC造	1992	H4	1棟	12戸	
		木造平屋	木造	1990	H2	2棟	4戸	
		木造平屋	木造	1991	H3	2棟	4戸	
		木造平屋	木造	1989	H1	8棟	8戸	
12	柏野住宅	木造平屋	木造	1990	H2	8棟	8戸	
		木造平屋	木造	1990	H2	8棟	8戸	
13	沢野住宅	中層耐火	RC造	1992	H4	1棟	16戸	
14	荒屋住宅	中層耐火	RC造	1997	H9	1棟	18戸	
		中層耐火	RC造	1999	H11	1棟	12戸	
		中層耐火	RC造	1998	H10	1棟	12戸	
15	細越住宅	中層耐火	RC造	2006	H18	1棟	35戸	
		中層耐火	RC造	2003	H15	1棟	35戸	
						合計	146棟	938棟

資料:北上市

② 異なる事業主体の公営住宅の概要

市内には市営住宅のほかに、県営住宅として藤沢アパート、大堤アパート、蒲沢アパート、黒沢尻アパートの4団地・13棟・314戸が立地しており、うち黒沢尻アパートは東日本大震災に伴い建設された災害公営住宅であるが、近年は一般入居も受付しているようである。

藤沢アパートは公営住宅と特定公共賃貸住宅(特公賃)が併設している。

■県営住宅の管理戸数一覧

(2025(令和7)年4月現在)

区分	No	団地名	構造	建設年度	棟数	管理戸数	備考
公営	1	藤沢アパート	中層耐火	1997～2001	3棟	90戸	
	2	大堤アパート	中層耐火	1975～1979	5棟	112戸	
	3	蒲沢アパート	中層耐火	1982～1983	4棟	72戸	
	4	黒沢尻アパート	中層耐火	2019	1棟	34戸	災害公営住宅
小計					13棟	308戸	
特公賃	3	藤沢アパート	中層耐火	1997～2001	-	6戸	1と併設
合計					13棟	314戸	

資料：岩手県

③ 立地及び敷地条件

【立地条件】

市営住宅は全て都市計画区域内(非線引き区域)に立地し、7団地が用途地域内にある。

用途地域別では、第一種中高層住居専用地域に3団地、第二種中高層住居専用地域に2団地、第一種住居地域に2団地が立地している。

また、北上市都市計画マスタープランの地域別構想で設定されている、地域拠点^{※1}内には、長沼住宅、春木場住宅(木造平屋建と簡易耐火平屋の一部)、江釣子駅前住宅の3団地が立地しているほか、準拠点^{※2}内には大堤住宅が立地している。

※¹ 地域拠点：地域コミュニティの活性化や生活利便性の確保を図り、地域活力を創出する拠点であり、「あじさい都市きたかみ」の根幹を構成するもの

※² 準拠点：地域拠点を補完するための拠点

【敷地条件】

市営住宅用地(敷地面積)は約13.1haであり、最も規模の大きい団地は大堤住宅(約3.0ha)である。

延床面積は全15団地で約6.3haであり、建設年度別にみると1980(昭和55)年以前に完成した団地の延床面積が約3.0haと全体の約47%を占める。

延床面積を構造別にみると、中層耐火が約4.4haと全体の約68%を占める。

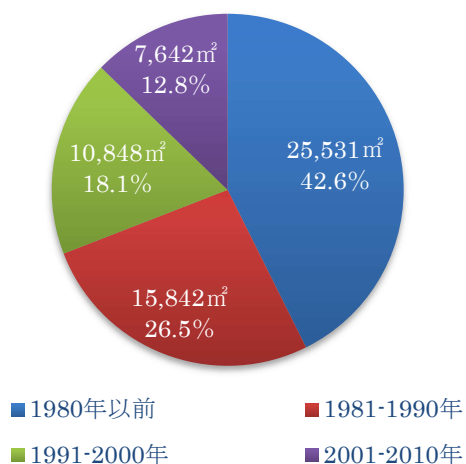
敷地の所有状況では、大堤住宅の駐車場用地は借地であるが、その他は市有地である。

【災害危険性】

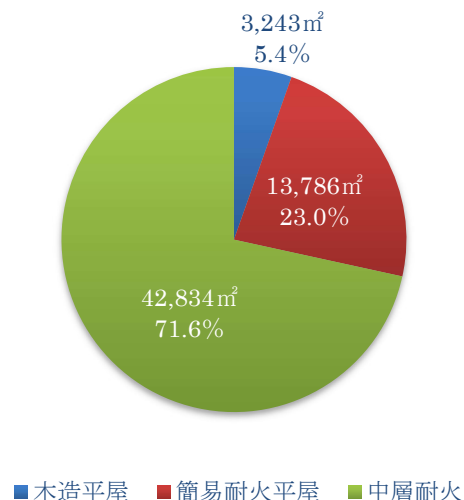
北上市洪水・土砂災害ハザードマップ(2025(令和7)年4月)に示される災害の危険性がある区域内には、市営住宅の立地は確認されない。

■市営住宅の延床面積

延床面積 (建築年度順)



延床面積 (構造順)



資料：北上市

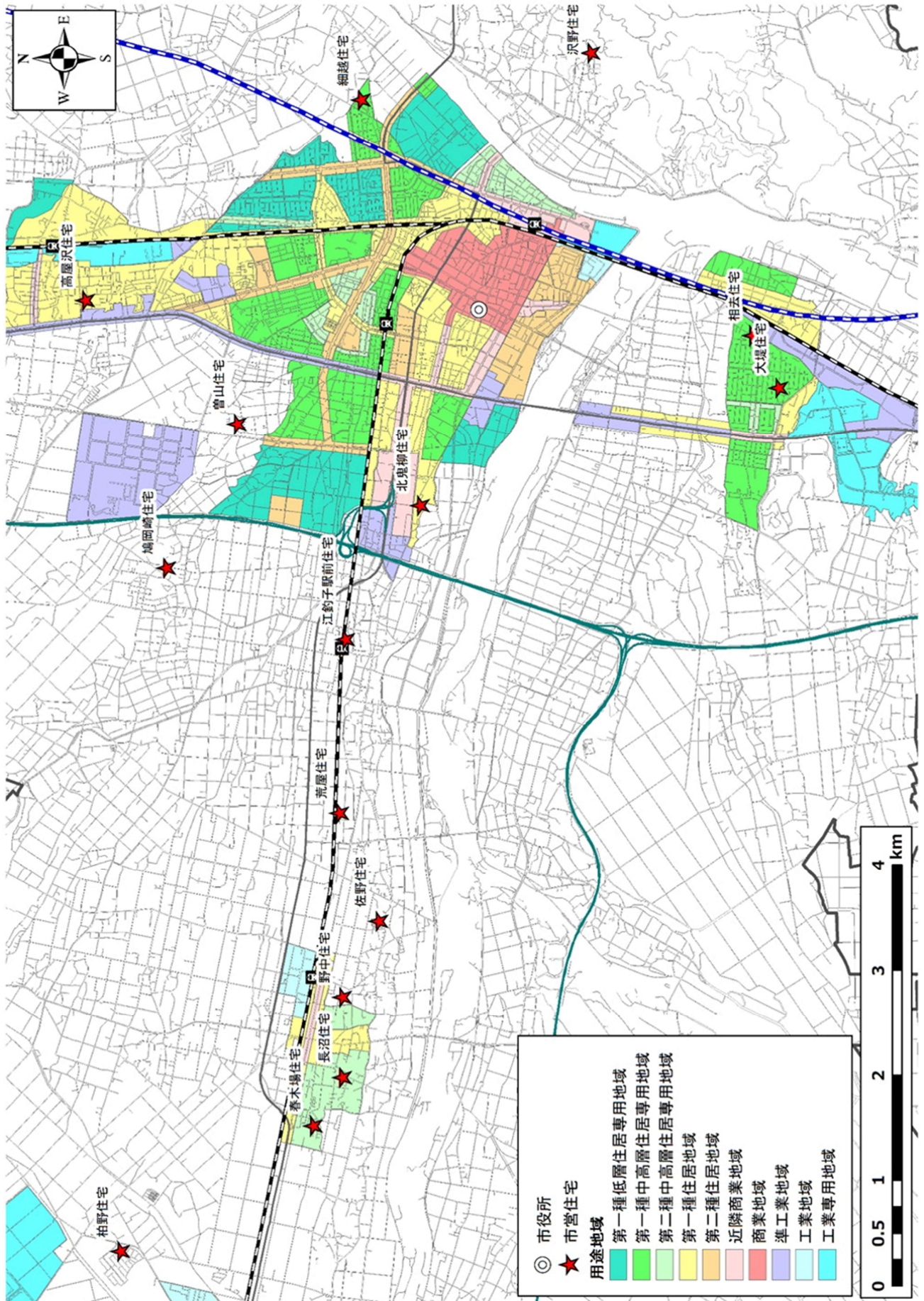
■市営住宅の立地・敷地条件一覧(団地別)

No.	団地名	構造	構造 主体	建設年度		棟数	戸数	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	法定 建蔽率	法定 容積率	用途地域	敷地 所有形態	地位拠点	ハザード マップ		
				西暦	和暦												
1	高屋沢住宅	中層耐火	RC造	1980	S55	1棟	24戸	19,867.54㎡	3,151.00㎡	60%	200%	第一種 住居地域	市有地	-	-		
		中層耐火	RC造	1982	S52	1棟	24戸										
		簡易耐火平屋	CB造	1966	S41	5棟	20戸										
		簡易耐火平屋	CB造	1967	S42	6棟	24戸										
		簡易耐火平屋	CB造	1968	S43	7棟	27戸										
		簡易耐火平屋	CB造	1969	S44	7棟	28戸										
2	長沼住宅	簡易耐火平屋	CB造	1971	S46	4棟	16戸	5,185.84㎡	622.20㎡	60%	200%	第二種中高層 住居専用地域	市有地	地域拠点内	-		
		中層耐火	RC造	1996	H8	1棟	18戸										
		中層耐火	RC造	1995	H7	1棟	18戸										
3	大堤住宅	中層耐火	RC造	1974	S49	1棟	24戸	16,974.55㎡	8,416.00㎡	60%	200%	第一種中高層 住居専用地域	市有地 (駐車場 一部借 地)	準拠点内	-		
		中層耐火	RC造	1975	S50	1棟	24戸										
		中層耐火	RC造	1976	S51	1棟	24戸										
		中層耐火	RC造	1977	S52	1棟	24戸										
		中層耐火	RC造	1978	S53	1棟	24戸										
		中層耐火	RC造	1979	S54	1棟	24戸										
		簡易耐火平屋	CB造	1971	S46	7棟	27戸										
		簡易耐火平屋	CB造	1972	S47	7棟	28戸										
		簡易耐火平屋	CB造	1973	S48	7棟	28戸										
		簡易耐火平屋	CB造	1974	S49	1棟	4戸										
4	曾山住宅	簡易耐火平屋	CB造	1972	S47	2棟	8戸	5,119.06㎡	3,525.72㎡	70%	200%	無指定	市有地	-	-		
		簡易耐火平屋	CB造	1974	S49	3棟	12戸										
5	佐野住宅	簡易耐火平屋	CB造	1971	S46	3棟	6戸	12,436.27㎡	2,299.35㎡	70%	200%	無指定	市有地	-	-		
		簡易耐火平屋	CB造	1972	S47	3棟	12戸										
		簡易耐火平屋	CB造	1973	S48	4棟	16戸										
		簡易耐火平屋	CB造	1974	S49	1棟	4戸										
		簡易耐火平屋	CB造	1975	S50	4棟	16戸										
6	春木場住宅	簡易耐火平屋	CB造	1972	S47	3棟	12戸	5,329.52㎡	3,161.40㎡	60%	200%	第二種中高層 住居専用地域	市有地	-	-		
		簡易耐火平屋	CB造	1973	S48	5棟	20戸										
		簡易耐火平屋	CB造	1978	S53	4棟	16戸										
		木造平屋	木造	1982	S57	10棟	10戸							1,643.00㎡	地域拠点内	-	
7	鳩岡崎住宅	中層耐火	RC造	1980	S55	1棟	24戸	6,363.09㎡	3,506.59㎡	70%	200%	無指定	市有地	-			-
		中層耐火	RC造	1981	S56	1棟	24戸										
8	野中住宅	中層耐火	RC造	1982	S57	1棟	16戸	2,865.98㎡	2,418.38㎡	70%	200%	無指定	市有地	-			-
		中層耐火	RC造	1986	S61	1棟	16戸										
9	北鬼柳住宅	中層耐火	RC造	1983	S58	1棟	24戸	4,434.13㎡	3,455.00㎡	60%	200%	第一種 住居地域	市有地	-	-		
		中層耐火	RC造	1984	S59	1棟	24戸										
10	江釣子駅前住宅	中層耐火	RC造	1989	H1	1棟	24戸	2,603.00㎡	1,740.20㎡	70%	200%	無指定	市有地	地域拠点内	-		
11	相去住宅	中層耐火	RC造	1989	H1	1棟	12戸	7,007.77㎡	3,898.35㎡	60%	200%	第一種中高層 住居専用地域	市有地	-	-		
		中層耐火	RC造	1990	H2	1棟	12戸										
		中層耐火	RC造	1991	H3	1棟	12戸										
		中層耐火	RC造	1992	H4	1棟	12戸										
		木造平屋	木造	1990	H2	2棟	4戸										
12	柏野住宅	木造平屋	木造	1991	H3	2棟	4戸	5,334.18㎡	1,163.16㎡	70%	200%	無指定	市有地	-	-		
		木造平屋	木造	1989	H1	8棟	8戸										
13	沢野住宅	中層耐火	RC造	1992	H4	1棟	16戸	3,818.35㎡	1,515.00㎡	70%	200%	無指定	市有地	-	-		
14	荒屋住宅	中層耐火	RC造	1997	H9	1棟	18戸	4,891.96㎡	4,050.87㎡	70%	200%	無指定	市有地	-	-		
		中層耐火	RC造	1999	H11	1棟	12戸										
		中層耐火	RC造	1998	H10	1棟	12戸										
15	細越住宅	中層耐火	RC造	2006	H18	1棟	35戸	10,028.38㎡	7,642.40㎡	60%	200%	第一種中高層 住居専用地域	市有地	-	-		
		中層耐火	RC造	2003	H15	1棟	35戸										
計						129棟	938戸	130,734.47㎡	62,615.56㎡								

※都市計画区域は非線引き区域

資料:北上市

■市営住宅位置図(用途地域内への立地状況) 【計画当初・市営住宅に影響のある変更なし】



④ 市営住宅周辺の環境(利便性等) 【計画策定当初】

【生活サービス施設(医療施設、商業施設、福祉施設、子育て施設)の立地状況】

各市営住宅から概ね半径 500m 圏内(高齢者の一般的な徒歩圏)における生活サービス施設(医療施設、商業施設、福祉施設、子育て施設)の立地状況をみると、北鬼柳住宅、江釣子駅前住宅は医療施設、商業施設、福祉施設、子育て施設の全ての施設が概ね半径 500m 圏内に立地している。

また、上記 2 団地以外では、大堤住宅、細越住宅が医療施設と商業施設が概ね半径 500m 圏内に立地している。

一方、柏野住宅、荒屋住宅は、概ね半径 500m 圏内に医療施設、商業施設、福祉施設、子育て施設の全ての施設が立地していない。

【公共交通(鉄道駅、バス停)の圏域】

各市営住宅から概ね半径 500m 圏内(高齢者の一般的な徒歩圏)におけるバス停の有無をみると、柏野住宅以外の市営住宅はバス停から概ね半径 500m 圏内に立地している。

また、高屋沢住宅、佐野住宅、野中住宅、江釣子駅前住宅は鉄道駅から概ね半径 1km 圏内に立地している。

■市営住宅の概ね半径 500m 圏内に立地する生活サービス施設の分布

No	団地名	医療施設		商業施設		福祉施設					子育て施設						
		病院	診療所	大規模小売店舗	コンビニ	総合福祉センター	地域包括支援センター	地域密着型通所介護	通所リハビリテーション	通所介護	障害者サービス	公立保育所	私立保育所	認定こども園	幼稚園	子育て支援施設	学童保育
1	高屋沢住宅				●						●		●		●		
2	長沼住宅								●		●				●		●
3	大堤住宅		●		●					●							
4	曾山住宅										●						
5	佐野住宅										●						
6	香木場住宅								●			●					●
7	鳩岡崎住宅										●						
8	野中住宅									●	●						
9	北鬼柳住宅		●	●	●				●	●				●			
10	江釣子駅前住宅		●		●		●					●			●	●	●
11	相去住宅		●									●					
12	柏野住宅																
13	沢野住宅																●
14	荒屋住宅																
15	細越住宅		●	●	●					●							

●: 概ね半径 500m 圏内に立地

※大規模小売店舗は食料品を販売しているスーパーに限定した。

資料: 北上市

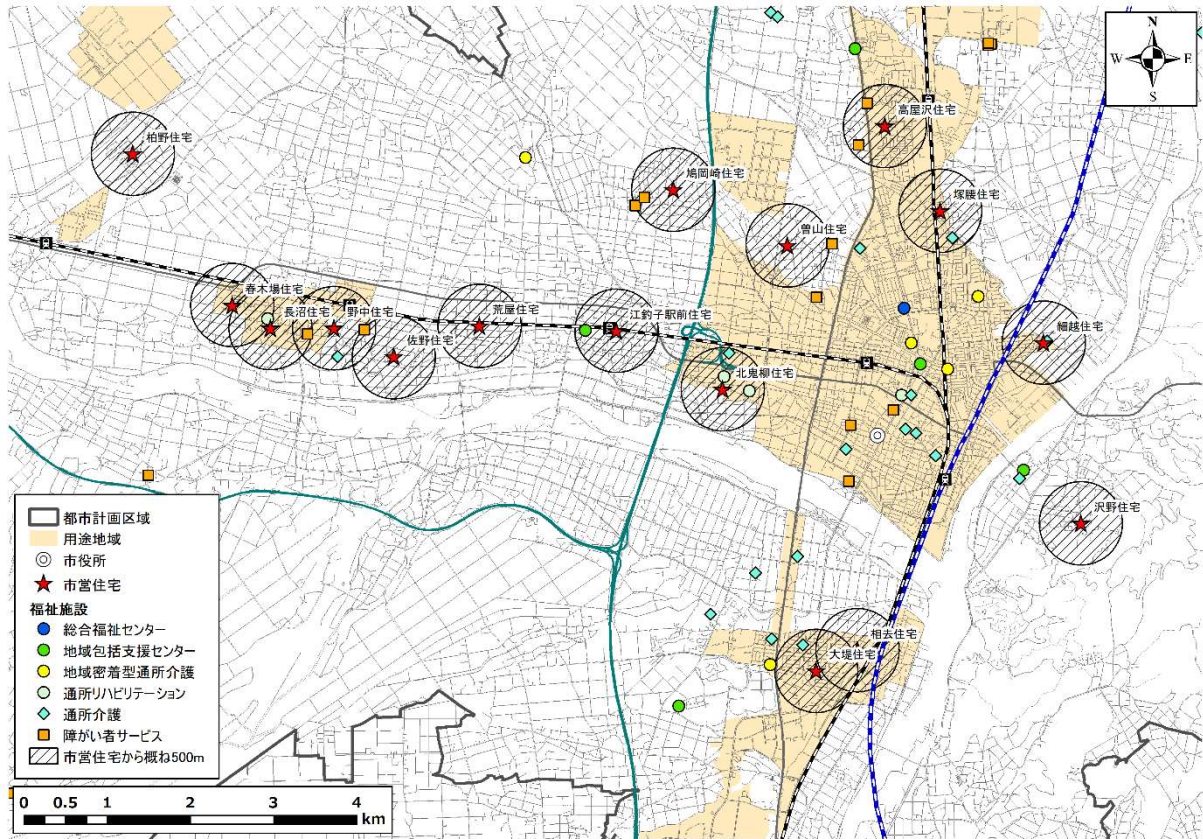
■鉄道駅から概ね半径 1km 圏域、バス停から半径概ね 500m 圏域にある市営住宅の立地状況

No	団地名	鉄道駅から概ね半径 1km 圏内	バス停から概ね半径 500m 圏内
1	高屋沢住宅	●	●
2	長沼住宅		●
3	大堤住宅		●
4	曾山住宅		●
5	佐野住宅	●	●
6	香木場住宅		●
7	鳩岡崎住宅		●
8	野中住宅	●	●
9	北鬼柳住宅		●
10	江釣子駅前住宅	●	●
11	相去住宅		●
12	柏野住宅		
13	沢野住宅		●
14	荒屋住宅		●
15	細越住宅		●

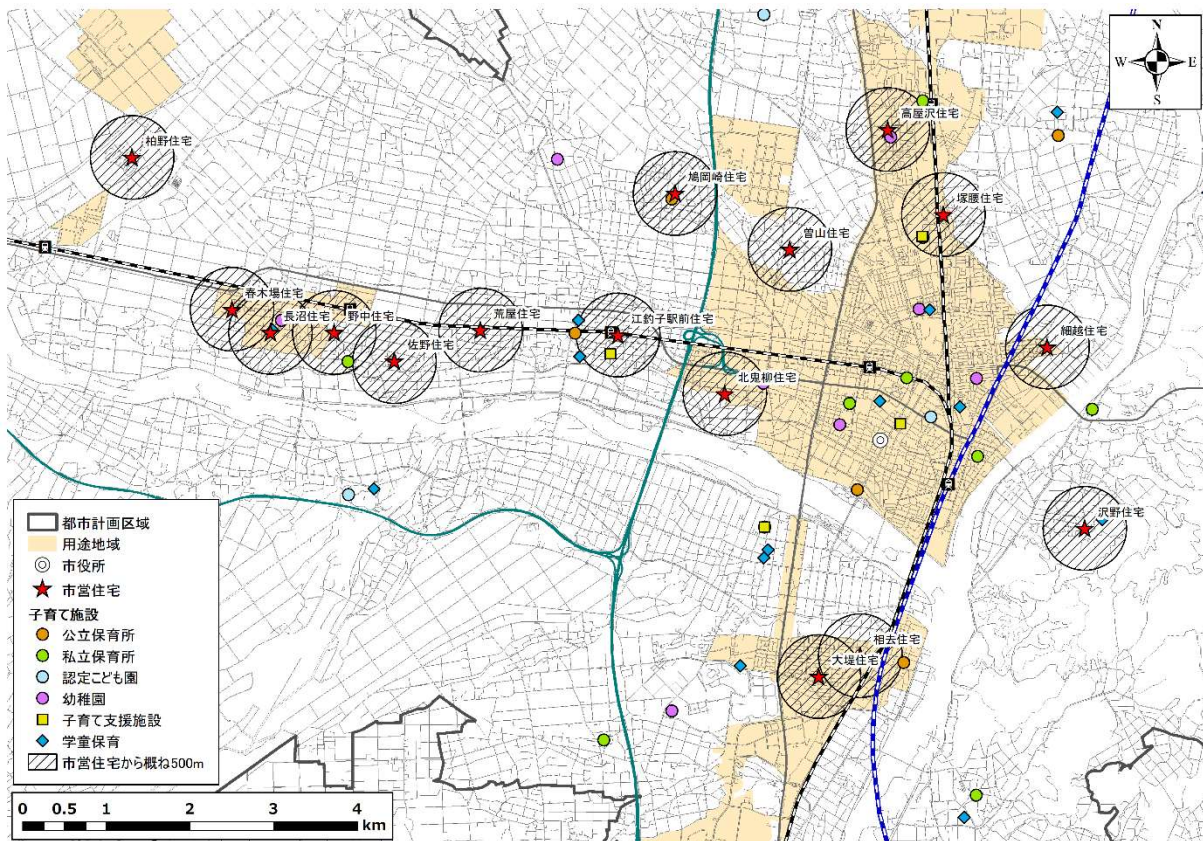
●: 圏域内に立地

資料: 国土数値情報

■市営住宅の位置と福祉施設の分布状況【計画策定当初】



■市営住宅の位置と子育て施設の分布状況



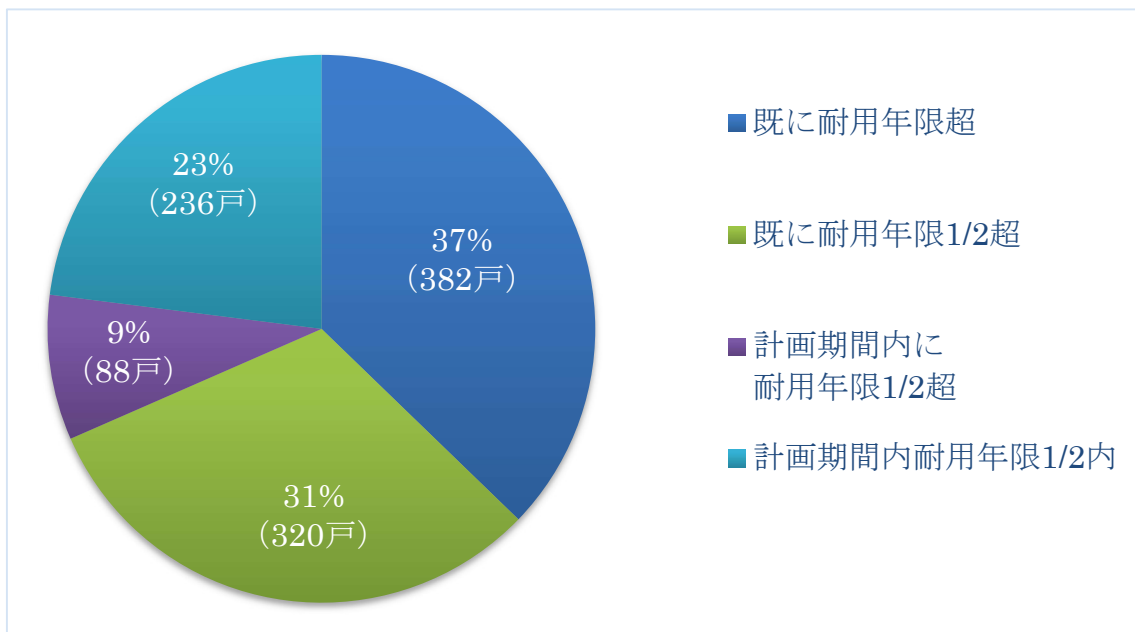
⑤ 耐用年限の経過状況

2025(令和7)年4月現在、既に耐用年限が超過している住宅は382戸(119棟)あり、計画期間内(2030(令和12)年度末)までに耐用年限を超過する住宅はない。

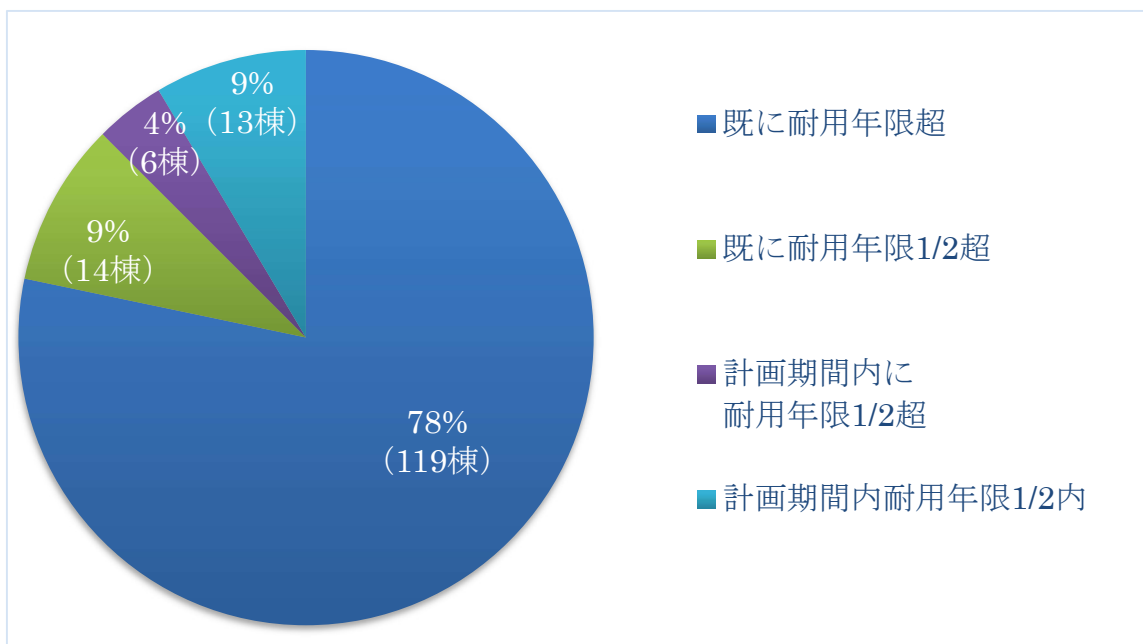
また、既に耐用年限の2分の1を超過している住宅は320戸(14棟)あり、計画期間内(2030(令和12)年度末)までに耐用年限の2分の1を超過する住宅は88戸(6棟)ある。

■耐用年限別管理戸数

(2025(令和7)年4月現在)



■耐用年限別管理棟数



資料:北上市

■耐用年限一覽(団地・竣工年度別)

(2025(令和7)年4月現在)

No	団地名	号棟	棟数	戸数	建設年度		構造	耐用年数	経過年数	残り耐用年限	2025(令和7)年4月現在						耐用年数1/2超過年度	耐用年数超過年度
					西暦	和暦					2025	2026	2027	2028	2029	2030		
											(R7)	(R8)	(R9)	(R10)	(R11)	(R12)		
1	高屋沢住宅	1号棟	1	24	1980	S55	中層耐火	70	45	2,050							2016	2051
		2号棟	1	24	1982	S57	中層耐火	70	43	2,052							2018	2053
		21~25号棟	5	20	1966	S41	簡易耐火平屋	30	超過	超過							1982	1997
		8・10・12・18・20・26号棟	6	24	1967	S42	簡易耐火平屋	30	超過	超過							1983	1998
		13~17・27・29号棟	7	27	1968	S43	簡易耐火平屋	30	超過	超過							1984	1999
		7・9・11・28・30~32号棟	7	28	1969	S44	簡易耐火平屋	30	超過	超過							1985	2000
		3~6・19号棟	5	20	1970	S45	簡易耐火平屋	30	超過	超過						1986	2001	
2	長沼住宅	1~4号棟	4	16	1971	S46	簡易耐火平屋	30	超過	超過						1987	2002	
		A棟	1	18	1996	H8	中層耐火	70	29	2,066						2032	2067	
		B棟	1	18	1995	H7	中層耐火	70	30	2,065						2031	2066	
3	大堤住宅	1号棟	1	24	1974	S49	中層耐火	70	51	2,044						2010	2045	
		2号棟	1	24	1975	S50	中層耐火	70	50	2,045						2011	2046	
		3号棟	1	24	1976	S51	中層耐火	70	49	2,046						2012	2047	
		4号棟	1	24	1977	S52	中層耐火	70	48	2,047						2013	2048	
		5号棟	1	24	1978	S53	中層耐火	70	47	2,048						2014	2049	
		6号棟	1	24	1979	S54	中層耐火	70	46	2,049						2015	2050	
		7~9・14~17号棟	7	27	1971	S46	簡易耐火平屋	30	超過	超過						1987	2002	
		10・11・18~20・26・27号棟	7	28	1972	S47	簡易耐火平屋	30	超過	超過						1988	2003	
		12・21~24・28・29号棟	7	28	1973	S48	簡易耐火平屋	30	超過	超過						1989	2004	
		25号棟	1	4	1974	S49	簡易耐火平屋	30	超過	超過						1990	2005	
		13号棟	1	4	1975	S50	簡易耐火平屋	30	超過	超過					1991	2006		
4	曾山住宅	13・15号棟	2	8	1972	S47	簡易耐火平屋	30	超過	超過					1988	2003		
		11・12・14号棟	3	12	1974	S49	簡易耐火平屋	30	超過	超過					1990	2005		
		4~8号棟	3	6	1971	S46	簡易耐火平屋	30	超過	超過					1987	2002		
		19・21・23号棟	2	8	1972	S47	簡易耐火平屋	30	超過	超過					1988	2003		
		9・13・15・17号棟	3	12	1973	S48	簡易耐火平屋	30	超過	超過					1989	2004		
		20・22号棟	1	4	1974	S49	簡易耐火平屋	30	超過	超過					1990	2005		
		10~12・14・16・18号棟	6	24	1975	S50	簡易耐火平屋	30	超過	超過					1991	2006		
6	春木場住宅	1~6号棟	3	12	1972	S47	簡易耐火平屋	30	超過	超過					1988	2003		
		7~12号棟	5	20	1973	S48	簡易耐火平屋	30	超過	超過					1989	2004		
		13~18号棟	4	16	1978	S53	簡易耐火平屋	30	超過	超過					1994	2009		
		20~29号棟	10	10	1982	S57	木造戸建	30	超過	超過					1998	2013		
7	鳩岡崎住宅	1号棟	1	24	1980	S55	中層耐火	70	45	2,050					2016	2051		
		2号棟	1	24	1981	S56	中層耐火	70	44	2,051					2017	2052		
8	野中住宅	1号棟	1	16	1982	S57	中層耐火	70	43	2,052					2018	2053		
		2号棟	1	16	1986	S61	中層耐火	70	39	2,056					2022	2057		
9	北鬼柳住宅	1号棟	1	24	1983	S58	中層耐火	70	42	2,053					2019	2054		
		2号棟	1	24	1984	S59	中層耐火	70	41	2,054					2020	2055		
10	江約子駅前住宅	1号棟	1	24	1989	H1	中層耐火	70	36	2,059					2025	2060		
11	相去住宅	1号棟	1	12	1989	H1	中層耐火	70	36	2,059					2025	2060		
		2号棟	1	12	1990	H2	中層耐火	70	35	2,060					2026	2061		
		3号棟	1	12	1991	H3	中層耐火	70	34	2,061					2027	2062		
		4号棟	1	12	1992	H4	中層耐火	70	33	2,062					2028	2063		
		A・B号棟	2	4	1990	H2	木造平屋	30	超過	超過					2006	2021		
		C・D号棟	2	4	1991	H3	木造平屋	30	超過	超過					2007	2022		
12	柏野住宅	1~8号棟	8	8	1989	H1	木造戸建	30	超過	超過					2005	2020		
		9~16号棟	8	8	1990	H2	木造戸建	30	超過	超過					2006	2021		
13	沢野住宅	1号棟	1	16	1992	H4	中層耐火	70	33	2,062					2028	2063		
14	荒屋住宅	1号棟	1	18	1997	H9	中層耐火	70	28	2,067					2033	2068		
		2号棟	1	12	1999	H11	中層耐火	70	26	2,069					2035	2070		
		3号棟	1	12	1998	H10	中層耐火	70	27	2,068					2034	2069		
15	細越住宅	1号棟	1	35	2006	H18	中層耐火	70	19	2,076					2042	2077		
		2号棟	1	35	2003	H15	中層耐火	70	22	2,073					2039	2074		
計			146	938														

資料:北上市

住戸内設備の状況

各団地における住戸内設備の設置状況は以下のとおりである。

■住戸内設備の状況一覧(団地・構造別)

(2025(令和7)年4月現在)

No	団地名	構造	構造主体	建て方	建設年度		棟数	戸数	浴室	浴室手すり	浴槽	浴槽形態	浴室床仕様	3箇所給湯	トイレ水洗化	トイレ手すり
					西暦	和暦										
1	高屋沢住宅	中層耐火	RC造	中層	1980	S55	1	24	●	×	×	置型	ユニット	×	●	×
		中層耐火	RC造	中層	1982	S57	1	24	●	×	×	置型	ユニット	×	●	×
		簡易耐火	CB造	長屋建	1966	S41	5	20	●	×	×	置型	モルタル	×	×	×
		簡易耐火	CB造	長屋建	1967	S42	6	24	●	×	×	置型	モルタル	×	×	×
		簡易耐火	CB造	長屋建	1968	S43	7	27	●	×	×	置型	モルタル	×	×	×
		簡易耐火	CB造	長屋建	1969	S44	7	28	●	×	×	置型	モルタル	×	×	×
		簡易耐火	CB造	長屋建	1970	S45	5	20	●	×	×	置型	モルタル	×	×	×
2	長沼住宅	簡易耐火	CB造	長屋建	1971	S46	4	16	●	×	×	置型	モルタル	×	×	×
		中層耐火	RC造	中層	1996	H8	1	18	●	×	●	UV	ユニット	●	●	●
		中層耐火	RC造	中層	1995	H7	1	18	●	×	●	UV	ユニット	●	●	●
3	大堤住宅	中層耐火	RC造	中層	1974	S49	1	24	●	×	×	置型	モルタル	×	●	×
		中層耐火	RC造	中層	1975	S50	1	24	●	×	×	置型	モルタル	×	●	×
		中層耐火	RC造	中層	1976	S51	1	24	●	×	×	置型	モルタル	×	●	×
		中層耐火	RC造	中層	1977	S52	1	24	●	×	×	置型	モルタル	×	●	×
		中層耐火	RC造	中層	1978	S53	1	24	●	×	×	置型	モルタル	×	●	×
		中層耐火	RC造	中層	1979	S54	1	24	●	×	×	置型	モルタル	×	●	×
		簡易耐火	CB造	長屋建	1971	S46	7	27	●	×	×	置型	モルタル	×	●	●
		簡易耐火	CB造	長屋建	1972	S47	7	28	●	×	×	置型	モルタル	×	●	●
		簡易耐火	CB造	長屋建	1973	S48	7	28	●	×	×	置型	モルタル	×	●	●
		簡易耐火	CB造	長屋建	1974	S49	1	4	●	×	×	置型	モルタル	×	●	●
4	曾山住宅	簡易耐火	CB造	長屋建	1975	S50	1	4	●	×	×	置型	モルタル	×	●	●
		簡易耐火	CB造	長屋建	1972	S47	2	8	●	×	×	置型	モルタル	×	×	×
		簡易耐火	CB造	長屋建	1974	S49	3	12	●	×	×	置型	モルタル	×	×	×
		簡易耐火	CB造	長屋建	1971	S46	3	6	●	×	×	置型	モルタル	×	●	×
5	佐野住宅	簡易耐火	CB造	長屋建	1972	S47	3	12	●	×	×	置型	モルタル	×	●	×
		簡易耐火	CB造	長屋建	1973	S48	4	16	●	×	×	置型	モルタル	×	●	×
		簡易耐火	CB造	長屋建	1974	S49	1	4	●	×	×	置型	モルタル	×	●	×
		簡易耐火	CB造	長屋建	1975	S50	4	16	●	×	×	置型	モルタル	×	●	×
		簡易耐火	CB造	長屋建	1972	S47	3	12	●	×	×	置型	モルタル	×	×	×
6	春木場住宅	簡易耐火	CB造	長屋建	1973	S48	5	20	●	×	×	置型	モルタル	×	×	×
		簡易耐火	CB造	長屋建	1978	S53	4	16	●	×	×	置型	モルタル	×	×	×
		木造	木造	戸建	1982	S57	10	10	●	×	×	置型	モルタル	×	●	×
7	鳩岡崎住宅	中層耐火	RC造	中層	1980	S55	1	24	●	×	●	置型	ユニット	●	●	●
		中層耐火	RC造	中層	1981	S56	1	24	●	×	×	置型	モルタル	●	●	×
8	野中住宅	中層耐火	RC造	中層	1982	S57	1	16	●	×	×	置型	モルタル	×	●	×
		中層耐火	RC造	中層	1986	S61	1	16	●	×	×	置型	モルタル	×	●	×
9	北鬼柳住宅	中層耐火	RC造	中層	1983	S58	1	24	●	×	×	置型	モルタル	×	●	×
		中層耐火	RC造	中層	1984	S59	1	24	●	×	×	置型	モルタル	×	●	×
10	江釣子駅前住宅	中層耐火	RC造	中層	1989	H1	1	24	●	×	×	置型	モルタル	×	●	×
11	相去住宅	中層耐火	RC造	中層	1989	H1	1	12	●	×	×	置型	ユニット	×	●	×
		中層耐火	RC造	中層	1990	H2	1	12	●	×	×	置型	ユニット	×	●	×
		中層耐火	RC造	中層	1991	H3	1	12	●	×	×	置型	ユニット	×	●	×
		中層耐火	RC造	中層	1992	H4	1	12	●	×	×	置型	ユニット	×	●	×
		木造	木造	戸建	1990	H2	2	4	●	×	●	置型	ユニット	×	●	×
		木造	木造	戸建	1991	H3	2	4	●	×	●	置型	ユニット	×	●	×
12	柏野住宅	木造	木造	戸建	1989	H1	8	8	●	×	●	UV	ユニット	●	●	×
		木造	木造	戸建	1990	H2	8	8	●	×	●	UV	ユニット	●	●	×
13	沢野住宅	中層耐火	RC造	中層	1992	H4	1	16	●	×	×	置型	ユニット	×	●	×
14	荒屋住宅	中層耐火	RC造	中層	1997	H9	1	18	●	●	●	UV	ユニット	●	●	●
		中層耐火	RC造	中層	1999	H11	1	12	●	●	●	UV	ユニット	●	●	●
		中層耐火	RC造	中層	1998	H10	1	12	●	●	●	UV	ユニット	●	●	●
15	細越住宅	中層耐火	RC造	中層	2006	H18	1	35	●	●	●	UV	ユニット	●	●	●
		中層耐火	RC造	中層	2003	H15	1	35	●	●	●	UV	ユニット	●	●	●

[凡例] ●:施設あり ×:施設なし -:データなしor確認できず

資料:北上市

⑦ バリアフリー対策の状況

各団地におけるバリアフリー対策は以下のとおりである。

■ バリアフリー対策の状況一覧(団地・建て方別)

(2025(令和7)年4月現在)

No	団地名	構造	構造主体	建て方	建設年度		棟数	戸数	【共用部】バリアフリー対策				【住戸内】バリアフリー対応		
					西暦	和暦			階段手摺	廊下手摺	入口手摺	スロープ	玄関段差	浴室段差	床段差
1	高屋沢住宅	中層耐火	RC造	中層	1980	S55	1	24	●	×	×	▲(1戸)	有	有	有
		中層耐火	RC造	中層	1982	S57	1	24	●	×	×	▲(1戸)	有	有	有
		簡易耐火	CB造	長屋建	1966	S41	5	20	×	×	×	×	有	有	有
		簡易耐火	CB造	長屋建	1967	S42	6	24	×	×	×	×	有	有	有
		簡易耐火	CB造	長屋建	1968	S43	7	27	×	×	×	×	有	有	有
		簡易耐火	CB造	長屋建	1969	S44	7	28	×	×	×	×	有	有	有
2	長沼住宅	簡易耐火	CB造	長屋建	1971	S46	4	16	×	×	×	×	有	有	有
		中層耐火	RC造	中層	1996	H8	1	18	●	×	×	●	▲(1階)	▲(1階)	▲(1階)
		中層耐火	RC造	中層	1995	H7	1	18	●	×	×	●	▲(1階)	▲(1階)	▲(1階)
3	大堤住宅	中層耐火	RC造	中層	1974	S49	1	24	●	×	×	×	有	有	有
		中層耐火	RC造	中層	1975	S50	1	24	●	×	×	×	有	有	有
		中層耐火	RC造	中層	1976	S51	1	24	●	×	×	×	有	有	有
		中層耐火	RC造	中層	1977	S52	1	24	●	×	×	×	有	有	有
		中層耐火	RC造	中層	1978	S53	1	24	●	×	×	×	有	有	有
		中層耐火	RC造	中層	1979	S54	1	24	●	×	×	×	有	有	有
		簡易耐火	CB造	長屋建	1971	S46	7	27	×	×	×	×	有	有	有
		簡易耐火	CB造	長屋建	1972	S47	7	28	×	×	×	×	有	有	有
		簡易耐火	CB造	長屋建	1973	S48	7	28	×	×	×	×	有	有	有
		簡易耐火	CB造	長屋建	1974	S49	1	4	×	×	×	×	有	有	有
4	曾山住宅	簡易耐火	CB造	長屋建	1972	S47	2	8	×	×	×	×	有	有	有
		簡易耐火	CB造	長屋建	1974	S49	3	12	×	×	×	×	有	有	有
5	佐野住宅	簡易耐火	CB造	長屋建	1971	S46	3	6	×	×	×	×	有	有	有
		簡易耐火	CB造	長屋建	1972	S47	3	12	×	×	×	×	有	有	有
		簡易耐火	CB造	長屋建	1973	S48	4	16	×	×	×	×	有	有	有
		簡易耐火	CB造	長屋建	1974	S49	1	4	×	×	×	×	有	有	有
		簡易耐火	CB造	長屋建	1975	S50	4	16	×	×	×	×	有	有	有
6	春木場住宅	簡易耐火	CB造	長屋建	1972	S47	3	12	×	×	×	×	有	有	有
		簡易耐火	CB造	長屋建	1973	S48	5	20	×	×	×	×	有	有	有
		簡易耐火	CB造	長屋建	1978	S53	4	16	×	×	×	×	有	有	有
7	鳩岡崎住宅	木造	木造	戸建	1982	S57	10	10	×	×	×	×	有	有	有
		中層耐火	RC造	中層	1980	S55	1	24	●	×	×	×	有	有	有
8	野中住宅	中層耐火	RC造	中層	1981	S56	1	24	●	×	×	×	有	有	有
		中層耐火	RC造	中層	1982	S57	1	16	●	×	×	×	有	有	有
9	北鬼柳住宅	中層耐火	RC造	中層	1986	S61	1	16	●	×	×	×	有	有	有
		中層耐火	RC造	中層	1983	S58	1	24	●	×	×	×	有	有	有
10	江釣子駅前住宅	中層耐火	RC造	中層	1984	S59	1	24	●	×	×	×	有	有	有
		中層耐火	RC造	中層	1989	H1	1	24	●	×	×	×	有	有	有
11	相去住宅	中層耐火	RC造	中層	1989	H1	1	12	●	×	×	×	有	有	有
		中層耐火	RC造	中層	1990	H2	1	12	●	×	×	×	有	有	有
		中層耐火	RC造	中層	1991	H3	1	12	●	×	×	×	有	有	有
		中層耐火	RC造	中層	1992	H4	1	12	●	×	×	×	有	有	有
		木造	木造	戸建	1990	H2	2	4	×	×	×	×	有	有	有
		木造	木造	戸建	1991	H3	2	4	×	×	×	×	有	有	有
12	柏野住宅	木造	木造	戸建	1989	H1	8	8	×	×	×	×	有	有	有
		木造	木造	戸建	1990	H2	8	8	×	×	×	×	有	有	有
13	沢野住宅	中層耐火	RC造	中層	1992	H4	1	16	●	●	×	×	有	有	有
14	荒屋住宅	中層耐火	RC造	中層	1997	H9	1	18	●	×	×	●	▲(1階)	▲(1階)	▲(1階)
		中層耐火	RC造	中層	1999	H11	1	12	●	×	×	●	▲(1階)	▲(1階)	▲(1階)
		中層耐火	RC造	中層	1998	H10	1	12	●	×	×	●	▲(1階)	▲(1階)	▲(1階)
15	細越住宅	中層耐火	RC造	中層	2006	H18	1	35	●	●	●	●	▲(1階)	▲(1階)	▲(1階)
		中層耐火	RC造	中層	2003	H15	1	35	●	●	●	●	▲(1階)	▲(1階)	▲(1階)

【凡例】 ●:施設あり ×:施設なし -:データなしor確認できず

資料:北上市

(2) 入居者の状況

① 入居戸数の状況

2025（令和7）年4月時点で、全管理戸数938戸のうち、入居戸数は536戸、入居率は57.14%となっている。

402戸の空き家があり、既に解体を始めている佐野住宅、春木場住宅のほか、曾山住宅（簡易耐火造）、柏野住宅（木造）、鳩岡崎住宅、野中住宅、相去住宅（中層耐火）、沢野住宅において、空き家率が50%以上となっている。

■入居世帯の状況(団地・建て方別)

(2025(令和7)年4月現在)

No	団地名	構造	構造主体	建て方	階数	建設年度	棟数(棟)	戸数(戸)	入居戸数(戸)	空家(戸)	入居率	空家率	備考
1	高屋沢住宅	中層耐火	RC造	中層	4	1980・1982	2	48	35	13	72.9%	27.1%	
		簡易耐火平屋	CB造	長屋建	1	1966～1970	30	119	61	58	51.3%	48.7%	
2	長沼住宅	簡易耐火平屋	CB造	長屋建	1	1971	4	16	10	6	62.5%	37.5%	
		中層耐火	RC造	中層	3	1995・1996	2	36	30	6	83.3%	16.7%	
3	大堤住宅	中層耐火	RC造	中層	4	1974～1979	6	144	77	67	53.5%	46.5%	
		簡易耐火平屋	CB造	長屋建	1	1971～1975	23	91	67	24	73.6%	26.4%	
4	曾山住宅	簡易耐火平屋	CB造	長屋建	1	1972・1974	5	20	6	14	30.0%	70.0%	
5	佐野住宅	簡易耐火平屋	CB造	長屋建	1	1970～1975	15	54	15	39	27.8%	72.2%	
6	春木場住宅	簡易耐火平屋	CB造	長屋建	1	1972・1973・1978	12	48	11	37	22.9%	77.1%	
		木造戸建	木造	戸建	1	1982	10	10	3	7	30.0%	70.0%	
7	鳩岡崎住宅	中層耐火	RC造	中層	4	1980・1981	2	48	15	33	31.3%	68.8%	
8	野中住宅	中層耐火	RC造	中層	4	1982・1986	2	32	15	17	46.9%	53.1%	
9	北鬼柳住宅	中層耐火	RC造	中層	4	1983・1984	2	48	38	10	79.2%	20.8%	
10	江釣子駅前住宅	中層耐火	RC造	中層	4	1989	1	24	18	6	75.0%	25.0%	
11	相去住宅	中層耐火	RC造	中層	3	1989～1992	4	48	20	28	41.7%	58.3%	
		木造平屋	木造	戸建	1	1990～1991	4	8	7	1	87.5%	12.5%	
12	柏野住宅	木造戸建	木造	戸建	1	1989・1990	16	16	8	8	50.0%	50.0%	
13	沢野住宅	中層耐火	RC造	中層	4	1992	1	16	8	8	50.0%	50.0%	
14	荒屋住宅	中層耐火	RC造	中層	3	1997～1999	3	42	30	12	71.4%	28.6%	
15	細越住宅	中層耐火	RC造	中層	5	2003・2006	2	70	62	8	88.6%	11.4%	
計							146	938	536	402	57.1%	42.9%	

資料:北上市

② 入居世帯の状況(人員構成)

入居世帯の世帯人員別の状況をみると、2025(令和7年)年4月時点では、市営住宅全体で「1人世帯」が57.8%で最も多く、次いで、「2人世帯」が26.1%となっており、全体の約8割以上を1～2人世帯の小規模世帯が占めている。

4人以上の世帯は市営住宅全体で4.4%であるが、一番多い荒屋住宅、長沼住宅(中層住宅)でも16.6%でしかない。また6人以上の世帯は0であった。

(2025(令和7年)4月現在)

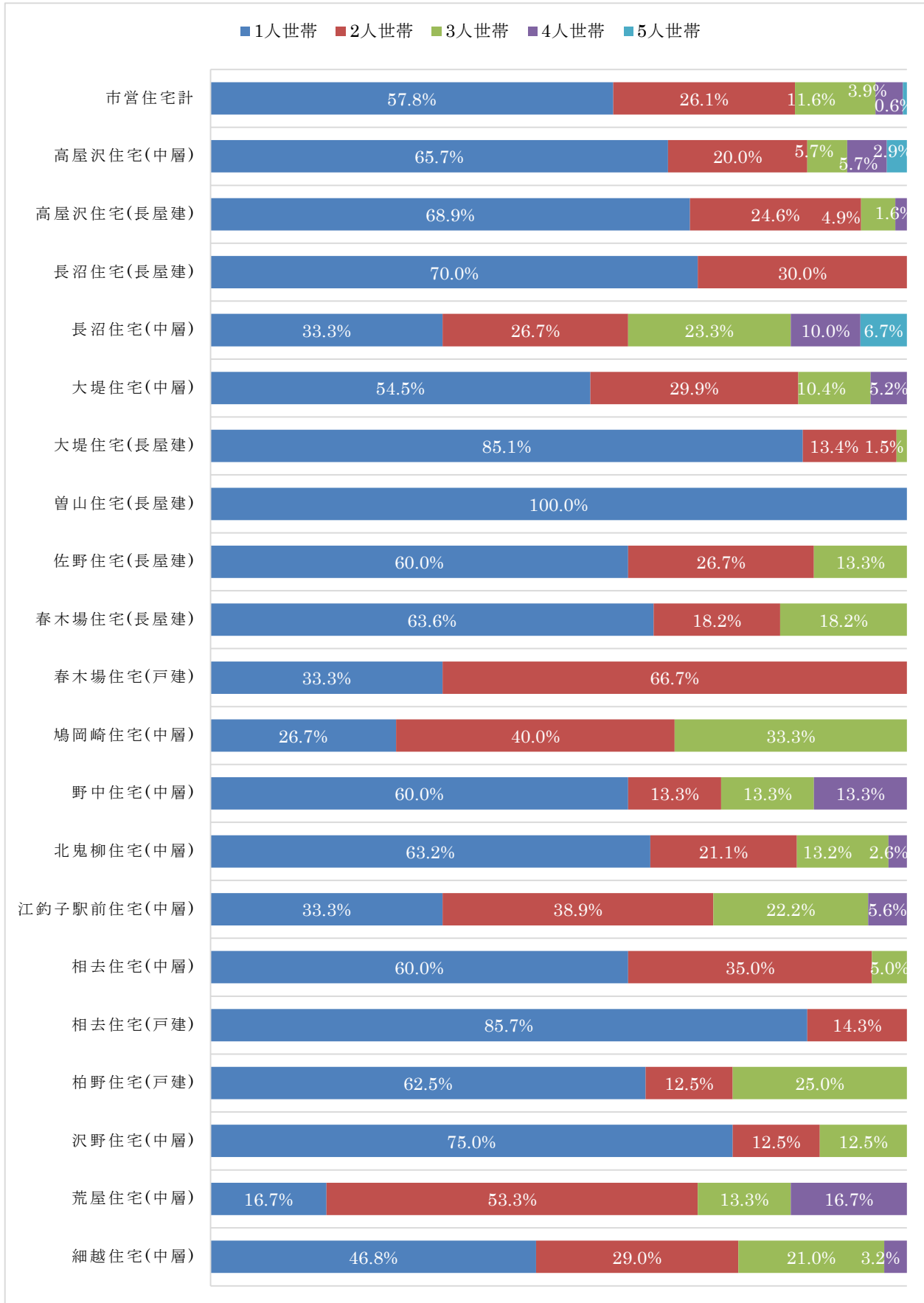
■世帯人員別世帯数の状況(団地・建て方別)

No	団地名	構造	構造主体	建て方	階数	建設年度	棟数(棟)	戸数(戸)	入居世帯(世帯)	1人世帯	2人世帯	3人世帯	4人世帯	5人世帯	6人世帯	7人世帯以上	備考
1	高屋沢住宅	中層耐火	RC造	中層	4	1980・1982	2	48	35	23	7	2	2	1	0	0	
		簡易耐火平屋	CB造	長屋建	1	1966～1970	30	119	61	42	15	3	1	0	0	0	
2	長沼住宅	簡易耐火平屋	CB造	長屋建	1	1971	4	16	10	7	3	0	0	0	0	0	
		中層耐火	RC造	中層	3	1995・1996	2	36	30	10	8	7	3	2	0	0	
3	大堤住宅	中層耐火	RC造	中層	4	1974～1979	6	144	77	42	23	8	4	0	0	0	
		簡易耐火平屋	CB造	長屋建	1	1971～1975	23	91	67	57	9	1	0	0	0	0	
4	曾山住宅	簡易耐火平屋	CB造	長屋建	1	1972・1974	5	20	6	6	0	0	0	0	0	0	
5	佐野住宅	簡易耐火平屋	CB造	長屋建	1	1970～1975	15	54	15	9	4	2	0	0	0	0	
6	春木場住宅	簡易耐火平屋	CB造	長屋建	1	1972・1973 - 1978	12	48	11	7	2	2	0	0	0	0	
		木造戸建	木造	戸建	1	1982	10	10	3	1	2	0	0	0	0	0	
7	鳩岡崎住宅	中層耐火	RC造	中層	4	1980・1981	2	48	15	4	6	5	0	0	0	0	
8	野中住宅	中層耐火	RC造	中層	4	1982・1986	2	32	15	9	2	2	2	0	0	0	
9	北鬼柳住宅	中層耐火	RC造	中層	4	1983・1984	2	48	38	24	8	5	1	0	0	0	
10	江釣子駅前住宅	中層耐火	RC造	中層	4	1989	1	24	18	6	7	4	1	0	0	0	
11	相去住宅	中層耐火	RC造	中層	3	1989～1992	4	48	20	12	7	1	0	0	0	0	
		木造平屋	木造	戸建	1	1990～1991	4	8	7	6	1	0	0	0	0	0	
12	柏野住宅	木造戸建	木造	戸建	1	1989・1990	16	16	8	5	1	2	0	0	0	0	
13	沢野住宅	中層耐火	RC造	中層	4	1992	1	16	8	6	1	1	0	0	0	0	
14	荒屋住宅	中層耐火	RC造	中層	3	1997～1999	3	42	30	5	16	4	5	0	0	0	
15	細越住宅	中層耐火	RC造	中層	5	2003・2006	2	70	62	29	18	13	2				
計							146	938	536	310	140	62	21	3	0	0	
世帯割合(市営住宅全体)									100.0%	57.8%	26.1%	11.6%	3.9%	0.6%	0.0%	0.0%	

資料:北上市

■世帯人員別世帯数の割合(団地・建て方別)

(2025(令和7)年4月現在)



資料:北上市

③ 世帯主の年齢

世帯主の年齢をみると、2025(令和7)年4月時点では、市営住宅全体で「70歳代」が36.2%と最も多く、次いで、「60歳代」が18.3%となっており、60歳以上の世帯主が全体の7割以上を占めている。

■世帯主の年齢の状況(団地・建て方別)

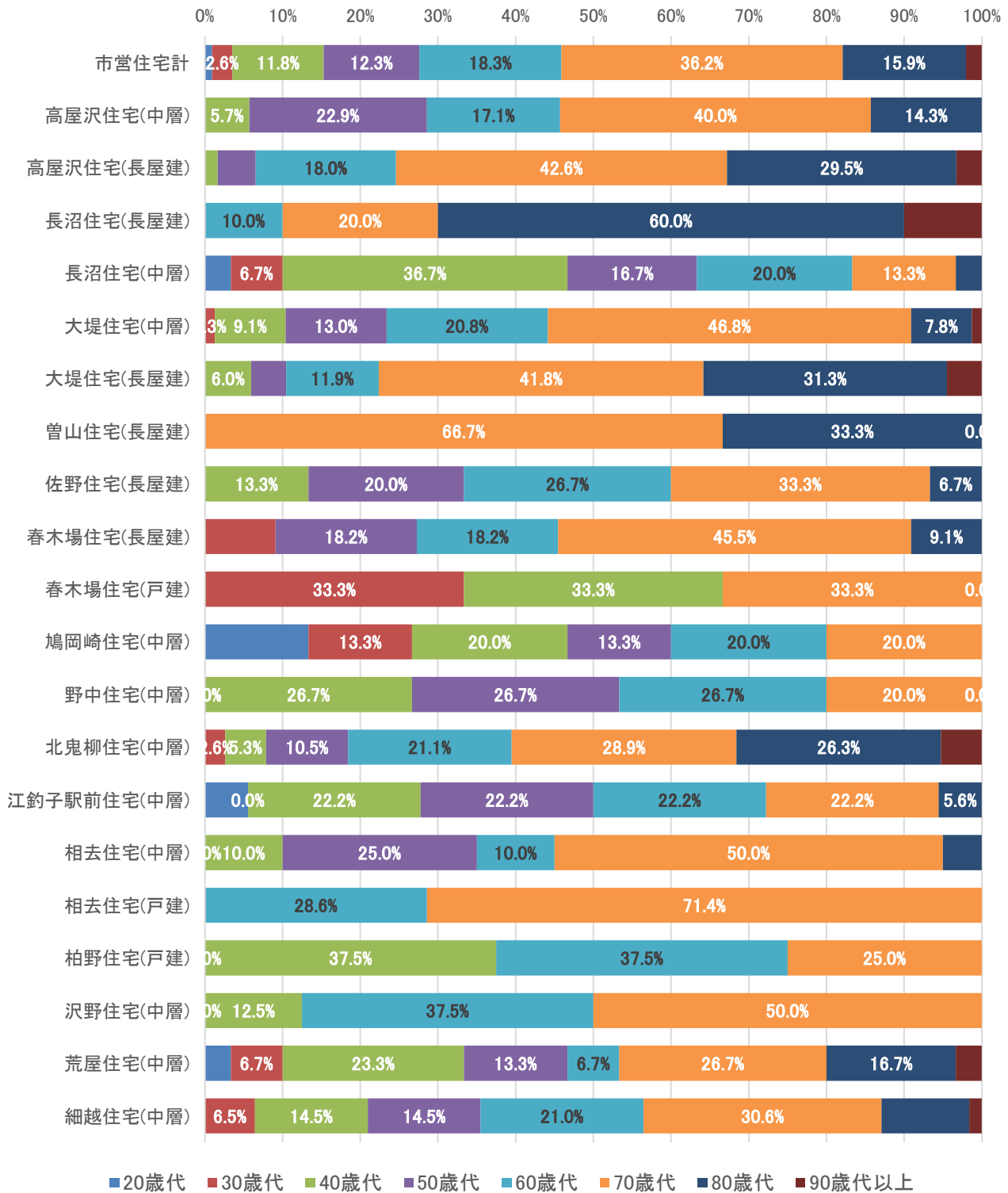
(2025(令和7)年4月現在)

No	団地名	構造	構造主体	建て方	階数	建設年度	棟数(棟)	戸数(戸)	入居世帯(世帯)	年齢別世帯数										備考
										20歳未満	20歳代	30歳代	40歳代	50歳代	60歳代	70歳代	80歳代	90歳代以上		
2	高屋沢住宅	中層耐火	RC造	中層	4	1980・1982	2	48	35				2	8	6	14	5			
		簡易耐火平屋	CB造	長屋建	1	1966~1970	30	119	61				1	3	11	26	18	2		
3	長沼住宅	簡易耐火平屋	CB造	長屋建	1	1971	4	16	10						1	2	6	1		
		中層耐火	RC造	中層	3	1995・1996	2	36	30		1	2	11	5	6	4	1			
4	大堤住宅	中層耐火	RC造	中層	4	1974~1979	6	144	77			1	7	10	16	36	6	1		
		簡易耐火平屋	CB造	長屋建	1	1971~1975	23	91	67				4	3	8	28	21	3		
5	曾山住宅	簡易耐火平屋	CB造	長屋建	1	1972・1974	5	20	6							4	2			
6	佐野住宅	簡易耐火平屋	CB造	長屋建	1	1970~1975	15	54	15				2	3	4	5	1			
7	春木場住宅	簡易耐火平屋	CB造	長屋建	1	1972・1973・1978	12	48	11			1		2	2	5	1			
		木造戸建	木造	戸建	1	1982	10	10	3				1	1			1			
8	鳩岡崎住宅	中層耐火	RC造	中層	4	1980・1981	2	48	15		2	2	3	2	3	3				
9	野中住宅	中層耐火	RC造	中層	4	1982・1986	2	32	15				4	4	4	3				
10	北鬼柳住宅	中層耐火	RC造	中層	4	1983・1984	2	48	38			1	2	4	8	11	10	2		
11	江釣子駅前住宅	中層耐火	RC造	中層	4	1989	1	24	18		1		4	4	4	4	1			
12	相去住宅	中層耐火	RC造	中層	3	1989~1992	4	48	20				2	5	2	10	1			
		木造平屋	木造	戸建	1	1990~1991	4	8	7						2	5				
13	柏野住宅	木造戸建	木造	戸建	1	1989・1990	16	16	8				3		3	2				
14	沢野住宅	中層耐火	RC造	中層	4	1992	1	16	8				1		3	4				
15	荒屋住宅	中層耐火	RC造	中層	3	1997~1999	3	42	30		1	2	7	4	2	8	5	1		
16	細越住宅	中層耐火	RC造	中層	5	2003・2006	2	70	62				4	9	9	13	19	7	1	
計							146	938	536	0	5	14	63	66	98	194	85	11		
年齢割合(市営住宅全体)									100.0%	0.0%	0.9%	2.6%	11.8%	12.3%	18.3%	36.2%	15.9%	2.1%		

資料:北上市

■世帯主の年齢別割合(団地・建て方別)

(2025(令和7)年4月現在)



※グラフは、見やすくするため構成比が4%未満の数値を非表示とした

資料:北上市

④ 入居者の年齢構成

入居者の年齢構成をみると、2025(令和7)年4月時点では、市営住宅全体で「70歳代」が25.7%で最も多く、次いで、「60歳代」が13.8%となっており、60歳以上の割合が全体の5割以上を占めている。

一方で、長沼住宅(中層住宅)、春木場住宅(戸建住宅)は20歳未満の入居者割合が4割近くなっている。

■入居者の年齢の状況(団地・建て方別)

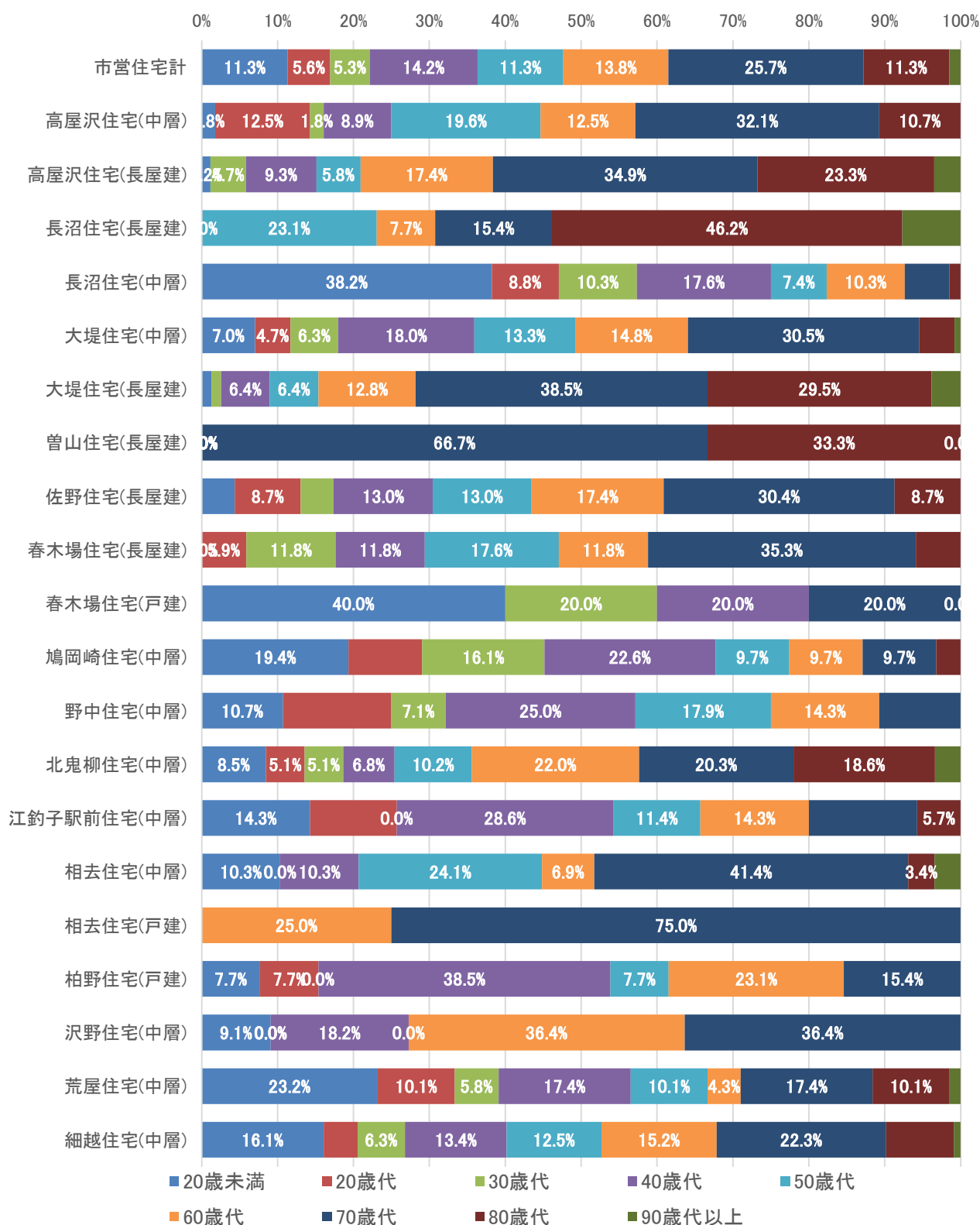
(2025(令和7)年4月現在)

No	団地名	構造	構造主体	建て方	建設年度	棟数(棟)	戸数(戸)	入居世帯(世帯)	年齢別										備考
									20歳未満	20歳代	30歳代	40歳代	50歳代	60歳代	70歳代	80歳代	90歳代以上		
1	高屋沢住宅	中層耐火	RC造	中層	1980・1982	2	48	56	1	7	1	5	11	7	18	6	0		
		簡易耐火平屋	CB造	長屋建	1966～1970	30	119	86	1	0	4	8	5	15	30	20	3		
2	長沼住宅	簡易耐火平屋	CB造	長屋建	1971	4	16	13	0	0	0	0	3	1	2	6	1		
		中層耐火	RC造	中層	1995・1996	2	36	68	26	6	7	12	5	7	4	1	0		
3	大堤住宅	中層耐火	RC造	中層	1974～1979	6	144	128	9	6	8	23	17	19	39	6	1		
		簡易耐火平屋	CB造	長屋建	1971～1975	23	91	78	1	0	1	5	5	10	30	23	3		
4	曾山住宅	簡易耐火平屋	CB造	長屋建	1972・1974	5	20	6	0	0	0	0	0	0	4	2	0		
5	佐野住宅	簡易耐火平屋	CB造	長屋建	1970～1975	15	54	23	1	2	1	3	3	4	7	2	0		
6	春木場住宅	簡易耐火平屋	木造	長屋建	1972・1973・1978	12	48	17	0	1	2	2	3	2	6	1	0		
		木造戸建	木造	戸建	1982	10	10	5	2	0	1	1	0	0	1	0	0		
7	鳩岡崎住宅	中層耐火	RC造	中層	1980・1981	2	48	31	6	3	5	7	3	3	3	1	0		
8	野中住宅	中層耐火	RC造	中層	1982・1986	2	32	28	3	4	2	7	5	4	3	0	0		
9	北鬼柳住宅	中層耐火	RC造	中層	1983・1984	2	48	59	5	3	3	4	6	13	12	11	2		
10	江釣子駅前住宅	中層耐火	RC造	中層	1989	1	24	35	5	4	0	10	4	5	5	2	0		
11	相去住宅	中層耐火	RC造	中層	1989～1992	4	48	29	3	0	0	3	7	2	12	1	1		
		木造平屋	木造	戸建	1990～1991	4	8	8	0	0	0	0	0	2	6	0	0		
12	柏野住宅	木造戸建	木造	戸建	1989・1990	16	16	13	1	1	0	5	1	3	2	0	0		
13	沢野住宅	中層耐火	RC造	中層	1992	1	16	11	1	0	0	2	0	4	4	0	0		
14	荒屋住宅	中層耐火	RC造	中層	1997～1999	3	42	69	16	7	4	12	7	3	12	7	1		
15	細越住宅	中層耐火	RC造	中層	2003・2006	2	70	112	18	5	7	15	14	17	25	10	1		
計						146	938	875	99	49	46	124	99	121	225	99	13		
年齢割合(市営住宅全体)								100.0%	11.3%	5.6%	5.3%	14.2%	11.3%	13.8%	25.7%	11.3%	1.5%		

資料:北上市

■入居者の年齢別割合(団地・建て方別)

(2025(令和7)年4月現在)



※グラフは、見やすくするため構成比が4%未満の数値を非表示とした

資料:北上市

⑤ 収入分位

収入状況を見ると、2025(令和7)年4月時点では、市営住宅全体で「I分位」が78.4%と最も多く、本来階層であるI分位～IV分位の合計は89.6%となっている。

一方で、本来階層ではないV分位以上の割合が高い市営住宅は、佐野住宅(33.3%)、野中住宅(33.3%)、江釣子駅前住宅(22.2%)となっている。

■収入分位別世帯数の状況(団地別)

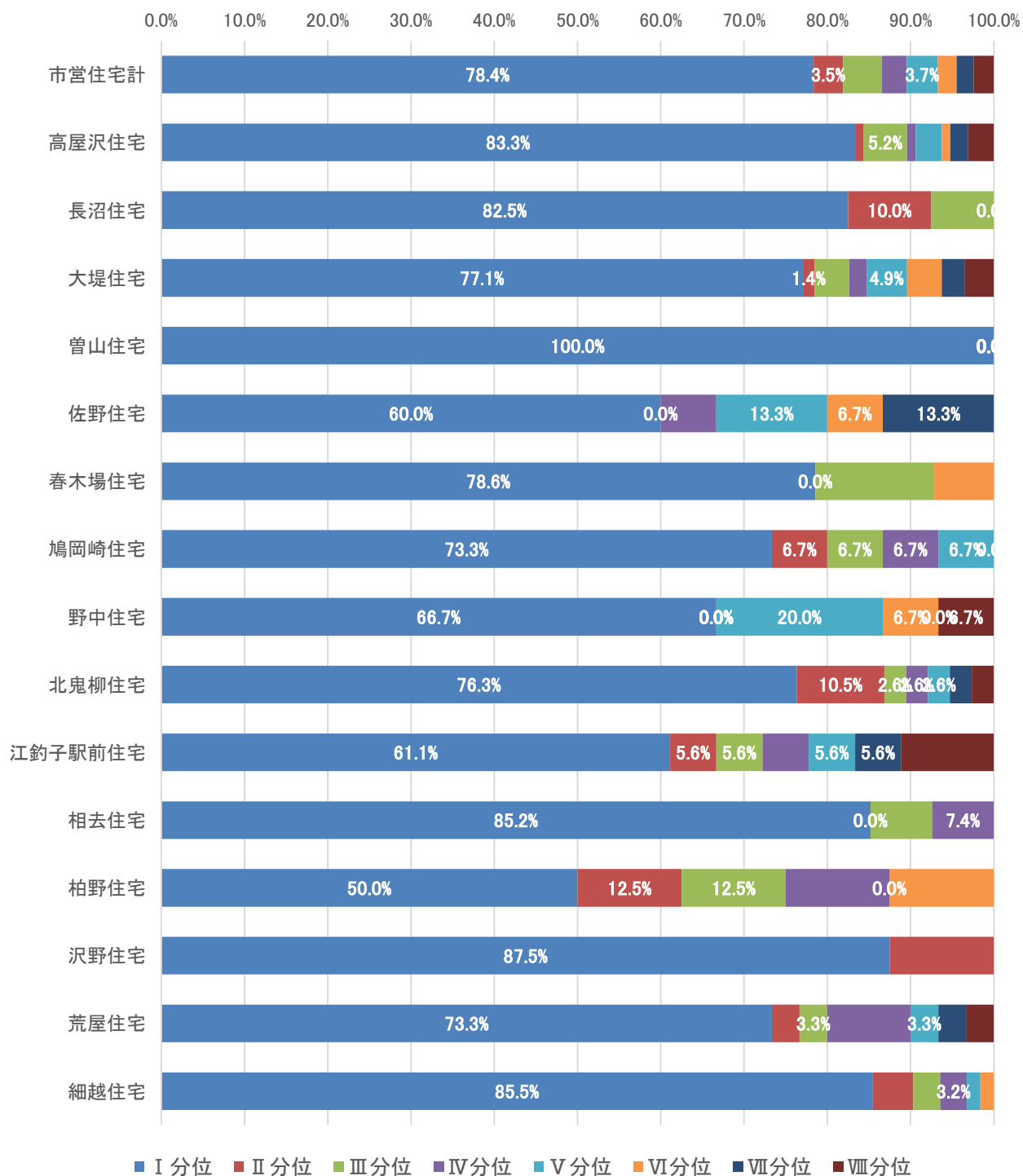
(2025(令和7)年4月現在)

No	団地名	棟数 (棟)	戸数 (戸)	入居 世帯 (世帯)	I分位	II分位	III分位	IV分位	V分位	VI分位	VII分位	VIII分位	備考
					104千円 以下	104千円 ～ 123千円 以下	123千円 ～ 139千円 以下	139千円 ～ 158千円 以下	158千円 ～ 186千円 以下	186千円 ～ 214千円 以下	214千円 ～ 259千円 以下	259千円 以上	
1	高屋沢住宅	32	167	96	80	1	5	1	3	1	2	3	
2	長沼住宅	6	52	40	33	4	3	0	0	0	0	0	
3	大堤住宅	29	235	144	111	2	6	3	7	6	4	5	
4	曾山住宅	5	20	6	6	0	0	0	0	0	0	0	
5	佐野住宅	15	54	15	9	0	0	1	2	1	2	0	
6	春木場住宅	22	58	14	11	0	2	0	0	1	0	0	
7	鳩岡崎住宅	2	48	15	11	1	1	1	1	0	0	0	
8	野中住宅	2	32	15	10	0	0	0	3	1	0	1	
9	北鬼柳住宅	2	48	38	29	4	1	1	1	0	1	1	
10	江釣子駅前住宅	1	24	18	11	1	1	1	1	0	1	2	
11	相去住宅	8	56	27	23	0	2	2	0	0	0	0	
12	柏野住宅	16	16	8	4	1	1	1	0	1	0	0	
13	沢野住宅	1	16	8	7	1	0	0	0	0	0	0	
14	荒屋住宅	3	42	30	22	1	1	3	1	0	1	1	
15	細越住宅	2	70	62	53	3	2	2	1	1	0	0	
	計	146	938	536	420	19	25	16	20	12	11	13	

資料:北上市

■ 収入分位別世帯数割合

(2025(令和7)年4月現在)



※グラフは、見やすくするため構成比が4%未満の数値を非表示とした

資料: 北上市

(3) 募集・応募の状況

近年6ヶ年（2024(令和6)年度まで）の平均倍率は0.96となっており、となっており、倍率の高い市営住宅は、細越住宅、大堤住宅なっている（なお特定入居に係る分は除く）。

細越は建築年数も比較的新しく設備も整っているため倍率が高くなっていると考えられるが、大堤については特に平屋希望者が多く、低廉な家賃が求められていると想定される。

■団地別の応募状況（直近5年間）

No	団地名	棟数	募集年度 管理 戸数 (戸)	2020(R2)年度			2021(R3)年度			2022(R4)年度			2023(R5)年度			2024(R6)年度			合計			備考
				募集 戸数	応募 戸数	応募 倍率	募集 戸数	応募 戸数	応募 倍率	募集 戸数	応募 戸数	応募 倍率	募集 戸数	応募 戸数	応募 倍率	募集 戸数	応募 戸数	応募 倍率	募集 戸数	応募 戸数	応募 倍率	
1	高屋沢住宅	32	167	-	-	-	2	1	0.50	-	-	0.00	1	1	1.00	1	1	1.00	4	3	0.75	
2	長沼住宅	6	52	4	2	0.50	2	1	0.50	5	5	1.00	-	-	-	2	1	0.50	13	9	0.69	
3	大堤住宅	29	235	6	11	1.83	3	5	1.67	3	7	2.33	2	5	2.50	3	5	1.67	17	33	1.94	
4	曾山住宅	5	20	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
5	佐野住宅	15	54	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
6	春木塚住宅	22	58	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
7	鳩岡崎住宅	2	48	6	1	0.17	6	2	0.33	5	6	1.20	-	-	-	5	2	0.40	22	11	0.50	
8	野中住宅	2	32	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
9	北鬼柳住宅	2	48	1	0	0.00	2	1	0.50	1	2	2.00	-	-	-	-	-	-	4	3	0.75	
10	江釣子駅前住宅	1	24	2	1	0.50	6	0	0.00	3	4	1.33	1	3	3.00	-	-	-	12	8	0.67	
11	相去住宅	8	56	3	2	0.67	4	2	0.50	1	2	2.00	1	0	0.00	1	1	1.00	10	7	0.70	
12	柏野住宅	16	16	-	-	-	3	1	0.33	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3	1	0.33	
13	沢野住宅	1	16	1	1	1.00	1	1	1.00	3	2	0.67	4	0	0.00	4	0	0.00	13	4	0.31	
14	荒屋住宅	3	42	1	2	2.00	4	1	0.25	1	1	1.00	-	-	-	-	-	-	6	4	0.67	
15	細越住宅	2	70	3	3	1.00	2	3	1.50	-	-	-	3	9	3.00	4	13	3.25	12	28	2.33	
計			938	27	23	0.85	35	18	0.51	22	29	1.32	12	18	1.50	20	23	1.15	116	111	0.96	

資料：北上市

(4) 収入超過者・高額所得者に対する取り組み状況

収入超過者については毎年11～12月頃に全入居者に対して次年度の家賃を通知しており、収入超過者に認定された者に対しては、収入超過者認定決定通知書を送付している。収入超過者は、市営住宅の明け渡し努力義務があり、通知書の送付後、面談を実施し、収入認定に関する説明を行うとともに、明け渡しの意向や今後の収入の見通しを伺い、明け渡しに努めていただいている。

また、高額所得者に対する取組状況としては、高額所得者に認定された世帯に関しては、明渡請求前に明け渡しの意向があるかを確認し、自主的な明け渡しに努めていただくようお願いをしている。

■収入超過者・高額所得者の推移（直近5年間）

	2020年度 (R2)	2021年度 (R3)	2022年度 (R4)	2023年度 (R5)	2024年度 (R6)
収入超過者	41	35	34	40	41
高額所得者	2	2	0	2	0

(5) 市営住宅ストックの劣化状況整理 【計画策定当初】

1) 調査の方法

今後も維持管理を行う住棟のうち、建設年度などを勘案し、目視による外観の簡易調査を行い、共用部分（入口、通路、階段等）、住棟の外壁や軒裏・雨樋、バルコニー等について、ひび割れや剥離等の劣化状況の把握を行った。（既に用途廃止が決定している塚腰住宅は調査対象外）。

住戸内や屋根・屋上など、外観目視調査で把握できない項目については、平成30年度に実施した「北上市営住宅劣化調査業務」の調査結果（以下、「平成30年度調査結果」という。）を参考として劣化状況の把握を行ったが、平成30年度調査時点から住戸内改善が実施された鳩岡崎住宅（1号棟）のみ、空き室の調査を実施した。

また、日常管理の中で把握している状況も踏まえて劣化状況を整理した。

なお、調査結果については、各団地の構造・建て方別に建設年度に大きな違いがないことや、平成30年度調査結果が全戸調査ではないことから、構造・建て方別に整理した。

■現地調査項目

調査項目		チェック事項	備考
住棟・外構	屋根・屋上	①変形、②ひび割れ(クラック)、③欠損、 ④剥がれ、ずれ、浮き、⑤変退色・コケ、⑥腐食	「平成30年度調査結果」より把握
	外壁	①ひび割れ(クラック)、②欠損、③浮き、 ④剥がれ、⑤変退色、コケ、水染み	
	手摺等	①腐食、②破損、③変退色、コケ	
	床・壁・天井 (共用部)	①ひび割れ(クラック)、②欠損、③浮き、 ④剥がれ、⑤変退色、コケ、水染み	
	給排水設備	①水漏れ、②錆び、汚れ	
舗装・外構	①コンクリート擁壁、コンクリート塀に亀裂・破損・傾斜がある ②金属フェンス、外灯など金属部がきちんと固定されていない、 また、錆が発生している ③インターロッキング、舗装等に不陸、陥没がある ④児童遊園の遊具・ベンチ等の錆や破損がある ⑤自転車置き場の錆や欠損がある		
住戸内	玄関まわり・扉	①腐食、②錆び、③破損	鳩岡崎住宅以外は 「平成30年度調査結果」より把握
	窓周り・サッシ	①腐食、②錆び、③破損	
	居室内・トイレ・ 風呂場等	①劣化状況、②結露・カビ	

■評価基準

A	問題なし	B	問題はあるが、早急な対策は必要ない
C	問題があり、早急な対策が必要	D	調査・確認できず
—	調査対象外		

2) 調査結果

調査項目	チェック事項	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨	⑩	⑪	⑫	⑬	⑭	⑮	⑯	⑰	⑱	⑳			
		高屋沢住宅	高屋沢住宅	長沼住宅	長沼住宅	大堤住宅	大堤住宅	曾山住宅	佐野住宅	春木場住宅	春木場住宅	鳩岡崎住宅	野中住宅	北鬼柳住宅	江釣子駅前住宅	相去住宅	相去住宅	柏野住宅	沢野住宅	荒屋住宅	細越住宅		
		中層耐火(RC造) 中層	簡易耐火(CB造) 長屋建	簡易耐火(CB造) 長屋建	中層耐火(RC造) 中層	中層耐火(RC造) 中層	簡易耐火(CB造) 長屋建	簡易耐火(CB造) 長屋建	簡易耐火(CB造) 長屋建	簡易耐火(CB造) 長屋建	簡易耐火(CB造) 長屋建	木造 戸建	中層耐火(RC造) 中層	中層耐火(RC造) 中層	中層耐火(RC造) 中層	中層耐火(RC造) 中層	木造 戸建	木造 戸建	中層耐火(RC造) 中層	中層耐火(RC造) 中層	中層耐火(RC造) 中層		
住棟・外構	屋根・屋上	① 変形	B	B	B	A	A	A	A	B	B	B	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	
		② ひび割れ(クラック)	A	A	C	B	A	A	A	A	B	B	B	A	A	A	B	A	A	A	A	A	A
		③ 欠損	B	C	B	A	A	B	A	B	B	B	A	A	A	B	A	A	A	A	A	A	A
		④ 剥がれ、ずれ、浮き	A	B	B	B	A	A	A	A	B	B	B	B	B	B	B	B	A	A	B	A	A
		⑤ 変退色、コケ	B	B	B	B	A	B	A	B	B	B	B	B	B	B	B	B	A	A	B	B	B
		⑥ 腐食	B	B	B	B	A	B	A	B	B	B	B	B	B	B	B	B	A	A	B	B	B
	外壁	① ひび割れ(クラック)	B	C	B	B	A	B	B	B	B	B	B	C	B	A	B	A	B	B	B	B	
		② 欠損	B	B	B	B	A	B	B	B	B	B	B	B	B	A	B	A	A	B	A	A	
		③ 浮き	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B	A	B	A	A	B	A	B	
		④ 剥がれ	B	B	B	B	A	B	B	B	B	B	B	B	B	A	B	B	B	B	B	B	B
		⑤ 変退色、コケ、水染み	B	B	B	B	A	B	B	B	B	B	B	B	B	A	B	A	B	B	B	B	C
	手摺等	① 腐食	A	-	-	A	A	-	-	-	-	-	A	A	A	A	A	-	-	A	A	A	
		② 破損	B	-	-	A	A	-	-	-	-	-	A	A	A	A	A	-	-	A	A	A	
		③ 変退色、コケ	B	-	-	A	B	-	-	-	-	-	A	B	B	B	B	-	-	B	B	B	
	床・壁・天井(共用部)	① ひび割れ(クラック)	B	-	-	B	B	-	-	-	-	-	A	B	B	B	B	-	-	B	B	A	
		② 欠損	B	-	-	A	A	-	-	-	-	-	A	B	B	A	B	-	-	A	A	A	
		③ 浮き	B	-	-	A	B	-	-	-	-	-	A	B	B	A	B	-	-	B	B	A	
		④ 3剥がれ	B	-	-	A	B	-	-	-	-	-	A	B	B	A	B	-	-	B	B	B	
		⑤ 変退色、コケ、水染み	B	-	-	A	B	-	-	-	-	-	A	B	B	A	B	-	-	B	B	C	
	給排水設備	① 水漏れ	D	D	D	B	D	D	D	D	D	D	B	B	D	D	D	D	D	D	D	D	
② 錆び、汚れ		D	D	D	B	D	D	D	D	D	D	B	B	D	D	D	D	D	D	D	D		
舗装・外構	① コンクリート擁壁、コンクリート塀に亀裂・破損・傾斜がある	B	C	-	-	-	B	-	-	-	-	-	-	-	B	-	-	-	B	-	A		
	② 金属フェンス、外灯など金属部がきちんと固定されていない、また、錆が発生している	B	B	-	B	B	B	-	-	-	-	B	B	B	B	B	-	B	B	B	A		
	③ インターロッキング、舗装等に不陸、陥没がある	B	-	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B	-	A	B	B	A		
	④ 児童遊園の遊具・ベンチ等の錆や破損がある	A	B	-	B	-	-	B	B	-	-	B	B	-	B	-	-	A	-	B	A		
	⑤ 自転車置き場の錆や欠損がある	A	-	-	-	B	B	-	-	-	-	B	B	B	B	-	-	-	-	-	-	B	
住戸内	玄関まわり・扉	① 腐食	A	B	C	A	B	A	B	B	A	A	A	-	A	A	A	A	A	A	A	A	
		② 錆び	A	B	B	A	B	A	B	B	A	A	A	-	A	A	A	A	A	A	A	A	
		③ 破損	A	B	B	A	B	A	B	B	A	A	A	-	A	A	A	A	A	A	A	A	
	窓周り・サッシ	① 腐食	A	B	B	A	A	A	B	B	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	
		② 錆び	A	B	B	A	A	A	B	B	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	
		③ 破損	A	B	B	A	A	A	B	B	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	
	居室内・トイレ・風呂場等	① 劣化状況	B	C	C	A	B	B	C	B	A	A	A	B	B	A	B	A	A	A	A	A	
		② 結露・カビ	A	C	B	A	C	B	B	C	A	A	A	B	A	A	B	A	A	A	C	A	

(6) 市営住宅ストックの課題

1) 管理状況を踏まえた課題

「(1) 市営住宅の状況整理」及び「(5) 市営住宅ストックの劣化状況整理」を踏まえた課題は以下の4点である。

① 老朽化が進行する住宅への検討・対応

本市で管理している市営団地 146 棟・938 戸のうち、1981(昭和 56)年以前に建設された住宅(旧耐震基準)は、棟数ベースでは全体の 67.1% (98 棟)、戸数ベースでは 60.1% (564 戸) を占めている。

このうち、既に耐用年限を超過している住宅は、棟数ベースで 81.5% (119 棟)、戸数ベースで 40.7% (382 戸) を占めており、老朽化の進行が懸念されるため、今後は、将来需要を踏まえた統廃合や長寿命型改善などの検討・対応が必要と思われる。

② 居住水準が低い住宅への対応

住戸面積が 40 m²未満の住宅は、27.5%、40～50 m²未満の住宅が 12.6%を占めており、全て 1981(昭和 56)年以前に建設された住宅(旧耐震基準)である。

また、これらの住戸はそのほとんどが簡易耐火平屋住宅で、①で示した老朽化した住宅でもあり、設備についても汲取式のトイレ、浴室のみ(浴槽は持ち込み)となっており、将来需要を踏まえた統廃合の検討のほか、継続利用する場合は水洗化を図るなど、居住水準の向上が必要と思われる。

③ 生活利便性が低い住宅への対応

全 15 団地のうち、市営住宅の周辺環境として、日常生活に必要となる生活サービスの立地状況を見ると、概ね半径 500m 圏内に医療施設(病院・診療所)が立地しているのが 5 団地、商業施設(スーパー・コンビニ)が立地しているのが 5 団地であり、さらに医療施設と商業施設の両方が概ね半径 500m 圏内に立地している市営住宅は 4 団地となっている。

また、北上市都市計画マスタープランで設定されている地域拠点(準拠点含む)内に立地している市営住宅は 4 団地となっている。

本市は、少子・高齢化に伴う人口減少が進行するなかにおいて、持続可能なまちづくりを行うため、都市機能の集約と地域連携による持続可能な都市づくりを目指すこととしている。

市営住宅においても、今後は、長期的な視点として都市の集約化に向け、まちづくりと連携した施策展開が必要と思われる。

④ 維持管理費削減への対応

人口減少、少子高齢化が進展しており、今後もその傾向が続いていくことが予測されている本市としては、できる限り市民の負担を増やさずに、今後もセーフティネットとしての市営住宅を安全に維持し続けることが求められる。

一方、税収の減少や、高齢化の進展に伴う扶助費などの義務的経費の増加により、市営住宅をはじめとする公共施設の維持管理に活用できる経費は減少していくことが予測される。

このため、今後は、将来の需要予測や需要の実態、劣化状況等を踏まえながら、引き続き管理していくことが不適当な市営住宅については、管理に係るコストを勘案し、集約化や削減、民間ストックの活用可能性の検討などにより、本市の人口や財政規模に見合った市営住宅の保有量の最適化を図ることが求められる。

2) 入居状況を踏まえた課題

「(2) 入居者の状況」～「(4) 収入超過者・高額所得者に対する取り組み状況」を踏まえた課題は以下の3点である。

① 入居需要に対応した住宅の供給

近年5ヶ年の応募状況をみると、市営住宅の平均倍率は0.98となっており、建築年度の新しい細越住宅、荒屋住宅のほか大堤住宅での応募倍率が高くなっている。

また、入居世帯の世帯人員としては、市営住宅全体で、1人世帯が57.8%、2人世帯が26.1%となっており、全体の8割以上を1～2人世帯の小規模世帯が占めている。

今後は、これらの現状や少子高齢化の状況を見据えながら、入居需要に対応した市営住宅の供給が必要と思われる。

② 高齢者に配慮した住宅の整備・改善

市営住宅の入居者のうち、60歳以上の入居者が5割以上を占めるほか、世帯主が60歳以上の世帯が7割以上を占めている。

本市の中層型の市営住宅においては、共用部(階段等)の手摺設置は完了しているが、住戸内段差の解消や浴室・トイレ等の手摺設置が行われている住戸が少ない状況である。

今後も高齢化の進行が予測されるなか、高齢者に対応した住宅の整備・改善が求められる。

③ 収入超過世帯への対応

市営住宅入居世帯のうち、本来階層であるⅠ分位～Ⅳ分位の世帯割合は89.6%となっている。

一方で、本来階層ではないⅤ分位以上の割合が高い団地もあることから、住宅セーフティネットの構築に向け、真に住宅に困窮している世帯の入居需要に対応するため、今後も収入超過世帯に対して一般の民間賃貸住宅に転居を促すなど、適正入居を図ることが必要と思われる。

4. 長寿命化に関する基本方針

(1) ストックの状況の把握（定期点検及び日常点検）・修繕の実施・データ管理に関する方針

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

① ストックの状況の把握（定期点検及び日常点検）の方針

日常的な維持管理時においても、目視点検等を行うとともに、入退去時を利用して、住戸内部の点検を実施するなど、修繕標準周期に先だって日常時における点検を充実させ、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐとともに、ストックの状況把握に努める。

② 修繕の実施方針

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

③ データ管理に関する方針

市営住宅の全団地を対象として「団地カルテ」を作成し、それぞれについてストックの現状把握や管理状況が分かるデータを住棟単位で整理する。

「団地カルテ」を用いて、住棟単位の定期点検結果、日常点検結果及び修繕・改善履歴を整理し、随時履歴を確認していくよう、仕組みを整備し、運用する。

これをもとに、適切な時期に修繕を計画し、事業の実施にあわせた各団地・住棟単位で整備状況及び修繕履歴データの更新を行い、日常的な維持管理とコスト縮減を図る。

また、次回点検時や長期修繕計画の見直し時、本計画の見直し時等に活用するものとする。

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

① 躯体や設備等の耐久性の向上

日常時の点検や計画的な維持管理及び耐久性の向上等を図る改善を実施することにより、建物の長寿命化を図り、かつ、良質なストックの確保に努める。

なお、長寿命化型改善に用いる仕上げや材料の選定においては、イニシャルコストとランニングコストの比較や、耐久性の向上等への効果、修繕周期の延長などにも配慮するものとする。

② 予防保全的な維持管理（計画修繕）の実施

対症療法型の維持管理を改め、予防保全的な維持管理及び耐久性の向上等を図る改善を実施することにより、市営住宅の長寿命化への取り組みを行い、ライフサイクルコスト(LCC)の縮減を図る。

計画修繕工事は、修繕周期及び現地での建物状況を踏まえて、修繕が必要な住棟で実施し、長寿命化型改善が有効な住棟は長寿命化型改善にて実施する。なお、他の修繕・改善工事との同時実施による事業の合理化に配慮する。

5. 市営住宅長寿命化計画の対象と事業手法の選定

(1) 対象

市営住宅長寿命化計画策定の対象住宅は全ての市営住宅※(15 団地・138 棟・938 戸)とする。

■計画の対象住宅

(2020(令和2)年10月末現在)

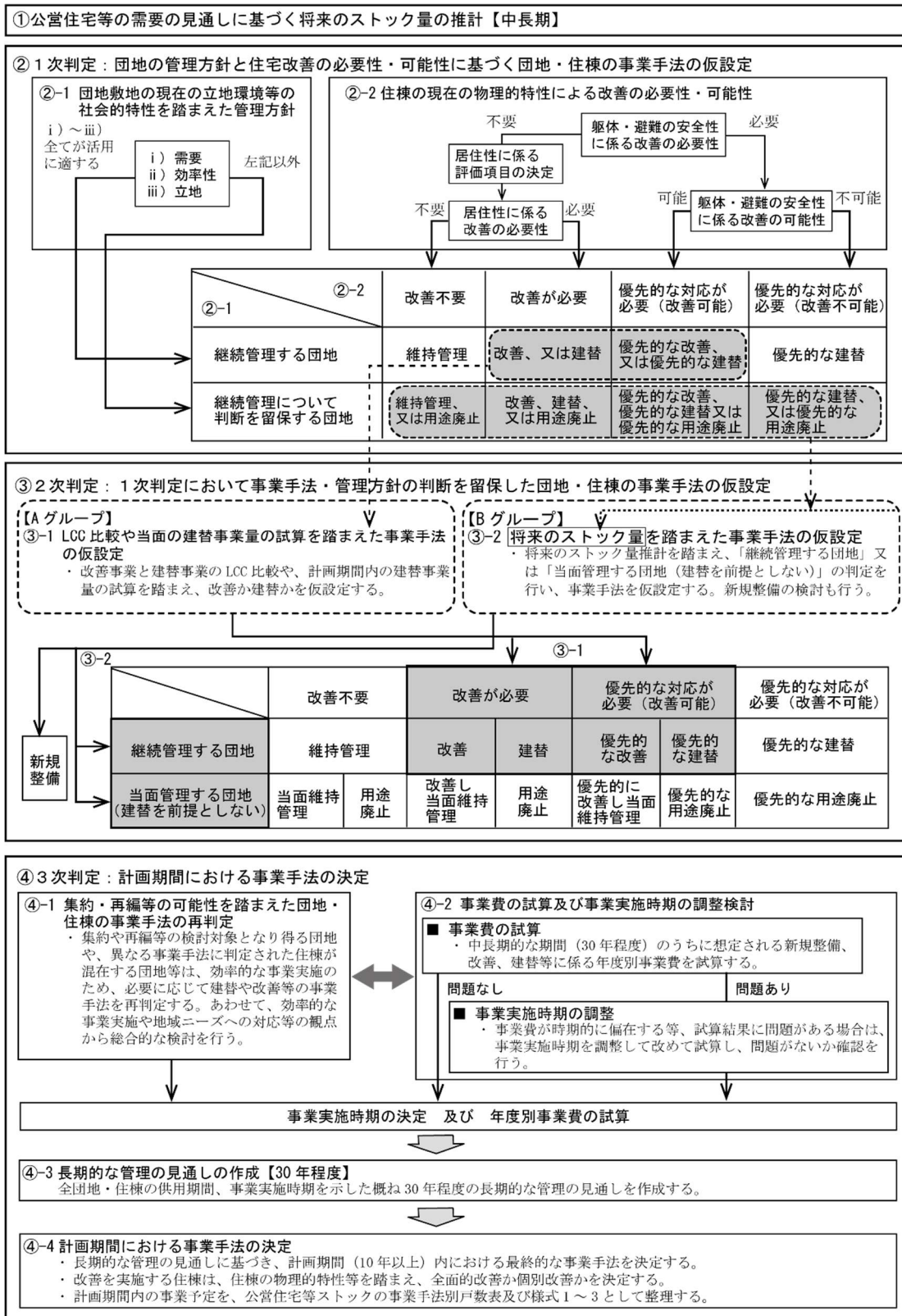
No	団地名	建て方	号棟	構造	構造主体	建設年度 西暦	棟数	戸数
1	高屋沢住宅	中層	1号棟	中層耐火	RC造	1980	1棟	24戸
		中層	2号棟	中層耐火	RC造	1982	1棟	24戸
		長屋建	21～25号棟	簡易耐火平屋	CB造	1966	5棟	20戸
		長屋建	8・10・12・18・20・26号棟	簡易耐火平屋	CB造	1967	6棟	24戸
		長屋建	13～17・27・29号棟	簡易耐火平屋	CB造	1968	7棟	27戸
		長屋建	7・9・11・28・30～32号棟	簡易耐火平屋	CB造	1969	7棟	28戸
		長屋建	3～6・19号棟	簡易耐火平屋	CB造	1970	5棟	20戸
2	長沼住宅	長屋建	1～4号棟	簡易耐火平屋	CB造	1971	4棟	16戸
		中層	A棟	中層耐火	RC造	1996	1棟	18戸
		中層	B棟	中層耐火	RC造	1995	1棟	18戸
3	大堤住宅	中層	1号棟	中層耐火	RC造	1974	1棟	24戸
		中層	2号棟	中層耐火	RC造	1975	1棟	24戸
		中層	3号棟	中層耐火	RC造	1976	1棟	24戸
		中層	4号棟	中層耐火	RC造	1977	1棟	24戸
		中層	5号棟	中層耐火	RC造	1978	1棟	24戸
		中層	6号棟	中層耐火	RC造	1979	1棟	24戸
		長屋建	7～9・14～17号棟	簡易耐火平屋	CB造	1971	7棟	27戸
		長屋建	10・11・18～20・26・27号棟	簡易耐火平屋	CB造	1972	7棟	28戸
		長屋建	12・21～24・28・29号棟	簡易耐火平屋	CB造	1973	7棟	28戸
		長屋建	25号棟	簡易耐火平屋	CB造	1974	1棟	4戸
		長屋建	13号棟	簡易耐火平屋	CB造	1975	1棟	4戸
4	菅山住宅	長屋建	13・15号棟	簡易耐火平屋	CB造	1972	2棟	8戸
		長屋建	11・12・14号棟	簡易耐火平屋	CB造	1974	3棟	12戸

No	団地名	建て方	号棟	構造	構造主体	建設年度 西暦	棟数	戸数
5	佐野住宅	長屋建	4・7・8号棟	簡易耐火平屋	CB造	1971	3棟	6戸
		長屋建	21・23号棟	簡易耐火平屋	CB造	1972	2棟	8戸
		長屋建	9・13・15号棟	簡易耐火平屋	CB造	1973	3棟	12戸
		長屋建	20号棟	簡易耐火平屋	CB造	1974	1棟	4戸
		長屋建	10～12・14・16・18号棟	簡易耐火平屋	CB造	1975	6棟	24戸
6	春木場住宅	長屋建	3・5・6号棟	簡易耐火平屋	CB造	1972	3棟	12戸
		長屋建	7・8・10～12号棟	簡易耐火平屋	CB造	1973	5棟	20戸
		長屋建	13～15・17号棟	簡易耐火平屋	CB造	1978	4棟	16戸
		戸建	20～29号棟	木造平屋	木造	1982	10棟	10戸
7	鳩岡崎住宅	中層	1号棟	中層耐火	RC造	1980	1棟	24戸
		中層	2号棟	中層耐火	RC造	1981	1棟	24戸
8	野中住宅	中層	1号棟	中層耐火	RC造	1982	1棟	16戸
		中層	2号棟	中層耐火	RC造	1986	1棟	16戸
9	北鬼柳住宅	中層	1号棟	中層耐火	RC造	1983	1棟	24戸
		中層	2号棟	中層耐火	RC造	1984	1棟	24戸
10	江釣子駅前住宅	中層	1号棟	中層耐火	RC造	1989	1棟	24戸
11	相去住宅	中層	1号棟	中層耐火	RC造	1989	1棟	12戸
		中層	2号棟	中層耐火	RC造	1990	1棟	12戸
		中層	3号棟	中層耐火	RC造	1991	1棟	12戸
		中層	4号棟	中層耐火	RC造	1992	1棟	12戸
		戸建	A・B号棟	木造平屋	木造	1990	2棟	4戸
		戸建	C・D号棟	木造平屋	木造	1991	2棟	4戸
12	柏野住宅	戸建	1～8号棟	木造平屋	木造	1989	8棟	8戸
		戸建	9～16号棟	木造平屋	木造	1990	8棟	8戸
13	沢野住宅	中層	1号棟	中層耐火	RC造	1992	1棟	16戸
14	荒屋住宅	中層	1号棟	中層耐火	RC造	1997	1棟	18戸
		中層	2号棟	中層耐火	RC造	1999	1棟	12戸
		中層	3号棟	中層耐火	RC造	1998	1棟	12戸
16	細越住宅	中層	1号棟	中層耐火	RC造	2006	1棟	35戸
		中層	2号棟	中層耐火	RC造	2003	1棟	35戸
合 計							146棟	938戸

(2) 事業手法の選定フロー

事業手法の選定は、策定指針の事業手法の選定フローに基づき実施する。

■事業手法の選定フロー



出典：公営住宅等長寿命化計画策定指針 (改定)

(3) 1次判定

以下の2段階の検討から、事業手法を仮設定する。

- 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の検討
- 2) 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性の検討

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の検討【1次判定-1】

以下の評価項目のうち、全ての評価項目が活用に適する場合は「将来にわたり継続管理する団地」、いずれかの評価項目が活用に適さない場合は「継続管理について判断を留保する団地」と仮設定する。

① 判定内容

ア:【需要】空家率、応募倍率で判定する。

空家率

判定基準	判定結果
空家率が10%未満	◎
空家率が10~20%未満	○
空家率が20~30%未満	△
空家率が30%以上	×

応募倍率

判定基準	判定結果
応募倍率が1.2以上	◎
応募倍率が1.0~1.2未満	○
応募倍率が0.8~1.0未満	△
応募倍率が0.8未満	×

イ:【効率性】建替事業の可能性等を基準として判定する。

都市計画

判定基準	判定結果
住居系用途地域内	◎
用途地域内(住居系以外)	○
無指定	△
上記以外	×

敷地規模(建替事業の可能性の基準)

判定基準	判定結果
敷地面積が5,000㎡以上	◎
敷地面積が3,000㎡以上5,000㎡未満	○
敷地面積が2,000㎡以上3,000㎡未満	△
敷地面積が2,000㎡未満	×

ウ:【立地】都市計画マスタープランでの位置づけ、公共交通機関の利便性^{※1}と災害の危険性^{※2}を基準として判定する。

都市計画マスタープラン

判定基準	判定結果
地域拠点（準拠点）内	○
地域拠点（準拠点）外	△

交通条件

判定基準	判定結果
鉄道駅から1km以内またはバス停から500m以内	○
鉄道駅から1km超またはバス停から500m超	×

水害の危険

判定基準	判定結果
浸水想定区域外	○
浸水想定区域内	×

土砂災害の危険

判定基準	判定結果
土砂災害警戒区域外	○
土砂災害警戒区域内	×

※1 国土交通省「都市構造の評価に関するハンドブック」において、「高齢者の一般的な徒歩圏」とされる半径500mを判定基準とする。

※2 北上市洪水・土砂災害ハザードマップにおける浸水深・土砂災害警戒区域を判定基準とする。

② 判定結果

①の判定内容で、×が1つ以上あるものを「判断を留保する団地」、×がないものを「継続管理する団地」とした。

判定結果は次のとおりである。

■ 1次判定－1の判定結果

区分	団地名・住棟別	
維持管理する団地	3. 大堤住宅（簡易耐火平屋）	15. 細越住宅（中層耐火）
継続管理について 判断を留保する団地	1. 高屋沢住宅（簡易耐火平屋） 2. 長沼住宅（簡易耐火平屋） 2. 長沼住宅（中層耐火） 3. 大堤住宅（中層耐火） 4. 曾山住宅（簡易耐火平屋） 5. 佐野住宅（簡易耐火平屋） 6. 春木場住宅（簡易耐火平屋） 6. 春木場住宅（木造戸建）	7. 鳩岡崎住宅（中層耐火） 8. 野中住宅（中層耐火） 9. 北鬼柳住宅（中層耐火） 10. 江釣子駅前住宅（中層耐火） 11. 相去住宅（中層耐火） 11. 相去住宅（木造戸建） 12. 柏野住宅（木造戸建） 13. 沢野住宅（中層耐火） 14. 荒屋住宅（中層耐火）

※判定結果の詳細はP. 42～45を参照。

2)住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性の検討【1次判定-2】

以下の評価項目のうち、躯体の安全性と避難の安全性が確保されていない場合、「優先的な対応が必要」と判定する。

次に、「優先的な対応が必要」と判定した住棟について、改善が可能か不可能かを判定する。

「優先的な対応が必要（改善不可能）」と判定する住棟には、改善を実施することにより安全性に係る問題を解消することが可能ではあるが、居住性を著しく低下させるなど改善を実施することが適切ではないと判断する場合も含める。

一方、安全性に問題がない場合は、居住性に係る評価を行い、改善の必要性の有無を判定する。

① 判定内容

ア:【躯体の安全性】昭和56年（1981年）6月1日以降の建築確認において適用されている耐震基準（新耐震基準）への適合の有無で判定する。

判定基準	判定結果
新耐震基準	◎
旧耐震基準だが耐震性あり	○
旧耐震基準で耐震性なし	×

イ:【避難の安全性】二方向避難の有無で判定する。

判定基準	判定結果
二方向避難あり	○
二方向避難なし	×

ウ:【居住性】住棟・住戸の設備状況で判定する。

	判定基準	判定結果
A	住戸専用面積が40㎡以上※	◎
	住戸面積が25～40㎡未満で単身用	○
	住戸専用面積が40㎡未満	×
B	ユニットバス（UB）	◎
	浴槽あり（ユニットバス除く）	○
	浴槽なし	×
C	水洗化対応	◎
	上記以外	×
D	3箇所給湯	◎
	給湯器あり	○
	上記以外	×
E	全戸バリアフリー（BF）	◎
	一部住戸バリアフリー	○
	上記以外	×

※ 本市では、平均世帯人員が2.69人のため「夫婦＋子供1人」を想定し住生活基本計画（全国計画）より、3人世帯に必要な最低居住面積水準（延床面積）40㎡を判定基準とする。

② 判定結果

判定結果において、×がないものを「改善不要」、×が1～3個のものを「改善が必要」、×が4個以上で住戸面積が◎のものを「優先的な改善が必要(改善可能)」、上記以外のものを「優先的な改善が必要(改善不可能)」とした。

■1次判定－2の判定結果

区分	団地名・住棟別	
改善不要	2. 長沼住宅 (中層耐火) 7. 鳩岡崎住宅 (中層耐火) 1号棟	14. 荒屋住宅 (中層耐火) 15. 細越住宅 (中層耐火)
改善が必要	1. 高屋沢住宅 (中層耐火) 3. 大堤住宅 (中層耐火) 3. 大堤住宅 (簡易耐火平屋) 5. 佐野住宅 (簡易耐火平屋) 4, 7, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20号棟 6. 春木場住宅 (木造戸建) 7. 鳩岡崎住宅 (中層耐火) 2号棟	8. 野中住宅 (中層耐火) 9. 北鬼柳住宅 (中層耐火) 10. 江釣子駅前住宅 (中層耐火) 11. 相去住宅 (中層耐火) 11. 相去住宅 (木造戸建) 12. 柏野住宅 (木造戸建) 13. 沢野住宅 (中層耐火)
優先的な対応が必要 (改善可能)	4. 曾山住宅 (簡易耐火平屋) 11, 12, 14号棟	6. 春木場住宅 (簡易耐火平屋) 7, 8, 13～15, 17号棟
優先的な対応が必要 (改善不可能)	1. 高屋沢住宅 (簡易耐火平屋) 2. 長沼住宅 (簡易耐火平屋) 4. 曾山住宅 (簡易耐火平屋) 13, 15号棟	5. 佐野住宅 (簡易耐火平屋) 9, 11, 13, 15, 21, 23号棟 6. 春木場住宅 (簡易耐火平屋) 3, 5, 6, 10～12号棟

※判定結果の詳細はP. 42～45を参照。

■1次判定-1の判定結果(団地・住棟別) 2/4

基本情報							1次判定①					1次判定②												
No	団地名	構造	階数	建設年度	号棟	戸数	住戸専用面積(m ²)	需要		効率性		立地				判定結果	安全性		居住性				判定結果	
								空家率	応募倍率	都市計画	敷地面積	都市計画MP	交通	水害	土砂災害		耐震	避難	住戸面積	浴室	トイレ	給湯		バリアフリー
								◎: 10%未満 ○: 10~20%未満 △: 20~30%未満 ×: 30%以上	◎: 1.2以上 ○: 1.0~1.2未満 △: 0.8~1.0未満 ×: 0.8未満	◎: 住居系用途地域内 ○: 用途地域内(住居系以外) △: 無指定 ×: 上記以外	◎: 5000m ² 以上 ○: 3,000~5,000m ² 未満 △: 2,000~3,000m ² 未満 ×: 2,000m ² 未満	○: 地域拠点(準拠点)内 △: 地域拠点(準拠点)外	○: 鉄道駅1km圏内又はバス停から500m圏内 ×: 上記以外	○: 浸水想定区域外 ×: 浸水想定区域内	○: 土砂災害警戒区域外 ×: 土砂災害警戒区域内	×が1つ以上あるものを「判断を留保する団地」、×がないものを「継続管理する団地」とした	◎: 新耐震基準以降 ○: 耐震性あり(旧耐震) ×: 耐震性なし	○: 2方向避難あり ×: 2方向避難なし 一: 対象外	◎: 40m ² 以上 ○: 25~40m ² 未満で単身用 ×: 上記以外	◎: UB ○: 浴槽あり ×: 浴槽なし	○: 水洗化対応 ×: 上記以外	◎: 3箇所給湯 ○: 給湯器あり ×: 上記以外	◎: 全戸対応 ○: 一部住戸対応 ×: 上記以外	×がないものを「改善不要」、×が1~3個のものを「改善が必要」、×が4個以上で住戸面積が◎のものを「優先的な改善が必要(改善可能)」、上記以外のものを「優先的な改善が必要(改善不可能)」とした
3	大堤住宅	中層耐火	4	1974	1号棟	24	47.70	×								判断を留保する団地	○	○	◎	×	○	×	×	改善が必要
		中層耐火	4	1975	2号棟	24	49.00										○	○	◎	×	○	×	×	改善が必要
		中層耐火	4	1976	3号棟	24	52.80										○	○	◎	×	○	×	×	改善が必要
		中層耐火	4	1977	4号棟	24	53.20										○	○	◎	×	○	×	×	改善が必要
		中層耐火	4	1978	5号棟	24	57.00										○	○	◎	×	○	×	×	改善が必要
		中層耐火	4	1979	6号棟	24	57.00										○	○	◎	×	○	×	×	改善が必要
		簡易耐火平屋	1	1971	7号棟	4	33.50	△								継続管理する団地	○	—	×	×	○	×	○	改善が必要
		簡易耐火平屋	1	1971	8号棟	4	33.50										○	—	×	×	○	×	○	改善が必要
		簡易耐火平屋	1	1971	9号棟	3	33.50										○	—	×	×	○	×	○	改善が必要
		簡易耐火平屋	1	1972	10号棟	4	33.50										○	—	×	×	○	×	○	改善が必要
		簡易耐火平屋	1	1972	11号棟	4	33.50										○	—	×	×	○	×	○	改善が必要
		簡易耐火平屋	1	1973	12号棟	4	36.50										○	—	×	×	○	×	○	改善が必要
		簡易耐火平屋	1	1975	13号棟	4	48.20										○	—	◎	×	○	×	○	改善が必要
		簡易耐火平屋	1	1971	14号棟	4	33.50										○	—	×	×	○	×	○	改善が必要
		簡易耐火平屋	1	1971	15号棟	4	38.20										○	—	×	×	○	×	○	改善が必要
		簡易耐火平屋	1	1971	16号棟	4	33.50										○	—	×	×	○	×	○	改善が必要
		簡易耐火平屋	1	1971	17号棟	4	38.20										○	—	×	×	○	×	○	改善が必要
		簡易耐火平屋	1	1972	18号棟	4	33.50										○	—	×	×	○	×	○	改善が必要
		簡易耐火平屋	1	1972	19号棟	4	38.20										○	—	×	×	○	×	○	改善が必要
		簡易耐火平屋	1	1972	20号棟	4	33.50										○	—	×	×	○	×	○	改善が必要
		簡易耐火平屋	1	1973	21号棟	4	44.90										○	—	◎	×	○	×	○	改善が必要
		簡易耐火平屋	1	1973	22号棟	4	36.50										○	—	×	×	○	×	○	改善が必要
		簡易耐火平屋	1	1973	23号棟	4	44.90										○	—	◎	×	○	×	○	改善が必要
		簡易耐火平屋	1	1973	24号棟	4	36.50										○	—	×	×	○	×	○	改善が必要
		簡易耐火平屋	1	1974	25号棟	4	44.90										○	—	◎	×	○	×	○	改善が必要
		簡易耐火平屋	1	1972	26号棟	4	38.20										○	—	×	×	○	×	○	改善が必要
		簡易耐火平屋	1	1972	27号棟	4	38.20										○	—	×	×	○	×	○	改善が必要
		簡易耐火平屋	1	1973	28号棟	4	44.90										○	—	◎	×	○	×	○	改善が必要
		簡易耐火平屋	1	1973	29号棟	4	44.90										○	—	◎	×	○	×	○	改善が必要
4	曾山住宅	簡易耐火平屋	1	1974	11号棟	4	41.10	×	—	△	◎	△	○	○	○	判断を留保する団地	○	—	◎	×	×	×	×	優先的な改善が必要(改善可能)
		簡易耐火平屋	1	1974	12号棟	4	41.10										○	—	◎	×	×	×	×	優先的な改善が必要(改善可能)
		簡易耐火平屋	1	1972	13号棟	4	34.90										○	—	×	×	×	×	×	優先的な改善が必要(改善不可能)
		簡易耐火平屋	1	1974	14号棟	4	41.10										○	—	◎	×	×	×	×	優先的な改善が必要(改善可能)
		簡易耐火平屋	1	1972	15号棟	4	34.90										○	—	×	×	×	×	×	優先的な改善が必要(改善不可能)

■1次判定－1の判定結果(団地・住棟別) 3/4

基本情報							1次判定①							1次判定②																										
No	団地名	構造	階数	建設年度	号棟	戸数	住戸専用面積(m ²)	需要		効率性		立地			判定結果	安全性		居住性				判定結果																		
								空家率	応募倍率	都市計画	敷地面積	都市計画MP	交通	水害		土砂災害	耐震	避難	住戸面積	浴室	トイレ		給湯	バリアフリー																
							◎: 10%未満 ○: 10~20%未満 △: 20~30%未満 ×: 30%以上	◎: 1.2以上 ○: 1.0~1.2未満 △: 0.8~1.0未満 ×: 0.8未満	◎: 住居系用途地域内 ○: 用途地域内(住居系以外) △: 無指定 ×: 上記以外	◎: 5000m ² 以上 ○: 3,000~5,000m ² 未満 △: 2,000~3,000m ² 未満 ×: 2,000m ² 未満	○: 地域拠点(準拠点)内 △: 地域拠点(準拠点)外	○: 鉄道駅1km圏内又はバス停から500m圏内 ×: 上記以外	○: 浸水想定区域外 ×: 浸水想定区域内	○: 土砂災害警戒区域外 ×: 土砂災害警戒区域内	×が1つ以上あるものを「判断を留保する団地」、×がないものを「継続管理する団地」とした	◎: 新耐震基準以降 ○: 耐震性あり(旧耐震) ×: 耐震性なし	○: 2方向避難あり ×: 2方向避難なし —: 対象外	◎: 40m以上 ○: 25~40m未満で単身用 ×: 上記以外	◎: UB ○: 浴槽あり ×: 浴槽なし	○: 水洗化対応 ×: 上記以外	◎: 3箇所給湯 ○: 給湯器あり ×: 上記以外	◎: 全戸対応 ○: 一部住戸対応 ×: 上記以外	×がないものを「改善不要」、×が1~3個のものを「改善が必要」、×が4個以上で住戸面積が◎のものを「優先的な改善が必要(改善可能)」、上記以外のものを「優先的な改善が必要(改善不可能)」とした																	
5	佐野住宅	簡易耐火平屋	1	1971	4号棟	2	69.50	×	-	△	◎	△	○	○	○	○	-	◎	×	○	×	×	×	改善が必要																
		簡易耐火平屋	1	1971	7号棟	2	69.50																	改善が必要																
		簡易耐火平屋	1	1971	8号棟	2	69.50																	改善が必要																
		簡易耐火平屋	1	1973	9号棟	4	36.60																	優先的な改善が必要(改善不可能)																
		簡易耐火平屋	1	1975	10号棟	4	43.10																	改善が必要																
		簡易耐火平屋	1	1975	11号棟	4	36.60																	優先的な改善が必要(改善不可能)																
		簡易耐火平屋	1	1975	12号棟	4	43.10																	改善が必要																
		簡易耐火平屋	1	1973	13号棟	4	36.60																	優先的な改善が必要(改善不可能)																
		簡易耐火平屋	1	1975	14号棟	4	43.10																	改善が必要																
		簡易耐火平屋	1	1973	15号棟	4	36.60																	優先的な改善が必要(改善不可能)																
		簡易耐火平屋	1	1975	16号棟	4	43.10																	改善が必要																
		簡易耐火平屋	1	1975	18号棟	4	43.10																	改善が必要																
		簡易耐火平屋	1	1974	20号棟	4	41.10																	改善が必要																
		簡易耐火平屋	1	1972	21号棟	4	34.90																	優先的な改善が必要(改善不可能)																
6	春木場住宅	簡易耐火平屋	1	1972	3号棟	4	37.40	×	-	◎	◎	△	○	○	○	○	-	◎	×	○	×	×	×	優先的な改善が必要(改善不可能)																
		簡易耐火平屋	1	1972	5号棟	4	37.40																	優先的な改善が必要(改善不可能)																
		簡易耐火平屋	1	1972	6号棟	4	37.40																	優先的な改善が必要(改善不可能)																
		簡易耐火平屋	1	1973	7号棟	4	44.90																	優先的な改善が必要(改善不可能)																
		簡易耐火平屋	1	1973	8号棟	4	44.90																	優先的な改善が必要(改善可能)																
		簡易耐火平屋	1	1973	10号棟	4	39.40																	優先的な改善が必要(改善可能)																
		簡易耐火平屋	1	1973	11号棟	4	39.40																	優先的な改善が必要(改善不可能)																
		簡易耐火平屋	1	1973	12号棟	4	39.40																	優先的な改善が必要(改善不可能)																
		簡易耐火平屋	1	1978	13号棟	4	54.60																	優先的な改善が必要(改善可能)																
		簡易耐火平屋	1	1978	14号棟	4	54.60																	優先的な改善が必要(改善可能)																
		簡易耐火平屋	1	1978	15号棟	4	54.60																	優先的な改善が必要(改善可能)																
		簡易耐火平屋	1	1978	17号棟	4	54.60																	優先的な改善が必要(改善可能)																
		木造戸建	1	1982	19号棟	1	59.00																	×	-	◎	◎	○	○	○	○	○	-	◎	×	○	×	×	×	改善が必要
		木造戸建	1	1982	20号棟	1	59.00																																	改善が必要
		木造戸建	1	1982	21号棟	1	59.00																																	改善が必要
		木造戸建	1	1982	22号棟	1	59.00																																	改善が必要
		木造戸建	1	1982	23号棟	1	59.00																																	改善が必要
		木造戸建	1	1982	24号棟	1	59.00																																	改善が必要
木造戸建	1	1982	25号棟	1	59.00	改善が必要																																		
木造戸建	1	1982	26号棟	1	59.00	改善が必要																																		
木造戸建	1	1982	27号棟	1	59.00	改善が必要																																		
木造戸建	1	1982	28号棟	1	59.00	改善が必要																																		
7	鳩岡崎住宅	中層耐火	4	1980	1号棟	24	60.80	×	×	△	◎	△	○	○	○	○	○	◎	◎	○	○	○	○	改善不要																
		中層耐火	4	1981	2号棟	24	60.80																	改善が必要																
8	野中住宅	中層耐火	4	1982	1号棟	16	61.10	×	-	△	△	△	○	○	○	○	○	◎	◎	○	×	×	×	改善が必要																
		中層耐火	4	1986	2号棟	16	61.10																	改善が必要																
9	北鬼柳住宅	中層耐火	4	1983	1号棟	24	61.00	△	×	◎	○	△	○	○	○	○	○	◎	◎	○	×	×	×	改善が必要																
		中層耐火	4	1984	2号棟	24	61.00																	改善が必要																
10	江釣子駅前住宅	中層耐火	4	1989	1号棟	24	60.90	△	×	△	△	○	○	○	○	○	◎	◎	○	×	×	×	改善が必要																	

3) 1次判定結果【団地・住棟の事業手法の仮設定】

1) 及び2) の結果を総合的に勘案し、事業手法の仮設定を行う。

【Aグループ】
維持管理する団地のうち、改善か建替かの判断を留保する団地

■ 1次判定の結果区分

		2) 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性			
		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)
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	継続管理する団地	① 維持管理	② 改善、又は建替	③ 優先的な改善、 又は優先的な建替	④ 優先的な建替
		14. 荒屋 (中耐) 15. 細越 (中耐)			
	計	112戸	-	-	-
	継続管理について判断を留保する団地	⑤ 維持管理、 又は用途廃止	⑥ 改善、建替、 又は用途廃止	⑦ 優先的な改善、優先的な 建替、又は優先的な用途 廃止	⑧ 優先的な建替、 又は優先的な 用途廃止
		2. 長沼 (中耐) 7. 鳩岡崎 (中耐) 1号棟	1. 高屋沢 (中耐) 3. 大堤 (中耐) 3. 大堤 (簡耐) 5. 佐野 (簡耐) 4, 7, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20 号棟 6. 春木場 (木造) 7. 鳩岡崎 (中耐) 2号棟 8. 野中 (中耐) 9. 北鬼柳 (中耐) 10. 江釣子駅前 (中耐) 11. 相去 (中耐) (木造) 12. 柏野 (木造) 13. 沢野 (中耐)	4. 曾山 (簡耐) 11, 12, 14号棟 6. 春木場 (簡耐) 7, 8, 13~15, 17号棟	1. 高屋沢 (簡耐) 2. 長沼 (簡耐) 4. 曾山 (簡耐) 13, 15号棟 5. 佐野 (簡耐) 9, 11, 13, 15, 21, 23号棟 6. 春木場 (簡耐) 3, 5, 6, 10~12号棟
計	60戸	539戸	36戸	191戸	

【Bグループ】
維持管理について判断を留保する団地・住棟

(4) 2次判定

1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟を対象として、策定指針の事業手法の選定フローに基づき、以下の2段階の検討から事業手法を仮設定する。

- | |
|---|
| 1) ライフサイクルコスト (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
2) 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定 |
|---|

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【2次判定-1】

1次判定において、Aグループ（継続管理する団地のうち、改善か建替かの判断を留保する団地・住棟）と判定された団地・住棟がないため、実施しない。

2) 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定【2次判定-2】

1次判定において、Bグループ（継続管理について判断を留保する団地）と判定された団地・住棟を対象として、次のとおり判定を行う。

① 判定内容

将来のストック量の推計から管理戸数の見通しを算出し、管理戸数の見通し、耐用年数、改善の必要性、建替時期等を踏まえ、事業手法を仮設定する。

② 判定結果

ア. 将来のストック量の推計からみた中長期の管理戸数の見通しについて

「ストック推計プログラム（著しい困窮年収未満の世帯数の推計）」及び市独自推計（「北上市まち・ひと・しごと創生人口ビジョン」や住民登録世帯数の実数値等）によると、中長期の「著しい困窮年収未満世帯数」は、10年度の2030(令和12)年度は2,714世帯、20年度の2040(令和22)年度は2,740世帯、30年後の2050(令和32)年度は2,595世帯と推計される。

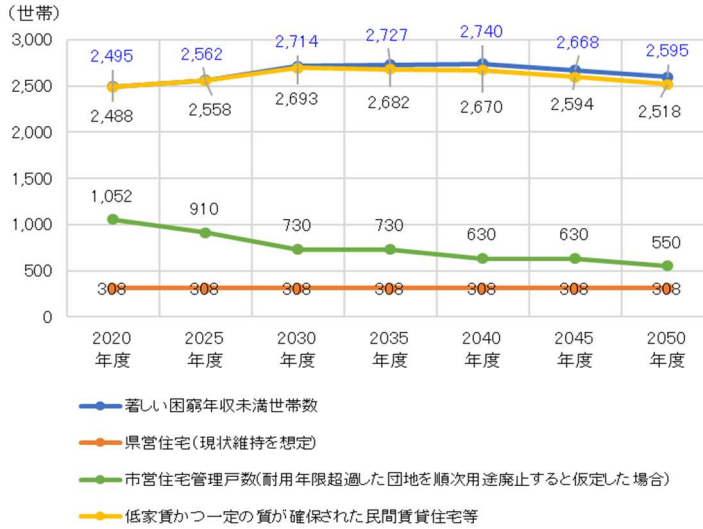
一方で、総世帯数の変動割合を踏まえ、低家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等についても戸数が変動すると仮定すると「低家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等」の戸数は、10年度の2030(令和12)年度は3,731戸、20年度の2040(令和22)年度は3,608戸、30年後の2050(令和32)年度は3,376戸と推計され、中長期でみても著しい困窮年収未満世帯に対応できる低家賃かつ一定の質が確保された住宅に余剰が見込まれることとなる。

また、主に耐用年限を超過した団地を管理状況等に応じて順次用途廃止すると仮定した場合においても、上記と同様に余剰が見込まれるほか、上位関連計画「北上市建築物最適化計画」での目標である、今後30年間で2020年度当初の延べ床面積と比較し、約3割以上の延べ床面積の削減も可能となる。

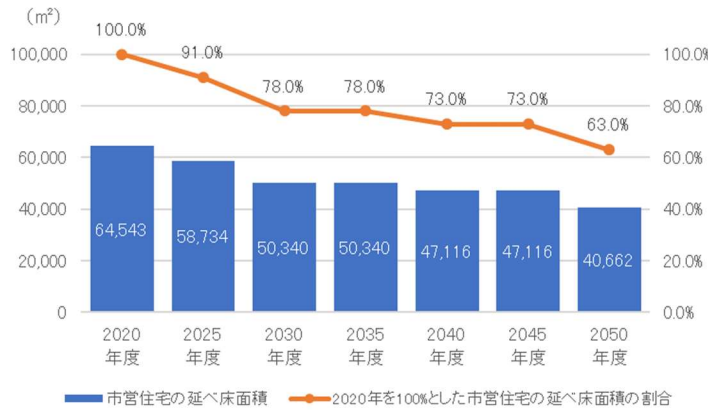
【市が所有する市営住宅の必要戸数の試算】

市が所有する市営住宅の必要戸数は、令和2年10月時点での入居戸数（本来階層のみ）、募集戸数と入居申込み状況、民間住宅との割合等から、30年後に約550戸と試算

■ 将来のストック量の推計からみた中長期の管理戸数の見通し(30年後の必要戸数を約550戸と想定)



■ 中長期的な管理の見通しによる市営住宅の延べ床面積の変動(30年後の必要戸数を約550戸と想定)



■ 住宅需要等の分析

住宅需要等を推計し、中長期的な管理の見通しと合わせると需要を満たす見通しとなる。

年度(西暦)		2020	2025	2030	2040	2050
経過年数		0年後	5年後	10年後	20年後	30年後
総世帯数(推計値)(世帯)※1		39,302	40,402	42,544	42,184	39,783
著しい困窮年収未済世帯数(推計値)・・・㊦ ※1		2,495	2,562	2,714	2,740	2,595
対応 ㊦ ※2	市営住宅(仮)	1,052 ※3	890	730	630	550
	県営住宅	308	308	308	308	308
	UR・公社	0	0	0	0	0
	民間賃貸住宅 ※4	2,488	2,558	2,693	2,670	2,518
	合計	3,848	3,756	3,731	3,608	3,376
㊦に対する㊦の充足率		154%	146%	137%	131%	130%
市営住宅	管理戸数削減割合	0%	15%	30%	40%	47%
	延床面積削減割合	0%	9%	22%	27%	37%

※1 公営住宅等長寿命化計画策定指針(H28.8国交省)の将来ストック量の推計及び市独自推計による。
 ※2 低家賃かつ一定の賃が確保された住宅の戸数 ※3 入居戸数は656戸(2020.10月末時点、収入超過を除く本来階層は583戸) ※4 総世帯数の増減に合わせて変動すると仮定

イ. 管理戸数の見通しから見た事業手法の仮設定

アの推計結果より、本市では著しい困窮年収未満世帯に対応できる低家賃かつ一定の質が確保された住宅に余剰が見込まれることとなる。

このため、原則として「既に耐用年数が超過している団地・住棟」、及び「計画期間内に耐用年数が経過する団地・住棟」については優先的な用途廃止に位置づける。

また、計画期間内に耐用年限の1/2を「超過している」また「超過する」団地・住棟については、1次判定において、安全性や居住性に問題がなく、立地上も本市のまちづくりの方向性に合致している、都市計画マスタープランに位置づけられる地域拠点（準拠点）内に立地する住棟や公共交通施設（鉄道駅・バス停）への徒歩圏域に立地する住棟については「当面管理する団地・住棟（建替を前提としない）」に位置づけ、耐用年限の1/2が経過するまでは維持管理を行い、耐用年限の1/2を超過した段階で管理の在り方を検討する。

■2次判定の判定結果

区分	団地名・住棟別	
継続管理	14. 荒屋住宅（中層耐火）	15. 細越住宅（中層耐火）
当面維持管理	2. 長沼住宅（中層耐火）	7. 鳩岡崎住宅（中層耐火） 1号棟
当面維持管理 （耐用年限の1/2を 超過した段階で管理 の在り方を検討）	1. 高屋沢住宅（中層耐火） 3. 大堤住宅（中層耐火） 7. 鳩岡崎住宅（中層耐火） 2号棟 8. 野中住宅（中層耐火）	9. 北鬼柳住宅（中層耐火） 10. 江釣子駅前住宅（中層耐火） 11. 相去住宅（中層耐火） 13. 沢野住宅（中層耐火）
用途廃止	1. 高屋沢住宅（簡易耐火平屋） 2. 長沼住宅（簡易耐火平屋） 3. 大堤住宅（簡易耐火平屋） 4. 曾山住宅（簡易耐火平屋） 5. 佐野住宅（簡易耐火平屋）	6. 春木場住宅（簡易耐火平屋） 6. 春木場住宅（木造戸建） 11. 相去住宅（木造平屋） 12. 柏野住宅（木造戸建）

3) 2次判定結果(団地・住棟の事業手法の仮設定)

1) 及び2) の検討結果を総合的に勘案し、Bグループの団地・住棟の事業手法を仮設定する。

■2次判定の結果区分

	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)
	① 維持管理	⑧ 用途廃止	② 改善	③ 建替	④ 優先的な改善	⑤ 優先的な建替	⑥ 優先的な建替
継続管理する団地	14. 荒屋 (中耐) 15. 細越 (中耐)						
計	112戸		—	—	—	—	戸
当面管理する団地 (建替を前提としない)	⑦ 当面維持管理	⑧ 用途廃止	⑨ 改善し当面維持管理	⑩ 用途廃止	⑪ 優先的に改善当面維持管理	⑫ 優先的な用途廃止	⑬ 優先的な用途廃止
	2. 長沼 (中耐) 7. 鳩岡崎 (中耐) 1号棟		1. 高屋沢 (中耐) 3. 大堤 (中耐) 7. 鳩岡崎 (中耐) 2号棟 8. 野中 (中耐) 9. 北鬼柳 (中耐) 10. 江釣子駅前 (中耐) 11. 相去 (中耐) 13. 沢野 (中耐)				1. 高屋沢 (簡耐) 2. 長沼 (簡耐) 3. 大堤 (簡耐) 4. 曾山 (簡耐) 5. 佐野 (簡耐) 6. 春木場 (簡耐) 6. 春木場 (木造) 11. 相去 (木造) 12. 柏野 (木造)
計	60戸	—	384戸	—	—	—	382戸

(5) 3次判定

事業手法の選定フローに基づき、以下の4段階の検討により、計画期間に実施する事業手法を決定する。

- 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) 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討
- 3) 長期的な管理の見通し
- 4) 計画期間における事業手法の決定

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・2次判定結果を踏まえ、集約や再編等の検討対象となり得る団地や、異なる事業手法に判定された住棟が混在する団地は、効率的な事業実施のため、必要に応じて建替や改善等の事業手法を再判定する。併せて、効率的な事業実施や地域ニーズへの対応等の観点から総合的な検討を行う。

① 判定内容

ア. 団地単位での効率的な事業実施に関する検討

- ・ 改善、用途廃止等と判定された住棟が混在する団地における判定変更のメリット・デメリットを整理した上での判定見直しを検討する。
- ・ 改善事業の実施時期を分散させることが妥当な場合、もしくは同時期に実施することによるコストダウンを図る場合など、団地単位で判定結果を俯瞰し、より効率的な事業実施に向けて検討する。
- ・ 用途廃止と判定した団地・住棟について、入居者の移転先なども視野に入れた優先順位を検討する。

イ. 集約・再編等に関する可能性の検討

- ・ 一定地域に複数団地が存在する場合等は地域実情を踏まえ、集約・再編等の可能性を検討する。

ウ. 地域ニーズへの対応等の総合的な検討

- ・ 地域ニーズに応じた施設導入、地域におけるソーシャルミックスの実現等のため、総合的な検討を行い、事業の内容や実施時期等を設定する。

●地域単位の視点・他の事業主体等との連携の視点

- ・ 一定の地域において、複数の団地が存在する場合や、他の事業主体が管理する公営住宅や他の公的賃貸住宅が存する場合は、他の住宅との敷地の交換等による効率的な事業実施や、地域におけるソーシャルミックス等を検討する。
- ・ 地域のニーズに応じた医療・福祉施設や生活支援施設等の導入に向けて、民間事業者等と調整し、事業の実施時期等を設定する。

② 判定結果

ア. 団地単位での効率的な事業実施に関する検討

<住棟別で異なる判定となった団地における判定見直しの可能性検討>

1～2次判定において、団地内で異なる判定となった4団地（「1. 高屋沢住宅」「2. 長沼住宅」「3. 大堤住宅」「11. 相去住宅」）のうち用途廃止と判定した住棟については、上位関連計画である「北上市建築物最適化計画」での「延床面積3割減」の達成を考慮し、原則として判定見直しは行わない。ただし、維持修繕の状況や将来的な管理戸数との調整により住棟毎に見直しを行う。

上記4団地のうち改善と判定した住棟については、劣化状況調査を踏まえたうえで改善事業を実施し、同団地内等の用途廃止住棟の入居者の移転先として活用するものとする。

<改善事業実施時期の検討>

改善事業は、現時点で予定している以下の団地・住棟での改善事業を優先するものとする。

令和6年度までに、「1. 高屋沢住宅(中層耐火)」「2. 長沼住宅(中層耐火)」「3. 大堤住宅(中層耐火)」「9. 北鬼柳住宅」「11. 相去住宅(中層耐火)」「14. 荒屋住宅」「15. 細越住宅」の7団地でなんらかの改善事業(長寿命型)を実施した。

「15. 細越住宅」は1～2次判定で「改善不要」と判定しているが、外壁劣化等の状況により既に改善事業の予定があることから3次判定にて「改善」と位置づける。

「15. 細越住宅」以外の団地・住棟の改善事業については、3次判定も含めた事業手法の判定結果や事業費の試算結果を踏まえ、可能な限り計画期間内に実施することとするが、「8. 野中住宅」「13. 沢野住宅」についてはP56において、在り方を検討する団地・住棟（管理検討（廃止・改善））と判断しているため、次期計画までの間、改善事業実施を必要最低限とする。

なお、改善事業については効率性を考慮し、団地単位で実施することを基本とする。

■各団地における近年の改善事業実施履歴・予定

No	団地名	号棟	棟数	戸数	階数	建設年度		構造	工事履歴・予定										
						西暦	和暦		2021 (R3)	2022 (R4)	2023 (R5)	2024 (R6)	2025 (R7)	2026 (R8)	2027 (R9)	2028 (R10)	2029 (R11)		
2	高屋沢住宅	1	1	24	4	1980	S55	中層耐火			給排水設備、ガス管、電力幹線、LED化改修								
		2	1	24	4	1982	S57	中層耐火											
3	長沼住宅	A	1	18	3	1996	H8	中層耐火			屋上、床防水、外壁改修				LED化	給排水設備、貯水槽、ガス管改修			
		B	1	18	3	1995	H7	中層耐火											
4	大堤住宅	1	1	24	4	1974	S49	中層耐火	給排水設備、貯水槽、ガス管改修						電力幹線、LED化改修			屋上、床防水、外壁改修 (~R12)	
		2	1	24	4	1975	S50	中層耐火											
		3	1	24	4	1976	S51	中層耐火											
		4	1	24	4	1977	S52	中層耐火											
		5	1	24	4	1978	S53	中層耐火											
8	鳩岡崎住宅	1	1	24	4	1980	S55	中層耐火						屋上・外壁					
		2	1	24	4	1981	S56	中層耐火											
9	野中住宅	1	1	16	4	1982	S57	中層耐火						屋上、床防水、外壁改修					
		2	1	16	4	1986	S61	中層耐火											
10	北鬼柳住宅	1	1	24	4	1983	S58	中層耐火	屋上・床防水、外壁改修			給排水設備、ガス管、電力幹線、LED化改修							
		2	1	24	4	1984	S59	中層耐火											
11	江釣子駅前住宅	1	1	24	4	1989	H1	中層耐火							給排水設備、ガス管、電力幹線、LED化改修				
12	相去住宅	1	1	12	3	1989	H1	中層耐火	屋上、床防水、外壁改修						LED化	給排水設備、ガス管、電力幹線、LED化改修			
		2	1	12	3	1990	H2	中層耐火											
		3	1	12	3	1991	H3	中層耐火											
		4	1	12	3	1992	H4	中層耐火		屋上、床防水、外壁改修									
14	沢野住宅	1	1	16	4	1992	H4	中層耐火					LED化						
		1	1	18	3	1997	H9	中層耐火			屋上、床防水、外壁改修				LED化				
		2	1	12	3	1999	H11	中層耐火								給排水設備、貯水槽、ガス管、電力幹線改修			
15	荒屋住宅	3	1	12	3	1998	H10	中層耐火											
		1	1	35	5	2006	H18	中層耐火											
16	細越住宅	1	1	35	5	2003	H15	中層耐火	屋上、床防水、外壁、給排水設備等改修、エレベーター機能改修等						LED化				
		2	1	35	5	2003	H15	中層耐火											

<用途廃止の優先順位等の検討>

1～2次判定で用途廃止と判定した団地・住棟の現時点での入居者数と、1～2次判定で維持管理(改善も含む)と判定した団地・住棟の空き家戸数から、計画期間内における用途廃止の優先順位等を検討する。

計画当初において維持管理(改善も含む)と判定した団地・住棟の空き家 167 戸の約 7 割 (116 戸) を、用途廃止と判定した団地・住棟からの移転用として活用し、入居戸数が少ない団地や地域拠点外等の団地から移転・用途廃止すると仮設定すると、「3. 長沼住宅(簡易耐火平屋)」「5. 曾山住宅(簡易耐火平屋)」「6. 佐野住宅(簡易耐火平屋)」「7. 春木場住宅(簡易耐火平屋)」「7. 春木場住宅(木造平屋)」「13. 柏野住宅」の入居世帯数(116 戸)に対応可能とした。

2025(令和7)年4月現在では計画当初と同条件で積算すると150戸を移転用として使用できる計算になり廃止予定の住宅の8割の住民が移転可能と言えるが、実際に用途廃止に向けて入居者に移転先の希望を取ると、中層住宅の低層階のみ、特定の住宅のみ、別な平屋住宅を希望する者が多く、これを前提とした仮設定を改めて計算せず、計画当初の数値を用いる。

一方、「1. 高屋沢住宅(簡易耐火平屋)」「3. 大堤住宅(簡易耐火平屋)」「11. 相去住宅(木造平屋)」は、過去に水洗化した住棟やバリアフリーの住棟もあることから、平屋住宅ニーズの受け皿として維持管理又は将来的な集約・建替え等も考慮することとし、3次判定にて「将来的な集約・建替えも踏まえて検討する団地・住棟(計画・当面修繕)」と仮設定する。

なお、用途廃止する場合の移転先としては、民間住宅の活用を併せて検討する。

■用途廃止と判定した団地・住棟の入居戸数等

(2025(令和7)年4月現在)

No	団地名	構造	構造主体	建て方	階数	建設年度	棟数(棟)	戸数(戸)	入居戸数(戸)	空家(戸)	入居率	空家率	備考
1	高屋沢住宅	簡易耐火平屋	CB造	長屋建	1	1966～1970	30	119	61	58	51.3%	48.7%	
2	長沼住宅	簡易耐火平屋	CB造	長屋建	1	1971	4	16	10	6	62.5%	37.5%	
3	大堤住宅	簡易耐火平屋	CB造	長屋建	1	1971～1975	23	91	67	24	73.6%	26.4%	
4	曾山住宅	簡易耐火平屋	CB造	長屋建	1	1972・1974	5	20	6	14	30.0%	70.0%	
5	佐野住宅	簡易耐火平屋	CB造	長屋建	1	1970～1975	15	54	15	39	27.8%	72.2%	
6	春木場住宅	簡易耐火平屋	CB造	長屋建	1	1972・1973 ・1978	12	48	11	37	22.9%	77.1%	
		木造戸建	木造	戸建	1	1982	10	10	3	7	30.0%	70.0%	
11	相去住宅	木造平屋	木造	戸建	1	1990～1991	4	8	7	1	87.5%	12.5%	
12	柏野住宅	木造戸建	木造	戸建	1	1989・1990	16	16	8	8	50.0%	50.0%	
計							119	382	188	194	49.2%	50.8%	

■(参考)維持管理(改善含む)と判定した団地・住棟の空き家戸数等

(2025(令和7)年4月現在)

No	団地名	構造	構造主体	建て方	階数	建設年度	棟数(棟)	戸数(戸)	入居戸数(戸)	空家(戸)	入居率	空家率	備考
1	高屋沢住宅	中層耐火	RC造	中層	4	1980・1982	2	48	35	13	72.9%	27.1%	
2	長沼住宅	中層耐火	RC造	中層	3	1995・1996	2	36	30	6	83.3%	16.7%	
3	大堤住宅	中層耐火	RC造	中層	4	1974～1979	6	144	77	67	53.5%	46.5%	
7	鳩岡崎住宅	中層耐火	RC造	中層	4	1980・1981	2	48	15	33	31.3%	68.8%	
8	野中住宅	中層耐火	RC造	中層	4	1982・1986	2	32	15	17	46.9%	53.1%	
9	北鬼柳住宅	中層耐火	RC造	中層	4	1983・1984	2	48	38	10	79.2%	20.8%	
10	江釣子駅前住宅	中層耐火	RC造	中層	4	1989	1	24	18	6	75.0%	25.0%	
11	相去住宅	中層耐火	RC造	中層	3	1989～1992	4	48	20	28	41.7%	58.3%	
13	沢野住宅	中層耐火	RC造	中層	4	1992	1	16	0	16	0.0%	100.0%	
14	荒屋住宅	中層耐火	RC造	中層	3	1997～1999	3	42	30	12	71.4%	28.6%	
15	細越住宅	中層耐火	RC造	中層	5	2003・2006	2	70	62	8	88.6%	11.4%	
計							27	556	340	216	61.2%	38.8%	

イ. 集約・再編等に関する可能性の検討

用途廃止と判定した団地・住棟のうち、敷地面積が5,000㎡以上ある団地・住棟群は建替事業等による集約・再編の素地があるものと判断する。(※現時点で土地処分を検討している塚腰住宅は除く)

なお、集約・再編の可能性の検討においては、後述の「ウ. 地域ニーズへの対応等の総合的な検討」での検討内容と重複するため、併せて検討する。

■(参考)用途廃止と判定した団地・住棟群における敷地面積一覧

No	団地名	号棟	棟数	戸数	建設年度		構造	敷地面積 (㎡)	延床面積(㎡)
					西暦	和暦			
1	高屋沢住宅	21~25	5	20	1966	S41	簡易耐火平屋	15,894㎡	4,310㎡
		8, 10, 12, 18, 20, 26	6	24	1967	S42	簡易耐火平屋		
		13~17, 27, 29	7	27	1968	S43	簡易耐火平屋		
		7, 9, 11, 28, 30~32	7	28	1969	S44	簡易耐火平屋		
		3~6, 19	5	20	1970	S45	簡易耐火平屋		
2	長沼住宅	1~4	4	16	1971	S46	簡易耐火平屋	3,889㎡	3,040㎡
3	大堤住宅	7~9, 14~17	7	27	1971	S46	簡易耐火平屋	12,735㎡	4,057㎡
		10, 11, 18~20, 26, 27	7	28	1972	S47	簡易耐火平屋		
		12, 21~24, 28, 29	7	28	1973	S48	簡易耐火平屋		
		25	1	4	1974	S49	簡易耐火平屋		
		13	1	4	1975	S50	簡易耐火平屋		
4	曾山住宅	13, 15	2	8	1972	S47	簡易耐火平屋	5,119㎡	773㎡
		11, 12, 14	3	12	1974	S49	簡易耐火平屋		
5	佐野住宅	4, 7, 8	3	6	1971	S46	簡易耐火平屋	12,436㎡	2,378㎡
		21, 23	2	8	1972	S47	簡易耐火平屋		
		9, 13, 15	3	12	1973	S48	簡易耐火平屋		
		20	1	4	1974	S49	簡易耐火平屋		
		10~12, 14, 16, 18	6	24	1975	S50	簡易耐火平屋		
6	春木場住宅	3, 5, 6	3	12	1972	S47	簡易耐火平屋	11,070㎡	2,912㎡
		7, 8, 10~12	5	20	1973	S48	簡易耐火平屋		
		13~15, 17	4	16	1978	S53	簡易耐火平屋		
		20~29	10	10	1982	S57	木造戸建		
7	相去住宅	A・B	2	4	1990	H2	木造戸建	5,308㎡	643㎡
		C・D	2	4	1991	H3	木造戸建		
8	柏野住宅	1~8	8	8	1989	H1	木造戸建	5,534㎡	1,163㎡
		9~16	8	8	1990	H2	木造戸建		

※敷地面積は延床面積から割戻しで試算した数値のため、実際の数値とは異なる可能性があることに留意が必要。

ウ. 地域ニーズへの対応等の総合的な検討

地域単位での集約・再編の可能性について、全団地を対象に以下3つの視点から立地等を再整理、検討する。

- ①北上市都市計画マスタープランにおける地域拠点・準拠点への立地・隣接の有無
- ②概ね半径500m圏内に立地する生活サービス施設の分布状況
- ③半径1km圏域の鉄道、半径500m圏域のバス停の有無

上記の視点を踏まえ、維持管理(改善も含む)と判定した団地については、現時点において中長期的に「継続管理する団地」か、「当面維持管理する団地(管理の在り方を検討する団地)」なのかを検討した。

1~2次判定で維持管理(改善含む)と判定した団地・住棟のうち、地域拠点・準拠点外にあり、比較的生活・交通利便性が低い「7. 鳩岡崎住宅」「8. 野中住宅」「13. 沢野住宅」は、必要な改善は行いつつ、次期計画において、「用途廃止も含めた在り方を検討する団地・住棟(管理検討(廃止・改善))」として仮設定する。なお、「14. 荒屋住宅」は、拠点外ではあるが、比較的新しく、入居率も特に高い71.4%ことから、本計画期間内では「改善」として仮設定する。

■市営住宅の立地・利便性の整理結果一覧

No.	団地	号棟	棟数	戸数	①都市計画MP ○：地域拠点(準拠点)内 △：地域拠点(準拠点)隣接 ×：地域拠点(準拠点)外	②生活利便性				③交通利便性 ○：鉄道駅1Km圏内又はバス停から500m圏内 ×：上記以外
						医療施設 ○：いずれかの施設が500m圏内に立地 ×：上記以外	商業施設 ○：いずれかの施設が500m圏内に立地 ×：上記以外	福祉施設 ○：いずれかの施設が500m圏内に立地 ×：上記以外	子育て施設 ○：いずれかの施設が500m圏内に立地 ×：上記以外	
1	高屋沢住宅	1, 2	2	48	△	×	○	○	○	○
		3~32	30	119						
2	長沼住宅	1~4	4	16	○	×	×	○	○	○
		A, B	2	36						
3	大堤住宅	1~6	6	144	○	○	○	○	×	○
		7~29	23	91						
4	曾山住宅	11~15	5	20	×	×	×	○	○	○
5	佐野住宅	4~23	15	54	×	×	×	○	○	○
6	春木場住宅	3~12	8	32	×	×	×	○	○	○
		13~17	4	16	○					
		20~29	10	10	○					
7	鳩岡崎住宅	1, 2	2	48	×	×	×	○	×	○
8	野中住宅	1, 2	2	32	△	×	×	○	○	○
9	北鬼柳住宅	1, 2	2	48	×	○	○	○	○	○
10	江釣子駅前住宅	1	1	24	○	○	○	○	○	○
11	相去住宅	1~4	4	48	△	○	×	×	○	○
		A~D	4	8						
12	柏野住宅	1~16	16	16	×	×	×	×	×	×
13	沢野住宅	1	1	16	×	×	×	×	○	○
14	荒屋住宅	1~3	3	42	×	×	×	×	×	○
15	細越住宅	1~2	2	70	×	○	○	○	×	○

●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結果

「ア. 団地単位での効率的な事業実施に関する検討」～「ウ. 地域ニーズへの対応等の総合的な検討」までの検討による、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結果は以下のとおり。

事業手法	団地名・住棟別	備考
改善	1. 高屋沢住宅（中層耐火） 2. 長沼住宅（中層耐火） 3. 大堤住宅（中層耐火） 9. 北鬼柳住宅（中層耐火） 10. 江釣子駅前住宅（中層耐火） 11. 相去住宅（中層耐火） 14. 荒屋住宅（中層耐火） 15. 細越住宅（中層耐火）	計画期間内に改善事業を行う。
検討 （廃止・改善）	7. 鳩岡崎住宅（中層耐火） 8. 野中住宅（中層耐火） 12. 沢野住宅（中層耐火）	次期計画において、廃止も含めた在り方を検討する。
検討 （計画・当面修繕）	2. 高屋沢住宅（簡易耐火平屋） 3. 大堤住宅（簡易耐火平屋） 11. 相去住宅（木造戸建）	老朽化が激しい住棟は廃止しつつ、将来的な集約・建替えも踏まえて検討する。
用途廃止	2. 長沼住宅（簡易耐火平屋） 4. 曾山住宅（簡易耐火平屋） 5. 佐野住宅（簡易耐火平屋） 6. 春木場住宅（木造戸建） 6. 春木場住宅（簡易耐火平屋） 12. 柏野住宅（木造戸建）	佐野、春木場住宅の廃止を最優先に取り組み、その他の住宅も順次進めて行く。

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（20～30年）のうちに想定される改善事業等にかかる年度別事業費の試算により、今後の見通しを立て、事業量及び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、将来にわたり事業実施が可能となるよう事業実施時期を調整し、改めて試算を行い、問題がないか確認し、改善事業等の実施時期を決定するとともに、年度別事業費を試算する。

中長期的な期間（20～30年）において、中長期的に各住棟の修繕事業・改善事業にかかる事業費を修繕周期及び現在の修繕実施予定に基づき概算する。

また、用途廃止事業にかかる事業費は、「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」にて「廃止検討」及び「用途廃止」と判定した団地の総事業費を概算する。

① 判定内容

ア: 事業費の試算

中長期的な期間（20～30年）における、修繕・改善・用途廃止事業に係る費用を概算する。

イ: 事業実施時期等の調整

事業費試算の結果、一定の時期に事業費が集中するなど円滑に事業を実施することが困難と判断される場合は、事業実施時期を調整する。

将来的な予算確保が可能であるか、年度別事業量が人員体制等の面で実状と乖離していないか等を検討し、最終的に事業実施時期や年度別事業費を決定する。

「建設年度」や「現地調査結果、及びH30劣化調査結果」に基づいて、団地・住棟別に改善事業の内容・優先度を検討し、事業実施時期を調整、試算する。

② 判定結果

ア: 事業費の試算

■修繕・改善費

(単位：千円)

		計画期間内 10 年 (2021～2030 年度)		計画期間後 20 年 (2031 年度以降)	合計
		前期 5 年	後期 5 年		
修繕費	金額	143,000	150,000	455,000	748,000
	年平均	28,600	30,000	22,750	24,933
改善費	金額	980,000	723,000	1,215,000	2,918,000
	年平均	196,000	144,600	60,750	90,000
合計	金額	1,123,000	873,000	1,670,000	3,666,000
	年平均	224,600	174,600	83,500	162,180

■解体費(総額)

(単位：千円)

解体費	646,000
-----	---------

イ:事業実施時期の再調整

原則計画期間内に改善が必要な団地・住棟の各施設・設備を工事対応するものとして、建設年度が古い団地、現地調査結果及び劣化調査結果に基づく団地の老朽度が高い団地から、極力年度単位の予算額に差が出ないように配分した。

結果、「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」にて「改善」と判定したもののほか、「計画修繕」「管理検討」とした団地・住棟における改善項目を計画期間内に実施すると仮設定した場合、前期5年で約1.96億円/年、後期5年で約1.45億円/年となり、近年の改善事業実績や既に実施が計画されている改善事業予定の予算と比較しても、概ね合致する結果となった。

上記結果を踏まえ、中長期的な視点で改善事業の実施時期等を調整する。

3) 中長期的な管理の見通し

2) で検討した事業実施時期を基に、全団地・住棟の供用期間、事業実施時期の見通しを示した概ね 30 年程度の長期的な管理の見通しを示す。

① 判定内容

各団地・住棟の供用期間、事業（改善、用途廃止）の実施時期及び事業費等を試算した全団地・住棟を対象として概ね 30 年程度の中長期的な管理の見通しを示す。

② 判定結果

2) で検討した事業実施時期を基に、全団地の供用期間、事業実施時期の見通しを示した概ね 30 年程度の中長期的な管理の見通しを示す。

「1. 高屋沢住宅(中層耐火)」「2. 長沼住宅(中層耐火)」「3. 大堤住宅(中層耐火)」「9. 北鬼柳住宅」「10. 江釣子駅前住宅」「14. 荒屋住宅」「15. 細越住宅」は、計画期間内に外壁や屋根、給排水管等の長寿命化に資する改善事業を実施、以降も計画的に修繕を実施し、中長期的に維持管理する。

「8. 鳩岡崎住宅」「9. 野中住宅」「14. 沢野住宅」は、用途廃止も含めた将来的な市営住宅としての在り方を次期計画において検討する。

用途廃止する方向とした「1. 長沼住宅(簡易耐火平屋)」「4. 曾山住宅(簡易耐火平屋)」「5. 佐野住宅(簡易耐火平屋)」「6. 春木場住宅(簡易耐火平屋)」「6. 春木場住宅(木造平屋)」「12. 柏野住宅」については、「5. 佐野住宅(簡易耐火平屋)」「6. 春木場住宅(簡易耐火平屋)」を優先して用途廃止を進め、空き棟から順次解体を進める。他の住宅についても払下げや他市営住宅への居住者の移転促進など、用途廃止に向けた取り組みを順次実施する。

「1. 高屋沢住宅(簡易耐火平屋)」「3. 大堤住宅(簡易耐火平屋)」「11. 相去住宅(木造平屋)」は、必要に応じて修繕を行いながら、中長期的な視点での用途廃止及び建て替え等を検討する。

4) 3次判定結果（計画期間における事業手法の決定）

① 判定内容

3) で検討した中長期的な管理の見通しに基づき、計画期間内に実施を予定する事業を決定する。

② 判定結果

1) ～ 3) を踏まえ、計画期間における事業手法は以下のとおりとする。

■3次判定の結果

事業手法		団地名・住棟別	備考
改善		2. 長沼住宅（中層耐火） 14. 荒屋住宅（中層耐火）	15. 細越住宅（中層耐火） 計画期間内に耐用年限の1/2を超過しないが、現時点で一部の劣化が見られることから、計画的な修繕及び改善を実施する。
		1. 高屋沢住宅（中層耐火） 3. 大堤住宅（中層耐火） 9. 北鬼柳住宅（中層耐火）	10. 江釣子駅前住宅（中層耐火） 12. 相去住宅（中層耐火） 既に計画されている改善事業（長寿命型）は概ね劣化状況調査結果と合致することから優先して実施する。
検討	改善・廃止	7. 鳩岡崎住宅（中層耐火） 8. 野中住宅（中層耐火）	将来的な集約・再編・用途廃止・建替え等の可能性を視野に改善事業の実施も検討しつつ、次期計画において中長期的な視点での管理の在り方を検討する。
	計画修繕 当面修繕	1. 高屋沢住宅（簡易耐火平屋） 3. 大堤住宅（簡易耐火平屋） 11. 相去住宅（木造長屋）	
用途廃止		2. 長沼住宅（簡易耐火平屋） 4. 曾山住宅（簡易耐火平屋） 5. 佐野住宅（簡易耐火平屋）	6. 春木場住宅（簡易耐火平屋、木造戸建） 12. 柏野住宅（木造戸建） 佐野、春木場住宅の廃止を最優先に取り組み、その他の住宅も、順次払下げや他団地へ移転させる等、用途廃止に向けた取り組みを実施する。

(6) 団地別・住棟別事業手法の選定

1次判定から3次判定を踏まえ、計画期間内における事業手法別戸数は以下のとおりとする。

■公営住宅等ストックの事業手法別戸数表

		1～4年	5年	6年～10年	計画完了時	当初計画完了時
公営住宅管理戸数		1052	938	907	774	730
	新規整備事業（予定）戸数	0	0	0	0	0
	維持管理（予定）戸数	938	907	774	774	730
	うち計画修繕対応戸数	78	78	78	78	78
	うち当面修繕対応戸数	450	447	314	314	270
	うち改善事業予定戸数	382	382	382	382	382
	個別改善事業（予定）戸数	382	382	382	382	382
	全面的改善事業（予定）戸数	0	0	0	0	0
	建替事業（予定）戸数	0	0	0	0	0
	用途廃止予定戸数	28	0	0	0	0
	用途廃止戸数	114	145	278	278	322

- ※ 計画修繕対応は、期間内に大規模改善の必要がないもの。
- ※ 当面修繕対応は、中長期的に用途廃止、建替えの予定である住宅であるため、予防保全型の改善・修繕事業を実施せず、事後保全型により当面維持管理していくもの。

6. 点検の実施方針

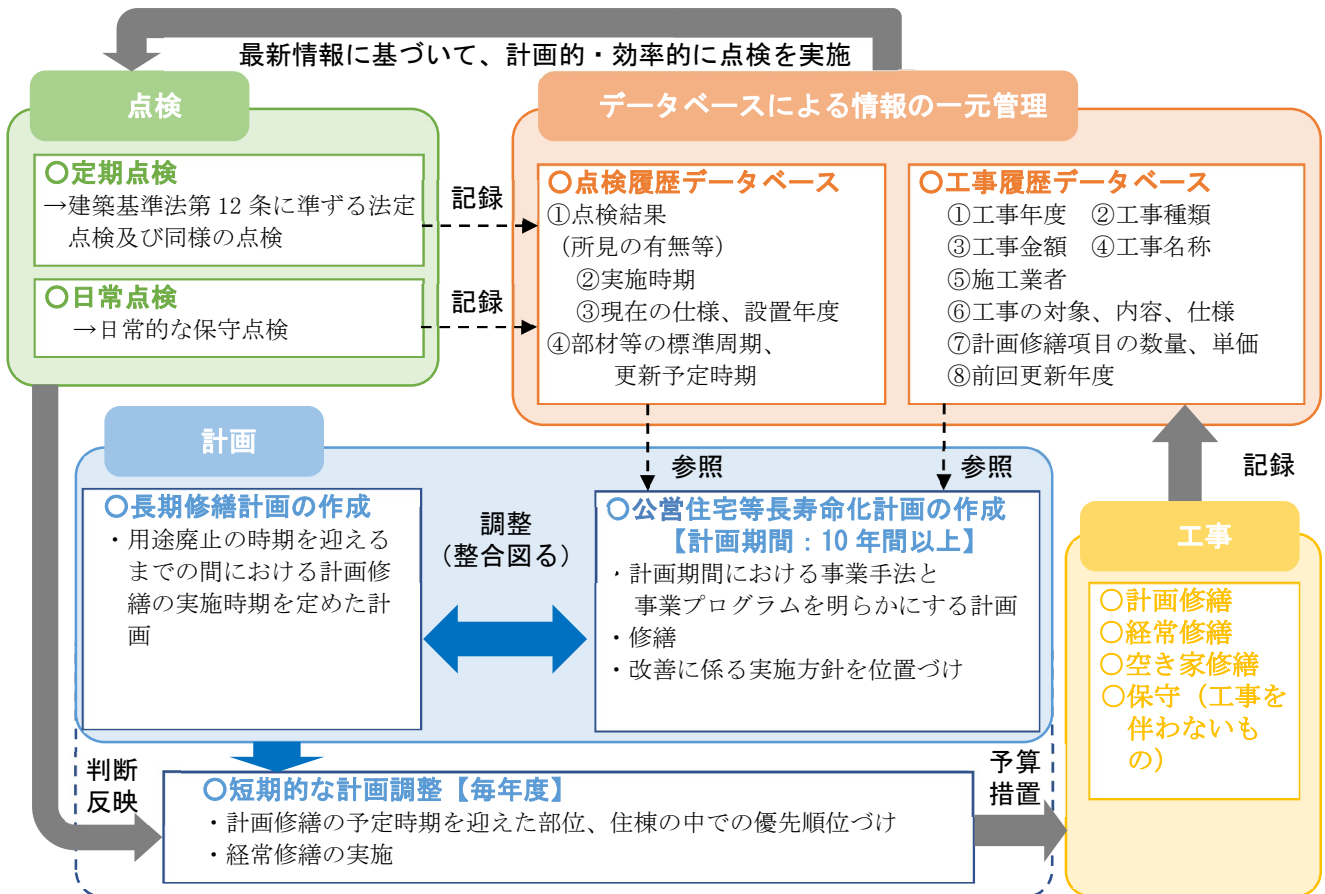
全ての市営住宅について、建築基準法第 12 条の規定と同程度の適切な点検を実施するとともに、点検・診断結果や対策履歴等の情報を記録し、次の点検・診断等へ活用する「メンテナンスサイクル」を構築する。

定期点検対象外の施設においても、技術者による法定点検と同様の点検を実施し、建物の現状把握に努めるものとする。日常点検の結果、不具合等があることが判明した場合は、詳細調査を実施するなど適切な対応を行い、建物の安全性を確保する。また、住戸内部については、居住者の入退去時等において点検を行う。

建替によりエレベーターを設置した場合は、2016(平成 28)年に国が公表した「エレベーターの適切な維持管理に関する指針」、「エレベーター保守・点検業務標準契約書」等を参考として、適切に維持管理を行う。

点検の結果はデータベースに記録し、修繕・維持管理の的確な実施や次回の点検・診断に活用していく。

■公営住宅等のメンテナンスサイクル(イメージ図)



資料: 公営住宅等維持管理データベース操作マニュアル

7. 計画修繕の実施方針

建物を長期にわたって良好に維持管理していくためには、予防保全的な観点から建物の設備等の劣化状況に応じた修繕を計画的に実施することが必要である。

そのため、点検結果等を踏まえ、優先的に実施すべき修繕内容を精査し、予防保全が必要な部位について優先的に修繕を行い、先送りが可能なものについては、他の修繕の必要性等を勘案しながら柔軟に対応する。

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

修繕の内容は、点検結果と同様に履歴の整理やデータを蓄積し、次の点検や修繕に活かしていく。

8. 改善事業の実施方針

(1) 改善事業の実施方針

計画期間内に実施する改善事業は、以下の方針に基づき実施する。

① 長寿命化型

一定の居住性や安全性等が確保されており長期的な活用を図るべき住棟において、耐久性の向上や、躯体への影響の低減、維持管理の容易性向上の観点から予防保全的な改善を行う。

【長寿命化型_改善事業の実施内容例】

外壁仕上げの耐久性向上、屋上・共用床防水の耐久性向上、給排水設備・ガス等配管の耐久性向上、幹線電気設備の耐久性向上 等

② 安全性確保型

落下・転倒等の生活事故防止に配慮した改善を行い、居住者の安全性を高める。

【安全性確保型_改善事業の実施内容例】

ベランダ手すりの取替 耐震改修 エレベーターの機能改善 等

③ 居住性向上型

構造体や建具・内装等の老朽箇所の改善及び住戸住棟設備の機能向上を図り、住戸住棟設備の機能向上を行い、居住性を向上させる。

【居住性向上型_改善事業の実施内容例】

給湯設備の機能向上、風呂場の改修 等

④ 福祉対応型

高齢者等が安全・安心して居住できるよう、バリアフリー化を進める。

【福祉対応型_改善事業の実施内容例】

住戸内・共用部への手すりの取付け、エレベーター設置 等

(2) 改善事業の実施スケジュール案

計画期間内における改善事業のスケジュールは、以下のとおり。

■改善事業の実施スケジュール案

団地名・住棟番号		2021 (R3)	2022 (R4)	2023 (R5)	2024 (R6)	2025 (R7)	2026 (R8)	2027 (R9)	2028 (R10)	2029 (R11)	2030 (R12)
高屋沢住宅	1号棟			←→							
	2号棟			←→ ④~⑦							
長沼住宅	A棟			←→				←→ ⑦	←→ ④、⑤、⑧		
	B棟			←→ ①~③							
大堤住宅	1号棟										
	2号棟										
	3号棟										
	4号棟	←→ ④、⑤、⑧						←→ ⑥、⑦		←→ ①~③	
	5号棟										
	6号棟										
鳩岡崎住宅	1号棟						←→ ①~③				
	2号棟										
野中住宅	1号棟						←→				
	2号棟						←→ ①~③				
北鬼柳住宅	1号棟	←→					←→				
	2号棟	←→ ①~③					←→ ④~⑦				

- 注) ①：屋根等の耐久性向上（屋上防水）
 ②：共用廊下等の耐久性向上（バルコニー及び共用廊下等の床防水）
 ③：外壁の耐久性向上（外壁塗装等）
 ④：給水管、給湯管、排水設備の耐久性向上
 ⑤：ガス管の耐久性向上
 ⑥：配電盤や電気回線の耐久性向上（電力幹線更新）
 ⑦：各種照明のLED化
 ⑧：貯水槽の交換
 ⑨：エレベーターの機能等改善
 ←→：改善事業実施予定年度

■改善事業の実施スケジュール案(2/2)

団地名・住棟番号		2021 (R3)	2022 (R4)	2023 (R5)	2024 (R6)	2025 (R7)	2026 (R8)	2027 (R9)	2028 (R10)	2029 (R11)	2030 (R12)
江釣子駅前住宅	-							↔ (4~7)			
相去住宅	1号棟										
	2号棟	↔ (1~3)									
	3号棟										
	4号棟		↔ (1~3)								
沢野住宅	-					↔ (7)					
荒屋住宅	1号棟										
	2号棟										
	3号棟										
細越住宅	1号棟										
	2号棟		↔ (1~4、9)					↔ (7)			

- 注) ①：屋根等の耐久性向上（屋上防水）
 ②：共用廊下等の耐久性向上（バルコニー及び共用廊下等の床防水）
 ③：外壁の耐久性向上（外壁塗装等）
 ④：給水管、給湯管、排水設備の耐久性向上
 ⑤：ガス管の耐久性向上
 ⑥：配電盤や電気回線の耐久性向上（電力幹線更新）
 ⑦：各種照明のLED化
 ⑧：貯水槽の交換
 ⑨：エレベーターの機能等改善
 ↔：改善事業実施予定年度

9. 建替事業の実施方針

本計画期間内における建替事業はないが、今後、市営住宅の状況を踏まえ、建替え等を含めた供給方法の検討が必要になった際には、民間活力を活用した供給方法等について、多角的な視点から検討する。

①地方公共団体による直接建設	整備費の地方公共団体負担を起債により調達し家賃等により償還
②買取公営住宅	整備費の地方公共団体負担を起債により調達し家賃等により償還
③借上公営住宅	民間事業者が資金調達し、借上料を地方公共団体が支払う
④BOT方式公営住宅	民間事業者が整備費を資金調達し、国の補助と地方公共団体の分割払いで支払う
⑤BOT方式公営住宅 (民間直接補助)	民間事業者が整備費を資金調達し、国の補助と地方公共団体の分割払いで支払う
⑥空き家等の登録制度	<p>空き家等を住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅として賃貸人が登録</p> <p>※構造・設備・床面積等の登録基準への適合が必要</p> <p>※改修費を国・地方公共団体が補助</p> <p>※地域の実情に応じて、要配慮者の家賃債務保証料や家賃低廉化に国・地方公共団体が補助 等</p>

国では、厳しい財政状況の中、民間の資金・知恵等を活用し、真に必要な社会資本の整備・維持管理・更新を着実に実施するとともに、民間の事業機会の拡大による経済成長を実現していくために、PPP/PFIを積極的に推進していくこととしており、事業の検討段階においても、PPP/PFI手法の導入可能性検討調査については交付金対象となっている。

そのため、官民連携を推進し民間の活力を活用しながら整備を行うために、建替え等を含めた供給方法の検討が必要になった際は、具体的な事業手法の検討を行うこととする。

10. 用途廃止事業の実施方針

「7-1. 団地別・住棟別の事業手法の選定」にて、民間賃貸住宅も含めた将来ストック量の推計結果や耐用年限、現在の入居戸数計画期間内に用途廃止と判定した市営住宅、及び廃止検討と判定した市営住宅についての実施方針を以下に示す。

(1) 用途廃止事業の実施方針

用途廃止を実施するためには、入居者の移転先が必要となる。計画当初では、耐用年限を超過している木造・簡易耐火造の団地・住棟のうち、現在の入居戸数と中層型の市営住宅の空き戸数から、数値上、団地単位(複数の構造が混在している団地は各構造別)で全入居者の移転先を確保できる団地・住棟を計画期間内に用途廃止する市営住宅と判定した。

また、耐用年限を超過している木造・簡易耐火造の団地・住棟で数値上、全入居者の移転先の確保が見通せない団地・住棟を廃止に向けた検討を実施する市営住宅と判定した。

以降、「計画期間内に用途廃止する市営住宅」と「廃止に向けた検討を実施する市営住宅」の2つに分けて、実施方針を整理する。

1) 計画期間内に用途廃止と判定した市営住宅

【対象】

計画当初において、中層型の市営住宅の空き戸数を活用及び民間住宅活用を進めることで入居者全ての移転が可能と考えられる「塚腰住宅(すでに廃止済)」「2 長沼住宅(簡易耐火平屋)」「4. 曾山住宅」「5. 佐野住宅」「6. 春木場住宅(簡易耐火平屋、木造)」「12. 柏野住宅」の6団地。

【実施方針】

<入居者への説明及び意向把握>

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

<移転先の検討・調整・支援>

対象の5団地の中でも、佐野、春木場住宅(簡易耐火平屋)を優先して用途廃止に向けた手続きを進める。その他3団地については順次手続きを進める。

他の市営住宅の空き家や民間住宅を活用し、順次移転するよう促す。

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

移転先の検討にあたっては、本来階層の入居者は公営住宅の理念に基づき、優先的に公営住宅へ移転できるよう配慮する。

裁量階層及び高額所得層は明け渡しの意向確認を行い、自主的な明け渡しに努めていただけるよう働きかけるとともに、後述するセーフティネット住宅に関する情報提供や木造戸建住宅の払下げ等も視野に検討する。

2) 検討と判定した市営住宅

【対象】

「検討」対象のうち、耐用年数を経過している平屋住宅で、計画当初において、入居戸数が多く、入居者の年代や家賃等の面から移転先の確保が困難と考えられる「1. 高屋沢住宅(簡易耐火平屋)」「3. 大堤住宅(簡易耐火平屋)」「11. 相去住宅(木造長屋)の3団地。

【実施方針】

<廃止に向けた検討の実施>

3 団地とも耐用年数や住戸面積で判断すると将来的な廃止が絶対であるが、現状 3 団地にある平屋については、入居率もそこそこあり、また平屋であること、安価な家賃であることを希望するもニーズも多い。その対応として、団地全体の廃止の是非、一定数安価な平屋住宅を確保する必要性について、検討を重ね次期計画以降において整理する。

<異なる事業主体の公営住宅との連携による移転先確保の検討>

市内には岩手県が管理する 4 団地 13 棟 314 戸の公営住宅が立地している。

効率的な公的住宅の管理・運営ができるよう管理者である岩手県と連携を図り、入居状況や各団地の中長期的な管理方針などを共有し、入居者移転の候補先として活用できるか検討・調整する。

<民間ストックを活用した移転先確保の検討>

策定指針に基づく、土地統計調査を用いた低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅の推計結果によると、本市では入居者の移転先として民間ストックの活用を視野に入れることも有用と判断される。

上記を踏まえ、効果的・効率的な移転先の確保、及び将来的な財政負担軽減を視野に入れたさらなる市営住宅ストック数の削減に向け、民間ストックの活用に向けた方策の検討を行う。

① 民間賃貸住宅の借上げの実施、家賃補助制度の導入検討

民間ストックの活用手法としては、民間賃貸住宅を行政が借上げ、一定期間市営住宅として供給する「借上方式」や、住宅確保要配慮者が民間賃貸住宅に居住する際に住宅セーフティネット制度の活用、若しくは市独自制度として家賃補助を行うことで供給する「家賃補助制度」が考えられる。

借上方式は、既存の民間賃貸住宅を 1 戸単位で借上げることが可能であり機動性が高い点や初期費用がかからないこと等が導入のメリットとして挙げられる。

一方、まとまった戸数を確保することが難しく、住宅が点在し、管理運営が煩雑になる可能性がある点や空き家の場合にも契約期間内は賃貸人に市場家賃相当額を支払う必要があること等がデメリットとして挙げられる。

借り上げた住宅に対しては市場家賃相当で賃料を支払うことを考慮し、導入に際しては借上げ期間や借り上げ条件などを十分考慮した制度設計し、募集を実施したが、期間内に民間からの応募はなかった。今後は実際に活用できる制度について民間ニーズの把握、制度の再検討が求め

られる。

家賃補助制度は借上方式同様、初期費用がかからない点や募集毎に入居数を調整でき、補助対象として認定した居住者への家賃補助分だけがランニングコストとなる等が導入のメリットとして挙げられる。

一方、公営住宅制度に関わる家賃補助等を受けることができないため、居住者又は市の財政負担が重くなる可能性がある点や家賃収入が発生しないため、補助期間によってはトータルコストが借上方式より不利になる場合がある等がデメリットとして挙げられる。

一定程度自由に補助対象者数や補助対象住宅の家賃上限、補助額や補助期間を設定できるため、導入に際しては市民(議会)に理解が得られる制度設計を検討する必要がある。

以上の内容を踏まえ、中長期的な視点で廃止検討とした団地・住棟の入居者の移転先確保や公営住宅としての機能を維持しつつ、さらなる市営住宅の戸数削減が実現可能となるか、民間ストックの活用に向けた制度の枠組みについて事業者や専門家等の知見を得ながら、本市での導入可能性の検討を行う。

② 住宅セーフティネット制度の活用検討

岩手県では、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律(住宅セーフティネット法)に基づき、規模・設備などの一定の基準を満たした賃貸住宅等を「住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅(以下、「セーフティネット住宅」という。))に登録し、住宅確保要配慮者^{※1}に情報提供している。

本市内では2021(令和3)年3月末時点で約1,100戸がセーフティネット住宅に登録されているが、大半が入居済であること、住宅確保要配慮者に限定した登録住宅が見受けられないことから、岩手県と連携し同制度を周知する等、セーフティネット住宅の拡充に取り組む必要がある。

併せて、住宅確保要配慮者に限定した登録住宅(以下、「専用住宅」という。)に低額所得者が入居する場合は家賃や家賃債務保証料の低廉化を地方公共団体が国と協力して支援(補助)することが可能となるため、前述した家賃補助制度の検討と併せて、同制度の活用による家賃補助制度の導入可能性を検討する。

一般的にセーフティネット住宅制度は賃貸人の視点からみると、住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅^{※2}であることから、入居支援体制が十分に構築されていないと専用住宅としての登録に消極的になる傾向がある。

そのため、住宅確保要配慮者に対して居住活動支援を行うNPO法人等を居住支援法人^{※3}として指定する制度等の活用検討が必要となるが、2025(令和7)年4月時点で指定されている14法人は、全て市外の法人であり、市内には居住支援法人がないため、入居者の居住支援面での課題がある。

以上の内容を踏まえ、入居者への居住支援体制の構築を含め、セーフティネット住宅制度によって民間ストックが用途廃止する市営住宅の代替として機能するか、導入可能性も含めて検討する。

- ※1 住宅確保要配慮者：低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、子育て世帯、被災者等、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）第2条第1号～第5号までに定める者、及び同施行細則第3条第1号～第10号までに定める者、その他都道府県で定める者のこと。岩手県における住宅確保要配慮者は下表「住宅確保要配慮者の範囲」を参照。
- ※2 住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅：賃貸人は登録の際に入居を拒まない住宅確保要配慮者の範囲を限定することが可能である。
- ※3 居住支援法人：住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進を図るため、住宅確保要配慮者に対し家賃債務保証の提供、賃貸住宅への入居に係る住宅情報の提供・相談、見守りなどの生活支援等を実施する法人として都道府県が指定するもの。

■（参考）岩手県における住宅確保要配慮者の範囲

法第2条第1号から第5号までに定める者	<ul style="list-style-type: none"> ・低所得者 ・被災者（発災後3年以内） ・高齢者 ・身体障がい者、知的障がい者、精神障がい者、その他の障がい者 ・子ども（高校生相当以下）を養育している者
施行細則第3条第1号から第10号までに定める者	<ul style="list-style-type: none"> ・外国人 ・中国残留邦人 ・児童虐待を受けた者 ・ハンセン病療養所入所者 ・DV（ドメスティックバイオレンス）被害者 ・北朝鮮拉致被害者 ・犯罪被害者 ・生活困窮者 ・更生保護対象者 ・東日本大震災による被災者
岩手県で定める者	<ul style="list-style-type: none"> ・妊娠世帯（妊娠している者又はその配偶者） ・新婚世帯（配偶者を得て5年以内の者） ・海外からの引揚者（海外からの引揚者で本邦に引き上げた日から起算して5年を経過していない者） ・被爆者（原子爆弾被爆者に対する援護に関する法律第11条第1項の規定による厚生労働大臣の認定を受けている者） ・戦傷病者（戦傷病者特別援護法第2条第1項に規定する戦傷病者で、その障害の程度が恩給法別表第一号表ノ三の第一款症に該当する者） ・児童擁護施設退所者（児童福祉法第41条に規定する児童養護施設を退所しようとする者）又は同施設を退所して5年以内の者 ・LGBT（レズビアン・ゲイ・バイセクシャル・トランスジェンダー） ・移住者（県外に住所を有する者で県内に住所を変更しようとする者又は県外に住所を有していた者で県内に住所を変更して3年以内の者） ・住宅確保要配慮者に対して必要な生活支援等を行う者

出典：セーフティネット住宅（住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅）登録の手引き（岩手県）

(2) 団地・住棟別の実施方針

(1)の実施方針を踏まえ、「検討」「用途廃止」と判定した団地・住棟別での実施方針は以下のとおりとする。

■団地・住棟別の実施方針

※2025（令和7）年4月時点

No	団地・住棟	事業手法	入居戸数※	実施方針	優先度
1	高屋沢住宅 (簡易耐火平屋)	検討	61	●入居戸数が多く、地域拠点に隣接しており利便性が高いことから、中長期的な視点で民間ストックの活用による移転先の確保も視野に入れた用途廃止や規模縮小を検討する。	D
2	長沼住宅	用途廃止	10	●他の市営受託への移転を視野に入れるなど、段階的に用途廃止に向けた取り組みを実施する。	B
3	大堤住宅 (簡易耐火平屋)	検討	67	●入居戸数が多く、地域拠点内であり利便性が高いことから、中長期的な視点で民間ストックの活用による移転先の確保も視野に入れた用途廃止や規模縮小を検討する。	D
4	曾山住宅	用途廃止	6	●他の市営住宅への移転を視野に入れるなど、段階的に用途廃止に向けた取り組みを実施する。	B
5	佐野住宅	用途廃止	15	●優先して廃止を進め、空き棟から順次解体を進めることを検討する。	A
6	春木場住宅 (簡易耐火平屋)	用途廃止	11	●優先して廃止を進め、空き棟から順次解体を進めることを検討する。	A
6	春木場住宅 (木造)	用途廃止	3	●木造戸建住宅は、入居者等への払下げも視野に入れた検討を行う。	C
11	相去住宅 (木造長屋)	検討	7	●入居戸数が少なく、著しい劣化も見受けられないことから、隣接する中層住宅への移転や入居者等への払下げも視野に入れた検討を行うなど、段階的に用途廃止に向けた取り組みを実施する。	D
12	柏野住宅	用途廃止	8	●著しい劣化も見受けられないことから、入居者等への払下げも視野に入れた検討を行うなど、段階的に用途廃止に向けた取り組みを実施する。	C

(3) 用途廃止後の市営住宅敷地の活用

用途廃止と判断した市営住宅の敷地については、他の公共用地としての活用や民間への売却など多角的に検討を行う。

検討と判断した市営住宅の敷地については、用途廃止までに時間を要することから、一部建替による規模縮小や他の公共用地としての活用、民間への売却など多角的に検討を行う。

1.1. 長寿命化のための事業実施予定一覧

(1) 計画修繕・改善事業の実施予定一覧

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧																	
事業主体名： <u>北上市</u>																	
住宅の区分： <u>公営住宅</u> <u>特定公共賃貸住宅</u> <u>単独賃貸住宅</u> <u>改善住宅</u> <u>その他</u> ()																	
団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期 法定点検 または点検 済じた点検	修繕・改善事業の内容							備考				
						2021 (R3)	2022 (R4)	2023 (R5)	2024 (R6)	2025 (R7)	2026 (R8)	2027 (R9)		2028 (R10)	2029 (R11)	2030 (R12)	LCI 削減効果 (千円/年)
高屋沢住宅	1号棟	24	中耐	S55	R3	給排水設備、ガス管、 電力幹線、LED化改修 (長寿命型改善)										1,955	
高屋沢住宅	2号棟	24	中耐	S57	R3	給排水設備、ガス管、 電力幹線、LED化改修 (長寿命型改善)										2,152	
長沼住宅	A棟	18	中耐	H8	R7				給排水設備、貯水槽、 ガス管改修 (長寿命型改善)		LED化改修 (長寿命型改善)					1,570	
長沼住宅	B棟	18	中耐	H7	R7			屋上、床防水、外壁改修 (長寿命型改善)	屋上、床防水、外壁改修 (長寿命型改善)		LED化改修 (長寿命型改善)					1,604	
大堤住宅	1号棟	24	中耐	S49	R3	給排水設備、貯水槽、 ガス管改修 (長寿命型改善)					電力幹線、LED化改修 (長寿命型改善)			屋上、床防水、外壁改修 (長寿命型改善)		1,188	
大堤住宅	2号棟	24	中耐	S50	R3	給排水設備、貯水槽、 ガス管改修 (長寿命型改善)					電力幹線、LED化改修 (長寿命型改善)			屋上、床防水、外壁改修 (長寿命型改善)		1,594	
大堤住宅	3号棟	24	中耐	S51	R3	給排水設備、貯水槽、 ガス管改修 (長寿命型改善)					電力幹線、LED化改修 (長寿命型改善)			屋上、床防水、外壁改修 (長寿命型改善)		1,735	
大堤住宅	4号棟	24	中耐	S52	R3	給排水設備、貯水槽、 ガス管改修 (長寿命型改善)					電力幹線、LED化改修 (長寿命型改善)			屋上、床防水、外壁改修 (長寿命型改善)		1,885	
大堤住宅	5号棟	24	中耐	S53	R3	給排水設備、貯水槽、 ガス管改修 (長寿命型改善)					電力幹線、LED化改修 (長寿命型改善)			屋上、床防水、外壁改修 (長寿命型改善)		1,697	
大堤住宅	6号棟	24	中耐	S54	R3	給排水設備、貯水槽、 ガス管改修 (長寿命型改善)					電力幹線、LED化改修 (長寿命型改善)			屋上、床防水、外壁改修 (長寿命型改善)		1,620	

注1) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。
注2) LCI削減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名：北上市

住宅の区分：(公営住宅) 特定公共 棟番号 改良住宅 (公営住宅) 改良住宅 (公営住宅) 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	2021 (R3)	2022 (R4)	2023 (R5)	2024 (R6)	2025 (R7)	2026 (R8)	2027 (R9)	2028 (R10)	2029 (R11)	2030 (R12)						
鳩岡崎住宅	1号棟	24	中耐	S55	R7															1,626		
野中住宅	1号棟	16	中耐	S57	R3																1,166	
野中住宅	2号棟	16	中耐	S61	R3																1,207	
北鬼柳住宅	1号棟	24	中耐	S58	R3																2,196	
北鬼柳住宅	2号棟	24	中耐	S59	R3																2,198	
江釣子駅前住宅	-	24	中耐	H1	R3																1,860	
相去住宅	1号棟	12	中耐	H1	R4																691	
相去住宅	2号棟	12	中耐	H2	R4																688	
相去住宅	3号棟	12	中耐	H3	R3																607	
相去住宅	4号棟	12	中耐	H4	R3																672	

注1) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。
注2) LCC縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

(2) 新規整備事業及び建替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

事業主体名： 北上市

住宅の区分： 公営住宅 (公営住宅) 特定公共 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			

該当なし

(3) 共同施設に係る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）

事業主体名： _____ 北上市

住宅の区分： _____ 公営住宅 _____ 特定公共
（公共賃貸） _____ 公営住宅 _____ 地産賃貸
（公共賃貸） _____ 改良住宅 _____ その他（ _____ ）

団地名	共同施設名	建設年度	次期点検時期		維持管理・改善事業の内容											備考		
			法定点検	法定点検に 準じた点検	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11				
					該当なし													

12. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

(1) ライフサイクルコスト縮減効果の算出方法

以下、国が定める「ライフサイクルコスト（LCC）算定プログラム※」により算定された方法にて、LCCの縮減効果を算出する。

※ 公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）の別添資料

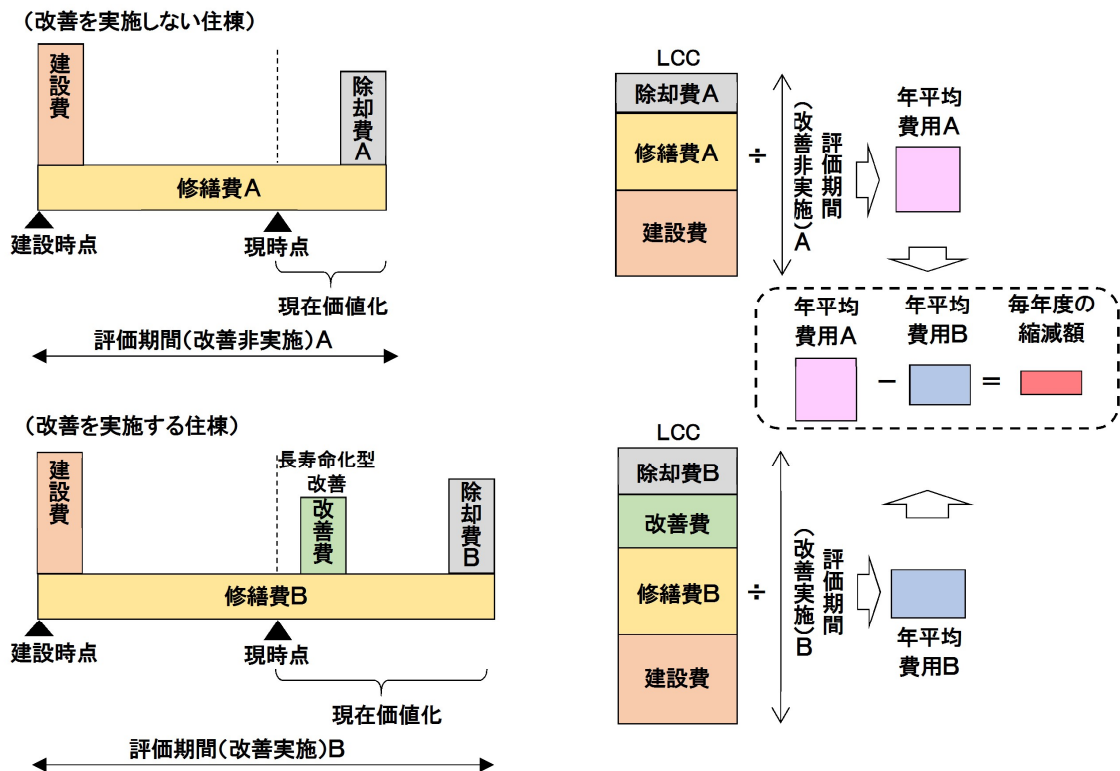
【算出の考え方】

- ・ 公営住宅等長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業を実施する場合、実施しない場合、それぞれの場合について評価期間中に要するコストを算出し、住棟単位で年あたりのコスト比較を行う。
- ・ 算出に際しては、戸あたりコストを基に当該住棟の住戸数分を積算して、住棟あたりのコストを算出する。
- ・ 現時点以降、将来に発生するコスト（将来の改善費、修繕費、除却費）については、社会的割引率4%/年を適用して現在価値化する。現在価値化の算出式は、次の通りとする。

現時点以降の経過年数 a 年における「将来の改善費、修繕費、除却費」 b の現在価値 = $b \times c$

- a : 現時点以降の経過年数
- b : 将来の改善費、修繕費、除却費
- c : 現在価値化係数 $c = 1 \div (1 + d)^a$
- d : 社会的割引率 (0.04 (4%))

■ ライフサイクルコストの算出イメージ



【算出の手順】

以下の手順でライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果を算出する。

<計画前モデル>

①評価期間（改善非実施）A

- ・ 長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間

②修繕費A

- ・ 修繕費＝（当該住棟の建設費×修繕項目別の修繕費乗率）の累積額
- ・ 上記の修繕費算出式を用いて、建設時点から上記①評価期間（改善非実施）A末までの各年の修繕費を累積した費用とする。
- ・ 現時点以後の各年の修繕費については、現在価値化して算出する。

③建設費

- ・ 推定再建築費（＝当該住棟の建設時点に投資した建設工事費×公営住宅法施行規則第23条の率）。
- ・ ただし、当該住棟の建設時点に投資した建設工事費を把握できない場合は、建設当時の標準建設費で代用する。

④除却費A

- ・ 評価期間（改善非実施）末に実施する除却工事費
- ・ 評価期間（改善非実施）末の時期に応じて、現在価値化して算出する。

⑤計画前LCC

- ・ 計画前LCC＝（③建設費＋②修繕費A＋④除却費A）÷①評価期間（改善非実施）A
（単位：円／戸・年）

<計画後モデル>

⑥計画期間（改善実施）B

- ・ 公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業（LCC算定対象）及び公営住宅等長寿命化計画の計画期間以後に想定される改善事業（LCC算定対象）を実施する場合に想定される管理期間（目標管理期間）

⑦修繕費B

- ・ 修繕費＝（当該住棟の建設費×修繕項目別の修繕費乗率）の累積額
- ・ 上記の修繕費算出式を用いて、建設時点から上記⑥評価期間（改善実施）B末までの各年の修繕費を累積した費用とする。
- ・ 現時点以降の各年の修繕費については、現在価値化して算出する。

⑧長寿命化型改善費

- ・ 公営住宅等長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び公営住宅等長寿命化計画の計画期間以降に想定される長寿命化型改善事業費の総額から修繕費相当額を控除した額。当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用とする。
- ・ 修繕費相当額の控除については、想定している長寿命化型改善項目に相当する「計画修繕項目の修繕費乗率を除いて修繕費を算出すること（当該計画修繕項目の修繕費乗率を除いた修繕費乗率を推定再建築費に乗じて修繕費を算定すること）で対応している。
- ・ 長寿命化型改善は現時点以後に行われるので、全て現在価値化して算出する。

⑨建設費

- ・ 推定再建築費（＝当該住棟の建設時点に投資した建設工事費×公営住宅法施行規則第 23 条の率）。
- ・ ただし、当該住棟の建設時点に投資した建設工事費を把握できない場合は、建設当時の標準建設費で代用する。

⑩除却費 B

- ・ 評価期間（改善実施）末に実施する除却工事費
- ・ 評価期間（改善実施）末の時期に応じて、現在価値化して算出する。

⑪計画後 L C C

- ・ 計画後 L C C = (⑨建設費 + ⑧長寿命化型改善費 + ⑦修繕費 B + ⑩除却費 B) ÷ ⑥評価期間（改善実施）B（単位：円／戸・年）

< L C C 縮減効果 >

⑫年平均縮減額

- ・ 上記⑤、⑪より、年平均縮減額 = ⑤計画前 L C C - ⑪計画後 L C C

⑬住棟あたりの年平均縮減額

- ・ 以上より算出した年平均縮減額は戸あたり額であり、これに当該住棟の住戸数分を積算して、住棟あたりの年平均縮減額を算出する。年平均縮減額が+であれば、ライフサイクルコスト（L C C）縮減効果があると判断できる。

(2) ライフサイクルコスト縮減効果の算出結果

ライフサイクルコストの縮減効果を算出した結果、以下のように全ての住棟で長寿命化型改善の実施により、ライフサイクルコストの縮減効果があることが確認された。

■住棟別ライフサイクルコストの縮減効果

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	LCC 縮減効果	
					戸当り(円/年)	団地全体(円/年)
高屋沢住宅	1号棟	24	中耐	S55	81,475	1,955,406
高屋沢住宅	2号棟	24	中耐	S57	89,667	2,152,011
長沼住宅	A棟	18	中耐	H8	87,247	1,570,451
長沼住宅	B棟	18	中耐	H7	89,115	1,604,062
大堤住宅	1号棟	24	中耐	S49	49,515	1,188,364
大堤住宅	2号棟	24	中耐	S50	66,400	1,593,612
大堤住宅	3号棟	24	中耐	S51	72,284	1,734,826
大堤住宅	4号棟	24	中耐	S52	78,543	1,885,040
大堤住宅	5号棟	24	中耐	S53	70,706	1,696,939
大堤住宅	6号棟	24	中耐	S54	67,506	1,620,147
鳩岡崎住宅	1号棟	24	中耐	S55	67,751	1,626,023
野中住宅	1号棟	16	中耐	S57	72,891	1,166,251
野中住宅	2号棟	16	中耐	S61	75,440	1,207,044
北鬼柳住宅	1号棟	24	中耐	S58	91,513	2,196,323
北鬼柳住宅	2号棟	24	中耐	S59	91,575	2,197,792
江釣子駅前住宅	-	24	中耐	H1	77,505	1,860,127
相去住宅	1号棟	12	中耐	H1	57,584	691,002
相去住宅	2号棟	12	中耐	H2	57,357	688,279
相去住宅	3号棟	12	中耐	H3	50,611	607,334
相去住宅	4号棟	12	中耐	H4	56,005	672,058
沢野住宅	-	16	中耐	H4	61,994	991,906
荒屋住宅	1号棟	18	中耐	H9	88,007	1,584,128
荒屋住宅	2号棟	12	中耐	H11	92,160	1,105,918
荒屋住宅	3号棟	12	中耐	H10	88,060	1,056,719
細越住宅	1号棟	35	中耐	H18	82,409	2,884,327
細越住宅	2号棟	35	中耐	H15	96,397	3,373,904

注1) 耐火造は、改善非実施評価期間を50年、改善実施評価期間を70年、木造は改善非実施評価期間を30年、改善実施評価期間を50年とした。

注2) 改善非実施評価期間は、耐用年数の約2/3に設定している。

北上市営住宅長寿命化計画

北上市 都市整備部 都市計画課

〒024-8502 岩手県北上市上江釣子 17-201-2

電話:0197-72-8278 F A X : 0197-77-2992

メールアドレス : toshi@city.kitakami.iwate.jp