

愛川町町営住宅管理計画

平成28年3月

愛 川 町

愛川町町営住宅管理計画 目次

第1章	計画の目的と位置づけ	
1	計画策定の目的	1
2	計画の位置づけ	1
3	計画の期間	2
第2章	町営住宅の管理計画	
1	人口・世帯数	3
2	年齢別人口	4
3	世帯構成	5
4	高齢者世帯	6
5	住宅所有関係	8
6	町営住宅の入居者状況	9
	（1）入居者の年齢（全体）	
	（2）入居者の年齢（入居名義人）	
	（3）入居者の世帯人員	
	（4）入居者の世帯種別	
7	町営住宅の現状と課題	11
	（1）現状	
	（2）課題	
8	今後の管理計画の方針	13
	（1）住宅の供給方針	
	（2）住宅の整備方針	
	（3）住宅の維持保全方針	
	（4）住宅の土地利用方針	
	（5）今後の空家募集方針	
	（6）安心して暮らせる住環境形成に係る方針	
	（7）愛川町町営住宅ストック総合活用計画の改訂	
※	資料	
	資料1 町営住宅位置図	17
	資料2 住宅別管理一覧	18

第1章 計画の目的と位置づけ

1 計画策定の目的

国の住宅政策については、平成18年6月の「住宅建設計画法」の廃止及び「住生活基本法」の制定を契機として、少子高齢・人口減少社会の進行、住宅ストック量の充足などを踏まえ、「量」の確保から「質」の向上を図る政策へと転換するとともに、さらなる福祉施策との連携強化を目指しています。

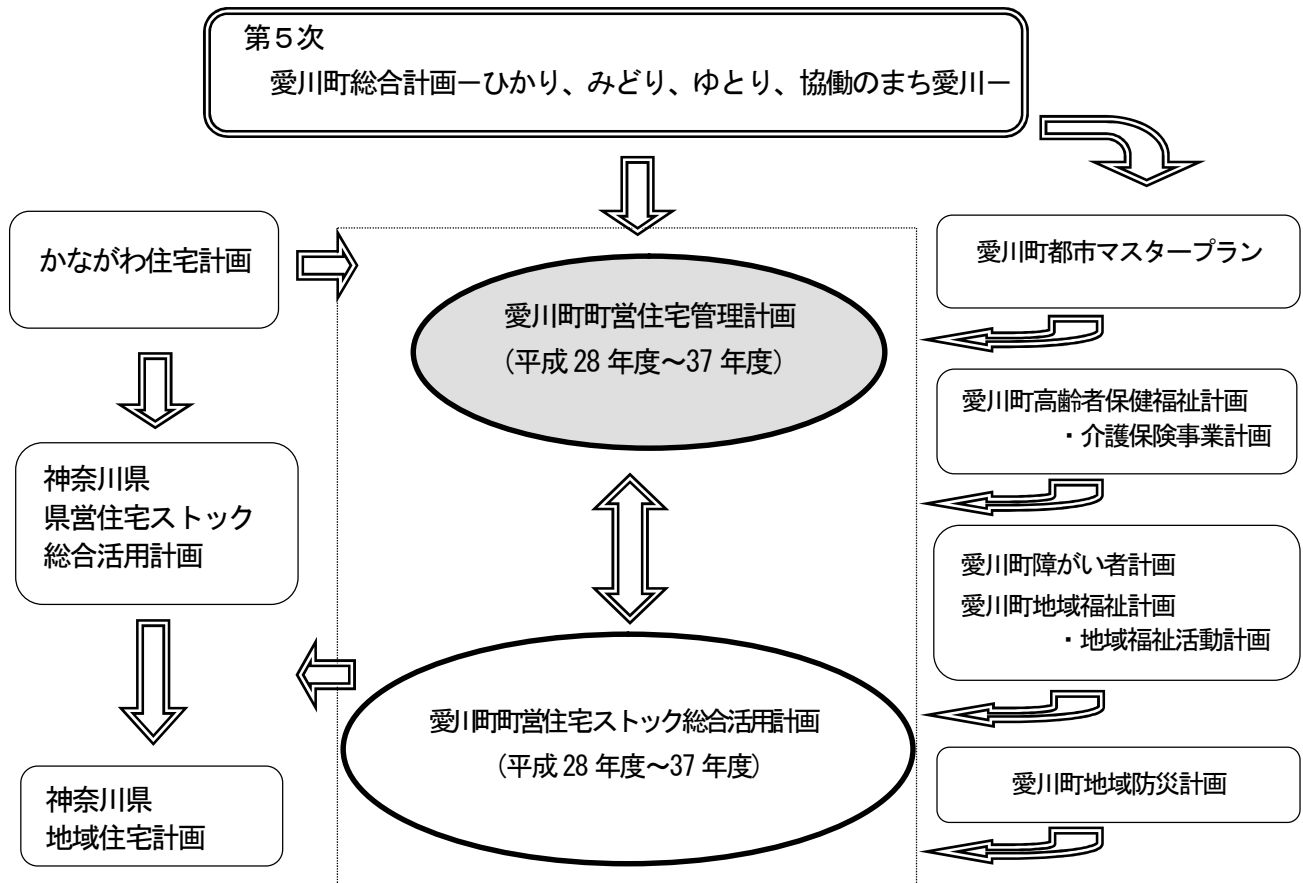
一方、神奈川県では、平成23年度に住生活基本計画を改訂し、「安心・安全の確保」、「良質な住宅・住環境ストックの形成と有効活用」の視点に加え、「居住コミュニティの創出・再生に向けた住まい・まちづくり」を住宅政策の基本方針として位置づけ、少子高齢社会等の到来により、地域コミュニティの活力が低下していく中で、子どもから高齢者までの多世代が近くに住み、互いに支え合うまちづくりを推進していくこととしています。

こうした社会情勢の変化への対応や、平成18年3月に策定した「愛川町町営住宅管理計画」の計画目標年次である平成27年を迎えたことから、本町の町営住宅の適正かつ合理的な管理運営を図っていくため、町営住宅の現況を把握した上で、施策の方向性や、住宅の管理・整備・維持保全の方針などを定め、今後の町営住宅のあり方を示すことを目的としています。

2 計画の位置づけ

本計画は、『第5次愛川町総合計画―ひかり、みどり、ゆとり、協働のまち愛川―』の個別計画として位置づけ、関係する県や町の計画等との整合を図りながら計画を推進するものです。

愛川町町営住宅管理計画の位置づけ



3 計画の期間

計画の期間は、平成28年度（2016年）から平成37年度（2025年）までの10年間とします。

なお、事業の進捗状況や社会経済情勢の変化に応じ、適宜見直しを図るものとします。

第2章 町営住宅の管理計画

1 人口・世帯数

本町の平成27年1月1日現在の住民基本台帳人口は41,386人、世帯数は17,512世帯であり、1世帯当たりの人口は2.36人となっています。

また、過去の国勢調査等を基に、最近20年間の人口及び世帯数の推移を見ると、人口は、減少傾向となっているものの、世帯数は増加傾向を示しています。さらに、1世帯当たりの人口を見ると、平成7年の3.07人、平成22年の2.62人、平成27年の2.36人と減少しており、世帯の細分化が進行していると考えられます。

◎ 最近20年間の世帯数・人口等の推移

年 度	世帯数（世帯）	人 口（人）	1世帯当たり人員
平成7年	14,044	43,088	3.07
平成12年	14,316	42,760	2.99
平成17年	14,922	42,045	2.82
平成22年	16,063	42,089	2.62
平成27年	17,512	41,386	2.36

※ 平成7年～平成22年 国勢調査（人口は不詳を含む）

※ 平成27年 住民基本台帳人口・世帯数（平成27年1月1日現在）



2 年齢別人口

平成27年住民基本台帳人口によると、41,386人のうち、0～14歳は5,039人、15～64歳は25,968人、65歳以上（高齢者）は10,379人となっています。

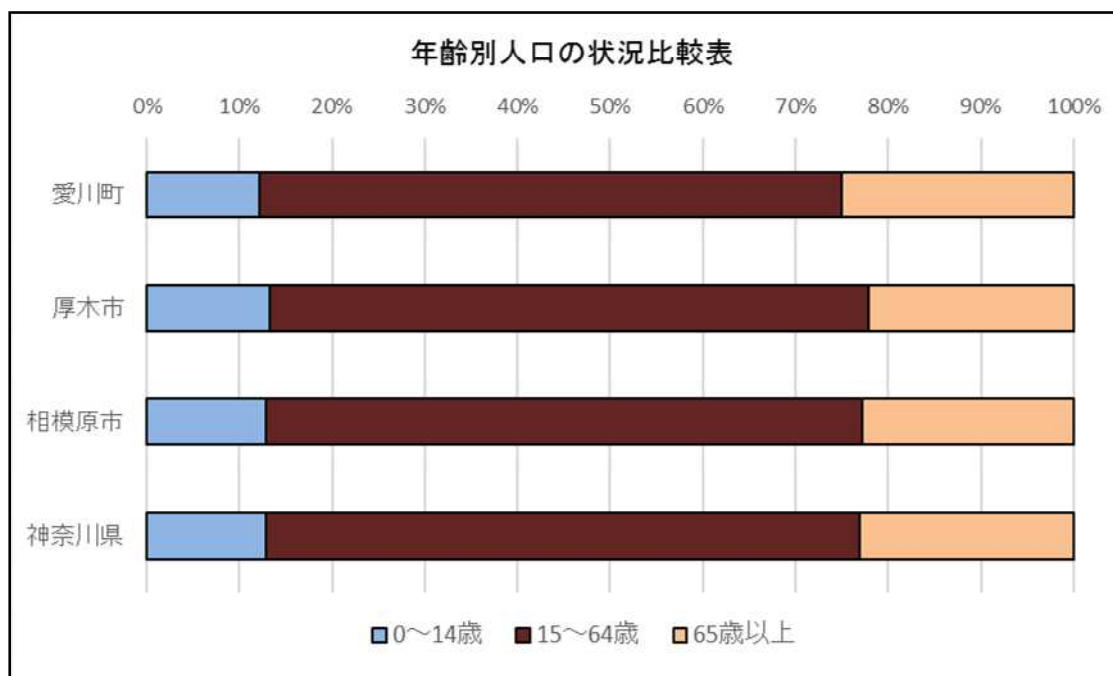
また、65歳以上の高齢者の割合（高齢化率）は、25.1%であり、神奈川県や周辺市と比較しても平均的な数値ではあるものの、今後の全国的な高齢化の進展に伴い、本町においても高齢化率の上昇は、避けられない状況にあります。

◎ 年齢別人口の状況

市町等名	年 度	0～14 歳	15～64 歳	65歳 以上	総 人 口	高 齢 化 率
愛 川 町	平成 17 年	6,058	29,529	6,458	42,045	15.4%
	平成 22 年	5,596	28,125	8,368	42,089	19.9%
	平成 27 年	5,039	25,968	10,379	41,386	25.1%
厚 木 市	平成 27 年	29,850	145,771	49,721	225,342	22.1%
相模原市	平成 27 年	90,288	461,513	166,729	722,949	23.1%
神奈川県	平成 27 年	1,160,016	5,770,260	2,117,842	9,100,346	23.3%

※ 平成17年・平成22年 国勢調査（総人口は不詳を含む）

※ 平成27年 住民基本台帳（平成27年1月1日現在）の世帯数、人口



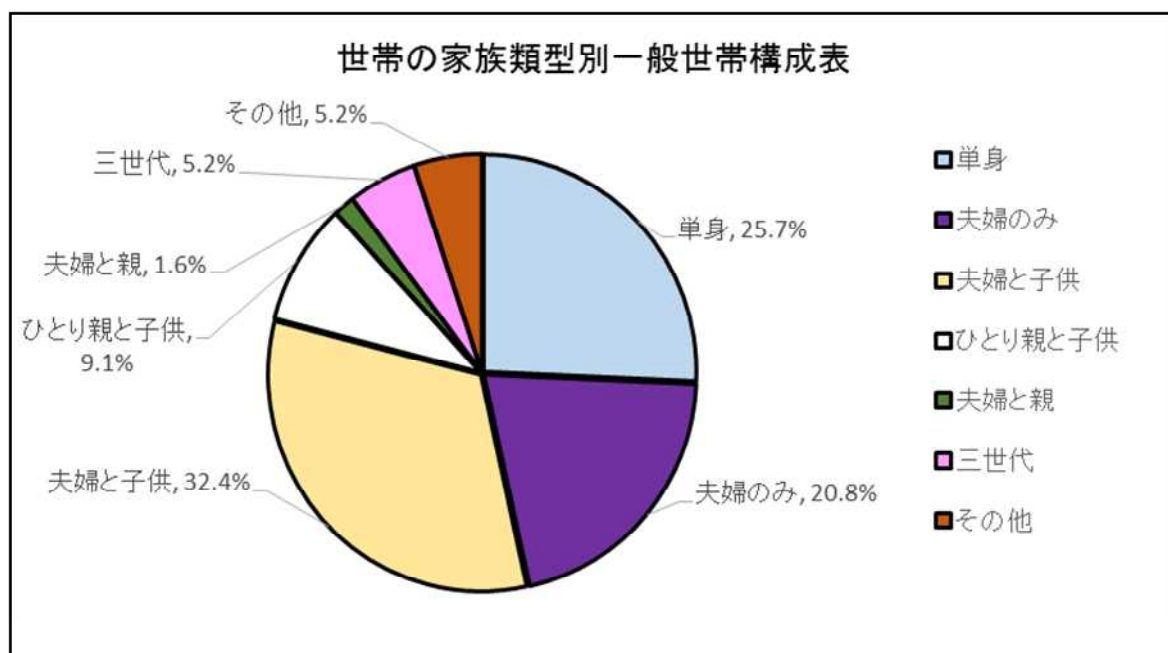
3 世帯構成

平成22年国勢調査の世帯の家族類型別一般世帯数の構成を見ると、「夫婦と子供」が32.4%と最も多く、次いで「単身」の25.7%、「夫婦のみ」の20.8%と続いています。

◎ 世帯の家族類型別一般世帯数

平成22年国勢調査

世帯の家族類型							世帯総数
単身	夫婦のみ	夫婦と子供	ひとり親と子供	夫婦と親	三世代	その他	
4,125	3,341	5,203	1,461	252	836	827	16,045
25.7%	20.8%	32.4%	9.1%	1.6%	5.2%	5.2%	100%



4 高齢者世帯

平成25年の住宅・土地統計調査で、本町の高齢者のいる世帯は、一般世帯総数15,680世帯のうち、6,440世帯で41.1%を占めています。そのうち高齢者夫婦のみ世帯は2,190世帯、高齢者単身世帯は1,190世帯で、合計3,380世帯にのぼり、一般世帯総数の21.6%を占めるに至っています。

また、平成22年の国勢調査で、高齢者のいる世帯の住宅所有状況を見ると、持ち家世帯が最も多く4,863世帯あり、次いで民営借家が489世帯、公的借家が202世帯と続いています。

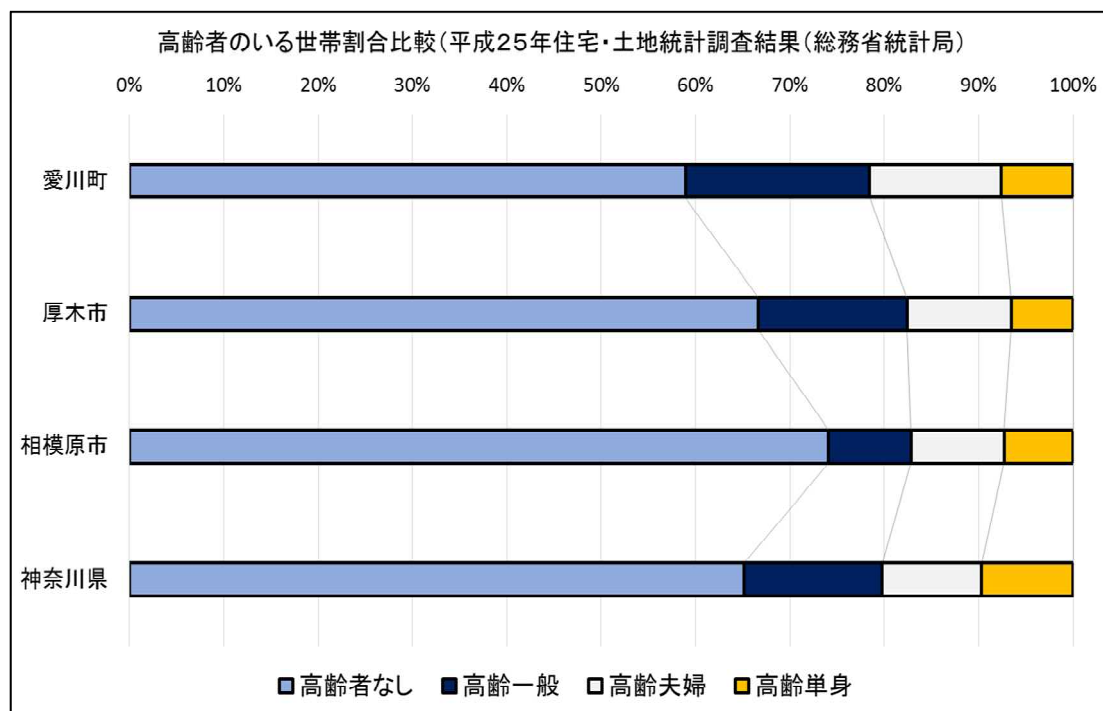
なお、ここでの高齢者とは、65歳以上を指します。

◎ 高齢者のいる世帯の状況

平成25年住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）

市町等名	年 度	一 般 世 帯					
		総数	高 齢 者 の いない世帯	高 齢 者 の い る 世 帯			
				高 齢 一 般	夫 婦 世 帯	単 身 世 帯	
愛 川 町	平成20年	14,980	9,220	5,760	3,090	1,660	1,010
	平成25年	15,680	9,240	6,440	3,060	2,190	1,190
厚 木 市	平成25年	91,160	60,780	30,380	14,370	10,060	5,950
相模原市	平成25年	300,900	223,000	77,900	26,200	29,700	22,000
神奈川県	平成25年	3,863,000	2,517,500	1,345,500	564,700	407,200	373,600

※ 高齢一般：夫婦・単身以外 夫婦世帯：共に65歳以上

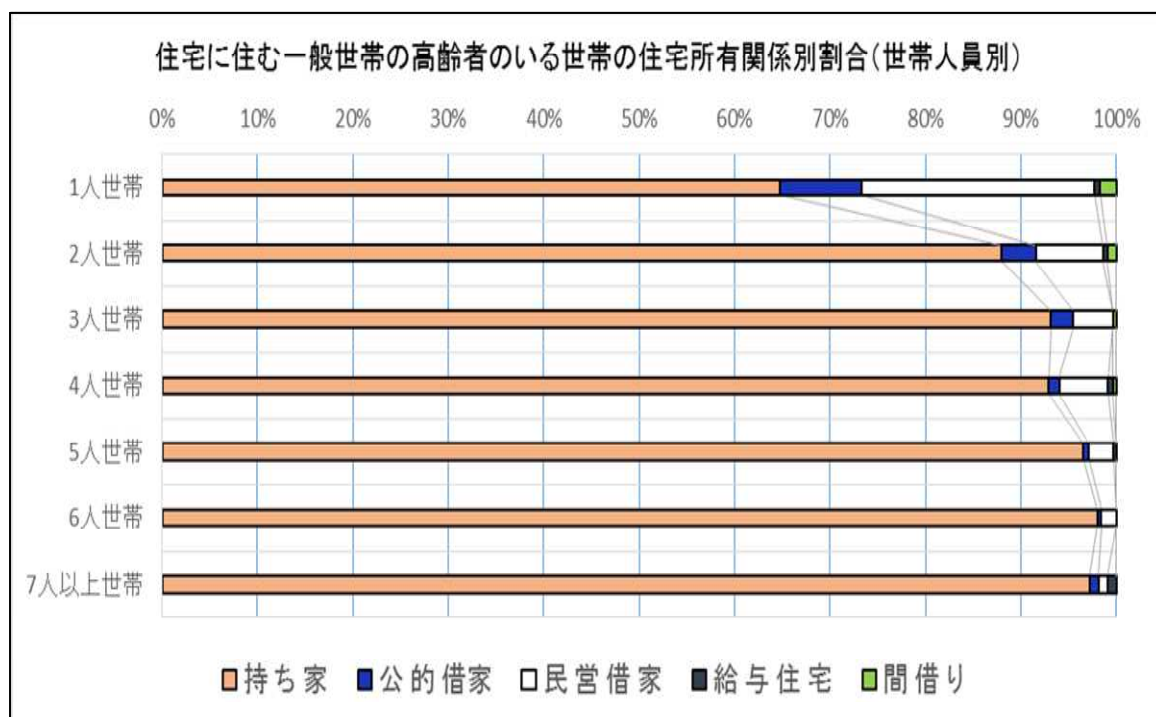


◎ 高齢者のいる世帯の住宅所有状況（世帯人員別）

平成 22 年国勢調査

区 分	住 宅 に 住 む 一 般 世 帯								町 総 数
	高 齢 者 の い る 世 帯								
	1人	2人	3人	4人	5人	6人	7人以上	総 数	
持 ち 家	642	1,981	1,045	511	334	247	103	4,863	11,039
公的借家	85	81	26	6	2	1	1	202	514
民営借家	242	158	47	28	9	4	1	489	3,272
給与住宅	6	11	－	3	1	－	1	22	351
間 借 り	17	21	4	2	－	－	－	44	217
総 数	992	2,252	1,122	550	346	252	106	5,620	15,393

※ 住宅以外に住む一般世帯は除きます。



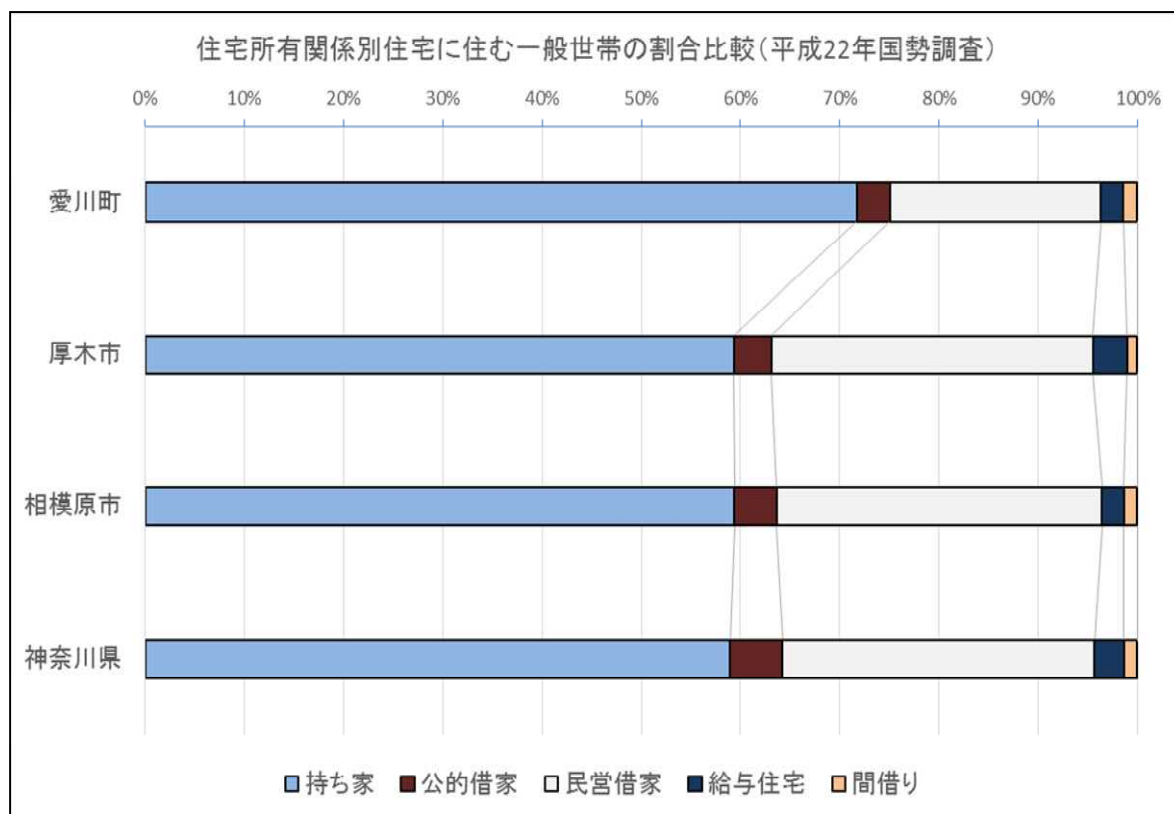
5 住宅所有関係

平成22年国勢調査で本町の住宅所有関係別に世帯の構成比を見ると、持ち家が11,039世帯で71.7%、借家（公的借家・民営借家・給与住宅）が4,137世帯で26.9%となっており、借家の中では民営借家が21.3%を占め、最も多くなっています。

◎ 住宅所有関係別住宅に住む一般世帯の状況

平成22年国勢調査

市町等名	年 度	持ち家	公的借家	民営借家	給与住宅	間借り	計
愛 川 町	平成 17 年	10,427 (72.9%)	489 (3.4%)	2,754 (19.3%)	430 (3%)	196 (1.4%)	14,296 (100%)
	平成 22 年	11,039 (71.7%)	514 (3.3%)	3,272 (21.3%)	351 (2.3%)	217 (1.4%)	15,393 (100%)
厚 木 市	平成 22 年	53,559	3,433	29,259	3,097	963	90,311
相模原市	平成 22 年	177,348	12,673	97,777	6,686	4,035	298,519
神奈川県	平成 22 年	2,214,495	197,576	1,181,387	112,672	50,480	3,756,610



6 町営住宅の入居者状況

入居者の状況は、特に建替・改善事業など既存ストックに対する施策の計画・実施に当たり、当然考慮すべき要因となります。

また、入退去等により随時変化するものの、全体的な傾向を把握するために、あらためて整理し、計画策定に当たっての基礎資料とします。

(1) 入居者の年齢（全体）

入居者の年齢は、60歳以上の者が、全体の4割を超えており、高齢者の割合が多くなっています。

平成27年5月1日現在

入居者の年齢（全体）							
区 分	0～14歳	15～29歳	30～49歳	50～59歳	60～69歳	70歳以上	計
木造住宅	0	0	0	1	2	6	9
準耐火住宅	11	23	37	10	20	58	159
耐火住宅	29	33	55	16	27	38	198
合 計	40	56	92	27	49	102	366

(2) 入居者の年齢（入居名義人）

入居者（入居名義人）の年齢は、入居者年齢の全体と同様に高齢者の割合が多くなってきており、60歳以上の方が6割を超えています。

平成27年5月1日現在

入居者の年齢（入居名義人）							
区 分	20～29歳	30～39歳	40～49歳	50～59歳	60～69歳	70歳以上	計
木造住宅	0	0	0	1	2	4	7
準耐火住宅	0	4	11	6	16	47	84
耐火住宅	1	8	23	11	16	31	90
合 計	1	12	34	18	34	82	181

(3) 入居者の世帯人員

各住宅の世帯人員については、2人以下の世帯の比率が高くなっており、特に単身者の世帯が目立って多くなっています。

平成27年5月1日現在

入居者の世帯人員							
区 分	1人世帯	2人世帯	3人世帯	4人世帯	5人世帯	6人世帯上	計
木造住宅	5	2	0	0	0	0	7
準耐火住宅	37	29	10	6	2	0	84
耐火住宅	31	28	18	8	5	0	90
合 計	73	59	28	14	7	0	181

(4) 入居者の世帯種別

平成27年5月1日現在

入 居 者 の 世 帯 種 別						
区 分	一般世帯	高齢者世帯	障がい者世帯	母・父子世帯	単身者世帯	計
木造住宅	1	1	0	0	5	7
準耐火住宅	24	6	16	7	31	84
耐火住宅	18	7	24	18	23	90
計	43	14	40	25	59	181

※ 高齢者世帯は、65歳以上の夫婦を指します。

※ 障がい者世帯は、身体障がい者、精神障がい者、知的障がい者手帳の交付を受けている方と同居する世帯

7 町営住宅の現状と課題

(1) 現状

現在、本町では、平成21年度に建替を行った原臼住宅など8団地192戸を管理しています。

そのうち、既に耐用年数を超えている団地は3団地19戸にのぼり、そのほとんどが、木造住宅であり、老朽化が進み現在の一般的な住宅と比較し、居住環境は、劣るのが現状です。

このような状況に対し、これまでも必要な維持管理に努めるとともに、昭和63年度・平成2年度に三増住宅、平成5年度に川北住宅、平成12年度・16年度に田代住宅、平成21年度に原臼住宅の建替を実施してきました。

◎ 町営住宅一覧表(床面積について、共用部のある住宅は共用部を等分し加算しています。)

No	住宅名	住宅所在地	建設年度	構造規模	管理戸数	敷地面積 (㎡)	床面積 (㎡)	住居専用面積
1	川北住宅	半原5812番地	平成5年度	中層耐火3階建	10	1,741.75	一般 82.54	(3DK) 66.4
					1		身障 71.14	(2DK) 55.0
					2		単身 53.56	(1DK) 37.4
2	原臼住宅	半原3890番地	昭和37年度	木造平家建	3	3,141.0	31.00	(2K) 31.0
			平成21年度	低層耐火2階建	1		身障 73.31	(2DK) 53.9
					7		一般 71.61	(2DK) 52.6
3	田代住宅	田代733番地	平成12年度	低層耐火2階建	6	3,743.03	一般 91.82	(3DK) 75.5
					1		身障 80.23	(2DK) 64.7
					5		高齢 80.23	(2DK) 64.7
			平成16年度		8		一般 94.53	(3DK) 75.4
					2		一般 82.94	(2DK) 64.6
					1		身障 82.87	(2DK) 64.5
					5		高齢 82.94	(2DK) 64.6
4	平山住宅	田代1887番地	昭和41年度	木造平家建	6	2,912.35	31.00	(2K) 31.0
5	三増住宅	三増783番地の1	昭和63年度	中層耐火3階建	18	3,532.56	71.03	(3DK) 59.5
			平成2年度		9		73.57	(3DK) 59.5
6	松台住宅	中津636番地	昭和39年度	準耐火平家建	10	1,659.05	31.00	(2K) 31.0
7	桜台住宅	中津4065番地	昭和44年度	準耐火2階建	10	3,292.54	42.70	(2DK) 42.7
			昭和46年度	準耐火2階建	22		42.70	(2DK) 42.7
			昭和44年度	準耐火2階建	10		39.50	(2DK) 39.5
8	諏訪住宅	中津2107番地 2108番地 2111番地の1	昭和52年度	準耐火2階建	18	6,170.74	58.00	(3DK) 58.0
			昭和54年度	準耐火2階建	12		61.40	(3DK) 58.9
			昭和59年度	中層耐火3階建	12		74.69	(3DK) 65.6
			昭和52年度	準耐火2階建	5		54.70	(3DK) 54.7
			昭和54年度	準耐火2階建	2		55.40	(3DK) 55.4
			昭和59年度	中層耐火3階建	6		66.10	(3DK) 57.3
	合 計				192			

(2) 課題

ア 人口減少社会を見据えた管理戸数

今後、神奈川県は平成31年をピークに減少していくと推計されておりますが、本町においては、すでに人口が減少傾向となっていることから、現在の管理戸数や空家住宅の応募倍率などを総合的に検討し、適切な管理戸数を定めていく必要があります。

イ 居住水準の改善

国が誘導している共同住宅の理想的な居住水準として、「都市居住型誘導居住面積水準」があり、また、自立した生活を営む上で最低限度必要な水準として、「最低居住面積水準」があります。

愛川町の平成27年における1世帯当りの人員が2.36人であることから、概ね3人世帯を標準として比較した場合、昭和37年から昭和41年に建設された木造及び準耐火平家建の住宅は、住戸専用面積が31.0㎡のため、「最低居住面積水準」を満たしていません。

しかし、昭和44年以降に建設された住宅については、概ね最低居住面積水準を満たしています。

国は、平成23年度から住生活基本計画（全国計画）により、安定したゆとりある住生活を営むことができるよう、住宅の面積や設備の設置などの基準により目標を定めていることから、今後は、本町においても建替等の際には、「最低居住面積水準」に満たない住宅の解消に努めていく必要があります。

なお、「都市居住型誘導居住面積水準」及び「最低居住面積水準」の規模を、標準的な世帯構成により算定すると以下のとおりです。

◎ 住生活基本計画における居住面積水準（居住面積は、住戸専用面積・壁芯）

世帯人員	最低居住面積水準	都市居住型誘導居住水準 (共同住宅)
単身	25㎡	40㎡
2人	30㎡ 【30㎡】	55㎡ 【55㎡】
3人	40㎡ 【35㎡】	75㎡ 【65㎡】
4人	50㎡ 【45㎡】	90㎡ 【85㎡】

【 】内は、3～5歳児が1名いる場合

※ 1. 上記の算定における世帯人数は、3歳未満の者は0.25人、3歳以上6歳未満の者は0.5人、6歳以上10歳未満の者は0.75人として算定する。ただし、これらにより算定された世帯人数が2人に満たない場合は2人とする。

※ 2. 世帯人数（※1の適用がある場合には適用後の世帯人数）が4人を超える場合は、上記の面積から5%を控除する。

※ 3. 次の場合には、上記の面積によらないことができる。

- ① 単身の学生、単身赴任者等であって比較的短期間の居住を前提とした面積が確保されている場合
- ② 適切な規模の共用の台所及び浴室があり、各個室に専用のミニキッチン、水洗便所及び洗面所が確保され、上記の面積から共用化した機能・設備に相当する面積を減じた面積が個室部分で確保されている場合

ウ 高齢者単身世帯の対策

今後、高齢者の単身世帯が、一層増加することが見込まれます。このため、高齢単身者に対応した住宅を整備するとともに、町福祉部局と連携して見守り活動を進め、安心して暮らせる住環境形成の検討が必要となっています。

エ 借上げ方式の検討

時代の推移によって、戸数に不足が生じた場合や用途廃止等に対応できるよう借上げ方式の検討が必要となっています。

オ 耐震診断

新耐震基準以前(昭和56年5月31日)に建設された町営住宅については、早期に耐震性能調査の実施が必要となっています。

8 今後の管理計画の方針

(1) 住宅の供給方針

公営住宅制度は、住宅に困窮する低所得者の居住の安定と居住水準の向上のために、一定の役割を果たしてきました。

今後、さらに少子高齢社会等が進む中で、公営住宅の供給の目的として、福祉施策との一層の連携を強化しつつ、町民の要望に対応した住宅、安全で環境と調和した住宅、入居者が安心して生活できる居住環境等を課題として位置づけ、的確に供給することを基本方針とします。

ア 供給戸数

今後、さらに進行する少子高齢・人口減少社会などを勘案し、計画期間内の供給目標戸数は、概ね180戸とします。なお、時代の推移によって戸数に不足が生じた場合は、借上げ・買取り住宅等の多様な供給方式も検討していきます。

イ 供給方法

建替住宅（直接建設）においては、少子高齢社会等の進む中で、住戸形式、バリアフリー化等を考慮するとともに、福祉施策と連携した町営住宅の供給を検討します。

ウ 住戸形式・規模

少子高齢社会等を考慮し、高齢者単身・夫婦世帯や障がい者世帯などの構成に合わせ、福祉対策を兼ね備えた最低居住面積水準以上の住宅の整備に配慮していきます。

(2) 住宅の整備方針

ア 耐久性が高く、維持補修が容易な住宅の整備

供給していく住宅については、耐久性の高い耐火・準耐火構造とし、安全に配慮した住宅を整備します。

イ 環境と共存した住宅の整備

周辺の自然環境と調和の取れた健康で快適に生活できる住宅を整備します。

ウ 高齢者・障がい者等に配慮した住宅の整備

建替を行う住宅はバリアフリー化し、高齢者・障がい者等に配慮した住宅とします。また、建替済の住宅については、今後、未整備の部分を計画的に整備します。

エ 居住水準の確保

町営住宅の性能・設備、耐久性、快適性等一定の水準を確保し、ゆとりがある質の高い居住空間の確保を図ります。

オ 共同施設等の整備

共同施設（児童遊園等の公共空地・駐車場等）を整備します。

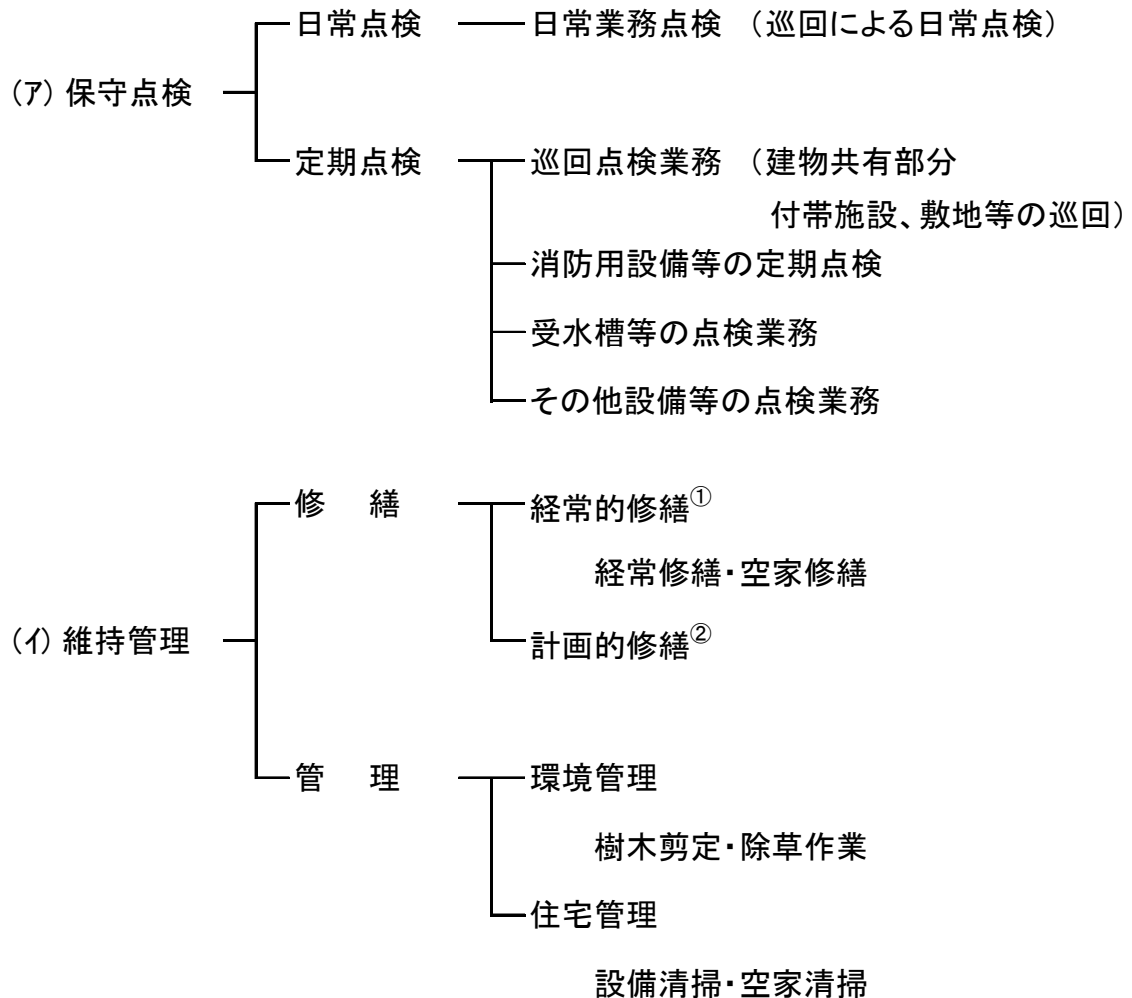
カ 既設住宅の建築経過に伴う修繕整備

準耐火構造住宅については、軽微な修繕で維持管理を実施します。

(3) 住宅の維持保全方針

町営住宅の諸機能を常時良好に維持し、安全で快適な居住環境の維持保全を図ります。

ア 維持保全の体系



イ 計画的修繕等の実施

低層・中層耐火構造住宅は、経年とともに、修繕箇所が年々増加傾向にあるため、計画的修繕等のほか、旧耐震基準による建物は、耐震性能調査をするなど、町営住宅の耐震性能の向上や長寿命化に努めます。

①経常的修繕：雨漏り、外壁等が剥がれ落ちそうなときに、その都度、該当箇所のみを部分的に行う修繕

②計画的修繕：経年による劣化が著しく、ほぼ耐用年数に達したために、計画的に行う修繕

(4) 住宅の土地利用方針

現在、空家が生じた場合に入居者募集を停止している木造住宅等は、経年劣化が著しいことや、現在の入居者募集に際しての応募者数の状況、さらに今後の人口減少社会等を踏まえ、用途廃止の候補地とし、これらの候補地については、福祉その他の公共施設用地としての活用を検討します。

なお、県の地域住宅計画に位置付けしている原田住宅第2期建設（建替）事業用地については、引き続き、将来的な建設用地として確保します。

(5) 今後の空家募集方針

町営住宅の需要を的確に把握し、計画的な入居者募集を行います。

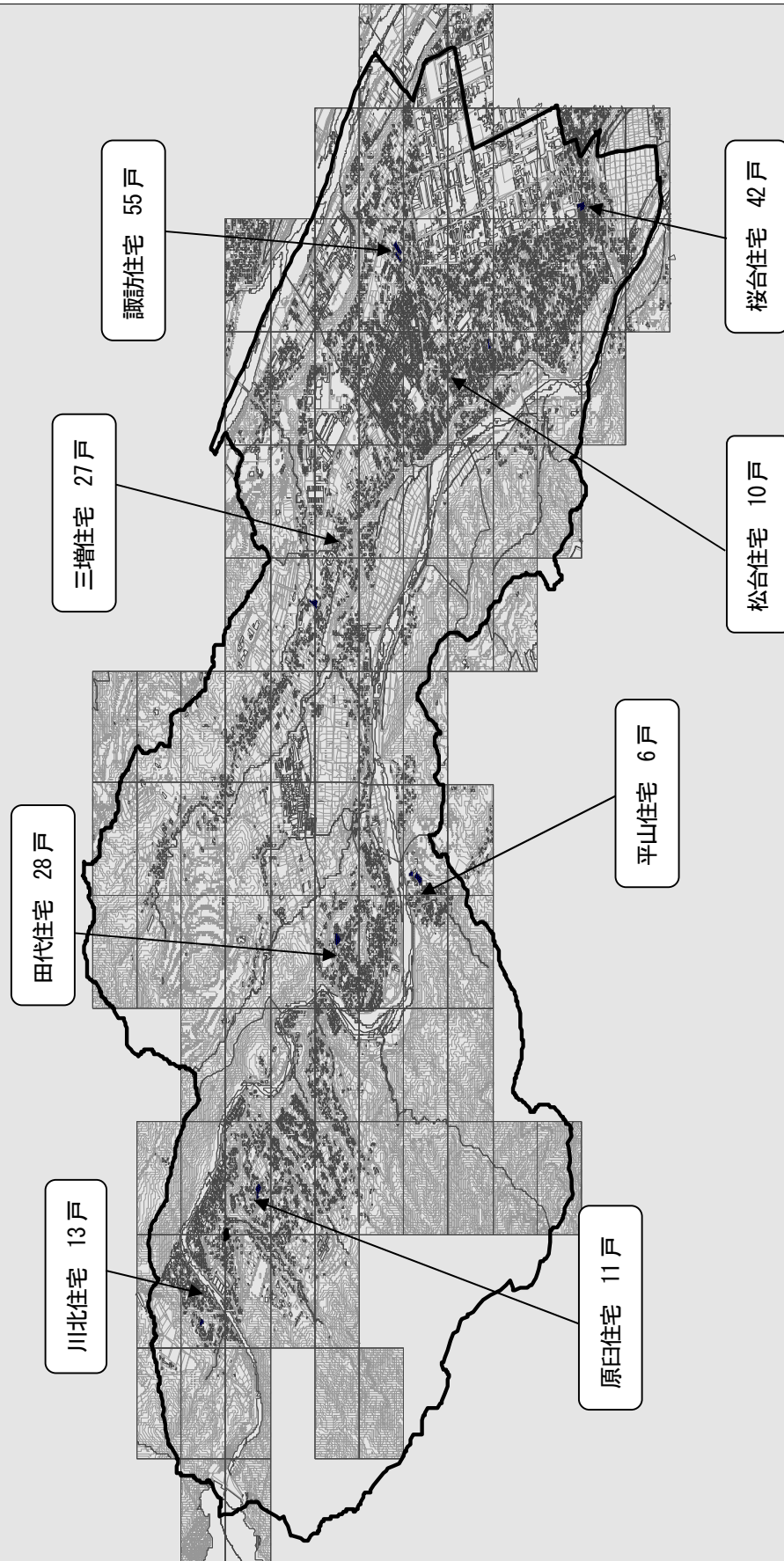
(6) 安心して暮らせる住環境形成に係る方針

高齢単身者世帯の増加が予測されることから、町福祉部局と連携した相談や見守り活動、緊急時の対応のほか、住宅団地を含めた周辺地域の良好なコミュニティ形成など安心して暮らせる住環境形成に努めます。

(7) 愛川町町営住宅ストック総合活用計画の改訂

将来にわたり、良好な住宅を管理していくため、総合的な管理計画と併せ、具体的な住宅の活用手法を図る「愛川町町営住宅ストック総合活用計画」を改訂します。

資料 1 町営住宅位置図



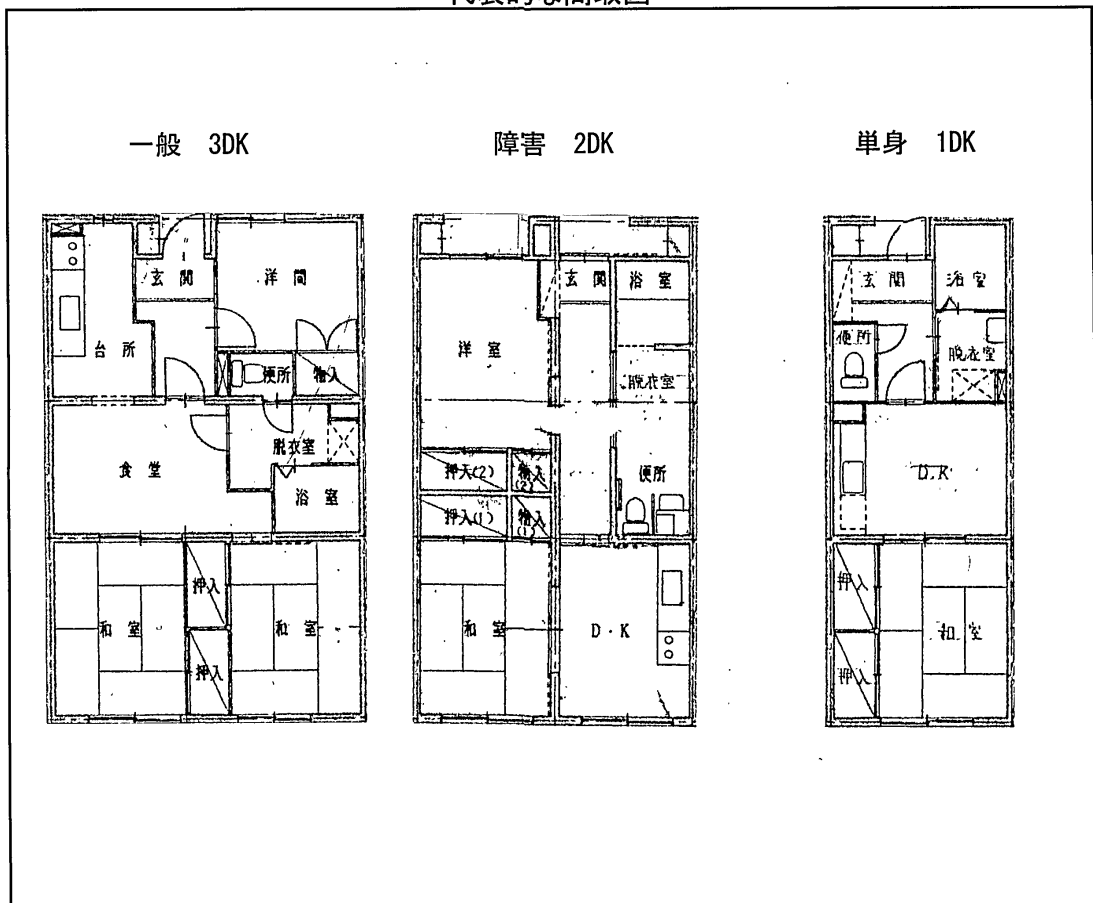
資料2 住宅別管理一覧

住 宅 名	川北住宅				管理区分	個別改善・維持保全			
住 宅 位 置	愛川町半原５８１２番地 バス停石小屋入口より徒歩４分								
建 設 概 要	建設年度	経過年度	種 別	構 造	階 数	戸 数	専用面積	住宅用途	間取り
	平成５年度	２２年	旧２種	中耐	３	１０	６６．４	一般	３ＤＫ
						１	５５．０	障害	２ＤＫ
						２	３７．４	単身	１ＤＫ
設 備 及 び 附 帯 施 設	給 水 設 備		町営水道						
	排 水 設 備		浄化槽設置、洋式水洗、浴槽有り						
	ガ ス 設 備		プロパン						
	ゴ ミ 処 理 施 設		ゴミ置き場設置						
	駐 輪 場		有り						
	駐 車 場		有り						
	消 防 水 利 施 設		有り						
その他の施設		公園							
建物状況等	平成５年度に建設され、２２年が経過しています。 今後は、屋根防水、外壁塗装等の個別改善が必要となります。								
土地関係の 状 況	都 市 計 画 区 域		内						
	市 街 化 区 域		内						
	Ｄ Ｉ Ｄ 区 域		外						
	用 途 地 域		準工業地域及び特別工業地区						
	建ぺい率・容積率		６０％・２００％						
	敷 地 面 積		１，７４１．７５㎡						
	権 利 関 係		町有地						
	地 形 の 状 況		敷地は平坦であるが、東南側が傾斜地となっています。						
	道 路 の 状 況		町道半原 ８６１５ 号線に接します。（幅員 ４．７ｍ）						
	周 辺 の 状 況		一般住宅及び北西側に工場が隣接して建設されています。						
備 考	駐車場 戸当り１台分整備								

川北住宅案内図



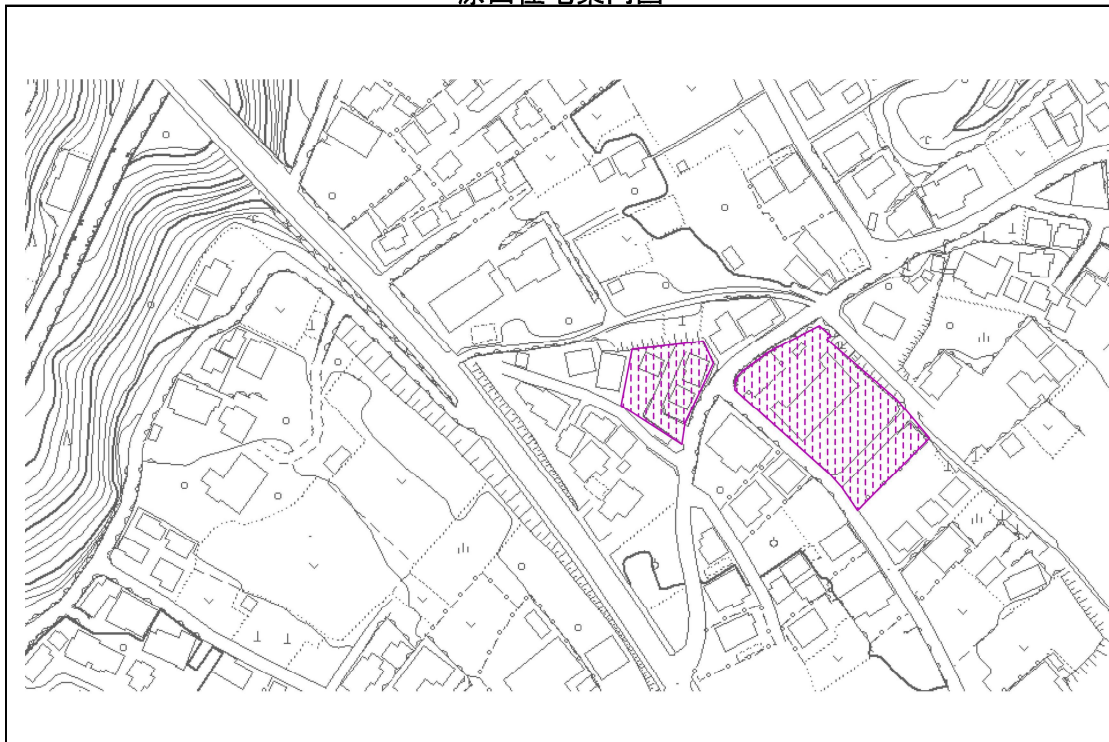
代表的な間取図



資料2 住宅別管理一覧

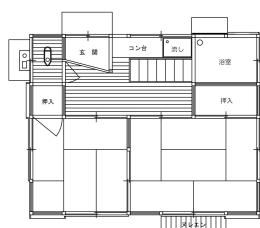
住 宅 名	原臼住宅				管理区分	一部用途廃止・建替・個別改善			
住 宅 位 置	愛川町半原3890番地 バス停原臼より徒歩5分								
建 設 概 要	建設年度	経過年度	種 別	構 造	階 数	戸 数	専用面積	住宅用途	間 取 り
	昭和37年度	53年	旧2種	木 造	1	3	31.0	一 般	2 K
	平成21年度	6年	—	低 耐	2	8	53.9	障 害	2 DK
							52.6	一 般	2 DK
設 備 及 び 附 帯 施 設	給 水 設 備		町営水道						
	排 水 設 備		木造 くみ取り、浴室有り 低耐 公共下水道、洋式水洗、浴槽有り						
	ガ ス 設 備		木造 無し 低耐 プロパン						
	ゴミ処理施設		ゴミ置き場設置						
	駐 輪 場		木造 無し 低耐 有り						
	駐 車 場		木造 無し 低耐 有り						
	消防水利施設		無し						
	その他の施設		木造 無し 低耐 公園						
建物状況等	平成21年度に第1期建設事業として1棟8戸の建替が完了。平成32年度頃から、第2期建設（建替）事業に着手の予定とします。 昭和37年度に建設した木造住宅は、建築後53年経過し耐久年数が過ぎています。現入居者が退去し、全住戸の用途廃止後、敷地の利用については、今後検討していくこととします。								
土地関係の 状 況	都 市 計 画 区 域		内						
	市 街 化 区 域		内						
	D I D 区 域		外						
	用 途 地 域		準工業地域・特別工業地区及び第1種住居地域						
	建ぺい率・容積率		60％・200％						
	敷 地 面 積		3,141.0㎡						
	権 利 関 係		町有地						
	地 形 の 状 況		敷地が町道等を挟み2つに分割されています。 東側区域は平坦であり北側に法面があります。 西側区域も平坦であり東面と西面に法面があります。						
	道 路 の 状 況		町道半原7308号線に接します。（幅員5.4m）						
	周 辺 の 状 況		一般住宅が隣接してきました。						
備 考	道路（町道半原7308号線）を挟んで、敷地が分かれています。 西側敷地は狭小であるため建替等には不向きです。								

原田住宅案内図

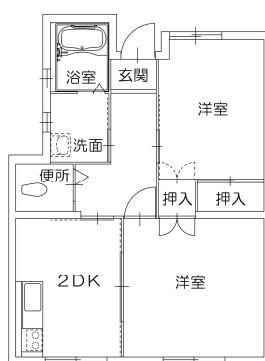


代表的な間取図

木造一般2DK



一般2DK



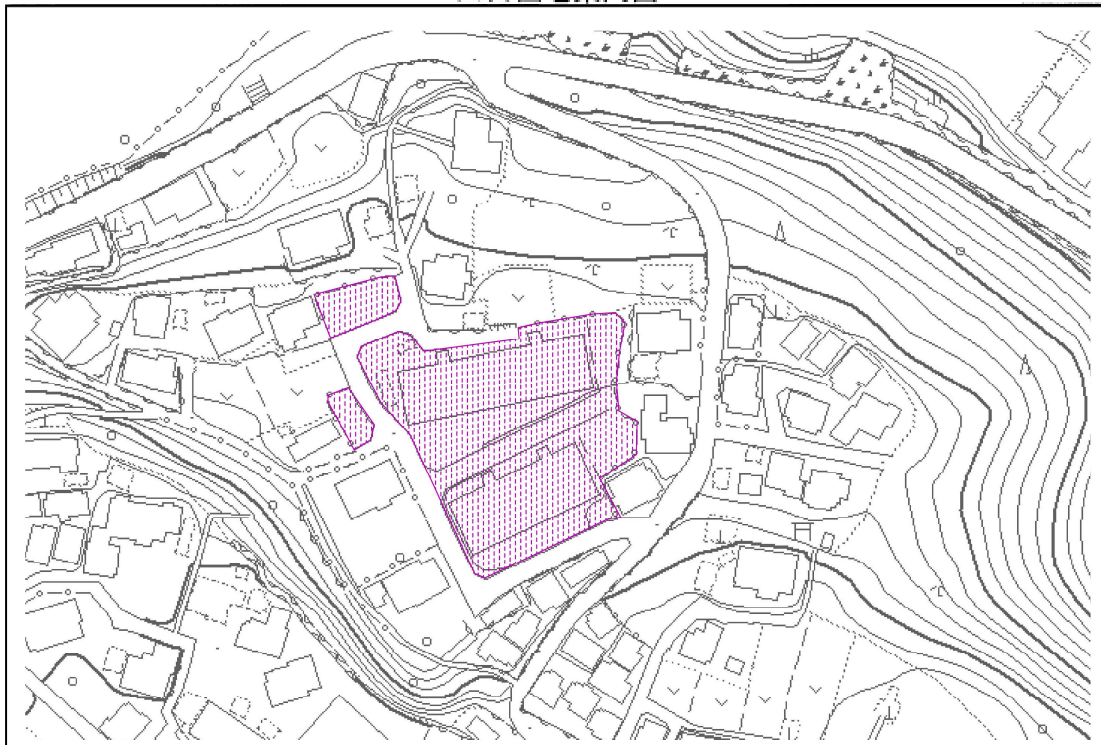
障害2DK



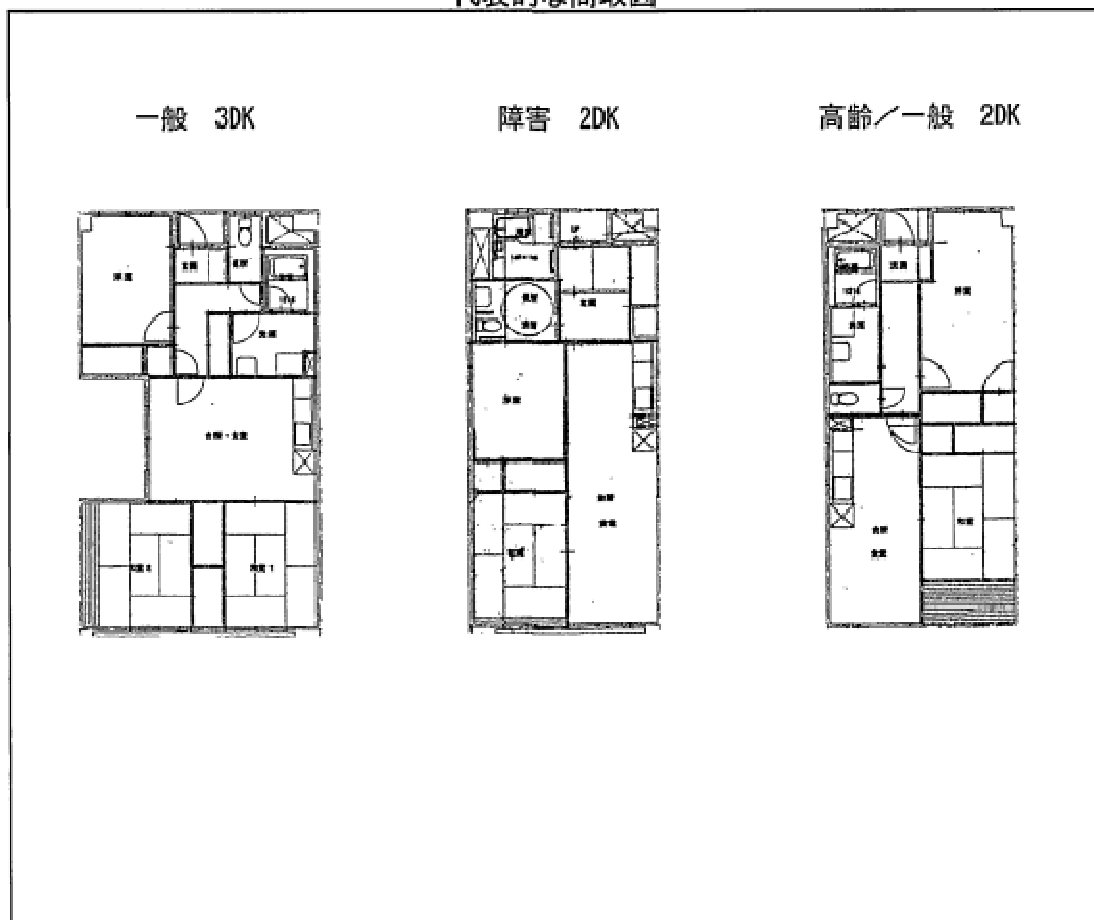
資料2 住宅別管理一覧

住 宅 名	田代住宅				管理区分	個別改善・維持保全			
住 宅 位 置	愛川町田代733番地 バス停愛川中学校前より徒歩6分								
建 設 概 要	建設年度	経過年度	種 別	構 造	階 数	戸 数	専用面積	住宅用途	間 取 り
	平成12年度	15	一	低 耐	2	6	75.50	一 般	3 DK
						5	64.70	障 害	2 DK
						1	64.70	高 齢	2 DK
	平成16年度	11	一	低 耐	2	8	75.45	一 般	3 DK
						2	64.65	一 般	3 DK
						5	64.58	障 害	2 DK
						1	64.65	高 齢	2 DK
設 備 及 び 附 帯 施 設	給 水 設 備		町営水道						
	排 水 設 備		公共下水道、洋式水洗、浴槽有り						
	ガ ス 設 備		プロパン						
	ゴミ処理施設		ゴミ置き場設置						
	駐 輪 場		有り						
	駐 車 場		有り						
	消防水利施設		有り						
	その他の施設		公園						
建物状況等	平成12年度及び平成16年度に建替を実施し28戸を整備しています。								
土地関係の 状 況	都市計画区域		内						
	市街化区域		内						
	D I D 区域		外						
	用途地域		準工業地域及び特別工業地区						
	建ぺい率・容積率		60%・200%						
	敷地面積		3,743.03 m ²						
	権 利 関 係		町有地						
	地形の状況		南北に傾斜しています。						
	道路の状況		町道田代6266号線に接します。(幅員5.2m)						
	周辺の状況		住宅の周囲には一般住宅が隣接して建築されています。						
備 考	駐車場 戸当り1台分整備								

田代住宅案内図



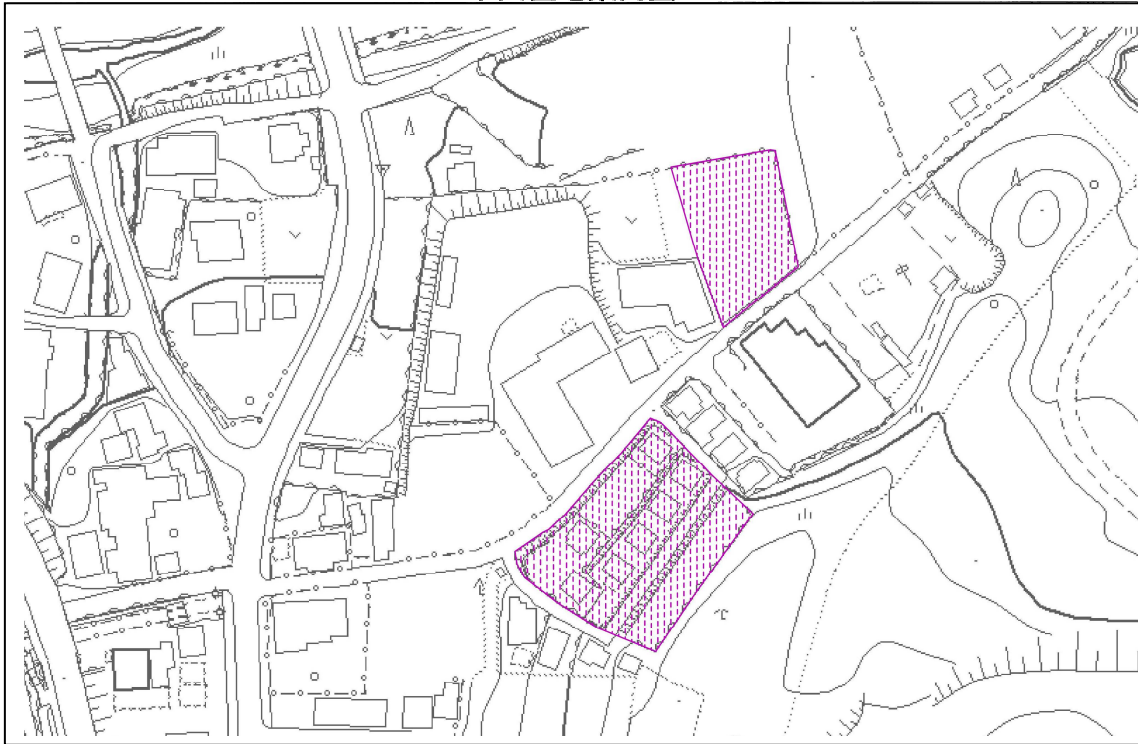
代表的な間取図



資料2 住宅別管理一覧

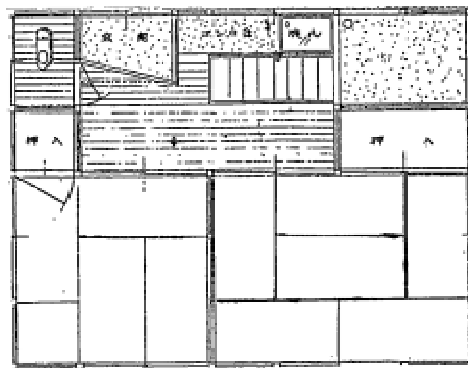
住 宅 名	平山住宅				管理区分	用途廃止			
住 宅 位 置	愛川町田代１８８７番地 バス停半増坊前より徒歩４分								
建 設 概 要	建設年度	経過年度	種 別	構 造	階 数	戸 数	専用面積	住宅用途	間 取 り
	昭和41 年度	49 年	旧2 種	木 造	1	6	31.0	一 般	2 K
設 備 及 び 附 帯 施 設	給 水 設 備		町営水道						
	排 水 設 備		くみ取り、浴室有り						
	ガ ス 設 備		無し						
	ゴミ処理施設		無し						
	駐 輪 場		無し						
	駐 車 場		無し						
	消防水利施設		無し						
建 物 状 況 等	その他の施設		無し						
	建築後４９年が経過し、すでに耐用年数が過ぎています。 傾斜地で敷地が２つに分かれた敷地です。 現入居者が退去し、全住宅の用途廃止後、敷地の利用については、今後検討していくこととします。								
土 地 関 係 の 状 況	都 市 計 画 区 域		内						
	市 街 化 区 域		内						
	Ｄ Ｉ Ｄ 区 域		外						
	用 途 地 域		準工業地域及び特別工業地区						
	建ぺい率・容積率		６０％・２００％						
	敷 地 面 積		2,912.35 ㎡						
	権 利 関 係		町有地						
	地 形 の 状 況		南側区域は西側に傾斜しています。 北側区域は北側に傾斜しています。						
	道 路 の 状 況		町道田代6505 号線に接します。（幅員 4.5m）						
	周 辺 の 状 況		ひな壇住宅であり、両サイドに一般住宅が隣接しています。						
備 考									

平山住宅案内図



代表的な間取図

一般 2K



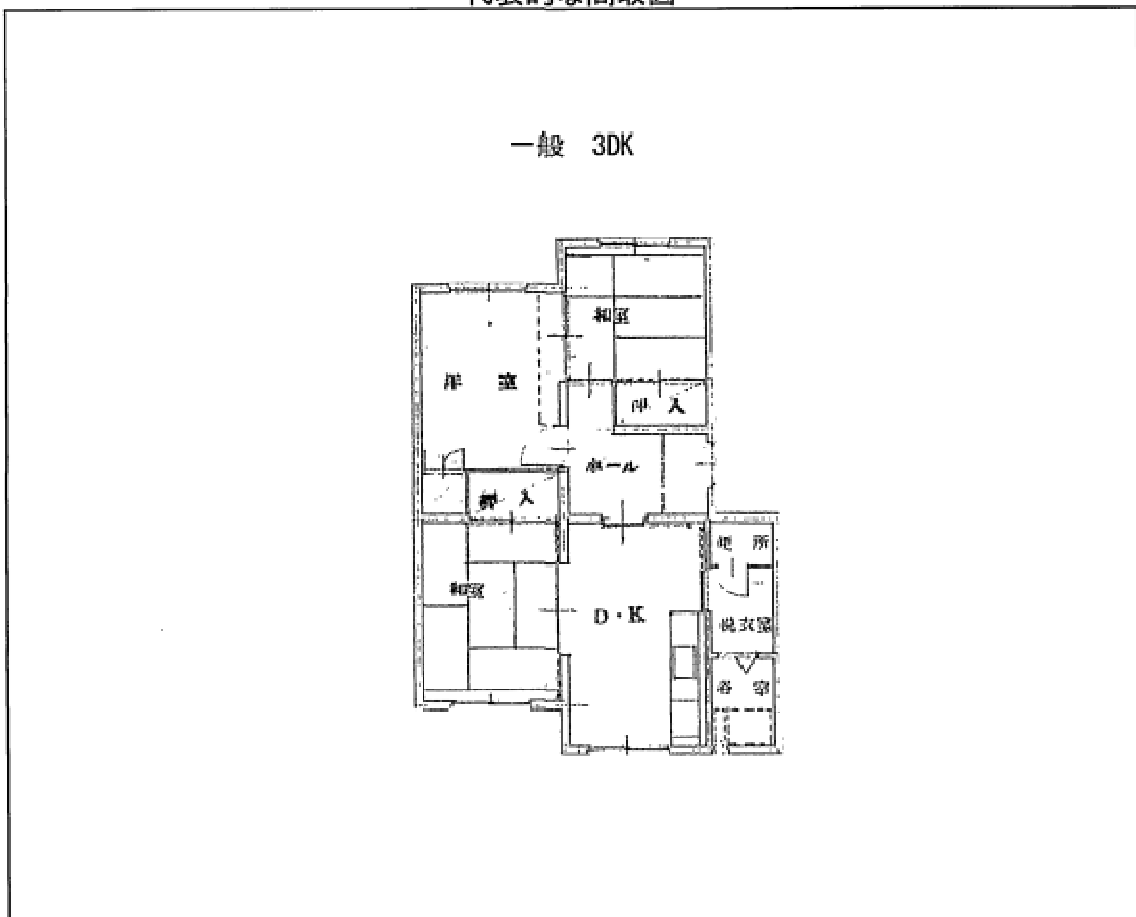
資料2 住宅別管理一覧

住 宅 名	三増住宅				管理区分	個別改善・維持保全			
住 宅 位 置	愛川町三増783番地の1 バス停高峰小学校前より徒歩4分								
建 設 概 要	建設年度	経過年度	種 別	構 造	階 数	戸 数	専用面積	住宅用途	間 取 り
	昭和63年度	27年	旧2種	中 耐	3	18	59.5	一 般	3 DK
	平成2年度	25年	旧2種	中 耐	3	9	59.5	一 般	3 DK
設 備 及 び 附 帯 施 設	給 水 設 備		町営水道						
	排 水 設 備		浄化槽設置、洋式水洗、浴槽有り						
	ガ ス 設 備		プロパン						
	ゴ ミ 処 理 施 設		ゴミ置き場設置						
	駐 輪 場		有り						
	駐 車 場		有り						
	消 防 水 利 施 設		有り						
	そ の 他 の 施 設		公園、車椅子専用駐車場あり						
建物状況等	昭和63年及び平成2年に建替を行い、約27年程経過しています。 今後は、屋根防水、外壁塗装等の個別改善が必要となります。								
土地関係の 状 況	都 市 計 画 区 域		内						
	市 街 化 区 域		外						
	D I D 区 域		外						
	用 途 地 域		市街化調整区域						
	建ぺい率・容積率		50％・100％						
	敷 地 面 積		3,532.56㎡						
	権 利 関 係		町有地						
	地 形 の 状 況		平坦地です。						
	道 路 の 状 況		県道65号線に接します。(幅員9.2m)						
	周 辺 の 状 況		東・西側は畑に接しています。						
備 考	駐車場 戸当り1台分整備								

三増住宅案内図



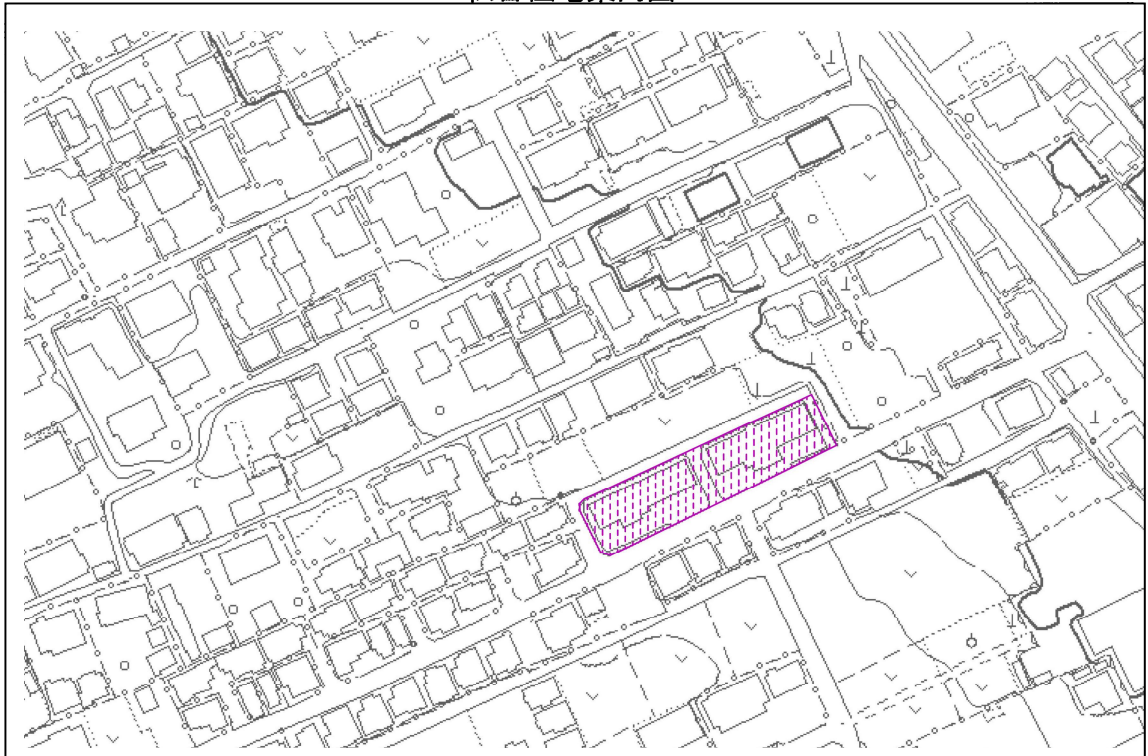
代表的な間取図



資料2 住宅別管理一覧

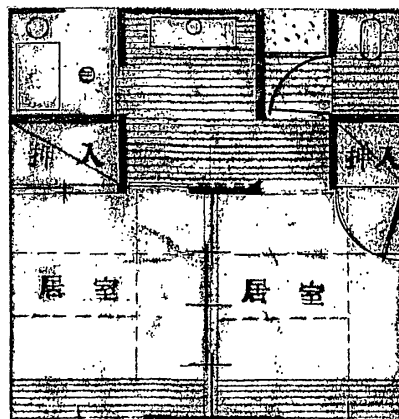
住 宅 名	松台住宅			管理区分	用途廃止				
住 宅 位 置	愛川町中津636番地 バス停局前より徒歩3分								
建 設 概 要	建設年度	経過年度	種 別	構 造	階 数	戸 数	専用面積	住宅用途	間 取 り
	昭和39年度	51年	旧2種	準 耐	1	10	31.0	一 般	2 K
設備及び 附帯施設	給 水 設 備		町営水道						
	排 水 設 備		公共下水道、和式水洗、浴室有り						
	ガ ス 設 備		無し						
	ゴ ミ 処 理 施 設		無し						
	駐 輪 場		無し						
	駐 車 場		無し						
	消 防 水 利 施 設		無し						
その他の施設		無し							
建物状況等	建築後51年経過しており、現入居者の退去後、全戸用途廃止を行い、敷地利用については、今後検討していくこととします。								
土地関係の 状 況	都 市 計 画 区 域		内						
	市 街 化 区 域		内						
	D I D 区 域		内						
	用 途 地 域		第1種中高層住居専用地域						
	建ぺい率・容積率		60%・200%						
	敷 地 面 積		1,659.05 m ²						
	権 利 関 係		町有地						
	地 形 の 状 況		東西に長方形であり、平坦地です。 南北方向狭小です。						
	道 路 の 状 況		町道中津222号線に接します。(幅員6.0m)						
周 辺 の 状 況		一般住宅が隣接して建設されています。 北西（玄関側）に畑が隣接しています。							
備 考									

松台住宅案内図



代表的な間取図

一般 2K



資料2 住宅別管理一覧

住 宅 名	桜台住宅			管理区分	維持保全				
住 宅 位 置	愛川町中津４０６５番地 バス停桜台より徒歩５分								
建 設 概 要	建設年度	経過年度	種 別	構 造	階 数	戸 数	専用面積	住宅用途	間 取 り
	昭和４４年度	４６年	旧１種	準 耐	２	１０	４２.７	一 般	２DK
	昭和４６年度	４４年	旧１種	準 耐	２	２２	４２.７	一 般	２DK
	昭和４４年度	４６年	旧２種	準 耐	２	１０	３９.５	一 般	２DK
設 備 及 び 附 帯 施 設	給 水 設 備		県営水道						
	排 水 設 備		公共下水道、洋式水洗、浴室有り						
	ガ ス 設 備		プロパン						
	ゴミ処理施設		無し						
	駐 輪 場		無し						
	駐 車 場		無し						
	消防水利施設		無し						
建物状況等	その他の施設		公園						
	建築後４６年程度経過しており、維持保全による管理に努め、将来的には建替を検討する必要があります。								
土地関係の 状 況	都市計画区域		内						
	市 街 化 区 域		内						
	Ｄ Ｉ Ｄ 区 域		内						
	用 途 地 域		準工業地域						
	建ぺい率・容積率		６０％・２００％						
	敷 地 面 積		３,２９２.５４㎡						
	権 利 関 係		町有地						
	地 形 の 状 況		平坦地です。						
	道 路 の 状 況		町道中津１０９号線に接します。（幅員２１ｍ）						
	周 辺 の 状 況		一般住宅及び県住宅供給公社の住宅が隣接しています。						
備 考									

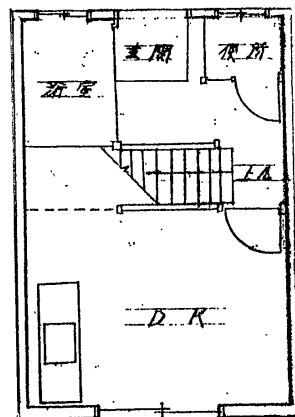
桜台住宅案内図



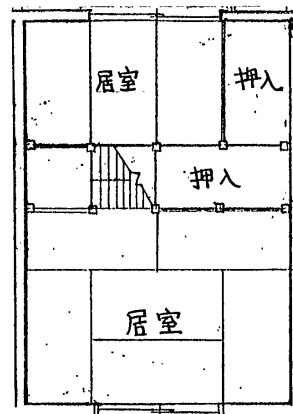
代表的な間取図

一般 2DK

1階



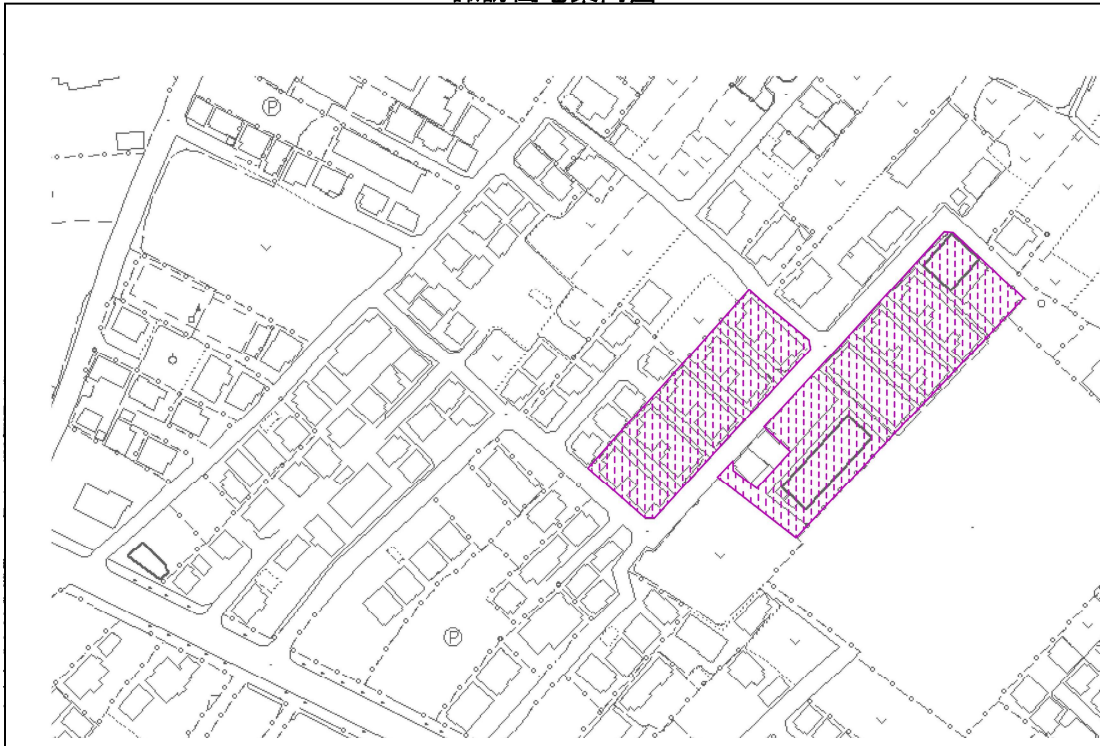
2階



資料2 住宅別管理一覧

住 宅 名	諏訪住宅				管理区分	個別改善・維持保全			
住 宅 位 置	愛川町中津２１０７番地、２１０８番地、２１１１番地の１ バス停春日台入口より徒歩５分								
建 設 概 要	建設年度	経過年度	種 別	構 造	階 数	戸 数	専用面積	住宅用途	間 取 り
	昭和５２年度	３８年	旧１種	準 耐	２	１８	５８.０	一 般	３ＤＫ
	昭和５４年度	３６年	旧１種	準 耐	２	１２	５８.９	一 般	３ＤＫ
	昭和５９年度	３１年	旧２種	中 耐	３	１２	６５.６	一 般	３ＤＫ
	昭和５２年度	３８年	旧２種	準 耐	２	５	５４.７	一 般	３ＤＫ
	昭和５４年度	３６年	旧２種	準 耐	２	２	５５.４	一 般	３ＤＫ
	昭和５９年度	３１年	旧２種	中 耐	３	６	５７.３	一 般	３ＤＫ
設 備 及 び 附 帯 施 設	給 水 設 備		県営水道						
	排 水 設 備		公共下水道、洋式水洗、浴槽有り（昭和５２・５４年は無し）						
	ガ ス 設 備		都市ガス						
	ゴミ処理施設		ゴミ置き場設置						
	駐 輪 場		無し						
	駐 車 場		有り						
	消防水利施設		無し						
	その他の施設		公園						
建物状況等	建築後３１年から３８年経過しており、耐震診断を実施し、個別改善や維持保全に努めます。								
土地関係の 状 況	都市計画区域		内						
	市街化区域		内						
	ＤＩＤ区域		内						
	用 途 地 域		第１種中高層住居専用地域						
	建ぺい率・容積率		６０％・２００％						
	敷 地 面 積		6,170.74㎡						
	権 利 関 係		町有地						
	地 形 の 状 況		平坦地です。						
	道 路 の 状 況		町道中津2626号線に接します。（幅員6.2m）						
	周 辺 の 状 況		一般住宅及び共同住宅等が隣接しています。						
備 考	駐車場 １０台分整備								

諏訪住宅案内図



代表的な間取図

