

みどり市市営住宅長寿命化計画

〈改訂版〉

平成31年3月

みどり市

〈目 次〉

序 章 計画のあらまし	1
1 計画の目的と位置づけ	1
1) 計画策定の背景と目的	1
2) 計画の位置づけ	2
2 計画の概要	2
1) 計画期間（目標年次）	2
2) 計画策定のフロー	3
第1章 市営住宅等ストックの現状と課題	4
1 市営住宅等の概要	4
1) 市営住宅	4
2) 県営住宅	4
2 市営住宅管理状況	7
1) 立地及び敷地条件	7
2) 共同施設等	8
3) 住棟別管理状況	10
4) 入居状況	16
3 市営住宅入居者意識	24
1) 調査概要	24
2) 住宅・住環境の評価	25
3) 住み心地と必要な整備・改善	28
4) 老朽化に伴う撤去・解体等により転居の必要性が生じた場合について	29
5) 現在お住まいの住戸内の修繕・改善について	31
6) 現在お住まいの住宅の共用部分の整備・改善について	32
7) 現在お住まいの住宅の屋外部分の整備・改善について	33
4 市営住宅の課題	34
1) 管理状況及び入居者意識からみた課題	34
2) 入居状況からみた課題	35
第2章 市営住宅ストック活用計画	36
1 基本方針	36
2 整備水準	38
1) 基本的な整備水準	38
2) 高齢者に配慮した整備水準	39
3 将来ストック数の設定	40
1) 住宅セーフティネットの方針	40
2) 公的賃貸住宅の長期的なストック量	41
3) 目標年次における将来ストック数	42
4 ストック活用手法の選定	46
1) ストック活用手法	46
2) 活用手法の選定フロー	47

3) 活用手法の選定	48
5 スtock活用計画	54
1) 団地別活用計画	54
2) 住棟別活用計画	56
第3章 市営住宅維持管理計画	58
1 長寿命化に関する基本方針	58
1) 点検・修繕及びデータ管理の方針	58
2) ライフサイクルコスト縮減の方針	58
3) 事業手法別戸数	59
2 点検・経常修繕	60
1) データ管理の方針	60
2) 点検実施の方針	60
3) 経常修繕の方針	60
3 修繕計画	62
4 改善計画	64
1) 改善事業	64
2) 団地別改善計画	66
3) 住棟別改善計画	68
5 長寿命化のための維持管理による効果	72
1) 予防保全的な維持管理等の実施による効果	72
2) ライフサイクルコストの改善効果	72
〈参考資料〉	77
1. 維持管理団地の概況	78
2. 入居者意識調査票	91

1 計画の目的と位置づけ

1) 計画策定の背景と目的

(1) 背景

国においては、維持すべきインフラ機能の適正化を図るとともに、中長期的な維持管理・更新等に係るトータルコストの縮減や予算の平準化実現に向けて、平成 25 年 11 月に「インフラ長寿命化基本計画」を策定し、この中で地方公共団体は「公共施設等総合管理計画」、「個別施設計画」（住宅を含む個別施設毎の長寿命化計画）を策定すべきことが位置づけられました。

これをうけて、本市では、平成 30 年 3 月に将来を見据えた公共施設の総合的な管理のあり方を示す「みどり市公共施設等総合管理計画」を策定し、市営住宅について以下のような基本方針が示されました。

- ・ RC 造り住宅については、市営住宅の長寿命化計画に基づき維持管理を継続する。
- ・ 老朽化、居住水準の診断を行い、診断結果に基づき施設の建て替え、廃止等を計画的に行う。
- ・ 耐震補強が必要な施設については、耐震診断を実施し計画的に耐震化を進める。
- ・ 木造及び簡易耐火住宅については、入居者の退去後に解体し施設数を縮減する。
- ・ 民間住宅事業者等と住宅施策に対する協力、連携を進め、保有する物件の有効利用などの検討を行うことで更新費用の縮減を図る。

一方、住宅施策においては、平成 19 年 7 月に施行された「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（通称：住宅セーフティネット法）」において、公営住宅は、低額所得者以外に、高齢者、障がい者、子育て世帯等が安心して暮らせる住まいとして中核的な役割を果たすことが位置づけられ、本市では、平成 23 年 3 月に「みどり市市営住宅長寿命化計画」を策定して市営住宅の維持管理、改善等を実施してきました。

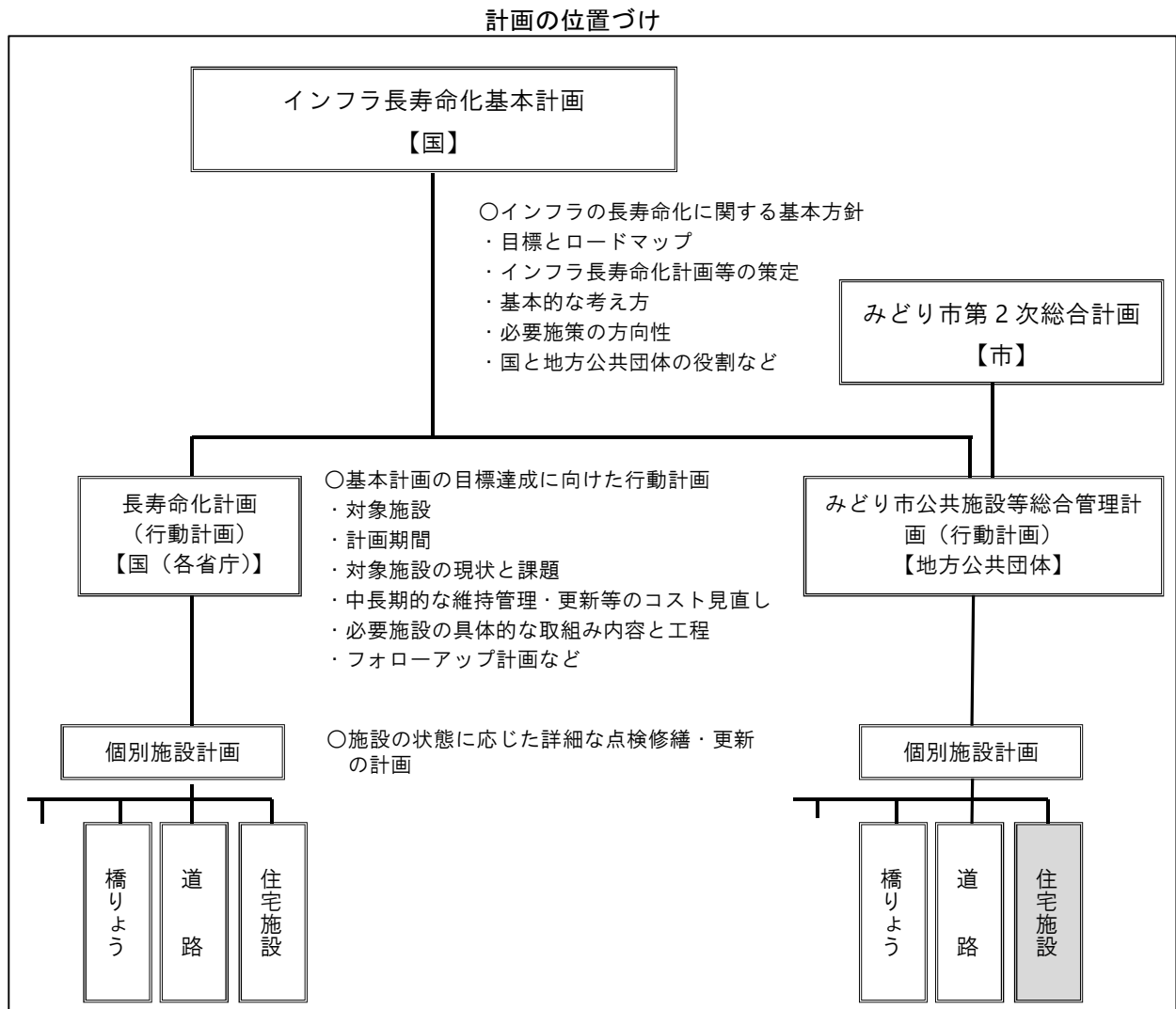
平成 30 年 7 月現在、34 団地、188 棟、655 戸の市営住宅等を管理していますが、昭和 20 年代から 50 年代にかけて建設された木造住宅や簡易耐火住宅は既に更新時期を迎えており、既存ストックの適切な活用や効率的な維持管理、社会構造の変化に伴う市民ニーズへの対応が課題となっており、将来における公営住宅等のあり方を踏まえながら、計画の見直しを検討していく必要が生じています。

(2) 目的

本業務は、市営住宅の管理に係る課題を明らかにし、今後、30 年間程度の中長期的な視点を踏まえて、地域の住宅需要に対応した総合的な活用の方針を設定するとともに、計画期間における長寿命化に資する予防保全的な維持管理や耐久性の向上等を図る改善事業等の計画的実施に向けた、市営住宅長寿命化計画の策定を目的とします。

2) 計画の位置づけ

本計画は、「みどり市公共施設等総合管理計画」を踏まえ、市営住宅のストックを総合的に活用するための方針及び市営住宅の長寿命化を図るための修繕、改善等の方針を示す「個別施設計画」として位置づけられます。



2 計画の概要

1) 計画期間（目標年次）

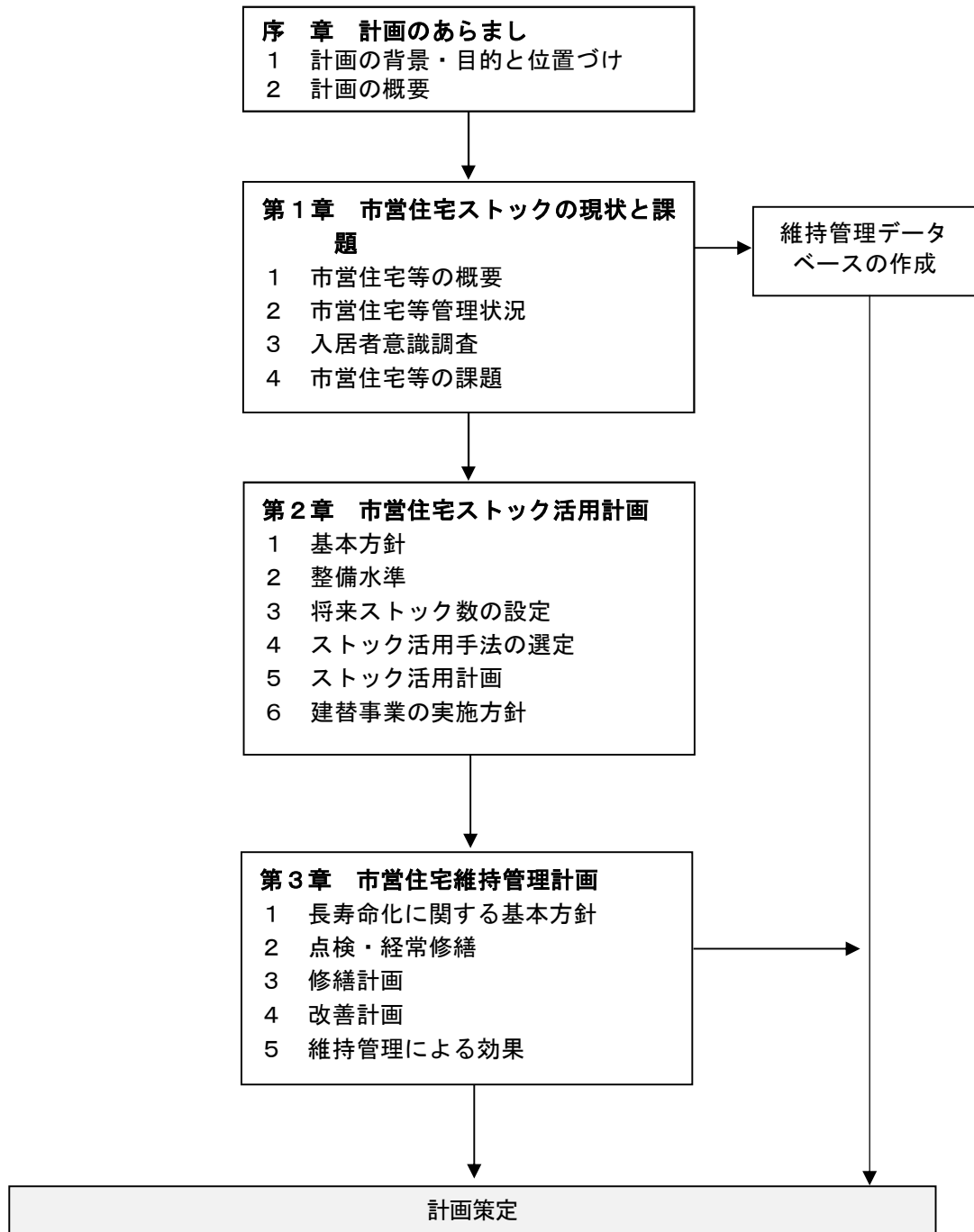
本計画は、2020年度から2029年度までの10年間を計画期間とします。なお、今後の社会経済情勢の変化及び施策効果に対する評価を踏まえ、必要に応じて見直しを行います。

計画期間:2020年度～2029年度 → 目標年次:2029年度

2) 計画策定のフロー

本計画は、以下のフローに基づき策定します。

計画策定のフロー



第1章 市営住宅等ストックの現状と課題

1 市営住宅等の概要

1) 市営住宅

市営住宅は、公営住宅、特定公共賃貸住宅、市有住宅があり、合計で34団地、188棟、655戸です。

①公営住宅

公営住宅は、公営住宅法に基づいて、住宅に困窮する低所得者向けに市が昭和29年～平成10年に建設した賃貸住宅で、25団地、159棟、614戸が立地しています。

②特定公共賃貸住宅

特定公共賃貸住宅は、特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律に基づいて、市が中堅所得のファミリー向けに平成6年に建設した賃貸住宅で、1団地、3棟、7戸が立地しています。

③市有住宅

市有住宅は、地方自治法に基づいて、市が定住促進及び市内で発生した災害被災者への緊急入居、住宅建替及び新築時の間借りのために昭和44年～平成4年に建設した賃貸住宅で、8団地、26棟、34戸が立地しています。

2) 県営住宅

県営住宅は、1団地、1棟2戸あり、市営大間々六丁目団地に隣接しています。

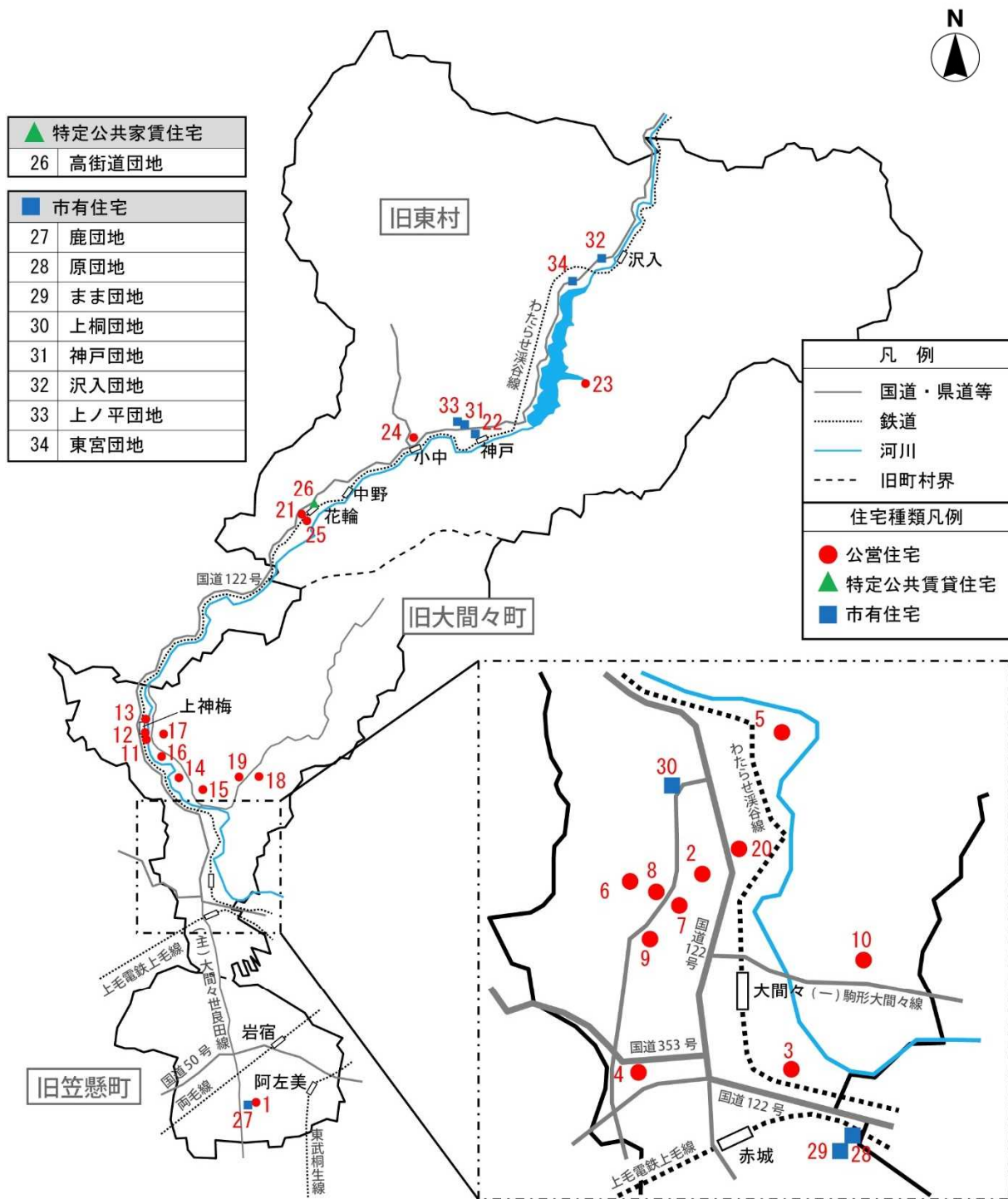
市営住宅等概要

(棟・戸)

名称	地域	建設年度	構造階数	棟数	戸数	備考
鹿	笠懸	S59 S61～62	簡1 耐3	9	80	
大間々一丁目西	大間々	S29～31	木1	10	11	募集停止
大間々六丁目	大間々	S30～31	木1 簡2	5	9	募集停止
下桐原	大間々	S34～35	木1	14	20	募集停止
戸沢	大間々	S36	木1	7	11	募集停止
上ノ台宮岡1	大間々	S37 S40	木1	9	12	募集停止
上ノ台北	大間々	S38～41	木1 簡1	13	28	募集停止
上ノ台宮岡2	大間々	S41	木1	3	6	募集停止
上ノ台南	大間々	S42	木1	3	6	募集停止
高津戸	大間々	S43	木1	3	5	募集停止
神梅	大間々	S44～48	木1 簡1	17	28	募集停止
神梅第2	大間々	S56～57	耐3 耐4	4	60	
神梅第3	大間々	S58	耐4	2	32	
塩原中村	大間々	S48	簡1	7	14	募集停止
塩原高松	大間々	S49～50	簡1	14	28	募集停止
塩原下ノ台	大間々	S52～54	耐4	2	56	
塩原上ノ台	大間々	S55	耐4	1	24	
浅原中曾根	大間々	S49	簡1	5	10	募集停止
浅原田中	大間々	S59～63	耐3 耐4	5	68	
大間々一丁目上原	大間々	H5 H10	耐3 耐6	2	54	
中居	東	S52～53	簡1	9	20	
下小池	東	S54	簡1	5	10	
横川	東	S56	簡1	2	4	
大平	東	S56～57	簡1	4	8	
花輪	東	S59	木2	4	10	
①公営住宅計(25 団地)				159	614	
高街道	東	H6	木1 木2	3	7	
②特定公共賃貸住宅計(1 団地)				3	7	
鹿	笠懸	S62	木1	3	6	災害時用
原	大間々	S54	木1	1	1	災害時・建替用
まま	大間々	S44	木1	2	2	災害時・建替用
上桐原	大間々	S47	木1	7	7	災害時・建替用・定住促進
神戸	東	S46	木1	1	1	定住促進
沢入	東	H4	準耐2	1	11	定住促進
上ノ平	東	S46	木1	4	3	定住促進
東宮	東	S44	木1	7	3	定住促進
③市有住宅計(8 団地)				26	34	
市営住宅等計(34 団地)				188	655	

平成30年7月31日現在

市営住宅等位置図



● 公営住宅	7	上ノ台団地北	14	塩原中村団地	21	中居団地	
1	鹿団地	8	上ノ台団地宮岡2	15	塩原高松団地	22	下小池団地
2	大間々一丁目西団地	9	上ノ台団地南	16	塩原下ノ台団地	23	横川団地
3	大間々六丁目団地	10	高津戸団地	17	塩原上ノ台団地	24	大平団地
4	下桐原団地	11	神梅団地	18	浅原中曾根団地	25	花輪団地
5	戸沢団地	12	神梅第2団地	19	浅原田中団地		
6	上ノ台団地宮岡1	13	神梅第3団地	20	大間々一丁目上原団地		

2 市営住宅管理状況

1) 立地及び敷地条件

(1) 立地条件

- ・市営住宅は 34 団地のうち、24 団地が都市計画区域内・用途地域無指定、10 団地が都市計画区域外となっています。

(2) 敷地条件

- ・敷地規模は、最も面積が大きい団地は鹿団地の 13,710 m²であり、最も面積が小さい団地は原団地の 70 m²となっています。
- ・敷地の所有形態は、市有地と借地となっています。

立地及び敷地条件

名称	種別	所在地	敷地面積 (m ²)	所有形態	棟数 (棟)	戸数 (戸)	地域地区等
鹿	公営	笠懸町鹿 23 番 2	13,710	市有地	9	80	都市計画区 域内・用途 地域無指定
大間々一丁目西	公営	大間々町大間々1138 番他	3,993	市有地	10	11	
大間々六丁目	公営	大間々町大間々1719 番他	3,711	市有地	5	9	
下桐原	公営	大間々町桐原 70 番	5,286	市有地	14	20	
戸沢	公営	大間々町桐原 1092 番	3,740	市有地	7	11	
上ノ台宮岡 1	公営	大間々町桐原 535 番	5,245	市有地	9	12	
上ノ台北	公営	大間々町桐原 493 番	8,312	市有地	13	28	
上ノ台宮岡 2	公営	大間々町桐原 526 番	1,516	市有地	3	6	
上ノ台南	公営	大間々町桐原 444 番	2,108	市有地	3	6	
高津戸	公営	大間々町高津戸 1582 番	2,641	市有地	3	5	
神梅	公営	大間々町上神梅 226 番	9,772	市有地	17	28	
神梅第 2	公営	大間々町上神梅 205 番	5,307	借地	4	60	
神梅第 3	公営	大間々町上神梅 244 番 1	3,177	借地	2	32	
塩原中村	公営	大間々町塩原 378 番	1,986	借地	7	14	
塩原高松	公営	大間々町塩原 1510 番他	6,936	市有地	14	28	
塩原下ノ台	公営	大間々町塩原 611 番	6,707	市有地	2	56	
塩原上ノ台	公営	大間々町塩原 830 番	2,525	借地	1	24	
浅原中曽根	公営	大間々町浅原 1489 番	3,558	借地	5	10	
浅原田中	公営	大間々町浅原 1551 番他	10,003	借地	5	68	
大間々一丁目上原	公営	大間々町大間々1180 番 1	9,417	市有地	2	54	都市計画区 域外
中居	公営	東町花輪 139 番 1 他	4,572	借地	9	20	
下小池	公営	東町神戸 888 番 2	2,300	市有地	5	10	
横川	公営	東町草木 1567 番 10	994	市有地	2	4	
大平	公営	東町小中 701 番	2,656	市有地	4	8	
花輪	公営	東町花輪 113 番 2	2,436	市有地	4	10	
高街道	特公賃	東町花輪 167 番 1	1,491	市有地	3	7	都市計画区 域内・用途 地域無指定
鹿	市有	笠懸町鹿 28 番 2	623	市有地	3	6	
原	市有	大間々町大間々1730 番 25	70	市有地	1	1	
まま	市有	大間々町大間々1736 番 9, 10	316	市有地	2	2	
上桐原	市有	大間々町桐原 1505 番 1	1,327	市有地	7	7	
神戸	市有	東町神戸 393 番 2	244	借地	1	1	都市計画区 域外
沢入	市有	東町沢入 507 番 1	902	借地	1	11	
上ノ平	市有	東町神戸 272 番	4,420	市有地	4	3	
東宮	市有	東町沢入 25 番	4,382	市有地	7	3	

平成 30 年 7 月 31 日現在

2) 共同施設等

(1) 共同施設

- ・全 34 団地のうち、集会所が設置されているのは 4 団地 (11.8%)、児童遊園が設置されているのは 8 団地 (23.5%)、駐車場が設置されているのは 20 団地 (58.8%) となっています。

共同施設等設置状況

(団地)

種 別	集会所		児童遊園		駐車場		駐輪場	
	数	割合	数	割合	数	割合	数	割合
公 営	3	12.0%	8	32.0%	17	68.0%	7	28.0%
特公賃	0	0.0%	0	0.0%	1	100.0%	0	0.0%
市 有	1	12.5%	0	0.0%	2	25.0%	0	0.0%
合 計	4	11.8%	8	23.5%	20	58.8%	7	20.6%

平成 30 年 7 月 31 日現在

(2) 給排水処理状況

- ・排水方式は、公共下水と農業集落排水がそれぞれ 1 団地、浄化槽が 9 団地、汲取が 23 団地です。

給排水方式状況

(団地)

種 別	給水方式								排水方式							
	直結		加圧		直結・加圧		加圧・高架		公共下水		農業集落排水		浄化槽		汲取	
公 営	19	76.0%	1	4.0%	1	4.0%	4	16.0%	0	0.0%	1	4.0%	6	24.0%	18	72.0%
特公賃	1	100.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	1	100.0%	0	0.0%
市 有	8	100.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	1	12.5%	0	0.0%	2	25.0%	5	62.5%
合 計	28	82.4%	1	2.9%	1	2.9%	4	11.8%	1	2.9%	1	2.9%	9	26.5%	23	67.6%

平成 30 年 7 月 31 日現在

団地別設置状況

(棟・戸・台)

名称	棟数	戸数	集会所	児童遊園	駐車場	駐輪場	給水方式	排水方式
鹿	9	80	有	有	141	有	直結・加圧	浄化槽
大間々一丁目西	10	11	無	無	15	無	直結	汲取
大間々六丁目	5	9	無	無	6	無	直結	汲取
下桐原	14	20	無	無	4	無	直結	汲取
戸沢	7	11	無	無	25	無	直結	汲取
上ノ台宮岡1	9	12	無	無	6	無	直結	汲取
上ノ台北	13	28	無	無	18	無	直結	汲取
上ノ台宮岡2	3	6	無	無	0	無	直結	汲取
上ノ台南	3	6	無	無	6	無	直結	汲取
高津戸	3	5	無	無	5	無	直結	汲取
神梅	17	28	有	有	0	無	直結	汲取
神梅第2	4	60	無	無	67	有	直結	浄化槽
神梅第3	2	32	無	有	74	有	加圧・高架	浄化槽
塩原中村	7	14	無	無	7	無	直結	汲取
塩原高松	14	28	無	有	0	無	直結	汲取
塩原下ノ台	2	56	有	有	59	有	加圧・高架	浄化槽
塩原上ノ台	1	24	無	有	27	有	加圧・高架	浄化槽
浅原中曾根	5	10	無	無	21	無	直結	汲取
浅原田中	5	68	無	有	97	有	加圧	農集排水
大間々一丁目上原	2	54	無	有	155	有	加圧・高架	浄化槽
中居	9	20	無	無	0	無	直結	汲取
下小池	5	10	無	無	0	無	直結	汲取
横川	2	4	無	無	0	無	直結	汲取
大平	4	8	無	無	0	無	直結	汲取
花輪	4	10	無	無	0	無	直結	汲取
高街道	3	7	無	無	9	無	直結	浄化槽
鹿	3	6	無	無	6	無	直結	浄化槽
原	1	1	無	無	0	無	直結	汲取
まま	2	2	無	無	0	無	直結	公共下水道
上桐原	7	7	無	無	0	無	直結	汲取
神戸	1	1	無	無	0	無	直結	汲取
沢入	1	11	有	無	11	無	直結	浄化槽
上ノ平	3	3	無	無	0	無	直結	汲取
東宮	3	3	無	無	0	無	直結	汲取

平成30年7月31日現在

3) 住棟別管理状況

(1) 建設年度別状況

- ・耐震設計基準が改正された昭和 56 年よりも以前に建設された住宅は、144 棟 (78.7%)、313 戸 (47.9%) です。

建設年度別状況

(棟・戸)

種 別	昭和 39 年以前		昭和 40~55 年		昭和 56 年以降	
	棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数
公 営	50	79	77	217	32	316
	31.4%	12.9%	48.4%	35.5%	20.1%	51.6%
特公賃	0	0	0	0	3	7
	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	100.0%
市 有	0	0	17	17	4	17
	0.0%	0.0%	81.0%	50.0%	19.0%	50.0%
合 計	50	79	94	234	39	340
	27.3%	12.1%	51.4%	35.8%	21.3%	52.1%

平成 30 年 7 月 31 日現在

(2) 構造階数別状況

- ・木造平屋建てが 94 棟 (51.4%) と最も多く、次いで簡易耐火平屋建てが 61 棟 (33.3%) です。

構造階数別状況

(棟)

種 別	木 1	木 2	簡 1	簡 2	準耐 2	耐 3	耐 4	耐 5	耐 6
公 営	73	4	61	1	0	9	10	0	1
	45.9%	2.5%	38.4%	0.6%	0.0%	5.7%	6.3%	0.0%	0.6%
特公賃	1	2	0	0	0	0	0	0	0
	33.3%	66.7%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
市 有	20	0	0	0	1	0	0	0	0
	95.2%	0.0%	0.0%	0.0%	4.8%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
合 計	94	6	61	1	1	9	10	0	1
	51.4%	3.3%	33.3%	0.5%	0.5%	4.9%	5.5%	0.0%	0.5%

平成 30 年 7 月 31 日現在

(3) 住戸規模別状況

- ・50~60 m²未満が 229 戸 (35.6%) と最も多く、次いで 60~70 m²未満が 166 戸 (25.8%) です。

住戸規模別状況

(戸)

種 別	40 m ² 未満	40~50 m ² 未満	50~60 m ² 未満	60~70 m ² 未満	70 m ² 以上
公 営	125	48	228	166	36
	20.7%	8.0%	37.8%	27.5%	6.0%
特公賃	0	0	0	0	7
	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
市 有	18	14	1	0	1
	52.9%	41.2%	2.9%	0.0%	2.9%
合 計	143	62	229	166	44
	22.2%	9.6%	35.6%	25.8%	6.8%

平成 30 年 7 月 31 日現在

住棟別管理状況

(棟・戸・

㎡)

団地名	種別	建設年度	構造階数	棟数	戸数	間取り	住戸面積
鹿	公営	S59	簡1	5	20	3DK	59.0 62.4
	公営	S61	耐3	2	30	3DK	67.9 73.2
	公営	S62	耐3	2	30	3DK	67.9 73.2
大間々一丁目西	公営	S29	木1	4	4	3K	34.7
	公営	S30	木1	3	4	2K 3K	28.4 34.7
	公営	S31	木1	3	3	2K 3K	28.4 34.7
大間々六丁目	公営	S30	簡2	1	4	3K	52.0
	公営	S31	木1	4	5	3K	28.1 34.7
下桐原	公営	S34	木1	4	5	2K 3K	26.4 34.7
	公営	S35	木1	10	15	2K 3K	26.4 34.7
戸沢	公営	S36	木1	7	11	2K 3K	29.7 34.7
上ノ台宮岡1	公営	S37	木1	3	4	2K 3K	31.5 36.1
	公営	S40	木1	6	8	2K 3K	31.5 36.1
上ノ台北	公営	S38	木1	6	11	2K 3K	31.1 36.1
	公営	S38	簡1	3	12	2K	36.4
	公営	S39	木1	2	3	2K 3K	31.1 36.1
	公営	S40	木1	2	2	2K 3K	31.1 36.1
上ノ台宮岡2	公営	S41	木1	3	6	2K	31.1
上ノ台南	公営	S42	木1	3	6	2K	31.1
高津戸	公営	S43	木1	3	5	2K	32.3
神梅	公営	S44	木1	3	4	2K	32.4 36.4
	公営	S45	木1	5	6	2K	32.4 36.4
	公営	S46	木1	2	4	2K	32.4 36.4
	公営	S47	簡1	4	8	2K 3K	33.4 36.6
	公営	S48	簡1	3	6	2K 3K	33.4 36.6
神梅第2	公営	S56	耐4	2	32	3DK	58.8
	公営	S57	耐3	1	12	3DK	58.8
	公営	S57	耐4	1	16	3DK	58.8
神梅第3	公営	S58	耐4	2	32	3DK	58.8
塩原中村	公営	S48	簡1	7	14	3K	36.6 40.7
塩原高松	公営	S49	簡1	6	12	3K	41.6
	公営	S50	簡1	8	16	3K	44.1 47.4
塩原下ノ台	公営	S52.53	耐4	1	32	3K	52.0
	公営	S54	耐4	1	24	3K	55.5
塩原上ノ台	公営	S55	耐4	1	24	3DK	58.8
浅原中曽根	公営	S49	簡1	5	10	3K	41.6 45.0
浅原田中	公営	S59	耐4	1	16	3DK	64.8
	公営	S60	耐4	1	16	3DK	64.8
	公営	S61	耐3	1	12	3DK	64.8
	公営	S62	耐3	1	12	3DK	64.8
	公営	S63	耐3	1	12	3DK	63.0
大間々一丁目上原	公営	H5	耐6	1	42	3DK	68.8
	公営	H10	耐3	1	12	2LDK	63.3
中居	公営	S52	簡1	5	10	2DK	51.2
	公営	S53	簡1	4	10	2DK	51.2
下小池	公営	S54	簡1	5	10	2DK	54.1
横川	公営	S56	簡1	2	4	2DK	58.4
大平	公営	S56	簡1	1	2	2DK	58.4
	公営	S57	簡1	3	6	2DK	58.4
花輪	公営	S59	木2	4	10	3DK	65.6
高街道	特公賃	H6	木1	1	3	3LDK	79.5
	特公賃	H6	木2	2	4	3LDK	85.0
鹿	市有	S62	木1	3	6	2DK	33.0
原	市有	S54	木1	1	1	3DK	58.7
まま	市有	S44	木1	2	2	3K	45.5
上桐原	市有	S47	木1	7	7	3K	46.3
神戸	市有	S46	木1	1	1	3DK	71.2
沢入	市有	H4	準耐2	1	11	1DK 2DK	21.9 43.8
上ノ平	市有	S46	木1	3	3	2DK	32.4 36.5
東宮	市有	S44	木1	3	3	2DK	32.4 36.5

※構造階数 木：木造、簡：簡易耐火構造、準耐：準耐火構造、耐：耐火構造 平成 30 年 7 月 31 日現在

(4) 耐用年数経過状況

・すでに耐用年数を経過している住宅は、住棟 159 棟 (86.9%)、住戸 283 戸 (43.2%)、計画期間内に耐用年数を経過する住宅は、住棟 3 棟 (1.6%)、住戸 7 戸 (1.1%) です。

耐用年数経過状況 (棟・戸)

種 別	経過		計画期間内に経過		1/2 を経過	
	棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数
公 営	139	260	0	0	9	172
	87.4%	42.3%	0.0%	0.0%	5.7%	28.0%
特公賃	0	0	3	7	0	0
	0.0%	0.0%	100.0%	100.0%	0.0%	0.0%
市 有	20	23	0	0	1	11
	95.2%	67.6%	0.0%	0.0%	4.8%	32.4%
合 計	159	283	3	7	10	183
	86.9%	43.2%	1.6%	1.1%	5.5%	27.9%

耐用年数 木造：30 年 簡易耐火構造：平家建 30 年・2 階建 45 年 耐火構造：70 年

平成 30 年 7 月 31 日現在

住棟別耐用年数経過状況

(棟

戸)

団地名	種別	建設年度	構造階数	耐用年数	経過年数	1/2 を経過		経過		計画期間内に経過	
						棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数
鹿	公営	S59	簡1	30	34			5	20		
	公営	S61	耐3	70	32						
	公営	S62	耐3	70	31						
大間々一丁目西	公営	S29	木1	30	64			4	4		
	公営	S30	木1	30	63			3	4		
	公営	S31	木1	30	62			3	3		
大間々六丁目	公営	S30	簡2	45	63			1	4		
	公営	S31	木1	30	62			4	5		
下桐原	公営	S34	木1	30	59			4	5		
	公営	S35	木1	30	58			10	15		
戸沢	公営	S36	木1	30	57			7	11		
上ノ台宮岡1	公営	S37	木1	30	56			3	4		
	公営	S40	木1	30	53			6	8		
上ノ台北	公営	S38	木1	30	55			6	11		
	公営	S38	簡1	30	55			3	12		
	公営	S39	木1	30	54			2	3		
	公営	S40	木1	30	53			2	2		
上ノ台宮岡2	公営	S41	木1	30	52			3	6		
上ノ台南	公営	S42	木1	30	51			3	6		
高津戸	公営	S43	木1	30	50			3	5		
神梅	公営	S44	木1	30	49			3	4		
	公営	S45	木1	30	48			5	6		
	公営	S46	木1	30	47			2	4		
	公営	S47	簡1	30	46			4	8		
	公営	S48	簡1	30	45			3	6		
神梅第2	公営	S56	耐4	70	37	2	32				
	公営	S57	耐3	70	36	1	12				
	公営	S57	耐4	70	36	1	16				
神梅第3	公営	S58	耐4	70	35	2	32				
塩原中村	公営	S48	簡1	30	45			7	14		
塩原高松	公営	S49	簡1	30	44			6	12		
	公営	S50	簡1	30	43			8	16		
塩原下ノ台	公営	S52.53	耐4	70	41	1	32				
	公営	S54	耐4	70	39	1	24				
塩原上ノ台	公営	S55	耐4	70	38	1	24				
浅原中曽根	公営	S49	簡1	30	44			5	10		
浅原田中	公営	S59	耐4	70	34						
	公営	S60	耐4	70	33						
	公営	S61	耐3	70	32						
	公営	S62	耐3	70	31						
	公営	S63	耐3	70	30						
大間々一丁目上原	公営	H5	耐6	70	25						
	公営	H10	耐3	70	20						
中居	公営	S52	簡1	30	41			5	10		
	公営	S53	簡1	30	40			4	10		
下小池	公営	S54	簡1	30	39			5	10		
横川	公営	S56	簡1	30	37			2	4		
大平	公営	S56	簡1	30	37			1	2		
	公営	S57	簡1	30	36			3	6		
花輪	公営	S59	木2	30	34			4	10		
高街道	特公賃	H6	木1	30	24					1	3
	特公賃	H6	木2	30	24					2	4
鹿	市有	S62	木1	30	31			3	6		
原	市有	S54	木1	30	39			1	1		
まま	市有	S44	木1	30	49			2	2		
上桐原	市有	S47	木1	30	46			7	7		
神戸	市有	S46	木1	30	47			1	1		
沢入	市有	H4	準耐2	45	26	1	11				
上ノ平	市有	S46	木1	30	47			3	3		
東宮	市有	S44	木1	30	49			3	3		

(5) 設備等の状況

①浴室

・浴室は、風呂付が160戸(24.4%)、浴室のみが436戸(66.6%)、浴室無が59戸(9.0%)です。

②給湯

・3箇所給湯設備が設置されている住戸は132戸(20.2%)であり、523戸(79.8%)については未整備の状態です。

③トイレ水洗化

・トイレの水洗化が図られている住戸は400戸(61.1%)であり、255戸(38.9%)については未整備の状態です。

設備等状況

(戸)

種別	浴室				3箇所給湯			トイレ水洗化		
	風呂付	浴室のみ	浴室無	計	有	無	計	整備	未整備	計
公営	134	421	59	614	114	500	614	374	240	614
	21.8%	68.6%	9.6%	100.0%	18.6%	81.4%	100.0%	60.9%	39.1%	100.0%
特公賃	7	0	0	7	7	0	7	7	0	7
	100.0%	0.0%	0.0%	100.0%	100.0%	0.0%	100.0%	100.0%	0.0%	100.0%
市有	19	15	0	34	11	23	34	19	15	34
	55.9%	44.1%	0.0%	100.0%	32.4%	67.6%	100.0%	55.9%	44.1%	100.0%
合計	160	436	59	655	132	523	655	400	255	655
	24.4%	66.6%	9.0%	100.0%	20.2%	79.8%	100.0%	61.1%	38.9%	100.0%

平成30年7月31日現在

※3箇所給湯：台所・浴室・洗面所への給湯を、1台のガス給湯器等でまかなうシステム。

住棟別設備等状況

(戸)

団地名	建設年度	構造階数	浴室				3箇所給湯			トイレ水洗化		
			風呂付	浴室のみ	浴室無	計	有	無	計	整備	未整備	計
鹿	S59	簡1	20			20		20	20	20		20
	S61	耐3	30			30	30		30	30		30
	S62	耐3	30			30	30		30	30		30
大間々一丁目西	S29	木1			4	4		4	4		4	4
	S30	木1			4	4		4	4		4	4
	S31	木1			3	3		3	3		3	3
大間々六丁目	S30	簡2		4		4		4	4		4	4
	S31	木1			5	5		5	5		5	5
下桐原	S34	木1			5	5		5	5		5	5
	S35	木1			15	15		15	15		15	15
戸沢	S36	木1			11	11		11	11		11	11
上ノ台宮岡1	S37	木1			4	4		4	4		4	4
	S40	木1			8	8		8	8		8	8
上ノ台北	S38	木1		11		11		11	11		11	11
	S38	簡1		12		12		12	12		12	12
	S39	木1		3		3		3	3		3	3
	S40	木1		2		2		2	2		2	2
上ノ台宮岡2	S41	木1		6		6		6	6		6	6
上ノ台南	S42	木1		6		6		6	6		6	6
高津戸	S43	木1		5		5		5	5		5	5
神梅	S44	木1		4		4		4	4		4	4
	S45	木1		6		6		6	6		6	6
	S46	木1		4		4		4	4		4	4
	S47	簡1		8		8		8	8		8	8
	S48	簡1		6		6		6	6		6	6
神梅第2	S56	耐4		32		32		32	32	32		32
	S57	耐3		12		12		12	12	12		12
	S57	耐4		16		16		16	16	16		16
神梅第3	S58	耐4		32		32		32	32	32		32
塩原中村	S48	簡1		14		14		14	14		14	14
塩原高松	S49	簡1		12		12		12	12		12	12
	S50	簡1		16		16		16	16		16	16
塩原下ノ台	S52.53	耐4		32		32		32	32	32		32
	S54	耐4		24		24		24	24	24		24
塩原上ノ台	S55	耐4		24		24		24	24	24		24
浅原中曾根	S49	簡1		10		10		10	10		10	10
浅原田中	S59	耐4		16		16		16	16	16		16
	S60	耐4		16		16		16	16	16		16
	S61	耐3		12		12		12	12	12		12
	S62	耐3		12		12		12	12	12		12
	S63	耐3		12		12		12	12	12		12
大間々一丁目上原	H5	耐6	42			42	42		42	42		42
	H10	耐3	12			12	12		12	12		12
中居	S52	簡1		10		10		10	10		10	10
	S53	簡1		10		10		10	10		10	10
下小池	S54	簡1		10		10		10	10		10	10
横川	S56	簡1		4		4		4	4		4	4
大平	S56	簡1		2		2		2	2		2	2
	S57	簡1		6		6		6	6		6	6
花輪	S59	木2		10		10		10	10		10	10
高街道	H6	木1	3			3	3		3	3		3
	H6	木2	4			4	4		4	4		4
鹿	S62	木1	6			6		6	6	6		6
原	S54	木1		1		1		1	1		1	1
まま	S44	木1	2			2		2	2	2		2
上桐原	S47	木1		7		7		7	7		7	7
神戸	S46	木1		1		1		1	1		1	1
沢入	H4	準耐2	11			11	11		11	11		11
上ノ平	S46	木1		3		3		3	3		3	3
東宮	S44	木1		3		3		3	3		3	3

平成30年7月31日現在

4) 入居状況

(1) 入居世帯数

- ・全管理戸数のうち、入居している住戸は 476 戸、入居率は 72.7%であり、募集停止及び緊急対応している政策空家は 103 戸 (15.7%) です。
- ・入居世帯は、世帯員の全てが 65 歳未満の一般世帯が 347 世帯 (72.9%)、65 歳以上の世帯員がいる高齢者世帯が 129 世帯 (27.1%) となっています。

入居世帯数

(戸・世帯)

種別	管理戸数	入居住戸	空家				入居世帯		
			募集対象	募集停止	緊急対応	合計	一般	高齢者	合計
公 営	614	452	71	91	0	162	326	126	452
	100.0%	73.6%	11.6%	14.8%	0.0%	26.4%	72.1%	27.9%	100.0%
特公賃	7	3	4	0	0	4	3	0	3
	100.0%	42.9%	57.1%	0.0%	0.0%	57.1%	100.0%	0.0%	100.0%
市 有	34	21	4	3	6	13	18	3	21
	100.0%	61.8%	11.8%	8.8%	17.6%	38.2%	85.7%	14.3%	100.0%
合 計	655	476	79	94	6	179	347	129	476
	100.0%	72.7%	12.1%	14.4%	0.9%	27.3%	72.9%	27.1%	100.0%

平成 30 年 7 月 31 日現在

団地別入居世帯数

(戸・世帯)

名称	種別	管理戸数	入居住戸	空家				入居世帯合計		
				募集対象	募集停止	緊急対応	合計	一般	高齢者	合計
鹿(簡耐)	公営	20	18	2	0	0	2	7	11	18
鹿(耐火)	公営	60	58	2	0	0	2	46	12	58
大間々一丁目西	公営	11	10	0	1	0	1	5	5	10
大間々六丁目	公営	9	3	0	6	0	6	1	2	3
下桐原	公営	20	15	0	5	0	5	6	9	15
戸沢	公営	11	7	0	4	0	4	4	3	7
上ノ台宮岡1	公営	12	11	0	1	0	1	6	5	11
上ノ台北	公営	28	16	0	12	0	12	6	10	16
上ノ台宮岡2	公営	6	3	0	3	0	3	2	1	3
上ノ台南	公営	6	3	0	3	0	3	2	1	3
高津戸	公営	5	3	0	2	0	2	2	1	3
神梅	公営	28	17	0	11	0	11	10	7	17
神梅第2	公営	60	39	9	12	0	21	29	10	39
神梅第3	公営	32	28	4	0	0	4	26	2	28
塩原中村	公営	14	5	0	9	0	9	0	5	5
塩原高松	公営	28	12	0	16	0	16	9	3	12
塩原下ノ台	公営	56	44	12	0	0	12	32	12	44
塩原上ノ台	公営	24	14	10	0	0	10	9	5	14
浅原中曽根	公営	10	4	0	6	0	6	4	0	4
浅原田中	公営	68	53	15	0	0	15	49	4	53
大間々一丁目上原	公営	54	51	3	0	0	3	45	6	51
中居	公営	20	16	4	0	0	4	8	8	16
下小池	公営	10	6	4	0	0	4	5	1	6
横川	公営	4	4	0	0	0	0	2	2	4
大平	公営	8	5	3	0	0	3	5	0	5
花輪	公営	10	7	3	0	0	3	6	1	7
高街道	特公賃	7	3	4	0	0	4	3	0	3
鹿	市有	6	2	0	0	4	4	2	0	2
原	市有	1	1	0	0	0	0	1	0	1
まま	市有	2	0	0	0	2	2	0	0	0
上桐原	市有	7	5	0	2	0	2	4	1	5
神戸	市有	1	1	0	0	0	0	1	0	1
沢入	市有	11	7	4	0	0	4	5	2	7
上ノ平	市有	3	2	0	1	0	1	2	0	2
東宮	市有	3	3	0	0	0	0	3	0	3

※神梅第 2C 棟 12 戸は政策空家

平成 30 年 7 月 31 日現在

(2) 人員構成

- ・一般世帯は、3人以上の世帯が171世帯(48.7%)で最も高くなっており、次いで2人世帯が127世帯(36.2%)となっています。
- ・高齢者世帯は、単身世帯が96世帯(76.8%)で最も高くなっており、次いで2人世帯が28世帯(22.4%)となっています。

人員構成

(世帯)

種 別	管理 戸数	入居 住戸	一般世帯				高齢者世帯			
			単身	2人	3人以上	合計	単身	2人	3人以上	合計
公 営	614	452	47	122	161	330	93	28	1	122
	100.0%	73.6%	14.2%	37.0%	48.8%	100.0%	76.2%	23.0%	0.8%	100.0%
特公賃	7	3	0	1	2	3	0	0	0	0
	100.0%	42.9%	0.0%	33.3%	66.7%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
市 有	34	21	6	4	8	18	3	0	0	3
	100.0%	61.8%	33.3%	22.2%	44.4%	100.0%	100.0%	0.0%	0.0%	100.0%
合 計	655	476	53	127	171	351	96	28	1	125
	100.0%	72.7%	15.1%	36.2%	48.7%	100.0%	76.8%	22.4%	0.8%	100.0%

平成30年7月31日現在

団地別人員構成

(世帯)

名称	種別	管理戸数	入居住戸	一般世帯				高齢者世帯			
				単身	2人	3人以上	合計	単身	2人	3人以上	合計
鹿(簡耐)	公営	20	18	3	5	3	11	4	3	0	7
鹿(耐火)	公営	60	58	8	18	20	46	9	3	0	12
大間々一丁目西	公営	11	10	0	1	4	5	5	0	0	5
大間々六丁目	公営	9	3	0	1	0	1	2	0	0	2
下桐原	公営	20	15	0	5	1	6	8	1	0	9
戸沢	公営	11	7	1	2	1	4	2	1	0	3
上ノ台宮岡1	公営	12	11	2	1	3	6	3	2	0	5
上ノ台北	公営	28	16	1	3	2	6	3	7	0	10
上ノ台宮岡2	公営	6	3	0	1	1	2	1	0	0	1
上ノ台南	公営	6	3	0	1	1	2	0	1	0	1
高津戸	公営	5	3	0	1	1	2	1	0	0	1
神梅	公営	28	17	2	4	4	10	4	3	0	7
神梅第2	公営	60	39	4	13	12	29	8	1	1	10
神梅第3	公営	32	28	1	8	17	26	2	0	0	2
塩原中村	公営	14	5	0	0	0	0	4	1	0	5
塩原高松	公営	28	12	2	6	1	9	2	1	0	3
塩原下ノ台	公営	56	44	7	12	13	32	12	0	0	12
塩原上ノ台	公営	24	14	3	5	1	9	5	0	0	5
浅原中曾根	公営	10	4	3	1	0	4	0	0	0	0
浅原田中	公営	68	53	4	13	32	49	4	0	0	4
大間々一丁目上原	公営	54	51	3	11	31	45	4	2	0	6
中居	公営	20	16	2	1	5	8	6	2	0	8
下小池	公営	10	6	1	4	0	5	1	0	0	1
横川	公営	4	4	0	2	0	2	2	0	0	2
大平	公営	8	5	0	1	4	5	0	0	0	0
花輪	公営	10	7	0	2	4	6	1	0	0	1
高街道	特公賃	7	3	0	1	2	3	0	0	0	0
鹿	市有	6	2	0	1	1	2	0	0	0	0
原	市有	1	1	0	0	1	1	0	0	0	0
まま	市有	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0
上桐原	市有	7	5	1	1	2	4	1	0	0	1
神戸	市有	1	1	0	0	1	1	0	0	0	0
沢入	市有	11	7	4	1	0	5	2	0	0	2
上ノ平	市有	3	2	1	0	1	2	0	0	0	0
東宮	市有	3	3	0	1	2	3	0	0	0	0

平成30年7月31日現在

(3) 収入状況

- ・特定公共賃貸住宅以外の入居世帯のうち、収入基準を超える超過世帯は、一般世帯で 96 世帯、高齢者世帯で 4 世帯であり、収入超過世帯率は 21.0%です。
- ・収入超過世帯が入居している団地は 27 団地となっており、最も多いのは浅原田中団地の 21 世帯です。

収入状況

(世帯)

種別	入居世帯	収入基準内世帯			収入超過世帯		
		一般	高齢者	合計	一般	高齢者	合計
公 営	452	229	129	358	90	4	94
	100.0%	50.6%	28.5%	79.2%	19.9%	0.9%	20.8%
市 有	21	12	3	15	6	0	6
	100.0%	57.1%	14.3%	71.4%	28.6%	0.0%	28.6%
合 計	473	241	132	373	96	4	100
	100.0%	51.0%	27.9%	78.9%	20.3%	0.9%	21.1%

※特公賃を除く

平成 30 年 7 月 31 日現在

団地別収入状況

(世帯)

名称	種別	入居世帯	収入基準内世帯			収入超過世帯		
			一般	高齢者	合計	一般	高齢者	合計
鹿(簡耐)	公営	18	4	10	14	3	1	4
鹿(耐火)	公営	58	28	18	46	10	2	12
大間々一丁目西	公営	10	3	5	8	2	0	2
大間々六丁目	公営	3	2	1	3	0	0	0
下桐原	公営	15	4	9	13	2	0	2
戸沢	公営	7	2	3	5	2	0	2
上ノ台宮岡1	公営	11	1	5	6	5	0	5
上ノ台北	公営	16	4	10	14	2	0	2
上ノ台宮岡2	公営	3	2	1	3	0	0	0
上ノ台南	公営	3	0	1	1	2	0	2
高津戸	公営	3	2	1	3	0	0	0
神梅	公営	17	8	7	15	2	0	2
神梅第2	公営	39	19	10	29	10	0	10
神梅第3	公営	28	22	1	23	4	1	5
塩原中村	公営	5	0	5	5	0	0	0
塩原高松	公営	12	6	3	9	3	0	3
塩原下ノ台	公営	44	22	12	34	10	0	10
塩原上ノ台	公営	14	8	5	13	1	0	1
浅原中曽根	公営	4	3	0	3	1	0	1
浅原田中	公営	53	28	4	32	21	0	21
大間々一丁目上原	公営	51	42	6	48	3	0	3
中居	公営	16	5	8	13	3	0	3
下小池	公営	6	4	1	5	1	0	1
横川	公営	4	1	2	3	1	0	1
大平	公営	5	4	0	4	1	0	1
花輪	公営	7	5	1	6	1	0	1
鹿	市有	2	2	0	2	0	0	0
原	市有	1	0	0	0	1	0	1
まま	市有	0	0	0	0	0	0	0
上桐原	市有	5	2	1	3	2	0	2
神戸	市有	1	0	0	0	1	0	1
沢入	市有	7	4	2	6	1	0	1
上ノ平	市有	2	1	0	1	1	0	1
東宮	市有	3	3	0	3	0	0	0

※特定公共賃貸住宅(高街道団地)を除く

平成30年7月31日現在

(4) 退去状況

- ・最近3年間の入居世帯の退去数は、平均33世帯で全入居世帯655世帯に対する年平均退去率は6.9%となっています。

退去状況 (世帯)

種別	管理戸数	入居世帯	退去世帯				年平均退去率 (%)
			H27度	H28度	H29度	H27-29度	
公営	614	455	31	28	25	28	6.2%
特公賃	7	3	2	1	0	1	33.3%
市有	34	21	1	3	8	4	19.0%
合計	655	479	34	32	33	33	6.9%

平成30年7月31日現在

団地別退去状況 (世帯)

名称	種別	管理戸数	入居世帯	退去世帯			
				H27度	H28度	H29度	H27-29度
鹿(簡耐)	公営	20	18	1	0	1	2
鹿(耐火)	公営	60	58	2	3	4	9
大間々一丁目西	公営	11	10	0	0	1	1
大間々六丁目	公営	9	3	0	2	2	4
下桐原	公営	20	15	1	0	1	2
戸沢	公営	11	7	1	1	0	2
上ノ台宮岡1	公営	12	11	0	0	0	0
上ノ台北	公営	28	16	1	1	0	2
上ノ台宮岡2	公営	6	3	0	0	0	0
上ノ台南	公営	6	3	0	0	1	1
高津戸	公営	5	3	0	0	0	0
神梅	公営	28	17	0	1	1	2
神梅第2	公営	60	39	5	0	1	6
神梅第3	公営	32	28	3	1	0	4
塩原中村	公営	14	5	1	1	0	2
塩原高松	公営	28	12	1	1	0	2
塩原下ノ台	公営	56	44	4	2	2	8
塩原上ノ台	公営	24	14	0	0	3	3
浅原中曽根	公営	10	4	2	0	0	2
浅原田中	公営	68	53	4	5	1	10
大間々一丁目上原	公営	54	51	4	8	4	16
中居	公営	20	16	1	0	0	1
下小池	公営	10	6	0	1	1	2
横川	公営	4	4	0	0	0	0
大平	公営	8	5	0	0	1	1
花輪	公営	10	10	0	1	1	2
高街道	特公賃	7	3	2	1	0	3
鹿	市有	6	2	0	0	3	3
原	市有	1	1	0	0	0	0
まま	市有	2	0	0	0	0	0
上桐原	市有	7	5	0	0	0	0
神戸	市有	1	1	0	0	0	0
沢入	市有	11	7	1	2	5	8
上ノ平	市有	3	2	0	0	0	0
東宮	市有	3	3	0	1	0	1

平成30年7月31日現在

(5) 応募状況

- ・ 公営住宅は最近 3 年間の平均倍率が 0.58 ですが、特定公共賃貸住宅では最近 3 年間の募集総数 6 戸に対して応募総数 0 戸となっています。
- ・ 倍率の高い (2.00 を超える) 団地は、鹿団地、大間々一丁目上原団地です。

応募状況 (最近 3 年間)

(戸・世帯)

種別	管理戸数	H27 度			H28 度			H29 度			H27-29 度		
		募集総数	応募総数	倍率	募集総数	応募総数	倍率	募集総数	応募総数	倍率	募集総数	応募総数	倍率
公 営	614	25	8	0.32	27	19	0.70	26	18	0.69	78	45	0.58
特公賃	7	1	0	0.00	2	0	0.00	3	0	0.00	6	0	0.00
市 有	34	3	0	0.00	3	4	1.33	1	2	2.00	7	6	0.86
合 計	655	29	8	0.28	32	23	0.72	30	20	0.67	91	51	0.56

平成 30 年 7 月 31 日現在

団地別応募状況 (最近 3 年間)

(戸・世帯)

名称	種別	管理戸数	H27 度			H28 度			H29 度			H27-29 度		
			募集総数	応募総数	倍率	募集総数	応募総数	倍率	募集総数	応募総数	倍率	募集総数	応募総数	倍率
鹿	公営	20	1	2	2.00	1	5	5.00	2	7	3.50	4	14	3.50
大間々一丁目西	公営	11	0	0	0.00	0	0	0.00	0	0	0.00	0	0	0.00
大間々六丁目	公営	9	0	0	0.00	0	0	0.00	0	0	0.00	0	0	0.00
下桐原	公営	20	0	0	0.00	0	0	0.00	0	0	0.00	0	0	0.00
戸沢	公営	11	0	0	0.00	0	0	0.00	0	0	0.00	0	0	0.00
上ノ台宮岡 1	公営	12	0	0	0.00	0	0	0.00	0	0	0.00	0	0	0.00
上ノ台北	公営	28	0	0	0.00	0	0	0.00	0	0	0.00	0	0	0.00
上ノ台宮岡 2	公営	6	0	0	0.00	0	0	0.00	0	0	0.00	0	0	0.00
上ノ台南	公営	6	0	0	0.00	0	0	0.00	0	0	0.00	0	0	0.00
高津戸	公営	5	0	0	0.00	0	0	0.00	0	0	0.00	0	0	0.00
神梅	公営	28	0	0	0.00	0	0	0.00	0	0	0.00	0	0	0.00
神梅第 2	公営	60	3	1	0.33	3	0	0.00	3	2	0.67	9	3	0.33
神梅第 3	公営	32	3	1	0.33	3	1	0.33	3	1	0.33	9	3	0.33
塩原中村	公営	14	0	0	0.00	0	0	0.00	0	0	0.00	0	0	0.00
塩原高松	公営	28	0	0	0.00	0	0	0.00	0	0	0.00	0	0	0.00
塩原下ノ台	公営	56	2	3	1.50	1	1	1.00	2	2	1.00	5	6	1.20
塩原上ノ台	公営	24	2	0	0.00	2	0	0.00	2	0	0.00	6	0	0.00
浅原中菅根	公営	10	0	0	0.00	0	0	0.00	0	0	0.00	0	0	0.00
浅原田中	公営	68	7	0	0.00	7	0	0.00	7	3	0.43	21	3	0.14
大間々一丁目上原	公営	54	2	1	0.50	3	12	4.00	1	2	2.00	6	15	2.50
中居	公営	20	1	0	0.00	3	0	0.00	3	1	0.33	7	1	0.14
下小池	公営	10	1	0	0.00	1	0	0.00	1	0	0.00	3	0	0.00
横川	公営	4	0	0	0.00	0	0	0.00	0	0	0.00	0	0	0.00
大平	公営	8	2	0	0.00	2	0	0.00	2	0	0.00	6	0	0.00
花輪	公営	10	1	0	0.00	1	0	0.00	0	0	0.00	2	0	0.00
高街道	特公賃	7	1	0	0.00	2	0	0.00	3	0	0.00	6	0	0.00
鹿	市有	6	0	0	0.00	0	0	0.00	0	0	0.00	0	0	0.00
原	市有	1	0	0	0.00	0	0	0.00	0	0	0.00	0	0	0.00
まま	市有	2	0	0	0.00	0	0	0.00	0	0	0.00	0	0	0.00
上桐原	市有	7	0	0	0.00	0	0	0.00	0	0	0.00	0	0	0.00
神戸	市有	1	0	0	0.00	0	0	0.00	0	0	0.00	0	0	0.00
沢入	市有	11	3	0	0.00	3	4	1.33	1	2	2.00	7	6	0.86
上ノ平	市有	3	0	0	0.00	0	0	0.00	0	0	0.00	0	0	0.00
東宮	市有	3	0	0	0.00	0	0	0.00	0	0	0.00	0	0	0.00

平成 30 年 7 月 31 日現在

3 市営住宅入居者意識

入居する市営住宅等に対する評価、建替えや改善に対するニーズ、今後の市営住宅等の整備の方向性に関する入居者意識を把握するために行った、「市営住宅等入居者意識調査」結果の概要は以下のとおりです。

1) 調査概要

(1) 調査対象

市営住宅等入居世帯：479 世帯

(2) 調査方法

- ・ 配布・回収方法：郵送
- ・ 調査期間：平成 30 年 9 月 28 日～10 月 12 日
- ・ 記入方式：無記名回答方式

(3) 回収率

配布数	回収数	回収率
479	187	39.0%

(4) 設問項目

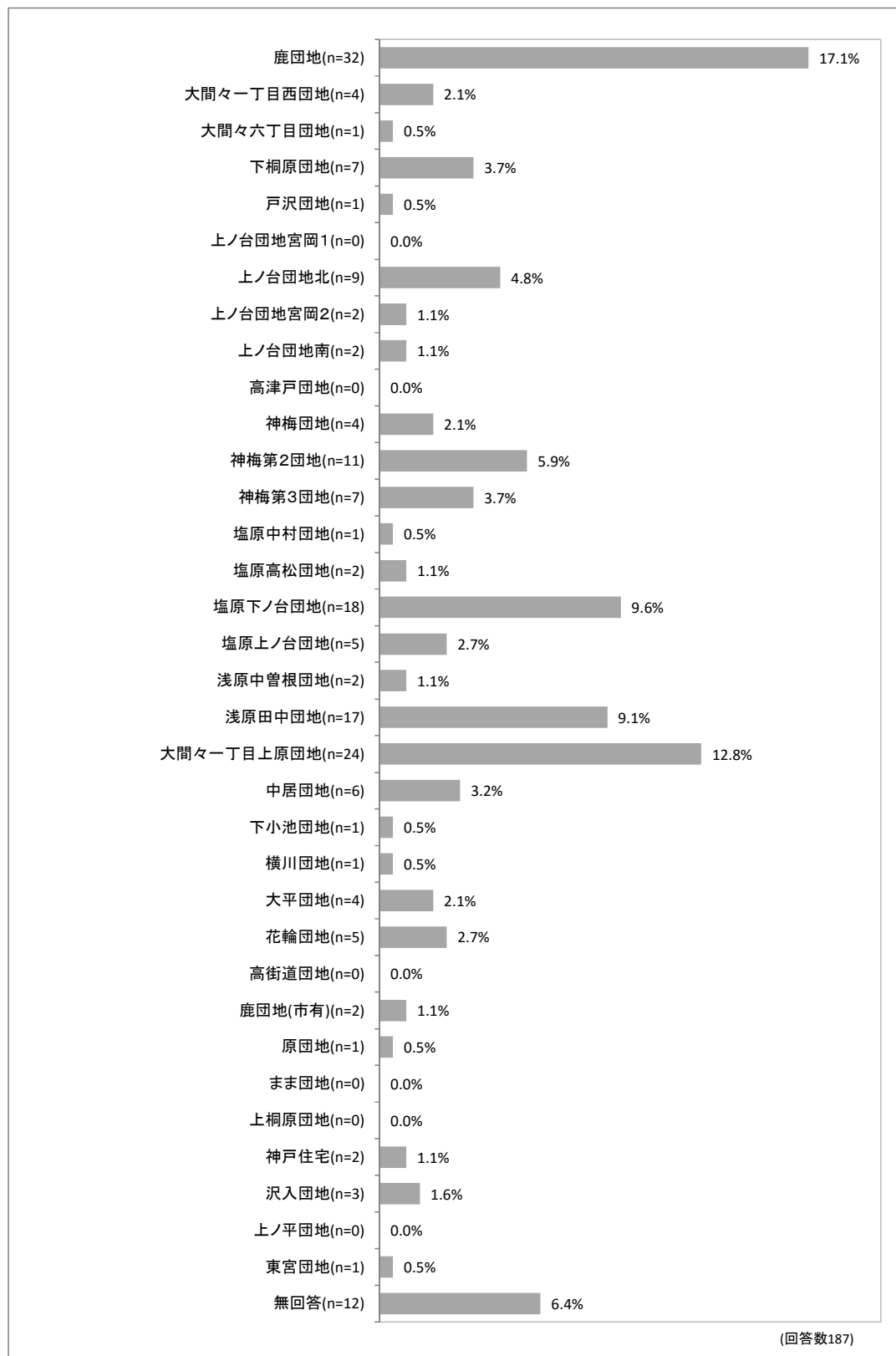
設問番号	調査項目	設問内容
問 1	現在の居住環境について	お住まいの市営住宅
問 2		現在の居住環境の評価
問 3		市営住宅の住み心地
問 4	市営住宅の整備・改善について	市営住宅の整備・改善の必要性
問 5	老朽化に伴う撤去・解体等により転居の必要性が生じた場合について	居住・転居意向
		転居先の重視項目
		望まれる市営住宅等
		転居の理由
問 6	住戸内の修繕・改善について	必要な住戸内の修繕・改善の内容
問 7	共用部分の整備・改善について	必要な共用部分の整備・改善の内容
問 8	屋外部分の整備・改善について	必要な屋外部分の整備・改善の内容

2) 住宅・住環境の評価

(1) お住まいの住宅

・入居者意識調査の回答者の団地別内訳は以下に示すとおりです。

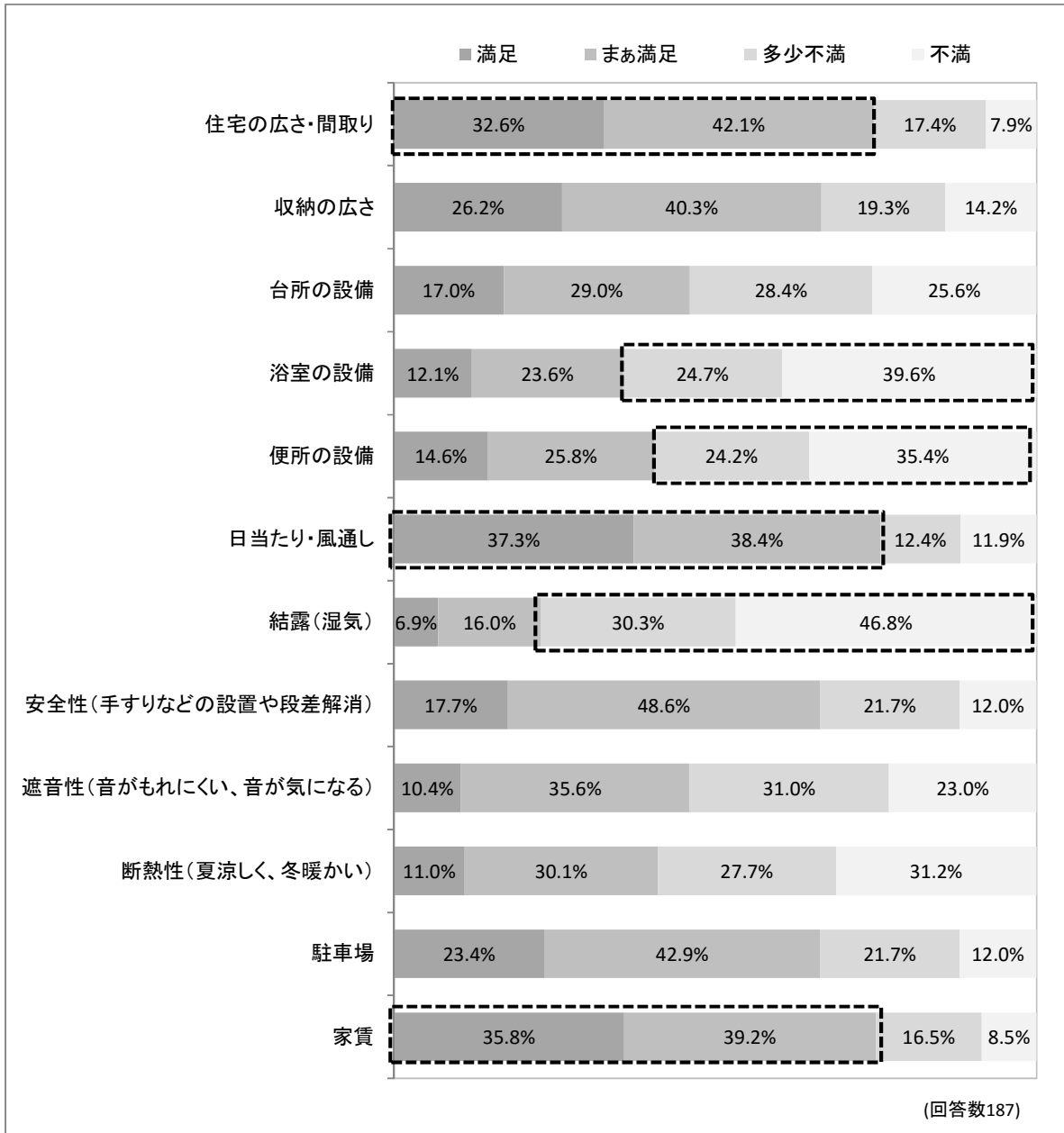
お住まいの住宅【単数回答】



(2) 住宅の評価

- ・「満足」「まあ満足」の割合が高い上位3項目は、「日当たり・風通し」、「家賃」、「住宅の広さ・間取り」となっています。
- ・「不満」「多少不満」の割合が高い上位3項目は、「結露（湿気）」、「浴室の整備」、「便所の設備」となっています。

住宅の評価【単数回答】

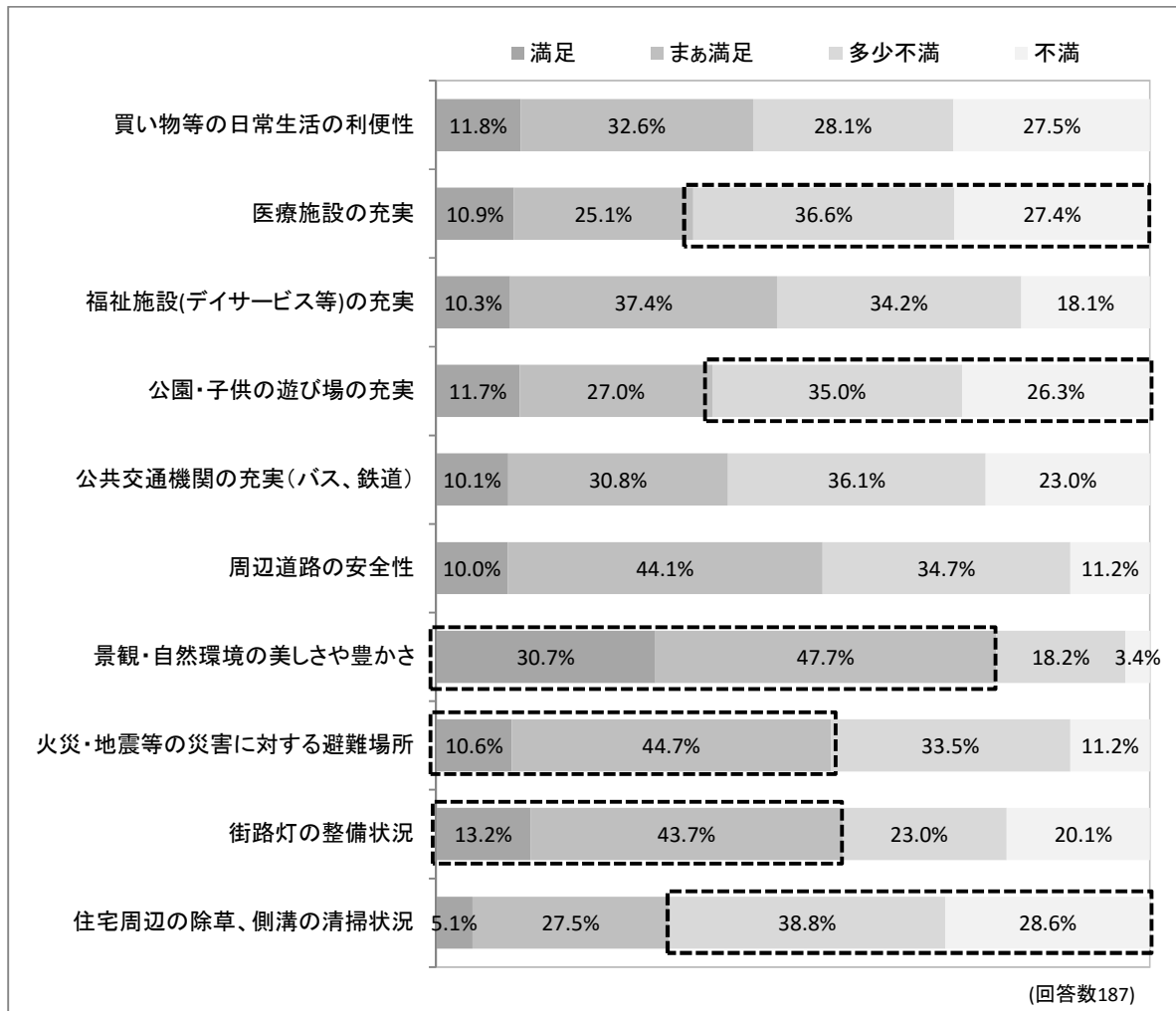


※回答数には無回答を含むが割合は無回答を除く。

(2) 住環境の評価

- ・「満足」「まあ満足」の割合が高い上位3項目は、「景観・自然環境の美しさや豊かさ」、「街路灯の整備状況」、「火災・地震等の災害に対する避難場所」となっています。
- ・「不満」「多少不満」の割合が高い上位3項目は、「住宅周辺の除草、側溝の清掃状況」、「医療施設の充実」、「公園・子供の遊び場の充実」となっています。

住環境の評価【単数回答】



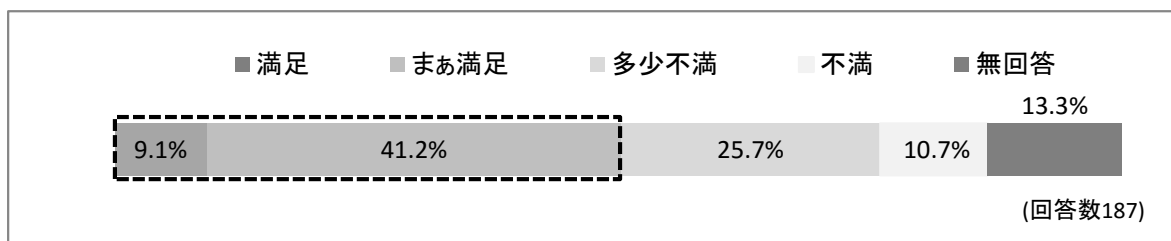
※回答数には無回答を含むが割合は無回答を除く。

3) 住み心地と必要な整備・改善

(1) 住み心地

- ・市営住宅等の住み心地として「満足」、「まあ満足」と回答した割合は50.3%となっています。

住み心地【単数回答】

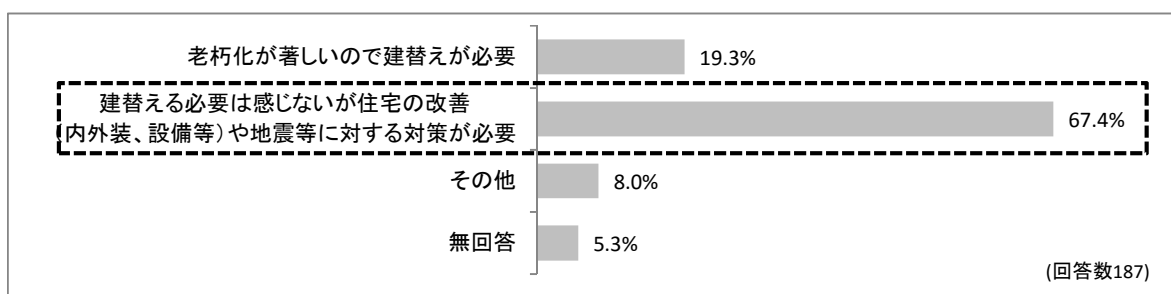


※回答数には無回答を含む

(2) 必要な整備・改善

- ・市営住宅等の必要な整備・改善の内容として最も割合が高いのは、「建替える必要は感じないが、住宅の改善が必要」(67.4%)で、次いで「老朽化が著しいので建替えが必要」(19.3%)となっています。
- ・具体的な意見としては、「階段の段差がきつく、物資の昇降の時に不自由」(沢入団地)、「猿やカラスなどから守る、ゴミ置き場の改善が必要」(塩原上ノ台団地)等がありました。

必要な整備・改善【単数回答】



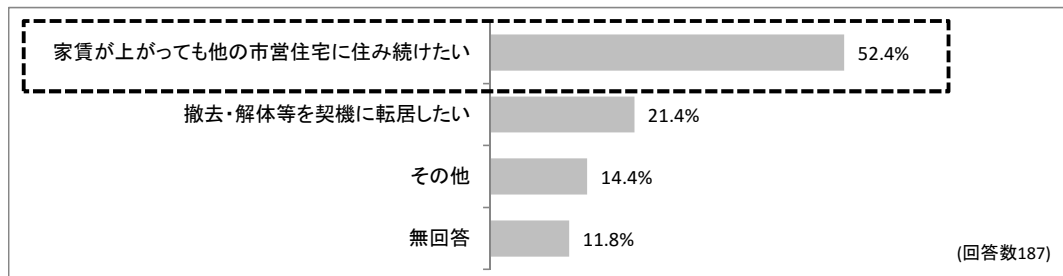
※回答数には無回答を含む

4) 老朽化に伴う撤去・解体等により転居の必要性が生じた場合について

(1) 転居の必要性が生じた場合の住まい方

・転居の必要性が生じた場合の住まい方として最も割合が高いのは、「家賃が上がっても他の市営住宅に住み続けたい」(52.4%)となっています。

転居の必要性が生じた場合の住まい方【単数回答】



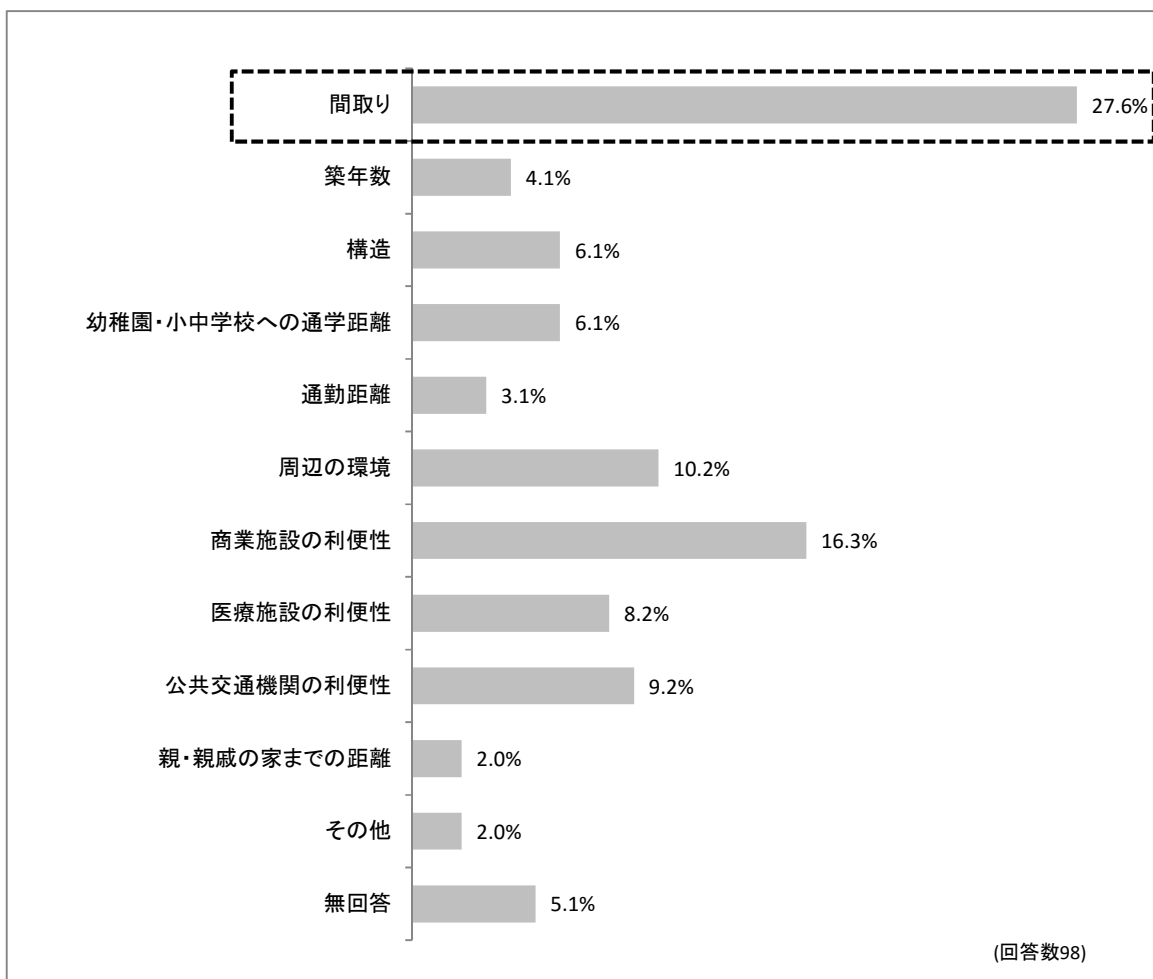
※回答数、割合ともに無回答を含む

(2) 転居先として重視する項目

(1) で「家賃が上がっても他の市営住宅に住み続けたい」と回答した人のみ回答

・転居先として重視する項目で最も割合が高いのは、「間取り」(27.6%)で、次いで「商業施設の利便性」(16.3%)となっています。

転居先として重視する項目【単数回答】



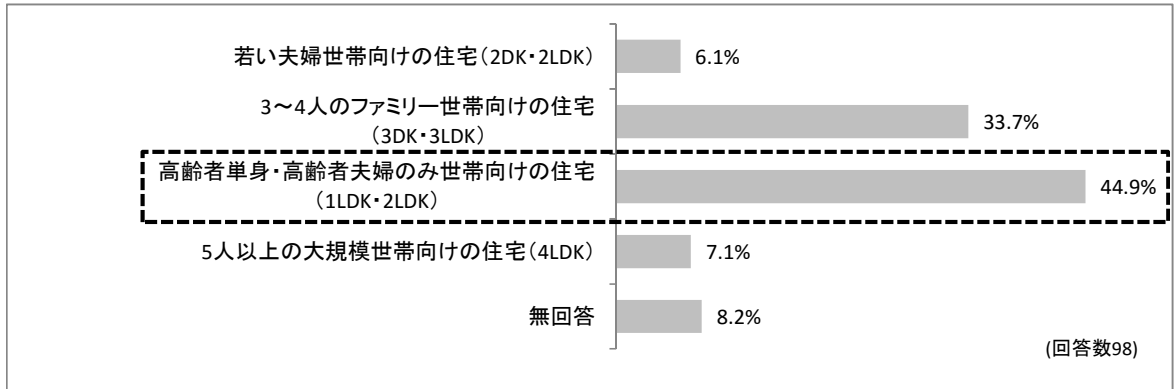
※回答数、割合ともに無回答を含む

(3) 望まれる市営住宅

(1) で「家賃が上がっても他の市営住宅に住み続けたい」と回答した人のみ回答

・望まれる市営住宅として最も割合が高いのは、「高齢者単身・高齢者夫婦のみ世帯向けの住宅」(44.9%)で、次いで「3～4人のファミリー世帯向けの住宅」(33.7%)となっています。

望まれる市営住宅【単数回答】



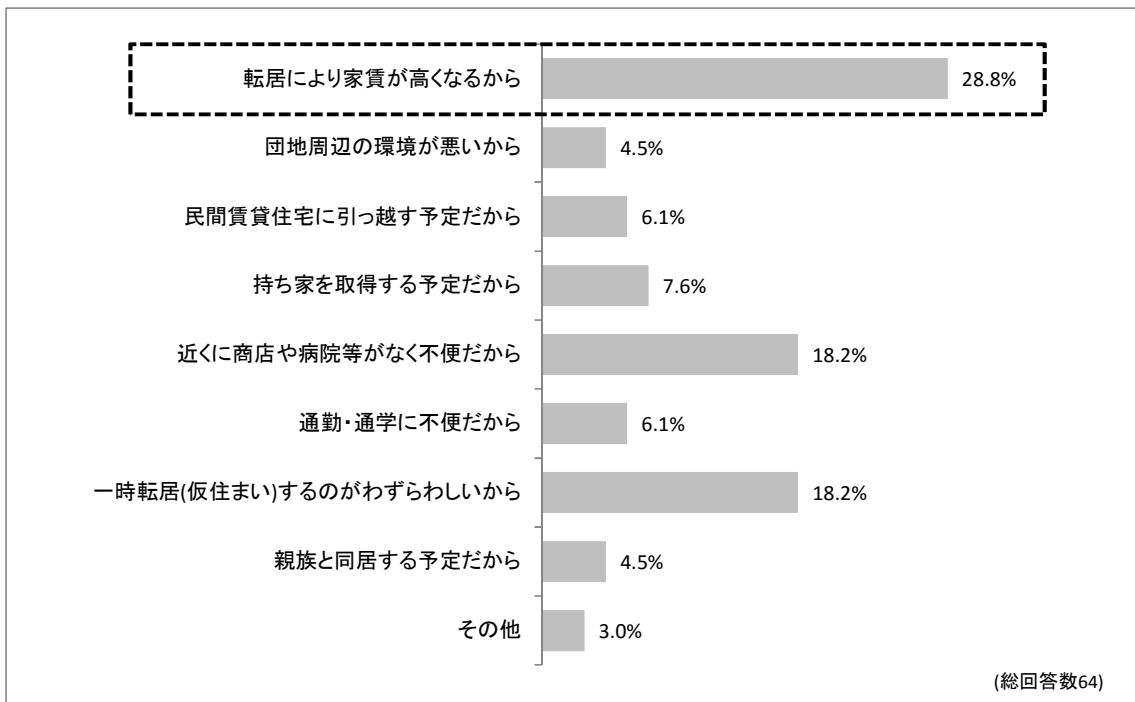
※回答数、割合ともに無回答を含む

(4) 他の住宅へ転居する理由

(1) で「撤去・解体等を契機に転居したい」と回答した人のみ回答

・転居する理由として最も割合が高いのは、「転居により家賃が高くなるから」(28.8%)で、次いで「近くに商店や病院等がなく不便だから」と「一時転居(仮住まい)するのがわずらわしいから」が同率(18.2%)となっています。

他の住宅へ転居する理由【複数回答】

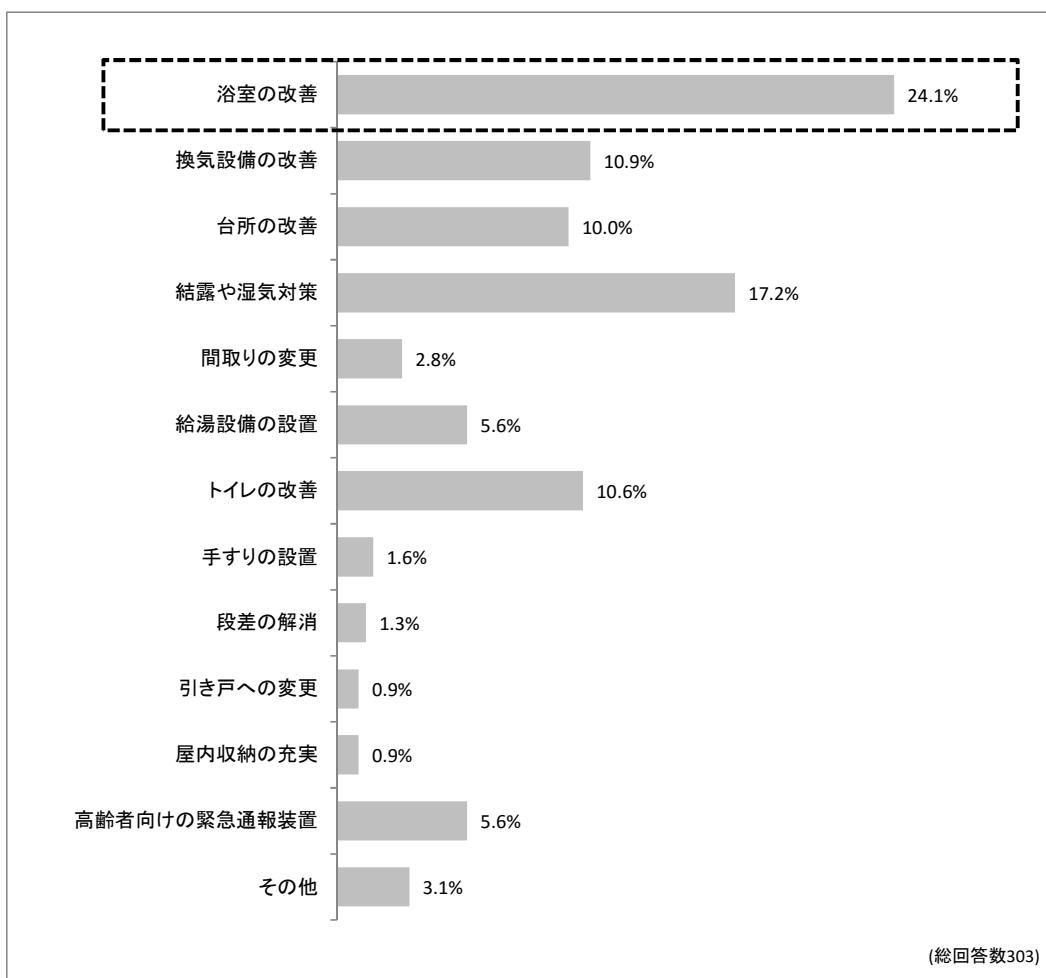


※複数回答における割合は、それぞれの選択肢の回答数を総回答数で除して算出している。

5) 現在お住まいの住戸内の修繕・改善について

- ・現在お住まいの住戸内の修繕・改善内容について最も割合が高いのは、「浴室の改善」(24.1%)で、次いで「結露や湿気対策」(17.2%)となっています。

現在お住まいの住戸内の修繕・改善について【複数回答】

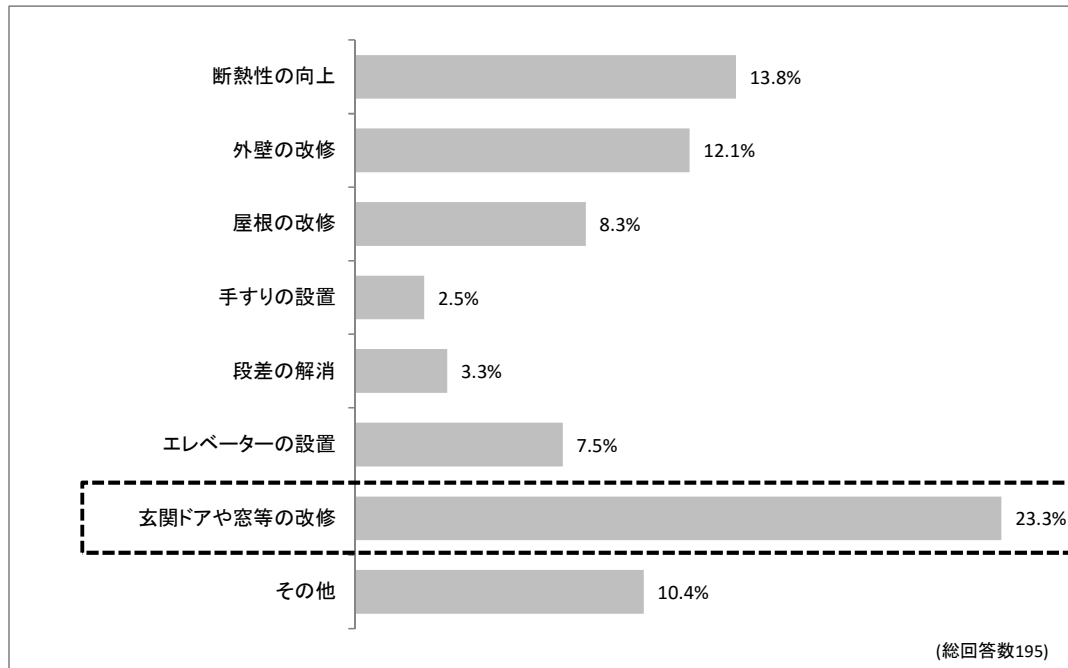


※複数回答における割合は、それぞれの選択肢の回答数を総回答数で除して算出している。

6) 現在お住まいの住宅の共用部分の整備・改善について

- ・現在お住まいの住宅の共用部分の修繕・改善内容について最も割合が高いのは、「玄関ドアや窓等の改修」(23.3%)で、次いで「断熱性の向上」(13.8%)となっています。

現在お住まいの住宅の共用部分の整備・改善について【複数回答】

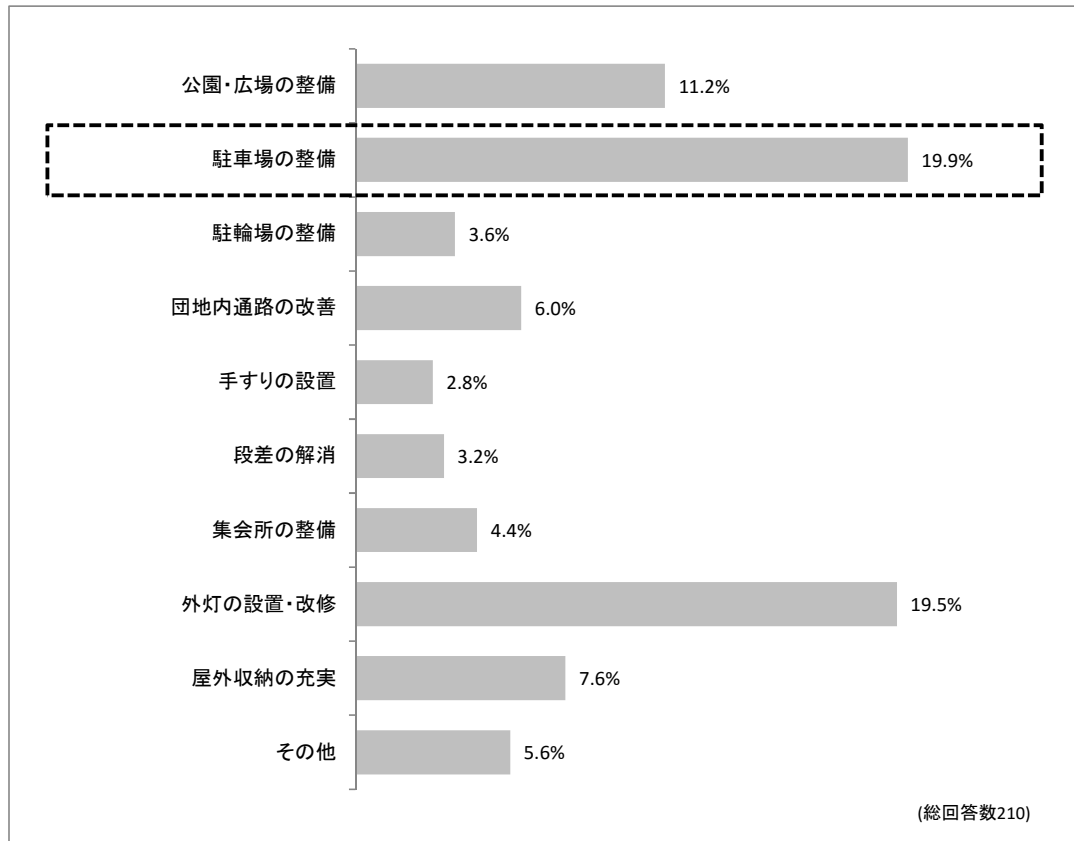


※複数回答における割合は、それぞれの選択肢の回答数を総回答数で除して算出している。

7) 現在お住まいの住宅の屋外部分の整備・改善について

- ・現在お住まいの住宅の屋外部分の修繕・改善内容について最も割合が高いのは、「駐車場の整備」(19.9%)で、次いで「外灯の設置・改修」(19.5%)となっています。

現在お住まいの住宅の屋外部分の整備・改善について【複数回答】



※複数回答における割合は、それぞれの選択肢の回答数を総回答数で除して算出している。

4 市営住宅の課題

1) 管理状況及び入居者意識からみた課題

■共同施設等が充分でない住宅への対応

- ・全 34 団地のうち、集会所が設置されているのは 4 団地(11.8%)、児童遊園が設置されているのは 8 団地(23.5%)でいずれも低い整備率となっています。また、駐車場は、整備済みが 20 団地(58.8%)となっています。
- ・入居者意識調査では屋外部分の整備・改善を図るべき箇所として「駐車場の整備」が 19.9%で最も高くなっており、共同施設等の整備による暮らしやすい住環境づくりが課題となっています。

■居住水準が低い住宅への対応

- ・浴室のみ又は浴室無の住戸の割合は 75.6%となっており、3 箇所給湯になっていない住戸が 79.8%、トイレが水洗化されていない住戸が 38.9%となっています。
- ・入居者意識調査では、住戸内の整備・改善を図るべき箇所として「浴室の改善」が 24.1%で他の項目よりも高くなっています。
- ・従って、これら諸設備の整備・改善による居住水準の向上を図る必要があります。

■構造的に不安がある住宅への対応

- ・昭和 56 年以前の旧耐震基準で建設された住宅の割合は、住棟で 78.7%、戸数で 47.9%となっています。
- ・入居者意識調査では、住宅について「建替える必要は感じないが住宅の改善(内外装、設備等)や地震等に対する対策が必要」が 67.4%と高い割合となっています。
- ・構造をみると、木造平屋建て又は 2 階建ての割合が 54.7%で半数以上を占めており、耐震性に不安が残る団地が多く、安全性に対する対応が課題です。

■耐用年数を経過した老朽化が著しい住宅への対応

- ・建設されてから 50 年以上が経過した住棟が 67 棟(36.6%)あります。また、全 183 棟のうち 159 棟(86.9%)が既に耐用年数を経過しています。
- ・入居者意識調査では、「老朽化が著しく、漏電の可能性や床板の傷み、水道の水漏れがある」、「結露や湿気で床や畳の傷みが激しい」といった意見が出されており、これらの老朽化が著しい住宅への対応が求められています。

■入居者意識を考慮した住宅・住環境の整備・改善の必要性

- ・入居者意識調査によると、住宅の評価として「台所の設備」、「浴室の設備」、「便所の設備」、「結露(湿気)」、「遮音性(音がもれにくい、音が気になる)」、「断熱性(夏涼しく、冬暖かい)」の 6 項目については「不満・多少不満」が満足を上回っています。
- ・住環境の評価としては「買い物等の日常生活の利便性」、「医療施設の充実」、「福祉施設(デイサービス等)の充実」、「公園・子供の遊び場の充実」、「公共交通機関の充実(バス、

鉄道)」、「住宅周辺の除草、側溝の清掃状況」の6項目については「不満・多少不満」が満足を上回っています。

- ・ よって、これらの入居者意識を加味した上でより良い住宅・住環境の整備・改善を図る必要があります。

2) 入居状況からみた課題

■入居需要に対応した住宅の供給

- ・ 平成 27～29 年の直近 3 年間の応募状況をみると、市有住宅では募集総数 7 に対して応募は 6 件(0.86 倍)ですが、公営住宅では 0.58 倍と低くなっています。
- ・ 中堅所得者向けの住宅である特定公共賃貸住宅である高街道団地は 6 件の募集に対して 3 年間の応募が全くない状況となっており、需要を見極めたうえで効率的な住宅の活用を検討していく必要があります。

■高齢者世帯に配慮した住宅の整備・改善

- ・ 市営住宅の入居世帯のうち、高齢者のみの世帯は 129 世帯(27.1%)ですが、人員構成をみると一般世帯は「3 人以上」が約半数を占めるのに対し、高齢者世帯の場合は単身者が 76.8%を占めています。
- ・ 団地別では、鹿団地(耐火)、下桐原団地、上ノ台北団地で、一般世帯よりも高齢者世帯の入居割合が特に高くなっており、これら的高齢者世帯に配慮した住宅の整備・改善が求められています。

■収入超過世帯への対応

- ・ 入居の収入基準を超えている「収入超過世帯」が 100 世帯(21.0%)となっています。このうち、鹿団地(簡耐)、神梅第 2 団地、塩原下ノ台団地、浅原田中団地では、10 世帯以上が収入超過世帯となっています。
- ・ この状況を踏まえ、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、適正入居を図る必要があります。

第2章 市営住宅ストック活用計画

1 基本方針

■ 真に住宅に困窮する世帯に対応した住宅の供給

(1) 自力では最低居住面積水準を満たす住宅に住めない世帯への対応

現在最低居住面積水準を満たさない民間借家・給与住宅に住み、自力では最低居住面積水準を満たす住宅に住めない世帯を対象とした住宅の供給を図ります。

最低居住面積水準

単身者	25 m ²	2人以上の世帯	10 m ² × 世帯人数 + 10 m ²
-----	-------------------	---------	--

住生活基本計画（全国計画）

(2) 高齢者、障がい者、子育て世帯への対応

高齢者、障がい者、子育て世帯等を対象とした住宅の供給と居住環境の提供を図り、いつでも安定した居住が確保できる住宅セーフティネットの充実を図ります。

(3) 緊急時に対応した住宅の確保

DV被害者（配偶者等からの暴力被害者）や被災時の一時的住宅困窮者等に対する空住戸の確保など、緊急時に対応した住宅の確保を図ります。

■ 入居需要と適正管理を踏まえた住宅ストックの活用

(1) 小規模団地の統廃合による老朽化した団地の建替え、用途廃止

地域需要のバランスを踏まえつつ、著しく老朽化した小規模団地の統廃合を行い、各団地の建替え、用途廃止を進めます。また、用途廃止に伴う住宅跡地を活用し、良好な住宅地の形成を図ります。

(2) 居住水準及び居住環境の向上を図る改善の実施

住宅の老朽化に対応して、入居者の意識に配慮しつつ、居住性向上や長寿命化を目的とした改善を進め、快適に居住できる住宅の供給を図ります。

(3) 管理コストの縮減

日常点検、修繕・改善等に関する計画的な実施体制を構築し、維持管理に要する費用を縮減するとともに、ライフサイクルコスト※に配慮した設計・工法を導入し、適切な耐久性の確保に努めて住宅の長寿命化を図り、管理コストの縮減を進めます。

※建物の設計費用・建築費用から光熱費、修繕費、保全費の維持管理費用や最後の解体・廃棄する費用までの、建物の全生涯に要する費用の総額。

■ 安全で暮らしやすい住宅づくり

(1) 安心して暮らせる居住環境の確保

バリアフリー化等の福祉対応や防火、避難等の安全性確保を目的とした改善や公園、開放的なオープンスペースの設置など、居住者の交流や周辺を含めたコミュニティが形成され、安心して暮らせる居住環境の確保を図ります。

(2) 利便性の高い住宅ストックの確保

公共公益施設や生活施設が集積する立地にある住宅の建替え、改善を推進し、日常生活の利便性の高い住宅ストックの確保を図ります。

(3) 福祉施策との連携

福祉施策との連携により、福祉サービス環境が確保され、介護がしやすく、高齢者にも使いやすい住宅の供給を図り、安心して生活できる居住環境づくりを進めます。

(4) 環境と調和する住宅の供給

県産材や再生建築資材の利用と建設廃棄物の減量等により、循環型社会を形成する一助となる住宅づくりを進め、地域の気候、風土、環境に配慮し、環境の負荷を軽減する住宅の供給を図ります。

■ 入居世帯の構成に柔軟に対応した住宅の活用

(1) 各年代層が一緒に住む多様なコミュニティの形成

ファミリー層だけでなく、増加する単身や夫婦のみの高齢者世帯等それぞれの世帯構成に対応できる住戸を供給するとともに、各年代層が一緒に住む多様なコミュニティの形成を図ります。

(2) 入居者の世帯構成からみた適正なタイプの住宅供給

高齢者単身等の小規模世帯に対応した住宅の供給をはじめ、少子化を踏まえた若い世代の子育てを支援できるような比較的ゆとりのあるファミリー世帯向けなど、各入居者の世帯構成からみた適正なタイプの住宅供給を図ります。

(3) 適正入居の促進

高齢者世帯、単身者世帯等の世帯構成に応じた適切な住戸への住み替えや真に住宅に困窮する世帯が入居できるよう、収入超過世帯に対する適正入居の促進を図ります。

2 整備水準

1) 基本的な整備水準

敷地、住宅、共同施設の基本的な整備水準は、「みどり市営住宅等の整備に関する基準を定める条例」（平成25年3月）に基づくものとします。

基本的な整備水準

項 目		内 容
敷地の基準	位置の選定	・災害の発生のおそれが多い土地及び公害等により居住環境が著しく阻害されるおそれがある土地をできる限り避け、かつ、通勤、通学、日用品の購買その他入居者の日常生活の利便を考慮して選定する。
	敷地の安全等	・地盤の軟弱な土地、がけ崩れ又は出水のおそれがある土地その他これらに類する土地であるときは、地盤の改良、擁壁の設置等安全上必要な措置を講じる。 ・雨水及び汚水を有効に排出し、又は処理するために必要な施設を設ける。
住宅の基準	住棟等の基準	・住棟その他の建築物は、敷地内及びその周辺の地域の良好な居住環境を確保するために必要な日照、通風、採光、開放性及びプライバシーの確保、災害の防止、騒音等による居住環境の阻害の防止等を考慮して配置する。
	住宅の基準	・住宅には、防火、避難及び防犯のための適切な措置を講じる。 ・住宅には、原則として外壁、窓等を通しての熱の損失の防止その他の住宅に係るエネルギーの使用の合理化を適切に図るための措置を講じる。 ・住宅の床及び外壁の開口部には、原則として当該部分の遮音性能の確保を適切に図るための措置を講じる。 ・住宅の構造耐力上主要な部分及びこれと一体的に整備される部分には、原則として劣化の軽減を適切に図るための措置を講じる。 ・住宅の給水、排水及びガスの設備に係る配管には、原則として構造耐力上主要な部分に影響を及ぼすことなく点検及び補修を行うことができるための措置を講じる。
	住戸の基準	・一戸の床面積の合計（共同住宅は共用部分の床面積を除く）25㎡以上 ・給水、排水及び電気の設備並びに便所を設ける。 ・原則として炊事、入浴、ガス及びテレビジョン受信の設備並びに電話配線を設ける。 ・原則として居室内における化学物質の発散による衛生上の支障の防止を図るための措置を講じる。
	住戸内の各部	・原則として移動の利便性及び安全性の確保を適切に図るための措置その他の高齢者等が日常生活を支障なく営むことができるための措置を講じる。
	共用部分	・通行の用に供する共用部分には、原則として高齢者等の移動の利便性及び安全性の確保を適切に図るための措置を講じる。
	附帯施設	・入居者の衛生、利便等及び良好な居住環境の確保に支障が生じないように考慮して必要な自動車駐車場、自転車置場、物置、ごみ置場等を設ける。
	共同施設の基準	・位置及び規模は、敷地内の住戸数、敷地の規模及び形状、住棟の配置等に応じて、入居者の利便及び児童等の安全を確保した適正なものとする。
共同施設の基準	児童遊園	・位置及び規模は、敷地内の住戸数、敷地の規模及び形状、住棟及び児童遊園の配置等に応じて、入居者の利便を確保した適正なものとする。
	集会所	・位置及び規模は、敷地内の住戸数、敷地の規模及び形状、住棟及び児童遊園の配置等に応じて、入居者の利便を確保した適正なものとする。
	広場及び緑地	・位置及び規模は、良好な居住環境の維持増進に資するよう考慮する。
	通路	・通路は、敷地の規模及び形状、住棟等の配置並びに周辺の状況に応じて、日常生活の利便、通行の安全、災害の防止、環境の保全等に支障がないような規模及び構造で合理的に配置する。 ・通路における階段は、高齢者等の通行の安全に配慮し、必要な補助手すり又は傾斜路を設ける。

（みどり市営住宅等の整備に関する基準を定める条例）

2) 高齢者に配慮した整備水準

高齢者に配慮した整備水準は、「高齢者が居住する住宅の設計に係る指針」（平成 21 年国土交通省告示）に準拠し、基本レベルを満たします。

「高齢者が居住する住宅の設計に係る指針」の趣旨

この指針は、高齢者が居住する住宅において、加齢等に伴って心身の機能の低下が生じた場合にも、高齢者がそのまま住み続けることができるよう、一般的な住宅の設計上の配慮事項を示すとともに、現に心身の機能が低下し、又は障害が生じている居住者が住み続けるために必要とされる、当該居住者の状況に応じた個別の住宅の設計上の配慮事項を示すものである。

○指針第2～第4

高齢者の居住する住宅及び屋外部分について、高齢者の移動等（水平移動、垂直移動、姿勢の変化及び寄りかかりの各行為）に伴う転倒、転落等の防止のための基本的な措置、介助が必要である場合を想定し、介助用車いす使用者が基本生活行為（日常生活空間※で行われる排泄、入浴、整容、就寝、食事、移動その他これらに伴う行為）を行うことを容易にするための基本的な措置等を確保するための一般的な住宅の設計上の配慮事項を示すものとする。

また、事項によっては、上記の基本的な措置等に係る仕様を基本レベルとして示すとともに、高齢者の移動等に伴う転倒、転落等の防止に特に配慮した措置又は介助が必要である場合を想定し、介助用車いす使用者が基本生活行為を行うことを容易にすることに特に配慮した措置等に係る仕様を推奨レベルとして示すものとする。

○指針第5

現に心身の機能が低下し、又は障害が生じている居住者がいる場合には、一般的に必要な設計上の配慮事項を前提としつつ、当該居住者の状況に応じた設計上の配慮に係る考え方を示すものとする。

※日常生活空間：高齢者の利用を想定する一の主たる玄関、便所、浴室、脱衣室、洗面所、特定寝室※、食事室及び特定寝室の存する階（接地階※を除く）にあるバルコニー、特定寝室の存する階にあるすべての居室並びにこれらを結ぶ一の主たる経路をいう。

※特定寝室：高齢者等が利用する寝室または入居者が将来高齢化した場合などに利用予定の居室

※接地階：地上階のうち最も低い位置に存する階

3 将来ストック数の設定

1) 住宅セーフティネットの方針

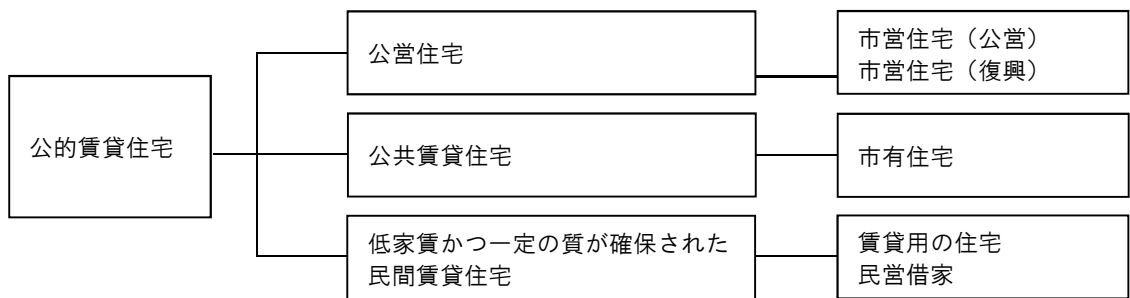
(1) 住宅セーフティネット法における基本的な方針

「住宅セーフティネット法」に基づく「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基本的な方針」では、住宅確保要配慮者（低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、子どもを育成する家庭その他住宅の確保に特に配慮を要する者）に対する住宅供給促進のため、既存の公的賃貸住宅（公営住宅、地域優良賃貸住宅、機構・公社住宅等）の有効活用を図りつつ、公的賃貸住宅の適切な供給の促進に関し必要な措置を講ずるように努めなければならないとしています。

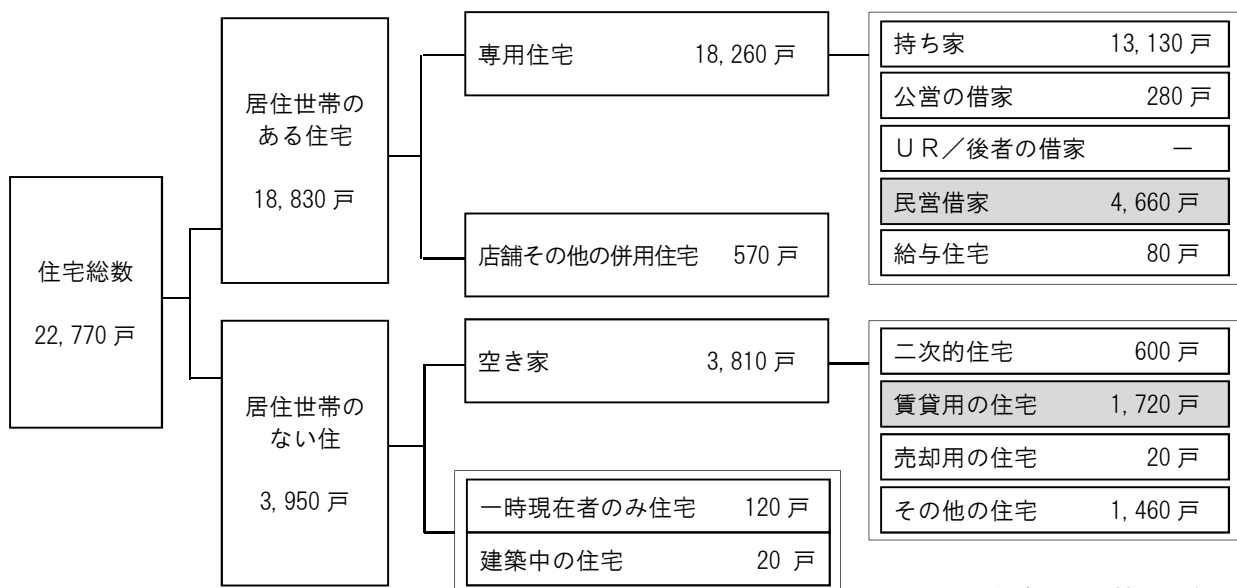
(2) 本市における基本的な方針

住宅セーフティネット法の基本方針を踏まえ、住宅確保要配慮者世帯が最低限の居住水準を確保しつつ、健康で文化的な住生活を送ることができるよう、公営住宅、公共賃貸住宅、低家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅のストックを活用した供給を図ることにより、住宅セーフティネットの構築をめざします。

住宅セーフティネットの体系



住宅ストックの概況



H25 住宅・土地統計調査

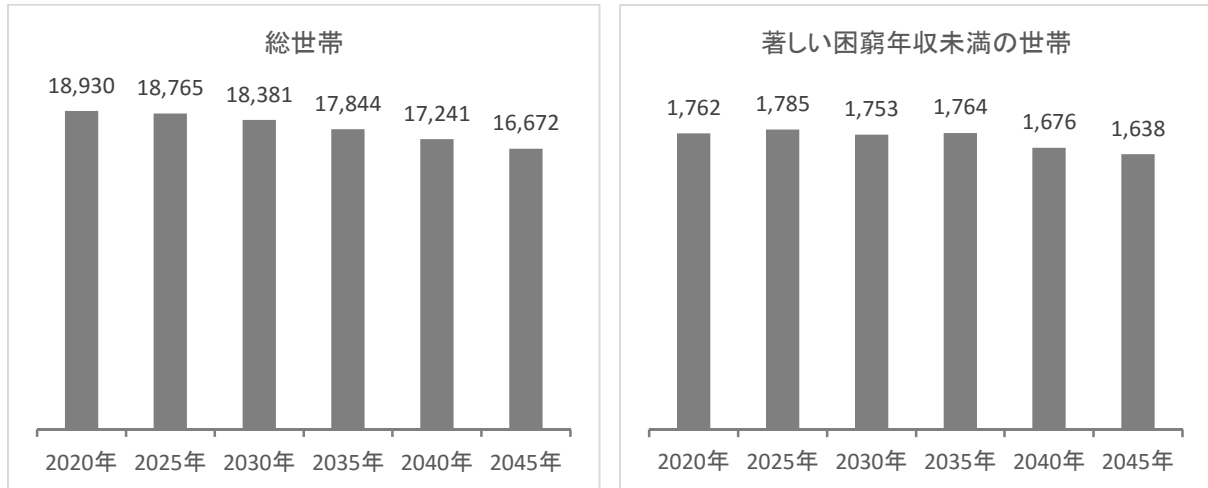
※一時現在者のみ住宅：屋間だけの使用等居住者が一人もいない住宅
 ※二次的住宅：別荘等
 ※その他住宅：入院等による長期不在住宅

2) 公的賃貸住宅の長期的なストック量

(1) 著しい困窮年収未満の世帯の推計

2045年の総世帯数は16,672世帯(2020年に対して2,538世帯減少)と推計され、このうち、今後長期的にみて公的賃貸住宅が対応すべき「著しい困窮年収未満の世帯数」は、2020年の1,762世帯から2045年の1,638世帯へと124世帯減少する見込みとなっています。

総世帯・著しい困窮年収未満の世帯数



(みどり市人口ビジョンより推計)

(ストック推計プログラム)

(2) 公的賃貸住宅の長期的なストック量

公営住宅、公共賃貸住宅に加えて低家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅(賃貸用の住宅100%、民営借家15.6%)を供給することにより、2045年における公的賃貸住宅の必要ストック数1,638戸を確保できる見通しとなっています。

公的賃貸住宅のストック量(長期)

公的賃貸住宅 1,638戸	公営住宅	571戸	市営住宅	2018年	614戸	→2045年	571戸
	公共賃貸住宅	38戸	市有住宅	2019年	41戸	→2045年	38戸
	低家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅	1,029戸	賃貸用の住宅	2013年	345戸	→2045年	304戸
			民営借家	2013年	872戸	→2045年	726戸

※著しい困窮年収未満の世帯：公営住宅施策対象世帯のうち、自力では最低居住面積水準を達成することが著しく困難な年収である世帯。推計により算定される結果は、目標年において、公営を含む全ての借家に居住する世帯を示す。

※低家賃かつ一定の質：1ヶ月当たり家賃4万円未満でS56以降に建設された居住面積30㎡以上

※低家賃かつ一定の質が確保された賃貸用の住宅：賃貸用の住宅×30㎡以上4万円未満借家率×S56以降民営借家率

※低家賃かつ一定の質が確保された民営借家：民営借家×30㎡以上4万円未満借家率×S56以降民営借家率

※2045年公営住宅、公共賃貸住宅：「著しい困窮年収未満の世帯」のトレンドに連動すると想定

※2045年賃貸用の住宅：「総世帯」のトレンドに連動すると想定

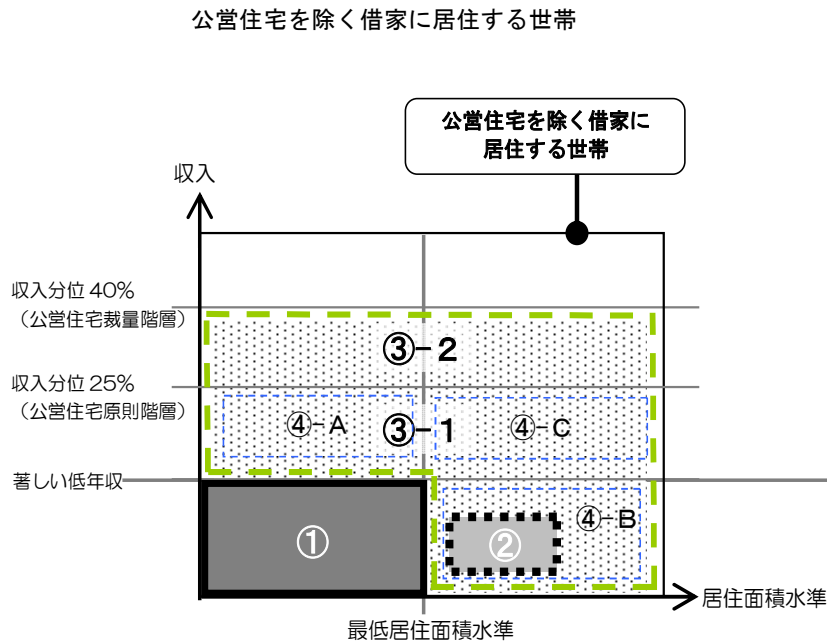
※2013年・2045年賃貸用の住宅：公的賃貸住宅—公営住宅—公共賃貸住宅

3) 目標年次における将来ストック数

(1) 主な住宅確保要配慮者世帯の推計

統計データを用いた世帯数の把握が可能な属性で、公営住宅を除く借家に居住する主な住宅確保要配慮者世帯の推計結果は、以下のとおりです。

主な住宅確保要配慮者世帯推計結果



主な住宅確保要配慮者世帯推計結果（民営借家・給与住宅入居世帯）（単位：世帯）

帯)

		2029年	
①	著しい低年収かつ最低居住面積水準未満の世帯	137	
②	著しい低年収かつ高家賃負担により最低居住面積水準以上の住戸に居住する世帯	305	
著しい困窮世帯=①+②		442	
③-1	公営住宅入居資格がある、 高齢(単身・夫婦のみ)、障 害者、子育て、外国人世帯 (①、②は除く)	高齢単身・夫婦のみ世帯	527
		障害者世帯	179
		子育て世帯	106
		外国人世帯	34
計		846	
③-2	注：外国人世帯は③-1のみ 該当	高齢単身・夫婦のみ世帯	208
		障害者世帯	12
		子育て世帯	48
計		268	
④-A	著しい低年収以上かつ最低居住面積水準未満の住戸に居住する世帯	21	
④-B	著しい低年収未満かつ最低居住面積水準以上の住戸に居住する世帯	286	
④-C	著しい低年収以上かつ最低居住面積水準以上の住戸に居住する世帯	142	
主な住宅確保要配慮者世帯合計		2,005	

(セーフティネット供給量算出プログラム)

推計使用データ

使用資料・算定式等

		資料・算定式等
一般世帯	2015年	国勢調査（市）
	2025年	日本の世帯数の将来推計（県）×県内世帯比率（市）
高齢単身世帯	2015年	国勢調査（市）
	2025年	日本の世帯数の将来推計×高齢単身世帯比率（市）
高齢夫婦のみ世帯	2015年	国勢調査（市）
	2025年	日本の世帯数の将来推計×高齢夫婦のみ世帯比率（市）
障がい者世帯	2011年	障害者白書（市）
	2025年	日本の世帯数の将来推計×障がい者世帯比率（全国）
子育て世帯	2015年	国勢調査（市）
	2025年	日本の世帯数の将来推計×子育て世帯比率（市）
外国人世帯	2015年	国勢調査（市）
	2025年	日本の世帯数の将来推計×外国人世帯比率（県）
高齢単身世帯比率	2015年	国勢調査（市）
高齢夫婦のみ世帯比率	2015年	国勢調査（市）
障がい者世帯比率	2011年	障害者白書（全国）
子育て世帯比率	2015年	国勢調査（市）

※「日本の世帯数の将来推計（平成26年4月推計）」国立社会保障・人口問題研究所

算定条件

項目	条件等	
最低居住面積水準	住生活基本計画（全国計画）による	
公営住宅入居月収基準	原則階層	158,000円/月
	裁量階層	214,000円/月

最低居住面積水準（㎡）

	延べ床面積		延べ床面積
1人世帯	25	4人世帯	50
2人世帯	30	5人世帯	57
3人世帯	40	6人世帯	67

(2) 将来必要ストック数

①ストック数の考え方

将来ストック数は、住宅確保要配慮者世帯に対応する戸数、市営住宅現入居世帯に対応する戸数、緊急時に対応する戸数を対象として設定します。

ストック数の考え方

	対応住戸
住宅確保要配慮者世帯に対応する戸数	民営借家・給与住宅に居住する主な住宅確保要配慮者世帯のうち、セーフティネット供給量算出プログラムで算出される著しい困窮世帯に対応する住戸
公営住宅現入居世帯に対応する戸数	目標年次における継続入居世帯（計画期間内に退去する世帯を除いた、収入超過していない現入居世帯）に対応する住戸
緊急時に対応する戸数	災害等の緊急時に必要とする世帯に対応する住戸

※主な住宅確保要配慮者：住宅セーフティネット法における住宅確保要配慮者のうち、統計データを用いた世帯数の把握が可能な属性で公営住宅を除く借家に居住する世帯

※著しい困窮世帯：著しい低年収かつ最低居住面積水準未満の世帯＋著しい低年収かつ高家賃負担により最低居住面積水準以上の住戸に居住する世帯

②将来必要ストック数

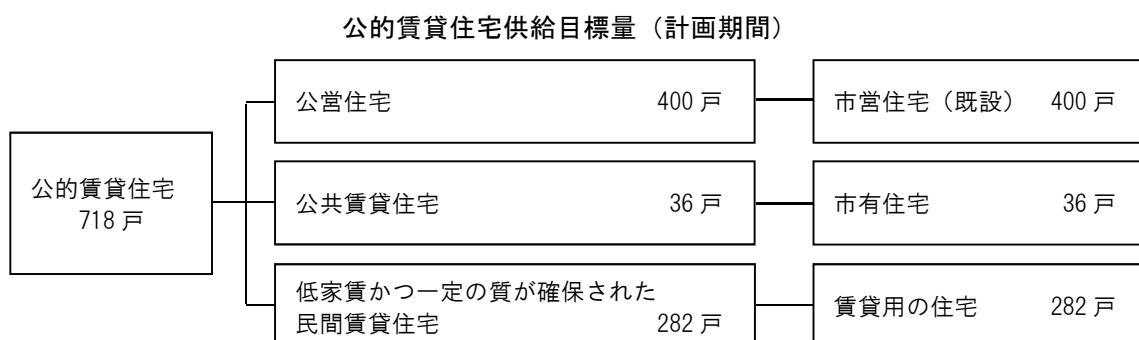
将来必要ストック数は、次ページに示す算定結果から、以下のようになります。

将来必要ストック数

①住宅確保要配慮者世帯に対応する住戸	442 戸
②現入居世帯に対応する住戸	208 戸
③緊急時等に対応する住戸	68 戸
将来必要ストック数	718 戸

(3) 公的賃貸住宅供給目標量

計画期間における供給は、市営住宅のストック活用計画（P56、57）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（賃貸用の住宅）の活用により、目標量（将来必要ストック数）を確保することとします。



①住宅確保要配慮者世帯に対応する住戸

要配慮者世帯に対応する住戸は、「主な住宅確保要配慮者世帯推計結果」のうち、著しい困窮世帯を市営住宅で対応するものとする、以下のように算出される。

$$\text{著しい困窮世帯に対応する住戸} = \text{著しい困窮世帯} \times \text{市営住宅率}$$

$$442 \text{ 戸} = 442 \text{ 戸} \times 100\%$$

算出データ

県営住宅（公営）管理戸数	0 戸
市営住宅（一般公営・復興公営）管理戸数	614 戸
市営住宅率（市営住宅÷県・市営住宅）	100 %

H30. 8. 1 現在

②現入居世帯に対応する住戸

現入居世帯に対応する住戸は、公営住宅現入居世帯、計画期間に退去する世帯、収入超過率から、以下のように算出される。

$$\text{現入居世帯に対応する住戸} = (\text{現入居世帯} - \text{退去する世帯}) \times (100 - \text{収入超過率})$$

$$208 \text{ 戸} = (452 \text{ 戸} - 189 \text{ 戸}) \times (100 - 20.8\%)$$

計画期間における退去数

	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年
入居総数	398	373	350	328	308	289	271	254	238	224
退去数	25	23	22	20	19	18	17	16	15	14

※退去数＝入居総数×年平均退去率

算出データ

現入居世帯数	452 世帯
収入超過率（収入超過世帯÷現入居世帯）	20.8 %
年平均退去率（退去世帯÷入居世帯）	6.2 %

H30. 8. 1 現在

③緊急時等に対応する住戸

緊急時等に対応する住戸は、公営住宅現管理戸数、政策空家率から、以下のように算出される。

$$\text{緊急時等に対応する住戸} = \text{管理戸数} \times \text{政策空家率}$$

$$68 \text{ 戸} = 614 \text{ 戸} \times 11.0\%$$

算出データ

募集対象空家率（募集対象空家戸数÷管理戸数）	11.6 %
政策空家率 ≒ 募集対象空家率	11.0 %

H30. 8. 1 現在

4 ストック活用手法の選定

1) ストック活用手法

ストック活用のための手法は、計画修繕、改善（個別改善、全面的改善）、維持保全、建替、用途廃止、用途変更とします。

ストック活用手法及び内容

手法		内 容
維持管理	計画修繕	住宅の効用を維持するために計画的に行う修繕（修繕周期に基づき実施）
	改善	個別改善 規模増改善、住戸改善、共用部分改善及び屋外・外構改善を行う事業で次に掲げる改善を行うもの ①規模増改善 ・住戸の増築、複数住戸の結合又は戸境の変更その他の改善で居住室の床面積の増加を行うもの ②住戸改善 ・住戸部分（バルコニー部分を含む）の改善を行うもの a. 居住性向上型 b. 福祉対応型 c. 安全性確保型 d. 長寿命化型 ③共用部分改善 ・共用部分の改善を行うもの。 a. 居住性向上型 b. 福祉対応型 c. 安全性確保型 d. 長寿命化型 ④屋外・外構改善 ・屋外及び外構部分（共同施設を含む）の改善を行うもの。 a. 居住性向上型 b. 福祉対応型 c. 安全性確保型 d. 長寿命化型 【標準管理期間】改善後 10 年以上
		全面的改善 住棟単位又は団地単位で行う全面的な改善又はこれに準ずる改善を行う事業で少なくとも次に掲げる改善を行うもの ①躯体以外の内装、設備等住戸内部全体又は大部分にわたって行う住戸改善 a. 居住性向上型 b. 福祉対応型 ②共用部分改善 a. 福祉対応型(4階以上でエレベーターの設置を含む) b. 安全性確保型 ③屋外・外構改善 a. 福祉対応型 【標準管理期間】改善後 30 年以上
	維持保全	住宅の効用を最低限維持するために経常的に行う小規模な修繕（長寿命化を想定しない）
建 替	住宅を除去し、その土地の全部又は一部に新たに住宅を建設するもので他団地への統合もしくは非現地建替を含む 【標準管理期間】 木造：30年 簡易耐火構造平家建：30年 簡易耐火構造2階建・準耐火構造：45年 耐火構造：70年	
用途廃止	以下の場合に住宅としての用途を廃止すること ①災害その他の特別の事由により、引き続き管理することが不相当であると認める場合 ②耐用年限を勘案して国土交通大臣の定める期間を経過した場合。 ③国土交通大臣の承認を得た建替計画にかかる公営住宅建替事業の施行のため必要がある場合	
用途変更	本来の目的が達成できない状況にある住宅の用途（供給対象層）を変更すること	

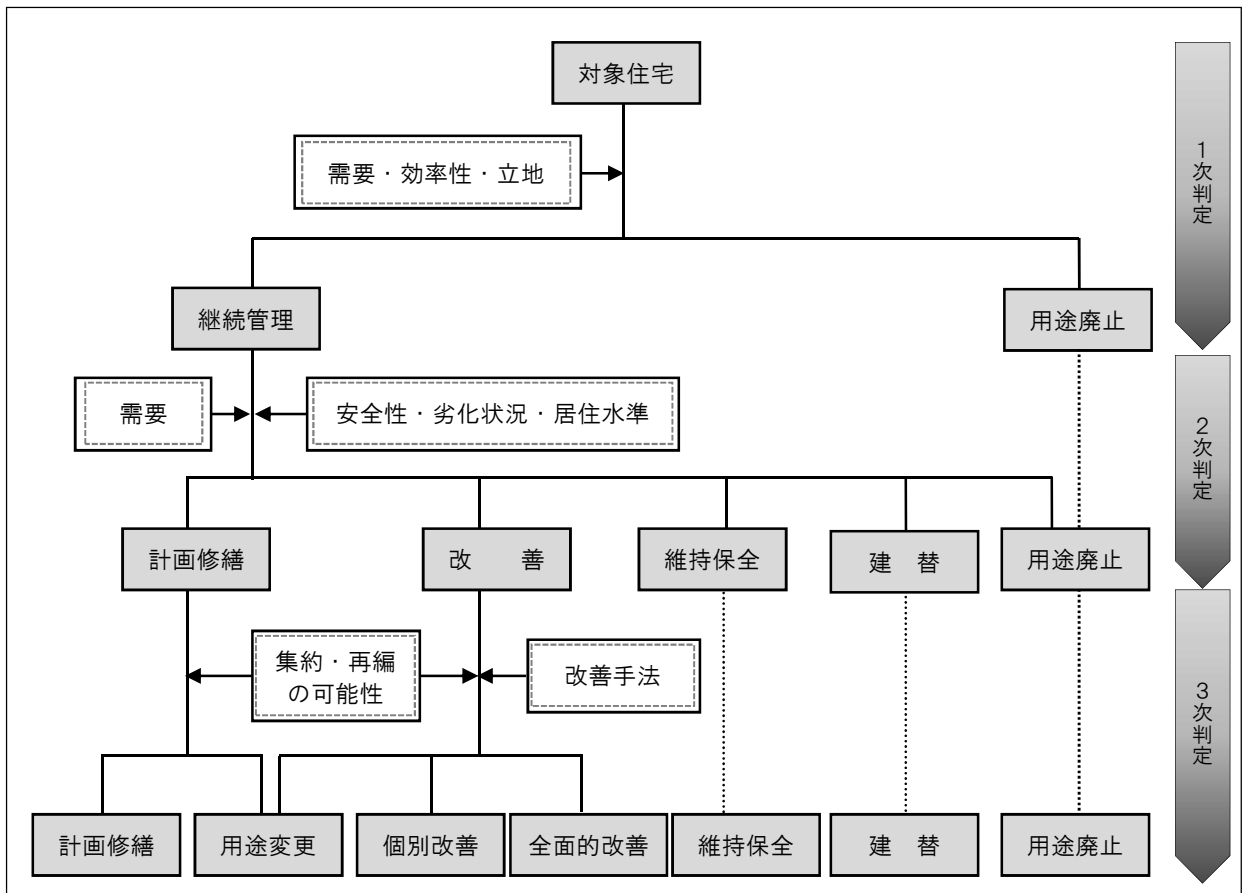
- ※居住性向上型：公営住宅等における利便性、衛生、快適性等居住性の向上のための設備等の改善
- ※福祉対応型：高齢者、障がい者等の公営住宅等における居住の円滑化のための設備等の改善
- ※安全性確保型：公営住宅等の耐震性、耐火性等安全性を確保するための設備等の改善
- ※長寿命化型：公営住宅等の劣化防止、耐久性向上及び維持管理の容易化のための設備等の改善

2) 活用手法の選定フロー

「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」（平成 28 年 8 月）を踏まえつつ、地域の特性に配慮した活用手法の選定フローを示すと、以下のとおりです。

- ① 1次判定
- ・ 団地単位に、用途廃止、継続管理の判定を行う。
 - ・ 判定は、需要、立地、効率性の3項目について、それぞれの評価基準に基づき評価を行い、判定基準に従って判定する。
- ② 2次判定
- ・ 1次判定で継続管理と判定した団地を対象に、住棟単位に計画修繕、改善、維持保全、建替の判定を行う。
 - ・ 判定は、立地、劣化状況、居住水準について、それぞれの評価基準に基づき評価を行い、判定基準に従って判定する。
- ③ 3次判定
- ・ 1次判定、2次判定の結果を踏まえ、集約・再編等の可能性、改善手法について再評価を行う。

活用手法の選定フロー



3) 活用手法の選定

(1) 1次判定

需要（入居率）、効率性（敷地規模、敷地条件）、立地条件（位置、居住環境）について、評価基準と評価結果に基づく判定基準により判定を行った結果は、以下のとおりです。

1次判定の評価基準

項目		評価基準	
需要	入居率	70%以上	○
		70%未満	△
		50%以下	×
効率性	敷地規模	公営・特公 3000 m ² 以上、市有 1,000 m ² 以上	○
		公営・特公 1,000 m ² 以上、市有 300 m ² 以上	△
		公営・特公 1,000 m ² 未満、市有 300 m ² 未満	×
	敷地条件	敷地形状、敷地地形、接道全てが良好である	○
		敷地形状、敷地地形、接道のうち2つが良好である	△
		敷地形状、敷地地形、接道のうち2つ以上問題がある	×
立地	位置	市街地・住宅地	○
		集落地	△
		住宅地外	×
	居住環境	日照・騒音等に問題がなく良好である	○
		日照・騒音等に問題がない	△
		日照・騒音等に問題がある	×

1次判定基準

1次判定	判定基準	
	需要、効率性、立地すべてに×がない	継続管理
	需要、効率性、立地いずれかに×がある	用途廃止

1次判定結果

名称	種別	需要	効率性		立地条件		需要	効率性		立地条件		1次判定
		入居率	敷地面積	敷地条件	位置	居住環境	入居率	敷地規模	敷地条件	位置	居住環境	
鹿	公営	90.0%	13,710	整形・接道良	住宅地	良好	○	○	○	○	○	継続管理
		96.7%										
大間々一丁目西	公営	90.9%	3,993	整形・接道狭	市街地	騒音	○	○	△	○	×	用途廃止
大間々六丁目	公営	33.3%	3,711	不整形・道狭	住宅地	良好	×	○	×	○	○	用途廃止
下桐原	公営	75.0%	5,286	不整形・道狭	住宅地	良好	○	○	×	○	○	用途廃止
戸沢	公営	63.6%	3,740	不整形・接道狭	住宅地外	良好	△	○	△	×	○	用途廃止
上ノ台宮岡1	公営	91.7%	5,245	整形斜地接道狭	住宅地	良好	○	○	×	△	○	用途廃止
上ノ台北	公営	57.1%	8,312	不整形・接道狭	住宅地	良好	△	○	×	○	○	用途廃止
上ノ台宮岡2	公営	50.0%	1,516	整形・接道良	住宅地	良好	×	△	○	○	○	用途廃止
上ノ台南	公営	50.0%	2,108	整形・接道良	住宅地	良好	×	△	○	○	○	用途廃止
高津戸	公営	60.0%	2,641	斜地・接道狭	集落地	良好	△	△	×	△	○	用途廃止
神梅	公営	60.7%	9,772	不整形斜地接道良	集落地	良好	×	○	×	△	○	用途廃止
神梅第2	公営	81.3%	5,307	整形・接道良	集落地	良好	○	○	○	△	○	継続管理
		0.0%										
神梅第3	公営	87.5%	3,177	整形・接道良	集落地	良好	○	○	○	△	○	継続管理
塩原中村	公営	35.7%	1,986	整形・接道狭	住宅地外	良好	×	△	△	×	○	用途廃止
塩原高松	公営	42.9%	6,936	不整形・接道狭	集落地	良好	×	○	×	△	○	用途廃止
塩原下ノ台	公営	78.6%	6,707	整形・接道良	住宅地	良好	○	○	○	○	○	継続管理
塩原上ノ台	公営	58.3%	2,525	整形・接道良	集落地	良好	△	△	○	△	○	継続管理
浅原中曾根	公営	40.0%	3,558	斜地・接道狭	住宅地外	良好	×	○	×	×	○	用途廃止
浅原田中	公営	77.9%	10,003	整形・接道良	住宅地	良好	○	○	○	○	○	継続管理
大間々一丁目上原	公営	94.4%	9,417	整形接道良	市街地	良好	○	○	○	○	○	継続管理
中居	公営	80.0%	4,572	整形斜地接道良	住宅地	良好	○	○	△	○	○	継続管理
下小池	公営	60.0%	2,300	整形・接道良	住宅地	良好	△	△	○	○	○	継続管理
横川	公営	100.0%	994	整形・接道良	住宅地外	日照不良	○	×	○	×	×	用途廃止
大平	公営	62.5%	2,656	整形・接道狭	集落地	良好	△	△	△	△	○	継続管理
花輪	公営	100.0%	2,436	整形・接道良	住宅地	良好	○	△	○	○	○	継続管理
高街道	特公	42.9%	1,491	整形斜地接道良	住宅地	良好	—	△	△	○	○	継続管理
鹿	市有	—	623	整形・接道良	住宅地	良好	—	○	○	○	○	継続管理
原	市有	100.0%	70	整形・接道狭	住宅地	騒音	—	×	△	○	×	用途廃止
まま	市有	0.0%	316	整形・接道狭	住宅地	良好	—	△	△	○	○	継続管理
上桐原	市有	71.4%	1,327	整形・接道良	住宅地	騒音	—	○	○	○	×	用途廃止
神戸	市有	100.0%	244	整形・接道良	住宅地外	良好	—	×	○	×	○	用途廃止
沢入	市有	63.6%	902	整形・接道良	集落地	良好	—	○	○	△	○	継続管理
上ノ平	市有	66.7%	4,420	整形・接道良	住宅地外	良好	—	○	○	×	○	用途廃止
東宮	市有	100.0%	4,382	整形・接道良	住宅地外	良好	—	○	○	×	○	用途廃止

(2) 2次判定

1次判定で継続管理となった住棟に対し、需要（1次判定結果）、劣化状況、居住水準について、評価基準と評価結果に基づく判定基準により判定を行った結果は、以下のとおりです。

2次判定の評価基準

項目	評価基準	
安全性	EVに地震時管制運転装置等が設置されていない	×
劣化状況	建設（改善）後10年以内	A
	建設（改善）後11年～20年	B
	建設（改善）後21年～30年	C
	建設（改善）後30年以上	D
居住水準	3項目が該当する	A
	2項目項目が該当する	B
	1項目が該当する	C
	該当項目がない	D

2次判定基準

	判定基準	手法
2次判定	公営・特公：劣化状況がA・B、居住水準がA	計画修繕
	市有：居住水準がA	
	安全性×又は劣化状況・居住水準がB～D	改善
	公営・特公：劣化状況・居住水準がD	維持保全
	市有：劣化状況・居住水準がB～D	
	需要・効率性・立地条件全て○で劣化状況・居住水準がD	建替
	入居率×	用途廃止

2次判定結果

(棟

戸)

名称	種別	建設年度	経過年数	構造階数	需要	安全性	劣化状況		居住水準				2次判定
					入居率	EV	屋根	外壁	浴槽設置	3箇所給湯	トイレ水洗化	評価結果	
鹿	公営	S59	34	簡1	○	—	D	D	○	×	○	B	改善
	公営	S61	32	耐3	○	—	D	A	○	○	○	A	改善
	公営	S62	31	耐3		—	D	A	○	○	○	A	改善
神梅第2	公営	S56	37	耐4	○	—	A	C	×	×	○	C	改善
	公営	S57	36	耐4		—	A	C	×	×	○	C	改善
	公営	S57	36	耐3	×	—	D	D	×	×	○	C	用途廃止
神梅第3	公営	S58	35	耐4	○	—	A	A	×	×	○	C	改善
塩原下ノ台	公営	S52.53	41	耐4	○	—	A	B	×	×	○	C	改善
	公営	S54	39	耐4		—	A	B	×	×	○	C	改善
塩原上ノ台	公営	S55	38	耐4	△	—	A	B	×	×	○	C	改善
浅原田中	公営	S59	34	耐4	○	—	A	B	×	×	○	C	改善
	公営	S60	33	耐4		—	A	B	×	×	○	C	改善
	公営	S61	32	耐3		—	A	B	×	×	○	C	改善
	公営	S62	31	耐3		—	A	B	×	×	○	C	改善
	公営	S63	30	耐3		—	A	B	×	×	○	C	改善
大間々一丁目上原	公営	H5	25	耐6	○	×	C	A	○	○	○	A	改善
	公営	H10	20	耐3		—	B	A	○	○	○	A	計画修繕
中居	公営	S52	41	簡1	○	—	D	D	×	×	×	D	改善
	公営	S53	40	簡1		—	D	D	×	×	×	D	改善
下小池	公営	S54	39	簡1	△	—	D	D	×	×	×	D	改善
大平	公営	S56	37	簡1	△	—	D	D	×	×	×	D	維持保全
	公営	S57	36	簡1		—	D	D	×	×	×	D	維持保全
花輪	公営	S59	34	木2	○	—	D	C	×	×	×	D	改善
高街道	特公	H6	24	木1	—	—	A	B	○	○	○	A	計画修繕
	特公	H6	24	木2		—	A	B	○	○	○	A	計画修繕
鹿	市有	S62	31	木1	—	—	C	C	○	×	○	B	維持保全
まま	市有	S44	49	木1	—	—	D	D	○	×	○	B	維持保全
沢入	市有	H4	26	準耐2	—	—	B	C	○	○	○	A	計画修繕

(3) 3次判定

1次・2次判定結果を踏まえ、集約・再編等の可能性、改善手法について、評価基準と評価結果に基づく判定基準により、計画修繕、改善（全面的改善・個別改善）の事業手法を再判定した結果は、以下のとおりです。

3次判定の評価基準

評価項目		評価基準	
集約・再編等の可能性	効率的活用	団地内の住棟判定が混在する	○
		団地内の住棟判定は混在しない	—
	集約・再編	老朽化した団地が隣接している	○
		老朽化した団地は隣接していない	—
	まちづくり	本来目的とした入居需要がない状況にある	○
		本来目的とした入居需要がある	—
改善手法	4階以上で改善項目が多岐にわたる	○	
	上記以外	—	

3次判定基準

		判定基準	手法
集約・再編の可能性	効率的活用	判定が混在する団地の集約が望ましい	集約建替
	老朽団地隣接	隣接している老朽団地の集約が望ましい	集約建替
	地域ニーズ	入居基準が必要に合っていない	用途変更
改善手法	多岐項目	多岐に渡る改善項目がある	全面的改善
	限定項目	限定された改善項目である	個別改善

3次判定結果①

(棟・戸)

名称	種別	建設年度	構造階数	2次判定	集約・再編等の可能性			改善手法	3次判定
					効率的活用	集約・再編	まちづくり		
鹿	公営	S59	簡1	改善	—	—	—	—	個別改善
	公営	S61	耐3	改善	—	—	—	—	個別改善
	公営	S62	耐3	改善	—	—	—	—	個別改善
大間々一丁目西	公営	S29	木1	—	—	—	—	—	用途廃止
	公営	S30	木1	—	—	—	—	—	用途廃止
	公営	S31	木1	—	—	—	—	—	用途廃止
大間々六丁目	公営	S30	簡2	—	—	—	—	—	用途廃止
	公営	S31	木1	—	—	—	—	—	用途廃止
下桐原	公営	S34	木1	—	—	—	—	—	用途廃止
	公営	S35	木1	—	—	—	—	—	用途廃止
戸沢	公営	S36	木1	—	—	—	—	—	用途廃止
上ノ台宮岡1	公営	S37	木1	—	—	—	—	—	用途廃止
	公営	S40	木1	—	—	—	—	—	用途廃止
上ノ台北	公営	S38	木1	—	—	—	—	—	用途廃止
	公営	S38	簡1	—	—	—	—	—	用途廃止
	公営	S39	木1	—	—	—	—	—	用途廃止
	公営	S40	木1	—	—	—	—	—	用途廃止

3次判定結果②

(棟・戸)

名称	種別	建設年度	構造階数	2次判定	集約・再編等の可能性			改善手法	3次判定
					効率的活用	集約・再編	まちづくり		
上ノ台宮岡2	公営	S41	木1	—	—	—	—	—	用途廃止
上ノ台南	公営	S42	木1	—	—	—	—	—	用途廃止
高津戸	公営	S43	木1	—	—	—	—	—	用途廃止
神梅	公営	S44	木1	—	—	—	—	—	用途廃止
	公営	S45	木1	—	—	—	—	—	用途廃止
	公営	S46	木1	—	—	—	—	—	用途廃止
	公営	S47	簡1	—	—	—	—	—	用途廃止
	公営	S48	簡1	—	—	—	—	—	用途廃止
神梅第2	公営	S56	耐4	改善	—	—	—	—	個別改善
	公営	S57	耐4	改善	—	—	—	—	個別改善
	公営	S57	耐3	用途廃止	—	—	—	—	用途廃止
神梅第3	公営	S58	耐4	改善	—	—	—	—	個別改善
塩原中村	公営	S48	簡1	—	—	—	—	—	用途廃止
塩原高松	公営	S49	簡1	—	—	—	—	—	用途廃止
	公営	S50	簡1	—	—	—	—	—	用途廃止
塩原下ノ台	公営	S52.53	耐4	改善	—	—	—	—	個別改善
	公営	S54	耐4	改善	—	—	—	—	個別改善
塩原上ノ台	公営	S55	耐4	改善	—	—	—	—	個別改善
浅原中曽根	公営	S49	簡1	—	—	—	—	—	用途廃止
浅原田中	公営	S59	耐4	改善	—	—	—	—	個別改善
	公営	S60	耐4	改善	—	—	—	—	個別改善
	公営	S61	耐3	改善	—	—	—	—	個別改善
	公営	S62	耐3	改善	—	—	—	—	個別改善
	公営	S63	耐3	改善	—	—	—	—	個別改善
大間々一丁目上原	公営	H5	耐6	改善	—	—	—	—	個別改善
	公営	H10	耐3	計画修繕	—	—	—	—	計画修繕
中居	公営	S52	簡1	改善	—	—	—	—	個別改善
	公営	S53	簡1	改善	—	—	—	—	個別改善
下小池	公営	S54	簡1	改善	—	—	○	—	用途変更
横川	公営	S56	簡1	—	—	—	—	—	用途廃止
大平	公営	S56	簡1	維持保全	—	—	—	—	維持保全
	公営	S57	簡1	維持保全	—	—	—	—	維持保全
花輪	公営	S59	木2	改善	—	—	—	—	個別改善
高街道	特公	H6	木1	計画修繕	—	—	○	—	用途変更
	特公	H6	木2	計画修繕	—	—	○	—	用途変更
鹿	市有	S62	木1	維持保全	—	—	—	—	維持保全
原	市有	S54	木1	—	—	—	—	—	用途廃止
まま	市有	S44	木1	維持保全	—	—	—	—	維持保全
上桐原	市有	S47	木1	—	—	—	—	—	用途廃止
神戸	市有	S46	木1	—	—	—	—	—	用途廃止
沢入	市有	H4	準耐2	計画修繕	—	—	—	—	計画修繕
上ノ平	市有	S46	木1	—	—	—	—	—	用途廃止
東宮	市有	S44	木1	—	—	—	—	—	用途廃止

5 ストック活用計画

1) 団地別活用計画

ストック活用手法の選定結果を踏まえ、団地別のストック活用計画を、以下のとおりとします。

団地別ストック活用計画①

名称	建設年度	構造階数	棟数	戸数	活用方針
鹿	S59 S61～62	簡1 耐3	9	80	老朽化への対応及び居住水準向上のため、個別改善を行う。計画期間後は計画的な修繕により、良好な居住環を維持する。
大間々一丁目西	S29～31	木1	10	11	幹線道路沿道で騒音があり、老朽化が著しいことから、用途廃止とする。
大間々六丁目	S30～31	木1 簡2	5	9	敷地が不整形で接道が狭く、老朽化が著しいことから、用途廃止とする。
下桐原	S34～35	木1	14	20	
戸沢	S36	木1	7	11	住宅地外に立地し、老朽化が著しいことから、用途廃止とする。
上ノ台宮岡1	S37 S40	木1	9	12	敷地が傾斜地で接道が狭く、老朽化が著しいことから、用途廃止とする。
上ノ台北	S38～41	木1 簡1	13	28	敷地が不整形で接道が狭く、老朽化が著しいことから、用途廃止とする。
上ノ台宮岡2	S41	木1	3	6	入居率が低く、老朽化が著しいことから、用途廃止とする。
上ノ台南	S42	木1	3	6	
高津戸	S43	木1	3	5	敷地が傾斜地で接道が狭く、老朽化が著しいことから、用途廃止とする。
神梅	S44～48	木1 簡1	17	28	敷地が不整形・傾斜地で、老朽化が著しいことから、用途廃止とする。
神梅第2	S56～57	耐4	3	48	老朽化への対応及び居住水準向上のため、個別改善を行う。計画期間後は計画的な修繕により、良好な居住環を維持する。
	S57	耐3	1	12	建設当初から入居需要がなく、老朽化が著しいことから、用途廃止とする。
神梅第3	S58	耐4	2	32	老朽化への対応及び居住水準向上のため、個別改善を行う。計画期間後は計画的な修繕により、良好な居住環を維持する。
塩原中村	S48	簡1	7	14	住宅地外に立地し、入居率が低く老朽化が著しいことから、用途廃止とする。
塩原高松	S49～50	簡1	14	28	敷地が不整形で接道が狭く、入居率が低いことから、用途廃止とする。

団地別ストック活用計画②

名称	建設年度	構造階数	棟数	戸数	活用方針
塩原下ノ台	S52～54	耐4	2	56	老朽化への対応及び居住水準向上のため、個別改善を行う。計画期間後は計画的な修繕により、良好な居住環境を維持する。
塩原上ノ台	S55	耐4	1	24	
浅原中曽根	S49	簡1	5	10	住宅地外に立地し、敷地が不整形で接道が狭く、入居率が低いことから、用途廃止とする
浅原田中	S59～63	耐3 耐4	5	68	老朽化への対応及び居住水準向上のため、個別改善を行う。計画期間後は計画的な修繕により、良好な居住環境を維持する。
大間々一丁目 上原	H5	耐6	1	42	老朽化への対応及び安全性確保のため、個別改善事業を行う。計画期間後は計画的な修繕により、良好な居住環境を維持する。
	H10	耐3	1	42	良好な居住環境を維持するため、計画修繕を行う。計画期間後は老朽化に対応するため、改善を図る。
中居	S52～53	簡1	9	20	老朽化への対応及び居住水準向上のため、個別改善を行う。計画期間後は計画的な修繕により、良好な居住環境を維持する。
下小池	S54	簡1	5	10	公営住宅としての需要は低く、近隣に民間賃貸住宅が立地していないため、市外からの移住者の受け皿として活用を図るため、用途変更を行う。
横川	S56	簡1	2	4	住宅地外に立地し、日照不良であることから、用途廃止とする。
大平	S56～57	簡1	4	8	集落地に立地し、入居率及び居住水準が低く、老朽化が進んでいることから、維持保全とし、経常的な修繕を行う。計画期間後は需要動向を見極めつつ、用途廃止を検討する。
花輪	S59	木2	4	10	劣化及び地盤沈下が進んでおり、居住水準が低いことから、個別改善を実施する。計画期間後は計画的な修繕により良好な居住環境を維持する。
高街道	H6	木1 木2	3	7	中堅所得者層の入居需要は低く、適切な入居需要に対応するため、用途変更を行い、活用を図る。
鹿	S62	木1	3	6	一定の居住水準が確保され、災害用住宅として活用していることから、維持保全とし、経常的な修繕を行う。
原	S54	木1	1	1	規模が小さく、騒音があることから、用途廃止とする。
まま	S44	木1	2	2	居住水準が高く、災害用住宅として活用していることから、維持保全とし、経常的な修繕を行う。
上桐原	S47	木1	7	7	幹線道路沿道で騒音があり、老朽化が著しいことから、用途廃止とする。
神戸	S46	木1	1	1	住宅地外に立地し、規模が小さいことから、用途廃止とする。
沢入	H4	準耐2	1	11	居住水準が高く、劣化が進んでいることから、計画修繕を行う。
上ノ平	S46	木1	3	3	住宅地外に立地し、老朽化が著しいことから、用途廃止とする。
東宮	S44	木1	3	3	

2) 住棟別活用計画

団地別のストック活用計画を踏まえた、住棟別活用計画は、以下のとおりとします。

住棟別ストック活用計画①

(棟

戸)

名称	種別	建設年度	経過年数	構造階数	棟数	戸数	活用手法	維持管理			建替	用途廃止	用途変更	目標戸数
								計画修繕	個別改善	維持保全				
鹿	公営	S59	34	簡1	5	20	個別改善		20					20
	公営	S61	32	耐3	2	30	個別改善		30					30
	公営	S62	31	耐3	2	30	個別改善		30					30
大間々一丁目西	公営	S29	64	木1	4	4	用途廃止					4		0
	公営	S30	63	木1	3	4	用途廃止					4		0
	公営	S31	62	木1	3	3	用途廃止					3		0
大間々六丁目	公営	S30	63	簡2	1	4	用途廃止					4		0
	公営	S31	62	木1	4	5	用途廃止					5		0
下桐原	公営	S34	59	木1	4	5	用途廃止					5		0
	公営	S35	58	木1	10	15	用途廃止					15		0
戸沢	公営	S36	57	木1	7	11	用途廃止					11		0
上ノ台宮岡1	公営	S37	56	木1	3	4	用途廃止					4		0
	公営	S40	53	木1	6	8	用途廃止					8		0
上ノ台北	公営	S38	55	木1	6	11	用途廃止					11		0
	公営	S38	55	簡1	3	12	用途廃止					12		0
	公営	S39	54	木1	2	3	用途廃止					3		0
	公営	S40	53	木1	2	2	用途廃止					2		0
上ノ台宮岡2	公営	S41	52	木1	3	6	用途廃止					6		0
上ノ台南	公営	S42	51	木1	3	6	用途廃止					6		0
高津戸	公営	S43	50	木1	3	5	用途廃止					5		0
神梅	公営	S44	49	木1	3	4	用途廃止					4		0
	公営	S45	48	木1	5	6	用途廃止					6		0
	公営	S46	47	木1	2	4	用途廃止					4		0
	公営	S47	46	簡1	4	8	用途廃止					8		0
	公営	S48	45	簡1	3	6	用途廃止					6		0
神梅第2	公営	S56	37	耐4	2	32	個別改善		32					32
	公営	S57	36	耐4	1	16	個別改善		16					16
	公営	S57	36	耐3	1	12	用途廃止					12		0
神梅第3	公営	S58	35	耐4	2	32	個別改善		32					32
塩原中村	公営	S48	45	簡1	7	14	用途廃止					14		0
塩原高松	公営	S49	44	簡1	6	12	用途廃止					12		0
	公営	S50	43	簡1	8	16	用途廃止					16		0

住棟別ストック活用計画②

(棟・

戸)

名称	種別	建設年度	経過年数	構造階数	棟数	戸数	活用手法	維持管理			建替	用途廃止	用途変更	目標戸数
								計画修繕	個別改善	維持保全				
塩原下ノ台	公営	S52.53	41	耐4	1	32	個別改善		32				32	
	公営	S54	39	耐4	1	24	個別改善		24				24	
塩原上ノ台	公営	S55	38	耐4	1	24	個別改善		24				24	
浅原中曽根	公営	S49	44	簡1	5	10	用途廃止				10		0	
浅原田中	公営	S59	34	耐4	1	16	個別改善		16				16	
	公営	S60	33	耐4	1	16	個別改善		16				16	
	公営	S61	32	耐3	1	12	個別改善		12				12	
	公営	S62	31	耐3	1	12	個別改善		12				12	
	公営	S63	30	耐3	1	12	個別改善		12				12	
大間々一丁目 上原	公営	H5	25	耐6	1	42	個別改善		42				42	
	公営	H10	20	耐3	1	12	計画修繕	12					12	
中居	公営	S52	41	簡1	5	10	個別改善		10				10	
	公営	S53	40	簡1	4	10	個別改善		10				10	
下小池	公営	S54	39	簡1	5	10	用途変更					10	10	
横川	公営	S56	37	簡1	2	4	用途廃止				4		0	
大平	公営	S56	37	簡1	1	2	維持保全			2			2	
	公営	S57	36	簡1	3	6	維持保全			6			6	
花輪	公営	S59	34	木2	4	10	個別改善		10				10	
高街道	特公	H6	24	木1	1	3	用途変更					3	3	
	特公	H6	24	木2	2	4	用途変更					4	4	
鹿	市有	S62	31	木1	3	6	維持保全			6			6	
原	市有	S54	39	木1	1	1	用途廃止				1		0	
まま	市有	S44	49	木1	2	2	維持保全			2			2	
上桐原	市有	S47	46	木1	7	7	用途廃止				7		0	
神戸	市有	S46	47	木1	1	1	用途廃止				1		0	
沢入	市有	H4	26	準耐2	1	11	計画修繕	11					11	
上ノ平	市有	S46	47	木1	3	3	用途廃止				3		0	
東宮	市有	S44	49	木1	3	3	用途廃止				3		0	
公営計					159	614		12	380	8	0	204	400	
特公賃計					3	7		0	0	0	0	0	0	
市有計					21	34		11	0	8	0	15	36	
計					183	655		23	380	16	0	219	436	

1 長寿命化に関する基本方針

1) 点検・修繕及びデータ管理の方針

(1) 定期点検及び日常点検の実施

ストックの状態を適切に把握するため、各種法定点検及び法定点検に準じた点検（法定対象外）を定期的の実施し、建物の老朽化や住棟毎に異なる劣化による事故等を未然に防ぐとともに、修繕や改善の効率的な実施につなげます。

また、「公営住宅等日常点検マニュアル[耐火・準耐火編、木造編]（国土交通省住宅局H28.8）」を参考にして、外観目視による日常点検を適宜実施します。

(2) 点検結果等に基づく修繕・改善の実施

公営住宅等の耐用年数まで活用可能な状態を維持管理していくために、定期点検、修繕周期、過去の修繕・改善履歴に基づいて計画的に修繕・改善を実施していきます。

(3) 点検結果や実施した修繕・改善内容のデータ管理

管理している公営住宅等の整備・管理に関するデータを団地単位、住棟単位に整理するものとし、施設状況、建物状況等のデータベース化を行います。

また、修繕・改善履歴データも併せて記載し、履歴を確認できるようにします。

2) ライフサイクルコスト縮減の方針

(1) 予防保全

今後の維持管理においては、これまでの対症療法型から住棟ごとに設定した修繕計画、改善計画に基づき、予防保全型の維持管理を行い、住棟や設備の長寿命化を図っていきます。

(2) コストの縮減

住棟や設備の長寿命化による耐久性の向上、予防保全型の維持管理の実践による修繕周期の延伸などにより、ライフサイクルコストの縮減を図ります。

また、点検の実施で発見した住棟や設備の不具合等については、比較的軽微なうちに改修することで修繕・改善費用の圧縮を図ります。

3) 事業手法別戸数

ストック活用計画を踏まえた、市営住宅の計画期間内における事業手法別戸数は、以下のとおりです。

長寿命化を図るべき市営住宅（総数）

	1～5年目	6～10年目	合計
公営住宅等管理戸数	655	655	436
新規整備事業予定戸数	0	0	0
維持管理予定戸数	614	400	419
うち計画修繕対応戸数	23	23	23
うち改善事業予定戸数	198	182	380
個別改善事業予定戸数	198	182	380
全面的改善事業予定戸数	0	0	0
うちその他戸数（維持保全）	16	0	16
建替事業予定戸数	0	0	0
用途廃止予定戸数	0	219	219
用途変更予定戸数	17	0	17

（公営住宅等の種別ごとの対象戸数）

長寿命化を図るべき市営住宅（公営住宅）

	1～5年目	6～10年目	合計
公営住宅等管理戸数	614	604	400
新規整備事業予定戸数	0	0	0
維持管理予定戸数	614	400	400
うち計画修繕対応戸数	12	0	12
うち改善事業予定戸数	198	182	380
個別改善事業予定戸数	198	182	380
全面的改善事業予定戸数	0	0	0
うちその他戸数（維持保全）	8	0	8
建替事業予定戸数	0	0	0
用途廃止予定戸数	0	204	204
用途変更予定戸数	10	0	10

長寿命化を図るべき市営住宅（特定公共賃貸公営住宅）

	1～5年目	6～10年目	合計
公営住宅等管理戸数	7	0	0
新規整備事業予定戸数	0	0	0
維持管理予定戸数	0	0	0
うち計画修繕対応戸数	0	0	0
うち改善事業予定戸数	0	0	0
個別改善事業予定戸数	0	0	0
全面的改善事業予定戸数	0	0	0
うちその他戸数（維持保全）	0	0	0
建替事業予定戸数	0	0	0
用途廃止予定戸数	0	0	0
用途変更予定戸数	7	0	7

長寿命化を図るべき市営住宅（市有住宅）

	1～5年目	6～10年目	合計
公営住宅等管理戸数	34	36	36
新規整備事業予定戸数	0	0	0
維持管理予定戸数	34	36	19
うち計画修繕対応戸数	11	0	11
うち改善事業予定戸数	0	0	0
個別改善事業予定戸数	0	0	0
全面的改善事業予定戸数	0	0	0
うちその他戸数（維持保全）	8	0	8
建替事業予定戸数	0	0	0
用途廃止予定戸数	0	15	15
用途変更予定戸数	17	0	17

2 点検・経常修繕

1) データ管理の方針

維持管理対象団地のストック状況は、団地単位、住棟単位で整理し、劣化調査、定期点検、日常点検の実施結果も含めてデータをカルテ形式、データベース形式で管理します。

また、住棟単位での修繕・改善履歴データの整理を行い、履歴の確認や修繕・改善の発生原因の検証等に役立てていきます。

2) 点検実施の方針

(1) 定期点検

計画修繕及び改善対象団地について、効率的かつ効果的な修繕・改善を行うため、定期点検を実施します。法定点検として、「消防法等各種法令に基づく法定点検」を定められた点検時期に実施します。

また、法定点検には該当しない木造及び簡易耐火造などの住宅についても、法定点検に準じた点検を法定点検の時期にあわせて実施します。

定期点検の結果は、データベースに記録し、修繕・改善の的確な実施や次回の点検に役立てることとします。

(2) 日常点検

維持管理対象団地について、外観の目視により容易に確認することが可能な建築物外部について日常点検により状況を把握し、計画的な修繕・改善に反映していきます。

また、建築物の適切な維持管理のために状況を把握することが必要な敷地及び地盤についても点検を実施します。

なお、入居者が専用的に使用する部分や入居者の安全性に係る部位・部品等については、住宅内部に立ち入る必要があることから、入退去時に点検を実施することとします。

3) 経常修繕の方針

維持管理対象団地について、水漏れ、外壁のひび割れ等、不特定の時期に発生する不具合に対して必要に応じて修繕を実施します。

また、計画修繕及び改善対象団地については、退去時に住戸の空家修繕を実施します。

日常点検項目

点検部位		点検項目	
建築物外部	基礎	基礎の沈下等の状況	
		基礎の劣化及び損傷の状況	
	土台	土台の沈下等の状況	
		土台の劣化及び損傷の状況	
	屋根	屋根の劣化及び損傷の状況	
		雨樋の劣化及び損傷の状況	
	外壁	躯体等	木造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況
		外装仕上げ材等	金属系パネルの劣化及び損傷の状況
			窯業系サイディングの劣化及び損傷の状況
			シーリングの劣化及び損傷の状況
	窓サッシ等	サッシ等の劣化及び損傷の状況	
建具	住戸玄関ドアの劣化及び損傷の状況		
敷地及び地盤	地盤	地盤沈下等による不陸、傾斜等の状況	
	敷地	敷地内の排水の状況	
	敷地内の通路	敷地内の通路の支障物の状況	
	塀	組積造の塀又は補強コンクリートブロック造の塀等の劣化及び損傷の状況	
		金属フェンス等の劣化及び損傷の状況	
	擁壁	擁壁の劣化及び損傷の状況	
		擁壁の水抜きパイプの維持保全の状況	
	屋外工作物	遊具、ベンチ等の劣化及び損傷の状況	
	屋外電気設備	外灯の不具合、劣化及び損傷の状況	
	通路・車路	平面駐車場の劣化及び損傷の状況	
		車路・歩道、スロープ、屋外階段の劣化及び損傷の状況	
付属施設	自転車置場、ゴミ集積所等の劣化及び損傷の状況		

(公営住宅等長寿命化計画策定指針)

3 修繕計画

1) 修繕の方針

計画修繕対象団地について、定期点検の結果を踏まえつつ、安全性の確保、供給処理機能の維持、劣化の軽減、利便性の確保、美観の維持を目的として次表に示す修繕項目について修繕周期に基づき計画的に修繕を実施します。

これにより、適切な時期に予防保全的な修繕を行うことで長期的な活用を図ります。

2) 修繕計画

次頁以降に、計画修繕対象とした団地別の修繕計画を示しています。

住戸については、計画期間内に修繕周期を迎える設備・機器のうち、流し台、警報器、給湯器、分電盤などが修繕の対象となります。

共用部分については、屋上防水や外壁のシーリング打替、電灯取替等の修繕が対象となります。

屋外・外構については、必要に応じて外灯取替、給水ポンプ取替等が修繕の対象となります。

○ 修繕対象 ◎ 計画期間実施対象 ※ 実施済は年次を記載	周期
-------------------------------------	----

修繕計画

大間々一丁目上原 98-B	下小池	高街道	沢入
公営	公営	特公賃	市有
H10	S54	H6	H4
20年経過	39年経過	24年経過	26年経過
耐3	簡平	木1、木2	準耐2
1棟	5棟	3棟	1棟
12戸	10戸	7戸	11戸

住戸	玄関・窓	玄関ドア取替	36年
		サッシ取替	36年
	浴室・トイレ	浴槽・壁床補修・取替	30年
		便器取替	15年
	設備・機器	流し台・洗面台取替	15年
		給湯器取替	15年
		換気扇取替	15年
		警報器取替	15年
	配管類	分電盤類取替	30年
		給水管取替	35年
排水管取替		30年	
共用部分	屋上・屋根	ガス管取替	30年
		屋上防水	24年
		屋根塗替	12年
	外壁等	屋根葺替	24年
		外壁補修・塗替	18年
		シーリング打替	18年
	バルコニー・ベランダ	軒裏・庇補修・塗替	18年
		床防水・塗替	18年
		避難ハッチ取替	24年
	入口・階段・廊下	手すり取替	36年
床防水・塗替		18年	
設備・機器	手すり取替	36年	
	電灯取替	15年	
	共視聴設備取替	15年	
	郵便受取替	24年	
	配電盤類取替	30年	
配管類	幹線設備取替	30年	
	給水管取替	35年	
	排水管取替	30年	
	ガス管取替	30年	
屋外・外構	共同・付帯施設	雨水樋取替	30年
		集会所補修	25年
		児童遊園等補修	25年
		駐輪場補修	20年
		通路・駐車場補修	25年
	設備・機器	物置取替	15年
		塀・フェンス補修・取替	20年
		給水ポンプ取替	15年
		受水槽取替	25年
	配管類	外灯取替	15年
浄化槽補修		15年	
給水管取替		35年	
		排水管取替	30年
		ガス管取替	20年

○	◎	○	○
○	◎	○	○
○	◎	○	○
◎	◎	◎	◎
◎	◎	◎	◎
◎	◎	◎	◎
◎	◎	◎	◎
◎	◎	◎	◎
○	◎	○	○
○	◎	○	○
○	◎	○	○
○	◎	○	○
◎	◎	◎	◎
-	-	-	-
-	-	-	-
H31	◎	◎	◎
H31	◎	◎	◎
H31	◎	◎	◎
H31	-	-	◎
○	-	-	◎
○	-	-	○
◎	-	-	◎
○	-	-	◎
◎	◎	◎	◎
◎	◎	◎	◎
○	◎	○	○
○	◎	○	○
○	◎	○	○
○	◎	○	○
○	◎	○	○
○	◎	○	○
○	◎	○	○
○	-	-	-
-	-	-	-
○	◎	○	◎
○	◎	◎	◎
◎	-	-	-
○	◎	◎	◎
◎	-	-	-
○	-	-	-
◎	◎	○	○
◎	-	-	-
○	◎	○	○
○	◎	○	○
○	◎	○	○

4 改善計画

1) 改善事業

改善対象住宅について、次に示す4種類の事業を各住宅の状況に応じて実施します。

(1) 居住性向上型改善

居住者が快適に生活できるように、トイレの水洗化、浴室の換気扇設置、外壁改修及び屋根改修、排水処理施設の整備を実施することで、居住性向上を図ります。

(2) 福祉対応型改善

高齢者、障がい者等が安全・安心して居住できるよう、住戸、共用部分、屋外のバリアフリー化により、居住の円滑化を図ります。

(3) 安全性確保型改善

非常時に円滑に避難できるよう、避難設備や経路の整備・確保を行うとともに、耐震性、耐火性等安全性を確保します。

(4) 長寿命化型改善

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、浴室の防水性向上、外壁改修及び屋上の防水性向上、配管（給水・排水管）の耐久性向上による長寿命化を図ります。

ストック総合改善事業の対象項目例示（策定指針）

	住戸改善	共用部分改善	屋外・外構改善
居住性向上	<ul style="list-style-type: none"> ・間取りの改修 ・給湯設備の設置 ・電気容量のアップ ・外壁・最上階の天井等の断熱 ・開口部のアルミサッシ化 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・給水方式の変更 ・断熱化対応 ・共視聴アンテナ設備設置 ・地上デジタル放送対応 （当該建物に起因する電波障害対策の既設共聴アンテナ等の改修含む） 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・雨水貯留施設の設置 ・地上デジタル放送対応 （当該建物に起因する電波障害対策の既設共聴アンテナ等の改修含む） ・集会所の整備・増改築 ・児童遊園の整備 ・排水処理施設の整備 等
福祉対応	<ul style="list-style-type: none"> ・住戸内部の段差解消 ・浴室、便所等への手摺の設置 ・浴槽、便器の高齢者対応 ・高齢者対応建具 ・流し台、洗面台更新 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・廊下、階段の手摺設置 ・中層エレベーターの設置・機能向上 ・段差の解消 ・視覚障がい者誘導用ブロック等の設置 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・屋外階段の手摺の設置 ・屋外通路等の幅員確保 ・スロープの設置 ・電線の地中化 等
安全性確保	<ul style="list-style-type: none"> ・台所壁の不燃化 ・避難経路の確保 ・住宅用防災警報器等の設置 ・アスベストの除去等 ・ピッキングが困難な構造の玄関扉の錠、補助錠の設置、破壊が困難なガラスへの取替、防犯上有効な箇所への面格子等の防犯建物部品の設置 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・耐震改修 ・外壁落下防止改修 ・バルコニーの手摺のアルミ化 ・防火区画の設置 ・避難設備の設置 ・アスベストの除去等 ・エレベーターかご内の防犯カメラ設置 ・地震時管制運転装置等の設置 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・屋外消火栓設置 ・避難経路となる屋外通路等の整備 ・屋外通路等の照明設備の照度確保 ・ガス管の耐震性・耐食性向上 ・防犯上有効な塀、柵、垣、植栽の設置 等
長寿命化	<ul style="list-style-type: none"> ・浴室の防水性向上に資する工事 ・内壁の断熱性向上・耐久性向上に資する工事 ・配管の耐久性向上に資する工事 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・躯体・屋上・外壁・配管の耐久性向上 ・避難施設の耐久性向上 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・配管の耐久性・耐食性向上に資する工事 等

ストック総合改善事業（個別改善事業）の主な施行要件

■対象住宅

○公営住宅

○特定公共賃貸住宅等

- ・ 特定公共賃貸住宅
- ・ 地域優良賃貸住宅（公共供給型）及び公営型地域優良賃貸住宅（公共供給型）
- ・ 地域特別賃貸住宅（地方公共団体が建設する賃貸住宅）
- ・ みなし特定公共賃貸住宅（特優賃法に掲げる者に使用させている公営住宅）

○サービス付き高齢者向け住宅等

- ・ サービス付き高齢者向け住宅（高齢者の居住の安定確保に関する法律）
- ・ 高齢者向け優良賃貸住宅（高齢者の居住の安定確保に関する法律）
- ・ 高齢者向けの優良な賃貸住宅（高齢者住まい法）

■建設年度（国の予算に係る補助金の交付を受けて整備されたもの）

- ・ 原則として、平成2年度（共用部分改善のうち耐震改修については昭和56年度）以前
- ・ 住戸改善、共用部分改善及び屋外・外構改善のうち防犯対策に係る改善は、平成12年度以前
- ・ 住戸改善、共用部分改善及び屋外・外構改善のうちバリアフリー対策に係る改善は平成14年度以前
- ・ 共用部分改善のうちエレベーター設置を伴うものについては平成14年度以前

■上記建設年度要件が適用されない改善事項

- イ 長寿命化型を行うもの
- ロ 福祉対応型を行うもののうち障がい者の公営住宅等における居住の円滑化のための設備等の改善
- ハ 福祉対応型を行うもののうち高齢者等の公営住宅等における居住の円滑化のための設備等の改善
- ニ 住宅用防災機器、地上波デジタル放送対応設備若しくはP波感知型地震時管制運転装置等の設置
- ホ 住戸改善及び共用部分改善のうち省エネルギー対策に係る改善

■住宅の構造

規模増、住戸改善又は共用部分改善を行おうとする公営住宅等又はサービス付き高齢者向け住宅等が、原則として耐火構造又は準耐火構造の公営住宅等であること。

■事業実施後の管理期間

個別改善事業を施行した公営住宅等が、耐力、耐火性能、耐用年数等を勘案して、当該事業実施後、概ね10年間使用が可能なるものであること。ただし、住宅用防災機器又は地上波デジタル放送対応設備の設置についてはこの限りではない。

■収入超過者の入居割合

個別改善事業を施行しようとする公営住宅の存する団地の全戸数のうち、収入超過者が入居している公営住宅の戸数の割合が、原則として5割以下であること。

■150戸以上の団地で対象とする施設

- イ 集会所（公的助成に基づき運営される育児事業に供するスペース又は住民の自主運営による共同育児活動の場に供するスペースを含む。）
- ロ 児童遊園
- ハ 屋外消火栓
- ニ その他イからハまでに掲げる施設及び排水処理施設に関連して整備することが必要である施設

（公営住宅等ストック総合改善事業対象要綱 H25. 5）

2) 団地別改善計画

(1) 基本方針

個別改善対象団地について、定期点検の結果を踏まえつつ、居住性向上、安全性確保、長寿命化を目的として次表に示す改善項目について事業を実施します。

(2) 団地別改善計画

各団地について、計画期間内に実施予定の改善事業は、以下のとおりです。

団地名	改善事業及び事業種別
神梅第2 浅原田中	・全面改修（躯体以外の内装、設備等住戸内の大部分について行う複合的な改修）【居住性向上型】
神梅第3	・外壁改修【長寿命化型】 ・全面改修（躯体以外の内装、設備等住戸内の大部分について行う複合的な改修）【居住性向上型】
鹿	・外壁・屋根改修（簡平）【長寿命化型】
大間々一丁目上原	・エレベータ耐震化改修（地震時管制運転装置等の設置）【安全性確保型】
中居	・全面改修（躯体以外の内装、設備等住戸内の大部分について行う複合的な改修）【居住性向上型】 ・外壁・屋根改修【長寿命化型】 ・浄化槽設置【居住性向上型】 ・駐車場整備【居住性向上型】
花輪	・全面改修（躯体以外の内装、設備等住戸内の大部分について行う複合的な改修）【居住性向上型】 ・外壁改修【長寿命化型】 ・浄化槽設置【居住性向上型】

団地別改善方針

○ 改善対象 ◎ 計画期間実施対象			鹿		神梅第2	神梅第3	塩原下ノ台	塩原上ノ台	浅原田中	大間々一丁目上原	中居	花輪	
			公営		公営	公営	公営	公営	公営	公営	公営	公営	公営
			S59	S61~62	S56~57	S58	S52~54	S55	S59~63	H5, H10	S52、53	S59	
			簡平	耐3	耐3、耐4	耐4	耐4	耐4	耐3	耐3、耐6	簡平	木2	
			5棟 20戸	4棟 60戸	4棟 60戸	2棟 32戸	2棟 56戸	1棟 24戸	5棟 68戸	2棟 54戸	9棟 20戸	4棟 10戸	
住戸	浴室・トイレ	浴室改修	○	○	◎	◎	◎	◎	○	○	◎	◎	
		トイレ水洗化	-	-	-	-	-	-	-	-	◎	◎	
	台所・洗面所	台所改修	○	○	◎	◎	○	○	○	○	◎	◎	
		洗面所改修	○	○	◎	◎	○	○	○	○	◎	◎	
	設備・機器	給湯器設置	○	○	◎	◎	○	○	○	○	◎	◎	
		換気扇改修	○	○	◎	◎	○	○	○	○	◎	◎	
		手すり設置	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	配管類	給水管改修	○	○	◎	◎	○	○	○	○	◎	◎	
		排水管改修	○	○	◎	◎	○	○	○	○	◎	◎	
ガス管改修		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
共用部分	屋上・屋根	屋上防水	-	-	H21, 22	H23	H24, 25	H24	H25~27	○	-	-	
		屋根改修（塗替）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
		屋根改修（葺替）	◎	○	-	-	-	-	-	-	◎	○	
	外壁	外壁改修（耐久性向上）	◎	H28, 29	H14~16	◎	H19, 20	○	○	H30, 31	◎	◎	
		外壁改修（断熱化）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	バルコニー	床改修	-	H28, 29	H14~16	◎	H19, 20	○	○	H30, 31	-	-	
		手すり改修	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
		避難設備改修	-	○	○	○	○	○	○	○	-	-	
	入口・階段・廊下	床改修	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
		手すり設置	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	設備・機器	電灯改修	-	○	○	○	○	○	○	○	-	-	
		共視聴設備改修	-	○	○	○	○	○	○	○	-	-	
		幹線設備改修（容量アップ）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	配管類	給水管改修	○	○	○	○	○	○	○	○	-	-	
		排水管改修	○	○	○	○	○	○	○	○	-	-	
ガス管改修		○	○	○	○	○	○	○	○	-	-		
屋外・外構	共同・付帯施設	集会所改修	○	-	-	-	-	-	○	-	-		
		児童遊園改修	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
		駐輪場改修	○	○	○	○	○	○	○	○	-		
		駐車場整備	-	-	-	-	-	-	-	-	◎		
		通路・敷地改修	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
		物置改修	○	-	○	○	○	○	○	-	-		
	設備・機器	給水ポンプ改修	○	○	○	○	○	○	○	○	-	-	
		受水槽改修	○	○	○	○	○	○	○	○	-	-	
		外灯改修	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
		下水道接続	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
		合併浄化槽設置	-	-	-	-	-	-	-	-	◎	◎	
配管類	給水管改修	○	○	○	○	○	○	○	○	◎	◎		
	排水管改修	○	○	○	○	○	○	○	○	◎	◎		

3) 住棟別改善計画

(1) 基本方針

住戸内については、神梅第2、神梅第3、浅原田中、中居、花輪の各団地において、躯体以外の内装、設備等住戸内の大部分にわたる「全面改修」を実施します。中層耐火構造の神梅第2、神梅第3、浅原田中では、1階部分の空き住戸を対象として実施するものとします。中居及び花輪では、トイレの水洗化も併せて実施します。

共用部分については、屋根改修を鹿（簡平）、中居で実施し、外壁改修を鹿（簡平）、神梅第3、中居、花輪で実施します。また大間々一丁目上原（93-A）では、エレベータの耐震化を実施します。旧耐震基準の住棟である塩原下ノ台、上ノ台、中居では、耐震診断を実施します。

屋外・外構については、浄化槽設置を中居、花輪で実施します。また、駐車場整備を中居で実施します。

(2) 住棟別改善計画

各団地の住棟について、計画期間内に実施予定の改善事業は、以下のとおりです。

部位	改善項目	対象住棟
住戸	全面改修	神梅第2（81-A、81-B、82-D）、神梅第3（各棟1階空き住戸）、浅原田中（各棟1階空き住戸）、中居（77-D、77-E）花輪（84-V、84-W）
共用部分	屋根改修	鹿（簡平）、中居（77-D、77-E）
	外壁改修	鹿（簡平）、神梅第3（全棟）、中居（77-D、77-E）、花輪（84-V、84-W）
	耐震診断	塩原下ノ台（全棟）、塩原上ノ台、中居（77-A、77-B、77-C、77-D、77-E、78-H、78-I）
	地震時管制運転装置等の設置	大間々一丁目上原（93-A）
屋外・外構	浄化槽設置	中居、花輪
	駐車場整備	中居

(3) 年次別改善計画

計画期間前半（2020年～2024年）は、神梅第3団地、鹿団地（簡平）で外壁改修等の長寿命化型改善を実施します。また、塩原下ノ台団地、上ノ台団地、中居団地では耐震診断を実施します。神梅第2団地及び浅原田中団地では1階部分の空き住戸で全面改修を実施します。

計画期間後半（2025年～2029年）では、鹿団地（簡平）で外壁・屋根改修、神梅第2団地の空き住戸における全面改修、大間々一丁目上原団地のエレベータの耐震化、中居団地における外壁・屋根改修及び全面改修を行い、併せて駐車場整備を行います。花輪団地では外壁改修及び全面改修を実施します。

住棟別改善計画

名称	住棟 番号	戸数	構造 階数	建設 年度	住戸	共用部分					屋外・外構		
					全面 改修	屋根 改修	屋上防 水改修	外壁 改修	耐震 診断	地震時管制 運転装置等 の設置	浄化槽 設置	駐車場 整備	
鹿	E棟	4	簡1	S59		●			●				
鹿	F棟	4	簡1	S59		●			●				
鹿	G棟	4	簡1	S59		●			●				
鹿	H棟	4	簡1	S59		●			●				
鹿	I棟	4	簡1	S59		●			●				
鹿	B棟	18	耐3	S61		■			H28				
鹿	D棟	12	耐3	S61		■			H28				
鹿	A棟	18	耐3	S62		■			H29				
鹿	C棟	12	耐3	S62		■			H29				
神梅第2	81-A	16	耐4	S56	○			H21	H14, 15				
神梅第2	81-B	16	耐4	S56	○			H21	H14, 15				
神梅第2	82-D	16	耐4	S57	○			H22	H16				
神梅第3	83-E	16	耐4	S58	○			H23	●				
神梅第3	83-F	16	耐4	S58	○			H23	●				
塩原下ノ台	A棟	32	耐4	S52. 53				H24	H20	■			
塩原下ノ台	B棟	24	耐4	S54				H25	H19	■			
塩原上ノ台	-	24	耐4	S55				H24		■			
浅原田中	84-A	16	耐4	S59	○			H25					
浅原田中	85-B	16	耐4	S60	○			H26					
浅原田中	86-C	12	耐3	S61	○			H26					
浅原田中	87-D	12	耐3	S62	○			H27					
浅原田中	88-E	12	耐3	S63	○			H27					
大間々一丁目上原	93-A	42	耐6	H5					H30	■			
中居	77-A	2	簡1	S52		●			●	■			
中居	77-B	2	簡1	S52		●			●	■			
中居	77-C	2	簡1	S52	○	●			●	■			
中居	77-D	2	簡1	S52	○	●			●	■	○		○
中居	77-E	2	簡1	S52	○	●			●	■			
中居	78-H	3	簡1	S53	○	●			●	■			
中居	78-I	3	簡1	S53	○	●			●	■			
花輪	84-U	2	木2	S59	○				●		○		
花輪	84-V	3	木2	S59	○				●				
花輪	84-W	2	木2	S59	○				●				
花輪	84-X	3	木2	S59	○				●				

○居住性向上 ■安全性確保 ●長寿命化 □10年目以降に実施

年次別改善計画①

名称	住棟番号	戸数	構造階数	建設年度	改善事業の内容			
					2020年	2021年	2022年	2023年
鹿	E棟	4	簡1	S59	設計業務	屋根改修・外壁改修（長寿命化）		
	F棟	4	簡1	S59		設計業務	屋根改修・外壁改修（長寿命化）（工事）	
	G棟	4	簡1	S59			設計業務	屋根改修・外壁改修（長寿命化）（工事）
	H棟	4	簡1	S59				設計業務
	I棟	4	簡1	S59				
神梅第2	81-A	16	耐4	S56				設計業務
	81-B	16	耐4	S56				設計業務
	82-D	16	耐4	S57				
神梅第3	83-E	16	耐4	S58	外壁改修（長寿命化）（工事）			
	83-F	16	耐4	S58	設計業務	外壁改修（長寿命化）（工事）		
塩原下ノ台	A棟	32	耐4	S52.53	耐震診断（安全性確保）			
	B棟	24	耐4	S54	耐震診断（安全性確保）			
塩原上ノ台	-	24	耐4	S55	耐震診断（安全性確保）			
浅原田中	84-A	16	耐4	S59		設計業務	全面改修（1戸）（工事）	
	85-B	16	耐4	S60			設計業務	全面改修（1戸）（工事）
	86-C	12	耐3	S61			設計業務	全面改修（1戸）（工事）
	87-D	12	耐3	S62			設計業務	全面改修（1戸）（工事）
	88-E	12	耐3	S63		設計業務	全面改修（1戸）（工事）	
大間々一丁目上原		42	耐6	H5				
中居	77-A	2	簡1	S52	耐震診断（安全性確保）			
	77-B	2	簡1	S52	耐震診断（安全性確保）			
	77-C	2	簡1	S52	耐震診断（安全性確保）			
	77-D	2	簡1	S52	耐震診断（安全性確保）			
	77-E	2	簡1	S52	耐震診断（安全性確保）			
	78-F	2	簡1	S53				
	78-G	2	簡1	S53				
	78-H	3	簡1	S53	耐震診断（安全性確保）			
	78-I	3	簡1	S53	耐震診断（安全性確保）			
花輪	84-V	3	木2	S59				
	84-W	2	木2	S59				

年次別改善計画②

改善事業の内容					
2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年
屋根改修・外壁改修 (長寿命化) (工事)					
設計業務	屋根改修・外壁改修 (長寿命化) (工事)				
全面改修 (1戸) (工事)					
全面改修 (1戸) (工事)					
設計業務	全面改修 (1戸) (工事)				
設計業務	全面改修 (1戸) (工事)				
	設計業務	全面改修 (1戸) (工事)			
	設計業務	EV耐震化 (安全性確保) (工事)			
		設計業務	外壁・屋根改修 (長寿命化)、全面改修 (2戸) (工事)		
			設計業務	外壁・屋根改修 (長寿命化)、全面改修 (2戸) (工事)	
				解体・撤去	駐車場整備
			設計業務	外壁改修 (長寿命化) (工事)	
		設計業務	外壁改修 (長寿命化) (工事)	設計業務	全面改修 (2戸) (設計) (工事)

5 長寿命化のための維持管理による効果

1) 予防保全的な維持管理等の実施による効果

長寿命化計画に基づき、予防保全的な修繕や耐久性の向上等に資する改善の計画的な実施を行った場合の効果は、以下のとおりです。

(1) コスト縮減

従来に対症療法型の維持管理から、定期的な点検を実施して市営住宅ストックの状況を把握した上で、適切な時期に予防保全的な修繕及び耐久性の向上等を図る改善を実施することで、市営住宅の長寿命化が図られコスト縮減につながります。

(2) 安全性の確保

定期点検により現状を把握しながら適切な修繕及び改善を実施することで、市営住宅の安全性が確保されます。

(3) 効率的な維持管理

建設年度、立地等を踏まえ、重要度に応じた維持管理を実施することで、限られた予算の中での効率的な維持管理を実施することができます。

2) ライフサイクルコストの改善効果

(1) 算出の考え方

「公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成28年8月）」を踏まえ、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と実施しない場合のそれぞれについて、建設時点から次回の建替えまでに要するコストを算出し、住棟単位で年当たりのコスト比較を行います。

算出においては、戸当たりコストを基に、住棟の住戸数分を積算して住棟当たりのコストを算出します。

なお、建設後一定年数が経過した実際の住棟に当てはめてコストを比較することが望ましいですが、過去の累積修繕費を算出することは困難です。

また、予防保全的な維持管理・改善を行った場合の効果を見る上でも、現時点で住棟を建設した場合を想定し、今後、長寿命化型改善を実施する場合と実施しない場合の比較を行う簡略化したモデルとしています。

(2) 長寿命化型改善の実施による効果の算定

長寿命化型改善事業を実施する場合と実施しない場合の現在価値化した年平均改善額（戸当たりコスト）を基に、住棟の戸数分を積算して住棟当たりの年平均改善額（LCC縮減効果）を算出すると、以下のとおりです。

計画期間内に長寿命化改善を実施することにより、5,623 千円/年のLCC縮減効果が期待されます。

LCC縮減効果

名称	住棟 番号	戸数	構造 階数	建設 年度	計画前		計画後		LCC改善効果	
					使用 年数	LCC	使用 年数	LCC	年平均改善額	縮減効果
					年	円/戸・ 年	年	円/戸・ 年	円/戸・年	千円/棟・ 年
鹿	E棟	4	簡1	S59	40	377,155	60	244,415	132,741	531
	F棟	4	簡1	S59	40	377,155	60	244,415	132,741	531
	G棟	4	簡1	S59	40	377,155	60	244,415	132,741	531
	H棟	4	簡1	S59	40	370,968	60	242,940	128,028	512
	I棟	4	簡1	S59	40	370,968	60	242,940	128,028	512
神梅第3	83-E	16	耐4	S58	50	330,595	70	261,069	69,527	1,112
	83-F	16	耐4	S58	50	336,919	70	265,521	71,398	1,142
中居	77-D	2	簡1	S52	45	289,778	60	222,541	67,237	134
	77-E	2	簡1	S52	45	289,778	60	223,025	66,753	134
花輪	84-V	3	木2	S59	40	381,652	60	285,045	96,607	290
	84-W	2	木2	S59	40	381,652	60	284,820	96,833	194
合計										5,623

改善効果算出の手順

<評価前モデル（長寿命型改善を実施しない場合）>

① 評価期間（使用年数）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で、経過年数を目安に設定。

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）。

④除却費 A

・評価期間（改善非実施）A 末に実施する除却工事費

・評価期間（改善非実施）A 末の時期に応じて、現在価値化して算出する。

⑤計画前 L C C

・計画前 L C C ＝（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）

<評価後モデル（長寿命型改善を実施する場合）>

⑥評価期間（使用年数）B

・公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業（L C C 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（L C C 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）で、木造 60 年、簡易耐火 60 年、耐火構造で 70 年と設定する。

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。

・現時点以後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後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定すること（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。

・戸当たり単価は「マンション改修価格情報（財）建設物価調査会」「改修によるマンションの再生手法に関するマニュアル（2004（H16）.6）国土交通省」「積算ポケット版マンション修繕編 2014（一財）経済調査会」「積算ポケット版リフォーム編 2014（一財）経済調査会」による。

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）B 末に実施する除却工事費

・評価期間（改善実施）B 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

・以上より算定した年平均縮減額は戸あたりの額であり、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。年平均縮減額がプラスであれば、ライフサイクルコスト（L C C）縮減効果があると判断する。

・現時点以後、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である。現時点以後の経過年数 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 × c

a：現時点以後の経過年数

b：将来の改善費、修繕費、除却費

c：現在価値化係数 $c = 1 \div (1 + d)^a$

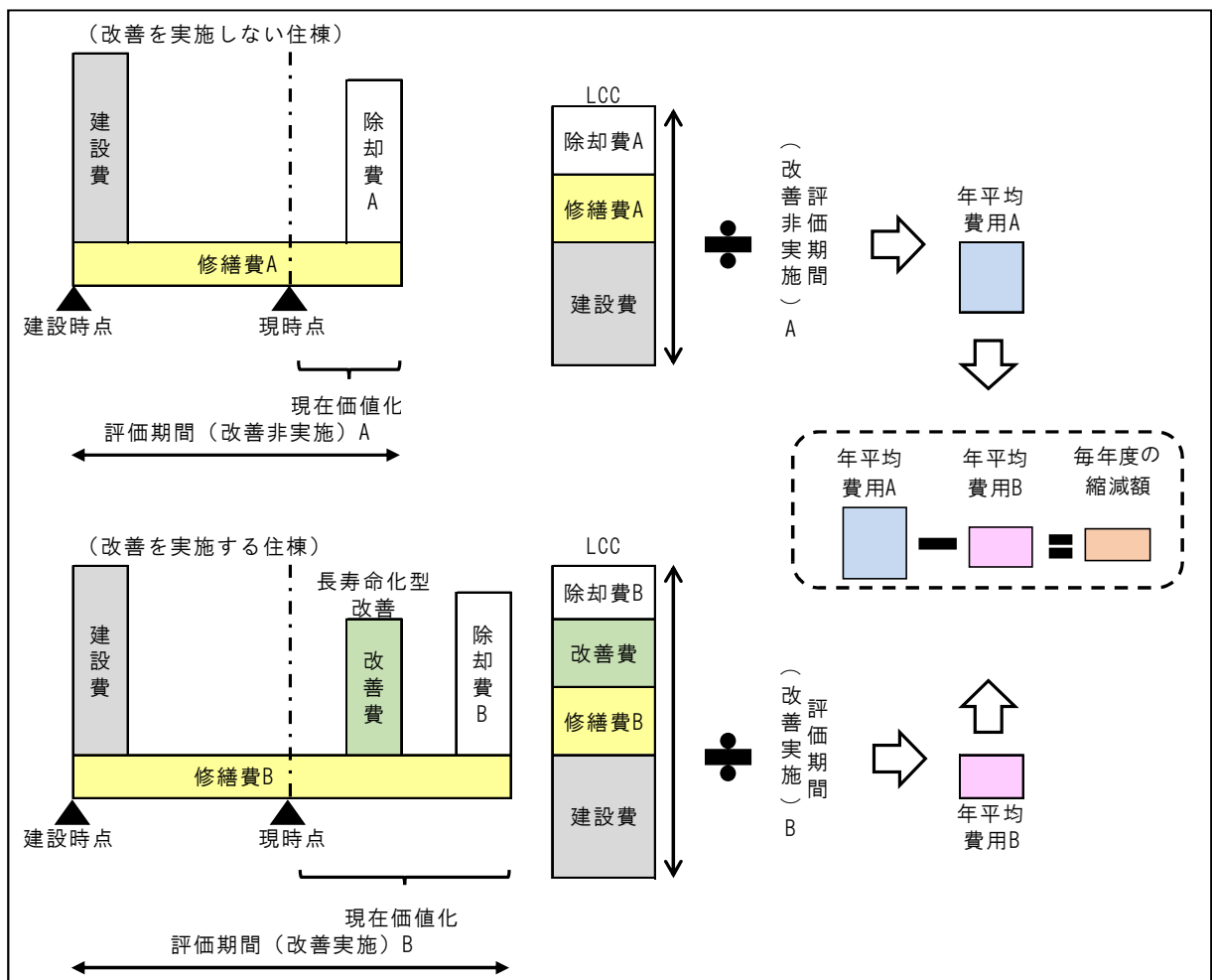
d：社会的割引率 (0.04 (4%))

*現在価値化とは、将来の金額を現在の価値に置き換えることで、その割合を割引率という。

*社会的割引率とは、公共事業など将来にわたって費用や便益をもたらすものを評価する際に考慮する、将来の価値を現在の価値に換算するための要素。

(公営住宅等長寿命化計画策定指針)

ライフサイクルコストの算出イメージ



〈参 考 資 料〉

1. 維持管理団地の概況

団地別状況①

団地名		鹿	神梅第2	神梅第3	塩原下ノ台	塩原上ノ台	
種別		公営	公営	公営	公営	公営	
敷地条件	所在地	笠懸町鹿 23 番 2	大間々町上神梅 205 番	大間々町上神梅 244 番 1	大間々町塩原 611 番	大間々町塩原 830 番	
	敷地面積 (㎡)	13,710.0	5,307.0	3,177.0	6,707.0	2,525.0	
	所有形態	市有	市有	市有	市有	市有	
	都市計画区域	都市計画区域内	都市計画区域内	都市計画区域内	都市計画区域内	都市計画区域内	
	地域地区等	無指定	無指定	無指定	無指定	無指定	
	建ぺい率 (%)	70	70	70	70	70	
	容積率 (%)	400	400	400	400	400	
住棟	棟数 (棟)	9	4	2	2	1	
	戸数 (戸)	80	60	32	56	24	
	建設年度	S59 S61~62	S56~57	S58	S52~54	S55	
	構造階数	簡1耐3	耐3耐4	耐4	耐4	耐4	
屋 外 外 構	供給処理 方式	給水	ポンプ直送	高置水槽	高置水槽	高置水槽	
		排水	集合浄化槽	集合浄化槽	集合浄化槽	集合浄化槽	
		ガス	簡易ガス (LP)	簡易ガス (LP)	簡易ガス (LP)	簡易ガス (LP)	簡易ガス (LP)
	共同施設	児童遊園	有	無	有	有	有
		集会所	有	無	無	有	無
		通路	有	有	無	有	有
	附帯施設	駐車場 (台)	141	67	74	59	27
		駐輪場	有	有	有	有	有
		物置 (箇所)	4	0	0	0	0
		ごみ置場 (箇所)	2	3	1	0	1
		外灯 (基)	15	5	4	15	5
	防火施設	消火栓 (箇所)	1	1	1	0	0
		防火水槽 (箇所)	2	0	0	1	0
	供給処理 施設	給水ポンプ	有	無	無	無	無
		受水槽	有	有	有	有	有
		高架水槽	無	無	有	有	有
		プロパン庫	有	有	有	有	有
	敷地・通 路	手摺	無	無	無	無	無
		スロープ	無	無	無	無	無
		段差・階段	有	有	有	有	有
修繕・改善履歴 (屋外・外構)							

団地別状況②

団地名		浅原田中	大間々一丁目 上原	中居	下小池	花輪	
種 別		公営	公営	公営	公営	公営	
敷地条件	所在地	大間々町浅原 1551 番他	大間々町大 間々1180 番 1	東町花輪 139 番 1 他	東町神戸 888 番 2	東町花輪 113 番 2	
	敷地面積 (㎡)	10,003.0	9,417.0	4,572.0	2,300.0	2,436.0	
	所有形態	市有	市有	市有	市有	市有	
	都市計画区域	都市計画区域内	都市計画区域内	都市計画区域外	都市計画区域外	都市計画区域外	
	地域地区等	無指定	無指定	—	—	—	
	建ぺい率 (%)	70	70	—	—	—	
	容積率 (%)	400	400	—	—	—	
住棟	棟数 (棟)	5	2	9	5	4	
	戸数 (戸)	68	54	20	10	10	
	建設年度	S59~63	H5 H10	S52~53	S54	S59	
	構造階数	耐 3 耐 4	耐 3 耐 6	簡 1	簡 1	木 2	
屋外 外構	供給処理 方式	給水	ポンプ直送	ポンプ直送	直結	直結	
		排水	農業集落排水	集合浄化槽	汲取	汲取	
		ガス	簡易ガス (LP)	簡易ガス (LP)	簡易ガス (LP)	簡易ガス (LP)	簡易ガス (LP)
	共同施設	児童遊園	有	有	無	無	無
		集会所	無	無	無	無	無
		通路	有	無	有	無	有
	附帯施設	駐車場 (台)	97	155	0	0	0
		駐輪場	有	有	無	無	無
		物置 (箇所)	0	0	0	0	0
		ごみ置場 (箇所)	1	1	1	0	0
		外灯 (基)	12	12	5	3	7
	防火施設	消火栓 (箇所)	1	0	0	0	1
		防火水槽 (箇所)	0	0	0	1	0
	供給処理 施設	給水ポンプ	有	有	無	無	無
		受水槽	有	有	無	無	無
		高架水槽	無	有	無	無	無
		プロパン庫	有	有	無	無	無
	敷地・通 路	手摺	無	有	無	無	無
		スロープ	無	有	無	無	無
		段差・階段	有	有	有	有	有
修繕・改善履歴 (屋外・外構)							

団地別状況③

団地名		高街道	鹿	まま	沢入
種別		特公賃	市有	市有	市有
敷地条件	所在地	東町花輪 167 番 1	笠懸町鹿 28 番 2	大間々町大間々 1736 番 9.10	東町沢入 507 番 1
	敷地面積 (㎡)	1,491.0	623.00	316.00	902.00
	所有形態	市有	市有	市有	市有
	都市計画区域	都市計画区域外	都市計画区域内	都市計画区域内	都市計画区域外
	地域地区等	—	無指定	無指定	—
	建ぺい率 (%)	—	70	70	—
	容積率 (%)	—	400	400	—
住棟	棟数 (棟)	3	3	2	1
	戸数 (戸)	7	6	2	11
	建設年度	H6	S62	S44	H4
	構造階数	木 1 木 2	木 1	木 1	準耐 2
屋外外構	供給処理方式	給水	直結	直結	直結
		排水	浄化槽	浄化槽	公共下水道
		ガス	簡易ガス (LP)	簡易ガス (LP)	簡易ガス (LP)
	共同施設	児童遊園	無	無	無
		集会所	無	無	無
		通路	無	無	無
	附帯施設	駐車場 (台)	9	6	0
		駐輪場	無	無	無
		物置 (箇所)	0	0	0
		ごみ置場 (箇所)	0	0	0
		外灯 (基)	3	0	0
	防火施設	消火栓 (箇所)	0	0	0
		防火水槽 (箇所)	0	0	0
	供給処理施設	給水ポンプ	無	無	無
		受水槽	無	無	無
		高架水槽	無	無	無
		プロパン庫	無	無	無
	敷地・通路	手摺	無	無	無
		スロープ	無	無	無
		段差・階段	有	有	有
修繕・改善履歴 (屋外・外構)					

住棟別状況①

団地名		鹿				
住棟番号	A棟	B棟	C棟	D棟	E棟	
戸数	18	18	12	12	4	
建設年度	S61	S61	S62	S62	S59	
構造階数	耐3	耐3	耐3	耐3	簡平	
構造形式	RC	RC	RC	RC	CB	
住棟形式	階段室型	階段室型	階段室型	階段室型	長屋型	
屋根形状	招き屋根	招き屋根	招き屋根	招き屋根	招き屋根	
バルコニー・ベランダ	有	有	有	有	無	
間取り	3DK	3DK	3DK	3DK	3DK	
住戸面積(m ²)	73.2	73.2	67.9	67.9	59.0 62.4	
電気容量(A)	20	20	20	20		
住戸	浴室形態	風呂付	風呂付	風呂付	風呂付	風呂付
	浴槽仕様	置型	置型	置型	置型	置型
	浴室床仕様	ユニット	ユニット	ユニット	ユニット	
	給湯	3	3	3	3	1
	トイレ水洗化	整備済	整備済	整備済	整備済	整備済
	浴室手摺	無	無	無	無	無
	トイレ手摺	無	無	無	無	無
	玄関段差	有	有	有	有	有
	浴室段差	有	有	有	有	有
	床段差	有	有	有	有	有
	給水管仕様	SGP-VA, VB	SGP-VA, VB	SGP-VA, VB	SGP-VA, VB	SGP-VA, VB
	排水管(雑排水)仕様	ELP	ELP	ELP	ELP	ELP
	排水管(汚水)仕様	CIP	CIP	CIP	CIP	CIP
	ガス管仕様	白ガス管	白ガス管	白ガス管	白ガス管	白ガス管
共用部分	バルコニー手摺仕様	アルミ	アルミ	アルミ	アルミ	—
	バルコニー避難設備	梯子	梯子	梯子	梯子	—
	エレベーター	無	無	無	無	—
	スロープ	無	無	無	無	無
	外壁仕様	防水形複層塗材 E	防水形複層塗材 E	防水形複層塗材 E	防水形複層塗材 E	
	屋根仕様	セメント瓦	セメント瓦	セメント瓦	セメント瓦	スレート葺
	屋上防水仕様	—	—	—	—	—
	階段手摺	有	有	有	有	—
	廊下手摺	—	—	—	—	—
	入口手摺	無	無	無	無	無
	入口扉	有	有	有	有	無
	入口と通路の段差	有	有	有	有	有
	給水管仕様	SGP-VA, VB	SGP-VA, VB	SGP-VA, VB	SGP-VA, VB	
	排水管仕様	ELP	ELP	ELP	ELP	
ガス管仕様	白ガス管	白ガス管	白ガス管	白ガス管		
修繕・改善履歴(住戸・共用部分)	(住戸) H10 風呂釜交換 (共用) H20 階段室手摺 設置 H29 外壁改修	(住戸) H11 風呂釜交換 (共用) H20 階段室手摺 設置 H28 外壁改修	(住戸) H10 風呂釜交換 (共用) H20 階段室手摺 設置 H29 外壁改修	(住戸) H11 風呂釜交換 (共用) H20 階段室手摺 設置 H28 外壁改修		

住棟別状況②

団地名		鹿				神梅第2
住棟番号	F棟	G棟	H棟	I棟	81-A	
戸数	4	4	4	4	16	
建設年度	S60	S61	S62	S63	S56	
構造階数	簡平	簡平	簡平	簡平	耐4	
構造形式	CB	CB	CB	CB	RC	
住棟形式	長屋型	長屋型	長屋型	長屋型	階段室型	
屋根形状	招き屋根	招き屋根	招き屋根	招き屋根	陸屋根	
バルコニー・ベランダ	無	有	有	無	有	
間取り	3DK	3DK	3DK	3DK	3DK	
住戸面積(m ²)	59.0 62.4	59.0 62.4	59.0 62.4	59.0 62.4	58.77	
電気容量(A)					20	
住戸	浴室形態	風呂付	風呂付	風呂付	風呂付	浴室のみ
	浴槽仕様	置型	置型	置型	置型	置型
	浴室床仕様					ユニット
	給湯	1	1	1	1	1
	トイレ水洗化	整備済	整備済	整備済	整備済	整備済
	浴室手摺	無	無	無	無	無
	トイレ手摺	無	無	無	無	無
	玄関段差	有	有	有	有	有
	浴室段差	有	有	有	有	有
	床段差	有	有	有	有	有
	給水管仕様	SGP-VA, VB	SGP-VA, VB	SGP-VA, VB	SGP-VA, VB	SGP-VA, VB
	排水管(雑排水)仕様	ELP	ELP	ELP	ELP	VP
	排水管(汚水)仕様	CIP	CIP	CIP	CIP	VP
	ガス管仕様	白ガス管	白ガス管	白ガス管	白ガス管	白ガス管
共用部分	バルコニー手摺仕様	—	—	—	—	アルミ
	バルコニー避難設備	—	—	—	—	梯子
	エレベーター	—	—	—	—	無
	スロープ	無	無	無	無	無
	外壁仕様					単層弾性塗装
	屋根仕様	スレート葺	スレート葺	スレート葺	スレート葺	—
	屋上防水仕様	—	—	—	—	断熱アスファルト防水
	階段手摺	—	—	—	—	有
	廊下手摺	—	—	—	—	—
	入口手摺	無	無	無	無	無
	入口扉	無	無	無	無	無
	入口と通路の段差	有	有	有	有	有
	給水管仕様					SGP-VA, VB
	排水管仕様					VP
ガス管仕様					白ガス管	
修繕・改善履歴(住戸・共用部分)					(住戸) H15 ガス配管改修 (共用) H15 外壁改修 H20 階段室手摺設置 H21 屋上防水改修	

住棟別状況③

団地名		神梅第2		神梅第3		塩原下ノ台
住棟番号		81-B	82-D	83-E	83-F	A棟
戸数		16	16	16	16	32
建設年度		S56	S57	S58	S58	S52.53
構造階数		耐4	耐4	耐4	耐4	耐4
構造形式		RC	RC	RC	RC	RC
住棟形式		階段室型	階段室型	階段室型	階段室型	階段室型
屋根形状		陸屋根	陸屋根	陸屋根	陸屋根	陸屋根
バルコニー・ベランダ		有	有	有	有	有
間取り		3DK	3DK	3DK	3DK	3K
住戸面積(m ²)		58.77	58.77	58.77	58.8	51.96
電気容量(A)		20	20	20	20	20
住戸	浴室形態	浴室のみ	浴室のみ	浴室のみ	浴室のみ	浴室のみ
	浴槽仕様	置型	置型	置型	置型	置型
	浴室床仕様	ユニット	ユニット	ユニット	ユニット	モルタル
	給湯	1	1	1	1	1
	トイレ水洗化	整備済	整備済	整備済	整備済	整備済
	浴室手摺	無	無	無	無	無
	トイレ手摺	無	無	無	無	無
	玄関段差	有	有	有	有	有
	浴室段差	有	有	有	有	有
	床段差	有	有	有	有	有
	給水管仕様	SGP-VA, VB	SGP-VA, VB	SGP-VA, VB	SGP-VA, VB	SGP-VA, VB
	排水管(雑排水)仕様	VP	VP	ELP	ELP	VP
	排水管(汚水)仕様	VP	VP	CIP	CIP	VP
	ガス管仕様	白ガス管	白ガス管	白ガス管	白ガス管	白ガス管
共用部分	バルコニー手摺仕様	アルミ	アルミ	アルミ	アルミ	アルミ
	バルコニー避難設備	梯子	梯子	梯子	梯子	梯子
	エレベーター	無	無	無	無	無
	スロープ	無	無	無	無	無
	外壁仕様	単層弾性塗装	単層弾性塗装	単層弾性塗装	単層弾性塗装	単層弾性塗装
	屋根仕様	—	—	—	—	—
	屋上防水仕様	断熱アスファルト防水	断熱アスファルト防水	改質アスファルトシート防水	改質アスファルトシート防水	ウレタン系塗膜防水
	階段手摺	有	有	有	有	有
	廊下手摺	—	—	—	—	—
	入口手摺	無	無	無	無	無
	入口扉	無	無	無	無	無
	入口と通路の段差	有	有	有	有	有
	給水管仕様	SGP-VA, VB	SGP-VA, VB	SGP-VA, VB	SGP-VA, VB	SGP-VA, VB
	排水管仕様	VP	VP	ELP	ELP	VP
ガス管仕様	白ガス管	白ガス管	白ガス管	白ガス管	白ガス管	
修繕・改善履歴(住戸・共用部分)	(住戸) H15 ガス配管改修 (共用) H14 外壁改修 H20 階段室手摺設置 H21 屋上防水改修	(住戸) H15 ガス配管改修 (共用) H16 外壁改修 H20 階段室手摺設置 H22 屋上防水改修	(住戸) H15 ガス配管改修 (共用) H13 外壁改修 H20 階段室手摺設置 H23 屋上防水改修	(住戸) H15 ガス配管改修 (共用) H12 外壁改修 H20 階段室手摺設置 H23 屋上防水改修	(住戸) H15 ガス配管改修 (共用) H20 外壁改修 H20 階段室手摺設置 H24 屋上防水改修	

住棟別状況④

団地名		塩原下ノ台	塩原上ノ台	浅原田中		
住棟番号		B棟	—	84-A	85-B	86-C
戸数		24	24	16	16	12
建設年度		S54	S55	S59	S60	S61
構造階数		耐4	耐4	耐4	耐4	耐3
構造形式		RC	RC	RC	RC	RC
住棟形式		階段室型	階段室型	階段室型	階段室型	階段室型
屋根形状		陸屋根	陸屋根	切妻屋根	切妻屋根	切妻屋根
バルコニー・ベランダ		有	有	有	有	有
間取り		3K	3DK	3DK	3DK	3DK
住戸面積(m ²)		55.49	58.77	64.84	64.84	64.84
電気容量(A)		20	20	20	20	20
住戸	浴室形態	浴室のみ	浴室のみ	浴室のみ	浴室のみ	浴室のみ
	浴槽仕様	置型	置型	—	—	—
	浴室床仕様	モルタル	ユニット	ユニット	ユニット	ユニット
	給湯	1	1	1	1	1
	トイレ水洗化	整備済	整備済	整備済	整備済	整備済
	浴室手摺	無	無	無	無	無
	トイレ手摺	無	無	無	無	無
	玄関段差	有	有	有	有	有
	浴室段差	有	有	有	有	有
	床段差	有	有	有	有	有
	給水管仕様	SGP-VA, VB	SGP-VA, VB	SGP-VA, VB	SGP-VA, VB	SGP-VA, VB
	排水管(雑排水)仕様	VP	VP	ELP	ELP	ELP
	排水管(汚水)仕様	VP	VP	CIP	CIP	CIP
	ガス管仕様	白ガス管	白ガス管	白ガス管	白ガス管	白ガス管
共用部分	バルコニー手摺仕様	アルミ	アルミ	アルミ	アルミ	アルミ
	バルコニー避難設備	梯子	梯子	梯子	梯子	梯子
	エレベーター	無	無	無	無	無
	スロープ	無	無	無	無	無
	外壁仕様	単層弾性塗装	単層弾性塗装	アクリルリシン	アクリルリシン	アクリルリシン
	屋根仕様	—	—	—	—	—
	屋上防水仕様	ウレタン系塗膜 防水	合成高分子系ルー フィングシート防水	合成高分子系ルー フィングシート防水	合成高分子系ルー フィングシート防水	合成高分子系ルー フィングシート防水
	階段手摺	有	有	有	有	有
	廊下手摺	—	—	—	—	—
	入口手摺	無	無	無	無	無
	入口扉	無	無	無	無	無
	入口と通路の段差	有	有	有	有	有
	給水管仕様	SGP-VA, VB	SGP-VA, VB	SGP-VA, VB	SGP-VA, VB	SGP-VA, VB
	排水管仕様	VP	VP	ELP	ELP	ELP
ガス管仕様	白ガス管	白ガス管	白ガス管	白ガス管	白ガス管	
修繕・改善履歴(住戸・共用部分)	(住戸) H15 ガス配管改修 (共用) H19 外壁改修 H20 階段室手摺設置 H25 屋上防水改修	(住戸) H15 ガス配管改修 (共用) H17 外壁改修 H18 階段室手摺設置 H24 屋上防水改修	(住戸) H15 ガス配管改修 (共用) H20 階段室手摺設置 H25 屋上防水改修	(住戸) H15 ガス配管改修 (共用) H20 階段室手摺設置 H26 屋上防水改修	(住戸) H15 ガス配管改修 (共用) H20 階段室手摺設置 H26 屋上防水改修	

住棟別状況⑤

団地名		浅原田中		大間々一丁目上原		中居
住棟番号	87-D	88-E	93-A	98-B	77-A	
戸数	12	12	42	12	2	
建設年度	S62	S63	H5	H10	S52	
構造階数	耐3	耐3	耐6	耐3	簡1	
構造形式	RC	RC	RC	RC	PC	
住棟形式	階段室型	階段室型	廊下型	廊下型	2戸1	
屋根形状	切妻屋根	切妻屋根	切妻屋根	切妻屋根	切妻屋根	
バルコニー・ベランダ	有	有	有	有	—	
間取り	3DK	3DK	3DK	2LDK	2DK	
住戸面積(m ²)	64.84	63.01	68.80	63.32	51.17	
電気容量(A)	20	20	30	30	30	
住戸	浴室形態	浴室のみ	浴室のみ	風呂付	風呂付	浴室のみ
	浴槽仕様	—	—	UB	UB	—
	浴室床仕様	ユニット	ユニット	ユニット	ユニット	モルタル
	給湯	1	1	3	3	1
	トイレ水洗化	整備済	整備済	整備済	整備済	未整備
	浴室手摺	無	無	無	無	無
	トイレ手摺	無	無	無	無	無
	玄関段差	有	有	有	有	有
	浴室段差	有	有	有	有	有
	床段差	有	有	無	無	有
	給水管仕様	SGP-VA, VB	SGP-VA, VB	SGP-VB	SGP-VB	
	排水管(雑排水)仕様	ELP	ELP	DVLP	DVLP	
	排水管(汚水)仕様	CIP	CIP	DVLP	DVLP	
	ガス管仕様	白ガス管	白ガス管	白ガス管	白ガス管	
共用部分	バルコニー手摺仕様	アルミ	アルミ	アルミ	アルミ	—
	バルコニー避難設備	梯子	梯子	梯子	梯子	—
	エレベーター	無	無	1基	無	—
	スロープ	無	無	有	有	—
	外壁仕様	アクリルリシン	アクリルリシン	アクリル系複層 塗装	アクリル系複層 塗装	アクリルリシン
	屋根仕様	—	—	フッ素樹脂鋼板	フッ素樹脂鋼板	セメント瓦葺
	屋上防水仕様	合成高分子系ルーフィングシート防水	合成高分子系ルーフィングシート防水	—	—	—
	階段手摺	有	無	有	有	—
	廊下手摺	—	—	有	有	—
	入口手摺	無	無	有	有	無
	入口扉	無	無	無	無	—
	入口と通路の段差	有	有	無	無	有
	給水管仕様	SGP-VA, VB	SGP-VA, VB	SGP-VB	SGP-VB	—
	排水管仕様	ELP	ELP	VP	VP	—
ガス管仕様	白ガス管	白ガス管	白ガス管	白ガス管	—	
修繕・改善履歴(住戸・共用部分)	(住戸) H15 ガス配管改修 (共用) H20 階段室手摺設置 H27 屋上防水改修	(住戸) H15 ガス配管改修 (共用) H27 屋上防水改修	(共用) H30 外壁改修			

住棟別状況⑥

団地名		中居				
住棟番号	77-B	77-C	77-D	77-E	78-F	
戸数	2	2	2	2	2	
建設年度	S52	S52	S52	S52	S53	
構造階数	簡1	簡1	簡1	簡1	簡1	
構造形式	PC	PC	PC	PC	PC	
住棟形式	2戸1	2戸1	2戸1	2戸1	2戸1	
屋根形状	切妻屋根	切妻屋根	切妻屋根	切妻屋根	切妻屋根	
バルコニー・ベランダ	—	—	—	—	—	
間取り	2DK	2DK	2DK	2DK	2DK	
住戸面積(m ²)	51.17	51.17	51.17	51.17	51.17	
電気容量(A)	30	30	30	30	30	
住戸	浴室形態	浴室のみ	浴室のみ	浴室のみ	浴室のみ	浴室のみ
	浴槽仕様	—	—	—	—	—
	浴室床仕様	モルタル	モルタル	モルタル	モルタル	モルタル
	給湯	1	1	1	1	1
	トイレ水洗化	未整備	未整備	未整備	未整備	未整備
	浴室手摺	無	無	無	無	無
	トイレ手摺	無	無	無	無	無
	玄関段差	有	有	有	有	有
	浴室段差	有	有	有	有	有
	床段差	有	有	有	有	有
	給水管仕様					
	排水管(雑排水)仕様					
	排水管(汚水)仕様					
	ガス管仕様					
共用部分	バルコニー手摺仕様	—	—	—	—	—
	バルコニー避難設備	—	—	—	—	—
	エレベーター	—	—	—	—	—
	スロープ	—	—	—	—	—
	外壁仕様	アクリルリシン	アクリルリシン	アクリルリシン	アクリルリシン	アクリルリシン
	屋根仕様	セメント瓦葺	セメント瓦葺	セメント瓦葺	セメント瓦葺	セメント瓦葺
	屋上防水仕様	—	—	—	—	—
	階段手摺	—	—	—	—	—
	廊下手摺	—	—	—	—	—
	入口手摺	無	無	無	無	無
	入口扉	—	—	—	—	—
	入口と通路の段差	有	有	有	有	有
	給水管仕様	—	—	—	—	—
	排水管仕様	—	—	—	—	—
ガス管仕様	—	—	—	—	—	
修繕・改善履歴(住戸・共用部分)						

住棟別状況⑦

団地名		中居			下小池	
住棟番号	78-G	78-H	78-I	79-J	79-K	
戸数	2	3	3	2	2	
建設年度	S53	S53	S53	S54	S54	
構造階数	簡1	簡1	簡1	簡2	簡3	
構造形式	PC	PC	PC	PC	PC	
住棟形式	2戸1	3戸1	3戸1	2戸1	2戸1	
屋根形状	切妻屋根	切妻屋根	切妻屋根	切妻屋根	切妻屋根	
バルコニー・ベランダ	—	—	—	—	—	
間取り	2DK	2DK	2DK	2DK	2DK	
住戸面積(m ²)	51.17	51.17	51.17	54.1	54.1	
電気容量(A)	30	30	30	20	20	
住戸	浴室形態	浴室のみ	浴室のみ	浴室のみ	浴室のみ	浴室のみ
	浴槽仕様	—	—	—	—	—
	浴室床仕様	モルタル	モルタル	モルタル	モルタル	モルタル
	給湯	1	1	1	1	1
	トイレ水洗化	未整備	未整備	未整備	未整備	未整備
	浴室手摺	無	無	無	無	無
	トイレ手摺	無	無	無	無	無
	玄関段差	有	有	有	有	有
	浴室段差	有	有	有	有	有
	床段差	有	有	有	有	有
	給水管仕様					
	排水管(雑排水)仕様					
	排水管(汚水)仕様					
	ガス管仕様					
共用部分	バルコニー手摺仕様	—	—	—	—	—
	バルコニー避難設備	—	—	—	—	—
	エレベーター	—	—	—	—	—
	スロープ	—	—	—	—	—
	外壁仕様	アクリルリシン	アクリルリシン	アクリルリシン	アクリルリシン	アクリルリシン
	屋根仕様	セメント瓦葺	セメント瓦葺	セメント瓦葺	セメント瓦葺	セメント瓦葺
	屋上防水仕様	—	—	—	—	—
	階段手摺	—	—	—	—	—
	廊下手摺	—	—	—	—	—
	入口手摺	無	無	無	無	無
	入口扉	—	—	—	—	—
	入口と通路の段差	有	有	有	有	有
	給水管仕様	—	—	—	—	—
	排水管仕様	—	—	—	—	—
ガス管仕様	—	—	—	—	—	
修繕・改善履歴(住戸・共用部分)						

住棟別状況⑧

団地名		下小池			花輪	
住棟番号	79-L	79-M	79-N	84-U	84-V	
戸数	2	2	2	2	3	
建設年度	S54	S54	S54	S59	S59	
構造階数	簡4	簡5	簡6	木2	木2	
構造形式	PC	PC	PC	在来工法	在来工法	
住棟形式	2戸1	2戸1	2戸1	メゾネット	メゾネット	
屋根形状	切妻屋根	切妻屋根	切妻屋根	切妻屋根	切妻屋根	
バルコニー・ベランダ	—	—	—	—	—	
間取り	2DK	2DK	2DK	3DK	3DK	
住戸面積(m ²)	54.1	54.1	54.1	65.6	65.6	
電気容量(A)	20	20	20	20	20	
住戸	浴室形態	浴室のみ	浴室のみ	浴室のみ	浴室のみ	浴室のみ
	浴槽仕様	—	—	—	—	—
	浴室床仕様	モルタル	モルタル	モルタル	タイル張り	タイル張り
	給湯	1	1	1	1	1
	トイレ水洗化	未整備	未整備	未整備	未整備	未整備
	浴室手摺	無	無	無	無	無
	トイレ手摺	無	無	無	無	無
	玄関段差	有	有	有	有	有
	浴室段差	有	有	有	有	有
	床段差	有	有	有	有	有
	給水管仕様					
	排水管(雑排水)仕様					
	排水管(汚水)仕様					
	ガス管仕様					
共用部分	バルコニー手摺仕様	—	—	—	—	—
	バルコニー避難設備	—	—	—	—	—
	エレベーター	—	—	—	—	—
	スロープ	—	—	—	—	—
	外壁仕様	アクリルリシン	アクリルリシン	アクリルリシン	アクリルリシン	アクリルリシン
	屋根仕様	セメント瓦葺	セメント瓦葺	セメント瓦葺	瓦葺き	瓦葺き
	屋上防水仕様	—	—	—	—	—
	階段手摺	—	—	—	—	—
	廊下手摺	—	—	—	—	—
	入口手摺	無	無	無	無	無
	入口扉	—	—	—	—	—
	入口と通路の段差	有	有	有	有	有
	給水管仕様	—	—	—	—	—
	排水管仕様	—	—	—	—	—
ガス管仕様	—	—	—	—	—	
修繕・改善履歴(住戸・共用部分)						

住棟別状況⑨

団地名		花輪		高街道		
住棟番号		84-W	84-X	98号・99号	95号・96号・97号	93号・94号
戸数		2	3	2	3	2
建設年度		S59	S59	H6	H6	H6
構造階数		木2	木2	木1	木2	木2
構造形式		在来工法	在来工法	在来工法	在来工法	在来工法
住棟形式		メゾネット	メゾネット	2戸1	3戸1	2戸1
屋根形状		切妻屋根	切妻屋根	切妻屋根	切妻屋根	切妻屋根
バルコニー・ベランダ		—	—	—	—	—
間取り		3DK	3DK	3LDK	3LDK	3LDK
住戸面積(㎡)		65.6	65.6	79.5	85.0	85.0
電気容量(A)		20	20	30	30	30
住戸	浴室形態	浴室のみ	浴室のみ	浴槽付	浴槽付	浴槽付
	浴槽仕様	—	—	置型	置型	置型
	浴室床仕様	タイル張り	タイル張り	ユニット	ユニット	ユニット
	給湯	1	1	3	3	3
	トイレ水洗化	未整備	未整備	整備済	整備済	整備済
	浴室手摺	無	無	有	有	有
	トイレ手摺	無	無	有	有	有
	玄関段差	有	有	有	有	有
	浴室段差	有	有	無	無	無
	床段差	有	有	無	有	有
	給水管仕様					
	排水管(雑排水)仕様					
	排水管(汚水)仕様					
	ガス管仕様					
共用部分	バルコニー手摺仕様	—	—	—	—	—
	バルコニー避難設備	—	—	—	—	—
	エレベーター	—	—	—	—	—
	スロープ	—	—	—	—	—
	外壁仕様	アクリルリシン	アクリルリシン	アクリルリシン	アクリルリシン	アクリルリシン
	屋根仕様	瓦葺き	瓦葺き	瓦葺き	瓦葺き	瓦葺き
	屋上防水仕様	—	—	—	—	—
	階段手摺	—	—	—	—	—
	廊下手摺	—	—	—	—	—
	入口手摺	無	無	無	無	無
	入口扉	—	—	—	—	—
	入口と通路の段差	有	有	有	有	有
	給水管仕様	—	—	—	—	—
	排水管仕様	—	—	—	—	—
ガス管仕様	—	—	—	—	—	
修繕・改善履歴(住戸・共用部分)						

住棟別状況⑩

団地名		鹿			まま		沢入
住棟番号	J-1	J-2	J-3	ハラ2号	ハラ1号	A	
戸数	2	2	2	1	1	11	
建設年度	S62	S62	S62	S44	S44	H4	
構造階数	木1	木1	木1	木1	木1	準耐2	
構造形式	在来工法	在来工法	在来工法	在来工法	在来工法	PC	
住棟形式	2戸1	2戸1	2戸1	戸建て	戸建て	廊下型	
屋根形状	切妻屋根	切妻屋根	切妻屋根	切妻屋根	切妻屋根	陸屋根	
バルコニー・ベランダ	—	—	—	—	—	—	
間取り	2DK	2DK	2DK	3K	3K	1DK 2DK	
住戸面積(m ²)	33.0	33.0	33.0	45.5	45.5	21.90 43.80	
電気容量(A)							
住戸	浴室形態	浴槽付	浴槽付	浴槽付	浴室のみ	浴室のみ	浴槽付
	浴槽仕様				-	-	
	浴室床仕様						
	給湯						
	トイレ水洗化	整備済	整備済	整備済	整備済	整備済	整備済
	浴室手摺						
	トイレ手摺						
	玄関段差						
	浴室段差						
	床段差						
	給水管仕様						
	排水管(雑排水)仕様						
	排水管(汚水)仕様						
	ガス管仕様						
共用部分	バルコニー手摺仕様	—	—	—	—	—	アルミ
	バルコニー避難設備	—	—	—	—	—	無
	エレベーター	—	—	—	—	—	—
	スロープ	—	—	—	—	—	—
	外壁仕様	サイディング	サイディング	サイディング	板張り	板張り	アクリルリシン
	屋根仕様	金属屋根縦葺き	金属屋根縦葺き	金属屋根縦葺き	セメント瓦葺	セメント瓦葺	—
	屋上防水仕様	—	—	—	—	—	アスファルト
	階段手摺	—	—	—	—	—	—
	廊下手摺	—	—	—	—	—	—
	入口手摺	無	無	無	無	無	無
	入口扉	—	—	—	—	—	—
	入口と通路の段差	有	有	有	有	有	有
	給水管仕様	—	—	—	—	—	—
	排水管仕様	—	—	—	—	—	—
ガス管仕様	—	—	—	—	—	—	
修繕・改善履歴(住戸・共用部分)							

平成30年9月

市営住宅入居者意識調査

アンケートご協力のお願い

みどり市都市建設部建設課

市営住宅入居者 各位

この度、みどり市では、市営住宅の実態を把握し、今後の建替えや改善等の計画の参考とするため、アンケート調査を実施することにしました。

つきましては、入居者の皆様方のご意見、ご要望をお伺いし、市営住宅に関するお考えを今後の計画策定の参考とさせていただきたいと存じますので、ご多忙中誠に恐縮ですが、ぜひこのアンケート調査にご協力いただきますようお願い申し上げます。

この調査結果は、本来の目的以外に利用するようなことは決してございませんので、念のため申し添えます。

なお、ご記入が終わりましたら、ご面倒でも、同封の返信用封筒にお入れ頂き、平成30年10月12日（金）までにお近くのポストにご投函下さいますようお願いいたします。

【問い合わせ先】

みどり市 都市建設部 建設課 住宅係 担当 福島、小倉
〒376-0192 みどり市大間々町大間々1511 みどり市役所大間々庁舎
TEL 0276-76-1904
FAX 0277-76-1951
Email kensetsu@city.midori.gunma.jp

【記入にあたってのお願い】

- ① このアンケートは無記名式ですのでお名前をご記入いただく必要はありません。
- ② このアンケートはご送付させていただきましたご本人様がお答えください。
ただし、事情によりご本人様をご記入できない場合は、ご本人様のご意向をご家族の方が確認のうえご記入ください。
- ③ 答えは、あてはまるものを選び、数字に○をつけてください。
その他については、[] の中に具体的に記入願います。

お住まいの市営住宅と周辺の環境についておたずねします。

問1 あなたのお住まいの市営住宅等は次のうちどれですか。あてはまるものをお答えください。

1. 鹿	2. 大間々一丁目西	3. 大間々六丁目	4. 下桐原	5. 戸沢
6. 上ノ台宮岡1	7. 上ノ台北	8. 上ノ台宮岡2	9. 上ノ台南	10. 高津戸
11. 神梅	12. 神梅第2	13. 神梅第3	14. 塩原中村	15. 塩原高松
16. 塩原下ノ台	17. 塩原上ノ台	18. 浅原中曽根	19. 浅原田中	20. 大間々一丁目上原
21. 中居	22. 下小池	23. 横川	24. 大平	25. 花輪
26. 高街道	27. 鹿(市有)	28. 原	29. まま	30. 上桐原
31. 神戸	32. 沢入	33. 上ノ平	34. 東宮	

問2 現在お住まいの住宅や周辺環境についてどう思いますか。項目ごとに、あてはまるものを1つお答えください。

		満足	まあ満足	多少不満	不満
住 宅	A 住宅の広さ・間取り	1	2	3	4
	B 収納の広さ	1	2	3	4
	C 台所の設備	1	2	3	4
	D 浴室の設備	1	2	3	4
	E 便所の設備	1	2	3	4
	F 日当たり・風通し	1	2	3	4
	G 結露(湿気)	1	2	3	4
	H 安全性(手すりなどの設置や段差解消)	1	2	3	4
	I 遮音性(音がもれにくい、音が気になる)	1	2	3	4
	J 断熱性(夏涼しく、冬暖かい)	1	2	3	4
	K 駐車場	1	2	3	4
	L 家賃	1	2	3	4
周 辺 環 境	M 買い物等の日常生活の利便性	1	2	3	4
	N 医療施設の充実	1	2	3	4
	O 福祉施設(デイサービス等)の充実	1	2	3	4
	P 公園・子供の遊び場の充実	1	2	3	4
	Q 公共交通機関の充実(バス、鉄道)	1	2	3	4
	R 周辺道路の安全性	1	2	3	4
	S 景観・自然環境の美しさや豊かさ	1	2	3	4
	T 火災・地震等の災害に対する避難場所	1	2	3	4
	U 街路灯の整備状況	1	2	3	4
	V 住宅周辺の除草、側溝の清掃状況	1	2	3	4

問3 現在お住まいの市営住宅等の住み心地はどうか。あてはまるものを1つお答えください。

1. 満足	2. まあ満足	3. 多少不満	4. 不満
-------	---------	---------	-------

お住まいの住宅の今後についておたずねします。

問4 現在お住まいの住宅について、今後どのような整備・改善が必要だと思われますか。あてはまるものを1つお答えください。

1. 老朽化が著しいので建替えが必要
2. 建替える必要は感じないが住宅の改善（内外装、設備等）や地震等に対する対策が必要
3. その他 []

問5 今後、お住まいの住宅の老朽化に伴う撤去・解体等により転居の必要性が生じた場合、あなたはどうかされますか。あてはまるものを1つお答えください。

1. 家賃が上がっても他の市営住宅に住み続けたい ● → 付問1. 2をお答えください
2. 撤去・解体等を契機に転居したい ● → 付問3をお答えください
3. その他 []

付問1 問5で「1」とお答えいただいた方におたずねします。 転居先として、家賃以外に何を最も重視しますか。あてはまるものを1つお答えください。

- | | | |
|-------------------|-------------|---------------|
| 1. 間取り | 2. 築年数 | 3. 構造 |
| 4. 幼稚園・小中学校への通学距離 | 5. 通勤距離 | 6. 周辺の環境 |
| 7. 商業施設の利便性 | 8. 医療施設の利便性 | 9. 公共交通機関の利便性 |
| 10. 親・親戚の家までの距離 | 11. その他 [] | |

付問2 問5で「1」とお答えいただいた方におたずねします。 どのような市営住宅を望まれますか。あてはまるものを1つお答えください。

1. 若い夫婦世帯向けの住宅（2DK・2LDK）
 2. 3～4人のファミリー世帯向けの住宅（3DK・3LDK）
 3. 高齢者単身・高齢者夫婦のみ世帯向けの住宅（1LDK・2LDK）
 4. 5人以上の大規模世帯向けの住宅（4LDK）
- ※LDKとは以下のとおり
L：居間
D：食堂室
K：台所

付問3 問5で「2」とお答えいただいた方におたずねします。 転居の理由は何ですか。あてはまるものを2つまで（1つでも可）お答えください。

- | | |
|---------------------------|------------------|
| 1. 転居により家賃が高くなるから | 2. 団地周辺の環境が悪いから |
| 3. 民間賃貸住宅に引っ越す予定だから | 4. 持ち家を取得する予定だから |
| 5. 近くに商店や病院等がなく不便だから | 6. 通勤・通学に不便だから |
| 7. 一時転居（仮住まい）するのがわずらわしいから | 8. 親族と同居する予定だから |
| 9. その他 [] | |

問6 現在お住まいの住戸内について、今後どのような修繕・改善が必要だと思われますか。あてはまるものを2つまで（1つでも可）お答えください。

- | | | |
|-------------|-------------|------------------|
| 1. 浴室の改善 | 2. 換気設備の改善 | 3. 台所の改善 |
| 4. 結露や湿気対策 | 5. 間取りの変更 | 6. 給湯設備の設置 |
| 7. トイレの改善 | 8. 手すりの設置 | 9. 段差の解消 |
| 10. 引き戸への変更 | 11. 屋内収納の充実 | 12. 高齢者向けの緊急通報装置 |
| 13. その他 [| |] |

問7 現在お住まいの住宅の共用部分（入口や屋上、廊下、階段などみんなが共同で利用するところ）について、今後どのような整備・改善が必要だと思われますか。あてはまるものを2つまで（1つでも可）お答えください。

- | | | |
|---------------|----------|--------------|
| 1. 断熱性の向上 | 2. 外壁の改修 | 3. 屋根の改修 |
| 4. 手すりの設置 | 5. 段差の解消 | 6. エレベーターの設置 |
| 7. 玄関ドアや窓等の改修 | | |
| 8. その他 [| |] |

問8 現在お住まいの住宅の屋外部分について、今後どのような整備・改善が必要だと思われますか。あてはまるものを2つまで（1つでも可）お答えください。

- | | | |
|-------------|-------------|------------|
| 1. 公園・広場の整備 | 2. 駐車場の整備 | 3. 駐輪場の整備 |
| 4. 団地内通路の改善 | 5. 手すりの設置 | 6. 段差の解消 |
| 7. 集会所の整備 | 8. 外灯の設置・改修 | 9. 屋外収納の充実 |
| 10. その他 [| |] |

最後に、お住まいの住宅について日頃お感じになっていることがありましたらお書きください。

ご協力ありがとうございました。

みどり市市営住宅長寿命化計画（改訂版）

平成31年3月

発行 群馬県みどり市

編集 みどり市都市建設部建設課

〒376-0192 群馬県みどり市大間々町大間々1511

TEL 0277-76-1904

FAX 0277-76-1951