

# 胎内市 公営住宅等長寿命化計画

(第1回改定)

令和3年3月

胎内市



# 目次

<b>序章</b>	<b>はじめに</b> .....	<b>1</b>
0-1	計画策定の背景と目的.....	1
0-2	計画期間.....	1
<b>第1章</b>	<b>公営住宅等ストックの把握</b> .....	<b>2</b>
1-1	人口・世帯数等の動向.....	2
1-2	公営住宅等ストックの現況.....	5
<b>第2章</b>	<b>長寿命化に関する基本方針</b> .....	<b>33</b>
2-1	ストックの状況の把握及び日常的な維持管理の方針.....	33
2-2	長寿命化とライフサイクルコストの縮減に関する方針.....	34
<b>第3章</b>	<b>長寿命化を図るべき公営住宅等の検討</b> .....	<b>35</b>
3-1	計画の対象.....	35
3-2	事業手法選定の基本的な考え方.....	35
3-3	公営住宅等の需要の見通し.....	37
3-4	公営住宅等の将来のストック量の推計.....	40
3-5	事業手法の選定.....	45
<b>第4章</b>	<b>点検の実施方針</b> .....	<b>81</b>
4-1	点検の実施方針.....	81
4-2	点検結果のデータベース化.....	81
<b>第5章</b>	<b>計画修繕の実施方針</b> .....	<b>82</b>
5-1	計画修繕の実施方針.....	82
5-2	修繕履歴のデータベース化.....	82
<b>第6章</b>	<b>改善事業の実施方針</b> .....	<b>83</b>
6-1	改善事業の実施方針.....	83
<b>第7章</b>	<b>建替事業の実施方針</b> .....	<b>85</b>
7-1	建替事業の実施方針.....	85
<b>第8章</b>	<b>長寿命化のための事業実施予定一覧</b> .....	<b>86</b>
8-1	計画期間における事業予定メニュー.....	86

## 資料編

### 様式1～3



## 序章 はじめに

### 0-1 計画策定の背景と目的

国民の居住ニーズの多様化・高度化、人口減少社会の到来、環境制約の一層の高まり等、様々な課題を抱える我が国において、住生活基本法に掲げられた基本理念に則り、国民が真に豊かさを実感できる社会を実現するためには、住宅単体のみならず居住環境を含む住生活全般の「質」の向上を図るとともに、フロー<sup>※1</sup>の住宅建設を重視した政策から良質なストック<sup>※2</sup>を将来世代へ継承していくことを主眼とした政策へ大きく舵を切っていくことが不可欠となりました。

このようなストック重視の社会的背景のもと、公営住宅の分野については、厳しい財政状況下において、更新期を迎えつつある老朽化した大量の公営住宅の効率的かつ円滑な更新を行い、公営住宅の需要に的確に対応することが地方公共団体の課題となっています。公営住宅の効率的かつ円滑な更新を実現する上で、公営住宅の長寿命化を図りライフサイクルコスト(LCC)<sup>※3</sup>の縮減につなげていくことが重要です。

このような課題に対応するため、国において「公営住宅等長寿命化計画策定指針」が平成28(2016)年8月に改定され、中長期的な視点を踏まえた計画づくりの道筋が示されました。

一方、胎内市ではこれまで平成23(2011)年3月に「胎内市公営住宅等長寿命化計画」を策定し、安全・安心で良質な住宅ストックの充実と住宅セーフティネットとしての公営住宅の整備に取り組んできました。しかし、国の策定指針の改定を受けて、今までよりも中長期的な視点に基づく計画への見直しが求められています。

以上のような背景から、中長期的な視点を踏まえた新たな「胎内市公営住宅等長寿命化計画」を策定する必要があります。

本計画は、公営住宅の分野において、確実な点検の実施及びその点検結果に基づく予防保全型の維持管理・修繕、長寿命化に資する改善を推進していくためのアクションプランとしての役割を担う計画であり、「早期発見・早期補修の予防保全型管理」「既存ストックの効率的かつ効果的な活用」「ライフサイクルコストの縮減と事業量の平準化」を行い、住宅の確保に配慮を要する市民が今後も快適な住生活を送ることができるように、住宅セーフティネット機能のさらなる充実を図ることを目的としています。

### 0-2 計画期間

本計画の計画期間は、令和3(2021)年度から令和12(2030)年度までの10年間とし、中間年次を目途に見直しを行うものとします。なお、計画の進捗状況や社会情勢の変化などに応じて適宜計画の見直しを行うものとします。

※1) ある一定期間に産出・支出された財の総数量(流通)に対し、※2)ある時点に存在する経済数量(蓄え)

※3) 建物の設計に始まり、竣工、運用を経て、修繕、耐用年数の経過により解体処分するまでを建物の生涯と定義して、その全期間に要する費用を意味する。

# 第1章 公営住宅等ストックの把握

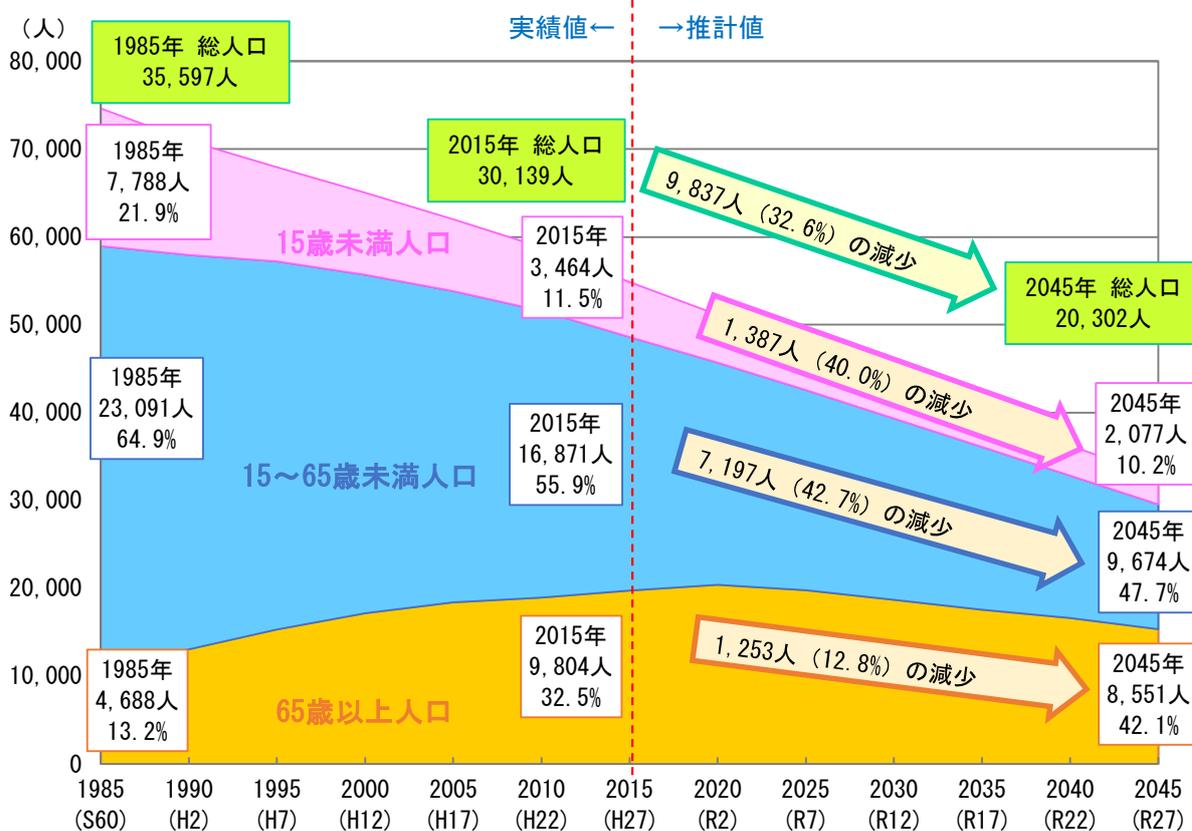
## 1-1 人口・世帯数等の動向

- 本市の人口は減少傾向が続いており、総人口では令和 27(2045)年には平成 27(2015)年の約3割減少すると予測されています。
- 世帯数は増加傾向、世帯人員は減少傾向が続いています。「単独世帯」「夫婦のみの世帯」「ひとり親と子どものみの世帯」が年々増加しており、世帯の小規模化が進行しています。
- 「高齢単独世帯」「高齢夫婦世帯」のような「高齢者のみの世帯」が年々増加しています。

### 1-1-1 人口推移と将来推計人口

- ・本市の人口は減少傾向が続いており、令和 27(2045)年には総人口 20,302 人と、平成 27(2015)年 (30,139 人) の約 3 割減少すると予測されています。
- ・15 歳未満人口は令和 27(2045)年には平成 27(2015)年の約 4 割減少して総人口の約 1 割、また 15~65 歳人口は令和 27(2045)年には平成 27(2015)年の約 4 割減少して総人口の約 5 割になると予測されています。
- ・一方、65 歳以上の高齢者人口は減ってはいるものの、総人口に対する割合は増え、令和 27(2045)年には総人口の約 4 割以上が 65 歳以上人口の割合になると予測されています。

図-1：人口の推移と将来推計人口

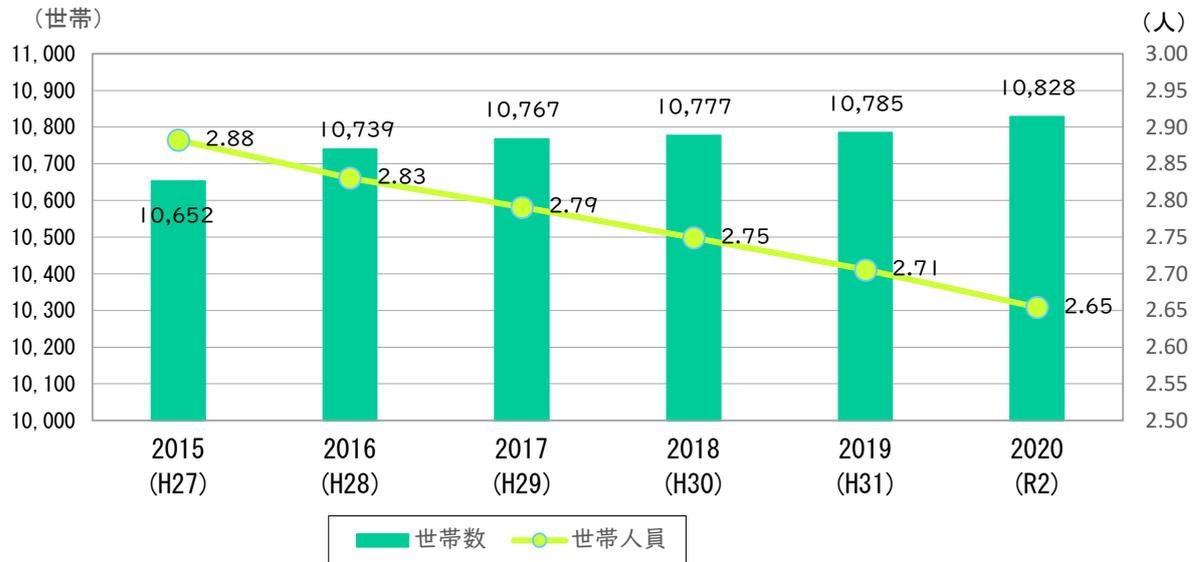


資料：1985~2000年総人口、年齢3区分別人口：国勢調査 中条町、黒川村  
 2005~2015年総人口、年齢3区分別人口：国勢調査 胎内市  
 2020~2045年年齢3区分別人口（総人口は合計値）：国立社会保障・人口問題研究所（平成30年3月推計）

1-1-2 世帯状況

- ・世帯数は増加し続けており、令和2(2020)年4月末の世帯数は10,828世帯となっています。
- ・世帯人員は減少傾向が続いており、令和2(2020)年4月末の世帯人員は2.65人/世帯で、世帯の小規模化が進行しています。

図-2：世帯数、世帯人員の推移

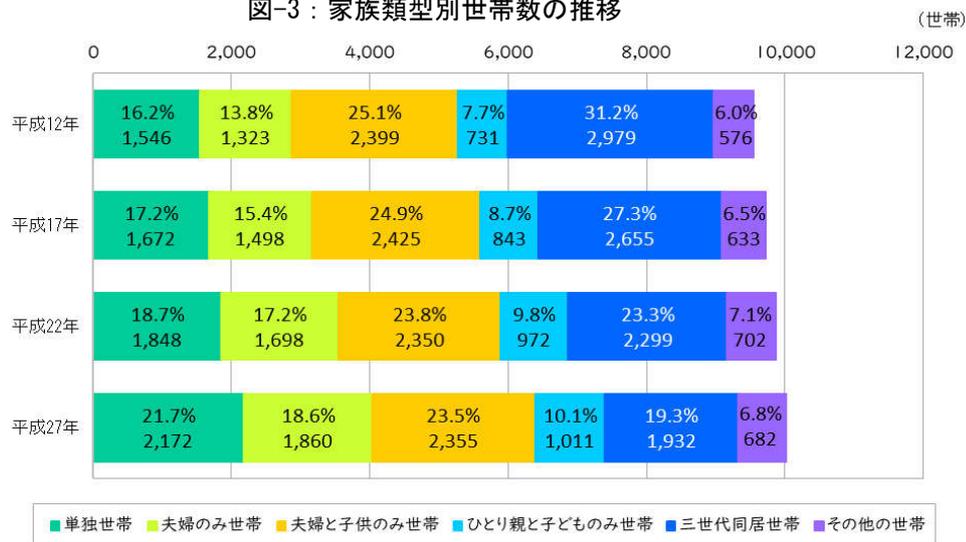


資料：2015～2020年胎内市住民基本台帳（各年4月末） 市HP

1-1-3 単独世帯、核家族世帯

- ・単独世帯は増加傾向にあり、平成27(2015)年現在で2,172世帯、全体の約2割以上を占めています。
- ・核家族世帯とは、夫婦のみの世帯、夫婦と子どもから成る世帯、ひとり親と子どもから成る世帯のことを指します。核家族世帯のうち、夫婦のみの世帯及びひとり親と子どものみの世帯は増加しています。
- ・三世帯同居世帯は減少しています。

図-3：家族類型別世帯数の推移



資料：各年度国勢調査

1-1-4 高齢者世帯

- ・高齢者(65歳以上)を含む世帯数は増加し続けており、特に単独、夫婦のみからなる世帯の増加が著しく、単独世帯と夫婦のみ世帯合計の世帯数は平成27(2015)年(2,213世帯)で、平成12(2000)年(1,140世帯)の約2倍となっています。
- ・高齢単独世帯は、平成27(2015)年現在で950世帯、全体の9.5%を占めています。
- ・高齢夫婦世帯は、平成27(2015)年現在で1,263世帯、全体の12.6%を占めています。

図-4：高齢者世帯の家族類型別世帯数の推移



資料：各年度国勢調査

## 1-2 公営住宅等ストックの現況

## 1-2-1 公営住宅等ストックの状況

- 本計画の対象となる公営住宅等は、市営住宅4団地(269戸)、特定公共賃貸住宅4団地(64戸)、市設・市有住宅5団地(58戸)、合計13団地(391戸)となっています。
- 現時点(令和2(2020)年)で、耐用年数が超過している住戸が99戸(25.3%)あり、計画期間内(令和12(2030)年度時点)に耐用年数を経過する住戸は230戸(58.8%)となっています。
- 新耐震基準に基づき設計施工された公営住宅等は311戸で、そのほかの80戸については、旧耐震基準に基づき設計施工されています。
- 3点給湯は全体の約4割の住戸で整備済みとなっています。
- バリアフリー対応のうち、浴室の手すりについては、全体の約5割の住戸で対応済みとなっており、エレベーターについては、鳥坂団地の一部(5~8号棟)に設置済みとなっています。

## (1) 対象住宅

- ・本計画の対象となる公営住宅等は、市営住宅4団地(269戸)、特定公共賃貸住宅4団地(64戸)、市設・市有住宅5団地(58戸)、合計13団地(391戸)となっています。

## (2) 構造種別と住棟形式

- ・各団地の構造種別と住棟形式は、以下のようになっています。

構造種別	住棟形式	団地名
中層耐火構造	階段室型	鳥坂団地1~4号棟
	片廊下型	鳥坂団地5~8号棟
簡易耐火構造	長屋型	黒川団地(市営)1~53号棟、東牧団地(市営)1~49号棟、坪穴住宅1~7号棟
木造	長屋型	二葉町団地3~8号棟
	2戸連建型	黒川団地(市営)54~59号棟、東牧団地(市営)50~63・65~72号棟、長橋住宅1~20号棟、つつじが丘住宅1~22・24~27号棟・13号棟
	一戸建て	黒川団地(市営)60~64号棟、東牧団地(市営)64・73~92号棟、黒川団地(特公賃)65~72号、東牧団地(特公賃)93~94号棟、前山台団地1~39号棟、北東牧団地1~11号棟、二葉町団地1号棟、若松町団地2~5号棟、つつじヶ丘団地11号棟、黒川下町団地1~2号棟

(3) 経過・耐用年数<sup>※1</sup>

- ・現時点(令和2(2020)年)で、耐用年数が超過している住戸が99戸(25.3%)あります。計画期間内(令和12(2030)年度時点)に耐用年数を経過する住戸は230戸(58.8%)で、耐用年数の1/2を経過する住戸は265戸(67.8%)となっています。

#### (4) 耐震性

- ・鳥坂団地、黒川団地（市営）1～6、40～64号棟、東牧団地（市営）50～92号棟、黒川団地（特公賃）、東牧団地（特公賃）、前山台団地、北東牧団地、長橋住宅、つつじが丘住宅、黒川下町団地の311戸は新耐震基準に基づき設計施工されています。
- ・黒川団地（市営）11～39号棟、東牧団地（市営）1～49号棟、坪穴団地、二葉町団地、若松町団地の80戸については、旧耐震基準で設計施工が行われており、耐震性が確認されていません。

#### (5) 住戸規模

- ・50㎡未満の小規模世帯向けストックは40戸(10.2%)、50㎡以上のファミリー向けストックは351戸(89.8%)となっています。

#### (6) 設備水準

##### ①浴室・浴槽

- ・すべての住棟に浴室を設置しています。
- ・浴槽が設置されている団地は、鳥坂団地、前山台団地8～39号棟、北東牧団地、二葉町団地、若松町団地、長橋住宅、つつじが丘住宅、黒川下町団地の8団地（227戸）です。

##### ②3点給湯方式

- ・3点給湯方式<sup>※2</sup>が設置されている団地は、鳥坂団地、北東牧団地、長橋住宅、つつじが丘住宅、黒川下町団地2号棟の5団地（183戸）です。

##### ③バリアフリー対応<sup>※3</sup>

- ・共用部のスロープや手すり、段差解消、住戸内の手すり設置等については、鳥坂団地では部分的に未設置の部分があるものの、ほぼ対応済みとなっています。そのほかでは、浴室の手すりについては全体の約5割以上（205戸）の住戸で対応済み、トイレの手すりについては全体の約5割弱（190戸）で対応済み、住戸内段差解消は全体の約2割（71戸）で対応済みにとどまっており、部分的な対応となっています。
- ・エレベーターについては、鳥坂団地5～8号棟に設置しています。

##### ④その他施設

- ・駐車場を整備している団地は、鳥坂団地、黒川団地（市営）、東牧団地（市営）1～16、28～92号棟、坪穴住宅、黒川団地（特公賃）、東牧団地（特公賃）、前山台団地、北東牧団地、二葉町団地、若松町団地、長橋住宅、つつじが丘住宅、黒川下町団地の13団地（380戸）です。
- ・駐輪場および集会場を設置している団地は、鳥坂団地の1団地（126戸）です。
- ・住戸外に物置を設置している団地は、鳥坂団地、東牧団地（市営）50～64号棟、二葉町団地3～6号棟、若松町団地の4団地（149戸）です。

※1) 公営住宅法より、耐用年数は、木造30年、簡耐45年、低耐・中耐・高耐70年とする（簡耐は準耐の類型の一つとされている）。

※2) キッチン、バスルームや洗面所の給湯を、1台のガス給湯器や電気温水器でまかなうシステムのこと。

※3) 物理的障壁の解消（具体的には、室内及び共用部の段差解消、廊下や階段に十分な幅を設けて手すりを設置、エレベーター設置等）がされている住戸。

表 1-1. 【市営住宅】基本諸元

令和2(2020)年6月時点

種別	No	団地名	棟番号	棟数	竣工年度		階数	構造			耐震性	敷地面積	住戸面積		戸数		
					年号	西暦		構造種別	構造形式	住棟形式			面積別	棟	団地		
市営住宅	1	鳥坂	1	8	H9	1997	3階	中層耐火	RC造※1	階段室型	○	16,358.68㎡	59.9㎡	3戸	126戸		
			2		H11	1999	3階	中層耐火	RC造	階段室型	○		69.1㎡	3戸			
			3		H12	2000	3階	中層耐火	RC造	階段室型	○		74.9㎡	12戸			
			4		H13	2001	3階	中層耐火	RC造	階段室型	○		64.1㎡	3戸			
			5		H15	2003	3階	中層耐火	RC造	片廊下型	○		74.5㎡	15戸			
			6		H16	2004	3階	中層耐火	RC造	片廊下型	○		64.1㎡	3戸			
			7		H17	2005	3階	中層耐火	RC造	片廊下型	○		74.5㎡	15戸			
			8		H23	2011	3階	中層耐火	RC造	片廊下型	○		69.9㎡	4戸			
	2	黒川	1(1~3)	21	S56	1981	2階	簡易耐火	CP造※2	長屋型	○	5,404.76㎡	62.2㎡	3戸	44戸		
			2(4~6)		S56	1981	2階	簡易耐火	CP造	長屋型	○		62.2㎡	3戸			
			3(11~13)		S44	1969	1階	簡易耐火	CP造	長屋型	×		50.9㎡	2戸			
			4(14~16)		S45	1970	1階	簡易耐火	CP造	長屋型	×		66.9㎡	1戸			
			5(33~36)		S48	1973	1階	簡易耐火	CP造	長屋型	×		50.9㎡	2戸			
			6(37~39)		S48	1973	1階	簡易耐火	CP造	長屋型	×		66.9㎡	1戸			
			7(40~43)		S57	1982	2階	簡易耐火	CP造	長屋型	○		44.9㎡	4戸			
			8(44~46)		S57	1982	2階	簡易耐火	CP造	長屋型	○		62.2㎡	4戸			
			9(47~50)		S58	1983	2階	簡易耐火	CP造	長屋型	○		62.2㎡	3戸			
			10(51~53)		S58	1983	2階	簡易耐火	CP造	長屋型	○		62.2㎡	3戸			
			11(54)		S59	1984	2階	木造	木造	2戸連建	○		69.5㎡	1戸			
			12(55)		S59	1984	2階	木造	木造	2戸連建	○		69.5㎡	1戸			
			13(56)		S59	1984	2階	木造	木造	2戸連建	○		69.5㎡	1戸			
			14(57)		S60	1985	2階	木造	木造	2戸連建	○		69.5㎡	1戸			
			15(58)		S60	1985	2階	木造	木造	2戸連建	○		69.5㎡	1戸			
			16(59)		S60	1985	2階	木造	木造	2戸連建	○		69.5㎡	1戸			
			17(60)		H6	1994	2階	木造	木造	一戸建て	○		78.7㎡	1戸			
			18(61)		H6	1994	2階	木造	木造	一戸建て	○		78.7㎡	1戸			
			19(62)		H6	1994	2階	木造	木造	一戸建て	○		78.7㎡	1戸			
			20(63)		H6	1994	2階	木造	木造	一戸建て	○		78.7㎡	1戸			
			21(64)		H6	1994	2階	木造	木造	一戸建て	○		78.7㎡	1戸			

※1) RC造…鉄筋コンクリート造

※2) CP造…コンクリートパネル造

第1章 公営住宅等ストックの把握

種別	No	団地名	棟番号	棟数	竣工年度		階数	構造			耐震性	敷地面積	住戸面積	戸数		
					年号	西暦		構造種別	構造形式	住棟形式				面積別	棟	団地
市営住宅	3	東牧	1(1~5)	54	S49	1974	1階	簡易耐火	CP造※1	長屋型	×	13,664.16㎡	44.9㎡	5戸	5戸	92戸
			2(6~10)		S50	1975	1階	簡易耐火	CP造	長屋型	×		44.9㎡	5戸	5戸	
			3(11~13)		S51	1976	1階	簡易耐火	CP造	長屋型	×		44.9㎡	3戸	3戸	
			4(14~16)		S51	1976	1階	簡易耐火	CP造	長屋型	×		44.9㎡	3戸	3戸	
			5(17~21)		S52	1977	1階	簡易耐火	CP造	長屋型	×		48.2㎡	5戸	5戸	
			6(22~27)		S52	1977	1階	簡易耐火	CP造	長屋型	×		48.2㎡	6戸	6戸	
			7(28~34)		S53	1978	1階	簡易耐火	CP造	長屋型	×		54.1㎡	7戸	7戸	
			8(35~37)		S54	1979	1階	簡易耐火	CP造	長屋型	×		54.1㎡	3戸	3戸	
			9(38~42)		S54	1979	1階	簡易耐火	CP造	長屋型	×		54.1㎡	5戸	5戸	
			10(43~46)		S55	1980	1階	簡易耐火	CP造	長屋型	×		61.3㎡	4戸	4戸	
			11(47~49)		S55	1980	1階	簡易耐火	CP造	長屋型	×		61.3㎡	3戸	3戸	
			12(50)		S62	1987	2階	木造	木造	2戸連建	○		69.5㎡	1戸	1戸	
			13(51)		S62	1987	2階	木造	木造	2戸連建	○		69.5㎡	1戸	1戸	
			14(52)		S62	1987	2階	木造	木造	2戸連建	○		69.5㎡	1戸	1戸	
			15(53)		S62	1987	2階	木造	木造	2戸連建	○		69.5㎡	1戸	1戸	
			16(54)		S63	1988	2階	木造	木造	2戸連建	○		69.5㎡	1戸	1戸	
			17(55)		S63	1988	2階	木造	木造	2戸連建	○		69.5㎡	1戸	1戸	
			18(56)		S63	1988	2階	木造	木造	2戸連建	○		69.5㎡	1戸	1戸	
			19(57)		S63	1988	2階	木造	木造	2戸連建	○		69.5㎡	1戸	1戸	
			20(58)		H1	1989	2階	木造	木造	2戸連建	○		69.5㎡	1戸	1戸	
			21(59)		H1	1989	2階	木造	木造	2戸連建	○		69.5㎡	1戸	1戸	
			22(60)		H1	1989	2階	木造	木造	2戸連建	○		69.5㎡	1戸	1戸	
			23(61)		H1	1989	2階	木造	木造	2戸連建	○		69.5㎡	1戸	1戸	
			24(62)		H2	1990	2階	木造	木造	2戸連建	○		69.5㎡	1戸	1戸	
			25(63)		H2	1990	2階	木造	木造	2戸連建	○		69.5㎡	1戸	1戸	
			26(64)		H2	1990	2階	木造	木造	一戸建て	○		69.5㎡	1戸	1戸	
			27(65)		H3	1991	2階	木造	木造	2戸連建	○		69.5㎡	1戸	1戸	
			28(66)		H3	1991	2階	木造	木造	2戸連建	○		69.5㎡	1戸	1戸	
			29(67)		H3	1991	2階	木造	木造	2戸連建	○		69.5㎡	1戸	1戸	
			30(68)		H3	1991	2階	木造	木造	2戸連建	○		69.5㎡	1戸	1戸	
			31(69)		H3	1991	2階	木造	木造	2戸連建	○		69.5㎡	1戸	1戸	
			32(70)		H3	1991	2階	木造	木造	2戸連建	○		69.5㎡	1戸	1戸	
			33(71)		H3	1991	2階	木造	木造	2戸連建	○		69.5㎡	1戸	1戸	
			34(72)		H3	1991	2階	木造	木造	2戸連建	○		69.5㎡	1戸	1戸	
			35(73)		H4	1992	2階	木造	木造	一戸建て	○		74.9㎡	1戸	1戸	
			36(74)		H4	1992	2階	木造	木造	一戸建て	○		74.9㎡	1戸	1戸	
			37(75)		H4	1992	2階	木造	木造	一戸建て	○		74.9㎡	1戸	1戸	
			38(76)		H4	1992	2階	木造	木造	一戸建て	○		74.9㎡	1戸	1戸	
			39(77)		H4	1992	2階	木造	木造	一戸建て	○		74.9㎡	1戸	1戸	
			40(78)		H4	1992	2階	木造	木造	一戸建て	○		74.9㎡	1戸	1戸	
			41(79)		H4	1992	2階	木造	木造	一戸建て	○		74.9㎡	1戸	1戸	
			42(80)		H4	1992	2階	木造	木造	一戸建て	○		74.9㎡	1戸	1戸	
			43(81)		H4	1992	2階	木造	木造	一戸建て	○		74.9㎡	1戸	1戸	
			44(82)		H4	1992	2階	木造	木造	一戸建て	○		74.9㎡	1戸	1戸	
			45(83)		H5	1993	2階	木造	木造	一戸建て	○		75.3㎡	1戸	1戸	
			46(84)		H5	1993	2階	木造	木造	一戸建て	○		75.3㎡	1戸	1戸	
			47(85)		H5	1993	2階	木造	木造	一戸建て	○		75.3㎡	1戸	1戸	
			48(86)		H5	1993	2階	木造	木造	一戸建て	○		75.3㎡	1戸	1戸	
			49(87)		H5	1993	2階	木造	木造	一戸建て	○		75.3㎡	1戸	1戸	
			50(88)		H5	1993	2階	木造	木造	一戸建て	○		75.3㎡	1戸	1戸	
			51(89)		H5	1993	2階	木造	木造	一戸建て	○		75.3㎡	1戸	1戸	
			52(90)		H5	1993	2階	木造	木造	一戸建て	○		75.3㎡	1戸	1戸	
			53(91)		H5	1993	2階	木造	木造	一戸建て	○		75.3㎡	1戸	1戸	
			54(92)		H5	1993	2階	木造	木造	一戸建て	○		75.3㎡	1戸	1戸	
4	坪穴	1(1~3)	2	S45	1970	2階	簡易耐火	CP造	長屋型	×	2,069.92㎡	72.9㎡	1戸	1戸	7戸	
		2(4~7)		S48	1973	1階	簡易耐火	CP造	長屋型	×		58.8㎡	1戸	1戸		
				85棟											269戸	

※1) CP造…コンクリートパネル造

表 1-2. 【特定公共賃貸住宅】基本諸元

令和2(2020)年6月時点

種別	No	団地名	棟番号	棟数	竣工年度		階数	構造			耐震性	敷地面積	住戸面積	戸数		
					年号	西暦		構造種別	構造形式	住棟形式				面積別	棟	団地
特定公共賃貸住宅	5	黒川	1(65)	8	H8	1996	2階	木造	木造	一戸建て	○	1,473.32㎡	95.36㎡	1戸	1戸	8戸
			2(66)		H8	1996	2階	木造	木造	一戸建て	○		95.36㎡	1戸	1戸	
			3(67)		H8	1996	2階	木造	木造	一戸建て	○		95.36㎡	1戸	1戸	
			4(68)		H8	1996	2階	木造	木造	一戸建て	○		95.36㎡	1戸	1戸	
			5(69)		H8	1996	2階	木造	木造	一戸建て	○		95.36㎡	1戸	1戸	
			6(70)		H9	1997	2階	木造	木造	一戸建て	○		95.36㎡	1戸	1戸	
			7(71)		H9	1997	2階	木造	木造	一戸建て	○		95.36㎡	1戸	1戸	
			8(72)		H9	1997	2階	木造	木造	一戸建て	○		95.36㎡	1戸	1戸	
	6	東牧	1(93)	6	H7	1995	2階	木造	木造	一戸建て	○	1,449.99㎡	95.36㎡	1戸	1戸	6戸
			2(94)		H7	1995	2階	木造	木造	一戸建て	○		95.36㎡	1戸	1戸	
			3(95)		H7	1995	2階	木造	木造	一戸建て	○		95.36㎡	1戸	1戸	
			4(96)		H7	1995	2階	木造	木造	一戸建て	○		95.36㎡	1戸	1戸	
			5(97)		H7	1995	2階	木造	木造	一戸建て	○		95.36㎡	1戸	1戸	
			6(98)		H7	1995	2階	木造	木造	一戸建て	○		95.36㎡	1戸	1戸	
	7	前山台	1	39	H9	1997	2階	木造	木造	一戸建て	○	9,529.49㎡	95.36㎡	1戸	1戸	39戸
			2		H9	1997	2階	木造	木造	一戸建て	○		95.36㎡	1戸	1戸	
			3		H9	1997	2階	木造	木造	一戸建て	○		95.36㎡	1戸	1戸	
			4		H9	1997	2階	木造	木造	一戸建て	○		95.36㎡	1戸	1戸	
			5		H9	1997	2階	木造	木造	一戸建て	○		95.36㎡	1戸	1戸	
			6		H9	1997	2階	木造	木造	一戸建て	○		95.36㎡	1戸	1戸	
			7		H9	1997	2階	木造	木造	一戸建て	○		95.36㎡	1戸	1戸	
			8		H10	1998	2階	木造	木造	一戸建て	○		95.36㎡	1戸	1戸	
			9		H10	1998	2階	木造	木造	一戸建て	○		95.36㎡	1戸	1戸	
			10		H10	1998	2階	木造	木造	一戸建て	○		95.36㎡	1戸	1戸	
			11		H10	1998	2階	木造	木造	一戸建て	○		95.36㎡	1戸	1戸	
			12		H10	1998	2階	木造	木造	一戸建て	○		95.36㎡	1戸	1戸	
			13		H11	1999	2階	木造	木造	一戸建て	○		95.36㎡	1戸	1戸	
			14		H11	1999	2階	木造	木造	一戸建て	○		95.36㎡	1戸	1戸	
			15		H11	1999	2階	木造	木造	一戸建て	○		95.36㎡	1戸	1戸	
			16		H12	2000	2階	木造	木造	一戸建て	○		95.36㎡	1戸	1戸	
			17		H12	2000	2階	木造	木造	一戸建て	○		95.36㎡	1戸	1戸	
			18		H12	2000	2階	木造	木造	一戸建て	○		95.36㎡	1戸	1戸	
			19		H12	2000	2階	木造	木造	一戸建て	○		95.36㎡	1戸	1戸	
			20		H12	2000	2階	木造	木造	一戸建て	○		95.36㎡	1戸	1戸	
			21		H12	2000	2階	木造	木造	一戸建て	○		95.36㎡	1戸	1戸	
			22		H12	2000	2階	木造	木造	一戸建て	○		95.36㎡	1戸	1戸	
			23		H13	2001	2階	木造	木造	一戸建て	○		80.88㎡	1戸	1戸	
			24		H13	2001	2階	木造	木造	一戸建て	○		80.88㎡	1戸	1戸	
			25		H13	2001	2階	木造	木造	一戸建て	○		80.88㎡	1戸	1戸	
26			H13		2001	2階	木造	木造	一戸建て	○	80.88㎡		1戸	1戸		
27			H13		2001	2階	木造	木造	一戸建て	○	80.88㎡		1戸	1戸		
28			H14		2002	2階	木造	木造	一戸建て	○	80.88㎡		1戸	1戸		
29			H14		2002	2階	木造	木造	一戸建て	○	80.88㎡		1戸	1戸		
30			H14		2002	2階	木造	木造	一戸建て	○	80.88㎡		1戸	1戸		
31	H14	2002	2階	木造	木造	一戸建て	○	80.88㎡	1戸	1戸						
32	H15	2003	2階	木造	木造	一戸建て	○	80.88㎡	1戸	1戸						
33	H15	2003	2階	木造	木造	一戸建て	○	80.88㎡	1戸	1戸						
34	H15	2003	2階	木造	木造	一戸建て	○	80.88㎡	1戸	1戸						
35	H15	2003	2階	木造	木造	一戸建て	○	80.88㎡	1戸	1戸						
36	H17	2005	2階	木造	木造	一戸建て	○	80.88㎡	1戸	1戸						
37	H17	2005	2階	木造	木造	一戸建て	○	80.88㎡	1戸	1戸						
38	H17	2005	2階	木造	木造	一戸建て	○	80.88㎡	1戸	1戸						
39	H17	2005	2階	木造	木造	一戸建て	○	80.88㎡	1戸	1戸						
8	北東牧	1	11	H18	2006	2階	木造	木造	一戸建て	○	2,721.30㎡	83.64㎡	1戸	1戸	11戸	
		2		H18	2006	2階	木造	木造	一戸建て	○		83.64㎡	1戸	1戸		
		3		H18	2006	2階	木造	木造	一戸建て	○		83.64㎡	1戸	1戸		
		4		H18	2006	2階	木造	木造	一戸建て	○		83.64㎡	1戸	1戸		
		5		H19	2007	2階	木造	木造	一戸建て	○		83.64㎡	1戸	1戸		
		6		H19	2007	2階	木造	木造	一戸建て	○		83.64㎡	1戸	1戸		
		7		H19	2007	2階	木造	木造	一戸建て	○		83.64㎡	1戸	1戸		
		8		H19	2007	2階	木造	木造	一戸建て	○		83.64㎡	1戸	1戸		
		9		H20	2008	2階	木造	木造	一戸建て	○		83.64㎡	1戸	1戸		
		10		H20	2008	2階	木造	木造	一戸建て	○		83.64㎡	1戸	1戸		
		11		H20	2008	2階	木造	木造	一戸建て	○		83.64㎡	1戸	1戸		
				64棟												64戸

表 1-3. 【市設・市有住宅】基本諸元

令和2(2020)年6月時点

種別	No	団地名	棟番号	棟数	竣工年度		階数	構造			耐震性	敷地面積	住戸面積	戸数		
					年号	西暦		構造種別	構造形式	住棟形式				面積別	棟	団地
市設・市有住宅	9	二葉町	1(1)	4	S41	1966	1階	木造	木造	一戸建て	×	1,714.84㎡	56.92㎡	1戸	1戸	7戸
			2(3~4)		S41	1966	1階	木造	木造	長屋型	×		59.24㎡	2戸	2戸	
			3(5~6)		S39	1964	1階	木造	木造	長屋型	×		51.50㎡	2戸	2戸	
			4(7~8)		S41	1966	1階	木造	木造	長屋型	×		51.16㎡	2戸	2戸	
	10	若松町	1(2)	4	S42	1967	1階	木造	木造	一戸建て	×	739.23㎡	57.01㎡	1戸	1戸	4戸
			2(3)		S42	1967	1階	木造	木造	一戸建て	×		57.01㎡	1戸	1戸	
			3(4)		S42	1967	1階	木造	木造	一戸建て	×		57.01㎡	1戸	1戸	
			4(5)		S43	1968	1階	木造	木造	一戸建て	×		57.01㎡	1戸	1戸	
	11	長橋	1(1~2)	10	H1	1989	2階	木造	木造	2戸連建	○	3,341.37㎡	128.34㎡	2戸	2戸	20戸
			2(3~4)		H1	1989	2階	木造	木造	2戸連建	○		129.74㎡	2戸	2戸	
			3(5~6)		H1	1989	1階	木造	木造	2戸連建	○		127.52㎡	2戸	2戸	
			4(7~8)		H1	1989	2階	木造	木造	2戸連建	○		128.34㎡	2戸	2戸	
			5(9~10)		H1	1989	1階	木造	木造	2戸連建	○		140.32㎡	2戸	2戸	
			6(11~12)		H1	1989	1階	木造	木造	2戸連建	○		128.52㎡	2戸	2戸	
			7(13~14)		H1	1989	1階	木造	木造	2戸連建	○		127.52㎡	2戸	2戸	
			8(15~16)		H1	1989	1階	木造	木造	2戸連建	○		127.52㎡	2戸	2戸	
			9(17~18)		H1	1989	1階	木造	木造	2戸連建	○		127.52㎡	2戸	2戸	
			10(19~20)		H1	1989	1階	木造	木造	2戸連建	○		127.52㎡	2戸	2戸	
	12	つつじが丘	1(1~2)	13	H1	1989	1階	木造	木造	2戸連建	○	5,349.25㎡	145.67㎡	2戸	2戸	25戸
			2(3~4)		H1	1989	2階	木造	木造	2戸連建	○		112.62㎡	2戸	2戸	
			3(5~6)		H1	1989	1階	木造	木造	2戸連建	○		145.67㎡	2戸	2戸	
			4(7~8)		H1	1989	2階	木造	木造	2戸連建	○		112.62㎡	2戸	2戸	
			5(9~10)		H1	1989	2階	木造	木造	2戸連建	○		112.62㎡	2戸	2戸	
			6(11~12)		H1	1989	2階	木造	木造	2戸連建	○		145.73㎡	2戸	2戸	
			7(13~14)		H1	1989	1階	木造	木造	2戸連建	○		112.62㎡	2戸	2戸	
			8(15~16)		H1	1989	1階	木造	木造	2戸連建	○		112.62㎡	2戸	2戸	
			9(17~18)		H1	1989	1階	木造	木造	2戸連建	○		145.67㎡	2戸	2戸	
			10(21~22)		H1	1989	1階	木造	木造	2戸連建	○		145.76㎡	2戸	2戸	
			11(23)		H1	1989	2階	木造	木造	一戸建て	○		135.48㎡	1戸	1戸	
			12(24~25)		H1	1989	2階	木造	木造	2戸連建	○		145.73㎡	2戸	2戸	
			13(26~27)		H1	1989	2階	木造	木造	2戸連建	○		145.73㎡	2戸	2戸	
	13	黒川下町	1	2	H8	1996	1階	木造	木造	一戸建て	○	300.01㎡	46.37㎡	1戸	1戸	2戸
			2		H9	1997	1階	木造	木造	一戸建て	○		46.37㎡	1戸	1戸	
				33棟												58戸

【参考】 表 1-4. 県営住宅の基本諸元

令和2(2020)年6月時点

種別	No	団地名	棟番号	棟数	竣工年度		階数	構造			耐震性	敷地面積	住戸面積	戸数							
					年号	西暦		構造種別	構造形式	住棟形式				面積別	棟	団地					
県営住宅	14	鳥坂	1A	4	H6	1994	3階	中層耐火	RC造※1	階段室型	○	6,001.77㎡	59.0㎡	2戸	54戸						
			1B		H6	1994	3階	中層耐火	RC造	階段室型	○		69.1㎡	2戸							
					2	H7	1995	3階	中層耐火	RC造	階段室型		○	69.1㎡		8戸					
			3		H7	1995	3階	中層耐火	RC造	階段室型	○		62.0㎡	2戸							
					H12	2000	3階	中層耐火	RC造	階段室型	○		72.0㎡	2戸							
				4棟												54戸					

※1)RC造…鉄筋コンクリート造

表 2-1. 【市営住宅】耐用年限と構造、経過年数

令和2(2020)年6月時点

種別	No	団地名	棟番号	建設年度		構造種別	階数	戸数		耐用年限※1	現時点(2020年時点)での耐用年数経過状況		計画期間内(2030年時点)の耐用年数の経過状況		
				年号	西暦			棟	団地		経過年数	耐用年数経過	経過年数	耐用年数経過	耐用年数1/2経過
市営住宅	1	鳥坂	1	H9	1997	中層耐火	3階	18戸	126戸	2067年	23年	-	33年	-	-
			2	H11	1999	中層耐火	3階	18戸		2069年	21年	-	31年	-	-
			3	H12	2000	中層耐火	3階	18戸		2070年	20年	-	30年	-	-
			4	H13	2001	中層耐火	3階	12戸		2071年	19年	-	29年	-	-
			5	H15	2003	中層耐火	3階	18戸		2073年	17年	-	27年	-	-
			6	H16	2004	中層耐火	3階	12戸		2074年	16年	-	26年	-	-
			7	H17	2005	中層耐火	3階	12戸		2075年	15年	-	25年	-	-
			8	H23	2011	中層耐火	3階	18戸		2081年	9年	-	19年	-	-
	2	黒川	1(1~3)	S56	1981	簡易耐火	2階	3戸	44戸	2026年	39年	-	49年	●	●
			2(4~6)	S56	1981	簡易耐火	2階	3戸		2026年	39年	-	49年	●	●
			3(11~13)	S44	1969	簡易耐火	1階	3戸		2014年	51年	●	61年	●	●
			4(14~16)	S45	1970	簡易耐火	1階	3戸		2015年	50年	●	60年	●	●
			5(33~36)	S48	1973	簡易耐火	1階	4戸		2018年	47年	●	57年	●	●
			6(37~39)	S48	1973	簡易耐火	1階	3戸		2018年	47年	●	57年	●	●
			7(40~43)	S57	1982	簡易耐火	2階	4戸		2027年	38年	-	48年	●	●
			8(44~46)	S57	1982	簡易耐火	2階	3戸		2027年	38年	-	48年	●	●
			9(47~50)	S58	1983	簡易耐火	2階	4戸		2028年	37年	-	47年	●	●
			10(51~53)	S58	1983	簡易耐火	2階	3戸		2028年	37年	-	47年	●	●
			11(54)	S59	1984	木造	2階	1戸		2014年	36年	●	46年	●	●
			12(55)	S59	1984	木造	2階	1戸		2014年	36年	●	46年	●	●
			13(56)	S59	1984	木造	2階	1戸		2014年	36年	●	46年	●	●
14(57)	S60	1985	木造	2階	1戸	2015年	35年	●	45年	●	●				
15(58)	S60	1985	木造	2階	1戸	2015年	35年	●	45年	●	●				
16(59)	S60	1985	木造	2階	1戸	2015年	35年	●	45年	●	●				
17(60)	H6	1994	木造	2階	1戸	2024年	26年	-	36年	●	●				
18(61)	H6	1994	木造	2階	1戸	2024年	26年	-	36年	●	●				
19(62)	H6	1994	木造	2階	1戸	2024年	26年	-	36年	●	●				
20(63)	H6	1994	木造	2階	1戸	2024年	26年	-	36年	●	●				
21(64)	H6	1994	木造	2階	1戸	2024年	26年	-	36年	●	●				

※1) 耐用年限…耐火構造：70年、準耐火構造（簡易耐火構造）：45年、木造：30年

第1章 公営住宅等ストックの把握

種別	No	団地名	棟番号	建設年度		構造種別	階数	耐用年限※1		現時点(2020年時点)での耐用年数経過状況			計画期間内(2030年時点)の耐用年数の経過状況		
				年号	西暦			棟	団地	経過年数	耐用年数経過	経過年数	耐用年数経過	耐用年数1/2経過	
市営住宅	3	東牧	1(1~5)	S49	1974	簡易耐火	1階	5戸	92戸	2019年	46年	●	56年	●	●
			2(6~10)	S50	1975	簡易耐火	1階	5戸		2020年	45年	-	55年	●	●
			3(11~13)	S51	1976	簡易耐火	1階	3戸		2021年	44年	-	54年	●	●
			4(14~16)	S51	1976	簡易耐火	1階	3戸		2021年	44年	-	54年	●	●
			5(17~21)	S52	1977	簡易耐火	1階	5戸		2022年	43年	-	53年	●	●
			6(22~27)	S52	1977	簡易耐火	1階	6戸		2022年	43年	-	53年	●	●
			7(28~34)	S53	1978	簡易耐火	1階	7戸		2023年	42年	-	52年	●	●
			8(35~37)	S54	1979	簡易耐火	1階	3戸		2024年	41年	-	51年	●	●
			9(38~42)	S54	1979	簡易耐火	1階	5戸		2024年	41年	-	51年	●	●
			10(43~46)	S55	1980	簡易耐火	1階	4戸		2025年	40年	-	50年	●	●
			11(47~49)	S55	1980	簡易耐火	1階	3戸		2025年	40年	-	50年	●	●
			12(50)	S62	1987	木造	2階	1戸		2017年	33年	●	43年	●	●
			13(51)	S62	1987	木造	2階	1戸		2017年	33年	●	43年	●	●
			14(52)	S62	1987	木造	2階	1戸		2017年	33年	●	43年	●	●
			15(53)	S62	1987	木造	2階	1戸		2017年	33年	●	43年	●	●
			16(54)	S63	1988	木造	2階	1戸		2018年	32年	●	42年	●	●
			17(55)	S63	1988	木造	2階	1戸		2018年	32年	●	42年	●	●
			18(56)	S63	1988	木造	2階	1戸		2018年	32年	●	42年	●	●
			19(57)	S63	1988	木造	2階	1戸		2018年	32年	●	42年	●	●
			20(58)	H1	1989	木造	2階	1戸		2019年	31年	●	41年	●	●
			21(59)	H1	1989	木造	2階	1戸		2019年	31年	●	41年	●	●
			22(60)	H1	1989	木造	2階	1戸		2019年	31年	●	41年	●	●
			23(61)	H1	1989	木造	2階	1戸		2019年	31年	●	41年	●	●
			24(62)	H2	1990	木造	2階	1戸		2020年	30年	-	40年	●	●
			25(63)	H2	1990	木造	2階	1戸		2020年	30年	-	40年	●	●
			26(64)	H2	1990	木造	2階	1戸		2020年	30年	-	40年	●	●
			27(65)	H3	1991	木造	2階	1戸		2021年	29年	-	39年	●	●
			28(66)	H3	1991	木造	2階	1戸		2021年	29年	-	39年	●	●
			29(67)	H3	1991	木造	2階	1戸		2021年	29年	-	39年	●	●
			30(68)	H3	1991	木造	2階	1戸		2021年	29年	-	39年	●	●
			31(69)	H3	1991	木造	2階	1戸		2021年	29年	-	39年	●	●
			32(70)	H3	1991	木造	2階	1戸		2021年	29年	-	39年	●	●
			33(71)	H3	1991	木造	2階	1戸		2021年	29年	-	39年	●	●
	34(72)	H3	1991	木造	2階	1戸	2021年	29年	-	39年	●	●			
	35(73)	H4	1992	木造	2階	1戸	2022年	28年	-	38年	●	●			
	36(74)	H4	1992	木造	2階	1戸	2022年	28年	-	38年	●	●			
	37(75)	H4	1992	木造	2階	1戸	2022年	28年	-	38年	●	●			
	38(76)	H4	1992	木造	2階	1戸	2022年	28年	-	38年	●	●			
	39(77)	H4	1992	木造	2階	1戸	2022年	28年	-	38年	●	●			
	40(78)	H4	1992	木造	2階	1戸	2022年	28年	-	38年	●	●			
	41(79)	H4	1992	木造	2階	1戸	2022年	28年	-	38年	●	●			
	42(80)	H4	1992	木造	2階	1戸	2022年	28年	-	38年	●	●			
	43(81)	H4	1992	木造	2階	1戸	2022年	28年	-	38年	●	●			
	44(82)	H4	1992	木造	2階	1戸	2022年	28年	-	38年	●	●			
	45(83)	H5	1993	木造	2階	1戸	2023年	27年	-	37年	●	●			
	46(84)	H5	1993	木造	2階	1戸	2023年	27年	-	37年	●	●			
	47(85)	H5	1993	木造	2階	1戸	2023年	27年	-	37年	●	●			
	48(86)	H5	1993	木造	2階	1戸	2023年	27年	-	37年	●	●			
	49(87)	H5	1993	木造	2階	1戸	2023年	27年	-	37年	●	●			
	50(88)	H5	1993	木造	2階	1戸	2023年	27年	-	37年	●	●			
	51(89)	H5	1993	木造	2階	1戸	2023年	27年	-	37年	●	●			
	52(90)	H5	1993	木造	2階	1戸	2023年	27年	-	37年	●	●			
	53(91)	H5	1993	木造	2階	1戸	2023年	27年	-	37年	●	●			
	54(92)	H5	1993	木造	2階	1戸	2023年	27年	-	37年	●	●			
4	坪穴	1(1~3)	S45	1970	簡易耐火	2階	3戸	7戸	2015年	50年	●	60年	●	●	
		2(4~7)	S48	1973	簡易耐火	1階	4戸		2018年	47年	●	57年	●	●	

※1)耐用年限…耐火構造：70年、準耐火構造（簡易耐火構造）：45年、木造：30年

表 2-2. 【特定公共賃貸住宅】耐用年数と構造、経過年数

令和2(2020)年6月時点

種別	No	団地名	棟番号	建設年度		構造種別	階数	戸数		耐用年限※1	現時点(2020年時点)での耐用年数経過状況		計画期間内(2030年時点)の耐用年数の経過状況		
				年号	西暦			棟	団地		経過年数	耐用年数経過	経過年数	耐用年数経過	耐用年数1/2経過
特定公共賃貸住宅	5	黒川	1(65)	H8	1996	木造	2階	1戸	8戸	2026年	24年	-	34年	●	●
			2(66)	H8	1996	木造	2階	1戸		2026年	24年	-	34年	●	●
			3(67)	H8	1996	木造	2階	1戸		2026年	24年	-	34年	●	●
			4(68)	H8	1996	木造	2階	1戸		2026年	24年	-	34年	●	●
			5(69)	H8	1996	木造	2階	1戸		2026年	24年	-	34年	●	●
			6(70)	H9	1997	木造	2階	1戸		2027年	23年	-	33年	●	●
			7(71)	H9	1997	木造	2階	1戸		2027年	23年	-	33年	●	●
			8(72)	H9	1997	木造	2階	1戸		2027年	23年	-	33年	●	●
	6	東牧	1(93)	H7	1995	木造	2階	1戸	6戸	2025年	25年	-	35年	●	●
			2(94)	H7	1995	木造	2階	1戸		2025年	25年	-	35年	●	●
			3(95)	H7	1995	木造	2階	1戸		2025年	25年	-	35年	●	●
			4(96)	H7	1995	木造	2階	1戸		2025年	25年	-	35年	●	●
			5(97)	H7	1995	木造	2階	1戸		2025年	25年	-	35年	●	●
			6(98)	H7	1995	木造	2階	1戸		2025年	25年	-	35年	●	●
	7	前山台	1	H9	1997	木造	2階	1戸	39戸	2027年	23年	-	33年	●	●
			2	H9	1997	木造	2階	1戸		2027年	23年	-	33年	●	●
			3	H9	1997	木造	2階	1戸		2027年	23年	-	33年	●	●
			4	H9	1997	木造	2階	1戸		2027年	23年	-	33年	●	●
			5	H9	1997	木造	2階	1戸		2027年	23年	-	33年	●	●
			6	H9	1997	木造	2階	1戸		2027年	23年	-	33年	●	●
			7	H9	1997	木造	2階	1戸		2027年	23年	-	33年	●	●
			8	H10	1998	木造	2階	1戸		2028年	22年	-	32年	●	●
			9	H10	1998	木造	2階	1戸		2028年	22年	-	32年	●	●
			10	H10	1998	木造	2階	1戸		2028年	22年	-	32年	●	●
			11	H10	1998	木造	2階	1戸		2028年	22年	-	32年	●	●
			12	H10	1998	木造	2階	1戸		2028年	22年	-	32年	●	●
			13	H11	1999	木造	2階	1戸		2029年	21年	-	31年	●	●
			14	H11	1999	木造	2階	1戸		2029年	21年	-	31年	●	●
			15	H11	1999	木造	2階	1戸		2029年	21年	-	31年	●	●
			16	H12	2000	木造	2階	1戸		2030年	20年	-	30年	-	●
			17	H12	2000	木造	2階	1戸		2030年	20年	-	30年	-	●
			18	H12	2000	木造	2階	1戸		2030年	20年	-	30年	-	●
			19	H12	2000	木造	2階	1戸		2030年	20年	-	30年	-	●
			20	H12	2000	木造	2階	1戸		2030年	20年	-	30年	-	●
			21	H12	2000	木造	2階	1戸		2030年	20年	-	30年	-	●
			22	H12	2000	木造	2階	1戸		2030年	20年	-	30年	-	●
			23	H13	2001	木造	2階	1戸		2031年	19年	-	29年	-	●
			24	H13	2001	木造	2階	1戸		2031年	19年	-	29年	-	●
			25	H13	2001	木造	2階	1戸		2031年	19年	-	29年	-	●
			26	H13	2001	木造	2階	1戸		2031年	19年	-	29年	-	●
			27	H13	2001	木造	2階	1戸		2031年	19年	-	29年	-	●
			28	H14	2002	木造	2階	1戸		2032年	18年	-	28年	-	●
			29	H14	2002	木造	2階	1戸		2032年	18年	-	28年	-	●
			30	H14	2002	木造	2階	1戸		2032年	18年	-	28年	-	●
31			H14	2002	木造	2階	1戸	2032年		18年	-	28年	-	●	
32	H15	2003	木造	2階	1戸	2033年	17年	-	27年	-	●				
33	H15	2003	木造	2階	1戸	2033年	17年	-	27年	-	●				
34	H15	2003	木造	2階	1戸	2033年	17年	-	27年	-	●				
35	H15	2003	木造	2階	1戸	2033年	17年	-	27年	-	●				
36	H17	2005	木造	2階	1戸	2035年	15年	-	25年	-	●				
37	H17	2005	木造	2階	1戸	2035年	15年	-	25年	-	●				
38	H17	2005	木造	2階	1戸	2035年	15年	-	25年	-	●				
39	H17	2005	木造	2階	1戸	2035年	15年	-	25年	-	●				
8	北東牧	1	H18	2006	木造	2階	1戸	11戸	2036年	14年	-	24年	-	●	
		2	H18	2006	木造	2階	1戸		2036年	14年	-	24年	-	●	
		3	H18	2006	木造	2階	1戸		2036年	14年	-	24年	-	●	
		4	H18	2006	木造	2階	1戸		2036年	14年	-	24年	-	●	
		5	H19	2007	木造	2階	1戸		2037年	13年	-	23年	-	●	
		6	H19	2007	木造	2階	1戸		2037年	13年	-	23年	-	●	
		7	H19	2007	木造	2階	1戸		2037年	13年	-	23年	-	●	
		8	H19	2007	木造	2階	1戸		2037年	13年	-	23年	-	●	
		9	H20	2008	木造	2階	1戸		2038年	12年	-	22年	-	●	
		10	H20	2008	木造	2階	1戸		2038年	12年	-	22年	-	●	
		11	H20	2008	木造	2階	1戸		2038年	12年	-	22年	-	●	

※1)耐用年限…耐火構造：70年、準耐火構造（簡易耐火構造）：45年、木造：30年

表 2-3. 【市設・市有住宅】耐用年数と構造、経過年数

令和2(2020)年6月時点

種別	No	団地名	棟番号	建設年度		構造種別	階数	戸数		耐用年限※1	現時点(2020年時点)での耐用年数経過状況		計画期間内(2030年時点)の耐用年数の経過状況		
				年号	西暦			棟	団地		経過年数	耐用年数経過	経過年数	耐用年数経過	耐用年数1/2経過
市設・市有住宅	9	二葉町	1(1)	S41	1966	木造	1階	1戸	7戸	1996年	54年	●	64年	●	●
			2(3~4)	S41	1966	木造	1階	2戸		1996年	54年	●	64年	●	●
			3(5~6)	S39	1964	木造	1階	2戸		1994年	56年	●	66年	●	●
			4(7~8)	S41	1966	木造	1階	2戸		1996年	54年	●	64年	●	●
	10	若松町	1(2)	S42	1967	木造	1階	1戸	4戸	1997年	53年	●	63年	●	●
			2(3)	S42	1967	木造	1階	1戸		1997年	53年	●	63年	●	●
			3(4)	S42	1967	木造	1階	1戸		1997年	53年	●	63年	●	●
			4(5)	S43	1968	木造	1階	1戸		1998年	52年	●	62年	●	●
	11	長橋	1(1~2)	H1	1989	木造	2階	2戸	20戸	2019年	31年	●	41年	●	●
			2(3~4)	H1	1989	木造	2階	2戸		2019年	31年	●	41年	●	●
			3(5~6)	H1	1989	木造	1階	2戸		2019年	31年	●	41年	●	●
			4(7~8)	H1	1989	木造	2階	2戸		2019年	31年	●	41年	●	●
			5(9~10)	H1	1989	木造	1階	2戸		2019年	31年	●	41年	●	●
			6(11~12)	H1	1989	木造	1階	2戸		2019年	31年	●	41年	●	●
			7(13~14)	H1	1989	木造	1階	2戸		2019年	31年	●	41年	●	●
			8(15~16)	H1	1989	木造	1階	2戸		2019年	31年	●	41年	●	●
			9(17~18)	H1	1989	木造	1階	2戸		2019年	31年	●	41年	●	●
			10(19~20)	H1	1989	木造	1階	2戸		2019年	31年	●	41年	●	●
	12	つつじが丘	1(1~2)	H1	1989	木造	1階	2戸	25戸	2019年	31年	●	41年	●	●
			2(3~4)	H1	1989	木造	2階	2戸		2019年	31年	●	41年	●	●
			3(5~6)	H1	1989	木造	1階	2戸		2019年	31年	●	41年	●	●
			4(7~8)	H1	1989	木造	2階	2戸		2019年	31年	●	41年	●	●
			5(9~10)	H1	1989	木造	2階	2戸		2019年	31年	●	41年	●	●
			6(11~12)	H1	1989	木造	2階	2戸		2019年	31年	●	41年	●	●
			7(13~14)	H1	1989	木造	1階	2戸		2019年	31年	●	41年	●	●
			8(15~16)	H1	1989	木造	1階	2戸		2019年	31年	●	41年	●	●
			9(17~18)	H1	1989	木造	1階	2戸		2019年	31年	●	41年	●	●
			10(21~22)	H1	1989	木造	1階	2戸		2019年	31年	●	41年	●	●
			11(23)	H1	1989	木造	2階	1戸		2019年	31年	●	41年	●	●
			12(24~25)	H1	1989	木造	2階	2戸		2019年	31年	●	41年	●	●
			13(26~27)	H1	1989	木造	2階	2戸		2019年	31年	●	41年	●	●
	13	黒川下町	1	H8	1996	木造	1階	1戸	2戸	2026年	24年	-	34年	●	●
			2	H9	1997	木造	1階	1戸		2027年	23年	-	33年	●	●

※1) 耐用年限…耐火構造：70年、準耐火構造（簡易耐火構造）：45年、木造：30年

表 3-1. 【市営住宅】主な設備

令和2(2020)年6月時点

種別	No	団地名	棟番号	構造			階数	戸数		浴室	浴槽※3	3点給湯	バリアフリー対応(共用部)				バリアフリー対応(住戸内)			エレベーター※5	駐車場	駐輪場	集会場	児童遊園	住戸外物置											
				構造種別	構造形式	住棟形式		棟	団地				住棟入口スロープ	共用廊下手すり※4	階段手すり※4	敷地内通路の段差解消	トイレ手すり	浴室手すり	住戸内段差解消																	
市営住宅	1	鳥坂	1	中層耐火	RC造※1	階段室型	3階	18戸	○	○	○	×	○	○	○	○	○	×	×	○	○	○	×	○	○	○	×	○								
			2	中層耐火	RC造	階段室型	3階	18戸	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	○	○	○	○	○	○	×	○	○							
			3	中層耐火	RC造	階段室型	3階	18戸	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	○	○	○	○	○	○	×	○	○	○						
			4	中層耐火	RC造	階段室型	3階	12戸	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	○	○	○	○	○	○	×	○	○	○						
			5	中層耐火	RC造	片廊下型	3階	18戸	○	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○	○						
			6	中層耐火	RC造	片廊下型	3階	12戸	○	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○	○	○					
			7	中層耐火	RC造	片廊下型	3階	12戸	○	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○	○	○					
			8	中層耐火	RC造	片廊下型	3階	18戸	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○	○	○					
	2	黒川	1(1~3)	簡易耐火	CP造※2	長屋型	2階	3戸	○	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○						
			2(4~6)	簡易耐火	CP造	長屋型	2階	3戸	○	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○					
			3(11~13)	簡易耐火	CP造	長屋型	1階	3戸	○	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○				
			4(14~16)	簡易耐火	CP造	長屋型	1階	3戸	○	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○			
			5(33~36)	簡易耐火	CP造	長屋型	1階	4戸	○	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○			
			6(37~39)	簡易耐火	CP造	長屋型	1階	3戸	○	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
			7(40~43)	簡易耐火	CP造	長屋型	2階	4戸	○	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
			8(44~46)	簡易耐火	CP造	長屋型	2階	3戸	○	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
			9(47~50)	簡易耐火	CP造	長屋型	2階	4戸	○	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
			10(51~53)	簡易耐火	CP造	長屋型	2階	3戸	○	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
			11(54)	木造	木造	2戸連建	2階	1戸	○	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
			12(55)	木造	木造	2戸連建	2階	1戸	○	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
			13(56)	木造	木造	2戸連建	2階	1戸	○	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
14(57)	木造	木造	2戸連建	2階	1戸	○	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○			
15(58)	木造	木造	2戸連建	2階	1戸	○	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
16(59)	木造	木造	2戸連建	2階	1戸	○	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
17(60)	木造	木造	一戸建て	2階	1戸	○	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
18(61)	木造	木造	一戸建て	2階	1戸	○	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
19(62)	木造	木造	一戸建て	2階	1戸	○	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
20(63)	木造	木造	一戸建て	2階	1戸	○	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
21(64)	木造	木造	一戸建て	2階	1戸	○	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○

※1) RC造…鉄筋コンクリート造

※2) CP造…コンクリートパネル造

※3) 浴槽が設置されていない住棟については、入居者持ち込みを条件としている

※4) 共用部のバリアフリー対応は、共用廊下や階段手すりのない住棟は、対象外としている

※5) エレベーター設置対象は、3階以上の住棟とし、2階以下の住棟は対象外としている

# 第1章 公営住宅等ストックの把握

種別	No	団地名	棟番号	構造			戸数		浴室	浴槽※2	3点給湯	住棟入口スロープ	バリアフリー対応 (共用部)			バリアフリー対応 (住戸内)			エレベーター※4	駐車場	駐輪場	集会場	児童遊園	住戸外物置				
				構造種別	構造形式	住棟形式	階数	棟					団地	共用廊下手すり※3	階段手すり※3	敷地内通路の段差解消	トイレ手すり	浴室手すり							住戸内段差解消			
																										×	×	×
市営住宅	3	東牧	1(1~5)	簡易耐火	CP造※1	長屋型	1階	5戸	○	×	×	×				×	×	×	×		○	×	×	×	×			
			2(6~10)	簡易耐火	CP造	長屋型	1階	5戸	○	×	×	×				×	×	×	×		○	×	×	×	×	×		
			3(11~13)	簡易耐火	CP造	長屋型	1階	3戸	○	×	×	×				×	×	×	×		○	×	×	×	×	×	×	
			4(14~16)	簡易耐火	CP造	長屋型	1階	3戸	○	×	×	×				×	×	×	×		○	×	×	×	×	×	×	
			5(17~21)	簡易耐火	CP造	長屋型	1階	5戸	○	×	×	×				×	×	×	×		○	×	×	×	×	×	×	
			6(22~27)	簡易耐火	CP造	長屋型	1階	6戸	○	×	×	×				×	×	×	×		○	×	×	×	×	×	×	×
			7(28~34)	簡易耐火	CP造	長屋型	1階	7戸	○	×	×	×				×	×	×	×		○	×	×	×	×	×	×	×
			8(35~37)	簡易耐火	CP造	長屋型	1階	3戸	○	×	×	×				×	×	×	×		○	×	×	×	×	×	×	×
			9(38~42)	簡易耐火	CP造	長屋型	1階	5戸	○	×	×	×				×	×	×	×		○	×	×	×	×	×	×	×
			10(43~46)	簡易耐火	CP造	長屋型	1階	4戸	○	×	×	×				×	×	×	×		○	×	×	×	×	×	×	×
			11(47~49)	簡易耐火	CP造	長屋型	1階	3戸	○	×	×	×				×	×	×	×		○	×	×	×	×	×	×	×
			12(50)	木造	木造	2戸連建	2階	1戸	○	×	×	×				×	×	×	×		○	×	×	×	×	○	×	○
			13(51)	木造	木造	2戸連建	2階	1戸	○	×	×	×				×	×	×	×		○	×	×	×	×	○	×	○
			14(52)	木造	木造	2戸連建	2階	1戸	○	×	×	×				×	×	×	×		○	×	×	×	×	○	×	○
			15(53)	木造	木造	2戸連建	2階	1戸	○	×	×	×				×	×	×	×		○	×	×	×	×	○	×	○
			16(54)	木造	木造	2戸連建	2階	1戸	○	×	×	×				×	×	×	×		○	×	×	×	×	○	×	○
			17(55)	木造	木造	2戸連建	2階	1戸	○	×	×	×				×	×	×	×		○	×	×	×	×	○	×	○
			18(56)	木造	木造	2戸連建	2階	1戸	○	×	×	×				×	×	×	×		○	×	×	×	×	○	×	○
			19(57)	木造	木造	2戸連建	2階	1戸	○	×	×	×				×	×	×	×		○	×	×	×	×	○	×	○
			20(58)	木造	木造	2戸連建	2階	1戸	○	×	×	×				×	×	×	×		○	×	×	×	×	○	×	○
			21(59)	木造	木造	2戸連建	2階	1戸	○	×	×	×				×	×	×	×		○	×	×	×	×	○	×	○
			22(60)	木造	木造	2戸連建	2階	1戸	○	×	×	×				×	×	×	×		○	×	×	×	×	○	×	○
			23(61)	木造	木造	2戸連建	2階	1戸	○	×	×	×				×	×	×	×		○	×	×	×	×	○	×	○
			24(62)	木造	木造	2戸連建	2階	1戸	○	×	×	×				×	×	×	×		○	×	×	×	×	○	×	○
			25(63)	木造	木造	2戸連建	2階	1戸	○	×	×	×				×	×	×	×		○	×	×	×	×	○	×	○
			26(64)	木造	木造	一戸建て	2階	1戸	○	×	×	×				×	×	×	×		○	×	×	×	×	○	×	○
			27(65)	木造	木造	2戸連建	2階	1戸	○	×	×	×				×	×	×	×		○	×	×	×	×	○	×	○
			28(66)	木造	木造	2戸連建	2階	1戸	○	×	×	×				×	×	×	×		○	×	×	×	×	○	×	○
			29(67)	木造	木造	2戸連建	2階	1戸	○	×	×	×				×	×	×	×		○	×	×	×	×	○	×	○
			30(68)	木造	木造	2戸連建	2階	1戸	○	×	×	×				×	×	×	×		○	×	×	×	×	○	×	○
			31(69)	木造	木造	2戸連建	2階	1戸	○	×	×	×				×	×	×	×		○	×	×	×	×	○	×	○
			32(70)	木造	木造	2戸連建	2階	1戸	○	×	×	×				×	×	×	×		○	×	×	×	×	○	×	○
			33(71)	木造	木造	2戸連建	2階	1戸	○	×	×	×				×	×	×	×		○	×	×	×	×	○	×	○
			34(72)	木造	木造	2戸連建	2階	1戸	○	×	×	×				×	×	×	×		○	×	×	×	×	○	×	○
			35(73)	木造	木造	一戸建て	2階	1戸	○	×	×	×				×	×	×	×		○	×	×	×	×	○	×	○
			36(74)	木造	木造	一戸建て	2階	1戸	○	×	×	×				×	×	×	×		○	×	×	×	×	○	×	○
			37(75)	木造	木造	一戸建て	2階	1戸	○	×	×	×				×	×	×	×		○	×	×	×	×	○	×	○
			38(76)	木造	木造	一戸建て	2階	1戸	○	×	×	×				×	×	×	×		○	×	×	×	×	○	×	○
			39(77)	木造	木造	一戸建て	2階	1戸	○	×	×	×				×	×	×	×		○	×	×	×	×	○	×	○
			40(78)	木造	木造	一戸建て	2階	1戸	○	×	×	×				×	×	×	×		○	×	×	×	×	○	×	○
			41(79)	木造	木造	一戸建て	2階	1戸	○	×	×	×				×	×	×	×		○	×	×	×	×	○	×	○
			42(80)	木造	木造	一戸建て	2階	1戸	○	×	×	×				×	×	×	×		○	×	×	×	×	○	×	○
			43(81)	木造	木造	一戸建て	2階	1戸	○	×	×	×				×	×	×	×		○	×	×	×	×	○	×	○
			44(82)	木造	木造	一戸建て	2階	1戸	○	×	×	×				×	×	×	×		○	×	×	×	×	○	×	○
			45(83)	木造	木造	一戸建て	2階	1戸	○	×	×	×				×	×	×	×		○	×	×	×	×	○	×	○
			46(84)	木造	木造	一戸建て	2階	1戸	○	×	×	×				×	×	×	×		○	×	×	×	×	○	×	○
			47(85)	木造	木造	一戸建て	2階	1戸	○	×	×	×				×	×	×	×		○	×	×	×	×	○	×	○
			48(86)	木造	木造	一戸建て	2階	1戸	○	×	×	×				×	×	×	×		○	×	×	×	×	○	×	○
			49(87)	木造	木造	一戸建て	2階	1戸	○	×	×	×				×	×	×	×		○	×	×	×	×	○	×	○
	50(88)	木造	木造	一戸建て	2階	1戸	○	×	×	×				×	×	×	×		○	×	×	×	×	○	×	○		
	51(89)	木造	木造	一戸建て	2階	1戸	○	×	×	×				×	×	×	×		○	×	×	×	×	○	×	○		
	52(90)	木造	木造	一戸建て	2階	1戸	○	×	×	×				×	×	×	×		○	×	×	×	×	○	×	○		
	53(91)	木造	木造	一戸建て	2階	1戸	○	×	×	×				×	×	×	×		○	×	×	×	×	○	×	○		
	54(92)	木造	木造	一戸建て	2階	1戸	○	×	×	×				×	×	×	×		○	×	×	×	×	○	×	○		
4	坪穴	1(1~3)	簡易耐火	CP造	長屋型	2階	3戸	7戸	○	×	×	×				×	×	×	×		○	×	×	×	×			
		2(4~7)	簡易耐火	CP造	長屋型	1階	4戸	○	×	×	×				×	×	×	×		○	×	×	×	×	×			

※1) CP造…コンクリートパネル造

※2) 浴槽が設置されていない住棟については、入居者持ち込みを条件としている

※3) 共用部のバリアフリー対応は、共用廊下や階段手すりのない住棟は、対象外としている

※4) エレベーター設置対象は、3階以上の住棟とし、2階以下の住棟は対象外としている



表 3-3. 【市設・市有住宅】主な設備

令和2(2020)年6月時点

種別	No	団地名	棟番号	構造			階数	戸数		浴室	浴槽	3点給湯	バリアフリー対応 (共用部)				バリアフリー対応 (住戸内)				エレベーター※2	駐車場	駐輪場	集会所	児童遊園	住戸外物置			
				構造種別	構造形式	住棟形式		棟	団地				住棟 入ロスロープ	共用廊下 手すり※1	階段手すり※1	敷地内通路の 段差解消	トイレ手すり	浴室手すり	住戸内段差 解消	○							×	×	×
市設・市有住宅	9	二葉町	1(1)	木造	木造	一戸建て	1階	1戸	○	○	×	×			×	×	×	×	○	×	×	×	×	×	×	×	○		
			2(3~4)	木造	木造	長屋型	1階	2戸	○	○	×	×			×	×	×	×	○	×	×	×	×	×	×	×	○		
			3(5~6)	木造	木造	長屋型	1階	2戸	○	○	×	×			×	×	×	×	○	×	×	×	×	×	×	×	○		
			4(7~8)	木造	木造	長屋型	1階	2戸	○	○	×	×			×	×	×	×	○	×	×	×	×	×	×	×	○		
	10	若松町	1(2)	木造	木造	一戸建て	1階	1戸	○	○	×	×			×	×	×	×	○	×	×	×	×	×	×	○			
			2(3)	木造	木造	一戸建て	1階	1戸	○	○	×	×			×	×	×	×	○	×	×	×	×	×	○				
			3(4)	木造	木造	一戸建て	1階	1戸	○	○	×	×			×	×	×	×	○	×	×	×	×	×	○				
			4(5)	木造	木造	一戸建て	1階	1戸	○	○	×	×			×	×	×	×	○	×	×	×	×	×	○				
	11	長橋	1(1~2)	木造	木造	2戸連建	2階	2戸	○	○	○	×			×	×	×	×	○	×	×	×	×	×	×	○			
			2(3~4)	木造	木造	2戸連建	2階	2戸	○	○	○	×			×	×	×	×	○	×	×	×	×	×	×	○			
			3(5~6)	木造	木造	2戸連建	1階	2戸	○	○	○	×			×	×	×	×	○	×	×	×	×	×	×	○			
			4(7~8)	木造	木造	2戸連建	2階	2戸	○	○	○	×			×	×	×	×	○	×	×	×	×	×	×	○			
			5(9~10)	木造	木造	2戸連建	1階	2戸	○	○	○	×			×	×	×	×	○	×	×	×	×	×	×	○			
			6(11~12)	木造	木造	2戸連建	1階	2戸	○	○	○	×			×	×	×	×	○	×	×	×	×	×	×	○			
			7(13~14)	木造	木造	2戸連建	1階	2戸	○	○	○	×			×	×	×	×	○	×	×	×	×	×	×	○			
			8(15~16)	木造	木造	2戸連建	1階	2戸	○	○	○	×			×	×	×	×	○	×	×	×	×	×	×	○			
			9(17~18)	木造	木造	2戸連建	1階	2戸	○	○	○	×			×	×	×	×	○	×	×	×	×	×	×	○			
			10(19~20)	木造	木造	2戸連建	1階	2戸	○	○	○	×			×	×	×	×	○	×	×	×	×	×	×	○			
	12	つつじが丘	1(1~2)	木造	木造	2戸連建	1階	2戸	○	○	○	×			×	×	×	×	○	×	×	×	×	×	○				
			2(3~4)	木造	木造	2戸連建	2階	2戸	○	○	○	×			×	×	×	×	○	×	×	×	×	×	○				
			3(5~6)	木造	木造	2戸連建	1階	2戸	○	○	○	×			×	×	×	×	○	×	×	×	×	×	○				
			4(7~8)	木造	木造	2戸連建	2階	2戸	○	○	○	×			×	×	×	×	○	×	×	×	×	×	○				
			5(9~10)	木造	木造	2戸連建	2階	2戸	○	○	○	×			×	×	×	×	○	×	×	×	×	×	○				
			6(11~12)	木造	木造	2戸連建	2階	2戸	○	○	○	×			×	×	×	×	○	×	×	×	×	×	○				
			7(13~14)	木造	木造	2戸連建	1階	2戸	○	○	○	×			×	×	×	×	○	×	×	×	×	×	○				
			8(15~16)	木造	木造	2戸連建	1階	2戸	○	○	○	×			×	×	×	×	○	×	×	×	×	×	○				
			9(17~18)	木造	木造	2戸連建	1階	2戸	○	○	○	×			×	×	×	×	○	×	×	×	×	×	○				
			10(21~22)	木造	木造	2戸連建	1階	2戸	○	○	○	×			×	×	×	×	○	×	×	×	×	×	○				
			11(23)	木造	木造	一戸建て	2階	1戸	○	○	○	×			×	×	×	×	○	×	×	×	×	×	○				
			12(24~25)	木造	木造	2戸連建	2階	2戸	○	○	○	×			×	×	×	×	○	×	×	×	×	×	○				
			13(26~27)	木造	木造	2戸連建	2階	2戸	○	○	○	×			×	×	×	×	○	×	×	×	×	×	○				
	13	黒川下町	1	木造	木造	一戸建て	1階	1戸	○	○	○	×			×	×	×	×	○	×	×	×	×	○					
			2	木造	木造	一戸建て	1階	1戸	○	○	○	×			×	×	×	×	○	×	×	×	×	○					

※1) 共用部のバリアフリー対応は、共用廊下や階段手すりのない住棟は、対象外としている

※2) エレベーター設置対象は、3階以上の住棟とし、2階以下の住棟は対象外としている

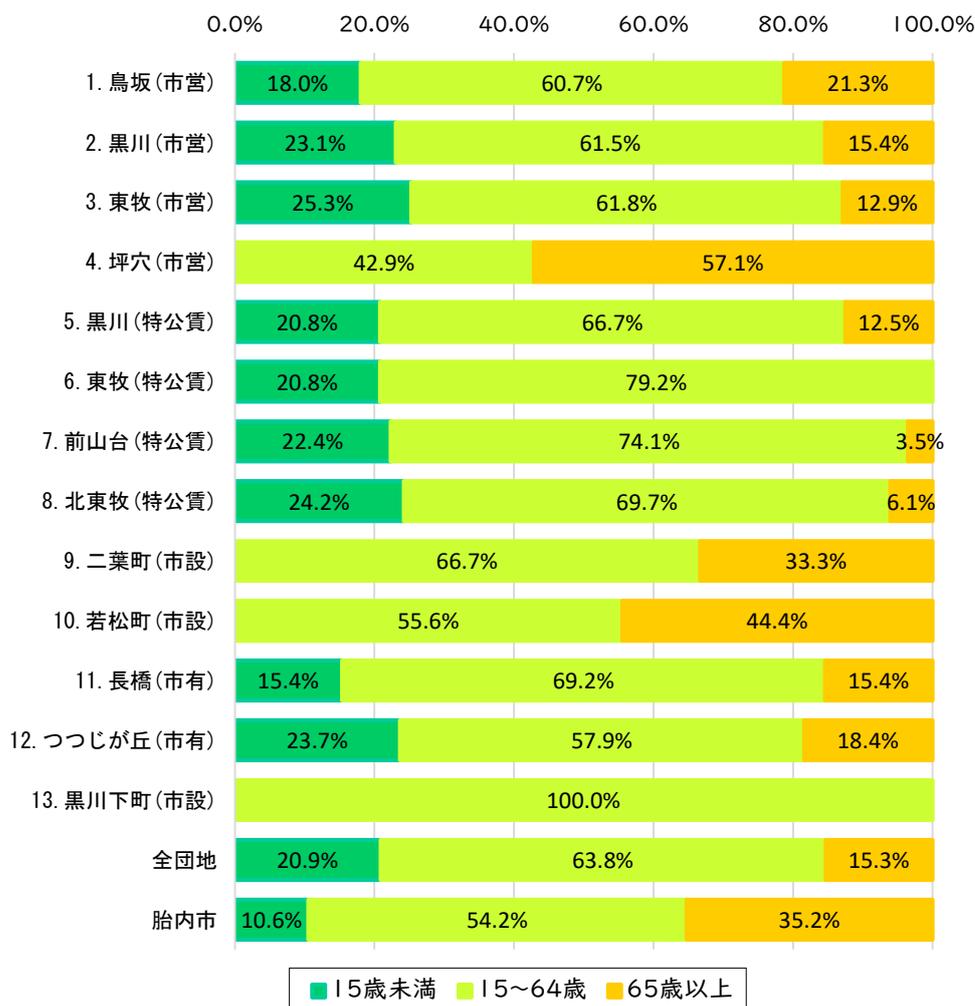
1-2-2 入居者の状況

- 市全体と比較すると、65歳以上の入居者人口が2割未満と低く、15歳未満・15歳～64歳未満の入居者人口が高くなっています。
- 全団地で高齢者単独世帯の入居割合は約2割、高齢者のいない世帯は約7割となっています。
- 2人以下の小規模な世帯が全体の約6割を占めています。そのうち単身世帯が全体の3分の1を占めています。
- 収入超過者が公営住宅入居者の1割未満となっています。

(1) 入居者の年齢構成

- ・市全体と比較して、65歳以上(15.3%)の人口が低く、15歳未満(20.9%)、15～64歳(63.8%)の人口が多い傾向がみられます。
- ・団地間で比較すると、65歳以上の人口の割合が最も多い団地は坪穴住宅(57.1%)で、次いで若松町団地(44.4%)、二葉町団地(33.3%)となっています。
- ・15歳未満の人口の割合が最も多い団地は東牧団地(市営)(25.3%)、次いで北東牧団地(24.2%)、つつじが丘住宅(23.7%)となっています。

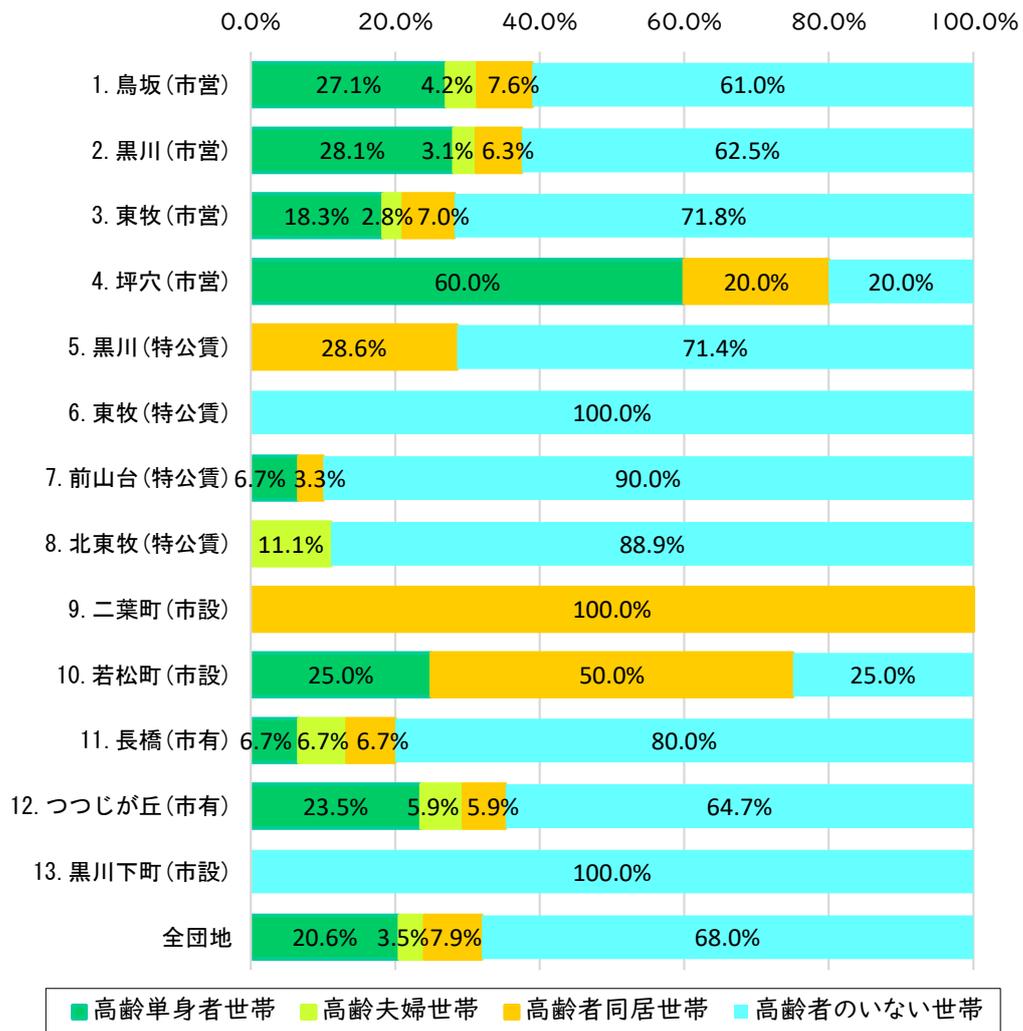
図-5：入居者の年齢構成（令和2(2020)年3月31日現在）



(2) 高齢者世帯数

- ・全体では、高齢者のいない世帯が 68.0%、高齢単身者世帯(65歳以上の単身世帯)が 20.6%、高齢者同居世帯(65歳以上の高齢者を含む世帯)が 7.9%、高齢者夫婦世帯(夫 65歳以上、妻 60歳以上の夫婦世帯)が 3.5%となっています。
- ・団地間で比較すると、高齢単身者世帯の割合が最も多い団地は坪穴住宅で 60.0%、高齢者のいない世帯の割合が最も多い住宅は黒川下町団地、東牧団地(特公賃)で 100.0%となっています。

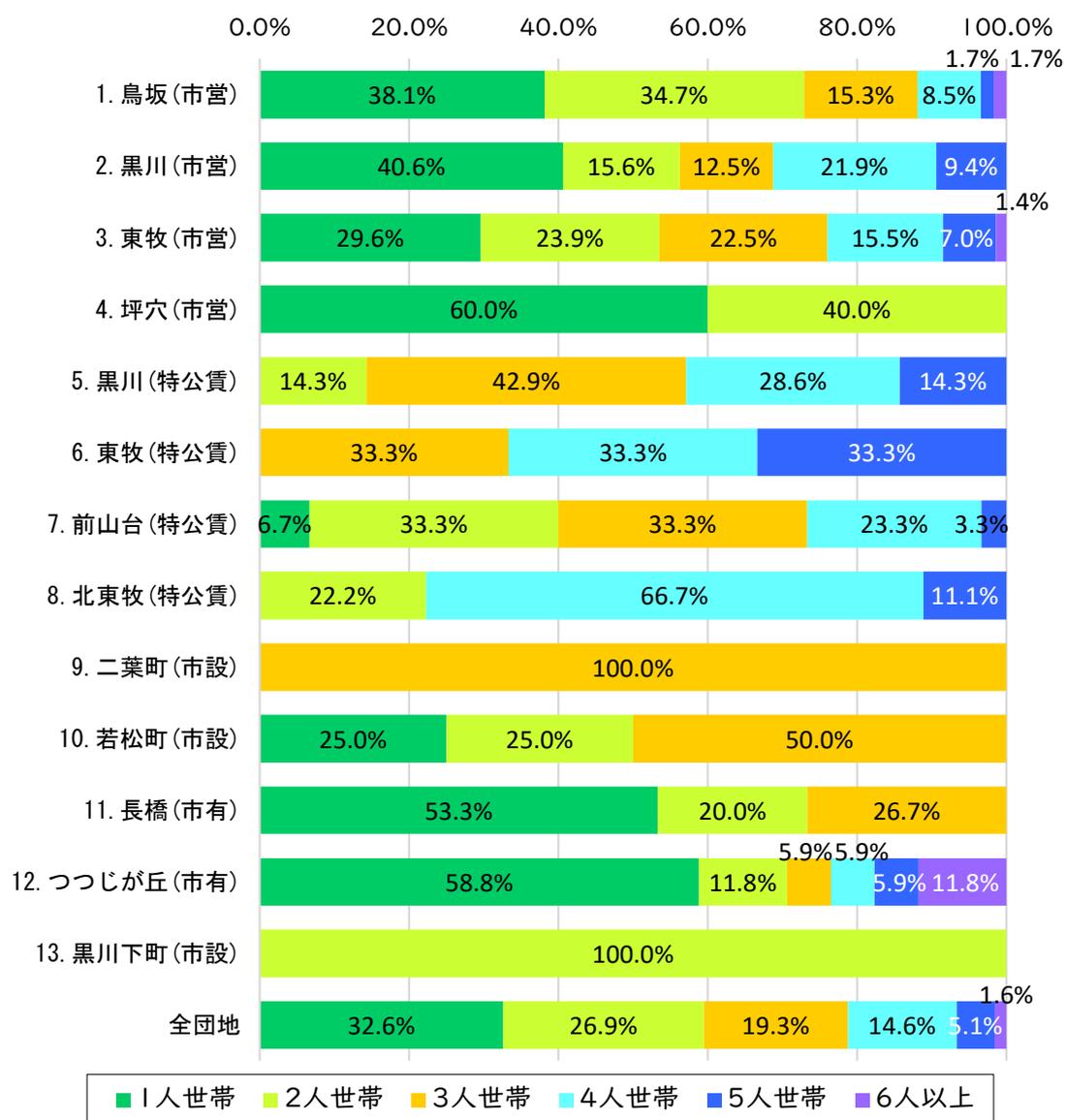
図-6：高齢者世帯数（令和2(2020)年3月31日現在）



(3) 世帯人員別世帯数

- ・全体では、1人世帯（32.6%）が最も多く、次いで2人世帯（26.9%）となっており、2人以下の小規模な世帯が全体の約6割を占めています。
- ・団地間で比較すると、1人世帯の割合が最も多い団地は坪穴住宅（60.0%）、2人世帯の割合が最も多い団地は黒川下町団地（100.0%）、3人世帯の割合が最も多い団地は二葉町団地（100.0%）となっています。

図-7：世帯人員別世帯数（平成31(2019)年3月31日現在）



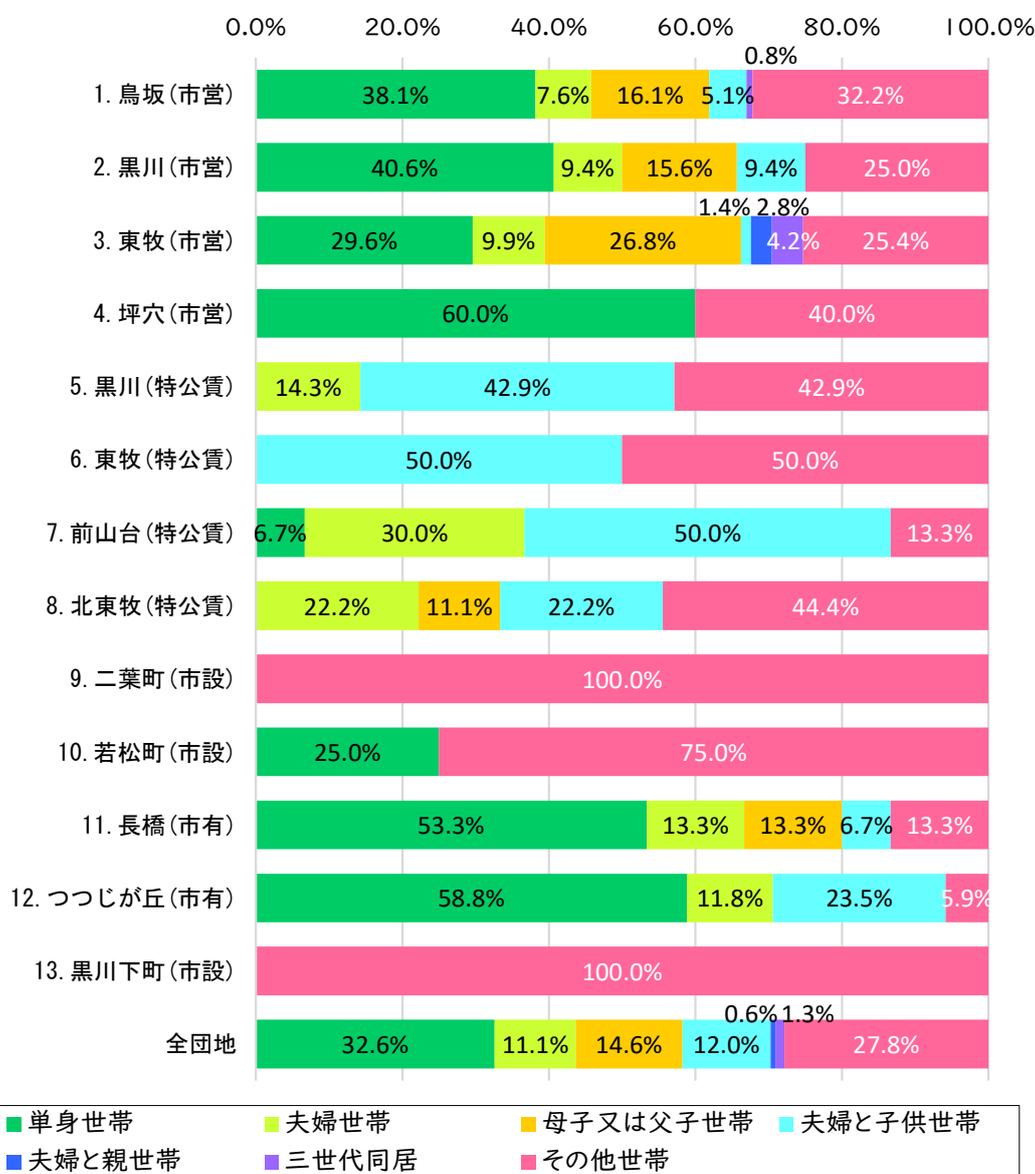
(4) 家族類型別世帯数

- ・全体では、単身世帯(32.6%)が最も多く、次いでその他の世帯(27.8%)、ひとり親世帯(14.6%)となっています。
- ・団地間で比較すると、単身世帯が最も多い団地は坪穴住宅(60.0%)、ひとり親世帯が最も多い団地は東牧団地(市営)(26.8%)となっています。

注1) ひとり親世帯、夫婦と子供世帯における子は18歳未満とする。

注2) 三世帯同居は、世帯主が夫婦のどちらかである場合で、夫婦と子ども(18歳未満)と夫婦どちらかの父母以上(65歳以上)の直系世代のうち3つ以上の世代が同居していることとする。

図-8：家族類型別世帯数（令和2(2020)年3月31日現在）



(5) 入居者の収入状況、収入超過者等の状況

- ・入居者の収入状況について、市営住宅 269 戸のうち、令和 2(2020)年 3 月 31 日時点での入居世帯 226 戸からの申請によると、約 7 割 (165 戸/226 戸) が収入分位 1 に該当している一方で、約 1 割弱は収入分位 7 以上に該当しています。
- ・収入超過者に対しては、家賃通知時に収入超過者であることと家賃加算の旨を通知し、あわせて明け渡しを促しています。

表-4. 公営住宅法による入居収入基準 (収入分位)

収入分位	世帯収入月額
1	0 円 ~ 104,000 円
2	104,001 円 ~ 123,000 円
3	123,001 円 ~ 139,000 円
4	139,001 円 ~ 158,000 円
5	158,001 円 ~ 186,000 円
6	186,001 円 ~ 214,000 円
7	214,001 円 ~ 259,000 円
8	259,001 円 ~

図-9 : 入居者の収入状況 (世帯数) (令和 2(2020)年 3 月 31 日現在) ※市営住宅のみ

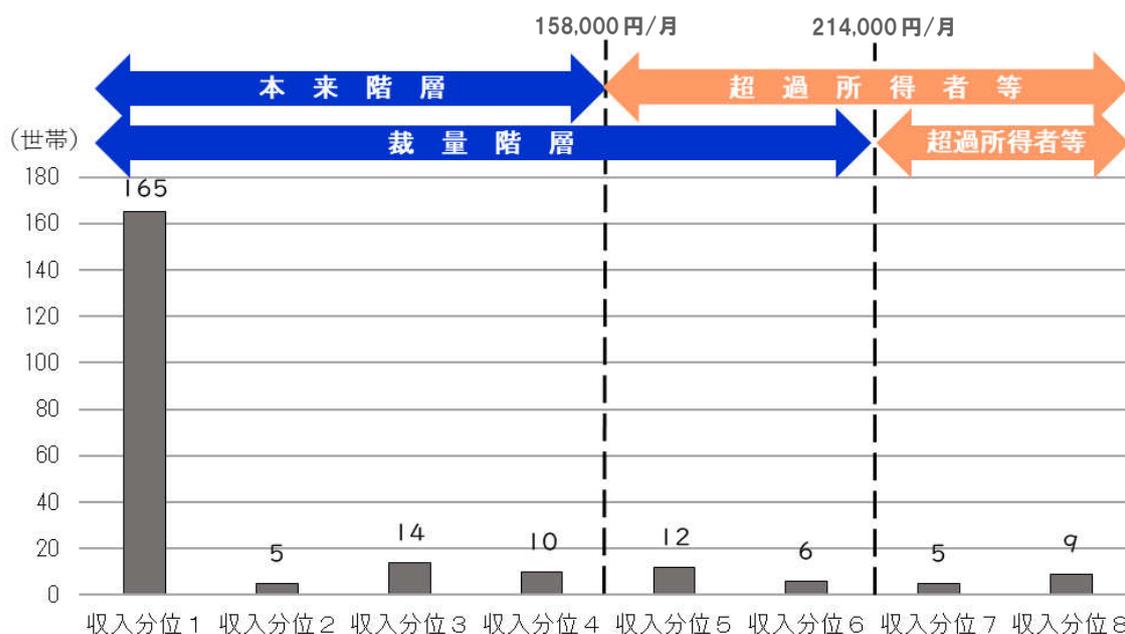


表-5. 収入超過者、高所得者に該当する世帯数 (令和 2(2020)年 3 月 31 日現在)

分類	概要	世帯数
収入超過者	市営住宅に引き続き 3 年以上入居していて、かつ、政令で定める基準を超える収入を有する者	32
高額所得者	市営住宅に引き続き 5 年以上入居している者で、最近 2 年間引き続き政令で定める基準を超える高額の収入を有する者	0

資料：胎内市資料

1-2-3 空き室と募集・応募の状況

- 令和2(2020)年3月末時点で空き室は市営住宅で25戸(9.3%)、特定公共賃貸住宅で12戸(18.8%)、市設住宅2戸(3.3%)となっています。
- 募集を行った団地は、いずれも募集倍率が高い状況となっています。

(1) 空き室の状況

- ・空き室は、令和2(2020)年3月末時点で市営住宅25戸(9.3%)、特定公共賃貸住宅12戸(18.8%)、市設・市有住宅2戸(3.3%)となっています。
- ・空き室率の高い団地は、黒川下町団地(1戸/2戸, 50.0%)、前山台団地(9戸/39戸, 18.2%)、北東牧団地(2戸/11戸, 18.2%)となっています。

表 6-1. 【市営住宅】 空き室の状況

※入居戸数は、令和2(2020)年3月末現在の状況

No	団地名	棟番号	経過年数 (2020年時点)	構造種別	階数	戸数	空き室状況			
							入居戸数	空き戸数 (政策空家を除く)	空き率	政策空家
1	鳥坂	1	23年	中層耐火	3階	18戸	17戸	1戸	5.6%	0戸
		2	21年	中層耐火	3階	18戸	18戸	0戸	0.0%	0戸
		3	20年	中層耐火	3階	18戸	18戸	0戸	0.0%	0戸
		4	19年	中層耐火	3階	12戸	9戸	3戸	25.0%	0戸
		5	17年	中層耐火	3階	18戸	15戸	3戸	16.7%	0戸
		6	16年	中層耐火	3階	12戸	12戸	0戸	0.0%	0戸
		7	15年	中層耐火	3階	12戸	12戸	0戸	0.0%	0戸
		8	9年	中層耐火	3階	18戸	17戸	1戸	5.6%	0戸
2	黒川	1(1~3)	39年	簡易耐火	2階	3戸	3戸	0戸	0.0%	0戸
		2(4~6)	39年	簡易耐火	2階	3戸	2戸	1戸	33.3%	0戸
		3(11~13)	51年	簡易耐火	1階	3戸	3戸	0戸	0.0%	0戸
		4(14~16)	50年	簡易耐火	1階	3戸	3戸	0戸	0.0%	0戸
		5(33~36)	47年	簡易耐火	1階	4戸	3戸	0戸	0.0%	1戸
		6(37~39)	47年	簡易耐火	1階	3戸	1戸	0戸	0.0%	2戸
		7(40~43)	38年	簡易耐火	2階	4戸	3戸	1戸	25.0%	0戸
		8(44~46)	38年	簡易耐火	2階	3戸	3戸	0戸	0.0%	0戸
		9(47~50)	37年	簡易耐火	2階	4戸	2戸	2戸	50.0%	0戸
		10(51~53)	37年	簡易耐火	2階	3戸	2戸	1戸	33.3%	0戸
		11(54)	36年	木造	2階	1戸	1戸	0戸	0.0%	0戸
		12(55)	36年	木造	2階	1戸	1戸	0戸	0.0%	0戸
		13(56)	36年	木造	2階	1戸	0戸	1戸	100.0%	0戸
		14(57)	35年	木造	2階	1戸	1戸	0戸	0.0%	0戸
		15(58)	35年	木造	2階	1戸	0戸	1戸	100.0%	0戸
		16(59)	35年	木造	2階	1戸	1戸	0戸	0.0%	0戸
		17(60)	26年	木造	2階	1戸	1戸	0戸	0.0%	0戸
		18(61)	26年	木造	2階	1戸	0戸	1戸	100.0%	0戸
		19(62)	26年	木造	2階	1戸	1戸	0戸	0.0%	0戸
		20(63)	26年	木造	2階	1戸	0戸	1戸	100.0%	0戸
		21(64)	26年	木造	2階	1戸	1戸	0戸	0.0%	0戸

第1章 公営住宅等ストックの把握

No	団地名	棟番号	経過年数 (2020年時点)	構造種別	階数	戸数	空室状況			
							入居戸数	空室戸数 (政策空家を除く)	空室率	政策空家
3	東牧	1(1~5)	46年	簡易耐火	1階	5戸	1戸	0戸	0.0%	4戸
		2(6~10)	45年	簡易耐火	1階	5戸	4戸	0戸	0.0%	1戸
		3(11~13)	44年	簡易耐火	1階	3戸	2戸	0戸	0.0%	1戸
		4(14~16)	44年	簡易耐火	1階	3戸	1戸	0戸	0.0%	2戸
		5(17~21)	43年	簡易耐火	1階	5戸	3戸	0戸	0.0%	2戸
		6(22~27)	43年	簡易耐火	1階	6戸	4戸	0戸	0.0%	2戸
		7(28~34)	42年	簡易耐火	1階	7戸	4戸	2戸	28.6%	0戸
		8(35~37)	41年	簡易耐火	1階	3戸	1戸	2戸	66.7%	0戸
		9(38~42)	41年	簡易耐火	1階	5戸	4戸	1戸	20.0%	0戸
		10(43~46)	40年	簡易耐火	1階	4戸	4戸	0戸	0.0%	0戸
		11(47~49)	40年	簡易耐火	1階	3戸	3戸	0戸	0.0%	0戸
		12(50)	33年	木造	2階	1戸	0戸	1戸	100.0%	0戸
		13(51)	33年	木造	2階	1戸	1戸	0戸	0.0%	0戸
		14(52)	33年	木造	2階	1戸	1戸	0戸	0.0%	0戸
		15(53)	33年	木造	2階	1戸	1戸	0戸	0.0%	0戸
		16(54)	32年	木造	2階	1戸	1戸	0戸	0.0%	0戸
		17(55)	32年	木造	2階	1戸	1戸	0戸	0.0%	0戸
		18(56)	32年	木造	2階	1戸	1戸	0戸	0.0%	0戸
		19(57)	32年	木造	2階	1戸	1戸	0戸	0.0%	0戸
		20(58)	31年	木造	2階	1戸	1戸	0戸	0.0%	0戸
		21(59)	31年	木造	2階	1戸	1戸	0戸	0.0%	0戸
		22(60)	31年	木造	2階	1戸	1戸	0戸	0.0%	0戸
		23(61)	31年	木造	2階	1戸	1戸	0戸	0.0%	0戸
		24(62)	30年	木造	2階	1戸	1戸	0戸	0.0%	0戸
		25(63)	30年	木造	2階	1戸	1戸	0戸	0.0%	0戸
		26(64)	30年	木造	2階	1戸	1戸	0戸	0.0%	0戸
		27(65)	29年	木造	2階	1戸	1戸	0戸	0.0%	0戸
		28(66)	29年	木造	2階	1戸	1戸	0戸	0.0%	0戸
		29(67)	29年	木造	2階	1戸	1戸	0戸	0.0%	0戸
		30(68)	29年	木造	2階	1戸	1戸	0戸	0.0%	0戸
		31(69)	29年	木造	2階	1戸	1戸	0戸	0.0%	0戸
		32(70)	29年	木造	2階	1戸	1戸	0戸	0.0%	0戸
		33(71)	29年	木造	2階	1戸	1戸	0戸	0.0%	0戸
		34(72)	29年	木造	2階	1戸	1戸	0戸	0.0%	0戸
		35(73)	28年	木造	2階	1戸	1戸	0戸	0.0%	0戸
		36(74)	28年	木造	2階	1戸	1戸	0戸	0.0%	0戸
		37(75)	28年	木造	2階	1戸	1戸	0戸	0.0%	0戸
		38(76)	28年	木造	2階	1戸	1戸	0戸	0.0%	0戸
		39(77)	28年	木造	2階	1戸	1戸	0戸	0.0%	0戸
		40(78)	28年	木造	2階	1戸	0戸	1戸	100.0%	0戸
		41(79)	28年	木造	2階	1戸	1戸	0戸	0.0%	0戸
		42(80)	28年	木造	2階	1戸	1戸	0戸	0.0%	0戸
		43(81)	28年	木造	2階	1戸	1戸	0戸	0.0%	0戸
		44(82)	28年	木造	2階	1戸	1戸	0戸	0.0%	0戸
		45(83)	27年	木造	2階	1戸	1戸	0戸	0.0%	0戸
		46(84)	27年	木造	2階	1戸	1戸	0戸	0.0%	0戸
		47(85)	27年	木造	2階	1戸	1戸	0戸	0.0%	0戸
		48(86)	27年	木造	2階	1戸	1戸	0戸	0.0%	0戸
		49(87)	27年	木造	2階	1戸	1戸	0戸	0.0%	0戸
		50(88)	27年	木造	2階	1戸	1戸	0戸	0.0%	0戸
		51(89)	27年	木造	2階	1戸	1戸	0戸	0.0%	0戸
		52(90)	27年	木造	2階	1戸	1戸	0戸	0.0%	0戸
		53(91)	27年	木造	2階	1戸	0戸	1戸	100.0%	0戸
		54(92)	27年	木造	2階	1戸	1戸	0戸	0.0%	0戸
4	坪穴	1(1~3)	50年	簡易耐火	2階	3戸	1戸	0戸	0.0%	2戸
		2(4~7)	47年	簡易耐火	2階	4戸	4戸	0戸	0.0%	0戸
						269戸	226戸	25戸	9.3%	17戸

表 6-2. 【特定公共賃貸住宅】空き室の状況

No	団地名	棟番号	経過年数 (2020年時点)	構造種別	階数	戸数	空き室状況			
							入居戸数	空き戸数 (政策空家を除く)	空室率	政策空家
5	黒川	1 (65)	24年	木造	2階	1戸	1戸	0戸	0.0%	0戸
		2 (66)	24年	木造	2階	1戸	1戸	0戸	0.0%	0戸
		3 (67)	24年	木造	2階	1戸	1戸	0戸	0.0%	0戸
		4 (68)	24年	木造	2階	1戸	1戸	0戸	0.0%	0戸
		5 (69)	24年	木造	2階	1戸	1戸	0戸	0.0%	0戸
		6 (70)	23年	木造	2階	1戸	1戸	0戸	0.0%	0戸
		7 (71)	23年	木造	2階	1戸	0戸	1戸	100.0%	0戸
		8 (72)	23年	木造	2階	1戸	1戸	0戸	0.0%	0戸
6	東牧	1 (93)	25年	木造	2階	1戸	1戸	0戸	0.0%	0戸
		2 (94)	25年	木造	2階	1戸	1戸	0戸	0.0%	0戸
		3 (95)	25年	木造	2階	1戸	1戸	0戸	0.0%	0戸
		4 (96)	25年	木造	2階	1戸	1戸	0戸	0.0%	0戸
		5 (97)	25年	木造	2階	1戸	1戸	0戸	0.0%	0戸
		6 (98)	25年	木造	2階	1戸	1戸	0戸	0.0%	0戸
7	前山台	1	23年	木造	2階	1戸	1戸	0戸	0.0%	0戸
		2	23年	木造	2階	1戸	1戸	0戸	0.0%	0戸
		3	23年	木造	2階	1戸	0戸	1戸	100.0%	0戸
		4	23年	木造	2階	1戸	0戸	1戸	100.0%	0戸
		5	23年	木造	2階	1戸	0戸	1戸	100.0%	0戸
		6	23年	木造	2階	1戸	1戸	0戸	0.0%	0戸
		7	23年	木造	2階	1戸	0戸	1戸	100.0%	0戸
		8	22年	木造	2階	1戸	1戸	0戸	0.0%	0戸
		9	22年	木造	2階	1戸	1戸	0戸	0.0%	0戸
		10	22年	木造	2階	1戸	1戸	0戸	0.0%	0戸
		11	22年	木造	2階	1戸	1戸	0戸	0.0%	0戸
		12	22年	木造	2階	1戸	1戸	0戸	0.0%	0戸
		13	21年	木造	2階	1戸	0戸	1戸	100.0%	0戸
		14	21年	木造	2階	1戸	1戸	0戸	0.0%	0戸
		15	21年	木造	2階	1戸	1戸	0戸	0.0%	0戸
		16	20年	木造	2階	1戸	1戸	0戸	0.0%	0戸
		17	20年	木造	2階	1戸	0戸	1戸	100.0%	0戸
		18	20年	木造	2階	1戸	1戸	0戸	0.0%	0戸
		19	20年	木造	2階	1戸	0戸	1戸	100.0%	0戸
		20	20年	木造	2階	1戸	1戸	0戸	0.0%	0戸
		21	20年	木造	2階	1戸	1戸	0戸	0.0%	0戸
		22	20年	木造	2階	1戸	1戸	0戸	0.0%	0戸
		23	19年	木造	2階	1戸	1戸	0戸	0.0%	0戸
		24	19年	木造	2階	1戸	1戸	0戸	0.0%	0戸
		25	19年	木造	2階	1戸	1戸	0戸	0.0%	0戸
		26	19年	木造	2階	1戸	0戸	1戸	100.0%	0戸
		27	19年	木造	2階	1戸	1戸	0戸	0.0%	0戸
		28	18年	木造	2階	1戸	1戸	0戸	0.0%	0戸
		29	18年	木造	2階	1戸	1戸	0戸	0.0%	0戸
		30	18年	木造	2階	1戸	1戸	0戸	0.0%	0戸
		31	18年	木造	2階	1戸	1戸	0戸	0.0%	0戸
		32	17年	木造	2階	1戸	1戸	0戸	0.0%	0戸
		33	17年	木造	2階	1戸	1戸	0戸	0.0%	0戸
		34	17年	木造	2階	1戸	0戸	1戸	100.0%	0戸
		35	17年	木造	2階	1戸	1戸	0戸	0.0%	0戸
		36	15年	木造	2階	1戸	1戸	0戸	0.0%	0戸
		37	15年	木造	2階	1戸	1戸	0戸	0.0%	0戸
		38	15年	木造	2階	1戸	1戸	0戸	0.0%	0戸
		39	15年	木造	2階	1戸	1戸	0戸	0.0%	0戸
8	北東牧	1	14年	木造	2階	1戸	1戸	0戸	0.0%	0戸
		2	14年	木造	2階	1戸	1戸	0戸	0.0%	0戸
		3	14年	木造	2階	1戸	0戸	1戸	100.0%	0戸
		4	14年	木造	2階	1戸	1戸	0戸	0.0%	0戸
		5	13年	木造	2階	1戸	1戸	0戸	0.0%	0戸
		6	13年	木造	2階	1戸	1戸	0戸	0.0%	0戸
		7	13年	木造	2階	1戸	1戸	0戸	0.0%	0戸
		8	13年	木造	2階	1戸	1戸	0戸	0.0%	0戸
		9	12年	木造	2階	1戸	1戸	0戸	0.0%	0戸
		10	12年	木造	2階	1戸	0戸	1戸	100.0%	0戸
		11	12年	木造	2階	1戸	1戸	0戸	0.0%	0戸
						64戸	52戸	12戸	18.8%	0戸

表 6-3. 【市設・市有住宅】空き室の状況

No	団地名	棟番号	経過年数 (2020年時点)	構造種別	階数	戸数	空室状況			
							入居戸数	空室戸数 (政策空家を除く)	空室率	政策空家
9	二葉町	1(1)	54年	木造	1階	1戸	0戸	0戸	0.0%	1戸
		2(3~4)	54年	木造	1階	2戸	0戸	0戸	0.0%	2戸
		3(5~6)	56年	木造	1階	2戸	0戸	0戸	0.0%	2戸
		4(7~8)	54年	木造	1階	2戸	1戸	0戸	0.0%	1戸
10	若松町	1(2)	53年	木造	1階	1戸	1戸	0戸	0.0%	0戸
		2(3)	53年	木造	1階	1戸	1戸	0戸	0.0%	0戸
		3(4)	53年	木造	1階	1戸	1戸	0戸	0.0%	0戸
		4(5)	52年	木造	1階	1戸	1戸	0戸	0.0%	0戸
11	長橋	1(1~2)	31年	木造	2階	2戸	1戸	0戸	0.0%	1戸
		2(3~4)	31年	木造	2階	2戸	1戸	0戸	0.0%	1戸
		3(5~6)	31年	木造	1階	2戸	2戸	0戸	0.0%	0戸
		4(7~8)	31年	木造	2階	2戸	2戸	0戸	0.0%	0戸
		5(9~10)	31年	木造	1階	2戸	2戸	0戸	0.0%	0戸
		6(11~12)	31年	木造	1階	2戸	1戸	0戸	0.0%	1戸
		7(13~14)	31年	木造	1階	2戸	2戸	0戸	0.0%	0戸
		8(15~16)	31年	木造	1階	2戸	2戸	0戸	0.0%	0戸
		9(17~18)	31年	木造	1階	2戸	1戸	0戸	0.0%	1戸
		10(1~2)	31年	木造	1階	2戸	1戸	0戸	0.0%	1戸
12	つつじが丘	1(1~2)	31年	木造	1階	2戸	1戸	0戸	0.0%	1戸
		2(3~4)	31年	木造	2階	2戸	1戸	0戸	0.0%	1戸
		3(5~6)	31年	木造	1階	2戸	2戸	0戸	0.0%	0戸
		4(7~8)	31年	木造	2階	2戸	2戸	0戸	0.0%	0戸
		5(9~10)	31年	木造	2階	2戸	2戸	0戸	0.0%	0戸
		6(11~12)	31年	木造	2階	2戸	1戸	0戸	0.0%	1戸
		7(13~14)	31年	木造	1階	2戸	1戸	0戸	0.0%	1戸
		8(15~16)	31年	木造	1階	2戸	2戸	0戸	0.0%	0戸
		9(17~18)	31年	木造	1階	2戸	0戸	0戸	0.0%	2戸
		10(21~22)	31年	木造	1階	2戸	1戸	1戸	50.0%	0戸
		11(23)	31年	木造	2階	1戸	1戸	0戸	0.0%	0戸
		12(24~25)	31年	木造	2階	2戸	1戸	0戸	0.0%	1戸
		13(26~27)	31年	木造	2階	2戸	2戸	0戸	0.0%	0戸
13	黒川下町	1	24年	木造	1階	1戸	0戸	1戸	100.0%	0戸
		2	23年	木造	1階	1戸	1戸	0戸	0.0%	0戸
						58戸	38戸	2戸	3.4%	18戸

(2) 応募倍率状況

- ・募集を行った団地については、いずれも応募倍率が高い状況となっています。

表-7. 募集・申込の状況と平均応募倍率(平成 27(2015)～令和 1(2019)年度)

市営住宅	棟番号	2015年 (H27)		2016年 (H28)		2017年 (H29)		2018年 (H30)		2019年 (R1)		2015～2019年 平均応募倍率
		募集	申込	募集	申込	募集	申込	募集	申込	募集	申込	
鳥坂	1～8号棟	5	49	7	56	14	44	8	52	3	55	6.9倍
黒川	1～21号棟	4	20	2	25	-	-	3	16	-	-	6.8倍
東牧	1～54号棟	3	22	4	27	8	20	6	19	2	0	3.8倍
坪穴	1～2号棟	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

特公賃住宅	棟番号	2015年 (H27)		2016年 (H28)		2017年 (H29)		2018年 (H30)		2019年 (R1)		2015～2019年 平均募集倍率
		募集	申込	募集	申込	募集	申込	募集	申込	募集	申込	
黒川	1～8号棟	3	7	-	-	-	-	1	10	-	-	4.3倍
東牧	1～6号棟	-	-	-	-	-	-	1	9	-	-	9.0倍
前山台	1～39号棟	3	8	-	-	1	5	2	8	-	-	3.5倍
北東牧	1～11号棟	-	-	1	4	-	-	1	7	-	-	5.5倍

市設・市有住宅	棟番号	2015年		2016年		2017年		2018年		2019年		2015～2019年 平均募集倍率
		募集	申込									
二葉町	1～4号棟	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
若松町	2～5号棟	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
長橋	1～10号棟	3	20	1	24	1	20	1	27	-	-	15.2倍
つつじが丘	1～13号棟	2	17	4	26	1	21	1	26	-	-	11.3倍
黒川下町	1～2号棟	-	-	-	-	2	2	1	1	-	-	1.0倍

※募集…年度ごと、団地ごとの集計としている

※応募時点では所得条件の規制はないため、応募者すべてが困窮世帯であるかは不明

1-2-5 改善、修繕履歴の状況

(1) 改善・修繕履歴

- ・平成21(2009)年度～令和1(2019)年度の改善・改修等の取組み状況は、必要性の高いもの、古いものから順次、屋根葺き替及び外壁塗装、給水配管工事を行っています。
- ・給湯器取替及び内部修繕など、修繕が必要なものは必要に応じて順次整備しています。

表 8-1. 【市営住宅】改善・修繕履歴(平成21(2009)～令和1(2019)年度)

種別	No	団地名	棟番号	建設年度		構造種別	戸数	2009年度(H21)	2010年度(H22)	2011年度(H23)	2012年度(H24)	2013年度(H25)	2014年度(H26)	2015年度(H27)	2016年度(H28)	2017年度(H29)	2018年度(H30)	2019年度(R1)	
				年号	西暦														
市営住宅	1	鳥坂	1	H9	1997	中層耐火	18戸			屋内壁掛FF風呂給湯器入替工事(116号室、124号室)給湯器取替修繕工事(135号室)、自然換気口設置工事(111号室)	共用部掲示板設置工事、共用部戸車取替え工事、給湯器取替工事(111号室、112号室)	外壁修繕工事	郵便受け取替工事、給湯器取替工事(121号室、115号室、113号室、126号室、123号室、125号室、114号室)、屋内壁掛風呂給湯器入替工事(131号室、136号室、134号室)	給湯器位置替工事(133号室)東側階段漏水修繕工事				排煙窓修繕工事、駐車場排水工事、水漏れ修繕工事、1階中央階段防水工事、漏水及び建具補修工事(124号室)、中央通路天窗コーキング修繕、内部修繕工事(131号室)	
			2	H11	1999	中層耐火	18戸			屋内壁掛型FF風呂給湯器入替工事(212号室)	屋内壁掛FF風呂給湯器入替工事(232号室、211号室)	屋内壁掛FF給湯器取替工事(221号室)	屋内壁掛FF給湯器取替工事(213号室)、給湯器取替修繕工事(222号室)		郵便受け取替工事、換気引違い窓修繕工事	給湯器取替工事(231号室、234号室、224号室、214号室)、洋間修繕工事(222号室)		西側階段3階ハンドルBOX取替修繕工事、風呂給湯器取替工事(215号室、233号室)	
			3	H12	2000	中層耐火	18戸			給湯器取替工事(311号室、335号室)		給湯器取替工事(323号室)	屋内壁掛FF給湯器取替工事(333号室)	引込閉閉器	屋内壁掛FF風呂給湯器入替工事(334号室)	壁内部配線工事(323号室)			排煙窓修繕工事、風呂給湯器取替工事(322号室)、台所レンジフード取替工事(326号室)、漏水修繕工事(311号室)
			4	H13	2001	中層耐火	12戸				給湯器入替工事(433号室)					給湯器取替工事(413号室)		給湯器取替工事(424号室)	
			5	H15	2003	中層耐火	18戸					給湯器取替工事(511号室)	屋内壁掛FF給湯器取替工事(511号室)	屋内壁掛FF給湯器取替工事(536号室)			給湯器取替工事(521号室、515号室)内部修繕工事(536号室)		内部修繕工事(521号室、532号室)
			6	H16	2004	中層耐火	12戸										給湯器取替工事(613号室)		給湯器取替(612号室)、風呂給湯器取替工事(624号室)
			7	H17	2005	中層耐火	12戸												給湯器取替工事(714号室)
			8	H23	2011	中層耐火	18戸									西側ハンガー戸修繕工事			
	2	黒川	1(1～3)	S56	1981	簡易耐火	3戸								屋根葺き替工事、外壁改修工事				
			2(4～6)	S56	1981	簡易耐火	3戸									屋根葺き替工事、外壁改修工事			
			3(11～13)	S44	1969	簡易耐火	3戸			ガス給湯器取付に係る補修工事(13号)									
			4(14～16)	S45	1970	簡易耐火	3戸												
			5(33～36)	S48	1973	簡易耐火	4戸												
			6(37～39)	S48	1973	簡易耐火	3戸									配管止工事			風呂用ガス給湯器取替に係る配管修繕工事(38号)
			7(40～43)	S57	1982	簡易耐火	4戸			白アリ駆除工事(41号)					ベランダ防水工事(40号)		ガス給湯器取付に係る補修工事(43号)		風呂用ガス給湯器取替に係る配管修繕工事(42号)
			8(44～46)	S57	1982	簡易耐火	3戸						ガス給湯器取付に係る補修工事(45号)		ベランダ防水工事(44号)				
			9(47～50)	S58	1983	簡易耐火	4戸									アンテナ工事(49号)、ガス給湯器取付に係る補修工事(49号、50号)			
			10(51～53)	S58	1983	簡易耐火	3戸					改修工事、ガス給湯器取付に係る補修工事(53号)				ベランダ防犯工事(51号、52号)			
11(54)			S59	1984	木造	1戸													
12(55)			S59	1984	木造	1戸													
13(56)			S59	1984	木造	1戸													
14(57)			S60	1985	木造	1戸													
15(58)	S60	1985	木造	1戸															
16(59)	S60	1985	木造	1戸															
17(60)	H6	1994	木造	1戸										特公賃69号へガス給湯器及び湯沸器移動工事					
18(61)	H6	1994	木造	1戸										前山台からの移設に伴う設備補修工事	アンテナ工事				
19(62)	H6	1994	木造	1戸															
20(63)	H6	1994	木造	1戸															
21(64)	H6	1994	木造	1戸															

第1章 公営住宅等ストックの把握

種別	No	住宅名	棟番号	建設年度		構造種別	戸数	2009年度 (H21)	2010年度 (H22)	2011年度 (H23)	2012年度 (H24)	2013年度 (H25)	2014年度 (H26)	2015年度 (H27)	2016年度 (H28)	2017年度 (H29)	2018年度 (H30)	2019年度 (R1)					
				年号	西暦																		
市営住宅	3	東牧	1(1~5)	S49	1974	簡易耐火	5戸											配管引込工 事(3号)					
			2(6~10)	S50	1975	簡易耐火	5戸												ガス給湯器 取付に係る 配管修繕、 補修工事(10 号)				
			3(11~13)	S51	1976	簡易耐火	3戸		改修工事 (屋根瓦、 外壁、軒天 塗装、鼻 隠、雨樋)											ガス漏れに 係る配管補 修工事(12 号)			
			4(14~16)	S51	1976	簡易耐火	3戸			浴室屏交換 工事(15号)											ガス漏れに 係る配管補 修工事(15 号)		
			5(17~21)	S52	1977	簡易耐火	5戸																
			6(22~27)	S52	1977	簡易耐火	6戸																
			7(28~34)	S53	1978	簡易耐火	7戸														洗面化粧台 取付		
			8(35~37)	S54	1979	簡易耐火	3戸																
			9(38~42)	S54	1979	簡易耐火	5戸														洗面台取替 工事(41 号)、 外灯建替工 事(42号)		
			10(43~46)	S55	1980	簡易耐火	4戸		屋根葺き替 工事												床板・窓枠 修繕工事(43 号)、 給湯器接続 配管工事(45 号)	バランス釜配 管取付工事 (46号)	外部サッシ 修繕工事(45 号)
			11(47~49)	S55	1980	簡易耐火	3戸						ガス給湯器 取付に係る 補修工事(47 号、49号)										
			12(50)	S62	1987	木造	1戸																
			13(51)	S62	1987	木造	1戸																
			14(52)	S62	1987	木造	1戸					ガス給湯器 取付に係る 補修工事											
			15(53)	S62	1987	木造	1戸																
			16(54)	S63	1988	木造	1戸					外壁修繕工事 ガス給湯器取 付に係る補修 工事											
			17(55)	S63	1988	木造	1戸																
			18(56)	S63	1988	木造	1戸																
			19(57)	S63	1988	木造	1戸																
			20(58)	H1	1989	木造	1戸														ガス給湯器配 管取替に係る 修繕工事		
			21(59)	H1	1989	木造	1戸														ガス給湯器取 付に係る補修 工事		
			22(60)	H1	1989	木造	1戸														ガス給湯器取 付に係る補修 工事		
			23(61)	H1	1989	木造	1戸																
			24(62)	H2	1990	木造	1戸														火災報知器取 付工事		
			25(63)	H2	1990	木造	1戸														ガス給湯器取 付に係る補修 工事		
			26(64)	H2	1990	木造	1戸																
			27(65)	H3	1991	木造	1戸						石油給湯器取 付に係る補修 工事								ガス給湯器取 付に係る補修 工事		
			28(66)	H3	1991	木造	1戸																
			29(67)	H3	1991	木造	1戸																
			30(68)	H3	1991	木造	1戸														ガス給湯器配 管取替に係る 修繕工事		
			31(69)	H3	1991	木造	1戸																
			32(70)	H3	1991	木造	1戸																
			33(71)	H3	1991	木造	1戸																
			34(72)	H3	1991	木造	1戸																
			35(73)	H4	1992	木造	1戸																
			36(74)	H4	1992	木造	1戸																
			37(75)	H4	1992	木造	1戸																
			38(76)	H4	1992	木造	1戸																
			39(77)	H4	1992	木造	1戸														内部補修工事		
			40(78)	H4	1992	木造	1戸														ガス給湯器取 付に係る補修 工事		
			41(79)	H4	1992	木造	1戸														給湯器配管設 置工事		
			42(80)	H4	1992	木造	1戸						ガス給湯器取 付に係る補修 工事										
43(81)	H4	1992	木造	1戸						補修工事													
44(82)	H4	1992	木造	1戸																			
45(83)	H5	1993	木造	1戸																			
46(84)	H5	1993	木造	1戸																			
47(85)	H5	1993	木造	1戸																			
48(86)	H5	1993	木造	1戸																			
49(87)	H5	1993	木造	1戸																			
50(88)	H5	1993	木造	1戸																			
51(89)	H5	1993	木造	1戸																			
52(90)	H5	1993	木造	1戸														修繕工事 ガス給湯器取 付に係る補修 工事					
53(91)	H5	1993	木造	1戸					白アリ防除工 事									補修工事、 内部修繕工事					
54(92)	H5	1993	木造	1戸					石油給湯器取 り付け配管工 事														
4	坪穴	1(1~3)	S45	1970	簡易耐火	3戸												外部給水管配 管工事(5号)					
		2(4~7)	S48	1973	簡易耐火	4戸					ガス給湯器取 付に係る補修 工事(7号)							床修繕工事(6 号)	漏水修繕工事				

表 8-2. 【特定公共賃貸住宅】改善・修繕履歴(平成 21(2009)～令和 1(2019)年度)

種別	No	団地名	棟番号	建設年度		構造種別	戸数	2009年度 (H21)	2010年度 (H22)	2011年度 (H23)	2012年度 (H24)	2013年度 (H25)	2014年度 (H26)	2015年度 (H27)	2016年度 (H28)	2017年度 (H29)	2018年度 (H30)	2019年度 (R1)		
				年号	西暦															
特定公共賃貸住宅	5	黒川	1(65)	H8	1996	木造	1戸													
			2(66)	H8	1996	木造	1戸													
			3(67)	H8	1996	木造	1戸													
			4(68)	H8	1996	木造	1戸													
			5(69)	H8	1996	木造	1戸								市営60号からガス給湯器及び湯沸器移動工事					
			6(70)	H9	1997	木造	1戸													
			7(71)	H9	1997	木造	1戸													
			8(72)	H9	1997	木造	1戸													
	6	東牧	1(93)	H7	1995	木造	1戸													
			2(94)	H7	1995	木造	1戸										浴室給水管凍結による配管仮設及び復旧工事			
			3(95)	H7	1995	木造	1戸													
			4(96)	H7	1995	木造	1戸													
			5(97)	H7	1995	木造	1戸													
	7	前山台	6(98)	H7	1995	木造	1戸												風呂場改修塗装工事	
			1	H9	1997	木造	1戸													
			2	H9	1997	木造	1戸													
			3	H9	1997	木造	1戸													
			4	H9	1997	木造	1戸													
			5	H9	1997	木造	1戸										整地工事			
			6	H9	1997	木造	1戸													
			7	H9	1997	木造	1戸													
			8	H10	1998	木造	1戸													
			9	H10	1998	木造	1戸													
			10	H10	1998	木造	1戸													
			11	H10	1998	木造	1戸													
			12	H10	1998	木造	1戸													
			13	H11	1999	木造	1戸													
			14	H11	1999	木造	1戸													
			15	H11	1999	木造	1戸													
			16	H12	2000	木造	1戸													
			17	H12	2000	木造	1戸													
			18	H12	2000	木造	1戸													
			19	H12	2000	木造	1戸													
			20	H12	2000	木造	1戸													
			21	H12	2000	木造	1戸													
			22	H12	2000	木造	1戸													
			23	H13	2001	木造	1戸													
			24	H13	2001	木造	1戸													
			25	H13	2001	木造	1戸													
			26	H13	2001	木造	1戸													
			27	H13	2001	木造	1戸													
			28	H14	2002	木造	1戸													
			29	H14	2002	木造	1戸													
			30	H14	2002	木造	1戸													
31			H14	2002	木造	1戸														
32			H15	2003	木造	1戸														
33	H15	2003	木造	1戸																
34	H15	2003	木造	1戸																
35	H15	2003	木造	1戸																
36	H17	2005	木造	1戸																
37	H17	2005	木造	1戸																
38	H17	2005	木造	1戸																
39	H17	2005	木造	1戸																
8	北東牧	1	H18	2006	木造	1戸														
		2	H18	2006	木造	1戸														
		3	H18	2006	木造	1戸														
		4	H18	2006	木造	1戸													内部修繕工事	
		5	H19	2007	木造	1戸														
		6	H19	2007	木造	1戸														
		7	H19	2007	木造	1戸														
		8	H19	2007	木造	1戸														
		9	H20	2008	木造	1戸														
		10	H20	2008	木造	1戸														
		11	H20	2008	木造	1戸													補修工事	

表 8-3. 【市設・市有住宅】改善・修繕履歴(平成 21(2009)～令和 1(2019)年度)

種別	No	団地名	棟番号	建設年度		構造種別	戸数	2009年度 (H21)	2010年度 (H22)	2011年度 (H23)	2012年度 (H24)	2013年度 (H25)	2014年度 (H26)	2015年度 (H27)	2016年度 (H28)	2017年度 (H29)	2018年度 (H30)	2019年度 (R1)	
				年号	西暦														
市設・市有住宅	9	二葉町	1(1)	S41	1966	木造	1戸												
			2(3~4)	S41	1966	木造	2戸												
			3(6~6)	S39	1964	木造	2戸												
			4(7~8)	S41	1966	木造	2戸												ガス風呂蓋 取替工事(7 号)
	10	若松町	1(2)	S42	1967	木造	1戸						屋根補修工 事					給湯器取替 (612号室)	
			2(3)	S42	1967	木造	1戸											浴室水栓取 替修繕工事 (3号)	
			3(4)	S42	1967	木造	1戸							バランス風 呂釜取替工 事					
			4(5)	S43	1968	木造	1戸												都市ガス設 備工事(5号)
	11	長橋	全体											TV共同受信 アンテナ建 設工事					TV共同受信 アンテナ受 信不良点検 復旧工事
			1(1~2)	H1	1989	木造	2戸					給湯器取替 工事(1号)		給湯器取替 工事(1号)					
			2(3~4)	H1	1989	木造	2戸											給湯器取付 工事(4号)	
			3(5~6)	H1	1989	木造	2戸					ガス給湯器 取替工事(6 号)							
			4(7~8)	H1	1989	木造	2戸							給湯器取替工 事(7号)		改修工事(8 号)			
5(9~10)			H1	1989	木造	2戸												ガス配管修 繕工事(10 号)	
6(11~12)			H1	1989	木造	2戸													
7(13~14)			H1	1989	木造	2戸										浴室シャ ワー設備補 修工事(13 号)		漏水修繕工 事(13号)	
8(15~16)			H1	1989	木造	2戸												屋根雨どい 修繕工事(16 号)	
9(17~18)			H1	1989	木造	2戸							給湯器取替 工事(18号)						
10(19~20)	H1	1989	木造	2戸						給湯器取替 工事(19号)									
12	つつじが丘	全体											集合アンテ ナ取替工事						
		1(1~2)	H1	1989	木造	2戸						給湯器配管 凍結防止帯 取付工事(2 号)				和室床修繕 工事(2号)		床修繕工事 (2号)	
		2(3~4)	H1	1989	木造	2戸					給湯器取替 工事・ガス 工事(3号)	給湯器取替 工事(3号)	給湯器配管 凍結防止帯 取付工事(3 号)			両端修繕工 事(4号)			
		3(5~6)	H1	1989	木造	2戸							内装改修工 事(6号)		両端取替工 事(6号)			トイレポー ルタップ及 び水栓取替 工事(6号)	
		4(7~8)	H1	1989	木造	2戸							給湯器配管 凍結防止帯 取付工事(8 号)					屋根瓦修繕 工事 (8号)	
		5(9~10)	H1	1989	木造	2戸							給湯器配管 凍結防止帯 取付工事(9 号、10号)						
		6(11~12)	H1	1989	木造	2戸							給湯器配管 凍結防止帯 取付工事(12 号)	内部補修工 事 (12号)、給 湯器取替工 事(12号)			給湯器取替 工事(11号)		
		7(13~14)	H1	1989	木造	2戸					浴室混合栓 ケレップ取 替 (13号)		ガス散設工 事(13号)					修繕工事(13 号)	
		8(15~16)	H1	1989	木造	2戸					脱衣室補修 工事、シロ アリ防除工 事(15号)	壁紙等補修 工事(16 号)、給湯器 配管凍結防 止帯取付工 事(15号)							
		9(17~18)	H1	1989	木造	2戸							給湯器配管 凍結防止帯 取付工事(18 号)						床修繕工事 (17号)
		10(21~22)	H1	1989	木造	2戸							補修工事(21 号)、給湯器 配管凍結防 止帯取付工 事(22号)						
		11(23)	H1	1989	木造	1戸							給湯器配管 凍結防止帯 取付工事(23 号)						
		12(24~25)	H1	1989	木造	2戸					シロアリ防 除工事(25 号)								ガス給湯器 取替工事(24 号)
13(26~27)	H1	1989	木造	2戸							給湯器取替 工事(27号)			給湯器・洗 濯水栓取替 工事(27号)					
13	黒川下町	1	H8	1996	木造	1戸													
		2	H9	1997	木造	1戸											石油給湯機 移設取替工 事		

## 第2章 長寿命化に関する基本方針

### 2-1 ストックの状況の把握及び日常的な維持管理の方針

#### (1) 現状把握の方針

法令等に基づき、各種施設・設備の保守点検や劣化調査を行います。

これらの他に日常的に保守点検を実施することが望ましい部位(屋外の工作物や金物類等)に対しては、「公営住宅等日常点検マニュアル(平成28年度8月 国土交通省住宅局住宅総合整備課)」に則った日常点検を行います。

また、劣化の進行が住宅の大規模な修繕や改善、更新に繋がらない住戸内各部については、入居者による日常的な点検や空き室発生時の際の点検を行います。

分類	点検箇所	点検方針
保守点検 対象箇所	・エレベーター ・消防設備 等	・法令等に基づき、定期的な保守点検、交換を実施します。
劣化調査 対象箇所	・屋上 ・外壁 ・給排水管 ・共用部分 等	・建築基準法第12条の規定に基づき、定期的な劣化調査を実施します。 ・建築基準法第12条の規定の対象外の住宅においては、これに準じた劣化調査を実施します。
日常点検 対象箇所	・屋外の工作物 ・金物類 ・住戸内各部 等	・公営住宅等日常点検マニュアルに則った点検を行います。 ・住戸内各部については、入居者による日常的な点検や空き室発生時の際の点検を行います。

#### (2) 管理履歴データに関する方針

団地・住棟を適切に維持管理して長寿命化を図るためには、ストックに関する情報を適切に管理し、長寿命化のための中長期的な修繕計画の基礎にすることが重要となります。

また、公営住宅の管理を円滑に進めていく上でも、建物の現状や修繕・改善履歴データを電子データとして一元的に管理することが望ましいと考えられます。

以上のことを踏まえ、胎内市の公営住宅に関する管理履歴のデータベースの構築に向けて、次のような取組を進めます。

- ・公営住宅の整備・管理データを住棟単位で整理し、管理履歴データを随時確認できる仕組みにします。
- ・管理履歴データを常に最新の状態に保つために、日常点検や定期点検、計画修繕などの実施後、速やかに管理履歴データの更新を行います。
- ・経常修繕など、緊急対応的な点検・修繕・改善を実施した場合は、その都度、対応した結果を管理履歴データに反映します。

## 2-2 長寿命化とライフサイクルコストの縮減に関する方針

長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に向けて、次のような取組を実施します。

- ・団地の劣化に対して適切な修繕・改善を実施する従来の維持管理から、予防保全的な維持管理及び耐久性の向上などを図る改善を実施することによって、公営住宅の長寿命化を図ります。
- ・計画修繕の対象箇所など、劣化原因が解明されていて、劣化の将来予測が可能な場合は、劣化前に予防的な対策を実施することにより公営住宅の長寿命化とライフサイクルコストの縮減を図ります。
- ・劣化の将来予測が難しい場合は、「2-1(1)現状把握の方針」で述べた日常点検や定期点検を徹底するとともに、異常が発見された場合は、劣化原因に関する調査や健全度診断などを実施した上で、必要に応じて予防保全や長寿命化に向けた対策を実施します。
- ・予防保全型の維持管理や長寿命化型改善の必要性の判定は、劣化の状況、対象住棟の残りの耐用年数、ライフサイクルコストの評価などの観点を踏まえて総合的に判断します。
- ・予防保全型の維持管理や長寿命化に向けた対策を実施する際は、劣化に関する調査・診断などの結果を踏まえた維持管理計画を策定したうえで、計画的かつ効率的に実施します。
- ・公営住宅の長寿命化やライフサイクルコストの縮減に向けて、計画修繕項目の仕様のグレードアップなどによる耐久性の向上、予防保全的な維持管理の実践による修繕周期の延長などに取り組みます。

## 第3章 長寿命化を図るべき公営住宅等の検討

### 3-1 計画の対象

本計画で対象と位置づける公営住宅等は、市営住宅4団地（269戸）、特定公共賃貸住宅4団地（64戸）、市設・市有住宅5団地（58戸）、合計13団地（391戸）を対象とします。

### 3-2 事業手法選定の基本的な考え方

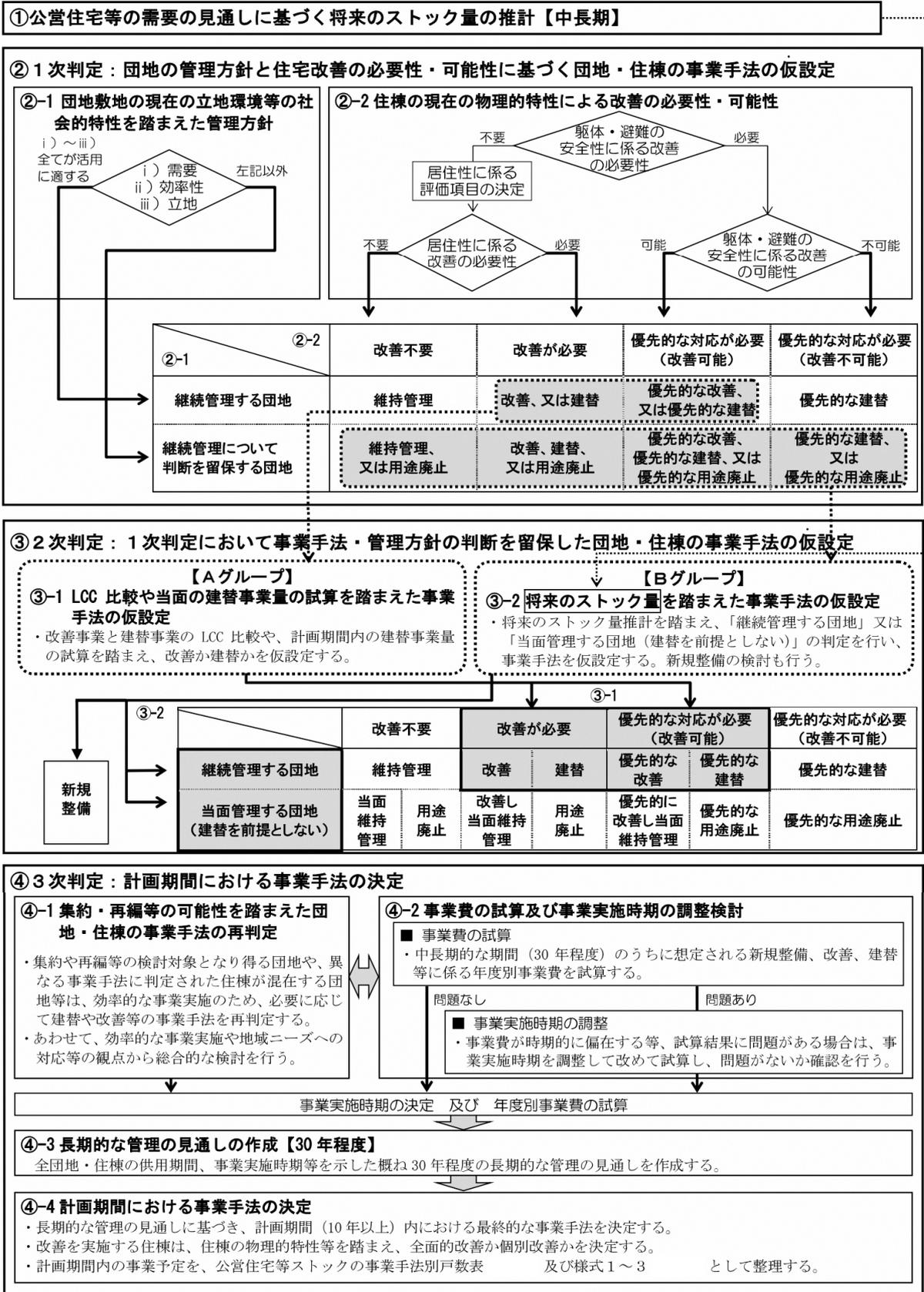
#### 3-2-1 ストックの事業手法

以下の事業手法の中から、各住宅・住棟の実情に応じて最も適切なものを選定します。

		内容			
建替 用途 廃止	建替	公営住宅を除去し、その土地の全部又は一部の区域に新たに公営住宅を建設するもの。（用途廃止を行い、他の住宅への統合もしくは他の利便性の高い場所に新規建設するいわゆる非現地建替を含む。）			
	用途廃止	公営住宅としての用途を廃止するもの。			
全面的 改善	全面的改善	全面的改善事業は、少なくとも次に掲げる改善を行うものとする。（概ね10年以内の期間で、段階的に実施されるものを含む。）			
		<ul style="list-style-type: none"> <li>一 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で、居住性向上型及び福祉対応型を行うもの。</li> <li>二 共用部分改善で福祉対応型（4階以上の住棟でエレベーターの設置されていないものにあつては、エレベーターの設置を含む。ただし、住宅単位で全面的改善事業を行う場合で、その一部の住棟について敷地条件、建築規制その他のやむを得ない理由により設置が困難であると認められる場合はこの限りではない。）及び安全性確保型（最適改善手法評価により安全性が確保されていると認められている場合を除く。）を行うもの。</li> <li>三 屋外・外構改善で福祉対応型を行うもの。</li> </ul>			
個別 改善	個別改善	公営住宅の質を向上させるために行う次の改善			
			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"> <li>・間取りの改修</li> <li>・給湯設備の設置</li> <li>・電気容量のアップ</li> <li>・外壁等の断熱 等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・給水方式の変更</li> <li>・断熱化対応</li> <li>・共視聴アンテナ設備設置</li> <li>・地上デジタル放送対応 等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・雨水貯留施設の設置</li> <li>・地上デジタル放送対応</li> <li>・集会所の整備・増改築</li> <li>・児童遊園の整備 等</li> </ul>
		福祉対応	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住戸内部の段差解消</li> <li>・浴室、便所等への手摺設置</li> <li>・浴槽、便器の高齢者対応</li> <li>・高齢者対応建具の設置 等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・廊下、階段の手摺設置</li> <li>・中層EVの設置・機能向上</li> <li>・段差の解消</li> <li>・視聴覚障がい者対策 等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・屋外階段の手摺設置</li> <li>・屋外通路等の幅員確保</li> <li>・スロープの設置</li> <li>・電線の地中化 等</li> </ul>
		安全性確保	<ul style="list-style-type: none"> <li>・台所壁の不燃化</li> <li>・避難経路の確保</li> <li>・住宅用防災警報器の設置</li> <li>・アスベストの除去 等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・耐震改修</li> <li>・外壁落下防止改修</li> <li>・防火区画</li> <li>・避難設備の設置 等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・屋外消火栓設置</li> <li>・避難経路となる屋外通路、照明設備等の整備</li> <li>・屋外設備の耐震性向上 等</li> </ul>
		長寿命化	<ul style="list-style-type: none"> <li>・浴室の防水性向上</li> <li>・内壁の断熱性、耐久性向上</li> <li>・配管の耐久性向上 等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・躯体・屋上・外壁・配管の耐久性向上</li> <li>・避難施設の耐久性向上 等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・配管の耐久性・耐食性向上 等</li> </ul>
維持管理	公営住宅の性能を維持するための維持保守点検、経常修繕、計画修繕等。				

3-2-2 事業手法の選定フロー

事業手法の選定は、以下に示す「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（平成28年8月、国土交通省住宅局）」の選定フローを参考にします。

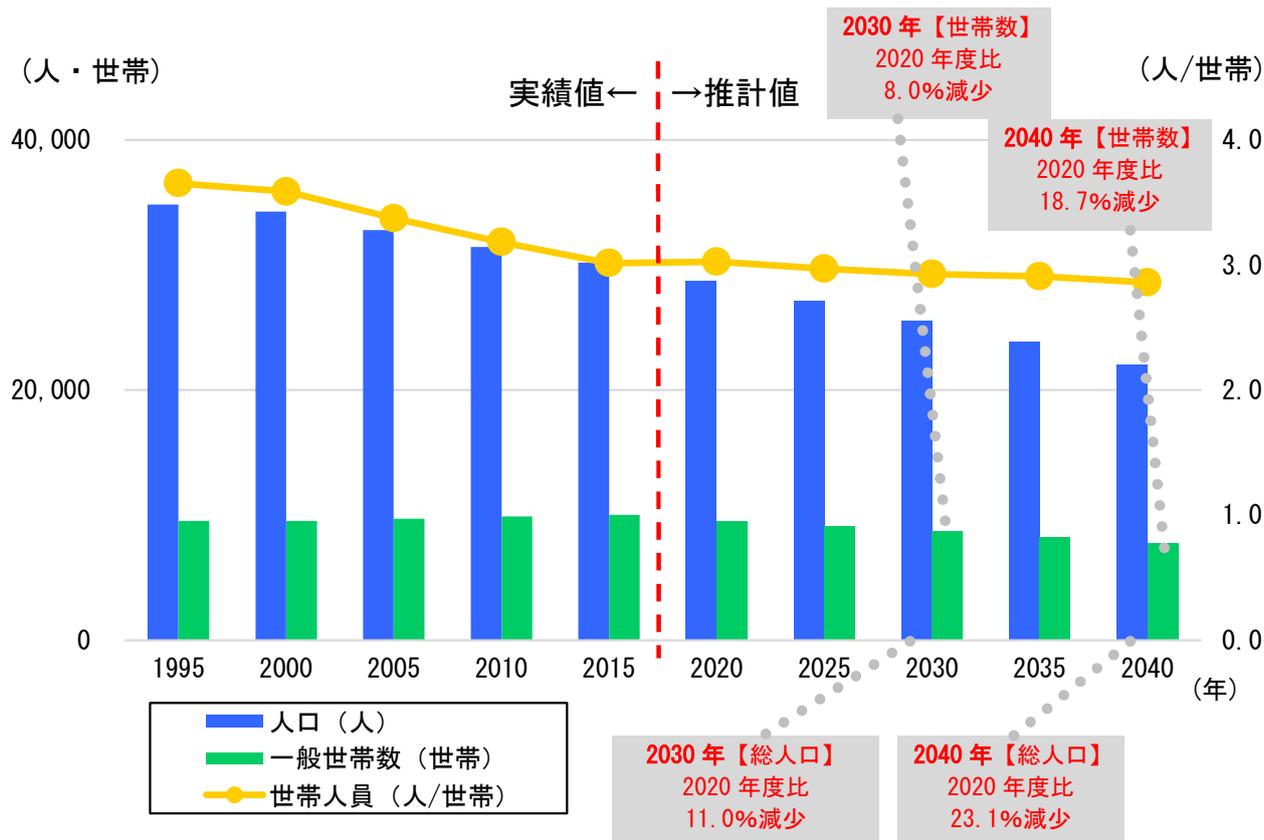


出典：公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（平成28年8月、国土交通省住宅局）

### 3-3 公営住宅等の需要の見通し

#### 3-3-1 人口・世帯数の推計

- ・胎内市の人口は減少傾向が続いており、世帯数は増加傾向が続いておりますが今後は世帯数も減少傾向に入っていくと予想されています。
- ・人口は、令和2(2020)年と比較して、計画最終年次にあたる令和12(2030)年においては11.0%の減少、令和22(2040)年においては23.1%の減少が見込まれています。
- ・世帯数は、令和2(2020)年と比較して計画最終年次にあたる令和12(2030)年においては8.0%の減少、令和22(2040)年においては18.7%の減少と推測されています。



西暦(年)	1995	2000	2005	2010	2015	2020	2025	2030	2035	2040
人口(人)	34,830	34,278	32,813	31,424	30,198	28,708	27,173	25,561	23,839	22,064
一般世帯数(世帯)	9,534	9,554	9,726	9,869	10,012	9,489	9,152	8,727	8,199	7,716
世帯人員(人/世帯)	3.7	3.6	3.4	3.2	3.0	3.0	3.0	2.9	2.9	2.9

**【人口、世帯数の推計方法】**

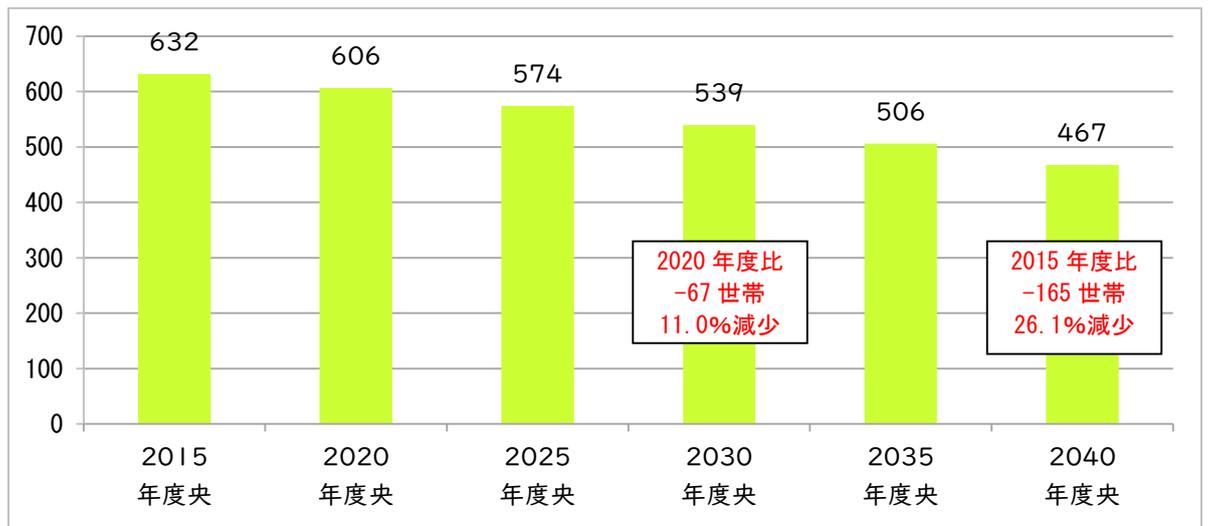
- ・人口及び世帯数の実績値は、国勢調査結果を用いた。
- ・人口の推計値は、「国立社会保障・人口問題研究所『日本の地域別将来推計人口』（平成30年3月推計）」の結果を用いた。
- ・世帯数の推計値は、「国立社会保障・人口問題研究所『日本の地域別将来推計人口』（平成30年3月推計）」の新潟県の推計値より「公営住宅等長寿命化計画（平成28年改訂）」において公開されている『ストック推計プログラム』を用いて算出した。

3-3-2 公営住宅等の需要の見通し

(1) 著しい困窮年収未満の世帯の総数

- ・著しい困窮年収未満の世帯数<sup>※1</sup>は、令和2(2020)年においては606世帯の見込みであるのに対し、10年後の令和12(2030)年においては539世帯と見込んでおり、67世帯(約11.0%)減少すると見込まれます。
- ・また、平成27(2015)年から比較すると、令和22(2040)年は467世帯の見込みとなり、25年間で165世帯(約26.1%)減少すると見込まれます。

	2015 年度央 <sup>※2</sup>	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央
著しい困窮年収 未満の世帯数	632	606	574	539	506	467



※1) 公営住宅の施策対象となる収入分位、入居条件の世帯のうち、適正な家賃負担となる限度率の範囲で、住生活総合計画(全国計画)で定める最低居住面積水準を満たす面積の住宅に居住するために必要な年収に達していない世帯(ストック推計プログラム(国土交通省国土技術政策総合研究所の技術開発によるプログラム)より)

※2) 年度の半ば

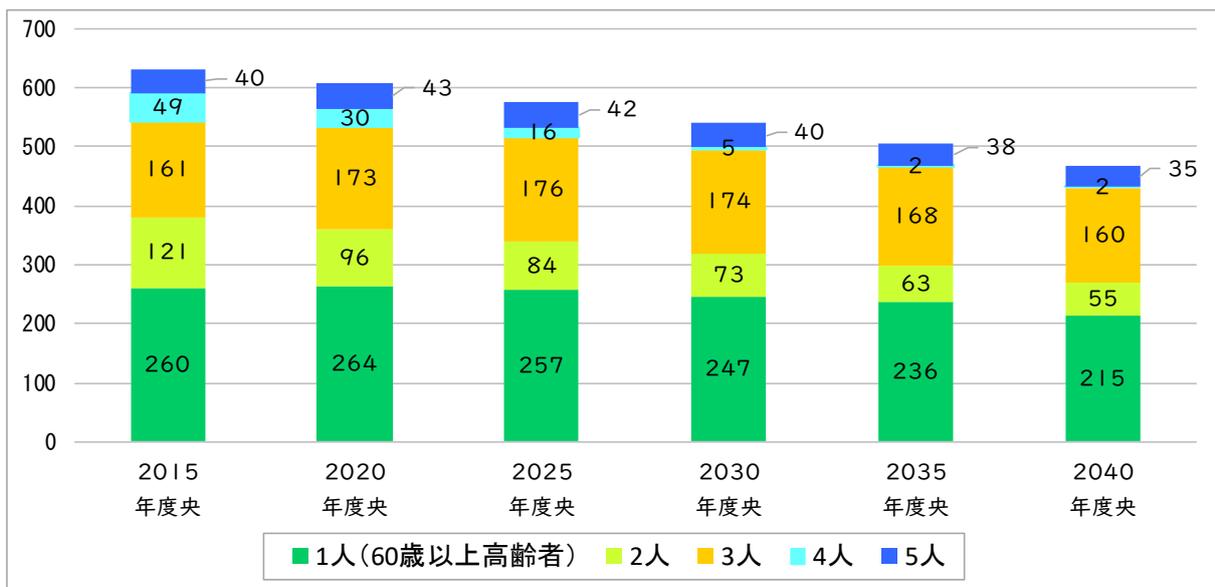
(2) 世帯人員別の著しい困窮年収未満の世帯

■世帯数

	2015 年度央	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央
1人(60歳以上高齢者)	260	264	257	247	236	215
2人	121	96	84	73	63	55
3人	161	173	176	174	168	160
4人	49	30	16	5	2	2
5人	40	43	42	40	38	35
6人以上	0	0	0	0	0	0
合計	632	606	574	539	506	467

■構成割合

	2015 年度央	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央
1人(60歳以上高齢者)	41.2%	43.5%	44.7%	45.8%	46.6%	46.0%
2人	19.2%	15.9%	14.6%	13.6%	12.5%	11.8%
3人	25.5%	28.5%	30.7%	32.3%	33.1%	34.3%
4人	7.7%	5.0%	2.7%	1.0%	0.3%	0.3%
5人	6.4%	7.1%	7.3%	7.4%	7.5%	7.6%
6人以上	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
合計	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%



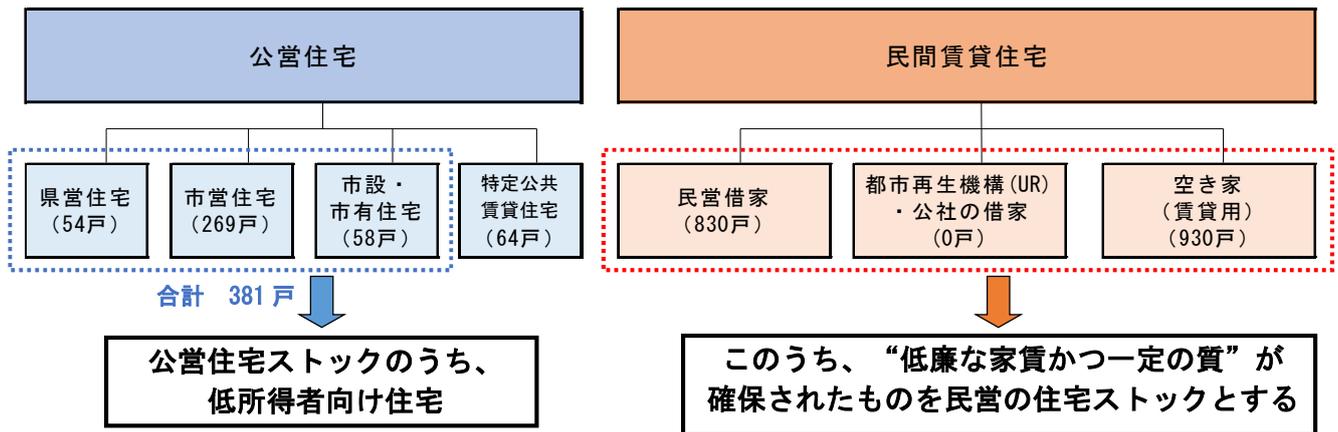
【著しい困窮年収未満の世帯数の推計方法】

- ・ 著しい困窮年収未満世帯数は「公営住宅等長寿命化計画（H28年改定）」において公開されている『ストック推計プログラム』を用いて算出した。
- ・ 人口及び世帯数の実績値は、国勢調査結果を用いた。
- ・ 人口及び世帯数の推計値は、「国立社会保障・人口問題研究所『日本の地域別将来推計人口』（平成30年3月推計）」の結果を用いた。
- ・ 住宅の所有関係や世帯人員、年間収入階級別世帯数など住宅水準等に関わる項目は、住宅・土地統計調査結果を用いた。

### 3-4 公営住宅等の将来のストック量の推計

#### 3-4-1 住宅ストックの把握

- ・前ページで予測した公営住宅等の需要の見通しに対し、受け皿となる住宅ストックが将来的にどのくらいあるかを推計します。
- ・考えられる住宅ストックは、公営住宅（県営・市営・市設・市有）と、その他にも民間賃貸住宅（民間借家、都市再生機構（UR）・公社の借家、空き家のうち賃貸用の空き家）があり、それらについて推計を行います。



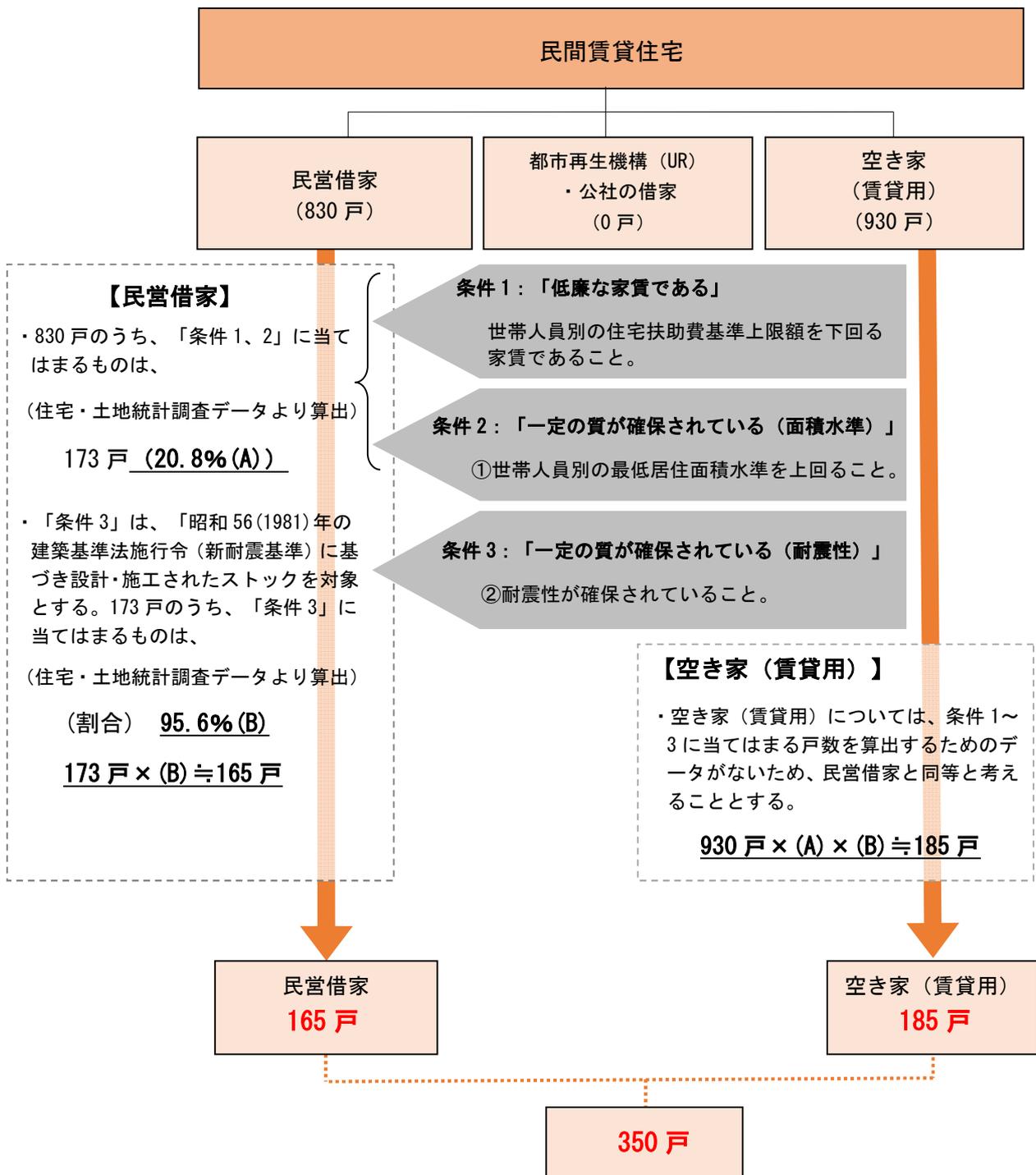
※データ：公営住宅…令和2年4月現在（胎内市資料）  
民間賃貸住宅…平成30(2018)年 住宅土地統計調査

#### 【公営住宅等の将来のストック量の推計方法】

- ・公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（平成28年8月、国土交通省住宅局）において、公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計については、公営住宅等だけでなく民間賃貸住宅の活用等を含め地域の状況に応じた「著しい困窮年収未満世帯」への対応を検討した上で、将来の公営住宅等のストック量を設定する必要があるとしている。同指針の『別添01 公営住宅等の需要に見通しに基づく将来のストック量の推計例』の考え方にに基づき推計を行った。

3-4-2 低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅数の算定

【“低廉な家賃かつ一定の質”が確保された民間賃貸住宅のストック量の算定フロー図】



(1) 胎内市の民間賃貸住宅の市場家賃等の把握

- ・平成30(2018)年住宅・土地統計調査より、延べ面積区分・家賃帯別 民営借家（専用住宅）数を把握します。

(2) 胎内市における「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」の考え方

- ・「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」として、以下に示す条件を満たすものとします。

- ・胎内市の世帯人員別の住宅扶助費<sup>※1</sup>基準上限額を下回る家賃を「低廉な家賃」とすること。
- ・住宅面積が世帯人員別の最低居住面積水準<sup>※2</sup>を上回るストックであること。
- ・耐震性が確保されている昭和56(1981)年の建築基準法施行令（新耐震基準）に基づき設計・施工されたストックであること。

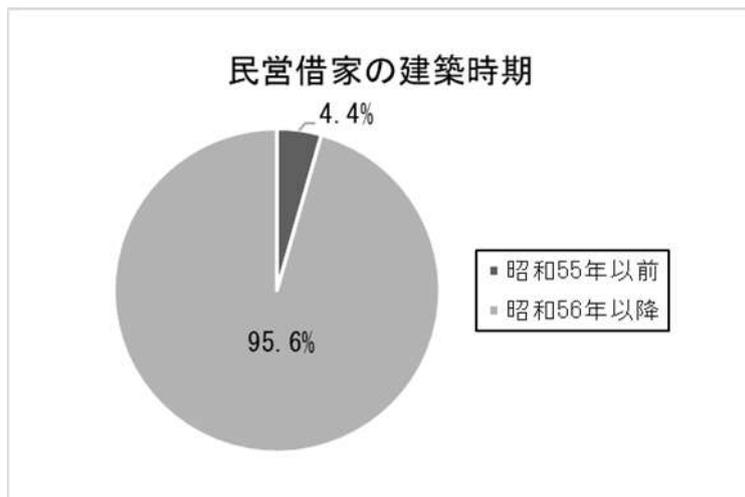
【参考：胎内市の住宅扶助費一般基準上限額（世帯人員別）】

世帯人員	1人	2人	3～5人	6人	7人以上
住宅扶助費基準上限額	32,000円	38,000円	42,000円	45,000円	50,000円

【参考：胎内市の最低居住面積水準（世帯人員別）】

世帯人員	単身	2人以上
最低居住面積	25㎡	10㎡×世帯人員+10㎡

【参考：胎内市の民営借家の建築時期】



資料：平成30(2018)年住宅・土地統計調査

※1) 生活保護制度で定められる生活保護のうち住宅費に対する扶助。地域別・世帯人員別に定められた上限額以内で実費が支給される。

※2) 世帯人員に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積水準。住生活基本法に基づいて住生活基本計画において定められている。

(3) 胎内市における「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」数の算定

- ・延べ面積区分・家賃世帯別の民営借家（専用住宅）の住宅数を按分して、「世帯人員別住宅扶助費一般基準上限額以下」（低廉な家賃）かつ「世帯人員別最低居住面積以上」（一定の質が確保されている）の住宅数を算出します。
- ・上記の条件に加えて、耐震性が確保されている昭和56(1981)年の建築基準法施行令（新耐震基準）に基づき設計・施工されたストックを「一定の質」と考えます。

【延べ面積区分・家賃帯別 民営借家（専用住宅）数】

延べ面積	住宅数	1か月当たり家賃								
		1万円未満	1~2万円未満	2~4万円未満			4~6万円未満			
				2~3.2万円未満	3.2~3.8万円未満	3.8~4万円未満	4~4.2万円未満	4.2~4.5万円未満	4.5~5万円未満	5~6万円未満
29㎡以下	24㎡以下	228 (27.5%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	104 (12.5%)			44 (5.3%)		
	25~29㎡	97 (11.7%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	13 (1.6%)	8 (1.0%)		44 (5.3%)		
30~49㎡	30~39㎡	62 (7.4%)	3 (0.4%)	0 (0.0%)	2 (0.0%)		0 (0.0%)	74 (8.8%)		
	40~49㎡	50 (6.1%)	3 (0.4%)	0 (0.0%)	3 (0.4%)			7 (0.8%)	67 (8.0%)	
50~69㎡	50~59㎡	107 (12.9%)	6 (0.7%)	0 (0.0%)	20 (2.4%)			7 (0.8%)	66 (8.0%)	
	60~69㎡	106 (12.8%)	5 (0.6%)	0 (0.0%)	19 (2.3%)			7 (0.8%)	67 (8.1%)	
70~99㎡	70~79㎡	49 (5.9%)	3 (0.4%)	0 (0.0%)	2 (0.2%)			7 (0.8%)	13 (1.6%)	
	80~99㎡	68 (8.2%)	3 (0.4%)	0 (0.0%)	2 (0.2%)			15 (1.8%)		15 (1.6%)
100㎡以上		61 (7.4%)	28 (3.4%)	0 (0.0%)	13 (0.2%)			5 (0.6%)		5 (0.6%)
居住世帯のある民営借家総数		830 (100.0%)	50 (6.0%)	0 (0.0%)	190 (22.4%)			450 (53.1%)		

資料：平成30(2018)年住宅・土地統計調査

胎内市における「低廉な家賃かつ一定の質」を確保した 民間賃貸住宅

赤枠内部のストック：173戸（830戸の20.8%）×「昭和56(1981)年の建築基準法施行令（新耐震基準）に基づき設計・施工された民営借家95.6%」

≒ 165戸

(4) 胎内市における「低廉な家賃かつ一定の質が確保された空き家（賃貸用の住宅）」数の算定

- ・空き家の「賃貸用の住宅」についても、前項と同様に考えます。

胎内市における「低廉な家賃かつ一定の質」を確保した 空き家（賃貸用の住宅）

空き家のうち、「賃貸用の住宅」：930戸×「民営借家総数に対し、「低廉な家賃かつ一定の質」を確保する民営借家の割合（20.8%）×「昭和56(1981)年の建築基準法施行令（新耐震基準）に基づき設計・施工された民営借家95.6%」

≒ 185戸

(5) 公営住宅等の需要と将来ストック量の見通し（まとめ）

- ・以下に需要と住宅ストックの推計値を整理します。
- ・令和2(2020)年は現状の公営住宅数及び前項で算定した民間賃貸住宅数を表記します。
- ・令和7(2025)年～令和22(2040)年は総世帯数の減少率を考慮し、令和2(2020)年を基準とした戸数及び世帯数の減少率により、各年度のストック量の推計値を表記します。

			R2 (2020)	R7 (2025)	R12 (2030)	R17 (2035)	R22 (2040)	備考
1. 胎内市 一般世帯数／世帯			9,489	9,152	8,727	8,199	7,716	
需要	2. 公営住宅等の需要の見通し (著しい困窮年収未満世帯の推計結果)／世帯		606	574	539	506	467	ストック推計プログラムにより算出した推計結果(詳細はp.38～39に記載) (a)
ストック量	3. 供給戸数／戸	公営住宅	市営・市設・市有住宅／戸	327	315	301	283	総世帯数の減少率を考慮し、2020年を基準とした世帯数の減少率より各年度の管理戸数推計値を算定。 (b)
			県営住宅／戸	54	52	50	47	
		小計	381	367	351	330	310	
	低廉な家賃かつ一定の質が確保されたUR・公社住宅、民間賃貸住宅等	民間賃貸住宅／戸	165	159	152	143	総世帯数の減少率を考慮し、2020年を基準とした世帯数の減少率より各年度の管理戸数推計値を算定。 (c)	
		賃貸用の空き家／戸	185	178	170	160		150
		小計	350	337	322	303		284
合計		731	704	673	633	594	(d)=(b)+(c)	
需要とストック量の差			+125	+130	+134	+127	+127	(e)=(d)-(a)

- ・現状において、需要とストック量のバランスは、ストック量が需要を上回る状況となっています。
- ・長期的にみた令和22(2040)年においても、その状況は同じように推移し、公営住宅の需要に対する将来ストック量は充足すると推測されます。

### 3-5 事業手法の選定

#### 3-5-1 1次判定（団地及び住棟単位の事業手法の仮判定）

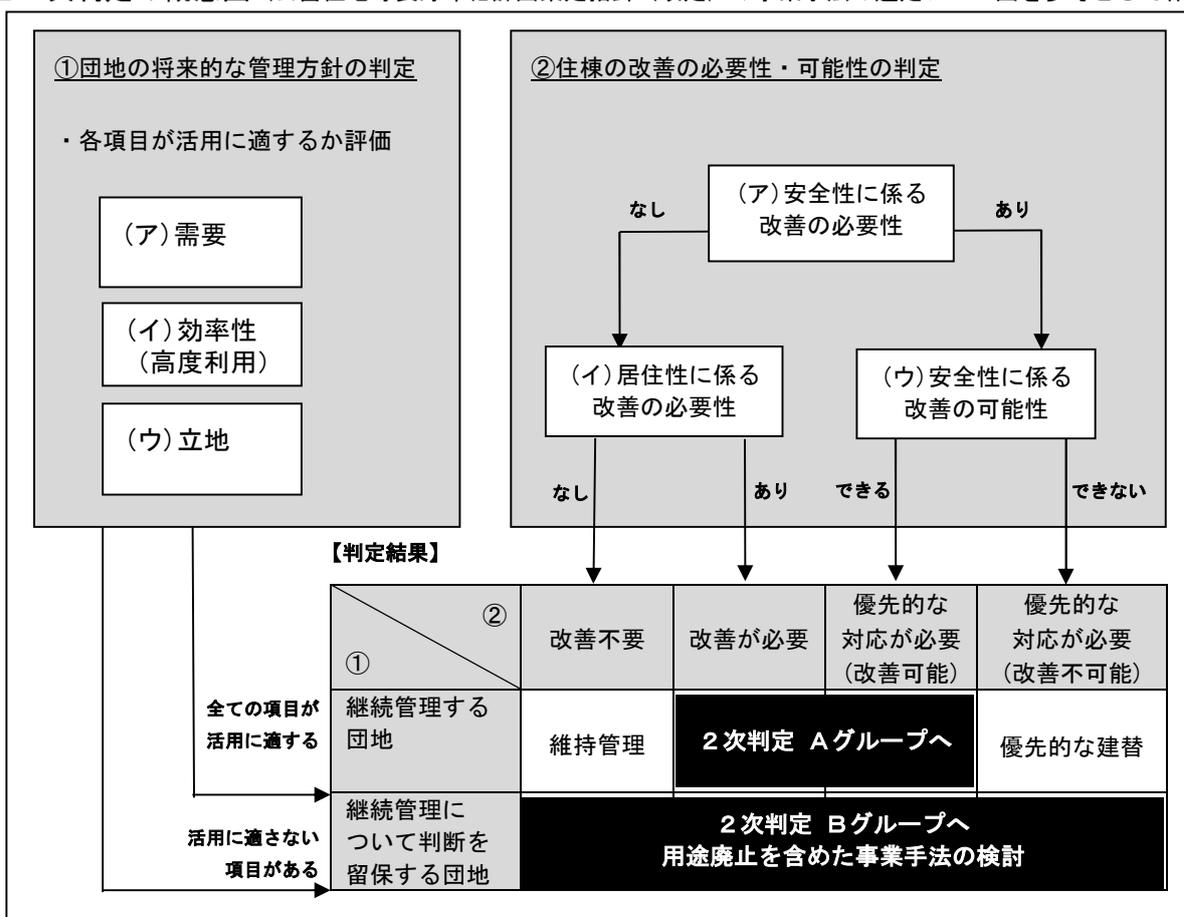
##### （1）事業手法の選定基準

- ・団地及び住棟単位の「需要」「効率性（高度利用）」「立地」等の社会的特性を踏まえた管理方針の仮設定と物理的特性による改善の必要性・可能性を判定します。
- ・事業手法の判定ができなかった住棟は、引き続き、2次判定を行います。

##### ■評価の考え方

活用手法	評価の考え方
建替	・計画期間内に耐用年数を経過するストックのうち、需要が見込め、かつ、高度利用の必要性、可能性が高い住棟（ただし、改善事業の実施後、標準管理期間※ <sup>1</sup> を経過していない場合は、当該期間中は維持管理の対象とする。）
用途廃止	・計画期間内に耐用年数を経過するストックのうち、需要が見込めず、かつ、高度利用の必要性、可能性が低い住棟
維持管理	・計画期間内に最初の改善事業を実施しない住棟 ・改善事業の実施後、標準管理期間を経過していない住棟
改善	・改善事業の実施を必要とする住棟

##### ■ 1次判定の概念図（公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）の事業手法の選定フロー図を参考として作成）



※1) 事業手法ごとの標準管理期間 建替（耐火構造）…70年以上、全面的改善…改善後概ね30年以上、個別改善…改善後概ね10年以上

(2) 事業手法の選定

1次判定-① 団地の将来的な管理方針の判定

(ア) 需要の評価

応募倍率の高い団地や空室率の低い団地、また計画期間内に耐用年限を超過しない団地は、継続管理に適すると評価します。

種別		市営					
団地名		鳥坂	黒川		東牧		坪穴
			1～6、40～53、60～64号棟	11～16、33～39、54～59号棟	1～5、50～61号棟	6～49、62～92号棟	
評価項目	応募倍率※1	6.9倍	6.8倍		3.8倍		—
	空室率※2	6.3% (8戸/126戸)	28.0% (7戸/25戸)	10.5% (2戸/19戸)※2	5.9% (1戸/17戸)※2	9.3% (7戸/75戸)※2	0% (0戸/7戸)※2
	耐用年限※3	2067～2081年 (計画期間内に超過しない)	2024～2028年 (計画期間内に超過する)	2014～2018年 (既に超過している)	2017～2019年 (既に超過している)	2020～2025年 (計画期間内に超過する)	2015～2018年 (既に超過している)
評価		◎	×	×	△	△	△

種別		特公賃				
団地名		黒川	東牧	前山台		北東牧
				1～15号棟	16～39号棟	
評価項目	応募倍率	4.3倍	9.0倍	3.5倍		5.5倍
	空室率	12.5% (1戸/8戸)	0.0% (0戸/6戸)	33.3% (5戸/15戸)	16.7% (4戸/24戸)	18.2% (2戸/11戸)
	耐用年限	2026～2027年 (計画期間内に超過する)	2025年(計画期間内に超過する)	2027～2029年 (計画期間内に超過する)	2030～2035年 (計画期間内に超過しない)	2036～2038年 (計画期間内に超過しない)
評価		×	△	×	○	○

種別		市設・市有				
団地名		二葉町	若松町	長橋	つつじが丘	黒川下町
評価項目	応募倍率	—	—	15.2倍	11.3倍	28.0倍
	空室率	0% (0戸/7戸)※2	0% (0戸/4戸)	0% (0戸/20戸)※2	4.0% (1戸/25戸)※2	50% (1戸/2戸)
	耐用年限	1994～1996年 (既に超過している)	1997～1998年 (既に超過している)	2019年 (既に超過している)	2019年 (既に超過している)	2026～2027年 (計画期間内に超過する)
評価		△	△	△	△	×

※1) 応募倍率…2015～2019年の平均申込数/平均応募数で算出

“—”は、募集を行っていないため、1.0と同等と判断

応募時点では、所得条件の規制はないため、すべてが困窮世帯かは不明

※2) 空室率は、各団地戸数から政策空家を引いたもののうち、政策空家以外の空室の割合

※3) 耐用年限は、耐火構造70年、準耐火構造(簡易耐火構造)45年、木造30年としている

【評価の考え方】

	応募倍率が高く(1.0以上)、空室率が低い(10%未満)	応募倍率が低い(1.0未満)、または空室率が高い(10%以上)
耐用年限が計画期間内に超過しない	◎	○
耐用年限が既に超過している、または計画期間内に超過する	△	×

(イ) 効率性(高度利用)の評価

敷地の高度利用の可能性等を検討し、建替事業の効率性を評価します。団地の敷地現状と係る法規制により高度利用の可能性等がある場合は、団地を継続管理することに適するものと評価します。

種別		市営				
団地名		鳥坂	黒川	東牧	坪穴	
評価項目	敷地	規模	16,358.68㎡	5,404.76㎡	13,664.16㎡	2,069.92㎡
		形状	整形平坦	敷地分散平坦	敷地分散平坦	整形平坦
	法規制	用途地域	第一種低層住居専用	未指定区域	未指定区域	都市計画区域外
		容積率	100%	200%	200%	—
評価		○	○	○	◎	

種別		特公賃				
団地名		黒川	東牧	前山台	北東牧	
評価項目	敷地	規模	1,473.32㎡	1,449.99㎡	9,529.49㎡	2,721.30㎡
		形状	整形平坦	敷地分散平坦	整形平坦	整形平坦
	法規制	用途地域	未指定区域	未指定区域	未指定区域	未指定区域
		容積率	200%	200%	200%	200%
評価		◎	○	○	◎	

種別		市設・市有					
団地名		二葉町	若松町	長橋	つつじが丘	黒川下町	
評価項目	敷地	規模	1,714.84㎡	739.23㎡	3,341.37㎡	5,349.25㎡	300.01㎡
		形状	敷地分散平坦	整形平坦	整形高低差	整形高低差	整形平坦
	法規制	用途地域	第一種低層住居専用	第一種住居地域	未指定区域	未指定区域	未指定区域
		高度地区	100%	200%	200%	200%	200%
評価		○	×	○	○	△	

【評価の考え方】

	規模が大きい (1000㎡以上)	規模が小さい (1000㎡未満)
敷地が整形であり、法規制がない	◎	△
敷地が変形であるまたは法規制がある	○	×

(ウ) 立地の評価

団地の立地条件を、災害危険区域の指定の有無、最寄りの公共交通機関（鉄道駅）までの距離、の2点で評価します。

種別		市営			
団地名		鳥坂	黒川	東牧	坪穴
評価項目	災害危険区域の指定	—	—	—	—
	最寄りの鉄道駅からの距離	2,600m 中条駅 (羽越本線)	1,900m 平木田駅 (羽越本線)	2,200m 平木田駅 (羽越本線)	7,400m 平木田駅 (羽越本線)
評価		○	◎	○	○

種別		特公賃			
団地名		黒川	東牧	前山台	北東牧
評価項目	災害危険区域の指定	—	—	—	—
	最寄りの鉄道駅からの距離	2,100m 平木田駅 (羽越本線)	1,700m 平木田駅 (羽越本線)	2,400m 平木田駅 (羽越本線)	1,600m 平木田駅 (羽越本線)
評価		○	◎	○	◎

種別		市設・市有				
団地名		二葉町	若松町	長橋	つつじが丘	黒川下町
評価項目	災害危険区域の指定	—	—	一部、土石流特別警戒区域	一部、土石流警戒区域	—
	最寄りの鉄道駅からの距離	2,700m 中条駅 (羽越本線)	2,000m 中条駅 (羽越本線)	2,100m 中条駅 (羽越本線)	2,500m 中条駅 (羽越本線)	2,000m 平木田駅 (羽越本線)
評価		○	◎	×	×	◎

【評価の考え方】

	公共交通機関から近い※1	公共交通機関から遠い
災害想定区域外である	◎	○
災害想定区域内である	△	×

※1) “公共交通機関駅から近い” …駅から2km以内を設定

“都市構造の評価に関するハンドブック（国土交通省 H26.8）”による一般的な徒歩圏（800m）をもとに、自転車等による移動を含め徒歩圏の2倍程度とした。

■ 1次判定－① 団地の将来的な管理方針の評価結果及び判定

【評価結果】

種別		市営					
団地名		鳥坂	黒川		東牧		坪穴
			1～6、40～53、60～64号棟	11～16、33～39、54～59号棟	1～5、50～61号棟	6～49、62～92号棟	
評価項目	(ア)需要の評価	◎	×	×	△	△	△
	(イ)効率性(高度利用)の評価	○	○	○	○	○	◎
	(ウ)立地の評価	○	◎	◎	○	○	○

種別		特公賃				
団地名		黒川	東牧	前山台		北東牧
				1～15号棟	16～39号棟	
評価項目	(ア)需要の評価	×	△	×	○	○
	(イ)効率性(高度利用)の評価	◎	○	○	○	◎
	(ウ)立地の評価	○	◎	○	○	◎

種別		市設・市有				
団地名		二葉町	若松町	長橋	つつじが丘	黒川下町
評価項目	(ア)需要の評価	△	△	△	△	×
	(イ)効率性(高度利用)の評価	○	×	○	○	△
	(ウ)立地の評価	○	◎	×	×	◎

【判定】

判定方法	判定結果	対象団地	
		種別	団地名
全ての項目が活用に適する <評価項目がすべて◎又は○>	継続管理する団地	市営	鳥坂
		特公賃	前山台 16～39号棟、北東牧
活用に適さない項目がある <評価項目のいずれかに×又は△の項目がある>	継続管理について判断を留保する団地	市営	黒川、東牧、坪穴
		特公賃	黒川、東牧、前山台 1～15号棟
		市設・市有	二葉町、若松町、長橋、つつじヶ丘、黒川下町

1 次判定② 住棟の安全性や居住性に係る改善の必要性・可能性の判定

(エ) 住棟の安全性に係る改善の必要性の評価

住棟の安全性に係る改善の必要性を、(a) 躯体の安全性、(b) 避難の安全性の2点について以下の視点で判断することとします。

(a) 躯体の安全性…躯体の安全性は、耐震性の有無で判断します。昭和56(1981)年以後の新耐震基準に基づき設計施工された住棟は耐震性を有するものと判断します。新耐震基準に基づかない住棟は、耐震診断により耐震性の有無を確認しますが、耐震診断を実施した住棟はなく、これらについては「耐震診断が未実施のため安全性の評価は不可」とします。

(b) 避難の安全性…避難の安全性は、二方向避難及び防火区画の確保の状況で判断します。2つ以上の異なった避難経路(避難上有効なバルコニーを含む)の確保が認められる場合、二方向避難は確保されているものと判断します。また防火区画については、建築基準法に基づき建築されているため、防火区画は確保されているものと判断します。

種別		市営					
団地名		鳥坂	黒川		東牧		坪穴
			1~6、40~64号棟	11~39号棟	1~49号棟	50~92号棟	
評価項目	躯体の安全性	耐震性あり	耐震性あり	耐震診断未実施のため評価不可	耐震診断未実施のため評価不可	耐震性あり	耐震診断未実施のため評価不可
	避難の安全性	二方向避難	問題なし	問題なし	問題なし	問題なし	問題なし
		防火区画※1	問題なし	問題なし	—	問題なし	—
評価		○	○	×	×	○	×

種別		特公賃				
団地名		黒川	東牧	前山台	北東牧	
評価項目	躯体の安全性	耐震性あり	耐震性あり	耐震性あり	耐震性あり	
	避難の安全性	二方向避難	問題なし	問題なし	問題なし	問題なし
		防火区画	—	—	—	—
評価		○	○	○	○	

種別		市設・市有					
団地名		二葉町	若松町	長橋	つつじが丘	黒川下町	
評価項目	躯体の安全性	耐震診断未実施のため評価不可	耐震診断未実施のため評価不可	耐震性あり	耐震性あり	耐震性あり	
	避難の安全性	二方向避難	問題なし	問題なし	問題なし	問題なし	問題なし
		防火区画	—	—	—	—	—
評価		×	×	○	○	○	

※1) 防火区画(—)：防火区画は、準耐火建築物及び耐火建築物に求められるため、木造は対象外としている。

【評価の考え方】

改善対象項目がある	×
改善対象項目がない	○

(オ) 住棟の居住性に係る改善の必要性の判定

居住性に課題がある場合、原則改善等の実施が必要となります。

住棟の居住性に係る改善については、住戸内の設備状況、バリアフリー対応の2点について対象とする項目を以下とし、必要性を評価します。住戸内の設備状況について、必要とする設備を「浴室・浴槽」「3点給湯」を対象とします。バリアフリー対応については、共用部は「住棟入口スロープ」「共用廊下手すり」「共用階段手すり」「敷地内通路の段差解消」「エレベーター」、住戸内は「トイレ手すり」「浴室手すり」「住戸内段差解消」を対象とします。ただし、住棟形式や階数の制限により対象外となっているものもあります（詳細はP15～18に記載）。

種別		市営					
団地名		鳥坂	黒川	東牧	坪穴		
構造種別		中層耐火	簡易耐火/木造	簡易耐火/木造	簡易耐火		
評価項目	設備状況	浴室	-	-	-	-	
		浴槽	-	●	●	●	
		3点給湯	-	●	●	●	
	バリアフリー対応	共用部	住棟入口スロープ	●(1号棟)	●	●	●
			共用廊下手すり	●(5~7号棟)	/	/	/
			共用階段手すり	-	/	/	/
			敷地内通路の段差解消	-	●	●	●
		エレベーター	●(1~4号棟)	/	/	/	
		住戸内	住戸内トイレ手すり	-	●	●	●
			住戸内浴室手すり	-	●(1~59号棟)	●	●
住戸内段差解消	●(1~4号棟)		●	●	●		
評価		×	×	×	×		

種別		特公賃					
団地名		黒川	東牧	前山台	北東牧		
構造種別		木造	木造	木造	木造		
評価項目	設備状況	浴室	-	-	-	-	
		浴槽	●	●	●(1~7号棟)	-	
		3点給湯	●	●	●	-	
	バリアフリー対応	共用部	住棟入口スロープ	●	●	●	●
			共用廊下手すり	/	/	/	/
			共用階段手すり	/	/	/	/
			敷地内通路の段差解消	●	●	●	●
		エレベーター	/	/	/	/	
		住戸内	住戸内トイレ手すり	-	-	-	-
			住戸内浴室手すり	-	-	-	-
住戸内段差解消	●		●	●	-		
評価		×	×	×	×		

【凡例】

●	要改善
-	改善不要

【評価の考え方】

改善の必要あり	×
改善の必要なし	○

種別		市設・市有						
団地名		二葉町	若松町	長橋	つつじが丘	黒川下町		
構造種別		木造	木造	木造	木造	木造		
評価項目	設備状況	浴室	-	-	-	-		
		浴槽	-	-	-	-	-	
		3点給湯	●	●	-	-	●(1号棟)	
	バリアフリー対応	共用部	住棟入口スロープ	●	●	●	●	
			共用廊下手すり	/	/	/	/	/
			共用階段手すり	/	/	/	/	/
			敷地内通路の段差解消	●	●	●	●	●
		エレベーター	/	/	/	/	/	
		住戸内	住戸内トイレ手すり	●	●	●	●	●
			住戸内浴室手すり	●	●	●	●	●
住戸内段差解消	●		●	●	●	●		
評価		×	×	×	×	×		

(カ) 住棟の安全性に係る改善の可能性の判定

耐震診断が未実施である団地については、耐震診断により耐震性の有無を確認したうえで耐震性に問題がある場合、耐震改修の実施の可能性を判定することを基本としますが、耐震診断の必要性も含めて総合的な視点から事業手法の検討を行うため、ここでは判定を留保し、判定をすすめます。

■ 1次判定② 住棟の安全性や居住性に係る改善の必要性・可能性の判定

【評価結果】

種別		市営					
団地名		鳥坂	黒川		東牧		坪穴
			1～6、40～64号棟	11～39号棟	1～49号棟	50～92号棟	
評価項目	(工)安全性の評価	○	○	×	×	○	×
	(オ)居住性の評価	×	×	×	×	×	×

種別		特公賃			
団地名		黒川	東牧	前山台	北東牧
評価項目	(工)安全性の評価	○	○	○	○
	(オ)居住性の評価	×	×	×	×

種別		市設・市有				
団地名		二葉町	若松町	長橋	つつじが丘	黒川下町
評価項目	(工)安全性の評価	×	×	○	○	○
	(オ)居住性の評価	×	×	×	×	×

【判定】

判定方法	判定結果	対象団地	
		種別	団地名
安全性、居住性どちらも改善不要である ＜評価項目がすべて○＞	改善不要	—	
安全性、居住性について改善する項目がある ＜評価項目に×の項目がある＞	改善が必要	市営	鳥坂、黒川、東牧、坪穴
		特公賃	黒川、東牧、前山台、北東牧
		市設・市有	二葉町、若松町、長橋、つつじヶ丘、黒川下町

(3) 1次判定の結果（事業手法の仮設定）

1次判定-①団地の将来的な管理方針の判定結果と1次判定-②住棟の改善の必要性・可能性の判定結果より、1次判定の結果を整理します。

1次判定-①で「継続管理する団地」、1次判定-②で「改善不要」と判定された団地については、事業手法を「維持管理」と仮設定します。

1次判定-①で「継続管理する団地」、1次判定-②で「改善が必要」と判定された団地については「2次判定Aグループ」、1次判定-①で「継続管理について判断を留保する団地」と判定された団地については「2次判定Bグループ」として、引き続き2次判定を行います。

【判定結果】

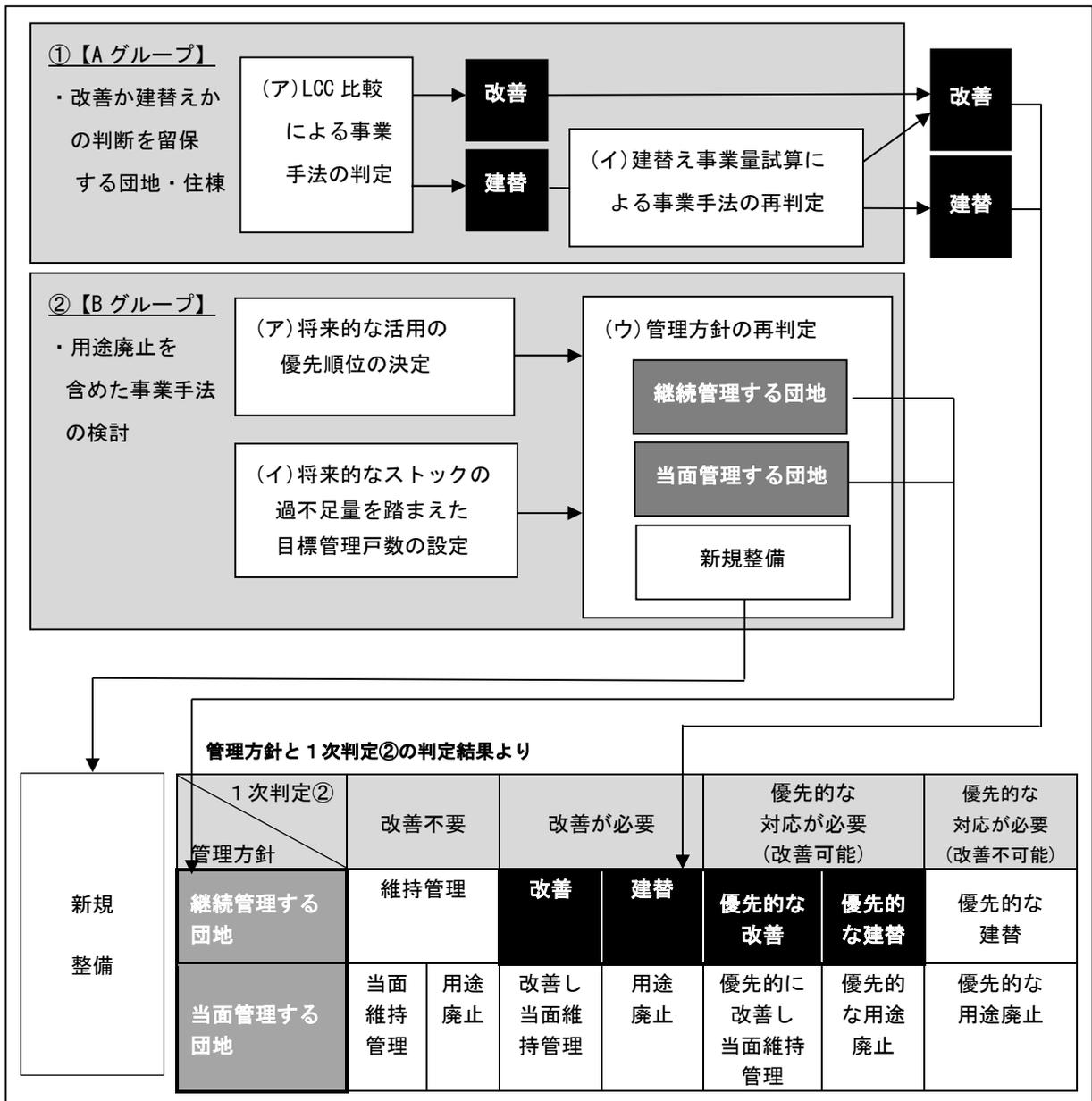
1次判定-② 住棟の改善の必要性・可能性の判定結果 1次判定-① 団地の将来的な管理方針の判定結果	改善不要	改善が必要	優先的な対応が必要 (改善可能)	優先的な対応が必要 (改善不可能)						
継続管理する団地	(対象なし)	<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 10%;">市営</td> <td>鳥坂</td> </tr> <tr> <td>特公賃</td> <td>前山台 16～39号棟、北東牧</td> </tr> </table> <p style="text-align: center;">↓</p> <p style="text-align: center; background-color: red; color: white; padding: 5px;">2次判定 Aグループへ</p>	市営	鳥坂	特公賃	前山台 16～39号棟、北東牧	(対象なし)	(対象なし)		
市営	鳥坂									
特公賃	前山台 16～39号棟、北東牧									
継続管理について判断を留保する団地	(対象なし)	<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 10%;">市営</td> <td>黒川、東牧、坪穴</td> </tr> <tr> <td>特公賃</td> <td>黒川、東牧、前山台 1～15号棟</td> </tr> <tr> <td>市設・市有</td> <td>二葉町、若松町、長橋、つつじヶ丘、黒川下町</td> </tr> </table> <p style="text-align: center;">↓</p> <p style="text-align: center; background-color: red; color: white; padding: 5px;">2次判定 Bグループへ</p>	市営	黒川、東牧、坪穴	特公賃	黒川、東牧、前山台 1～15号棟	市設・市有	二葉町、若松町、長橋、つつじヶ丘、黒川下町	(対象なし)	(対象なし)
市営	黒川、東牧、坪穴									
特公賃	黒川、東牧、前山台 1～15号棟									
市設・市有	二葉町、若松町、長橋、つつじヶ丘、黒川下町									

3-5-2 2次判定（団地及び住棟単位の事業手法の仮判定）

(1) 事業手法の選定基準

- ・ 2次判定では、1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟の事業手法の仮設定を行います。
- ・ 1次判定において、Aグループと判定した団地・住棟については、公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業を実施する場合と建替え事業を実施する場合のライフサイクルコスト（LCC）比較や、計画期間内での建替え事業量試算により、事業手法（改善又は建替え）を仮設定します。
- ・ 1次判定において、Bグループと判定した団地・住棟については、将来的な活用の優先順位を検討し、ストック推計を踏まえて、将来にわたって「継続管理する団地」か「当面管理する団地」なのかを判定します。一方で、ストック推計を踏まえて、公営住宅の新規整備についても検討を行います。

■ 2次判定の概念図



**(2) 事業手法の選定**

2次判定-①【Aグループ】ライフサイクルコスト（LCC）比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定

(ア) LCC 比較による、事業手法（改善又は建替）の判定

LCC とその縮減効果の算出は、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（平成 28 年 8 月国土交通省住宅局）」と合わせて公表された「LCC 算定プログラム」を使用します。

公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業を実施する場合と建替事業を実施する場合の LCC を算出し、住棟単位で年当たりのコストを比較します。年当たりのコストをより抑制できる事業手法（改善又は建替）を判定します。

①-1. LCC 比較の対象設定

- ・耐用年数が 70 年である、中層または低層耐火構造の住棟を対象とします。
- ・簡易耐火構造の住棟は耐用年数が 45 年と短く、国が公表している「LCC 算定プログラム」の対象外となっています。

LCC 比較	該当団地		
対象	市営	鳥坂	中層・低層耐火構造
対象外	特公賃	前山台 16～39 号棟、北東牧	簡易耐火（構造：木造）

⇒ 【Aグループ】継続判定、1-②へ

⇒ LCC 比較の対象外であるため、「継続管理する団地」のうち事業手法「改善」に仮設定し、2次判定の結果へ

①-2. LCC の算出

■改善事業と建替事業の LCC 比較の考え方

A. 改善事業を実施する場合の LCC = (建設費 + 修繕費 + 全面的改善費 + 除却費)

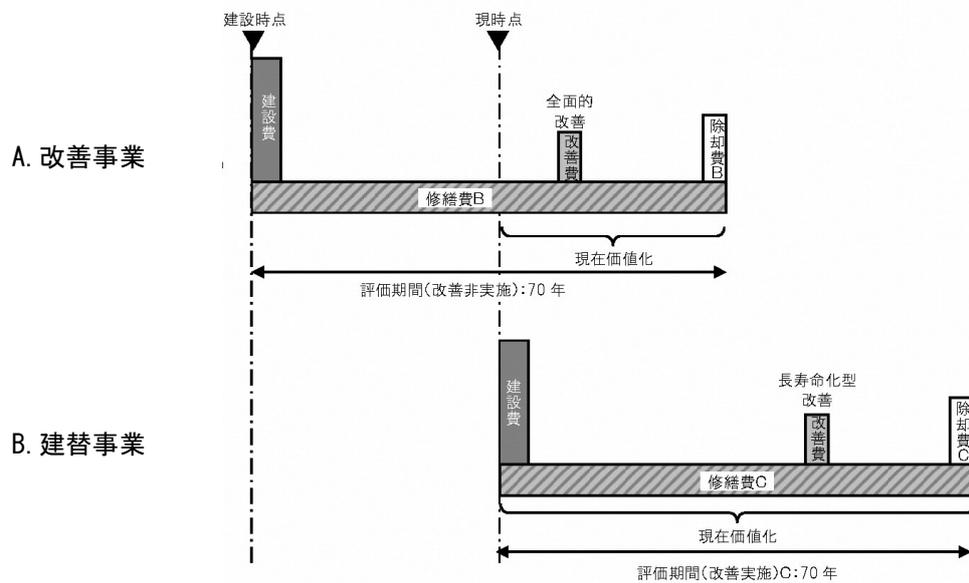
／建設～築後 70 年までの使用年数

- ・改善事業を実施し、築後 70 年まで使用した場合の年当たりのコストを算出する。
- ・全面的改善事業は、「公営住宅等ストック総合改善事業対象要綱 (H29.3 改定)」に定めるうちの“躯体以外の内装、設備等住戸内全体又は大部分にわたって行う住戸改善”とし実施時期は、築後 40 年目とする。

B. 建替事業を実施する場合の LCC = (建設費 + 修繕費 + 長寿命化型改善費 + 除却費)

／建設～築後 70 年までの使用年数

- ・現時点 (令和 2(2020) 度) に建替事業を実施し、築後 70 年まで使用した場合の年当たりコストを算出する。
- ・長寿命化型改善の実施時期は、築後 30 年目とする。



改善事業と建替事業の LCC 評価期間等のイメージ図

■LCC算出の設定条件

- ・LCC算出にあたり、条件を以下のように設定します。評価年度は令和2(2020)年度で「中層耐火構造」を想定した各改善事業の戸当たり単価を以下に示します。

【全面的改善事業の単価】

1 住戸内改善（居住性向上、福祉対応）			
専有配管更新（露出工法）	1式	3,000千円	約250,000円/戸
一次側排水 外部排水設備	1式	687千円	約687,000円/式
既存浴室・手洗い・キッチン・配管撤去	1式	1,200千円	約100,000円/戸
給排水衛生機器（便器、UB、手洗器など）	1式	7,200千円	約600,000円/戸
給排水設備 配管など	1式	4,200千円	約350,000円/戸
給湯設備 ガス湯沸器20号型、給湯配管等	1式	3,600千円	約300,000円/戸
ガス設備 配管、ガスコック諸	1式	720千円	約60,000円/戸
内装工事 床、壁、天井、防水、金属、雑	1式	3,360千円	約280,000円/戸
流しL=1.8m 吊棚、水切棚、レジフトなど	1式	1,800千円	約150,000円/戸
電気設備（ホーム盤、照明、スイッチなど）	1式	1,800千円	約150,000円/戸
直接仮設工事（外部足場）	1式	364千円	約2,800円/m <sup>2</sup>
直接仮設工事（養生、清掃、内部仕上など）	1式	468千円	約1,300円/m <sup>2</sup>
内部脚立足場	1式	30千円	約30,000円/式
仮住居移転費用	1式	4,800千円	約400,000円/戸
小計		33,229千円	
諸経費（合計の30%）		9,969千円	
合計		43,200千円	（万円単位で切り上げ）
戸当たり単価		3,600千円/戸	

【長寿命化型改善事業の単価】

1 外壁（長寿命）			
高圧洗浄	1式	2,835千円	約3,500円/m <sup>2</sup>
下地調整・下塗り	1式	1,215千円	約1,500円/m <sup>2</sup>
フッ素樹脂塗装	1式	3,240千円	約4,000円/m <sup>2</sup>
外壁ひび割れ補修	1式	729千円	約4,500円/m
鉄筋の錆補修	1式	324千円	約4,000円/箇所
直接仮設工事（外部足場）	1式	2,470千円	約2,800円/m <sup>2</sup>
直接仮設工事（養生、清掃、片づけ等）	1式	1,105千円	約1,300円/m <sup>2</sup>
小計		11,918千円	
諸経費（合計の30%）		3,575千円	
合計		15,500千円	（万円単位で切り上げ）
戸当たり単価		1,290千円/戸	
2 屋上防水（長寿命）			
下地処理（ケレン、水洗い清掃）	1式	144千円	約320円/m <sup>2</sup>
既存露出アスファルト不良部補修	1式	94千円	約2,500円/箇所
屋根アクリルゴム塗膜防水（遮熱塗料仕上げ）	1式	3,240千円	約7,200円/m <sup>2</sup>
架台アクリルゴム塗膜防水（遮熱塗料仕上げ）	1式	463千円	約7,200円/基
改修ドレイン	1式	148千円	約10,500円/箇所
配管基礎ジャッキアップ手間	1式	110千円	約110,000円/式
直接仮設工事（外部足場）	1式	2,470千円	約2,800円/m <sup>2</sup>
直接仮設工事（養生、清掃、片づけ等）	1式	1,105千円	約1,300円/m <sup>2</sup>
小計		7,773千円	
諸経費（合計の30%）		2,332千円	
合計		10,200千円	（万円単位で切り上げ）
戸当たり単価		850千円/戸	
3 給水管（長寿命）			
専有配管更新（露出工法）	1式	3,000千円	約250,000円/戸
共用配管更新	1式	1,000千円	約500,000円/系統
小計		4,000千円	
諸経費（合計の30%）		1,200千円	
合計		5,200千円	（万円単位で切り上げ）
戸当たり単価		430千円/戸	
4 排水管（長寿命）			
専有配管更新	1式	1,800千円	約150,000円/戸
共用配管更新	1式	4,000千円	約2,000,000円/系統
小計		5,800千円	
諸経費（合計の30%）		1,740千円	
合計		7,600千円	（万円単位で切り上げ）
戸当たり単価		630千円/戸	

※戸当たり単価は他市事例等を基に算出

■LCC 比較の算出根拠

【算出結果】

団地名		鳥坂							
住棟		1号棟	2号棟	3号棟	4号棟	5号棟	6号棟	7号棟	8号棟
住戸数		18戸	18戸	18戸	12戸	18戸	12戸	12戸	18戸
建設年度		H9	H11	H12	H13	H15	H16	H17	H23
経過年数※		23年	21年	20年	19年	17年	16年	15年	9年
LCC	改善事業費 (円/戸・年)	266,701	269,695	275,040	266,839	269,891	259,847	246,238	268,882
	建替事業費 (円/戸・年)	270,294	270,294	270,294	270,294	270,294	270,294	270,294	270,294
評価結果 (LCC有利)		全面的改善の方が有利							

※令和3(2021)年時点での経過年数

「全面的改善」の方がLCCが有利と判定された住棟

事業手法を「改善」と仮設定

(イ) 建替事業量試算による事業手法（改善又は建替）の再判定

前項（ア）において、改善事業よりも建替事業の方がLCCが縮減できると判定された住棟がある場合に、計画期間内の建替事業量試算を行うこととなります。対象となる住棟がないため、ここでの再判定は省略します。

■Aグループの将来的な管理方針

判定結果	事業手法の仮設定	対象団地	
		種別	団地名
継続管理する団地	改善	市営	鳥坂
		特公賃	前山台 16～39号棟、北東牧

2次判定-②【Bグループ】将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

(ア) 将来的な活用にあたる優先順位の検討

各団地・住棟の状況を踏まえ、対象となる団地・住棟の将来的な活用にあたる優先順位を検討します。

■評価方法

以下の項目を以下のように点数化して、将来的な活用にあたる優先順位を評価します。

評価の考え方

	評価項目	配点
1	耐用年限	現時点(2020年時点)で超過している…0点 計画期間内(2030年時点)に超過する…1点
2	立地環境の疎外要素 (災害危険区域の指定)	疎外要素あり…0点 疎外要素なし…1点
3	耐震性	耐震性に懸念要素あり…0点 特記事項なし…1点

■評価結果

種別		市営							
団地名		黒川			東牧				坪穴
		1~6、40~53、60~64号棟	11~16、33~39号棟	54~59号棟	1~5号棟	6~49号棟	50~61号棟	62~92号棟	
評価項目	①耐用年限	2024~2028年 (計画期間内に超過する)	2014~2018年 (既に超過している)	2014~2015年 (既に超過している)	2019年 (既に超過している)	2020~2025年 (計画期間内に超過する)	2017~2019年 (既に超過している)	2020~2023年 (計画期間内に超過する)	2015~2018年 (既に超過している)
		1	0	0	0	1	0	1	0
	②立地環境の疎外要素	-	-	-	-	-	-	-	-
		1	1	1	1	1	1	1	1
③耐震性	耐震性あり	耐震診断未実施のため評価不可	耐震性あり	耐震診断未実施のため評価不可	耐震診断未実施のため評価不可	耐震性あり	耐震性あり	耐震診断未実施のため評価不可	
	1	0	1	0	0	1	1	0	
評価		3点	1点	2点	1点	2点	2点	3点	1点

種別		特公賃			市設・市有				
団地名		黒川	東牧	前山台 1~15号棟	二葉町	若松町	長橋	つつじが丘	黒川下町
評価項目	①耐用年限	2026~2027年 (計画期間内に超過する)	2025年(計画期間内に超過する)	2027~2029年 (計画期間内に超過する)	1994~1996年 (既に超過している)	1997~1998年 (既に超過している)	2019年 (既に超過している)	2019年 (既に超過している)	2026~2027年 (計画期間内に超過する)
		1	1	1	0	0	0	0	1
	②立地環境の疎外要素	-	-	-	-	-	一部、土石流特別警戒区域	一部、土石流警戒区域	-
		1	1	1	1	1	0	0	1
③耐震性	耐震性あり	耐震性あり	耐震性あり	耐震性あり	耐震診断未実施のため評価不可	耐震診断未実施のため評価不可	耐震性あり	耐震性あり	耐震性あり
	1	1	1	1	0	0	1	1	1
評価		3点	3点	3点	1点	1点	1点	1点	3点

■将来的な活用にあたる優先順位

判定項目	判定基準 (評価点)	対象団地	
活用の優先順位が 高い団地	3点	市営	黒川 1～6、40～53、60～64号棟 東牧 62～92号棟
		特公賃	黒川、東牧、前山台 1～15号棟
		市設・市有	黒川下町
活用の優先順位 が低い団地	2点	市営	黒川 54～59号棟 東牧 6～61号棟
活用の優先順位が 非常に低い団地	1点	市営	黒川 11～16、33～39号棟 東牧 1～5号棟、坪穴
		市設・市有	二葉町、若松町、長橋、つつじヶ丘

(イ) 将来的なストックの過不足量を踏まえた必要管理戸数の算定

公営住宅等の将来のストック量の推計結果を踏まえ、市が管理する団地の必要管理戸数を算出します。

■ 公営住宅等の将来の需給バランス

(P44 公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計より)

	需要 (著しい困窮年 収未満世帯数)	供給 (著しい困窮年収未満の世帯が入居可能なストック量)				需要と供給 の差
		市 (市営・市設・市有)	県	民間賃貸 住宅	合計	
R2(2020)	606 世帯	327 戸	54 戸	350 戸	731 戸	+ 125 戸
R12(2030)	539 世帯	301 戸	50 戸	322 戸	673 戸	+ 134 戸
R22(2040)	467 世帯	266 戸	44 戸	284 戸	594 戸	+ 127 戸

将来のストック量の推計 (P44) では、R12(2030)年、R22(2040)年の供給量は、世帯数の減少に伴い管理戸数も減少すると仮定し、R2(2020)年の管理戸数に世帯数と同様の減少率をかけて設定しているが、ここでは必要管理戸数の算定にあたり「**現状維持**」と仮定する

県営住宅は全て中層耐火であり、2063年まで耐用年数が超過しないことから、「**現状と同様の戸数を維持する**」と仮定する

民間賃貸住宅は、将来のストック量の推計 (P44) と同様に、「**世帯数の減少に伴い管理戸数も減少**」すると仮定する

■ 必要管理戸数の算定

	需要 (困窮世帯数)	供給 (著しい困窮年収未満の世帯が入居可能なストック量)				需要と供給 の差
		市 (市営・市設・市有)	県	民間賃貸 住宅	合計	
現状 R2(2020)年度	606 世帯	327 戸	54 戸	350 戸	731 戸	+ 125 戸
目標年次 R12(2030)年度	539 世帯	327 戸	54 戸	322 戸	703 戸	+ 164 戸
中期の見通し R22(2040)年度	467 世帯	327 戸	54 戸	285 戸	666 戸	+ 199 戸

■ 管理戸数に関する考察

- ・推計によると、困窮世帯数は減少していくことが予想され、公営住宅等の需給バランスは、**供給が需要を上回っている状態が将来的にも続く**と予想されます。
- ・公営住宅は既に耐用年数を超過している住棟もあり、これらすべてに対し改修や補修をしながら現在の供給量を維持していくことは、**維持管理コストが膨大化**していくことが考えられます。
- ・今後は**将来的に確保していく住棟に絞って、計画的に改善や維持管理**を行っていく必要があります。

■目標管理戸数の設定

- ・上記の考察結果を踏まえ、公営住宅等の将来の需給バランスに基づき、以下の点を考慮したうえで目標年次（令和12(2030)年度）における必要管理戸数を算定します。
- ・目標年次（令和12(2030)年度）における「著しい困窮年収未満世帯（539世帯）」に対して不足しない戸数を確保することとします。
- ・公営住宅においては災害発生時の一時提供住宅として緊急的に必要となることが想定されるため、19戸は緊急対策用に確保するものとします。

<必要管理戸数>



- ・なお、特定公共賃貸住宅については、中堅所得者世帯を対象とした優良な賃貸住宅の役割を果たすために、今後も適切に供給していくことを目指し、現状維持とします。

(ウ) 将来的な管理方針の再判定

(ア) (イ) の結果を踏まえ、対象となる団地・住棟の管理方針を再判定します。

■再判定の考え方

- ・管理戸数は徐々に減らしていく必要があるものの、一方で、民間賃貸住宅との役割分担や人口減少、公営住宅の社会的ニーズの変化への対応を踏まえながら管理戸数の調整を図っていく必要があることから、**必要管理戸数を下回らない範囲で段階的に減らしていく**こととします。
- ・(ア)の結果より、「活用の優先順位が高い住宅」は「**当面管理する団地（建替を前提としない）**」とし、改善の必要の有無に応じて「**当面維持管理**」または「**改善し当面維持管理**」する団地と事業手法を仮設定します。
- ・「活用の優先順位が低い団地」および「活用の優先順位が非常に低い団地」は、原則として活用の優先順位が低いものから段階的に減らしていく必要があることから、「**用途廃止**」と事業手法を仮設定します。

■Bグループの将来的な管理方針

管理方針		対象団地	
	事業手法(仮設定)		
当面管理する団地 (建替を前提としない)	当面維持管理	市営	—
		特公賃	—
		市設・市有	—
	改善し当面維持管理	市営	黒川 1~6、40~53、60~64 号棟 東牧 62~92 号棟
		特公賃	黒川、東牧、前山台 1~15 号棟
		市設・市有	黒川下町
	用途廃止	市営	黒川 11~16、33~39、54~59 号棟 東牧 1~61 号棟、坪穴
		特公賃	—
		市設・市有	二葉町、若松町、長橋、つつじヶ丘

(3) 2次判定の結果（事業手法の仮設定）

2次判定-①【Aグループ】の判定結果と2次判定-②【Bグループ】の判定結果より、2次判定までの結果を整理します。

【判定結果と事業手法の仮設定】

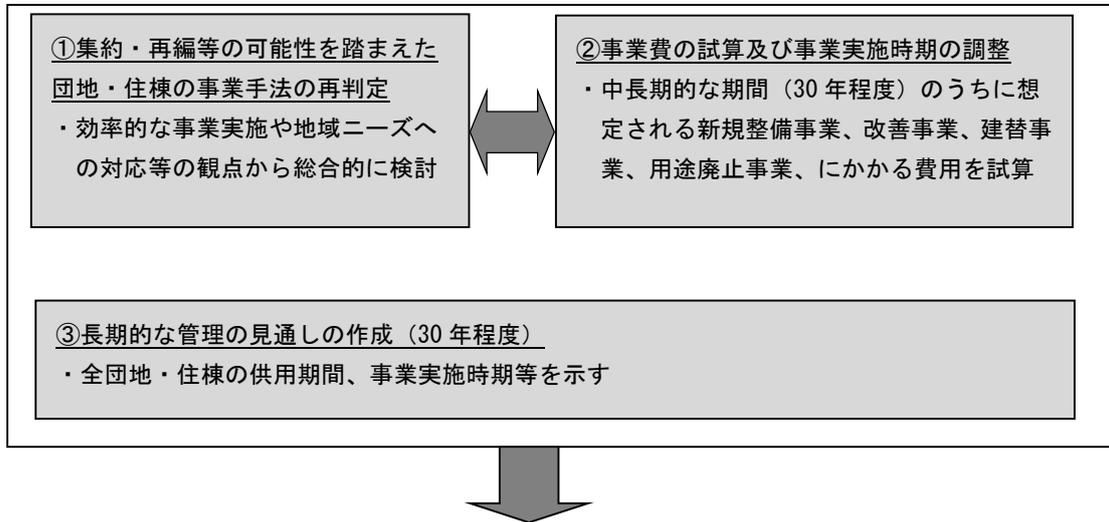
2次判定 管理方針		改善不要		改善が必要		優先的な対応が必要 (改善可能)		優先的な対応が必要 (改善不可能)
		維持管理		改善	建替	優先的な改善	優先的な建替	優先的な建替
継続管理する団地	市営	—		鳥坂	—	—	—	—
	特公賃	—		前山台 16～39号棟、 北東牧	—	—	—	—
	市設・市有	—		—	—	—	—	—
当面管理する団地（建替えを前提としない）		当面維持管理	用途廃止	改善し当面維持管理	用途廃止	優先的に改善し当面維持管理	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
	市営	—	—	黒川 1～6、 40～53、 60～64号棟 東牧 62～92号棟	黒川 11～16、 33～39、 54～59号棟 東牧 1～61号棟 坪穴	—	—	—
	特公賃	—	—	黒川、東牧、 前山台 1～15号棟	—	—	—	—
市設・市有	—	—	黒川下町	二葉町、若松町、 長橋、つつじヶ丘	—	—	—	

3-5-3 3次判定（団地単位の総合的検討）

**（1）事業手法の選定基準**

- ・ 3次判定では、効率的な事業実施や地域ニーズへの対応等の観点から、事業手法の見直しを行います。

■ 3次判定の概念図



- ・ 第4～7章の各実施方針を踏まえて、団地別の最終的な事業手法を決定します（第8章）。

**（2）事業手法の選定**

3次判定-①集約・再生等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定

- ・ 2次判定までの判定過程と結果を踏まえた上で、以下の観点から総合的な検討を行います。

- （ア）団地単位での効率的な活用に関する検討
- （イ）集約・再編等の可能性に関する検討
- （ウ）地域ニーズへの対応等の総合的な検討

（ア）団地単位での効率的活用に関する検討

- ・ 事業手法の判定結果が住棟ごとに異なる団地において、より効率的な事業実施が可能となる場合は、判定の見直しを検討します。



2次判定において、同じ団地内で事業手法の仮設定が異なる以下の団地について、判定の見直しを検討します。

- ・ (市営)黒川、東牧
- ・ (特公賃)前山台

対象 団地 検討課程	検討対象団地					
	(市営)黒川		(市営)東牧		(特公賃)前山台	
2次判定の判定結果による事業手法の仮設定	改善し当面維持管理	1～6、40～53、60～64号棟	改善し当面維持管理	62～92号棟	改善	16～39号棟
	用途廃止	11～16、33～39、54～59号棟	用途廃止	1～61号棟	改善し当面維持管理	1～15号棟
判定の見直し検討	<ul style="list-style-type: none"> <li>・耐用年限が既に超過している住棟を「用途廃止」としています。</li> <li>・「改善し当面維持管理」と仮設定した住棟のうち、40～53号棟は、特に老朽化が進行しており雨漏りが見られること、また住棟形式が長屋型であり現在の生活様式においては優先的に維持管理していくものではないと考えられることから、判定を見直し、「用途廃止」と再設定します。</li> <li>・その他の住棟については、2次判定の仮設定のままとします。</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>・耐用年限が既に超過している、又は耐震診断が未実施の住棟を「用途廃止」としています。</li> <li>・「用途廃止」と仮設定した住棟のうち、50～61号棟は、耐用年限が既に超過しているものの老朽化は比較的進行していないことや、長屋型ではないため災害発生時等の緊急対応用に確保する住宅として適していることから、判定を見直し、「改善し当面維持管理」と再設定します。</li> <li>・その他の住棟については、2次判定の仮設定のままとします。</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>・耐用年限が計画期間内に超過しない住棟と超過する住棟で区分しています。</li> <li>・全ての住棟を維持管理していく上で、新しいものを優先的に維持管理していく方向性としているため、2次判定の仮設定のままとします。</li> </ul>	
判定の見直し結果	改善し当面維持管理	1～6、60～64号棟	改善し当面維持管理	50～92号棟	改善	16～39号棟
	用途廃止	11～16、33～59号棟	用途廃止	1～49号棟	改善し当面維持管理	1～15号棟

(イ) 集約・再編等の可能性に関する検討

- ・一定の地域において建替と判定された複数の団地が存在する場合等は、地域の実情を踏まえて集約・再編等の可能性を検討します。



該当なし

(ウ) 地域ニーズへの対応等の総合的な検討

- ・地域ニーズに応じた施設導入、地域におけるソーシャルミックスの実現等のために、次のような視点(例)から総合的な検討を行い、事業内容や実施時期等を設定します。

**【例1】まちづくりの視点**

- ・建替事業を行う場合、地域ニーズに応じた医療・福祉施設や生活支援施設等の導入を検討する。

**【例2】地域単位の視点・他の事業主体等との連携の視点**

- ・他の公的賃貸住宅(県営住宅等)との敷地交換等による効率的な事業実施や地域におけるソーシャルミックス等を検討する。
- ・民間事業者等の活用を検討する。



**■公営住宅の入居希望に対する対応**

・公営住宅においては、少子高齢化や世帯の小規模化を背景に、単身者の入居希望の割合が高くなってきており、今後も増加していくことが予測されます。既存の住宅は、単身世帯には広いということや、耐用年数の超過、老朽化による維持管理コストの増大が課題となっています。そのため、用途廃止を進めると同時に、民間事業者を活用した住宅の借り上げ又は家賃補助による、単身世帯に対応したコンパクトな住棟の提供について検討していくこととします。

**■特定公共賃貸住宅の今後の方針**

・特定公共賃貸住宅については、現状で長期の入居者が多く存在しており、建物の居住環境の一定の質が確保されていることや、地域コミュニティを形成する立地環境であることから、耐用年数を超過した住宅については、中堅所得者世帯の定住促進のための既存の入居者や希望者に向けた払い下げも考えられます。その方法については、まちづくりの観点での活用や公民連携による公共の福祉に資する利用等も視野に入れながら検討していくこととします。

### 3次判定-②事業費の試算及び事業実施時期の調整

- ・長期的な期間（30年程度）における事業費の試算及び事業実施時期の調整を行います。

■事業費の試算にあたり、事業内容および事業単価を以下のように設定します。

<ul style="list-style-type: none"> <li>・試算する事業は、以下の事業とする。</li> </ul> <p><b>【長寿命化型改善事業】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・外壁改修</li> <li>・屋上防水（屋根葺き替えも含む）改修</li> <li>・給水管、排水管更新</li> </ul> <p><b>【住戸内改善事業】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・3点給湯設備工事</li> </ul> <p><b>【福祉対応事業】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・エレベーター設置</li> <li>・住戸入口スロープ設置</li> <li>・住戸内段差解消</li> <li>・住戸内（浴室・トイレ）の手すり設置</li> </ul> <p>※事業費は、設計費を含まない。</p>
---

**【長寿命化型改善事業の戸当たり単価】** p.57に記載の単価を用いる。

#### 【住戸内改善事業の戸当たり単価】

3点給湯設備工事			
既設浴室・手洗い・キッチン・配管撤去	1式	100千円	約100,000円/式
給湯配管・ガス湯沸し（20号）設置	1式	300千円	約300,000円/式
キッチン設置（給水機器・レンジフード含む）	1箇所	250千円	約250,000円/箇所
手洗い	1箇所	50千円	約50,000円/箇所
小計		700千円	
諸経費（合計の30%）		210千円	
戸当たり単価		<b>910千円/戸</b>	（万円単位で切り上げ）

【福祉対応事業の戸当たり単価】

<b>エレベーター設置</b>			
増設工事費（諸経費含む）	1式	74,800千円	約74,800,000円/式
小計	1箇所	74,800千円	(万円単位で切り上げ)
戸当たり単価	18戸	<b>4,160千円/戸</b>	
<b>スロープ設置</b>			
スロープ設置	1箇所	300千円	約300,000円/箇所
諸経費（合計の30%）		90千円	
工事費	1式	150千円	約150,000円/箇所
合計	1箇所	<b>540千円</b>	(万円単位で切り上げ)
<b>段差解消</b>			
床下地（給排水管更新時に撤去、耐水合板二重張りに更新）	12.55㎡	125千円	約10,000円/㎡
床複合フローリング張り（廊下、台所兼食事室）	10.07㎡	101千円	約10,000円/㎡
床ビニールシート張り（トイレ、洗面脱衣所）	2.48㎡	6千円	約2,500円/㎡
床取合部補修費（補修・巾木）	12.55㎡	19千円	約1,500円/㎡
小計		251千円	
諸経費（合計の30%）		75千円	
戸当たり単価		<b>330千円/戸</b>	(万円単位で切り上げ)
<b>手すり設置工事</b>			
浴室、トイレの2箇所の手すり設置（下地補強含む）	1式	150千円	約150,000円/式
諸経費（合計の30%）		45千円	
工事費		195千円	約195,000円/戸
戸当たり単価		<b>390千円/戸</b>	(万円単位で切り上げ)

※1) エレベーターは、団地全体での工事費となるため、対象となる鳥坂の住棟が18戸のため、18戸で割って戸当たり単価を算出している。

■事業実施時期の調整の基本的な考え方

- ・建設年順、住棟ごとに事業を実施する。
- ・長期的な期間（30年程度）における事業費を試算した結果、ある年度に事業費が集中するなど事業の実施が困難だと判断される場合は、年次計画において事業の実施時期を調整し、事業費の平準化を行う（③長期的な管理の見通しにおいては事業費の平準化は行わない）。

### 3次判定-③長期的な管理の見通しの作成（30年程度）

- ・②で示す事業費及び事業実施時期の基本的な考え方をもとに、長期的な管理の見通しを作成します。

#### ■長期的な管理の見通しの作成方法

- ・長期的な管理の見通しは「国指針」において公開されている『長期的な管理の見通しプログラム』を用いて作成する。
- ・プログラム上、実際には複数回に分けて実施する事業であっても、1～2回に集約して行うものとして事業費用を計上する。
- ・「長寿命化型改善事業」は、改善ごとに実施する。
- ・「住戸内改善事業」は、実施期間を築後10年以上かつ除却10年以前とし、住棟ごとに1回のみ実施する。
- ・「福祉対応事業」は、早期実施とし、住棟ごとに1回のみ実施する。
- ・中層耐火の長寿命化型改善事業の実施時期は、主な修繕周期を踏まえ、改善（1回目）は築後25年目、改善（2回目）は築後50年目を基本とする。

【長期的な管理の見通しの設定表】

事業手法の設定	対象住棟	事業手法等		実施時期(築年数)			費用(千円/戸)				
		今後の活用計画(住棟類型)		改善 (1回目)	改善 (2回目)	除却等	建設費	改善費 (1回目)	改善費 (2回目)	除却費	
		現ストック類型	コード								
改善	長寿命化+福祉対応(EVあり)	【市営】鳥坂(1~4号棟)	【中耐】長寿命化+福祉対応(EV,住戸内段差解消)	10	25	50	70	-	7,690	3,200	1,000
	長寿命化+福祉対応(EVなし)	【市営】鳥坂(5~8号棟)	【中耐】長寿命化+福祉対応(EVなし)	9	25	50	70	-	3,200	3,200	1,000
	長寿命化+福祉対応+住戸内改善	【特公賃】前山台(16~39号棟)	【木造】長寿命化+福祉対応(住戸内段差解消)+住戸内改善(3点給湯)	7	15	-	30	-	4,440	-	400
	長寿命化+福祉対応	【特公賃】北東牧	【木造】長寿命化+福祉対応(住棟入口スロープ)	11	15	-	30	-	3,740	-	400
改善し当面維持管理	福祉対応+住戸内改善	【市営】黒川(1~6号棟)	【簡耐】福祉対応(住戸内トイレ・浴室手すり、住戸内段差解消)+住戸内改善(3点給湯)	13	22	-	45	-	1,630	-	600
		【市営】黒川(60~64号棟)、東牧(50~92号棟)、【市設】黒川下町	【木造】福祉対応(住戸内トイレ・浴室手すり、住戸内段差解消)+住戸内改善(3点給湯)	14	15	-	30	-	1,630	-	400
		【特公賃】黒川、東牧、前山台(1~15号棟)	【木造】福祉対応(住戸内段差解消)+住戸内改善(3点給湯)	15	15	-	30	-	1,240	-	400
用途廃止	用途廃止	【市営】黒川(11~16、33~53)、東牧(1~49号)、坪穴	【簡耐】除却	17	-	-	45	-	-	-	600
		黒川(54~59号)、二葉町、若松町、長橋、つつじヶ丘	【木造】除却	18	-	-	30	-	-	-	400







【市設・市有住宅】

種別	団地名	棟 (号棟)	諸元			管理開始		今後の活用 計画(住棟 類型)	実施年度別事業費																																								
			戸数	構造	階数	建設 年度	竣工 年度		現ストック 類型	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050					
市設・市有住宅	二葉町	1(1)	1	木造	1	1966	1966	18																																									
		2(3~4)	2	木造	1	1966	1966	18																																									
		3(5~6)	2	木造	1	1964	1964	18																																									
		4(7~8)	2	木造	1	1966	1966	18																																									
	若松町	1(2)	1	木造	1	1967	1967	18																																									
		2(3)	1	木造	1	1967	1967	18																																									
		3(4)	1	木造	1	1967	1967	18																																									
		4(5)	1	木造	1	1968	1968	18																																									
	長橋	1(1~2)	2	木造	2	1989	1989	18					4,778																																				
		2(3~4)	2	木造	2	1989	1989	18					4,778																																				
		3(5~6)	2	木造	1	1989	1989	18					4,778																																				
		4(7~8)	2	木造	2	1989	1989	18					4,778																																				
		5(9~10)	2	木造	1	1989	1989	18					4,778																																				
		6(11~12)	2	木造	1	1989	1989	18					4,778																																				
		7(13~14)	2	木造	1	1989	1989	18					4,778																																				
		8(15~16)	2	木造	1	1989	1989	18					4,778																																				
		9(17~18)	2	木造	1	1989	1989	18					4,778																																				
		10(19~20)	2	木造	1	1989	1989	18					4,778																																				
	つつじが丘	1(1~2)	2	木造	1	1989	1989	18					4,778																																				
		2(3~4)	2	木造	2	1989	1989	18					4,778																																				
		3(5~6)	2	木造	1	1989	1989	18					4,778																																				
		4(7~8)	2	木造	2	1989	1989	18					4,778																																				
		5(9~10)	2	木造	2	1989	1989	18					4,778																																				
		10(21~22)	2	木造	2	1989	1989	18					4,778																																				
		11(23)	1	木造	1	1989	1989	18					2,389																																				
		12(24~25)	2	木造	1	1989	1989	18					4,778																																				
	黒川下町	1	1	木造	1	1996	1996	14																																									
		2	1	木造	1	1997	1997	14																																									
計								0	0	0	0	0	0	0	0	400	400	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			

＜用途廃止を位置づけた住棟＞  
既に耐用年限を超えているため、老朽化が著しいものから、順次対応が必要です。

＜当面維持管理を位置付けた住棟＞  
計画期間内に耐用年限を超えるため、状況に応じた延命化を行いながら適切に管理していく必要があります。

## 3次判定-④計画期間における事業手法の決定

- ・長期的な管理の見通しに基づき、計画期間内に実施を予定する事業を決定します。このうち改善を実施する住棟においては、「個別改善」か「全面的改善」かを決定します。原則として改善項目が多岐にわたるため一括して改善を行った方が効率的であると判断される場合には「全面的改善」を選択しますが、本計画で対象となる住棟の改善項目は、それに該当しないと判断されるため、計画期間内における改善事業は「個別改善」とします。

## ■計画期間における事業手法決定の考え方

## &lt;2次判定で「改善」と仮設定された住棟&gt;

**【市営】鳥坂団地 【特公賃】前山台団地 16～39号棟、北東牧団地**

- ・将来にわたって維持管理していく住宅として、長寿命化を図るとともに、必要に応じて居住性改善や福祉対応を行い、今後も適切に管理を行っていく必要があります。事業手法を「個別改善（長寿命化型、福祉対応型、居住性向上型）」とし、実施の目安の時期や劣化状況等により実施する項目や時期を検討し、計画的な実施が必要です。エレベーター設置については、設置費が多額となるため、使用期間や必要性、費用対効果等から設置の是非について検討が必要です。

## &lt;2次判定、及び3次判定-①集約・再生等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定で（ア）団地単位での効率的活用に関する検討の結果、「改善し当面維持管理」と仮設定された住棟&gt;

**【市営】黒川団地 1～6・60～64号棟、東牧団地 50～92号棟  
【特公賃】黒川団地、東牧団地、前山台団地 1～15号棟  
【市設・市有】黒川下町団地**

- ・当面維持管理していく住宅として、事業手法を「個別改善（福祉対応型、居住性向上型）」とし、長寿命化型改善はせず、必要な住戸においては福祉対応や居住性改善を行いながら適切に維持管理していくこととします。

## &lt;2次判定及び3次判定-①集約・再生等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定で（ア）団地単位での効率的活用に関する検討の結果、「用途廃止」と仮設定された住棟&gt;

**【市営】黒川団地 11～16・33～59号棟、東牧団地 1～49号棟、坪穴団地  
【市設・市有】二葉町団地、若松町団地、長橋住宅、つつじヶ丘住宅**

- ・困窮世帯が不足しない戸数を確保しつつ戸数を減らしていくために、優先順位の低いこれらの住宅について事業手法を「用途廃止」とし、用途廃止に向けた対応を図っていくこととします。

■事業手法の決定

事業手法		対象団地	
(改善事業類型)			
維持管理	市営	—	
	特公賃	—	
	市設・市有	—	
個別改善	(長寿命化型、福祉対応型、居住性向上型)	市営	鳥坂
		特公賃	前山台 16～39 号棟、北東牧
		市設・市有	—
	(福祉対応型、居住性向上型)	市営	黒川 1～6・60～64 号棟、東牧 50～92 号棟
		特公賃	黒川団地、東牧団地、前山台団地 1～15 号棟
		市設・市有	黒川下町
用途廃止	市営	黒川 11～16・33～59 号棟、東牧 1～49 号棟、坪穴	
	特公賃	—	
	市設・市有	二葉町、若松町、長橋、つつじヶ丘	

(3) 3次判定の結果(事業手法の決定)

3次判定までの検討結果により、計画期間における事業手法を決定します。具体的な事業メニューについては、第4章～第7章の各事業の実施方針を踏まえて決定します。

■事業手法一覧表  
(市営住宅-1)

	No	住宅名	棟番号	建設年度		構造種別	現時点(2020年時点)での耐用年数経過状況		計画期間内(2030年時点)の耐用年数の経過状況		戸数		1次判定	2次判定	3次判定	
				年号	西暦		経過年数	耐用年数経過	経過年数	耐用年数経過	棟	団地				
市営住宅	1	鳥坂	1	H9	1997	中層耐火	23年	-	33年	-	18戸	126戸	改善又は建替	改善	個別改善	
			2	H11	1999	中層耐火	21年	-	31年	-	18戸		改善又は建替	改善	個別改善	
			3	H12	2000	中層耐火	20年	-	30年	-	18戸		改善又は建替	改善	個別改善	
			4	H13	2001	中層耐火	19年	-	29年	-	12戸		改善又は建替	改善	個別改善	
			5	H15	2003	中層耐火	17年	-	27年	-	18戸		改善又は建替	改善	個別改善	
			6	H16	2004	中層耐火	16年	-	26年	-	12戸		改善又は建替	改善	個別改善	
			7	H17	2005	中層耐火	15年	-	25年	-	12戸		改善又は建替	改善	個別改善	
			8	H23	2011	中層耐火	9年	-	19年	-	18戸		改善又は建替	改善	個別改善	
	市営住宅	2	黒川	1(1~3)	S56	1981	簡易耐火	39年	-	49年	●	3戸	44戸	判断を留保	改善(当面維持管理)	個別改善
				2(4~6)	S56	1981	簡易耐火	39年	-	49年	●	3戸		判断を留保	改善(当面維持管理)	個別改善
				3(11~13)	S44	1969	簡易耐火	51年	●	61年	●	3戸		判断を留保	用途廃止	用途廃止
				4(14~16)	S45	1970	簡易耐火	50年	●	60年	●	3戸		判断を留保	用途廃止	用途廃止
				5(33~36)	S48	1973	簡易耐火	47年	●	57年	●	4戸		判断を留保	用途廃止	用途廃止
				6(37~39)	S48	1973	簡易耐火	47年	●	57年	●	3戸		判断を留保	用途廃止	用途廃止
				7(40~43)	S57	1982	簡易耐火	38年	-	48年	●	4戸		判断を留保	改善(当面維持管理)	用途廃止
				8(44~46)	S57	1982	簡易耐火	38年	-	48年	●	3戸		判断を留保	改善(当面維持管理)	用途廃止
				9(47~50)	S58	1983	簡易耐火	37年	-	47年	●	4戸		判断を留保	改善(当面維持管理)	用途廃止
				10(51~53)	S58	1983	簡易耐火	37年	-	47年	●	3戸		判断を留保	改善(当面維持管理)	用途廃止
				11(54)	S59	1984	木造	36年	●	46年	●	1戸		判断を留保	用途廃止	用途廃止
				12(55)	S59	1984	木造	36年	●	46年	●	1戸		判断を留保	用途廃止	用途廃止
				13(56)	S59	1984	木造	36年	●	46年	●	1戸		判断を留保	用途廃止	用途廃止
14(57)				S60	1985	木造	35年	●	45年	●	1戸	判断を留保		用途廃止	用途廃止	
15(58)				S60	1985	木造	35年	●	45年	●	1戸	判断を留保		用途廃止	用途廃止	
16(59)				S60	1985	木造	35年	●	45年	●	1戸	判断を留保		用途廃止	用途廃止	
17(60)				H6	1994	木造	26年	-	36年	●	1戸	判断を留保		改善(当面維持管理)	個別改善	
18(61)				H6	1994	木造	26年	-	36年	●	1戸	判断を留保		改善(当面維持管理)	個別改善	
19(62)				H6	1994	木造	26年	-	36年	●	1戸	判断を留保		改善(当面維持管理)	個別改善	
20(63)				H6	1994	木造	26年	-	36年	●	1戸	判断を留保		改善(当面維持管理)	個別改善	
21(64)	H6	1994	木造	26年	-	36年	●	1戸	判断を留保	改善(当面維持管理)	個別改善					
市営住宅	3	東牧	1(1~5)	S49	1974	簡易耐火	46年	●	56年	●	5戸	92戸	判断を留保	用途廃止	用途廃止	
			2(6~10)	S50	1975	簡易耐火	45年	-	55年	●	5戸		判断を留保	用途廃止	用途廃止	
			3(11~13)	S51	1976	簡易耐火	44年	-	54年	●	3戸		判断を留保	用途廃止	用途廃止	
			4(14~16)	S51	1976	簡易耐火	44年	-	54年	●	3戸		判断を留保	用途廃止	用途廃止	
			5(17~21)	S52	1977	簡易耐火	43年	-	53年	●	5戸		判断を留保	用途廃止	用途廃止	
			6(22~27)	S52	1977	簡易耐火	43年	-	53年	●	6戸		判断を留保	用途廃止	用途廃止	
			7(28~34)	S53	1978	簡易耐火	42年	-	52年	●	7戸		判断を留保	用途廃止	用途廃止	
			8(35~37)	S54	1979	簡易耐火	41年	-	51年	●	3戸		判断を留保	用途廃止	用途廃止	
			9(38~42)	S54	1979	簡易耐火	41年	-	51年	●	5戸		判断を留保	用途廃止	用途廃止	
			10(43~46)	S55	1980	簡易耐火	40年	-	50年	●	4戸		判断を留保	用途廃止	用途廃止	
			11(47~49)	S55	1980	簡易耐火	40年	-	50年	●	3戸		判断を留保	用途廃止	用途廃止	
			12(50)	S62	1987	木造	33年	●	43年	●	1戸		判断を留保	用途廃止	個別改善	
			13(51)	S62	1987	木造	33年	●	43年	●	1戸		判断を留保	用途廃止	個別改善	
			14(52)	S62	1987	木造	33年	●	43年	●	1戸		判断を留保	用途廃止	個別改善	
			15(53)	S62	1987	木造	33年	●	43年	●	1戸		判断を留保	用途廃止	個別改善	
			16(54)	S63	1988	木造	32年	●	42年	●	1戸		判断を留保	用途廃止	個別改善	
			17(55)	S63	1988	木造	32年	●	42年	●	1戸		判断を留保	用途廃止	個別改善	
			18(56)	S63	1988	木造	32年	●	42年	●	1戸		判断を留保	用途廃止	個別改善	
			19(57)	S63	1988	木造	32年	●	42年	●	1戸		判断を留保	用途廃止	個別改善	
			20(58)	H1	1989	木造	31年	●	41年	●	1戸		判断を留保	用途廃止	個別改善	
			21(59)	H1	1989	木造	31年	●	41年	●	1戸		判断を留保	用途廃止	個別改善	
			22(60)	H1	1989	木造	31年	●	41年	●	1戸		判断を留保	用途廃止	個別改善	
			23(61)	H1	1989	木造	31年	●	41年	●	1戸		判断を留保	用途廃止	個別改善	

第3章 長寿命化を図るべき公営住宅等の検討

(市営住宅-2)

	No	住宅名	棟番号	建設年度		構造種別	現時点(2020年時点)での耐用年数経過状況		計画期間内(2030年時点)の耐用年数の経過状況		戸数		1次判定	2次判定	3次判定
				年号	西暦		経過年数	耐用年数経過	経過年数	耐用年数経過	棟	団地			
市営住宅	3	東牧	24(62)	H2	1990	木造	30年	—	40年	●	1戸	判断を留保	改善(当面維持管理)	個別改善	
			25(63)	H2	1990	木造	30年	—	40年	●	1戸	判断を留保	改善(当面維持管理)	個別改善	
			26(64)	H2	1990	木造	30年	—	40年	●	1戸	判断を留保	改善(当面維持管理)	個別改善	
			27(65)	H3	1991	木造	29年	—	39年	●	1戸	判断を留保	改善(当面維持管理)	個別改善	
			28(66)	H3	1991	木造	29年	—	39年	●	1戸	判断を留保	改善(当面維持管理)	個別改善	
			29(67)	H3	1991	木造	29年	—	39年	●	1戸	判断を留保	改善(当面維持管理)	個別改善	
			30(68)	H3	1991	木造	29年	—	39年	●	1戸	判断を留保	改善(当面維持管理)	個別改善	
			31(69)	H3	1991	木造	29年	—	39年	●	1戸	判断を留保	改善(当面維持管理)	個別改善	
			32(70)	H3	1991	木造	29年	—	39年	●	1戸	判断を留保	改善(当面維持管理)	個別改善	
			33(71)	H3	1991	木造	29年	—	39年	●	1戸	判断を留保	改善(当面維持管理)	個別改善	
			34(72)	H3	1991	木造	29年	—	39年	●	1戸	判断を留保	改善(当面維持管理)	個別改善	
			35(73)	H4	1992	木造	28年	—	38年	●	1戸	判断を留保	改善(当面維持管理)	個別改善	
			36(74)	H4	1992	木造	28年	—	38年	●	1戸	判断を留保	改善(当面維持管理)	個別改善	
			37(75)	H4	1992	木造	28年	—	38年	●	1戸	判断を留保	改善(当面維持管理)	個別改善	
			38(76)	H4	1992	木造	28年	—	38年	●	1戸	判断を留保	改善(当面維持管理)	個別改善	
			39(77)	H4	1992	木造	28年	—	38年	●	1戸	判断を留保	改善(当面維持管理)	個別改善	
			40(78)	H4	1992	木造	28年	—	38年	●	1戸	判断を留保	改善(当面維持管理)	個別改善	
			41(79)	H4	1992	木造	28年	—	38年	●	1戸	判断を留保	改善(当面維持管理)	個別改善	
			42(80)	H4	1992	木造	28年	—	38年	●	1戸	判断を留保	改善(当面維持管理)	個別改善	
			43(81)	H4	1992	木造	28年	—	38年	●	1戸	判断を留保	改善(当面維持管理)	個別改善	
			44(82)	H4	1992	木造	28年	—	38年	●	1戸	判断を留保	改善(当面維持管理)	個別改善	
			45(83)	H5	1993	木造	27年	—	37年	●	1戸	判断を留保	改善(当面維持管理)	個別改善	
			46(84)	H5	1993	木造	27年	—	37年	●	1戸	判断を留保	改善(当面維持管理)	個別改善	
			47(85)	H5	1993	木造	27年	—	37年	●	1戸	判断を留保	改善(当面維持管理)	個別改善	
			48(86)	H5	1993	木造	27年	—	37年	●	1戸	判断を留保	改善(当面維持管理)	個別改善	
			49(87)	H5	1993	木造	27年	—	37年	●	1戸	判断を留保	改善(当面維持管理)	個別改善	
			50(88)	H5	1993	木造	27年	—	37年	●	1戸	判断を留保	改善(当面維持管理)	個別改善	
	51(89)	H5	1993	木造	27年	—	37年	●	1戸	判断を留保	改善(当面維持管理)	個別改善			
	52(90)	H5	1993	木造	27年	—	37年	●	1戸	判断を留保	改善(当面維持管理)	個別改善			
	53(91)	H5	1993	木造	27年	—	37年	●	1戸	判断を留保	改善(当面維持管理)	個別改善			
54(92)	H5	1993	木造	27年	—	37年	●	1戸	判断を留保	改善(当面維持管理)	個別改善				
4	坪穴	1(1~3)	S45	1970	簡易耐火	50年	●	60年	●	3戸	判断を留保	用途廃止	用途廃止		
		2(4~7)	S48	1973	簡易耐火	47年	●	57年	●	4戸	判断を留保	用途廃止	用途廃止		

第3章 長寿命化を図るべき公営住宅等の検討

(特定公共賃貸住宅)

	No	住宅名	棟番号	建設年度		構造種別	現時点(2020年時点)での耐用年数経過状況		計画期間内(2030年時点)での耐用年数の経過状況		戸数		1次判定	2次判定	3次判定
				年号	西暦		経過年数	耐用年数経過	経過年数	耐用年数経過	棟	団地			
特定公共賃貸住宅	5	黒川	1(65)	H8	1996	木造	24年	—	34年	●	1戸	8戸	判断を留保	改善(当面維持管理)	個別改善
			2(66)	H8	1996	木造	24年	—	34年	●	1戸		判断を留保	改善(当面維持管理)	個別改善
			3(67)	H8	1996	木造	24年	—	34年	●	1戸		判断を留保	改善(当面維持管理)	個別改善
			4(68)	H8	1996	木造	24年	—	34年	●	1戸		判断を留保	改善(当面維持管理)	個別改善
			5(69)	H8	1996	木造	24年	—	34年	●	1戸		判断を留保	改善(当面維持管理)	個別改善
			6(70)	H9	1997	木造	23年	—	33年	●	1戸		判断を留保	改善(当面維持管理)	個別改善
			7(71)	H9	1997	木造	23年	—	33年	●	1戸		判断を留保	改善(当面維持管理)	個別改善
			8(72)	H9	1997	木造	23年	—	33年	●	1戸		判断を留保	改善(当面維持管理)	個別改善
	6	東牧	1(93)	H7	1995	木造	25年	—	35年	●	1戸	6戸	判断を留保	改善(当面維持管理)	個別改善
			2(94)	H7	1995	木造	25年	—	35年	●	1戸		判断を留保	改善(当面維持管理)	個別改善
			3(95)	H7	1995	木造	25年	—	35年	●	1戸		判断を留保	改善(当面維持管理)	個別改善
			4(96)	H7	1995	木造	25年	—	35年	●	1戸		判断を留保	改善(当面維持管理)	個別改善
			5(97)	H7	1995	木造	25年	—	35年	●	1戸		判断を留保	改善(当面維持管理)	個別改善
			6(98)	H7	1995	木造	25年	—	35年	●	1戸		判断を留保	改善(当面維持管理)	個別改善
	7	前山台	1	H9	1997	木造	23年	—	33年	●	1戸	39戸	判断を留保	改善(当面維持管理)	個別改善
			2	H9	1997	木造	23年	—	33年	●	1戸		判断を留保	改善(当面維持管理)	個別改善
			3	H9	1997	木造	23年	—	33年	●	1戸		判断を留保	改善(当面維持管理)	個別改善
			4	H9	1997	木造	23年	—	33年	●	1戸		判断を留保	改善(当面維持管理)	個別改善
			5	H9	1997	木造	23年	—	33年	●	1戸		判断を留保	改善(当面維持管理)	個別改善
			6	H9	1997	木造	23年	—	33年	●	1戸		判断を留保	改善(当面維持管理)	個別改善
			7	H9	1997	木造	23年	—	33年	●	1戸		判断を留保	改善(当面維持管理)	個別改善
			8	H10	1998	木造	22年	—	32年	●	1戸		判断を留保	改善(当面維持管理)	個別改善
			9	H10	1998	木造	22年	—	32年	●	1戸		判断を留保	改善(当面維持管理)	個別改善
			10	H10	1998	木造	22年	—	32年	●	1戸		判断を留保	改善(当面維持管理)	個別改善
			11	H10	1998	木造	22年	—	32年	●	1戸		判断を留保	改善(当面維持管理)	個別改善
			12	H10	1998	木造	22年	—	32年	●	1戸		判断を留保	改善(当面維持管理)	個別改善
			13	H11	1999	木造	21年	—	31年	●	1戸		判断を留保	改善(当面維持管理)	個別改善
			14	H11	1999	木造	21年	—	31年	●	1戸		判断を留保	改善(当面維持管理)	個別改善
			15	H11	1999	木造	21年	—	31年	●	1戸		判断を留保	改善(当面維持管理)	個別改善
			16	H12	2000	木造	20年	—	30年	—	1戸		改善又は建替	改善	個別改善
			17	H12	2000	木造	20年	—	30年	—	1戸		改善又は建替	改善	個別改善
			18	H12	2000	木造	20年	—	30年	—	1戸		改善又は建替	改善	個別改善
			19	H12	2000	木造	20年	—	30年	—	1戸		改善又は建替	改善	個別改善
			20	H12	2000	木造	20年	—	30年	—	1戸		改善又は建替	改善	個別改善
			21	H12	2000	木造	20年	—	30年	—	1戸		改善又は建替	改善	個別改善
			22	H12	2000	木造	20年	—	30年	—	1戸		改善又は建替	改善	個別改善
			23	H13	2001	木造	19年	—	29年	—	1戸		改善又は建替	改善	個別改善
			24	H13	2001	木造	19年	—	29年	—	1戸		改善又は建替	改善	個別改善
			25	H13	2001	木造	19年	—	29年	—	1戸		改善又は建替	改善	個別改善
			26	H13	2001	木造	19年	—	29年	—	1戸		改善又は建替	改善	個別改善
			27	H13	2001	木造	19年	—	29年	—	1戸		改善又は建替	改善	個別改善
			28	H14	2002	木造	18年	—	28年	—	1戸		改善又は建替	改善	個別改善
			29	H14	2002	木造	18年	—	28年	—	1戸		改善又は建替	改善	個別改善
			30	H14	2002	木造	18年	—	28年	—	1戸		改善又は建替	改善	個別改善
31			H14	2002	木造	18年	—	28年	—	1戸	改善又は建替		改善	個別改善	
32			H15	2003	木造	17年	—	27年	—	1戸	改善又は建替		改善	個別改善	
33			H15	2003	木造	17年	—	27年	—	1戸	改善又は建替		改善	個別改善	
34			H15	2003	木造	17年	—	27年	—	1戸	改善又は建替		改善	個別改善	
35			H15	2003	木造	17年	—	27年	—	1戸	改善又は建替		改善	個別改善	
36			H17	2005	木造	15年	—	25年	—	1戸	改善又は建替		改善	個別改善	
37			H17	2005	木造	15年	—	25年	—	1戸	改善又は建替		改善	個別改善	
38			H17	2005	木造	15年	—	25年	—	1戸	改善又は建替		改善	個別改善	
39			H17	2005	木造	15年	—	25年	—	1戸	改善又は建替		改善	個別改善	
8	北東牧	1	H18	2006	木造	14年	—	24年	—	1戸	11戸	改善又は建替	改善	個別改善	
		2	H18	2006	木造	14年	—	24年	—	1戸		改善又は建替	改善	個別改善	
		3	H18	2006	木造	14年	—	24年	—	1戸		改善又は建替	改善	個別改善	
		4	H18	2006	木造	14年	—	24年	—	1戸		改善又は建替	改善	個別改善	
		5	H19	2007	木造	13年	—	23年	—	1戸		改善又は建替	改善	個別改善	
		6	H19	2007	木造	13年	—	23年	—	1戸		改善又は建替	改善	個別改善	
		7	H19	2007	木造	13年	—	23年	—	1戸		改善又は建替	改善	個別改善	
		8	H19	2007	木造	13年	—	23年	—	1戸		改善又は建替	改善	個別改善	
		9	H20	2008	木造	12年	—	22年	—	1戸		改善又は建替	改善	個別改善	
		10	H20	2008	木造	12年	—	22年	—	1戸		改善又は建替	改善	個別改善	
		11	H20	2008	木造	12年	—	22年	—	1戸		改善又は建替	改善	個別改善	

(市設・市有住宅)

	No	住宅名	棟番号	建設年度		構造種別	現時点(2020年時点)での耐用年数経過状況		計画期間内(2030年時点)の耐用年数の経過状況		戸数		1次判定	2次判定	3次判定
				年号	西暦		経過年数	耐用年数経過	経過年数	耐用年数経過	棟	団地			
市設・市有住宅	9	二葉町	1(1)	S41	1966	木造	54年	●	64年	●	1戸	7戸	判断を留保	用途廃止	用途廃止
			2(3~4)	S41	1966	木造	54年	●	64年	●	2戸		判断を留保	用途廃止	用途廃止
			3(5~6)	S39	1964	木造	56年	●	66年	●	2戸		判断を留保	用途廃止	用途廃止
			4(7~8)	S41	1966	木造	54年	●	64年	●	2戸		判断を留保	用途廃止	用途廃止
	10	若松町	1(2)	S42	1967	木造	53年	●	63年	●	1戸	4戸	判断を留保	用途廃止	用途廃止
			2(3)	S42	1967	木造	53年	●	63年	●	1戸		判断を留保	用途廃止	用途廃止
			3(4)	S42	1967	木造	53年	●	63年	●	1戸		判断を留保	用途廃止	用途廃止
			4(5)	S43	1968	木造	52年	●	62年	●	1戸		判断を留保	用途廃止	用途廃止
	11	長橋	1(1~2)	H1	1989	木造	31年	●	41年	●	2戸	20戸	判断を留保	用途廃止	用途廃止
			2(3~4)	H1	1989	木造	31年	●	41年	●	2戸		判断を留保	用途廃止	用途廃止
			3(5~6)	H1	1989	木造	31年	●	41年	●	2戸		判断を留保	用途廃止	用途廃止
			4(7~8)	H1	1989	木造	31年	●	41年	●	2戸		判断を留保	用途廃止	用途廃止
			5(9~10)	H1	1989	木造	31年	●	41年	●	2戸		判断を留保	用途廃止	用途廃止
			6(11~12)	H1	1989	木造	31年	●	41年	●	2戸		判断を留保	用途廃止	用途廃止
			7(13~14)	H1	1989	木造	31年	●	41年	●	2戸		判断を留保	用途廃止	用途廃止
			8(15~16)	H1	1989	木造	31年	●	41年	●	2戸		判断を留保	用途廃止	用途廃止
			9(17~18)	H1	1989	木造	31年	●	41年	●	2戸		判断を留保	用途廃止	用途廃止
			10(19~20)	H1	1989	木造	31年	●	41年	●	2戸		判断を留保	用途廃止	用途廃止
	12	つつじが丘	1(1~2)	H1	1989	木造	31年	●	41年	●	2戸	25戸	判断を留保	用途廃止	用途廃止
			2(3~4)	H1	1989	木造	31年	●	41年	●	2戸		判断を留保	用途廃止	用途廃止
			3(5~6)	H1	1989	木造	31年	●	41年	●	2戸		判断を留保	用途廃止	用途廃止
			4(7~8)	H1	1989	木造	31年	●	41年	●	2戸		判断を留保	用途廃止	用途廃止
			5(9~10)	H1	1989	木造	31年	●	41年	●	2戸		判断を留保	用途廃止	用途廃止
			6(11~12)	H1	1989	木造	31年	●	41年	●	2戸		判断を留保	用途廃止	用途廃止
			7(13~14)	H1	1989	木造	31年	●	41年	●	2戸		判断を留保	用途廃止	用途廃止
			8(15~16)	H1	1989	木造	31年	●	41年	●	2戸		判断を留保	用途廃止	用途廃止
			9(17~18)	H1	1989	木造	31年	●	41年	●	2戸		判断を留保	用途廃止	用途廃止
			10(21~22)	H1	1989	木造	31年	●	41年	●	2戸		判断を留保	用途廃止	用途廃止
			11(23)	H1	1989	木造	31年	●	41年	●	1戸		判断を留保	用途廃止	用途廃止
			12(24~25)	H1	1989	木造	31年	●	41年	●	2戸		判断を留保	用途廃止	用途廃止
			13(26~27)	H1	1989	木造	31年	●	41年	●	2戸		判断を留保	用途廃止	用途廃止
	13	黒川下町	1	H8	1996	木造	24年	—	34年	●	1戸	2戸	判断を留保	改善(当面維持管理)	個別改善
			2	H9	1997	木造	23年	—	33年	●	1戸		判断を留保	改善(当面維持管理)	個別改善

## 第4章 点検の実施方針

### 4-1 点検の実施方針

本市では、公営住宅の現状を把握するため、次に示す点検を実施します。

#### (1) 定期点検

建築基準法12条の規定に準じて「法定点検と同様の点検」を実施します。具体的には、建築基準法第12条に規定される点検を3年以内に一度定期的に実施することを基本とします。

#### (2) 日常点検

日常点検では、定期点検の項目の他に日常的に保守点検を実施することが望ましい部位（屋外の工作物や金物類等）に対して点検を実施します。

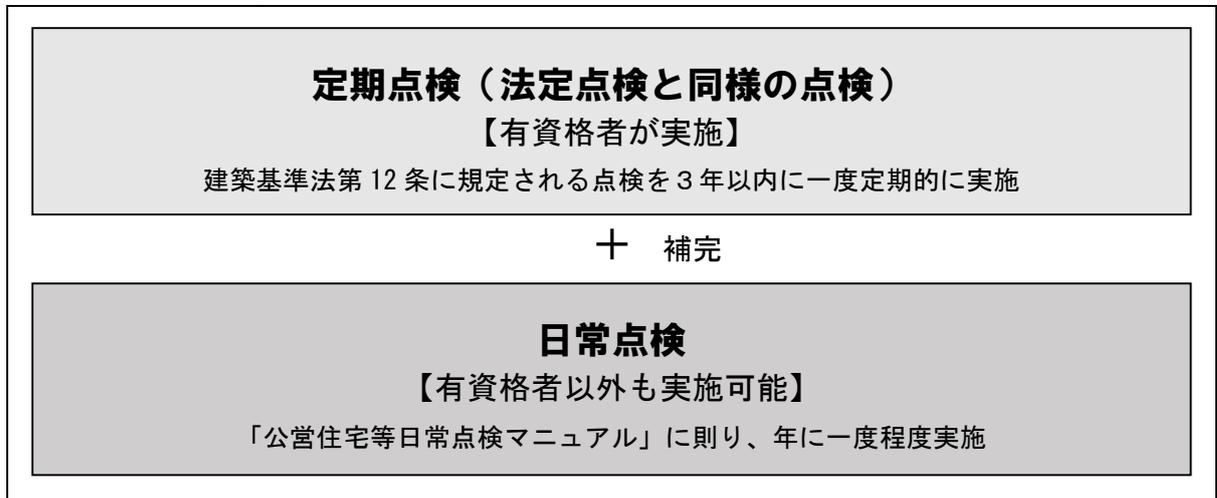
日常点検は、「公営住宅等日常点検マニュアル（平成28年度8月 国土交通省住宅局住宅総合整備課）」に則り、年に一度程度実施することを基本とします。

また、劣化の進行が住宅の大規模な修繕や改善、更新に繋がらない住戸内各部については、入居者による日常的な点検や空室発生時の際の点検を実施し、劣化状況の早期発見に努めます。

#### (3) その他

遊具や外構等の点検は、定期点検や日常点検と合わせて、効率的に実施します。

#### ■定期点検と日常点検の位置づけ



※有資格者とは、一級建築士若しくは二級建築士又は国土交通大臣が定める資格を有する

### 4-2 点検結果のデータベース化

点検結果を公営住宅に関する管理履歴データに反映させ、公営住宅の適切な維持管理を図るために、次のような取組を実施します。

- ・点検結果は住棟単位で整理し、公営住宅に関する管理履歴データに反映します。
- ・管理履歴データを常に最新の状態に保つために、点検の実施後、速やかに管理履歴データの更新を行います。
- ・緊急対応的な点検を実施した場合は、その都度、点検結果を管理履歴データに反映します。

## 第5章 計画修繕の実施方針

### 5-1 計画修繕の実施方針

公営住宅を長期的に適切な維持管理をするためには、点検結果及び修繕改善履歴等の内容を踏まえ、経年劣化に応じた修繕を計画的に実施していくことが必要となります。修繕を確実に実行していくためには、将来見込まれる修繕工事の内容・修繕時期・必要となる費用等についてあらかじめ想定し定めておくことが望ましいと考えられます。

以上のことを踏まえ、公営住宅を適切に維持管理して長寿命化を図るため、中長期的な修繕時期の検討を行い、計画期間内の修繕計画を定めます。

計画修繕の修繕項目と修繕周期は、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成28年8月）」の修繕周期表を目安に必要な応じて実施を検討します。

ただし、修繕周期はあくまで目安であり、実際の工事時期は工事の効率化やコストの軽減等を踏まえた調整を適宜行います。

また、定期点検や日常点検等の実施後は、点検結果を踏まえて修繕内容の見直しを適宜行います。

#### 5-1-1 計画修繕メニューと実施時期の検討

- ・主な修繕項目と修繕周期を以下に示します。
- ・ただし、修繕周期はあくまで目安であり、実際の工事時期は工事の効率化やコストの軽減等を踏まえた調整を適宜行います。
- ・定期点検や日常点検等の実施後は、点検結果踏まえて修繕内容の見直しを適宜行います。

#### ■計画修繕メニュー案とその評価の考え方（例）

修繕項目	修繕周期	評価の考え方
ガス警報器	5年	・計画期間内に、建設後、または前回の修繕実施後から5年以上経過する住棟は、計画期間内に計画修繕を実施する住棟と評価する。
火災警報器	10年	・計画期間内に、建設後、または前回の修繕実施後から10年以上経過する住棟は、計画期間内に計画修繕を実施する住棟と評価する。

※1「公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成28年8月）」修繕周期表より

### 5-2 修繕履歴のデータベース化

修繕履歴を公営住宅に関する管理履歴データに反映させ、公営住宅の適切な維持管理を図るために、次のような取組を実施します。

- ・修繕履歴は住棟単位で整理し、公営住宅に関する管理履歴データに反映します。
- ・管理履歴データを常に最新の状態に保つために、計画修繕の実施後、速やかに管理履歴データの更新を行います。
- ・経常修繕など、緊急対応的な修繕を実施した場合は、その都度、対応した結果を管理履歴データに反映します。

## 第6章 改善事業の実施方針

### 6-1 改善事業の実施方針

#### 6-1-1 改善事業の概要

改善事業類型ごとの実施方針と主な実施内容を以下に示します。

##### (1) 安全性確保型改善

- ・本市では、昭和56(1981)年の建築基準法施行令（新耐震基準）に基づいて建設されていない住棟については、耐震診断が未実施の状況です。これらの住棟は今後、用途廃止していく方針に位置付けており、耐震診断および耐震改修の必要な住棟はありません。

実施内容	・なし
------	-----

##### (2) 長寿命化型改善

- ・今ある住宅を出来るだけ長く活用するために、建物や設備の耐久性の向上や、維持管理が容易になる等の効果のある改善を行います。
- ・このうち、特定公共賃貸住宅については、現状で長期の入居者が多く存在しており、建物の居住環境の一定の質が確保されていることや、地域コミュニティを形成する立地環境であることから、中堅所得者世帯の定住促進のための既存の入居者や希望者に向けた払い下げも考えられるため、方向性が決まるまでは長寿命化型改善等を行わず、必要な修繕等を行いつつ、適切に管理を行っていくこととします。

実施内容	・外壁（塗装グレードアップ 等） ・給排水管更新（共用部分、専有部分） ・【中層耐火】屋上防水（シート防水、屋上断熱 等） ・【簡易耐火・木造】既存屋根葺き替え
------	---

##### (3) 福祉対応型改善

- ・高齢者や障がい者など、福祉的な対応が必要な方々が安全・快適に生活できるよう、住戸内や共用空間の福祉型対応を実施します。
- ・エレベーターについては、住棟形式が階段室型の場合、エレベーターを設置しても各住戸にアクセスするには半階分階段を使用しなければならず、設置効果が低いと考えることから、設置しないこととします。また、最も高い住棟で3階建であることから、階段の昇降に著しい問題が生じる可能性が低いと思われず、ただし、階段の昇降に著しい問題が生じる場合においては、1階への住替えによる対応を検討します。
- ・住棟入口スロープ設置、敷地内通路や住戸内の段差解消、共用階段及び住戸内トイレ及び浴室の手すり設置については、現状において共用部及び住戸内の移動等に著しい問題が生じる入居者はバリアフリー対応の住戸へ優先的に入居を推進するなどの対応で支障はないため、設置を見合わせます。ただし、高齢者等の入居に伴い、必要性が生じた場合は対応を検討することとします。

実施内容	・なし
------	-----

(4) 居住性向上型改善

- ・居住性を向上させるために、設備の機能向上を図ります。
- ・3点給湯への改修工事にあたっては、工事に伴う入居者の仮移転が必要であり、入居者の負担が大きいことや設備費が多額となることから、3点給湯への改善は見合わせます。ただし、住宅の新規整備の際は3点給湯設置を基本とします。
- ・浴槽設置については、p.15~18の通り入居者持ち込みを条件としている住宅があることから、浴槽設置への改善は見合わせます。ただし、住宅の新規整備の際は浴槽設置を基本とします。

実施内容	・なし
------	-----

6-1-2 改善事業の進め方

(1) 外壁・屋上防水・給排水管

対象メニュー	<p>【長寿命化】外壁（塗装グレードアップ（バルコニー、風除室等含む））</p> <p>【長寿命化】屋上防水（中層耐火）、既存屋根葺き替え（簡易耐火・木造）</p> <p>【長寿命化】給排水管更新（共用部分、専有部分）</p>
進め方	<p>・入居者の負担を考慮し、効率的な改善計画の上、速やかな実施を図ります。</p>

## 第7章 建替事業の実施方針

### 7-1 建替事業の実施方針

---

公営住宅の需要推計の結果、当面の間は建替事業の必要性は低い状況が続くと考えられます。しかし市内の公営住宅は耐用年数の短い木造のものが多く存在しているため、建物の老朽度と需要の状況に応じて、建替事業も視野に入れた検討を行う必要があります。

また、単身者の入居希望の割合が高くなってきており、今後も増加していくことが予測されるため、将来的には老朽化による建替えのタイミングで、必要な住戸分を補完する統合建替えや、単身世帯の需要に対応したコンパクトな住棟への建替えも考えられます。

# 第8章 長寿命化のための事業実施予定一覧

## 8-1 計画期間における事業予定メニュー

3次判定までの検討結果をもとに、具体的な事業メニューについて、第4章～第7章の各事業の実施方針を踏まえて決定します。

種別	団地名	棟番号	戸数	構造階数	建設年度	年次計画										備考		
						2021 (R3)	2022 (R4)	2023 (R5)	2024 (R6)	2025 (R7)	2026 (R8)	2027 (R9)	2028 (R10)	2029 (R11)	2030 (R12)			
市営住宅	鳥坂	1	18戸	中耐3階	H9	【長寿命化】 外壁改修・ 屋上防水									【長寿命化】 給排水管更新			
		2	18戸	中耐3階	H11		【長寿命化】 外壁改修・ 屋上防水								【長寿命化】 給排水管更新			
		3	18戸	中耐3階	H12			【長寿命化】 外壁改修・ 屋上防水								【長寿命化】 給排水管更新		
		4	12戸	中耐3階	H13				【長寿命化】 外壁改修・ 屋上防水									
		5	18戸	中耐3階	H15					【長寿命化】 外壁改修・ 屋上防水								
		6	12戸	中耐3階	H16						【長寿命化】 外壁改修・ 屋上防水							
		7	12戸	中耐3階	H17							【長寿命化】 外壁改修・ 屋上防水						
		8	18戸	中耐3階	H23								【長寿命化】 外壁改修					
	黒川	1～2 (1～6)	6戸	簡易耐火	S56													修繕や、福祉対応・住戸改善を必要に応じて行い当面維持管理
		3～16 (11～59)	33戸	簡易耐火、木造	S44～S60	用途廃止												
		17～21 (60～64)	5戸	木造	H6													修繕や、福祉対応・住戸改善を必要に応じて行い当面維持管理
	東牧	1～11 (1～49)	49戸	簡易耐火	S49～S55	用途廃止												
		12～54 (50～92)	43戸	簡易耐火、木造	S62～H5													修繕や、福祉対応・住戸改善を必要に応じて行い当面維持管理
	坪穴	1～2(1～7)	7戸	簡易耐火	S45～S48	用途廃止												
特定公共賃貸住宅	黒川	1～8 (65～72)	8戸	木造	H8～H9												修繕や、福祉対応・住戸改善を必要に応じて行い当面維持管理	
	東牧	1～6 (93～98)	6戸	木造	H7												修繕や、福祉対応・住戸改善を必要に応じて行い当面維持管理	
	前山台	1～15	15戸	木造	H9～H11													
		16～39	24戸	木造	H12～H17												修繕や、福祉対応・住戸改善(状況より長寿命化を含む)を必要に応じて行いながら維持管理	
北東牧	1～11	11戸	木造	H18～H20														
市設・市有住宅	二葉町	1～4 (1、3～8)	7戸	木造	S39～S41	用途廃止												
	若松町	1～4 (2～5)	4戸	木造	S52～S43	用途廃止												
	長橋	1～10 (1～20)	20戸	木造	H1	用途廃止												
	つつしが丘	1～13 (1～27)	25戸	木造	H1	用途廃止												
	黒川下町	1～2	2戸	木造	H8～H9												修繕や、福祉対応・住戸改善を必要に応じて行い当面維持管理	

## ■市営住宅等ストックの事業手法別戸数表

対象	2021 (R3) ~ 2025 (R7) 年度 (前半5年間)	2026 (R8) ~ 2030 (R12) 年度 (後半5年間)	合 計
市営住宅管理戸数	84 戸	241 戸	325 戸
・新規整備事業予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸
・維持管理予定戸数	84 戸	96 戸	180 戸
うち計画修繕対応戸数	0 戸	0 戸	0 戸
うち改善事業予定戸数	84 戸	96 戸	180 戸
個別改善事業予定戸数	84 戸	96 戸	180 戸
全面的改善事業予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸
うちその他戸数	0 戸	0 戸	0 戸
・建替（集約化）事業予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸
・用途廃止予定戸数	0 戸	145 戸	145 戸

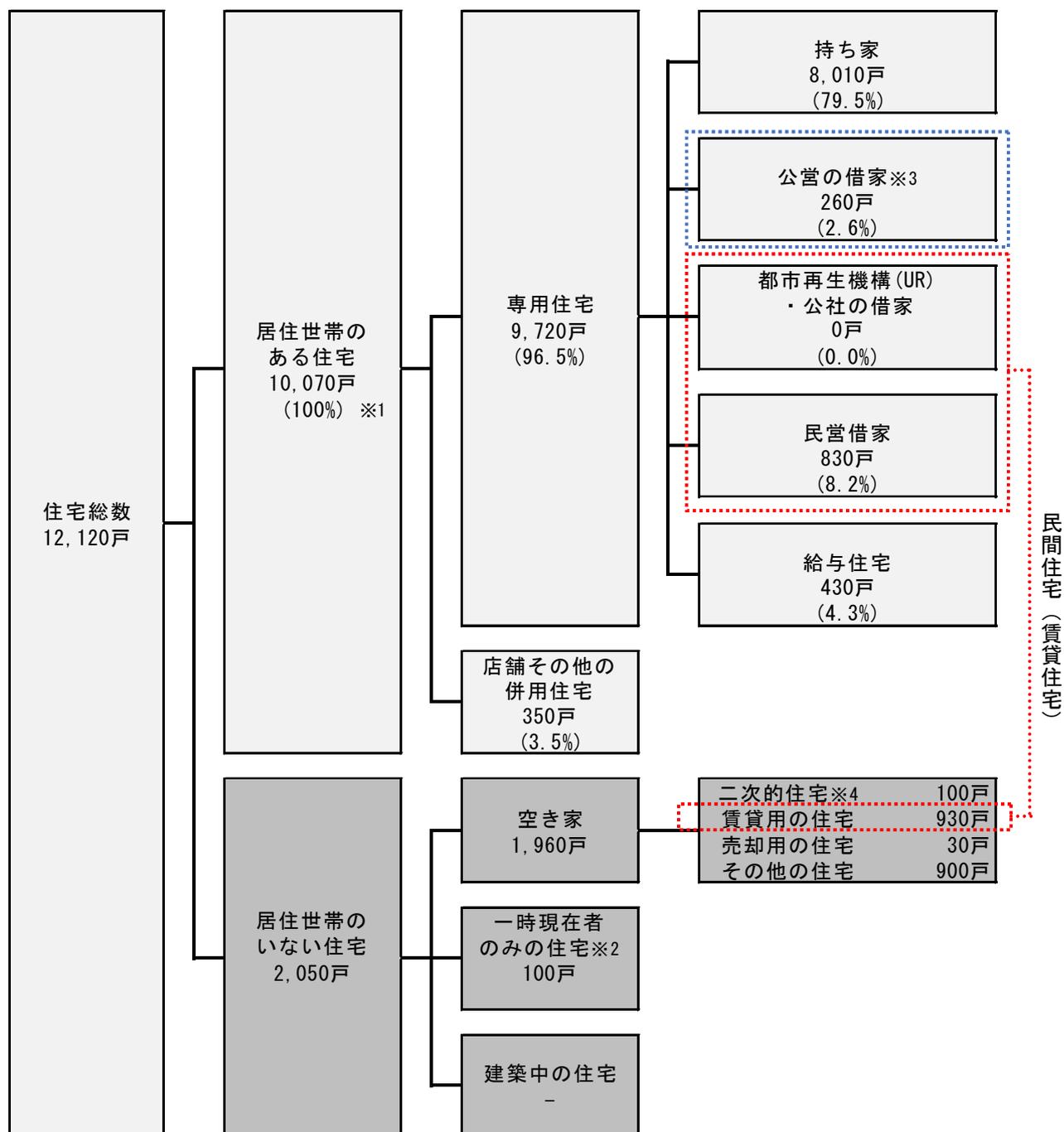
※) 策定指針に基づき、事業手法別戸数は5年単位で集計した（概ね5年ごとに見直しを行うため）



# 資料編



- ・公営の借家（公営住宅）は、260戸（居住世帯のある住宅のうち2.6%）が整備されています。
- ・民営借家（民間賃貸住宅）は830戸（同上8.2%）整備されており、都市再生機構（UR）および公社住宅は整備されていません。
- ・このほか、住宅ストックに対応するものとして賃貸用の空き家（930戸）があります。



- ※1： ()内の%は「居住世帯のある住宅」に対する比率。四捨五入の関係で合計が100%にならない場合がある。
- ※2： 「一時現在者のみの住宅」とは、昼間だけ使用しているとか、何人かの人が寝泊まりしているなど、そこに普段居住している人が一人もいない住宅。
- ※3： 「公営の借家」数は、一戸建や長屋建の一部が含まれていないため、実際の公営住宅数とは異なる。
- ※4： 「二次的住宅」とは、別荘及び残業で遅くなった時に寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅。

資料：平成30(2018)年 住宅・土地統計調査

## (1) 胎内市の民間賃貸住宅の市場家賃等の把握

- ・平成30(2018)年住宅・土地統計調査より、延べ面積区分・家賃帯別 民営借家(専用住宅)数を把握します。

延べ面積	住宅数	1か月当たり家賃						
		1万円未満	1～2万円未満	2～4万円未満	4～6万円未満	6～8万円未満	8万円以上	不明
29㎡以下	326 (39.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	125 (15.1%)	88 (10.6%)	10 (1.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
30～49㎡	112 (13.5%)	6 (0.7%)	0 (0.0%)	5 (0.6%)	147 (17.7%)	30 (3.6%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
50～69㎡	214 (25.8%)	11 (1.3%)	0 (0.0%)	39 (4.7%)	147 (17.7%)	50 (6.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
70～99㎡	117 (14.1%)	6 (0.7%)	0 (0.0%)	8 (0.9%)	59 (7.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
100㎡以上	61 (7.4%)	28 (3.3%)	0 (0.0%)	13 (1.6%)	10 (1.2%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)
民営借家 (専用住宅)数	830 (100%)	50 (6.0%)	0 (0.0%)	190 (22.9%)	450 (54.2%)	90 (10.8%)	0 (0.0%)	50 (6.0%)

資料：平成30(2018)年 住宅・土地統計調査

※住宅・土地統計調査には、借家総数の金額別、面積別の住戸数のデータがあり、民営借家については金額別住戸数のデータのみ(面積別がない)ため、借家総数の金額別戸数の中の延べ面積別の割合を算出し、民営借家の金額別戸数にこの割合をかけて金額別の中の面積別住戸数を算出している。

※民営借家の1ヶ月あたり家賃別の住宅数は、借家総数の延床面積ごとに金額別総数に対する割合を用いて算出しているため、合計値はあわない。



様式 1～3





# 【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体：胎内市

住宅の区分：( ) 公営住宅 ( ) 特定公共賃貸住宅 ( ) 地権買 (公共供給) ( ) 改良住宅 ( ) その他 ( )

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	LCC 縮減効果 (千円)	備考		
					法定点検	法定点検に 準じた点検														
鳥坂	1	18戸	中耐3階	H9	R5		【長寿命化】外壁改修・屋上防水							【長寿命化】給排水管更新			1,012			
鳥坂	2	18戸	中耐3階	H11	R5		【長寿命化】外壁改修・屋上防水								【長寿命化】給排水管更新			1,062		
鳥坂	3	18戸	中耐3階	H12	R5			【長寿命化】外壁改修・屋上防水									【長寿命化】給排水管更新		1,128	
鳥坂	4	12戸	中耐3階	H13	R5				【長寿命化】外壁改修・屋上防水										854	
鳥坂	5	18戸	中耐3階	H15	R5				【長寿命化】外壁改修・屋上防水										1,383	
鳥坂	6	12戸	中耐3階	H16	R5							【長寿命化】外壁改修・屋上防水							823	
鳥坂	7	12戸	中耐3階	H17	R5								【長寿命化】外壁改修・屋上防水						790	
鳥坂	8	18戸	中耐3階	H23	R5									【長寿命化】外壁改修					1,457	
黒川	1~2 (1~6)	6戸	簡耐2階	S56		R5														修繕や、福祉対応・住戸改善を必要に応じて行うが、計画期間内は当面維持管理のみ
黒川	17~21 (60~64)	5戸	木造2階	H6		R5														修繕や、福祉対応・住戸改善を必要に応じて行うが、計画期間内は当面維持管理のみ

事業主体：胎内市

住宅の区分（公営住宅） 特定公共賃貸住宅 地優賃（公共供給） 改良住宅 その他（ ）

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	LCC縮減効果 (千円/)	備考	
					法定点検	法定点検に 準じた点検													
東牧	12～15 (50～53)	4戸	木造2階	S62		R5													修繕や、福祉対応・住戸改善を必要に応じて行うが、計画期間内は当面維持管理のみ
東牧	16～19 (54～57)	4戸	木造2階	S63		R5													修繕や、福祉対応・住戸改善を必要に応じて行うが、計画期間内は当面維持管理のみ
東牧	20～23 (58～61)	4戸	木造2階	H1		R5													修繕や、福祉対応・住戸改善を必要に応じて行うが、計画期間内は当面維持管理のみ
東牧	24～26 (62～64)	3戸	木造2階	H2		R5													修繕や、福祉対応・住戸改善を必要に応じて行うが、計画期間内は当面維持管理のみ
東牧	27～34 (65～72)	8戸	木造2階	H3		R5													修繕や、福祉対応・住戸改善を必要に応じて行うが、計画期間内は当面維持管理のみ
東牧	35～44 (73～82)	10戸	木造2階	H4		R5													修繕や、福祉対応・住戸改善を必要に応じて行うが、計画期間内は当面維持管理のみ
東牧	45～54 (83～92)	10戸	木造2階	H5		R5													修繕や、福祉対応・住戸改善を必要に応じて行うが、計画期間内は当面維持管理のみ

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

3

事業主体：胎内市

住宅の区分：公営住宅 <特定公共賃貸住宅> 地優賃（公共供給） 改良住宅 その他（ ）

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	LCC縮減効果(千円)	備考	
					法定点検	法定点検に準じた点検													
黒川	1~5 (65~69)	5戸	木造2階	H8		R5													修繕や、福祉対応・住戸改善を必要に応じて行うが、計画期間内は当面維持管理のみ
黒川	6~8 (70~72)	3戸	木造2階	H9		R5													修繕や、福祉対応・住戸改善を必要に応じて行うが、計画期間内は当面維持管理のみ
東牧	1~6 (93~98)	6戸	木造2階	H7		R5													修繕や、福祉対応・住戸改善を必要に応じて行うが、計画期間内は当面維持管理のみ
前山台	1~7	7戸	木造2階	H9		R5													修繕や、福祉対応・住戸改善を必要に応じて行うが、計画期間内は当面維持管理のみ
前山台	8~12	5戸	木造2階	H10		R5													修繕や、福祉対応・住戸改善を必要に応じて行うが、計画期間内は当面維持管理のみ
前山台	13~15	3戸	木造2階	H11		R5													修繕や、福祉対応・住戸改善を必要に応じて行うが、計画期間内は当面維持管理のみ
前山台	16~22	7戸	木造2階	H12		R5													修繕や、福祉対応・住戸改善を必要に応じて行うが、計画期間内は当面維持管理のみ
前山台	23~27	5戸	木造2階	H13		R5													修繕や、福祉対応・住戸改善を必要に応じて行うが、計画期間内は当面維持管理のみ
前山台	28~31	4戸	木造2階	H14		R5													修繕や、福祉対応・住戸改善を必要に応じて行うが、計画期間内は当面維持管理のみ
前山台	32~35	4戸	木造2階	H15		R5													修繕や、福祉対応・住戸改善を必要に応じて行うが、計画期間内は当面維持管理のみ

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

4

事業主体：胎内市

住宅の区分：公営住宅 特定公共賃貸住宅 地優賃（公共供給） 改良住宅 その他（市設・市有住宅）

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	LCC縮減効果 (千円/)	備考	
					法定点検	法定点検に 準じた点検													
前山台	36～39	4戸	木造2階	H17		R5													修繕や、福祉対応・住戸改善を必要に応じて行うが、計画期間内は当面維持管理のみ
北東牧	1～4	4戸	木造2階	H18		R5													修繕や、福祉対応・住戸改善を必要に応じて行うが、計画期間内は当面維持管理のみ
北東牧	5～8	4戸	木造2階	H19		R5													修繕や、福祉対応・住戸改善を必要に応じて行うが、計画期間内は当面維持管理のみ
北東牧	9～11	3戸	木造2階	H20		R5													修繕や、福祉対応・住戸改善を必要に応じて行うが、計画期間内は当面維持管理のみ
黒川下町	1	1戸	木造平屋	H8		R5													修繕や、福祉対応・住戸改善を必要に応じて行うが、計画期間内は当面維持管理のみ
黒川下町	2	1戸	木造平屋	H9		R5													修繕や、福祉対応・住戸改善を必要に応じて行うが、計画期間内は当面維持管理のみ

注1) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

注2) LCC縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

## 【様式2】新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

事業主体名： 胎内市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共 地優賃 賃住宅 (公共供給) 改良住宅 その他 ( )

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		新規又は建替整備予定年度	LCC (千円/年)	備考
					法定点検	法定点検に準じた点検			

該当なし



**胎内市公営住宅等長寿命化計画  
(第 1 回改定)**

発行年：令和 3 年(2021 年) 3 月

発 行：胎内市 地域整備課

住 所：〒959-2693 新潟県胎内市新和町 2 番 10 号

電 話：0254-43-6111 (代表)