

壱岐市公営住宅等長寿命化計画

平成 30 年 6 月

壱岐市建設部建設課

目 次

序章 公営住宅等長寿命化計画の目的

1 公営住宅等長寿命化計画の背景と目的	1
2 計画の位置づけ	2
3 計画の期間	3
4 計画の構成	3

第1章 公営住宅等ストックの状況

1.1 壱岐市の概要	4
1.2 公営住宅等ストックの現状	8
1.3 入居者の状況	21
1.4 空家募集の状況	23
1.5 入居者アンケート調査の結果	27

第2章 長寿命化に関する基本方針

2.1 スtockの状態の把握・修繕の実施・データの管理に関する方針	35
2.2 改善事業の実施による 長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針	35

第3章 団地別・住棟別の事業手法の選定

3.1 事業手法の選定の概要	36
3.2 事業手法の選定	38

第4章 公営住宅等における各種実施方針

4.1	点検の実施方針.....	51
4.2	計画修繕の実施方針.....	55
4.3	改善事業の実施方針.....	60
4.4	建替事業の実施方針.....	61

第5章 長寿命化のための事業実施計画

5.1	計画修繕・改善事業の実施予定一覧	62
5.2	建替事業の実施予定一覧	63

第6章 長寿命化のための維持管理による効果

6.1	ライフサイクルコストの算出	64
6.2	維持管理による効果のまとめ	66

序章 公営住宅等長寿命化計画の目的

1 公営住宅等長寿命化計画の背景と目的

(1) 背景

平成 18 年 6 月に、現在及び将来における国民の豊かな住生活を実現するための「住生活基本法」が制定され、住宅セーフティネットの確保、健全な住宅市場の整備、住生活の「質」の向上を図る政策への本格的な転換を図る道筋が国から示され、本市においても平成 25 年 3 月に「壱岐市公営住宅等長寿命化計画」を策定しました。

平成 29 年度現在、本市が管理している公営住宅等は、120 棟（784 戸）のうち、公営住宅が 106 棟（732 戸）、特定公共賃貸住宅が 2 棟（14 戸）、単独住宅が 12 棟（38 戸）となっています。そのうち、既に耐用年数を経過している住宅が 242 戸、さらに 10 年後には新たに超過する住宅が 38 戸となります。

老朽化した大量の市営住宅等ストックを抱えている本市の状況を踏まえ、既存の建築物（ストック）を有効に活用し、長寿命化を図るため、定期的な点検等の確実な実施、またその結果を踏まえた早期の修繕の実施、計画的な修繕による予防措置的管理の実施、長寿命化に資する改善事業の実施に計画的に取り組み、コスト削減を図っていくことが重要となっています。

(2) 目的

本計画は、厳しい財政状況下において、建替え、改善、修繕、用途廃止等の適切な手法の選択のもと、予防保全的な維持管理、長寿命化によるライフサイクルコスト※の削減を図ることを目的として策定します。

なお、平成 25 年 3 月に策定した「壱岐市公営住宅等長寿命化計画」が平成 29 年度で中間年度を迎えるにあたり、公営住宅等のストックの現状を再整理し、社会経済情勢や住民ニーズ、財政状況等の変化を踏まえ、地域の特性や住宅事情に応じた総合的な活用方針を再検討し、長寿命化を推進するための維持管理計画の見直しを行うものです。

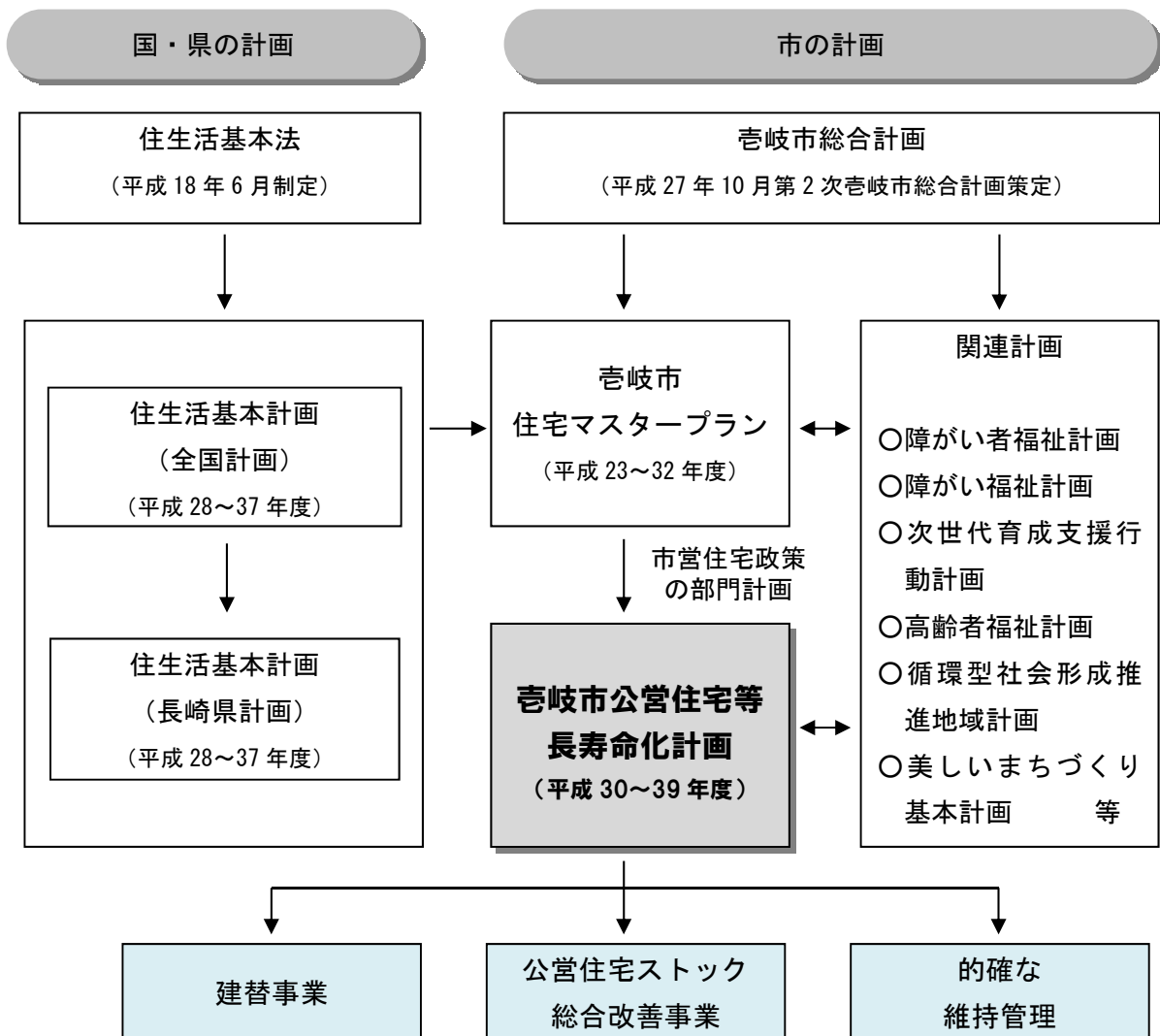
※ライフサイクルコスト（LCC）…建設に係る初期コスト（企画・設計・建設）だけではなく、維持管理や改修、最後に解体、廃棄するまでに必要な建物の全生涯に要する費用の総額のこと。

2 計画の位置づけ

本計画は、平成 27 年 10 月に策定の「壱岐市総合計画」を上位計画とし、「壱岐市住宅マスタープラン～住生活基本計画～」における市営住宅政策に関する部門計画として位置づけ、公営住宅等における建替事業、公営住宅ストック総合改善事業、経常的な維持管理についての方針を定めます。

また、国や県が策定する住生活基本計画等の住宅関連計画との整合を図りながら策定するとともに、本市の各分野の関連計画との整合性を図ります。

▼計画の位置づけ



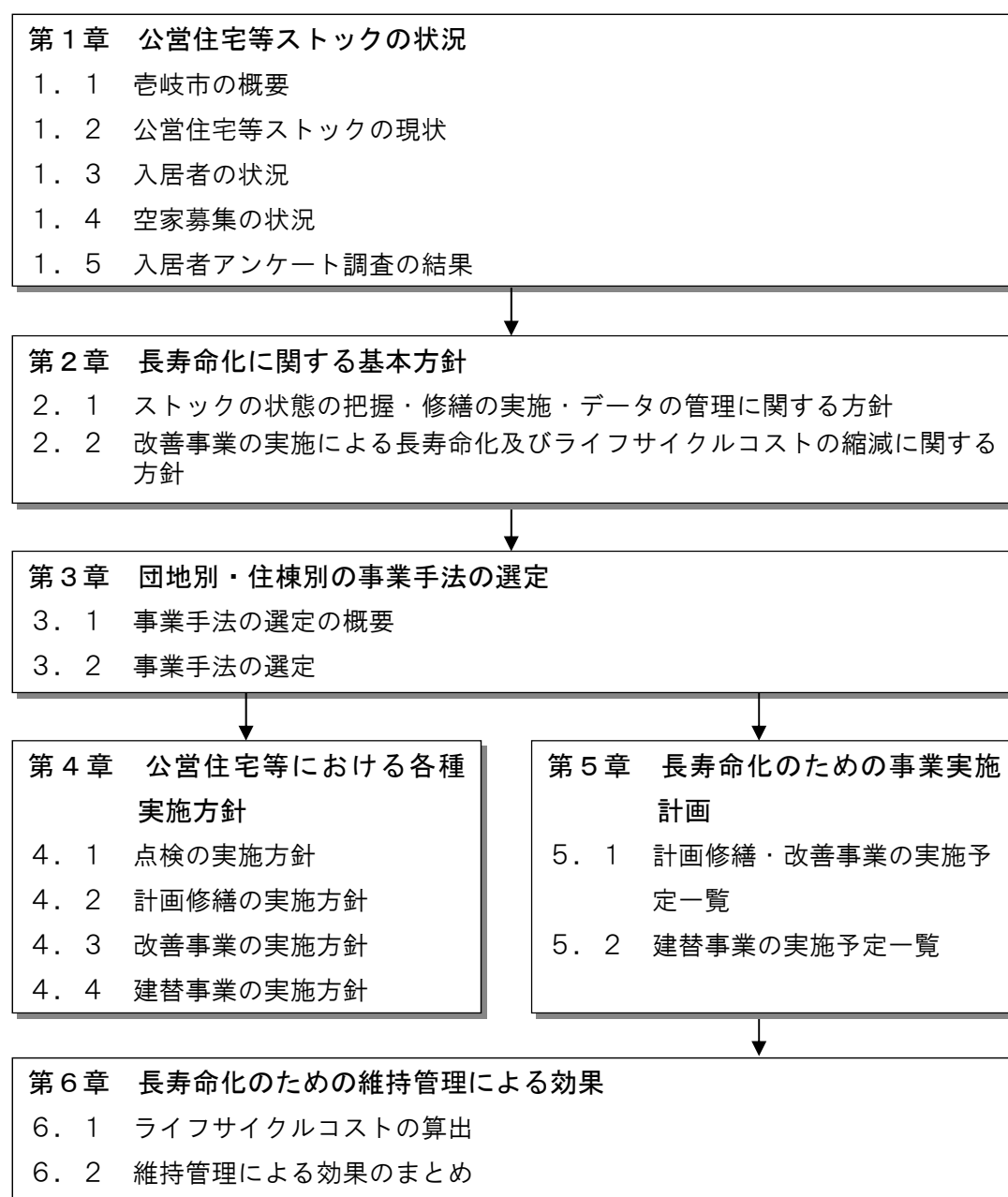
3 計画の期間

本計画の計画期間は、管理する住宅ストック全体の点検・修繕・改善サイクル等を勘案した上で一定期間を確保する必要があることから、平成 30 年度（2018 年度）から平成 39 年度（2027 年度）までの 10 年間とします。

なお、計画内容は、社会情勢の変化、国や県の住宅政策の動向、各事業の進捗状況等に応じ、概ね 5 年毎に見直しを行うものとします。

4 計画の構成

本計画を策定するにあたっては、以下のフローに従って行うものとします。



第1章 公営住宅等ストックの状況

1.1 壱岐市の概要

(1) 位置・地勢

壱岐市は、福岡県博多港から郷ノ浦港まで西北約 76 k m、佐賀県唐津東港から印通寺港まで北西約 42 k mと、福岡市と対馬市の間に位置しています。

やや南北に長い亀状で、南北約 17 k m、東西約 15 k m、総面積 139.42 k m²、壱岐本島と 23 の属島（有人島 4・無人島 19）からなる島です。

地形は、一般に丘陵性の玄武岩をなし、高度 100mを超える山地が占める面積はきわめてわずかです。分水嶺は西に偏り、谷江川は北西から南東に、幡鉾川は西から東に流れ、その流域には、長崎県で 2 番目に大きな平野である深江田原^{ふかえたばる}が広がっています。

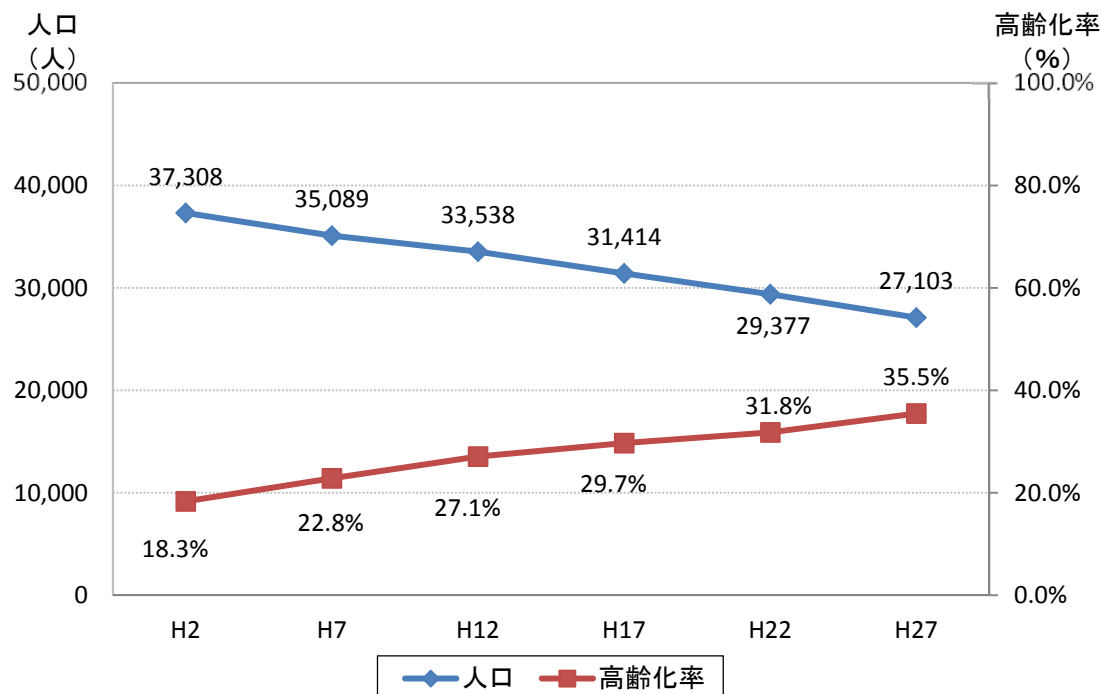
▼壱岐市位置図



(2) 人口・高齢化率

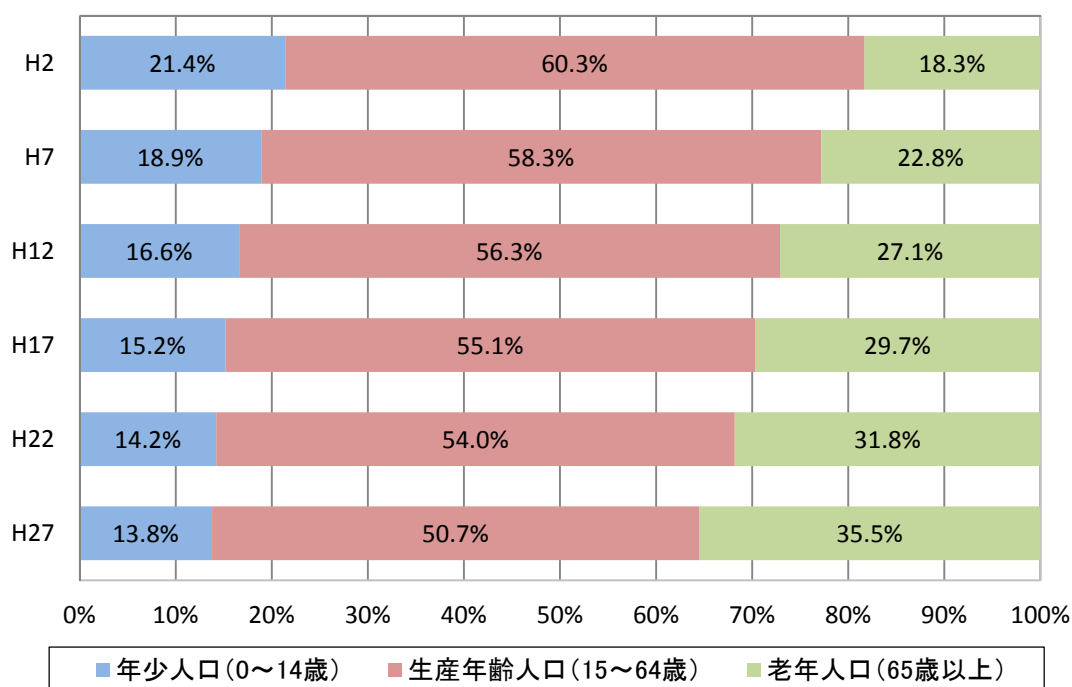
国勢調査における本市の総人口は年々減少傾向にあり、平成2年時点で37,308人、平成27年時点では27,103人と、この25年間で約10,000人の減少となっています。

高齢化率は、年々増加傾向にあり、平成27年時点では35.5%に達しています。



(3) 年齢階層別人口の推移

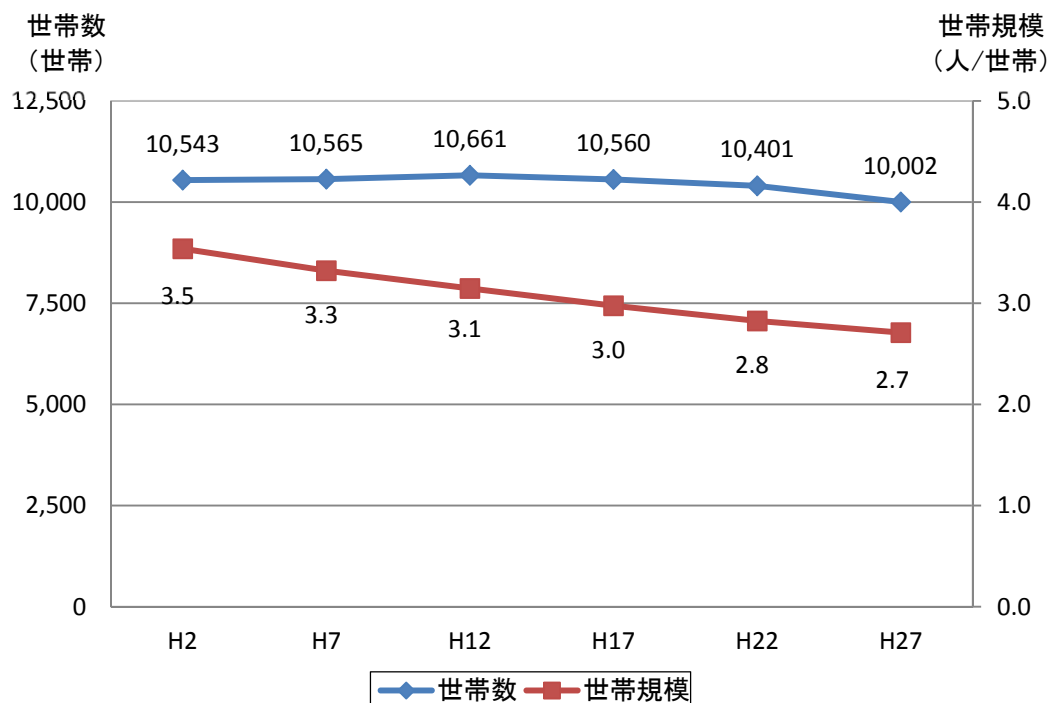
平成2年から27年にかけての年齢階層別人口の推移を見ると、年少人口は平成2年から7.6%減少、生産年齢人口も9.6%減少しているのに対し、老年人口は17.2%増加しており、少子高齢化が急速に進んでいます。



(4) 世帯数及び世帯規模

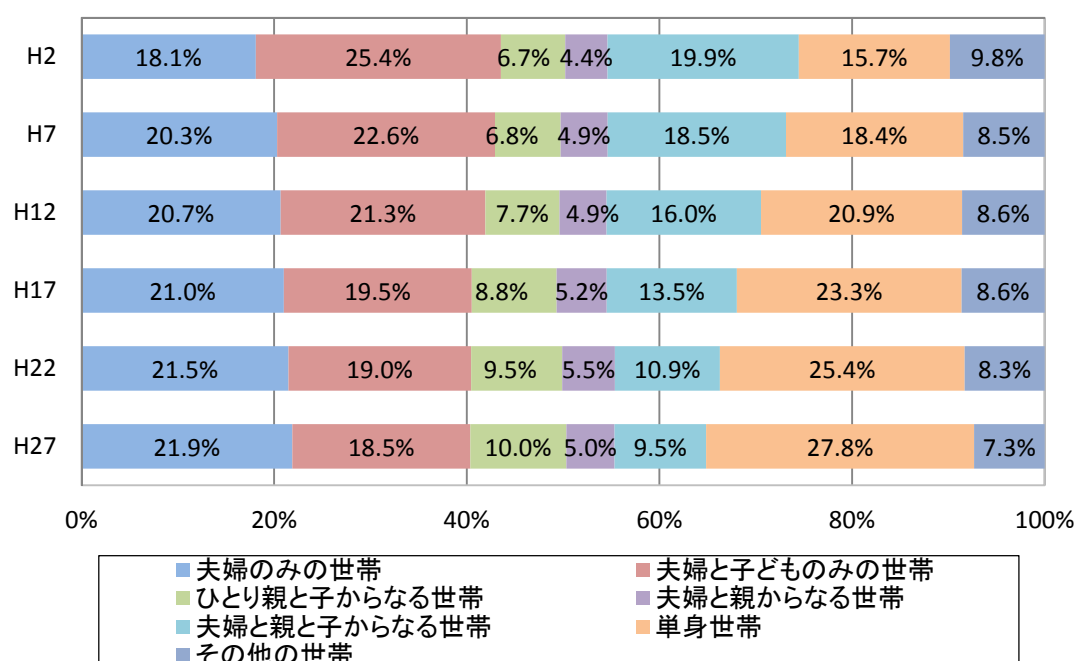
世帯数は、平成2年時点で10,543世帯、平成27年時点で10,002世帯と平成22年まではほぼ横ばい、平成22年から平成27年の間にやや減少の傾向がみられます。

世帯人員は、平成27年時点で2.7人/世帯と、年々減少しています。



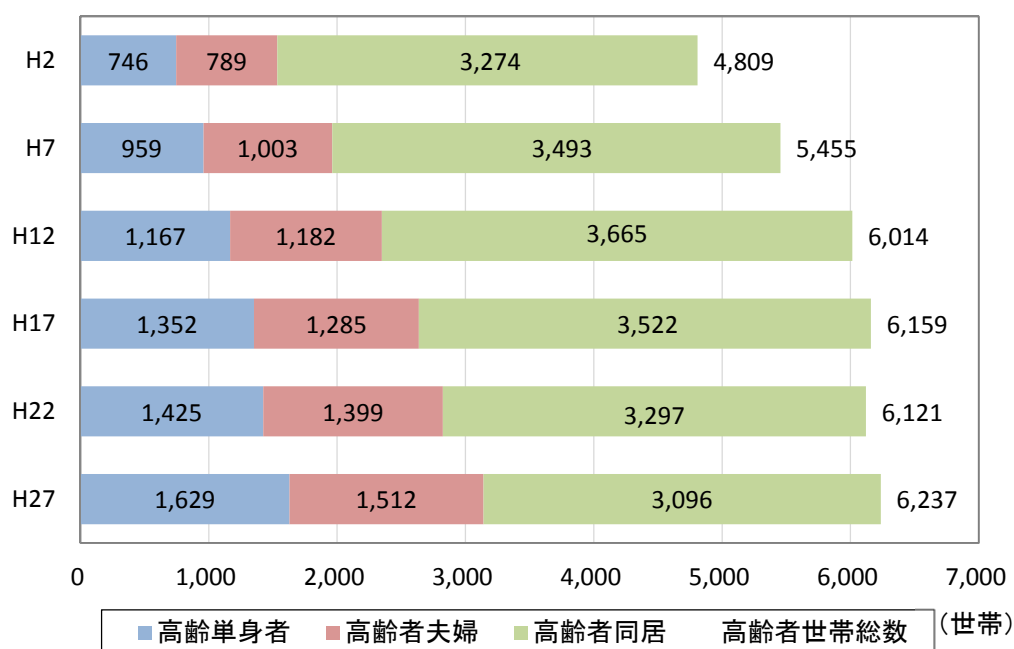
(5) 世帯構成

本市における一般世帯の家族類型を見ると、平成27年時点では、「単身世帯」の割合が27.8%で最も高く、次いで「夫婦のみの世帯」が21.9%、「夫婦と子どものみの世帯」が18.5%となっています。「単身世帯」は年々増加する一方で、「夫婦と親と子からなる世帯」は減少傾向にあり、世帯の小規模化と核家族化が進行していることが伺えます。



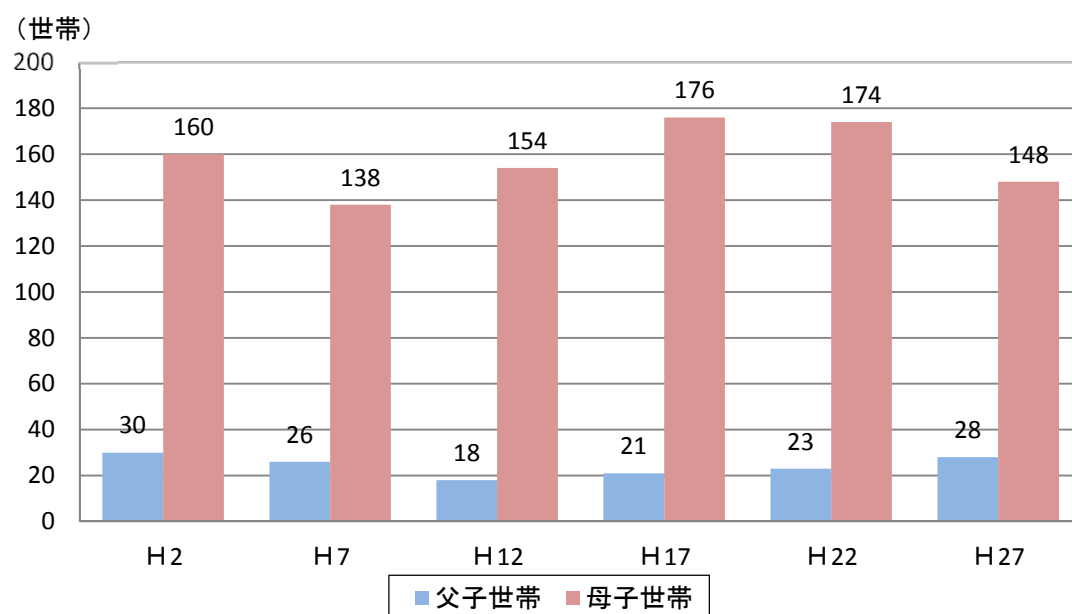
(6) 高齢者世帯の状況

高齢者世帯数は、平成17年までは増加傾向にあったものの、平成22年には若干減少し、平成27年には再び増加し、計6,237世帯となっています。高齢者同居世帯は、平成12年以降減少している一方で、高齢夫婦のみの世帯、高齢単身者世帯は年々増加しています。



(7) 母子・父子世帯の推移

母子世帯数は平成7年から平成17年まで増加傾向にあり、平成22年以降減少し、平成27年で148世帯となっています。一方、父子世帯数は平成12年以降増加の傾向にあり平成27年で28世帯となっています。

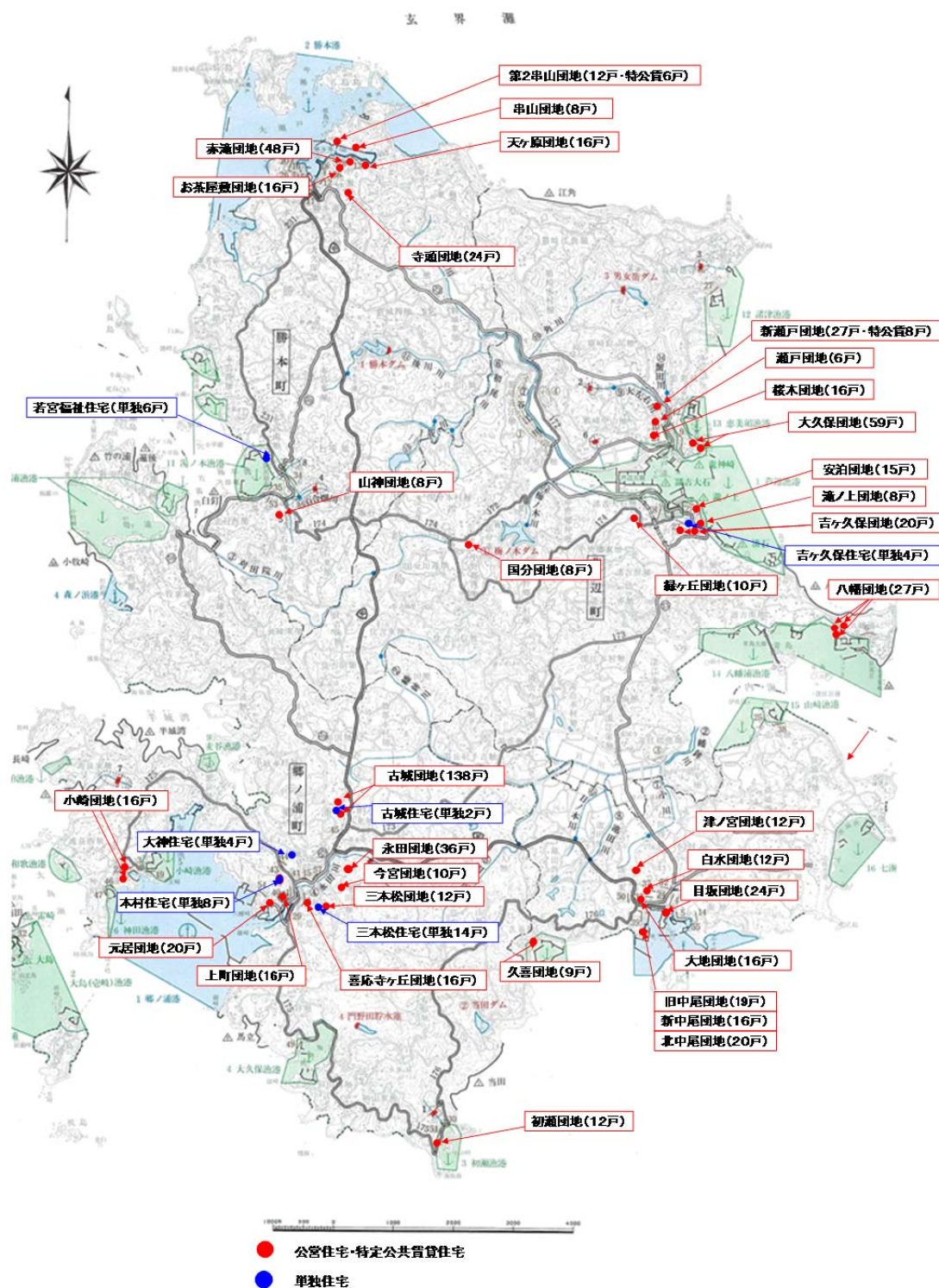


1.2 公営住宅等ストックの現状

(1) 公営住宅等の位置

本市には、郷ノ浦町に公営住宅9団地、単独住宅4住宅、勝本町に公営住宅7団地、単独住宅1住宅、芦辺町に公営住宅10団地、単独住宅1住宅、石田町に公営住宅8団地の、総計で公営住宅34団地、単独住宅6住宅が立地しています。

▼公営住宅等の位置図



(2) 公営住宅等一覧

平成29年10月1日現在の公営住宅等の管理戸数は、公営住宅732戸、特定公共賃貸住宅14戸、単独住宅38戸の計784戸で、概要は以下の通りです。

なお、平成25年3月の計画策定後に、単独住宅3戸用途廃止しました。

▼公営住宅等一覧

町名	団地名	住棟名	住宅区分	建設年度	棟数	管理戸数		構造	階数
郷ノ浦	古城	1棟	公営	S52	1	138	24	中耐	4
		2棟	公営	S53	1		24	中耐	4
		3棟	公営	S54	1		32	中耐	4
		4棟	公営	S55	1		32	中耐	4
		16・17棟	公営	S41	2		4	準耐平	1
		18～21棟	公営	S41	4		16	準耐平	1
		22棟	公営	S43	1		4	準耐平	1
		23棟	公営	S43	1		2	準耐平	1
	永田	A棟	公営	S46	1	36	18	中耐	3
		B棟	公営	S47	1		18	中耐	3
	三本松	1棟	公営	S46	1	12	4	耐二	2
		2棟	公営	S50	1		4	耐二	2
		3棟	公営	S53	1		4	耐二	2
	喜応寺ヶ丘	1棟	公営	H12	1	16	5	耐二	2
		2棟	公営	H13	1		5	耐二	2
		3棟	公営	H14	1		6	耐二	2
	上町	A棟	公営	H20	1	16	8	耐二	2
		B棟	公営	H21	1		8	耐二	2
	元居	1・2棟	公営	S44	2	20	6	準耐平	1
		3・4棟	公営	S45	2		6	準耐平	1
		5棟	公営	S50	1		8	準耐二	2
	小崎	1・2棟	公営	S43	2	16	6	準耐平	1
		3・4棟	公営	S44	2		6	準耐平	1
		A棟	公営	S56	1		4	準耐平	1
	初瀬	1・2棟	公営	S42	2	12	6	準耐平	1
		3・4棟	公営	S43	2		6	準耐平	1
今宮	—	公営	H16	1	10	10	耐二	2	
古城住宅			単独	S38	1	2	2	準耐二	2
三本松住宅		A～G棟	単独	S44	7	14	14	木造	1
大神住宅			単独	S50	1	4	4	耐二	2
本村住宅			単独	S50	1	8	8	中層	4
郷ノ浦計	団地数9	公営住宅			37	276			
		特公賃住宅			0	0			
	その他(単独)4	単独住宅			10	28			
		計			47	304			
勝本	寺頭	A棟	公営	H19	1	24	8	耐二	2
		B棟	公営	H21	1		16	耐二	2
	赤滝	A棟	公営	S41	1	48	24	中耐	3
		B棟	公営	S43	1		24	中耐	3
	山神	A棟	公営	S45	1	8	4	準耐平	1
		B棟	公営	S45	1		4	準耐平	1
	お茶屋敷	A棟	公営	S47	1	16	8	中耐	4
		B棟	公営	S48	1		8	中耐	4
	天ヶ原	—	公営	S52	1	16	8	準耐二	2
		A棟	公営	S59	1		4	準耐二	2
		B棟	公営	S59	1		4	準耐二	2
	串山	A・B棟	公営	S62	2	8	8	耐二	2

■：既に耐用年限を経過している住宅

■：10年後までに耐用年数を経過する住宅

■：10年後までに耐用年数の1/2を経過する住宅

■：10年後までに耐用年数の1/2を経過しない住宅

※構造の種別

中耐：中層耐火造 耐二：耐火造二階建 準耐平：準耐火造平屋建 準耐二：準耐火造二階建

第1章 公営住宅等ストックの状況

町名	団地名	住棟名	住宅区分	建設年度	棟数	管理戸数		構造	階数
勝本	第2串山	A棟	公営	H8	1	18	6	中耐	3
		B棟	特公賃	H10	1		6	中耐	3
		C棟	公営	H10	1		6	中耐	3
	若宮福祉住宅		単独	S30	1	6	6	木造	1
勝本計	団地数7	公営住宅			15	132			
		特公賃住宅			1	6			
	その他(単独)1	単独住宅			1	6			
		計			17	144			
芦辺	緑ヶ丘	1～3棟	公営	S37	3	10	10	準耐平	1
	滝ノ上	1・2棟	公営	S41	2	8	8	準耐平	1
	安泊	1-A・1-B棟	公営	S44	2	15	9	準耐二	2
		2棟	公営	S51	1		6	準耐二	2
	吉ヶ久保	A～C棟	公営	S45	3	20	10	準耐平	1
		D・E棟	公営	S48	2		10	準耐平	1
	八幡	1・2棟	公営	S41	2	27	8	準耐平	1
		3棟	公営	S42	1		5	準耐平	1
		5・6棟	公営	S43	2		8	準耐平	1
		新八幡	公営	S55	1		6	準耐二	2
	国分	A・B棟	公営	H4	2	8	8	耐二	2
	大久保	1～4棟	公営	S41	4	59	16	準耐平	1
		5・6棟	公営	S44	2		9	準耐二	2
		7棟	公営	S44	1		5	準耐平	1
		8・9棟	公営	S48	2		8	準耐平	1
		10棟	公営	S48	1		2	準耐平	1
		11・12棟	公営	S40	2		5	準耐平	1
		A～D棟	公営	S42	4		14	準耐平	1
	瀬戸	－	公営	S51	1	6	6	準耐二	2
	新瀬戸	A棟	公営	H8	1	35	12	中耐	3
		B棟	特公賃	H10	1		8	中耐	3
		C棟	公営	H11	1		15	中耐	3
	桜木	－	公営	H23	1	16	16	耐二	2
	芦辺吉ヶ久保住宅		単独	S53	1	4	4	準耐二	2
芦辺計	団地数10	公営住宅			41	196			
		特公賃住宅			1	8			
	その他(単独)1	単独住宅			1	4			
		計			43	208			
石田	旧中尾	A～E棟	公営	S43	5	19	19	準耐平	1
	目坂	－	公営	S45	1	24	24	中耐	4
	大地	－	公営	S47	1	16	8	中耐	4
				S48			8	中耐	4
	久喜	－	公営	S52	1	9	9	中耐	4
	新中尾	－	公営	S55	1	16	16	中耐	4
	津ノ宮	－	公営	H10	1	12	12	中耐	3
	北中尾	－	公営	H15	1	20	20	中耐	4
	白水	A棟	公営	H19	1	12	6	耐二	2
B棟		公営	H20	1	6		耐二	2	
石田計	団地数8	公営住宅			13	128			
		特公賃住宅			0	0			
	その他(単独)0	単独住宅			0	0			
		計			13	128			
合計	団地数34	公営住宅			106	732			
		特公賃住宅			2	14			
	その他(単独)6	単独住宅			12	38			
		計			120	784			

■：既に耐用年限を経過している住宅

■：10年後までに耐用年数を経過する住宅

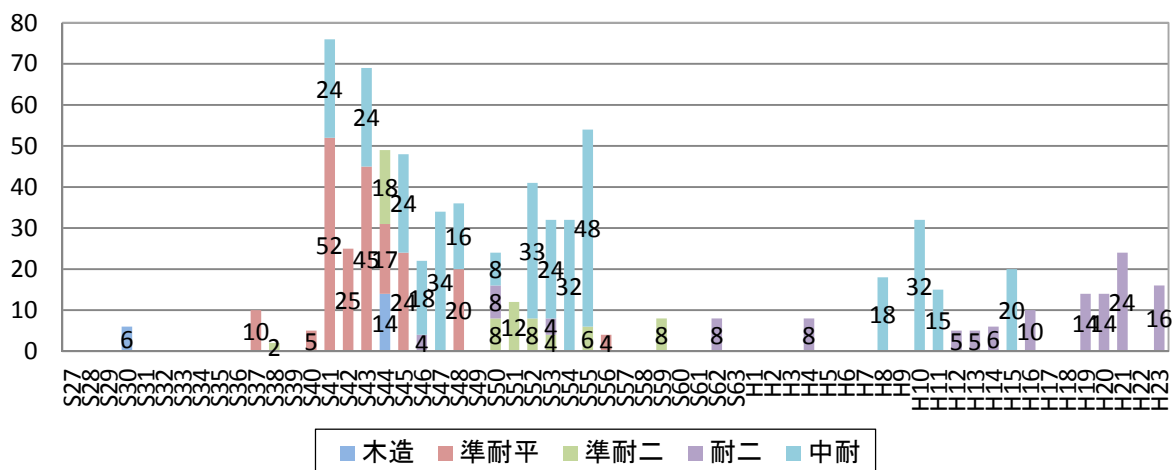
■：10年後までに耐用年数の1/2を経過する住宅

■：10年後までに耐用年数の1/2を経過しない住宅

建設年度別・構造別戸数を見ると、昭和40年代から昭和50年代にかけて、準耐火造平屋建の住宅や中層耐火造の住宅を中心に全体の7割強の住宅が建設されていることが分かります。近年建てられた住宅は、耐火造二階建や中層耐火造のものが殆どです。

構造別住戸割合を見ると、中層耐火造が47.2%と最も多く、次いで準耐火造平屋建が25.8%、耐火造二階建が16.1%となっています。

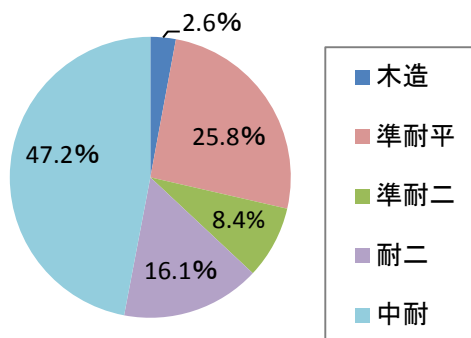
▼建設年度別・構造別戸数（単位：戸）



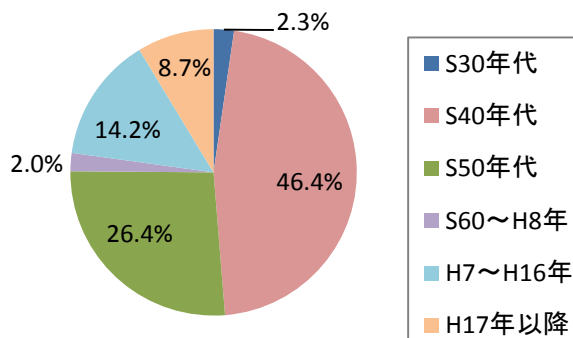
▼建設年代別・構造別戸数（単位：戸）

	S30 年代	S40 年代	S50 年代	S60～H6	H7～H16	H17 以降	総計
木造	6	14					20
割合	0.8%	1.8%					2.6%
準耐平	10	188	4				202
割合	1.3%	24.0%	0.5%				25.8%
準耐二	2	18	46				66
割合	0.3%	2.3%	5.8%				8.4%
耐二		4	12	16	26	68	126
割合		0.5%	1.5%	2.0%	3.3%	8.7%	16.1%
中耐		140	145		85		370
割合		17.9%	18.5%		10.8%		47.2%
総計	18	364	207	16	111	68	784
割合	2.3%	46.4%	26.4%	2.0%	14.2%	8.7%	100.0%

▼構造別住戸割合



▼建設年代別住戸割合



(3) 建物の老朽度(耐用年数超過状況)

公営住宅等の建築耐用年数は以下の通りです。(公営住宅法施行令第12条)

・耐火造の住宅【耐二・中耐】	70年
・準耐火造の住宅(二階建)【準耐二】	45年
・準耐火造の住宅(平屋建)【準耐平】	30年
・木造の住宅【木造】	30年

平成29年末までに、耐用年数を経過する公営住宅等は242戸で、さらに今後10年間(平成39年度末)で38戸が耐用年数を経過します。また、建替事業の要件となる、耐用年限の1/2を経過している住宅、または10年後までに耐用年数の1/2を経過する住宅は325戸、10年後までに耐用年限の1/2を経過しない住宅は179戸です。

▼公営住宅等における耐用年数の経過状況

(単位: 戸)

既に耐用年数を経過している住宅(戸)		10年後までに耐用年数を経過する住宅(戸)		既に耐用年数の1/2を経過している住宅、または10年後までに耐用年数の1/2を経過する住宅(戸)		10年後までに耐用年数の1/2を経過しない住宅(戸)	
古城団地(16・17棟)	4	元居団地(5棟)	8	古城団地(1棟)	24	喜応寺ヶ丘団地(1棟)	5
古城団地(18～21棟)	16	天ヶ原団地	8	古城団地(2棟)	24	喜応寺ヶ丘団地(2棟)	5
古城団地(22棟)	4	安泊団地(2棟)	6	古城団地(3棟)	32	喜応寺ヶ丘団地(3棟)	6
古城団地(23棟)	2	新八幡団地	6	古城団地(4棟)	32	上町団地(A棟)	8
元居団地(1・2棟)	6	瀬戸団地	6	永田団地(A棟)	18	上町団地(B棟)	8
元居団地(3・4棟)	6	(単) 芦辺吉ヶ久保住宅	4	永田団地(B棟)	18	今宮団地	10
小崎団地(1・2棟)	6			三本松団地(1棟)	4	寺頭団地(A棟)	8
小崎団地(3・4棟)	6			三本松団地(2棟)	4	寺頭団地(B棟)	16
小崎団地(A棟)	4			三本松団地(3棟)	4	第2串山団地(A棟)	6
初瀬団地(1・2棟)	6			(単) 大神住宅	4	(特公賃) 第2串山団地(B棟)	6
初瀬団地(3・4棟)	6			(単) 本村住宅	8	第2串山団地(C棟)	6
(単) 古城住宅	2			赤滝団地(A棟)	24	新瀬戸団地(A棟)	12
(単) 三本松住宅	14			赤滝団地(B棟)	24	(特公賃) 新瀬戸団地(B棟)	8
山神団地(A棟)	4			お茶屋敷団地(A棟)	8	新瀬戸団地(C棟)	15
山神団地(B棟)	4			お茶屋敷団地(B棟)	8	桜木団地	16
(単) 若宮福祉住宅	6			天ヶ原団地(A棟)	4	津ノ宮団地	12
緑ヶ丘団地(1～3棟)	10			天ヶ原団地(B棟)	4	北中尾団地	20
滝ノ上団地(1・2棟)	8			串山団地(A・B棟)	8	白水団地(A棟)	6
安泊団地(1-A・1-B棟)	9			国分団地(A・B棟)	8	白水団地(B棟)	6
吉ヶ久保団地(A～C棟)	10			目坂団地	24		
吉ヶ久保団地(D・E棟)	10			大地団地	16		
八幡団地(1・2棟)	8			久喜団地	9		
八幡団地(3棟)	5			新中尾団地	16		
八幡団地(5・6棟)	8						
大久保団地(1～4棟)	16						
大久保団地(5・6棟)	9						
大久保団地(7棟)	5						
大久保団地(8・9棟)	8						
大久保団地(10棟)	2						
大久保団地(11・12棟)	5						
大久保団地(A～D棟)	14						
旧中尾団地(A～E棟)	19						
242戸 (単独住宅22戸)		38戸 (単独住宅4戸)		325戸 (単独住宅12戸)		179戸	

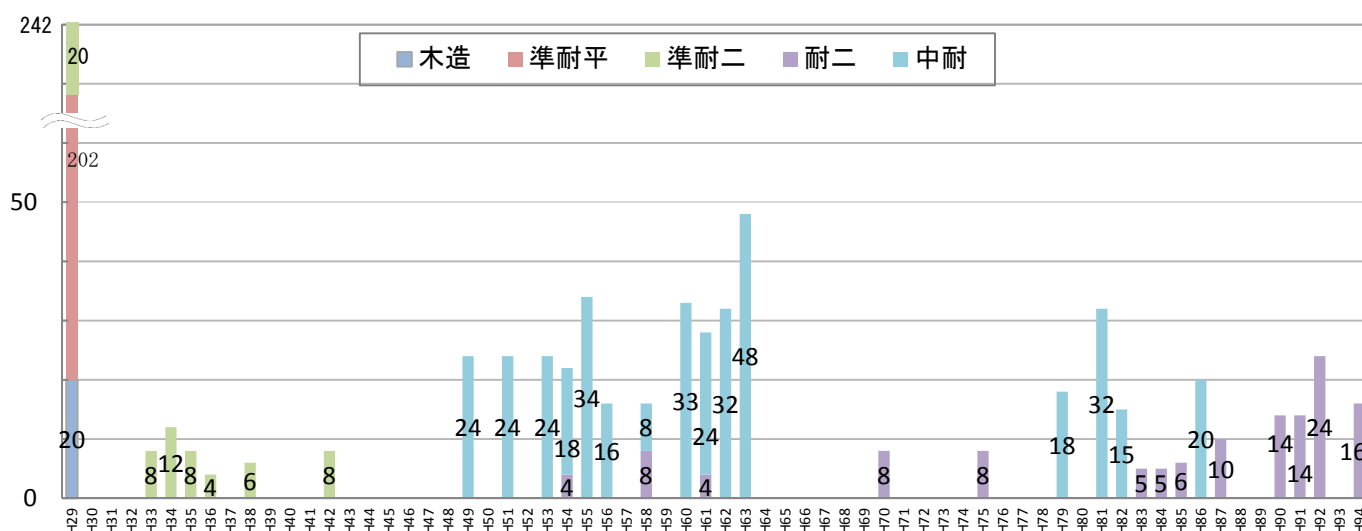
構造別の耐用年限経過戸数を見ると、現在までに全ての木造住宅と準耐火造平屋建住宅の耐用年限を経過しており、今後10年間で準耐火造二階建住宅を中心として、新たに耐用年限を経過することが分かります。

また、昭和40年代前半から昭和50年代に大量に建設された中層耐火造住宅は、平成49年から平成63年にかけていっせいに耐用年限を経過することとなります。

▼年次別・構造別耐用年限経過戸数（単位：戸）

構造	現在	10年後	20年後	30年後	40年後	50年後	60年後	70年後	総計
	～H29	H30 ～H39	H40 ～H49	H50 ～H59	H60 ～H69	H70 ～H79	H80 ～H89	H90 ～H99	
木造	20	—	—	—	—	—	—	—	20
割合	2.6%								2.6%
準耐平	202	—	—	—	—	—	—	—	202
割合	25.8%								25.8%
準耐二	20	38	8	—	—	—	—	—	66
割合	2.6%	4.8%	1.0%						8.4%
耐二	—	—	—	12	4	16	26	68	126
割合				1.5%	0.5%	2.0%	3.3%	8.7%	16.1%
中耐	—	—	24	124	137	18	67	—	370
割合			3.1%	15.8%	17.5%	2.3%	8.5%		47.2%
総計	242	38	32	136	141	34	93	68	784
割合	30.9%	4.8%	4.1%	17.3%	18.0%	4.3%	11.9%	8.7%	100.0%

▼年次別・構造別耐用年限経過戸数（単位：戸）



▼耐用年数経過表①

[illegible]

[illegible]

(4) 住戸の規模

住戸の規模は、50㎡台が最も多く29.0%で、次いで40㎡台が25.9%、30㎡台が17.1%、60㎡以上が14.0%、70㎡台が14.0%の順となっています。

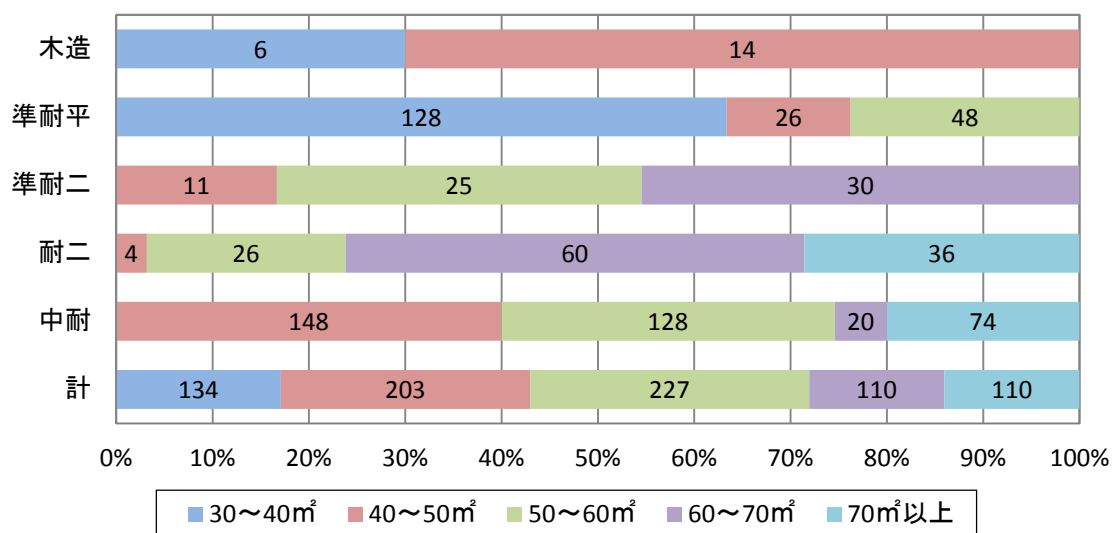
構造別住戸規模を見ると、準耐火造平屋建住宅では、3人世帯の最低居住面積水準である40㎡を下回る狭小な住戸が6割を超えていることが分かります。

▼構造別住戸規模（単位：戸）

	30～40㎡	40～50㎡	50～60㎡	60～70㎡	70㎡以上	総計
木造	6	14				20
割合	0.8%	1.8%				2.6%
準耐平	128	26	48			202
割合	16.3%	3.3%	6.1%			25.8%
準耐二		11	25	30		66
割合		1.4%	3.2%	3.8%		8.4%
耐二		4	26	60	36	126
割合		0.5%	3.3%	7.7%	4.6%	16.1%
中耐		148	128	20	74	370
割合		18.9%	16.3%	2.6%	9.4%	47.2%
総計	134	203	227	110	110	784
割合	17.1%	25.9%	29.0%	14.0%	14.0%	100.0%

▼構造別住戸規模割合

(単位：戸)



▼【参考】住生活基本計画（全国計画）で示されている居住面積水準

	世帯人員別の住戸専用面積（㎡）					
	単身	2人	3人	4人	5人	6人
誘導居住面積水準 （一般型）	55	75 【75】	100 【87.5】	125 【112.5】	150 【137.5】	175 【162.5】
最低居住面積水準	25	30 【30】	40 【35】	50 【45】	60 【55】	70 【65】

【 】内は、3～5歳児が1名いる場合

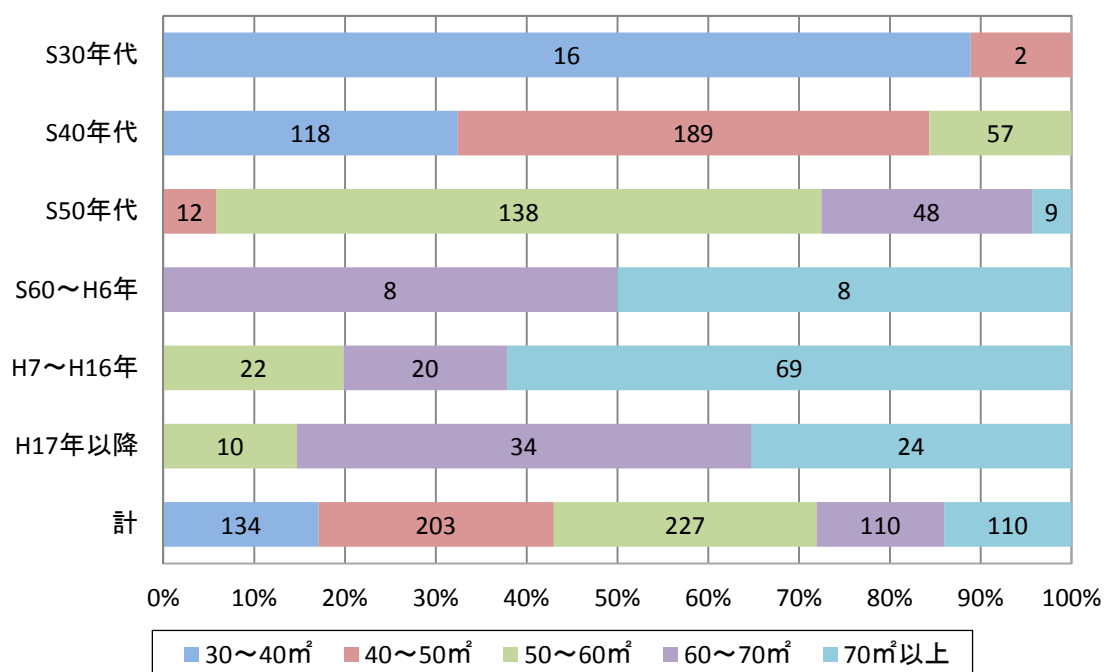
建設年度別住戸規模を見ると、昭和30年代に建てられた住戸は、40㎡を下回るものが殆どです。建設戸数が最も多い昭和40年代には、30～60㎡の様々な住戸規模の住戸が建設されています。

昭和50年代から近年にかけては、50㎡以上の比較的規模の大きな住戸を中心に建設が行われています。

▼建設年度別住戸規模

	30～40㎡	40～50㎡	50～60㎡	60～70㎡	70㎡以上	総計
S30年代	16	2	0	0	0	18
割合	2.0%	0.3%	0.0%	0.0%	0.0%	2.3%
S40年代	118	189	57	0	0	364
割合	15.1%	24.1%	7.3%	0.0%	0.0%	46.4%
S50年代	0	12	138	48	9	207
割合	0.0%	1.5%	17.6%	6.1%	1.1%	26.4%
S60～H6年	0	0	0	8	8	16
割合	0.0%	0.0%	0.0%	1.0%	1.0%	2.0%
H7～H16年	0	0	22	20	69	111
割合	0.0%	0.0%	2.8%	2.6%	8.8%	14.2%
H17年以降	0	0	10	34	24	68
割合	0.0%	0.0%	1.3%	4.3%	3.1%	8.7%
総計	134	203	227	110	110	784
割合	17.1%	25.9%	29.0%	14.0%	14.0%	100.0%

▼建設年度別住戸規模割合



(5) 設備状況

各住戸及び団地内の設備状況は、以下の通りです。

▼公営住宅等の設備状況①（単位：戸）

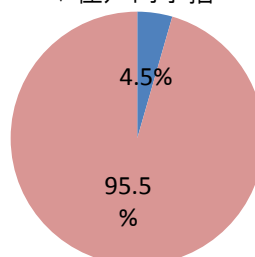
	住戸内手摺		共用部手摺		3 箇所給湯		給水方式		
	有	無	有	無	有	無	直結	直結増圧	高架水槽
木造	0	20	—	—	0	20	20	0	0
準耐平	0	202	—	—	0	202	202	0	0
準耐二	0	66	—	—	0	66	66	0	0
耐二	0	126	106	4	110	16	110	16	0
中耐	35	335	190 (16※)	164	131	239	214	0	156
総計	35	749	312	168	241	543	612	16	156
割合	4.5%	95.5%	65.0%	35.0%	30.7%	69.3%	78.1%	2.0%	19.9%

※：1 階部分のみ手摺有り

▼公営住宅等の設備状況②（単位：戸）

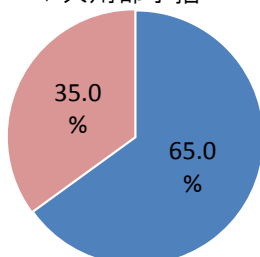
	排水方式				EV（3 階以上住棟）		駐車場	
	下水道	合併処理浄化槽	単独浄化槽（し尿）	汲取り	有	無	有	無
木造	14	0	0	6	—	—	14	6
準耐平	0	0	0	202	—	—	12	190
準耐二	23	2	0	41	—	—	18	48
耐二	74	36	0	16	—	—	118	8
中耐	79	250	41	0	20	350	201	169
総計	190	288	41	265	20	350	363	421
割合	24.2%	36.8%	5.2%	33.8%	5.4%	94.6%	46.3%	53.7%

▼住戸内手摺



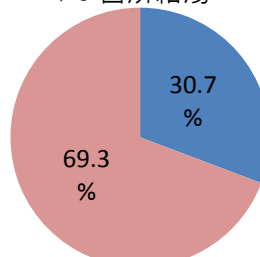
■有 ■無

▼共用部手摺



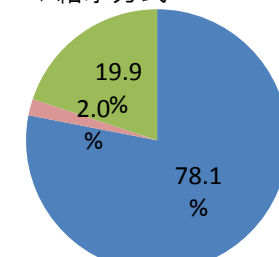
■有 ■無

▼3 箇所給湯



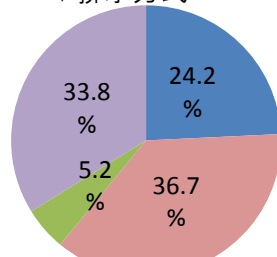
■有 ■無

▼給水方式



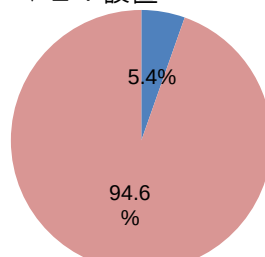
■直結 ■直結増圧 ■高架水槽

▼排水方式



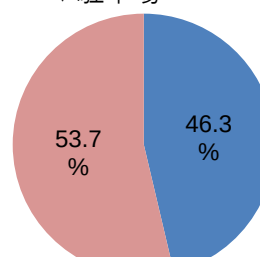
■下水道 ■合併処理浄化槽 ■単独浄化槽 ■汲取り

▼E V 設置



■有 ■無

▼駐車場



■有 ■無

(6) 修繕・改善状況

平成24年以降に実施した団地・住棟別の主な修繕・改善履歴は以下の通りです。近年では、屋根及び外壁改修工事、耐震補強、浴室、トイレ、台所の設備機器及び給排水管の改修等が主に実施しています。

▼近年の修繕・改善状況

町名	団地名	住棟名	修繕年度	主な修繕・改善履歴
郷ノ浦	古城団地	1棟	H28年度	浴室、トイレ、台所の内部改修工事
		1棟	H28年度	浴室、トイレ、台所の設備機器及び給排水管の改修と給湯器の設置
	永田団地	—	—	軽微な修繕のみ
	喜応寺ヶ丘団地	—	—	軽微な修繕のみ
	上町団地	—	—	軽微な修繕のみ
	元居団地	—	—	軽微な修繕のみ
	小崎団地	—	—	軽微な修繕のみ
	初瀬団地	—	—	軽微な修繕のみ
	今宮団地	—	—	軽微な修繕のみ
	古城住宅	—	—	軽微な修繕のみ
	三本松団地	2棟	H27年度	外壁及び屋上防水等改修工事 浴室の設備機器及び給湯器の設置
		3棟	H28年度	外壁及び屋上防水等改修工事 浴室の設備機器及び給湯器の設置
	大神住宅	—	—	軽微な修繕のみ
	本村住宅	—	—	軽微な修繕のみ
勝本	寺頭団地	—	—	軽微な修繕のみ
	赤滝団地	A・B棟	H25年度	供用階段の手すり設置
		B棟	H27年度	耐震補強、外壁改修、屋上防水改修、内部改修 浴室、トイレ、台所の設備機器及び給排水管の改修と給湯器の設置 電力引込設備、幹線設備、電灯コンセント設備改修
		A棟	H28年度	耐震補強、外壁改修、屋上防水改修、内部改修 浴室、トイレ、台所の設備機器及び給排水管の改修と給湯器の設置 電力引込設備、幹線設備、電灯コンセント設備改修
	山神団地	—	—	軽微な修繕のみ
	お茶屋敷団地	—	—	軽微な修繕のみ
	天ヶ原団地	—	H27年度	屋上防水工事
	串山団地	—	—	軽微な修繕のみ

第1章 公営住宅等ストックの状況

町名	団地名	住棟名	修繕年度	主な修繕・改善履歴
勝本	第2串山団地	—	—	軽微な修繕のみ
	若宮福祉住宅	—	—	軽微な修繕のみ
芦辺	緑ヶ丘団地	—	—	軽微な修繕のみ
	滝ノ上団地	—	—	軽微な修繕のみ
	安泊団地	—	—	軽微な修繕のみ
	吉ヶ久保団地	—	—	軽微な修繕のみ
	八幡団地	1～3棟	H26年度	屋根及び外壁改修工事 浴室、トイレ、台所の設備機器及び給排水管の改修
		5・6棟	H27年度	屋根及び外壁改修工事 浴室、トイレ、台所の設備機器及び給排水管の改修
	国分団地	—	—	軽微な修繕のみ
	大久保団地	E～H棟	H24年度	解体
		6棟	H27年度	浴室、トイレ、台所の設備機器及び給排水管の改修と下水道接続 内部及び建具等改修工事
		5棟	H28年度	浴室、トイレ、台所の設備機器及び給排水管の改修と下水道接続 内部及び建具等改修工事
	瀬戸団地	—	—	軽微な修繕のみ
	新瀬戸団地	—	—	軽微な修繕のみ
	桜木団地	—	—	軽微な修繕のみ
	芦辺吉ヶ久保住宅	—	平成26年度	屋上防水改修
石田	旧中尾団地	—	—	軽微な修繕のみ
	目坂団地	—	—	軽微な修繕のみ
	大地団地		H24年度	高架水槽からの給水を直結方式に変更
	久喜団地		H28年度	耐震補強、外壁改修、屋上防水改修、内部改修
			H28年度	浴室、トイレ、台所の設備機器及び給排水管の改修と給湯器の設置
	新中尾団地	—	—	軽微な修繕のみ
	津ノ宮団地	—	H26年度	給湯機器の取替え
	北中尾団地	—	—	軽微な修繕のみ
	白水団地	—	—	軽微な修繕のみ

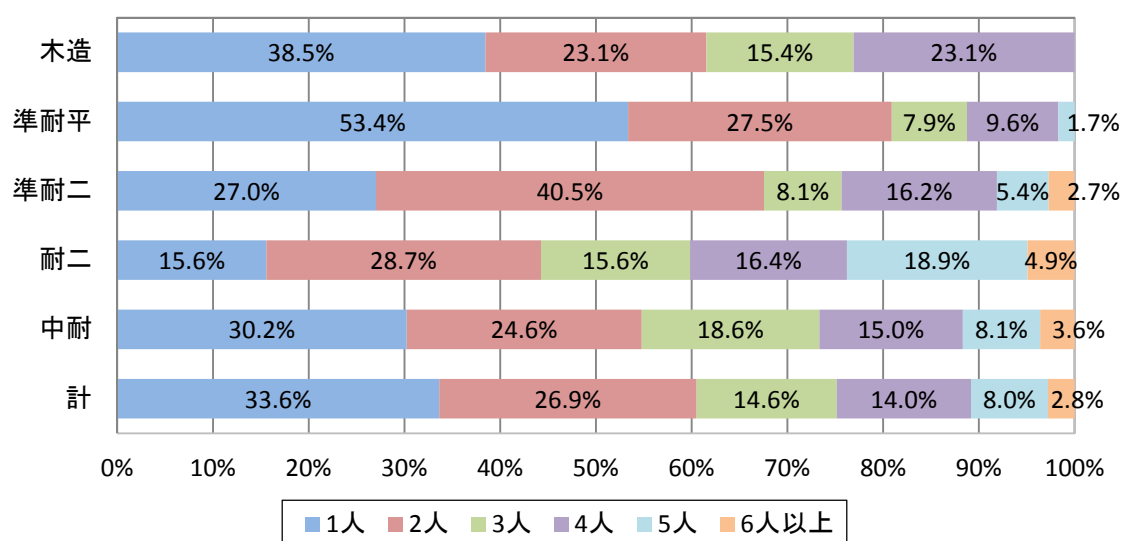
1.3 入居者の状況

(1) 世帯人員

公営住宅等入居世帯の世帯人員は、1人世帯が最も多く 33.6%、次いで2人世帯 26.9%、3人世帯 14.6%、4人世帯 14.0%の順となっています。

構造別に見ると、木造や準耐火造の住宅には、耐火造の住宅と比較して、1人世帯や2人世帯の小規模な世帯が多く居住していることが分かります。

▼世帯人員（単位：戸）

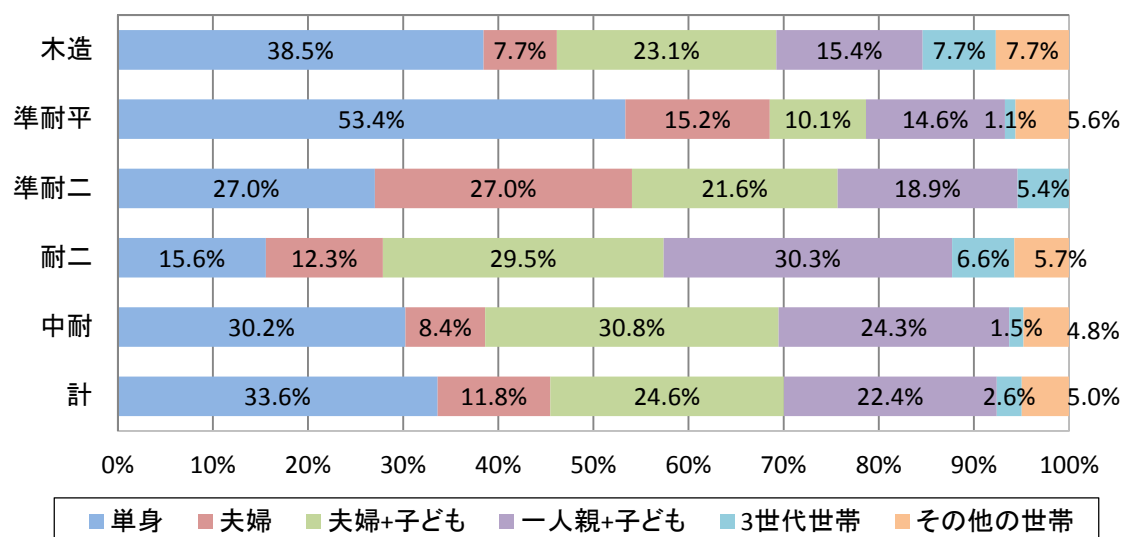


(2) 世帯構成

公営住宅等入居世帯の世帯構成は、単身世帯の割合が最も高く 33.6%、次いで夫婦と子供の世帯 24.6%、一人親と子どもの世帯 22.4%、夫婦世帯 11.8%の順となっています。

構造別に見ると、木造や準耐火造の住宅では単身世帯が多く、耐火造の住宅では、夫婦と子ども世帯や一人親と子ども世帯が多く居住していることが分かります。

▼世帯構成

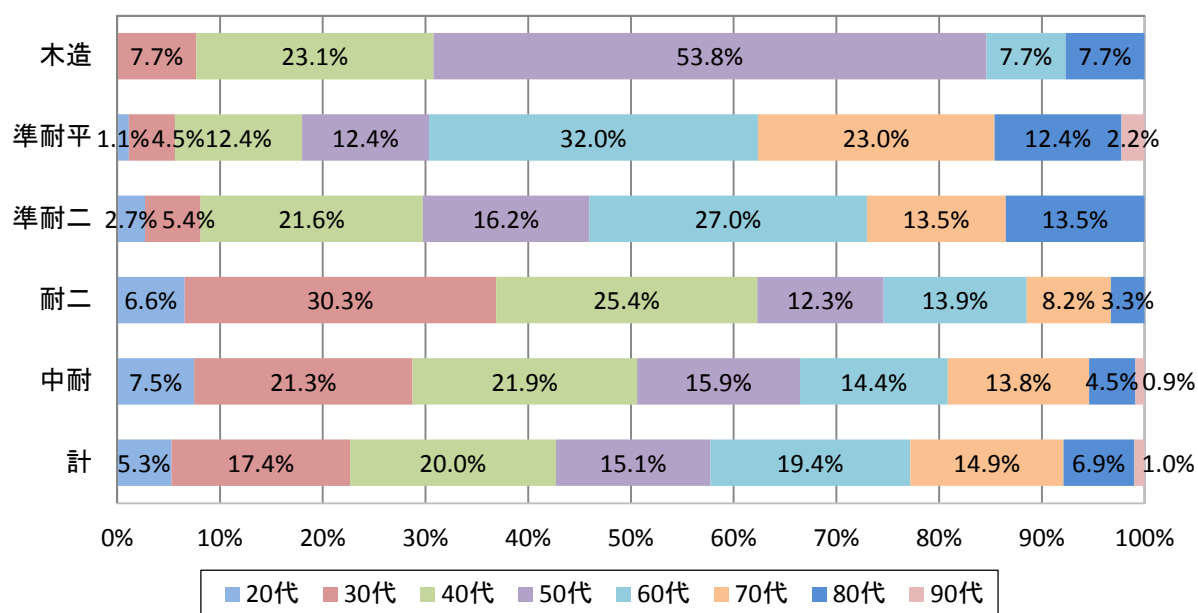


(3) 入居者の年齢構成

公営住宅等入居世帯（名義人）の年齢構成は、40歳代が最も多く全体の20.0%で、次いで60歳代、30歳代、50歳代、70歳代の順となっています。

構造別に見ると、耐火造の住宅には20歳代、30歳代の比較的若い世帯が多いのに対し、準耐火造の住宅には60歳代以上の世帯が多く居住しています。

▼年齢構成



(4) 世帯の収入状況

入居者の収入状況を見ると、原則階層が91.8%、裁量階層が4.5%となっています。

一方、収入超過者が3.7%を占めていることから、これらの世帯に対する適切な措置を検討する必要があります。

▼入居世帯の収入状況

収入区分	政令月収	収入分位		世帯数	割合
原則階層	104,000 円以下	0～10%	I	560	79.8%
	104,001～123,000 円	10～15%	II	43	6.1%
	123,001～139,000 円	15～20%	III	23	3.3%
	139,001～158,000 円	20～25%	IV	18	2.6%
裁量階層	158,001～186,000 円	25～32.5%	V	19	2.7%
	186,001～214,000 円	32.5～40%	VI	13	1.8%
裁量階層外	214,001～259,000 円	40～50%	VII	11	1.6%
	259,000 円以上	50%～	VIII	15	2.1%
総 数				706	100.0%

※特定公共賃貸住宅の入居者分は除く

1.4 空家募集の状況

(1) 空家の状況

現在の事業空家を除く空家戸数は、管理戸数 784 戸のうち 63 戸で、全体の 8.0%を占めています。

町別に見ると、芦辺町が最も空家率が高く 14.9%、次に勝本町 7.6%、郷ノ浦町 5.9%、石田町 2.3%の順となっています。

▼団地別空家の状況【平成 29 年 10 月 13 日現在】

町名	団地名	住棟名	住宅区分	棟数	管理戸数		現入居戸数	空家戸数		事業空家※	空家率 (事業空家を除く)
									うち政策空家※		
郷ノ浦	古城	1 棟	公営	1	138	24	23	0	0	1	0.0%
		2 棟	公営	1		24	23	0	0	1	0.0%
		3 棟	公営	1		32	27	0	0	5	0.0%
		4 棟	公営	1		32	30	0	0	2	0.0%
		16・17 棟	公営	2		4	4	0	0	0	0.0%
		18～21 棟	公営	4		16	15	1	0	0	6.3%
		22 棟	公営	1		4	3	1	0	0	25.0%
		23 棟	公営	1		2	2	0	0	0	0.0%
	永田	A 棟	公営	1	36	18	17	1	0	0	5.6%
		B 棟	公営	1		18	18	0	0	0	0.0%
	三本松	1 棟	公営	1	12	4	3	0	0	1	0.0%
		2 棟	公営	1		4	4	0	0	0	0.0%
		3 棟	公営	1		4	4	0	0	0	0.0%
	喜応寺ヶ丘	1 棟	公営	1	16	5	5	0	0	0	0.0%
		2 棟	公営	1		5	4	1	0	0	20.0%
		3 棟	公営	1		6	6	0	0	0	0.0%
	上町	A 棟	公営	1	16	8	8	0	0	0	0.0%
		B 棟	公営	1		8	8	0	0	0	0.0%
	元居	1・2 棟	公営	2	20	6	5	1	1	0	16.7%
		3・4 棟	公営	2		6	5	1	1	0	16.7%
		5 棟	公営	1		8	4	0	0	4	0.0%
	小崎	1・2 棟	公営	2	16	6	3	3	3	0	50.0%
		3・4 棟	公営	2		6	6	0	0	0	0.0%
		A 棟	公営	1		4	3	0	0	1	0.0%
	初瀬	1・2 棟	公営	2	12	6	5	1	1	0	16.7%
		3・4 棟	公営	2		6	2	4	4	0	66.7%
今宮	—	公営	1	10	10	10	0	0	0	0.0%	
古城住宅		単独	1	2	2	2	2	2	0	100.0%	
三本松住宅		単独	7	14	14	12	2	2	0	14.3%	
大神住宅		単独	1	4	4	4	0	0	0	0.0%	
本村住宅		単独	1	8	8	8	0	0	0	0.0%	
郷ノ浦計	団地数 9	公営住宅		37	276		247	14	10	15	5.1%
		特公賃住宅		0	0		0	0	0	0	0.0%
	その他(単独) 4	単独住宅		10	28		24	4	4	0	14.3%
		計		47	304		271	18	14	15	5.9%
勝本	寺頭	A 棟	公営	1	24	8	8	0	0	0	0.0%
		B 棟	公営	1		16	16	0	0	0	0.0%
	赤滝	A 棟	公営	1	48	24	20	0	0	4	0.0%
		B 棟	公営	1		24	18	0	0	6	0.0%
	山神	A 棟	公営	1	8	4	2	2	2	0	50.0%
		B 棟	公営	1		4	3	1	1	0	25.0%
	お茶屋敷	A 棟	公営	1	16	8	7	1	0	0	12.5%
		B 棟	公営	1		8	7	1	0	0	12.5%
	天ヶ原	—	公営	1	16	8	8	0	0	0	0.0%
		A 棟	公営	1		4	4	0	0	0	0.0%
B 棟		公営	1	4		4	0	0	0	0.0%	

第1章 公営住宅等ストックの状況

町名	団地名	住棟名	住宅区分	棟数	管理戸数		現入居戸数	空家戸数		事業空家※	空家率 (事業空家を除く)
									うち政策空家※		
勝本	串山	A・B棟	公営	2	8	8	8	0	0	0	0.0%
	第2串山	A棟	公営	1	18	6	4	0	0	2	0.0%
		B棟	特公賃	1		6	5	1	0	0	16.7%
		C棟	公営	1		6	6	0	0	0	0.0%
若宮福祉住宅			単独	1	6	6	1	5	5	0	83.3%
勝本計	団地数7	公営住宅		15	132		115	5	3	12	3.8%
		特公賃住宅		1	6		5	1	0	0	16.7%
	その他(単独)1	単独住宅		1	6		1	5	5	0	83.3%
		計		17	144		121	11	8	12	7.6%
芦辺	緑ヶ丘	1～3棟	公営	3	10	10	8	2	2	0	20.0%
	滝ノ上	1・2棟	公営	2	8	8	7	1	1	0	12.5%
	安泊	1-A・1-B棟	公営	2	15	9	7	2	2	0	22.2%
		2棟	公営	1		6	5	1	1	0	16.7%
	吉ヶ久保	A～C棟	公営	3	20	10	9	1	1	0	10.0%
		D・E棟	公営	2		10	8	2	2	0	20.0%
	八幡	1・2棟	公営	2	27	8	8	0	0	0	0.0%
		3棟	公営	1		5	5	0	0	0	0.0%
		5・6棟	公営	2		8	8	0	0	0	0.0%
		新八幡	公営	1		6	6	0	0	0	0.0%
	国分	A・B棟	公営	2	8	8	8	0	0	0	0.0%
	大久保	1～4棟	公営	4	59	16	10	6	6	0	37.5%
		5・6棟	公営	2		9	9	0	0	0	0.0%
		7棟	公営	1		5	3	2	2	0	40.0%
		8・9棟	公営	2		8	7	1	1	0	12.5%
		10棟	公営	1		2	2	0	0	0	0.0%
		11・12棟	公営	2		5	3	2	2	0	40.0%
	A～D棟		公営	4		14	6	8	8	0	57.1%
	瀬戸	－	公営	1	6	6	6	0	0	0	0.0%
	新瀬戸	A棟	公営	1	35	12	12	0	0	0	0.0%
B棟		特公賃	1	8		6	2	0	0	25.0%	
C棟		公営	1	15		14	1	0	0	6.7%	
桜木	－	公営	1	16	16	16	0	0	0	0.0%	
芦辺吉ヶ久保住宅			単独	1	4	4	4	0	0	0	0.0%
芦辺計	団地数10	公営住宅		41	196		167	29	28	0	14.8%
		特公賃住宅		1	8		6	2	0	0	25.0%
	その他(単独)1	単独住宅		1	4		4	0	0	0	0.0%
		計		43	208		177	31	28	0	14.9%
石田	旧中尾	A～E棟	公営	5	19	19	16	3	3	0	15.8%
	目坂	－	公営	1	24	24	22	0	0	2	0.0%
	大地	－	公営	1	16	16	14	0	0	2	0.0%
	久喜	－	公営	1	9	9	9	0	0	0	0.0%
	新中尾	－	公営	1	16	16	14	0	0	2	0.0%
	津ノ宮	－	公営	1	12	12	10	0	0	2	0.0%
	北中尾	－	公営	1	20	20	16	0	0	4	0.0%
	白水	A棟	公営	1	12	6	6	0	0	0	0.0%
B棟		公営	1	6		6	0	0	0	0.0%	
石田計	団地数8	公営住宅		13	128		113	3	3	12	2.3%
		特公賃住宅		0	0		0	0	0	0	0.0%
	その他(単独)0	単独住宅		0	0		0	0	0	0	0.0%
		計		13	128		113	3	3	12	2.3%
合計	団地数34	公営住宅		106	732		642	51	44	39	7.0%
		特公賃住宅		2	14		11	3	0	0	21.4%
	その他(単独)6	単独住宅		12	38		29	9	9	0	23.7%
		計		120	784		682	63	53	39	8.0%

※政策空家…用途廃止・建替を実施するために募集を停止している空家。

※事業空家…他の公営住宅において改善事業等を実施する際に、仮住まいとして利用するために募集を停止している空家。

(2) 応募・募集状況

平成24年度から平成28年度までの空家の募集状況を見ると、年々募集戸数が減っており、平成24年度には94戸あったものの、平成25～27年度には50～60戸、平成28年度には24戸となっています。

町別に見ると、郷ノ浦町では募集倍率が平均3.3倍と比較的高いものの、勝本町、芦辺町では募集倍率が平均1.0倍を下回り低くなっています。

▼入居募集状況（平成24年度～平成28年度）

町名	団地名	管理戸数	H24			H25			H26			H27			H28			合計		
			4回募集			3回募集			4回募集			4回募集			4回募集			募集	申込	倍率
			募集	申込	倍率	募集	申込	倍率	募集	申込	倍率	募集	申込	倍率	募集	申込	倍率			
郷ノ浦	古城団地	138	9	26	2.9	4	19	4.8	6	17	2.8	3	6	2.0	1	9	9.0	23	77	3.3
	永田団地	36	3	9	3.0	0	0	なし	2	3	1.5	5	7	1.4	0	0	なし	10	19	1.9
	三本松団地	12	0	0	なし	0	0	なし	0	0	なし	0	0	なし	0	0	なし	0	0	なし
	喜応寺ヶ丘団地	16	0	0	なし	0	0	なし	0	0	なし	1	5	5.0	1	7	7.0	2	12	6.0
	上町団地	16	1	6	6.0	0	0	なし	0	0	なし	4	26	6.5	1	5	5.0	6	37	6.2
	元居団地	20	0	0	なし	0	0	なし	0	0	なし	0	0	なし	0	0	なし	0	0	なし
	小崎団地	16	1	2	2.0	0	0	なし	0	0	なし	0	0	なし	0	0	なし	1	2	2.0
	初瀬団地	12	2	1	0.5	2	0	0.0	0	0	なし	0	0	なし	0	0	なし	4	1	0.3
	今宮団地	10	0	0	なし	0	0	なし	1	8	8.0	0	0	なし	0	0	なし	1	8	8.0
	(単)古城住宅	2	0	0	なし	0	0	なし	0	0	なし	0	0	なし	0	0	なし	0	0	なし
	(単)三本松住宅	14	0	0	なし	0	0	なし	0	0	なし	0	0	なし	0	0	なし	0	0	なし
	(単)大神住宅	4	0	0	なし	0	0	なし	1	6	6.0	0	0	なし	0	0	なし	1	6	6.0
	(単)本村住宅	8	0	0	なし	0	0	なし	1	3	3.0	1	1	1.0	0	0	なし	2	4	2.0
	郷ノ浦計	304	16	44	2.8	6	19	3.2	11	37	3.4	14	45	3.2	3	21	7.0	50	166	3.3
勝本	寺頭団地	24	1	2	2.0	1	3	3.0	2	3	1.5	1	1	1.0	1	5	5.0	6	14	2.3
	赤滝団地	48	14	1	0.1	13	5	0.4	7	1	0.1	0	0	なし	0	0	なし	34	7	0.2
	山神団地	8	0	0	なし	0	0	なし	0	0	なし	0	0	なし	0	0	なし	0	0	なし
	お茶屋敷団地	16	1	2	2.0	2	1	0.5	4	1	0.3	8	4	0.5	0	0	なし	15	8	0.5
	天ヶ原団地	16	1	3	3.0	4	0	0.0	4	2	0.5	0	0	なし	0	0	なし	9	5	0.6
	串山団地	8	0	0	なし	3	4	1.3	0	0	なし	3	2	0.7	0	0	なし	6	6	1.0
	第2串山団地	12	2	1	0.5	0	0	なし	1	2	2.0	1	1	1.0	1	0	0.0	5	4	0.8
	(特公賃)第2串山団地B棟	6	0	0	0.0	3	3	0.0	0	0	なし	0	0	なし	4	0	0.0	7	3	0.4
勝本	(単)若宮住宅	6	0	0	なし	0	0	なし	0	0	なし	0	0	なし	0	0	なし	0	0	なし
	勝本計	144	19	9	0.5	26	16	0.6	18	9	0.5	13	8	0.6	6	5	0.8	82	51	0.6

第1章 公営住宅等ストックの状況

町名	団地名	管理戸数	H 2 4			H 2 5			H 2 6			H 2 7			H 2 8			合計		
			4 回募集			3 回募集			4 回募集			4 回募集			4 回募集					
			募集	申込	倍率	募集	申込	倍率	募集	申込	倍率	募集	申込	倍率	募集	申込	倍率	募集	申込	倍率
芦 辺	緑ヶ丘団地	10	3	8	2.7	0	0	なし	0	0	なし	0	0	なし	0	0	なし	3	8	2.7
	滝ノ上団地	8	0	0	なし	0	0	なし	0	0	なし	0	0	なし	0	0	なし	0	0	なし
	安泊団地	15	0	0	なし	1	5	5.0	0	0	なし	0	0	なし	0	0	なし	1	5	5.0
	吉ヶ久保団地	20	1	1	1.0	0	0	なし	0	0	なし	0	0	なし	0	0	なし	1	1	1.0
	八幡団地	27	1	2	2.0	0	0	なし	0	0	なし	1	1	1.0	1	3	3.0	3	6	2.0
	国分団地	8	0	0	なし	0	0	なし	0	0	なし	0	0	なし	0	0	なし	0	0	なし
	大久保団地	59	25	0	0.0	6	1	0.2	0	0	なし	3	3	1.0	1	4	4.0	35	8	0.2
	瀬戸団地	6	0	0	なし	1	2	2.0	0	0	なし	0	0	なし	0	0	なし	1	2	2.0
	新瀬戸団地	27	0	0	なし	2	6	3.0	7	8	1.1	2	1	0.5	1	3	3.0	12	18	1.5
	(特公賃)新瀬戸団地B棟	8	15	0	0.0	7	3	0.0	10	0	0.0	12	0	0.0	12	0	0.0	56	3	0.1
	桜木団地	16	4	6	1.5	1	5	5.0	2	5	2.5	1	2	2.0	0	0	なし	8	18	2.3
	(単)芦辺吉ヶ久保住宅	4	0	0	なし	0	0	なし	0	0	なし	0	0	なし	0	0	なし	0	0	なし
	芦辺計	208	49	17	0.3	18	22	1.2	19	13	0.7	19	7	0.4	15	10	0.7	120	69	0.6
石 田	旧中尾団地	19	0	0	なし	0	0	なし	0	0	なし	0	0	なし	0	0	なし	0	0	なし
	目坂団地	24	1	2	2.0	0	0	なし	1	1	1.0	0	0	なし	0	0	なし	2	3	1.5
	大地団地	16	2	1	0.5	1	1	1.0	3	2	0.7	5	2	0.4	0	0	なし	11	6	0.5
	久喜団地	9	4	0	0.0	6	0	0.0	4	1	0.3	0	0	なし	0	0	なし	14	1	0.1
	新中尾団地	16	1	2	2.0	2	3	1.5	1	1	1.0	0	0	なし	0	0	なし	4	6	1.5
	津ノ宮団地	12	0	0	なし	0	0	なし	0	0	なし	1	3	3.0	0	0	なし	1	3	3.0
	北中尾団地	20	2	9	4.5	0	0	なし	0	0	なし	3	5	1.7	0	0	なし	5	14	2.8
	白水団地	12	0	0	なし	1	5	5.0	1	4	4.0	0	0	なし	0	0	なし	2	9	4.5
石田計	128	10	14	1.3	10	9	0.9	10	9	0.9	9	10	1.1	0	0	なし	39	42	1.1	
総 計	公営住宅	732	79	84	1.1	50	60	1.2	46	59	1.3	42	69	1.6	8	36	4.5	225	312	1.4
	特定公共賃貸住宅	14	15	0	0.0	10	6	0.6	10	0	0.0	12	0	0.0	16	0	0.0	63	6	0.1
	単独住宅	38	0	0	なし	0	0	なし	2	9	4.5	1	1	1.0	0	0	なし	3	10	3.3
	計	784	94	84	0.9	60	66	1.1	58	68	1.2	55	70	1.3	24	36	1.5	291	328	1.1

※特定公共賃貸住宅については、定期募集と併せて随時募集をしており、上記の数字には随時募集による申込数も含めている。

1.5 入居者アンケート調査の結果

(1) アンケート調査の概要

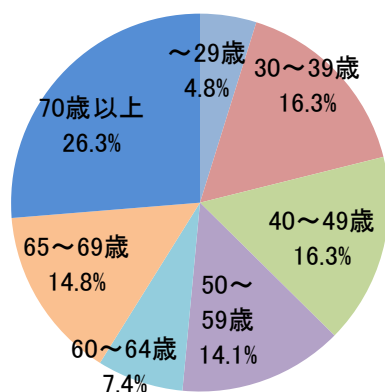
本計画の策定にあたり、公営住宅等の入居者が抱える住宅課題やニーズを把握し、公営住宅等長寿命化計画の参考にすることを目的にアンケート調査を実施しました。

調査の概要は以下の通りです。

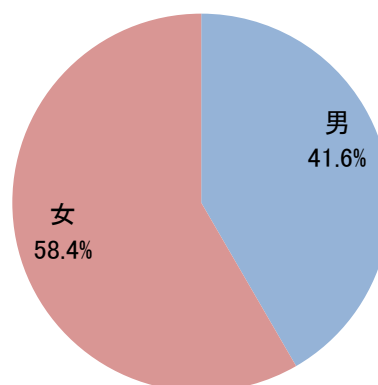
調査対象者	壱岐市公営住宅等入居者
調査期間	平成 29 年 10 月 16 日～10 月 31 日
調査方法	調査票を郵送配布、返信用封筒にて返送もしくは窓口にて直接回収
調査対象数	662 世帯
有効回答数	n=275 世帯(有効回収率:41.5%)
調査項目	回答者の基本的な属性、住宅に対する満足度、今度の居留意向等

(2) 回答者の基本的な属性

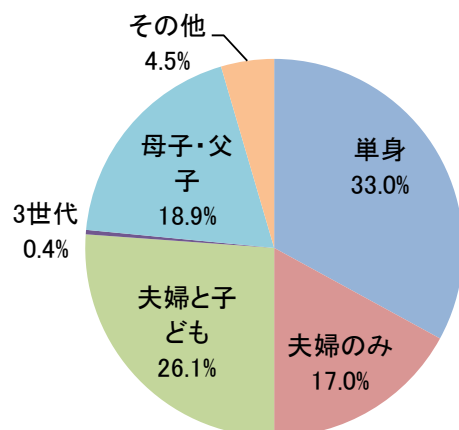
▼年齢（n=270）



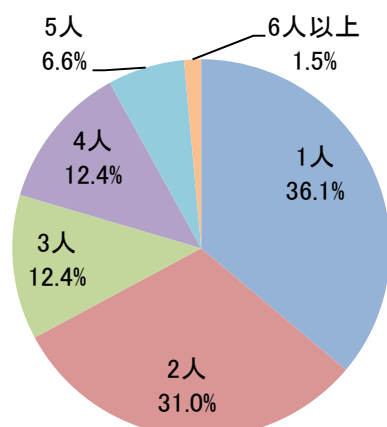
▼性別（n=257）



▼家族構成（n=264）

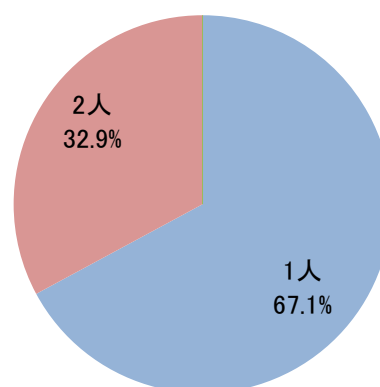
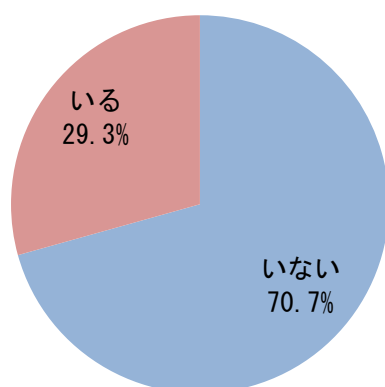


▼世帯の人数（n=274）

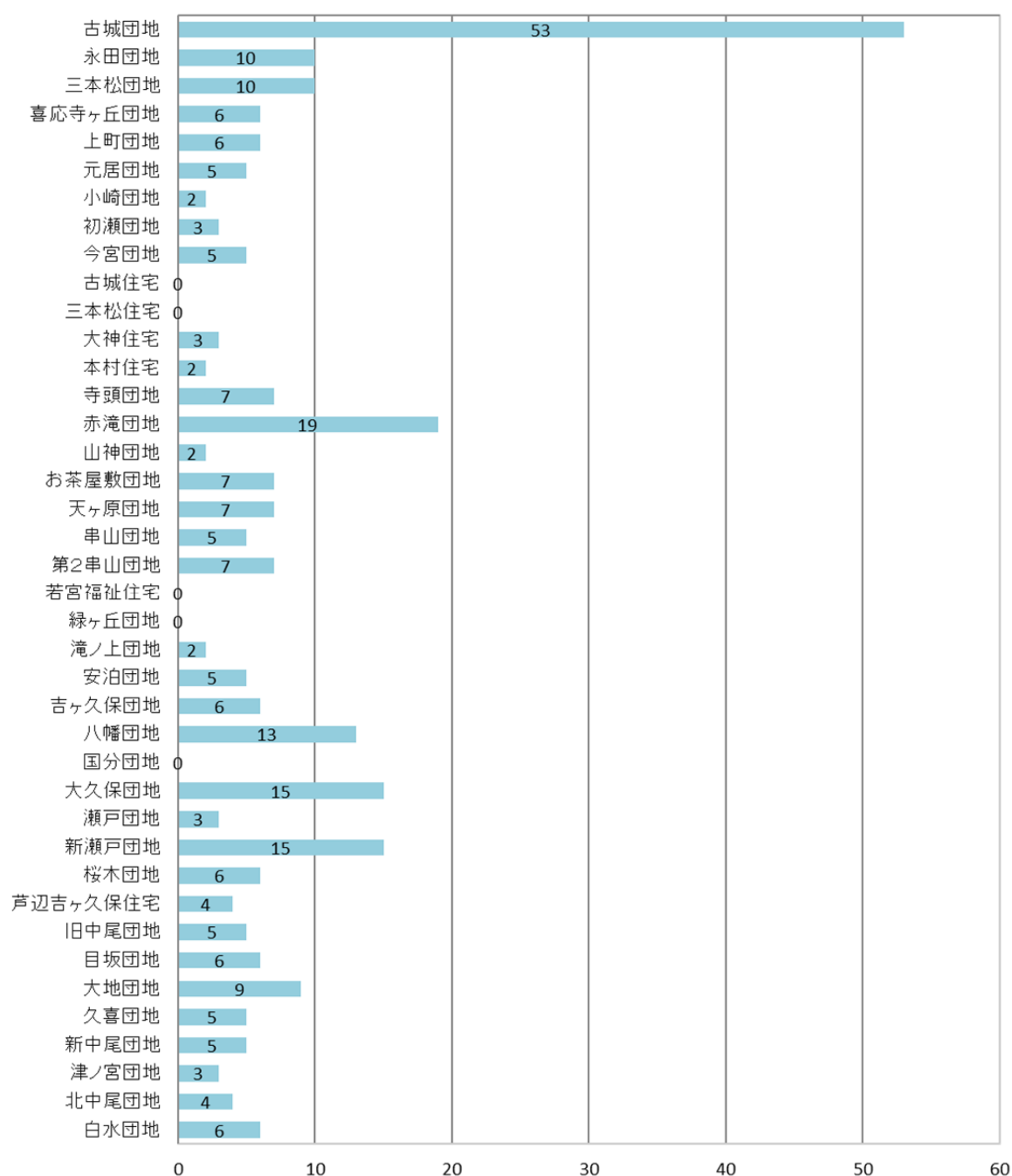


▼65歳以上の方がいる世帯（n=259）

▼65歳以上がいる場合の人数（n=73）



▼お住まいの団地(n=271)

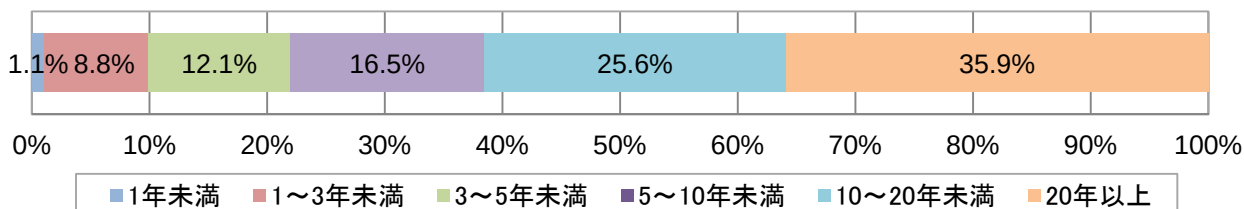


（注）古城住宅、三本松住宅、若宮福祉住宅、緑ヶ丘団地、国分団地は回答者無し

(3) 現在の住まいについて

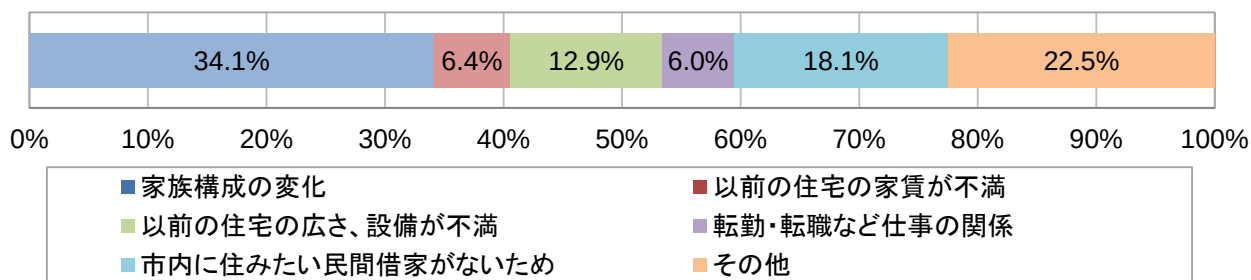
①入居してからの期間（n=273）

公営住宅等への入居期間は、「20年以上」が最も多く35.9%、続いて「10～20年」が25.6%、「5～10年未満」が16.5%の順となっており、6割程度の入居者が10年以上居住し続けています。



②入居理由（n=249）

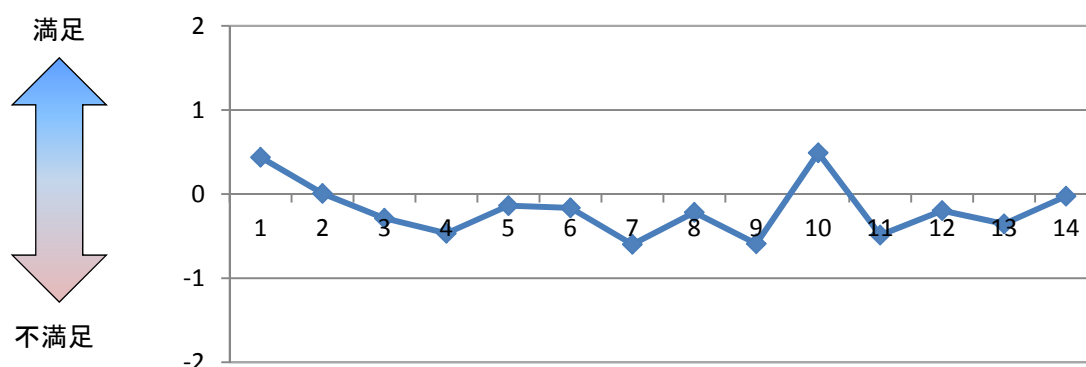
公営住宅等への入居理由は、「家族構成の変化」が最も多く34.1%、続いて「その他」が22.5%、「市内に住みたい民間借家がないため」が18.1%、「以前の住宅の広さ、設備が不満」が12.9%の順となっています。



③住宅に対する満足度

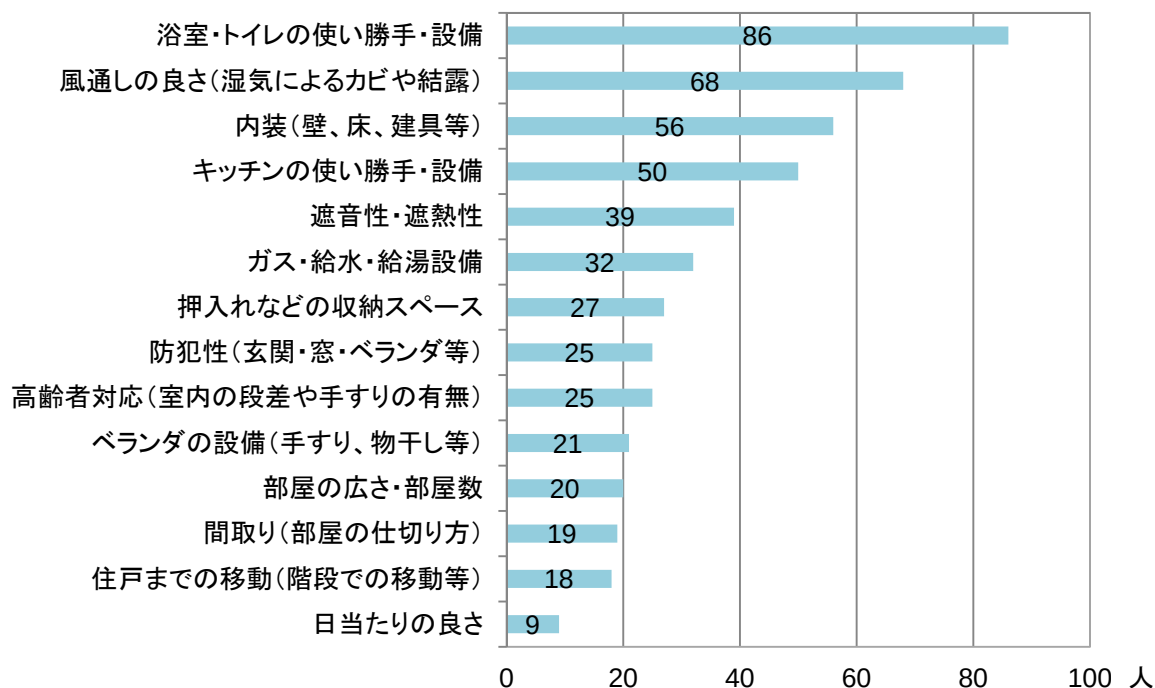
住宅に対する満足度は、「1. 部屋の広さ・部屋数」、「10. 日当たりの良さ」に対する満足度は比較的高いものの、「3. キッチンの使い勝手・設備」、「4. 浴室・トイレの使い勝手・設備」、「7. 内装（壁、床、建具等）」、「9. 遮音性・遮熱性」、「11. 風通しの良さ（湿気によるカビや結露）」、「13. 高齢者対応（室内の段差や手すりの有無）」等に対する不満度がやや高い結果となっています。

1. 部屋の広さ・部屋数	2. 間取り（部屋の仕切り方）	3. キッチンの使い勝手・設備
4. 浴室・トイレの使い勝手・設備	5. ガス・給水・給湯設備	6. 押入れ等の収納スペース
7. 内装（壁、床、建具等）	8. ベランダの設備（手すり、物干し等）	9. 遮音性・遮熱性
10. 日当たりの良さ	11. 風通しの良さ（湿気によるカビや結露）	12. 防犯性（玄関・窓・ベランダ等）
13. 高齢者対応（室内の段差や手すりの有無）	14. 住戸までの移動（階段での移動等）	



④住宅において改善が必要だと思われる箇所（n＝495、複数回答3つまで）

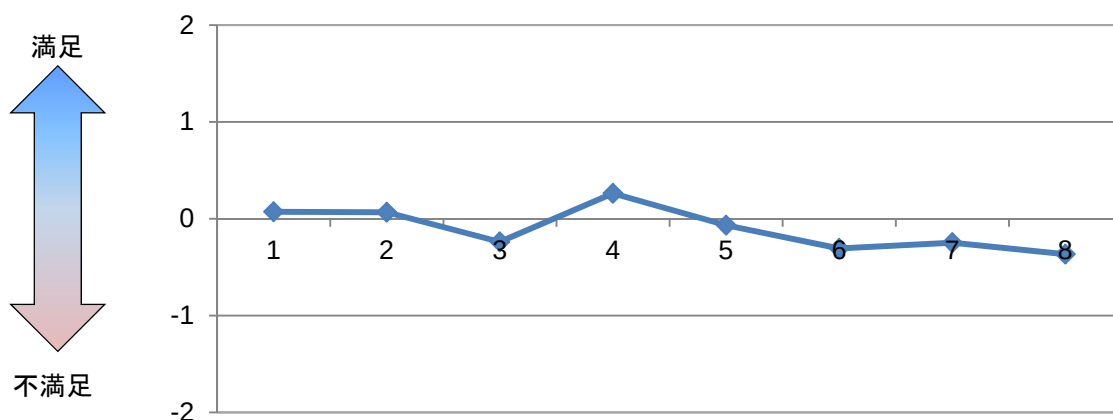
住宅において特に改善が必要だと思われる箇所は、「浴室・トイレの使い勝手・設備」が最も多く、次いで「風通しの良さ（湿気によるカビや結露）」、「内装（壁、床、建具等）」、「キッチンの使い勝手・設備」の順となっています。



⑤団地に対する満足度

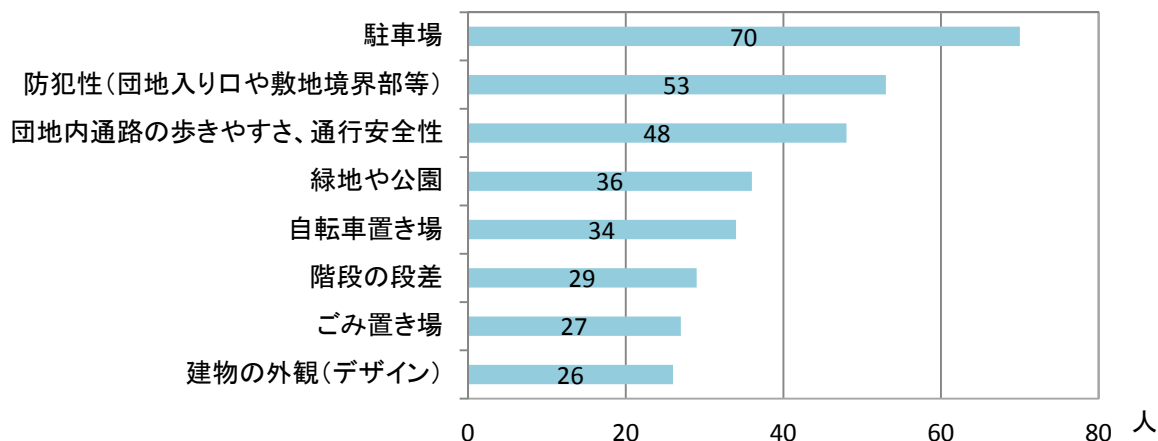
団地全体に対する満足度は、「4. ごみ置き場」に対する満足度は高いものの、「3. 防犯性（団地入り口や敷地境界部等）」、「5. 駐車場」、「6. 自転車置き場」、「7. 緑地や公園」、「8. 団地内通路の歩きやすさ、通行安全性」等に対する不満度がやや高い結果となっています。

1.建物の外観（デザイン）	2.階段の段差	3.防犯性（団地入り口や敷地境界部等）
4.ごみ置き場	5.駐車場	6.自転車置き場
7.緑地や公園	8.団地内通路の歩きやすさ、通行安全性	



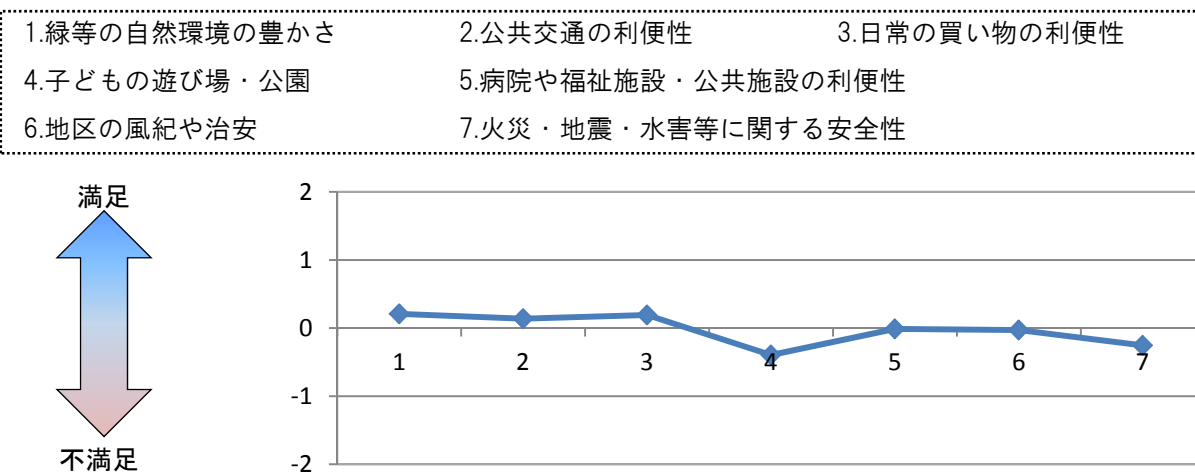
⑥団地において改善が必要だと思われる点（n＝323、複数回答3つまで）

団地において特に改善が必要だと思われる箇所は、「駐車場」が最も多く、次いで「防犯性（団地入り口や敷地境界部等）」、「団地内通路の歩きやすさ、通行安全性」、「緑地や公園」、「自転車置き場」の順となっています。



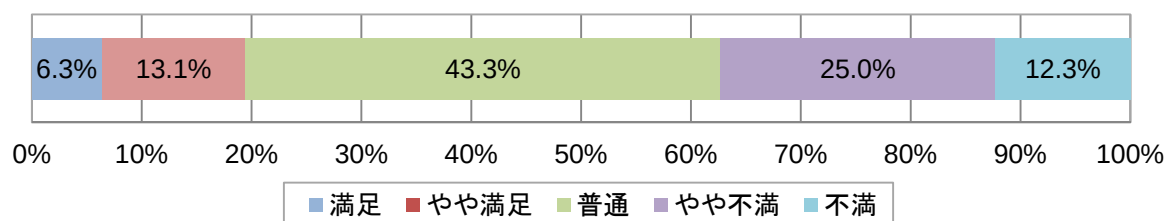
⑦周辺環境に対する満足度

周辺環境に対する満足度は、「1. 緑等の自然環境の豊かさ」、「3. 日常の買い物の利便性」に対する満足度は高いものの、「4. 子どもの遊び場・公園」、「7. 火災・地震・水害等に関する安全性」等に対する不満度がやや高い結果となっています。



⑧総合的な満足度（n＝252）

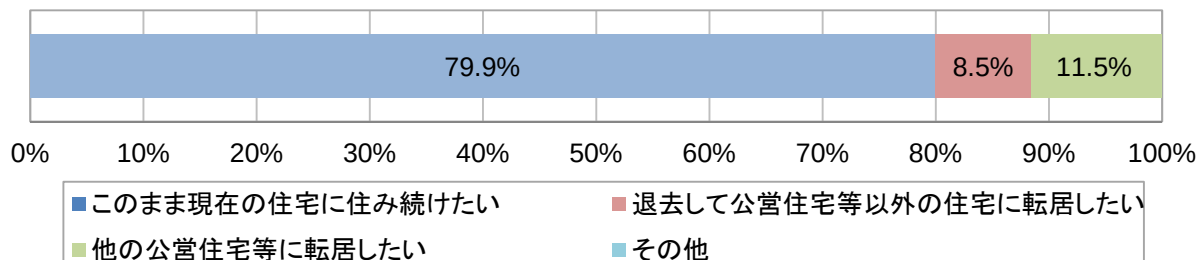
公営住宅等に対する総合的な満足度は、「普通」が最も多く 43.3%で、次いで「やや不満」が 25.0%、「やや満足」が 13.1%、「不満」が 12.3%となっており、「満足」、「やや満足」と感じている入居者よりも「やや不満」、「不満」と感じている入居者の割合が高くなっています。



(4) 将来の居住意向

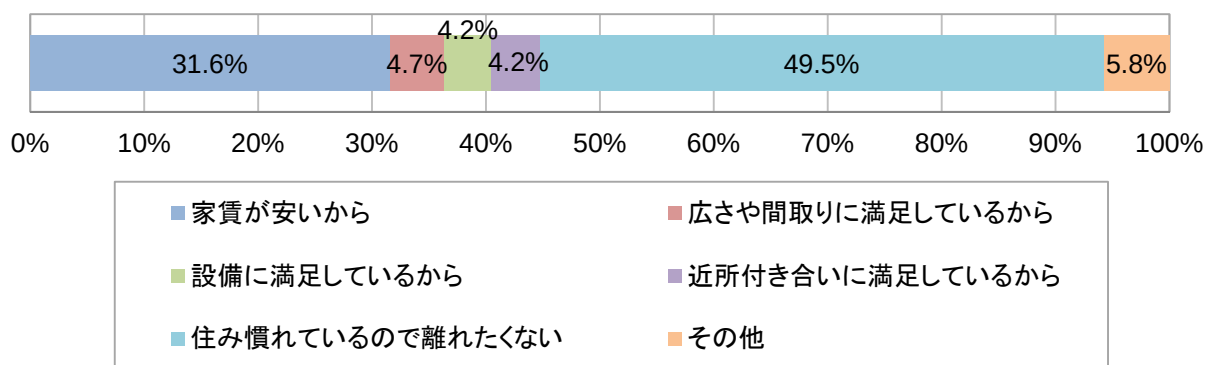
① 今後の居住意向 (n=234)

公営住宅等に住み続ける意思については、「このまま現在の住宅に住み続けたい」が79.9%と最も多く、次いで「他の公営住宅等に転居したい」が11.5%、「退去して公営住宅等以外の住宅に転居したい」が8.5%の順となっています。



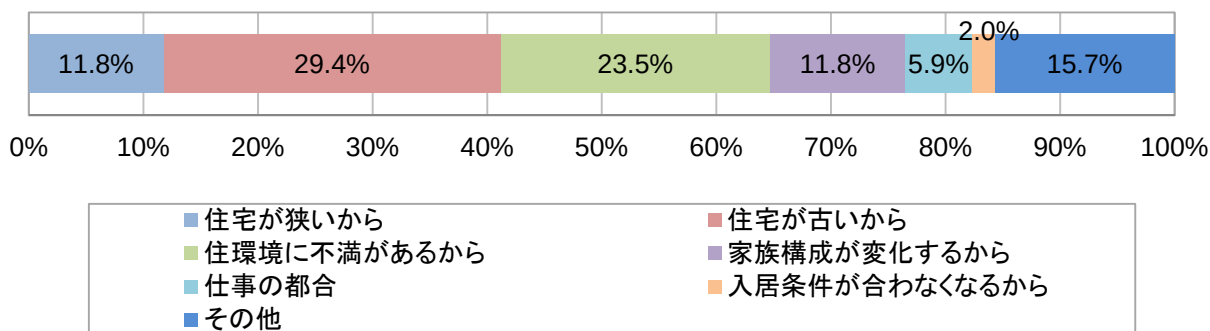
② 住み続けたい理由 (n=190)

現在の公営住宅等に住み続けたい理由としては、「住み慣れているので離れたくない」が49.5%、「家賃が安いから」が31.6%と多くなっています。



③ 転居したい理由 (n=51)

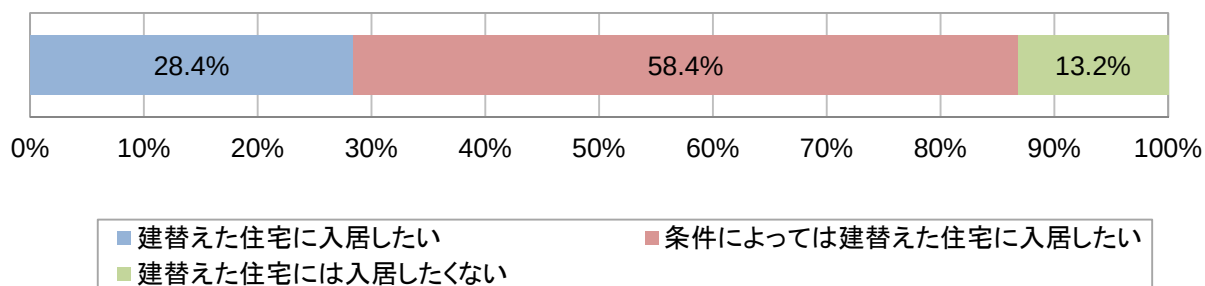
現在の公営住宅等を転居したい理由としては、「住宅が古いから」が29.4%と最も多く、次いで「住環境に不満があるから」が23.5%、「住宅が狭いから」「家族構成が変化するから」が11.8%と続きます。



④将来建替えられた場合の意向（n=250）

入居している公営住宅等が将来建替えられた場合の意向としては、「条件によっては建替えた住宅に入居したい」が 58.4%と最も多く、次いで「建替えた住宅に入居したい」が 28.4%で、8 割以上の入居者は、建替えられた公営住宅等への入居の意思がある結果となっています。

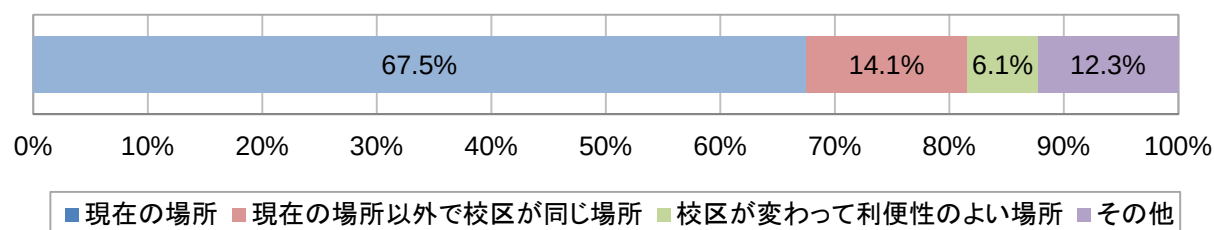
一方で、「建替えた住宅には入居したくない」は、13.2%となっています。



⑤将来建替えられた場合の入居条件

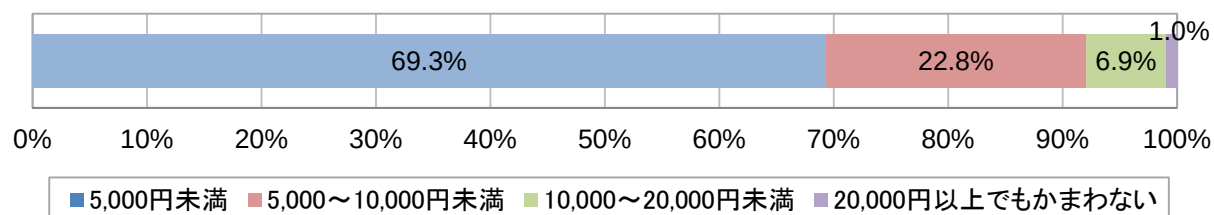
ア) 場所（n=163）

公営住宅等が将来建替えられた場合の入居条件について、場所は「現在の場所」の希望が最も多く 67.5%となっており、次いで「現在の場所以外で校区が同じ場所」が 14.1%となっています。



イ) 家賃の増加（n=202）

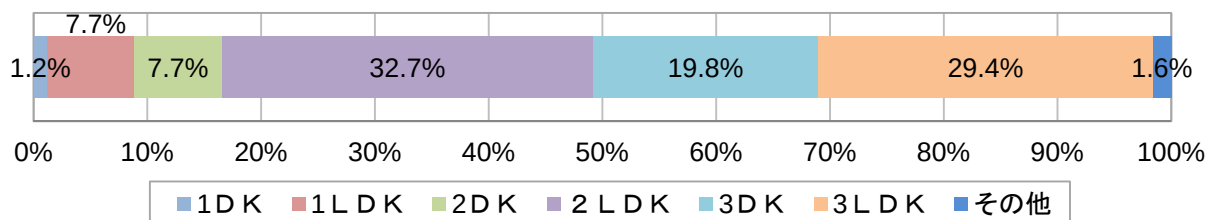
公営住宅等が将来建替えられた場合の入居条件について、家賃の増加は「5,000 円未満」の希望が最も多く 69.3%となっており、次いで「5,000～10,000 円未満」が 22.8%、「10,000～20,000 円未満」が 6.9%の順となっています。



⑥将来新築された場合の入居条件

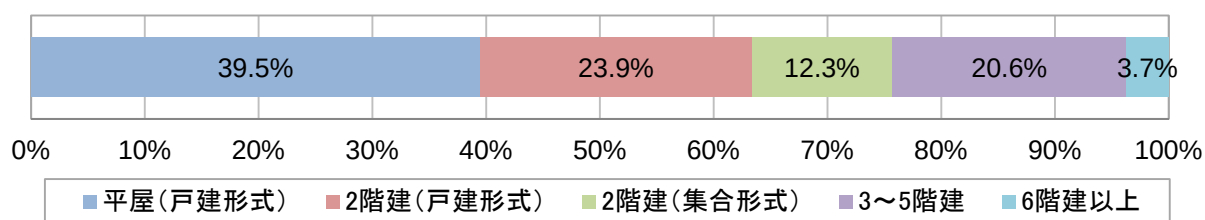
ア) 広さ（間取り）（n=248）

公営住宅等が将来新築された場合の入居条件について、広さ（間取り）は「2LDK」の希望が最も多く 32.7%となっており、次いで「3LDK」が 29.4%、「3DK」が 19.8%の順となっています。



イ) 階数・形式（n=243）

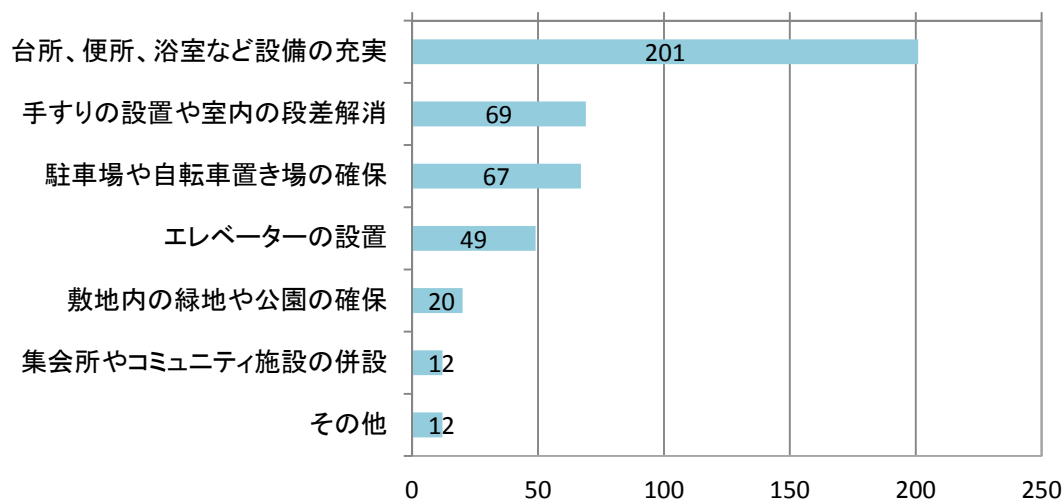
公営住宅等が将来新築された場合の入居条件について、階数・形式は「平屋（戸建形式）」の希望が最も多く 39.5%となっており、次いで「2階建（戸建形式）」が 23.9%、「3～5階建」が 20.6%、「2階建（集合形式）」が 12.3%の順となっています。



ウ) その他重視すべき点（n=430、複数回答2つまで）

公営住宅等が将来新築された場合に、その他重視すべき点については、「台所、便所、浴室等設備の充実」が最も多く、次いで「手すりの設置や室内の段差解消」、「駐車場や自転車置き場の確保」、「エレベーターの設置」が多くなっています。

現在のライフスタイルに合わせて、設備機器の更新や、移動等の円滑化に向けたバリアフリー化を進めていくことが求められています。



第2章 長寿命化に関する基本方針

2.1 ストックの状態の把握・修繕の実施・データの管理に関する方針

- 管理する公営住宅等の基礎的項目や整備・管理データ、劣化状況等を住棟※単位で整理するため、公営住宅等の情報を一元的に管理し、長寿命化のための中・長期的な維持修繕計画の基礎となる「公営住宅等維持管理データベース（平成 28 年国土交通省）」を運用します。
- 公営住宅等の住棟単位の修繕履歴を「公営住宅等維持管理データベース」に蓄積し、随時履歴を確認できるようにすることで、計画修繕周期に基づいた次回修繕・改善時期を確認しながら、公営住宅等の効率的・効果的な修繕・維持管理を実施します。
- 公営住宅等の点検を定期的を実施し、本計画に基づいた予防保全的な維持管理を実施していくものとします。
- 入居者の入れ替え時には、住戸※内の設備等の点検を実施し、その結果をサンプルとして、同一住棟その他住戸の修繕・改善の計画立案・見直しにつなげます。

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

- 従来の対症療法型の維持管理から、予防保全的な維持管理及び耐久性の向上等を図る改善を実施することによって、公営住宅等の長寿命化を図ります。
- 仕様のアップグレード等による耐久性の向上、躯体への影響の低減、維持管理の容易性の向上等を行い、住棟の適切な維持を図るとともに、住棟の使用年数や修繕周期の延長等によってライフサイクルコストの縮減を図ります。
- 標準修繕周期に先立って、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐとともに、修繕や改善の効率的な実施につなげるものとします。

※住棟…集合住宅等で、住居用の建物。

※住戸…集合住宅等で、住居としての必要な機能を備えた一戸一戸のこと。

第3章 団地別・住棟別の事業手法の選定

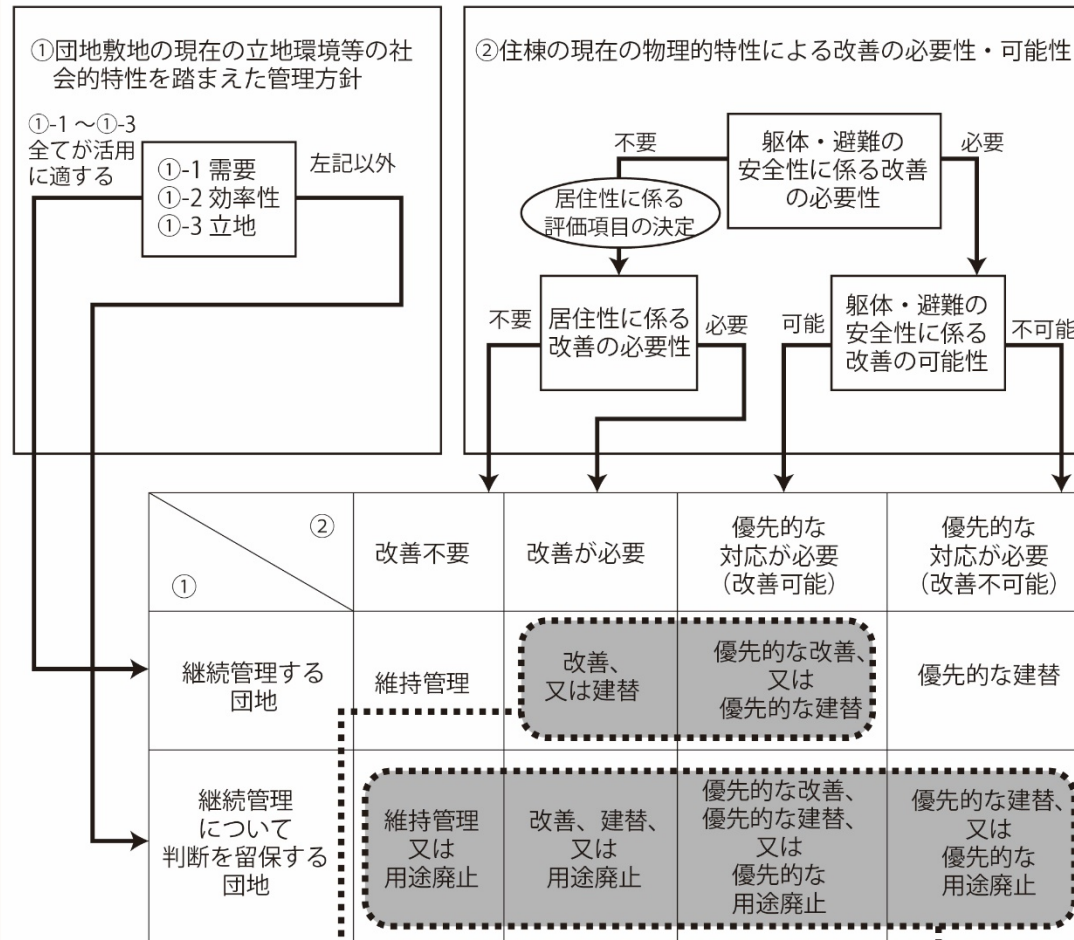
3.1 事業手法の選定の概要

(1) スtock活用手法の選定フロー

事業手法の選定については、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成28年8月改定）（国土交通省）」に基づき、下記のフローに従って行うものとします。

(1) 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【中長期】

(2) 1次判定：団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業手法の仮設定



(3) 2次判定：1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟の事業手法の仮設定

【A グループ】

① LCC 比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定

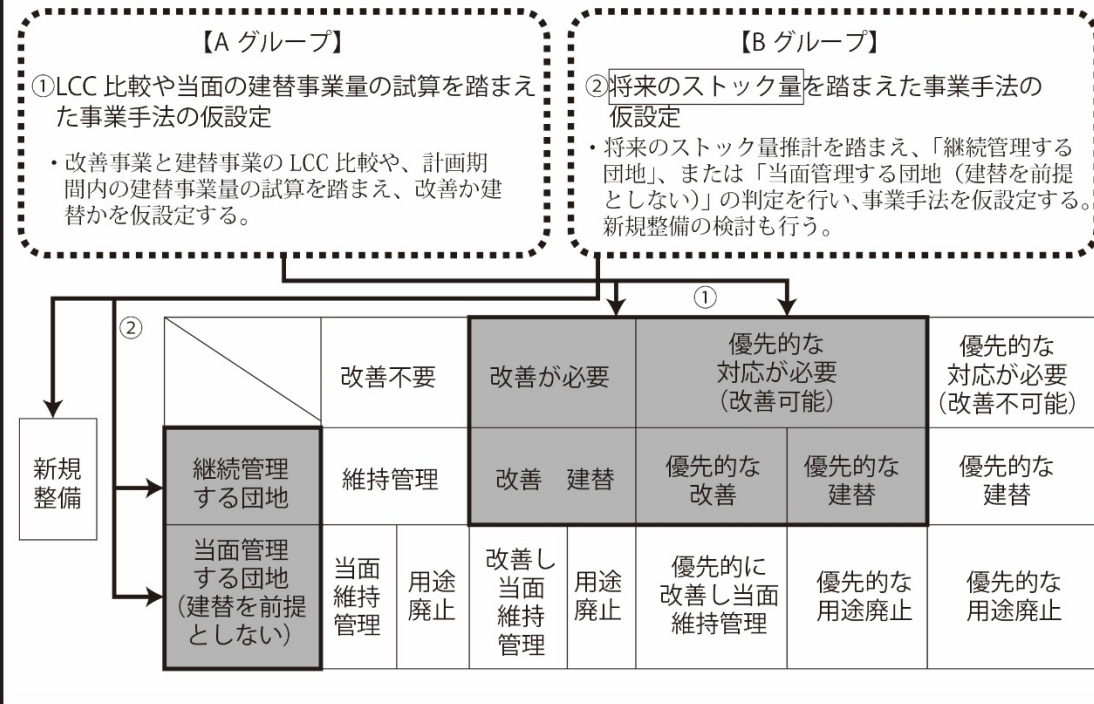
- ・改善事業と建替事業の LCC 比較や、計画期間内の建替事業量の試算を踏まえ、改善か建替かを仮設定する。

【B グループ】

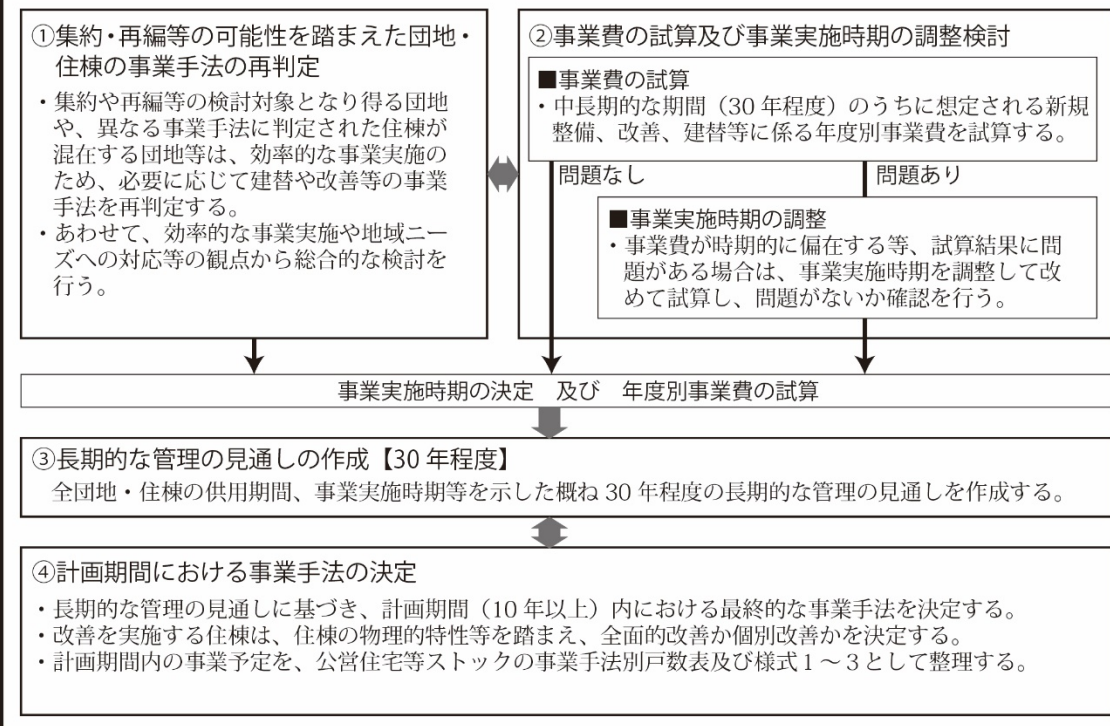
② 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

- ・将来のストック量推計を踏まえ、「継続管理する団地」、または「当面管理する団地（建替を前提としない）」の判定を行い、事業手法を仮設定する。新規整備の検討も行う。

(3) 2次判定：1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟の事業手法の仮設定



(4) 3次判定：計画期間における事業手法の決定



3.2 事業手法の選定

(1) 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【中長期】

① 公営住宅等の需要に関わる世帯数の推計

公営住宅等の需要の見通しの検討にあたり、将来（30 年程度の中長期）の時点における世帯数等の推計を基に、公営住宅の施策対象（本来階層及び裁量階層）の世帯数を推計し、そのうち自力では最低居住面積水準を達成することが著しく困難な年収である世帯（以下「著しい困窮年収未満の世帯数」という）について、公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（国土交通省／平成 28 年 8 月）にて示された「ストック推計プログラム（将来の「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計）を活用し推計しました。

各世帯数の推計結果は下表の通り、本市における公営住宅施策対象世帯数は 2015 年度時点の 1409 世帯が 2040 年には 1063 世帯まで減少、著しい困窮年収未満世帯数は 2015 年度時点の 323 世帯が、2040 年時点では 244 世帯まで減少すると推計されます。

▼公営住宅等需要に関わる世帯数の推計

（単位：世帯、戸数）

年	2015 年 (H27)	2020 年 (H32)	2025 年 (H37)	2030 年 (H42)	2035 年 (H47)	2040 年 (H52)
人口	※ 27,345	25,472	23,617	21,869	20,223	18,657
総世帯数	※ 10,058	9,644	9,135	8,625	8,067	7,565
公営住宅施策対象世帯数	1,409	1,309	1,269	1,192	1,119	1,063
総世帯数に対する割合	14.0%	13.6%	13.9%	13.8%	13.9%	14.1%
著しい困窮年収未満世帯数	323	312	295	277	259	244
総世帯数に対する割合	3.2%	3.2%	3.2%	3.2%	3.2%	3.2%

※2015 年の人口は、国立社会保障・人口問題研究所による平成 25 年 3 月推計値。2015 年の総世帯数は、ストック推計プログラムによる推計値。

②公営住宅等の目標管理戸数の検討

本市における平成 29 年 10 月時点での管理戸数は 784 戸で、中堅所得者世帯を対象とした特定公共賃貸住宅 14 戸を除くと 770 戸、さらに政策空家 53 戸を除くと、合計 717 戸となっています。

今後、特定公共賃貸住宅については現状維持し、現状の政策空家分の戸数については市全体の供給バランスをみながら戸数減少させていくものと考え、特定公共賃貸住宅及び政策空家分の戸数を除いた 717 戸を基準として目標管理戸数を検討するものとします。

公営住宅施策対象世帯数に対する現在の供給戸数の割合は、50.9% (717 戸/1,409 戸) となっており、公営住宅施策対象世帯に対する供給バランスを今後も変えないものと想定すると、将来の必要戸数は下表の通りとなります。

▼公営住宅等必要戸数の推計

(単位：世帯、戸数)

年	2015 年 (H27)	2020 年 (H32)	2025 年 (H37)	2030 年 (H42)	2035 年 (H47)	2040 年 (H52)
公営住宅施策対象世帯数	1,409	1,309	1,269	1,192	1,119	1,063
公営住宅等必要戸数 (特定公共賃貸住宅を除く)	717	666	646	607	569	541
著しい困窮年収未満世帯数	323	312	295	277	259	244

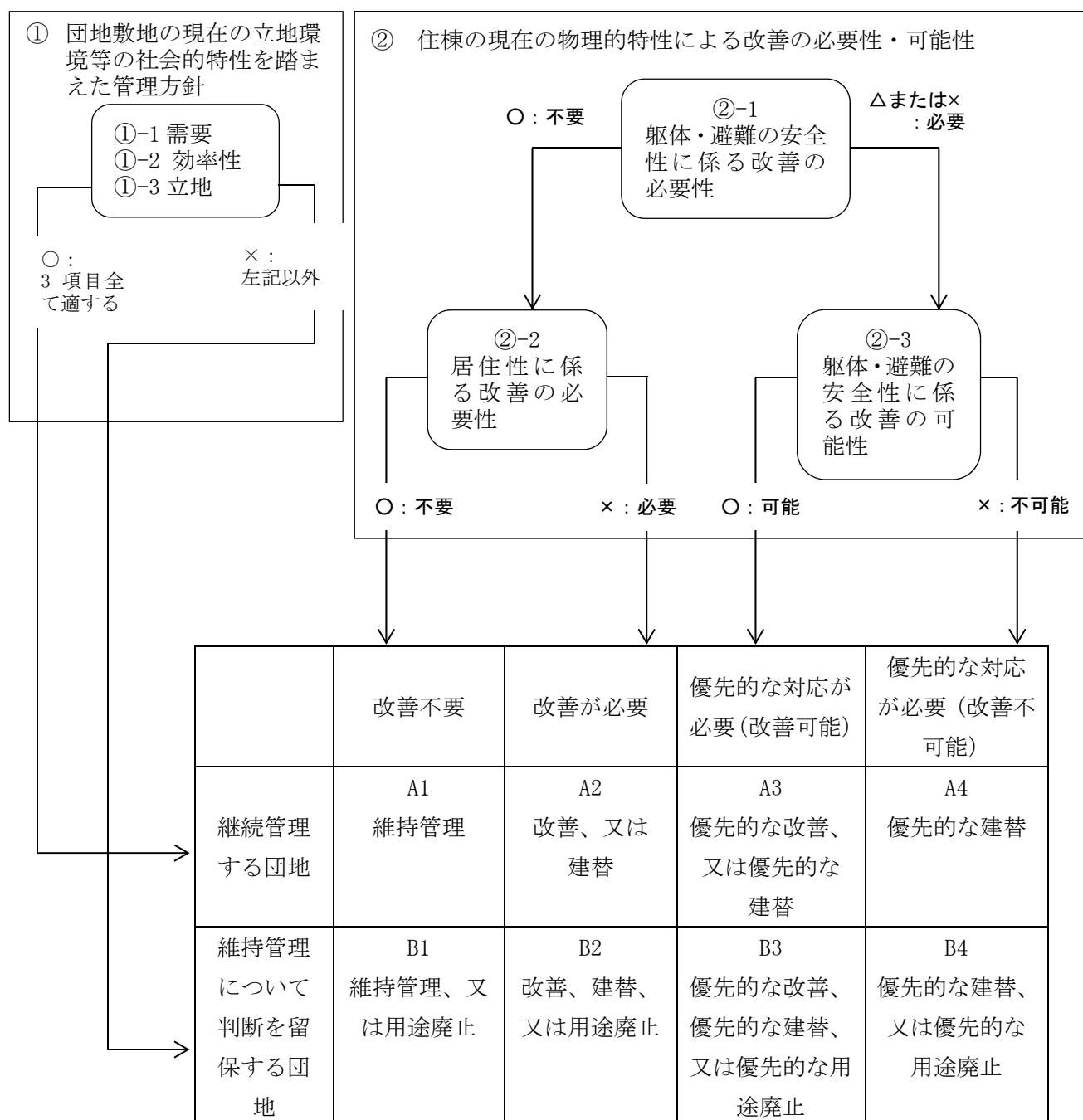
上記の公営住宅等必要戸数の推計をもとに、本市の計画目標年次（平成 39 年度）における目標管理戸数を次のように設定します。

目標管理戸数（平成 39 年（2027 年））：640 戸（特公賃を除く）

(2) 1次判定

1次判定では、団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針、住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性の2段階の検討から事業手法を仮設定します。

▼1次判定フロー



①団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針

社会的特性に係る現在の評価に基づき、団地の将来的な管理方針を次の判定基準により判定します。

▼1 次判定①の判定基準

判定項目		判定手法
①-1 需要	空家率が低い、また、申込数が募集数を上回る、空家が発生しないため募集できない（募集なし）等、需要が高い団地かどうかを基準とする。 ○：空家率が 30%未満かつ H24～28 年度募集倍率が 1.0 以上の団地（募集なしも含む） ×：上記以外	
①-2 効率性	建替を想定した場合、一定規模以上の団地でなければ非効率となるため、敷地規模や形状、接道条件等が適当かどうかを基準とする。 ○：敷地面積がおおむね 1,000 ㎡以上かつ敷地条件（形状や接道状況）に問題が無く、効率的な利用が可能 ×：敷地面積がおおむね 1,000 ㎡未満または敷地条件（形状や接道状況）に問題があり、効率的な利用が困難	
①-3 立地	a. 利便性	公共交通機関や生活利便施設、教育施設等が近接しており、利便性が高い団地かどうかを基準とする。 ○：団地周辺 800m圏内（徒歩圏）にバス停があり、かつ小学校、医療機関（病院、診療所）、福祉施設（高齢者施設、子育て関連施設等）のうち 2 種類以上が立地する団地 ×：上記以外
	b. 地域バランス	近隣に団地がなく、地域の公営住宅等の需要を支える唯一の団地かどうかを基準とする。 ○：団地周辺 800m圏が隣接する団地と重ならない ×：上記以外
	c. 災害危険区域等の内外	災害危険区域等（団地敷地が「土砂災害危険箇所」、「土砂災害警戒区域」、「津波浸水想定区域」、「浸水想定区域」に該当するかどうかを基準とする。 ○：災害危険区域外 ×：災害危険区域内
	○：a 又は b が○、かつ c が○の団地 ×：上記以外	
○（継続管理する団地）：①-1、①-2、①-3 の全てが○ ×（継続管理について判断を留保する団地）：上記以外		

②住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

住棟の現在の物理的評価について次の判定基準によって評価し、住棟の改善の必要性や可能性を判定します。

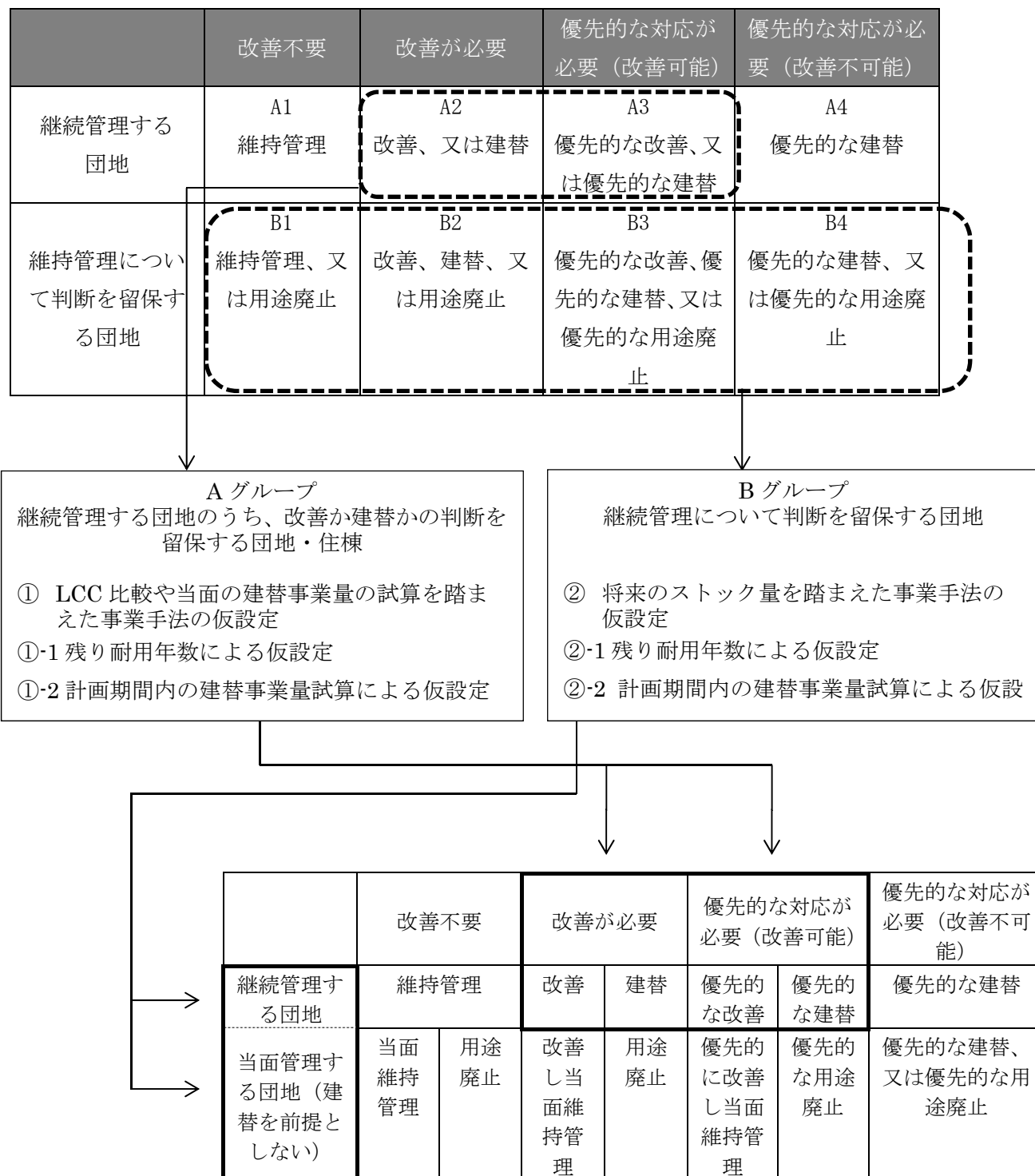
▼1 次判定②の判定基準

判定項目	判定手法	
②-1 躯体・避難の 安全性に係る 改善の必要性	a. 躯体の安全性	建築基準法の新耐震基準（昭和56年6月1日施行）への適合状況を基準とする。 ○：新耐震基準施行後に建設された住棟 耐震診断で耐震性を確認し新耐震基準に適合する住棟、または不適合で耐震改修を実施した住棟 △：新耐震基準施行前の建設で耐震性未確認の住棟 ×：耐震診断で耐震性を確認し不適合で耐震改修未実施の住棟
	b. 避難の安全性	二方向避難の確保、廊下階段の開放性、防火区画の確保が、現在の避難・防火規定に適合しているかどうかを基準とする。 ○：避難の安全性が確保されている住棟 ×：避難の安全性が確保されていない住棟
	○：aかつbが○ ×：上記以外	
②-2 居住性に係る 改善の必要性	a. 住戸面積	○：戸当たり住宅専用面積が40㎡以上の住棟 ×：上記以外
	b. 手すり設置	○：共用階段への手すり設置あり、または共用階段なし ×：上記以外
	c. 浴室	○：浴室あり ×：浴室なし
	d. 3か所給湯	○：3か所給湯あり ×：3か所給湯なし
	e. 下水道・浄化槽	○：下水道への接続、または合併処理浄化槽の設置あり ×：上記以外（単独浄化槽を含む）
	快適な生活に十分な住棟の居住性の目安として、住戸規模、共用階段への手すり、浴室、3か所給湯、排水方式の状況を基準とする。 ○：a～eが全て○ ×：上記以外	
②-3 躯体・避難の 安全性に係る 改善の可能性	躯体・避難の安全性が確保されていない住棟のうち、耐用年数が残っており、改善の可能性があるかどうかを基準とする。 ○：未耐震住棟のうち耐用年数が10年以上残っている住棟 ×：上記以外	

(3) 2次判定

1次判定の結果より、事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟を対象（Aグループ：継続管理する団地のうち、改善か建替かの判断を留保する団地・住棟、Bグループ：継続管理について判断を留保する団地）として、次の2段階の検討から事業手法を仮設定します。

▼2次判定フロー



① ライフサイクルコスト比較を踏まえた事業手法の仮設定

1 次判定において、継続管理する団地のうち、改善か建替えかの判断を留保する団地（Aグループ）と判定された住戸について、次の判定基準により、改善又は建替の事業手法を仮設定します。

▼2 次判定①判定基準

- ・改善事業を実施する場合と建替事業を実施する場合のライフサイクルコスト（LCC）を比較し、建替事業を実施する方がライフサイクルコストを縮減できる場合に、事業手法を「建替」と仮設定します。

〈ライフサイクルコスト（LCC）の算出の基本的な考え方〉

LCCの算出手順は公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）に準じ、以下の通りとします。

$$\text{1棟のLCC縮減効果} = \text{LCC（計画前）}^{\text{※1}} - \text{LCC（計画後）}^{\text{※2}}$$

※1 LCC（計画前）＝（建設費＋修繕費＋除却費）／評価期間（改善非実施）

※2 LCC（計画後）＝（建設費＋改善費＋修繕費＋除却費）／評価期間（改善実施）

② 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

1次判定において、継続管理について判断を留保する団地（Bグループ）と判定された住戸について、次の考え方により、改善又は建替の事業手法を仮設定します。

②-1 需要、効率性、立地等を勘案した将来的な建替えの必要性

継続管理について判断を留保する団地（Bグループ）の住棟について、1次判定の需要、効率性、立地等を再度勘案し、将来的な活用の優先順位から、「継続管理する団地」または「当面管理する団地」を定めます。

▼2次判定②-1 判定基準

- ・1次判定の需要が○、かつ効率性が○→優先順位1、需要が○、かつ立地等が○→優先順位2、需要が×で、かつ効率性と立地等が○→優先順位3、需要、効率性、立地の○が1つ以下→優先順位4とします。
- ・優先順位1を「継続管理する団地」、優先順位2～4を「当面管理する団地（建替を前提としない）」と判定します。

②-2 将来的なストック量

本市のストック推計においては、将来的にストックが余剰すると見込まれるため、②-1の判定により、「継続管理する団地」と判定した団地については、①と同様の手順で、事業手法を仮設定します。「当面管理する団地（建替を前提としない）」と判定した団地のうち、次の団地については、「用途廃止」とし、それ以外の団地について「当面維持管理」と仮設定します。

▼2次判定②-2 判定基準

- ・既に耐用年数を超過している住棟については「用途廃止」または「優先的な用途廃止」と仮設定します。
- ・耐用年数が残っている住棟のうち改善が必要な住棟については、「改善し当面維持管理」または「優先的に改善し当面維持管理」と仮設定します。
- ・長寿命化を既に実施している住棟については、「当面維持管理」と仮設定します。

(4) 3次判定

3次判定では、1次・2次判定を踏まえ、集約や再編等の可能性、事業費の試算及び事業実施時期の調整、長期的な管理の見通しを検討した上で、計画期間内に実施可能な事業手法を決定します。

①集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定

1次・2次判定を踏まえ、集約や再編の検討対象となり得る団地等については、効率的な事業実施のため、事業手法を必要に応じて再検討し、総合的な検討を行います。

②事業費の試算及び事業実施時期の調整

中長期的な期間（平成30～平成59年度）のうちに想定される新規整備事業、改善事業、建替事業等に係る事業量及び事業費が偏在しないよう事業実施時期を調整して各事業の実施時期を決定します。

<事業費の試算>

中長期的な期間における費用を、下記の点に留意しつつ、今後の見通しを立てるものとします。

○改善事業

- ・「優先的な改善」と仮設定した住棟は、可能な限り早期に事業着手します。
- ・経過年数と構造に応じて、必要性の高いものから改善事業を実施するものと仮定します。
- ・改善内容については、屋根及び外壁、屋上防水の改善等の長寿命化を図る改善、給湯設備の整備や下水道への接続等の居住性の向上を図る改善について実施するものとします。

○建替事業

- ・「優先的な建替」と仮設定した住棟は、可能な限り早期に事業着手します。
- ・「建替」と仮設定した住棟については、経過年数と構造に応じて必要性の高いものから順に建替事業に着手するものとします。
- ・建替え時に必要に応じて減少させるなど、適正管理戸数との調整を図るものとします。

<事業実施時期等の調整>

一定の時期に事業が集中するなど円滑に事業を実施することが困難と判断されるものについて事業実施時期を調整します。

③長期的な管理の見通しの作成

検討した事業実施時期を基に、平成 30 年度～59 年度までの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（その1）

地区名	団地名	住宅名	棟数	戸数	3次判定		
					H30～39年実施計画	H40～49年の実施計画	H50～59年の実施計画
郷ノ浦	古城団地	古城団地（1棟）	1	24	維持管理	維持管理	維持管理
		古城団地（2棟）	1	24	改善	維持管理	維持管理
		古城団地（3棟）	1	32	改善	維持管理	維持管理
		古城団地（4棟）	1	32	改善	維持管理	維持管理
		古城団地（16棟）	1	2	改善	建替	維持管理
		古城団地（17棟）	1	2	改善	建替	維持管理
		古城団地（18棟）	1	4	改善	建替	維持管理
		古城団地（19棟）	1	4	改善	建替	維持管理
		古城団地（20棟）	1	4	改善	建替	維持管理
		古城団地（21棟）	1	4	改善	建替	維持管理
		古城団地（22棟）	1	4	改善	建替	維持管理
		古城団地（23棟）	1	2	改善	建替	維持管理
	永田団地	永田団地（A棟）	1	18	改善	維持管理	建替
		永田団地（B棟）	1	18	改善	維持管理	建替
	三本松団地	三本松団地（1棟）	1	4	改善	維持管理	維持管理
		三本松団地（2棟）	1	4	維持管理	維持管理	維持管理
		三本松団地（3棟）	1	4	維持管理	維持管理	維持管理
	喜応寺ヶ丘団地	喜応寺ヶ丘団地（1棟）	1	5	維持管理	改善	維持管理
		喜応寺ヶ丘団地（2棟）	1	5	維持管理	改善	維持管理
		喜応寺ヶ丘団地（3棟）	1	6	維持管理	改善	維持管理
	上町団地	上町団地（A棟）	1	8	維持管理	維持管理	改善
		上町団地（B棟）	1	8	維持管理	維持管理	改善
	元居団地	元居団地（1棟）	1	3	当面維持管理	用途廃止	-
		元居団地（2棟）	1	3	当面維持管理	用途廃止	-
		元居団地（3棟）	1	3	改善し、当面維持管理	維持管理	建替
		元居団地（4棟）	1	3	改善し、当面維持管理	維持管理	建替
		元居団地（5棟）	1	8	当面維持管理	維持管理	建替
	小崎団地	小崎団地（1棟）	1	3	当面維持管理	用途廃止	-
		小崎団地（2棟）	1	3	当面維持管理	用途廃止	-
		小崎団地（3棟）	1	3	当面維持管理	用途廃止	-
		小崎団地（4棟）	1	3	当面維持管理	用途廃止	-
		小崎団地（A棟）	1	4	当面維持管理	改善	維持管理
	初瀬団地	初瀬団地（1棟）	1	3	当面維持管理	用途廃止	-
		初瀬団地（2棟）	1	3	当面維持管理	用途廃止	-
		初瀬団地（3棟）	1	3	当面維持管理	用途廃止	-
		初瀬団地（4棟）	1	3	当面維持管理	用途廃止	-
	今宮団地	今宮団地	1	10	維持管理	維持管理	改善
	古城住宅	古城住宅	1	2	優先的な用途廃止	-	-
	三本松住宅	三本松住宅	7	14	維持管理	建替	維持管理
	大神住宅	大神住宅	1	4	当面維持管理	改善	維持管理
	本村住宅	本村住宅	1	8	当面維持管理	改善	維持管理
勝本	寺頭団地	寺頭団地（A棟）	1	8	維持管理	維持管理	改善
		寺頭団地（B棟）	1	16	維持管理	維持管理	改善
	赤滝団地	赤滝団地（A棟）	1	24	当面維持管理	維持管理	用途廃止
		赤滝団地（B棟）	1	24	当面維持管理	維持管理	用途廃止
	山神団地	山神団地（A棟）	1	4	当面維持管理	用途廃止	-
		山神団地（B棟）	1	4	当面維持管理	用途廃止	-
	お茶屋敷団地	お茶屋敷団地（A棟）	1	8	改善	維持管理	用途廃止
		お茶屋敷団地（B棟）	1	8	改善	維持管理	用途廃止
	天ヶ原団地	天ヶ原団地	1	8	当面維持管理	用途廃止	-
		天ヶ原団地（A棟）	1	4	当面維持管理	維持管理	用途廃止
		天ヶ原団地（B棟）	1	4	当面維持管理	維持管理	用途廃止
	串山団地	串山団地（A棟）	1	4	当面維持管理	維持管理	用途廃止
		串山団地（B棟）	1	4	当面維持管理	維持管理	用途廃止
	第2串山団地	第2串山団地（A棟）	1	6	維持管理	改善	維持管理
		第2串山団地（B棟）	1	6	維持管理	改善	維持管理
		第2串山団地（C棟）	1	6	維持管理	改善	維持管理
	若宮福祉住宅	若宮福祉住宅	1	6	優先的な用途廃止	-	-

▼長期的な管理の見通し（その2）

地区名	団地名	住宅名	棟数	戸数	3次判定		
					H30～39年実施計画	H40～49年の実施計画	H50～59年の実施計画
芦辺	緑ヶ丘団地	緑ヶ丘団地（1棟）	1	2	当面維持管理	用途廃止	-
		緑ヶ丘団地（2棟）	1	4	当面維持管理	用途廃止	-
		緑ヶ丘団地（3棟）	1	4	当面維持管理	用途廃止	-
	滝ノ上団地	滝ノ上団地（1棟）	1	4	当面維持管理	用途廃止	-
		滝ノ上団地（2棟）	1	4	当面維持管理	用途廃止	-
	安泊団地	安泊団地（1-A棟）	1	4	維持管理	建替	維持管理
		安泊団地（1-B棟）	1	5	維持管理	建替	維持管理
		安泊団地（2棟）	1	6	維持管理	建替	維持管理
	吉ヶ久保団地	吉ヶ久保団地（A棟）	1	4	維持管理	維持管理	用途廃止
		吉ヶ久保団地（B棟）	1	2	維持管理	維持管理	用途廃止
		吉ヶ久保団地（C棟）	1	4	維持管理	維持管理	用途廃止
		吉ヶ久保団地（D棟）	1	5	維持管理	維持管理	用途廃止
		吉ヶ久保団地（E棟）	1	5	維持管理	維持管理	用途廃止
	八幡団地	八幡団地（1棟）	1	4	維持管理	建替	維持管理
		八幡団地（2棟）	1	4	維持管理	建替	維持管理
		八幡団地（3棟）	1	5	維持管理	建替	維持管理
		八幡団地（5棟）	1	4	維持管理	建替	維持管理
		八幡団地（6棟）	1	4	維持管理	建替	維持管理
		新八幡団地	1	6	維持管理	建替	維持管理
	国分団地	国分団地（A棟）	1	4	維持管理	改善	維持管理
		国分団地（B棟）	1	4	維持管理	改善	維持管理
	大久保団地	大久保団地（1棟）	1	4	改善	維持管理	建替
		大久保団地（2棟）	1	4	改善	維持管理	建替
		大久保団地（3棟）	1	4	改善	維持管理	建替
		大久保団地（4棟）	1	4	改善	維持管理	建替
		大久保団地（5棟）	1	5	維持管理	維持管理	建替
		大久保団地（6棟）	1	4	維持管理	維持管理	建替
		大久保団地（7棟）	1	5	維持管理	維持管理	建替
		大久保団地（8棟）	1	4	改善	維持管理	建替
		大久保団地（9棟）	1	4	改善	維持管理	建替
		大久保団地（10棟）	1	2	改善	維持管理	建替
		大久保団地（11棟）	1	2	当面維持管理	用途廃止	-
		大久保団地（12棟）	1	3	当面維持管理	用途廃止	-
		大久保団地（A棟）	1	3	建替	維持管理	維持管理
		大久保団地（B棟）	1	3	建替	維持管理	維持管理
		大久保団地（C棟）	1	4	建替	維持管理	維持管理
		大久保団地（D棟）	1	4	建替	維持管理	維持管理
	瀬戸団地	瀬戸団地	1	6	当面維持管理	維持管理	用途廃止
	新瀬戸団地	新瀬戸団地（A棟）	1	12	維持管理	改善	維持管理
		新瀬戸団地（B棟）	1	8	維持管理	改善	維持管理
		新瀬戸団地（C棟）	1	15	維持管理	改善	維持管理
	桜木団地	桜木団地	1	16	維持管理	維持管理	改善
	芦辺吉ヶ久保住宅	芦辺吉ヶ久保住宅	1	4	維持管理	改善	建替
石田	旧中尾団地	旧中尾団地（A棟）	1	4	当面維持管理	用途廃止	-
		旧中尾団地（B棟）	1	3	当面維持管理	用途廃止	-
		旧中尾団地（C棟）	1	4	当面維持管理	用途廃止	-
		旧中尾団地（D棟）	1	4	当面維持管理	用途廃止	-
		旧中尾団地（E棟）	1	4	当面維持管理	用途廃止	-
	目坂団地	目坂団地	1	24	維持管理	維持管理	改善
	大地団地		1	8	改善	維持管理	用途廃止
				8	改善	維持管理	用途廃止
	久喜団地	久喜団地	1	9	当面維持管理	維持管理	維持管理
	新中尾団地	新中尾団地	1	16	維持管理	改善	維持管理
	津ノ宮団地	津ノ宮団地	1	12	維持管理	改善	維持管理
	北中尾団地	北中尾団地	1	20	維持管理	維持管理	改善
	白水団地	白水団地（A棟）	1	6	維持管理	維持管理	改善
		白水団地（B棟）	1	6	維持管理	維持管理	改善
				建替	14戸（14戸）	82戸（82戸）	94戸（94戸）
				改善	218戸（218戸）	125戸（111戸）	122戸（122戸）
				維持管理	544戸（530戸）	481戸（481戸）	350戸（336戸）
				用途廃止	8戸（8戸）	88戸（88戸）	122戸（122戸）
				計	784戸（770戸）	776戸（762戸）	688戸（674戸）

（ ）内は特定公共賃貸住宅を除いた戸数

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、本計画期間内に実施する予定事業を決定します。

▼本計画期間における事業手法（その1）

地区名	団地・住宅名	棟名	棟数	戸数	平成25年度計画	平成30年度計画			
					3次判定	検討内容	H30～39年の実施計画	H40～49年の実施計画	H50～59年の実施計画
郷ノ浦	古城団地	1棟	1	24	個別改善	近年改善を実施しているため計画期間内は「維持管理」とする。	維持管理	維持管理	維持管理
		2～4棟	3	88	個別改善		個別改善（長寿命化型）	維持管理	維持管理
		16～23棟	8	26	個別改善		個別改善（長寿命化型）	建替	維持管理
	永田団地	A・B棟	2	36	個別改善		個別改善（長寿命化型）	維持管理	建替
	三本松団地	1棟	1	4	個別改善		個別改善（長寿命化型）	維持管理	維持管理
		2・3棟	2	8	個別改善	近年改善を実施しているため計画期間内は「維持管理」とする。	維持管理	維持管理	維持管理
	喜応寺ヶ丘団地	1～3棟	3	16	個別改善	劣化状況から改善は次期とし、「維持管理」とする。	維持管理	改善	維持管理
	上町団地	A・B棟	2	16	維持管理		維持管理	維持管理	改善
	元居団地	1・2棟	2	6	建替	将来的な用途廃止に向けて、「当面維持管理」とする。	当面維持管理	用途廃止	—
	元居団地	3～4棟	2	6	建替	市全体の必要供給戸数と立地のバランス、団地内の供給戸数のバランスを考慮し、「改善し、当面維持管理」とする。	個別改善（長寿命化型）	維持管理	建替
	元居団地	5棟	1	8	個別改善	将来的な建替に向けて、改善せずに「当面維持管理」とする。	当面維持管理	維持管理	建替
	小崎団地	1～4棟	4	12	用途廃止	将来的な用途廃止に向けて、「当面維持管理」とする。	当面維持管理	用途廃止	—
		A棟	1	4	個別改善	事業実施時期の調整のため、次期改善するものとし、改善せずに「当面維持管理」とする。	維持管理	改善	維持管理
	初瀬団地	1～4棟	4	12	用途廃止	将来的な用途廃止に向けて、「当面維持管理」とする。	当面維持管理	用途廃止	—
	今宮団地		1	10	維持管理		維持管理	維持管理	改善
	古城住宅		1	2	用途廃止		優先的な用途廃止	—	—
	三本松住宅		7	14	建替	事業実施時期の調整のため、次期建替えに向けて、「維持管理」とする。	維持管理	建替	維持管理
	大神住宅		1	4	維持管理		当面維持管理	改善	維持管理
	本村住宅		1	8	個別改善	事業実施時期の調整のため、次期改善するものとし、改善せずに「当面維持管理」とする。	当面維持管理	改善	維持管理
勝本	寺頭団地	A・B棟	2	24	維持管理		維持管理	維持管理	改善
	赤滝団地	A・B棟	2	48	個別改善	近年改善を実施しているため計画期間内は「維持管理」とする。	維持管理	維持管理	用途廃止
	山神団地	A・B棟	2	8	用途廃止	将来的な用途廃止に向けて、「当面維持管理」とする。	当面維持管理	用途廃止	—
	お茶屋敷団地	A・B棟	2	16	個別改善		個別改善（長寿命化型）	維持管理	用途廃止
	天ヶ原団地		1	8	個別改善	近年改善を実施しているため計画期間内は「当面維持管理」とする。	当面維持管理	用途廃止	—
		A・B棟	2	8	個別改善	将来的な用途廃止に向けて、改善せずに「当面維持管理」とする。	当面維持管理	維持管理	用途廃止
	串山団地	A・B棟	2	8	個別改善	将来的な用途廃止に向けて、改善せずに「当面維持管理」とする。	当面維持管理	維持管理	用途廃止
	第2串山団地	A・C棟	2	12	個別改善	劣化状況から改善は次期とし、「維持管理」とする。	維持管理	改善	維持管理
	第2串山団地	B棟	1	6	個別改善	劣化状況から改善は次期とし、「維持管理」とする。	維持管理	改善	維持管理
	若宮福祉住宅		1	6	用途廃止		優先的な用途廃止	—	—

第3章 団地別・住棟別の事業手法の選定

▼本計画期間における事業手法（その2）

地区名	団地・住宅名	棟名	棟数	戸数	平成25年度計画	平成30年度計画			
					3次判定	検討内容	H30～39年の実施計画	H40～49年の実施計画	H50～59年の実施計画
芦辺	緑ヶ丘団地	1～3棟	3	10	建替	将来的な用途廃止に向けて、「当面維持管理」とする。	当面維持管理	用途廃止	—
	滝ノ上団地	1・2棟	2	8	建替	将来的な用途廃止に向けて、「当面維持管理」とする。	当面維持管理	用途廃止	—
	安泊団地	1-A・1-B・2棟	3	15	建替	地域内バランス及び事業実施時期の集中に考慮し、次期建替に向けて、「維持管理」とする。	維持管理	建替	維持管理
	吉ヶ久保団地	A～E棟	5	20	建替	将来的な用途廃止に向けて、「維持管理」とする。	維持管理	維持管理	用途廃止
	八幡団地	1～3・5・6棟	5	21	建替	近年改善を実施しているため計画期間内は「当面維持管理」とする。	維持管理	建替	維持管理
		新八幡	1	6	個別改善	残耐用年数において他団地よりも優先度が低いため、計画期間内は「維持管理」とする。	維持管理	建替	維持管理
	国分団地	A・B棟	2	8	個別改善	残耐用年数において他団地よりも優先度が低いため、計画期間内は「維持管理」とする。	維持管理	改善	維持管理
	大久保団地	1～4棟	4	16	建替	改善事業を進めているため、「改善し当面維持管理」とする。	個別改善（長寿命化型）	維持管理	建替
		5～7棟	3	14	建替	近年改善を実施しているため計画期間内は「当面維持管理」とする。	維持管理	維持管理	建替
		8～9棟	2	8	建替	改善事業を進めているため、「改善し当面維持管理」とする。	個別改善（長寿命化型）	維持管理	建替
		10棟	1	2	建替	改善事業を進めているため、「改善し当面維持管理」とする。	個別改善（長寿命化型）	維持管理	建替
		11・12棟	2	5	建替	将来的な用途廃止に向けて、「当面維持管理」とする。	当面維持管理	用途廃止	—
		A～D棟	4	14	建替		建替	維持管理	維持管理
	瀬戸団地		1	6	建替	将来的な用途廃止に向けて、改善せずに「当面維持管理」とする。	当面維持管理	維持管理	用途廃止
	新瀬戸団地	A・C棟	2	27	個別改善	劣化状況から改善は次期とし、「維持管理」とする。	維持管理	改善	維持管理
	新瀬戸団地	B棟	1	8	個別改善	劣化状況から改善は次期とし、「維持管理」とする。	維持管理	改善	維持管理
	桜木団地		1	16	維持管理		維持管理	維持管理	改善
	芦辺吉ヶ久保住宅		1	4	建替	近年改善を実施しているため計画期間内は「当面維持管理」とする。	維持管理	改善	建替
石田	旧中尾団地	A～E棟	5	19	建替	将来的な用途廃止に向けて、「当面維持管理」とする。	当面維持管理	用途廃止	—
	目坂団地		1	24	個別改善	近年改善を実施しているため計画期間内は「維持管理」とする。	維持管理	維持管理	改善
	大地団地		1	16	個別改善		個別改善（長寿命化型）	維持管理	用途廃止
	久喜団地		1	9	個別改善	近年改善を実施しているため計画期間内は「当面維持管理」とする。	当面維持管理	維持管理	維持管理
	新中尾団地		1	16	個別改善	残耐用年数において他団地よりも優先度が低いため、計画期間内は「維持管理」とする。	維持管理	改善	維持管理
	津ノ宮団地		1	12	個別改善	劣化状況から改善は次期とし、「維持管理」とする。	維持管理	改善	維持管理
	北中尾団地		1	20	個別改善	劣化状況から改善は次期とし、「維持管理」とする。	維持管理	維持管理	改善
	白水団地	A・B棟	2	12	維持管理		維持管理	維持管理	改善
						建替	14戸（14戸）	82戸（82戸）	94戸（94戸）
						改善	218戸（218戸）	125戸（111戸）	122戸（122戸）
						維持管理	544戸（530戸）	481戸（481戸）	350戸（336戸）
						用途廃止	8戸（8戸）	88戸（88戸）	122戸（122戸）
						計	784戸（770戸）	776戸（762戸）	688戸（674戸）

（ ）内は特定公共賃貸住宅を除いた戸数

第4章 公営住宅等における各種実施方針

4.1 点検の実施方針

公営住宅等の点検については、公営住宅等に対する点検・診断の実施、その結果に基づく必要な対策の実施、点検・診断結果や対策履歴等の情報の記録及び次の点検・診断等への活用という「メンテナンスサイクル」の中で有効に機能するように、実施方針を次のように設定します。

(1) 定期点検

- ・法定点検については、法令に基づく適切な点検を実施します。
- ・法定点検の対象外となる住棟（100 m²未満の住棟等）については、建築基準法第 12 条の規定に準じ、同様の点検を実施するものとします。

(2) 日常点検

- ・法定点検とは別に、外観からの目視により容易に確認することが可能な部位等については、年に一度程度、定期的に日常点検を実施します。
- ・日常点検は、建築基準法第 12 条で規定する有資格者以外のもの（事業主体の担当者等）による実施も可能な簡便なものとします。
- ・点検項目は、「公営住宅等日常点検マニュアル（平成 28 年 8 月 国土交通省住宅局住宅総合整備課）」を参考に実施するものとします。
- ・遊具、外構、駐車場等、法定点検にはない点検項目については、適切な維持管理のため、日常点検において点検し、状況把握するものとします。

(3) 入退去時の点検

- ・入居者が専用的に使用する共用部分（バルコニー等）や、住宅内の設備等、住宅内部に立ち入る必要があり、定期点検、日常点検では把握することが困難な部位については、入居者の退去時に点検を実施し、点検記録を蓄積します。

(4) 点検記録のデータベース化

- ・定期点検、日常点検、入退去時の点検の記録は、それぞれデータベース化し、修繕や維持管理の計画・実施や次の点検に活用できるよう整備します。

【参考】日常点検項目一覧（「公営住宅等日常点検マニュアル H28 年 8 月（国土交通省住宅局住宅総合整備課）より）

<木造建築物>

▼敷地及び地盤

点検部位	点検項目	法定点検対象
ア) 地盤	■地盤沈下等による不陸、傾斜等の状況	★
イ) 敷地	■敷地内の排水の状況	★
ウ) 敷地内の通路	■敷地内の通路の支障物の状況	★
エ) 塀	■組構造の塀又は補強コンクリートブロック造の塀等の劣化及び損傷の状況	★
	■金属フェンス等の劣化及び損傷の状況	
オ) 擁壁	■擁壁の劣化及び損傷の状況	★
	■擁壁の水抜きパイプの維持保全の状況	★
カ) 屋外工作物	■遊具、ベンチ等の劣化及び損傷の状況	
キ) 屋外電気設備	■外灯の不具合、劣化及び損傷の状況	
ク) 通路・車路	■平面駐車場の劣化及び損傷の状況	
	■車路・歩道、スロープ、屋外階段の劣化及び損傷の状況	
ケ) 付属施設	■自転車置場、ゴミ集積所等の劣化及び損傷の状況	

▼建築物の外部

点検部位	点検項目	法定点検対象
ア) 基礎	■基礎の沈下等の状況	★
	■基礎の劣化及び損傷の状況	★
イ) 土台	■土台の沈下等の状況	★
	■土台の劣化及び損傷の状況	★
ウ) 外壁（躯体等）	■木造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	★
エ) 外壁（外装仕上げ材等）	■金属系パネルの劣化及び損傷の状況	★
	■窯業系サイディングの劣化及び損傷の状況	
	■シーリングの劣化及び損傷の状況	
オ) 外壁（窓サッシ等）	■サッシ等の劣化及び損傷の状況	★
カ) 建具	■住戸玄関ドアの劣化及び損傷の状況	

▼屋上及び屋根

点検部位	点検項目	法定点検対象
ア) 屋根	■屋根の劣化及び損傷の状況	★
	■雨樋の劣化及び損傷の状況	

▼建築設備（給水設備及び排水設備）

点検部位	点検項目	法定点検対象
ア) 飲料用配管及び排水配管（隠蔽部分及び埋設部分を除く。）	■配管の腐食及び漏水の状況	★
イ) 排水設備（隠蔽部分及び埋設部分を除く。）	■屋内雑排水管、污水管、雨水管の腐食及び漏水の状況	

<耐火・準耐火建築物>

▼敷地及び地盤

点検部位	点検項目	法定点検対象
ア) 地盤	■地盤沈下等による不陸、傾斜等の状況	★
イ) 敷地	■敷地内の排水の状況	★
ウ) 敷地内の通路	■敷地内の通路の支障物の状況	★
エ) 塀	■組積造の塀又は補強コンクリートブロック造の塀等の劣化及び損傷の状況	★
	■金属フェンス等の劣化及び損傷の状況	
オ) 擁壁	■擁壁の劣化及び損傷の状況	★
	■擁壁の水抜きパイプの維持保全の状況	★
カ) 屋外工作物	■遊具、ベンチ等の劣化及び損傷の状況	
キ) 屋外電気設備	■外灯の不具合、劣化及び損傷の状況	
ク) 通路・車路	■平面駐車場の劣化及び損傷の状況	
	■車路・歩道、スロープ、屋外階段の劣化及び損傷の状況	
ケ) 付属施設	■自転車置場、ゴミ集積所等の劣化及び損傷の状況	

▼建築物の外部

点検部位	点検項目	法定点検対象
ア) 基礎	■基礎の沈下等の状況	★
	■基礎の劣化及び損傷の状況	★
イ) 土台	■土台の沈下等の状況	★
	■土台の劣化及び損傷の状況	★
ウ) 外壁 (躯体等)	■木造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	★
	■補強コンクリートブロック造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	★
	■PCa 鉄筋コンクリート造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	
	■鉄筋コンクリート造及び鉄骨鉄筋コンクリート造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	★
エ) 外壁 (外装仕上げ材等)	■塗り仕上げ、タイル、石貼り等（乾式工法によるものを除く。）、モルタル等の劣化及び損傷の状況	★ (塗り仕上げ除く)
	■金属系パネルの劣化及び損傷の状況	★
	■コンクリート系パネルの劣化及び損傷の状況	★
	■窯業系サイディングの劣化及び損傷の状況	
	■シーリングの劣化及び損傷の状況	
オ) 外壁 (窓サッシ等)	■サッシ等の劣化及び損傷の状況	★
カ) 建具	■共用部ドア、住戸玄関ドアの劣化及び損傷の状況	
	■シャッター（防火シャッター含む）、メーターボックス扉、パイプスペース扉等の枠及び建具の劣化及び損傷の状況	
キ) 金物類	■落下防護底の劣化及び損傷の状況	
	■集合郵便受、掲示板等、室名札の劣化及び損傷の状況	

▼屋上及び屋根

点検部位	点検項目	法定点検対象
ア) 屋上面、屋上回り	■屋上面の劣化及び損傷の状況	★
	■雨樋の劣化及び損傷の状況	
イ) 屋根	■屋根の劣化及び損傷の状況	★

▼避難施設等

点検部位	点検項目	法定点検対象
ア) 廊下（共用廊下）	■物品の放置の状況	★
	■手すりの劣化及び損傷の状況	
	■床の劣化及び損傷の状況	
	■壁・柱・梁の劣化及び損傷の状況	
	■天井・軒裏の劣化及び損傷の状況	
イ) 出入口	■物品の放置の状況	★
ウ) バルコニー	■手すり等の劣化及び損傷の状況	★
	■物品の放置の状況	★
	■隔て板、物干し金物等の劣化及び損傷の状況	
	■床・壁・柱・梁・天井の劣化及び損傷の状況	
エ) 階段	■物品の放置の状況	★
	■階段各部の劣化及び損傷の状況	★

▼建築設備（給水設備及び排水設備）

点検部位	点検項目	法定点検対象
ア) 飲料用配管及び排水配管 （隠蔽部分及び埋設部分を除く。）	■配管の腐食及び漏水の状況	★
イ) 給水タンク等、給水ポンプ	■給水タンク等の腐食及び漏水の状況	★
ウ) 排水設備 （隠蔽部分及び埋設部分を除く。）	■屋内雑排水管、汚水管、雨水管の腐食及び漏水の状況	

4.2 計画修繕の実施方針

点検結果及びデータベース等の内容を踏まえ、適切な時期に予防保全的な観点から計画的に修繕していくため、次のように実施方針を設定します。

①工事の効率化

- ・ 工事の効率化を図るため、建設時期の近い住棟の工事時期を分散させたり、同じ団地内の住棟については同じ時期に修繕したりといった調整を図ります。
- ・ 近い将来用途廃止や建替の対象となっている住棟については、計画修繕を実施せずに当面維持管理するものとし、長寿命化を図るべき住棟を優先的に修繕します。

②計画修繕の内容と実施時期

- ・ 住棟の劣化状況等から判断し、修繕の必要性の高いものから順に修繕を実施します。
- ・ 計画修繕は、修繕周期表を参考に、住棟別に内容と実施時期を調整します。

③点検や実情を踏まえた修繕の実施

- ・ 点検の結果、他の住棟と比較して劣化が進んでいない住棟については、修繕時期を延期するなど、住棟の実際の状況も十分に踏まえて計画修繕を実施するものとします。

④修繕記録のデータベース化

- ・ 修繕を実施した場合、その内容をデータベースに記録し、将来の修繕や改善等の実施に向けて有効に活用できるよう整備に努めます。

■修繕の周期（建物）

【参考】修繕周期表（「公営住宅等日常点検マニュアル H28 年 8 月（国土交通省住宅局住宅総合整備課）より）

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
1 屋根防水										
①屋上防水（保護防水）	屋上、塔屋、ルーフバルコニー	補修	12 年	伸縮目地の打替、保護コンクリート部分補修	③			○		
		修繕	24 年	下地調整の上、露出防水（かぶせ方式）	③			○		
②屋上防水（露出防水）	屋上、塔屋	修繕	12 年	塗膜防水の上保護塗装（かぶせ方式）	③			○		
		撤去・新設	24 年	既存防水層全面撤去の上下地調整、露出アスファルト防水等	③			○		
③傾斜屋根	屋根	補修	12 年	下地調整の上保護塗装	③			○		
		撤去・葺替	24 年	既存屋根材を全面撤去の上下地補修、葺替え	③			○		
④庇・笠木等防水	庇天端、笠木天端、パラペット天端・アゴ、架台天端等	修繕	12 年	高圧洗浄の下地調整、塗膜防水等	③			○		
2 床防水										
①バルコニー床防水	バルコニーの床（側溝、幅木を含む）	修繕	18 年	高圧洗浄の上下地調整、塗膜防水等	②			○		
②開放廊下・階段等床防水	開放廊下・階段の床（側溝、巾木を含む）	修繕	18 年	高圧洗浄の上下地調整、塗膜防水等	②			○		
3 外壁塗装等										
①コンクリート補修	外壁、屋根、床、手すり壁、軒天（上げ裏）、庇等（コンクリート、モルタル部分）	補修	18 年	ひび割れ、浮き、欠損、鉄筋の発錆、モルタルの浮き等の補修	②	○		○		
②外壁塗装	外壁、手すり壁等	塗替	18 年	高圧洗浄の上下地処理、仕上塗材塗り等	②	○		○		○
③軒天塗装	開放廊下・階段、バルコニー等の軒天（上げ裏）部分	塗替	18 年	高圧洗浄の上下地処理、仕上塗材塗り等	②	○		○		○
④タイル張補修	外壁・手すり壁等	補修	18 年	欠損、浮き、剥離、ひび割れの補修、洗浄	②	○		○		○
⑤シーリング	外壁目地、建具周り、スリーブ周り、部材接合部等	打替	18 年	既存シーリング材を全面撤去の上、下地処理、打替え	②	○		○		
4 鉄部塗装等										
①鉄部塗装（雨掛かり部分）	（鋼製）開放廊下・階段、バルコニーの手すり	塗替	6 年	下地処理の上、塗装	—			○		
	（鋼製）屋上フェンス、設備機器、立て樋・支持金物、架台、避難ハッチ、マンホール蓋、隔て板枠、物干金物等	塗替	6 年	下地処理の上、塗装	—			○		
	屋外鉄骨階段、自転車置場、遊具、フェンス	塗替	6 年	下地処理の上、塗装	—			○		
②鉄部塗装（非雨掛かり部分）	（鋼製）住戸玄関ドア	塗替	6 年	下地処理の上、塗装	③			○		
	（鋼製）共用部分ドア、メーターボックス扉、手すり、照明器具、設備機器、配電盤類、屋内消火栓箱等	塗替	6 年	下地処理の上、塗装	③			○		
③非鉄部塗装	（アルミ製・ステンレス製等）サッシ、面格子、ドア、手すり、避難ハッチ、換気口等	清掃	18 年	洗浄の上、コーティング	—			○		
	（ボード、樹脂、木製等）隔て板・エアコンスリーブ・雨樋等	塗替	18 年	下地処理の上、塗装	—			○		
5 建具・金物等										
①建具関係	住戸玄関ドア、共用部分ドア、自動ドア	点検・調整	12 年	動作点検、金物（丁番、ドアチェック等）の取替等	③	○				
		取替	36 年	撤去又はかぶせ工法	③	○				
	窓サッシ、面格子、網戸、シャッター	点検・調整	12 年	動作点検、金物（戸車、クレセント、ビート等）の取替等	③	○				
		取替	36 年	撤去又はかぶせ工法	③	○				

第4章 公営住宅等における各種実施方針

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
②手すり	開放廊下・階段、バルコニーの手すり、防風スクリーン	取替	36年	全部撤去の上、アルミ製手すりに取替	③	○				
③屋外鉄骨階段	屋外鉄骨階段	補修	12年	点検、腐食部板金溶接補修、踏板交換等	③	○				
		取替	36年	全部撤去の上、取替	③	○				
④金物類 (集合郵便受等)	集合郵便受、掲示板、宅配ロッカー等	取替	24年	取替	③				○	
	笠木、架台、マンホール蓋、階段ノンスリップ、避難ハッチ、タラップ、排水金物、室名札、立樋・支持金物、隔て板、物干金物、スリープキャップ等	取替	24年	取替	③	○				
	屋上フェンス等	取替	36年	全部撤去の上、アルミ製フェンスに取替	③	○				
⑤金物類 (メータボックス扉等)	メーターボックスの扉、パイプスペースの扉等	取替	36年	撤去又はかぶせ工法	③				○	
6 共用内部										
①共用内部	管理員室、集会室、内部廊下、内部階段等の壁、床、天井	張替・塗替	12年	床・壁・天井の塗替、張替等	③					○
	エントランスホール、エレベーターホールの壁、床、天井、	張替・塗替	12年	床・壁・天井の塗替等	③					○
7 給水設備										
①給水管	共用給水立て管 専用給水枝管	取替	20年	硬質塩化ビニル管 亜鉛メッキ鋼管	① ⑤		○			
		取替	35年	硬質塩化ビニルライニング鋼管（コア継手）	①		○			
		取替	40年	ステンレス鋼管	⑥		○			
	水道メーター	取替	8年	支給品	—		○			
②貯水槽	受水槽、高置水槽	取替	25年	FRP製	③		○			
③給水ポンプ	揚水ポンプ、加圧給水ポンプ、直結増圧ポンプ	補修	8年	オーバーホール	③		○			
		取替	15年		③		○			
8 排水設備										
①雑排水管 (屋内)	共用雑排水立て管 専用雑排水枝管	取替	20年	配管用炭素鋼鋼管	①		○			
		取替	30年	タールエポキシ塗装鋼管 排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管 排水用硬質塩化ビニル管 耐火2層管	① ④ ⑤		○			
②汚水管 (屋内)	共用汚水立て管 専用汚水枝管	取替	30年	配管用炭素鋼鋼管 タールエポキシ塗装鋼管 排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管 排水用硬質塩化ビニル管 耐火2層管	① ④ ⑤		○			
		取替	50年	铸铁管	①		○			
③排水管 (屋外)	屋外排水管	取替	25年	排水用硬質塩化ビニル管	①		○			
④雨水樋	立て樋	取替	30年	ヒューム管	④		○			
		取替	30年	硬質塩化ビニル管	③		○			
⑤排水ポンプ	排水ポンプ	補修	8年	オーバーホール	③		○			
		取替	15年		③		○			
9 ガス設備										
①ガス管 (屋内)	ガス管	取替	30年	配管用炭素鋼鋼管	⑥		○			
	ガスメーター	取替	10年		—		○			
②ガス管 (屋外)		取替	20年	配管用炭素鋼鋼管	①		○			
		取替	50年	被覆鋼管 ポリエチレン管	①		○			

第4章 公営住宅等における各種実施方針

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
10 空調換気設備										
①空調設備	管理室、集会室等のエアコン	取替	15年		③				○	
②換気設備	管理員室、集会室、機械室、電気室換気扇、ダクト類、換気口、換気ガラリ	取替	15年		③		○			
11 電灯設備										
①電灯設備	共用廊下・エントランスホール等の照明器具、配線器具、非常照明、避難口・通路誘導灯、外灯等	取替	15年		③	○	○			
	非常用照明器具内蔵蓄電池	取替	4年～6年		—	○	○			
②配電盤類	配電盤・プルボックス等	取替	30年		③		○			
③幹線設備	引込開閉器、幹線（電灯、動力）等	取替	30年		③		○			
④避雷針設備	避雷突針・ポール・支持金物・導線・接地極等	取替	40年		③		○			
⑤自家発電設備	発電設備	取替	30年		③		○			
12 情報・通信設備										
①情報・通信設備	電話配電盤（MDF）、中間端子盤（IDF）等	取替	30年		③				○	
②テレビ共聴設備	アンテナ、増幅器、分配機等 ※同軸ケーブルを除く	取替	15年		③				○	
③光ケーブル配線設備	住棟内ネットワーク	取替	15年		③				○	
④インターホン設備	インターホン設備、オートロック設備、住宅情報盤、防犯設備、配線等	取替	15年		③				○	
13 消防用設備										
①屋内消火栓設備	消火栓ポンプ、消火管、ホース類、屋内消火栓箱等	取替	25年		③	○				
②自動火災報知設備	感知器、発信器、表示灯、音響装置、中継器、受信機等	取替	20年		③	○				
③連結送水管設備	送水口、放水口、消火管、消火隊専用栓箱等	取替	25年		③	○				
14 昇降機設備										
①昇降機	カゴ内装、扉、三方枠等	補修	15年		③				○	
	全構成機器	取替	30年		③				○	
15 立体駐車場設備										
①自走式駐車場	プレハブ造（鉄骨増＋ALC）	補修	10年	鉄部塗装、車止め等の取替	③				○	
		建替	30年	全部撤去の上建替	③				○	
②機械式駐車場	2段方式、多段方式（昇降式、横行昇降式、ビット式）、垂直循環方式等	補修	5年	鉄部塗装、部品交換	③				○	
		建替	20年	撤去、新設	③				○	
16 外構・附属施設										
①外構	平面駐車場、車路・歩道等の舗装、側溝、排水溝	補修	20年		①			○	○	
	囲障（塀、フェンス等）、サイン（案内板）、遊具、ベンチ等	取替	20年		①	○			○	
	埋設排水管、排水樹等、※埋設給水管を除く	取替	20年		①		○			
②附属施設	自転車置場、ゴミ集積所	取替	20年		①				○	
	植栽	整備	20年		①					○

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
17 仮設工事										
①共通仮設		仮設	18年	仮設事務所、資材置き場等	—					
②直接仮設		仮設	18年	枠組足場、養生シート等	—					
18 専用部分										
①住設機器	浴室ユニット	取替	25年		①				○	
②設備機器	分電盤	取替	15年		①		○			
	給湯・暖房器、バランス釜	取替	15年		①				○	
	換気扇	取替	20年		①				○	

参照文献凡例

- ① 公営住宅ストック総合活用計画（公共賃貸住宅ストック総合活用計画）の策定指針（案）
- ② UR賃貸住宅の長寿命化に関する計画（UR／2014年4月）
- ③ 長期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成ガイドライン・同コメント（国土交通省住宅局／2008年6月）
- ④ 建築編 マンションの維持修繕技術（平成19年度版）（（社）高層住宅管理業協会／2007年10月）
- ⑤ 平成17年版 建築物のライフサイクルコスト 国土交通省大臣官房官庁営繕部監修（建築保全センター／2005年9月）
- ⑥ 長期修繕計画指導・コンサル制度 長期修繕計画作成の手引き（（社）高層住宅管理業協会 マンション保全センター／2010年7月）

4.3 改善事業の実施方針

改善事業については、長寿命化型、居住性向上型、安全性確保型、福祉対応型の4つの類型毎に、限りある予算の中で住棟別に必要性や効果による優先順位を考慮し、適切な改善事業を実施します。

①長寿命化型改善事業

耐久性の向上や躯体への影響の低減、維持管理の容易性の向上の観点から予防保全的な改善を実施します。

＜計画期間内の改善の内容＞

- ・外壁改修
- ・屋上防水改修
- ・給排水管・ガス管改修 等

②居住性向上型改善事業

住戸・住棟設備の機能向上のための改善を実施し、居住性を向上させます。住戸規模の改善等、入居者の調整を伴う改善については、建替え時に対応するものとします。

＜計画期間内の改善の内容＞

- ・排水処理施設の整備（下水道への接続、洋式便所への変更等）
- ・給湯設備の整備 等

③安全性確保型改善事業

躯体の安全性の確保や防災性の向上、生活事故防止に配慮した改善を行います。

＜計画期間内の改善の内容＞

- ・外壁落下防止改修
- ・ガス管の耐震性・耐食性向上 等

④福祉対応型改善事業

高齢者等が安全・安心して居住できるよう、住戸内、共用部、屋外のバリアフリー化を進める改善を実施します。エレベーターについては、既存の住棟は全て4階建て以下であるため、建替え時に対応するものとします。

＜計画期間内の改善の内容＞

- ・住戸内、共用部への手すりの設置 等

4.4 建替事業の実施方針

建替事業の実施に際しては、以下の実施方針に基づき、事業を推進します。

①土地の高度利用による公営住宅等の集約化

- ・複数の団地が比較的近接して立地しているため、利便性や敷地の規模、周辺の状況等を踏まえ、公営住宅等の集約化による効率的な土地利用を図ります。

②バリアフリー化の推進

- ・建替を行う際には、手すりの設置、住宅内段差の解消、1階共用部分へのスロープの設置を行う等の対応により、住戸内及び共用部、敷地のバリアフリー化を図ります。

③多様な住宅タイプの供給

- ・公営住宅等への入居世帯状況を踏まえ、住宅規模と世帯規模のミスマッチが生じないように、小規模世帯向け、ファミリー世帯向け等の様々なタイプの住宅の供給について検討します。

④周辺景観や地球環境への配慮

- ・建物外観や外構のデザインに関して、本市の豊かな自然環境と調和した景観の形成を図ります。
- ・建替を行う際には、地球環境への影響を最小限に抑えるため、日照や風通し等に配慮した住棟配置、省エネルギー性能の高い材料の選定等に努めます。

⑤入居者との合意形成

- ・入居者の移転や工事の実施に伴う騒音や振動等の発生、住宅内への立ち入り等、入居者の生活に大きな影響を与える可能性があることについて事前に理解と協力を得るよう努めます。
- ・建て替えに伴い居住性や利便性が向上する一方で、家賃の上昇により、入居者の金銭的負担が大きくなることは避けられないことから、入居者との十分な合意形成を図ります。
- ・入居者に対する情報や要望の把握についても積極的に取り組むよう努めます。

第5章 長寿命化のための事業実施計画

5.1 計画修繕・改善事業の実施予定一覧

第4章の結果を基に、計画修繕・改善事業について整理した実施予定一覧を次に示します。

団地名	住棟 番号	戸 数	構造	建設 年度	修繕・改善事業等の内容
古城団地	2	24	中層耐火	S53	給排水改修
	3	32	中層耐火	S54	給排水改修
	4	32	中層耐火	S55	給排水改修
	16	2	準耐火平屋建	S41	給排水改修
	17	2	準耐火平屋建	S41	給排水改修
	18	4	準耐火平屋建	S41	給排水改修
	19	4	準耐火平屋建	S41	給排水改修
	20	4	準耐火平屋建	S41	給排水改修
	21	4	準耐火平屋建	S41	給排水改修
	22	4	準耐火平屋建	S43	給排水改修
	23	2	準耐火平屋建	S43	給排水改修
永田団地	A	18	中層耐火	S46	屋上改修、給排水改修
	B	18	中層耐火	S47	屋上改修、給排水改修
三本松団地	1	4	耐火二階建	S46	屋上改修、外壁改修
元居団地	3	3	準耐火平屋建	S45	屋根改修、外壁改修、給排水改修
	4	3	準耐火平屋建	S45	屋根改修、外壁改修、給排水改修
お茶屋敷団地	A	8	中層耐火	S47	屋上改修、外壁改修、給排水改修
	B	8	中層耐火	S48	屋上改修、外壁改修、給排水改修
大久保団地	1	4	準耐火平屋建	S41	屋根改修、外壁改修、給排水改修
	2	4	準耐火平屋建	S41	屋根改修、外壁改修、給排水改修
	3	4	準耐火平屋建	S41	屋根改修、外壁改修、給排水改修
	4	4	準耐火平屋建	S41	屋根改修、外壁改修、給排水改修
	8	4	準耐火平屋建	S48	屋根改修、外壁改修、給排水改修
	9	4	準耐火平屋建	S48	屋根改修、外壁改修、給排水改修
	10	2	準耐火平屋建	S48	屋根改修、外壁改修、給排水改修
大地団地		8	中層耐火	S47	屋上改修、外壁改修、給排水改修
		8	中層耐火	S48	屋上改修、外壁改修、給排水改修

5.2 建替事業の実施予定一覧

第4章の結果を基に、建替事業について整理した実施予定一覧を次に示します。

団地名	住棟 番号	戸 数	構造	建設 年度	建替 予定年度	建替事業の内容
大久保団地	A～D 棟	14	準耐火 平屋建	S42	H31～33 年度	○旧大久保団地（E～H 棟）跡地を利用した非現地建替を行う。 ○公営住宅等への入居世帯状況に配慮し、住宅タイプを検討します。

第6章 長寿命化のための維持管理による効果

6.1 ライフサイクルコストの算出

(1) 算出の基本的な考え方

長寿命化計画に基づき、長寿命化改善事業を実施した公営住宅等についてライフサイクルコスト（以下 LCC という。）の縮減効果を算出します。

LCCの算出方法は以下の通りです。

① 1 棟の LCC 改善効果 = LCC（計画前）－LCC（計画後）

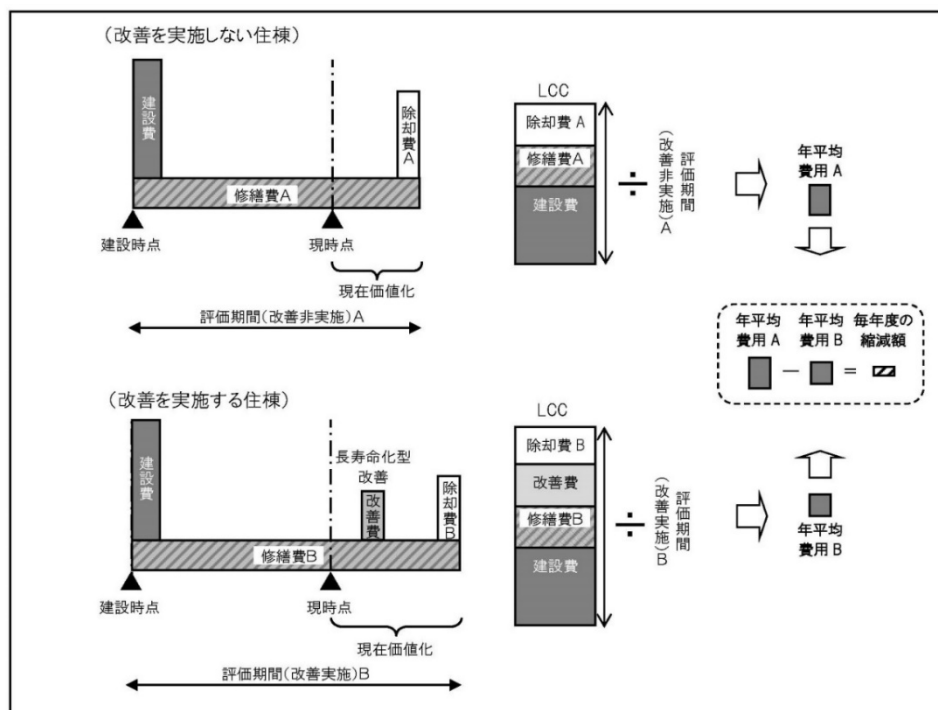
② 【LCC（計画前）】 = （建設費＋修繕費＋除却費）※1／評価期間（改善非実施）

※1 公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業を実施しない場合の、建設時点から次の建替えまでに要するコスト

③ 【LCC（計画後）】 = （建設費＋改善費＋修繕費＋除却費）※1／評価期間（改善実施）

※2 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の、建設時点から次の建替えまでに要するコスト

■ ライフサイクルコスト比較のイメージ



「公営住宅等日常点検マニュアルH28年8月（国土交通省住宅局住宅総合整備課）」より

(2) 算出の基本的な考え方

長寿命化改善を実施する各住棟別の LCC の算出結果については、下表の通りです。本計画で改善を実施するとした住棟を対象に長寿命化改善を実施した場合、すべての住棟において、LCC の改善効果は 0 以上という結果となりました。

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設年度	LCC 改善効果 (千円／年)
古城団地	2	24	中層耐火	S53	83.2
	3	32	中層耐火	S54	79.9
	4	32	中層耐火	S55	78.9
	16	2	準耐火平屋建	S41	132.5
	17	2	準耐火平屋建	S41	132.5
	18	4	準耐火平屋建	S41	265.0
	19	4	準耐火平屋建	S41	265.0
	20	4	準耐火平屋建	S41	265.0
	21	4	準耐火平屋建	S41	265.0
	22	4	準耐火平屋建	S43	265.0
	23	2	準耐火平屋建	S43	132.5
永田団地	A	18	中層耐火	S46	46.5
	B	18	中層耐火	S47	58.5
三本松団地	1	4	耐火二階建	S46	39.3
元居団地	3	3	準耐火平屋建	S45	161.9
	4	3	準耐火平屋建	S45	161.9
お茶屋敷団地	A	8	中層耐火	S47	50.9
	B	8	中層耐火	S48	44.0
大久保団地	1	4	準耐火平屋建	S41	215.8
	2	4	準耐火平屋建	S41	215.8
	3	4	準耐火平屋建	S41	215.8
	4	4	準耐火平屋建	S41	215.8
	8	4	準耐火平屋建	S48	215.8
	9	4	準耐火平屋建	S48	215.8
	10	2	準耐火平屋建	S48	107.9
大地団地		8	中層耐火	S47	50.4
		8	中層耐火	S48	43.5

6.2 維持管理による効果のまとめ

(1) 予防保全的な維持管理

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

また、定期点検により現状を把握しながら、適切な修繕や改善を実施することで、公営住宅等の安全の確保を図ることができます。

(2) 事業の実施によるライフサイクルコストの改善効果

長寿命化型改善事業を実施する住棟を対象としてLCCの改善効果を算出したところ、全ての住棟において、LCCの改善効果はプラスとなり、整備による改善効果が期待できる結果となりました。