

二本松市
公営住宅等長寿命化計画

令和3年3月

二本松市

目 次

第1章	はじめに	
1	計画策定の背景	1
2	計画の策定	2
第2章	二本松市の現状	
1	人口・世帯の状況	4
2	住宅ストックの状況	7
3	公営住宅等	9
第3章	市営住宅ストックの状況	
1	市営住宅管理状況	12
2	市営住宅の課題	36
第4章	長寿命化に関する基本方針	
1	ストックの状況把握・修繕の実施・データ管理に関する方針	38
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	38
3	将来ストック数の設定	39
第5章	事業手法の選定	
1	事業手法の整理	46
2	事業手法の選定フロー	47
3	1次判定	48
4	2次判定	50
5	3次判定	52
6	団地別住棟別事業手法	54
7	団地の計画期間及び中長期活用計画	56
8	事業手法別戸数	58
第6章	整備・管理の実施方針	
1	点検の実施方針	62
2	計画修繕の実施方針	63
3	改善事業の実施方針	72
4	建替事業の実施方針	78
第7章	ライフサイクルコストとその縮減効果の算出	
1	改善事業に係るライフサイクルコストの縮減効果の算出	79
2	ライフサイクルコスト縮減効果の算出結果	80
3	予防保全的な維持管理等の実施による効果	80

1 計画策定の背景

本市の市営住宅は、高度成長期の住宅不足の解消や住宅に困窮している市民への居住先の確保に対応するなど、市の住宅政策において重要な役割を果たしてきました。

本市における市営住宅の管理戸数は288棟800戸（令和2年8月時点）となっており、その半数以上が昭和の年代に建設され、老朽化が進行しています。そのため本市では、平成24年度に「二本松市公営住宅等長寿命化計画」を策定し、計画に基づき改善等を図ってきました。

しかしながら、市内の住宅事情、居住ニーズ、人口減少、世帯の核家族化、生活スタイルの多様化など社会情勢の変化に加え、「公営住宅等長寿命化計画策定指針」が平成28年8月に改定となりました。よって、市営住宅のストック状況や事業の進捗状況、市の財政状況等を勘案し、市営住宅の役割を踏まえた需要を把握するとともに、建物の点検の強化や早期の修繕・改善等により、建物にかかるコスト削減や財政負担軽減を図るため、計画の見直しが必要となり、今回の改定に至りました。

2 計画の策定

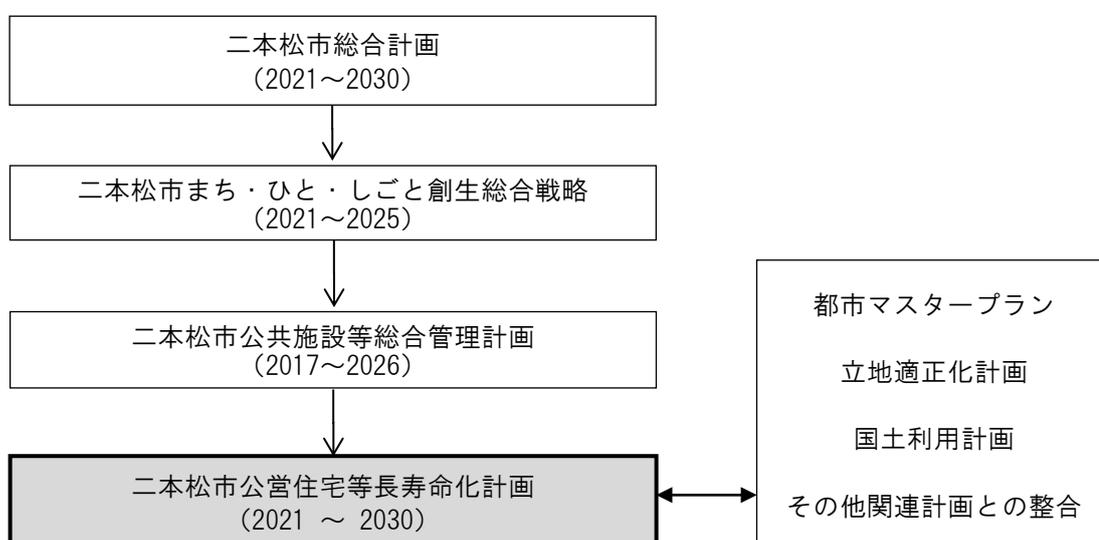
(1) 策定の目的

既存の市営住宅を適切な住居環境に保ち、市内の住宅需要や市営住宅の入居率・応募倍率等を勘案しながら、今後も安心・安全で効率的・効果的に長期間にわたって活用するため、予防保全の観点から各住棟別に活用計画及び修繕・改善の計画を定め、長寿命化に向けた計画的な維持管理を実施するため本計画を策定します。

(2) 計画の位置づけ

本計画は、上位計画の基本理念や基本方針を踏まえ、住宅施策を推進するための市営住宅に関する個別計画となります。

【計画の位置づけ】



(3) 計画期間（目標年次）

本計画は、2021年度から2030年度までの10年間を計画期間とします。

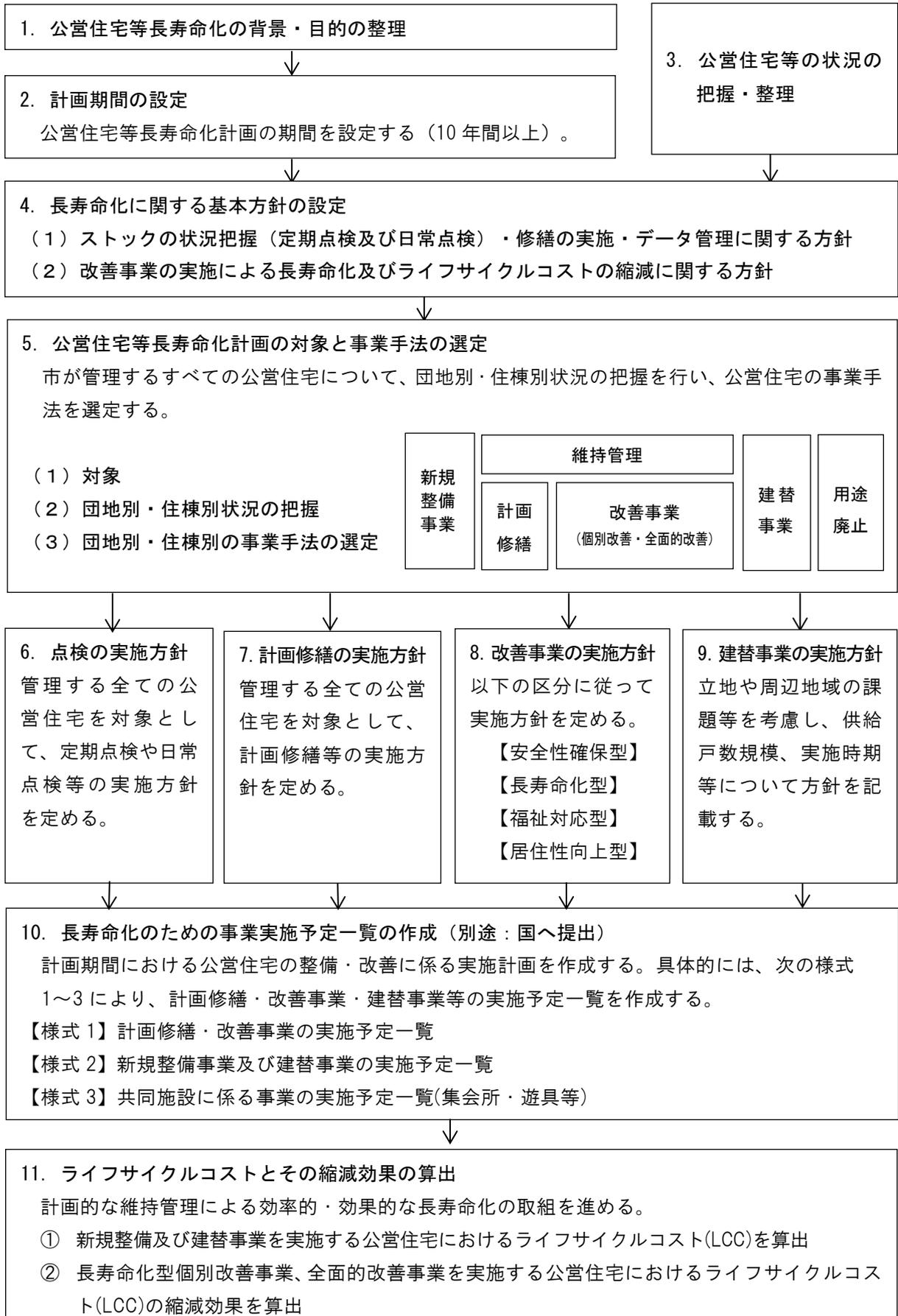
なお、今後の社会経済情勢の変化及び施策効果に対する評価を踏まえ、必要に応じて見直しを行います。

計画期間：2021年度 ~ 2030年度 目標年次：2030年度

また、本計画の策定においては、計画期間を目標年次の2030年度までの10年間と定めますが、計画期間後の11年から30年程度の中長期的な視点に立ち、将来の活用を見据えた計画期間の事業手法を選定することから、11年目以降30年目までの期間を構想期間として策定の中に反映します。

(4) 計画策定のフロー

本計画は、以下のフローに基づき策定します。



※公営住宅等長寿命化計画策定指針より

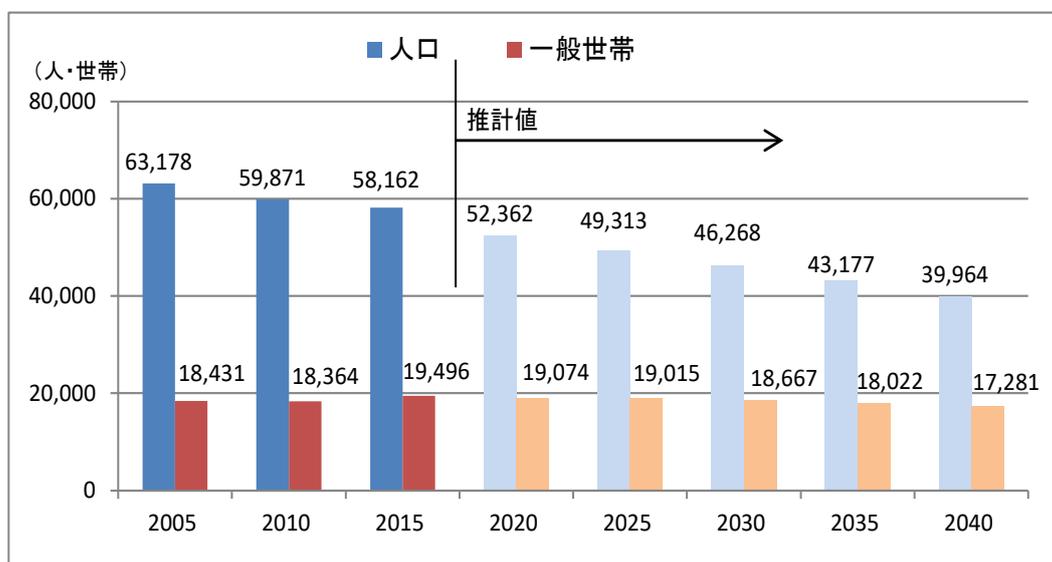
第2章 二本松市の現状

1 人口・世帯の状況

(1) 人口と世帯

- ・二本松市の人口は、2005年（平成17年）の63,178人以降も減少傾向を続け、2015年（平成27年）では58,162人となっています。
- ・一般世帯数は2015年まで増加傾向が続きましたが、推計によれば2020年には減少に転じ19,074世帯となっています。
- ・世帯当たり人員は、縮小傾向にあり、2015年に2.98（人/世帯）となっています。
- ・公営住宅等長寿命化計画策定指針「ストック推計プログラム」による、人口及び一般世帯の将来推計は下図のとおり減少傾向となっています。

【人口・一般世帯数の推移】

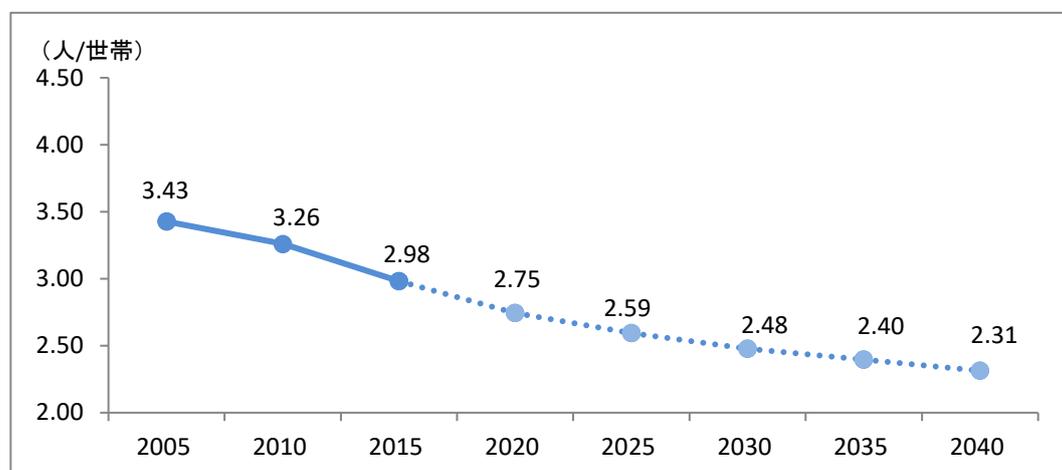


(国勢調査)

※推計値は「ストック推計プログラム」より

※一般世帯：住居と生計を共にしている人々の集まり又は一戸を構えて住んでいる単身者

【世帯当たり人員の推移】

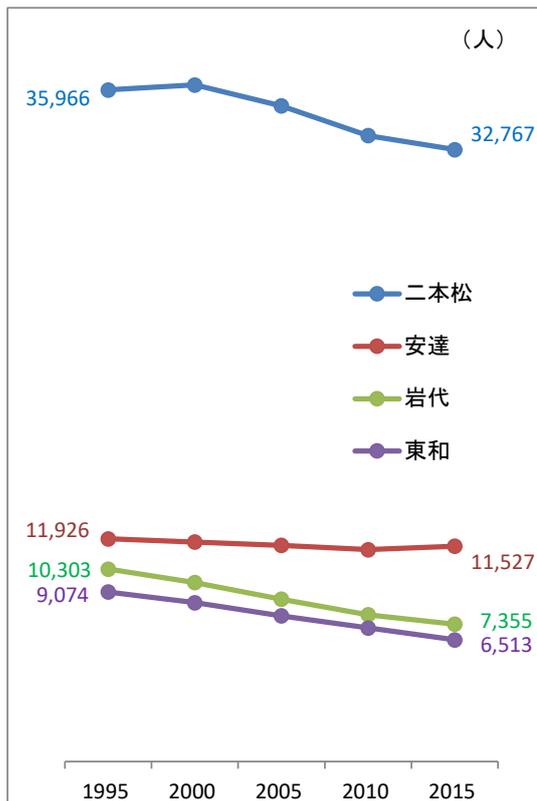


(国勢調査)

(2) 地域別人口・世帯

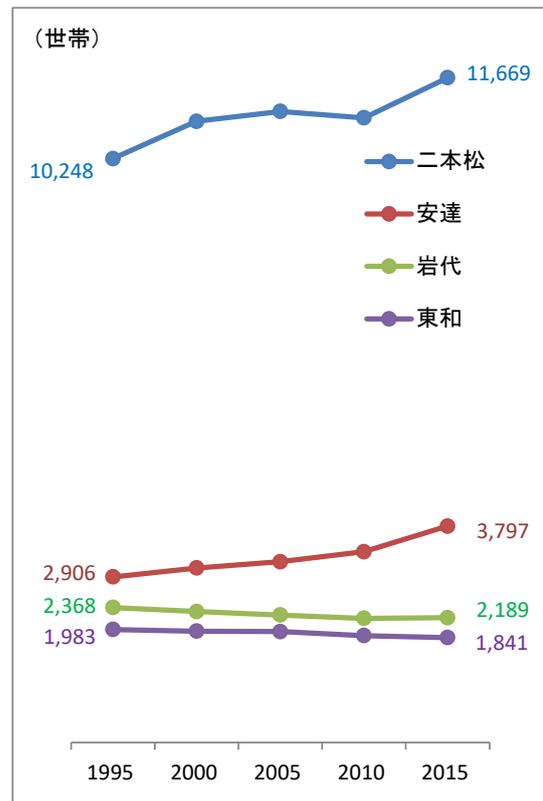
- ・2015年時点の地域別人口では、二本松地域が市全体の56.3%を占めており、次いで安達地域の19.8%となっています。
- ・地域別人口は、二本松地域が2000年まで増加傾向にありましたが、2005年から減少しています。岩代地域及び東和地域は、1995年以降も減少傾向にあります。
- ・地域別世帯数は、二本松地域及び安達地域が増加傾向にあり、岩代地域及び東和地域は横ばいし減少傾向にあります。

【地域別人口の推移】



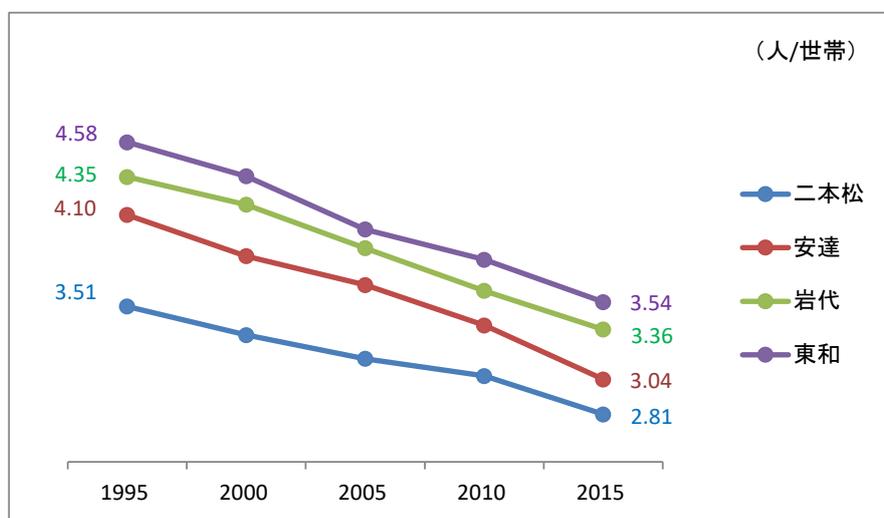
(国勢調査)

【地域別世帯数の推移】



(国勢調査)

【地域別世帯当たり人員の推移】

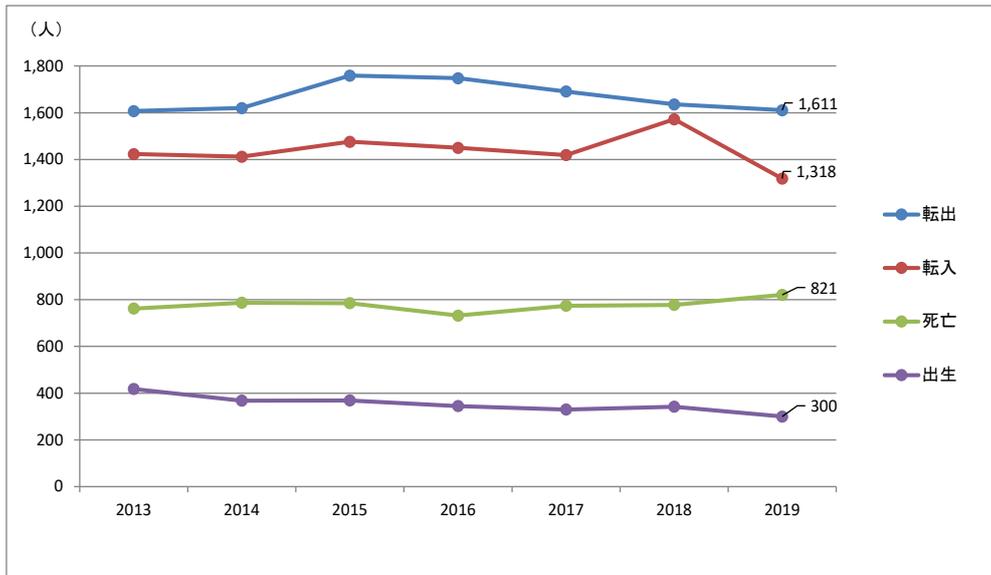


(国勢調査)

(3) 人口動態

- ・社会動態において、転入転出とも人数自体が2015年をピークに、その後、減少傾向を示しています。
- ・転出が転入を上回る社会減が長年続いており、人口減少の一因となっています。
- ・自然動態では、死亡が出生を上回る自然減が続いています。
- ・死亡数が横ばい状況で出生数が減少傾向にあり、近年死亡数が出生数を大きく上回っているため、人口減少の一因となっています。

【人口動態の推移】

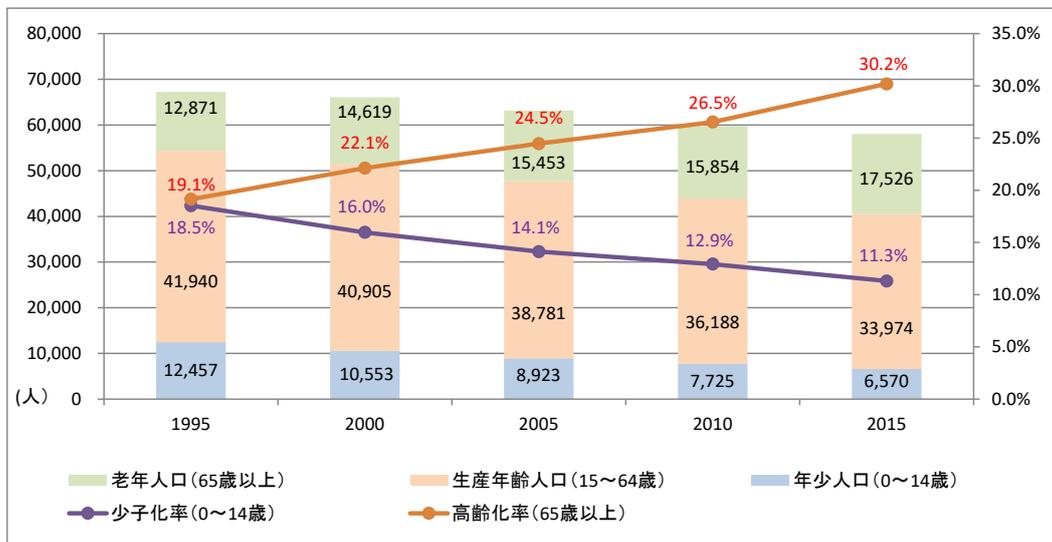


(市ホームページ公表から)

(4) 年齢構成

- ・年齢別人口をみると、2015年の国勢調査で年少人口[0～14歳]が6,570人(11.3%)、生産年齢人口[15～64歳]が33,974人(58.5%)、老年人口[65歳以上]が17,526人(30.2%)となっています。
- ・1995年からの推移をみると、年少人口は減少、老年人口は増加しており、少子高齢化が進展しています。

【年齢区分別割合の推移】



(国勢調査)

2 住宅ストックの状況

(1) 住宅総数

- ・住宅総数は、平成30年の住宅・土地統計調査では22,540戸であり、一般世帯数（平成27年19,496世帯）を上回っている状況にあります。
- ・そのうち居住世帯のある住宅が19,310戸で住宅総数とともに増加傾向にあり、空家も3,190戸で増加傾向にあります。

【住宅数】

	住宅総数 (戸)	居住世帯あり (戸)	居住世帯なし(戸)	
			空家	その他
平成25年二本松市	20,680	18,000	2,600	80
	100.0%	87.0%	12.6%	0.4%
平成30年二本松市	22,540	19,310	3,190	40
	100.0%	85.7%	14.2%	0.2%
平成30年福島県	861,300	731,100	123,500	6,700
	100.0%	84.9%	14.3%	0.8%

(住宅・土地統計調査)

※その他 : 一時現在者のみ及び建築中

※一時現在者のみ : 昼間だけ使用しているとか、何人かの人が交代で寝泊まりしているなど、そこに普段居住している者が一人もいない住宅

※ここでいう「空家」とは、戸建て住宅に加え、アパート等の賃貸用の空き部屋を含む

(2) 空家状況

- ・空家は、3,180戸（住宅総数の14.1%）ありますが、福島県平均の14.3%をやや上回る割合です。
- ・空家の内訳をみると、最も多いのが共同住宅他における賃貸用住宅の68.1%、次いで、一戸建における賃貸用住宅の12.8%です。（その他住宅除く）
- ・平成30年住宅・土地統計調査における全借家2,500戸に占める賃貸用住宅の空家780戸の割合は、31.2%になっています。

【空家の内訳】

(戸)

	空家総数	二次的住宅	賃貸用住宅	売却用住宅	その他住宅
一戸建	1,880	80	80	30	1,700
	100.0%	4.3%	4.3%	1.6%	90.4%
共同住宅他	1,300	10	1,230	0	70
	100.0%	0.8%	94.6%	0.0%	5.4%
総数	3,180	90	1,310	30	1,770
	100.0%	2.8%	41.2%	0.9%	55.7%

(平成30年住宅・土地統計調査)

※統計調査の総数等の数値は、住宅総数表や内訳等の合計とは一致しません。

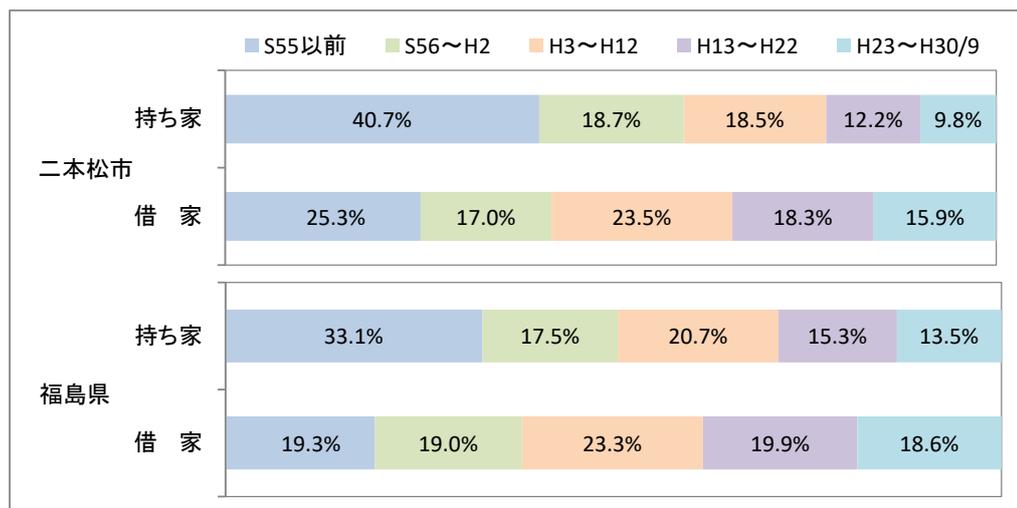
※二次的住宅 : 週末や休暇時に避暑、避寒、保養などの目的で使用される住宅で普段は人が住んでいない住宅及び普段住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなどたまに寝泊まりしている人がいる住宅

※その他住宅 : 転勤、入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅等

(3) 住宅の建築時期

- ・耐震設計基準が施行された昭和56年6月以前に建築されており、耐震診断を必要とする住宅（統計上は昭和55年以前とする）は、持ち家が40.7%、借家が25.3%で持ち家の割合が高くなっています。
- ・福島県平均と比較すると、耐震診断を必要とする住宅は、持ち家及び借家とも割合が高くなっています。

【建築時期別の割合】



(平成25年住宅・土地統計調査)

※建築基準法施行令の改正によって新しい耐震基準（いわゆる新耐震基準）が施行されたのは、昭和56年6月1日であるが、住宅・土地統計調査においては昭和55年を集計分岐年としているため、昭和55年以前及び昭和56年以降で区分する。

3 公営住宅等

当計画において、計画の対象となる市営住宅等と目標年次における住宅セーフティネットのストック数に数えられる県営住宅は以下のとおりです。

(1) 県営住宅（復興公営住宅）

- ・市内に立地する県営住宅の種別は復興公営住宅で、4 団地（47 棟 346 戸）があります。
- ・本計画の目標年次である 2030 年度まで維持管理する予定の県営住宅の管理戸数は 47 棟 346 戸となります。

(2) 市営住宅

- ・令和 2 年 8 月 1 日現在（以下「現時点」という。）で管理している二本松市の市営住宅種別は、公営住宅、特定公共賃貸住宅及び定住促進住宅と単独住宅となっており、管理戸数等の合計は 58 団地、288 棟 800 戸です。

①公営住宅（公営）

- ・公営住宅は、公営住宅法に基づき住宅に困窮する低所得者向けに、市が昭和 28 年～平成 30 年に建設した賃貸住宅で、251 棟 667 戸あります。

②特定公共賃貸住宅（特公賃）

- ・特定公共賃貸住宅は、「特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律」に基づき、市が中堅所得のファミリー向けに平成 6 年～平成 14 年に建設した賃貸住宅で、10 棟 30 戸あります。

③定住促進住宅（定住促進）

- ・定住促進住宅は、本市に居住し又は居住しようとするために住宅を必要としている方に対し住宅を賃貸することにより、市への定住促進を図ることを目的としている住宅で、2 棟 60 戸あります。

④単独住宅（単独）

- ・単独住宅は、公営住宅法によらず地方自治法に基づいて、市の単独費で昭和 37 年～平成 13 年に建設した賃貸住宅で、25 棟 43 戸を管理しています。

【県営住宅概要】

団地名	種別	棟数	戸数	建設年度	構造階数	活用計画
表団地	復興公営	1	44	H29	耐 4	維持管理
若宮団地	復興公営	1	32	H29	耐 4	維持管理
石倉団地	復興公営	6	200	H28-29	耐 3	維持管理
根柄山団地	復興公営	39	70	H28	木 1・木 2	維持管理
合計 4 団地		47	346			
目標年次における管理戸数		47 棟	346 戸			

【市営住宅概要】

地域	団地名	種別	棟数	戸数	建設年度	構造階数	間取り
二本松	若宮	公営	3	3	S28	木1	3K
	亀谷	公営	2	12	H8	耐3	3DK
	変電所前	公営・単独	6	20	S37	簡1	2K
	陣場	公営	1	1	S29	木1	3K
	一番丁	公営	10	26	S38・39	木1	2K/3K
	郭内	公営	2	4	S36	木1	3K
	表	公営	13	63	S50~53	簡2	3K
	塩沢町	公営	10	10	H1	木1・木2	3DK
	塩沢町一丁目	公営	4	10	H3	木1	3DK
	塩沢	公営	1	1	S29	木1	3K
	下平	公営	8	8	H2	木1・木2	3DK
	下山田	公営・単独	22	98	S40~44	簡1・木1	2K/3K
	茶園	公営	22	50	H26~30	木平	1LDK/2LDK/3LDK
	岳温泉二丁目	公営	5	5	H1	木1	3DK
	原七諏訪	公営	40	66	H3~6	木1	3DK
	原七大畑	公営	10	10	S63	木1	3DK
	舘野	公営	10	10	S63	木1・木2	3DK
	赤井沢	公営	12	12	H2	木1	3DK
	岡ノ内	公営	10	10	H1	木1	3DK
	竹田	公営(借上)	1	12	H18	耐4	2LDK
本町	公営(借上)	1	12	H18	耐3	1K	
若宮二丁目	公営(借上)	1	12	H19	耐3	3DK	
金色	公営(借上)	1	12	H19	耐3	2DK	
安達	宮久保	公営	1	1	S33	木1	2K
	二本柳	公営	3	3	S39	木1	2K
	松葉	公営	1	2	S40	木1	2K
	台	公営	3	3	S43	木1	2K
	上弘川	公営	3	6	S42	木1	2K
	大森	公営	6	30	S48・49	簡2	3K
	下川崎	公営	5	10	H3	木2	3DK
	上川崎	公営	5	10	H4	木2	3DK
	前作	公営	2	30	H5・6	耐3	3DK
	渋川	公営	2	30	H8	耐3	3DK
	天月堂	特公賃	1	12	H7	耐3	2DK/3DK
あだち	定住促進	2	60	H9	耐5	3DK	
岩代	藤町1	公営	4	4	S28	木1	2K
	芳池2	公営	3	12	S47	簡1	3K
	芳池3	公営	3	12	S48	簡1	3K
	芳池4	公営	2	8	S49	簡1	3K
	芳池5	公営	2	8	S52	簡1	3K
	芳池6	公営	4	8	S59	木1	3DK
	芳池7	公営	2	6	S63	木1	3DK
	芳池8	単独	1	4	H1	木2	1K
	新殿1	公営	2	4	S61	木1	3DK
	新殿2	公営	2	4	S63	木1	3DK
	反町	特公賃	3	6	H13・14	木2	3LDK
	行部内	単独	2	2	S53	木1	3DK
	藤町学校上	単独	5	5	S37	木1	2K
	下町	単独	4	4	S49・50	木1	2K
	上町	単独	2	2	S56	木1	2K

地域	団地名	種別	棟数	戸数	建設年度	構造階数	間取り
東和	字町 1	公営	1	4	S48	簡 2	3K
	字町 2	公営	1	6	S49	簡 2	3K
	中野	公営	1	2	H3	木 2	3DK
	芦堰	特公賃	6	12	H6・8	木 2	3LDK
	佐勢ノ宮 1	単独	1	8	S60	簡 2	2K/3K
	佐勢ノ宮 2	単独	6	6	H10~13	木 2	3LDK
	合戸	単独	1	8	S63	簡 2	1K/2K
	大平	単独	1	1	S48	木 1	3K
市営住宅 (58 団地)	公営		251	667			
	特公賃		10	30			
	定住促進		2	60			
	単独		25	43			
	合計		288	800			

第3章 市営住宅ストックの状況

1 市営住宅管理状況

(1) 立地条件

- ・地域別に見ると、二本松地域に 23 団地、安達地域に 12 団地、岩代地域に 15 団地、東和地域に 8 団地が立地しています。
- ・都市計画区域は、二本松、安達、岩代地域には設定されていますが、東和地域には設定されていません。
- ・二本松地域において、用途地域内に立地するのは、若宮団地ほかの 12 団地です。
- ・安達地域において、用途地域内に立地するのは、松葉団地ほかの 6 団地です。

(2) 敷地条件

- ・規模の大きい 10,000 ㎡以上の団地は、二本松地域の表団地、下山田団地、茶園団地、原セ諏訪団地の 4 団地となっています。
- ・敷地の所有形態は、安達地域と岩代地域は全てが市有地ですが、二本松地域の竹田、本町、若宮二丁目、金色団地の借上げ 4 団地と、東和地域の字町 1、字町 2、中野、佐勢ノ宮 1、合戸団地の 5 団地が借地です。
- ・都市計画区域が設定されている中で建蔽率及び容積率は、第一種低層住居専用地域の 50%・100%及び第一種中高層住居専用地域の 60%・200%をはじめ、白地地域の 60%・200%などが指定されています。

【立地及び敷地条件-1】

(棟・戸)

地域	団地名	棟数	戸数	所在地	敷地面積 (㎡)	用途地域	所有 形態	建蔽率 (%)	容積率 (%)
二本松	若宮	3	3	若宮一丁目 91 番地 1	1,897.89	第一種住居地域	市有地	60	200
	亀谷	2	12	亀谷二丁目 105 番地 1	1,520.37	第一種住居地域	市有地	60	200
	変電所前	6	20	根崎一丁目 309 番地 2	3,443.60	第一種住居地域	市有地	60	200
	陣場	1	1	根崎一丁目 350 番地	3,248.28	第一種住居地域	市有地	60	200
	一番丁	10	26	根崎二丁目 129 番地外	5,503.25	第一種中高層住居 専用地域	市有地	60	200
	郭内	2	4	郭内一丁目 142 番地 1	2,160.93	第一種住居地域	市有地	60	200
	表	13	63	表一丁目 150 番地 3 外	13,131.76	第一種低層住居 専用地域	市有地	50	100
	塩沢町	10	10	塩沢町一丁目 17 番地 7	3,077.66	都計区域内無指定	市有地	60	200
	塩沢町一丁目	4	10	塩沢町一丁目 28 番地 1	3,038.00	都計区域内無指定	市有地	60	200
	塩沢	1	1	塩沢町一丁目 238 番地 2	1,071.60	都計区域内無指定	市有地	60	200
	下平	8	8	下平 47 番地 2	3,610.46	都計区域内無指定	市有地	60	200
	下山田	22	98	新座 40 番地 1 外	32,022.89	都計区域内無指定	市有地	60	200
	茶園	22	50	茶園一丁目 31 番地 1 外	14,036.87	第一種中高層住居 専用地域	市有地	60	200
	岳温泉二丁目	5	5	岳温泉二丁目 65 番地 17	1,016.00	都計区域内無指定	市有地	60	200
	原七諏訪	40	66	原七諏訪 117 番地 1	27,001.00	都計区域内無指定	市有地	60	200
	原七大畑	10	10	原七大畑 193 番地	2,936.00	都計区域内無指定	市有地	60	200
	館野	10	10	館野一丁目 156 番地 4	2,663.15	都計区域内無指定	市有地	60	200
	赤井沢	12	12	沖一丁目 507 番地 1	4,675.00	都計区域外無指定	市有地	-	-
	岡ノ内	10	10	岡ノ内 166 番地 1	3,283.00	都計区域外無指定	市有地	-	-
	竹田	1	12	竹田二丁目 96 番地	733.00	第一種住居地域	借地	60	200
本町	1	12	本町一丁目 183 番地	453.72	第一種住居地域	借地	60	200	
若宮二丁目	1	12	若宮二丁目 158 番地 20	1,093.66	近隣商業地域	借地	80	300	
金色	1	12	金色 415 番地 12	843.03	第一種住居地域	借地	60	200	
安達	宮久保	1	1	渋川字宮久保 30 番地 2	2,282.26	都計区域内無指定	市有地	60	200
	二本柳	3	3	渋川字谷地橋 85 番地 14	1,287.01	都計区域内無指定	市有地	60	200
	松葉	1	2	油井字松葉 31 番地	1,561.61	第一種住居地域	市有地	60	200
	台	3	3	油井字台 75 番地 2	1,844.70	第一種住居地域	市有地	60	200
	上払川	3	6	渋川字上払川 30 番地 3	1,312.42	都計区域内無指定	市有地	60	200
	大森	6	30	渋川字大森越 121 番地	8,284.61	第一種住居地域 /準工業地域	市有地	60	200
	下川崎	5	10	下川崎字町畑 22 番地	3,664.98	都計区域外無指定	市有地	-	-
	上川崎	5	10	小沢字馬場 102 番地 8	4,038.78	都計区域外無指定	市有地	-	-
	前作	2	30	油井字前作 186 番地	5,087.94	第一種住居地域	市有地	60	200
	渋川	2	30	渋川字下黒沼 1 番地 1	5,527.80	都計区域内無指定	市有地	60	200
	天月堂	1	12	油井字天月堂 16 番地 2	3,417.99	第一種住居地域	市有地	60	200
	あだち	2	60	油井字川口 1 番地 1	5,736.00	第一種住居地域	市有地	60	200

(令和 2 年 8 月 1 日現在)

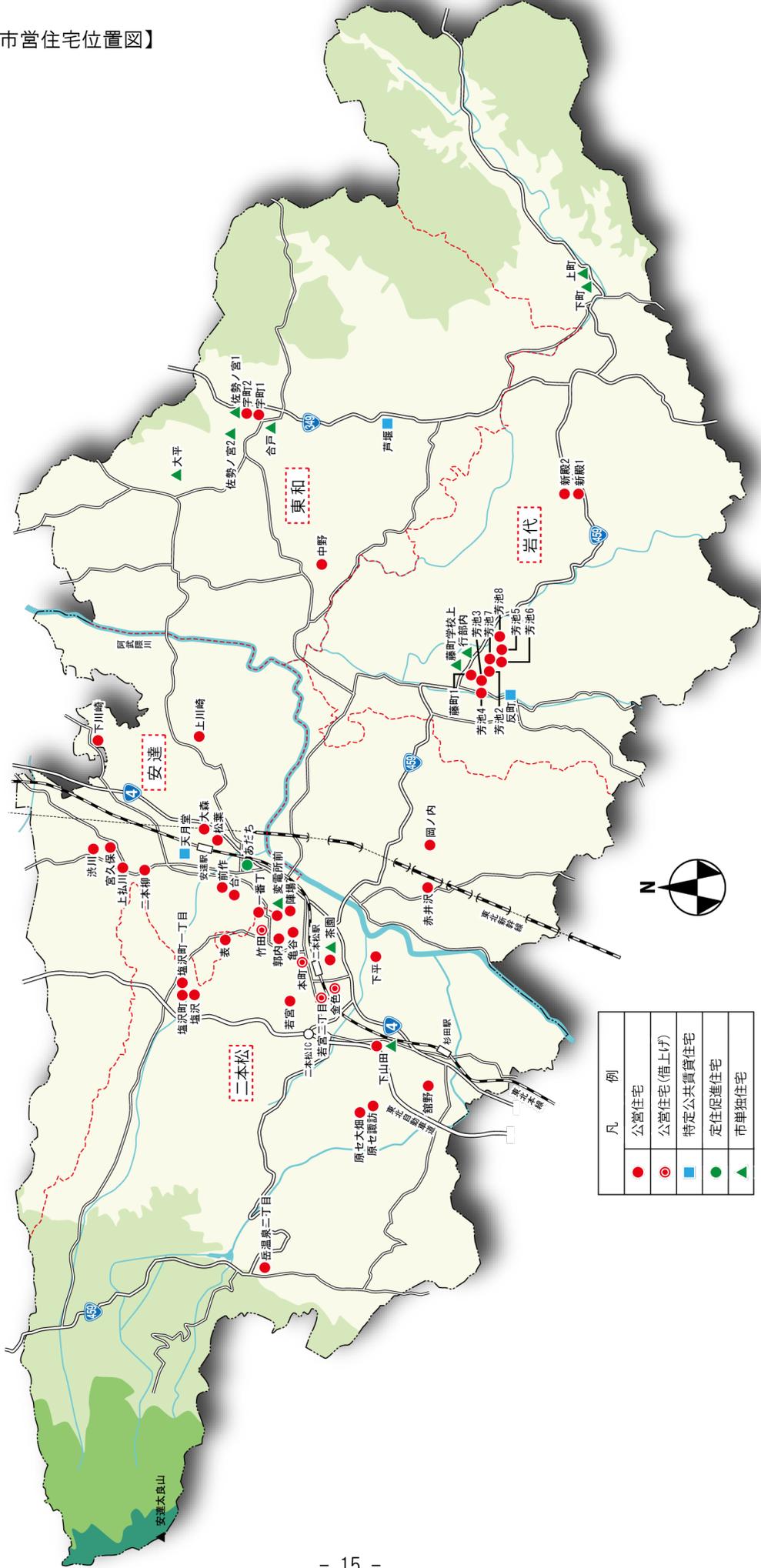
【立地及び敷地条件-2】

(棟・戸)

地域	団地名	棟数	戸数	所在地	敷地面積 (㎡)	用途地域	所有 形態	建蔽率 (%)	容積率 (%)
岩代	藤町 1	4	4	小浜字藤町 32 番地 1	499.42	都計区域内無指定	市有地	70	200
	芳池 2	3	12	小浜字芳池 75 番地	2,184.17	都計区域内無指定	市有地	60	200
	芳池 3	3	12	小浜字芳池 73 番地	1,948.95	都計区域内無指定	市有地	60	200
	芳池 4	2	8	小浜字芳池 51 番地	1,684.73	都計区域内無指定	市有地	60	200
	芳池 5	2	8	小浜字芳池 178 番地	1,986.05	都計区域内無指定	市有地	60	200
	芳池 6	4	8	小浜字芳池 171 番地 1	1,986.05	都計区域内無指定	市有地	60	200
	芳池 7	2	6	小浜字芳池 3 番地 10	2,398.91	都計区域内無指定	市有地	60	200
	芳池 8	1	4	小浜字芳池 3 番地 11	281.00	都計区域内無指定	市有地	60	200
	新殿 1	2	4	西新殿字野竹内 194 番地	1,065.77	都計区域外無指定	市有地	-	-
	新殿 2	2	4	西新殿字野竹内 194 番地	1,065.77	都計区域外無指定	市有地	-	-
	反町	3	6	小浜字反町 538 番地	1,492.17	都計区域内無指定	市有地	70	200
	行部内	2	2	上長折字行部内 3 番地 3	755.01	都計区域内無指定	市有地	60	200
	藤町学校上	5	5	小浜字藤町 143 番地	919.18	都計区域内無指定	市有地	70	200
	下町	4	4	百目木字町 10 番地	982.09	都計区域外無指定	市有地	-	-
	上町	2	2	百目木字町 144 番地	959.53	都計区域外無指定	市有地	-	-
東和	字町 1	1	4	針道字町 144 番地 4	861.35	都計区域外無指定	借地	-	-
	字町 2	1	6	針道字佐勢ノ宮 178 番地	655.87	都計区域外無指定	借地	-	-
	中野	1	2	太田字沢木屋 66 番地	1,162.00	都計区域外無指定	借地	-	-
	芦堰	6	12	太田字芦堰 20 番地 1	9,679.57	都計区域外無指定	市有地	-	-
	佐勢ノ宮 1	1	8	針道字佐勢ノ宮 177 番地	1,098.93	都計区域外無指定	借地	-	-
	佐勢ノ宮 2	6	6	針道字佐勢ノ宮 5 番地 6 外	2,064.04	都計区域外無指定	市有地	-	-
	合戸	1	8	針道字合戸 144 番地	1,043.90	都計区域外無指定	借地	-	-
	大平	1	1	木幡字太平 40 番地 1	210.44	都計区域外無指定	市有地	-	-
合 計		288	800						

(令和 2 年 8 月 1 日現在)

【市庁住宅位置図】



凡 例	
●	公営住宅
●	公営住宅(借上げ)
■	特定公共賃貸住宅
●	定住促進住宅
▲	市単独住宅

【基本情報-1】

団地名	住棟	種別	建設年度	構造階数	耐用年数	経過年数	棟数	戸数	間取り
若宮	4・5・10号	公営	S28	木1	30	67	3	3	3K
亀谷	1・2号	公営	H8	耐3	70	24	2	12	3DK
変電所前	1-6号	公営	S37	簡1	30	58	6	19	2K
	2号棟7号室	単独	S37	簡1	30	58	0	1	2K
陣場	5号	公営	S29	木1	30	66	1	1	3K
一番丁	3・4・6号	公営	S38	簡1	30	57	3	10	3K
	7-10号	公営	S38	木1	30	57	4	8	2K
	1・2号	公営	S39	簡1	30	56	2	6	2K
	5号	公営	S39	木1	30	56	1	2	3K
郭内	1.2号・7.8号	公営	S36	木1	30	59	2	4	3K
表	1-4号	公営	S50	簡2	45	45	4	20	3K
	5-8号	公営	S51	簡2	45	44	4	20	3K
	9・10・11号	公営	S52	簡2	45	43	3	15	3K
	12・13号	公営	S53	簡2	45	42	2	8	3K
塩沢町	1-5号	公営	H1	木2	30	31	5	5	3DK
	6-10号	公営	H1	木1	30	31	5	5	3DK
塩沢町一丁目	1-4号	公営	H3	木1	30	29	4	10	3DK
塩沢	4号	公営	S29	木1	30	66	1	1	3K
下平	1-5号	公営	H2	木2	30	30	5	5	3DK
	6・7・8号	公営	H2	木1	30	30	3	3	3DK
下山田	9・10号	公営	S40	簡1	30	55	2	10	3K
	7・8号	公営	S40	簡1	30	55	2	8	2K
	22号	公営	S41	簡1	30	54	1	5	3K
	11・12・21号	公営	S41	簡1	30	54	3	15	2K
	16・23号	公営	S42	簡1	30	53	2	8	3K
	17・20号	公営	S42	簡1	30	53	2	12	2K
	13号	公営	S43	簡1	30	52	1	5	3K
	18・19・25号	公営	S43	簡1	30	52	3	15	2K
	15号	公営	S44	簡1	30	51	1	5	3K
	14・24・26号	公営	S44	簡1	30	51	3	13	2K
	27 / 1号	単独	S44	木1	30	51	1	1	3K
	27 / 2号	単独	S43	木1	30	52	1	1	3K
茶園	北1・2号	公営	H26	木2	30	6	1	2	3LDK
	北3-10号	公営	H29	木1	30	3	4	8	1LDK
	南1-6号	公営	H26	木1	30	6	1	6	1LDK
	南7-16号	公営	H27	木1	30	5	4	10	1LDK
	南17-20号	公営	H28	木2	30	4	2	4	3LDK
	東11-16号	公営	H29	木1	30	3	3	6	1LDK
	東17-20号	公営	H29	木2	30	3	2	4	3LDK
	東1-10号	公営	H30	木2	30	2	5	10	2LDK
岳温泉二丁目	1-5号	公営	H1	木1	30	31	5	5	3DK
原七諏訪	1・2号	公営	H3	木1	30	29	2	2	3DK
	3-10号	公営	H3	木1	30	29	4	8	3DK
	17・18・23・28号	公営	H4	木1	30	28	4	4	3DK
	11-16・19-22・24-27・29-30号	公営	H4	木1	30	28	8	16	3DK
	35・36・49・50号	公営	H5	木1	30	27	4	4	3DK
	31-34・37-48号	公営	H5	木1	30	27	8	16	3DK
	57・62・65・66号	公営	H6	木1	30	26	4	4	3DK
	51-56・58-61・63・64号	公営	H6	木1	30	26	6	12	3DK
原七大畑	1-10号	公営	S63	木1	30	32	10	10	3DK
館野	1-5号	公営	S63	木2	30	32	5	5	3DK
	6-10号	公営	S63	木1	30	32	5	5	3DK
赤井沢	1-12号	公営	H2	木1	30	30	12	12	3DK
岡ノ内	1-10号	公営	H1	木1	30	31	10	10	3DK

【基本情報-2】

団地名	住棟	種別	建設年度	構造階数	耐用年数	経過年数	棟数	戸数	間取り
竹田	ウットロン	公営(借上げ)	H18	耐4	70	14	1	12	2LDK
本町	メソ本町	公営(借上げ)	H18	耐3	70	14	1	12	1K
若宮二丁目	ラフォーレ若宮	公営(借上げ)	H19	耐3	70	13	1	12	3DK
金色	ADATARA SKI	公営(借上げ)	H19	耐3	70	13	1	12	2DK
宮久保	4号	公営	S33	木1	30	62	1	1	2K
二本柳	3・7・8号	公営	S39	木1	30	56	3	3	2K
松葉	5・6号	公営	S40	木1	30	55	1	2	2K
台	2・3・8号	公営	S43	木1	30	52	3	3	2K
上払川	1・2・5-8号	公営	S42	木1	30	53	3	6	2K
大森	1-1 ~ 2-10	公営	S48	簡2	45	47	4	20	3K
	2-11 ~ 2-20	公営	S49	簡2	45	46	2	10	3K
下川崎	1-5号	公営	H3	木2	30	29	5	10	3DK
上川崎	1-5号	公営	H4	木2	30	28	5	10	3DK
前作	1号	公営	H5	耐3	70	27	1	18	3DK
	2号	公営	H6	耐3	70	26	1	12	3DK
波川	1・2号	公営	H8	耐3	70	24	2	30	3DK
天月堂	1号	特公賃	H7	耐3	70	25	1	12	2DK/3DK
あだち	1・2号	定住促進	H9	耐5	70	23	2	60	3DK
藤町1	1-4号	公営	S28	木1	30	67	4	4	3K
芳池2	3・4・5号	公営	S47	簡1	30	48	3	12	3K
芳池3	6・7・8号	公営	S48	簡1	30	47	3	12	3K
芳池4	9・10号	公営	S49	簡1	30	46	2	8	3K
芳池5	11・12号	公営	S52	簡1	30	43	2	8	3K
芳池6	13-16号	公営	S59	木1	30	36	4	8	3DK
芳池7	17・18号	公営	S63	木1	30	32	2	6	3DK
芳池8	-	単独	H1	木2	30	31	1	4	1K
新殿1	1・2号	公営	S61	木1	30	34	2	4	3DK
新殿2	3・4号	公営	S63	木1	30	32	2	4	3DK
反町	A	特公賃	H13	木2	30	19	1	2	3LDK
	B・C	特公賃	H14	木2	30	18	2	4	3LDK
行部内	1・2号	単独	S53	木1	30	42	2	2	3DK
藤町学校上	1-5号	単独	S37	木1	30	58	5	5	2K
下町	2・5号	単独	S49	木1	30	46	2	2	2K
	3・4号	単独	S50	木1	30	45	2	2	2K
上町	1・2号	単独	S56	木1	30	39	2	2	2K
字町1	5-8号	公営	S48	簡2	45	47	1	4	3K
字町2	9-14号	公営	S49	簡2	45	46	1	6	3K
中野	1号	公営	H3	木2	30	29	1	2	3DK
芦堰	1-4号	特公賃	H6	木2	30	26	4	8	3LDK
	5・6号	特公賃	H8	木2	30	24	2	4	3LDK
佐勢ノ宮1	1号	単独	S60	簡2	45	35	1	8	2K/3K
佐勢ノ宮2	1・2号	単独	H10	木2	30	22	2	2	3LDK
	3・4号	単独	H12	木2	30	20	2	2	3LDK
	5・6号	単独	H13	木2	30	19	2	2	3LDK
合戸	1号	単独	S63	簡2	45	32	1	8	1K/2K
大平	-	単独	S48	木1	30	47	1	1	3K
公営合計							251	667	
特公賃合計							10	30	
定住促進合計							2	60	
単独合計							25	43	
市営全体							288	800	

(3) 共同施設等

①共同施設

- ・全 58 団地のうち、集会所が設置されているのは 5 団地(8.6%)、公園が設置されているのは 21 団地(36.2%)です。
- ・全 58 団地のうち、駐車場が設置されているのは 46 団地(79.3%)です。

【共同施設設置状況】

(団地)

集会所		公園		駐車場	
5	8.6%	21	36.2%	46	79.3%

(令和 2 年 8 月 1 日現在)

②排水処理状況

- ・全 58 団地のうち、公共下水道で処理しているのは 20 団地(34.5%)であり、集合浄化槽または個別浄化槽処理は 22 団地となっており水洗化が図られています。残る 16 団地(27.6%)は未だ汲取による汚水処理を行っています。

【排水処理状況】

(団地)

公共下水道		集合浄化槽		個別浄化槽		汲取	
20	34.5%	9	15.5%	13	22.4%	16	27.6%

(令和 2 年 8 月 1 日現在)

※表中の%表記は、四捨五入のため必ずしも 100%にならない場合があります。(以下同様)

【共同施設等】

(棟・戸・台)

団地名	棟数	戸数	集会所	公園	駐車場(台)	排水処理
若宮	3	3	無	無	無	汲取
亀谷	2	12	無	無	有(12)	集合浄化槽
変電所前	6	20	無	無	無	公共下水
陣場	1	1	無	無	無	汲取
一番丁	10	26	無	無	有(14)	公共下水
郭内	2	4	無	無	無	汲取
表	13	63	有	有	有(40)	公共下水
塩沢町	10	10	無	有	有(10)	個別浄化槽
塩沢町一丁目	4	10	無	有	有(10)	個別浄化槽
塩沢	1	1	無	無	無	汲取
下平	8	8	無	有	有(8)	個別浄化槽
下山田	22	98	有	有	有(67)	汲取
茶園	22	50	有	無	有(50)	公共下水
岳温泉二丁目	5	5	無	有	有(5)	公共下水
原七諏訪	40	66	有	有	有(84)	個別浄化槽
原七大畑	10	10	無	有	有(10)	個別浄化槽
館野	10	10	無	有	有(10)	個別浄化槽
赤井沢	12	12	無	有	有(12)	個別浄化槽
岡ノ内	10	10	無	有	有(10)	個別浄化槽
竹田	1	12	無	無	有(16)	公共下水
本町	1	12	無	無	有(2)	公共下水
若宮二丁目	1	12	無	無	有(21)	公共下水
金色	1	12	無	無	有(22)	集合浄化槽
宮久保	1	1	無	無	無	汲取
二本柳	3	3	無	無	無	汲取
松葉	1	2	無	無	無	汲取
台	3	3	無	無	無	汲取
上弘川	3	6	無	無	無	汲取
大森	6	30	無	無	有(30)	公共下水
下川崎	5	10	無	有	有(10)	個別浄化槽
上川崎	5	10	無	有	有(10)	個別浄化槽
前作	2	30	無	有	有(30)	公共下水
渋川	2	30	無	有	有(45)	集合浄化槽
天月堂	1	12	無	有	有(24)	公共下水
あだち	2	60	有	有	有(127)	公共下水
藤町1	4	4	無	無	無	汲取
芳池2	3	12	無	無	有(37)	公共下水
芳池3	3	12	無	無	有(37)	公共下水
芳池4	2	8	無	無	有(8)	公共下水
芳池5	2	8	無	有	有(14)	公共下水
芳池6	4	8	無	有	有(15)	公共下水
芳池7	2	6	無	有	有(13)	公共下水
芳池8	1	4	無	無	有(4)	公共下水
新殿1	2	4	無	無	有(4)	集合浄化槽
新殿2	2	4	無	無	有(4)	集合浄化槽
反町	3	6	無	無	有(12)	公共下水
行部内	2	2	無	無	有(2)	汲取
藤町学校上	5	5	無	無	無	汲取
下町	4	4	無	無	有(3)	汲取
上町	2	2	無	無	有(4)	汲取
字町1	1	4	無	無	有(4)	集合浄化槽
字町2	1	6	無	無	有(6)	集合浄化槽
中野	1	2	無	無	有(2)	個別浄化槽
芦堰	6	12	無	有	有(12)	個別浄化槽
佐勢ノ宮1	1	8	無	無	有(8)	集合浄化槽
佐勢ノ宮2	6	6	無	無	有(12)	個別浄化槽
合戸	1	8	無	無	有(8)	集合浄化槽
大平	1	1	無	無	有(1)	汲取
合計	288	800				

(令和2年8月1日現在)

(4) 住棟別管理状況

①建設年度別状況

- ・耐震基準が改正された昭和56年以前に建設された市営住宅は、105棟(36.5%)329戸(41.1%)です。
- ・特公賃住宅及び定住促進住宅は昭和57年以降に建築されていますが、単独住宅は昭和56年以前の住棟の比率が高くなっています。

【建設年度別棟数・戸数】

(棟・戸)

	昭和56年以前		昭和57年以降	
	棟数	戸数	棟数	戸数
公 営	89 35.5%	312 46.8%	162 64.5%	355 53.2%
特公賃	0 0.0%	0 0.0%	10 100.0%	30 100.0%
定住促進	0 0.0%	0 0.0%	2 100.0%	60 100.0%
単 独	16 64.0%	17 39.5%	9 36.0%	26 60.5%
市営全体	105 36.5%	329 41.1%	183 63.5%	471 58.9%

(令和2年8月1日現在)

②構造階数別状況

- ・構造階数別に見ると、木造平屋建が56.6%で最も多く、次いで木造2階が16.0%となっています。

【構造階数別棟数】

(棟)

	木造平屋	木造2階	簡易耐火平屋	簡易耐火2階	耐火構造2階	耐火構造3階	耐火構造4階	耐火構造5階
公 営	143 57.0%	36 14.3%	41 16.3%	21 8.4%	0 0.0%	9 3.6%	1 0.4%	0 0.0%
特公賃	6 60.0%	3 30.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 10.0%	0 0.0%	0 0.0%
定住促進	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	2 100.0%
単 独	14 56.0%	7 28.0%	2 8.0%	2 8.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
市営全体	163 56.6%	46 16.0%	43 14.9%	23 8.0%	0 0.0%	10 3.5%	1 0.3%	2 0.7%

簡易耐火平屋構造 (PC・CB造)

簡易耐火2階 (PC造)

耐火構造 (RC造)

(令和2年8月1日現在)

③住戸規模別状況

- ・住戸規模別に見ると、40㎡未満が25.0%で最も多く、次いで60～70㎡未満が24.5%、50～60㎡未満が23.0%となっています。

【住戸規模別戸数】

(戸)

	40㎡未満	40～50㎡未満	50～60㎡未満	60～70㎡未満	70㎡以上
公 営	181 27.1%	98 14.7%	115 17.2%	188 28.2%	85 12.7%
特公賃	0 0.0%	0 0.0%	4 13.3%	8 26.7%	18 60.0%
定住促進	0 0.0%	0 0.0%	60 100.0%	0 0.0%	0 0.0%
単 独	19 44.2%	13 30.2%	5 11.6%	0 0.0%	6 14.0%
市営全体	200 25.0%	111 13.9%	184 23.0%	196 24.5%	109 13.6%

(令和2年8月1日現在)

【住棟別住戸規模等】

団地名	種別	建設年度	構造階数	棟数	戸数	間取り	住戸面積 (㎡)
若宮	公営	S28	木 1	3	3	3K	36.36
亀谷	公営	H8	耐 3	2	12	3DK	62.36
変電所前	公営	S37	簡 1	6	19	2K	29.75
	単独	S37	簡 1	0	1	2K	29.75
陣場	公営	S29	木 1	1	1	3K	36.36
一番丁	公営	S38	簡 1	3	10	3K	34.71
	公営	S38	木 1	4	8	2K	31.35
	公営	S39	簡 1	2	6	2K	32.17
	公営	S39	木 1	1	2	3K	36.43
郭内	公営	S36	木 1	2	4	3K	36.36
表	公営	S50	簡 2	4	20	3K	51.63/55.46
	公営	S51	簡 2	4	20	3K	55.46/59.28
	公営	S52	簡 2	3	15	3K	59.28/61.32
	公営	S53	簡 2	2	8	3K	62.29/65.71
塩沢町	公営	H1	木 2	5	5	3DK	71.01
	公営	H1	木 1	5	5	3DK	64.26
塩沢町一丁目	公営	H3	木 1	4	10	3DK	63.45
塩沢	公営	S29	木 1	1	1	3K	36.36
下平	公営	H2	木 2	5	5	3DK	71.01
	公営	H2	木 1	3	3	3DK	64.26
下山田	公営	S40	簡 1	2	10	3K	36.41
	公営	S40	簡 1	2	8	2K	32.17
	公営	S41	簡 1	1	5	3K	36.41
	公営	S41	簡 1	3	15	2K	32.17
	公営	S42	簡 1	2	8	3K	36.41
	公営	S42	簡 1	2	12	2K	32.17
	公営	S43	簡 1	1	5	3K	36.41
	公営	S43	簡 1	3	15	2K	32.17
	公営	S44	簡 1	1	5	3K	36.41
	公営	S44	簡 1	3	13	2K	32.17
	単独	S44	木 1	1	1	3K	47.09
	単独	S43	木 1	1	1	3K	43.74
茶園	公営	H26	木 2	1	2	3LDK	72.77
	公営	H29	木 1	4	8	1LDK	49.68
	公営	H26	木 1	1	6	1LDK	51.34
	公営	H27	木 1	4	10	1LDK	49.68
	公営	H28	木 2	2	4	3LDK	72.77
	公営	H29	木 1	3	6	1LDK	49.68
	公営	H29	木 2	2	4	3LDK	72.50
	公営	H30	木 2	5	10	2LDK	65.83
岳温泉二丁目	公営	H1	木 1	5	5	3DK	63.56
原七諏訪	公営	H3	木 1	2	2	3DK	64.26
	公営	H3	木 1	4	8	3DK	63.45
	公営	H4	木 1	4	4	3DK	64.26
	公営	H4	木 1	8	16	3DK	63.45
	公営	H5	木 1	4	4	3DK	64.26
	公営	H5	木 1	8	16	3DK	63.45
	公営	H6	木 1	4	4	3DK	64.26
	公営	H6	木 1	6	12	3DK	63.45
原七大畑	公営	S63	木 1	10	10	3DK	64.26

団地名	種別	建設年度	構造階数	棟数	戸数	間取り	住戸面積 (㎡)
舘野	公営	S63	木 2	5	5	3DK	71.11
	公営	S63	木 1	5	5	3DK	64.26
赤井沢	公営	H2	木 1	12	12	3DK	64.26
岡ノ内	公営	H1	木 1	10	10	3DK	64.26
竹田	公営	H18	耐 4	1	12	2LDK	55.51
本町	公営	H18	耐 3	1	12	1K	35.00
若宮二丁目	公営	H19	耐 3	1	12	3DK	56.85
金色	公営	H19	耐 3	1	12	2DK	49.20
宮久保	公営	S33	木 1	1	1	2K	28.05
二本柳	公営	S39	木 1	3	3	2K	31.64
松葉	公営	S40	木 1	1	2	2K	31.64
台	公営	S43	木 1	3	3	2K	31.64
上払川	公営	S42	木 1	3	6	2K	31.64
大森	公営	S48	簡 2	4	20	3K	49.61/49.17
	公営	S49	簡 2	2	10	3K	49.61
下川崎	公営	H3	木 2	5	10	3DK	69.39
上川崎	公営	H4	木 2	5	10	3DK	69.39
前作	公営	H5	耐 3	1	18	3DK	73.04
	公営	H6	耐 3	1	12	3DK	73.33
渋川	公営	H8	耐 3	2	30	3DK	73.15
天月堂	特公賃	H7	耐 3	1	12	2DK/3DK	52.59/63.48
あだち	定住促進	H9	耐 5	2	60	3DK	53.00
藤町 1	公営	S28	木 1	4	4	3K	36.00
芳池 2	公営	S47	簡 1	3	12	3K	44.09
芳池 3	公営	S48	簡 1	3	12	3K	44.09
芳池 4	公営	S49	簡 1	2	8	3K	44.09
芳池 5	公営	S52	簡 1	2	8	3K	54.10
芳池 6	公営	S59	木 1	4	8	3DK	58.59
芳池 7	公営	S63	木 1	2	6	3DK	58.59
芳池 8	単独	H1	木 2	1	4	1K	33.12
新殿 1	公営	S61	木 1	2	4	3DK	58.59
新殿 2	公営	S63	木 1	2	4	3DK	58.59
反町	特公賃	H13	木 2	1	2	3LDK	91.10
	特公賃	H14	木 2	2	4	3LDK	91.10
行部内	単独	S53	木 1	2	2	3DK	58.50
藤町学校上	単独	S37	木 1	5	5	2K	45.00
下町	単独	S49	木 1	2	2	2K	41.00
	単独	S50	木 1	2	2	2K	41.00
上町	単独	S56	木 1	2	2	2K	48.00
字町 1	公営	S48	簡 2	1	4	3K	51.63
字町 2	公営	S49	簡 2	1	6	3K	55.46
中野	公営	H3	木 2	1	2	3DK	69.39
芦堰	特公賃	H6	木 2	4	8	3LDK	74.83
	特公賃	H8	木 2	2	4	3LDK	74.83
佐勢ノ宮 1	単独	S60	簡 2	1	8	2K/3K	35.91/58.59
佐勢ノ宮 2	単独	H10	木 2	2	2	3LDK	79.42
	単独	H12	木 2	2	2	3LDK	80.24
	単独	H13	木 2	2	2	3LDK	80.24
合戸	単独	S63	簡 2	1	8	1K/2K	34.43
大平	単独	S48	木 1	1	1	3K	54.65

L：リビング D：ダイニング K：キッチン

(令和 2 年 8 月 1 日現在)

④耐用年数経過状況

- ・耐用年数の経過状況を見ると、現時点で耐用年数を経過しているのは149棟(51.7%)341戸(42.6%)であり、全体の半数以上の住棟が耐用年数を経過しています。また、現時点で耐用年数の1/2を経過しているのは105棟(36.5%)221戸(27.6%)となっています。
- ・また、計画期間内に耐用年数を経過する住宅を含めると、目標年次(2030年度)には耐用年数を経過する市営住宅の総数は245棟(85.1%)536戸(67.0%)に達することとなります。

【耐用年数経過状況】

(棟・戸)

	現時点で1/2を経過		計画期間内に経過		現時点で経過	
	棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数
公 営	88	181	88	181	132	320
	35.1%	27.1%	35.1%	27.1%	52.6%	48.0%
特公賃	9	18	6	12	0	0
	90.0%	60.0%	60.0%	40.0%	0.0%	0.0%
定住促進	0	0	0	0	0	0
	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
単 独	8	22	2	2	17	21
	32.0%	51.2%	8.0%	4.7%	68.0%	48.8%
市営全体	105	221	96	195	149	341
	36.5%	27.6%	33.3%	24.4%	51.7%	42.6%

耐用年数 木造：30年 簡易耐火構造：平屋建30年・2階建45年 耐火構造：70年 (令和2年8月1日現在)

【耐用年数経過状況】

団地名	種別	建設年度	構造階数	経過年数	棟数	戸数	1/2 を経過		計画期間内に経過		現時点で経過	
							棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数
若宮	公営	S28	木1	67	3	3					3	3
亀谷	公営	H8	耐3	24	2	12						
変電所前	公営	S37	簡1	58	6	19					6	19
	単独	S37	簡1	58	0	1						1
陣場	公営	S29	木1	66	1	1					1	1
一番丁	公営	S38	簡1	57	3	10					3	10
	公営	S38	木1	57	4	8					4	8
	公営	S39	簡1	56	2	6					2	6
	公営	S39	木1	56	1	2					1	2
郭内	公営	S36	木1	59	2	4					2	4
表	公営	S50	簡2	45	4	20	4	20	4	20		
	公営	S51	簡2	44	4	20	4	20	4	20		
	公営	S52	簡2	43	3	15	3	15	3	15		
	公営	S53	簡2	42	2	8	2	8	2	8		
塩沢町	公営	H1	木2	31	5	5					5	5
	公営	H1	木1	31	5	5					5	5
塩沢町一丁目	公営	H3	木1	29	4	10	4	10	4	10		
塩沢	公営	S29	木1	66	1	1					1	1
下平	公営	H2	木2	30	5	5	5	5	5	5		
	公営	H2	木1	30	3	3	3	3	3	3		
下山田	公営	S40	簡1	55	2	10					2	10
	公営	S40	簡1	55	2	8					2	8
	公営	S41	簡1	54	1	5					1	5
	公営	S41	簡1	54	3	15					3	15
	公営	S42	簡1	53	2	8					2	8
	公営	S42	簡1	53	2	12					2	12
	公営	S43	簡1	52	1	5					1	5
	公営	S43	簡1	52	3	15					3	15
	公営	S44	簡1	51	1	5					1	5
	公営	S44	簡1	51	3	13					3	13
	単独	S44	木1	51	1	1					1	1
	単独	S43	木1	52	1	1					1	1
茶園	公営	H26	木2	6	1	2						
	公営	H29	木1	3	4	8						
	公営	H26	木1	6	1	6						
	公営	H27	木1	5	4	10						
	公営	H28	木2	4	2	4						
	公営	H29	木1	3	3	6						
	公営	H29	木2	3	2	4						
	公営	H30	木2	2	5	10						
岳温泉二丁目	公営	H1	木1	31	5	5					5	5
原七諏訪	公営	H3	木1	29	2	2	2	2	2	2		
	公営	H3	木1	29	4	8	4	8	4	8		
	公営	H4	木1	28	4	4	4	4	4	4		
	公営	H4	木1	28	8	16	8	16	8	16		
	公営	H5	木1	27	4	4	4	4	4	4		
	公営	H5	木1	27	8	16	8	16	8	16		
	公営	H6	木1	26	4	4	4	4	4	4		
	公営	H6	木1	26	6	12	6	12	6	12		

団地名	種別	建設年度	構造階数	経過年数	棟数	戸数	1/2 を経過		計画期間内に経過		現時点で経過	
							棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数
原セ大畑	公営	S63	木 1	32	10	10					10	10
舘野	公営	S63	木 2	32	5	5					5	5
	公営	S63	木 1	32	5	5					5	5
赤井沢	公営	H2	木 1	30	12	12	12	12	12	12		
岡ノ内	公営	H1	木 1	31	10	10					10	10
竹田	公営	H18	耐 4	14	1	12						
本町	公営	H18	耐 3	14	1	12						
若宮二丁目	公営	H19	耐 3	13	1	12						
金色	公営	H19	耐 3	13	1	12						
宮久保	公営	S33	木 1	62	1	1					1	1
二本柳	公営	S39	木 1	56	3	3					3	3
松葉	公営	S40	木 1	55	1	2					1	2
台	公営	S43	木 1	52	3	3					3	3
上払川	公営	S42	木 1	53	3	6					3	6
大森	公営	S48	簡 2	47	4	20					4	20
	公営	S49	簡 2	46	2	10					2	10
下川崎	公営	H3	木 2	29	5	10	5	10	5	10		
上川崎	公営	H4	木 2	28	5	10	5	10	5	10		
前作	公営	H5	耐 3	27	1	18						
	公営	H6	耐 3	26	1	12						
渋川	公営	H8	耐 3	24	2	30						
天月堂	特公賃	H7	耐 3	25	1	12						
あだち	定住促進	H9	耐 5	23	2	60						
藤町 1	公営	S28	木 1	67	4	4					4	4
芳池 2	公営	S47	簡 1	48	3	12					3	12
芳池 3	公営	S48	簡 1	47	3	12					3	12
芳池 4	公営	S49	簡 1	46	2	8					2	8
芳池 5	公営	S52	簡 1	43	2	8					2	8
芳池 6	公営	S59	木 1	36	4	8					4	8
芳池 7	公営	S63	木 1	32	2	6					2	6
芳池 8	単独	H1	木 2	31	1	4					1	4
新殿 1	公営	S61	木 1	34	2	4					2	4
新殿 2	公営	S63	木 1	32	2	4					2	4
反町	特公賃	H13	木 2	19	1	2	1	2				
	特公賃	H14	木 2	18	2	4	2	4				
行部内	単独	S53	木 1	42	2	2					2	2
藤町学校上	単独	S37	木 1	58	5	5					5	5
下町	単独	S49	木 1	46	2	2					2	2
	単独	S50	木 1	45	2	2					2	2
上町	単独	S56	木 1	39	2	2					2	2
字町 1	公営	S48	簡 2	47	1	4					1	4
字町 2	公営	S49	簡 2	46	1	6					1	6
中野	公営	H3	木 2	29	1	2	1	2	1	2		
芦堰	特公賃	H6	木 2	26	4	8	4	8	4	8		
	特公賃	H8	木 2	24	2	4	2	4	2	4		
佐勢ノ宮 1	単独	S60	簡 2	35	1	8	1	8				
佐勢ノ宮 2	単独	H10	木 2	22	2	2	2	2	2	2		
	単独	H12	木 2	20	2	2	2	2				
	単独	H13	木 2	19	2	2	2	2				
合戸	単独	S63	簡 2	32	1	8	1	8				
大平	単独	S48	木 1	47	1	1					1	1

(令和 2 年 8 月 1 日現在)

⑤設備等の状況

ア 浴室状況

・浴室は、浴槽付の住戸が 239 戸 (29.9%)、浴室のみの住戸が 397 戸 (49.6%) となっています。

イ 給湯設備 (3 箇所) 設置状況 (※3 箇所とは浴室・洗面・台所をさします。)

・3 箇所給湯設備が設置されている住戸は 108 戸 (13.5%) であり、692 戸 (86.5%) の住戸は 3 箇所給湯が整備されていません。

ウ トイレ水洗化状況

・トイレの水洗化が図られている住戸は 661 戸 (82.6%) であり、139 戸 (17.4%) については水洗化が未整備の状態です。

【設備等状況】

(戸)

	浴室				3 箇所給湯			トイレ水洗化		
	浴槽付	浴室のみ	浴室無	計	有	無	計	整備	未整備	計
公 営	123	394	150	667	98	569	667	544	123	667
	18.4%	59.1%	22.5%	100.0%	14.7%	85.3%	100.0%	81.6%	18.4%	100.0%
特公賃	30	0	0	30	6	24	30	30	0	30
	100.0%	0.0%	0.0%	100.0%	20.0%	80.0%	100.0%	100.0%	0.0%	100.0%
定住促進	60	0	0	60	0	60	60	60	0	60
	100.0%	0.0%	0.0%	100.0%	0.0%	100.0%	100.0%	100.0%	0.0%	100.0%
単 独	26	3	14	43	4	39	43	27	16	43
	60.5%	7.0%	32.6%	100.0%	9.3%	90.7%	100.0%	62.8%	37.2%	100.0%
市営全体	239	397	164	800	108	692	800	661	139	800
	29.9%	49.6%	20.5%	100.0%	13.5%	86.5%	100.0%	82.6%	17.4%	100.0%

(令和 2 年 8 月 1 日現在)

【設備等状況】

(戸)

団地名	種別	建設年度	棟数	戸数	浴室			3箇所給湯		トイレ水洗化	
					風呂付	浴室のみ	浴室無	有	無	整備	未整備
若宮	公営	S28	3	3			3		3		3
亀谷	公営	H8	2	12		12			12	12	
変電所前	公営	S37	6	19		19			19	19	
	単独	S37	0	1		1			1	1	
陣場	公営	S29	1	1			1		1		1
一番丁	公営	S38	3	10			10		10	10	
	公営	S38	4	8			8		8	8	
	公営	S39	2	6			6		6	6	
	公営	S39	1	2			2		2	2	
郭内	公営	S36	2	4			4		4		4
表	公営	S50	4	20		20			20	20	
	公営	S51	4	20		20			20	20	
	公営	S52	3	15		15			15	15	
	公営	S53	2	8		8			8	8	
塩沢町	公営	H1	5	5		5			5	5	
	公営	H1	5	5		5			5	5	
塩沢町一丁目	公営	H3	4	10		10			10	10	
塩沢	公営	S29	1	1			1		1	1	
下平	公営	H2	5	5		5			5	5	
	公営	H2	3	3		3			3	3	
下山田	公営	S40	2	10			10		10		10
	公営	S40	2	8			8		8		8
	公営	S41	1	5			5		5		5
	公営	S41	3	15			15		15		15
	公営	S42	2	8			8		8		8
	公営	S42	2	12			12		12		12
	公営	S43	1	5			5		5		5
	公営	S43	3	15			15		15		15
	公営	S44	1	5			5		5		5
	公営	S44	3	13			13		13		13
	単独	S44	1	1			1		1		1
単独	S43	1	1			1		1		1	
茶園	公営	H26	1	2	2			2		2	
	公営	H29	4	8	8			8		8	
	公営	H26	1	6	6			6		6	
	公営	H27	4	10	10			10		10	
	公営	H28	2	4	4			4		4	
	公営	H29	3	6	6			6		6	
	公営	H29	2	4	4			4		4	
	公営	H30	5	10	10			10		10	
岳温泉二丁目	公営	H1	5	5		5			5	5	
原七諏訪	公営	H3	2	2		2			2	2	
	公営	H3	4	8		8			8	8	
	公営	H4	4	4		4			4	4	
	公営	H4	8	16		16			16	16	
	公営	H5	4	4		4			4	4	
	公営	H5	8	16		16			16	16	
	公営	H6	4	4		4			4	4	
	公営	H6	6	12		12			12	12	
原七大畑	公営	S63	10	10		10			10	10	
館野	公営	S63	5	5		5			5	5	
	公営	S63	5	5		5			5	5	
赤井沢	公営	H2	12	12		12			12	12	
岡ノ内	公営	H1	10	10		10			10	10	
竹田	公営	H18	1	12	12				12		12

団地名	種別	建設年度	棟数	戸数	浴室			3箇所給湯		トイレ水洗化	
					風呂付	浴室のみ	浴室無	有	無	整備	未整備
本町	公営	H18	1	12	12			12		12	
若宮二丁目	公営	H19	1	12	12			12		12	
金色	公営	H19	1	12	12			12		12	
宮久保	公営	S33	1	1			1		1		1
二本柳	公営	S39	3	3			3		3		3
松葉	公営	S40	1	2			2		2		2
台	公営	S43	3	3			3		3		3
上払川	公営	S42	3	6			6		6		6
大森	公営	S48	4	20	1	19			20	20	
	公営	S49	2	10		10			10	10	
下川崎	公営	H3	5	10		10			10	10	
上川崎	公営	H4	5	10		10			10	10	
前作	公営	H5	1	18		18			18	18	
	公営	H6	1	12		12			12	12	
渋川	公営	H8	2	30	17	13			30	30	
天月堂	特公賃	H7	1	12	12				12	12	
あだち	定住促進	H9	2	60	60				60	60	
藤町1	公営	S28	4	4			4		4		4
芳池2	公営	S47	3	12		12			12	12	
芳池3	公営	S48	3	12		12			12	12	
芳池4	公営	S49	2	8		8			8	8	
芳池5	公営	S52	2	8		8			8	8	
芳池6	公営	S59	4	8		8			8	8	
芳池7	公営	S63	2	6	4	2			6	6	
芳池8	単独	H1	1	4	4			4		4	
新殿1	公営	S61	2	4	4				4	4	
新殿2	公営	S63	2	4	3	1			4	4	
反町	特公賃	H13	1	2	2		0	2		2	
	特公賃	H14	2	4	4		0	4		4	
行部内	単独	S53	2	2			2		2		2
藤町学校上	単独	S37	5	5			5		5		5
下町	単独	S49	2	2			2		2		2
	単独	S50	2	2			2		2		2
上町	単独	S56	2	2		2			2		2
字町1	公営	S48	1	4		4			4	4	
字町2	公営	S49	1	6		6			6	6	
中野	公営	H3	1	2		2			2	2	
芦堰	特公賃	H6	4	8	8				8	8	
	特公賃	H8	2	4	4				4	4	
佐勢ノ宮1	単独	S60	1	8	8				8	8	
佐勢ノ宮2	単独	H10	2	2	2				2	2	
	単独	H12	2	2	2				2	2	
	単独	H13	2	2	2				2	2	
合戸	単独	S63	1	8	8				8	8	
大平	単独	S48	1	1			1		1		1

(令和2年8月1日現在)

(5) 入居状況

①入居世帯数

- ・令和2年8月1日時点で、入居している住戸は653戸、入居率81.6%ですが、募集停止している政策空家の75戸を除くと入居率は90.1%です。
- ・入居世帯は、世帯員が65歳未満の一般世帯は399世帯(61.1%)、65歳以上の世帯員がいる高齢者世帯が254世帯(38.9%)となっています。

【入居世帯数】

(戸・世帯)

	管理戸数	入居住戸	空家		入居世帯		
			募集空家	政策空家	一般	高齢者	合計
公 営	667	560	45	62	326	234	560
	100.0%	84.0%	6.7%	9.3%	58.2%	41.8%	100.0%
特公賃	30	22	8	0	19	3	22
	100.0%	73.3%	26.7%	0.0%	86.4%	13.6%	100.0%
定住促進	60	43	17	0	37	6	43
	100.0%	71.7%	28.3%	0.0%	86.0%	14.0%	100.0%
単 独	43	28	2	13	17	11	28
	100.0%	65.1%	4.7%	30.2%	60.7%	39.3%	100.0%
市営全体	800	653	72	75	399	254	653
	100.0%	81.6%	9.0%	9.4%	61.1%	38.9%	100.0%

(令和2年8月1日現在)

②人員構成

- ・一般世帯では、3人以上の世帯が202世帯(50.6%)で最も多くなっていますが、高齢者世帯では、単身世帯が133世帯(52.4%)で最も多く、高齢者2人世帯と合わせると8割以上になっています。

【人員構成】

(世帯)

	一般世帯				高齢者世帯			
	単身	2人	3人以上	合計	単身	2人	3人以上	合計
公 営	79	93	154	326	122	82	30	234
	24.2%	28.5%	47.2%	100.0%	52.1%	35.0%	12.8%	100.0%
特公賃	1	3	15	19	0	1	2	3
	5.3%	15.8%	78.9%	100.0%	0.0%	33.3%	66.7%	100.0%
定住促進	6	9	22	37	2	3	1	6
	16.2%	24.3%	59.5%	100.0%	33.3%	50.0%	16.7%	100.0%
単 独	3	3	11	17	9	1	1	11
	17.6%	17.6%	64.7%	100.0%	81.8%	9.1%	9.1%	100.0%
市営全体	89	108	202	399	133	87	34	254
	22.3%	27.1%	50.6%	100.0%	52.4%	34.3%	13.4%	100.0%

※一般世帯：65歳以上の同居親族がない世帯。

(令和2年8月1日現在)

※高齢者世帯：65歳以上の同居親族が1人以上いる世帯。

【団地別入居状況】

(戸・世帯)

団地名	種別	管理戸数	入居住戸	空家		入居世帯		
				募集空家	政策空家	一般	高齢者	合計
若宮	公営	3	3			1	2	3
亀谷	公営	12	12			9	3	12
変電所前	公営	19	13		6	3	10	13
	単独	1	0		1	0	0	0
陣場	公営	1	1			1	0	1
一番丁	公営	26	18		8	6	12	18
郭内	公営	4	3		1	0	3	3
表	公営	63	56	7		30	26	56
塩沢町	公営	10	9	1		7	2	9
塩沢町一丁目	公営	10	9	1		7	2	9
塩沢	公営	1	1			0	1	1
下平	公営	8	8			5	3	8
下山田	公営	96	58		38	21	37	58
	単独	2	1		1	1	0	1
茶園	公営	50	49	1		23	26	49
岳温泉二丁目	公営	5	4	1		0	4	4
原七諏訪	公営	66	60	6		41	19	60
原七大畑	公営	10	10			9	1	10
館野	公営	10	8	2		7	1	8
赤井沢	公営	12	11	1		5	6	11
岡ノ内	公営	10	9	1		9	0	9
竹田	公営	12	11	1		10	1	11
本町	公営	12	12			4	8	12
若宮二丁目	公営	12	12			11	1	12
金色	公営	12	11	1		10	1	11
宮久保	公営	1	1			0	1	1
二本柳	公営	3	2		1	0	2	2
松葉	公営	2	1		1	0	1	1
台	公営	3	3			1	2	3
上払川	公営	6	2		4	0	2	2
大森	公営	30	30			16	14	30
下川崎	公営	10	8	2		7	1	8
上川崎	公営	10	10			10	0	10
前作	公営	30	27	3		18	9	27
渋川	公営	30	26	4		19	7	26
天月堂	特公賃	12	4	8		4	0	4
あだち	定住促進	60	43	17		37	6	43
藤町1	公営	4	1		3	0	1	1
芳池2	公営	12	12			4	8	12
芳池3	公営	12	9	3		4	5	9
芳池4	公営	8	8			3	5	8
芳池5	公営	8	7	1		6	1	7
芳池6	公営	8	7	1		6	1	7
芳池7	公営	6	6			6	0	6
芳池8	単独	4	4			2	2	4
新殿1	公営	4	2	2		2	0	2
新殿2	公営	4	2	2		2	0	2
反町	特公賃	6	6			5	1	6
行部内	単独	2	0		2	0	0	0
藤町学校上	単独	5	1		4	0	1	1
下町	単独	4	1		3	0	1	1
上町	単独	2	1		1	0	1	1
字町1	公営	4	2	2		1	1	2
字町2	公営	6	5	1		2	3	5
中野	公営	2	1	1		0	1	1
芦堰	特公賃	12	12			10	2	12
佐勢ノ宮1	単独	8	8			5	3	8
佐勢ノ宮2	単独	6	6			6	0	6
合戸	単独	8	6	2		3	3	6
大平	単独	1	0		1	0	0	0

(令和2年8月1日現在)

【団地別人員構成状況】

(世帯)

団地名	種別	管理戸数	入居住戸	一般世帯				高齢者世帯			
				単身	2人	3人以上	合計	単身	2人	3人以上	合計
若宮	公営	3	3	1			1	2			2
亀谷	公営	12	12	2	5	2	9	1	1	1	3
変電所前	公営	19	13	3			3	6	3	1	10
	単独	1	0				0				0
陣場	公営	1	1	1			1				0
一番丁	公営	26	18	5	0	1	6	10	1	1	12
郭内	公営	4	3				0	3			3
表	公営	63	56	8	12	10	30	8	11	7	26
塩沢町	公営	10	9	1	2	4	7	0	2	0	2
塩沢町一丁目	公営	10	9	2	1	4	7	2			2
塩沢	公営	1	1				0	1			1
下平	公営	8	8	0	2	3	5	1	2		3
下山田	公営	96	58	9	4	8	21	22	11	4	37
	単独	2	1			1	1				0
茶園	公営	50	49	6	7	10	23	12	12	2	26
岳温泉二丁目	公営	5	4	0	0	0	0	0	3	1	4
原七諏訪	公営	66	60	4	14	23	41	8	10	1	19
原七大畑	公営	10	10	2	2	5	9	1			1
館野	公営	10	8	0	3	4	7	1	0	0	1
赤井沢	公営	12	11	0	0	5	5	2	2	2	6
岡ノ内	公営	10	9	2	2	5	9				0
竹田	公営	12	11	1	5	4	10	0	1	0	1
本町	公営	12	12	3	1	0	4	7	1	0	8
若宮二丁目	公営	12	12	1	4	6	11	0	1	0	1
金色	公営	12	11	0	5	5	10	0	1	0	1
宮久保	公営	1	1	0	0	0	0	0	1	0	1
二本柳	公営	3	2				0	1	0	1	2
松葉	公営	2	1				0		1		1
台	公営	3	3		1		1	2			2
上払川	公営	6	2				0		2		2
大森	公営	30	30	10	1	5	16	9	2	3	14
下川崎	公営	10	8	1	1	5	7	0	1	0	1
上川崎	公営	10	10		4	6	10				0
前作	公営	30	27	4	4	10	18	3	5	1	9
渋川	公営	30	26	3	5	11	19	5	1	1	7
天月堂	特公賃	12	4	1	1	2	4				0
あだち	定住促進	60	43	6	9	22	37	2	3	1	6
藤町1	公営	4	1				0	1			1
芳池2	公営	12	12	2	0	2	4	4	1	3	8
芳池3	公営	12	9	1	3	0	4	4	1	0	5
芳池4	公営	8	8	1	0	2	3	3	1	1	5
芳池5	公営	8	7	1	0	5	6	0	1	0	1
芳池6	公営	8	7	2	1	3	6	1			1
芳池7	公営	6	6	0	2	4	6				0
芳池8	単独	4	4	2			2	2			2
新殿1	公営	4	2	0	1	1	2				0
新殿2	公営	4	2	1	0	1	2				0
反町	特公賃	6	6			5	5		1		1
行部内	単独	2	0				0				0
藤町学校上	単独	5	1				0	1			1
下町	単独	4	1				0		1		1
上町	単独	2	1				0			1	1
字町1	公営	4	2	1			1		1		1
字町2	公営	6	5	1	1		2	2	1		3
中野	公営	2	1				0		1		1
芦堰	特公賃	12	12		2	8	10			2	2
佐勢ノ宮1	単独	8	8		1	4	5	3			3
佐勢ノ宮2	単独	6	6			6	6				0
合戸	単独	8	6	1	2		3	3			3
大平	単独	1	0				0				0

(令和2年8月1日現在)

③収入状況

- ・入居世帯のうち、入居条件の収入基準を超えている収入超過世帯は、一般世帯で 61 世帯 (9.3%)、高齢者世帯では 16 世帯 (2.5%) となっており、収入超過世帯率は 11.8% です。

【収入状況】

(世帯)

	入居世帯	収入基準内世帯			収入超過世帯		
		一般	高齢者	合計	一般	高齢者	合計
公 営	560	266	218	484	60	16	76
		47.5%	38.9%	86.4%	10.7%	2.9%	13.6%
特公賃	22	19	3	22	0	0	0
		86.3%	13.6%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%
定住促進	43	37	6	43	0	0	0
		86.0%	14.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%
単 独	28	16	11	27	1	0	1
		57.1%	39.3%	96.4%	3.6%	0.0%	3.6%
市営全体	653	338	238	576	61	16	77
		51.7%	36.4%	88.2%	9.3%	2.5%	11.8%

※収入超過世帯：入居者の収入の額が政令で定める金額を超え、かつ、当該入居者が市営住宅に引き続き3年以上入居している世帯。

(令和2年8月1日現在)

【団地別収入状況】

(世帯)

団地名	種別	管理戸数	入居住戸	収入基準内世帯			収入超過世帯		
				一般	高齢者	合計	一般	高齢者	合計
若宮	公営	3	3	1	2	3			0
亀谷	公営	12	12	8	2	10	1	1	2
変電所前	公営	19	13	3	10	13			0
	単独	1	0	0	0	0			0
陣場	公営	1	1	1	0	1			0
一番丁	公営	26	18	6	11	17		1	1
郭内	公営	4	3	0	3	3			0
表	公営	63	56	18	22	40	12	4	16
塩沢町	公営	10	9	6	2	8	1		1
塩沢町一丁目	公営	10	9	4	2	6	3		3
塩沢	公営	1	1	0	1	1			0
下平	公営	8	8	5	3	8			0
下山田	公営	96	58	19	37	56	2		2
	単独	2	1	0	0	0	1		1
茶園	公営	50	49	21	25	46	2	1	3
岳温泉二丁目	公営	5	4	0	3	3		1	1
原七諏訪	公営	66	60	30	19	49	11		11
原七大畑	公営	10	10	8	1	9	1		1
館野	公営	10	8	5	1	6	2		2
赤井沢	公営	12	11	3	6	9	2		2
岡ノ内	公営	10	9	5	0	5	4		4
竹田	公営	12	11	10	1	11			0
本町	公営	12	12	4	8	12			0
若宮二丁目	公営	12	12	8	1	9	3		3
金色	公営	12	11	9	1	10	1		1
宮久保	公営	1	1	0	1	1			0
二本柳	公営	3	2	0	1	1		1	1
松葉	公営	2	1	0	1	1			0
台	公営	3	3	0	2	2	1		1
上払川	公営	6	2	0	2	2			0
大森	公営	30	30	13	12	25	3	2	5
下川崎	公営	10	8	6	0	6	1	1	2
上川崎	公営	10	10	10	0	10			0
前作	公営	30	27	16	8	24	2	1	3
渋川	公営	30	26	16	7	23	3	0	3
天月堂	特公賃	12	4	4	0	4			0
あだち	定住促進	60	43	37	6	43			0
藤町1	公営	4	1	0	1	1			0
芳池2	公営	12	12	4	7	11		1	1
芳池3	公営	12	9	3	5	8	1		1
芳池4	公営	8	8	2	4	6	1	1	2
芳池5	公営	8	7	6	1	7			0
芳池6	公営	8	7	5	1	6	1		1
芳池7	公営	6	6	5	0	5	1		1
芳池8	単独	4	4	2	2	4			0
新殿1	公営	4	2	1	0	1	1		1
新殿2	公営	4	2	2	0	2			0
反町	特公賃	6	6	5	1	6			0
行部内	単独	2	0	0	0	0			0
藤町学校上	単独	5	1	0	1	1			0
下町	単独	4	1	0	1	1			0
上町	単独	2	1	0	1	1			0
字町1	公営	4	2	1	1	2			0
字町2	公営	6	5	2	2	4		1	1
中野	公営	2	1	0	1	1			0
芦堰	特公賃	12	12	10	2	12			0
佐勢ノ宮1	単独	8	8	5	3	8			0
佐勢ノ宮2	単独	6	6	6	0	6			0
合戸	単独	8	6	3	3	6			0
大平	単独	1	0	0	0	0			0

(令和2年8月1日現在)

④退去状況

- ・入居世帯の退去数は、直近3年間の平均で49世帯となっており、入居世帯653世帯に対する退去率は7.5%です。

【退去状況】

(世帯)

	入居世帯	退去世帯			
		平成29年度	平成30年度	令和元年度	3年間平均退去率
公 営	560	34	31	43	36.0(6.4%)
特公賃	22	7	3	1	3.7(16.7%)
定住促進	43	5	3	6	4.7(10.9%)
単 独	28	7	2	5	4.7(16.7%)
市営全体	653	53	39	55	49.0(7.5%)

(令和2年8月1日現在)

【団地別退去状況】

(世帯)

団地名	種別	管理戸数	入居住戸	退去世帯		
				平成 29 年度	平成 30 年度	令和元年度
若宮	公営	3	3	1		
亀谷	公営	12	12	1	1	
変電所前	公営	19	13			1
	単独	1	0			
陣場	公営	1	1			
一番丁	公営	26	18		1	
郭内	公営	4	3			
表	公営	63	56	3	3	3
塩沢町	公営	10	9	1		2
塩沢町一丁目	公営	10	9			2
塩沢	公営	1	1			
下平	公営	8	8		1	
下山田	公営	96	58	6	4	4
	単独	2	1		1	
茶園	公営	50	49	1	1	1
岳温泉二丁目	公営	5	4			
原七諏訪	公営	66	60	4	4	6
原七大畑	公営	10	10	1		
館野	公営	10	8	1	1	2
赤井沢	公営	12	11			1
岡ノ内	公営	10	9			
竹田	公営	12	11		1	
本町	公営	12	12	1	3	1
若宮二丁目	公営	12	12	1		1
金色	公営	12	11	1		2
宮久保	公営	1	1			
二本柳	公営	3	2	1		
松葉	公営	2	1			
台	公営	3	3	1		
上払川	公営	6	2			1
大森	公営	30	30	2	1	1
下川崎	公営	10	8	1		2
上川崎	公営	10	10		1	
前作	公営	30	27	3	2	3
渋川	公営	30	26		4	3
天月堂	特公賃	12	4	5	2	1
あだち	定住促進	60	43	5	3	6
藤町1	公営	4	1			
芳池2	公営	12	12	1	1	
芳池3	公営	12	9			1
芳池4	公営	8	8			1
芳池5	公営	8	7	1	1	
芳池6	公営	8	7		1	1
芳池7	公営	6	6			1
芳池8	単独	4	4	1		
新殿1	公営	4	2			
新殿2	公営	4	2			1
反町	特公賃	6	6		1	
行部内	単独	2	0			
藤町学校上	単独	5	1	3		
下町	単独	4	1			1
上町	単独	2	1			
字町1	公営	4	2	1		1
字町2	公営	6	5	1		
中野	公営	2	1			1
芦堰	特公賃	12	12	2		
佐勢ノ宮1	単独	8	8	1	1	2
佐勢ノ宮2	単独	6	6			1
合戸	単独	8	6	2		1
大平	単独	1	0			

(令和2年8月1日現在)

2 市営住宅の課題

(1) 老朽化する市営住宅

- ・現時点(令和2年8月現在)で耐用年数を経過している住棟が149棟(51.7%)あります。
- ・構造別に見ると、耐用年数を超えているのは、木造住宅及び簡易耐火構造の住棟です。そのため、老朽化した木造及び簡易耐火構造の市営住宅については、需要等を勘案し建替えや用途廃止等の事業手法を適切に選択し、実施していくことが課題となっています。
- ・鉄筋コンクリート造については、劣化状況等を把握しながら適正に改修を実施することが求められてきます。

(2) 共同施設等の充実・整備

- ・劣化した外灯や階段灯などは、共益費削減のためにも、LED灯などへの省エネ設備に更新していく必要があります。

(3) 住戸内の環境の充実・整備

- ・トイレの水洗化が図られていないことや浴槽のない浴室など、一定の居住水準を確保することで住生活の向上につながる住宅設備の充実が課題となっています。
- ・3箇所給湯設備が未整備の住戸は86.5%になることから、現代の生活スタイルに適応した住戸内の環境の充実・整備が課題となっています。
- ・「市営住宅入居者意識調査」での住宅の評価では、結露及び浴室や給湯関連への不満度が高く、設備の更新や老朽化への対応が求められています。

(4) 老朽化した市営住宅のストック活用判断

- ・入居申し込みを受けた場合、建設年度が古い市営住宅については敬遠される場合が多く、比較的新しい市営住宅を要望するケースが多くなるなど、入居需要に対応できない老朽化した市営住宅の建物や敷地の活用が課題となっています。
- ・政策空家以外の空家を有する団地については、老朽化の度合いと需要を勘案して、活用手法を適切に選択し実施していく必要があります。

(5) 高齢者単身世帯等に配慮した市営住宅の建替え・改善

- ・入居世帯は、高齢者世帯が254世帯(38.9%)で、このうち、単身世帯の133世帯(52.4%)と2人世帯の87世帯(34.3%)を合わせると8割以上となるため、高齢者単身・2人世帯に対応した間取りやバリアフリー化等の推進が課題となっています。

(6) 適正入居の促進

- ・ 現入居世帯 653 世帯(令和 2 年 8 月 1 日現在)に対する退去率は 7.5%(最近 3 年間平均)ですが、公営及び単独住宅入居世帯のうち、入居後に収入基準を超えて収入超過となっている世帯は、11.8%となっています。
- ・ 収入超過世帯に対しては今後も退去を促し、真に住宅に困窮している世帯の入居需要に対して、住戸確保に向けた適正入居を図ることが必要です。

(7) 住宅セーフティネットとしての役割強化

- ・ 緊急時にも対応もできる災害被災者用の住戸の確保や、住宅市場の中で自力では住宅を確保することが困難な、高齢者、障がい者及びDV被害者等の一時居住など、誰もが安心して安定した居住を確保できる、住宅セーフティネットとしての役割強化が課題となっています。

「住宅セーフティネット」とは、住宅市場の中で自力では住宅を確保することが困難な、高齢者、障がい者、外国人、子育て世帯、母子世帯、DV被害者、犯罪被害者、被生活保護者等、様々な世帯に適した住宅を確保できるような仕組みとして準備すること。

第4章 長寿命化に関する基本方針

1 ストックの状況把握・修繕の実施・データ管理に関する方針

(1) 定期点検及び日常点検の実施

定期点検（建築基準法 12 条の規定に基づく建築・設備にかかる法定点検及び各種法令（水道法・浄化槽法等）に基づく法定点検（以下「定期点検」という。））を実施するとともに、点検の結果に応じた劣化度調査を実施します。また、日常点検として各年 1 回の年間点検と 2 ヶ月に 1 度程度の点検パトロールを実施します。

なお、法定点検には該当しない木造及び簡易耐火造や一部耐火造などの市営住宅については、「公営住宅等日常点検マニュアル[耐火・準耐火編、木造編]（国土交通省住宅局 H28.8）」を参考に、定期点検とあわせた日常点検を適宜実施します。

(2) 点検結果等に基づく修繕の実施

市が管理する市営住宅の中でも、耐火構造住棟については耐用年数である 70 年間を活用可能な状態で維持管理していくために、定期点検、修繕周期と過去の修繕履歴に基づいて、計画的に修繕を実施していきます。

(3) 点検結果や実施した修繕内容のデータ管理

管理している市営住宅の整備・管理に関するデータを住棟単位で整理し、劣化調査、法定点検・日常点検等の実施結果等も踏まえてデータベース化を行うとともに、住棟単位での修繕履歴データの整理を行い、履歴を確認するとともに、修繕等の発生原因の検証等に役立てていきます。

データベースの構築については、国土交通省住宅局が平成 28 年 8 月に公開した、定期点検及び日常点検の結果や、修繕等の工事履歴を入力できるデータベース「公営住宅等維持管理データベース」を活用していきます。

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

住宅ストックの長寿命化を図るとともに、ライフサイクルコストの縮減により、効率的なストックの維持管理を行うことを目的として、以下の項目について実施していくこととします。

(1) 予防保全的な維持管理の実施

耐久性の向上に寄与する修繕・改善を実施するなど、予防保全的な維持管理を実施することにより、住宅ストックの長寿命化を図ります。

(2) 建物の仕様変更による耐久性の向上及び修繕周期の延長

必要な修繕・改善の複合的な実施とあわせて、建物の仕様変更（修繕周期のより長い部材等への更新）による耐久性の向上や修繕周期の延長などにより、ライフサイクルコストの縮減を図ります。

(3) 定期点検及び日常点検の実施による効率的な修繕・改善

定期点検及び日常点検を実施することにより、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・改善の効率的な実施を図ります。

3 将来ストック数の設定

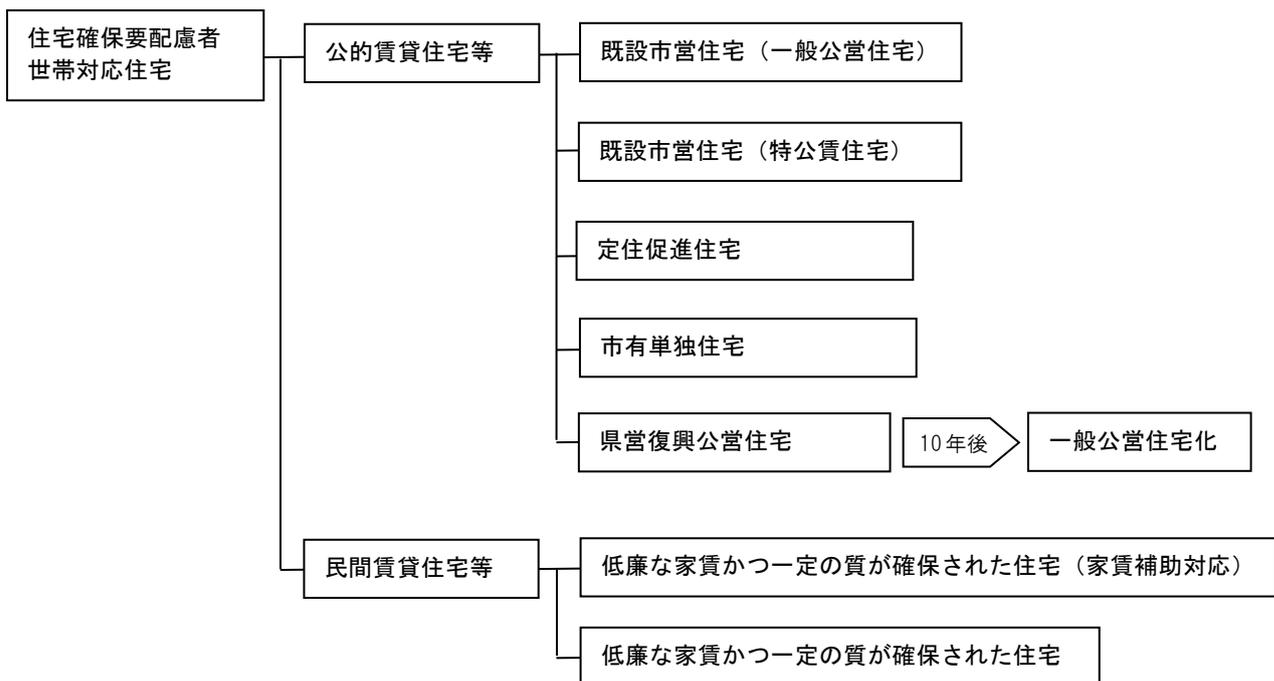
(1) 住宅セーフティネットの考え方

「住宅セーフティネット法」に基づく、「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する基本的な方針」において、住宅確保要配慮者（低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、子どもを育成する家庭その他住宅の確保に特に配慮を要する者）については、既存の公的賃貸住宅（公営住宅等）の有効活用を図りつつ、公的賃貸住宅の適切な供給の促進に関し必要な措置を講ずるように努めなければならないとされています。

二本松市においては、住宅セーフティネット法の基本方針を踏まえ、住宅確保要配慮者世帯が最低限の居住水準を確保しつつ、健康で文化的な住生活を送ることができるよう、既設市営住宅（一般公営住宅・特公賃住宅・定住促進住宅・市有単独住宅）及び県営復興住宅を、直接供給による住宅確保要配慮者世帯対応住宅として位置づけます。

さらには、既存公営賃貸住宅ストックの有効活用に加え、既存民間賃貸住宅を活用した住宅の供給を図ることにより、「住宅セーフティネット」の構築を目指します。

住宅セーフティネットの体系



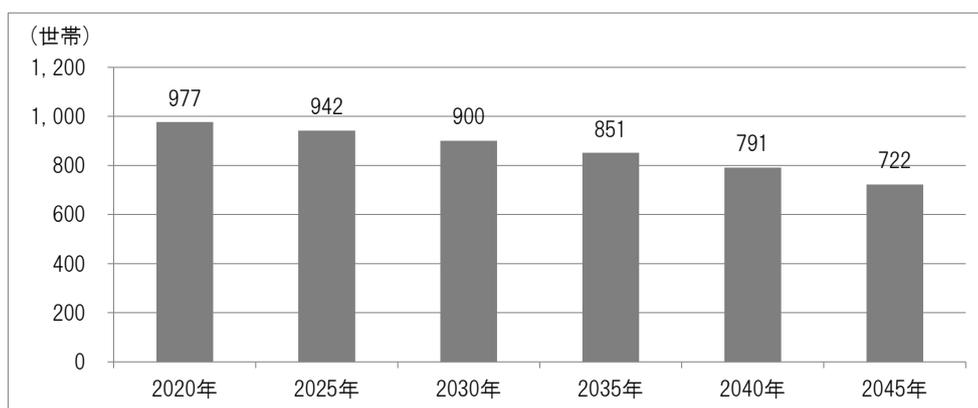
(2) 将来の「著しい困窮年収未満世帯数」の推計結果

「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（平成 28 年 8 月）」に示されている「ストック推計プログラム（将来の「著しい困窮年収未満世帯数」推計プログラム）の推計に基づき、将来における「著しい困窮年収未満世帯数」を推計した結果は以下のようになります。

総世帯数と著しい困窮年収未満世帯数						(世帯)
単位：年度	2020 年 (令和 2 年)	2025 年 (令和 7 年)	2030 年 (令和 12 年)	2035 年 (令和 17 年)	2040 年 (令和 22 年)	2045 年 (令和 27 年)
一般世帯数	19,074	19,015	18,667	18,022	17,281	16,373
著しい困窮年収未満 の世帯数	977	942	900	851	791	722

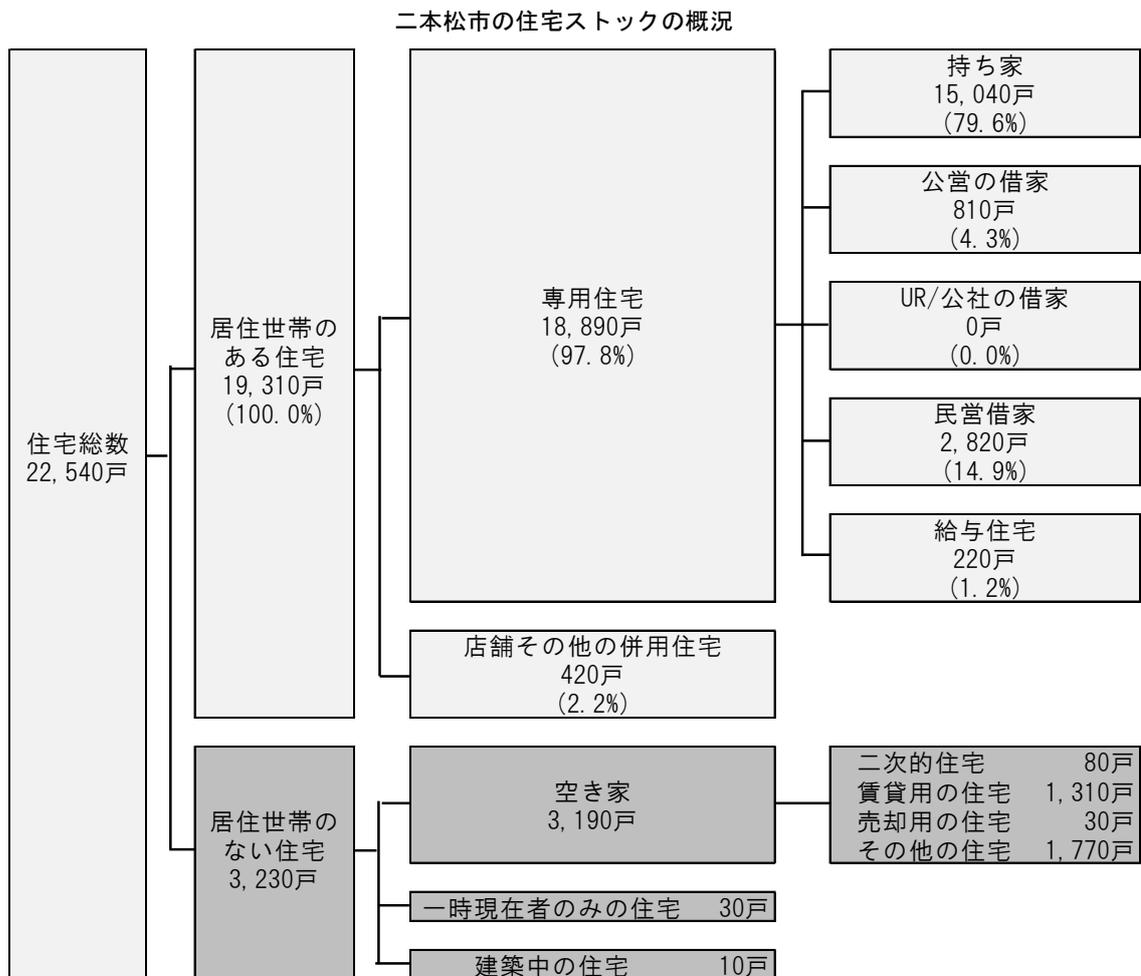
- 著しい困窮年収未満世帯数は、総世帯数の減少に伴い、2020 年度の 977 世帯から 2045 年度には、722 世帯（2020 年度との比率：85.8%）に減少する見通しとなっています。

著しい困窮年収未満世帯数の推移



(3) 二本松市の住宅ストック数の把握

- ・二本松市の居住世帯のある住宅は19,310戸となっています。また、公営の借家としては810戸の調査値となっています。
- ・令和2年10月1日現在の実数では、市営住宅800戸、県営復興公営住宅346戸（合計1,146戸）となっています。
- ・また、2,820戸の民間借家（民間賃貸住宅）があるものの、UR・公社借家は整備されていません。



※資料は平成30年住宅・土地統計調査からなっていますが、住宅総数の戸数に合うように、著しい困窮年収未満世帯数推計に影響のない住宅戸数の表記を調整しています。

(4) 「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

既述のように、本市においてはUR・公社借家は整備されていないことから、民間賃貸住宅（民営借家）のみを対象として算定を行うこととします。

■ 「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

- ・本市の住宅扶助費一般基準上限額を考慮し、2人以上の世帯については、40,000円未満を「低廉な家賃」と考えます。
- ・住宅面積が30㎡以上（2人世帯の最低居住面積水準は上回るストックを対象）であることに加えて、耐震性が確保されていると考えられる昭和56年（1981年）以降に建設されたストックを「一定の質」と考えます。

二本松市の住宅扶助費一般基準上限額

級地	1人	2人	3～5人	6人	7人以上
3級地	33,000円	40,000円	43,000円	46,000円	51,000円

延べ面積区分・家賃帯別借家数

(戸)

	総数	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	8～10万円未満	10万円以上
29㎡以下	200 100.0%	20 10.0%	60 30.0%	70 35.0%	50 25.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
30～49㎡	990 100.0%	20 2.0%	10 1.0%	250 25.3%	600 60.6%	110 11.1%	0 0.0%	0 0.0%
50～69㎡	690 100.0%	20 2.9%	160 23.2%	220 31.9%	170 24.6%	120 17.4%	0 0.0%	0 0.0%
70～99㎡	430 100.0%	10 2.3%	70 16.3%	170 39.5%	110 25.6%	70 16.3%	0 0.0%	0 0.0%
100㎡以上	130 100.0%	10 7.7%	10 7.7%	10 7.7%	80 61.5%	20 15.4%	0 0.0%	0 0.0%
借家総数 (専用住宅)	2,440 100.0%	80 3.3%	310 12.7%	720 29.5%	1,010 41.4%	320 13.1%	0 0.0%	0 0.0%

※借家数は、借家全体の数である。[平成30年住宅・土地統計調査 第119表]

①上記表の網掛け部分のストック=960戸

②借家全体における民営借家率=2,820戸/3,850戸=73.2%

③昭和56年以降に建設された民営借家率=2,180/2,680=81.3%

「低廉な家賃かつ一定の質」を確保した民間賃貸住宅数	572戸
---------------------------	------

(民間賃貸住宅における「低廉な家賃かつ一定の質」の比率=572戸/2,820戸=20.3%)

(5) 著しい困窮年収未済世帯への対応と目標管理戸数の設定

2045年度（令和27年度）までの著しい困窮年収未済の世帯数（＝必要量）の推移とともに、将来の一般世帯数の減少等を勘案しつつ、受け皿となる公営住宅、低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等（＝対応可能量）の推移を整理すると次のとおりとなります。

著しい困窮年収未済世帯への対応総括表

時 期	現状値 ^{※1}		推計値					備考			
	2015・2018	2020	2025	2030	2035	2040	2045				
	H27・H30	R2	R7	R12	R17	R22	R27				
1. 一般世帯数 (R2 [19,074]基準：増減率) (H30[19,243]基準：増減率) ^{※2}	19,496 [19,243]	19,074 (100.0%) (99.1%)	19,015 (99.7%) (98.8%)	18,667 (97.9%) (97.0%)	18,022 (94.5%) (93.7%)	17,281 (90.6%) (89.8%)	16,373 (85.8%) (85.1%)				
2. ストック推計結果 (著しい困窮年収未済世帯)	—	977	942	900	851	791	722				
対応	公営住宅	市営 (一般公営) (単独)	710	710	690	670	649	629	609	一般世帯数の減少（2045年度に85.8%へ減少）を考慮して、2045年度の管理戸数を609戸と想定し、各年度の推計値を設定。	
		市営 (定住促進)	60	60	60	60	60	60	60		耐用年限まで活用すると設定。
		市営 (特公賃)	30	30	29	28	27	26	25		特公賃も一般公営同様減少すると設定。
		県営 (復興公営)	346	346	346	346	346	346	346		耐用年限まで活用すると設定。
		小計	1,146	1,146	1,125	1,104	1,082	1,061	1,040		
	低廉かつ一定の質が確保されたUR・公社住宅	UR	0	0	0	0	0	0	0		
		公社等	0	0	0	0	0	0	0		
		その他 公的賃貸	0	0	0	0	0	0	0		
		小計	0	0	0	0	0	0	0		
	低廉かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅	民間 賃貸住宅	572	566	550	534	518	502	486	一般世帯数の減少（2045年度に85.1%へ減少）と連動して、2018年度から2045年度に572戸⇒486戸になると想定し、各年度の推計値を設定。	
		賃貸用の 空き家	265	262	255	247	240	232	225	賃貸用の空き家のうち、低家賃かつ一定の質が確保されたストックが民間賃貸住宅と同程度、存在するものと仮定（低家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅割合＝20.3%）。民間賃貸住宅同様、一般世帯数の減少に連動して、2018年度から2045年度に265戸⇒225戸になると仮定し、各年度の推計値を設定。	
		小計	837	828	805	781	758	734	711		
	合計	1,983	1,974	1,930	1,885	1,840	1,795	1,751			

※1 現状値：一般世帯数は平成27年国勢調査値、公営住宅は令和2年10月1日現在とします。
民間賃貸住宅は平成30年住宅・土地統計調査の戸数が元数となった現状値としています。

※2 H30基準人口：H27からR2へ均等増減で算出設定しています。

- ・ 2045年度の著しい困窮年収未済世帯数は722世帯と推計されています。
- ・ 一方で、市営住宅は備考欄に示すような考え方に基づくと、2045年度の市営合計で694戸と推計されます。
- ・ さらには、復興公営住宅が今後一般公営住宅に切り替わることによって、346戸の対応戸数が増加します。
- ・ 民間賃貸住宅においては、備考欄に示すような考え方に基づくと、2045年度「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等」が711戸存在するものと考えられます。
- ・ 上記対応戸数を合計すれば、必要量722世帯を大きく上回る1,751戸（特公賃含む）と推計され、2.4倍であることが確認できます。

(6) 目標年次における公的賃貸住宅等の供給方針

①供給方針

公的賃貸住宅等の供給方針については、先に算出した目標年次の「著しい困窮年収未満の世帯数(=必要量[900戸])」の推移とともに、受け皿となる「公営住宅」及び「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等」を対象に、住宅セーフティネットの考え方を踏まえ以下の方針に基づき供給を図ります。

〈公営住宅の供給方針〉

- ・現在の市営住宅(一般公営・定住促進・単独)管理戸数770戸に対し、前述した推計の結果、目標年次(2030年度)における対応ストック数は730戸と推計されています。
- ・中長期的には市の人口減少は今後も続く見通しの中で、2045年度にかけて将来対応ストック数が減少していくものと推計されることから、既存ストックの中でも老朽化が著しい住棟や、耐用年数を超過している住棟については合理化により維持管理の効率化を図っていきます。
- ・さらには、県営の復興公営住宅が今後一般公営住宅に切り替わることにより、著しい困窮年収未満世帯の入居可能戸数が大幅に増加することが想定されています。
- ・今後は民間賃貸経営と連携しながら、「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等」を対象に、民間賃貸家賃補助住宅の活用等により、市民ニーズに対して柔軟に対応していくことを目指すものとします。

②セーフティネットの方針及び目標年次におけるストック数

ア 既設市営住宅（一般公営住宅・単独住宅・定住促進住宅・特公賃住宅）

既設市営住宅は、既設県営住宅との役割分担を考慮しつつ、民間賃貸住宅市場では自力で住宅確保が困難な「著しい困窮年収未満世帯」を対象に、優先入居等の措置を講じ、真に住宅に困窮する低額所得者世帯に対する住宅セーフティネットの中核として供給を図ります。

イ 県営復興公営住宅 → 県営一般公営住宅

復興公営住宅が今後一般公営住宅に切り替わることにより、「著しい困窮年収未満世帯」を対象とする一般公営住宅の戸数が増加します。

ウ 低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅（家賃補助対応等含む）

公営住宅の入居資格を満たしているものの、既設公営住宅への入居ができない世帯を対象に民生活供給を検討していきます。

目標年次におけるセーフティネットのストック数（2030年度目標）

項 目	推計戸数	目標戸数
「著しい困窮年収未満の世帯数（＝必要量）」	900 戸	
既設市営住宅（一般公営住宅・単独住宅・定住促進住宅）※特公賃除く	730 戸	584 戸
県営復興公営住宅 → 県営一般公営住宅	346 戸	346 戸
低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅（家賃補助対応等含む）	781 戸	781 戸
対応可能戸数合計	1,857 戸	1,711 戸
既設市営住宅（特公賃住宅）	28 戸	30 戸

以上のことから、2030年度の目標年次においては、必要量[900戸]に対して約2倍の対応可能量[1,857戸]が推計戸数として見込まれています。よって、今後公営住宅等に対する財政措置も厳しくなることから、積極的に合理化を進めことを念頭に、公営住宅の戸数削減を進めていくこととします。

既設市営住宅（特公賃除く）の目標戸数は、2030年度の目標年次における必要量[900戸]を、県営住宅と合わせた公営直接供給でカバーすることを目標とします。

上記表の推計戸数で明らかのように、既設市営住宅（特公賃除く）と県営一般公営住宅だけで必要量をカバーできる推計戸数となっていることから、目標年次における市営住宅ストック数を推計値[730戸]の4/5程度[-22%]まで削減することを目的に、上記目標戸数の584戸に向け、維持管理の効率化を図っていきます。

第5章 事業手法の選定

1 事業手法の整理

事業手法を設定する上で、公営住宅整備の手法について公営住宅整備事業等を整理すると以下のようになります。

公営住宅の事業手法の概要

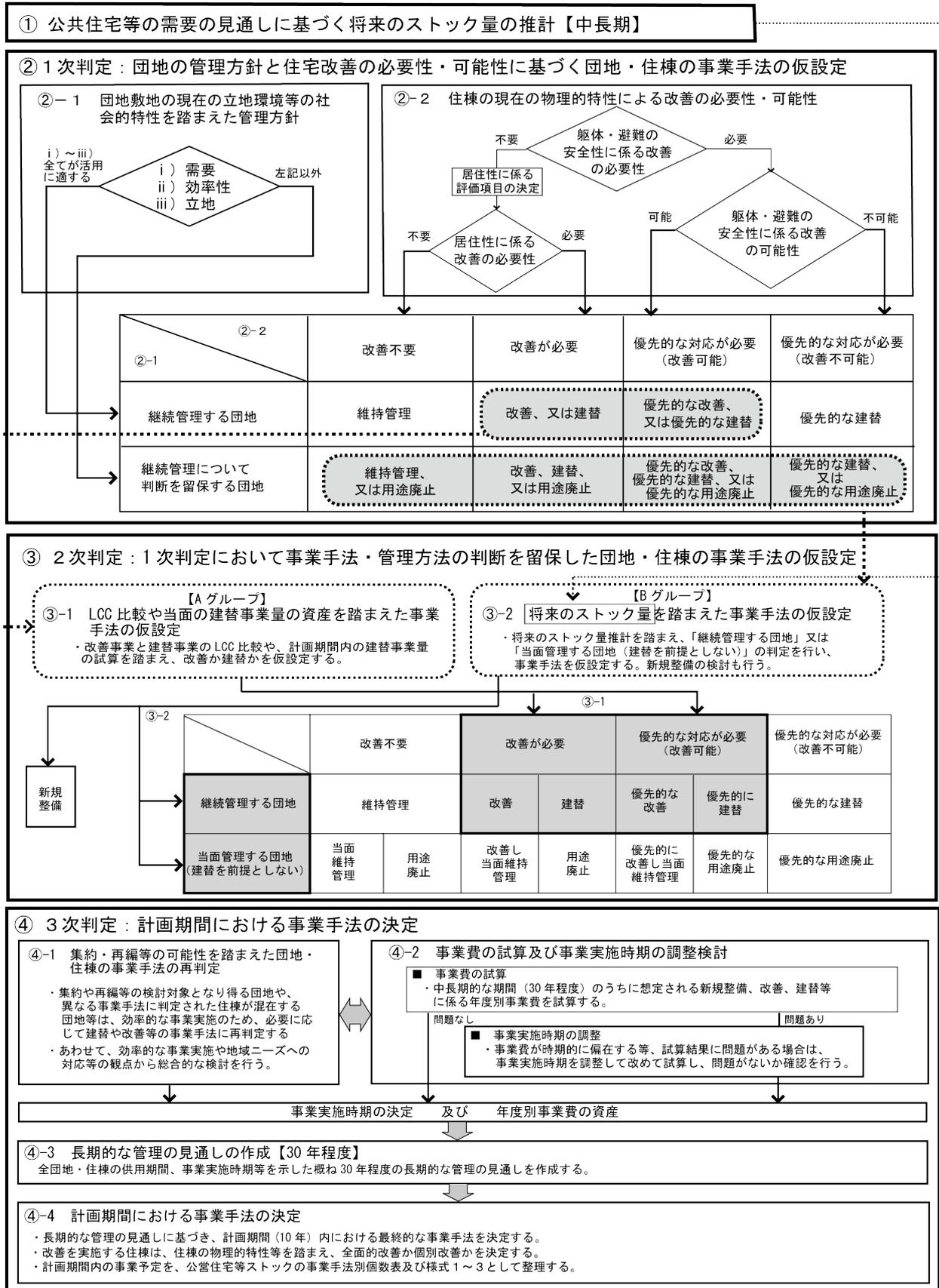
手法	内 容	
建 替	公営住宅を除去し、その土地の全部又は一部の地域に、新たに公営住宅を建設するもので、他団地への統合もしくは非現地建替えを含む。 【標準管理期間】 木造：30年 簡易耐火造：平屋建30年・2階建：45年 耐火構造：70年	
維持管理	全面的改善	公営住宅の住棟単位又は団地単位で行われる全面的な改善又はこれに準ずる改善を行う事業で少なくとも次に掲げる改善を行うもの。 ① 躯体以外の内装、設備等住戸内部全体又は大部分にわたって行う住戸改善 c. 福祉対応型 d. 居住性向上型 ② 共用部分改善 a. 安全性確保型 c. 福祉対応型(4階以上でエレベーターの設置を含む) ③ 屋外・外構改善 c. 福祉対応型 【標準管理期間】 改善後30年以上
	個別改善	規模増改善、住戸改善、共用部分改善及び屋外・外構改善を行う事業で次に掲げる改善を行うもの。 ① 規模増改善 ・公営住宅の住戸の増築、複数住戸の結合又は戸境の変更その他の改善で居住室の床面積の増加を行うもの。 ② 住戸改善 ・公営住宅等の住戸部分（バルコニー部分を含む）の改善を行うもの。 a. 安全性確保型 b. 長寿命化型 c. 福祉対応型 d. 居住性向上型 ③ 共用部分改善 ・公営住宅等の共用部分の改善を行うもの。 a. 安全性確保型 b. 長寿命化型 c. 福祉対応型 d. 居住性向上型 ④ 屋外・外構改善 ・公営住宅等の屋外及び外構部分（共同施設を含む）の改善を行うもの。 a. 安全性確保型 b. 長寿命化型 c. 福祉対応型 d. 居住性向上型 【標準管理期間】 改善後10年以上
	修繕	公営住宅の効用を維持するために行う経常修繕（経常的に必要となる小規模修繕）、計画修繕（修繕周期等に基づき計画的に実施すべき大規模修繕）等。
用途廃止	以下の場合に公営住宅としての用途を廃止すること。 ① 公営住宅又は共同施設が災害その他の特別の事由により、これを引き続き管理することが不相当であると認める場合。 ② 耐用年限を勘案して国土交通大臣の定める期間を経過した場合。 ③ 国土交通大臣の承認を得た建替計画にかかる公営住宅建替事業の施行のため必要がある場合。	

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

2 事業手法の選定フロー

事業手法の選定は、以下の選定フローに基づき実施します。

事業手法の選定フロー



3 1次判定

1次判定では、以下の2段階の検討から事業手法を仮設定します。

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判定します。
- 需要、効率性、立地を評価し、全てが活用に適する場合は「継続管理する団地」とし、それ以外を「継続管理について判断を留保する団地」とします。

<評価基準>

判断 検討内容	○（活用に適する）	－	×（活用に適さない）
(i) 需要	・平均入居率 88.3%以上	・退去世帯の発生がない又は募集を行っていない	・平均入居率 88.3%未満又は募集停止
(ii) 効率性	・市有地で敷地面積 1,000 m ² 以上 ・住居系用途地域で容積率 200%以上		・借地、市有地で敷地面積 1,000 m ² 未満 ・住居系用途地域で容積率 200%未満
(iii) 立地	・徒歩圏に駅、公益施設、教育施設、スーパー等が存在する場合 ・地域唯一の団地（旧市町村地域） ・災害危険区域等に指定されていない	・地域唯一の団地でない	・徒歩圏に駅、公益施設、教育施設、スーパー等が存在しない場合 ・災害危険区域等に指定されている

※平均入居率：二本松市の平均入居率（令和2年8月1日現在、用途廃止団地及び政策空家等を除く）

※住居系用途・容積率 200%：効率的な住環境を形成するため、住居系の用途地域で容積率 200%以上が確保されると、活用に適すると判断できる。

※徒歩圏：一般的な徒歩圏である半径 800m内を示す（「都市構造の評価に関するハンドブック」より）

※災害危険区域等：建築基準法第 39 条の災害危険区域、浸水想定区域等

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特性を評価し、住棟の改善の必要性や可能性を判定します。

- ・躯体の安全性及び避難の安全性に関する評価を行います。
- ・安全性が確保されていない場合は、改善の可能性について検討します。
 - 改善が可能：「優先的な対応が必要（改善可能）」
 - 改善が不可能：「優先的な対応が必要（改善不可能）」
- ・安全性が確保されている場合は、居住性に係る評価を行います。

<躯体・避難の安全性に関する評価基準>

判断 検討内容	改善不要	改善必要（改善可能）	改善必要（改善不可能）
(i) 躯体の安全性	・新耐震基準で建設 ・耐震診断で耐震性確認済 ・耐震改修工事を実施	・耐震性はないが耐震改修の実施可能	・耐震性がなく耐震改修の実施不可能 ・耐用年数経過
(ii) 避難の安全性	・二方向避難等確保	・増築せずに改善可能かつ入居者が居ながらの工事可能	・改善には増築等必要又は改善には入居者の一時移転必要

- ・居住性に係る評価を行います。
 - 居住性に問題がある場合：「改善が必要」
 - 居住性に問題がない場合：「改善不要」

<居住性に関する評価基準>

判断	改善が必要	改善不要
検討内容		
住戸面積	・住戸面積 40 m ² 未満	・住戸面積 40 m ² 以上
バリアフリー	・平成 2 年度以前に整備	・平成 3 年度以降に整備
設備状況	・浴室なし ・便所が未水洗化 ・3 箇所給湯未整備	・浴室あり ・便所が水洗化 ・3 箇所給湯整備

※住戸面積 40 m²：共同住宅における単身世帯の誘導居住面積水準の 40 m²を最低限の面積基準とする。

※バリアフリー：公営住宅等整備基準の改定により、平成 3 年度以降に建設された公営住宅は一定のバリアフリー性能を有している。

■ 1 次判定結果

①及び②の検討結果を基に、事業手法を仮設定します。

		②				
		改善不要	改善が必要	優先的な対応が必要 (改善可能)	優先的な対応が必要 (改善不可能)	
①	継続管理する団地 【62 戸】	維持管理 【50 戸】	改善、又は建替 【12 戸】	優先的な改善、 又は優先的な建替	優先的な建替	
	茶園【50 戸】	亀谷【12 戸】	A グループ			
	継続管理について判断を留保する団地 【738 戸】	維持管理、 又は用途廃止 【42 戸】	改善、建替、 又は用途廃止 【657 戸】	優先的な改善、 優先的な建替、又は 優先的な用途廃止	優先的な建替、又は 優先的な用途廃止 【39 戸】	
		竹田【12 戸】 若宮二丁目【12 戸】 金色【12 戸】 反町【6 戸】	変電所前【20 戸】 表【63 戸】 塩沢町一丁目【10 戸】 下平【8 戸】 岳温泉二丁目【5 戸】 原セ大畑【10 戸】 赤井沢【12 戸】 本町【12 戸】 下川崎【10 戸】 前作【30 戸】 天月堂【12 戸】 芳池 2【12 戸】 芳池 4【8 戸】 芳池 6【8 戸】 芳池 8【4 戸】 新殿 1【4 戸】 行部内【2 戸】 下町【4 戸】 字町 1【4 戸】 中野【2 戸】 佐勢ノ宮 1【8 戸】 合戸【8 戸】	一番丁【簡 1】【16 戸】 塩沢町【10 戸】 塩沢【1 戸】 下山田【簡 1】【96 戸】 原セ諏訪【66 戸】 館野【10 戸】 岡ノ内【10 戸】 大森【30 戸】 上川崎【10 戸】 澁川【30 戸】 あだち【60 戸】 芳池 3【12 戸】 芳池 5【8 戸】 芳池 7【6 戸】 新殿 2【4 戸】 藤町学校上【5 戸】 上町【2 戸】 字町 2【6 戸】 芦堰【12 戸】 佐勢ノ宮 2【6 戸】 大平【1 戸】	B グループ	若宮【3 戸】 陣場【1 戸】 一番丁【木 1】【10 戸】 郭内【4 戸】 下山田【木 1】【2 戸】 宮久保【1 戸】 二本柳【3 戸】 松葉【2 戸】 台【3 戸】 上弘川【6 戸】 藤町 1【4 戸】

1 次判定の結果で、事業手法が定まらない次の 2 グループの団地・住棟については、2 次判定を行います。

A グループ：「継続管理する団地」のうち「優先的な対応が必要（改善可能）」及び「改善が必要」な団地・住棟

B グループ：「継続管理について判断を留保する団地・住棟」

4 2次判定

1次判定で事業手法が定まらない次の2グループの団地・住棟については、2次判定を行います。

Aグループ：「継続管理する団地」のうち「優先的な対応が必要（改善可能）」な団地・住棟及び「継続管理する団地」のうち「改善が必要」な団地・住棟

Bグループ：「継続管理について判断を留保する団地・住棟」

Aグループ

『ライフサイクルコスト比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた整備手法の仮設定』

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、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比較や、計画期間内での建替事業量試算により、整備手法（改善又は建替）を仮設定します。

(i) ライフサイクルコスト（LCC）の算出

公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（国土交通省住宅局 H28.8）に従って、ライフサイクルコストの算出を行います。

(ii) ライフサイクルコスト（LCC）の算出の考え方

比較を行う団地・住棟について、次の条件で比較判定します。なお、対象の住棟が複数棟の場合は代表的な住棟で比較します。

- ・建替：建替を行い活用途中で長寿命化型改善を行い、耐用年数まで活用した場合のLCC
- ・改善：改善の場合は全面的改善事業を行い、耐用年数まで活用した場合のLCC

上記のLCC結果を比較し、想定した全面改善事業のLCCの方が有利な場合は、改善を仮設定し、改善事業が不利な場合は建替を仮設定します。

【仮設定】

亀谷団地[耐火3階建住棟]：全面改善事業のLCCの方が有利なため、「改善」を仮設定します。

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』

1次判定において、Bグループとした団地を対象として、ストック推計を踏まえて将来的な活用の優先順位を検討し、将来にわたって「継続管理する団地」とするのか、将来的には他団地との集約等により用途廃止することを想定する「当面管理する団地（建替を前提としない）」とするかの判定を行います。

<評価基準：その1>

	検討基準	将来的な活用の優先度
将来的な活用の優先度	「1次判定①・②」及び「その他」の「○」の数が3つ以下	低
	「1次判定①・②」及び「その他」の「○」の数が4つ	中
	「1次判定①・②」及び「その他」の「○」の数が5つ以上	高

ここでは「その他」の検討項目として、物理的特性（耐用年限、EVの設置状況）および前計画における団地の活用計画の有無や災害危険区域等についても評価しています。

<評価基準：その2>

将来ストック推計	団地内戸数比率	判定
将来ストック数に余剰が生じる場合	「低」が1/2以上、ただし活用計画の有を除く	当面管理する団地(建替を前提としない)
	「中」が1/2以上、ただし活用計画の有を除く	当面管理する団地(建替を前提としない)
	「高」が1/2以上の団地	継続管理する団地

■ 2次判定結果

1次判定②結果 評価基準:その2	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 【86戸】		改善 【66戸】	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 【152戸】	茶園【50戸】 竹田【12戸】 若宮二丁目【12戸】 金色【12戸】		亀谷【12戸】 本町【12戸】 前作【30戸】 天月堂【12戸】				
当面管理する団地 (建替を前提としない) 【648戸】	当面維持管理 【6戸】	用途廃止	改善し当面維持管理 【456戸】	用途廃止 【133戸】	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 【53戸】
	反町【6戸】		表【63戸】 塩沢町【10戸】 塩沢町一丁目【10戸】 下平【8戸】 岳温泉二丁目【5戸】 原セ諏訪【66戸】 原セ大畑【10戸】 館野【10戸】 赤井沢【12戸】 岡ノ内【10戸】 大森【30戸】 下川崎【10戸】 上川崎【10戸】 渋川【30戸】 あだち【60戸】 芳池2【12戸】 芳池3【12戸】 芳池4【8戸】 芳池5【8戸】 芳池6【8戸】 芳池7【6戸】 芳池8【4戸】 新殿1【4戸】 新殿2【4戸】 字町1【4戸】 字町2【6戸】 中野【2戸】 芦堰【12戸】 佐勢ノ宮1【8戸】 佐勢ノ宮2【6戸】 合戸【8戸】	変電所前【20戸】 一番丁【簡1】【16戸】 塩沢【1戸】 下山田【簡1】【96戸】		若宮【3戸】 陣場【1戸】 一番丁【木1】【10戸】 郭内【4戸】 下山田【木1】【2戸】 宮久保【1戸】 二本柳【3戸】 松葉【2戸】 台【3戸】 上払川【6戸】 藤町1【4戸】 行部内【2戸】 藤町学校上【5戸】 下町【4戸】 上町【2戸】 大平【1戸】	

5 3次判定

3次判定においては、以下の4段階の検討により、計画期間における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・住棟の整備手法の再判定

1次・2次判定結果を踏まえ、集約や再編等の検討対象となり得る団地や、異なる整備手法に判定された住棟が混在する団地等は、効率的な事業実施のため、必要に応じて建替や改善等の整備手法を再判定します。併せて、集約・再編の可能性や地域ニーズへの対応等の観点から総合的な検討を行います。

(i) 団地単位での効率的な事業実施に関する検討

団地単位で判定結果を俯瞰し、より効率的な事業実施に向けた検討を行います。

(ii) 集約・再編等の可能性に関する検討

地域単位で判定結果を俯瞰し、再編・集約の可能性、事業実施時期等について検討を行います。

(iii) 地域ニーズへの対応等

まちづくりの視点及び地域単位の視点や他の事業主体等との連携の視点など、総合的な検討を行い、事業の内容や実施時期等を設定します。

【検討内容】

- ・ 2次判定結果において、集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の整備手法の再判定はありません。

② 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

中長期的な期間(30年程度)のうちに想定される改善事業、建替事業等に係る事業費を検討し、今後の財政的な見通しを立てると共に、財政負担の平準化のため事業実施時期の調整を行います。

【検討内容】

- ・ 必要ストック数の減少が推計されている中で、耐用年数をむかえる木造及び簡易耐火住棟の小規模団地は、地域の需要を判断しながら用途廃止を進め、財政負担の合理化を検討します。
- ・ 長期的な見通しの中で用途廃止と判断できる団地については、「改善し当面維持管理」を「当面維持管理」とし、改善事業の導入を見送り財政負担の合理化を検討します。

③ 長期的な事業の見通しの作成【30年程度】

上記「②」で検討した事業実施時期を基に、全団地・住棟の供用期間、事業実施時期の見通しを示した概ね30年程度の長期的な事業の見通しを検討します。

【検討内容】

- ・ 耐火構造の住棟は耐用年限も長く、今後とも良好な状態で維持管理を図っていく観点から、居住性向上型や長寿命化型などの改善事業の導入を検討します。

④ 計画期間における事業手法の決定

長期的な事業の見通しに基づき、計画期間内に実施を予定する事業(改善、建替、用途廃止)を決定します。改善を実施する住棟は、住棟の物理的特性等を踏まえ、個別改善か全面的改善かを決定します。

【検討内容】

- ・ 上記②及び③の検討内容を考慮し、次のとおりの3次判定結果とします。

■ 3次判定結果

	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)
	維持管理 【98戸】		改善 【54戸】	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 【152戸】	茶園【50戸】 竹田【12戸】 本町【12戸】 若宮二丁目【12戸】 金色【12戸】		亀谷【12戸】 前作【30戸】 天月堂【12戸】				
当面管理 する団地 (建替を前 提としない) 【648戸】	当面維持管理 【372戸】	用途 廃止	改善し 当面維持管理 【90戸】	用途廃止 【133戸】	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 【53戸】
	表【63戸】 塩沢町【10戸】 塩沢町一丁目【10戸】 下平【8戸】 岳温泉二丁目【5戸】 原セ諏訪【66戸】 原セ大畑【10戸】 館野【10戸】 赤井沢【12戸】 岡ノ内【10戸】 大森【30戸】 下川崎【10戸】 上川崎【10戸】 芳池2【12戸】 芳池3【12戸】 芳池4【8戸】 芳池5【8戸】 芳池6【8戸】 芳池7【6戸】 芳池8【4戸】 新殿1【4戸】 新殿2【4戸】 反町【6戸】 字町1【4戸】 字町2【6戸】 中野【2戸】 芦堰【12戸】 佐勢ノ宮1【8戸】 佐勢ノ宮2【6戸】 合戸【8戸】		渋川【30戸】 あだち【60戸】	変電所前【20戸】 一番丁[簡1]【16戸】 塩沢【1戸】 下山田[簡1]【96戸】			若宮【3戸】 陣場【1戸】 一番丁[木1]【10戸】 郭内【4戸】 下山田[木1]【2戸】 宮久保【1戸】 二本柳【3戸】 松葉【2戸】 台【3戸】 上払川【6戸】 藤町1【4戸】 行部内【2戸】 藤町学校上【5戸】 下町【4戸】 上町【2戸】 大平【1戸】

6 団地別住棟別事業手法

3次判定結果をもとに、団地別住棟別のストック活用の事業手法は、以下のとおりとします。

ストック活用計画

(棟・戸)

団地名	種別	建設年度	構造階数	棟数	戸数	活用手法	建替戸数	維持管理	用途廃止	目標年次
若宮	公営	S28	木1	3	3	用途廃止			3	0
亀谷	公営	H8	耐3	2	12	維持管理		12		12
変電所前	公営	S37	簡1	6	19	用途廃止			19	0
	単独	S37	簡1	0	1	用途廃止			1	0
陣場	公営	S29	木1	1	1	用途廃止			1	0
一番丁	公営	S38	簡1	3	10	用途廃止			10	0
	公営	S38	木1	4	8	用途廃止			8	0
	公営	S39	簡1	2	6	用途廃止			6	0
	公営	S39	木1	1	2	用途廃止			2	0
郭内	公営	S36	木1	2	4	用途廃止			4	0
表	公営	S50	簡2	4	20	維持管理		20		20
	公営	S51	簡2	4	20	維持管理		20		20
	公営	S52	簡2	3	15	維持管理		15		15
	公営	S53	簡2	2	8	維持管理		8		8
塩沢町	公営	H1	木2	5	5	維持管理		5		5
	公営	H1	木1	5	5	維持管理		5		5
塩沢町一丁目	公営	H3	木1	4	10	維持管理		10		10
塩沢	公営	S29	木1	1	1	用途廃止			1	0
下平	公営	H2	木2	5	5	維持管理		5		5
	公営	H2	木1	3	3	維持管理		3		3
下山田	公営	S40	簡1	2	10	用途廃止			10	0
	公営	S40	簡1	2	8	用途廃止			8	0
	公営	S41	簡1	1	5	用途廃止			5	0
	公営	S41	簡1	3	15	用途廃止			15	0
	公営	S42	簡1	2	8	用途廃止			8	0
	公営	S42	簡1	2	12	用途廃止			12	0
	公営	S43	簡1	1	5	用途廃止			5	0
	公営	S43	簡1	3	15	用途廃止			15	0
	公営	S44	簡1	1	5	用途廃止			5	0
	公営	S44	簡1	3	13	用途廃止			13	0
	単独	S44	木1	1	1	用途廃止			1	0
	単独	S43	木1	1	1	用途廃止			1	0
茶園	公営	H26	木2	1	2	維持管理		2		2
	公営	H29	木1	4	8	維持管理		8		8
	公営	H26	木1	1	6	維持管理		6		6
	公営	H27	木1	4	10	維持管理		10		10
	公営	H28	木2	2	4	維持管理		4		4
	公営	H29	木1	3	6	維持管理		6		6
	公営	H29	木2	2	4	維持管理		4		4
	公営	H30	木2	5	10	維持管理		10		10
岳温泉二丁目	公営	H1	木1	5	5	維持管理		5		5
原七諏訪	公営	H3	木1	2	2	維持管理		2		2
	公営	H3	木1	4	8	維持管理		8		8
	公営	H4	木1	4	4	維持管理		4		4
	公営	H4	木1	8	16	維持管理		16		16
	公営	H5	木1	4	4	維持管理		4		4
	公営	H5	木1	8	16	維持管理		16		16
	公営	H6	木1	4	4	維持管理		4		4
	公営	H6	木1	6	12	維持管理		12		12
原七大畑	公営	S63	木1	10	10	維持管理		10		10
館野	公営	S63	木2	5	5	維持管理		5		5
	公営	S63	木1	5	5	維持管理		5		5

団地名	種別	建設年度	構造階数	棟数	戸数	活用手法	建替戸数	維持管理	用途廃止	目標年次
赤井沢	公営	H2	木1	12	12	維持管理		12		12
岡ノ内	公営	H1	木1	10	10	維持管理		10		10
竹田	公営	H18	耐4	1	12	維持管理		12		12
本町	公営	H18	耐3	1	12	維持管理		12		12
若宮二丁目	公営	H19	耐3	1	12	維持管理		12		12
金色	公営	H19	耐3	1	12	維持管理		12		12
宮久保	公営	S33	木1	1	1	用途廃止			1	0
二本柳	公営	S39	木1	3	3	用途廃止			3	0
松葉	公営	S40	木1	1	2	用途廃止			2	0
台	公営	S43	木1	3	3	用途廃止			3	0
上払川	公営	S42	木1	3	6	用途廃止			6	0
大森	公営	S48	簡2	4	20	維持管理		20		20
	公営	S49	簡2	2	10	維持管理		10		10
下川崎	公営	H3	木2	5	10	維持管理		10		10
上川崎	公営	H4	木2	5	10	維持管理		10		10
前作	公営	H5	耐3	1	18	維持管理		18		18
	公営	H6	耐3	1	12	維持管理		12		12
渋川	公営	H8	耐3	2	30	維持管理		30		30
天月堂	特公賃	H7	耐3	1	12	維持管理		12		12
あだち	定住促進	H9	耐5	2	60	維持管理		60		60
藤町1	公営	S28	木1	4	4	用途廃止			4	0
芳池2	公営	S47	簡1	3	12	維持管理		12		12
芳池3	公営	S48	簡1	3	12	維持管理		12		12
芳池4	公営	S49	簡1	2	8	維持管理		8		8
芳池5	公営	S52	簡1	2	8	維持管理		8		8
芳池6	公営	S59	木1	4	8	維持管理		8		8
芳池7	公営	S63	木1	2	6	維持管理		6		6
芳池8	単独	H1	木2	1	4	維持管理		4		4
新殿1	公営	S61	木1	2	4	維持管理		4		4
新殿2	公営	S63	木1	2	4	維持管理		4		4
反町	特公賃	H13	木2	1	2	維持管理		2		2
	特公賃	H14	木2	2	4	維持管理		4		4
行部内	単独	S53	木1	2	2	用途廃止			2	0
藤町学校上	単独	S37	木1	5	5	用途廃止			5	0
下町	単独	S49	木1	2	2	用途廃止			2	0
	単独	S50	木1	2	2	用途廃止			2	0
上町	単独	S56	木1	2	2	用途廃止			2	0
字町1	公営	S48	簡2	1	4	維持管理		4		4
字町2	公営	S49	簡2	1	6	維持管理		6		6
中野	公営	H3	木2	1	2	維持管理		2		2
芦堰	特公賃	H6	木2	4	8	維持管理		8		8
	特公賃	H8	木2	2	4	維持管理		4		4
佐勢ノ宮1	単独	S60	簡2	1	8	維持管理		8		8
佐勢ノ宮2	単独	H10	木2	2	2	維持管理		2		2
	単独	H12	木2	2	2	維持管理		2		2
	単独	H13	木2	2	2	維持管理		2		2
合戸	単独	S63	簡2	1	8	維持管理		8		8
大平	単独	S48	木1	1	1	用途廃止			1	0
公営合計				251	667		0	498	169	498
特公賃合計				10	30		0	30	0	30
定住促進合計				2	60		0	60	0	60
単独合計				25	43		0	26	17	26
総 合 計				288	800		0	614	186	614

7 団地の計画期間及び中長期活用計画

1) 団地別ストック活用方針

ストック活用の事業手法の選定を踏まえ、計画期間及び中長期的な団地別のストック活用方針及び住棟別のストック活用計画は、以下のとおりとします。

団地別中長期活用計画-1

(棟・戸)

団地名	棟数	戸数	計画期間活用計画 (10年間)		構想期間：中長期活用計画 (11～30年)			
			活用計画	戸数	備考	活用計画	戸数	備考
若宮	3	3	用途廃止	—	退去住戸を募集停止(政策空家)とし、用途廃止とする。	—	—	—
亀谷	2	12	個別改善	12	耐用年限後も快適に活用するため、改善事業を行う。	維持管理(計画修繕)	12	耐用年限後の活用も見据え、計画修繕に努める。
変電所前	6	20	用途廃止	—	退去住戸を募集停止(政策空家)とし、用途廃止とする。	—	—	—
陣場	1	1	用途廃止	—	退去住戸を募集停止(政策空家)とし、用途廃止とする。	—	—	—
一番丁	10	26	用途廃止	—	退去住戸を募集停止(政策空家)とし、用途廃止とする。	—	—	—
郭内	2	4	用途廃止	—	退去住戸を募集停止(政策空家)とし、用途廃止とする。	—	—	—
表	13	63	維持管理(経常修繕)	63	構想期間での用途廃止を見据え、当面維持管理(経常修繕)とする。	用途廃止	—	退去住戸を募集停止(政策空家)とし、用途廃止とする。
塩沢町	10	10	維持管理(経常修繕)	10	耐用年限後も維持保全に努める。	維持管理(経常修繕)	10	需要を見定めた活用方針を再確認する。
塩沢町一丁目	4	10	維持管理(経常修繕)	10	耐用年限後の活用も見据え、維持管理に努める。	維持管理(経常修繕)	10	需要を見定めた活用方針を再確認する。
塩沢	1	1	用途廃止	—	退去住戸を募集停止(政策空家)とし、用途廃止とする。	—	—	—
下平	8	8	維持管理(経常修繕)	8	耐用年限後も維持保全に努める。	維持管理(経常修繕)	8	需要を見定めた活用方針を再確認する。
下山田	22	98	用途廃止	—	退去住戸を募集停止(政策空家)とし、用途廃止とする。	—	—	—
茶園	22	50	維持管理(計画修繕)	50	耐用年限後の活用も見据え、計画修繕を行う。	維持管理(計画修繕)	50	耐用年限後の活用も見据え、計画修繕に努める。
岳温泉二丁目	5	5	維持管理(経常修繕)	5	耐用年限後も維持保全に努める。	維持管理(経常修繕)	5	需要を見定めた活用方針を再確認する。
原七諏訪	40	66	維持管理(経常修繕)	66	耐用年限後の活用も見据え、維持管理に努める。	維持管理(経常修繕)	66	需要を見定めた活用方針を再確認する。
原七大畑	10	10	維持管理(経常修繕)	10	構想期間での用途廃止を見据え、当面維持管理(経常修繕)とする。	用途廃止	—	退去住戸を募集停止(政策空家)とし、用途廃止とする。
舘野	10	10	維持管理(経常修繕)	10	構想期間での用途廃止を見据え、当面維持管理(経常修繕)とする。	用途廃止	—	退去住戸を募集停止(政策空家)とし、用途廃止とする。
赤井沢	12	12	維持管理(経常修繕)	12	耐用年限後も維持保全に努める。	維持管理(経常修繕)	12	需要を見定めた活用方針を再確認する。
岡ノ内	10	10	維持管理(経常修繕)	10	耐用年限後も維持保全に努める。	維持管理(経常修繕)	10	需要を見定めた活用方針を再確認する。
竹田(借上げ)	1	12	維持管理(計画修繕)	12	耐用年限後の活用も見据え、計画修繕を行う。 (借上げのため事業者の実施予定)	維持管理(計画修繕)	12	耐用年限後の活用も見据え、計画修繕に努める。
本町(借上げ)	1	12	維持管理(計画修繕)	12	耐用年限後の活用も見据え、計画修繕を行う。 (借上げのため事業者の実施予定)	維持管理(計画修繕)	12	耐用年限後の活用も見据え、計画修繕に努める。
若宮二丁目(借上げ)	1	12	維持管理(計画修繕)	12	耐用年限後の活用も見据え、計画修繕を行う。 (借上げのため事業者の実施予定)	維持管理(計画修繕)	12	耐用年限後の活用も見据え、計画修繕に努める。
金色(借上げ)	1	12	維持管理(計画修繕)	12	耐用年限後の活用も見据え、計画修繕を行う。 (借上げのため事業者の実施予定)	維持管理(計画修繕)	12	耐用年限後の活用も見据え、計画修繕に努める。
宮久保	1	1	用途廃止	—	退去住戸を募集停止(政策空家)とし、用途廃止とする。	—	—	—
二本柳	3	3	用途廃止	—	退去住戸を募集停止(政策空家)とし、用途廃止とする。	—	—	—
松葉	1	2	用途廃止	—	退去住戸を募集停止(政策空家)とし、用途廃止とする。	—	—	—
台	3	3	用途廃止	—	退去住戸を募集停止(政策空家)とし、用途廃止とする。	—	—	—
上弘川	3	6	用途廃止	—	退去住戸を募集停止(政策空家)とし、用途廃止とする。	—	—	—

団地別中長期活用計画-2

(棟・戸)

団地名	棟数	戸数	計画期間活用計画 (10年間)			構想期間：中長期活用計画 (11～30年)		
			活用計画	戸数	備考	活用計画	戸数	備考
大森	6	30	維持管理 (経常修繕)	30	構想期間での用途廃止を見据え、 当面維持管理(経常修繕)とする。	用途廃止	—	退去住戸を募集停止(政策空家) とし、用途廃止とする。
下川崎	5	10	維持管理 (経常修繕)	10	耐用年限後の活用も見据え、維持 管理に努める。	維持管理 (経常修繕)	10	需要を見定めた活用方針を再 確認する。
上川崎	5	10	維持管理 (経常修繕)	10	耐用年限後の活用も見据え、維持 管理に努める。	維持管理 (経常修繕)	10	需要を見定めた活用方針を再 確認する。
前作	2	30	個別改善	30	耐用年限後も快適に活用するた め、改善事業を行う。	維持管理 (計画修繕)	30	耐用年限後の活用も見据え、 計画修繕に努める。
渋川	2	30	個別改善	30	耐用年限後も快適に活用するた め、改善事業を行う。	維持管理 (計画修繕)	30	耐用年限後の活用も見据え、 計画修繕に努める。
天月堂	1	12	個別改善	12	耐用年限後も快適に活用するた め、改善事業を行う。	維持管理 (計画修繕)	12	耐用年限後の活用も見据え、 計画修繕に努める。
あだち	2	60	個別改善	60	耐用年限後も快適に活用するた め、改善事業を行う。	維持管理 (計画修繕)	60	耐用年限後の活用も見据え、 計画修繕に努める。
藤町1	4	4	用途廃止	—	退去住戸を募集停止(政策空家)と し、用途廃止とする。	—	—	—
芳池2	3	12	維持管理 (経常修繕)	12	構想期間での用途廃止を見据え、 当面維持管理(経常修繕)とする。	用途廃止	—	退去住戸を募集停止(政策空家) とし、用途廃止とする。
芳池3	3	12	維持管理 (経常修繕)	12	構想期間での用途廃止を見据え、 当面維持管理(経常修繕)とする。	用途廃止	—	退去住戸を募集停止(政策空家) とし、用途廃止とする。
芳池4	2	8	維持管理 (経常修繕)	8	構想期間での用途廃止を見据え、 当面維持管理(経常修繕)とする。	用途廃止	—	退去住戸を募集停止(政策空家) とし、用途廃止とする。
芳池5	2	8	維持管理 (経常修繕)	8	構想期間での用途廃止を見据え、 当面維持管理(経常修繕)とする。	用途廃止	—	退去住戸を募集停止(政策空家) とし、用途廃止とする。
芳池6	4	8	維持管理 (経常修繕)	8	構想期間での用途廃止を見据え、 当面維持管理(経常修繕)とする。	用途廃止	—	退去住戸を募集停止(政策空家) とし、用途廃止とする。
芳池7	2	6	維持管理 (経常修繕)	6	構想期間での用途廃止を見据え、 当面維持管理(経常修繕)とする。	用途廃止	—	退去住戸を募集停止(政策空家) とし、用途廃止とする。
芳池8	1	4	維持管理 (経常修繕)	4	耐用年限後も維持保全に努める。	維持管理 (経常修繕)	4	需要を見定めた活用方針を再 確認する。
新殿1	2	4	維持管理 (経常修繕)	4	構想期間での用途廃止を見据え、 当面維持管理(経常修繕)とする。	用途廃止	—	退去住戸を募集停止(政策空家) とし、用途廃止とする。
新殿2	2	4	維持管理 (経常修繕)	4	構想期間での用途廃止を見据え、 当面維持管理(経常修繕)とする。	用途廃止	—	退去住戸を募集停止(政策空家) とし、用途廃止とする。
反町	3	6	維持管理 (計画修繕)	6	耐用年限後の活用も見据え、計画 修繕を行う。	維持管理 (経常修繕)	6	需要を見定めた活用方針を再 確認する。
行部内	2	2	用途廃止	—	退去住戸を募集停止(政策空家)と し、用途廃止とする。	—	—	—
藤町学校上	5	5	用途廃止	—	退去住戸を募集停止(政策空家)と し、用途廃止とする。	—	—	—
下町	4	4	用途廃止	—	退去住戸を募集停止(政策空家)と し、用途廃止とする。	—	—	—
上町	2	2	用途廃止	—	退去住戸を募集停止(政策空家)と し、用途廃止とする。	—	—	—
字町1	1	4	維持管理 (経常修繕)	4	構想期間での用途廃止を見据え、 当面維持管理(経常修繕)とする。	用途廃止	—	退去住戸を募集停止(政策空家) とし、用途廃止とする。
字町2	1	6	維持管理 (経常修繕)	6	構想期間での用途廃止を見据え、 当面維持管理(経常修繕)とする。	用途廃止	—	退去住戸を募集停止(政策空家) とし、用途廃止とする。
中野	1	2	維持管理 (経常修繕)	2	耐用年限後の活用も見据え、維持 管理に努める。	維持管理 (経常修繕)	2	需要を見定めた活用方針を再 確認する。
芦堰	6	12	維持管理 (経常修繕)	12	耐用年限後の活用も見据え、維持 管理に努める。	維持管理 (経常修繕)	12	需要を見定めた活用方針を再 確認する。
佐勢ノ宮1	1	8	維持管理 (経常修繕)	8	構想期間での用途廃止を見据え、 当面維持管理(経常修繕)とする。	用途廃止	—	退去住戸を募集停止(政策空家) とし、用途廃止とする。
佐勢ノ宮2	6	6	維持管理 (計画修繕)	6	耐用年限後の活用も見据え、計画 修繕を行う。	維持管理 (経常修繕)	6	需要を見定めた活用方針を再 確認する。
合戸	1	8	維持管理 (経常修繕)	8	構想期間での用途廃止を見据え、 当面維持管理(経常修繕)とする。	用途廃止	—	退去住戸を募集停止(政策空家) とし、用途廃止とする。
大平	1	1	用途廃止	—	退去住戸を募集停止(政策空家)と し、用途廃止とする。	—	—	—

8 事業手法別戸数

判定結果を踏まえた、計画期間内の事業予定について事業手法別戸数は以下に示すとおりです。

■事業手法別戸数表【公営住宅】

対 象	1～5年目	6～10年目	合計
公営住宅 管理戸数	261 戸	406 戸	667 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	261 戸	237 戸	498 戸
うち計画修繕対応戸数	49 戸	49 戸	98 戸
うち改善事業予定戸数	48 戸	24 戸	72 戸
個別改善事業予定戸数	48 戸	24 戸	72 戸
全面的改善事業予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸
うちその他住戸（経常修繕）	164 戸	164 戸	328 戸
建替予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸
用途廃止予定戸数	0 戸	169 戸	169 戸

■事業手法別戸数表【特公賃住宅】

対 象	1～5年目	6～10年目	合計
特公賃住宅 管理戸数	21 戸	9 戸	30 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	21 戸	3 戸	30 戸
うち計画修繕対応戸数	3 戸	3 戸	6 戸
うち改善事業予定戸数	12 戸	0 戸	12 戸
個別改善事業予定戸数	12 戸	0 戸	12 戸
全面的改善事業予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸
うちその他住戸（経常修繕）	6 戸	6 戸	12 戸
建替予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸
用途廃止予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸

■事業手法別戸数表【定住促進住宅】

対 象	1～5年目	6～10年目	合計
定住促進住宅 管理戸数	0 戸	60 戸	60 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	0 戸	60 戸	60 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	0 戸	60 戸	60 戸
個別改善事業予定戸数	0 戸	60 戸	60 戸
全面的改善事業予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸
うちその他住戸（経常修繕）	0 戸	0 戸	0 戸
建替予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸
用途廃止予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸

■事業手法別戸数表【単独住宅】

対 象	1～5年目	6～10年目	合計
単独住宅 管理戸数	13 戸	30 戸	43 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	13 戸	13 戸	26 戸
うち計画修繕対応戸数	3 戸	3 戸	6 戸
うち改善事業予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸
個別改善事業予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸
全面的改善事業予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸
うちその他住戸（経常修繕）	10 戸	10 戸	20 戸
建替予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸
用途廃止予定戸数	0 戸	17 戸	17 戸

計画修繕対応戸数及びその他住戸数（経常修繕）については、劣化状況の詳細調査を踏まえ時期を設定することとしているため、現段階では前期・後期に均等配分しています。

住棟別の整備・管理計画は、ストック活用方針を踏まえ、次頁のとおりとします。

【計画期間の整備・管理計画】

(棟・戸)

団地名	建設年度	構造階数	棟数	戸数	活用手法	計画修繕			改善			経常修繕			計画期間以降
						1~5	6~10	合計	1~5	6~10	合計	1~5	6~10	合計	
亀谷	H8	耐3	2	12	個別改善					12	12				計画修繕
表	S50	簡2	4	20	経常修繕							10	10	20	用途廃止
	S51	簡2	4	20	経常修繕							10	10	20	用途廃止
	S52	簡2	3	15	経常修繕							7	8	15	用途廃止
	S53	簡2	2	8	経常修繕							4	4	8	用途廃止
塩沢町	H1	木2	5	5	経常修繕							2	3	5	経常修繕
	H1	木1	5	5	経常修繕							3	2	5	経常修繕
塩沢町一丁目	H3	木1	4	10	経常修繕							5	5	10	経常修繕
下平	H2	木2	5	5	経常修繕							3	2	5	経常修繕
	H2	木1	3	3	経常修繕							1	2	3	経常修繕
茶園	H26	木2	1	2	計画修繕	1	1	2							計画修繕
	H29	木1	4	8	計画修繕	4	4	8							計画修繕
	H26	木1	1	6	計画修繕	3	3	6							計画修繕
	H27	木1	4	10	計画修繕	5	5	10							計画修繕
	H28	木2	2	4	計画修繕	2	2	4							計画修繕
	H29	木1	3	6	計画修繕	3	3	6							計画修繕
	H29	木2	2	4	計画修繕	2	2	4							計画修繕
	H30	木2	5	10	計画修繕	5	5	10							計画修繕
岳温泉二丁目	H1	木1	5	5	経常修繕							3	2	5	経常修繕
原七諏訪	H3	木1	2	2	経常修繕							1	1	2	経常修繕
	H3	木1	4	8	経常修繕							4	4	8	経常修繕
	H4	木1	4	4	経常修繕							2	2	4	経常修繕
	H4	木1	8	16	経常修繕							8	8	16	経常修繕
	H5	木1	4	4	経常修繕							2	2	4	経常修繕
	H5	木1	8	16	経常修繕							8	8	16	経常修繕
	H6	木1	4	4	経常修繕							2	2	4	経常修繕
	H6	木1	6	12	経常修繕							6	6	12	経常修繕
原七大畑	S63	木1	10	10	経常修繕							5	5	10	用途廃止
館野	S63	木2	5	5	経常修繕							2	3	5	用途廃止
	S63	木1	5	5	経常修繕							3	2	5	用途廃止
赤井沢	H2	木1	12	12	経常修繕							6	6	12	経常修繕
岡ノ内	H1	木1	10	10	経常修繕							5	5	10	経常修繕
竹田	H18	耐4	1	12	計画修繕	6	6	12							計画修繕
本町	H18	耐3	1	12	計画修繕	6	6	12							計画修繕
若宮二丁目	H19	耐3	1	12	計画修繕	6	6	12							計画修繕
金色	H19	耐3	1	12	計画修繕	6	6	12							計画修繕
大森	S48	簡2	4	20	経常修繕							10	10	20	用途廃止
	S49	簡2	2	10	経常修繕							5	5	10	用途廃止
下川崎	H3	木2	5	10	経常修繕							5	5	10	経常修繕
上川崎	H4	木2	5	10	経常修繕							5	5	10	経常修繕
前作	H5	耐3	1	18	個別改善				18		18				計画修繕
	H6	耐3	1	12	個別改善				12		12				計画修繕
渋川	H8	耐3	2	30	個別改善				18	12	30				計画修繕
天月堂	H7	耐3	1	12	個別改善				12		12				計画修繕
あだち	H9	耐5	2	60	個別改善					60	60				計画修繕
芳池2	S47	簡1	3	12	経常修繕							6	6	12	用途廃止
芳池3	S48	簡1	3	12	経常修繕							6	6	12	用途廃止
芳池4	S49	簡1	2	8	経常修繕							4	4	8	用途廃止
芳池5	S52	簡1	2	8	経常修繕							4	4	8	用途廃止
芳池6	S59	木1	4	8	経常修繕							4	4	8	用途廃止
芳池7	S63	木1	2	6	経常修繕							3	3	6	用途廃止
芳池8	H1	木2	1	4	経常修繕							2	2	4	経常修繕
新殿1	S61	木1	2	4	経常修繕							2	2	4	用途廃止
新殿2	S63	木1	2	4	経常修繕							2	2	4	用途廃止

団地名	建設年度	構造階数	棟数	戸数	活用手法	計画修繕			改善			経常修繕			計画期間以降
						1~5	6~10	合計	1~5	6~10	合計	1~5	6~10	合計	
反町	H13	木2	1	2	計画修繕	1	1	2							経常修繕
	H14	木2	2	4	計画修繕	2	2	4							経常修繕
字町1	S48	簡2	1	4	経常修繕							2	2	4	用途廃止
字町2	S49	簡2	1	6	経常修繕							3	3	6	用途廃止
中野	H3	木2	1	2	経常修繕							1	1	2	経常修繕
芦堰	H6	木2	4	8	経常修繕							4	4	8	経常修繕
	H8	木2	2	4	経常修繕							2	2	4	経常修繕
佐勢ノ宮1	S60	簡2	1	8	経常修繕							4	4	8	用途廃止
佐勢ノ宮2	H10	木2	2	2	計画修繕	1	1	2							経常修繕
	H12	木2	2	2	計画修繕	1	1	2							経常修繕
	H13	木2	2	2	計画修繕	1	1	2							経常修繕
合戸	S63	簡2	1	8	経常修繕							4	4	8	用途廃止
公営合計			193	498		49	49	98	48	24	72	164	164	328	
特公賃合計			10	30		3	3	6	12	0	12	6	6	12	
定住促進合計			2	60		0	0	0	0	60	60	0	0	0	
単独合計			9	26		3	3	6	0	0	0	10	10	20	
総 合 計			214	614		55	55	110	60	84	144	180	180	360	

【計画期間の整備・管理計画（建替・用途廃止）】

（棟・戸）

団地名	建設年度	構造階数	棟数	戸数	活用手法	建替			除去			用途廃止			計画期間以降
						1～5	6～10	合計	1～5	6～10	合計	1～5	6～10	合計	
若宮	S28	木1	3	3	用途廃止					3	3		3	3	
変電所前	S37	簡1	6	19	用途廃止					19	19		19	19	
	S37	簡1	0	1	用途廃止					1	1		1	1	
陣場	S29	木1	1	1	用途廃止					1	1		1	1	
一番丁	S38	簡1	3	10	用途廃止					10	10		10	10	
	S38	木1	4	8	用途廃止					8	8		8	8	
	S39	簡1	2	6	用途廃止					6	6		6	6	
	S39	木1	1	2	用途廃止					2	2		2	2	
郭内	S36	木1	2	4	用途廃止					4	4		4	4	
塩沢	S29	木1	1	1	用途廃止					1	1		1	1	
下山田	S40	簡1	2	10	用途廃止					10	10		10	10	
	S40	簡1	2	8	用途廃止					8	8		8	8	
	S41	簡1	1	5	用途廃止					5	5		5	5	
	S41	簡1	3	15	用途廃止					15	15		15	15	
	S42	簡1	2	8	用途廃止					8	8		8	8	
	S42	簡1	2	12	用途廃止					12	12		12	12	
	S43	簡1	1	5	用途廃止					5	5		5	5	
	S43	簡1	3	15	用途廃止					15	15		15	15	
	S44	簡1	1	5	用途廃止					5	5		5	5	
	S44	簡1	3	13	用途廃止					13	13		13	13	
	S44	木1	1	1	用途廃止					1	1		1	1	
	S43	木1	1	1	用途廃止					1	1		1	1	
宮久保	S33	木1	1	1	用途廃止					1	1		1	1	
二本柳	S39	木1	3	3	用途廃止					3	3		3	3	
松葉	S40	木1	1	2	用途廃止					2	2		2	2	
台	S43	木1	3	3	用途廃止					3	3		3	3	
上払川	S42	木1	3	6	用途廃止					6	6		6	6	
藤町1	S28	木1	4	4	用途廃止					4	4		4	4	
行部内	S53	木1	2	2	用途廃止					2	2		2	2	
藤町学校上	S37	木1	5	5	用途廃止					5	5		5	5	
下町	S49	木1	2	2	用途廃止					2	2		2	2	
	S50	木1	2	2	用途廃止					2	2		2	2	
上町	S56	木1	2	2	用途廃止					2	2		2	2	
大平	S48	木1	1	1	用途廃止					1	1		1	1	
公営合計			58	169		0	0	0	0	169	169	0	169	169	
特公賃合計			0	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	
定住促進合計			0	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	
単独合計			16	17		0	0	0	0	17	17	0	17	17	
総 合 計			74	186		0	0	0	0	186	186	0	186	186	

第6章 整備・管理の実施方針

1 点検の実施方針

全ての団地を対象として、以下の方針で定期点検及び日常点検を実施します。

(1) 定期点検

定期点検（建築基準法第12条の法定点検）については、引き続き法令に基づく適切な点検を実施します。また、その定期点検の結果は、それぞれ「公営住宅等維持管理データベース」に記録し、修繕・維持管理の的確な実施や次回の点検に役立てることとします。

■建築基準法以外の点検及び検査

・給排水設備に関する点検等については、下表のとおり適切に維持管理を行います。

対象	項目	根拠法
受水槽※	清掃及び消毒（年1回）	水道法第34条の2第1項
	水質等の検査（年1回）	水道法第34条の2第2項
浄化槽	保守点検（年4回）、清掃（年1回）	浄化槽法第10条
	定期検査（年1回）	浄化槽法第11条

※小規模貯水槽水道（10㎡以下）については努力義務とされている。

(2) 日常点検

日常点検は、年に1度程度「公営住宅等日常点検マニュアル（国土交通省住宅局 H28.8）」に則り実施することを基本とし、遊具、外構、自転車置場等、法定点検の点検項目にはないが、市営住宅の適切な維持管理のために必要な対象については、日常点検において点検を行います。

また、バルコニー等の入居者が専用的に使用する部分や、台所・浴室のガスホース等の専用部分のうち入居者の安全性に係る部位・部品等については、住宅内部に立ち入る必要があることから、定期点検や日常点検を実施することが困難であるため、入退去時に確実に点検を実施します。

2 計画修繕の実施方針

(1) 計画修繕の基本方針

今後の維持管理団地を対象として、以下の方針で計画修繕を実施します。なお、経常修繕対象団地については、極力、計画修繕対応に努めます。

定期点検及び日常点検の内容や、国の策定指針において示される部位ごとの修繕周期を参考に、建物の内外装・設備等の経年劣化に応じて適切な時期に予防保全的な修繕を行うことで、居住性・安全性等の維持・向上を図ります。

ただし、改善事業の実施時期と計画修繕の実施時期が近い場合などは、効率的な工事の実施のために工事実施時期を調整するものとし、また、定期点検や修繕実施前の事前調査の結果、建物の安全性等が確認された場合には、予定していた計画修繕の実施時期を延期することも検討します。

市営住宅を長期にわたって良好に維持管理していくためには、建物の内外装・設備等の経年劣化に応じて適時適切な修繕を計画的に実施することが重要であり、これを確実に実行するため、将来見込まれる修繕工事の内容・修繕時期・必要となる費用等を想定し、別途「長期修繕計画」を定めることを検討します。

「長期修繕計画」と「公営住宅等長寿命化計画」は、その役割において、次の通り整理されます。

- 長期修繕計画…市営住宅ストックが建替又は用途廃止の時期を迎えるまでの間における計画修繕の実施時期を定めた計画（30年以上）。将来的に必要となる計画修繕に係る費用の把握、効率的な計画修繕の実施に資する。
- 公営住宅等長寿命化計画…計画期間（10年以上）における事業手法や実施内容を明らかにする計画。加えて、適切な維持管理による長寿命化を図るため、策定指針に沿って、点検・修繕等の実施方針を位置づける。

■修繕周期表-1 (公営住宅等長寿命化計画策定指針:H28年改定より)

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
1 屋根防水				
①屋上防水(保護防水)	屋上、搭屋、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
		修繕	24年	下地調整の上、露出防水(かぶせ方式)
②屋上防水(露出防水)	屋上、搭屋	修繕	12年	塗膜防水の上保護塗装(かぶせ方式)
		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傾斜屋根	屋根	補修	12年	下地調整の上、保護塗装
		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
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
2 床防水				
①バルコニー床防水	バルコニーの床	修繕	18年	高圧洗浄の上、下地調整、塗膜防水等
②開放廊下一階段等床防水	開放廊下・階段の床	修繕	18年	高圧洗浄の上、下地調整、塗膜防水等
3 外壁塗装等				
①コンクリート補修	外壁、屋根、床、手摺壁、軒天、庇等	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外壁塗装	外壁、手摺壁等	塗替	18年	高圧洗浄の上、下地処理、仕上塗材塗り等
③軒天塗装	開放廊下・階段、バルコニー等	塗替	18年	高圧洗浄の上、下地処理、仕上塗材塗り等
④タイル張補修	外壁・手摺壁等	補修	18年	欠損、浮き、剥離、ひび割れの補修、洗浄
⑤シーリング	外壁目地、建具廻り、スリーブ廻り等	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
4 鉄部塗装等				
①鉄部塗装(雨掛かり部分)	開放廊下・階段、バルコニーの手摺	塗替	6年	下地処理の上、塗装
	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)	住戸玄関ドア	塗替	6年	下地処理の上、塗装
	共用部分ドア、MB扉、手摺、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、手摺、避難ハッチ等	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	点検一調整	12年	動作点検、金物(丁番、ドアチェック等)の取替等
		取替	36年	撤去又はかぶせ工法
	窓サッシ、面格子、網戸、シャッター	点検一調整	12年	動作点検、金物(戸車、クレセント、ビート等)の取替等
取替	36年	撤去又はかぶせ工法		
②手摺	開放廊下一階段、バルコニーの手摺、防風スクリーン	取替	36年	全部撤去の上、アルミ製手摺に取替
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
		取替	36年	全部撤去の上、取替
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
	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、スリーブキャップ等	取替	24年	取替
	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
⑤金物類(メーターボックス扉等)	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
6 共用内部				
①共用内部	管理員室、集会室、内部老化、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
	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

■修繕周期表-2

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
7. 給水設備				
①給水管	共用給水縦管専用給水枝管	取替	20年	硬質塩化ビニル管、亜鉛メッキ鋼管
		取替	35年	硬質塩化ビニルライニング鋼管(コア継手)
		取替	40年	ステンレス鋼管
	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
		取替	15年	
8 排水設備				
①雑排水管(屋内)	共用雑排水縦管専用雑排水枝管	取替	20年	
		取替	30年	
②污水管(屋内)	共用污水縦管専用污水枝管	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
		取替	50年	鋳鉄管
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
		取替	30年	ヒューム管
④雨水樋	立て樋	取替	30年	硬質塩化ビニル管
⑤排水ポンプ	排水ポンプ	補修	8年	オーバーホール
		取替	15年	
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
	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
		取替	50年	被覆鋼管 ポリエチレン管
10 空調換気設備				
①空調設備	管理室、集会所等のエアコン	取替	15年	
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	
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	
	非常用照明器具内蔵蓄電池	取替	4~6年	
②配電盤類	配電盤、プルボックス等	取替	30年	
③幹線設備	引込開閉器、幹線(電灯、動力)等	取替	30年	
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	
⑤自家発電設備	発電設備	取替	30年	
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	
②テレビ共聴設備	アンテナ、増幅器、分配機等	取替	15年	
③光ケーブル配線設備	住棟内ネットワーク	取替	15年	
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	

■修繕周期表-3

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
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	
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	
14 昇降機設備				
①昇降機	カゴ内装、扉、三方枠等	補修	15年	
	全構成機器	取替	30年	
15 外構・附属施設				
①外構	平面駐車場、車路一步道等の舗装、側溝、排水溝	補修	20年	
	囲障(塀、フェンス等)、サイン(案内板)、遊具、ベンチ等	取替	20年	
	埋設排水管、排水樹等	取替	20年	
②附属施設	自転車置場、ゴミ集積所	取替	20年	
	植栽	整備	20年	
16 専用部分				
①住設機器	浴室ユニット	取替	25年	
②設備機器	分電盤	取替	15年	
	給湯・暖房器、バランス釜	取替	15年	
	換気扇	取替	20年	

(2) 修繕計画

①修繕の方針

国の策定指針が示す標準的な修繕周期を踏まえて、定期的な点検を行い適切な時期に予防保全的な修繕を行うことで居住性・安全性の維持を図り、長期的に活用することが必要です。

本市のストックに対しては、改善事業としての工事を勘案して、以下の項目について計画修繕の修繕周期を再設定します。

【標準修繕周期の設定】

	部位別	修繕・改善項目	修繕周期(年)
住戸	浴室	防水性向上等	15
		ユニットバス改修	25
		手摺設置・改修	—
	台所・洗面所	流し台・洗面台更新	20
		台所壁の不燃化・改修	15
	トイレ	便器の改修	25
		手摺設置・改修	—
	給排水・電気等設備	給湯器設置・改修	15
		換気扇設置・改修	20
		分電盤類取替	15
		電気容量のアップ	—
	配管	警報器等の設置・改修	20
		給水・給湯管改修	20
		排水管改修	30
建具等	ガス管改修	30	
	建具改修	36	
	共用部分	外壁等	耐久性向上等
吹付タイル補修			18
軒裏補修			18
庇・笠木補修			18
雨樋等補修			18
バルコニー補修			18
バルコニー防水			18
屋根		防水性向上等	12
		屋根塗替	12
		屋根葺替	24
入口・階段		内壁・天井補修	12
		入口一通路の段差解消	—
		手摺の設置・改修	—
		郵便箱取替	24
電気等設備	消火栓箱取替	25	
	分電盤類取替	30	
	照明器具取替	15	
	共視聴アンテナ改修	15	
配管	給水・給湯管改修	20	
	排水管改修	30	
	ガス管改修	30	
屋外・外構	共同・附帯施設	児童遊園の整備・改修	20
		駐輪場屋根改修	20
		物置等の整備・改修	20
	給排水・電気等設備	給水ポンプ取替	15
		受水槽取替	25
		浄化槽改修	—
		屋外灯改修	15
	配管	給水・給湯管改修	20
		排水管改修	30
		ガス管改修	30

参考資料：公営住宅等長寿命化計画策定指針及び長期修繕計画の作成指針(社団法人不動産協会) 他
 ※上記の修繕・改善項目は、機能性の向上や耐久性の向上が伴えば改善事業として補助対象となる項目を含んでいます。

—：特に修繕周期(年)を設定しない項目

②修繕計画基本方針の内容

修繕周期に基づき、下記の【住戸】【共用部分】【屋外・外構】ごとに、本市のストックに対する修繕周期を超過した部位については、修繕計画として定めます。ただし、過去の修繕・改善履歴により修繕済みや設置済みは除きます。また、同建設時期の住棟であっても、主体構造や部材仕様及び仕上仕様の違いによる劣化、および入居者の使用環境等により劣化の相異が生じているため、詳細な修繕計画の内容を再検討することとします。

【住戸】

- ・修繕周期を超過した、浴室のユニットバス改修を計画します。
- ・修繕周期を超過した、流し台・洗面台更新及び台所壁の改修を計画します。
- ・修繕周期を超過した、便器の改修及び手摺設置を計画します。
- ・修繕周期を超過した、給湯器改修及び換気扇改修を計画します。
- ・修繕周期を超過した、分電盤取替及び警報器等の改修を計画します。
- ・修繕周期を超過した、住戸内配管改修を計画します。

※耐火構造における住戸内の給湯器設置に関する工事を、居住性向上型改善補助対象工事として検討します。

【共用部分】

- ・修繕周期を超過した、外壁修繕（耐久性向上・吹付補修・軒裏補修・庇笠木補修・雨樋補修・バルコニー補修・バルコニー防水）を計画します。
- ・修繕周期を超過した、屋根修繕（防水性向上・屋根塗替・屋根葺替）を計画します。
- ・修繕周期を超過した、階段室内の内壁・天井補修、郵便箱取替を計画します。
- ・修繕周期を超過した、消火栓箱取替、分電盤取替及び照明器具取替、共視聴アンテナ改修を計画します。
- ・修繕周期を超過した、共用部分配管改修を計画します。

【屋外・外構】

- ・修繕周期を超過した、児童遊園の改修、駐輪場屋根改修を計画します。
- ・修繕周期を超過した、給水ポンプ・受水槽取替、屋外灯改修を計画します。
- ・修繕周期を超過した、屋外配管改修を計画します。

ただし、借上げ住宅での運用としている、竹田、本町、若宮二丁目、金色の4団地については計画修繕としていますが、それぞれの運営事業者において適切に維持管理を行うよう調整を図っていきます。

【団地別住棟別修繕方針-1】

		団地名→ 住棟名→ 建設年度→ 構造階数→	修繕 周期	亀谷		茶園			
				1・2	北1-2 南1-6	南7-16	南17-20	北3-10 東11-20	東1-10
				H8	H26	H27	H28	H29	H30
				耐3	木1・木2	木1	木2	木1・木2	木2
経過年数[現在 - 計画期間最終年次]		→		24-34	6-16	5-15	4-14	3-13	2-12
住戸	浴室	防水性向上等	15	—	—	—	—	—	—
		ユニットバス改修	25	◎	—	—	—	—	—
		手摺設置・改修	—	—	—	—	—	—	—
	台所・洗面所	流し台・洗面台更新	20	◎	—	—	—	—	—
		台所壁の不燃化・改修	15	○	○	—	—	—	—
	トイレ	便器の改修	25	○	—	—	—	—	—
		手摺設置・改修	—	—	—	—	—	—	—
	給排水・電気等設備	給湯器設置・改修	15	◎	○	—	—	—	—
		換気扇設置・改修	20	◎	—	—	—	—	—
		分電盤類取替	15	○	○	—	—	—	—
		電気容量のアップ	—	—	—	—	—	—	—
		警報器等の設置・改修	20	○	—	—	—	—	—
	配管	給水・給湯管改修	20	○	—	—	—	—	—
		排水管改修	30	○	—	—	—	—	—
ガス管改修		30	○	—	—	—	—	—	
建具等	建具改修	36	—	—	—	—	—	—	
共用部分	外壁等	耐久性向上等	18	H30	—	—	—	—	—
		吹付タイル等補修	18	H30	—	—	—	—	—
		軒裏補修	18	○	—	—	—	—	—
		庇・笠木補修	18	○	—	—	—	—	—
		雨樋等補修	18	○	—	—	—	—	—
		バルコニー補修	18	○	—	—	—	—	—
		バルコニー防水	18	○	—	—	—	—	—
	屋根	防水性向上等	12	H30	—	—	—	—	—
		屋根塗替	12	○	—	—	—	—	—
		屋根葺替	24	○	—	—	—	—	—
	入口・階段	内壁・天井補修	12	○	—	—	—	—	—
		入口通路の段差解消	—	—	—	—	—	—	—
		手摺の設置・改修	—	—	—	—	—	—	—
		郵便箱取替	24	○	—	—	—	—	—
	電気等設備	消火栓箱取替	25	○	—	—	—	—	—
		分電盤類取替	30	○	—	—	—	—	—
		照明器具取替	15	○	○	—	—	—	—
		共視聴アンテナ改修	15	○	○	—	—	—	—
	配管	給水・給湯管改修	20	○	—	—	—	—	—
		排水管改修	30	○	—	—	—	—	—
		ガス管改修	30	○	—	—	—	—	—
屋外・外構	共同・付帯施設	児童遊園の整備・改修	20	—	—	—	—	—	
		駐輪場屋根改修	20	—	—	—	—	—	
		物置等の整備・改修	20	○	—	—	—	—	
	給排水・電気等設備	給水ポンプ取替	15	—	—	—	—	—	
		受水槽取替	25	—	—	—	—	—	
		浄化槽改修	—	—	—	—	—	—	
		屋外灯改修	15	○	—	○	—	—	
	配管	給水管改修	20	○	—	—	—	—	
		排水管改修	30	○	—	—	—	—	
ガス管改修		30	○	—	—	—	—		

◎ 改善事業の対象とすべき項目
 ○ 修繕周期を経過し修繕の対象とする項目、周期はないが修繕の対象とする項目
 — 修繕の対象とならない又はしない項目
 H00年は既に改修済みを示す

【団地別住棟別修繕方針-2】

		団地名→ 住棟名→ 建設年度→ 構造階数→		修繕 周期	前作		渋川	天月堂	あだち
					1	2	1・2	1	1・2
					H5	H6	H8	H7	H9
					耐3	耐3	耐3	耐3	耐5
経過年数[現在 - 計画期間最終年次]				→	27-37	26-36	24-34	25-35	23-33
住戸	浴室	防水性向上等	15	—	—	—	—	—	
		ユニットバス改修	25	◎	◎	◎	◎	◎	
		手摺設置・改修	—	—	—	—	—	—	
	台所・洗面所	流し台・洗面台更新	20	◎	◎	◎	◎	◎	
		台所壁の不燃化・改修	15	○	○	○	○	○	
	トイレ	便器の改修	25	○	○	○	○	○	
		手摺設置・改修	—	—	—	—	—	—	
	給排水・電気等設備	給湯器設置・改修	15	◎	◎	◎	◎	◎	
		換気扇設置・改修	20	◎	◎	◎	◎	◎	
		分電盤類取替	15	○	○	○	○	○	
		電気容量のアップ	—	—	—	—	—	—	
		警報器等の設置・改修	20	○	○	○	○	○	
	配管	給水・給湯管改修	20	○	○	○	○	○	
		排水管改修	30	○	○	○	○	○	
ガス管改修		30	○	○	○	○	○		
建具等	建具改修	36	—	—	—	—	—		
共用部分	外壁等	耐久性向上等	18	H27	H27	H28	H29	H28	
		吹付タイル等補修	18	H27	H27	H28	H29	H28	
		軒裏補修	18	○	○	○	○	○	
		庇・笠木補修	18	○	○	○	○	○	
		雨樋等補修	18	○	○	○	○	○	
		バルコニー補修	18	○	○	○	○	○	
		バルコニー防水	18	○	○	○	○	○	
	屋根	防水性向上等	12	H27/○	H27/○	H28/○	H29/○	H28/○	
		屋根塗替	12	○	○	○	○	○	
		屋根葺替	24	○	○	○	○	○	
	入口・階段	内壁・天井補修	12	○	○	○	○	○	
		入口・通路の段差解消	—	—	—	—	—	—	
		手摺の設置・改修	—	—	—	—	—	—	
	電気等設備	郵便箱取替	24	○	○	○	○	○	
		消火栓箱取替	25	○	○	○	○	○	
		分電盤類取替	30	○	○	○	○	○	
		照明器具取替	15	○	○	○	○	○	
	配管	共視聴アンテナ改修	15	○	○	○	○	○	
		給水・給湯管改修	20	○	○	○	○	○	
		排水管改修	30	○	○	○	○	○	
	屋外・外構	共同・付帯施設	ガス管改修	30	○	○	○	○	○
			児童遊園の整備・改修	20	○	○	○	○	○
			駐輪場屋根改修	20	○	○	○	○	○
		給排水・電気等設備	物置等の整備・改修	20	—	—	—	—	—
給水ポンプ取替			15	○	○	○	○	○	
受水槽取替			25	○	○	○	○	○	
浄化槽改修			—	—	—	—	—	—	
配管		屋外灯改修	15	○	○	○	○	○	
		給水管改修	20	○	○	○	○	○	
		排水管改修	30	○	○	○	○	○	
配管	ガス管改修	30	○	○	○	○	○		

◎ 改善事業の対象とすべき項目
 ○ 修繕周期を経過し修繕の対象とする項目、周期はないが修繕の対象とする項目
 — 修繕の対象とならない又はしない項目
 H〇〇年は既に改修済みを示す

【団地別住棟別修繕方針-3】

		団地名→ 住棟名→ 建設年度→ 構造階数→		修繕 周期	反町		佐勢ノ宮 2		
					A	B・C	1・2	3・4	5・6
					H13	H14	H10	H12	H13
					木 2	木 2	木 2	木 2	木 2
経過年数[現在 - 計画期間最終年次]				→	19-29	18-28	22-32	20-30	19-29
住戸	浴室	防水性向上等	15	—	—	—	—	—	
		ユニットバス改修	25	○	○	○	○	○	
		手摺設置・改修	—	—	—	—	—	—	
	台所・洗面所	流し台・洗面台更新	20	○	○	○	○	○	
		台所壁の不燃化・改修	15	○	○	○	○	○	
	トイレ	便器の改修	25	○	○	○	○	○	
		手摺設置・改修	—	—	—	—	—	—	
	給排水・電気等設備	給湯器設置・改修	15	○	○	○	○	○	
		換気扇設置・改修	20	○	○	○	○	○	
		分電盤類取替	15	○	○	○	○	○	
		電気容量のアップ	—	—	—	—	—	—	
	配管	警報器等の設置・改修	20	○	○	○	○	○	
		給水・給湯管改修	20	○	○	○	○	○	
		排水管改修	30	—	—	○	—	—	
建具等	ガス管改修	30	—	—	○	—	—		
	建具改修	36	—	—	—	—	—		
共用部分	外壁等	耐久性向上等	18	○	○	H30	R1	R2	
		吹付タイル等補修	18	—	—	—	—	—	
		軒裏補修	18	○	○	○	○	○	
		庇・笠木補修	18	○	○	○	○	○	
		雨樋等補修	18	○	○	○	○	○	
		バルコニー補修	18	—	—	—	—	—	
		バルコニー防水	18	—	—	—	—	—	
	屋根	防水性向上等	12	—	—	—	—	—	
		屋根塗替	12	—	—	○	○	○	
		屋根葺替	24	○	○	○	○	○	
	入口・階段	内壁・天井補修	12	—	—	—	—	—	
		入口・通路の段差解消	—	—	—	—	—	—	
		手摺の設置・改修	—	—	—	—	—	—	
	電気等設備	郵便箱取替	24	—	—	—	—	—	
		消火栓箱取替	25	—	—	—	—	—	
		分電盤類取替	30	—	—	—	—	—	
		照明器具取替	15	—	—	—	—	—	
	配管	共視聴アンテナ改修	15	○	○	○	○	○	
		給水・給湯管改修	20	—	—	—	—	—	
		排水管改修	30	—	—	—	—	—	
	屋外・外構	共同・付帯施設	ガス管改修	30	—	—	—	—	—
			児童遊園の整備・改修	20	—	—	—	—	—
			駐輪場屋根改修	20	—	—	—	—	—
		給排水・電気等設備	物置等の整備・改修	20	—	—	—	—	—
給水ポンプ取替			15	—	—	—	—	—	
受水槽取替			25	—	—	—	—	—	
浄化槽改修			—	—	—	—	—	—	
配管		屋外灯改修	15	—	○	—	○	—	
		給水管改修	20	—	—	—	—	—	
		排水管改修	30	—	—	—	—	—	
配管	ガス管改修	30	—	—	—	—	—		

◎ 改善事業の対象とすべき項目
 ○ 修繕周期を経過し修繕の対象とする項目、周期はないが修繕の対象とする項目
 — 修繕の対象とならない又はしない項目
 H00年は既に改修済みを示す

3 改善事業の実施方針

(1) 改善事業の種別類型

標準的な修繕周期を踏まえて実施する定期的な点検に基づき、適切な時期に改善を行うことで、居住性・安全性等の向上が図られ長期的に活用することができるよう、公営住宅等ストック総合改善事業の内容として、以下の改善メニューが用意されています。

また、本市ストックの整備手法の選定で改善と判定された団地について、以下の方針に基づき改善事業（個別改善事業）を実施します。

①居住性向上型

方針	内容
引き続き活用を図るストックについて、住戸・住棟設備の機能向上を行い、居住性を確保する。	給湯設備の設置、排水処理施設の整備（便所の水洗化等）など

②福祉対応型

方針	内容
引き続き活用を図るストックについて、高齢者・子育て世帯等が安全・安心して居住できるように、住戸、共用部のバリアフリー化を進める。	住戸内部・共用部の段差の解消、手摺設置、浴室・トイレ等の高齢者対応など

③安全性確保型

方針	内容
防犯性や落下・転倒防止など生活事故防止に配慮した改善を行う。	耐震改修、避難経路の確保、防犯に配慮した建物部品の設置など

④長寿命化型

方針	内容
計画修繕周期等に合わせ、長期的な活用を図る団地・住棟において、耐久性の向上や躯体への影響の軽減、維持管理の容易性の観点から予防保全的な改善を行う。	外壁や屋根・屋上防水の耐久性の向上、給排水管の耐久性の向上など

(2) 改善事業の方針

公営住宅等ストック総合改善事業の個別改善の種類及び施行要件にそって、本市のストックに対して必要な改善事業の項目を、次項表の例示から選択します。

①住戸改善

- 耐火構造の住棟で、修繕時期が到来した住戸内に対して下記の改善工事を予定します。
 - ・給湯設備の設置工事（居住性向上型）
 - ※給湯設備の設置に伴い、浴室の改修（ユニット化・換気扇設置）及び給湯対応型の洗面台に更新します。
- 耐火構造の住棟で、修繕時期が到来した下記住戸部分に対しての改善工事は、次期計画期間での対象工事として予定します。
 - ・配管の耐久性に資する工事（長寿命化型）

②共用部分改善

- 耐火構造の住棟については、下記の改善工事が完了しています。
 - ・屋上、外壁の耐久性向上（長寿命化型）
- 耐火構造の住棟で、修繕時期が到来した下記共用部分に対しての改善工事は、次期計画期間での対象工事として予定します。
 - ・配管の耐久性に資する工事（長寿命化型）

③屋外・外構改善

- 耐火構造の住棟で、修繕時期が到来した下記共用部分に対しての改善工事は、次期計画期間での対象工事として予定します。
 - ・配管の耐久性に資する工事（長寿命化型）

【公営住宅等ストック総合改善事業の対象項目例示（策定指針）】

	住戸改善	共用部分改善	屋外・外構改善
居住性向上	<ul style="list-style-type: none"> ・間取りの改修 ・給湯設備の設置 ・電気容量のアップ ・外壁・最上階の天井等の断熱 ・開口部のアルミサッシ化 ・浴室のユニットバス化 ・浴室の換気扇設置 	<ul style="list-style-type: none"> ・給水方式の変更 ・外壁の断熱化対応 ・共視聴アンテナ設備設置 ・地上デジタル放送対応 （当該建物に起因する電波障害対策の既設共聴アンテナ等改修含む）	<ul style="list-style-type: none"> ・雨水貯留施設の設置 ・地上デジタル放送対応 （当該建物に起因する電波障害対策の既設共聴アンテナ等改修含む） <ul style="list-style-type: none"> ・集会所の整備・増改築 ・児童遊園の整備 ・排水処理施設の整備
福祉対応	<ul style="list-style-type: none"> ・住戸内部の段差解消 ・浴室、便所等への手摺の設置 ・浴槽、便器の高齢者対応 ・高齢者対応建具 ・流し台、洗面台更新 	<ul style="list-style-type: none"> ・廊下、階段の手摺設置 ・中層エレベーターの設置・機能向上 ・段差の解消 ・視覚障がい者誘導用ブロック等の設置 	<ul style="list-style-type: none"> ・屋外階段の手摺の設置 ・屋外通路等の幅員確保 ・スロープの設置 ・電線の地中化
安全性確保	<ul style="list-style-type: none"> ・台所壁の不燃化 ・避難経路の確保 ・住宅用防災警報器等の設置（※1） ・アスベストの除去等 ・ピッキングが困難な構造の玄関扉の錠、補助錠の設置、破壊が困難なガラスへの取替、防犯上有効な箇所への面格子等の防犯建物部品の設置（※3） 	<ul style="list-style-type: none"> ・耐震診断、耐震改修（※2） ・外壁落下防止改修 ・バルコニーの手摺のアルミ化 ・防火区画の設置 ・避難設備の設置 ・アスベストの除去等 ・エレベーターかご内の防犯カメラ設置（※3） ・地震時管制運転装置等の設置 	<ul style="list-style-type: none"> ・屋外消火栓設置 ・避難経路となる屋外通路等の整備 ・屋外通路等の照明設備の照度確保（※3） ・ガス管の耐震性・耐食性向上 ・防犯上有効な塀、柵、垣、植栽の設置（※3）
長寿命化	<ul style="list-style-type: none"> ・浴室の防水性向上に資する工事 ・内壁の断熱性向上・耐久性向上に資する工事 ・配管の耐久性向上に資する工事 	<ul style="list-style-type: none"> ・躯体・屋上・外壁・配管の耐久性向上 ・避難施設の耐久性向上 	<ul style="list-style-type: none"> ・配管の耐久性・耐食性向上に資する工事

※1 公営住宅への住宅用防災警報器等の設置は「住宅用防災警報器及び住宅用防災報知設備の設置について（通知）（平成17年9月16日国住備第50号）」を参照

※2 公営住宅の耐震改修は「公営住宅等の耐震化の推進について（平成18年4月28日国住備第31号）」を参照

※3 公営住宅の防犯性向上は「共同住宅に係る防犯上の留意事項及び防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針について（平成13年3月23日国住備発第110号）」を参照

団地別改善方針-1

	改善内容	亀谷		前作		
		1	2	1	2	
住戸	居住性向上	間取り改修				
		給湯設備設置(流し台・洗面台更新含む)	●	●	●	●
		電気容量のアップ				
		外壁・最上階の天井等の断熱				
		浴室のユニットバス化	●	●	●	●
		浴室の換気扇設置	●	●	●	●
	福祉対応	床段差解消				
		浴室・トイレ等手摺設置				
		浴槽・便器の高齢者対応				
		高齢者対応の建具改修				
		流し台・洗面台更新				
	安全性確保	台所壁の不燃化				
		避難経路の確保(梯子設置)				
		防災警報器等の設置				
		アスベストの除去等				
	長寿命化	面格子等の防犯建物部品の設置				
浴室の防水性向上に資する工事						
内壁の断熱性・耐久性向上に資する工事						
	配管の耐久性向上に資する工事	○	○	○	○	
共用部分	居住性向上	給水方式の変更				
		外壁・屋根改修(断熱化対応)				
		共視聴アンテナ設備設置				
		地上デジタル放送対応				
	福祉対応	廊下・階段の手摺設置				
		中層エレベーターの設置・改善				
		玄関入口段差の解消				
		視覚障がい者誘導用ブロック等の設置				
	安全性確保	耐震改修				
		外壁落下防止改修				
		バルコニーの手摺のアルミ化				
		防火区画の設置				
		避難設備の設置・二方向避難確保				
	長寿命化	エレベーターの法令不適合改善				
		屋上・外壁の耐久性向上	済	済	済	済
		配管の耐久性向上	○	○	○	○
避難施設の耐久性向上						
屋外・外構	居住性向上	共用灯照明のLED化				
		雨水貯留施設の設置				
		地上デジタル放送対応				
		集会所の整備・増改築				
		児童遊園の整備				
	福祉対応	排水処理施設の整備				
		屋外階段の手摺の設置				
		屋外通路等の幅員確保				
	安全性確保	段差の解消(スロープの設置等)				
		電線の地中化				
屋外消火栓設置						
避難経路となる屋外通路等の整備						
長寿命化	屋外通路等の照明設備の照度確保					
	ガス管の耐震性・耐食性向上					
	防犯上有効な塀・柵・垣・植栽の設置					
	配管の耐久性・耐食性向上に資する工事	○	○	○	○	

●：計画期間内に実施が望ましい改善

○：計画期間後に実施予定の改善

団地別改善方針-2

	改善内容	渋谷		天月堂	あだち		
		1	1	1	1	2	
住戸	居住性向上	間取り改修					
		給湯設備設置(流し台・洗面台更新含む)	●	●	●	●	●
		電気容量のアップ					
		外壁・最上階の天井等の断熱					
		浴室のユニットバス化	●	●	●	●	●
	浴室の換気扇設置	●	●	●	●	●	
	福祉対応	床段差解消					
		浴室・トイレ等手摺設置					
		浴槽・便器の高齢者対応					
		高齢者対応の建具改修					
		流し台・洗面台更新					
	安全性確保	台所壁の不燃化					
		避難経路の確保(梯子設置)					
		防災警報器等の設置					
		アスベストの除去等					
	長寿命化	面格子等の防犯建物部品の設置					
		浴室の防水性向上に資する工事					
		内壁の断熱性・耐久性向上に資する工事					
	配管の耐久性向上に資する工事	○	○	○	○	○	
共用部分	居住性向上	給水方式の変更					
		外壁・屋根改修(断熱化対応)					
		共視聴アンテナ設備設置					
		地上デジタル放送対応					
	福祉対応	廊下・階段の手摺設置					
		中層エレベーターの設置・改善					
		玄関入口段差の解消					
		視覚障がい者誘導用ブロック等の設置					
	安全性確保	耐震改修					
		外壁落下防止改修					
		バルコニーの手摺のアルミ化					
		防火区画の設置					
		避難設備の設置・二方向避難確保					
	長寿命化	エレベーターの法令不適合改善					
		屋上・外壁の耐久性向上	済	済	済	済	済
		配管の耐久性向上	○	○	○	○	○
		避難施設の耐久性向上					
		共用灯照明のLED化					
屋外・外構	居住性向上	雨水貯留施設の設置					
		地上デジタル放送対応					
		集会所の整備・増改築					
		児童遊園の整備					
		排水処理施設の整備					
	福祉対応	屋外階段の手摺の設置					
		屋外通路等の幅員確保					
		段差の解消(スロープの設置等)					
	安全性確保	電線の地中化					
		屋外消火栓設置					
		避難経路となる屋外通路等の整備					
		屋外通路等の照明設備の照度確保					
長寿命化	ガス管の耐震性・耐食性向上						
	防犯上有効な塀・柵・垣・植栽の設置						
	配管の耐久性・耐食性向上に資する工事	○	○	○	○	○	

●：計画期間内に実施が望ましい改善

○：計画期間後に実施予定の改善

4 建替事業の実施方針

本計画の計画期間内において、実施する建替事業はありませんが、今後の社会情勢の変化等により、計画の見直しが行われた場合において、整備手法として建替を選定する場合には、次の点について留意・検討することとします。

- ① 原則として、建替事業によらなければ安全性が確保されないなど、改善事業による対応が不可能な場合や、耐用年限を超過し躯体（構造体）が著しく劣化しているなど、改善事業よりも建替事業を実施する方が、ライフサイクルコストの縮減ができる場合に建替事業を選定します。
- ② 安全性の確保に課題等のある団地・住棟の建替事業や改善事業については優先的に実施します。
- ③ 他の団地との集約・再編等について検討を行います。
- ④ 市営住宅団地の長期的な活用や統廃合の見通しに立ち、本計画期間内において解決すべき課題について検討します。また、建替事業スケジュール及び棟数・戸数については、社会事情や財政状況、従前居住者との意向調整等によって前後・変更する可能性があります。

（1）建替事業の実施方針

①民間活力の導入

市の財政負担軽減及び地域経済・地域産業活性化の観点から、PPP/PFI 手法の実施を検討し、民間のノウハウ及びマンパワーを積極的に活用することも検討します。また、民間賃貸住宅市場の空き家を地域の入居者需要や生活利便性を踏まえ、市営住宅の集約・再編に伴う建替の際には、仮転居先として借上型市営住宅として活用することを検討します。

②円滑な住み替えのための仮住居等の確保

市営住宅の統廃合を進めるにあたっては、従前入居者の仮住居や移転先住宅が必要となります。適切な募集停止時期の設定や近接団地との統廃合による移転先・仮住居の確保とあわせ、該当地域エリア内外の市営住宅とも連携を図ります。

③居住者等との合意形成や住環境への配慮

建替事業においては、集約・統合での事業となることから、可能な限り計画の初期段階から説明会を開催するなど、居住者や周辺住民の意見・要望の聞き取りや事業の周知を行い、当該事業関係者との合意形成に努め、事業の円滑な推進を図ります。

また、用途廃止の実施においても、入居者の理解と協力が得られるよう、意見・要望のくみ取りや、事業の周知を行い、他団地への住替えなどを考慮していきます。

④建替余剰地や用途廃止用地の有効活用の検討

建替事業の実施により、余剰地が発生する場合があります。また、統合・用途廃止した敷地については、周辺地域のまちづくりに寄与する他用途の施設の整備活用や、民間等への売却についても検討するなど、余剰地や用途廃止用地の有効活用を図ることを検討します。

（2）計画期間内に実施する建替事業

本計画の計画期間内において、実施する建替事業はありません。

第7章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

ライフサイクルコストの縮減を目指し、効率的なストックの維持管理を行うとともに、耐久性の向上に寄与する修繕・改善を実施するなど、予防保全的な維持管理を実施することにより、住宅ストックの長寿命化を図ります。

また、必要な修繕・改善の複合的な実施とあわせて、建物の仕様変更（修繕周期のより長い部材等への変更）による耐久性の向上や修繕周期の延長などにより、ライフサイクルコストの縮減を図ることを基本方針とします。

1 改善事業に係るライフサイクルコストの縮減効果の算出

計画期間中に長寿命化型改善事業を実施する住棟については、改善事業を実施する場合、実施しない場合、それぞれの場合について評価期間中に要するコストを算出し「ライフサイクルコスト(LCC)の縮減効果」を算出します。

ライフサイクルコスト(LCC)の縮減効果の算出の基本的な考え方は次のとおりです。

(i) 1棟当たりのLCC縮減効果=LCC(計画前)−LCC(計画後) [単位:千円/棟・年]

(ii) LCC(計画前)=(建設費+修繕費+除却費)/評価期間(改善非実施) [単位:円/戸・年]

- ・ (建設費+修繕費+除却費)は、長寿命化計画に基づく改善事業を実施しない場合に想定される管理期間に要するコスト
- ・ 建設費：推定再建築費。(当該住棟の建設時点に投資した建設工事費×公営住宅法施行規則第23条の率)ただし、建設時点に投資した建設工事費を把握できない場合は、建設当時の標準建設費で代用します。
- ・ 修繕費：建設後、評価期間末までに実施した修繕工事費。典型的な修繕計画モデルから得られる修繕費乗率を建設費(推定再建築費)に乗じて算定される累積修繕費で代用します。
- ・ 評価期間(改善非実施)：改善事業を実施しない場合に想定される管理期間
- ・ 除却費：評価期間末に実施する除却工事費

(iii) LCC(計画後)=(建設費+改善費+修繕費+除却費)/評価期間(改善実施) [単位:円/戸・年]

- ・ (建設費+改善費+修繕費+除却費)は、改善事業を実施する場合に想定される管理期間に要する額
- ・ 建設費：(ii)の記載と同じ
- ・ 改善費：長寿命化計画に基づく改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される改善事業費の総額から修繕費相当額を控除した額
- ・ 修繕費：建設後、評価期間末までに実施した修繕工事費。(ii)の記載と同じ
- ・ 除却費：評価期間末に実施する除却工事費
- ・ 評価期間(改善実施)：改善事業を実施する場合に想定される管理期間(目標管理期間)

※現時点以後、将来に発生するコスト(将来の改善費、修繕費、除却費)については、社会的割引率(4%)を適用して現在価値化します。

※国が定める「ライフサイクルコスト算定プログラム」により算定。

2 ライフサイクルコスト縮減効果の算出結果

長寿命化型改善事業を行う場合は、ライフサイクルコストの縮減効果を算出し、全ての住棟で長寿命化型改善の実施によるライフサイクルコストの縮減効果があることが確認します。

本計画期間中においては、長寿命化型改善事業を行わないため、下記の縮減効果確認はありません。

3 予防保全的な維持管理等の実施による効果

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

(1) コスト縮減

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

(2) 安全性の確保

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

(3) 効率的な維持管理

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

二本松市 公営住宅等長寿命化計画

令和3年3月

編集・発行：二本松市 建設部 建築住宅課
〒964-8601 福島県二本松市金色 403-1
TEL (0243) 23-1111(代) FAX (0243) 23-1197
URL <http://www.city.nihonmatsu.lg.jp>
