

さくら市公営住宅長寿命化計画

【改定版】

令和8年3月

さくら市

目 次

第1章 計画の背景・目的等.....	1
1 背景・目的	1
2 計画の位置づけ	2
3 計画期間と対象住宅	2
第2章 公営住宅等ストックの状況	4
1 立地及び敷地条件.....	4
2 住棟別管理状況	6
3 共同施設等	9
4 入居状況.....	10
5 市営住宅ストックの課題	19
1) 老朽化する市営住宅	19
2) 共同施設等の充実・整備	19
3) 駐車場の整備.....	19
4) 一部の住宅における入居率の向上.....	19
5) 高齢者が安心して生活できる環境整備	19
6) 住宅セーフティネットとしての役割強化.....	19
6 市営住宅ストックの取り組み方針	20
1) 老朽化する市営住宅についての検討	20
2) 共同施設等の充実・整備についての検討	20
3) 駐車場の整備についての検討	20
4) 一部の住宅における入居率の向上についての検討	20
5) 高齢者が安心して生活できる環境整備についての検討	20
6) 住宅セーフティネットとしての役割強化についての検討	20
7 市営住宅管理の課題	21
1) 管理委託制度.....	21
2) 住替え事業	21
3) 地域対応活用.....	21
4) 保証会社.....	21
5) 耐火住宅の湿気対策	22
6) 住宅周辺環境の整備	22

8 市営住宅管理の取り組み方針	22
1) 管理委託制度についての検討	22
2) 住替え事業についての検討	22
3) 地域対応活用についての検討	22
4) 保証会社についての検討	22
5) 耐火住宅の湿気対策についての検討	22
6) 住宅周辺環境の整備についての検討	22
第3章 長寿命化に関する基本方針	23
1 点検・修繕実施及びデータの管理の方針	23
1) 定期点検及び日常点検の実施	23
2) 点検結果等に基づく修繕の実施	23
3) 点検結果や修繕を実施した内容のデータ管理	23
2 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	23
1) 予防保全的な維持管理の実施	23
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	23
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	24
第4章 入居者意識調査	25
1 調査の目的	25
2 調査概要	25
1) 調査対象・調査方法	25
2) 設問	25
3) 配布数・回収率	25
3 調査結果	26
1) 現在の住まいの住み心地や周辺環境について	26
2) 住宅の使い勝手や整備などについて	28
第5章 計画対象と事業手法の選定	29
1 将来ストック数の設定	29
2 市営住宅の需要の見通しに基づく既存住宅の将来量の推計	30
3 団地別・住棟別事業手法の選定	37
1) 住宅単位及び住棟単位の判定	37
2) 計画期間における事業手法の決定【3次判定】	44
第6章 劣化状況調査	49

第7章 点検の実施方針	59
1 点検の実施方針	59
1) 基本的な方針	59
2) 点検実施の体制等	59
2 対象部位と点検項目	59
第8章 計画修繕の実施方針	61
1 計画修繕の実施方針	61
1) 基本的な方針	61
2) 計画修繕の実施方針	61
2 対象項目別の修繕周期	62
第9章 改善事業の実施方針	65
1 改善事業の実施方針	65
2 住宅別・住棟別改善事業の方針	66
1) 本計画期間における対応方針〔令和8年度～令和12年度〕	66
2) 長期的な管理の見通しに立った対応方針〔令和8年度～令和32年度〕	66
3 用途廃止・除却の方針	67
第10章 建替事業の実施方針	70
1 建替事業の実施方針	70
2 建替事業に当たって配慮すべき事項	70
1) 高齢者や身体障がい者等への配慮	70
2) 多様な居住ニーズへの対応	71
3) 地域振興や地域のまちづくりへの貢献	71
第11章 長寿命化のための事業実施予定一覧	72
1 改善事業等の実施予定と長期的な管理の見通し	72
2 計画修繕・改善事業の実施予定一覧	73
3 新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧	74
4 共同施設に係る事業の実施予定一覧	75
第12章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出	76
1 新規整備及び建替事業におけるライフサイクルコストの算出	76
2 改善事業におけるライフサイクルコストの算出	78

第1章 計画の背景・目的等

1 背景・目的

近年の急速な少子高齢化の進展、人口減少社会の到来を踏まえ、平成 18（2006）年 6 月、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「住生活基本法」が制定され、同年 9 月には、住生活基本法に掲げられた基本理念や基本的施策を具体化し、推進するための「住生活基本計画（全国計画）」が策定されました。

その後、令和 3（2021）年 3 月には令和 12（2030）年度までを計画期間とする新たな計画へと改定されました。

また、平成 19 年（2007 年）6 月に施行された「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（通称：住宅セーフティネット法）」において、公営住宅は、低所得者以外に、高齢者、障がい者、子育て世帯等が安心して暮らせる住まいとして中核的な役割を果たすことが位置づけられ、平成 29 年（2017 年）10 月には、空き家と住宅確保要配慮者の増加を背景に、住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録制度、登録住宅の改修や入居者への経済的な支援、住宅確保要配慮者に対する居住支援を柱とする改正がなされました。

一方、既存住宅に限らず、社会資本ストック全般に対するストック重視の方針として、財政制度等審議会「平成 20 年度予算の編成等に関する建議」（平成 19（2007）年 11 月）において、「社会資本ストックの長寿命化を図り、ライフサイクルコスト*の縮減につなげていくため、点検の強化及び早期の管理・修繕により、更新コストの削減を目指す長寿命化計画の策定とこれに基づく予防保全的管理をあらゆる事業分野において進めていくべきである。」と建議され、平成 21 年度から「公営住宅等ストック総合改善事業等の拡充」が図られ、「長寿命化型改善」が地域住宅交付金の基幹事業として助成対象となっています。

また、公営住宅における改善事業のメニューとして、令和 4（2022）年度から、国のゼロカーボン施策の方針に合わせた「脱炭素社会対応型」と、令和 5（2023）年度から、子育て支援対策の一環として「子育て世帯支援型」が追加されました。

これらを踏まえ、令和 3 年 3 月に改訂した「さくら市公営住宅長寿命化計画」が、今年度（令和 8 年度）見直しの時期を迎えるにあたり、現在の市営住宅ストックを取り巻く現状等を改めて把握し、長期的視点に立った計画的な建替え・改善・統廃合等を図る必要が生じています。

このため、本計画はさくら市の市営住宅ストックについて適切なマネジメントを行うべく、市営住宅管理に係る現状、課題、市の財政状況を踏まえた効率的かつ的確な活用の方針の見直しを行います。また、良質な市営住宅ストックの形成及び長期活用を図るため、平成 28 年 8 月に改定された「公営住宅等長寿命化計画策定指針」に基づく定期点検の実施方針などを新たに定め、ストックの長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に繋げるとともに、事業費の平準化を図ることで事業等の計画的実施が可能な維持管理計画の見直しを行います。

※ライフサイクルコスト（建物の場合）

企画・設計から建設、運用を経て修繕を行い、最後に解体されるまでに必要となるすべての経費

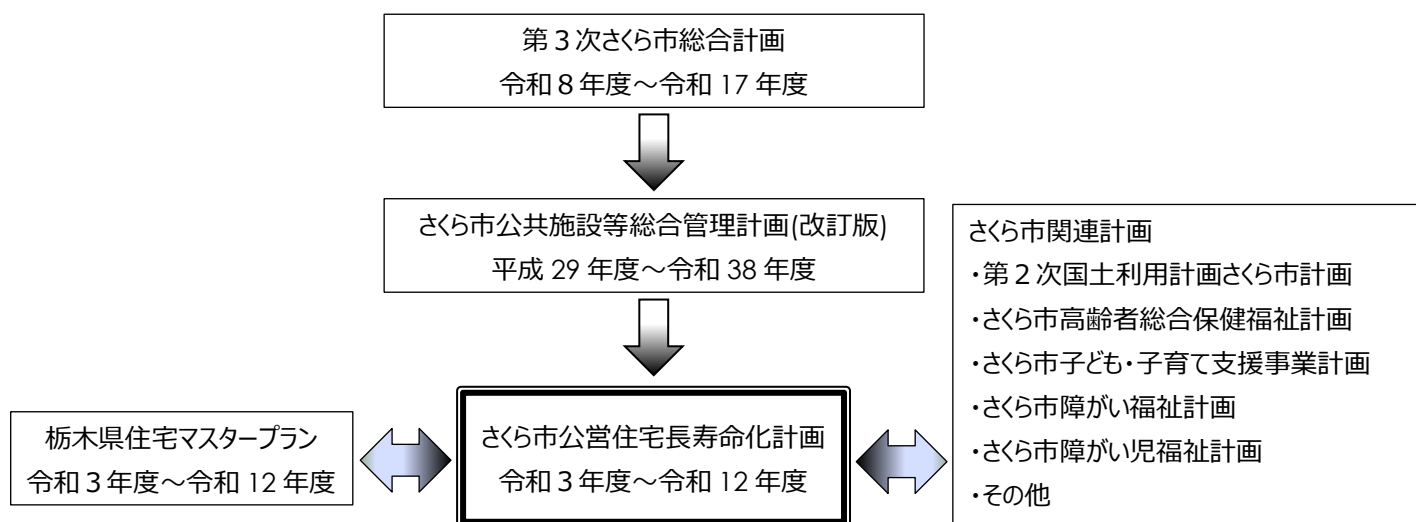
2 計画の位置づけ

本計画は、『第3次さくら市総合計画（令和8年度～令和17年度）』を市政運営の最上位計画とする住宅の基本計画であり、本来は住宅マスタープランの一部に位置づけられています。本計画は、第2次国土利用計画さくら市計画、さくら市高齢者総合福祉計画等の住宅政策に関連する部門計画との連携を図るとともに、栃木県住宅マスタープラン（栃木県住生活基本計画）の住宅政策、関連計画との連携を図りながら、「公営住宅建替事業」、「公営住宅ストック総合改善事業」の整備計画として位置づけられます。

また、計画の策定にあたっては、上位計画としている『さくら市公共施設等総合管理計画』との整合性を図ります。

なお、各事業の実施に当たっては、地域の実情やその時期における財政的状況や需要等を十分に踏まえ慎重に判断するものとします。

図表-1 計画の位置づけ



3 計画期間と対象住宅

公営住宅長寿命化計画は、中長期（30年）の見通しに基づき策定します。

なお、本計画は、管理するストック全体の点検・修繕・改善サイクル等を勘案して、令和3年度（2021年度）から令和12年度（2030年度）までの10年間のうち、後期計画期間である令和8年度（2026年度）から令和12年度（2030年度）を計画期間とします。

また、社会情勢の変化や事業の進捗状況等に応じ、概ね5年ごとに定期的に見直しをすることとしますが、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。

図表-2 計画期間

年度	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12
	前期計画					後期計画				

本計画の対象住宅は、下記の 16 団地、75 棟、318 戸とします。

図表-3 対象住宅一覧

令和 7 年 6 月 1 日現在

名称	所在地	建設年度	構造階数	棟数	戸数	敷地面積 (㎡)
北草川	草川2-3外	S35～37	木平	12	12	12,644.6
大中	草川19-5	S45～46	準平	2	12	4,853.0
向河原	草川13-3	S42	準平	1	4	426.9
草川A	草川27-1外	S62	準2	3	14	2,965.6
草川B	草川37-2	H27	耐2	1	18	5,917.0
草川C	草川45-1	H12～14	耐2. 耐3	5	42	5,775.1
草川E	草川56-4	H7	耐3	1	18	2,311.6
上野	狭間田1837	S51	準平	1	4	2,046.4
上阿久津	きぬの里4丁目8-1	H15～16	木平+木2. 木平	4	28	3,876.6
蒲須坂	蒲須坂1000-4	S47～48	準平	5	18	3,027.0
豊原	馬場1639-1	H1～3	耐3	3	54	11,416.9
ひばりヶ丘	喜連川1085-3	H5～8	木平・木2	20	40	6,975.0
大日下	喜連川653-1外	S47. 51. 53	準平. 準2	4	18	10,853.9
新町	喜連川735-2	S53	準2	2	9	1,084.0
清水町	喜連川4060-1	S45	木平	1	1	2,878.0
大沼台	喜連川5777	S56. H3～4	木2. 準2	10	26	11,423.0
(合計)				75	318	88,474.6

第2章 公営住宅等ストックの状況

1 立地及び敷地条件

市営住宅における、立地及び敷地の状況は次のとおりとなっています。

図表-4 立地及び敷地条件

令和7年6月1日現在

名称	所在地	敷地面積 (㎡)	敷地所有 形態	下水処理 区域	都市計画 区域	用途地域	建ぺい率 (%)	容積率 (%)
北草川	草川2-3外	12,644.6	市有地	公共下水	区域内	第一種中高層住居	10.05	10.05
大中	草川19-5	4,853.0	市有地	公共下水	区域内	第一種中高層住居	7.40	7.40
向河原	草川13-3	426.9	市有地	公共下水	区域内	第一種中高層住居	16.61	16.61
草川A	草川27-1外	2,965.6	市有地	公共下水	区域内	第一種中高層住居	28.13	41.37
草川B	草川37-2	5,917.0	市有地	公共下水	区域内	第一種中高層住居	22.65	39.89
草川C	草川45-1	5,775.1	市有地	公共下水	区域内	第一種中高層住居	25.23	46.81
草川E	草川56-4	2,311.6	市有地	公共下水	区域内	第一種中高層住居	27.65	62.97
上野	狭間田1837	2,046.4	市有地	農業集落排水	区域内	無指定	12.83	12.83
上阿久津	きぬの里4丁目8-1	3,876.6	市有地	公共下水	区域内	第一種低層住居	34.03	38.95
蒲須坂	蒲須坂1000-4	3,027.0	市有地	処理区域外	区域内	無指定	25.40	25.40
豊原	馬場1639-1	11,416.9	市有地	処理区域外	区域内	無指定	16.17	41.05
ひばりヶ丘	喜連川1085-3	6,975.0	市有地	公共下水	区域内	第一種住居	16.11	30.34
大日下	喜連川653-1外	10,853.9	市有地	公共下水	区域内	第一種住居	8.89	9.54
新町	喜連川735-2	1,084.0	市有地	公共下水	区域内	第一種住居	23.02	45.22
清水町	喜連川4060-1	2,878.0	市有地	公共下水	区域内	第一種住居	6.57	6.57
大沼台	喜連川5777	11,423.0	市有地	公共下水	区域内	無指定	9.95	15.97

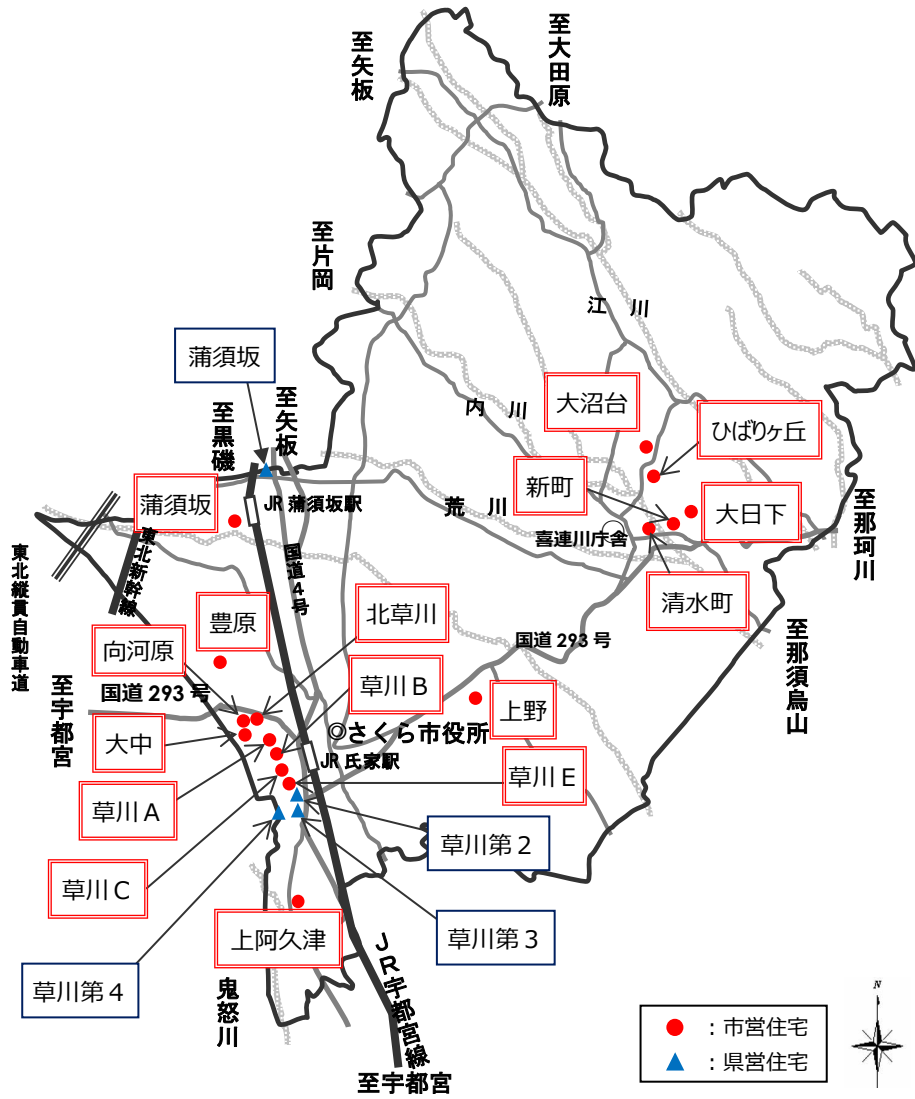
市営住宅の中で、1箇所が浸水想定区域3.0～5.0m未満、9箇所が浸水想定区域0.5～3.0m未満の危険区域指定にあり、3箇所が家屋倒壊の危険性のある地域となっています。

図表-5 危険区域指定

令和7年6月1日現在

名称	危険区域指定	名称	危険区域指定
北草川	浸水想定区域0.5～3.0m未満	ひばりヶ丘	-
大中	浸水想定区域0.5～3.0m未満 家屋倒壊の危険性のある地域	大日下	-
向河原	浸水想定区域0.5～3.0m未満	新町	浸水想定区域0.5～3.0m未満 家屋倒壊の危険性のある地域
草川A	浸水想定区域0.5～3.0m未満	清水町	浸水想定区域3.0～5.0m未満 家屋倒壊の危険性のある地域
草川B	浸水想定区域0.5～3.0m未満		
草川C	浸水想定区域0.5～3.0m未満	大沼台	-
草川E	浸水想定区域0.5～3.0m未満		
上野	-		
上阿久津	-		
蒲須坂	-		
豊原	浸水想定区域0.5～3.0m未満		

図表-6 公営住宅の位置図



2 住棟別管理状況

現在ある市営住宅全 318 戸のうち、最も古い住戸は昭和 35 年度に建設された北草川住宅の木造平屋の 2 戸であり、最も新しい住戸は、平成 27 年度に建設された草川 B 住宅の耐火構造 2 階建ての 18 戸です。昭和 63 年度以前に建てられた住戸は木造、準耐火構造の平屋、準耐火構造の 2 階建てであり、平成元年以後は木造の平屋と 2 階建て、耐火構造の 2 ～ 3 階建てになっています。

図表-7 住棟別管理状況

令和 7 年 6 月 1 日現在

名称	建設年度		構造階数	経過年数	耐用年数	棟数	戸数	戸数 合計	住戸 形式
北草川 [12戸]	S35	1960	木平	65	30	1	1	2	2K
	S35	1960	木平	65	30	1	1		2K
	S36	1961	木平	64	30	1	1	8	2K
	S36	1961	木平	64	30	1	1		2K
	S36	1961	木平	64	30	1	1		2K
	S36	1961	木平	64	30	1	1		2K
	S36	1961	木平	64	30	1	1		2K
	S36	1961	木平	64	30	1	1		2K
	S36	1961	木平	64	30	1	1		2K
	S36	1961	木平	64	30	1	1		2K
	S37	1962	木平	63	30	1	1	2	2K
	S37	1962	木平	63	30	1	1		2K
大中 [12戸]	S45	1970	準平	55	30	1	6	6	2K
	S46	1971	準平	54	30	1	6	6	2K
向河原 [4戸]	S42	1967	準平	58	30	1	4	4	2K
草川 A [14戸]	S62	1987	準2	38	45	1	4	14	3K
	S62	1987	準2	38	45	1	5		3K
	S62	1987	準2	38	45	1	5		3K
草川 B [18戸]	H27	2015	耐2	10	70	1	2	18	1DK
							2		1DK
							12		2DK
							2		3DK
草川 C [42戸]	H12	2000	耐2	25	70	1	8	16	2DK
	H12	2000	耐2	25	70	1	8		3DK
	H13	2001	耐2	24	70	1	4	8	2DK
							4		3DK
	H13	2001	耐3	24	70	1	6	12	2DK
							6		3DK
草川 E [18戸]	H7	1995	耐3	30	70	1	6	18	2DK
							2		2LDK
							4		3LDK
							10		3LDK
上野 [4戸]	S51	1976	準平	49	30	1	4	4	2K
上阿久津 [28戸]	H15	2003	木平	22	30	1	3	7	2DK
			木2				4		3DK
	H15	2003	木平	22	30	1	3	7	2DK
			木2				4		3DK
	H16	2004	木平	21	30	1	6	6	2DK
	H16	2004	木平	21	30	1	2	8	3DK
			木2	21	30		6		3DK

名称	建設年度		構造階数	経過年数	耐用年数	棟数	住戸形式	戸数合計	戸数
蒲須坂[18戸]	S47	1972	準平	53	30	1	4	8	2K
	S47	1972	準平	53	30	1	4		2K
	S48	1973	準平	52	30	1	4	10	2K
	S48	1973	準平	52	30	1	4		2K
	S48	1973	準平	52	30	1	2		2K
豊原[54戸]	H1	1989	耐3	36	70	1	18	18	3LDK
	H2	1990	耐3	35	70	1	18	18	3LDK
	H3	1991	耐3	34	70	1	18	18	3LDK
ひばりヶ丘[40戸]	H5	1993	木2	32	30	1	2	10	3LDK
	H5	1993	木2	32	30	1	2		3LDK
	H5	1993	木2	32	30	1	2		3LDK
	H5	1993	木2	32	30	1	2		3LDK
	H5	1993	木2	32	30	1	2		3LDK
	H6	1994	木2	31	30	1	2	10	3LDK
	H6	1994	木2	31	30	1	2		3LDK
	H6	1994	木2	31	30	1	2		3LDK
	H6	1994	木2	31	30	1	2		3LDK
	H6	1994	木2	31	30	1	2		3LDK
	H7	1995	木2	30	30	1	2	10	3LDK
	H7	1995	木2	30	30	1	2		3LDK
	H7	1995	木2	30	30	1	2		3LDK
	H7	1995	木2	30	30	1	2		3LDK
	H7	1995	木2	30	30	1	2		3LDK
	H8	1996	木平	29	30	1	2	10	3LDK
	H8	1996	木平	29	30	1	2		3LDK
	H8	1996	木2	29	30	1	2		3LDK
	H8	1996	木2	29	30	1	2		3LDK
	H8	1996	木2	29	30	1	2		3LDK
大日下[18戸]	S47	1972	準平	53	30	1	4	4	2DK
	S51	1976	準平	49	30	1	4	8	3DK
	S51	1976	準平	49	30	1	4		3DK
	S53	1978	準2	47	45	1	6	6	3DK
新町[9戸]	S53	1978	準2	47	45	1	5	9	3DK
	S53	1978	準2	47	45	1	4		3DK
清水町[1戸]	S45	1970	木平	55	30	1	1	1	2DK
大沼台[26戸]	S56	1981	準2	44	45	1	6	10	3DK
	S56	1981	準2	44	45	1	4		3DK
	H3	1991	木2	34	30	1	2	12	3LDK
	H3	1991	木2	34	30	1	2		3LDK
	H3	1991	木2	34	30	1	2		3LDK
	H3	1991	木2	34	30	1	2		3LDK
	H3	1991	木2	34	30	1	2		3LDK
	H3	1991	木2	34	30	1	2		3LDK
	H4	1992	木2	33	30	1	2	4	3LDK
	H4	1992	木2	33	30	1	2		3LDK
(合計)						75	318	318	

耐用年数の経過状況を見ると、令和7年6月1日現在で耐用年数を経過しているのは51棟124戸（39.0%）であり、全体の約4割の住棟が耐用年数を経過しています。

また、耐用年数の1/2をまだ経過していない住宅は8棟96戸（30.2%）となっています。

なお、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、58棟144戸（45.3%）となります。

図表-8 耐用年数経過状況

令和7年6月1日現在

名称	1/2未経過		1/2を経過		経 過		計画期間内に経過	
	棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数
北草川	0	0	0	0	12	12	0	0
大中	0	0	0	0	2	12	0	0
向河原	0	0	0	0	1	4	0	0
草川A	0	0	3	14	0	0	0	0
草川B	1	18	0	0	0	0	0	0
草川C	5	42	0	0	0	0	0	0
草川E	1	18	0	0	0	0	0	0
上野	0	0	0	0	1	4	0	0
上阿久津	0	0	4	28	0	0	0	0
蒲須坂	0	0	0	0	5	18	0	0
豊原	1	18	2	36	0	0	0	0
ひばりヶ丘	0	0	5	10	15	30	5	10
大日下	0	0	0	0	4	18	0	0
新町	0	0	0	0	2	9	0	0
清水町	0	0	0	0	1	1	0	0
大沼台	0	0	2	10	8	16	2	10
合計	8	96	16	98	51	124	7	20
	10.7%	30.2%	21.3%	30.8%	68.0%	39.0%	9.3%	6.3%

※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

※大沼台住宅は、H28～R元に長寿命化工事を実施。

※ひばりヶ丘住宅は、R4～R7に長寿命化工事を実施。

3 共同施設等

現在ある市営住宅のうち、集会所がある住宅は豊原住宅、ひばりヶ丘住宅、大日下住宅の3住宅、児童遊園がある住宅は5住宅となっています。また、駐車場が整備されている住宅は6住宅、駐輪場がある住宅は4住宅、物置がある住宅は5住宅となっています。

給水方式については、直圧が13住宅、受水槽が3住宅となっており、排水方式については公共下水が8住宅、合併処理浄化槽が1住宅、汲取方式は7住宅となっています。

図表-9 共同施設及び給排水処理の状況

令和7年6月1日現在

名称	集会所	児童遊園	駐車場 (台)	駐輪場	物置	給水方式	排水方式
北草川	-	-	-	-	-	直圧	汲取
大中	-	-	-	-	-	直圧	汲取
向河原	-	-	-	-	-	直圧	汲取
草川A	-	-	-	-	-	直圧	公共下水
草川B	-	-	32	有	有	直圧	公共下水
草川C	-	有	42	有	有	加圧	公共下水
草川E	-	有	18	有	有	加圧	公共下水
上野	-	-	-	-	-	直圧	汲取
上阿久津	-	-	28	有	有	直圧	公共下水
蒲須坂	-	-	-	-	-	直圧	汲取
豊原	有	有	54	-	有	加圧	合併処理浄化槽
ひばりヶ丘	有	有	40	-	-	直圧	公共下水
大日下	有	-	-	-	-	直圧	汲取
新町	-	-	-	-	-	直圧	公共下水
清水町	-	-	-	-	-	直圧	汲取
大沼台	-	有	-	-	-	直圧	公共下水
(合計)	3	5	214	4	5		

4 入居状況

入居者がいる住戸は 227 戸、入居率は 71.4%であり、募集停止となっている空家は 49 戸です。

また、募集対象住宅において空家数が多い住宅は、豊原住宅です。

入居世帯数は、全世帯員が 65 歳未満である一般世帯が 102 世帯（44.9%）、65 歳以上の世帯員がいる高齢者世帯が 125 世帯（55.1%）となっています。

※政策空家:建物の老朽化等によって新たな入居募集を停止し、政策的に空家措置を講じている住宅

図表-10 入居世帯数(戸・世帯)

令和 7 年 6 月 1 日現在

	管理 戸数	入居 住戸	空家				入居世帯		
			募集対象	募集停止	緊急対応	合計	一般	高齢者	合計
合計	318	227	42	49	0	91	102	125	227
	100.0%	71.4%	13.2%	15.4%	0.0%	28.6%	44.9%	55.1%	100.0%

図表-11 住宅別入居世帯数（戸・世帯）

令和 7 年 6 月 1 日現在

名称	管理 戸数	入居 住戸	空家				入居世帯			入居 率	備考
			募集対象	募集停止	緊急対応	合計	一般	高齢者	合計		
北草川	12	10	0	2	0	2	1	9	10	83.3%	用途廃止
大中	12	6	0	6	0	6	1	5	6	50.0%	用途廃止
向河原	4	1	0	3	0	3	0	1	1	25.0%	用途廃止
草川 A	14	12	2	0	0	2	5	7	12	85.7%	
草川 B	18	16	2	0	0	2	7	9	16	88.9%	
草川 C	42	38	4	0	0	4	14	24	38	90.5%	
草川 E	18	16	2	0	0	2	9	7	16	88.9%	
上野	4	1	0	3	0	3	0	1	1	25.0%	用途廃止
上阿久津	28	27	1	0	0	1	10	17	27	96.4%	
蒲須坂	18	4	0	14	0	14	1	3	4	22.2%	募集停止
豊原	54	40	14	0	0	14	24	16	40	74.1%	
ひばりヶ丘	40	29	11	0	0	11	18	11	29	72.5%	
大日下	18	6	0	12	0	12	2	4	6	33.3%	募集停止
新町	9	4	0	5	0	5	0	4	4	44.4%	用途廃止
清水町	1	1	0	0	0	0	0	1	1	100.0%	用途廃止
大沼台	26	16	6	4	0	10	10	6	16	61.5%	4戸募集停止
合 計	318	227	42	49	0	91	102	125	227	71.4%	

入居世帯の人員構成をみると、一般世帯では、3人以上の世帯が42世帯（18.5%）で最も多く、入居世帯の約2割となっています。

また、高齢者世帯では、単身の世帯が73世帯（32.2%）で最も多く、入居世帯の3割以上を占めており、特に草川C、上阿久津、豊原で高齢単身世帯が多くなっています。

図表-12 人員構成(世帯)

令和7年6月1日現在

種別	管理戸数	入居住戸	一般世帯（65歳以上を除く）				高齢者世帯（65歳以上）			
			単身	2人	3人以上	合計	単身	2人	3人以上	合計
合計	318	227	30	30	42	102	73	42	10	125
		100.0%	13.2%	13.2%	18.5%	44.9%	32.2%	18.5%	4.4%	55.1%

図表-13 住宅別人員構成(世帯)

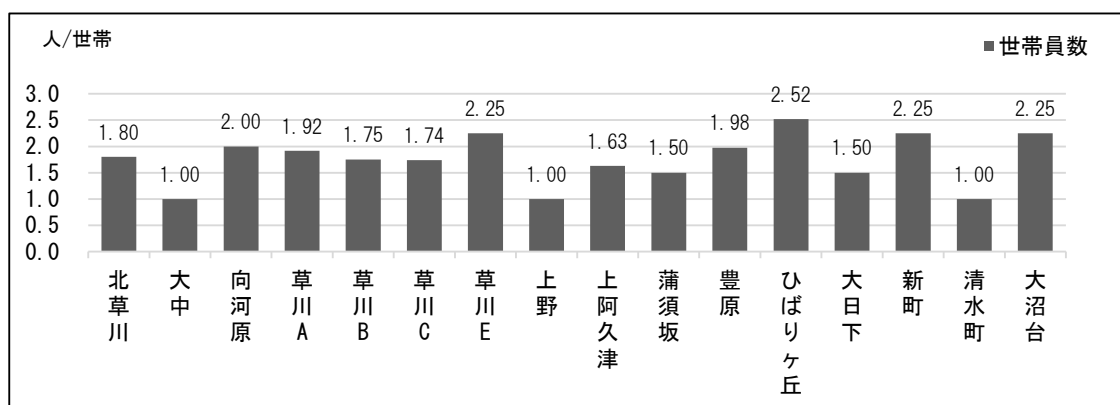
令和7年6月1日現在

名称	管理戸数	入居住戸	一般世帯（65歳以上を除く）				高齢者世帯（65歳以上）			
			単身	2人	3人以上	合計	単身	2人	3人以上	合計
北草川	12	10	1	0	0	1	3	5	1	9
大中	12	6	1	0	0	1	5	0	0	5
向河原	4	1	0	0	0	0	0	1	0	1
草川A	14	12	1	2	2	5	4	3	0	7
草川B	18	16	3	1	3	7	7	1	1	9
草川C	42	38	5	4	5	14	14	9	1	24
草川E	18	16	1	4	4	9	4	2	1	7
上野	4	1	0	0	0	0	1	0	0	1
上阿久津	28	27	5	3	2	10	11	5	0	16
蒲須坂	18	4	0	1	0	1	2	1	0	3
豊原	54	40	9	7	8	24	10	3	3	16
ひばりヶ丘	40	29	1	6	11	18	5	4	2	11
大日下	18	6	2	0	0	2	2	3	0	5
新町	9	4	0	0	0	0	0	3	1	4
清水町	1	1	0	0	0	0	1	0	0	1
大沼台	26	16	1	2	7	10	4	2	0	6
合 計	318	227	30	30	42	102	73	42	10	125

市営住宅全体の世帯当たりの人員は 1.93 人/世帯で、住民基本台帳人口（2.35 人/世帯）と比較し、0.42 人/世帯少なくなっています。

住宅別にみると、最も多いのがひばりヶ丘（2.52 人/世帯）で、次が草川 E・新町・大沼台（2.25 人/世帯）と続きます。一方最も少ないのが大中・上野・清水町（1.00 人/世帯）となります。

図表-14 市営住宅別世帯当たりの人員 令和 7 年 6 月 1 日現在



図表-15 市営住宅別世帯人員 令和 7 年 6 月 1 日現在

名称	1人世帯	2人世帯	3人世帯	4人世帯	5人世帯	6人世帯
北草川	4	5	0	1	0	0
大中	6	0	0	0	0	0
向河原	0	1	0	0	0	0
草川A	4	6	1	1	0	0
草川B	10	2	2	2	0	0
草川C	18	14	4	2	0	0
草川E	5	6	3	1	0	1
上野	1	0	0	0	0	0
上阿久津	16	8	1	1	1	0
蒲須坂	2	2	0	0	0	0
豊原	19	10	7	2	1	1
ひばりヶ丘	6	10	6	6	1	0
大目下	3	3	0	0	0	0
新町	0	3	1	0	0	0
清水町	1	0	0	0	0	0
大沼台	5	4	5	2	0	0
合 計	100	74	30	18	3	2

市営住宅全体の3階級別人口の構成は、年少人口（0～14歳人口）が51人：11.7%、生産年齢人口（15～64歳人口）が228人：52.2%、高齢者人口（65歳以上人口）が158人：36.2%となっています。

住宅別にみると、年少人口構成が多いのは、ひばりヶ丘15人、豊原14人で、生産年齢人口が多いのは豊原46人、ひばりヶ丘42人、となっています。

一方、高齢者人口が最も多いのは草川C30人、上阿久津21人で、豊原、ひばりヶ丘と続きます。

図表-16 市営住宅年齢別構成 令和7年6月1日現在

名称	年少人口	生産年齢人口	高齢者人口
北草川	0	8	10
大中	0	1	5
向河原	0	0	2
草川A	1	13	9
草川B	6	12	10
草川C	4	32	30
草川E	3	23	10
上野	0	0	1
上阿久津	6	17	21
蒲須坂	0	2	4
豊原	14	46	19
ひばりヶ丘	15	42	16
大日下	0	2	7
新町	0	3	6
清水町	0	0	1
大沼台	2	27	7
合 計	51	228	158

対象入居世帯のうち、公営住宅法で定める収入基準※（図表-20 政令月収（収入分位）参照）を超える収入超過世帯※は、一般世帯に 11 世帯、高齢者世帯に 6 世帯あり、7.5%を占めています

※収入基準：年間総所得金額から、扶養控除等の額を控除した後の月平均額（158,000 円以下）

※収入超過世帯：公営住宅に 3 年以上住んでいる世帯で、かつ算出した 1 ヶ月の所得が 158,000 円を超えている世帯。公営住宅を明け渡すよう努めなくてはならない（高齢者のみの世帯や、障がい者を含む世帯等は 214,000 千円）。

図表-17 収入状況 (世帯) 令和 7 年 6 月 1 日現在

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
227	90	120	210	11	6	17
100.0%	39.6%	52.9%	92.5%	4.8%	2.6%	7.5%

図表-18 住宅別収入状況(世帯)

令和 7 年 6 月 1 日現在

名称	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
北草川	12	10	0	7	7	1	2	3
大中	12	6	1	5	6	0	0	0
向河原	4	1	0	1	1	0	0	0
草川 A	14	12	3	7	10	2	0	2
草川 B	18	16	7	9	16	0	0	0
草川 C	42	38	12	24	36	2	0	2
草川 E	18	16	7	7	14	1	1	2
上野	4	1	0	1	1	0	0	0
上阿久津	28	27	10	17	27	0	0	0
蒲須坂	18	4	0	3	3	1	0	1
豊原	54	40	24	16	40	0	0	0
ひばりヶ丘	40	29	16	9	25	2	2	4
大日下	18	6	1	4	5	1	0	1
新町	9	4	0	3	3	0	1	1
清水町	1	1	0	1	1	0	0	0
大沼台	26	16	9	6	15	1	0	1
合 計	318	227	90	120	210	11	6	17

公営住宅の収入分位は1分位から8分位、高額所得となる9分位があり、4分位までが本来入居の対象となっています。市営住宅全体でみると、1分位78.9%（179世帯）、2分位2.6%（6世帯）、3分位5.7%（13世帯）、4分位3.1%（7世帯）、5分位2.6%（6世帯）、6分位2.2%（5世帯）、7分位1.3%（3世帯）、8分位3.5%（8世帯）となっています。

住宅別の構成比は次のとおりです。

図表-19 市営住宅収入分位構成

令和7年6月1日現在

	1分位	2分位	3分位	4分位	5分位	6分位	7分位	8分位
北草川	6	0	0	0	1	2	1	0
大中	5	0	0	1	0	0	0	0
向河原	1	0	0	0	0	0	0	0
草川A	7	0	1	2	0	0	0	2
草川B	14	1	0	1	0	0	0	0
草川C	26	4	4	1	1	1	1	0
草川E	12	0	1	0	2	0	0	1
上野	1	0	0	0	0	0	0	0
上阿久津	25	0	2	0	0	0	0	0
蒲須坂	3	0	0	0	0	0	0	1
豊原	35	1	1	2	0	1	0	0
ひばりヶ丘	23	0	2	0	0	1	0	3
大日下	3	0	2	0	0	0	0	1
新町	3	0	0	0	0	0	1	0
清水町	1	0	0	0	0	0	0	0
大沼台	14	0	0	0	2	0	0	0
合 計	179	6	13	7	6	5	3	8

図表-20 政令月収（収入分位）

（単位：円）

収入分位	1分位	2分位	3分位	4分位	5分位	6分位	7分位	8分位
政令月収※	104,000 以下	104,001 ～ 123,000 以下	123,001 ～ 139,000 以下	139,001 ～ 158,000 以下	158,001 ～ 186,000 以下	186,001 ～ 214,000 以下	214,001 ～ 259,000 以下	259,001 以上
	本来の入居対象者（入居申込可能者）				収入超過者※（入居申込不可）			

※政令月収：年間総所得金額から、扶養控除等の額を控除した後の月平均額

※収入超過者の世帯でも次に該当する場合は、裁量階層として6分位（214,000円以下）まで入居できます。

※裁量階層：高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯、戦傷病者世帯、被爆者世帯、海外引揚者世帯、ハンセン病療養所入居者等世帯

各市営住宅における入居世帯の居住年数は、1年未満 5.7%（13 世帯）、1～5 年未満 23.8%（54 世帯）、5～10 年未満 22.0%（50 世帯）、10～20 年未満 18.5%（42 世帯）、20～30 年未満 15.4%（35 世帯）、30 年以上 14.5%（33 世帯）となっています。

住宅別にみると、居住年数が短い5年未満の構成比が高いのは、豊原 60.0%（24 世帯）、上阿久津 40.7%（11 世帯）となっています。一方、30 年以上の居住年数の構成比が高いのは向河原と清水町 100.0%（各住宅 1 世帯）、北草川 90.0%（9 世帯）となっています。

図表-21 市営住宅別居住年数

令和7年6月1日現在

	1年未満	1～5年未満	5～10年未満	10～20年未満	20～30年未満	30年以上
北草川	0	0	0	0	1	9
大中	0	0	1	4	0	1
向河原	0	0	0	0	0	1
草川 A	0	0	3	3	3	3
草川 B	1	4	11	0	0	0
草川 C	7	6	8	12	5	0
草川 E	2	4	2	5	3	0
上野	0	0	0	0	1	0
上阿久津	0	11	2	9	5	0
蒲須坂	0	0	0	0	2	2
豊原	2	22	7	5	2	2
ひばりヶ丘	0	5	9	3	8	4
大日下	0	0	0	0	2	4
新町	0	0	1	0	0	3
清水町	0	0	0	0	0	1
大沼台	1	2	6	1	3	3
合 計	13	54	50	42	35	33

最近3年間の募集総数は12～14戸で推移し、応募総数は8～14戸で推移しています。

また、年平均倍率は0.80倍です。

特に、草川E住宅の倍率は令和6年度の募集総数4戸のうち、応募総数は2戸に留まっており、0.50倍と低い倍率となっています。

図表-22 応募状況(戸)

各年4月1日現在

R4年度			R5年度			R6年度			R4-R6年度		
募集 総数	応募 総数	倍率	募集 総数	応募 総数	倍率	募集 総数	応募 総数	倍率	募集 総数	応募 総数	倍率
14	14	1.00	12	8	0.67	14	10	0.71	40	32	0.80

図表-23 住宅別応募状況(戸)

各年4月1日現在

名称	管理 戸数	R4年度			R5年度			R6年度			R4-R6年度		
		募集 総数	応募 総数	倍率	募集 総数	応募 総数	倍率	募集 総数	応募 総数	倍率	募集 総数	応募 総数	倍率
北草川	12	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-
大中	12	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-
向河原	4	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-
草川A	14	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-
草川B	18	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-
草川C	42	1	3	3.00	1	1	1.00	4	4	1.00	6	8	1.33
草川E	18	0	0	-	0	0	-	4	2	0.50	4	2	0.50
上野	4	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-
上阿久津	28	2	3	1.50	4	3	0.75	0	0	-	6	6	1.00
蒲須坂	18	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-
豊原	54	6	5	0.83	5	2	0.40	5	3	0.60	16	10	0.63
ひばりヶ丘	40	5	3	0.60	2	2	1.00	0	0	-	7	5	0.71
大日下	18	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-
新町	9	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-
清水町	1	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-
大沼台	26	0	0	-	0	0	-	1	1	1.00	1	1	1.00
合 計	318	14	14	1.00	12	8	0.67	14	10	0.71	40	32	0.80

※北草川・大中・向河原・上野・蒲須坂・大日下・新町・清水町は募集停止。

※募集総数については毎月の募集数の総数とする。

最近３年間の退去世帯数は、次のとおりです。特に、ひばりヶ丘住宅と草川Ｃ住宅で退去する世帯が多くなっています。

図表-24 退去状況(世帯) 令和７年６月１日現在

入居世帯	退去世帯			
	R4年度	R5年度	R6年度	R4-R6年度
227	21	28	18	67

図表-25 住宅別退去状況(世帯) 令和７年６月１日現在

名称	管理戸数	入居住戸	退去世帯			
			R4年度	R5年度	R6年度	R4-R6年度
北草川	12	10	0	1	1	2
大中	12	6	8	0	1	9
向河原	4	1	0	0	0	0
草川Ａ	14	12	0	1	0	1
草川Ｂ	18	16	0	1	3	4
草川Ｃ	42	38	3	4	4	11
草川Ｅ	18	16	1	3	2	6
上野	4	1	1	1	1	3
上阿久津	28	27	2	0	1	3
蒲須坂	18	4	1	1	1	3
豊原	54	40	1	5	2	8
ひばりヶ丘	40	29	4	7	1	12
大日下	18	6	0	2	1	3
新町	9	4	0	0	0	0
清水町	1	1	0	0	0	0
大沼台	26	16	0	2	0	2
合 計	318	227	21	28	18	67

5 市営住宅ストックの課題

1) 老朽化する市営住宅

耐用年数を経過している住棟が 51 棟 124 戸（全体の 39.0%）あります。

老朽化したこれらの市営住宅について、需要や利便性等を十分に勘案し、人口減少時代を踏まえ、複数の市営住宅を一つに集約することも検討する必要があります。

2) 共同施設等の充実・整備

劣化した外灯や階段灯については、共益費削減に向けて LED 灯等への省エネ設備に更新していく必要があります。なお、2027 年末で蛍光灯の製造・輸出入が廃止となり、いずれ全ての照明を LED に切り替える必要があります。

また、給排水設備においても、効率の良い設備に更新していく必要があります。

集会所・児童公園が設置されている住宅については、入居者のコミュニティ活動の場として整備・更新していくことを検討する必要があります。

3) 駐車場の整備

今後、入居世帯の子世代が成人し車を利用するようになる等、駐車場を 2 台以上希望する世帯が増加する可能性があり、必要に応じて整備を検討する必要があります。

現在、駐車場が整備されていない住宅については、建替え等の際に検討し、駐車場使用料の適正な料金設定や、徴収について検討する必要があります。

4) 一部の住宅における入居率の向上

近年、高齢化や交通の利便性、住宅に対するニーズの変化に伴い、一部の住宅では入居申込が余りなく空家が目立つ状況から、入居率増に向けた対策を検討する必要があります。

5) 高齢者が安心して生活できる環境整備

少子高齢社会を迎え、増加する高齢者がいつまでも健康で自立した生活が送れる環境整備が求められますが、そのためには高齢により身体機能が低下しても、不自由のない生活を送ることができる住環境の整備が必要とされています。

また、高齢者がまちの中で孤立しないよう、住民との良好なコミュニティの形成を目指す等、高齢者が安心して生活できる環境整備を進めていくことを検討する必要があります。

6) 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であるとされる高齢者、障がい者、又はDV被害者等への一時居住など、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を検討する必要があります。

6 市営住宅ストックの取り組み方針

1) 老朽化する市営住宅についての検討

将来的に必要とされる戸数は、35 頁の公営住宅等の供給方針のとおり、充足していると考えられます。

このことから、老朽住宅の入居者については状況を鑑み、長寿命化を図る公営住宅等への住替え等により入居者の安心安全を確保していきます。

2) 共同施設等の充実・整備についての検討

共同施設等における外灯や階段灯については、上阿久津住宅外灯や豊原住宅の外灯・階段灯を順次 LED 灯への更新を行っており、他住宅も含め今後、入居者が負担する共益費の削減に取り組んでいきます。

また、給排水設備においても、最新の情報を収集し、更新時期に合わせ低設置コストかつ省エネ等効率の良い設備に更新していきます。

集会所・児童公園が設置されている住宅については、入居者のコミュニティ活動の場として使いやすい改修や遊具等の更新をしていきます。

3) 駐車場の整備についての検討

駐車場の整備については、入居世帯への意向調査等により要望の高い住宅から、必要とされる駐車場数を検討していきます。

併せて、駐車場使用料の適正な料金設定や徴収についての検討をしていきます。

4) 一部の住宅における入居率の向上についての検討

入居要件のうち、市で対応可能な範囲において入居要件の緩和の検討を行い、真に必要とされる市営住宅の提供を検討していきます。

なお、入居要件の緩和による影響等を十分に鑑み検討していきます。

5) 高齢者が安心して生活できる環境整備についての検討

本格的な少子高齢社会をうけ、終の棲家としての役割を持つ市営住宅では、今後高齢率が高まる可能性があることから、65 頁に記載する改善事業の型のうち、福祉対応型の改善事業の実施を検討する必要があります。

6) 住宅セーフティネットとしての役割強化についての検討

近年、市営住宅に求められる役割は住宅困窮者のみではなく、様々な状況に置かれた方々への提供も求められています。

このことから、緊急時にも対応できるよう、福祉部局を含め関係部局からの要請に対し、通達等に基づき優先的に提供できる住戸の確保について検討していきます。

7 市営住宅管理の課題

1) 管理委託制度

現在、市営住宅の管理については、業務の一切を本市で行っています。

平成 27 年度に本市の市営住宅の指定管理者制度の導入について検討を行い、人件費についてはコスト削減効果が見られたものの、それ以外の経費については導入の効果はあまり見られないこと、管理戸数が 500 戸未満等の理由からこれまで通りとの結論に至っています。

しかし、検討から 10 年が経過しており、導入におけるメリットデメリットを再度研究し、改めて管理委託の可否についてを検討する必要があります。

2) 住替え事業

耐用年数を経過した老朽化住宅の入居者に対し、毎年他市営住宅への移転について意向調査を行っています。

これまでは、意向調査に応じた世帯主に対し、移転（住替え）交渉を行ってきましたが、耐用年数を長期に経過する住宅への入居者に対し、早急に安全・安心な市営住宅や民間賃貸住宅等への住替えを推進する必要があります。

このことから、対象団地全体の入居者全てに対して住替え事業の実施を検討する必要があります。

3) 地域対応活用

地方公共団体は、地方自治法第 238 条の 4 第 7 項において、公営住宅の「用途又は目的を妨げない」範囲において、補助金等に係る予算の執行の適正化に関する法律第 22 条に基づく国土交通大臣への承認により目的外使用を認められています。

この目的外使用については、大規模災害時における一時使用や、DV被害者の一時入居、離職退去者※の入居等において行われています。

しかし、特定の場面に限らず、地域における多様な需要に対応し、当該地域における居住の安定を確保することは重要な課題であり、公営住宅についても本来の入居対象者の入居が阻害されない範囲内で地域の実情に対応した弾力的な活用（社員寮等）を実施できることから、その可能性について検討する必要があります。

※離職退去者：解雇等により住居の退去を余儀なくされている者

4) 保証会社

現在、市営住宅の入居に際して保証人が必要とされていますが、特別な事情があると認められる者に対しては免除することも可能となっています。市営住宅においても、少子高齢化等の進行により保証人のいない入居者の増加が予想されます。

今後は、保証人のいない入居者に対し、家賃債務保証業者登録規定（平成 29 年国土交通省告示第 898 号）に基づく家賃債務保証業者等の機関保証を利用してもらうことなどを検討する必要があります。

5) 耐火住宅の湿気対策

鉄筋コンクリートの住宅は、気密性が高く、室内の湿気が逃げ場のないまま室内にこもり、結露の発生により、壁・天井・押し入れにカビ等が発生するケースが見られます。このことから、可能な限りの換気対策について検討する必要があります。

6) 住宅周辺環境の整備

市営住宅周辺の清掃又は草刈り・緑地整備については、現在、入居者の方々のご協力により実施されています。入居者の高齢化、生活パターンの多様化などに伴い、作業人数の確保が難しくなっていること等、今後の住宅周辺環境の整備について検討する必要があります。

8 市営住宅管理の取り組み方針

1) 管理委託制度についての検討

公営住宅の管理については、県内において県営住宅のほか8市が指定管理者制度を導入しています。

導入団体のメリットデメリットを再度研究し、全業務或いは一部業務における管理委託の可否について検討していきます。

2) 住替え事業についての検討

耐用年数を経過した老朽化住宅が全体の約1/3を占めている状況であることから、早急に安全・安心な市営住宅や民間賃貸住宅等への住替えを推進する必要があります。

このことから、老朽化住宅入居者の早期住替え等に向けた対策について検討していきます。

3) 地域対応活用についての検討

市内事業所に対して、意向調査を実施し、その結果に基づく対応を検討していきます。

4) 保証会社についての検討

本市においては、入居者は保証人の連署をもとめていることから、保証会社を導入している団体を調査・研究し、本市における導入の可否について検討していきます。

5) 耐火住宅の湿気対策についての検討

長寿命化型改修工事に併せ、室内の換気対策について検討を行います。なお、大規模な改修工事が見込まれることから、一時的な住替えも含め効率的な施工方法についても併せて検討していきます。

6) 住宅周辺環境の整備についての検討

入居者の意向調査等により、各市営住宅周辺の管理状況を把握し、適切な管理が行えるよう検討していきます。

第3章 長寿命化に関する基本方針

1 点検・修繕実施及びデータの管理の方針

1) 定期点検及び日常点検の実施

定期点検（法定点検及び各種法令に基づく法定点検（以下「定期点検」という。））を実施するとともに、定期点検の結果に応じた劣化度調査を実施します。また、日常点検として年数回、目視等による点検パトロールを行います。

なお、定期点検には該当しない木造や準耐火構造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〕（平成28年8月）」を参考とし、定期点検と合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

耐火構造の市営住宅については、耐用年数である70年間を活用可能な状態として維持管理していくためにも、定期点検の結果や修繕周期と過去の修繕履歴等に基づき、計画的に修繕を実施していきます。

3) 点検結果や修繕を実施した内容のデータ管理

市営住宅の整備・管理等に関するデータを住戸単位で整理し、劣化調査や法定点検・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、住戸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、現在運用中の公営住宅管理システムのほか、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「公営住宅維持管理データベース」の活用を図っていきます。

2 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、効率的な住宅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きます。

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

必要とされる修繕のほか、改善も含め複合的な施工を実施するなど、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等により、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。

第4章 入居者意識調査

1 調査の目的

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

2 調査概要

1) 調査対象・調査方法

市営住宅全入居世帯：223 世帯(令和7年8月1日現在)

調査期間：令和7年8月25日～9月26日(最終締切10月20日)

記入方式：無記名回答方式

2) 設問

設問番号	調査項目	設問内容
問1	住民の属性	性別・年代・世帯人数・世帯内の子ども、高齢者・通勤通学者・通勤通学の交通手段・自動車保有状況・自動二輪、原動機付自転車保有状況・自転車保有状況・年間合計収入、居住年数・居住団地
問2	住宅の住み心地・周辺環境	住宅・環境への満足度・今後の居住の方向
問3	住宅の使い勝手・整備	住宅と施設の改善点・住替えについて

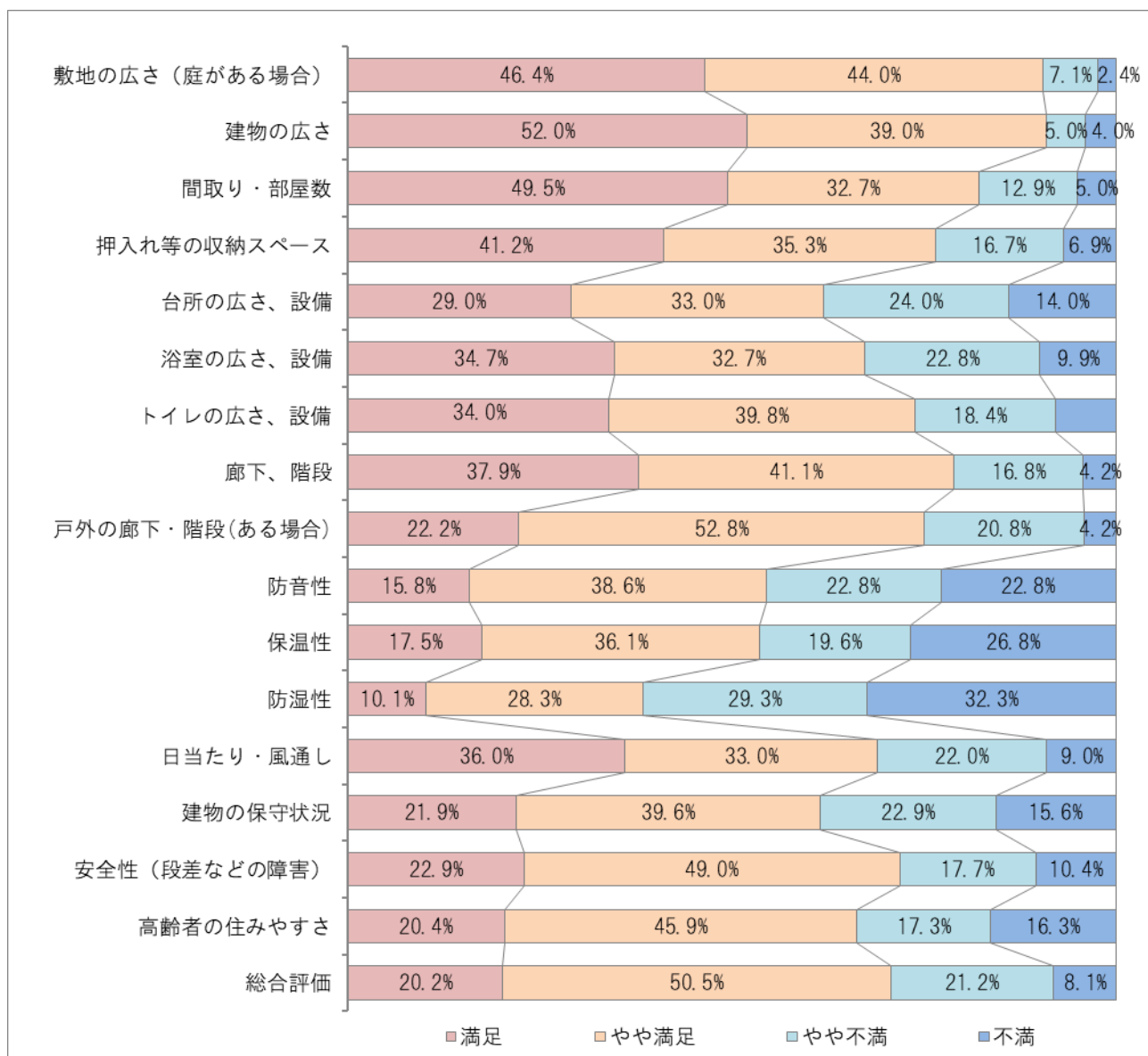
3) 配布数・回収率

配布数	回収数	回収率
223	112	50.2%

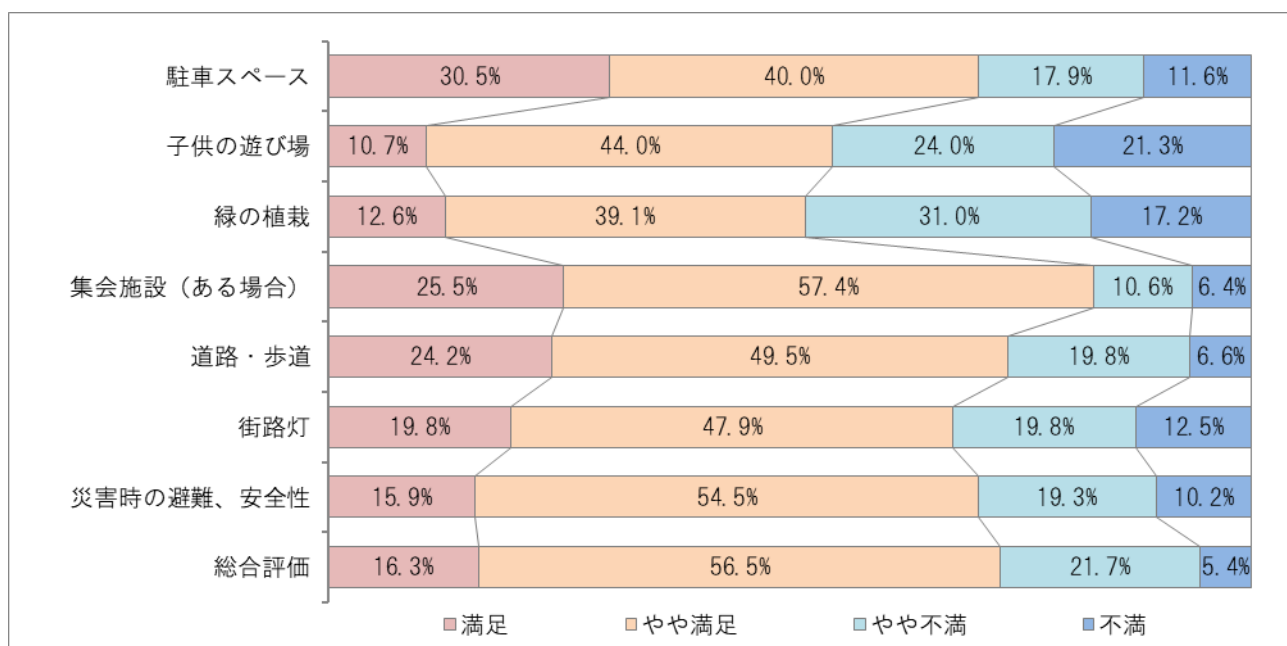
3 調査結果

1) 現在の住まいの住み心地や周辺環境について

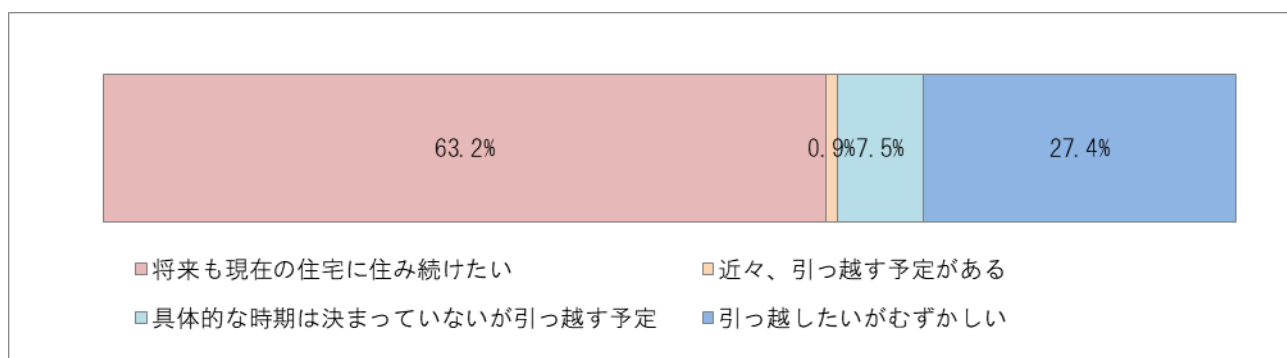
満足度が高いのは「敷地の広さ(庭がある場合)」、「建物の広さ」、「間取り・部屋数」であり、「防湿性」、「保温性」、「防音性」などの、室内環境について不満と回答した世帯が多くなっています。



周辺環境について、住宅全体で「集会施設(ある場合)」、「道路・歩道」、「駐車スペース」の順に、満足度が高いと回答した世帯が見られる一方、「緑の植栽」、「子供の遊び場」、「街路灯」についての不満が高い比率を占めています。

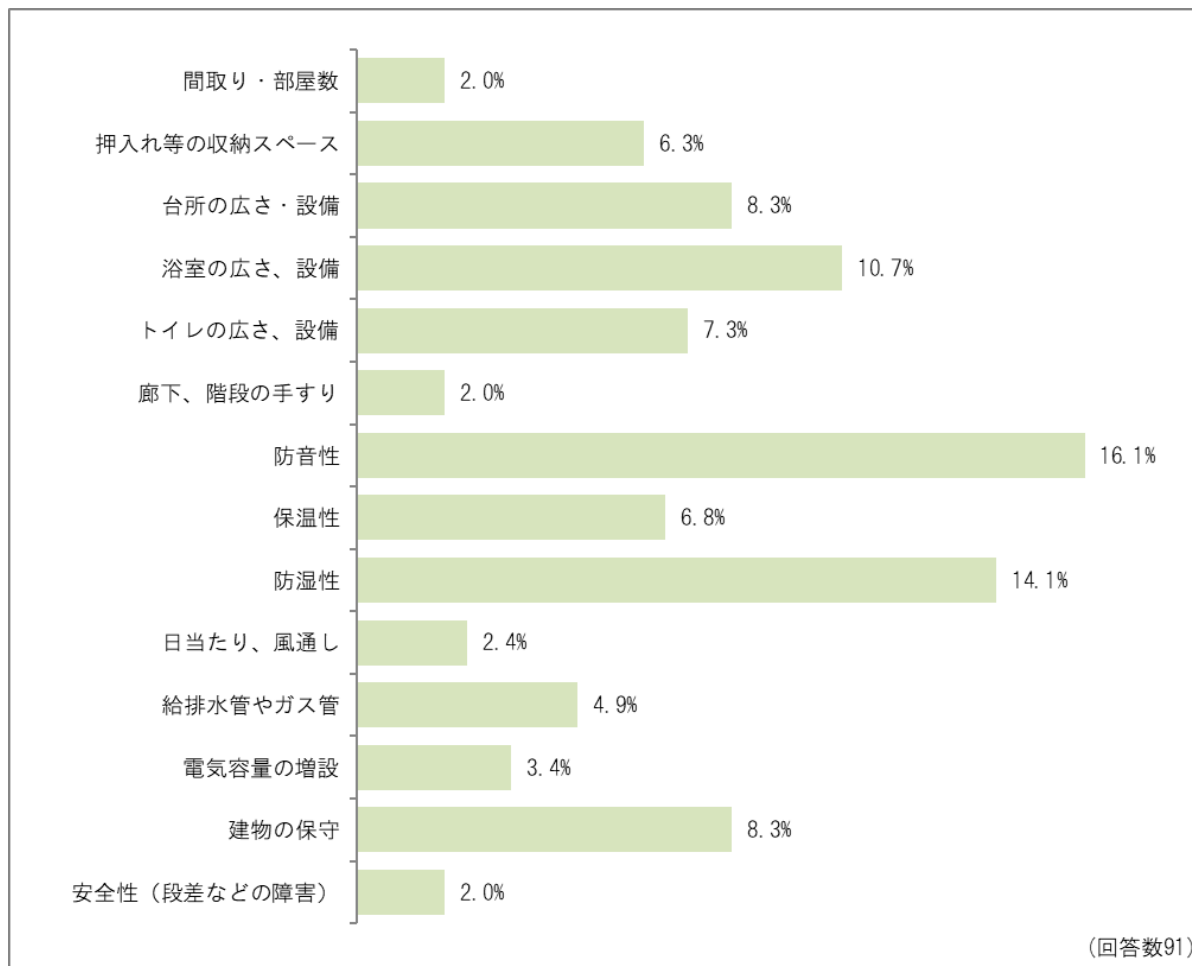


今後の居留意向については、「将来も現在の住宅に住み続けたい」が半数以上を占め、特に、草川Cとひばりヶ丘住宅で高い比率となっています。しかし、「引っ越したいがむずかしい」と回答した世帯も3割弱を占めており、豊原住宅とひばりヶ丘住宅で高い比率になっています。引っ越す予定・意向がある方は8.4%となっています。

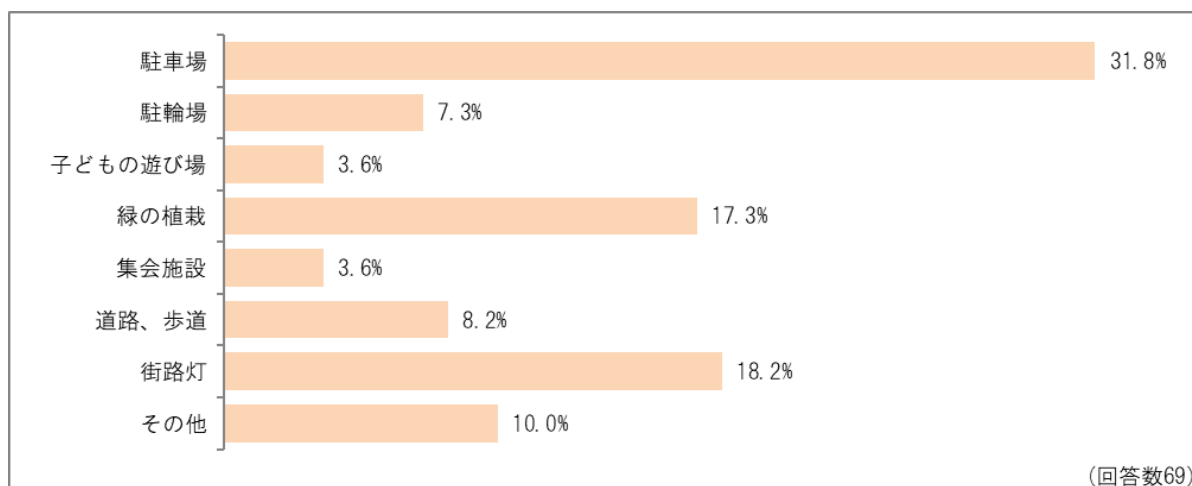


2) 住宅の使い勝手や整備などについて

住宅その住戸について改善したい点は、「防音性」(16.1%)が最も高い意向を示し、次いで「防湿性」(14.1%)と「浴室の広さ・設備」(10.7%)が続いています。「防音性」については、上阿久津住宅で比率が高く、「防湿性」については草川C住宅で、「浴室の広さ・設備」については豊原住宅で、それぞれ高い比率となっています。



外の施設について改善したい点は、「駐車場」(31.8%)が群を抜いて高い意向を示しており、特に、ひばりヶ丘住宅、上阿久津住宅、草川E住宅などで高い比率となっています。

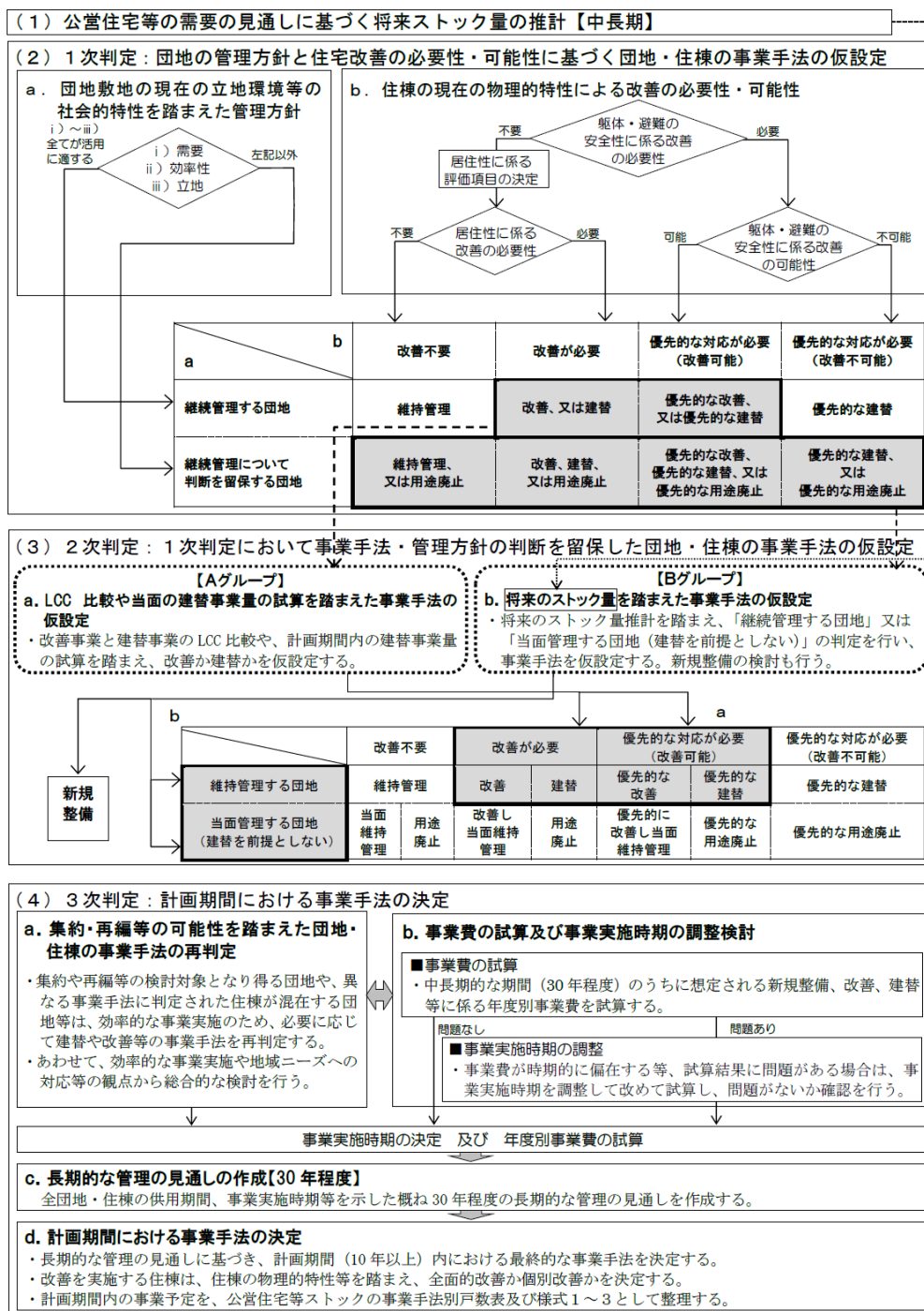


第5章 計画対象と事業手法の選定

1 将来ストック数の設定

本計画に位置づける対象住宅を決定し、市営住宅の必要量の推計と需給状況から、将来の必要住宅数を設定します。また、対象住宅の団地別・住棟別の状況を踏まえ、事業手法を選定します。事業手法の選定に当たっては、「市営住宅長寿命化計画策定指針（改定）」の「事業手法の選定フロー」に基づき、団地・住棟別に事業手法の判定を行います。

図表-26 事業手法の選定フロー

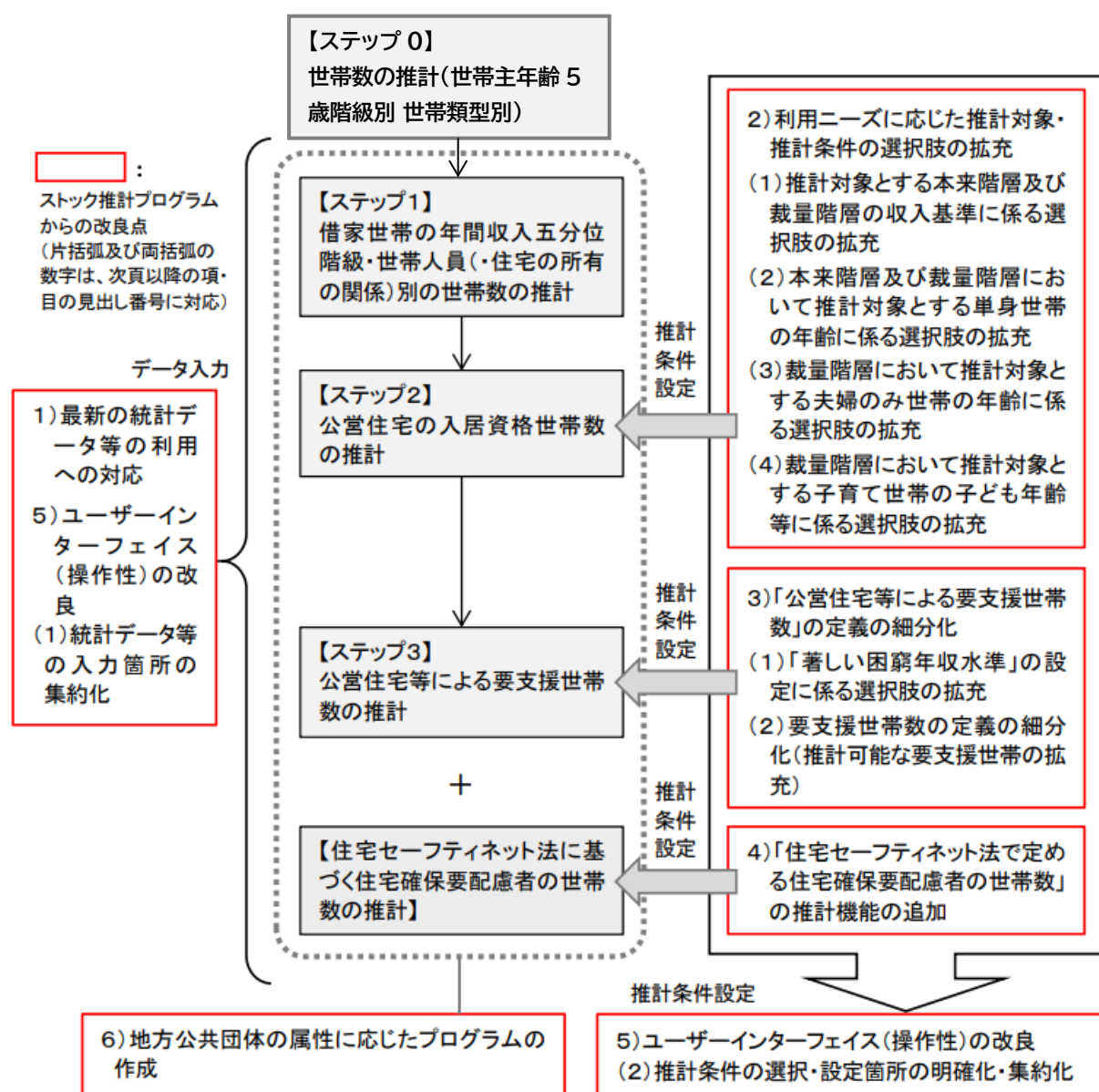


資料：市営住宅長寿命化計画策定指針（改定）より

2 市営住宅の需要の見通しに基づく既存住宅の将来量の推計

国土技術政策総合研究所（以下「国総研という」。）が提供する「世帯数推計支援プログラム（改良版）」及び「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」を用いて「市営住宅の入居資格世帯数」及び「著しい困窮年収未満の世帯数」を推計し、対応を検討した上で、将来における既存の市営住宅量を設定します。

図表-27 住宅確保要配慮者世帯数の推計の基本フローとストック推計プログラムからの改良点



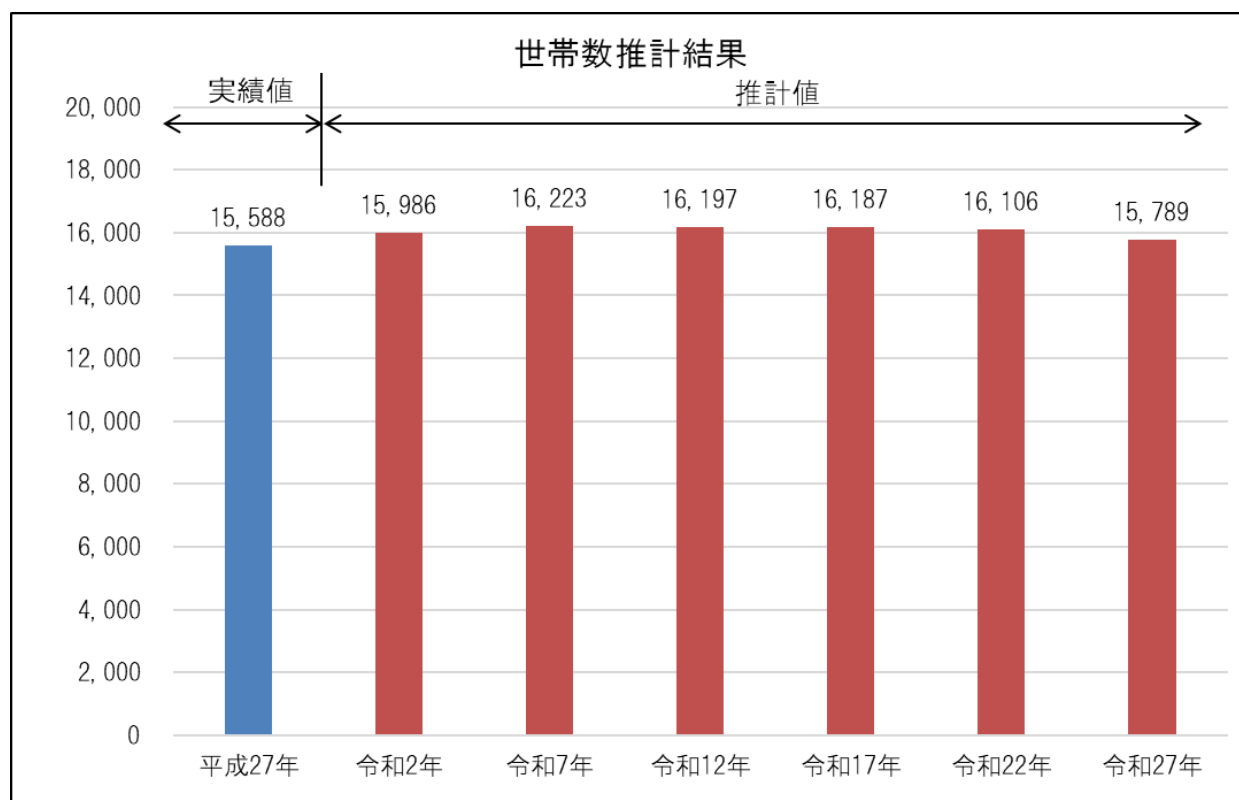
資料：住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラムの利用手引き及び技術解説を一部加工

世帯数推計には、世帯主率法を用います。世帯主率法とは、世帯数は世帯主数に等しいことを利用し、人口に世帯主率（人口に占める世帯主数の割合）を乗じることによって世帯数を求める手法です。

「世帯数推計支援プログラム（改良版）」においては、国勢調査による、都道府県と市区町村の年齢5歳階級別の人口と世帯数の関係をもとに、都道府県の世帯主率を市区町村別に補正して推計しています。

さくら市の世帯数を推計した結果は以下のようになります。平成27(2015)年の15,588世帯から微増し、その後減少する見通しとなっています。

図表-28 目標時点における世帯数の推計結果



※令和2年及び7年の世帯数推計値は、プログラムの構造上扱う統計データが限られているため、実績値と異なる場合があります。

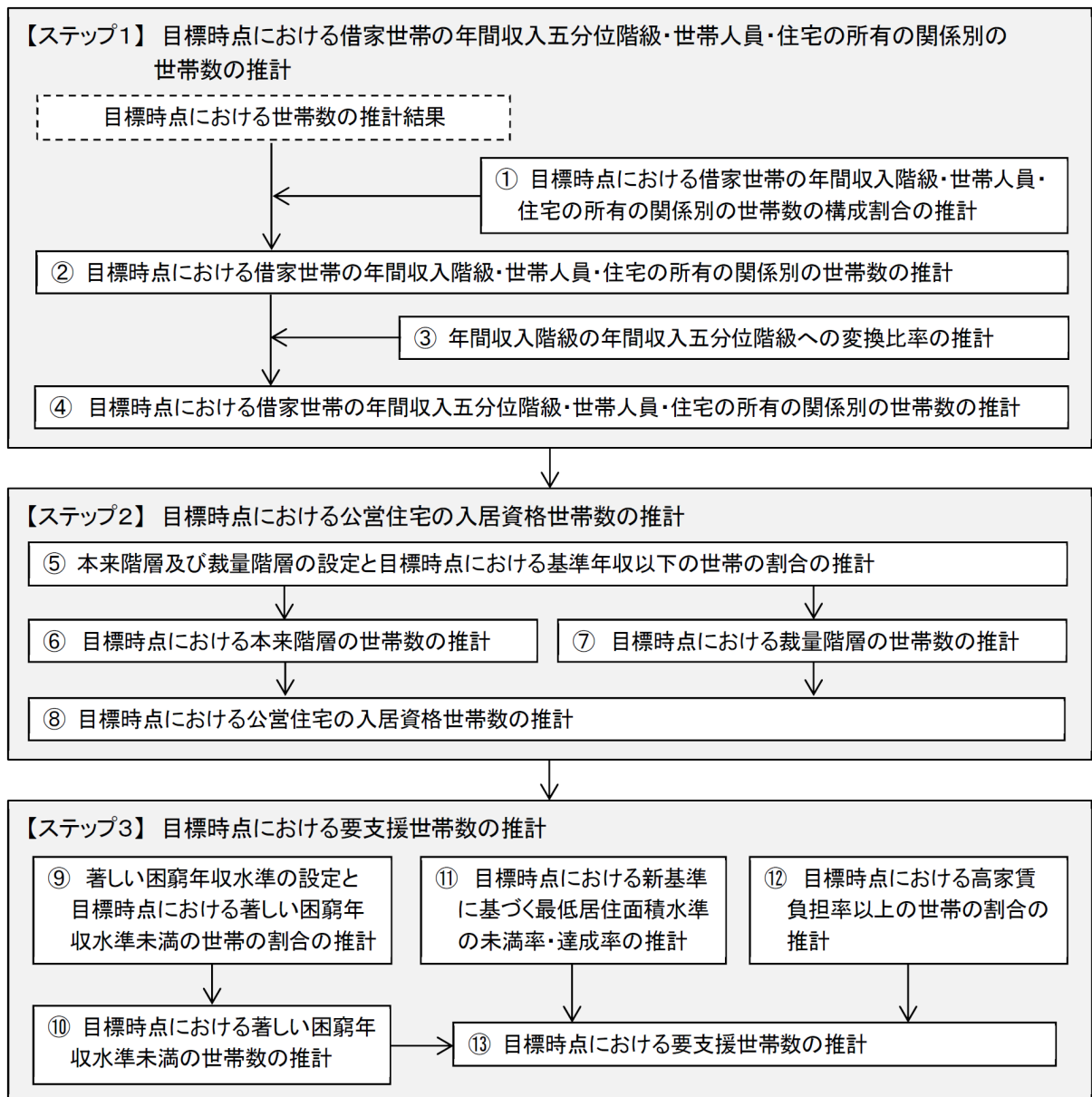
市営住宅の入居資格世帯数のうちの要支援世帯数についての推計フローを下記に示します。
次の3ステップで推計を行います。

【ステップ1】 目標時点における借家世帯や世帯の年間収入五分位階級・世帯人員・住宅の所有の関係別の世帯数の推計

【ステップ2】 目標時点における市営住宅の入居資格世帯数の推計

【ステップ3】 目標時点における市営住宅の入居資格世帯数のうち要支援世帯数の推計

図表-29 市営住宅の入居資格世帯数のうちの要支援世帯数の推計フロー



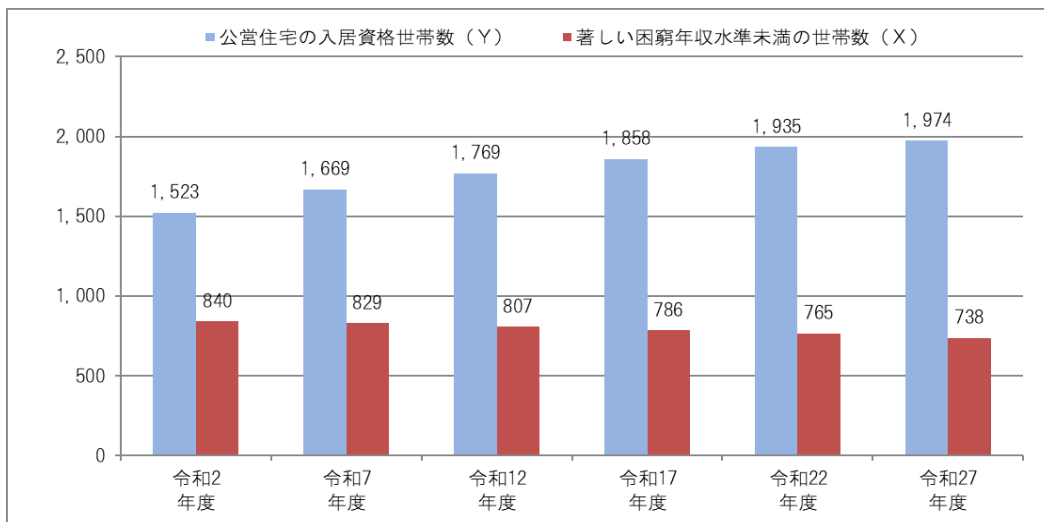
資料：住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラムの利用手引き及び技術解説

「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」を用いて算定される「市営住宅の入居資格世帯数」及び「著しい困窮年収水準未満の世帯数」は以下のようになります。

なお、著しい困窮年収水準未満の世帯数は令和7(2025)年度の829世帯から5年後の令和12(2030)年度には807世帯へ減少する見通しとなっています。

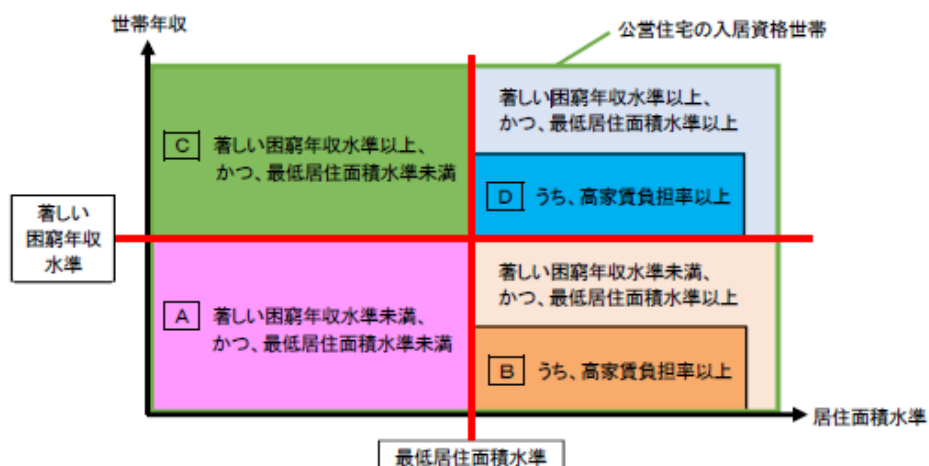
図表-30 「市営住宅の入居資格世帯数」及び「著しい困窮年収水準未満の世帯数」の推計結果

	令和2年度	令和7年度	令和12年度	令和17年度	令和22年度	令和27年度
公営住宅の入居資格世帯数（Y）	1,523	1,669	1,769	1,858	1,935	1,974
著しい困窮年収水準未満の世帯数（X）	840	829	807	786	765	738
減少率（％）＝ 各年度（X）÷2020年度（X：840世帯）	100.0％	98.7％	96.1％	93.6％	91.1％	87.9％



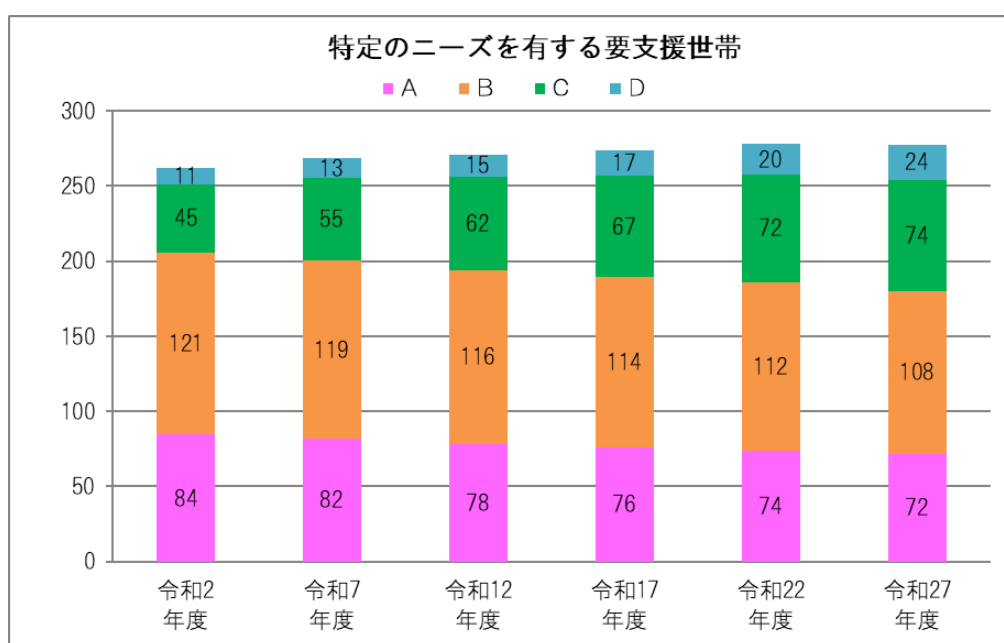
目標年度における市営住宅の入居資格世帯数のうち、公的な支援により居住の安定の確保を図るべき要支援世帯数を推計します。市営住宅の入居資格世帯数について、世帯の年間収入、居住面積水準、家賃負担率等の観点から住宅の困窮状況を4類型に区分し、各類型に該当する世帯数を要支援世帯とします。

図表-31 要支援者世帯数の推計に係る住宅の困窮状況4類型



図表-32 特定のニーズを有する要支援世帯数の推計結果

		令和2 年度	令和7 年度	令和12 年度	令和17 年度	令和22 年度	令和27 年度
著しい困窮年収水準未満であり、かつ、最低居住面積水準未満である世帯数	A	84	82	78	76	74	72
著しい困窮年収水準未満であり、かつ、最低居住面積水準以上である世帯のうち、高家賃負担率以上である世帯数	B	121	119	116	114	112	108
著しい困窮年収水準以上であり、かつ、最低居住面積水準未満である世帯数	C	45	55	62	67	72	74
著しい困窮年収水準以上であり、かつ、最低居住面積水準以上である世帯のうち、高家賃負担率以上である世帯数	D	11	13	15	17	20	24
A + B 合計		205	201	194	190	186	180
A + C 合計		129	137	140	143	146	146
A + B + C 合計		250	256	256	257	258	254
A ~ D 合計		261	269	271	274	278	278



【各類型世帯数の支援優先度について】

要支援者世帯数の推計に係る住宅の困窮状況4類型		支援優先度
著しい困窮年収水準未満であり、かつ、最低居住面積水準未満である世帯数	A	世帯の収入階層が低く、最低居住面積水準未満の狭い住宅に居住しているため、最も支援優先度が高い類型
著しい困窮年収水準未満であり、かつ、最低居住面積水準以上である世帯のうち、高家賃負担率以上である世帯数	B	最低居住面積水準以上の広い住宅に居住しているが、Aと同等の低所得階層であり、高家賃負担率以上となっているため、支援優先度が高い類型
著しい困窮年収水準以上であり、かつ、最低居住面積水準未満である世帯数	C	著しい困窮年収水準以上の収入階層であるが、最低居住面積水準未満の住宅に居住しているため、支援優先度が高い類型
著しい困窮年収水準以上であり、かつ、最低居住面積水準以上である世帯のうち、高家賃負担率以上である世帯数	D	著しい困窮年収水準以上の収入階層で、最低居住面積水準以上の住宅に居住しているが、高家賃負担率以上となっているため、地域の実情や政策ニーズに応じて支援を要する類型

公営住宅等の供給方針については、先に算出した「著しい困窮年収未満の世帯数（＝必要量）」の推移を踏まえるとともに、受け皿となる「市営住宅」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。

- ・「世帯数推計支援プログラム（改良版）」から推計を行った結果、本市における令和7（2025）年度時点の著しい困窮年収未満世帯数は829世帯（戸数）、5年後の令和12（2030）年度においては807世帯（戸数）と見込まれています。
- ・さらに、「特定のニーズを有する要支援世帯数の推計結果」から、公営住宅の入居資格世帯数（公営住宅収入基準以下）のうち、公的な支援により居住の安定確保を図るべき要支援世帯数（A～D 合計）については、令和7（2025）年度で269世帯となっており、令和12（2030）年度においては271世帯と見込まれています。
- ・これに対して、現状の公営住宅対応戸数は551戸（県営住宅233戸+市営住宅318戸）となっており、充足している状況です。
- ・よって、市営住宅については入居の状況等を鑑みながら、用途廃止予定の46戸と募集停止をしている36戸の計82戸を除いた236戸としても、将来的なニーズには十分対応できることが推計結果から考察されます。
- ・このため、今後、耐用年数を迎える市営住宅の再生・建替えの必要性や、住宅に困窮する世帯に向けた安定的な住宅セーフティネットにおける住宅の供給方針については、家賃低廉化制度の導入や民間賃貸住宅を活用した借上げや買上げ、家賃補助への転換などを含めた総合的な制度の実施に向けた検討を進めて行きます。
- ・なお、今後、災害等や経済状況の変化などにより、一時的に需要が急増した場合には、低廉かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅ストック等を活用して、借上型公営住宅や民間賃貸家賃補助住宅等の供給等についても検討していきます。

【参考：公営住宅等の供給方針のまとめ】

次期〔年度〕		令和2年	令和7年	令和12年	令和17年	令和22年	令和27年
1. 総世帯数〔世帯〕		15,986	16,223	16,197	16,187	16,106	15,789
2. 特定のニーズを有する 要支援世帯数A～D合計〔世帯〕		261	269	271	274	278	278
3. 公営 住宅	市営住宅	360	318	298	277	257	236
	県営住宅	233	233	233	233	233	233
	小計	593	551	531	510	490	469
対応住宅数の充足状況		332	282	260	236	212	191

※令和12～27年の市営住宅数は用途廃止予定46戸と募集停止をしている36戸=計82戸を按分して除いた戸数。

【参考：さくら市の県営住宅の概況】

名称	管理戸数	建設年度	構造	エレベーター
草川第二	76	H7～10	中層耐火3、4階	無
草川第三	42	H11	中層耐火3、4階	一号棟
草川第四	60	H17～19	中層耐火3階	有
蒲須坂	55	H13～16	中層耐火5階	有
合計	233			

【参考：市営住宅の用途廃止・募集停止の状況】

名称	状況	構造階数	建設年度		棟数 (棟)	戸数 (戸)
			和暦	西暦		
北草川	用途廃止	木平	S35～37	1960～1962	12	12
大中	用途廃止	準平	S45～46	1970～1971	2	12
向河原	用途廃止	準平	S42	1967	1	4
上野	用途廃止	準平	S51	1976	4	4
新町	用途廃止	準2	S53	1978	2	9
清水町	用途廃止	木平	S45	1970	1	1
大沼台	用途廃止	準2	S56	1981	1	4
蒲須坂	募集停止	準平	S47、51、53	1972, 1976, 1978	4	18
大日下	募集停止	準平	S47、48	1972, 1973	5	18
計					32	82

3 団地別・住棟別事業手法の選定

1) 住宅単位及び住棟単位の判定

①住宅・住棟の事業手法の仮設定【1次判定】

(住宅の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく住宅・住棟の事業手法の仮設定)

1次判定は、以下のア)、イ)の2段階の検討から事業手法を仮設定します。

ア) 住宅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、住宅の将来的な管理方針を判定します。

検討内容（判定基準）

【需要】

- ・空家率が13.2%以上の住宅（住棟）は、需要が低いものと判定します。

※市営住宅全体の空家率（13.2%）：募集停止49戸を除く、空家42戸の割合

【効率性】

- ・住居系の用途地域が指定されている（もしくはこれに準ずる住環境が維持されている）住宅（住棟）は、土地利用適性を有するものと判定します。
- ・敷地所有形態が市有地のものは効率的な土地利用が可能なものと判定します。
- ・敷地面積が3,000平方メートル以上のものは効率的な土地利用が可能なものと判定します。

【立地】

- ・災害等の危険区域に指定されていない住宅（住棟）は安全性が確保されているものと判定します。

本市においては上記3項目のうち、2項目以上において活用に適する場合、「(Ⅰ)継続管理する住宅」とし、それ以外を「(Ⅱ)継続管理について判断を留保する住宅」とします。

なお、本市における判定を2項目以上を(Ⅰ)とするのは、市営住宅の敷地の多くが浸水想定区域となっているためです。

図表-33 1次判定：ア)の検討結果

名称	構造 階数	需要				効率性			立地		1次判定：ア) 判定結果
		管理 戸数	空き家 戸数	空き家 率	13.2% 以上 × 判定	敷地所有 形態	敷地面積 (㎡)	3,000 ㎡ 以下× 判定	危険区域	危険区域に 指定 × 判定	
北草川	木平	12	2	16.7%	×	市有地	12,644.6	○	浸水想定区域 0.5～3.0m	×	(Ⅱ)継続管理について判 断を留保する住宅
大中	準平	12	6	50.0%	×	市有地	4,853.0	○	浸水想定区域 0.5～3.0m	×	(Ⅱ)継続管理について判 断を留保する住宅
向河原	準平	4	3	75.0%	×	市有地	426.9	×	浸水想定区域 0.5～3.0m	×	(Ⅱ)継続管理について判 断を留保する住宅
草川A	準2	14	2	14.3%	×	市有地	2,965.6	×	浸水想定区域 0.5～3.0m	×	(Ⅱ)継続管理について判 断を留保する住宅
草川B	耐2	18	2	11.1%	○	市有地	5,917.0	○	浸水想定区域 0.5～3.0m	×	(Ⅰ)継続管理する住宅
草川C	耐2.耐3	42	4	9.5%	○	市有地	5,775.1	○	浸水想定区域 0.5～3.0m	×	(Ⅰ)継続管理する住宅
草川E	耐3	18	2	11.1%	○	市有地	2,311.6	×	浸水想定区域 0.5～3.0m	×	(Ⅱ)継続管理について判 断を留保する住宅
上野	準平	4	3	75.0%	×	市有地	2,046.4	×	-	○	(Ⅱ)継続管理について判 断を留保する住宅
上阿久津	木平+木2.木平	28	1	3.6%	○	市有地	3,876.6	○	-	○	(Ⅰ)継続管理する住宅
蒲須坂	準平	18	14	77.8%	×	市有地	3,027.0	○	-	○	(Ⅰ)継続管理する住宅
豊原	耐3	54	14	25.9%	×	市有地	11,416.9	○	浸水想定区域 0.5～3.0m	×	(Ⅱ)継続管理について判 断を留保する住宅
ひばりヶ丘	木平・木2	40	11	27.5%	×	市有地	6,975.0	○	-	○	(Ⅰ)継続管理する住宅
大日下	準平.準2	18	12	66.7%	×	市有地	10,853.9	○	-	○	(Ⅰ)継続管理する住宅
新町	準2	9	5	55.6%	×	市有地	1,084.0	×	浸水想定区域 0.5～3.0m	×	(Ⅱ)継続管理について判 断を留保する住宅
清水町	木平	1	0	0.0%	○	市有地	2,878.0	×	浸水想定区域 3.0～5.0m (家屋倒壊の 危険性のある 地域)	×	(Ⅱ)継続管理について判 断を留保する住宅
大沼台	準2	6	3	50.0%	×	市有地	11,423.0	○	-	○	(Ⅰ)継続管理する住宅
	準2	4	4	-	-						(Ⅰ)継続管理する住宅
	木2	16	3	18.8%	×						(Ⅰ)継続管理する住宅

令和7年6月1日現在

◎需要・効率性・立地のうち、判定×が1つ以下は(Ⅰ)継続管理とし、2つ以上は(Ⅱ)継続管理について判断を留保する住宅とする。

※大沼台準2・4戸住宅の空き家率について、募集を停止しているため「100.0%」→「-」とする。

※空き家戸数は「募集対象」「募集停止」「緊急対応」の合計値。

イ) 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。

検討内容（判定基準）

【躯体・避難の安全性】

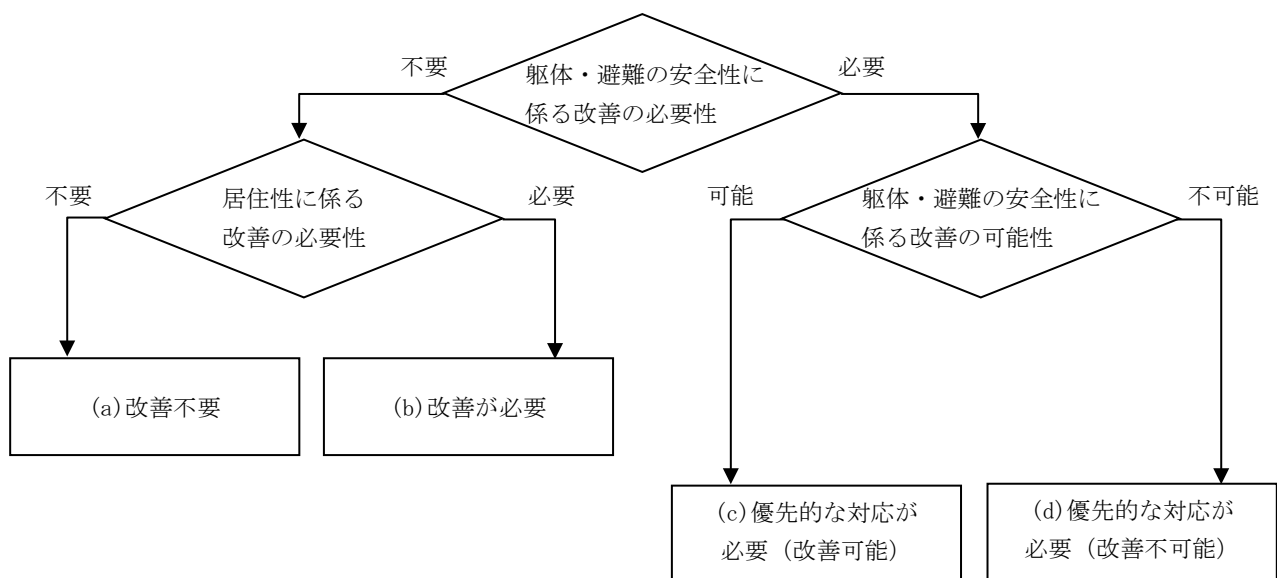
- ・ 1981 年（昭和 56 年）の建築基準法施行令（新耐震基準）に基づき設計・施工された住宅（住棟）は、耐震性を有するものと判定します。

【居住性】（※躯体の安全性及び避難の安全性に問題がない場合）

- ・ 以下の項目について居住性の現状を評価します。
 - ⇒ 住戸面積：30 m²以上（単身者用は 25 m²以上）
 - ⇒ 住戸内の設備状況：浴室・浴槽の設置、トイレ水洗化

上記の検討項目から、次のフローに示す 4 区分に分類します。

図表-34 1次判定：イ)の検討フロー



図表-35 1次判定：イ)の検討結果

名称	構造 階数	躯体・避難の安全性			居住性								1次判定：イ) 判定結果
		耐震性	旧耐震 × 判定	住戸面積				住戸内設備					
				居住 形態	間取り	面積 (㎡)	最低2人 30㎡ 以上	浴室	浴槽	トイレ 水洗化	判定		
北草川	木平	旧耐震	×	家族 单身	2K	28.05 31.35 32.00 34.65	×	(一部)	○	○	×	×	(d)優先的な対応が必要 (改善不可能)
大中	準平	旧耐震	×	家族 单身	2K	32.18 33.11	○		○	○	×	×	(d)優先的な対応が必要 (改善不可能)
向河原	準平	旧耐震	×	家族 单身	2K	32.18	○		○	○	×	×	(d)優先的な対応が必要 (改善不可能)
草川A	準2	○	○	家族 单身	3K	68.89	○		○	×	○	×	(b)改善が必要
草川B	耐2	○	○	家族 单身 (一部)	1、2、3DK	33.21 33.39 49.31 67.21	○		○	○	○	○	(a)改善不要
草川C	耐2. 耐3	○	○	家族 单身 (一部)	2、3DK	46.70 49.24 60.18	○		○	○	○	○	(a)改善不要
草川E	耐3	○	○	家族	2、3LDK	56.27 58.39 67.14 70.20	○		○	○	○	○	(a)改善不要
上野	準平	旧耐震	×	家族 单身	2K	39.45	○		○	○	×	×	(d)優先的な対応が必要 (改善不可能)
上阿久津	木平+木2. 木平	○	○	家族 单身 (一部)	2、3DK	45.18 61.70 61.84	○		○	○	○	○	(a)改善不要
蒲須坂	準平	旧耐震	×	家族 单身	2K	34.00 36.10	○		○	○	×	×	(d)優先的な対応が必要 (改善不可能)
豊原	耐3	○	○	家族 单身	3LDK	74.55	○		○	○	○	○	(a)改善不要
ひばりヶ丘	木平・木2	○	○	家族	3LDK	74.53 77.84	○		○	○	○	○	(a)改善不要
大日下	準平. 準2	旧耐震	×	家族 单身 (一部)	2、3DK	36.52 44.90 48.24 54.46	○		○	○	×	×	(d)優先的な対応が必要 (改善不可能)
新町	準2	旧耐震	×	家族	3DK	54.46	○		○	○	○	○	(d)優先的な対応が必要 (改善不可能)
清水町	木平	旧耐震	×	家族 单身	2DK	37.80	○		○	○	×	×	(d)優先的な対応が必要 (改善不可能)
大沼台	準2	○	○	家族	3DK	60.14	○		○	○	○	○	(a)改善不要
	準2	×	×	家族	3DK	60.14	○		○	○	○	○	(d)優先的な対応が必要 (改善不可能)
	木2	○	○	家族	3LDK	77.19	○		○	○	○	○	(a)改善不要

令和7年6月1日現在

※30㎡：1人世帯の最低居住面積水準25㎡を上回る

ウ) 1次判定結果のまとめ

以上の「1次判定：ア）」（住宅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）及び「1次判定：イ）」（住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性）の検討結果に基づき、下表の通り事業手法を仮設定します。

なお、下表に示す「Aグループ」、「Bグループ」については、引き続き「2次判定」を実施します。

図表-36 1次判定結果の分類

1次判定：イ) 1次判定：ア)	(a)改善不要	(b)改善が必要	(c)優先的な対応が必要（改善可能）	(d)優先的な対応が必要（改善不可能）
(Ⅰ)継続管理する住宅	継続管理	改善、又は建替	優先的な改善、又は優先的な建替	優先的な建替
(Ⅱ)継続管理について判断を留保する住宅	維持管理、又は用途廃止	改善、建替、又は用途廃止	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

Aグループ

「(Ⅰ)継続管理する住宅」のうち、「(b)改善が必要」又は「(c)優先的な対応が必要（改善可能）」と評価された住棟については、改善か建替かの判断を留保します。そのうえで、引き続き「2次判定」を実施し、「改善」か「建替」のいずれかの事業手法について改めて判定を行います。

Bグループ

「(Ⅱ)継続管理について判断を留保する住宅」については、引き続き「2次判定」を実施し、「継続管理する住宅」か「当面管理する住宅（建替を前提としない）」のいずれかの事業手法について改めて判定を行います。

図表-37 1次判定結果のまとめ（事業手法の仮設定）

1次判定：イ) 1次判定：ア)	(a)改善不要	(b)改善が必要	(c)優先的な対応が必要（改善可能）	(d)優先的な対応が必要（改善不可能）
(Ⅰ)継続管理する住宅	継続管理	改善、又は建替	優先的な改善、又は優先的な建替	優先的な建替
	草川B、草川C 上阿久津 ひばりヶ丘 大沼台 (1～6.11～26号棟)	(該当なし)	(該当なし)	蒲須坂 大日下 大沼台(7～10号棟)
(Ⅱ)継続管理について判断を留保する住宅	維持管理、又は用途廃止	改善、建替、又は用途廃止	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
	草川E 豊原	草川A	(該当なし)	北草川、大中、向河原、上野、新町、清水町

②住宅・住棟の事業手法の仮設定【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住宅・住棟の事業手法の仮設定）

2次判定では、1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した住宅・住棟（Aグループ、Bグループ）を対象として、以下のア）、イ）の2段階の検討から事業手法を仮設定します。

ア) ライフサイクルコスト（LCC）の比較を踏まえた事業手法の仮設定

1次判定において「Aグループ」と判定された住宅については、ライフサイクルコスト（LCC）の比較により、「改善」か「建替」のいずれかの事業手法について、改めて判定を行う事が指針において示されておりますが、今回「Aグループ」と判定された住宅はなかったため、再判定は行いません。

イ) 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」と判定された住宅については、「継続管理する住宅」か、将来的な用途廃止を想定する「当面管理する住宅（建替を前提としない）」のいずれかの事業手法について改めて判定を行います。

検討対象住宅

- ・北草川（12戸）・大中（12戸）・向河原（4戸）・草川A（14戸）
- ・草川E（18戸）・上野（4戸）・豊原（54戸）・新町（9戸）
- ・清水町（1戸）

合計 116 戸

検討内容（判定基準）

- ・対象住宅について、物理的特性、耐用年数等を勘案し、「継続管理する住宅」、又は「当面管理する住宅（建替を前提としない）」を判定します。〔2次判定：イ）－①〕
- ・「当面管理する住宅（建替を前提としない）」と判定された住宅・住棟について、需要や地域バランス、他住宅の事業手法等を勘案し、地域の公営住宅の需要を支える住宅を選定し、1次判定において改善可能と判定された住棟については、「優先的に改善し当面維持管理」とします。また、それ以外は「優先的な用途廃止」とします。〔2次判定：イ）－②〕

以上の検討結果より、検討対象住宅について耐火構造である草川E住宅、豊原住宅を「継続管理する住宅」とし、北草川住宅、大中住宅、向河原住宅、上野住宅、新町住宅、清水町住宅を「優先的な用途廃止」と仮設定します。

また、草川A住宅については、次期計画期間内に耐用年数を経過することから、用途廃止に向けた検討を行う方針であるため、今計画期間内は、必要に応じた修繕により維持管理をしていきます。

図表-38 2次判定結果のまとめ

名称	棟数	戸数	物理的特性	耐用年数 超過状況	2次判定： イ)－①	需要	地域	2次判定： イ)－②
						空家 率		
北草川	12	12	木平	35、34、33	当面管理する団地 (建替を前提としない)	16.7%	氏家	優先的な用途廃止
大中	2	12	準平	25、24	当面管理する団地 (建替を前提としない)	50.0%	氏家	優先的な用途廃止
向河原	1	4	準平	28	当面管理する団地 (建替を前提としない)	75.0%	氏家	優先的な用途廃止
草川A	3	14	準2	-7	当面管理する団地 (建替を前提としない)	14.3%	氏家	修繕
草川E	1	18	耐3	-40	継続管理する団地	11.1%	氏家	継続管理
上野	1	4	準平	19	当面管理する団地 (建替を前提としない)	75.0%	氏家	優先的な用途廃止
豊原	3	54	耐3	-34、-35、-36	継続管理する団地	25.9%	氏家	継続管理
新町	2	9	準2	2	当面管理する団地 (建替を前提としない)	55.6%	喜連川	優先的な用途廃止
清水町	1	1	木平	25	当面管理する団地 (建替を前提としない)	0.0%	喜連川	優先的な用途廃止

ウ) 2次判定結果のまとめ

以上の「2次判定」を踏まえ、判定結果を以下の通り設定します。

図表-39 1次・2次判定結果のまとめ（事業手法の仮設定）

	(a)改善不要	(b)改善が必要	(c)優先的な対応が必要（改善可能）	(d)優先的な対応が必要（改善不可能）
(Ⅰ)継続管理する住宅	継続管理	改善	優先的な改善	優先的な建替
	草川B 草川C 上阿久津 ひばりヶ丘 大沼台 (1～6. 11～26 号棟)	(該当なし)	(該当なし)	蒲須坂 大日下 大沼台(7～10 号棟)
		建替	優先的な建替	
		(該当なし)	(該当なし)	
(Ⅱ)継続管理について 判断を留保する住宅	当面維持管理	改善し 当面維持管理	優先的に改善し 当面維持管理	優先的な用途廃止
	草川E 豊原	(該当なし)	(該当なし)	北草川 大中 向河原 上野 新町 清水町
	用途廃止	用途廃止	優先的な用途廃止	
	(該当なし)	(該当なし)	(該当なし)	
(修繕)	草川A			
(新規整備)	(該当なし)			

2) 計画期間における事業手法の決定【3次判定】

3次判定では、1次判定及び2次判定の結果を踏まえ、以下のア)～エ)の4段階の検討により、計画期間に実施する事業手法を決定します。

ア) 集約・再編等の可能性を踏まえた住宅・住棟の事業手法の再判定

「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」の結果を踏まえると、本市の公営住宅等と低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅の供給による対応戸数は、「著しい困窮年収未満世帯数」を十分に上回る数値となっていますが、現在、入居している居住者のニーズ等に配慮したストック維持確保に努めていく必要があります。その為、各住宅の改善・修繕等の管理状況を踏まえ、計画期間内での事業手法の再判定として、既に募集を停止している住宅、耐用年数を経過している住宅、今後の方針として用途廃止が検討されている住宅については「優先的な用途廃止」とし、引き続き募集を停止し、取り壊しに備えて空家管理をしていきます。

イ) 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、今計画期間の年度別の概算事業費を算定します（「図表-49 住棟別事業費単価一覧」を参照）。

なお、この算定において、住宅の規模・構造等の条件や実施する修繕項目等によって、住宅ごとの事業費規模に大小の格差が生じることが考えられますが、修繕等事業を中長期にわたって継続的に進めていくため、ある特定の年度に偏って財政的な負荷が生じないように各年度において事業費規模の平準化に努めます。

ウ) 長期的な管理の見通しの作成

前項イ)で決定した事業実施時期に基づき、全住棟の供用期間、事業実施時期等の見通しを示した概ね30年程度の長期的な管理の見通しを作成します（「図表-42 住宅別の計画期間及び中長期のストック活用方針」を参照）。

エ) 計画期間における事業手法の決定

前項ウ)の長期的な管理の見通しに基づき、計画期間の5年間（令和8年度～令和12年度）で実施する事業を決定します（図表-46 年次別改善事業等計画を参照）。

以上の検討結果を踏まえ、計画期間及び中長期における事業手法及び維持管理の方針、事業手法別戸数表を設定します。

図表-40 計画期間における事業手法及び維持管理の方針

		3次判定：「長期的な管理の見通し」等を踏まえた整備区分			
計画期間における維持管理の方針		個別改善事業	修繕	その他 (計画期間に募集停止)	用途廃止
1・2次判定による事業手法の区分	維持管理又は優先的に改善し当面維持管理	・草川B ・草川C ・草川E ・上阿久津 ・豊原 ・ひばりヶ丘 ・大沼台 (1～6. 11～26号棟)	・草川A		
	優先的な用途廃止				・北草川 ・大中 ・向河原 ・上野 ・蒲須坂 ・大日下 ・新町 ・清水町 ・大沼台 (7～10号棟)

※大沼台（7～10号棟）は、これまで住替用住宅として募集停止としていたが、東日本大震災による被災により住戸としての使用が難しいこと、また修繕費用が多額になることが見込まれることから用途廃止住宅に位置づけする。

図表-41 市営住宅ストックの事業手法別戸数表

		1～5年目 R8～R12	合 計 (5年後事業実施戸数)
公営住宅管理戸数		318	236戸
	・ 新規整備事業予定戸数	0	0戸
	・ 維持管理予定戸数	236	236戸
	うち計画修繕対応戸数	0	0戸
	うち改善事業予定戸数	70	70戸
	個別改善事業予定戸数	70	70戸
	全面的改善事業予定戸数	0	0戸
	うちその他戸数	166	166戸
	・ 建替事業予定戸数	0	0戸
・ 用途廃止予定戸数		82	82戸

※1 個別改修事業予定戸数（長寿命型、脱炭素社会対応型修繕工事実施住宅戸数）の内訳
1～5年目：草川C 42戸、上阿久津 28戸 計 70戸

※2 その他戸数（1～5年の中で「計画修繕」や「改善事業」を実施しない住宅）の内訳
1～5年目：草川A 14戸、草川B 18戸、草川E 18戸、豊原 54戸、ひばりヶ丘 40戸
大沼台 22戸 計 166戸

※3 用途廃止予定戸数の内訳（市営住宅管理戸数に含まず）
1～5年目：北草川 12戸、大中 12戸、向河原 4戸、上野 4戸、蒲須坂 18戸、
大日下 18戸、新町 9戸、清水町 1戸、大沼台 4戸 計 82戸

図表-42 住宅別の計画期間及び中長期のストック活用方針

名称	建設年度	棟数	戸数	計画期間内活用方針（5年）	長期的活用方針（30年）
北草川	昭和 35、36、37 (1960、1961、1962)	12	12	【用途廃止】 入居住戸については修繕対応 募集停止、他住宅への住替え等を誘導し、 空家管理・順次取り壊し	【用途廃止】
大中	昭和 45、46 (1970、1971)	2	12	【用途廃止】 入居住戸については修繕対応 募集停止、他住宅への住替え等を誘導し、 空家管理・順次取り壊し	【用途廃止】
向河原	昭和 42 (1967)	1	4	【用途廃止】 入居住戸については修繕対応 募集停止、他住宅への住替え等を誘導し、 空家管理・順次取り壊し	【用途廃止】
草川 A	昭和 62 (1987)	3	14	【維持保全】 入居住戸については修繕対応 維持保全により耐用年数まで管理 耐用年数経過後（令和 14 年度）、募集を停止し 取り壊しに備えて空家管理	【維持保全】
草川 B	平成 27 (2015)	1	18	【長寿命化型改善】 外壁塗装など計画的な長寿命型改善実施により、 長期管理	【長寿命化型改善】
	- (建替検討地)	-	-	【集約・再編・用途廃止検討】 前計画において、今計画期間に建替えとした敷地 について、他住宅からの集約・再編や用途廃止を 含めた検討	【集約・再編・用途廃止】
草川 C	平成 12、13、14 (2000、2001、2002)	5	42	【長寿命化型改善】（計画期間内に実施予定） 外壁塗装など計画的な長寿命型改善実施により、 長期管理	【長寿命化型改善】
草川 E	平成 7 (1995)	1	18	【長寿命化型改善】 平成 25 年度外壁・屋上長寿命化型工事実施 外壁塗装など計画的な長寿命型改善実施により、 長期管理	【長寿命化型改善】
上野	昭和 51 (1976)	1	4	【用途廃止】 入居住戸については修繕対応 募集停止、他住宅への住替え等を誘導し、 空家管理・順次取り壊し	【用途廃止】
上阿久津	平成 15、16 (2003、2004)	4	28	【長寿命化型改善】（計画期間内に実施予定） 外壁塗装など計画的な長寿命型改善実施により、 長期管理	【維持保全】 長寿命化実施した場合、10～15 年程度延長が見込めるので“維持 保全”とする。
蒲須坂	昭和 47、48 (1972、1973)	5	18	【①用途廃止（建物） ②集約・再編・用途廃止検討】 入居住戸については修繕対応 募集停止、他住宅への住替え等を誘導し、 空家管理・順次取り壊し 建替え候補として他住宅との集約・再編・ 用途廃止を検討	【集約・再編・用途廃止】
豊原	平成元、2、3 (1989、1990、1991)	3	54	【長寿命化型改善】 平成 24 年度 1 号棟外壁・屋上長寿命化型工事実施 平成 25 年度 2 号棟外壁・屋上長寿命化型工事実施 平成 26 年度 3 号棟外壁・屋上長寿命化型工事実施 計画的な長寿命型改善実施により、長期管理	【長寿命化型改善】

名称	建設年度	棟数	戸数	計画期間内活用方針（5年）	長期的活用方針（30年）
ひばりヶ丘	平成5、6、7、8 (1993、1994、1995、1996)	20	40	【長寿命化型改善】 令和4年度 6～8、12、17 棟外壁等修繕工事実施 令和5年度 5、10～11、15、16 棟外壁等修繕工事実施 令和6年度 3～4、9、13～14 棟外壁等修繕工事実施 令和7年度 1～2、18～20 棟外壁等修繕工事実施	【長寿命化型改善】
大日下	昭和47、51、53 (1972、1976、1978)	4	18	【用途廃止】 入居住戸については修繕対応 募集停止、他住宅への住替え等を誘導し、 空家管理・順次取り壊し	【用途廃止】
新町	昭和53 (1978)	2	9	【用途廃止】 入居住戸については修繕対応 募集停止、他住宅への住替え等を誘導し、 空家管理・順次取り壊し	【用途廃止】
清水町	昭和45 (1970)	1	1	【用途廃止】 入居住戸については修繕対応 募集停止、他住宅への住替え等を誘導し、 空家管理・順次取り壊し	【用途廃止】
大沼台	昭和56 (1981)	1	6	【維持保全】 平成28年度、外壁修繕工事実施 修繕により15年程度長寿命化されたと判断し、計画期間内は維持保全	【維持保全→用途廃止】 長寿命化により10年延長 耐用年数経過後（令和18年度）、用途廃止
	平成3、4 (1991、1992)	8	16		
	昭和56 (1981)	1	4	【用途廃止】 修繕工事未実施の住宅については、耐用年数経過後、用途廃止	【用途廃止】
合 計		75	318		

○長寿命化型改善工事实施住宅（34棟 200戸）

- ・草川B 1棟 18戸（今計画期間以降実施）
- 草川C 5棟 42戸（今計画期間内実施）
- ・草川E 1棟 18戸（H25実施済）
- 上阿久津 4棟 28戸（今計画期間内実施）
- ・豊原 3棟 54戸（H24～26実施済）
- ・ひばりヶ丘 20棟 40戸（R4～7実施済）

○維持保全（12棟 36戸）

- ・草川A 3棟 14戸
- ・大沼台 9棟 22戸

○用途廃止（29棟 82戸）

- ・北草川 12棟 12戸
- ・大中 2棟 12戸
- ・向河原 1棟 4戸
- ・上野 1棟 4戸
- ・蒲須坂 5棟 18戸（建物）
- ・大日下 4棟 18戸
- ・新町 2棟 9戸
- ・清水町 1棟 1戸
- ・大沼台 1棟 4戸

○集約・再編・用途廃止検討

- ・草川B（建替検討地）
 - ・蒲須坂
- ※建設棟数及び戸数は、
今後の検討結果による

第6章 劣化状況調査

建物を維持管理し、住宅ストックとして有効に活用していくためには、既存建物の劣化等の状況を把握し、効率的な改善方法や改善時期を判断することが必要となります。

そのため、市営住宅の劣化の傾向や維持保全に向けた課題や特性、住宅や住棟ごとの状況等について、建物の劣化状況や居住性を把握することを目的として既存建物の調査を実施しました。

（調査の視点）

長期的な修繕・改善事業の検討に向けた現況調査を実施しました。特に、長寿命化型改善の視点から、事業実施に関する可能性を含めて調査を実施しました。

（調査の方法）

現在、募集を停止している市営住宅を除き、今後も維持管理を行う市営住宅について、建物の外観及び内部（空き住戸）の劣化や破損の状況を、目視による調査で確認しました。

図表-43 現地調査の項目

躯体の劣化状況	・ 亀裂、錆水、部材のはく落等外壁の劣化状況と改善の必要性の有無 ・ 屋上防水の劣化状況及び改善の必要性の有無 等
室内の劣化状況	・ 窓枠、サッシ、室内の建具の状況、壁や床の状況、台所、トイレ、浴室などの室内の設備状況 等
居住性	・ 居住室の広さ、日照や通風、トイレや浴室の設備による居住性 ・ 玄関、廊下、階段、トイレ等のバリアフリー化の状況 ・ 建物全体の汚れや植栽の状況等による建物の美観状況 等

住宅の劣化状況等について要点を整理すると以下の通りです。

図表-44 住宅別の劣化状況等の要点

名称 (建設年度)	劣化状況等の要点
草川 A 4 号棟 【室内4-1号室】 昭和 62 年 (1987)	・ 軒裏に汚れがみられる。 ・ 開口部に錆が発生している。 ・ 外構に苔が繁殖している。 ・ バルコニーの手摺に若干の錆が発生している。 ・ 雨樋の接合部に若干の隙間があいている。 ・ 配電等の金属ボックスに錆の発生、塗装の剥離がみられる。 ・ 台所の床が汚れている。 ・ 和室の天井から壁伝いに漏水跡がある。(屋根に大きな損傷等は見受けられない。)
草川 B 【室内 103 号室】 平成 27 年 (2015)	・ 屋上に滞水跡がみられる。 ・ 一部の外壁に補修跡がみられるが、概ね良好である。 ・ 入口階段にひび割れと欠損がみられる。 ・ 室内はおおむね良好である。

草川C 1号棟 【室内1-101号室】 平成12年（2000）	・軒裏に漏水跡がみられる。 ・外壁に腐食・汚れがあり、開口部からのひび割れがみられる。 ・外階段の塗装に剥離、汚れがみられる。 ・浴室に若干のカビが発生している。 ・床、畳に変色がみられる。 ・バルコニーの樋の留め具に錆が発生し、堆積物がある。
草川E 【室内204号室】 平成7年（1995）	・軒裏に漏水跡がある。 ・外壁にひび割れ、シーリングの変色、汚れがみられる。 ・バルコニーに汚れがみられる。 ・外階段にひび割れ、塗装の剥離がみられる。 ・階段室の屋根支柱に錆が発生し、塗装が剥離している。天井にひび割れ、腐食がみられる。壁面にひび割れがみられる。 ・児童遊園のベンチが破損している。 ・駐輪場の樋の留め具に錆が発生している。 ・受水槽・ポンプ室の壁面にき裂、ひび割れがみられる。 ・物置の屋根にサビが発生し、外壁に欠損がある。 ・和室の壁に穴が開いている。 ・開口部の木製枠が変色している。 ・柱にキズがあり、変色している。
上阿久津 1号棟 【室内1-1号室】 平成15年（2003）	・屋根、軒裏、外構、廊下、スロープが広範囲に汚れている（苔の繁殖もあり）。 ・接道境界のポールが欠損している。 ・玄関のタタキにキズがある。 ・壁紙の剥離やシミがあり、畳に変色している。 ・給湯器の扉が変色している。
豊原 1号棟 【室内1-301室】 平成1年（1989）	・屋上に滞水跡がある。 ・外壁や庇、配管に汚れがみられる。 ・外構に苔の繁殖と汚れがみられる。 ・階段室の床にひび割れがみられる。 ・建物南側に雑草が繁茂している。 ・児童遊園の境界フェンスが欠損している。 ・外付けメーターに鳥が巣を作っている。 ・浴室にカビが発生している。 ・洋室の床に汚れがあり、開口部の木製枠が変色している。
ひばりヶ丘 6号棟 【室内11号室】 平成5年（1993）	・屋根に若干の汚れがあり、通路に雑草が繁茂している。 ・集会所のベランダの木製部分が劣化しており、軒裏にシミがみられる。 ・児童遊園の擁壁に欠損と錆水がみられる。 ・バルコニー上部・庇の樋が変色している。 ・トイレの開口部の木製枠に漏水跡があり、床にキズや変色がみられる。
大沼台 19,20号棟 室内20号室 平成3年（1991）	・外壁にひび割れ、一部補修跡がある。 ・開口部に蜘蛛が巣を作っている。 ・基礎に変色がみられる。 ・庇に苔が繁殖している。 ・児童遊園の遊具に錆が発生し、ベンチが破損している。 ・外構にひび割れがみられる。 ・トイレの床に汚れやシミがみられる。 ・浴室のドア、玄関のドアにカビが発生している。 ・バルコニーの床が変色している。 ・開口部の木製枠が破損している。

(総合所見)

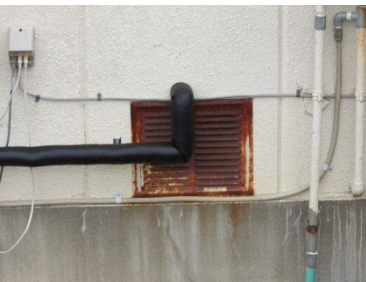
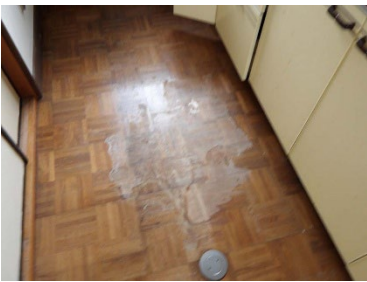
全体的には概ね良好に管理されている状況ですが、以下のような箇所が散見されました。

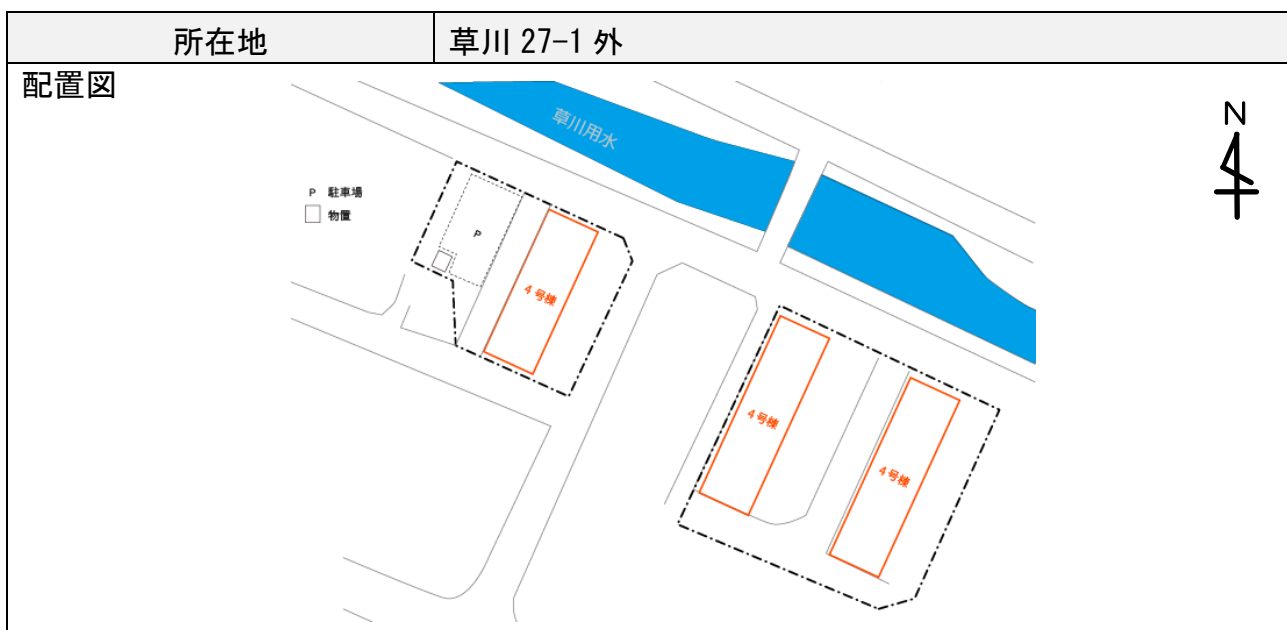
- ・屋根に滞水跡や広範囲の汚れがあり、外壁にひび割れ、欠損、鉄筋の露出がみられる。
- ・階段の塗装剥離、錆の発生、ひび割れ、室内の床に汚れ、開口部の木製枠が変色している。
- ・児童遊園のベンチが破損しており、雑草の繁茂、苔が繁殖している。

調査結果に示す通り、建設後経過年数の比較的浅い住宅についても、次第に劣化が生じている箇所が見受けられるため、修繕周期を勘案しつつ各種修繕工事を適切に実施していく必要があります。

図表-45 現地調査の概要（躯体及び室内の劣化状況等の写真）

草川 A 4号棟 【室内 4-1号室】 昭和 62 年（1987）

 草川 A の外観	 屋根 概ね良好	 開口部 錆の発生
 配電ボックス 錆・塗装剥離・はく落	 〔空家〕床の汚れ	 〔空家〕天井、壁に漏水跡



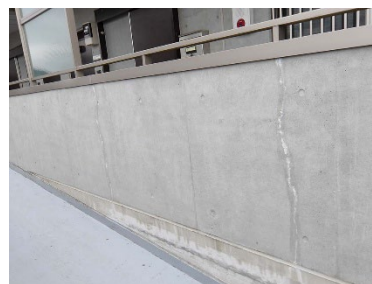
草川 B 【室内 103 号室】 平成 27 年 (2015)



草川 B の外観



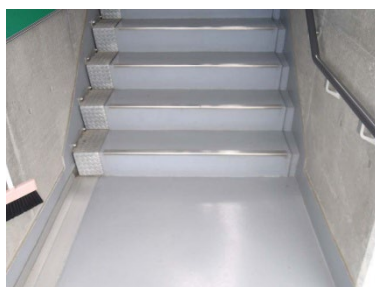
屋上・屋根 滞水跡



外壁 概ね良好(補修跡有)



入口階段 ひび割れ、欠損



階段 概ね良好

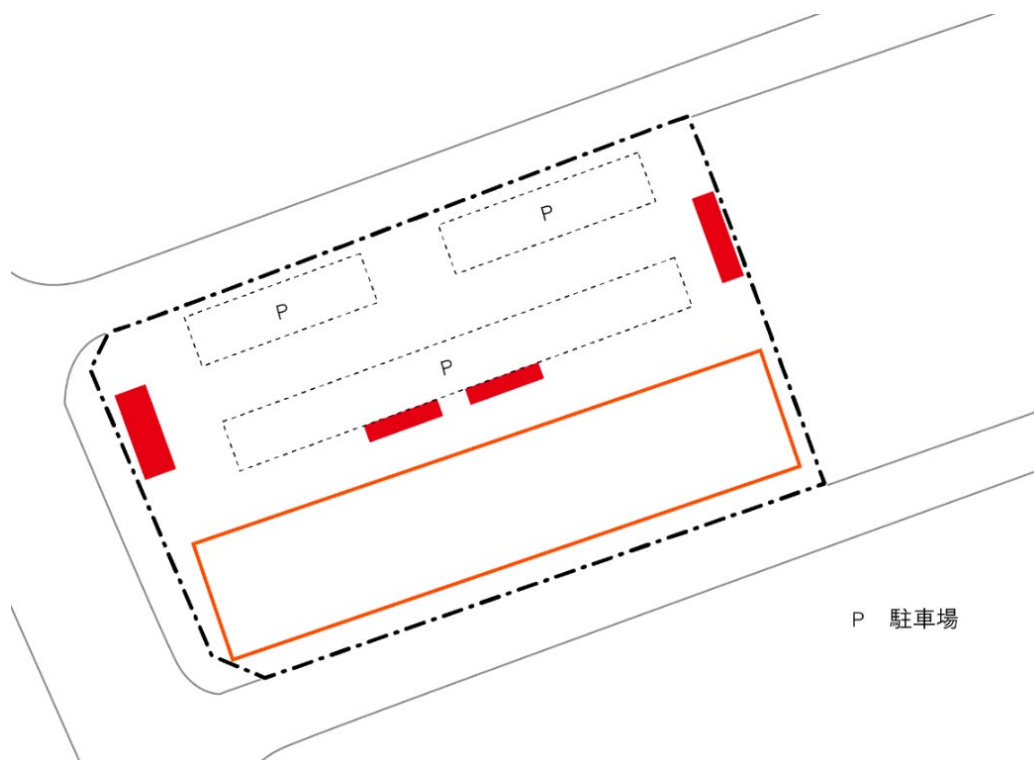


室内 概ね良好

所在地

草川 37-2

配置図

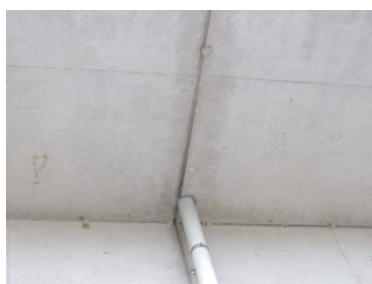


P 駐車場

草川 C 1 号棟 【室内 1-101 号室】 平成 12 年 (2000)



草川 C 1 号棟 外観



軒裏の漏水跡



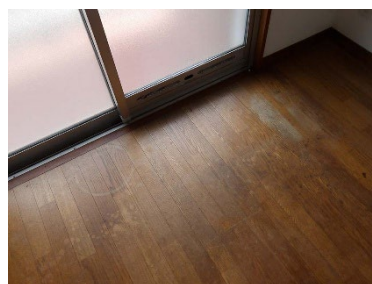
外壁 腐食、汚れ



階段 塗装の剥がれ、汚れ



浴室 若干のカビ



室内 床の変色

所在地

草川 45-1

配置図



草川 E 【室内 204 号室】 平成 7 年（1995）



草川 E の外観



屋上 概ね良好



外壁のひび割れ



階段室 天井にひび割れ、腐食



物置 外壁の欠損

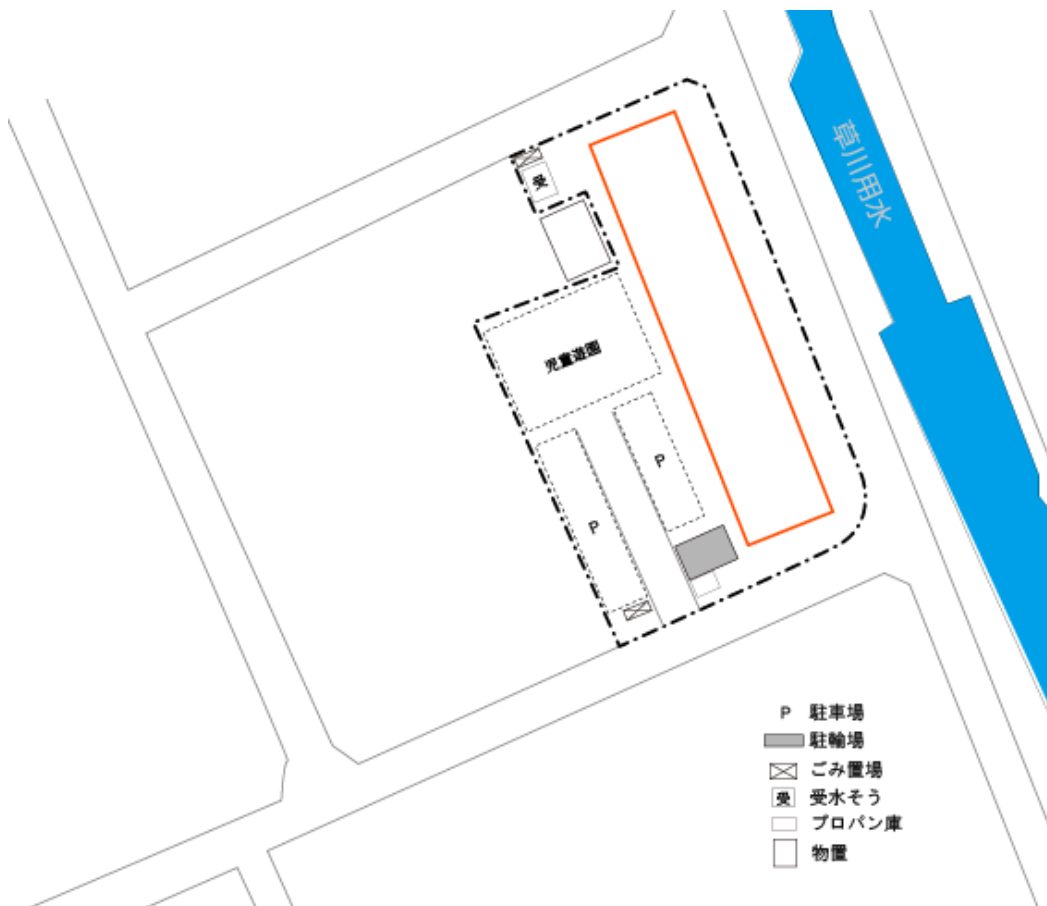


室内 壁に穴

所在地

草川 56-4

配置図



N
4

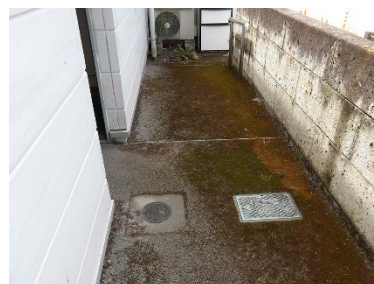
上阿久津 1号棟 【室内1-1号室】 平成15年(2003)



上阿久津 1号棟の外観



屋根・広範囲に汚れ



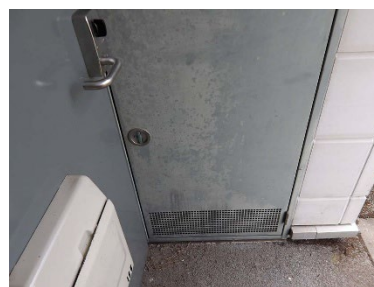
廊下 苔の繁殖、汚れ



接道境界 ポール欠損



室内 壁紙の剥がれ

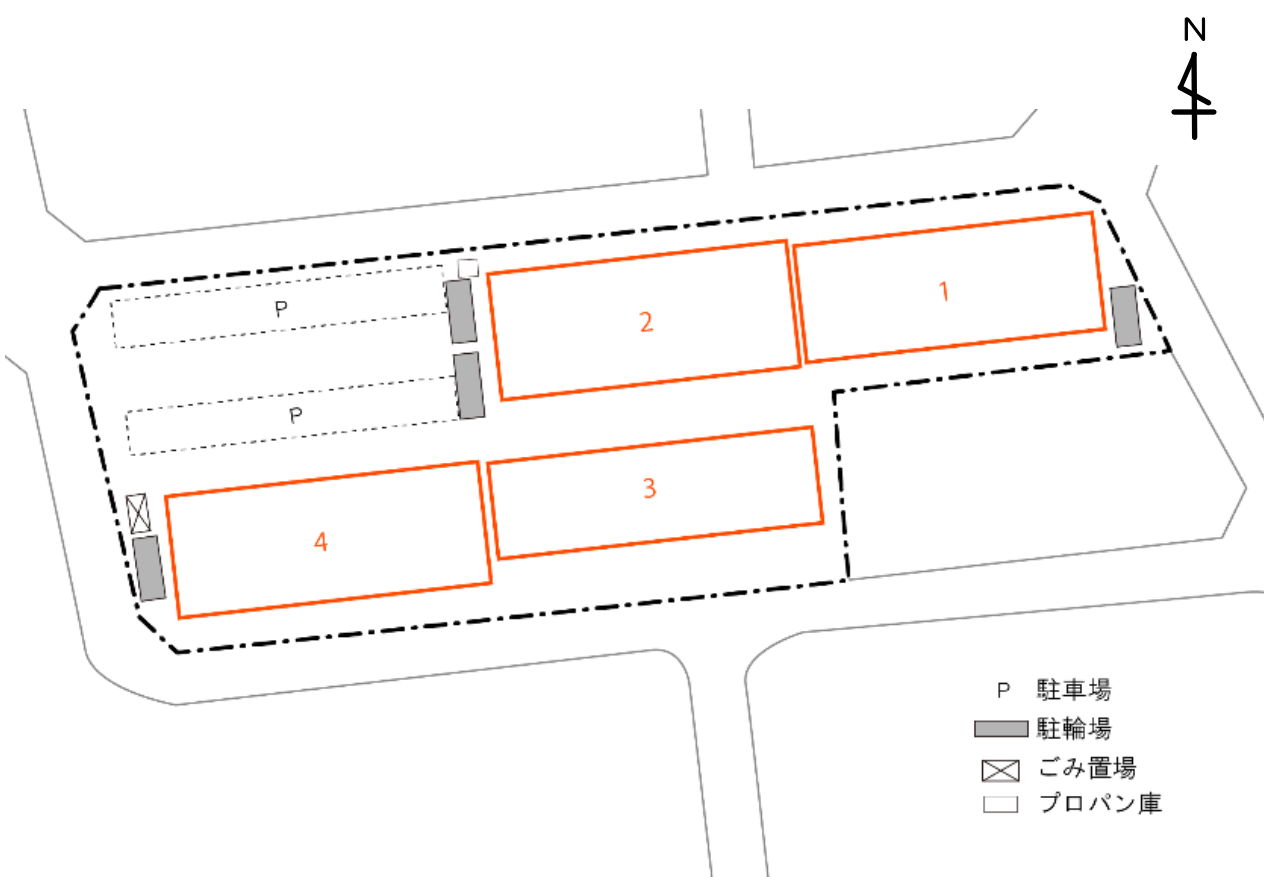


給湯機扉 変色

所在地

きぬの里4丁目8-1

配置図



豊原 1号棟 【室内1-301室】 平成1年(1989)



豊原 1号棟の外観



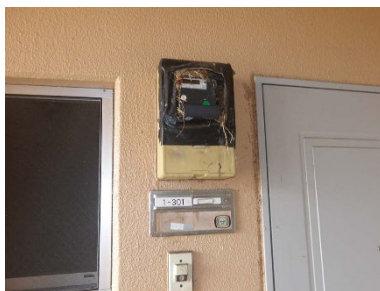
屋上 滞水跡



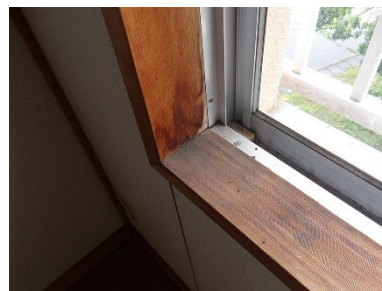
外壁・庇 汚れ



階段室 床にひび割れ



外付けメーター 鳥の巣

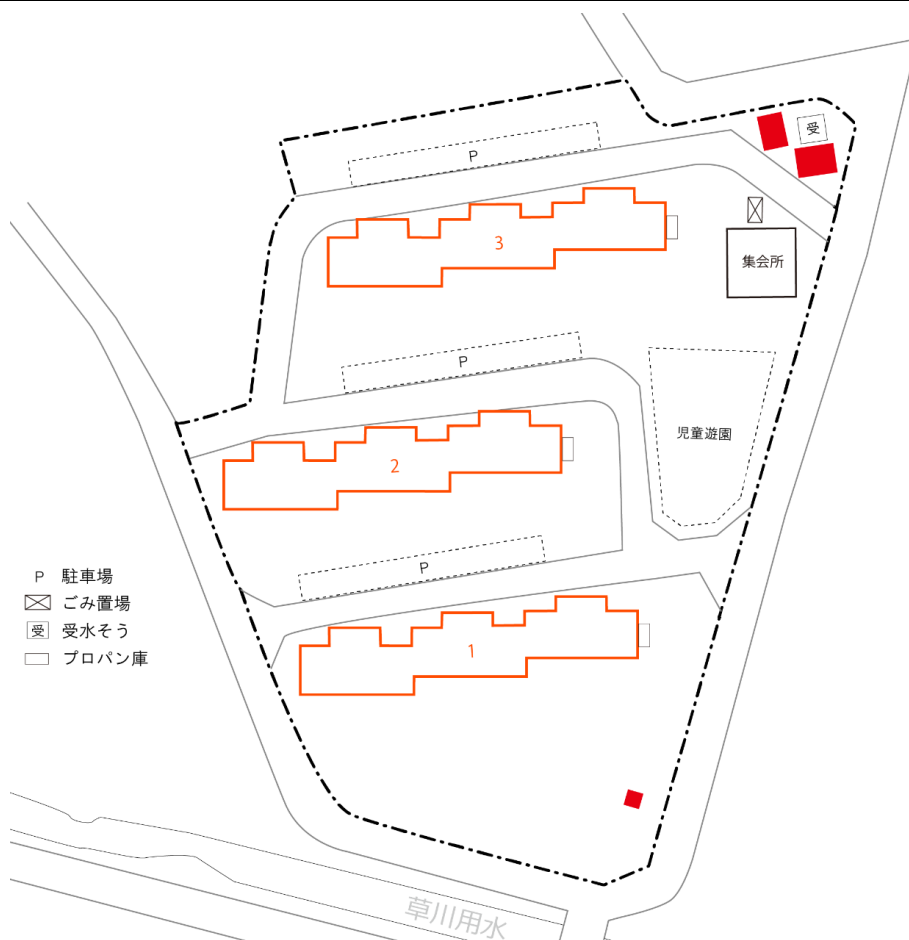


室内 開口部 木枠の変色

所在地

馬場 1639-1

配置図



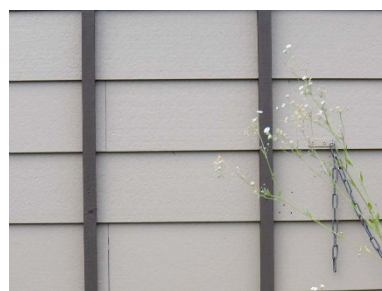
ひばりヶ丘 6号棟 【室内11号室】 平成5年（1993）



ひばりヶ丘 6号棟の外観



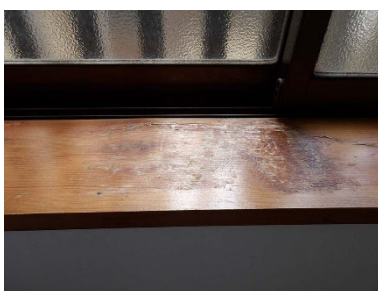
屋根・軒裏 若干の汚れ



外壁 概ね良好



バルコニー上部・庇 樋の変色



室内 トイレ 開口部 木枠に漏水跡

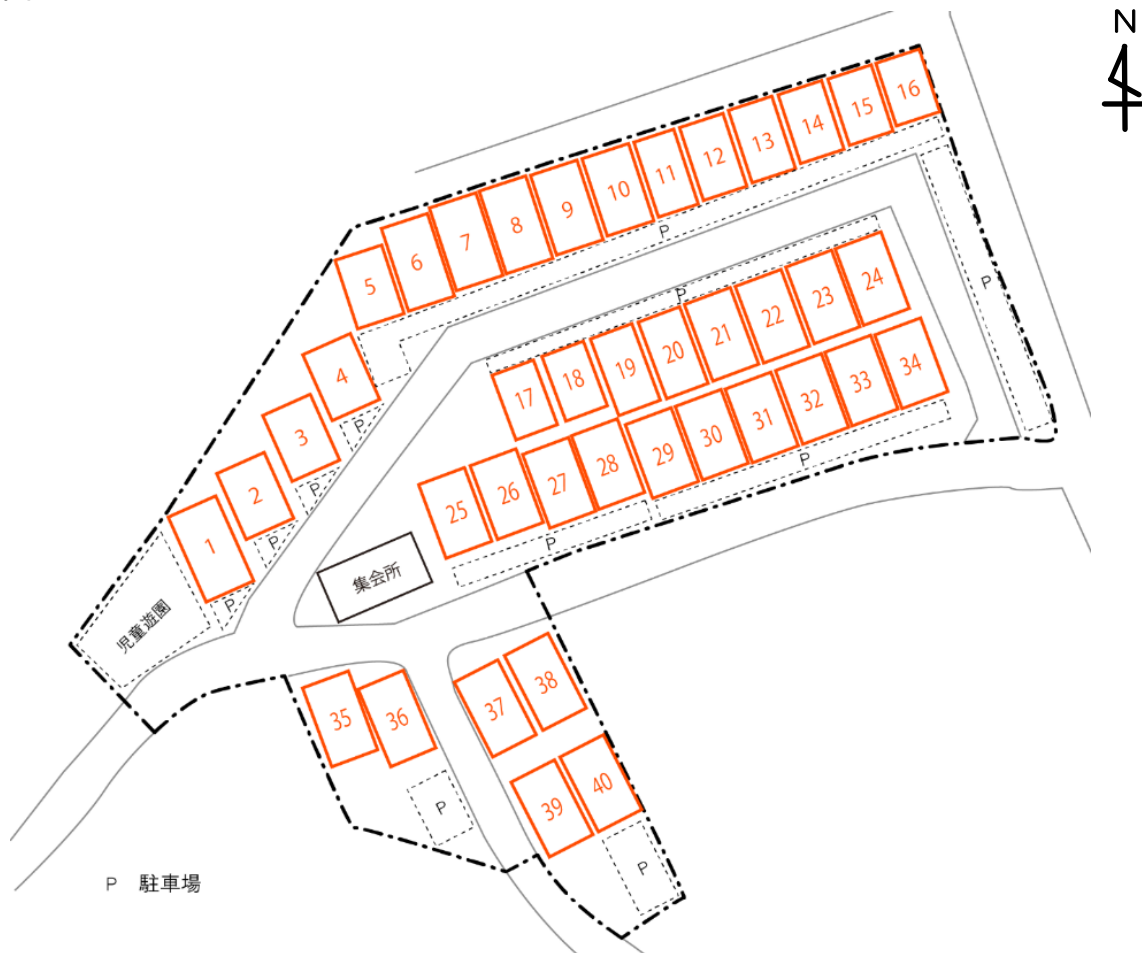


集会所 擁壁 欠損、錆水

所在地

喜連川 1085-3

配置図



大沼台 19, 20 号棟 室内 20 号室 平成 3 年 (1991)



大沼台 19, 20 号棟の外観



屋根 概ね良好



外壁 ひび割れ



室内 浴室 ドアにカビ



室内 開口部 木枠の破損

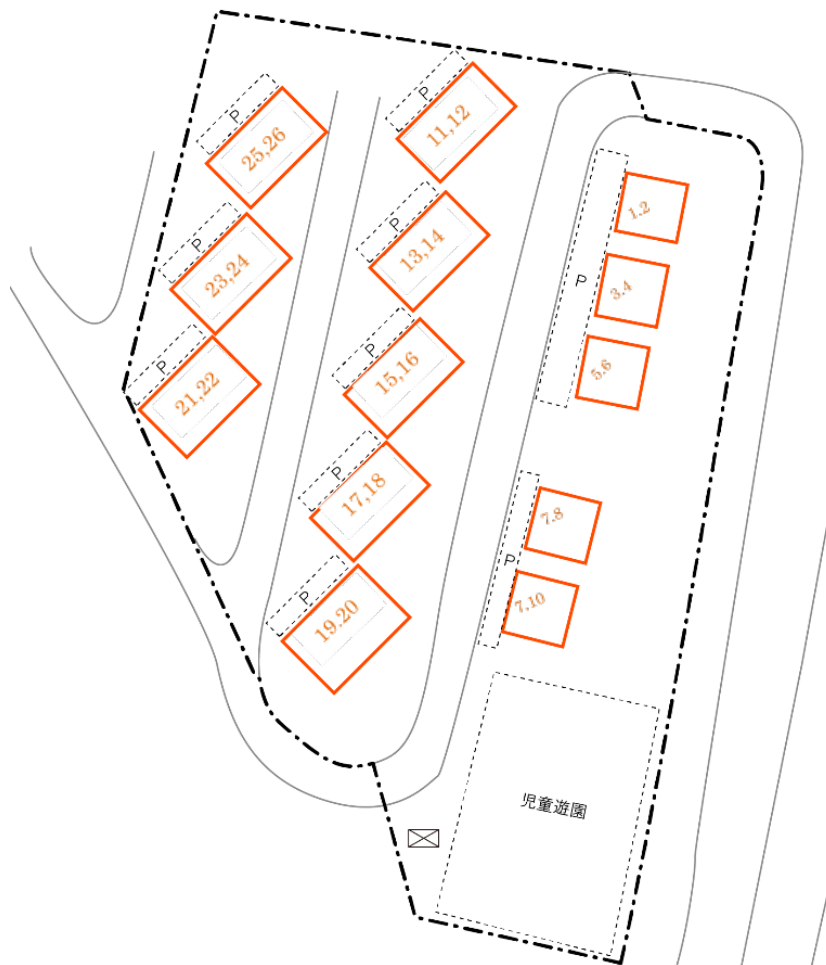


バルコニー 床に変色

所在地

喜連川 5777

配置図



第7章 点検の実施方針

事業手法の選定において、引き続き維持管理を予定する住宅を対象として、定期点検や日常点検等の実施方針を設定します。

1 点検の実施方針

1) 基本的な方針

全ての住棟を対象に日常点検を実施します。日常点検は年に一度程度、「公営住宅等日常点検マニュアル（平成28年8月）」に則り実施することを基本とし、その他、定期点検と合わせた実施や計画修繕前の実施など効率的に行います。

2) 点検実施の体制等

日常点検は、公営住宅の事業主体の担当者等が現場で目視にて行える範囲の内容とし、備品の携帯や車両の運転、万が一のトラブル時の対応を想定し、複数人数で実施します。

日常点検を行う際には、前回の点検時に「所見あり」とされた箇所と内容を事前に確認します。前回点検時に「経過観察」とされた箇所については、劣化事象の進行程度や、既に修繕済みの箇所についてはその後の経過を重点的に点検できるようにします。

また、前回の点検実施後に発見された不具合（入居者からの通報含む）や修繕の記録、今後の計画修繕工事の予定等も事前に確認しておきます。

2 対象部位と点検項目

日常点検は、以下の対象部位別の点検項目に従い点検します。

I 敷地及び地盤

点検部位	点検項目
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) 附属施設	・ 自転車置場、ゴミ集積所等の劣化及び損傷の状況

II 建築物の外部

点検部位	点検項目
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	・ 木造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況

(躯体等)	・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 ・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	・落下防護庇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

Ⅲ 屋上及び屋根

点検部位	点検項目
ア) 基礎	・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

Ⅳ 避難施設等

点検部位	点検項目
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

Ⅴ 給水設備及び排水設備

点検部位	点検項目
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

第8章 計画修繕の実施方針

事業手法の選定において、引き続き維持管理を予定する住宅を対象として、必要な計画修繕等の実施方針を設定します。

1 計画修繕の実施方針

1) 基本的な方針

公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、予防保全的な観点から、屋上防水や外壁塗装等の計画修繕を実施することが重要です。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していくことが必要であり、これを確実に実行していくためには、将来見込まれる修繕工事の内容、修繕時期、必要となる費用等についてあらかじめ想定し、長期的視点に立って修繕計画を定める必要があります。

なお、長期修繕計画と公営住宅長寿命化計画のそれぞれの役割は次の通りであり、公営住宅長寿命化計画において判定される事業手法は、長期修繕計画に反映させ、以後における計画修繕の実施時期について必要に応じて見直しを図る必要があります。

長期修繕計画	公営住宅ストックが建替え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）。将来的に必要な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、「公営住宅長寿命化計画策定指針（平成28年8月）」に沿って、点検・修繕等の実施方針を位置付ける。

2) 計画修繕の実施方針

公営住宅長寿命化計画では、計画修繕の実施方針を以下のように設定します。

- ・修繕項目別の修繕周期表を参考に、計画修繕の内容と実施時期を検討します。
- ・これまでの工事履歴（工事内容と実施時期）や日常的な点検結果を踏まえ工事時期を調整する等、工事の効率化・コストの軽減等を図ります。
- ・計画修繕の実施に当たっては、住宅老朽化の程度や居住者ニーズ等の実情を踏まえ、工事実施の優先順位等を検討します。
- ・計画修繕の実施結果等については、維持管理データベースにその履歴を蓄積し、計画の進行管理に反映します。

2 対象項目別の修繕周期

計画修繕の実施は、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成 28 年 8 月）」を踏まえ、以下の対象項目別の修繕周期に基づき実施時期を検討します。

（主要な修繕項目を抜粋記載）

公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（H28.8）（1/3）

	推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	推定する修繕工事の仕様
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
			修繕	24 年	下地調整のうえ露出防水 （かぶせ方式）
	②屋上防水 （露出防水）	屋上、塔屋	修繕	12 年	塗膜防水のうえ保護塗装 （かぶせ方式）
			撤去 新設	24 年	既存防水層全面撤去のうえ下地調整、 露出アスファルト防水等
	③傾斜屋根	屋根	補修	12 年	下地調整のうえ保護塗装
			撤去 葺替	24 年	既存屋根材を全面撤去のうえ下地補 修、葺替
	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	高圧洗浄のうえ下地調整、塗膜防水等
床防水	①バルコニー床防水	バルコニーの床（側溝、巾木を含む）	修繕	18 年	高圧洗浄のうえ下地調整、塗膜防水等
	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	高圧洗浄のうえ下地調整、塗膜防水等
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外壁塗装	外壁、手すり壁等	塗替	18 年	高圧洗浄のうえ下地処理、 仕上げ塗材塗り等
	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	高圧洗浄のうえ下地処理、 仕上げ塗材塗り等
	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
	⑤シーリング	外壁目地、建具回り、スリーブ回り、 部材接合部等	打替	18 年	既存シーリング材を全面撤去のうえ下 地処理、打替
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	下地処理のうえ塗装
		（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	下地処理のうえ塗装
		屋外鉄骨階段、自転車置場、遊具、 フェンス	塗替	6 年	下地処理のうえ塗装
	②鉄部塗装 （非雨掛かり部分）	（鋼製）住戸玄関ドア	塗替	6 年	下地処理のうえ塗装
		（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	下地処理のうえ塗装
	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、手すり、避難ハッ チ、換気口等	清掃	18 年	洗浄のうえコーティング
		（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	下地処理のうえ塗装

公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（H28.8）（2/3）

	推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	推定する修繕工事の仕様
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
			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	全部撤去のうえアルミ製手すりに取替
	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	全部撤去のうえ取替
	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、立て樋・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	全部撤去のうえ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
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
		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
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
			取替	35年	硬質塩化ビニルライニング鋼管（コア継手）
		水道メーター	取替	40年	ステンレス鋼管
			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	
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
			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
	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
			取替	50年	铸铁管
	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
			補修	8年	オーバーホール
	⑤排水ポンプ	排水ポンプ	取替	15年	
			取替	15年	
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

公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（H28.8）（3/3）

	推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	推定する修繕工事の仕様
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	
	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	
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年～6年	
	②配電盤類	配電盤・ブルボックス等	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	
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 ※同軸ケーブルを除く	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	
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	
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	
立体駐車場設備	①自走式駐車場	プレハブ造（鉄骨造+ALC）	補修	10年	鉄部塗装、車止め等の取替
			建替	30年	全部撤去のうえ建替
	②機械式駐車場	2段方式、多段方式（昇降式、横行昇降式、ピット式）、垂直循環方式等	補修	5年	鉄部塗装、部品交換
			建替	20年	撤去、新設
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	
		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 ※埋設給水管を除く	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	
仮設工事	①共通仮設		仮設	18年	仮設事務所、資材置場等
	②直接仮設		仮設	18年	枠組足場、養生シート等
専用部分	①住設機器	浴室ユニット	取替	25年	
		分電盤	取替	15年	
	②設備機器	給湯・暖房器、バランス釜	取替	15年	
		換気扇	取替	20年	

第9章 改善事業の実施方針

改善事業の検討対象となる住宅の住戸、共用部分、屋外、外構について、居住性の向上、福祉対応、安全性の確保、長寿命化の観点から、住宅別改善事業の方針を設定します。

1 改善事業の実施方針

以下に示す各改善事業の特性から、対象となる住棟の状況に応じた整備の必要性や効果等を勘案し、計画期間内に④長寿命化型と⑤脱炭素社会対応型の実施を検討します。

①居住性向上型	引き続き活用を図る住宅について、住戸・住棟設備の機能向上を行い、居住性を向上させる。 ・開口部の更新（アルミサッシ等） ・住戸内の改善・浴室の設置 等
②福祉対応型	引き続き活用を図る住宅について、高齢者等が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。 ・住戸内部、共用部の段差解消 ・浴室、トイレの高齢者対応 ・エレベーター設置の検討 等
③安全性確保型	引き続き活用を図る住宅について、耐震診断の結果を踏まえ住戸・住棟の安全性を維持するとともに、修繕等整備の際には耐震性に留意する。また、防犯性や落下・転倒防止等生活事故防止に配慮した改善を行う。 ・耐震性の確保・防犯、事故防止に配慮した設備 ・建物部品の設置 等
④長寿命化型	一定の居住性や安全性等が確保され長期的な活用を図るべき住棟において、耐久性の向上や躯体の劣化の低減、維持管理の容易性向上の観点から予防保全的な改善を行う。 ・屋上防水、外壁塗装等による住棟の耐久性向上 ・給水設備、排水設備、ガス設備の耐久性向上 等
⑤脱炭素社会対応型	住宅・建築物におけるカーボンニュートラルの実現をめざして、断熱化等の省エネルギー化に資する改善を行う。 ・屋上や外壁等の断熱改善・窓改善（断熱） ・再生エネルギー設備設置改善 等
⑥子育て世帯支援型	子育て世帯の優先入居を行うための設備等の改善を行う。 ・バルコニーの転落防止対策などの安全性の確保 ・衝撃吸収性のある床の仕上げ材への改修などの遮音性の確保 ・広い浴槽の設置など水回りの更新 ・老朽化した畳からフローリングへの張り替え ・子どもの様子を見守りながら家事を行えるよう、広いLDKへの間取りの変更 ・住戸間の界壁を除却して2戸を1戸にするなど、子育て世帯（特に多子世帯）に適した広さを有する住戸への変更 など

2 住宅別・住棟別改善事業の方針

公営住宅全体の予防保全的な観点から、改善事業を計画的に実施していくための方針を以下の通り設定します。

1) 本計画期間における対応方針〔令和8年度～令和12年度〕

- ・各住宅について、これまでの修繕等履歴を踏まえ、修繕周期を考慮した計画的な改善事業の実施を検討します。
- ・修繕周期を経過し劣化等が確認された修繕項目や、定期点検等を通じて明らかになった修繕等必要箇所については、優先的に改善事業の実施を検討します。
- ・修繕等実施に当たっては、複数の修繕項目を組み合わせ、住宅単位で（複数の住棟を有する場合は一体的に）取り組むことにより、事業実施の効果及び効率性を確保します。
- ・老朽化が進む住宅については、用途廃止までの残存期間の状況を勘案し、適切な修繕等実施時期を設定し事業に取り組みます。

【住宅別・住棟別改善事業の具体的な方針】

- ・草川C住宅、上阿久津住宅は屋根・外壁改修と屋外灯のLED化改修を実施します。

2) 長期的な管理の見通しに立った対応方針〔令和8年度～令和32年度〕

- ・住宅の規模・構造等の条件や実施する修繕項目等によって、住宅ごとの事業費規模に大小の格差が生じることがあります。このことを念頭に、修繕等事業を中長期にわたって継続的に進めていくため、ある特定の年度に偏って財政的な負荷が生じないよう各年度の事業費規模について平準化に努めます。
- ・老朽化が進む住宅については、用途廃止までの残存期間の状況を勘案し、適切な修繕等実施時期を設定し事業に取り組みます。
- ・室内の換気対策、配管（上下水道管、ガス管）の改修については、財政状況に合わせて計画を見直し、実施していくものとします。
- ・住宅の改修等の際は、リフォーム※¹だけではなく、全ての人が利用しやすいリノベーション※²による改修も検討します。
- ・用途廃止に位置付けられている住宅においても、入居者がいる住宅についてはLED化改修の実施を検討していきます。

※1 リフォーム 部分的・表層的な改修工事で、古くなった住まいを新築当時の状態に原状回復すること

※2 リノベーション 建築物の機能を刷新し、新しい価値を生み出す（資産価値を高める）改修

3 用途廃止・除却の方針

前計画において用途廃止と設定した住宅は、安全性における管理責任の観点からも「用途廃止」に向けて、段階的な措置を進めていきます。また、計画期間内に蒲須坂住宅1棟4戸（建設年度：S47）と清水町住宅1棟1戸（建設年度：S45）を解体し、除却します。他の住棟における住棟の解体・除却については、入居者の住替え状況に応じて、随時行うものとします。

【用途廃止対象団地】

- ・ 北草川(12棟12戸)・大中(2棟12戸)・向河原(1棟4戸)・上野(1棟4戸)
- ・ 蒲須坂(5棟18戸)・大日下(4棟18戸)・新町(2棟9戸)・清水町(1棟1戸)
- ・ 大沼台(1棟4戸)

図表-46 年次別改善事業等計画（概算事業費：千円）

名称	建設年度	構造階数	住棟番号	改善事業の内容				
				令和8年度	令和9年度	令和10年度	令和11年度	令和12年度
草川C	H12	耐2	1.2			屋根・外壁改修 【長寿命化】 (25,000) LED化改修 【脱炭素社会対応型】 (3,683)		
	H13	耐2	3					屋根・外壁改修 【長寿命化】 (13,000) LED化改修 【脱炭素社会対応型】 (1,842)
	H13	耐3	4				屋根・外壁改修 【長寿命化】 (19,000) LED化改修 【脱炭素社会対応型】 (2,763)	
	H14	耐3	5					屋根・外壁改修 【長寿命化】 (10,000) LED化改修 【脱炭素社会対応型】 (1,381)
上阿久津	H15	木平 木2	1.2	屋根・外壁改修 【長寿命化】 (37,000) LED化改修 【脱炭素社会対応型】 (267)				
	H16	木平	3		屋根・外壁改修 【長寿命化】 (16,000) LED化改修 【脱炭素社会対応型】 (114)			
	H16	木平 木2	4		屋根・外壁改修 【長寿命化】 (21,000) LED化改修 【脱炭素社会対応型】 (152)			
蒲須坂	S47	準平	-	解体【除却】 (5,100)				
清水町	S45	木平	-	解体【除却】 (2,000)				
年次別概算事業費				44,367	37,266	28,683	21,763	26,223

今後5年間で実施する改善事業について、これまでの改善履歴等を参考に概算事業費を試算しました。（「図表-46 年次別改善事業計画」、「図表-49 住棟別事業費単価一覧」を参照）

図表-47 概算事業費 (千円)

名称	工事内容	種別	単価 (戸当たり)	実施 戸数	概算 事業費
草川C	屋根・外壁改修	長寿命化	1,524.9	42	67,000
	外灯・階段灯(共同施設等) LED化改修	脱炭素社会対応型	230.2		9,669
上阿久津	屋根・外壁改修	長寿命化	2,582.8	28	74,000
	外灯・階段灯(共同施設等) LED化改修	脱炭素社会対応型	19.1		534
蒲須坂	解体	除却	1,275	4	5,100
清水町	解体	除却	2,000	1	2,000
計				75	158,303

※屋根、外壁改修単価：〔耐火構造〕草川C住宅の実績値より設定

〔木造〕上阿久津住宅の実績値より設定

※外灯・階段灯(共同施設等)LED化改修単価：令和5年度版 建築物のライフサイクルコスト等の参考資料より設定

※概算事業費は、年度毎に百万円未満切り上げ処理のため一致しない。また、昨今の物価高騰に際し、今後は事業費の上昇が想定される。

※令和7年現在：草川C、上阿久津ともに国庫補助1/2対象

第10章 建替事業の実施方針

本計画期間中の建替事業はありませんが、公営住宅長寿命化計画策定指針（平成28年8月）において国が示す建替事業の実施方針を基に本市の方針を以下に示します。

1 建替事業の実施方針

- ・一定の需要が継続的に見込める住宅については、耐用年数及び建物の劣化状況を勘案しつつ建替えの検討を行います。
- ・検討により集約化が可能と判断した敷地については、まとまった敷地規模・戸数を確保することを基本とし、効率的な維持管理に努めるものとします。
- ・建替え後の供給戸数については、長期的視点をもって慎重に検討します。
- ・建替えにあたっては、仮設住宅を含む入居者の居住の安定に配慮し、適切な住替住宅の確保を図るものとします。
- ・今後の建替えにあたっては、建替え時期の住宅水準に適合し、これまで以上に長期間使用できる構造・工法・仕様を採用するとともに、環境に配慮した整備手法についても検討します。
- ・市の財政負担軽減や地域経済・地域産業活性化の観点から、PPP/PFI等の手法の実施を検討し、民間のノウハウを積極的に活用することも検討します。
- ・統合、用途廃止した敷地については、有効活用の方針について全庁的に検討をしていきます。

2 建替事業に当たって配慮すべき事項

1) 高齢者や身体障がい者等への配慮

現在、全世帯員が65歳未満である一般世帯と、65歳以上の世帯員がいる高齢者世帯の比率は、互いに約50%前後となっており、更に今後高齢者世帯の比率が高まることが予想されます。

一方で、ユニバーサルデザインの考え方が一般的となり、エイジフリーかつ誰もが使いやすい住宅を供給することが求められます。

建替事業を行う住宅では、共用部分や各住戸内のバリアフリー化、ユニバーサルデザインを導入し、高齢者や障がい者はもちろん、幼児や妊婦等、あらゆる入居者に対し安全・快適な住宅を整備する必要があります。

高齢者等の入居にあたっては、関係部局との連携を図り、安心・安全に生活できる環境づくりに取り組みます。

2) 多様な居住ニーズへの対応

市営住宅には、高齢者や若年層まで多様な居住ニーズに対応することが求められます。

このため、居住者のニーズの違いや変化にある程度対応できる様、バリエーションのある住居タイプの提供を図ります。

建替事業を実施する住宅には、従前入居者の世帯構成や世帯人員・年齢層などの構成に加えて、入居者全体の世帯当たりの人員が1.93人/世帯であり、小規模な世帯構成が見られることを受け、1LDK～3LDKなどの複数の住戸タイプを整備し、多様な世帯が居住する住宅や複数の車両が駐車できる駐車場を整備し、世代間のバランスが取れた良好なコミュニティ形成に配慮します。

3) 地域振興や地域のまちづくりへの貢献

建替えにあたっては、敷地周辺の緑化や建物形態の工夫により、周辺との景観の調和に配慮し、道路や広場等の地域に必要な公共施設整備を図り、周辺地域に貢献できるような整備方針を検討します。

また、建替えに併せて、高齢者等福祉施設や子育て支援施設や商業施設等、地域に開かれた施設の併設を必要に応じて検討するとともに、住宅の目的外使用についても、地域ニーズや利便性向上の観点から、柔軟な活用方法を研究していきます。

第 1 1 章 長寿命化のための事業実施予定一覧

1 改善事業等の実施予定と長期的な管理の見通し

計画的な修繕等実施に関する方針に基づき、「長期的な管理の見通し（長期修繕計画）」、及び実施すべき事業の一覧を設定します。

「長期的な管理の見通し（長期修繕計画）」のもと、本計画期間 5 年（令和 8 年度～令和 12 年度）を対象として、以下の通り「計画修繕・改善事業の実施予定」等を設定します（【様式 1】～【様式 3】を参照）。

【様式 1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

【様式 2】新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

【様式 3】共同施設に係る事業の実施予定一覧（集会所・遊具等）

2 計画修繕・改善事業の実施予定一覧

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 栃木県さくら市

住宅の区分： 特定公共 地価算 改良住宅 その他（ ）

（公営住宅） 賃貸住宅 （公営住宅）

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容					LCC 縮減効果 (千円/ 年)	備考
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R8	R9	R10	R11	R12		
草川C	1.2	16	耐2	H12					屋根・外壁改修 (長寿命化)			104	LCC縮減効果額は戸当たりで記載
草川C	3	8	耐2	H13							屋根・外壁改修 (長寿命化)	102	LCC縮減効果額は戸当たりで記載
草川C	4	12	耐3	H13						屋根・外壁改修 (長寿命化)		101	LCC縮減効果額は戸当たりで記載
草川C	5	6	耐3	H14							屋根・外壁改修 (長寿命化)	98	LCC縮減効果額は戸当たりで記載
上阿久津	1.2	14	木平木2	H15			屋根・外壁改修 (長寿命化)					158	LCC縮減効果額は戸当たりで記載
上阿久津	3	6	木平	H16				屋根・外壁改修 (長寿命化)				146	LCC縮減効果額は戸当たりで記載
上阿久津	4	8	木平木2	H16				屋根・外壁改修 (長寿命化)				149	LCC縮減効果額は戸当たりで記載
蒲須坂	-	4	準平	S47			解体 (除却)					-	
清水町	-	1	木平	S45			解体 (除却)					-	

注1) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

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

【様式２】新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

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

注) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

4 共同施設に係る事業の実施予定一覧

【様式3】共同施設に係る事業の実施予定一覧（集会所・遊具等）

事業主体名： 栃木県さくら市

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

団地名	共同施設名	建設年度	次期点検時期		維持管理・改善事業の内容					備考
			法定点検	法定点検に 準じた点検	R8	R9	R10	R11	R12	
草川C	外灯・階段灯 （共同施設等）	H12～14					1,2号棟 LED化改修	4号棟 LED化改修	3,5号棟 LED化改修	脱炭素社会対応型
上阿久津	外灯・階段灯 （共同施設等）	H15, 16			1,2号棟 LED化改修	3,4号棟 LED化改修				脱炭素社会対応型

注）対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

第 1 2 章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

1 新規整備及び建替事業におけるライフサイクルコストの算出

長寿命化型改善事業、全面的改善事業を実施する公営住宅について、住棟ごとの建設・改善・修繕・除却に要する経費を考慮したライフサイクルコスト（LCC）及びその縮減効果の算出を行います。

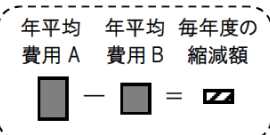
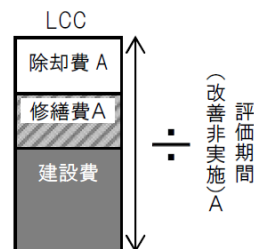
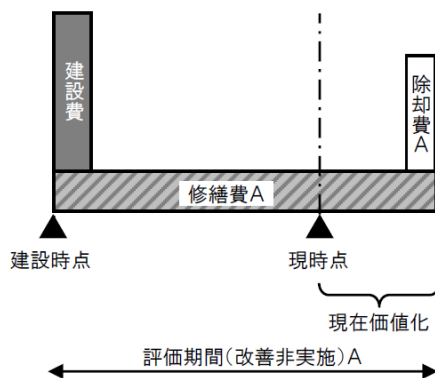
ライフサイクルコスト（LCC）及びその縮減効果の算出

$LCC = (\text{建設費} + \text{改善費} + \text{修繕費} + \text{除却費})$

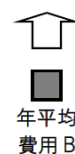
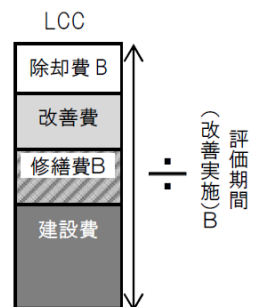
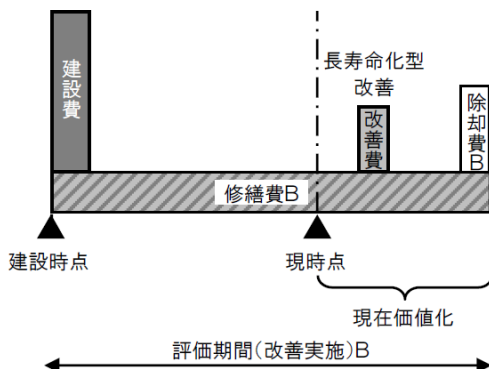
$LCC \text{ 縮減効果} = LCC \text{ (計画前)} - LCC \text{ (計画後)}$

住棟当たり年平均縮減額：年平均LCC（計画前）－ 年平均LCC（計画後）＞ 0
であれば縮減効果があると判断

（改善を実施しない住棟）



（改善を実施する住棟）



算出結果は、長寿命化型改善を実施する住棟については、いずれも年平均改善額がプラスであり、ライフサイクルコスト（LCC）縮減効果があると判断できます。

図表-48 ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果

名称	住棟 番号	建築年	構造 階数	棟数	戸数	経過 年数 (令和7年)	計画前		計画後		L C C 縮減効果			
							使用 年数	LCC	使用 年数	LCC	年平均縮減額	縮減効果		
								⑤		⑪			⑫	⑬ (⑫×戸数)
								円/年・戸		円/年・戸			円/年・戸	円/年
草川C	1. 2	平成12	耐2	2	16	25	50	446, 357	70	342, 076	104, 281	1, 668, 491		
	3	平成13	耐2	1	8	24	50	430, 013	70	327, 651	102, 363	818, 903		
	4	平成13	耐3	1	12	24	50	430, 013	70	328, 942	101, 071	1, 212, 852		
	5	平成14	耐3	1	6	23	50	420, 242	70	321, 801	98, 441	590, 648		
	小 計										406, 156	4, 290, 894		
上阿久津	1. 2	平成15	木平 木2	2	14	22	30	610, 452	50	452, 908	157, 544	2, 205, 610		
	3	平成16	木平	1	6	21	30	571, 716	50	425, 453	146, 263	877, 581		
	4	平成16	木平 木2	1	8	21	30	575, 585	50	426, 512	149, 073	1, 192, 584		
	小 計										452, 880	4, 275, 774		
合 計											859, 036	8, 566, 668		

ライフサイクルコスト（LCC）縮減効果の検討にあたっては、住棟別事業費単価一覧（図表-49）に基づき算出を行い、その結果は、ライフサイクルコスト（LCC）縮減効果の算出結果一覧（図表-50）の通りとなっています。

2 改善事業におけるライフサイクルコストの算出

改善効果算出の手順

＜評価前モデル（長寿命型改善を実施しない場合）＞

①評価期間（使用年数）A

- ・長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間。

②修繕費 A

- ・修繕費＝（当該住棟の建設費×修繕項目別の修繕費乗率）の累積額
- ・上記の修繕費算出式を用いて、建設時点から上記①評価期間（改善非実施）A 末までの各年の修繕費を累積した費用とする。
- ・現時点以後の各年の修繕費については、現在価値化して算出する。

③建設費

- ・推定再建築費
（＝当該住棟の建設時点に投資した建設工事費×公営住宅法施行規則第 23 条の率）。

④除却費 A

- ・評価期間（改善非実施）A 末に実施する除却工事費
- ・評価期間（改善非実施）A 末の時期に応じて、現在価値化して算出する。

⑤計画前 L C C

- ・計画前 L C C＝（③建設費＋②修繕費 A＋④除却費 A）÷①評価期間（改善非実施）A
（単位：円／戸・年）

＜評価後モデル（長寿命型改善を実施する場合）＞

⑥評価期間（使用年数）B

- ・公営住宅長寿命化計画に基づく改善事業（L C C 算定対象）及び公営住宅長寿命化計画の計画期間以後に想定される改善事業（L C C 算定対象）を実施する場合に想定される管理期間（目標管理期間）で、木造 50 年、簡易耐火 60 年、耐火構造で 70 年と設定する。

⑦修繕費 B

- ・修繕費＝（当該住棟の建設費×修繕項目別の修繕費乗率）の累積額
- ・上記の修繕費算出式を用いて、建設時点から上記⑥評価期間（改善実施）B 末までの各年の修繕費を累積した費用とする。
- ・現時点以後の各年の修繕費については、現在価値化して算出する。

⑧長寿命化型改善費

- ・公営住宅長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び公営住宅長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額から修繕費相当額を控除した額。当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用とする。
- ・修繕費相当額の控除については、想定している長寿命化型改善項目に相当する「計画修繕項目の修繕費乗率」を除いて修繕費を算定すること（当該計画修繕項目の修繕費乗率を除いた修繕費乗率を推定再建築費に乗じて修繕費を算定すること）で対応している。
- ・長寿命化型改善は現時点以後に行われるので、全て現在価値化して算出する。
- ・戸当たり単価は「マンション改修価格情報（財）建設物価調査会」「改修によるマンションの再生手法に関するマニュアル（2004（H16）. 6）国土交通省」「積算ポケット版マンション修繕編 2014（一財）経済調査会」「積算ポケット版リフォーム編 2014（一財）経済調査会」による。

⑨建設費

- ・推定再建築費（＝当該住棟の建設時点に投資した建設工事費×公営住宅法施行規則第 23 条の率）。ただし、当該住棟の建設時点に投資した建設工事費を把握できない場合は、建設当時の標準建設費で代用する。

⑩除却費 B

- ・評価期間（改善実施）B 末に実施する除却工事費
- ・評価期間（改善実施）B 末の時期に応じて、現在価値化して算出する。

⑪計画後 L C C

- ・計画後 L C C＝（⑨建設費＋⑧長寿命化型改善費＋⑦修繕費 B＋⑩除却費 B）
÷⑥評価期間（改善実施）B （単位：円／戸・年）

< L C C 縮減効果 >

⑫年平均縮減額

- ・上記⑤、⑪より、年平均縮減額＝⑤計画前 L C C－⑪計画後 L C C

⑬住棟あたりの年平均縮減額

- ・以上より算定した年平均縮減額は戸あたりの額であり、これに当該住棟の住戸数分を積算して、住棟あたりの年平均縮減額を算出する。年平均縮減額がプラスであれば、ライフサイクルコスト（L C C）縮減効果があると判断する。

- ・現時点以後、将来に発生するコスト（将来の改善費、修繕費、除却費）については、社会的割引率 4%／年を適用して現在価値化する。現在価値化の算出式は次の通りである。現時点以後の経過年数 a 年における「将来の改善費、修繕費、除却費」

b の現在価値＝ b × c

a：現時点以後の経過年数

b：将来の改善費、修繕費、除却費

c：現在価値化係数 $c = 1 \div (1 + d)^a$

d：社会的割引率（0.04（4%））

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

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

（公営住宅等長寿命化計画策定指針）

(例) 長寿命化型改善の実施による LCC 縮減効果算出

草川 C 3 号棟

■住棟諸元	
団地名	草川C
住棟番号	3号棟
戸数	8
構造	中耐階段室型
建設年度	H13
建設年代	H17
モデル住棟	H17中耐階段室型
経過年数	24

評価時点(和暦)
R7

■改善項目		
項目	費用	改善実施時点の経過年数
全面的改善		
屋上防水・外壁塗装等	1,524,900 円/戸	29 年
床防水		
鉄部塗装等		
建具(玄関ドア、MB扉)		
建具(アルミサッシ)		
バルコニー手摺		
金物類		
給水管、給湯管		
貯水槽		
給水ポンプ		
排水設備		
ガス設備		
給湯器		
共用灯		
電力幹線・盤類		
避雷設備		
電話設備		
テレビ共聴設備		
連結送水管		
自火報設備		
EV保守		
EV更新		
流し台		
浴室ユニット		
レンジフード		
24h換気		
経常修繕		
計	1,524,900 円/戸	—
棟全体	12,199,200 円/戸	

■計画前モデル			
	項目	費用等	備考
①	評価期間(改善非実施)A	50 年	長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間
②-1	修繕費A1(現時点まで)	2,776,599 円	現時点までの各年の修繕費を累積した費用
②-2	修繕費A2(現時点から評価期間Aまで) (現在価値化)	4,281,013 円	現時点+1年から①評価期間(改善非実施)Aまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
②	修繕費A	7,057,612 円	②-1と②-2の合計
③	建設費(推定再建築費)	13,900,400 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
④-1	除却費	1,504,500 円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.361 %	①評価期間(改善非実施)A末における現在価値化係数
④	除却費B(現在価値化)	542,657 円	①評価期間(改善非実施)A末における除却費
⑤	計画前LCC ((②+③+④)÷①)	430,013 円/戸・年	—

■計画後モデル			
	項目	費用等	備考
⑥	評価期間(改善実施)B	70 年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(LCC算定対象)及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業(LCC算定対象)を実施する場合に想定される管理期間(目標管理期間)
⑦-1	修繕費B2(現時点から評価期間Bまで) (現在価値化)	4,902,616 円	現時点+1年から⑥評価期間(改善実施)Bまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
⑦-2	長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分 (現在価値化)	145,099 円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕相当分
⑦	累積修繕費B ((⑦-1+⑦-2))	7,534,117 円	②-1と⑦-1の合計から、⑦-2を減じた額
⑧-1	長寿命化型改善費	1,524,900 円	長寿命化計画に基づく長寿命化型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長寿命化型改善事業費の総額、当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用
⑧	長寿命化型改善費(現在価値化)	1,253,357 円	⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨	建設費(推定再建築費)	13,900,400 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
⑩-1	除却費	1,504,500 円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.165 %	⑥評価期間(改善実施)B末における現在価値化係数
⑩	除却費B(現在価値化)	247,662 円	⑥評価期間(改善実施)B末における除却費
⑪	計画後LCC ((⑦+⑧+⑨+⑩)÷⑥)	327,651 円/戸・年	—

■LCC縮減効果			
	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 ((⑤-⑪))	102,363 円/戸・年	—
⑬	住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数)	818,903 円/棟・年	年平均縮減額がプラスであれば、LCC縮減効果があると判断

図表-49 住棟別事業費単価一覧

(千円)

名称	草川C		上阿久津	
住棟モデル	H17中層階段室型		H15中層階段室型	
戸数	42		28	
項目	戸当たり	棟当たり	戸当たり	棟当たり
1. 屋上防水	524.9	22,044.2	840.8	23,542.4
2. 床防水	89.7	3,767.4	89.7	2,511.6
3. 外壁塗装等	1,000.0	42,000.0	1,742.0	48,776.0
4. 鉄部塗装等	19.0	798.0	19.0	532.0
5-1. 建具（玄関ドア、MB扉）	147.8	6,207.6	147.8	4,138.4
5-2. 建具（アルミサッシ）	179.0	7,518.0	179.0	5,012.0
5-3. バルコニー手摺	168.3	7,068.6	168.3	4,712.4
5-4. 金物類	38.0	1,596.0	38.0	1,064.0
7-1. 給水管、給湯管	586.2	24,620.4	586.2	16,413.6
7-2. 貯水槽	1,098.0	46,116.0	1,098.0	30,744.0
7-3. 給水ポンプ	1,098.0	46,116.0	1,098.0	30,744.0
8. 排水設備	167.1	7,018.2	167.1	4,678.8
9-1. ガス設備	238.1	10,000.2	238.1	6,666.8
9-2. 給湯器	251.1	10,546.2	251.1	7,030.8
11-1. 共用灯	17.5	735.0	17.5	490.0
11-2. 電力幹線・盤類	232.9	9,781.8	232.9	6,521.2
11-3. 避雷設備	-	-	-	-
12-1. 電話設備	26.0	1,092.0	26.0	728.0
12-2. テレビ共聴設備	87.9	3,691.8	87.9	2,461.2
13-1. 連結送水管	-	-	-	-
13-2. 自火報設備	-	-	-	-
14-1. E V 保守	300.0	12,600.0	300.0	8,400.0
14-2. E V 更新	3,942.2	165,572.4	3,942.2	110,381.6
17-1. 流し台	151.4	6,358.8	151.4	4,239.2
17-2. 浴室ユニット	787.6	33,079.2	787.6	22,052.8
17-3. レンジフード	102.3	4,296.6	102.3	2,864.4
17-4. 24h換気	-	-	-	-
18. 経常修繕	38.1	1,600.2	38.1	1,066.8

※ライフサイクルコスト（LCC）算定プログラム バックデータ（建設年代別修繕乗率：70年版）より

※上阿久津は木造住宅であり、LCC算定プログラムの対象とする構造（中層耐火構造（階段室型・片廊下型）高層耐火構造）に該当しませんが、プログラムによるLCC算定のため便宜的に「中層耐火構造階段室型」を使って算定を行います。

※草川Cの屋上・外壁改修については豊原(H24～26)事例 82,342.5(千円)/54戸より屋根と外壁の工事を按分し、単価を算出しました。

図表-50 ライフサイクルコスト（LCC）縮減効果の算出結果一覧

名称	住棟 番号	建築年	構造 階数	戸数	計画前モデル				
					評価期間	修繕費A	建設費	除却費A	L C C
					①	②	③	④	⑤ (③+②+④)÷①
					年	円/戸	円/戸	円/戸	円/年・戸
草川C	1. 2	平成12 (2000)	耐2	16	50	7,994,281	13,759,200	564,363	446,357
	3	平成13 (2001)	耐2	8	50	7,057,612	13,900,400	542,657	430,013
	4	平成13 (2001)	耐3	12	50	7,057,612	13,900,400	542,657	430,013
	5	平成14 (2002)	耐3	6	50	6,816,883	13,768,300	426,931	420,242
上阿久津	1. 2	平成15 (2003)	木平 木2	14	30	4,331,398	13,530,300	451,859	610,452
	3	平成16 (2004)	木平	6	30	4,027,663	12,806,400	317,429	571,716
	4	平成16 (2004)	木平 木2	8	30	4,027,663	12,806,400	433,496	575,585

名称	住棟 番号	建築年	構造 階数	戸数	計画後モデル					
					評価期間	修繕費B	長寿命化型 改善工事	建設費	除却費B	L C C
					⑥	⑦	⑧	⑨	⑩	⑪ (⑨+⑧+⑦+⑩)÷⑥
					年	円/戸	円/戸	円/戸	円/戸	円/年・戸
草川C	1. 2	平成12 (2000)	耐2	16	70	8,518,709	1,409,856	13,759,200	257,568	342,076
	3	平成13 (2001)	耐2	8	70	7,534,117	1,253,357	13,900,400	247,662	327,651
	4	平成13 (2001)	耐3	12	70	7,522,277	1,355,631	13,900,400	247,662	328,942
	5	平成14 (2002)	耐3	6	70	7,259,430	1,303,491	13,768,300	194,846	321,801
上阿久津	1. 2	平成15 (2003)	木平 木2	14	50	6,425,432	2,483,462	13,530,300	206,222	452,908
	3	平成16 (2004)	木平	6	50	5,933,431	2,387,944	12,806,400	144,870	425,453
	4	平成16 (2004)	木平 木2	8	50	5,933,431	2,387,944	12,806,400	197,842	426,512

※端数処理の関係上、端数が合わない場合があります。

さくら市公営住宅長寿命化計画

令和8年（2026年）3月

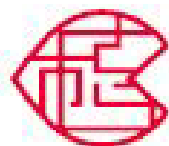
発行／栃木県さくら市

〒329-1392 栃木県さくら市氏家 2771 番地

電話番号：028-681-1119

ちやうど
いい!

さくら市



SAKURA CITY