

さくら市公営住宅長寿命化計画

令和3年3月

さくら市

目 次

第1章 計画の背景・目的等	1
1 背景	1
2 目的	1
3 計画の位置づけ	2
4 計画期間	2
第2章 市営住宅ストックの状況	3
1 市営住宅の管理状況	3
1) 市営住宅の概要	3
2) 住棟別管理状況	4
3) 耐用年数経過状況	6
4) 立地状況等	7
5) 共同施設等	8
6) 入居状況	9
2 市営住宅ストックの課題	18
1) 老朽化する市営住宅	18
2) 共同施設等の充実・整備	18
3) 駐車場の整備	18
4) 一部の住宅における入居率の向上	18
5) 高齢者が安心して生活できる環境整備	18
6) 住宅セーフティネットとしての役割強化	18
3 市営住宅ストックの取り組み方針	19
1) 老朽化する市営住宅についての検討	19
2) 共同施設等の充実・整備についての検討	19
3) 駐車場の整備についての検討	19
4) 一部の住宅における入居率の向上についての検討	19

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	19
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	19
4	市営住宅管理の課題	20
1)	管理委託制度	20
2)	住替え事業	20
3)	地域対応活用	20
4)	保証会社	20
5)	耐火住宅の湿気対策	21
6)	住宅周辺環境の整備	21
5	市営住宅管理の取り組み方針	21
1)	管理委託制度についての検討	21
2)	住替え事業についての検討	21
3)	地域対応活用についての検討	21
4)	保証会社についての検討	21
5)	耐火住宅の湿気対策についての検討	21
6)	住宅周辺環境の整備についての検討	21
第3章	長寿命化に関する基本方針	22
1	ストックの状況把握・修繕の実施及びデータの管理に関する方針	22
1)	定期点検及び日常点検の実施	22
2)	点検結果等に基づく修繕の実施	22
3)	点検結果や修繕を実施した内容のデータ管理	22
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	22
1)	予防保全的な維持管理の実施	22
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	22
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	23

第4章	入居者意識調査	24
第5章	市営住宅長寿命化計画の対象と事業手法の選定	28
1	長寿命化を図るべき市営住宅	28
1)	長寿命化検討対象住宅	28
2)	検討対象住宅の状況	28
2	将来ストック数の設定	52
1)	著しい困窮年収未満世帯の世帯数推計の概要	52
2)	著しい困窮年収未満世帯の世帯推計の流れ	52
3)	著しい困窮年収未満世帯の世帯数の推計結果	53
4)	公営住宅の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計	54
5)	本市におけるストック推計結果の整理	54
6)	本市の住宅ストックの概要の把握	55
7)	「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」数などの算定	56
8)	著しい困窮年収未満世帯への対応と将来管理戸数の目標	58
3	ストック活用手法の選定	59
1)	住宅単位及び住棟単位の判定	60
2)	計画期間における事業手法の決定【3次判定】	67
第6章	点検の実施方針	72
1	点検の実施方針	72
1)	基本的の方針	72
2)	点検実施の体制等	72
2	対象部位と点検項目	72
第7章	計画修繕の実施方針	74
1	計画修繕の実施方針	74
1)	基本的な方針	74
2)	計画修繕の実施方針	74
2	対象項目別の修繕周期	75

第8章	改善事業の実施方針	78
1	改善事業の実施方針	78
2	住宅別・住棟別改善事業の方針	79
1)	本計画期間における対応方針〔令和3年度～令和12年度〕	79
2)	長期的な管理の見通しに立った対応方針〔令和3年度～令和32年度〕	79
第9章	建替事業の実施方針	83
1	建替事業の実施方針	83
2	建替事業に当たって配慮すべき事項	83
1)	高齢者や身体障がい者等への配慮	83
2)	多様な居住ニーズへの対応	84
3)	地域振興対策や地域のまちづくりへの貢献	84
第10章	長寿命化のための事業実施予定一覧	85
1	改善事業等の実施予定と長期的な管理の見通し	85
2	計画修繕・改善事業の実施予定一覧	86
3	新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧	87
4	共同施設に係る事業の実施予定一覧	88
第11章	ライフサイクルコストとその縮減効果の算出	89
1	新規整備及び建替え事業におけるライフサイクルコストの算出	89
2	改善事業におけるライフサイクルコストの算出	91

第1章 計画の背景・目的等

1 背景

本格的な少子高齢社会や人口減少社会を迎え、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』が平成18年6月に制定されました。

この住生活基本法の制定により、住宅セーフティネットの確保を図りつつ、健全な住宅市場を整備するとともに、国民の住生活の「質」の向上を図る政策への本格的な転換を図る道筋が示され、これまでの住宅建設を重視した政策から良質なストックを将来世代へ継承していくことを主眼とした政策へと方向転換が図られました。

このようなストック重視の社会的背景のもと、公営住宅の分野については、厳しい財政状況下において、更新期（耐用年数）を迎えつつある老朽化した公営住宅の効率的かつ円滑な更新を行い、公営住宅の需要に的確に対応することが課題とされ、その実現のためには、ライフサイクルコスト^{※1}の縮減につなげていくことが重要とされました。

これらを踏まえ、平成26年3月に「さくら市公営住宅長寿命化計画」を改定し、建替え等によって更新を図る住宅や、計画的な修繕・改善により長寿命化を図る住宅の仕分けを行い、効率的・効果的な事業計画によるストックマネジメント^{※2}に努めてきたところです。

この改定した計画が今年度（令和2年度）をもって終了することに加え、平成28年8月に国土交通省が改定した『公営住宅等長寿命化計画策定指針』を踏まえた見直しが必要となったことから、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。

※1 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 ストックマネジメント

機能診断、劣化予測を経て、適切な対策工法のシナリオを策定し、ライフサイクルコストの低減効果が高い保全対策方法の計画を策定する一連の技術体系

2 目的

本計画は計画策定の背景を踏まえ、本市の住宅施策における現状、課題を整理し、安全・安心かつ快適の住まいを長期にわたり必要とされる戸数を確保するよう、公営住宅の総合的な活用方針を示します。

また、『公営住宅等長寿命化計画策定指針』を基に、団地別・住棟別に効率的・効果的な事業方法を選定するとともに、長寿命化のための事業実施一覧を作成することにより予防保全的な管理や改善を計画的に推進し、ライフサイクルコストの縮減を図ることを目的とします。

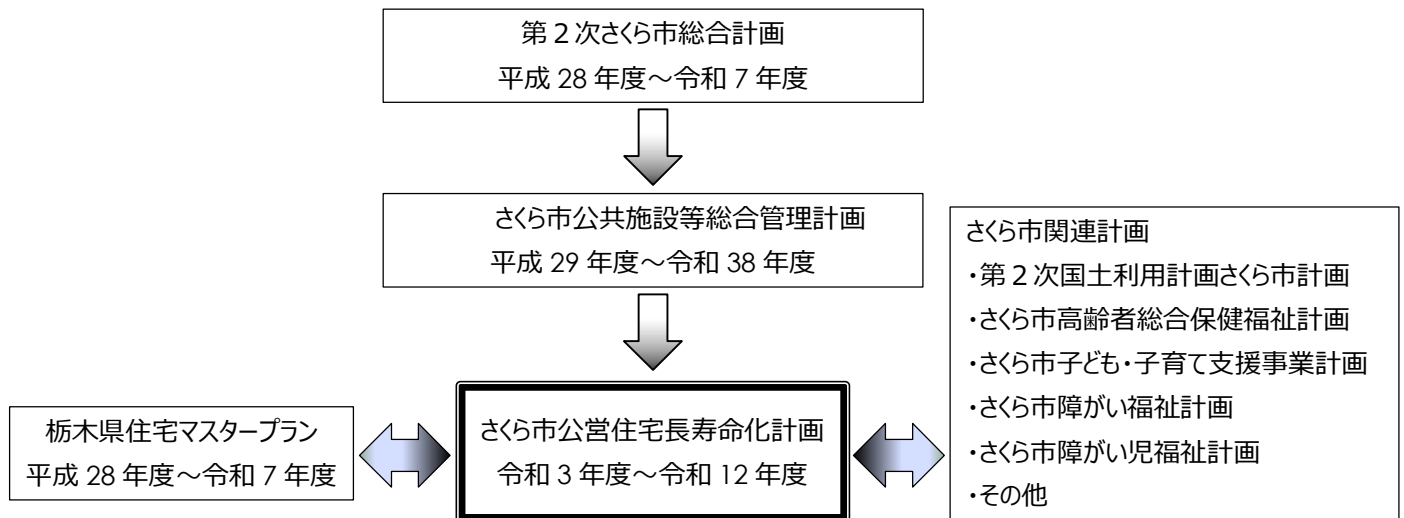
3 計画の位置づけ

本計画は、『第2次さくら市総合計画（平成28年度～令和7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、各事業の実施にあたっては、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



4 計画期間

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				

第2章 市営住宅ストックの状況

1 市営住宅の管理状況

1) 市営住宅の概要

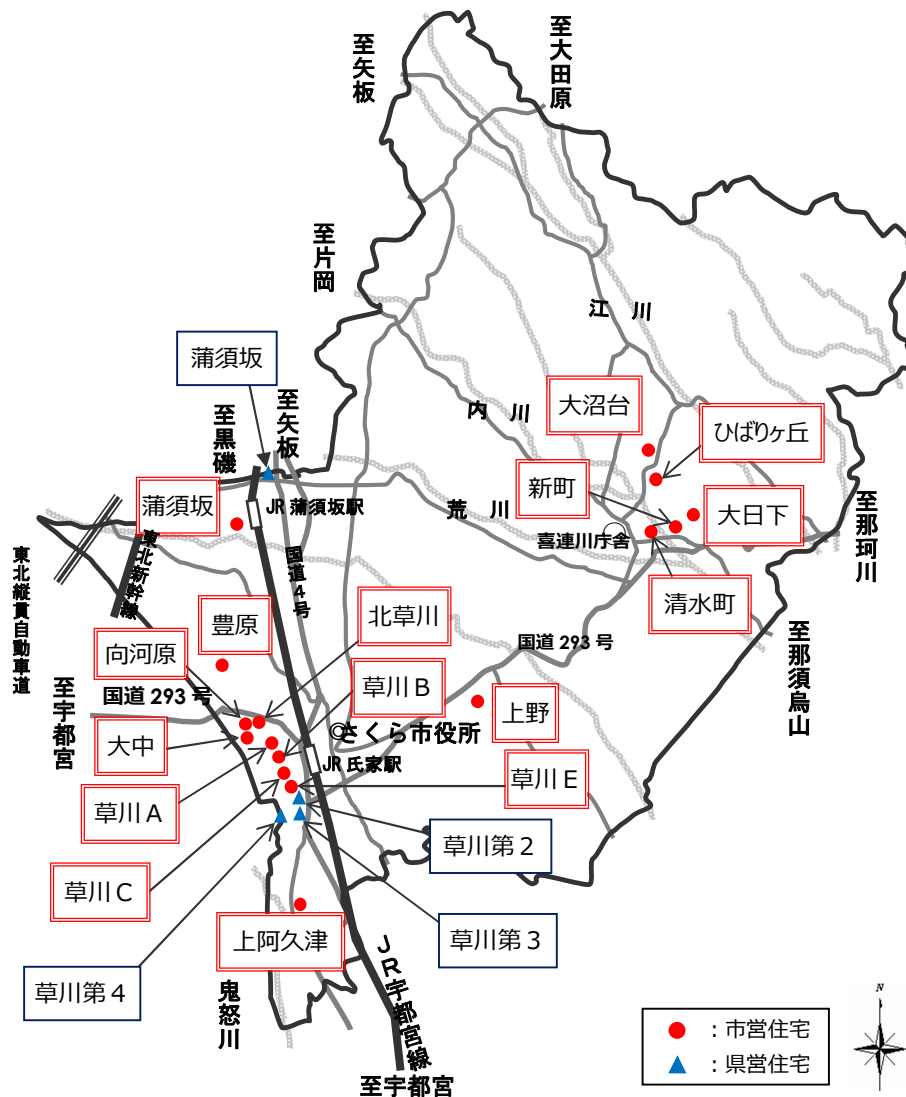
令和2年4月1日現在、住宅の数は16団地・90棟で、全市営住宅管理戸数360戸のうち272戸に入居し、88戸の空家があります。

88戸の空家のうち、入居募集を行っている住宅が39戸のほか、老朽化した市営住宅で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政策空家が49戸あります。

また、耐用年数を経過している住宅の数は40棟105戸で、全体の29.2%を占めます。

なお、市営住宅全360戸のうち、昭和63年以前に建てられたものは144戸（全体の40.0%）、平成元年以後に建てられたものは216戸（同60.0%）となっています。

図表-3 公営住宅の位置図



※県営馬場住宅及び県営大日下住宅については、令和2年度用途廃止のため除外

2) 住棟別管理状況

現在ある市営住宅全 360 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-4 住棟別管理状況

令和 2 年 4 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	住戸形式	戸数	戸数合計	備考	
北草川 [15戸]	S35	1960	木平	60	30	1	2K	1	2	募集停止
	S35	1960	木平	60	30	1	2K	1		
	S36	1961	木平	59	30	1	2K	1	11	
	S36	1961	木平	59	30	1	2K	1		
	S36	1961	木平	59	30	1	2K	1		
	S36	1961	木平	59	30	1	2K	1		
	S36	1961	木平	59	30	1	2K	1		
	S36	1961	木平	59	30	1	2K	1		
	S36	1961	木平	59	30	1	2K	1		
	S36	1961	木平	59	30	1	2K	1		
	S36	1961	木平	59	30	1	2K	1		
	S36	1961	木平	59	30	1	2K	1		
	S36	1961	木平	59	30	1	2K	1		
	S37	1962	木平	58	30	1	2K	1	2	
	S37	1962	木平	58	30	1	2K	1		
大中 [22戸]	S44	1969	準平	51	30	1	2K	4	4	募集停止
	S45	1970	準平	50	30	1	2K	6		
	S45	1970	準平	50	30	1	2K	6	12	
	S46	1971	準平	49	30	1	2K	6		
向河原 [4戸]	S42	1967	準平	53	30	1	2K	4	4	募集停止
草川 A [15戸]	S37	1962	木平	58	30	1	2K	1	1	募集停止
	S62	1987	準2	33	45	1	3K	4		
	S62	1987	準2	33	45	1	3K	5	14	
	S62	1987	準2	33	45	1	3K	5		
草川 B [18戸]	H27	2015	耐2	5	70	1	1DK	2	18	
							1DK	2		
							2DK	12		
							3DK	2		
草川 C [42戸]	H12	2000	耐2	20	70	1	2DK	8	16	
							3DK	8		
	H13	2001	耐2	19	70	1	2DK	4	8	
							3DK	4		
	H13	2001	耐3	19	70	1	2DK	6	12	
							3DK	6		
H14	2002	耐3	18	70	1	2DK	6	6		
草川 E [18戸]	H7	1995	耐3	25	70	1	2LDK	2	18	
							2LDK	2		
							3LDK	4		
							3LDK	10		
上野 [8戸]	S51	1976	準平	44	30	1	2K	4	8	募集停止
	S51	1976	準平	44	30	1	2K	4		

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	戸数合計	備考
上阿久津[28戸]	H15	2003	木平	17	30	1	2DK	3	7	
			木2				3DK	4		
	H15	2003	木平	17	30	1	2DK	3	7	
			木2				3DK	4		
H16	2004	木平	16	30	1	2DK	6	6		
		木2				2DK	2			
H16	2004	木平	16	30	1	3DK	6	8		
		木2				3DK	6			
蒲須坂[18戸]	S47	1972	準平	48	30	1	2K	4	8	募集停止
	S47	1972	準平	48	30	1	2K	4		
	S48	1973	準平	47	30	1	2K	4		
	S48	1973	準平	47	30	1	2K	4		
	S48	1973	準平	47	30	1	2K	2		
豊原[54戸]	H1	1989	耐3	31	70	1	3LDK	18	18	
	H2	1990	耐3	30	70	1	3LDK	18	18	
	H3	1991	耐3	29	70	1	3LDK	18	18	
ひばりヶ丘[40戸]	H5	1993	木2	27	30	1	3LDK	2	10	
	H5	1993	木2	27	30	1	3LDK	2		
	H5	1993	木2	27	30	1	3LDK	2		
	H5	1993	木2	27	30	1	3LDK	2		
	H5	1993	木2	27	30	1	3LDK	2		
	H6	1994	木2	26	30	1	3LDK	2	10	
	H6	1994	木2	26	30	1	3LDK	2		
	H6	1994	木2	26	30	1	3LDK	2		
	H6	1994	木2	26	30	1	3LDK	2		
	H6	1994	木2	26	30	1	3LDK	2	10	
	H7	1995	木2	25	30	1	3LDK	2		
	H7	1995	木2	25	30	1	3LDK	2		
	H7	1995	木2	25	30	1	3LDK	2		
	H7	1995	木2	25	30	1	3LDK	2	10	
	H7	1995	木2	25	30	1	3LDK	2		
	H8	1996	木平	24	30	1	3LDK	2		
H8	1996	木平	24	30	1	3LDK	2			
H8	1996	木2	24	30	1	3LDK	2	10		
H8	1996	木2	24	30	1	3LDK	2			
大日下[41戸]	S44	1969	木平	51	30	1	2DK	1	2	募集停止
	S44	1969	木平	51	30	1	2DK	1		
	S47	1972	準平	48	30	1	2DK	4	8	
	S47	1972	準平	48	30	1	2DK	4		
	S48	1973	準平	47	30	1	2DK	5	5	
	S49	1974	準平	46	30	1	2DK	4		
	S49	1974	準平	46	30	1	2DK	4	8	
	S51	1976	準平	44	30	1	3DK	4		
	S51	1976	準平	44	30	1	3DK	4	12	
S51	1976	準平	44	30	1	3DK	4			
S53	1978	準2	42	45	1	3DK	6	6		
新町[9戸]	S53	1978	準2	42	45	1	3DK	5	9	
	S53	1978	準2	42	45	1	3DK	4		
清水町[2戸]	S45	1970	木平	50	30	1	2DK	1	2	募集停止
	S45	1970	木平	50	30	1	2DK	1		
大沼台[26戸]	S56	1981	準2	39	45	1	3DK	6	10	募集停止
	S56	1981	準2	39	45	1	3DK	4		
	H3	1991	木2	29	30	1	3LDK	2	12	
	H3	1991	木2	29	30	1	3LDK	2		
	H3	1991	木2	29	30	1	3LDK	2		
	H3	1991	木2	29	30	1	3LDK	2		
	H3	1991	木2	29	30	1	3LDK	2		
	H3	1991	木2	29	30	1	3LDK	2		
H4	1992	木2	28	30	1	3LDK	2	4		
H4	1992	木2	28	30	1	3LDK	2			
(合計)						90		360	360	

3) 耐用年数経過状況

耐用年数の経過状況を見ると、令和2年4月1日現在で耐用年数を経過しているのは40棟105戸（29.2%）であり、全体の約1/3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19棟154戸（42.8%）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、64棟164戸（45.6%）となります。

図表-5 耐用年数経過状況

令和2年4月1日現在

	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	15	15	15	15
大中	0	0	0	0	4	22	4	22
向河原	0	0	0	0	1	4	1	4
草川A	0	0	3	14	1	1	1	1
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	2	8	2	8
上阿久津	0	0	4	28	0	0	0	0
蒲須坂	0	0	0	0	5	18	5	18
豊原	3	54	0	0	0	0	0	0
ひばりヶ丘	0	0	20	40	0	0	20	40
大日下	0	0	1	6	10	35	11	41
新町	0	0	2	9	0	0	2	9
清水町	0	0	0	0	2	2	2	2
大沼台	9	22	1	4	0	0	1	4
合計	19	154	31	101	40	105	64	164
	21.1%	42.8%	34.4%	28.1%	44.4%	29.2%	71.1%	45.6%

※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

※大沼台住宅は、H28～R元に長寿命化工事を実施。耐用年数を10～15年延長

4) 立地状況等

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-6 立地及び敷地条件

令和2年4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	12,644.6	市有地	公共下水	区域内	第一種中高層住居	12.56	12.56
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	13.56	13.56
向河原	草川13-12	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	5,232.9	市有地	公共下水	区域内	第一種中高層住居	17.08	25.12
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	5,127.5	市有地	農業集落排水	区域内	無指定	10.24	10.24
上阿久津	上阿久津1893-3	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	20.25	21.73
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	13.13	13.13
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未満及び家屋倒壊の可能性がある区域であり、10箇所が浸水想定区域0.5～3.0m未満の危険区域指定となっています。

図表-7 危険区域指定

令和2年4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	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
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	浸水想定区域0.5～3.0m未満		
蒲須坂	-		
豊原	浸水想定区域0.5～3.0m未満		

※新町・清水町の浸水想定区域等は、令和2年6月22日に栃木県より示されました。

5) 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-8 共同施設及び給排水処理の状況 令和2年4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		

6) 入居状況

入居者がいる住戸は272戸、入居率は75.6%であり、政策空家*（募集停止と緊急対応）は49戸となっています。

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139世帯（51.1%）、65歳以上の世帯員がいる高齢者世帯が133世帯（48.9%）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-9 入居世帯数(戸・世帯)

令和2年4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	360	272	39	49	0	88	139	133	272
	100.0%	75.6%	10.8%	13.6%	0.0%	24.4%	51.1%	48.9%	100.0%

図表-10 住宅別入居世帯数(戸・世帯)

令和2年4月1日現在

名称	管理戸数	入居住戸	空家				入居世帯			入居住戸	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	15	14	0	1	0	1	1	13	14	93.3%	募集停止
大中	22	17	0	5	0	5	4	13	17	77.3%	募集停止
向河原	4	2	0	2	0	2	0	2	2	50.0%	募集停止
草川A	15	13	2	0	0	2	5	8	13	86.7%	
草川B	18	16	2	0	0	2	9	7	16	88.9%	
草川C	42	40	2	0	0	2	19	21	40	95.2%	
草川E	18	17	1	0	0	1	12	5	17	94.4%	
上野	8	4	0	4	0	4	3	1	4	50.0%	募集停止
上阿久津	28	28	0	0	0	0	16	12	28	100.0%	
蒲須坂	18	10	0	8	0	8	3	7	10	55.6%	募集停止
豊原	54	28	26	0	0	26	24	4	28	51.9%	
ひばりヶ丘	40	40	0	0	0	0	26	14	40	100.0%	
大日下	41	16	0	25	0	25	4	12	16	39.0%	募集停止
新町	9	7	2	0	0	2	3	4	7	77.8%	
清水町	2	2	0	0	0	0	0	2	2	100.0%	募集停止
大沼台	26	18	4	4	0	8	10	8	18	69.2%	4戸募集停止
合計	360	272	39	49	0	88	139	133	272		

入居世帯の人員構成をみると、一般世帯は、3人以上の世帯が70世帯（50.7%）で、最も高くなっており、入居世帯の約5割を占めています。

一方、高齢者世帯では、単身の世帯が72世帯（53.3%）で最も多く、入居世帯の約5割を占めており、特に草川C住宅と上阿久津住宅で、世帯数が多くなっています。

図表-11 人員構成(世帯)

令和2年4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	360	272	20	48	70	138	72	50	13	135
	100.0%	75.6%	14.5%	34.8%	50.7%	50.7%	53.3%	37.0%	9.6%	49.6%

図表-12 住宅別人員構成(世帯)

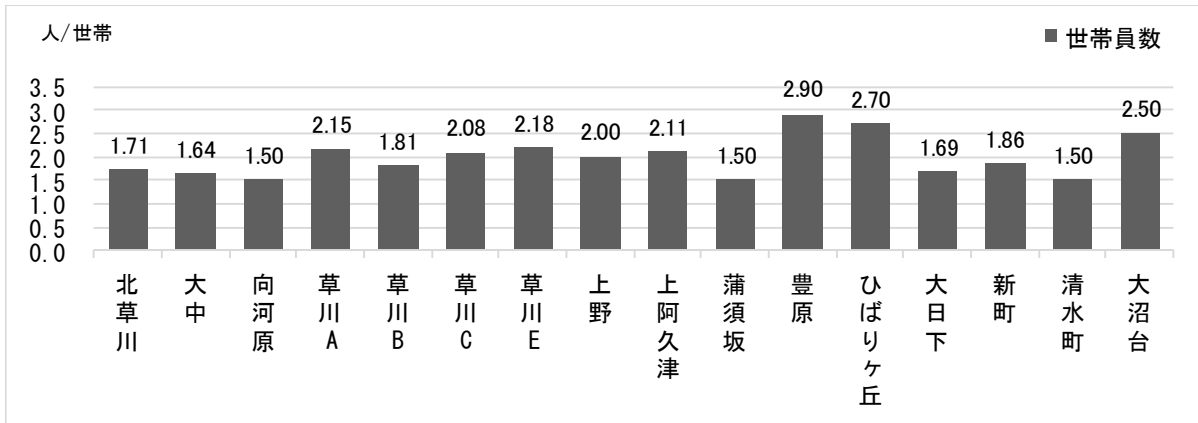
令和2年4月1日現在

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	15	14	1	0	0	1	7	5	2	14
大中	22	17	3	1	0	4	7	4	2	13
向河原	4	2	0	0	0	0	1	1	0	2
草川A	15	13	1	1	3	5	3	5	0	8
草川B	18	16	3	4	2	9	5	1	1	7
草川C	42	40	1	8	10	19	14	6	1	21
草川E	18	17	3	3	6	12	3	1	1	5
上野	8	4	0	2	1	3	1	0	0	1
上阿久津	28	28	0	6	7	13	10	4	1	15
蒲須坂	18	10	2	1	0	3	4	2	1	7
豊原	54	28	2	8	14	24	0	2	2	4
ひばりヶ丘	40	40	0	11	16	27	6	7	0	13
大日下	41	16	2	0	2	4	6	5	1	12
新町	9	7	2	1	0	3	0	3	1	4
清水町	2	2	0	0	0	0	1	1	0	2
大沼台	26	18	0	2	9	11	4	3	0	7
合計	360	272	20	48	70	138	72	50	13	135

市営住宅全体の世帯当たりの人員は2.17人/世帯で、住民基本台帳人口（2.52人/世帯）と比較し、0.35人/世帯少なくなっています。

住宅別にみると、最も多いのが豊原（2.90人/世帯）で、次いでひばりヶ丘（2.70人/世帯）と続きます。一方最も少ないのが向河原・蒲須坂・清水町（1.50人/世帯）となります。

図表-13 市営住宅別世帯当たりの人員 令和2年4月1日現在



図表-14 市営住宅別世帯人員 令和2年4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	7	5	1	1	0	0
大中	10	5	1	0	1	0
向河原	1	1	0	0	0	0
草川A	4	6	0	3	0	0
草川B	8	5	1	2	0	0
草川C	15	14	6	3	2	0
草川E	6	4	6	0	1	0
上野	1	2	1	0	0	0
上阿久津	10	10	3	5	0	0
蒲須坂	6	3	1	0	0	0
豊原	2	10	9	4	2	1
ひばりヶ丘	6	17	7	5	3	2
大日下	8	5	3	0	0	0
新町	2	4	1	0	0	0
清水町	1	1	0	0	0	0
大沼台	4	5	6	2	1	0
合計	91	97	46	25	10	3

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99人：16.8%、生産年齢人口（15～64歳人口）が323人：54.7%、高齢者人口（65歳以上人口）が169人：28.6%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27人、豊原22人で、生産年齢人口が多いのはひばりヶ丘61人、豊原54人となっています。

一方、高齢者人口が最も多いのは草川C26人、ひばりヶ丘20人で、上阿久津、北草川、大中と続きます。

図表-15 市営住宅年齢別構成 令和2年4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	9	15
大中	1	12	15
向河原	0	0	3
草川A	2	15	11
草川B	8	13	8
草川C	14	43	26
草川E	8	22	7
上野	0	6	2
上阿久津	12	28	19
蒲須坂	0	6	9
豊原	22	54	5
ひばりヶ丘	27	61	20
大日下	0	13	14
新町	0	9	4
清水町	0	1	2
大沼台	5	31	9
合計	99	323	169

年少人口：0～14歳 生産年齢人口：15～64歳 高齢者人口：65歳以上

対象入居世帯のうち、公営住宅法で定める収入基準※（図表-19 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 22 世帯、高齢者世帯に 11 世帯あり、12.1%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-16 収入状況(世帯) 令和 2 年 4 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
272	116	123	239	22	11	33
100.0%	42.6%	45.2%	87.9%	8.1%	4.0%	12.1%

図表-17 住宅別収入状況(世帯)

令和 2 年 4 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	15	14	0	12	12	1	1	2
大中	22	17	3	12	15	1	1	2
向河原	4	2	0	2	2	0	0	0
草川 A	15	13	3	8	11	2	0	2
草川 B	18	16	9	6	15	0	1	1
草川 C	42	40	16	20	36	3	1	4
草川 E	18	17	11	3	14	1	2	3
上野	8	4	2	1	3	1	0	1
上阿久津	28	28	12	15	27	1	0	1
蒲須坂	18	10	2	7	9	1	0	1
豊原	54	28	23	4	27	1	0	1
ひばりヶ丘	40	40	23	10	33	4	3	7
大日下	41	16	2	12	14	2	0	2
新町	9	7	1	2	3	2	2	4
清水町	2	2	0	2	2	0	0	0
大沼台	26	18	9	7	16	2	0	2
合計	360	272	116	123	239	22	11	33

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77.2%（210世帯）、2分位3.7%（10世帯）、3分位2.2%（6世帯）、4分位5.1%（14世帯）、5分位2.9%（8世帯）、6分位4.4%（12世帯）、7分位1.5%（4世帯）、8分位2.9%（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-18 市営住宅収入分位構成

令和2年4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	13	0	0	0	0	1	0	0
大中	12	1	2	0	0	1	0	1
向河原	2	0	0	0	0	0	0	0
草川A	8	1	0	2	0	0	1	1
草川B	13	1	1	0	0	1	0	0
草川C	35	1	0	0	2	2	0	0
草川E	13	0	1	0	2	1	0	0
上野	2	0	0	1	0	0	0	1
上阿久津	25	2	0	0	0	0	1	0
蒲須坂	7	1	0	1	0	0	0	1
豊原	24	1	0	2	0	1	0	0
ひばりヶ丘	28	1	2	2	0	4	1	2
大日下	10	0	0	3	1	0	0	1
新町	3	0	0	0	2	1	1	0
清水町	2	0	0	0	0	0	0	0
大沼台	13	1	0	3	1	0	0	1
合計	210	10	6	14	8	12	4	8

図表-19 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

市営住宅における居住年数については、1年未満6.6%（18世帯）、1～5年未満22.1%（60世帯）、5～10年未満14.3%（39世帯）、10～20年未満31.3%（85世帯）、20～30年未満11.4%（31世帯）、30年以上14.3%（39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42.9%（12世帯）、大沼台38.9%（7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清水町100.0%（2世帯）、北草川85.7%（12世帯）となっています。

図表-20 市営住宅別居住年数

令和2年4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	2	12
大中	0	2	1	8	1	5
向河原	0	0	0	0	2	0
草川A	1	2	3	2	2	3
草川B	0	16	0	0	0	0
草川C	4	8	12	16	0	0
草川E	1	3	3	6	4	0
上野	0	0	0	3	1	0
上阿久津	3	6	4	15	0	0
蒲須坂	0	0	1	4	3	2
豊原	4	8	6	8	2	0
ひばりヶ丘	3	9	4	16	6	2
大日下	0	0	2	2	3	9
新町	0	1	0	3	1	2
清水町	0	0	0	0	0	2
大沼台	2	5	3	2	4	2
合 計	18	60	39	85	31	39

最近3年間の募集総数は103～111戸で推移し、応募総数は12～20戸で推移しています。
また、年平均倍率は0.16倍です。

特に、豊原住宅の倍率は平成31・令和元年度で0.04倍、最近3年間の平均で0.05倍と低い倍率となっています。

図表-21 応募状況(戸)

各年4月1日現在

H29年度			H30年度			H31・令和元年度			H29-H31・令和元年度		
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
103	20	0.19	111	20	0.18	108	12	0.11	322	52	0.16

図表-22 住宅別応募状況(戸)

各年4月1日現在

名称	管理戸数	H29年度			H30年度			H31・令和元年度			H29-H31・令和元年度		
		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	15	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-
大中	22	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-
向河原	4	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-
草川A	15	0	0	-	0	0	-	1	1	1.00	1	1	1.00
草川B	18	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-
草川C	42	3	3	1.00	3	4	1.33	4	1	0.25	10	8	0.80
草川E	18	0	0	-	9	3	0.33	0	0	-	9	3	0.33
上野	8	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-
上阿久津	28	8	5	0.63	5	5	1.00	8	3	0.38	21	13	0.62
蒲須坂	18	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-
豊原	54	72	4	0.06	72	4	0.06	72	3	0.04	216	11	0.05
ひばりヶ丘	40	15	8	0.53	17	3	0.18	11	3	0.27	43	14	0.33
大日下	41	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-
新町	9	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-
清水町	2	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-
大沼台	26	5	0	0.00	5	1	0.20	12	1	0.08	22	2	0.09
合計	360	103	20	0.19	111	20	0.18	108	12	0.11	322	52	0.16

※北草川・大中・向河原・上野・蒲須坂・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、豊原住宅で退去する世帯が多くなっています。

図表-23 退去状況(世帯)

令和2年4月1日現在

入居世帯	退去世帯			
	平成29年度	平成30年度	平成31年度・令和元年度	H29-H31・令和元年度
272	30	41	12	83

図表-24 住宅別退去状況(世帯)

令和2年4月1日現在

名称	管理戸数	入居住戸	退去世帯			
			平成29年度	平成30年度	平成31年度・令和元年度	H29-H31・令和元年度
北草川	15	14	2	1	0	3
大中	22	17	0	2	0	2
向河原	4	2	0	0	1	1
草川A	15	13	1	1	1	3
草川B	18	16	0	1	1	2
草川C	42	40	3	7	1	11
草川E	18	17	3	2	0	5
上野	8	4	0	1	1	2
上阿久津	28	28	2	4	0	6
蒲須坂	18	10	0	1	0	1
豊原	54	28	10	8	4	22
ひばりヶ丘	40	40	4	4	1	9
大日下	41	16	2	5	1	8
新町	9	7	0	1	0	1
清水町	2	2	1	0	0	1
大沼台	26	18	2	3	1	6
合計	360	272	30	41	12	83

2 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 40 棟 105 戸（全体の 29.2%）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。

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

現在、住宅によっては慢性的に駐車場が不足しており、特に 2 台目の駐車場の確保が課題となっています。駐車場の整備については、用地の確保はもとより入居者に負担を負わせない箇所への整備を検討・整備していく必要があります。

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。

3 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、58頁「図表-38 著しい困窮年収未満世帯への対応（総括表）」の対応住宅数の充足状況【B-A】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

2台目の駐車場が不足している住宅の整備については、調査等により入居者の要望の高い住宅から、住宅近隣の市有地の活用検討や近隣の民地所有者への意向調査等により、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、78頁に記載する改善事業のうち、福祉対応型の改善事業の実施について検討していきます。

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様、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。

4 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 5 年が経過しており、導入団体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、特定の場合に限らず、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、少子高齢化等により保証人の確保が難しくなることが予想されます。

入居を希望する者の努力にもかかわらず保証人が見つからない場合に対し、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活用するなどにより、保証人の確保が難しい方への入居を円滑化していくこと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。

5 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6市が指定管理者制度を導入し、令和3年度においては2市が導入を予定する状況となっています。

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 ストックの状況把握・修繕の実施及びデータの管理に関する方針

1) 定期点検及び日常点検の実施

定期点検（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 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：265 世帯

調査期間：令和2年8月18日～9月11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

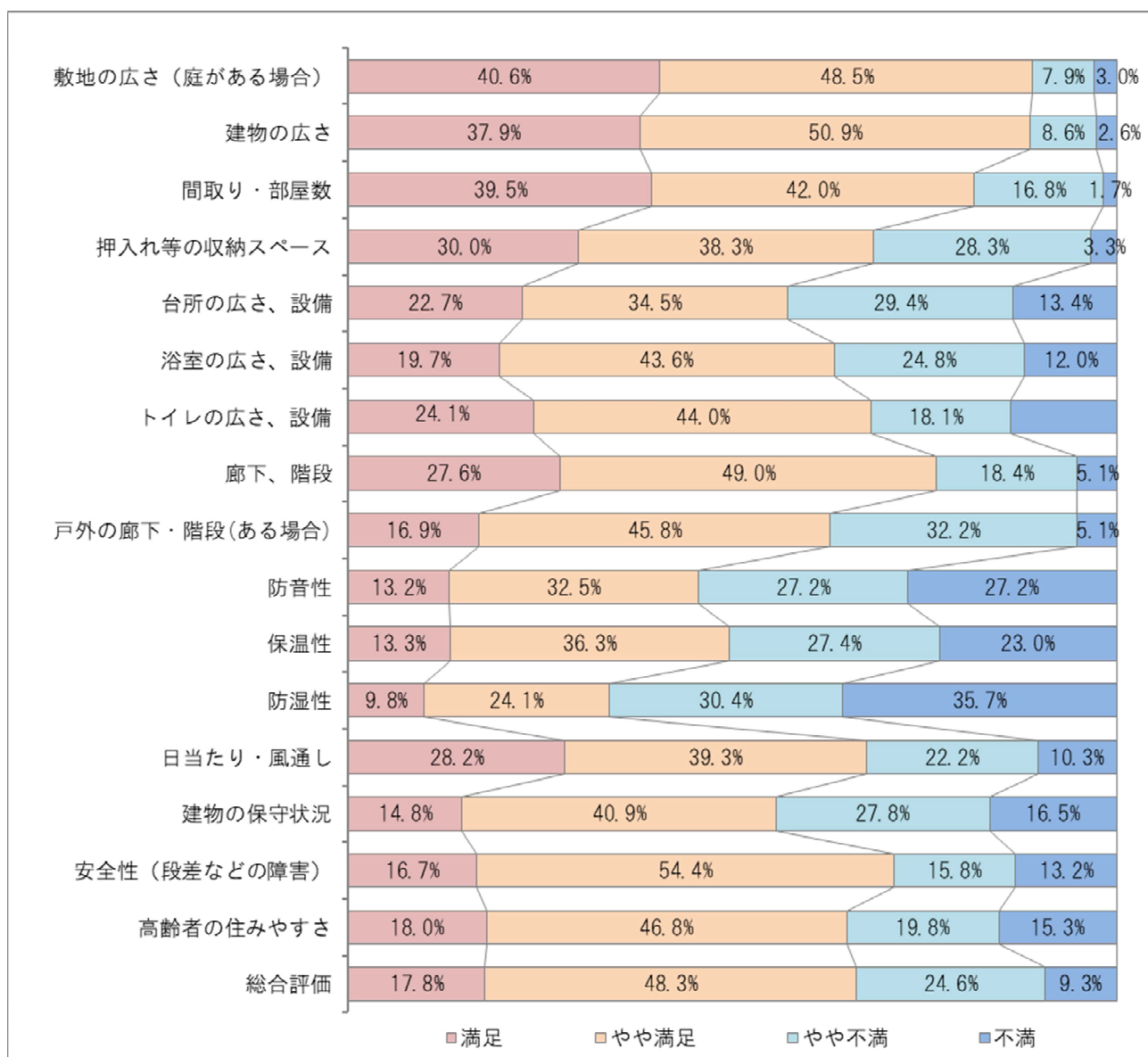
③配布数・回収率

配布数	回収数	回収率
265	129	48.7%

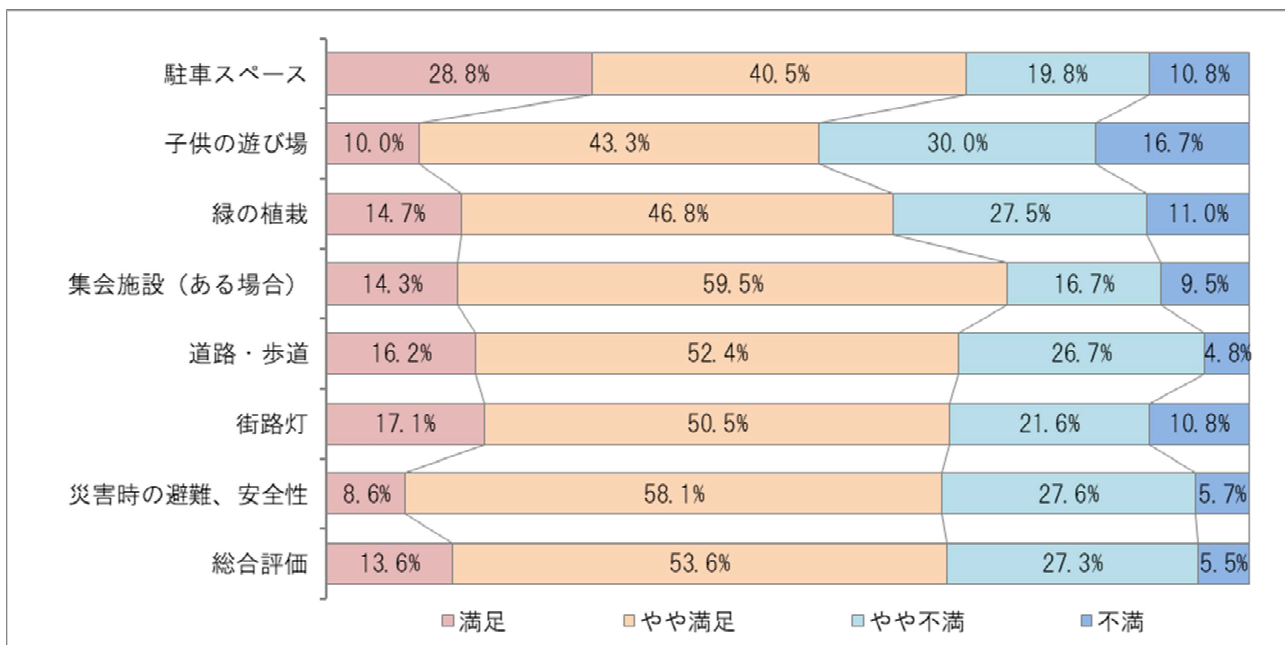
3) 調査結果

①現在の住まいの住み心地や周辺環境について

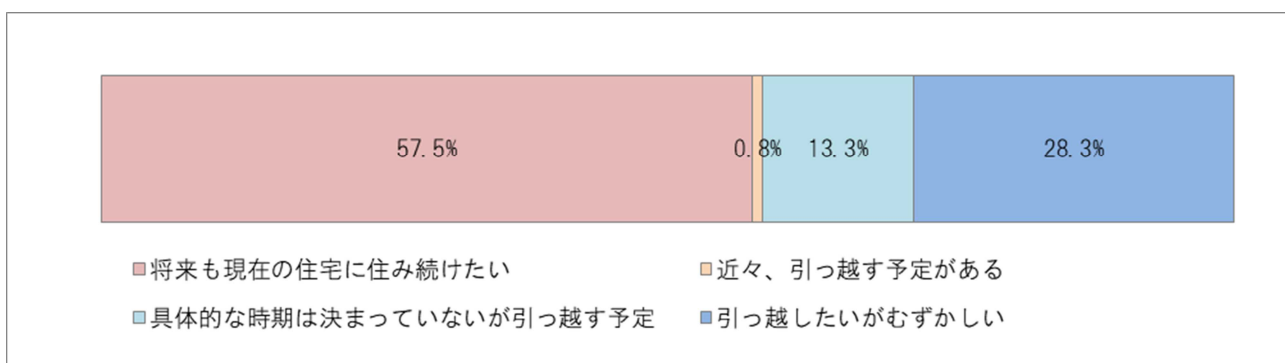
満足度が高いのは「敷地の広さ(庭がある場合)」、「建物の広さ」、「間取り・部屋数」であり、「防湿性」、「防音性」、「保温性」などの、室内環境について不満と回答した世帯が多くなっています。



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

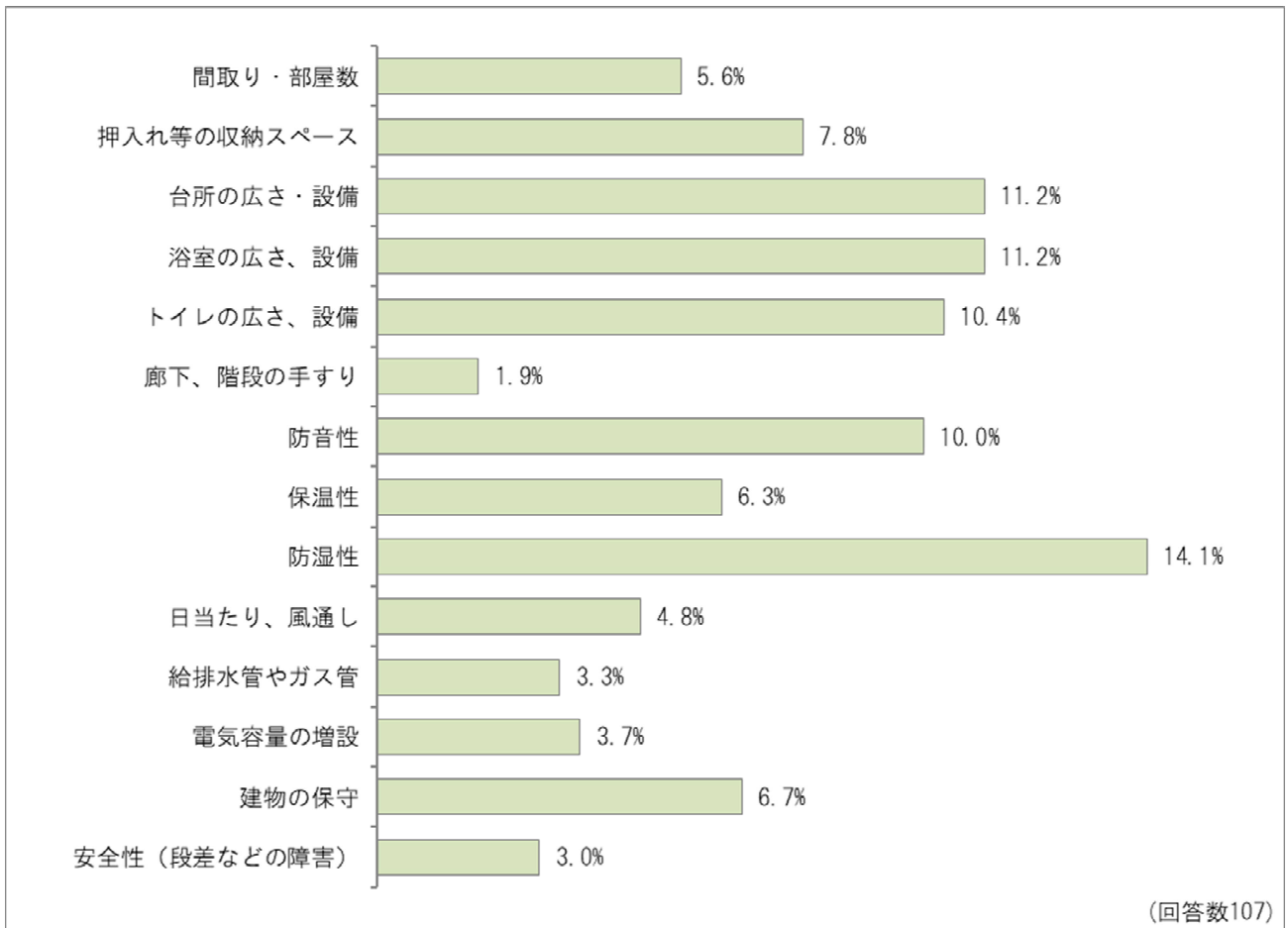


今後の居留意向については、「将来も現在の住宅に住み続けたい」が半数以上を占め、特に、草川C住宅とひばりヶ丘住宅で高い比率となっています。しかし、「引っ越したいがむずかしい」は3割弱を占めており、豊原住宅では半数以上と高い比率になっています。引っ越す予定・意向がある方は14.1%となっています。

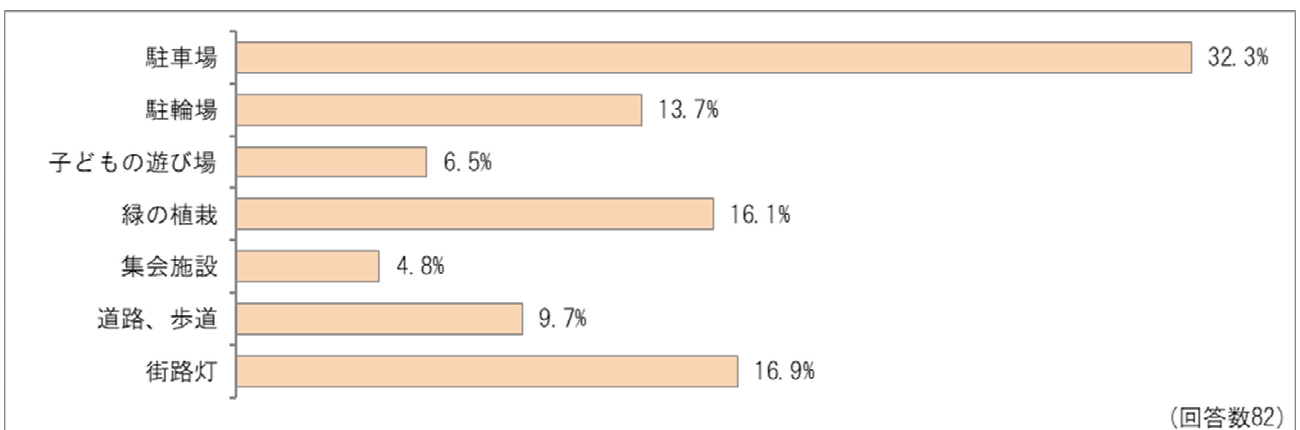


②住宅の使い勝手や整備などについて

住宅その住戸について改善したい点は、「防湿性」(14.1%)が最も高い意向を示し、次いで「台所の広さ・設備」と「浴室の広さ・設備」(共に11.2%)が続いています。「防湿性」については、ひばりヶ丘住宅と草川C住宅などで比率が高く、「台所の広さ・設備」、「浴室の広さ・設備」については、ひばりヶ丘住宅と豊原住宅などで、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」(32.2%)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、草川C住宅、草川E住宅などで高い比率となっています。



第5章 市営住宅長寿命化計画の対象と事業手法の選定

1 長寿命化を図るべき市営住宅

1) 長寿命化検討対象住宅

現在、市が管理する全ての市営住宅について検討します。

2) 検討対象住宅の状況

①検討対象住宅の整備等仕様状況

耐震性がない住宅は建設年度が昭和30～55年度に建設された住宅で、北草川住宅、大中住宅、向川原住宅、草川A3住宅、上野住宅、蒲須坂住宅、大日下住宅、新町住宅、清水町住宅となっています。

浴室については、北草川住宅、大中住宅、向河原住宅、草川A3住宅、上野住宅、蒲須坂住宅、大日下住宅、清水町住宅が浴室のみとなっており、他の住宅は全て浴槽付となっています。なお、草川A4住宅については、入居者のうち希望した世帯と新規入居の部屋については浴槽の設置を行っています。

3点給湯*が設置されている住宅は、草川B住宅、草川C住宅、草川E住宅と上阿久津住宅で、草川A4住宅（一部）、豊原住宅、ひばりヶ丘住宅、新町住宅、大沼台住宅は浴室給湯器のみ設置しており、他の住宅についての給湯設備は未設置となっています。

トイレの水洗化については、北草川住宅、大中住宅、向河原住宅、草川A3住宅、上野住宅、蒲須坂住宅、大日下住宅（準2除く）、清水町住宅が未整備となっています。

バリアフリー化等による高齢化対応については、草川B住宅、草川C住宅、草川E住宅と上阿久津住宅、豊原住宅3号棟、ひばりヶ丘住宅、新町住宅で対応済となっています。

※3点給湯：キッチン・浴室・洗面所の給湯を、1台のガス給湯器や電気温水器でまかなうシステム

図表-25 検討対象住宅の設備等

令和2年4月1日

名称	建設年度	構造階数	号棟	間取り	住戸面積(m ²)	耐震性	浴室(戸)				3点給湯(戸)			トイレ水洗化(戸)			高齢化対応(戸)			
							浴槽付	浴室のみ	浴室無	計	有	無	計	整備	未整備	計	有	無	計	
北草川	S35	1960	木平	15	2K	28.05	無		1		1		1	1		1	1		1	1
	S35	1960	木平	16	2K	28.05	無		1		1		1	1		1	1		1	1
	S36	1961	木平	7	2K	31.35	無		1		1		1	1		1	1		1	1
	S36	1961	木平	8	2K	31.35	無		1		1		1	1		1	1		1	1
	S36	1961	木平	19	2K	34.65	無		1		1		1	1		1	1		1	1
	S36	1961	木平	22	2K	34.65	無		1		1		1	1		1	1		1	1
	S36	1961	木平	23	2K	34.65	無		1		1		1	1		1	1		1	1
	S36	1961	木平	24	2K	31.35	無		1		1		1	1		1	1		1	1
	S36	1961	木平	25	2K	31.35	無		1		1		1	1		1	1		1	1
	S36	1961	木平	26	2K	31.35	無		1		1		1	1		1	1		1	1
	S36	1961	木平	30	2K	31.35	無		1		1		1	1		1	1		1	1
	S36	1961	木平	48	2K	31.35	無		1		1		1	1		1	1		1	1
	S36	1961	木平	53	2K	31.35	無		1		1		1	1		1	1		1	1
	S37	1962	木平	50	2K	34.65	無		1		1		1	1		1	1		1	1
S37	1962	木平	59	2K	32.00	無		1		1		1	1		1	1		1	1	
大中	S44	1969	準平	-	2K	32.18	無		4		4		4	4		4	4		4	4
	S45	1970	準平	-	2K	33.11	無		6		6		6	6		6	6		6	6
	S45	1970	準平	-	2K	33.11	無		6		6		6	6		6	6		6	6
	S46	1971	準平	-	2K	33.00	無		6		6		6	6		6	6		6	6

名称	建設年度		構造階数	号棟	間取り	住戸面積(m ²)	耐震性	浴室(戸)				3点給湯(戸)			トイレ水洗化(戸)			高齢化対応(戸)			
								浴槽付	浴室のみ	浴室無	計	有	無	計	整備	未整備	計	有	無	計	
向河原	S42	1967	準平	-	2K	32.18	無		4		4		4	4		4	4		4	4	
草川A	S37	1962	木平	3	2K	32.00	無		1		1		1	1		1	1		1	1	
	S62	1987	準2	4-1	3K	68.89	-	2	2		4		4	4		4	4		4	4	
	S62	1987	準2	4-2	3K	68.89	-	2	3		5		5	5		5	5		5	5	
	S62	1987	準2	4-3	3K	68.89	-	2	3		5		5	5		5	5		5	5	
草川B	H27	2015	耐2	-	1DK	33.21	-	2			2	2		2	2		2	2		2	2
					1DK	33.39	-	2			2	2		2	2		2	2		2	2
					2DK	49.31	-	12			12	12		12	12		12	12		12	12
					3DK	67.21	-	2			2	2		2	2		2	2		2	2
草川C	H12	2000	耐2	1	2DK	46.70	-	8			8	8		8	8		8	8		8	8
	H12	2000	耐2	2	3DK	60.18	-	8			8	8		8	8		8	8		8	8
	H13	2001	耐2	3	2DK	46.70	-	4			4	4		4	4		4	4		4	4
					3DK	60.18	-	4			4	4		4	4		4	4		4	4
	H13	2001	耐3	4	2DK	46.70	-	6			6	6		6	6		6	6		6	6
					3DK	60.18	-	6			6	6		6	6		6	6		6	6
H14	2002	耐3	5	2DK	49.24	-	6			6	6		6	6		6	6		6	6	
草川E	H7	1995	耐3	-	2LDK	56.27	-	2			2	2		2	2		2	2		2	2
					2LDK	58.39	-	2			2	2		2	2		2	2		2	2
					3LDK	67.14	-	4			4	4		4	4		4	4		4	4
					3LDK	70.20	-	10			10	10		10	10		10	10		10	10
上野	S51	1976	準平	2	2K	39.45	無		4		4	4		4	4		4	4		4	4
	S51	1976	準平	2	2K	39.45	無		4		4	4		4	4		4	4		4	4
上阿久津	H15	2003	木平 木2	1	2DK	45.18	-	3			3	3		3	3		3	3		3	3
					3DK	61.84	-	4			4	4		4	4		4	4		4	4
	H15	2003	木平 木2	2	2DK	45.18	-	3			3	3		3	3		3	3		3	3
					3DK	61.84	-	4			4	4		4	4		4	4		4	4
	H16	2004	木平 木2	3	2DK	45.18	-	6			6	6		6	6		6	6		6	6
					2DK	45.18	-	2			2	2		2	2		2	2		2	2
H16	2004	木平 木2	4	3DK	61.70	-	6			6	6		6	6		6	6		6	6	
				3DK	61.70	-	6			6	6		6	6		6	6		6	6	
蒲須坂	S47	1972	準平	-	2K	34.00	無		4		4	4		4	4		4	4		4	4
	S47	1972	準平	-	2K	34.00	無		4		4	4		4	4		4	4		4	4
	S48	1973	準平	-	2K	36.10	無		4		4	4		4	4		4	4		4	4
	S48	1973	準平	-	2K	36.10	無		4		4	4		4	4		4	4		4	4
	S48	1973	準平	-	2K	36.10	無		2		2	2		2	2		2	2		2	2
豊原	H1	1989	耐3	1	3LDK	74.55	-	18			18	18		18	18		18	18		18	18
	H2	1990	耐3	2	3LDK	74.55	-	18			18	18		18	18		18	18		18	18
	H3	1991	耐3	3	3LDK	74.55	-	18			18	18		18	18		18	18		18	18
ひばりヶ丘	H5	1993	木2	6	3LDK	74.53	-	2			2	2		2	2		2	2		2	2
	H5	1993	木2	7	3LDK	74.53	-	2			2	2		2	2		2	2		2	2
	H5	1993	木2	8	3LDK	74.53	-	2			2	2		2	2		2	2		2	2
	H5	1993	木2	12	3LDK	74.53	-	2			2	2		2	2		2	2		2	2
	H5	1993	木2	17	3LDK	74.53	-	2			2	2		2	2		2	2		2	2
	H6	1994	木2	5	3LDK	74.53	-	2			2	2		2	2		2	2		2	2
	H6	1994	木2	10	3LDK	74.53	-	2			2	2		2	2		2	2		2	2
	H6	1994	木2	11	3LDK	74.53	-	2			2	2		2	2		2	2		2	2
	H6	1994	木2	15	3LDK	74.53	-	2			2	2		2	2		2	2		2	2
	H6	1994	木2	16	3LDK	74.53	-	2			2	2		2	2		2	2		2	2
	H7	1995	木2	3	3LDK	74.53	-	2			2	2		2	2		2	2		2	2
	H7	1995	木2	4	3LDK	74.53	-	2			2	2		2	2		2	2		2	2
	H7	1995	木2	9	3LDK	74.53	-	2			2	2		2	2		2	2		2	2
	H7	1995	木2	13	3LDK	74.53	-	2			2	2		2	2		2	2		2	2
	H7	1995	木2	14	3LDK	74.53	-	2			2	2		2	2		2	2		2	2
	H8	1996	木平	1	3LDK	77.84	-	2			2	2		2	2		2	2		2	2
	H8	1996	木平	2	3LDK	77.84	-	2			2	2		2	2		2	2		2	2
	H8	1996	木2	18	3LDK	74.53	-	2			2	2		2	2		2	2		2	2
	H8	1996	木2	19	3LDK	74.53	-	2			2	2		2	2		2	2		2	2
	H8	1996	木2	20	3LDK	74.53	-	2			2	2		2	2		2	2		2	2

名称	建設年度	構造階数	号棟	間取り	住戸面積(m ²)	耐震性	浴室(戸)				3点給湯(戸)			トイレ水洗化(戸)			高齢化対応(戸)			
							浴槽付	浴室のみ	浴室無	計	有	無	計	整備	未整備	計	有	無	計	
大日下	S44	1969	木平	7	2DK	35.02	-		1		1		1	1		1	1		1	1
	S44	1969	木平	8	2DK	35.02	-		1		1		1	1		1	1		1	1
	S47	1972	準平	11~14	2DK	36.52	無		4		4		4	4		4	4		4	4
	S47	1972	準平	15~18	2DK	39.45	無		4		4		4	4		4	4		4	4
	S48	1973	準平	19~23	2DK	36.52	無		5		5		5	5		5	5		5	5
	S49	1974	準平	29~31	2DK	41.57	無		3		3		3	3		3	3		3	3
	S49	1974	準平	34~38	3DK	41.90	無		5		5		5	5		5	5		5	5
	S51	1976	準平	39~42	3DK	44.90	無		4		4		4	4		4	4		4	4
	S51	1976	準平	43~45	3DK	48.24	無		4		4		4	4		4	4		4	4
	S51	1976	準平	47~50	3DK	48.24	無		4		4		4	4		4	4		4	4
S53	1978	準2	51~56	3DK	54.46	無	6			6		6	6	6		6		6	6	
新町	S53	1978	準2	-	3DK	54.46	無	5			5		5	5	5		5	5		5
	S53	1978	準2	-	3DK	54.46	無	4			4		4	4	4		4	4		4
清水町	S45	1970	木平	-	2DK	37.80	無		1		1		1	1		1	1		1	1
	S45	1970	木平	-	2DK	37.80	無		1		1		1	1		1	1		1	1
大沼台	S56	1981	準2	-	3DK	60.14	-	6			6		6	6	6		6		6	6
	S56	1981	準2	-	3DK	60.14	-	4			4		4	4	4		4		4	4
	H3	1991	木2	-	3LDK	77.19	-	2			2		2	2	2		2		2	2
	H3	1991	木2	-	3LDK	77.19	-	2			2		2	2	2		2		2	2
	H3	1991	木2	-	3LDK	77.19	-	2			2		2	2	2		2		2	2
	H3	1991	木2	-	3LDK	77.19	-	2			2		2	2	2		2		2	2
	H3	1991	木2	-	3LDK	77.19	-	2			2		2	2	2		2		2	2
	H3	1991	木2	-	3LDK	77.19	-	2			2		2	2	2		2		2	2
	H3	1991	木2	-	3LDK	77.19	-	2			2		2	2	2		2		2	2
	H4	1992	木2	-	3LDK	77.19	-	2			2		2	2	2		2		2	2
H4	1992	木2	-	3LDK	77.19	-	2			2		2	2	2		2		2	2	
(合計)								247	113	0	360	106	254	360	255	105	360	173	187	360

図表-26 対象住宅の仕様等

令和2年4月1日現在

名称	建設年度	構造階数	号棟	戸数	仕様		
					外壁	屋根	
北草川	S35	1960	木平	15	1	漆喰塗・羽目板	亜鉛メッキ鋼板
	S35	1960	木平	16	1	漆喰塗・羽目板	亜鉛メッキ鋼板
	S36	1961	木平	7	1	漆喰塗・羽目板	亜鉛メッキ鋼板
	S36	1961	木平	8	1	漆喰塗・羽目板	亜鉛メッキ鋼板
	S36	1961	木平	19	1	漆喰塗・羽目板	亜鉛メッキ鋼板
	S36	1961	木平	22	1	漆喰塗・羽目板	亜鉛メッキ鋼板
	S36	1961	木平	23	1	漆喰塗・羽目板	亜鉛メッキ鋼板
	S36	1961	木平	24	1	漆喰塗・羽目板	亜鉛メッキ鋼板
	S36	1961	木平	25	1	漆喰塗・羽目板	亜鉛メッキ鋼板
	S36	1961	木平	26	1	漆喰塗・羽目板	亜鉛メッキ鋼板
	S36	1961	木平	30	1	漆喰塗・羽目板	亜鉛メッキ鋼板
	S36	1961	木平	48	1	漆喰塗・羽目板	亜鉛メッキ鋼板
	S36	1961	木平	53	1	漆喰塗・羽目板	亜鉛メッキ鋼板
	S37	1962	木平	50	1	漆喰塗・羽目板	亜鉛メッキ鋼板
S37	1962	木平	59	1	漆喰塗・羽目板	亜鉛メッキ鋼板	
大中	S44	1969	準平	-	4	吹付タイル	亜鉛メッキ鋼板
	S45	1970	準平	-	6	吹付タイル	亜鉛メッキ鋼板
	S45	1970	準平	-	6	吹付タイル	亜鉛メッキ鋼板
	S46	1971	準平	-	6	吹付タイル	亜鉛メッキ鋼板
向河原	S42	1967	準平	-	4	吹付タイル	亜鉛メッキ鋼板
草川A	S37	1962	木平	3	1	漆喰塗・羽目板	亜鉛メッキ鋼板
	S62	1987	準2	3-1	4	吹付タイル	ガルバリウム鋼板
	S62	1987	準2	3-2	5	吹付タイル	ガルバリウム鋼板
	S62	1987	準2	3-3	5	吹付タイル	ガルバリウム鋼板

名称	建設年度		構造 階数	号棟	戸数	仕様	
						外壁	屋根
草川B	H27	2015	耐2	-	2	コンクリート打放	ガルバリウム鋼板
					2		
					12		
					2		
草川C	H12	2000	耐2	1	8	コンクリート打放	ガルバリウム鋼板
	H12	2000	耐2	2	8	コンクリート打放	ガルバリウム鋼板
	H13	2001	耐2	3	4	コンクリート打放	ガルバリウム鋼板
					4		
	H13	2001	耐3	4	6	コンクリート打放	ガルバリウム鋼板
6							
H14	2002	耐3	5	6	コンクリート打放	ガルバリウム鋼板	
草川E	H7	1995	耐3	-	2	コンクリート打放	ガルバリウム鋼板
					2		
					4		
					10		
上野	S51	1976	準平	2	4	吹付タイル	瓦葺
	S51	1976	準平	2	4		
上阿久津	H15	2003	木平	1	3	サイディング貼	ガルバリウム鋼板
			木2		4		
	H15	2003	木平	2	3	サイディング貼	ガルバリウム鋼板
			木2		4		
H16	2004	木平	3	6	サイディング貼	ガルバリウム鋼板	
H16	2004	木平	4	2	サイディング貼	ガルバリウム鋼板	
		木2		6			
蒲須坂	S47	1972	準平	-	4	吹付タイル	瓦葺
	S47	1972	準平	-	4	吹付タイル	瓦葺
	S48	1973	準平	-	4	吹付タイル	瓦葺
	S48	1973	準平	-	4	吹付タイル	瓦葺
	S48	1973	準平	-	2	吹付タイル	瓦葺
豊原	H1	1989	耐3	1	18	吹付タイル	アスファルト防水
	H2	1990	耐3	2	18	吹付タイル	アスファルト防水
	H3	1991	耐3	3	18	吹付タイル	アスファルト防水
ひばりヶ丘	H5	1993	木2	6	2	アクリルレシン吹付・サイディング貼	瓦葺
	H5	1993	木2	7	2	アクリルレシン吹付・サイディング貼	瓦葺
	H5	1993	木2	8	2	アクリルレシン吹付・サイディング貼	瓦葺
	H5	1993	木2	12	2	アクリルレシン吹付・サイディング貼	瓦葺
	H5	1993	木2	17	2	アクリルレシン吹付・サイディング貼	瓦葺
	H6	1994	木2	5	2	アクリルレシン吹付・サイディング貼	瓦葺
	H6	1994	木2	10	2	アクリルレシン吹付・サイディング貼	瓦葺
	H6	1994	木2	11	2	アクリルレシン吹付・サイディング貼	瓦葺
	H6	1994	木2	15	2	アクリルレシン吹付・サイディング貼	瓦葺
	H6	1994	木2	16	2	アクリルレシン吹付・サイディング貼	瓦葺
	H7	1995	木2	3	2	アクリルレシン吹付・サイディング貼	瓦葺
	H7	1995	木2	4	2	アクリルレシン吹付・サイディング貼	瓦葺
	H7	1995	木2	9	2	アクリルレシン吹付・サイディング貼	瓦葺
	H7	1995	木2	13	2	アクリルレシン吹付・サイディング貼	瓦葺
	H7	1995	木2	14	2	アクリルレシン吹付・サイディング貼	瓦葺
	H8	1996	木平	1	2	アクリルレシン吹付・サイディング貼	瓦葺
	H8	1996	木平	2	2	アクリルレシン吹付・サイディング貼	瓦葺
	H8	1996	木2	18	2	アクリルレシン吹付・サイディング貼	瓦葺
	H8	1996	木2	19	2	アクリルレシン吹付・サイディング貼	瓦葺
H8	1996	木2	20	2	アクリルレシン吹付・サイディング貼	瓦葺	

名称	建設年度		構造 階数	号棟	戸数	仕様	
						外壁	屋根
大日下	S44	1969	木平	7	1	漆喰塗・羽目板	瓦葺
	S44	1969	木平	8	1	漆喰塗・羽目板	瓦葺
	S47	1972	準平	11~14	4	吹付タイル	瓦葺
	S47	1972	準平	15~18	4	吹付タイル	瓦葺
	S48	1973	準平	19~23	5	吹付タイル	瓦葺
	S49	1974	準平	29~31	4	吹付タイル	瓦葺
	S49	1974	準平	34~38	4	吹付タイル	瓦葺
	S51	1976	準平	39~42	4	吹付タイル	瓦葺
	S51	1976	準平	43~45	4	吹付タイル	瓦葺
	S51	1976	準平	47~50	4	吹付タイル	瓦葺
	S53	1978	準2	51~56	6	吹付タイル	ガルバリウム鋼板
新町	S53	1978	準2	-	5	吹付タイル	防水シート
	S53	1978	準2	-	4	吹付タイル	防水シート
清水町	S45	1970	木平	-	1	吹付タイル	亜鉛メッキ鋼板
	S45	1970	木平	-	1	吹付タイル	亜鉛メッキ鋼板
大沼台	S56	1981	準2	-	6	吹付タイル	スレート葺
	S56	1981	準2	-	4	吹付タイル	スレート葺
	H3	1991	木2	-	2	アクリルレジン吹付・サイディング貼	ガルバリウム鋼板
	H3	1991	木2	-	2	アクリルレジン吹付・サイディング貼	ガルバリウム鋼板
	H3	1991	木2	-	2	アクリルレジン吹付・サイディング貼	ガルバリウム鋼板
	H3	1991	木2	-	2	アクリルレジン吹付・サイディング貼	ガルバリウム鋼板
	H3	1991	木2	-	2	アクリルレジン吹付・サイディング貼	ガルバリウム鋼板
	H3	1991	木2	-	2	アクリルレジン吹付・サイディング貼	ガルバリウム鋼板
	H4	1992	木2	-	2	アクリルレジン吹付・サイディング貼	ガルバリウム鋼板
	H4	1992	木2	-	2	アクリルレジン吹付・サイディング貼	ガルバリウム鋼板

図表-27 公営住宅の主な改善・修繕履歴

令和2年4月1日現在

名称	建設年度	管理戸数	修繕・改善等履歴
北草川	S35～37	15	-
大中	S44～46	22	【平成22年度】外壁塗装改修工事※外壁・屋上の修繕工事（長寿命化）
向河原	S42	4	-
草川A	S37.62	15	【平成22年度】下水道接続による浄化槽埋立工事（居住性向上）
			【平成27年度】風呂改修工事（居住性向上）
			【平成28年度】風呂改修工事（居住性向上）
草川B	H27	18	-
草川C	H12～14	42	-
草川E	H7	18	【平成25年度】外壁耐久向上工事※外壁・陸屋根（長寿命化:補助）
上野	S51	8	-
上阿久津	H15～16	28	【平成25年度】雨水施設改修工事（居住性向上）
蒲須坂	S47～48	18	-
豊原	H1～3	54	【平成24年度】1号棟外壁・屋上耐久向上工事※外壁・屋上（長寿命化:補助）
			【平成25年度】2号棟外壁・屋上耐久向上工事※外壁・屋上（長寿命化:補助）
			【平成26年度】3号棟外壁・屋上耐久向上工事※外壁・屋上（長寿命化:補助）
			【平成26年度】住宅避難ハシゴ本体取替工事等(安全性向上)
ひばりヶ丘	H5～8	40	【平成24年度】屋根修繕工事※東日本大震災により被災した瓦の葺き替え（長寿命化:補助）
			【平成25年度】ガス給湯器・浴槽交換工事※老朽化したガス給湯器と浴槽を交換（長寿命化）
			【平成25年度】内装改修工事※東日本大震災で被災した住宅の内装を修繕（長寿命化）
大日下	S44.47～ 49.51.53	41	-
新町	S53	9	【平成22年度】屋根外壁改修工事※屋根、屋上（長寿命化）
清水町	S45	2	-
大沼台	S56.H3～4	26	【平成23年度】屋根葺替工事※東日本大震災にて被災した瓦をスレートに交換（長寿命化）
			【平成25年度】ガス給湯器・浴槽交換工事※老朽化したガス給湯器と浴槽を交換（長寿命化）
			【平成25年度】内装改修工事※東日本大震災で被災した住宅の内装を修繕（長寿命化）
			【平成28年度】外壁・屋根修繕及び耐久性向上工事 ※外壁・屋根瓦の耐久向上工事（1～6号）（長寿命化:補助） ※外壁修繕工事（11～14号）（長寿命化:補助）
			【平成29年度】外壁等修繕工事（15～18号）（長寿命化）
			【平成30年度】外壁等修繕工事（19～22号）（長寿命化）
【平成31年度】外壁等修繕工事（23～26号）（長寿命化）			

※工事費用が100万円以上の団地単位を対象とした工事のみ掲載(戸別対応を除く)

※平成22年度から令和2年度までの工事・修繕を記載

②劣化状況の把握

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)

建物の外観及び内部（空き住戸）について、目視による劣化状況や破損状況等について、以下の通り調査を実施しました。

図表-28 現地調査の項目

躯体の劣化状況	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 居室の広さ、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-29 住宅別の劣化状況等の要点

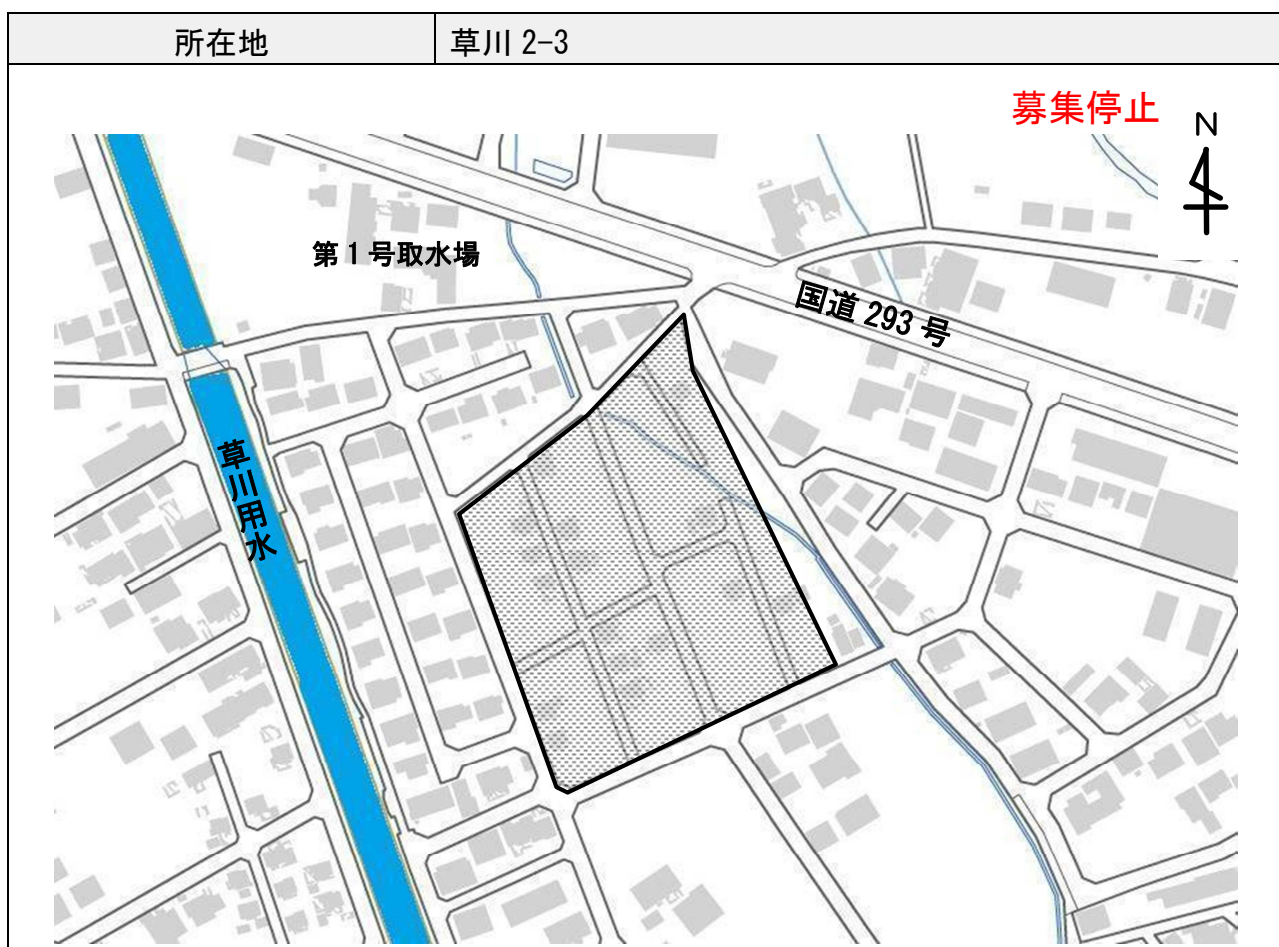
名称 (建設年度)	劣化状況等の要点
北草川 (昭和 35～37 年)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 全体的に劣化が進んでいる。 ・ 外壁にひび割れ、はく落、欠損がみられる。 ・ 開口部に雑草が繁茂し、内部へ侵入している。 ・ 基礎部に損傷がみられる。
草川 A (昭和 62 年)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 外壁に欠損、鉄筋露出、仕上げ材のはがれがみられる。 ・ 開口部のシーリング材が劣化している。 ・ バルコニーの防水シートが浮いて、めくれている。 ・ 台所、廊下の壁紙がはがれていて、床に汚れがみられる。 ・ 浴室の内壁がひび割れている。 ・ 壁紙が剥がれ、畳が痛んでいる。
草川 B (平成 27 年)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 概ね良好である。
草川 C (平成 12～14 年)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 軒天に漏水跡がみられる。 ・ 外壁汚れ、苔が発生している。 ・ 階段の塗装がはがれている。

草川E (平成7年)	<ul style="list-style-type: none"> ・外壁にひび割れがみられる。 ・バルコニーに軽微なサビが発生している。 ・階段の滑り止めタイルが欠損している。 ・物置の屋根にサビが発生し、外壁に欠損がある。
上阿久津 (平成15～16年)	<ul style="list-style-type: none"> ・屋根が広範囲に汚れている。
蒲須坂 (昭和47～48年)	<ul style="list-style-type: none"> ・全体的に劣化が進んでいる。 ・屋根に腐食部分がある。 ・外壁に汚れ、シーリング材の劣化、ひび割れ、仕上げ材のはがれ、鉄筋露出がみられる。 ・外構に亀裂、破損がみられる。 ・壁紙の剥がれ、壁や畳に汚れがみられる。 ・台所の天井がたわんでいる。
豊原 (平成元～3年)	<ul style="list-style-type: none"> ・掲示板の劣化が進んでいる。 ・雨樋が破損している。
ひばりヶ丘 (平成5～8年)	<ul style="list-style-type: none"> ・軒天に腐食がみられる。 ・雨樋に植物が繁茂し、後ろ柱が腐食している。 ・外壁に広範囲の汚れ、ひび割れがみられる。 ・開口部の木製枠が変色している。
大目下 (昭和47～49, 51, 53年)	<ul style="list-style-type: none"> ・全体的に劣化が進んでいる。 ・屋根の瓦に浮きがみられる。 ・軒裏が破損・腐食している。 ・外壁にひび割れ、仕上げ材の剥がれ、鉄筋露出、汚れ、カビ・苔の発生がみられる。 ・開口部のガラス窓・枠の破損、シーリング材が劣化している。 ・外構にひび割れ、破損がみられる。 ・基礎に欠損、鉄筋の露出がみられる。 ・トイレの扉が開かない。 ・内部の床にカビの発生、天井に漏水跡、庭側のガラス戸から植物が侵入している。
新町 (昭和53年)	<ul style="list-style-type: none"> ・軒下にひび割れ、亀裂がみられる。
大沼台 (昭和56年, 平成3～4年)	<ul style="list-style-type: none"> ・屋根に汚れ、苔、サビの発生がみられる。 ・雨樋に植物が繁茂している。 ・外壁に鉄筋露出あり(一部補修跡あり) ・開口部のシーリング材が劣化している。 ・バルコニーにサビが発生している。 ・室内の床にカビが発生している。

(総合所見)

調査結果に示す通り劣化状況の著しい箇所が見受けられます。このため、特に昭和30年代、40年代建設のストックについては、今後の活用方法を考慮の上、必要となる修繕工事の検討が必要となります。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-30 現地調査の概要（躯体及び室内の劣化状況等の写真）



【所在地位置図出典先】
 ※国土地理院ウェブサイト (<https://maps.gsi.go.jp>)
 ※地理院地図/GSI Maps 国土地理院データを加工して作成

大中住宅（昭和 44～46 年度建設）

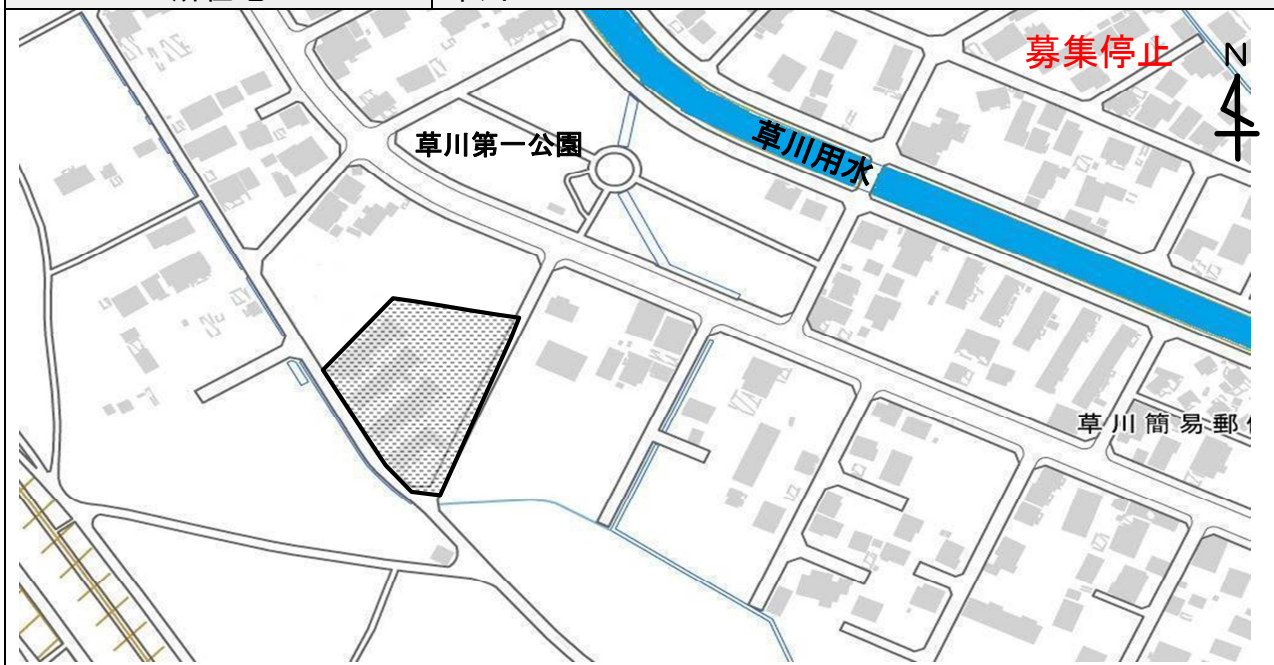


[空家]



所在地

草川 19-5



【所在地位置図出典先】

※国土地理院ウェブサイト (<https://maps.gsi.go.jp>)

※地理院地図/GSI Maps 国土地理院データを加工して作成

向河原住宅（昭和 42 年度建設）



所在地

草川 13-3



募集停止



【所在地位置図出典先】

※国土地理院ウェブサイト (<https://maps.gsi.go.jp>)

※地理院地図/GSI Maps 国土地理院データを加工して作成

草川 A 住宅（昭和 62 年度建設）



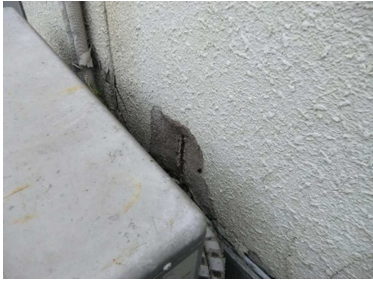
草川 A の外観



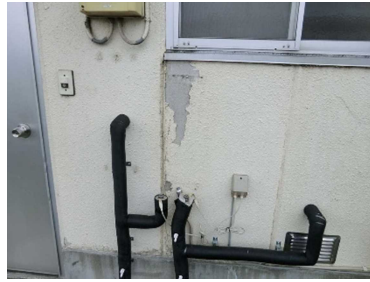
屋根 概ね良好



開口部 シーリング材の劣化



外壁の欠損・鉄筋の露出



[空家]外壁に仕上げ材の剥がれ



バルコニーの防水シート浮き・めくれ

所在地

草川 27-1 外



【所在地位置図出典先】

※国土地理院ウェブサイト (<https://maps.gsi.go.jp>)

※地理院地図/GSI Maps 国土地理院データを加工して作成

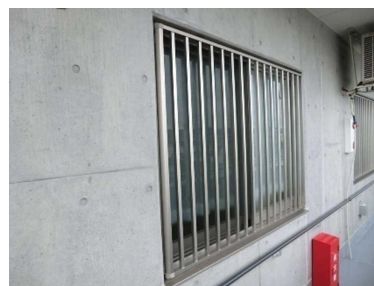
草川B住宅（平成27年度建設）



草川Bの外観



屋上・屋根 概ね良好



開口部 概ね良好



外壁の補修跡



階段 概ね良好



廊下 概ね良好

所在地

草川37-2



【所在地位置図出典先】

※国土地理院ウェブサイト(<https://maps.gsi.go.jp>)

※地理院地図/GSI Maps 国土地理院データを加工して作成

草川C住宅（平成12～14年度建設）



草川C(2階建)の外観



軒裏の漏水跡



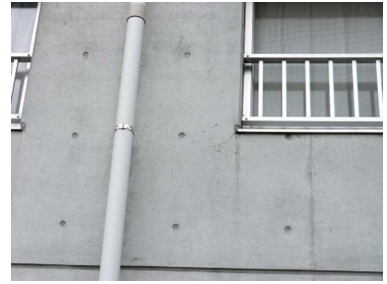
階段の塗装はがれ



草川C(3階建)の外観



外壁に汚れ・苔の発生



外壁・開口部



屋根の仕様



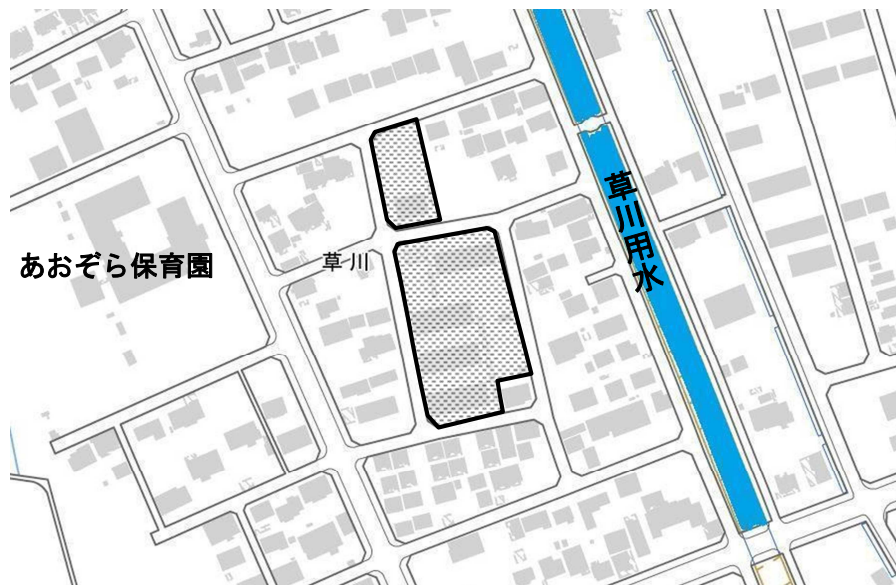
[空家]洋室



[空家]浴室の仕様

所在地

草川 45-1



【所在地位置図出典先】

※国土地理院ウェブサイト (<https://maps.gsi.go.jp>)

※地理院地図/GSI Maps 国土地理院データを加工して作成

草川E住宅（平成7年度建設）



草川Eの外観



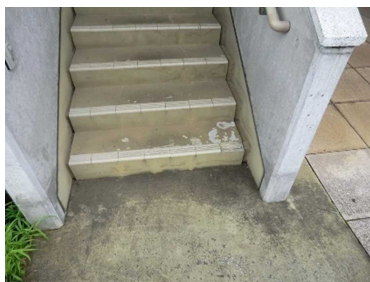
屋根の仕様



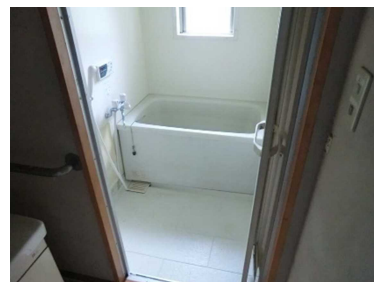
外壁のひび割れ



バルコニー鉄部に軽微なサビの発生



階段滑り止めタイルの欠損



[空家]浴室の仕様

所在地

草川 56-4



【所在地位置図出典先】

※国土地理院ウェブサイト (<https://maps.gsi.go.jp>)

※地理院地図/GSI Maps 国土地理院データを加工して作成

上野住宅（昭和 51 年度建設）

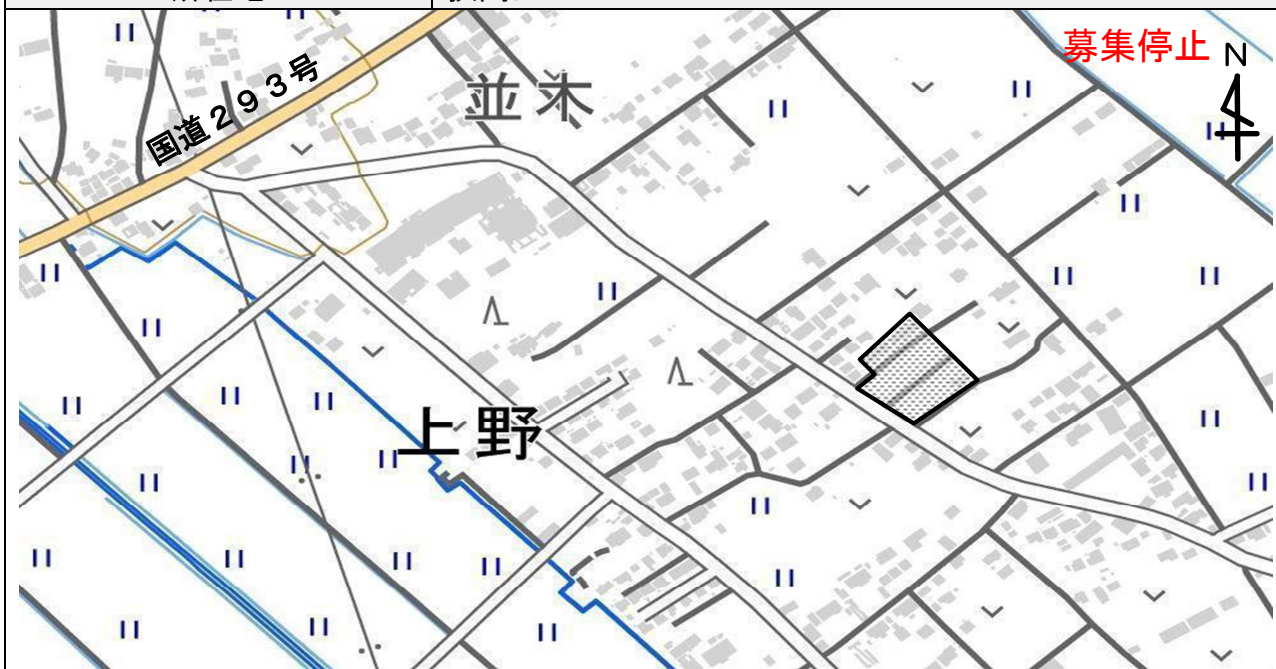


[空家]



所在地

狹間田 1837



【所在地位置図出典先】

※国土地理院ウェブサイト (<https://maps.gsi.go.jp>)

※地理院地図/GSI Maps 国土地理院データを加工して作成

上阿久津住宅（平成 15～16 年度建設）



上阿久津(木平+木2)の外観



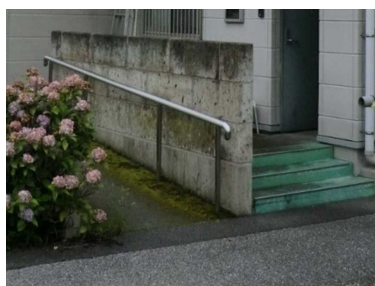
屋根・広範囲に汚れ



外壁・開口部 概ね良好



上阿久津(木平)の外観



階段



駐輪場

所在地

上阿久津 1893-3



【所在地位置図出典先】

※国土地理院ウェブサイト (<https://maps.gsi.go.jp>)

※地理院地図/GSI Maps 国土地理院データを加工して作成

蒲須坂住宅（昭和 47～48 年度建設）



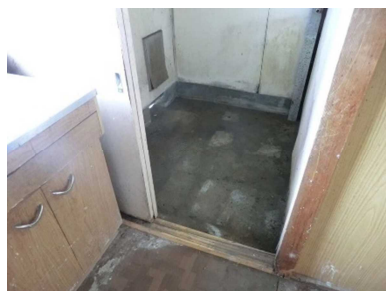
蒲須坂の外観



屋根の腐食



外壁のひび割れ



[空家]浴室の仕様



[空家]台所の天井にたわみ



[空家]壁・畳の汚れ

所在地

蒲須坂 1000-4



【所在地位置図出典先】

※国土地理院ウェブサイト (<https://maps.gsi.go.jp>)

※地理院地図/GSI Maps 国土地理院データを加工して作成

豊原住宅（平成元～3年度建設）



豊原の外観



屋上の仕様



外壁・開口部



掲示板の劣化



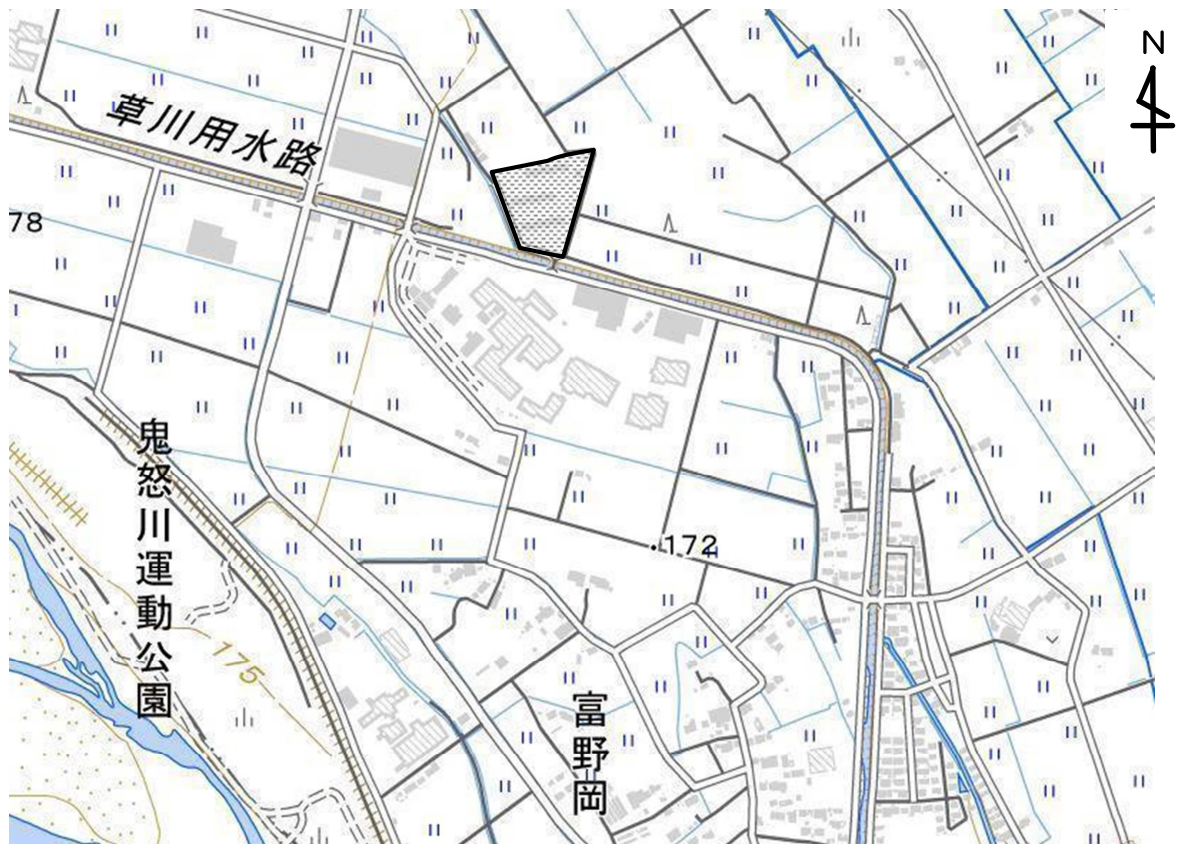
[空家]浴室の仕様



[空家]洋室

所在地

馬場 1639-1



【所在地位置図出典先】

※国土地理院ウェブサイト (<https://maps.gsi.go.jp>)

※地理院地図/GSI Maps 国土地理院データを加工して作成

ひばりヶ丘住宅（平成5～8年度建設）



ひばりヶ丘(平屋)の外観



ひばりヶ丘住宅(2階建)の外観



雨樋に植物の繁茂



外壁の広範囲に汚れ



外壁の広範囲に汚れ



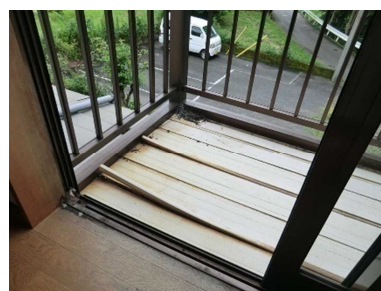
外壁のひび割れ



木製部の変色、退色



[空家]雨樋・後ろ柱の腐食



[空家]バルコニー床材の剥がれ

所在地

喜連川 1085-3



【所在地位置図出典先】

※国土地理院ウェブサイト(<https://maps.gsi.go.jp>)

※地理院地図/GSI Maps 国土地理院データを加工して作成

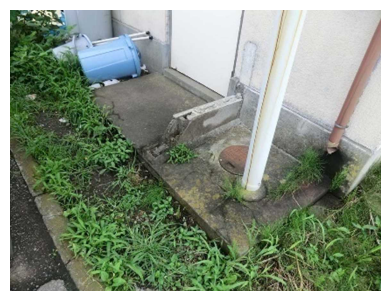
大日下住宅（昭和 47～49. 51. 53 年度建設）



大日下(S47)の外観



開口部・ガラス窓破損



外構・仕切り部分破損



大日下(S51)の外観



屋根・瓦の浮き



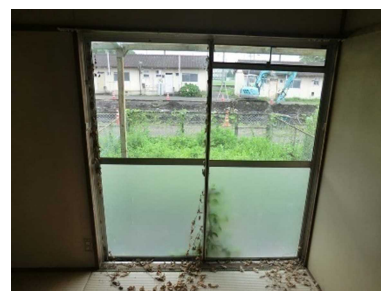
基礎に欠損・鉄筋の露出



大日下(S53)の外観



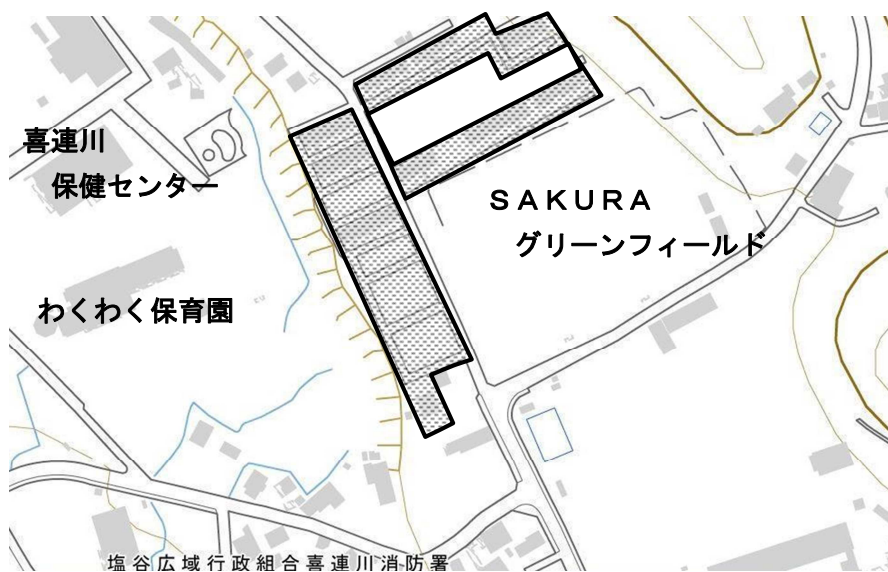
[空家]天井に漏水跡



[空家]和室・植物の侵入

所在地

喜連川 653-1 外



募集停止



【所在地位置図出典先】

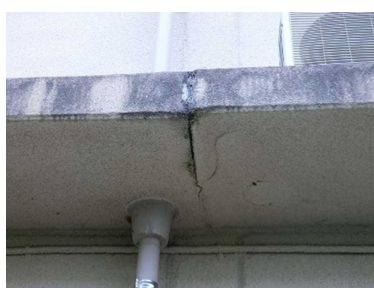
※国土地理院ウェブサイト (<https://maps.gsi.go.jp>)

※地理院地図/GSI Maps 国土地理院データを加工して作成

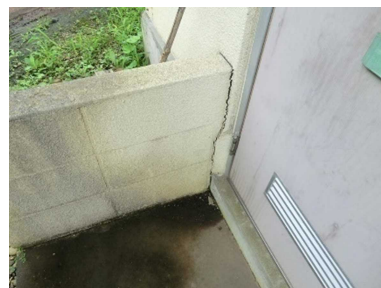
新町住宅（昭和 53 年度建設）



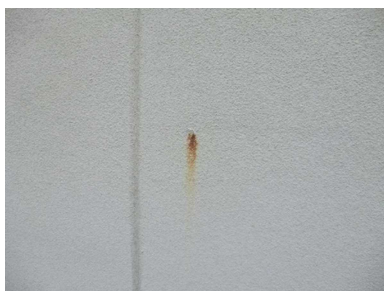
新町の外観



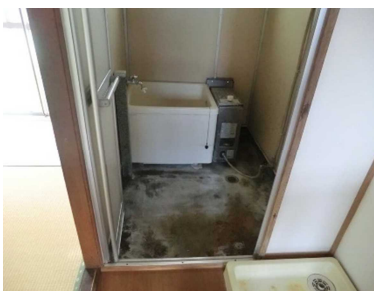
軒下のひび割れ



外構のひび割れ



外壁・サビの発生



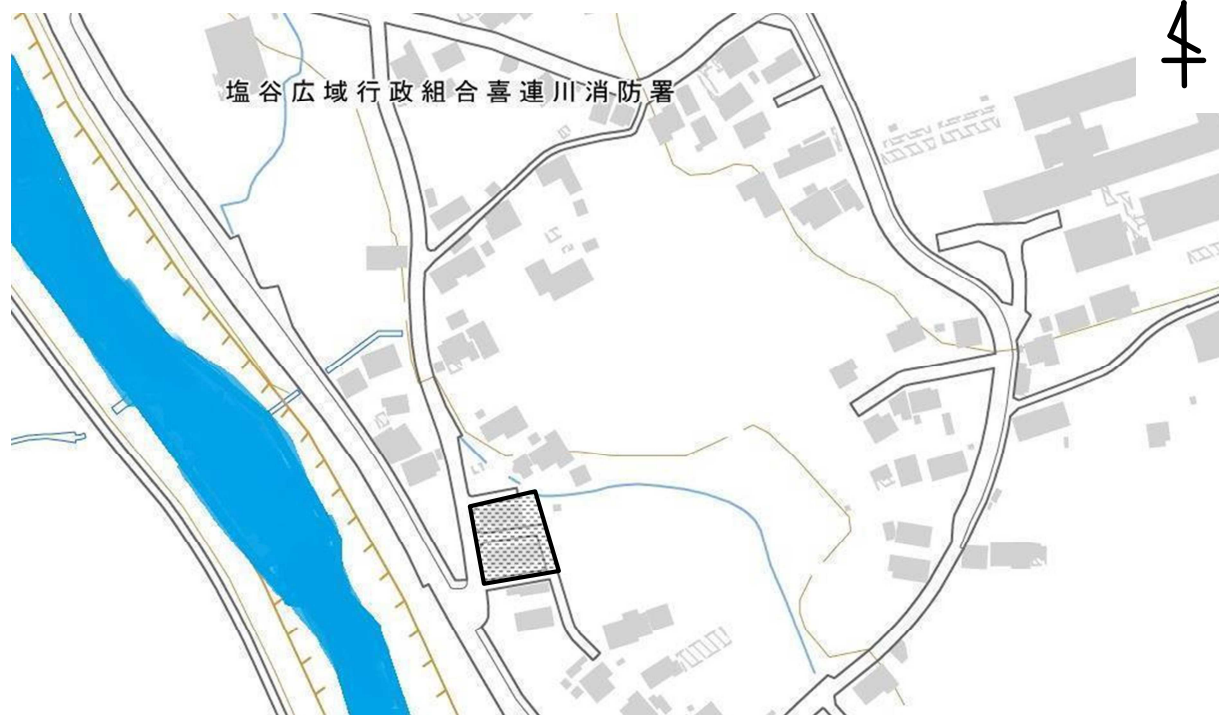
[空家]浴室の仕様



[空家]和室

所在地

喜連川 735-2



【所在地位置図出典先】

※国土地理院ウェブサイト (<https://maps.gsi.go.jp>)

※地理院地図/GSI Maps 国土地理院データを加工して作成

清水町住宅（昭和 45 年度建設）



所在地

喜連川 4060-1



【所在地位置図出典先】

※国土地理院ウェブサイト (<https://maps.gsi.go.jp>)

※地理院地図/GSI Maps 国土地理院データを加工して作成

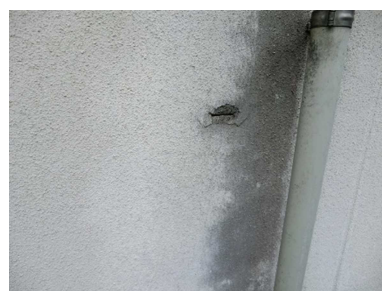
大沼台住宅（昭和 56、平成 3～4 年度建設）



[空家]大沼台(S56.7～10 号)の外観



[空家]屋根の汚れ



[空家]外構・鉄筋の露出



大沼台(S56.1～6 号)の外観



屋根の仕様



外壁・開口部



大沼台(11～26 号)の外観



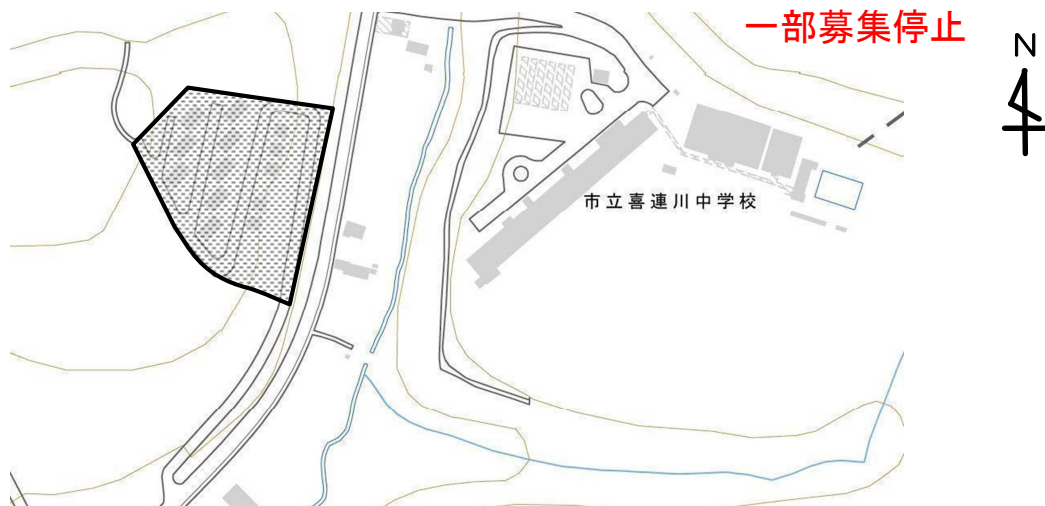
屋根に苔・サビの発生



[空家]台所の床にカビの発生

所在地

喜連川 5777



【所在地位置図出典先】

※国土地理院ウェブサイト (<https://maps.gsi.go.jp>)

※地理院地図/GSI Maps 国土地理院データを加工して作成

2 将来ストック数の設定

「公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成 28 年 8 月国土交通省住宅局）」におけるストック推計プログラム等を用いて「著しい困窮年収未満世帯^{*1}の世帯数」を推計し、公営住宅及び民間賃貸住宅の活用など「著しい困窮年収未満世帯」への対応を検討するための基礎資料とします。

※著しい困窮年収未満世帯：低廉な家賃で賃貸する住宅を必要とする世帯

1) 著しい困窮年収未満世帯の世帯数推計の概要

公営住宅の需要の見通しに基づく将来のストック量を推計します。推計にあたっては、中長期にわたる世帯数等の推移見通しを基に、公営住宅の入居対象（本来階層及び裁量層）の世帯数を推計し、そのうち自力では最低居住面積水準^{*}を達成することが著しく困難な年収である世帯（以下「著しい困窮年収未満世帯の世帯数」という。）に基づき、将来の公営住宅のストック量を検討します。

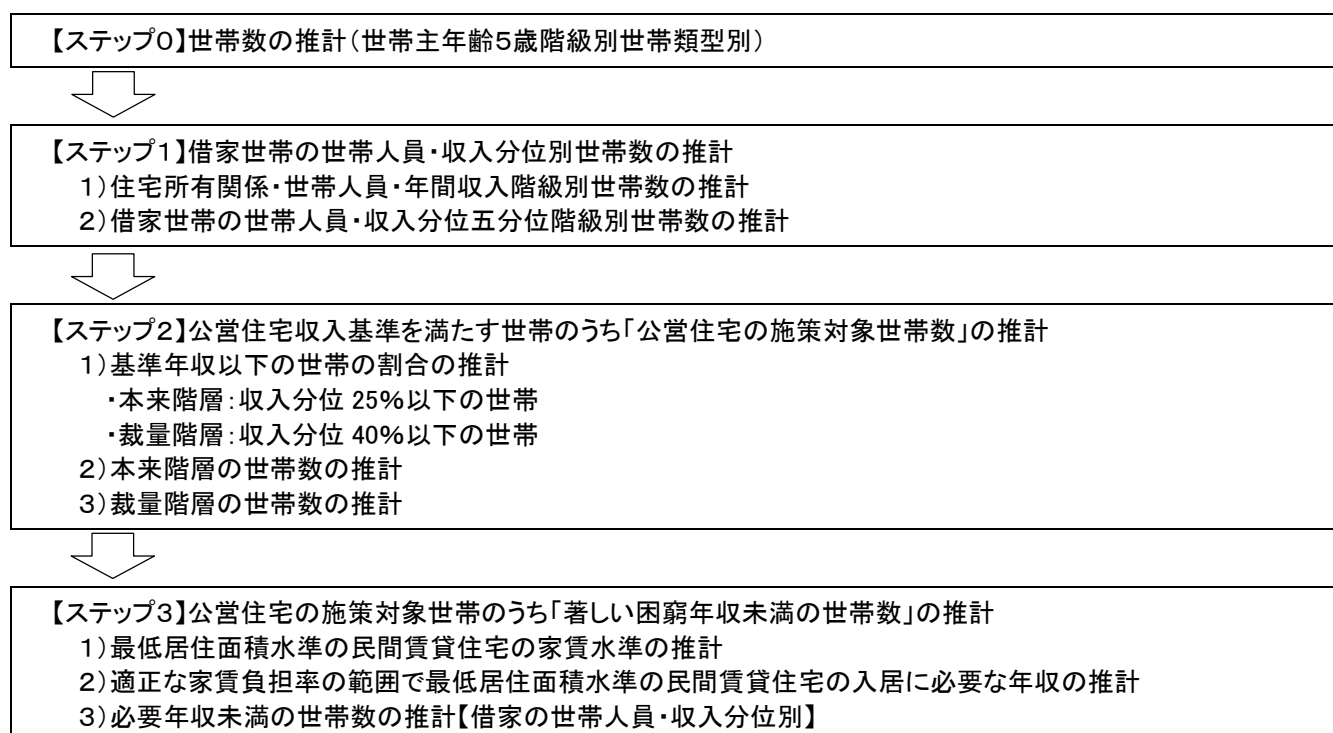
なお、「著しい困窮年収未満の世帯数」は、目標年次（図表-38）において、全ての借家（公営住宅だけでなく民間賃貸住宅等も含めた借家）に居住する世帯数を示す住戸であり、推計結果がそのまま将来の公営住宅ストック量を示す住戸ではありません。

※最低居住面積水準：世帯人数に応じて健康で文化的な住生活の基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準で、単身者が 25 m²、2 名以上の世帯で 10 m²×世帯人数+10 m²

2) 著しい困窮年収未満世帯の世帯数推計の流れ

「著しい困窮年収未満世帯の世帯数」の推計には、世帯主率法を用います。世帯主率法とは、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主数、すなわち世帯数を求める手法です。

図表-31 著しい困窮年収未満世帯の世帯数推計の流れ

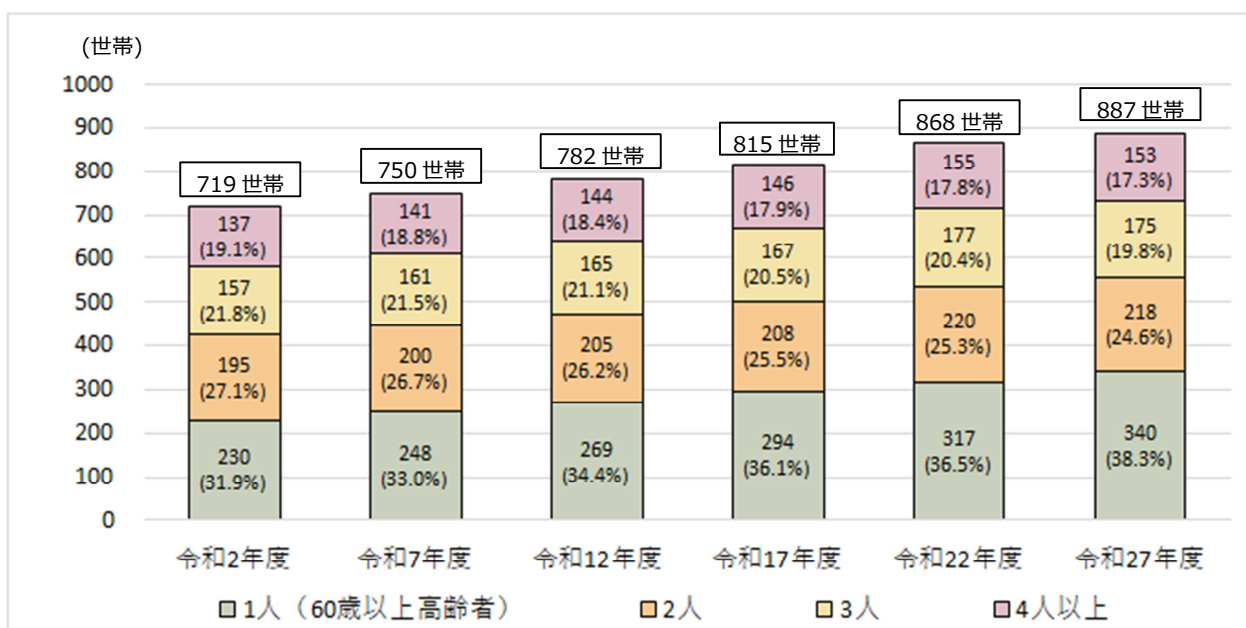


3) 著しい困窮年収未満世帯の世帯数の推計結果

公営住宅の需要として「著しい困窮年収未満世帯の世帯数」について推計した結果、令和2年度において約719世帯が公営住宅による施策の対象となる見通しです。

なお、長期見通しとしては、令和27年度に向けて「著しい困窮年収未満世帯の世帯数」が約887世帯まで増加する見通し（高齢の単身世帯の「著しい困窮年収未満世帯」に占めるその割合は約31.9%から約38.3%へと増加する見通し）であり、民間賃貸住宅の活用等により、「著しい困窮年収未満世帯」への対応を検討していく必要があります。

図表-32 公営住宅施策対象世帯のうち「著しい困窮年収未満世帯の世帯数（世帯人員別）」



※小数点以下の四捨五入の関係により合計値が合わない場合がある。

【資料】ストック推計プログラムより

著しい困窮年収未満の世帯数推計について

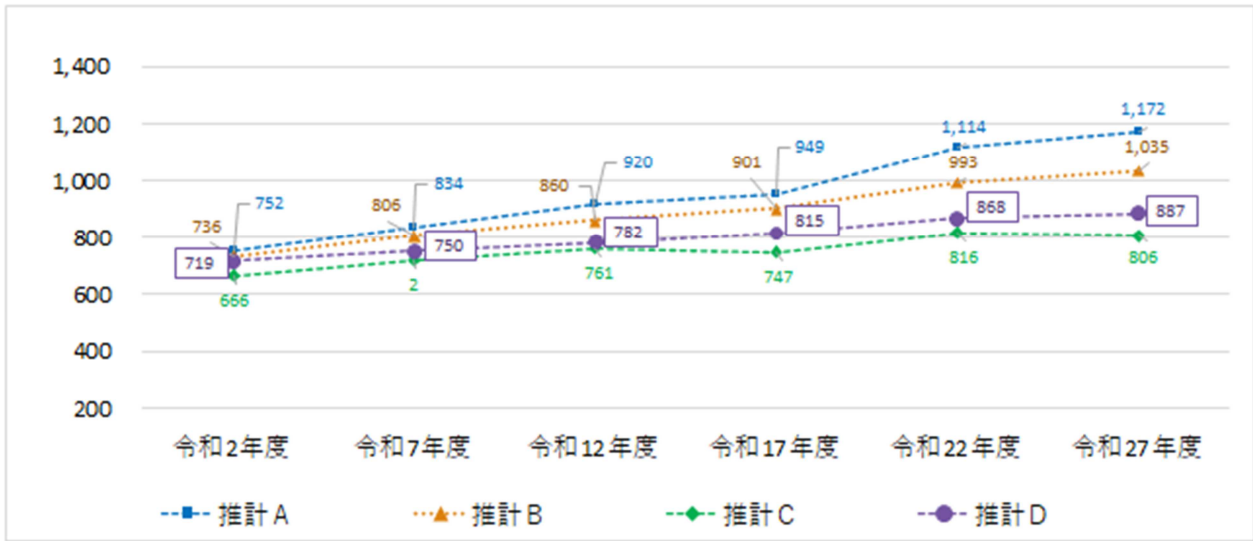
【概要】

- ・公営住宅の需要の見通しの検討にあたり、まず、将来（30年程度の中長期）の時点における世帯数等の推計を基に、公営住宅の施策対象（本来階層及び裁量階層）の世帯数を推計し、そのうち自力では最低居住面積水準を達成することが著しく困難な年収である世帯を「著しい困窮年収未満の世帯数」として推計する住戸です。

【推計結果の捉え方】

- ・ストック推計により算定される結果は、将来のある時点（目標年次）において、公営住宅だけでなく民間賃貸住宅も含めた全ての借家に居住する「著しい困窮年収未満世帯の世帯数」を示す住戸であり、推計結果がそのまま将来の公営住宅ストック量を示す住戸ではありません。
- ・このため、公営住宅や民間賃貸住宅の活用等、本市の状況に応じた「著しい困窮年収未満世帯」への対応を検討した上で、将来の公営住宅のストック量を設定する必要があります。

図表-33 「著しい困窮年収未満世帯の世帯数」推計値の比較



- 【推計A】①、②ともに「線形近似」による推計値を適用。〈 $R^2=0.8$ 以上（強い相関）〉
- 【推計B】①、②ともに「対数近似」による推計値を適用。〈 $R^2=0.8$ 以上（強い相関）〉
- 【推計C】①、②ともに「指数近似」による推計値を適用。〈 $R^2=0.8$ 以上（強い相関）〉
- 【推計D】①、②ともに「直近実績値の固定適用」による推計値適用。
- ①世帯人員・収入・住宅所有関係別世帯数の推計
- ②年間収入五分位階級の境界値と各収入階級別の世帯の構成割合の推計
- 【資料】ストック推計プログラムより

4) 公営住宅の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計

推計した「著しい困窮年収未満の世帯数」は、将来のある時点（目標年次）において、全ての借家（公営住宅だけでなく民間賃貸住宅等も含めた借家）に居住する著しい困窮年収未満の世帯数を示す住戸であり、推計結果がそのまま将来の公営住宅ストック量を示す住戸ではありません。このため、「著しい困窮年収未満の世帯数」への対応を検討したうえで、公営住宅の将来のストック量（公営住宅管理戸数の目標）を設定する必要があります。

5) 本市におけるストック推計結果の整理

本市において「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計を行なった結果は次の通りです。令和2年度から令和27年度にかけて、「著しい困窮年収未満の世帯数」は168世帯増加する見通しです。この25年間で「総世帯数」が12%上昇する見通しであり、「著しい困窮年収未満の世帯数」も23%の増加となる見通しとなっています。

図表-34 さくら市におけるストック推計結果

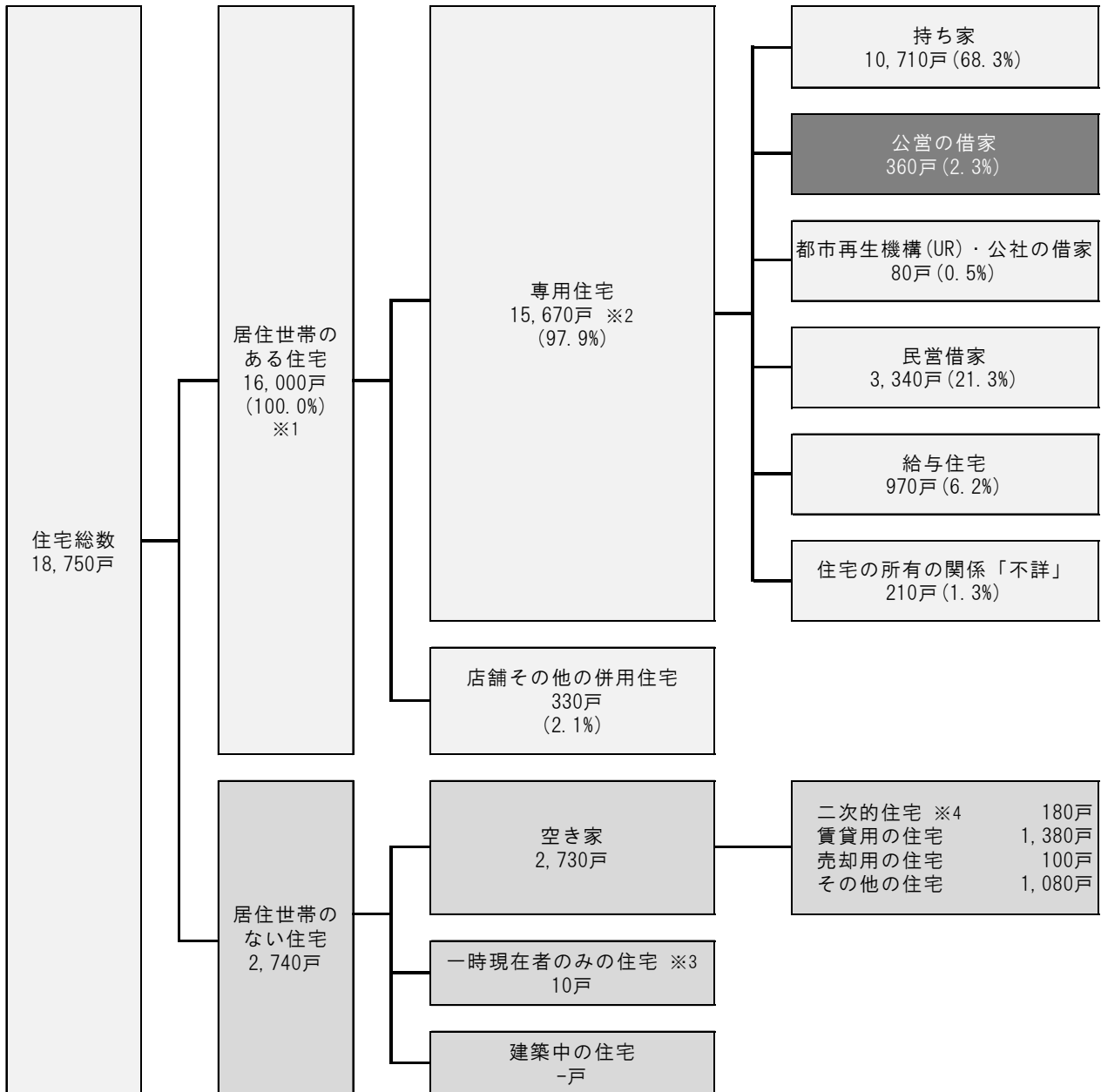
	令和2年度	令和7年度	令和12年度	令和17年度	令和22年度	令和27年
総世帯数〔世帯〕	16,372	16,793	17,168	17,407	18,429	18,278
	100%	103%	105%	106%	113%	112%
著しい困窮年収未満の世帯数〔世帯〕	719	750	782	815	868	887
	100%	104%	109%	113%	121%	123%

※上段：世帯数の実数、下段：2020年の世帯数を100%とした場合の指標。
【資料】ストック推計プログラムより

6) 本市の住宅ストックの概況の把握

平成30年住宅・土地統計調査における本市に居住のある世帯は18,750戸となっています。県営住宅は令和2年4月1日現在、4住宅、233戸となっています。構造は中層耐火であり、平成7年から16年の間に建てられました。

図表-35 さくら市の住宅ストックの概況



※1：()内の％は「居住世帯のある住宅」に対する比率。

※2：住宅の所有の関係「不詳」を含む。

※3：「一時現在者のみの住宅」とは、昼間だけ使用しているとか、何人かの人が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。

※4：「二次的住宅」とは、別荘及び残業で遅くなった時に寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅。

※5：四捨五入の関係により、合計値が100%にならない場合がある。

【資料】平成30年住宅・土地統計調査

図表-36 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			

【資料】：塩那プラザHP

7) 「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」数などの算定

本市における「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」数などを算定します。

①本市の民間賃貸住宅の市場家賃等の把握

「平成30年住宅・土地統計調査」の結果を用いて、「延べ面積区分・家賃帯別民間借家（専用住宅）数」を把握します。

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

本市における「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」として、次の2点を考慮し設定します。

なお、必要戸数を算定するため、入居の有無は考慮しません。

ア) 本市の生活保護の住宅扶助費の平均支給額を基に、25,000円以下を「低廉な家賃」とします。

イ) 住宅面積が30㎡以上（1人世帯の最低居住面積水準25㎡を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1981年（昭和56年）6月1日以後に建設されたストックを「一定の質」とします。

③本市における「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」数の算定

「平成 30 年住宅・土地統計調査」の結果から得られる「居室の畳数・1 か月当たり家賃別借家（専用住宅）数」を勘案し、以下の算定方法により本市における「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」数を 350 戸とします。

「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」数

家賃 2.5 万円 (30 ㎡以上) 以下の住宅 【528 戸】

× 借家全体における民間借家率^{※1} 【70.3%】

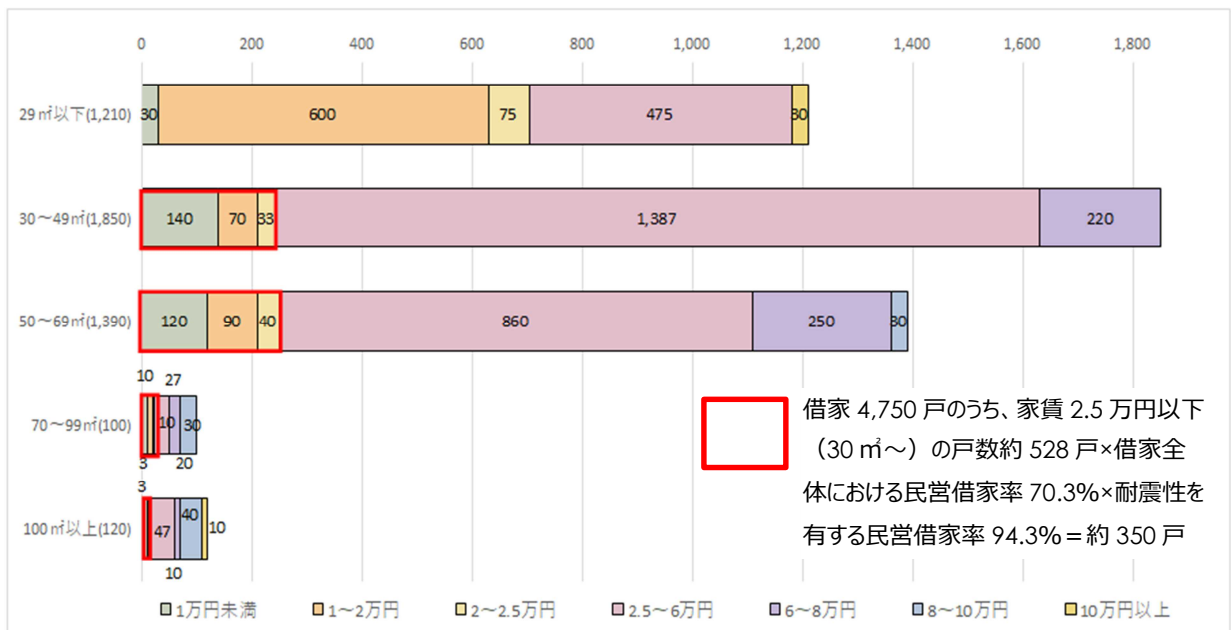
× 耐震性を有する民間借家率^{※2} 【94.3%】

= 【350 戸】

※1 借家全体における民間借家率は約 70.3%（2018 年（平成 30 年）住宅・土地統計調査による）を占めている。

※2 1981 年（昭和 56 年）（新耐震基準）以後に建設された民間借家は民間借家全体の約 94.3%（2018 年（平成 30 年）住宅・土地統計調査による）を占めている。

図表-37 「延べ面積区分・家賃帯別民間借家（専用住宅）」数に基づく「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



【資料】平成 30 年住宅・土地統計調査を基に算定

8) 著しい困窮年収未満世帯への対応と将来管理戸数の目標

令和27年度における「著しい困窮年収未満世帯」は887世帯と推計されるのに対し、対応戸数となる「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」は賃貸用の空家を加えて624戸と算定され、公営住宅等433戸と合わせた1,137戸をもって上記「著しい困窮年収未満世帯」に対応していく状況にあります。また、本計画の目標年次（令和12年度）では、「著しい困窮年収未満世帯」が782世帯と推計されるのに対し、対応戸数は1,133戸となっています。

図表-38 著しい困窮年収未満世帯への対応（総括表）

時期〔年度〕				現状値 ^{※1}	推計値						備考
				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〕				16,372 100.0%	16,793 102.6%	17,168 104.9%	17,407 106.3%	18,429 112.6%	18,278 111.6%	令和2年～令和27年にかけて約12%増。	
2. 著しい困窮年収未満の世帯数〔世帯〕 【A】				719	750	782	815	868	887		
3. 対応住宅数〔戸〕	公営住宅	市営住宅 ^{※2}	管理戸数	360	236	236	222	206	200	令和7年～令和27年の戸数は長寿命化対策工事を行い、用途廃止住宅を除いた管理戸数	
			R2.4.1入居戸数	272							
		県営住宅		233	233	233	233	233	233		令和7年～令和27年の戸数は耐用年数経過住宅を除いた募集可能住宅数
		小計		505	469	469	455	439	433		
	低廉な家賃かつ一定の質が確保されたUR・公社住宅等	都市再生機構(UR)・公社の借家		80	80	80	80	80	80	解体されないこととして設定	
		小計		80	80	80	80	80	80		
	低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅	民間賃貸住宅 ^{※3}		350	358	366	374	382	391	総世帯数の増加に連動し、令和2年～令和27年にかけて約11%増。	
		賃貸用の空き家		208	213	218	223	228	233	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＝504÷3,340＝約15.1%）。民間賃貸住宅同様、総世帯数の増加に連動して、平成27年度から令和27年度に208⇒233戸になると想定し、各年度の推計値を設定。	
		小計		558	571	584	597	610	624		
		対応住宅数合計 【B】		1,143	1,120	1,133	1,132	1,129	1,137		
対応住宅数の充足状況 【B-A】				424	370	351	317	261	250		
対応住宅数の増加分（令和2年度比）					▲ 54	▲ 73	▲ 107	▲ 163	▲ 174		

※1 現状値：公営住宅は令和2年4月1日現在、民間賃貸住宅は平成30年住宅・土地統計調査の戸数を現状値としています。

※2 令和7年以降の市営住宅の推計値は、用途廃止住宅を除き、長寿命化対策工事等により耐用年数が伸びた戸数を含めています。

※3 居住世帯のある借家からの推計値であり、居住世帯のない住宅（空き家）は除いた数値です。また、平成30年度土地・統計調査の住宅の1か月当たり家賃の区分にない家賃設定のため、按分して戸数を算出しています。

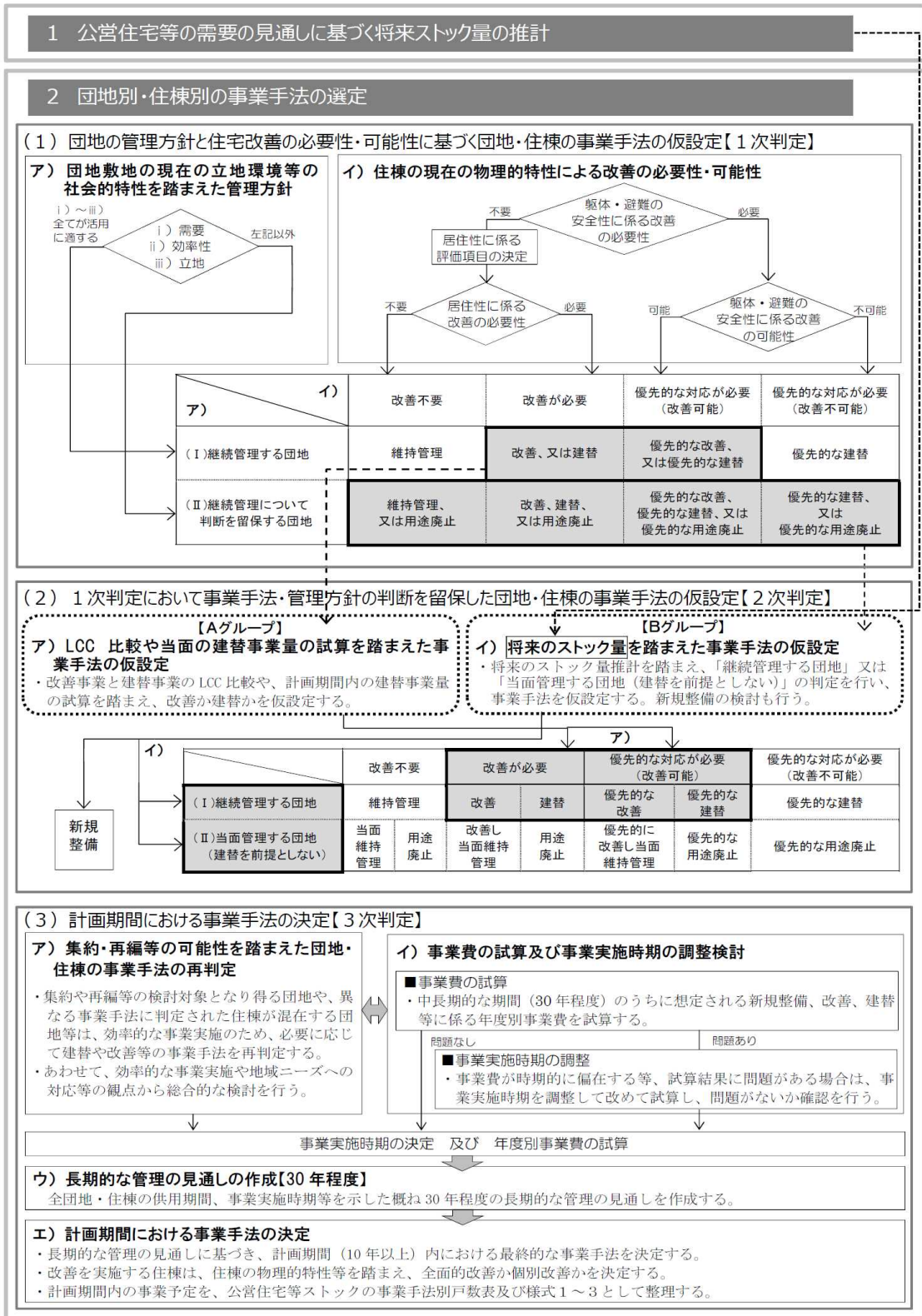
※ 端数処理の関係上、合計の数値が合わない場合があります。

【資料】ストック推計プログラムより

3 スtock活用手法の選定

Stock活用手法の選定にあたっては、公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成28年8月）の「事業手法の選定フロー」に基づき、住宅・住棟別に事業手法の判定を行うものとします。

図表-39 事業手法の選定フロー



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】

- ・応募倍率が0.2倍未満の住宅(住棟)は、需要が低いものと判定します。
- ・空家率が24.0%以上の住宅(住棟)は、需要が低いものと判定します。

※市営住宅全体の平均値：「応募倍率(0.16倍)」、「空家率(24.4%)」

【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-40 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
		応募倍率	管理戸数	空き家戸数	空き家率	判定	敷地所有形態	敷地面積(m ²)	判定	危険区域	判定	
北草川	木平	-	15	1	6.7%	○	市有地	12,644.63	○	浸水想定区域 0.5~3.0m	×	(I)継続管理する住宅
大中	準平	-	22	5	22.7%	○	市有地	4,853.00	○	浸水想定区域 0.5~3.0m	×	(I)継続管理する住宅
向河原	準平	-	4	2	50.0%	×	市有地	426.90	×	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	木平	-	1	0	0.0%	○	市有地	5,232.87	○	浸水想定区域 0.5~3.0m	×	(I)継続管理する住宅
	準2	1.0	14	2	14.3%	○						
草川B	耐2	-	18	2	11.1%	○	市有地	5,917.00	○	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	0.8	42	2	4.8%	○	市有地	5,775.07	○	浸水想定区域 0.5~3.0m	×	(I)継続管理する住宅
草川E	耐3	0.3	18	1	5.6%	○	市有地	2,311.61	×	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	-	8	4	50.0%	×	市有地	5,127.46	○	-	○	(I)継続管理する住宅
上阿久津	木平+木2.木平	0.6	28	0	0.0%	○	市有地	3,876.56	○	浸水想定区域 0.5~3.0m	×	(I)継続管理する住宅
蒲須坂	準平	-	18	8	44.4%	×	市有地	3,027.00	○	-	○	(I)継続管理する住宅
豊原	耐3	0.1	54	26	48.1%	×	市有地	11,416.93	○	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	0.3	40	0	0.0%	○	市有地	6,975.00	○	-	○	(I)継続管理する住宅
大日下	木平.準平.準2	-	41	25	61.0%	×	市有地	10,853.92	○	-	○	(I)継続管理する住宅
新町	準2	-	9	2	22.2%	○	市有地	1,084.00	×	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	-	2	0	0.0%	○	市有地	2,878.00	×	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	0	0.0%	○	市有地	11,423.00	○	-	○	(I)継続管理する住宅
	準2	-	4	4	-	×						(I)継続管理する住宅
	木2	0.1	16	4	25.0%	×						(I)継続管理する住宅

令和2年4月1日現在

※応募倍率は平成29~31年度(令和元年度)の平均値

※応募倍率：「-」募集停止、「0.0」応募なし

※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%」→「-」とします。

※空き家戸数は「募集対象」「募集停止」「緊急対応」の合計値

◎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。

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】

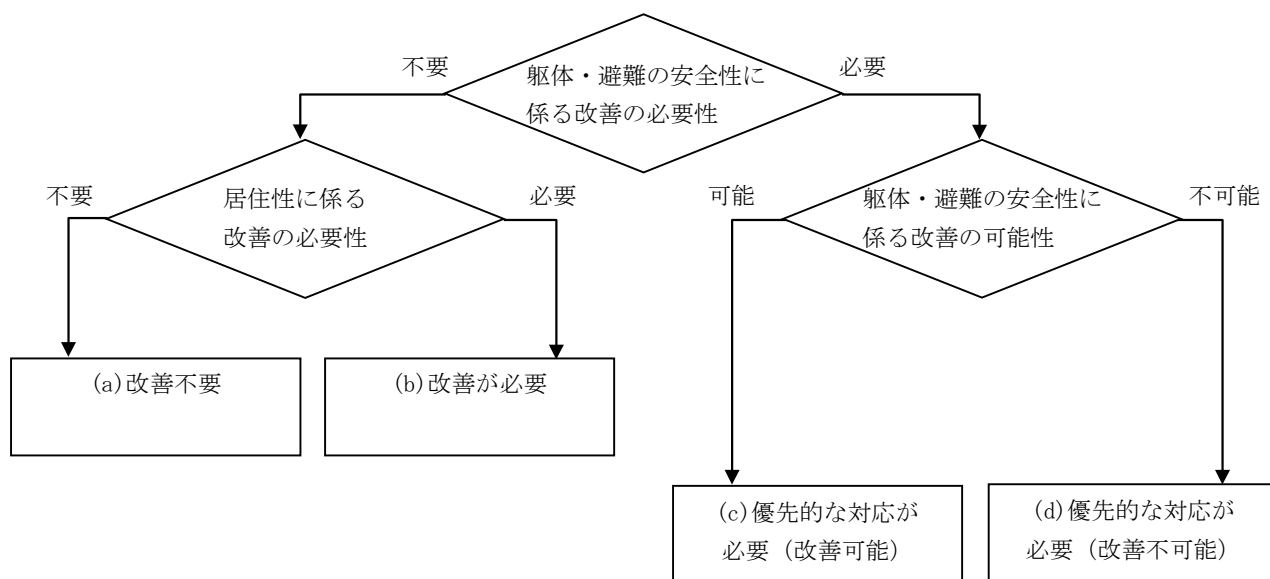
- ・1981年（昭和56年）の建築基準法施行令（新耐震基準）に基づき設計・施工された住宅（住棟）は、耐震性を有するものと判定します。

【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㎡以上（単身者用は25㎡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-41 1次判定：イ)の検討フロー



図表-42 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	
		建設年度 (西暦)	耐震性	判定	住戸面積				住戸内設備					判定
					居住形態	間取り	面積 (㎡)	最低 2人	浴室	浴槽	トイレ 水洗化	判定		
北草川	木平	昭和35、36、37 (1960、1961、 1962)	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	昭和44、45、46 (1969、1970、 1971)	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	昭和42 (1967)	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	木平	昭和37 (1962)	旧耐震	×	家族 单身	2K	32.00	○	○	×	×	×	×	(d)優先的な対応が必要 (改善不可能)
	準2	昭和62 (1987)	○	○	家族 单身	3K	68.89							○
草川B	耐2	平成27 (2015)	○	○	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	平成12、13、14 (2000、2001、 2002)	○	○	家族 单身 (一部)	2、3DK	46.70 49.24 60.18	○		○	○	○	○	(a)改善不要
草川E	耐3	平成7 (1995)	○	○	家族	2、3LDK	56.27 58.39 67.14 70.20	○		○	○	○	○	(a)改善不要
上野	準平	昭和51 (1976)	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	平成15、16 (2003、2004)	○	○	家族 单身 (一部)	2、3DK	45.18 61.70 61.84	○		○	○	○	○	(a)改善不要
蒲須坂	準平	昭和47、48 (1972、1973)	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	平成1、2、3 (1989、1990、 1991)	○	○	家族 单身	3LDK	74.55	○		○	○	○	○	(a)改善不要
ひばりヶ丘	木平・木2	平成5、6、7、8 (1993、1994、 1995、1996)	○	○	家族	3LDK	74.53 77.84	○		○	○	○	○	(a)改善不要
大日下	木平、準 平、準2	昭和44、47、 48、49、51、53 (1969、1972、 1973、1974、 1976、1978)	旧耐震	×	家族 单身 (一部)	2、3DK	35.02 36.52 39.45 41.57 41.90 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	昭和53 (1978)	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	昭和45 (1970)	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	昭和56 (1981)	○	○	家族	3DK	60.14	○		○	○	○	○	(a)改善不要
	準2	昭和56 (1981)	×	×	家族	3DK	60.14	○		○	○	○	○	(d)優先的な対応が必要 (改善不可能)
	木2	平成3、4 (1991、1992)	○	○	家族	3LDK	77.19	○		○	○	○	○	(a)改善不要

令和2年4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-43 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-44 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)	草川A(準2)	(該当なし)	北草川 大中 草川A(木平) 上野 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			向河原 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、草川A（準2）住宅については、準耐火構造2階建であり、耐用年数を経過するまでは修繕により維持管理し、その後、用途廃止に向けて検討を行う方針であるため、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

- ・向河原（4戸）
- ・草川E（18戸）
- ・豊原住宅（54戸）
- ・新町住宅（9戸）
- ・清水町（2戸）

合計 87 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B住宅、草川E住宅、豊原住宅を「継続管理する住宅」とし、向河原住宅、新町住宅、清水住宅を「優先的な用途廃止」と仮設定します。

図表-45 2次判定結果のまとめ

名称	棟数	戸数	物理的特性 (構造階数)	耐用年数 超過状況	2次判定： イ)－①	需要		地域	2次判定： イ)－②
						応募 倍率	空家 率		
向河原	1	4	準平	23	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E	1	18	耐3	-45	継続管理する団地	0.3	5.6%	氏家	-
豊原	3	54	耐3	-39、-40、-41	継続管理する団地	0.1	50.0%	氏家	-
新町	2	9	準2	-3	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	2	2	木平	20	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

令和2年4月1日現在

※応募倍率は平成29～31年度(令和元年度)の平均値

※応募倍率：「-」募集停止、「0.0」応募なし

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-46 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)	草川A(準2)	(該当なし)	北草川 大中 草川A(木平) 上野 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	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)	向河原 新町 清水町
	用途廃止	用途廃止	優先的な用途廃止	
(新規整備)	(該当なし)	(該当なし)	(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。

なお、蒲須坂住宅は蒲須坂駅から0.6kmの位置に立地していること、大日下住宅は市営住宅の中で最も広い敷地を有していることから、地域の需要等を考慮しつつ、建替え候補と位置づけ、他住宅との集約・再編・用途廃止も含め検討します。

また、前計画において今計画期間に建替えとした草川B住宅を建替え候補として、他住宅との集約・再編・用途廃止も含め検討します。

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-54 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-49 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10年間（令和3年度～令和12年度）で実施する事業を決定します（図表-50・51 年次別改善事業計画を参照）。

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-47 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	計画修繕	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	<ul style="list-style-type: none"> ・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) 	<ul style="list-style-type: none"> ・草川A(準2) 		
	優先的な用途廃止				<ul style="list-style-type: none"> ・北草川 ・大中 ・向河原 ・草川A(木平) ・上野 ・蒲須坂 ・大日下 ・新町 ・清水町 ・大沼台 (7～10号室)

※大沼台(7～10号室)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-48 市営住宅ストックの事業手法別戸数表

	1～5年目	6～10年目	合 計 (10年後事業実施戸数)
	R3～R7	R8～R12	
市営住宅管理戸数 ^{※1}	236戸	236戸	236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	236戸	236戸	236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	40戸	70戸	110戸
個別改善事業予定戸数 ^{※2}	40戸	70戸	110戸
全面的改善事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
うちその他戸数 ^{※3}	196戸	166戸	126戸
・建替事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
・用途廃止予定戸数 ^{※4}	65戸	56戸	121戸

※1 令和2年度管理戸数360戸から3戸解体したことにより、1～5年目管理戸数のうち、令和3年度当初は357戸となり、長寿命化も含め、今計画期間内における維持管理を行う戸数とし、図表-38(58頁)と一致する

※2 個別改修事業予定戸数(長寿命型修繕工事実施住宅戸数)の内訳

1～5年目:ひばりヶ丘40戸
6～10年目:草川C42戸、上阿久津28戸

※3 その他戸数(1～5及び6～10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A14戸、草川B18戸、草川C42戸▼、草川E18戸、上阿久津28戸▼、豊原54戸◆、大沼台22戸◆
▼草川C、上阿久津は6～10年目に実施するため計上
◆豊原はH24～H26に実施済。大沼台はH28～R元に実施済のため計上
6～10年目:草川A14戸、草川B18戸、草川E18戸、豊原54戸、ひばりヶ丘40戸◆、大沼台22戸◆

※4 用途廃止予定戸数の内訳(市営住宅管理戸数に含まず)

戸建は1/2、長屋は全て空家若しくは1戸のみ居住住宅を1～5年目に解体すると設定
1～5年目:北草川7戸、大中10戸、向河原4戸、草川A1戸、上野4戸、蒲須坂8戸、大日下21戸、新町4戸、清水町2戸、大沼台4戸 計65戸
6～10年目:北草川7戸、大中12戸、上野4戸、蒲須坂10戸、大日下18戸、新町5戸 計56戸

図表-49 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（10年）	長期的活用方針（30年）
北草川	昭和 35、36、37 (1960、1961、 1962)	15	15	【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 44、45、46 (1969、1970、 1971)	4	22	【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 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 37 (1962)	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】
	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)	2	8	【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） 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（10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】（計画期間内に実施予定） 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。
大日下	昭和44、47、48、49、51、53 (1969、1972、1973、1974、1976、1978)	11	41	【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】
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)	2	2	【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		90	360		

○長寿命化型改善工事実施住宅（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（今計画期間内実施）

○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（44棟 124戸）

- ・北草川 15棟 15戸
- ・大中 4棟 22戸
- ・向河原 1棟 4戸
- ・草川A 1棟 1戸
- ・上野 2棟 8戸
- ・蒲須坂 5棟 18戸（建物）
- ・大日下 11棟 41戸（建物）
- ・新町 2棟 9戸
- ・清水町 2棟 2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
- ・大日下

※建設棟数及び戸数は、
今後の検討結果による

第6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)	<ul style="list-style-type: none"> ・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)	<ul style="list-style-type: none"> ・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)	<ul style="list-style-type: none"> ・サッシ等の劣化及び損傷の状況
カ) 建具	<ul style="list-style-type: none"> ・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	<ul style="list-style-type: none"> ・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	<ul style="list-style-type: none"> ・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	<ul style="list-style-type: none"> ・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)	<ul style="list-style-type: none"> ・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	<ul style="list-style-type: none"> ・物品の放置の状況
ウ) バルコニー	<ul style="list-style-type: none"> ・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	<ul style="list-style-type: none"> ・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)	<ul style="list-style-type: none"> ・配管の腐食及び漏水の状況
イ) 給水タンク等、給水ポンプ	<ul style="list-style-type: none"> ・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)	<ul style="list-style-type: none"> ・屋内雑排水管、汚水管、雨水管の腐食及び漏水の状況

第7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）

I 屋上防水

修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	修繕工事の仕様
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	下地調整の上、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

II 外壁塗装等

修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	修繕工事の仕様
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	高圧洗浄の上下地処理、仕上塗材塗り等
③シーリング	外壁目地、建具周り、スリーブ周り、部材接合部等	打替	18年	既存シーリング材を全面撤去の上、下地処理、打替え

III 鉄部塗装等

修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	修繕工事の仕様
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、屋上フェンス、設備機器等	塗替	6年	下地処理の上、塗装
②鉄部塗装 (非雨掛かり部分)	(鋼製) 住戸玄関ドア、共用部分ドア、メーターボックス扉、手すり、照明器具、設備機器等	塗替	6年	下地処理の上、塗装

IV 給水設備

修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	修繕工事の仕様
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)
		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	

V 排水設備

修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	修繕工事の仕様
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	

VI 電気設備

修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	修繕工事の仕様
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	
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	
⑥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	

※指針参照文献

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

第8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

改善事業に当たっては、以下の方針により住棟の状況に応じた改善整備の必要性や効果等を勘案し、本市は④長寿命化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。 <ul style="list-style-type: none">・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。 <ul style="list-style-type: none">・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。 <ul style="list-style-type: none">・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。 <ul style="list-style-type: none">・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

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3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・外壁改修を実施します。
- ・ひばりヶ丘住宅は、外壁・配管の改修を実施します。

2) 長期的な管理の見通しに立った対応方針〔令和3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。

※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

図表-50 年次別改善事業計画（1/2）（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3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度
草川C	H12	耐2	1.2					
	H13	耐2	3					
	H13	耐3	4					
	H14	耐3	5					
上阿久津	H15	木平 木2	1.2					
	H16	木平	3					
	H16	木平 木2	4					
ひばりヶ丘	H5	木2	6.7.8. 12.17		外壁・配管改修 【長寿命化】 (25,000)			
	H6	木2	5.10. 11.15. 16		外壁・配管改修 【長寿命化】 (25,000)			
	H7	木2	3.4.9. 13.14			外壁・配管改修 【長寿命化】 (25,000)		
	H8	木平	1.2 (各1戸)				外壁・配管改修 【長寿命化】 (5,000)	
	H8	木2	1.2 (各1戸) 18.19. 20				外壁・配管改修 【長寿命化】 (20,000)	
年次別概算事業費					25,000	25,000	25,000	25,000

図表-51 年次別改善事業計画 (2/2) (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)		
	H13	耐2	3					屋根・外壁改修 【長寿命化】 (13,000)
	H13	耐3	4				屋根・外壁改修 【長寿命化】 (19,000)	
	H14	耐3	5					屋根・外壁改修 【長寿命化】 (10,000)
上阿久津	H15	木平 木2	1.2	屋根・外壁改修 【長寿命化】 (37,000)				
	H16	木平	3		屋根・外壁改修 【長寿命化】 (16,000)			
	H16	木平 木2	4		屋根・外壁改修 【長寿命化】 (21,000)			
ひばりヶ丘	H5	木2	6.7.8. 12.17					
	H6	木2	5.10. 11.15. 16					
	H7	木2	3.4.9. 13.14					
	H8	木平	1.2 (各1戸)					
	H8	木2	1.2 (各1戸) 18.19. 20					
年次別概算事業費				37,000	37,000	25,000	19,000	23,000

今後 10 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-50・51 年次別改善事業計画」、「図表-54 住棟別事業費単価一覧」を参照）

図表-52 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
上阿久津	屋根・外壁改修	長寿命化	2,582.8	28	74,000
ひばりヶ丘	外壁・配管改修	長寿命化	2,495.3	40	100,000
計				110	241,000

※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・ひばりヶ丘住宅の実績値より設定

※配管改修単価：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

※令和2年現在：草川Cは国庫補助1/2対象

上阿久津・ひばりヶ丘は、国庫補助なし

第9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、これまで以上に長期間の使用に対応できる構造・工法・仕様を検討します。
- ・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、速やかに管理を移管し、周辺地域のまちづくりに寄与するほか用途の施設の整備活用や民間への売却を踏まえ、全庁的な検討するなど有効活用を図ることを検討します。

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%となっておりますが、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2.17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します。

第10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10年（令和3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： 公営住宅 賃貸住宅 (公営住宅) 改良住宅 その他 ()

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LOC縮減効果(千円/年)	備考		
					法定点検	法定点検	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12				
					法定点検に 基づいた点検															
草川C	1.2	16	耐2	H12															102	LOC縮減効果は戸当たりで記載
草川C	3	8	耐2	H13															100	屋根・外壁改修(長寿命化) LOC縮減効果は戸当たりで記載
草川C	4	12	耐3	H13															100	屋根・外壁改修(長寿命化) LOC縮減効果は戸当たりで記載
草川C	5	6	耐3	H14															97	屋根・外壁改修(長寿命化) LOC縮減効果は戸当たりで記載
上阿久津	1.2	14	木平木2	H15															166	屋根・外壁改修(長寿命化) LOC縮減効果は戸当たりで記載
上阿久津	3	6	木平	H16															155	屋根・外壁改修(長寿命化) LOC縮減効果は戸当たりで記載
上阿久津	4	8	木平木2	H16															157	屋根・外壁改修(長寿命化) LOC縮減効果は戸当たりで記載
ひばりヶ丘	6.7.8. 12.17	10	木2	H5															109	外壁・配管改修(長寿命化) LOC縮減効果は戸当たりで記載
ひばりヶ丘	5.10. 11.15.16	10	木2	H6															132	外壁・配管改修(長寿命化) LOC縮減効果は戸当たりで記載
ひばりヶ丘	3.4.9. 13.14	10	木2	H7															145	外壁・配管改修(長寿命化) LOC縮減効果は戸当たりで記載
ひばりヶ丘	1.2 (各1戸)	2	木平	H8															149	外壁・配管改修(長寿命化) LOC縮減効果は戸当たりで記載
ひばりヶ丘	1.2 (各1戸) 18.19.20	8	木2	H8															149	外壁・配管改修(長寿命化) LOC縮減効果は戸当たりで記載

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

第11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

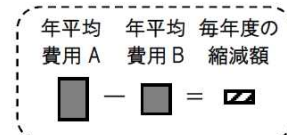
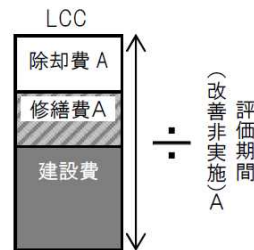
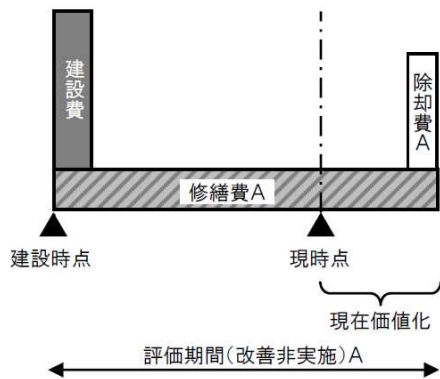
$$LCC = (\text{建設費} + \text{改善費} + \text{修繕費} + \text{除却費})$$

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

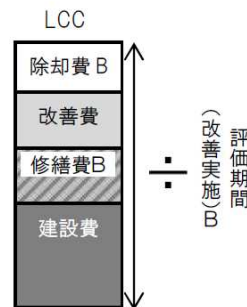
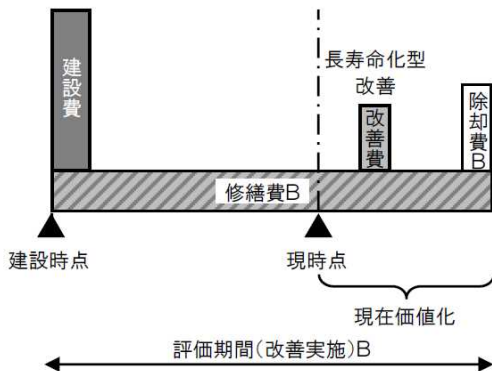
$$\text{住棟当たり年平均縮減額} : \text{年平均LCC} (\text{計画前}) - \text{年平均LCC} (\text{計画後}) > 0$$

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-53 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2年)	計画前		計画後		LCC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		
							円/年・戸	円/年・戸	円/年・戸	円/年	⑬ (⑫×戸数)	
草川C	1. 2	平成12	耐2	2	16	20	50	425,629	70	323,131	102,498	1,639,968
	3	平成13	耐2	1	8	19	50	411,323	70	311,171	100,152	801,216
	4	平成13	耐3	1	12	19	50	411,323	70	311,712	99,611	1,195,332
	5	平成14	耐3	1	6	18	50	402,387	70	305,196	97,191	583,146
	小計										399,452	4,219,662
上阿久津	1. 2	平成15	木平木2	2	14	17	30	593,689	50	427,423	166,266	2,327,724
	3	平成16	木平	1	6	16	30	555,666	50	401,145	154,521	927,126
	4	平成16	木平木2	1	8	16	30	558,846	50	402,016	156,830	1,254,640
	小計										477,617	4,509,490
ひばりヶ丘	6. 7. 8. 12. 17	平成5	木2	5	10	27	30	484,460	50	375,779	108,681	1,086,810
	5. 10. 11. 15. 16	平成6	木2	5	10	26	30	547,777	50	415,691	132,086	1,320,860
	3. 4. 9. 13. 14	平成7	木2	5	10	25	30	580,449	50	435,096	145,353	1,453,530
	1. 2 (各1戸)	平成8	木平	2	2	24	30	580,284	50	431,563	148,721	297,442
	1. 2 (各1戸) . 18. 19. 20	平成8	木2	5	8	24	30	580,284	50	431,563	148,721	1,189,768
	小計										683,562	5,348,410
合計										1,560,631	14,077,562	

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-54）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-55）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 = $b \times c$

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	19

評価時点(和暦)
R2

■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	28 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)	2,047,864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)	4,171,885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	6,219,749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	0.296%	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)	446,024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)	411,323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)	4,682,798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)	124,031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 (②-1+⑦-1-⑦-2)	6,606,631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)	1,071,375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	0.135%	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)	203,560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)	311,171円/戸・年	—

■LCC縮減効果			
	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 (⑤-⑪)	100,152円/戸・年	—
⑬	住棟当たりの年平均縮減額(⑫×戸数)	801,216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-54 住棟別事業費単価一覧

(千円)

名称	草川C		上阿久津		ひばりヶ丘	
住棟モデル	H17中層階段室型		H15中層階段室型		H5中層階段室型	
戸数	42		28		40	
項目	戸当たり	棟当たり	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	415.7	16,628.0
2. 床防水	89.7	3,767.4	89.7	2,511.6	89.7	3,588.0
3. 外壁塗装等	1,000.0	42,000.0	1,742.0	48,776.0	1,742.0	69,680.0
4. 鉄部塗装等	19.0	798.0	19.0	532.0	19.0	760.0
5-1. 建具（玄関ドア、MB扉）	147.8	6,207.6	147.8	4,138.4	147.8	5,912.0
5-2. 建具（アルミサッシ）	179.0	7,518.0	179.0	5,012.0	179.0	7,160.0
5-3. バルコニー手摺	168.3	7,068.6	168.3	4,712.4	168.3	6,732.0
5-4. 金物類	38.0	1,596.0	38.0	1,064.0	38.0	1,520.0
7-1. 給水管、給湯管	586.2	24,620.4	586.2	16,413.6	586.2	23,448.0
7-2. 貯水槽	1,098.0	46,116.0	1,098.0	30,744.0	1,098.0	43,920.0
7-3. 給水ポンプ	1,098.0	46,116.0	1,098.0	30,744.0	1,098.0	43,920.0
8. 排水設備	167.1	7,018.2	167.1	4,678.8	167.1	6,684.0
9-1. ガス設備	238.1	10,000.2	238.1	6,666.8	238.1	9,524.0
9-2. 給湯器	251.1	10,546.2	251.1	7,030.8	251.1	10,044.0
11-1. 共用灯	17.5	735.0	17.5	490.0	17.5	700.0
11-2. 電力幹線・盤類	232.9	9,781.8	232.9	6,521.2	232.9	9,316.0
11-3. 避雷設備	-	-	-	-	-	-
12-1. 電話設備	26.0	1,092.0	26.0	728.0	26.0	1,040.0
12-2. テレビ共聴設備	87.9	3,691.8	87.9	2,461.2	87.9	3,516.0
13-1. 連結送水管	-	-	-	-	-	-
13-2. 自火報設備	-	-	-	-	-	-
14-1. EV保守	300.0	12,600.0	300.0	8,400.0	300.0	12,000.0
14-2. EV更新	3,942.2	165,572.4	3,942.2	110,381.6	3,942.2	157,688.0
17-1. 流し台	151.4	6,358.8	151.4	4,239.2	151.4	6,056.0
17-2. 浴室ユニット	787.6	33,079.2	787.6	22,052.8	787.6	31,504.0
17-3. レンジフード	102.3	4,296.6	102.3	2,864.4	102.3	4,092.0
17-4. 24h換気	-	-	-	-	-	-
18. 経常修繕	38.1	1,600.2	38.1	1,066.8	38.1	1,524.0

※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・ひばりヶ丘は木造住宅であり、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-55 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	LCC
					① 年	② 円/戸	③ 円/戸	④ 円/戸	⑤ (③+②+④)÷① 円/年・戸
草川C	1. 2	平成12 (2000)	耐2	16	50	7,058,393	13,759,200	463,865	425,629
	3	平成13 (2001)	耐2	8	50	6,219,749	13,900,400	446,024	411,323
	4	平成13 (2001)	耐3	12	50	6,219,749	13,900,400	446,024	411,323
	5	平成14 (2002)	耐3	6	50	6,000,164	13,768,300	350,906	402,387
上阿久津	1. 2	平成15 (2003)	木平 木2	14	30	3,908,963	13,530,300	371,395	593,689
	3	平成16 (2004)	木平	6	30	3,602,673	12,806,400	260,903	555,666
	4	平成16 (2004)	木平 木2	8	30	3,602,673	12,806,400	356,302	558,846
ひばりヶ丘	6. 7. 8. 12. 17	平成5 (1993)	木2	10	30	3,841,234	10,030,000	662,569	484,460
	5. 10. 11. 15. 16	平成6 (1994)	木2	10	30	4,348,238	11,448,000	637,086	547,777
	3. 4. 9. 13. 14	平成7 (1995)	木2	10	30	4,596,883	12,204,000	612,582	580,449
	1. 2 (各1戸)	平成8 (1996)	木平	2	30	4,541,738	12,251,600	615,181	580,284
	1. 2 (各1戸) . 18. 19. 20	平成8 (1996)	木2	8	30	4,541,738	12,251,600	615,181	580,284

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	LCC
					⑥ 年	⑦ 円/戸	⑧ 円/戸	⑨ 円/戸	⑩ 円/戸	⑪ (⑨+⑧+⑦+⑩)÷⑥ 円/年・戸
草川C	1. 2	平成12 (2000)	耐2	16	70	7,489,434	1,158,799	13,759,200	211,702	323,131
	3	平成13 (2001)	耐2	8	70	6,606,631	1,071,375	13,900,400	203,560	311,171
	4	平成13 (2001)	耐3	12	70	6,601,670	1,114,229	13,900,400	203,560	311,712
	5	平成14 (2002)	耐3	6	70	6,363,905	1,071,375	13,768,300	160,149	305,196
上阿久津	1. 2	平成15 (2003)	木平 木2	14	50	5,630,107	2,041,224	13,530,300	169,500	427,423
	3	平成16 (2004)	木平	6	50	5,169,076	1,962,716	12,806,400	119,073	401,145
	4	平成16 (2004)	木平 木2	8	50	5,169,076	1,962,716	12,806,400	162,612	402,016
ひばりヶ丘	6. 7. 8. 12. 17	平成5 (1993)	木2	10	50	6,085,079	2,371,468	10,030,000	302,388	375,779
	5. 10. 11. 15. 16	平成6 (1994)	木2	10	50	6,827,498	2,218,313	11,448,000	290,758	415,691
	3. 4. 9. 13. 14	平成7 (1995)	木2	10	50	7,138,214	2,132,993	12,204,000	279,575	435,096
	1. 2 (各1戸)	平成8 (1996)	木平	2	50	6,994,857	2,050,955	12,251,600	280,760	431,563
	1. 2 (各1戸) . 18. 19. 20	平成8 (1996)	木2	8	50	6,994,857	2,050,955	12,251,600	280,760	431,563

※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3年（2021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

ちょうど
いい!

さくら市



SAKURA CITY