

---

---

佐久市公営住宅等長寿命化計画

---

---

令和2年3月

佐 久 市



# 目 次

序 章 計画のあらまし	
1 計画の目的と位置づけ	
1) 計画策定の背景と目的	1
2) 計画の位置づけ	2
2 計画の概要	
1) 計画期間（目標年次）	3
2) 計画策定のフロー	3
第1章 公営住宅等の現状と課題	
1 管理状況	
1) 公共賃貸住宅	4
2) 立地及び敷地条件	6
3) 主な修繕・改善履歴	7
4) 住棟別管理状況	8
5) 設備等の状況	14
6) 共同施設等	16
7) 入居状況	18
2 入居者意識	
1) 調査概要	22
2) 住宅・住環境の評価	23
3) 住み心地と整備・改善の方向	24
4) 老朽化に伴う撤去・解体等があった場合の対応	24
5) 必要な修繕・改善	26
3 公営住宅等の課題	
1) 管理状況からみた課題	28
2) 入居状況からみた課題	29
第2章 公営住宅等ストック活用計画	
1 基本方針	30
2 整備水準	
1) 基本的な整備水準	32
2) 高齢者に配慮した整備水準	33
3 将来ストック数	
1) 公的賃貸住宅の長期的な見通し	34
2) 目標年次における供給目標量	36
4 スtock活用手法の選定	
1) スtock活用手法	40
2) 活用手法の選定フロー	41
3) 活用手法の選定	42
5 スtock活用計画	
1) 事業手法別戸数	47
2) 団地別住棟別活用計画	48

### 第3章 公営住宅等維持管理計画

1 長寿命化に関する基本方針	
1) 点検・修繕及びデータ管理の方針	52
2) ライフサイクルコスト縮減の方針	52
2 点検・経常修繕	
1) データ管理の方針	54
2) 点検実施の方針	54
3) 経常修繕の方針	54
3 修繕計画	56
4 改善計画	
1) 改善事業	58
2) 団地別改善計画	60
3) 住棟別改善計画	61
5 長寿命化による効果	
1) 予防保全的な維持管理等の実施による効果	64
2) ライフサイクルコストの改善効果	64

資 料 住棟別劣化調査結果  
維持管理対象住宅概況

### 1 計画の目的と位置づけ

#### 1) 計画策定の背景と目的

##### (1) 背景

平成 19 年 7 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、低額所得者以外に、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ています。

本市では、地域の実情に応じた計画的な建替えや用途廃止、修繕・改善により長寿命化を図るべき住宅の判別などを盛り込んだ効率的かつ効果的な事業計画に基づくストックマネジメントを実施し、更新コストの縮減を目指すための管理方針を定める「佐久市公営住宅長寿命化計画（平成 22 年 3 月）」を策定しました。

国においては、維持すべきインフラ機能の適正化を図るとともに、中長期的な維持管理・更新等に係るトータルコストの縮減や予算の平準化実現に向けて、平成 25 年 11 月に「インフラ長寿命化基本計画」を策定し、地方公共団体は「公共施設等総合管理計画」、「個別施設計画」（住宅を含む個別施設毎の長寿命化計画）を策定すべきことが位置づけられました。

その後、「公営住宅等長寿命化計画策定指針」の改定（平成 28 年 8 月）、市営住宅を含む公共施設等の今後の管理の方向性を示した「佐久市公共施設等総合管理計画」（平成 29 年 3 月）が策定され、長期的な視点を見据えた「長寿命化計画」の見直しが求められるとともに、地域の実情や需要の変化等を踏まえた新たな住宅の管理が必要となっています。

##### (2) 目的

本市では、令和元年 7 月現在、36 団地、155 棟、808 戸の公営住宅を管理しています。このうち、既に耐用年数を経過した住棟が 98 棟あり、計画期間内に耐用年数を経過する住棟を含めると全体の 8 割以上を占めています。

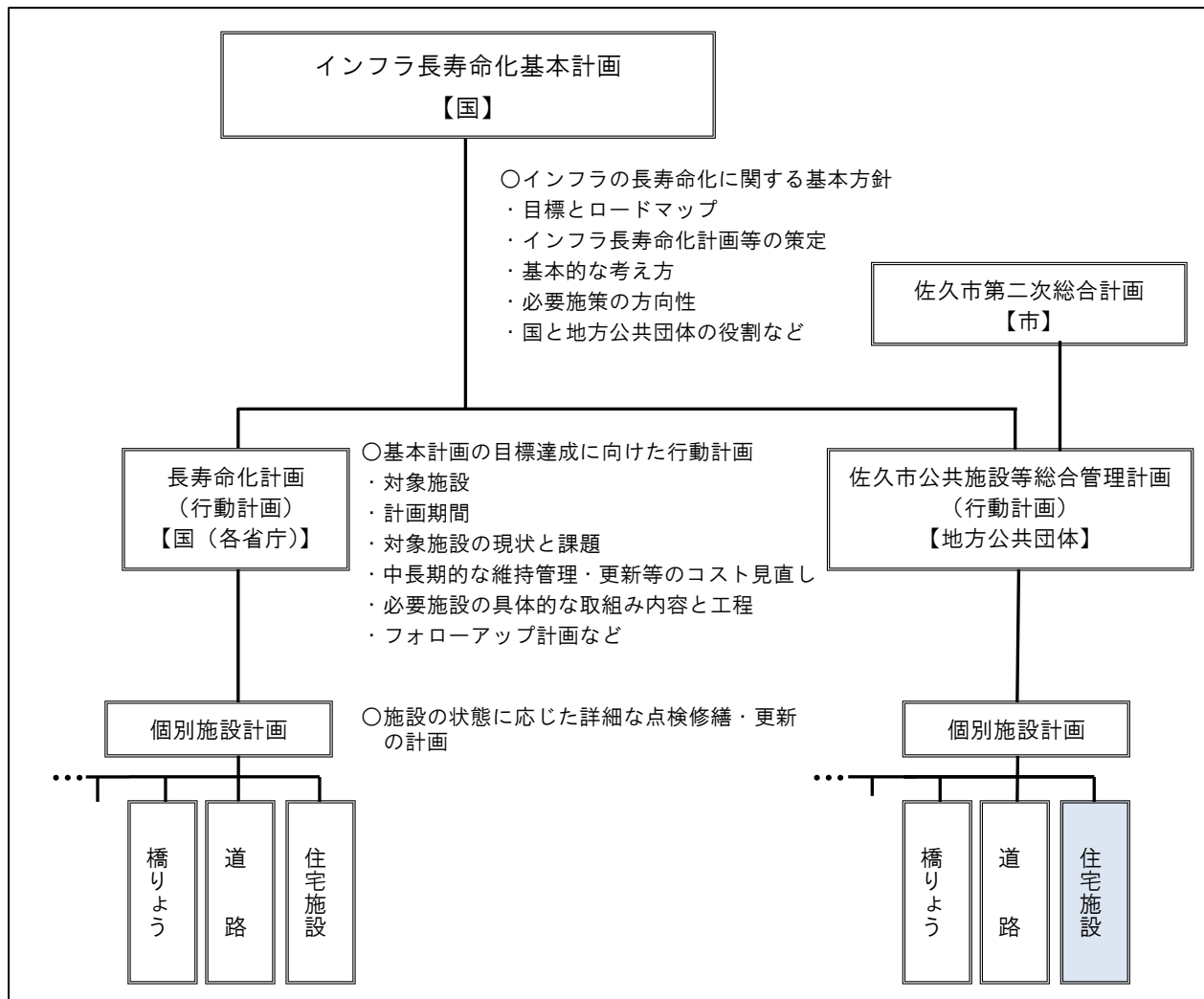
本計画は、計画策定の背景を踏まえ、長期的な視点のもと、公営住宅等に係る現状、課題を把握して、安全で快適な住まいを長きにわたって活用していくため、地域の住宅需要に対応した適切な住宅ストック形成のための総合的な活用方針を設定しています。

さらに、これまでの対症療法型の維持管理から点検、予防保全的な修繕及び耐久性の向上等を図る改善などの方針を示す、活用方針、修繕・改善計画を定め、長期的な維持管理と長寿命化による更新コストの削減及び事業量の平準化を図ることを目的とします。

## 2) 計画の位置づけ

本計画は、平成 29 年に策定された「佐久市公共施設等総合管理計画」を踏まえ、市営住宅のストックを総合的に活用するための方針及び市営住宅の長寿命化を図るための修繕、改善等の方針を示す「個別施設計画」として位置づけられます。

### 計画の位置づけ



### 佐久市公共施設等総合管理計画概要（平成 29 年 3 月策定・平成 31 年 2 月一部改訂）

【公共施設の割合】 学校 36.91%、市営住宅 14.04%

【計画期間】 平成 29 年度から平成 68 年度（2056 年度）までの 40 年間

【公共建築物の目標】 延床面積の約 20%（約 9.0 万㎡）削減

#### 【今後の市営住宅のあり方】

- ・老朽化した大量の公営住宅を効率的かつ円滑な更新を行うことで、コスト削減を目指すため、公営住宅等長寿命化計画に基づく予防保全的な修繕により長寿命化を図ります。
- ・修繕工事においては、市民のライフスタイルの変化に合わせたリフォームを行います。
- ・サービスの見直しや修繕などの際には、需要やライフスタイルに合わせた住宅を提供します。
- ・県営住宅と連携をとりながら、募集要件や定員の見直し、人口動向に合わせた供給量の適正化を進めます。
- ・公営住宅制度における市の役割について、適切な役割を果たせるよう、国県の動向を注視しつつ、見直しを図ります。

#### 【市営住宅の目標】

- ・入居に当たっての募集要件や定員の適正化を行い、住宅供給量を見直すとともに、民間活力の導入（借上型市営住宅制度の活用・家賃補助制度の導入）によって、約 12,619㎡の面積を削減します。

## 2 計画の概要

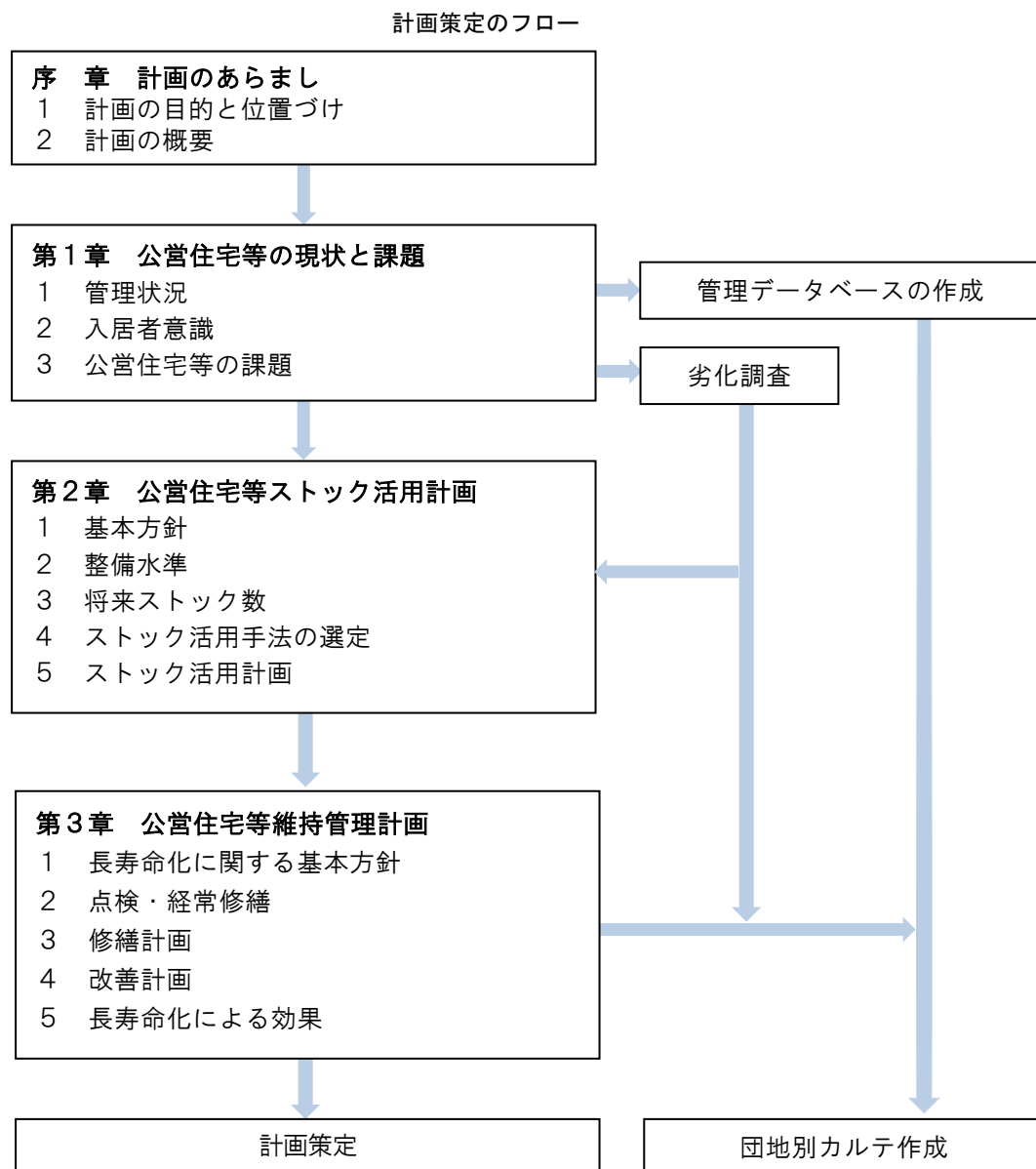
### 1) 計画期間（目標年次）

本計画は、令和2年度から令和11年度までの10年間を計画期間とします。なお、今後の社会経済情勢の変化及び施策効果に対する評価を踏まえ、必要に応じて見直しを行います。

計画期間：令和2年度（2020年度）～令和11年度（2029年度） 目標年次：令和11年度（2029年度）

### 2) 計画策定のフロー

本計画の策定フローは、以下のとおりです。



1 管理状況

1) 公共賃貸住宅

(1) 市営住宅

① 公営住宅

公営住宅法に基づいて、市内に住む住宅に困窮する低所得者に対し低廉な家賃で賃貸する住宅で、佐久地区に25団地、臼田地区に4団地、浅科地区に3団地、望月地区に4団地、合計36団地、155棟、808戸あります。

② 特定公共賃貸住宅

中堅所得者世帯に対して優良な賃貸住宅を供給するための住宅で、2団地、2棟、9戸あります。

③ サービス付き高齢者向け住宅

高齢者住まい法に基づき、介護・医療と連携し、高齢者の安心を支えるサービスを提供するバリアフリー構造の住宅で、下越団地内に16戸あります。

④ 改良住宅

住宅地区改良法に基づき、改良事業対象者が入居する住宅で、36棟、71戸あります。

⑤ その他住宅

市営住宅のうち、公営住宅、改良住宅、特定公共賃貸住宅以外の住宅で、厚生住宅等があり、142棟、153戸あります。

(2) 県営住宅

市内に6団地、65棟、411戸あり、種別はすべて公営です。

昭和40年代に建設された団地が4団地、昭和50年代より建設された団地が1団地、平成5年より建設された1団地あります。

泉、白山、大塚、旭ヶ丘の4団地は、市営団地に隣接しています。

市営住宅概要

(棟・戸)

地区	名称	所在地	建設年度	構造階数	棟数	戸数
佐久	花園団地	岩村田 3334-1	H3. 5. 7~8	耐 3. 4. 5	5	92
	城ヶ丘団地	長土呂 590-4 他	S37. 39	木平. 簡平	4	12
	赤岩団地	塚原 120-1	S39. 47. 51	木平. 簡平. 簡二	14	32
	泉団地	前山 113-8	H10. 12. 14~15	耐 3	4	66
	白山団地	三河田 519	S44~46	簡平	13	48
	大塚団地	根々井 1066-1	S47~48. 51	簡二	3	19
	竹原団地	平賀 4808-1	S49~50	簡平. 簡二	6	30
	冷間団地	中込 2505-7	S51	簡平	2	4
	小田井団地	小田井 1193-1	S51	簡平	2	4
	樋村団地	平賀 2401	S52~56	簡二	6	44
	曙団地	原 614-1	S52. 55	簡平	3	6
	大和町団地	岩村田 3401-9 他	S53. 56	簡平	2	8
	相立団地	内山 2107-1	S55	簡平	2	4
	宮川団地	伴野 2136-1	S55~58	簡二	10	37



## 市営住宅概要

(棟・戸)

地区	名称	所在地	建設年度	構造階数	棟数	戸数
佐久	平尾団地	上平尾 793-1	S55	簡平	1	2
	昭和団地	岩村田 4202-1	S57	簡平	2	4
	川原団地	鍛冶屋 336-1	S58~63	簡二	15	62
	清水団地	中込 1-5-2	S55	簡二	1	5
	長土呂団地	長土呂 298-1 他	S30~31	簡平	4	17
	取出団地	取出町 642-1	S31	簡平	1	6
	原団地	原 235-1	S32~34	簡平	3	14
	中込原団地	中込 3158-2	S36	木平. 簡平	5	17
	中込団地	中込 1-23-4	H1~2	耐 3. 4	2	24
	サングリモ中込団地	中込 1-19-2	H18	耐 6	1	36
	一本柳団地	岩村田 2248-1	H22~25	耐二	4	48
臼田	旭ヶ丘団地	臼田 2519-2 他	S50	簡二	2	4
	泉ヶ丘第一団地	下小田切 499-3 他	S36	木平	2	4
	泉ヶ丘第二団地	下小田切 445-3	S37	簡平	2	12
	下越団地	下越 216-1	H5	耐 4	1	32
浅科	蓬田団地	蓬田 761-39 他	S60~62	木二	4	16
	庄ノ上団地	御馬寄 896-10	H1	木二	5	10
	御馬寄団地	御馬寄 1490-2	S38~42	簡平	8	34
望月	並木団地	望月 788-1	S53~57. 61	簡平	11	22
	望月団地	望月 290-2	H5. 7	耐 3. 4	2	28
	大西団地	春日 2651-1	S34	木平	1	1
	片倉口団地	協和 7193-3	S35	木平	2	4
計					155	808

## 公営住宅以外の市営住宅概要

(棟・戸)

名称	地区	建設年度	構造階数	棟数	戸数
特公賃	佐久	-	-	-	-
	臼田	H7	中耐 4	1	7
	浅科	-	-	-	-
	望月	H11	木平	1	2
改良住宅	佐久	S55~61	簡平. 簡二	16	31
	臼田	S49. 51	簡二	11	22
	浅科	S48	簡二	9	18
	望月	-	-	-	-
その他住宅 (厚生住宅・その他の住宅)	佐久	S35~H13	簡平. 木平. 木二	68	72
	臼田	S36~53	簡平. 木平	20	23
	浅科	S53~H5	木平	13	14
	望月	S36~H1	木平	41	44

## 県営住宅概要

(棟・戸)

名称	種別	建設年度	構造階数	棟数	戸数
泉団地	公営	H5~10	耐 3	6	108
白山団地	公営	S45~46	簡平	17	70
大塚団地	公営	S47~48	簡二	9	29
伊勢林団地	公営	S56~61	耐 3	6	108
旭ヶ丘団地	公営	S41~45	簡平	17	53
塩名田団地	公営	S44~47	簡平. 簡二	10	43
計				65	411

## 2) 立地及び敷地条件

- ・市内を縦断する JR 小海線（八ヶ岳高原線）沿線に多くの団地が立地しています。
- ・36 団地のうち相立団地を除く 35 団地が都市計画区域内で、用途地域内にある 16 団地のうち、商業系用途に立地するのは 3 団地です。
- ・敷地規模は、379～12,339 m<sup>2</sup>で、川原団地が最も大きく、大西団地が最も小さい敷地です。
- ・敷地の所有形態は、借地の樋村団地を除き、他はすべて市有地です。
- ・下水処理区域は、公共下水 32 団地、農業集落排水 2 団地で、処理区域外は 2 団地です。
- ・竹原団地は土砂災害特別警戒区域、蓬田団地は土砂災害警戒区域に立地しています。

立地及び敷地条件

名称	敷地状況		都市計画区域	用途地域	建ぺい率 (%)	容積率 (%)	下水処理区域
	面積m <sup>2</sup>	所有形態					
花園	10,381	市所有	区域内	第一種中高層住居	60	200	公共下水
城ヶ丘	1,559	市所有	区域内	第一種低層住居	50	80	公共下水
赤岩	5,884	市所有	区域内	—	60	200	公共下水
泉	10,086	市所有	区域内	—	60	100	公共下水
白山	10,993	市所有	区域内	—	60	200	公共下水
大塚	1,710	市所有	区域内	—	60	200	公共下水
竹原	5,551	市所有	区域内	—	60	200	処理区域外
冷間	512	市所有	区域内	第一種住居	60	200	公共下水
小田井	921	市所有	区域内	—	60	200	公共下水
樋村	6,915	借地	区域内	—	60	200	公共下水
曙	1,445	市所有	区域内	第一種住居	60	200	公共下水
大和町	1,645	市所有	区域内	第一種低層住居	50	80	公共下水
相立	1,622	市所有	区域外	—	—	—	処理区域外
宮川	8,209	市所有	区域内	—	60	100	農業集落排水
平尾	400	市所有	区域内	—	60	100	農業集落排水
昭和	799	市所有	区域内	—	60	200	公共下水
川原	12,339	市所有	区域内	—	60	200	公共下水
清水	1,133	市所有	区域内	近隣商業	80	200	公共下水
長土呂	2,760	市所有	区域内	第一種住居	60	200	公共下水
取出	763	市所有	区域内	第一種住居/準住居	60	200	公共下水
原	2,139	市所有	区域内	第一種住居	60	200	公共下水
中込原	2,788	市所有	区域内	第二種住居	60	200	公共下水
中込	2,381	市所有	区域内	近隣商業	80	200	公共下水
サングリモ中込	1,818	市所有	区域内	商業	80	400	公共下水
一本柳	4,395	市所有	区域内	第一種低層住居	50	80	公共下水
旭ヶ丘	848	市所有	区域内	—	60	100	公共下水
泉ヶ丘第一	1,163	市所有	区域内	第一種住居/準住居	60	200	公共下水
泉ヶ丘第二	2,590	市所有	区域内	第一種低層住居	50	80	公共下水
下越	5,799	市所有	区域内	第一種中高層	60	200	公共下水
蓬田	2,663	市所有	区域内	—	60	100	公共下水
庄ノ上	1,735	市所有	区域内	—	60	100	公共下水
御馬寄	5,684	市所有	区域内	—	60	100	公共下水
並木	6,148	市所有	区域内	—	60	100	公共下水
望月	3,010	市所有	区域内	—	60	200	公共下水
大西	379	市所有	区域内	—	60	100	公共下水
片倉口	613	市所有	区域内	—	60	100	公共下水



#### 4) 住棟別管理状況

##### (1) 建設年度別状況

・耐震設計基準が改正された昭和56年5月以前に建設された住宅は、96棟(61.9%)です。

建設年度別状況

(棟・戸)

昭和39年以前		昭和40～55年		昭和56年以降	
棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数
35	114	61	227	59	467
22.6%	14.1%	39.3%	28.1%	38.1%	57.8%

令和元年7月31日現在

##### (2) 構造階数別状況

・簡易耐火構造平屋建てが65棟(41.9%)と最も多く、次いで簡易耐火構造二階建てが42棟(27.1%)となっており、簡易耐火構造が全体の約7割を占めています。

構造階数別状況

(棟)

木平	木二	簡平	簡二	耐二	耐3	耐4	耐5	耐6
20	9	65	42	4	8	5	1	1
12.9%	5.8%	41.9%	27.1%	2.6%	5.2%	3.3%	0.6%	0.6%

令和元年7月31日現在

##### (3) 住戸規模別状況

・60㎡以上70㎡未満が332戸(41.1%)と最も多く、次いで40㎡未満が194戸(24.0%)となっています。

住戸規模別状況

(戸)

40㎡未満	40㎡以上50㎡未満	50㎡以上60㎡未満	60㎡以上70㎡未満	70㎡以上
194	76	134	332	72
24.0%	9.4%	16.6%	41.1%	8.9%

令和元年7月31日現在

住棟別管理状況

(棟・戸)

名称	建設年度	構造階数	棟数	戸数	間取り	住戸面積(㎡)
花園	H3	耐3	1	18	3DK	68.3
	H5	耐5	1	30	3DK	68.3
	H7	耐4	2	32	3DK	68.3
	H8	耐3	1	12	3DK	68.3
城ヶ丘	S37	木平	3	6	2K	34.71
	S39	簡平	1	6	2K	37.26
赤岩	S39	木平	9	17	2K	33.05
	S47	簡平	4	12	2K	33.3
	S51	簡二	1	3	3K	53.06
泉	H10	耐3	1	18	2DK	60.82
	H12	耐3	1	12	3DK	76.8
	H14	耐3	1	18	3DK	76.8
	H15	耐3	1	18	2DK	60.82
白山	S44	簡平	7	28	2K	31.18/37.26
	S45	簡平	4	12	2K/2LDK	33.21/55.69
	S46	簡平	2	8	2K	33.3
大塚	S47	簡二	1	8	2DK	42.74
	S48	簡二	1	8	2DK	46.17
	S51	簡二	1	3	3K	53.06
竹原	S49	簡二	2	12	2DK	47.65
	S49	簡平	2	4	2DK	41.60
	S50	簡二	2	14	2DK	49.61/52.51
冷間	S51	簡平	2	4	3DK	51.17

## 住棟別管理状況

(棟・戸)

名称	建設年度	構造階数	棟数	戸数	間取り	住戸面積(m <sup>2</sup> )
小田井	S51	簡平	2	4	3DK	51.17
樋村	S52	簡二	1	8	3DK	56.89
	S53	簡二	1	8	3DK	58.02
	S54	簡二	2	12	3DK	60.58
	S55	簡二	1	8	3DK	63.14
	S56	簡二	1	8	3DK	64.92
曙	S52	簡平	2	4	3DK	51.17
	S55	簡平	1	2	3DK	61.32
大和町	S53	簡平	1	4	3DK	54.10
	S56	簡平	1	4	3DK	61.32
相立	S55	簡平	2	4	3DK	61.32
宮川	S55	簡二	2	8	3DK	65.99
	S56	簡二	2	8	3DK	65.99
	S57	簡二	4	16	3DK	65.99
	S58	簡二	2	5	3DK	65.99
平尾	S55	簡平	1	2	3DK	61.32
昭和	S57	簡平	2	4	3DK	61.32
川原	S58	簡二	4	15	3DK	65.99
	S59	簡二	3	11	3DK	65.99
	S60	簡二	3	15	3DK	65.99
	S61	簡二	2	9	3DK	65.99
	S62	簡二	1	4	3DK	65.99
	S63	簡二	2	8	3DK	65.99
清水	S55	簡二	1	5	3DK	63.14
長土呂	S30	簡平	2	7	2K	36.56
	S31	簡平	2	10	2K	38.10
取出	S31	簡平	1	6	2K	38.10
原	S32	簡平	1	6	2K	38.10
	S33	簡平	1	4	2K	35.56
	S34	簡平	1	4	2K	35.56
中込原	S36	木平	3	6	2K	34.71
	S36	簡平	2	11	2K	35.56
中込	H1	耐4	1	16	3DK	65.94
	H2	耐3	1	8	3DK	65.94
サングリモ中込	H18	耐6	1	36	2DK	46.98/48.86
一本柳	H22	耐二	1	12	1LDK/2DK	50.51
	H23	耐二	1	12	1LDK/2DK	50.07
	H24	耐二	1	12	1LDK/2DK	50.07
	H25	耐二	1	12	1LDK/2DK	50.07
旭ヶ丘	S50	簡二	2	4	3DK	54.50
泉ヶ丘第一	S36	木平	2	4	2K	34.70
泉ヶ丘第二	S37	簡平	2	12	2K	37.20
下越	H5	耐4	1	32	3DK	71.67
蓬田	S60	木二	1	5	3DK	66.20
	S61	木二	1	4	3DK	66.20
	S62	木二	2	7	3DK	66.20
庄ノ上	H1	木二	5	10	3DK	74.10
御馬寄	S38	簡平	1	4	2K	37.20
	S39	簡平	1	6	2K	31.30
	S40	簡平	2	8	2K	31.20
	S41	簡平	2	8	2K	31.30
	S42	簡平	2	8	2K	31.20
並木	S53	簡平	3	6	3DK	57.10
	S54	簡平	2	4	3DK	58.30
	S55	簡平	2	4	3DK	58.30
	S56	簡平	2	4	3DK	58.30
	S57	簡平	1	2	3DK	58.30
	S61	簡平	1	2	3DK	58.30
望月	H5	耐3	1	12	3DK	56.80
	H7	耐4	1	16	3DK	64.70
大西	S34	木平	1	1	2K	30.00
片倉口	S35	木平	2	4	2K	34.71

(4) 耐用年数経過状況

- ・すでに耐用年数を経過している住宅は、98棟(63.2%)、310戸(38.4%)、計画期間内に耐用年数を経過する住宅は、30棟(19.4%)、136戸(16.8%)です。

耐用年数経過状況 (棟・戸)

経過		計画期間内に経過		1/2を経過	
棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数
98	310	30	136	8	36
63.2%	38.4%	19.4%	16.8%	5.2%	4.5%

令和元年7月31日現在

住棟別耐用年数経過状況 (棟・戸)

名称	建設年度	構造階数	耐用年数	経過年数	棟数	戸数	経過		計画期間内経過		1/2を経過	
							棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数
花園	H3	耐3	70	28	1	18						
	H5	耐5	70	26	1	30						
	H7	耐4	70	24	2	32						
	H8	耐3	70	23	1	12						
城ヶ丘	S37	木平	30	57	3	6	3	6				
	S39	簡平	30	55	1	6	1	6				
赤岩	S39	木平	30	55	9	17	9	17				
	S47	簡平	30	47	4	12	4	12				
	S51	簡二	45	43	1	3			1	3		
泉	H10	耐3	70	21	1	18						
	H12	耐3	70	19	1	12						
	H14	耐3	70	17	1	18						
	H15	耐3	70	16	1	18						
白山	S44	簡平	30	50	7	28	7	28				
	S45	簡平	30	49	4	12	4	12				
	S46	簡平	30	48	2	8	2	8				
大塚	S47	簡二	45	47	1	8	1	8				
	S48	簡二	45	46	1	8	1	8				
	S51	簡二	45	43	1	3			1	3		
竹原	S49	簡二	45	45	2	12	2	12				
	S49	簡平	30	45	2	4	2	4				
	S50	簡二	45	44	2	14			2	14		
冷間	S51	簡平	30	43	2	4	2	4				
小田井	S51	簡平	30	43	2	4	2	4				
樋村	S52	簡二	45	42	1	8			1	8		
	S53	簡二	45	41	1	8			1	8		
	S54	簡二	45	40	2	12			2	12		
	S55	簡二	45	39	1	8			1	8		
	S56	簡二	45	38	1	8			1	8		

## 住棟別耐用年数経過状況

(棟・戸)

名称	建設年度	構造階数	耐用年数	経過年数	棟数	戸数	経過		計画期間内経過		1/2を経過	
							棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数
曙	S52	簡平	30	42	2	4	2	4				
	S55	簡平	30	39	1	2	1	2				
大和町	S53	簡平	30	41	1	4	1	4				
	S56	簡平	30	38	1	4	1	4				
相立	S55	簡平	30	39	2	4	2	4				
宮川	S55	簡二	45	39	2	8			2	8		
	S56	簡二	45	38	2	8			2	8		
	S57	簡二	45	37	4	16			4	16		
	S58	簡二	45	36	2	5			2	5		
平尾	S55	簡平	30	39	1	2	1	2				
昭和	S57	簡平	30	37	2	4	2	4				
川原	S58	簡二	45	36	4	15			4	15		
	S59	簡二	45	35	3	11			3	11		
	S60	簡二	45	34	3	15					3	15
	S61	簡二	45	33	2	9					2	9
	S62	簡二	45	32	1	4					1	4
	S63	簡二	45	31	2	8					2	8
清水	S55	簡二	45	39	1	5			1	5		
長土呂	S30	簡平	30	64	2	7	2	7				
	S31	簡平	30	63	2	10	2	10				
取出	S31	簡平	30	63	1	6	1	6				
原	S32	簡平	30	62	1	6	1	6				
	S33	簡平	30	61	1	4	1	4				
	S34	簡平	30	60	1	4	1	4				
中込原	S36	木平	30	58	3	6	3	6				
	S36	簡平	30	58	2	11	2	11				
中込	H1	耐4	70	30	1	16						
	H2	耐3	70	29	1	8						
サングリモ中込	H18	耐6	70	13	1	36						
一本柳	H22	耐二	70	9	1	12						
	H23	耐二	70	8	1	12						
	H24	耐二	70	7	1	12						
	H25	耐二	70	6	1	12						
旭ヶ丘	S50	簡二	45	44	2	4			2	4		
泉ヶ丘第一	S36	木平	30	58	2	4	2	4				
泉ヶ丘第二	S37	簡平	30	57	2	12	2	12				
下越	H5	耐4	70	26	1	32						
蓬田	S60	木二	30	34	1	5	1	5				
	S61	木二	30	33	1	4	1	4				
	S62	木二	30	32	2	7	2	7				
庄ノ上	H1	木二	30	30	5	10	5	10				
御馬寄	S38	簡平	30	56	1	4	1	4				
	S39	簡平	30	55	1	6	1	6				
	S40	簡平	30	54	2	8	2	8				
	S41	簡平	30	53	2	8	2	8				
	S42	簡平	30	52	2	8	2	8				
並木	S53	簡平	30	41	3	6	3	6				
	S54	簡平	30	40	2	4	2	4				
	S55	簡平	30	39	2	4	2	4				
	S56	簡平	30	38	2	4	2	4				
	S57	簡平	30	37	1	2	1	2				
	S61	簡平	30	33	1	2	1	2				
望月	H5	耐3	70	26	1	12						
	H7	耐4	70	24	1	16						
大西	S34	木平	30	60	1	1	1	1				
片倉口	S35	木平	30	59	2	4	2	4				

(5) 劣化状況

募集停止、リフォーム済を除く住棟について、屋根屋上、外壁、開口部、基礎外構、バルコニー、階段廊下の6部位別劣化評価基準及び評価点を基に算出した現況劣化度による評価区分により評価した結果は、以下のとおりです。

劣化評価基準

部位	評価項目	a	b	c	d
屋根屋上	防水層 仕上げ材	概ね良好	防水層の浮き、腐食が見られる	防水層の浮き、腐食が著しい	防水層の亀裂、剥がれがある
外壁	仕上げ材 目地シーリング	概ね良好	亀裂が見られる	はく落が見られる	躯体の欠損が見られる
開口部	窓枠 目地シーリング	概ね良好	目地シーリングの腐食、硬化が見られる	目地シーリングの亀裂、欠損が見られる	窓枠の歪みが見られる
基礎外構	地盤・床舗装	概ね良好	舗装等の亀裂・損傷が見られる	亀裂・損傷が著しい	沈下又は隆起が見られる
バルコニー	床・手摺	概ね良好	塗装の剥がれやさびが見られる	塗装の剥がれやさびが著しい	床の欠損がある
階段廊下	床・手摺	概ね良好	塗装の剥がれやさびが見られる	塗装の剥がれやさびが著しい	床の欠損がある

評価点

部位	a	b	c	d
屋根屋上	0	10	20	30
外壁	0	10	20	30
開口部	0	10	20	30
基礎外構	0	10	20	30
バルコニー	0	10	20	30
階段廊下	0	10	20	30

現況劣化度の算出式

建設年度別現況劣化度	=	$\frac{\text{各棟の現況劣化度の和}}{\text{棟数}}$
------------	---	---------------------------------------

住棟別現況劣化度	=	$\frac{\text{各部位の評価点の和}}{\text{部位数}}$
----------	---	---------------------------------------

評価区分

評価区分	現況劣化度	基準
A	5未満	概ね良好
B	5以上10未満	やや劣化している
C	10以上15未満	劣化が進んでいる
D	15以上	著しく劣化している



## 劣化調査結果

名称	建設年度	構造階数	経過年数	棟数	戸数	現況劣化度	評価区分
花園	H3	耐3	28	1	18	5.0	B
	H5	耐5	26	1	30	5.0	B
	H7	耐4	24	2	32	5.0	B
	H8	耐3	23	1	12	5.0	B
泉	H10	耐3	21	1	18	1.7	A
	H12	耐3	19	1	12	3.3	A
	H14	耐3	17	1	18	1.7	A
	H15	耐3	16	1	18	1.7	A
大塚	S47	簡二	47	1	8	12.5	C
	S48	簡二	46	1	8	15.0	D
	S51	簡二	43	1	3	10.0	C
竹原	S49	簡二	45	2	12	16.0	D
	S49	簡平	45	2	4	17.5	D
	S50	簡二	44	2	14	16.0	C
冷間	S51	簡平	43	2	4	10.0	C
小田井	S51	簡平	43	2	4	18.8	D
樋村	S52	簡二	42	1	8	6.0	B
	S53	簡二	41	1	8	8.0	B
	S54	簡二	40	2	12	10.0	C
	S55	簡二	39	1	8	10.0	C
	S56	簡二	38	1	8	8.0	B
曙	S52	簡平	42	2	4	0.0	A
	S55	簡平	39	1	2	0.0	A
大和町	S53	簡平	41	1	4	10.0	C
	S56	簡平	38	1	4	5.0	B
宮川	S55	簡二	39	2	8	5.0	B
	S56	簡二	38	2	8	7.0	B
	S57	簡二	37	4	16	5.0	B
	S58	簡二	36	2	5	6.0	B
昭和	S57	簡平	37	2	4	20.0	D
川原	S58	簡二	36	4	15	14.0	C
	S59	簡二	35	3	11	15.3	D
	S60	簡二	34	3	15	16.0	D
	S61	簡二	33	2	9	16.0	D
	S62	簡二	32	1	4	16.0	D
	S63	簡二	31	2	8	15.0	D
清水	S55	簡二	39	1	5	2.0	A
中込	H1	耐4	30	1	16	0.0	A
	H2	耐3	29	1	8	0.0	A
サングリモ中込	H18	耐6	13	1	36	0.0	A
一本柳	H22	耐二	9	1	12	0.0	A
	H23	耐二	8	1	12	0.0	A
	H24	耐二	7	1	12	0.0	A
	H25	耐二	6	1	12	0.0	A
旭ヶ丘	S50	簡二	44	2	4	12.5	C
下越	H5	耐4	26	1	32	1.7	A
蓬田	S60	木二	34	1	5	18.0	D
	S61	木二	33	1	4	18.0	D
	S62	木二	32	2	7	18.0	D
庄ノ上	H1	木二	30	5	10	2.0	A
御馬寄	S38	簡平	56	1	4	7.5	B
	S39	簡平	55	1	6	7.5	B
	S40	簡平	54	2	8	7.5	B
	S41	簡平	53	2	8	7.5	B
	S42	簡平	52	2	8	10.0	C
並木	S53	簡平	41	3	6	5.0	B
	S54	簡平	40	2	4	5.0	B
	S55	簡平	39	2	4	5.0	B
	S56	簡平	38	2	4	5.0	B
	S57	簡平	37	1	2	5.0	B
	S61	簡平	33	1	2	5.0	B
望月	H5	耐3	26	1	12	1.7	A
	H7	耐4	24	1	16	5.0	B

※住棟別の結果については巻末資料を参照

## 5) 設備等の状況

### ①浴室

・浴槽のある住戸が 466 戸 (57.7%)、浴室のみが 304 戸 (37.6%) となっており、浴室が無い住戸が 38 戸 (4.7%) あります。

### ②給湯

・3 箇所給湯が整備されている住戸は 275 戸 (34.0%) であり、533 戸 (66.0%) については未整備の状態です。

### ③トイレ水洗化

・トイレの水洗化は 779 戸 (96.4%) が整備済みであり、29 戸 (3.6%) については未整備の状態です。

### ④高齢化対応

・高齢化対応となっている住戸は 49 戸 (6.1%) であり、759 戸 (93.9%) については未整備の状態です。

設備等状況

(戸)

浴室				3 箇所給湯 <sup>※1</sup>			トイレ水洗化			高齢化対応 <sup>※2</sup>		
浴槽付	浴室のみ	浴室無	計	有	無	計	整備	未整備	計	有	無	計
466	304	38	808	275	533	808	779	29	808	49	759	808
57.7%	37.6%	4.7%	100.0%	34.0%	66.0%	100.0%	96.4%	3.6%	100.0%	6.1%	93.9%	100.0%

令和元年 7 月 31 日現在

※1 3 箇所給湯：台所・浴室・洗面所への給湯を、1 台のガス給湯器等でまかなうシステム

※2 高齢化対応：次のいずれかに該当するもの

・公営住宅等整備基準を満たしているもの ・公営住宅等整備基準<sup>※3</sup>に準じたもの ・段差解消+手摺設置

※3 公営住宅等整備基準：平成 10 年 4 月建設省令

住棟別設備等状況

(戸)

名称	建設年度	構造階数	棟数	戸数	浴室			3 箇所給湯		トイレ水洗化		高齢化対応	
					浴槽付	浴槽無	浴室無	整備	未整備	整備	未整備	整備	未整備
花園	H3	耐3	1	18	18	0	0	0	18	18	0	0	18
	H5	耐5	1	30	30	0	0	0	30	30	0	0	30
	H7	耐4	2	32	32	0	0	0	32	32	0	0	32
	H8	耐3	1	12	12	0	0	0	12	12	0	0	12
城ヶ丘	S37	木平	3	6	6	0	0	6	0	6	0	0	6
	S39	簡平	1	6	6	0	0	6	0	6	0	0	6
赤岩	S39	木平	9	17	0	17	0	0	17	17	0	0	17
	S47	簡平	4	12	0	12	0	0	12	12	0	0	12
	S51	簡二	1	3	0	3	0	0	3	3	0	0	3
泉	H10	耐3	1	18	18	0	0	18	0	18	0	0	18
	H12	耐3	1	12	12	0	0	12	0	12	0	0	12
	H14	耐3	1	18	18	0	0	18	0	18	0	0	18
	H15	耐3	1	18	18	0	0	18	0	18	0	0	18
白山	S44	簡平	7	28	28	0	0	28	0	28	0	4	24
	S45	簡平	4	12	12	0	0	12	0	12	0	0	12
	S46	簡平	2	8	8	0	0	8	0	8	0	0	8
大塚	S47	簡二	1	8	2	6	0	0	8	8	0	0	8
	S48	簡二	1	8	1	7	0	0	8	8	0	0	8
	S51	簡二	1	3	1	2	0	0	3	3	0	0	3
竹原	S49	簡二	2	12	0	12	0	0	12	12	0	0	12
	S49	簡平	2	4	1	3	0	0	4	4	0	2	2
	S50	簡二	2	14	1	13	0	0	14	14	0	0	14
冷間	S51	簡平	2	4	0	4	0	0	4	4	0	0	4
小田井	S51	簡平	2	4	0	4	0	0	4	4	0	0	4

## 住棟別設備等状況

(戸)

名称	建設年度	構造階数	棟数	戸数	浴室			3箇所給湯		トイレ水洗化		高齢化対応	
					浴槽付	浴槽無	浴室無	整備	未整備	整備	未整備	整備	未整備
樋村	S52	簡二	1	8	1	7	0	0	8	8	0	0	8
	S53	簡二	1	8	0	8	0	0	8	8	0	0	8
	S54	簡二	2	12	1	11	0	0	12	12	0	0	12
	S55	簡二	1	8	2	6	0	0	8	8	0	0	8
	S56	簡二	1	8	1	7	0	0	8	8	0	0	8
曙	S52	簡平	2	4	0	4	0	0	4	4	0	0	4
	S55	簡平	1	2	0	2	0	0	2	2	0	0	2
大和町	S53	簡平	1	4	0	4	0	0	4	4	0	0	4
	S56	簡平	1	4	0	4	0	0	4	4	0	0	4
相立	S55	簡平	2	4	0	4	0	0	4	0	4	0	4
宮川	S55	簡二	2	8	2	6	0	0	8	8	0	0	8
	S56	簡二	2	8	0	8	0	0	8	8	0	0	8
	S57	簡二	4	16	3	13	0	0	16	16	0	0	16
	S58	簡二	2	5	0	5	0	0	5	5	0	0	5
平尾	S55	簡平	1	2	0	2	0	0	2	2	0	0	2
昭和	S57	簡平	2	4	0	4	0	0	4	0	4	0	4
川原	S58	簡二	4	15	0	15	0	0	15	15	0	0	15
	S59	簡二	3	11	1	10	0	0	11	11	0	0	11
	S60	簡二	3	15	3	12	0	0	15	15	0	0	15
	S61	簡二	2	9	0	9	0	0	9	9	0	0	9
	S62	簡二	1	4	4	0	0	0	4	4	0	0	4
	S63	簡二	2	8	2	6	0	0	8	8	0	0	8
清水	S55	簡二	1	5	1	4	0	0	5	5	0	0	5
長土呂	S30	簡平	2	7	7	0	0	7	0	7	0	0	7
	S31	簡平	2	10	10	0	0	10	0	10	0	0	10
取出	S31	簡平	1	6	0	6	0	0	6	6	0	0	6
原	S32	簡平	1	6	0	6	0	0	6	6	0	0	6
	S33	簡平	1	4	0	4	0	0	4	4	0	0	4
	S34	簡平	1	4	0	4	0	0	4	4	0	0	4
中込原	S36	木平	3	6	0	0	6	0	6	6	0	0	6
	S36	簡平	2	11	0	0	11	0	11	11	0	0	11
中込	H1	耐4	1	16	16	0	0	0	16	16	0	0	16
	H2	耐3	1	8	8	0	0	0	8	8	0	0	8
サングリモ中込	H18	耐6	1	36	36	0	0	36	0	36	0	36	0
一本柳	H22	耐二	1	12	12	0	0	12	0	12	0	1	11
	H23	耐二	1	12	12	0	0	12	0	12	0	2	10
	H24	耐二	1	12	12	0	0	12	0	12	0	2	10
	H25	耐二	1	12	12	0	0	12	0	12	0	2	10
旭ヶ丘	S50	簡二	2	4	4	0	0	0	4	4	0	0	4
泉ヶ丘第一	S36	木平	2	4	0	0	4	0	4	0	4	0	4
泉ヶ丘第二	S37	簡平	2	12	0	0	12	0	12	0	12	0	12
下越	H5	耐4	1	32	32	0	0	32	0	32	0	0	32
蓬田	S60	木二	1	5	5	0	0	0	5	5	0	0	5
	S61	木二	1	4	4	0	0	0	4	4	0	0	4
	S62	木二	2	7	7	0	0	0	7	7	0	0	7
庄ノ上	H1	木二	5	10	10	0	0	0	10	10	0	0	10
御馬寄	S38	簡平	1	4	0	4	0	0	4	4	0	0	4
	S39	簡平	1	6	0	6	0	0	6	6	0	0	6
	S40	簡平	2	8	0	8	0	0	8	8	0	0	8
	S41	簡平	2	8	1	7	0	0	8	8	0	0	8
	S42	簡平	2	8	1	7	0	0	8	8	0	0	8
並木	S53	簡平	3	6	1	5	0	0	6	6	0	0	6
	S54	簡平	2	4	0	4	0	0	4	4	0	0	4
	S55	簡平	2	4	2	2	0	0	4	4	0	0	4
	S56	簡平	2	4	1	3	0	0	4	4	0	0	4
	S57	簡平	1	2	0	2	0	0	2	2	0	0	2
	S61	簡平	1	2	0	2	0	0	2	2	0	0	2
望月	H5	耐3	1	12	12	0	0	0	12	12	0	0	12
	H7	耐4	1	16	16	0	0	16	0	16	0	0	16
大西	S34	木平	1	1	0	0	1	0	1	0	1	0	1
片倉口	S35	木平	2	4	0	0	4	0	4	0	4	0	4

令和元年7月31日現在

## 6) 共同施設等

### (1) 共同施設

- ・全 36 団地のうち、集会所が 10 団地 (27.8%)、児童遊園が 11 団地 (30.6%)、駐車場が 9 団地 (25.0%)、駐輪場は 7 団地 (19.4%) で設置されています。

共同施設等設置状況 (団地)

団地数	集会所		児童遊園		駐車場		駐輪場	
36	10	27.8%	11	30.6%	9	25.0%	7	19.4%

令和元年 7 月 31 日現在

### (2) 給排水処理状況

- ・給水方式は、直圧が 30 団地、増圧が 6 団地となっています。
- ・排水方式は、公共下水が 27 団地、農業集落排水が 2 団地、合併処理浄化槽が 1 団地、汲取が 6 団地です。

給排水処理状況 (団地)

団地数	給水方式				排水方式							
	直圧		増圧		公共下水		農業集落排水		合併処理浄化槽		汲取	
36	30	83.3%	6	16.7%	27	75.0%	2	5.5%	1	2.8%	6	16.7%

令和元年 7 月 31 日現在

### (3) 劣化状況

集会所、児童遊園、駐輪場について、劣化評価基準に基づき実施した劣化調査結果は、以下のとおりです。

劣化評価基準

	評価項目	a	b	c	d
集会所	屋根・外壁 基礎・外構	概ね良好	亀裂が見られる	はく落が見られる	沈下又は隆起が著しい 漏水が発生している
児童遊園	遊具・舗装・ 植栽	概ね良好	遊具・舗装・植栽 の劣化が見られる	遊具・舗装・植栽の 劣化が進んでいる	遊具・舗装・植栽の劣化が 著しい
駐輪場	屋根・柱・床	概ね良好	塗装の剥がれや錆が 見られる	塗装の剥がれや錆が 著しい	屋根、床の欠損がある

劣化調査結果

名称	集会所	児童遊園	駐輪場
花園	a	a	a
赤岩	c	c	-
泉	a	-	a
白山	b	b	-
大塚	b	-	-
竹原	-	d	-
樋村	b	b	-
宮川	c	b	-
昭和	-	c	-
川原	b	b	-
中込	-	-	a
サングリモ中込	-	-	a
一本柳	-	-	a
下越	a	a	a
御馬寄	d	-	-
並木	-	b	-
望月	-	b	a

団地別状況

名称	共同施設				供給処理方式		
	集会所	児童遊園	駐車場	駐輪場	給水	排水	ガス
花園	有	有	94 台	有	増圧	公共下水	都市
城ヶ丘	無	無	—	無	直圧	公共下水	LP
赤岩	有	有	—	無	直圧	公共下水	LP
泉	有	無	96 台	有	増圧	公共下水	LP
白山	有	有	—	無	直圧	公共下水	LP
大塚	有	無	—	無	直圧	公共下水	LP
竹原	無	有	—	無	直圧	合併処理浄化槽	LP
冷間	無	無	—	無	直圧	公共下水	LP
小田井	無	無	—	無	直圧	公共下水	LP
樋村	有	有	—	無	直圧	公共下水	LP
曙	無	無	—	無	直圧	公共下水	LP
大和町	無	無	—	無	直圧	公共下水	LP
相立	無	無	—	無	直圧	汲取	LP
宮川	有	有	—	無	直圧	農業集落排水	LP
平尾	無	無	—	無	直圧	農業集落排水	LP
昭和	無	有	—	無	直圧	汲取	LP
川原	有	有	—	無	直圧	公共下水	LP
清水	無	無	—	無	直圧	公共下水	都市
長土呂	無	無	17 台	無	直圧	公共下水	LP
取出	無	無	—	無	直圧	公共下水	LP
原	無	無	—	無	直圧	公共下水	LP
中込原	無	無	—	無	直圧	公共下水	LP
中込	無	無	37 台	有	増圧	公共下水	都市
サングリモ中込	無	無	12 台	有	増圧	公共下水	(電化)
一本柳	無	無	59 台	有	直圧	公共下水	LP
旭ヶ丘	無	無	—	無	直圧	公共下水	LP
泉ヶ丘第一	無	無	—	無	直圧	汲取	LP
泉ヶ丘第二	無	無	—	無	直圧	汲取	LP
下越	有	有	58 台	有	増圧	公共下水	都市
蓬田	無	無	—	無	直圧	公共下水	LP
庄ノ上	無	無	—	無	直圧	公共下水	LP
御馬寄	有	無	26 台	無	直圧	公共下水	LP
並木	無	有	—	無	直圧	公共下水	LP
望月	無	有	42 台	有	増圧	公共下水	LP
大西	無	無	—	無	直圧	汲取	LP
片倉口	無	無	—	無	直圧	汲取	LP

令和元年 7 月 31 日現在

## 7) 入居状況

### (1) 入居世帯数

- ・入居している住戸は682戸、入居率は84.4%であり、政策空家（募集停止と緊急対応）は93戸となっています。
- ・入居世帯は、世帯員の全てが65歳未満の一般世帯が476世帯（58.9%）、65歳以上の世帯員がいる高齢者世帯が206世帯（25.5%）となっています。

入居世帯数

(戸・世帯)

管理 戸数	入居 住戸	空家				入居世帯		
		募集対象	募集停止	緊急対応	合計	一般	高齢者	合計
808	682	33	93	0	126	476	206	682
100.0%	84.4%	4.1%	11.5%	0.0%	15.6%	58.9%	25.5%	84.4%

令和元年7月31日現在

団地別入居世帯数

(戸・世帯)

名称	管理 戸数	入居 住戸	空家				入居世帯			入居率
			募集対象	募集停止	緊急対応	合計	一般	高齢者	合計	
花園	92	82	10	0	0	10	80	2	82	89.1%
城ヶ丘	12	12	0	0	0	0	4	8	12	100.0%
赤岩	32	14	0	18	0	18	4	10	14	43.8%
泉	66	62	4	0	0	4	56	6	62	93.9%
白山	48	44	4	0	0	4	19	25	44	91.7%
大塚	19	13	1	5	0	6	10	3	13	68.4%
竹原	30	21	1	8	0	9	8	13	21	70.0%
冷間	4	4	0	0	0	0	0	4	4	100.0%
小田井	4	2	0	2	0	2	1	1	2	50.0%
樋村	44	39	0	5	0	5	30	9	39	88.6%
曙	6	4	0	2	0	2	1	3	4	66.7%
大和町	8	7	0	1	0	1	3	4	7	87.5%
相立	4	0	0	4	0	4	0	0	0	0.0%
宮川	37	24	3	10	0	13	17	7	24	64.9%
平尾	2	1	0	1	0	1	1	0	1	50.0%
昭和	4	4	0	0	0	0	4	0	4	100.0%
川原	62	55	0	7	0	7	45	10	55	88.7%
清水	5	5	0	0	0	0	3	2	5	100.0%
長土呂	17	17	0	0	0	0	6	11	17	100.0%
取出	6	4	0	2	0	2	2	2	4	66.7%
原	14	9	0	5	0	5	5	4	9	64.3%
中込原	17	9	0	8	0	8	3	6	9	52.9%
中込	24	22	2	0	0	2	19	3	22	91.7%
サングリモ中込	36	36	0	0	0		22	14	36	100.0%
一本柳	48	46	2	0	0	2	26	20	46	95.8%
旭ヶ丘	4	4	0	0	0	0	2	2	4	100.0%
泉ヶ丘第一	4	3	0	1	0	1	3	0	3	75.0%
泉ヶ丘第二	12	10	0	2	0	2	2	8	10	83.3%
下越	32	30	2	0	0	2	26	4	30	93.8%
蓬田	16	13	0	3	0	3	13	0	13	81.3%
庄ノ上	10	10	0	0	0	0	9	1	10	100.0%
御馬寄	34	29	0	5	0	5	13	16	29	85.3%
並木	22	19	1	2	0	3	17	2	19	86.4%
望月	28	25	3	0	0	3	21	4	25	89.3%
大西	1	1	0	0	0	0		1	1	100.0%
片倉口	4	2	0	2	0	2	1	1	2	50.0%

令和元年7月31日現在

## (2) 人員構成

- ・一般世帯は、3人以上の世帯が225世帯（33.0%）で、最も高くなっており、入居世帯の約3割を占めています。
- ・一方、高齢者世帯では、単身世帯が176世帯（25.8%）で最も多く、2人世帯の28世帯（4.1%）と合わせると、入居世帯の約3割を占めています。

人員構成

(世帯)

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
808	682	75	176	225	476	176	28	2	206
100.0%	84.4%	11.0%	25.8%	33.0%	69.8%	25.8%	4.1%	0.3%	30.2%

令和元年7月31日現在

団地別人員構成

(世帯)

名称	管理戸数	入居戸数	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
花園	92	82	6	15	59	80	2	0	0	2
城ヶ丘	12	12	1	3	0	4	8	0	0	8
赤岩	32	14	0	3	1	4	7	3	0	10
泉	66	62	6	17	33	56	4	2	0	6
白山	48	44	7	6	6	19	24	1	0	25
大塚	19	13	1	7	2	10	3	0	0	3
竹原	30	21	1	4	3	8	12	1	0	13
冷間	4	4	0	0	0	0	3	1	0	4
小田井	4	2	0	1	0	1	1	0	0	1
樋村	44	39	7	14	9	30	7	2	0	9
曙	6	4	0	1	0	1	3	0	0	3
大和町	8	7	2	1	0	3	3	1	0	4
相立	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0
宮川	37	24	6	6	5	17	7	0	0	7
平尾	2	1	0	1	0	1	0	0	0	0
昭和	4	4	1	2	1	4	0	0	0	0
川原	62	55	9	18	18	45	9	1	0	10
清水	5	5	0	2	1	3	2		0	2
長土呂	17	17	1	3	2	6	9	2	0	11
取出	6	4	1	1	0	2	2	0	0	2
原	14	9	1	4	0	5	4	0	0	4
中込原	17	9	0	3	0	3	5	1	0	6
中込	24	22	4	7	8	19	3	0	0	3
サングリモ中込	36	36	4	10	8	22	11	3	0	14
一本柳	48	46	2	10	14	26	18	2	0	20
旭ヶ丘	4	4	1	0	1	2	0	2	0	2
泉ヶ丘第一	4	3	0	2	1	3	0	0	0	0
泉ヶ丘第二	12	10	2		0	2	8	0	0	8
下越	32	30	4	6	16	26	2	1	1	4
蓬田	16	13	1	4	8	13	0	0	0	0
庄ノ上	10	10	0	4	5	9	0	0	1	1
御馬寄	34	29	4	7	2	13	14	2	0	16
並木	22	19	1	7	9	17	2		0	2
望月	28	25	2	6	13	21	2	2	0	4
大西	1	1	0	0	0	0	0	1	0	1
片倉口	4	2		1	0	1	1	0	0	1

令和元年7月31日現在

### (3) 収入状況

- ・対象入居世帯のうち、収入基準を超える超過世帯は、一般世帯が46世帯、高齢者世帯が3世帯であり、収入超過世帯率は7.2%です。
- ・収入超過世帯がいる住宅は、川原団地、花園団地、泉団地で多い状況です。

収入状況 (世帯)

入居世帯	収入基準内世帯			収入超過世帯		
	一般	高齢者	合計	一般	高齢者	合計
682	429	204	633	46	3	49
100.0%	67.8%	32.2%	92.8%	93.9%	6.1%	7.2%

令和元年7月31日現在

団地別収入状況 (世帯)

名称	管理戸数	入居戸数	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
花園	92	82	74	3	77	5	0	5
城ヶ丘	12	12	3	8	11	1	0	1
赤岩	32	14	4	10	14	0	0	0
泉	66	62	51	6	57	5	0	5
白山	48	44	17	25	42	2	0	2
大塚	19	13	10	3	13	0	0	0
竹原	30	21	5	13	18	3	0	3
冷間	4	4	0	4	4	0	0	0
小田井	4	2	1	1	2	0	0	0
樋村	44	39	28	9	37	2	0	2
曙	6	4	1	3	4	0	0	0
大和町	8	7	3	4	7	0	0	0
相立	4	0	0	0	0	0	0	0
宮川	37	24	15	7	22	2	0	2
平尾	2	1	1	0	1	0	0	0
昭和	4	4	2	0	2	2	0	2
川原	62	55	35	9	44	10	1	11
清水	5	5	3	2	5	0	0	0
長土呂	17	17	6	11	17	0	0	0
取出	6	4	2	2	4	0	0	0
原	14	9	5	3	8	0	1	1
中込原	17	9	3	6	9	0	0	0
中込	24	22	16	3	19	3	0	3
サングリモ中込	36	36	22	14	36	0	0	0
一本柳	48	46	26	20	46	0	0	0
旭ヶ丘	4	4	2	2	4	0	0	0
泉ヶ丘第一	4	3	3	0	3	0	0	0
泉ヶ丘第二	12	10	2	8	10	0	0	0
下越	32	30	26	4	30	0	0	0
蓬田	16	13	12	0	12	1	0	1
庄ノ上	10	10	7	1	8	2	0	2
御馬寄	34	29	10	15	25	3	1	4
並木	22	19	13	2	15	4	0	4
望月	28	25	20	4	24	1	0	1
大西	1	1	0	1	1	0	0	0
片倉口	4	2	1	1	2	0	0	0

令和元年7月31日現在



(4) 退去状況

- ・最近3年間の入居世帯の退去数は、45～47世帯で推移しており、全入居世帯に対する年平均退去率は6.7%です。

退去状況

(世帯)

入居世帯	退去世帯				年平均退去率 (%)
	H28年度	H29年度	H30年度	H28～H30年度	
682	47	45	45	137	6.7%

令和元年7月31日現在

団地別退去状況

(世帯)

名称	管理戸数	入居戸数	退去世帯			
			H28年度	H29年度	H30年度	H28～H30年度
花園	92	82	10	4	4	18
城ヶ丘	12	12	0	1	0	1
赤岩	32	14	1	1	0	2
泉	66	62	8	6	4	18
白山	48	44	1	3	3	7
大塚	19	13	0	2	1	3
竹原	30	21	1	2	1	4
冷間	4	4	0	0	0	0
小田井	4	2	0	0	0	0
樋村	44	39	1	2	3	6
曙	6	4	0	1	1	2
大和町	8	7	0	0	1	1
相立	4	0	0	0	0	0
宮川	37	24	3	3	4	10
平尾	2	1	0	0	0	0
昭和	4	4	0	0	0	0
川原	62	55	4	2	1	7
清水	5	5	0	0	0	0
長土呂	17	17	0	0	0	0
取出	6	4	0	0	0	0
原	14	9	1	0	1	2
中込原	17	9	0	1	2	3
中込	24	22	3	1	3	7
サングリモ中込	36	36	3	1	2	6
一本柳	48	46	2	2	5	9
旭ヶ丘	4	4	0	0	0	0
泉ヶ丘第一	4	3	0	0	0	0
泉ヶ丘第二	12	10	0	0	0	0
下越	32	30	1	3	4	8
蓬田	16	13	0	2	0	2
庄ノ上	10	10	1	1	1	3
御馬寄	34	29	1	2	3	6
並木	22	19	4	1	0	5
望月	28	25	2	4	1	7
大西	1	1	0	0	0	0
片倉口	4	2	0	0	0	0

令和元年7月31日現在

## 2 入居者意識

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。

### 1) 調査概要

#### (1) 調査対象

市営住宅全入居世帯 682 世帯

#### (2) 調査方法

配付・回収方法：収入申告に合わせて実施

配布・回収時期：令和元年 7 月 22 日～8 月 23 日

記入方式：無記名回答方式

#### (3) 配布数及び回収率

配布数	回収数※	回収率
682	410	60.1%

※回収数には団地名無回答票 23 を含む。

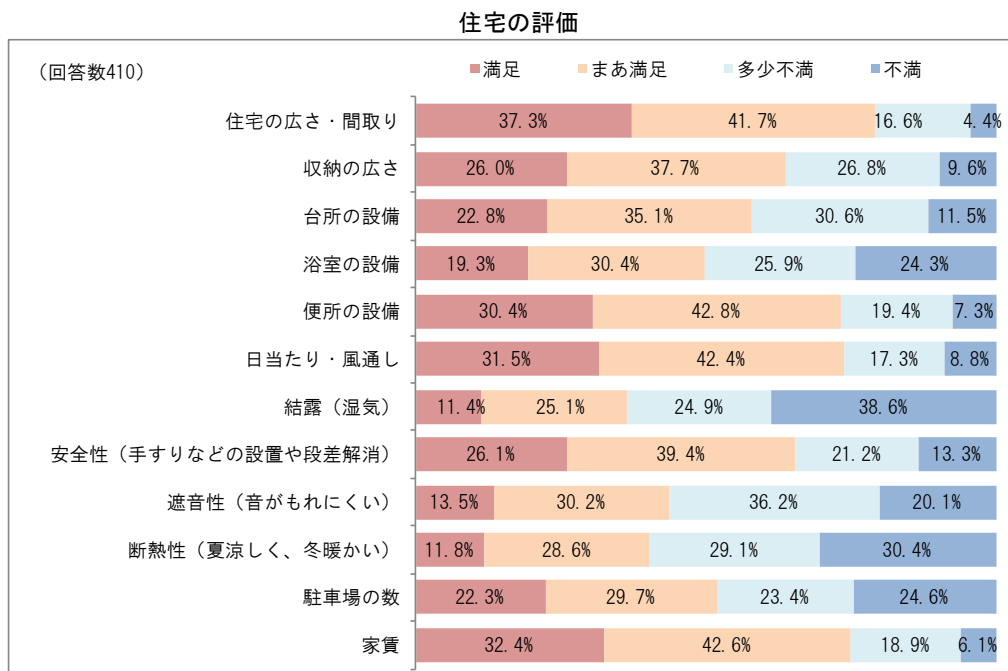
#### (4) 設問項目

設問番号	調査項目	設問内容
問 1	現在の居住環境について	住まいの住宅
問 2		現在の住宅・住環境の評価
問 3	住み心地と整備・改善について	住宅の住み心地
問 4		住宅の建替え・整備・改善の必要性
問 5	撤去・解体等があった場合の対応	住まい方
付問 1		転居先の市営住宅で重視する点
付問 2		転居先の市営住宅に希望する住宅の間取り
付問 3		市営住宅以外への転居の理由
問 6	必要な修繕・改善について	住戸内の修繕・改善
問 7		共用部分の修繕・改善
問 8		屋外の整備・改善

## 2) 住宅・住環境の評価

### (1) 住宅の評価

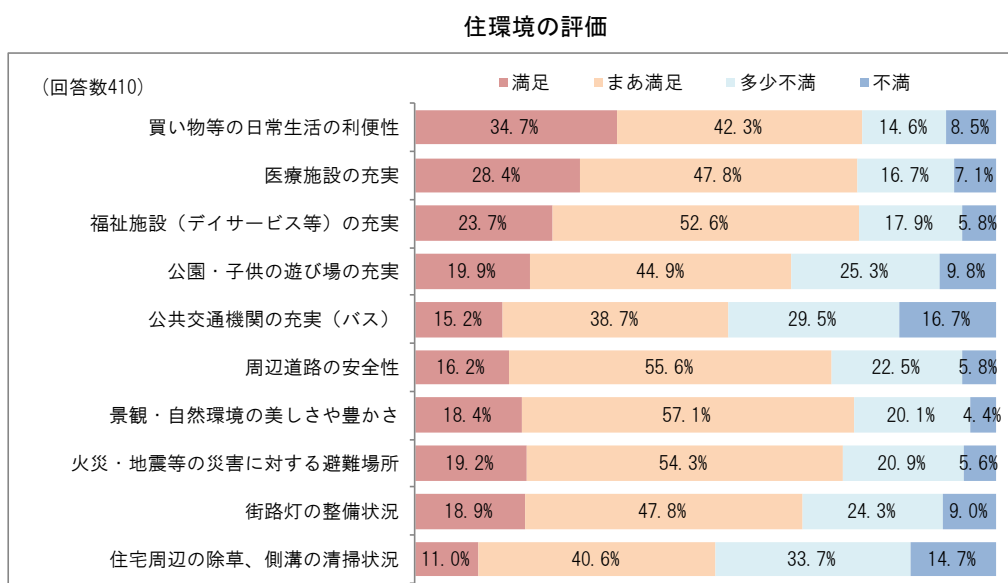
- ・「満足」「まあ満足」の割合が高い項目は、「住宅の広さ・間取り」、「家賃」、「日当たり・風通し」となっています。
- ・「不満」「多少不満」の割合が高い項目は、「結露(湿気)」、「断熱性(夏涼しく、冬暖かい)」、「遮音性(音がもれにくい)」、「浴室の整備」で、いずれも過半数を超える回答があります。



※割合は無回答を除く。

### (2) 住環境の評価

- ・「満足」「まあ満足」の割合が高い項目は、「買い物等の日常生活の利便性」、「福祉施設(デイサービス等)の充実」、「医療施設の充実」となっています。
- ・「不満」「多少不満」の割合が高い項目は、「住宅周辺の除草、側溝の清掃状況」、「公共交通機関の充実(バス)」、「公園・子供の遊び場の充実」となっており、前2項目についてはおよそ半数が回答しています。

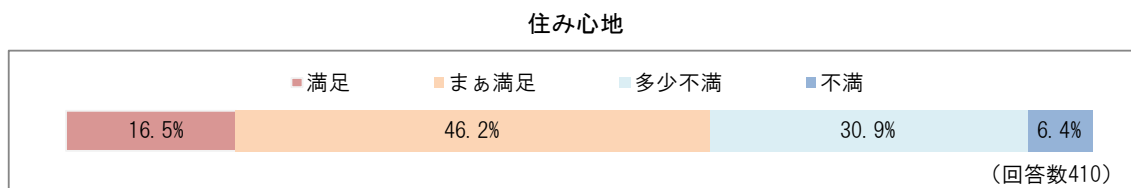


※割合は無回答を除く。

### 3) 住み心地と整備・改善の方向

#### (1) 住宅の住み心地

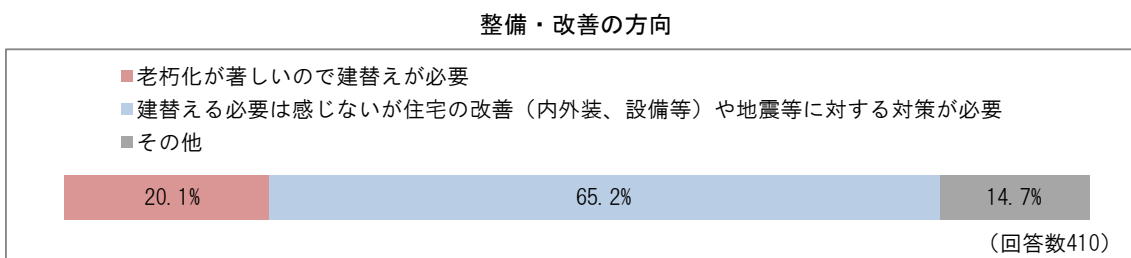
- ・住宅の住み心地として「満足」「まあ満足」を合わせると 62.7%であり、半数以上が満足しています。



※割合は無回答を除く。

#### (2) 住宅の建替え・整備・改善の必要性

- ・住宅の建替え・整備・改善の必要性では、「建替える必要は感じないが住宅の改善（内外装、設備等）や地震等に対する対策が必要」が 65.2%で最も多くなっています。

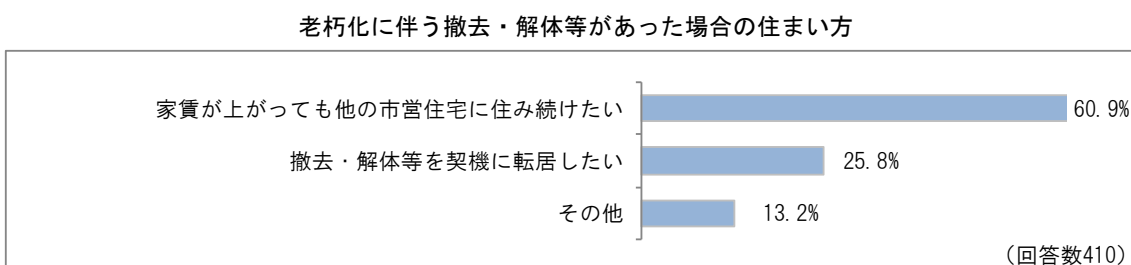


※割合は無回答を除く。

### 4) 老朽化に伴う撤去・解体等があった場合の対応

#### (1) 撤去・解体等があった場合の住まい方

- ・撤去・解体等があった場合の住まい方として、「家賃が上がっても他の市営住宅に住み続けたい」が60.9%で最も多くなっています。

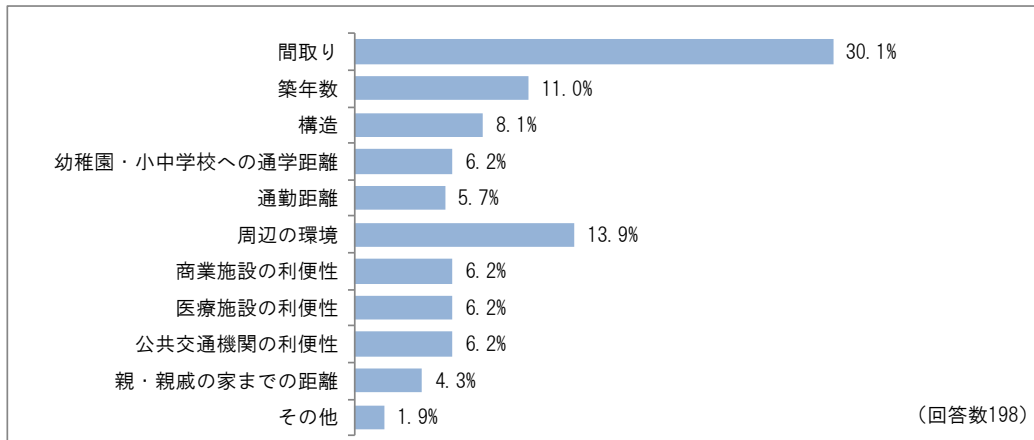


※割合は無回答を除く。

(2) 撤去・解体等があった場合に転居先の市営住宅で重視する点

- ・撤去・解体等があった場合に転居先の市営住宅で重視する点として最も多いのは、「間取り」30.1%であり、次いで「周辺の環境」が13.9%、「築年数」が11.0%となっています。

転居先の市営住宅で重視する点

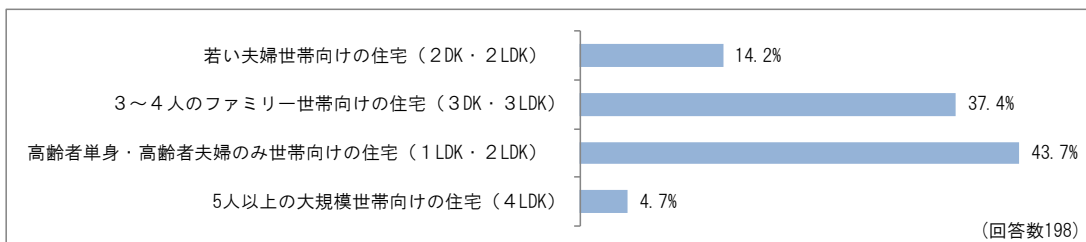


※割合は無回答を除く。

(3) 撤去・解体等があった場合に転居先の市営住宅に希望する住宅の間取り

- ・撤去・解体等があった場合に転居先の市営住宅に希望する住宅の間取りとして最も多いのは「高齢者単身・高齢者夫婦のみ世帯向けの住宅（1LDK・2LDK）」43.7%であり、次いで「3～4人のファミリー世帯向けの住宅（3DK・3LDK）」37.4%となっています。

転居先の市営住宅に希望する住宅の間取り

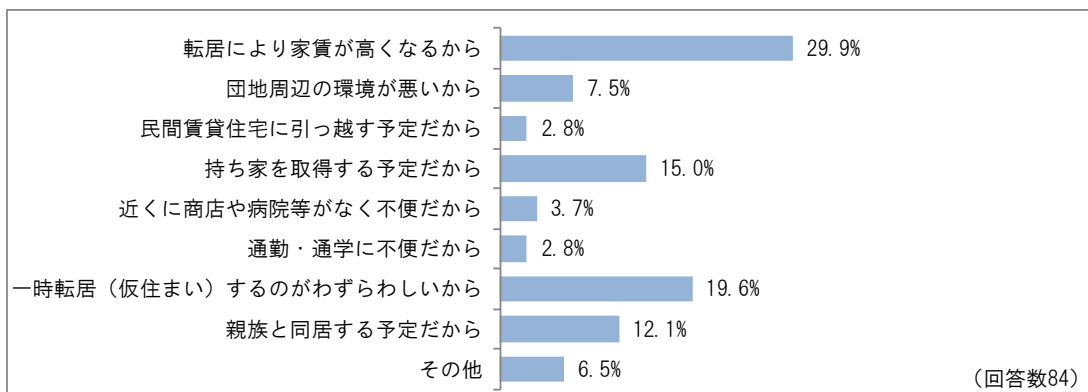


※割合は無回答を除く。

(4) 撤去・解体等があった場合に市営住宅以外へ転居する理由

- ・撤去・解体等があった場合に市営住宅以外へ転居する理由として「転居により家賃が高くなるから」29.9%、「一時転居（仮住まい）するのがわずらわしいから」19.6%と回答が多くなっています。

市営住宅以外へ転居する理由



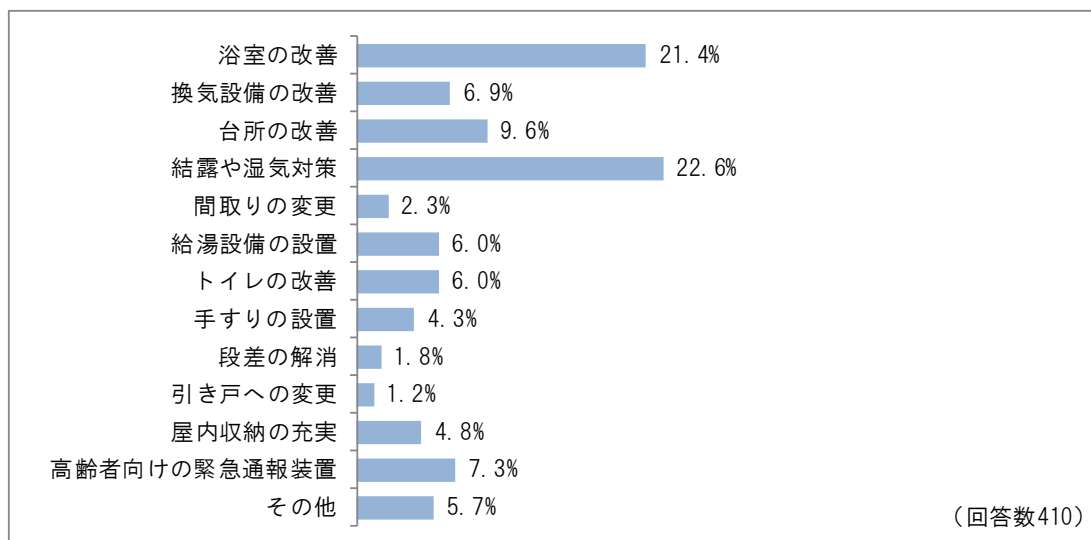
※割合は無回答を除く。

## 5) 必要な修繕・改善

### (1) 住戸の修繕・改善

- ・住戸の今後必要な整備・改善として最も多いのは、「結露や湿気対策」22.6%であり、次いで「浴室の改善」21.4%、「台所の改善」9.6%の順となっています。

住戸の修繕・改善

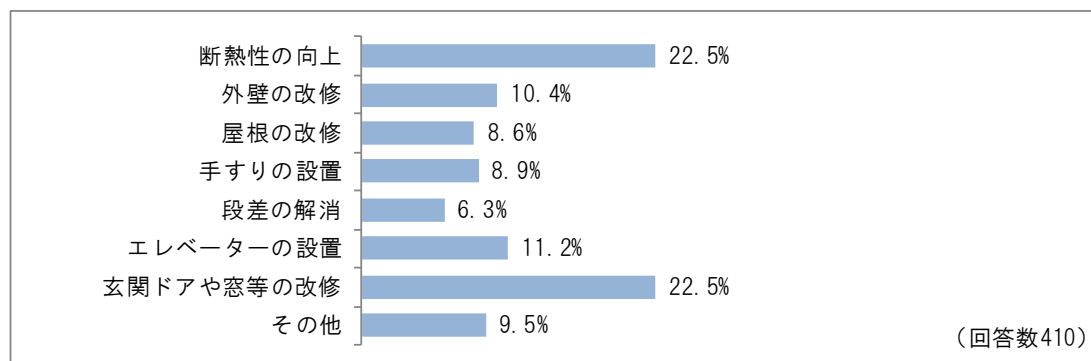


※割合は無回答を除く。

### (2) 共用部分の修繕・改善

- ・共用部分の今後必要な修繕・改善として最も多いのは、「断熱性の向上」22.5%、「玄関ドアや窓等の改修」22.5%となっています。

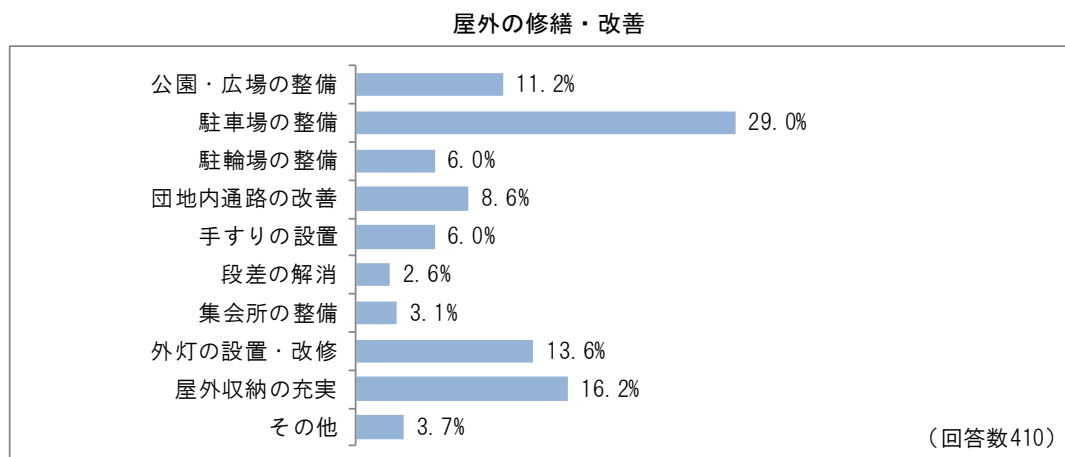
共用部分の修繕・改善



※割合は無回答を除く。

### (3) 屋外の修繕・改善

・屋外の今後必要な整備・改善として最も多いのは、「駐車場の整備」29.0%であり、次いで「屋外収納の充実」16.2%、「外灯の設置・改修」13.6%の順となっています。



※割合はその他、無回答を除く。

### 3 公営住宅等の課題

#### 1) 管理状況からみた課題

##### ■ 小規模団地への対応

- ・全 36 団地のうち、20 戸未満が 21 団地、敷地規模では 1,000 m<sup>2</sup>未満の団地が 8 団地であり、効率的な管理や入居者のコミュニティ活動を形成するための対策が必要となります。

##### ■ 共同施設等が充分でない住宅への対応

- ・全 36 団地のうち、集会所が 10 団地、児童遊園が 11 団地、駐輪場が 7 団地、駐車場が 9 団地の設置にとどまっていることから、共同施設や附属施設の充実が必要です。
- ・特に、駐車場は、意識調査の屋外の修繕・改善を図るべき箇所において「駐車場の整備」への回答が 29.0%と最も多くなっていることから、利用実態に応じた規模の整備が必要となります。

##### ■ 老朽化が著しい住宅への対応

- ・耐用年数を経過している住宅は、棟数で 63.2%となっており、計画期間内に経過する住棟と合わせると 82.6%であることを踏まえ、老朽化の著しい住宅への対策が必要です。
- ・また、意識調査では、「老朽化が著しいので建替えが必要」が 20.1%となっています。

##### ■ 居住水準が低い住宅への対応

- ・浴室のみで浴槽がついていない住戸が 37.6%、浴室の無い住戸が 4.7%、3 箇所給湯になっていない住戸が 66.0%、トイレの水洗化がされていない住戸が 3.6%あることから、諸設備の充実による居住水準の向上を図ることが必要です。

##### ■ 住宅、住環境評価への対応

- ・意識調査では、住宅の評価において満足度の低いのは「結露（湿気）」、「断熱性（夏涼しく、冬暖かい）」、「遮音性（音がもれにくい）」です。
- ・住環境の評価では、「住宅周辺の除草、側溝の清掃状況」、「公共交通機関の充実（バス）」、「公園・子供の遊び場の充実」、の満足度が低くなっていることから、これらに配慮した施策が必要です。



## 2) 入居状況からみた課題

### ■ 入居需要への対応

- ・市営住宅の入居率は、84.4%であり、空き家については15.6%となっています。
- ・入居者意識調査では、住み心地に対する「満足」、「まあ満足」が62.7%であり、「建替える必要は感じないが住宅の改善（内外装・設備等）や地震等に対する対策が必要」が65.2%であることを踏まえ、高い入居需要に対応した住宅の供給が求められています。

### ■ 高齢者世帯への対応

- ・市営住宅の入居世帯のうち、高齢者世帯は30.2%で、高齢者世帯の構成をみると、単身世帯が85.4%とおよそ9割を占めています。
- ・その一方で、9割以上の住戸が高齢化対応となっていない状況であるため、高齢者世帯、特に単身世帯に配慮した住宅の整備・改善が必要です。

### ■ 収入超過世帯への対応

- ・市営住宅の入居世帯のうち、収入基準を超えている「収入超過世帯」は7.2%となっており、真に住宅に困窮している世帯の入居需要に対応するため、適正入居を図ることが求められています。

### ■ 住宅の種別意識への対応

- ・入居者意識調査では、「高齢者単身・高齢者夫婦のみ世帯向けの住宅」を希望する割合が43.7%、「3～4人のファミリー世帯向けの住宅」が37.4%と回答が多いことを考慮して施策を図る必要があります。

### ■ 住宅の必要な整備・改善意識への対応

- ・入居者意識調査では、今後必要な修繕・改善として、住戸では「結露や湿気対策」、「浴室の改善」、「台所の改善」が高い割合となっています。
- ・共用部分では、「玄関ドアや窓等の改修」、「断熱性の向上」、「エレベーターの設置」の割合が高く、これらに対応した整備を図る必要があります。

### 1 基本方針

#### ■ 真に住宅に困窮する世帯に対応した住宅の供給

##### (1) 自力では最低居住面積水準を満たす住宅に住めない世帯への対応

現在最低居住面積水準を満たさない民間借家・給与住宅に住み、自力では最低居住面積水準を満たす住宅に住めない世帯を対象とした住宅の供給を図ります。

##### 最低居住面積水準

単身者	25 m <sup>2</sup>	2人以上の世帯	10 m <sup>2</sup> × 世帯人数 + 10 m <sup>2</sup>
-----	-------------------	---------	--

住生活基本計画（全国計画）

##### (2) 高齢者、障がい者、子育て世帯への対応

高齢者、障がい者、子育て世帯等を対象とした住宅の供給と居住環境の提供を図り、いつでも安定した居住が確保できる住宅セーフティネットの充実を図ります。

##### (3) 緊急時に対応した住宅の確保

DV被害者（配偶者等からの暴力被害者）や被災時の一時的住宅困窮者等に対する空住戸の確保など、緊急時に対応した住宅の確保を図ります。

#### ■ 入居需要と適正管理を踏まえた住宅ストックの活用

##### (1) 小規模団地の統廃合による老朽化した団地の建替え、用途廃止

地域需要のバランスを踏まえつつ、著しく老朽化した小規模団地の統廃合を行い、各団地の建替え、用途廃止を進めます。また、用途廃止に伴う住宅跡地を活用し、良好な住宅地の形成を図ります。

##### (2) 居住水準及び居住環境の向上を図る改善の実施

住宅の老朽化に対応して、入居者の意識に配慮しつつ、居住性向上や長寿命化を目的とした改善を進め、快適に居住できる住宅の供給を図ります。

##### (3) 管理コストの縮減

日常点検、修繕・改善等に関する計画的な実施体制を構築し、維持管理に要する費用を縮減するとともに、ライフサイクルコスト※に配慮した設計・工法を導入し、適切な耐久性の確保に努めて住宅の長寿命化を図り、管理コストの縮減を進めます。

※建物の設計費用・建築費用から光熱費、修繕費、保全費の維持管理費用や最後の解体・廃棄する費用までの、建物の全生涯に要する費用の総額。

## ■ 安全で暮らしやすい住宅づくり

### (1) 安心して暮らせる居住環境の確保

昭和 56 年 5 月以前に着工した旧耐震基準の住宅については、改修時に合わせて耐震性向上を図ります。また、バリアフリー化等の福祉対応や防火、避難等の安全性確保を目的とした改善や公園、開放的なオープンスペースの設置など、居住者の交流や周辺を含めたコミュニティが形成され、安心して暮らせる居住環境の確保を図ります。

### (2) 利便性の高い住宅ストックの確保

公共公益施設や生活施設が集積する立地にある住宅の建替え、改善を推進し、日常生活の利便性の高い住宅ストックの確保を図ります。

### (3) 福祉施策との連携

福祉施策との連携により、福祉サービス環境が確保され、介護がしやすく、高齢者にも使いやすい住宅の供給を図り、安心して生活できる居住環境づくりを進めます。

### (4) 環境と調和する住宅の供給

県産材や再生建築資材の利用と建設廃棄物の減量等により、循環型社会を形成する一助となる住宅づくりを進め、地域の気候、風土、環境に配慮し、環境の負荷を軽減する住宅の供給を図ります。

## ■ 入居世帯の構成に柔軟に対応した住宅の活用

### (1) 各年代層が一緒に住む多様なコミュニティの形成

ファミリー層だけでなく、増加する単身や夫婦のみの高齢者世帯等それぞれの世帯構成に対応できる住戸を供給するとともに、各年代層が一緒に住む多様なコミュニティの形成を図ります。

### (2) 入居者の世帯構成からみた適正なタイプの住宅供給

高齢者単身等の小規模世帯に対応した住宅の供給をはじめ、少子化を踏まえた若い世代の子育てを支援できるような比較的ゆとりのあるファミリー世帯向けなど、各入居者の世帯構成からみた適正なタイプの住宅供給を図ります。

### (3) 適正入居の促進

高齢者世帯、単身者世帯等の世帯構成に応じた適切な住戸への住み替えや真に住宅に困窮する世帯が入居できるよう、収入超過世帯に対する適正入居の促進を図ります。

## 2 整備水準

### 1) 基本的な整備水準

敷地、住宅、共同施設の基本的な整備水準は、「佐久市営住宅条例」（平成17年4月）に基づくものとします。

基本的な整備水準

項 目		内 容
敷地の基準	位置の選定	・災害の発生のおそれが多い土地及び公害等により居住環境が著しく阻害されるおそれがある土地をできる限り避け、かつ、通勤、通学、日用品の購買その他入居者の日常生活の利便を考慮して選定する。
	敷地の安全等	・地盤の軟弱な土地、がけ崩れ又は出水のおそれがある土地その他これらに類する土地であるときは、地盤の改良、擁壁の設置等安全上必要な措置を講じる。 ・雨水及び汚水を有効に排出し、又は処理するために必要な施設を設ける。
住宅の基準	住棟等の基準	・住棟その他の建築物は、敷地内及びその周辺の地域の良好な居住環境を確保するために必要な日照、通風、採光、開放性及びプライバシーの確保、災害の防止、騒音等による居住環境の阻害の防止等を考慮して配置する。
	住宅の基準	・住宅には、防火、避難及び防犯のための適切な措置を講じる。 ・住宅には、外壁、窓等を通しての熱の損失の防止その他の住宅に係るエネルギーの使用の合理化を適切に図るための措置を講じる。 ・住宅の床及び外壁の開口部には、当該部分の遮音性能の確保を適切に図るための措置を講じる。 ・住宅の構造耐力上主要な部分及びこれと一体的に整備される部分には、劣化の軽減を適切に図るための措置を講じる。 ・住宅の給水、排水及びガスの設備に係る配管には、原則として構造耐力上主要な部分に影響を及ぼすことなく点検及び補修を行うことができるための措置を講じる。
	住戸の基準	・一戸の床面積の合計（共同住宅は共用部分の床面積を除く）25㎡以上とする。 ・各住戸には、台所、水洗便所、洗面設備及び浴室並びにテレビジョン受信の設備及び電話配線を設ける。ただし、共用部分に共同して利用するため適切な台所又は浴室を設けることにより、各住戸部分に設ける場合と同等以上の居住環境が確保される場合にあつては、各住戸部分に台所及び浴室を設けることを要しない。 ・原則として居室内における化学物質の発散による衛生上の支障の防止を図るための措置を講じる。
	住戸内の各部	・移動の利便性及び安全性の確保を適切に図るための措置その他の高齢者等が日常生活を支障なく営むことができるための措置を講じる。
	共用部分	・通行の用に供する共用部分には、高齢者等の移動の利便性及び安全性の確保を適切に図るための措置を講じる。
	附帯施設	・入居者の衛生、利便等及び良好な居住環境の確保に支障が生じないように考慮して必要な自転車置場、物置、ごみ置場等を設ける。
共同施設の基準	児童遊園	・位置及び規模は、敷地内の住戸数、敷地の規模及び形状、住棟の配置等に応じて、入居者の利便及び児童等の安全を確保した適正なものとする。
	集会所	・位置及び規模は、敷地内の住戸数、敷地の規模及び形状、住棟及び児童遊園の配置等に応じて、入居者の利便を確保した適正なものとする。
	広場及び緑地	・位置及び規模は、良好な居住環境の維持増進に資するよう考慮する。
	通路	・通路は、敷地の規模及び形状、住棟等の配置並びに周辺の状況に応じて、日常生活の利便、通行の安全、災害の防止、環境の保全等に支障がないような規模及び構造で合理的に配置する。 ・通路における階段は、高齢者等の通行の安全に配慮し、必要な補助すり又は傾斜路を設ける。

（佐久市営住宅条例施行規則）

## 2) 高齢者に配慮した整備水準

高齢者に配慮した整備水準は、「高齢者が居住する住宅の設計に係る指針」（平成 21 年国土交通省告示）に準拠し、基本レベルを満たします。

### 「高齢者が居住する住宅の設計に係る指針」の趣旨

この指針は、高齢者が居住する住宅において、加齢等に伴って心身の機能の低下が生じた場合にも、高齢者がそのまま住み続けることができるよう、一般的な住宅の設計上の配慮事項を示すとともに、現に心身の機能が低下し、又は障害が生じている居住者が住み続けるために必要とされる、当該居住者の状況に応じた個別の住宅の設計上の配慮事項を示すものである。

#### ○指針第2～第4

高齢者の居住する住宅及び屋外部分について、高齢者の移動等（水平移動、垂直移動、姿勢の変化及び寄りかかりの各行為）に伴う転倒、転落等の防止のための基本的な措置、介助が必要である場合を想定し、介助用車いす使用者が基本生活行為（日常生活空間<sup>※1</sup>で行われる排泄、入浴、整容、就寝、食事、移動その他これらに伴う行為）を行うことを容易にするための基本的な措置等を確保するための一般的な住宅の設計上の配慮事項を示すものとする。

また、事項によっては、上記の基本的な措置等に係る仕様を基本レベルとして示すとともに、高齢者の移動等に伴う転倒、転落等の防止に特に配慮した措置又は介助が必要である場合を想定し、介助用車いす使用者が基本生活行為を行うことを容易にすることに特に配慮した措置等に係る仕様を推奨レベルとして示すものとする。

#### ○指針第5

現に心身の機能が低下し、又は障害が生じている居住者がいる場合には、一般的に必要な設計上の配慮事項を前提としつつ、当該居住者の状況に応じた設計上の配慮に係る考え方を示すものとする。

※1 日常生活空間：高齢者の利用を想定する一の主たる玄関、便所、浴室、脱衣室、洗面所、特定寝室<sup>※2</sup>、食事室及び特定寝室の存する階（接地階<sup>※3</sup>を除く）にあるバルコニー、特定寝室の存する階にあるすべての居室並びにこれらを結ぶ一の主たる経路をいう。

※2 特定寝室：高齢者等が利用する寝室または入居者が将来高齢化した場合などに利用予定の居室

※3 接地階：地上階のうち最も低い位置に存する階

### 3 将来ストック数

#### 1) 公的賃貸住宅の長期的な見通し

##### (1) 住宅セーフティネットの方針

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

本計画では、基本的な方針を踏まえ、住宅確保要配慮者世帯（著しい困窮年収未満の世帯）が最低限の居住水準を確保しつつ、健康で文化的な住生活を送ることができるよう、公営住宅、公共賃貸住宅、低家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅のストックを活用した供給を図ることにより、住宅セーフティネットの構築を図ります。

##### (2) 公的賃貸住宅ストックの長期的な見通し

著しい困窮年収未満の世帯に対応する公的賃貸住宅として、公営住宅、公共賃貸住宅に加えて低家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅を供給することにより、2045年における公的賃貸住宅の必要ストック数3,196戸を確保できる見通しとなっています。

公的賃貸住宅ストックの長期的な見通し

公的賃貸住宅 3,196戸	公営住宅	市営・県営住宅	2020年	1,219戸	→2045年	1,505戸 <sup>※2</sup>
	公共賃貸住宅	特定公共賃貸住宅等 <sup>※1</sup>	2020年	25戸	→2045年	27戸 <sup>※3</sup>
	低家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅					1,664戸 <sup>※4</sup>

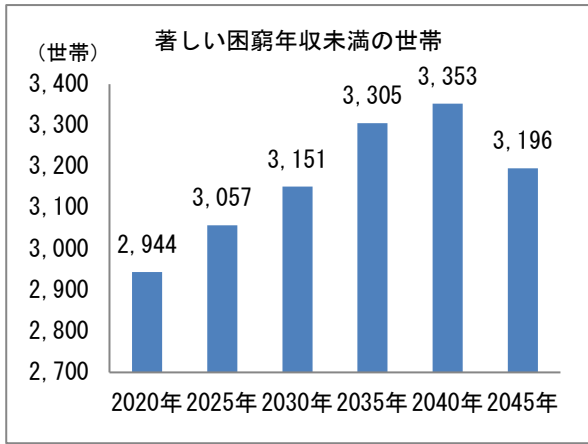
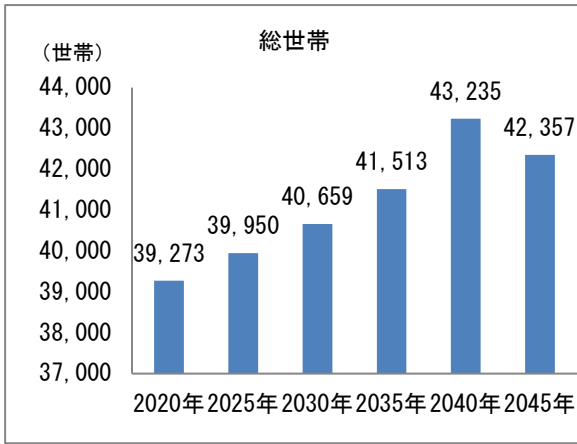
※1 特定公共賃貸住宅等：特定公共賃貸住宅、サービス付き高齢者向け住宅

※2 2045年公営住宅：セーフティネット供給量算出プログラムで算出される2030年の著しい困窮世帯及び著しい低年収世帯を元に「著しい困窮年収未満の世帯」の傾向に連動すると想定

※3 2045年公共賃貸住宅：「著しい困窮年収未満の世帯」の傾向に連動すると想定

※4 低家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅：公的賃貸住宅－公営住宅－公共賃貸住宅

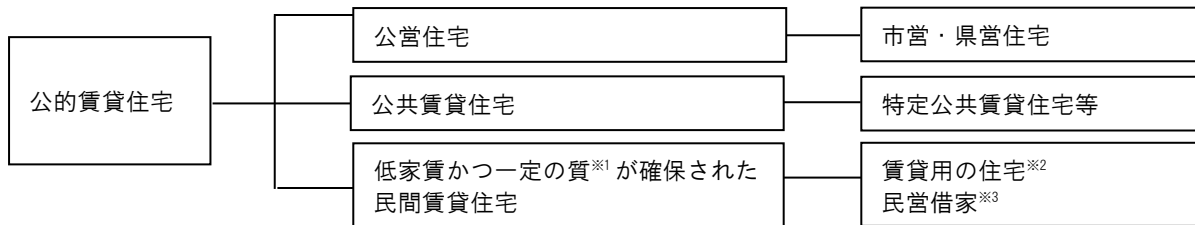
総世帯・著しい困窮年収未満の推計世帯



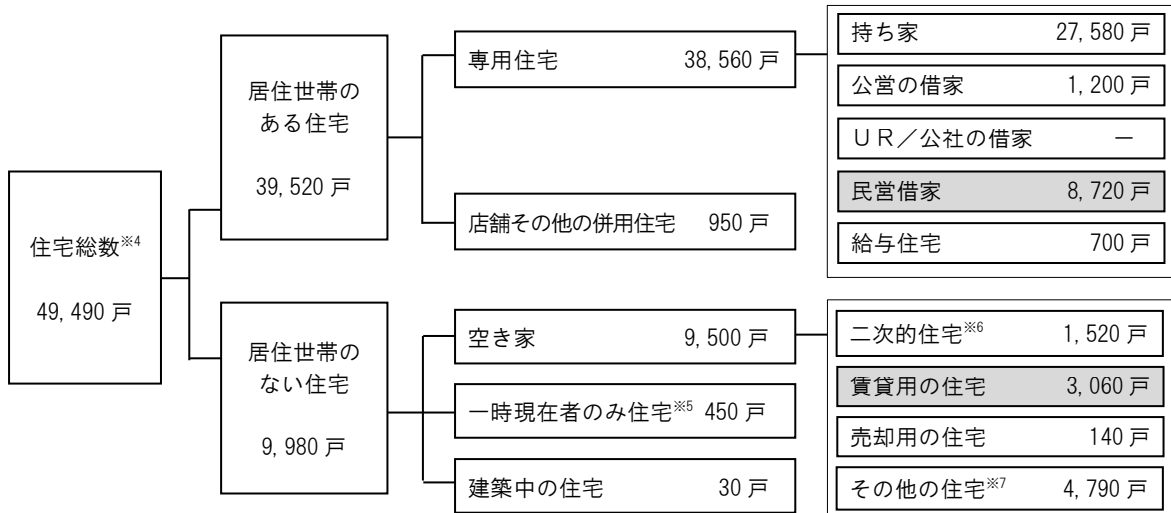
(ストック推計プログラム)

※著しい困窮年収未満の世帯：公営住宅施策対象世帯のうち、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。推計により算定される結果は、目標年において、公営を含む全ての借家に居住する世帯を示す。

住宅セーフティネットの体系



住宅ストックの概況 (H30 住宅・土地統計調査より)



- ※1 低家賃かつ一定の質：1ヶ月当たり家賃4万円未満でS56以降に建設された居住面積30㎡以上
- ※2 低家賃かつ一定の質が確保された賃貸用の住宅：賃貸用の住宅×30㎡以上4万円未満借家率×S56以降民間借家率
- ※3 低家賃かつ一定の質が確保された民間借家：民間借家×30㎡以上4万円未満借家率×S56以降民間借家率
- ※4 住宅総数は、住宅所有の関係が不詳なものを含むことから内訳の合計と必ずしも一致しない。
- ※5 一時現在者のみ住宅：昼間だけの使用等居住者が一人もいない住宅
- ※6 二次的住宅：別荘等
- ※7 その他住宅：入院等による長期不在住宅

賃貸用の住宅	2018年	721戸	→2045年	778戸
民間借家	2018年	1,977戸	→2045年	2,146戸

※2045年は「総世帯」の傾向に連動すると想定

## 2) 目標年次における供給目標量

### (1) ストック数の考え方

将来ストック数は、

- ・ 民営借家・給与住宅に居住する著しい困窮世帯に対応する住戸
- ・ 計画期間における退去世帯及び収入超過入居世帯を除いた継続入居世帯に対応する住戸を対象としてストック数を設定します。

### (2) 著しい困窮世帯

著しい困窮世帯は、セーフティネット供給量算出プログラムで算出される主な住宅確保要配慮者世帯のうち、著しい低年収かつ最低居住面積水準未満の世帯＋著しい低年収かつ高家賃負担により最低居住面積水準以上の住戸に居住する世帯です。

目標年次の 2029 年における世帯数は、セーフティネット供給量算出プログラムで算出された 2020 年－2030 年の傾向から 861 世帯と推計されます。

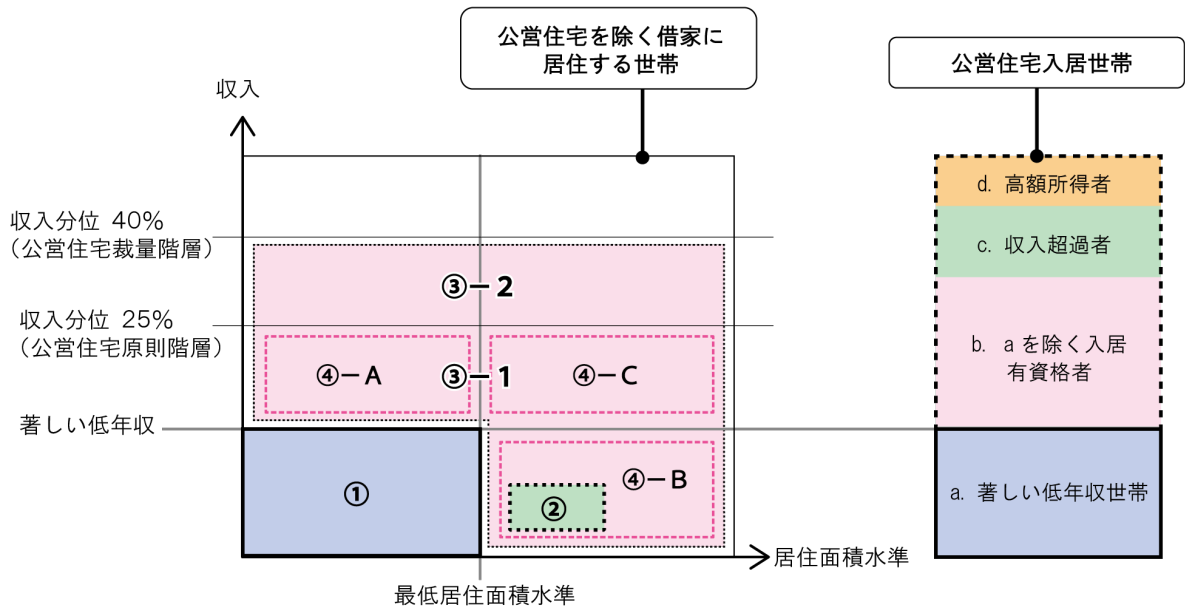
推計データ

		資料・算定式等
一般世帯	2015 年	国勢調査（市）
	2030 年	日本の世帯数の将来推計（県）×県内世帯比率（市）
高齢単身世帯	2015 年	国勢調査（市）
	2030 年	日本の世帯数の将来推計×高齢単身世帯比率（市）
高齢夫婦のみ世帯	2015 年	国勢調査（市）
	2030 年	日本の世帯数の将来推計×高齢夫婦のみ世帯比率（市）
障がい者世帯	2016 年	障害者白書（市）
	2030 年	日本の世帯数の将来推計×障がい者世帯比率（全国）
子育て世帯	2015 年	国勢調査（市）
	2030 年	日本の世帯数の将来推計×子育て世帯比率（市）
外国人世帯	2015 年	国勢調査（市）
	2030 年	日本の世帯数の将来推計×外国人世帯比率（県）
高齢単身世帯比率		平成 27 年国勢調査（市）
高齢夫婦のみ世帯比率		平成 27 年国勢調査（市）
障がい者世帯比率		平成 30 年障害者白書（全国）
子育て世帯比率		平成 27 年国勢調査（市）

（日本の世帯数の将来推計 2019 年推計）



主な住宅確保要配慮者世帯等推計結果



(セーフティネット供給量算出プログラム)

主な住宅確保要配慮者世帯推計結果 (民営借家・給与住宅入居世帯) 推計結果

		2020年	2030年	
①	著しい低年収かつ最低居住面積水準未満の世帯	79 世帯	100 世帯	
②	著しい低年収かつ高家賃負担により最低居住面積水準以上の住戸に居住する世帯	625 世帯	778 世帯	
著しい困窮世帯=①+②		704 世帯	878 世帯	
③-1	公営住宅入居資格がある、高齢(単身・夫婦のみ)、障害者、子育て、外国人世帯(①、②は除く)	高齢単身・夫婦のみ世帯	550 世帯	669 世帯
		障害者世帯	193 世帯	286 世帯
		子育て世帯	117 世帯	150 世帯
		外国人世帯	20 世帯	17 世帯
		③-1 合計	880 世帯	1,122 世帯
③-2	注：外国人世帯は③-1のみ該当	高齢単身・夫婦のみ世帯	358 世帯	436 世帯
		障害者世帯	13 世帯	19 世帯
		子育て世帯	60 世帯	76 世帯
		③-2 合計	431 世帯	531 世帯
④-A	著しい低年収以上かつ最低居住面積水準未満世帯	19 世帯	24 世帯	
④-B	著しい低年収かつ最低居住面積水準以上世帯	250 世帯	322 世帯	
④-C	著しい低年収以上かつ最低居住面積水準以上	204 世帯	259 世帯	
主な住宅確保要配慮者世帯合計		2,488 世帯	3,136 世帯	

(セーフティネット供給量算出プログラム)

主な住宅確保要配慮者世帯：統計データを用いた世帯数の把握が可能な属性で借家に居住する住宅確保要配慮者世帯

公営住宅入居世帯推計結果

	2020年	2030年
a. 著しい低年収世帯	722 世帯	606 世帯
b. a. を除く入居有資格者	366 世帯	307 世帯
c. 収入超過者	56 世帯	35 世帯
d. 高額所得者	74 世帯	74 世帯

(セーフティネット供給量算出プログラム)

### (3) 公営住宅供給目標量

#### ①将来必要ストック数

将来必要ストック数は、次ページに示す算定結果から、以下のようになります。

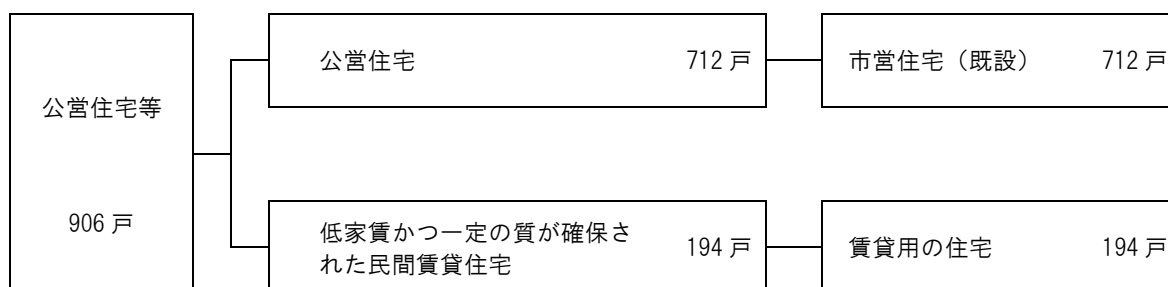
将来必要ストック数

① 著しい困窮世帯に対応する住戸	568 戸
② 現入居世帯に対応する住戸	338 戸
将来必要ストック数	906 戸

#### ②公営住宅供給目標量

計画期間における供給は、公営住宅のストック活用計画（P48）を踏まえ、低家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅（賃貸用の住宅）の活用により、目標量を確保することとします。

公営住宅等供給目標量（計画期間）



① 著しい困窮世帯に対応する住戸

要配慮者世帯に対応する住戸は、「主な住宅確保要配慮者世帯推計結果」のうち、著しい困窮世帯を市営住宅で対応するものとする、以下のように算出される。

$$\text{著しい困窮世帯に対応する住戸} = \text{著しい困窮世帯} \times \text{市営住宅率}$$

$$568 \text{ 戸} = 861 \text{ 戸} \times 66\%$$

算出データ

県営住宅管理戸数	411 戸
市営住宅管理戸数	808 戸
市営住宅率（市営住宅÷県・市営住宅）	66 %

令和元年 7 月 31 日現在

② 現入居世帯に対応する住戸

現入居世帯に対応する住戸は、公営住宅現入居世帯、計画期間に退去する世帯、収入超過率から、以下のように算出される。

$$\text{現入居世帯に対応する住戸} = (\text{現入居世帯} - \text{退去する世帯}) \times (100 - \text{収入超過率})$$

$$338 \text{ 戸} = (682 \text{ 戸} - 318 \text{ 戸}) \times (100 - 7.2\%)$$

計画期間における退去数

	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年
入居総数	636	594	554	517	482	450	420	392	365	341
退去数※	43	40	37	35	32	30	28	26	24	23

※退去数＝入居総数×年平均退去率

算出データ

入居世帯数	682 世帯
収入超過率（収入超過世帯÷現入居世帯）	7.2 %
年平均退去率（退去世帯÷入居世帯）	6.7 %

令和元年 7 月 31 日現在

## 4 スtock活用手法の選定

### 1) スtock活用手法

Stock活用のための手法は、計画修繕、改善（個別改善、全面的改善）、維持保全、建替、用途廃止とします。

Stock活用手法及び内容

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

※1 居住性向上型：公営住宅等における利便性、衛生、快適性等居住性の向上のための設備等の改善

※2 福祉対応型：高齢者、障がい者等の公営住宅等における居住の円滑化のための設備等の改善

※3 安全性確保型：公営住宅等の耐震性、耐火性等安全性を確保するための設備等の改善

※4 長寿命化型：公営住宅等の劣化防止、耐久性向上及び維持管理の容易化のための設備等の改善

## 2) 活用手法の選定フロー

「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」（平成 28 年 8 月）を踏まえつつ、地域の特性に配慮した活用手法の選定フローを示すと、以下のとおりです。

### ① 1次判定

- ・ 団地単位に、維持管理、用途廃止の判定を行う。
- ・ 判定は、需要、効率性、立地条件の3項目について、それぞれの評価基準に基づき評価を行い、判定基準に従って判定する。

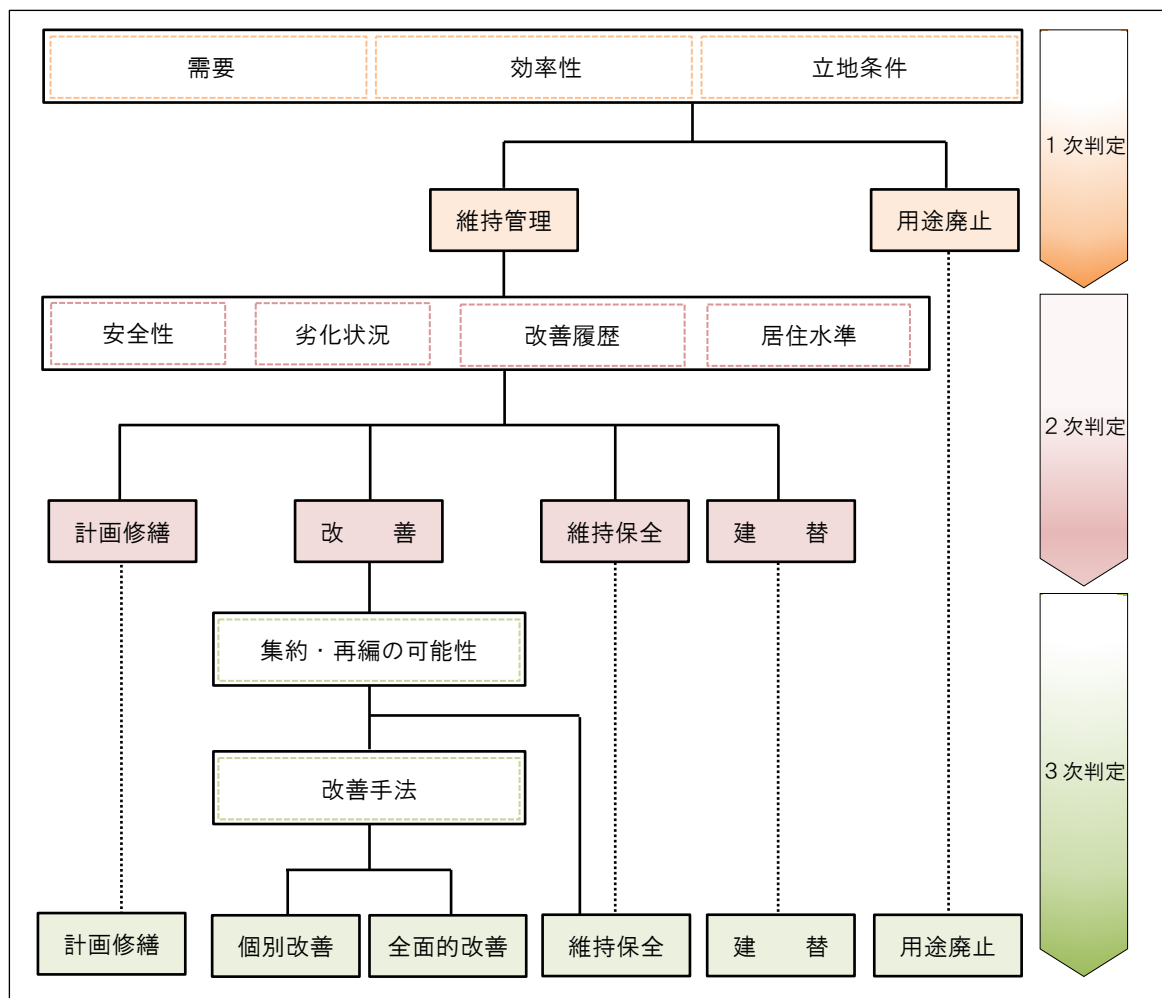
### ② 2次判定

- ・ 1次判定で維持管理と判定した団地を対象に、住棟単位に計画修繕、改善、維持保全、建替の判定を行う。
- ・ 判定は、建物状況（安全性・劣化状況・改善履歴）、居住水準について、それぞれの評価基準に基づき評価を行い、判定基準に従って判定する。

### ③ 3次判定

- ・ 1次判定、2次判定の結果を踏まえ、集約・再編等の可能性、改善手法について再評価を行う。

活用手法の選定フロー



### 3) 活用手法の選定

#### (1) 1次判定

需要（入居率）、効率性（敷地規模、敷地条件）、立地条件（位置、居住環境）について、評価基準と評価結果に基づく判定基準により判定を行った結果は、以下のとおりです。

1次判定の評価基準

評価項目		評価基準	
需 要	入居率	80%以上	○
		50%以上 80%未満	△
		50%未満	×
効 率 性	敷地規模	2,000 m <sup>2</sup> 以上	○
		500 m <sup>2</sup> 以上 2,000 m <sup>2</sup> 未満	△
		500 m <sup>2</sup> 未満	×
	敷地条件	敷地形状が整形で接道が平道である	○
		敷地形状が整形で接道が坂道である	△
		敷地形状が不整形又は接道幅員が狭い	×
立地条件	位 置	用途地域（住居系）に立地する	○
		用途地域（商業系及び無指定）に立地する	△
		用途地域（工業系）及び用途地域外に立地する	×
	居住環境	日照・騒音等に問題がなく良好である	○
		日照・騒音等に問題がない	△
		日照・騒音等に問題がある	×

1次判定基準

判定基準	手 法
需要、効率性、立地すべてに×がない	維持管理
需要、効率性、立地いずれかに×がある	用途廃止

1次判定結果

名称	入居率	敷地規模m <sup>2</sup>	敷地条件	位置	居住環境	需要	効率性		立地条件		1次判定
						入居率	敷地規模	敷地条件	位置	居住環境	
花園	89.1%	10,381	整形平地	一種中高層住居	良好	○	○	○	○	○	維持管理
城ヶ丘	100.0%	1,559	整形平地	一種低層住居	良好	○	△	○	○	○	維持管理
赤岩	43.8%	5,884	整形平地	—	良好	×	○	○	△	○	用途廃止
泉	93.9%	10,086	整形平地	—	良好	○	○	○	△	○	維持管理
白山	91.7%	10,993	整形平地	—	良好	○	○	○	△	○	維持管理
大塚	68.4%	1,710	整形平地	—	良好	△	△	○	△	○	維持管理
竹原	70.0%	5,551	整形坂地	—	良好	△	○	△	△	△	維持管理
冷間	100.0%	512	整形平地	一種住居	良好	○	△	○	○	○	維持管理
小田井	50.0%	921	整形平地	—	良好	△	△	○	△	○	維持管理
樋村	88.6%	6,915	整形平地	—	良好	○	○	○	△	○	維持管理
曙	66.7%	1,445	整形平地	一種住居	良好	△	△	○	○	○	維持管理
大和町	87.5%	1,645	整形平地	一種低層住居	良好	○	△	○	○	○	維持管理
相立	0.0%	1,622	整形平地	—	騒音	×	△	○	×	×	用途廃止
宮川	64.9%	8,209	整形平地	—	良好	△	○	○	△	○	維持管理
平尾	50.0%	400	整形平地	—	良好	△	×	○	△	○	用途廃止
昭和	100.0%	799	整形坂地	—	良好	○	△	△	△	○	維持管理
川原	88.7%	12,339	整形平地	—	良好	○	○	○	△	○	維持管理
清水	100.0%	1,133	整形平地	近隣商業	良好	○	△	○	△	○	維持管理
長土呂	100.0%	2,760	整形平地	一種住居	良好	○	○	○	○	○	維持管理
取出	66.7%	763	整形平地	準住居	騒音	△	△	○	○	×	用途廃止
原	64.3%	2,139	整形平地 接道狭	一種住居	良好	△	○	×	○	○	用途廃止
中込原	52.9%	2,788	整形平地 接道狭	二種住居	良好	△	○	×	○	○	用途廃止
中込	91.7%	2,381	整形平地	近隣商業	良好	○	○	○	△	○	維持管理
サングリモ中込	100.0%	1,818	整形平地	商業	良好	○	△	○	△	○	維持管理
一本柳	95.8%	4,395	整形平地	一種低層住居	良好	○	○	○	○	○	維持管理
旭ヶ丘	100.0%	848	整形坂地	—	良好	○	△	△	△	○	維持管理
泉ヶ丘第一	75.0%	1,163	整形平地	一種・準住居	騒音	△	△	○	○	×	用途廃止
泉ヶ丘第二	83.3%	2,590	整形坂地 接道狭	一種低層住居	良好	○	○	×	○	○	用途廃止
下越	93.8%	5,799	整形平地	一種中高層住居	良好	○	○	○	○	○	維持管理
蓬田	81.3%	2,663	整形坂地	—	良好	○	○	△	△	○	維持管理
庄ノ上	100.0%	1,735	整形平地	—	良好	○	△	○	△	○	維持管理
御馬寄	85.3%	5,684	整形平地	—	良好	○	○	○	△	○	維持管理
並木	86.4%	6,148	整形坂地	—	良好	○	○	△	△	○	維持管理
望月	89.3%	3,010	整形平地	—	良好	○	○	○	△	○	維持管理
大西	100.0%	379	整形平地	—	良好	○	×	○	△	○	用途廃止
片倉口	50.0%	613	整形坂地 接道狭	—	良好	△	△	×	△	○	用途廃止

## (2) 2次判定

1次判定で継続管理となった住棟に対し、立地条件（1次判定結果）、劣化状況、居住水準について、評価基準と評価結果に基づく判定基準により判定を行った結果は、以下のとおりです。

2次判定の評価基準

評価項目		評価基準	
建物状況	安全性	新耐震基準で整備されているかリフォームしている	○
	劣化状況	現況劣化度 5点未満で良好	A
		現況劣化度 5点以上 10点未満でやや劣化	B
		現況劣化度 10点以上 15点未満で劣化が進んでいる	C
		現況劣化度 15点以上で著しく劣化が進んでいる	D
	改善履歴	H23以降（過去10年間）に改善を実施している	○
H28以降に改善を実施している		◎	
居住水準	3項目すべてが該当し非常に高い		A
	2項目が該当し高い		B
	1項目のみが該当し低い		C
	該当項目がなく著しく低い		D

2次判定基準

判定基準	手法
安全性が○で劣化状況がAかつ居住水準がA・B	計画修繕
安全性が○で劣化状況がB・Cかつ居住水準がA・B	
改善履歴が○で劣化状況がB・C	改善
改善履歴が◎	
安全性がー（評価なし）で居住水準がB・C	維持保全
安全性が○で劣化状況がB・Cかつ居住水準がC	
安全性が○で劣化状況がD	

2次判定結果

名称	建設年度	構造階数	耐震基準	入居率	建物状況			居住水準				2次判定
					安全性	劣化状況	改善履歴	浴槽	3箇所	トイレ	評価	
花園	H3	耐3	新	94.4%	○	B	-	○	-	○	B	改善
	H5	耐5	新	90.0%	○	B		○	-	○	B	改善
	H7	耐4	新	84.4%	○	B		○	-	○	B	改善
	H8	耐3	新	91.7%	○	B		○	-	○	B	改善
城ヶ丘	S37	木平	旧	100.0%	○	A	○	○	○	○	A	計画修繕
	S39	簡平	旧	100.0%	○	A		○	○	○	A	計画修繕
泉	H10	耐3	新	94.4%	○	A	-	○	○	○	A	計画修繕
	H12	耐3	新	100.0%	○	A		○	○	○	A	計画修繕
	H14	耐3	新	94.4%	○	A		○	○	○	A	計画修繕
	H15	耐3	新	88.9%	○	A		○	○	○	A	計画修繕
白山	S44	簡平	旧	89.3%	○	A	◎	○	○	○	A	維持保全
	S45	簡平	旧	91.7%	○	A		○	○	○	A	維持保全
	S46	簡平	旧	100.0%	○	A		○	○	○	A	維持保全
大塚	S47	簡二	旧	62.5%	-	C	-	-	-	○	C	維持保全
	S48	簡二	旧	62.5%	-	D		-	-	○	C	維持保全
	S51	簡二	旧	100.0%	-	C		-	-	○	C	維持保全
竹原	S49	簡二	旧	66.7%	-	D	-	-	-	○	C	維持保全
	S49	簡平	旧	100.0%	-	D		-	-	○	C	維持保全
	S50	簡二	旧	64.3%	-	C		-	-	○	C	維持保全



2次判定結果

名称	建設年度	構造階数	耐震基準	入居率	建物状況			居住水準				2次判定	
					安全性	劣化状況	改善履歴	浴槽	3箇所	トイレ	評価		
冷間	S51	簡平	旧	100.0%	—	C	—	—	—	○	C	維持保全	
小田井	S51	簡平	旧	50.0%	—	D	—	—	—	○	C	維持保全	
樋村	S52	簡二	旧	87.5%	—	B	—	—	—	○	C	維持保全	
	S53	簡二	旧	75.0%	—	B		—	—	○	C	維持保全	
	S54	簡二	旧	100.0%	—	C		—	—	○	C	維持保全	
	S55	簡二	旧	87.5%	—	C		—	—	○	C	維持保全	
	S56	簡二	新	87.5%	○	B		—	—	○	C	維持保全	
曙	S52	簡平	旧	75.0%	—	A	—	—	—	○	C	維持保全	
	S55	簡平	旧	50.0%	—	A		—	—	○	C	維持保全	
大和町	S53	簡平	旧	100.0%	—	C	—	—	—	○	C	維持保全	
	S56	簡平	新	75.0%	○	B		—	—	○	C	維持保全	
宮川	S55	簡二	旧	50.0%	—	B	—	—	—	○	C	維持保全	
	S56	簡二	新	100.0%	○	B		—	—	○	C	維持保全	
	S57	簡二	新	56.3%	○	B		—	—	○	C	維持保全	
	S58	簡二	新	60.0%	○	B		—	—	○	C	維持保全	
昭和	S57	簡平	新	100.0%	○	D	—	—	—	—	D	維持保全	
川原	S58	簡二	新	93.3%	○	C	—	—	—	○	C	維持保全	
	S59	簡二	新	81.8%	○	D		—	—	○	C	維持保全	
	S60	簡二	新	86.7%	○	D		—	—	○	C	維持保全	
	S61	簡二	新	100.0%	○	D		—	—	○	C	維持保全	
	S62	簡二	新	100.0%	○	D		—	○	—	○	B	維持保全
	S63	簡二	新	75.0%	○	D		—	—	—	○	C	維持保全
清水	S55	簡二	旧	100.0%	—	A	—	—	—	○	C	維持保全	
長土呂	S30	簡平	旧	100.0%	○	A	○	○	○	○	A	計画修繕	
	S31	簡平	旧	100.0%	○	A		○	○	○	A	計画修繕	
中込	H1	耐4	新	87.5%	○	A	—	○	—	○	B	計画修繕	
	H2	耐3	新	100.0%	○	A		○	—	○	B	計画修繕	
サングリモ中込	H18	耐6	新	100.0%	○	A	—	○	○	○	A	計画修繕	
一本柳	H22	耐二	新	91.7%	○	A	—	○	○	○	A	計画修繕	
	H23	耐二	新	100.0%	○	A		○	○	○	A	計画修繕	
	H24	耐二	新	100.0%	○	A		○	○	○	A	計画修繕	
	H25	耐二	新	91.7%	○	A		○	○	○	A	計画修繕	
旭ヶ丘	S50	簡二	旧	100.0%	—	C	—	○	—	○	B	維持保全	
下越	H5	耐4	新	93.8%	○	A	—	○	○	○	A	計画修繕	
蓬田	S60	木二	新	100.0%	○	D	—	○	—	○	B	維持保全	
	S61	木二	新	75.0%	○	D		○	—	○	B	維持保全	
	S62	木二	新	71.4%	○	D		○	—	○	B	維持保全	
庄ノ上	H1	木二	新	100.0%	○	A	—	○	—	○	B	計画修繕	
御馬寄	S38	簡平	旧	75.0%	—	B	○	—	—	○	C	改善	
	S39	簡平	旧	66.7%	—	B		—	—	○	C	改善	
	S40	簡平	旧	100.0%	—	B		—	—	○	C	改善	
	S41	簡平	旧	100.0%	—	B		—	—	○	C	改善	
	S42	簡平	旧	75.0%	—	C		—	—	○	C	改善	
並木	S53	簡平	旧	66.7%	—	B	—	—	—	○	C	維持保全	
	S54	簡平	旧	100.0%	—	B		—	—	○	C	維持保全	
	S55	簡平	旧	75.0%	—	B		—	—	○	C	維持保全	
	S56	簡平	新	100.0%	○	B		—	—	○	C	維持保全	
	S57	簡平	新	100.0%	○	B		—	—	○	C	維持保全	
	S61	簡平	新	100.0%	○	B		—	—	○	C	維持保全	
望月	H5	耐3	新	83.3%	○	A	—	○	—	○	B	計画修繕	
	H7	耐4	新	93.8%	○	B		○	○	○	A	改善	

※リフォームを実施した城ヶ丘、白山、長土呂は安全性○、劣化状況Aとした。

### (3) 3次判定

1次・2次判定結果を踏まえ、集約・再編等の可能性について、評価基準と評価結果に基づく判定基準により事業手法を再判定した結果、該当するものではありませんでした。

改善手法について、評価基準と評価結果に基づく判定基準により改善（全面的改善・個別改善）を再判定した結果は、以下のとおりです。

3次判定の評価基準

評価項目		評価基準	
集約・再編等の可能性	効率的活用	団地内の住棟判定が混在する	○
		団地内の住棟判定は混在しない	－
	集約・再編	老朽化した団地が隣接している	○
		老朽化した団地は隣接していない	－
	まちづくり	隣接地に公共施設の整備が予定されている	○
		隣接地に公共施設の整備はない	－
改善手法	4階以上で改善項目が多岐にわたる	A	
	上記以外	B	

3次判定基準

判定基準		手法
効率的活用	判定が混在する団地の集約が望ましい	維持保全
集約・再編	一体的な整備が可能である	建替
まちづくり	隣接地の公共施設整備に寄与できる	用途廃止
改善手法	改善手法がA	全面的改善
	改善手法がB	個別改善

3次判定結果

名称	建設年度	構造階数	2次判定	集約・再編等の可能性			改善手法	3次判定
				効率的活用	集約・再編	まちづくり		
花園	H3	耐3	改善	－	－	－	B	個別改善
	H5	耐5	改善	－	－	－	B	個別改善
	H7	耐4	改善	－	－	－	B	個別改善
御馬寄	S38	簡平	改善	－	－	－	B	個別改善
	S39	簡平	改善	－	－	－	B	個別改善
	S40	簡平	改善	－	－	－	B	個別改善
	S41	簡平	改善	－	－	－	B	個別改善
	S42	簡平	改善	－	－	－	B	個別改善
望月	H7	耐4	改善	－	－	－	B	個別改善

## 5 スtock活用計画

### 1) 事業手法別戸数

Stock活用計画を踏まえた、公営住宅の計画期間内における事業手法別戸数は、以下のとおりです。

事業手法別戸数（公営）

		1～5年目	6～10年目	合計
公営住宅管理戸数		381 戸	427 戸	808 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	340 戸	372 戸	712 戸
	うち計画修繕対応戸数	128 戸	129 戸	257 戸
	うち改善事業予定戸数	56 戸	86 戸	142 戸
	個別改善事業予定戸数	56 戸	86 戸	142 戸
	全面的改善事業予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸
	うち維持保全対応戸数	156 戸	157 戸	313 戸
	建替事業予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸
用途廃止予定戸数	41 戸	55 戸	96 戸	

## 2) 団地別住棟別活用計画

ストック活用手法の選定結果を踏まえ、団地別のストック活用方針及び住棟別のストック活用計画を、以下のとおりとします。

団地別ストック活用方針

名称	建設年度	構造階数	棟数	戸数	活用方針
花園	H3. 5. 7~8	耐 3. 4. 5	5	92	居住水準向上のため、個別改善を行う。計画期間以降は計画修繕を行い、居住環境を維持する。
城ヶ丘	S37. 39	木平 簡平	4	12	改善事業により向上した良好な居住環境を維持するため、計画期間及び計画期間以降も計画修繕を行う。
赤岩	S39. 47. 51	木平 簡平 簡二	14	32	需要が低く、老朽化が著しいため、用途を廃止する。
泉	H10. 12. 14~15	耐 3	4	66	需要が高く、良好な居住水準を維持するため、計画期間及び計画期間以降も計画修繕を行う。
白山	S44~46	簡平	13	48	改善事業により向上した良好な居住環境を保全する。計画期間以降は計画修繕を行い、居住環境を維持する。
大塚	S47~48. 51	簡二	3	19	用途地域外に立地し、耐用年数を経過するため、維持保全とする。計画期間以降は、地域の需要を考慮しつつ、用途廃止も検討する。
竹原	S49~50	簡二	6	30	用途地域外に立地し、耐用年数を経過するため、維持保全とする。土砂災害特別警戒区域のため、計画期間以降は、用途廃止も検討する。
冷間	S51	簡平	2	4	耐用年数を経過するため、維持保全とする。計画期間以降は、地域の需要を考慮しつつ、用途廃止も検討する。
小田井	S51	簡平	2	4	
樋村	S52~56	簡二	6	44	用途地域外に立地し、計画期間内に耐用年数を経過するため、維持保全とする。借地のため、計画期間以降は、地域の需要を考慮しつつ、用途廃止も検討する。
曙	S52. 55	簡平	3	6	用途地域外に立地し、耐用年数を経過するため、維持保全とする。計画期間以降は、地域の需要を考慮しつつ、用途廃止も検討する。
大和町	S53. 56	簡平	2	8	
相立	S55	簡平	2	4	需要が低く、老朽化が著しいため、用途を廃止する。
宮川	S55~58	簡二	10	37	用途地域外に立地し、計画期間内に耐用年数を経過するため、維持保全とする。計画期間以降は、地域の需要を考慮しつつ、用途廃止も検討する。
平尾	S55	簡平	1	2	需要が低く、老朽化が著しいため、用途を廃止する。
昭和	S57	簡平	2	4	用途地域外に立地し、計画期間内に耐用年数を経過するため、維持保全とする。計画期間以降は、地域の需要を考慮しつつ、用途廃止も検討する。

団地別ストック活用方針

名称	建設年度	構造階数	棟数	戸数	活用方針
川原	S58～63	簡二	15	62	用途地域外に立地し、計画期間内に半数が耐用年数を経過するため、維持保全とする。計画期間以降も維持保全を図る。
清水	S55	簡二	1	5	用途地域に立地し、計画期間内に耐用年数を経過するため、維持保全とする。計画期間以降は、地域の需要を考慮しつつ、用途廃止も検討する。
長土呂	S30～31	簡平	4	17	改善事業により向上した良好な居住環境を維持するため、計画期間及び計画期間以降も計画修繕を行う。
取出	S31	簡平	1	6	需要が低く、老朽化が著しいため、用途を廃止する。
原	S32～34	簡平	3	14	
中込原	S36	木平 簡平	5	17	
中込	H1～2	耐3.4	2	24	良好な居住環境を維持するため、計画修繕を行う。計画期間以降は個別改善を行い、老朽化への対応を図る。
サングリモ 中込	H18	耐6	1	36	良好な居住環境を維持するため、計画修繕を行う。計画期間以降も計画修繕を行う。
一本柳	H22～25	耐二	4	48	
旭ヶ丘	S50	簡二	2	4	用途地域外に立地し、計画期間内に半数が耐用年数を経過するため、維持保全とする。計画期間以降は、地域の需要を考慮しつつ、用途廃止も検討する。
泉ヶ丘第一	S36	木平	2	4	需要が低く、老朽化が著しいため、用途を廃止する。
泉ヶ丘第二	S37	簡平	2	12	
下越	H5	耐4	1	32	良好な居住環境を維持するため、計画修繕を行う。計画期間以降は個別改善を行い、老朽化への対応を図る。
蓬田	S60～62	木二	4	16	用途地域外に立地し、耐用年数を経過するため、維持保全とする。土砂災害警戒区域のため、計画期間以降は、地域の需要を考慮しつつ、用途廃止も検討する。
庄ノ上	H1	木二	5	10	良好な居住環境を維持するため、計画修繕を行う。計画期間以降は個別改善を行い、老朽化への対応を図る。
御馬寄	S38～42	簡平	8	34	居住水準向上のため、個別改善を行う。計画期間以降は計画修繕を行い、居住環境を維持する。
並木	S53～57.61	簡平	11	22	用途地域外に立地し、耐用年数を経過するため、維持保全とする。計画期間以降は、地域の需要を考慮しつつ、用途廃止も検討する。
望月	H5.7	耐3.4	2	28	H5住棟は良好な居住環境を維持するため計画修繕を行い、計画期間以降は老朽化への対応を図る。H7住棟は外壁等の劣化が著しいため改善を行い、計画期間以降は居住環境を維持する。
大西	S34	木平	1	1	需要が低く、老朽化が著しいため、用途を廃止する。
片倉口	S35	木平	2	4	

## 住棟別ストック活用計画

(棟・戸)

名称	建設年度	構造階数	経過年数	棟数	戸数	計画期間 活用手法	維持管理			建替	用途 廃止	目標年次 戸数
							計画修繕	個別改善	維持保全			
花園	H3	耐3	28	1	18	個別改善	—	18	—	—	—	18
	H5	耐5	26	1	30	個別改善	—	30	—	—	—	30
	H7	耐5	24	2	32	個別改善	—	32	—	—	—	32
	H8	耐3	23	1	12	個別改善	—	12	—	—	—	12
城ヶ丘	S37	木平	57	3	6	計画修繕	6	—	—	—	—	6
	S39	簡平	55	1	6	計画修繕	6	—	—	—	—	6
赤岩	S39	木平	55	9	17	用途廃止	—	—	—	—	17	0
	S47	簡平	47	4	12	用途廃止	—	—	—	—	12	0
	S51	簡二	43	1	3	用途廃止	—	—	—	—	3	0
泉	H10	耐3	21	1	18	計画修繕	18	—	—	—	—	18
	H12	耐3	19	1	12	計画修繕	12	—	—	—	—	12
	H14	耐3	17	1	18	計画修繕	18	—	—	—	—	18
	H15	耐3	16	1	18	計画修繕	18	—	—	—	—	18
白山	S44	簡平	50	7	28	維持保全	—	—	28	—	—	28
	S45	簡平	49	4	12	維持保全	—	—	12	—	—	12
	S46	簡平	48	2	8	維持保全	—	—	8	—	—	8
大塚	S47	簡二	47	1	8	維持保全	—	—	8	—	—	8
	S48	簡二	46	1	8	維持保全	—	—	8	—	—	8
	S51	簡二	43	1	3	維持保全	—	—	3	—	—	3
竹原	S49	簡二	45	2	12	維持保全	—	—	12	—	—	12
	S49	簡平	45	2	4	維持保全	—	—	4	—	—	4
	S50	簡二	44	2	14	維持保全	—	—	14	—	—	14
冷間	S51	簡平	43	2	4	維持保全	—	—	4	—	—	4
小田井	S51	簡平	43	2	4	維持保全	—	—	4	—	—	4
樋村	S52	簡二	42	1	8	維持保全	—	—	8	—	—	8
	S53	簡二	41	1	8	維持保全	—	—	8	—	—	8
	S54	簡二	40	2	12	維持保全	—	—	12	—	—	12
	S55	簡二	39	1	8	維持保全	—	—	8	—	—	8
	S56	簡二	38	1	8	維持保全	—	—	8	—	—	8
曙	S52	簡平	42	2	4	維持保全	—	—	4	—	—	4
	S55	簡平	39	1	2	維持保全	—	—	2	—	—	2
大和町	S53	簡平	41	1	4	維持保全	—	—	4	—	—	4
	S56	簡平	38	1	4	維持保全	—	—	4	—	—	4
相立	S55	簡平	39	2	4	用途廃止	—	—	—	—	4	0
宮川	S55	簡二	39	2	8	維持保全	—	—	8	—	—	8
	S56	簡二	38	2	8	維持保全	—	—	8	—	—	8
	S57	簡二	37	4	16	維持保全	—	—	16	—	—	16
	S58	簡二	36	2	5	維持保全	—	—	5	—	—	5
平尾	S55	簡平	39	1	2	用途廃止	—	—	—	—	2	0
昭和	S57	簡平	37	2	4	維持保全	—	—	4	—	—	4
川原	S58	簡二	36	4	15	維持保全	—	—	15	—	—	15
	S59	簡二	35	3	11	維持保全	—	—	11	—	—	11
	S60	簡二	34	3	15	維持保全	—	—	15	—	—	15
	S61	簡二	33	2	9	維持保全	—	—	9	—	—	9
	S62	簡二	32	1	4	維持保全	—	—	4	—	—	4
	S63	簡二	31	2	8	維持保全	—	—	8	—	—	8
清水	S55	簡二	39	1	5	維持保全	—	—	5	—	—	5
長土呂	S30	簡平	64	2	7	計画修繕	7	—	—	—	—	7
	S31	簡平	63	2	10	計画修繕	10	—	—	—	—	10
取出	S31	簡平	63	1	6	用途廃止	—	—	—	—	6	0
原	S32	簡平	62	1	6	用途廃止	—	—	—	—	6	0
	S33	簡平	61	1	4	用途廃止	—	—	—	—	4	0
	S34	簡平	60	1	4	用途廃止	—	—	—	—	4	0

## 住棟別ストック活用計画

(棟・戸)

名称	建設年度	構造階数	経過年数	棟数	戸数	計画期間活用手法	維持管理			建替	用途廃止	目標年次戸数
							計画修繕	個別改善	維持保全			
中込原	S36	木平	58	3	6	用途廃止	—	—	—	—	6	0
	S36	簡平	58	2	11	用途廃止	—	—	—	—	11	0
中込	H1	耐4	30	1	16	計画修繕	16	—	—	—	—	16
	H2	耐3	29	1	8	計画修繕	8	—	—	—	—	8
サングリモ中込	H18	耐6	13	1	36	計画修繕	36	—	—	—	—	36
一本柳	H22	耐二	9	1	12	計画修繕	12	—	—	—	—	12
	H23	耐二	8	1	12	計画修繕	12	—	—	—	—	12
	H24	耐二	7	1	12	計画修繕	12	—	—	—	—	12
	H25	耐二	6	1	12	計画修繕	12	—	—	—	—	12
旭ヶ丘	S50	簡二	44	2	4	維持保全	—	—	4	—	—	4
泉ヶ丘第一	S36	木平	58	2	4	用途廃止	—	—	—	—	4	0
泉ヶ丘第二	S37	簡平	57	2	12	用途廃止	—	—	—	—	12	0
下越	H5	耐4	26	1	32	計画修繕	32	—	—	—	—	32
蓬田	S60	木二	34	1	5	維持保全	—	—	5	—	—	5
	S61	木二	33	1	4	維持保全	—	—	4	—	—	4
	S62	木二	32	2	7	維持保全	—	—	7	—	—	7
庄ノ上	H1	木二	30	5	10	計画修繕	10	—	—	—	—	10
御馬寄	S38	簡平	56	1	4	個別改善	—	4	—	—	—	4
	S39	簡平	55	1	6	個別改善	—	6	—	—	—	6
	S40	簡平	54	2	8	個別改善	—	8	—	—	—	8
	S41	簡平	53	2	8	個別改善	—	8	—	—	—	8
	S42	簡平	52	2	8	個別改善	—	8	—	—	—	8
並木	S53	簡平	41	3	6	維持保全	—	—	6	—	—	6
	S54	簡平	40	2	4	維持保全	—	—	4	—	—	4
	S55	簡平	39	2	4	維持保全	—	—	4	—	—	4
	S56	簡平	38	2	4	維持保全	—	—	4	—	—	4
	S57	簡平	37	1	2	維持保全	—	—	2	—	—	2
	S61	簡平	33	1	2	維持保全	—	—	2	—	—	2
望月	H5	耐3	26	1	12	計画修繕	12	—	—	—	—	12
	H7	耐4	24	1	16	個別改善	—	16	—	—	—	16
大西	S34	木平	60	1	1	用途廃止	—	—	—	—	1	0
片倉口	S35	木平	59	2	4	用途廃止	—	—	—	—	4	0
計				155	808		257	142	313	0	96	712

## (参考) 公営住宅以外の住宅ストック活用計画

区分	建設年度	構造階数	経過年数	戸数	計画期間活用手法	維持管理			建替	用途廃止	目標年次戸数	
						計画修繕	個別改善	維持保全				
特定公共賃貸住宅	下越	H7	耐4	24	7	維持管理	—	—	7	—	—	7
	大西	H11	木平	20	2	維持管理	—	—	2	—	—	2
改良住宅	S48～S61	簡平 簡二	46～33	71	維持管理 用途廃止	—	—	67	—	4	67	
その他の住宅	厚生住宅	S46～H13	簡平 木平 木二	48～18	120	維持管理 用途廃止	—	—	114	—	6	114
	その他住宅	S35～H1	木平 簡平	59～30	33	維持管理 用途廃止	—	—	31	—	2	31
計					233		—	—	221	—	12	221

## (参考) 公営住宅以外の活用方針

特定公共賃貸住宅	小規模な修繕による維持管理を図る。
改良住宅	市内各地区で小規模な団地を形成しており、計画期間内に耐用年数を経過する住戸が増加する。佐久市公共施設等総合管理計画に基づき、維持保全を図りつつ、払い下げや需要の低い住戸の解体などによる用途廃止を進める。老朽化した住宅の居住者については、公営住宅への転居なども勧めていく。
その他の住宅	戸建ての住宅形式が多く、市内各地区に点在する。多くの住宅が耐用年数を経過するため、佐久市公共施設等総合管理計画に基づき、維持保全を図りつつ、払い下げや需要の低い住戸の解体などによる用途廃止を進める。老朽化した住宅の居住者については、公営住宅への転居なども勧めていく。

1 長寿命化に関する基本方針

1) 点検・修繕及びデータ管理の方針

(1) 定期点検及び日常点検の実施

ストックの状態を適切に把握するため、各種法定点検及び法定点検に準じた点検（法定対象外）を定期的の実施し、建物の老朽化や住棟毎に異なる劣化による事故等を未然に防ぐとともに、修繕や改善の効率的な実施につなげます。

また、「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）を参考にして、外観目視による日常点検を適宜実施します。

(2) 点検結果等に基づく修繕・改善の実施

公営住宅等の耐用年数まで活用可能な状態を維持管理していくために、定期点検、修繕周期、過去の修繕・改善履歴に基づいて計画的に修繕・改善を実施していきます。

(3) 点検結果や実施した修繕・改善内容のデータ管理

管理している公営住宅等の整備・管理に関するデータを団地単位、住棟単位に整理するものとし、施設状況、建物状況等のデータベース化を行います。

また、修繕・改善履歴データも併せて記載し、履歴を確認できるようにします。

2) ライフサイクルコスト縮減の方針

(1) 予防保全

今後の維持管理においては、これまでの対症療法型から住棟ごとに設定した修繕計画、改善計画に基づき、予防保全型の維持管理を行い住棟や設備の長寿命化を図っていきます。

(2) コストの縮減

住棟や設備の長寿命化による耐久性の向上、予防保全型の維持管理の実践による修繕周期の延伸などにより、ライフサイクルコストの縮減を図ります。

また、点検の実施で発見した住棟や設備の不具合等については、比較的軽微なうちに改修することで修繕・改善費用の圧縮を図ります。

維持管理対象団地

(棟・戸)

名称	建設年度	構造階数	経過年数	棟数	戸数	計画期間活用手法	維持管理		
							計画修繕	個別改善	維持保全
花園	H3	耐3	28	1	18	個別改善	—	18	—
	H5	耐5	26	1	30	個別改善	—	30	—
	H7	耐5	24	2	32	個別改善	—	32	—
	H8	耐3	23	1	12	個別改善	—	12	—
城ヶ丘	S37	木平	57	3	6	計画修繕	6	—	—
	S39	簡平	55	1	6	計画修繕	6	—	—
泉	H10	耐3	21	1	18	計画修繕	18	—	—
	H12	耐3	19	1	12	計画修繕	12	—	—
	H14	耐3	17	1	18	計画修繕	18	—	—
	H15	耐3	16	1	18	計画修繕	18	—	—
白山	S44	簡平	50	7	28	維持保全	—	—	28
	S45	簡平	49	4	12	維持保全	—	—	12
	S46	簡平	48	2	8	維持保全	—	—	8



## 維持管理対象団地

(棟・戸)

名称	建設年度	構造階数	経過年数	棟数	戸数	計画期間活用手法	維持管理		
							計画修繕	個別改善	維持保全
大塚	S47	簡二	47	1	8	維持保全	—	—	8
	S48	簡二	46	1	8	維持保全	—	—	8
	S51	簡二	43	1	3	維持保全	—	—	3
竹原	S49	簡二	45	2	12	維持保全	—	—	12
	S49	簡平	45	2	4	維持保全	—	—	4
	S50	簡二	44	2	14	維持保全	—	—	14
冷間	S51	簡平	43	2	4	維持保全	—	—	4
小田井	S51	簡平	43	2	4	維持保全	—	—	4
樋村	S52	簡二	42	1	8	維持保全	—	—	8
	S53	簡二	41	1	8	維持保全	—	—	8
	S54	簡二	40	2	12	維持保全	—	—	12
	S55	簡二	39	1	8	維持保全	—	—	8
	S56	簡二	38	1	8	維持保全	—	—	8
曙	S52	簡平	42	2	4	維持保全	—	—	4
	S55	簡平	39	1	2	維持保全	—	—	2
大和町	S53	簡平	41	1	4	維持保全	—	—	4
	S56	簡平	38	1	4	維持保全	—	—	4
宮川	S55	簡二	39	2	8	維持保全	—	—	8
	S56	簡二	38	2	8	維持保全	—	—	8
	S57	簡二	37	4	16	維持保全	—	—	16
	S58	簡二	36	2	5	維持保全	—	—	5
平尾	S55	簡平	39	1	2	用途廃止	—	—	—
昭和	S57	簡平	37	2	4	維持保全	—	—	4
川原	S58	簡二	36	4	15	維持保全	—	—	15
	S59	簡二	35	3	11	維持保全	—	—	11
	S60	簡二	34	3	15	維持保全	—	—	15
	S61	簡二	33	2	9	維持保全	—	—	9
	S62	簡二	32	1	4	維持保全	—	—	4
	S63	簡二	31	2	8	維持保全	—	—	8
清水	S55	簡二	39	1	5	維持保全	—	—	5
長土呂	S30	簡平	64	2	7	計画修繕	7	—	—
	S31	簡平	63	2	10	計画修繕	10	—	—
中込	H1	耐4	30	1	16	計画修繕	16	—	—
	H2	耐3	29	1	8	計画修繕	8	—	—
サングリモ中込	H18	耐6	13	1	36	計画修繕	36	—	—
一本柳	H22	耐二	9	1	12	計画修繕	12	—	—
	H23	耐二	8	1	12	計画修繕	12	—	—
	H24	耐二	7	1	12	計画修繕	12	—	—
	H25	耐二	6	1	12	計画修繕	12	—	—
旭ヶ丘	S50	簡二	44	2	4	維持保全	—	—	4
下越	H5	耐4	26	1	32	計画修繕	32	—	—
蓬田	S60	木二	34	1	5	維持保全	—	—	5
	S61	木二	33	1	4	維持保全	—	—	4
	S62	木二	32	2	7	維持保全	—	—	7
庄ノ上	H1	木二	30	5	10	計画修繕	10	—	—
御馬寄	S38	簡平	56	1	4	個別改善	—	4	—
	S39	簡平	55	1	6	個別改善	—	6	—
	S40	簡平	54	2	8	個別改善	—	8	—
	S41	簡平	53	2	8	個別改善	—	8	—
	S42	簡平	52	2	8	個別改善	—	8	—
並木	S53	簡平	41	3	6	維持保全	—	—	6
	S54	簡平	40	2	4	維持保全	—	—	4
	S55	簡平	39	2	4	維持保全	—	—	4
	S56	簡平	38	2	4	維持保全	—	—	4
	S57	簡平	37	1	2	維持保全	—	—	2
	S61	簡平	33	1	2	維持保全	—	—	2
望月	H5	耐3	26	1	12	計画修繕	12	—	—
	H7	耐4	24	1	16	個別改善	—	16	—
計				125	718		257	142	313

## 2 点検・経常修繕

### 1) データ管理の方針

維持管理対象団地のストック状況は、団地単位、住棟単位で整理し、劣化調査、定期点検、日常点検の実施結果も含めてデータをカルテ形式、データベース形式で管理します。

また、住棟単位での修繕・改善履歴データの整理を行い、履歴の確認や修繕・改善の発生原因の検証等に役立てていきます。

### 2) 点検実施の方針

#### (1) 定期点検

計画修繕及び改善対象団地について、効率的かつ効果的な修繕・改善を行うため、定期点検を実施します。法定点検として、

- ・建築基準法第12条の規定に基づく建築・設備にかかわる法定点検
- ・消防法等各種法令に基づく法定点検

を定められた点検時期に実施します。

また、法定点検には該当しない木造及び簡易耐火造などの住宅についても、法定点検に準じた点検を法定点検の時期にあわせて実施します。

定期点検の結果は、データベースに記録し、修繕・改善の的確な実施や次回の点検に役立てることとします。

#### (2) 日常点検

維持管理対象団地について、外観の目視により容易に確認することが可能な建築物外部について日常点検により状況を把握し、計画的な修繕・改善に反映していきます。

また、建築物の適切な維持管理のために状況を把握することが必要な敷地及び地盤についても点検を実施します。

なお、入居者が専用的に使用する部分や入居者の安全性に係る部位・部品等については、住宅内部に立ち入る必要があることから、入退去時に点検を実施することとします。

### 3) 経常修繕の方針

維持管理対象団地について、水漏れ、外壁のひび割れ等、不特定の時期に発生する不具合に対して必要に応じて修繕を実施します。

また、計画修繕及び改善対象団地については、退去時に住戸の空家修繕を実施します。

建築基準法第12条の点検対象住棟

名称	種別	建設年度	構造階数	戸数
サングリモ中込	公営住宅	平成18年度	高層耐火構造6階建	36戸

日常点検項目

点検部位		点検項目	
建築物外部	基礎	基礎の沈下等の状況	
		基礎の劣化及び損傷の状況	
	土台	土台の沈下等の状況	
		土台の劣化及び損傷の状況	
	屋根	屋根の劣化及び損傷の状況	
		雨樋の劣化及び損傷の状況	
	外壁	躯体等	木造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況
		外装仕上げ材等	金属系パネルの劣化及び損傷の状況
			窯業系サイディングの劣化及び損傷の状況
			シーリングの劣化及び損傷の状況
窓サッシ等	サッシ等の劣化及び損傷の状況		
建具	住戸玄関ドアの劣化及び損傷の状況		
敷地及び地盤	地盤	地盤沈下等による不陸、傾斜等の状況	
	敷地	敷地内の排水の状況	
	敷地内の通路	敷地内の通路の支障物の状況	
	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	
	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	
	屋外工作物	遊具、ベンチ等の劣化及び損傷の状況	
	屋外電気設備	外灯の不具合、劣化及び損傷の状況	
	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			
付属施設	自転車置場、ゴミ集積所等の劣化及び損傷の状況		

(公営住宅等長寿命化計画策定指針)

### 3 修繕計画

計画修繕対象団地について、定期点検の結果を踏まえつつ、安全性の確保、供給処理機能の維持、劣化の軽減、利便性の確保、美観の維持等を目的として修繕を実施します。

修繕計画

○修繕対象		名称	城ヶ丘		泉				長土呂		中込		
		建設年度	S37	S39	H10	H12	H14	H15	S30	S31	H1	H2	
		構造階数	木平	簡平	耐3	耐3	耐3	耐3	簡平	簡平	耐4	耐3	
※ <sup>1</sup> 修繕周期		経過年数	57	55	21	19	17	16	64	63	30	29	
※実施済は年次を記載		棟数	3	1	1	1	1	1	2	2	1	1	
		戸数	6	6	18	12	18	18	7	10	16	8	
住戸	玄関・窓	玄関ドア取替	36年 <sup>※1</sup>	H27	H26	—	—	—	—	H27	H26	○	○
		サッシ取替	36年	H27	H26	—	—	—	—	H27	H26	○	○
	浴室・トイレ	浴槽・壁床補修・取替	30年	H27	H26	○	—	—	—	H27	H26	○	○
		便器取替	15年	H27	H26	○	○	○	○	H27	H26	○	○
	設備・機器	流し台・洗面台取替	15年	H27	H26	○	○	○	○	H27	H26	○	○
		給湯器取替	15年	H27	H26	○	○	○	○	H27	H26	○	○
		換気扇取替	15年	H27	H26	○	○	○	○	H27	H26	○	○
		警報器取替	15年	H27	H26	○	○	○	○	H27	H26	○	○
	配管類	分電盤類取替	30年	H27	H26	○	—	—	—	H27	H26	○	○
		給水管取替	35年	H27	H26	—	—	—	—	H27	H26	○	○
排水管取替		30年	H27	H26	○	—	—	—	H27	H26	○	○	
		ガス管取替	30年	H27	H26	○	—	—	—	H27	H26	○	○
共用部分	屋上・屋根	屋上防水	24年	—	—	○	○	○	○	—	—	○	○
		屋根塗替	12年	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
		屋根葺替	24年	H27	H26	○	○	○	○	H27	H26	○	○
	外壁等	外壁補修・塗替	18年	H27	H26	○	○	○	○	H27	H26	○	○
		軒裏・庇補修・塗替	18年	H27	H26	○	○	○	○	H27	H26	○	○
	バルコニー	床防水・塗替	18年	—	—	○	○	○	○	—	—	○	○
		避難ハッチ取替	24年	—	—	○	○	○	○	—	—	○	○
		手すり取替	36年	—	—	—	—	—	—	—	—	○	○
	入口・階段・廊下	床防水・塗替	18年	—	—	—	○	○	○	—	—	○	○
		手すり取替	36年	—	—	—	—	—	—	—	—	○	○
	設備・機器	電灯取替	15年	H27	H26	○	○	○	○	H27	H26	○	○
		共視聴設備取替	15年	H27	H26	○	○	○	○	H27	H26	○	○
		郵便受取替	24年	H27	H26	○	○	○	○	H27	H26	○	○
		配電盤類取替	30年	H27	H26	○	—	—	—	H27	H26	○	○
		幹線設備取替	30年	H27	H26	○	—	—	—	H27	H26	○	○
	配管類	給水管取替	35年	H27	H26	—	—	—	—	H27	H26	○	○
		排水管取替	30年	H27	H26	○	—	—	—	H27	H26	○	○
		ガス管取替	30年	H27	H26	○	—	—	—	H27	H26	○	○
		雨水樋取替	30年	H27	H26	○	—	—	—	H27	H26	○	○
	屋外・外構	共同・付帯施設	集会所補修	25年	—	—	○	○	○	○	—	—	○
児童遊園等補修			25年	—	—	○	○	○	○	—	—	○	○
駐輪場補修			20年	—	—	○	○	○	○	—	—	○	○
通路・駐車場補修			25年	—	—	○	○	○	○	—	—	○	○
物置取替			15年	—	—	○	○	○	○	—	—	○	○
塀・フェンス補修・取替		20年	—	—	○	○	○	○	—	—	○	○	
設備・機器		給水ポンプ取替	15年	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
		受水槽取替	25年	—	—	○	○	○	○	—	—	—	—
		外灯取替	15年	H27	—	○	○	○	○	H27	—	○	○
		浄化槽補修	15年	—	—	○	○	○	○	—	—	○	○
配管類	給水管取替	35年	H27	—	—	—	—	—	H27	—	○	○	
	排水管取替	30年	H27	—	—	—	—	—	H27	—	○	○	
	ガス管取替	20年	H27	—	—	○	○	○	H27	—	○	○	

修繕計画

○修繕対象  ※ <sup>1</sup> 修繕周期 ※実施済は年次を記載	名称	サグ <sup>1</sup> 既中込	一本柳					下越	庄ノ上	望月
	建設年度	H18	H22	H23	H24	H25	H5	H1	H5	
	構造階数	耐6	耐二	耐二	耐二	耐二	耐4	木二	耐3	
	経過年数	13	9	8	7	6	26	30	26	
	棟数	1	1	1	1	1	1	5	1	
戸数	36	12	12	12	12	32	10	12		

住戸	玄関・窓	玄関ドア取替	36年 <sup>※1</sup>	—	—	—	—	—	—	○	—
		サッシ取替	36年	—	—	—	—	—	—	○	—
	浴室・トイレ	浴槽・壁床補修・取替	30年	—	—	—	—	○	○	○	○
		便器取替	15年	○	○	○	○	○	○	○	○
	設備・機器	流し台・洗面台取替	15年	○	○	○	○	○	○	○	○
		給湯器取替	15年	○	○	○	○	○	○	○	○
		換気扇取替	15年	○	○	○	○	○	○	○	○
		警報器取替	15年	○	○	○	○	○	○	○	○
	配管類	分電盤類取替	30年	—	—	—	—	○	○	○	○
		給水管取替	35年	—	—	—	—	—	○	—	—
排水管取替		30年	—	—	—	—	—	○	—	—	
共用部分	屋上・屋根	ガス管取替	30年	—	—	—	—	—	○	—	—
		屋上防水	24年	—	—	—	—	○	○	○	
		屋根塗替	12年	○	○	○	○	○	○	○	
	外壁等	屋根葺替	24年	—	—	—	—	○	○	○	
		外壁補修・塗替	18年	○	○	—	—	—	○	○	○
	バルコニー	軒裏・庇補修・塗替	18年	○	○	—	—	—	○	○	○
		床防水・塗替	18年	○	○	—	—	—	○	○	○
		避難ハッチ取替	24年	—	—	—	—	—	○	○	○
	入口・階段・廊下	手すり取替	36年	—	—	—	—	—	○	—	—
		床防水・塗替	18年	○	○	—	—	—	○	○	○
設備・機器	手すり取替	36年	—	—	—	—	—	—	○	—	
	電灯取替	15年	○	○	○	○	○	○	○	○	
	共視聴設備取替	15年	○	○	○	○	○	○	○	○	
	郵便受取替	24年	—	—	—	—	—	○	○	○	
	配電盤類取替	30年	—	—	—	—	—	○	○	○	
配管類	幹線設備取替	30年	—	—	—	—	—	○	○	○	
	給水管取替	35年	—	—	—	—	—	○	—	—	
	排水管取替	30年	—	—	—	—	—	○	○	○	
	ガス管取替	30年	—	—	—	—	—	○	○	○	
屋外・外構	共同・付帯施設	雨水樋取替	30年	—	—	—	—	—	○	○	○
		集会所補修	25年	—	—	—	—	—	○	○	○
		児童遊園等補修	25年	—	—	—	—	—	○	○	○
		駐輪場補修	20年	○	—	—	—	—	○	○	○
		通路・駐車場補修	25年	—	—	—	—	—	○	○	○
	設備・機器	物置取替	15年	○	○	○	○	○	○	○	○
		塀・フェンス補修・取替	20年	○	—	—	—	—	○	○	○
		給水ポンプ取替	15年	○	—	—	—	—	○	—	○
		受水槽取替	25年	—	—	—	—	—	○	—	—
	配管類	外灯取替	15年	○	○	○	○	○	○	○	○
浄化槽補修		15年	○	○	○	○	○	○	○	○	
給水管取替		35年	—	—	—	—	—	—	○	—	
配管類	排水管取替	30年	—	—	—	—	—	○	○	○	
	ガス管取替	20年	○	—	—	—	—	○	○	○	

## 4 改善計画

### 1) 改善事業

改善対象住宅について、次に示す4種類の事業を各住宅の状況に応じて実施します。

#### (1) 居住性向上型改善

居住者が快適に生活できるように、トイレの水洗化、浴室の換気扇設置、外壁改修及び屋根改修、排水処理施設の整備を実施することで、居住性向上を図ります。

#### (2) 福祉対応型改善

高齢者、障がい者等が安全・安心して居住できるよう、住戸、共用部分、屋外のバリアフリー化により、居住の円滑化を図ります。

#### (3) 安全性確保型改善

非常時に円滑に避難できるよう、避難設備や経路の整備・確保を行うとともに、耐震性、耐火性等安全性を確保します。

#### (4) 長寿命化型改善

耐久性の向上や、躯体への影響の低減、維持管理の容易性向上の観点から、浴室の防水性向上、外壁改修及び屋上の防水性向上、配管（給水・排水管）の耐久性向上による長寿命化を図ります。

ストック総合改善事業の対象項目例示（策定指針）

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

■対象住宅

○公営住宅

○特定公共賃貸住宅等

- ・ 特定公共賃貸住宅
- ・ 地域優良賃貸住宅（公共供給型）及び公営型地域優良賃貸住宅（公共供給型）
- ・ 地域特別賃貸住宅（地方公共団体が建設する賃貸住宅）
- ・ みなし特定公共賃貸住宅（特優賃法に掲げる者に使用させている公営住宅）

○サービス付き高齢者向け住宅等

- ・ サービス付き高齢者向け住宅（高齢者の居住の安定確保に関する法律）
- ・ 高齢者向け優良賃貸住宅（高齢者の居住の安定確保に関する法律）
- ・ 高齢者向けの優良な賃貸住宅（高齢者住まい法）

■建設年度（国の予算に係る補助金の交付を受けて整備されたもの）

- ・ 原則として、平成2年度（共用部分改善のうち耐震改修については昭和56年度）以前
- ・ 住戸改善、共用部分改善及び屋外・外構改善のうち防犯対策に係る改善は、平成12年度以前
- ・ 住戸改善、共用部分改善及び屋外・外構改善のうちバリアフリー対策に係る改善は平成14年度以前
- ・ 共用部分改善のうちエレベーター設置を伴うものについては平成14年度以前

■上記建設年度要件が適用されない改善事項

- イ 長寿命化型を行うもの
- ロ 福祉対応型を行うもののうち障がい者の公営住宅等における居住の円滑化のための設備等の改善
- ハ 福祉対応型を行うもののうち高齢者等の公営住宅等における居住の円滑化のための設備等の改善
- ニ 住宅用防災機器、地上波デジタル放送対応設備若しくはP波感知型地震時管制運転装置等の設置
- ホ 住戸改善及び共用部分改善のうち省エネルギー対策に係る改善

■住宅の構造

規模増、住戸改善又は共用部分改善を行おうとする公営住宅等又はサービス付き高齢者向け住宅等が、原則として耐火構造又は準耐火構造の公営住宅等であること。

■事業実施後の管理期間

個別改善事業を施行した公営住宅等が、耐力、耐火性能、耐用年数等を勘案して、当該事業実施後、概ね10年間使用が可能なるものであること。ただし、住宅用防災機器又は地上波デジタル放送対応設備の設置についてはこの限りではない。

■収入超過者の入居割合

個別改善事業を施行しようとする公営住宅の存する団地の全戸数のうち、収入超過者が入居している公営住宅の戸数の割合が、原則として5割以下であること。

■150戸以上の団地で対象とする施設

- イ 集会所（公的助成に基づき運営される育児事業に供するスペース又は住民の自主運営による共同育児活動の場に供するスペースを含む。）
- ロ 児童遊園
- ハ 屋外消火栓
- ニ その他イからハまでに掲げる施設及び排水処理施設に関連して整備することが必要である施設

## 2) 団地別改善計画

花園団地、御馬寄団地、望月団地について、定期点検の結果を踏まえつつ、居住性向上、福祉対応、長寿命化を目的として改善事業を実施します。

団地別改善方針

			花園	御馬寄	望月		
			H3. 5. 7. 8	S38~42	H5. 7		
			耐 3. 4. 5	簡平	耐 3. 4		
			5 棟	8 棟	2 棟		
			92 戸	34 戸	28 戸		
住戸	浴室・トイレ	浴室改修	—	○△	—		
		トイレ水洗化	—		—		
	台所・洗面所	台所改修	—		—		
		洗面所改修	—		—		
	設備・機器	給湯器設置	—		—		
		換気扇改修	—		—		
		手すり設置	—		—		
	配管類	給水管改修	—		—		
		排水管改修	—		—		
		ガス管改修	—		—		
	共用部分	屋上・屋根	屋上防水		—	—	—
			屋根改修（塗替）		—	—	—
屋根改修（葺替）			—	●	—		
外壁		外壁改修（耐久性向上）	●	●	●A棟		
		外壁改修（断熱化）	—	—	—		
バルコニー		床改修	—	—	—		
		手すり改修	—	—	—		
		避難設備改修	—	—	—		
入口・階段・廊下		床改修	—	—	—		
		手すり設置	—	—	—		
設備・機器		電灯改修	—	—	—		
		共視聴設備改修	—	—	—		
		幹線設備改修（容量アップ）	—	—	—		
配管類		給水管改修	—	—	—		
		排水管改修	—	—	—		
		ガス管改修	—	—	—		
屋外・外構		共同・付帯施設	集会所改修	—	—	—	
			児童遊園改修	—	—	—	
	駐輪場改修		—	—	—		
	通路・敷地改修		—	—	—		
	物置改修		—	—	—		
	設備・機器	給水ポンプ改修	—	—	—		
		受水槽改修	—	—	—		
		外灯改修	—	—	—		
		下水道接続	—	—	—		
		合併浄化槽設置	—	—	—		
	配管類	給水管改修	—	—	—		
		排水管改修	—	—	—		

居住性向上○ 福祉対応△ 安全性確保□ 長寿命化●



### 3) 住棟別改善計画

#### (1) 基本方針

住戸は、御馬寄団地各棟について全面的な改修（浴槽・給湯器設置、床・壁・天井ユニット化、台所・洗面所・居室改修、配管改修）、を行います。

共用部分は、老朽化が進んでいる花園団地各棟、望月団地A棟について外壁改修、御馬寄団地各棟について屋根・外壁改修を実施します。

住棟別改善計画

名称	住棟番号	戸数	構造階数	建設年度	住戸			共用部分				屋外・外構	
					浴室トイレ改修	台所・洗面所等改修	配管改修	屋上防水	屋根改修	外壁改修	配管改修	給水設備改修	排水設備改修
花園	A	18	耐3	H3	—	—	—	—	—	●	—	—	—
	B	30	耐5	H5	—	—	—	—	—	●	—	—	—
	C	16	耐4	H7	—	—	—	—	—	●	—	—	—
	D	16	耐4	H7	—	—	—	—	—	●	—	—	—
	E	12	耐3	H8	—	—	—	—	—	●	—	—	—
御馬寄	1	4	簡平	S38	○ △		—	—	●	●	—	—	—
	2	6	簡平	S39	○ △		—	—	●	●	—	—	—
	4	4	簡平	S40	○ △		—	—	●	●	—	—	—
	5	4	簡平	S40	○ △		—	—	●	●	—	—	—
	6	4	簡平	S41	○ △		—	—	●	●	—	—	—
	7	4	簡平	S41	○ △		—	—	●	●	—	—	—
	8	4	簡平	S42	○ △		—	—	●	●	—	—	—
	9	4	簡平	S42	○ △		—	—	●	●	—	—	—
望月	A	16	耐4	H7	—	—	—	—	—	●	—	—	—

居住性向上○ 福祉対応△ 長寿命化●

(2) 年次別改善計画

花園団地は、令和4年度にA棟、令和8～11年度にB～E棟の外壁改修、御馬寄団地は、令和5～7年度に全棟の外壁・屋根改修及び住戸改善、望月団地は、令和3年度にA棟の外壁改修を実施するものとします。(庁内調整や事業の進捗状況により計画の見直しをする場合があります。)

年次別改善計画

名称	住棟番号	戸数	構造階数	建設年度	前期				
					R2 2020	R3 2021	R4 2022	R5 2023	R6 2024
花園	A	18	耐3	H3			外壁改修 (長寿命化)		
	B	30	耐5	H5					
	C	16	耐5	H7					
	D	16	耐5	H7					
	E	12	耐3	H8					
御馬寄	1	4	簡平	S38			外壁・屋根改修 (長寿命化) 住戸改善 (居住性向上・ 福祉対応)		
	2	6	簡平	S39					
	4	4	簡平	S40				外壁・屋根改修 (長寿命化) 住戸改善 (居住性向上・ 福祉対応)	
	5	4	簡平	S40					
	6	4	簡平	S41					
	7	4	簡平	S41					
	8	4	簡平	S42					
	9	4	簡平	S42					
望月	A	16	耐4	H7		外壁改修 (長寿命化)			

年次別改善計画

名称	住棟 番号	戸数	構造 階数	建設 年度	後期				
					R7 2025	R8 2026	R9 2027	R10 2028	R11 2029
花園	A	18	耐3	H3					
	B	30	耐5	H5		外壁改修 (長寿命化)			
	C	16	耐5	H7			外壁改修 (長寿命化)		
	D	16	耐5	H7				外壁改修 (長寿命化)	
	E	12	耐3	H8					外壁改修 (長寿命化)
御馬寄	1	4	簡平	S38					
	2	6	簡平	S39					
	4	4	簡平	S40					
	5	4	簡平	S40					
	6	4	簡平	S41					
	7	4	簡平	S41	外壁・屋根改修 (長寿命化) 住戸改善 (居住性向上・ 福祉対応)				
	8	4	簡平	S42					
	9	4	簡平	S42					
望月	A	16	耐4	H7					

## 5 長寿命化による効果

### 1) 予防保全的な維持管理等の実施による効果

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

#### (1) コスト縮減

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

#### (2) 安全性の確保

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

#### (3) 効率的な維持管理

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

### 2) ライフサイクルコストの改善効果

#### (1) 算出の考え方

「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、長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業を実施する場合と実施しない場合のそれぞれについて、建設時点から次回の建替えまでに要するコストを算出し、住棟単位で年当たりのコスト比較を行います。

算出においては、戸当たりコストを基に、住棟の住戸数分を積算して住棟当たりのコストを算出します。

なお、建設後一定年数が経過した実際の住棟に当てはめてコストを比較することが望ましいですが、過去の累積修繕費を算出することは困難です。

また、予防保全的な維持管理・改善を行った場合の効果を見る上でも、現時点で住棟を建設した場合を想定し、今後、長寿命化型改善を実施する場合と実施しない場合の比較を行う簡略化したモデルとしています。

(2) 長寿命化型改善の実施による効果の算定

長寿命化型改善事業を実施する場合と実施しない場合の現在価値化した年平均改善額（戸当たりコスト）を基に、住棟の戸数分を積算して住棟当たりの年平均改善額（LCC縮減効果）を算出すると、以下のとおりです。

計画期間内に長寿命化改善を実施することにより、24,287千円/年のLCC縮減効果が期待されます。

LCC縮減効果

名称	住棟番号	戸数	構造階数	建設年度	計画前		計画後		LCC改善効果	
					使用年数	LCC	使用年数	LCC	年平均改善額	縮減効果
					年	円/戸・年	年	円/戸・年	円/戸・年	千円/棟・年
花園	A	18	耐3	H3	50	475,295	70	269,718	205,578	3,700
	B	30	耐5	H5	50	483,699	70	289,223	194,476	5,834
	C	16	耐4	H7	50	584,104	70	349,456	234,648	3,754
	D	16	耐4	H7	50	584,104	70	352,395	231,709	3,707
	E	12	耐3	H8	50	624,798	70	376,515	248,284	2,979
御馬寄	1	4	簡平	S38	60	209,594	100	190,999	18,595	74
	2	6	簡平	S39	59	178,079	100	177,853	226	1
	4	4	簡平	S40	59	188,433	100	182,062	6,370	25
	5	4	簡平	S40	59	188,433	100	182,062	6,370	25
	6	4	簡平	S41	58	189,209	100	179,112	10,097	40
	7	4	簡平	S41	59	185,820	100	177,125	8,695	35
	8	4	簡平	S42	58	168,004	100	161,558	6,446	26
	9	4	簡平	S42	58	168,004	100	161,558	6,446	26
望月	A	16	耐4	H7	50	581,576	70	327,967	253,609	4,058
合計										24,287

## 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で、経過年数とする。

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LCC

・計画前LCC＝（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

・公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業（LCC算定対象）及び公営住宅等長寿命化計画の計画期間以後に想定される改善事業（LCC算定対象）を実施する場合に想定される管理期間で目標管理期間とする。

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

・公営住宅等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等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」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LCC

・計画後LCC＝（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）

< LCC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LCC－⑪計画後LCC

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（LCC）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<sup>※1</sup>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」

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  $c = 1 \div (1 + d)^a$

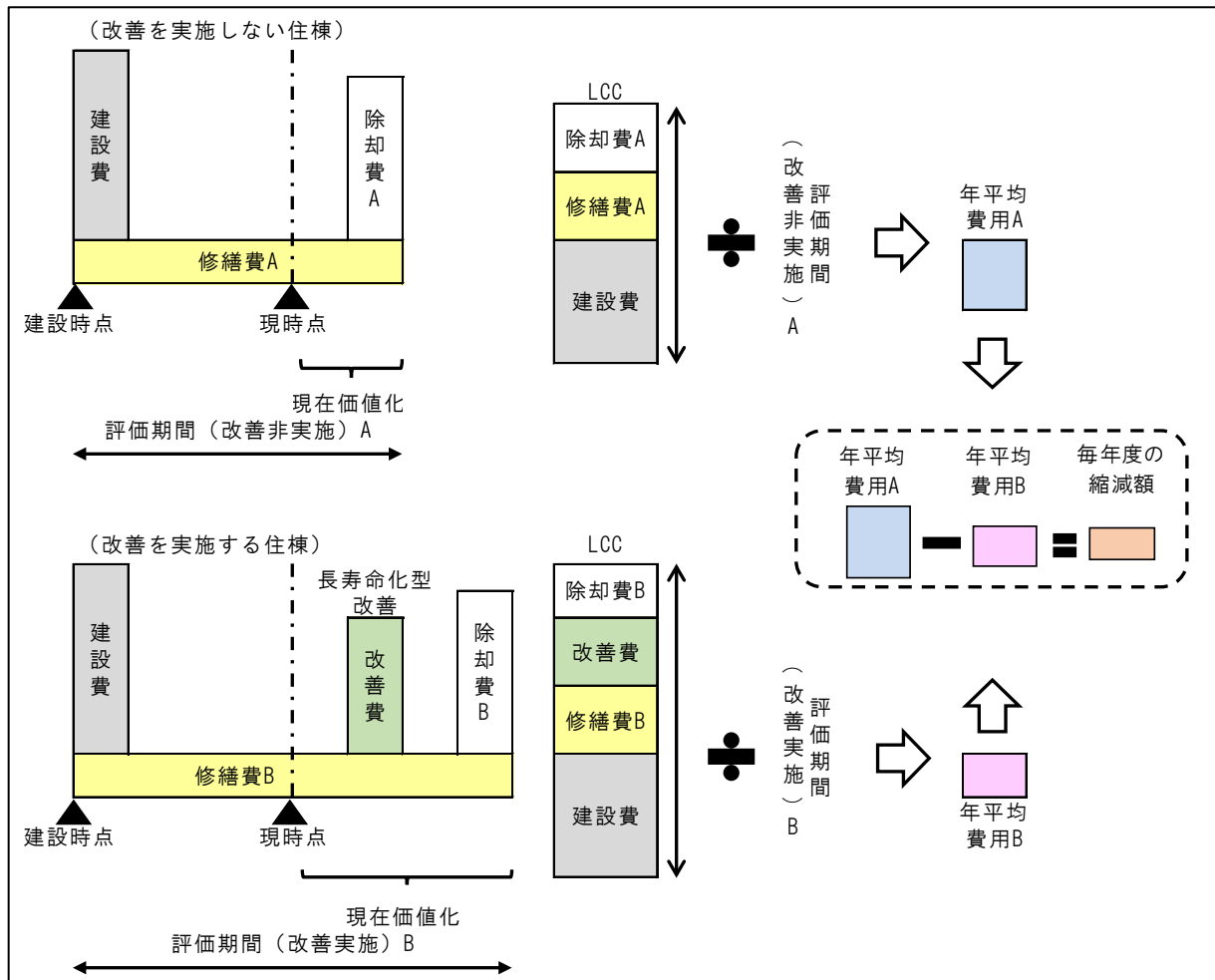
d : 社会的割引率<sup>※2</sup> (0.04 (4%))

※1 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。

※2 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)

ライフサイクルコストの算出イメージ







佐久市公営住宅等長寿命化計画

令和2年3月

発行 長野県佐久市

編集 佐久市建設部建築住宅課

〒385-8501 佐久市中込 3056

TEL 0267-62-3430