

---

---

# 太田市公営住宅等長寿命化計画

---

---

(第8回変更)

令和8年1月

太 田 市



## 〈目 次〉

序 章 計画のあらまし	1
1 計画の目的と位置づけ	1
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	3
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	4
1 公営住宅等の概要	4
1) 市営住宅等	4
2) 県営住宅	4
2 市営住宅等管理状況	6
1) 立地及び敷地条件	6
2) 共同施設等	8
3) 住棟別管理状況	10
4) 入居状況	23
3 市営住宅等の課題	30
1) 管理状況からみた課題	30
2) 入居状況からみた課題	31
第2章 公営住宅等ストック活用計画	32
1 基本方針	32
2 整備水準	34
1) 基本的な整備水準	34
2) 高齢者に配慮した整備水準	35
3 公営住宅等将来ストック数の設定	36
1) 住宅セーフティネットの方針	36
2) 公的賃貸住宅の長期的なストック量	37
3) 目標年次における供給目標量	38
(1) 主な住宅確保要配慮者世帯の推計	38
(2) 将来ストック数の考え方	40
4 スtock活用手法の選定	42
1) スtock活用手法	42
2) 活用手法の選定フロー	43
3) 活用手法の選定	44
5 スtock活用計画	50
1) 団地別住棟別活用計画	50
2) 住棟別活用計画	52
3) 事業手法別戸数	54
6 建替事業の実施方針	56

第3章 公営住宅等維持管理計画.....	57
1 長寿命化に関する基本方針.....	57
1) 点検・修繕及びデータ管理の方針.....	57
2) ライフサイクルコスト縮減の方針.....	57
2 点検・経常修繕.....	58
1) データ管理の方針.....	58
2) 点検実施の方針.....	58
3) 経常修繕の方針.....	58
3 修繕計画.....	60
1) 修繕の方針.....	60
2) 修繕計画.....	60
4 改善計画.....	65
1) 改善事業.....	65
2) 団地別改善計画.....	68
3) 住棟別改善計画.....	71
(1) 基本方針.....	71
(2) 住棟別改善計画.....	71
(3) 年次別改善計画.....	72
5 長寿命化による効果.....	83
1) 予防保全的な維持管理等の実施による効果.....	83
2) ライフサイクルコストの改善効果.....	83

### 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

近年の急速な少子高齢化の進行、人口減少社会の到来を踏まえ、平成18年に現在及び将来における国民の豊かな住生活の実現を目的とした「住生活基本法」が制定され、同年、住生活基本法に掲げられた基本理念や基本的施策を推進するための「住生活基本計画（全国計画）」が策定されました。

その後、平成23年、28年の2回にわたって改訂されており、少子高齢化と人口減少社会を正面から受け止めた住宅施策の方向性が示されました。

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。

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」を策定しました。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、本市においても平成28年6月に「太田市公共施設等総合管理計画」し、将来を見据えた公共施設整備の方針が示されました。

本市では、平成14年3月に「太田市公営住宅ストック総合活用計画」、平成22年3月には、「太田市公営住宅等長寿命化計画」を策定し、計画に従って市営住宅の維持管理、建替え、改善等を実施してきました。その間、市町村合併により市営住宅管理戸数も増加し、平成31年3月現在で40団地、277棟、3,160戸の公営住宅を管理していますが、昭和40年代～50年代に建設された住宅は更新時期を迎えており、既存ストックの適切な活用や効率的な維持管理が課題となっています。

また、国立社会保障・人口問題研究所の将来世帯数推計によると、2040年には県内の全世帯の約半数が高齢者世帯になり、高齢単身世帯の更なる増加も予測されています。このような社会構造の変化が想定される中、公営住宅等においても従来の政策を転換し、時代の要請を踏まえた役割やあり方が求められており、計画の見直しを検討していく必要が生じてきました。

##### (2) 目的

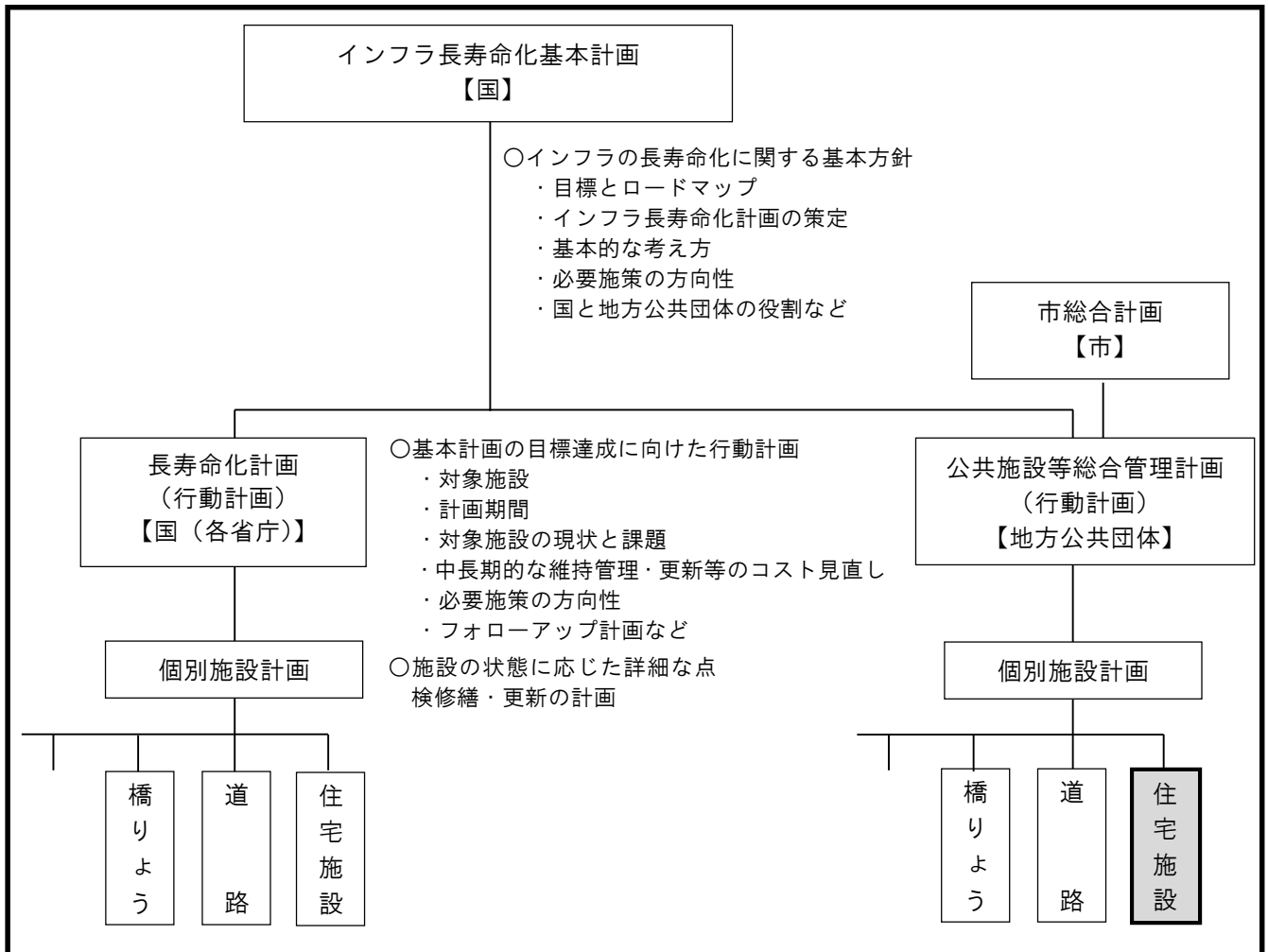
本計画は、計画策定の背景を踏まえ、公営住宅等に係る現状、課題を把握して安全で快適な住まいを長きにわたって確保するよう、地域の住宅需要に対応した良質な住宅ストック形成のための総合的な活用方針を設定していきます。また、既存ストックの活用により公営住宅の将来の需給バランスに配慮した活用や、地域社会における安心して暮らせる住環境に寄与する施設整備など、従来の公営住宅の取り組みから一步踏み込んだ施策についても位置付けていきます。

さらに、予防保全の考え方に基づく点検・修繕及び耐久性の向上等を図る改善などの方針を示す修繕・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。

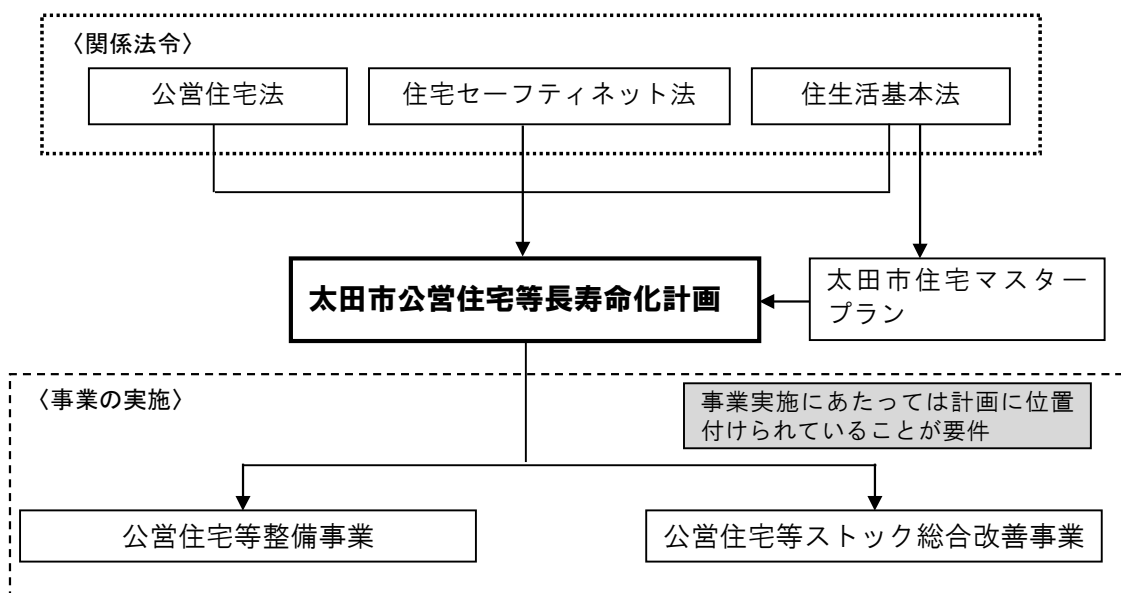
## 2) 計画の位置づけ

本計画は、「太田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



【住宅政策上の位置づけ】



## 2 計画の概要

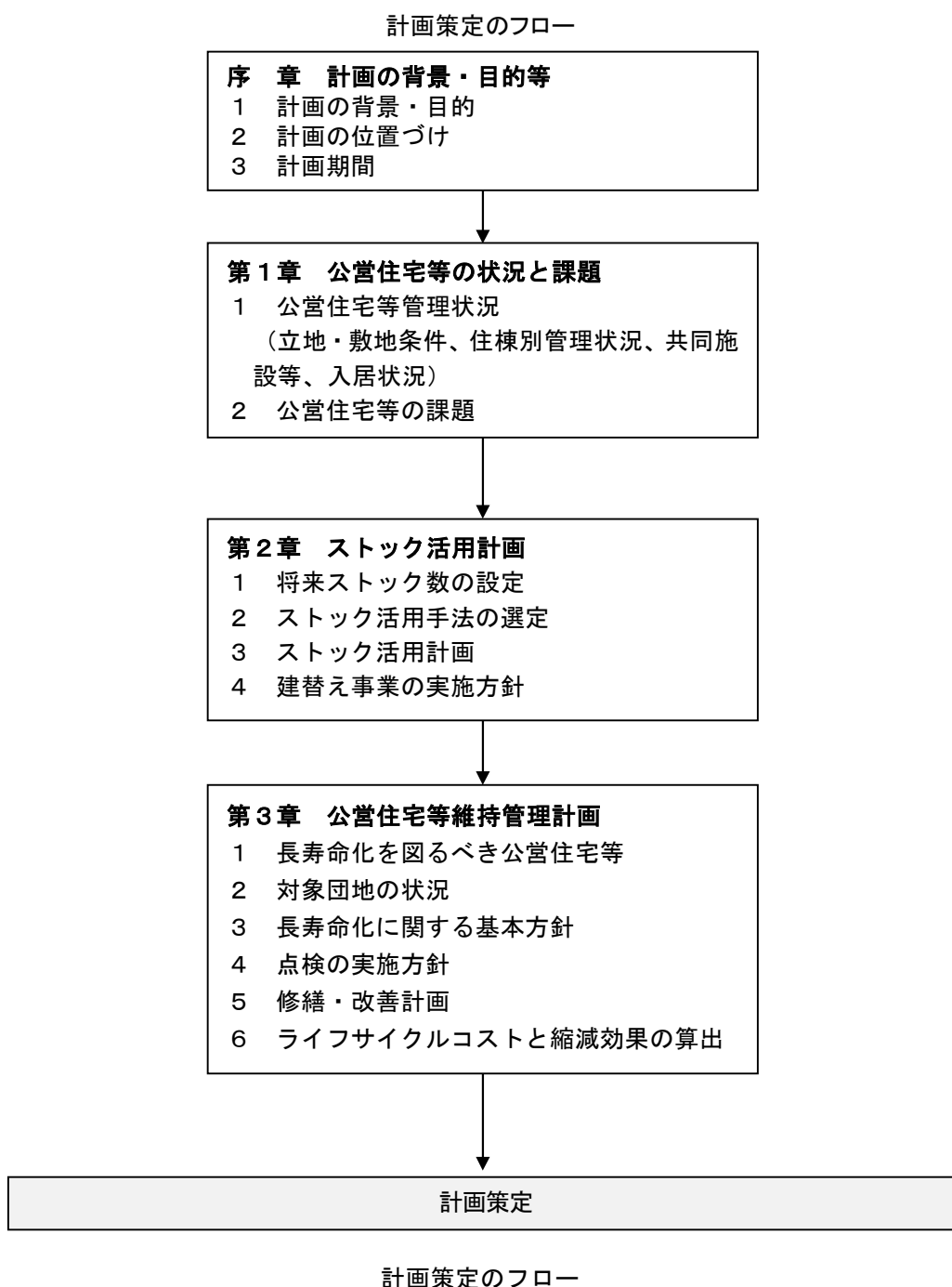
### 1) 計画期間（目標年次）

本計画は、令和2年度（2020年度）から令和11年度（2029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～令和11年度 → 目標年次:令和11年度

### 2) 計画策定のフロー

本計画は、以下のフローに基づき策定します。



# 第1章 公営住宅等の現状と課題

## 1 公営住宅等の概要

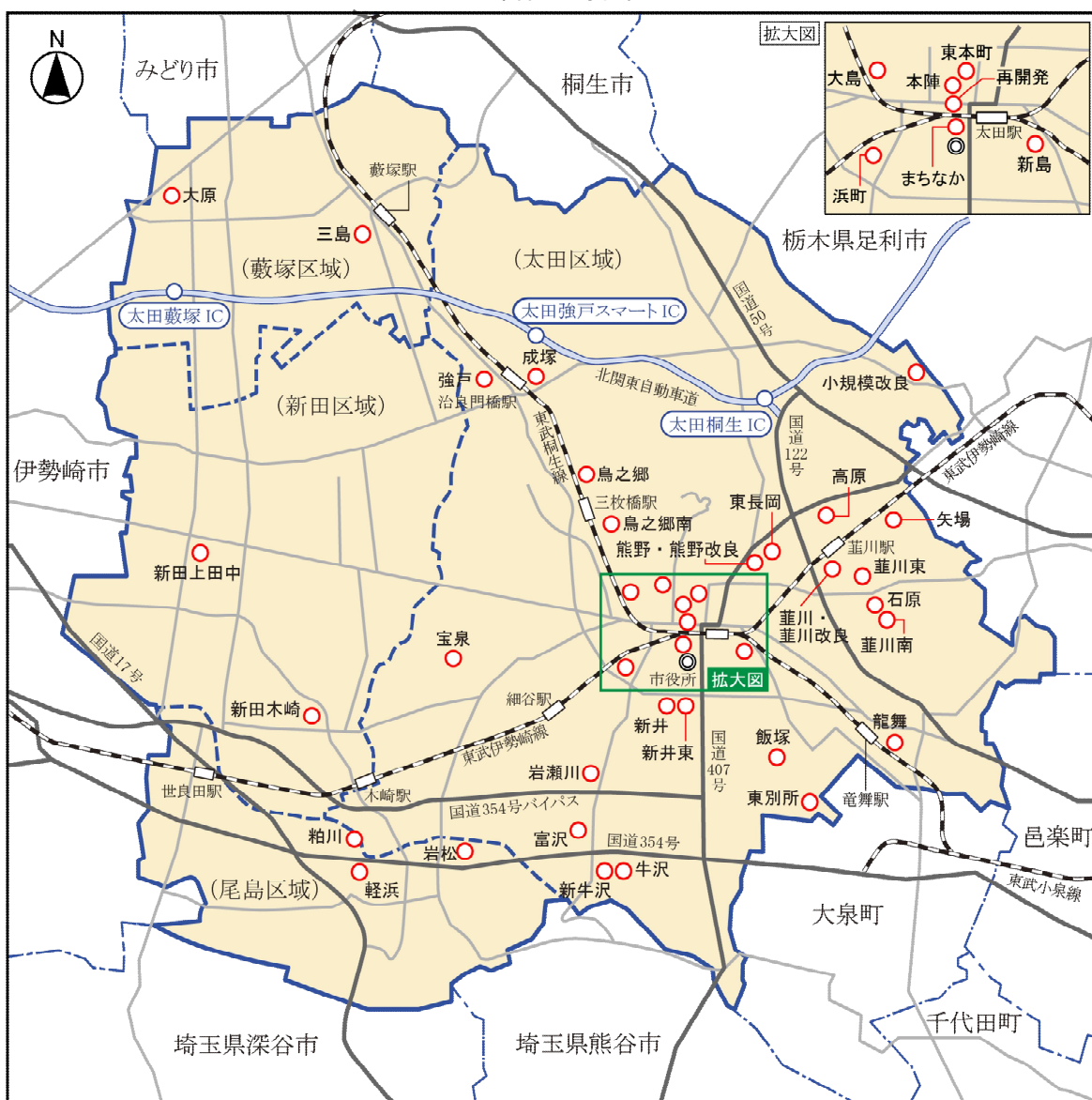
### 1) 市営住宅等

- ・市営住宅等は、38 団地、258 棟、2,998 戸※で、太田区域、藪塚区域、新田区域、尾島区域のすべての区域に立地しています。
- ・特定公共賃貸住宅（中堅所得者向け）は、岩瀬川市営住宅の住棟に併設して9戸あります。
- ・改良住宅は、3 団地、5 棟、112 戸で、太田区域のみに立地しています。

### 2) 県営住宅

- ・太田市内にある県営住宅（公営住宅）は、11 団地、57 棟、1,074 戸あります。

公営住宅等位置図



※戸数は令和7年12月31日時点の管理状況による。

## 市営住宅等概要

(棟・戸)

種別		名称	地域	建設年度	構造階数	棟数	戸数	備考
公営	1	三島	藪塚	R1~2	木 1. 2	6、 7	33	R1~2 建替完了
	3	東別所	太田	S46~49	耐 4. 5	8	272	募集停止
	4	新牛沢	太田	S49~50	耐 4. 5	3	96	募集停止
	5	熊野	太田	S50~51	耐 3. 4. 5	3	56	募集停止
	6	宝泉	太田	S51~53. 56~57	耐 3. 4	10	278	
	7	韭川	太田	S53~54	耐 5	3	70	募集停止
	8	大島	太田	S54~55、 R5	耐 5、 木 2	2、 8	50、 36	R5~建替中
	9	浜町	太田	S57	耐 2	2	8	募集停止
	10	新井	太田	S57~59	耐 4	7	152	
	11	矢場	太田	S57~58	耐 4	5	88	R7・3 棟募集停止
	12	岩松	尾島	S57~58	耐 4	2	48	
	13	粕川	尾島	S59~63	耐 4	5	104	
	14	韭川南	太田	S60	耐 3	7	84	
	15	強戸	太田	S61~62	耐 3	7	78	
	16	飯塚	太田	S61	耐 3	3	48	
	17	成塚	太田	S62~63	耐 3	13	138	
	18	富沢	太田	S63~H6	耐 4. 7	18	291	
	19	新田木崎	新田	H1~2	耐 3	2	48	
	20	牛沢	太田	H3~4	耐 3	8	96	
	21	新田上田中	新田	H5	耐 3. 4	2	48	
	22	龍舞	太田	H7~9	耐 3. 4	4	52	
	23	韭川東	太田	H7~9	耐 3. 4	9	66	
	24	岩瀬川	太田	H9~11	準耐 3	4	45	
	25	東本町	太田	H12	耐 9	1	36	
	26	新島	太田	H14	耐 3	1	22	
	27	本陣	太田	H16	耐 6. 7	1	40	
	28	東長岡	太田	H17	木 2	28	56	
	29	高原	太田	H19~20	木 2	14	80	
	30	石原	太田	H20~21	木 2	14	80	
	31	軽浜	尾島	H20~24	木 2	7	27	
	32	まちなか(借上)	太田	H21	耐 12	1	40	募集停止
	33	鳥之郷南	太田	H25~26	木 1. 2	16	66	
	34	鳥之郷	太田	H27~R1、 R6	木 1. 2	25	115	R5~建築中
	特公賃	35	岩瀬川	太田	H10	準耐 3	1	9
改良	36	小規模改良	太田	S47~48	簡 2	会、 1	4、 2	R1・1 棟用途廃止
	37	熊野改良	太田	S48~49	耐 5	2	50	募集停止
	38	韭川改良	太田	S52~53	耐 5	2	60	募集停止
再開発	40	再開発	太田	H12	耐 4. 8	2	30	
市営住宅				公営計(33 団地)		250	2, 847	14 棟 144 戸減
				特公賃計(1 団地)		1	9	
				改良計(3 団地)		5	112	1 棟 2 戸減
				市単計(0 団地)		0	0	4 棟 16 戸減
再開発住宅				再開発計(1 団地)		2	30	
合計						258	2, 998	19 棟 162 戸減

令和 7 年 12 月 31 日現在

## 2 市営住宅等管理状況

### 1) 立地及び敷地条件

#### (1) 立地条件

- ・市営住宅（公営住宅）は40団地のうち、太田都市計画区域内では36団地が市街化区域、2団地が市街化調整区域に立地しています。また、藪塚都市計画区域に立地している2団地はいずれも用途地域外に立地しています。
- ・改良住宅の3団地はすべてが太田都市計画区域の市街化区域に立地しています。
- ・立地箇所の用途指定の内訳は、第一種中高層住居専用地域には14団地、第一種住居地域には11団地、第二種中高層住居専用地域には9団地が立地しています。

#### (2) 敷地条件

- ・敷地規模は、900 m<sup>2</sup>～39,600 m<sup>2</sup>台であり、一番面積が大きい団地は富沢市営住宅の39,620.2 m<sup>2</sup>、一番小さい団地は小規模改良住宅の917.11 m<sup>2</sup>です。
- ・敷地の所有形態は、借地は小規模改良のみであり、まちなか（借上）が民間所有地となっています。その他の団地はすべて市有地となっています。

立地及び敷地条件

名称	地域	所在地	敷地面積 (㎡)		借地割合	棟数 (棟)	戸数 (戸)	用途地域等
				うち借地				
三島	藪塚	山之神町 397 番 3	3,873.9	0.00	0.0%	6	24	-
大原	藪塚	大原町 1533 番 1	4,413.4	0.00	0.0%	6	24	-
東別所	太田	東別所町 112 番 2	19,099.7	0.00	0.0%	8	272	一種住居、準住居
新牛沢	太田	牛沢町 887 番 38	6,832.4	0.00	0.0%	3	96	一種中高層
熊野	太田	熊野町 31 番	8,855.3	0.00	0.0%	3	56	一種住居
宝泉	太田	宝町 193 番	26,082.4	0.00	0.0%	10	278	一種中高層
韭川	太田	台之郷町 1039 番 5	10,938.6	0.00	0.0%	3	70	二種中高層
大島	太田	大島町 312 番 1	12,778.9	0.00	0.0%	6	150	一種中高層、一種住居
浜町	太田	浜町 66 番 42	2,532.0	0.00	0.0%	2	8	一種住居
新井	太田	新井町 235 番 1	15,957.0	0.00	0.0%	7	152	一種中高層、準住居
矢場	太田	矢場新町 144 番	9,742.9	0.00	0.0%	5	88	一種中高層
岩松	尾島	岩松町 803 番 1	6,195.4	0.00	0.0%	2	48	一種住居
粕川	尾島	粕川町 39 番 1	13,887.8	0.00	0.0%	5	104	一種中高層
韭川南	太田	台之郷町 780 番	10,555.7	0.00	0.0%	7	84	二種中高層
強戸	太田	成塚町 1115 番 6	9,129.0	0.00	0.0%	7	78	一種住居
飯塚	太田	飯塚町 931 番 2	5,532.2	0.00	0.0%	3	48	二種中高層
成塚	太田	成塚町 150 番 86	18,188.1	0.00	0.0%	13	138	一種中高層
富沢	太田	富沢町 379 番地 1	39,620.2	0.00	0.0%	18	291	二種中高層
新田木崎	新田	新田木崎町 1215 番 3	4,266.3	0.00	0.0%	2	48	一種中高層
牛沢	太田	牛沢町 1000 番 1	13,588.0	0.00	0.0%	8	96	一種中高層
新田上田中	新田	新田上田中町 754 番 3	5,175.6	0.00	0.0%	2	48	-
龍舞	太田	龍舞町 1911 番 3	5,464.8	0.00	0.0%	4	52	一種住居
韭川東	太田	台之郷町 837 番	6,676.2	0.00	0.0%	9	66	二種中高層
岩瀬川	太田	岩瀬川町 478 番 1	7,362.6	0.00	0.0%	4	45	二種中高層
東本町	太田	東本町 29 番 3	2,053.4	0.00	0.0%	1	36	近隣商業
新島	太田	新島町 873 番 1	2,553.9	0.00	0.0%	1	22	準工業
本陣	太田	本町 20 番 1	2,779.1	0.00	0.0%	1	40	商業
東長岡	太田	東長岡町 1212 番 5	7,086.7	0.00	0.0%	28	56	一種低層
高原	太田	台之郷町 1429 番 9	16,109.5	0.00	0.0%	14	80	一種中高層
石原	太田	石原町 1048 番 1	12,577.7	0.00	0.0%	14	80	一種中高層
軽浜	尾島	亀岡町 528 番 5	3,687.6	0.00	0.0%	7	27	二種中高層
まちなか (借上)	太田	太田市浜町 6 番 20	-	-	民間所有地	1	40	商業
鳥之郷南	太田	大島町 1046 番 1	14,844.0	0.00	0.0%	16	66	-
鳥之郷	太田	鶴生田町 733 番 95	30,834.6	0.00	0.0%	21	96	一種中高層、一種住居
			-	-	-	17	84	
岩瀬川	太田	岩瀬川町 478 番 1	岩瀬川に含む	0.00	-	1	9	二種中高層
小規模改良	太田	市場町 739-番 8	917.1	917.11	100.0%	2	4	一種住居
熊野改良	太田	熊野町 31 番	熊野に含む	-	-	2	50	一種住居
韭川改良	太田	台之郷町 1039 番 5	韭川に含む	-	-	2	60	二種中高層
新井東	太田	新井町 221 番 1	1,336.0	0.00	0.0%	4	16	一種中高層、準住居
再開発	太田	本町 5 番 26	1,860.5	0.00	0.0%	2	30	商業
公営住宅等計 (40 団地)			363,388.4	917.11	363,388.4	277	3,160	

平成 31 年 3 月 31 日現在

※一種中高層：第一種中高層住居専用地域 二種中高層：第二種中高層住居専用地域 一種住居：第一種住居地域 一種低層：第一種低層住居専用地域

## 2) 共同施設等

### (1) 共同施設

- ・全 40 団地のうち、集会所が設置されているのは 26 団地 (65.0%)、児童遊園が設置されているのは 26 団地 (65.0%)、駐車場が設置されているのは 34 団地 (85.0%)、駐輪場が設置されている団地は 37 団地 (92.5%) となっています。

共同施設等設置状況

(団地)

種別	集会所		児童遊園		駐車場		駐輪場	
	数	割合	数	割合	数	割合	数	割合
公営	23	67.6%	23	67.6%	30	88.2%	33	97.1%
特公賃	1	100.0%	1	100.0%	1	100.0%	1	100.0%
改良	2	66.7%	2	66.7%	2	66.7%	2	66.7%
市単	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
再開発	0	0.0%	0	0.0%	1	100.0%	1	100.0%
合計	26	65.0%	26	65.0%	34	85.0%	37	92.5%

平成 31 年 3 月 31 日現在

### (2) 給排水処理状況

- ・給水方式は、直結が 11 団地、加圧が 24 団地、加圧・高架が 5 団地となっています。
- ・排水方式は、公共下水が 23 団地、合併浄化槽が 13 団地、汲取が 4 団地となっています。

給排水方式状況

(団地)

種別	給水方式						排水方式					
	直結		加圧		加圧・高架		公共下水		合併浄化槽		汲取	
公営	9	26.5%	22	64.7%	3	8.8%	21	61.8%	11	32.4%	2	5.9%
特公賃	0	0.0%	1	100.0%	0	0.0%	0	0.0%	1	100.0%	0	0.0%
改良	1	33.3%	0	0.0%	2	66.7%	1	33.3%	1	33.3%	1	33.3%
市単	1	100.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	1	100.0%
再開発	0	0.0%	1	100.0%	0	0.0%	1	100.0%	0	0.0%	0	0.0%
合計	11	27.5%	24	60.0%	5	12.5%	23	57.5%	13	32.5%	4	10.0%

平成 31 年 3 月 31 日現在

団地別設置状況

(棟・戸・台)

名称	棟数	戸数	集会所	児童遊園	駐車場	駐輪場	給水方式	排水方式
三島	6	24	無	無	0	無	直結	汲取
大原	6	24	無	無	0	無	直結	汲取
東別所	8	272	有	有	298	有	加圧	公共下水
新牛沢	3	96	有	有	96	有	加圧	公共下水
熊野	3	56	有	有	62	有	加圧・高架	公共下水
宝泉	10	278	有(2カ所)	有	278	有	加圧	公共下水
韭川	3	70	有	有	70	有	加圧・高架	浄化槽
大島	6	150	有	有	185	有	加圧	公共下水
浜町	2	8	無	有	8	有	直結	公共下水
新井	7	152	有	有	194	有	加圧	公共下水
矢場	5	88	有	有	130	有	加圧	公共下水
岩松	2	48	無	有	81	有	加圧・高架	公共下水
粕川	5	104	無	有	152	有	加圧	公共下水
韭川南	7	84	有	有	98	有	加圧	公共下水
強戸	7	78	有	無	78	有	加圧	浄化槽
飯塚	3	48	有	有	48	有	加圧	公共下水
成塚	13	138	有	有	138	有	加圧	浄化槽
富沢	18	291	有	有	291	有	加圧	浄化槽
新田木崎	2	48	無	無	48	有	加圧	公共下水
牛沢	8	96	有	有	101	有	加圧	公共下水
新田上田中	2	48	無	有	48	有	加圧	浄化槽
龍舞	4	52	有	有	52	有	加圧	浄化槽
韭川東	9	66	有	有	66	有	加圧	浄化槽
岩瀬川	4	45	有	有	61	有	加圧	浄化槽
東本町	1	36	無	有(2F)	36	有	加圧	公共下水
新島	1	22	有	無	22	有	加圧	公共下水
本陣	1	40	無	無	0	有	加圧	公共下水
東長岡	28	56	有	無	112	有	直結	公共下水
高原	14	80	有	有	152	有	直結	浄化槽
石原	14	80	有	無	128	有	直結	公共下水
軽浜	7	27	無	有	38	有	直結	公共下水
まちなか(借上)	1	40	無	無	0	有	加圧	公共下水
鳥之郷南	16	66	無	無	80	有	直結	浄化槽
鳥之郷(簡平)	21	96	有	無	0	無	直結	浄化槽
〃(木造)	17	84	有	無	88	有	直結	浄化槽
岩瀬川	1	9	有	有	9	有	加圧	浄化槽
小規模改良	4	8	無	無	0	無	直結	汲取
熊野改良	2	50	有	有	50	有	加圧・高架	公共下水
韭川改良	2	60	有	有	60	有	加圧・高架	浄化槽
新井東	4	16	無	無	0	無	直結	汲取
再開発	2	30	無	無	23	有	加圧	公共下水

平成31年3月31日現在

### 3) 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年よりも以前に建設された住宅は、72棟(26.0%)、1,068戸(33.8%)、昭和56年以降に建設された住宅は、205棟(74.0%)、2,092戸(66.2%)となっています。

建設年度別状況 (棟・戸)

種別	昭和40～55年		昭和56年以降	
	棟数	戸数	棟数	戸数
公営	62	938	202	2053
	23.5%	31.4%	76.5%	68.6%
特公賃	0	0	1	9
	0.0%	0.0%	100.0%	100.0%
改良	6	114	0	0
	100.0%	100.0%	0.0%	0.0%
市単	4	16	0	0
	100.0%	100.0%	0.0%	0.0%
再開発	0	0	2	30
	0.0%	0.0%	100.0%	100.0%
合計	72	1,068	205	2,092
	26.0%	33.8%	74.0%	66.2%

平成31年3月31日現在

#### (2) 構造階数別状況

- ・最も多いのは木造2階建ての83棟(30.0%)で、次いで、耐火構造4階建ての54棟(19.5%)、耐火構造3階建ての52棟(18.8%)の順となっています。

構造階数別状況 (棟)

種別	木1	木2	簡1	簡2	準耐3	耐2	耐3	耐4	耐5	耐6以上
公営	13	83	29	4	4	2	52	53	18	6
	4.9%	31.4%	11.0%	1.5%	1.5%	0.8%	19.7%	20.1%	6.8%	2.3%
特公賃	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0
	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
改良	0	0	0	2	0	0	0	0	4	0
	0.0%	0.0%	0.0%	33.3%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	66.7%	0.0%
市単	0	0	4	0	0	0	0	0	0	0
	0.0%	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
再開発	0	0	0	0	0	0	0	1	0	1
	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	50.0%	0.0%	50.0%
合計	13	83	33	6	5	2	52	54	22	7
	4.7%	30.0%	11.9%	2.2%	1.8%	0.7%	18.8%	19.5%	7.9%	2.5%

平成31年3月31日現在

### (3) 住戸規模別状況

- ・ 60～70㎡未満の住戸が1,096戸（34.7%）と最も多く、次いで50～60㎡未満が832戸（26.3%）となっています。

種別	40㎡未満	40～50㎡未満	50～60㎡未満	60～70㎡未満	70㎡以上
公営	210	338	759	1,084	600
	7.0%	11.3%	25.4%	36.2%	20.1%
特公賃	0	0	0	0	9
	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
改良	54	0	60	0	0
	47.4%	0.0%	52.6%	0.0%	0.0%
市単	16	0	0	0	0
	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
再開発	0	2	13	12	3
	0.0%	6.7%	43.3%	40.0%	10.0%
合計	284	340	832	1,096	612
	8.9%	10.8%	26.3%	34.7%	19.4%

平成31年3月31日現在

### (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、住棟39棟（14.1%）、住戸164戸（5.2%）となっています。
- ・ 計画期間内に耐用年数の1/2を経過（既に1/2を経過している住棟も含む）する住宅は、住棟121棟（43.7%）、住戸2,276戸（72.0%）となっています。

種別	経過		計画期間内に経過		計画期間内に1/2を経過	
	棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数
公営	33	144	0	0	116	2,157
	12.5%	4.8%	0.0%	0.0%	43.9%	72.1%
特公賃	0	0	0	0	1	9
	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	100.0%
改良	2	4	0	0	4	110
	33.3%	3.5%	0.0%	0.0%	66.7%	96.5%
市単	4	16	0	0	0	0
	100.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
再開発	0	0	0	0	0	0
	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
合計	39	164	0	0	121	2,276
	14.1%	5.2%	0.0%	0.0%	43.7%	72.0%

平成31年3月31日現在

## 住棟別管理状況①

(棟・戸・㎡)

名称	種別	建設年度	構造階数	耐用年数	経過年数	棟数	戸数	間取り	住戸面積
三島	公営	S45	簡1	30	48	4	16	3K	36.0
	公営	S46	簡1	30	47	2	8	3K	36.0
大原	公営	S47	簡1	30	46	3	12	3K	37.0
	公営	S48	簡1	30	45	3	12	3K	41.0
東別所	公営	S46	耐4	70	47	1	32	3K	42.0
	公営	S47	耐5	70	46	1	20	3K	39.0
	公営	S47	耐5	70	46	1	40	3K	42.0
	公営	S47	耐5	70	46	1	40	3K	42.0
	公営	S48	耐5	70	45	1	40	3K	48.0
	公営	S48	耐5	70	45	1	40	3K	48.0
	公営	S48	耐5	70	45	1	30	3K	42.0
	公営	S49	耐5	70	44	1	30	3K	48.0
新牛沢	公営	S49	耐5	70	44	1	40	3K	51.0
	公営	S50	耐4	70	43	1	32	3K	51.0
	公営	S50	耐4	70	43	1	24	3K	51.0
熊野	公営	S50	耐4	70	43	1	24	3K	51.0
	公営	S51	耐5	70	42	1	20	3K	55.0
	公営	S51	耐3	70	42	1	12	3K	51.0
宝泉	公営	S51	耐4	70	42	1	32	3K	55.0
	公営	S51	耐4	70	42	1	32	3K	55.0
	公営	S52	耐3	70	41	1	24	3K	55.0
	公営	S52	耐3	70	41	1	18	3K	55.0
	公営	S52	耐3	70	41	1	12	3K	55.0
	公営	S53	耐4	70	40	1	32	3DK	59.0
	公営	S56	耐4	70	37	1	32	2LDK, 3DK, 3LDK	55.2, 61.5, 70.3
	公営	S56	耐4	70	37	1	32	2LDK, 3DK, 3LDK	55.2, 61.5, 70.3
	公営	S56	耐4	70	37	1	32	2LDK, 3DK, 3LDK	55.2, 61.5, 70.3
	公営	S57	耐4	70	36	1	32	2LDK, 3DK, 3LDK	55.2, 61.5, 70.3
葦川	公営	S53	耐5	70	40	1	20	3K	55.0
	公営	S54	耐5	70	39	1	30	3K	55.0
	公営	S54	耐5	70	39	1	20	3K	55.0
大島	公営	S54	耐5	70	39	1	25	2DK, 3LDK	55.2, 70.3
	公営	S54	耐5	70	39	1	25	2DK, 2LDK	55.2, 61.3
	公営	S55	耐5	70	38	1	25	2DK, 3LDK	55.2, 70.3
	公営	S55	耐5	70	38	1	25	2DK, 2LDK	55.2, 61.3
	公営	S55	耐5	70	38	1	25	2DK, 3LDK	55.2, 70.3
	公営	S55	耐5	70	38	1	25	2DK, 2LDK	55.2, 61.3
浜町	公営	S57	耐2	70	36	1	4	3DK	65.0
	公営	S57	耐2	70	36	1	4	3DK	65.0
新井	公営	S57	耐4	70	36	1	32	2DK, 2LDK, 3DK, 3LDK	46.0, 55.2, 58.5, 66.3
	公営	S58	耐4	70	35	1	16	2DK, 2LDK, 3DK	46.0, 55.2
	公営	S58	耐4	70	35	1	24	3DK, 3LDK	58.5, 66.3
	公営	S59	耐4	70	34	1	12	3DK, 3LDK	61.5, 70.3
	公営	S59	耐4	70	34	1	28	3DK, 3LDK	61.5, 64.0, 70.3
	公営	S59	耐4	70	34	1	12	3DK	64.0
	公営	S59	耐4	70	34	1	28	3DK, 3LDK	61.5, 64.0, 70.3
矢場	公営	S57	耐4	70	36	1	24	2LDK, 3DK, 3LDK	55.2, 61.5, 70.3
	公営	S58	耐4	70	35	1	24	1DK, 2LDK, 3DK, 3LDK	55.2, 61.5, 70.3
	公営	S58	耐4	70	35	1	16	3DK	64.0
	公営	S58	耐4	70	35	1	16	3DK	64.0
	公営	S58	耐4	70	35	1	8	3DK	64.9

## 住棟別管理状況②

(棟・戸・㎡)

名称	種別	建設年度	構造階数	耐用年数	経過年数	棟数	戸数	間取り	住戸面積
岩松	公営	S57	耐4	70	36	1	24	3DK	63.0
	公営	S58	耐4	70	35	1	24	3DK	63.0
粕川	公営	S59	耐4	70	34	1	24	3DK、3LDK	58.5, 66.3
	公営	S60	耐4	70	33	1	16	3DK	58.0
	公営	S61	耐4	70	32	1	24	3DK	63.0
	公営	S62	耐4	70	31	1	16	3DK	58.0
	公営	S63	耐4	70	30	1	24	3DK	63.0
	公営	S60	耐3	70	33	1	6	3DK	60.0
斐川南	公営	S60	耐3	70	33	1	12	3DK	60.0
	公営	S60	耐3	70	33	1	6	3DK	60.0
	公営	S60	耐3	70	33	1	24	3DK	64.0
	公営	S60	耐3	70	33	1	21	3DK	64.0
	公営	S60	耐3	70	33	1	6	3DK	60.0
	公営	S60	耐3	70	33	1	9	3DK	64.0
	公営	S60	耐3	70	33	1	9	3DK	64.0
強戸	公営	S61	耐3	70	32	1	12	2DK, 2LDK, 3LDK	59.2, 62.6, 70.1, 73.5
	公営	S61	耐3	70	32	1	11	2DK, 2LDK, 3LDK	59.2, 60.8, 62.6, 64.2, 70.1, 73.5
	公営	S62	耐3	70	31	1	11	2DK, 2LDK, 3LDK	59.2, 60.8, 62.6, 64.2, 70.1, 73.5
	公営	S62	耐3	70	31	1	11	2DK, 2LDK, 3LDK	59.2, 60.8, 62.6, 64.2, 70.1, 73.5
	公営	S62	耐3	70	31	1	11	2DK, 2LDK, 3LDK	59.2, 60.8, 62.6, 64.2, 70.1, 73.5
	公営	S61	耐3	70	32	1	11	2DK, 2LDK, 3LDK	59.2, 60.8, 62.6, 64.2, 70.1, 73.5
	公営	S61	耐3	70	32	1	11	2DK, 2LDK, 3LDK	59.2, 60.8, 62.6, 64.2, 70.1, 73.5
飯塚	公営	S61	耐3	70	32	1	24	3DK, 3LDK	61.5, 70.3
	公営	S61	耐3	70	32	1	9	3DK	64.0
	公営	S61	耐3	70	32	1	15	2LDK, 3DK	55.2, 61.5
成塚	公営	S62	耐3	70	31	1	12	3DK	64.0
	公営	S62	耐3	70	31	1	12	3DK	64.0
	公営	S62	耐3	70	31	1	6	3DK	64.0
	公営	S62	耐3	70	31	1	12	3DK	64.0
	公営	S62	耐3	70	31	1	12	3DK	60.0
	公営	S62	耐3	70	31	1	12	3DK	60.0
	公営	S62	耐3	70	31	1	12	3DK	60.0
	公営	S63	耐3	70	30	1	12	3DK	64.0
	公営	S63	耐3	70	30	1	6	2LDK, 3DK	55.2, 61.5
	公営	S63	耐3	70	30	1	6	3DK	64.0
	公営	S63	耐3	70	30	1	12	3DK	64.0
	公営	S63	耐3	70	30	1	12	2LDK, 3DK	55.2, 61.5
	公営	S63	耐3	70	30	1	12	3DK	64.0
	公営	S63	耐3	70	30	1	12	3DK	64.0
富沢	公営	H5	耐4	70	25	1	20	2LDK, 3LDK, 3DK	69.4, 72.4
	公営	H3	耐4	70	27	1	18	2LDK, 3LDK, 3DK	66.2, 68.1
	公営	H3	耐4	70	27	1	14	2LDK, 3LDK, 3DK	66.2, 68.1
	公営	H5	耐7	70	25	1	21	2LDK, 3LDK	66.2, 70.6, 70.7, 72.9, 73.2, 73.3, 75.5, 76.1, 78.3
	公営	H4	耐4	70	26	1	18	2LDK, 3LDK, 3DK	63.5, 70.5
	公営	S63	耐4	70	30	1	12	2LDK, 3LDK, 3DK	62.3, 68.1
	公営	H2	耐4	70	28	1	11	2LDK, 3LDK, 3DK	61.9, 68.1
	公営	H1	耐4	70	29	1	21	2LDK, 3LDK, 3DK	62.7, 68.1
	公営	S63	耐4	70	30	1	12	2LDK, 3LDK, 3DK	62.3, 68.1

## 住棟別管理状況③

(棟・戸・㎡)

名称	種別	建設年度	構造階数	耐用年数	経過年数	棟数	戸数	間取り	住戸面積
富沢	公営	H1	耐7	70	29	1	21	2LDK, 3LDK	63.4, 67.3, 69.8, 70.7, 72.9, 73.3, 75.5, 76.1, 78.3
	公営	H1	耐4	70	29	1	12	2LDK, 3LDK, 3DK	61.9, 68.1
	公営	H1	耐4	70	29	1	12	2LDK, 3LDK, 3DK	61.9, 68.1
	公営	H1	耐4	70	29	1	20	2LDK, 3LDK, 3DK	61.9, 68.1
	公営	H1	耐4	70	29	1	10	2LDK, 3LDK, 3DK	64.5, 68.1
	公営	H5	耐4	70	25	1	16	2LDK, 3LDK, 3DK	67.9, 69.4, 72.4
	公営	H5	耐4	70	25	1	12	2LDK, 3LDK, 3DK	68.4, 69.9
	公営	H6	耐7	70	24	1	21	2LDK, 3LDK	66.2, 70.6, 70.7, 72.9, 73.2, 73.3, 75.5, 76.1, 78.3
	公営	H6	耐4	70	24	1	20	2LDK, 3DK, 3LDK	70.2, 72.4
新田木崎	公営	H1	耐3	70	29	1	24	3DK	65.0
	公営	H2	耐3	70	28	1	24	3DK	65.0
牛沢	公営	H3	耐3	70	27	1	12	3DK	61.0
	公営	H3	耐3	70	27	1	12	3DK	64.0
	公営	H3	耐3	70	27	1	12	3DK	64.0
	公営	H3	耐3	70	27	1	12	3DK	60.9, 61.2
	公営	H4	耐3	70	26	1	12	3DK	67.0
	公営	H4	耐3	70	26	1	12	3DK	67.0
	公営	H4	耐3	70	26	1	12	3DK	67.0
	公営	H4	耐3	70	26	1	12	3DK	64.0
新田上田中	公営	H5	耐4	70	25	1	24	3DK, 3LDK	65.8, 68.4
	公営	H5	耐4	70	25	1	24	3LDK	68.0
龍舞	公営	H7	耐3	70	23	1	6	3LDK	74.0
	公営	H7	耐3	70	23	1	6	2LDK, 3LDK	69.0
	公営	H8	耐3	70	22	1	18	3LDK	70.7, 73.8
	公営	H9	耐3	70	21	1	22	3LDK	74.0
葦川東	公営	H7	耐4	70	23	1	8	3LDK	76.0
	公営	H7	耐4	70	23	1	8	3LDK	76.0
	公営	H7	耐3	70	23	1	6	3LDK	66.5, 72.3
	公営	H8	耐3	70	22	1	6	3LDK	76.0
	公営	H8	耐4	70	22	1	8	3LDK	76.0
	公営	H8	耐4	70	22	1	8	3LDK	63.0, 71.1
	公営	H9	耐4	70	21	1	8	3LDK	76.0
	公営	H9	耐4	70	21	1	8	3LDK	76.0
岩瀬川	公営	H9	準耐3	45	21	1	12	2LDK, 3LDK	64.0, 74.1, 75.6
	公営	H10	準耐3	45	20	1	9	2LDK, 3LDK	64.0, 74.1, 75.6
	公営	H10	準耐3	45	20	1	12	2LDK, 3LDK	64.0, 74.1, 75.6
	公営	H11	準耐3	45	19	1	12	2LDK, 3LDK	64.0, 74.1, 75.6
東本町	公営	H12	耐9	70	18	1	36	2LDK, 3LDK	58.3, 58.8, 67.4, 68.3, 68.4
新島	公営	H14	耐3	70	16	1	22	2LDK, 3LDK	59.5, 59.9, 70.3, 70.9
本陣	公営	H16	耐7	70	14	1	40	2LDK, 3LDK	58.6, 66.5, 68.0
東長岡	公営	H17	木2	30	13	1	2	2LDK, 3LDK	60.4, 74.8
	公営	H17	木2	30	13	1	2	2LDK, 3LDK	60.4, 74.8
	公営	H17	木2	30	13	1	2	2LDK, 3LDK	60.4, 74.8
	公営	H17	木2	30	13	1	2	2LDK, 3LDK	60.4, 74.8
	公営	H17	木2	30	13	1	2	2LDK, 3LDK	60.4, 74.8
	公営	H17	木2	30	13	1	2	2LDK, 3LDK	60.4, 74.8
	公営	H17	木2	30	13	1	2	2LDK, 3LDK	60.4, 74.8
	公営	H17	木2	30	13	1	2	2LDK, 3LDK	60.4, 74.8

## 住棟別管理状況④

(棟・戸・㎡)

名称	種別	建設年度	構造階数	耐用年数	経過年数	棟数	戸数	間取り	住戸面積	
東長岡	公営	H17	木 2	30	13	1	2	2LDK, 3LDK	60. 4, 74. 8	
	公営	H17	木 2	30	13	1	2	2LDK, 3LDK	60. 4, 74. 8	
	公営	H17	木 2	30	13	1	2	2LDK, 3LDK	60. 4, 74. 8	
	公営	H17	木 2	30	13	1	2	2LDK, 3LDK	60. 4, 74. 8	
	公営	H17	木 2	30	13	1	2	2LDK, 3LDK	60. 4, 74. 8	
	公営	H17	木 2	30	13	1	2	2LDK, 3LDK	60. 4, 74. 8	
	公営	H17	木 2	30	13	1	2	2LDK, 3LDK	60. 4, 74. 8	
	公営	H17	木 2	30	13	1	2	2LDK, 3LDK	60. 4, 74. 8	
	公営	H17	木 2	30	13	1	2	2LDK, 3LDK	60. 4, 74. 8	
	公営	H17	木 2	30	13	1	2	2LDK, 3LDK	60. 4, 74. 8	
	公営	H17	木 2	30	13	1	2	2LDK, 3LDK	60. 4, 74. 8	
	公営	H17	木 2	30	13	1	2	2LDK, 3LDK	60. 4, 74. 8	
	公営	H17	木 2	30	13	1	2	2LDK, 3LDK	60. 4, 74. 8	
	公営	H17	木 2	30	13	1	2	2LDK, 3LDK	60. 4, 74. 8	
	公営	H17	木 2	30	13	1	2	2LDK, 3LDK	60. 4, 74. 8	
	公営	H17	木 2	30	13	1	2	2LDK, 3LDK	60. 4, 74. 8	
	高原	公営	H20	木 2	30	10	1	6	2LDK, 3LDK	60. 4, 74. 8
		公営	H20	木 2	30	10	1	6	2LDK, 3LDK	60. 4, 74. 8
公営		H20	木 2	30	10	1	6	1DK, 3LDK	37. 3, 72. 2	
公営		H19	木 2	30	11	1	6	1DK, 3LDK	37. 3, 72. 2	
公営		H19	木 2	30	11	1	6	1DK, 3LDK	37. 3, 72. 2	
公営		H19	木 2	30	11	1	6	2LDK, 3LDK	60. 4, 74. 8	
公営		H19	木 2	30	11	1	6	2LDK, 3LDK	60. 4, 74. 8	
公営		H19	木 2	30	11	1	6	2LDK, 3LDK	60. 4, 74. 8	
公営		H19	木 2	30	11	1	6	2LDK, 3LDK	60. 4, 74. 8	
公営		H19	木 2	30	11	1	6	1DK, 3LDK	37. 3, 72. 2	
公営		H20	木 2	30	10	1	6	1DK, 3LDK	37. 3, 72. 2	
公営		H20	木 2	30	10	1	6	1DK, 3LDK	37. 3, 72. 2	
公営		H20	木 2	30	10	1	4	メゾネット	74. 0	
公営		H20	木 2	30	10	1	4	メゾネット	74. 0	
石原	公営	H20	木 2	30	10	1	4	2LDK, 3LDK	61. 3, 76. 8	
	公営	H20	木 2	30	10	1	6	1DK, 3LDK	33. 7, 35. 2, 73. 3	
	公営	H20	木 2	30	10	1	6	1DK, 3LDK	33. 7, 35. 2, 73. 3	
	公営	H20	木 2	30	10	1	6	1DK, 3LDK	33. 7, 35. 2, 73. 3	
	公営	H20	木 2	30	10	1	6	2LDK, 3LDK	61. 3, 76. 8	
	公営	H20	木 2	30	10	1	6	2LDK, 3LDK	61. 3, 76. 8	
	公営	H21	木 2	30	9	1	6	2LDK, 3LDK	60. 1, 75. 8	
	公営	H21	木 2	30	9	1	6	1DK, 3LDK	34. 2, 36. 3, 74. 9	
	公営	H21	木 2	30	9	1	6	1DK, 3LDK	34. 2, 36. 3, 74. 9	
	公営	H21	木 2	30	9	1	6	2LDK, 3LDK	60. 1, 75. 8	
	公営	H21	木 2	30	9	1	4	2LDK, 3LDK	60. 1, 75. 8	
	公営	H21	木 2	30	9	1	6	1DK, 3LDK	33. 7, 35. 2, 73. 3	
	公営	H21	木 2	30	9	1	6	1DK, 3LDK	34. 2, 36. 3, 74. 9	
	公営	H21	木 2	30	9	1	6	1DK, 3LDK	34. 2, 36. 3, 74. 9	
軽浜	公営	H22	木 2	30	8	1	6	1DK, 2LDK	42. 0, 44. 4, 71. 7	
	公営	H21	木 2	30	9	1	3	1DK, 3LDK	40. 0, 79. 4	
	公営	H21	木 2	30	9	1	3	1DK, 3LDK	40. 0, 79. 4	
	公営	H20	木 2	30	10	1	3	1DK, 3LDK	40. 0, 78. 9	
	公営	H20	木 2	30	10	1	3	1DK, 3LDK	40. 0, 78. 9	
	公営	H23	木 2	30	7	1	6	1DK, 2LDK	42. 0, 44. 4, 71. 7	
公営	H24	木 2	30	6	1	3	2LDK, 3LDK	56. 5, 63. 4, 78. 3		

## 住棟別管理状況⑤

(棟・戸・㎡)

名称	種別	建設年度	構造階数	耐用年数	経過年数	棟数	戸数	間取り	住戸面積
まちなか	公営	H21	耐12	70	9	1	40	2LDK, 3LDK	59.3, 70.6, 74.2, 74.5
鳥之郷南	公営	H25	木1	30	5	1	4	1K, 2K, 2DK	32.4, 37.2, 52.1
	公営	H25	木2	30	5	1	4	2DK, 3DK	57.5, 73.3
	公営	H25	木1	30	5	1	4	1DK, 2DK	40.7, 42.6, 54.8
	公営	H25	木2	30	5	1	4	2DK, 3DK	57.5, 73.3
	公営	H25	木1	30	5	1	4	1DK, 2DK	40.7, 42.6, 54.8
	公営	H25	木1	30	5	1	4	1DK, 2DK	40.7, 42.6, 54.8
	公営	H25	木1	30	5	1	4	1K, 2K, 2DK	32.4, 37.2, 52.1
	公営	H25	木2	30	5	1	4	2DK, 3DK	57.5, 73.3
	公営	H25	木1	30	5	1	4	1DK, 2DK	40.7, 42.6, 54.8
	公営	H26	木1	30	4	1	4	1K, 2K, 2DK	32.4, 38.9, 52.7
	公営	H26	木2	30	4	1	4	2DK, 3DK	57.5, 73.4
	公営	H26	木1	30	4	1	5	1DK, 2DK	40.7, 42.6, 54.8
	公営	H26	木1	30	4	1	5	1K, 2K, 2DK	32.4, 38.9, 52.7, 56.1
	公営	H26	木2	30	4	1	4	2DK, 3DK	57.5, 73.4
	公営	H26	木1	30	4	1	4	1DK, 2DK	40.7, 42.6, 54.8
公営	H26	木1	30	4	1	4	1K, 2K, 2DK	32.4, 38.9, 52.7	
鳥之郷	公営	S43	簡1	30	50	15	64	2K	31.4, 36.4, 36.5
	公営	S43	簡2	45	50	2	12	3K	58.0
	公営	S44	簡1	30	49	2	8	2K	31.0
	公営	S44	簡2	45	49	2	12	3K	58.0
	公営	H27	木1.2	30	3	1	4	1K	36.0
	公営	H27	木1.2	30	3	1	4	1DK	47.0, 55.6
	公営	H27	木1.2	30	3	1	6	1DK	47.0, 55.6
	公営	H27	木1.2	30	3	1	5	2DK	78.0
	公営	H27	木1.2	30	3	1	5	3DK	85.0
	公営	H28	木1.2	30	2	1	4	1K	36.0
	公営	H28	木1.2	30	2	1	4	1DK	47.0, 55.6
	公営	H28	木1.2	30	2	1	6	1DK	47.0, 55.6
	公営	H28	木1.2	30	2	1	5	2DK	78.0
	公営	H28	木1.2	30	2	1	5	3DK	85.0
	公営	H29	木1	30	1	1	4	1K	36.0
	公営	H29	木2	30	1	1	4	1DK	47.0, 55.6
	公営	H29	木2	30	1	1	6	1DK	47.0, 55.6
	公営	H29	木2	30	1	1	5	2DK	78.0
	公営	H29	木2	30	1	1	5	3DK	85.0
	公営	H30	木1	30	0	1	6	1K, 2DK	38.29, 61.17
公営	H30	木2	30	0	1	6	1DK	1階: 45.01, 2階 52.83	
岩瀬川	特公	H10	準耐3	45	20	1	9	3LDK	75.6, 80.9
小規模改良	改良	S48	簡2	45	45	2	4	3K	56.0
熊野改良	改良	S48	耐5	70	45	1	20	3K	39.0
	改良	S49	耐5	70	44	1	30	3K	39.0
斐川改良	改良	S52	耐5	70	41	1	40	3K	52.0
	改良	S53	耐5	70	40	1	20	3K	52.0
新井東	市単	S45	簡1	30	48	4	16	2K	32.0
再開発	再開発	H12	耐8	70	18	1	25	2DK, 2LDK, 3LDK	52.5, 54.3, 55.3, 57.0, 57.1, 64.6, 64.9
	再開発	H12	耐4	70	18	1	5	2DK、メゾネット	48.8, 70.7
市営住宅等合計(40団地)						279	3,164		

※構造階数 木：木造、簡：簡易耐火構造、耐：耐火構造、準耐：準耐火構造

平成31年3月31日現在

(5) 設備等の状況

①エレベータ

・エレベータは、富沢、東本町、本陣、まちなか、再開発の5団地における7階建て以上の7棟で設置されています。

②浴室

・浴槽付が2,136戸(67.6%)、浴室のみが1,024戸(32.4%)となっています。

③給湯

・3箇所給湯設備が設置されている住戸は2,274戸(72.0%)であり、886戸(28.0%)については未整備となっています。

④トイレ水洗化

・トイレの水洗化が図られている住戸は2,996戸(94.8%)であり、164戸(5.2%)については未整備となっています。

設備等状況

(棟・戸)

種別	棟数	戸数	エレベータ (棟)	浴室			3箇所給湯			トイレ水洗化		
				浴槽付	浴室のみ	計	有	無	計	整備	未整備	計
公営	264	2,991	6	2,086	905	2,991	2,235	756	2,991	2,847	144	2,991
			2.3%	69.7%	30.3%	100.0%	74.7%	25.3%	100.0%	95.2%	4.8%	100.0%
特公賃	1	9	0	9	0	9	9	0	9	9	0	9
			0.0%	100.0%	0.0%	100.0%	100.0%	0.0%	100.0%	100.0%	0.0%	100.0%
改良	6	114	0	11	103	114	0	114	114	110	4	114
			0.0%	9.6%	90.4%	100.0%	0.0%	100.0%	100.0%	96.5%	3.5%	100.0%
市単	4	16	0	0	16	16	0	16	16	0	16	16
			0.0%	0.0%	100.0%	100.0%	0.0%	100.0%	100.0%	0.0%	100.0%	100.0%
再開発	2	30	1	30	0	30	30	0	30	30	0	30
			100.0%	100.0%	0.0%	100.0%	100.0%	0.0%	100.0%	100.0%	0.0%	100.0%
合計	277	3,160	7	2,136	1,024	3,160	2,274	886	3,160	2,996	164	3,160
			2.9%	67.6%	32.4%	100.0%	72.0%	28.0%	100.0%	94.8%	5.2%	100.0%

平成31年3月31日現在

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

## 住棟別設備等状況①

(戸)

名称	建設年度	構造階数	エレベータ	浴室			3箇所給湯			トイレ水洗化		
				浴槽付	浴室のみ	計	有	無	計	整備	未整備	計
三島	S45	簡1	無	0	16	16	0	16	16	0	16	16
	S46	簡1	無	0	8	8	0	8	8	0	8	8
大原	S47	簡1	無	0	12	12	0	12	12	0	12	12
	S48	簡1	無	0	12	12	0	12	12	0	12	12
東別所	S46	耐4	無	3	29	32	0	32	32	32	0	32
	S47	耐5	無	1	19	20	0	20	20	20	0	20
	S47	耐5	無	3	37	40	0	40	40	40	0	40
	S47	耐5	無	6	34	40	0	40	40	40	0	40
	S48	耐5	無	5	35	40	0	40	40	40	0	40
	S48	耐5	無	4	36	40	0	40	40	40	0	40
	S48	耐5	無	3	27	30	0	30	30	30	0	30
	S49	耐5	無	5	25	30	0	30	30	30	0	30
新牛沢	S49	耐5	無	4	36	40	0	40	40	40	0	40
	S50	耐4	無	2	30	32	0	32	32	32	0	32
	S50	耐4	無	5	19	24	0	24	24	24	0	24
熊野	S50	耐4	無	6	18	24	0	24	24	24	0	24
	S51	耐5	無	1	19	20	0	20	20	20	0	20
	S51	耐3	無	2	10	12	0	12	12	12	0	12
宝泉	S51	耐4	無	3	29	32	0	32	32	32	0	32
	S51	耐4	無	10	22	32	0	32	32	32	0	32
	S52	耐3	無	5	19	24	0	24	24	24	0	24
	S52	耐3	無	2	16	18	0	18	18	18	0	18
	S52	耐3	無	2	10	12	0	12	12	12	0	12
	S53	耐4	無	4	28	32	32	0	32	32	0	32
	S56	耐4	無	6	26	32	32	0	32	32	0	32
	S56	耐4	無	7	25	32	32	0	32	32	0	32
	S56	耐4	無	9	23	32	32	0	32	32	0	32
菰川	S53	耐5	無	2	18	20	0	20	20	20	0	20
	S54	耐5	無	3	27	30	0	30	30	30	0	30
	S54	耐5	無	4	16	20	0	20	20	20	0	20
大島	S54	耐5	無	3	22	25	25	0	25	25	0	25
	S54	耐5	無	3	22	25	25	0	25	25	0	25
	S55	耐5	無	3	22	25	25	0	25	25	0	25
	S55	耐5	無	6	19	25	25	0	25	25	0	25
	S55	耐5	無	4	21	25	25	0	25	25	0	25
	S55	耐5	無	3	22	25	25	0	25	25	0	25
浜町	S57	耐2	無	4	0	4	4	0	4	4	0	4
	S57	耐2	無	4	0	4	4	0	4	4	0	4
新井	S57	耐4	無	32	0	32	32	0	32	32	0	32
	S58	耐4	無	16	0	16	16	0	16	16	0	16
	S58	耐4	無	24	0	24	24	0	24	24	0	24
	S59	耐4	無	12	0	12	12	0	12	12	0	12
	S59	耐4	無	28	0	28	28	0	28	28	0	28
	S59	耐4	無	12	0	12	12	0	12	12	0	12
	S59	耐4	無	28	0	28	28	0	28	28	0	28
矢場	S57	耐4	無	24	0	24	24	0	24	24	0	24
	S58	耐4	無	24	0	24	24	0	24	24	0	24
	S58	耐4	無	16	0	16	16	0	16	16	0	16
	S58	耐4	無	16	0	16	16	0	16	16	0	16
	S58	耐4	無	8	0	8	8	0	8	8	0	8

## 住棟別設備等状況②

(戸)

名称	建設年度	構造階数	エレベータ	浴室			3箇所給湯			トイレ水洗化		
				浴槽付	浴室のみ	計	有	無	計	整備	未整備	計
岩松	S57	耐4	無	24	0	24	24	24	0	24	0	24
	S58	耐4	無	24	0	24	24	0	24	24	0	24
粕川	S59	耐4	無	24	0	24	24	0	24	24	0	24
	S60	耐4	無	16	0	16	16	0	16	16	0	16
	S61	耐4	無	24	0	24	24	0	24	24	0	24
	S62	耐4	無	16	0	16	16	0	16	16	0	16
	S63	耐4	無	24	0	24	24	0	24	24	0	24
	S63	耐4	無	24	0	24	24	0	24	24	0	24
斐川南	S60	耐3	無	6	0	6	6	0	6	6	0	6
	S60	耐3	無	12	0	12	12	0	12	12	0	12
	S60	耐3	無	6	0	6	6	0	6	6	0	6
	S60	耐3	無	24	0	24	24	0	24	24	0	24
	S60	耐3	無	21	0	21	21	0	21	21	0	21
	S60	耐3	無	6	0	6	6	0	6	6	0	6
	S60	耐3	無	9	0	9	9	0	9	9	0	9
強戸	S61	耐3	無	12	0	12	12	0	12	12	0	12
	S61	耐3	無	11	0	11	11	0	11	11	0	11
	S62	耐3	無	11	0	11	11	0	11	11	0	11
	S62	耐3	無	11	0	11	11	0	11	11	0	11
	S62	耐3	無	11	0	11	11	0	11	11	0	11
	S61	耐3	無	11	0	11	11	0	11	11	0	11
	S61	耐3	無	11	0	11	11	0	11	11	0	11
飯塚	S61	耐3	無	24	0	24	24	0	24	24	0	24
	S61	耐3	無	9	0	9	9	0	9	9	0	9
	S61	耐3	無	15	0	15	15	0	15	15	0	15
成塚	S62	耐3	無	12	0	12	12	0	12	12	0	12
	S62	耐3	無	12	0	12	12	0	12	12	0	12
	S62	耐3	無	6	0	6	6	0	6	6	0	6
	S62	耐3	無	12	0	12	12	0	12	12	0	12
	S62	耐3	無	12	0	12	12	0	12	12	0	12
	S62	耐3	無	12	0	12	12	0	12	12	0	12
	S63	耐3	無	12	0	12	12	0	12	12	0	12
	S63	耐3	無	6	0	6	6	0	6	6	0	6
	S63	耐3	無	6	0	6	6	0	6	6	0	6
	S63	耐3	無	12	0	12	12	0	12	12	0	12
	S63	耐3	無	12	0	12	12	0	12	12	0	12
	S63	耐3	無	12	0	12	12	0	12	12	0	12
	S63	耐3	無	12	0	12	12	0	12	12	0	12
富沢	H5	耐4	無	20	0	20	20	0	20	20	0	20
	H3	耐4	無	18	0	18	18	0	18	18	0	18
	H3	耐4	無	14	0	14	14	0	14	14	0	14
	H5	耐7	有	21	0	21	21	0	21	21	0	21
	H4	耐4	無	18	0	18	18	0	18	18	0	18
	S63	耐4	無	12	0	12	12	0	12	12	0	12
	H2	耐4	無	11	0	11	11	0	11	11	0	11
	H1	耐4	無	21	0	21	21	0	21	21	0	21
	S63	耐4	無	12	0	12	12	0	12	12	0	12
	H1	耐7	有	21	0	21	21	0	21	21	0	21

## 住棟別設備等状況③

(戸)

名称	建設年度	構造階数	エレベータ	浴室			3箇所給湯			トイレ水洗化		
				浴槽付	浴室のみ	計	有	無	計	整備	未整備	計
富沢	H1	耐4	無	12	0	12	12	0	12	12	0	12
	H1	耐4	無	12	0	12	12	0	12	12	0	12
	H1	耐4	無	20	0	20	20	0	20	20	0	20
	H1	耐4	無	10	0	10	10	0	10	10	0	10
	H5	耐4	無	16	0	16	16	0	16	16	0	16
	H5	耐7	無	12	0	12	12	0	12	12	0	12
	H6	耐7	有	21	0	21	21	0	21	21	0	21
	H6	耐4	無	20	0	20	20	0	20	20	0	20
新田木崎	H1	耐3	無	24	0	24	24	0	24	24	0	24
	H2	耐3	無	24	0	24	24	0	24	24	0	24
牛沢	H3	耐3	無	12	0	12	12	0	12	12	0	12
	H3	耐3	無	12	0	12	12	0	12	12	0	12
	H3	耐3	無	12	0	12	12	0	12	12	0	12
	H3	耐3	無	12	0	12	12	0	12	12	0	12
	H4	耐3	無	12	0	12	12	0	12	12	0	12
	H4	耐3	無	12	0	12	12	0	12	12	0	12
	H4	耐3	無	12	0	12	12	0	12	12	0	12
	H4	耐3	無	12	0	12	12	0	12	12	0	12
新田上田中	H5	耐4	無	24	0	24	24	0	24	24	0	24
	H5	耐4	無	24	0	24	24	0	24	24	0	24
龍舞	H7	耐3	無	6	0	6	6	0	6	6	0	6
	H7	耐3	無	6	0	6	6	0	6	6	0	6
	H8	耐3	無	18	0	18	18	0	18	18	0	18
	H9	耐3	無	22	0	22	22	0	22	22	0	22
菰川東	H7	耐4	無	8	0	8	8	0	8	8	0	8
	H7	耐4	無	8	0	8	8	0	8	8	0	8
	H7	耐3	無	6	0	6	6	0	6	6	0	6
	H8	耐3	無	6	0	6	6	0	6	6	0	6
	H8	耐4	無	8	0	8	8	0	8	8	0	8
	H8	耐4	無	8	0	8	8	0	8	8	0	8
	H9	耐4	無	8	0	8	8	0	8	8	0	8
	H9	耐4	無	8	0	8	8	0	8	8	0	8
	H9	耐3	無	6	0	6	6	0	6	6	0	6
岩瀬川	H9	準耐3	無	12	0	12	12	0	12	12	0	12
	H10	準耐3	無	9	0	9	9	0	9	9	0	9
	H10	準耐3	無	12	0	12	12	0	12	12	0	12
	H11	準耐3	無	12	0	12	12	0	12	12	0	12
東本町	H12	耐9	有	36	0	36	36	0	36	36	0	36
新島	H14	耐3	無	22	0	22	22	0	22	22	0	22
本陣	H16	耐7	有	40	0	40	40	0	40	40	0	40
東長岡	H17	木2	無	2	0	2	2	0	2	2	0	2
	H17	木2	無	2	0	2	2	0	2	2	0	2
	H17	木2	無	2	0	2	2	0	2	2	0	2
	H17	木2	無	2	0	2	2	0	2	2	0	2
	H17	木2	無	2	0	2	2	0	2	2	0	2
	H17	木2	無	2	0	2	2	0	2	2	0	2
	H17	木2	無	2	0	2	2	0	2	2	0	2
	H17	木2	無	2	0	2	2	0	2	2	0	2
	H17	木2	無	2	0	2	2	0	2	2	0	2

## 住棟別設備等状況④

(戸)

名称	建設年度	構造階数	エレベータ	浴室			3箇所給湯			トイレ水洗化		
				浴槽付	浴室のみ	計	有	無	計	整備	未整備	計
東長岡	H17	木2	無	2	0	2	2	0	2	2	0	2
	H17	木2	無	2	0	2	2	0	2	2	0	2
	H17	木2	無	2	0	2	2	0	2	2	0	2
	H17	木2	無	2	0	2	2	0	2	2	0	2
	H17	木2	無	2	0	2	2	0	2	2	0	2
	H17	木2	無	2	0	2	2	0	2	2	0	2
	H17	木2	無	2	0	2	2	0	2	2	0	2
	H17	木2	無	2	0	2	2	0	2	2	0	2
	H17	木2	無	2	0	2	2	0	2	2	0	2
	H17	木2	無	2	0	2	2	0	2	2	0	2
	H17	木2	無	2	0	2	2	0	2	2	0	2
	H17	木2	無	2	0	2	2	0	2	2	0	2
	H17	木2	無	2	0	2	2	0	2	2	0	2
	H17	木2	無	2	0	2	2	0	2	2	0	2
	H17	木2	無	2	0	2	2	0	2	2	0	2
	H17	木2	無	2	0	2	2	0	2	2	0	2
	H17	木2	無	2	0	2	2	0	2	2	0	2
高原	H20	木2	無	6	0	6	6	0	6	6	0	6
	H20	木2	無	6	0	6	6	0	6	6	0	6
	H20	木2	無	6	0	6	6	0	6	6	0	6
	H19	木2	無	6	0	6	6	0	6	6	0	6
	H19	木2	無	6	0	6	6	0	6	6	0	6
	H19	木2	無	6	0	6	6	0	6	6	0	6
	H19	木2	無	6	0	6	6	0	6	6	0	6
	H19	木2	無	6	0	6	6	0	6	6	0	6
	H19	木2	無	6	0	6	6	0	6	6	0	6
	H20	木2	無	6	0	6	6	0	6	6	0	6
	H20	木2	無	6	0	6	6	0	6	6	0	6
	H20	木2	無	4	0	4	4	0	4	4	0	4
	H20	木2	無	4	0	4	4	0	4	4	0	4
石原	H20	木2	無	4	0	4	4	0	4	4	0	4
	H20	木2	無	6	0	6	6	0	6	6	0	6
	H20	木2	無	6	0	6	6	0	6	6	0	6
	H20	木2	無	6	0	6	6	0	6	6	0	6
	H20	木2	無	6	0	6	6	0	6	6	0	6
	H20	木2	無	6	0	6	6	0	6	6	0	6
	H21	木2	無	6	0	6	6	0	6	6	0	6
	H21	木2	無	6	0	6	6	0	6	6	0	6
	H21	木2	無	6	0	6	6	0	6	6	0	6
	H21	木2	無	6	0	6	6	0	6	6	0	6
	H21	木2	無	4	0	4	4	0	4	4	0	4
	H21	木2	無	6	0	6	6	0	6	6	0	6
	H21	木2	無	6	0	6	6	0	6	6	0	6
	H21	木2	無	6	0	6	6	0	6	6	0	6
軽浜	H22	木2	無	6	0	6	6	0	6	6	0	6
	H21	木2	無	3	0	3	3	0	3	3	0	3
	H21	木2	無	3	0	3	3	0	3	3	0	3
	H20	木2	無	3	0	3	3	0	3	3	0	3
	H20	木2	無	3	0	3	3	0	3	3	0	3
	H23	木2	無	6	0	6	6	0	6	6	0	6
	H24	木2	無	3	0	3	3	0	3	3	0	3

## 住棟別設備等状況⑤

(戸)

名称	建設年度	構造階数	エレベータ	浴室			3箇所給湯			トイレ水洗化		
				浴槽付	浴室のみ	計	有	無	計	整備	未整備	計
まちなか	H21	耐12	有	40	0	40	40	0	40	40	0	40
鳥之郷南	H25	木1	無	4	0	4	4	0	4	4	0	4
	H25	木2	無	4	0	4	4	0	4	4	0	4
	H25	木1	無	4	0	4	4	0	4	4	0	4
	H25	木2	無	4	0	4	4	0	4	4	0	4
	H25	木1	無	4	0	4	4	0	4	4	0	4
	H25	木1	無	4	0	4	4	0	4	4	0	4
	H25	木1	無	4	0	4	4	0	4	4	0	4
	H25	木2	無	4	0	4	4	0	4	4	0	4
	H25	木1	無	4	0	4	4	0	4	4	0	4
	H26	木1	無	4	0	4	4	0	4	4	0	4
	H26	木2	無	4	0	4	4	0	4	4	0	4
	H26	木1	無	5	0	5	5	0	5	5	0	5
	H26	木1	無	5	0	5	5	0	5	5	0	5
	H26	木2	無	4	0	4	4	0	4	4	0	4
	H26	木1	無	4	0	4	4	0	4	4	0	4
	鳥之郷	S43	簡1	無	0	64	64	0	64	64	0	64
S43		簡2	無	0	12	12	0	12	12	0	12	12
S44		簡1	無	0	8	8	0	8	8	0	8	8
S44		簡2	無	0	12	12	0	12	12	0	12	12
H27		木1.2	無	4	0	4	4	0	4	4	0	4
H27		木1.2	無	4	0	4	4	0	4	4	0	4
H27		木1.2	無	6	0	6	6	0	6	6	0	6
H27		木1.2	無	5	0	5	5	0	5	5	0	5
H27		木1.2	無	5	0	5	5	0	5	5	0	5
H28		木1.2	無	4	0	4	4	0	4	4	0	4
H28		木1.2	無	4	0	4	4	0	4	4	0	4
H28		木1.2	無	6	0	6	6	0	6	6	0	6
H28		木1.2	無	5	0	5	5	0	5	5	0	5
H28		木1.2	無	5	0	5	5	0	5	5	0	5
H29		木1	無	4	0	4	4	0	4	4	0	4
H29		木2	無	4	0	4	4	0	4	4	0	4
H29		木2	無	6	0	6	6	0	6	6	0	6
H29		木2	無	5	0	5	5	0	5	5	0	5
H29		木2	無	5	0	5	5	0	5	5	0	5
H30		木1	無	6	0	6	6	0	6	6	0	6
H30	木2	無	6	0	6	6	0	6	6	0	6	
岩瀬川	H10	準耐3	無	9	0	9	9	0	9	9	0	9
小規模改良	S48	簡2	無	0	4	4	0	4	4	0	4	4
熊野改良	S48	耐5	無	1	19	20	0	20	20	20	0	20
	S49	耐5	無	4	26	30	0	30	30	30	0	30
葦川改良	S52	耐5	無	4	36	40	0	40	40	40	0	40
	S53	耐5	無	2	18	20	0	20	20	20	0	20
新井東	S45	簡1	無	0	16	16	0	16	16	0	16	16
再開発	H12	耐8	有	25	0	25	25	0	25	25	0	25
	H12	耐4	無	5	0	5	5	0	5	5	0	5

平成31年3月31日現在

#### 4) 入居状況

##### (1) 入居住戸及び空き住戸

- ・全管理戸数 3,160 戸のうち、入居している住戸は 2,283 戸であり、入居率は 72.2%となっています。
- ・空き住戸総数は 941 戸であり、管理戸数全体の 29.8%となっています。そのうち募集対象の空き住戸は 701 戸であり、空き住戸のうち約 8 割を占めています。

入居住戸及び空き住戸 (戸・世帯)

種別	管理戸数	入居住戸	空き住戸			
			募集対象	募集停止	緊急対応	合計
公営	2,991	2,175	674	200	2	876
	100.0%	72.7%	22.5%	6.7%	0.1%	29.3%
特公賃	9	6	3	0	0	3
	100.0%	66.7%	33.3%	0.0%	0.0%	33.3%
改良	114	71	18	29	0	47
	100.0%	62.3%	15.8%	25.4%	0.0%	41.2%
市単	16	7	0	9	0	9
	100.0%	43.8%	0.0%	56.3%	0.0%	56.3%
再開発	30	24	6	0	0	6
	100.0%	80.0%	20.0%	0.0%	0.0%	20.0%
合計	3,160	2,283	701	238	2	941
	100.0%	72.2%	22.2%	7.5%	0.1%	29.8%

平成 31 年 3 月 31 日現在

##### (2) 人員構成

- ・入居世帯は、世帯員の全てが 65 歳未満の一般世帯が 1,768 世帯 (77.4%)、65 歳以上の世帯員がいる高齢者世帯が 515 世帯 (22.6%) となっています。
- ・一般世帯は、単身世帯が 781 世帯 (44.2%) で最も高くなっています。
- ・高齢者世帯は、ほとんどが、単身世帯 (310 世帯 (60.2%)) 又は 2 人世帯の (202 世帯 (39.2%)) となっています。

人員構成 (世帯)

種別	管理戸数	入居世帯	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
公営	2,991	2,175	744	451	520	1,715	278	179	3	460
	100.0%	72.7%	43.4%	26.3%	30.3%	100.0%	60.4%	38.9%	0.7%	100.0%
特公賃	9	6	0	1	5	6	0	0	0	0
	100.0%	66.7%	0.0%	16.7%	83.3%	100.0%	-	-	-	-
改良	114	71	24	6	2	32	24	15	0	39
	100.0%	62.3%	75.0%	18.8%	6.3%	100.1%	61.5%	38.5%	0.0%	100.0%
市単	16	7	0	2	0	2	5	0	0	5
	100.0%	43.8%	0.0%	100.0%	0.0%	100.0%	100.0%	0.0%	0.0%	100.0%
再開発	30	24	13	0	0	13	3	8	0	11
	100.0%	80.0%	100.0%	0.0%	0.0%	100.0%	27.3%	72.7%	0.0%	100.0%
合計	3,160	2,283	781	460	527	1,768	310	202	3	515
	100.0%	72.2%	44.2%	26.0%	29.8%	100.0%	60.2%	39.2%	0.6%	100.0%

平成 31 年 3 月 31 日現在

団地別入居世帯数

(戸・世帯)

名称	種別	管理戸数	入居住戸	空家			
				募集対象	募集停止	緊急対応	合計
三島	公営	24	16	0	8	0	8
大原	公営	24	4	0	20	0	20
東別所	公営	272	160	112	0	0	112
新牛沢	公営	96	65	31	0	0	31
熊野	公営	56	39	0	17	0	17
宝泉	公営	278	212	65	0	1	66
韭川	公営	70	45	25	0	0	25
大島	公営	150	92	58	0	0	58
浜町	公営	8	7	1	0	0	1
新井	公営	152	138	14	0	0	14
矢場	公営	88	56	31	0	1	32
岩松	公営	48	29	19	0	0	19
粕川	公営	104	67	37	0	0	37
韭川南	公営	84	64	20	0	0	20
強戸	公営	78	50	28	0	0	28
飯塚	公営	48	48	0	0	0	0
成塚	公営	138	87	51	0	0	51
富沢	公営	291	182	109	0	0	109
新田木崎	公営	48	36	12	0	0	12
牛沢	公営	96	76	20	0	0	20
新田上田中	公営	48	46	2	0	0	2
龍舞	公営	52	48	4	0	0	4
韭川東	公営	66	52	14	0	0	14
岩瀬川	公営	45	42	3	0	0	3
東本町	公営	36	27	9	0	0	9
新島	公営	22	22	0	0	0	0
本陣	公営	40	39	1	0	0	1
東長岡	公営	56	55	1	0	0	1
高原	公営	80	78	2	0	0	2
石原	公営	80	80	0	0	0	0
軽浜	公営	27	27	0	0	0	0
まちなか（借上）	公営	40	40	0	0	0	0
鳥之郷南	公営	66	65	1	0	0	1
鳥之郷（簡平）	公営	96	13	0	155	0	155
〃（木造）	公営	84	68	4	0	0	4
岩瀬川	特公	9	6	3	0	0	3
小規模改良	改良	4	4	0	4	0	4
熊野改良	改良	50	25	0	25	0	25
韭川改良	改良	60	42	18	0	0	18
新井東	市単	16	7	0	9	0	9
再開発	再開発	30	24	6	0	0	6
公営住宅等計		3,160	2,283	701	238	2	941

平成 31 年 3 月 31 日現在

団地別人員構成

(世帯)

名称	管理戸数	入居住戸	一般世帯				高齢者世帯			
			単身	2人	3人以上	合計	単身	2人	3人以上	合計
三島	24	16	4	10	1	15	1	0	0	1
大原	24	4	0	0	1	1	1	2	0	3
東別所	272	160	56	23	14	93	55	12	0	67
新牛沢	96	65	24	8	8	40	18	6	1	25
熊野	56	39	15	10	3	28	10	1	0	11
宝泉	278	212	76	62	40	178	24	10	0	34
葦川	70	45	16	7	3	26	7	12	0	19
大島	150	92	33	16	16	65	16	11	0	27
浜町	8	7	3	3	1	7	0	0	0	0
新井	152	138	72	23	27	122	7	9	0	16
矢場	88	56	19	3	17	39	2	15	0	17
岩松	48	29	12	5	10	27	1	1	0	2
粕川	104	67	20	18	24	62	5	0	0	5
葦川南	84	64	29	13	16	58	0	6	0	6
強戸	78	50	21	10	7	38	2	10	0	12
飯塚	48	48	22	14	12	48	0	0	0	0
成塚	138	87	22	24	31	77	0	9	1	10
富沢	291	182	58	46	67	171	4	6	1	11
新田木崎	48	36	14	6	14	34	0	2	0	2
牛沢	96	76	27	17	23	67	3	6	0	9
新田上田中	48	46	21	11	9	41	2	3	0	5
龍舞	52	48	17	15	13	45	1	2	0	3
葦川東	66	52	15	12	20	47	1	4	0	5
岩瀬川	45	42	10	7	20	37	1	4	0	5
東本町	36	27	15	0	7	22	0	5	0	5
新島	22	22	7	9	5	21	0	1	0	1
本陣	40	39	16	9	9	34	0	5	0	5
東長岡	56	55	20	14	15	49	1	5	0	6
高原	80	78	28	6	15	49	20	9	0	29
石原	80	80	28	9	13	50	19	11	0	30
軽浜	27	27	3	4	6	13	13	1	0	14
まちなか(借上)	40	40	1	14	25	40	0	0	0	0
鳥之郷南	66	65	16	9	8	33	27	5	0	32
鳥之郷(簡平)	96	13	1	3	1	5	7	1	0	8
”(木造)	84	68	3	11	19	33	30	5	0	35
岩瀬川	9	6	0	1	5	6	0	0	0	0
小規模改良	4	4	0	2	0	2	0	2	0	2
熊野改良	50	25	10	0	0	10	10	5	0	15
葦川改良	60	42	14	4	2	20	14	8	0	22
新井東	16	7	0	2	0	2	5	0	0	5
再開発	30	24	13	0	0	13	3	8	0	11
市営住宅等合計(40団地)	3,160	2,283	781	460	527	1,768	310	202	3	515

平成31年3月31日現在

### (3) 収入状況

- ・収入基準内世帯は、一般世帯が1,491世帯、高齢者世帯が854世帯となっています。
- ・特定公共賃貸住宅以外の入居世帯のうち、収入基準を超える超過世帯は、一般世帯で273世帯、高齢者世帯で2世帯であり、収入超過世帯率は12.1%となっています。

収入状況 (世帯)

種別	入居世帯	収入基準内世帯			収入超過世帯		
		一般	高齢者	合計	一般	高齢者	合計
公営	2,175	1,448	456	1,904	269	2	271
	72.7%	66.5%	21.0%	87.5%	12.4%	0.1%	12.5%
改良	71	28	39	67	4	0	4
	62.3%	39.4%	54.9%	94.4%	5.6%	0.0%	5.6%
市単	7	2	5	7	0	0	0
	43.8%	28.5%	71.4%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%
再開発	24	13	11	24	0	0	0
	80.0%	54.1%	45.8%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%
合計	2,283	1,491	511	2,002	273	2	275
	72.2%	65.4%	22.4%	87.9%	12.0%	0.1%	12.1%

※特定公共賃貸住宅を除く

平成31年3月31日現在

### (4) 退去状況

- ・平成27年度から29年度までの直近3年間の入居世帯の退去数は、169～214世帯で推移しており、全入居世帯2,283世帯に対する年平均退去率は8.7%です。

退去状況 (世帯)

種別	管理戸数	入居世帯	退去世帯				年平均退去率(%)
			H27度	H28度	H29度	H27-29度	
公営	2,991	2,175	206	203	164	573	8.8%
特公賃	9	6	0	1	2	3	16.7%
改良	114	71	2	8	2	12	5.6%
市単	16	7	1	1	0	2	9.5%
再開発	30	24	1	1	1	3	4.2%
合計	3,160	2,283	210	214	169	593	8.7%

平成31年3月31日現在

### (5) 応募状況

- ・直近3年間の平均倍率は0.55で、改良住宅では募集総数179戸に対して応募総数0戸、市単と再開発住宅は募集を行っていません。
- ・倍率が最も高いのは鳥之郷の28.00であり、以下、鳥之郷南(8.96)、軽浜(8.73)の順で、築浅の低層住宅の倍率が高くなっています。

応募状況(最近3年間) (戸・世帯)

種別	管理戸数	H27度			H28度			H29度			H27-29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
公営	2,991	3,162	2,110	0.67	2,587	1,471	0.57	2,592	1,227	0.47	8,341	4,808	0.58
特公賃	9	25	2	0.08	27	1	0.04	38	0	0.00	90	3	0.03
改良	114	79	0	0.00	50	0	0.00	50	0	0.00	179	0	0.00
市単	16	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-
再開発	30	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-
合計	3,160	3,266	2,112	0.65	2,664	1,472	0.55	2,680	1,227	0.46	8,610	4,811	0.56

平成31年3月31日現在

団地別収入状況

(世帯)

名称	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
三島	16	13	1	14	2	0	2
大原	4	1	3	4	0	0	0
東別所	160	82	66	148	12	0	12
新牛沢	65	33	24	57	8	0	8
熊野	39	25	11	36	3	0	3
宝泉	212	147	33	180	31	1	32
葦川	45	19	19	38	7	0	7
大島	92	51	27	78	14	0	14
浜町	7	6	0	6	1	0	1
新井	138	106	16	122	16	0	16
矢場	56	34	17	51	5	0	5
岩松	29	21	2	23	6	0	6
粕川	67	45	5	50	17	0	17
葦川南	64	45	6	51	13	0	13
強戸	50	30	11	41	8	1	9
飯塚	48	42	0	42	6	0	6
成塚	87	57	10	67	20	0	20
富沢	182	142	11	153	29	0	29
新田木崎	36	32	2	34	2	0	2
牛沢	76	60	9	69	7	0	7
新田上田中	46	34	5	39	7	0	7
龍舞	48	40	3	43	5	0	5
葦川東	52	39	5	44	8	0	8
岩瀬川	42	33	5	38	4	0	4
東本町	27	19	5	24	3	0	3
新島	22	18	1	19	3	0	3
本陣	39	31	5	36	3	0	3
東長岡	55	40	6	46	9	0	9
高原	78	44	29	73	5	0	5
石原	80	47	30	77	3	0	3
軽浜	27	13	14	27	0	0	0
まちなか(借上)	40	39	0	39	1	0	1
鳥之郷南	65	29	32	61	4	0	4
鳥之郷(簡平)	13	4	8	12	1	0	1
“(木造)	68	27	35	62	6	0	6
小規模改良	4	2	2	4	0	0	0
熊野改良	25	9	15	24	1	0	1
葦川改良	42	17	22	39	3	0	3
新井東	7	2	5	7	0	0	0
再開発	24	13	11	24	0	0	0

※特定公共賃貸住宅を除く

平成31年3月31日現在

団地別退去状況

(世帯)

名称	管理戸数	入居世帯	退去世帯			
			H26 度	H27 度	H28 度	H26-28 度
三島	24	16	0	0	1	1
大原	24	4	1	0	2	3
東別所	272	160	7	14	8	29
新牛沢	96	65	3	2	3	8
熊野	56	39	2	2	1	5
宝泉	278	212	17	12	17	46
菫川	70	45	4	3	4	11
大島	150	92	7	8	4	19
浜町	8	7	0	0	2	2
新井	152	138	8	6	8	22
矢場	88	56	6	5	6	17
岩松	48	29	4	5	4	13
粕川	104	67	11	8	5	24
菫川南	84	64	5	4	8	17
強戸	78	50	5	3	4	12
飯塚	48	48	4	2	3	9
成塚	138	87	17	16	10	43
富沢	291	182	29	22	19	70
新田木崎	48	36	5	7	3	15
牛沢	96	76	10	7	3	20
新田上田中	48	46	0	3	7	10
龍舞	52	48	7	10	3	20
菫川東	66	52	4	6	5	15
岩瀬川	45	42	3	6	4	13
東本町	36	27	4	3	2	9
新島	22	22	3	3	4	10
本陣	40	39	6	4	2	12
東長岡	56	55	2	2	3	7
高原	80	78	7	4	2	13
石原	80	80	9	11	5	25
軽浜	27	27	0	2	2	4
まちなか(借上)	40	40	3	8	1	12
鳥之郷南	66	65	2	7	1	10
鳥之郷(簡平)	96	13	11	8	8	27
“(木造)	84	68	0	0	0	0
岩瀬川	9	6	0	1	2	3
小規模改良	4	4	0	4	0	4
熊野改良	50	25	0	2	1	3
菫川改良	60	42	2	2	1	5
新井東	16	7	1	1	0	2
再開発	30	24	1	1	1	3

平成 31 年 3 月 31 日現在

団地別応募状況（最近3年間）

（戸・世帯）

名称	管理戸数	H27 度			H28 度			H29 度			H27-29 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
三島	24	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
大原	24	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
東別所	272	89	21	0.24	145	38	0.26	144	34	0.24	378	93	0.25
新牛沢	96	61	37	0.61	60	26	0.43	78	1	0.01	199	64	0.32
熊野	56	59	81	1.37	67	49	0.73	42	65	1.55	168	195	1.16
宝泉	278	217	97	0.45	188	96	0.51	193	93	0.48	598	286	0.48
韭川	70	113	34	0.30	128	24	0.19	92	119	1.29	333	177	0.53
大島	150	95	60	0.63	90	23	0.26	97	33	0.34	282	116	0.41
浜町	8	11	9	0.82	0	0	0.00	3	0	0.00	14	9	0.64
新井	152	70	133	1.90	41	163	3.98	53	107	2.02	164	403	2.46
矢場	88	240	13	0.05	284	23	0.08	274	20	0.07	798	56	0.07
岩松	48	48	0	0.00	98	2	0.02	136	0	0.00	282	2	0.01
粕川	104	257	33	0.13	324	29	0.09	311	21	0.07	892	83	0.09
韭川南	84	114	18	0.16	157	10	0.06	170	6	0.04	441	34	0.08
強戸	78	257	58	0.23	274	25	0.09	229	15	0.07	760	98	0.13
飯塚	48	18	46	2.56	22	39	1.77	24	32	1.33	64	117	1.83
成塚	138	233	39	0.17	467	22	0.05	570	25	0.04	1270	86	0.07
富沢	291	757	57	0.08	1031	45	0.04	979	57	0.06	2767	159	0.06
新田木崎	48	76	21	0.28	104	26	0.25	129	21	0.16	309	68	0.22
牛沢	96	127	22	0.17	196	27	0.14	186	8	0.04	509	57	0.11
新田上田中	48	15	24	1.60	4	35	8.75	30	14	0.47	491	73	0.15
龍舞	52	24	39	1.63	56	25	0.45	47	12	0.26	127	76	0.60
韭川東	66	45	9	0.20	93	11	0.12	83	9	0.11	221	29	0.13
岩瀬川	45	28	197	7.04	54	196	3.63	76	140	1.84	158	533	3.37
東本町	36	14	74	5.29	19	52	2.74	0	42	0.00	33	168	5.09
新島	22	18	125	6.94	12	89	7.42	21	73	3.48	51	287	5.63
本陣	40	25	95	3.80	20	65	3.25	4	79	19.75	49	239	4.88
東長岡	56	26	122	4.69	15	164	10.93	29	108	3.72	70	394	5.63
高原	80	49	146	2.98	44	135	3.07	5	129	25.80	98	410	4.18
石原	80	44	177	4.02	49	227	4.63	31	162	5.23	124	566	4.56
軽浜	27	3	88	29.33	10	55	5.50	9	49	5.44	22	192	8.73
まちなか（借上）	40	10	48	4.80	23	69	3.00	34	80	2.35	67	197	2.94
鳥之郷南	66	19	187	9.84	15	148	9.87	18	131	7.28	52	466	8.96
鳥之郷	96	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	84				2	15	7.50	0	41	0.00	2	56	28.00
岩瀬川	9	25	2	0.08	27	1	0.04	38	0	0.00	90	3	0.03
小規模改良	8	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
熊野改良	50	36	0	0.00	34	0	0.00	23	0	0.00	93	0	0.00
韭川改良	60	43	0	0.00	16	0	0.00	27	0	0.00	86	0	0.00
新井東	16	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
再開発	30	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

平成 31 年 3 月 31 日現在

### 3 市営住宅等の課題

#### 1) 管理状況からみた課題

##### ■ 団地規模が小さい住宅への対応

- ・全 40 団地のうち、管理戸数が 10 戸未満の団地が 2 カ所（浜町、小規模改良）、10 戸以上 20 戸未満の団地が 1 カ所（新井東）となっています。
- ・敷地規模をみても、1,000 m<sup>2</sup>未満の団地が 1 カ所（小規模改良）、1,000 m<sup>2</sup>以上 2,000 m<sup>2</sup>未満が 2 カ所（新井東、再開発）あり、効率的な管理や入居者の良好なコミュニティ活動を形成するには、統廃合による集約化を検討する必要があります。

##### ■ 共同施設等の適切な維持管理

- ・全 40 団地のうち、集会所、児童遊園が設置されているのはともに 26 団地であり、全体の 65.0%に留まっています。
- ・一方、附帯施設の設置状況では、駐車場が 34 団地、駐輪場が 37 団地であり、概ね 9 割程度の団地は設置されていますが、共同施設や附帯施設の適切な維持管理による居住環境の向上が求められています。

##### ■ 老朽化が著しい住宅への対応

- ・昭和 56 年以前に建設された住宅は、住棟で 26.0%、戸数で 33.8%となっていることから、安全性の確保に向けた対応を検討していく必要があります。
- ・また、計画期間内に耐用年数の 1/2 を経過する住宅は、121 棟（全住棟の 43.7%）、2,276 戸（同 72.0%）を占めています。これらには昭和 60 年代及び平成 5 年以前に建設された住宅も含まれており、住宅ストックに占める割合が大きいことから、公営住宅の需要動向を見極めた中で今後の維持管理のあり方や効果的な改善を検討していく必要があります。

## 2) 入居状況からみた課題

### ■ 入居需要に対応した住宅の供給

- ・全管理戸数のうち、入居している住戸は2,283戸であり、入居率は72.2%となっています。募集停止や緊急対応により政策的に空家としている住戸240戸を除く募集対象の空家は701戸であり、管理戸数の22.2%を占めています。
- ・直近3か年の応募倍率をみると、市営住宅全体の平均倍率が0.56倍なっていますが、老朽化の状況や立地条件により倍率にばらつきが見られることから、入居需要を考慮し、効率的な住宅の供給を図っていく必要があります。

### ■ 高齢者世帯に配慮した住宅の整備・改善

- ・市営住宅の入居世帯のうち、高齢者世帯が22.6%で、全体の約2割を占めています。
- ・高齢者世帯の世帯構成をみると、単身世帯が60.2%を占め、2人世帯(39.2%)と合わせると99.4%が小規模世帯となります。今後は、高齢化の進行に伴い高齢者単身世帯が増加するものと想定されることから、居住ニーズに対応した住宅施策が必要となっています。

### ■ 適正入居の促進

- ・特定公共賃貸住宅を除く入居世帯のうち、入居の収入基準を超えている収入超過世帯は12.1%となっています。
- ・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。

## 第2章 公営住宅等ストック活用計画

### 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

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、「太田市市営住宅等の整備に関する基準を定める条例」（平成24年12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い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、原則として外壁、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、原則として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、原則として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 ・給水、排水及び電気の設備並びに便所を設ける。 ・原則として炊事、入浴、ガス及びテレビジョン受信の設備並びに電話配線を設ける。 ・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	・原則として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、原則として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動車駐車場、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、必要な補助手すり又は傾斜路を設ける。

（太田市市営住宅等の整備に関する基準を定める条例）

## 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※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。

※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※、食事室及び特定寝室の存する階（接地階※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。

※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

※接地階：地上階のうち最も低い位置に存する階

### 3 公営住宅等将来ストック数の設定

#### 1) 住宅セーフティネットの方針

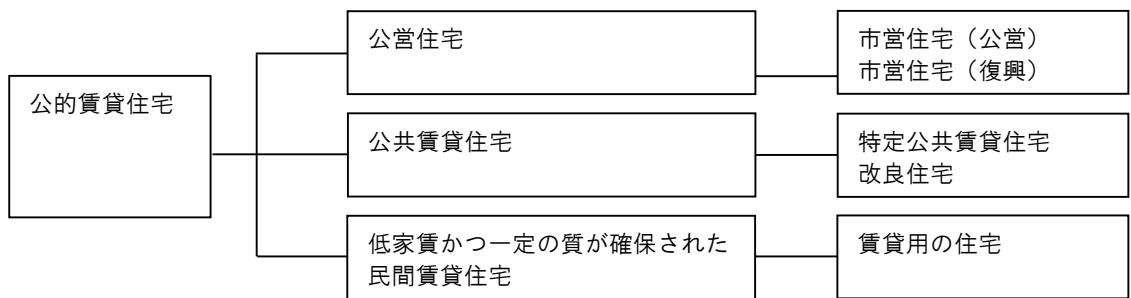
##### (1) 住宅セーフティネット法における基本的な方針

「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。

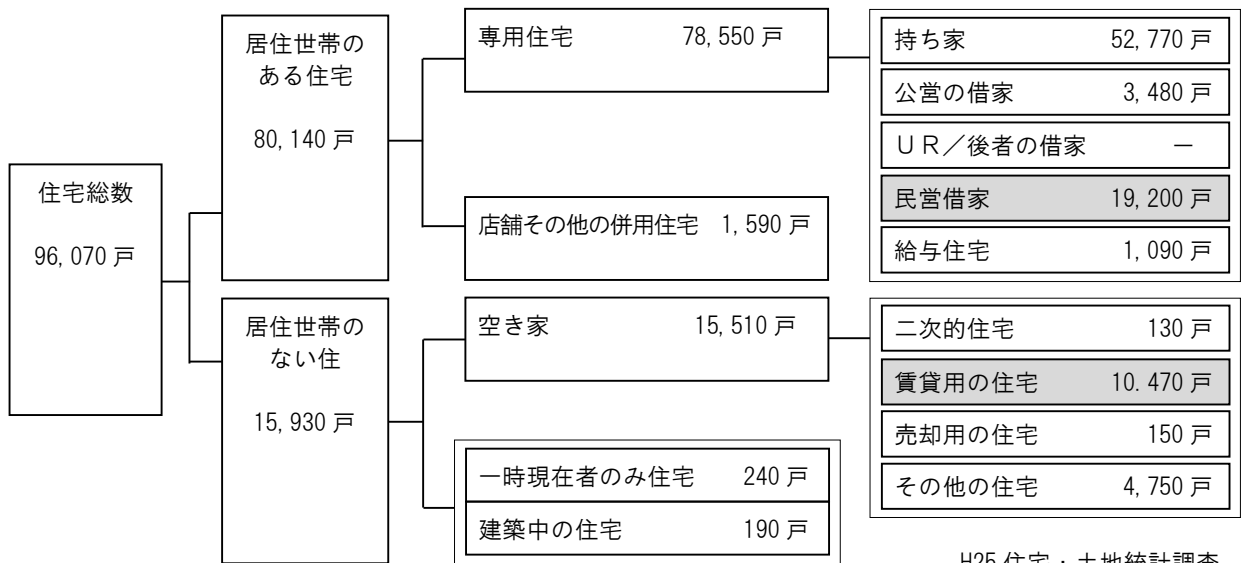
##### (2) 本市における基本的な方針

住宅セーフティネット法の基本方針を踏まえ、住宅確保要配慮者世帯が最低限の居住水準を確保しつつ、健康で文化的な住生活を送ることができるよう、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めざします。

住宅セーフティネットの体系



住宅ストックの概況



H25 住宅・土地統計調査

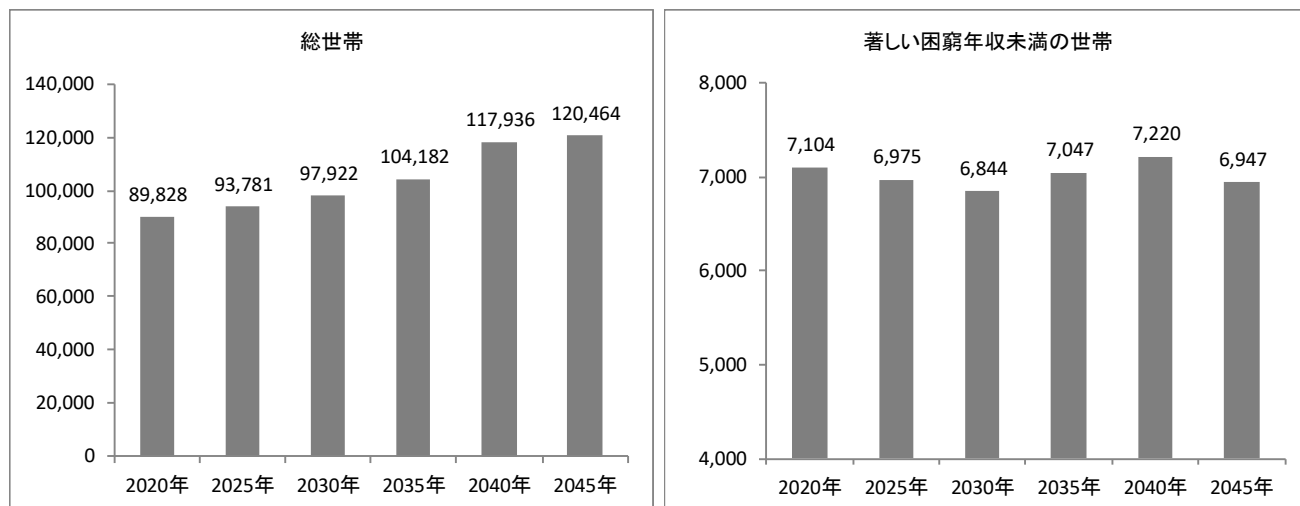
※一時現在者のみ住宅：屋間だけの使用等居住者が一人もいない住宅  
 ※二次的住宅：別荘等  
 ※その他住宅：入院等による長期不在住宅

## 2) 公的賃貸住宅の長期的なストック量

### (1) 著しい困窮年収未満の世帯の推計

2045年の総世帯数は120,464世帯(2020年に対して30,636世帯増加)と推計され、このうち、今後長期的にみて公的賃貸住宅が対応すべき「著しい困窮年収未満の世帯数」は、2020年の7,104世帯から2045年の6,947世帯へと157世帯減少する見込みとなっています。

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)

### (2) 公的賃貸住宅の長期的なストック量

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賃貸用の住宅2,867戸(2013年の27.4%)を供給することにより、2045年における公的賃貸住宅のストック量6,947戸を確保できる見通しとなっています。

公的賃貸住宅のストック量



※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。

※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

※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以降民営借家率

※低家賃かつ一定の質が確保された民営借家：民営借家×30㎡以上4万円未満借家数×S56以降民営借家率

※2045年公営住宅、公共賃貸住宅：「著しい困窮年収未満の世帯」のトレンドに連動すると想定

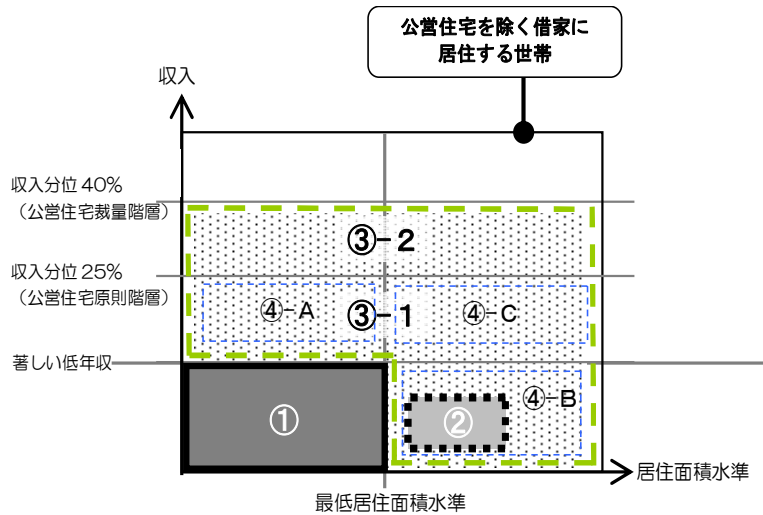
※2013年・2045年賃貸用の住宅：公的賃貸住宅-公営住宅-公共賃貸住宅

### 3) 目標年次における供給目標量

#### (1) 主な住宅確保要配慮者世帯の推計

統計データを用いた世帯数の把握が可能な属性で、公営住宅を除く借家に居住する主な住宅確保要配慮者世帯の推計結果は、以下のとおりです。

主な住宅確保要配慮者世帯推計結果



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）

		2029年	
①	著しい低年収かつ最低居住面積水準未満の世帯	427 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	1,189 世帯	
著しい困窮世帯＝①＋②		1,616 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	2,172 世帯
		障害者世帯※1・※3	756 世帯
		子育て世帯	563 世帯
		外国人世帯※2・※4	159 世帯
		③-1 合計	3,650 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	856 世帯
		障害者世帯※1・※3	50 世帯
		子育て世帯	254 世帯
		③-2 合計	1,160 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	158 世帯	
④-B	著しい低年収かつ最低居住面積水準以上世帯	828 世帯	
④-C	著しい低年収以上かつ最低居住面積水準以上	987 世帯	
主な住宅確保要配慮者世帯合計		8,399 世帯	

（セーフティネット供給量算出プログラムにより算出）

※ 主な住宅確保要配慮者：統計データを用いた世帯数の把握が可能な属性で公営住宅を除く借家に居住する世帯

※1 障害者は、民営借家のみとする

※2 単身世帯は、単身高齢者世帯のみを対象として集計

※3 障がい者世帯のうち、16.1%は高齢者世帯と仮定

※4 永住権のない外国人とする

※5 公営住宅居住者は、高齢者以外の単身世帯も、既に入居しているものとしてカウントしている

※6 家賃負担限度率の範囲内では最低居住面積水準を満たす借家に入居できない年収の世帯

主な住宅確保要配慮者世帯推計使用データ

使用資料・算定式等

		資料・算定式等
一般世帯	2015年	国勢調査（市）
	2025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）
	2025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）
	2025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	2011年	障害者白書（市）
	2025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）
	2025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）
	2025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	2015年	国勢調査（市）
高齢夫婦のみ世帯比率	2015年	国勢調査（市）
障がい者世帯比率	2011年	障害者白書（全国）
子育て世帯比率	2015年	国勢調査（市）

※「日本の世帯数の将来推計（平成26年4月推計）」国立社会保障・人口問題研究所

算定条件

項目	条件等	
最低居住面積水準	住生活基本計画（全国計画）による	
公営住宅入居月収基準	原則階層	158,000円/月
	裁量階層	214,000円/月

最低居住面積水準（㎡）

	延べ床面積		延べ床面積
1人世帯	25	4人世帯	50
2人世帯	30	5人世帯	57
3人世帯	40	6人世帯	67

## (2) 将来ストック数の考え方

公営住宅等の目標ストック数は、「要配慮者世帯に対応する住戸」、「現入居世帯に対応する住戸」、「緊急時に対応する住戸」を対象として設定します。

### ストック数の考え方

	対応住戸
住宅確保要配慮者世帯に対応する戸数	民営借家・給与住宅に居住する主な住宅確保要配慮者世帯のうち、セーフティネット供給量算出プログラムで算出される著しい困窮世帯に対応する住戸
公営住宅現入居世帯に対応する戸数	目標年次における継続入居世帯（計画期間内に退去する世帯を除いた、収入超過していない現入居世帯）に対応する住戸
緊急時に対応する戸数	災害等の緊急時に必要とする世帯に対応する住戸

※主な住宅確保要配慮者：住宅セーフティネット法における住宅確保要配慮者のうち、統計データを用いた世帯数の把握が可能な属性で公営住宅を除く借家に居住する世帯

※著しい困窮世帯：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

## (3) 目標年次における必要ストック数の算定結果

目標年次における必要ストック数は、次ページの算定結果から、以下のようになります。

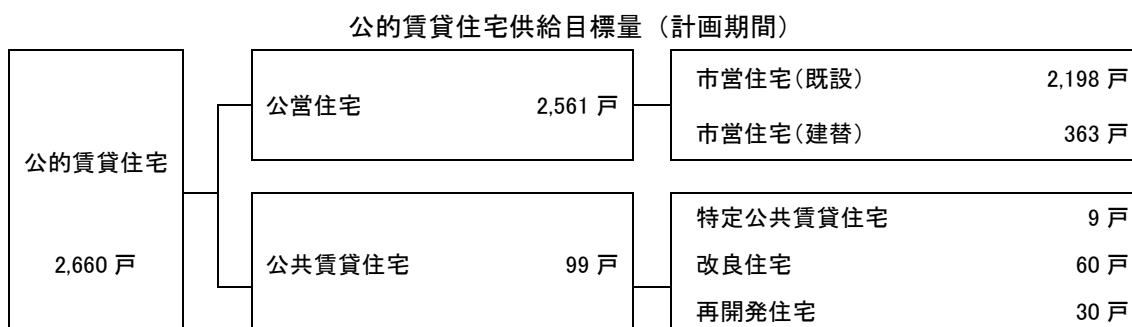
### 目標年次における必要ストック数算定結果

①住宅確保要配慮者世帯①②に対応する戸数	1,200 戸
②現入居世帯に対応する住戸	953 戸
③緊急時等に対応する戸数	179 戸
将来必要ストック数	2,332 戸

## (4) 公的賃貸住宅供給目標量

現管理戸数 2,991 戸が、将来必要ストック数を上回っていることから、住棟別ストック活用計画（P53）を踏まえ、目標年次における公的賃貸住宅の供給目標量を 2,660 戸（うち、公営住宅 2,561 戸）とします。

なお、計画期間以降については、旧耐震基準の住棟等を対象として計画的に用途廃止を進めていくものとします。



①住宅確保要配慮者世帯に対応する住戸数算定結果

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、県営住宅と分担するものとする以下のように算出されます。

$$\text{要配慮者世帯に対応する住戸} \quad \text{著しい困窮世帯①②} \quad \text{市営住宅率}$$

$$1,200 \text{ 世帯} = 1,616 \text{ 世帯} \times 74.3\%$$

算出データ

県営住宅管理戸数（公営）	1,032 戸
市営住宅管理戸数（公営）	2,991 戸
市営住宅率（市営住宅÷県・市営住宅）	74.3 %
H30. 8. 1 現在	

②現入居世帯に対応する住戸数算定結果

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。

$$\text{現入居世帯に対応する住戸} \quad \text{現入居世帯} \quad \text{退去する世帯} \quad \text{収入超過率}$$

$$\underline{953 \text{ 戸}} = ( 2,175 \text{ 戸} - 1,086 \text{ 戸} ) \times (100 - 12.5)\%$$

計画期間における退去数

	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年
入居総数	2,175	1,985	1,811	1,653	1,508	1,376	1,256	1,146	1,045	954	870	794
退去数	190	174	158	145	132	120	110	100	91	83	76	70
※入居総数＝前年度入居総数×政策空家率											累計	1,086
※退去数＝入居総数×退去率												

算出データ

市営住宅等現入居世帯数	2,175 世帯
収入超過率（収入超過世帯÷現入居世帯）	12.5 %
年平均退去率（退去世帯÷入居世帯）	8.8 %
H30. 8. 1 現在	

③緊急時等に対応する住戸数算定結果

緊急時等に対応する住戸は、公営住宅現管理戸数、政策空家率から、以下のように算出される。

$$\text{緊急時等に対応する住戸} \quad \text{管理戸数} \quad \text{政策空家率}$$

$$179 \text{ 戸} = 2,991 \text{ 戸} \times 6.0\%$$

算出データ

募集停止空家率（募集停止空家戸数÷管理戸数）	6.7 %
政策空家率 ÷ 募集停止空家率	6.0 %

#### 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、以下に示す、建替、維持管理、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）
	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 b. 福祉対応型 c. 安全性確保型 d. 長寿命化型 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に経常的に行う小規模な修繕（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	

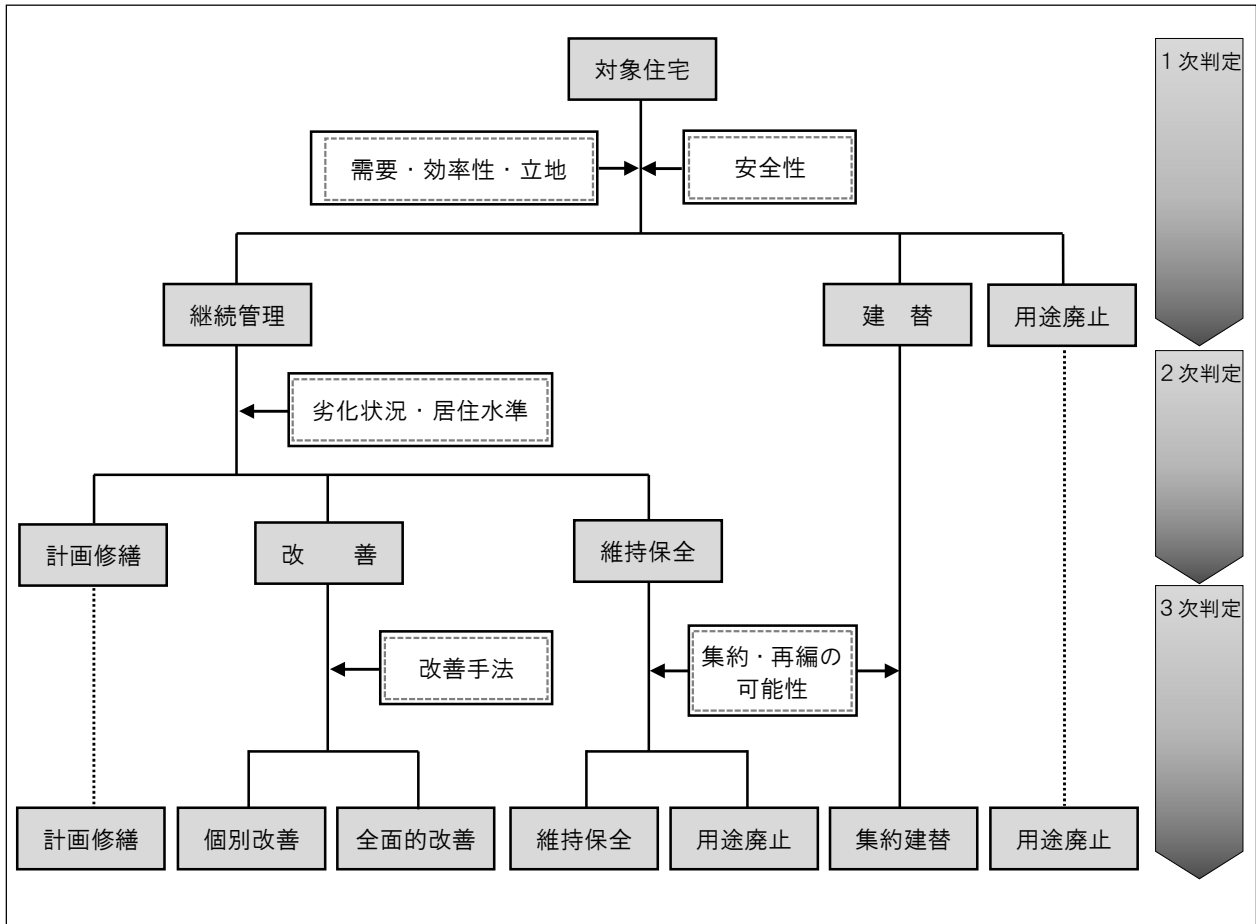
- ※居住性向上型：公営住宅等における利便性、衛生、快適性等居住性の向上のための設備等の改善
- ※福祉対応型：高齢者、障がい者等の公営住宅等における居住の円滑化のための設備等の改善
- ※安全性確保型：公営住宅等の耐震性、耐火性等安全性を確保するための設備等の改善
- ※長寿命化型：公営住宅等の劣化防止、耐久性向上及び維持管理の容易化のための設備等の改善

## 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、継続管理、建替、用途廃止の判定を行う。
  - ・ 判定は、安全性、需要、効率性、立地の4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次判定で継続管理と判定した団地を対象に、住棟単位に計画修繕、改善、維持保全の判定を行う。
  - ・ 判定は、劣化状況、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

項目		評価基準	
安全性	耐震性	有する	○
		有しない	×
	経過年数	耐用年数を経過しない	○
		耐用年数を経過する	×
需要	入居率	70%以上	○
		50~60%未満	△
		50%未満	×
効率性	敷地規模	2,000 m <sup>2</sup> 以上	○
		1,000 m <sup>2</sup> 以上	△
		1,000 m <sup>2</sup> 未満	×
立地	位置	市街地	○
		郊外住宅地	△
		住宅地外	×

※耐用年数 木造・簡易耐火構造平屋建：30年 簡易耐火構造2階建：45年 耐火構造：70年

1次判定基準

判定基準		
1次判定	安全性が○で需要、効率性、立地すべてに×がない	継続管理
	安全性が×で需要、効率性、立地すべてに×がない	建替
	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	経過年数	需要	敷地・立地条件		安全性		需要	効率性	立地	1次判定
		入居率	敷地面積	立地	耐震性	耐用年数	入居率	敷地規模	位置	
三島	47～48	—	3,874	郊外住宅地	×	×	—	○	△	建替
大原	45～46	—	4,413	郊外住宅地	×	×	—	○	△	建替
東別所	44～47	60.7%	19,100	市街地	○	○	△	○	○	継続管理
新牛沢	43～44	65.6%	6,832	郊外住宅地	○	○	△	○	△	継続管理
熊野	42～43	67.9%	8,855	市街地	○	○	△	○	○	継続管理
熊野改良	44～45	50.0%								
宝泉	36～42	78.1%	26,082	郊外住宅地	○	○	○	○	△	継続管理
菰川	39～40	64.3%	10,939	市街地	○	○	△	○	○	継続管理
菰川改良	40～41	68.3%								
大島	38～39	64.0%	12,779	市街地	○	○	△	○	○	継続管理
浜町	36	87.5%	2,532	市街地	○	○	○	○	○	継続管理
新井	34～36	90.1%	15,957	市街地	○	○	○	○	○	継続管理
矢場	35～36	68.2%	9,743	郊外住宅地	○	○	△	○	△	継続管理
岩松	35～36	64.4%	6,195	郊外	○	○	△	○	△	継続管理
粕川	30～34	69.2%	13,888	郊外住宅地	○	○	△	○	△	継続管理
菰川南	33	76.2%	10,556	郊外住宅地	○	○	○	○	△	継続管理
強戸	31～32	69.2%	9,129	郊外住宅地	○	○	△	○	△	継続管理
飯塚	32	95.8%	5,532	郊外住宅地	○	○	○	○	△	継続管理
成塚	30～31	63.8%	18,188	郊外住宅地	○	○	△	○	△	継続管理
富沢	24～30	66.0%	39,620	郊外住宅地	○	○	△	○	△	継続管理
新田木崎	28～29	72.9%	4,266	郊外住宅地	○	○	○	○	△	継続管理
牛沢	26～27	79.2%	13,588	郊外住宅地	○	○	○	○	△	継続管理
新田上田中	25	91.7%	5,176	郊外住宅地	○	○	○	○	△	継続管理
龍舞	21～23	90.4%	5,465	市街地	○	○	○	○	○	継続管理
菰川東	21～23	84.8%	6,676	郊外住宅地	○	○	○	○	△	継続管理
岩瀬川	19～21	93.3%	7,363	郊外住宅地	○	○	○	○	△	継続管理
	20	55.6%					△			
東本町	18	80.6%	2,053	市街地	○	○	○	○	○	継続管理
新島	16	95.5%	2,554	市街地	○	○	○	○	○	継続管理
本陣	14	100.0%	2,779	市街地	○	○	○	○	○	継続管理
東長岡	13	96.4%	7,087	郊外住宅地	○	○	○	○	△	継続管理
高原	10～11	98.8%	16,110	郊外住宅地	○	○	○	○	△	継続管理
石原	9～10	97.5%	12,578	郊外住宅地	○	○	○	○	△	継続管理
軽浜	6～10	92.6%	3,688	郊外住宅地	○	○	○	○	△	継続管理
まちなか	9	92.5%	—	市街地	○	○	○	—	○	継続管理
鳥之郷南	4～5	95.5%	14,844	郊外住宅地	○	○	○	○	△	継続管理
鳥之郷	0～3	77.4%	30,835	郊外住宅地	○	○	○	○	△	継続管理
小規模改良	45～46	50.0%	917	郊外住宅地	×	×	△	×	△	用途廃止
新井東	48	43.8%	1,336	市街地	×	×	×	△	○	用途廃止
再開発	18	76.7%	1,861	市街地	○	○	○	△	○	継続管理

(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

項目		評価基準	
劣化状況	屋根外壁	良好	A
		やや劣化	B
		劣化が進んでいる	C
		著しく劣化	D
	給水設備	建築後30年未満	○
		建築後30年以上経過	×
	EV	耐震性に問題なし	○
		耐震性に問題あり	×
居住水準	3項目全てが該当し非常に高い		A
	2項目項目が該当し非常に高い		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
2次判定	劣化状況がAで、居住水準がA	計画修繕
	劣化状況がB~C又は×があり、居住水準がA~C	改善
	旧耐震基準又は戸数が10戸未満	維持保全

2次判定結果①

(棟・戸)

名称	建設年度	耐用年数	構造階数	棟数	戸数	劣化状況			居住水準				2次判定
						屋根外壁	給水設備	EV	浴槽設置	3箇所給湯	高齢化対応	評価結果	
三島	S45	30	簡1			—	—	—	—	—	—	—	—
	S46	30	簡1			—	—	—	—	—	—	—	—
大原	S47	30	簡1	3	12	—	—	—	—	—	—	—	—
	S48	30	簡1	3	12	—	—	—	—	—	—	—	—
東別所	S46	70	耐4	1	32	B	×	—	×	×	×	D	維持保全
	S47	70	耐5	3	100	B	×	—	×	×	×	D	維持保全
	S48	70	耐5	3	110	B	×	—	×	×	×	D	維持保全
	S49	70	耐5	1	30	B	×	—	×	×	×	D	維持保全
新牛沢	S49	70	耐5	1	40	B	×	—	×	×	×	D	維持保全
	S50	70	耐4	2	56	B	×	—	×	×	×	D	維持保全
熊野	S50	70	耐4	1	24	B	×	—	×	×	×	D	維持保全
	S51	70	耐3.5	2	32	B	×	—	×	×	×	D	維持保全
熊野改良	S48	70	耐5	1	20	B	×	—	×	×	×	D	維持保全
	S49	70	耐5	1	30	B	×	—	×	×	×	D	維持保全
宝泉	S51	70	耐4	2	64	B	×	—	×	×	×	D	維持保全
	S52	70	耐3	3	54	B	×	—	×	×	×	D	維持保全
	S53	70	耐4	1	32	B	×	—	×	○	×	C	維持保全
	S56	70	耐4	3	96	B	×	—	×	○	×	C	改善
	S57	70	耐4	1	32	B	×	—	×	○	×	C	改善
葦川	S53	70	耐5	1	20	A	×	—	×	×	×	D	維持保全
	S54	70	耐5	2	50	A	×	—	×	×	×	D	維持保全
葦川改良	S52	70	耐5	1	40	A	×	—	×	×	×	D	維持保全
	S53	70	耐5	1	20	A	×	—	×	×	×	D	維持保全
大島	S54	70	耐5	2	50	A	×	—	×	○	○	B	改善
	S55	70	耐5	4	100	A	×	—	×	○	○	B	改善
浜町	S57	70	耐2	2	8	A	×	—	○	○	×	B	維持保全
新井	S57	70	耐4	1	32	A	×	—	○	○	×	B	改善
	S58	70	耐4	2	40	A	×	—	○	○	×	B	改善
	S59	70	耐4	4	80	A	×	—	○	○	×	B	改善

## 2次判定結果②

(棟・戸)

名称	建設年度	耐用年数	構造階数	棟数	戸数	劣化状況			居住水準				2次判定
						屋根外壁	給水設備	EV	浴槽設置	3箇所給湯	高齢化対応	評価結果	
矢場	S57	70	耐4	1	24	A	×	—	○	○	×	B	改善
	S58	70	耐4	4	64	A	×	—	○	○	×	B	改善
岩松	S57	70	耐4	1	24	B	×	—	○	○	×	B	改善
	S58	70	耐4	1	24	B	×	—	○	○	×	B	改善
粕川	S59	70	耐4	1	24	C	×	—	○	○	×	B	改善
	S60	70	耐4	1	16	C	×	—	○	○	×	B	改善
	S61	70	耐4	1	24	C	×	—	○	○	×	B	改善
	S62	70	耐4	1	16	C	×	—	○	○	×	B	改善
	S63	70	耐4	1	24	C	×	—	○	○	×	B	改善
菰川南	S60	70	耐3	7	84	A	×	—	○	○	×	B	改善
強戸	S61	70	耐3	4	45	A	×	—	○	○	×	B	改善
	S62	70	耐3	3	33	A	×	—	○	○	×	B	改善
飯塚	S61	70	耐3	3	48	A	×	—	○	○	×	B	改善
成塚	S62	70	耐3	6	66	A	×	—	○	○	×	B	改善
	S63	70	耐3	7	72	A	×	—	○	○	×	B	改善
富沢	S63	70	耐4	2	24	A	×	—	○	○	○	A	計画修繕
	H1	70	耐4	5	75	A	○	—	○	○	○	A	計画修繕
	H1	70	耐7	1	21	A	○	×	○	○	○	A	改善
	H2	70	耐4	1	11	A	○	—	○	○	○	A	計画修繕
	H3	70	耐4	2	32	C	○	—	○	○	○	A	改善
	H4	70	耐4	1	18	C	○	—	○	○	○	A	改善
	H5	70	耐4	3	48	C	○	—	○	○	○	A	改善
	H5	70	耐7	1	21	C	○	×	○	○	○	A	改善
新田木崎	H6	70	耐4	1	20	C	○	—	○	○	○	A	改善
	H6	70	耐7	1	21	C	○	×	○	○	○	A	改善
牛沢	H1	70	耐3	1	24	C	○	—	○	○	○	A	改善
	H2	70	耐3	1	24	C	○	—	○	○	○	A	改善
新田上田中	H3	70	耐3	4	48	C	○	—	○	○	○	A	改善
	H4	70	耐3	4	48	C	○	—	○	○	○	A	改善
龍舞	H5	70	耐4	2	48	B	○	—	○	○	○	A	改善
	H7	70	耐3	2	12	B	○	—	○	○	○	A	改善
	H8	70	耐3	1	18	B	○	—	○	○	○	A	改善
菰川東	H9	70	耐3	1	22	B	○	—	○	○	○	A	改善
	H7	70	耐3.4	3	22	B	○	—	○	○	○	A	改善
	H8	70	耐3.4	3	22	B	○	—	○	○	○	A	改善
岩瀬川	H9	70	耐3.4	3	22	B	○	—	○	○	○	A	改善
	H9	45	準耐3	1	12	A	○	—	○	○	○	A	計画修繕
	H10	45	準耐3	2	21	A	○	—	○	○	○	A	計画修繕
	H11	45	準耐3	1	12	A	○	—	○	○	○	A	計画修繕
東本町	H10	45	準耐3	1	9	A	○	—	○	○	○	A	計画修繕
	H12	70	耐9	1	36	A	○	○	○	○	○	A	計画修繕
新島	H14	70	耐3	1	22	A	○	—	○	○	○	A	計画修繕
本陣	H16	70	耐6.7	1	40	A	○	○	○	○	○	A	計画修繕
東長岡	H17	30	木2	28	56	A	○	—	○	○	○	A	計画修繕
高原	H19	30	木2	7	42	A	○	—	○	○	○	A	計画修繕
	H20	30	木2	7	38	A	○	—	○	○	○	A	計画修繕
石原	H20	30	木2	6	34	A	○	—	○	○	○	A	計画修繕
	H21	30	木2	8	46	A	○	—	○	○	○	A	計画修繕
軽浜	H20	30	木2	2	6	A	○	—	○	○	○	A	計画修繕
	H21	30	木2	2	6	A	○	—	○	○	○	A	計画修繕
	H22	30	木2	1	6	A	○	—	○	○	○	A	計画修繕
	H23	30	木2	1	6	A	○	—	○	○	○	A	計画修繕
	H24	30	木2	1	3	A	○	—	○	○	○	A	計画修繕
まちなか	H21	70	耐9	1	40	A	○	○	○	○	○	A	計画修繕
鳥之郷南	H25	30	木1.2	9	36	A	○	—	○	○	○	A	計画修繕
	H26	30	木1.2	7	30	A	○	—	○	○	○	A	計画修繕
鳥之郷	H27	30	木1.2	5	24	A	○	—	○	○	○	A	計画修繕
	H28	30	木1.2	5	24	A	○	—	○	○	○	A	計画修繕
	H29	30	木1.2	5	24	A	○	—	○	○	○	A	計画修繕
	H30	30	木1.2	2	12	A	○	—	○	○	○	A	計画修繕
小規模改良	S48	46	簡2	2	4	—	—	—	—	—	—	—	—
新井東	S45	30	簡1	4	16	—	—	—	—	—	—	—	—
再開発	H12	70	耐4.8	2	30	A	○	○	○	○	○	A	計画修繕

### (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、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）や建替等の事業手法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

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	公営住宅が近隣にある	○
		公営住宅が近隣にない	—
	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	○	
	上記以外	—	

#### 3次判定基準

		判定基準	手法
3次判定	効率的活用	住棟の一部に改善がある	建替
	集約・再編	近隣の需要に対応できる	用途廃止
		建替と判定された団地が近隣にある	集約建替
	まちづくり	隣接地の公共施設整備や民間活用に寄与できる	用途廃止
	改善手法	改善手法が○	全面的改善
		上記以外	個別改善

#### 3次判定結果①

(棟・戸)

名称	種別	建設年度	耐用年数	構造階数	棟数	戸数	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			
三島	公営	S45	30	簡1	4	16	—	—	○	—	—	集約建替	
	公営	S46	30	簡1	2	8							
大原	公営	S47	30	簡1	3	12	—	—	○	—	—		
	公営	S48	30	簡1	3	12							
東別所	公営	S46	70	耐4	1	32	維持保全	—	—	○	—		用途廃止
	公営	S47	70	耐5	3	100	維持保全	—	—	○	—		用途廃止
	公営	S48	70	耐5	3	110	維持保全	—	—	○	—	用途廃止	
	公営	S49	70	耐5	1	30	維持保全	—	—	○	—	用途廃止	
新牛沢	公営	S49	70	耐5	1	40	維持保全	—	○	—	—	用途廃止	
	公営	S50	70	耐4	2	56	維持保全	—	○	—	—	用途廃止	
熊野	公営	S50	70	耐4	1	24	維持保全	—	—	○	—	用途廃止	
	公営	S51	70	耐3.5	2	32	維持保全	—	—	○	—	用途廃止	
熊野改良	改良	S48	70	耐5	1	20	維持保全	—	—	○	—	用途廃止	
	改良	S49	70	耐5	1	30	維持保全	—	—	○	—	用途廃止	
宝泉	公営	S51	70	耐4	2	64	維持保全	○	—	—	—	建替	
	公営	S52	70	耐3	3	54	維持保全	○	—	—	—	建替	
	公営	S53	70	耐4	1	32	維持保全	○	—	—	—	建替	
	公営	S56	70	耐4	3	96	改善	—	—	—	—	個別改善	
	公営	S57	70	耐4	1	32	改善	—	—	—	—	個別改善	
菰川	公営	S53	70	耐5	1	20	維持保全	—	—	—	—	維持保全	
	公営	S54	70	耐5	2	50	維持保全	—	—	—	—	維持保全	
菰川改良	改良	S52	70	耐5	1	40	維持保全	—	—	—	—	維持保全	
	改良	S53	70	耐5	1	20	維持保全	—	—	—	—	維持保全	
大島	公営	S54	70	耐5	2	50	改善	○	—	—	—	建替	
	公営	S55	70	耐5	4	100	改善	○	—	—	—	建替	
浜町	公営	S57	70	耐2	2	8	維持保全	—	—	○	—	用途廃止	
新井	公営	S57	70	耐4	1	32	改善	—	—	—	—	個別改善	
	公営	S58	70	耐4	2	40	改善	—	—	—	—	個別改善	
	公営	S59	70	耐4	4	80	改善	—	—	—	—	個別改善	

3次判定結果②

(棟・戸)

名称	種別	建設年度	耐用年数	構造階数	棟数	戸数	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		
矢場	公営	S57	70	耐4	1	24	改善	—	—	—	—	個別改善
	公営	S58	70	耐4	1	24	改善	—	—	—	—	個別改善
	公営	S58	70	耐4	3	40	改善	—	—	○	—	用途廃止
岩松	公営	S57	70	耐4	1	24	改善	—	—	—	—	個別改善
	公営	S58	70	耐4	1	24	改善	—	—	—	—	個別改善
粕川	公営	S59	70	耐4	1	24	改善	—	—	—	—	個別改善
	公営	S60	70	耐4	1	16	改善	—	—	—	—	個別改善
	公営	S61	70	耐4	1	24	改善	—	—	—	—	個別改善
	公営	S62	70	耐4	1	16	改善	—	—	—	—	個別改善
	公営	S63	70	耐4	1	24	改善	—	—	—	—	個別改善
韮川南	公営	S60	70	耐3	7	84	改善	—	—	—	—	個別改善
強戸	公営	S61	70	耐3	4	45	改善	—	—	—	—	個別改善
	公営	S62	70	耐3	3	33	改善	—	—	—	—	個別改善
飯塚	公営	S61	70	耐3	3	48	改善	—	—	—	—	個別改善
成塚	公営	S62	70	耐3	6	66	改善	—	—	—	—	個別改善
	公営	S63	70	耐3	7	72	改善	—	—	—	—	個別改善
富沢	公営	S63	70	耐4	2	24	計画修繕	—	—	—	—	計画修繕
	公営	H1	70	耐4	5	75	計画修繕	—	—	—	—	計画修繕
	公営	H1	70	耐7	1	21	改善	—	—	—	—	個別改善
	公営	H2	70	耐4	1	11	計画修繕	—	—	—	—	計画修繕
	公営	H3	70	耐4	2	32	改善	—	—	—	—	個別改善
	公営	H4	70	耐4	1	18	改善	—	—	—	—	個別改善
	公営	H5	70	耐4	3	48	改善	—	—	—	—	個別改善
	公営	H5	70	耐7	1	21	改善	—	—	—	—	個別改善
新田木崎	公営	H6	70	耐4	1	20	改善	—	—	—	—	個別改善
	公営	H6	70	耐7	1	21	改善	—	—	—	—	個別改善
新田木崎	公営	H1	70	耐3	1	24	改善	—	—	—	—	個別改善
	公営	H2	70	耐3	1	24	改善	—	—	—	—	個別改善
牛沢	公営	H3	70	耐3	4	48	改善	—	—	—	—	個別改善
	公営	H4	70	耐3	4	48	改善	—	—	—	—	個別改善
新田上田中	公営	H5	70	耐4	2	48	改善	—	—	—	—	個別改善
龍舞	公営	H7	70	耐3	2	12	改善	—	—	—	—	個別改善
	公営	H8	70	耐3	1	18	改善	—	—	—	—	個別改善
	公営	H9	70	耐3	1	22	改善	—	—	—	—	個別改善
韮川東	公営	H7	70	耐3.4	3	22	改善	—	—	—	—	個別改善
	公営	H8	70	耐3.4	3	22	改善	—	—	—	—	個別改善
	公営	H9	70	耐3.4	3	22	改善	—	—	—	—	個別改善
岩瀬川	公営	H9	45	準耐3	1	12	計画修繕	—	—	—	—	計画修繕
	公営	H10	45	準耐3	2	21	計画修繕	—	—	—	—	計画修繕
	公営	H11	45	準耐3	1	12	計画修繕	—	—	—	—	計画修繕
	特公	H10	45	準耐3	1	9	計画修繕	—	—	—	—	計画修繕
東本町	公営	H12	70	耐9	1	36	計画修繕	—	—	—	—	計画修繕
新島	公営	H14	70	耐3	1	22	計画修繕	—	—	—	—	計画修繕
本陣	公営	H16	70	耐6.7	1	40	計画修繕	—	—	—	—	計画修繕
東長岡	公営	H17	30	木2	28	56	計画修繕	—	—	—	—	計画修繕
高原	公営	H19	30	木2	7	42	計画修繕	—	—	—	—	計画修繕
	公営	H20	30	木2	7	38	計画修繕	—	—	—	—	計画修繕
石原	公営	H20	30	木2	6	34	計画修繕	—	—	—	—	計画修繕
	公営	H21	30	木2	8	46	計画修繕	—	—	—	—	計画修繕
軽浜	公営	H20	30	木2	2	6	計画修繕	—	—	—	—	計画修繕
	公営	H21	30	木2	2	6	計画修繕	—	—	—	—	計画修繕
	公営	H22	30	木2	1	6	計画修繕	—	—	—	—	計画修繕
	公営	H23	30	木2	1	6	計画修繕	—	—	—	—	計画修繕
	公営	H24	30	木2	1	3	計画修繕	—	—	—	—	計画修繕
まちなか	公営	H21	70	耐9	1	40	計画修繕	—	—	○	—	用途廃止
鳥之郷南	公営	H25	30	木1.2	9	36	計画修繕	—	—	—	—	計画修繕
	公営	H26	30	木1.2	7	30	計画修繕	—	—	—	—	計画修繕
鳥之郷	公営	H27	30	木1.2	5	24	計画修繕	—	—	—	—	計画修繕
	公営	H28	30	木1.2	5	24	計画修繕	—	—	—	—	計画修繕
	公営	H29	30	木1.2	5	24	計画修繕	—	—	—	—	計画修繕
	公営	H30	30	木1.2	2	12	計画修繕	—	—	—	—	計画修繕
小規模改良	改良	S48	46	簡2	2	4	—	—	—	—	用途廃止	
新井東	市単	S45	30	簡1	4	16	—	—	—	—	用途廃止	
再開発	再開発	H12	70	耐4.8	2	30	計画修繕	—	—	—	—	計画修繕

## 5 スtock活用計画

### 1) 団地別住棟別活用計画

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

団地別活用方針

名称	建設年度	構造階数	棟数	戸数	活用方針
三島	S45～46	簡1	6	24	三島団地と大原団地を統合した集約建替を行う。計画期間後は良好な居住環境の維持のため計画的な修繕を実施する。
大原	S47～48	簡1	6	24	
東別所	S46～49	耐4.5	8	272	旧耐震基準であり、周辺のまちづくりの進行に合わせた利活用を図るため、用途廃止とする。
新牛沢	S49～50	耐4.5	3	96	旧耐震基準であり、隣接する公営住宅で近隣の需要に対応できるため、用途廃止とする。
熊野	S50～51	耐3.4.5	3	56	旧耐震基準であり、周辺のまちづくりの進行に合わせた利活用を図るため、用途廃止とする。
宝泉	S51～53.56～57	耐3.4	10	278	旧耐震基準の住棟は、安全性の確保を目的として規模縮小のうえ建替えとする。 新耐震基準の住棟は、老朽化に対応するため個別改善を行う。計画期間後は需要動向を見極めつつ、用途廃止を検討する。
葦川	S53～54	耐5	3	70	旧耐震基準のため維持保全とし、経常的な修繕を行う。計画期間後は需要動向を見極めつつ、用途廃止を検討する。
大島	S54～55	耐5	6	150	市街地に近接しており利便性は高いが、旧耐震基準のため安全性の確保を目的として建替えを行う。なお、建替後は現入居者の住替えの他に、団地集約にともない用途廃止となる団地の入居者の移転先として活用し、必要住戸数に対する不足分は鳥之郷団地の用地を利用して建替えを行う。
浜町	S57	耐2	2	8	小規模で効率的な管理がむずかしく、周辺のまちづくりの進行に合わせた利活用を図るため、用途廃止とする。
新井	S57～59	耐4	7	152	老朽化に対応するため、個別改善を行う。計画期間後は計画的な修繕により、良好な居住環境を維持する。
矢場	S57～58	耐4	5	88	老朽化に対応するため、個別改善を行う。計画期間後は計画的な修繕により、良好な居住環境を維持する。また、近隣の公営住宅で入居需要をまかなうことが可能であるため、まとまった3棟については周辺のまちづくりの進行に合わせた利活用を図るため、用途廃止とする。
岩松	S57～58	耐4	2	48	老朽化に対応するため、個別改善を行う。計画期間後は計画的な修繕により、良好な居住環境を維持する。
粕川	S59～63	耐4	5	104	
葦川南	S60	耐3	7	84	
強戸	S61～62	耐3	7	78	
飯塚	S61	耐3	3	48	
成塚	S62～63	耐3	13	138	
富沢	S63～H6	耐4.7	18	291	
新田木崎	H1～2	耐3	2	48	
牛沢	H3～4	耐3	8	96	
新田上田中	H5	耐3.4	2	48	
龍舞	H7～9	耐3	4	52	
葦川東	H7～9	耐3.4	9	66	

団地別活用方針

名称	建設年度	構造階数	棟数	戸数	活用方針
岩瀬川	H9～11	準耐3	4	45	良好な居住水準維持のため、計画修繕を行う。計画期間後は老朽化への対応及び居住水準向上のため、改善を行う。
東本町	H12	耐9	1	36	
新島	H14	耐3	1	22	
本陣	H16	耐6.7	1	40	
東長岡	H17	木2	28	56	
高原	H19～20	木2	14	80	
石原	H20～21	木2	14	80	
軽浜	H20～24	木2	7	27	
鳥之郷南	H25～26	木1.2	16	66	
まちなか	H21	耐12	1	40	
鳥之郷	H27～31	木1.2	20	95	良好な居住水準維持のため、計画修繕を行う。計画期間後は老朽化への対応及び居住水準向上のため、改善を行う。団地集約にともない用途廃止となる団地の入居者の移転先を確保するため、大島団地の建替えと一体的に計画・整備を行う。
岩瀬川	H10	準耐3	1	9	良好な居住水準維持のため、計画修繕を行う。計画期間後は老朽化への対応及び居住水準向上のため、改善を行う。
小規模改良	S47～48	簡2	1	2	耐用年数を経過し、小規模で老朽化が著しいため、用途廃止とする。
熊野改良	S48～49	耐5	2	50	旧耐震基準であり、隣接する北中学校の拡張計画が進行していることから、用途廃止とする。
菫川改良	S52～53	耐5	2	60	旧耐震基準のため維持保全とし、経常的な修繕を行う。計画期間後は需要動向を見極めつつ、用途廃止を検討する。
新井東	S45	簡1	4	16	耐用年数を経過し、小規模で老朽化が著しいため、用途廃止とする。
再開発	H12	耐4.8	2	30	良好な居住水準維持のため、計画修繕を行う。計画期間後は老朽化への対応及び居住水準向上のため、改善を行う。

## 2) 住棟別活用計画

団地別のストック活用計画を踏まえた、住棟別活用計画は、以下のとおりとします。

住棟別ストック活用計画

(棟・戸)

名称	種別	建設年度	構造階数	棟数	戸数	計画期間 活用手法	維持管理			建替	用途 廃止	目標 戸数
							計画 修繕	個別 改善	維持 保全			
三島	公営	S45	簡1	4	16	建替				33	15	33
	公営	S46	簡1	2	8							
大原	公営	S47	簡1	3	12							
	公営	S48	簡1	3	12							
東別所	公営	S46	耐4	1	32	用途廃止					32	0
	公営	S47	耐5	3	100	用途廃止					100	0
	公営	S48	耐5	3	110	用途廃止					110	0
	公営	S49	耐5	1	30	用途廃止					30	0
新牛沢	公営	S49	耐5	1	40	用途廃止					40	0
	公営	S50	耐4	2	56	用途廃止					56	0
熊野	公営	S50	耐4	1	24	用途廃止					24	0
	公営	S51	耐3.5	2	32	用途廃止					32	0
宝泉	公営	S51	耐4	2	64	建替			75	50	25	125
	公営	S52	耐3	3	54	建替						
	公営	S53	耐4	1	32	建替						
	公営	S56	耐4	3	96	個別改善		96				96
	公営	S57	耐4	1	32	個別改善		32				32
萑川	公営	S53	耐5	1	20	維持保全			20			20
	公営	S54	耐5	2	50	維持保全			50			50
大島	公営	S54	耐5	2	50	建替			90	60	90	
	公営	S55	耐5	4	100	建替						
浜町	公営	S57	耐2	2	8	用途廃止			0		8	0
新井	公営	S57	耐4	1	32	個別改善		32				32
	公営	S58	耐4	2	40	個別改善		40				40
	公営	S59	耐4	4	80	個別改善		80				80
矢場	公営	S57	耐4	1	24	個別改善		24				24
	公営	S58	耐4	4	64	維持保全 ・用途廃止		24			40	24
岩松	公営	S57	耐4	1	24	個別改善		24				24
	公営	S58	耐4	1	24	個別改善		24				24
粕川	公営	S59	耐4	1	24	個別改善		24				24
	公営	S60	耐4	1	16	個別改善		16				16
	公営	S61	耐4	1	24	個別改善		24				24
	公営	S62	耐4	1	16	個別改善		16				16
	公営	S63	耐4	1	24	個別改善		24				24
萑川南	公営	S60	耐3	7	84	個別改善		84				84
強戸	公営	S61	耐3	4	45	計画修繕	45					45
	公営	S62	耐3	3	33	計画修繕	33					33
飯塚	公営	S61	耐3	3	48	計画修繕	48					48
成塚	公営	S62	耐3	6	66	計画修繕	66					66
	公営	S63	耐3	7	72	計画修繕	72					72
富沢	公営	S63	耐4	2	24	計画修繕	24					24
	公営	H1	耐4	5	75	計画修繕	75					75
	公営	H1	耐7	1	21	計画修繕	21					21
	公営	H2	耐4	1	11	計画修繕	11					11
	公営	H3	耐4	2	32	個別改善		32				32
	公営	H4	耐4	1	18	個別改善		18				18
	公営	H5	耐4	3	48	個別改善		48				48
	公営	H5	耐7	1	21	個別改善		21				21
	公営	H6	耐4	1	20	個別改善		20				20
公営	H6	耐7	1	21	個別改善		21				21	

## 住棟別ストック活用計画

(棟・戸)

名称	種別	建設年度	構造階数	棟数	戸数	計画期間 活用手法	維持管理			建替	用途 廃止	目標 戸数
							計画 修繕	個別 改善	維持 保全			
新田木崎	公営	H1	耐3	1	24	個別改善		24			24	
	公営	H2	耐3	1	24	個別改善		24			24	
牛沢	公営	H3	耐3	4	48	個別改善		48			48	
	公営	H4	耐3	4	48	個別改善		48			48	
新田上田中	公営	H5	耐4	2	48	個別改善		48			48	
龍舞	公営	H7	耐3	2	12	個別改善		12			12	
	公営	H8	耐3	1	18	個別改善		18			18	
	公営	H9	耐3	1	22	個別改善		22			22	
葦川東	公営	H7	耐3.4	3	22	個別改善		22			22	
	公営	H8	耐3.4	3	22	個別改善		22			22	
	公営	H9	耐3.4	3	22	個別改善		22			22	
岩瀬川	公営	H9	準耐3	1	12	個別改善		12			12	
	公営	H10	準耐3	1	9	計画修繕	9				9	
	公営	H10	準耐3	1	12	個別改善		12			12	
	公営	H11	準耐3	1	12	個別改善		12			12	
東本町	公営	H12	耐9	1	36	計画修繕	36				36	
新島	公営	H14	耐3	1	22	計画修繕	22				22	
本陣	公営	H16	耐6.7	1	40	計画修繕	40				40	
東長岡	公営	H17	木2	28	56	計画修繕	56				56	
高原	公営	H19	木2	7	42	計画修繕	42				42	
	公営	H20	木2	7	38	計画修繕	38				38	
石原	公営	H20	木2	6	34	計画修繕	34				34	
	公営	H21	木2	8	46	計画修繕	46				46	
軽浜	公営	H20	木2	2	6	計画修繕	6				6	
	公営	H21	木2	2	6	計画修繕	6				6	
	公営	H22	木2	1	6	計画修繕	6				6	
	公営	H23	木2	1	6	計画修繕	6				6	
	公営	H24	木2	1	3	計画修繕	3				3	
まちなか	公営	H21	耐9	1	40	用途廃止	0			40	0	
鳥之郷南	公営	H25	木1.2	9	36	計画修繕	36				36	
	公営	H26	木1.2	7	30	計画修繕	30				30	
鳥之郷	公営	H27	木1.2	5	24	計画修繕	24				24	
	公営	H28	木1.2	5	24	計画修繕	24				24	
	公営	H29	木1.2	5	24	計画修繕	24				24	
	公営	H30	木1.2	2	12	計画修繕	12				12	
	公営	R1	木1.2	3	11	計画修繕	11				11	
	公営	R5~ 8	木2	7	30	建替			30		30	
岩瀬川	特公	H10	準耐3	1	9	計画修繕		9			9	
小規模改良	改良	S48	簡2	1	2	用途廃止				2	0	
熊野改良	改良	S48	耐5	1	20	用途廃止				20	0	
	改良	S49	耐5	1	30	用途廃止				30	0	
葦川改良	改良	S52	耐5	1	40	維持保全		40			40	
	改良	S53	耐5	1	20	維持保全		20			20	
新井東	市単	S45	簡1	4	16	用途廃止				16	0	
再開発	再開発	H12	耐4.8	2	30	計画修繕	30				30	
公営計				253	2,936		906	1,070	145	203	612	2,324
特公計				1	9		0	9	0	0	0	9
改良計				5	112		0	0	60	0	52	60
市単計				4	16		0	0	0	0	16	0
再開発計				2	30		30	0	0	0	0	30
合計				265	3,103		936	1,079	205	203	680	2,423

### 3) 事業手法別戸数

ストック活用計画を踏まえた、公営住宅等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。

公営住宅等ストックの事業手法別戸数（公営住宅）

	1～5年目	6～10年目	合計
公営住宅等管理戸数	3,109	2,970	2,602
新規整備事業予定戸数	0	0	0
維持管理予定戸数	1,657	1,601	2,395
うち計画修繕対応戸数	910	910	1,017
うち改善事業予定戸数	569	438	1,007
個別改善事業予定戸数	569	438	1,007
全面的改善事業予定戸数	0	0	0
うちその他戸数（維持保全）	178	253	371
建替事業予定戸数	51	156	207
用途廃止予定戸数	139	393	532

公営住宅等ストックの事業手法別戸数（特定公共賃貸住宅）

	1～5年目	6～10年目	合計
公営住宅等管理戸数	9	9	9
新規整備事業予定戸数	0	0	0
維持管理予定戸数	9	9	9
うち計画修繕対応戸数	9	9	9
うち改善事業予定戸数	0	0	0
個別改善事業予定戸数	0	0	0
全面的改善事業予定戸数	0	0	0
うちその他戸数（維持保全）	0	0	0
建替事業予定戸数	0	0	0
用途廃止予定戸数	0	0	0

公営住宅等ストックの事業手法別戸数（改良住宅）

	1～5年目	6～10年目	合計
公営住宅等管理戸数	112	60	60
新規整備事業予定戸数	0	0	0
維持管理予定戸数	60	60	60
うち計画修繕対応戸数	0	0	0
うち改善事業予定戸数	0	0	0
個別改善事業予定戸数	0	0	0
全面的改善事業予定戸数	0	0	0
うちその他戸数（維持保全）	60	60	60
建替事業予定戸数	0	0	0
用途廃止予定戸数	54	0	54

公営住宅等ストックの事業手法別戸数（市単住宅）

	1～5年目	6～10年目	合計
公営住宅等管理戸数	16	0	0
新規整備事業予定戸数	0	0	0
維持管理予定戸数	0	0	0
うち計画修繕対応戸数	0	0	0
うち改善事業予定戸数	0	0	0
個別改善事業予定戸数	0	0	0
全面的改善事業予定戸数	0	0	0
うちその他戸数（維持保全）	0	0	0
建替事業予定戸数	0	0	0
用途廃止予定戸数	16	0	0

公営住宅等ストックの事業手法別戸数（再開発住宅）

	1～5年目	6～10年目	合計
公営住宅等管理戸数	30	30	30
新規整備事業予定戸数	0	0	0
維持管理予定戸数	30	30	30
うち計画修繕対応戸数	30	30	30
うち改善事業予定戸数	0	0	0
個別改善事業予定戸数	0	0	0
全面的改善事業予定戸数	0	0	0
うちその他戸数（維持保全）	0	0	0
建替事業予定戸数	0	0	0
用途廃止予定戸数	0	0	0

## 6 建替事業の実施方針

### 1) 基本方針

建替は、現在事業が進められており、ストック活用計画で「建替」とした三島団地について、建替事業を着実に進めていきます。

大島団地、鳥之郷団地、宝泉団地については規模を縮小した建替を実施します。なお、大島団地と鳥之郷団地での建替は、団地集約にともない用途廃止となる団地の入居者の移転先の確保と共に、今後の需要の増加が想定される高齢者の単身世帯など、小規模世帯への対応に配慮した住戸とすることで、地域社会で安心して暮らせる住環境の形成を目指します。

### 2) 団地別実施の方針

大原団地と三島団地は統合し、三島団地に、戸数を縮小して7棟33戸（木造2階建て）を整備します。事業期間は令和元年度（2019年）～令和2年度（2020年）を予定します。

大島団地は、戸数を縮小して20棟90戸（木造2階建て）を整備します。事業期間は令和5年度（2023年度）～令和11年度（2029年度）を予定します。

鳥之郷団地は、戸数を縮小して7棟30戸（木造2階建て）を整備します。事業期間は令和5年度（2023年度）～令和8年度（2026年度）を予定します。

宝泉団地のうち、旧耐震基準の住棟において令和10年度（2028年）～令和13年度（2031年）に、規模を縮小した建替を実施します。

建替えに係る事業計画

名称	建設年度	構造階数	棟数	戸数	建替予定年度	備考
三島	S45	簡1	4	16	2019年～2020年	三島に統合して木造7棟33戸を建替
	S46	簡1	2	8		
大原	S47	簡1	3	12		
	S48	簡1	3	12		
小計			12	48	-	-
大島	S54	耐5	2	50	2023年～2029年	戸数を縮小して木造20棟90戸を建替
	S55	耐5	4	100		
小計			6	150	-	-
鳥之郷	S43～S44	簡1・2	21	96	2023年～2026年	戸数を縮小して木造7棟30戸を整備
小計			21	96	-	-
宝泉	S51	耐4	2	64	2028年～2031年	50戸程度に規模を縮小して建替
	S52	耐3	3	54		
	S53	耐4	1	32		
小計			6	150	-	-
合計			45	444	-	-

### 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]（国土交通省住宅局H28.8）」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。

## 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 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。

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

#### 1) 修繕の方針

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、美観の維持を目的として次表に示す修繕項目について修繕周期に基づき計画的に修繕を実施します。

これにより、適切な時期に予防保全的な修繕を行うことで長期的な活用を図ります。また、公営住宅整備により新規に建設された住棟についても同様に計画的に修繕を実施します。

#### 2) 修繕計画

次頁以降に、計画修繕対象とした団地別の修繕計画を示しています。

住戸については、計画期間内に修繕周期を迎える設備・機器のうち、流し台、警報器、給湯器、分電盤などが修繕の対象となります。

共用部分については、概ね 10 年以上経過した鋼板屋根の住棟について、屋根塗替や、軒裏・庇の塗替、シーリング打替、電灯取替の修繕が対象となります。

屋外・外構については、必要に応じて外灯取替、給水ポンプ取替等が修繕の対象となります。

修繕計画（１）

○ 修繕対象	周期
◎ 計画期間実施対象	
※ 実施済は年次を記載	

富沢			東本町	新島	本陣	東長岡	高原
公営			公営	公営	公営	公営	公営
S63	H1	H2	H12	H14	H16	H17	H19
37年経過	36年経過	35年経過	25年経過	23年経過	21年経過	20年経過	18年経過
耐4	耐4	耐4	耐9	耐3	耐7	木2	木2
2棟	5棟	1棟	1棟	1棟	1棟	28棟	7棟
24戸	75戸	11戸	36戸	22戸	40戸	56戸	42戸

住戸	項目	内容	周期								
				富沢	東本町	新島	本陣	東長岡	高原		
住戸	玄関・窓	玄関ドア取替	36年	○	○	○	○	○	○		
		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	◎	◎	◎	◎	◎	◎		
		分電盤類取替	30年	◎	◎	◎	○	○	○		
	配管類	給水管取替	35年	○	○	○	○	○	○		
排水管取替		30年	○	○	○	○	○	○			
ガス管取替		30年	○	○	○	○	○	○			
共用部分	屋上・屋根	屋上防水	24年	H29	H29	H31	○	○	○	-	-
		屋根塗替	12年	-	-	-	-	-	-	◎	◎
		屋根葺替	24年	-	-	-	-	-	-	○	○
	外壁等	外壁補修・塗替	18年	H30	H30	H31	○	○	○	○	○
		シーリング打替	18年	H30	H30	H31	○	○	○	○	◎
		軒裏・庇補修・塗替	18年	H30	H30	H31	○	○	○	○	◎
	バルコニー	床防水・塗替	18年	H30	H30	H31	○	○	○	○	○
		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	H30	H30	H31	-	-	-	-	-
手すり取替		36年	○	○	○	-	-	-	-	-	
設備・機器	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	○	○	○	○	○	○	○	○	
	幹線設備取替	30年	○	○	○	○	○	○	○	○	
配管類	給水管取替	35年	○	○	○	○	○	○	○	○	
	排水管取替	30年	○	○	○	○	○	○	○	○	
	ガス管取替	30年	○	○	○	○	○	○	○	○	
	雨水樋取替	30年	○	○	○	○	○	○	○	○	
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	○	○	○	○	○	○	○	
	配管類	浄化槽補修	15年	○	-	-	-	-	-	○	
給水管取替		35年	○	○	○	○	○	○	○		
排水管取替		30年	○	○	○	○	○	○	○		
ガス管取替		20年	○	○	○	○	○	○	○		



修繕計画（3）

○ 修繕対象	周期
◎ 計画期間実施対象	
※ 実施済は年次を記載	

まちなか	鳥之郷南		鳥之郷			
公営	公営		公営			
H21	H25	H26	H27	H28	H29	H30
16年経過	12年経過	11年経過	10年経過	9年経過	8年経過	7年経過
耐9	木1,2	木1,2	木1.2	木1.2	木1.2	木1.2
1棟	9棟	7棟	5棟	5棟	5棟	2棟
40戸	36戸	30戸	24戸	24戸	24戸	12戸

住戸	玄関・窓	玄関ドア取替	36年
		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
		分電盤類取替	30年
	配管類	給水管取替	35年
排水管取替		30年	
ガス管取替		30年	
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
	外壁等	外壁補修・塗替	18年
		シーリング打替	18年
		軒裏・庇補修・塗替	18年
	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
		共視聴設備取替	15年
		郵便受取替	24年
		配電盤類取替	30年
		幹線設備取替	30年
	配管類	給水管取替	35年
		排水管取替	30年
ガス管取替		30年	
雨水樋取替		30年	
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
	設備・機器	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
		外灯取替	15年
	配管類	浄化槽補修	15年
		給水管取替	35年
		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、次に示す個別改善事業を各住宅の状況に応じて実施します。また、周辺環境や社会情勢の変化に対応するため、必要とされる住宅について、個別改善事業を状況に応じて実施します。

#### ①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。

#### ②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）・受水槽の耐久性向上による長寿命化を図ります。

#### ③居住性向上

風呂釜の設置や、浄化槽から本下水への切替改修により、居住性向上を図ります。

#### ④脱炭素社会対応

既存照明器具をLEDタイプへ変更することで、省エネルギー化を図り脱炭素社会への貢献を目指します。

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> </ul> 等	<ul style="list-style-type: none"> <li>給水方式の変更</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も含む）</li> <li>交流スパークの設置</li> <li>宅配ボックスの設置</li> </ul> 等	<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も含む）</li> <li>集会所の増改築・追加整備</li> <li>児童遊園の整備</li> <li>排水処理施設の整備</li> <li>交流スパークの設置</li> </ul> 等
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</li> <li>グループホームへの改良</li> </ul> 等	<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</li> </ul> 等	<ul style="list-style-type: none"> <li>屋外階段、集会所の便所・玄関への手摺の設置</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</li> </ul> 等
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(*1)</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(*3)</li> <li>防災・減災対策(*4)</li> </ul> 等	<ul style="list-style-type: none"> <li>耐震改修(*2)</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</li> <li>避難設備の設置</li> <li>アスベストの除去等</li> <li>EVかご内の防犯カメラ設置(*3)、防災キャビネット設置(*5)</li> <li>EV地震時管制運転装置、戸開走行保護装置の設置又は主要機器耐震</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>屋外消火栓設置</li> <li>集会所の外壁落下防止改修</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(*3)</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(*3)</li> <li>防災・減災対策(*4)</li> </ul> 等

		<p>補強措置の実施</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 防災・減災対策(*4)</li> </ul> <p>等</p>	
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事等</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</li> </ul> <p>等</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 配管の耐久性・耐食性向上に資する工事</li> </ul> <p>等</p>
脱炭素社会対応	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 内壁・最上階の天井等の断熱</li> <li>・ 複層ガラス化、内窓の設置・交換</li> <li>・ 省エネルギー性能の高い設備への交換</li> </ul> <p>等</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 断熱化対応（断熱強化）</li> <li>・ 再生可能エネルギー導入（太陽光発電設備、蓄電池、太陽熱温水器の設置等）</li> <li>・ 省エネルギー性能の高い設備への交換</li> </ul> <p>等</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 集会所における省エネルギー性能の高い設備への交換</li> <li>・ 再生可能エネルギー導入（太陽光発電設備、蓄電池、太陽熱温水器の設置等）</li> </ul> <p>等</p>
子育て世帯支援	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 窓やバルコニーからの子どもの転落防止工事</li> <li>・ 子どもの転倒や衝突によるけが防止工事</li> <li>・ 子どもの見守りがしやすい間取り等への改修</li> <li>・ 壁、床、開口部の遮音性能の向上に資する改修</li> <li>・ 壁、床、天井の防汚仕上げへの変更</li> </ul> <p>等</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 廊下や階段からの子どもの転落防止工事</li> <li>・ 子どもの転倒や衝突によるけが防止工事</li> <li>・ キッズスペースの設置</li> </ul> <p>等</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ キッズスペースの設置</li> </ul> <p>等</p>

## ストック総合改善事業（個別改善事業）の主な施行要件

### ■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

（公営住宅等ストック総合改善事業対象要綱 H25. 5）

## 2) 団地別改善計画

### (1) 基本方針

個別改善対象団地について、定期点検の結果を踏まえつつ、安全性確保、長寿命化、居住性向上、脱炭素社会対応を目的として次表に示す改善項目について事業を実施します。

### (2) 団地別改善計画

各団地について、計画期間内に実施予定の改善事業は、以下のとおりです。

団地名	改善事業及び事業種別
矢場	・ 外壁【長寿命化型】
矢場 岩松 粕川 富沢 新田木崎 牛沢 新田上田中 龍舞 葦川東	・ 外壁・屋上防水改修【長寿命化型】
富沢	・ エレベータ耐震化改修（地震時管制運転装置等の設置）【安全性確保型】
宝泉 新井 新田上田中 新田木崎	・ 給水管改修【長寿命化型】
宝泉	・ 風呂釜設置【居住性向上】
粕川	・ 受水槽更新【長寿命化型】
宝泉、葦川 浜町、新井 矢場、葦川南 強戸、飯塚 成塚、富沢 牛沢、龍舞 葦川東、岩瀬川 東本町、新島 本陣、高原 石原、岩松 粕川、新田木崎 新田上田中、軽浜 葦川改良、再開発	・ 照明 LED 化【脱炭素社会対応】
富沢	・ 下水切替【居住性向上】

団地別改善方針（1）

○ 改善対象 ◎ 計画期間実施対象 ※ 実施済は年次を記載 改善対象外は「-」を記載		宝泉	新井	矢場	岩松	粕川	韭川南	強戸	
		公営	公営	公営	公営	公営	公営	公営	
		S51~53 .56~57	S57~59	S57~58	S57~58	S59~63	S60	S61~62	
		耐3.4	耐4	耐4	耐4	耐4	耐3	耐3	
		10棟	7棟	5棟	2棟	5棟	7棟	7棟	
		278戸	152戸	88戸	48戸	104戸	84戸	78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	H25, 26	◎	○	○	○	◎	
		排水管改修	○	○	○	○	○	○	
ガス管改修		H22	○	○	○	○	○		
共用部分	屋上・屋根	屋上防水	H20, H23	H22, 24	H24	◎	◎	H29	
		屋根改修（塗替）	-	-	-	-	-	-	
		屋根改修（葺替）	-	-	-	-	-	-	
	外壁	外壁改修（耐久性向上）	H20, H23~24	H21, 22, 24	◎	◎	◎	H30	
		外壁改修（断熱化）	-	-	-	-	-	-	
	バルコニー	床改修	H20, H23~24	H21, 22, 24	◎	◎	◎	H30	
		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	H27・28	H23	H29	-	-	H30	
	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	H25, 26	◎	○	○	○	○	
		排水管改修	○	○	◎	◎	◎	○	
		ガス管改修	H22	○	◎	◎	◎	○	
	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	○	○	○	○	◎(R6)	○	
		外灯改修	○	○	○	○	○	○	
		下水道接続	-	-	-	-	-	-	
		合併浄化槽設置	-	-	-	-	-	○	
配管類	給水管改修	H25, 26	◎	◎	◎	◎	◎		
	排水管改修	○	○	○	○	○	○		

団地別改善方針（２）

		飯塚	成塚	富沢	新田木崎	牛沢	新田上田中	龍舞	斐川東	岩瀬川	
○ 改善対象 ◎ 計画期間実施対象		公営	公営	公営	公営	公営	公営	公営	公営	公営・特 公費	
※ 実施済は年次を記載 改善対象外は「－」を記載		S61	S62～63	S63～H6	H1～2	H3～4	H5	H7～9	H7～9	H9～11	
		耐 3	耐 3	耐 4.7	耐 3	耐 3	耐 3.4	耐 3	耐 3.4	準耐 3	
		3 棟	13 棟	18 棟	2 棟	8 棟	2 棟	4 棟	9 棟	4 棟	
		48 戸	138 戸	291 戸	48 戸	96 戸	48 戸	52 戸	66 戸	45 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	H24	-	◎(H29～31)	◎	◎	◎	◎	◎	○
		屋根改修（塗替）	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		屋根改修（葺替）	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	外壁	外壁改修（耐久性向上）	H24	H26～28	◎(H30)	◎	◎	◎	◎	◎	○
		外壁改修（断熱化）	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	バルコニー	床改修	H24	H26～28	◎(H30)	◎	◎	◎	◎	◎	○
		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	H29	H28	-	-	-	-	-	-	-
	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	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	配管類	合併浄化槽設置	-	○	○	-	-	○	○	○	○
		給水管改修	○	○	○	○	○	○	○	○	○
		排水管改修	○	○	○	○	○	○	○	○	○
		給水管改修	○	○	○	○	○	○	○	○	○

### 3) 住棟別改善計画

#### (1) 基本方針

住戸内については、建設後 30 年以上を経過した住棟を対象に給水管改修と、風呂釜が未設置の住戸に風呂釜を設置します。

共用部分については、老朽化が進んでいる住棟の屋上・外壁改修を実施します。また富沢市営住宅のエレベータを設置している住棟では、エレベータの耐震化を実施します。また、照明器具の LED 化を屋外・外構部分とともに実施します。

屋外・外構については、建設後 30 年以上を経過した住棟を対象に、給水管改修を実施します。また粕川市営住宅、飯塚市営住宅の受水槽改修を実施します。富沢市営住宅については周辺の下水道整備に伴い下水道切り替え改修を実施します。

#### (2) 住棟別改善計画

各団地の住棟について、計画期間内に実施予定の改善事業は、以下のとおりです。

部位	改善項目	対象住棟
住戸	給水管改修	宝泉 (81-A、81-B、81-C、82-D)、新井 (全棟) 新田上田中 (全棟)、新田木崎 (全棟)
	風呂釜設置	宝泉 (81-A、81-B、81-C、82-D)
共用部分	屋上防水	岩松 (全棟)、粕川 (全棟)、富沢 (1~5号、15~18号)、新田木崎 (全棟)、牛沢 (全棟)、新田上田中 (全棟)、龍舞 (全棟)、葦川東 (全棟)
共用部分	外壁改修	矢場 (82-1、83-2)、岩松 (全棟)、粕川 (全棟)、富沢 (1~5号、15~18号)、新田木崎 (全棟)、牛沢 (全棟)、新田上田中 (全棟)、龍舞 (全棟)、葦川東 (全棟)
	地震時管制運転装置等の設置	富沢 (4号棟、10号棟、17号棟)
	給水管改修	宝泉 (81-A、81-B、81-C、82-D)、新井 (全棟) 新田上田中 (全棟)、新田木崎 (全棟)
	受水槽改修	粕川 (全棟)
屋外・外構	照明 LED 化	宝泉 (全棟)、葦川 (全棟)、浜町 (全棟)、新井 (全棟)、矢場 (82-1、83-2)、葦川南 (全棟)、強戸 (全棟)、飯塚 (全棟)、成塚 (全棟)、富沢 (全棟)、牛沢 (全棟)、龍舞 (全棟)、葦川東 (全棟)、岩瀬川 (全棟)、東本町 (全棟)、新島 (全棟)、本陣 (全棟)、高原 (全棟)、石原 (全棟)、岩松 (全棟)、粕川 (全棟)、新田木崎 (全棟)、新田上田中 (全棟)、軽浜 (全棟)、葦川改良 (全棟)、再開発 (全棟)
	下水切替	富沢 (全棟)

### (3) 年次別改善計画

計画期間前半（令和2年度（2020年）～令和6年度（2024年））では、現在進行中の富沢市営住宅の改善事業を継続するとともに、新田木崎市営住宅、粕川市営住宅、牛沢市営住宅でも外壁及び屋上防水改修を実施します。宝泉市営住宅、新田上田中市営住宅、新田木崎市営住宅では給水管改修を実施していきます。宝泉市営住宅では、風呂釜が未設置の住戸に風呂釜を設置します。粕川市営住宅では、受水槽改修を実施します。

計画期間後半（令和7年度（2025年）～令和11年度（2029年））では、新井市営住宅の給水管改修を実施していきます。また、矢場市営住宅、岩松市営住宅、粕川市営住宅、牛沢市営住宅、新田上田中市営住宅、龍舞市営住宅、葦川東市営住宅で外壁・屋上改修を実施します。宝泉市営住宅では引き続き、風呂釜未設置の住戸に風呂釜を設置します。粕川市営住宅では引き続き、飯塚市営住宅では受水槽改修を実施します。また、設備の省エネルギー化のため、年次別改善計画表の記載団地について照明器具のLED化改修を実施します。富沢市営住宅については周辺の下水道整備に伴い下水道切り替え改修を実施します。

住棟別改善計画

名称	住棟 番号	戸数	構造階数		建設 年度	共用部分				屋外・外構	
						住戸 給水管 改修	屋上 防水	外壁 改修	地震時管制運転 装置等の設置	改修	改修
宝泉	76-1	32	耐4	RC	S51	●				●給水□LED	●給水管 □LED
	76-2	32	耐4	RC	S51	●				●給水□LED	
	77-1	24	耐3	RC	S52	●				●給水□LED	
	77-2	18	耐3	RC	S52	●				●給水□LED	
	77-3	12	耐3	RC	S52	●				●給水□LED	
	78-1	32	耐4	RC	S53	●				●給水□LED	
	81-A	32	耐4	RC	S56	●	H23 実施			●給水□LED	
	81-B	32	耐4	RC	S56	●	H23 実施			●給水□LED	
	81-C	32	耐4	RC	S56	●	H23 実施			●給水□LED	
	82-D	32	耐4	RC	S57	●	H23 実施			●給水□LED	
韭川	78-2	20	耐5	RC	S53					□LED	□LED
	79-1	30	耐5	RC	S54					□LED	
	79-2	20	耐5	RC	S54					□LED	
浜町	東棟	4	耐2	RC	S57					□LED	□LED
	西棟	4	耐2	RC	S57					□LED	
新井	82-1	32	耐4	RC	S57	●	H24 実施	H22 実施		●給水□LED	●給水管 □LED
	83-2	16	耐4	RC	S58	●	H22 実施	H21 実施		●給水□LED	
	83-3	24	耐4	RC	S58	●	H24 実施	H21 実施		●給水□LED	
	84-4	12	耐4	RC	S59	●	H22 実施	H22 実施		●給水□LED	
	84-5	28	耐4	RC	S59	●	H24 実施	H23 実施		●給水□LED	
	84-6	12	耐4	RC	S59	●	H24 実施	H21 実施		●給水□LED	
	84-7	28	耐4	RC	S59	●	H24 実施	H23 実施		●給水□LED	
矢場	82-1	24	耐4	RC	S57		H24 実施	●		□LED	□LED
	83-2	24	耐4	RC	S58		H24 実施	●		□LED	
岩松	82-A	24	耐4	RC	S57		●	●		□LED	□LED
	82-B	24	耐4	RC	S58		●	●		□LED	
粕川	84-A	24	耐4	RC	S59		●	●		□LED	●受水槽 □LED
	85-B	16	耐4	RC	S60		●	●		□LED	
	86-C	24	耐4	RC	S61		●	●		□LED	
	87-D	16	耐4	RC	S62		●	R7 実施		□LED	
	88-E	24	耐4	RC	S63		●	●		□LED	
韭川南	85-1	6	耐3	RC	S60	●	H29 実施	H30 実施		●給水□LED	●給水管 □LED
	85-2	12	耐3	RC	S60	●	H29 実施	H30 実施		●給水□LED	
	85-3	6	耐3	RC	S60	●	H29 実施	H30 実施		●給水□LED	
	85-4	24	耐3	RC	S60	●	H29 実施	H30 実施		●給水□LED	
	85-5	21	耐3	RC	S60	●	H30 実施	H30 実施		●給水□LED	
	85-6	6	耐3	RC	S60	●	H29 実施	H30 実施		●給水□LED	
	85-7	9	耐3	RC	S60	●	H29 実施	H30 実施		●給水□LED	
強戸	1	12	耐3	RC	S61	●	-	H27 実施		●給水□LED	●給水管 □LED
	2	11	耐3	RC	S61	●	-	H27 実施		●給水□LED	
	3	11	耐3	RC	S62	●	-	H27 実施		●給水□LED	
	4	11	耐3	RC	S62	●	-	H27 実施		●給水□LED	
	5	11	耐3	RC	S62	●	-	H27 実施		●給水□LED	
	6	11	耐3	RC	S61	●	-	H27 実施		●給水□LED	
	7	11	耐3	RC	S61	●	-	H27 実施		●給水□LED	
飯塚	1	24	耐3	RC	S61	●	H24 実施	H24 実施		●給水□LED	●給水管 ●受水槽 □LED
	2	9	耐3	RC	S61	●	H24 実施	H24 実施		●給水□LED	
	3	15	耐3	RC	S61	●	H24 実施	H24 実施		●給水□LED	

成塚	1	12	耐3	RC	S62	●	-	H26 実施		●給水□LED	●給水管 □LED
	2	120	耐3	RC	S62	●	-	H26 実施		●給水□LED	
	3	6	耐3	RC	S62	●	-	H26 実施		●給水□LED	
	4	12	耐3	RC	S62	●	-	H27 実施		●給水□LED	
	5	12	耐3	RC	S62	●	-	H28 実施		●給水□LED	
	6	12	耐3	RC	S62	●	-	H28 実施		●給水□LED	
	7	12	耐3	RC	S63	●	-	H26 実施		●給水□LED	
	8	6	耐3	RC	S63	●	-	H28 実施		●給水□LED	
	9	6	耐3	RC	S63	●	-	H28 実施		●給水□LED	
	10	12	耐3	RC	S63	●	-	H27 実施		●給水□LED	
	11	12	耐3	RC	S63	●	-	H28 実施		●給水□LED	
	12	12	耐3	RC	S63	●	-	H28 実施		●給水□LED	
	13	12	耐3	RC	S63	●	-	H28 実施		●給水□LED	
富沢	1	20	耐4	RC	H5		●	●		□LED	▲下水切替 □LED
	2	18	耐4	RC	H3		●	●		□LED	
	3	14	耐4	RC	H3		●	●		□LED	
	4	21	耐7	RC	H5		●	●	■	□LED	
	5	18	耐4	RC	H4		●	●		□LED	
	6	12	耐4	RC	S63					□LED	
	7	11	耐4	RC	H12					□LED	
	8	21	耐4	RC	H1					□LED	
	9	12	耐4	RC	S63					□LED	
	10	21	耐7	RC	H1		H30 実施		■	□LED	
	11	12	耐4	RC	H1					□LED	
	12	12	耐4	RC	H1					□LED	
	13	20	耐4	RC	H1					□LED	
	14	10	耐4	RC	H1					□LED	
	15	16	耐4	RC	H5		●	●		□LED	
	16	12	耐4	RC	H5		●	●		□LED	
	17	21	耐7	RC	H6		●	●	■	□LED	
	18	20	耐4	RC	H6		●	●		□LED	
新田 木崎	89A	24	耐3	RC	H1	●	●	●		●給水□LED	●給水管 □LED
	90A	24	耐3	RC	H2	●	●	●		●給水□LED	
牛沢	1	12	耐3	RC	H3		●	●		□LED	□LED
	2	12	耐3	RC	H3		●	●		□LED	
	3	12	耐3	RC	H3		●	●		□LED	
	4	12	耐3	RC	H3		●	●		□LED	
	5	12	耐3	RC	H4		●	●		□LED	
	6	12	耐3	RC	H4		●	●		□LED	
	7	12	耐3	RC	H4		●	●		□LED	
	8	12	耐3	RC	H4		●	●		□LED	
新田 上田中	93	24	耐4	RC	H5	●	●	●		●給水□LED	●給水管 □LED
	94	24	耐4	RC	H5	●	●	●		●給水□LED	
龍舞	1	6	耐3	RC	H7		●	●		□LED	□LED
	2	6	耐3	RC	H7		●	●		□LED	
	3	18	耐3	RC	H8		●	●		□LED	
	4	22	耐3	RC	H9		●	●		□LED	
韭川東	1	8	耐4	RC	H7		●	●		□LED	□LED
	2	8	耐4	RC	H7		●	●		□LED	
	3	6	耐3	RC	H7		●	●		□LED	
	4	6	耐3	RC	H8		●	●		□LED	
	5	8	耐4	RC	H8		●	●		□LED	
	6	8	耐4	RC	H8		●	●		□LED	
	7	8	耐4	RC	H9		●	●		□LED	
	8	8	耐4	RC	H9		●	●		□LED	
	9	6	耐3	RC	H9		●	●		□LED	

岩瀬川	1	12	準耐3	木	H9					□LED	□LED
	2	9	準耐3	木	H10					□LED	
	4	12	準耐3	木	H10					□LED	
	5	12	準耐3	木	H11					□LED	
東本町	1	36	耐9	RC	H12					□LED	□LED
新島	1	22	耐3	RC	H14					□LED	□LED
本陣	1	40	耐7	RC	H16					□LED	□LED
高原	1	6	木2	木	H20					□LED	□LED
	2	6	木2	木	H20					□LED	
	3	6	木2	木	H20					□LED	
	4	6	木2	木	H19					□LED	
	5	6	木2	木	H19					□LED	
	6	6	木2	木	H19					□LED	
	7	6	木2	木	H19					□LED	
	8	6	木2	木	H19					□LED	
	9	6	木2	木	H19					□LED	
	10	6	木2	木	H19					□LED	
	11	6	木2	木	H20					□LED	
	12	6	木2	木	H20					□LED	
	13	4	木2	木	H20					□LED	
	14	4	木2	木	H20					□LED	
石原	1	4	木2	木	H20					□LED	□LED
	2	6	木2	木	H20					□LED	
	3	6	木2	木	H20					□LED	
	4	6	木2	木	H20					□LED	
	5	6	木2	木	H20					□LED	
	6	6	木2	木	H20					□LED	
	7	6	木2	木	H21					□LED	
	8	6	木2	木	H21					□LED	
	9	6	木2	木	H21					□LED	
	10	6	木2	木	H21					□LED	
	11	4	木2	木	H21					□LED	
	12	6	木2	木	H21					□LED	
	13	6	木2	木	H21					□LED	
	14	6	木2	木	H21					□LED	
軽浜	1	6	木2	木	H22					□LED	□LED
	2	3	木2	木	H21					□LED	
	3	3	木2	木	H21					□LED	
	5	3	木2	木	H20					□LED	
	6	3	木2	木	H20					□LED	
	7	6	木2	木	H23					□LED	
	8	3	木2	木	H24					□LED	
	岩瀬川 特公	3	9	準耐3	木	H10					
斐川 改良	K5	40	耐5	RC	S52					□LED	□LED
	K6	20	耐5	RC	S53					□LED	
再開発	高層棟	25	耐8	RC	H12					□LED	□LED
	中層棟	5	耐4	RC	H12					□LED	

○全面的改修 ■安全性確保 ●長寿命化 ▲居住性向上 □脱炭素社会対応 ○子育て世帯支援

10年目以降に実施を含む

年次別改善事業計画（令和2～5年度）

名称	住棟 番号	戸数	構造 階数	建設 年度	令和2年度 (2020年度)	令和3年度 (2021年度)	令和4年度 (2022年度)	令和5年度 (2023年度)
宝泉	81-A	32	耐4	S56	●給水管改修			▲風呂釜設置
	81-B	32	耐4	S56		●給水管改修		▲風呂釜設置
	81-C	32	耐4	S56		●給水管改修		▲風呂釜設置
	82-D	32	耐4	S57		●給水管改修		▲風呂釜設置
葦川	78-2	20	耐5	S53				
	79-1	30	耐5	S54				
	79-2	20	耐5	S54				
浜町	東棟	4	耐2	S57				
	西棟	4	耐2	S57				
新井	82-1	32	耐4	S57				
	83-2	16	耐4	S58				
	83-3	24	耐4	S58				
	84-4	12	耐4	S59				
	84-5	28	耐4	S59				
	84-6	12	耐4	S59				
	84-7	28	耐4	S59				
矢場	82-1	24	耐4	S57				
	83-2	24	耐4	S58				
岩松	82-A	24	耐4	S57				
	82-B	24	耐4	S58				
粕川	84-A	24	耐4	S59		●屋上・外壁		
	85-B	16	耐4	S60			●屋上・外壁	
	86-C	24	耐4	S61				●屋上・外壁
	87-D	16	耐4	S62				
	88-E	24	耐4	S63				
葦川南	85-1	6	耐3	S60				
	85-2	12	耐3	S60				
	85-3	6	耐3	S60				
	85-4	24	耐3	S60				
	85-5	21	耐3	S60				
	85-6	6	耐3	S60				
	85-7	9	耐3	S60				
飯塚	1	24	耐3	S61				
	2	9	耐3	S61				
	3	15	耐3	S61				
富沢	1	20	耐4	H5	●屋上・外壁			
	2	18	耐4	H3	●屋上・外壁			
	3	14	耐4	H3	●屋上・外壁			
	4	21	耐7	H5	●屋上・外壁	■EV耐震化		
	5	18	耐4	H4		●屋上・外壁		
	6	12	耐4	S63				
	7	11	耐4	H2				
	8	21	耐4	H1				
	9	12	耐4	S63				
	10	21	耐7	H1			■EV耐震化	
	11	12	耐4	H1				
	12	12	耐4	H1				
	13	20	耐4	H1				
	14	10	耐4	H1				

	15	16	耐4	H5		●屋上・外壁		
	16	12	耐4	H5		●屋上・外壁		
	17	21	耐7	H6		●屋上・外壁		■EV耐震化
	18	20	耐4	H6		●屋上・外壁		
新田木崎	89A	24	耐3	H1		●屋上・外壁		●給水管改修
	90A	24	耐3	H2		●屋上・外壁		●給水管改修
牛沢	1	12	耐3	H3			●屋上・外壁	
	2	12	耐3	H3			●屋上・外壁	
	3	12	耐3	H3			●屋上・外壁	
	4	12	耐3	H3			●屋上・外壁	
	5	12	耐3	H4				
	6	12	耐3	H4				
	7	12	耐3	H4				
	8	12	耐3	H4				
新田上田中	93	24	耐4	H5				●給水管改修
	94	24	耐4	H5				●給水管改修
龍舞	1	6	耐3	H7				
	2	6	耐3	H7				
	3	18	耐3	H8				
	4	22	耐3	H9				
斐川東	1	8	耐4	H7				
	2	8	耐4	H7				
	3	6	耐3	H7				
	4	6	耐3	H8				
	5	8	耐4	H8				
	6	8	耐4	H8				
	7	8	耐4	H9				
	8	8	耐4	H9				
	9	6	耐3	H9				
東本町	1	36	耐9	H12				
新島	1	22	耐3	H14				
本陣	1	40	耐7	H16				
高原	1	6	木2	H20				
	2	6	木2	H20				
	3	6	木2	H20				
	4	6	木2	H19				
	5	6	木2	H19				
	6	6	木2	H19				
	7	6	木2	H19				
	8	6	木2	H19				
	9	6	木2	H19				
	10	6	木2	H19				
	11	6	木2	H20				
	12	6	木2	H20				
	13	4	木2	H20				
	14	4	木2	H20				
石原	1	4	木2	H20				
	2	6	木2	H20				
	3	6	木2	H20				

	4	6	木 2	H20				
	5	6	木 2	H20				
	6	6	木 2	H20				
	7	6	木 2	H21				
	8	6	木 2	H21				
	9	6	木 2	H21				
	10	6	木 2	H21				
	11	4	木 2	H21				
	12	6	木 2	H21				
	13	6	木 2	H21				
	14	6	木 2	H21				
葦川改良	K5	40	耐 5	S52				
	K6	20	耐 5	S53				
再開発	高層棟	25	耐 8	H12				
	中層棟	5	耐 4	H12				

安全性確保
 長寿命化
 居住性向上
 脱炭素社会対応
 子育て世帯支援

年次別事業計画（令和6～11年度）

名称	住棟 番号	令和6年度 (2024年度)	令和7年度 (2025年度)	令和8年度 (2026年度)	令和9年度 (2027年度)	令和10年度 (2028年度)	令和11年度 (2029年度)
宝泉	76-1			□照明LED化			
	76-2			□照明LED化			
	77-1			□照明LED化			
	77-2			□照明LED化			
	77-3			□照明LED化			
	78-1			□照明LED化			
	81-A	▲風呂釜設置	▲風呂釜設置	▲風呂釜設置 □照明LED化			
	81-B	▲風呂釜設置	▲風呂釜設置	□照明LED化			
	81-C	▲風呂釜設置	▲風呂釜設置	□照明LED化			
	82-D	▲風呂釜設置	▲風呂釜設置	□照明LED化			
韭川	78-2		□照明LED化				
	79-1		□照明LED化				
	79-2		□照明LED化				
浜町	東棟		□照明LED化				
	西棟		□照明LED化				
新井	82-1		□照明LED化		●給水管改修		
	83-2		□照明LED化		●給水管改修		
	83-3		□照明LED化		●給水管改修		
	84-4		□照明LED化			●給水管改修	
	84-5		□照明LED化			●給水管改修	
	84-6		□照明LED化				●給水管改修
	84-7		□照明LED化				●給水管改修
矢場	82-1			□照明LED化		●屋上・外壁	
	83-2			□照明LED化		●屋上・外壁	
岩松	82-A			□照明LED化			●屋上・外壁
	82-B			□照明LED化			●屋上・外壁
粕川	84-A			□照明LED化			
	85-B	●受水槽設置		□照明LED化			
	86-C		●受水槽設置	□照明LED化			
	87-D		●受水槽・屋上・外壁	□照明LED化			
	88-E		●受水槽設置	●屋上・外壁□照明LED化			
韭川南	85-1		□照明LED化				
	85-2		□照明LED化				
	85-3		□照明LED化				
	85-4		□照明LED化				
	85-5		□照明LED化				
	85-6		□照明LED化				
	85-7		□照明LED化				
強戸	1			□照明LED化			
	2			□照明LED化			
	3			□照明LED化			
	4			□照明LED化			
	5			□照明LED化			
	6			□照明LED化			
	7			□照明LED化			

飯塚	1		□照明LED化	●受水槽			
	2		□照明LED化	●受水槽			
	3		□照明LED化	●受水槽			
成塚	1			□照明LED化			
	2			□照明LED化			
	3			□照明LED化			
	4			□照明LED化			
	5			□照明LED化			
	6			□照明LED化			
	7			□照明LED化			
	8			□照明LED化			
	9			□照明LED化			
	10			□照明LED化			
	11			□照明LED化			
	12			□照明LED化			
	13			□照明LED化			
富沢	1			□照明LED化	▲下水切替	▲下水切替	▲下水切替
	2			□照明LED化	▲下水切替	▲下水切替	▲下水切替
	3			□照明LED化	▲下水切替	▲下水切替	▲下水切替
	4			□照明LED化	▲下水切替	▲下水切替	▲下水切替
	5			□照明LED化	▲下水切替	▲下水切替	▲下水切替
	6			□照明LED化	▲下水切替	▲下水切替	▲下水切替
	7			□照明LED化	▲下水切替	▲下水切替	▲下水切替
	8			□照明LED化	▲下水切替	▲下水切替	▲下水切替
	9			□照明LED化	▲下水切替	▲下水切替	▲下水切替
	10			□照明LED化	▲下水切替	▲下水切替	▲下水切替
	11			□照明LED化	▲下水切替	▲下水切替	▲下水切替
	12			□照明LED化	▲下水切替	▲下水切替	▲下水切替
	13			□照明LED化	▲下水切替	▲下水切替	▲下水切替
	14			□照明LED化	▲下水切替	▲下水切替	▲下水切替
	15			□照明LED化	▲下水切替	▲下水切替	▲下水切替
	16			□照明LED化	▲下水切替	▲下水切替	▲下水切替
	17			□照明LED化	▲下水切替	▲下水切替	▲下水切替
	18			□照明LED化	▲下水切替	▲下水切替	▲下水切替
新田木崎	89A			□照明LED化			
	90A			□照明LED化			
牛沢	1			□照明LED化			
	2			□照明LED化			
	3			□照明LED化			
	4			□照明LED化			
	5	●屋上・外壁		□照明LED化			
	6	●屋上・外壁		□照明LED化			
	7			●屋上・外壁□照明LED化			
	8			●屋上・外壁□照明LED化			
新田上田中	93			●屋上・外壁□照明LED化			
	94			●屋上・外壁□照明LED化			
龍舞	1		□照明LED化		●屋上・外壁		
	2		□照明LED化		●屋上・外壁		
	3		□照明LED化			●屋上・外壁	
	4		□照明LED化				●屋上・外壁

韮川東	1		<input type="checkbox"/> 照明LED化		●屋上・外壁		
	2		<input type="checkbox"/> 照明LED化		●屋上・外壁		
	3		<input type="checkbox"/> 照明LED化			●屋上・外壁	
	4		<input type="checkbox"/> 照明LED化			●屋上・外壁	
	5		<input type="checkbox"/> 照明LED化			●屋上・外壁	
	6		<input type="checkbox"/> 照明LED化				●屋上・外壁
	7		<input type="checkbox"/> 照明LED化				●屋上・外壁
	8		<input type="checkbox"/> 照明LED化				●屋上・外壁
	9		<input type="checkbox"/> 照明LED化				●屋上・外壁
岩瀬川	1			<input type="checkbox"/> 照明 LED 化			
	2			<input type="checkbox"/> 照明 LED 化			
	4			<input type="checkbox"/> 照明 LED 化			
	5			<input type="checkbox"/> 照明 LED 化			
東本町	1		<input type="checkbox"/> 照明 LED 化				
新島	1		<input type="checkbox"/> 照明 LED 化				
本陣	1		<input type="checkbox"/> 照明 LED 化				
高原	1		<input type="checkbox"/> 照明 LED 化				
	2		<input type="checkbox"/> 照明 LED 化				
	3		<input type="checkbox"/> 照明 LED 化				
	4		<input type="checkbox"/> 照明 LED 化				
	5		<input type="checkbox"/> 照明 LED 化				
	6		<input type="checkbox"/> 照明 LED 化				
	7		<input type="checkbox"/> 照明 LED 化				
	8		<input type="checkbox"/> 照明 LED 化				
	9		<input type="checkbox"/> 照明 LED 化				
	10		<input type="checkbox"/> 照明 LED 化				
	11		<input type="checkbox"/> 照明 LED 化				
	12		<input type="checkbox"/> 照明 LED 化				
	13		<input type="checkbox"/> 照明 LED 化				
	14		<input type="checkbox"/> 照明 LED 化				
石原	1		<input type="checkbox"/> 照明 LED 化				
	2		<input type="checkbox"/> 照明 LED 化				
	3		<input type="checkbox"/> 照明 LED 化				
	4		<input type="checkbox"/> 照明 LED 化				
	5		<input type="checkbox"/> 照明 LED 化				
	6		<input type="checkbox"/> 照明 LED 化				
	7		<input type="checkbox"/> 照明 LED 化				
	8		<input type="checkbox"/> 照明 LED 化				
	9		<input type="checkbox"/> 照明 LED 化				
	10		<input type="checkbox"/> 照明 LED 化				
	11		<input type="checkbox"/> 照明 LED 化				
	12		<input type="checkbox"/> 照明 LED 化				
	13		<input type="checkbox"/> 照明 LED 化				
	14		<input type="checkbox"/> 照明 LED 化				
軽浜	1			<input type="checkbox"/> 照明 LED 化			
	2			<input type="checkbox"/> 照明 LED 化			
	3			<input type="checkbox"/> 照明 LED 化			
	5			<input type="checkbox"/> 照明 LED 化			
	6			<input type="checkbox"/> 照明 LED 化			
	7			<input type="checkbox"/> 照明 LED 化			
	8			<input type="checkbox"/> 照明 LED 化			

岩瀬川 特公	3			<input type="checkbox"/> 照明 LED 化			
葦川改良	K5		<input type="checkbox"/> 照明 LED 化				
	K6		<input type="checkbox"/> 照明 LED 化				
再開発	高層棟		<input type="checkbox"/> 照明 LED 化				
	中層棟		<input type="checkbox"/> 照明 LED 化				

安全性確保
 長寿命化
 居住性向上
 脱炭素社会対応
 子育て世帯支援

## 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

従来に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

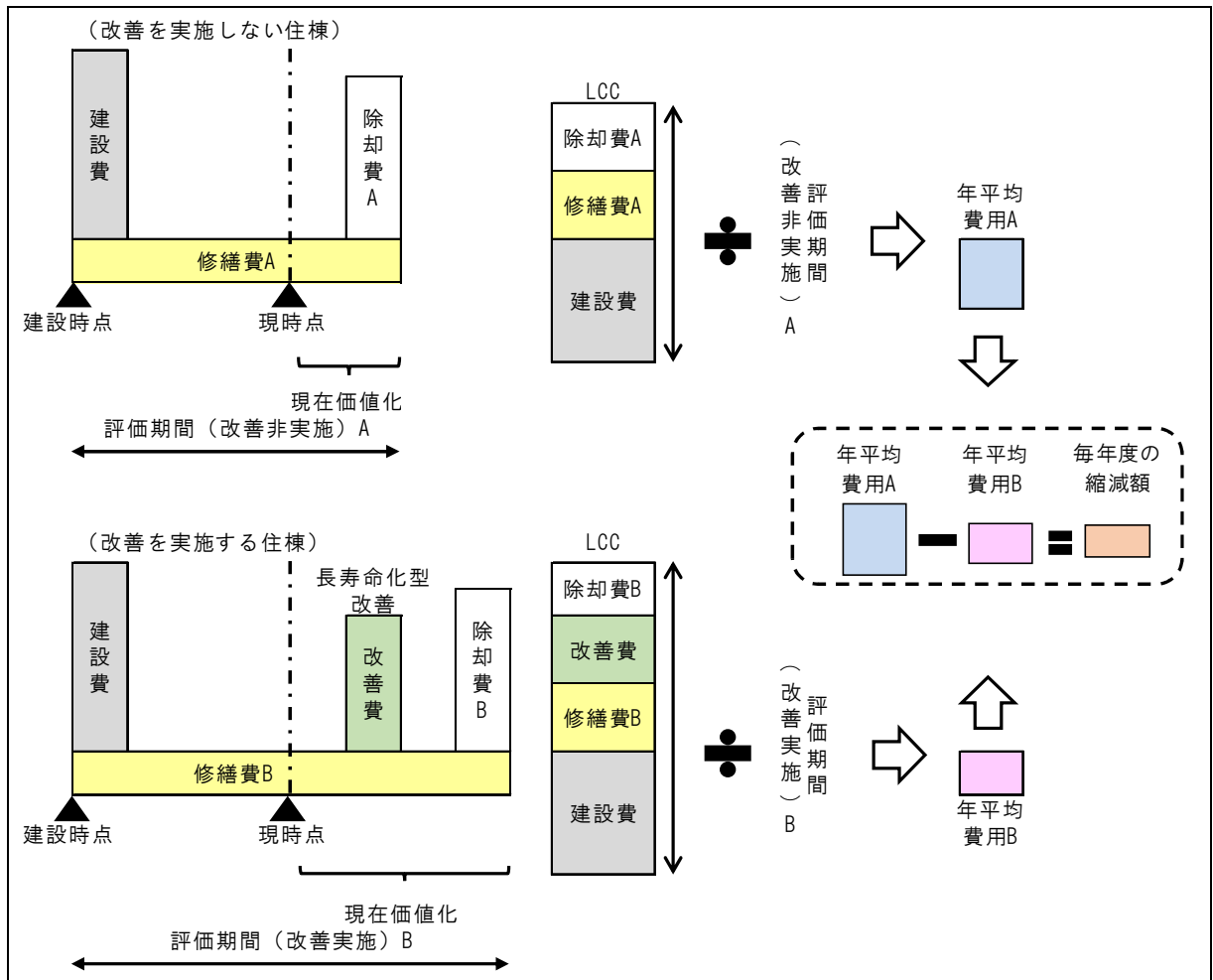
「公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成21年3月）」を踏まえ、長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業を実施する場合と実施しない場合のそれぞれについて、建設時点から次回の建替えまでに要するコストを算出し、住棟単位で年当たりのコスト比較を行います。

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。

### ライフサイクルコストの算出イメージ



(公営住宅等長寿命化計画策定指針)

## (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、127,816千円／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
宝泉	81-A	32	耐4	S56	50	436,048	70	334,999	101,049	3,234
	81-B	32	耐4	S56	50	436,048	70	334,999	101,049	3,234
	81-C	32	耐4	S56	50	436,048	70	334,999	101,049	3,234
	82-D	32	耐4	S57	50	430,369	70	330,059	100,310	3,210
新井	82-1	32	耐4	S57	50	413,186	70	317,875	95,312	3,050
	83-2	16	耐4	S58	50	405,962	70	312,592	93,370	1,494
	83-3	24	耐4	S58	50	438,405	70	335,597	102,808	2,467
	84-4	12	耐4	S59	50	439,098	70	335,620	103,478	1,242
	84-5	28	耐4	S59	50	437,842	70	334,729	103,113	2,887
	84-6	12	耐4	S59	50	439,771	70	336,097	103,674	1,244
	84-7	28	耐4	S59	50	439,796	70	336,115	103,681	2,903
矢場	82-1	24	耐4	S57	50	430,782	70	330,452	100,330	2,408
	83-2	24	耐4	S58	50	435,052	70	333,305	101,748	2,442
岩松	82-A	24	耐4	S57	50	383,555	70	252,834	130,720	3,137
	82-B	24	耐4	S58	50	387,150	70	254,486	132,664	3,184
粕川	84-A	24	耐4	S59	50	345,902	70	233,709	112,193	2,693
	85-B	16	耐4	S60	50	380,829	70	250,918	129,911	2,079
	86-C	24	耐4	S61	50	393,656	70	255,401	138,255	3,318
	87-D	16	耐4	S62	50	376,943	70	247,584	129,358	2,070
	88-E	24	耐4	S63	50	344,239	70	224,346	119,894	2,877
韭川南	85-1	6	耐3	S60	50	443,490	70	338,398	105,092	631
	85-2	12	耐3	S60	50	443,490	70	338,398	105,092	1,261
	85-3	6	耐3	S60	50	443,490	70	337,991	105,499	633
	85-4	24	耐3	S60	50	461,376	70	350,677	110,699	2,657
	85-5	21	耐3	S60	50	461,906	70	350,665	111,241	2,336
	85-6	6	耐3	S60	50	443,490	70	337,599	105,891	635
	85-7	9	耐3	S60	50	462,613	70	351,167	111,446	1,003
富沢	1	20	耐4	H5	50	466,141	70	282,233	183,908	3,678
	2	18	耐4	H3	50	405,917	70	248,930	156,988	2,826
	3	14	耐4	H3	50	409,496	70	250,648	158,848	2,224
	4	21	耐7	H5	50	526,754	70	311,330	215,424	4,524
	5	18	耐4	H4	50	422,622	70	258,346	164,276	2,957
	15	16	耐4	H5	50	474,151	70	288,380	185,770	2,972
	16	12	耐4	H5	50	460,107	70	281,512	178,595	2,143
	17	21	耐7	H6	50	526,014	70	317,781	208,233	4,373
	18	20	耐4	H6	50	464,288	70	287,594	176,694	3,534

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
新田木崎	89A	24	耐3	H1	50	350,381	70	225,087	125,294	3,007
	90A	24	耐3	H2	50	364,609	70	231,064	133,544	3,205
牛沢	1	12	耐3	H3	50	372,668	70	234,482	138,187	1,658
	2	12	耐3	H3	50	402,665	70	249,152	153,513	1,842
	3	12	耐3	H3	50	402,751	70	249,194	153,557	1,843
	4	12	耐3	H3	50	397,721	70	246,734	150,987	1,812
	5	12	耐3	H4	50	440,001	70	270,768	169,233	2,031
	6	12	耐3	H4	50	440,001	70	270,768	169,233	2,031
	7	12	耐3	H4	50	438,471	70	270,007	168,465	2,022
	8	12	耐3	H4	50	433,753	70	267,658	166,095	1,993
新田上田中	93	24	耐4	H5	50	446,404	70	282,260	164,144	3,939
	94	24	耐4	H5	50	484,432	70	302,102	182,331	4,376
龍舞	1	6	耐3	H7	50	512,428	70	323,248	189,180	1,135
	3	18	耐3	H8	50	497,211	70	314,327	182,884	3,292
菰川東	1	8	耐4	H7	50	491,200	70	313,845	177,355	1,419
	2	8	耐4	H7	50	491,200	70	313,845	177,355	1,419
					合計				127,816	

## 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（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」「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）

< 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)

太田市公営住宅等長寿命化計画

令和2年3月

発行 群馬県太田市

編集 太田市都市政策部建築住宅課

〒373-8718 太田市浜町2番35号

TEL 0276-47-1894

FAX 0276-47-1887