
秩父市市営住宅等長寿命化計画

平成26年3月

秩 父 市

目 次

序 章 計画のあらまし

1 計画の目的と位置づけ	
1) 計画策定の背景と目的	1
2) 計画の位置づけ	2
2 計画の概要	
1) 計画期間（目標年次）	3
2) 計画策定のフロー	3

第1章 住宅ストック等の現状と施策の理念・目標

1 住宅ストック等の現状と課題	
1) 居住者の状況	4
2) 住宅ストックの状況	9
3) 上位・関連計画	16
4) 住宅施策の課題	20
2 住宅施策の理念・目標	
1) 基本理念	22
2) 施策の目標	23

第2章 市営住宅等の現状と課題

1 管理状況	
1) 立地及び敷地条件	26
2) 共同施設等	29
3) 住棟別管理状況	30
4) 入居状況	36
2 入居者意識	
1) 調査の概要	41
2) 住宅・住環境の評価	42
3) 住み心地と整備・改善の方向	43
4) 建替えがあった場合の対応	43
5) 必要な整備・改善	44
3 市営住宅等の課題	
1) 管理状況からみた課題	46
2) 入居状況からみた課題	47

第3章	市営住宅等ストック活用計画	
1	基本方針	48
2	整備水準	
1)	基本的な整備水準	50
2)	高齢者に配慮した整備水準	51
3	将来ストック数の設定	
1)	公営住宅等の供給方針	52
2)	将来ストック数	56
4	ストック活用手法の選定	
1)	ストック活用手法	58
2)	活用手法の選定フロー	59
3)	活用手法の選定	60
5	ストック活用計画	64
6	建替事業の方針	
1)	基本方針	66
2)	実施方針	66
第4章	市営住宅等維持管理計画	
1	長寿命化を図るべき公営住宅等	
1)	維持管理対象住宅	68
2)	対象住宅の状況	70
2	長寿命化に関する基本方針	
1)	日常的な維持管理の方針	78
2)	長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針	78
3	修繕・改善計画	
1)	修繕・改善の基本方針	78
2)	改善事業の方針	82
3)	団地別住棟別改善計画	84
4	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	88
2)	ライフサイクルコストの改善効果	88

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展、人口減少社会の到来を踏まえ、平成 18 年 6 月、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 9 月には、住生活基本法に掲げられた基本理念や基本的施策を具体化し推進するための「住生活基本計画（全国計画）」が策定されました。

その後、おおむね 5 年を経過したことから見直しが行われ、平成 23 年 3 月に、平成 23 年度～平成 32 年度を計画期間とする新たな計画として改定されています。

また、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、障害者、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を位置づけられました。

一方、住宅ストックに限らず、社会資本ストック全般に対するストック重視の方針として、財政制度等審議会「平成 20 年度予算の編成等に関する建議」（平成 19 年 11 月）において、「社会資本ストックの長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減につなげていくため、点検の強化及び早期の管理・修繕により更新コストの削減を目指す長寿命化計画の策定とこれに基づく予防保全的管理をあらゆる事業分野において進めていくべきである。」と建議されています。

秩父市では、平成 25 年 11 月現在、37 団地、217 棟、787 戸の市営住宅等（公営住宅・特定公共賃貸住宅）を管理していますが、このうち、既に耐用年数を経過した住宅が 329 戸で、計画期間内に耐用年数を経過する住宅を含めると全体の 67.7%となる状況です。

そのため、国の住宅施策の転換に併せ、地域の実情に応じた計画的な建替えや用途廃止、計画的な修繕・改善により長寿命化を図るべき住宅の判別など、新たな視点を盛り込んだ効率的かつ効果的な事業計画に基づくストックマネジメントを実施し、更新コストの削減を目指すための中長期的な維持管理計画を定める「公営住宅等長寿命化計画」を策定することが急務となっています。

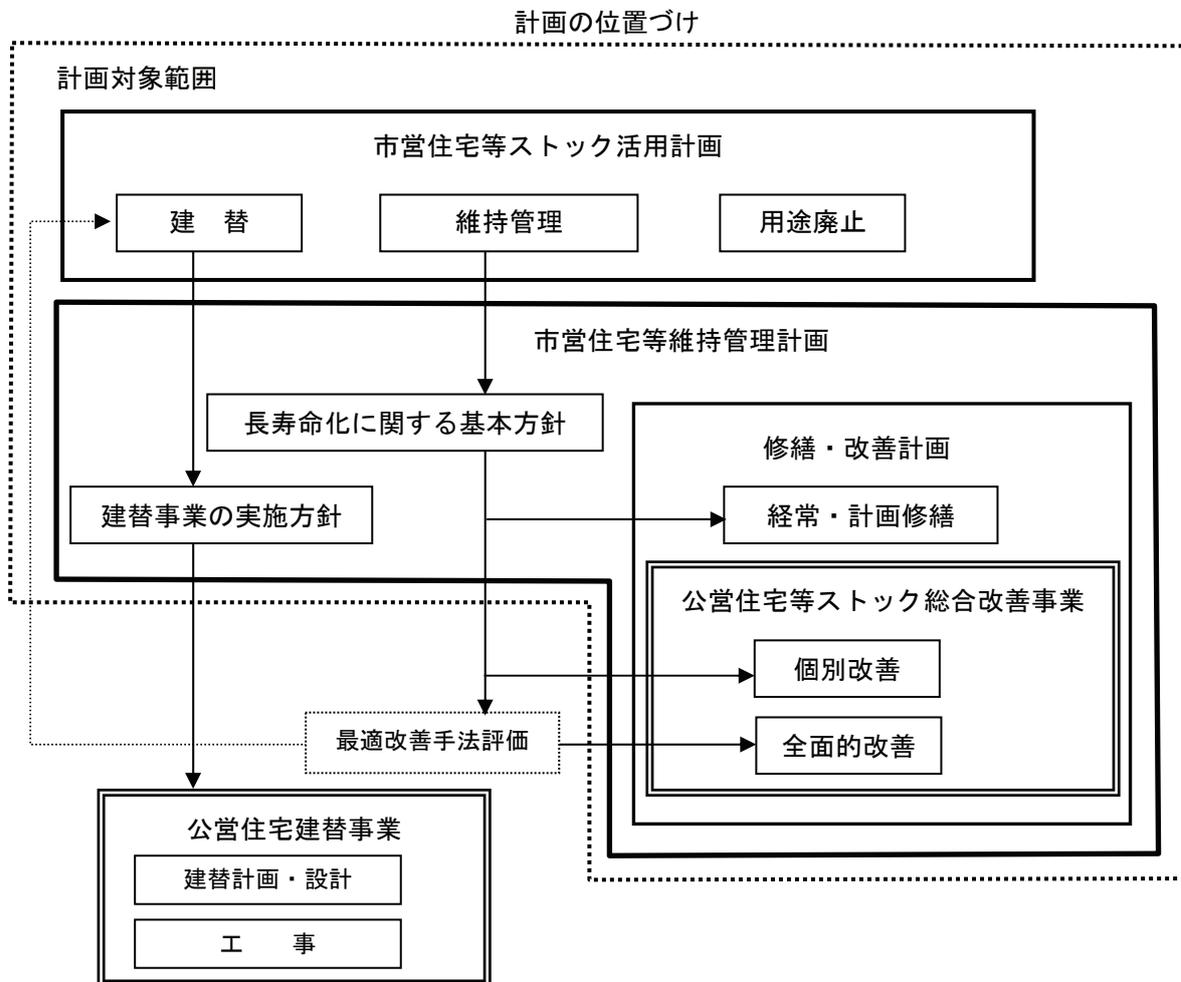
(2) 目的

本計画は、計画策定の背景を踏まえ、秩父市における市営住宅等に係る現状、課題を整理し、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団地敷地の有効活用と良質な住宅ストック形成のための総合的な市営住宅等の活用方針を設定しています。

さらに、これまでの対症療法型の維持管理から予防保全型の維持管理への転換を図り、計画的な修繕及び耐久性の向上等を図る改善などの方針を示す修繕・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「第1次秩父市総合振興計画」を上位計画とし、市営住宅等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等の長寿命化を図るための整備、改善等の方針を示すものであり、「公営住宅建替事業」、「公営住宅等ストック総合改善事業」の整備計画として位置づけられます。



2 計画の概要

1) 計画期間（目標年次）

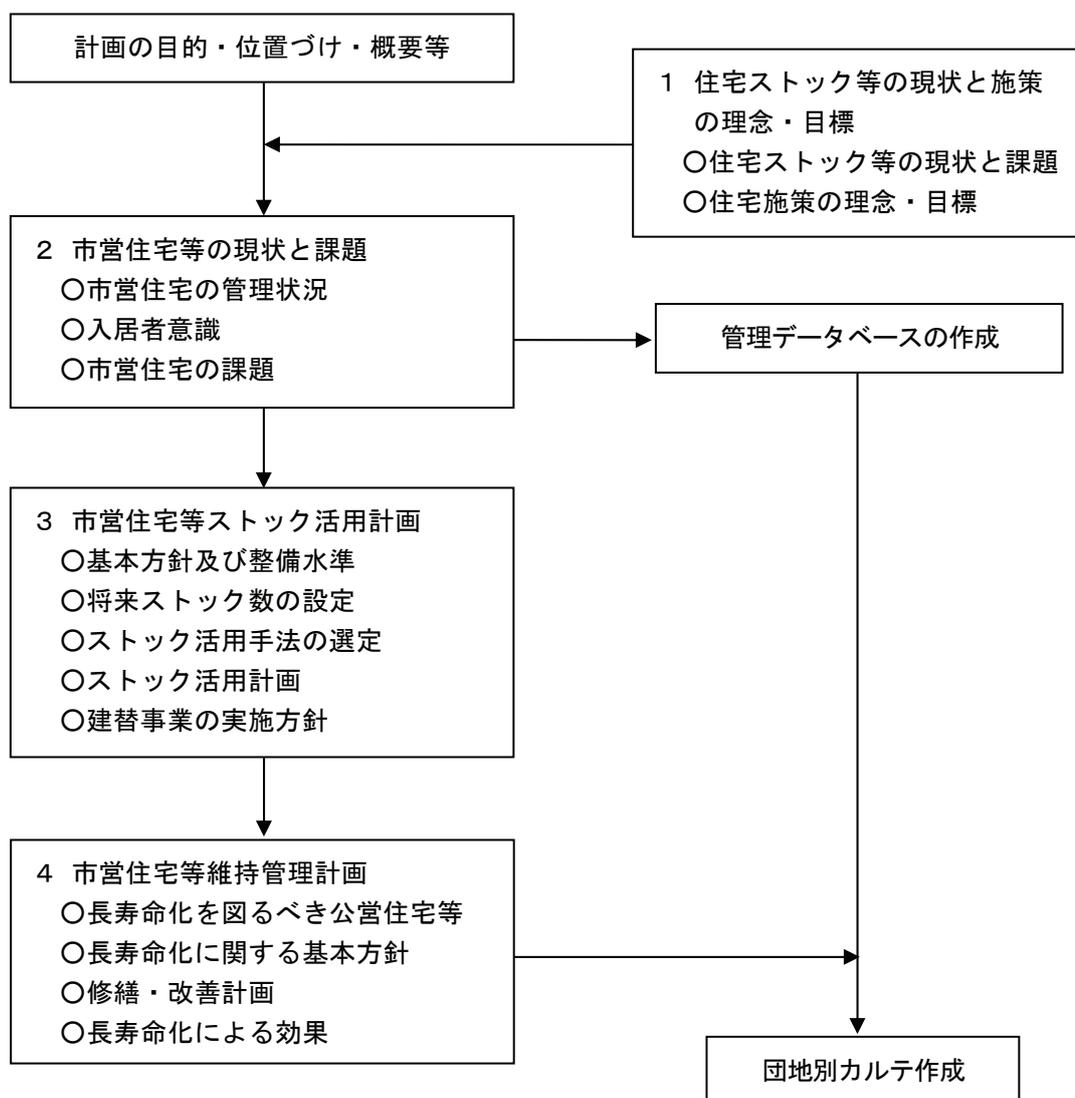
本計画は、平成 26 年度（2014 年度）から平成 35 年度（2023 年度）までの 10 年間を計画期間とします。なお、今後の社会経済情勢の変化及び施策効果に対する評価を踏まえ、必要に応じて見直しを行います。

計画期間：平成 26 年度～平成 35 年度 → 目標年次：平成 35 年度

2) 計画策定のフロー

本計画の策定フローは、以下のとおりです。

計画策定のフロー



第1章 住宅ストック等の現状と施策の理念・目標

1 住宅ストック等の現状と課題

1) 居住者の状況

(1) 人口・総世帯

①人口

・人口は、平成22年66,955人で、平成7年以降減少しています。

②総世帯

・総世帯数は、平成22年24,146世帯で、平成12年以降減少しています。

③世帯当たり人員

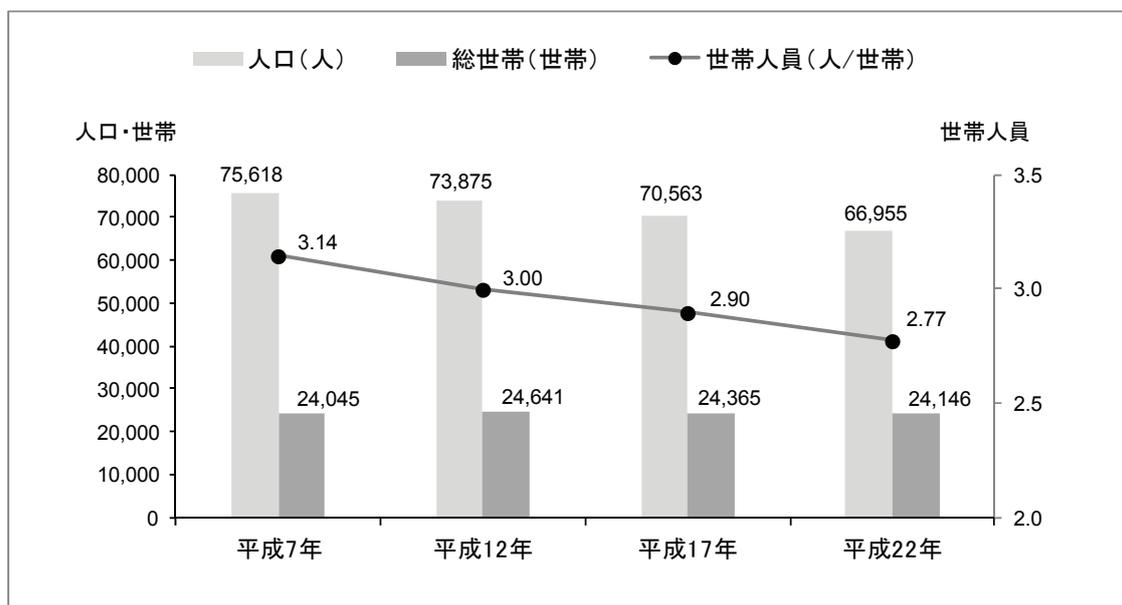
・世帯当たり人員は、平成22年2.77人/世帯で、平成7年以降減少しています。

※総世帯 = 一般世帯 + 施設等の世帯

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

※施設等の世帯：病院等の入院者や社会施設等の入居者等。

人口・総世帯の推移

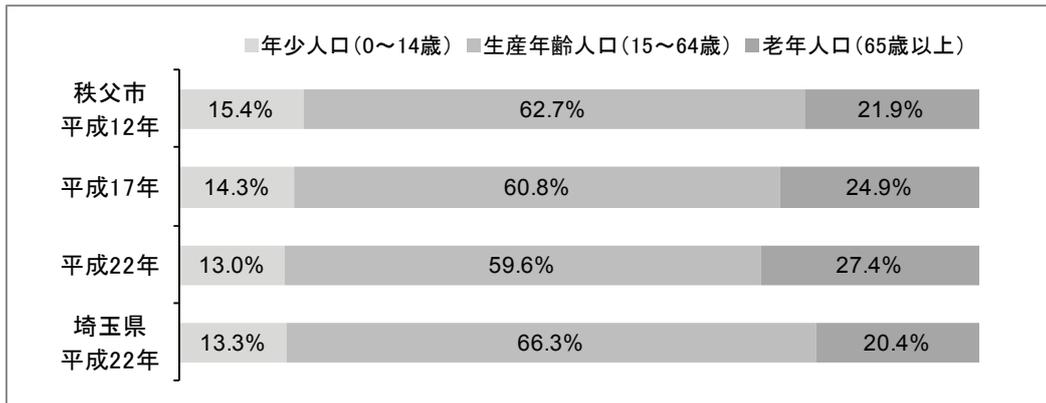


(国勢調査)

(2) 年齢構成

- ・年少人口（0～14歳）の割合は、年々減少しており、平成12年の15.4%から平成22年の13.0%になっています。
- ・老年人口（65歳以上）の割合は、年々増加しており、平成12年の21.9%から平成22年の27.4%になっています。
- ・埼玉県と比較すると、年少人口の割合が低く、老年人口の割合が高くなっています。

年齢3階層別人口割合の推移

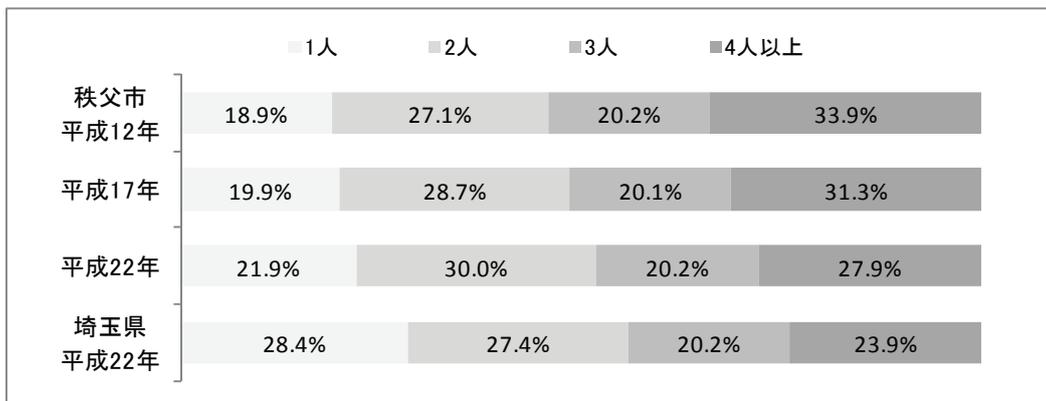


(国勢調査)

(3) 世帯人員

- ・1人世帯、2人世帯の割合が年々増加し、4人以上世帯の割合が減少しています。
- ・2人以下の小規模世帯の合計は平成22年で51.9%と、全体の5割を超えています。
- ・埼玉県と比較すると、1人世帯の割合が低く、2人世帯、4人世帯の割合が高くなっています。

世帯人員別割合の推移



(国勢調査)

(4) 高齢者世帯

- ・ 高齢者世帯は、平成 22 年 12,138 世帯で、単身世帯、夫婦世帯ともに増加傾向にあり、全世帯に占める割合は 50.4%と、埼玉県と比較すると高い割合となっています。

高齢者世帯数の推移

(世帯)

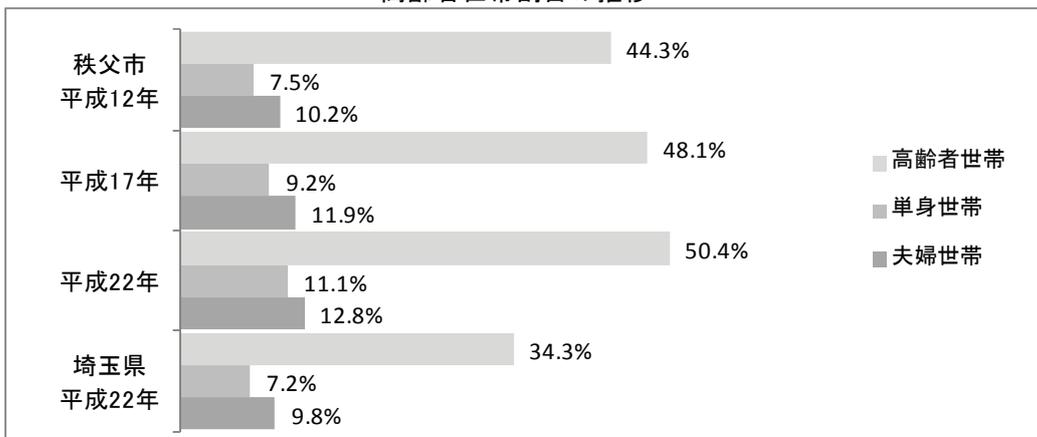
	一般世帯	高齢者世帯	
		単身世帯	夫婦世帯
平成 12 年	24,509	10,856	1,845
平成 17 年	24,327	11,697	2,243
平成 22 年	24,103	12,138	2,686

※高齢者世帯：65 歳以上の親族がいる世帯

(国勢調査)

※高齢夫婦世帯：夫 65 歳以上妻 60 歳以上の 1 組の世帯

高齢者世帯割合の推移



(国勢調査)

(5) 子育て世帯

- ・ 18 歳未満親族のいる世帯は、平成 22 年 6,313 世帯で、6 歳未満親族のいる世帯とともに減少傾向にあり、全世帯に占める割合は 26.2%で、埼玉県と比較すると高い割合となっています。

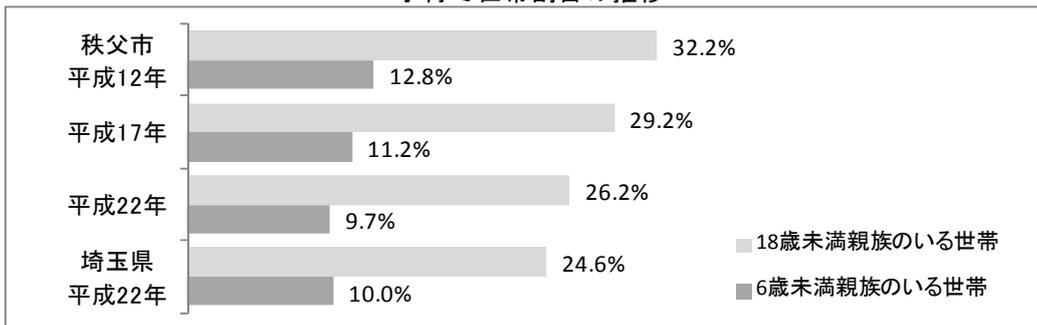
子育て世帯の推移

(世帯)

	一般世帯	18 歳未満親族のいる世帯	
		6 歳未満親族のいる世帯	
平成 12 年	24,509	7,882	3,125
平成 17 年	24,327	7,110	2,734
平成 22 年	24,103	6,313	2,328

(国勢調査)

子育て世帯割合の推移



(国勢調査)

(6) 所有関係

- ・一般世帯では、平成22年で持ち家が18,857世帯、民営借家が3,439世帯となっており、持ち家は平成17年減少に転じ、民営借家は平成12年以降減少しています。
- ・勤労者世帯では、平成22年で持ち家が7,830世帯、民営借家が2,726世帯となっており、持ち家、民営借家とも減少しています。埼玉県と比較すると、持ち家の割合が高く、民営借家の割合が低くなっています。
- ・高齢者世帯では、平成22年で持ち家が11,027世帯、民営借家が713世帯となっており、持ち家、民営借家とも増加しています。埼玉県と比較すると、持ち家の割合が高く、民営借家の割合が低くなっています。

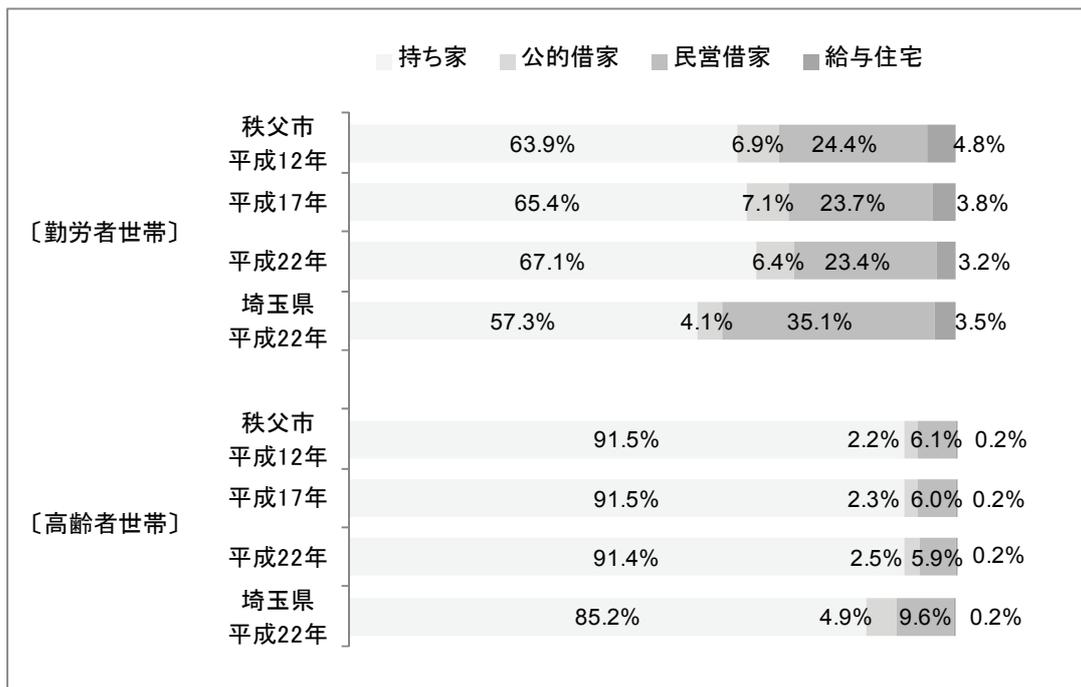
所有関係別勤労者世帯数の推移

(世帯)

		住宅に住む一般世帯				
		持ち家	公的借家	民営借家	給与住宅	
勤労者世帯	平成12年	13,254	8,392	913	3,204	634
	平成17年	12,403	7,974	870	2,889	463
	平成22年	11,876	7,830	741	2,726	372
高齢者世帯	平成12年	10,832	9,896	238	658	19
	平成17年	11,684	10,648	273	704	18
	平成22年	12,122	11,027	303	713	20
合計 (一般世帯)	平成12年	24,086	18,288	1,151	3,862	653
	平成17年	24,087	18,622	1,143	3,593	481
	平成22年	23,998	18,857	1,044	3,439	392

※公的借家： 公営、都市機構・公社の借家の合計（雇用促進住宅含む）。 (国勢調査)
 ※給与住宅： 社宅、公務員住宅等会社、団体、官公庁などが所有又は管理して、その職員を職務の都合上又は給与の一部として居住させている住宅（会社又は雇主が借りている一般の住宅にその従業員が住んでいる場合を含む）。家賃の支払の有無を問わない。

住宅所有関係世帯割合の推移



(国勢調査)

(7) 居住面積水準

①最低居住面積水準

- ・最低居住面積水準未達の世帯は、公営借家が 50 世帯、民営借家が 510 世帯で、公営借家は全体の 8.6%、民営借家は全体の 15.7%となっています。
- ・埼玉県と比較すると、公営借家、民営借家とも低い割合となっています。

②誘導居住面積水準

- ・誘導居住面積水準未達の世帯は、公営借家が 440 世帯、民営借家が 2,520 世帯で、公営借家は全体の 77.2%、民営借家は全体の 77.5%となっています。
- ・埼玉県と比較すると、公営借家、民営借家とも高い割合となっています。

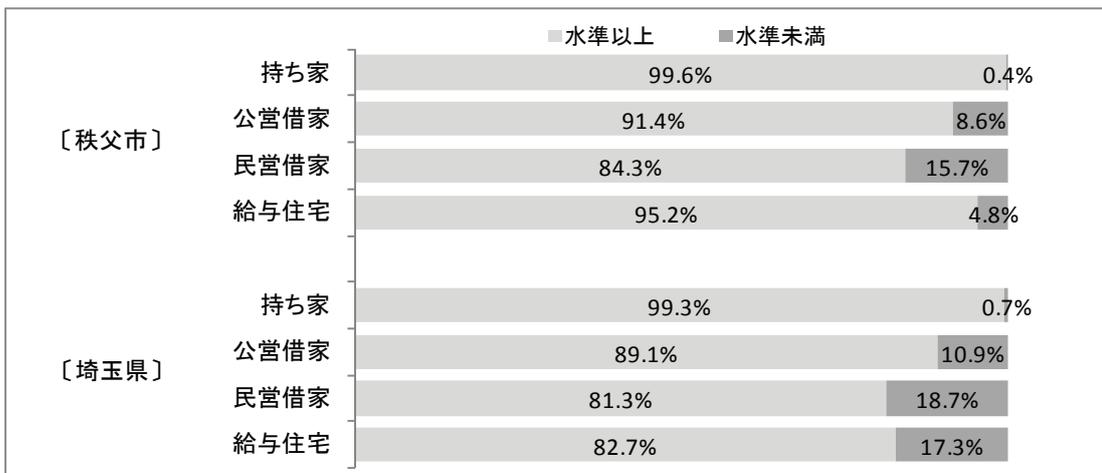
居住面積水準未達の世帯数 (世帯)

	最低居住面積水準		誘導居住面積水準	
	水準以上	水準未達	水準以上	水準未達
持ち家	18,920	70	13,780	5,210
公営借家	530	50	130	440
民営借家	2,740	510	730	2,520
給与住宅	400	20	170	260

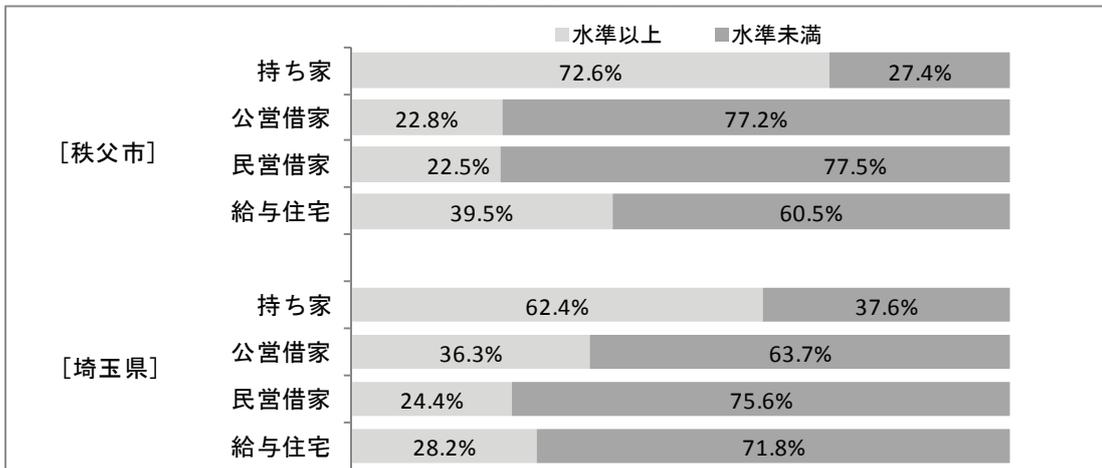
※最低居住面積水準：世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準。

※誘導居住面積水準：世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準。

最低居住面積水準の割合



誘導居住面積水準の割合



(平成20年住宅・土地統計調査)

2) 住宅ストックの状況

(1) 住宅総数・空家

①住宅総数

- ・住宅総数は、平成20年で29,230戸、このうち、空家は5,470戸、空家率は18.7%となっています。
- ・周辺都市及び埼玉県と比較すると、空家率は、最も高い状況です。

②空家の内訳

- ・空家の内訳をみると、賃貸用住宅、その他の住宅ともに2,350戸で最も多くなっています。
- ・内訳を周辺都市及び埼玉県と比較すると、その他の住宅の割合が、特に高い状況です。

住宅総数・空家状況

(戸)

	住宅総数		空き家		
			二次的住宅	賃貸用住宅	その他の住宅
秩父市	29,230	5,470	700	2,350	2,350
	100.0%	18.7%	2.4%	8.0%	8.0%
所沢市	150,910	15,000	400	10,510	3,480
	100.0%	9.9%	0.3%	7.0%	2.3%
飯能市	33,130	3,870	620	1,420	1,140
	100.0%	11.7%	1.9%	4.3%	3.4%
さいたま市	524,620	56,540	780	35,240	14,750
	100.0%	10.8%	0.1%	6.7%	2.8%
埼玉県	3,029,000	322,600	9,500	191,700	98,100
	100.0%	10.7%	0.3%	6.3%	3.2%

(平成20年住宅・土地統計調査)

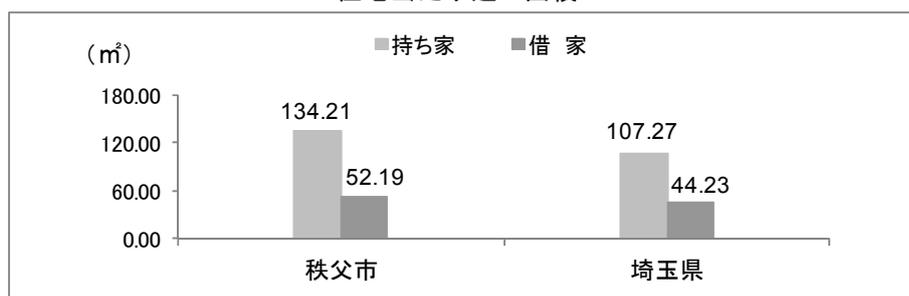
※二次的住宅： 週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅でふだんは人が住んでいない住宅及びふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなどたまに寝泊まりしている人がいる住宅。

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

(2) 住宅の規模

- ・持ち家の1住宅当たり延べ面積は134.21㎡であり、埼玉県より高い水準であり、借家についても、1住宅当たり延べ面積が52.19㎡で、埼玉県を上回っています。

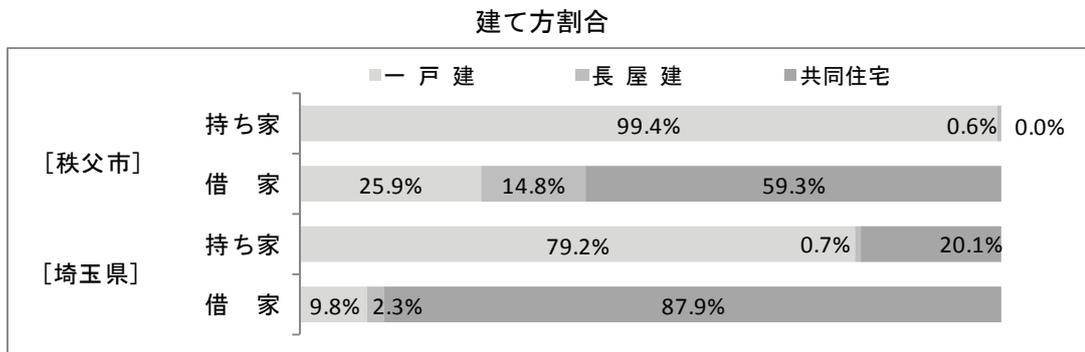
1住宅当たり延べ面積



(平成20年住宅・土地統計調査)

(3) 住宅の建て方

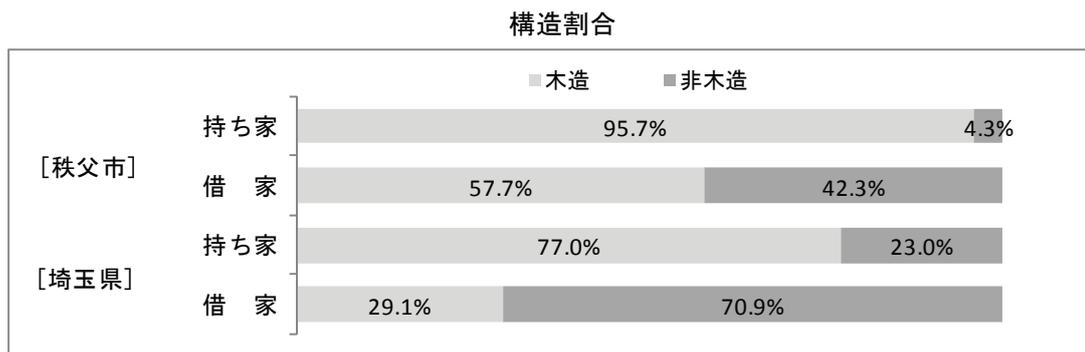
- ・持ち家は99.4%が戸建、借家では59.3%が共同住宅となっています。
- ・埼玉県と比較すると、持ち家、借家とも戸建の割合が高くなっています。



(平成20年住宅・土地統計調査)

(4) 住宅の構造

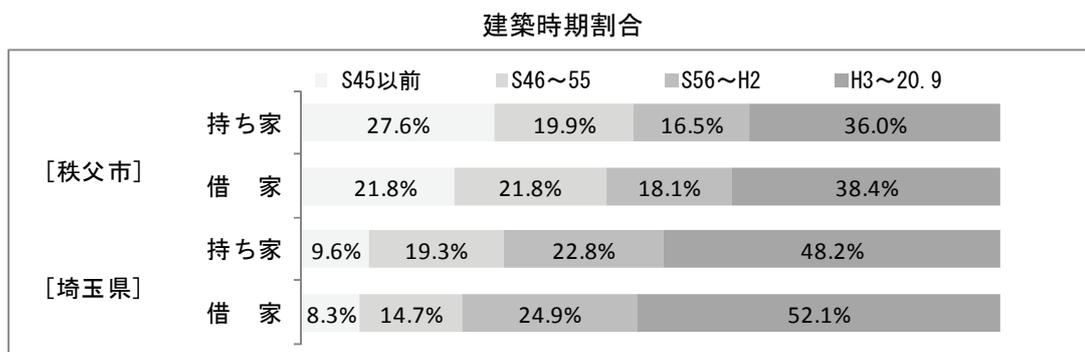
- ・持ち家は95.7%が木造、借家は57.7%が木造ですが、借家の42.3%が非木造です。
- ・埼玉県と比較すると、持ち家、借家とも木造が高い割合となっています。



(平成20年住宅・土地統計調査)

(5) 住宅の建築時期

- ・耐震設計基準が改正された昭和56年以前に建築された住宅は、持家で47.5%、借家で43.6%となっています。
- ・埼玉県と比較すると、持ち家、借家とも高い割合となっています。

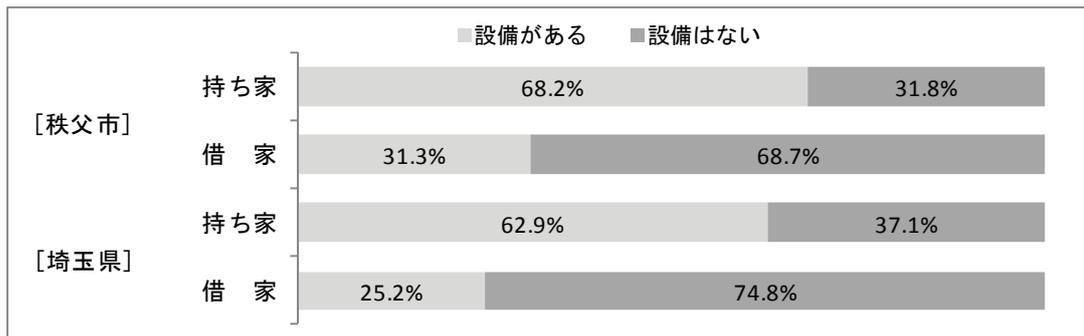


(平成20年住宅・土地統計調査)

(6) 住宅の高齢者設備

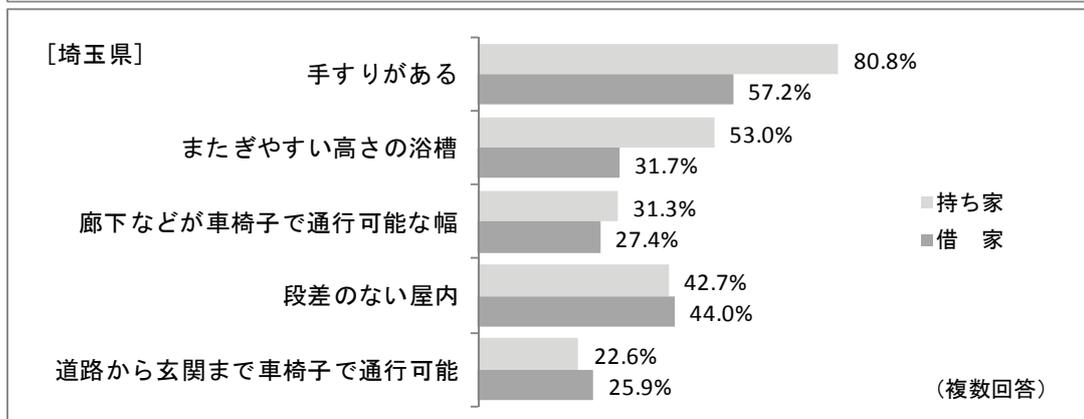
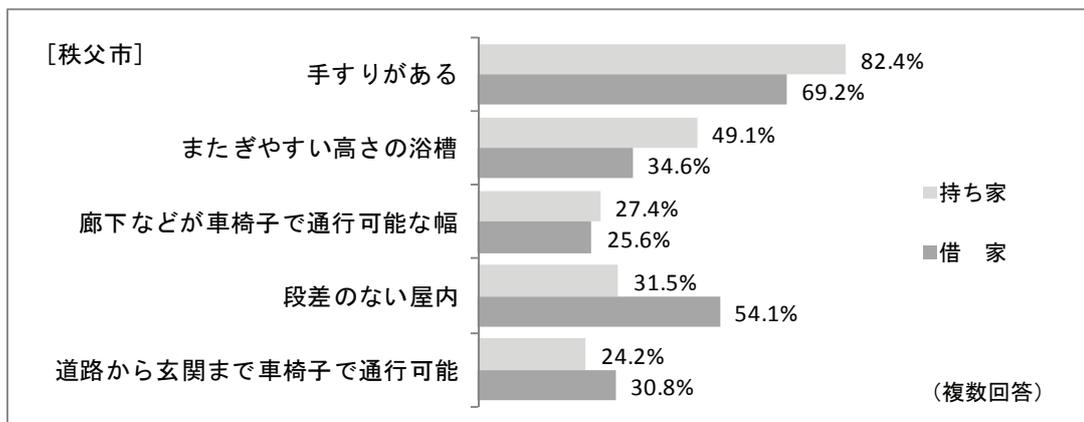
- ・高齢者のための設備が1つ以上ある住宅は、持ち家で68.2%、借家で31.3%であり、埼玉県と比較すると、持ち家、借家とも割合が高くなっています。
- ・設備の内容は、持ち家、借家のいずれも「手すりがある」が最も多く、次いで持ち家では「またぎやすい高さの浴槽」、借家では「段差のない屋内」となっています。
- ・埼玉県と比較すると、持ち家は、「手すりがある」、「道路から玄関まで車椅子で通行可能」の割合が高く、借家は、「廊下などが車椅子で通行可能な幅」以外で割合が高くなっています。

高齢者のための設備有無割合



(平成20年住宅・土地統計調査)

高齢者のための設備内容割合

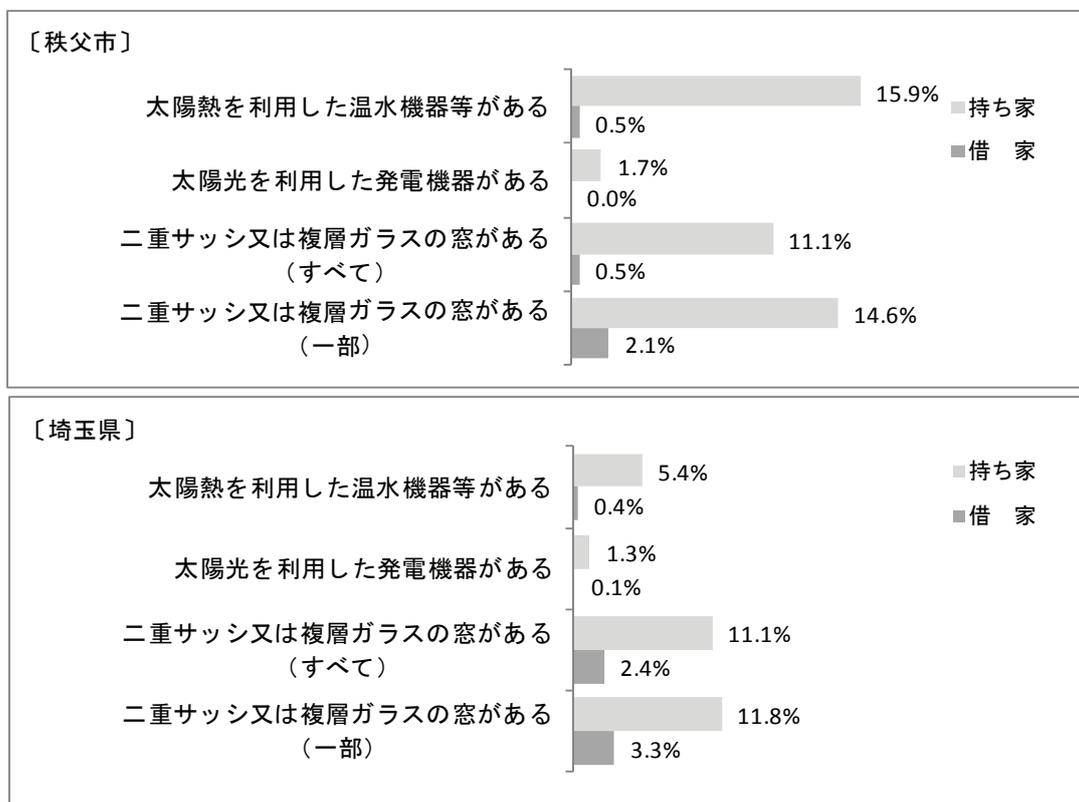


(平成20年住宅・土地統計調査)

(7) 住宅の省エネルギー

- ・「太陽熱を利用した温水機器等がある」15.9%が最も多く、次いで「窓に二重サッシ又は複層ガラスの窓がある（一部）」14.6%の順となっていますが、借家は低い状況です。
- ・埼玉県と比較すると、総じて高い割合となっています。

省エネルギー設備等のある割合



(平成 20 年住宅・土地統計調査)

(8) 住宅の耐震化

- ・平成 15 年 10 月 1 日現在、旧耐震基準の住宅のうち、耐震性ありは 1,886 戸で、耐震化率は、60.0%となっています。
- ・「秩父市建築物耐震改修促進計画」では、平成 27 年度末の目標耐震化率を 90.0%としています。

耐震化状況

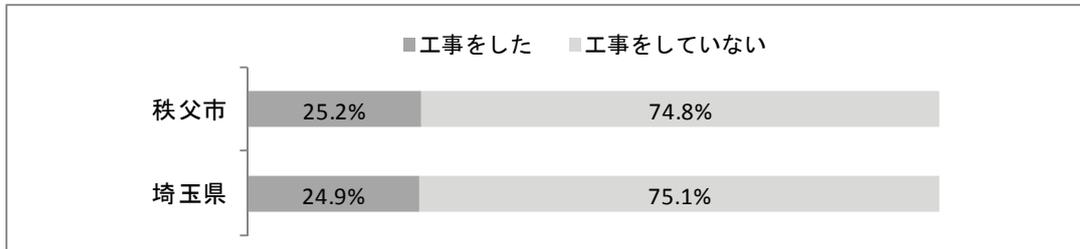
	昭和 56 年 5 月までの旧耐震基準の住宅		昭和 56 年 6 月以降の新耐震基準の住宅	計	耐震化率 (%)	
	耐震性なし	耐震性あり				
	a	b	c	d	e=a+d	f=(c+d)/e
平成 15 年 10 月 1 日現在	9,780	7,894	1,886	9,970	19,750	60.0
平成 19 年度末現在	9,364	7,348	2,016	12,395	21,759	66.2
平成 27 年度末(自然更新)	7,591	5,497	2,094	17,063	24,654	77.7
平成 27 年度末目標	7,591	2,465	5,126	17,063	24,654	90.0

秩父市建築物耐震改修促進計画 H20.11

(9) 持ち家のリフォーム

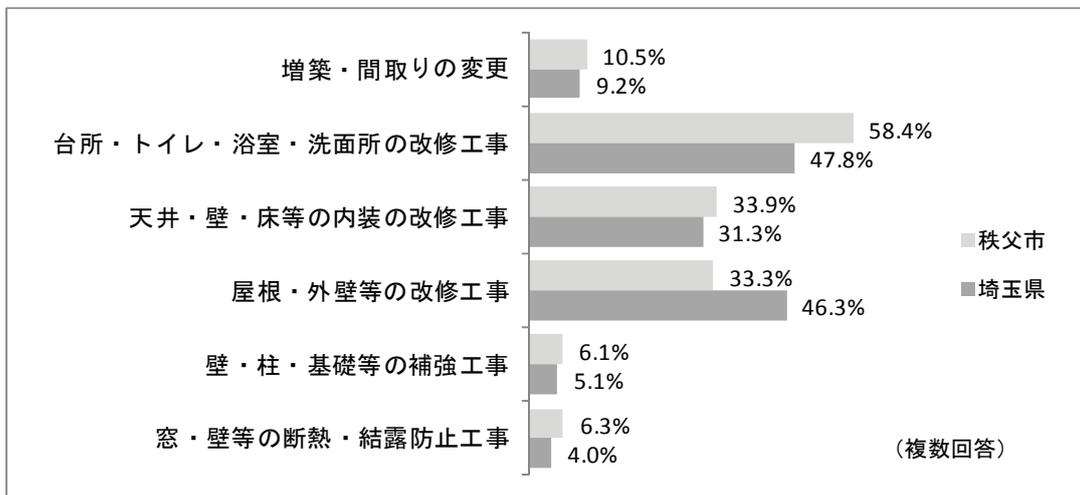
- ・改修工事を実施した住宅は、25.2%で、埼玉県と比較すると、高い割合となっています。
- ・工事内容は「台所・トイレ・浴室・洗面所の改修工事」58.4%が最も多く、次いで「天井・壁・床等の内装の改修工事」33.9%の順となっています。
- ・埼玉県と比較すると、「屋根・外壁等の改修工事」以外で高い割合となっています。

持ち家のリフォーム実施割合（平成16年以降）



(平成20年住宅・土地統計調査)

リフォーム工事内容割合

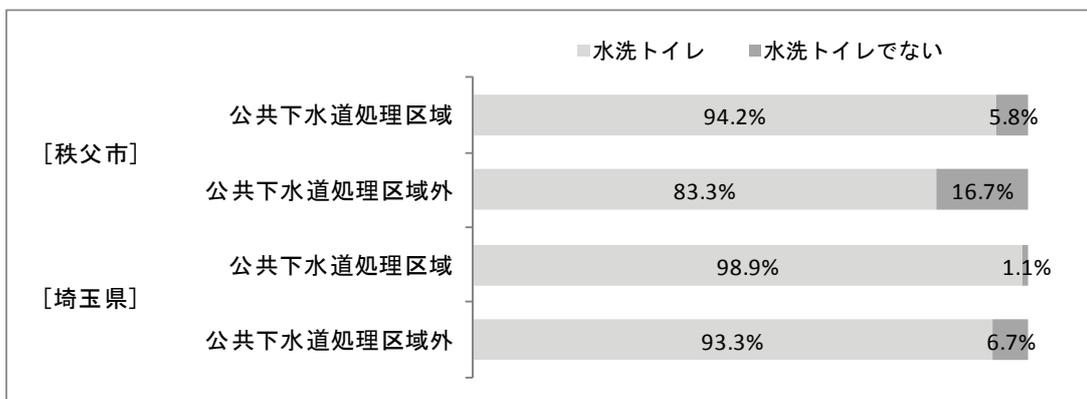


(平成20年住宅・土地統計調査)

(10) 水洗トイレの普及率

- ・水洗トイレは、公共下水道処理区域で94.2%、区域外で83.3%となっています。
- ・埼玉県と比較すると、低い割合となっています。

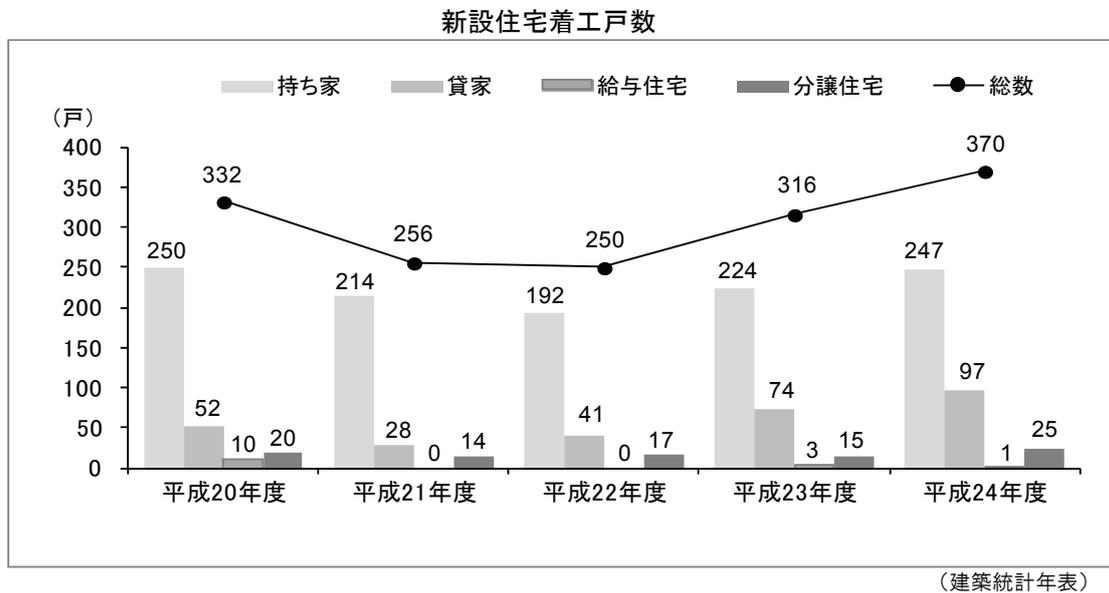
水洗トイレ普及率



(平成20年住宅・土地統計調査)

(11) 新設住宅着工戸数

- ・新設住宅着工戸数は、250～370戸で推移していますが、平成20年以降減少していた戸数が平成22年度以降増加に転じています。
- ・持ち家は、192～250戸、貸家は、28戸～97戸、分譲住宅は、14～25戸で推移しています。



(12) 公営住宅等

① 県営住宅

- ・県営住宅（公営住宅）は、13団地、27棟、391戸で、秩父地区に8団地、荒川地区に3団地、吉田・大滝地区に各1団地が立地しています。

県営住宅概要

(棟・戸)

地区	名称	種別	建設年度	構造規模	棟数	戸数	備考
秩父	秩父相生	公営	S41	簡1	4	10	
	秩父中宮地	公営	S43	簡1	3	8	
		公営	S49	耐5	1	20	
	秩父永田	公営	S49	耐5	2	50	
	秩父阿保	公営	S50	耐5	2	40	
	秩父大野原	公営	S56	耐5	2	60	
	秩父こぶし	公営	S55	耐5	1	50	
	秩父久那	公営	H8	耐5	1	35	
秩父堀切	公営	H5	木2	3	16		
吉田	吉田塚越	公営	S56	耐4	1	16	
大滝	大滝強石	公営	S59	木2	3	6	
荒川	荒川上田野	公営	S56	耐4	1	24	
	秩父つばきの森	公営	S61	耐3	2	36	
	荒川上田野北	公営	H7	耐5	1	20	
合計 (13 団地)					27	391	

平成 25 年 11 月 1 日

②市営住宅

・市営住宅（公営住宅）は、36 団地、211 棟、757 戸で、秩父地区に 22 団地、吉田地区に 8 団地、大滝・荒川地区に各 3 団地が立地しています。

③特定公共賃貸住宅

・特定公共賃貸住宅は、井ノ尻住宅（公営）に併設するとともに、吉田地区に 1 団地が立地しています。

市営住宅概要

(棟・戸)

地区	名称	種別	建設年度	構造階数	棟数	戸数	備考
秩父	大畑	公営	S26~27	木 1	5	10	募集停止
	平松	公営	S28	木 1	7	11	募集停止
	野坂	公営	S29	木 1	5	5	募集停止
	阿保	公営	S29	木 1	4	4	募集停止
	花ノ木	公営	S30~32	簡 1	3	18	募集停止
	金室	公営	S33	簡 1	2	4	募集停止
	中宮地	公営	S33	簡 1	2	4	募集停止
	坪ノ内	公営	S33	簡 1	4	18	募集停止
	宿東	公営	S34~35	簡 1	3	13	募集停止
	堂ノ前	公営	S36~38	木 1 簡 1	12	28	募集停止
	前原	公営	S36~37	簡 1	11	50	
	内出	公営	S38	木 1	2	4	募集停止
	辻原	公営	S41 S43	簡 1	9	40	
	永田	公営	S44~45	簡 2	18	100	
	新屋	公営	S46	簡 2	9	50	
	中近	公営	S48	簡 2	4	20	
	齊戸	公営	S57	耐 3	1	12	
	南ヶ丘	公営	S58	耐 3	1	12	
	柳田	公営	H5	耐 4	1	16	
	吉田	大畑北	公営	H7 H9	耐 5	3	60
間ノ田		公営	H11	耐 5	1	24	
井ノ尻		公営	H13	耐 5	1	30	
		特公	H15	耐 5	1	20	
宮戸		公営	S31	木 1	1	1	募集停止
久長		公営	S45~46	木 1	20	20	募集停止
兎田		公営	S47 S50~51	簡 1	14	28	
和田		公営	S53~56	簡 1	19	38	
美原		公営	S57~58 S61	木 1 簡 1	15	30	
大棚部		公営	H7	木 1	6	12	
棕宮	公営	H15	木 1	3	6		
夏梅	公営	H20	木 2	3	12		
広瀬	特公	H5	木 2	5	10		
大滝	神岡	公営	S46	木 1	11	11	募集停止
	神庭第 1	公営	S63	木 1	3	6	
	神庭第 2	公営	H9	木 2	3	6	
荒川	半縄	公営	S47	簡 2	2	10	
	皆谷原	公営	H2	耐 3	2	24	
	白久	公営	H10	耐 4	1	20	
市営合計 (36 団地)					211	757	
特公合計					6	30	
市営等合計					217	787	

平成 25 年 11 月 1 日

3) 上位・関連計画

埼玉県住生活基本計画

計画期間	平成 23 年度～平成 32 年度
住宅施策の基本方針	本格的な人口減少、少子・高齢社会において、県民生活の土台となる住まいの確保と本県の持続可能な発展を実現するため、「安心・安全」の確保を基盤とした「子育て力」、「環境力」、「地域力」の3つの力の向上を、住宅政策を展開する上での基本方針とします。
基本目標 1	県民の暮らしの安心と安全を支える住まいづくり
<p>公営住宅をはじめとする公的賃貸住宅の供給と併せて、民間賃貸住宅事業者との協力によって住宅セーフティネット機能を充実させて、所得や困窮度に応じた住まいの確保ができるようにします。また、住まいに関する情報が必要な人に届くための体制を整備して、県民の安心で安全な住生活の実現を目指します。</p> <p>【基本的な施策】</p> <p>(1) 住宅セーフティネット機能の確保と拡充 (2) 高齢者の居住の安定を支える体制の確保 (3) 住宅の基本的な安全性の確保 (4) 震災時における応急住宅の円滑な供給体制づくり</p> <p>【成果指標】</p> <p>○耐震性を有する住宅ストックの比率 平成 20 年度：83 % → 平成 27 年度：90 % ○最低居住面積水準未達率 平成 20 年度：4.0% → 早期解消</p>	
基本目標 2	未来につながる良質な住まいづくり
<p>高齢社会を支える子育て世代が魅力を感じる住宅や、環境への負荷に対する配慮がなされた住宅など、他のモデルとなる取組に対して支援や検証、PR等を通じて普及・促進を図り、次世代に残せる良質なストックの形成を目指します。</p> <p>【基本的な施策】</p> <p>(1) 子育て世代にやさしい住まいづくりの推進 (2) 環境にやさしい住まいづくりの推進 (3) 低炭素社会を考えたライフスタイルへの転換</p> <p>【成果指標】</p> <p>○「子育て応援住宅」認定戸数 平成 22 年度：0 戸 → 平成 32 年度：10,000 戸 ○子育て世帯における誘導居住面積水準達成率 平成 20 年度：32.1 % → 平成 32 年度：50% ○住宅用太陽光発電設備の設置数 平成 22 年度：41,637 基 → 平成 28 年度：140,000 基 ○新築住宅における認定長期優良住宅の割合 平成 21 年度：7.7% → 平成 32 年度：20% ○県産木材を使用した住宅戸数 平成 21 年度：1,370 戸 → 平成 27 年度：3,200 戸</p>	

基本目標3	みんなの力で生き活きと住まう地域づくり
<p>今後数年で団塊の世代の方々が65歳以上に達し、地域に元気な高齢者が増えることから、地域活動やコミュニティ形成に対する支援が必要です。また、核家族化の進展や高齢者のみ世帯の増加により、家族で解決できなくなった諸問題は行政に頼らざるを得なくなっているが、行政ができることにも限界があります。そこで、先導的な取組や担い手の育成に対する支援を通じて、「自立自尊」や「共助」の考えのもと、県民自らが主体的に住生活の満足度を高める地域づくりを進めます。</p> <p>【基本的な施策】</p> <p>(1) 安心して暮らせる地域づくり (2) 地域固有のまちの魅力や総合的な地域力の向上 (3) 郊外住宅団地の活性化 (4) 地域コミュニティ再生の担い手づくりの支援</p> <p>【成果指標】</p> <p>○地域支え合いの仕組み（安心おたすけ隊）実施市町村数 平成22年度：25市町村 → 平成28年度：全市町村</p>	
基本目標4	多様な居住ニーズに応える住宅市場づくり
<p>多様化する住宅ニーズに対し、様々な主体と連携して、必要な情報が必要な方に届くような情報の提供体制の整備と、各々が無理のない負担で安心して選択できる住み替えの仕組みなど、多様なニーズを受け止める住宅市場の整備を目指します。</p> <p>【基本的な施策】</p> <p>(1) 既存住宅が円滑に活用される市場の整備 (2) 住宅情報の提供体制の整備 (3) 住宅の適切な維持管理の普及</p> <p>【成果指標】</p> <p>○既存住宅の流通割合 平成22年度：31.3% → 平成32年度：40%</p> <p>○リフォーム実施戸数の住宅ストック戸数に対する割合 平成20年度：3.7% → 平成32年度：5%</p>	

第1次秩父市総合振興計画（平成18年10月）

計画期間		平成18年度～平成27年度	
基本構想	将来の都市像	「自然と人のハーモニー 環境・観光文化都市 ちちぶ」	
	基本目標	(1) まち輝きむら際だつまちづくり (2) 森と水の力ほとばしるまちづくり (3) 助けあい温もりのまちづくり (4) 笑顔とあいさつ思いやりと感動あふれるまちづくり (5) 活力ある豊かなまちづくり	
	基本方針	(1) 森と水の力を未来につなぐ「環境のまち」 (2) 安全で住みたくなる「快適なまち」 (3) 温もりと安心のある「健康のまち」 (4) にぎわいと感動を呼ぶ「交流のまち」 (5) すぐれた価値を生み出す「活力のまち」 (6) 健やかに成長できる「共育のまち」 (7) 互いに助けあう「協働のまち」	
	将来フレーム	平成27年（推計値） 66,565人	
	基本方針	森と水の力を未来につなぐ「環境のまち」	①森と水の保全 ②環境保全意識の育成 ③循環型社会の構築
		安全で住みたくなる「快適なまち」	①道路整備 ②都市計画 ③景観形成 ④住環境の整備 ⑤水道事業 ⑥污水处理施設の整備 ⑦高度情報化 ⑧危機管理
		温もりと安心のある「健康のまち」	①健康づくり ②医療の充実 ③高齢者福祉 ④障害者福祉 ⑤スポーツ振興
		にぎわいと感動を呼ぶ「交流のまち」	①交流活動の推進 ②観光振興 ③芸術文化振興
		すぐれた価値を生み出す「活力のまち」	①工業振興 ②中心市街地の活性化と商業の振興 ③農林業振興
		健やかに成長できる「共育のまち」	①子育て支援 ②教育の充実 ③生涯教育
互いに助けあう「協働のまち」		①市民協働 ②市民参加 ③ユニバーサルデザイン ④行財政システム	

基本計画 (安全で住みたくなる「快適なまち」)	魅力を高める地域基盤づくり
	1 道路交通網の整備 (1) 幹線道路の整備 (2) 生活道路の整備 (3) 公共交通網の再編 2 調和のとれた地域の形成 (1) 都市計画の推進 (2) 公園の整備 (3) 新たな活性エリアの形成 (4) 景観行政の推進
	暮らしをささえる生活基盤づくり
	1 住宅の整備 (1) 市営住宅の有効活用 ○下吉田地区市営住宅整備 ○市営花ノ木住宅の建替え (2) 開発、建築指導行政の充実 (3) 住宅への支援制度の充実 2 上水道の整備 (1) 水道施設の整備 (2) 安定供給の確保 3 污水处理施設の整備 (1) 公共下水道の整備 (2) 農業集落排水の整備 (3) 合併処理浄化槽の整備 (4) 污水处理方法の適正化 4 情報通信網の整備 (1) 高速大容量通信網の整備 (2) 携帯電話不感地域の解消 (3) 地上波デジタル放送難視聴への対応
安全なまちづくり	
1 防災力の強化 (1) 災害に強いまちづくりの推進 (2) 地域防災力の強化 (3) 危機管理体制の充実 2 交通安全と防犯対策の強化 (1) 交通安全対策の強化 (2) 地域防犯機能の強化 (3) 消費者の自立支援	

4) 住宅施策の課題

(1) 居住者からみた課題

■ 少子・高齢化への対応

- ・平成7年以降、人口が減少するなかで、年少人口（0～14歳）の割合は、平成12年の15.4%から平成22年の13.0%へと減少し、少子化が進んでいます。
- ・一方、老年人口（65歳以上）の割合は、平成12年の21.9%から平成22年の27.4%へと増加しており、少子・高齢化に対応した住宅施策が必要です。

■ 世帯減少と小規模化への対応

- ・世帯総数が減少する一方、世帯当たり人員も、平成22年2.77人/世帯で年々減少の一途をたどっています。
- ・世帯人員割合も1人・2人世帯が増加して5割を超えており、世帯減少と小規模化に対応した住宅施策が必要です。

■ 高齢者世帯増加への対応

- ・高齢者世帯の割合は、平成22年50.4%に達し、埼玉県と比較しても高い割合となっています。
- ・特に、高齢単身世帯の増加が著しく、高齢者世帯に対応した住宅施策が求められています。

■ 子育て世帯減少への対応

- ・子育て世帯は、平成22年で18歳未満親族のいる世帯が26.2%で減少傾向にあります。
- ・子育て世帯のうち、18歳未満親族のいる世帯の割合は埼玉県を上回っていますが、6歳未満親族のいる世帯の割合は下回っており、子育て世帯に対応した住宅施策が求められています。

■ 持ち家・民営借家世帯への対応

- ・持ち家は増加し、民営借家は減少するなかで、勤労者世帯では持ち家、民営借家とも減少しています。
- ・一方、高齢者世帯では、持ち家、民営借家とも増加しており、持ち家・民営借家世帯に対応した住宅施策が求められています。

■ 住宅に困窮する世帯への対応

- ・健康で文化的な生活を営むための目安となる最低居住面積水準を満たしていない世帯（平成20年）は、公営借家で8.6%、民営借家で15.7%となっています。
- ・住宅市場では自力で適正な水準の住宅を確保することが困難な世帯に対して、すべての市民が最低居住面積水準を確保できるよう、住宅に困窮する世帯への対応が必要です。

2) 住宅ストックからみた課題

■ 空家への対応

- ・空家数は、平成 20 年 5,470 戸、空家率は 18.7%となっており、埼玉県の 10.7%を上回っています。
- ・中でも、賃貸用住宅、その他の住宅の割合（8.0%）が高い状況を踏まえ、空家に対する適切な対応や住まいとしての有効活用策が求められています。

■ 住宅のバリアフリー化への対応

- ・高齢者のための設備が1つ以上ある住宅は、持ち家では 68.2%ですが、借家では 3割を超えている程度であることから、住宅のバリアフリー化への対応が必要です。

■ 省エネルギー住宅の普及への対応

- ・太陽光を利用した発電機器がある住宅（持ち家）は、1.7%、二重サッシ又は複層ガラスの窓がある住宅（持ち家）は、一部を含めても 25.7%にとどまっていることから、住宅の省エネルギー設備の普及への対応が必要です。

■ 住宅の耐震化への対応

- ・平成 15 年における耐震化率は 60.0%であり、4割の住宅が耐震性に不安が残ることから、既存住宅の耐震化への対応が必要です。

■ 住宅のリフォーム需要への対応

- ・改修工事を実施した持ち家が 25.2%であり、また、耐震設計基準が改正された昭和 56 年以前に建築された住宅は、持ち家が 47.5%、借家が 43.6%あることから、住宅のリフォーム需要への対応が求められています。

■ 衛生環境向上への対応

- ・トイレの水洗化率は、公共下水道処理区域で 94.2%、処理区域外では 83.3%であり、今なお水洗化していない住宅があることから、水洗化の普及により、衛生環境の向上を図る必要があります。

■ 小規模で老朽化する市営住宅への対応

- ・市営住宅は、小規模な団地が多く、また、昭和 20 年～40 年代に建設された木造住宅、簡易耐火住宅の老朽化が進んでおり、統廃合を含めた適切な管理運営が必要です。

2 住宅施策の理念・目標

1) 基本理念

「第1次秩父市総合振興計画」では、市の将来像を
「自然と人のハーモニー 環境・観光文化都市 ちちぶ」
とし、次のようなまちづくりの基本目標を設定しています。

- (1) まち輝きむら際だつまちづくり
- (2) 森と水の力ほとばしるまちづくり
- (3) 助けあい温もりのまちづくり
- (4) 笑顔とあいさつ思いやりと感動あふれるまちづくり
- (5) 活力ある豊かなまちづくり

少子高齢化社会を迎える中で、経済的理由や社会的理由に左右されず、誰もが安定して居住を確保できることが必要です。

また、省エネルギー化など環境に配慮し、安全、安心に暮らせる住宅、住環境づくりを進めていくことが不可欠です。

さらに、地域の歴史や美しい自然を生かしつつ、今ある住まいを長く大切に使い、住み慣れた地域で暮らせる住まいづくりを進めていくことが重要です。

ずっと住みつづけたいと感じる住まいをめざし、住宅施策の3つの理念を、次のように設定し、すべての市民が住宅や住環境づくりに参加するなかで、人々の繋がりを感じ、誰もが秩父市に住む誇りを感じあえる、魅力的で快適な住まいづくりを推進します。

住宅施策の理念

- 誰もが安定した居住を確保する住まいづくり
- 環境にやさしく、安全、安心に暮らせる住まいづくり
- 住み慣れた地域で、いつまでも暮らせる住まいづくり

2) 施策の目標

■ 誰もが安定した居住を確保する住まいづくり

経済的理由や社会的理由により住宅確保が難しい市民に対する支援や、地震等による被災者の住宅の確保など、住宅のセーフティネットを一層強化していく住まいづくりを進めます。

(1) ニーズに応じた市営住宅の適切な管理運営及び供給

入居者の高齢化、入居者の意識に対応した事業や市営住宅への公平で適正な入居の推進など、市営住宅の適切な管理運営を図るとともに、真に住宅に困窮する世帯に対する市営住宅の優先的活用などにより、地域的、社会的なニーズに応じた市営住宅の供給を図ります。

(2) 民間賃貸住宅への入居支援と住宅の確保

民間賃貸住宅に入居しやすい環境づくりや被災者に対する速やかな住宅確保の支援など、民間賃貸住宅への入居支援と住宅の確保を図り、だれもが自立的な生活を送ることができるよう、住宅のセーフティネットの充実を図ります。

(3) 住替えがしやすくなる仕組み等の構築

子育て世代が狭い家に住む一方、高齢者の単身・夫婦世帯が広い家に住んでいる等の世代間の居住ニーズと住宅ストックのミスマッチの解消や、UJ Iターン等を円滑にするため、関係団体と連携した、住宅情報の提供などにより、住替えがしやすくなる仕組み等の構築を図ります。

【理念】

誰もが安定した居住を確保する住まいづくり

【目標】

■ ニーズに応じた市営住宅の適切な管理運営及び供給

- 入居者の高齢化に対応した事業の推進
- 入居者意識に対応した管理運営
- 市営住宅への公平で適正な入居の推進
- 住宅困窮者に対する市営住宅の優先的活用

■ 民間賃貸住宅への入居支援と住宅の確保

- 民間賃貸住宅に入居しやすい環境づくり
- 被災者に対する速やかな住宅確保の支援

■ 住替えがしやすくなる仕組み等の構築

- 居住ニーズと住宅ストックのミスマッチの解消
- UJ Iターン^{※1}や二地域居住^{※2}の受け皿となる情報の提供

※1 都市部の居住者が地方へ移住する行動パターンの総称。

Uターン：大都市圏で生活している地方圏出身者が出身地の地方圏に移住すること。

Jターン：大都市圏で生活している地方圏出身者が地方の中核都市へ移住すること。

Iターン：大都市圏に住んでいた人が出身地と関係ない地方圏に移住すること。

※2 都市住民が農山漁村等の地域において、中長期（1～3ヶ月程度）、定期的・反復的に滞在すること等により、地域社会と一定の関係を持ちつつ、都市の住居に加えた生活拠点を持つこと。

■ 環境にやさしく、安全、安心に暮らせる住まいづくり

天然資源の消費を抑制し、環境への負荷ができる限り低減される循環型社会を形成し、誰もが安心して生活を送ることができるよう、環境にやさしく、安全で安心な住まいづくりをめざします。

(1) 効率的なエネルギー利用を促す住まいづくり

省エネルギー住宅や新エネルギーを活用した住宅の普及促進、市営住宅等の省エネルギー化の推進など、効率的なエネルギー利用を促す住まいづくりに取り組んでいきます。

(2) 循環型住宅市場の形成と地産地消の住まいづくり

住宅建設廃棄物の減量化と分別・リサイクルの推進、住宅産業における地場産材の活用など、持続可能な社会の構築に向け、循環型住宅市場の形成と地産地消の住まいづくりを推進します。

(3) 安全に暮らせる住まいづくり

住宅や生活関連施設の耐震化への支援、地震等の災害に強い住宅地の形成、防犯・防火性能の高い住宅の普及促進など、安全に暮らせる住宅づくりに取り組んでいきます。

(4) 安心して暮らせる住まいづくり

住宅のバリアフリー化や誰もが利用しやすいように、はじめから考えて使いやすくした、ユニバーサルデザインによる住宅の普及促進、安心して子育てできる住環境づくりなど、安心して暮らせる住まいづくりの推進を図ります。

【理念】

環境にやさしく、安全、安心に暮らせる住まいづくり

【目標】

■ 効率的なエネルギー利用を促す住まいづくり

- 省エネルギーや新エネルギーを活用した住宅の普及促進
- 市営住宅等の省エネルギー化の推進

■ 循環型住宅市場の形成と地産地消の住まいづくり

- 住宅建設廃棄物の減量化と分別・リサイクルの推進
- 地場産材の活用

■ 安全に暮らせる住まいづくり

- 住宅や生活関連施設の耐震化への支援
- 地震等の災害に強い住宅地の形成
- 防犯・防火性能の高い住宅の普及促進

■ 安心して暮らせる住まいづくり

- 住宅のバリアフリー化の促進
- ユニバーサルデザインによる住宅の普及促進
- 安心して子育てできる住環境づくり

■ 住み慣れた地域で、いつまでも暮らせる住まいづくり

歴史的資産や美しい自然を生かした、魅力ある住まいづくりや立地特性に応じた居住の促進と良好な住環境づくりなど、住み慣れた地域で暮らせる住まいづくりをめざします。

(1) 歴史的資産や美しい自然を生かした住まいづくり

歴史的、文化的な資産や美しい自然が豊富な特性を踏まえ、歴史と調和する、美しいまちなみの形成や伝統的民家の活用など、歴史的資産や豊かな自然を生かした住まいづくりを推進します。

(2) 立地特性に応じた居住の促進と良好な住環境づくり

利便性を生かした街なかにおける居住の促進、郊外住宅地の身近な公園の整備や緑豊かな住環境づくり、集落地域における居住サービスや交通環境の向上など、立地特性に応じた居住の促進と良好な住環境づくりを進めます。

(3) 永く利用でき、既存ストックを大切にした住まいづくり

何世代に渡って快適に住むことができる住宅の長寿命化と品質確保の促進、住宅リフォームの支援、トイレの水洗化による衛生環境の向上など、永く利用でき、既存ストックを大切にした住まいづくりを推進します。

【理念】

住み慣れた地域で、
いつまでも暮らせる
住まいづくり

【目標】

■ 歴史的資産や美しい自然を生かした住まいづくり

- 歴史と調和する、美しいまちなみの形成
- 伝統的民家の活用

■ 立地特性に応じた居住の促進と良好な住環境づくり

- 街なかにおける居住の促進
- 郊外住宅地の身近な公園の整備や緑豊かな住環境づくり
- 集落地域における居住サービスや交通環境の向上

■ 永く利用でき、既存資源を大切にした住まいづくり

- 住宅の長寿命化と品質確保の促進
- 住宅リフォームの支援
- トイレの水洗化による衛生環境の向上

第2章 市営住宅等の現状と課題

1 管理状況

1) 立地及び敷地条件

(1) 立地条件

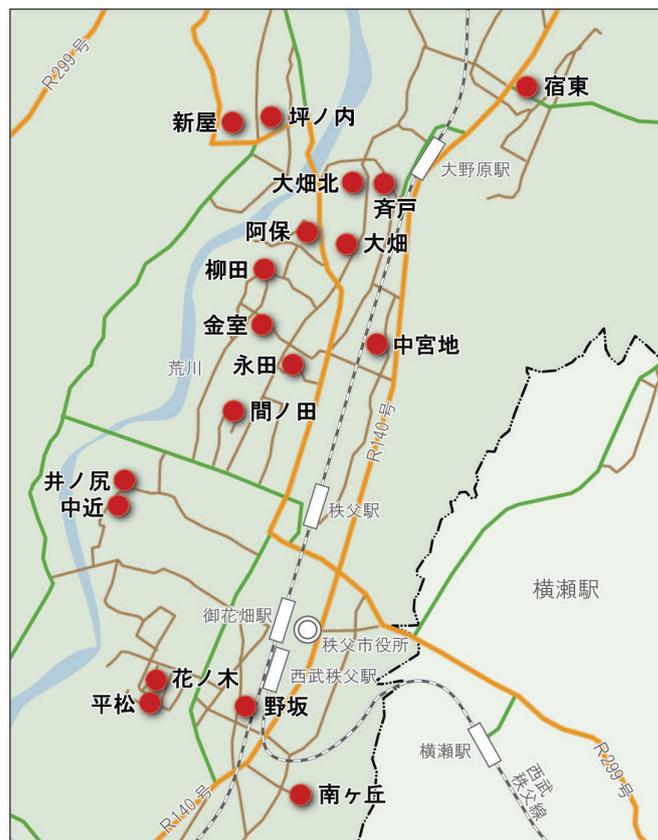
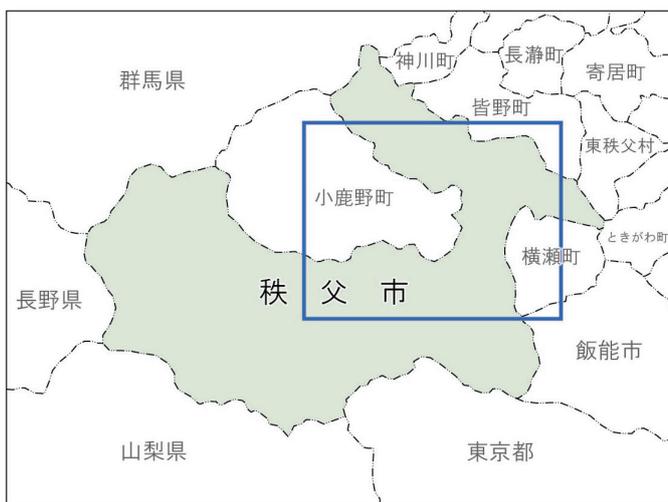
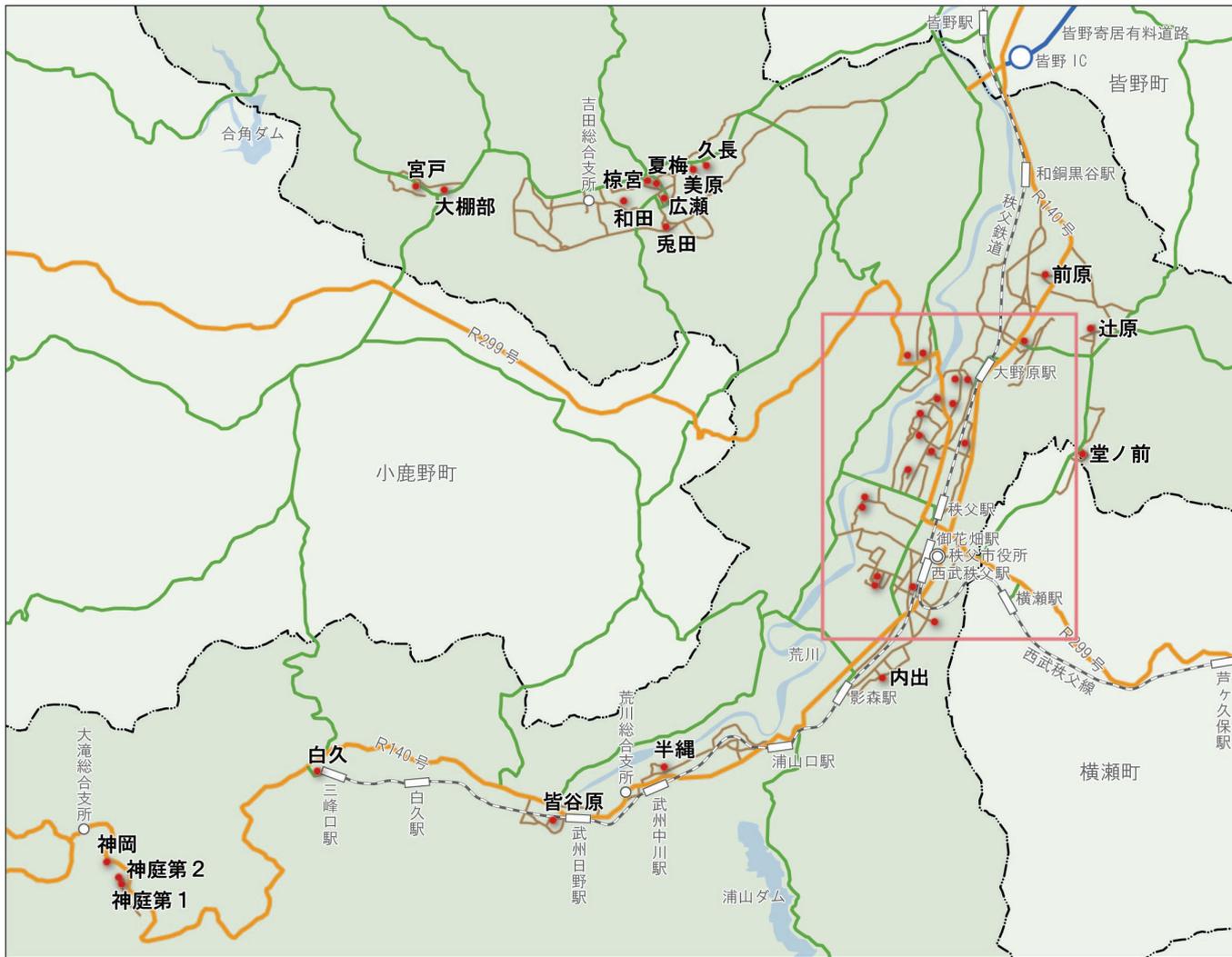
- ・ 37 団地のうち 22 団地が都市計画区域（非線引き区域）内にあり、このうち、13 団地が用途地域内（第 1 種住居地域、第 1 種中高層住居専用地域）に立地しています。
- ・ 建ぺい率・容積率は、無指定区域を含め 60%、200%です。

立地条件

地区	名称	所在地	都市計画区域	用途地域等	建ぺい率 (%)	容積率 (%)
秩父	大畑	滝の上町 12 番 1 号	非線引き区域	第 1 種住居	60	200
	平松	上町三丁目 15 番 31 号他	非線引き区域	第 1 種中高層住居専用	60	200
	野坂	野坂町一丁目 12 番 1 号	非線引き区域	第 1 種住居	60	200
	阿保	阿保町 4 番 21 号	非線引き区域	第 1 種住居	60	200
	花ノ木	上町三丁目 19 番 13 号	非線引き区域	第 1 種中高層住居専用	60	200
	金室	金室町 15 番 28 号	非線引き区域	第 1 種住居	60	200
	中宮地	中宮地町 26 番 17 号	非線引き区域	第 1 種住居	60	200
	坪ノ内	寺尾 2049 番地	非線引き区域	無指定	60	200
	宿東	大野原 976 番地	非線引き区域	無指定	60	200
	堂ノ前	山田 1693 番地	非線引き区域	無指定	60	200
	前原	黒谷 1110 番地	非線引き区域	無指定	60	200
	内出	下影森 363 番地	非線引き区域	無指定	60	200
	辻原	山田 289 番地	非線引き区域	無指定	60	200
	永田	永田町 4 番 1—1 号	非線引き区域	第 1 種住居	60	200
	新屋	寺尾 1948 番地	非線引き区域	無指定	60	200
	中近	中村町三丁目 13 番 5 号	非線引き区域	無指定	60	200
	齊戸	大畑町 10 番 35 号	非線引き区域	第 1 種中高層住居専用	60	200
	南ヶ丘	日野田町二丁目 4 番 28 号	非線引き区域	無指定	60	200
	柳田	柳田町 10 番 4 号	非線引き区域	第 1 種住居	60	200
	大畑北	大畑町 4 番 45 号	非線引き区域	第 1 種住居	60	200
間ノ田	金室町 1 番 10 号	非線引き区域	第 1 種中高層住居専用	60	200	
井ノ尻	中村町三丁目 8 番 9 号	非線引き区域	第 1 種住居	60	200	
吉田	宮戸	上吉田 1310 番地 1	区域外	—	—	—
	久長	吉田久長 148 番地	区域外	—	—	—
	兎田	下吉田 3681 番地 1	区域外	—	—	—
	和田	下吉田 7010 番地 1	区域外	—	—	—
	美原	吉田久長 85 番地 1	区域外	—	—	—
	大棚部	上吉田 568 番地 4	区域外	—	—	—
	棕宮	下吉田 7363 番地 1	区域外	—	—	—
	夏梅	下吉田 7452 番地 1	区域外	—	—	—
	広瀬	下吉田 7775 番地 3	区域外	—	—	—
大滝	神岡	大滝 883 番地	区域外	—	—	—
	神庭第 1	大滝 846 番地 1	区域外	—	—	—
	神庭第 2	大滝 862 番地 1	区域外	—	—	—
荒川	半縄	荒川上田野 933 番地 3	区域外	—	—	—
	皆谷原	荒川日野 669 番地 1	区域外	—	—	—
	白久	荒川白久 1642 番地 1	区域外	—	—	—

平成 25 年 11 月 1 日現在

市営住宅等位置図



(2) 敷地条件

- ・敷地規模は、760～12,284 m²であり、永田住宅が一番大きく、中宮地住宅が一番小さい敷地です。
- ・敷地の所有形態は、秩父地区が借地の新屋住宅、南ヶ丘住宅以外がすべて市有地、吉田地区が借地の久長住宅、兎田住宅以外は市有地、大滝地区はすべて借地、荒川地区が半縄住宅以外は借地です。
- ・下水処理区域は、公共下水道が17団地、農業集落排水が1団地、処理区域外が19団地です。

敷地条件

(棟・戸)

地区	名称	敷地面積 (m ²)	敷地所有 形 態	下水処理区域	種別	建設年度	構造階数	棟数	戸数
秩父	大畑	1,213.00	市有地	公共下水道	公営	S26～27	木1	5	10
	平松	2,070.00	市有地	公共下水道	公営	S28	木1	7	11
	野坂	1,481.00	市有地	公共下水道	公営	S29	木1	5	5
	阿保	1,597.00	市有地	公共下水道	公営	S29	木1	4	4
	花ノ木	2,480.00	市有地	公共下水道	公営	S30～32	簡1	3	18
	金室	853.00	市有地	公共下水道	公営	S33	簡1	2	4
	中宮地	760.00	市有地	公共下水道	公営	S33	簡1	2	4
	坪ノ内	2,208.00	市有地	処理区域外	公営	S33	簡1	4	18
	宿東	2,270.00	市有地	公共下水道	公営	S34～35	簡1	3	13
	堂ノ前	3,992.00	市有地	処理区域外	公営	S36～38	木1 簡1	12	28
	前原	5,852.00	市有地	処理区域外	公営	S36～37	簡1	11	50
	内出	1,234.00	市有地	公共下水道	公営	S38	木1	2	4
	辻原	5,974.00	市有地	処理区域外	公営	S41 S43	簡1	9	40
	永田	12,284.00	市有地	公共下水道	公営	S44～45	簡2	18	100
	新屋	5,292.00	借地	処理区域外	公営	S46	簡2	9	50
	中近	2,162.00	市有地	公共下水道	公営	S48	簡2	4	20
	齊戸	906.00	市有地	公共下水道	公営	S57	耐3	1	12
	南ヶ丘	1,682.00	借地	公共下水道	公営	S58	耐3	1	12
	柳田	1,668.00	市有地	公共下水道	公営	H5	耐4	1	16
	大畑北	5,148.00	市有地	公共下水道	公営	H7 H9	耐5	3	60
間ノ田	1,974.00	市有地	公共下水道	公営	H11	耐5	1	24	
井ノ尻	5,310.13	市有地	公共下水道	公営	H13	耐5	1	30	
				特公	H15	耐5	1	20	
吉田	宮戸	998.34	市有地	処理区域外	公営	S31	木1	1	1
	久長	4,591.06	借地	処理区域外	公営	S45～46	木1	20	20
	兎田	5,090.90	借地	処理区域外	公営	S47 S50～51	簡1	14	28
	和田	7,905.75	市有地一部借地	農業集落排水	公営	S53～56	簡1	19	38
	美原	9,466.09	市有地一部借地	処理区域外	公営	S57～58 S61	木1 簡1	15	30
	大槲部	2,978.21	市有地	処理区域外	公営	H7	木1	6	12
	椋宮	2,767.13	市有地	処理区域外	公営	H15	木1	3	6
	夏梅		市有地	処理区域外	公営	H20	木2	3	12
	広瀬		市有地	処理区域外	特公	H5	木2	5	10
大滝	神岡	1,199.06	借地	処理区域外	公営	S46	木1	11	11
	神庭第1	2,123.62	借地	処理区域外	公営	S63	木1	3	6
	神庭第2	1,789.79	借地	処理区域外	公営	H9	木2	3	6
荒川	半縄	816.07	市有地	処理区域外	公営	S47	簡2	2	10
	皆谷原	4,300.23	借地	処理区域外	公営	H2	耐3	2	24
	白久	3,289.06	借地	処理区域外	公営	H10	耐4	1	20
合計							217	787	

平成25年11月1日現在

2) 共同施設等

- ・全 37 団地のうち、集会所が 5 団地 (13.5%)、児童遊園が 17 団地 (45.9%)、駐車場が 15 団地 (40.5%) で設置されています。
- ・給水方式は、直圧が 29 団地 (78.4%)、排水方式は、公共下水道が 13 団地 (35.1%)、合併処理浄化槽が 10 団地 (27.0%)、汲取が 12 団地 (32.4%) です。

共同施設等設置状況

(団地)

集会所		児童遊園		駐車場		駐輪場	
5	13.5%	17	45.9%	15	40.5%	11	29.7%

平成 25 年 11 月 1 日現在

給排水処理状況

(団地)

直圧		加圧		公共下水道		農業集落排水		合併処理浄化槽		浄化槽 (トイ汲取)		汲取	
29	78.4%	8	21.6%	13	35.1%	1	2.7%	10	27.0%	1	2.7%	12	32.4%

平成 25 年 11 月 1 日現在

団地別状況

(棟・戸・台)

名称	種別	構造階数	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
大畑	公営	木 1	5	10	無	無	0	無	直圧	汲取
平松	公営	木 1	7	11	無	無	0	無	直圧	公共下水道
野坂	公営	木 1	5	5	無	無	0	無	直圧	公共下水道
阿保	公営	木 1	4	4	無	無	0	無	直圧	汲取
花ノ木	公営	簡 1	3	18	無	無	0	無	直圧	公共下水道
金室	公営	簡 1	2	4	無	無	0	無	直圧	公共下水道
中宮地	公営	簡 1	2	4	無	無	0	無	直圧	公共下水道
坪ノ内	公営	簡 1	4	18	無	無	0	無	直圧	汲取
宿東	公営	簡 1	3	13	無	無	0	無	直圧	汲取
堂ノ前	公営	木 1 簡 1	12	28	無	無	0	無	直圧	汲取
前原	公営	簡 1	11	50	無	有	0	無	直圧	汲取
内出	公営	木 1	2	4	有	無	0	無	直圧	汲取
辻原	公営	簡 1	9	40	無	有	0	無	直圧	汲取
永田	公営	簡 2	18	100	無	有	100	無	直圧	公共下水道
新屋	公営	簡 2	9	50	無	有	0	無	直圧	汲取
中近	公営	簡 2	4	20	無	有	20	無	直圧	公共下水道
斉戸	公営	耐 3	1	12	無	有	0	有	加圧	公共下水道
南ヶ丘	公営	耐 3	1	12	無	無	12	有	加圧	公共下水道
柳田	公営	耐 4	1	16	無	有	16	有	加圧	公共下水道
大畑北	公営	耐 5	3	60	有	有	61	有	加圧	公共下水道
間ノ田	公営	耐 5	1	24	無	有	24	有	加圧	公共下水道
井ノ尻	公営	耐 5	1	30	有	有	50	有	加圧	公共下水道
	特公	耐 5	1	20						
宮戸	公営	木 1	1	1	無	無	0	無	直圧	汲取
久長	公営	木 1	20	20	無	有	0	無	直圧	汲取
兎田	公営	簡 1	14	28	無	有	0	無	直圧	浄化槽 (トイ汲取)
和田	公営	簡 1	19	38	無	有	0	有	直圧	農業集落排水
美原	公営	木 1 簡 1	15	30	無	有	30	有	直圧	合併処理浄化槽
大棚部	公営	木 1	6	12	無	無	12	無	直圧	合併処理浄化槽
椋宮	公営	木 1	3	6	無	無	12	無	直圧	合併処理浄化槽
夏梅	公営	木 2	3	12	無	有	12	有	直圧	合併処理浄化槽
広瀬	特公	木 2	5	10	無	無	10	無	直圧	合併処理浄化槽
神岡	公営	木 1	11	11	無	無	0	無	直圧	汲取
神庭第 1	公営	木 1	3	6	無	有	0	無	直圧	合併処理浄化槽
神庭第 2	公営	木 2	3	6	無	無	0	無	直圧	合併処理浄化槽
半縄	公営	簡 2	2	10	無	無	10	無	直圧	合併処理浄化槽
皆谷原	公営	耐 3	2	24	有	有	24	有	加圧	合併処理浄化槽
白久	公営	耐 4	1	20	有	有	20	有	加圧	合併処理浄化槽
			217	787			413			

平成 25 年 11 月 1 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、163 棟 (75.1%)、479 戸 (60.9%) です。

建設年度別状況

(棟・戸)

種別	棟数	戸数	昭和 39 年以前		昭和 40~55 年		昭和 56 年以降	
			棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数
公営	211	757	61	170	102	309	48	278
			28.9%	22.5%	48.3%	40.8%	22.7%	36.7%
特公	6	30	0	0	0	0	6	30
			0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	100.0%
合計	217	787	61	170	102	309	54	308
			28.1%	21.6%	47.0%	39.3%	24.9%	39.1%

平成 25 年 11 月 1 日現在

(2) 構造階数別状況

- ・木造平屋建てが 82 棟 (37.8%) と最も多く、次いで簡易耐火平屋建てが 79 棟 (36.4%) 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	耐 3	耐 4	耐 5
公営	82	6	79	33	4	2	5
	38.9%	2.8%	37.4%	15.6%	1.9%	0.9%	2.4%
特公	0	5	0	0	0	0	1
	0.0%	83.3%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	16.7%
合計	82	11	79	33	4	2	6
	37.8%	5.1%	36.4%	15.2%	1.8%	0.9%	2.8%

平成 25 年 11 月 1 日現在

(3) 住戸規模別状況

- ・40 m²未満が 241 戸 (30.6%) と最も多く、次いで 40~50 m²未満が 208 戸 (26.4%) となっています。

住戸規模別状況

(戸)

種別	40 m ² 未満	40~50 m ² 未満	50~60 m ² 未満	60~70 m ² 未満	70 m ² 以上
公営	241	208	102	194	12
	31.8%	27.5%	13.5%	25.6%	1.6%
特公	0	0	0	0	30
	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
合計	241	208	102	194	42
	30.6%	26.4%	13.0%	24.7%	5.3%

平成 25 年 11 月 1 日現在

住棟別管理状況

(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 (㎡)
大畑	公営	S26	1951	木 1	30	62	4	8	2K	28.05
	公営	S27	1952	木 1	30	61	1	2	2K	28.05
平松	公営	S28	1953	木 1	30	60	7	11	2K	28.05 34.65
野坂	公営	S29	1954	木 1	30	59	5	5	2K	34.65
阿保	公営	S29	1954	木 1	30	59	4	4	2K	34.65
花ノ木	公営	S30	1955	簡 1	30	58	1	6	2K	35.24
	公営	S31	1956	簡 1	30	57	1	6	2K	35.24
	公営	S32	1957	簡 1	30	56	1	6	2K	35.24
金室	公営	S33	1958	簡 1	30	55	2	4	2K	39.86
中宮地	公営	S33	1958	簡 1	30	55	2	4	2K	39.86
坪ノ内	公営	S33	1958	簡 1	30	55	4	18	2K	28.34
宿東	公営	S34	1959	簡 1	30	54	2	12	2K	34.96
	公営	S35	1960	簡 1	30	53	1	1	2K	34.96
堂ノ前	公営	S36	1961	木 1	30	52	6	12	2K	31.10
	公営	S37	1962	簡 1	30	51	1	6	2K	31.10
	公営	S38	1963	木 1	30	50	5	10	2K	31.10
前原	公営	S36	1961	簡 1	30	52	7	28	2K	29.85
	公営	S37	1962	簡 1	30	51	4	22	2K	31.10
内出	公営	S38	1963	木 1	30	50	2	4	2K	31.10
辻原	公営	S41	1966	簡 1	30	47	4	20	2K	31.10
	公営	S43	1968	簡 1	30	45	5	20	2K	31.10
永田	公営	S44	1969	簡 2	45	44	9	50	3K	41.46
	公営	S45	1970	簡 2	45	43	9	50	3K	41.46
新屋	公営	S46	1971	簡 2	45	42	9	50	3K	41.46
中近	公営	S48	1973	簡 2	45	40	4	20	3K	42.92
斉戸	公営	S57	1982	耐 3	70	31	1	12	3DK	57.07
南ヶ丘	公営	S58	1983	耐 3	70	30	1	12	3DK	57.07
柳田	公営	H5	1993	耐 4	70	20	1	16	3DK	64.25
大畑北	公営	H7	1995	耐 5	70	18	2	40	3DK	65.03
	公営	H9	1997	耐 5	70	16	1	20	3DK	65.03
間ノ田	公営	H11	1999	耐 5	70	14	1	24	2DK 3DK	52.35 68.94
井ノ尻	公営	H13	2001	耐 5	70	12	1	30	2DK 3DK	53.95 67.30
	特公	H15	2003	耐 5	70	10	1	20	3LDK	72.46
宮戸	公営	S31	1956	木 1	30	57	1	1	2K	28.92
久長	公営	S45	1970	木 1	30	43	10	10	2K	32.60
	公営	S46	1971	木 1	30	42	10	10	2K	32.60
兎田	公営	S47	1972	簡 1	30	41	5	10	2DK	41.63
	公営	S50	1975	簡 1	30	38	5	10	2DK	43.13
	公営	S51	1976	簡 1	30	37	4	8	2DK	48.38
和田	公営	S53	1978	簡 1	30	35	5	10	3DK	53.21
	公営	S54	1979	簡 1	30	34	5	10	3DK	53.21
	公営	S55	1980	簡 1	30	33	5	10	3DK	53.21
	公営	S56	1981	簡 1	30	32	4	8	3DK	53.21
美原	公営	S57	1982	簡 1	30	31	5	10	3DK	62.89
	公営	S58	1983	簡 1	30	30	6	12	3DK	57.08
	公営	S61	1986	木 1	30	27	4	8	3DK	64.17
大棚部	公営	H7	1995	木 1	30	18	6	12	3DK	64.17
椋宮	公営	H15	2003	木 1	30	10	3	6	3DK	67.37
夏梅	公営	H20	2008	木 2	30	5	3	12	3DK	56.03
広瀬	特公	H5	1993	木 2	30	20	5	10	3DK	75.30
神岡	公営	S46	1971	木 1	30	42	11	11	2K	32.60
神庭第 1	公営	S63	1988	木 1	30	25	3	6	3DK	61.27
神庭第 2	公営	H9	1997	木 2	30	16	3	6	3DK	62.99
半縄	公営	S47	1972	簡 2	45	41	2	10	3K	43.76
皆谷原	公営	H2	1990	耐 3	70	23	2	24	3DK	68.00
白久	公営	H10	1998	耐 4	70	15	1	20	2DK 2LDK	63.60 64.60 70.10 71.10
合計							217	787		

平成 25 年 11 月 1 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、145 棟 (66.8%)、329 戸 (41.8%)、計画期間内に耐用年数を経過する住宅は、45 棟 (20.7%)、204 戸 (25.9%) です。

耐用年数経過状況

(棟・戸)

種別	経過		計画期間内に経過		1/2 を経過	
	棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数
公営	145	329	40	194	9	18
	68.7%	43.5%	19.0%	25.6%	4.3%	2.4%
特公	0	0	5	10	0	0
	0.0%	0.0%	83.3%	33.3%	0.0%	0.0%
合計	145	329	45	204	9	18
	66.8%	41.8%	20.7%	25.9%	4.1%	2.3%

平成 25 年 11 月 1 日現在

住棟別耐用年数経過状況

(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	経過		計画期間内に経過		1/2 を経過	
								棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数
大畑	公営	S26	木1	30	62	4	8	4	8				
	公営	S27	木1	30	61	1	2	1	2				
平松	公営	S28	木1	30	60	7	11	7	11				
野坂	公営	S29	木1	30	59	5	5	5	5				
阿保	公営	S29	木1	30	59	4	4	4	4				
花ノ木	公営	S30	簡1	30	58	1	6	1	6				
	公営	S31	簡1	30	57	1	6	1	6				
	公営	S32	簡1	30	56	1	6	1	6				
金室	公営	S33	簡1	30	55	2	4	2	4				
中宮地	公営	S33	簡1	30	55	2	4	2	4				
坪ノ内	公営	S33	簡1	30	55	4	18	4	18				
宿東	公営	S34	簡1	30	54	2	12	2	12				
	公営	S35	簡1	30	53	1	1	1	1				
堂ノ前	公営	S36	木1	30	52	6	12	6	12				
	公営	S37	簡1	30	51	1	6	1	6				
	公営	S38	木1	30	50	5	10	5	10				
前原	公営	S36	簡1	30	52	7	28	7	28				
	公営	S37	簡1	30	51	4	22	4	22				
内出	公営	S38	木1	30	50	2	4	2	4				
辻原	公営	S41	簡1	30	47	4	20	4	20				
	公営	S43	簡1	30	45	5	20	5	20				
永田	公営	S44	簡2	45	44	9	50			9	50		
	公営	S45	簡2	45	43	9	50			9	50		
新屋	公営	S46	簡2	45	42	9	50			9	50		
中近	公営	S48	簡2	45	40	4	20			4	20		
斉戸	公営	S57	耐3	70	31	1	12						
南ヶ丘	公営	S58	耐3	70	30	1	12						
柳田	公営	H5	耐4	70	20	1	16						
大畑北	公営	H7	耐5	70	18	2	40						
	公営	H9	耐5	70	16	1	20						
間ノ田	公営	H11	耐5	70	14	1	24						
井ノ尻	公営	H13	耐5	70	12	1	30						
	特公	H15	耐5	70	10	1	20						
宮戸	公営	S31	木1	30	57	1	1	1	1				
久長	公営	S45	木1	30	43	10	10	10	10				
	公営	S46	木1	30	42	10	10	10	10				
兎田	公営	S47	簡1	30	41	5	10	5	10				
	公営	S50	簡1	30	38	5	10	5	10				
	公営	S51	簡1	30	37	4	8	4	8				
和田	公営	S53	簡1	30	35	5	10	5	10				
	公営	S54	簡1	30	34	5	10	5	10				
	公営	S55	簡1	30	33	5	10	5	10				
	公営	S56	簡1	30	32	4	8	4	8				
美原	公営	S57	簡1	30	31	5	10	5	10				
	公営	S58	簡1	30	30	6	12	6	12				
	公営	S61	木1	30	27	4	8			4	8		
大畑部	公営	H7	木1	30	18	6	12					6	12
椋宮	公営	H15	木1	30	10	3	6						
夏梅	公営	H20	木2	30	5	3	12						
広瀬	特公	H5	木2	30	20	5	10			5	10		
神岡	公営	S46	木1	30	42	11	11	11	11				
神庭第1	公営	S63	木1	30	25	3	6			3	6		
神庭第2	公営	H9	木2	30	16	3	6					3	6
半縄	公営	S47	簡2	45	41	2	10			2	10		
皆谷原	公営	H2	耐3	70	23	2	24						
白久	公営	H10	耐4	70	15	1	20						
合計						217	787	145	329	48	204	9	18

平成25年11月1日現在

(7) 設備等の状況

①浴室

・浴槽付が 274 戸 (34.8%)、浴室のみが 442 戸 (56.2%)、浴室無が 71 戸 (9.0%) です。

②給湯

・3 箇所給湯となっている住戸は 228 戸 (29.0%) であり、559 戸 (71.0%) については未整備の状態です。

③トイレ水洗化

・トイレの水洗化が図られている住戸は 510 戸 (64.8%) であり、277 戸 (35.2%) については未整備の状態です。

④高齢化対応

・高齢化対応となっている住戸は 200 戸 (25.4%) であり、587 戸 (74.6%) については未整備の状態です。

設備等状況

(戸)

種別	浴室				3 箇所給湯			トイレ水洗化			高齢化対応		
	浴槽付	浴室のみ	浴室無	計	有	無	計	整備	未整備	計	有	無	計
公営	244	442	71	757	198	559	757	480	277	757	170	587	757
	32.2%	58.4%	9.4%	100.0%	26.2%	73.8%	100.0%	63.4%	36.6%	100.0%	22.5%	77.5%	100.0%
特公	30	0	0	30	30	0	30	30	0	30	30	0	30
	100.0%	0.0%	0.0%	100.0%	100.0%	0.0%	100.0%	100.0%	0.0%	100.0%	100.0%	0.0%	100.0%
合計	274	442	71	787	228	559	787	510	277	787	200	587	787
	34.8%	56.2%	9.0%	100.0%	29.0%	71.0%	100.0%	64.8%	35.2%	100.0%	25.4%	74.6%	100.0%

平成 25 年 11 月 1 日現在

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

※高齢化対応：次のいずれかに該当するもの。

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

※公営住宅等整備基準：平成 10 年 4 月建設省令

住棟別設備等状況

(戸)

名称	種別	建設年度	構造階数	戸数	浴室			3 箇所給湯		トイレ水洗化		高齢化対応	
					浴槽付	浴室のみ	浴室無	有	無	整備	未整備	有	無
大畑	公営	S26	木 1	8			8		8		8		8
	公営	S27	木 1	2			2		2		2		2
平松	公営	S28	木 1	11			11		11	11			11
野坂	公営	S29	木 1	5			5		5	5			5
阿保	公営	S29	木 1	4			4		4		4		4
花ノ木	公営	S30	簡 1	6		6			6	6			6
	公営	S31	簡 1	6		6			6	6			6
	公営	S32	簡 1	6		6			6	6			6
金室	公営	S33	簡 1	4		4			4	4			4
中宮地	公営	S33	簡 1	4		4			4	4			4
坪ノ内	公営	S33	簡 1	18			18		18		18		18
宿東	公営	S34	簡 1	12		12			12		12		12
	公営	S35	簡 1	1		1			1		1		1
堂ノ前	公営	S36	木 1	12			12		12		12		12
	公営	S37	簡 1	6		6			6		6		6
	公営	S38	木 1	10			10		10		10		10
前原	公営	S36	簡 1	28		28			28		28		28
	公営	S37	簡 1	22		22			22		22		22
内出	公営	S38	木 1	4		4			4		4		4
辻原	公営	S41	簡 1	20		20			20		20		20
	公営	S43	簡 1	20		20			20		20		20
永田	公営	S44	簡 2	50		50			50	50			50
	公営	S45	簡 2	50		50			50	50			50
新屋	公営	S46	簡 2	50		50			50		50		50
中近	公営	S48	簡 2	20		20			20	20			20
斉戸	公営	S57	耐 3	12	12				12	12			12
南ヶ丘	公営	S58	耐 3	12	12				12	12			12
柳田	公営	H5	耐 4	16	16			16		16			16
大畑北	公営	H7	耐 5	40	40			40		40		40	
	公営	H9	耐 5	20	20			20		20		20	
間ノ田	公営	H11	耐 5	24	24			24		24		24	
井ノ尻	公営	H13	耐 5	30	30			30		30		30	
	特公	H15	耐 5	20	20			20		20		20	
宮戸	公営	S31	木 1	1			1		1		1		1
久長	公営	S45	木 1	10		10			10		10		10
	公営	S46	木 1	10		10			10		10		10
兔田	公営	S47	簡 1	10		10			10		10		10
	公営	S50	簡 1	10		10			10		10		10
	公営	S51	簡 1	8		8			8		8		8
和田	公営	S53	簡 1	10		10			10	10			10
	公営	S54	簡 1	10		10			10	10			10
	公営	S55	簡 1	10		10			10	10			10
	公営	S56	簡 1	8		8			8	8			8
美原	公営	S57	簡 1	10		10			10	10			10
	公営	S58	簡 1	12		12			12	12			12
	公営	S61	木 1	8		8			8	8			8
大棚部	公営	H7	木 1	12	12			12		12		12	
棕宮	公営	H15	木 1	6	6			6		6		6	
夏梅	公営	H20	木 2	12	12			12		12		12	
広瀬	特公	H5	木 2	10	10			10		10		10	
神岡	公営	S46	木 1	11		11			11		11		11
神庭第 1	公営	S63	木 1	6		6			6	6			6
神庭第 2	公営	H9	木 2	6	6			6		6		6	
半縄	公営	S47	簡 2	10	10			10		10			10
皆谷原	公営	H2	耐 3	24	24			24		24			24
白久	公営	H10	耐 4	20	20			20		20		20	
合計				787	274	442	71	228	559	510	277	200	587

平成 25 年 11 月 1 日現在

4) 入居状況

(1) 入居世帯数

- ・入居している住戸は 589 戸、入居率は 74.8%ですが、政策空家（募集停止及び緊急対応）102 戸（13.0%）を除いた入居率は 86.0%となります。
- ・入居世帯は、世帯員の全てが 65 歳未満の一般世帯が 363 世帯（61.6%）、65 歳以上の世帯員がいる高齢者世帯が 226 世帯（38.4%）となっています。

入居世帯数

(戸・世帯)

種別	管理戸数	入居住戸	空家				入居世帯		
			募集対象	募集停止	緊急対応	合計	一般	高齢者	合計
公営	757	572	83	96	6	185	348	224	572
	100.0%	75.6%	11.0%	12.7%	0.8%	24.4%	60.8%	39.2%	100.0%
特公	30	17	13	0	0	13	15	2	17
	100.0%	56.7%	43.3%	0.0%	0.0%	43.3%	88.2%	11.8%	100.0%
合計	787	589	96	96	6	198	363	226	589
	100.0%	74.8%	12.2%	12.2%	0.8%	25.2%	61.6%	38.4%	100.0%

平成 25 年 10 月 1 日現在

団地別入居世帯数

(戸・世帯)

名称	種別	構造階数	管理戸数	入居住戸	空家				入居世帯		
					募集対象	募集停止	緊急対応	合計	一般	高齢者	合計
大畑	公営	木 1	10	4	0	6	0	6	1	3	4
平松	公営	木 1	11	4	0	7	0	7	0	4	4
野坂	公営	木 1	5	2	0	3	0	3	0	2	2
阿保	公営	木 1	4	2	0	2	0	2	0	2	2
花ノ木	公営	簡 1	18	1	0	17	0	17	0	1	1
金室	公営	簡 1	4	1	0	3	0	3	0	1	1
中宮地	公営	簡 1	4	1	0	3	0	3	0	1	1
坪ノ内	公営	簡 1	18	8	0	10	0	10	5	3	8
宿東	公営	簡 1	13	5	0	8	0	8	1	4	5
堂ノ前	公営	木 1 簡 1	28	9	0	19	0	19	3	6	9
前原	公営	簡 1	50	43	5	0	2	7	18	25	43
内出	公営	木 1	4	3	0	1	0	1	0	3	3
辻原	公営	簡 1	40	27	11	0	2	13	8	19	27
永田	公営	簡 2	100	83	17	0	0	17	32	51	83
新屋	公営	簡 2	50	39	9	0	2	11	26	13	39
中近	公営	簡 2	20	18	2	0	0	2	8	10	18
齊戸	公営	耐 3	12	10	2	0	0	2	10	0	10
南ヶ丘	公営	耐 3	12	12	0	0	0	0	8	4	12
柳田	公営	耐 4	16	16	0	0	0	0	12	4	16
大畑北	公営	耐 5	60	59	1	0	0	1	49	10	59
間ノ田	公営	耐 5	24	23	1	0	0	1	13	10	23
井ノ尻	公営	耐 5	30	30	0	0	0	0	17	13	30
	特公	耐 5	20	10	10	0	0	10	9	1	10
宮戸	公営	木 1	1	0	0	1	0	1	0	0	0
久長	公営	木 1	20	9	0	11	0	11	5	4	9
兎田	公営	簡 1	28	14	14	0	0	14	10	4	14
和田	公営	簡 1	38	34	4	0	0	4	33	1	34
美原	公営	木 1 簡 1	30	26	4	0	0	4	25	1	26
大棚部	公営	木 1	12	10	2	0	0	2	10	0	10
椋宮	公営	木 1	6	5	1	0	0	1	5	0	5
夏梅	公営	木 2	12	12	0	0	0	0	11	1	12
広瀬	特公	木 2	10	7	3	0	0	3	6	1	7
神岡	公営	木 1	11	6	0	5	0	5	2	4	6
神庭第 1	公営	木 1	6	4	2	0	0	2	3	1	4
神庭第 2	公営	木 2	6	6	0	0	0	0	3	3	6
半縄	公営	簡 2	10	8	2	0	0	2	4	4	8
皆谷原	公営	耐 3	24	20	4	0	0	4	13	7	20
白久	公営	耐 4	20	18	2	0	0	2	13	5	18
合計			787	589	96	96	6	198	363	226	589

(2) 人員構成

- ・一般世帯は、3人以上の世帯が217世帯(59.8%)で最も多くなっています。
- ・高齢者世帯は単身世帯が118世帯(52.2%)で最も多く、2人世帯の76世帯(33.6%)と合わせると85.8%に達しています。

人員構成

(戸・世帯)

種別	管理戸数	入居住戸	一般世帯				高齢者世帯			
			単身	2人	3人以上	合計	単身	2人	3人以上	合計
公営	757	572	56	86	206	348	118	75	31	224
	100.0%	75.6%	16.1%	24.7%	59.2%	100.0%	52.7%	33.5%	13.8%	100.0%
特公	30	17	0	4	11	15	0	1	1	2
	100.0%	56.7%	0.0%	26.7%	73.3%	100.0%	0.0%	50.0%	50.0%	100.0%
合計	787	589	56	90	217	363	118	76	32	226
	100.0%	74.8%	15.4%	24.8%	59.8%	100.0%	52.2%	33.6%	14.2%	100.0%

平成25年10月1日現在

団地別人員構成

(戸・世帯)

名称	種別	管理戸数	入居住戸	一般世帯				高齢者世帯			
				単身	2人	3人以上	合計	単身	2人	3人以上	合計
大畑	公営	10	4	0	1	0	1	3	0	0	3
平松	公営	11	4	0	0	0	0	4	0	0	4
野坂	公営	5	2	0	0	0	0	1	1	0	2
阿保	公営	4	2	0	0	0	0	1	1	0	2
花ノ木	公営	18	1	0	0	0	0	0	1	0	1
金室	公営	4	1	0	0	0	0	0	0	1	1
中宮地	公営	4	1	0	0	0	0	0	0	1	1
坪ノ内	公営	18	8	2	3	0	5	1	2	0	3
宿東	公営	13	5	0	0	1	1	2	2	0	4
堂ノ前	公営	28	9	2	1	0	3	6	0	0	6
前原	公営	50	43	10	3	5	18	15	6	4	25
内出	公営	4	3	0	0	0	0	2	1	0	3
辻原	公営	40	27	4	4	0	8	13	4	2	19
永田	公営	100	83	5	11	16	32	18	23	10	51
新屋	公営	50	39	4	8	14	26	4	4	5	13
中近	公営	20	18	5	1	2	8	5	2	3	10
齊戸	公営	12	10	2	3	5	10	0	0	0	0
南ヶ丘	公営	12	12	3	2	3	8	2	1	1	4
柳田	公営	16	16	1	2	9	12	2	1	1	4
大畑北	公営	60	59	7	5	37	49	3	5	2	10
間ノ田	公営	24	23	0	4	9	13	7	3	0	10
井ノ尻	公営	30	30	1	6	10	17	7	6	0	13
	特公	20	10	0	3	6	9	0	1	0	1
宮戸	公営	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
久長	公営	20	9	0	1	4	5	3	1	0	4
菟田	公営	28	14	2	3	5	10	2	2	0	4
和田	公営	38	34	2	9	22	33	1	0	0	1
美原	公営	30	26	2	4	19	25	1	0	0	1
大棚部	公営	12	10	0	2	8	10	0	0	0	0
椋宮	公営	6	5	0	2	3	5	0	0	0	0
夏梅	公営	12	12	1	2	8	11	0	1	0	1
広瀬	特公	10	7	0	1	5	6	0	0	1	1
神岡	公営	11	6	0	1	1	2	2	2	0	4
神庭第1	公営	6	4	0	1	2	3	1	0	0	1
神庭第2	公営	6	6	0	1	2	3	3	0	0	3
半縄	公営	10	8	1	1	2	4	3	1	0	4
皆谷原	公営	24	20	0	1	12	13	2	4	1	7
白久	公営	20	18	2	4	7	13	4	1	0	5
合計		787	589	56	90	217	363	118	76	32	226

(3) 収入状況

- ・全入居世帯のうち、収入基準を超える超過世帯は33世帯であり、収入超過世帯率は5.8%です。
- ・収入超過世帯がいる住宅は17団地で、和田住宅、永田住宅、新屋住宅が多い状況です。

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	572	319	220	539	29	4	33
	100.0%	55.8%	38.5%	94.2%	5.1%	0.7%	5.8%

平成25年10月1日現在

団地別収入状況 (世帯)

名称	種別	構造階数	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
大畑	公営	木1	4	1	3	4	0	0	0
平松	公営	木1	4	0	4	4	0	0	0
野坂	公営	木1	2	0	2	2	0	0	0
阿保	公営	木1	2	0	2	2	0	0	0
花ノ木	公営	簡1	1	0	1	1	0	0	0
金室	公営	簡1	1	0	1	1	0	0	0
中宮地	公営	簡1	1	0	0	0	0	1	1
坪ノ内	公営	簡1	8	5	3	8	0	0	0
宿東	公営	簡1	5	1	4	5	0	0	0
堂ノ前	公営	木1簡1	9	3	6	9	0	0	0
前原	公営	簡1	43	16	25	41	2	0	2
内出	公営	木1	3	0	3	3	0	0	0
辻原	公営	簡1	27	8	19	27	0	0	0
永田	公営	簡2	83	29	50	79	3	1	4
新屋	公営	簡2	39	24	12	36	2	1	3
中近	公営	簡2	18	7	10	17	1	0	1
齊戸	公営	耐3	10	9	0	9	1	0	1
南ヶ丘	公営	耐3	12	6	4	10	2	0	2
柳田	公営	耐4	16	11	4	15	1	0	1
大畑北	公営	耐5	59	48	9	57	1	1	2
間ノ田	公営	耐5	23	12	10	22	1	0	1
井ノ尻	公営	耐5	30	17	13	30	0	0	0
	特公	耐5	10	9	1	10	—	—	0
宮戸	公営	木1	0	0	0	0	0	0	0
久長	公営	木1	9	4	4	8	1	0	1
兎田	公営	簡1	14	7	4	11	3	0	3
和田	公営	簡1	34	27	1	28	6	0	6
美原	公営	木1簡1	26	23	1	24	2	0	2
大棚部	公営	木1	10	10	0	10	0	0	0
棕宮	公営	木1	5	5	0	5	0	0	0
夏梅	公営	木2	12	10	1	11	1	0	1
広瀬	特公	木2	7	6	1	7	—	—	0
神岡	公営	木1	6	2	4	6	0	0	0
神庭第1	公営	木1	4	3	1	4	0	0	0
神庭第2	公営	木2	6	2	3	5	1	0	1
半縄	公営	簡2	8	4	4	8	0	0	0
皆谷原	公営	耐3	20	12	7	19	1	0	1
白久	公営	耐4	18	13	5	18	0	0	0
合計			589	334	222	556	29	4	33

(4) 退去状況

- ・最近3年間の入居世帯の退去数は、33～37世帯で推移しており、全入居世帯に対する年平均退去率は6.0%です。

退去状況 (世帯)

種別	入居世帯	退去世帯			
		H22年度	H23年度	H24年度	H22-24年度
公営	572	31	31	34	96
	100.0%			退去率	5.6%
特公	17	6	2	2	10
	100.0%			退去率	21.6%
合計	589	37	33	36	106
	100.0%			退去率	6.0%

団地別退去状況 (世帯)

名称	種別	管理戸数	入居世帯	退去世帯			
				H22年度	H23年度	H24年度	H22-24年度
大畑	公営	10	4	0	0	0	0
平松	公営	11	4	1	0	1	2
野坂	公営	5	2	0	0	0	0
阿保	公営	4	2	0	0	0	0
花ノ木	公営	18	1	0	0	0	0
金室	公営	4	1	0	0	0	0
中宮地	公営	4	1	0	0	1	1
坪ノ内	公営	18	8	0	0	0	0
宿東	公営	13	5	0	0	1	1
堂ノ前	公営	28	9	1	1	0	2
前原	公営	50	43	3	1	1	5
内出	公営	4	3	0	0	0	0
辻原	公営	40	27	1	0	2	3
永田	公営	100	83	3	4	4	11
新屋	公営	50	39	1	5	3	9
中近	公営	20	18	0	1	0	1
齊戸	公営	12	10	0	0	1	1
南ヶ丘	公営	12	12	0	1	0	1
柳田	公営	16	16	2	0	0	2
大畑北	公営	60	59	4	2	1	7
間ノ田	公営	24	23	1	0	1	2
井ノ尻	公営	30	30	1	4	2	7
	特公	20	10	5	1	1	7
宮戸	公営	1	0	0	1	0	1
久長	公営	20	9	0	2	0	2
兎田	公営	28	14	2	0	2	4
和田	公営	38	34	3	3	1	7
美原	公営	30	26	2	3	2	7
大棚部	公営	12	10	0	0	1	1
椋宮	公営	6	5	1	0	0	1
夏梅	公営	12	12	3	0	0	3
広瀬	特公	10	7	1	1	1	3
神岡	公営	11	6	0	0	1	1
神庭第1	公営	6	4	0	0	1	1
神庭第2	公営	6	6	0	0	0	0
半縄	公営	10	8	1	1	2	4
皆谷原	公営	24	20	1	1	2	4
白久	公営	20	18	0	1	4	5
合計		787	589	37	33	36	106

(5) 応募状況

・最近3年間の平均倍率は2.50で、倍率の高い団地は、柳田住宅、井ノ尻住宅、大畑北住宅です。

応募状況（最近3年間）

（戸・世帯）

種別	管理戸数	H22年度			H23年度			H24年度			H22-24年度		
		募集総数	応募総数	倍率	募集総数	応募総数	倍率	募集総数	応募総数	倍率	募集総数	応募総数	倍率
公営	757	29	132	4.55	28	90	3.21	24	17	0.71	81	239	2.95
特公	30	12	4	0.33	4	4	1.00	3	3	1.00	19	11	0.58
合計	787	41	136	3.32	32	94	2.94	27	20	0.74	100	250	2.50

団地別応募状況（最近3年間）

（戸・世帯）

名称	種別	構造階数	管理戸数	H22年度			H23年度			H24年度			H22-24年度		
				募集総数	応募総数	倍率	募集総数	応募総数	倍率	募集総数	応募総数	倍率	募集総数	応募総数	倍率
大畑	公営	木1	10	0	0	—	0	0	—	0	0	—	0	0	—
平松	公営	木1	11	0	0	—	0	0	—	0	0	—	0	0	—
野坂	公営	木1	5	0	0	—	0	0	—	0	0	—	0	0	—
阿保	公営	木1	4	0	0	—	0	0	—	0	0	—	0	0	—
花ノ木	公営	簡1	18	0	0	—	0	0	—	0	0	—	0	0	—
金室	公営	簡1	4	0	0	—	0	0	—	0	0	—	0	0	—
中宮地	公営	簡1	4	0	0	—	0	0	—	0	0	—	0	0	—
坪ノ内	公営	簡1	18	0	0	—	0	0	—	0	0	—	0	0	—
宿東	公営	簡1	13	0	0	—	0	0	—	0	0	—	0	0	—
堂ノ前	公営	木1簡1	28	0	0	—	0	0	—	0	0	—	0	0	—
前原	公営	簡1	50	4	4	1.00	4	4	1.00	3	3	1.00	11	11	1.00
内出	公営	木1	4	0	0	—	0	0	—	0	0	—	0	0	—
辻原	公営	簡1	40	3	3	1.00	3	3	1.00	1	1	1.00	7	7	1.00
永田	公営	簡2	100	4	4	1.00	2	2	1.00	0	0	—	6	6	1.00
新屋	公営	簡2	50	0	0	—	0	0	—	2	2	1.00	2	2	1.00
中近	公営	簡2	20	0	0	—	0	0	—	0	0	—	0	0	—
斉戸	公営	耐3	12	2	4	2.00	1	5	5.00	0	0	—	3	9	3.00
南ヶ丘	公営	耐3	12	1	8	8.00	1	4	4.00	0	0	—	2	12	6.00
柳田	公営	耐4	16	1	20	20.00	0	0	—	0	0	—	1	20	20.00
大畑北	公営	耐5	60	3	44	14.67	1	13	13.00	0	0	—	4	57	14.25
間ノ田	公営	耐5	24	0	0	—	1	4	4.00	0	0	—	1	4	4.00
井ノ尻	公営	耐5	30	1	26	26.00	3	42	14.00	0	0	—	4	68	17.00
	特公	耐5	20	10	3	0.30	2	2	1.00	3	3	1.00	15	8	0.53
宮戸	公営	木1	1	0	0	—	0	0	—	0	0	—	0	0	—
久長	公営	木1	20	0	0	—	0	0	—	0	0	—	0	0	—
兎田	公営	簡1	28	0	0	—	0	0	—	0	0	—	0	0	—
和田	公営	簡1	38	3	5	1.67	6	3	0.50	7	2	0.29	16	10	0.63
美原	公営	木1簡1	30	2	4	2.00	0	0	—	6	4	0.67	8	8	1.00
大棚部	公営	木1	12	0	0	—	0	0	—	0	0	—	0	0	—
椋宮	公営	木1	6	1	1	1.00	1	7	7.00	0	0	—	2	8	4.00
夏梅	公営	木2	12	2	6	3.00	1	0	0.00	1	1	1.00	4	7	1.75
広瀬	特公	木2	10	2	1	0.50	2	2	1.00	0	0	—	4	3	0.75
神岡	公営	木1	11	0	0	—	0	0	—	0	0	—	0	0	—
神庭第1	公営	木1	6	0	0	—	0	0	—	0	0	—	0	0	—
神庭第2	公営	木2	6	0	0	—	0	0	—	0	0	—	0	0	—
半縄	公営	簡2	10	0	0	—	2	2	1.00	0	0	—	2	2	1.00
皆谷原	公営	耐3	24	1	2	2.00	0	0	—	0	0	—	1	2	2.00
白久	公営	耐4	20	1	1	1.00	2	1	0.50	4	4	1.00	7	6	0.86
合計			787	41	136	3.32	32	94	2.94	27	20	0.74	100	250	2.50

2 入居者意識

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

1) 調査概要

(1) 調査対象

市営住宅等全入居世帯 589 世帯

(2) 調査方法

配布方法：郵送

回収方法：郵送

配布・回収時期：平成 25 年 11 月 11 日～11 月 20 日

記入方式：無記名回答方式

(3) 配布数及び回収率

配布数	回収数	回収率
589	334	56.7%

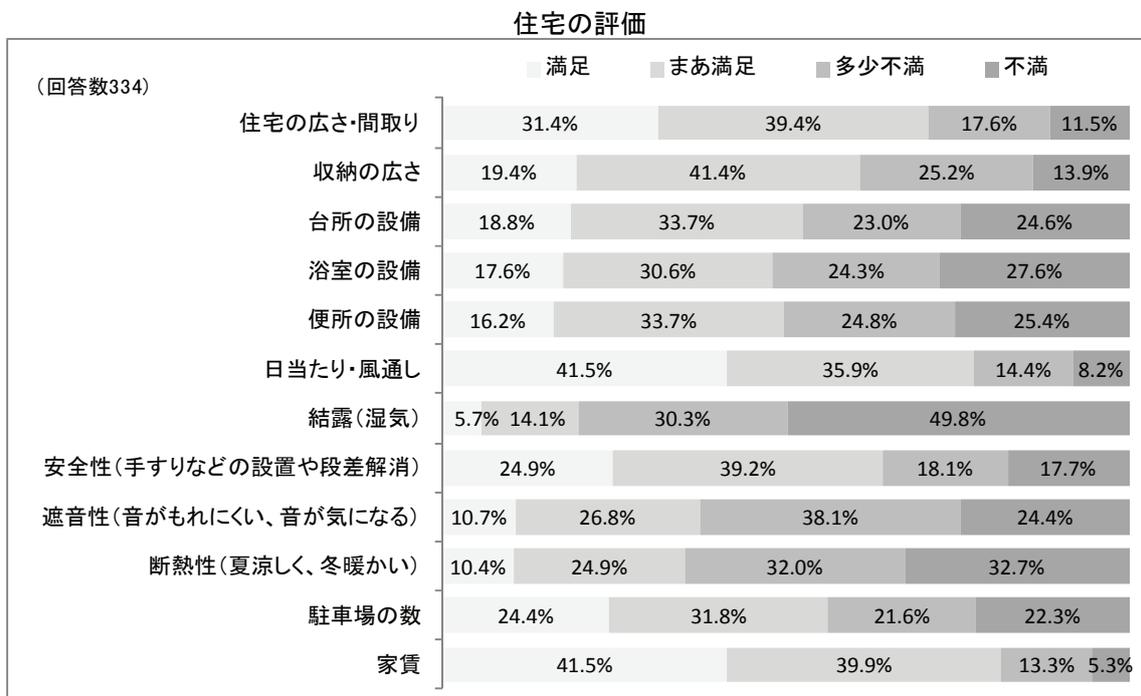
(4) 設問項目

設問番号	調査項目	設問内容
問 1	現在の居住環境について	住んでいる住宅
問 2		現在の住宅・住環境の評価
問 3	住み心地と整備・改善の方向	住宅の住み心地
問 4		住宅の整備・改善の方向
問 5	建替えがあった場合の対応	住まい方
		建設場所
		住宅の間取り
		転居する理由
問 6	必要な整備・改善	住戸の整備・改善
問 7		共用部分の整備・改善
問 8		屋外の整備・改善
自由意見		

2) 住宅・住環境の評価

(1) 住宅の評価

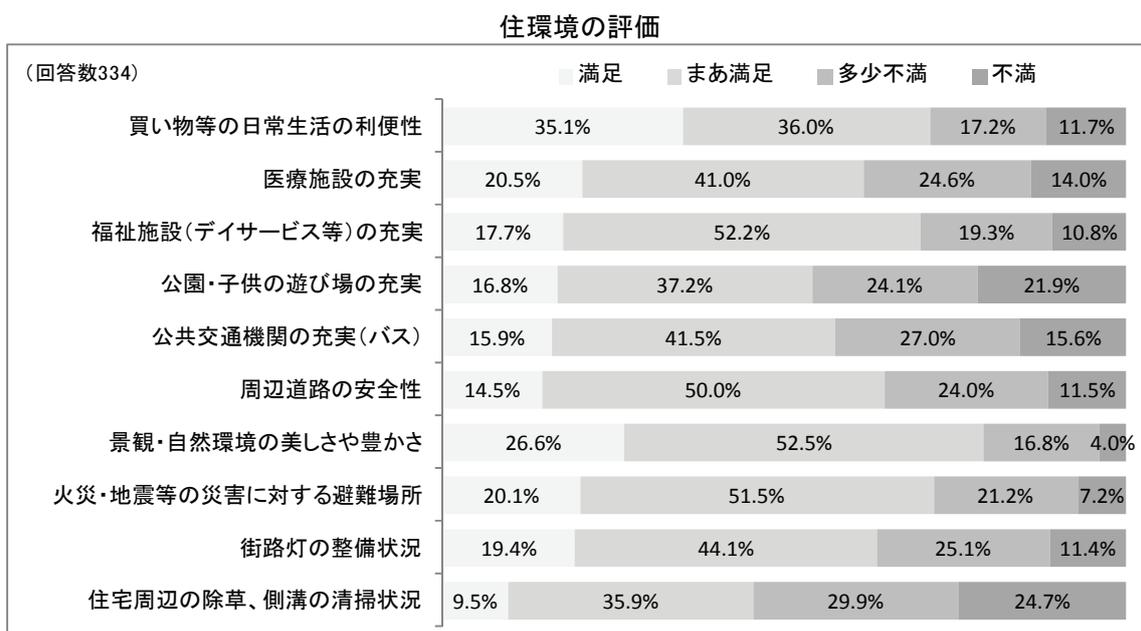
・満足度の高いのは、「家賃」、「日当たり・風通し」、「住宅の広さ・間取り」であり、低いのは、「結露（湿気）」、「断熱性（夏涼しく、冬暖かい）」、「遮音性（音がもれにくい、音が気になる）」です。



*割合は無回答を除く。

(2) 住環境の評価

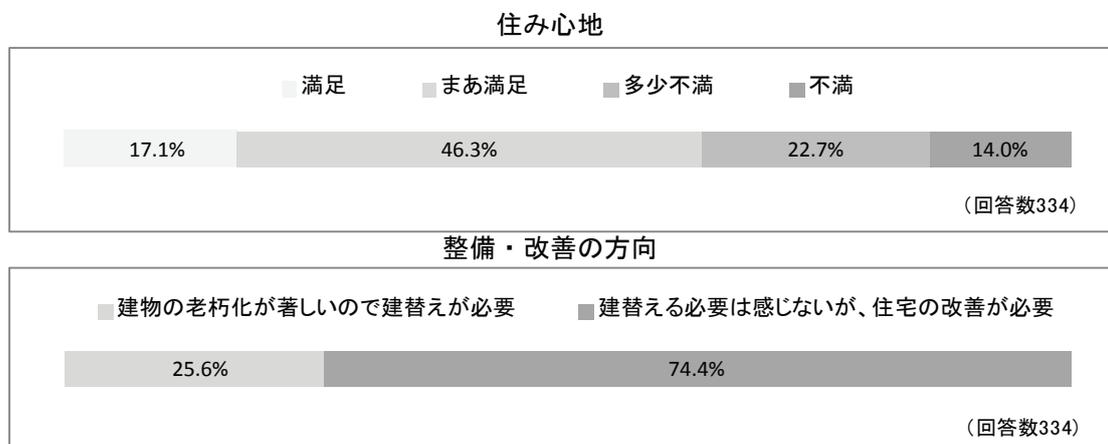
・満足度の高いのは、「景観・自然環境の美しさや豊かさ」、「火災・地震等の災害に対する避難場所」、「買い物等の日常生活の利便性」であり、低いのは、「住宅周辺の除草、側溝の清掃状況」、「公園・子供の遊び場の充実」、「公共交通機関の充実（バス）」です。



*割合は無回答を除く。

3) 住み心地と整備・改善の方向

- ・住宅の住み心地として「満足」「まあ満足」を合わせると 63.4%であり、6割以上が満足しています。
- ・住宅の整備・改善の方向は、「建替える必要は感じないが、住宅の改善が必要」が 74.4%であり、「建物の老朽化が著しいので建替える必要」25.6%を上回っています。

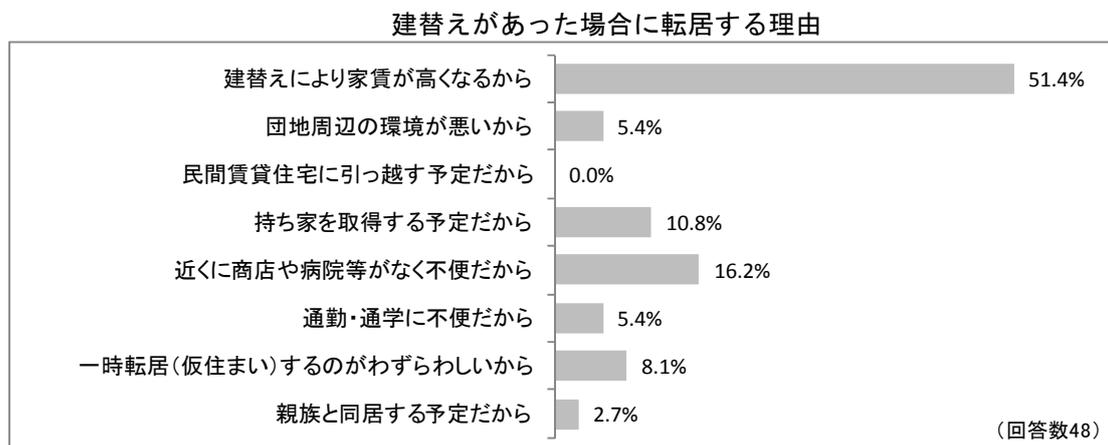
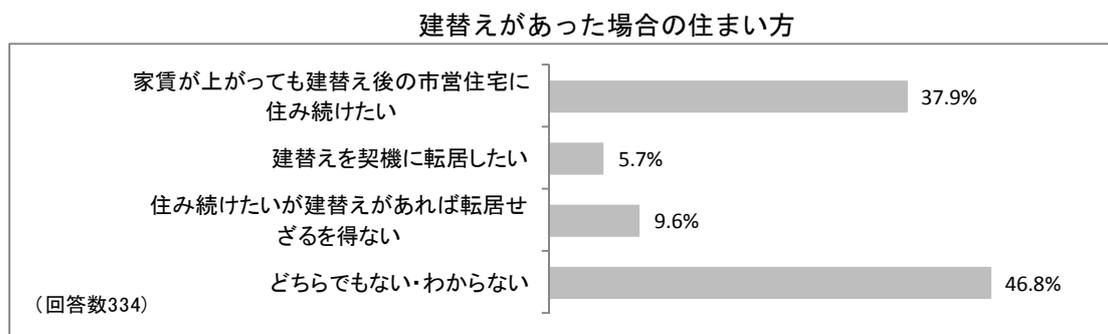


*割合は無回答を除く。

4) 建替えがあった場合の対応

(1) 住まい方と転居する理由

- ・住まい方として、「どちらでもない・わからない」を除くと「家賃が上がっても建替え後の住宅に住み続けたい」が37.9%で最も多くなっています。
- ・転居する理由として最も多いのは、「建替えにより家賃が高くなるから」51.4%、次いで「近くに商店や病院等がなく不便だから」16.2%となっています。

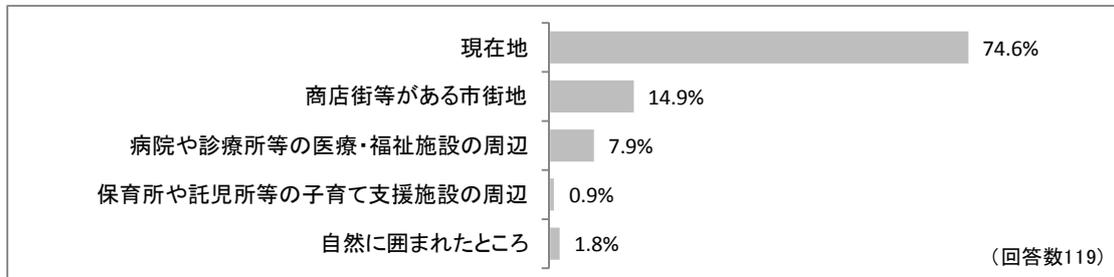


*割合はその他、無回答を除く。

(2) 建設場所と住宅の間取り

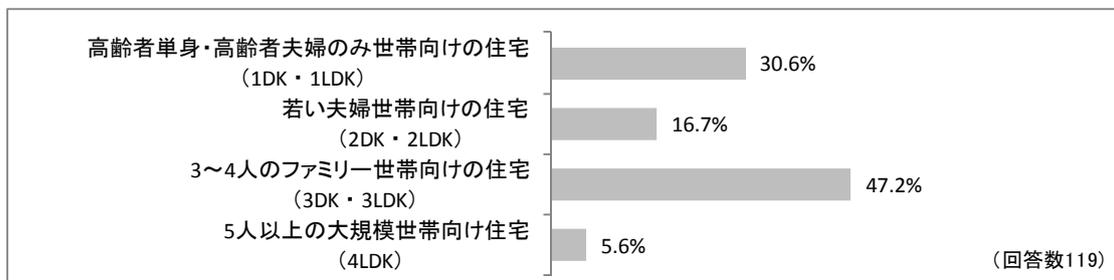
- ・建替える場合の建設場所として最も多いのは、「現在地」74.6%であり、次いで「商店街等がある市街地」14.9%となっています。
- ・建替える場合の住宅の間取りとして最も多いのは「3～4人のファミリー世帯向けの住宅」47.2%であり、次いで「高齢者単身・高齢者夫婦のみ世帯向けの住宅」30.6%となっています。

建替える場合の建設場所



*割合は無回答を除く。

建替える場合の住宅の間取り



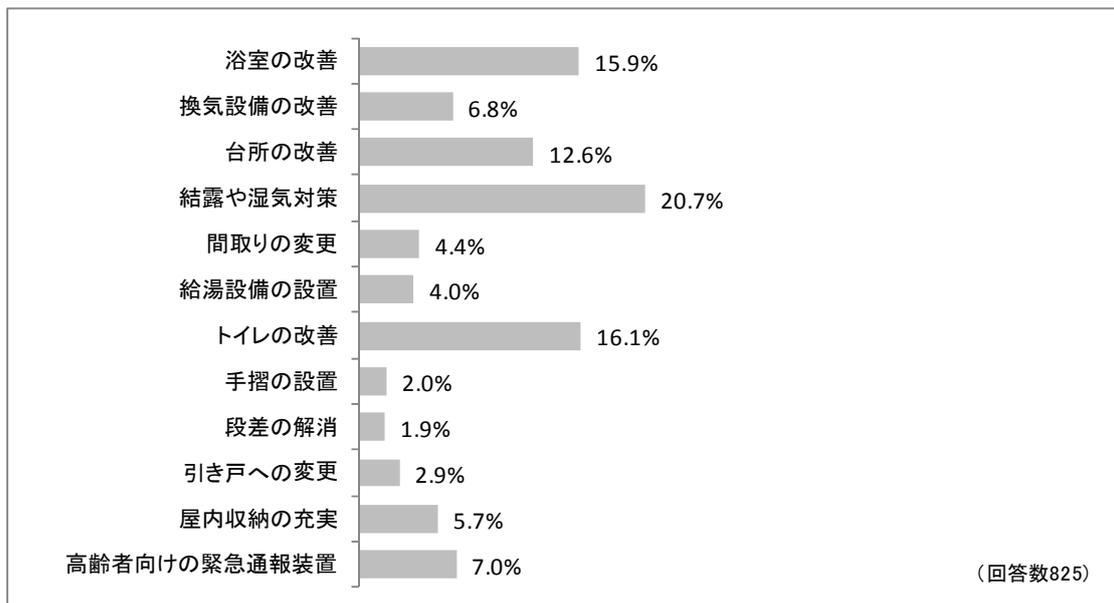
*割合は無回答を除く。

5) 必要な整備・改善

(1) 住戸の整備・改善

- ・住戸の今後必要な整備・改善として「結露や湿気対策」20.7%が最も多く、次いで「トイレの改善」16.1%、「浴室の改善」15.9%の順となっています。

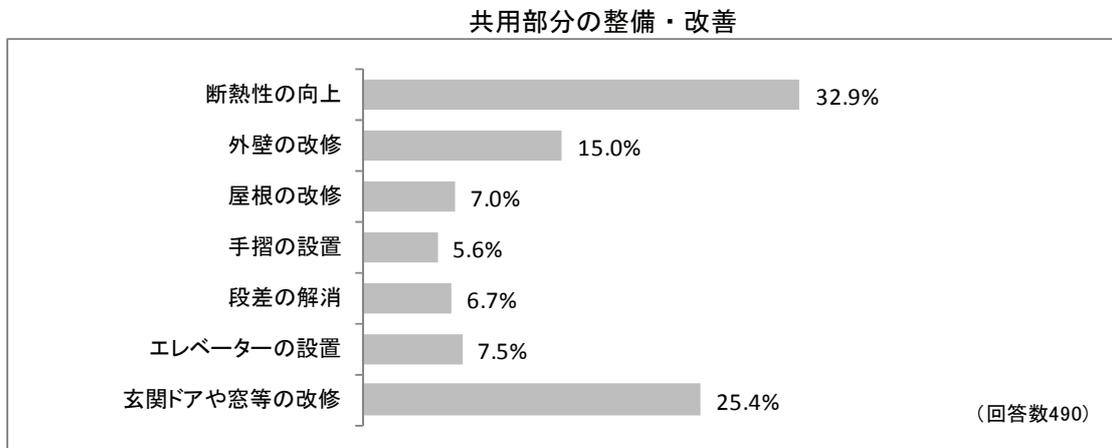
住戸の整備・改善



*割合はその他、無回答を除く。

(2) 共用部分の整備・改善

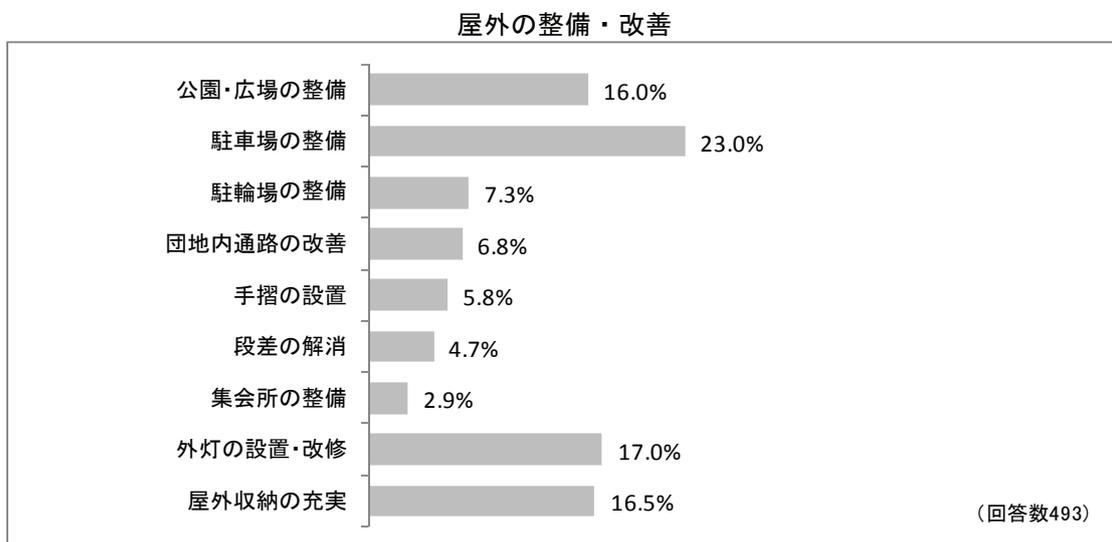
- ・共用部分の今後必要な整備・改善として、「断熱性の向上」32.9%が最も多く、次いで「玄関ドアや窓等の改修」25.4%、「外壁の改修」15.0%の順となっています。



*割合はその他、無回答を除く。

(3) 屋外の整備・改善

- ・屋外の今後必要な整備・改善として、「駐車場の整備」23.0%が最も多く、次いで「外灯の設置・改修」17.0%、「屋外収納の充実」16.5%、「公園・広場の整備」16.0%の順となっています。



*割合はその他、無回答を除く。

3 市営住宅等の課題

1) 管理状況からみた課題

■ 小規模団地への対応

- ・全 37 団地のうち、20 戸未満の住宅が 22 団地（うち、10 戸未満が 8 団地）あり、効率的な管理や入居者のコミュニティ形成のためには小規模団地に対する対策が必要です。

■ 共同施設等が充分でない住宅への対応

- ・全 37 団地のうち、集会所が 5 団地、駐車場が 15 団地、駐輪場が 11 団地の設置にとどまっていることから、共同施設や附属施設の充実が必要です。

■ 排水処理がなされていない住宅への対応

- ・全 37 団地のうち、汲取が 12 団地で、トイレが水洗化されていない住戸が 35.2%あることから、公共下水や合併処理浄化槽の整備による衛生環境の向上が必要です。

■ 老朽化が著しい住宅への対応

- ・耐用年数を経過している住宅は、棟数で 66.8%となっており、意識調査では、「建物の老朽化が著しいので建替えが必要」が 25.6%となっています。
- ・意識調査では、建替えがあった場合に、「現在地」に建設を望む割合が高く、「住み続けたいが建替えがあれば転居せざるを得ない」理由として、「建替えにより家賃が高くなるから」が半数を超えていることを考慮しつつ、老朽化が著しい住宅への対応を行う必要があります。

■ 居住水準が低い住宅への対応

- ・住戸面積が 40 ㎡未満の住宅が 30.6%、浴室のみ・浴室無の住戸が 65.2%、3 箇所給湯になっていない住戸が 71.0%であることから、諸設備の充実による居住水準の向上を図ることが必要です。

■ 住宅、住環境評価への対応

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

2) 入居状況からみた課題

■ 入居需要への対応

- ・市営住宅等の入居率は、政策的に空家としている住戸を除くと86.0%であり、最近3年間の応募状況は、市営住宅等全体の平均倍率が2.50となっています。
- ・意識調査では、住み心地に対する「満足」、「まあ満足」が6割を超え、「家賃が上がっても建替え後の市営住宅等に住み続けたい」が4割近いことを踏まえつつ、入居需要に対応した住宅の供給が求められています。

■ 高齢者世帯への対応

- ・市営住宅等の入居世帯のうち、高齢者世帯は38.4%で、高齢者世帯の構成をみると、単身世帯が52.2%、2人世帯と合わせると9割近くになっています。
- ・高齢化対応になっている住戸が25.4%である状況を踏まえ、高齢者世帯、特に単身・2人世帯に対応した住宅の整備・改善が必要です。

■ 収入超過世帯への対応

- ・市営住宅の入居世帯のうち、入居の収入基準を超えている超過世帯は5.8%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。

■ 住宅の種別意識への対応

- ・意識調査では、「3～4人のファミリー世帯向けの住宅」を希望する割合が高い一方、「高齢者単身・高齢者夫婦のみ世帯向けの住宅」を望む割合も3割を超えていることを考慮して、施策を講じる必要があります。

■ 住宅の必要な整備・改善意識への対応

- ・意識調査では、今後必要な整備・改善として、住戸では「結露や湿気対策」、「トイレの改善」、「浴室の改善」が高い割合となっています。
- ・共用部分では、「断熱性の向上」、「玄関ドアや窓等の改修」、「外壁の改修」、屋外では、「駐車場の整備」、「外灯の設置・改修」、「屋外収納の充実」、「公園・広場の整備」の割合が高く、これらに対応した整備を図る必要があります。

1 基本方針

■ 真に住宅に困窮する世帯に対応した住宅の供給

(1) 自力では最低居住面積水準を満たす住宅に住めない世帯への対応

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

最低居住面積水準

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

住生活基本計画（全国計画）

(2) 高齢者、障害者、子育て世帯への対応

高齢者、障害者、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、「秩父市営住宅条例」（平成25年4月）に基づくものとします。

基本的な整備水準

項 目		内 容
敷地の基準	位置の選定	・災害の発生のおそれが多い土地及び公害等により居住環境が著しく阻害されるおそれがある土地をできる限り避け、かつ、通勤、通学、日用品の購買その他入居者の日常生活の利便を考慮して選定する。
	敷地の安全等	・地盤の軟弱な土地、がけ崩れ又は出水のおそれがある土地その他これらに類する土地であるときは、地盤の改良、擁壁の設置等安全上必要な措置を講じる。 ・雨水及び汚水を有効に排出し、又は処理するために必要な施設を設ける。
住宅の基準	住棟等の基準	・住棟その他の建築物は、敷地内及びその周辺の地域の良好な居住環境を確保するために必要な日照、通風、採光、開放性及びプライバシーの確保、災害の防止、騒音等による居住環境の阻害の防止等を考慮して配置する。
	住宅の基準	・住宅には、防火、避難及び防犯のための適切な措置を講じる。 ・住宅には、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。

（秩父市営住宅条例）

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 将来ストック数の設定

1) 公営住宅等の供給方針

(1) 住宅セーフティネットの考え方

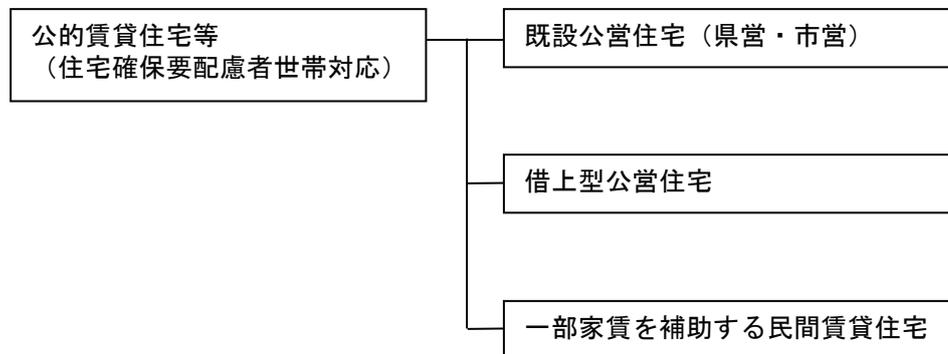
①住宅セーフティネット法における基本的な方針

「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、障害者、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秩父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、既設公営住宅（県営・市営）、借上型公営住宅及び一部家賃を補助する民間賃貸住宅を住宅確保要配慮者世帯対応住宅として位置づけ、既設の公営住宅ストックと民間賃貸住宅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



○借上型公営住宅

民間の土地所有者等が建設する、又は所有する賃貸住宅を借上げ、公営住宅として転貸する住宅。

○一部家賃を補助する民間賃貸住宅

民間の土地所有者等が所有する賃貸住宅で、一定の家賃補助の対象となる、主な住宅確保要配慮者向けの住宅。

(2) 公営住宅等による対応方針

主な住宅確保要配慮者世帯（公営住宅入居資格世帯）の推計結果（次ページ）を踏まえ、公営住宅等による対応方針は、以下のとおりとします。

①既設公営住宅

公営住宅は、現況のストック数を考慮し、民間賃貸住宅市場では自力で住宅確保が困難な「著しい困窮世帯」を対象に、優先入居等の措置を講じ、真に住宅に困窮する低額所得者世帯に対する住宅セーフティネットの中核としての役割を担います。

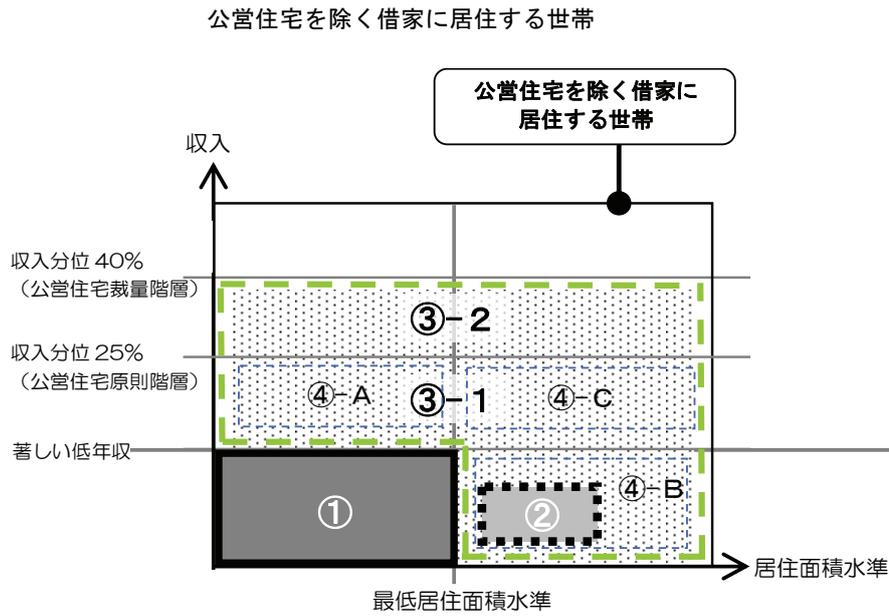
②借上型公営住宅及び一部家賃を補助する民間賃貸住宅

借上型公営住宅及び一部家賃を補助する民間賃貸住宅は、「著しい低年収以上で住宅の確保に特に配慮を要する世帯③」と「その他の公営住宅入居資格世帯④」を対象に供給促進を図ります。

住宅種別毎の対象世帯

種別	対象世帯		世帯数
既設公営住宅 (県営・市営)	著しい困窮世帯	著しい低年収未満かつ最低居住面積水準未満の住戸に居住する世帯①	224 世帯
		著しい低年収未満かつ高い家賃負担で最低居住面積水準以上の住戸に居住する世帯②	382 世帯
借上型公営住宅	著しい低年収以上で住宅の確保に特に配慮を要する世帯③		807 世帯
一部家賃を補助する民間賃貸住宅	その他の公営住宅入居資格世帯④		245 世帯
合計			1,658 世帯

主な住宅確保要配慮者世帯（公営住宅入居資格世帯）推計結果



主な住宅確保要配慮者世帯推計結果

		平成 35 年度	
著しい困窮世帯	著しい低年収未満※1 かつ最低居住面積水準未満の住戸に居住する世帯①	224 世帯	
	著しい低年収未満かつ高い家賃負担で最低居住面積水準以上の住戸に居住する世帯②	382 世帯	
	計	606 世帯	
著しい低年収以上で住宅の確保に特に配慮を要する世帯（①②は除く）	原則階層 ③-1	高齢単身・夫婦のみ世帯※2	294 世帯
		障害者世帯※3	120 世帯
		子育て世帯※4	49 世帯
		外国人世帯※5	23 世帯
		計	486 世帯
	裁量階層 ③-2	高齢単身・夫婦のみ世帯	228 世帯
		障害者世帯	49 世帯
子育て世帯		44 世帯	
計	321 世帯		
著しい低年収以上かつ最低居住面積水準未満の住戸に居住する世帯④-A		48 世帯	
著しい低年収未満かつ最低居住面積水準以上の住戸に居住する世帯④-B		92 世帯	
著しい低年収以上かつ最低居住面積水準以上の住戸に居住する世帯④-C		105 世帯	
合計		1,658 世帯	

(セーフティネット供給量算出プログラム)

- ※1 収入に占める家賃負担割合が一定(限度率)の範囲内で最低居住面積水準以上の借家に居住できない年収。
- ※2 60歳以上の単身世帯及び世帯主年齢が60歳以上の夫婦のみ世帯。
- ※3 各種手帳交付者を含む世帯で、民営借家のみを対象とし、16.1%を高齢者世帯と仮定。
- ※4 6歳未満の親族のいる世帯。
- ※5 永住権のない外国人のいる世帯で、単身世帯は単身高齢者世帯のみを対象。

主な住宅確保要配慮者世帯推計使用データ

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は、「住宅セーフティネットの構築に向けた施策企画立案マニュアル」（国土交通省住宅局）に基づき、国勢調査及び住宅・土地統計調査等のデータを用いて算出。

使用資料・算定式等

対象世帯		資料・算定式等
一般世帯	平成 22 年	国勢調査（市）
	平成 27 年	日本の世帯数の将来推計（県）×県内世帯比率（市）
	平成 37 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	平成 22 年	国勢調査（市）
	平成 27 年	日本の世帯数の将来推計×高齢単身世帯比率（市）
	平成 37 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	平成 22 年	国勢調査（市）
	平成 27 年	日本の世帯数の将来推計×高齢夫婦のみ世帯比率（市）
	平成 37 年	日本の世帯数の将来推計×高齢夫婦のみ世帯比率（市）
障害者世帯	平成 18 年	障害者白書（市）
	平成 27 年	日本の世帯数の将来推計×障害者世帯比率（全国）
	平成 37 年	日本の世帯数の将来推計×障害者世帯比率（全国）
子育て世帯	平成 22 年	国勢調査（市）
	平成 27 年	日本の世帯数の将来推計×子育て世帯比率（市）
	平成 37 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	平成 22 年	国勢調査（市）
	平成 27 年	日本の世帯数の将来推計×外国人世帯比率（県）
	平成 37 年	日本の世帯数の将来推計×外国人世帯比率（県）
高齢単身世帯比率		平成 22 年国勢調査（市）
高齢夫婦のみ世帯比率		平成 22 年国勢調査（市）
障害者世帯比率		平成 18 年障害者白書（全国）
子育て世帯比率		平成 22 年国勢調査（市）

※「日本の世帯数の将来推計（平成 21 年 12 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	
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	25.0	4人世帯	50.0
2人世帯	30.0	5人世帯	57.0
3人世帯	40.0	6人世帯	67.0

2) 将来ストック数

(1) ストック数の考え方

将来ストック数は、現入居世帯に対応する住戸、緊急時等に対応する住戸、著しい困窮世帯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

対象住戸	考え方
現入居世帯に対応する住戸	計画期間内に退去する世帯を除いた現在入居する世帯のうち、収入超過していない世帯に対応する住戸。
緊急時等に対応する住戸	災害等の緊急時に必要とする世帯に対応する住戸及び老朽化により募集停止する住戸で政策的に確保する住戸。
著しい困窮世帯に対応する住戸	「住宅セーフティネット法」※で示す主な住宅確保要配慮者※のうち、著しい低年収未満※で最低居住面積水準未満の住戸に居住する世帯及び高い家賃負担で最低居住面積水準以上の住戸に居住する世帯に対応する住戸。

※住宅セーフティネット法：住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給促進に関する法律

※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

※著しい低年収未満：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

(2) 公営住宅必要ストック数

公営住宅の必要ストック数は、次ページに示す算定結果から、以下のようになります。

公営住宅必要ストック数

①現入居世帯に対応する住戸	268 戸
②緊急時等に対応する住戸	16 戸
③著しい困窮世帯に対応する住戸	232 戸
公営住宅必要ストック数	516 戸

(3) 目標ストック数の設定

公営住宅の必要ストック数を踏まえ、特定公共賃貸住宅を含めた目標ストック数は、以下のとおりとします。現管理戸数 787 戸に対して 241 戸減となります。

目標ストック数

公営住宅	516 戸
特定公共賃貸住宅	30 戸
市営住宅等目標ストック数	546 戸

①現入居世帯に対応する住戸

現入居世帯に対応する住戸は、市営住宅現入居世帯、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、268戸となる。

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

$$268 \text{ 戸} = (572 \text{ 戸} - 287 \text{ 戸}) \times (100 - 5.8\%)$$

計画期間における退去数

	H26	H27	H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35
入居総数	561	549	538	528	517	507	497	487	477	467
退去数	31	31	30	30	29	28	28	27	27	26
									累計	287

※入居総数＝前年度入居総数×(1－政策空家率)

※政策空家率：2%に設定。

※退去数＝入居総数×退去率

算出データ

公営住宅現入居世帯数	572 世帯
公営住宅収入超過率（収入超過世帯÷現入居世帯）	5.8 %
政策空家率	2.0 %
公営住宅最近3年間平均退去率（退去世帯数/入居世帯数）	5.6 %

H25. 10. 1 現在

②緊急時等に対応する住戸

緊急時等に対応する住戸は、現在の管理戸数、政策空家率を基に算出すると、16戸となる。

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

$$16 \text{ 戸} = 757 \text{ 戸} \times 2.0\%$$

※政策空家率：2%に設定。

算出データ

公営住宅管理戸数	757 戸
公営住宅空家数（募集停止・緊急対応空家数）	102 戸
政策空家率（空家数÷管理戸数）	13.5 %

H25. 11. 1 現在

③著しい困窮世帯に対応する住戸

著しい困窮世帯に対応する住戸は、「主な住宅確保要配慮者世帯の推計結果」(P54) から606戸と算出され、県営住宅と分担するものとする、232戸となる。

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

$$232 \text{ 戸} = 606 \text{ 戸} \times 38.3\%$$

市営住宅率（耐火）

県営住宅管理戸数（公営）	351 戸
市営住宅管理戸数（公営）	218 戸
市営住宅率（市営住宅÷公営住宅）	38.3 %

H25. 11. 1 現在

4 スtock活用手法の選定

1) スtock活用手法

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

※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

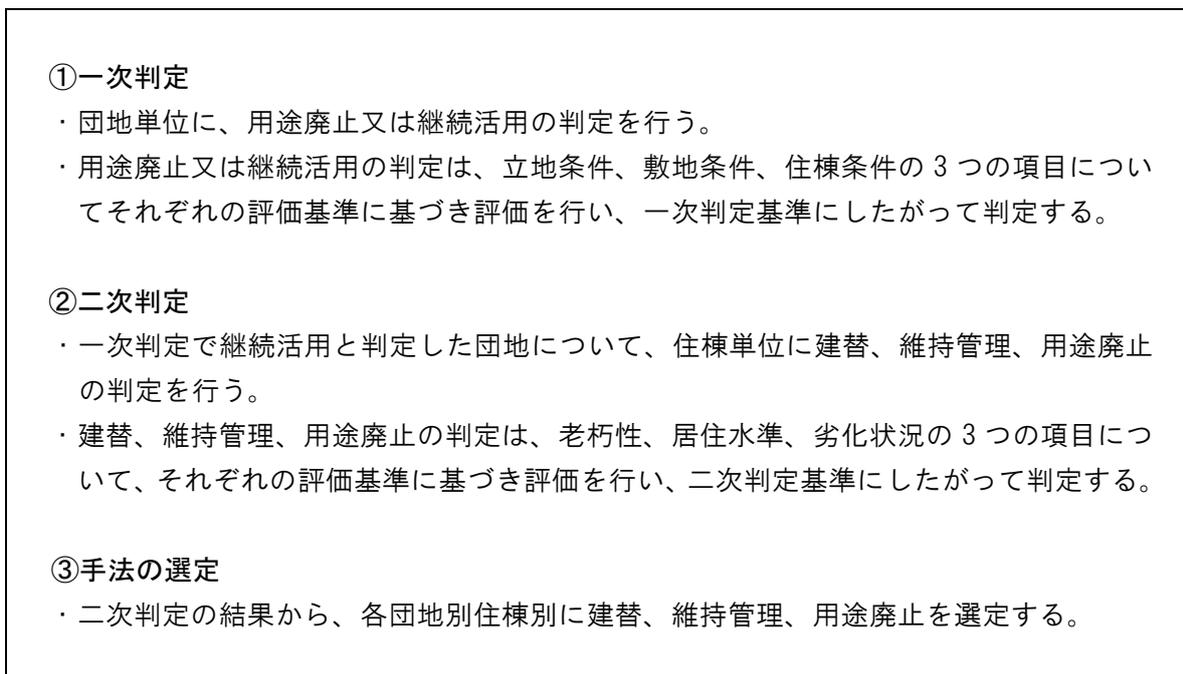
※福祉対応型：高齢者、障害者等の公営住宅等における居住の円滑化のための設備等の改善

※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

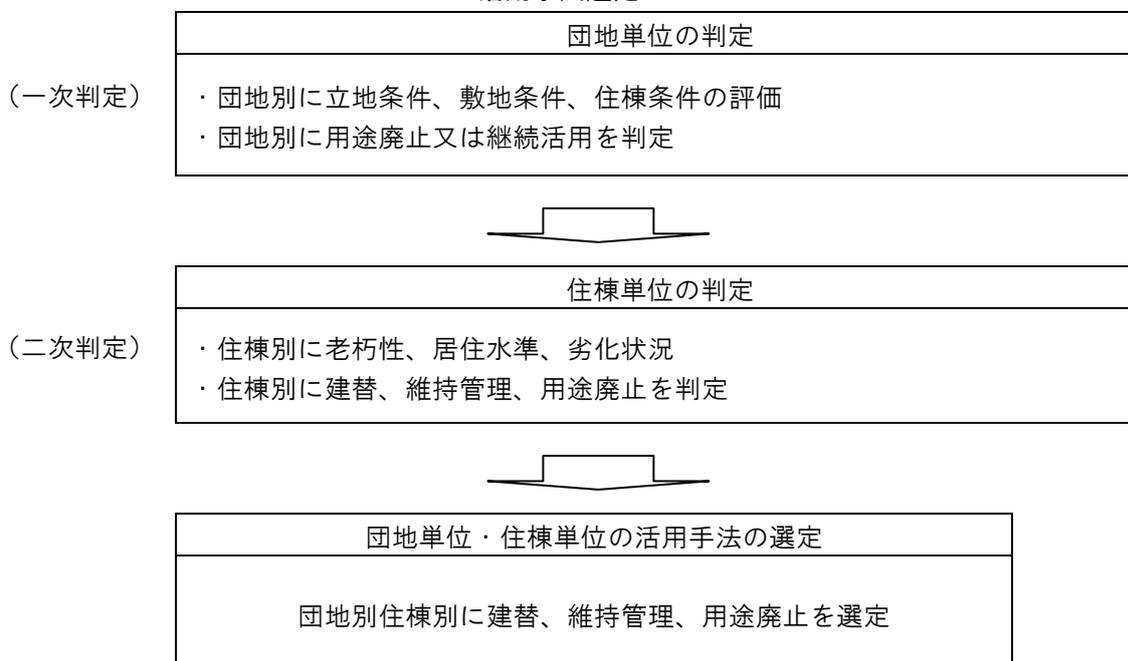
※長寿命化型：公営住宅等の劣化防止、耐久性向上及び維持管理の容易化のための設備等の改善

2) 活用手法の選定フロー

活用手法の選定は、「公営住宅等長寿命化計画策定指針」（平成 21 年 3 月）を踏まえつつ、以下の手順で行います。



活用手法選定フロー



3) 活用手法の選定

(1) 団地単位の判定（一次判定）

立地条件、敷地条件、住棟条件の3項目について、それぞれの評価基準に基づき評価を行い、一次判定基準に従って判定した結果は、以下のとおりです。

団地単位の評価基準

評価基準		
立地条件	住居系用途地域又は市街地に立地する。	○
	住居系用途地域周辺又は市街地周辺立地する。	△
	住宅地に立地していない。	×
敷地条件	規模が2,000㎡以上（無指定3,000㎡以上、その他8,000㎡以上）で地形、敷地形状や接道に問題はない。	○
	規模が2,000㎡以下（無指定3,000㎡以下、その他8,000㎡以下）で地形、敷地形状や接道に問題はない。	△
	規模が1,000㎡以下（無指定2,000㎡以下、その他5,000㎡以下）か敷地形状や接道が良くない又は災害の危険性がある。	×
住棟条件	耐用年数を経過しない住棟である。	○
	耐用年数を10年以上経過しない住棟である。	△
	耐用年数を10年以上経過する住棟である。	×

一次判定基準

判定基準	手法
立地条件、敷地条件、住棟条件のうち、2つ以上の評価に×がある。	用途廃止
上記以外	継続活用

団地単位判定結果

(㎡・戸)

地区	名称	敷地面積	戸数	地域地区等	立地条件	敷地条件	住棟条件	一次判定
秩父	大畑	1,213.00	10	第1種住居	○	×	×	用途廃止
	平松	2,070.00	11	第1種中高層住居専用	○	×	×	用途廃止
	野坂	1,481.00	5	第1種住居	○	×	×	用途廃止
	阿保	1,597.00	4	第1種住居	○	×	×	用途廃止
	花ノ木	2,480.00	18	第1種中高層住居専用	○	×	×	用途廃止
	金室	853.00	4	第1種住居	○	×	×	用途廃止
	中宮地	760.00	4	第1種住居	○	×	×	用途廃止
	坪ノ内	2,208.00	18	無指定	△	×	×	用途廃止
	宿東	2,270.00	13	無指定	△	×	×	用途廃止
	堂ノ前	3,992.00	28	無指定	△	×	×	用途廃止
	前原	5,852.00	50	無指定	△	×	×	用途廃止
	内出	1,234.00	4	無指定	△	×	×	用途廃止
	辻原	5,974.00	40	無指定	△	×	×	用途廃止
	永田	12,284.00	100	第1種住居	○	○	○	継続活用
	新屋	5,292.00	50	無指定	△	○	○	継続活用
	中近	2,162.00	20	無指定	△	△	○	継続活用
	斉戸	906.00	12	第1種中高層住居専用	○	×	○	継続活用
	南ヶ丘	1,682.00	12	無指定	△	×	○	継続活用
	柳田	1,668.00	16	第1種住居	○	○	○	継続活用
	大畑北	5,148.00	60	第1種住居	○	○	○	継続活用
間ノ田	1,974.00	24	第1種中高層住居専用	○	○	○	継続活用	
井ノ尻	5,310.13	50	第1種住居	○	○	○	継続活用	
吉田	宮戸	998.34	1	—	△	×	×	用途廃止
	久長	4,591.06	20	—	△	×	×	用途廃止
	兎田	5,090.90	28	—	×	×	△×	用途廃止
	和田	7,905.75	38	—	○	△	○	継続活用
	美原	9,466.09	30	—	△	△	△○	継続活用
	大棚部	2,978.21	12	—	△	×	○	継続活用
	椋宮	2,767.13	6	—	○	△	○	継続活用
	夏梅	2,191.98	12	—	○	○	○	継続活用
	広瀬	1,559.00	10	—	○	△	○	継続活用
大滝	神岡	1,199.06	11	—	×	×	×	用途廃止
	神庭第1	2,123.62	6	—	△	×	○	継続活用
	神庭第2	1,789.79	6	—	△	×	○	継続活用
荒川	半縄	816.07	10	—	○	×	○	継続活用
	皆谷原	4,300.23	24	—	△	○	○	継続活用
	白久	3,289.06	20	—	△	○	○	継続活用

(2) 住棟単位の判定（二次判定）

老朽性、居住水準、劣化状況の3項目について、それぞれの評価基準に基づき評価を行い、二次判定基準に従って判定した結果は、以下のとおりです。

住棟単位の評価基準

評価項目	評価基準	
老朽性	耐用年数を経過しない。	○
	耐用年数を10年以上経過しない。	△
	耐用年数を10年以上経過する。	×
居住水準	浴槽付で3箇所給湯である。	○
	浴槽付又は3箇所給湯であるか、児童遊園又は駐車場が整備され、高齢者が暮らしやすい平屋建てである。	△
	上記以外	×
劣化状況	外壁に劣化は見られない。	○
	外壁にひびが見られ、劣化が進んでいる。	△
	外壁に剥がれが見られ、劣化が進んでいる。	×

※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

二次判定基準

判定基準	
一次判定が用途廃止	用途廃止
居住水準及び劣化状況が×	建替
劣化状況が×	個別改善
簡耐でいずれかの評価に×がない	
木造・耐火でいずれの評価も○△	修繕
老朽性又は居住水準が×	

住棟単位判定結果

(棟・戸)

名称	建設年度	構造階数	経過年数	棟数	戸数	一次判定	老朽性	居住水準	劣化状況	二次判定
大畑	S26	木1	62	4	8	用途廃止	—	—	—	用途廃止
	S27	木1	61	1	2		—	—	—	用途廃止
平松	S28	木1	60	7	11	用途廃止	—	—	—	用途廃止
野坂	S29	木1	59	5	5	用途廃止	—	—	—	用途廃止
阿保	S29	木1	59	4	4	用途廃止	—	—	—	用途廃止
花ノ木	S30	簡1	58	1	6	用途廃止	—	—	—	用途廃止
	S31	簡1	57	1	6		—	—	—	用途廃止
	S32	簡1	56	1	6		—	—	—	用途廃止
金室	S33	簡1	55	2	4	用途廃止	—	—	—	用途廃止
中宮地	S33	簡1	55	2	4	用途廃止	—	—	—	用途廃止
坪ノ内	S33	簡1	55	4	18	用途廃止	—	—	—	用途廃止
宿東	S34	簡1	54	2	12	用途廃止	—	—	—	用途廃止
	S35	簡1	53	1	1		—	—	—	用途廃止
堂ノ前	S36	木1	52	6	12	用途廃止	—	—	—	用途廃止
	S37	簡1	51	1	6		—	—	—	用途廃止
	S38	木1	50	5	10		—	—	—	用途廃止
前原	S36	簡1	52	7	28	用途廃止	—	—	—	用途廃止
	S37	簡1	51	4	22		—	—	—	用途廃止
内出	S38	木1	50	2	4	用途廃止	—	—	—	用途廃止
辻原	S41	簡1	47	4	20	用途廃止	—	—	—	用途廃止
	S43	簡1	45	5	20		—	—	—	用途廃止
永田	S44	簡2	44	9	50	継続活用	△	×	×	建替
	S45	簡2	43	9	50		△	×	×	建替
新屋	S46	簡2	42	9	50	継続活用	△	×	△	修繕
中近	S48	簡2	40	4	20	継続活用	△	×	△	修繕
斉戸	S57	耐3	31	1	12	継続活用	○	△	×	個別改善
南ヶ丘	S58	耐3	30	1	12	継続活用	○	△	×	個別改善
柳田	H5	耐4	20	1	16	継続活用	○	○	×	個別改善
大畑北	H7	耐5	18	2	40	継続活用	○	○	△	修繕
	H9	耐5	16	1	20		○	○	△	修繕
間ノ田	H11	耐5	14	1	24	継続活用	○	○	△	修繕
井ノ尻	H13	耐5	12	1	30	継続活用	○	○	○	修繕
	H15	耐5	10	1	20		○	○	○	修繕
宮戸	S31	木1	57	1	1	用途廃止	—	—	—	用途廃止
久長	S45	木1	43	10	10	用途廃止	—	—	—	用途廃止
	S46	木1	42	10	10		—	—	—	用途廃止
菟田	S47	簡1	41	5	10	用途廃止	—	—	—	用途廃止
	S50	簡1	38	5	10		—	—	—	用途廃止
	S51	簡1	37	4	8		—	—	—	用途廃止
和田	S53	簡1	35	5	10	継続活用	△	△	△	個別改善
	S54	簡1	34	5	10		△	△	△	個別改善
	S55	簡1	33	5	10		△	△	△	個別改善
	S56	簡1	32	4	8		△	△	△	個別改善
美原	S57	簡1	31	5	10	継続活用	△	△	△	個別改善
	S58	簡1	30	6	12		○	△	△	個別改善
	S61	木1	27	4	8		○	△	△	修繕
大畑部	H7	木1	18	6	12	継続活用	○	△	○	修繕
椋宮	H15	木1	10	3	6	継続活用	○	○	○	修繕
夏梅	H20	木2	5	3	12	継続活用	○	○	○	修繕
広瀬	H5	木2	20	5	10	継続活用	○	○	○	修繕
神岡	S46	木1	42	11	11	用途廃止	—	—	—	用途廃止
神庭第1	S63	木1	25	3	6	継続活用	○	△	○	修繕
神庭第2	H9	木2	16	3	6	継続活用	○	○	○	修繕
半縄	S47	簡2	41	2	10	継続活用	△	△	○	修繕
皆谷原	H2	耐3	23	2	24	継続活用	○	○	×	個別改善
白久	H10	耐4	15	1	20	継続活用	○	○	○	修繕

5 スtock活用計画

Stock活用手法の選定を踏まえ、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Stock活用方針

(戸)

名称	種別	建設年度	構造階数	戸数	活用方針
大畑	公営	S26~27	木1	10	接道が悪く、耐用年数を経過し老朽化が著しいため、用途を廃止する。
平松	公営	S28	木1	11	接道が悪く、耐用年数を経過し老朽化が著しいため、用途を廃止する。
野坂	公営	S29	木1	5	接道が悪く、耐用年数を経過し老朽化が著しいため、用途を廃止する。
阿保	公営	S29	木1	4	接道が悪く、耐用年数を経過し老朽化が著しいため、用途を廃止する。
花ノ木	公営	S30~32	簡1	18	接道が悪く、耐用年数を経過し老朽化が著しいため、用途を廃止する。
金室	公営	S33	簡1	4	規模が小さく、耐用年数を経過し老朽化が著しいため、用途を廃止する。
中宮地	公営	S33	簡1	4	規模が小さく、耐用年数を経過し老朽化が著しいため、用途を廃止する。
坪ノ内	公営	S33	簡1	18	接道が悪く、耐用年数を経過し老朽化が著しいため、用途を廃止する。
宿東	公営	S34~35	簡1	13	接道が悪く、耐用年数を経過し老朽化が著しいため、用途を廃止する。
堂ノ前	公営	S36~38	木1 簡1	28	形状が悪く、耐用年数を経過し老朽化が著しいため、用途を廃止する。
前原	公営	S36~37	簡1	50	接道が悪く、耐用年数を経過し老朽化が著しいため、用途を廃止する。
内出	公営	S38	木1	4	規模が小さく、耐用年数を経過し老朽化が著しいため、用途を廃止する。
辻原	公営	S41 S43	簡1	40	接道が悪く、耐用年数を経過し老朽化が著しいため、用途を廃止する。
永田	公営	S44~45	簡2	100	立地条件、敷地条件が良く、老朽化が著しいため、建替えを行う。
新屋	公営	S46	簡2	50	高齢者が暮らしにくく、老朽化が進んでいるため、最小限の修繕を行う。排水については、トイレの水洗化を図るための改善を行う。
中近	公営	S48	簡2	20	高齢者が暮らしにくく、老朽化が進んでいるため、最小限の修繕を行う。
斉戸	公営	S57	耐3	12	老朽化への対応及び居住水準向上のため、個別改善を行う。
南ヶ丘	公営	S58	耐3	12	老朽化への対応及び居住水準向上のため、個別改善を行う。
柳田	公営	H5	耐4	16	老朽化への対応及び居住水準向上のため、個別改善を行う。
大畑北	公営	H7 H9	耐5	60	現状の居住水準維持のため、修繕を行う。
間ノ田	公営	H11	耐5	24	現状の居住水準維持のため、修繕を行う。
井ノ尻	公営 特公	H13, 15	耐5	50	現状の居住水準維持のため、修繕を行う。
宮戸	公営	S31	木1	1	規模が小さく、耐用年数を経過し老朽化が著しいため、用途を廃止する。
久長	公営	S45~46	木1	20	規模が小さく、耐用年数を経過し老朽化が著しいため、用途を廃止する。
兎田	公営	S47 S50~51	簡1	28	立地条件、敷地条件が悪く、老朽化が進んでいるため、用途を廃止する。ただし、需要を考慮し、計画期間内はStockを維持する。
和田	公営	S53~56	簡1	38	高齢者が暮らしやすく、老朽化が進んでいるため、個別改善を行う。
美原	公営	S57~58 S61	木1 簡1	30	高齢者が暮らしやすく、老朽化が進んでいるため、個別改善を行う。
大棚部	公営	H7	木1	12	現状の居住水準維持のため、修繕を行う。
椋宮	公営	H15	木1	6	現状の居住水準維持のため、修繕を行う。
夏梅	公営	H20	木2	12	現状の居住水準維持のため、修繕を行う。
広瀬	特公	H5	木2	10	現状の居住水準維持のため、修繕を行う。
神岡	公営	S46	木1	11	規模が小さく、耐用年数を経過し老朽化が著しいため、用途を廃止する。
神庭第1	公営	S63	木1	6	現状の居住水準維持のため、修繕を行う。
神庭第2	公営	H9	木2	6	現状の居住水準維持のため、修繕を行う。
半縄	公営	S47	簡2	10	現状の居住水準維持のため、修繕を行う。
皆谷原	公営	H2	耐3	24	老朽化への対応及び居住水準向上のため、個別改善を行う。
白久	公営	H10	耐4	20	現状の居住水準維持のため、修繕を行う。

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	活用手法	建替	維持管理	用途廃止	目標戸数
大畑	公営	S26	木1	4	8	用途廃止			8	0
	公営	S27	木1	1	2	用途廃止			2	0
平松	公営	S28	木1	7	11	用途廃止			11	0
野坂	公営	S29	木1	5	5	用途廃止			5	0
阿保	公営	S29	木1	4	4	用途廃止			4	0
花ノ木	公営	S30	簡1	1	6	用途廃止			6	0
	公営	S31	簡1	1	6	用途廃止			6	0
	公営	S32	簡1	1	6	用途廃止			6	0
金室	公営	S33	簡1	2	4	用途廃止			4	0
中宮地	公営	S33	簡1	2	4	用途廃止			4	0
坪ノ内	公営	S33	簡1	4	18	用途廃止			18	0
宿東	公営	S34	簡1	2	12	用途廃止			12	0
	公営	S35	簡1	1	1	用途廃止			1	0
堂ノ前	公営	S36	木1	6	12	用途廃止			12	0
	公営	S37	簡1	1	6	用途廃止			6	0
	公営	S38	木1	5	10	用途廃止			10	0
前原	公営	S36	簡1	7	28	用途廃止			28	0
	公営	S37	簡1	4	22	用途廃止			22	0
内出	公営	S38	木1	2	4	用途廃止			4	0
辻原	公営	S41	簡1	4	20	用途廃止			20	0
	公営	S43	簡1	5	20	用途廃止			20	0
永田	公営	S44	簡2	9	50	建替	50			50
	公営	S45	簡2	9	50	建替	50			50
新屋	公営	S46	簡2	9	50	維持管理		50		50
中近	公営	S48	簡2	4	20	維持管理		20		20
斉戸	公営	S57	耐3	1	12	維持管理		12		12
南ヶ丘	公営	S58	耐3	1	12	維持管理		12		12
柳田	公営	H5	耐4	1	16	維持管理		16		16
大畑北	公営	H7	耐5	2	40	維持管理		40		40
	公営	H9	耐5	1	20	維持管理		20		20
間ノ田	公営	H11	耐5	1	24	維持管理		24		24
井ノ尻	公営	H13	耐5	1	30	維持管理		30		30
	特公	H15	耐5	1	20	維持管理		20		20
宮戸	公営	S31	木1	1	1	用途廃止			1	0
久長	公営	S45	木1	10	10	用途廃止			10	0
	公営	S46	木1	10	10	用途廃止			10	0
兎田	公営	S47	簡1	5	10	用途廃止		10		10
	公営	S50	簡1	5	10	用途廃止		10		10
	公営	S51	簡1	4	8	用途廃止		8		8
和田	公営	S53	簡1	5	10	維持管理		10		10
	公営	S54	簡1	5	10	維持管理		10		10
	公営	S55	簡1	5	10	維持管理		10		10
	公営	S56	簡1	4	8	維持管理		8		8
美原	公営	S57	簡1	5	10	維持管理		10		10
	公営	S58	簡1	6	12	維持管理		12		12
	公営	S61	木1	4	8	維持管理		8		8
大棚部	公営	H7	木1	6	12	維持管理		12		12
椋宮	公営	H15	木1	3	6	維持管理		6		6
夏梅	公営	H20	木2	3	12	維持管理		12		12
広瀬	特公	H5	木2	5	10	維持管理		10		10
神岡	公営	S46	木1	11	11	用途廃止			11	0
神庭第1	公営	S63	木1	3	6	維持管理		6		6
神庭第2	公営	H9	木2	3	6	維持管理		6		6
半縄	公営	S47	簡2	2	10	維持管理		10		10
皆谷原	公営	H2	耐3	2	24	維持管理		24		24
白久	公営	H10	耐4	1	20	維持管理		20		20
合計				217	787		100	446	241	546

6 建替事業の方針

1) 基本方針

ストック活用計画で「建替」とした永田住宅について、18棟、100戸を対象として以下の方針に基づき建替えを行います。

- 立地条件、敷地条件が良い状況を踏まえ、現敷地での建替えを行うものとします。
- 建替えにあたっては、街なか居住の推進によるまちづくりに寄与するよう、居住以外の機能の導入を図ります。
- 現入居者の世帯構成を考慮しつつ、適正な住宅タイプ（1LDK、2LDK、3LDK）の整備を行います。

入居世帯構成 (戸・世帯)

名称	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
永田	83	5	11	16	32	18	23	10	51

2) 実施方針

永田住宅（18棟、100戸）の建替えは、土地の高度利用を図りつつ、居住機能に加えて福祉機能、生活利便機能を備えた複合的な施設の導入も視野に入れて検討します。

建替え時期は、平成34年～35年とし、100戸を整備するものとします。

建替えに係る事業計画 (棟・戸)

名称	建設年度	構造階数	棟数	戸数	建替予定年度	備考
永田	S44	簡2	9	50	H34～H35	新規建替 100戸建設予定
	S45	簡2	9	50		
合計			18	100		

導入施設の例

種 別	主な施設	
社会福祉系 機能	障害者施設	・ 知的障害児施設 ^{※1} ・ 母子生活支援施設 ^{※2} ・ 地域活動支援センター ^{※3} 等
	子育て支援施設	・ 保育所 ・ 地域子育て支援拠点 ^{※4} ・ 一時預り所 ^{※5} ・ 無認可保育所 等
	高齢者施設	・ 小規模多機能型居宅介護 ^{※6} ・ 小規模（定員29人以下）の特別養護老人ホーム ・ 認知症高齢者グループホーム ・ 認知症対応型デイサービスセンター ・ 生活支援員付公営住宅（シルバーハウジング） 等
生活サービ ス系機能	社会教育施設	・ 図書館 等
	コミュニティ施設	・ 集会所、地域交流スペース（カフェ） 等
	商業施設等	・ 店舗 ・ 農産物直売所 ・ まちの駅（総合情報交流施設） 等

※1：知的障害のある児童を入所させて、これを保護するとともに、独立自活に必要な知識技能を与えることを目的とする施設

※2：母子家庭を対象とし、子育て及び母子の生活と自立を支援する施設

※3：障害者自立支援法によって定められた、障害によって働く事が困難な障害者の日中の活動をサポートする福祉施設

※4：就学前の子どもとその保護者が遊び、交流するスペースの提供、子育て相談、子育て情報の提供などを行う子育て支援の拠点

※5：保護者が病気や冠婚葬祭などで一時的に子どもの世話ができない場合や、育児リフレッシュしたいときなどに預かってもらえる施設

※6：通所介護のほか、利用者の状態や希望に応じ、随時「訪問」や「泊まり」のサービスを組み合わせて提供する施設（利用定員は25人以下）

第4章 市営住宅等維持管理計画

1 長寿命化を図るべき公営住宅等

1) 維持管理対象住宅

修繕^{※1}対象は、耐火の大畑北住宅、間ノ田住宅、井ノ尻住宅、白久住宅、簡易耐火の中近住宅、兎田住宅、半縄住宅、木造の美原住宅、大棚部住宅、椋宮住宅、夏梅住宅、広瀬住宅、神庭第1住宅、神庭第2住宅とし、改善^{※2}対象は、耐火の斉戸住宅、南ヶ丘住宅、柳田住宅、皆谷原住宅、簡易耐火の新屋住宅、和田住宅、美原住宅とします。

※1 修繕：建物や設備等が劣化した状態を元通りにすること。

※2 改善：劣化した建物や設備等の機能（耐久性・居住性等）を向上すること。

長寿命化を図るべき公営住宅等

対 象		合 計
管理戸数（平成25年11月1日現在）		787 戸
維持管理予定戸数	うち修繕対応戸数	272 戸
	うち改善予定戸数	174 戸
	建替予定戸数	100 戸
用途廃止予定戸数		241 戸

長寿命化を図るべき公営住宅

対 象		合 計
管理戸数（平成25年11月1日現在）		757 戸
維持管理予定戸数	うち修繕対応戸数	242 戸
	うち改善予定戸数	174 戸
	建替予定戸数	100 戸
用途廃止予定戸数		241 戸

長寿命化を図るべき特定公共賃貸住宅

対 象		合 計
管理戸数（平成25年11月1日現在）		30 戸
維持管理予定戸数	うち修繕対応戸数	30 戸
	うち改善予定戸数	0 戸
	建替予定戸数	0 戸
用途廃止予定戸数		0 戸

※修繕対象：老朽化が進んでいない耐火・木造、老朽化が進む簡耐2階建て住棟（新屋住宅除く）。

※改善対象：老朽化が進む耐火・簡耐平屋建て住棟。

維持管理対象団地

(棟・戸)

名称	種別	建設年度	構造階数	経過年数	棟数	戸数	修繕戸数	改善戸数
新屋	公営	S46	簡2	42	9	50		50
中近	公営	S48	簡2	40	4	20	20	
斉戸	公営	S57	耐3	31	1	12		12
南ヶ丘	公営	S58	耐3	30	1	12		12
柳田	公営	H5	耐4	20	1	16		16
大畑北	公営	H7	耐5	18	2	40	40	
	公営	H9	耐5	16	1	20	20	
間ノ田	公営	H11	耐5	14	1	24	24	
井ノ尻	公営	H13	耐5	12	1	30	30	
	特公	H15	耐5	10	1	20	20	
兎田	公営	S47	簡1	41	5	10	10	
	公営	S50	簡1	38	5	10	10	
	公営	S51	簡1	37	4	8	8	
和田	公営	S53	簡1	35	5	10		10
	公営	S54	簡1	34	5	10		10
	公営	S55	簡1	33	5	10		10
	公営	S56	簡1	32	4	8		8
美原	公営	S57	簡1	31	5	10		10
	公営	S58	簡1	30	6	12		12
	公営	S61	木1	27	4	8	8	
大畑部	公営	H7	木1	18	6	12	12	
椋宮	公営	H15	木1	10	3	6	6	
夏梅	公営	H20	木2	5	3	12	12	
広瀬	特公	H5	木2	20	5	10	10	
神庭第1	公営	S63	木1	25	3	6	6	
神庭第2	公営	H9	木2	16	3	6	6	
半縄	公営	S47	簡2	41	2	10	10	
皆谷原	公営	H2	耐3	23	2	24		24
白久	公営	H10	耐4	15	1	20	20	
合計(20団地)					98	446	272	174

2) 対象住宅の状況

ストック活用計画で用途廃止とした兎田住宅を除く維持管理対象住宅の団地別住棟別管理状況は、以下のとおりです。

団地別状況①

名称		新屋	中近	斉戸	南ヶ丘	柳田	
種別		公営	公営	公営	公営	公営	
敷地条件	所在地	寺尾 1948 番地	中村町三丁目 13 番 5 号	大畑町 10 番 35 号	日野田町二丁 目 4 番 28 号	柳田町 10 番 4 号	
	面積 (㎡)	5,292.00	2,162.00	906.00	1,682.00	1,668.00	
	所有形態	借地	市有地	市有地	借地	市有地	
	下水処理区域	処理区域外	公共下水道	公共下水道	公共下水道	公共下水道	
	都市計画区域	非線引き区域	非線引き区域	非線引き区域	非線引き区域	非線引き区域	
	地域地区等	無指定	無指定	第 1 種中高層 住居専用	無指定	第 1 種住居	
	建ぺい率 (%)	60	60	60	60	60	
	容積率 (%)	200	200	200	200	200	
住棟	棟数 (棟)	9	4	1	1	1	
	戸数 (戸)	50	20	12	12	16	
	建設年度	S46	S48	S57	S58	H5	
	構造階数	簡 2	簡 2	耐 3	耐 3	耐 4	
屋外・外構	供給処理 方式	給水	直圧	直圧	加圧	加圧	加圧
		排水	汲取	公共下水道	公共下水道	公共下水道	公共下水道
		ガス	L P	L P	L P	L P	L P
	共同施設	児童遊園	有	有	有	無	有
		集会所	無	無	無	無	無
		通路	無	無	無	無	有
	附帯施設	駐車場 (台)	0	20	0	12	16
		駐輪場 (箇所)	0	0	1	1	1
		物置 (箇所)	0	0	0	0	0
		ごみ置場 (箇所)	1	0	1	1	1
		外灯 (基)	5	4	2	2	3
	防火施設	消火栓 (箇所)	1	0	0	0	0
		防火水槽 (箇所)	0	0	0	0	1
	供給処理 施設	給水ポンプ (基)	—	—	1	1	1
		受水槽 (基)	—	—	1	1	1
		高置水槽 (基)	—	—	0	0	0
		プロパン庫 (箇所)	0	0	1	1	1
	敷地・通路	手摺	無	無	無	無	無
		スロープ	無	無	有	有	無
		段差・階段	無	有	無	無	無
修繕・改善履歴							

平成 25 年 11 月 1 日現在

団地別状況②

名称		大畑北	間ノ田	井ノ尻	和田	美原	
種別		公営	公営	公営・特公	公営	公営	
敷地条件	所在地	大畑町4番45号	金室町1番10号	中村町三丁目8番9号	下吉田7010番地1	吉田久長85番地1	
	面積 (㎡)	5,148.00	1,974.00	5,310.13	7,905.75	9,466.09	
	所有形態	市有地	市有地	市有地	市有地一部借地	市有地一部借地	
	下水処理区域	公共下水道	公共下水道	公共下水道	農業集落排水	処理区域外	
	都市計画区域	非線引き区域	非線引き区域	非線引き区域	区域外	区域外	
	地域地区等	第1種住居	第1種中高層住居専用	第1種住居	—	—	
	建ぺい率 (%)	60	60	60	—	—	
	容積率 (%)	200	200	200	—	—	
住棟	棟数 (棟)	3	1	2	19	15	
	戸数 (戸)	60	24	50	38	30	
	建設年度	H7 H9	H11	H13 H15	S53~56	S57~58 S61	
	構造階数	耐5	耐5	耐5	簡1	木1 簡1	
屋外・外構	供給処理方式	給水	加圧	加圧	加圧	直圧	直圧
		排水	公共下水道	公共下水道	公共下水道	農業集落排水	合併処理浄化槽
		ガス	L P	都市	都市	L P	L P
	共同施設	児童遊園	有	有	有	有	有
		集会所	有	無	有	無	無
		通路	有	有	有	無	無
	附帯施設	駐車場 (台)	61	24	50	0	30
		駐輪場 (箇所)	3	1 (棟内)	3	2	1
		物置 (箇所)	0	0	0	0	0
		ごみ置場 (箇所)	2	1	1	1	1
		外灯 (基)	6	9	9	14	10
	防火施設	消火栓 (箇所)	0	0	0	0	0
		防火水槽 (箇所)	1	1	1	0	1
	供給処理施設	給水ポンプ (基)	1	1	1	—	—
		受水槽 (基)	1	1	1	—	—
		高置水槽 (基)	0	0	0	—	—
		プロパン庫 (箇所)	1	0	0	0	0
	敷地・通路	手摺	無	有	無	無	無
		スロープ	無	無	無	無	無
		段差・階段	無	無	無	無	無
	修繕・改善履歴						

平成25年11月1日現在

団地別状況③

名称		大瀬部	椋宮	夏梅	広瀬	神庭第1	
種別		公営	公営	公営	特公	公営	
敷地条件	所在地	上吉田 568 番地 4	下吉田 7363 番地 1	下吉田 7452 番地 1	下吉田 7775 番地 3	大滝 846 番地 1	
	面積 (㎡)	2,978.21	2,767.13	2,191.98	1,559.00	2,123.62	
	所有形態	市有地	市有地	市有地	市有地	借地	
	下水処理区域	処理区域外	処理区域外	処理区域外	処理区域外	処理区域外	
	都市計画区域	区域外	区域外	区域外	区域外	区域外	
	地域地区等	—	—	—	—	—	
	建ぺい率 (%)	—	—	—	—	—	
	容積率 (%)	—	—	—	—	—	
住棟	棟数 (棟)	6	3	3	5	3	
	戸数 (戸)	12	6	12	10	6	
	建設年度	H7	H15	H20	H5	S63	
	構造階数	木 1	木 1	木 2	木 2	木 1	
屋外・外構	供給処理方式	給水	直圧	直圧	直圧	直圧	
		排水	合併処理浄化槽	合併処理浄化槽	合併処理浄化槽	合併処理浄化槽	合併処理浄化槽
		ガス	L P	L P	L P	L P	L P
	共同施設	児童遊園	無	無	有	無	有
		集会所	無	無	無	無	無
		通路	無	無	無	無	無
	附帯施設	駐車場 (台)	12	12	12	10	0
		駐輪場 (箇所)	0	0	3	0	0
		物置 (箇所)	0	0	0	0	0
		ごみ置場 (箇所)	0	1	1	0	0
		外灯 (基)	0	0	0	0	3
	防火施設	消火栓 (箇所)	0	0	0	0	0
		防火水槽 (箇所)	0	0	0	0	0
	供給処理施設	給水ポンプ (基)	—	—	—	—	—
		受水槽 (基)	—	—	—	—	—
		高置水槽 (基)	—	—	—	—	—
		プロパン庫 (箇所)	0	0	1	0	0
	敷地・通路	手摺	無	無	有	無	無
		スロープ	無	無	無	無	無
		段差・階段	有	無	有	無	無
	修繕・改善履歴						

平成 25 年 11 月 1 日現在

団地別状況④

名称		神庭第 2	半縄	皆谷原	白久	
種別		公営	公営	公営	公営	
敷地条件	所在地	大滝 862 番地 1	荒川上田野 933 番地 3	荒川日野 669 番地 1	荒川白久 1642 番地 1	
	面積 (㎡)	1,789.79	816.07	4,300.23	3,289.06	
	所有形態	借地	市有地	借地	借地	
	下水処理区域	処理区域外	処理区域外	処理区域外	処理区域外	
	都市計画区域	区域外	区域外	区域外	区域外	
	地域地区等	—	—	—	—	
	建ぺい率 (%)	—	—	—	—	
	容積率 (%)	—	—	—	—	
住棟	棟数 (棟)	3	2	2	1	
	戸数 (戸)	6	10	24	20	
	建設年度	H9	S47	H2	H10	
	構造階数	木 2	簡 2	耐 3	耐 4	
屋外・外構	供給処理方式	給水	直圧	直圧	加圧	加圧
		排水	合併処理浄化槽	合併処理浄化槽	合併処理浄化槽	合併処理浄化槽
		ガス	L P	L P	—	L P
	共同施設	児童遊園	無	無	有	有
		集会所	無	無	有	有
		通路	無	無	有	有
	附帯施設	駐車場 (台)	0	10	24	20
		駐輪場 (箇所)	0	0	1	1
		物置 (箇所)	3	0	0	0
		ごみ置場 (箇所)	0	0	1	1
		外灯 (基)	3	0	3	5
	防火施設	消火栓 (箇所)	0	0	0	0
		防火水槽 (箇所)	0	1	1	1
	供給処理施設	給水ポンプ (基)	—	—	1	1
		受水槽 (基)	—	—	1	1
		高置水槽 (基)	—	—	0	0
		プロパン庫 (箇所)	0	0	—	1
	敷地・通路	手摺	無	無	無	無
		スロープ	無	無	有	無
		段差・階段	無	無	有	無
	修繕・改善履歴					

平成 25 年 11 月 1 日現在

住棟別状況①

名称		新屋	中近	斉戸	南ヶ丘	柳田	大畑北	
住棟番号		1～9	1～4				A	B
種別		公営	公営	公営	公営	公営	公営	公営
戸数		50	20	12	12	16	20	20
建設年度		S46	S48	S57	S58	H5	H7	H7
構造階数		簡2	簡2	耐3	耐3	耐4	耐5	耐5
構造形式		CB・ブロック	CB・ブロック	RC・壁式	RC・壁式	RC・壁式	RC・壁式	RC・壁式
住棟形式		長屋型	長屋型	階段室型	階段室型	階段室型	階段室型	階段室型
屋根形状		陸	陸	陸	陸	切妻	切妻	切妻
バルコニー		有	有	有	有	有	有	有
間取り		3K	3K	3DK	3DK	3DK	3DK	3DK
住戸面積(㎡)		41.46	42.92	57.07	57.07	64.25	65.03	65.03
電気容量(A)		20	20	30	30	30	30	30
住戸	浴室形態	浴室のみ	浴室のみ	浴槽付	浴槽付	浴槽付	浴槽付	浴槽付
	浴室床仕様	モルタル	モルタル	ユニット	ユニット	ユニット	ユニット	ユニット
	給湯(箇所)	0	0	0	0	3	3	3
	トイレ水洗化	未整備	整備済	整備済	整備済	整備済	整備済	整備済
	浴室手摺	無	無	無	無	無	有	有
	トイレ手摺	無	無	無	無	無	有	有
	玄関段差	有	有	有	有	有	無	無
	浴室段差	有	有	有	有	有	有	有
	床段差	有	有	無	無	無	無	無
共用部分	バルコニー手摺仕様	スチール	スチール	アルミ	アルミ	アルミ	アルミ	アルミ
	バルコニー避難設備	—	—	無	無	ハッチ	無	無
	エレベーター	—	—	無	無	無	無	無
	スロープ	—	—	無	無	有	有	有
	外壁仕様	アクリリシ	アクリリシ	リシ	リシ	アクリリシ	アクリリシ 一部タイル	アクリリシ 一部タイル
	屋根仕様	—	—	—	—	瓦葺	フッ素樹脂 鋼板	フッ素樹脂 鋼板
	屋上防水仕様	アスファルト	アスファルト	アスファルト	アスファルト	—	—	—
	階段手摺	—	—	無	無	有	有	有
	廊下手摺	—	—	—	—	—	—	—
	入口手摺	—	—	無	無	有	有	有
	入口扉	—	—	無	無	無	無	無
	入口と通路の段差	有	無	有	無	無	無	無
劣化状況	無	無	外壁剥がれ 内壁汚れ	外壁剥がれ 内壁汚れ	外壁剥がれ	外壁汚れ	外装ひび 外壁汚れ	
修繕・改善履歴	H17 流し台 取替	H20 流し台 改修	H18～21 天 井・浴室改修 H23 屋上防 水改修 H24 汚水排 水管修繕	H18～21 天 井・浴室改修	H20～21 給 湯器改修	H22～27 給 湯器改修	H22～27 給 湯器改修	

平成25年11月1日現在

住棟別状況②

名称		大畑北	間ノ田	井ノ尻		和田		
住棟番号		C		A	B	1~5	6~10	11~15
種別		公営	公営	公営	特公	公営	公営	公営
戸数		20	24	30	20	10	10	10
建設年度		H9	H11	H13	H15	S53	S54	S55
構造階数		耐5	耐5	耐5	耐5	簡1	簡1	簡1
構造形式		RC・壁式	RC・壁式	RC・壁式	RC・壁式	CB・ブロック	CB・ブロック	CB・ブロック
住棟形式		階段室型	階段室型	廊下型	廊下型	長屋型	長屋型	長屋型
屋根形状		切妻	切妻・陸	アール	アール	切妻	切妻	切妻
バルコニー		有	有	有	有	—	—	—
間取り		3DK	2DK 3DK	2DK 3DK	3LDK	3DK	3DK	3DK
住戸面積(㎡)		65.03	52.35 68.94	53.95 67.30	72.46	53.21	53.21	53.21
電気容量(A)		30	30	30	30	20	20	20
住戸	浴室形態	浴槽付	浴槽付	浴槽付	浴槽付	浴室のみ	浴室のみ	浴室のみ
	浴室床仕様	ユニット	ユニット	ユニット	ユニット	モルタル	モルタル	モルタル
	給湯(箇所)	3	3	3	3	0	0	0
	トイレ水洗化	整備済	整備済	整備済	整備済	整備済	整備済	整備済
	浴室手摺	有	有	有	有	無	無	無
	トイレ手摺	有	有	有	有	無	無	無
	玄関段差	無	無	無	無	有	有	有
	浴室段差	有	有	無	無	有	有	有
	床段差	無	無	無	無	有	有	有
共用部分	バルコニー手摺仕様	アルミ	アルミ	アルミ	アルミ	—	—	—
	バルコニー避難設備	無	無	ハッチ	ハッチ	—	—	—
	エレベーター	無	無	有	有	—	—	—
	スロープ	有	有	有	有	—	—	—
	外壁仕様	アクリルシ 一部タイル	アクリルシ	アクリルシ	アクリルシ	リシ	リシ	リシ
	屋根仕様	フッ素樹脂 鋼板	フッ素樹脂 鋼板	瓦棒葺	瓦棒葺	日本瓦	日本瓦	日本瓦
	屋上防水仕様	—	塗膜	シート	シート	—	—	—
	階段手摺	有	有	有	有	—	—	—
	廊下手摺	—	—	有	有	—	—	—
	入口手摺	有	有	有	有	—	—	—
	入口扉	無	無	無	無	—	—	—
入口と通路の段差	無	無	無	無	有	有	有	
劣化状況	外装ひび 外壁汚れ	外装ひび 外壁汚れ	外壁汚れ	外壁汚れ	外装ひび 外壁汚れ	外装ひび 外壁汚れ	外装ひび 外壁汚れ	
修繕・改善履歴	H22~27 給湯器改修							

平成25年11月1日現在

住棟別状況③

名称	和田	美原			大槲部	棕宮	夏梅	
住棟番号	16~19	1~5	6~11	12~15	A~F	1~3	A~C	
種別	公営	公営	公営	公営	公営	公営	公営	
戸数	8	10	12	8	12	6	12	
建設年度	S56	S57	S58	S61	H7	H15	H20	
構造階数	簡1	簡1	簡1	木1	木1	木1	木2	
構造形式	CB・ブロック	CB・ブロック	CB・ブロック	在来	在来	在来	在来	
住棟形式	長屋型	長屋型	長屋型	長屋型	長屋型	長屋型	長屋型	
屋根形状	切妻	寄棟	寄棟	寄棟	寄棟	寄棟	切妻	
バルコニー	—	—	—	—	—	—	有	
間取り	3DK	3DK	3DK	3DK	3DK	3DK	3DK	
住戸面積(㎡)	53.21	62.89	57.08	64.17	64.17	67.37	56.03	
電気容量(A)	20	30	30	30	30	30	30	
住戸	浴室形態	浴室のみ	浴室のみ	浴室のみ	浴室のみ	浴槽付	浴槽付	浴槽付
	浴室床仕様	モルタル	モルタル	モルタル	モルタル	ユニット	ユニット	ユニット
	給湯(箇所)	0	0	0	0	0	3	3
	トイレ水洗化	整備済	整備済	整備済	整備済	整備済	整備済	整備済
	浴室手摺	無	無	無	無	有	有	有
	トイレ手摺	無	無	無	無	無	有	有
	玄関段差	有	有	有	有	有	有	有
	浴室段差	有	有	有	有	無	無	無
	床段差	有	有	有	有	無	無	無
共用部分	バルコニー手摺仕様	—	—	—	—	—	—	アルミ
	バルコニー避難設備	—	—	—	—	—	—	—
	エレベーター	—	—	—	—	—	—	—
	スロープ	—	—	—	—	—	—	—
	外壁仕様	リシン	リシン	リシン	リシン	サイディング グボード	サイディング グボード	サイディング グボード
	屋根仕様	日本瓦	日本瓦	日本瓦	日本瓦	日本瓦	日本瓦	瓦葺
	屋上防水仕様	—	—	—	—	—	—	—
	階段手摺	—	—	—	—	—	—	—
	廊下手摺	—	—	—	—	—	—	—
	入口手摺	—	—	—	—	—	—	—
	入口扉	—	—	—	—	—	—	—
入口と通路の段差	有	有	有	有	スロープ	有	無	
劣化状況	外装ひび 外壁汚れ	外装ひび 外壁汚れ	外装ひび 外壁汚れ	外装ひび 外壁汚れ	外壁汚れ	無	無	
修繕・改善履歴								

平成 25 年 11 月 1 日現在

住棟別状況④

名称		広瀬	神庭第1	神庭第2	半縄	皆谷原		白久
住棟番号		A～E	1～3	1～3	1～2	A	B	
種別		特公	公営	公営	公営	特公	公営	公営
戸数		10	6	6	10	12	12	20
建設年度		H5	S63	H9	S47	H2	H2	H10
構造階数		木2	木1	木2	簡2	耐3	耐3	耐4
構造形式		在来	在来	在来	CB・ブロック	RC・壁式	RC・壁式	RC・壁式
住棟形式		長屋型	長屋型	長屋型	長屋型	階段室型	階段室型	廊下型
屋根形状		切妻	寄棟	切妻	陸	切妻	切妻	寄棟
バルコニー		無	—	有	無	有	有	有
間取り		3LDK	3DK	3DK	3K	3DK	3DK	2DK 2LDK
住戸面積(㎡)		75.30	61.27	62.99	43.76	68.00	68.00	63.60 64.60 70.10 71.10
電気容量(A)		30	20	30	20	30	30	40
住戸	浴室形態	浴槽付	浴室のみ	浴槽付	浴槽付	浴槽付	浴槽付	浴槽付
	浴室床仕様	タイル	タイル	ユニット	ユニット	ユニット	ユニット	ユニット
	給湯(箇所)	3	0	3	0	3	3	3
	トイレ水洗化	整備済	整備済	整備済	整備済	整備済	整備済	整備済
	浴室手摺	有	無	有	無	無	無	有
	トイレ手摺	有	無	有	無	無	無	有
	玄関段差	有	有	有	有	無	無	無
	浴室段差	有	有	無	有	有	有	無
	床段差	無	有	無	有	有	有	無
共用部分	バルコニー手摺仕様	—	—	アルミ	—	アルミ	アルミ	アルミ
	バルコニー避難設備	—	—	—	—	ハッチ	ハッチ	ハッチ
	エレベーター	—	—	—	—	無	無	無
	スロープ	—	—	—	—	無	無	有
	外壁仕様	サイディング ボード	リシン	タイル	アクリリシ	アクリリシ	アクリリシ	アクリリシ
	屋根仕様	和型粘土瓦 (いぶし)	日本瓦	日本瓦	—	瓦葺	瓦葺	RE吹付
	屋上防水仕様	—	—	—	アスファルト	—	—	—
	階段手摺	—	—	—	—	有	有	有
	廊下手摺	—	—	—	—	—	—	有
	入口手摺	—	—	—	—	無	無	有
	入口扉	—	—	—	—	無	無	無
入口と通路の段差	有	有	スロープ	無	有	有	無	
劣化状況	外壁汚れ	外壁汚れ	外壁汚れ	無	外装ひび 外壁汚れ	外装ひび 外壁剥がれ	外壁汚れ	
修繕・改善履歴	H17～23 給 湯器改修	H20 浄化槽 布設替	H19 バルコ ニー改修				H22 地デジ 化	

平成25年11月1日現在

2 長寿命化に関する基本方針

1) 日常的な維持管理の方針

維持管理対象団地について、以下の方針に基づき維持管理を行います。

(1) ストックの状態把握

市営住宅ストックの状態把握は、団地単位、住棟単位に整理するものとし、施設状況、建物状況等の管理データを整理します。

また、住棟単位の修繕、改善履歴データを整理し、随時履歴を確認できる仕組みを整備します。

(2) 日常的な維持管理

対象団地の定期点検を実施し、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐと共に、修繕や改善の効率的な実施を行い、予防保全的な維持管理を行います。

2) 長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針

(1) 長寿命化

対症療法的な維持管理から、予防保全的な維持管理及び耐久性の向上等を図る改善を実施することにより、市営住宅等の長寿命化を図ります。

(2) ライフサイクルコストの縮減

仕様の水準向上等による耐久性の向上、予防保全的な維持管理の実践による修繕周期の延長などにより、ライフサイクルコストの縮減を図ります。

3 修繕・改善計画

1) 修繕・改善の基本方針

(1) 修繕の方針

標準的な修繕周期を踏まえて定期的な点検を行い、適切な時期に予防保全的な修繕を行うことで居住性・安全性の維持が図られ、長期的に活用することができるよう、以下の修繕を実施します。

① 経常的な修繕

・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その都度実施する必要がある経常的な修繕。

② 空家修繕

・空家となった住戸の空家修繕。

③ 計画修繕

・外壁塗装の塗り替え、屋根防水工事の実施等、周期的に実施する必要がある計画修繕。

標準修繕周期

	部位・設備等	修繕項目	修繕周期（年）
住戸	浴室	床防水・壁改修	15
		浴槽設置・改修	30
		手摺設置・改修	—
	台所・洗面所	流し台・洗面台更新	15
		台所壁改修	15
	トイレ	便器改修	15
		手摺設置・改修	—
	給排水・電気等設備	給湯器設置・改修	15
		換気扇設置・改修	15
		分電盤類取替	30
		警報器取替	15
	配管	給水・給湯管改修	30
		排水管改修	30
ガス管改修		30	
共用部分	外壁等	外壁改修	15
		軒裏・庇改修	15
		雨樋等改修	15
		バルコニー・ベランダ改修	15
		建具改修	30
	屋上・屋根	屋上防水	15
		屋根塗替	15
		屋根葺替	30
	入口・階段	内壁・天井改修	15
		手摺設置・段差解消	—
		郵便箱取替	25
	電気等設備	分電盤類取替	30
		照明器具取替	15
		共視聴アンテナ改修	15
	配管	給水・給湯管改修	30
		排水管改修	30
		ガス管改修	30
	屋外・外構	共同・付帯施設	集会所改修
児童遊園等改修			25
駐車場改修			25
駐輪場改修			20
通路改修			25
手摺設置・段差解消			—
物置設置・改修			15
給排水・電気等設備		給水ポンプ取替	15
		受水槽取替	25
		浄化槽改修	—
		外灯改修	20

※参考資料：長期修繕計画の作成指針（社団法人不動産協会）他

(2) 改善の方針

標準的な修繕周期を踏まえて実施する定期的な点検に基づき、適切な時期に改善を行うことで、居住性の向上が図られ、長期的に活用することができるよう、以下の改善を実施します。

①居住性向上型改善

居住者が快適に生活できるように、便器改修、外壁及び屋根改修（断熱化）、排水処理施設の整備を実施することで、居住性向上を図ります。

②福祉対応型改善

高齢者等が安心して居住できるよう、住戸、共用部分のバリアフリー化を進めます。

③安全性確保型改善

居住者が安全に住むことができるように、共用部分の耐震改修を行います。

④長寿命化型改善

耐久性の向上や、躯体への影響の低減、維持管理の容易性向上の観点から、外壁及び屋根改修、住戸及び共用部分の配管（給水・排水管）の耐久性向上による予防保全的な改善を行います。

公営住宅等ストック総合改善事業の主な対象住宅及び個別改善の種類

■対象住宅

①公営住宅

②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）

③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）
- ・ 高齢者向けの優良な賃貸住宅（高齢者住まい法）
- ・ 地域優良賃貸住宅（一般型）（地域優良賃貸住宅制度要綱）

■住戸改善、共用部分改善及び屋外・外構改善に係る個別改善事業の種類

①居住性向上型

公営住宅等における利便性、衛生、快適性等居住性の向上のための設備等の改善

②福祉対応型

高齢者、障害者等の公営住宅等における居住の円滑化のための設備等の改善

③安全性確保型

公営住宅等の耐震性、耐火性等安全性を確保するための設備等の改善

④長寿命化型

公営住宅等の劣化防止、耐久性向上及び維持管理の容易化のための設備等の改善

（公営住宅等ストック総合改善事業対象要綱 H25. 5）

公営住宅等ストック総合改善事業の主な施行要件（個別改善事業）

①公営住宅等長寿命化計画の策定

公営住宅等ストック総合改善事業のうち、地方公共団体が行う個別改善事業が、公営住宅等長寿命化計画に基づいて行われるものであること。

②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（旧耐震基準の適用を受けたもの）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害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、P波感知型地震時管制運転装置若しくは戸開走行保護装置の設置又はエレベーターに係る主要機器耐震補強措置の実施等
- 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

③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。

④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。

⑤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。

⑥150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 その他イからハマまでに掲げる施設及び排水処理施設の整備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) 改善事業の方針

(1) 住戸

居住性向上型として、便器改修（新屋）、長寿命化型として、配管（給水・排水管）の耐久性向上工事（斉戸・南ヶ丘・皆谷原）を予定します。

また、居住性向上、福祉対応、安全性確保を図るための複合的な住戸改善（斉戸・南ヶ丘・和田・美原・皆谷原）を予定します。

(2) 共用部分

居住性向上型として、外壁・屋根改修（和田・美原）、安全性確保型として、耐震改修（和田・美原）、長寿命化型として、外壁改修（斉戸・南ヶ丘・柳田・皆谷原）、屋根改修（皆谷原）、屋上防水改修（斉戸・南ヶ丘）配管（給水・排水管）の耐久性向上工事（斉戸・南ヶ丘・皆谷原）を予定します。

(3) 屋外・外構

居住性向上型として、新屋住宅で排水処理施設（合併処理浄化槽）の整備を予定します。

公営住宅等ストック総合改善事業の対象項目例示（策定指針）

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

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

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

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

団地別改善方針

		改善内容	新屋	斉戸	南ヶ丘	柳田	和田	美原	皆谷原	
住戸	居住性向上	間取り改修								
		給湯設備設置・改修								
		電気容量のアップ								
		外壁・最上階の天井等の断熱								
		浴室のユニットバス化								
		開口部のアルミサッシ化								
		便器改修	○							
		浴室の換気扇設置								
	配管改修									
	福祉対応	床段差解消								
		浴室・便所等手摺設置								
		浴槽・便器の高齢者対応								
		高齢者対応の建具改修								
	安全性確保	流し台・洗面台更新								
		台所壁の不燃化								
		避難経路の確保（梯子設置）								
		防災警報器等の設置								
		アスベストの除去等								
	長寿命化	面格子等の防犯建物部品の設置								
		浴室の防水性向上工事								
内壁の断熱性・耐久性向上工事										
		配管の耐久性向上に資する工事	○	○				○		
共用部分	居住性向上	給水方式の変更								
		外壁改修（断熱化対応）				○	○（簡耐）			
		屋根改修（断熱化対応）				○	○（簡耐）			
		共視聴アンテナ設備設置								
	福祉対応	廊下・階段の手摺設置								
		中層EVの設置・機能向上	—				—	—		
		入口と通路の段差解消								
	安全性確保	障害者誘導用ブロック等設置								
		耐震改修					○	○（簡耐）		
		バルコニーの手摺のアルミ化	—				—	—		
		避難設備の設置	—				—	—		
		アスベストの除去等								
	長寿命化	地震時管制運転装置等の設置								
		外壁改修（耐久性向上）		○	○	○			○	
		屋根改修（耐久性向上）	—	—	—				○	
		屋上の防水性向上工事		○	○	—	—	—	—	
		配管の耐久性向上工事		○	○				○	
			避難施設の耐久性向上工事							
	屋外・外構	居住性向上	地上デジタル放送対応							
			集会所の整備・増改築							
児童遊園の整備										
排水処理施設の整備			○							
福祉対応		屋外階段の手摺の設置								
		屋外通路等の幅員確保								
		段差の解消（スロープの設置等）								
安全性確保		屋外消火栓設置								
		屋外通路等照明設備の照度確保								
		ガス管の耐震性・耐食性向上								
長寿命化	防犯上有効な塀・柵等の設置									
	配管の耐久性・耐食性向上工事									

3) 団地別住棟別改善計画

(1) 新屋住宅

住戸改善、屋外・外構改善として、便器改修・排水処理施設（合併処理浄化槽）の整備を平成 27 年度に予定します。

(2) 齊戸住宅

住戸改善として、居住性向上、福祉対応、安全性確保を図るための複合的な住戸改善を入居者の退去に合わせ予定します。

共用部分改善として、長寿命化型の外壁・屋上防水改修を平成 28 年度に予定します。

なお、配管（給水・排水管）の耐久性向上工事は、詳細調査に基づき実施時期を判断します。

(3) 南ヶ丘住宅

住戸改善として、居住性向上、福祉対応、安全性確保を図るための複合的な住戸改善を入居者の退去に合わせ予定します。

共用部分改善として、長寿命化型の外壁・屋上防水改修を平成 29 年度に予定します。

なお、配管（給水・排水管）の耐久性向上工事は、詳細調査に基づき実施時期を判断します。

(4) 柳田住宅

共用部分改善として、長寿命化型の外壁改修を平成 34 年度に予定します。

(5) 和田住宅

住戸改善として、居住性向上、福祉対応、安全性確保を図るための複合的な住戸改善を入居者の退去に合わせ予定します。

共用部分改善として、安全性確保を図るための耐震改修、居住性向上型の外壁・屋根改修を平成 30～31 年度に予定します。

(6) 美原住宅

住戸改善として、居住性向上、福祉対応、安全性確保を図るための複合的な住戸改善を入居者の退去に合わせ予定します。

共用部分改善として、安全性確保を図るための耐震改修、居住性向上型の外壁・屋根改修を平成 35 年度に予定します。

(7) 皆谷原住宅

住戸改善として、居住性向上、福祉対応、安全性確保を図るための複合的な住戸改善を入居者の退去に合わせ予定します。

共用部分改善として、長寿命化型の外壁・屋根改修を平成 32～33 年度に予定します。

なお、配管（給水・排水管）の耐久性向上工事は、詳細調査に基づき実施時期を判断します。

団地別住棟別改善計画

名称	住棟 番号	棟数	戸数	構造階数		建設 年度	経過 年数	住戸			共用部分					屋外・ 外構
								便器 改修	複合的 改善	配管の 耐久性 向上	耐震 改修	外壁 改修	屋根 改修	屋上 防水 改修	配管の 耐久性 向上	
新屋	1~9	9	50	簡2	CB	S46	42	○					—		—	○
斉戸	—	1	12	耐3	RC	S57	31	—	○ △ □	●		●	—	●	●	—
南ヶ丘	—	1	12	耐3	RC	S58	30	—	○ △ □	●		●	—	●	●	—
柳田	—	1	16	耐4	RC	H5	20	—				●		—		—
和田	1~5	5	10	簡1	CB	S53	35	—	○ △ □		□	○	○	—	—	—
	6~10	5	10	簡1	CB	S54	34	—	○ △ □		□	○	○	—	—	—
	11~15	5	10	簡1	CB	S55	33	—	○ △ □		□	○	○	—	—	—
	16~19	4	8	簡1	CB	S56	32	—	○ △ □		□	○	○	—	—	—
美原	1~5	5	10	簡1	CB	S57	31	—	○ △ □		□	○	○	—	—	—
	6~11	6	12	簡1	CB	S58	30	—	○ △ □		□	○	○	—	—	—
皆谷原	A	1	12	耐3	RC	H2	23	—	○ △ □	●		●	●	—	●	—
	B	1	12	耐3	RC	H2	23	—	○ △ □	●		●	●	—	●	—

居住性向上○ 福祉対応△ 安全性確保□ 長寿命化●

年次別改善計画

名称	住棟 番号	棟数 (棟)	戸数 (戸)	構造階数		建設 年度	改善事業の内容			
							H26	H27	H28	H29
新屋	1~9	9	50	簡2	CB	S46		便器改修・排水処 理施設整備 (居住性向上)		
斉戸	—	1	12	耐3	RC	S57			外壁・屋上防水 改修(長寿命化)	
南ヶ丘	—	1	12	耐3	RC	S58				外壁・屋上防水 改修(長寿命化)
柳田	—	1	16	耐4	RC	H5				
和田	1~5	5	10	簡1	CB	S53				
	6~10	5	10	簡1	CB	S54				
	11~15	5	10	簡1	CB	S55				
	16~19	4	8	簡1	CB	S56				
美原	1~5	5	10	簡1	CB	S57				
	6~11	6	12	簡1	CB	S58				
皆谷原	A	1	12	耐3	RC	H2				
	B	1	12	耐3	RC	H2				

改善事業の内容						備考
H30	H31	H32	H33	H34	H35	
						住戸改善 (居住性向上・福祉 対応・安全性確保) 配管の耐久性向上 (長寿命化)
						住戸改善 (居住性向上・福祉 対応・安全性確保) 配管の耐久性向上 (長寿命化)
				外壁改修 (長寿命化)		
耐震改修 (安全性確保) 外壁・屋根改修 (居住性向上)						住戸改善 (居住性向上・福祉 対応・安全性確保)
耐震改修 (安全性確保) 外壁・屋根改修 (居住性向上)						住戸改善 (居住性向上・福祉 対応・安全性確保)
	耐震改修 (安全性確保) 外壁・屋根改修 (居住性向上)					住戸改善 (居住性向上・福祉 対応・安全性確保)
	耐震改修 (安全性確保) 外壁・屋根改修 (居住性向上)					住戸改善 (居住性向上・福祉 対応・安全性確保)
					耐震改修 (安全性確保) 外壁・屋根改修 (居住性向上)	住戸改善 (居住性向上・福祉 対応・安全性確保)
					耐震改修 (安全性確保) 外壁・屋根改修 (居住性向上)	住戸改善 (居住性向上・福祉 対応・安全性確保)
		外壁・屋根改修 (長寿命化)				住戸改善 (居住性向上・福祉 対応・安全性確保) 配管の耐久性向上 (長寿命化)
			外壁・屋根改修 (長寿命化)			住戸改善 (居住性向上・福祉 対応・安全性確保) 配管の耐久性向上 (長寿命化)

4 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。

改善効果算出の手順

<計画前モデル>

①使用年数

改善事業を行わない場合の住宅の使用年数を50年と設定する。

②累積修繕費

累積修繕費＝建替工事費×使用年数累積乗率（使用年数÷修繕周期×修繕費乗率）

上記の修繕費算出式、修繕項目・修繕費乗率・修繕周期に基づいて、建設時点から①使用年数経過時点までの修繕費を累積した費用とする。

項目別修繕費乗率・修繕周期

修繕項目	小修繕	量水器	給水ポンプ	給湯器	外壁	屋上防水	排水ポンプ	共聴アンテナ	給水管	流し台	排水管洗浄
修繕費乗率	0.278%	0.232%	0.046%	1.296%	4.882%	2.472%	0.074%	0.037%	2.778%	1.296%	0.093%
修繕周期	1年	8年	10年	13年	15年	15年	15年	15年	20年	20年	20年

③建替工事費

市営住宅の家賃算定時に用いる再建築費とする。

④計画前LCC（単位：円/戸・年）

計画前LCC＝（累積修繕費＋建替工事費）÷使用年数

<計画後モデル>

⑤使用年数

改善事業を行った場合の住宅の使用年数を耐用年数の70年と設定する。

⑥累積修繕費

累積修繕費＝建替工事費×使用年数累積乗率（使用年数÷修繕周期×修繕費乗率）

上記の修繕費算出式、修繕項目・修繕費乗率・修繕周期に基づいて、建設時点から⑤使用年数経過時点までの修繕費を累積した費用とする。

⑦長寿命化型改善工事費

屋根改修を除く改善工事費は「改修によるマンションの再生手法に関するマニュアル H16.6 国土交通省」単価とし、屋根改修は「積算資料ポケット版マンション Re2011（財）経済調査会」による。

⑧建替工事費

市営住宅の家賃算定時に用いる再建築費とする。

⑨計画後LCC（単位：円/戸・年）

計画後LCC＝（累積修繕費＋長寿命化型改善工事費＋建替工事費）÷使用年数

<LCC改善効果>

⑩年平均改善額

年平均改善額＝計画前LCC－計画後LCC

⑪累積改善額

年平均改善額について、将来コストを社会的割引率4%/年により現在価値化し、上記⑤使用年数期間の累積改善額を算出する。

累積改善額（現在価値化）＝年平均改善額×現在価値化係数【累積】

現在価値化係数 $c = 1 \div (1 + d)^a$ a：築後経過年数 d：社会的割引率（0.04）

* 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。

⑫年平均改善額（現在価値化）

年平均改善額（現在価値化）＝累積改善額÷使用年数（単位：円/戸・年）

⑬年平均改善額（LCC縮減効果）

以上より求めた戸当たり年平均改善額（現在価値化）に、住戸数を乗じて住棟当たりの年平均改善額（LCC縮減効果）を算出する。

（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、計1,276千円/年のLCC縮減効果が期待されます。

計画前・計画後モデル

名称	住棟 番号	計画前モデル				計画後モデル				
		使用 年数	累積修繕費	建替工事費	LCC	使用 年数	累積修繕費	長寿命化型 改善工事費	建替工事費	LCC
		①	② ③×累積乗 率(0.50127)	③	④ (②+③)÷ ①	⑤	⑥ ⑧×累積乗 率(0.70463)	⑦ ⑦a+~+ ⑦d	⑧	⑨ (⑥+⑦+ ⑧)÷⑤
		年	円/戸	円/戸	円/年・戸	年	円/戸	円/戸	円/戸	円/年・戸
齊戸	—	50	4,670,000	9,310,000	279,600	70	6,560,000	1,270,000	9,310,000	244,900
南ヶ丘	—	50	4,810,000	9,590,000	288,000	70	6,760,000	1,270,000	9,590,000	251,700
柳田	—	50	7,700,000	15,370,000	461,400	70	10,830,000	330,000	15,370,000	379,000
皆谷原	A	50	7,760,000	15,490,000	465,000	70	10,910,000	1,340,000	15,490,000	396,300
	B	50	7,760,000	15,490,000	465,000	70	10,910,000	1,340,000	15,490,000	396,300

*累積修繕費は千の位四捨五入 *LCCは十の位四捨五入

LCC縮減効果

名称	住棟 番号	長寿命化型改善費用				LCC改善効果			LCC 縮減 効果
		外壁 改修	屋根 改修	屋上防 水改修	配管 改修	年平均 改善額	累積改善額 (現在価値化)	年平均改善額 (現在価値化)	
		⑦a	⑦b	⑦c	⑦d	⑩ ④-⑨	⑪ ⑩×現在価値化 (23.395)	⑫ ⑪÷⑤	
		円/戸	円/戸	円/戸	円/戸	円/年・戸	円/戸	円/年・戸	
齊戸	—	330,000	0	270,000	670,000	34,700	811,800	11,600	139
南ヶ丘	—	330,000	0	270,000	670,000	36,300	849,200	12,100	145
柳田	—	330,000	0	0	0	82,400	1,927,700	27,500	440
皆谷原	A	330,000	340,000	0	670,000	68,700	1,607,200	23,000	276
	B	330,000	340,000	0	670,000	68,700	1,607,200	23,000	276
合計									1,276

経過年数表（累積乗率・現在価値化）

経過年	修繕費	累積乗率	小修繕	量水器	給水	給湯器	外壁	屋上	排水	共聴ア	給水管	流し台	排水管	現在価値	現在価値化
1	0.278%	0.278%	0.278%											0.962	0.962
2	0.278%	0.556%	0.278%											0.925	1.886
3	0.278%	0.833%	0.278%											0.889	2.775
4	0.278%	1.111%	0.278%											0.855	3.630
5	0.278%	1.389%	0.278%											0.822	4.452
6	0.278%	1.667%	0.278%											0.790	5.242
7	0.278%	1.945%	0.278%											0.760	6.002
8	0.509%	2.454%	0.278%	0.232%										0.731	6.733
9	0.278%	2.732%	0.278%											0.703	7.435
10	0.324%	3.056%	0.278%		0.046%									0.676	8.111
11	0.278%	3.334%	0.278%											0.650	8.760
12	0.278%	3.611%	0.278%											0.625	9.385
13	1.574%	5.186%	0.278%			1.296%								0.601	9.986
14	0.278%	5.463%	0.278%											0.577	10.563
15	7.743%	13.206%	0.278%				4.882%	2.472%	0.074%	0.037%				0.555	11.118
16	0.509%	13.715%	0.278%	0.232%										0.534	11.652
17	0.278%	13.993%	0.278%											0.513	12.166
18	0.278%	14.271%	0.278%											0.494	12.659
19	0.278%	14.549%	0.278%											0.475	13.134
20	4.491%	19.039%	0.278%		0.046%						2.778%	1.296%	0.093%	0.456	13.590
21	0.278%	19.317%	0.278%											0.439	14.029
22	0.278%	19.595%	0.278%											0.422	14.451
23	0.278%	19.873%	0.278%											0.406	14.857
24	0.509%	20.382%	0.278%	0.232%										0.390	15.247
25	0.278%	20.660%	0.278%											0.375	15.622
26	1.574%	22.234%	0.278%			1.296%								0.361	15.983
27	0.278%	22.512%	0.278%											0.347	16.330
28	0.278%	22.790%	0.278%											0.333	16.663
29	0.278%	23.067%	0.278%											0.321	16.984
30	7.789%	30.856%	0.278%		0.046%		4.882%	2.472%	0.074%	0.037%				0.308	17.292
31	0.278%	31.134%	0.278%											0.296	17.588
32	0.509%	31.643%	0.278%	0.232%										0.285	17.874
33	0.278%	31.921%	0.278%											0.274	18.148
34	0.278%	32.199%	0.278%											0.264	18.411
35	0.278%	32.477%	0.278%											0.253	18.665
36	0.278%	32.755%	0.278%											0.244	18.908
37	0.278%	33.032%	0.278%											0.234	19.143
38	0.278%	33.310%	0.278%											0.225	19.368
39	1.574%	34.884%	0.278%			1.296%								0.217	19.584
40	4.722%	39.607%	0.278%	0.232%	0.046%						2.778%	1.296%	0.093%	0.208	19.793
41	0.278%	39.884%	0.278%											0.200	19.993
42	0.278%	40.162%	0.278%											0.193	20.186
43	0.278%	40.440%	0.278%											0.185	20.371
44	0.278%	40.718%	0.278%											0.178	20.549
45	7.743%	48.460%	0.278%				4.882%	2.472%	0.074%	0.037%				0.171	20.720
46	0.278%	48.738%	0.278%											0.165	20.885
47	0.278%	49.016%	0.278%											0.158	21.043
48	0.509%	49.525%	0.278%	0.232%										0.152	21.195
49	0.278%	49.803%	0.278%											0.146	21.341
50	0.324%	50.127%	0.278%		0.046%									0.141	21.482
51	0.278%	50.405%	0.278%											0.135	21.617
52	1.574%	51.979%	0.278%			1.296%								0.130	21.748
53	0.278%	52.257%	0.278%											0.125	21.873
54	0.278%	52.535%	0.278%											0.120	21.993
55	0.278%	52.813%	0.278%											0.116	22.109
56	0.509%	53.322%	0.278%	0.232%										0.111	22.220
57	0.278%	53.600%	0.278%											0.107	22.327
58	0.278%	53.877%	0.278%											0.103	22.430
59	0.278%	54.155%	0.278%											0.099	22.528
60	11.956%	66.111%	0.278%		0.046%		4.882%	2.472%	0.074%	0.037%	2.778%	1.296%	0.093%	0.095	22.623
61	0.278%	66.389%	0.278%											0.091	22.715
62	0.278%	66.666%	0.278%											0.088	22.803
63	0.278%	66.944%	0.278%											0.085	22.887
64	0.509%	67.454%	0.278%	0.232%										0.081	22.969
65	1.574%	69.028%	0.278%			1.296%								0.078	23.047
66	0.278%	69.305%	0.278%											0.075	23.122
67	0.278%	69.583%	0.278%											0.072	23.194
68	0.278%	69.861%	0.278%											0.069	23.264
69	0.278%	70.139%	0.278%											0.067	23.330
70	0.324%	70.463%	0.278%		0.046%									0.064	23.395

秩父市市営住宅等長寿命化計画

平成26年3月

発行 埼玉県秩父市

編集 秩父市地域整備部建築住宅課

〒369-1894 秩父市荒川上田野 1734-6（荒川総合支所内）

TEL 0494-26-6869（直通）