

常陸大宮市  
公営住宅等長寿命化計画

令和2年3月

常陸大宮市



## 目 次

第1章	はじめに	
1	計画策定の背景	1
2	計画の策定	2
第2章	常陸大宮市の現状	
1	人口・世帯の状況	4
2	住宅ストックの状況	7
3	公営住宅等	9
第3章	市営住宅ストックの状況	
1	市営住宅管理状況	11
2	市営住宅の課題	31
第4章	長寿命化に関する基本方針	
1	ストックの状況把握・修繕の実施・データ管理に関する方針	33
2	改善事業の実施による長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針	33
3	将来ストック数の設定	34
第5章	事業手法の選定	
1	事業手法の整理	40
2	事業手法の選定フロー	41
3	1次判定	42
4	2次判定	44
5	3次判定	46
6	団地別住棟別事業手法	48
7	団地の計画期間及び中長期活用計画	50
8	事業手法別戸数	52
第6章	整備・管理の実施方針	
1	点検の実施方針	56
2	計画修繕の実施方針	57
3	改善事業の実施方針	98
4	建替事業の実施方針	106
5	計画期間の事業実施年次計画	108
第7章	ライフサイクルコストとその縮減効果の算出	
1	改善事業に係るライフサイクルコストの縮減効果の算出	110
2	ライフサイクルコスト縮減効果の算出結果	111
3	予防保全的な維持管理等の実施による効果	113



### 1 計画策定の背景

本市の市営住宅は、高度成長期の住宅不足の解消や住宅に困窮している市民への居住先の確保に対応するなど、市の住宅政策において重要な役割を果たしてきました。

本市における市営住宅の管理戸数は262棟666戸（令和元年7月時点）となっており、その半数以上が昭和の年代に建設され、老朽化が進行しています。そのため本市では、平成24年度に「常陸大宮市営住宅等長寿命化計画」を策定し、計画に基づき改善等を図ってきました。

しかしながら、市内の住宅事情、居住ニーズ、人口減少、世帯の核家族化、生活スタイルの多様化など社会情勢の変化に加え、「公営住宅等長寿命化計画策定指針」が平成28年8月に改定となりました。よって、市営住宅のストック状況や事業の進捗状況、市の財政状況等を勘案し、市営住宅の役割を踏まえた需要を把握するとともに、建物の点検の強化や早期の修繕・改善等により、建物にかかるコスト削減や財政負担軽減を図るため、計画の見直しが必要となり、今回の改定に至りました。

## 2 計画の策定

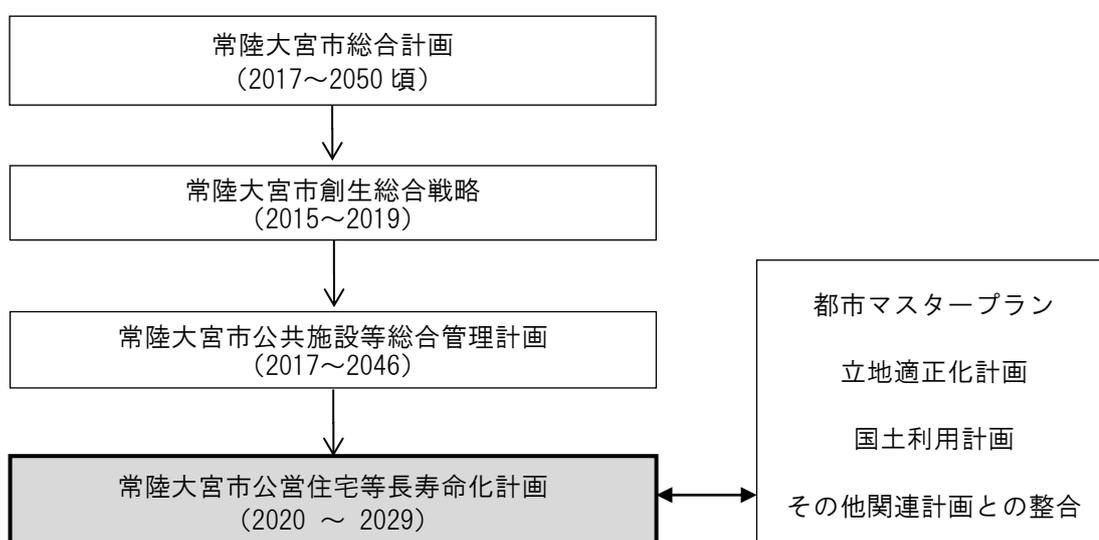
### (1) 策定の目的

既存の市営住宅を適切な住居環境に保ち、市内の住宅需要や市営住宅の入居率・応募倍率等を勘案しながら、今後も安心・安全で効率的・効果的に長期間にわたって活用するため、予防保全の観点から各住棟別に活用計画及び修繕・改善の計画を定め、長寿命化に向けた計画的な維持管理を実施するため本計画を策定します。

### (2) 計画の位置づけ

本計画は、上位計画の基本理念や基本方針を踏まえ、住宅施策を推進するための市営住宅に関する個別計画となります。

#### 【計画の位置づけ】



### (3) 計画期間（目標年次）

本計画は、2020 年度から 2029 年度までの 10 年間を計画期間とします。

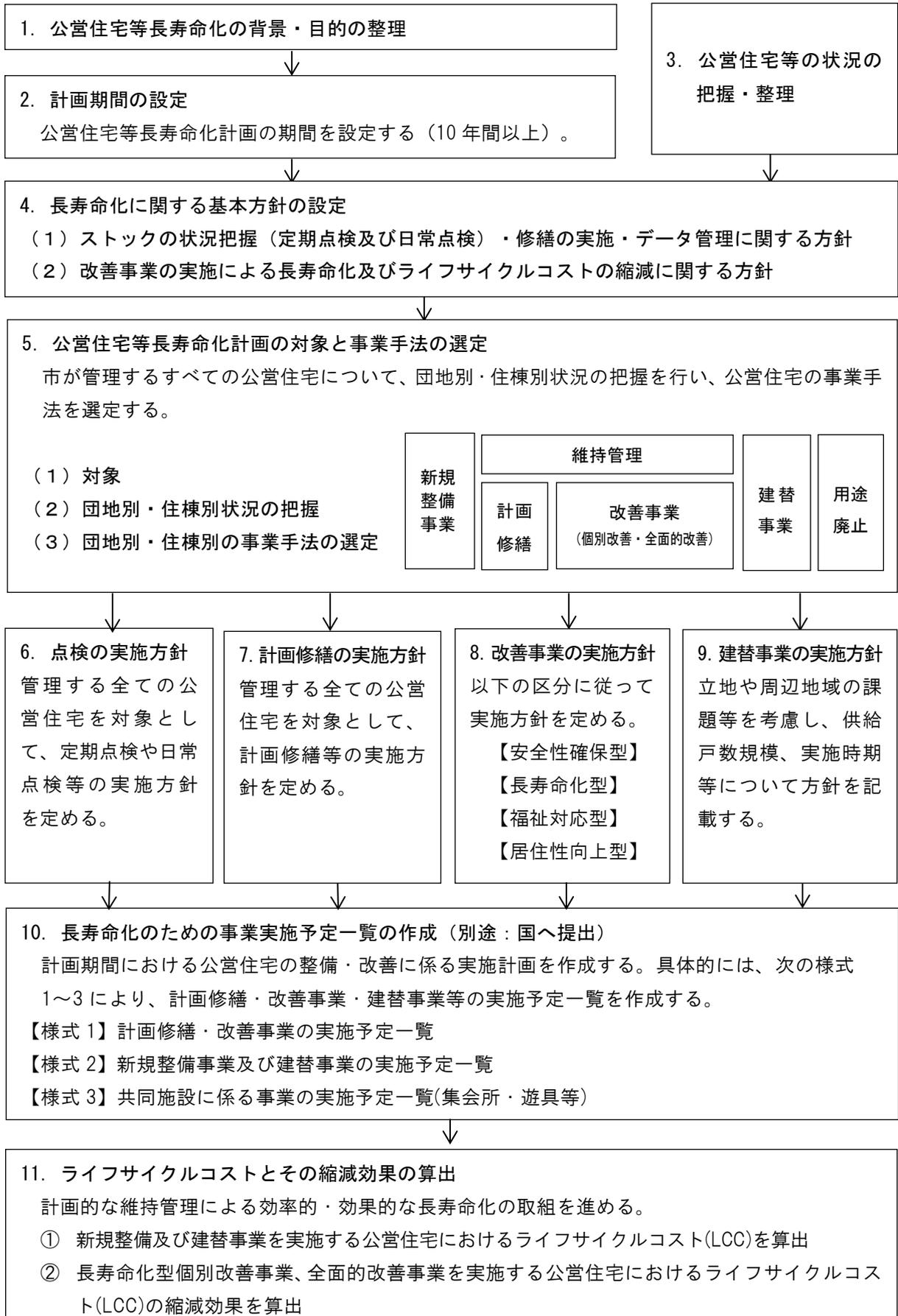
なお、今後の社会経済情勢の変化及び施策効果に対する評価を踏まえ、必要に応じて見直しを行います。

計画期間：2020 年度 ～ 2029 年度      目標年次：2029 年度

また、本計画の策定においては、計画期間を目標年次の 2029 年度までの 10 年間と定めますが、計画期間後の 11 年から 30 年程度の中長期的な視点に立ち、将来の活用を見据えた計画期間の事業手法を選定することから、11 年目以降 30 年目までの期間を構想期間として策定の中に反映します。

(4) 計画策定のフロー

本計画は、以下のフローに基づき策定します。



※公営住宅等長寿命化計画策定指針より

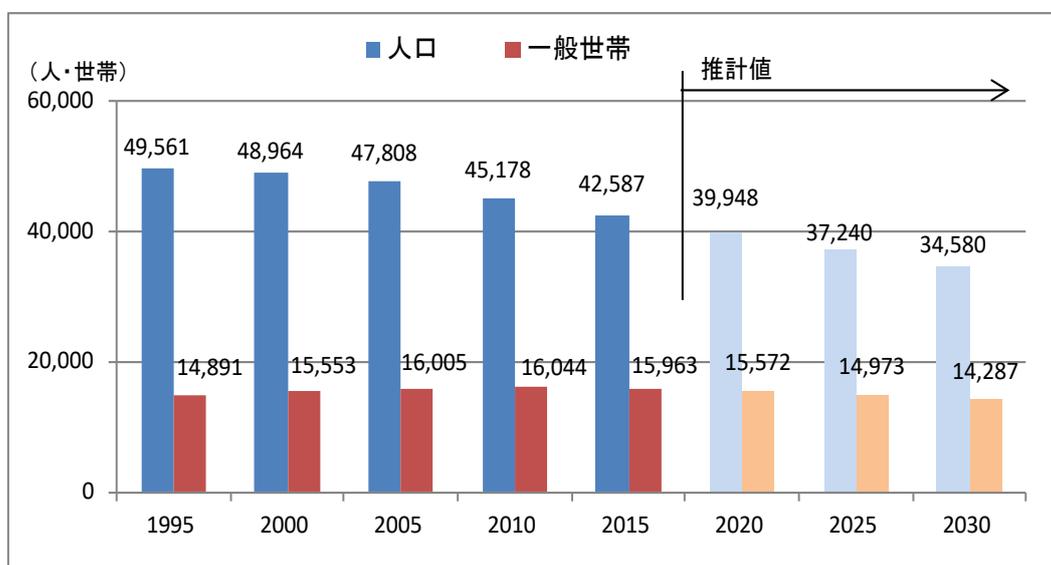
## 第2章 常陸大宮市の現状

### 1 人口・世帯の状況

#### (1) 人口と世帯

- ・常陸大宮市の人口は、1995年（平成7年）の49,561人以降減少傾向を続け、2015年（平成27年）では42,587人となっています。
- ・一般世帯数は2010年まで増加傾向が続きましたが、2015年には減少に転じ15,963世帯となっています。
- ・世帯当たり人員は、縮小傾向にあり、2015年に2.67（人/世帯）となっています。
- ・公営住宅等長寿命化計画策定指針「ストック推計プログラム」による、人口及び一般世帯の将来推計は下図のとおり減少傾向となっています。

【人口・一般世帯数の推移】

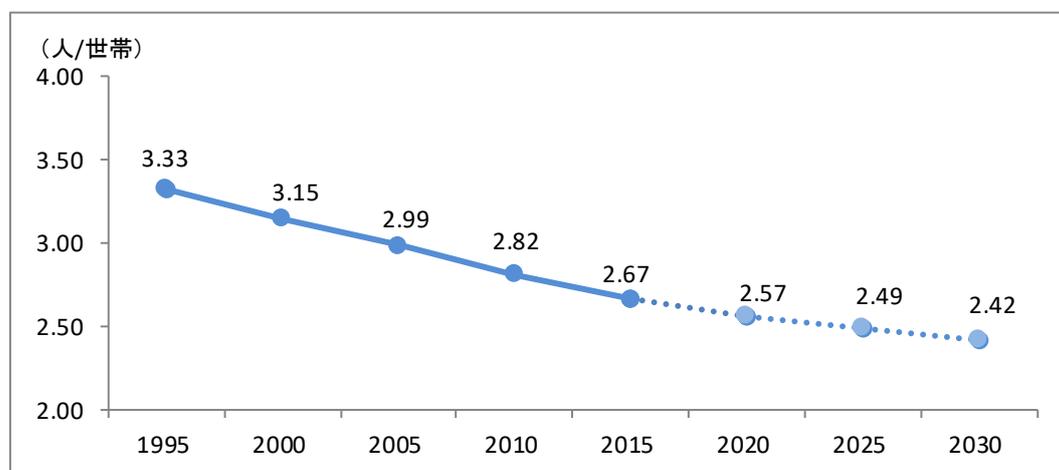


(国勢調査)

※推計値は「ストック推計プログラム」より

※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

【世帯当たり人員の推移】

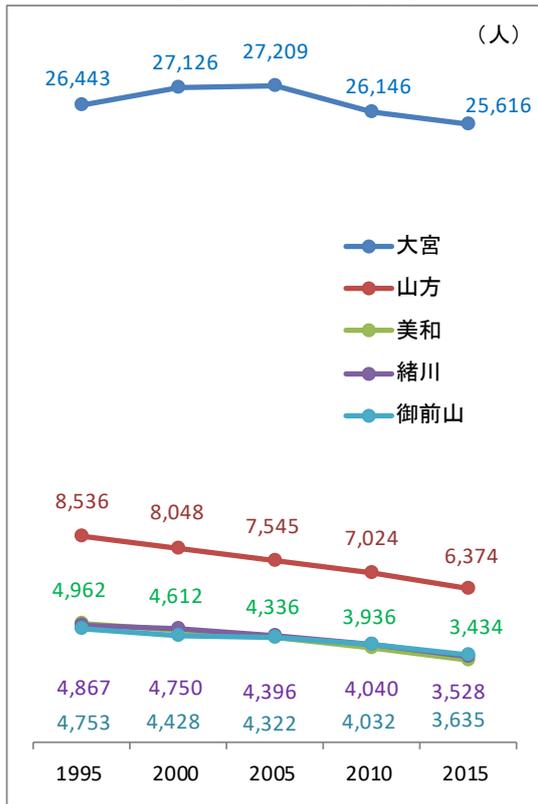


(国勢調査)

(2) 地区別人口・世帯

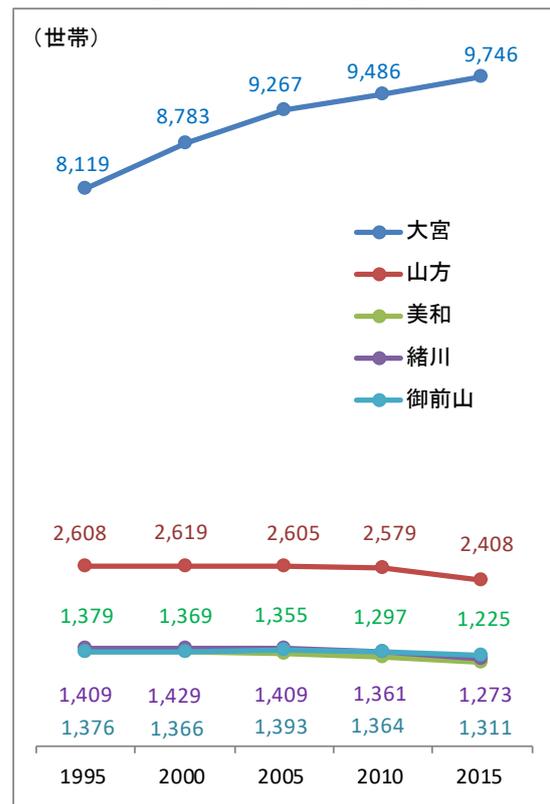
- ・2015年時点の地区別人口では、大宮地区が市全体の60.1%を占めており、次いで山方地区の15.0%となっています。
- ・地区別人口は、大宮地区が2005年まで増加傾向にありましたが、2010年から減少しています。山方地区及び美和地区、緒川地区、御前山地区は、1995年以降も減少傾向にあります。
- ・地区別世帯数は、大宮地区のみ増加傾向にあり、山方地区及び美和地区、緒川地区、御前山地区は横ばいないし減少傾向にあります。

【地区別人口の推移】



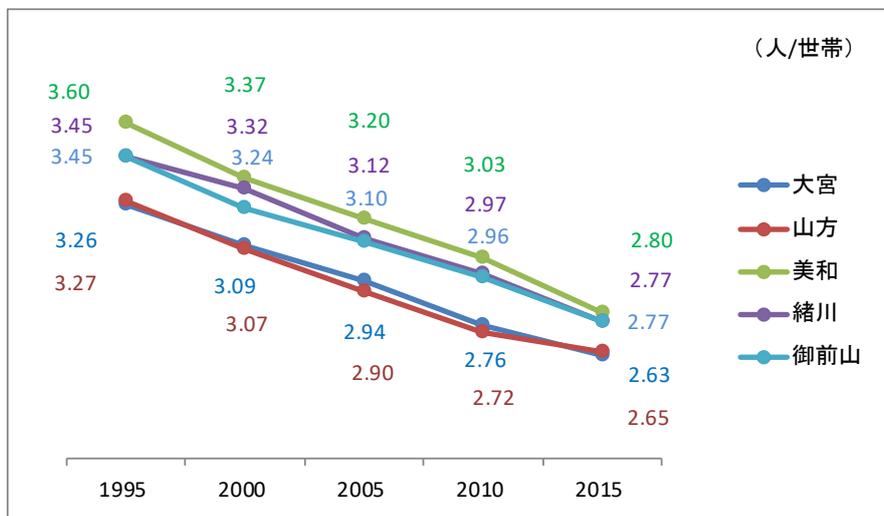
(国勢調査)

【地区別世帯数の推移】



(国勢調査)

【地区別世帯当たり人員の推移】

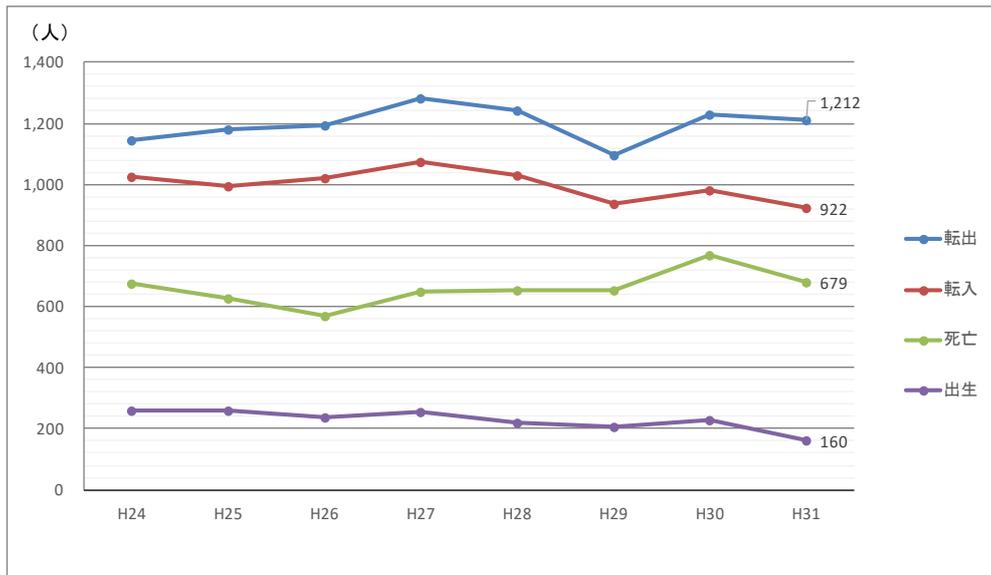


(国勢調査)

### (3) 人口動態

- ・社会動態において、転入転出とも人数自体が平成27年をピークに、その後、減少傾向を示しています。
- ・転出が転入を上回る社会減が長年続いており、人口減少の一因となっています。
- ・自然動態では、死亡が出生を上回る自然減が続いています。
- ・出生数は横ばい状況にありますが、近年死亡数が出生数を大きく上回っており、人口減少の一因となっています。

【人口動態の推移】

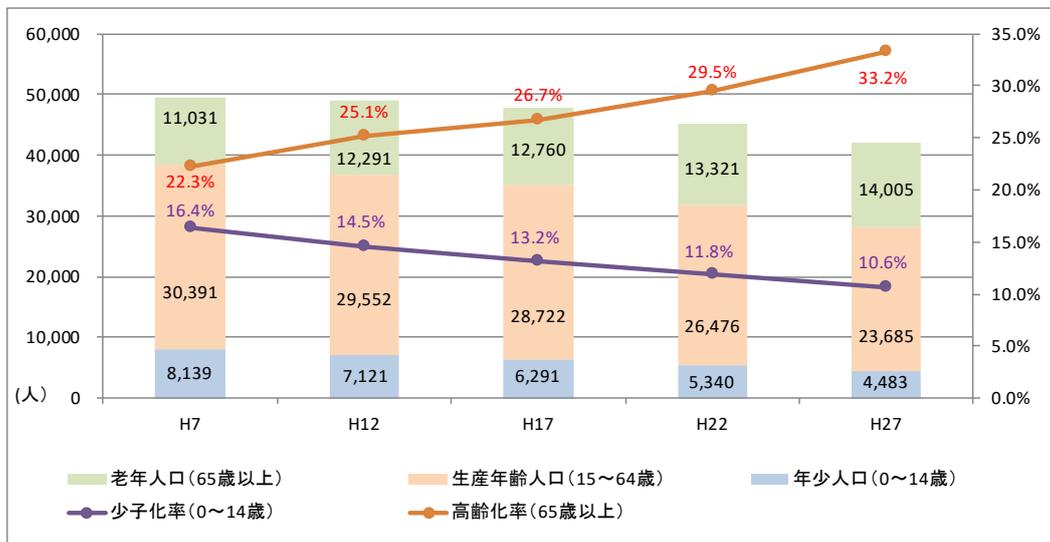


(市ホームページ公表から)

### (4) 年齢構成

- ・年齢別人口をみると、平成27年の国勢調査で年少人口[0～14歳]が4,483人(10.6%)、生産年齢人口[15～64歳]が23,685人(56.2%)、老年人口[65歳以上]が14,005人(33.2%)となっています。
- ・平成7年からの推移をみると、年少人口は減少、老年人口は増加しており、少子高齢化が進展しています。

【年齢区分別割合の推移】



(国勢調査)

## 2 住宅ストックの状況

### (1) 住宅総数

- ・住宅総数は、平成 30 年の住宅・土地統計調査では 18,740 戸であり、一般世帯数（平成 27 年 15,963 世帯）を上回っている状況にあります。
- ・そのうち居住世帯のある住宅が 15,680 戸で住宅総数とともに増加傾向にあり、空家も 2,980 戸で増加傾向にあります。

【住宅数】

	住宅総数 (戸)	居住世帯あり (戸)	居住世帯なし(戸)	
			空家	その他
平成 25 年常陸大宮市	17,970	15,400	2,560	10
	100.0%	85.7%	14.2%	0.1%
平成 30 年常陸大宮市	18,740	15,680	2,980	80
	100.0%	83.7%	15.9%	0.4%
平成 30 年茨城県	1,328,900	1,126,600	197,200	5,100
	100.0%	84.8%	14.8%	0.4%

※その他 : 一時現在者のみ及び建築中 (住宅・土地統計調査)

※一時現在者のみ : 昼間だけ使用しているとか、何人かの人が交代で寝泊まりしているなど、そこに普段居住している者が一人もいない住宅

※ここでいう「空家」とは、戸建て住宅に加え、アパート等の賃貸用の空き部屋を含む

### (2) 空家状況

- ・空家は、2,980 戸（住宅総数の 15.9%）ありますが、茨城県平均の 14.8%をやや上回る割合です。
- ・空家の内訳をみると、最も多いのが共同住宅他における賃貸用住宅の 68.1%、次いで、一戸建における賃貸用住宅の 12.8%です。（その他住宅除く）
- ・平成 30 年住宅・土地統計調査における全借家 2,500 戸に占める賃貸用住宅の空家 780 戸の割合は、31.2%になっています。

【空家の内訳】

(戸)

	空家総数	二次的住宅	賃貸用住宅	売却用住宅	その他住宅
一戸建	2,260	130	290	0	1,840
	100.0%	5.8%	12.8%	0.0%	81.4%
共同住宅他	720	50	490	0	180
	100.0%	6.9%	68.1%	0.0%	25.0%
総数	2,980	180	780	0	2,030
	100.0%	6.0%	26.2%	0.0%	67.8%

(平成 30 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普段は人が住んでいない住宅及び普段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

### (3) 住宅の建築時期

- ・耐震設計基準が施行された昭和56年6月以前に建築されており、耐震診断を必要とする住宅（統計上は昭和55年以前とする）は、持ち家が38.6%、借家が15.7%で持ち家の割合が高くなっています。
- ・茨城県平均と比較すると、耐震診断を必要とする住宅は、持ち家及び借家とも割合が高くなっています。

【建築時期別の割合】



(平成25年住宅・土地統計調査)

※建築基準法施行令の改正によって新しい耐震基準（いわゆる新耐震基準）が施行されたのは、昭和56年6月1日であるが、住宅・土地統計調査においては昭和55年を集計分岐年としているため、昭和55年以前及び昭和56年以降で区分する。

### 3 公営住宅等

当計画において、計画の対象となる市営住宅等と目標年次における住宅セーフティネットのストック数に数えられる県営住宅は以下のとおりです。

#### (1) 県営住宅

- ・市内に立地する県営住宅の種別は公営住宅で、5 団地（25 棟 70 戸）があります。
- ・本計画の目標年次である 2029 年度まで維持管理する予定の県営住宅の管理戸数は 25 棟 70 戸となります。

#### (2) 市営住宅

- ・令和元年 7 月 1 日現在（以下「現時点」という。）で管理している常陸大宮市の市営住宅は、公営住宅と特定公共賃貸住宅となっており、管理戸数等の合計は 34 団地、262 棟 666 戸です。

##### ①公営住宅

- ・公営住宅は、公営住宅法に基づき住宅に困窮する低所得者向けに、市が昭和 41 年～平成 17 年に建設した賃貸住宅で、238 棟 608 戸あります。

##### ②特定公共賃貸住宅

- ・特定公共賃貸住宅は、「特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律」に基づき、市が中堅所得のファミリー向けに平成 6 年～平成 16 年に建設した賃貸住宅で、24 棟 58 戸あります。

【県営住宅概要】

団地名	種別	棟数	戸数	建設年度	構造階数	活用計画
大宮住宅	公営	8	16	S62～63	木 2	維持管理
大宮第二住宅	公営	5	10	S62～63	木 2	維持管理
大宮アパート	公営	2	24	S62～63	耐 3	維持管理
下桧沢住宅	公営	5	10	H20	木 2	維持管理
上小瀬住宅	公営	5	10	H18	木 2	維持管理
合計 5 団地		25	70			
目標年次における管理戸数		25 棟	70 戸			

【市営住宅概要】

地域	団地名	種別	棟数	戸数	建設年度	構造階数	間取り
大宮	東野泉住宅	公 営	4	8	S41～49	木 1/簡 1	2K
	石沢住宅	公 営	1	4	S51	簡 1	3K
	富岡住宅	公 営	2	5	S48	簡 1	2K
	田子内第二住宅	公 営	18	67	S49～53	簡 1/簡 2	2K/3K
	若林住宅	公 営	3	6	S50～51	簡 1	2K/3K
	坪井上住宅	公 営	4	8	S54	木 1	3K
	権現住宅	公 営	4	8	S55	木 1	3K
	北塩子住宅	公 営	9	18	S59～61	木 1	3K
	鷹巣原住宅	公 営	12	24	S63～H2	木 2	2LDK/3DK
	桜の丘住宅	公 営	15	144	H11～17	耐 3/耐 4	2DK/2LDK/3LDK
山方	神奉地住宅	公 営	2	4	S36	木 1	2K
	野上金田住宅	公 営	29	44	S53～H16	木 1/木 2	3DK/2LDK/3LDK
	小貫住宅	公 営	1	5	S49	簡 1	2K
	舟生下台住宅	公 営	10	20	S52～56	木 1	3DK
	照田住宅	公 営	9	18	S53～54	木 1	3DK
	野上上の台住宅	公 営	8	16	S57～58	木 1	3DK
	舟生岡住宅	公 営	3	6	S59	木 1	3DK
	和田住宅	公 営	6	12	S60	木 1	3DK
	諸沢住宅	公 営	4	8	H4～7	木 1	3DK
	西野内住宅	公 営	6	6	H5	木 2	3DK
美和	大原住宅	公 営	13	17	S58～H1	木 1	3DK
	眞加平住宅	公 営 特公賃	5 12	10 24	H4～5 H11～16	木 2 木 2	3LDK 3LDK
緒川	松山住宅	公 営	5	10	S57 S63	木 1	3DK
	上野住宅	公 営	10	20	S58～62	木 1	3DK
	貝之介住宅	公 営	7	14	H1～3	木 1	3DK
	小舟住宅	公 営	5	10	H4～5	木 1	3DK
		特公賃	3	6	H9	木 1	3DK
岩倉住宅	特公賃	8	16	H6～7	木 2	3DK	
御前山	内原住宅	公 営	14	28	H11～15	木 1/木 2	3DK
	上の原住宅	公 営	6	12	H14～15	木 1/木 2	3DK
	西塙住宅	公 営	3	6	H14	木 2	3DK
	宮戸住宅	公 営	4	8	S58～59	木 1	3DK
	滝坂住宅	公 営	5	10	H2～3	木 1	3DK
	星の宮住宅	公 営	10	20	S57～H8	簡 1/木 1/木 2	3DK
	上町住宅	公 営	1	12	H1	耐 3	3DK
特公賃		1	12	H12	耐 3	3DK	
市営住宅 (34 団地)	公 営	238	608				
	特公賃	24	58				
	合 計	262	666				

(令和元年 7 月 1 日現在)

構造階数 木：木造 簡 1：簡易耐火構造平屋 (CB 造) 簡 2：簡易耐火構造 2 階 (PC 造) 耐：耐火構造 (RC 造)

## 第3章 市営住宅ストックの状況

### 1 市営住宅管理状況

#### (1) 立地条件

- ・地区別に見ると、大宮地区と山方地区にそれぞれ10団地、御前山地区に7団地、緒川地区に5団地、美和地区に2団地が立地しています。
- ・都市計画区域は、大宮地区には設定されていますが、山方及び御前、緒川、美和地区には設定されていません。
- ・大宮地区において、用途地域内に立地するのは、田子内第二住宅団地と桜の丘住宅団地の2団地であり、いずれも第一種中高層住居専用地域となっています。

#### (2) 敷地条件

- ・規模の大きい10,000㎡以上の団地は、大宮地区の田子内第二住宅と桜の丘住宅、山方地区の野上金田住宅、美和地区の冥加平住宅の4団地となっています。
- ・敷地の所有形態は、大宮地区と山方地区はほとんどが市有地であるが、御前山地区をはじめ緒川地区、美和地区の一部は、借地となっています。
- ・都市計画区域が決定されているのは大宮地域の一部だけとなっており、建蔽率及び容積率は、第一種中高層住居専用地域の60%・200%及び白地地域の60%・200%が指定されています。

## 【立地及び敷地条件】

(棟・戸)

地区	団地名	棟数	戸数	所在地	敷地面積 (㎡)	用途地域	所有 形態	建蔽率 (%)	容積率 (%)
大宮	東野泉住宅	4	8	東野 4266 番地の 1	2,956.13	都計区域外	市有地	-	-
	石沢住宅	1	4	上村田 420 番地の 1	2,729.55	白地	市有地	60	200
	富岡住宅	2	5	富岡 1670 番地	791.00	都計区域外	借地	-	-
	田子内第二住宅	18	67	田子内町 3030 番地の 1	13,741.05	一中高	市有地	60	200
	若林住宅	3	6	若林 1378 番地の 1	1,442.13	白地	市有地	60	200
	坪井上住宅	4	8	下村田 2450 番地の 1	2,152.83	白地	市有地	60	200
	権現住宅	4	8	泉 1236 番地	2,263.96	白地	市有地	60	200
	北塩子住宅	9	18	北塩子 2287 番地の 2	5,943.20	都計区域外	市有地	-	-
	鷹巣原住宅	12	24	鷹巣 1395 番地の 7	4,096.75	都計区域外	市有地	-	-
山方	桜の丘住宅	15	144	田子内町 3247 番地の 2	30,121.41	一中高	市有地	60	200
	神奉地住宅	2	4	山方 546 番地	2,356.55	都計区域外	市有地	-	-
	野上金田住宅	29	44	野上 2156 番地の 1	11,747.31	都計区域外	市有地	-	-
	小貫住宅	1	5	小貫 1131 番地	2,228.00	都計区域外	市有地	-	-
	舟生下台住宅	10	20	舟生 958 番地	5,193.58	都計区域外	市有地	-	-
	照田住宅	9	18	照田 1815 番地	4,537.56	都計区域外	市有地	-	-
	野上上の台住宅	8	16	野上 815 番地	4,433.00	都計区域外	市有地	-	-
	舟生岡住宅	3	6	舟生 408 番地	2,124.20	都計区域外	市有地	-	-
	和田住宅	6	12	山方 2206 番地	4,142.00	都計区域外	市有地	-	-
美和	諸沢住宅	4	8	諸沢 217 番地の 1	3,863.45	都計区域外	市有地	-	-
	西野内住宅	6	6	西野内 1167 番地の 1	1,970.13	都計区域外	市有地	-	-
緒川	大原住宅	13	17	下桧沢 3588 番地の 2	4,516.62	都計区域外	市有地/借地	-	-
	冥加平住宅	17	34	小田野 434 番地の 1	11,864.20	都計区域外	市有地/借地	-	-
御前山	松山住宅	5	10	下小瀬 502 番地の 1	3,331.00	都計区域外	借地	-	-
	上野住宅	10	20	上小瀬 1936 番地の 1	5,037.00	都計区域外	借地	-	-
	貝之介住宅	7	14	上小瀬 4588 番地の 1	5,473.00	都計区域外	市有地	-	-
	小舟住宅	8	16	小舟 997 番地の 1	7,296.26	都計区域外	市有地	-	-
	岩倉住宅	8	16	上小瀬 1387-1	4,114.32	都計区域外	市有地	-	-
御前山	内原住宅	14	28	野口 1663 番地 他	9,308.43	都計区域外	借地	-	-
	上の原住宅	6	12	野口 2011 番地の 3	6,611.00	都計区域外	借地	-	-
	西塙住宅	3	6	野口 2011 番地の 2	1,882.00	都計区域外	借地	-	-
	宮戸住宅	4	8	下伊勢畑 1139 番地の 1	2,914.00	都計区域外	借地	-	-
	滝坂住宅	5	10	下伊勢畑 1196 番地	3,788.00	都計区域外	借地	-	-
	星の宮住宅	10	20	長倉 1530 番地	8,401.00	都計区域外	借地	-	-
	上町住宅	2	24	長倉 832 番地の 1	2,295.00	都計区域外	市有地	-	-
合 計		262	666		186,589				

(令和元年 7 月 1 日現在)

【市営住宅位置図】



## 【基本情報-1】

団地名	住棟	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
東野泉住宅	1	公営	S41	木1	30	53	1	1	2K
	2	公営	S48	簡1	30	46	1	3	2K
	3.4.	公営	S49	簡1	30	45	2	4	2K
石沢住宅	1	公営	S51	簡1	30	43	1	4	3K
富岡住宅	1.2.	公営	S48	簡1	30	46	2	5	2K
田子内第二住宅	1.2.5.6.	公営	S49	簡1	30	45	4	15	2K
	3.4.	公営	S50	簡1	30	44	2	6	3K
	7.8.9.10.	公営	S51	簡1	30	43	4	12	3K
	11.12.13.	公営	S52	簡2	45	42	3	15	3K
	14.15.16.17.18.	公営	S53	簡2	45	41	5	19	3K
若林住宅	1	公営	S50	簡1	30	44	1	2	2K
	3.4.	公営	S51	簡1	30	43	2	4	3K
坪井上住宅	1.2.3.4.	公営	S54	木1	30	40	4	8	3K
権現住宅	1.2.3.4.	公営	S55	木1	30	39	4	8	3K
北塩子住宅	1.2.	公営	S59	木1	30	35	2	4	3K
	3.4.5.6.7.	公営	S60	木1	30	34	5	10	3K
	8.9.	公営	S61	木1	30	33	2	4	3K
鷹巣原住宅	1.2.3.4.	公営	S63	木2	30	31	4	8	2LDK
	5.6.7.8.9.	公営	H1	木2	30	30	5	10	3DK
	10.11.12.	公営	H2	木2	30	29	3	6	3DK
桜の丘住宅	L. M. N. Q	公営	H11	耐3	70	20	4	36	2DK 2LDK 3LDK
	P	公営	H12	耐3	70	19	1	12	2LDK 3LDK
	F. G. H. J. K	公営	H13	耐3	70	18	5	30	2DK 2LDK 3LDK
	B. D. E	公営	H14	耐3	70	17	3	30	2LDK 3LDK
	C	公営	H16	耐4	70	15	1	24	2LDK 3LDK
	A	公営	H17	耐3	70	14	1	12	2LDK 3LDK
神奉地住宅	1.3.	公営	S36	木1	30	58	2	4	2K
野上金田住宅	14.15.16.	公営	S53	木1	30	41	3	6	3DK
	17	公営	S54	木1	30	40	1	2	3DK
	18.19.20.	公営	S61	木1	30	33	3	6	3DK
	21.22.23.	公営	S62	木1	30	32	3	6	3DK
	11.12.13.	公営	H10	木1	30	21	3	6	3DK
	1.2.	公営	H13	木1	30	18	2	4	2LDK
	3.4.5.6.7.8.9.10.	公営	H15	木2	30	16	8	8	3LDK
	24.25.26.27.28.29.	公営	H16	木2	30	15	6	6	3LDK
小貫住宅	2	公営	S49	簡1	30	45	1	5	2K
舟生下台住宅	1.2.3.4.5.	公営	S52	木1	30	42	5	10	3DK
	6.7.	公営	S53	木1	30	41	2	4	3DK
	8.9.10.	公営	S56	木1	30	38	3	6	3DK
照田住宅	1.2.3.4.5.	公営	S53	木1	30	41	5	10	3DK
	6.7.8.9.	公営	S54	木1	30	40	4	8	3DK
野上上の台住宅	1.2.3.4.5.	公営	S57	木1	30	37	5	10	3DK
	6.7.8.	公営	S58	木1	30	36	3	6	3DK
舟生岡住宅	1.2.3.	公営	S59	木1	30	35	3	6	3DK
和田住宅	1.2.3.4.5.6.	公営	S60	木1	30	34	6	12	3DK
諸沢住宅	1.2.	公営	H4	木1	30	27	2	4	3DK
	3.4.	公営	H7	木1	30	24	2	4	3DK
西野内住宅	1.2.3.4.5.6.	公営	H5	木2	30	26	6	6	3DK

(令和元年7月1日現在)

【基本情報-2】

団地名	住棟	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
大原住宅	1. 2.	公営	S58	木 1	30	36	2	4	3DK
	3. 4. 5. 6. 7. 8.	公営	S59	木 1	30	35	6	8	3DK
	9. 10. 11. 12. 13.	公営	H1	木 1	30	30	5	5	3DK
真加平住宅	1. 2. 3.	公営	H4	木 2	30	27	3	6	3LDK
	4. 5.	公営	H5	木 2	30	26	2	4	3LDK
	1. 2. 3. 4.	特公賃	H11	木 2	30	20	4	8	3LDK
	5. 6. 7. 8.	特公賃	H12	木 2	30	19	4	8	3LDK
	9. 10.	特公賃	H15	木 2	30	16	2	4	3LDK
	11. 12.	特公賃	H16	木 2	30	15	2	4	3LDK
松山住宅	1. 2. 3.	公営	S57	木 1	30	37	3	6	3DK
	4. 5.	公営	S63	木 1	30	31	2	4	3DK
上野住宅	1. 2. 3.	公営	S58	木 1	30	36	3	6	3DK
	4. 5.	公営	S60	木 1	30	34	2	4	3DK
	6. 7. 8.	公営	S61	木 1	30	33	3	6	3DK
	9. 10.	公営	S62	木 1	30	32	2	4	3DK
貝之介住宅	1. 2.	公営	H1	木 1	30	30	2	4	3DK
	3. 4.	公営	H2	木 1	30	29	2	4	3DK
	5. 6. 7.	公営	H3	木 1	30	28	3	6	3DK
小舟住宅	1. 2.	公営	H4	木 1	30	27	2	4	3DK
	3. 4. 5.	公営	H5	木 1	30	26	3	6	3DK
	1. 2. 3.	特公賃	H9	木 1	30	22	3	6	3DK
岩倉住宅	1. 2. 3. 4.	特公賃	H6	木 2	30	25	4	8	3DK
	5. 6. 7. 8.	特公賃	H7	木 2	30	24	4	8	3DK
内原住宅	A. B.	公営	H11	木 1	30	20	2	4	3DK
	C. D. E.	公営	H12	木 1	30	19	3	6	3DK
	F. G. H.	公営	H13	木 2	30	18	3	6	3DK
	I. J. K.	公営	H14	木 1	30	17	3	6	3DK
	L. M. N.	公営	H15	木 2	30	16	3	6	3DK
上の原住宅	A	公営	H14	木 1	30	17	1	2	3DK
	B	公営	H14	木 2	30	17	1	2	3DK
	C. D	公営	H15	木 1	30	16	2	4	3DK
	E. F	公営	H15	木 2	30	16	2	4	3DK
西塙住宅	A. B. C	公営	H14	木 2	30	17	3	6	3DK
宮戸住宅	1. 2.	公営	S58	木 1	30	36	2	4	3DK
	3. 4.	公営	S59	木 1	30	35	2	4	3DK
滝坂住宅	1. 2.	公営	H2	木 1	30	29	2	4	3DK
	3. 4. 5.	公営	H3	木 1	30	28	3	6	3DK
星の宮住宅	1	公営	S57	簡 1	30	37	1	2	3DK
	A. B. C	公営	H6	木 1	30	25	3	6	3DK
	D. E. F	公営	H7	木 2	30	24	3	6	3DK
	G. H	公営	H8	木 1	30	23	2	4	3DK
	I	公営	H8	木 2	30	23	1	2	3DK
上町住宅	1	公営	H1	耐 3	70	30	1	12	3DK
	2	特公賃	H12	耐 3	70	19	1	12	3DK
			公営合計				238	608	
			特公賃合計				24	58	
			市営全体				262	666	

(令和元年7月1日現在)

### (3) 共同施設等

#### ①共同施設

- ・全 34 団地のうち、集会所が設置されているのは 3 団地(8.8%)、公園が設置されているのは 18 団地(52.9%)です。
- ・全 34 団地のうち、駐車場が設置されているのは 8 団地(23.5%)です。

【共同施設設置状況】

(団地)

集会所		公園		駐車場	
3	8.8%	18	52.9%	8	23.5%

(令和元年 7 月 1 日現在)

#### ②排水処理状況

- ・全 34 団地のうち、公共下水及び農業集落排水で処理しているのは 9 団地(26.5%)であり、単独処理浄化槽または合併浄化槽処理は 11 団地となっており水洗化が図られています。残る 14 団地(41.2%)は未だ汲取による汚水処理を行っています。

【排水処理状況】

(団地)

公共下水		農業集落排水		浄化槽		汲取	
2	5.9%	7	20.6%	11	32.4%	14	41.2%

(令和元年 7 月 1 日現在)

※表中の%表記は、四捨五入のため必ずしも 100%にならない場合があります。(以下同様)

## 【共同施設等】

(棟・戸・台)

地域	団地名	棟数	戸数	集会所	公園	駐車場(台)	排水処理
大宮	東野泉住宅	4	8	無	無	区割なし	汲み取り
	石沢住宅	1	4	無	無	区割なし	汲み取り
	富岡住宅	2	5	無	無	区割なし	汲み取り
	田子内第二住宅	18	67	無	有	区割なし	公共下水
	若林住宅	3	6	無	無	区割なし	汲み取り
	坪井上住宅	4	8	無	無	区割なし	単独処理浄化槽
	権現住宅	4	8	無	無	区割なし	単独処理浄化槽
	北塩子住宅	9	18	無	有	区割なし	合併処理浄化槽
	鷹巣原住宅	12	24	無	無	有(24)	合併処理浄化槽
	桜の丘住宅	15	144	有	有	有(172)	公共下水
山方	神奉地住宅	2	4	無	無	区割なし	汲み取り
	野上金田住宅	29	44	有	有	区割なし	単独浄化槽/合併浄化槽
	小貫住宅	1	5	無	無	区割なし	汲み取り
	舟生下台住宅	10	20	無	無	区割なし	汲み取り
	照田住宅	9	18	無	無	区割なし	汲み取り
	野上上の台住宅	8	16	有	有	区割なし	汲み取り
	舟生岡住宅	3	6	無	有	区割なし	汲み取り
	和田住宅	6	12	無	無	区割なし	合併処理浄化槽
	諸沢住宅	4	8	無	無	区割なし	合併処理浄化槽
	西野内住宅	6	6	無	無	区割なし	農業集落排水
美和	大原住宅	13	17	無	有	区割なし	汲み取り
	眞加平住宅	17	34	無	有	有(34)	合併処理浄化槽
緒川	松山住宅	5	10	無	有	区割なし	汲み取り
	上野住宅	10	20	無	有	区割なし	汲み取り
	貝之介住宅	7	14	無	有	区割なし	合併処理浄化槽
	小舟住宅	8	16	無	有	区割なし	農業集落排水
	岩倉住宅	8	16	無	有	有(32)	合併処理浄化槽
御前山	内原住宅	14	28	無	無	有(28)	農業集落排水
	上の原住宅	6	12	無	有	有(12)	農業集落排水
	西塙住宅	3	6	無	無	有(6)	農業集落排水
	宮戸住宅	4	8	無	有	区割なし	汲み取り
	滝坂住宅	5	10	無	有	区割なし	合併処理浄化槽
	星の宮住宅	10	20	無	有	区割なし	農業集落排水
	上町住宅	2	24	無	有	有(49)	農業集落排水
合 計		262	666				

(令和元年7月1日現在)

(4) 住棟別管理状況

①建設年度別状況

- ・耐震基準が改正された昭和56年以前に建設された市営住宅は、62棟(23.7%)161戸(24.2%)です。
- ・特公賃住宅は昭和57年以降に建築されていますが、公営住宅も昭和57年以降の住宅の比率が高くなっています。

【建設年度別棟数・戸数】

(棟・戸)

	昭和56年以前		昭和57年以降	
	棟数	戸数	棟数	戸数
公 営	62 26.1%	161 26.5%	176 73.9%	447 73.5%
特公賃	0 0%	0 0%	24 100.0%	58 100.0%
市営全体	62 23.7%	161 24.2%	200 76.3%	505 75.8%

(令和元年7月1日現在)

②構造階数別状況

- ・構造階数別に見ると、木造平屋建が54.6%で最も多く、次いで木造2階が27.9%となっています。

【構造階数別棟数】

(棟)

	木造平屋	木造2階	簡易耐火平屋	簡易耐火2階	耐火構造2階	耐火構造3階	耐火構造4階	耐火構造5階
公 営	140 58.8%	53 22.3%	21 8.8%	8 3.4%	0 0.0%	15 6.3%	1 0.4%	0 0.0%
特公賃	3 12.5%	20 83.3%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 4.2%	0 0.0%	0 0.0%
市営全体	143 54.6%	73 27.9%	21 8.0%	8 3.1%	0 0.0%	16 6.1%	1 0.4%	0 0.0%

簡易耐火平屋構造(PC・CB造) 簡易耐火2階(PC造) 耐火構造(RC造) (令和元年7月1日現在)

③住戸規模別状況

- ・住戸規模別に見ると、70㎡以上が47.7%で最も多く、次いで50～60㎡未満が23.7%、60～70㎡未満が18.8%となっています。

【住戸規模別戸数】

(戸)

	40㎡未満	40～50㎡未満	50～60㎡未満	60～70㎡未満	70㎡以上
公 営	40 6.6%	25 4.1%	158 36.0%	125 20.6%	260 42.8%
特公賃	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	58 100.0%
市営全体	40 6.0%	25 3.8%	158 23.7%	125 18.8%	318 47.7%

(令和元年7月1日現在)

【住棟別住戸規模等】

団地名	種別	建設年度	構造階数	棟数	戸数	間取り	住戸面積 (㎡)
東野泉住宅	公営	S41	木 1	1	1	2K	31.88
	公営	S48	簡 1	1	3	2K	36.52
	公営	S49	簡 1	2	4	2K	36.52
石沢住宅	公営	S51	簡 1	1	4	3K	44.90
富岡住宅	公営	S48	簡 1	4	15	2K	36.52
田子内第二住宅	公営	S49	簡 1	1	5	2K	36.52/39.45
	公営	S50	簡 1	2	6	3K	36.52
	公営	S51	簡 1	4	12	3K	44.90/48.24
	公営	S52	簡 2	3	15	3K	55.44/58.86
	公営	S53	簡 2	5	19	3K	55.44/58.86
若林住宅	公営	S50	簡 1	1	2	2K	36.52
	公営	S51	簡 1	2	4	3K	44.90
坪井上住宅	公営	S54	木 1	4	8	3K	54.65
権現住宅	公営	S55	木 1	4	8	3K	54.65
北塩子住宅	公営	S59	木 1	2	4	3K	61.69
	公営	S60	木 1	5	10	3K	58.78/61.69
	公営	S61	木 1	2	4	3K	62.10
鷹巣原住宅	公営	S63	木 2	4	8	2LDK	71.70
	公営	H1	木 2	5	10	3DK	65.41
	公営	H2	木 2	3	6	3DK	65.41
桜の丘住宅	公営	H11	耐 3	4	36	2DK 2LDK 3LDK	56.25---79.83
	公営	H12	耐 3	1	12	2LDK 3LDK	74.53---79.99
	公営	H13	耐 3	5	30	2DK 2LDK 3LDK	56.25---79.99
	公営	H14	耐 3	3	30	2LDK 3LDK	74.53/75.40/79.99
	公営	H16	耐 4	1	24	2LDK 3LDK	74.53/75.40/79.99
	公営	H17	耐 3	1	12	2LDK 3LDK	74.53/75.40/79.99
神奉地住宅	公営	S36	木 1	2	4	2K	29.79
野上金田住宅	公営	S53	木 1	3	6	3DK	51.75/54.65
	公営	S54	木 1	1	2	3DK	52.58
	公営	S61	木 1	3	6	3DK	60.23/63.55
	公営	S62	木 1	3	6	3DK	60.23/63.55
	公営	H10	木 1	3	6	3DK	76.84
	公営	H13	木 1	2	4	2LDK	78.87
	公営	H15	木 2	8	8	3LDK	74.41/75.03
	公営	H16	木 2	6	6	3LDK	74.21/74.53/75.28
小貫住宅	公営	S49	簡 1	1	5	2K	41.57
舟生下台住宅	公営	S52	木 1	5	10	3DK	50.09/52.28
	公営	S53	木 1	2	4	3DK	51.75
	公営	S56	木 1	3	6	3DK	58.38/61.69
照田住宅	公営	S53	木 1	5	10	3DK	51.75/54.65
	公営	S54	木 1	4	8	3DK	52.58/55.48
野上上の台住宅	公営	S57	木 1	5	10	3DK	58.38/61.69
	公営	S58	木 1	3	6	3DK	58.38/61.69
舟生岡住宅	公営	S59	木 1	3	6	3DK	58.38/61.69
和田住宅	公営	S60	木 1	6	12	3DK	60.23/63.55
諸沢住宅	公営	H4	木 1	2	4	3DK	71.88
	公営	H7	木 1	2	4	3DK	75.19
西野内住宅	公営	H5	木 2	6	6	3DK	78.52

団地名	種別	建設年度	構造階数	棟数	戸数	間取り	住戸面積 (㎡)
大原住宅	公営	S58	木1	2	4	3DK	58.38
	公営	S59	木1	6	8	3DK	58.38
	公営	H1	木1	5	5	3DK	60.24
真加平住宅	公営	H4	木2	3	6	3LDK	73.80
	公営	H5	木2	2	4	3LDK	73.90
	特公賃	H11	木2	4	8	3LDK	87.35
	特公賃	H12	木2	4	8	3LDK	87.35
	特公賃	H15	木2	2	4	3LDK	87.35
	特公賃	H16	木2	2	4	3LDK	87.35
松山住宅	公営	S57	木1	3	6	3DK	61.69
	公営	S63	木1	2	4	3DK	63.55
上野住宅	公営	S58	木1	3	6	3DK	61.69
	公営	S60	木1	2	4	3DK	61.69
	公営	S61	木1	3	6	3DK	61.69
	公営	S62	木1	2	4	3DK	61.69
貝之介住宅	公営	H1	木1	2	4	3DK	63.55
	公営	H2	木1	2	4	3DK	63.55
	公営	H3	木1	3	6	3DK	63.55
小舟住宅	公営	H4	木1	2	4	3DK	72.16
	公営	H5	木1	3	6	3DK	72.16
	特公賃	H9	木1	3	6	3DK	72.71
岩倉住宅	特公賃	H6	木2	4	8	3DK	82.96/83.58
	特公賃	H7	木2	4	8	3DK	82.96/83.58
内原住宅	公営	H11	木1	2	4	3DK	77.20
	公営	H12	木1	3	6	3DK	77.20
	公営	H13	木2	3	6	3DK	79.60
	公営	H14	木1	3	6	3DK	73.30
	公営	H15	木2	3	6	3DK	79.50
上の原住宅	公営	H14	木1	1	2	3DK	74.30
	公営	H14	木2	1	2	3DK	79.50
	公営	H15	木1	2	4	3DK	74.30
	公営	H15	木2	2	4	3DK	79.50
西塙住宅	公営	H14	木2	3	6	3DK	79.50
宮戸住宅	公営	S58	木1	2	4	3DK	58.30
	公営	S59	木1	2	4	3DK	58.30
滝坂住宅	公営	H2	木1	2	4	3DK	62.10
	公営	H3	木1	3	6	3DK	62.10
星の宮住宅	公営	S57	簡1	1	2	3DK	61.30
	公営	H6	木1	3	6	3DK	76.20
	公営	H7	木2	3	6	3DK	74.10/78.60
	公営	H8	木1	2	4	3DK	76.20
	公営	H8	木2	1	2	3DK	78.60
上町住宅	公営	H1	耐3	1	12	3DK	58.50/58.60
	特公賃	H12	耐3	1	12	3DK	73.50

L:リビング D:ダイニング K:キッチン

(令和元年7月1日現在)

#### ④耐用年数経過状況

- ・耐用年数の経過状況を見ると、現時点で耐用年数を経過しているのは118棟(45.0%)251戸(37.7%)であり、全体の半数近くの住棟が耐用年数を経過しています。また、現時点で耐用年数の1/2を経過しているのは119棟(45.4%)237戸(35.6%)となっています。
- ・また、計画期間内に耐用年数を経過する住宅を含めると、目標年次(2028年度)には耐用年数を経過する市営住宅の総数は194棟(74.0%)410戸(61.6%)に達することとなります。

【耐用年数経過状況】

(棟・戸)

	現時点で1/2を経過		計画期間内に経過		現時点で経過	
	棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数
公 営	98	195	65	137	118	251
	41.2%	32.1%	27.3%	22.5%	49.6%	41.3%
特公賃	21	42	11	22	0	0
	87.5%	72.4%	45.8%	37.9%	0.0%	0.0%
市営全体	119	237	76	159	118	251
	45.4%	35.6%	29.0%	23.9%	45.0%	37.7%

耐用年数 木造：30年 簡易耐火構造：平屋建30年・2階建45年 耐火構造：70年 (令和元年7月1日現在)

【耐用年数経過状況】

団地名	種別	建設年度	構造階数	経過年数	棟数	戸数	1/2 を経過		計画期間内に経過		現時点で経過	
							棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数
東野泉住宅	公営	S41	木 1	53	1	1					1	1
	公営	S48	簡 1	46	1	3					1	3
	公営	S49	簡 1	45	2	4					2	4
石沢住宅	公営	S51	簡 1	43	1	4					1	4
富岡住宅	公営	S48	簡 1	46	2	5					2	5
田子内第二住宅	公営	S49	簡 1	45	4	15					4	15
	公営	S50	簡 1	44	2	6					2	6
	公営	S51	簡 1	43	4	12					4	12
	公営	S52	簡 2	42	3	15	3	15	3	15		
	公営	S53	簡 2	41	5	19	5	19	5	19		
若林住宅	公営	S50	簡 1	44	1	2					1	2
	公営	S51	簡 1	43	2	4					2	4
坪井上住宅	公営	S54	木 1	40	4	8					4	8
権現住宅	公営	S55	木 1	39	4	8					4	8
北塩子住宅	公営	S59	木 1	35	2	4					2	4
	公営	S60	木 1	34	5	10					5	10
	公営	S61	木 1	33	2	4					2	4
鷹巣原住宅	公営	S63	木 2	31	4	8					4	8
	公営	H1	木 2	30	5	10	5	10	5	10		
	公営	H2	木 2	29	3	6	3	6	3	6		
桜の丘住宅	公営	H11	耐 3	20	4	36						
	公営	H12	耐 3	19	1	12						
	公営	H13	耐 3	18	5	30						
	公営	H14	耐 3	17	3	30						
	公営	H16	耐 4	15	1	24						
	公営	H17	耐 3	14	1	12						
神奉地住宅	公営	S36	木 1	58	2	4					2	4
野上金田住宅	公営	S53	木 1	41	3	6					3	6
	公営	S54	木 1	40	1	2					1	2
	公営	S61	木 1	33	3	6					3	6
	公営	S62	木 1	32	3	6					3	6
	公営	H10	木 1	21	3	6	3	6	3	6		
	公営	H13	木 1	18	2	4	2	4				
	公営	H15	木 2	16	8	8	8	8				
公営	H16	木 2	15	6	6							
小貫住宅	公営	S49	簡 1	45	1	5					1	5
舟生下台住宅	公営	S52	木 1	42	5	10					5	10
	公営	S53	木 1	41	2	4					2	4
	公営	S56	木 1	38	3	6					3	6
照田住宅	公営	S53	木 1	41	5	10					5	10
	公営	S54	木 1	40	4	8					4	8
野上上の台住宅	公営	S57	木 1	37	5	10					5	10
	公営	S58	木 1	36	3	6					3	6
舟生岡住宅	公営	S59	木 1	35	3	6					3	6
和田住宅	公営	S60	木 1	34	6	12					6	12
諸沢住宅	公営	H4	木 1	27	2	4	2	4	2	4		
	公営	H7	木 1	24	2	4	2	4	2	4		
西野内住宅	公営	H5	木 2	26	6	6	6	6	6	6		

団地名	種別	建設年度	構造階数	経過年数	棟数	戸数	1/2 を経過		計画期間内に経過		現時点で経過	
							棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数
大原住宅	公営	S58	木1	36	2	4					2	4
	公営	S59	木1	35	6	8					6	8
	公営	H1	木1	30	5	5	5	5	5	5		
真加平住宅	公営	H4	木2	27	3	6	3	6	3	6		
	公営	H5	木2	26	2	4	2	4	2	4		
	特公賃	H11	木2	20	4	8	4	8				
	特公賃	H12	木2	19	4	8	4	8				
	特公賃	H15	木2	16	2	4	2	4				
	特公賃	H16	木2	15	2	4						
松山住宅	公営	S57	木1	37	3	6					3	6
	公営	S63	木1	31	2	4					2	4
上野住宅	公営	S58	木1	36	3	6					3	6
	公営	S60	木1	34	2	4					2	4
	公営	S61	木1	33	3	6					3	6
	公営	S62	木1	32	2	4					2	4
貝之介住宅	公営	H1	木1	30	2	4	2	4	2	4		
	公営	H2	木1	29	2	4	2	4	2	4		
	公営	H3	木1	28	3	6	3	6	3	6		
小舟住宅	公営	H4	木1	27	2	4	2	4	2	4		
	公営	H5	木1	26	3	6	3	6	3	6		
	特公賃	H9	木1	22	3	6	3	6	3	6		
岩倉住宅	特公賃	H6	木2	25	4	8	4	8	4	8		
	特公賃	H7	木2	24	4	8	4	8	4	8		
内原住宅	公営	H11	木1	20	2	4	2	4				
	公営	H12	木1	19	3	6	3	6				
	公営	H13	木2	18	3	6	3	6				
	公営	H14	木1	17	3	6	3	6				
	公営	H15	木2	16	3	6	3	6				
上の原住宅	公営	H14	木1	17	1	2	1	2				
	公営	H14	木2	17	1	2	1	2				
	公営	H15	木1	16	2	4	2	4				
	公営	H15	木2	16	2	4	2	4				
西塙住宅	公営	H14	木2	17	3	6	3	6				
宮戸住宅	公営	S58	木1	36	2	4					2	4
	公営	S59	木1	35	2	4					2	4
滝坂住宅	公営	H2	木1	29	2	4	2	4	2	4		
	公営	H3	木1	28	3	6	3	6	3	6		
星の宮住宅	公営	S57	簡1	37	1	2					1	2
	公営	H6	木1	25	3	6	3	6	3	6		
	公営	H7	木2	24	3	6	3	6	3	6		
	公営	H8	木1	23	2	4	2	4	2	4		
	公営	H8	木2	23	1	2		1	2	1	2	
上町住宅	公営	H1	耐3	30	1	12						
	特公賃	H12	耐3	19	1	12						

(令和元年7月1日現在)

## ⑤設備等の状況

### ア 浴室状況

・浴室は、浴槽付の住戸が338戸(50.8%)、浴室のみの住戸が328戸(49.2%)となっています。

### イ 給湯設備(3箇所)設置状況 (※3箇所とは浴室・洗面・台所をさします。)

・3箇所給湯設備が設置されている住戸は332戸(49.8%)であり、334戸(50.2%)の住戸は3箇所給湯が整備されていません。

### ウ トイレ水洗化状況

・トイレの水洗化が図られている住戸は511戸(76.7%)であり、155戸(23.3%)については水洗化が未整備の状態です。

【設備等状況】

(戸)

	浴室				3箇所給湯			トイレ水洗化		
	浴槽付	浴室のみ	浴室無	計	有	無	計	整備	未整備	計
公 営	280	328	0	608	274	334	608	453	155	608
	46.1%	53.9%	0.0%	100.0%	45.1%	54.9%	100.0%	74.5%	25.5%	100.0%
特公賃	58	0	0	58	58	0	58	58	0	58
	100.0%	0.0%	0.0%	100.0%	100.0%	0.0%	100.0%	100.0%	0.0%	100.0%
市営全体	338	328	0	666	332	334	666	511	155	666
	50.8%	49.2%	0.0%	100.0%	49.8%	50.2%	100.0%	76.7%	23.3%	100.0%

(令和元年7月1日現在)

## 【設備等状況】

(戸)

団地名	種別	建設年度	棟数	戸数	浴室			3箇所給湯		トイレ水洗化	
					風呂付	浴室のみ	浴室無	有	無	整備	未整備
東野泉住宅	公営	S41	1	1		1			1		1
	公営	S48	1	3		3			3		3
	公営	S49	2	4		4			4		4
石沢住宅 富岡住宅	公営	S51	1	4		4			4		4
	公営	S48	2	5		5			5		5
田子内第二住宅	公営	S49	4	15		15			15	15	
	公営	S50	2	6		6			6	6	
	公営	S51	4	12		12			12	12	
	公営	S52	3	15		15			15	15	
	公営	S53	5	19		19			19	19	
若林住宅	公営	S50	1	2		2			2		2
	公営	S51	2	4		4			4		4
坪井上住宅	公営	S54	4	8		8			8	8	
権現住宅	公営	S55	4	8		8			8	8	
北塩子住宅	公営	S59	2	4		4			4	4	
	公営	S60	5	10		10			10	10	
	公営	S61	2	4		4			4	4	
鷹巣原住宅	公営	S63	4	8	8			8		8	
	公営	H1	5	10	10			10		10	
	公営	H2	3	6	6			6		6	
桜の丘住宅	公営	H11	4	36	36			36		36	
	公営	H12	1	12	12			12		12	
	公営	H13	5	30	30			30		30	
	公営	H14	3	30	30			30		30	
	公営	H16	1	24	24			24		24	
	公営	H17	1	12	12			12		12	
神奉地住宅	公営	S36	2	4		4			4		4
野上金田住宅	公営	S53	3	6		6			6		6
	公営	S54	1	2		2			2		2
	公営	S61	3	6		6			6	6	
	公営	S62	3	6		6			6	6	
	公営	H10	3	6	6			6		6	
	公営	H13	2	4	4		4		4		4
	公営	H15	8	8	8		8		8		8
	公営	H16	6	6	6		6		6		6
小貫住宅	公営	S49	1	5		5			5		5
舟生下台住宅	公営	S52	5	10		10			10		10
	公営	S53	2	4		4			4		4
	公営	S56	3	6		6			6		6
照田住宅	公営	S53	5	10		10			10		10
	公営	S54	4	8		8			8		8
野上上の台住宅	公営	S57	5	10		10			10		10
	公営	S58	3	6		6			6		6
舟生岡住宅	公営	S59	3	6		6			6		6
和田住宅	公営	S60	6	12		12			12	12	
諸沢住宅	公営	H4	2	4	4			4		4	
	公営	H7	2	4	4			4		4	
西野内住宅	公営	H5	6	6	6			6		6	

団地名	種別	建設年度	棟数	戸数	浴室			3箇所給湯		トイレ水洗化	
					風呂付	浴室のみ	浴室無	有	無	整備	未整備
大原住宅	公営	S58	2	4		4			4		4
	公営	S59	6	8		8			8		8
	公営	H1	5	5		5			5		5
真加平住宅	公営	H4	3	6	6			6		6	
	公営	H5	2	4	4			4		4	
	特公賃	H11	4	8	8			8		8	
	特公賃	H12	4	8	8			8		8	
	特公賃	H15	2	4	4			4		4	
	特公賃	H16	2	4	4			4		4	
松山住宅	公営	S57	3	6		6			6		6
	公営	S63	2	4		4			4		4
上野住宅	公営	S58	3	6		6			6		6
	公営	S60	2	4		4			4		4
	公営	S61	3	6		6			6		6
	公営	S62	2	4		4			4		4
貝之介住宅	公営	H1	2	4		4			4	4	
	公営	H2	2	4		4			4	4	
	公営	H3	3	6		6			6	6	
小舟住宅	公営	H4	2	4		4			4	4	
	公営	H5	3	6		6			6	6	
	特公賃	H9	3	6	6			6		6	
岩倉住宅	特公賃	H6	4	8	8			8		8	
	特公賃	H7	4	8	8			8		8	
内原住宅	公営	H11	2	4	4			4		4	
	公営	H12	3	6	6			6		6	
	公営	H13	3	6	6			6		6	
	公営	H14	3	6	6			6		6	
	公営	H15	3	6	6			6		6	
上の原住宅	公営	H14	1	2	2			2		2	
	公営	H14	1	2	2			2		2	
	公営	H15	2	4	4			4		4	
	公営	H15	2	4	4			4		4	
西塙住宅	公営	H14	3	6	6			6		6	
宮戸住宅	公営	S58	2	4		4			4		4
	公営	S59	2	4		4			4		4
滝坂住宅	公営	H2	2	4		4			4	4	
	公営	H3	3	6		6			6	6	
星の宮住宅	公営	S57	1	2		2			2	2	
	公営	H6	3	6	6			6		6	
	公営	H7	3	6	6			6		6	
	公営	H8	2	4	4			4		4	
	公営	H8	1	2	2			2		2	
上町住宅	公営	H1	1	12		12			12	12	
	特公賃	H12	1	12	12			12		12	

(令和元年7月1日現在)

(5) 入居状況

①入居世帯数

- ・令和元年7月1日時点で、入居している住戸は515戸、入居率77.3%ですが、募集停止している政策空家の74戸を除くと入居率は87.0%です。
- ・入居世帯は、世帯員が65歳未満の一般世帯は398世帯(77.3%)、65歳以上の世帯員がいる高齢者世帯が117世帯(22.7%)となっています。

【入居世帯数】

(戸・世帯)

	管理戸数	入居住戸	空家		入居世帯		
			募集空家	政策空家	一般	高齢者	合計
公 営	608	467	67	74	350	117	467
	100.0%	76.8%	11.0%	12.2%	74.9%	25.1%	100.0%
特公賃	58	48	10	0	48	0	48
	100.0%	82.8%	17.2%	0.0%	100.0%	0.0%	100.0%
市営全体	666	515	77	74	398	117	515
	100.0%	77.3%	11.6%	11.1%	77.3%	22.7%	100.0%

(令和元年7月1日現在)

【団地別入居状況】

(戸・世帯)

地域	団地名	種別	管理戸数	入居住戸	空家		入居世帯		
					募集空家	政策空家	一般	高齢者	合計
大宮	東野泉住宅	公営	8	4		4	0	4	4
	石沢住宅	公営	4	3		1	2	1	3
	富岡住宅	公営	5	3		2	1	2	3
	田子内第二住宅	公営	67	35		32	15	20	35
	若林住宅	公営	6	3		3	2	1	3
	坪井上住宅	公営	8	7	1		6	1	7
	権現住宅	公営	8	8			6	2	8
	北塩子住宅	公営	18	13	5		11	2	13
	鷹巣原住宅	公営	24	19	5		16	3	19
桜の丘住宅	公営	144	144			119	25	144	
山方	神奉地住宅	公営	4	1		3	0	1	1
	野上金田住宅	公営	44	37	7		26	11	37
	小貫住宅	公営	5	1		4	0	1	1
	舟生下台住宅	公営	20	12	8		9	3	12
	照田住宅	公営	18	10	8		10	0	10
	野上上の台住宅	公営	16	13	3		10	3	13
	舟生岡住宅	公営	6	4	2		2	2	4
	和田住宅	公営	12	10	2		9	1	10
	諸沢住宅	公営	8	4	2	2	3	1	4
美和	西野内住宅	公営	6	6			5	1	6
	大原住宅	公営	17	0		17	0	0	0
	眞加平住宅	公営	10	7	3		5	2	7
緒川	特公賃	特公賃	24	20	4		20	0	20
	松山住宅	公営	10	7	3		5	2	7
	上野住宅	公営	20	14	6		7	7	14
	貝之介住宅	公営	14	13	1		11	2	13
	小舟住宅	公営	10	10			9	1	10
	特公賃	特公賃	6	5	1		5	0	5
	岩倉住宅	特公賃	16	14	2		14	0	14
御前山	内原住宅	公営	28	28			17	11	28
	上の原住宅	公営	12	12			12	0	12
	西塙住宅	公営	6	6			3	3	6
	宮戸住宅	公営	8	4		4	3	1	4
	滝坂住宅	公営	10	9	1		8	1	9
	星の宮住宅	公営	20	16	2	2	14	2	16
	上町住宅	公営	12	4	8	4	0		4
特公賃	特公賃	12	9	3	9	0		9	
公 営			608	467	67	74	350	117	467
特公賃			58	48	10	0	48	0	48
市営全体			666	515	77	74	398	117	515

(令和元年7月1日現在)

## ②人員構成

- ・一般世帯では、3人以上の世帯が260世帯(65.3%)で最も多くなっていますが、高齢者世帯では、単身世帯が48世帯(41.0%)で最も多く、高齢者2人世帯と合わせると7割以上になっています。

【人員構成】

(世帯)

	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	36 10.3%	86 24.6%	228 65.1%	350 100.0%	48 41.0%	40 34.2%	29 24.8%	117 100.0%
特公賃	2 4.2%	14 29.2%	32 66.7%	48 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
市営全体	38 9.5%	100 25.1%	260 65.3%	398 100.0%	48 41.0%	40 34.2%	29 24.8%	117 100.0%

※一般世帯：65歳以上の同居親族がいない世帯。

(令和元年7月1日現在)

※高齢者世帯：65歳以上の同居親族が1人以上いる世帯。

【団地別人員構成状況】

(世帯)

地域	団地名	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
大宮	東野泉住宅	公営	8	4				0	1	1	2	4
	石沢住宅	公営	4	3	1		1	2	1			1
	富岡住宅	公営	5	3	1			1	2			2
	田子内第二住	公営	67	35	4	6	5	15	7	7	6	20
	若林住宅	公営	6	3	1	1		2		1		1
	坪井上住宅	公営	8	7	2		4	6	1			1
	権現住宅	公営	8	8	1	2	3	6			2	2
	北塩子住宅	公営	18	13	3	2	6	11			2	2
	鷹巣原住宅	公営	24	19	1	3	12	16	2	1		3
桜の丘住宅	公営	144	144	12	30	77	119	15	8	2	25	
山方	神奉地住宅	公営	4	1				0		1		1
	野上金田住宅	公営	44	37	2	3	21	26	4	4	3	11
	小貫住宅	公営	5	1				0			1	1
	舟生下台住宅	公営	20	12	2	2	5	9	1	2		3
	照田住宅	公営	18	10	1	4	5	10				0
	野上上の台住	公営	16	13		4	6	10	1	1	1	3
	舟生岡住宅	公営	6	4		2		2	1	1		2
	和田住宅	公営	12	10	1	3	5	9		1		1
	諸沢住宅	公営	8	4	1		2	3	1			1
美和	西野内住宅	公営	6	6			5	5		1		1
	大原住宅	公営	17	0				0				0
	冥加平住宅	公営	10	7			5	5	1		1	2
緒川		特公賃	24	20	1	5	14	20				0
	松山住宅	公営	10	7	1	1	3	5	1	1		2
	上野住宅	公営	20	14		4	3	7	1	1	5	7
	貝之介住宅	公営	14	13		2	9	11		1	1	2
	小舟住宅	公営	10	10		3	6	9	1			1
		特公賃	6	5			5	5				0
御前山	岩倉住宅	特公賃	16	14		6	8	14				0
	内原住宅	公営	28	28		1	16	17	5	5	1	11
	上の原住宅	公営	12	12		3	9	12				0
	西塙住宅	公営	6	6		1	2	3	1	2		3
	宮戸住宅	公営	8	4		2	1	3			1	1
	滝坂住宅	公営	10	9		3	5	8			1	1
	星の宮住宅	公営	20	16	1	2	11	14	1	1		2
	上町住宅	公営	12	4	1	2	1	4				0
	特公賃	12	9	1	3	5	9				0	
公 営		608	467	36	86	228	350	48	40	29	117	
特公賃		58	48	2	14	32	48	0	0	0	0	
市営全体		666	515	38	100	260	398	48	40	29	117	

(令和元年7月1日現在)

### ③収入状況

- ・入居世帯のうち、入居条件の収入基準を超えている収入超過世帯は、一般世帯で 72 世帯 (14.0%)、高齢者世帯では 8 世帯 (1.6%) となっており、収入超過世帯率は 15.5% です。

【収入状況】

(世帯)

	入居世帯	収入基準内世帯			収入超過世帯		
		一般	高齢者	合計	一般	高齢者	合計
公 営	467	278	109	387	72	8	80
	100.0%	59.5%	23.3%	82.9%	15.4%	1.7%	17.1%
特公賃	48	48	0	48	0	0	0
	100.0%	100.0%	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%
市営全体	515	326	109	435	72	8	80
	100.0%	63.3%	21.2%	84.5%	14.0%	1.6%	15.5%

※収入超過世帯：入居者の収入の額が政令で定める金額を超え、かつ、当該入居者が市営住宅に引き続き3年以上入居している世帯。

(令和元年7月1日現在)

【団地別収入状況】

(世帯)

地域	団地名	種別	管理戸数	入居住戸	収入基準内世帯			収入超過世帯		
					一般	高齢者	合計	一般	高齢者	合計
大宮	東野泉住宅	公営	8	4	0	4	4			0
	石沢住宅	公営	4	3	2	1	3			0
	富岡住宅	公営	5	3	1	2	3			0
	田子内第二	公営	67	35	11	19	30	4	1	5
	若林住宅	公営	6	3	2	1	3			0
	坪井上住宅	公営	8	7	4	1	5	2		2
	権現住宅	公営	8	8	4	2	6	2		2
	北塩子住宅	公営	18	13	8	2	10	3		3
	鷹巣原住宅	公営	24	19	11	3	14	5		5
桜の丘住宅	公営	144	144	103	24	127	16	1	17	
山方	神奉地住宅	公営	4	1	0	1	1			0
	野上金田住	公営	44	37	19	10	29	7	1	8
	小貫住宅	公営	5	1	0	1	1			0
	舟生下台住	公営	20	12	4	2	6	5	1	6
	照田住宅	公営	18	10	6	0	6	4		4
	野上上の台	公営	16	13	5	2	7	5	1	6
	舟生岡住宅	公営	6	4	2	2	4			0
	和田住宅	公営	12	10	8	1	9	1		1
	諸沢住宅	公営	8	4	3	1	4			0
西野内住宅	公営	6	6	4	1	5	1		1	
美和	大原住宅	公営	17	0	0	0	0			0
	真加平住宅	公営	10	7	5	2	7			0
		特公賃	24	20	20	0	20			0
緒川	松山住宅	公営	10	7	3	2	5	2		2
	上野住宅	公営	20	14	5	5	10	2	2	4
	貝之介住宅	公営	14	13	7	2	9	4		4
	小舟住宅	公営	10	10	9	1	10			0
		特公賃	6	5	5	0	5			0
	岩倉住宅	特公賃	16	14	14	0	14			0
御前山	内原住宅	公営	28	28	17	11	28			0
	上の原住宅	公営	12	12	9	0	9	3		3
	西塙住宅	公営	6	6	2	3	5	1		1
	宮戸住宅	公営	8	4	2	0	2	1	1	2
	滝坂住宅	公営	10	9	6	1	7	2		2
	星の宮住宅	公営	20	16	13	2	15	1		1
	上町住宅	公営	12	4	3	0	3	1		1
特公賃		12	9	9	0	9			0	
公 営		608	467	278	109	387	72	8	80	
特公賃		58	48	48	0	48	0	0	0	
市営全体		666	515	326	109	435	72	8	80	

(令和元年7月1日現在)

④退去状況

- ・入居世帯の退去数は、直近3年間の平均で34世帯となっており、入居世帯515世帯に対する退去率は6.6%です。

【退去状況】

(世帯)

	入居世帯	退去世帯			
		平成28年度	平成29年度	平成30年度	3年間平均退去率
公 営	467	32	45	25	34(7.3%)
特公賃	48	0	0	0	0(0.0%)
市営全体	515	32	45	25	34(6.6%)

(令和元年7月1日現在)

【団地別退去状況】

(世帯)

地域	団地名	種別	管理戸数	入居住戸	退去世帯		
					平成28年度	平成29年度	平成30年度
大宮	東野泉住宅	公営	8	4	1		2
	石沢住宅	公営	4	3		1	
	富岡住宅	公営	5	3			
	田子内第二住	公営	67	35	2	6	2
	若林住宅	公営	6	3		1	
	坪井上住宅	公営	8	7			
	権現住宅	公営	8	8			1
	北塩子住宅	公営	18	13	2		
	鷹巣原住宅	公営	24	19	1	6	3
桜の丘住宅	公営	144	144	9	8	11	
山方	神奉地住宅	公営	4	1	1		
	野上金田住宅	公営	44	37	2	7	1
	小貫住宅	公営	5	1			
	舟生下台住宅	公営	20	12		1	
	照田住宅	公営	18	10	3	2	
	野上上の台住	公営	16	13		1	
	舟生岡住宅	公営	6	4	1		
	和田住宅	公営	12	10		2	
	諸沢住宅	公営	8	4		1	2
美和	西野内住宅	公営	6	6	1		
	大原住宅	公営	17	0	1	3	
	眞加平住宅	公営	10	7		2	1
緒川		特公賃	24	20	4		1
	松山住宅	公営	10	7			1
	上野住宅	公営	20	14	1	1	
	貝之介住宅	公営	14	13	2	1	
	小舟住宅	公営	10	10	1		
		特公賃	6	5			
	岩倉住宅	特公賃	16	14	1	1	4
御前山	内原住宅	公営	28	28	1		1
	上の原住宅	公営	12	12	1	1	
	西塙住宅	公営	6	6			
	宮戸住宅	公営	8	4			
	滝坂住宅	公営	10	9		1	
	星の宮住宅	公営	20	16			
	上町住宅	公営	12	4	2		
		特公賃	12	9	1	1	
公 営		608	467	32	45	25	
特公賃		58	48	6	2	5	
市営全体		666	515	80	47	30	

(令和元年7月1日現在)

## 2 市営住宅の課題

### (1) 老朽化する市営住宅

- ・現時点(令和元年7月1日現在)で耐用年数を経過している住棟が118棟(45.0%)あります。
- ・構造別に見ると、耐用年数を超えているのは、木造住宅及び簡易耐火構造の住棟です。そのため、老朽化した木造及び簡易耐火構造の市営住宅については、需要等を勘案し建替えや用途廃止等の事業手法を適切に選択し、実施していくことが課題となっています。
- ・鉄筋コンクリート造については、劣化状況等を把握しながら適正に改修を実施することが求められてきます。

### (2) 共同施設等の充実・整備

- ・劣化した外灯や階段灯などは、共益費削減のためにも、LED灯などへの省エネ設備に更新していく必要があります。
- ・集会所、児童遊園は、一定規模を有する団地において入居者のコミュニティ活動の場として確保・整備することが課題となっています。

### (3) 住戸内の環境の充実・整備

- ・トイレの水洗化が図られていないことや浴槽のない浴室など、一定の居住水準を確保することで住生活の向上につながる住宅設備の充実が課題となっています。
- ・3箇所給湯設備が未整備の住戸は50.2%になることから、現代の生活スタイルに適応した住戸内の環境の充実・整備が課題となっています。

### (4) 老朽化した市営住宅のストック活用判断

- ・入居申し込みを受けた場合、建設年度が古い市営住宅については敬遠される場合が多く、比較的新しい市営住宅を要望するケースが多くなるなど、入居需要に対応できない老朽化した市営住宅の建物や敷地の活用が課題となっています。
- ・政策空家以外の空家を有する団地については、老朽化の度合いと需要を勘案して、活用手法を適切に選択し実施していく必要があります。

### (5) 高齢者単身世帯等に配慮した市営住宅の建替え・改善

- ・入居世帯は、高齢者世帯が117世帯(22.7%)で、このうち、単身世帯の48世帯(41.0%)と2人世帯の40世帯(34.2%)を合わせると7割以上となるため、高齢者単身・2人世帯に対応した間取りやバリアフリー化等の推進が課題となっています。

#### (6) 適正入居の促進

- ・ 現入居世帯 515 世帯(令和元年 7 月 1 日現在)に対する退去率は 6.6%(最近 3 年間平均)ですが、市営住宅入居世帯全体のうち、入居の収入基準を超えている収入超過世帯は、15.5%となっていることから、入居需要に対して真に住宅に困窮している世帯への適正入居を図ることが課題となっています。

#### (7) 住宅セーフティネットとしての役割強化

- ・ 緊急時にも対応もできる災害被災者用の住戸の確保や、住宅市場の中で自力では住宅を確保することが困難な、高齢者、障害者及びDV被害者等の一時居住など、誰もが安心して安定した居住を確保できる、住宅セーフティネットとしての役割強化が課題となっています。

「住宅セーフティネット」とは、住宅市場の中で自力では住宅を確保することが困難な、高齢者、障害者、外国人、子育て世帯、母子世帯、DV被害者、犯罪被害者、被生活保護者等、様々な世帯に適した住宅を確保できるような仕組みとして準備すること。

## 第4章 長寿命化に関する基本方針

### 1 ストックの状況把握・修繕の実施・データ管理に関する方針

#### (1) 定期点検及び日常点検の実施

定期点検（建築基準法 12 条の規定に基づく建築・設備にかかる法定点検及び各種法令（水道法・浄化槽法等）に基づく法定点検（以下「定期点検」という。））を実施するとともに、点検の結果に応じた劣化度調査を実施します。また、日常点検として各年 1 回の年間点検と 2 ヶ月に 1 度程度の点検パトロールを実施します。

なお、法定点検には該当しない木造及び簡易耐火造や一部耐火造などの市営住宅については、「公営住宅等日常点検マニュアル[耐火・準耐火編、木造編]（国土交通省住宅局 H28.8）」を参考に、定期点検とあわせた日常点検を適宜実施します。

#### (2) 点検結果等に基づく修繕の実施

市が管理する市営住宅の中でも、耐火構造住棟については耐用年数である 70 年間を活用可能な状態で維持管理していくために、定期点検、修繕周期と過去の修繕履歴に基づいて、計画的に修繕を実施していきます。

#### (3) 点検結果や実施した修繕内容のデータ管理

管理している市営住宅の整備・管理に関するデータを住棟単位で整理し、劣化調査、法定点検・日常点検等の実施結果等も踏まえてデータベース化を行うとともに、住棟単位での修繕履歴データの整理を行い、履歴を確認するとともに、修繕等の発生原因の検証等に役立てていきます。

データベースの構築については、国土交通省住宅局が平成 28 年 8 月に公開した、定期点検及び日常点検の結果や、修繕等の工事履歴を入力できるデータベース「公営住宅等維持管理データベース」を活用していきます。

### 2 改善事業の実施による長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針

住宅ストックの長寿命化を図るとともに、ライフサイクルコストの縮減により、効率的なストックの維持管理を行うことを目的として、以下の項目について実施していくこととします。

#### (1) 予防保全的な維持管理の実施

耐久性の向上に寄与する修繕・改善を実施するなど、予防保全的な維持管理を実施することにより、住宅ストックの長寿命化を図ります。

#### (2) 建物の仕様変更による耐久性の向上及び修繕周期の延長

必要な修繕・改善の複合的な実施とあわせて、建物の仕様変更（修繕周期のより長い部材等への更新）による耐久性の向上や修繕周期の延長などにより、ライフサイクルコストの縮減を図ります。

#### (3) 定期点検及び日常点検の実施による効率的な修繕・改善

定期点検及び日常点検を実施することにより、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐとともに、修繕・改善の効率的な実施を図ります。

### 3 将来ストック数の設定

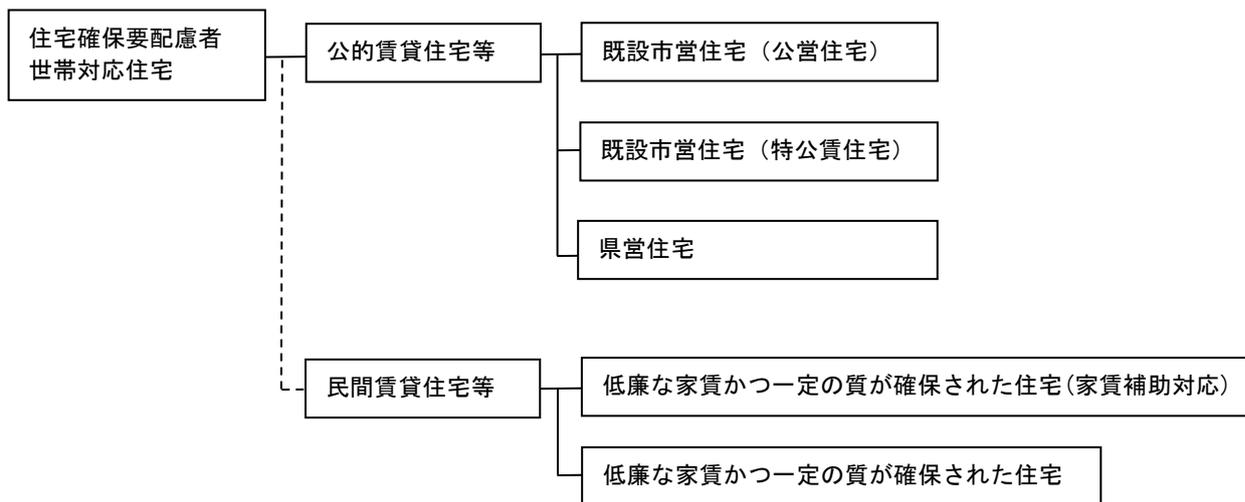
#### (1) 住宅セーフティネットの考え方

「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」において、住宅確保要配慮者（低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子供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）については、既存の公的賃貸住宅（公営住宅等）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されています。

常陸大宮市においては、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、既設市営住宅（公営住宅・特公賃住宅）及び県営住宅を、直接供給による住宅確保要配慮者世帯対応住宅として位置づけます。

さらには、既存市営住宅ストックの有効活用に加え、既存民間賃貸住宅を活用した住宅の供給を図ることにより、「住宅セーフティネット」の構築を目指します。

住宅セーフティネットの体系



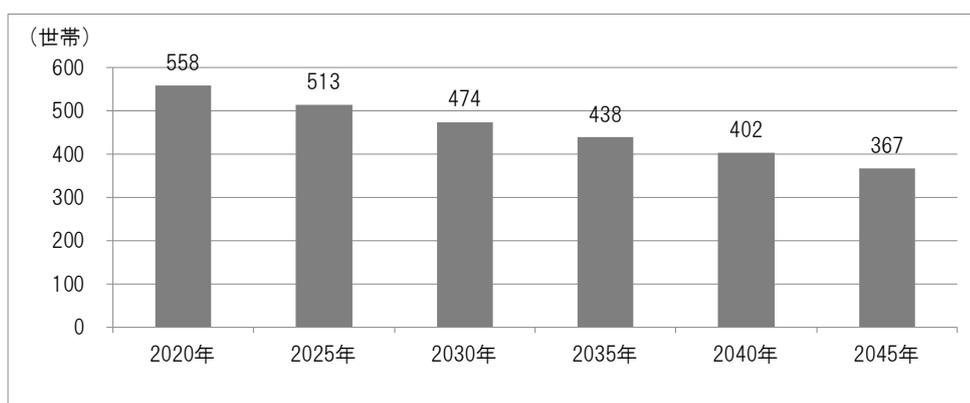
## (2) 将来の「著しい困窮年収未満世帯数」の推計結果

「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（平成 28 年 8 月）」に示されている「ストック推計プログラム（将来の「著しい困窮年収未満世帯数」推計プログラム）の推計に基づき、将来における「著しい困窮年収未満世帯数」を推計した結果は以下のようになります。

単位：年度	2015 年	2020 年	2025 年	2030 年	2035 年	2040 年	2045 年
一般世帯数	15,963	15,572	14,973	14,287	13,516	12,551	11,509
著しい困窮年収未満の世帯数	—	558	513	474	438	402	367

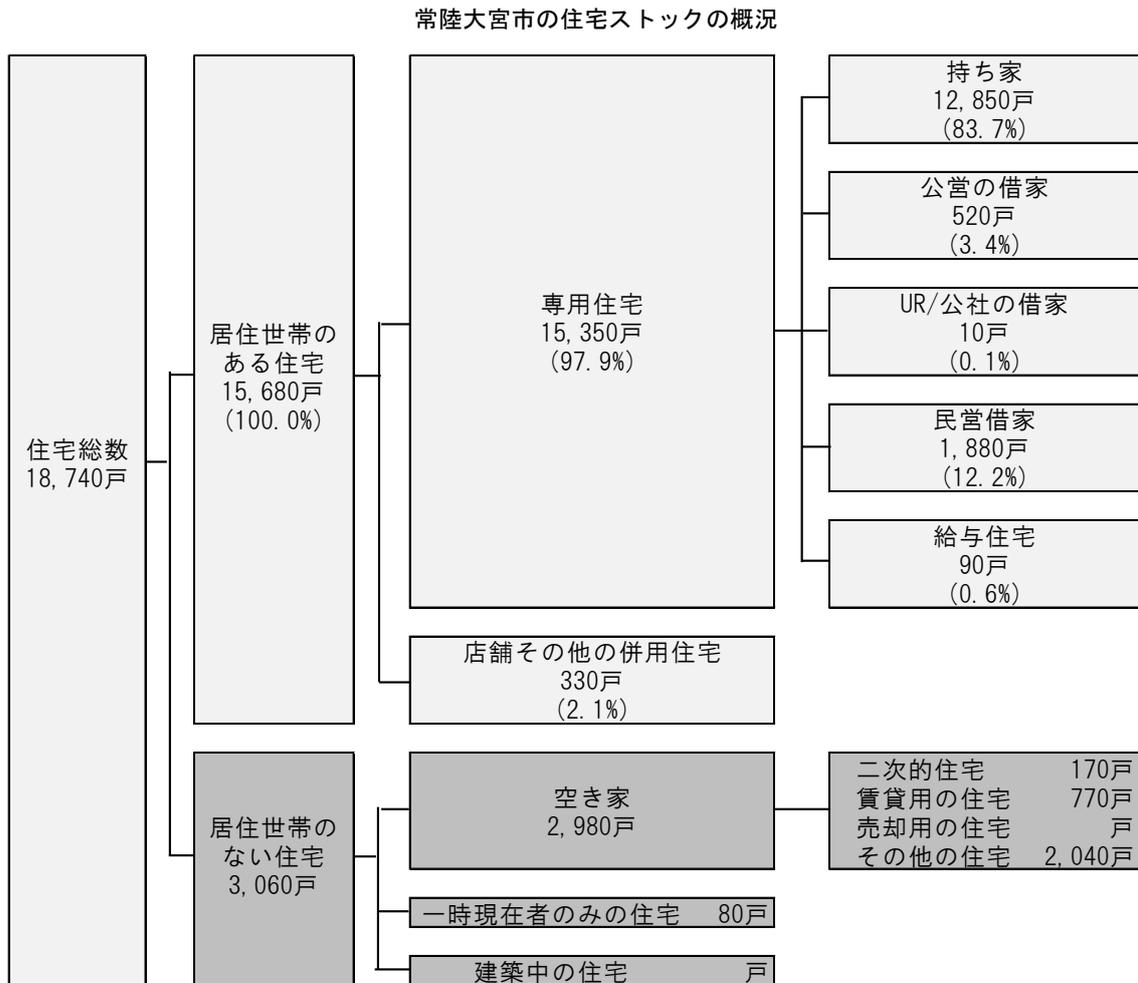
- ・ 著しい困窮年収未満世帯数は、一般世帯数の減少に伴い、2020 年度の 558 世帯から 2045 年度には、367 世帯（2020 年度との比率：65.8%）に減少する見通しとなっています。

著しい困窮年収未満世帯数の推移



### (3) 常陸大宮市の住宅ストック数の把握

- ・常陸大宮市の居住世帯のある住宅は15,680戸となっています。また、公営の借家としては520戸の統計調査値となっています。
- ・令和元年7月現在、管理戸数の実数では、市営住宅666戸、県営住宅70戸（合計736戸）となります。
- ・また、1,880戸の民営借家（民間賃貸住宅）があるものの、UR・公社等借家は10戸にとどまっています。



※資料は平成30年住宅・土地統計調査からなっていますが、住宅総数の戸数に合うように、著しい困窮年収未満世帯数推計に影響のない住宅戸数の表記を調整しています。

※UR/公社の借家10戸は旧雇用促進住宅と推測できるが、現在は公社等の借家はありません。

(4) 「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」数の算定

既述のように、本市においてはUR・公社等借家は10戸程度であるため、民間賃貸住宅（民営借家）のみを対象として算定を行うこととします。

■ 「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」の考え方

- ・本市の住宅扶助費一般基準上限額を考慮し、2人以上の世帯については、41,000円未満を「低廉な家賃」と考えます。
- ・住宅面積が30㎡以上（2人世帯の最低居住面積水準は上回るストックを対象）であることに加えて、耐震性が確保されていると考えられる昭和56年（1981年）以降に建設されたストックを「一定の質」と考えます。

常陸大宮市の住宅扶助費一般基準上限額

級地	1人	2人	3～5人	6人	7人以上
3級地	34,000円	41,000円	44,000円	48,000円	53,000円

延べ面積区分・家賃帯別借家数

(戸)

	総数	1万円未満	1～2万円未満	2～4万円未満	4～6万円未満	6～8万円未満	8～10万円未満	10万円以上
29㎡以下	200 100.0%	20 10.0%	60 30.0%	70 35.0%	50 25.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
30～49㎡	990 100.0%	20 2.0%	10 1.0%	250 25.3%	600 60.6%	110 11.1%	0 0.0%	0 0.0%
50～69㎡	690 100.0%	20 2.9%	160 23.2%	220 31.9%	170 24.6%	120 17.4%	0 0.0%	0 0.0%
70～99㎡	430 100.0%	10 2.3%	70 16.3%	170 39.5%	110 25.6%	70 16.3%	0 0.0%	0 0.0%
100㎡以上	130 100.0%	10 7.7%	10 7.7%	10 7.7%	80 61.5%	20 15.4%	0 0.0%	0 0.0%
借家総数 (専用住宅)	2,440 100.0%	80 3.3%	310 12.7%	720 29.5%	1,010 41.4%	320 13.1%	0 0.0%	0 0.0%

※借家数は、借家全体の数である。[平成30年住宅・土地統計調査 第119表]

- ①上記表の網掛け部分のストック=960戸
- ②借家全体における民営借家率=1,880戸/2,500戸=75.2%
- ③昭和56年以降に建設された民営借家率=1,320/1,560=84.6%

「低廉な家賃かつ一定の質」を確保した民間賃貸住宅数	610戸
---------------------------	------

(民間賃貸住宅における「低廉な家賃かつ一定の質」の比率=610戸/1,880戸=32.4%)

(5) 著しい困窮年収未満世帯への対応と目標管理戸数の設定

2045年度（令和27年度）までの著しい困窮年収未満の世帯数（＝必要量）の推移とともに、将来の総世帯数の減少等を勘案しつつ、受け皿となる公営住宅、低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等（＝対応可能量）の推移を整理すると次のとおりとなります。

著しい困窮年収未満世帯への対応総括表

（単位：世帯）

時 期			現状値 <sup>※1</sup>	推計値						備考		
			2018 H30	2020 R2	2025 R7	2029 R11	2030 R12	2035 R17	2040 R22		2045 R27	
1. 一般世帯数 （下段：増減率）			15,963 (100.0%)	15,572 (97.6%)	14,973 (93.8%)	14,424 (90.4%)	14,287 (89.5%)	13,516 (84.7%)	12,551 (78.6%)	11,509 (72.1%)		
2. ストック推計結果 （著しい困窮年収未満世帯）			—	558	513	482	474	438	402	367		
対応	公営住宅	市営 （一般公営）	608	595	564	539	532	501	469	438	一般世帯数の減少（2045年度に72.1%へ減少）を考慮して、2045年度の管理戸数を438戸と想定し、各年度の推計値を設定。	
		市営 （特公賃）	58	57	54	51	50	47	44	41	特公賃も一般公営同様減少すると設定。	
		県営	70	70	70	70	44	44	24	24	本計画期間中は維持管理とし、その後、耐用年限まで活用すると設定。	
		小計	736	722	688	660	626	592	537	503		
	低廉かつ一定の質が確保されたUR・公社住宅	UR	0	0	0	0	0	0	0	0		
		公社等	10	0	0	0	0	0	0	0	推計値では公社等住宅の現状戸数を0戸とする。	
		その他 公的賃貸	0	0	0	0	0	0	0	0		
		小計	10	0	0	0	0	0	0	0		
	低廉かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅	民間 賃貸住宅	610	597	566	540	534	502	471	439	一般世帯数の減少（2045年度に72.1%へ減少）と連動して、2018年度から2045年度に610戸⇒439戸になると想定し、各年度の推計値を設定。	
		賃貸用の 空き家	250	245	232	221	219	206	193	180	賃貸用の空き家のうち、低家賃かつ一定の質が確保されたストックが、民間賃貸住宅と同程度存在するものと仮定。（低家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅割合＝32.4%）民間賃貸住宅同様、一般世帯数の減少に連動して、2018年度から2045年度に250戸⇒180戸になると仮定し、各年度の推計値を設定。	
		小計	860	842	798	761	753	708	664	619		
	合計			1,606	1,564	1,486	1,421	1,379	1,300	1,201	1,122	

※1 現状値：一般世帯数は平成27年国勢調査値、公営住宅は令和元年10月1日現在とします。  
民間賃貸住宅は平成30年住宅・土地統計調査の戸数が元数となった現状値としています。

- ・ 2045年度の著しい困窮年収未満世帯数は367世帯と推計されています。
- ・ 一方で、公営住宅は備考欄に示すような考え方に基づくると、2045年度の市営県営合計で503戸と推計されます。
- ・ 民間賃貸住宅においては、備考欄に示すような考え方に基づくると、2045年度「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等」が619戸存在するものと考えられます。
- ・ 上記対応戸数を合計すれば、必要量367世帯を大きく上回る1,122戸（特公賃含む）と推計され、3倍以上であることが確認できます。

(6) 目標年次における公的賃貸住宅等の供給方針

①供給方針

公的賃貸住宅等の供給方針については、先に算出した目標年次の「著しい困窮年収未満の世帯数(=必要量[482戸])」の推移を基に、受け皿となる「公営住宅」及び「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等」を対象に、住宅セーフティネットの考え方を踏まえ以下の方針に基づき供給を図ります。

〈公営住宅の供給方針〉

- ・本年度末の市営住宅(一般公営)管理戸数608戸に対し、前述した推計の結果、目標年次(2029年度)における対応ストック数は539戸と推計されています。
- ・中長期的には市の人口減少は今後も続く見通しの中で、2045年度にかけて将来対応ストック数が減少していくものと推計されることから、既存ストックの中でも老朽化が著しい住棟や、耐用年数を超過している住棟については合理化により維持管理の効率化を図っていきます。
- ・今後は民間賃貸経営と連携しながら、「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等」を対象に、民間賃貸家賃補助住宅の活用等により、市民ニーズに対して柔軟に対応していくことを目指すものとします。

②セーフティネットの方針及び目標年次におけるストック数

ア 既設市営住宅(一般公営住宅)

既設市営住宅は、既設県営住宅との役割分担を考慮しつつ、民間賃貸住宅市場では自力で住宅確保が困難な「著しい困窮年収未満世帯」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供給を図ります。

イ 低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅(家賃補助対応等含む)

公営住宅の入居資格を満たしているものの、既設市営住宅等への入居ができない世帯を対象に民活供給を検討していきます。

目標年次におけるセーフティネットのストック数(2029年度目標)

項目	推計戸数	目標戸数
「著しい困窮年収未満の世帯数(=必要量)」	482 戸	
既設市営住宅(一般公営住宅) ※特公賃除く	539 戸	412 戸
県営住宅(既存公営住宅)	70 戸	70 戸
低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅(家賃補助対応等含む)	761 戸	761 戸
対応可能戸数合計	1,370 戸	1,243 戸

以上のことから、2029年度の目標年次においては、必要量[482戸]に対して約3倍の対応可能量[1,370戸]が推計戸数として見込まれています。よって、今後は公営住宅等に対する財政措置も厳しくなることから、積極的に合理化を進めることを念頭に、公営住宅の戸数削減を進めていくこととします。

上記表の推計戸数で明らかなように、2029年度の目標年次における県営住宅と既設市営住宅(一般公営住宅)の供給量は、必要量を上回っていることから、目標年次における市営住宅(一般公営住宅)ストック数は、常陸大宮市公共施設等総合管理計画との整合性を図りつつ、推計値[539戸]の約2割を削減し、412戸とします。

## 第5章 事業手法の選定

### 1 事業手法の整理

事業手法を設定する上で、公営住宅整備の手法について公営住宅整備事業等を整理すると以下のようになります。

公営住宅の事業手法の概要

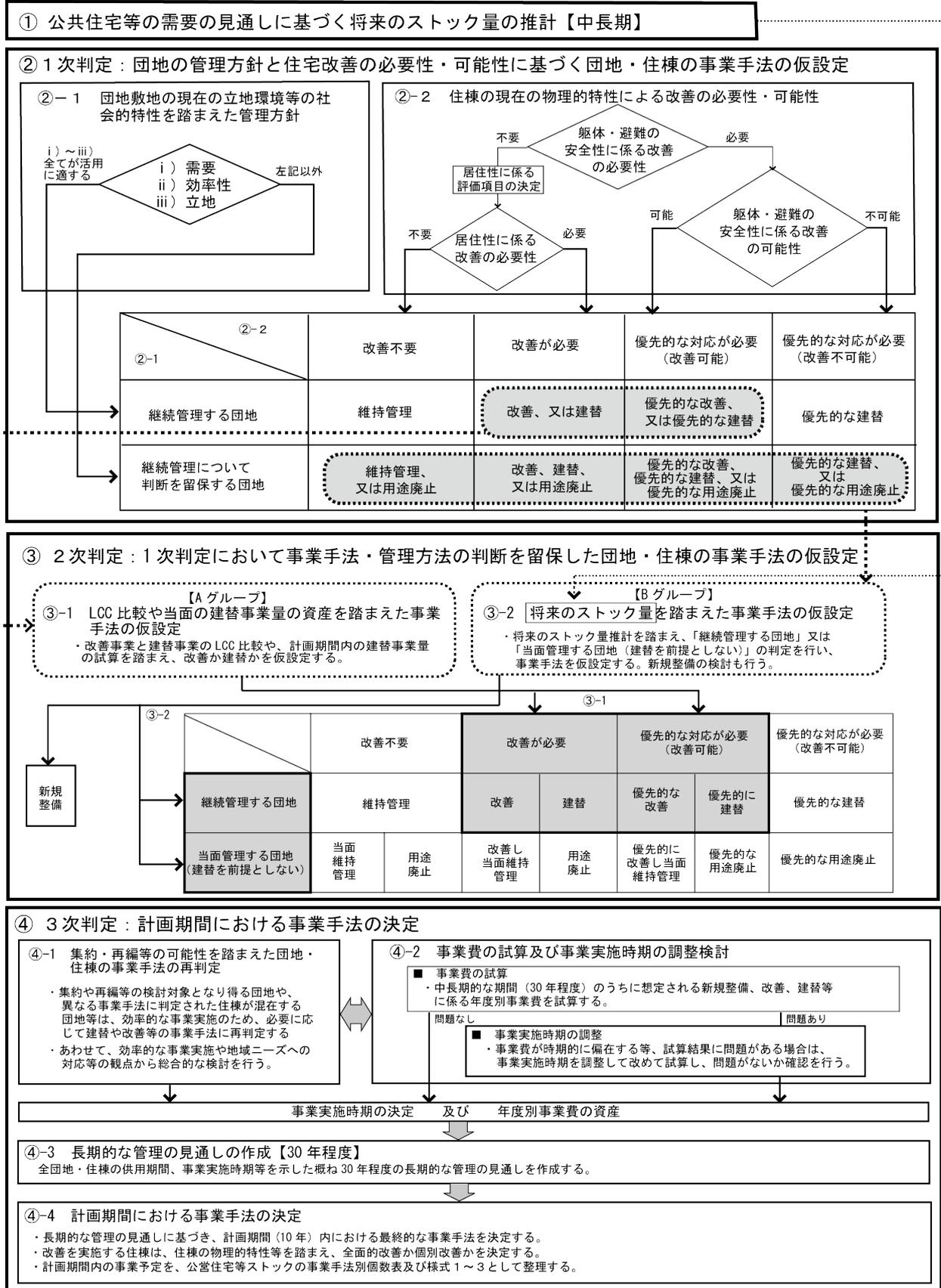
手法	内 容
建 替	<p>公営住宅を除去し、その土地の全部又は一部の地域に、新たに公営住宅を建設するもので、他団地への統合もしくは非現地建替えを含む。</p> <p>【標準管理期間】 木造：30年 簡易耐火造：平屋建30年・2階建：45年 耐火構造：70年</p>
維持管理	<p>全面的改善</p> <p>公営住宅の住棟単位又は団地単位で行われる全面的な改善又はこれに準ずる改善を行う事業で少なくとも次に掲げる改善を行うもの。</p> <p>① 躯体以外の内装、設備等住戸内部全体又は大部分にわたって行う住戸改善 c. 福祉対応型 d. 居住性向上型</p> <p>② 共用部分改善 a. 安全性確保型 c. 福祉対応型(4階以上でエレベーターの設置を含む)</p> <p>③ 屋外・外構改善 c. 福祉対応型</p> <p>【標準管理期間】改善後30年以上</p>
	<p>個別改善</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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. 安全性確保型 b. 長寿命化型 c. 福祉対応型 d. 居住性向上型</p> <p>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. 安全性確保型 b. 長寿命化型 c. 福祉対応型 d. 居住性向上型</p> <p>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. 安全性確保型 b. 長寿命化型 c. 福祉対応型 d. 居住性向上型</p> <p>【標準管理期間】改善後10年以上</p>
	<p>修繕</p> <p>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。</p>
用途廃止	<p>以下の場合に公営住宅としての用途を廃止すること。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>

- a. 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
- b. 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
- c. 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
- d. 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 事業手法の選定フロー

事業手法の選定は、以下の選定フローに基づき実施します。

### 事業手法の選定フロー



### 3 1次判定

1次判定では、以下の2段階の検討から事業手法を仮設定します。

#### ① 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針

- ・社会的特性に係る現在の評価に基づき、団地の将来的な管理方針を判定します。
- 需要、効率性、立地を評価し、全てが活用に適する場合は「継続管理する団地」とし、それ以外を「継続管理について判断を留保する団地」とします。

#### <評価基準>

判断 検討内容	○（活用に適する）	－	×（活用に適さない）
(i) 需要	・平均入居率 85.7%以上	・退去世帯の発生がない又は募集を行っていない	・平均入居率 85.7%未満又は募集停止
(ii) 効率性	・市有地で敷地面積 1,000 m <sup>2</sup> 以上 ・住居系用途地域で容積率 200%以上		・市有地で敷地面積 1,000 m <sup>2</sup> 未満 ・住居系用途地域で容積率 200%未満
(iii) 立地	・徒歩圏に駅、公益施設、教育施設、スーパー等が存在する場合 ・地区唯一の団地（旧市町村地区） ・災害危険区域等に指定されていない	・地区唯一の団地でない	・徒歩圏に駅、公益施設、教育施設、スーパー等が存在しない場合 ・災害危険区域等に指定されている

※平均入居率：常陸大宮市の平均入居率（令和元年7月1日現在、政策空家等を除く）

※住居系用途・容積率 200%：効率的な住環境を形成するため、住居系の用途地域で容積率 200%以上が確保されると、活用に適すると判断できる。

※徒歩圏：一般的な徒歩圏である半径 800m内を示す（「都市構造の評価に関するハンドブック」より）

※災害危険区域等：建築基準法第 39 条の災害危険区域、浸水想定区域等

#### ② 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

住棟の現在の物理的特性を評価し、住棟の改善の必要性や可能性を判定します。

- ・躯体の安全性及び避難の安全性に関する評価を行います。
- ・安全性が確保されていない場合は、改善の可能性について検討します。
  - 改善が可能：「優先的な対応が必要（改善可能）」
  - 改善が不可能：「優先的な対応が必要（改善不可能）」
- ・安全性が確保されている場合は、居住性に係る評価を行います。

#### <躯体・避難の安全性に関する評価基準>

判断 検討内容	改善不要	改善必要（改善可能）	改善必要（改善不可能）
(i) 躯体の安全性	・新耐震基準で建設 ・耐震診断で耐震性確認済 ・耐震改修工事を実施	・耐震性はないが耐震改修の実施可能	・耐震性がなく耐震改修の実施不可能 ・耐用年数経過
(ii) 避難の安全性	・二方向避難等確保	・増築せずに改善可能かつ入居者が居ながらの工事可能	・改善には増築等必要又は改善には入居者の一時移転必要

- ・居住性に係る評価を行います。
  - 居住性に問題がある場合：「改善が必要」
  - 居住性に問題がない場合：「改善不要」

＜居住性に関する評価基準＞

判断	改善が必要	改善不要
検討内容		
住戸面積	・住戸面積 40 m <sup>2</sup> 未満	・住戸面積 40 m <sup>2</sup> 以上
バリアフリー	・平成 2 年度以前に整備	・平成 3 年度以降に整備
設備状況	・浴室なし ・便所が未水洗化 ・3 箇所給湯未整備	・浴室あり ・便所が水洗化 ・3 箇所給湯整備

※住戸面積 40 m<sup>2</sup>：共同住宅における単身世帯の誘導居住面積水準の 40 m<sup>2</sup>を最低限の面積基準とする。

※バリアフリー：公営住宅等整備基準の改定により、平成 3 年度以降に建設された公営住宅は一定のバリアフリー性能を有している。

■ 1 次判定結果

①及び②の検討結果を基に、事業手法を仮設定します。

		②			
		改善不要	改善が必要	優先的な対応が必要 (改善可能)	優先的な対応が必要 (改善不可能)
①	継続管理する団地 【144 戸】	維持管理 【144 戸】 桜の丘【144 戸】	改善、又は建替	優先的な改善、 又は優先的な建替  Aグループ	優先的な建替
	継続管理について判断を留保する団地 【522 戸】	維持管理、 又は用途廃止 【164 戸】 野上金田[H13-16]【18 戸】 諸沢【8 戸】 西野内【6 戸】 冥加平【34 戸】 小舟[特公]【6 戸】 岩倉【16 戸】 内原【28 戸】 上の原【12 戸】 西埦【6 戸】 星の宮[木造]【18 戸】 上町[特公]【12 戸】	改善、建替、 又は用途廃止 【247 戸】 田子内第二[簡 2]【34 戸】 坪井上【8 戸】 北塩子【18 戸】 鷹巣原【24 戸】 野上金田[S53-H10]【26 戸】 野上上の台【16 戸】 舟生岡【6 戸】 和田【12 戸】 大原【17 戸】 松山【10 戸】 上野【20 戸】 貝之介【14 戸】 小舟[公営]【10 戸】 宮戸【8 戸】 滝坂【10 戸】 星の宮[簡 1]【2 戸】 上町[公営]【12 戸】	優先的な改善、 優先的な建替、又は 優先的な用途廃止  Bグループ	優先的な建替、又は 優先的な用途廃止 【111 戸】 東野泉【8 戸】 石沢【4 戸】 富岡【5 戸】 田子内第二[簡 1]【33 戸】 若林【6 戸】 権現【8 戸】 神奉地【4 戸】 小貫【5 戸】 舟生下台【20 戸】 照田【18 戸】

1 次判定の結果で、事業手法が定まらない次の 2 グループの団地・住棟については、2 次判定を行います。

**A グループ**：「継続管理する団地」のうち「優先的な対応が必要（改善可能）」及び「改善が必要」な団地・住棟

**B グループ**：「継続管理について判断を留保する団地・住棟」

## 4 2次判定

1次判定で事業手法が定まらない次の2グループの団地・住棟については、2次判定を行います。

Aグループ：「継続管理する団地」のうち「優先的な対応が必要（改善可能）」な団地・住棟及び「継続管理する団地」のうち「改善が必要」な団地・住棟

Bグループ：「継続管理について判断を留保する団地・住棟」

### Aグループ

『ライフサイクルコスト比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた整備手法の仮設定』

1次判定において、Aグループと判定した団地・住棟について、改善事業を実施する場合と建替事業を実施する場合のLCC比較や、計画期間内での建替事業量試算により、整備手法（改善又は建替）を仮設定します。

(i) ライフサイクルコスト（LCC）の算出

公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（国土交通省住宅局 H28.8）に従って、ライフサイクルコストの算出を行います。

(ii) ライフサイクルコスト（LCC）の算出の考え方

比較を行う団地・住棟について、次の条件で比較判定します。なお、対象の住棟が複数棟の場合は代表的な住棟で比較します。

- ・建替：建替を行い活用途中で長寿命化型改善を行い、耐用年数まで活用した場合のLCC
- ・改善：改善の場合は全面的改善事業を行い、耐用年数まで活用した場合のLCC

上記のLCC結果を比較し、想定した全面改善事業のLCCの方が有利な場合は、改善を仮設定し、改善事業が不利な場合は建替を仮設定します。

※常陸大宮市のストックには、Aグループに判定される団地・住棟はありません。

### Bグループ

『将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定』

1次判定において、Bグループとした団地を対象として、ストック推計を踏まえて将来的な活用の優先順位を検討し、将来にわたって「継続管理する団地」とするのか、将来的には他団地との集約等により用途廃止することを想定する「当面管理する団地（建替を前提としない）」とするかの判定を行います。

<評価基準：その1>

	検討基準	将来的な活用の優先度
将来的な活用の優先度	「1次判定①・②」及び「その他」の「○」の数が3つ以下	低
	「1次判定①・②」及び「その他」の「○」の数が4つ	中
	「1次判定①・②」及び「その他」の「○」の数が5つ以上	高

ここでは「その他」の検討項目として、物理的特性（耐用年限、EVの設置状況）および前計画における団地の活用計画の有無や災害危険区域等についても評価しています。

<評価基準：その2>

将来ストック推計	団地内戸数比率	判定
将来ストック数に余剰が生じる場合	「低」が1/2以上、ただし活用計画の有を除く	当面管理する団地(建替を前提としない)
	「中」が1/2以上、ただし活用計画の有を除く	当面管理する団地(建替を前提としない)
	「高」が1/2以上の団地	継続管理する団地

■ 2次判定結果

1次判定②結果 評価基準:その2	改善不要		改善が必要		優先的な対応が必要 (改善可能)		優先的な対応が必要 (改善不可能)
	維持管理 【144戸】		改善	建替	優先的な改善	優先的な建替	優先的な建替
継続管理する団地 【144戸】	桜の丘【144戸】						
当面管理する団地 (建替を前提としない) 【522戸】	当面維持管理 【160戸】	用途廃止 【4戸】	改善し当面維持管理 【194戸】	用途廃止 【53戸】	優先的に改善し当面維持管理	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止 【111戸】
	野上金田 [H13-16]【18戸】 諸沢【4戸】 西野内【6戸】 冥加平【34戸】 小舟 [特公]【6戸】 岩倉【16戸】 内原【28戸】 上の原【12戸】 西埜【6戸】 星の宮 [木造]【18戸】 上町 [特公]【12戸】	諸沢 【4戸】	坪井上【8戸】 北塩子【18戸】 鷹巣原【24戸】 野上金田 [S53-H10]【26戸】 野上上の台【16戸】 舟生岡【6戸】 和田【12戸】 松山【10戸】 上野【20戸】 貝之介【14戸】 小舟[公営]【10戸】 宮戸【8戸】 滝坂【10戸】 上町[公営]【12戸】	田子内第二 [簡2]【34戸】 大原【17戸】 星の宮 [簡1]【2戸】			東野泉【8戸】 石沢【4戸】 富岡【5戸】 田子内第二 [簡1]【33戸】 若林【6戸】 権現【8戸】 神奉地【4戸】 小貫【5戸】 舟生下台【20戸】 照田【18戸】

## 5 3次判定

3次判定においては、以下の4段階の検討により、計画期間における事業手法を決定します。

### ① 集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の整備手法の再判定

1次・2次判定結果を踏まえ、集約や再編等の検討対象となり得る団地や、異なる整備手法に判定された住棟が混在する団地等は、効率的な事業実施のため、必要に応じて建替や改善等の整備手法を再判定します。併せて、集約・再編の可能性や地域ニーズへの対応等の観点から総合的な検討を行います。

#### (i) 団地単位での効率的な事業実施に関する検討

団地単位で判定結果を俯瞰し、より効率的な事業実施に向けた検討を行います。

#### (ii) 集約・再編等の可能性に関する検討

地域単位で判定結果を俯瞰し、再編・集約の可能性、事業実施時期等について検討を行います。

#### (iii) 地域ニーズへの対応等

まちづくりの視点及び地域単位の視点や他の事業主体等との連携の視点など、総合的な検討を行い、事業の内容や実施時期等を設定します。

#### 【検討内容】

- ・2次判定で優先的な用途廃止と判定された「田子内第二[簡1]」は、大宮地区の中心部に比較的近く中核医療施設にも近接し利便性が高いことから、周辺の用途廃止団地の推進のため集約建替を計画し、優先的な建替とする再判定とします。

### ② 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

中長期的な期間(30年程度)のうちに想定される改善事業、建替事業等に係る事業費を検討し、今後の財政的な見通しを立てると共に、財政負担の平準化のため事業実施時期の調整を行います。

#### 【検討内容】

- ・必要ストック数の減少が推計されている中で、耐用年数をむかえる木造住棟の小規模団地は、地域の需要を判断しながら用途廃止を進め、財政負担の合理化を検討します。
- ・長期的な見通しの中で用途廃止と判断できる団地については、「改善し当面維持管理」を「当面維持管理」とし、改善事業の導入を見送り財政負担の合理化を検討します。

### ③ 長期的な事業の見通しの作成【30年程度】

上記「②」で検討した事業実施時期を基に、全団地・住棟の供用期間、事業実施時期の見通しを示した概ね30年程度の長期的な事業の見通しを検討します。

#### 【検討内容】

- ・耐火構造の住棟は耐用年限も長く、今後とも良好な状態で維持管理を図っていく観点から、長寿命化型の改善事業の導入を検討します。

### ④ 計画期間における事業手法の決定

長期的な事業の見通しに基づき、計画期間内に実施を予定する事業(改善、建替、用途廃止)を決定します。改善を実施する住棟は、住棟の物理的特性等を踏まえ、個別改善か全面的改善かを決定します。

#### 【検討内容】

- ・上記②及び③の検討内容を考慮し、次のとおりの3次判定結果とします。

■ 3次判定結果

	改善不要		改善が必要		優先的な対応が必要 (改善可能)		優先的な対応が必要 (改善不可能)
	維持管理		改善 【144戸】	建替	優先的 な改善	優先的 な建替	優先的な建替
継続管理 する団地 【144戸】			桜の丘 【144戸】				田子内第二 [簡1]【30戸】
当面管理 する団地 (建替を前 提としない) 【522戸】	当面維持管理 【304戸】	用途廃止 【4戸】	改善し 当面維持管理 【24戸】	用途廃止 【79戸】	優先的に 改善し当面 維持管理	優先的な 用途廃止	優先的な用途廃止 【111戸】
	坪井上【8戸】 北塩子【18戸】 鷹巣原【24戸】 野上金田【44戸】 舟生岡【6戸】 和田【12戸】 諸沢【4戸】 西野内【6戸】 冥加平【34戸】 上野【20戸】 貝之介【14戸】 小舟【16戸】 岩倉【16戸】 内原【28戸】 上の原【12戸】 西塙【6戸】 宮戸【8戸】 滝坂【10戸】 星の宮【18戸】	諸沢 【4戸】	上町【24戸】	田子内第二 [簡2]【34戸】 野上上の台【16戸】 大原【17戸】 松山【10戸】 星の宮 [簡1]【2戸】			東野泉【8戸】 石沢【4戸】 富岡【5戸】 田子内第二 [簡1]【3戸】 若林【6戸】 権現【8戸】 神奉地【4戸】 小貫【5戸】 舟生下台【20戸】 照田【18戸】

## 6 団地別住棟別事業手法

3次判定結果をもとに、団地別住棟別のストック活用の事業手法は、以下のとおりとします。

ストック活用計画

(棟・戸)

団地名	種別	建設年度	構造階数	棟数	戸数	活用手法	建替戸数	維持管理	用途廃止	目標年次
東野泉住宅	公営	S41	木1	1	1	用途廃止			1	
	公営	S48	簡1	1	3	用途廃止			3	
	公営	S49	簡1	2	4	用途廃止			4	
石沢住宅	公営	S51	簡1	1	4	用途廃止			4	
富岡住宅	公営	S48	簡1	2	5	用途廃止			5	
田子内第二住宅	公営	S49	簡1	4	15	集約建替	20 ※第2期 (+50)		47	20 ※第2期 (+50)
	公営	S50	簡1	2	6	集約建替				
	公営	S51	簡1	4	12	集約建替				
	公営	S52	簡2	3	15	集約建替				
	公営	S53	簡2	5	19	集約建替				
若林住宅	公営	S50	簡1	1	2	用途廃止			2	
	公営	S51	簡1	2	4	用途廃止			4	
坪井上住宅	公営	S54	木1	4	8	用途廃止			8	
権現住宅	公営	S55	木1	4	8	用途廃止			8	
北塩子住宅	公営	S59	木1	2	4	維持管理		4		4
	公営	S60	木1	5	10	維持管理		10		10
	公営	S61	木1	2	4	維持管理		4		4
鷹巣原住宅	公営	S63	木2	4	8	維持管理		8		8
	公営	H1	木2	5	10	維持管理		10		10
	公営	H2	木2	3	6	維持管理		6		6
桜の丘住宅	公営	H11	耐3	4	36	維持管理		36		36
	公営	H12	耐3	1	12	維持管理		12		12
	公営	H13	耐3	5	30	維持管理		30		30
	公営	H14	耐3	3	30	維持管理		30		30
	公営	H16	耐4	1	24	維持管理		24		24
	公営	H17	耐3	1	12	維持管理		12		12
神奉地住宅	公営	S36	木1	2	4	用途廃止			4	
野上金田住宅	公営	S53	木1	3	6	維持管理		6		6
	公営	S54	木1	1	2	維持管理		2		2
	公営	S61	木1	3	6	維持管理		6		6
	公営	S62	木1	3	6	維持管理		6		6
	公営	H10	木1	3	6	維持管理		6		6
	公営	H13	木1	2	4	維持管理		4		4
	公営	H15	木2	8	8	維持管理		8		8
	公営	H16	木2	6	6	維持管理		6		6
小貫住宅	公営	S49	簡1	1	5	用途廃止			5	
舟生下台住宅	公営	S52	木1	5	10	用途廃止			10	
	公営	S53	木1	2	4	用途廃止			4	
	公営	S56	木1	3	6	用途廃止			6	
照田住宅	公営	S53	木1	5	10	用途廃止			10	
	公営	S54	木1	4	8	用途廃止			8	
野上上の台住宅	公営	S57	木1	5	10	用途廃止			10	
	公営	S58	木1	3	6	用途廃止			6	
舟生岡住宅	公営	S59	木1	3	6	用途廃止			6	
和田住宅	公営	S60	木1	6	12	維持管理		12		12
諸沢住宅	公営	H4	木1	2	4	維持/用廃		2	2	2
	公営	H7	木1	2	4	維持/用廃		2	2	2
西野内住宅	公営	H5	木2	6	6	維持管理		6		6
大原住宅	公営	S58	木1	2	4	用途廃止			4	
	公営	S59	木1	6	8	用途廃止			8	
	公営	H1	木1	5	5	用途廃止			5	

団地名	種別	建設年度	構造階数	棟数	戸数	活用手法	建替戸数	維持管理	用途廃止	目標年次
冥加平住宅	公営	H4	木2	3	6	維持管理		6		6
	公営	H5	木2	2	4	維持管理		4		4
	特公賃	H11	木2	4	8	維持管理		8		8
	特公賃	H12	木2	4	8	維持管理		8		8
	特公賃	H15	木2	2	4	維持管理		4		4
	特公賃	H16	木2	2	4	維持管理		4		4
松山住宅	公営	S57	木1	3	6	用途廃止			6	
	公営	S63	木1	2	4	用途廃止			4	
上野住宅	公営	S58	木1	3	6	維持管理		6		6
	公営	S60	木1	2	4	維持管理		4		4
	公営	S61	木1	3	6	維持管理		6		6
	公営	S62	木1	2	4	維持管理		4		4
貝之介住宅	公営	H1	木1	2	4	維持管理		4		4
	公営	H2	木1	2	4	維持管理		4		4
	公営	H3	木1	3	6	維持管理		6		6
小舟住宅	公営	H4	木1	2	4	維持管理		4		4
	公営	H5	木1	3	6	維持管理		6		6
	特公賃	H9	木1	3	6	維持管理		6		6
岩倉住宅	特公賃	H6	木2	4	8	維持管理		8		8
	特公賃	H7	木2	4	8	維持管理		8		8
内原住宅	公営	H11	木1	2	4	維持管理		4		4
	公営	H12	木1	3	6	維持管理		6		6
	公営	H13	木2	3	6	維持管理		6		6
	公営	H14	木1	3	6	維持管理		6		6
	公営	H15	木2	3	6	維持管理		6		6
上の原住宅	公営	H14	木1	1	2	維持管理		2		2
	公営	H14	木2	1	2	維持管理		2		2
	公営	H15	木1	2	4	維持管理		4		4
	公営	H15	木2	2	4	維持管理		4		4
西塙住宅	公営	H14	木2	3	6	維持管理		6		6
宮戸住宅	公営	S58	木1	2	4	用途廃止			4	
	公営	S59	木1	2	4	用途廃止			4	
滝坂住宅	公営	H2	木1	2	4	維持管理		4		4
	公営	H3	木1	3	6	維持管理		6		6
星の宮住宅	公営	S57	簡1	1	2	用途廃止			2	
	公営	H6	木1	3	6	維持管理		6		6
	公営	H7	木2	3	6	維持管理		6		6
	公営	H8	木1	2	4	維持管理		4		4
	公営	H8	木2	1	2	維持管理		2		2
上町住宅	公営	H1	耐3	1	12	維持管理		12		12
	特公賃	H12	耐3	1	12	維持管理		12		12
公営合計				238	608		20	392	196	412
特公賃合計				24	58		0	58	0	58
総合計				262	666		20	450	196	470

## 7 団地の計画期間及び中長期活用計画

### 1) 団地別ストック活用方針

ストック活用の事業手法の選定を踏まえ、計画期間及び中長期的な団地別のストック活用方針及び住棟別のストック活用計画は、以下のとおりとします。

団地別中長期活用計画-1

(棟・戸)

団地名	棟数	戸数	計画期間活用計画 (10年間)		構想期間：中長期活用計画 (11～30年)			
			活用計画	戸数	備考	活用計画	戸数	備考
東野泉	4	8	用途廃止	—	退去住戸を募集停止(政策空家)とし、用途廃止とする。	—	—	—
石沢	1	4	用途廃止	—	退去住戸を募集停止(政策空家)とし、用途廃止とする。	—	—	—
富岡	2	5	用途廃止	—	本年度の台風災害により被災解体	—	—	—
田子内第二	18	67	集約建替	20	大宮地区団地の用途廃止を進めるため、集約建替を計画する。	維持管理(計画修繕)	70	耐用年限まで活用するため、計画修繕を行う。
若林	3	6	用途廃止	—	退去住戸を募集停止(政策空家)とし、用途廃止とする。	—	—	—
坪井上	4	8	用途廃止	—	退去住戸を募集停止(政策空家)とし、用途廃止とする。	—	—	—
権現	4	8	用途廃止	—	退去住戸を募集停止(政策空家)とし、用途廃止とする。	—	—	—
北塩子	9	18	維持管理(経常修繕)	18	耐用年限後も維持保全に努める。	用途廃止	—	構想期間において、退去住戸を募集停止(政策空家)とし、用途廃止とする。
鷹巣原	12	24	維持管理(経常修繕)	24	耐用年限後も維持保全に努める。	用途廃止	—	構想期間において、退去住戸を募集停止(政策空家)とし、用途廃止とする。
桜の丘	15	144	個別改善	144	耐用年限まで活用するため、長寿命化型改善を行う。	維持管理(計画修繕)	144	耐用年限まで活用するため、計画修繕を行う。
神奉地	2	4	用途廃止	—	本年度の台風災害により被災解体	—	—	—
野上金田	29	44	維持管理(経常修繕)	20	昭和年代に建設した住棟は、計画期間後の用途廃止を見据え、退去住戸を募集停止(政策空家)とし当面維持管理とする。	昭和建設：用途廃止	—	構想期間において、退去住戸を募集停止(政策空家)とし、用途廃止とする。
			維持管理(計画修繕)	24	平成年代に建設した住棟は、耐用年限後の活用も見据え、維持管理に努める。	維持管理(経常修繕)	24	需要を見定めた活用方針を再確認する。
小貫	1	5	用途廃止	—	退去住戸を募集停止(政策空家)とし、用途廃止とする。	—	—	—
舟生下台	10	20	用途廃止	—	退去住戸を募集停止(政策空家)とし、用途廃止とする。	—	—	—
照田	9	18	用途廃止	—	退去住戸を募集停止(政策空家)とし、用途廃止とする。	—	—	—
野上上の台	8	16	用途廃止	—	退去住戸を募集停止(政策空家)とし、用途廃止とする。	—	—	—
舟生岡	3	6	用途廃止	—	退去住戸を募集停止(政策空家)とし、用途廃止とする。	—	—	—
和田	6	12	維持管理(経常修繕)	12	耐用年限後も維持保全に努める。	用途廃止	—	構想期間において、退去住戸を募集停止(政策空家)とし、用途廃止とする。
諸沢	2	4	1・3号棟：維持管理(経常修繕)	4	計画期間後の用途廃止を見据え、退去住戸を募集停止(政策空家)とし当面維持管理とする。	用途廃止	—	構想期間において、退去住戸を募集停止(政策空家)とし、用途廃止とする。
			2・4号棟：用途廃止	—	退去住戸を募集停止(政策空家)とし、用途廃止とする。	—	—	—

団地別中長期活用計画-2

(棟・戸)

団地名	棟数	戸数	計画期間活用計画 (10年間)		構想期間：中長期活用計画 (11～30年)			
			活用計画	戸数	備考	活用計画	戸数	備考
西野内	6	6	維持管理 (経常修繕)	6	耐用年限後も維持保全に努める。	維持管理 (経常修繕)	6	需要を見定めた活用方針を再確認する。
大原	13	17	用途廃止	—	退去住戸を募集停止(政策空家)とし、用途廃止とする。	—	—	—
真加平	5	10	公営住宅： 維持管理 (計画修繕)	10	耐用年限後の活用も見据え、維持管理に努める。	維持管理 (経常修繕)	10	需要を見定めた活用方針を再確認する。
	12	24	特公質： 維持管理 (計画修繕)	24	耐用年限後の活用も見据え、維持管理に努める。	維持管理 (経常修繕)	24	需要を見定めた活用方針を再確認する。
松山	5	10	用途廃止	—	退去住戸を募集停止(政策空家)とし、用途廃止とする。	—	—	—
上野	10	20	維持管理 (経常修繕)	20	計画期間後の用途廃止を見据え、退去住戸を募集停止(政策空家)とし当面維持管理とする。	用途廃止	—	構想期間において、退去住戸を募集停止(政策空家)とし、用途廃止とする。
貝之介	7	14	維持管理 (経常修繕)	14	耐用年限後も維持保全に努める。	用途廃止	—	構想期間において、退去住戸を募集停止(政策空家)とし、用途廃止とする。
小舟	5	10	公営住宅： 維持管理 (経常修繕)	10	耐用年限後も維持保全に努める。	維持管理 (経常修繕)	10	需要を見定めた活用方針を再確認する。
	3	6	特公質： 維持管理 (経常修繕)	6	耐用年限後も維持保全に努める。	維持管理 (経常修繕)	6	需要を見定めた活用方針を再確認する。
岩倉住宅	8	16	維持管理 (経常修繕)	16	耐用年限後も維持保全に努める。	用途廃止	—	構想期間において、退去住戸を募集停止(政策空家)とし、用途廃止とする。
内原	14	28	維持管理 (計画修繕)	28	耐用年限後の活用も見据え、維持管理に努める。	維持管理 (経常修繕)	28	需要を見定めた活用方針を再確認する。
上の原	6	12	維持管理 (計画修繕)	12	耐用年限後の活用も見据え、維持管理に努める。	維持管理 (経常修繕)	12	需要を見定めた活用方針を再確認する。
西塙	3	6	維持管理 (計画修繕)	6	耐用年限後の活用も見据え、維持管理に努める。	維持管理 (経常修繕)	6	需要を見定めた活用方針を再確認する。
宮戸	4	8	用途廃止	—	退去住戸を募集停止(政策空家)とし、用途廃止とする。	—	—	—
滝坂	5	10	維持管理 (経常修繕)	10	耐用年限後も維持保全に努める。	維持管理 (経常修繕)	10	需要を見定めた活用方針を再確認する。
星の宮	1	2	簡易耐火： 用途廃止	—	退去住戸を募集停止(政策空家)とし、用途廃止とする。	—	—	—
	9	18	木造棟： 維持管理 (経常修繕)	18	耐用年限後も維持保全に努める。	維持管理 (経常修繕)	18	需要を見定めた活用方針を再確認する。
上町	1	12	公営住宅： 個別改善	12	耐用年限まで活用するため、長寿命化型改善を行う。	維持管理 (計画修繕)	12	耐用年限まで活用するため、計画修繕を行う。
	1	12	特公質： 個別改善	12	耐用年限まで活用するため、長寿命化型改善を行う。	維持管理 (計画修繕)	12	耐用年限まで活用するため、計画修繕を行う。

## 8 事業手法別戸数

判定結果を踏まえた、計画期間内の事業予定について事業手法別戸数は以下に示すとおりです。

### ■事業手法別戸数表【公営住宅】

対 象		1～5年目	6～10年目	合計
公営住宅 管理戸数		267 戸	341 戸	608 戸
	新規整備事業予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸
	維持管理予定戸数	194 戸	198 戸	392 戸
	うち計画修繕対応戸数	38 戸	42 戸	80 戸
	うち改善事業予定戸数	78 戸	66 戸	144 戸
	個別改善事業予定戸数	78 戸	66 戸	144 戸
	全面的改善事業予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸
	うちその他住戸（経常修繕）	78 戸	90 戸	168 戸
建替予定戸数		0 戸	20 戸	20 戸
用途廃止予定戸数		73 戸	123 戸	196 戸

### ■事業手法別戸数表【特公賃住宅】

対 象		1～5年目	6～10年目	合計
特公賃住宅 管理戸数		31 戸	27 戸	58 戸
	新規整備事業予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸
	維持管理予定戸数	31 戸	27 戸	58 戸
	うち計画修繕対応戸数	8 戸	16 戸	24 戸
	うち改善事業予定戸数	12 戸	0 戸	12 戸
	個別改善事業予定戸数	12 戸	0 戸	12 戸
	全面的改善事業予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸
うちその他住戸（経常修繕）	11 戸	11 戸	22 戸	
建替予定戸数		0 戸	0 戸	0 戸
用途廃止予定戸数		0 戸	0 戸	0 戸

その他住戸数（経常修繕）については、時期を設定することが不可能なため、前期・後期に均等配分しています。

住棟別の整備・管理計画は、ストック活用方針を踏まえ、次項のとおりとします。

## 【計画期間の整備・管理計画】

(棟・戸)

団地名	建設年度	構造階数	棟数	戸数	活用手法	計画修繕			改善			経常修繕			計画期間以降
						1～5	6～10	合計	1～5	6～10	合計	1～5	6～10	合計	
北塩子住宅	S59	木1	2	4	経常修繕							2	2	4	用途廃止
	S60	木1	5	10	経常修繕							5	5	10	用途廃止
	S61	木1	2	4	経常修繕							2	2	4	用途廃止
鷹巣原住宅	S63	木2	4	8	経常修繕							4	4	8	用途廃止
	H1	木2	5	10	経常修繕							5	5	10	用途廃止
	H2	木2	3	6	経常修繕							3	3	6	用途廃止
桜の丘住宅	H11	耐3	4	36	個別改善				36		36				計画修繕
	H12	耐3	1	12	個別改善				12		12				計画修繕
	H13	耐3	5	30	個別改善				18	12	30				計画修繕
	H14	耐3	3	30	個別改善				12	18	30				計画修繕
	H16	耐4	1	24	個別改善					24	24				計画修繕
	H17	耐3	1	12	個別改善					12	12				計画修繕
野上金田住宅	S53	木1	3	6	経常修繕							3	3	6	用途廃止
	S54	木1	1	2	経常修繕							1	1	2	用途廃止
	S61	木1	3	6	経常修繕							3	3	6	用途廃止
	S62	木1	3	6	経常修繕							3	3	6	用途廃止
	H10	木1	3	6	計画修繕	6		6							経常修繕
	H13	木1	2	4	計画修繕	4		4							経常修繕
	H15	木2	8	8	計画修繕	8		8							経常修繕
	H16	木2	6	6	計画修繕	6		6							経常修繕
和田住宅	S60	木1	6	12	経常修繕							6	6	12	用途廃止
諸沢住宅	H4	木1	2	2	経常修繕							1	1	2	用途廃止
	H7	木1	2	2	経常修繕							1	1	2	用途廃止
西野内住宅	H5	木2	6	6	経常修繕							3	3	6	経常修繕
真加平住宅	H4	木2	3	6	計画修繕	6		6							経常修繕
	H5	木2	2	4	計画修繕	4		4							経常修繕
	H11	木2	4	8	計画修繕	8		8							経常修繕
	H12	木2	4	8	計画修繕		8	8							経常修繕
	H15	木2	2	4	計画修繕		4	4							経常修繕
	H16	木2	2	4	計画修繕		4	4							経常修繕
上野住宅	S58	木1	3	6	経常修繕							3	3	6	用途廃止
	S60	木1	2	4	経常修繕							2	2	4	用途廃止
	S61	木1	3	6	経常修繕							3	3	6	用途廃止
	S62	木1	2	4	経常修繕							2	2	4	用途廃止
貝之介住宅	H1	木1	2	4	経常修繕							2	2	4	用途廃止
	H2	木1	2	4	経常修繕							2	2	4	用途廃止
	H3	木1	3	6	経常修繕							3	3	6	用途廃止
小舟住宅	H4	木1	2	4	経常修繕							2	2	4	経常修繕
	H5	木1	3	6	経常修繕							3	3	6	経常修繕
	H9	木1	3	6	経常修繕							3	3	6	経常修繕
岩倉住宅	H6	木2	4	8	経常修繕							4	4	8	用途廃止
	H7	木2	4	8	経常修繕							4	4	8	用途廃止
内原住宅	H11	木1	2	4	経常修繕	4		4							経常修繕
	H12	木1	3	6	経常修繕		6	6							経常修繕
	H13	木2	3	6	計画修繕		6	6							経常修繕
	H14	木1	3	6	計画修繕		6	6							経常修繕
	H15	木2	3	6	計画修繕		6	6							経常修繕

団地名	建設年度	構造階数	棟数	戸数	活用手法	計画修繕			改善			経常修繕			計画期間以降
						1~5	6~10	合計	1~5	6~10	合計	1~5	6~10	合計	
上の原住宅	H14	木1	1	2	経常修繕		2	2							経常修繕
	H14	木2	1	2	経常修繕		2	2							経常修繕
	H15	木1	2	4	計画修繕		4	4							経常修繕
	H15	木2	2	4	計画修繕		4	4							経常修繕
西塙住宅	H14	木2	3	6	計画修繕		6	6							経常修繕
滝坂住宅	H2	木1	2	4	経常修繕							2	2	4	用途廃止
	H3	木1	3	6	経常修繕							3	3	6	用途廃止
星の宮住宅	H6	木1	3	6	経常修繕							3	3	6	経常修繕
	H7	木2	3	6	経常修繕							3	3	6	経常修繕
	H8	木1	2	4	経常修繕							2	2	4	経常修繕
	H8	木2	1	2	経常修繕							1	1	2	経常修繕
上町住宅	H1	耐3	1	12	個別改善								12	12	個別改善
	H12	耐3	1	12	個別改善				12		12				個別改善
公営合計			146	392		38	42	80	78	66	144	78	92	168	
特公賃合計			24	58		8	16	24	12	0	12	11	11	22	
総 合 計			170	450		46	58	104	90	66	156	89	101	190	

## 【計画期間の整備・管理計画（建替・用途廃止）】

(棟・戸)

団地名	建設年度	構造階数	棟数	戸数	活用手法	建替			除去			用途廃止			計画期間以降
						1～5	6～10	合計	1～5	6～10	合計	1～5	6～10	合計	
東野泉住宅	S41	木1	1	1	用途廃止				1		1	1		1	—
	S48	簡1	1	3	用途廃止				3		3	3		3	—
	S49	簡1	2	4	用途廃止				4		4	4		4	—
石沢住宅	S51	簡1	1	4	用途廃止				4		4	4		4	—
富岡住宅	S48	簡1	2	5	用途廃止						済	5		5	—
田子内第二住宅	S49	簡1	4	15	集約建替										—
	S50	簡1	2	6											
	S51	簡1	4	12		20	20	67	67						
	S52	簡2	3	15											
	S53	簡2	5	19											
若林住宅	S50	簡1	1	2	用途廃止					2	2		2	2	—
	S51	簡1	2	4	用途廃止					4	4		4	4	—
坪井上住宅	S54	木1	4	8	用途廃止					8	8		8	8	—
権現住宅	S55	木1	4	8	用途廃止					8	8		8	8	—
神奉地住宅	S36	木1	2	4	用途廃止				4		4	4		4	—
小貫住宅	S49	簡1	1	5	用途廃止				5		5	5		5	—
舟生下台住宅	S52	木1	5	10	用途廃止				10		10	10		10	—
	S53	木1	2	4	用途廃止				4		4	4		4	—
	S56	木1	3	6	用途廃止				6		6	6		6	—
照田住宅	S53	木1	5	10	用途廃止					10	10		10	10	—
	S54	木1	4	8	用途廃止					8	8		8	8	—
野上上の台住宅	S57	木1	5	10	用途廃止					10	10		10	10	—
	S58	木1	3	6	用途廃止					6	6		6	6	—
舟生岡住宅	S59	木1	3	6	用途廃止					6	6		6	6	—
諸沢住宅	H4	木1	2	2	用途廃止								2	2	—
	H7	木1	2	2	用途廃止								2	2	—
大原住宅	S58	木1	2	4	用途廃止				4		4	4		4	—
	S59	木1	6	8	用途廃止				8		8	8		8	—
	H1	木1	5	5	用途廃止				5		5	5		5	—
松山住宅	S57	木1	3	6	用途廃止					6	6		6	6	—
	S63	木1	2	4	用途廃止					4	4		4	4	—
宮戸住宅	S58	木1	2	4	用途廃止				4		4	4		4	—
	S59	木1	2	4	用途廃止				4		4	4		4	—
星の宮住宅	S57	簡1	1	2	用途廃止				2		2	2		2	—
公営合計			96	216		0	20	20	68	139	207	73	76	149	
特公賃合計			0	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	
総合計			96	216		0	20	20	68	139	207	73	76	149	

※上記除去のタイミングは、団地入居全世帯退去後をもって一括除去と計画しているため、退去状況により変動します。

## 第6章 整備・管理の実施方針

### 1 点検の実施方針

全ての団地を対象として、以下の方針で定期点検及び日常点検を実施します。

#### (1) 定期点検

定期点検（建築基準法第12条の法定点検）については、引き続き法令に基づく適切な点検を実施します。また、その定期点検の結果は、それぞれ「公営住宅等維持管理データベース」に記録し、修繕・維持管理の的確な実施や次回の点検に役立てることとします。

#### ■建築基準法以外の点検及び検査

・給排水設備に関する点検等については、下表のとおり適切に維持管理を行います。

対象	項目	根拠法
受水槽※	清掃及び消毒（年1回）	水道法第34条の2第1項
	水質等の検査（年1回）	水道法第34条の2第2項
浄化槽	保守点検（年4回）、清掃（年1回）	浄化槽法第10条
	定期検査（年1回）	浄化槽法第11条

※小規模貯水槽水道（10㎡以下）については努力義務とされている。

#### (2) 日常点検

日常点検は、年に1度程度「公営住宅等日常点検マニュアル（国土交通省住宅局 H28.8）」に則り実施することを基本とし、遊具、外構、自転車置場等、法定点検の点検項目にはないが、市営住宅の適切な維持管理のために必要な対象については、日常点検において点検を行います。

また、バルコニー等の入居者が専用的に使用する部分や、台所・浴室のガスホース等の専用部分のうち入居者の安全性に係る部位・部品等については、住宅内部に立ち入る必要があることから、定期点検や日常点検を実施することが困難であるため、入退去時に確実に点検を実施します。

## 2 計画修繕の実施方針

### (1) 計画修繕の基本方針

今後の維持管理団地を対象として、以下の方針で計画修繕を実施します。なお、経常修繕対象団地については、極力、計画修繕対応に努めます。

定期点検及び日常点検の内容や、国の策定指針において示される部位ごとの修繕周期を参考に、建物の内外装・設備等の経年劣化に応じて適切な時期に予防保全的な修繕を行うことで、居住性・安全性等の維持・向上を図ります。

ただし、改善事業の実施時期と計画修繕の実施時期が近い場合などは、効率的な工事の実施のために工事実施時期を調整するものとし、また、定期点検や修繕実施前の事前調査の結果、建物の安全性等が確認された場合には、予定していた計画修繕の実施時期を延期することも検討します。

市営住宅を長期にわたって良好に維持管理していくためには、建物の内外装・設備等の経年劣化に応じて適時適切な修繕を計画的に実施することが重要であり、これを確実に実行するため、将来見込まれる修繕工事の内容・修繕時期・必要となる費用等を想定し、別途「長期修繕計画」を定めることを検討します。

「長期修繕計画」と「公営住宅等長寿命化計画」は、その役割において、次の通り整理されます。

- 長期修繕計画…市営住宅ストックが建替又は用途廃止の時期を迎えるまでの間における計画修繕の実施時期を定めた計画（30年以上）。将来的に必要な計画修繕に係る費用の把握、効率的な計画修繕の実施に資する。
- 公営住宅等長寿命化計画…計画期間（10年以上）における事業手法や実施内容を明らかにする計画。加えて、適切な維持管理による長寿命化を図るため、策定指針に沿って、点検・修繕等の実施方針を位置づける。

■修繕周期表-1 (公営住宅等長寿命化計画策定指針:H28年改定より)

修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様
<b>1 屋根防水</b>				
①屋上防水(保護防水)	屋上、搭屋、ルーフバルコニー	補修	12年	伸縮目地の打替、保護コンクリート部分補修
		修繕	24年	下地調整の上、露出防水(かぶせ方式)
②屋上防水(露出防水)	屋上、搭屋	修繕	12年	塗膜防水の上保護塗装(かぶせ方式)
		撤去・新設	24年	既存防水層全面撤去の上、下地調整、露出アスファルト防水等
③傾斜屋根	屋根	補修	12年	下地調整の上、保護塗装
		撤去・葺替	24年	既存屋根材を全面撤去の上、下地補修、葺替え
④庇・笠木等防水	庇天端、笠木天端、パラペット天端・アゴ、架台天端等	修繕	12年	高圧洗浄の下地調整、塗膜防水等
<b>2 床防水</b>				
①バルコニー床防水	バルコニーの床	修繕	18年	高圧洗浄の上、下地調整、塗膜防水等
②開放廊下一階段等床防水	開放廊下・階段の床	修繕	18年	高圧洗浄の上、下地調整、塗膜防水等
<b>3 外壁塗装等</b>				
①コンクリート補修	外壁、屋根、床、手摺壁、軒天、庇等	補修	18年	ひび割れ、浮き、欠損、鉄筋の発錆、モルタルの浮き等の補修
②外壁塗装	外壁、手摺壁等	塗替	18年	高圧洗浄の上、下地処理、仕上塗材塗り等
③軒天塗装	開放廊下・階段、バルコニー等	塗替	18年	高圧洗浄の上、下地処理、仕上塗材塗り等
④タイル張補修	外壁・手摺壁等	補修	18年	欠損、浮き、剥離、ひび割れの補修、洗浄
⑤シーリング	外壁目地、建具廻り、スリーブ廻り等	打替	18年	既存シーリング材を全面撤去の上、下地処理、打替え
<b>4 鉄部塗装等</b>				
①鉄部塗装(雨掛かり部分)	開放廊下・階段、バルコニーの手摺	塗替	6年	下地処理の上、塗装
	屋上フェンス、設備機器、立て樋・支持金物、架台、避難ハッチ、マンホール蓋、隔て板枠、物干金物等	塗替	6年	下地処理の上、塗装
	屋外鉄骨階段、自転車置場、遊具、フェンス	塗替	6年	下地処理の上、塗装
②鉄部塗装(非雨掛かり部分)	住戸玄関ドア	塗替	6年	下地処理の上、塗装
	共用部分ドア、MB扉、手摺、照明器具、設備機器、配電盤類、屋内消火栓箱等	塗替	6年	下地処理の上、塗装
③非鉄部塗装	(アルミ製、ステンレス製等)サッシ、面格子、ドア、手摺、避難ハッチ等	清掃	18年	洗浄の上、コーティング
	(ボード、樹脂、木製等)隔て板、エアコンスリーブ、雨樋等	塗替	18年	下地処理の上、塗装
<b>5 建具・金物等</b>				
①建具関係	住戸玄関ドア、共用部分ドア、自動ドア	点検一調整	12年	動作点検、金物(丁番、ドアチェック等)の取替等
		取替	36年	撤去又はかぶせ工法
	窓サッシ、面格子、網戸、シャッター	点検一調整	12年	動作点検、金物(戸車、クレセント、ビート等)の取替等
取替	36年	撤去又はかぶせ工法		
②手摺	開放廊下一階段、バルコニーの手摺、防風スクリーン	取替	36年	全部撤去の上、アルミ製手摺に取替
③屋外鉄骨階段	屋外鉄骨階段	補修	12年	点検、腐食部板金溶接補修、踏板交換等
		取替	36年	全部撤去の上、取替
④金物類(集合郵便受等)	集合郵便受、掲示板、宅配ロッカー等	取替	24年	取替
	笠木、架台、マンホール蓋、階段ノンスリップ、避難ハッチ、タラップ、排水金物、室名札、立樋・支持金物、隔て板、物干金物、スリーブキャップ等	取替	24年	取替
	屋上フェンス等	取替	36年	全部撤去の上、アルミ製フェンスに取替
⑤金物類(メーターボックス扉等)	メーターボックスの扉、パイプスペースの扉等	取替	36年	撤去又はかぶせ工法
<b>6 共用内部</b>				
①共用内部	管理員室、集会室、内部老化、内部階段等の壁、床、天井	張替・塗替	12年	床・壁・天井の塗替、張替等
	エントランスホール、エレベーターホールの壁、床、天井	張替・塗替	12年	床・壁・天井の塗替等

■修繕周期表-2

修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様
7. 給水設備				
①給水管	共用給水縦管専用給水枝管	取替	20年	硬質塩化ビニル管、亜鉛メッキ鋼管
		取替	35年	硬質塩化ビニルライニング鋼管(コア継手)
		取替	40年	ステンレス鋼管
	水道メーター	取替	8年	支給品
②貯水槽	受水槽、高置水槽	取替	25年	FRP製
③給水ポンプ	揚水ポンプ、加圧給水ポンプ、直結増圧ポンプ	補修	8年	オーバーホール
		取替	15年	
8 排水設備				
①雑排水管(屋内)	共用雑排水縦管専用雑排水枝管	取替	20年	
		取替	30年	
②汚水管(屋内)	共用汚水縦管専用汚水枝管	取替	30年	配管用炭素鋼鋼管 タールエポキシ塗装鋼管 排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管 排水用硬質塩化ビニル管 耐火2層管
		取替	50年	鋳鉄管
③排水管(屋外)	屋外排水管	取替	25年	排水用硬質塩化ビニル管
		取替	30年	ヒューム管
④雨水樋	立て樋	取替	30年	硬質塩化ビニル管
⑤排水ポンプ	排水ポンプ	補修	8年	オーバーホール
		取替	15年	
9 ガス設備				
①ガス管(屋内)	ガス管	取替	30年	配管用炭素鋼鋼管
	ガスメーター	取替	10年	
②ガス管(屋外)		取替	20年	配管用炭素鋼鋼管
		取替	50年	被覆鋼管 ポリエチレン管
10 空調換気設備				
①空調設備	管理室、集会所等のエアコン	取替	15年	
②換気設備	管理員室、集会室、機械室、電気室換気扇、ダクト類、換気口、換気ガラリ	取替	15年	
11 電灯設備				
①電灯設備	共用廊下・エントランスホール等の照明器具、配線器具、非常照明、避難口、通路誘導灯、外灯等	取替	15年	
	非常用照明器具内蔵蓄電池	取替	4~6年	
②配電盤類	配電盤、プルボックス等	取替	30年	
③幹線設備	引込開閉器、幹線(電灯、動力)等	取替	30年	
④避雷針設備	避雷突針、ポール、支持金物、導線、接地極等	取替	40年	
⑤自家発電設備	発電設備	取替	30年	
12 情報-通信設備				
①情報-通信設備	電話配電盤(MDF)、中間端子盤(IDF)等	取替	30年	
②テレビ共聴設備	アンテナ、増幅器、分配機等	取替	15年	
③光ケーブル配線設備	住棟内ネットワーク	取替	15年	
④インターホン設備	インターホン設備、オートロック設備、住宅情報盤、防犯設備、配線等	取替	15年	

■修繕周期表-3

修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様
13 消防用設備				
①屋内消火栓設備	消火栓ポンプ、消火管、ホース類、屋内消火栓箱等	取替	25年	
②自動火災報知設備	感知器、発信器、表示灯、音響装置、中継器、受信機等	取替	20年	
③連結送水管設備	送水口、放水口、消火管、消火隊専用栓箱等	取替	25年	
14 昇降機設備				
①昇降機	カゴ内装、扉、三方枠等	補修	15年	
	全構成機器	取替	30年	
15 外構・附属施設				
①外構	平面駐車場、車路一步道等の舗装、側溝、排水溝	補修	20年	
	囲障(塀、フェンス等)、サイン(案内板)、遊具、ベンチ等	取替	20年	
	埋設排水管、排水樹等	取替	20年	
②附属施設	自転車置場、ゴミ集積所	取替	20年	
	植栽	整備	20年	
16 専用部分				
①住設機器	浴室ユニット	取替	25年	
②設備機器	分電盤	取替	15年	
	給湯・暖房器、バランス釜	取替	15年	
	換気扇	取替	20年	

(2) 修繕計画

①修繕の方針

国の策定指針が示す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・安全性の維持を図り、長期的に活用することが必要です。

本市のストックに対しては、改善事業としての工事を勘案して、以下の項目について計画修繕の修繕周期を再設定します。

【標準修繕周期の設定】

	部位別	修繕・改善項目	修繕周期(年)
住戸	浴室	防水性向上等	15
		ユニットバス改修	25
		手摺設置・改修	—
	台所・洗面所	流し台・洗面台更新	20
		台所壁の不燃化・改修	15
	トイレ	便器の改修	25
		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	20
		分電盤類取替	15
		電気容量のアップ	—
	配管	警報器等の設置・改修	20
		給水・給湯管改修	20
排水管改修		30	
建具等	ガス管改修	30	
	建具改修	36	
	共用部分	外壁等	耐久性向上等
吹付タイル補修			18
軒裏補修			18
庇・笠木補修			18
雨樋等補修			18
バルコニー補修			18
バルコニー防水			18
屋根		防水性向上等	12
		屋根塗替	12
		屋根葺替	24
入口・階段		内壁・天井補修	12
		入口一通路の段差解消	—
		手摺の設置・改修	—
	郵便箱取替	24	
電気等設備	消火栓箱取替	25	
	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	20	
	排水管改修	30	
	ガス管改修	30	
屋外・外構	共同・附帯施設	児童遊園の整備・改修	20
		駐輪場屋根改修	20
		物置等の整備・改修	20
	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	—
		屋外灯改修	15
	配管	給水・給湯管改修	20
		排水管改修	30
		ガス管改修	30

参考資料：公営住宅等長寿命化計画策定指針及び長期修繕計画の作成指針(社団法人不動産協会) 他  
 ※上記の修繕・改善項目は、機能性の向上や耐久性の向上が伴えば改善事業として補助対象となる項目を含んでいます。

—：特に修繕周期(年)を設定しない項目

## ②修繕計画基本方針の内容

修繕周期に基づき、下記の【住戸】【共用部分】【屋外・外構】ごとに、本市のストックに対する修繕周期を超過した部位については、修繕計画として定めます。ただし、過去の修繕・改善履歴により修繕済みや設置済みは除きます。また、同建設時期の住棟であっても、主体構造や部材仕様及び仕上仕様の違いによる劣化、および入居者の使用環境等により劣化の相異が生じているため、詳細な修繕計画の内容を再検討することとします。

### 【住戸】

- ・修繕周期を超過した、浴室のユニットバス改修を計画します。
- ・修繕周期を超過した、流し台・洗面台更新及び台所壁の改修を計画します。
- ・修繕周期を超過した、便器の改修及び手摺設置を計画します。
- ・修繕周期を超過した、給湯器改修及び換気扇改修を計画します。
- ・修繕周期を超過した、分電盤取替及び警報器等の改修を計画します。
- ・修繕周期を超過した、住戸内配管改修を計画します。

※耐火構造における住戸内配管改修は、長寿命化型改善補助対象工事として検討します。

### 【共用部分】

- ・修繕周期を超過した、外壁修繕（耐久性向上・吹付補修・軒裏補修・庇笠木補修・雨樋補修・バルコニー補修・バルコニー防水）を計画します。
- ・修繕周期を超過した、屋根修繕（防水性向上・屋根塗替・屋根葺替）を計画します。
- ・修繕周期を超過した、階段室内の内壁・天井補修、郵便箱取替を計画します。
- ・修繕周期を超過した、消火栓箱取替、分電盤取替及び照明器具取替、共視聴アンテナ改修を計画します。
- ・修繕周期を超過した、共用部分配管改修を計画します。

※耐火構造における外壁修繕は、長寿命化型改善補助対象工事として検討します。

※耐火構造における屋根修繕は、長寿命化型改善補助対象工事として検討します。

※耐火構造における共用部分配管改修は、長寿命化型改善補助対象工事として検討します。

### 【屋外・外構】

- ・修繕周期を超過した、児童遊園の改修、駐輪場屋根改修を計画します。
- ・修繕周期を超過した、給水ポンプ・受水槽取替、屋外灯改修を計画します。
- ・修繕周期を超過した、屋外配管改修を計画します。

※耐火構造における屋外配管改修は、長寿命化型改善補助対象工事として検討します。

【団地別住棟別修繕方針-1】

		団地名→ 住棟名→ 建設年度→ 構造階数→	修繕 周期	桜の丘					
				L. M. N. Q	P	F. G. H. J. K	B. D. E	C	A
				H11	H12	H13	H14	H16	H17
				耐 3	耐 3	耐 3	耐 3	耐 4	耐 3
経過年数[現在 - 計画期間最終年次]		→	20-30	19-29	18-28	17-27	15-25	14-24	
住戸	浴室	防水性向上等	15	—	—	—	—	—	—
		ユニットバス改修	25	○	○	○	○	○	—
		手摺設置・改修	—	—	—	—	—	—	—
	台所・洗面所	流し台・洗面台更新	20	○	○	○	○	○	○
		台所壁の不燃化・改修	15	○	○	○	○	○	○
	トイレ	便器の改修	25	○	○	○	○	○	—
		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	20	○	○	○	○	○	○
		分電盤類取替	15	○	○	○	○	○	○
		電気容量のアップ	—	—	—	—	—	—	—
	配管	警報器等の設置・改修	20	○	○	○	○	○	○
		給水・給湯管改修	20	◎	◎	◎	◎	◎	◎
		排水管改修	30	◎	—	—	—	—	—
建具等	ガス管改修	30	◎	—	—	—	—	—	
	建具改修	36	—	—	—	—	—	—	
共用部分	外壁等	耐久性向上等	18	○	○	○	○	○	○
		吹付タイル等補修	18	○	○	○	○	○	○
		軒裏補修	18	○	○	○	○	○	○
		庇・笠木補修	18	○	○	○	○	○	○
		雨樋等補修	18	○	○	○	○	○	○
		バルコニー補修	18	○	○	○	○	○	○
		バルコニー防水	18	○	○	○	○	○	○
	屋根	防水性向上等	12	○	○	○	○	○	○
		屋根塗替	12	○	○	○	○	○	○
		屋根葺替	24	○	○	○	○	○	○
	入口・階段	内壁・天井補修	12	○	○	○	○	○	○
		入口・通路の段差解消	—	—	—	—	—	—	—
		手摺の設置・改修	—	—	—	—	—	—	—
		郵便箱取替	24	○	○	○	○	○	○
	電気等設備	消火栓箱取替	25	○	○	○	○	○	—
		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	20	◎	◎	◎	◎	◎	◎
		排水管改修	30	◎	—	—	—	—	—
		ガス管改修	30	◎	—	—	—	—	—
屋外・外構	共同・付帯施設	児童遊園の整備・改修	20			○			
		駐輪場屋根改修	20			—			
		物置等の整備・改修	20			—			
	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	—			—			
		屋外灯改修	15			○			
	配管	給水管改修	20			◎			
		排水管改修	30			◎			
		ガス管改修	30			◎			

◎ 改善事業の対象とすべき項目  
 ○ 修繕周期を経過し修繕の対象とする項目、周期はないが修繕の対象とする項目  
 — 修繕の対象とならない又はしない項目  
 H00年は既に改修済みを示す

【団地別住棟別修繕方針-2】

		団地名→ 住棟名→ 建設年度→ 構造階数→	修繕 周期	野上金田			
				11. 12. 13	1. 2	3. 4. 5. 6. 7. 8. 9. 10	24. 25. 26. 27. 28. 29
				H10	H13	H15	H16
				木1	木1	木2	木2
経過年数[現在 - 計画期間最終年次]			→	21-31	18-28	16-26	15-25
住戸	浴室	防水性向上等	15	—	—	—	—
		ユニットバス改修	25	○	○	○	○
		手摺設置・改修	—	—	—	—	—
	台所・洗面所	流し台・洗面台更新	20	○	○	○	○
		台所壁の不燃化・改修	15	○	○	○	○
	トイレ	便器の改修	25	○	○	○	○
		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	20	○	○	○	○
		分電盤類取替	15	○	○	○	○
		電気容量のアップ 警報器等の設置・改修	— 20	— ○	— ○	— ○	— ○
	配管	給水・給湯管改修	20	○	○	○	○
		排水管改修	30	○	—	—	—
		ガス管改修	30	○	—	—	—
建具等	建具改修	36	—	—	—	—	
共用部分	外壁等	耐久性向上等	18	○	○	○	○
		吹付タイル等補修	18	—	—	—	—
		軒裏補修	18	○	○	○	○
		庇・笠木補修	18	○	○	○	○
		雨樋等補修	18	○	○	○	○
		バルコニー補修	18	—	—	—	—
		バルコニー防水	18	—	—	—	—
	屋根	防水性向上等	12	—	—	—	—
		屋根塗替	12	○	○	○	○
		屋根葺替	24	○	○	○	○
	入口・階段	内壁・天井補修	12	—	—	—	—
		入口・通路の段差解消	—	—	—	—	—
		手摺の設置・改修	—	—	—	—	—
		郵便箱取替	24	—	—	—	—
	電気等設備	消火栓箱取替	25	—	—	—	—
		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	20	—	—	—	—
		排水管改修	30	—	—	—	—
		ガス管改修	30	—	—	—	—
屋外・外構	共同・付帯施設	児童遊園の整備・改修	20	—	○	—	
		駐輪場屋根改修	20	—	—	—	
		物置等の整備・改修	20	—	—	—	
	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	—	—	—	—	
		屋外灯改修	15	—	○	—	
	配管	給水管改修	20	—	—	—	
		排水管改修	30	—	—	—	
		ガス管改修	30	—	—	—	

◎ 改善事業の対象とすべき項目  
 ○ 修繕周期を経過し修繕の対象とする項目、周期はないが修繕の対象とする項目  
 — 修繕の対象とならない又ははしない項目  
 H00年は既に改修済みを示す

【団地別住棟別修繕方針-3】

		団地名→ 住棟名→ 建設年度→ 構造階数→	修繕 周期	異加平[公営]		異加平[特公賃]				
				1. 2. 3	4. 5	1. 2. 3. 4	5. 6. 7. 8	9. 10	11. 12	
				H4	H5	H11	H12	H15	H16	
				木 2	木 2	木 2	木 2	木 2	木 2	
経過年数[現在 - 計画期間最終年次]		→		27-37	26-36	20-30	19-29	16-26	15-25	
住戸	浴室	防水性向上等	15	—	—	—	—	—	—	
		ユニットバス改修	25	○	○	○	○	○	○	
		手摺設置・改修	—	—	—	—	—	—	—	
	台所・洗面所	流し台・洗面台更新	20	○	○	○	○	○	○	
		台所壁の不燃化・改修	15	○	○	○	○	○	○	
	トイレ	便器の改修	25	○	○	○	○	○	○	
		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	20	○	○	○	○	○	○	
		分電盤類取替	15	○	○	○	○	○	○	
		電気容量のアップ	—	—	—	—	—	—	—	
		警報器等の設置・改修	20	○	○	○	○	○	○	
	配管	給水・給湯管改修	20	○	○	○	○	○	○	
		排水管改修	30	○	○	○	—	—	—	
ガス管改修		30	○	○	○	—	—	—		
建具等	建具改修	36	○	○	—	—	—	—		
共用部分	外壁等	耐久性向上等	18	○	○	○	○	○	○	
		吹付タイル等補修	18	—	—	—	—	—	—	
		軒裏補修	18	○	○	○	○	○	○	
		庇・笠木補修	18	○	○	○	○	○	○	
		雨樋等補修	18	○	○	○	○	○	○	
		バルコニー補修	18	—	—	—	—	—	—	
		バルコニー防水	18	—	—	—	—	—	—	
	屋根	防水性向上等	12	—	—	—	—	—	—	
		屋根塗替	12	○	○	○	○	○	○	
		屋根葺替	24	○	○	○	○	○	○	
	入口・階段	内壁・天井補修	12	—	—	—	—	—	—	
		入口通路の段差解消	—	—	—	—	—	—	—	
		手摺の設置・改修	—	—	—	—	—	—	—	
		郵便箱取替	24	—	—	—	—	—	—	
	電気等設備	消火栓箱取替	25	—	—	—	—	—	—	
		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	20	—	—	—	—	—	—	
		排水管改修	30	—	—	—	—	—	—	
		ガス管改修	30	—	—	—	—	—	—	
	屋外・外構	共同・付帯施設	児童遊園の整備・改修	20			○			
			駐輪場屋根改修	20			—			
			物置等の整備・改修	20			—			
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	—			—				
		屋外灯改修	15			○				
配管		給水管改修	20			—				
		排水管改修	30			—				
	ガス管改修	30			—					

○ 改善事業の対象とすべき項目  
 ○ 修繕周期を経過し修繕の対象とする項目、周期はないが修繕の対象とする項目  
 — 修繕の対象とならない又はしない項目  
 H00年は既に改修済みを示す

【団地別住棟別修繕方針-4】

		団地名→ 住棟名→ 建設年度→ 構造階数→	修繕 周期	内原				
				A. B	C. D. E	F. G. H	I. J. K	L. M. N
				H11	H12	H13	H14	H15
				木 1	木 1	木 2	木 1	木 2
経過年数[現在 - 計画期間最終年次]		→	20-30	19-29	18-28	17-27	16-26	
住戸	浴室	防水性向上等	15	—	—	—	—	—
		ユニットバス改修	25	○	○	○	○	○
		手摺設置・改修	—	—	—	—	—	—
	台所・洗面所	流し台・洗面台更新	20	○	○	○	○	○
		台所壁の不燃化・改修	15	○	○	○	○	○
	トイレ	便器の改修	25	○	○	○	○	○
		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	20	○	○	○	○	○
		分電盤類取替	15	○	○	○	○	○
		電気容量のアップ	—	—	—	—	—	—
	配管	警報器等の設置・改修	20	○	○	○	○	○
		給水・給湯管改修	20	○	○	○	○	○
排水管改修		30	○	—	—	—	—	
建具等	ガス管改修	30	○	—	—	—	—	
	建具改修	36	—	—	—	—	—	
共用部分	外壁等	耐久性向上等	18	○	○	○	○	○
		吹付タイル等補修	18	—	—	—	—	—
		軒裏補修	18	○	○	○	○	○
		庇・笠木補修	18	○	○	○	○	○
		雨樋等補修	18	○	○	○	○	○
		バルコニー補修	18	—	—	—	—	—
		バルコニー防水	18	—	—	—	—	—
	屋根	防水性向上等	12	—	—	—	—	—
		屋根塗替	12	○	○	○	○	○
		屋根葺替	24	○	○	○	○	○
	入口・階段	内壁・天井補修	12	—	—	—	—	—
		入口一通路の段差解消	—	—	—	—	—	—
		手摺の設置・改修	—	—	—	—	—	—
	電気等設備	郵便箱取替	24	—	—	—	—	—
		消火栓箱取替	25	—	—	—	—	—
		分電盤類取替	30	—	—	—	—	—
		照明器具取替	15	—	—	—	—	—
	配管	共視聴アンテナ改修	15	○	○	○	○	○
		給水・給湯管改修	20	—	—	—	—	—
		排水管改修	30	—	—	—	—	—
	屋外・外構	共同・付帯施設	ガス管改修	30	—	—	—	—
児童遊園の整備・改修			20	—	—	○	—	
駐輪場屋根改修			20	—	—	—	—	
給排水・電気等設備		物置等の整備・改修	20	—	—	—	—	
		給水ポンプ取替	15	—	—	—	—	
		受水槽取替	25	—	—	—	—	
		浄化槽改修	—	—	—	—	—	
配管		屋外灯改修	15	—	—	○	—	
		給水管改修	20	—	—	—	—	
		排水管改修	30	—	—	—	—	
配管	ガス管改修	30	—	—	—	—		

◎ 改善事業の対象とすべき項目  
 ○ 修繕周期を経過し修繕の対象とする項目、周期はないが修繕の対象とする項目  
 — 修繕の対象とならない又はしない項目  
 H00年は既に改修済みを示す

【団地別住棟別修繕方針-5】

		団地名→ 住棟名→ 建設年度→ 構造階数→	修繕 周期	上の原			
				A	B	C. D	E. F
				H14	H14	H15	H15
				木 1	木 2	木 1	木 2
経過年数[現在 - 計画期間最終年次]		→	17-27	17-27	16-26	16-26	
住戸	浴室	防水性向上等	15	—	—	—	—
		ユニットバス改修	25	○	○	○	○
		手摺設置・改修	—	—	—	—	—
	台所・洗面所	流し台・洗面台更新	20	○	○	○	○
		台所壁の不燃化・改修	15	○	○	○	○
	トイレ	便器の改修	25	○	○	○	○
		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	20	○	○	○	○
		分電盤類取替	15	○	○	○	○
		電気容量のアップ	—	—	—	—	—
		警報器等の設置・改修	20	○	○	○	○
	配管	給水・給湯管改修	20	○	○	○	○
		排水管改修	30	—	—	—	—
ガス管改修		30	—	—	—	—	
建具等	建具改修	36	—	—	—	—	
共用部分	外壁等	耐久性向上等	18	○	○	○	○
		吹付タイル等補修	18	—	—	—	—
		軒裏補修	18	○	○	○	○
		庇・笠木補修	18	○	○	○	○
		雨樋等補修	18	○	○	○	○
		バルコニー補修	18	—	—	—	—
		バルコニー防水	18	—	—	—	—
	屋根	防水性向上等	12	—	—	—	—
		屋根塗替	12	○	○	○	○
		屋根葺替	24	○	○	○	○
	入口・階段	内壁・天井補修	12	—	—	—	—
		入口・通路の段差解消	—	—	—	—	—
		手摺の設置・改修	—	—	—	—	—
		郵便箱取替	24	—	—	—	—
	電気等設備	消火栓箱取替	25	—	—	—	—
		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	20	—	—	—	—
		排水管改修	30	—	—	—	—
		ガス管改修	30	—	—	—	—
屋外・外構	共同・付帯施設	児童遊園の整備・改修	20	—	—	—	—
		駐輪場屋根改修	20	—	—	—	—
		物置等の整備・改修	20	—	—	—	—
	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	—	—	—	—	—
		屋外灯改修	15	—	○	—	—
	配管	給水管改修	20	—	—	—	—
		排水管改修	30	—	—	—	—
		ガス管改修	30	—	—	—	—

◎ 改善事業の対象とすべき項目  
 ○ 修繕周期を経過し修繕の対象とする項目、周期はないが修繕の対象とする項目  
 — 修繕の対象とならない又はしない項目  
 H00年は既に改修済みを示す

【団地別住棟別修繕方針-6】

		団地名→ 住棟名→ 建設年度→ 構造階数→		修繕 周期	西塙			上町	
					A. B. C		1	2	
					H14		H1	H12	
					木 2		耐 3	耐 3	
経過年数[現在 - 計画期間最終年次]				→	17-27	30-40	19-29		
住戸	浴室	防水性向上等	15	—	—	—			
		ユニットバス改修	25	○	○	○			
		手摺設置・改修	—	—	—	—			
	台所・洗面所	流し台・洗面台更新	20	○	○	○			
		台所壁の不燃化・改修	15	○	○	○			
	トイレ	便器の改修	25	○	○	○			
		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	20	○	○	○			
		分電盤類取替	15	○	○	○			
		電気容量のアップ	—	—	—	—			
		警報器等の設置・改修	20	○	○	○			
	配管	給水・給湯管改修	20	○	◎	◎			
		排水管改修	30	—	◎	—			
ガス管改修		30	—	◎	—				
建具等	建具改修	36	—	○	—				
共用部分	外壁等	耐久性向上等	18	○	○	○			
		吹付タイル等補修	18	—	○	○			
		軒裏補修	18	○	○	○			
		庇・笠木補修	18	○	○	○			
		雨樋等補修	18	○	○	○			
		バルコニー補修	18	—	○	○			
		バルコニー防水	18	—	○	○			
	屋根	防水性向上等	12	—	○	H26			
		屋根塗替	12	○	○	○			
		屋根葺替	24	○	○	○			
	入口・階段	内壁・天井補修	12	—	○	○			
		入口ー通路の段差解消	—	—	—	—			
		手摺の設置・改修	—	—	○	—			
		郵便箱取替	24	—	○	○			
	電気等設備	消火栓箱取替	25	—	○	○			
		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	20	—	◎	◎			
		排水管改修	30	—	◎	—			
		ガス管改修	30	—	◎	—			
屋外・外構	共同・付帯施設	児童遊園の整備・改修	20	—	○				
		駐輪場屋根改修	20	—	○				
		物置等の整備・改修	20	—	—				
	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	—	—	—				
		屋外灯改修	15	○	○				
	配管	給水管改修	20	—	◎				
		排水管改修	30	—	◎				
		ガス管改修	30	—	◎				

◎ 改善事業の対象とすべき項目  
 ○ 修繕周期を経過し修繕の対象とする項目、周期はないが修繕の対象とする項目  
 — 修繕の対象とならない又はしない項目  
 H00年は既に改修済みを示す

2) 団地別住棟別修繕計画

計画期間内における、団地別で建設年度が違う住棟ごとの修繕周期に沿った修繕内容は以下のとおりです。

表 4-7.1 団地別住棟別修繕 10 年計画表

団地名→ 建設年度・構造階数→ 計画年次→			修繕 周期 ↓	桜の丘										
				H11 建設 RC 造 3 階 L. M. N. Q 号棟 公営住宅										
				R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	
経過年数 →			→	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	
住戸	浴室	防水性向上等	15											
		ユニットバス改修	25											
		手摺設置・改修	—											
	台所・洗面所	流し台・洗面台更新	20											
		台所壁の不燃化・改修	15											
	トイレ	便器の改修	25											
		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	20											
		分電盤類取替	15											
		電気容量のアップ	—											
		警報器等の設置・改修	20											
	配管	給水・給湯管改修	20											
		排水管改修	30											
ガス管改修		30												
建具等	建具改修	36												
共用部分	外壁等	耐久性向上等	18											
		吹付タイル等補修	18											
		軒裏補修	18											
		庇・笠木補修	18											
		雨樋等補修	18											
		バルコニー補修	18											
		バルコニー防水	18											
	屋根	防水性向上等	12											
		屋根塗替	12											
		屋根葺替	24											
	入口・階段	内壁・天井補修	12											
		入口一通路の段差解消	—											
		手摺の設置・改修	—											
		郵便箱取替	24											
	電気等設備	消火栓箱取替	25											
		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	20											
		排水管改修	30											
		ガス管改修	30											
屋外外構	共同・付帯施設	児童遊園の整備・改修	20											
		駐輪場屋根改修	20											
		物置等の整備・改修	20											
	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	—											
		屋外灯改修	15											
	配管	給水管改修	20											
		排水管改修	30											
		ガス管改修	30											

：周期年次

：修繕が望まれる期間(当年+3 力年以内)

表 4-7.2 団地別住棟別修繕 10 年計画表

団地名→ 建設年度・構造階数→ 計画年次→			修繕 周期 ↓	桜の丘										
				H12 建設 RC 造 3 階 P 号棟 公営住宅										
				R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	
経過年数 →			→	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	
住戸	浴室	防水性向上等	15											
		ユニットバス改修	25											
		手摺設置・改修	—											
	台所・洗面所	流し台・洗面台更新	20											
		台所壁の不燃化・改修	15											
	トイレ	便器の改修	25											
		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	20											
		分電盤類取替	15											
		電気容量のアップ	—											
		警報器等の設置・改修	20											
	配管	給水・給湯管改修	20											
		排水管改修	30											
ガス管改修		30												
建具等	建具改修	36												
共用部分	外壁等	耐久性向上等	18											
		吹付タイル等補修	18											
		軒裏補修	18											
		庇・笠木補修	18											
		雨樋等補修	18											
		バルコニー補修	18											
		バルコニー防水	18											
	屋根	防水性向上等	12											
		屋根塗替	12											
		屋根葺替	24											
	入口・階段	内壁・天井補修	12											
		入口通路の段差解消	—											
		手摺の設置・改修	—											
		郵便箱取替	24											
	電気等設備	消火栓箱取替	25											
		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	20											
		排水管改修	30											
		ガス管改修	30											
屋外外構			※L. M. N. Q 号棟記述に共通（以下同様）											

：周期年次

：修繕が望まれる期間(当年+3 力年以内)

表 4-7.3 団地別住棟別修繕 10 年計画表

団地名→ 建設年度・構造階数→ 計画年次→			修繕 周期 ↓	桜の丘										
				H13 建設			RC 造 3 階			F. G. H. J. K 号棟			公営住宅	
				R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	
経過年数 →			→	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	
住戸	浴室	防水性向上等	15											
		ユニットバス改修	25											
		手摺設置・改修	—											
	台所・洗面所	流し台・洗面台更新	20											
		台所壁の不燃化・改修	15											
	トイレ	便器の改修	25											
		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	20											
		分電盤類取替	15											
		電気容量のアップ	—											
		警報器等の設置・改修	20											
	配管	給水・給湯管改修	20											
		排水管改修	30											
ガス管改修		30												
建具等	建具改修	36												
共用部分	外壁等	耐久性向上等	18											
		吹付タイル等補修	18											
		軒裏補修	18											
		庇・笠木補修	18											
		雨樋等補修	18											
		バルコニー補修	18											
		バルコニー防水	18											
	屋根	防水性向上等	12											
		屋根塗替	12											
		屋根葺替	24											
	入口・階段	内壁・天井補修	12											
		入口通路の段差解消	—											
		手摺の設置・改修	—											
		郵便箱取替	24											
	電気等設備	消火栓箱取替	25											
		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	20											
		排水管改修	30											
		ガス管改修	30											
屋外外構	※L. M. N. Q 号棟記述に共通（以下同様）													

：周期年次

：修繕が望まれる期間(当年+3 力年以内)

表 4-7.4 団地別住棟別修繕 10 年計画表

団地名→ 建設年度・構造階数→ 計画年次→			修繕 周期 ↓	桜の丘										
				H14 建設			RC 造 3 階		B. D. E 号棟		公営住宅			
				R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	
経過年数 →			→	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	
住戸	浴室	防水性向上等	15											
		ユニットバス改修	25											
		手摺設置・改修	—											
	台所・洗面所	流し台・洗面台更新	20											
		台所壁の不燃化・改修	15											
	トイレ	便器の改修	25											
		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	20											
		分電盤類取替	15											
		電気容量のアップ	—											
		警報器等の設置・改修	20											
	配管	給水・給湯管改修	20											
		排水管改修	30											
ガス管改修		30												
建具等	建具改修	36												
共用部分	外壁等	耐久性向上等	18											
		吹付タイル等補修	18											
		軒裏補修	18											
		庇・笠木補修	18											
		雨樋等補修	18											
		バルコニー補修	18											
		バルコニー防水	18											
	屋根	防水性向上等	12											
		屋根塗替	12											
		屋根葺替	24											
	入口・階段	内壁・天井補修	12											
		入口ー通路の段差解消	—											
		手摺の設置・改修	—											
		郵便箱取替	24											
	電気等設備	消火栓箱取替	25											
		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	20											
		排水管改修	30											
		ガス管改修	30											
屋外外構	※L. M. N. Q 号棟記述に共通（以下同様）													

：周期年次

：修繕が望まれる期間(当年+3 力年以内)

表 4-7.5 団地別住棟別修繕 10 年計画表

団地名→ 建設年度・構造階数→ 計画年次→			修繕 周期 ↓	桜の丘										
				H16 建設 RC 造 4 階 C 号棟 公営住宅										
				R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	
経過年数 →			→	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	
住戸	浴室	防水性向上等	15											
		ユニットバス改修	25											
		手摺設置・改修	—											
	台所・洗面所	流し台・洗面台更新	20											
		台所壁の不燃化・改修	15											
	トイレ	便器の改修	25											
		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	20											
		分電盤類取替	15											
		電気容量のアップ	—											
		警報器等の設置・改修	20											
	配管	給水・給湯管改修	20											
		排水管改修	30											
ガス管改修		30												
建具等	建具改修	36												
共用部分	外壁等	耐久性向上等	18											
		吹付タイル等補修	18											
		軒裏補修	18											
		庇・笠木補修	18											
		雨樋等補修	18											
		バルコニー補修	18											
		バルコニー防水	18											
	屋根	防水性向上等	12											
		屋根塗替	12											
		屋根葺替	24											
	入口・階段	内壁・天井補修	12											
		入口通路の段差解消	—											
		手摺の設置・改修	—											
		郵便箱取替	24											
	電気等設備	消火栓箱取替	25											
		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	20											
		排水管改修	30											
		ガス管改修	30											
屋外外構	※L. M. N. Q 号棟記述に共通（以下同様）													

：周期年次

：修繕が望まれる期間(当年+3 力年以内)

表 4-7.6 団地別住棟別修繕 10 年計画表

団地名→ 建設年度・構造階数→ 計画年次→			修繕 周期 ↓	桜の丘									
				H17 建設 RC 造 3 階 A 号棟 公営住宅									
				R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11
経過年数 →			→	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
住戸	浴室	防水性向上等	15										
		ユニットバス改修	25										
		手摺設置・改修	—										
	台所・洗面所	流し台・洗面台更新	20										
		台所壁の不燃化・改修	15										
	トイレ	便器の改修	25										
		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	20										
		分電盤類取替	15										
		電気容量のアップ	—										
		警報器等の設置・改修	20										
	配管	給水・給湯管改修	20										
		排水管改修	30										
ガス管改修		30											
建具等	建具改修	36											
共用部分	外壁等	耐久性向上等	18										
		吹付タイル等補修	18										
		軒裏補修	18										
		庇・笠木補修	18										
		雨樋等補修	18										
		バルコニー補修	18										
		バルコニー防水	18										
	屋根	防水性向上等	12										
		屋根塗替	12										
		屋根葺替	24										
	入口・階段	内壁・天井補修	12										
		入口通路の段差解消	—										
		手摺の設置・改修	—										
		郵便箱取替	24										
	電気等設備	消火栓箱取替	25										
		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	20										
		排水管改修	30										
		ガス管改修	30										
屋外外構	※L. M. N. Q 号棟記述に共通（以下同様）												

：周期年次

：修繕が望まれる期間(当年+3 力年以内)

表 4-7.7 団地別住棟別修繕 10 年計画表

団地名→ 建設年度・構造階数→ 計画年次→			修繕 周期 ↓	野上金田										
				H10 建設			木造 1 階		11. 12. 13 号棟			公営住宅		
				R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	
経過年数 →			→	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	
住戸	浴室	防水性向上等	15											
		ユニットバス改修	25											
		手摺設置・改修	—											
	台所・洗面所	流し台・洗面台更新	20											
		台所壁の不燃化・改修	15											
	トイレ	便器の改修	25											
		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	20											
		分電盤類取替	15											
		電気容量のアップ	—											
		警報器等の設置・改修	20											
	配管	給水・給湯管改修	20											
		排水管改修	30											
ガス管改修		30												
建具等	建具改修	36												
共用部分	外壁等	耐久性向上等	18											
		吹付タイル等補修	18											
		軒裏補修	18											
		庇・笠木補修	18											
		雨樋等補修	18											
		バルコニー補修	18											
		バルコニー防水	18											
	屋根	防水性向上等	12											
		屋根塗替	12											
		屋根葺替	24											
	入口・階段	内壁・天井補修	12											
		入口通路の段差解消	—											
		手摺の設置・改修	—											
		郵便箱取替	24											
	電気等設備	消火栓箱取替	25											
		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	20											
		排水管改修	30											
		ガス管改修	30											
屋外外構	共同・付帯施設	児童遊園の整備・改修	20											
		駐輪場屋根改修	20											
		物置等の整備・改修	20											
	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	—											
		屋外灯改修	15											
	配管	給水管改修	20											
		排水管改修	30											
		ガス管改修	30											

：周期年次

：修繕が望まれる期間(当年+3 力年以内)

表 4-7.8 団地別住棟別修繕 10 年計画表

団地名→ 建設年度・構造階数→ 計画年次→			修繕 周期 ↓	野上金田										
				H13 建設 木造 1 階 1.2 号棟 公営住宅										
				R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	
経過年数 →			→	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	
住戸	浴室	防水性向上等	15											
		ユニットバス改修	25											
		手摺設置・改修	—											
	台所・洗面所	流し台・洗面台更新	20											
		台所壁の不燃化・改修	15											
	トイレ	便器の改修	25											
		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	20											
		分電盤類取替	15											
		電気容量のアップ	—											
		警報器等の設置・改修	20											
	配管	給水・給湯管改修	20											
		排水管改修	30											
ガス管改修		30												
建具等	建具改修	36												
共用部分	外壁等	耐久性向上等	18											
		吹付タイル等補修	18											
		軒裏補修	18											
		庇・笠木補修	18											
		雨樋等補修	18											
		バルコニー補修	18											
		バルコニー防水	18											
	屋根	防水性向上等	12											
		屋根塗替	12											
		屋根葺替	24											
	入口・階段	内壁・天井補修	12											
		入口通路の段差解消	—											
		手摺の設置・改修	—											
		郵便箱取替	24											
	電気等設備	消火栓箱取替	25											
		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	20											
		排水管改修	30											
		ガス管改修	30											
屋外外構	※11. 12. 13 号棟記述に共通（以下同様）													

：周期年次

：修繕が望まれる期間(当年+3 力年以内)

表 4-7.9 団地別住棟別修繕 10 年計画表

団地名→ 建設年度・構造階数→ 計画年次→			修繕 周期 ↓	野上金田										
				H15 建設 木造 2 階 3. 4. 5. 6. 7. 8. 9. 10 号棟 公営住宅										
				R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	
経過年数 →			→	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	
住戸	浴室	防水性向上等	15											
		ユニットバス改修	25											
		手摺設置・改修	—											
	台所・洗面所	流し台・洗面台更新	20											
		台所壁の不燃化・改修	15											
	トイレ	便器の改修	25											
		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	20											
		分電盤類取替	15											
		電気容量のアップ	—											
		警報器等の設置・改修	20											
	配管	給水・給湯管改修	20											
		排水管改修	30											
ガス管改修		30												
建具等	建具改修	36												
共用部分	外壁等	耐久性向上等	18											
		吹付タイル等補修	18											
		軒裏補修	18											
		庇・笠木補修	18											
		雨樋等補修	18											
		バルコニー補修	18											
		バルコニー防水	18											
	屋根	防水性向上等	12											
		屋根塗替	12											
		屋根葺替	24											
	入口・階段	内壁・天井補修	12											
		入口通路の段差解消	—											
		手摺の設置・改修	—											
		郵便箱取替	24											
	電気等設備	消火栓箱取替	25											
		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	20											
		排水管改修	30											
		ガス管改修	30											
屋外外構	※11. 12. 13 号棟記述に共通（以下同様）													

：周期年次

：修繕が望まれる期間(当年+3 力年以内)

表 4-7.10 団地別住棟別修繕 10 年計画表

団地名→ 建設年度・構造階数→ 計画年次→			修繕 周期 ↓	野上金田											
				H16 建設			木造 2 階		24. 25. 26. 27. 28. 29 号棟					公営住宅	
				R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11		
経過年数 →			→	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25		
住戸	浴室	防水性向上等	15												
		ユニットバス改修	25												
		手摺設置・改修	—												
	台所・洗面所	流し台・洗面台更新	20												
		台所壁の不燃化・改修	15												
	トイレ	便器の改修	25												
		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	20												
		分電盤類取替	15												
		電気容量のアップ	—												
		警報器等の設置・改修	20												
	配管	給水・給湯管改修	20												
		排水管改修	30												
ガス管改修		30													
建具等	建具改修	36													
共用部分	外壁等	耐久性向上等	18												
		吹付タイル等補修	18												
		軒裏補修	18												
		庇・笠木補修	18												
		雨樋等補修	18												
		バルコニー補修	18												
		バルコニー防水	18												
	屋根	防水性向上等	12												
		屋根塗替	12												
		屋根葺替	24												
	入口・階段	内壁・天井補修	12												
		入口通路の段差解消	—												
		手摺の設置・改修	—												
		郵便箱取替	24												
	電気等設備	消火栓箱取替	25												
		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	20												
		排水管改修	30												
		ガス管改修	30												
屋外外構			※11. 12. 13 号棟記述に共通（以下同様）												

■: 周期年次

■: 修繕が望まれる期間(当年+3 力年以内)

表 4-7.11 団地別住棟別修繕 10 年計画表

団地名→ 建設年度・構造階数→ 計画年次→			修繕 周期 ↓	冥加平										
				H4 建設			木造 2 階		1. 2. 3 号棟		公営住宅			
				R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	
経過年数 →				34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	
住戸	浴室	防水性向上等	15											
		ユニットバス改修	25											
		手摺設置・改修	—											
	台所・洗面所	流し台・洗面台更新	20											
		台所壁の不燃化・改修	15											
	トイレ	便器の改修	25											
		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	20											
		分電盤類取替	15											
		電気容量のアップ	—											
		警報器等の設置・改修	20											
	配管	給水・給湯管改修	20											
		排水管改修	30											
ガス管改修		30												
建具等	建具改修	36												
共用部分	外壁等	耐久性向上等	18											
		吹付タイル等補修	18											
		軒裏補修	18											
		庇・笠木補修	18											
		雨樋等補修	18											
		バルコニー補修	18											
		バルコニー防水	18											
	屋根	防水性向上等	12											
		屋根塗替	12											
		屋根葺替	24											
	入口・階段	内壁・天井補修	12											
		入口通路の段差解消	—											
		手摺の設置・改修	—											
		郵便箱取替	24											
	電気等設備	消火栓箱取替	25											
		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	20											
		排水管改修	30											
		ガス管改修	30											
屋外外構	共同・付帯施設	児童遊園の整備・改修	20											
		駐輪場屋根改修	20											
		物置等の整備・改修	20											
	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	—											
		屋外灯改修	15											
	配管	給水管改修	20											
		排水管改修	30											
ガス管改修		30												

：周期年次

：修繕が望まれる期間(当年+3 力年以内)

表 4-7.12 団地別住棟別修繕 10 年計画表

団地名→ 建設年度・構造階数→ 計画年次→			修繕 周期 ↓	冥加平										
				H5 建設 木造 2 階 4.5 号棟 公営住宅										
				R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	
経過年数 →			→	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	
住戸	浴室	防水性向上等	15											
		ユニットバス改修	25											
		手摺設置・改修	—											
	台所・洗面所	流し台・洗面台更新	20											
		台所壁の不燃化・改修	15											
	トイレ	便器の改修	25											
		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	20											
		分電盤類取替	15											
		電気容量のアップ	—											
		警報器等の設置・改修	20											
	配管	給水・給湯管改修	20											
		排水管改修	30											
ガス管改修		30												
建具等	建具改修	36												
共用部分	外壁等	耐久性向上等	18											
		吹付タイル等補修	18											
		軒裏補修	18											
		庇・笠木補修	18											
		雨樋等補修	18											
		バルコニー補修	18											
		バルコニー防水	18											
	屋根	防水性向上等	12											
		屋根塗替	12											
		屋根葺替	24											
	入口・階段	内壁・天井補修	12											
		入口通路の段差解消	—											
		手摺の設置・改修	—											
		郵便箱取替	24											
	電気等設備	消火栓箱取替	25											
		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	20											
		排水管改修	30											
		ガス管改修	30											
屋外外構			※公営 1. 2. 3 号棟記述に共通											

：周期年次

：修繕が望まれる期間(当年+3 力年以内)

表 4-7.13 団地別住棟別修繕 10 年計画表

団地名→ 建設年度・構造階数→ 計画年次→			修繕 周期 ↓	冥加平										
				H11 建設 木造 2 階 1. 2. 3. 4 号棟 特公賃住宅										
				R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	
経過年数 →				21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	
住戸	浴室	防水性向上等	15											
		ユニットバス改修	25											
		手摺設置・改修	—											
	台所・洗面所	流し台・洗面台更新	20											
		台所壁の不燃化・改修	15											
	トイレ	便器の改修	25											
		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	20											
		分電盤類取替	15											
		電気容量のアップ	—											
		警報器等の設置・改修	20											
	配管	給水・給湯管改修	20											
		排水管改修	30											
ガス管改修		30												
建具等	建具改修	36												
共用部分	外壁等	耐久性向上等	18											
		吹付タイル等補修	18											
		軒裏補修	18											
		庇・笠木補修	18											
		雨樋等補修	18											
		バルコニー補修	18											
		バルコニー防水	18											
	屋根	防水性向上等	12											
		屋根塗替	12											
		屋根葺替	24											
	入口・階段	内壁・天井補修	12											
		入口通路の段差解消	—											
		手摺の設置・改修	—											
		郵便箱取替	24											
	電気等設備	消火栓箱取替	25											
		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	20											
		排水管改修	30											
		ガス管改修	30											
屋外外構	共同・付帯施設	児童遊園の整備・改修	20											
		駐輪場屋根改修	20											
		物置等の整備・改修	20											
	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	—											
		屋外灯改修	15											
	配管	給水管改修	20											
		排水管改修	30											
		ガス管改修	30											

：周期年次

：修繕が望まれる期間(当年+3 力年以内)

表 4-7.14 団地別住棟別修繕 10 年計画表

団地名→ 建設年度・構造階数→ 計画年次→			修繕 周期 ↓	冥加平										
				H12 建設			木造 2 階		5. 6. 7. 8 号棟			特公賃住宅		
				R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	
経過年数 →			→	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	
住戸	浴室	防水性向上等	15											
		ユニットバス改修	25											
		手摺設置・改修	—											
	台所・洗面所	流し台・洗面台更新	20											
		台所壁の不燃化・改修	15											
	トイレ	便器の改修	25											
		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	20											
		分電盤類取替	15											
		電気容量のアップ	—											
		警報器等の設置・改修	20											
	配管	給水・給湯管改修	20											
		排水管改修	30											
ガス管改修		30												
建具等	建具改修	36												
共用部分	外壁等	耐久性向上等	18											
		吹付タイル等補修	18											
		軒裏補修	18											
		庇・笠木補修	18											
		雨樋等補修	18											
		バルコニー補修	18											
		バルコニー防水	18											
	屋根	防水性向上等	12											
		屋根塗替	12											
		屋根葺替	24											
	入口・階段	内壁・天井補修	12											
		入口通路の段差解消	—											
		手摺の設置・改修	—											
		郵便箱取替	24											
	電気等設備	消火栓箱取替	25											
		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	20											
		排水管改修	30											
		ガス管改修	30											
屋外外構	※特公賃 1. 2. 3. 4 号棟記述に共通（以下同様）													

：周期年次

：修繕が望まれる期間(当年+3 力年以内)

表 4-7.15 団地別住棟別修繕 10 年計画表

団地名→ 建設年度・構造階数→ 計画年次→			修繕 周期 ↓	冥加平										
				H15 建設			木造 2 階		9.10 号棟		特公賃住宅			
				R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	
経過年数 →			→	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	
住戸	浴室	防水性向上等	15											
		ユニットバス改修	25											
		手摺設置・改修	—											
	台所・洗面所	流し台・洗面台更新	20											
		台所壁の不燃化・改修	15											
	トイレ	便器の改修	25											
		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	20											
		分電盤類取替	15											
		電気容量のアップ	—											
		警報器等の設置・改修	20											
	配管	給水・給湯管改修	20											
		排水管改修	30											
ガス管改修		30												
建具等	建具改修	36												
共用部分	外壁等	耐久性向上等	18											
		吹付タイル等補修	18											
		軒裏補修	18											
		庇・笠木補修	18											
		雨樋等補修	18											
		バルコニー補修	18											
		バルコニー防水	18											
	屋根	防水性向上等	12											
		屋根塗替	12											
		屋根葺替	24											
	入口・階段	内壁・天井補修	12											
		入口通路の段差解消	—											
		手摺の設置・改修	—											
		郵便箱取替	24											
	電気等設備	消火栓箱取替	25											
		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	20											
排水管改修		30												
ガス管改修		30												
屋外外構	※特公賃 1. 2. 3. 4 号棟記述に共通（以下同様）													

：周期年次

：修繕が望まれる期間(当年+3 力年以内)

表 4-7.16 団地別住棟別修繕 10 年計画表

団地名→ 建設年度・構造階数→ 計画年次→			修繕 周期 ↓	冥加平										
				H16 建設 木造 2 階 11.12 号棟 特公賃住宅										
				R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	
経過年数 →			→	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	
住戸	浴室	防水性向上等	15											
		ユニットバス改修	25											
		手摺設置・改修	—											
	台所・洗面所	流し台・洗面台更新	20											
		台所壁の不燃化・改修	15											
	トイレ	便器の改修	25											
		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	20											
		分電盤類取替	15											
		電気容量のアップ	—											
		警報器等の設置・改修	20											
	配管	給水・給湯管改修	20											
		排水管改修	30											
ガス管改修		30												
建具等	建具改修	36												
共用部分	外壁等	耐久性向上等	18											
		吹付タイル等補修	18											
		軒裏補修	18											
		庇・笠木補修	18											
		雨樋等補修	18											
		バルコニー補修	18											
		バルコニー防水	18											
	屋根	防水性向上等	12											
		屋根塗替	12											
		屋根葺替	24											
	入口・階段	内壁・天井補修	12											
		入口通路の段差解消	—											
		手摺の設置・改修	—											
		郵便箱取替	24											
	電気等設備	消火栓箱取替	25											
		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	20											
		排水管改修	30											
		ガス管改修	30											
屋外外構	※特公賃 1. 2. 3. 4 号棟記述に共通（以下同様）													

：周期年次

：修繕が望まれる期間(当年+3 力年以内)

表 4-7.17 団地別住棟別修繕 10 年計画表

団地名→ 建設年度・構造階数→ 計画年次→			修繕 周期 ↓	内原										
				H11 建設 木造 1 階 A. B 号棟 公営住宅										
				R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	
経過年数 →				21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	
住戸	浴室	防水性向上等	15											
		ユニットバス改修	25											
		手摺設置・改修	—											
	台所・洗面所	流し台・洗面台更新	20											
		台所壁の不燃化・改修	15											
	トイレ	便器の改修	25											
		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	20											
		分電盤類取替	15											
		電気容量のアップ	—											
		警報器等の設置・改修	20											
	配管	給水・給湯管改修	20											
		排水管改修	30											
ガス管改修		30												
建具等	建具改修	36												
共用部分	外壁等	耐久性向上等	18											
		吹付タイル等補修	18											
		軒裏補修	18											
		庇・笠木補修	18											
		雨樋等補修	18											
		バルコニー補修	18											
		バルコニー防水	18											
	屋根	防水性向上等	12											
		屋根塗替	12											
		屋根葺替	24											
	入口・階段	内壁・天井補修	12											
		入口通路の段差解消	—											
		手摺の設置・改修	—											
		郵便箱取替	24											
	電気等設備	消火栓箱取替	25											
		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	20											
		排水管改修	30											
		ガス管改修	30											
屋外外構	共同・付帯施設	児童遊園の整備・改修	20											
		駐輪場屋根改修	20											
		物置等の整備・改修	20											
	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	—											
		屋外灯改修	15											
	配管	給水管改修	20											
		排水管改修	30											
		ガス管改修	30											

：周期年次

：修繕が望まれる期間(当年+3 力年以内)

表 4-7.18 団地別住棟別修繕 10 年計画表

団地名→ 建設年度・構造階数→ 計画年次→			修繕 周期 ↓	内原										
				H12 建設			木造 1 階		C. D. E 号棟		公営住宅			
				R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	
経過年数 →				20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	
住戸	浴室	防水性向上等	15											
		ユニットバス改修	25											
		手摺設置・改修	—											
	台所・洗面所	流し台・洗面台更新	20											
		台所壁の不燃化・改修	15											
	トイレ	便器の改修	25											
		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	20											
		分電盤類取替	15											
		電気容量のアップ	—											
		警報器等の設置・改修	20											
	配管	給水・給湯管改修	20											
		排水管改修	30											
ガス管改修		30												
建具等	建具改修	36												
共用部分	外壁等	耐久性向上等	18											
		吹付タイル等補修	18											
		軒裏補修	18											
		庇・笠木補修	18											
		雨樋等補修	18											
		バルコニー補修	18											
		バルコニー防水	18											
	屋根	防水性向上等	12											
		屋根塗替	12											
		屋根葺替	24											
	入口・階段	内壁・天井補修	12											
		入口通路の段差解消	—											
		手摺の設置・改修	—											
		郵便箱取替	24											
	電気等設備	消火栓箱取替	25											
		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	20											
		排水管改修	30											
		ガス管改修	30											
屋外外構	※A. B 号棟記述に共通（以下同様）													

：周期年次

：修繕が望まれる期間(当年+3 力年以内)

表 4-7.19 団地別住棟別修繕 10 年計画表

団地名→ 建設年度・構造階数→ 計画年次→			修繕 周期 ↓	内原										
				H13 建設			木造 2 階		F. G. H 号棟		公営住宅			
				R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	
経過年数 →				19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	
住戸	浴室	防水性向上等	15											
		ユニットバス改修	25											
		手摺設置・改修	—											
	台所・洗面所	流し台・洗面台更新	20											
		台所壁の不燃化・改修	15											
	トイレ	便器の改修	25											
		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	20											
		分電盤類取替	15											
		電気容量のアップ	—											
		警報器等の設置・改修	20											
	配管	給水・給湯管改修	20											
		排水管改修	30											
ガス管改修		30												
建具等	建具改修	36												
共用部分	外壁等	耐久性向上等	18											
		吹付タイル等補修	18											
		軒裏補修	18											
		庇・笠木補修	18											
		雨樋等補修	18											
		バルコニー補修	18											
		バルコニー防水	18											
	屋根	防水性向上等	12											
		屋根塗替	12											
		屋根葺替	24											
	入口・階段	内壁・天井補修	12											
		入口通路の段差解消	—											
		手摺の設置・改修	—											
		郵便箱取替	24											
	電気等設備	消火栓箱取替	25											
		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	20											
		排水管改修	30											
		ガス管改修	30											
屋外外構	※A. B 号棟記述に共通（以下同様）													

：周期年次

：修繕が望まれる期間(当年+3 力年以内)

表 4-7.20 団地別住棟別修繕 10 年計画表

団地名→ 建設年度・構造階数→ 計画年次→			修繕 周期 ↓	内原										
				H14 建設			木造 1 階		I. J. K 号棟		公営住宅			
				R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	
経過年数 →			→	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	
住戸	浴室	防水性向上等	15											
		ユニットバス改修	25											
		手摺設置・改修	—											
	台所・洗面所	流し台・洗面台更新	20											
		台所壁の不燃化・改修	15											
	トイレ	便器の改修	25											
		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	20											
		分電盤類取替	15											
		電気容量のアップ	—											
		警報器等の設置・改修	20											
	配管	給水・給湯管改修	20											
		排水管改修	30											
ガス管改修		30												
建具等	建具改修	36												
共用部分	外壁等	耐久性向上等	18											
		吹付タイル等補修	18											
		軒裏補修	18											
		庇・笠木補修	18											
		雨樋等補修	18											
		バルコニー補修	18											
		バルコニー防水	18											
	屋根	防水性向上等	12											
		屋根塗替	12											
		屋根葺替	24											
	入口・階段	内壁・天井補修	12											
		入口通路の段差解消	—											
		手摺の設置・改修	—											
		郵便箱取替	24											
	電気等設備	消火栓箱取替	25											
		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	20											
		排水管改修	30											
		ガス管改修	30											
屋外外構	※A. B 号棟記述に共通（以下同様）													

■: 周期年次

■: 修繕が望まれる期間(当年+3 力年以内)

表 4-7.21 団地別住棟別修繕 10 年計画表

団地名→ 建設年度・構造階数→ 計画年次→			修繕 周期 ↓	内原										
				H15 建設			木造 2 階		L. M. N 号棟		公営住宅			
				R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	
経過年数 →				17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	
住戸	浴室	防水性向上等	15											
		ユニットバス改修	25											
		手摺設置・改修	—											
	台所・洗面所	流し台・洗面台更新	20											
		台所壁の不燃化・改修	15											
	トイレ	便器の改修	25											
		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	20											
		分電盤類取替	15											
		電気容量のアップ	—											
		警報器等の設置・改修	20											
	配管	給水・給湯管改修	20											
		排水管改修	30											
ガス管改修		30												
建具等	建具改修	36												
共用部分	外壁等	耐久性向上等	18											
		吹付タイル等補修	18											
		軒裏補修	18											
		庇・笠木補修	18											
		雨樋等補修	18											
		バルコニー補修	18											
		バルコニー防水	18											
	屋根	防水性向上等	12											
		屋根塗替	12											
		屋根葺替	24											
	入口・階段	内壁・天井補修	12											
		入口通路の段差解消	—											
		手摺の設置・改修	—											
		郵便箱取替	24											
	電気等設備	消火栓箱取替	25											
		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	20											
		排水管改修	30											
		ガス管改修	30											
屋外外構	※A. B 号棟記述に共通（以下同様）													

■: 周期年次

■: 修繕が望まれる期間(当年+3 力年以内)

表 4-7.22 団地別住棟別修繕 10 年計画表

団地名→ 建設年度・構造階数→ 計画年次→			修繕 周期 ↓	上の原										
				H14 建設 木造1階 A号棟 公営住宅										
				R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	
経過年数 →				18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	
住戸	浴室	防水性向上等	15											
		ユニットバス改修	25											
		手摺設置・改修	—											
	台所・洗面所	流し台・洗面台更新	20											
		台所壁の不燃化・改修	15											
	トイレ	便器の改修	25											
		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	20											
		分電盤類取替	15											
		電気容量のアップ	—											
		警報器等の設置・改修	20											
	配管	給水・給湯管改修	20											
		排水管改修	30											
ガス管改修		30												
建具等	建具改修	36												
共用部分	外壁等	耐久性向上等	18											
		吹付タイル等補修	18											
		軒裏補修	18											
		庇・笠木補修	18											
		雨樋等補修	18											
		バルコニー補修	18											
		バルコニー防水	18											
	屋根	防水性向上等	12											
		屋根塗替	12											
		屋根葺替	24											
	入口・階段	内壁・天井補修	12											
		入口通路の段差解消	—											
		手摺の設置・改修	—											
		郵便箱取替	24											
	電気等設備	消火栓箱取替	25											
		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	20											
		排水管改修	30											
		ガス管改修	30											
屋外外構	共同・付帯施設	児童遊園の整備・改修	20											
		駐輪場屋根改修	20											
		物置等の整備・改修	20											
	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	—											
		屋外灯改修	15											
	配管	給水管改修	20											
		排水管改修	30											
		ガス管改修	30											

：周期年次

：修繕が望まれる期間(当年+3 力年以内)

表 4-7.23 団地別住棟別修繕 10 年計画表

団地名→ 建設年度・構造階数→ 計画年次→			修繕 周期 ↓	上の原									
				H14 建設 木造 2 階 B 号棟 公営住宅									
				R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11
経過年数 →				18	19	20	21	22	23	24	25	26	27
住戸	浴室	防水性向上等	15										
		ユニットバス改修	25										
		手摺設置・改修	—										
	台所・洗面所	流し台・洗面台更新	20										
		台所壁の不燃化・改修	15										
	トイレ	便器の改修	25										
		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	20										
		分電盤類取替	15										
		電気容量のアップ	—										
		警報器等の設置・改修	20										
	配管	給水・給湯管改修	20										
		排水管改修	30										
ガス管改修		30											
建具等	建具改修	36											
共用部分	外壁等	耐久性向上等	18										
		吹付タイル等補修	18										
		軒裏補修	18										
		庇・笠木補修	18										
		雨樋等補修	18										
		バルコニー補修	18										
		バルコニー防水	18										
	屋根	防水性向上等	12										
		屋根塗替	12										
		屋根葺替	24										
	入口・階段	内壁・天井補修	12										
		入口通路の段差解消	—										
		手摺の設置・改修	—										
		郵便箱取替	24										
	電気等設備	消火栓箱取替	25										
		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	20										
		排水管改修	30										
		ガス管改修	30										
屋外外構	※A 号棟記述に共通（以下同様）												

：周期年次

：修繕が望まれる期間(当年+3 力年以内)

表 4-7.24 団地別住棟別修繕 10 年計画表

団地名→ 建設年度・構造階数→ 計画年次→			修繕 周期 ↓	上の原									
				H15 建設 木造 1 階				C.D 号棟 公営住宅					
				R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11
経過年数 →			17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	
住戸	浴室	防水性向上等	15										
		ユニットバス改修	25										
		手摺設置・改修	—										
	台所・洗面所	流し台・洗面台更新	20										
		台所壁の不燃化・改修	15										
	トイレ	便器の改修	25										
		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	20										
		分電盤類取替	15										
		電気容量のアップ	—										
		警報器等の設置・改修	20										
	配管	給水・給湯管改修	20										
		排水管改修	30										
ガス管改修		30											
建具等	建具改修	36											
共用部分	外壁等	耐久性向上等	18										
		吹付タイル等補修	18										
		軒裏補修	18										
		庇・笠木補修	18										
		雨樋等補修	18										
		バルコニー補修	18										
		バルコニー防水	18										
	屋根	防水性向上等	12										
		屋根塗替	12										
		屋根葺替	24										
	入口・階段	内壁・天井補修	12										
		入口通路の段差解消	—										
		手摺の設置・改修	—										
		郵便箱取替	24										
	電気等設備	消火栓箱取替	25										
		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	20										
		排水管改修	30										
ガス管改修		30											
屋外外構	※A 号棟記述に共通（以下同様）												

■: 周期年次

■: 修繕が望まれる期間(当年+3 力年以内)

表 4-7.25 団地別住棟別修繕 10 年計画表

団地名→ 建設年度・構造階数→ 計画年次→			修繕 周期 ↓	上の原									
				H15 建設 木造 2 階 E.F 号棟 公営住宅									
				R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11
経過年数 →			→	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26
住戸	浴室	防水性向上等	15										
		ユニットバス改修	25										
		手摺設置・改修	—										
	台所・洗面所	流し台・洗面台更新	20										
		台所壁の不燃化・改修	15										
	トイレ	便器の改修	25										
		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	20										
		分電盤類取替	15										
		電気容量のアップ	—										
		警報器等の設置・改修	20										
	配管	給水・給湯管改修	20										
		排水管改修	30										
ガス管改修		30											
建具等	建具改修	36											
共用部分	外壁等	耐久性向上等	18										
		吹付タイル等補修	18										
		軒裏補修	18										
		庇・笠木補修	18										
		雨樋等補修	18										
		バルコニー補修	18										
		バルコニー防水	18										
	屋根	防水性向上等	12										
		屋根塗替	12										
		屋根葺替	24										
	入口・階段	内壁・天井補修	12										
		入口通路の段差解消	—										
		手摺の設置・改修	—										
		郵便箱取替	24										
	電気等設備	消火栓箱取替	25										
		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	20										
排水管改修		30											
ガス管改修		30											
屋外外構	※A 号棟記述に共通（以下同様）												

■: 周期年次

■: 修繕が望まれる期間(当年+3 力年以内)

表 4-7.26 団地別住棟別修繕 10 年計画表

団地名→ 建設年度・構造階数→ 計画年次→			修繕 周期 ↓	西塙										
				H14 建設			木造 2 階		A. B. C 号棟		公営住宅			
				R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	
経過年数 →				18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	
住戸	浴室	防水性向上等	15											
		ユニットバス改修	25											
		手摺設置・改修	—											
	台所・洗面所	流し台・洗面台更新	20											
		台所壁の不燃化・改修	15											
	トイレ	便器の改修	25											
		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	20											
		分電盤類取替	15											
		電気容量のアップ	—											
		警報器等の設置・改修	20											
	配管	給水・給湯管改修	20											
		排水管改修	30											
ガス管改修		30												
建具等	建具改修	36												
共用部分	外壁等	耐久性向上等	18											
		吹付タイル等補修	18											
		軒裏補修	18											
		庇・笠木補修	18											
		雨樋等補修	18											
		バルコニー補修	18											
		バルコニー防水	18											
	屋根	防水性向上等	12											
		屋根塗替	12											
		屋根葺替	24											
	入口・階段	内壁・天井補修	12											
		入口通路の段差解消	—											
		手摺の設置・改修	—											
		郵便箱取替	24											
	電気等設備	消火栓箱取替	25											
		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	20											
		排水管改修	30											
		ガス管改修	30											
屋外外構	共同・付帯施設	児童遊園の整備・改修	20											
		駐輪場屋根改修	20											
		物置等の整備・改修	20											
	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	—											
		屋外灯改修	15											
	配管	給水管改修	20											
		排水管改修	30											
		ガス管改修	30											

：周期年次

：修繕が望まれる期間(当年+3 力年以内)

表 4-7.27 団地別住棟別修繕 10 年計画表

団地名→ 建設年度・構造階数→ 計画年次→			修繕 周期 ↓	上町										
				H1 建設 RC 造 3 階 1 号棟 公営住宅										
				R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	
経過年数 →				31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	
住戸	浴室	防水性向上等	15											
		ユニットバス改修	25											
		手摺設置・改修	—											
	台所・洗面所	流し台・洗面台更新	20											
		台所壁の不燃化・改修	15											
	トイレ	便器の改修	25											
		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	20											
		分電盤類取替	15											
		電気容量のアップ	—											
		警報器等の設置・改修	20											
	配管	給水・給湯管改修	20											
		排水管改修	30											
ガス管改修		30												
建具等	建具改修	36												
共用部分	外壁等	耐久性向上等	18											
		吹付タイル等補修	18											
		軒裏補修	18											
		庇・笠木補修	18											
		雨樋等補修	18											
		バルコニー補修	18											
		バルコニー防水	18											
	屋根	防水性向上等	12											
		屋根塗替	12											
		屋根葺替	24											
	入口・階段	内壁・天井補修	12											
		入口通路の段差解消	—											
		手摺の設置・改修	—											
		郵便箱取替	24											
	電気等設備	消火栓箱取替	25											
		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	20											
		排水管改修	30											
		ガス管改修	30											
屋外外構	共同・付帯施設	児童遊園の整備・改修	20											
		駐輪場屋根改修	20											
		物置等の整備・改修	20											
	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	—											
		屋外灯改修	15											
	配管	給水管改修	20											
		排水管改修	30											
		ガス管改修	30											

：周期年次

：修繕が望まれる期間(当年+3 力年以内)

表 4-7.28 団地別住棟別修繕 10 年計画表

団地名→ 建設年度・構造階数→ 計画年次→			修繕 周期 ↓	上町										
				H12 建設 RC 造 3 階 2 号棟 特公賃住宅										
				R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	
経過年数 →			→	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	
住戸	浴室	防水性向上等	15											
		ユニットバス改修	25											
		手摺設置・改修	—											
	台所・洗面所	流し台・洗面台更新	20											
		台所壁の不燃化・改修	15											
	トイレ	便器の改修	25											
		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	20											
		分電盤類取替	15											
		電気容量のアップ	—											
		警報器等の設置・改修	20											
	配管	給水・給湯管改修	20											
		排水管改修	30											
ガス管改修		30												
建具等	建具改修	36												
共用部分	外壁等	耐久性向上等	18											
		吹付タイル等補修	18											
		軒裏補修	18											
		庇・笠木補修	18											
		雨樋等補修	18											
		バルコニー補修	18											
		バルコニー防水	18											
	屋根	防水性向上等	12											
		屋根塗替	12											
		屋根葺替	24											
	入口・階段	内壁・天井補修	12											
		入口通路の段差解消	—											
		手摺の設置・改修	—											
		郵便箱取替	24											
	電気等設備	消火栓箱取替	25											
		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	20											
		排水管改修	30											
		ガス管改修	30											
屋外外構	※1 号棟記述に共通（以下同様）													

：周期年次

：修繕が望まれる期間(当年+3 力年以内)

前項の表 4-7 における修繕 10 年計画表は、修繕周期に見合った望ましい修繕計画ではあるが、15 年周期の修繕をほとんど行っていなかったため、令和 2 年度に多くの修繕内容が重複する結果となっています。

本計画においては、事業量が令和 2 年度に集中しないように、建設年度の古い団地から順に修繕に着手することとします。なお、令和 2 年度は定期点検時期に当て、維持管理(計画修繕)とした住棟の劣化状況を詳細に点検し、劣化状況に応じた優先順位棟を考慮しながら令和 3 年度から修繕工事に取り掛かることと計画します。

また、修繕費のトータルコストを縮減するために、外壁修繕と屋根修繕は工事足場経費を共通化させるなど、経費削減の手立てを考量しながら、修繕部位と修繕タイミングを計画的に進めることとします。

### 3 改善事業の実施方針

#### (1) 改善事業の種別類型

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・安全性等の向上が図られ長期的に活用することができるよう、公営住宅等ストック総合改善事業の内容として、以下の改善メニューが用意されています。

また、本市ストックの整備手法の選定で改善と判定された団地について、以下の方針に基づき改善事業（個別改善事業）を実施します。

##### ①居住性向上型

方針	内容
引き続き活用を図るストックについて、住戸・住棟設備の機能向上を行い、居住性を確保する。	給湯設備の設置、排水処理施設の整備（便所の水洗化等）など

##### ②福祉対応型

方針	内容
引き続き活用を図るストックについて、高齢者・子育て世帯等が安全・安心して居住できるように、住戸、共用部のバリアフリー化を進める。	住戸内部・共用部の段差の解消、手摺設置、浴室・トイレ等の高齢者対応など

##### ③安全性確保型

方針	内容
防犯性や落下・転倒防止など生活事故防止に配慮した改善を行う。	耐震改修、避難経路の確保、防犯に配慮した建物部品の設置など

##### ④長寿命化型

方針	内容
計画修繕周期等に合わせ、長期的な活用を図る団地・住棟において、耐久性の向上や躯体への影響の軽減、維持管理の容易性の観点から予防保全的な改善を行う。	外壁や屋根・屋上防水の耐久性の向上、給排水管の耐久性の向上など

## (2) 改善事業の方針

公営住宅等ストック総合改善事業の個別改善の種類及び施行要件にそって、本市のストックに対して必要な改善事業の項目を、次項表の例示から選択します。

### ①住戸改善

耐火構造の住棟で、修繕時期が到来した住戸に対して下記の改善工事を予定します。

- ・配管の耐久性に資する工事（長寿命化型）

### ②共用部分改善

耐火構造の住棟については、下記の改善工事を予定します。

- ・屋上、外壁の耐久性向上（長寿命化型）

※外壁の耐久性向上に資する工事の中には、軒裏補修、庇笠木補修、バルコニー補修、バルコニー防水等の工事を、耐久性向上に資する工事として外壁工事と一体的に行う計画とします。

耐火構造の住棟で、修繕時期が到来した共用部分に対して下記の改善工事を予定します。

- ・配管の耐久性に資する工事（長寿命化型）
- ・共用灯のLED化工事（長寿命化型）

### ③屋外・外構改善

修繕時期が到来した屋外配管に対して下記の改善工事を予定します。

- ・配管の耐久性に資する工事（長寿命化型）

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

※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	桜の丘						上町		
		L.M.N.Q	P	F. G. H. J. K	B. D. E	C	A	1	2	
住戸	居住性向上	間取り改修								
		給湯設備設置								
		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								
	浴室の換気扇設置									
	福祉対応	床段差解消								
		浴室・トイレ等手摺設置								
		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								
	長寿命化	アスベストの除去等								
		面格子等の防犯建物部品の設置								
浴室の防水性向上に資する工事										
	内壁の断熱性・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	●	●	●	●	●	●	●		
共用部分	居住性向上	給水方式の変更								
		外壁・屋根改修（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								
	福祉対応	廊下・階段の手摺設置								
		中層エレベーターの設置・改善								
		玄関入口段差の解消								
	安全性確保	視覚障害者誘導用ブロック等の設置								
		耐震改修								
		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								
	長寿命化	避難設備の設置・二方向避難確保								
		エレベーターの法令不適合改善								
		屋上・外壁の耐久性向上	●	●	●	●	●	●	済	●
		配管の耐久性向上	●	●	●	●	●	●	●	●
	避難施設の耐久性向上									
	共用灯照明のLED化	●	●	●	●	●	●	●	●	
屋外・外構	居住性向上	雨水貯留施設の設置								
		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	電線の地中化								
		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										
長寿命化	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									
	配管の耐久性・耐食性向上に資する工事	●	●	●	●	●	●	●	●	

●：実施が望ましい改善

### (3) 団地別住棟別改善計画

#### ①桜の丘

- ・2021年度にP.D号棟に対し、住戸及び共用部分改善として、屋根・外壁の耐久性向上と配管の耐久性向上及び共用灯のLED化（長寿命化型）に資する工事としての改善を予定します。
- ・2022年度にN.Q号棟に対し、住戸及び共用部分改善として、屋根・外壁の耐久性向上と配管の耐久性向上及び共用灯のLED化（長寿命化型）に資する工事としての改善を予定します。
- ・2023年度にL.M号棟に対し、住戸及び共用部分改善として、屋根・外壁の耐久性向上と配管の耐久性向上及び共用灯のLED化（長寿命化型）に資する工事としての改善を予定します。
- ・2024年度にF.G.H号棟に対し、住戸及び共用部分改善として、屋根・外壁の耐久性向上と配管の耐久性向上及び共用灯のLED化（長寿命化型）に資する工事としての改善を予定します。
- ・2025年度にJ.K号棟に対し、住戸及び共用部分改善として、屋根・外壁の耐久性向上と配管の耐久性向上及び共用灯のLED化（長寿命化型）に資する工事としての改善を予定します。
- ・2026年度にB.E号棟に対し、住戸及び共用部分改善として、屋根・外壁の耐久性向上と配管の耐久性向上及び共用灯のLED化（長寿命化型）に資する工事としての改善を予定します。
- ・2027年度にC.A号棟に対し、住戸及び共用部分改善として、屋根・外壁の耐久性向上と配管の耐久性向上及び共用灯のLED化（長寿命化型）に資する工事としての改善を予定します。
- ・桜の丘団地屋外外構の配管の耐久性向上（長寿命化型）に資する工事としての改善は、次期計画期間（2030～2039）において予定します。

※なお、長寿命化に資する改善事業の住棟予定順番は、本年度の目視劣化調査の評価を基に設定していますが、再度、劣化状況の詳細調査に基づき実施時期を再判断します。

※また、同時施工を検討している住戸、共用部分の配管の耐久性向上に資する工事（長寿命化型）も、劣化状況の詳細調査に基づき実施時期を再判断します。

#### ②上町

- ・2号棟に対し、共用部分改善として、屋根・外壁の耐久性向上及び共用灯のLED化（長寿命化型）に資する工事としての改善を2022年度に予定します。
- ・1号棟に対しては、次期計画期間（2030～2039）において、住戸及び共用部分改善として、外壁の耐久性向上と配管の耐久性向上（及び共用灯のLED化長寿命化型）に資する改善工事を予定します。
- ・2号棟の住戸及び共用部分改善として、配管の耐久性向上（長寿命化型）に資する改善工事は、次期計画期間（2030～2039）において予定します。
- ・上町団地屋外外構の配管の耐久性向上（長寿命化型）に資する改善工事は、次期計画期間（2030～2039）において予定します。



【年次別改善事業計画-1（前期）】

団地名	建設年度	構造階数	住棟番号	改善事業の内容				
				2020	2021	2022	2023	2024
桜の丘	H11	耐3	L				屋根の耐久性向上 外壁の耐久性向上 配管の耐久性向上 共用灯 LED 化 【長寿命化】	
	H11	耐3	M				屋根の耐久性向上 外壁の耐久性向上 配管の耐久性向上 共用灯 LED 化 【長寿命化】	
	H11	耐3	N			屋根の耐久性向上 外壁の耐久性向上 配管の耐久性向上 共用灯 LED 化 【長寿命化】		
	H11	耐3	Q			屋根の耐久性向上 外壁の耐久性向上 配管の耐久性向上 共用灯 LED 化 【長寿命化】		
	H12	耐3	P		屋根の耐久性向上 外壁の耐久性向上 配管の耐久性向上 共用灯 LED 化 【長寿命化】			
	H13	耐3	F				屋根の耐久性向上 外壁の耐久性向上 配管の耐久性向上 共用灯 LED 化 【長寿命化】	
	H13	耐3	G				屋根の耐久性向上 外壁の耐久性向上 配管の耐久性向上 共用灯 LED 化 【長寿命化】	
	H13	耐3	H				屋根の耐久性向上 外壁の耐久性向上 配管の耐久性向上 共用灯 LED 化 【長寿命化】	
	H13	耐3	J					
	H13	耐3	K					
	H14	耐3	B					
	H14	耐3	D				屋根の耐久性向上 外壁の耐久性向上 配管の耐久性向上 共用灯 LED 化 【長寿命化】	
	H14	耐3	E					
	H16	耐4	C					
	H17	耐3	A					
	屋外・外構							
上町	H1	耐3	1					
	H12	耐3	2			屋根の耐久性向上 外壁の耐久性向上 共用灯 LED 化 【長寿命化】		
	屋外・外構							

【年次別改善事業計画-1（後期）】

団地名	住棟 番号	改善事業の内容				
		2025	2026	2027	2028	2029
桜の丘	L					
	M					
	N					
	Q					
	P					
	F					
	G					
	H					
	J	屋根の耐久性向上 外壁の耐久性向上 配管の耐久性向上 共用灯 LED 化 【長寿命化】				
	K	屋根の耐久性向上 外壁の耐久性向上 配管の耐久性向上 共用灯 LED 化 【長寿命化】				
	B		屋根の耐久性向上 外壁の耐久性向上 配管の耐久性向上 共用灯 LED 化 【長寿命化】			
	D					
	E		屋根の耐久性向上 外壁の耐久性向上 配管の耐久性向上 共用灯 LED 化 【長寿命化】			
	C			屋根の耐久性向上 外壁の耐久性向上 配管の耐久性向上 共用灯 LED 化 【長寿命化】		
A			屋根の耐久性向上 外壁の耐久性向上 配管の耐久性向上 共用灯 LED 化 【長寿命化】			
	屋外・外構					
上町	1					
	2					
	屋外・外構					

## 4 建替事業の実施方針

整備手法として建替を選定する場合には、次の点について留意・検討することとします。

- ① 原則として、建替事業によらなければ安全性が確保されないなど、改善事業による対応が不可能な場合や、耐用年限を超過し躯体（構造体）が著しく劣化しているなど、改善事業よりも建替事業を実施する方が、ライフサイクルコストの縮減ができる場合に建替事業を選定します。
- ② 安全性の確保に課題等のある団地・住棟の建替事業や改善事業については優先的に実施します。
- ③ 他の団地との集約・再編等について検討を行います。
- ④ 市営住宅団地の長期的な活用や統廃合の見通しに立ち、本計画期間内において解決すべき課題について検討します。また、建替事業スケジュール及び棟数・戸数については、社会事情や財政状況、従前居住者との意向調整等によって前後・変更する可能性があります。

整備手法の選定で建替と判定された団地については、以下の方針で建替事業を実施します。

### (1) 建替事業の実施方針

#### ①民間活力の導入

市の財政負担軽減及び地域経済・地域産業活性化の観点から、PPP/PFI 手法の実施を検討し、民間のノウハウ及びマンパワーを積極的に活用することも検討します。また、民間賃貸住宅市場の空き家を地域の入居者需要や生活利便性を踏まえ、市営住宅の集約・再編に伴う建替の際には、仮転居先として借上型市営住宅として活用することを検討します。

#### ②円滑な住み替えのための仮住居等の確保

市営住宅の統廃合を進めるにあたっては、従前入居者の仮住居や移転先住宅が必要となります。適切な募集停止時期の設定や近接団地との統廃合による移転先・仮住居の確保とあわせ、該当地域エリア内外の市営住宅とも連携を図ります。

#### ③居住者等との合意形成や住環境への配慮

建替事業においては、集約・統合での事業となることから、可能な限り計画の初期段階から説明会を開催するなど、居住者や周辺住民の意見・要望の聞き取りや事業の周知を行い、当該事業関係者との合意形成に努め、事業の円滑な推進を図ります。

また、用途廃止の実施においても、入居者の理解と協力が得られるよう、意見・要望のくみ取りや、事業の周知を行い、他団地への住替えなどを考慮していきます。

#### ④建替余剰地や用途廃止用地の有効活用の検討

建替事業の実施により、余剰地が発生する場合があります。また、統合・用途廃止した敷地については、周辺地域のまちづくりに寄与する他用途の施設の整備活用や、民間等への売却についても検討するなど、余剰地や用途廃止用地の有効活用を図ることを検討します。

(2) 計画期間内に実施する建替事業

田子内第二住宅

田子内第二住宅は、大宮地区の老朽化が進む団地の用途廃止の促進に伴う統合集約団地として、建替事業を計画するものです。

当団地は敷地規模も広く、大宮地区において利便性も比較的高く、集約建替に適した立地環境を有しています。

団地規模の計画は、中長期的な将来需要の見通しと、周辺団地の用途廃止戸数のバランスを考慮しながら、70戸規模程度の団地を計画するものです。

建設時期については、本計画期間の後半となる2026年度に測量・設計等に着手し、2028・2029年度に第1期分として20戸程度の建設を予定します。

※建替事業スケジュール及び棟数・戸数については、社会事情や財政状況、従前居住者との意向調整等によって前後・変更する可能性があります。

計画期間における建替事業の実施スケジュール

団地名	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030 ～ 2045	将来 戸数
田子内第二及び周辺用途廃止団地	周知・説明会・要望 (募集停止等)		合意形成		用途廃止促進・仮移転等 (解体等)							
田子内第二建替							測量・ 設計等		第1期分 20戸		50戸	70戸

## 5 計画期間の事業実施年次計画

団地名	住棟	棟	戸	建設年度	構造階数	経過年数	維持管理方針	1	2	3	4
								2020 R2	2021 R3	2022 R4	2023 R5
東野泉住宅	1	1	1	S41	木1	53	用途廃止				
	2	1	3	S48	簡1	46	用途廃止				
	3. 4.	2	4	S49	簡1	45	用途廃止				
石沢住宅	1	1	4	S51	簡1	43	用途廃止				
富岡住宅	1. 2.	2	5	S48	簡1	46	用途廃止				
田子内第二住宅	1. 2. 5. 6.	4	15	S49	簡1	45	建替				
	3. 4.	2	6	S50	簡1	44					
	7. 8. 9. 10.	4	12	S51	簡1	43					
	11. 12. 13.	3	15	S52	簡2	42					
	14. 15. 16. 17. 18.	5	19	S53	簡2	41					
若林住宅	1	1	2	S50	簡1	44	用途廃止				
坪井上住宅	1. 2. 3. 4.	4	8	S54	木1	40	用途廃止				
権現住宅	1. 2. 3. 4.	4	8	S55	木1	39	用途廃止				
北塩子住宅	1. 2.	2	4	S59	木1	35	維持管理(経常修繕)				
	3. 4. 5. 6. 7.	5	10	S60	木1	34	維持管理(経常修繕)				
	8. 9.	2	4	S61	木1	33	維持管理(経常修繕)				
鷹巣原住宅	1. 2. 3. 4.	4	8	S63	木2	31	維持管理(経常修繕)				
	5. 6. 7. 8. 9.	5	10	H1	木2	30	維持管理(経常修繕)				
	10. 11. 12.	3	6	H2	木2	29	維持管理(経常修繕)				
桜の丘住宅	L. M. N. Q.	4	36	H11	耐3	20	個別改善			N. Q:長寿命化改善	L. M:長寿命化改善
	P	1	12	H12	耐3	19	個別改善		P:長寿命化改善		
	F. G. H. J. K	5	30	H13	耐3	18	個別改善				
	B. D. E	3	30	H14	耐3	17	個別改善		D:長寿命化改善		
	C	1	24	H16	耐4	15	個別改善				
A	1	12	H17	耐3	14	個別改善					
神奉地住宅	1. 3.	2	4	S36	木1	58	用途廃止		解体		
野上金田住宅	14. 15. 16	3	6	S53	木1	41	維持管理(経常修繕)				
	17	1	2	S54	木1	40	維持管理(経常修繕)				
	18. 19. 20	3	6	S61	木1	33	維持管理(経常修繕)				
	21. 22. 23	3	6	S62	木1	32	維持管理(経常修繕)				
	11. 12. 13	3	6	H10	木1	21	維持管理(計画修繕)			外壁修繕	
	1. 2	2	4	H13	木1	18	維持管理(計画修繕)			外壁修繕	
	3. 4. 5. 6. 7. 8. 9. 10	8	8	H15	木2	16	維持管理(計画修繕)				外壁修繕
24. 25. 26. 27. 28. 29	6	6	H16	木2	15	維持管理(計画修繕)					
小貫住宅	2	1	5	S49	簡1	45	用途廃止			解体	
舟生下台住宅	1. 2. 3. 4. 5.	5	10	S52	木1	42	用途廃止			解体	
	6. 7.	2	4	S53	木1	41	用途廃止				解体
	8. 9. 10	3	6	S56	木1	38	用途廃止				解体
照田住宅	1. 2. 3. 4. 5.	5	10	S53	木1	41	用途廃止				
	6. 7. 8. 9.	4	8	S54	木1	40	用途廃止				
野上上の台住宅	1. 2. 3. 4. 5.	5	10	S57	木1	37	用途廃止				
	6. 7. 8.	3	6	S58	木1	36	用途廃止				
舟生岡住宅	1. 2. 3.	3	6	S59	木1	35	用途廃止				
和田住宅	1. 2. 3. 4. 5. 6.	6	12	S60	木1	34	維持管理(経常修繕)				
諸沢住宅	1	1	2	H4	木1	27	維持管理(経常修繕)				
	2	1	2	H4	木1	27	用途廃止				
	3	1	2	H7	木1	24	維持管理(経常修繕)				
	4	1	2	H7	木1	24	用途廃止				
西野内住宅	1. 2. 3. 4. 5. 6.	6	6	H5	木2	26	維持管理(経常修繕)				
大原住宅	1. 2	2	4	S58	木1	36	用途廃止			解体	
	3. 4. 5. 6. 7. 8.	6	8	S59	木1	35	用途廃止			解体	
	9. 10. 11. 12. 13.	5	5	H1	木1	30	用途廃止	解体			
吳加平住宅	1. 2. 3.	3	6	H4	木2	27	維持管理(計画修繕)				外壁修繕
	4. 5.	2	4	H5	木2	26	維持管理(計画修繕)				外壁修繕
	1. 2. 3. 4.	4	8	H11	木2	20	維持管理(計画修繕)				
	5. 6. 7. 8.	4	8	H12	木2	19	維持管理(計画修繕)				
	9. 10.	2	4	H15	木2	16	維持管理(計画修繕)				
11. 12.	2	4	H16	木2	15	維持管理(計画修繕)					
松山住宅	1. 2. 3.	3	6	S57	木1	37	用途廃止				
	4. 5.	2	4	S63	木1	31	用途廃止				
上野住宅	1. 2. 3.	3	6	S58	木1	36	維持管理(経常修繕)				
	4. 5.	2	4	S60	木1	34	維持管理(経常修繕)				
	6. 7. 8.	3	6	S61	木1	33	維持管理(経常修繕)				
	9. 10.	2	4	S62	木1	32	維持管理(経常修繕)				
貝之介住宅	1. 2.	2	4	H1	木1	30	維持管理(経常修繕)				
	3. 4.	2	4	H2	木1	29	維持管理(経常修繕)				
	5. 6. 7.	3	6	H3	木1	28	維持管理(経常修繕)				
小舟住宅	1. 2.	2	4	H4	木1	27	維持管理(経常修繕)				
	3. 4. 5.	3	6	H5	木1	26	維持管理(経常修繕)				
岩倉住宅	1. 2. 3.	3	6	H9	木1	22	維持管理(経常修繕)				
	4. 5. 6. 7. 8.	4	8	H6	木2	25	維持管理(経常修繕)				
内原住宅	A. B.	2	4	H11	木1	20	維持管理(計画修繕)				
	C. D. E.	3	6	H12	木1	19	維持管理(計画修繕)				
	F. G. H.	3	6	H13	木2	18	維持管理(計画修繕)				
	I. J. K	3	6	H14	木1	17	維持管理(計画修繕)				
	L. M. N	3	6	H15	木2	16	維持管理(計画修繕)				
上の原住宅	A	1	2	H14	木1	17	維持管理(計画修繕)				
	B	1	2	H14	木2	17	維持管理(計画修繕)				
	C. D	2	4	H15	木1	16	維持管理(計画修繕)				
	E. F	2	4	H15	木2	16	維持管理(計画修繕)				
西塙住宅	A. B. C	3	6	H14	木2	17	維持管理(計画修繕)				
宮戸住宅	1. 2.	2	4	S58	木1	36	用途廃止				
	3. 4.	2	4	S59	木1	35	用途廃止				
滝坂住宅	1. 2.	2	4	H2	木1	29	維持管理(経常修繕)				
	3. 4. 5.	3	6	H3	木1	28	維持管理(経常修繕)				
星の宮住宅	1	1	2	S57	簡1	37	用途廃止				
	A. B. C.	3	6	H6	木1	25	維持管理(経常修繕)		外壁修繕		
	D. E. F	3	6	H7	木2	24	維持管理(経常修繕)			外壁修繕	
	G. H.	2	4	H8	木1	23	維持管理(経常修繕)				外壁修繕
	I.	1	2	H8	木2	23	維持管理(経常修繕)				外壁修繕
上町住宅	1	1	12	H1	耐3	30	維持管理(経常修繕)				
	2	1	12	H12	耐3	19	個別改善			屋根・外壁改善	

団地名	5	6	7	8	9	10	構想期間
	2024 R6	2025 R7	2026 R8	2027 R9	2028 R10	2029 R11	
							維持管理方針
東野泉住宅	解体						—
	解体						—
石沢住宅	解体						—
富岡住宅							—
田子内第二住宅			解体		建替事業着手 第1期計画分 20戸		維持管理(計画修繕)
			解体				
			解体				
			解体 解体				
若林住宅		解体					—
坪井上住宅		解体					—
権現住宅					解体		—
北塩子住宅							用途廃止
							用途廃止
							用途廃止
鷹巣原住宅							用途廃止
							用途廃止
							用途廃止
							維持管理(計画修繕)
桜の丘住宅	F. G. H: 寿命化改善	J. K: 寿命化改善					維持管理(計画修繕)
			B. E: 長寿命化改善				維持管理(計画修繕)
				C: 長寿命化改善			維持管理(計画修繕)
				A: 長寿命化改善			維持管理(計画修繕)
神奉地住宅							—
							用途廃止
							用途廃止
野上金田住宅							用途廃止
							用途廃止
							維持管理(経常修繕)
							維持管理(経常修繕)
							維持管理(経常修繕)
	外壁修繕						維持管理(経常修繕)
小貫住宅							—
舟生下台住宅							—
							—
照田住宅		解体					—
		解体					—
野上上の台住宅		解体					—
		解体					—
舟生岡住宅		解体					—
和田住宅							用途廃止
							用途廃止
諸沢住宅							—
							用途廃止
							—
西野内住宅							維持管理(経常修繕)
							—
大原住宅							—
							維持管理(経常修繕)
冥加平住宅	外壁修繕						維持管理(経常修繕)
		外壁修繕					維持管理(経常修繕)
			外壁修繕				維持管理(経常修繕)
			外壁修繕				維持管理(経常修繕)
			外壁修繕				維持管理(経常修繕)
松山住宅					解体		—
					解体		—
上野住宅							用途廃止
							用途廃止
							用途廃止
							用途廃止
貝之介住宅							用途廃止
							用途廃止
							用途廃止
小舟住宅							維持管理(経常修繕)
							維持管理(経常修繕)
							維持管理(経常修繕)
岩倉住宅							用途廃止
							用途廃止
内原住宅	外壁・屋根修繕						維持管理(経常修繕)
		外壁・屋根修繕					維持管理(経常修繕)
			外壁修繕				維持管理(経常修繕)
				外壁・屋根修繕			維持管理(経常修繕)
					外壁修繕		維持管理(経常修繕)
					外壁修繕		維持管理(経常修繕)
上の原住宅						外壁修繕	維持管理(経常修繕)
						外壁修繕	維持管理(経常修繕)
						外壁修繕	維持管理(経常修繕)
西嶋住宅			外壁修繕	外壁修繕			維持管理(経常修繕)
宮戸住宅	解体						—
	解体						—
滝坂住宅							用途廃止
							用途廃止
星の宮住宅	解体						—
							維持管理(経常修繕)
							維持管理(経常修繕)
							維持管理(経常修繕)
							維持管理(経常修繕)
上町住宅							個別改善
							個別改善

## 第7章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

ライフサイクルコストの縮減を目指し、効率的なストックの維持管理を行うとともに、耐久性の向上に寄与する修繕・改善を実施するなど、予防保全的な維持管理を実施することにより、住宅ストックの長寿命化を図ります。

また、必要な修繕・改善の複合的な実施とあわせて、建物の仕様変更（修繕周期のより長い部材等への変更）による耐久性の向上や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ることを基本方針とします。

### 1 改善事業に係るライフサイクルコストの縮減効果の算出

計画期間中に長寿命化型改善事業を実施する住棟については、改善事業を実施する場合、実施しない場合、それぞれの場合について評価期間中に要するコストを算出し「ライフサイクルコスト(LCC)の縮減効果」を算出します。

ライフサイクルコスト(LCC)の縮減効果の算出の基本的な考え方は次のとおりです。

(i) 1棟当たりのLCC縮減効果=LCC(計画前)－LCC(計画後) [単位:千円/棟・年]

(ii) LCC(計画前)=(建設費+修繕費+除却費)/評価期間(改善非実施) [単位:円/戸・年]

- ・ (建設費+修繕費+除却費)は、長寿命化計画に基づく改善事業を実施しない場合に想定される管理期間に要するコスト
- ・ 建設費：推定再建築費。(当該住棟の建設時点に投資した建設工事費×公営住宅法施行規則第23条の率)ただし、建設時点に投資した建設工事費を把握できない場合は、建設当時の標準建設費で代用します。
- ・ 修繕費：建設後、評価期間末までに実施した修繕工事費。典型的な修繕計画モデルから得られる修繕費乗率を建設費(推定再建築費)に乗じて算定される累積修繕費で代用します。
- ・ 評価期間(改善非実施)：改善事業を実施しない場合に想定される管理期間
- ・ 除却費：評価期間末に実施する除却工事費

(iii) LCC(計画後)=(建設費+改善費+修繕費+除却費)/評価期間(改善実施) [単位:円/戸・年]

- ・ (建設費+改善費+修繕費+除却費)は、改善事業を実施する場合に想定される管理期間に要する額
- ・ 建設費：(ii)の記載と同じ
- ・ 改善費：長寿命化計画に基づく改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される改善事業費の総額から修繕費相当額を控除した額
- ・ 修繕費：建設後、評価期間末までに実施した修繕工事費。(ii)の記載と同じ
- ・ 除却費：評価期間末に実施する除却工事費
- ・ 評価期間(改善実施)：改善事業を実施する場合に想定される管理期間(目標管理期間)

※現時点以後、将来に発生するコスト(将来の改善費、修繕費、除却費)については、社会的割引率(4%)を適用して現在価値化します。

※国が定める「ライフサイクルコスト算定プログラム」により算定。

## 2 ライフサイクルコスト削減効果の算出結果

ライフサイクルコストの削減効果を算出した結果、以下のように全ての住棟で長寿命化型改善の実施によりライフサイクルコストの削減効果があることが確認されました。

計画前モデル

団地名	住棟 番号	計画前モデル				
		評価期間	修繕費 (現在価値化)	建設費 (推定再建築費)	除去費 (現在価値化)	LCC
		①	②	③	④	⑤ (②+③+④)÷①
		年	円/戸	円/戸	円/戸	円/戸・年
桜の丘	L	50	6,766,294	13,189,800	308,319	405,288
	M	50	6,766,294	13,189,800	308,319	405,288
	N	50	6,766,294	13,189,800	308,319	405,288
	Q	50	6,766,294	13,189,800	308,319	405,288
	P	50	6,873,665	13,759,200	296,460	418,587
	F	50	6,057,732	13,900,400	285,058	404,864
	G	50	6,057,732	13,900,400	285,058	404,864
	H	50	6,057,732	13,900,400	285,058	404,864
	J	50	6,057,732	13,900,400	285,058	404,864
	K	50	6,057,732	13,900,400	285,058	404,864
	B	50	5,819,473	13,768,300	274,094	397,237
	D	50	5,819,473	13,768,300	274,094	397,237
	E	50	5,819,473	13,768,300	274,094	397,237
	C	50	5,091,658	12,806,400	253,415	363,029
	A	50	4,682,791	12,180,000	243,669	342,129
上町	1					
	2	50	6,873,665	13,759,200	296,460	418,587

計画後モデル

団地名	住棟 番号	計画後モデル					
		評価期間	修繕費 (現在価値化)	長寿命化型 改善工事費 (現在価値化)	建設費 (推定再建築費)	除去費 (現在価値化)	LCC
		⑥	⑦	⑧	⑨	⑩	⑪ (⑦+⑧+⑨+⑩)÷⑥
		年	円/戸	円/戸	円/戸	円/戸	円/戸・年
桜の丘	L	70	5,947,316	667,431	13,189,800	140,713	284,932
	M	70	5,947,316	667,431	13,189,800	140,713	284,932
	N	70	5,892,295	694,128	13,189,800	140,713	284,528
	Q	70	5,892,295	694,128	13,189,800	140,713	284,528
	P	70	5,879,916	721,893	13,759,200	135,301	292,804
	F	70	5,288,805	641,761	13,900,400	130,097	285,158
	G	70	5,288,805	641,761	13,900,400	130,097	285,158
	H	70	5,288,805	641,761	13,900,400	130,097	285,158
	J	70	5,337,274	617,078	13,900,400	130,097	285,498
	K	70	5,337,274	617,078	13,900,400	130,097	285,498
	B	70	5,133,307	593,344	13,768,300	125,093	280,286
	D	70	4,989,209	667,431	13,768,300	125,093	279,286
	E	70	5,133,307	593,344	13,768,300	125,093	280,286
	C	70	4,461,883	570,523	12,806,400	115,656	256,492
	A	70	4,106,858	548,580	12,180,000	111,207	242,095
上町	1						
	2	70	5,939,607	694,128	13,759,200	135,301	293,261

ライフサイクルコスト縮減効果

団地名	住棟 番号	戸数	年平均縮減額	LCC縮減効果
			⑫ ⑤-⑪	⑬ ⑫×戸数
			円/戸・年	千円/棟・年
桜の丘	L	6	120,356	722
	M	6	120,356	722
	N	6	120,761	725
	Q	18	120,761	2,174
	P	12	125,782	1,509
	F	6	119,706	718
	G	6	119,706	718
	H	6	119,706	718
	J	6	119,366	716
	K	6	119,366	716
	B	12	116,951	1,403
	D	12	117,951	1,415
	E	6	116,951	702
	C	24	106,537	2,557
A	12	100,034	1,200	
上町	1	12		
	2	12	125,326	1,504
合 計 (千円)				18,221

※LCC縮減効果金額は千円以下四捨五入表記のため、縮減額及び縮減額合計の金額と一致しない場合があります。

### 3 予防保全的な維持管理等の実施による効果

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

#### (1) コスト縮減

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

#### (2) 安全性の確保

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

#### (3) 効率的な維持管理

本市の市営住宅について建設年度、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。



---

## 常陸大宮市 公営住宅等長寿命化計画

令和2年3月

---

編集・発行：常陸大宮市 建設部 都市計画課  
〒319-2292 茨城県常陸大宮市中富町 3135-6  
TEL (0295) 52-1111(代) FAX (0295) 53-5415  
URL <http://www.city.hitachiomiya.lg.jp>

---