

**桐生市公営住宅等長寿命化計画
(行政案)**

令和2年3月

桐 生 市

〈目 次〉

序 章 計画のあらまし	1
1 計画の目的と位置づけ	1
1) 計画策定の背景と目的	1
2) 計画の位置づけ	2
2 計画の概要	3
1) 計画期間（目標年次）	3
2) 計画策定のフロー	3
第1章 公営住宅等ストックの現状と課題	4
1 公営住宅等の概要	4
1) 公営住宅等	4
2) 県営住宅	4
2 市営住宅管理状況	7
1) 立地及び敷地条件	7
2) 共同施設等	9
3) 住棟別管理状況	12
4) 入居状況	21
3 市営住宅の課題	29
1) 管理状況からみた課題	29
2) 入居状況からみた課題	29
第2章 公営住宅等ストック活用計画	30
1 基本方針	30
2 整備水準	32
1) 基本的な整備水準	32
2) 高齢者に配慮した整備水準	33
3 公営住宅等将来ストック数の設定	34
1) 住宅セーフティネットの方針	34
2) 公的賃貸住宅の長期的なストック量	35
3) 目標年次における供給目標量	36
(1) 主な住宅確保要配慮者世帯の推計	36
(2) 将来ストック数の考え方	38
4 ストック活用手法の選定	40
1) ストック活用手法	40
2) 活用手法の選定フロー	41
3) 活用手法の選定	42
5 ストック活用計画	50
1) 団地別住棟別活用計画	50
2) 住棟別活用計画	52

第3章 市営住宅維持管理計画	54
1 長寿命化に関する基本方針	54
1) 点検・修繕及びデータ管理の方針	54
2) ライフサイクルコスト縮減の方針	54
3) 事業手法別戸数	55
2 点検・経常修繕	57
1) データ管理の方針	57
2) 点検実施の方針	57
3) 経常修繕の方針	57
3 修繕計画	59
4 改善計画	65
1) 改善事業	65
2) 団地別改善計画	67
3) 住棟別改善計画	69
5 長寿命化のための維持管理による効果	71
1) 予防保全的な維持管理等の実施による効果	71
2) ライフサイクルコストの改善効果	71

1 計画の目的と位置づけ

1) 計画策定の背景と目的

(1) 背景

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

これを受けて、本市では、平成 29 年 3 月に公共施設等を取り巻く課題の解決に向けた今後の取組に対する基本的な考え方を示す「桐生市公共施設等総合管理計画」を策定し、公営住宅について以下のような基本方針が示されました。

<多機能化>

- ・子育て支援施設や福祉施設との多機能化を検討します。

<長寿命化>

- ・予防保全型の維持管理により長寿命化を図ります。

<民間施設の活力>

- ・更新時には、経費縮減が期待できる P F I 方式や P P P 方式等の民間の活用を検討します。
- ・空き家の有効活用や、民間施設の借り上げを検討します。

<廃止>

- ・老朽施設については廃止も検討します。

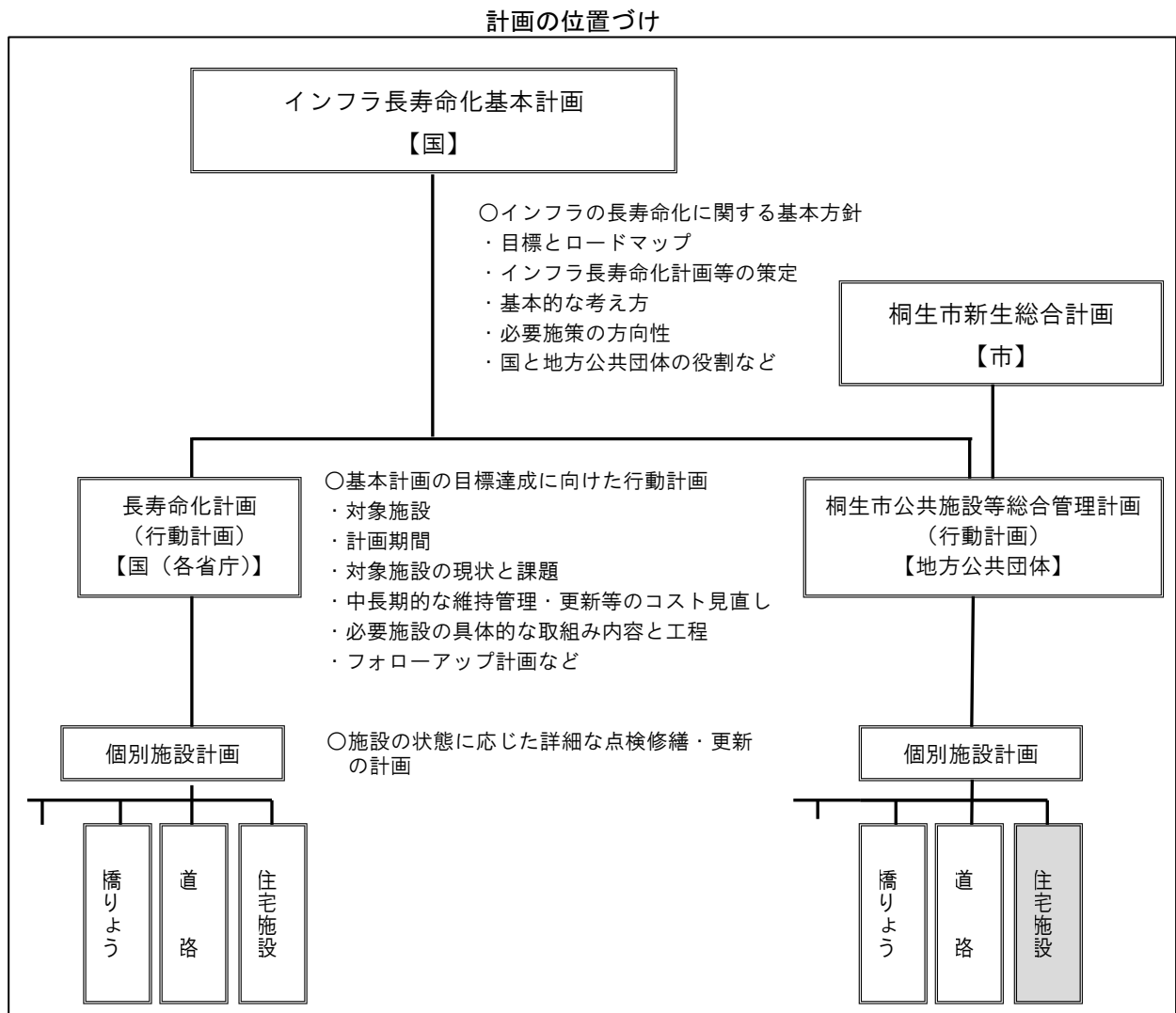
一方、住宅施策においては、平成 19 年 7 月に施行された「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（通称：住宅セーフティネット法）」において、公営住宅は、低額所得者以外に、高齢者、障がい者、子育て世帯等が安心して暮らせる住まいとして中核的な役割を果たすことが位置づけられ、本市では、令和元年 9 月 1 日現在、50 団地、283 棟、2,805 戸の公営住宅等を管理していますが、昭和 20 年代から 50 年代にかけて建設された木造住宅や簡易耐火住宅は既に更新時期を迎えており、既存ストックの適切な活用や効率的な維持管理、社会構造の変化に伴う市民ニーズへの対応が課題となっており、将来における公営住宅等のあり方を踏まえながら、計画の見直しを検討していく必要が生じています。

(2) 目的

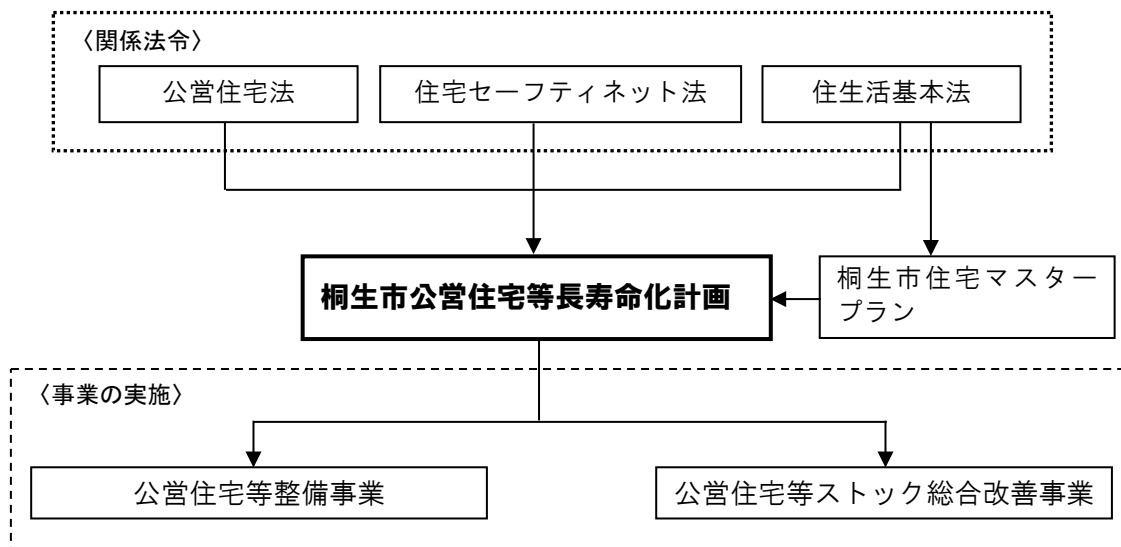
本業務は、桐生市における公営住宅等の管理に係る課題を明らかにし、今後、30 年間程度の中長期的な視点を踏まえて、地域の住宅需要に対応した総合的な活用の方針を設定するとともに、計画期間における長寿命化に資する予防保全的な維持管理や耐久性の向上等を図る改善事業等の計画的実施に向けた、公営住宅等長寿命化計画の策定を目的とします。

2) 計画の位置づけ

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



【住宅政策上の位置づけ】



2 計画の概要

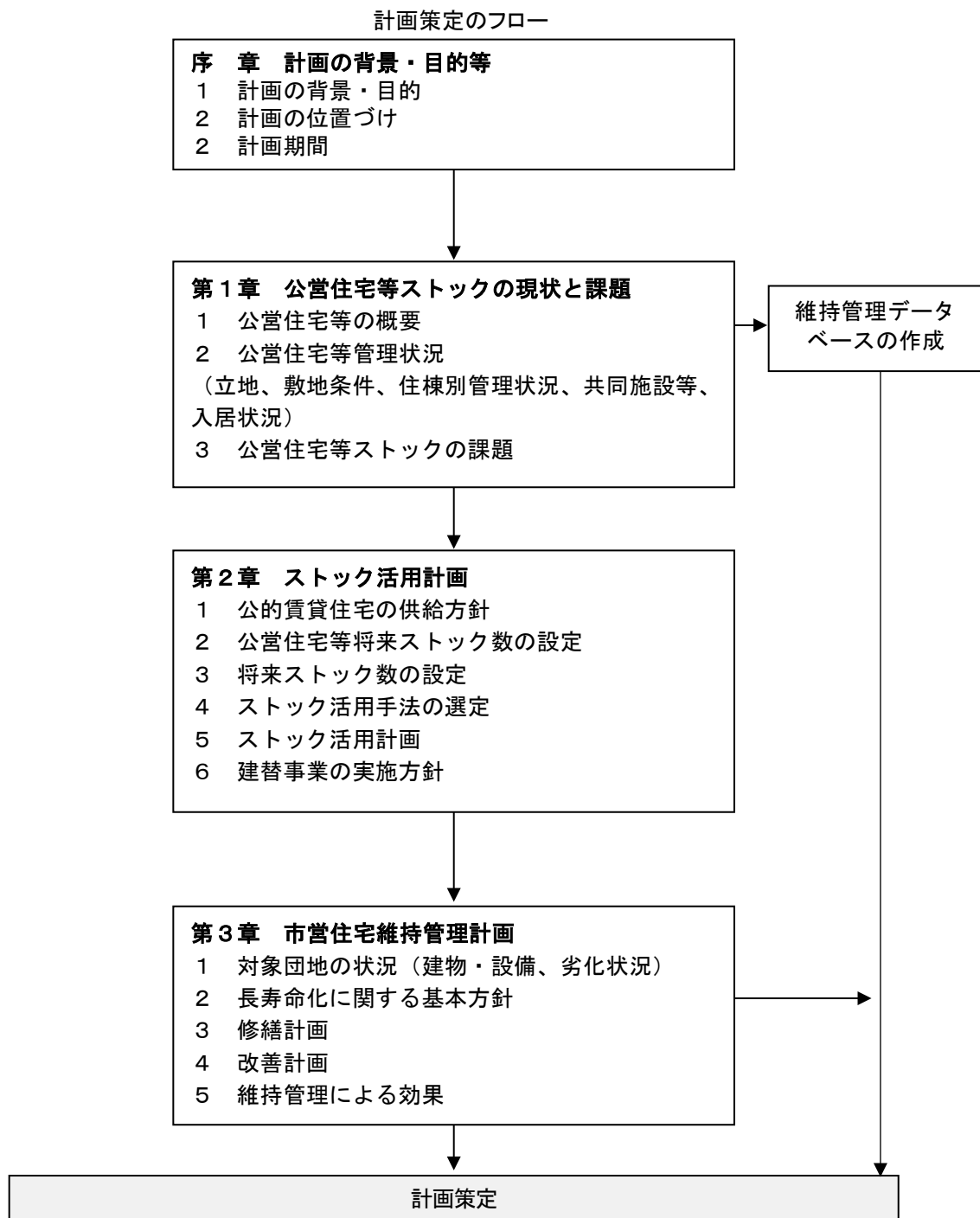
1) 計画期間（目標年次）

本計画は、令和2年度（2020年度）から令和11年度（2029年度）までの10年間を計画期間とします。なお、今後の社会経済情勢の変化及び施策効果に対する評価を踏まえ、必要に応じて見直しを行います。

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

2) 計画策定のフロー

本計画は、以下のフローに基づき策定します。



1 公営住宅等の概要

1) 公営住宅等

公営市営住宅は、市営住宅、改良住宅、特定賃貸住宅、再開発住宅、特定公共賃貸住宅、従前居住者用住宅、定住促進住宅があり、合計で50団地、283棟、2,805戸です。

① 公営住宅

公営住宅は、公営住宅法に基づいて、住宅に困窮する低所得者向けに市が建設した賃貸住宅で、42団地、259棟、2,525戸が立地しています。

② 改良住宅

住宅地区改良法に基づき、市が建設した賃貸住宅で、1団地、2棟、130戸が立地しています。

③ 特定賃貸住宅

他の市営住宅の入居資格としての収入を超える収入のある者に対して賃貸するための住宅であり、1団地、1棟、24戸が立地しています。

④ 再開発住宅

国の再開発住宅制度に基づき、市が建設した賃貸住宅であり、1団地、1棟、31戸が立地しています。

⑤ 特定公共賃貸住宅

特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律に基づいて、市が中堅所得のファミリー向けに建設した賃貸住宅で、1団地、4棟、44戸が立地しています。

⑥ 従前居住者用住宅

住宅市街地整備総合支援事業制度要綱に基づき、市が建設した賃貸住宅であり、1団地、1棟、20戸が立地しています。

⑦ 定住促進住宅

定住対策に重点を置き、若年層の人口の増加を図るための住宅であり、3団地、15棟、15戸が立地しています。

2) 県営住宅

県営住宅は、10団地、42棟960戸あります。

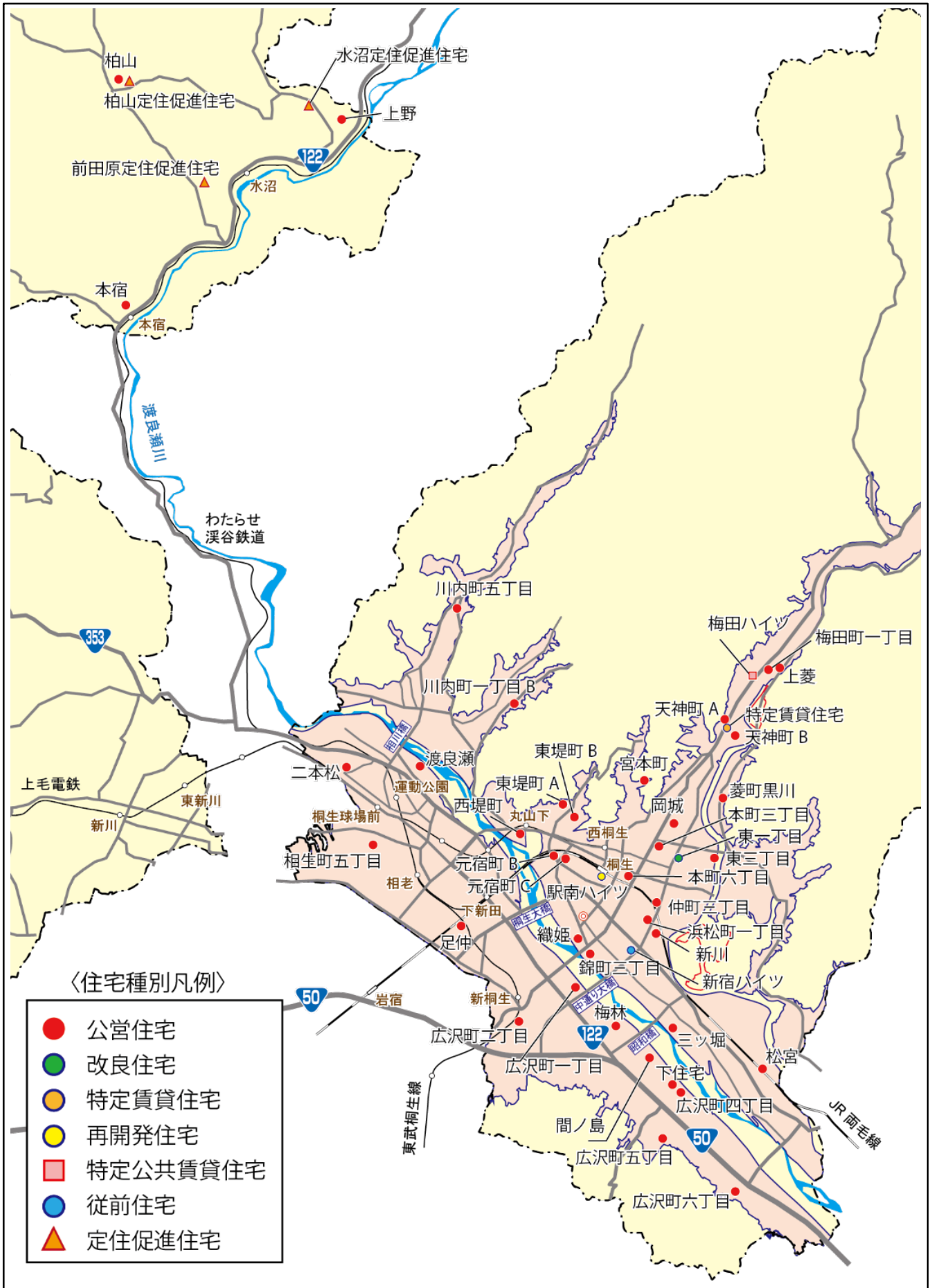
公営住宅等概要

(棟・戸)

名称	種別	建設年度	構造階数	棟数	戸数	備考
岡城	公営	S56	耐3	2	24	
本町三丁目	公営	S45	耐6	1	40	
本町六丁目	公営	H17	耐5	1	30	
織姫	公営	S62, S63	耐4, 耐10	2	88	
錦町三丁目	公営	S50	耐11	1	77	
浜松町一丁目	公営	S48	耐6	1	45	
新川	公営	S54.60	耐4	2	40	
浜松町	公営	-	-	0	0	
仲町三丁目	公営	H13	木2	2	12	
東三丁目	公営	S50	耐11	2	160	
東堤町A	公営	S53.54	耐3	2	24	
東堤町B	公営	H1.2	耐3	2	28	
西堤町	公営	S32	木1、簡2	6	20	募集停止
元宿町B	公営	S24	木1	2	3	募集停止
元宿町C	公営	S30	簡1	2	6	
宮本町	公営	S25	木1	8	8	募集停止
天神町A	公営	S24	木1	7	10	募集停止
天神町B	公営	S28 S29	簡2、木1	4	11	募集停止
三ツ堀	公営	S48.54.53	耐4.5.11	3	154	
松宮	公営	H3.4	耐3	2	18	
広沢町一丁目	公営	S23・29	木1	16	18	募集停止
広沢町二丁目	公営	S61.62	耐4	2	48	
下住宅	公営	S61.62	耐3	3	18	
広沢町四丁目	公営	S43.44	簡1	6	24	
広沢町五丁目	公営	S35	木1	6	10	募集停止
広沢町六丁目	公営	S39~46	簡1.2	15	72	募集停止(簡2)
梅林	公営	S28	木1	3	4	募集停止
間ノ島	公営	H6~13	耐3.4.7.11	11	366	
梅田町一丁目	公営	H4.5	耐3	2	24	
二本松	公営	S49	耐5	4	120	
渡良瀬	公営	S54~60	耐3.4	26	380	
相生町五丁目	公営	H21	耐11	2	120	
川内町一丁目B	公営	S39.47	簡1.2	6	22	
川内町三丁目B	公営	-	-	0	0	
川内町五丁目	公営	S44~46	簡1.2耐4	25	180	
菱町黒川	公営	S37	木1	8	16	募集停止
上菱	公営	S41~46	簡1.2	21	88	募集停止(簡2)
足仲	公営	S39~43	簡1.2、耐4	37	203	募集停止(簡2)
相生町一丁目	公営	S24	簡1	3	6	募集停止
本宿	公営	S47	簡1	4	8	
上野	公営	S50.51	簡1	5	10	
柏山	公営	S52	簡1	2	6	
公営住宅計(42団地)				259	2,525	
東一丁目	改良	S45.S50	耐9.耐4	2	130	
改良住宅計(1団地)				2	130	
特定賃貸住宅	特定	S55	耐4	1	24	
特定賃貸住宅計(1団地)				1	24	
駅南ハイツ	再開発	H3	耐7	1	31	
再開発住宅計(1団地)				1	31	
梅田ハイツ	特公	H7	耐2.3	4	44	
特定公共賃貸住宅計(1団地)				4	44	
新宿ハイツ	従前	H10	耐4	1	20	
従前住宅計(1団地)				1	20	
前田原定住促進住宅	定住	H8	木2	5	5	
柏山定住促進住宅	定住	H12	木2	4	4	
水沼定住促進住宅	定住	H30	木1	6	6	
定住促進住宅計(3団地)				15	15	
合計(50団地)				283	2,805	

令和元年9月1日現在

市営住宅等位置図



2 市営住宅管理状況

1) 立地及び敷地条件

(1) 立地条件

- ・ 47 団地のうち、桐生地域に立地している 41 団地はすべて市街化区域内にあり、黒保根地域に立地している 6 団地は都市計画区域内の用途地域無指定地に立地しています。

(2) 敷地条件

- ・ 敷地規模は、最も面積が大きい団地は間ノ島団地の 60,385 m²であり、最も面積が小さい団地は元宿町 B 団地の 991.9 m²となっています。
- ・ 敷地の所有形態は、天神町 B 団地は一部借地ですが、それ以外の団地はすべて市有地となっています。

立地及び敷地条件

名称	種別	所在地	敷地面積 (㎡)	所有形態	棟数 (棟)	戸数 (戸)	用途地域等
岡城	公営	本町 2-4-15	2,281.0	市有地	2	24	準工業地域
本町三丁目	公営	本町 3-6-38	1,469.0	市有地	1	40	商業地域
本町六丁目	公営	本町 6-372-2	1,295.0	市有地	1	30	商業地域
織姫	公営	錦町 3-8-30	9,108.9	市有地	2	88	第一種住居地域
錦町三丁目	公営	錦町 3-9-15	4,956.5	市有地	1	77	準工業地域
浜松町一丁目	公営	浜松町 1-4-1	1,445.9	市有地	1	45	第一種中高層住居専用地域
新川	公営	浜松町 2-1-23	3,875.9	市有地	2	40	準工業地域
仲町三丁目	公営	仲町 3-5-18	1,829.0	市有地	2	12	近隣商業地域
東三丁目	公営	東 3-3-26	11,558.0	市有地	2	160	準工業地域
東堤町 A	公営	堤町 1-19-29	1,980.1	市有地	2	24	第一種住居地域
東堤町 B	公営	堤町 1-15-6	4,027.9	市有地	2	28	第一種住居地域
西堤町	公営	堤町 3-2-2 他	3,487.7	市有地	6	20	第一種住居地域
元宿町 B	公営	元宿町 15-11	991.9	市有地	2	3	第一種住居地域
元宿町 C	公営	元宿町 7-3	1,062.9	市有地	2	6	第一種住居地域
宮本町	公営	宮本町 3-2-8	8,842.4	市有地	8	8	第一種住居地域
天神町 A	公営	天神町 3-17-21	1,557.0	市有地	7	10	第一種住居地域
天神町 B	公営	天神町 3-2-3 他	1,431.0	一部借地	4	11	準工業地域
三ツ堀	公営	境野町 3-1296 他	15,180.2	市有地	3	154	第一種住居地域
松宮	公営	境野町 5-306-1	2,599.1	市有地	2	18	第一種住居地域
広沢町一丁目	公営	広沢町 1-2677	12,842.2	市有地	14	14	第一種住居地域
広沢町二丁目	公営	広沢町 2-3126-2	4,733.8	市有地	2	48	第一種住居地域
下住宅	公営	広沢町 4-1970-77	2,276.3	市有地	3	18	第一種住居地域
広沢町四丁目	公営	広沢町 4-1970	4,041.9	市有地	6	24	第一種住居地域
広沢町五丁目	公営	広沢町 5-1722	1,579.2	市有地	6	10	第一種住居地域
広沢町六丁目	公営	広沢町 6-579	10,756.9	市有地	15	72	第一種住居地域
梅林	公営	広沢町間ノ島 371	3,386.9	市有地	3	4	第一種住居地域
間ノ島	公営	広沢町間ノ島 7	60,385.0	市有地	11	366	第一種中高層住居専用地域
梅田町一丁目	公営	梅田町 1-210	2,836.9	市有地	2	24	第一種住居地域
二本松	公営	相生町 3-469	12,333.1	市有地	4	120	第一種中高層住居専用地域
渡良瀬	公営	相生町 3-573	43,668.9	市有地	26	380	第一種中高層住居専用地域
相生町五丁目	公営	相生町 5-383-2	15,126.9	市有地	2	120	第一種住居地域
川内町一丁目 B	公営	川内町 1-243-1	4,661.3	市有地	6	22	準工業地域
川内町五丁目	公営	川内町 5-643	19,913.9	市有地	24	174	第一種中高層住居専用地域
菱町黒川	公営	菱町 4-2280-1	6,688.2	市有地	8	16	第一種住居地域
上菱	公営	菱町 5-575	11,490.8	市有地	21	88	第一種住居地域
足仲	公営	相生町-508, 2-931-1	31,401.8	市有地	37	203	第一種住居地域
本宿	公営	黒保根町宿廻 134	1,649.0	市有地	4	8	-
上野	公営	黒保根町水沼 594-1	2,112.0	市有地	5	10	-
柏山	公営	黒保根町下田沢	2,182.2	市有地	2	6	-
東一丁目	改良	東 1-9-21	3,140.3	市有地	2	130	近隣商業地域
特定賃貸住宅	特定	天神町 3-7-2	1,554.9	市有地	1	24	準工業地域
駅南ハイツ	再開発	巴町 2 丁目 2-1	1,906.1	市有地	1	31	商業地域
梅田ハイツ	特公	梅田町 1-246-1	6,718.9	市有地	4	44	第一種住居地域
新宿ハイツ	従前	新宿 1-4-6	1,480.0	市有地	1	20	準工業地域
前田原定住促進住宅	定住	黒保根町下田沢 442	1,871.0	市有地	5	5	-
柏山定住促進住宅	定住	黒保根町下田沢 961	1,684.6	市有地	4	4	-
水沼定住促進住宅	定住	黒保根町水沼 516-1	1,981.0	市有地	6	6	-

令和 2 年 3 月 31 日現在

※浜松町、川内町三丁目、相生町一丁目、その他建物の除却が完了している住棟、住戸については、上記の表から除外しており、以降の表や統計にも含まれません。

2) 共同施設等

(1) 共同施設

- ・全 47 団地のうち、集会所が設置されているのは 7 団地 (14.9%)、児童遊園が設置されているのは 3 団地 (6.4%)、駐車場が設置されているのは 24 団地 (51.1%)、駐輪場が設置されているのは 24 団地 (51.1%) となっています。

共同施設等設置状況

(団地)

種別	集会所		児童遊園		駐車場		駐輪場	
	数	割合	数	割合	数	割合	数	割合
公営	7	17.9%	3	7.7%	19	48.7%	19	48.7%
改良	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	1	100.0%
特定賃貸	0	0.0%	0	0.0%	1	100.0%	1	100.0%
再開発	0	0.0%	0	0.0%	1	100.0%	1	100.0%
特公賃	0	0.0%	0	0.0%	1	100.0%	1	100.0%
従前	0	0.0%	0	0.0%	1	100.0%	1	100.0%
定住促進	0	0.0%	0	0.0%	1	33.3%	0	0.0%
合計	7	14.9%	3	6.4%	24	51.1%	24	51.1%

令和 2 年 3 月 31 日現在

(2) 給水処理状況

- ・給水方式は、直結が 32 団地 (68.1%) で、最も多くなっています。その他は、高架、受水、圧送ポンプなどを組み合わせた供給方式を採用している団地も見られます。

給水方式状況

(団地)

種別	直結		直結、高架		受水+高架		受水+高架、直結		直結・受水+圧送ポンプ	
	数	割合	数	割合	数	割合	数	割合	数	割合
公営	28	71.8%	1	2.6%	3	7.7%	2	5.1%	2	5.1%
改良	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
特定賃貸	0	0.0%	0	0.0%	1	100.0%	0	0.0%	0	0.0%
再開発	0	0.0%	0	0.0%	1	100.0%	0	0.0%	0	0.0%
特公賃	1	100.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
従前	1	100.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
定住促進	3	100.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
合計	33	70.2%	1	2.1%	5	10.6%	2	4.3%	2	4.3%

種別	加圧ポンプ+高架、直結		受水+圧送ポンプ		受水+高架、受水+圧送ポンプ		受水+高架、受水+圧送ポンプ、直結	
	数	割合	数	割合	数	割合	数	割合
公営	0	0.0%	1	2.6%	1	2.6%	1	2.6%
改良	1	100.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
特定賃貸	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
再開発	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
特公賃	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
従前	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
定住促進	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
合計	1	2.1%	1	2.1%	1	2.1%	1	2.1%

令和 2 年 3 月 31 日現在

(3) 排水処理状況

- ・排水方式は、公共下水が34団地(72.3%)、合併浄化槽が3団地(6.4%)、合併浄化槽と汲取の併用が2団地(4.3%)、汲取が8団地(17.0%)となっています。

排水処理方式状況

(団地)

種別	公共下水		合併浄化槽		合併浄化槽、汲取		汲取	
	数	割合	数	割合	数	割合	数	割合
公営	29	74.4%	0	0.0%	2	5.1%	8	20.5%
改良	1	100.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
特定賃貸	1	100.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
再開発	1	100.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
特公賃	1	100.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
従前	1	100.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
定住促進	0	0.0%	3	100.0%	0	0.0%	0	0.0%
合計	34	72.3%	3	6.4%	2	4.3%	8	17.0%

令和2年3月31日現在

団地別設置状況

(棟・戸・台)

名称	種別	棟数 (棟)	戸数 (戸)	集会所	児童遊園	駐車場 (台)	駐輪場	給水方式	排水方式
岡城	公営	2	24	無	無	24	無	直結	公共下水
本町三丁目	公営	1	40	無	有	0	有	受水+高架	公共下水
本町六丁目	公営	1	30	無	無	0	有	直結、受水+圧送ポンプ	公共下水
織姫	公営	2	88	有	有	88	有	受水+高架、直結	公共下水
錦町三丁目	公営	1	77	有	無	0	有	受水+高架	公共下水
浜松町一丁目	公営	1	45	無	無	0	有	直結、受水+高架	公共下水
新川	公営	2	40	無	有	40	有	直結	公共下水
仲町三丁目	公営	2	12	無	無	12	有	直結	公共下水
東三丁目	公営	2	160	無	無	145	有	受水+高架	公共下水
東堤町A	公営	2	24	無	無	24	無	直結	公共下水
東堤町B	公営	2	28	無	無	28	有	直結	公共下水
西堤町	公営	6	20	無	無	0	無	直結	公共下水
元宿町B	公営	2	3	無	無	0	無	直結	公共下水
元宿町C	公営	6	6	無	無	0	無	直結	公共下水
宮本町	公営	8	8	無	無	0	無	直結	公共下水
天神町A	公営	7	10	無	無	0	無	直結	公共下水
天神町B	公営	4	11	無	無	0	無	直結	公共下水
三ツ堀	公営	3	154	有	無	192	有	受水+高架、受水+圧送ポンプ	公共下水
松宮	公営	2	18	無	無	18	有	直結	公共下水
広沢町一丁目	公営	14	14	無	無	0	無	直結	汲取
広沢町二丁目	公営	2	48	無	無	48	有	受水+圧送ポンプ	公共下水
下住宅	公営	3	18	無	無	18	有	直結	公共下水
広沢町四丁目	公営	6	24	無	無	0	無	直結	公共下水
広沢町五丁目	公営	6	10	無	無	0	無	直結	汲取
広沢町六丁目	公営	15	72	無	無	0	無	直結	公共下水
梅林	公営	3	4	無	無	0	無	直結	汲取
間ノ島	公営	11	366	有	無	547	有	受水+高架、受水+圧送ポンプ、直結	公共下水
梅田町一丁目	公営	2	24	無	無	24	有	直結	公共下水
二本松	公営	4	120	無	無	136	有	高架、直結	公共下水
渡良瀬	公営	26	380	有	無	568	有	直結	公共下水
相生町五丁目	公営	2	120	有	無	179	有	直結・受水+圧送ポンプ	公共下水
川内町一丁目B	公営	6	22	無	無	22	有	直結	汲取
川内町五丁目	公営	24	174	無	無	0	無	直結	合併処理浄化槽、 汲取
菱町黒川	公営	8	16	無	無	0	無	直結	汲取
上菱	公営	21	88	無	無	0	無	直結	公共下水
足仲	公営	37	203	有	無	247	無	直結	合併処理浄化槽、 汲取
本宿	公営	4	8	無	無	9	無	直結	汲取
上野	公営	5	10	無	無	0	無	直結	汲取
柏山	公営	2	6	無	無	0	無	直結	汲取
東一丁目	改良	2	130	無	無	0	有	加圧ポンプ+高架、直結	公共下水
特定賃貸住宅	特定	1	24	無	無	24	有	受水+高架	公共下水
駅南ハイツ	再開発	1	31	無	無	9	有	受水+高架	公共下水
梅田ハイツ	特公	4	44	無	無	44	有	直結	公共下水
新宿ハイツ	従前	1	20	無	無	22	有	直結	公共下水
前田原定住促進住宅	定住	5	5	無	無	0	無	直結	合併処理浄化槽
柏山定住促進住宅	定住	4	4	無	無	0	無	直結	合併処理浄化槽
水沼定住促進住宅	定住	6	6	無	無	15	無	直結	合併処理浄化槽

令和2年3月31日現在

3) 住棟別管理状況

(1) 建設年度別状況

- ・耐震設計基準が改正された昭和56年よりも以前に建設された住宅は、223棟(75.8%)、1,627戸(58.4%)となっています。その中で、昭和39年以前に建設され、建設後55年以上経過した住棟が全住棟の約3割を占めています。なお、旧耐震の住棟のうち、公営では本町三丁目団地、浜松町一丁目団地、三ツ堀団地(11階)の3棟185戸、改良では東一丁目(9階)の1棟90戸は耐震改修実施済みとなっています。

建設年度別状況

(棟・戸)

種別	棟数	管理戸数	昭和39年以前		昭和40～55年		昭和56年以降	
			棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数
公営	270	2,525	93	205	127	1,268	50	1,052
	91.8%	90.5%	34.4%	8.1%	47.0%	50.2%	18.5%	41.7%
改良	2	130	0	0	2	130	0	0
	0.7%	4.7%	0.0%	0.0%	100.0%	100.0%	0.0%	0.0%
特定	1	24	0	0	1	24	0	0
	0.3%	0.9%	0.0%	0.0%	100.0%	100.0%	0.0%	0.0%
再開発	1	31	0	0	0	0	1	31
	0.3%	1.1%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	100.0%
特公	4	44	0	0	0	0	4	44
	1.4%	1.6%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	100.0%
従前	1	20	0	0	0	0	1	20
	0.3%	0.7%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	100.0%
定住	15	15	0	0	0	0	15	15
	5.1%	0.5%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	100.0%
合計	294	2,789	93	205	130	1,422	71	1,162
	100.0%	100.0%	31.6%	7.4%	44.2%	51.0%	24.1%	41.7%

令和2年3月31日現在

(2) 構造階数別状況

- ・簡易耐火平屋建てが88棟(29.9%)と最も多く、次いで木造平屋建てが77棟(26.2%)となっています。

構造階数別状況

(棟)

種別	棟数	木1	木2	簡1	簡2	耐2	耐3	耐4	耐5	耐6以上
公営	270	71	2	88	33	0	26	33	6	11
	91.8%	26.3%	0.7%	32.6%	12.2%	0.0%	9.6%	12.2%	2.2%	4.1%
改良	2	0	0	0	0	0	0	1	0	1
	0.7%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	50.0%	0.0%	50.0%
特定	1	0	0	0	0	0	0	1	0	0
	0.3%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%
再開発	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1
	0.3%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
特公	4	0	0	0	0	2	2	0	0	0
	1.4%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	50.0%	50.0%	0.0%	0.0%	0.0%
従前	1	0	0	0	0	0	0	1	0	0
	0.3%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%
定住	15	6	9	0	0	0	0	0	0	0
	5.1%	40.0%	60.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
合計	294	77	11	88	33	2	28	36	6	13
	100.0%	26.2%	3.7%	29.9%	11.2%	0.7%	9.5%	12.2%	2.0%	4.4%

令和2年3月31日現在

住棟別管理状況

(棟・戸・㎡)

名称	種別	建設年度	構造階数	棟数	管理戸数			間取り	住戸面積 (㎡)
					住戸	店舗他			
岡城	公営	S56	耐3	2	24	24	0	2DK/3LDK	58
本町三丁目	公営	S45	耐6	1	40	36	4	2DK	39
本町六丁目	公営	H17	耐5	1	30	24	6	1DK/2DK/3DK	36.1/45.3/59.5
織姫	公営	S62	耐4	1	16	16	0	3DK	72
	公営	S63	耐10	1	72	72	0	1DK/2DK/3DK/3LDK/4DK	80.0/78.4/71.6 72.8/66.3/62.4/ 54.1/52.5/51.9/ 50.2
錦町三丁目	公営	S50	耐11	1	77	70	7	3DK	55
浜松町一丁目	公営	S48	耐6	1	45	36	9	2DK	48
新川	公営	S54	耐4	1	24	24	0	3DK	64
	公営	S60	耐4	1	16	16	0	3DK	58
仲町三丁目	公営	H13	木2	2	12	12	0	2DK/2LDK/3LDK	49.1/55.4/69.6
東三丁目	公営	S50	耐11	2	160	160	0	3K, 3DK	54.9/60.8
東堤町A	公営	S53	耐3	1	12	12	0	2LDK/3K	56.5/58.7/56.6
	公営	S54	耐3	1	12	12	0		
東堤町B	公営	H1	耐3	1	16	16	0	2DK/3DK/4DK	54.9/65.8/76.7
	公営	H2	耐3	1	12	12	0		
西堤町	公営	S32	木1	3	4	4	0	2DK	28/36.1
	公営	S32	簡2	3	16	16	0	3K	41.3
元宿町B	公営	S24	木1	2	3	3	0	2DK	28.8/33.8
元宿町C	公営	S30	簡1	2	6	6	0	2K	34.7
宮本町	公営	S25	木1	8	8	8	0	2DK	28.9/36.7/41.3
天神町A	公営	S24	木1	7	10	10	0	2DK	28.9
天神町B	公営	S28	簡2	1	8	8	0	2K	34.6
	公営	S29	木1	3	3	3	0	2K	47.1
三ツ堀	公営	S48	耐4	1	24	24	0	3DK	55.5
	公営	S53	耐11	1	100	100	0	3DK	64
	公営	S54	耐5	1	30	30	0	3DK	49.14
松宮	公営	H3	耐3	1	12	12	0	3DK	63
	公営	H4	耐3	1	6	6	0	3DK	63
広沢町一丁目	公営	S23	木1	2	2	2	0	2K	24.8
	公営	S29	木1	12	12	12	0	2K	34.7
広沢町二丁目	公営	S61	耐4	1	24	24	0	3DK	63
	公営	S62	耐4	1	24	24	0	3DK	63
下住宅	公営	S62	耐3	3	18	18	0	3DK	67.5
広沢町四丁目	公営	S43	簡1	6	24	24	0	2K	31.6
広沢町五丁目	公営	S35	木1	6	10	10	0	2K	28.1
広沢町六丁目	公営	S39	簡1	2	8	8	0	2K	31.6
	公営	S41	簡1	4	16	16	0	2K	31.0
	公営	S42	簡1	1	4	4	0	2K	31.0
	公営	S43	簡1	4	16	16	0	2K	31.6
	公営	S46	簡2	4	28	28	0	2DK	43.2
梅林	公営	S28	木1	3	4	4	0	2K	28.1/36.1
間ノ島	公営	H6	耐11	1	110	110	0	3LDK	65.7/70.8
	公営	H7	耐3	1	24	24	0	2DK/3LDK	48.1/66.4
	公営	H8	耐4	2	40	40	0	2DK/3LDK	48.2/66.4
	公営	H9	耐4	2	40	40	0	3LDK	70.1
	公営	H9	耐3	1	18	18	0	2DK/3LDK	48.1/66.4
	公営	H11	耐7	1	62	61	1	2DK/3LDK	55.2/66.9
	公営	H12	耐4	2	48	48	0	2DK/3LDK	48.1/66.4
梅田町一丁目	公営	H4	耐3	1	12	12	0	3DK	76.3
	公営	H5	耐3	1	12	12	0	3DK	76.3
二本松	公営	S49	耐5	4	120	120	0	3K	49.1

渡良瀬	公営	S54	耐3	2	18	18	0	3DK	61.2
	公営	S54	耐4	2	40	40	0	3DK	63.8
	公営	S55	耐3	2	24	24	0	3DK	63.8
	公営	S55	耐4	2	38	38	0	3DK	61.2
	公営	S56	耐3	2	12	12	0	3DK	61.2
	公営	S56	耐4	4	70	70	0	3DK	63.8
	公営	S58	耐3	2	30	30	0	3DK	69.3/72.1
	公営	S58	耐4	2	32	32	0	3DK	73.6
	公営	S59	耐3	1	12	12	0	3DK	63.8
	公営	S59	耐4	3	48	48	0	3DK	63.2
	公営	S60	耐3	2	24	24	0	3DK	63.1
公営	S60	耐4	2	32	32	0	3DK	61.0	
相生町五丁目	公営	H21	耐11	2	120	120	0	2DK/2LDK/3DK	50.7/64.9/76.7
川内町一丁目B	公営	S39	簡1	3	12	12	0	2K	31.4
	公営	S47	簡1	2	4	4	0	2DK	43
川内町五丁目	公営	S47	簡2	1	6	6	0	2DK	43
	公営	S44	簡1	3	12	12	0	2K	31.5
	公営	S44	簡2	5	30	30	0	2DK	39.5
	公営	S44	耐4	1	24	24	0	2DK	34.2
	公営	S45	簡1	4	16	16	0	2DK	33.7
	公営	S45	簡2	2	12	12	0	3DK	40.3
	公営	S45	耐4	1	24	24	0	2DK	38.1
	公営	S46	簡1	5	20	20	0	2DK	33.7
	公営	S46	簡2	2	12	12	0	3DK	40.3
公営	S46	耐4	1	24	24	0	3DK	49.2	
菱町黒川	公営	S37	木1	8	16	16	0	2K	29.7
上菱	公営	S41	簡1	4	16	16	0	2K	31
	公営	S42	簡1	4	16	16	0	2K	31.5
	公営	S42	簡2	2	16	16	0	2DK	40.7
	公営	S43	簡1	5	12	12	0	2K	32.1
	公営	S43	簡2	1	8	8	0	2DK	40.4
	公営	S44	簡1	4	16	16	0	2K	31
	公営	S46	簡1	1	4	4	0	2K	31
足仲	公営	S39	耐4	2	39	39	0	2K・4K	43.7/64.9
	公営	S39	簡1	5	20	20	0	2K	36.5
	公営	S39	簡2	4	24	24	0	2DK	39.3
	公営	S40	簡1	6	24	24	0	2K	36.5
	公営	S41	簡1	4	16	16	0	2K	36.5
	公営	S41	簡2	2	12	12	0	2DK	39.3
	公営	S42	簡1	5	20	20	0	2K	31.5
	公営	S42	簡2	6	36	36	0	2DK	42.7
公営	S43	簡1	3	12	12	0	2K	31.5	
本宿	公営	S47	簡1	3	6	6	0	3K	36.6
	公営	S49	簡1	1	2	2	0	3K	45
上野	公営	S50	簡1	3	6	6	0	3K	47.41
	公営	S51	簡1	2	4	4	0	3K	47.41
柏山	公営	S52	簡1	2	6	6	0	3K	48.24
東一丁目	改良	S45	耐9	1	90	90	0	2DK	39.87
	改良	S50	耐4	1	40	32	8	2DK	38.16
特定賃貸住宅	特定	S55	耐4	1	24	24	0	3DK	55.49
駅南ハイツ	再開発	H3	耐7	1	31	24	7	2DK・3DK・4DK	56.74/67.94/79.42
梅田ハイツ	特公	H7	耐2	2	8	8	0	3LDK-1・3LDK-2	76.94/78.77
	特公	H7	耐3	2	36	36	0	3LDK・3LDK-M	74.94/79.11
新宿ハイツ	従前	H10	耐4	1	20	20	0	3DK	68.71
前田原定住促進住宅	定住	H8	木2	5	5	5	0	4LDK	103.9
柏山定住促進住宅	定住	H12	木2	4	4	4	0	4LDK	104
水沼定住促進住宅	定住	H30	木1	6	6	6	0	3LDK	85

※構造階数 木：木造、簡：簡易耐火構造、準耐：準耐火構造、耐：耐火構造

令和2年3月31日現在

(3) 耐用年数経過状況

・すでに耐用年数を経過している住宅は、住棟 192 棟 (65.3%)、住戸 598 戸 (21.4%)
 となっています。また、耐用年数の 1/2 を経過している住宅は、住棟 58 棟 (19.7%)、
 住戸 1,278 戸 (45.8%) となっています。

耐用年数経過状況

(棟・戸)

種別	経過		計画期間内に経過		1/2 を経過	
	棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数
公営	192	598	0	0	46	1,115
	71.1%	23.7%	0.0%	0.0%	17.0%	44.2%
改良	0	0	0	0	2	130
	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	100.0%
特定	0	0	0	0	1	24
	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	100.0%
再開発	0	0	0	0	0	0
	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
特公	0	0	0	0	0	0
	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
従前	0	0	0	0	0	0
	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
定住	0	0	0	0	9	9
	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	60.0%	60.0%
合計	192	598	0	0	58	1,278
	65.3%	21.4%	0.0%	0.0%	19.7%	45.8%

耐用年数 木造：30年 簡易耐火構造：平家建30年・2階建45年 耐火構造：70年

令和2年3月31日現在

住棟別耐用年数経過状況

(棟・戸)

名称	種別	建設年度	構造階数	棟数	管理戸数	経過		計画期間内に経過		1/2を経過	
						棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数
岡城	公営	S56	耐3	2	24	0	0	0	0	2	24
本町三丁目	公営	S45	耐6	1	40	0	0	0	0	2	52
本町六丁目	公営	H17	耐5	1	30	0	0	0	0	1	40
織姫	公営	S62	耐4	1	16	0	0	0	0	0	0
	公営	S63	耐10	1	72	0	0	0	0	0	0
錦町三丁目	公営	S50	耐11	1	77	0	0	0	0	1	77
浜松町一丁目	公営	S48	耐6	1	45	0	0	0	0	2	122
新川	公営	S54	耐4	1	24	0	0	0	0	2	69
	公営	S60	耐4	1	16	0	0	0	0	1	24
仲町三丁目	公営	H13	木2	2	12	0	0	0	0	1	6
東三丁目	公営	S50	耐11	2	160	0	0	0	0	2	12
東堤町A	公営	S53	耐3	1	12	0	0	0	0	2	86
	公営	S54	耐3	1	12	0	0	0	0	2	160
東堤町B	公営	H1	耐3	1	16	0	0	0	0	2	92
	公営	H2	耐3	1	12	0	0	0	0	2	24
西堤町	公営	S32	木1	3	4	0	0	0	0	1	12
	公営	S32	簡2	3	16	0	0	0	0	0	0
元宿町B	公営	S24	木1	2	3	1	1	0	0	0	0
元宿町C	公営	S30	簡1	2	6	2	6	0	0	0	0
宮本町	公営	S25	木1	8	8	2	2	0	0	0	0
天神町A	公営	S24	木1	7	10	2	2	0	0	0	0
天神町B	公営	S28	簡2	1	8	2	9	0	0	0	0
	公営	S29	木1	3	3	2	12	0	0	0	0
三ツ堀	公営	S48	耐4	1	24	2	8	0	0	0	0
	公営	S53	耐11	1	100	2	6	0	0	0	0
	公営	S54	耐5	1	30	2	3	0	0	0	0
松宮	公営	H3	耐3	1	12	2	2	0	0	0	0
	公営	H4	耐3	1	6	2	2	0	0	0	0
広沢町一丁目	公営	S23	木1	2	2	2	2	0	0	0	0
	公営	S29	木1	12	12	2	2	0	0	0	0
広沢町二丁目	公営	S61	耐4	1	24	2	2	0	0	0	0
	公営	S62	耐4	1	24	2	2	0	0	0	0
下住宅	公営	S62	耐3	3	18	2	2	0	0	0	0
広沢町四丁目	公営	S43	簡1	6	24	2	2	0	0	0	0
広沢町五丁目	公営	S35	木1	6	10	2	2	0	0	0	0
広沢町六丁目	公営	S39	簡1	2	8	2	2	0	0	0	0
	公営	S41	簡1	4	16	2	2	0	0	0	0
	公営	S42	簡1	1	4	2	2	0	0	0	0
	公営	S43	簡1	4	16	2	2	0	0	0	0
	公営	S46	簡2	4	28	2	2	0	0	0	0
梅林	公営	S28	木1	3	4	2	2	0	0	0	0
間ノ島	公営	H6	耐11	1	110	2	2	0	0	0	0
	公営	H7	耐3	1	24	2	2	0	0	0	0
	公営	H8	耐4	2	40	2	2	0	0	0	0
	公営	H9	耐4	3	40	2	2	0	0	0	0
	公営	H9	耐3		18	2	2	0	0	0	0
	公営	H11	耐7	1	62	2	2	0	0	0	0
	公営	H12	耐4	2	48	2	2	0	0	0	0
	公営	H13	耐4	1	24	2	2	0	0	0	0
梅田町一丁目	公営	H4	耐3	1	12	2	2	0	0	0	0
	公営	H5	耐3	1	12	2	2	0	0	0	0
二本松	公営	S49	耐5	4	120	2	2	0	0	0	0
渡良瀬	公営	S54	耐3	2	18	0	0	0	0	2	18
	公営	S54	耐4	2	40	0	0	0	0	2	40
	公営	S55	耐3	2	24	0	0	0	0	2	24
	公営	S55	耐4	2	38	0	0	0	0	2	38

	公営	S56	耐3	2	12	0	0	0	0	2	12
	公営	S56	耐4	4	70	0	0	0	0	4	70
	公営	S58	耐3	2	30	0	0	0	0	2	30
	公営	S58	耐4	2	32	0	0	0	0	2	32
	公営	S59	耐3	1	12	0	0	0	0	1	12
	公営	S59	耐4	3	48	0	0	0	0	3	48
	公営	S60	耐3	2	24	0	0	0	0	0	0
	公営	S60	耐4	2	32	0	0	0	0	0	0
相生町五丁目	公営	H21	耐11	2	120	0	0	0	0	0	0
川内町一丁目B	公営	S39	簡1	3	12	3	12	0	0	0	0
	公営	S47	簡1	2	4	2	4	0	0	0	0
川内町五丁目	公営	S47	簡2	1	6	1	6	0	0	0	0
	公営	S44	簡1	3	12	3	12	0	0	0	0
	公営	S44	簡2	5	30	5	30	0	0	0	0
	公営	S44	耐4	1	24	0	0	0	0	1	24
	公営	S45	簡1	4	16	4	16	0	0	0	0
	公営	S45	簡2	2	12	2	12	0	0	0	0
	公営	S45	耐4	1	24	0	0	0	0	1	24
	公営	S46	簡1	5	20	5	20	0	0	0	0
	公営	S46	簡2	2	12	2	12	0	0	0	0
	公営	S46	耐4	1	24	0	0	0	0	1	24
菱町黒川	公営	S37	木1	8	16	16	16	0	0	0	0
上菱	公営	S41	簡1	4	16	4	16	0	0	0	0
	公営	S42	簡1	4	16	4	16	0	0	0	0
	公営	S42	簡2	2	16	2	16	0	0	0	0
	公営	S43	簡1	5	12	5	12	0	0	0	0
	公営	S43	簡2	1	8	1	8	0	0	0	0
	公営	S44	簡1	4	16	4	16	0	0	0	0
足仲	公営	S46	簡1	1	4	1	4	0	0	0	0
	公営	S39	耐4	2	39	0	0	0	0	2	39
	公営	S39	簡1	5	20	5	20	0	0	0	0
	公営	S39	簡2	4	24	4	24	0	0	0	0
	公営	S40	簡1	6	24	6	24	0	0	0	0
	公営	S41	簡1	4	16	4	16	0	0	0	0
	公営	S41	簡2	2	12	2	12	0	0	0	0
	公営	S42	簡1	5	20	5	20	0	0	0	0
本宿	公営	S42	簡2	6	36	6	36	0	0	0	0
	公営	S43	簡1	3	12	3	12	0	0	0	0
上野	公営	S47	簡1	3	6	3	6	0	0	0	0
	公営	S49	簡1	1	2	1	2	0	0	0	0
柏山	公営	S50	簡1	3	6	3	6	0	0	0	0
	公営	S51	簡1	2	4	2	4	0	0	0	0
東一丁目	公営	S52	簡1	2	6	2	6	0	0	0	0
	改良	S45	耐9	1	90	0	0	0	0	1	90
特定賃貸住宅	改良	S50	耐4	1	40	0	0	0	0	1	40
	特定	S55	耐4	1	24	0	0	0	0	1	24
駅南ハイツ	再開発	H3	耐7	1	31	0	0	0	0	0	0
梅田ハイツ	特公	H7	耐2	2	8	0	0	0	0	0	0
	特公	H7	耐3	2	36	0	0	0	0	0	0
新宿ハイツ	従前	H10	耐4	1	20	0	0	0	0	0	0
前田原定住促進住宅	定住	H8	木2	5	5	0	0	0	0	5	5
柏山定住促進住宅	定住	H12	木2	4	4	0	0	0	0	4	4
水沼定住促進住宅	定住	H30	木1	6	6	0	0	0	0	0	0

令和2年3月31日現在

(4) 設備等の状況

①浴室

・浴室は、浴槽付が 2,480 戸 (90.3%)、浴室のみが 196 戸 (7.1%)、浴室無が 71 戸 (2.6%) となっています。

②給湯

・3 箇所給湯設備が設置されている住戸は 865 戸 (31.5%) であり、1,882 戸 (68.5%) については未整備となっています。

③トイレ水洗化

・トイレの水洗化が図られている住戸は 2,391 戸 (87.0%) であり、356 戸 (13.0%) については未整備となっています。

設備等状況

(戸)

種別	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	2,231	196	71	2,498	762	1,736	2,498	2,142	356	2,498
	89.3%	7.8%	2.8%	100.0%	30.5%	69.5%	100.0%	85.7%	14.3%	100.0%
改良	122	0	0	122	0	122	122	122	0	122
	100.0%	0.0%	0.0%	100.0%	0.0%	100.0%	100.0%	100.0%	0.0%	100.0%
特定	24	0	0	24	0	24	24	24	0	24
	100.0%	0.0%	0.0%	100.0%	0.0%	100.0%	100.0%	100.0%	0.0%	100.0%
再開発	24	0	0	24	24	0	24	24	0	24
	100.0%	0.0%	0.0%	100.0%	100.0%	0.0%	100.0%	100.0%	0.0%	100.0%
特公	44	0	0	44	44	0	44	44	0	44
	100.0%	0.0%	0.0%	100.0%	100.0%	0.0%	100.0%	100.0%	0.0%	100.0%
従前	20	0	0	20	20	0	20	20	0	20
	100.0%	0.0%	0.0%	100.0%	100.0%	0.0%	100.0%	100.0%	0.0%	100.0%
定住	15	0	0	15	15	0	15	15	0	15
	100.0%	0.0%	0.0%	100.0%	100.0%	0.0%	100.0%	100.0%	0.0%	100.0%
合計	2,480	196	71	2,747	865	1,882	2,747	2,391	356	2,747
	90.3%	7.1%	2.6%	100.0%	31.5%	68.5%	100.0%	87.0%	13.0%	100.0%

令和 2 年 3 月 31 日現在

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

住棟別設備等状況

(戸)

	建設年度	構造階数	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
岡城	S56	耐3	24	0	0	24	0	24	24	24	0	24
本町三丁目	S45	耐6	36	0	0	36	0	36	36	36	0	36
本町六丁目	H17	耐5	24	0	0	24	24	0	24	24	0	24
織姫	S62	耐4	16	0	0	16	16	0	16	16	0	16
	S63	耐10	72	0	0	72	72	0	72	72	0	72
錦町三丁目	S50	耐11	70	0	0	70	0	70	70	70	0	70
浜松町一丁目	S48	耐6	36	0	0	36	0	36	36	36	0	36
新川	S54	耐4	24	0	0	24	0	24	24	24	0	24
	S60	耐4	16	0	0	16	16	0	16	16	0	16
仲町三丁目	H13	木2	12	0	0	12	12	0	12	12	0	12
東三丁目	S50	耐11	160	0	0	160	0	160	160	160	0	160
東堤町 A	S53	耐3	12	0	0	12	0	12	12	12	0	12
	S54	耐3	12	0	0	12	0	12	12	12	0	12
東堤町 B	H1	耐3	16	0	0	16	16	0	16	16	0	16
	H2	耐3	12	0	0	12	12	0	12	12	0	12
西堤町	S32	木1	0	0	4	4	0	4	4	4	0	4
	S32	簡2	0	16	0	16	0	16	16	16	0	16
元宿町 B	S24	木1	0	0	2	2	0	2	2	2	0	2
元宿町 C	S30	簡1	6	0	0	6	0	6	6	6	0	6
宮本町	S25	木1	0	0	8	8	0	8	8	8	0	8
天神町 A	S24	木1	0	0	10	10	0	10	10	10	0	10
天神町 B	S28	簡2	0	8	0	8	0	8	8	8	0	8
	S29	木1	0	0	3	3	0	3	3	3	0	3
三ツ堀	S48	耐4	24	0	0	24	0	24	24	24	0	24
	S53	耐11	100	0	0	100	0	100	100	100	0	100
	S54	耐5	30	0	0	30	0	30	30	30	0	30
松宮	H3	耐3	12	0	0	12	12	0	12	12	0	12
	H4	耐3	6	0	0	6	6	0	6	6	0	6
広沢町一丁目	S23	木1	0	0	2	2	0	2	2	0	2	2
	S29	木1	0	0	12	12	0	12	12	0	12	12
広沢町二丁目	S61	耐4	24	0	0	24	24	0	24	24	0	24
	S62	耐4	24	0	0	24	24	0	24	24	0	24
下住宅	S62	耐3	18	0	0	18	18	0	18	18	0	18
広沢町四丁目	S43	簡1	24	0	0	24	0	24	24	24	0	24
広沢町五丁目	S35	木1	0	0	10	10	0	10	10	0	10	10
広沢町六丁目	S39	簡1	8	0	0	8	0	8	8	8	0	8
	S41	簡1	16	0	0	16	0	16	16	16	0	16
	S42	簡1	4	0	0	4	0	4	4	4	0	4
	S43	簡1	16	0	0	16	0	16	16	16	0	16
	S46	簡2	28	0	0	28	0	28	28	28	0	28
梅林	S28	木1	0	0	4	4	0	4	4	0	4	4
間ノ島	H6	耐11	110	0	0	110	110	0	110	110	0	110
	H7	耐3	24	0	0	24	24	0	24	24	0	24
	H8	耐4	40	0	0	40	40	0	40	40	0	40
	H9	耐4	40	0	0	40	40	0	40	40	0	40
	H9	耐3	18	0	0	18	18	0	18	18	0	18
	H11	耐7	62	0	0	62	62	0	62	62	0	62
	H12	耐4	48	0	0	48	48	0	48	48	0	48
H13	耐4	24	0	0	24	24	0	24	24	0	24	
梅田町一丁目	H4	耐3	12	0	0	12	12	0	12	12	0	12
	H5	耐3	12	0	0	12	12	0	12	12	0	12
二本松	S49	耐5	120	0	0	120	0	120	120	120	0	120
渡良瀬	S54	耐3	18	0	0	18	0	18	18	18	0	18
	S54	耐4	40	0	0	40	0	40	40	40	0	40
	S55	耐3	24	0	0	24	0	24	24	24	0	24

	S55	耐4	38	0	0	38	0	38	38	38	0	38
	S56	耐3	12	0	0	12	0	12	12	12	0	12
	S56	耐4	70	0	0	70	0	70	70	70	0	70
	S58	耐3	30	0	0	30	0	30	30	30	0	30
	S58	耐4	32	0	0	32	0	32	32	32	0	32
	S59	耐3	12	0	0	12	0	12	12	12	0	12
	S59	耐4	48	0	0	48	0	48	48	48	0	48
	S60	耐3	24	0	0	24	0	24	24	24	0	24
	S60	耐4	32	0	0	32	0	32	32	32	0	32
相生町五丁目	H21	耐11	120	0	0	120	120	0	120	120	0	120
川内町一丁目B	S39	簡1	0	12	0	12	0	12	12	0	12	12
	S47	簡1	0	4	0	4	0	4	4	0	4	4
	S47	簡2	0	6	0	6	0	6	6	0	6	6
川内町五丁目	S44	簡1	12	0	0	12	0	12	12	0	12	12
	S44	簡2	0	30	0	30	0	30	30	0	30	30
	S44	耐4	24	0	0	24	0	24	24	24	0	24
	S45	簡1	16	0	0	16	0	16	16	0	16	16
	S45	簡2	0	12	0	12	0	12	12	0	12	12
	S45	耐4	24	0	0	24	0	24	24	24	0	24
	S46	簡1	20	0	0	20	0	20	20	0	20	20
	S46	簡2	0	12	0	12	0	12	12	0	12	12
	S46	耐4	24	0	0	24	0	24	24	24	0	24
菱町黒川	S37	木1	0	0	16	16	0	16	16	0	16	16
上菱	S41	簡1	16	0	0	16	0	16	16	16	0	16
	S42	簡1	16	0	0	16	0	16	16	16	0	16
	S42	簡2	0	16	0	16	0	16	16	16	0	16
	S43	簡1	12	0	0	12	0	12	12	12	0	12
	S43	簡2	0	8	0	8	0	8	8	8	0	8
	S44	簡1	16	0	0	16	0	16	16	16	0	16
	S46	簡1	4	0	0	4	0	4	4	4	0	4
足仲	S39	耐4	39	0	0	39	0	39	39	39	0	39
	S39	簡1	20	0	0	20	0	20	20	0	20	20
	S39	簡2	0	24	0	24	0	24	24	0	24	24
	S40	簡1	24	0	0	24	0	24	24	0	24	24
	S41	簡1	16	0	0	16	0	16	16	0	16	16
	S41	簡2	0	12	0	12	0	12	12	0	12	12
	S42	簡1	20	0	0	20	0	20	20	0	20	20
	S42	簡2	0	36	0	36	0	36	36	0	36	36
	S43	簡1	12	0	0	12	0	12	12	0	12	12
本宿	S47	簡1	6	0	0	6	0	6	6	0	6	6
	S49	簡1	2	0	0	2	0	2	2	0	2	2
上野	S50	簡1	6	0	0	6	0	6	6	0	6	6
	S51	簡1	4	0	0	4	0	4	4	0	4	4
柏山	S52	簡1	6	0	0	6	0	6	6	0	6	6
東一丁目	S45	耐9	90	0	0	90	0	90	90	90	0	90
	S50	耐4	32	0	0	32	0	32	32	32	0	32
特定賃貸住宅	S55	耐4	24	0	0	24	0	24	24	24	0	24
駅南ハイツ	H3	耐7	24	0	0	24	24	0	24	24	0	24
梅田ハイツ	H7	耐2	8	0	0	8	8	0	8	8	0	8
	H7	耐3	36	0	0	36	36	0	36	36	0	36
新宿ハイツ	H10	耐4	20	0	0	20	20	0	20	20	0	20
前田原定住促進住宅	H8	木2	5	0	0	5	5	0	5	5	0	5
柏山定住促進住宅	H12	木2	4	0	0	4	4	0	4	4	0	4
水沼定住促進住宅	H30	木1	6	0	0	6	6	0	6	6	0	6

4) 入居状況

(1) 入居世帯数

- ・全管理戸数のうち、入居している住戸は 1,980 戸、店舗他は 24 戸で、入居率は 71.9% となっています。募集停止及び緊急対応している政策空家は 785 戸 (28.1%) です。
- ・入居世帯は、世帯員の全てが 65 歳未満の一般世帯が 734 世帯 (37.1%)、65 歳以上の世帯員がいる高齢者世帯が 1,246 世帯 (62.9%) となっています。

入居世帯数

(戸・世帯)

種別	管理戸数		入居戸数			空家			入居世帯				
	住戸	店舗他	住戸	店舗他		募集対象	募集停止	店舗他	一般	高齢者	合計		
公営	2,525	2,498	27	1,823	1,808	15	702	630	64	8	684	1,124	1,808
		98.9%	1.1%	72.2%	72.4%	55.6%	27.8%	25.0%	2.5%	0.3%	37.8%	62.2%	100.0%
改良	130	122	8	104	101	3	26	21	0	5	19	82	101
		93.8%	6.2%	80.0%	82.8%	37.5%	20.0%	16.2%	0.0%	3.8%	18.8%	81.2%	100.0%
特定	24	24	0	10	10	0	14	14	0	0	3	7	10
		100.0%	0.0%	41.7%	41.7%	-	58.3%	58.3%	0.0%	0.0%	30.0%	70.0%	100.0%
再開発	31	24	7	30	24	6	1	0	0	1	6	18	24
		77.4%	22.6%	96.8%	100.0%	85.7%	3.2%	0.0%	0.0%	3.2%	25.0%	75.0%	100.0%
特公	44	44	0	14	14	0	30	30	0	0	11	3	14
		100.0%	0.0%	31.8%	31.8%	-	68.2%	68.2%	0.0%	0.0%	78.6%	21.4%	100.0%
従前	20	20	0	13	13	0	7	0	7	0	2	11	13
		100.0%	0.0%	65.0%	65.0%	-	35.0%	0.0%	35.0%	0.0%	15.4%	84.6%	100.0%
定住	15	15	0	10	10	0	5	5	0	0	9	1	10
		100.0%	0.0%	66.7%	66.7%	-	33.3%	33.3%	0.0%	0.0%	90.0%	10.0%	100.0%
合計	2,789	2,747	42	2,004	1,980	24	785	700	71	14	734	1,246	1,980
		100.0%	98.5%	1.5%	71.9%	72.1%	57.1%	28.1%	25.1%	2.5%	0.5%	37.1%	62.9%

令和元年 9 月 1 日現在

団地別入居世帯数

(戸・世帯)

名称	種別	管理戸数			入居戸数			空戸数			入居世帯合計			
		住戸	店舗 他		住戸	店舗 他		募集 対象	募集 停止	店舗 他	一般	高齢者	合計	
岡城	公営	24	24	0	20	20	0	4	4	0	0	12	8	20
本町三丁目	公営	40	36	4	34	30	4	6	6	0	0	5	25	30
本町六丁目	公営	30	24	6	28	24	4	2	2	0	0	11	13	24
織姫	公営	88	88	0	76	76	0	12	12	0	0	43	33	76
錦町三丁目	公営	77	70	7	56	54	2	21	16	1	4	22	32	54
浜松町一丁目	公営	45	36	9	41	36	5	4	0	0	4	5	31	36
新川	公営	40	40	0	33	33	0	7	7	0	0	16	17	33
仲町三丁目	公営	12	12	0	12	12	0	0	0	0	0	6	6	12
東三丁目	公営	160	160	0	107	107	0	53	52	1	0	29	78	107
東堤町A	公営	24	24	0	17	17	0	7	7	0	0	9	8	17
東堤町B	公営	28	28	0	18	18	0	10	10	0	0	8	10	18
西堤町	公営	20	20	0	13	13	0	7	0	7	0	1	12	13
元宿町B	公営	4	4	0	2	2	0	2	0	2	0	0	2	2
元宿町C	公営	6	6	0	4	4	0	2	2	0	0	1	3	4
宮本町	公営	8	8	0	4	4	0	4	0	4	0	0	4	4
天神町A	公営	10	10	0	4	4	0	6	0	6	0	1	3	4
天神町B	公営	11	11	0	7	7	0	4	0	4	0	1	6	7
三ツ堀	公営	154	154	0	117	117	0	37	37	0	0	48	69	117
松宮	公営	18	18	0	18	18	0	0	0	0	0	13	5	18
広沢町一丁目	公営	14	14	0	10	10	0	4	0	4	0	1	9	10
広沢町二丁目	公営	48	48	0	36	36	0	12	12	0	0	22	14	36
下住宅	公営	18	18	0	12	12	0	6	6	0	0	7	5	12
広沢町四丁目	公営	24	24	0	21	21	0	3	3	0	0	5	16	21
広沢町五丁目	公営	10	10	0	1	1	0	9	0	9	0	0	1	1
広沢町六丁目	公営	72	72	0	37	37	0	35	35	0	0	6	31	37
梅林	公営	4	4	0	1	1	0	3	3	0	0	0	1	1
間ノ島	公営	366	365	1	304	304	0	62	62	0	0	150	154	304
梅田町一丁目	公営	24	24	0	22	22	0	2	2	0	0	15	7	22
二本松	公営	120	120	0	70	70	0	50	50	0	0	31	39	70
渡良瀬	公営	380	380	0	221	221	0	160	160	0	0	110	111	221
相生町五丁目	公営	120	120	0	118	118	0	2	2	0	0	48	70	118
川内町一丁目B	公営	22	22	0	15	15	0	7	7	0	0	2	13	15
川内町五丁目	公営	174	174	0	102	102	0	72	72	0	0	17	85	102
菱町黒川	公営	16	16	0	8	8	0	8	8	0	0	0	8	8
上菱	公営	88	88	0	59	59	0	29	29	0	0	9	50	59
足仲	公営	203	203	0	159	159	0	43	19	24	0	22	137	159
本宿	公営	8	8	0	6	6	0	2	2	0	0	3	3	6
上野	公営	10	10	0	7	7	0	3	1	2	0	2	5	7
柏山	公営	6	6	0	4	4	0	2	2	0	0	3	1	4
東一丁目	改良	130	122	8	104	101	3	26	21	0	5	19	82	101
特定賃貸住宅	特定	24	24	0	10	10	0	14	14	0	0	3	7	10
駅南ハイツ	再開発	31	24	7	30	24	6	1	0	0	1	6	18	24
梅田ハイツ	特公	44	44	0	14	14	0	30	30	0	0	11	3	14
新宿ハイツ	従前	20	20	0	13	13	0	7	0	7	0	2	11	13
前田原定住促進住宅	定住	5	5	0	5	5	0	0	0	0	0	5	0	5
柏山定住促進住宅	定住	4	4	0	4	4	0	0	0	0	0	3	1	4
水沼定住促進住宅	定住	6	6	0	1	1	0	5	5	0	0	1	0	1

令和元年9月1日現在

(2) 人員構成

- ・一般世帯は、3人以上の世帯が313世帯(42.6%)で最も高くなっており、次いで2人世帯が228世帯(31.1%)となっています。
- ・高齢者世帯は、単身世帯が711世帯(57.1%)で最も高くなっており、次いで2人世帯が429世帯(34.4%)となっています。

人員構成

(世帯)

種別	入居世帯	一般世帯(65歳以上を除く)				高齢者世帯(65歳以上)			
		単身	2人	3人以上	合計	単身	2人	3人以上	合計
公営	1,808	170	217	297	684	622	403	99	1124
	91.3%	24.9%	31.7%	43.4%	100.0%	55.3%	35.9%	8.8%	100.0%
改良	101	16	2	1	19	68	14	0	82
	5.1%	84.2%	10.5%	5.3%	100.0%	82.9%	17.1%	0.0%	100.0%
特定	10	2	0	1	3	0	3	4	7
	0.5%	66.7%	0.0%	33.3%	100.0%	0.0%	42.9%	57.1%	100.0%
再開発	24	2	2	2	6	10	7	1	18
	1.2%	33.3%	33.3%	33.3%	100.0%	55.6%	38.9%	5.6%	100.0%
特公	14	3	2	6	11	2	0	1	3
	0.7%	27.3%	18.2%	54.5%	100.0%	66.7%	0.0%	33.3%	100.0%
従前	13	0	1	1	2	9	2	0	11
	0.7%	0.0%	50.0%	50.0%	100.0%	81.8%	18.2%	0.0%	100.0%
定住	10	0	4	5	9	0	0	1	1
	0.5%	0.0%	44.4%	55.6%	100.0%	0.0%	0.0%	100.0%	100.0%
合計	1,980	193	228	313	734	711	429	106	1,246
	100.0%	26.3%	31.1%	42.6%	100.0%	57.1%	34.4%	8.5%	100.0%

令和元年9月1日現在

団地別人員構成

(世帯)

名称	種別	管理住戸数	入居住戸	一般世帯 (65歳以上を除く)				高齢者世帯 (65歳以上)			
				単身	2人	3人以上	合計	単身	2人	3人以上	合計
岡城	公営	24	20	2	2	8	12	4	3	1	8
本町三丁目	公営	36	30	4	1	0	5	23	2	0	25
本町六丁目	公営	24	24	3	4	4	11	8	5	0	13
織姫	公営	88	76	5	21	17	43	15	13	5	33
錦町三丁目	公営	70	54	7	6	9	22	11	17	4	32
浜松町一丁目	公営	36	36	4	1	0	5	25	5	1	31
新川	公営	40	33	6	5	5	16	8	6	3	17
仲町三丁目	公営	12	12	1	1	4	6	3	3	0	6
東三丁目	公営	160	107	7	10	12	29	39	34	5	78
東堤町A	公営	24	17	4	2	3	9	2	6	0	8
東堤町B	公営	28	18	3	1	4	8	4	5	1	10
西堤町	公営	20	13	1	0	0	1	9	3	0	12
元宿町B	公営	4	2	0	0	0	0	2	0	0	2
元宿町C	公営	6	4	0	1	0	1	2	1	0	3
宮本町	公営	8	4	0	0	0	0	2	2	0	4
天神町A	公営	10	4	1	0	0	1	2	0	1	3
天神町B	公営	11	7	1	0	0	1	5	1	0	6
三ツ堀	公営	154	117	7	13	28	48	30	33	6	69
松宮	公営	18	18	2	5	6	13	2	3	0	5
広沢町一丁目	公営	14	10	0	0	1	1	3	4	2	9
広沢町二丁目	公営	48	36	6	6	10	22	8	4	2	14
下住宅	公営	18	12	4	2	1	7	2	2	1	5
広沢町四丁目	公営	24	21	5	0	0	5	13	2	1	16
広沢町五丁目	公営	10	1	0	0	0	0	1	0	0	1
広沢町六丁目	公営	72	37	1	3	2	6	16	11	4	31
梅林	公営	4	1	0	0	0	0	0	0	1	1
間ノ島	公営	365	304	23	51	76	150	73	68	13	154
梅田町一丁目	公営	24	22	4	3	8	15	1	5	1	7
二本松	公営	120	70	2	9	20	31	16	17	6	39
渡良瀬	公営	380	221	23	36	51	110	45	52	14	111
相生町五丁目	公営	120	118	12	20	16	48	45	20	5	70
川内町一丁目B	公営	22	15	0	1	1	2	10	2	1	13
川内町五丁目	公営	174	102	8	5	4	17	48	27	10	85
菱町黒川	公営	16	8	0	0	0	0	6	2	0	8
上菱	公営	88	59	5	3	1	9	33	15	2	50
足仲	公営	203	159	15	3	4	22	100	29	8	137
本宿	公営	8	6	1	1	1	3	3	0	0	3
上野	公営	10	7	0	1	1	2	3	1	1	5
柏山	公営	6	4	3	0	0	3	1	0	0	1
東一丁目	改良	122	101	16	2	1	19	68	14	0	82
特定賃貸住宅	特定	24	10	2	0	1	3	0	3	4	7
駅南ハイツ	再開発	24	24	2	2	2	6	10	7	1	18
梅田ハイツ	特公	44	14	3	2	6	11	2	0	1	3
新宿ハイツ	従前	20	13	0	1	1	2	9	2	0	11
前田原定住促進住宅	定住	5	5	0	1	4	5	0	0	0	0
柏山定住促進住宅	定住	4	4	0	2	1	3	0	0	1	1
水沼定住促進住宅	定住	6	1	0	1	0	1	0	0	0	0

令和元年9月1日現在

(3) 収入状況

- ・収入基準を超える収入超過世帯は、一般世帯で 144 世帯、高齢者世帯で 62 世帯であり、収入超過世帯の総数は 206 世帯となり、全入居世帯の 10.4%となっています。
- ・団地別で見ると、間ノ島団地、渡良瀬団地の大規模な団地において約 30 世帯と多くなっています。

収入状況

(世帯)

種別	入居世帯	収入基準内世帯			収入超過世帯		
		一般	高齢者	合計	一般	高齢者	合計
公営	1,808	542	1,049	1,591	139	58	197
	91.3%	30.0%	58.0%	88.0%	7.7%	3.2%	10.9%
改良	101	15	78	93	4	4	8
	5.1%	14.9%	77.2%	92.1%	4.0%	4.0%	7.9%
特定	10	3	7	10	0	0	0
	0.5%	30.0%	70.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%
再開発	24	5	18	23	1	0	1
	1.2%	20.8%	75.0%	95.8%	4.2%	0.0%	4.2%
特公	14	11	3	14	0	0	0
	0.7%	78.6%	21.4%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%
従前	13	2	11	13	0	0	0
	0.7%	15.4%	84.6%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%
定住	10	9	1	10	0	0	0
	0.5%	90.0%	10.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%
合計	1,980	587	1,167	1,754	144	62	206
	100.0%	29.6%	58.9%	88.6%	7.3%	3.1%	10.4%

令和元年9月1日現在

団地別収入状況

(世帯)

名称	種別	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
岡城	公営	20	11	7	18	1	1	2
本町三丁目	公営	30	4	23	27	1	1	2
本町六丁目	公営	24	10	13	23	1	0	1
織姫	公営	76	33	32	65	10	1	11
錦町三丁目	公営	54	15	29	44	7	3	10
浜松町一丁目	公営	36	5	31	36	0	0	0
新川	公営	33	13	17	30	3	0	3
仲町三丁目	公営	12	6	5	11	0	1	1
東三丁目	公営	107	27	75	102	2	3	5
東堤町A	公営	17	7	7	14	2	1	3
東堤町B	公営	18	7	9	16	1	1	2
西堤町	公営	13	1	12	13	0	0	0
元宿町B	公営	2	0	2	2	0	0	0
元宿町C	公営	4	1	3	4	0	0	0
宮本町	公営	4	0	4	4	0	0	0
天神町A	公営	4	1	3	4	0	0	0
天神町B	公営	7	1	6	7	0	0	0
三ツ堀	公営	117	32	66	98	16	3	19
松宮	公営	18	9	5	14	4	0	4
広沢町一丁目	公営	10	1	7	8	1	1	2
広沢町二丁目	公営	36	15	12	27	7	2	9
下住宅	公営	12	6	5	11	1	0	1
広沢町四丁目	公営	21	4	15	19	1	1	2
広沢町五丁目	公営	1	0	1	1	0	0	0
広沢町六丁目	公営	37	6	29	35	1	2	3
梅林	公営	1	0	1	1	0	0	0
間ノ島	公営	304	128	135	263	20	11	31
梅田町一丁目	公営	22	12	6	18	3	1	4
二本松	公営	70	20	33	53	11	6	17
渡良瀬	公営	221	87	98	185	18	11	29
相生町五丁目	公営	118	42	69	111	6	1	7
川内町一丁目B	公営	15	2	13	15	0	0	0
川内町五丁目	公営	102	15	78	93	5	4	9
菱町黒川	公営	8	0	8	8	0	0	0
上菱	公営	59	4	48	52	5	0	5
足仲	公営	159	11	135	146	10	2	12
本宿	公営	6	2	3	5	1	0	1
上野	公営	7	1	4	5	1	1	2
柏山	公営	4	3	1	4	0	0	0
東一丁目	改良	101	15	78	93	4	4	8
特定賃貸住宅	特定	10	3	7	10	0	0	0
駅南ハイツ	再開発	24	5	18	23	1	0	1
梅田ハイツ	特公	14	11	3	14	0	0	0
新宿ハイツ	従前	13	2	11	13	0	0	0
前田原定住促進住宅	定住	5	5	0	5	0	0	0
柏山定住促進住宅	定住	4	3	1	4	0	0	0
水沼定住促進住宅	定住	1	1	0	1	0	0	0

令和元年9月1日現在

(4) 退去状況

・最近3年間の入居世帯の退去総数は452世帯で、年当たり約150世帯となります。全入居世帯1,980世帯に対する年平均退去率は7.6%となります。

退去状況

(世帯)

種別	管理住戸数	入居住戸	退去世帯			
			H28度	H29度	H30度	H28-30度
公営	2,498	1,808	150	159	114	423
	98.9%	99.2%			退去率	7.8%
改良	122	101	8	6	5	19
	93.8%	97.1%			退去率	6.3%
特定	24	10	1	0	0	1
	100.0%	100.0%			退去率	3.3%
再開発	24	24	0	1	1	2
	77.4%	80.0%			退去率	2.8%
特公	44	14	2	1	2	5
	100.0%	100.0%			退去率	11.9%
従前	20	13	0	1	0	1
	100.0%	100.0%			退去率	2.6%
定住	15	10	0	1	0	1
	100.0%	100.0%			退去率	3.3%
合計	2,747	1,980	161	169	122	452
	98.5%	98.8%			退去率	7.6%

令和元年9月1日現在

団地別退去状況

(世帯)

名称	種別	管理住戸数	入居住戸	退去世帯			
				H28 度	H29 度	H30 度	H28-30 度
岡城	公営	24	20	1	1	0	2
本町三丁目	公営	36	30	3	5	3	11
本町六丁目	公営	24	24	1	0	1	2
織姫	公営	88	76	4	8	8	20
錦町三丁目	公営	70	54	6	2	2	10
浜松町一丁目	公営	36	36	0	2	2	4
新川	公営	40	33	2	3	3	8
仲町三丁目	公営	12	12	1	0	2	3
東三丁目	公営	160	107	3	12	3	18
東堤町 A	公営	24	17	0	4	2	6
東堤町 B	公営	28	18	1	5	5	11
西堤町	公営	20	13	1	0	1	2
元宿町 B	公営	4	2	0	0	0	0
元宿町 C	公営	6	4	1	0	0	1
宮本町	公営	8	4	0	0	0	0
天神町 A	公営	10	4	1	1	0	2
天神町 B	公営	11	7	1	3	0	4
三ツ堀	公営	154	117	2	9	3	14
松宮	公営	18	18	1	1	0	2
広沢町一丁目	公営	14	10	1	1	0	2
広沢町二丁目	公営	48	36	4	3	1	8
下住宅	公営	18	12	1	0	3	4
広沢町四丁目	公営	24	21	0	3	5	8
広沢町五丁目	公営	10	1	0	0	0	0
広沢町六丁目	公営	72	37	7	6	7	20
梅林	公営	4	1	0	1	0	1
間ノ島	公営	365	304	33	31	16	80
梅田町一丁目	公営	24	22	1	1	0	2
二本松	公営	120	70	10	6	3	19
渡良瀬	公営	380	221	20	16	19	55
相生町五丁目	公営	120	118	12	8	5	25
川内町一丁目 B	公営	22	15	2	1	0	3
川内町五丁目	公営	174	102	7	7	5	19
菱町黒川	公営	16	8	1	1	0	2
上菱	公営	88	59	4	5	5	14
足仲	公営	203	159	18	12	9	39
本宿	公営	8	6	0	1	0	1
上野	公営	10	7	0	0	0	0
柏山	公営	6	4	0	0	1	1
東一丁目	改良	122	101	8	6	5	19
特定賃貸住宅	特定	24	10	1	0	0	1
駅南ハイツ	再開発	24	24	0	1	1	2
梅田ハイツ	特公	44	14	2	1	2	5
新宿ハイツ	従前	20	13	0	1	0	1
前田原定住促進住宅	定住	5	5	0	0	0	0
柏山定住促進住宅	定住	4	4	0	1	0	1
水沼定住促進住宅	定住	6	1	0	0	0	0

令和元年 9 月 1 日現在

3 市営住宅の課題

1) 管理状況からみた課題

■共同施設等が充分でない住宅への対応

- ・全 47 団地のうち、集会所が設置されているのは 7 団地 (14.9%)、児童遊園が設置されているのは 3 団地 (6.4%) です。また、駐車場が設置されているのは 24 団地 (51.1%)、駐輪場が設置されているのは 24 団地 (51.1%) となっています。団地周辺の施設立地を考慮しながら、適切な共同施設等の配置による暮らしやすい住環境づくりを目指します。

■居住水準が低い住宅への対応

- ・浴室については、浴槽付きの住宅が 9 割を占めており、高い整備率となっていますが、3 箇所給湯になっていない住戸が 68.5%、トイレが水洗化されていない住戸が 13.0% となっています。そのため、未整備の住宅における諸設備の整備・改善が求められています。

■構造的に不安がある住宅への対応

- ・昭和 56 年以前の旧耐震基準で建設された住宅の割合 (耐震改修済み住棟を除く) は、219 棟 (74.5%)、1,352 戸 (48.5%) であり、高い割合となっています。
- ・構造をみると、簡易耐火平屋建てが 29.9%、木造平屋建てが 26.2%、簡易耐火平屋 2 階建てが 11.2% であり、特に老朽木造住宅は耐震性に不安が残るため、用途廃止を目指します。

■耐用年数を経過した老朽化が著しい住宅への対応

- ・耐用年数が経過した住宅が 196 棟であり、住棟全体の 65.3% を占めています。また、建設後 55 年以上経過した住宅は 93 棟で、全住棟の約 3 割を占めています。これら住棟については、経年劣化が進行していると想定されるため、老朽化が著しい住宅への対応が求められています。

2) 入居状況からみた課題

■高齢者世帯に配慮した住宅の整備・改善

- ・市営住宅の入居世帯のうち、一般世帯が 734 世帯 (37.1%)、65 歳以上の世帯員がいる高齢者世帯が 1,246 世帯 (62.9%) となっています。人員構成をみると、一般世帯は「3 人以上」が約 4 割を占めるのに対し、高齢者世帯では単身者が約 6 割を占めています。
- ・団地別の傾向では、老朽化した木造平屋建てや簡易耐火の団地で高齢者世帯の割合が高くなっており、今後、高齢化社会の進行に伴い、高齢単身世帯の入居需要が想定されることから、地域の特性や需要動向に配慮した住宅の整備・改善が求められています。

■収入超過世帯への対応

- ・入居の収入基準を超えている「収入超過世帯」が 206 世帯 (10.6%) となっています。このうち、間ノ島団地、渡良瀬団地の大規模な団地において約 30 世帯と多くなっています。
- ・この状況を踏まえ、真に住宅に困窮している世帯の入居需要に対応するため、適正入居を図る必要があります。

1 基本方針

■ 真に住宅に困窮する世帯に対応した住宅の供給

(1) 自力では最低居住面積水準を満たす住宅に住めない世帯への対応

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

最低居住面積水準

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

住生活基本計画（全国計画）

(2) 高齢者、障がい者、子育て世帯への対応

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

(3) 緊急時に対応した住宅の確保

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

■ 入居需要と適正管理を踏まえた住宅ストックの活用

(1) 小規模団地の統廃合による老朽化した団地の統廃合、用途廃止

地域需要のバランスを踏まえつつ、著しく老朽化した小規模団地の統廃合を行い、用途廃止を進めます。また、用途廃止に伴う住宅跡地の利活用については、市での有効な再利用を検討するほか、民間への売却も積極的に行います。

(2) 居住水準及び居住環境の向上を図る改善の実施

住宅の老朽化に対応して、居住環境の向上や長寿命化を目的とした改善を進め、快適に居住できる住宅の供給を図ります。

(3) 管理コストの縮減

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

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

■ 安全で暮らしやすい住宅づくり

(1) 安心して暮らせる居住環境の確保

バリアフリー化等の福祉対応や防火、避難等の安全性確保を目的とした改善により、安心して暮らせる居住環境の確保を図ります。

(2) 利便性の高い住宅ストックの確保

立地適正化計画との整合性に配慮し、公共公益施設や生活施設が集積する立地にある住宅の改善を推進し、日常生活の利便性の高い住宅ストックの確保を図ります。

(3) 福祉施策との連携

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

(4) 環境と調和する住宅の供給

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

■ 入居世帯の構成に柔軟に対応した住宅の活用

(1) 各年代層が一緒に住む多様なコミュニティの形成

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

(2) 入居者の世帯構成からみた適正なタイプの住宅供給

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

(3) 適正入居の促進

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

2 整備水準

1) 基本的な整備水準

敷地、住宅、共同施設の基本的な整備水準は、「桐生市市営住宅等の整備基準を定める条例」（平成 25 年 3 月）に基づくものとします。

基本的な整備水準

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

（桐生市市営住宅等の整備基準を定める条例）

2) 高齢者に配慮した整備水準

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

「高齢者が居住する住宅の設計に係る指針」の趣旨

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

○指針第2～第4

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

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

○指針第5

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

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

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

※接地階：地上階のうち最も低い位置に存する階

3 公営住宅等将来ストック数の設定

1) 住宅セーフティネットの方針

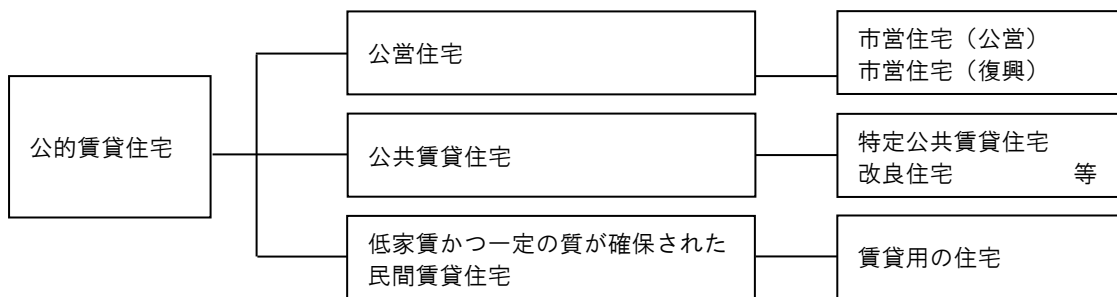
(1) 住宅セーフティネット法における基本的な方針

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

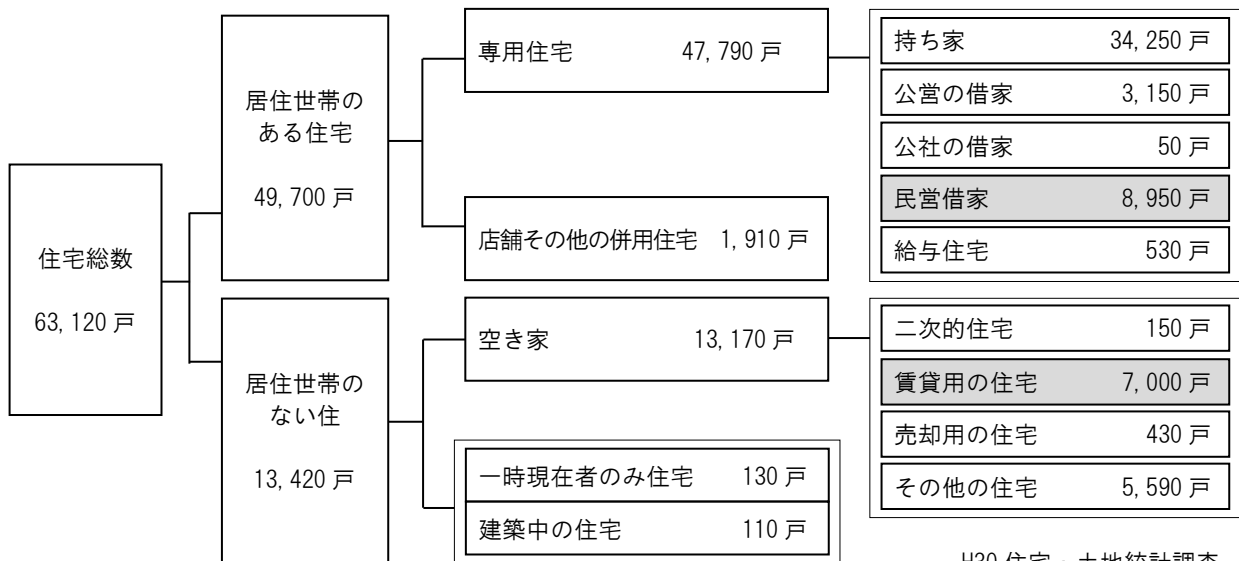
(2) 本市における基本的な方針

住宅セーフティネット法の基本方針を踏まえ、住宅確保要配慮者世帯が最低限の居住水準を確保しつつ、健康で文化的な住生活を送ることができるよう、公営住宅、公共賃貸住宅、低家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅のストックを活用した供給を図ることにより、住宅セーフティネットの構築をめざします。

住宅セーフティネットの体系



住宅ストックの概況



H30 住宅・土地統計調査

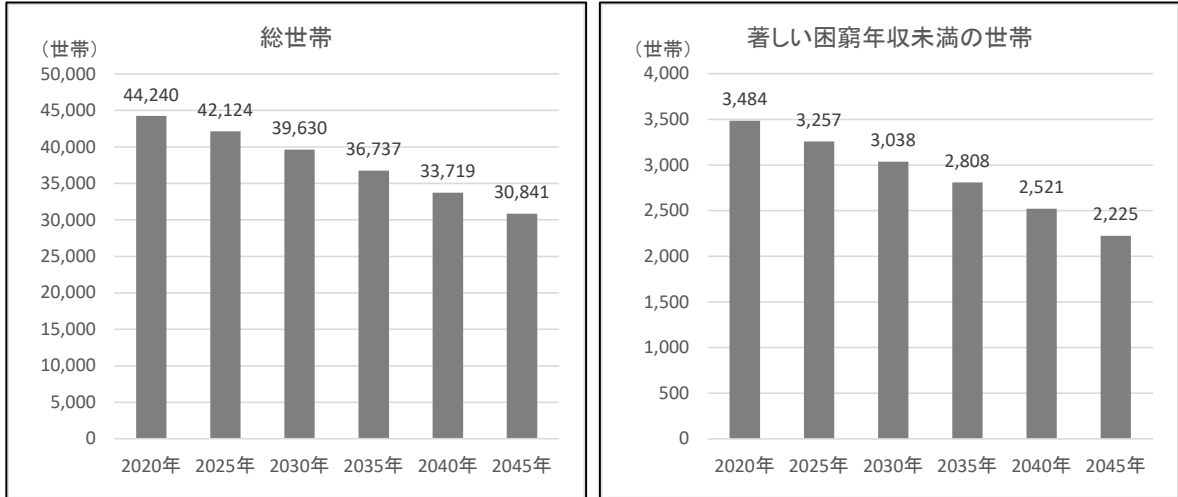
- ※一時現在者のみ住宅：屋間だけの使用等居住者が一人もいない住宅
- ※二次的住宅：別荘等
- ※その他住宅：入院等による長期不在住宅

2) 公的賃貸住宅の長期的なストック量

(1) 著しい困窮年収未満の世帯の推計

2045年の総世帯数は30,841世帯(2020年に対して13,399世帯減少)と推計され、このうち、今後長期的にみて公的賃貸住宅が対応すべき「著しい困窮年収未満の世帯数」は、2020年の3,484世帯から2045年の2,225世帯へと1,259世帯減少する見込みとなっています。

総世帯・著しい困窮年収未満の推計世帯

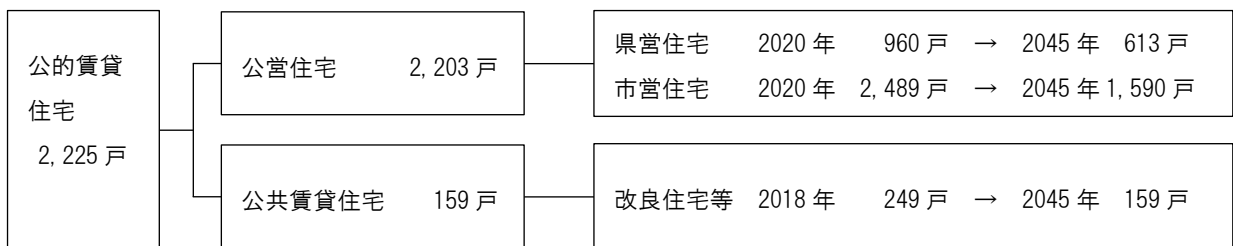


「公営住宅等長寿命化計画 ストック推計プログラム」により算出。なお、推計では「国立社会保障 人口問題研究所」における将来人口推計を用いているため、公表されている2045年までの推計値となっている。

(2) 公的賃貸住宅の長期的なストック量

2045年における公的賃貸住宅のストック量2,225戸の確保にあたっては、公営住宅、公共賃貸住宅の活用により十分対応可能なストックを有しているといえます。

公的賃貸住宅のストック量の見通し



※著しい困窮年収未満の世帯：公営住宅施策対象世帯のうち、自力では最低居住面積水準を達成することが著しく困難な年収である世帯。推計により算定される結果は、目標年において、公営を含む全ての借家に居住する世帯を示す。

※低家賃かつ一定の質：1ヶ月当たり家賃4万円未満でS56以降に建設された居住面積30㎡以上

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

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

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

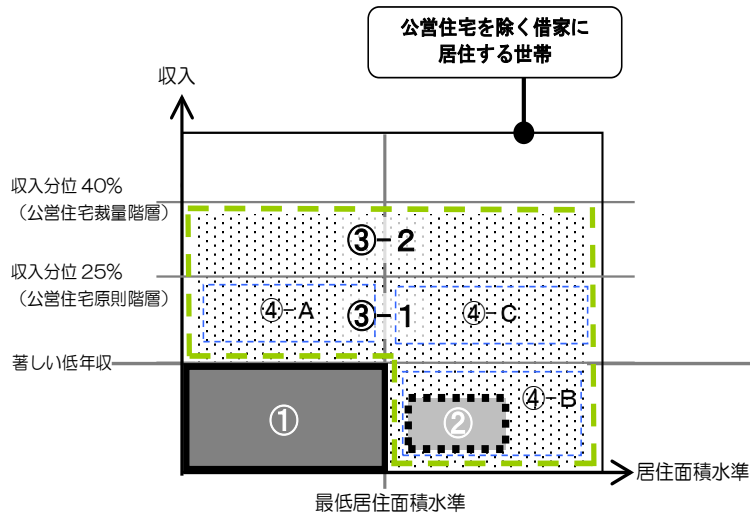
※2018年・2045年賃貸用の住宅：公的賃貸住宅-公営住宅-公共賃貸住宅

3) 目標年次における供給目標量

(1) 主な住宅確保要配慮者世帯の推計

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

主な住宅確保要配慮者世帯推計結果



主な住宅確保要配慮者世帯推計結果（民営借家・給与住宅入居世帯）

		2029年	
①	著しい低年収かつ最低居住面積水準未達の世帯	137 世帯	
②	著しい低年収かつ高家賃負担により最低居住面積水準以上の住戸に居住する世帯	603 世帯	
著しい困窮世帯=①+②		740 世帯	
③-1	公営住宅入居資格がある、高齢（単身・夫婦のみ）、障害者、子育て、外国人世帯（①、②は除く）	高齢単身・夫婦のみ世帯	1,274 世帯
		障害者世帯※1・※3	419 世帯
		子育て世帯	121 世帯
		外国人世帯※2・※4	76 世帯
		③-1 合計	1,890 世帯
③-2	注：外国人世帯は③-1のみ該当	高齢単身・夫婦のみ世帯	568 世帯
		障害者世帯※1・※3	21 世帯
		子育て世帯	62 世帯
		③-2 合計	651 世帯
④-A	著しい低年収以上かつ最低居住面積水準未達世帯	84 世帯	
④-B	著しい低年収かつ最低居住面積水準以上世帯	154 世帯	
④-C	著しい低年収以上かつ最低居住面積水準以上	431 世帯	
主な住宅確保要配慮者世帯合計		3,950 世帯	

（セーフティネット供給量算出プログラムにより算出）

- ※ 主な住宅確保要配慮者：統計データを用いた世帯数の把握が可能な属性で公営住宅を除く借家に居住する世帯
- ※1 障害者は、民営借家のみとする
- ※2 単身世帯は、単身高齢者世帯のみを対象として集計
- ※3 障がい者世帯のうち、16.1%は高齢者世帯と仮定
- ※4 永住権のない外国人とする
- ※5 公営住宅居住者は、高齢者以外の単身世帯も、既に入居しているものとしてカウントしている
- ※6 家賃負担限度率の範囲内では最低居住面積水準を満たす借家に入居できない年収の世帯

主な住宅確保要配慮者世帯推計使用データ

使用資料・算定式等

		資料・算定式等
一般世帯	2015年	国勢調査（市）
	2025年	日本の世帯数の将来推計（県）×県内世帯比率（市）
高齢単身世帯	2015年	国勢調査（市）
	2025年	日本の世帯数の将来推計×高齢単身世帯比率（市）
高齢夫婦のみ世帯	2015年	国勢調査（市）
	2025年	日本の世帯数の将来推計×高齢夫婦のみ世帯比率（市）
障がい者世帯	2011年	障害者白書（市）
	2025年	日本の世帯数の将来推計×障がい者世帯比率（全国）
子育て世帯	2015年	国勢調査（市）
	2025年	日本の世帯数の将来推計×子育て世帯比率（市）
外国人世帯	2015年	国勢調査（市）
	2025年	日本の世帯数の将来推計×外国人世帯比率（県）
高齢単身世帯比率	2015年	国勢調査（市）
高齢夫婦のみ世帯比率	2015年	国勢調査（市）
障がい者世帯比率	2011年	障害者白書（全国）
子育て世帯比率	2015年	国勢調査（市）

※「日本の世帯数の将来推計（平成29年4月推計）」国立社会保障・人口問題研究所

算定条件

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

最低居住面積水準（㎡）

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

(2) 将来ストック数の考え方

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

ストック数の考え方

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

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

※著しい困窮世帯：著しい低年収かつ最低居住面積水準未満の世帯＋著しい低年収かつ高家賃負担により最低居住面積水準以上の住戸に居住する世帯

(3) 目標年次における必要ストック数の算定結果

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

目標年次における必要ストック数算定結果

①住宅確保要配慮者世帯①②に対応する戸数	533 戸
②現入居世帯に対応する住戸	783 戸
③緊急時等に対応する戸数	50 戸
将来必要ストック数	1,366 戸

(4) 公的賃貸住宅供給目標量

現管理戸数 2,747 戸が、将来必要ストック数を上回っていることから、住棟別ストック活用計画（P53）を踏まえ、目標年次における供給目標量を 2,218 戸 とします。

①住宅確保要配慮者世帯に対応する住戸数算定結果

要配慮者世帯に対応する住戸は、「主な住宅確保要配慮者世帯推計結果」のうち、「著しい困窮世帯」を、県営住宅と分担するものとする以下のように算出されます。

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

$$533 \text{ 世帯} = 740 \text{ 世帯} \times 72\%$$

算出データ

県営住宅管理戸数（公営）	960 戸
市営住宅管理戸数（公営）	2,498 戸
市営住宅率（市営住宅÷県・市営住宅）	72 %

R1.9.1 現在

②現入居世帯に対応する住戸数算定結果

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

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

$$783 \text{ 戸} = (1,808 \text{ 戸} - 929 \text{ 戸}) \times (100 - 10.9) \%$$

計画期間における退去数

	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
入居総数	1,808	1,667	1,537	1,417	1,307	1,205	1,111	1,024	944	871	803	740
退去数	141	130	120	111	102	94	87	80	74	68	63	58
											累計	929

※入居総数＝前年度入居総数×政策空家率

※退去数＝入居総数×年平均退去率

算出データ

現入居世帯数	1,808 世帯
収入超過率（収入超過世帯÷現入居世帯）	10.9 %
年平均退去率（退去世帯÷入居世帯）	7.8 %

R1.9.1 現在

③緊急時等に対応する住戸数算定結果

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

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

$$50 \text{ 戸} = 2,498 \text{ 戸} \times 2.0\%$$

算出データ

募集停止空家率（募集停止空家戸数÷管理戸数）	2.6 %
政策空家率 ÷ 募集停止空家率	2.0 %

R1.9.1 現在

4 ストック活用手法の選定

1) ストック活用手法

ストック活用のための手法は、以下に示す、建替、維持管理、用途廃止とします。

ストック活用手法及び内容

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

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

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

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

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

2) 活用手法の選定フロー

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

① 1次判定

- ・ 団地単位に、継続管理、判定留保、用途廃止の判定を行う。
- ・ 判定は、安全性、需要、効率性、立地の4項目について、それぞれの評価基準に基づき評価を行い、判定基準に従って判定する。

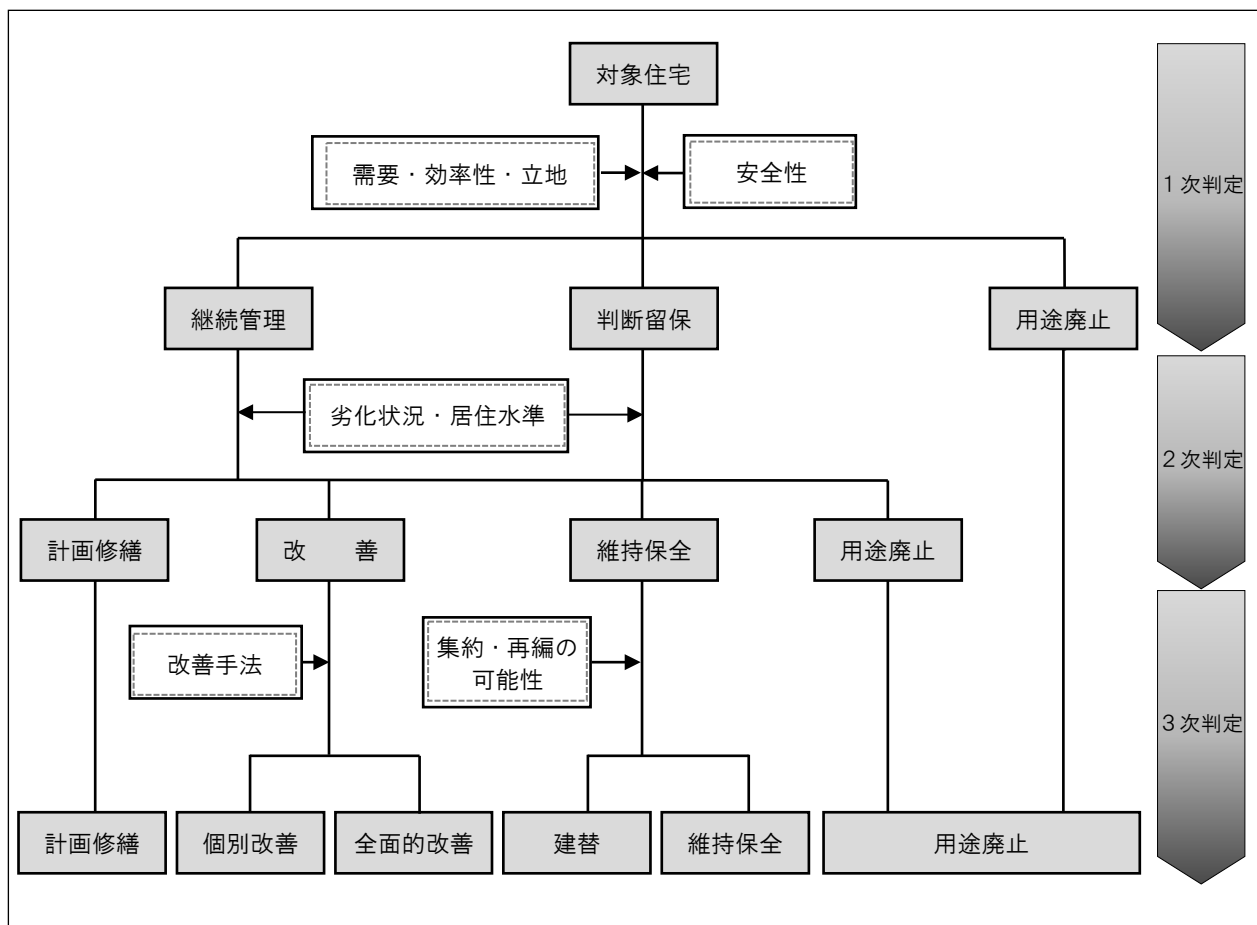
② 2次判定

- ・ 1次判定で継続管理と判定した団地を対象に、住棟単位に計画修繕、改善、維持保全の判定を行う。また、判断留保とした団地についても、住棟別に、計画修繕、改善、維持保全、用途廃止の判定を行う。
- ・ 判定は、劣化状況、居住水準について、それぞれの評価基準に基づき評価を行い、判定基準に従って判定する。

③ 3次判定

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

活用手法の選定フロー



3) 活用手法の選定

(1) 1次判定

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

1次判定の評価基準

項目		評価基準	
安全性	経過年数	耐用年数を経過しない	○
		耐用年数を経過する	×
需要	入居率	平均（69.7%）以上	○
		やや低い（50%～平均（69.7%）未満）	△
		低い（50%未満）	×
効率性	敷地規模	2,000㎡以上	○
		1,000㎡以上、2,000㎡未満	△
		1,000㎡未満	×
立地	位置	居住誘導区域内に立地	○
		市街化区域内に立地	△
		市街化区域外	×

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

1次判定基準

判定基準		
1次判定	安全性、需要がすべて○、効率性と立地は○か△	継続管理
	安全性が×で、なおかつ需要が×	用途廃止
	上記以外	判断留保

1 次判定結果

名称	敷地面積(m ²)	入居率(%)	安全性	需要	効率性	立地	1次判定
岡城	2,281.0	83.3	○	○	○	○	継続管理
本町三丁目	1,469.0	83.3	○	○	△	○	継続管理
本町六丁目	1,295.0	100.0	○	○	△	○	継続管理
織姫	9,108.9	86.4	○	○	○	○	継続管理
錦町三丁目	4,956.5	77.1	○	○	○	○	継続管理
浜松町一丁目	1,445.9	100.0	○	○	△	○	継続管理
新川	3,875.9	82.5	○	○	○	○	継続管理
仲町三丁目	1,829.0	100.0	○	○	△	○	継続管理
東三丁目	11,558.0	66.9	○	△	○	○	判断留保
東堤町A	1,980.1	70.8	○	○	△	△	継続管理
東堤町B	4,027.9	64.3	○	△	○	△	判断留保
西堤町	3,487.7	65.0	×	△	○	△	判断留保
元宿町B	991.9	50.0	×	△	×	△	判断留保
元宿町C	1,062.9	66.7	×	△	△	○	判断留保
宮本町	8,842.4	50.0	×	△	○	△	判断留保
天神町A	1,557.0	40.0	×	×	△	△	用途廃止
天神町B	1,431.0	63.6	×	△	△	○	判断留保
三ツ堀	15,180.2	76.0	○	○	○	○	継続管理
松宮	2,599.1	100.0	○	○	○	○	継続管理
広沢町一丁目	12,842.2	71.4	×	○	○	○	判断留保
広沢町二丁目	4,733.8	75.0	○	○	○	○	継続管理
下住宅	2,276.3	66.7	○	△	○	○	判断留保
広沢町四丁目	4,041.9	87.5	×	○	○	○	判断留保
広沢町五丁目	1,579.2	10.0	×	×	△	△	用途廃止
広沢町六丁目	10,756.9	51.4	×	△	○	△	判断留保
梅林	3,386.9	25.0	×	×	○	○	用途廃止
間ノ島	60,385.0	83.3	○	○	○	○	継続管理
梅田町一丁目	2,836.9	91.7	○	○	○	△	継続管理
二本松	12,333.1	58.3	○	△	○	△	判断留保
渡良瀬	43,668.9	58.2	○	△	○	○	判断留保
相生町五丁目	15,126.9	98.3	○	○	○	○	継続管理
川内町一丁目B	4,661.3	68.2	×	△	○	△	判断留保
川内町五丁目	19,913.9	58.6	×	△	○	△	判断留保
菱町黒川	6,688.2	50.0	×	△	○	△	判断留保
上菱	11,490.8	67.0	×	△	○	△	判断留保
足仲	31,401.8	78.3	×	○	○	○	判断留保
本宿	1,649.0	75.0	×	○	△	×	判断留保
上野	2,112.0	70.0	×	○	○	×	判断留保
柏山	2,182.2	66.7	×	△	○	×	判断留保
東一丁目	3,140.3	82.8	○	○	○	○	継続管理
特定賃貸住宅	1,554.9	41.7	○	×	△	○	判断留保
駅南ハイツ	1,906.1	100.0	○	○	△	○	継続管理
梅田ハイツ	6,718.9	31.8	○	×	○	△	判断留保
新宿ハイツ	1,480.0	65.0	○	△	△	○	判断留保
前田原定住促進住宅	1,871.0	100.0	○	○	△	×	判断留保
柏山定住促進住宅	1,684.6	100.0	○	○	△	×	判断留保
水沼定住促進住宅	1,981.0	16.7	○	×	△	×	判断留保

(2) 2次判定

1次判定で継続管理又は判断留保となった住棟に対し、劣化状況、居住水準及び需要(1次判定結果)について、評価基準と評価結果に基づく判定基準により判定を行った結果は、以下のとおりです。

2次判定の評価基準

項目		評価基準	
劣化状況	屋根外壁	良好	A
		やや劣化	B
		劣化が進んでいる	C
		著しく劣化	D
	給水設備	建築後30年未満	○
		建築後30年以上経過	×
	EV	耐震性に問題なし	○
耐震性に問題あり		×	
居住水準	3項目全てが該当し非常に高い		A
	2項目項目が該当し非常に高い		B
	1項目のみが該当し低い		C
	該当項目がなく著しく低い		D

2次判定基準

		1次判定結果	判定基準	手法	
2次判定	継続管理	劣化状況がA又はBかつ、居住がA又はB	劣化状況がA又はBかつ、居住がA又はB	計画修繕	
			劣化状況がC	1次判定における需要が○	改善
				1次判定における需要が△	維持保全
	判断留保	劣化状況がA又はBかつ、居住がA又はB	劣化状況がA又はBかつ、居住がA又はB	計画修繕	
			同上でEVが×	改善	
			劣化状況がC	維持保全	
			劣化がDの簡1	維持保全	
			劣化がDの木1、簡2	用途廃止	

2次判定結果①

(棟・戸)

名称	建設年度	構造階数	耐用年数	棟数	戸数	劣化状況			居住水準				2次判定
						屋根外壁	給水設備	EV	浴槽設置	3箇所設置	トイレ水洗化	評価結果	
岡城	S56	耐3	70	2	24	C	×	-	○	×	○	B	改善
本町三丁目	S45	耐6	70	1	40	A	×	○	○	×	○	B	計画修繕
本町六丁目	H17	耐5	70	1	30	A	○	○	○	○	○	A	計画修繕
織姫	S62	耐4	70	1	16	B	×	-	○	○	○	A	計画修繕
	S63	耐10	70	1	72	B	×	○	○	○	○	A	計画修繕
錦町三丁目	S50	耐11	70	1	77	C	×	×	○	×	○	B	改善
浜松町一丁目	S48	耐6	70	1	45	A	×	○	○	×	○	B	計画修繕
新川	S54	耐4	70	1	24	A	×	-	○	×	○	B	計画修繕
	S60	耐4	70	1	16	C	×	-	○	○	○	A	改善
仲町三丁目	H13	木2	30	2	12	A	○	-	○	○	○	A	計画修繕
東三丁目	S50	耐11	70	2	160	B	×	×	○	×	○	B	改善
東堤町A	S53	耐3	70	1	12	C	×	-	○	×	○	B	改善
	S54	耐3	70	1	12	C	×	-	○	×	○	B	改善
東堤町B	H1	耐3	70	1	16	B	×	-	○	○	○	A	計画修繕
	H2	耐3	70	1	12	B	○	-	○	○	○	A	計画修繕

2次判定結果②

(棟・戸)

名称	建設年度	構造階数	耐用年数	棟数	戸数	劣化状況			居住水準				2次判定
						屋根外壁	給水設備	EV	浴槽設置	3箇所設置	トイレ水洗化	評価結果	
西堤町	S32	木1	30	3	4	D	×	-	×	×	○	C	用途廃止
	S32	簡2	45	3	16	D	×	-	×	×	○	C	用途廃止
元宿町B	S24	木1	30	2	3	D	×	-	×	×	○	C	用途廃止
元宿町C	S30	簡1	30	2	6	D	×	-	○	×	○	B	維持保全
宮本町	S25	木1	30	8	8	D	×	-	×	×	○	C	用途廃止
宮本町	S25	木1	30	8	8	D	×	-	×	×	○	C	用途廃止
天神町A	S24	木1	30	7	10	D	×	-	×	×	○	C	-
天神町B	S28	簡2	45	1	8	D	×	-	×	×	○	C	用途廃止
	S29	木1	30	3	3	D	×	-	×	×	○	C	用途廃止
三ツ堀	S48	耐4	70	1	24	C	×	-	○	×	○	B	改善
	S53	耐11	70	1	100	A	×	○	○	×	○	B	計画修繕
	S54	耐5	70	1	30	C	×	-	○	×	○	B	改善
松宮	H3	耐3	70	1	12	B	○	-	○	○	○	A	計画修繕
	H4	耐3	70	1	6	B	○	-	○	○	○	A	計画修繕
広沢町一丁目	S23	木1	30	2	2	D	×	-	×	×	×	D	用途廃止
	S29	木1	30	12	12	D	×	-	×	×	×	D	用途廃止
広沢町二丁目	S61	耐4	70	1	24	B	×	-	○	○	○	A	計画修繕
	S62	耐4	70	1	24	B	×	-	○	○	○	A	計画修繕
下住宅	S62	耐3	70	3	18	C	×	-	○	○	○	A	維持保全
広沢町四丁目	S43	簡1	30	6	24	D	×	-	○	×	○	B	維持保全
広沢町五丁目	S35	木1	30	6	10	D	×	-	×	×	×	D	-
広沢町六丁目	S39	簡1	30	2	8	D	×	-	○	×	○	B	維持保全
	S41	簡1	30	4	16	D	×	-	○	×	○	B	維持保全
	S42	簡1	30	1	4	D	×	-	○	×	○	B	維持保全
	S43	簡1	30	4	16	D	×	-	○	×	○	B	維持保全
	S46	簡2	45	4	28	D	×	-	○	×	○	B	用途廃止
梅林	S28	木1	30	3	4	D	×	-	×	×	×	D	-
間ノ島	H6	耐11	70	1	110	B	○	○	○	○	○	A	計画修繕
	H7	耐3	70	1	24	B	○	-	○	○	○	A	計画修繕
	H8	耐4	70	2	40	B	○	-	○	○	○	A	計画修繕
	H9	耐4	70	2	40	B	○	-	○	○	○	A	計画修繕
	H9	耐3	70	1	18	B	○	-	○	○	○	A	計画修繕
	H11	耐7	70	1	62	A	○	○	○	○	○	A	計画修繕
	H12	耐4	70	2	48	A	○	-	○	○	○	A	計画修繕
	H13	耐4	70	1	24	A	○	-	○	○	○	A	計画修繕
梅田町一丁目	H4	耐3	70	1	12	B	○	-	○	○	○	A	計画修繕
	H5	耐3	70	1	12	B	○	-	○	○	○	A	計画修繕
二本松	S49	耐5	70	4	120	C	×	-	○	×	○	B	維持保全
渡良瀬	S54	耐3	70	2	18	C	×	-	○	×	○	B	維持保全
	S54	耐4	70	2	40	C	×	-	○	×	○	B	維持保全
	S55	耐3	70	2	24	C	×	-	○	×	○	B	維持保全
	S55	耐4	70	2	38	C	×	-	○	×	○	B	維持保全
	S56	耐3	70	2	12	C	×	-	○	×	○	B	維持保全
	S56	耐4	70	4	70	C	×	-	○	×	○	B	維持保全
	S58	耐3	70	2	30	C	×	-	○	×	○	B	維持保全
	S58	耐4	70	2	32	C	×	-	○	×	○	B	維持保全
	S59	耐3	70	1	12	C	×	-	○	×	○	B	維持保全
	S59	耐4	70	3	48	C	×	-	○	×	○	B	維持保全
	S60	耐3	70	2	24	C	×	-	○	×	○	B	維持保全
S60	耐4	70	2	32	C	×	-	○	×	○	B	維持保全	
相生町五丁目	H21	耐11	70	2	120	A	○	○	○	○	○	A	計画修繕

2次判定結果③

(棟・戸)

名称	建設年度	構造階数	耐用年数	棟数	戸数	劣化状況			居住水準				2次判定
						屋根外壁	給水設備	EV	浴槽設置	3箇所設置	トイレ水洗化	評価結果	
川内町一丁目B	S39	簡1	30	3	12	D	×	-	×	×	×	D	維持保全
	S47	簡2	45	1	6	D	×	-	×	×	×	D	用途廃止
	S47	簡1	30	2	4	D	×	-	×	×	×	D	維持保全
川内町五丁目	S44	簡1	30	3	12	D	○	-	○	×	×	C	維持保全
	S44	簡2	45	5	30	D	○	-	×	×	×	D	用途廃止
	S44	耐4	70	1	24	C	○	-	○	×	○	B	維持保全
	S45	簡1	30	4	16	D	○	-	○	×	×	C	維持保全
	S45	簡2	45	2	12	D	○	-	×	×	×	D	用途廃止
	S45	耐4	70	1	24	C	○	-	○	×	○	B	維持保全
	S46	簡1	30	5	20	D	○	-	○	×	×	C	維持保全
	S46	簡2	45	2	12	D	○	-	×	×	×	D	用途廃止
	S46	耐4	70	1	24	C	○	-	○	×	○	B	維持保全
菱町黒川	S37	木1	30	8	16	D	×	-	×	×	×	D	用途廃止
上菱	S41	簡1	30	4	16	D	×	-	○	×	○	B	維持保全
	S42	簡1	30	4	16	D	×	-	○	×	○	B	維持保全
	S42	簡2	45	2	16	D	×	-	×	×	○	C	用途廃止
	S43	簡1	30	5	12	D	×	-	○	×	○	B	維持保全
	S43	簡2	45	1	8	D	×	-	×	×	○	C	用途廃止
	S44	簡1	30	4	16	D	×	-	○	×	○	B	維持保全
	S46	簡1	30	1	4	D	×	-	○	×	○	B	維持保全
足仲	S39	耐4	70	2	39	A	○	-	○	×	○	B	計画修繕
	S39	簡1	30	5	20	D	×	-	○	×	×	C	維持保全
	S39	簡2	45	4	24	D	×	-	×	×	×	D	用途廃止
	S40	簡1	30	6	24	D	×	-	○	×	×	C	維持保全
	S41	簡1	30	4	16	D	×	-	○	×	×	C	維持保全
	S41	簡2	45	2	12	D	×	-	×	×	×	D	用途廃止
	S42	簡1	30	5	20	D	×	-	○	×	×	C	維持保全
	S42	簡2	45	6	36	D	×	-	×	×	×	D	用途廃止
	S43	簡1	30	3	12	D	×	-	○	×	×	C	維持保全
本宿	S47	簡1	30	3	6	D	×	-	○	×	×	C	維持保全
	S49	簡1	30	1	2	D	×	-	○	×	×	C	維持保全
上野	S50	簡1	30	3	6	D	×	-	○	×	×	C	維持保全
	S51	簡1	30	2	4	D	×	-	○	×	×	C	維持保全
柏山	S52	簡1	30	2	6	D	×	-	○	×	×	C	維持保全
東一丁目	S45	耐9	70	1	90	A	○	○	○	×	○	B	計画修繕
	S50	耐4	70	1	40	C	×	-	○	×	○	B	維持保全
特定賃貸住宅	S55	耐4	70	1	24	C	×	-	○	×	○	B	維持保全
駅南ハイツ	H3	耐7	70	1	31	A	○	○	○	○	○	A	計画修繕
梅田ハイツ	H7	耐2	70	2	8	B	○	-	○	○	○	A	計画修繕
	H7	耐3	70	2	36	B	○	-	○	○	○	A	計画修繕
新宿ハイツ	H10	耐4	70	1	20	A	○	○	○	○	○	A	計画修繕
前田原定住促進住宅	H8	木2	30	5	5	A	○	-	○	○	○	A	計画修繕
柏山定住促進住宅	H12	木2	30	4	4	A	○	-	○	○	○	A	計画修繕
水沼定住促進住宅	H30	木1	30	6	6	A	○	-	○	○	○	A	計画修繕

(3) 3次判定

1次・2次判定結果を踏まえ、集約・再編等の可能性、改善手法について、評価基準と評価結果に基づく判定基準により改善（全面的改善・個別改善）や建替等の事業手法を再判定した結果は、以下のとおりです。

3次判定の評価基準

項目		評価基準	
集約・再編等の可能性	効率的活用	団地内の住棟判定が混在する	○
		団地内の住棟判定は混在しない	—
	集約・再編	公営住宅が近隣にある	○
		公営住宅が近隣にない	—
	まちづくり	地域活性化に寄与する	○
		特に影響が無い	—
改善手法	4階以上で改善項目が多岐にわたる	○	
	上記以外	—	

3次判定基準

		判定基準	手法
3次判定	効率的活用	住棟の一部に改善がある	建替
	集約・再編	近隣の需要に対応できる	用途廃止
		建替と判定された団地が近隣にある	集約建替
	まちづくり	地域活性化に寄与する	建替
	改善手法	改善手法が○	全面的改善
		上記以外	個別改善

3次判定結果①

(棟・戸)

名称	種別	建設年度	構造階数	耐用年数	棟数	戸数	2次判定	集約・再編等の可能性			改善手法	3次判定
								効率的活用	集約・再編	まちづくり		
岡城	公営	S56	耐3	70	2	24	改善	-	-	-	-	個別改善
本町三丁目	公営	S45	耐6	70	1	40	計画修繕	-	-	-	-	計画修繕
本町六丁目	公営	H17	耐5	70	1	30	計画修繕	-	-	-	-	計画修繕
織姫	公営	S62	耐4	70	1	16	計画修繕	-	-	-	-	計画修繕
	公営	S63	耐10	70	1	72	計画修繕	-	-	-	-	計画修繕
錦町三丁目	公営	S50	耐11	70	1	77	改善	-	-	-	-	個別改善
浜松町一丁目	公営	S48	耐6	70	1	45	計画修繕	-	-	-	-	計画修繕
新川	公営	S54	耐4	70	1	24	計画修繕	-	-	-	-	維持保全
	公営	S60	耐4	70	1	16	改善	-	-	-	-	個別改善
仲町三丁目	公営	H13	木2	30	2	12	計画修繕	-	-	-	-	計画修繕
東三丁目	公営	S50	耐11	70	2	160	改善	-	-	-	-	個別改善
東堤町A	公営	S53	耐3	70	1	12	改善	-	-	-	-	個別改善
	公営	S54	耐3	70	1	12	改善	-	-	-	-	個別改善
東堤町B	公営	H1	耐3	70	1	16	計画修繕	-	-	-	-	計画修繕
	公営	H2	耐3	70	1	12	計画修繕	-	-	-	-	計画修繕
西堤町	公営	S32	木1	30	3	4	用途廃止	-	-	-	-	用途廃止
	公営	S32	簡2	45	3	16	用途廃止	-	-	-	-	用途廃止
元宿町B	公営	S24	木1	30	2	3	用途廃止	-	-	-	-	用途廃止
元宿町C	公営	S30	簡1	30	2	6	維持保全	-	-	-	-	維持保全

3次判定結果②

(棟・戸)

名称	種別	建設年度	構造階数	耐用年数	棟数	戸数	2次判定	集約・再編等の可能性			改善	3次判定
								効率的活用	集約・再編	まちづくり	手法	
宮本町	公営	S25	木1	30	8	8	用途廃止	-	-	-	-	用途廃止
天神町A	公営	S24	木1	30	7	10	-	-	-	-	-	用途廃止
天神町B	公営	S28	簡2	45	1	8	用途廃止	-	-	-	-	用途廃止
	公営	S29	木1	30	3	3	用途廃止	-	-	-	-	用途廃止
三ツ堀	公営	S48	耐4	70	1	24	改善	-	-	-	-	個別改善
	公営	S53	耐11	70	1	100	計画修繕	-	-	-	-	計画修繕
	公営	S54	耐5	70	1	30	改善	-	-	-	-	個別改善
松宮	公営	H3	耐3	70	1	12	計画修繕	-	-	-	-	計画修繕
	公営	H4	耐3	70	1	6	計画修繕	-	-	-	-	計画修繕
広沢町一丁目	公営	S23	木1	30	2	2	用途廃止	-	-	-	-	用途廃止
	公営	S29	木1	30	12	12	用途廃止	-	-	-	-	用途廃止
広沢町二丁目	公営	S61	耐4	70	1	24	計画修繕	-	-	-	-	計画修繕
	公営	S62	耐4	70	1	24	計画修繕	-	-	-	-	計画修繕
下住宅	公営	S62	耐3	70	3	18	維持保全	-	-	-	-	維持保全
広沢町四丁目	公営	S43	簡1	30	6	24	維持保全	-	-	-	-	維持保全
広沢町五丁目	公営	S35	木1	30	6	10	-	-	-	-	-	用途廃止
広沢町六丁目	公営	S39	簡1	30	2	8	維持保全	-	-	-	-	維持保全
	公営	S41	簡1	30	4	16	維持保全	-	-	-	-	維持保全
	公営	S42	簡1	30	1	4	維持保全	-	-	-	-	維持保全
	公営	S43	簡1	30	4	16	維持保全	-	-	-	-	維持保全
	公営	S46	簡2	45	4	28	用途廃止	-	-	-	-	用途廃止
梅林	公営	S28	木1	30	3	4	-	-	-	-	-	用途廃止
間ノ島	公営	H6	耐11	70	1	110	計画修繕	-	-	-	-	計画修繕
	公営	H7	耐3	70	1	24	計画修繕	-	-	-	-	計画修繕
	公営	H8	耐4	70	2	40	計画修繕	-	-	-	-	計画修繕
	公営	H9	耐4	70	2	40	計画修繕	-	-	-	-	計画修繕
	公営	H9	耐3	70	1	18	計画修繕	-	-	-	-	計画修繕
	公営	H11	耐7	70	1	62	計画修繕	-	-	-	-	計画修繕
	公営	H12	耐4	70	2	48	計画修繕	-	-	-	-	計画修繕
	公営	H13	耐4	70	1	24	計画修繕	-	-	-	-	計画修繕
梅田町一丁目	公営	H4	耐3	70	1	12	計画修繕	-	-	-	-	計画修繕
	公営	H5	耐3	70	1	12	計画修繕	-	-	-	-	計画修繕
二本松	公営	S49	耐5	70	4	120	維持保全	-	-	-	-	維持保全
渡良瀬	公営	S54	耐3	70	2	18	維持保全	-	-	-	-	維持保全
	公営	S54	耐4	70	2	40	維持保全	-	-	-	-	維持保全
	公営	S55	耐3	70	2	24	維持保全	-	-	-	-	維持保全
	公営	S55	耐4	70	2	38	維持保全	-	-	-	-	維持保全
	公営	S56	耐3	70	2	12	維持保全	-	-	-	-	維持保全
	公営	S56	耐4	70	4	70	維持保全	-	-	-	-	維持保全
	公営	S58	耐3	70	2	30	維持保全	-	-	-	-	維持保全
	公営	S58	耐4	70	2	32	維持保全	-	-	-	-	維持保全
	公営	S59	耐3	70	1	12	維持保全	-	-	-	-	維持保全
	公営	S59	耐4	70	3	48	維持保全	-	-	-	-	維持保全
	公営	S60	耐3	70	2	24	維持保全	-	-	-	-	維持保全
	公営	S60	耐4	70	2	32	維持保全	-	-	-	-	維持保全
	相生町五丁目	公営	H21	耐11	70	2	120	計画修繕	-	-	-	-
川内町一丁目B	公営	S39	簡1	30	3	12	維持保全	-	-	-	-	維持保全
	公営	S47	簡2	45	1	6	用途廃止	-	-	-	-	用途廃止
	公営	S47	簡1	30	2	4	維持保全	-	-	-	-	維持保全

3次判定結果③

(棟・戸)

名称	種別	建設年度	構造階数	耐用年数	棟数	戸数	2次判定	集約・再編等の可能性			改善手法	3次判定
								効率的活用	集約・再編	まちづくり		
川内町五丁目	公営	S44	簡1	30	3	12	維持保全	-	-	-	-	維持保全
	公営	S44	簡2	45	5	30	用途廃止	-	-	-	-	用途廃止
	公営	S44	耐4	70	1	24	維持保全	-	-	-	-	維持保全
	公営	S45	簡1	30	4	16	維持保全	-	-	-	-	維持保全
	公営	S45	簡2	45	2	12	用途廃止	-	-	-	-	用途廃止
	公営	S45	耐4	70	1	24	維持保全	-	-	-	-	維持保全
	公営	S46	簡1	30	5	20	維持保全	-	-	-	-	維持保全
	公営	S46	簡2	45	2	12	用途廃止	-	-	-	-	用途廃止
	公営	S46	耐4	70	1	24	維持保全	-	-	-	-	維持保全
菱町黒川	公営	S37	木1	30	8	16	用途廃止	-	-	-	-	用途廃止
上菱	公営	S41	簡1	30	4	16	維持保全	-	-	-	-	維持保全
	公営	S42	簡1	30	4	16	維持保全	-	-	-	-	維持保全
	公営	S42	簡2	45	2	16	用途廃止	-	-	-	-	用途廃止
	公営	S43	簡1	30	5	12	維持保全	-	-	-	-	維持保全
	公営	S43	簡2	45	1	8	用途廃止	-	-	-	-	用途廃止
	公営	S44	簡1	30	4	16	維持保全	-	-	-	-	維持保全
	公営	S46	簡1	30	1	4	維持保全	-	-	-	-	維持保全
足仲	公営	S39	耐4	70	2	39	計画修繕	-	-	-	-	計画修繕
	公営	S39	簡1	30	5	20	維持保全	-	-	-	-	維持保全
	公営	S39	簡2	45	4	24	用途廃止	-	-	-	-	用途廃止
	公営	S40	簡1	30	6	24	維持保全	-	-	-	-	維持保全
	公営	S41	簡1	30	4	16	維持保全	-	-	-	-	維持保全
	公営	S41	簡2	45	2	12	用途廃止	-	-	-	-	用途廃止
	公営	S42	簡1	30	5	20	維持保全	-	-	-	-	維持保全
	公営	S42	簡2	45	6	36	用途廃止	-	-	-	-	用途廃止
	公営	S43	簡1	30	3	12	維持保全	-	-	-	-	維持保全
本宿	公営	S47	簡1	30	3	6	維持保全	-	-	-	-	維持保全
	公営	S49	簡1	30	1	2	維持保全	-	-	-	-	維持保全
上野	公営	S50	簡1	30	3	6	維持保全	-	-	-	-	維持保全
	公営	S51	簡1	30	2	4	維持保全	-	-	-	-	維持保全
柏山	公営	S52	簡1	30	2	6	維持保全	-	-	-	-	維持保全
東一丁目	改良	S45	耐9	70	1	90	計画修繕	-	-	-	-	計画修繕
	改良	S50	耐4	70	1	40	維持保全	-	-	-	-	維持保全
特定賃貸住宅	特定	S55	耐4	70	1	24	維持保全	-	-	-	-	維持保全
駅南ハイツ	再開 発	H3	耐7	70	1	31	計画修繕	-	-	-	-	計画修繕
梅田ハイツ	特公	H7	耐2	70	2	8	計画修繕	-	-	-	-	計画修繕
	特公	H7	耐3	70	2	36	計画修繕	-	-	-	-	計画修繕
新宿ハイツ	従前	H10	耐4	70	1	20	計画修繕	-	-	-	-	計画修繕
前田原定住促進住宅	定住	H8	木2	30	5	5	計画修繕	-	-	-	-	計画修繕
柏山定住促進住宅	定住	H12	木2	30	4	4	計画修繕	-	-	-	-	計画修繕
水沼定住促進住宅	定住	H30	木1	30	6	6	計画修繕	-	-	-	-	計画修繕

5 スtock活用計画

1) 団地別住棟別活用計画

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

団地別活用方針①

名称	建設年度	構造階数	棟数	戸数	活用方針
西堤町	S32	木 1、簡 2	6	20	老朽化が著しいことから計画期間内に用途廃止とする。
元宿町 B	S24	木 1	2	3	
宮本町	S25	木 1	8	8	
天神町 A	S24	木 1	10	10	
天神町 B	S28, 29	簡 2, 木 1	4	11	
広沢町一丁目	S23・29	木 1	14	14	
広沢町五丁目	S35	木 1	6	10	
梅林	S28	木 1	3	4	
菱町黒川	S37	木 1	8	16	
岡城	S56	耐 3	2	24	老朽化に対応するため、個別改善を行う。計画期間後は計画的な修繕により、良好な居住環境を維持する。
本町三丁目	S45	耐 6	1	40	耐震工事等の改善事業を実施しており、計画的な修繕の実施により居住水準の維持を図る。計画期間後も引き続きStockの維持を図る。
本町六丁目	H17	耐 5	1	30	計画的な修繕の実施により、居住水準の維持を図る。計画期間後も引き続きStockの維持を図る。
織姫	S62, S63	耐 4, 耐 10	2	88	
錦町三丁目	S50	耐 11	1	77	耐震化及び老朽化に対応するため、個別改善を行う。計画期間後は計画的な修繕により、良好な居住環境を維持する。
浜松町一丁目	S48	耐 6	1	45	耐震工事等の改善事業を実施しており、良好な居住水準維持のため、計画修繕の対象とする。計画期間後も引き続きStockの維持を図る。
新川	S54. 60	耐 4	2	40	老朽化に対応するため、個別改善を行う。計画期間後は計画的な修繕により、良好な居住環境を維持する。
仲町三丁目	H13	木 2	2	12	計画的な修繕の実施により、居住水準の維持を図る。計画期間後も引き続きStockの維持を図る。
東三丁目	S50	耐 11	2	160	耐震化及び老朽化に対応するため、個別改善を行う。計画期間後は計画的な修繕により、良好な居住環境を維持する。
東堤町 A	S53. 54	耐 3	2	24	老朽化に対応するため、個別改善を行う。計画期間後は計画的な修繕により、良好な居住環境を維持する。
東堤町 B	H1. 2	耐 3	2	28	計画的な修繕の実施により、居住水準の維持を図る。計画期間後も引き続きStockの維持を図る。
元宿町 C	S30	簡 1	2	6	計画期間内は必要に応じて経常修繕を行い、Stockを維持する。計画期間後は入居状況を考慮のうえ、用途廃止を検討する。
三ツ堀	S48. 54, 53	耐 4. 5, 11	3	154	11階建住棟は良好な居住水準維持のため計画修繕の対象とする。4階建、5階建の住棟は老朽化に対応するため個別改善を行う。なお、いずれの住棟も計画期間後も引き続きStockの維持を図る。

団地別活用方針②

名称	建設年度	構造階数	棟数	戸数	活用方針
松宮	H3. 4	耐 3	2	18	計画的な修繕の実施により、居住水準の維持を図る。計画期間後も引き続きストックの維持を図る。
広沢町二丁目	S61. 62	耐 4	2	48	
下住宅	S61. 62	耐 3	3	18	老朽化に対応するため、個別改善を行う。計画期間後は計画的な修繕により、良好な居住環境を維持する。
間ノ島	H6～13	耐 3. 4. 7. 11	11	366	計画的な修繕の実施により、居住水準の維持を図る。計画期間後も引き続きストックの維持を図る。
梅田町一丁目	H4. 5	耐 3	2	24	
二本松	S49	耐 5	4	120	計画期間内は必要に応じて経常修繕を行い、ストックを維持する。計画期間後は入居状況を考慮のうえ、計画的に用途廃止を検討する。
渡良瀬	S54～60	耐 3. 4	26	380	
相生町五丁目	H21	耐 11	2	120	計画的な修繕の実施により、居住水準の維持を図る。計画期間後も引き続きストックの維持を図る。
広沢町六丁目	S39～46	簡 1. 2	15	72	簡易耐火 2 階建住棟については計画期間内に用途廃止とする。簡易耐火平屋建て住棟は必要に応じて経常修繕を行い、ストックを維持する。計画期間後は入居状況を考慮のうえ、計画的に用途廃止を検討する。
川内町一丁目 B	S39. 47	簡 1. 2	6	22	
上菱	S41～46	簡 1. 2	21	88	
川内町五丁目	S44～46	簡 1. 2, 耐 4	24	174	簡易耐火 2 階建住棟については計画期間内に用途廃止とする。簡易耐火平屋建て及び耐火 4 階建て住棟は必要に応じて経常修繕を行い、ストックを維持する。計画期間後は入居状況を考慮のうえ、計画的に用途廃止を検討する。
足仲	S39～43	簡 1. 2、耐 4	37	203	
本宿	S47	簡 1	4	8	計画期間内は必要に応じて経常修繕を行い、ストックを維持するものとし、計画期間以降に活用方法を検討する。
上野	S50. 51	簡 1	5	10	計画期間内は必要に応じて経常修繕を行い、ストックを維持する。計画期間後は入居状況を考慮のうえ、計画的に用途廃止を検討する。
柏山	S52	簡 1	2	6	
広沢町四丁目	S43. 44	簡 1	6	24	計画期間内は必要に応じて経常修繕を行い、ストックを維持する。計画期間後は入居状況を考慮のうえ、計画的に用途廃止を検討する。
東一丁目	S45、S50	耐 9, 耐 4	2	130	9 階建て住棟については耐震改修実施済みであることから計画修繕の実施により良好な居住水準の維持を図るものとし、計画期間後も引き続きストックの維持を図る。4 階建て住棟については、計画期間内は経常修繕の実施によりストックを維持するが、計画期間後は入居状況を考慮のうえ用途廃止を検討する。
特定賃貸住宅	S55	耐 4	1	24	計画期間内は必要に応じて経常修繕を行い、ストックを維持する。計画期間後は入居状況を考慮のうえ、用途廃止を検討する。
駅南ハイツ	H3	耐 7	1	31	計画的な修繕の実施により、居住水準の維持を図る。計画期間後も引き続きストックの維持を図る。
梅田ハイツ	H7	耐 2. 3	4	44	
新宿ハイツ	H10	耐 4	1	20	
前田原定住促進住宅	H8	木 2	5	5	
柏山定住促進住宅	H12	木 2	4	4	
水沼定住促進住宅	H30	木 1	6	6	

2) 住棟別活用計画

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

住棟別ストック活用計画①

(棟・戸)

名称	種別	建設年度	構造階数	棟数	戸数	計画期間 活用手法	維持管理			建替	用途 廃止	目標年 次戸数
							計画 修繕	個別 改善	維持 保全			
岡城	公営	S56	耐3	2	24	個別改善		24			24	
本町三丁目	公営	S45	耐6	1	36	計画修繕	36				36	
本町六丁目	公営	H17	耐5	1	24	計画修繕	24				24	
織姫	公営	S62	耐4	1	16	計画修繕	16				16	
	公営	S63	耐10	1	72	計画修繕	72				72	
錦町三丁目	公営	S50	耐11	1	70	個別改善		70			70	
浜松町一丁目	公営	S48	耐6	1	36	計画修繕	36				36	
新川	公営	S54	耐4	1	24	維持保全			24		24	
	公営	S60	耐4	1	16	個別改善		16			16	
仲町三丁目	公営	H13	木2	2	12	計画修繕	12				12	
東三丁目	公営	S50	耐11	2	160	個別改善		160			160	
東堤町A	公営	S53	耐3	1	12	個別改善		12			12	
	公営	S54	耐3	1	12	個別改善		12			12	
東堤町B	公営	H1	耐3	1	16	計画修繕	16				16	
	公営	H2	耐3	1	12	計画修繕	12				12	
西堤町	公営	S32	木1	3	4	用途廃止				4	0	
	公営	S32	簡2	3	16	用途廃止				16	0	
元宿町B	公営	S24	木1	2	3	用途廃止				3	0	
元宿町C	公営	S30	簡1	2	6	用途廃止			6		6	
宮本町	公営	S25	木1	8	8	用途廃止				8	0	
天神町A	公営	S24	木1	7	10	用途廃止				10	0	
天神町B	公営	S29	木1	3	3	用途廃止				3	0	
	公営	S28	簡2	1	8	用途廃止				8	0	
三ツ堀	公営	S48	耐4	1	24	個別改善		24			24	
	公営	S53	耐11	1	100	計画修繕	100				100	
	公営	S54	耐5	1	30	個別改善		30			30	
松宮	公営	H3	耐3	1	12	計画修繕	12				12	
	公営	H4	耐3	1	6	計画修繕	6				6	
広沢町一丁目	公営	S23	木1	2	2	用途廃止				2	0	
	公営	S29	木1	12	12	用途廃止				12	0	
広沢町二丁目	公営	S61	耐4	1	24	計画修繕	24				24	
	公営	S62	耐4	1	24	計画修繕	24				24	
下住宅	公営	S62	耐3	3	18	維持保全			18		18	
広沢町四丁目	公営	S43	簡1	6	24	維持保全			24		24	
広沢町五丁目	公営	S35	木1	6	10	用途廃止				10	0	
広沢町六丁目	公営	S39	簡1	2	8	維持保全			8		8	
	公営	S41	簡1	4	16	維持保全			16		16	
	公営	S42	簡1	1	4	維持保全			4		4	
	公営	S43	簡1	4	16	維持保全			16		16	
	公営	S46	簡2	4	28	用途廃止				28	0	
梅林	公営	S28	木1	3	4	用途廃止				4	0	
間ノ島	公営	H6	耐11	1	110	計画修繕	110				110	
	公営	H7	耐3	1	24	計画修繕	24				24	
	公営	H8	耐4	2	40	計画修繕	40				40	
	公営	H9	耐4	2	40	計画修繕	40				40	
	公営	H9	耐7	1	18	計画修繕	18				18	
	公営	H11	耐4	1	61	計画修繕	61				61	
	公営	H12	耐4	2	48	計画修繕	48				48	
公営	H13	耐4	1	24	計画修繕	24				24		

住棟別ストック活用計画②

(棟・戸)

名称	種別	建設年度	構造階数	棟数	戸数	計画期間 活用手法	維持管理			建替	用途 廃止	目標年 次戸数
							計画 修繕	個別 改善	維持 保全			
梅田町一丁目	公営	H4	耐3	1	12	計画修繕	12				12	
	公営	H5	耐3	1	12	計画修繕	12				12	
二本松	公営	S49	耐5	4	120	維持保全		120			120	
渡良瀬	公営	S54	耐3.4	4	58	維持保全		58			58	
	公営	S55	耐3.4	4	62	維持保全		62			62	
	公営	S56	耐3.4	6	82	維持保全		82			82	
	公営	S58	耐3.4	4	62	維持保全		62			62	
	公営	S59	耐3.4	4	60	維持保全		60			60	
	公営	S60	耐3.4	4	56	維持保全		56			56	
相生町五丁目	公営	H21	耐11	2	120	計画修繕	120				120	
川内町一丁目B	公営	S39	簡1	3	12	維持保全		12			12	
	公営	S47	簡1	2	4	維持保全		4			4	
	公営	S47	簡2	1	6	用途廃止				6	0	
川内町五丁目	公営	S44	簡1	3	12	維持保全		12			12	
	公営	S44	簡2	5	30	用途廃止				30	0	
	公営	S44	耐4	1	24	維持保全		24			24	
	公営	S45	簡1	4	16	維持保全		16			16	
	公営	S45	簡2	2	12	用途廃止				12	0	
	公営	S45	耐4	1	24	維持保全		24			24	
	公営	S46	簡1	5	20	維持保全		20			20	
	公営	S46	簡2	2	12	用途廃止				12	0	
	公営	S46	耐4	1	24	維持保全		24			24	
菱町黒川	公営	S37	木1	8	16	用途廃止				16	0	
上菱	公営	S41	簡1	4	16	維持保全		16			16	
	公営	S42	簡1	4	16	維持保全		16			16	
	公営	S42	簡2	2	16	用途廃止				16	0	
	公営	S43	簡1	5	12	維持保全		12			12	
	公営	S43	簡2	1	8	用途廃止				8	0	
	公営	S44	簡1	4	16	維持保全		16			16	
	公営	S46	簡1	1	4	維持保全		4			4	
足仲	公営	S39	簡1	5	20	維持保全		20			20	
	公営	S39	簡2	4	24	用途廃止				24	0	
	公営	S39	耐4	2	39	計画修繕	39				39	
	公営	S40	簡1	6	24	維持保全		24			24	
	公営	S41	簡1	4	16	維持保全		16			16	
	公営	S41	簡2	2	12	用途廃止				12	0	
	公営	S42	簡1	5	20	維持保全		20			20	
	公営	S42	簡2	6	36	用途廃止				36	0	
	公営	S43	簡1	3	12	維持保全		12			12	
本宿	公営	S47	簡1	4	8	建替			8		8	
上野	公営	S50	簡1	3	6	維持保全		6			6	
	公営	S51	簡1	2	4	維持保全		4			4	
柏山	公営	S52	簡1	2	6	維持保全		6			6	
東一丁目	改良	S45	耐9	1	90	計画修繕	90				90	
	改良	S50	耐4	1	32	維持保全		32			32	
特定賃貸住宅	特定	S55	耐4	1	24	維持保全		24			24	
駅南ハイツ	再開発	H3	耐7	1	24	計画修繕	24				24	
梅田ハイツ	特公	H7	耐2.3	4	44	計画修繕	44				44	
新宿ハイツ	従前	H10	耐4	1	20	計画修繕	20				20	
前田原定住促進住宅	定住	H8	木2	5	5	計画修繕	5				5	
柏山定住促進住宅	定住	H12	木2	4	4	計画修繕	4				4	
水沼定住促進住宅	定住	H30	木1	6	6	計画修繕	6				6	
公営計				270	2,498		938	348	932	0	280	2,218
改良他計				24	249		193	0	56	0	0	249
合計				294	2,747		1,131	348	988	0	280	2,467

1 長寿命化に関する基本方針

1) 点検・修繕及びデータ管理の方針

(1) 定期点検及び日常点検の実施

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

また、「公営住宅等日常点検マニュアル[耐火・準耐火編、木造編]（国土交通省住宅局H28.8）」を参考にして、外観目視による日常点検を適宜実施します。

(2) 点検結果等に基づく修繕・改善の実施

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

(3) 点検結果や実施した修繕・改善内容のデータ管理

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

また、修繕・改善履歴データも併せて記載し、履歴を確認できるようにします。

2) ライフサイクルコスト縮減の方針

(1) 予防保全

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

(2) コストの縮減

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

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

3) 事業手法別戸数

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

長寿命化を図るべき市営住宅（総数）

	1～5年目	6～10年目	合計
公営住宅等管理戸数	2,747	2,651	2,467
新規整備事業予定戸数	0	0	0
維持管理予定戸数	2,341	2,229	2,459
うち計画修繕対応戸数	1,131	1,131	1,131
うち改善事業予定戸数	230	118	348
個別改善事業予定戸数	230	118	348
全面的改善事業予定戸数	0	0	0
うちその他戸数（維持保全）	980	980	980
用途廃止予定戸数	96	184	280

〈公営住宅等の種別ごとの対象戸数〉

長寿命化を図るべき市営住宅（公営住宅）

	1～5年目	6～10年目	合計
公営住宅等管理戸数	2,498	2,402	2,218
新規整備事業予定戸数	0	0	0
維持管理予定戸数	2,092	1,980	2,210
うち計画修繕対応戸数	938	938	938
うち改善事業予定戸数	230	118	348
個別改善事業予定戸数	230	118	348
全面的改善事業予定戸数	0	0	0
うちその他戸数（維持保全）	924	924	924
用途廃止予定戸数	96	184	280

長寿命化を図るべき市営住宅（改良住宅）

	1～5年目	6～10年目	合計
公営住宅等管理戸数	122	122	122
新規整備事業予定戸数	0	0	0
維持管理予定戸数	122	122	122
うち計画修繕対応戸数	90	90	90
うち改善事業予定戸数	0	0	0
個別改善事業予定戸数	0	0	0
全面的改善事業予定戸数	0	0	0
うちその他戸数（維持保全）	32	32	32
用途廃止予定戸数	0	0	0

長寿命化を図るべき市営住宅（特定住宅）

	1～5年目	6～10年目	合計
公営住宅等管理戸数	24	24	24
新規整備事業予定戸数	0	0	0
維持管理予定戸数	24	24	24
うち計画修繕対応戸数	0	0	0
うち改善事業予定戸数	0	0	0
個別改善事業予定戸数	0	0	0
全面的改善事業予定戸数	0	0	0
うちその他戸数（維持保全）	24	24	24
用途廃止予定戸数	0	0	0

長寿命化を図るべき市営住宅（再開発住宅）

	1～5年目	6～10年目	合計
公営住宅等管理戸数	24	24	24
新規整備事業予定戸数	0	0	0
維持管理予定戸数	24	24	24
うち計画修繕対応戸数	24	24	24
うち改善事業予定戸数	0	0	0
個別改善事業予定戸数	0	0	0
全面的改善事業予定戸数	0	0	0
うちその他戸数（維持保全）	0	0	0
用途廃止予定戸数	0	0	0

長寿命化を図るべき市営住宅（特定公共賃貸住宅）

	1～5年目	6～10年目	合計
公営住宅等管理戸数	44	44	44
新規整備事業予定戸数	0	0	0
維持管理予定戸数	44	44	44
うち計画修繕対応戸数	44	44	44
うち改善事業予定戸数	0	0	0
個別改善事業予定戸数	0	0	0
全面的改善事業予定戸数	0	0	0
うちその他戸数（維持保全）	0	0	0
用途廃止予定戸数	0	0	0

長寿命化を図るべき市営住宅（従前住宅）

	1～5年目	6～10年目	合計
公営住宅等管理戸数	20	20	20
新規整備事業予定戸数	0	0	0
維持管理予定戸数	20	20	20
うち計画修繕対応戸数	20	20	20
うち改善事業予定戸数	0	0	0
個別改善事業予定戸数	0	0	0
全面的改善事業予定戸数	0	0	0
うちその他戸数（維持保全）	0	0	0
用途廃止予定戸数	0	0	0

長寿命化を図るべき市営住宅（定住促進住宅）

	1～5年目	6～10年目	合計
公営住宅等管理戸数	15	15	15
新規整備事業予定戸数	0	0	0
維持管理予定戸数	15	15	15
うち計画修繕対応戸数	15	15	15
うち改善事業予定戸数	0	0	0
個別改善事業予定戸数	0	0	0
全面的改善事業予定戸数	0	0	0
うちその他戸数（維持保全）	0	0	0
用途廃止予定戸数	0	0	0

2 点検・経常修繕

1) データ管理の方針

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

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

2) 点検実施の方針

(1) 定期点検

計画修繕及び改善対象団地について、効率的かつ効果的な修繕・改善を行うため、定期点検を実施します。法定点検として、「消防法等各種法令に基づく法定点検」を定められた点検時期に実施します。

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

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

(2) 日常点検

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

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

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

3) 経常修繕の方針

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

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

表 建築基準法第12条点検対象住棟

No.	団地名	棟番	No.	団地名	棟番	No.	団地名	棟番	No.	団地名	棟番
1	岡城	1	13	間ノ島	A1	19	二本松	73-1	20	渡良瀬	19
		2			A3			73-2			20
2	本町三丁目				A4			73-3			21
					A5			73-4			22
3	織姫	4階			A6	1	23				
		10階			A7	2	24				
4	錦町三丁目				A8	3	25				
5	新川	1			B1	4	26				
		2	B2	5	21	川内町五丁目	69-1				
6	浜松町一丁目		B3	6			70-1				
		4階	B4	7			71-3				
7	東一丁目	9階	14	下住宅	1	8	22	特定賃貸住宅			
		1			2	9			23	駅南ハイツ	
2	3	10			24	梅田ハイツ					A
8	東三丁目	A					11	B			
		B	12	C							
9	東堤町A	A	13	13			D				
		B	14	14	25	新宿ハイツ	1				
10	東堤町B	A	15	15			26	本町六丁目	1		
		B	16	16							
11	松宮	A	17	足仲	A	17					
		B	18	相生町五丁目	A	18					
		78-B	B	B	B						
12	三ツ堀	72-A									
		11階									

日常点検項目

点検部位		点検項目	
建築物外部	基礎	基礎の沈下等の状況	
		基礎の劣化及び損傷の状況	
	土台	土台の沈下等の状況	
		土台の劣化及び損傷の状況	
	屋根	屋根の劣化及び損傷の状況	
		雨樋の劣化及び損傷の状況	
	外壁	躯体等	木造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況
		外装仕上げ材等	金属系パネルの劣化及び損傷の状況
			窯業系サイディングの劣化及び損傷の状況
		シーリングの劣化及び損傷の状況	
窓サッシ等	サッシ等の劣化及び損傷の状況		
建具	住戸玄関ドアの劣化及び損傷の状況		
敷地及び地盤	地盤	地盤沈下等による不陸、傾斜等の状況	
	敷地	敷地内の排水の状況	
	敷地内の通路	敷地内の通路の支障物の状況	
	塀	組積造の塀又は補強コンクリートブロック造の塀等の劣化及び損傷の状況	
		金属フェンス等の劣化及び損傷の状況	
	擁壁	擁壁の劣化及び損傷の状況	
		擁壁の水抜きパイプの維持保全の状況	
	屋外工作物	遊具、ベンチ等の劣化及び損傷の状況	
	屋外電気設備	外灯の不具合、劣化及び損傷の状況	
	通路・車路	平面駐車場の劣化及び損傷の状況	
車路・歩道、スロープ、屋外階段の劣化及び損傷の状況			
付属施設	自転車置場、ゴミ集積所等の劣化及び損傷の状況		

(公営住宅等長寿命化計画策定指針)

3 修繕計画

1) 修繕の方針

計画修繕対象団地について、定期点検の結果を踏まえつつ、安全性の確保、供給処理機能の維持、劣化の軽減、利便性の確保、美観の維持を目的として次表に示す修繕項目について修繕周期に基づき計画的に修繕を実施します。

これにより、適切な時期に予防保全的な修繕を行うことで長期的な活用を図ります。

2) 修繕計画

次頁以降に、計画修繕対象とした団地別の修繕計画を示しています。

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

共用部分については、屋上防水や外壁のシーリング打替、電灯取替等の修繕が対象となります。

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

修繕計画①

○ 耐用年数経過 ※ 実施済は年次を記載	周期
-------------------------	----

本町三丁目	本町六丁目	織姫		浜松町一丁目	仲町三丁目
公営	公営	公営	公営	公営	公営
S45	H17	S62	S63	S48	H13
49	14	32	31	46	18
耐6	耐5	耐4	耐10	耐6	木2
1棟	1棟	1棟	1棟	1棟	2棟
36戸	24戸	16戸	72戸	36戸	12戸

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

○	-	○	○	○	-
○	-	○	○	○	-
○	-	○	○	○	-
○	○	○	○	○	○
○	○	○	○	○	○
○	○	○	○	○	○
○	○	○	○	○	○
○	-	○	○	○	-
○	-	○	○	○	-
○	-	○	○	○	-
H25	-	○	○	R元	-
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
H25	○	○	○	R元	○
H25	○	○	○	R元	○
H25	○	○	○	R元	○
○	-	○	○	-	-
-	-	-	-	-	-
H25	○	○	○	R元	-
○	-	○	○	-	-
○	-	○	○	○	○
○	-	○	○	○	○
○	-	○	○	○	-
○	-	○	○	○	-
○	-	○	○	○	-
○	-	○	○	○	-
-	-	-	-	-	-
-	-	○	-	-	-
-	-	○	○	○	○
-	-	○	-	-	○
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
H29	○	○	-	-	-
-	-	○	○	○	-
-	○	○	○	○	○
-	-	-	-	-	-
○	-	○	○	○	-
○	-	○	○	○	-
○	-	○	○	○	-

修繕計画④

○ 耐用年数経過 ※ 実施済は年次を記載	周期
-------------------------	----

梅田町一丁目		相生町五丁目	東一丁目	駅南ハイツ
公営	公営	公営	改良	再開発
H4	H5	H21	S45	H3
27	26	10	49	28
耐3	耐3	耐11	耐9	耐7
1棟	1棟	2棟	1棟	1棟
12戸	12戸	120戸	90戸	24戸

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

○	○	-	○	○
○	○	-	○	○
○	○	-	○	○
○	○	-	○	○
○	○	-	○	○
○	○	-	○	○
○	○	-	○	○
○	○	-	H23	○
○	○	-	○	○
○	○	-	○	○
○	○	-	H28	○
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
○	○	○	H28	○
○	○	○	H28	○
○	○	○	H28	○
○	○	-	○	○
○	○	-	-	○
○	○	-	H28	○
○	○	-	-	-
○	○	-	○	○
○	○	-	○	○
○	○	-	○	○
○	○	-	○	○
○	○	-	H23	○
○	○	-	○	○
○	○	-	○	○
○	○	-	○	○
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
○	-	-	○	○
○	-	-	○	○
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	-	H23	○
○	-	-	○	○
-	-	-	-	-
○	-	-	H23	○
○	-	-	○	○
○	-	-	○	○

修繕計画⑤

○ 耐用年数経過 ※ 実施済は年次を記載	周期
-------------------------	----

梅田ハイツ	新宿ハイツ	前田原定住促進住宅	柏山定住促進住宅	水沼定住促進住宅
特公	従前	定住	定住	定住
H7	H10	H8	H12	H30
24	21	23	19	1
耐 2.3	耐 4	木 2	木 2	木 1
4 棟	1 棟	5 棟	4 棟	6 棟
44 戸	20 戸	5 戸	4 戸	6 戸

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

-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
○	○	○	-	-
○	○	○	-	-
○	○	○	-	-
○	○	○	-	-
○	○	○	-	-
-	-	-	-	-
○	○	○	-	-
○	○	○	-	-
○	○	○	-	-
○	○	○	-	-
-	-	-	-	-
-	-	○	○	-
-	-	-	-	-
○	○	○	○	-
○	○	○	○	-
○	○	○	○	-
-	-	-	-	-
○	○	○	-	-
○	○	○	-	-
○	○	○	-	-
○	○	○	-	-
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
○	○	-	-	-
-	-	○	○	-
-	-	-	-	-
○	○	-	-	-
○	○	-	-	-
○	○	-	-	-

4 改善計画

1) 改善事業

改善対象住宅について、次に示す2種類の事業を各住宅の状況に応じて実施します。

(1) 安全性確保型改善

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

(2) 長寿命化型改善

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

ストック総合改善事業の対象項目例示（策定指針）

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

ストック総合改善事業（個別改善事業）の主な施行要件

■対象住宅

○公営住宅

○特定公共賃貸住宅等

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

○サービス付き高齢者向け住宅等

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

■建設年度（国の予算に係る補助金の交付を受けて整備されたもの）

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

■上記建設年度要件が適用されない改善事項

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

■住宅の構造

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

■事業実施後の管理期間

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

■収入超過者の入居割合

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

■150戸以上の団地で対象とする施設

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

（公営住宅等ストック総合改善事業対象要綱 H25.5）

2) 団地別改善計画

(1) 基本方針

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

(2) 団地別改善計画

各団地について、計画期間内に実施予定の改善事業は、以下のとおりです。

団地名	改善事業及び事業種別
錦町三丁目	・耐震改修【安全性確保型】 ・エレベータ耐震化改修（地震時管制運転装置等の設置）【安全性確保型】 ・外壁改修、屋上防水改修【長寿命化型】
東三丁目	・耐震改修【安全性確保型】 ・エレベータ耐震化改修（地震時管制運転装置等の設置）【安全性確保型】 ・外壁改修、屋上防水改修、給水管改修【長寿命化型】
三ツ堀	・屋上防水改修【長寿命化型】
東堤町A	・屋上防水改修【長寿命化型】
岡城	・屋上防水改修【長寿命化型】
新川	・屋上防水改修【長寿命化型】

団地別改善方針

			岡城	錦町三丁目	新川	東三丁目	東堤町A	三ツ堀
△ 改善対象 ○ 計画期間実施対象			公営	公営	公営	公営	公営	公営
			S56	S50	S54, 60	S50	S53, 54	S48. 54, 53
			耐3	耐11	耐4	耐11	耐4	耐4. 5, 11
			2棟	1棟	2棟	2棟	2棟	3棟
			24戸	77戸	40戸	160戸	24戸	154戸
住戸	浴室・トイレ	浴室改修	-	-	-	-	-	-
		トイレ水洗化	-	-	-	-	-	-
	台所・洗面所	台所改修	-	-	-	-	-	-
		洗面所改修	-	-	-	-	-	-
	設備・機器	給湯器設置	-	-	-	-	-	-
		換気扇改修	-	-	-	-	-	-
		手すり設置	-	-	-	-	-	-
	配管類	給水管改修	△	△	△	○	△	△
		排水管改修	△	△	△	△	△	△
ガス管改修		△	△	△	△	△	△	
共用部分	屋上・屋根	屋上防水	○	○	○	○	○	○H26 (11階)
		屋根改修(塗替)	-	-	-	-	-	-
		屋根改修(葺替)	-	-	-	-	-	-
	外壁	外壁改修(耐久性向上)	△	○	△	○	△	△H26 (11階)
		外壁改修(断熱化)	-	-	-	-	-	-
	バルコニー	床改修	△	○	△	○	△	H26 (11階)
		手すり改修	-	-	-	-	-	-
		避難設備改修	-	-	-	-	-	-
	入口・階段・廊下	床改修	-	○	-	○	-	H26 (11階)
		手すり設置	-	-	-	-	-	-
	設備・機器	エレベータ耐震化	-	○	-	○	-	H26 (11階)
		電灯改修	-	-	-	-	-	-
		共視聴設備改修	-	-	-	-	-	-
		幹線設備改修(容量アップ)	△	△	△	△	△	△
	配管類	給水管改修	△	△	△	○	△	△
排水管改修		△	△	△	△	△	△	
ガス管改修		△	△	△	△	△		
屋外・外構	共同・付帯施設	集会所改修	-	-	-	-	-	-
		児童遊園改修	-	-	-	-	-	-
		駐輪場改修	-	-	-	-	-	-
		通路・敷地改修	-	-	-	-	-	-
		物置改修	-	-	-	-	-	-
	設備・機器	給水ポンプ改修	-	-	-	-	-	-
		受水槽改修	-	-	-	-	-	-
		外灯改修	-	-	-	-	-	-
		下水道接続	-	-	-	-	-	-
		合併浄化槽設置	-	-	-	-	-	-
	配管類	給水管改修	△	△	△	○	△	△
		排水管改修	△	△	△	△	△	△

※「改善対象」は必要に応じて個別対応

3) 住棟別改善計画

(1) 基本方針

住戸内については、東三丁目（74-1 棟、74-2 棟）において、給水管改修を実施します。

共用部分については、屋上防水改修を、岡城（1号棟、2号棟）、錦町三丁目、新川（85-A 棟）、東三丁目（74-1 棟、74-2 棟）、三ツ堀（72-A 棟、78-B 棟）、東堤町 A（A 棟、B 棟）で実施します。また、外壁改修を錦町三丁目、東三丁目（74-1 棟、74-2 棟）を実施します。耐震診断及び地震時管制運転装置等の設置は、錦町三丁目、東三丁目（74-1 棟、74-2 棟）で実施します。さらに、給水管改修を東三丁目（74-1 棟、74-2 棟）で実施します。

屋外・外構については、給水管改修を東三丁目（74-1 棟、74-2 棟）で実施します。

(2) 住棟別改善計画

各団地の住棟について、計画期間内に実施予定の改善事業は、以下のとおりです。（カッコ内は棟番号）

部位	改善項目	対象住棟
住戸	給水管改修	東三丁目（74-1 棟、74-2 棟）
共用部分	屋根防水改修	岡城（1号棟、2号棟）、錦町三丁目、新川（85-A 棟）、東三丁目（74-1 棟、74-2 棟）、三ツ堀（72-A 棟、78-B 棟）、東堤町 A（A 棟、B 棟）
	外壁改修	錦町三丁目、東三丁目（74-1 棟、74-2 棟）
	耐震診断	錦町三丁目、東三丁目（74-1 棟、74-2 棟）
	地震時管制運転装置等の設置	錦町三丁目、東三丁目（74-1 棟、74-2 棟）
	給水管改修	東三丁目（74-1 棟、74-2 棟）
屋外・外構	給水管改修	東三丁目（74-1 棟、74-2 棟）

住棟別改善計画

名称	住棟番号	戸数	構造階数		建設年度	住戸	共用部分					屋外・外構
						給水管改修	屋上防水	外壁改修	耐震改修	地震時管制運転装置等の設置	給水管改修	給水管改修
岡城	1号棟	12	耐3	RC	S56		●					
	2号棟	12	耐3	RC	S56		●					
錦町三丁目	-	77	耐11	RC	S50		●	●	■	■		
新川	85-A棟	16	耐4	RC	S60		●					
東三丁目	74-1棟	80	耐11	RC	S50	●	●	●	■	■	●	●
	74-2棟	80	耐11	RC	S50	●	●	●	■	■	●	●
東堤町A	A棟	12	耐3	RC	S53		●					
	B棟	12	耐3	RC	S54		●					
三ツ堀	72-A棟	24	耐4	RC	S48		●					
	78-B棟	30	耐5	RC	S54		●					

■安全性確保 ●長寿命化

5 長寿命化のための維持管理による効果

1) 予防保全的な維持管理等の実施による効果

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

(1) コスト縮減

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

(2) 安全性の確保

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

(3) 効率的な維持管理

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

2) ライフサイクルコストの改善効果

(1) 算出の考え方

「公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成 28 年 8 月）」を踏まえ、長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業を実施する場合と実施しない場合のそれぞれについて、建設時点から次回の建替えまでに要するコストを算出し、住棟単位で年当たりのコスト比較を行います。

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

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

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

(2) 長寿命化型改善の実施による効果の算定

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

計画期間内に長寿命化改善を実施することにより、59,513千円/年のLCC縮減効果が期待されます。

LCC縮減効果

名称	住棟番号	戸数	構造階数	建設年度	計画前		計画後		LCC改善効果	
					経過年数	LCC	使用年数	LCC	年平均改善額	縮減効果
					年	円/戸・年	年	円/戸・年	円/戸・年	千円/棟・年
錦町三丁目		77	耐11	S50	44	478,503	70	327,790	150,713	11,605
東三丁目	74-1棟	80	耐11	S50	44	600,503	70	395,947	204,557	16,365
	74-2棟	80	耐11	S50	44	600,503	70	395,947	204,557	16,365
三ツ堀	72-A棟	24	耐4	S48	46	268,088	70	175,925	92,163	2,212
	78-B棟	30	耐5	S54	40	260,048	70	184,603	75,445	2,263
東堤町A	A棟	12	耐3	S53	41	374,784	70	237,541	137,243	1,647
	B棟	12	耐3	S54	40	344,248	70	219,999	124,249	1,491
岡城	1号棟	12	耐3	S56	38	558,664	70	327,704	230,959	2,772
	2号棟	12	耐3	S56	38	558,664	70	327,704	230,959	2,772
新川	85-A棟	16	耐4	S60	34	359,623	70	233,192	126,432	2,023
合計										59,513

(公営住宅等長寿命化計画策定指針 LCC算定プログラムより算出)

改善効果算出の手順

<評価前モデル（長寿命型改善を実施しない場合）>

① 評価期間（使用年数）A

・長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間で、経過年数を目安に設定。

② 修繕費A

・修繕費＝（当該住棟の建設費×修繕項目別の修繕費乗率）の累積額

・上記の修繕費算出式を用いて、建設時点から上記①評価期間（改善非実施）A末までの各年の修繕費を累積した費用とする。

・現時点以後の各年の修繕費については、現在価値化して算出する。

③ 建設費

・推定再建築費（＝当該住棟の建設時点に投資した建設工事費×公営住宅法施行規則第23条の率）。

④除却費A

・評価期間（改善非実施）A末に実施する除却工事費

・評価期間（改善非実施）A末の時期に応じて、現在価値化して算出する。

⑤計画前LCC

・計画前LCC＝（③建設費＋②修繕費A＋④除却費A）÷①評価期間（改善非実施）A

（単位：円／戸・年）

<評価後モデル（長寿命型改善を実施する場合）>

⑥評価期間（使用年数）B

・公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業（LCC算定対象）及び公営住宅等長寿命化計画の計画期間以後に想定される改善事業（LCC算定対象）を実施する場合に想定される管理期間（目標管理期間）で、木造60年、簡易耐火60年、耐火構造で70年と設定する。

⑦修繕費B

・修繕費＝（当該住棟の建設費×修繕項目別の修繕費乗率）の累積額

・上記の修繕費算出式を用いて、建設時点から上記⑥評価期間（改善実施）B末までの各年の修繕費を累積した費用とする。

・現時点以後の各年の修繕費については、現在価値化して算出する。

⑧長寿命化型改善費

・公営住宅等長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び公営住宅等長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額から修繕費相当額を控除した額。当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用とする。

・修繕費相当額の控除については、想定している長寿命化型改善項目に相当する「計画修繕項目の修繕費乗率」を除いて修繕費を算定すること（当該計画修繕項目の修繕費乗率を除いた修繕費乗率を推定再建築費に乗じて修繕費を算定すること）で対応している。

・長寿命化型改善は現時点以後に行われるので、全て現在価値化して算出する。

・戸当たり単価は「マンション改修価格情報（財）建設物価調査会」「改修によるマンションの再生手法に関するマニュアル（2004（H16）.6）国土交通省」「積算ポケット版マンション修繕編2014（一財）経済調査会」「積算ポケット版リフォーム編2014（一財）経済調査会」による。

⑨建設費

・推定再建築費（＝当該住棟の建設時点に投資した建設工事費×公営住宅法施行規則第23条の率）。

ただし、当該住棟の建設時点に投資した建設工事費を把握できない場合は、建設当時の標準建設費で代用する。

⑩除却費B

・評価期間（改善実施）B末に実施する除却工事費

・評価期間（改善実施）B末の時期に応じて、現在価値化して算出する。

⑪計画後LCC

・計画後LCC＝（⑨建設費＋⑧長寿命化型改善費＋⑦修繕費B＋⑩除却費B）÷⑥評価期間（改善実施）B

（単位：円／戸・年）

<LCC縮減効果>

⑫年平均縮減額

・上記⑤、⑪より、年平均縮減額＝⑤計画前LCC－⑪計画後LCC

⑬住棟あたりの年平均縮減額

・以上より算定した年平均縮減額は戸あたりの額であり、これに当該住棟の住戸数分を積算して、住棟あたりの年平均縮減額を算出する。年平均縮減額がプラスであれば、ライフサイクルコスト（LCC）縮減効果があると判断する。

・現時点以後、将来に発生するコスト（将来の改善費、修繕費、除却費）については、社会的割引率 4% / 年を適用して現在価値化する。現在価値化の算出式は次の通りである。現時点以後の経過年数 a 年における「将来の改善費、修繕費、除却費」

b の現在価値 = $b \times c$

a : 現時点以後の経過年数

b : 将来の改善費、修繕費、除却費

c : 現在価値化係数 $c = 1 \div (1 + d)^a$

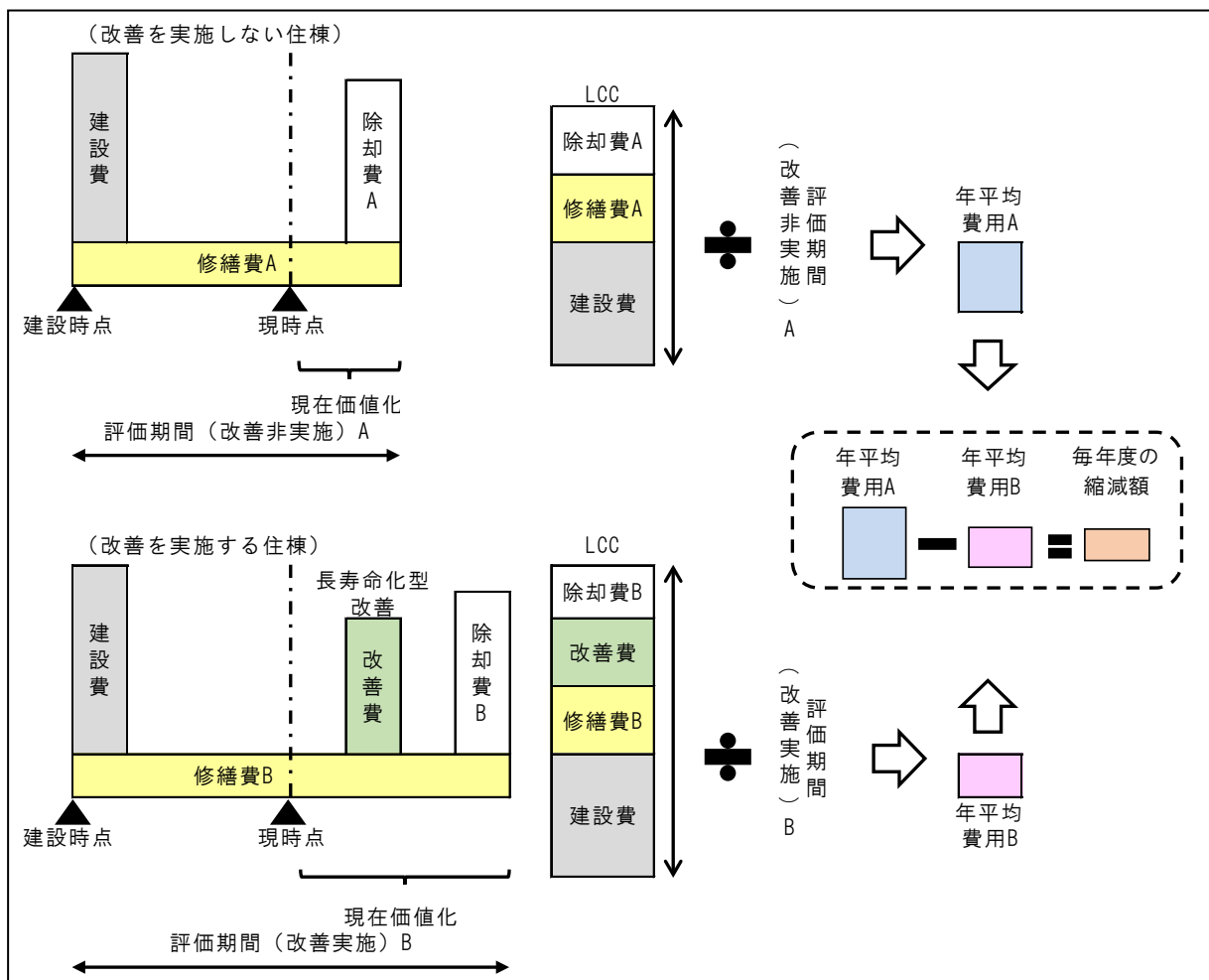
d : 社会的割引率 (0.04 (4%))

* 現在価値化とは、将来の金額を現在の価値に置き換えることで、その割合を割引率という。

* 社会的割引率とは、公共事業など将来にわたって費用や便益をもたらすものを評価する際に考慮する、将来の価値を現在の価値に換算するための要素。

(公営住宅等長寿命化計画策定指針)

ライフサイクルコストの算出イメージ



桐生市公営住宅等長寿命化計画

令和2年3月

発行 群馬県桐生市

編集 桐生市都市整備部建築住宅課

〒376-8501 群馬県桐生市織姫町1-1

TEL 0277-46-1111