

---

---

# 田村市住生活基本計画

---

---

## 第3次田村市公営住宅等長寿命化計画

令和8年3月

田 村 市



# 目 次

第1章	はじめに	
1	計画策定の背景	2
2	計画の策定	3
第2章	田村市の現状	
1	人口・世帯の状況	6
2	住宅ストックの状況	9
3	公営住宅等	12
第3章	市営住宅ストックの状況	
1	市営住宅管理状況	16
2	市営住宅の課題	40
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	44
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	45
第5章	事業手法の選定	
1	事業手法の整理	48
2	事業手法の選定フロー	49
3	将来ストック数の設定	50
4	1次判定	58
5	2次判定	60
6	3次判定	62
7	団地の計画期間及び中長期活用計画	66
8	事業手法別戸数	68
第6章	整備・管理の実施方針	
1	点検の実施方針	70
2	計画修繕の実施方針（単費事業）	71
3	改善事業の実施方針（補助事業）	77
4	建替事業の実施方針（補助事業）	88
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	90
2	ライフサイクルコスト縮減効果の算出結果	91
3	予防保全的な維持管理等の実施による効果	93



はじめに

第 1 章

## 1 計画策定の背景

国の住宅施策において、近年の急速な少子高齢化の進展、人口減少社会の到来を踏まえ、将来における豊かな住生活を実現するため、2006(平成18)年6月に住生活基本法が制定されました。

この住生活基本法の制定により、住宅セーフティネットの確保を図りつつ、健全な住宅市場を整備するとともに、国民の住生活の「質」の向上を図る政策への本格的な転換を図る道筋が示され、住宅建設を重視した政策から良質なストックを将来世代に継承していくことを主眼とした政策へと方向転換が図られました。

また、本市においては、社会状況や経済情勢等の急激な変化や人口構成等の変化に伴う多様な市民ニーズに対応するため、2017(平成29)年3月に「田村市公共施設等総合管理計画」を策定[2022(令和4)年3月改訂]し、さらにこの計画に基づく個別施設の管理計画策定を進めております。

このような中、本市の公営住宅等においても建設から年数が経過し、一部では耐用年限を超過するなど、ストック数の適正化や長寿命化を含めた計画的な修繕、事業費の平準化、ライフサイクルコストの縮減につなげていくことが重要な課題となっています。

また、国が定める「公営住宅等長寿命化計画策定指針(以下「計画策定指針」という。)」が2016(平成28)年8月に改定[令和4年：推計支援プログラム改良]されたことにより、公営住宅の個別施設計画である長寿命化計画を策定するにあたっては、将来の推計人口、一般世帯数等を踏まえた公営住宅等の需要見通しによる将来ストック量を推計したうえで計画することが求められました。

本市においては、2021(令和3)年2月に計画期間を2030(令和12)年度までの10年間とした「田村市公営住宅等長寿命化計画」を策定し、対象となる公営住宅等の状況を整理するとともに長寿命化に主眼を置いた計画的な維持管理を実施してきました。

しかし、現行計画の計画期間中間年度を迎え、将来必要ストック数の再設定を図る必要があるほか、耐用年限を超える住宅の老朽化や劣化等の課題が顕著化してきたため、将来的な住宅需要の見通しを踏まえた団地別・住棟別のあり方を示し、長寿命化を見据えた維持管理の方針を示すことが求められています。

以上を踏まえ、公営住宅等の将来的な需要の見通しを勘案し、適正な管理運営のあり方及び良質なストックの活用と長寿命化に向けた効果的な取組等を明確にするため、長寿命化計画の見直しが必要となり、今回の改定に至りました。

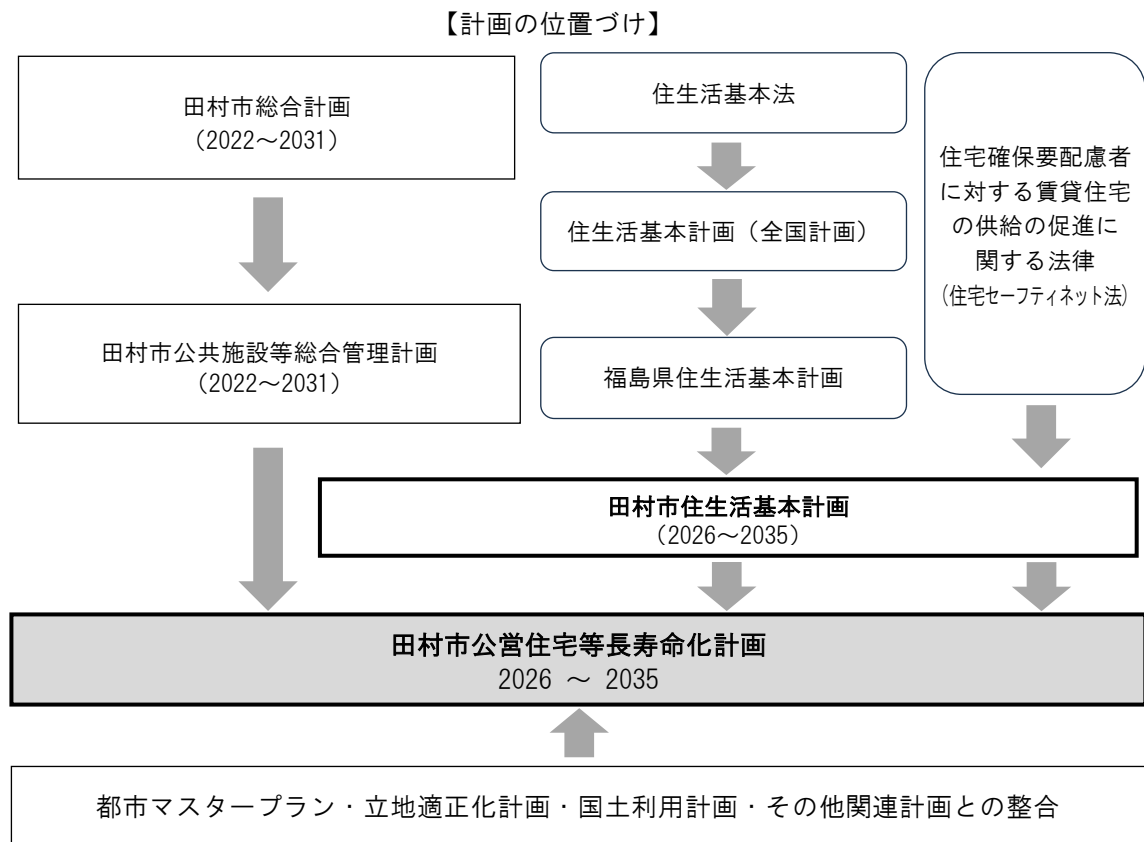
## 2 計画の策定

### (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や修繕・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ことを目的に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。



### (3) 計画期間（目標年次）

本計画は、2026年度から2035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。

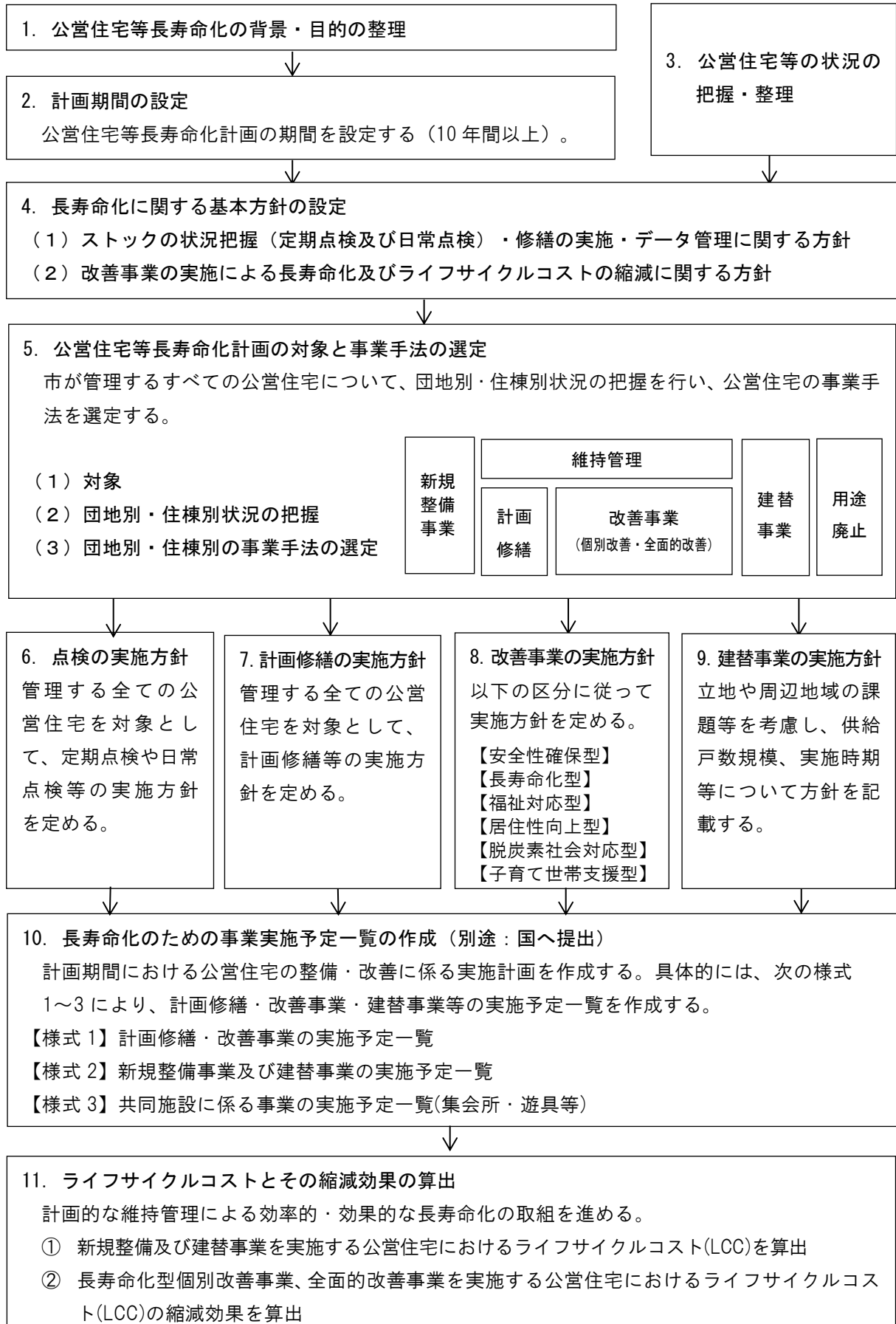
計画期間：2026年度 ～ 2035年度

目標年次：2035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2035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

## 田村市の現状

---

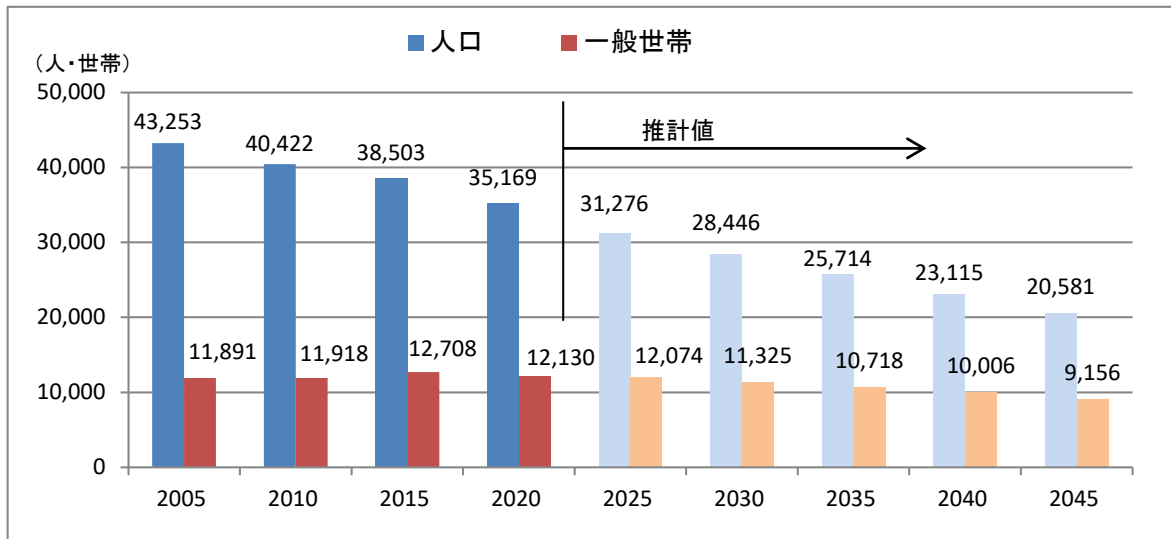
# 第2章

## 1 人口・世帯の状況

## (1) 人口と世帯

- ・本市の人口は、2005（平成17）年以降も減少傾向を続け、2020（令和2）年では35,169人となっています。
- ・本市の一般世帯数は、突出した増加から減少に転じる2015（平成27）年を除くと、緩やかな増加が続いています。
- ・このことから、2000（平成12）年から2020（令和2）年の20年間で、1世帯当たりの人員は0.92人（約24%）減少しています。

【人口・一般世帯数の推移】

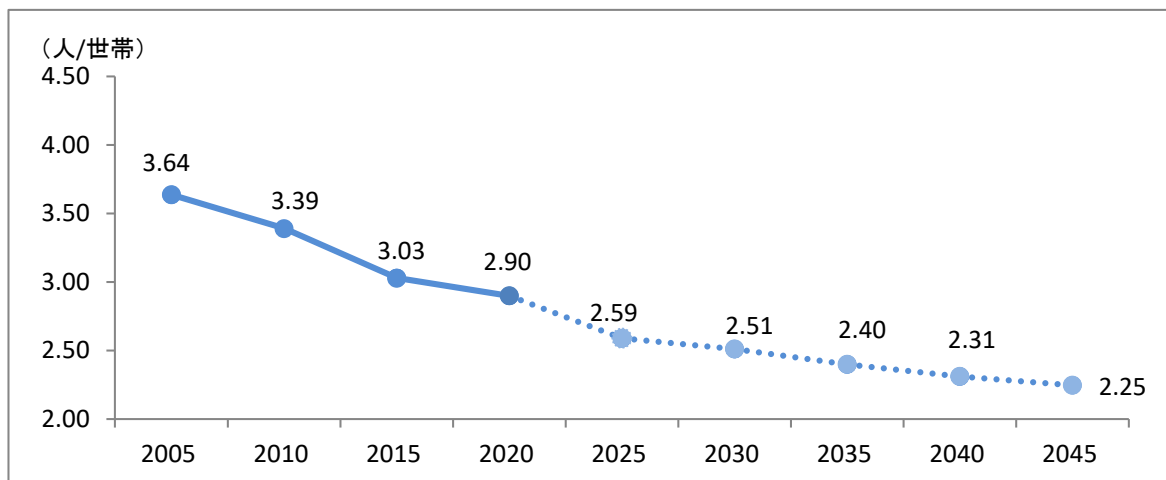


(国勢調査)

※2005～2020年は国勢調査値。

※2025年以降の人口推計値は国立社会保障・人口問題研究所の「日本の地域別将来人口（令和5年推計）」により算出。

【世帯当たり人員の推移】

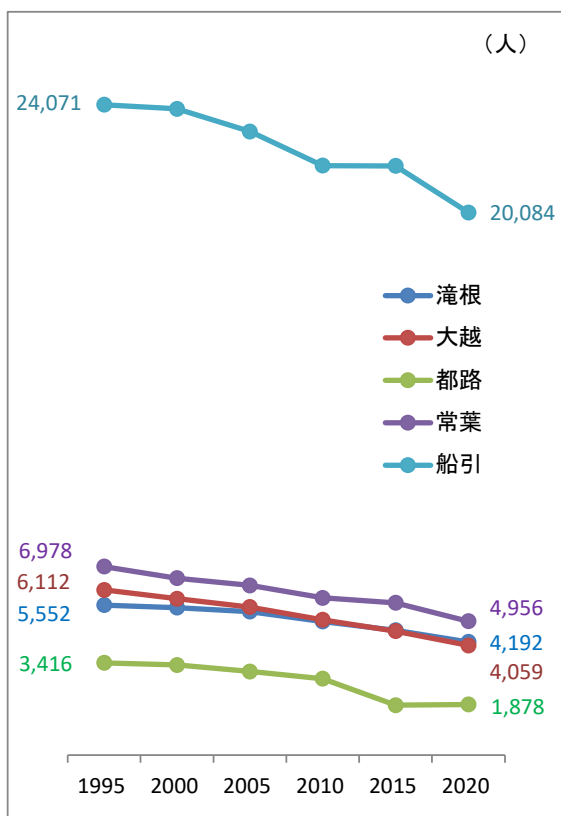


(国勢調査)

(2) 地区別人口・世帯

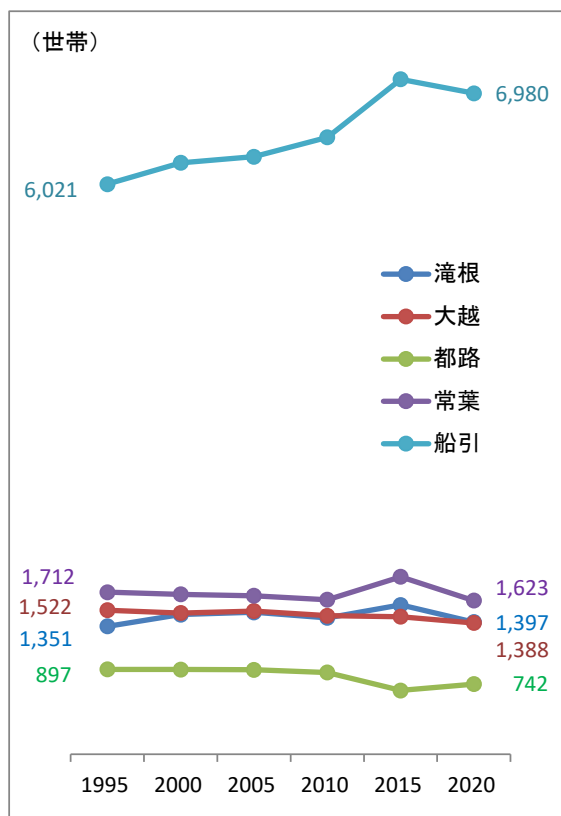
- ・地区別人口は、全ての地区で減少傾向にあります。中でも船引地区は約 4,000 人が減少しており、都路地区は減少率が最も高く-45%となっています。
- ・地区別世帯数は、船引地区は増加傾向にあります、他の4地区は横這いもしくは減少傾向にあります。
- ・世帯当たり人員は、すべての地域で減少傾向にあります、世帯規模が最も大きいのは常葉地区で、最も少ないのは都路地区です。

【地区別人口の推移】



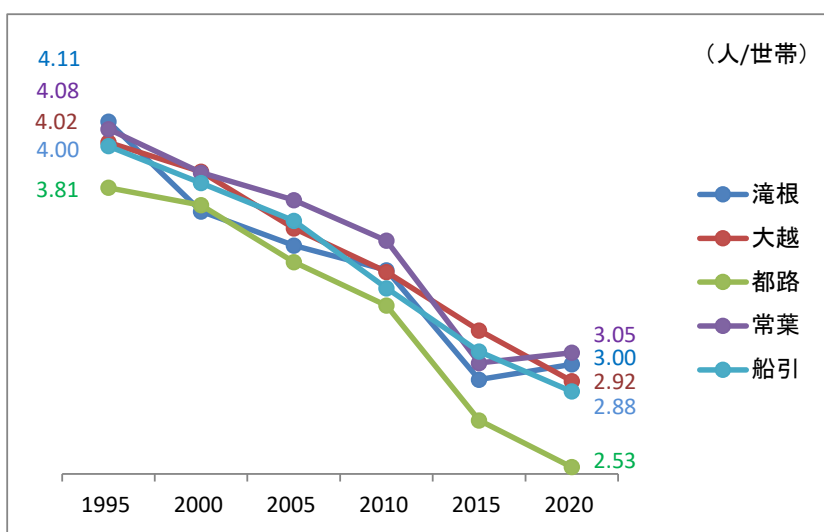
(国勢調査)

【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】

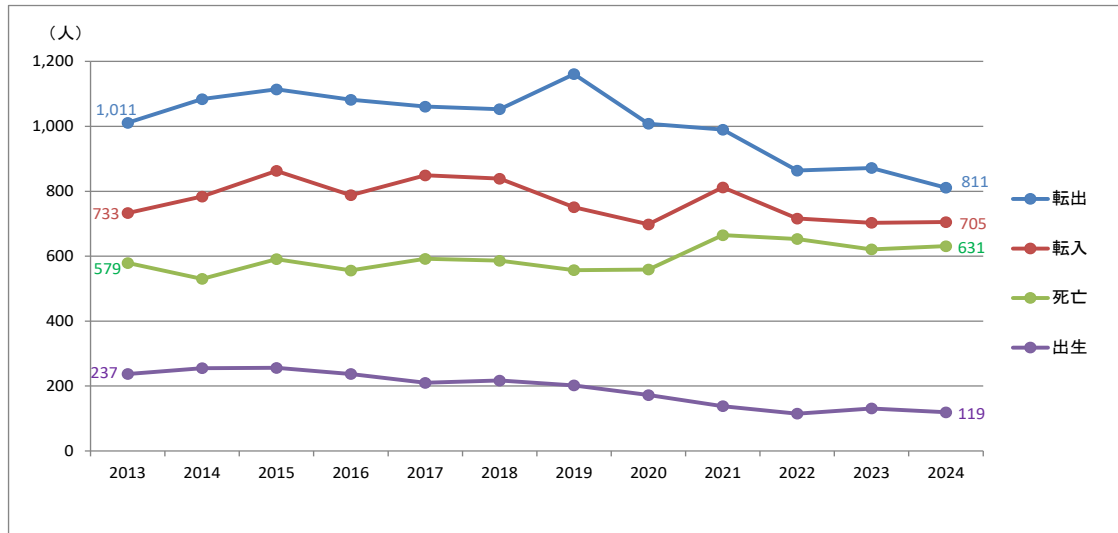


(国勢調査)

(3) 人口動態

- ・社会動態においては、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、出生数が減少する中、出生数を上回る死亡数が600人程度で推移しており、人口減少の一因となっています。
- ・出生数は2020年以降200人以下で推移しており、近年においては100人程度まで減少し、少子化が進んでいます。

【人口動態の推移】

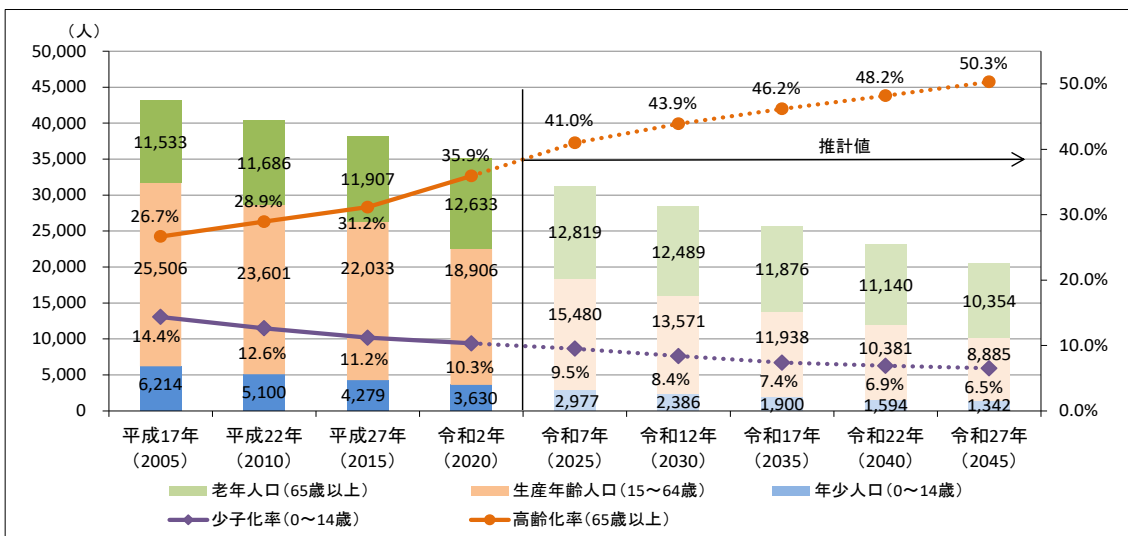


(福島県現住人口調査)

(4) 年齢構成

- ・年少人口(0~14歳)は、2020(令和2)年が3,630人で、2005(平成17)年14.4%から2020(令和2)年10.3%に減少しています。
- ・老年人口(65歳以上)は、2020(令和2)年が12,633人で、2005(平成17)年26.7%から2020(令和2)年35.9%に増加しています。
- ・将来推移をみると、年少人口率は減少、老年人口率は増加しており、少子高齢化が増々進展していく状況です。

【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、2023年の住宅・土地統計調査では13,350戸であり、一般世帯数（2020年12,130世帯）を約1,200戸以上上回っている状況にあります。
- ・また、統計では居住世帯のある住宅が2023年に11,640戸に減少して、空き家が1,620戸に増加しています。

【住宅数】

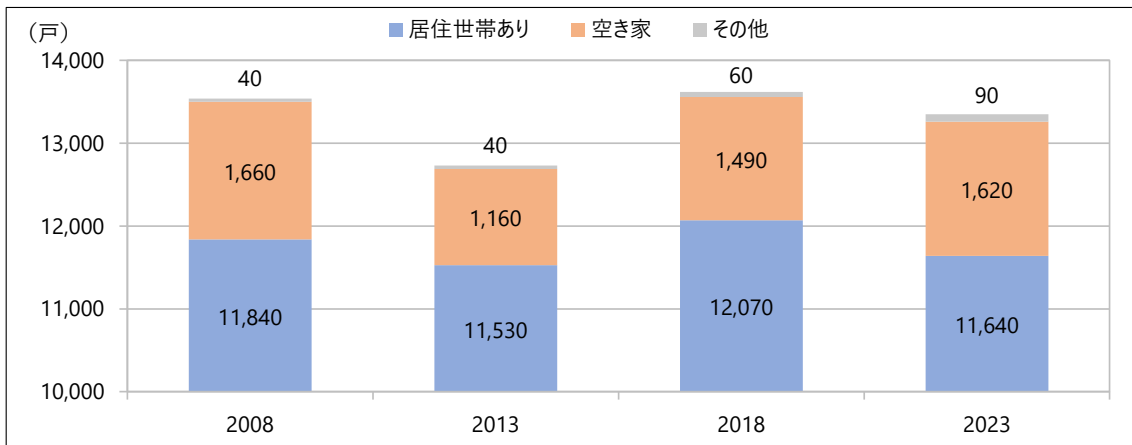
(戸)

	住宅総数 (戸)	居住世帯あり (戸)	居住世帯なし(戸)	
			空き家	その他
2008年 田村市	13,530	11,840	1,660	30
	100.0%	87.5%	12.3%	0.2%
2013年 田村市	12,730	11,530	1,160	40
	100.0%	90.6%	9.1%	0.3%
2018年 田村市	13,620	12,070	1,490	60
	100.0%	88.6%	10.9%	0.4%
2023年 田村市	13,350	11,640	1,620	90
	100.0%	87.2%	12.1%	0.7%
2023年 福島県	862,900	726,800	131,000	5,100
	100.0%	84.2%	15.2%	0.6%

※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: 屋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ない住宅

※ここでいう「空き家」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) 空き家状況

- ・空き家は、2023年住宅・土地統計調査では1,620戸（住宅総数の12.1%）となっており、福島県平均の15.2%と比較すると低い割合です。
- ・空き家の内訳をみると、最も多いのが其他住宅の1,080戸、次いで、共同住宅他における賃貸用住宅の380戸、一戸建における二次的住宅の90戸です。
- ・2023年住宅・土地統計調査における全借家1,680戸に占める賃貸用住宅の空家410戸の割合は、24.4%になっています。

【空き家の内訳】

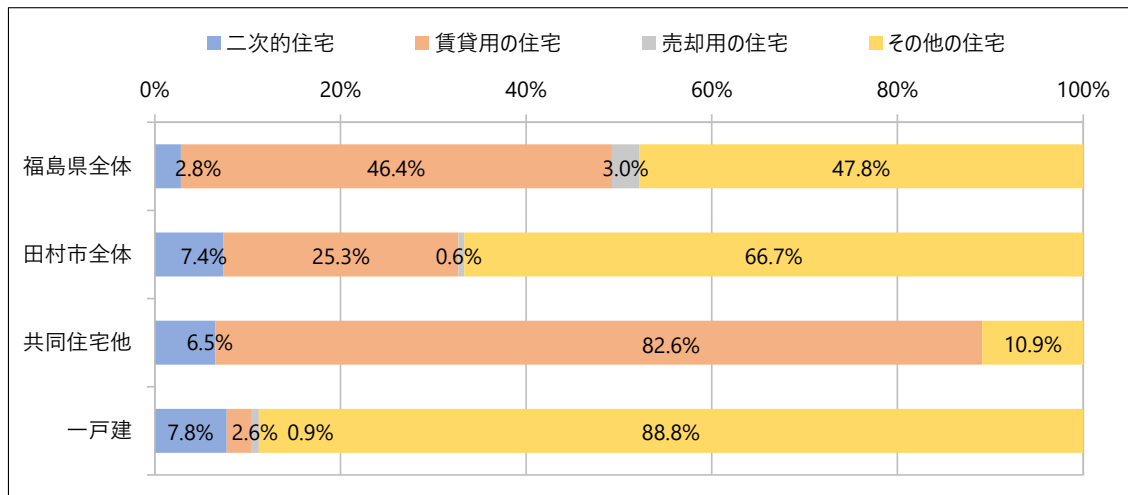
(戸)

	空き家総数	二次的住宅	賃貸用住宅	売却用住宅	其他住宅
一戸建	1,160	90	30	10	1,030
	100.0%	7.8%	2.6%	0.9%	88.8%
共同住宅他	460	30	380	0	50
	100.0%	6.5%	82.6%	0.0%	10.9%
田村市全体	1,620	120	410	10	1,080
	100.0%	7.4%	25.3%	0.6%	66.7%
福島県全体	131,000	3700	60800	3900	62600
	100.0%	2.8%	46.4%	3.0%	47.8%

(2023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

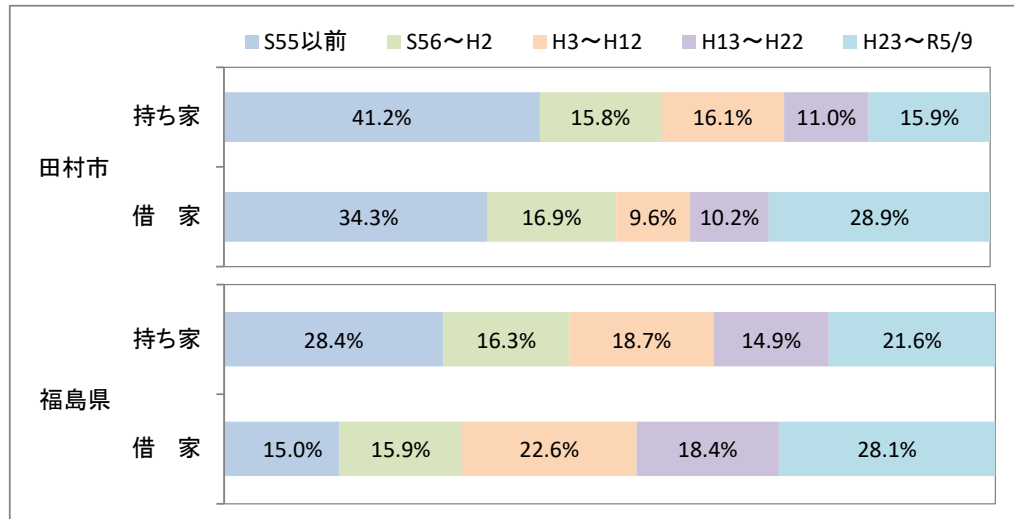
※其他住宅：転勤、入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅等、いわゆる空家法の「空家等」に該当するであろう住宅



## (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41.2%、借家が34.3%で持ち家の割合が高くなっています。
- ・福島県平均と比較すると、耐震診断を必要とする住宅は、持ち家が12.8ポイント、借家が19.3ポイントと共に割合が高くなっています。

【建築時期別の割合】



(2023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は以下のとおりです。

#### (1) 市営住宅

・令和7年9月1日現在（以下「現時点」という。）で管理している田村市の市営住宅は、公営住宅と特定公共賃貸住宅及び単独住宅となっており、管理戸数等の合計は46団地、166棟878戸です。

##### ①公営住宅（公営）

・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28年～平成28年に建設した賃貸住宅で、154棟844戸あります。

##### ②特定公共賃貸住宅（特公賃）

・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5年に建設した賃貸住宅で、1棟6戸あります。

##### ③単独住宅（単独）

・単独住宅は、公営住宅法によらず地方自治法に基づいて、定住促進等のために昭和45年～平成5年に市の単独費で建設した建設した賃貸住宅で、11棟28戸を管理しています。

#### (2) 県営住宅

・参考までに、市内に立地する県営住宅の種別は復興公営住宅で、1団地（9棟18戸）があります。

【県営住宅概要】

団地名	種別	棟数	戸数	建設年度	構造階数	間取り
石崎団地	復興公営	9	18	H28	木1/木2	2LDK/3LDK

## 【市営住宅概要】

地区	団地名	種別	棟数	戸数	建設年度	構造階数	間取り
滝根	菅谷団地	公営	1	18	S52	耐3	3DK
	菅谷第2団地	公営	1	4	S53	簡1	3K
	神俣団地	公営	3	52	S57~59	耐3,耐4	3DK
	町団地	公営	4	4	S41	木1	2K
	新関場団地	公営	4	4	S42	木1	2K
	関場第3団地	公営	4	20	S49~50	簡1	3K
	梵天川団地	公営	4	15	S46~47	簡1	2K/3K
	塙団地	公営	2	2	S33/36	木1	2K
	広瀬団地	公営	1	18	S54	耐3	3DK
	河原団地	単独	1	6	H5	木2	2DK
大越	求中団地	公営	2	19	S38/H8	木1,耐3	2K/3DK
	湯田団地	公営	7	7	S39/44	木1	2K
	巨ノ平団地	公営	4	4	S44/45	木1	2K
	岩崎団地	公営	7	11	S45/46	木1,簡1	2K/3K
	久保田団地	公営	2	48	S54	耐4	3DK
	鷹待田団地	公営	1	24	S56	耐4	3DK
都路	岩井沢団地	公営	1	12	S58	耐3	3DK
	古道団地	公営	1	12	S59	耐3	3DK
	寺下団地	公営	2	4	H1~2	木1,木2	3K/4K
	都路団地	公営	8	12	H28	木1	2DK/2LDK
常葉	館団地	公営	11	11	S31~39	木1	3K
	本坊A団地	単独	1	2	H4	木1	3K
	常光寺団地	公営	2	2	S31	木1	3K
	西田団地	公営	7	30	S46~49	簡2	3K
	荻ノ目団地	公営	3	15	S47~48	簡1,簡2	3K
	常葉馬場団地	公営	8	51	S50~54	簡2,耐4	3K/3DK
	坂ノ下1団地	公営	1	23	S55	耐4	3DK
	備前作団地	公営	1	15	S56	耐4	3DK
	本坊団地	公営	1	15	S57	耐4	3DK
	坂ノ下2団地	公営	1	16	S58	耐4	3DK
	町裏団地	公営	12	20	H1~5	木2	3DK
船引	西部団地	公営	1	12	H12	耐3	3DK
	大平団地	公営	2	2	S28	木1	3K
	七郷団地	公営	1	1	S32	木1	2K
	下扇田団地	公営	2	26	S56~H1	耐4,木2	3DK
	上大平団地	公営	2	2	S37	木1	3K
	御前池団地	公営	7	7	S38	木1	3K
	山ノ内上団地	公営	7	7	S42	木1	2K/3K
	砂子田団地	公営	6	6	S43	木1	2K
	扇田団地	公営/単独	10	26	S45	簡1,木1	3K
	下川原団地	公営	4	20	S47	簡2	3K
	船引馬場団地	公営	4	95	S48~51	耐4	3K
	下里団地	公営	2	48	S52~53	耐4	3DK
	東部団地	公営/特公	7	116	H2~27	耐3,耐5	3DK/3LDK
石田団地	単独	2	10	S50	簡2	3K	
後田団地	単独	1	4	S63	木2	2K	
市営住宅(46団地)	公営		154	844			
	特公賃		1	6			
	単独		11	28			
	合計		166	878			

(令和7年9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）  
 ※種別 特公 及び 特公賃：特定公共賃貸住宅 を示す。以下同様



## 市営住宅ストックの状況

---

# 第 3 章

## 1 市営住宅管理状況

### (1) 立地条件

- ・地区別に見ると、滝根地区に10団地、大越地区に6団地、都路地区に4団地、常葉地区に12団地、船引地区に14団地が立地しています。
- ・都市計画区域は、都路地区以外に設定されており、船引地区の一部にのみ用途地域が指定されています。
- ・用途地域内に立地するのは、第1種中高層住居専用地域の東部団地と、第1種住居地域の扇田団地、下川原団地、船引馬場団地の計4団地となっています。

### (2) 敷地条件

- ・規模の大きい10,000㎡以上の団地は、滝根地区の神俣団地、船引地区の東部団地の2団地となっています。
- ・敷地の所有形態は、都路地区の4団地は全て市有地となっていますが、それ以外の地区は計43団地のうち26団地が借地もしくは一部借地となっています。
- ・都市計画区域が設定され用途地域が指定されているのは船引地域の一部だけとなっており、建蔽率及び容積率は、第1種中高層住居専用地域の50%・150%及び第1種住居地域の60%・200%が指定されています。
- ・都市計画区域内の用途地域が無指定には、建蔽率60%、容積率200%が指定されています。

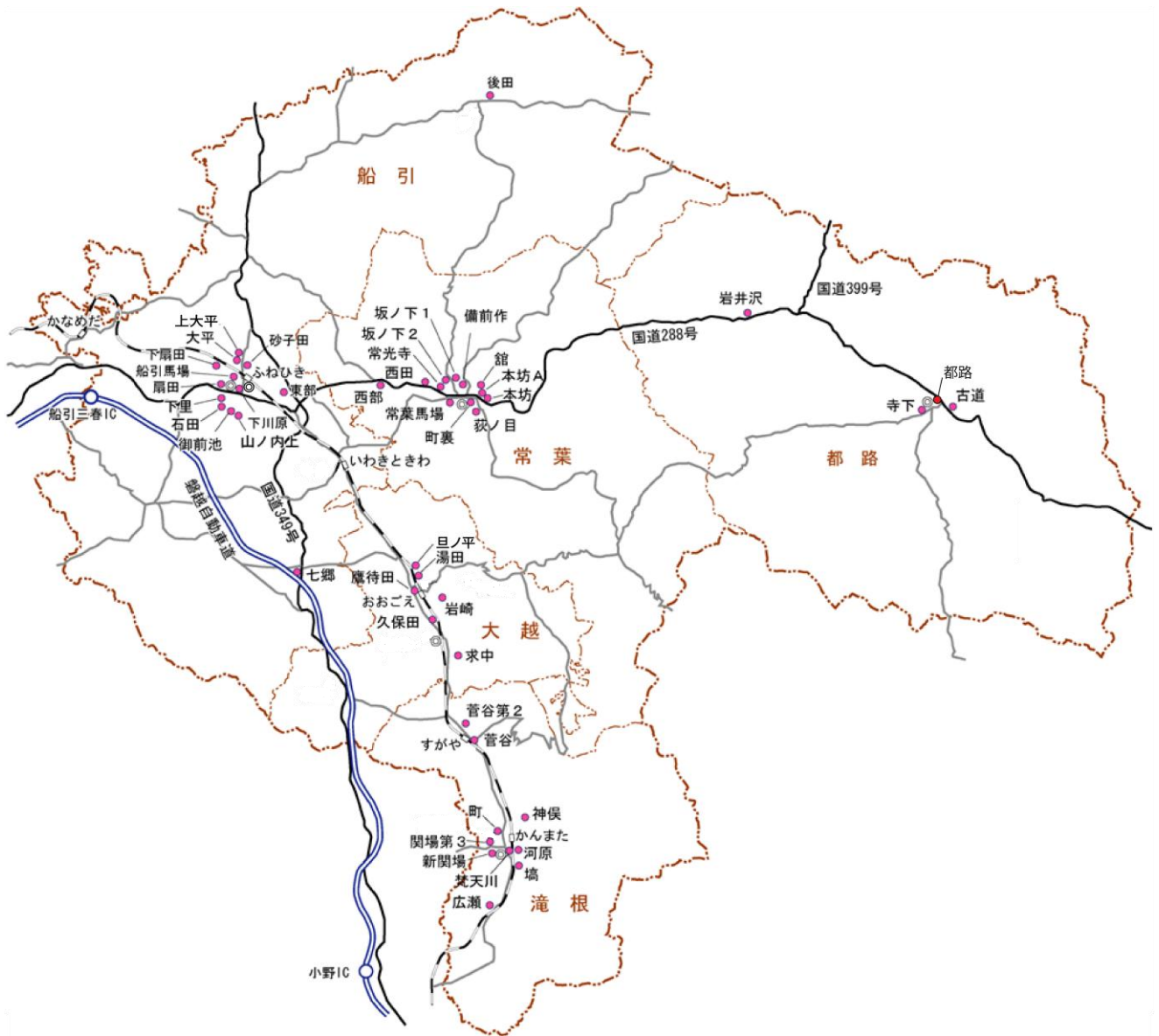
## 【立地及び敷地条件】

(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 (%)
滝根	菅谷団地	1	18	滝根町菅谷字堂田 439-3	2,994.73	無指定	市有地	60	200
	菅谷第2団地	1	4	滝根町菅谷字沖田 330	1,484.60	無指定	借地	60	200
	神俣団地	3	52	滝根町神俣字五林平 226	11,114.80	無指定	市有地	60	200
	町団地	4	4	滝根町神俣字町 248	3,580.00	無指定	借地	60	200
	新関場団地	4	4	滝根町神俣字関場 108	2,158.00	無指定	借地	60	200
	関場第3団地	4	20	滝根町神俣字関場 95、96	4,058.80	無指定	借地	60	200
	梵天川団地	4	15	滝根町神俣字梵天川 237-2	1,876.91	無指定	借地	70	200
	塙団地	2	2	滝根町広瀬字塙 3	935.00	無指定	市有地/借地	60	200
	広瀬団地	1	18	滝根町広瀬字赤沼 97	1,223.00	無指定	借地	60	200
	河原団地	1	6	滝根町神俣字河原 2	773.08	無指定	市有地	60	200
大越	求中団地	2	19	大越町上大越字求中 82-4	3,522.60	無指定	借地	60	200
	湯田団地	7	7	大越町上大越字湯田 68, 三ッ森 1	5,211.62	無指定	借地	60	200
	巨ノ平団地	4	4	大越町下大越字檀ノ平 430	4,286.13	無指定	借地	60	200
	岩崎団地	7	11	大越町上大越字岩崎 52, 60	4,262.34	無指定	借地	60	200
	久保田団地	2	48	大越町上大越字久保田 3, 7	4,925.97	無指定	借地	60	200
	鷹待田団地	1	24	大越町上大越字鷹待田 195	2,537.40	無指定	市有地/借地	60	200
都路	岩井沢団地	1	12	都路町岩井沢字平蔵内 7-2	1,388.00	都市計画区域外	市有地	-	-
	古道団地	1	12	都路町古道字戸屋 55	1,652.00	都市計画区域外	市有地	-	-
	寺下団地	2	4	都路町古道字寺下 29、寺ノ前 76	872.00	都市計画区域外	市有地	-	-
	都路団地	8	12	都路町古道字遠下前 48	3,948.67	都市計画区域外	市有地	-	-
常葉	館団地	11	11	常葉町常葉字館 58, 36-2	3,023.30	無指定	市有地	60	200
	本坊A団地	1	2	常葉町常葉字本坊 79, 102-2	928.00	無指定	市有地	60	200
	常光寺団地	2	2	常葉町常葉字常光寺 20-2	2,383.81	無指定	市有地	60	200
	西田団地	7	30	常葉町常葉字西田 31-1, 腰時 22	5,951.00	無指定	市有地/借地	60	200
	荻ノ目団地	3	15	常葉町常葉字雀石 161	2,340.07	都市計画区域外	市有地	-	-
	常葉馬場団地	8	51	常葉町常葉字馬場 35, 27, 長生内 25	6,233.00	無指定	借地	60	200
	坂ノ下1団地	1	23	常葉町常葉字坂ノ下 38	2,876.45	無指定	借地	60	200
	備前作団地	1	15	常葉町常葉字備前作 87-1	2,301.07	無指定	借地	60	200
	本坊団地	1	15	常葉町常葉字本坊 72	1,451.83	無指定	市有地	60	200
	坂ノ下2団地	1	16	常葉町常葉字坂ノ下 92-4	1,707.64	無指定	借地	60	200
	町裏団地	12	20	常葉町常葉字町裏 53, 59	5,963.00	無指定	市有地/借地	60	200
西部団地	1	12	常葉町西向字田中 47	2,892.11	無指定	市有地/借地	60	200	
船引	大平団地	2	2	船引町船引字上大平 133-13	1,018.80	無指定	市有地	60	200
	七郷団地	1	1	船引町門沢字直道 2	1,097.82	都市計画区域外	市有地	-	-
	下扇田団地	2	26	船引町船引字下扇田 239	6,210.00	無指定	市有地	60	200
	上大平団地	2	2	船引町船引字上大平 133-5	3,947.55	無指定	市有地	60	200
	御前池団地	7	7	船引町船引字山ノ内 156-1	5,039.17	無指定	市有地	60	200
	山ノ内上団地	7	7	船引町船引字山ノ内 163-2	5,822.51	無指定	市有地	60	200
	砂子田団地	6	6	船引町船引字砂子田 170-1	8,513.36	無指定	市有地	60	200
	扇田団地	10	26	船引町船引字扇田 63, 66	4,043.36	第1種住居地域	市有地	60	200
	下川原団地	4	20	船引町船引字下川原 87-1	3,124.24	第1種住居地域	市有地/借地	60	200
	船引馬場団地	4	95	船引町船引字馬場 15	5,870.58	第1種住居地域	借地	60	200
	下里団地	2	48	船引町船引字城ノ内 121	7,323.00	無指定	借地	60	200
	東部団地	7	116	船引町東部台 4丁目 98	11,465.53	第1種中高層住居専用地域	市有地	50	150
	石田団地	2	10	船引町船引字石田 31	711.50	無指定	借地	60	200
	後田団地	1	4	船引町上移字後田 88	464.00	都市計画区域外	借地	-	-
合計	166	878							

(令和7年9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
菅谷団地	1	公営	S52	耐3	70	48	1	18	3DK
菅谷第2団地	1	公営	S53	簡1	30	47	1	4	3K
神俣団地	1	公営	S57	耐4	70	43	1	24	3DK
	2	公営	S58	耐4	70	42	1	24	3DK
	3	公営	S59	耐3	70	41	1	4	3DK
町団地	3, 4, 19, 20	公営	S41	木1	30	59	4	4	2K
新関場団地	1, 3, 6, 8	公営	S42	木1	30	58	4	4	2K
関場第3団地	1, 2	公営	S49	簡1	30	51	2	10	3K
	3, 4	公営	S50	簡1	30	50	2	10	3K
梵天川団地	1	公営	S46	簡1	30	54	1	5	2K
	2, 3, 4	公営	S47	簡1	30	53	3	10	3K
塙団地	1	公営	S33	木1	30	67	1	1	2K
	8	公営	S36	木1	30	64	1	1	2K
広瀬団地	1	公営	S54	耐3	70	46	1	18	3DK
河原団地	1	単独	H5	木2	30	32	1	6	2DK
求中団地	35	公営	S38	木1	30	62	1	1	2K
	1	公営	H8	耐3	70	29	1	18	3DK
湯田団地	14, 15, 16, 17, 18, 20	公営	S39	木1	30	61	6	6	2K
	24,	公営	S44	木1	30	56	1	1	2K
旦ノ平団地	16	公営	S44	木1	30	56	1	1	2K
	24, 25, 26	公営	S45	木1	30	55	3	3	2K
岩崎団地	1, 2, 6, 9, 10	公営	S45	木1	30	55	5	5	3K
	11-14, 17-18	公営	S46	簡1	30	54	2	6	2K
久保田団地	1	公営	S54	耐4	70	46	1	24	3DK
	2	公営	S55	耐4	70	45	1	24	3DK
鷹待田団地	1	公営	S56	耐4	70	44	1	24	3DK
岩井沢団地	1	公営	S58	耐3	70	42	1	12	3DK
古道団地	1	公営	S59	耐3	70	41	1	12	3K
寺下団地	寺ノ前	公営	H1	木1	30	36	1	2	3DK
	寺下	公営	H2	木2	30	35	1	2	3DK
都路団地	1-2, 3-4, 5-6, 7-8, 9, 10, 11, 12	公営	H28	木1	30	9	8	12	2DK/2LDK
館団地	B2, B3, B5, B6, B13, B14	公営	S31	木1	30	69	6	6	3K
	C2, C3, C4, C5, C6	公営	S39	木1	30	61	5	5	3K
本坊A団地	1・2	単独	H4	木1	30	33	1	2	3K
常光寺団地	8, 11	公営	S31	木1	30	69	2	2	3K
西田団地	1-4, 5-8, 9-10	公営	S46	簡2	45	54	3	10	3K
	11-15, 16-20	公営	S47	簡2	45	53	2	10	3K
	21-25, 26-30	公営	S49	簡2	45	51	2	10	3K
荻ノ目団地	1-6, 7-10	公営	S47	簡2	45	53	2	10	3K
	11-15	公営	S48	簡1	30	52	1	5	3K
常葉馬場団地	1-5, 6-10	公営	S50	簡2	45	50	2	10	3K
	11-15, 16-20	公営	S51	簡2	45	49	2	10	3K
	21-25, 26-29	公営	S52	簡2	45	48	2	9	3K
	30-35	公営	S53	簡2	45	47	1	6	3DK
	8	公営	S54	耐4	70	46	1	16	3DK
坂ノ下1団地	1	公営	S55	耐4	70	45	1	23	3DK
備前作団地	1	公営	S56	耐4	70	44	1	15	3DK
本坊団地	1	公営	S57	耐4	70	43	1	15	3DK
坂ノ下2団地	1	公営	S58	耐4	70	42	1	16	3DK

(令和7年9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
町裏団地	1	公営	H1	木 2	30	36	1	2	3DK
	2, 3, 4	公営	H2	木 2	30	35	3	6	3DK
	5, 6	公営	H3	木 2	30	34	2	4	3DK
	7, 8	公営	H4	木 2	30	33	2	4	3DK
	9, 10, 11, 12	公営	H5	木 2	30	32	4	4	3DK
西部団地	1	公営	H12	耐 3	70	25	1	12	3DK
大平団地	3, 5	公営	S28	木 1	30	72	2	2	3K
七郷団地	3	公営	S32	木 1	30	68	1	1	2K
下扇田団地	1	公営	S56	耐 4	70	44	1	24	3DK
	25-26	公営	H1	木 2	30	36	1	2	3DK
上大平団地	6, 20	公営	S37	木 1	30	63	2	2	3K
御前池団地	5, 6, 9, 11, 13, 17, 19	公営	S38	木 1	30	62	7	7	3K
山ノ内上団地	1, 4, 7, 10, 14, 17, 18	公営	S42	木 1	30	58	7	7	2K/3K
砂子田団地	1, 4, 6, 7, 13, 16	公営	S43	木 1	30	57	6	6	2K
扇田団地	1-5, 6-10, 11-15, 16-20	公営	S45	簡 1	30	55	4	20	3K
	21, 22, 23, 24, 25, 26	単独	S45	木 1	30	55	6	6	3K
下川原団地	1, 2, 3, 4	公営	S47	簡 2	45	53	4	20	3K
船引馬場団地	1	公営	S48	耐 4	70	52	1	24	3K
	2	公営	S49	耐 4	70	51	1	24	3K
	3	公営	S50	耐 4	70	50	1	24	3K
	4	公営	S51	耐 4	70	49	1	23	3K
下里団地	1	公営	S52	耐 4	70	48	1	24	3DK
	2	公営	S53	耐 4	70	47	1	24	3DK
東部団地	1, 2	公営	H2	耐 3	70	35	2	36	3DK
	3	公営	H4	耐 3	70	33	1	24	3DK
	4	公営	H5	耐 3	70	32	1	12	3DK
	5	特公	H5	耐 3	70	32	1	6	3DK
	6	公営	H6	耐 3	70	31	1	18	3DK
	7	公営	H27	耐 5	70	10	1	20	3LDK
	石田団地	1, 2	単独	S50	簡 2	45	50	2	10
後田団地	1	単独	S63	木 2	30	37	1	4	2K
		公営合計					154	844	
		特公賃合計					1	6	
		単独合計					11	28	
		市営全体					166	878	

(令和7年9月1日現在)

## (3) 共同施設等

## ①共同施設

- ・全 46 団地のうち、集会所が設置されているのは 14 団地(29.8%)、公園が設置されているのは 12 団地(25.5%)です。
- ・全 46 団地のうち、駐車場が設置されているのは 37 団地(78.7%)です。

【共同施設設置状況】

(団地)

集会所		公園		駐車場	
14	29.8%	12	25.5%	37	78.7%

(令和7年9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)

## ②排水処理状況

- ・全 46 団地のうち、公共下水で処理しているのは 23 団地(48.9%)、浄化槽処理は 8 団地(17.0%)となっており水洗化が図られています。
- ・ 16 団地(34.0%)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		浄化槽		汲取	
23	48.9%	8	17.0%	16	34.0%

(令和7年9月1日現在)

※処理方法が複数の団地があるため、合計が100%を超えています。

## 【共同施設等】

(棟・戸・台)

地区	団地名	棟数	戸数	集会所	公園	駐車場(台)	排水処理
滝根	菅谷団地	1	18	有	有	18	公共下水道
	菅谷第2団地	1	4	無	有	0	公共下水道
	神俣団地	3	52	有	有	52	公共下水道
	町団地	4	4	無	無	0	汲取
	新関場団地	4	4	無	無	0	汲取
	関場第3団地	4	20	無	無	0	公共下水道
	梵天川団地	4	15	無	無	0	公共下水道
	塙団地	2	2	無	無	0	汲取
	広瀬団地	1	18	無	無	17	浄化槽
	河原団地	1	6	無	無	6	公共下水道
大越	求中団地	2	19	有	有	28	浄化槽・汲取
	湯田団地	7	7	無	無	13	汲取
	旦ノ平団地	4	4	無	無	19	汲取
	岩崎団地	7	11	無	無	16	汲取
	久保田団地	2	48	有	有	48	公共下水道
	鷹待田団地	1	24	有	無	24	公共下水道
都路	岩井沢団地	1	12	無	無	12	浄化槽
	古道団地	1	12	無	無	12	浄化槽
	寺下団地	2	4	無	無	4	浄化槽
	都路団地	8	12	有	無	12	浄化槽
常葉	館団地	11	11	有	無	11	汲取
	本坊A団地	1	2	無	無	5	公共下水道
	常光寺団地	2	2	無	無	5	汲取
	西田団地	7	30	有	有	30	公共下水道
	荻ノ目団地	3	15	無	無	15	汲取
	常葉馬場団地	8	51	無	有	51	公共下水道
	坂ノ下1団地	1	23	有	無	23	公共下水道
	備前作団地	1	15	有	無	15	公共下水道
	本坊団地	1	15	有	無	15	公共下水道
	坂ノ下2団地	1	16	無	有	16	公共下水道
	町裏団地	12	20	無	無	20	公共下水道
西部団地	1	12	無	有	24	公共下水道	
船引	大平団地	2	2	無	無	2	汲取
	七郷団地	1	1	無	無	1	汲取
	下扇田団地	2	26	有	無	26	浄化槽
	上大平団地	2	2	無	無	2	汲取
	御前池団地	7	7	無	無	7	汲取
	山ノ内上団地	7	7	無	無	7	汲取
	砂子田団地	6	6	無	無	6	汲取
	扇田団地	10	26	無	無	10	公共下水道
	下川原団地	4	20	無	無	0	公共下水道
	船引馬場団地	4	95	有	有	95	公共下水道
	下里団地	2	48	無	有	48	公共下水道
	東部団地	7	116	有	有	116	公共下水道
	石田団地	2	10	無	無	0	公共下水道
	後田団地	1	4	無	無	0	浄化槽
合 計		166	878				

(令和7年9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、124棟(74.7%)575戸(65.5%)です。
- ・特公賃住宅は昭和57年以降に建築されていますが、公営住宅及び単独住宅は昭和56年以前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	116 75.3%	559 66.2%	38 24.7%	285 33.8%
特公賃	0 0.0%	0 0.0%	1 100.0%	6 100.0%
単 独	8 72.7%	16 57.1%	3 27.3%	12 42.9%
市営全体	124 74.7%	575 65.5%	42 25.3%	303 34.5%

(令和7年9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48.8%で最も多く、次いで簡易耐火2階が13.3%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	74 48.1%	14 9.1%	16 10.4%	20 13.0%	0 0.0%	12 7.8%	17 11.0%	1 0.6%
特公賃	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 100.0%	0 0.0%	0 0.0%
単 独	7 63.6%	2 18.2%	0 0.0%	2 18.2%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
市営全体	81 48.8%	16 9.6%	16 9.6%	22 13.3%	0 0.0%	13 7.8%	17 10.2%	1 0.6%

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7年9月1日現在)

## ③住戸規模別状況

- ・住戸規模別に見ると、60~70㎡未満が43.5%で最も多く、次いで50~60㎡未満が30.3%、40~50㎡未満が14.1%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	96 11.4%	113 13.4%	256 30.3%	375 44.4%	4 0.5%
特公賃	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	6 100.0%	0 0.0%
単 独	6 21.4%	11 39.3%	10 35.7%	1 3.6%	0 0.0%
市営全体	102 11.6%	124 14.1%	266 30.3%	382 43.5%	4 0.5%

(令和7年9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(㎡)
菅谷団地	公営	S52	耐3	1	18	3DK	57.10
菅谷第2団地	公営	S53	簡1	1	4	3K	54.10
神俣団地	公営	S57	耐4	1	24	3DK	62.00
	公営	S58	耐4	1	24	3DK	62.00
	公営	S59	耐3	1	4	3DK	71.20
町団地	公営	S41	木1	4	4	2K	33.12/36.70
新関場団地	公営	S42	木1	4	4	2K	33.12
関場第3団地	公営	S49	簡1	2	10	3K	41.57
	公営	S50	簡1	2	10	3K	44.09
梵天川団地	公営	S46	簡1	1	5	2K	36.52
	公営	S47	簡1	3	10	3K	41.57
塙団地	公営	S33	木1	1	1	2K	28.92
	公営	S36	木1	1	1	2K	29.75
広瀬団地	公営	S54	耐3	1	18	3DK	57.10
河原団地	単独	H5	木2	1	6	2DK	49.60
求中団地	公営	S38	木1	1	1	2K	31.46
	公営	H8	耐3	1	18	3DK	61.98
湯田団地	公営	S39	木1	6	6	2K	36.70
	公営	S44	木1	1	1	2K	33.12
旦那平団地	公営	S44	木1	1	1	2K	33.12
	公営	S45	木1	3	3	2K	33.12
岩崎団地	公営	S45	木1	5	5	3K	37.90
	公営	S46	簡1	2	6	2K	34.00
久保田団地	公営	S54	耐4	1	24	3DK	57.25
	公営	S55	耐4	1	24	3DK	57.25
鷹待田団地	公営	S56	耐4	1	24	3DK	60.76
岩井沢団地	公営	S58	耐3	1	12	3DK	61.00
古道団地	公営	S59	耐3	1	12	3K	61.00
寺下団地	公営	H1	木1	1	2	3DK	63.00
	公営	H2	木2	1	2	3DK	69.00
都路団地	公営	H28	木1	8	12	2DK/2LDK	53.00/68.73/67.90 /64.59/65.42
館団地	公営	S31	木1	6	6	3K	29.81
	公営	S39	木1	5	5	3K	33.12
本坊A団地	単独	H4	木1	1	2	3K	34.78
常光寺団地	公営	S31	木1	2	2	3K	29.75
西田団地	公営	S46	簡2	3	10	3K	43.88
	公営	S47	簡2	2	10	3K	43.28
	公営	S49	簡2	2	10	3K	50.22
荻ノ目団地	公営	S47	簡2	2	10	3K	40.16
	公営	S48	簡1	1	5	3K	41.85
常葉馬場団地	公営	S50	簡2	2	10	3K	52.16
	公営	S51	簡2	2	10	3K	56.20
	公営	S52	簡2	2	9	3K	60.20
	公営	S53	簡2	1	6	3DK	62.29
	公営	S54	耐4	1	16	3DK	57.26
坂ノ下1団地	公営	S55	耐4	1	23	3DK	57.26
備前作団地	公営	S56	耐4	1	15	3DK	60.78
本坊団地	公営	S57	耐4	1	15	3DK	62.88
坂ノ下2団地	公営	S58	耐4	1	16	3DK	62.88

団地名	種別	建設年度	構造階数	棟数	戸数	間取り	住戸面積(m <sup>2</sup> )
町裏団地	公営	H1	木2	1	2	3DK	69.39
	公営	H2	木2	3	6	3DK	69.39
	公営	H3	木2	2	4	3DK	69.39
	公営	H4	木2	2	4	3DK	69.39
	公営	H5	木2	4	4	3DK	69.39
西部団地	公営	H12	耐3	1	12	3DK	67.67
大平団地	公営	S28	木1	2	2	3K	36.30
七郷団地	公営	S32	木1	1	1	2K	29.70
下扇田団地	公営	S56	耐4	1	24	3DK	60.80
	公営	H1	木2	1	2	3DK	69.39
上大平団地	公営	S37	木1	2	2	3K	36.70
御前池団地	公営	S38	木1	7	7	3K	36.70
山ノ内上団地	公営	S42	木1	7	7	2K/3K	33.12/36.43
砂子田団地	公営	S43	木1	6	6	2K	31.46
扇田団地	公営	S45	簡1	4	20	3K	36.41
	単独	S45	木1	6	6	3K	40.17/66.50
下川原団地	公営	S47	簡2	4	20	3K	52.84
船引馬場団地	公営	S48	耐4	1	24	3K	42.20
	公営	S49	耐4	1	24	3K	46.40
	公営	S50	耐4	1	24	3K	50.60
	公営	S51	耐4	1	23	3K	50.60
下里団地	公営	S52	耐4	1	24	3DK	57.51
	公営	S53	耐4	1	24	3DK	60.88
東部団地	公営	H2	耐3	2	36	3DK	61.88
	公営	H4	耐3	1	24	3DK	61.88
	公営	H5	耐3	1	12	3DK	62.36
	特公	H5	耐3	1	6	3DK	62.36
	公営	H6	耐3	1	18	3DK	62.36
	公営	H27	耐5	1	20	3LDK	67.17
石田団地	単独	S50	簡2	2	10	3K	51.63
後田団地	単独	S63	木2	1	4	2K	37.68

L：リビング D：ダイニング K：キッチン

(令和7年9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127棟(76.5%)284戸(32.3%)であり、全体の8割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22棟(13.3%)509戸(55.9%)となっています。
- ・また、木造及び簡易耐火においては、都路団地以外の木造び簡易耐火住棟は全て耐用年限を経過しています。

【耐用年数経過状況】

(棟・戸)

	管理戸数		現時点で1/2を経過				現時点で経過	
	棟数	戸数	棟数	戸数	うち、計画期間内に経過		棟数	戸数
					棟数	戸数		
公 営	154	844	22	436	0	0	116	256
			14.3%	51.7%	0.0%	0.0%	75.3%	30.3%
特公賃	1	6	0	0	0	0	0	0
			0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
単 独	11	28	0	0	0	0	11	28
			0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	1100.0%	466.7%
市営全体	166	878	22	436	0	0	127	284
			13.3%	49.7%	0.0%	0.0%	76.5%	32.3%

(令和7年9月1日現在)

※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

※計画期間内に経過する住宅は、現時点で1/2を経過している住宅の内数となります。

※耐用年数の1/2を経過した場合は、建替事業(P87参照)の対象となり得ます。

## 【耐用年数経過状況】

団地名	種別	建設年度	構造階数	耐用年数	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
菅谷団地	公営	S52	耐3	70	43	1	18	1	18				
菅谷第2団地	公営	S53	簡1	30	42	1	4					1	4
神俣団地	公営	S57	耐4	70	38	1	24	1	24				
	公営	S58	耐4	70	37	1	24	1	24				
	公営	S59	耐3	70	36	1	4	1	4				
町団地	公営	S41	木1	30	54	4	4					4	4
新関場団地	公営	S42	木1	30	53	4	4					4	4
関場第3団地	公営	S49	簡1	30	46	2	10					2	10
	公営	S50	簡1	30	45	2	10					2	10
梵天川団地	公営	S46	簡1	30	49	1	5					1	5
	公営	S47	簡1	30	48	3	10					3	10
搞団地	公営	S33	木1	30	62	1	1					1	1
	公営	S36	木1	30	59	1	1					1	1
広瀬団地	公営	S54	耐3	70	41	1	18	1	18				
河原団地	単独	H5	木2	30	27	1	6					1	6
求中団地	公営	S38	木1	30	57	1	1					1	1
	公営	H8	耐3	70	24	1	18					1	18
湯田団地	公営	S39	木1	30	56	6	6					6	6
	公営	S44	木1	30	51	1	1					1	1
旦ノ平団地	公営	S44	木1	30	51	1	1					1	1
	公営	S45	木1	30	50	3	3					3	3
岩崎団地	公営	S45	木1	30	50	5	5					5	5
	公営	S46	簡1	30	49	2	6					2	6
久保田団地	公営	S54	耐4	70	41	1	24	1	24				
	公営	S55	耐4	70	40	1	24	1	24				
鷹待田団地	公営	S56	耐4	70	39	1	24	1	24				
岩井沢団地	公営	S58	耐3	70	37	1	12	1	12				
古道団地	公営	S59	耐3	70	36	1	12	1	12				
寺下団地	公営	H1	木1	30	31	1	2					1	2
	公営	H2	木2	30	30	1	2					1	2
都路団地	公営	H28	木1	30	4	8	12						
館団地	公営	S31	木1	30	64	6	6					6	6
	公営	S39	木1	30	56	5	5					5	5
本坊A団地	単独	H4	木1	30	28	1	2					1	2
常光寺団地	公営	S31	木1	30	64	2	2					2	2
西田団地	公営	S46	簡2	45	49	3	10					3	10
	公営	S47	簡2	45	48	2	10					2	10
	公営	S49	簡2	45	46	2	10					2	10
荻ノ目団地	公営	S47	簡2	45	48	2	10					2	10
	公営	S48	簡1	30	47	1	5					1	5
常葉馬場団地	公営	S50	簡2	45	45	2	10					2	10
	公営	S51	簡2	45	44	2	10					2	10
	公営	S52	簡2	45	43	2	9					2	9
	公営	S53	簡2	45	42	1	6					1	6
	公営	S54	耐4	70	41	1	16	1	16				
坂ノ下1団地	公営	S55	耐4	70	40	1	23	1	23				
備前作団地	公営	S56	耐4	70	39	1	15	1	15				
本坊団地	公営	S57	耐4	70	38	1	15	1	15				
坂ノ下2団地	公営	S58	耐4	70	37	1	16	1	16				

団地名	種別	建設年度	構造階数	耐用年数	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
町裏団地	公営	H1	木2	30	31	1	2					1	2
	公営	H2	木2	30	30	3	6					3	6
	公営	H3	木2	30	29	2	4					2	4
	公営	H4	木2	30	28	2	4					2	4
	公営	H5	木2	30	27	4	4					4	4
西部団地	公営	H12	耐3	70	20	1	12						
大平団地	公営	S28	木1	30	67	2	2					2	2
七郷団地	公営	S32	木1	30	63	1	1					1	1
下扇田団地	公営	S56	耐4	70	39	1	24	1	24				
	公営	H1	木2	30	31	1	2					1	2
上大平団地	公営	S37	木1	30	58	2	2					3	3
御前池団地	公営	S38	木1	30	57	7	7					10	10
山ノ内上団地	公営	S42	木1	30	53	7	7					11	11
砂子田団地	公営	S43	木1	30	52	6	6					8	8
扇田団地	公営	S45	簡1	30	50	4	20					4	20
	単独	S45	木1	30	50	6	6					6	6
下川原団地	公営	S47	簡2	45	48	4	20					4	20
船引馬場団地	公営	S48	耐4	70	47	1	24	1	24				
	公営	S49	耐4	70	46	1	24	1	24				
	公営	S50	耐4	70	45	1	24	1	24				
	公営	S51	耐4	70	44	1	23	1	23				
下里団地	公営	S52	耐4	70	43	1	24	1	24				
	公営	S53	耐4	70	42	1	24	1	24				
東部団地	公営	H2	耐3	70	30	2	36						
	公営	H4	耐3	70	28	1	24						
	公営	H5	耐3	70	27	1	12						
	特公	H5	耐3	70	27	1	6						
	公営	H6	耐3	70	26	1	18						
	公営	H27	耐5	70	5	1	20						
石田団地	単独	S50	簡2	45	45	2	10					2	10
後田団地	単独	S63	木2	30	32	1	4					1	4
合 計						166	878	22	436	0	0	127	284

(令和7年9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94戸(10.7%)、浴室のみの住戸が771戸(87.8%)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44戸(5.0%)であり、834戸(95.0%)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792戸(90.2%)であり、86戸(9.8%)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	84	747	13	844	44	800	844	758	86	844
	10.0%	88.5%	1.5%	100.0%	5.2%	94.8%	100.0%	89.8%	10.2%	100.0%
特公賃	0	6	0	6	0	6	6	6	0	6
	0.0%	100.0%	0.0%	100.0%	0.0%	100.0%	100.0%	100.0%	0.0%	100.0%
単 独	10	18	0	28	0	28	28	28	0	28
	35.7%	64.3%	0.0%	100.0%	0.0%	100.0%	100.0%	100.0%	0.0%	100.0%
市営全体	94	771	13	878	44	834	878	792	86	878
	10.7%	87.8%	1.5%	100.0%	5.0%	95.0%	100.0%	90.2%	9.8%	100.0%

(令和7年9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	
					浴槽付	浴室のみ	浴室無	有	無	整備	未整備
菅谷団地	公営	S52	1	18		18			18	18	
菅谷第2団地	公営	S53	1	4		4			4	4	
神俣団地	公営	S57	1	24	24				24	24	
	公営	S58	1	24	24				24	24	
	公営	S59	1	4	4				4	4	
町団地	公営	S41	4	4			4	4			4
新関場団地	公営	S42	4	4			4	4			4
関場第3団地	公営	S49	2	10		10			10	10	
	公営	S50	2	10		10			10	10	
梵天川団地	公営	S46	1	5		5			5	5	
	公営	S47	3	10		10			10	10	
塙団地	公営	S33	1	1			1	1			1
	公営	S36	1	1			1	1			1
広瀬団地	公営	S54	1	18		18			18	18	
河原団地	単独	H5	1	6	6				6	6	
求中団地	公営	S38	1	1		1			1		1
	公営	H8	1	18		18			18	18	
湯田団地	公営	S39	6	6		6			6		6
	公営	S44	1	1		1			1		1
旦ノ平団地	公営	S44	1	1		1			1		1
	公営	S45	3	3		3			3		3
岩崎団地	公営	S45	5	5		5			5		5
	公営	S46	2	6		6			6		6
久保田団地	公営	S54	1	24		24			24	24	
	公営	S55	1	24		24			24	24	
鷹待田団地	公営	S56	1	24		24			24	24	
岩井沢団地	公営	S58	1	12		12			12	12	
古道団地	公営	S59	1	12		12			12	12	
寺下団地	公営	H1	1	2		2			2	2	
	公営	H2	1	2		2			2	2	
都路団地	公営	H28	8	12	12			12		12	
館団地	公営	S31	6	6		6			6		6
	公営	S39	5	5		5			5		5
本坊A団地	単独	H4	1	2		2			2	2	
常光寺団地	公営	S31	2	2		2			2		2
西田団地	公営	S46	3	10		10			10	10	
	公営	S47	2	10		10			10	10	
	公営	S49	2	10		10			10	10	
荻ノ目団地	公営	S47	2	10		10			10		10
	公営	S48	1	5		5			5		5
常葉馬場団地	公営	S50	2	10		10			10	10	
	公営	S51	2	10		10			10	10	
	公営	S52	2	9		9			9	9	
	公営	S53	1	6		6			6	6	
	公営	S54	1	16		16			16	16	
坂ノ下1団地	公営	S55	1	23		23			23	23	
備前作団地	公営	S56	1	15		15			15	15	
本坊団地	公営	S57	1	15		15			15	15	
坂ノ下2団地	公営	S58	1	16		16			16	16	

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	
					浴槽付	浴室のみ	浴室無	有	無	整備	未整備
町裏団地	公営	H1	1	2		2			2	2	
	公営	H2	3	6		6			6	6	
	公営	H3	2	4		4			4	4	
	公営	H4	2	4		4			4	4	
	公営	H5	4	4		4			4	4	
西部団地	公営	H12	1	12		12		12		12	
大平団地	公営	S28	2	2			2		2		2
七郷団地	公営	S32	1	1			1		1		1
下扇田団地	公営	S56	1	24		24			24	24	
	公営	H1	1	2		2			2	2	
上大平団地	公営	S37	2	2		2			2		2
御前池団地	公営	S38	7	7		7			7		7
山ノ内上団地	公営	S42	7	7		7			7		7
砂子田団地	公営	S43	6	6		6			6		6
扇田団地	公営	S45	4	20		20			20	20	
	単独	S45	6	6		6			6	6	
下川原団地	公営	S47	4	20		20			20	20	
船引馬場団地	公営	S48	1	24		24			24	24	
	公営	S49	1	24		24			24	24	
	公営	S50	1	24		24			24	24	
	公営	S51	1	23		23			23	23	
下里団地	公営	S52	1	24		24			24	24	
	公営	S53	1	24		24			24	24	
東部団地	公営	H2	2	36		36			36	36	
	公営	H4	1	24		24			24	24	
	公営	H5	1	12		12			12	12	
	特公	H5	1	6		6			6	6	
	公営	H6	1	18		18			18	18	
	公営	H27	1	20	20			20		20	
石田団地	単独	S50	2	10		10			10	10	
後田団地	単独	S63	1	4	4				4	4	
合 計			166	878	94	771	13	44	834	792	86

(令和7年9月1日現在)

## (5) 入居状況

## ①入居世帯数

- ・令和7年9月1日時点で、入居している住戸は701戸、入居率79.8%ですが、募集停止している政策空家の63戸を除くと入居率は86.0%です。
- ・入居世帯は、世帯員が65歳未満の一般世帯は357世帯(50.9%)、65歳以上の世帯員がいる高齢者世帯が344世帯(49.1%)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	844	672	112	60	343	329	672
		79.6%	13.3%	7.1%	51.0%	49.0%	100.0%
特公賃	6	4	2	0	3	1	4
		66.7%	33.3%	0.0%	75.0%	25.0%	100.0%
単 独	28	25	0	3	11	14	25
		89.3%	0.0%	10.7%	44.0%	56.0%	100.0%
市営全体	878	701	114	63	357	344	701
		79.8%	13.0%	7.2%	50.9%	49.1%	100.0%

(令和7年9月1日現在)

【団地別入居状況】

(戸・世帯)

地区	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
滝根	菅谷団地	公営	18	16	2	0	12	4	16
	菅谷第2団地	公営	4	0	0	4	0	0	0
	神俣団地	公営	52	36	16	0	28	8	36
	町団地	公営	4	4	0	0	1	3	4
	新関場団地	公営	4	4	0	0	1	3	4
	関場第3団地	公営	20	13	0	7	5	8	13
	梵天川団地	公営	15	9	0	6	1	8	9
	塙団地	公営	2	2	0	0	1	1	2
	広瀬団地	公営	18	12	6	0	7	5	12
	河原団地	単独	6	6	0	0	3	3	6
大越	求中団地	公営	19	15	4	0	12	3	15
	湯田団地	公営	7	7	0	0	2	5	7
	巨ノ平団地	公営	4	4	0	0	1	3	4
	岩崎団地	公営	11	9	0	2	4	5	9
	久保田団地	公営	48	37	11	0	21	16	37
	鷹待田団地	公営	24	20	4	0	14	6	20
都路	岩井沢団地	公営	12	6	6	0	1	5	6
	古道団地	公営	12	3	9	0	1	2	3
	寺下団地	公営	4	4	0	0	3	1	4
	都路団地	公営	12	12	0	0	4	8	12
常葉	館団地	公営	11	10	0	1	2	8	10
	本坊A団地	単独	2	2	0	0	1	1	2
	常光寺団地	公営	2	2	0	0	0	2	2
	西田団地	公営	30	13	0	17	5	8	13
	荻ノ目団地	公営	15	6	0	9	2	4	6
	常葉馬場団地	公営	51	39	3	9	14	25	39
	坂ノ下1団地	公営	23	16	6	1	10	6	16
	備前作団地	公営	15	11	4	0	5	6	11
	本坊団地	公営	15	10	5	0	5	5	10
	坂ノ下2団地	公営	16	13	2	1	6	7	13
	町裏団地	公営	20	19	1	0	14	5	19
西部団地	公営	12	10	2	0	9	1	10	

地区	団地名	種別	管理戸数	入居住戸	空室		入居世帯		
					募集空家	政策空家	一般	高齢者	合計
船引	大平団地	公営	2	1	0	1	0	1	1
	七郷団地	公営	1	1	0	0	0	1	1
	下扇田団地	公営	26	21	5	0	11	10	21
	上大平団地	公営	2	2	0	0	0	2	2
	御前池団地	公営	7	6	0	1	2	4	6
	山ノ内上団地	公営	7	7	0	0	4	3	7
	砂子田団地	公営	6	6	0	0	2	4	6
	扇田団地	公営	20	19	0	1	6	13	19
		単独	6	5	0	1	1	4	5
	下川原団地	公営	20	20	0	0	8	12	20
	船引馬場団地	公営	95	87	8	0	36	51	87
	下里団地	公営	48	36	12	0	22	14	36
	東部団地	公営	110	104	6	0	61	43	104
		特公	6	4	2	0	3	1	4
	石田団地	単独	10	9	0	1	6	3	9
後田団地	単独	4	3	0	1	0	3	3	
公 営			844	672	112	60	343	329	672
特公賃			6	4	2	0	3	1	4
単 独			28	25	0	3	11	14	25
市営全体			878	701	114	63	357	344	701

(令和7年9月1日現在)

## ②人員構成

- ・一般世帯では、3人以上の世帯が145世帯(40.6%)で最も多くなっていますが、高齢者世帯では、単身世帯が202世帯(58.7%)で最も多く、高齢者2人世帯と合わせると9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	113 32.9%	92 26.8%	138 40.2%	343 100.0%	191 58.1%	108 32.8%	30 9.1%	329 100.0%
特公賃	0 0.0%	0 0.0%	3 100.0%	3 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 100.0%	1 100.0%
単 独	5 45.5%	2 18.2%	4 36.4%	11 100.0%	11 78.6%	2 14.3%	1 7.1%	14 100.0%
市営全体	118 33.1%	94 26.3%	145 40.6%	357 100.0%	202 58.7%	110 32.0%	32 9.3%	344 100.0%

※一般世帯：65歳以上の同居親族がいない世帯。

(令和7年9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)

地区	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
滝根	菅谷団地	公営	18	16	4	5	3	12	3	1	0	4
	菅谷第2団地	公営	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	神俣団地	公営	52	36	2	12	14	28	5	2	1	8
	町団地	公営	4	4	0	0	1	1	3	0	0	3
	新関場団地	公営	4	4	1	0	0	1	3	0	0	3
	関場第3団地	公営	20	13	4	0	1	5	7	1	0	8
	梵天川団地	公営	15	9	1	0	0	1	6	1	1	8
	塙団地	公営	2	2	1	0	0	1	1	0	0	1
	広瀬団地	公営	18	12	0	2	5	7	5	0	0	5
河原団地	単独	6	6	0	1	2	3	3	0	0	3	
大越	求中団地	公営	19	15	3	3	6	12	2	1	0	3
	湯田団地	公営	7	7	1	1	0	2	2	0	3	5
	旦ノ平団地	公営	4	4	0	0	1	1	1	2	0	3
	岩崎団地	公営	11	9	3	1	0	4	4	1	0	5
	久保田団地	公営	48	37	6	7	8	21	9	6	1	16
	鷹待田団地	公営	24	20	5	4	5	14	4	2	0	6
都路	岩井沢団地	公営	12	6	0	0	1	1	2	3	0	5
	古道団地	公営	12	3	0	1	0	1	1	1	0	2
	寺下団地	公営	4	4	1	1	1	3	1	0	0	1
	都路団地	公営	12	12	0	1	3	4	6	2	0	8
常葉	館団地	公営	11	10	1	0	1	2	6	2	0	8
	本坊A団地	単独	2	2	1	0	0	1	1	0	0	1
	常光寺団地	公営	2	2	0	0	0	0	0	2	0	2
	西田団地	公営	30	13	3	1	1	5	5	1	2	8
	荻ノ目団地	公営	15	6	2	0	0	2	4	0	0	4
	常葉馬場団地	公営	51	39	5	5	4	14	9	11	5	25
	坂ノ下1団地	公営	23	16	4	1	5	10	4	1	1	6
	備前作団地	公営	15	11	0	2	3	5	4	2	0	6
	本坊団地	公営	15	10	2	0	3	5	2	2	1	5
	坂ノ下2団地	公営	16	13	2	3	1	6	3	3	1	7
	町裏団地	公営	20	19	1	2	11	14	2	3	0	5
西部団地	公営	12	10	3	2	4	9	0	1	0	1	

地区	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
船引	大平団地	公営	2	1	0	0	0	0	1	0	0	1
	七郷団地	公営	1	1	0	0	0	0	1	0	0	1
	下扇田団地	公営	26	21	3	3	5	11	5	3	2	10
	上大平団地	公営	2	2	0	0	0	0	1	1	0	2
	御前池団地	公営	7	6	0	0	2	2	1	3	0	4
	山ノ内上団地	公営	7	7	4	0	0	4	3	0	0	3
	砂子田団地	公営	6	6	2	0	0	2	4	0	0	4
	扇田団地	公営	20	19	5	0	1	6	10	2	1	13
		単独	6	5	0	0	1	1	3	0	1	4
	下川原団地	公営	20	20	4	3	1	8	5	6	1	12
	船引馬場団地	公営	95	87	19	8	9	36	25	21	5	51
	下里団地	公営	48	36	9	7	6	22	7	5	2	14
	東部団地	公営	110	104	12	17	32	61	24	16	3	43
		特公	6	4	0	0	3	3	0	0	1	1
石田団地	単独	10	9	4	1	1	6	1	2	0	3	
後田団地	単独	4	3	0	0	0	0	3	0	0	3	
公 営			844	672	113	92	138	343	191	108	30	329
特公賃			6	4	0	0	3	3	0	0	1	1
単 独			28	25	5	2	4	11	11	2	1	14
市営全体			878	701	118	94	145	357	202	110	32	344

(令和7年9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 92 世帯 (13.2%)、高齢者世帯では 19 世帯 (2.7%) となっており、収入超過世帯率は 15.9% 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	672	252	310	562	91	19	110
		37.5%	46.1%	83.6%	13.5%	2.8%	16.4%
特公賃	—	—	—	—	—	—	—
単 独	25	10	14	24	1	0	1
		40.0%	56.0%	96.0%	4.0%	0.0%	4.0%
市営全体	697	262	324	586	92	19	111
		37.6%	46.5%	84.1%	13.2%	2.7%	15.9%

(令和7年9月1日現在)

※収入超過世帯：入居者の収入の額が条例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。

※特公賃の入居者は収入基準が適用されないため除いています。

【団地別収入状況】

(世帯)

地区	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
滝根	菅谷団地	公営	18	16	7	4	11	5	0	5
	菅谷第2団地	公営	4	0	0	0	0	0	0	0
	神俣団地	公営	52	36	18	8	26	10	0	10
	町団地	公営	4	4	1	3	4	0	0	0
	新関場団地	公営	4	4	0	3	3	1	0	1
	関場第3団地	公営	20	13	4	8	12	1	0	1
	梵天川団地	公営	15	9	1	8	9	0	0	0
	塙団地	公営	2	2	1	1	2	0	0	0
	広瀬団地	公営	18	12	3	5	8	4	0	4
	河原団地	単独	6	6	3	3	6	0	0	0
大越	求中団地	公営	19	15	10	3	13	2	0	2
	湯田団地	公営	7	7	1	5	6	1	0	1
	旦ノ平団地	公営	4	4	1	3	4	0	0	0
	岩崎団地	公営	11	9	2	5	7	2	0	2
	久保田団地	公営	48	37	12	16	28	9	0	9
	鷹待田団地	公営	24	20	12	6	18	2	0	2
都路	岩井沢団地	公営	12	6	0	4	4	1	1	2
	古道団地	公営	12	3	1	2	3	0	0	0
	寺下団地	公営	4	4	2	1	3	1	0	1
	都路団地	公営	12	12	4	8	12	0	0	0
常葉	館団地	公営	11	10	0	7	7	2	1	3
	本坊A団地	単独	2	2	0	1	1	1	0	1
	常光寺団地	公営	2	2	0	1	1	0	1	1
	西田団地	公営	30	13	4	8	12	1	0	1
	荻ノ目団地	公営	15	6	2	4	6	0	0	0
	常葉馬場団地	公営	51	39	11	20	31	3	5	8
	坂ノ下1団地	公営	23	16	5	5	10	5	1	6
	備前作団地	公営	15	11	4	6	10	1	0	1
	本坊団地	公営	15	10	2	5	7	3	0	3
	坂ノ下1団地	公営	16	13	3	6	9	3	1	4
	町裏団地	公営	20	19	8	5	13	6	0	6
西部団地	公営	12	10	7	1	8	2	0	2	

地区	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
船引	大平団地	公営	2	1	0	1	1	0	0	0
	七郷団地	公営	1	1	0	1	1	0	0	0
	下扇田団地	公営	26	21	6	9	15	5	1	6
	上大平団地	公営	2	2	0	2	2	0	0	0
	御前池団地	公営	7	6	2	4	6	0	0	0
	山ノ内上団地	公営	7	7	3	3	6	1	0	1
	砂子田団地	公営	6	6	2	4	6	0	0	0
		単独	6	5	1	4	5	0	0	0
	扇田団地	公営	20	19	3	12	15	3	1	4
	下川原団地	公営	20	20	5	12	17	3	0	3
	船引馬場団地	公営	95	87	31	46	77	5	5	10
	下里団地	公営	48	36	18	14	32	4	0	4
	東部団地	公営	110	104	56	41	97	5	2	7
		特公	-	-	-	-	-	-	-	-
	石田団地	単独	10	9	6	3	9	0	0	0
後田団地	単独	4	3	0	3	3	0	0	0	
公 営			844	672	252	310	562	91	19	110
特公賃			-	-	-	-	-	-	-	-
単 独			28	25	10	14	24	1	0	1
市営全体			878	701	265	325	590	92	19	111

(令和7年9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43世帯/年となっており、入居世帯701世帯に対する退去率は6.1%です。

【退去状況】

(世帯)

	入居世帯	退去世帯			
		R4年度	R5年度	R6年度	3年間平均退去率
公 営	672	44	42	39	42(6.3%)
特公賃	4	0	0	0	0(0.0%)
単 独	25	0	2	1	1(4.0%)
市営全体	701	44	44	40	43(6.1%)

(令和7年9月1日現在)

【団地別退去状況】

(世帯)

地区	団地名	種別	管理戸数	入居住戸	退去世帯		
					R4年度	R5年度	R6年度
滝根	菅谷団地	公営	18	16	2	1	0
	菅谷第2団地	公営	4	0	0	0	0
	神俣団地	公営	52	36	5	0	1
	町団地	公営	4	4	0	0	0
	新関場団地	公営	4	4	0	0	0
	関場第3団地	公営	20	13	0	0	0
	梵天川団地	公営	15	9	1	0	1
	塙団地	公営	2	2	0	0	0
	広瀬団地	公営	18	12	1	1	0
河原団地	単独	6	6	0	0	0	
大越	求中団地	公営	19	15	0	1	4
	湯田団地	公営	7	7	0	1	0
	巨ノ平団地	公営	4	4	0	0	0
	岩崎団地	公営	11	9	2	0	0
	久保田団地	公営	48	37	2	3	3
	鷹待田団地	公営	24	20	1	1	2
都路	岩井沢団地	公営	12	6	0	0	0
	古道団地	公営	12	3	1	2	0
	寺下団地	公営	4	4	0	0	0
	都路団地	公営	12	12	0	0	0
常葉	館団地	公営	11	10	1	0	0
	本坊A団地	単独	2	2	0	0	0
	常光寺団地	公営	2	2	0	0	0
	西田団地	公営	30	13	0	1	1
	荻ノ目団地	公営	15	6	0	2	1
	常葉馬場団地	公営	51	39	1	3	3
	坂ノ下1団地	公営	23	16	1	0	2
	備前作団地	公営	15	11	1	1	1
	本坊団地	公営	15	10	1	1	0
	坂ノ下2団地	公営	16	13	0	0	0
	町裏団地	公営	20	19	1	0	0
西部団地	公営	12	10	3	0	0	

地区	団地名	種別	管理戸数	入居住戸	退去世帯		
					R4 年度	R5 年度	R6 年度
船引	大平団地	公営	2	1	0	0	1
	七郷団地	公営	1	1	0	0	0
	下扇田団地	公営	26	21	1	2	1
	上大平団地	公営	2	2	0	0	1
	御前池団地	公営	7	6	1	1	0
	山ノ内上団地	公営	7	7	0	0	1
	砂子田団地	公営	6	6	1	0	0
	扇田団地	公営	20	19	2	1	0
		単独	6	5	0	1	0
	下川原団地	公営	20	20	0	0	1
	船引馬場団地	公営	95	87	2	6	5
	下里団地	公営	48	36	5	7	2
	東部団地	公営	110	104	8	7	8
		特公	6	3	0	0	0
	石田団地	単独	10	9	0	0	1
	後田団地	単独	4	3	0	1	0
公 営			844	672	44	42	39
特公賃			6	4	0	0	0
単 独			28	25	0	2	1
市営全体			878	701	44	44	40

(令和7年9月1日現在)

## 2 市営住宅の課題

### (1) 人口・世帯数減少を踏まえた供給戸数の適正化

---

○将来の人口及び一般世帯数が減少すると推計されている中で、今後、市営住宅の需要も減少すると考えられます。そのため、現在の管理戸数を継続して維持管理していけば、今以上に、空家問題が深刻化することから、真に住宅に困窮する低額所得者世帯（著しい困窮年収水準未満の世帯）等の将来世帯数を的確に推計し、必要とされる供給戸数の適正化による、維持管理コストの削減を図る必要があります。

### (2) 施設の老朽化

---

○耐用年限を経過している住棟が127棟（76.5%）あります。  
○構造別にみると、木造住宅及び簡易耐火構造の多くが耐用年限を超えています。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、需要等を勘案し用途廃止等の事業手法を適切に選択し、計画的に実施していく必要があります。

### (3) 空き家増加と要件緩和

---

○空き家は全管理戸数878戸中177戸で20.2%となっており、応募状況からも、建設年度が古い市営住宅の応募倍率が低く、老朽化した市営住宅における空き家が増加している傾向が伺えます。  
○空き家を有する団地については、その状況を整理するとともに、老朽化の度合いと立地による需要等を勘案し、効果的な維持管理等の活用手法を適切に選択し、実施していく必要があります。  
○また、空き家が増加する状況においては、入居要件の一部緩和等の検討を行い、市営住宅の利用促進を図る必要があります。

### (4) 住宅ニーズへの対応

---

○住宅には、子育て世帯・高齢者世帯・単身世帯など、それぞれのライフステージに合った多様なニーズが求められます。画一化された間取りや設備の市営住宅では、時代とともに変化するニーズへの迅速な対応は困難ですが、既存団地の立地状況等を踏まえ、個別改善を検討するなど、ニーズに対応し利用促進を図る必要があります。  
○入居世帯の少子高齢化状況を踏まえ、高齢者の身体特性に配慮した浴室設備などの改善や子育て世帯が使いやすい間取りへの改善など、既存ストックを活用した少子高齢化対策を検討していく必要があります。ただし、既存ストックの改善事業の実施に関しては、入居者が居る中での事業実施となることから、対象住戸や時期の選定、騒音対策、仮設や養生、一時移転・仮住戸の検討など様々な配慮や対応が必要となります。

### (5) 適正入居の促進

---

○現入居世帯701世帯（令和7年9月1日現在）に対する退去率は6.1%（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15.9%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。

#### (6) 住宅セーフティネットとしての役割

---

- 市営住宅の一義的な役割は、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を担うことであり、必要とされる供給戸数の適正化を図ります。
- また、緊急時にも対応できる災害被災者用の一時利用住戸の確保や、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、子育て世帯、障がい者、DV被害者等への優先入居など、誰もが安心安定な居住を確保できる、住宅セーフティネットとしての役割強化が必要です。

「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。



# 長寿命化に関する基本方針

---

## 第4章

## 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規模の耐火造及び準耐火造や木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等の中でも、耐火構造住棟については耐用年数である 70 年間に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等の整備・管理に関するデータを住棟単位で整理します。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い、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。

「ライフサイクルコスト」とは、建物の竣工後から解体廃棄されるまでの期間に要する費用のことであり、建設費よりも多くの費用がかかるといわれています。また、建物の運営や修繕更新を、計画性をもって行うことによって、発生する費用や建物の寿命を大きく伸ばすことも可能とされています。そのため、長期修繕計画等を作成し計画的に修繕更新を行うことにより、ストックの維持・管理及び機能向上を行うことで建物をより長く活用し、総合的に年平均のコストを縮減することが出来ます。



## 事業手法の選定

---

# 第5章

## 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	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。 【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	
維持管理	全面的改善	公営住宅の住棟単位又は団地単位で行われる全面的な改善又はこれに準ずる改善を行う事業で少なくとも次に掲げる改善を行うもの。 ①躯体以外の内装、設備等住戸内部全体又は大部分にわたって行う住戸改善 c. 福祉対応型 d. 居住性向上型 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) ③屋外・外構改善 c. 福祉対応型 【標準管理期間】改善後30年以上
	個別改善	規模増改善、住戸改善、共用部分改善及び屋外・外構改善を行う事業で次に掲げる改善を行うもの。 ①規模増改善 ・公営住宅の住戸の増築、複数住戸の結合又は戸境の変更その他の改善で居住室の床面積の増加を行うもの。 ②住戸改善 ・公営住宅等の住戸部分（バルコニー部分を含む）の改善を行うもの。 a. 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 e. 脱炭素社会対応型 f. 子育て世帯支援型 ③共用部分改善 ・公営住宅等の共用部分の改善を行うもの。 a. 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 e. 脱炭素社会対応型 f. 子育て世帯支援型 ④屋外・外構改善 ・公営住宅等の屋外及び外構部分（共同施設を含む）の改善を行うもの。 a. 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 e. 脱炭素社会対応型 f. 子育て世帯支援型 【標準管理期間】改善後10年以上
	修繕	公営住宅の効用を維持するために行う経常修繕（経常的に必要となる小規模修繕）、計画修繕（修繕周期等に基づき計画的に実施すべき大規模修繕）等。
用途廃止	以下の場合に公営住宅としての用途を廃止すること。 ①公営住宅又は共同施設が災害その他の特別の事由により、これを引き続き管理することが不相当であると認める場合。 ②耐用年限を勘案して国土交通大臣の定める期間を経過した場合。 ③国土交通大臣の承認を得た建替計画にかかる公営住宅建替事業の施行のため必要がある場合。	

※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

※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

※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

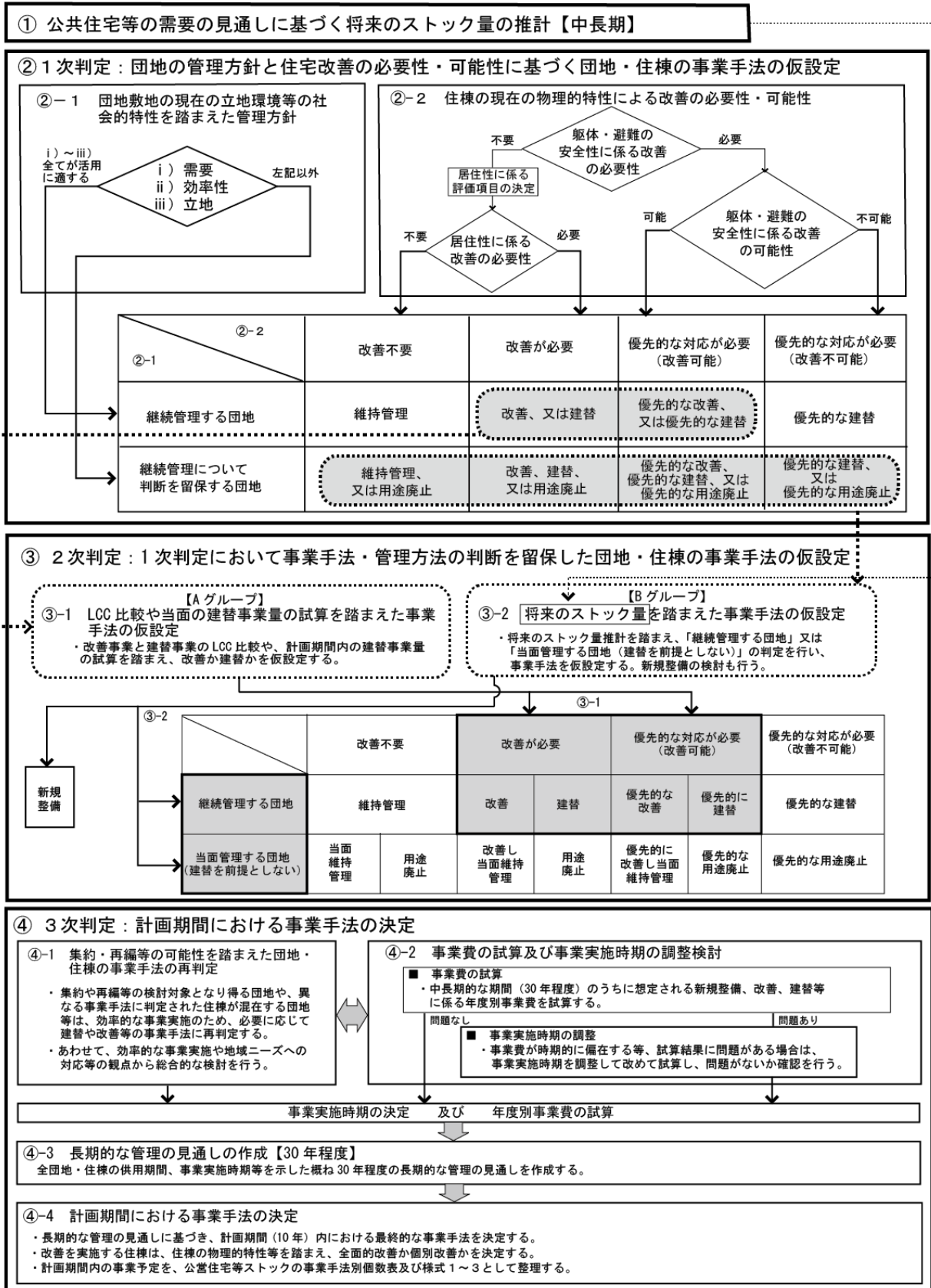
※脱炭素社会対応型：公営住宅等省エネルギー性向上及び再生可能エネルギー導入のための設備等の改善

※子育て世帯支援型：子育て世帯の優先入居を行うための改善

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



※公営住宅等長寿命化計画策定指針より

### 3 将来ストック数の設定

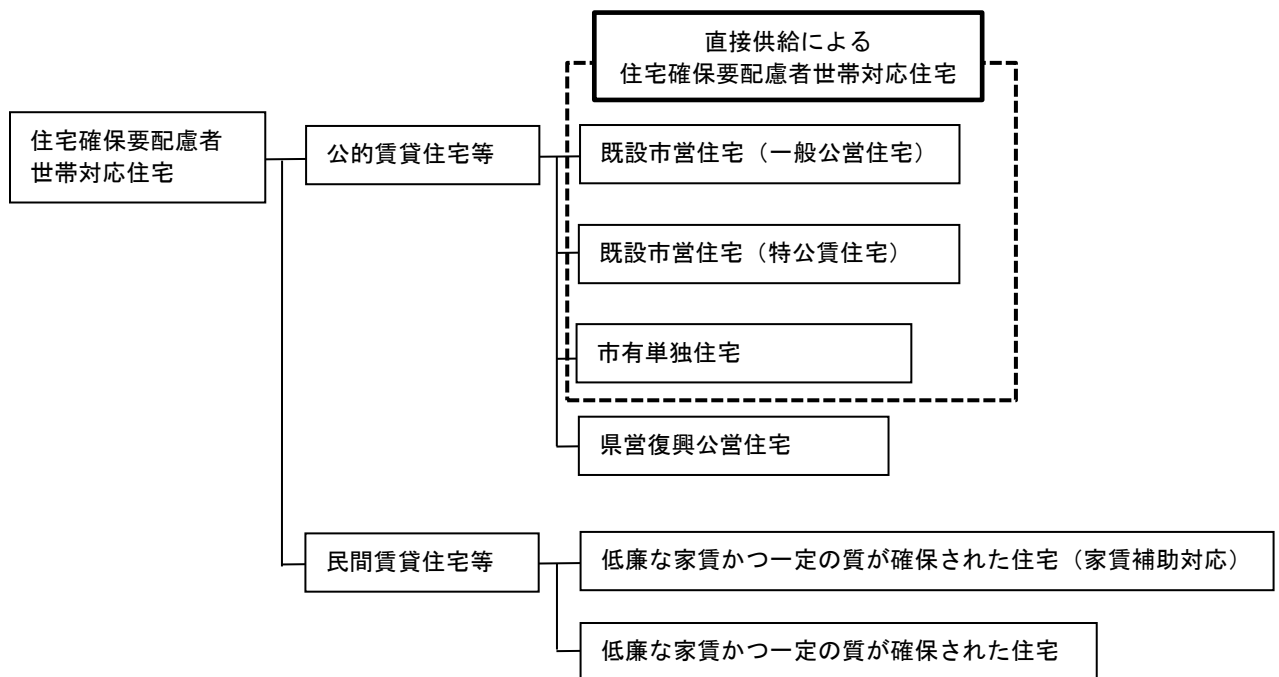
#### (1) 住宅セーフティネットの考え方

「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。

田村市においては、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（一般公営住宅・特公賃住宅・市有単独住宅）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、既存公営賃貸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



※住宅セーフティネットにおける市営住宅の役割

○住宅セーフティネットを主に担う住宅：公営住宅・単独住宅・復興公営住宅[県営]

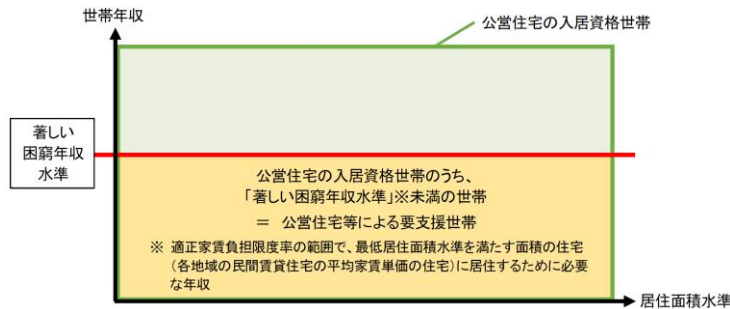
○住宅セーフティネットを補完する住宅：特公賃住宅

(2) 「公営住宅等による要支援世帯数」の考え方

2016年に改定された「公営住宅等長寿命化計画策定指針」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）」の推計手法が、2021年度に改良されました。そのことにより、本計画においては新たな「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」を用い、入力するデータも最新統計値に更新するなど、的確な要支援世帯数の推計に努めます。

■前計画の旧ストック推計プログラムの考え方

旧ストック推計プログラムでは、「公営住宅の入居資格世帯」のうち、特に経済的に困窮している「著しい困窮年収水準」未満の世帯を要支援世帯と設定して、要支援世帯数を推計していました。なお、「著しい困窮年収水準」未満の世帯とは、民間賃貸住宅の市場家賃の実態等を踏まえ、「適正家賃負担限度率の範囲で、最低居住面積水準を満たす面積の住宅に居住するために必要な年収に満たない世帯」と定義していました。

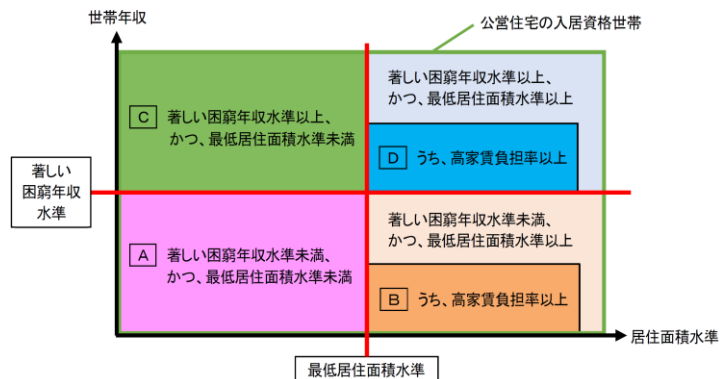


■新たな住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラムの考え方

新たな「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」では、「公営住宅の入居資格世帯」及び「著しい困窮年収水準未満世帯数」を算出していますが、その値が必ずしも将来必要な公営住宅ストック量を示すものではないとしていることから、セーフティネット住宅の需要戸数の目安として捉えます。

今回改良されたプログラムでは、「著しい困窮年収水準未満の世帯数」の推計に加え、世帯年収、居住面積水準、家賃負担率の観点から住宅の困窮状況を以下に示す4類型に区分し、各類型に該当する世帯数を要支援世帯数として推計できるようになりました。

本計画では、「著しい困窮年収水準未満」と「最低居住面積水準未満」を公営住宅での直接供給最大目標戸数と捉え、「4類型」のうち「A+B+C」を最小必要戸数と設定します。



A	世帯の収入階層が低く、最低居住面積水準未満の狭い住宅に居住しているため、最も優先度が高い類型 ⇒ 100%算入が必須
B	最低居住面積水準以上の広い住宅に居住しているが、Aと同等の低所得階層であり、高家賃負担率以上となっているため、優先度が高い類型 ⇒ 100%算入が理想
C	著しい困窮年収水準以上の収入階層であるが、最低居住面積水準未満の住宅に居住しているため、優先度が高い類型 ⇒ 100%算入が理想
D	著しい困窮年収水準以上の収入階層で、最低居住面積水準以上の住宅に居住しているが、高家賃負担率以上となっている類型 ⇒ 地域の実情や政策ニーズ等に応じて算入

## (3) 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）」に示されていた「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）の推計手法が、令和3年[令和4年に追加改良]に「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」へと改良され、「公営住宅等による要支援世帯数」の定義が細分化されたことにより、住宅の困窮状況を4類型に区分し、各類型に該当する世帯数を要支援世帯数として推計できるようになりました。

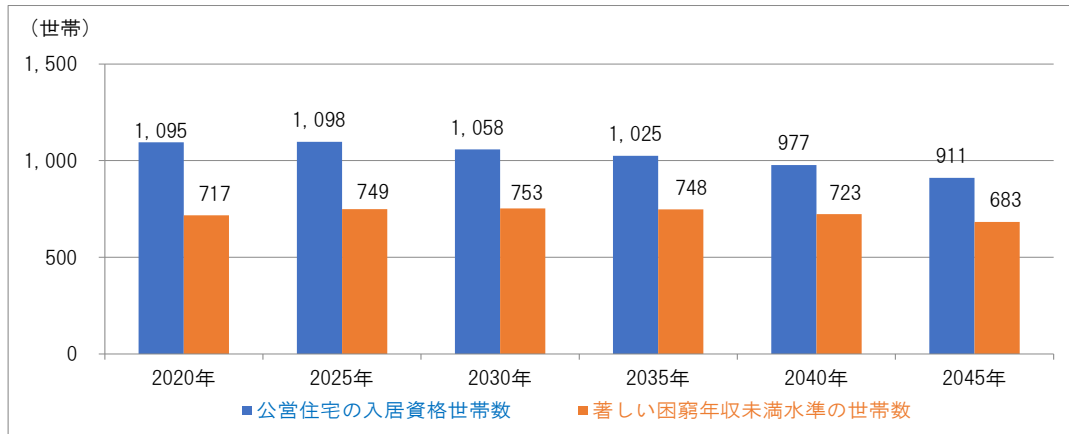
一般世帯数と著しい困窮年収水準未満世帯数 (世帯)

単位：年度	2020年 (令和2年)	2025年 (令和7年)	2030年 (令和12年)	2035年 (令和17年)	2040年 (令和22年)	2045年 (令和27年)
一般世帯数	12,423	12,074	11,325	10,718	10,006	9,156
著しい困窮年収水準未満の世帯数	717	749	753	748	723	683

※著しい困窮年収水準未満の世帯数：適正家賃負担限度率の範囲で、最低居住面積水準を満たす面積の住宅（各地域の民間賃貸住宅の平均家賃単価の住宅）に居住するために必要な年収未満の世帯

※改良されたプログラムによる著しい困窮年収水準未満の世帯数推計が前計画の推計値から増加しているのは、経済変数（近年の景気の低迷等）等が更新されたためと推測されます。

- 著しい困窮年収水準未満世帯数は、今後750世帯程度で推移した後、2045年度には、683世帯（2025年度との比率：91.2%）に減少する見通しとなっています。



4 類型別の要支援世帯数の推計結果 (世帯)

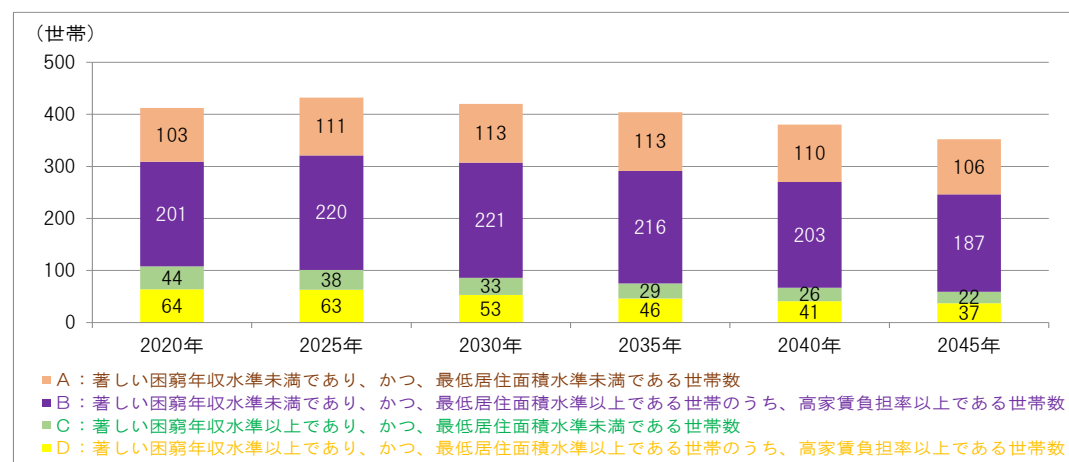
単位：年度	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年	2045年
類型：A	103	111	113	113	110	106
類型：B	201	220	221	216	203	187
類型：C	44	38	33	29	26	22
類型：D	64	63	53	46	41	37
A+B+C 合計	348	369	367	358	339	315

※類型：A：著しい困窮年収水準未満であり、かつ、最低居住面積水準未満である世帯数

※類型：B：著しい困窮年収水準未満であり、かつ、最低居住面積水準以上である世帯のうち、高家賃負担率以上である世帯数

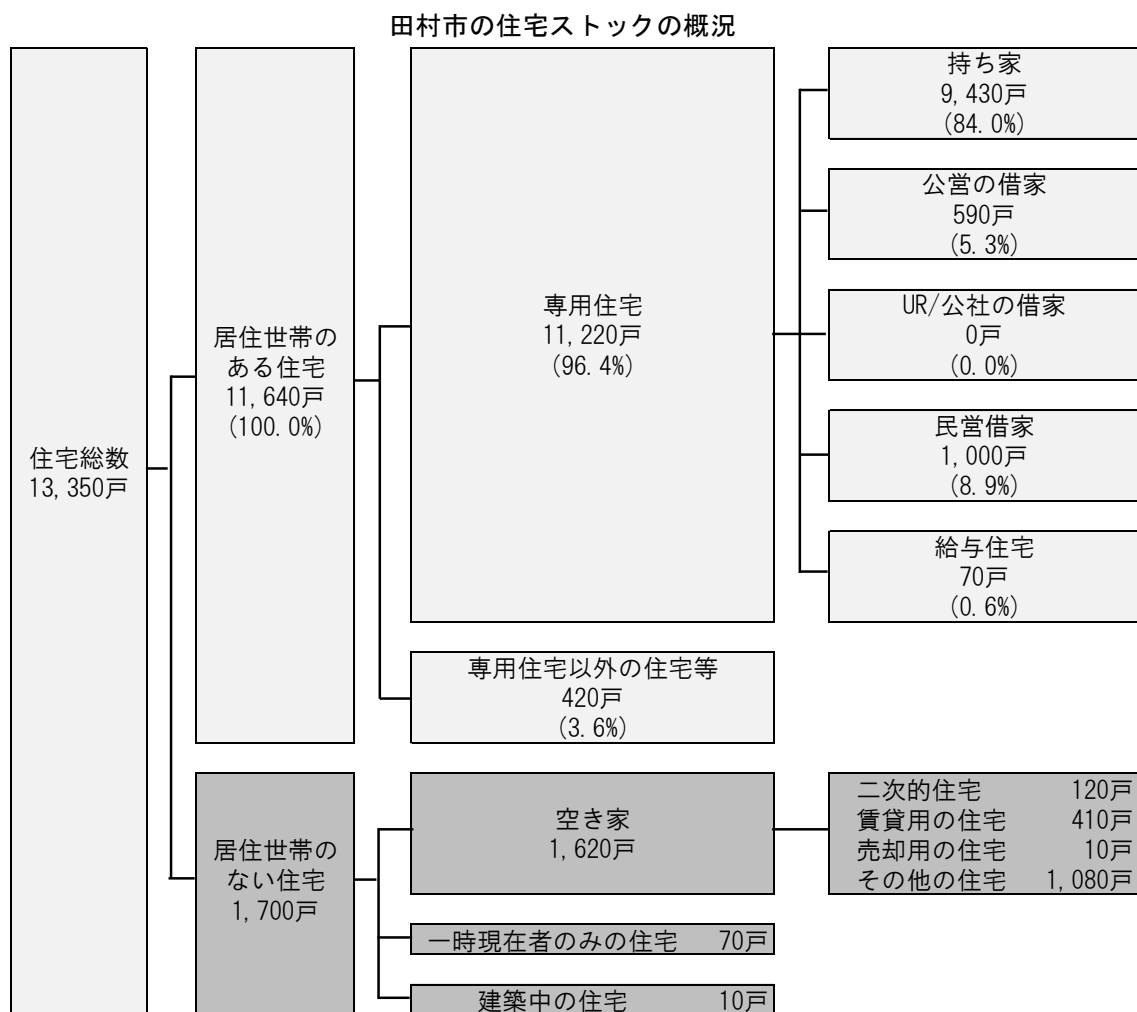
※類型：C：著しい困窮年収水準以上であり、かつ、最低居住面積水準未満である世帯数

※類型：D：著しい困窮年収水準以上であり、かつ、最低居住面積水準以上である世帯のうち、高家賃負担率以上である世帯数



## (4) 田村市の住宅ストック数の把握

- ・令和5年の住宅・土地統計調査によれば、田村市の居住世帯のある住宅は11,640戸となっています。また、公営の借家は590戸となっています。
- ・公営の借家における令和7年9月1日現在の管理戸数は、市営住宅878戸、県営復興公営住宅18戸（合計896戸）となっています。
- ・また、1,000戸の民間借家（民間賃貸住宅）があるものの、UR・公社借家は整備されていません。



※資料は2023（令和5）年住宅・土地統計調査からとなっています。

※標本調査（国勢調査は全数調査[悉皆調査]）のため、数値は統計学的に推計処理しており合計が合わない場合があります。

※UR：独立行政法人都市再生機構

## (5) 「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・公社借家は整備されていないことから、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、40,000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。

田村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	33,000円	40,000円	43,000円	46,000円	51,000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	180 100.0%	20 11.1%	0 0.0%	30 16.7%	60 33.3%	70 38.9%	0 0.0%	0 0.0%
30～49㎡	520 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	40 7.7%	330 63.5%	150 28.8%	0 0.0%	0 0.0%
50～69㎡	200 100.0%	0 0.0%	20 10.0%	30 15.0%	120 60.0%	30 15.0%	0 0.0%	0 0.0%
70～99㎡	50 100.0%	10 20.0%	0 0.0%	0 0.0%	30 60.0%	10 20.0%	0 0.0%	0 0.0%
100㎡以上	40 100.0%	20 50.0%	0 0.0%	20 50.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
民営借家総数 (専用住宅)	990 100.0%	50 5.1%	20 2.0%	120 12.1%	540 54.5%	260 26.3%	0 0.0%	0 0.0%

※四捨五入表記のため、%合計が100%に一致しない場合があります。

※借家総数は、面積と家賃が把握できる借家全体の数である。

[令和5年住宅・土地統計調査 第130表より]

①上記表の網掛け部分のストック＝140戸

②新耐震基準(昭和56年以降)で建設された民営借家率＝860戸／990戸＝86.9%

※ 860戸：昭和56年以降に建設された民営借家数は、令和5年住宅・土地統計調査より

※ 990戸：建設年度が分かっている民営借家数は、令和5年住宅・土地統計調査より

「低廉な家賃かつ一定の質」を確保した民間賃貸住宅数（上記①×②）	121戸
----------------------------------	------

③民間賃貸住宅における「低廉な家賃かつ一定の質」の比率＝121戸／1,000戸＝12.1%

④民間賃貸住宅の空き家における＝410戸

※ 410戸：令和5年住宅・土地統計調査 第1-2表より

「低廉な家賃かつ一定の質」を確保した民間賃貸住宅「空き家」数（上記③×④）	49戸
---------------------------------------	-----

## (6) 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（最大目標量）の推移とともに、将来の一般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

時 期			推計値					備 考	
			2025 R7	2030 R12	2035 R17	2040 R22	2045 R27		
1. 一般世帯数 (R7 [12,074]基準：増減率)			12,074 (100.0%)	11,325 (93.8%)	10,718 (88.8%)	10,006 (82.9%)	9,156 (75.8%)	2025年の現調値は推計プログラムからの推計値	
2. 推計支援プログラム結果 (著しい困窮年収未満世帯)			749	753	748	723	683	適正家賃負担限度率の範囲で、最低居住面積水準を満たす面積の住宅に居住するために必要な年収未満	
3. 推計支援プログラム結果 (公営住宅での要支援世帯数:A+B+C)			369	367	358	339	315	一般公営住宅で確保すべきとする、要支援世帯数【A+B+C】	
対応	公営住宅等	市営 (公営) (単独)	872	818	774	723	661	一般世帯数の減少率（2045年度に75.8%へ減少）を連動させて、2045年度の管理戸数を661戸と想定し、各年度の推計値を設定	
		市営 (特公賃)	6	6	6	6	6	耐火構造の特公賃住宅は、耐用年限まで活用すると設定	
		小計	878	824	780	729	667		
	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		
		公社等	0	0	0	0	0		
		その他 公的賃貸	0	0	0	0	0		
		小計	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	121	113	107	100	92	一般世帯数の増減と連動して、2025年度から2045年度までの各年度の推計値を設定	
		民間賃貸用の 空き家	49	46	44	41	37	民間賃貸用の空き家のうち、低廉かつ一定の質が確保されたストックが、一般世帯数の増減と連動して、2025年度から2045年度までの各年度の推計値を設定	
		小計	170	159	151	141	129		
	合計			1,048	983	931	870	796	

※2025年値：一般世帯数はプログラム推計値、公営住宅等は令和7年9月現在とします。  
民間賃貸住宅は令和5年住宅・土地統計調査の戸数が元数となった推計値としています。

- ・2045年度の著しい困窮年収未満世帯数は683世帯と推計されています。
- ・一方で、市営住宅は備考欄に示すような考え方に基づくると、2045年度の市営合計で667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129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、最大目標量683世帯を上回る796戸と推計されています。

## (7) 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（最大目標量[748戸]）」の推移とともに、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〉

- ・現在の市営住宅（一般公営・単独）管理戸数872戸に対し、前述した推計の結果、目標年次（2030年度）における対応ストック数は774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（公営住宅・単独住宅）

既設の市営住宅は、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 既設市営住宅（特定公共賃貸住宅）

既設の特定公共賃貸住宅は、中堅所得者向けに供給してきましたが、社会経済状況の変化にともなう入居需要を踏まえ、今後も住宅の確保に特に配慮を要する世帯（原則階層）のうち、中堅層や子育て世帯等若者の定住のための政策住宅として、住宅セーフティネットの補完的位置づけとして維持管理を図ります。

## ウ 低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅

需要を見定めながら、公営住宅の入居資格を満たしているものの、公営住宅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。

## 【推計支援プログラムから算出される、目標年次の必要ストック数と対応可能戸数】

項目	推計戸数
「著しい困窮年収水準未達の世帯数」(最大目標量)	748 戸
「要支援世帯数の4類(A+B+C)型合計」(最小必要量)	358 戸
市営住宅(公営・単独)※特公賃除く	774 戸
低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅	151 戸
セーフティネット対応可能戸数合計※特公賃除く	925 戸
最小必要量～最大目標量 : 目標戸数	358～748 戸
市営住宅(特公賃)	6 戸

前項のことから、2035年度の目標年次推計においては、最大目標量[748戸]に対して1.2倍のセーフティネット対応可能量[925戸]が推計戸数として見込まれています。

この推計値の中で、「著しい困窮年収水準未達世帯」748戸に対する直接供給を計画した場合、市営住宅(公営+単独)の合計推計戸数は774戸なので、充足している状況となります。また、「要支援世帯数の4類型(A+B+C)合計」(最小必要量[358戸])に対しては2.2倍の充足状況と言えます。

## 【目標年次(2035年)における、目標供給戸ストック数】

項目	現状戸数	目標年次戸数	差分戸数
「著しい困窮年収水準未達の世帯数」(最大目標量)		748 戸	
「要支援世帯数の4類(A+B+C)型合計」(最小必要量)		358 戸	
市営住宅(公営)	844 戸	614 戸	-230 戸
市営住宅(単独)	28 戸	12 戸	-16 戸
セーフティネット対応可能戸数(直接供給)合計	872 戸	626 戸	-299 戸
最小必要量～最大目標量 : 目標戸数		358～748 戸	-122～+268 戸
市営住宅(特公賃)	6 戸	6 戸	0 戸

市営住宅の目標管理戸数については、先に算出した目標年度の「要支援世帯数(最小必要量)」と「著しい困窮年収水準未達の世帯数(最大目標量)」の推計を基に、住宅セーフティネットの考え方を踏まえ、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、用途廃止を進め適正な管理戸数による、維持管理の効率化を図っていきます。

なお、次項以降の、団地別住棟別事業手法選定フローの判定結果に基づく、「継続管理すべき住棟」と「用途廃止すべき住棟」の維持管理戸数を、目標年度における管理戸数に反映させます。

2035年度目標管理戸数：市営住宅(公営+単独) = 626 戸  
市営住宅(特公賃) = 6 戸

- 「著しい困窮年収水準未達世帯」の対象となる住宅：「公営+単独」=626 戸
- 住宅セーフティネットの補完住宅：「特定公共賃貸住宅」=6 戸
- ※ 「要支援世帯数」< 「公営+単独」=626 戸 < 「著しい困窮年収水準未達世帯(最大目標戸数)」

## 4 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。

## &lt;評価基準&gt;

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 79.8%以上 ・平均応募倍率が 0.81 倍以上	・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 79.8%未満又は募集停止 ・前計画で用途廃止判定 ・平均応募倍率が 0.81 倍未満
(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：田村市の平均入居率（令和7年9月1日現在）

※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。

## &lt;躯体・避難の安全性に関する評価基準&gt;

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 ㎡未満	・住戸面積 40 ㎡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 ㎡：共同住宅における単身世帯の誘導居住面積水準の 40 ㎡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 【116 戸】	維持管理 【20 戸】 東部[耐 5] 【20 戸】	改善、又は建替 【96 戸】 東部[耐 3] 【96 戸】 <b>Aグループ</b>	優先的な改善、 又は優先的な建替	優先的な建替
	継続管理に ついて判断 を留保する 団地 【762 戸】	維持管理、 又は用途廃止 【12 戸】 都路 【12 戸】	改善、建替、 又は用途廃止 【750 戸】 菅谷 【18 戸】 菅谷第 2 【4 戸】 神俣 【52 戸】 町 【4 戸】 新開場 【4 戸】 開場第 3 【20 戸】 梵天川 【15 戸】 塙 【2 戸】 広瀬 【18 戸】 河原 【6 戸】 求中 【19 戸】 湯田 【7 戸】 旦ノ平 【4 戸】 岩崎 【11 戸】 久保田 【48 戸】 鷹待田 【24 戸】 岩井沢 【12 戸】 古道 【12 戸】 寺下 【4 戸】 館 【11 戸】 本坊 A 【2 戸】 常光寺 【2 戸】 西田 【30 戸】 荻ノ目 【15 戸】 常葉馬場 【51 戸】 坂ノ下 1 【23 戸】 備前作 【15 戸】 本坊 【15 戸】 坂ノ下 2 【16 戸】 町裏 【20 戸】 西部 【12 戸】 大平 【2 戸】 七郷 【1 戸】 下扇田 【26 戸】 上大平 【2 戸】 御前池 【7 戸】 山ノ内上 【7 戸】 砂子田 【6 戸】 扇田 【26 戸】 下川原 【20 戸】 船引馬場 【95 戸】 下里 【48 戸】 石田 【10 戸】 後田 【4 戸】 <b>Bグループ</b>	優先的な改善、 優先的な建替、又は 優先的な用途廃止	優先的な建替、又は 優先的な用途廃止

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」

## 5 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。

【仮設定】

東部団地[耐火3階建住棟]：全面改善事業のLCCの方が有利なため、「改善」を仮設定します。

### 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。

&lt;評価基準：その2&gt;

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 【32戸】		改善 【96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 【128戸】	都路【12戸】 東部【耐5】【20戸】		東部【耐3】【96戸】				
当面管理する団地 (建替を前提としない) 【750戸】	当面維持管理	用途廃止	改善し当面維持管理 【504戸】	用途廃止 【246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
			菅谷【18戸】 神俣【52戸】 広瀬【18戸】 河原【6戸】 求中【耐3】【18戸】 久保田【48戸】 鷹待田【24戸】 岩井沢【12戸】 古道【12戸】 寺下【4戸】 本坊A【2戸】 常葉馬場【耐4】【16戸】 坂ノ下1【23戸】 備前作【15戸】 本坊【15戸】 坂ノ下2【16戸】 町裏【20戸】 西部【12戸】 下扇田【26戸】 船引馬場【95戸】 下里【48戸】 後田【4戸】	菅谷第2【4戸】 町【4戸】 新関場【4戸】 関場第3【20戸】 梵天川【15戸】 埜【2戸】 求中【木1】【1戸】 湯田【7戸】 旦ノ平【4戸】 岩崎【11戸】 館【11戸】 常光寺【2戸】 西田【30戸】 荻ノ目【15戸】 常葉馬場【簡2】【35戸】 大平【2戸】 七郷【1戸】 上大平【2戸】 御前池【7戸】 山ノ内上【7戸】 砂子田【6戸】 扇田【26戸】 下川原【20戸】 石田【10戸】			

## 6 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。

#### 【検討結果】

- ・2次判定結果において、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はありません。

### 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。

#### 【検討結果】

- ・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及び簡易耐火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図ります。
- ・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図ります。

### 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。

#### 【検討結果】

- ・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図ります。

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。

【検討結果】

・上記②及び③の検討結果を考慮し、次のとおりの3次判定結果とします。

再判定対象団地	2次判定結果	▶▶▶再判定理由▶▶▶	3次判定結果 (再判定結果)
河原、寺下、本坊A、町裏、下扇田[木造]、後田	改善し当面維持管理	木造で耐用年限を超過しており、中長期的見通しでは用途廃止と判断できるため	当面維持管理
求中[耐3]、岩井沢、古道、坂ノ下2、西部	改善し当面維持管理	耐火構造でS58年以降の比較的新しい住棟は、事業ボリュームの観点からS58年以前の住棟改善を優先させるため	当面維持管理
広瀬、久保田、船引馬場	改善し当面維持管理	前計画による主要な改善事業が完了したため	当面維持管理
東部[1-6号棟:耐3]	改善	平成以降の新しい住棟であり、耐用年限の1/2以下であるため、古い住棟の改善事業を優先させるため	維持管理

■ 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 【128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【128戸】	都路【12戸】 東部[1-6号棟:耐3]【96戸】 東部[7号棟:耐5]【20戸】						
当面管理する団地 (建替を前提としない) 【750戸】	当面維持管理【160戸】 用途廃止	改善し当面維持管理【344戸】	用途廃止【246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	
	広瀬【18戸】 河原【6戸】 求中[耐3]【18戸】 久保田【48戸】岩井沢【12戸】 古道【12戸】 寺下【4戸】 本坊A【2戸】 坂ノ下2【16戸】 町裏【20戸】 西部【12戸】 下扇田[木造]【2戸】 船引馬場【95戸】 後田【4戸】	菅谷【18戸】 神俣【52戸】 鷹待田【24戸】 常葉馬場[耐4]【16戸】 坂ノ下1【23戸】 備前作【15戸】 本坊【15戸】 下扇田[耐4]【24戸】 下里【48戸】	菅谷第2【4戸】 町【4戸】 新関場【4戸】 関場第3【20戸】 梵天川【15戸】 塙【2戸】 求中[木1]【1戸】 湯田【7戸】 旦ノ平【4戸】 岩崎【11戸】 館【11戸】 常光寺【2戸】 西田【30戸】 荻ノ目【15戸】 常葉馬場[簡2]【35戸】 大平【2戸】 七郷【1戸】 上大平【2戸】 御前池【7戸】 山ノ内上【7戸】 砂子田【6戸】 扇田【26戸】 下川原【20戸】 石田【10戸】				

## 【判定経緯と事業手法】

団地名	種別	建設年度	棟数	戸数	1次判定	2次判定	3次判定	計画期間の事業手法	計画期間後の長期計画
菅谷	公営	S52	1	18	改善・建替・又は用途廃止	改善し 当面維持管理	改善し 当面維持管理	個別改善	維持管理 (計画修繕)
菅谷第2	公営	S53	1	4	改善・建替・又は用途廃止	用途廃止	用途廃止	用途廃止	—
神俣	公営	S57～59	3	52	改善・建替・又は用途廃止	改善し 当面維持管理	改善し 当面維持管理	個別改善	維持管理 (計画修繕)
町	公営	S41	4	4	改善・建替・又は用途廃止	用途廃止	用途廃止	用途廃止	—
新関場	公営	S42	4	4	改善・建替・又は用途廃止	用途廃止	用途廃止	用途廃止	—
関場第3	公営	S49～50	4	20	改善・建替・又は用途廃止	用途廃止	用途廃止	用途廃止	—
梵天川	公営	S46～47	4	15	改善・建替・又は用途廃止	用途廃止	用途廃止	用途廃止	—
塙	公営	S33/36	2	2	改善・建替・又は用途廃止	用途廃止	用途廃止	用途廃止	—
広瀬	公営	S54	1	18	改善・建替・又は用途廃止	改善し 当面維持管理	当面維持管理	維持管理 (計画修繕)	維持管理 (計画修繕)
河原	単独	H5	1	6	改善・建替・又は用途廃止	改善し 当面維持管理	当面維持管理	維持管理 (経常修繕)	用途廃止
求中	公営	木造 S38	1	1	改善・建替・又は用途廃止	用途廃止	用途廃止	用途廃止	—
		耐火 H8	1	18		改善し 当面維持管理	当面維持管理	維持管理 (計画修繕)	個別改善
湯田	公営	S39/44	7	7	改善・建替・又は用途廃止	用途廃止	用途廃止	用途廃止	—
旦ノ平	公営	S44/45	4	4	改善・建替・又は用途廃止	用途廃止	用途廃止	用途廃止	—
岩崎	公営	S45/46	7	11	改善・建替・又は用途廃止	用途廃止	用途廃止	用途廃止	—
久保田	公営	S54	2	48	改善・建替・又は用途廃止	改善し 当面維持管理	当面維持管理	維持管理 (計画修繕)	維持管理 (計画修繕)
鷹待田	公営	S56	1	24	改善・建替・又は用途廃止	改善し 当面維持管理	改善し 当面維持管理	個別改善	維持管理 (計画修繕)
岩井沢	公営	S58	1	12	改善・建替・又は用途廃止	改善し 当面維持管理	当面維持管理	維持管理 (計画修繕)	個別改善
古道	公営	S59	1	12	改善・建替・又は用途廃止	改善し 当面維持管理	当面維持管理	維持管理 (計画修繕)	個別改善
寺下	公営	H1～2	2	4	改善・建替・又は用途廃止	改善し 当面維持管理	当面維持管理	維持管理 (経常修繕)	用途廃止
都路	公営	H28	8	12	維持管理 又は用途廃止	維持管理	維持管理	維持管理 (計画修繕)	維持管理 (計画修繕)
館	公営	S31～39	11	11	改善・建替・又は用途廃止	用途廃止	用途廃止	用途廃止	—
本坊A	単独	H4	1	2	改善・建替・又は用途廃止	改善し 当面維持管理	当面維持管理	維持管理 (経常修繕)	用途廃止
常光寺	公営	S31	2	2	改善・建替・又は用途廃止	用途廃止	用途廃止	用途廃止	—
西田	公営	S46～49	7	30	改善・建替・又は用途廃止	用途廃止	用途廃止	用途廃止	—
荻ノ目	公営	S47～48	3	15	改善・建替・又は用途廃止	用途廃止	用途廃止	用途廃止	—
常葉馬場	公営	簡易 S50～53	7	35	改善・建替・又は用途廃止	用途廃止	用途廃止	用途廃止	—
		耐火 S54	1	16		改善し 当面維持管理	改善し 当面維持管理	個別改善	維持管理 (計画修繕)
坂ノ下1	公営	S55	1	23	改善・建替・又は用途廃止	改善し 当面維持管理	改善し 当面維持管理	個別改善	維持管理 (計画修繕)
備前作	公営	S56	1	15	改善・建替・又は用途廃止	改善し 当面維持管理	改善し 当面維持管理	個別改善	維持管理 (計画修繕)
本坊	公営	S57	1	15	改善・建替・又は用途廃止	改善し 当面維持管理	改善し 当面維持管理	個別改善	維持管理 (計画修繕)

団地名	種別	建設年度	棟数	戸数	1次判定	2次判定	3次判定	計画期間の事業手法	計画期間後の長期計画
坂ノ下2	公営	S58	1	16	改善・建替・又は用途廃止	改善し 当面維持管理	当面維持管理	維持管理 (計画修繕)	個別改善
町裏	公営	H1~5	12	20	改善・建替・又は用途廃止	改善し 当面維持管理	当面維持管理	維持管理 (経常修繕)	用途廃止
西部	公営	H12	1	12	改善・建替・又は用途廃止	改善し 当面維持管理	当面維持管理	維持管理 (計画修繕)	個別改善
大平	公営	S28	2	2	改善・建替・又は用途廃止	用途廃止	用途廃止	用途廃止	—
七郷	公営	S32	1	1	改善・建替・又は用途廃止	用途廃止	用途廃止	用途廃止	—
下扇田	公営	耐火 S56	1	24	改善・建替・又は用途廃止	改善し 当面維持管理	改善し 当面維持管理	個別改善	維持管理 (計画修繕)
	公営	木造 H1	1	2			当面維持管理	維持管理 (経常修繕)	用途廃止
上大平	公営	S37	2	2	改善・建替・又は用途廃止	用途廃止	用途廃止	用途廃止	—
御前池	公営	S38	7	7	改善・建替・又は用途廃止	用途廃止	用途廃止	用途廃止	—
山ノ内上	公営	S42	7	7	改善・建替・又は用途廃止	用途廃止	用途廃止	用途廃止	—
砂子田	公営	S43	6	6	改善・建替・又は用途廃止	用途廃止	用途廃止	用途廃止	—
扇田	公営	S45	4	20	改善・建替・又は用途廃止	用途廃止	用途廃止	用途廃止	—
	単独	S45	6	6					
下川原	公営	S47	4	20	改善・建替・又は用途廃止	用途廃止	用途廃止	用途廃止	—
船引馬場	公営	S48~51	4	95	改善・建替・又は用途廃止	改善し 当面維持管理	当面維持管理	維持管理 (計画修繕)	維持管理 (計画修繕)
下里	公営	S52~53	2	48	改善・建替・又は用途廃止	改善し 当面維持管理	改善し 当面維持管理	個別改善	維持管理 (計画修繕)
東部	公営	H2~27	6	96	改善 又は建替	改善	維持管理	維持管理 (計画修繕)	個別改善
	特公	H5	1	20	維持管理	維持管理	維持管理	維持管理 (計画修繕)	個別改善
石田	公営	S50	2	10	改善・建替・又は用途廃止	用途廃止	用途廃止	用途廃止	—
後田	公営	S63	1	4	改善・建替・又は用途廃止	改善し 当面維持管理	当面維持管理	維持管理 (経常修繕)	用途廃止
公 営			154	844					
特 公			1	6					
単 独			11	28					
市営全体			166	878					

## 7 団地の計画期間及び中長期活用計画

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
菅谷	1	18	個別改善	18	耐用年限後も活用するため、長寿命化型等の改善を行う。	維持管理 (計画修繕)	18	適正な維持管理を図り快適に利用するため、計画修繕を行う。
菅谷第2	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。	—	—	—
神俣	3	52	個別改善	52	耐用年限後も活用するため、長寿命化型等の改善を行う。	維持管理 (計画修繕)	52	適正な維持管理を図り快適に利用するため、計画修繕を行う。
町	4	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。	—	—	—
新関場	4	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。	—	—	—
関場第3	4	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。	—	—	—
梵天川	4	15	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。	—	—	—
塙	2	2	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。	—	—	—
広瀬	1	18	維持管理 (計画修繕)	18	主要な改善が完了し、快適に利用するため計画修繕を行う。	維持管理 (計画修繕)	18	適正な維持管理を図り快適に利用するため、計画修繕を行う。
河原	1	6	維持管理 (経常修繕)	6	構想期間での用途廃止を見据え、当面維持管理(経常修繕)とする。	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。
求中	1	1	木造棟： 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。	—	—	—
	1	18	耐火棟： 維持管理 (計画修繕)	18	適正な維持管理を図り快適に利用するため、計画修繕を行う。	個別改善	18	耐用年限まで安全で快適に活用するため、個別改善を行う。
湯田	7	7	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。	—	—	—
旦ノ平	4	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。	—	—	—
岩崎	7	11	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。	—	—	—
久保田	2	48	維持管理 (計画修繕)	48	主要な改善が完了し、快適に利用するため計画修繕を行う。	維持管理 (計画修繕)	48	適正な維持管理を図り快適に利用するため、計画修繕を行う。
鷹待田	1	24	個別改善	24	耐用年限後も活用するため、長寿命化型等の改善を行う。	維持管理 (計画修繕)	24	適正な維持管理を図り快適に利用するため、計画修繕を行う。
岩井沢	1	12	維持管理 (計画修繕)	12	適正な維持管理を図り快適に利用するため、計画修繕を行う。	個別改善	12	耐用年限まで安全で快適に活用するため、個別改善を行う。
古道	1	12	維持管理 (計画修繕)	12	適正な維持管理を図り快適に利用するため、計画修繕を行う。	個別改善	12	耐用年限まで安全で快適に活用するため、個別改善を行う。
寺下	2	4	維持管理 (経常修繕)	4	構想期間での用途廃止を見据え、当面維持管理(経常修繕)とする。	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。
都路	8	12	維持管理 (計画修繕)	12	適正な維持管理を図り快適に利用するため、計画修繕を行う。	維持管理 (計画修繕)	12	適正な維持管理を図り快適に利用するため、計画修繕を行う。
館	11	11	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。	—	—	—
本坊A	1	2	維持管理 (経常修繕)	2	構想期間での用途廃止を見据え、当面維持管理(経常修繕)とする。	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。
常光寺	2	2	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。	—	—	—
西田	7	30	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。	—	—	—
荻ノ目	3	15	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。	—	—	—
常葉馬場	7	35	簡耐棟： 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。	—	—	—
	1	16	耐火棟： 個別改善	16	耐用年限後も活用するため、長寿命化型等の改善を行う。	維持管理 (計画修繕)	16	適正な維持管理を図り快適に利用するため、計画修繕を行う。

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
坂ノ下1	1	23	個別改善	23	耐用年限後も活用するため、長寿命化型等の改善を行う。	維持管理(計画修繕)	23	適正な維持管理を図り快適に利用するため、計画修繕を行う。
備前作	1	15	個別改善	15	耐用年限後も活用するため、長寿命化型等の改善を行う。	維持管理(計画修繕)	15	適正な維持管理を図り快適に利用するため、計画修繕を行う。
本坊	1	15	個別改善	15	耐用年限後も活用するため、長寿命化型等の改善を行う。	維持管理(計画修繕)	15	適正な維持管理を図り快適に利用するため、計画修繕を行う。
坂ノ下2	1	16	維持管理(計画修繕)	16	適正な維持管理を図り快適に利用するため、計画修繕を行う。	個別改善	16	耐用年限まで安全で快適に活用するため、個別改善を行う。
町裏	12	20	維持管理(経常修繕)	20	構想期間での用途廃止を見据え、当面維持管理(経常修繕)とする。	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。
西部	1	12	維持管理(計画修繕)	12	適正な維持管理を図り快適に利用するため、計画修繕を行う。	個別改善	12	耐用年限まで安全で快適に活用するため、個別改善を行う。
大平	2	2	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。	—	—	—
七郷	1	1	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。	—	—	—
下扇田	1	24	耐火棟：個別改善	24	耐用年限後も活用するため、長寿命化型等の改善を行う。	維持管理(計画修繕)	24	適正な維持管理を図り快適に利用するため、計画修繕を行う。
	1	2	維持管理(経常修繕)	2	構想期間での用途廃止を見据え、当面維持管理(経常修繕)とする。	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。
上大平	2	2	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。	—	—	—
御前池	7	7	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。	—	—	—
山ノ内上	7	7	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。	—	—	—
砂子田	6	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。	—	—	—
扇田	10	26	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。	—	—	—
下川原	4	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。	—	—	—
船引馬場	4	95	維持管理(計画修繕)	95	主要な改善が完了し、快適に利用するため計画修繕を行う。	維持管理(計画修繕)	95	適正な維持管理を図り快適に利用するため、計画修繕を行う。
下里	2	48	個別改善	48	耐用年限後も活用するため、長寿命化型等の改善を行う。	維持管理(計画修繕)	48	適正な維持管理を図り快適に利用するため、計画修繕を行う。
東部	7	116	維持管理(計画修繕)	96	適正な維持管理を図り快適に利用するため、計画修繕を行う。	個別改善	116	耐用年限まで安全で快適に活用するため、個別改善を行う。
石田	2	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。	—	—	—
後田	1	4	維持管理(経常修繕)	4	構想期間での用途廃止を見据え、当面維持管理(経常修繕)とする。	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。
公営	154	844		614			588	
特公賃	1	6		6			6	
単独	11	28		12			0	
合計	166	878		632			594	

前述[P55]した「著しい困窮年収未済世帯への対応総括表」の目標年次2035(令和17)年度の要支援世帯数～困窮世帯数(358戸～748戸)の推計に対して、事業手法決定後のストック活用における管理戸数の合計は、上記のとおり632戸となり、公的に居住の安定を図るべき要支援世帯数358戸を上回り、カバーしています。

## 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		309 戸	535 戸	844 戸
新規整備事業予定戸数	維持管理予定戸数	309 戸	305 戸	614 戸
	うち計画修繕対応戸数	176 戸	177 戸	353 戸
	うち改善事業予定戸数	120 戸	115 戸	335 戸
	個別改善事業予定戸数	120 戸	※115 戸	235 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）	13 戸	13 戸	26 戸
	建替予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸
用途廃止予定戸数		0 戸	230 戸	230 戸

※115戸：神保2号棟は11年目にずれ込みますが団地全体戸数を計上しています。

：備前作は前期と後期にまたがる予定ですが、戸数は前期に計上しています。

## ■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		3 戸	3 戸	6 戸
新規整備事業予定戸数	維持管理予定戸数	3 戸	3 戸	6 戸
	うち計画修繕対応戸数	3 戸	3 戸	6 戸
	うち改善事業予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸
	個別改善事業予定戸数	0 戸	0 戸	0 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）	0 戸	0 戸	0 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

## ■事業手法別戸数表【単独住宅】

対 象		1～5年目	6～10年目	合計
単独住宅 管理戸数		6 戸	22 戸	28 戸
新規整備事業予定戸数	維持管理予定戸数	6 戸	6 戸	12 戸
	うち計画修繕対応戸数	0 戸	0 戸	0 戸
	うち改善事業予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸
	個別改善事業予定戸数	0 戸	0 戸	0 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）	6 戸	6 戸	12 戸
	建替予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸
用途廃止予定戸数		0 戸	16 戸	16 戸

計画修繕対応戸数及びその他住戸数（経常修繕）については、劣化状況の詳細調査を踏まえ時期を設定することとしているため、現段階では前期・後期に均等配分しています。

## 整備・管理の実施方針

---

# 第6章

## 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（10m<sup>3</sup>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ものの、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（単費事業）

### （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、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、ビード等)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污水管(屋内)	共用污水縦管専用污水枝管	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	鑄鉄管
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	LED化
	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 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・改善履歴で修繕済みや設置済みの場合を除きます。また、同建設時期の住棟であっても、主体構造及び部材・仕上仕様の違いや、入居者の使用環境等により、劣化状況に差が生じているため、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、浴室の防水性向上等を計画します。
- ・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、分電盤取替及び電気容量のアップ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。
- ・修繕周期を超過した、住戸内建具改修を計画します。

※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。
- ・30年以上経過している浄化槽については、定期点検を基に改修計画の対象とします。

※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。

## 3 改善事業の実施方針（補助事業）

## (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、適切な時期に計画修繕に合わせ改善を行うことで、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、本市の維持管理判定団地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、居住性を確保します。	給湯設備の設置、浴室のユニットバス化、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ます。	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います。	耐震改修、避難経路の確保、玄関扉の安全性確保、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います。	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

## ⑤脱炭素社会対応型

方針	内容
省エネルギー性能向上及び再生可能エネルギー導入のための設備等の改善を行います。	省エネに寄与する断熱性能の向上強化や、省エネ性能の高い設備への交換、太陽光等を活用した再生可能エネルギー導入のための設備等の設置など

## ⑥子育て世帯支援型

方針	内容
子育て世帯等に対する優先入居等を行う住戸は、子育て世帯等の居住に適した住環境となるように改善を行います。	子どもの安全性確保、フローリングへの張替や床の遮音性の確保、子どもの見守りが出来る間取りの変更など、子育て世帯等の居住に適した住環境に配慮など

## 【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
居住性向上型	<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、便所の換気扇設置</li> </ul> 等	<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 (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)</li> </ul> 等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・雨水貯留施設の設置</li> <li>・地上デジタル放送対応 (当該建物に起因する電波障害対策の既設共聴アンテナ等改修含む)</li> <li>・集会所の整備・増改築</li> <li>・児童遊園の整備</li> <li>・排水処理施設の整備</li> </ul> 等
福祉対応型	<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> 等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・廊下、階段の手摺設置</li> <li>・中層エレベーターの設置・機能向上</li> <li>・段差の解消</li> <li>・視覚障がい者誘導用ブロック等の設置</li> </ul> 等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・屋外階段の手摺の設置</li> <li>・屋外通路等の幅員確保</li> <li>・スロープの設置</li> <li>・電線の地中化</li> </ul> 等
安全性確保型	<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<sup>(※1)</sup></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<sup>(※3)</sup></li> </ul> 等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・耐震診断、耐震改修<sup>(※2)</sup></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<sup>(※3)</sup></li> <li>・地震時管制運転装置等の設置</li> </ul> 等	<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<sup>(※3)</sup></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<sup>(※3)</sup></li> </ul> 等
長寿命化型	<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> 等	<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> 等	<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> 等
脱炭素社会対応型	<ul style="list-style-type: none"> <li>・内壁・最上階の天井等の断熱</li> <li>・複層ガラス化、内窓の設置・交換</li> <li>・省エネルギー性能の高い設備への交換</li> <li>・LED照明化</li> </ul> 等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・断熱化対応（断熱強化）</li> <li>・再生可能エネルギー導入（太陽光発電・蓄電池・太陽熱温水器等）</li> <li>・LED照明化</li> </ul> 等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・集会所における省エネルギー性能の高い設備への交換</li> <li>・再生可能エネルギー導入（太陽光発電・蓄電池・太陽熱温水器等）</li> <li>・LED照明化</li> </ul> 等
子育て世帯支援型	<ul style="list-style-type: none"> <li>・窓やバルコニーからの子どもの転落防止工事</li> <li>・子どもの転倒や衝突によるけが防止工事</li> <li>・子どもの見守りがしやすい間取り等への改修</li> <li>・壁、床、開口部の遮音性能の向上に資する改修</li> <li>・壁、床、天井の防汚仕上げへの変更</li> </ul> 等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・廊下や階段からの子どもの転落防止工事</li> <li>・子どもの転倒や衝突によるけが防止工事</li> <li>・キッズスペースの設置</li> </ul> 等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・キッズスペースの設置</li> </ul> 等

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

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

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

## (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、次頁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。

- ・電気容量のアップ[分電盤の交換が必要な場合はこれを含む]（居住性向上型）
- ・LED照明化（脱炭素社会対応型）
- ・浴室、便所の換気扇設置（居住性向上型）
- ・浴室、便所への手摺設置（福祉対向型）
- ・浴室の防水性向上（長寿命化型）
- ・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。

- ・電気容量のアップのため、住棟への引込受電盤の交換工事（居住性向上）
- ・LED照明化（脱炭素社会対応型）
- ・屋上、外壁の耐久性向上（長寿命化型）  
※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は、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。
- ・配管の耐久性に資する工事（長寿命化型）

### ③屋外・外構改善

耐火構造の住棟で、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）

団地別改善方針-1

種別類型	改善内容	菅谷：1号棟	神俣：1号棟	神俣：2号棟	神俣：3号棟	
住戸	居住性向上	間取り改修・室内改修				
		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				
		浴室改善又はユニットバス化				
	福祉対応	浴室・便所の換気扇設置	●	●	●	●
		床段差解消				
		浴室・便所等手摺設置	●	●	●	●
		浴槽・便器の高齢者対応				
	安全性確保	高齢者対応の建具改修				
		流し台・洗面台更新				
		台所壁の不燃化				
長寿命化	避難経路の確保（梯子設置）					
	防災警報器等の設置					
	面格子等の防犯建物部品の設置					
脱炭素社会対応	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					
子育て世帯支援型	配管の耐久性向上に資する工事	●	●	●	●	
	開口・内壁・天井等の断熱化					
	LED照明化、省エネ設備への交換	●	●	●	●	
共用部分	居住性向上	子どもの見守り間取りへ改修				
		遮音性のある床への改修				
		水回り設備の改修				
	福祉対応	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				
	安全性確保	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				
		視覚障がい者誘導用ブロック等の設置				
		耐震改修				
	長寿命化	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						
脱炭素社会対応	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					
子育て世帯	屋上・外壁の耐久性向上	屋上済/●	●	●	●	
	配管の耐久性向上	●	●	●	●	
	避難施設の耐久性向上					
屋外・外構	居住性向上	屋根・外壁の断熱強化				
		LED照明化、省エネ設備への交換	●	●	●	●
		再生可能エネルギー導入				
		子どもの転落防止				
		雨水貯留施設の設置				
	福祉対応	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				
	安全性確保	排水処理施設の整備				
		屋外階段の手摺の設置				
		屋外通路等の幅員確保				
	長寿命化	段差の解消（スロープの設置等）				
電線の地中化						
脱炭素社会対応	屋外消火栓設置					
	避難経路となる屋外通路等の整備					
子育て世帯	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					
	防火上有効な塀・柵・垣・植栽の設置					
脱炭素社会対応	配管の耐久性・耐食性向上に資する工事	●	●	●	●	
	省エネ設備への交換					
	再生可能エネルギー導入					

●：実施が望ましい改善

## 団地別改善方針-2

種別類型	改善内容	鷹待田:1号棟	常葉馬場:8号棟	坂ノ下1:1号棟	備前作:1号棟		
住戸	居住性向上	間取り改修・室内改修					
		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					
		浴室改善又はユニットバス化					
	福祉対応	浴室・便所の換気扇設置	●	●	●	●	
		床段差解消					
		浴室・便所等手摺設置	●	●	●	●	
		浴槽・便器の高齢者対応					
	安全性確保	高齢者対応の建具改修					
		流し台・洗面台更新					
		台所壁の不燃化					
	長寿命化	避難経路の確保（梯子設置）					
		防災警報器等の設置					
	脱炭素社会対応	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	●	●	●	●	
	子育て世帯支援型	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	開口・内壁・天井等の断熱化	●	●	●	●
			LED照明化、省エネ設備への交換	●	●	●	●
子どもの見守り間取りへ改修							
福祉対応		遮音性のある床への改修					
		水回り設備の改修					
		給水方式の変更					
安全性確保		外壁・屋根改修（断熱化対応）					
		共視聴アンテナ設備設置					
		廊下・階段の手摺設置					
		中層エレベーターの設置・改善					
長寿命化		玄関入口段差の解消					
		視覚障がい者誘導用ブロック等の設置					
脱炭素社会対応		耐震改修					
		外壁落下防止改修					
子育て世帯	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						
脱炭素社会対応	屋上・外壁の耐久性向上	済	●	●	●		
	配管の耐久性向上	●	●	●	●		
子育て世帯	避難施設の耐久性向上						
	屋根・外壁の断熱強化						
屋外・外構	居住性向上	LED照明化、省エネ設備への交換	●	●	●	●	
		再生可能エネルギー導入					
	福祉対応	子どもの転落防止					
		雨水貯留施設の設置					
		地上デジタル放送対応					
	安全性確保	集会所の整備・増改築					
		児童遊園の整備					
	長寿命化	排水処理施設の整備					
		屋外階段の手摺の設置					
	脱炭素社会対応	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						
長寿命化	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						
脱炭素社会対応	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						
長寿命化	配管の耐久性・耐食性向上に資する工事	●	●	●	●		
	省エネ設備への交換						
脱炭素社会対応	再生可能エネルギー導入						

●：実施が望ましい改善

団地別改善方針-3

種別類型	改善内容	本坊:1号棟	下扇田:1号棟	下里:1号棟	下里:2号棟	
住戸	居住性向上	間取り改修・室内改修				
		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				
		浴室改善又はユニットバス化				
	福祉対応	浴室・便所の換気扇設置	●	●	●	●
		床段差解消				
		浴室・便所等手摺設置	●	●	●	●
		浴槽・便器の高齢者対応				
	安全性確保	高齢者対応の建具改修				
		流し台・洗面台更新				
		台所壁の不燃化				
	長寿命化	避難経路の確保（梯子設置）				
		防災警報器等の設置				
面格子等の防犯建物部品の設置						
脱炭素社会対応	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	●	●	●	●	
子育て世帯支援型	配管の耐久性向上に資する工事	●	●	●	●	
	開口・内壁・天井等の断熱化	●	●	●	●	
	LED照明化、省エネ設備への交換	●	●	●	●	
共用部分	居住性向上	子どもの見守り間取りへ改修				
		遮音性のある床への改修				
		水回り設備の改修				
	福祉対応	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				
	安全性確保	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				
		視覚障がい者誘導用ブロック等の設置				
	長寿命化	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				
	脱炭素社会対応	防火区画の設置				
避難設備の設置・二方向避難確保						
子育て世帯	エレベーターの法令不適合改善					
	屋上・外壁の耐久性向上	●	屋上済/●	屋上済/●	屋上済/●	
	配管の耐久性向上	●	●	●	●	
脱炭素社会対応	避難施設の耐久性向上					
	屋根・外壁の断熱強化					
	LED照明化、省エネ設備への交換	●	●	●	●	
屋外・外構	居住性向上	再生可能エネルギー導入				
		子どもの転落防止				
		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				
	福祉対応	児童遊園の整備				
		排水処理施設の整備				
		屋外階段の手摺の設置				
	安全性確保	屋外通路等の幅員確保				
		段差の解消（スロープの設置等）				
電線の地中化						
長寿命化	屋外消火栓設置					
	避難経路となる屋外通路等の整備					
脱炭素社会対応	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					
脱炭素社会対応	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	●	●	●	●	
脱炭素社会対応	省エネ設備への交換					
	再生可能エネルギー導入					

●：実施が望ましい改善

## (3) 団地別住棟別改善計画

## ①菅谷

- ・居住性向上：浴室・便所換気扇設置、電気容量のアップ
- ・福祉対応：浴室・便所手摺設置
- ・長寿命化：浴室改修、外壁改修、配管改修（住戸・共用・屋外）
- ・LED照明化（住戸・共用）

※なお、同時施工を検討している住戸・共用・屋外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。（以下の団地も同様とする）

## ②神俣

- ・居住性向上：浴室・便所換気扇設置、電気容量のアップ
- ・福祉対応：浴室・便所手摺設置
- ・長寿命化：浴室改修、屋上防水改修、外壁改修、配管改修（住戸・共用・屋外）
- ・LED照明化（住戸・共用）

## ③鷹待田

- ・居住性向上：浴室・便所換気扇設置、電気容量のアップ
- ・福祉対応：浴室・便所手摺設置
- ・長寿命化：浴室改修、配管改修（住戸・共用・屋外）
- ・LED照明化（住戸・共用）

## ④常葉馬場

- ・居住性向上：浴室・便所換気扇設置、電気容量のアップ
- ・福祉対応：浴室・便所手摺設置
- ・長寿命化：浴室改修、屋上防水改修、外壁改修、配管改修（住戸・共用・屋外）
- ・LED照明化（住戸・共用）

## ⑤坂ノ下1

- ・居住性向上：浴室・便所換気扇設置、電気容量のアップ
- ・福祉対応：浴室・便所手摺設置
- ・長寿命化：浴室改修、屋上防水改修、外壁改修、配管改修（住戸・共用・屋外）
- ・LED照明化（住戸・共用）

## ⑥備前作

- ・居住性向上：浴室・便所換気扇設置、電気容量のアップ
- ・福祉対応：浴室・便所手摺設置
- ・長寿命化：浴室改修、屋上防水改修、外壁改修、配管改修（住戸・共用・屋外）
- ・LED照明化（住戸・共用）

## ⑦本坊

- ・居住性向上：浴室・便所換気扇設置、電気容量のアップ
- ・福祉対応：浴室・便所手摺設置
- ・長寿命化：浴室改修、屋上防水改修、外壁改修、配管改修（住戸・共用・屋外）
- ・LED照明化（住戸・共用）

## ⑧下扇田

- ・居住性向上：浴室・便所換気扇設置、電気容量のアップ
- ・福祉対応：浴室・便所手摺設置
- ・長寿命化：浴室改修、外壁改修、配管改修（住戸・共用・屋外）
- ・LED照明化（住戸・共用）

## ⑨下里

- ・居住性向上：浴室・便所換気扇設置、電気容量のアップ
- ・福祉対応：浴室・便所手摺設置
- ・長寿命化：浴室改修、外壁改修、配管改修（住戸・共用・屋外）
- ・LED照明化（住戸・共用）

【住棟別改善計画】

	建設年度	構造階数	住棟番号	住戸							共用部分					屋外・外構						
				居住性向上		福祉対応		安全性確保	長寿命化	脱炭素社会	福祉対応	安全性確保	長寿命化		脱炭素社会	居住性向上	福祉対応	安全性確保	長寿命化			
				電気容量のアップ	給湯設備設置	浴室・便所換気扇設置	浴室・便所手摺設置	便器の改修	改善項目なし	浴室の防水性向上	配管の耐久性向上	「□」照明化	改善項目なし	改善項目なし	屋上の耐久性向上	外壁の耐久性向上	配管の耐久性向上	「□」照明化	改善項目なし	改善項目なし	改善項目なし	配管の耐久性向上
菅谷	S52	耐3	1	●		●	●			●	●	●			済	●	●	●				●
神俣	S57	耐4	1	●		●	●			●	●	●			●	●	●	●				●
	S58	耐4	2	○		○	○			○	○	○			○	○	○	○				○
	S59	耐3	3	●		●	●			●	●	●			●	●	●	●				●
鷹待田	S56	耐4	1	●		●	●			●	●	●			済	済	●	●				●
常葉馬場	S54	耐4	8	●		●	●			●	●	●			●	●	●	●				●
坂ノ下1	S55	耐4	1	●		●	●			●	●	●			●	●	●	●				●
備前作	S56	耐4	1	●		●	●			●	●	●			●	●	●	●				●
本坊	S57	耐4	1	●		●	●			●	●	●			●	●	●	●				●
下扇田	S56	耐4	1	●		●	●			●	●	●			済	●	●	●				●
下里	S52	耐4	1	●		●	●			●	●	●			済	●	●	●				●
	S53	耐4	2	●		●	●			●	●	●			済	●	●	●				●

●：計画期間中に改善の対象とする項目      済：改善済み項目  
○：計画期間後の改善となる項目

表中 □ 太枠の改善内容について

[浴室・便所換気扇設置]+[浴室・便所手摺設置]+[浴室の防水性向上]は、居住性向上と福祉対応と長寿命化における、水廻りの個別改善を組み合わせた「水廻り総合改善」と位置づけ、次頁の年次計画表の中で「水廻り総合改善」【複合型】と表記します。

## 【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				
				2026(R8)	2027(R9)	2028(R10)	2029(R11)	2030(R12)
菅谷	S52	耐3	1				水廻り総合改善 【複合型】 電気容量のアップ 【居住性向上】 外壁配管耐久性向上 【長寿命化】 LED照明化 【脱炭素社会】	
神俣	S57	耐4	1					
	S58	耐4	2					
	S59	耐3	3					
鷹待田	S56	耐4	1					
常葉馬場	S54	耐4	8	水廻り総合改善 【複合型】 電気容量のアップ 【居住性向上】 屋上外壁配管耐久性向上 【長寿命化】 LED照明化 【脱炭素社会】				
坂ノ下1	S55	耐4	1				水廻り総合改善 【複合型】 電気容量のアップ 【居住性向上】 屋上外壁配管耐久性向上 【長寿命化】 LED照明化 【脱炭素社会】	
備前作	S56	耐4	1	屋上耐久性向上 【長寿命化】				
本坊	S57	耐4	1					
下扇田	S56	耐4	1					
下里	S52	耐4	1		水廻り総合改善 【複合型】 電気容量のアップ 【居住性向上】 外壁配管耐久性向上 【長寿命化】 LED照明化 【脱炭素社会】			
	S53	耐4	2			水廻り総合改善 【複合型】 電気容量のアップ 【居住性向上】 外壁配管耐久性向上 【長寿命化】 LED照明化 【脱炭素社会】		

## 【年次別改善事業計画-2（後期）】

団地名	住棟 番号	改善事業の内容				
		2031 (R13)	2032 (R14)	2033 (R15)	2034 (R16)	2035 (R17)
菅谷	1					
神俣	1					水廻り総合改善 【複合型】 電気容量のアップ 【居住性向上】 屋上外壁配管耐久性向上 【長寿命化】 LED照明化 【脱炭素社会】
	2					1号棟同様の改善事業 2036 (R18) に計画
	3					水廻り総合改善 【複合型】 電気容量のアップ 【居住性向上】 屋上外壁配管耐久性向上 【長寿命化】 LED照明化 【脱炭素社会】
鷹待田	1		水廻り総合改善 【複合型】 電気容量のアップ 【居住性向上】 配管耐久性向上 【長寿命化】 LED照明化 【脱炭素社会】			
常葉馬場	8					
坂ノ下1	1					
備前作	1			水廻り総合改善 【複合型】 電気容量のアップ 【居住性向上】 外壁配管耐久性向上 【長寿命化】 LED照明化 【脱炭素社会】		
本坊	1				水廻り総合改善 【複合型】 電気容量のアップ 【居住性向上】 屋上外壁配管耐久性向上 【長寿命化】 LED照明化 【脱炭素社会】	
下扇田	1	水廻り総合改善 【複合型】 電気容量のアップ 【居住性向上】 外壁配管耐久性向上 【長寿命化】 LED照明化 【脱炭素社会】				
下里	1					
	2					

#### 4 建替事業の実施方針（補助事業）

本計画の計画期間内において、実施する建替事業はありませんが、今後の社会情勢の変化等により、計画の見直しが行われた場合において、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 安全性の確保等に課題のある団地・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鑑み、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。

##### （1）建替事業の実施方針

###### ①民間活力の導入

建替事業の実施が必要となった場合は、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、民間のノウハウ及びマンパワーを積極的に活用する PPP/PFI 手法を活用した、市営住宅の供給実施を検討します。また、市営住宅の集約・再編に伴う建替の際には、地域の入居者需要や生活利便性を踏まえ、民間賃貸住宅市場の空家を借上型公営住宅として仮転居先に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

市営住宅の建替や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、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は想定されます。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。

###### ⑤耐用年限経過住宅の除却

耐用年限を経過した住宅並びに、今後、耐用年限を迎える住宅の計画的かつ速やかな用途廃止と除却を推進します。

また、除却においては公営住宅等整備事業対象要綱に基づき、補助事業を活用した用途廃止住棟の除却を進めます。

ライフサイクルコストと  
その縮減効果の算出

---

第 7 章

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と実施しない場合のそれぞれ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。

$$(i) \text{ 1棟当たりのLCC縮減効果} = \text{LCC(計面前)} - \text{LCC(計年後)} \quad [\text{単位:円/棟・年}]$$

$$(ii) \text{ LCC(計面前)} = (\text{建設費} + \text{修繕費} + \text{除却費}) / \text{評価期間(改善非実施)} \quad [\text{単位:円/戸・年}]$$

- ・ (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

$$(iii) \text{ LCC(計年後)} = (\text{建設費} + \text{改善費} + \text{修繕費} + \text{除却費}) / \text{評価期間(改善実施)} \quad [\text{単位:円/戸・年}]$$

- ・ (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縮減効果の算出結果

ライフサイクルコストの縮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縮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
菅谷	1	50	6,966,338	9,213,000	924,556	342,078
神俣	1	50	8,061,074	9,729,000	759,918	371,000
	3	50	8,097,529	9,910,700	702,587	374,216
鷹待田	1	50	8,117,917	9,729,000	790,315	372,745
常葉馬場	8	50	6,944,513	9,222,000	854,804	340,426
坂ノ下1	1	50	6,917,972	9,207,300	821,927	338,944
備前作	1	50	8,117,917	9,729,000	790,315	372,745
本坊	1	50	8,061,074	9,729,000	759,918	371,000
下扇田	1	50	8,117,917	9,729,000	790,315	372,745
下里	1	50	6,966,338	9,213,000	924,556	342,078
	2	50	7,210,526	9,555,000	888,996	353,090

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
菅谷	1	70	7,086,048	952,765	9,213,000	421,955	252,482
神俣	1	70	7,648,549	921,875	9,729,000	346,817	266,375
	3	70	7,595,199	921,875	9,910,700	320,651	267,835
鷹待田	1	70	8,003,861	695,021	9,729,000	360,689	268,408
常葉馬場	8	70	6,694,267	1,312,115	9,222,000	390,121	251,693
坂ノ下1	1	70	6,831,853	1,121,602	9,207,300	375,117	250,512
備前作	1	70	7,594,049	1,065,188	9,729,000	360,689	267,842
本坊	1	70	7,589,317	968,727	9,729,000	346,817	266,198
下扇田	1	70	7,610,393	892,107	9,729,000	360,689	265,603
下里	1	70	6,990,361	1,030,510	9,213,000	421,955	252,226
	2	70	7,234,482	990,875	9,555,000	405,726	259,801

## 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 (⑤-①)	⑬ (⑫×戸数)
			円/戸・年	円/棟・年
菅谷	1	18	89,595	1,612,719
神俣	1	24	104,625	1,883,250
	3	4	106,382	2,553,160
鷹待田	1	24	104,336	2,504,075
常葉馬場	8	16	88,733	1,419,735
坂ノ下1	1	23	88,432	2,033,925
備前作	1	15	104,903	1,573,542
本坊	1	15	104,802	1,572,028
下扇田	1	24	107,142	2,571,406
下里	1	24	89,852	2,156,443
	2	24	93,289	2,238,942
合 計				22,119,224

### 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

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。



---

# 田村市住生活基本計画

## 第3次田村市公営住宅等長寿命化計画

令和8年3月

---

編集・発行：田村市 建設部 都市計画課  
〒963-4393 福島県田村市船引町船引字畑添 76-2  
TEL (0247) 82-1114 FAX (0247) 81-1210  
URL <https://www.city.tamura.lg.jp>

---