

# 栃木市公営住宅等長寿命化計画

令和5年3月



# 目次

第1章 公営住宅等長寿命化計画の背景・目的等 .....	1
1 計画の背景・目的 .....	1
2 計画の位置づけ .....	1
第2章 計画期間と対象住宅 .....	3
1 計画期間 .....	3
2 対象住宅 .....	3
第3章 公営住宅等ストックの現状と課題 .....	6
1 公営住宅等管理状況 .....	6
2 市営住宅入居者意識調査 .....	21
3 公営住宅等ストックの課題 .....	30
第4章 長寿命化に関する基本方針 .....	32
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 .....	32
2 長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針 .....	32
第5章 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定 .....	33
1 公営住宅等の需要の見通しに基づく将来ストック量の推計 .....	34
2 団地別・住棟別手法の選定 .....	40
第6章 点検の実施方針 .....	43
第7章 計画修繕の実施方針 .....	44
1 計画修繕の実施方針 .....	44
2 対象項目別の修繕周期 .....	45
第8章 改善事業の実施方針 .....	47
1 改善事業の実施方針 .....	47
2 団地別・住棟別改善事業の方針 .....	49
3 団地別・住棟別改善事業計画 .....	51
第9章 建替事業・用途廃止の実施方針 .....	52
1 建替事業の実施方針 .....	52
2 用途廃止の実施方針 .....	52
第10章 長寿命化のための事業実施予定 .....	52
第11章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出 .....	55



# 第1章 公営住宅等長寿命化計画の背景・目的等

## 1 計画の背景・目的

栃木市では平成25年3月に栃木市公営住宅等長寿命化計画を策定し、平成28年8月改定された国土交通省住宅局の「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」を踏まえ、平成30年3月に改訂を行い適切な維持管理に努めてきました。その後、計画期間の半分が経過し、事業進捗状況や進行する老朽化への対応するため、見直しが必要な状況になっています。

令和4年4月現在、21団地、106棟、874戸の市営住宅等を管理していますが、このうち、既に耐用年数を経過した住宅が246戸で、計画期間内に耐用年数を経過する住宅を含めると全体の48.9%となる状況です。

さらに、今後ますます高齢化の進行が見込まれるなど、社会情勢の変化等を見据えるとともに、市民ニーズを踏まえた公営住宅等のあり方を検討していく必要があります。

本計画は、栃木市における住宅施策に係る現状、課題を整理し、安全で快適な住まいを長期にわたって確保するよう、地域の住宅需要に対応した公営住宅等の総合的な活用方針を示しています。

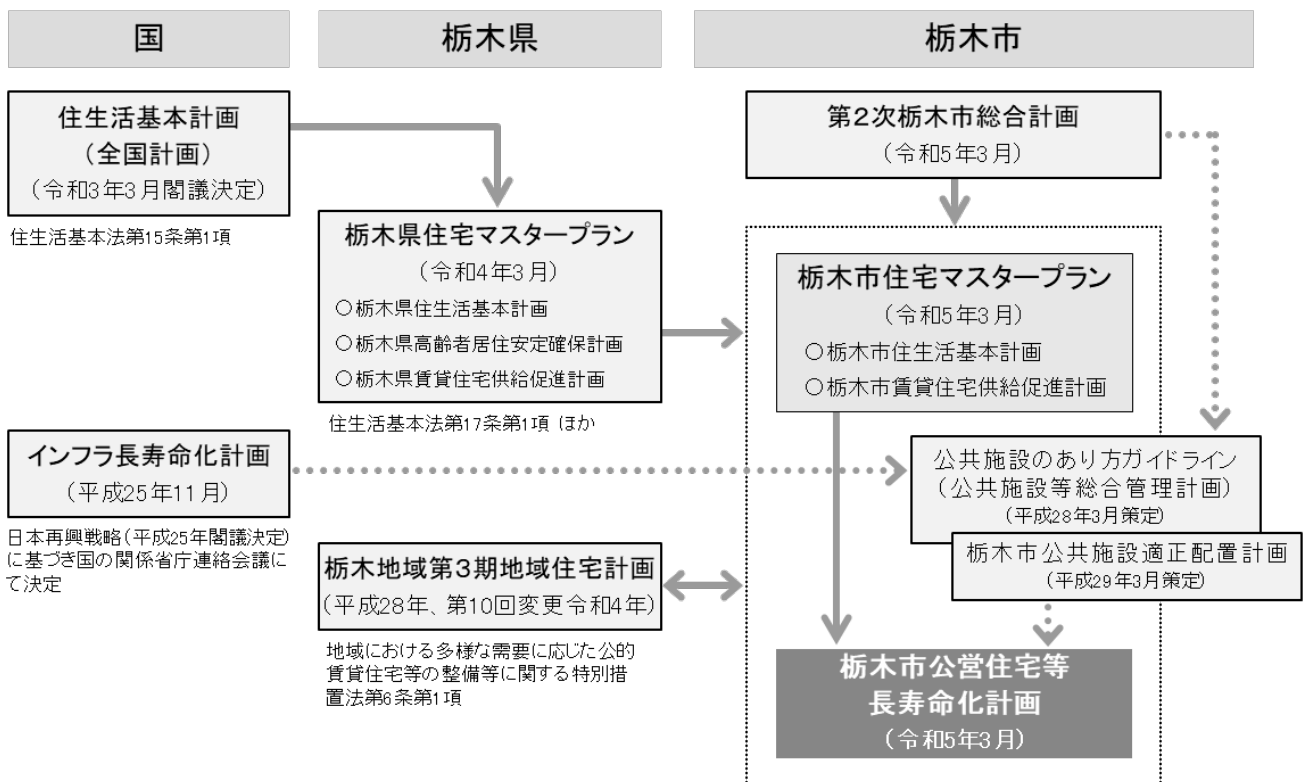
市営住宅等のストックにおいて、計画的な予防保全による維持管理を推進することにより長寿命化とライフサイクルコストの縮減を図り、かつ、将来の需要の見通しに基づく円滑なストックの更新を推進するなどの適切なマネジメントにより、公営住宅の良好な居住環境を確保することを目的とします。

## 2 計画の位置づけ

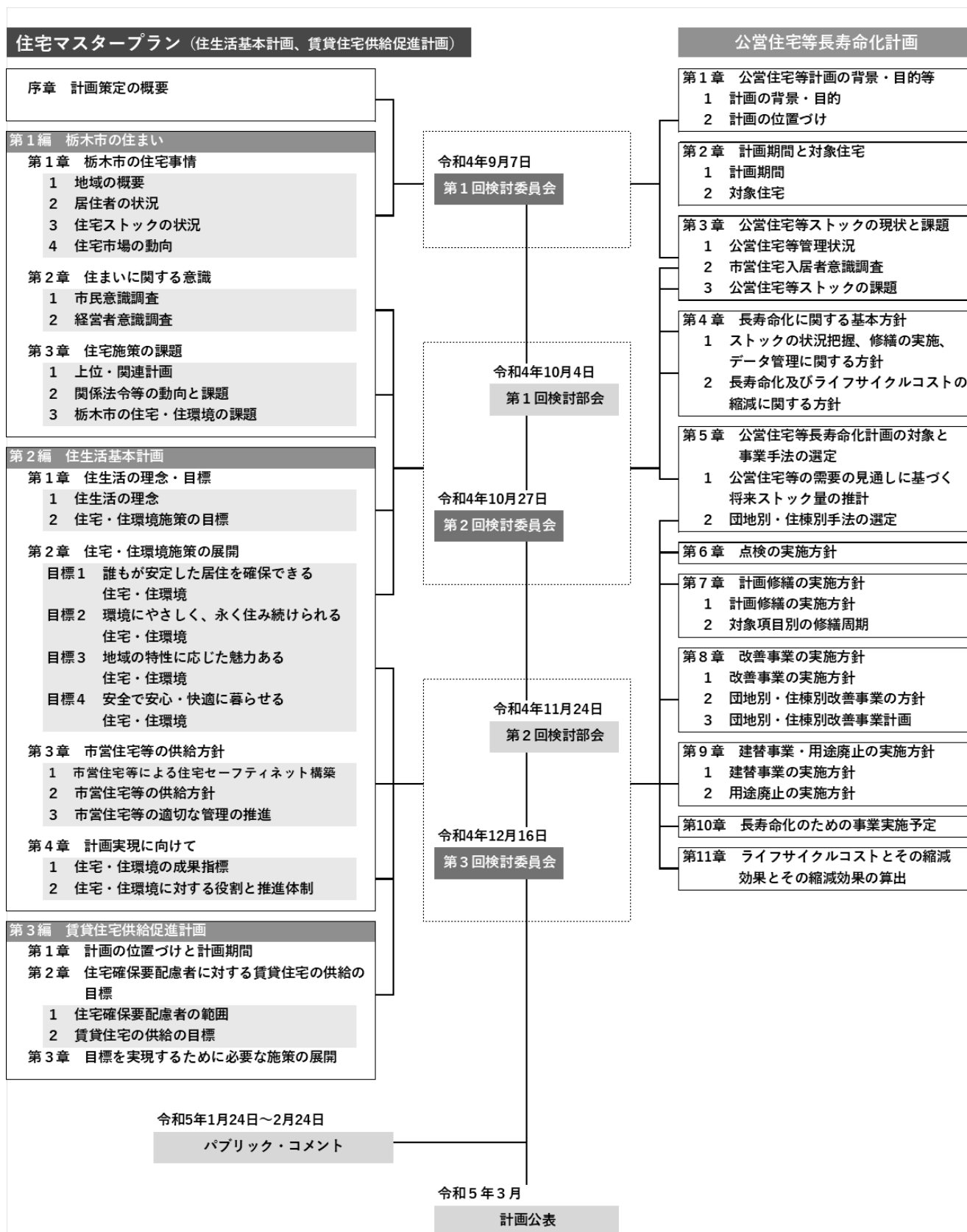
栃木市では、住生活整備、住環境整備の指針として、住生活基本法に基づき、「栃木市住宅マスタープラン」を策定しました。また、公営住宅を含む市が管理する公共施設全般の管理計画をまとめた「栃木市公共施設のあり方ガイドライン」を策定し、公共施設を管理してきました。

本計画は「栃木市公共施設のあり方ガイドライン」の公営住宅分野の個別計画として位置づけられています。

図表-1 計画の位置づけ



図表-2 計画策定のフロー



## 第2章 計画期間と対象住宅

### 1 計画期間

本計画における計画期間を令和5年度から令和14年度までの10年間とします。

なお、本計画に基づく事業の実施状況や、今後の市の財政状況や社会情勢の変化等を勘案しながら、必要に応じて計画の見直しを行います。

計画期間：令和5年度から令和14年度（10年間） [2023年度] [2032年度]
---

### 2 対象住宅

対象住宅は、市営住宅17団地97棟825戸、特定公共賃貸住宅30戸、改良住宅4団地9棟19戸の合計21団地106棟874戸とします。

特定公共賃貸住宅（中堅所得者向け）は、川原田市営住宅及び平柳市営住宅の住棟に併設しています。

川原田東市営住宅、藤岡仲町市営住宅、藤岡南山市営住宅、藤岡荒立市営住宅、藤岡都賀市営住宅、岩舟西根南市営住宅、城内小集落改良住宅、榎本小集落改良住宅、西水代小集落改良住宅、富田小集落改良住宅の10団地で募集停止しています。

図表-3 対象住宅概要

名称	地域	所在地	建設年度	構造階数	棟数	戸数	備考
川原田市営住宅	栃木	川原田町 224	H12	耐 8	1	60	
			H13.15	耐 3	3	58	シルバー 16 戸
川原田東市営住宅	栃木	川原田 158-1 他	S45~46	簡 1	13	60	募集停止
城内南市営住宅	栃木	城内町 2 丁目 26-1 他	S46~50	簡 1.2 耐 5	19	159	
城内南第 2 市営住宅	栃木	城内町 2 丁目 33-1 他	S51~55 S62	耐 3.4.5	6	130	
本町市営住宅	栃木	本町 18-26	S58	耐 5	1	20	
平井市営住宅	栃木	平井町 200	S59	耐 4	1	16	
城内市営住宅	栃木	城内町 1 丁目 12-1 他	S59~61	耐 4	3	48	
神田市営住宅	栃木	神田町 2-31	S62	木 2	2	8	
川原田西市営住宅	栃木	川原田町 327	S63.H1	耐 3	2	24	
菌部市営住宅	栃木	菌部町 1 丁目 7-19	H2	木 2	3	6	
大宮市営住宅	栃木	大宮町 2600	H2~5	耐 3.4	13	130	
平柳市営住宅	栃木	平柳町 2 丁目 15-46	H7	耐 8	1	36	
藤岡仲町市営住宅	藤岡	藤岡町藤岡 1481	S31	木 1.簡 1	3	6	募集停止
藤岡南山市営住宅	藤岡	藤岡町藤岡 3855	S34.38	木 1.簡 1	13	16	募集停止
藤岡荒立市営住宅	藤岡	藤岡町藤岡 267	S47~48	簡 1	10	40	募集停止
藤岡都賀市営住宅	藤岡	藤岡町都賀 313-1	S56	簡 1	2	4	募集停止
岩舟西根南市営住宅	岩舟	岩舟町古江 1238	S53	簡 2	1	4	募集停止
①市営（公営）住宅計 （17 団地）					97	825	
平柳特定公共賃貸住宅	栃木	-	H7	耐 8	-	16	平柳市営住宅に併設
川原田特定公共賃貸住宅	栃木	-	H12	耐 8	-	14	川原田市営住宅に併設
②特定公共賃貸住宅計（市営住宅に併設）					-	30	
城内小集落改良住宅	栃木	城内町 2 丁目 28-62	S51	簡 2	1	3	募集停止
榎本小集落改良住宅	大平	大平町榎本 572	S51.53	簡 2	3	6	募集停止
西水代小集落改良住宅	大平	大平町西水代 164-11 他	S53	簡 2	2	4	募集停止
富田小集落改良住宅	大平	大平町富田 1562-5 他	S53~54	簡 2	3	6	募集停止
③改良住宅計（4 団地）					9	19	
市営住宅等計（21 団地）					106	874	

令和 4 年 4 月 1 日現在

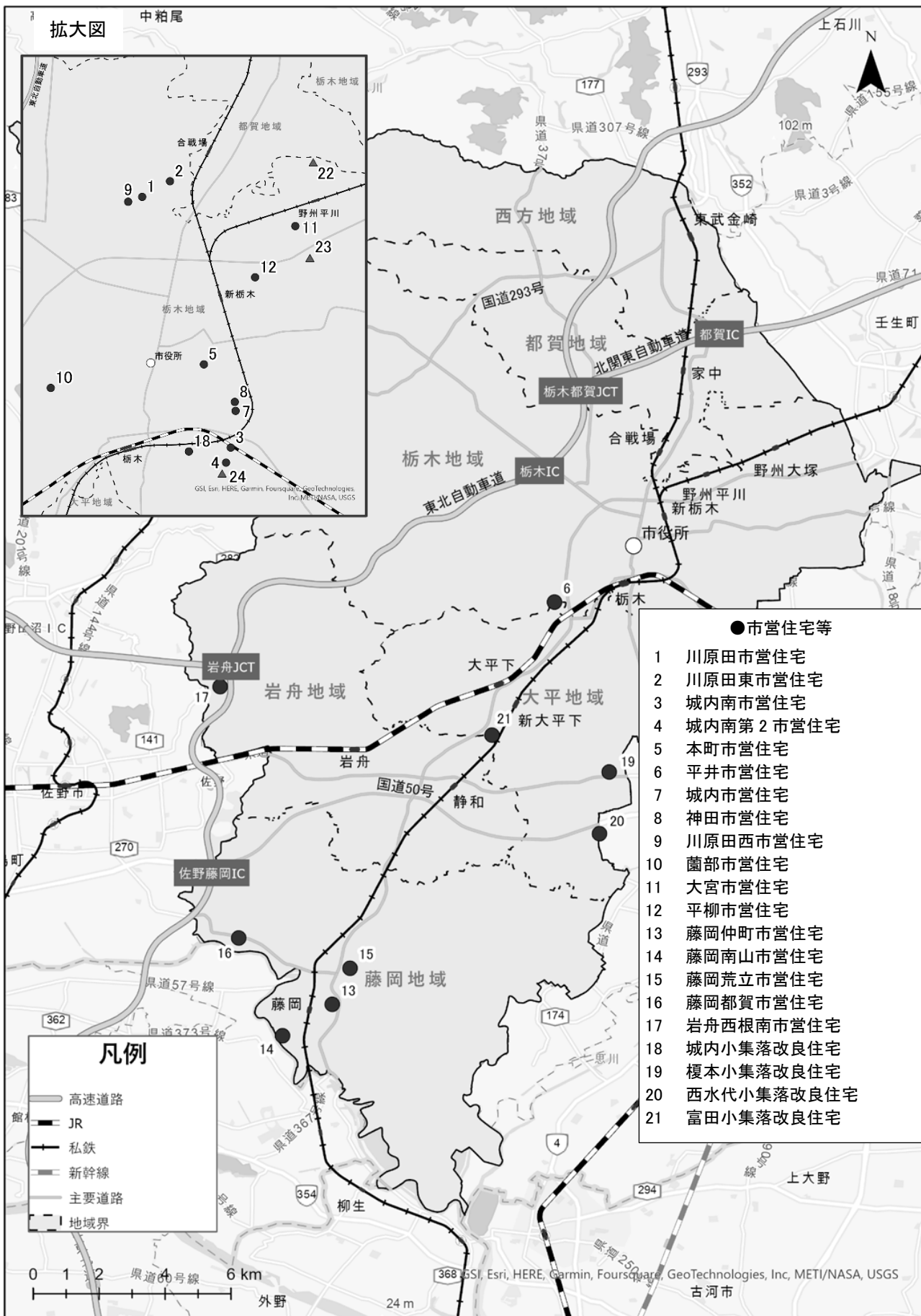
図表-4 県営住宅概要

名称	地域	建設年度	構造階数	棟数	戸数	備考
平川第一	栃木	H3~6	耐 4	7	120	
大宮	栃木	S47~49	耐 5	3	90	
城内南第二	栃木	S50~52	耐 4	3	96	市営隣接
県営住宅計				13	306	

令和 4 年 4 月 1 日現在



图表-5 公営住宅等位置图



## 第3章 公営住宅等ストックの現状と課題

### 1 公営住宅等管理状況

#### (1) 立地及び敷地条件

住宅の多くは住居系用途地域に立地していますが、平井市営住宅、藤岡都賀市営住宅、岩舟西根南市営住宅、榎本小集落改良住宅、西水代小集落改良住宅の5団地は市街化調整区域に立地しています。

敷地規模は、10,000 m<sup>2</sup>を超える大規模な団地は5団地あり、大宮市営住宅が最も敷地面積が大きくなっています。一方、最も敷地面積が小さい団地は、城内小集落改良住宅となっています。

敷地の所有形態は、市有地のみが12団地、借地のみが2団地、市有地と借地になっているのが7団地となっています。

災害危険区域等に指定されている団地は洪水浸水想定区域が16団地、家屋倒壊等氾濫想定区域が1団地となっています。

居住誘導区域内の団地は8団地、区域外は13団地となっています。

図表-6 立地及び敷地条件

名称	敷地面積 (㎡)		用途地域等	災害危険区域等	居住誘導区域
		うち借地			
川原田市営住宅	15,005.43	14,516.58	第一種中高層住居 専用地域	洪水浸水想定区域 0~0.5m 未満	区域内
川原田東市営住宅	8,233.00	8,233.00	第一種中高層住居 専用地域	一部家屋倒壊等 氾濫想定区域	区域内
城内南市営住宅	16,186.03	15,662.62	第一種中高層住居 専用地域	洪水浸水想定区域 0~0.5m 未満	区域外
城内南第2市営住宅	11,148.23	10,156.59	第一種中高層住居 専用地域	洪水浸水想定区域 0~0.5m 未満	区域外
本町市営住宅	1,530.57	0.00	第一種住居地域	洪水浸水想定区域 0.5~3.0m 未満	区域内
平井市営住宅	2,342.86	0.00	市街化調整区域	洪水浸水想定区域 0.5~3.0m 未満	区域外
城内市営住宅	4,499.17	0.00	第一種住居地域	洪水浸水想定区域 0~0.5m 未満	区域外
神田市営住宅	687.60	0.00	第一種住居地域	洪水浸水想定区域 0~0.5m 未満	区域外
川原田西市営住宅	3,160.31	0.00	第一種低層住居専 用地域	洪水浸水想定区域 0.5~3.0m 未満	区域外
藪部市営住宅	954.53	0.00	第一種中高層住居 専用地域	洪水浸水想定区域 0.5~3.0m 未満	区域内
大宮市営住宅	16,813.91	16,781.00	第一種住居地域	洪水浸水想定区域 0.5~3.0m 未満	区域内
平柳市営住宅	4,718.12	2,064.90	第一種住居地域	-	区域内
藤岡仲町市営住宅	3,418.20	0.00	第一種住居地域	-	区域内
藤岡南山市営住宅	10,005.75	0.00	第一種低層住居専 用地域	洪水浸水想定区域 3.0~5.0m 未満	区域外
藤岡荒立市営住宅	6,284.00	0.00	第一種中高層住居 専用地域	洪水浸水想定区域 0~0.5m 未満	区域外
藤岡都賀市営住宅	857.00	0.00	市街化調整区域	洪水浸水想定区域 0.5~3.0m 未満	区域外
岩舟西根南市営住宅	725.30	0.00	市街化調整区域	-	区域外
城内小集落改良住宅	436.46	321.00	第一種中高層住居 専用地域	洪水浸水想定区域 0.5~3.0m 未満	区域内
榎本小集落改良住宅	723.00	0.00	市街化調整区域	洪水浸水想定区域 0.5~3.0m 未満	区域外
西水代小集落改良住宅	1,071.93	1,071.93	市街化調整区域	洪水浸水想定区域 0.5~3.0m 未満	区域外
富田小集落改良住宅	1,125.37	761.37	第一種住居地域	-	区域外

令和4年4月1日現在

※用途地域は全て市街化区域

## (2) 住棟別管理状況

### ア) 建設年度別状況

昭和56年よりも以前の旧耐震基準で建設された住宅は、73棟（68.9%）、435戸（48.3%）となっています。

図表-7 建設年度別状況

種別	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
市営	16	22	48	381	33	462
	16.5%	2.6%	49.5%	44.6%	34.0%	54.0%
改良	0	0	9	19	0	0
	0.0%	0.0%	100.0%	100.0%	0.0%	0.0%
合計	16	22	57	400	33	462
	15.1%	2.5%	53.8%	45.8%	31.1%	52.9%

令和4年4月1日現在

### イ) 構造階数別状況

簡易耐火構造平屋建てが35棟（33.0%）と最も多く、次いで簡易耐火構造2階建てが19棟（17.9%）となっています。

図表-8 構造階数別状況

種別	木1	木2	簡1	簡2	耐3	耐4	耐5	耐6以上
市営	14	5	35	10	10	17	4	2
	14.4%	5.2%	36.1%	10.3%	10.3%	17.5%	4.1%	2.1%
改良	0	0	0	9	0	0	0	0
	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
合計	14	5	35	19	10	17	4	2
	13.2%	4.7%	33.0%	17.9%	9.4%	16.0%	3.8%	1.9%

令和4年4月1日現在

### ウ) 住戸形式の状況

2DK や3DK の住戸が主に供給されていますが、1K～4K、2DK～3DK、2LDK～3LDK と幅広く整備されています。

50㎡以上の住戸が7割以上を占めています。

図表-9 住棟別状況

名称	建設年度	構造階数	棟数	戸数	間取り	住戸面積 (㎡)
川原田市営住宅	H12	耐8	1	74	2DK 2LDK 3DK	60.62
	H13	耐3	2	40	2DK 2LDK 3DK	58.20
	H15	耐3	1	18	2DK 2LDK 3DK	61.06
川原田東市営住宅	S45	簡1	9	38	2DK	31.47 36.52
	S46	簡1	4	22	2DK	34.00 36.52
城内南市営住宅	S46	簡1	3	16	2K 3K	36.50 41.60
	S47	簡1	3	17	2K	36.50
	S47	簡2	4	24	2DK	46.20
	S48	簡1	2	12	2K	36.50
	S48	簡2	5	30	2DK	46.20
	S49	耐5	1	30	3DK	50.15
	S50	耐5	1	30	3DK	50.15
城内南第2市営住宅	S51	耐5	1	30	3DK	50.15
	S52	耐4	1	24	3DK	50.15
	S53	耐4	1	24	3DK	56.93
	S54	耐4	1	24	3DK	56.93
	S55	耐4	1	16	3DK	56.93
	S62	耐3	1	12	3DK	59.42
本町市営住宅	S58	耐5	1	20	3DK	56.93
平井市営住宅	S59	耐4	1	16	3DK	59.42
城内市営住宅	S59	耐4	1	16	3DK	59.42
	S60	耐4	1	16	3DK	58.28
	S61	耐4	1	16	3DK	59.42
神田市営住宅	S62	木2	2	8	3DK	56.03
川原田西市営住宅	S63	耐3	1	12	3DK	59.42
	H1	耐3	1	12	3DK	59.42
菌部市営住宅	H2	木2	3	6	3DK	61.27
大宮市営住宅	H2	耐4	5	48	2DK	57.62 66.51
	H3	耐4	3	24	3DK	57.62 66.51
	H4	耐3	2	24	2DK	66.56
	H5	耐3	2	18	3LDK	66.51
	H5	耐4	1	16	3LDK	66.51
平柳市営住宅	H7	耐8	1	52	2DK 3DK 2LDK 3LDK	61.02
藤岡仲町市営住宅	S31	木1	2	2	1K	28.10
	S31	簡1	1	4	1K 2K	19.83 34.71
藤岡南山市営住宅	S34	木1	5	5	1K	28.09 34.70
	S38	木1	7	7	1K 2K	36.00 31.00
	S38	簡1	1	4	2K	31.30
藤岡荒立市営住宅	S47	簡1	4	16	2DK	34.00 38.24
	S48	簡1	6	24	2DK	34.00 39.45
藤岡都賀市営住宅	S56	簡1	2	4	3DK	61.32
岩舟西根南市営住宅	S53	簡2	1	4	3K	55.45
城内小集落改良住宅	S51	簡2	1	3	2DK	49.60
榎本小集落改良住宅	S51	簡2	2	4	4K	55.47
	S53	簡2	1	2	4K	57.25
西水代小集落改良住宅	S53	簡2	2	4	4K	55.44
富田小集落改良住宅	S53	簡2	2	4	4K	55.44 57.25
	S54	簡2	1	2	4K	57.25

令和4年4月1日現在

エ) 耐用年数の状況

木造及び簡易耐火構造平屋建ての耐用年数は30年、簡易耐火構造2階建ての耐用年数は45年、耐火構造の耐用年数は70年となります。

既に耐用年数を経過している住宅は、66棟 246戸、計画期間内に耐用年数を経過する住宅は、7棟 16戸となっています。

川原田東市営住宅、神田市営住宅、菌部市営住宅、藤岡仲町市営住宅、藤岡南市営住宅、藤岡荒立市営住宅、藤岡都賀市営住宅、城内小集落改良住宅は全ての住棟で耐用年数を経過しています。

図表-10 耐用年数経過状況

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
市営	63	239	1	4	13	274
	64.9%	28.0%	1.0%	0.5%	13.4%	32.0%
改良	3	7	6	12	0	0
	33.3%	36.8%	66.7%	63.2%	0.0%	0.0%
合計	66	246	7	16	13	274
	62.3%	28.1%	6.6%	1.8%	12.3%	31.4%

令和4年4月1日現在

図表-11 住棟別耐用年数経過状況

名称	建設年度		経過年数 (2022年時点)	構造階数	耐用年数	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
川原田市営住宅	H12	2000	22	耐8	70						
	H13	2001	21	耐3	70						
	H15	2003	19	耐3	70						
川原田東市営住宅	S45	1970	52	簡1	30	9	38				
	S46	1971	51	簡1	30	4	22				
城内南市営住宅	S46	1971	51	簡1	30	3	16				
	S47	1972	50	簡1	30	3	17				
	S47	1972	50	簡2	45	4	24				
	S48	1973	49	簡1	30	2	12				
	S48	1973	49	簡2	45	5	30				
	S49	1974	48	耐5	70					1	30
城内南第2市営住宅	S50	1975	47	耐5	70					1	30
	S51	1976	46	耐5	70					1	30
	S52	1977	45	耐4	70					1	24
	S53	1978	44	耐4	70					1	24
	S54	1979	43	耐4	70					1	24
	S55	1980	42	耐4	70					1	16
本町市営住宅	S58	1983	39	耐5	70					1	20
	S59	1984	38	耐4	70					1	16
平井市営住宅	S59	1984	38	耐4	70					1	16
	S60	1985	37	耐4	70					1	16
	S61	1986	36	耐4	70					1	16
神田市営住宅	S62	1987	35	木2	30	2	8				
	S63	1988	34	耐3	70						
川原田西市営住宅	H1	1989	33	耐3	70						
	H2	1990	32	木2	30	3	6				
大宮市営住宅	H2	1990	32	耐4	70						
	H3	1991	31	耐4	70						
	H4	1992	30	耐3	70						
	H5	1993	29	耐3	70						
	H5	1993	29	耐4	70						
平柳市営住宅	H7	1995	27	耐8	70						
藤岡仲町市営住宅	S31	1956	66	木1	30	2	2				
	S31	1956	66	簡1	30	1	4				
藤岡南山市営住宅	S34	1959	63	木1	30	5	5				
	S38	1963	59	木1	30	7	7				
	S38	1963	59	簡1	30	1	4				
藤岡荒立市営住宅	S47	1972	50	簡1	30	4	16				
	S48	1973	49	簡1	30	6	24				
藤岡都賀市営住宅	S56	1981	41	簡1	30	2	4				
岩舟西根南市営住宅	S53	1978	44	簡2	45			1	4		
城内小集落改良住宅	S51	1976	46	簡2	45	1	3				
榎本小集落改良住宅	S51	1976	46	簡2	45	2	4				
	S53	1978	44	簡2	45			1	2		
西水代小集落改良住宅	S53	1978	44	簡2	45			2	4		
富田小集落改良住宅	S53	1978	44	簡2	45			2	4		
	S54	1979	43	簡2	45			1	2		
市営住宅等合計 (21 団地)						66	246	7	16	13	274

令和4年4月1日現在

オ) 設備等の状況

浴室は、浴槽付が156戸（17.8%）、浴室のみが718戸（82.2%）となっています。

3箇所給湯設備が設置されている住戸は314戸（35.9%）であり、560戸（64.1%）については未整備の状態となっています。

トイレの水洗化が整備されている住戸は730戸（83.5%）であり、144戸（16.5%）については未整備の状態となっています。

図表-12 設備等の状況

種別	浴室			3箇所給湯			トイレ水洗化		
	浴槽付	浴室のみ	計	有	無	計	整備	未整備	計
市営	156	699	855	314	541	855	725	130	855
	18.2%	81.8%	100.0%	36.7%	63.3%	100.0%	84.8%	15.2%	100.0%
改良	0	19	19	0	19	19	5	14	19
	0.0%	100.0%	100.0%	0.0%	100.0%	100.0%	26.3%	73.7%	100.0%
合計	156	718	874	314	560	874	730	144	874
	17.8%	82.2%	100.0%	35.9%	64.1%	100.0%	83.5%	16.5%	100.0%

令和4年4月1日現在



図表-13 住棟別設備等の状況

名称	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	計	有	無	計	整備	未整備	計
川原田市営住宅	H12	耐8	74		74	74		74	74		74
	H13	耐3	40		40	40		40	40		40
	H15	耐3	18		18	18		18	18		18
川原田東市営住宅	S45	簡1		38	38		38	38		38	38
	S46	簡1		22	22		22	22		22	22
城内南市営住宅	S46	簡1		16	16		16	16	16		16
	S47	簡1		17	17		17	17	17		17
	S47	簡2		24	24		24	24	24		24
	S48	簡1		12	12		12	12	12		12
	S48	簡2		30	30		30	30	30		30
	S49	耐5		30	30		30	30	30		30
	S50	耐5		30	30		30	30	30		30
城内南第2市営住宅	S51	耐5		30	30		30	30	30		30
	S52	耐4		24	24		24	24	24		24
	S53	耐4		24	24		24	24	24		24
	S54	耐4		24	24		24	24	24		24
	S55	耐4		16	16		16	16	16		16
	S62	耐3		12	12		12	12	12		12
本門市営住宅	S58	耐5		20	20		20	20	20		20
平井市営住宅	S59	耐4		16	16		16	16	16		16
城内市営住宅	S59	耐4		16	16		16	16	16		16
	S60	耐4		16	16		16	16	16		16
	S61	耐4		16	16		16	16	16		16
神田市営住宅	S62	木2		8	8		8	8	8		8
川原田西市営住宅	S63	耐3		12	12		12	12	12		12
	H1	耐3		12	12		12	12	12		12
藪部市営住宅	H2	木2		6	6		6	6	6		6
大宮市営住宅	H2	耐4		48	48	48		48	48		48
	H3	耐4		24	24	24		24	24		24
	H4	耐3		24	24	24		24	24		24
	H5	耐3		18	18	18		18	18		18
	H5	耐4		16	16	16		16	16		16
平柳市営住宅	H7	耐8	16	36	52	52		52	52		52
藤岡仲町市営住宅	S31	木1		2	2		2	2		2	2
	S31	簡1		4	4		4	4		4	4
藤岡南山市営住宅	S34	木1		5	5		5	5		5	5
	S38	木1		7	7		7	7		7	7
	S38	簡1		4	4		4	4		4	4
藤岡荒立市営住宅	S47	簡1		16	16		16	16		16	16
	S48	簡1		24	24		24	24		24	24
藤岡都賀市営住宅	S56	簡1	4		4		4	4		4	4
岩舟西根南市営住宅	S53	簡2	4		4		4	4		4	4
城内小集落改良住宅	S51	簡2		3	3		3	3	3		3
榎本小集落改良住宅	S51	簡2		4	4		4	4		4	4
	S53	簡2		2	2		2	2		2	2
西水代小集落改良住宅	S53	簡2		4	4		4	4		4	4
富田小集落改良住宅	S53	簡2		4	4		4	4		4	4
	S54	簡2		2	2		2	2	2		2
市営住宅等合計 (21 団地)			156	718	874	314	560	874	730	144	874

令和4年4月1日現在

カ) 主な改修履歴

直近 10 年の主な改修履歴は以下の通りです。

図表-14 主な改修履歴

改修年度	名称	棟名	内容	金額 (千円)
H24	城内南第2市営住宅	3・4号棟	排水管改修工事 (浴室・台所排水管改修、雨樋改修等)	17,850
		1・2号棟	屋上防水及び給水管改修工事	14,805
	城内南市営住宅	TC5~7	屋根瓦替工事	12,894
		TC1~3	建具取替工事	2,394
H25	城内南第2市営住宅	1・2号棟	排水管改修工事	19,100
	城内南市営住宅	TC1~4	屋根瓦替工事	10,269
		TC4~6	建具取替工事	3,318
H26	城内南市営住宅	1号棟	外壁及び排水管改修工事	37,314
		LC1・2	屋根瓦替工事	22,216
		TC7~9	建具取替工事	1,771
H27	城内南市営住宅	2号棟	外壁及び排水管改修工事	39,712
		LD1・2	屋根瓦替工事	14,818
		LC1・2	建具取替工事	2,905
	城内南第2市営住宅	4号棟	屋上防水及び給水管改修工事	12,280
H28	城内南第2市営住宅	3号棟・ 5号棟	屋上防水(3・5号棟)及び排水管(5号棟) 改修工事	30,564
	本町市営住宅	-	排水管改修工事	8,867
	平井市営住宅	-	排水管改修工事	7,830
	城内南市営住宅	LD1・2	建具取替工事	2,905
H29	城内南第2市営住宅	2号棟	外壁改修工事	27,594
	本町市営住宅	-	屋上防水工事	10,908
	平井市営住宅	-	屋上防水工事	9,472
	城内南市営住宅	LD3・4	建具取替工事	3,413
H30	城内南第2市営住宅	3号棟	外壁改修工事	27,810
	城内市営住宅	1号棟	屋上防水改修工事	9,655
	城内南市営住宅	LD5・6	建具取替工事	3,974
R1	城内市営住宅	2号棟	屋上防水改修工事	10,175
	川原田西市営住宅	1号棟	外壁及び排水管改修工事	40,194
	城内南市営住宅	1号棟	耐震改修工事	12,529
R2	城内南市営住宅	2号棟	耐震改修工事	13,706
	城内市営住宅	3号棟	屋上防水改修工事	12,694
R2~3	城内南第2市営住宅	1号棟	外壁改修工事	76,681
R3	川原田西市営住宅	2号棟	外壁及び排水管改修工事	46,563
	城内南第2市営住宅	4号棟	外壁改修工事	28,864
	平柳市営住宅	-	エレベーター改修工事	19,250
	川原田市営住宅	A棟	火災報知器取替工事	5,632

令和4年4月1日現在

キ) 共同施設と供給処理状況

全 21 団地のうち、集会所が設置されているのは 6 団地、児童遊園が設置されているのは 6 団地、駐車場が設置されているのは 5 団地、駐輪場が設置されているのは 4 団地となっています。

給水方式は、直結が 12 団地、加圧が 8 団地、直結・加圧が 1 団地となっています。排水方式は、公共下水が 10 団地、合併浄化槽が 2 団地、汲取が 8 団地、汲取・浄化槽が 1 団地です。

図表-15 共同施設、供給処理の状況

名称	集会所	児童遊園	駐車場 (台)	駐輪場	給水方式	排水方式
川原田市営住宅	有	無	132	有	加圧	公共下水
川原田東市営住宅	有	有	0	無	直結	汲取
城内南市営住宅	有	有	0	無	直結・加圧	公共下水
城内南第 2 市営住宅	有	有	0	無	加圧	公共下水
本町市営住宅	無	無	0	無	加圧	公共下水
平井市営住宅	無	無	0	無	加圧	合併浄化槽
城内市営住宅	無	有	0	無	加圧	公共下水
神田市営住宅	無	無	0	無	直結	公共下水
川原田西市営住宅	無	有	42	有	加圧	合併浄化槽
菌部市営住宅	無	無	6	無	直結	公共下水
大宮市営住宅	有	無	142	有	加圧	公共下水
平柳市営住宅	有	有	52	有	加圧	公共下水
藤岡仲町市営住宅	無	無	0	無	直結	汲取
藤岡南山市営住宅	無	無	0	無	直結	汲取
藤岡荒立市営住宅	無	無	0	無	直結	汲取
藤岡都賀市営住宅	無	無	0	無	直結	汲取
岩舟西根南市営住宅	無	無	0	無	直結	汲取
城内小集落改良住宅	無	無	0	無	直結	公共下水
榎本小集落改良住宅	無	無	0	無	直結	汲取
西水代小集落改良住宅	無	無	0	無	直結	汲取
富田小集落改良住宅	無	無	0	無	直結	汲取・浄化槽

令和 4 年 4 月 1 日現在

図表-16 集会所の状況

団地名	建設年度	構造階数	延床面積 (㎡)
川原田市営住宅	H16	木造 1 階	100.00
川原田東市営住宅	S46	簡易耐火構造 1 階	36.52
城内南市営住宅	S46	簡易耐火構造 1 階	48.24
城内南第 2 市営住宅	S51	簡易耐火構造 1 階	51.17
大宮市営住宅	H5	鉄骨造 1 階	72.35
平柳市営住宅	H7	集会室 (2 階)	61.02

令和 4 年 4 月 1 日現在

### (3) 入居状況

#### ア) 入居世帯数

全管理戸数のうち、入居している住戸は703戸、入居率は80.4%であり、募集停止及び緊急対応している政策空家は96戸（11.0%）です。

入居世帯は、世帯員の全てが65歳未満の一般世帯が280世帯（39.8%）、65歳以上の世帯員がいる高齢者世帯が423世帯（60.2%）となっています。

図表-17 団地別入居世帯数

名称	管理戸数	入居戸数	空家				入居世帯		
			募集対象	募集停止	緊急対応	合計	一般	高齢者	合計
川原田市営住宅	118	115	3	0	0	3	40	75	115
川原田東市営住宅	60	23	0	37	0	37	1	22	23
城内南市営住宅	159	121	15	23	0	38	30	91	121
城内南第2市営住宅	130	113	17	0	0	17	53	60	113
本町市営住宅	20	17	3	0	0	3	9	8	17
平井市営住宅	16	15	1	0	0	1	7	8	15
城内市営住宅	48	46	2	0	0	2	23	23	46
神田市営住宅	8	7	1	0	0	1	2	5	7
川原田西市営住宅	24	23	1	0	0	1	12	11	23
藪部市営住宅	6	6	0	0	0	0	4	2	6
大宮市営住宅	130	117	13	0	0	13	64	53	117
平柳市営住宅	36	36	0	0	0	0	19	17	36
藤岡仲町市営住宅	6	3	0	3	0	3	1	2	3
藤岡南山市営住宅	16	11	0	5	0	5	0	11	11
藤岡荒立市営住宅	40	20	0	20	0	20	2	18	20
藤岡都賀市営住宅	4	2	0	2	0	2	2	0	2
岩舟西根南市営住宅	4	1	0	3	0	3	0	1	1
城内小集落改良住宅	3	3	0	0	0	0	3	0	3
榎本小集落改良住宅	6	4	0	2	0	2	2	2	4
西水代小集落改良住宅	4	4	0	0	0	0	0	4	4
富田小集落改良住宅	6	5	0	1	0	1	4	1	5
平柳特定公共賃貸住宅	16	9	7	0	0	7	2	7	9
川原田特定公共賃貸住宅	14	2	12	0	0	12	0	2	2
合計	874	703	75	96	0	171	280	423	703

令和4年4月1日現在

イ) 人員構成

一般世帯は、3人以上の世帯が109世帯（38.9%）で最も高くなっています。

高齢者世帯は、単身世帯が239世帯（56.5%）で最も高く、2人世帯の139世帯（32.9%）と合わせると約9割となっています。

図表-18 団地別人員構成

名称	管理戸数	入居戸数	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
川原田市営住宅	118	115	12	13	15	40	52	20	3	75
川原田東市営住宅	60	23	1	0	0	1	14	7	1	22
城内南市営住宅	159	121	15	10	5	30	47	30	14	91
城内南第2市営住宅	130	113	18	12	23	53	32	22	6	60
本町市営住宅	20	17	6	1	2	9	5	3	0	8
平井市営住宅	16	15	1	3	3	7	4	2	2	8
城内市営住宅	48	46	8	9	6	23	12	7	4	23
神田市営住宅	8	7	0	1	1	2	5	0	0	5
川原田西市営住宅	24	23	6	2	4	12	5	5	1	11
藪部市営住宅	6	6	1	2	1	4	1	1	0	2
大宮市営住宅	130	117	17	15	32	64	31	19	3	53
平柳市営住宅	36	36	4	3	12	19	10	5	2	17
藤岡仲町市営住宅	6	3	1	0	0	1	1	1	0	2
藤岡南山市営住宅	16	11	0	0	0	0	8	2	1	11
藤岡荒立市営住宅	40	20	1	1	0	2	8	7	3	18
藤岡都賀市営住宅	4	2	1	0	1	2	0	0	0	0
岩舟西根南市営住宅	4	1	0	0	0	0	0	0	1	1
城内小集落改良住宅	3	3	1	2	0	3	0	0	0	0
榎本小集落改良住宅	6	4	0	0	2	2	1	1	0	2
西水代小集落改良住宅	4	4	0	0	0	0	2	1	1	4
富田小集落改良住宅	6	5	3	0	1	4	0	1	0	1
平柳特定公共賃貸住宅	16	9	1	0	1	2	1	4	2	7
川原田特定公共賃貸住宅	14	2	0	0	0	0	0	1	1	2
合 計	874	703	97	74	109	280	239	139	45	423

令和4年4月1日現在

ウ) 収入状況

特定公共賃貸住宅以外の入居世帯のうち、収入基準を超える超過世帯は、一般世帯で 49 世帯、高齢者世帯で 15 世帯であり、収入超過世帯率は 9.2%です。

収入超過世帯がいる団地は 14 団地となっていますが、中でも城内南第 2 市営住宅は 17 世帯の収入超過世帯が入居しています。

図表-19 団地別収入状況

名称	入居戸数	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
川原田市営住宅	115	35	74	109	5	1	6
川原田東市営住宅	23	1	20	21	0	2	2
城内南市営住宅	121	21	86	107	9	5	14
城内南第 2 市営住宅	113	39	57	96	14	3	17
本町市営住宅	17	9	8	17	0	0	0
平井市営住宅	15	7	7	14	0	1	1
城内市営住宅	46	16	21	37	7	2	9
神田市営住宅	7	1	5	6	1	0	1
川原田西市営住宅	23	11	11	22	1	0	1
藪部市営住宅	6	3	2	5	1	0	1
大宮市営住宅	117	61	53	114	3	0	3
平柳市営住宅	36	15	17	32	4	0	4
藤岡仲町市営住宅	3	0	2	2	1	0	1
藤岡南山市営住宅	11	0	11	11	0	0	0
藤岡荒立市営住宅	20	0	17	17	2	1	3
藤岡都賀市営住宅	2	1	0	1	1	0	1
岩舟西根南市営住宅	1	0	1	1	0	0	0
城内小集落改良住宅	3	3	0	3	0	0	0
榎本小集落改良住宅	4	2	2	4	0	0	0
西水代小集落改良住宅	4	0	4	4	0	0	0
富田小集落改良住宅	5	4	1	5	0	0	0
合 計	692	229	399	628	49	15	64

令和 4 年 4 月 1 日現在

エ) 退去状況

最近 3 年間の入居世帯の退去数は、38~64 世帯で推移しており全入居世帯 703 世帯に対する年平均退去率は 7.6%です。

図表-20 団地別退去状況

名称	管理戸数	入居戸数	退去世帯			
			R1 度	R2 度	R3 度	R1-3 度
川原田市営住宅	118	115	20	12	11	43
川原田東市営住宅	60	23	0	4	2	6
城内南市営住宅	159	121	7	4	2	13
城内南第 2 市営住宅	130	113	13	8	6	27
本町市営住宅	20	17	0	4	2	6
平井市営住宅	16	15	0	0	1	1
城内市営住宅	48	46	0	1	1	2
神田市営住宅	8	7	0	0	0	0
川原田西市営住宅	24	23	2	1	0	3
藺部市営住宅	6	6	0	0	1	1
大宮市営住宅	130	117	10	19	9	38
平柳市営住宅	36	36	6	9	0	15
藤岡仲町市営住宅	6	3	0	0	0	0
藤岡南山市営住宅	16	11	0	2	1	3
藤岡荒立市営住宅	40	20	0	0	0	0
藤岡都賀市営住宅	4	2	0	0	1	1
岩舟西根南市営住宅	4	1	0	0	0	0
城内小集落改良住宅	3	3	0	0	0	0
榎本小集落改良住宅	6	4	1	0	0	1
西水代小集落改良住宅	4	4	0	0	0	0
富田小集落改良住宅	6	5	0	0	0	0
平柳特定公共賃貸住宅	16	9	0	0	1	1
川原田特定公共賃貸住宅	14	2	0	0	0	0
合 計	874	703	59	64	38	161

令和 4 年 4 月 1 日現在

オ) 応募状況

市営住宅は最近3年間の平均倍率が2.16となっています。

倍率の高い(2.00以上)団地は、川原田市営住宅、城内市営住宅、本町市営住宅、園部市営住宅、大宮市営住宅、平柳市営住宅です。

川原田東市営住宅、藤岡仲町市営住宅、藤岡南山市営住宅、藤岡荒立市営住宅、藤岡都賀市営住宅、岩舟西根南市営住宅、城内小集落改良住宅、榎本小集落改良住宅、西水代小集落改良住宅、富田小集落改良住宅の10団地で募集停止しています。

図表-21 団地別応募状況(最近3年間)

名称	管理戸数	R1度			R2度			R3度			R1-3度		
		募集総数	応募総数	倍率	募集総数	応募総数	倍率	募集総数	応募総数	倍率	募集総数	応募総数	倍率
川原田市営住宅	118	3	10	3.33	11	38	3.45	5	11	2.20	19	59	3.11
川原田東市営住宅	60	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-
城内南市営住宅	159	0	0	-	2	3	1.50	5	13	2.60	7	16	2.29
城内南第2市営住宅	130	0	0	-	10	17	1.70	6	7	1.17	16	24	1.50
本町市営住宅	20	2	3	1.50	0	0	-	4	9	2.25	6	12	2.00
平井市営住宅	16	1	1	1.00	1	1	1.00	0	0	-	2	2	1.00
城内市営住宅	48	0	0	-	3	4	1.33	1	2	2.00	4	6	1.50
神田市営住宅	8	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-
川原田西市営住宅	24	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-
園部市営住宅	6	1	2	2.00	0	0	-	1	2	2.00	2	4	2.00
大宮市営住宅	130	9	21	2.33	15	25	1.67	8	19	2.38	32	65	2.03
平柳市営住宅	36	1	1	1.00	3	10	3.33	0	0	-	4	11	2.75
藤岡仲町市営住宅	6	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-
藤岡南山市営住宅	16	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-
藤岡荒立市営住宅	40	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-
藤岡都賀市営住宅	4	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-
岩舟西根南市営住宅	4	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-
城内小集落改良住宅	3	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-
榎本小集落改良住宅	6	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-
西水代小集落改良住宅	4	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-
富田小集落改良住宅	6	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-
平柳特定公共賃貸住宅	16	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-
川原田特定公共賃貸住宅	14	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-

令和4年4月1日現在



## 2 市営住宅入居者意識調査

### (1) 調査の目的・方法等

#### ア) 調査の目的

入居する市営住宅等に対する評価、建替えや改善に対するニーズ、今後の市営住宅等の整備の方向性を把握するために入居者意識調査を行いました。

#### イ) 調査の方法

##### ○調査対象、調査票配布数

市営住宅全入居世帯 : 666 世帯

##### ○調査方法

配布 : 郵送による

回収 : 本人持参による回収 (一部郵送)

調査期間 : 令和4年8月1日 (月) ~ 8月26日 (金)

記入方式 : 無記名回答方式

##### ○調査票の回収結果

配布数 : 666 件

回収数 : 455 件 (令和4年10月4日時点)

回収率 : 68.3% (令和4年10月4日時点)

図表-22 入居者意識調査 666 通の内訳

名称	配布数	名称	配布数
川原田市営住宅	115	藪部市営住宅	6
川原田東市営住宅	22	大宮市営住宅	114
城内南市営住宅	119	平柳市営住宅	36
城内南第2市営住宅	109	藤岡仲町市営住宅	3
本町市営住宅	17	藤岡南山市営住宅	11
平井市営住宅	15	藤岡荒立市営住宅	20
城内市営住宅	46	藤岡都賀市営住宅	2
神田市営住宅	7	岩舟西根南市営住宅	1
川原田西市営住宅	23		
		合計	666

(2) 調査内容

設問番号	調査項目	設問内容
問 1	現在の居住環境について	住んでいる市営住宅：21 選択肢
問 2		現在の居住環境の評価（23 項目）：4 選択肢
問 3		市営住宅の住み心地：4 選択肢
問 4	今後の整備・改善について	市営住宅の整備、改善の必要性：7 選択肢
問 5		市営住宅周辺の整備、改善の必要性：9 選択肢
問 6	老朽化に伴う撤去・解体等により転居の必要性が生じた場合について	居住・転居意向：3 選択肢
		転居先：6 選択肢
		望まれる市営住宅等：4 選択肢
		望まれる構造：3 選択肢
		望まれる住宅の階数：4 選択肢
		転居の理由：7 選択肢
問 7	転居した場合の家賃	許容できる家賃の増額：6 選択肢
問 8	住宅の整備・改善へのニーズ	建替え・改善時の施設や設備の希望：18 選択肢

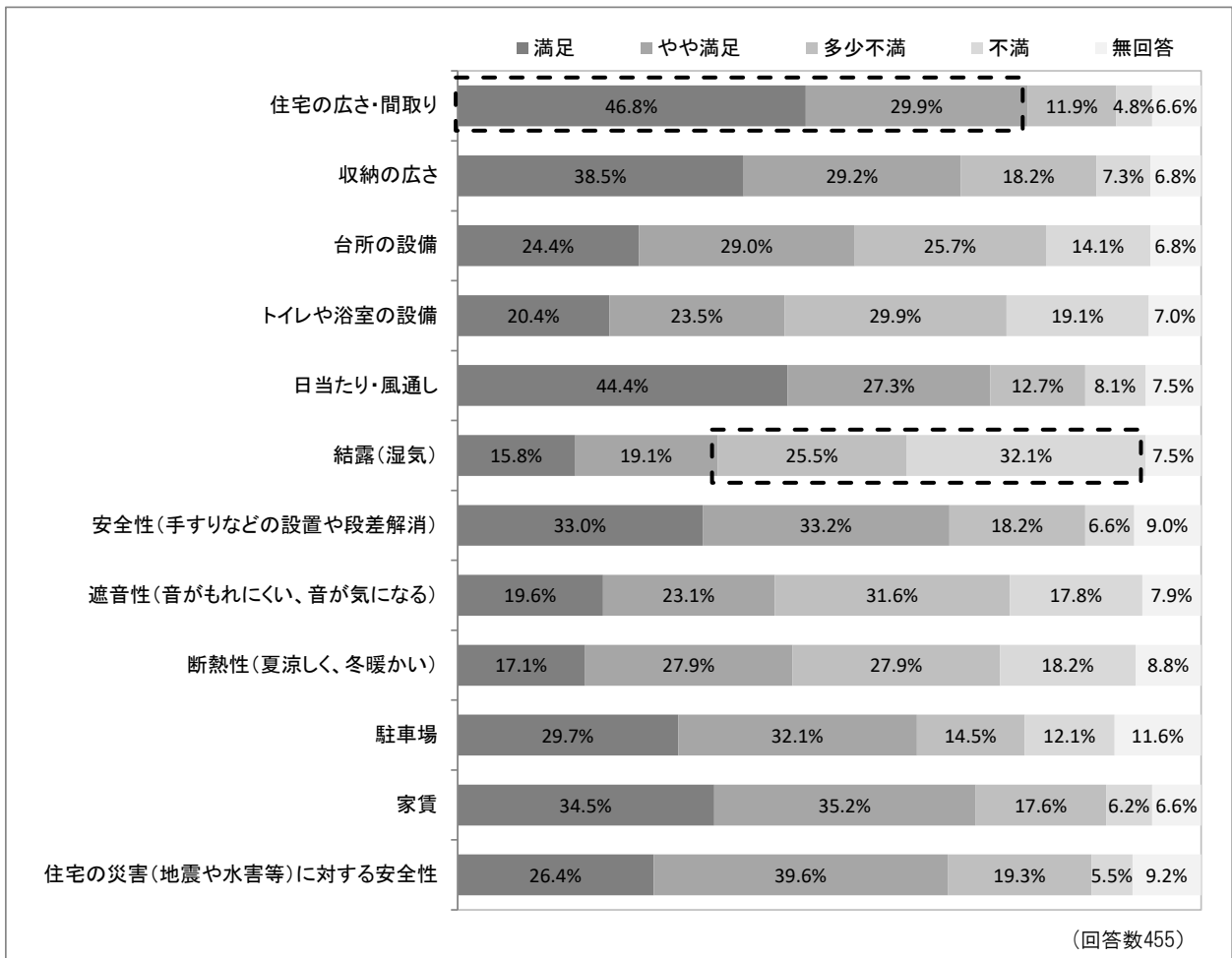
### (3) 調査結果

#### ア) 住宅・住環境の評価

##### ① 住宅の評価

- ・「満足」「やや満足」の割合が高いのは、「住宅の広さ・間取り」、「日当たり・風通し」、「家賃」の順となっています。
- ・「不満」「多少不満」の割合が高いのは、「結露（湿気）」、「遮音性（音がもれにくい、音が気になる）」、「トイレや浴室の整備」の順となっています。

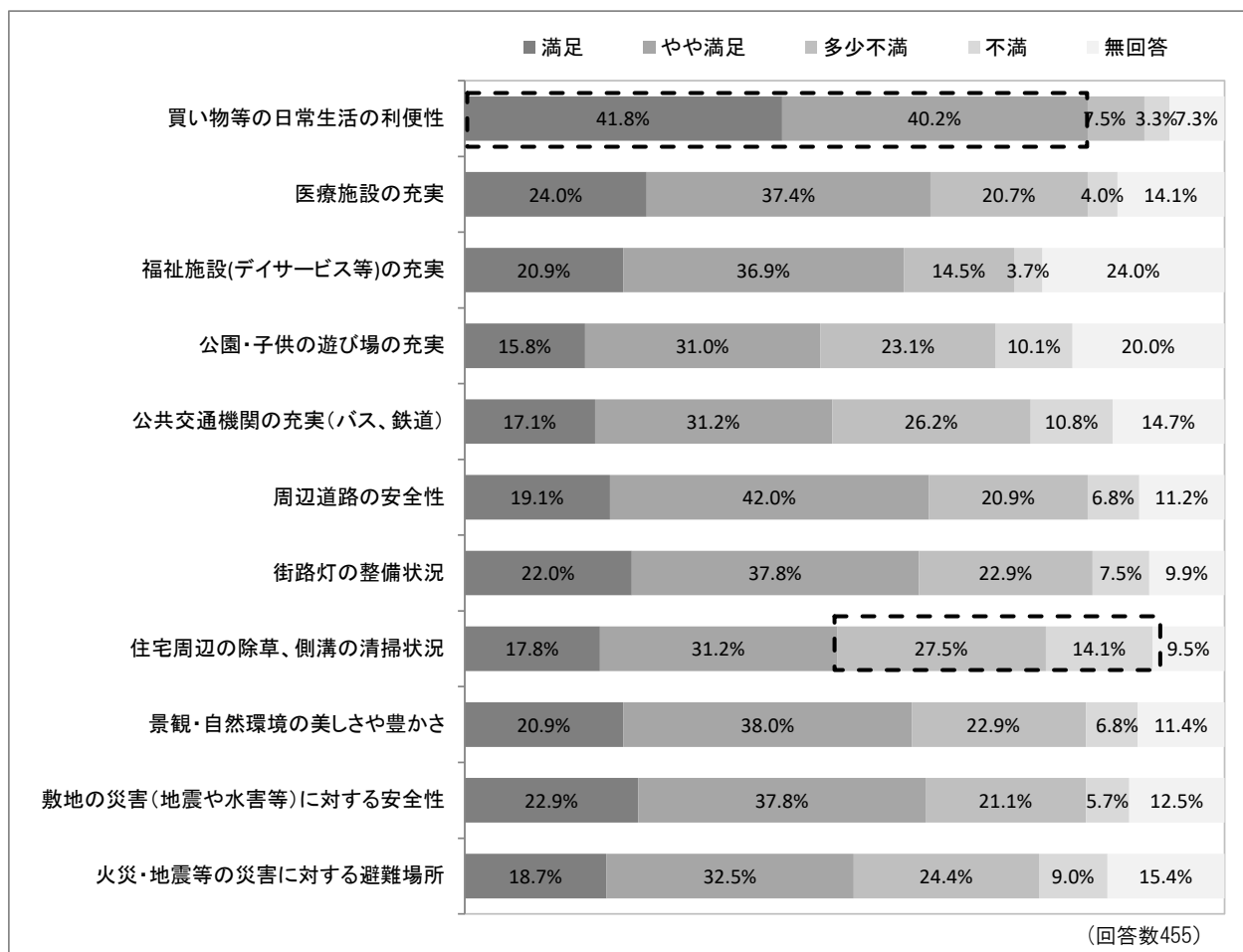
図表-23 住宅の評価【単数回答】



② 住環境の評価

- ・「満足」「やや満足」の割合が高いのは、「買い物等の日常生活の利便性」、「福祉施設（デイサービス等）の充実」、「医療施設の充実」の順となっています。
- ・「不満」「多少不満」の割合が高いのは、「住宅周辺の除草」、「火災・地震等の災害に対する避難場所」、「公共交通機関の充実（バス、鉄道）」の順となっています。

図表-24 住環境の評価【単数回答】

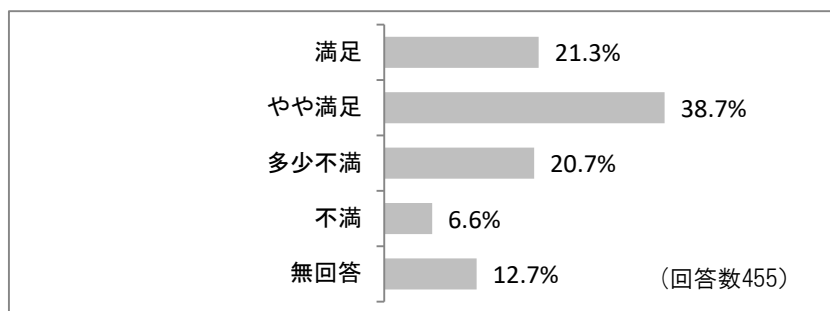


## イ) 住み心地と必要な整備・改善

### ① 住み心地

- ・市営住宅等の住み心地として「満足」「やや満足」と回答した割合は、60.0%となっています。

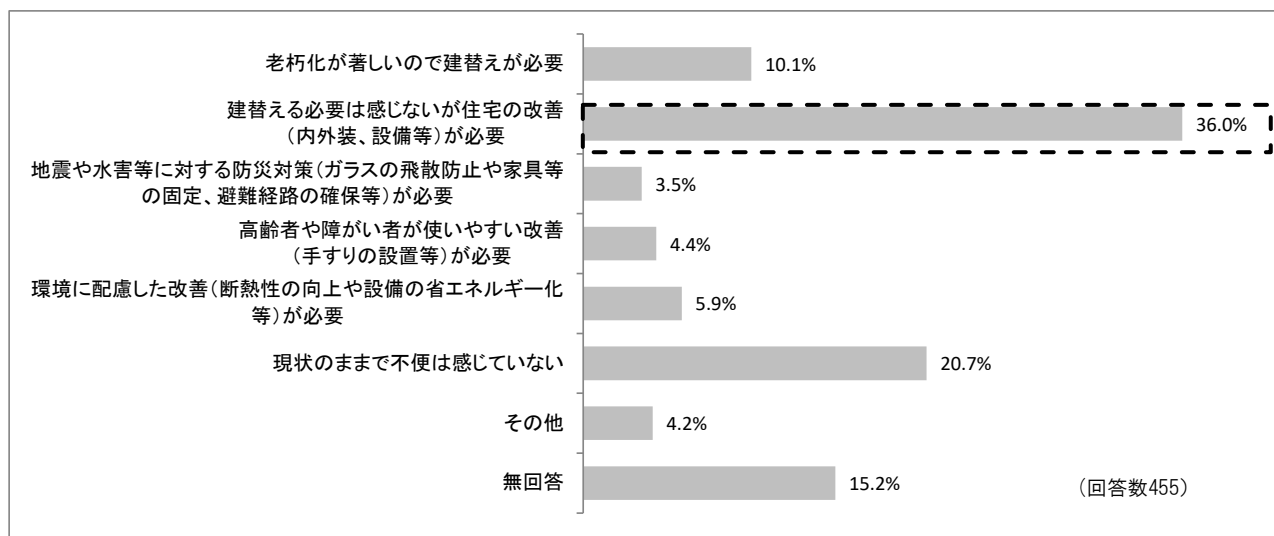
図表-25 住み心地【単数回答】



### ② 必要な整備・修繕

- ・市営住宅等の必要な整備・改善の内容として最も割合が高いのは、「建替える必要は感じないが、住宅の改善が必要」(36.0%)で、次いで「現状のままで不便は感じていない」(20.7%)、「老朽化が著しいので建替える必要」(10.1%)の順となっています。
- ・その他の意見としては、エレベーターの設置(川原田市営住宅B棟、城内南第2市営住宅)、鳥獣の糞尿対策(川原田市営住宅、城内南第2市営住宅、平柳市営住宅)等がありました。

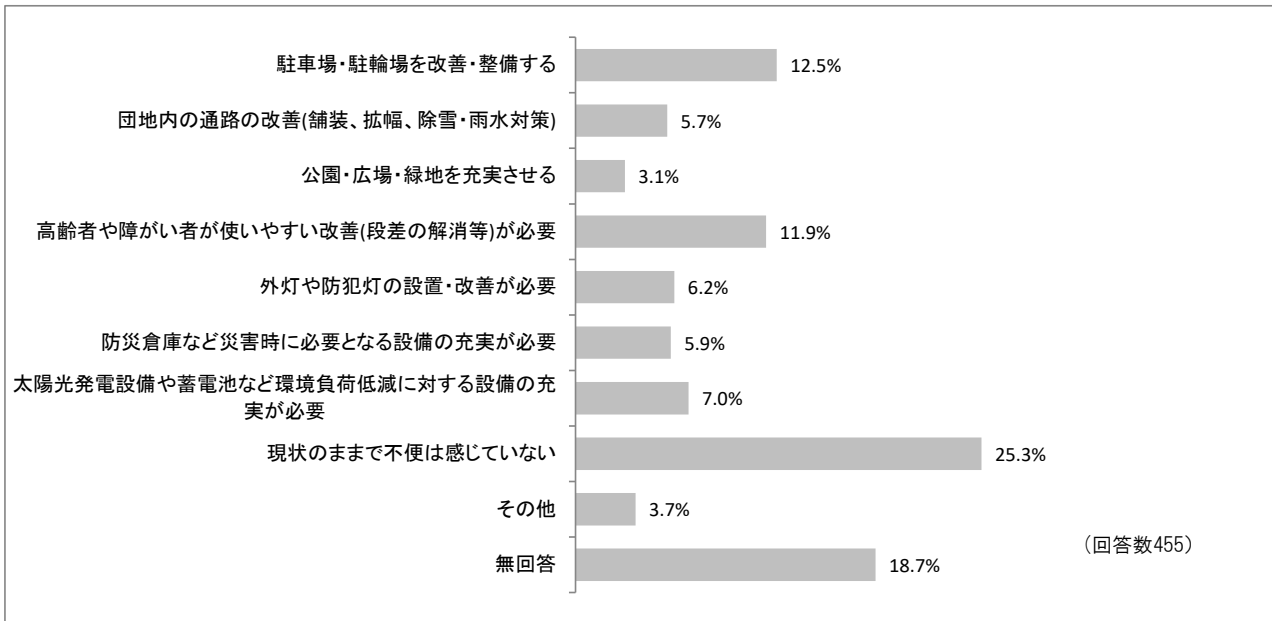
図表-26 必要な整備・改善【単数回答】



### ③ 周辺環境で必要な整備・改善

- ・周辺環境で必要な整備・改善として最も多いのは、「現状のままで不便は感じていない」(25.3%)で、次いで「駐車場・駐輪場を改善・整備する」(12.5%)「高齢者や障がい者が使いやすい改善(段差の解消等)が必要」(11.9%)、となっています。
- ・その他の意見としては、草刈りや樹木の手入れ(川原田市営住宅、川原田東市営住宅、本町市営住宅、川原田西市営住宅)、路上駐車対策(川原田市営住宅、大宮市営住宅)、外灯の設置(大宮市営住宅)等がありました。

図表-27 周辺環境で必要な整備・改善【単数回答】

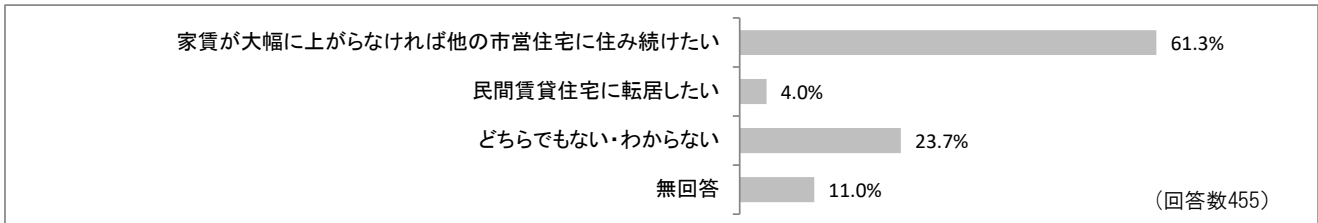


ウ) 老朽化に伴う撤去・解体等により転居の必要性が生じた場合について

① 転居の必要性が生じた場合の住まい方

- ・ 転居の必要性が生じた場合の住まい方として最も割合が高いのは、「家賃が大幅に上がらなければ他の市営住宅に住み続けたい」(61.3%)となっています。

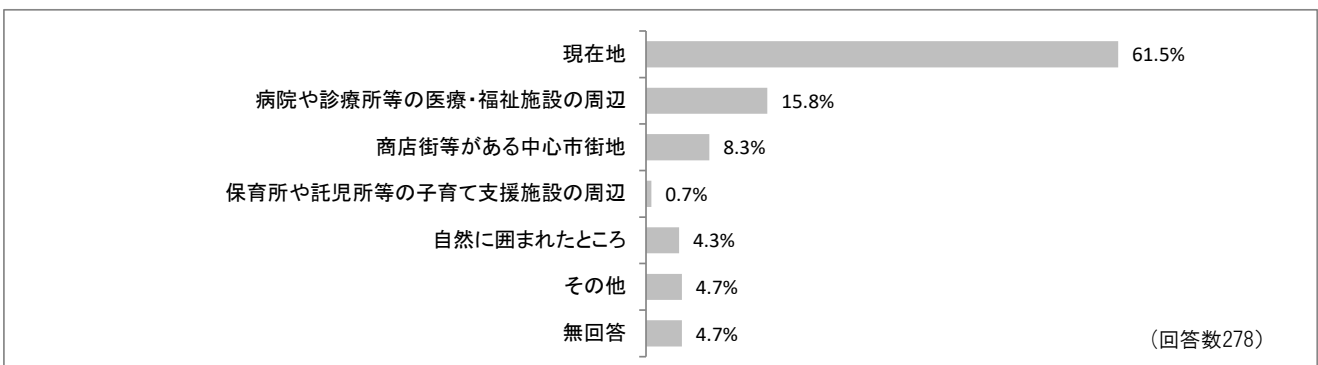
図表-28 転居の必要性が生じた場合の住まい方【単数回答】



② 転居先の場所

- ・ 転居先として最も割合が高いのは、「現在地」(61.5%)となっています。
- ・ その他の意見として「知り合いのいる近く」、「交通の便利なところ」、「病院や買い物するお店が近くにある所」等がありました。

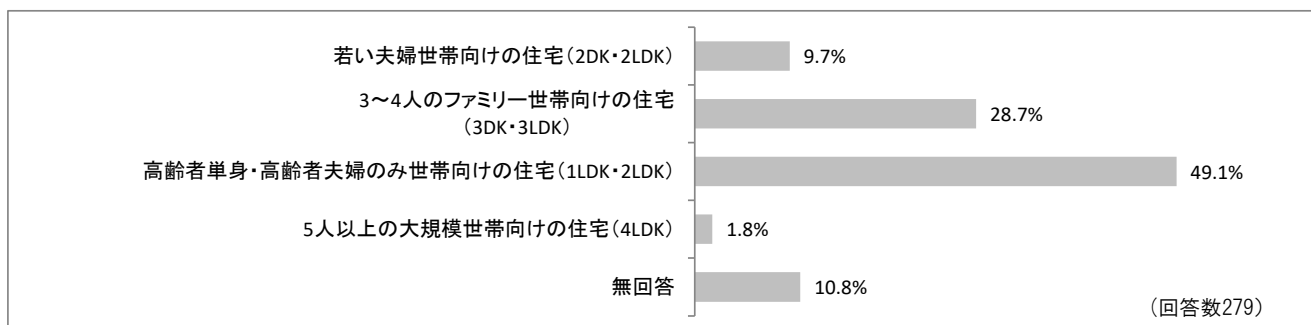
図表-29 転居先の場所【単数回答】



③ 転居する場合の住宅の間取りの希望

- ・住宅の間取りとして最も割合が高いのは、「高齢者単身・高齢者夫婦のみ世帯向けの住宅」(49.1%)で、次いで「3～4人のファミリー世帯向けの住宅」(28.7%)となっています。

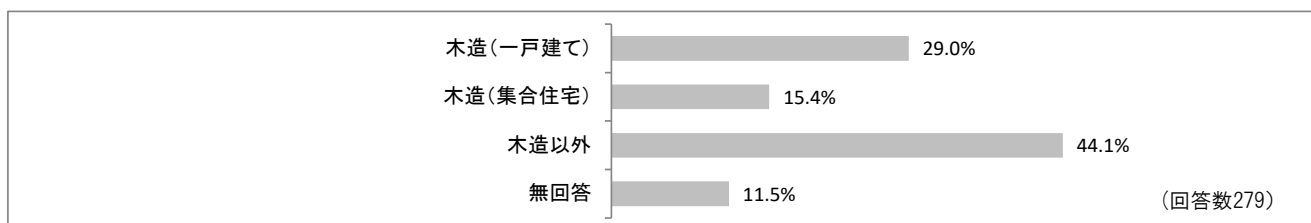
図表-30 転居する場合の住宅の間取りの希望【単数回答】



④ 転居する場合の住宅の構造

- ・住宅の構造は、「木造(一戸建て+集合住宅)」で計44.4%となっています。

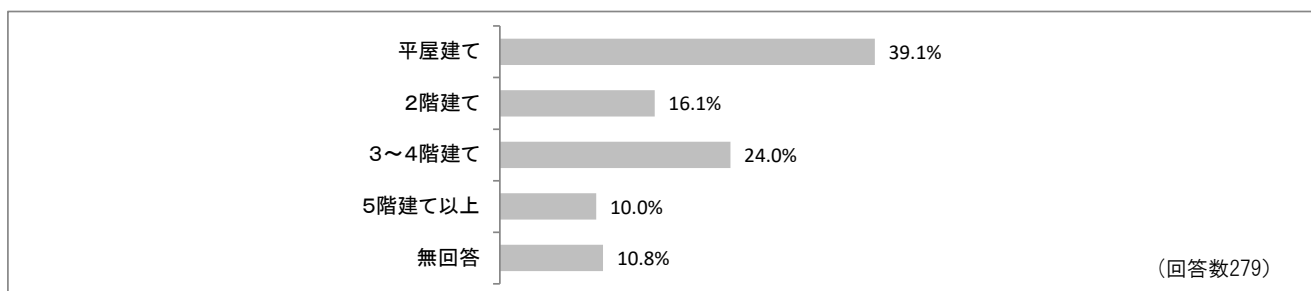
図表-31 転居先の場所【単数回答】



⑤ 転居した場合の住宅の階数

- ・住宅の階数で最も割合が高いのは、「平屋建て」(39.1%)で、次いで「3～4階建て」(24.0%)となっています。

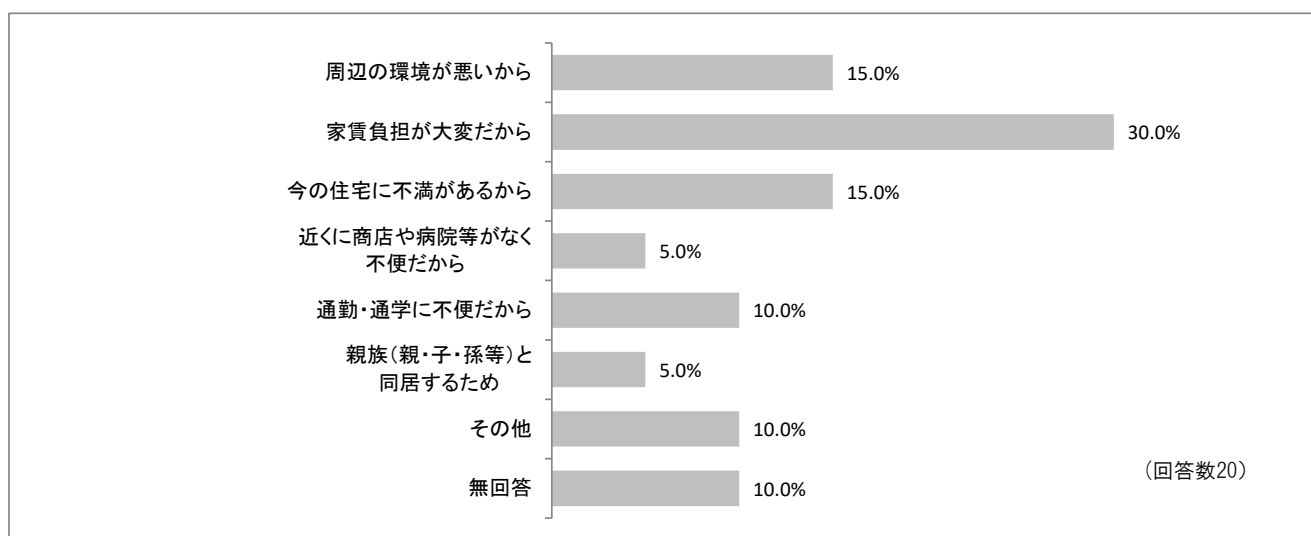
図表-32 転居した場合の住宅の階数【単数回答】



⑥ 民間賃貸住宅へ転居する理由

- ・ 転居する理由として最も割合が高いのは、「家賃負担が大変だから」(30.0%)で、次いで「周辺の環境が悪いから」、「今の住宅に不満があるから」(15.0%)となっています。

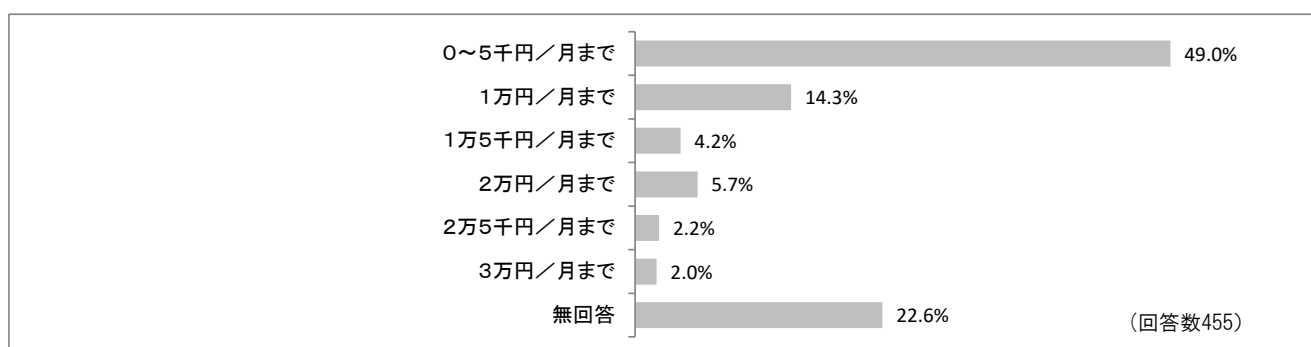
図表-33 民間賃貸住宅へ転居する理由【複数回答】



エ) 転居した場合の家賃増額の許容範囲

- ・ 転居した場合の家賃増額の許容範囲として最も割合が高いのは、「0～5 千円/月まで」(49.0%)で、ほぼ半数を占めています。

図表-34 転居した場合の家賃増額の許容範囲【単数回答】

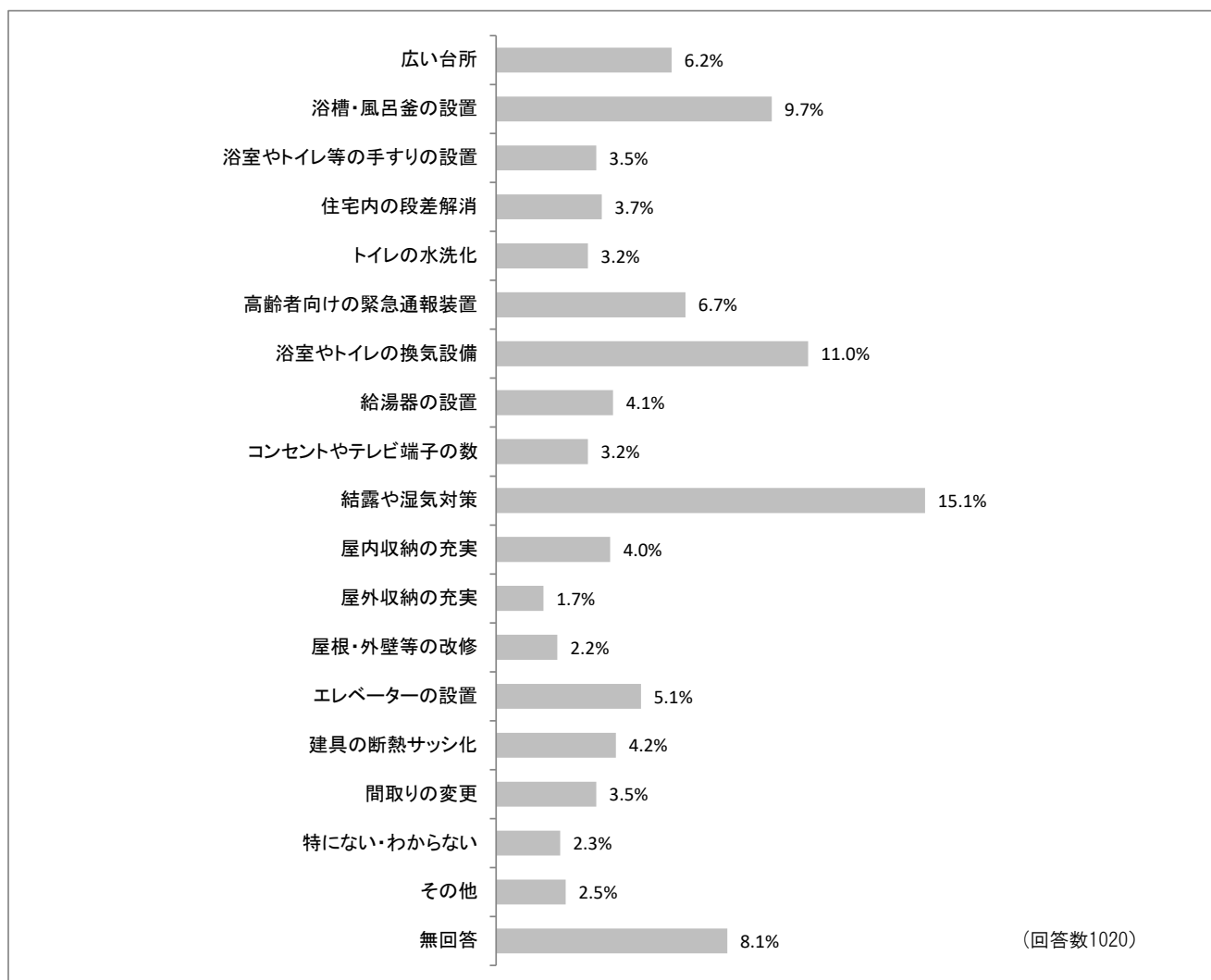




オ) 建替えや改善時に望まれる施設・設備等

- ・ 建替えや改善時に望まれる施設・設備等として最も割合が高いのは、「結露や湿気対策」(15.1%)で、次いで「浴室やトイレの換気設備」(11.0%)となっています。

図表-35 建替えや改善時に望まれる施設・設備【複数回答】



### 3 公営住宅等ストックの課題

#### (1) 管理状況からみた課題

##### ■ 耐用年数を経過した住宅への対応

- ・昭和 30 年代～50 年代に建設した木造、簡易耐火構造の住棟の多くが、既に耐用年数を経過経過しており、更新（建替えや用途廃止等）が必要となっています。特に、住棟全てが耐用年限を経過している団地が 8 団地あり、これらの活用方針について検討を行う必要があります。
- ・耐用年数が 70 年の耐火構造の住宅についても、昭和年代に建設した住棟の多くが公営住宅建替事業の実施要件の一つである耐用年数の 1/2（35 年）を経過しています。その中には計画期間内に財務省令（減価償却資産の耐用年数等に関する省令）で定める鉄筋コンクリート造の住宅の耐用年数 47 年を経過する住棟もあるため、将来の方向性（建替えや用途廃止等）を踏まえ、必要な時期に適切な改善を進めていく必要があります。
- ・耐用年数の 1/2 に満たない住棟については、予防保全的な改修を行うことにより長寿命化を図っていく必要があります。

##### ■ 誰もが使いやすい住宅設備への更新・充実

- ・浴室のみで浴槽がついていない住戸が 82.2%、3 箇所給湯が整備されていない住戸が 64.1%となっています。また、汲取が 9 団地で、トイレが水洗化されていない住戸が 16.5%となっています。
- ・ユニバーサルデザインの推進などを踏まえ、高齢者世帯や小さい子どもがいる子育て世帯をはじめ、誰もが安全に使いやすい住宅設備への更新・充実が課題となります。

#### (2) 入居状況からみた課題

##### ■ 入居需要に対応した住宅の供給

- ・市営住宅の入居率（令和 4 年 4 月 1 日現在）は、80.4%、老朽化及び緊急対応により政策的に空家としている住戸 96 戸を除くと 90.4%となっています。
- ・最近 3 年間の応募状況をもても、市営住宅の平均倍率が 2.16 となっていることから、高い入居需要に対応した市営住宅の供給が求められています。
- ・中堅所得者向けの住宅である特定公共賃貸住宅は 2 か所（平柳、川原田）、30 戸ありますが、入居率が低い状況となっており、需要を見極めたうえで効率的な住宅の活用を検討していく必要があります。

## ■ 高齢者世帯に配慮した住宅の整備・改善

- ・市営住宅の入居世帯のうち、高齢者世帯が60.2%と6割以上を占めています。
- ・高齢者世帯の世帯構成をみると、単身世帯が56.3%、2人世帯と合わせると約9割で、高齢者世帯、特に単身・2人世帯が安心・安全に暮らし続けられるような住宅の整備・改善が求められています。

## ■ 入居者の意識に配慮した住宅の整備・改善

- ・住宅の評価として「結露」、「断熱性」、「遮音性」、住環境の評価として「住宅周辺の除草、側溝の清掃状況」、「公園・子供の遊び場の充実」、「公共交通機関の充実（バス、鉄道）」、「火災・地震等の災害に対する避難場所」の満足度が低くなっています。（「満足」割合下位3つ）
- ・周辺環境で必要な整備・改善として「駐車場・駐輪場を改善・整備する」、「高齢者や障がい者が使いやすい改善が必要」の割合が高く、これに対応した整備を図る必要があります。
- ・住み心地に対する「満足」と回答した割合は21.3%ですが、「家賃が大幅に上がらなければ他の市営住宅に住み続けたい」が61.3%であり、高い居住意識への配慮が必要です。
- ・「建替える必要は感じないが、住宅の改善が必要」が36.0%であり、建替えや改善時は、「結露や湿気対策」、「浴室やトイレの換気設備」、「浴槽・風呂釜の設置」等に対する配慮が必要になります。
- ・「現在地」の建替えるを望む割合が61.5%で、構造は木造では一戸建もしくは木造以外、階数は「平屋建て」が多いことを考慮する必要があります。
- ・間取りは「高齢者単身・高齢者夫婦のみ世帯向けの住宅」だけでなく、「3～4人のファミリー世帯向けの住宅」を望む割合も比較的高いことを考慮する必要があります。

## 第4章 長寿命化に関する基本方針

前章の課題を踏まえ、公営住宅等の長寿命化に関する基本方針を以下のように設定します。

### 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) ストックの状況把握の方針

市営住宅の有効活用を図るためには、建物の経年による躯体の劣化や居住性の低下などに対して、予防保全的な対策を計画的に実施していくことが重要です。

このため、市営住宅ストックの状況把握は、団地単位、住棟単位にとりまとめ、施設状況、建物状況等の管理データを整理します。

また、住棟単位の修繕、改善履歴データを整理し、団地・住棟ごとの修繕・改善履歴を一元的に管理する仕組みとして維持管理データベースを作成し、その適切な管理・運用に努めます。

#### (2) 日常的な維持管理の方針

団地・住棟ごとの定期点検を実施することにより、建物の老朽化や劣化に伴う問題点の早期発見に努めるとともに、居住の安全性や快適性などの面で支障が生じないよう日常的な維持管理に取り組みます。

### 2 長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針

#### (1) 長寿命化に関する方針

団地・住棟ごとの日常的な維持管理に加え、耐用年数までの耐久性を維持・向上させていくため、これまでの修繕・改善履歴を踏まえ建物の経年劣化に応じて適時適切な対策を実施することにより、市営住宅の長寿命化を図ります。

#### (2) ライフサイクルコストの縮減に関する方針

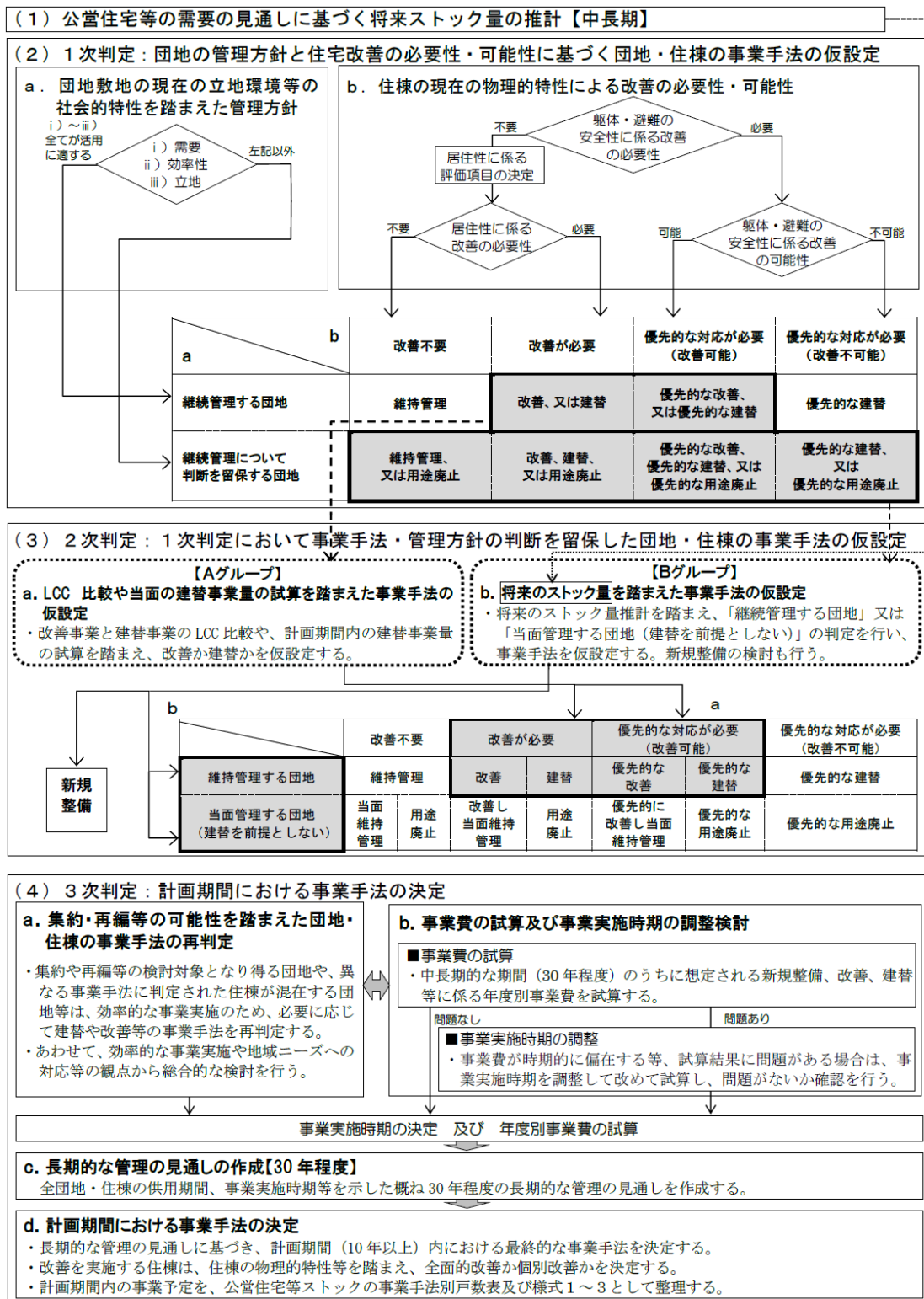
団地・住棟ごとに見込まれる修繕内容、修繕周期を考慮した修繕実施時期、必要となる費用等を勘案した修繕計画を策定し効率的に実施することにより、市営住宅の今後の維持管理に要するライフサイクルコストの縮減を図ります。

# 第5章 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

本計画に位置づける対象住宅を決定し、市営住宅必要量の推計と需給状況から、将来ストック数を設定します。また、対象住宅の団地別・住棟別の状況を踏まえ、事業手法を選定します。

事業手法の選定に当たっては、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」の「事業手法の選定フロー」に基づき、団地・住棟別に事業手法の判定を行います。

図表-36 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(改定)」より）



# 1 公営住宅等の需要の見通しに基づく将来ストック量の推計

国土技術政策総合研究所（以下「国総研という」。）が令和3年に、公営住宅等による要支援世帯数の推計をよりの確に行うことができるよう「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」におけるストック推計プログラムを改良した「世帯数推計支援プログラム（改良版）」及び「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」を用いて「公営住宅の入居資格世帯数」及び「著しい困窮年収未満の世帯数」を推計し、対応を検討した上で、将来の公営住宅のストック量を設定します。

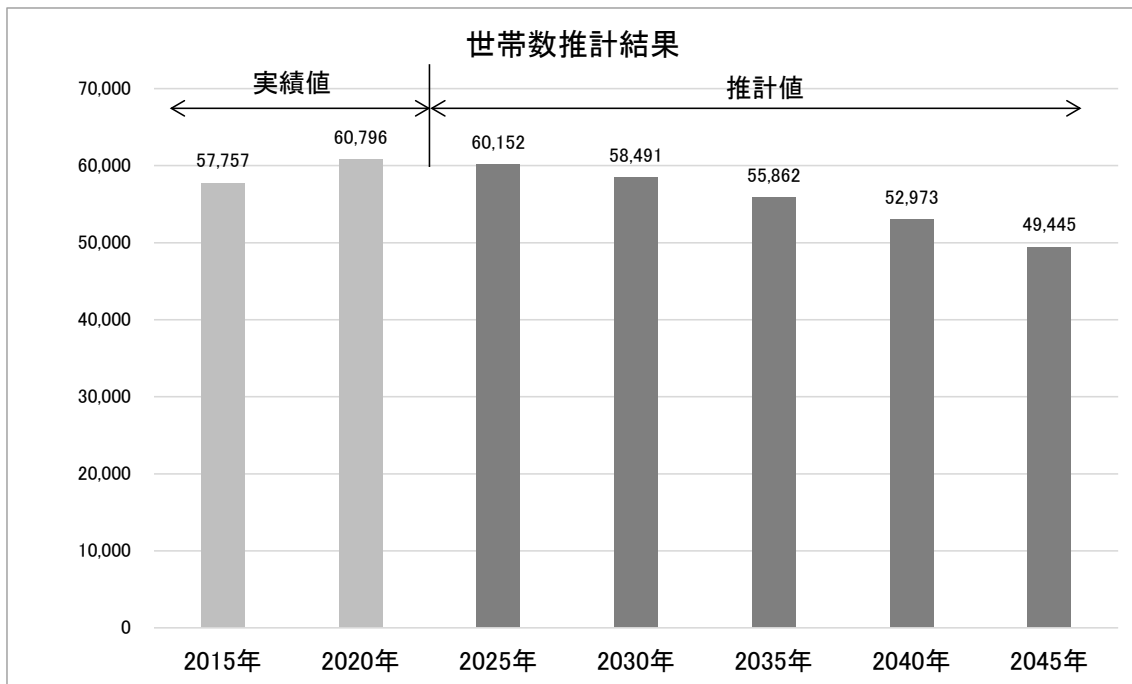
## （1）世帯数の推計

世帯数推計には、世帯主率法を用います。世帯主率法とは、世帯数は世帯主数に等しいことを利用し、人口に世帯主率（人口に占める世帯主数の割合）を乗じることによって世帯主数、すなわち世帯数を求める手法です。

「世帯数推計支援プログラム（改良版）」においては、国勢調査で表章されている、都道府県と市区町村の年齢5歳階級別の人口と世帯数の関係をもとに、都道府県の世帯主率を市区町村別に補正して推計しています。

世帯数を推計した結果は以下のようになります。2020年の60,796世帯をピークに減少する見通しとなっています。

図表-37 目標時点における世帯数の推計結果

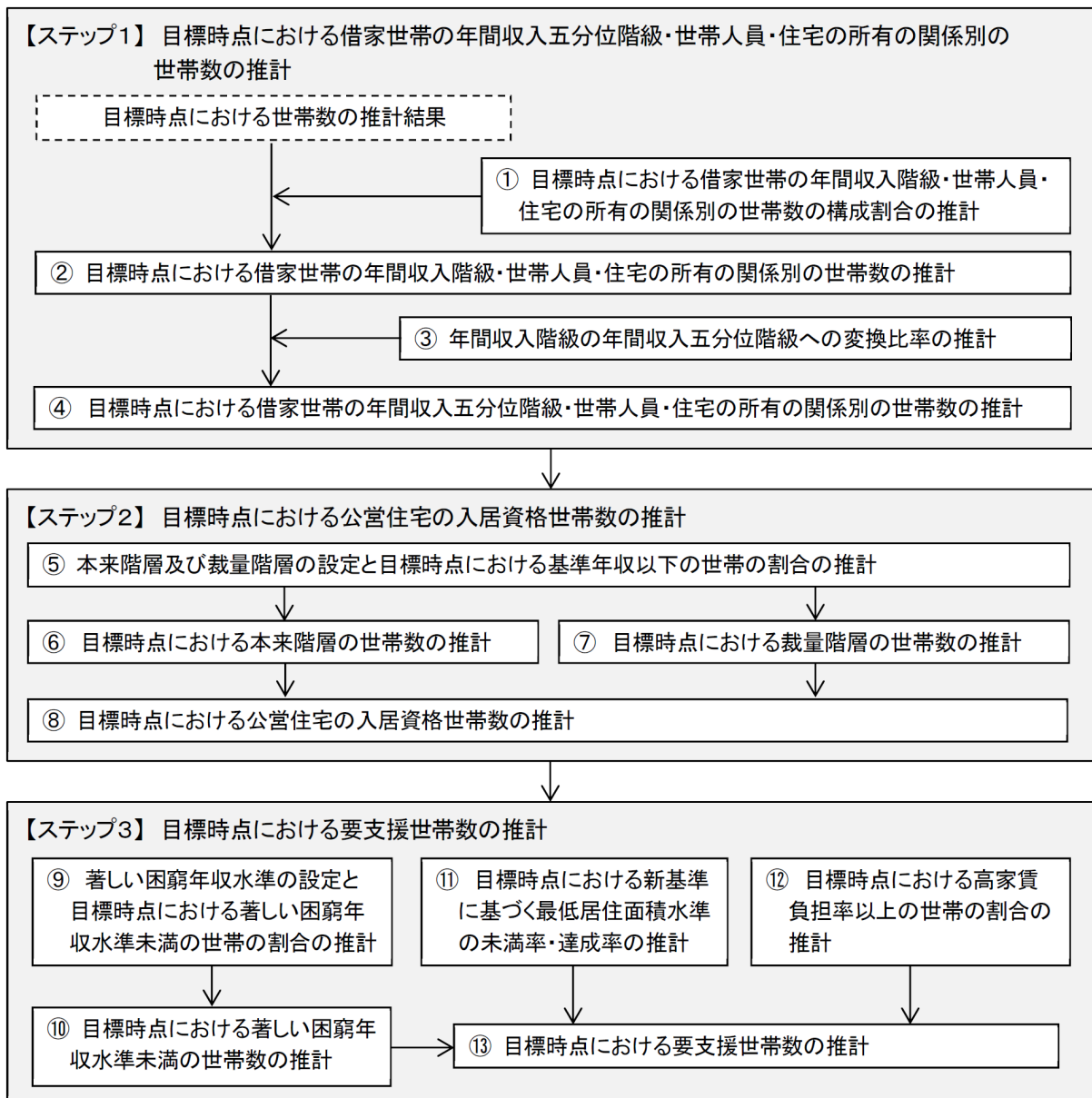


(2) 公営住宅の入居資格世帯数のうちの要支援世帯数の推計

公営住宅の入居資格世帯数のうちの要支援世帯数についての推計フローを下記に示します。次の3ステップで推計を行います。

- 【ステップ1】 目標時点における借家世帯の年間収入五分位階級・世帯人員別の世帯数の推計
- 【ステップ2】 目標時点における公営住宅の入居資格世帯数の推計
- 【ステップ3】 目標時点における要支援世帯数の推計

図表-38 公営住宅の入居資格世帯数のうちの要支援世帯数の推計フロー



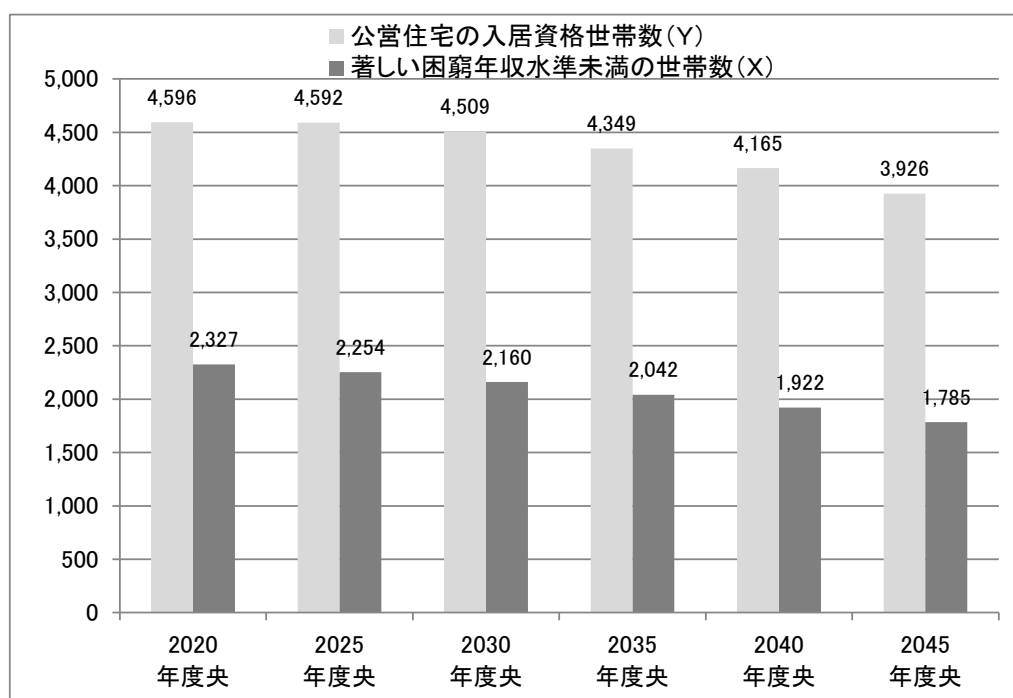
(3) 「公営住宅の入居資格世帯数」及び「著しい困窮年収水準未達の世帯数」の推計結果

「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」を用いて算定される「公営住宅の入居資格世帯数」及び「著しい困窮年収水準未達の世帯数」は以下のようになります。

なお、著しい困窮年収水準未達の世帯数は2020年度の2,327世帯から2045年度の1,785世帯へ減少する見通しとなっています。

図表-39 公営住宅の入居資格世帯数」及び「著しい困窮年収水準未達の世帯数」の推計結果

	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央	2045 年度央
公営住宅の入居資格世帯数 (Y)	4,596	4,592	4,509	4,349	4,195	3,926
著しい困窮年収水準未達の世帯 (X)	2,327	2,254	2,160	2,042	1,922	1,785
著しい困窮年収水準未達の世帯の減少率 (%)	100.0	96.9	92.8	87.8	82.6	76.7



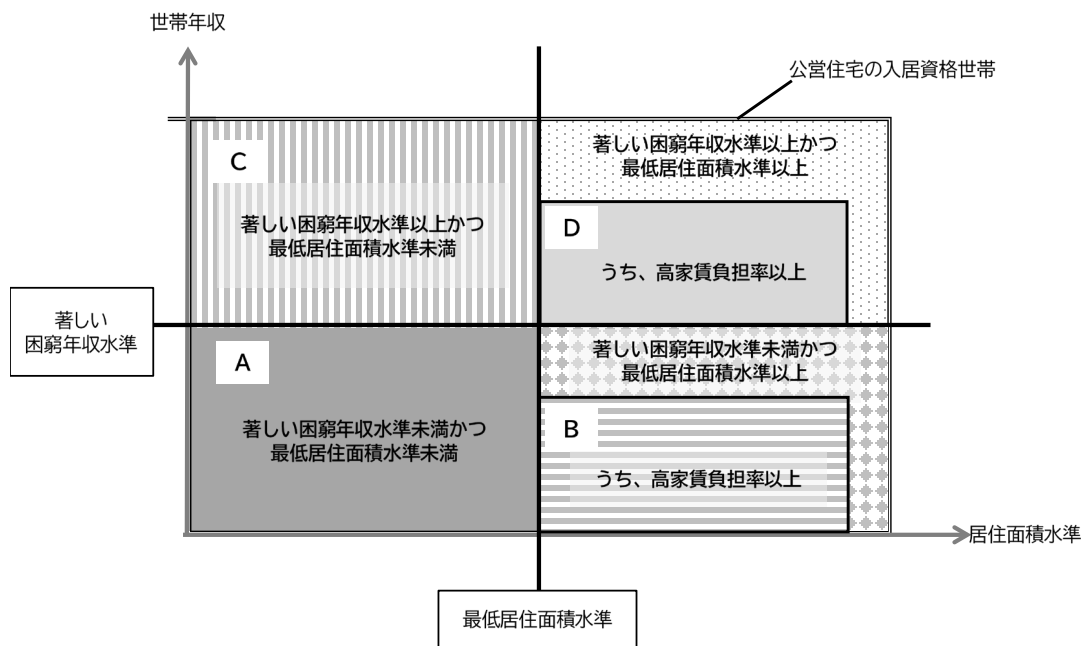


#### (4) 目標時点における要支援世帯数の推計

公営住宅の入居資格世帯数について、世帯の年間収入、居住面積水準、家賃負担率等の観点から住宅の困窮状況を4類型に区分し、各類型に該当する世帯数を要支援世帯とします。

推計に当たっては、住宅・土地統計調査の結果から推計された借家世帯における最低居住面積水準未満の世帯の割合、最低居住面積水準以上の世帯の割合を用いて類型別の要支援世帯数を算定します。

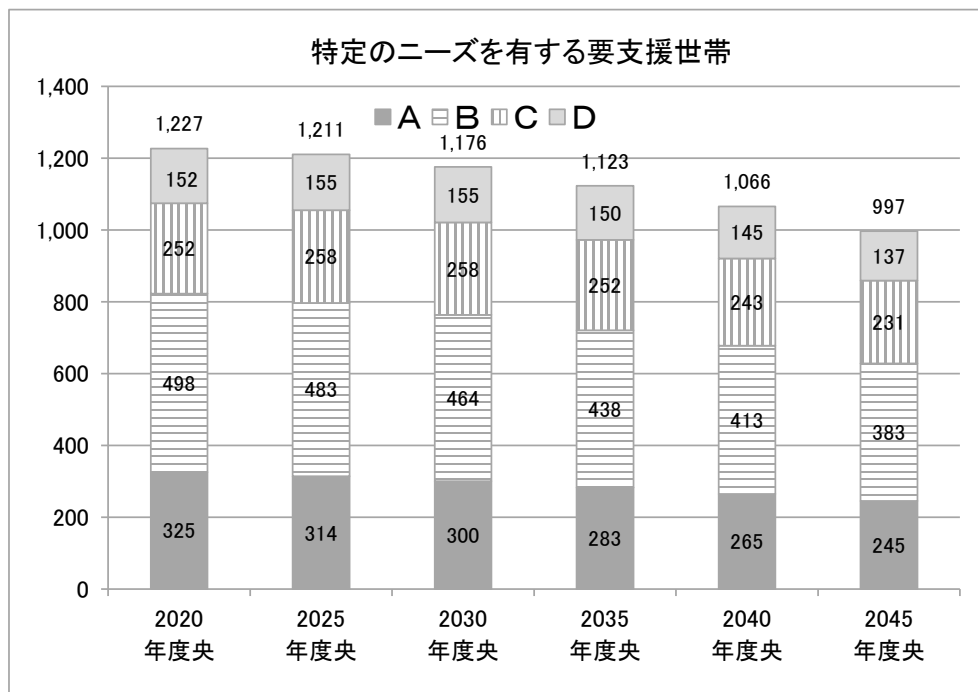
図表-40 要支援世帯数の推計に係る住宅の困窮状況の4類型



<b>A</b>	著しい困窮年収水準未満であり、かつ、最低居住面積水準未満である世帯	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、最も優先度必要性が高い → 100%算入が必須
<b>B</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	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
<b>C</b>	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	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
<b>D</b>	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	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

図表-41 住宅の困窮状態の4類型別要支援世帯数の推計結果

		2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央	2045 年度央
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	A	325	314	300	283	265	245
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	B	498	483	464	438	413	383
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	C	252	258	258	252	243	231
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	D	152	155	155	150	145	137
A + B 合計		823	797	764	721	678	628
A + C 合計		577	572	558	534	508	476
A + B + C 合計		1,075	1,055	1,021	973	921	859
A ~ D 合計		1,227	1,211	1,176	1,123	1,066	997



## (5) 目標年度における公営住宅の供給方針

公営住宅の供給方針については、先に算出した「著しい困窮年収水準未満の世帯数推計結果」と「特定のニーズを有する要支援世帯数の推計結果」を踏まえ、受け皿となる「公営住宅」である市営住宅と県営住宅を対象に供給方針を設定します。

「著しい困窮年収水準未満の世帯数推計結果」から、今後 25 年間は「著しい困窮年収水準未満世帯」が減少していくことが想定され、目標年度に近い 2035 年度においては、2020 年度比の 87.8%の 2,042 世帯と見込まれています。

さらに、「特定のニーズを有する要支援世帯数の推計結果」から、公営住宅の入居資格世帯数（公営住宅収入基準以下）のうち、公的な支援により居住の安定確保を図るべき要支援世帯数については、2020 年度で 1,227 世帯（A～D合計）となっており、2035 年度においては 1,123 世帯と見込まれています。

これに対し、公営住宅（市営住宅+県営住宅）は、2022 年において市営住宅 874 戸、県営住宅 306 戸の合計 1,180 戸供給されており、2020 年において推計上は 47 戸不足している状況となっています。

市営住宅の目標年度における管理戸数は、2022 年現在の管理戸数である 874 戸から前計画で既に用途廃止に位置づけられていて、現在も募集停止している住戸 149 戸を除き、725 戸とすると不足分が発生すると考えられます。しかし、民間賃貸家賃補助住宅を利用し不足分を補うことができると見込まれます。

## 2 団地別・住棟別手法の選定

公営住宅等の活用手法の判定は、団地又は住棟ごとに以下の手順に沿って行います。

前計画で用途廃止の方針となっている団地については、今回は活用手法の判定を行わないこととします。また、川原田特定公共賃貸住宅及び平柳特定公共賃貸住宅は、市営住宅と同じ住棟のため、判定結果は市営住宅と同様とします。

### 【前計画で用途廃止の方針となっている団地】

・川原田東市営住宅	・岩舟西根南市営住宅
・藤岡仲町市営住宅	・城内小集落改良住宅
・藤岡南山市営住宅	・榎本小集落改良住宅
・藤岡荒立市営住宅	・西水代小集落改良住宅
・藤岡都賀市営住宅	・富田小集落改良住宅

### (1) 活用手法の判定方法

#### ア) 1次判定

(団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業手法の仮設定)

1次判定は、社会的特性に係る現在の評価に基づき、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」、②「住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性」を判定する2段階の検討から事業手法を仮設定します。

#### イ) 2次判定

(1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟の事業手法の仮設定)

1次判定において、事業手法・管理方針の判断(改善事業を実施するのか建替事業を実施するのか、将来にわたって継続管理するのか建替を前提とせず当面管理するのか)を留保した団地・住棟を対象として、①「ライフサイクルコスト(LCC)比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定」、②「将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定」の2段階の検討から事業手法を仮設定します。

#### ウ) 3次判定

(計画期間における事業手法の決定)

1次判定、2次判定の結果を踏まえ、集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定を行います。また、30年程度のうちに想定される事業(年度別)を試算し、今後の見通しを立て、将来にわたる事業実施が可能となるよう事業実施時期を調整します。さらに、決定した事業実施時期を基に、概ね30年程度の長期的な管理の見通しを作成し、計画期間内に実施を予定する事業を決定します。

## (2) 団地別活用方針

活用手法の判定の検討を踏まえ、概ね 30 年程度の全住棟の供用期間、事業実施時期等の見通しを考慮し、概ね 30 年程度の長期的な管理の見通しは以下のとおりです。

図表-42 団地別活用方針

名称	棟数	戸数	構造階数	計画期間内		計画期間後の考え方
				活用方針	内容	
川原田	4	132	耐 3.8	個別改善	老朽化への対応のため長寿命化型改善を行う	中長期間の活用を目指し計画修繕に努める
川原田東	13	60	簡 1	用途廃止	前計画による	－
城内南	17	99	簡 1.2	維持管理 (その他)	改善事業を実施したため、計画期間内は維持管理とする	需要や将来ストック数を考慮し、用途廃止を検討する
	2	60	耐 5	計画修繕	中長期間の活用を目指し計画修繕に努める	耐用年数まで活用するため計画修繕に努める
城内南第 2	6	130	耐 3.4.5	個別改善 計画修繕	6号棟は老朽化への対応のため、長寿命化型改善を行う	耐用年数まで活用するため計画修繕に努める
本町	1	20	耐 5	個別改善	老朽化への対応のため長寿命化型改善を行う	中長期間の活用を目指し計画修繕に努める
平井	1	16	耐 4	個別改善	老朽化への対応のため長寿命化型改善を行う	中長期間の活用を目指し計画修繕に努める
城内	3	48	耐 4	個別改善	老朽化への対応のため長寿命化型改善を行う	中長期間の活用を目指し計画修繕に努める
神田	2	8	木 2	計画修繕	中長期間の活用を目指し計画修繕に努める	優良なストックとして長期的な活用を図るため、長寿命化型改善を行う
川原田西	2	24	耐 3	計画修繕	中長期間の活用を目指し計画修繕に努める	中長期間の活用を目指し計画修繕に努める
菌部	3	6	木 2	計画修繕	中長期間の活用を目指し計画修繕に努める	優良なストックとして長期的な活用を図るため、長寿命化型改善を行う
大宮	13	130	耐 3.4	個別改善	老朽化への対応のため長寿命化型改善を行う	中長期間の活用を目指し計画修繕に努める
平柳	1	52	耐 8	個別改善	老朽化への対応のため長寿命化型改善を行う	中長期間の活用を目指し計画修繕に努める
藤岡仲町	3	6	木 1.簡 1	用途廃止	前計画による	－
藤岡南山	13	16	木 1.簡 1	用途廃止	前計画による	－
藤岡荒立	10	40	簡 1	用途廃止	前計画による	－
藤岡都賀	2	4	簡 1	用途廃止	前計画による	－
岩舟西根南	1	4	簡 2	用途廃止	前計画による	－
城内小集落改良	1	3	簡 2	用途廃止	前計画による	－
榎本小集落改良	3	6	簡 2	用途廃止	前計画による	－
西水代小集落改良	2	4	簡 2	用途廃止	前計画による	－
富田小集落改良	3	6	簡 2	用途廃止	前計画による	－
合計	106	874			(用途廃止 149 戸)	

図表-43 公営住宅等ストックの事業手法別戸数表

	前期 1～5年目	後期 6～10年目	合 計
公営住宅等管理戸数	874戸	874戸	874戸
新規整備事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
維持管理予定戸数	725戸	725戸	725戸
うち計画修繕対応戸数	320戸	522戸	216戸
うち改善事業予定戸数	306戸	104戸	410戸
個別改善事業予定戸数	306戸	104戸	410戸
全面的改善事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
うちその他戸数	99戸	99戸	99戸
建替事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
用途廃止予定戸数	60戸	89戸	149戸

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）のみ実施するものを計上。
個別改善	居住性向上型、福祉対応型、安全性確保型、長寿命化型、脱炭素社会対応型のうち、該当する改善メニューを選択し実施するものを計上。
全面的改善	改善項目が多岐にわたるため一括して改善を行ったほうが効率的であると判断される場合に実施するものを計上。
その他	前期または後期に、計画修繕・個別改善・用途廃止のいずれも行わない住戸を計上。
用途廃止	公営住宅として用途を廃止する住宅を計上。
<ul style="list-style-type: none"> <li>・表中「合計」の値は、計画期間（10年間）の各種事業等予定の戸数を示す。</li> <li>・「うち計画修繕対応戸数」及び「うち改善事業予定戸数」は、同じ建物において前期及び後期に別事業を行う場合は重複して計上しない。</li> <li>・前期又は後期の欄については、計画修繕と個別改善を両方行う住戸は「うち改善事業予定戸数」として計上。</li> </ul>	

## 第6章 点検の実施方針

事業手法の選定において、引き続き維持管理を予定する住宅を対象として、定期点検や日常点検等の実施方針を設定します。

法定点検については、引き続き法令（建築基準法第12条による。以下「法定点検」）に基づき適切に実施し、法定点検対象外の住棟においては、同規定に準じた法定点検と同様の点検（以下「定期点検」）を実施します。

また、全ての住棟を対象に日常点検を実施します。日常点検は年に一度程度、「公営住宅等日常点検マニュアル（平成28年8月 国土交通省住宅局住宅総合整備課）」に基づき実施することを基本とし、その他、定期点検と合わせた実施や計画修繕前など効率的に行います。

図表-44 日常点検項目

点検部位	点検項目	
Ⅰ 敷地及び地盤	ア) 地盤	地盤沈下等による不陸、傾斜等の状況
	イ) 敷地	敷地内の排水の状況
	ウ) 敷地内の通路	敷地内の通路の支障物の状況
	エ) 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
	オ) 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
	カ) 屋外工作物	遊具、ベンチ等の劣化及び損傷の状況
	キ) 屋外電気設備	外灯の不具合、劣化及び損傷の状況
	ク) 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		
ケ) 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	
Ⅱ 建築物の外部	ア) 基礎	基礎の沈下等の状況
		基礎の劣化及び損傷の状況
	イ) 土台	土台の沈下等の状況
		土台の劣化及び損傷の状況
	ウ) 外壁（躯体等）	木造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況
	エ) 外壁（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		
オ) 外壁（窓サッシ等）	サッシ等の劣化及び損傷の状況	
カ) 建具	住戸玄関ドアの劣化及び損傷の状況	
Ⅲ 屋上及び屋根	ア) 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

## 第7章 計画修繕の実施方針

事業手法の選定において、引き続き維持管理を予定する住宅を対象として、必要な計画修繕等の実施方針を設定します。

### 1 計画修繕の実施方針

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、予防保全的な観点から、屋上防水や外壁塗装等の計画的な修繕を実施することが重要です。

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行していくため、将来見込まれる修繕工事の内容、修繕時期、費用等についてあらかじめ想定し、長期的視点に立って修繕計画を定める必要があります。

本計画では、計画修繕の考え方を以下のように設定します。

#### 【計画修繕の考え方】

- ①修繕項目別の修繕周期表を参考に、計画修繕の内容と実施時期を検討します。
- ②これまでの工事履歴（工事内容と実施時期）や日常的な点検結果を踏まえ工事時期を調整する等、工事の効率化・コストの軽減等を図ります。
- ③計画修繕の実施に当たっては、住宅老朽化の程度や居住者ニーズ等の実情を踏まえ、工事実施の優先順位等を検討します。
- ④計画修繕の実施結果等については、維持管理データベースにその履歴を蓄積し、計画の進行管理に反映します。



## 2 対象項目別の修繕周期

計画修繕の実施は、「公営住宅等長寿命化計画策定指針」を踏まえ、以下の対象項目別の修繕周期に従い必要性を検討し、実施していくこととします。（主要な修繕項目を抜粋記載）

### I 屋上防水

修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	修繕工事の仕様
①屋上防水 (保護防水)	屋上、塔屋、 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	下地調整のうえ露出防水（かぶせ方式）
②屋上防水 (露出防水)	屋上、塔屋	修繕	12年	塗膜防水のうえ保護塗装（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

### II 外壁塗装等

修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	修繕工事の仕様
①コンクリート補修	外壁、屋根、床、手すり壁、軒天 (上げ裏)、庇等（コンクリート、モルタル部分）	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、手すり壁等	塗替	18年	高圧洗浄のうえ下地処理、仕上塗材塗り等
③シーリング	外壁目地、建具周り、スリーブ 周り、部材接合部等	打替	18年	既存シーリング材を全面撤去のうえ下地処理、打替え

### III 給水設備

修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	修繕工事の仕様
①給水管	共用給水立て管 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	

#### IV 排水設備

修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	修繕工事の仕様
①雑排水管 (屋内)	共用雑排水立て管 専用雑排水枝管	取替	20年	配管用炭素鋼鋼管
		取替	30年	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
②汚水管 (屋内)	共用汚水立て管 専用汚水枝管	取替	30年	配管用炭素鋼鋼管 タールエポキシ塗装鋼管 排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管 排水用硬質塩化ビニル管 耐火2層管
		取替	50年	鋳鉄管
③排水管 (屋外)	屋外排水管	取替	25年	排水用硬質塩化ビニル管
		取替	30年	ヒューム管
④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	

#### V ガス設備

修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	修繕工事の仕様
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

## 第8章 改善事業の実施方針

### 1 改善事業の実施方針

改善事業に当たっては、以下の方針により住棟の状況に応じて改善整備の必要性や効果等を総合的に判断し、実施を検討します。

また、現状で既に安全性が損なわれている住棟や機能低下が発生している住棟については、予定される改修周期に到達していない場合でも優先的に改修を実施します。

図表-45 改善事業のタイプ

①居住性向上型	引き続き活用を図る住宅について、住戸・住棟設備の機能向上を行い、居住性を向上させます。 <ul style="list-style-type: none"><li>・開口部の更新（アルミサッシ等）</li><li>・住戸内の改善 など</li></ul>
②福祉対応型	引き続き活用を図る住宅について、高齢者等が安心して居住できるよう、住戸内、共用部、屋外のバリアフリー化を進めます。 <ul style="list-style-type: none"><li>・住戸内部、共用部の段差解消</li><li>・浴室、トイレの高齢者対応 など</li></ul>
③安全性確保型	引き続き活用を図る住宅について、耐震性の確保をはじめ、非常時に円滑に避難できるよう避難設備や経路の整備・確保を行うとともに、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。 <ul style="list-style-type: none"><li>・耐震性の確保</li><li>・防犯、事故防止に配慮した設備・建物部品の設置 など</li></ul>
④長寿命化型	一定の居住性や安全性等が確保され長期的な活用を図るべき住棟において、耐久性の向上や躯体の劣化の低減、維持管理の容易性向上の観点から予防保全的な改善を行います。 <ul style="list-style-type: none"><li>・屋上防水、外壁塗装等による住棟の耐久性向上</li><li>・給水設備、排水設備、ガス設備の耐久性向上 など</li></ul>
⑤脱炭素社会対応型	住宅・建築物におけるカーボンニュートラルの実現をめざして、断熱化等の省エネルギー化に資する改善を行います。 <ul style="list-style-type: none"><li>・屋上や外壁等の断熱改善</li><li>・窓改善（断熱）</li><li>・再生エネルギー設備設置改善 など</li></ul>

図表-46 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
① 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> </ul> <p style="text-align: right;">等</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・給水方式の変更</li> <li>・断熱化対応</li> <li>・地上デジタル放送対応</li> </ul> <p>(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)</p> <p style="text-align: right;">等</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・雨水貯留施設の設置</li> <li>・地上デジタル放送対応</li> </ul> <p>(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)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・集会所の整備・増改築</li> <li>・児童遊園の整備</li> <li>・排水処理施設の整備</li> </ul> <p style="text-align: right;">等</p>
② 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、便所等への手すりの設置</li> <li>・浴槽、便器の高齢者対応</li> <li>・高齢者対応建具</li> <li>・流し台、洗面台更新</li> <li>・グループホームへの改良</li> </ul> <p style="text-align: right;">等</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・廊下、階段の手すり設置</li> <li>・中層エレベーターの設置・機能向上</li> <li>・段差の解消</li> <li>・視覚障害者誘導用ブロック等の設置</li> </ul> <p style="text-align: right;">等</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・屋外階段の手すりの設置</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> <p style="text-align: right;">等</p>
③ 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> <p style="text-align: right;">等</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・耐震改修※<sup>2</sup></li> <li>・外壁落下防止改修</li> <li>・バルコニーの手すりのアルミ化</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>・エレベーター地震時管制運転装置等の設置、戸開走行保護装置の設置又は主要機器耐震補強措置の実施</li> </ul> <p style="text-align: right;">等</p>	<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>・防犯上有効な塀、柵、垣、植栽の設置※<sup>3</sup></li> <li>・防災・減災対策※<sup>4</sup></li> </ul> <p style="text-align: right;">等</p>
④ 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> <p style="text-align: right;">等</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・躯体・屋上・外壁・配管の耐久性向上</li> <li>・避難施設の耐久性向上</li> </ul> <p style="text-align: right;">等</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・配管の耐久性・耐食性向上に資する工事</li> </ul> <p style="text-align: right;">等</p>
⑤ 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> </ul> <p style="text-align: right;">等</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・断熱化対応（断熱強化）</li> <li>・再生可能エネルギー導入（太陽光発電設備、蓄電池、太陽熱温水器の設置等）</li> </ul> <p style="text-align: right;">等</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・集会所における省エネルギー性能の高い設備への交換</li> <li>・再生可能エネルギー導入（太陽光発電設備、蓄電池、太陽熱温水器の設置等）</li> </ul> <p style="text-align: right;">等</p>

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

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

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

※4 公営住宅の防災・減災対策については、「公営住宅における安全対策の推進について」（令和3年2月8日国住備第119号）を参照。

## 2 団地別・住棟別改善事業の方針

### (1) 住戸改善

高齢者緊急通報システムについて、更新・改善を行います。

住戸内設備の配管について、排水管の更生を行う排水管改修を実施し、長寿命化を図ります。

#### 【実施内容】

- ・ 高齢者緊急通報システム改善：福祉対応型  
(川原田市営住宅 B-1、B-2 棟)
- ・ 排水管改修：長寿命化型  
(城内南第 2 市営住宅 6 号棟、大宮市営住宅 (AB～QR 棟))

### (2) 共用部分及び屋外・外構部分改善

住棟の外壁や屋上について、躯体の耐久性向上を目指すため、外壁・屋上防水改修を実施することで長寿命化を図ります。一部の住棟については、同時期に排水管改修を実施し、長寿命化を図ります。

エレベーターについて、機能向上のため改修を実施し、福祉対応を図ります。

#### 【実施内容】

- ・ 外壁改修：長寿命化型  
(川原田市営住宅 A～C 棟、城内南第 2 市営住宅 6 号棟、本町市営住宅、平井市営住宅、城内市営住宅 1～3 号棟、平柳市営住宅)
- ・ 屋上防水改修：長寿命化型  
(川原田市営住宅 A～C 棟、城内南第 2 市営住宅 6 号棟、大宮市営住宅 AB～QR 棟、平柳市営住宅)
- ・ 排水管改修：長寿命化型  
(城内南第 2 市営住宅 6 号棟、城内市営住宅 1～3 号棟、大宮市営住宅 AB～QR 棟)
- ・ エレベーター改修：福祉対応型  
(川原田市営住宅 A 棟)

### (3) その他

住棟の一部が高齢者専用住宅となっている、川原田市営住宅 B-1、B-2 棟について、エレベーターの設置を検討します。

図表-47 団地別・住棟別改善事業の方針

名称	改善事業の方針				
	①居住性 向上型	②福祉 対応型	③安全性 確保型	④長寿命 化型	⑤脱炭素社会 対応型
川原田市営住宅 A～C 棟	-	緊急通報(B) EV 改修(A) EV 検討(B)	-	外壁 屋上	-
城内南市営住宅 (簡易耐火住棟)	-	-	-	-	-
城内南市営住宅 1～2号棟	-	-	-	-	-
城内南第2市営住宅 1～6号棟	-	-	-	外壁(6) 屋上(6) 排水管(6)	-
本町市営住宅	-	-	-	外壁	-
平井市営住宅	-	-	-	外壁	-
城内市営住宅 (1～3号棟)	-	-	-	外壁 排水管	-
神田市営住宅 (1～2号棟)	-	-	-	-	-
川原田西市営住宅 (1～2号棟)	-	-	-	-	-
菌部市営住宅 (1～3号棟)	-	-	-	-	-
大宮市営住宅 (AB～QR 棟)	-	-	-	外壁 屋上 排水管	-
平柳市営住宅	-	-	-	外壁 屋上	-

※表中の ( ) は実施する号棟 (括弧の無いものは全ての住棟で実施)

### 3 団地別・住棟別改善事業計画

#### (1) 川原田市営住宅

##### 【福祉対応型】

B-1、B-2 棟の 16 戸について、高齢者緊急通報システムの改善を令和 5 年度に実施を予定します。

A 棟のエレベーター改修について、令和 8 年度に実施を予定します。

エレベーターが設置されていない B-1、B-2 棟について、エレベーターの設置を検討します。

##### 【長寿命化型】

A～C 棟について、外壁・屋上防水改修を令和 12～14 年度に実施を予定します。

#### (2) 城内南市営住宅

簡易耐火住棟及び 1～2 号棟について、計画期間内は改善事業の実施は予定しません。

#### (3) 城内南第 2 市営住宅

##### 【長寿命化型】

6 号棟について、外壁・屋上防水・排水管改修を令和 9 年度に実施を予定します。

#### (4) 本町市営住宅

##### 【長寿命化型】

外壁改修を令和 6 年度に実施を予定します。

#### (5) 平井市営住宅

##### 【長寿命化型】

外壁改修を令和 7 年度に実施を予定します。

#### (6) 城内市営住宅

##### 【長寿命化型】

1～3 号館について、外壁・排水管改修を令和 5～7 年度に実施を予定します。

#### (7) 神田市営住宅

1～2 号棟について、計画期間内は改善事業の実施は予定しません。

#### (8) 川原田西市営住宅

1～2 号棟について、計画期間内は改善事業の実施は予定しません。

## (9) 藪部市営住宅

1～3号棟について、計画期間内は改善事業の実施は予定しません。

## (10) 大宮市営住宅

### 【長寿命化型】

AB～QR棟について、外壁・屋上防水・排水管改修を令和5～10年度に順次実施を予定します。

## (11) 平柳市営住宅

### 【長寿命化型】

外壁・屋上防水改修を令和11年度に実施を予定します。

## 第9章 建替事業・用途廃止の実施方針

### 1 建替事業の実施方針

本計画では、将来ストック数の見通しのもと、事業手法として「建替」が望ましいと判定された住宅がないことから、計画期間（令和5年度～令和14年度）において建替事業の実施は想定しないものとします。

### 2 用途廃止の実施方針

前計画で用途廃止と位置づけられている住宅については、入居者が退去次第、順次用途廃止を進めます。

川原田東市営住宅については、老朽化に伴い、令和6年度に用途廃止の上、解体を予定します。

また、城内南市営住宅の簡易耐火住棟については、計画期間内は維持管理します。しかし、計画期間後は、需要や老朽化状況を勘案し、用途廃止を検討します。

## 第10章 長寿命化のための事業実施予定

各種実施方針に基づき、計画期間内に実施すべき事業スケジュールを次頁のように設定します。



図表-48 年次別改善計画

名称	住棟番号	戸数	構造 階数	建設 年度	改善事業の内容				
					R5	R6	R7	R8	R9
川原田	A棟	74	耐8	H12				エレベーター改修	
	B-1棟	20	耐3	H13	高齢者システム				
	B-2棟	20	耐3	H13	高齢者システム				
	C棟	18	耐3	H15					
城内南第2	6号棟	12	耐3	S62				外壁・屋上防水・排水管改修 (設計)	排水管改修 (工事)
本町		20	耐5	S58		外壁改修 (工事)			
平井		16	耐4	S59	外壁改修 (設計)		外壁改修 (工事)		
城内	1号棟	16	耐4	S59	外壁・排水管改修 (工事)				
	2号棟	16	耐4	S60	外壁・排水管改修 (設計) (工事)				
	3号棟	16	耐4	S61		外壁・排水管改修 (設計) (工事)			
大宮	AB棟	16	耐4	H2	外壁・屋上防水・排水管改修 (工事)				
	C棟	8	耐4	H2		外壁・屋上防水・排水管改修 (工事)			
	D棟	8	耐4	H2		外壁・屋上防水・排水管改修 (工事)			
	E棟	8	耐4	H2		外壁・屋上防水・排水管改修 (設計) (工事)			
	F棟	8	耐4	H2		外壁・屋上防水・排水管改修 (設計) (工事)			
	G棟	8	耐4	H3			外壁・屋上防水・排水管改修 (設計) (工事)		
	H棟	8	耐4	H3			外壁・屋上防水・排水管改修 (設計) (工事)		
	I棟	8	耐4	H3			外壁・屋上防水・排水管改修 (設計) (工事)		
	JK棟	12	耐3	H4			外壁・屋上防水・排水管改修 (設計) (工事)		
	LM棟	12	耐3	H4			外壁・屋上防水・排水管改修 (設計) (工事)		
	N0棟	12	耐3	H5					外壁・屋上防水・ (設計)
	P棟	6	耐3	H5					外壁・屋上防水・ (設計)
QR棟	16	耐4	H5					外壁・屋上防水・ (設計)	
平柳		52	耐8	H7					

名称	住棟番号	改善事業の内容				
		R10	R11	R12	R13	R14
川原田	A棟		外壁・屋上防水改修 (設計)	(工事)		
	B-1棟			外壁・屋上防水改修 (設計)	(工事)	
	B-2棟			外壁・屋上防水改修 (設計)	(工事)	
	C棟				外壁・屋上防水改修 (設計)	(工事)
城内南第2	6号棟					
本町						
平井						
城内	1号棟					
	2号棟					
	3号棟					
大宮	AB棟					
	C棟					
	D棟					
	E棟					
	F棟					
	G棟					
	H棟					
	I棟					
	JK棟					
	LM棟					
	N0棟	排水管改修 (工事)				
	P棟	排水管改修 (工事)				
	QR棟	排水管改修 (工事)				
平柳		外壁・屋上防水改修 (設計)	(工事)			

## 第 11 章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

長寿命化型改善事業を実施する住棟について、住棟ごとの建設・改善・修繕・除却に要する経費を考慮したライフサイクルコスト（LCC）及びその縮減効果の算出を行い、同事業を実施することによる効果を把握します。

なお、LCCの算出については、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（国土交通省 平成 28 年 8 月）で示された方法及び「LCC算定プログラム」を用います。

計画期間内に長寿命化型改善を実施することにより、計 37,104 千円／年の LCC 縮減効果が期待されます。

# 栃木市公営住宅等長寿命化計画の策定経緯

## 1 栃木市住生活基本計画及び栃木市公営住宅等長寿命化計画検討委員会

### ○検討経過

第1回検討委員会 (令和4年9月7日)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・計画改訂の考え方について</li> <li>・栃木市の住宅事情について</li> <li>・今後のスケジュール(案)について</li> </ul>
第2回検討委員会 (令和4年10月27日)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・栃木市住宅マスタープランについて(たたき台)</li> <li>・栃木市公営住宅等長寿命化計画について(たたき台)</li> </ul>
第3回検討委員会 (令和4年12月16日)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・栃木市住宅マスタープランについて(素案)</li> <li>・栃木市公営住宅等長寿命化計画について</li> </ul>

### ○委員名簿

役職	氏名	所属団体等
委員長	増山正明	足利大学 名誉教授
副委員長	村川定男	公益社団法人 栃木県宅地建物取引業協会
委員	佐山健太郎	栃木県司法書士会
委員	栗原秀也	公益社団法人 全日本不動産協会 栃木県本部
委員	熊倉充義	一般社団法人 栃木県建築士会 栃木支部
委員	大豆生田 隆	栃木市自治会連合会
委員	茂木敏雄	栃木市民生委員児童委員協議会連合会 (~令和4年11月)
委員	川島基巳	栃木市民生委員児童委員協議会連合会 (令和4年12月~)
委員	野田精一	特定非営利活動法人 スマイル
委員	菅谷 斉	社会福祉法人 栃木市社会福祉協議会
委員	大橋正之	栃木県 県土整備部 住宅課
委員	杉森かおる	公募委員
委員	青山直人	公募委員

(敬称略)

## 2 パブリックコメント

「栃木市住宅マスタープラン」及び「栃木市公営住宅等長寿命化計画」の改訂にあたり、パブリックコメント（市民からの意見募集）を実施しました。

### ○募集期間

パブリックコメントは、令和5年1月24日（火）から令和5年2月24日（金）にかけて実施しました（実施方法は、書面で直接、郵送、ファクシミリ又は電子メールによる）。

### ○閲覧場所

- ・市ホームページ
- ・建築住宅課、市政情報センター
- ・各総合支所地域づくり推進課
- ・大宮公民館、皆川公民館、吹上公民館、寺尾公民館、国府公民館

### ○実施結果

パブリックコメントを実施した結果、意見はありませんでした。

## 栃木市公営住宅等長寿命化計画

令和5年3月

発行／栃木県 栃木市

編集／栃木市 都市建設部 建築住宅課

〒328-8686 栃木市万町9番25号

TEL 0282-21-2451

FAX 0282-21-2676

e-mail [jyutaku@city.tochigi.lg.jp](mailto:jyutaku@city.tochigi.lg.jp)