

須坂市公営住宅等長寿命化計画改定

報 告 書

2024年3月

須 坂 市

目 次

第1章 計画のあらまし	- 1 -
1 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	- 2 -
3) 計画期間と対象住宅	- 4 -
第2章 公営住宅等の状況	- 5 -
1 公営住宅等管理状況	- 5 -
1) 立地及び敷地条件	- 5 -
2) 住棟別管理状況	- 7 -
3) 共同施設等	- 13 -
4) 入居状況	- 15 -
2 入居者意識調査	- 20 -
1) 調査概要	- 20 -
2) 結果の概要	- 21 -
3 公営住宅等のストックの課題	- 29 -
1) 住宅・住環境からみた課題	- 29 -
2) 入居状況からみた課題	- 29 -
第3章 団地別劣化状況の把握	- 30 -
1 劣化状況等	- 30 -
1) 調査の目的	- 30 -
2) 調査の視点と方法及び対象団地	- 30 -
2 調査結果	- 30 -
1) 屋部団地	- 30 -
2) 旭ヶ丘団地	- 31 -
3) 北旭ヶ丘団地	- 32 -
4) 望岳台団地	- 33 -
5) 明德団地	- 34 -
6) 豊丘団地	- 36 -
7) 境沢団地	- 37 -
8) 仁礼団地	- 38 -
9) 西原団地	- 39 -
10) 末広団地	- 40 -
11) 穀町コミュニティ住宅	- 41 -
12) 上町コミュニティ住宅	- 43 -
第4章 長寿命化に関する基本方針	- 44 -
1 ストックの状況把握、修繕の実施、データの管理に関する方針	- 44 -
1) ストックの状況把握の方針	- 44 -
2) 修繕の実施方針	- 44 -
3) データ管理に関する方針	- 44 -

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	- 44 -
1)	長寿命化に関する方針	- 44 -
2)	ライフサイクルコストの縮減に関する方針	- 44 -
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	- 45 -
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	- 46 -
1)	世帯数の推計	- 47 -
2)	公営住宅等の入居資格世帯数のうちの要支援者世帯数の推計フロー	- 48 -
3)	「公営住宅等の入居資格世帯数」及び「著しい困窮年収水準未満の世帯数」の推計結果	- 49 -
4)	目標時点における特定のニーズを有する要支援者世帯数の推計	- 50 -
5)	目標年度における公営住宅等の供給方針	- 53 -
2	団地別・住棟別事業手法の選定	- 54 -
1)	事業手法の選定方法	- 54 -
2)	1次判定	- 54 -
3)	2次判定	- 61 -
4)	3次判定	- 67 -
第6章	公営住宅等における点検、計画修繕、改善及び建替事業等の実施方針	- 72 -
1	点検の実施方針	- 72 -
1)	基本的な方針	- 72 -
2)	点検実施の体制等	- 72 -
3)	点検の対象部位と点検項目	- 72 -
2	計画修繕の基本方針	- 74 -
1)	計画修繕の基本方針	- 74 -
2)	修繕項目と周期	- 74 -
3	修繕計画	- 77 -
4	計画修繕の実施方針	- 78 -
1)	基本的な方針	- 78 -
2)	計画修繕の実施方針	- 78 -
5	改善事業の実施方針	- 79 -
1)	改善事業の実施方針	- 79 -
2)	住宅別住棟別個別改善計画	- 81 -
第7章	長寿命化のための事業実施予定一覧	- 86 -
1	計画修繕・改善事業の実施予定一覧	- 86 -
2	改善事業の実施予定一覧【様式1】	- 88 -
3	新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧【様式2】	- 90 -
4	共同施設に係る事業の予定一覧【様式3】	- 91 -
第8章	ライフサイクルコストとその縮減効果の算出	- 92 -
1	ライフサイクルコストとその縮減効果算出の考え方	- 92 -
2	長寿命化型改善の実施によるライフサイクルコストとその縮減効果の算出	- 92 -

第1章 計画のあらまし

1 計画の背景・目的等

1) 計画の背景・目的

(1) 背景

近年の急速な少子高齢化の進展、人口減少社会の到来を踏まえ、2006年6月、現在及び将来における国民の豊かな住生活を実現するため「住生活基本法」が制定され、同年9月には、住生活基本法に掲げられた基本理念や基本的施策を具体化し、推進するための「住生活基本計画（全国計画）」が策定され、2021年3月には2030年度までを計画期間とする新たな計画へと改定されました。

また、2007年7月に施行された「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（通称：住宅セーフティネット法）」において、公営住宅を、低額所得者以外に、高齢者、障がい者、子育て世帯等が安心して暮らせる住まいとして中核的な役割を果たすものとして位置づけられ、2017年10月には、空き家と住宅確保要配慮者の増加を背景に、住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録制度、登録住宅の改修や入居者への経済的な支援、住宅確保要配慮者に対する居住支援を柱とする改正がなされました。

一方、住宅に限らず、インフラ全般における対策の方針として、財政制度等審議会「令和4年度予算の編成等に関する建議」（2021年12月）において、「人口一人当たり維持管理コストの増加を極力抑制する観点から、2021年度予算において、自治体がインフラごとに定める個別施設計画に、コスト縮減に向けた施設の集約・撤去の方針が記載されるよう補助要件を見直しされました。さらに、「国土交通省インフラ長寿命化計画」においては、令和7年度までに、すべての自治体が個別施設計画に、施設の集約・撤去等の数値目標やコスト縮減効果を記載するよう取り組むこととされている。」と建議されています。

須坂市では、2023年4月1日現在、15団地、128棟、612戸の市営住宅等を管理していますが、1945年代～1955年代に建設された住宅は、耐用年数を経過し、老朽化が進んでいます。

そのため、国の住宅施策の転換に併せ、地域の実情に応じた計画的な建替や用途廃止、修繕・改善により長寿命化を図るなど、新たな視点を盛り込んだ効率的かつ効果的な事業計画に基づくストックマネジメントを実施し、更新コストの縮減を目指すために、中長期的な維持管理計画を定める2009年3月に策定された「公営住宅長寿命化計画(旧指針)」に則り、2010年3月に「須坂市公営住宅等長寿命化計画」を策定し、2014年3月には計画の変更をおこないました。

その後、平成28年（2016年）8月に国土交通省住宅局から定期点検の実施方針などを新たに定めた「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」が示されたため、計画の改定が必要な状況となっています。

（２）目的

本計画は、計画策定の背景を踏まえ、住宅施策の実施状況、市の財政状況、公営住宅等の建物状況等を踏まえ、計画の改定を行うものです。

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

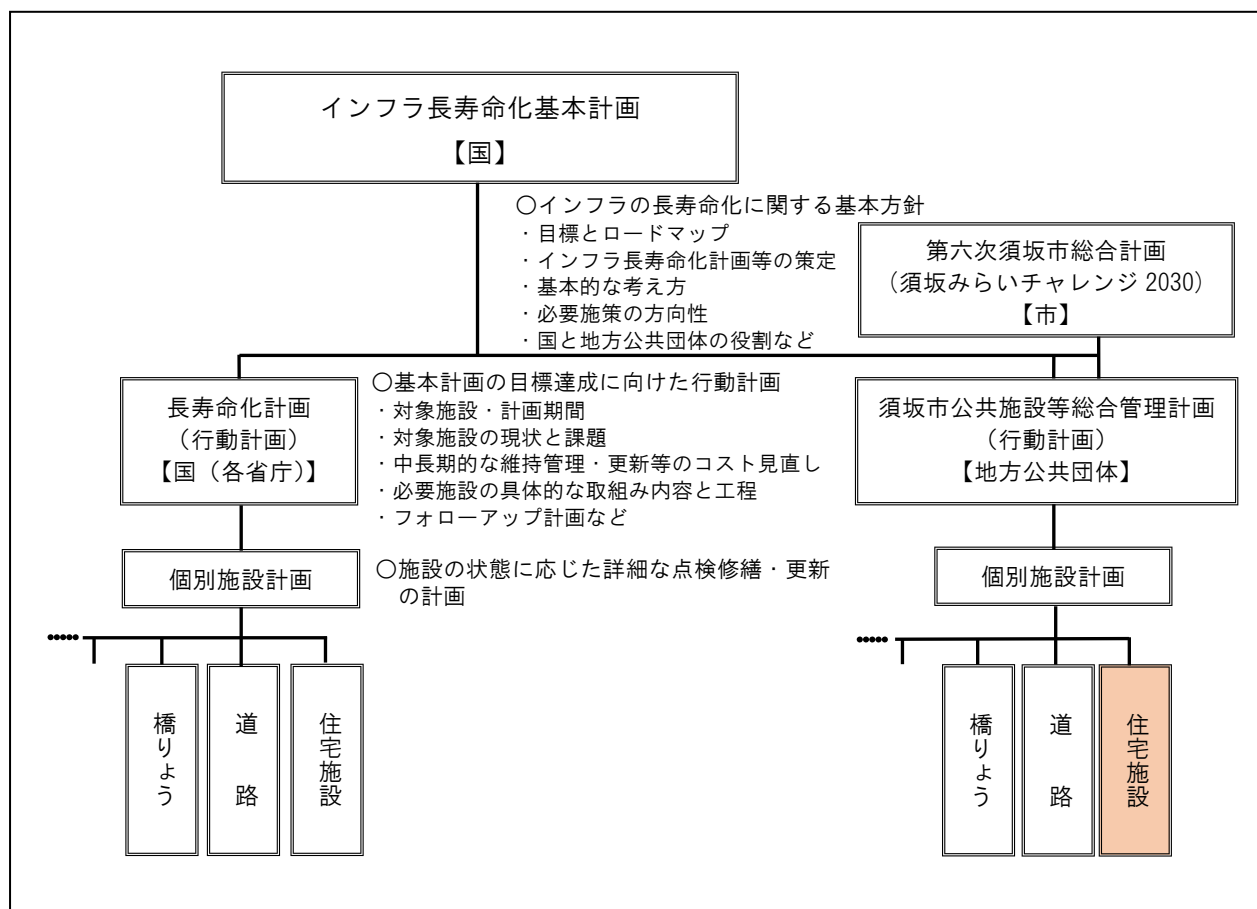
２）計画の位置づけ

（１）計画の位置づけ

本計画は、公営住宅等のストックを総合的に活用するための方針及び長寿命化を図るための整備、改善等の方針を示すものです。

計画の位置づけは、国が策定した「国土交通省インフラ長寿命化基本計画」に基づき、地方自治体版の実行計画として市が策定した「須坂市公共施設等総合管理計画」の個別施設計画に当たります。加えて、市の最上位計画である「第六次須坂市総合計画」を始めとする関連計画との整合性を保つことで、市の実態に即した計画とします。

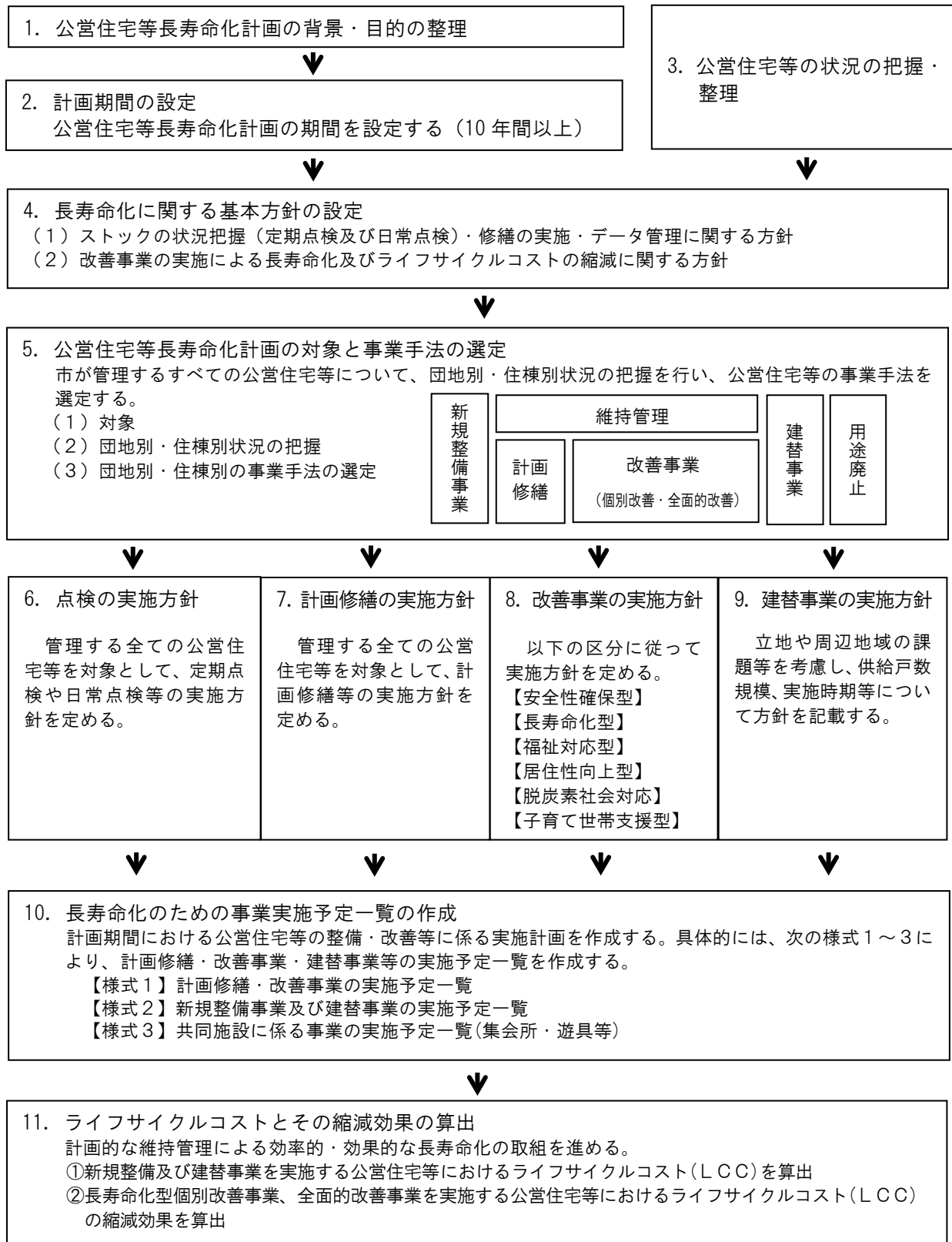
計画の位置づけ



(2) 計画策定のフロー

本計画は、平成 28 年（2016 年）8 月改定の「公営住宅等長寿命化計画策定指針」による「公営住宅等長寿命化計画の策定フロー」に基づき改定します。

公営住宅等長寿命化計画の策定フロー



※公営住宅等長寿命化計画策定指針より

3) 計画期間と対象住宅

(1) 計画期間（目標年次）

本計画は、2024 年度から 2033 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:2024 年度～2033 年度 → 目標年次:2033 年度

(2) 対象住宅

本計画の対象住宅は、以下の通りです。

対象公営住宅等

NO.	団地名	種別	建設年度	構造階数	棟数	戸数
1	屋部団地	単独	1953	木1	1	1
		公営	1977	簡2	4	24
		公営	1980	簡2	1	5
		公営	1991	耐3	4	44
		公営	1992	耐3	4	48
		公営	1994	耐3	3	36
		公営	1995	耐3	1	12
2	本郷団地	公営	1966	木1	2	4
		公営	1967	木1	6	6
3	旭ヶ丘団地	単独	1959	簡2	1	2
		公営	1962	簡1	2	10
		公営	1963	簡1	6	22
		公営	1997	耐3	1	12
		公営	1999	耐3	1	10
		特公				2
4	北旭ヶ丘団地	公営	1965	簡1	4	12
		公営	1966	簡1	8	22
		公営	1967	簡1	2	8
		公営	1968	簡1	11	34
5	望岳台団地	公営	1969	簡1	13	52
		公営	1972	簡1	1	4
		公営	1974	簡1	2	8
6	明德団地	公営	1970	簡1	7	28
		公営	1970	簡2	2	12
		公営	1972	簡1	4	16
7	二睦団地	公営	1977	簡1	1	1
8	豊丘団地	公営	1976	簡1	10	38
		公営	1979	簡2	4	20
		公営	1980	簡2	1	5
		公営	1981	簡1	1	3
		公営	1982	簡2	1	5
		公営	1983	簡2	1	4
9	境沢団地	公営	1978	簡2	5	25
10	仁礼団地	公営	1984	簡2	1	2
11	西原団地	単独	1982	木1	7	7
12	墨坂団地	単独	1959	木1	1	1
13	末広団地	公営	2002	耐6	1	35
		特公				3
14	穀町コミュニティ住宅	密集	1999	耐5	1	20
15	上町コミュニティ住宅	密集	2000	耐3	1	9
合計(15団地)					127	612
耐火計					17	231

[2023 年 7 月 1 日現在]

第2章 公営住宅等の状況

1 公営住宅等管理状況

1) 立地及び敷地条件

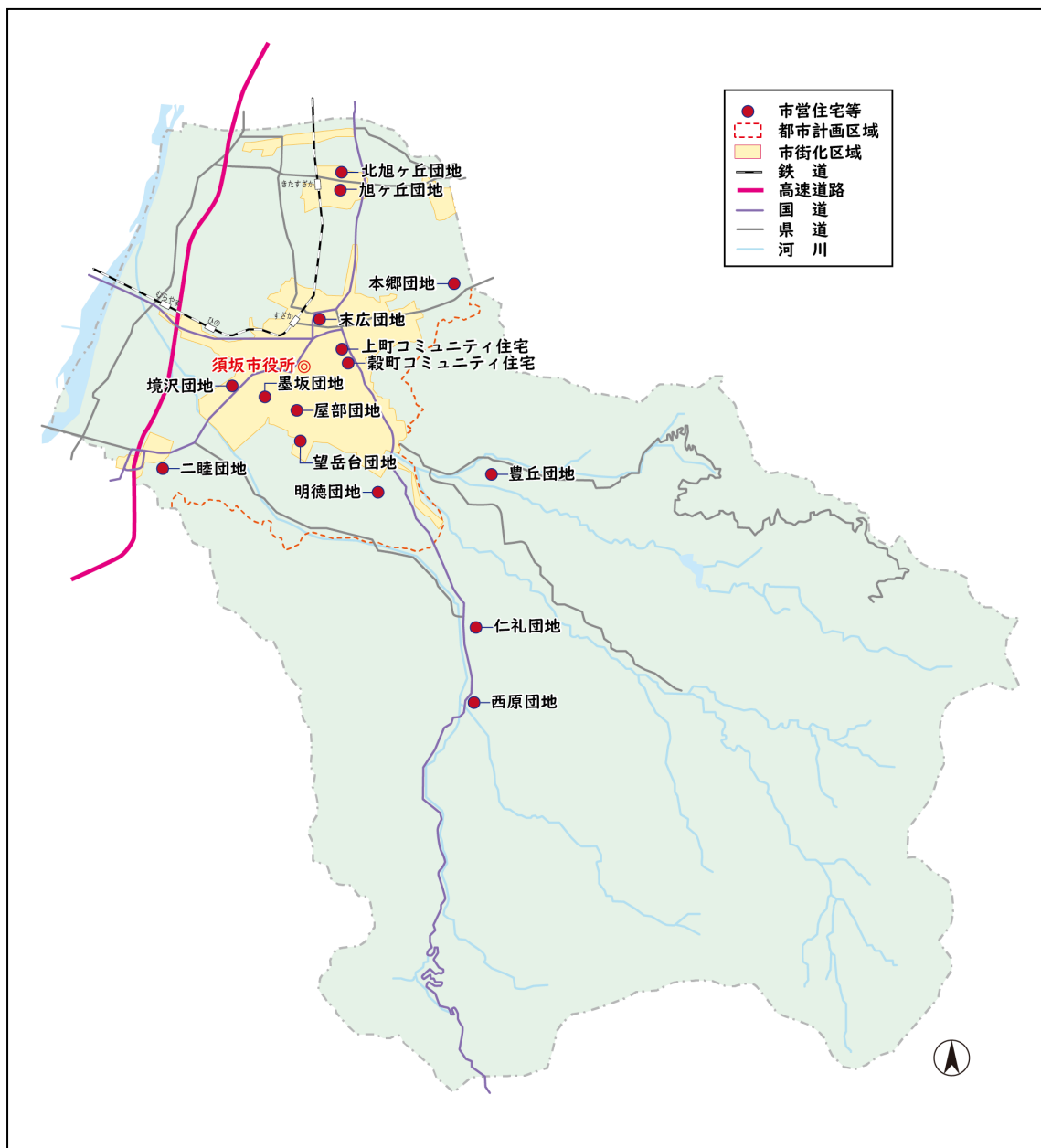
(1) 立地条件

市営住宅等は、市街化区域内に9団地、市街化調整区域に3団地、都市計画区域外に3団地が立地しています。

(2) 敷地条件

団地の敷地規模は、146 m²～19,721 m²まであり、最も大きい団地は屋部団地です。また、敷地の所有形態は全て市有地であります。

市営住宅等位置図



[2023年7月1日現在]

立地及び敷地条件（棟・戸）

団地名	種別	所在地	敷地面積 (㎡)	棟数	戸数	地域地区等
屋部団地	公営・単独	墨坂南四丁目	19,721	18	170	第一種低層住居専用地域 第一種住居地域
本郷団地	公営	大字日滝1499番地6	1,722	8	10	市街化調整区域
旭ヶ丘団地	公営・単独・特公	旭ヶ丘4番地 旭ヶ丘3番地1	8,268	11	58	第一種低層住居専用地域
北旭ヶ丘団地	公営	旭ヶ丘10番地	13,093	25	76	第一種低層住居専用地域
望岳台団地	公営	望岳台25番地1	7,020	16	64	第一種低層住居専用地域
明德団地	公営	明德5番地4	6,452	13	56	市街化調整区域
二睦団地	公営	大字井上2027番地3	692	1	1	市街化調整区域
豊丘団地	公営	大字豊丘363番地	14,541	18	75	都市計画区域外
境沢団地	公営	墨坂南一丁目17番	3,434	5	25	準工業地域
仁礼団地	公営	大字仁礼218番地9	291	1	2	都市計画区域外
西原団地	単独	大字仁礼1520番地2	3,022	7	7	都市計画区域外
墨坂団地	単独	墨坂南二丁目24番	146	1	1	第一種住居地域
末広団地	公営・特公	大字須坂1243番地1	2,868	1	38	近隣商業地域
穀町コミュニティ住宅	密集	大字小山529番地11	1,251	1	20	近隣商業地域 商業地域
上町コミュニティ住宅	密集	大字須坂54番地3	919	1	9	商業地域

[2023年7月1日現在]

※種別

公営：公営住宅。公営住宅法に基づいて建設された賃貸住宅

特公：特定公共賃貸住宅。特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律に基づいて建設された賃貸住宅

単独：単独住宅。市が単独で建設した住宅

密集：コミュニティ住宅。密集市街地整備促進事業の施行等に関連した賃貸住宅

※構造階数

木：木造 簡：簡易耐火構造（コンクリート組立式） 耐：耐火構造（鉄筋コンクリート造）

簡1：コンクリートブロック造 簡2：プレキャストコンクリート造

（明德団地簡2：コンクリートブロック造）

2) 住棟別管理状況

(1) 構造・階数別状況

構造階数別でみると簡易耐火構造平屋建が72棟(56.7%)、次いで簡易耐火構造2階建が21棟(16.5%)です。

構造・階数別棟数(棟)

種別	木1	簡1	簡2	耐3	耐5	耐6
公営	8	72	20	14	0	1
	7.0%	62.6%	17.4%	12.2%	0.0%	0.9%
単独	9	0	1	0	0	0
	90.0%	0.0%	10.0%	0.0%	0.0%	0.0%
密集	0	0	0	1	1	0
	0.0%	0.0%	0.0%	50.0%	50.0%	0.0%
合 計	17	72	21	15	1	1
	13.4%	56.7%	16.5%	11.8%	0.8%	0.8%

※公営と併設している特公は公営に含む

[2023年7月1日現在]

(2) 住戸規模別状況

住戸規模別でみると、40㎡未満が193戸(31.5%)、次いで60～70㎡未満が192戸(31.4%)です。

住戸規模別戸数(戸)

種別	40㎡未満	40㎡以上50㎡未満	50㎡以上60㎡未満	60㎡以上70㎡未満	70㎡以上
公営	191	63	100	178	35
	33.7%	11.1%	17.6%	31.4%	6.2%
特公	0	0	0	0	5
	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
単独	2	2	7	0	0
	18.2%	18.2%	63.6%	0.0%	0.0%
密集	0	0	0	14	15
	0.0%	0.0%	0.0%	48.3%	51.7%
合 計	193	65	107	192	55
	31.5%	10.6%	17.5%	31.4%	9.0%

[2023年7月1日現在]

棟別管理状況（棟・戸・㎡）

NO.	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	間取り	住戸面積
1	屋部団地	単独	1953	木1	30	70	1	1	2K	33. 0
		公営	1977	簡2	45	46	4	24	3DK	56. 9
		公営	1980	簡2	45	43	1	5	3DK	63. 1
		公営	1991	耐3	70	32	4	44	2, 3DK	55. 0～80. 8
		公営	1992	耐3	70	31	4	48	2, 3DK	67. 0～80. 8
		公営	1994	耐3	70	29	3	36	2, 3DK	67. 7～85. 0
		公営	1995	耐3	70	28	1	12	2, 3DK	67. 6～82. 7
2	本郷団地	公営	1966	木1	30	57	2	4	2K	34. 0
		公営	1967	木1	30	56	6	6	2K	34. 0
3	旭ヶ丘団地	単独	1959	簡2	45	64	1	2	2K	41. 3
		公営	1962	簡1	30	61	2	10	2K, 3LDK	33. 7～67. 4
		公営	1963	簡1	30	60	6	22	2K, 3LDK	33. 7～67. 4
		公営	1997	耐3	70	26	1	12	2, 3DK	80. 8～93. 7
		公営	1999	耐3	70	24	1	10	2, 3DK	80. 8～93. 7
		特公					2	3DK	93. 7	
4	北旭ヶ丘団地	公営	1965	簡1	30	58	4	12	2K, 3LDK	33. 7～67. 4
		公営	1966	簡1	30	57	8	22	2K, 3LDK	33. 7～67. 4
		公営	1967	簡1	30	56	2	8	2K, 3LDK	33. 7～67. 4
		公営	1968	簡1	30	55	11	34	2K, 3LDK	33. 7～67. 4
5	望岳台団地	公営	1969	簡1	30	54	13	52	2K	33. 7
		公営	1972	簡1	30	51	1	4	2K	33. 7
		公営	1974	簡1	30	49	2	8	2K	41. 6
6	明德団地	公営	1970	簡1	30	53	7	28	2K	33. 7～38. 7
		公営	1970	簡2	45	53	2	12	2DK	44. 2
		公営	1972	簡1	30	51	4	16	2K, 2DK	33. 3～33. 7
7	二睦団地	公営	1977	簡1	30	46	1	1	3DK	48. 2
8	豊丘団地	公営	1976	簡1	30	47	10	38	3DK	46. 3
		公営	1979	簡2	45	44	4	20	3DK	60. 5
		公営	1980	簡2	45	43	1	5	3DK	63. 1
		公営	1981	簡1	30	42	1	3	3DK	58. 3
		公営	1982	簡2	45	41	1	5	3DK	65. 9
		公営	1983	簡2	45	40	1	4	3DK	62. 2
9	境沢団地	公営	1978	簡2	45	45	5	25	3K	58. 0
10	仁礼団地	公営	1984	簡2	45	39	1	2	3DK	64. 9
11	西原団地	単独	1982	木1	30	41	7	7	3LDK	59. 6
12	墨坂団地	単独	1959	木1	30	64	1	1	2K	26. 4
13	末広団地	公営	2002	耐6	70	21	1	35	1DK, 2DK, 2LDK	66. 2～92. 5
		特公						3	3LDK	101. 1～101. 3
14	穀町コミュニティ住宅	密集	1999	耐5	70	24	1	20	2, 3DK	66. 1～88. 1
15	上町コミュニティ住宅	密集	2000	耐3	70	23	1	9	2, 3DK	66. 1～88. 1

[2023年7月1日現在]

(3) 建設年度別状況

耐震設計基準が改正された1980年以前に建設した住宅は99棟(78.0%)、360戸(58.8%)です。

建設年度別状況(棟・戸)

	1964年 (昭和39年)以前		1965～1980年 (昭和40～55年)		1981年 (昭和56年)以降	
	棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数
公営	8	32	88	324	19	211
	7.0%	5.6%	76.5%	57.1%	16.5%	37.2%
特公	0	0	0	0	—	5
	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	—	100.0%
単独	3	4	0	0	7	7
	30.0%	36.4%	0.0%	0.0%	70.0%	63.6%
密集	0	0	0	0	2	29
	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	100.0%
合 計	11	36	88	324	28	252
	8.7%	5.9%	69.3%	52.9%	22.0%	41.2%

※住棟数において、公営と併設している特公は公営に含む

[2023年7月1日現在]

(4) 耐用年数経過状況

耐用年数の経過状況をみると、耐用年数を経過している市営住宅は住棟が96棟(75.6%)、住戸が315戸(51.5%)であります。計画期間内に耐用年数を経過するものは14棟(11.0%)、66戸(10.8%)であり、計画期間内に耐用年数の1/2を経過するものは4棟(3.1%)、79戸(12.9%)となります。なお、計画期間内に耐用年数の1/2を経過しないものは13棟(10.2%)、152戸(24.8%)です。

耐用年数経過状況(棟・戸)

種別	経過		計画期間内に経過		計画期間内に1/2を経過		計画期間内に1/2を経過しないもの	
	棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数
公営	86	304	14	66	2	45	13	152
	74.8%	53.6%	12.2%	11.6%	1.7%	7.9%	11.3%	26.8%
特公	0	0	0	0	0	5	0	0
	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%
単独	10	11	0	0	0	0	0	0
	100.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
密集	0	0	0	0	2	29	0	0
	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	100.0%	0.0%	0.0%
合 計	96	315	14	66	4	79	13	152
	75.6%	51.5%	11.0%	10.8%	3.1%	12.9%	10.2%	24.8%

※住棟数において、公営と併設している特公は公営に含む

[2023年7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

住棟別耐用年数経過状況（棟・戸）

NO.	団地名	種別	建設 年度	構造 階数	耐用 年数	経過 年数	経過		計画期間内 に経過		計画期間内 に1/2経過		計画期間内に1/2を 経過しないもの	
							棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数
1	屋部団地	単独	1953	木1	30	70	1	1	0	0	0	0	0	0
		公営	1977	簡2	45	46	4	24	0	0	0	0	0	0
		公営	1980	簡2	45	43	0	0	1	5	0	0	0	0
		公営	1991	耐3	70	32	0	0	0	0	0	0	4	44
		公営	1992	耐3	70	31	0	0	0	0	0	0	4	48
		公営	1994	耐3	70	29	0	0	0	0	0	0	3	36
		公営	1995	耐3	70	28	0	0	0	0	0	0	1	12
2	本郷団地	公営	1966	木1	30	57	2	4	0	0	0	0	0	0
		公営	1967	木1	30	56	6	6	0	0	0	0	0	0
3	旭ヶ丘団地	単独	1959	簡2	45	64	1	2	0	0	0	0	0	0
		公営	1962	簡1	30	61	2	8	0	0	0	0	0	0
		公営	1963	簡1	30	60	6	24	0	0	0	0	0	0
		公営	1997	耐3	70	26	0	0	0	0	0	0	1	12
		公営	1999	耐3	70	24	0	0	0	0	1	10	0	0
		特公					0	0	0	0	2	0	0	0
4	北旭ヶ丘団地	公営	1965	簡1	30	58	4	12	0	0	0	0	0	0
		公営	1966	簡1	30	57	8	22	0	0	0	0	0	0
		公営	1967	簡1	30	56	2	8	0	0	0	0	0	0
		公営	1968	簡1	30	55	11	34	0	0	0	0	0	0
5	望岳台団地	公営	1969	簡1	30	54	13	52	0	0	0	0	0	0
		公営	1972	簡1	30	51	1	4	0	0	0	0	0	0
		公営	1974	簡1	30	49	2	8	0	0	0	0	0	0
6	明德団地	公営	1970	簡1	30	53	7	28	0	0	0	0	0	0
		公営	1970	簡2	45	53	2	12	0	0	0	0	0	0
		公営	1972	簡1	30	51	4	16	0	0	0	0	0	0
7	二睦団地	公営	1977	簡1	30	46	1	1	0	0	0	0	0	0
8	豊丘団地	公営	1976	簡1	30	47	10	38	0	0	0	0	0	0
		公営	1979	簡2	45	44	0	0	4	20	0	0	0	0
		公営	1980	簡2	45	43	0	0	1	5	0	0	0	0
		公営	1981	簡1	30	42	1	3	0	0	0	0	0	0
		公営	1982	簡2	45	41	0	0	1	5	0	0	0	0
		公営	1983	簡2	45	40	0	0	1	4	0	0	0	0
9	境沢団地	公営	1978	簡2	45	45	0	0	5	25	0	0	0	0
10	仁礼団地	公営	1984	簡2	45	39	0	0	1	2	0	0	0	0
11	西原団地	単独	1982	木1	30	41	7	7	0	0	0	0	0	0
12	墨坂団地	単独	1959	木1	30	64	1	1	0	0	0	0	0	0
13	末広団地	公営	2002	耐6	70	21	0	0	0	0	1	35	0	0
		特公					0	0	0	0	3	0	0	0
14	穀町コミュニティ住宅	密集	1999	耐5	70	24	0	0	0	0	1	20	0	0
15	上町コミュニティ住宅	密集	2000	耐3	70	23	0	0	0	0	1	9	0	0
合 計							96	315	14	66	4	79	13	152

[2023 年 7 月 1 日現在]

(5) 設備等の状況

浴室は、浴槽付が 340 戸 (55.6%) 浴室のみが 148 戸 (24.2%)、浴室のない住戸は 124 戸 (20.3%) です。

3 箇所給湯設備※が設置してある住戸は 91 戸 (14.9%)、設置していない住戸は 521 戸 (85.1%) です。なお、リフォームした住宅 108 戸は 2 箇所給湯設備です。

トイレ水洗化住戸は 608 戸 (99.3%)、汲み取り式の住戸は 4 戸 (0.7%) です。

設備等状況 (戸)

種別	浴室				3 箇所給湯			トイレ水洗化		
	浴槽付	浴室のみ	浴室無	計	有	無	計	整備	未整備	計
公営	305	140	122	567	57	510	567	567	0	567
	53.8%	24.7%	21.5%	100.0%	10.1%	89.9%	100.0%	100.0%	0.0%	100.0%
特公	5	0	0	5	5	0	5	5	0	5
	100.0%	0.0%	0.0%	100.0%	100.0%	0.0%	100.0%	100.0%	0.0%	100.0%
単独	1	8	2	11	0	11	11	7	4	11
	9.1%	72.7%	18.2%	100.0%	0.0%	100.0%	100.0%	63.6%	36.4%	100.0%
密集	29	0	0	29	29	0	29	29	0	29
	100.0%	0.0%	0.0%	100.0%	100.0%	0.0%	100.0%	100.0%	0.0%	100.0%
合 計	340	148	124	612	91	521	612	608	4	612
	55.6%	24.2%	20.3%	100.0%	14.9%	85.1%	100.0%	99.3%	0.7%	100.0%

※台所・浴室・洗面所への給湯を、1 台のガス給湯器等でまかなうシステム

[2023 年 7 月 1 日現在]

住棟別設備等状況（棟・戸）

NO.	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	計	有	無	計	整備	未整備	計
1	屋部団地	単独	1953	1	1	0	1	0	1	0	1	1	0	1	1
		公営	1977	4	24	0	24	0	24	0	24	24	24	0	24
		公営	1980	1	5	0	5	0	5	0	5	5	5	0	5
		公営	1991	4	44	44	0	0	44	0	44	44	44	0	44
		公営	1992	4	48	48	0	0	48	0	48	48	48	0	48
		公営	1994	3	36	36	0	0	36	0	36	36	36	0	36
		公営	1995	1	12	12	0	0	12	0	12	12	12	0	12
2	本郷団地	公営	1966	2	4	0	0	4	4	0	4	4	4	0	4
		公営	1967	6	6	0	0	6	6	0	6	6	6	0	6
3	旭ヶ丘団地	単独	1959	1	2	0	0	2	2	0	2	2	0	2	2
		公営	1962	2	10	8	0	0	8	0	10	10	10	0	10
		公営	1963	6	22	24	0	0	24	0	22	22	22	0	22
		公営	1997	1	12	12	0	0	12	12	0	12	12	0	12
		公営	1999	1	10	10	0	0	10	10	0	10	10	0	10
		特公			2	2			2	2	0	2	2	0	2
4	北旭ヶ丘団地	公営	1965	4	12	14	0	0	14	0	12	12	12	0	12
		公営	1966	8	22	20	0	0	20	0	22	22	22	0	22
		公営	1967	2	8	8	0	0	8	0	8	8	8	0	8
		公営	1968	11	34	34	0	0	34	0	34	34	34	0	34
5	望岳台団地	公営	1969	13	52	0	0	52	52	0	52	52	52	0	52
		公営	1972	1	4	0	0	4	4	0	4	4	4	0	4
		公営	1974	2	8	0	8	0	8	0	8	8	8	0	8
6	明德団地	公営	1970	7	28	0	0	28	28	0	28	28	28	0	28
		公営	1970	2	12	0	0	12	12	0	12	12	12	0	12
		公営	1972	4	16	0	0	16	16	0	16	16	16	0	16
7	二睦団地	公営	1977	1	1	0	1	0	1	0	1	1	1	0	1
8	豊丘団地	公営	1976	10	38	0	38	0	38	0	38	38	38	0	38
		公営	1979	4	20	0	20	0	20	0	20	20	20	0	20
		公営	1980	1	5	0	5	0	5	0	5	5	5	0	5
		公営	1981	1	3	0	3	0	3	0	3	3	3	0	3
		公営	1982	1	5	0	5	0	5	0	5	5	5	0	5
		公営	1983	1	4	0	4	0	4	0	4	4	4	0	4
9	境沢団地	公営	1978	5	25	0	25	0	25	0	25	25	25	0	25
10	仁礼団地	公営	1984	1	2	0	2	0	2	0	2	2	2	0	2
11	西原団地	単独	1982	7	7	0	7	0	7	0	7	7	7	0	7
12	墨坂団地	単独	1959	1	1	1	0	0	1	0	1	1	0	1	1
13	末広団地	公営	2002	1	35	35	0	0	35	35	0	35	35	0	35
		特公			3	3			3	3	0	3	3	0	3
14	穀町コミュニティ住宅	密集	1999	1	20	20	0	0	20	20	0	20	20	0	20
15	上町コミュニティ住宅	密集	2000	1	9	9	0	0	9	9	0	9	9	0	9
合 計				127	612	340	148	124	612	91	521	612	608	4	612

[2023年7月1日現在]

3) 共同施設等

(1) 集会所

集会所は屋部団地のみ設置してあります。

(2) 児童遊園

児童遊園は7団地に設置してあります。

(3) 駐車場・駐輪場

駐車場は11団地、駐輪場は4団地に設置してあります。

共同施設設置状況（団地）

種別	団地数	集会所		児童遊園		駐車場		駐輪場	
公営	11	1	9.1%	5	45.5%	8	72.7%	2	18.2%
単独	2	0	0.0%	0	0.0%	1	50.0%	0	0.0%
密集	2	0	0.0%	2	100.0%	2	100.0%	2	100.0%
合 計	15	1	6.7%	7	46.7%	11	73.3%	4	26.7%

※公営と併設している特公及び一部単独は公営に含む

[2023年7月1日現在]

団地別共同施設等（棟・戸・台）

団地名	種別	棟数	戸数	建設年度	集会所	児童遊園	駐車場	駐輪場
屋部団地	公営・単独	18	170	1953～1995	有	有	169	一部有
本郷団地	公営	8	10	1966～1967	無	無	0	無
旭ヶ丘団地	公営・単独・特公	11	58	1959～1999	無	有	54	無
北旭ヶ丘団地	公営	25	76	1965～1968	無	無	76	無
望岳台団地	公営	16	64	1969～1974	無	無	0	無
明德団地	公営	13	56	1970～1972	無	有	56	無
二睦団地	公営	1	1	1977	無	無	0	無
豊丘団地	公営	18	75	1976～1983	無	有	75	無
境沢団地	公営	5	25	1978	無	有	25	無
仁礼団地	公営	1	2	1984	無	無	2	無
西原団地	単独	7	7	1982	無	無	7	無
墨坂団地	単独	1	1	1959	無	無	0	無
末広団地	公営・特公	1	38	2002	無	無	38	有
穀町コミュニティ住宅	密集	1	20	1999	無	有	20	有
上町コミュニティ住宅	密集	1	9	2000	無	有	9	有

[2023年7月1日現在]

(4) 給排水処理状況

水道直結方式は 13 団地、水道直結と受水槽が併設している団地は 2 団地です。また、排水方式は、公共下水道が 12 団地、公共下水道と汲取りを併設している団地が 2 団地、汲取方式は 1 団地です。

給排水状況（団地）

種別	団地数	給水方式				排水方式					
		水道直結		水道直結・受水槽		公共下水		公共下水・汲取		汲取	
公営	11	10	90.9%	1	9.1%	9	81.8%	2	18.2%	0	0.0%
単独	2	2	100.0%	0	0.0%	1	50.0%	0	0.0%	1	50.0%
密集	2	1	50.0%	1	50.0%	2	100.0%	0	0.0%	0	0.0%
合 計	15	13	86.7%	2	13.3%	12	80.0%	2	13.3%	1	6.7%

※公営と併設している特公及び一部単独は公営に含む

[2023 年 7 月 1 日現在]

団地別設置状況（棟・戸）

団地名	種別	棟数	戸数	供給処理方式	
				給水（戸数）	排水（戸数）
屋部団地	公営・単独	18	170	水道直結(170)	公共下水道(169) 汲取(1)
本郷団地	公営	8	10	水道直結(10)	公共下水道(10)
旭ヶ丘団地	公営・単独・特公	11	58	水道直結(58)	公共下水道(56) 汲取(2)
北旭ヶ丘団地	公営	25	76	水道直結(76)	公共下水道(76)
望岳台団地	公営	16	64	水道直結(64)	公共下水道(64)
明德団地	公営	13	56	水道直結(56)	公共下水道(56)
二睦団地	公営	1	1	水道直結(1)	公共下水道(1)
豊丘団地	公営	18	75	水道直結(75)	公共下水道(75)
境沢団地	公営	5	25	水道直結(25)	公共下水道(25)
仁礼団地	公営	1	2	水道直結(2)	公共下水道(2)
西原団地	単独	7	7	水道直結(7)	公共下水道(7)
墨坂団地	単独	1	1	水道直結(1)	汲取(1)
末広団地	公営・特公	1	38	水道直結(16) 受水槽 (22)	公共下水道(38)
穀町コミュニティ住宅	密集	1	20	水道直結(12) 受水槽 (8)	公共下水道(20)
上町コミュニティ住宅	密集	1	9	水道直結(9)	公共下水道(9)
合 計		127	612	水道直結(582) 受水槽 (30)	公共下水道(608) 汲取(4)

[2023 年 7 月 1 日現在]

4) 入居状況

(1) 入居世帯数

全管理戸数のうち、入居者のいる住戸 495 戸、入居率は 80.9%であり、募集を停止している政策空家は 65 戸です。

入居世帯は、一般世帯が 197 世帯 (39.8%)、高齢者世帯が 298 世帯 (60.2%) です。

入居世帯数 (戸・世帯)

種別	管理戸数	入居住居	空家				入居世帯合計		
			募集対象	募集停止	緊急対応	合計	一般世帯	高齢者世帯	合計
公営	567	460	42	63	2	107	177	283	460
	92.6%	81.1%	39.3%	58.9%	1.9%	100.0%	38.5%	61.5%	100.0%
特公	5	1	4	0	0	4	1	0	1
	0.8%	20.0%	100.0%	0.0%	0.0%	100.0%	100.0%	0.0%	100.0%
単独	11	6	3	2	0	5	4	2	6
	1.8%	54.5%	60.0%	40.0%	0.0%	100.0%	66.7%	33.3%	100.0%
密集	29	28	1	0	0	1	15	13	28
	4.7%	96.6%	100.0%	0.0%	0.0%	100.0%	53.6%	46.4%	100.0%
合 計	612	495	50	65	2	117	197	298	495
	100.0%	80.9%	10.1%	13.1%	0.4%	23.6%	39.8%	60.2%	100.0%

[2023 年 7 月 1 日現在]

団地別入居世帯数 (戸・世帯)

団地名	種別	管理戸数	入居住居	空家				入居世帯合計		
				募集対象	募集停止	緊急対応	合計	一般世帯	高齢者世帯	合計
屋部団地	公営・単独	170	158	11	1	0	12	82	76	158
本郷団地	公営	10	6	0	4	0	4	1	5	6
旭ヶ丘団地	公営・単独・特公	58	52	5	1	0	6	12	40	52
北旭ヶ丘団地	公営	76	72	4	0	0	4	24	48	72
望岳台団地	公営	64	28	0	36	0	36	4	24	28
明德団地	公営	56	33	0	23	0	23	8	25	33
二睦団地	公営	1	1	0	0	0	0	0	1	1
豊丘団地	公営	75	52	21	0	2	23	25	27	52
境沢団地	公営	25	22	3	0	0	3	14	8	22
仁礼団地	公営	2	2	0	0	0	0	2	0	2
西原団地	単独	7	4	3	0	0	3	3	1	4
墨坂団地	単独	1	1	0	0	0	0	0	1	1
末広団地	公営・特公	38	36	2	0	0	2	7	29	36
穀町コミュニティ住宅	密集	20	19	1	0	0	1	11	8	19
上町コミュニティ住宅	密集	9	9	0	0	0	0	4	5	9

[2023 年 7 月 1 日現在]

(2) 人員構成

一般世帯では、3人以上の世帯が76世帯(15.4%)で最も多く、高齢者世帯では、単身世帯が197世帯(39.8%)です。

人員構成(戸・世帯)

種別	入居住居	一般世帯(65歳以上を除く)				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	460	49	57	71	177	187	83	13	283
	100.0%	10.7%	12.4%	15.4%	38.5%	40.7%	18.0%	2.8%	61.5%
特公	1	0	1	0	1	0	0	0	0
	100.0%	0.0%	100.0%	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
単独	6	2	0	2	4	2	0	0	2
	100.0%	33.3%	0.0%	33.3%	66.7%	33.3%	0.0%	0.0%	33.3%
密集	28	6	6	3	15	8	5	0	13
	100.0%	21.4%	21.4%	10.7%	53.6%	28.6%	17.9%	0.0%	46.4%
合 計	495	57	64	76	197	197	88	13	298
	100.0%	11.5%	12.9%	15.4%	39.8%	39.8%	17.8%	2.6%	60.2%

[2023年7月1日現在]

団地別人員構成(戸・世帯)

団地名	種別	管理戸数	入居住居	一般世帯(65歳以上を除く)				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
屋部団地	公営・単独	170	158	20	27	35	82	50	23	3	76
本郷団地	公営	10	6	0	0	1	1	3	2	0	5
旭ヶ丘団地	公営・単独・特公	58	52	5	4	3	12	24	15	1	40
北旭ヶ丘団地	公営	76	72	10	7	7	24	35	10	3	48
望岳台団地	公営	64	28	2	1	1	4	18	5	1	24
明德団地	公営	56	33	2	5	1	8	18	6	1	25
二睦団地	公営	1	1	0	0	0	0	0	0	1	1
豊丘団地	公営	75	52	3	8	14	25	11	14	2	27
境沢団地	公営	25	22	5	4	5	14	3	5	0	8
仁礼団地	公営	2	2	0	0	2	2	0	0	0	0
西原団地	単独	7	4	1	0	2	3	1	0	0	1
墨坂団地	単独	1	1	0	0	0	0	1	0	0	1
末広団地	公営・特公	38	36	3	2	2	7	25	3	1	29
穀町コミュニティ住宅	密集	20	19	4	5	2	11	5	3	0	8
上町コミュニティ住宅	密集	9	9	2	1	1	4	3	2	0	5

[2023年7月1日現在]

(3) 入居者の収入状況

全入居世帯のうち、収入基準を超える超過世帯は、31 世帯（6.3%）です。

収入状況（世帯）

種別	入居住居	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	460	155	276	431	22	7	29
	93.1%	36.0%	64.0%	100.0%	75.9%	24.1%	100.0%
単独	6	4	2	6	0	0	0
	1.2%	66.7%	33.3%	100.0%	-	-	-
密集	28	14	12	26	1	1	2
	5.7%	53.8%	46.2%	100.0%	50.0%	50.0%	100.0%
合 計	494	173	290	463	23	8	31
	100.0%	35.0%	58.7%	93.7%	4.7%	1.6%	6.3%

※特公は除く

[2023 年 7 月 1 日現在]

団地別収入状況（世帯）

団地名	種別	管理戸数	入居住居	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
屋部団地	公営・単独	170	158	75	75	150	7	1	8
本郷団地	公営	10	6	1	4	5	0	1	1
旭ヶ丘団地	公営・単独	58	52	12	38	50	0	2	2
北旭ヶ丘団地	公営	76	72	22	48	70	2	0	2
望岳台団地	公営	64	28	4	24	28	0	0	0
明德団地	公営	56	33	6	23	29	2	2	4
二睦団地	公営	1	1	0	1	1	0	0	0
豊丘団地	公営	75	52	19	26	45	6	1	7
境沢団地	公営	25	22	10	8	18	4	0	4
仁礼団地	公営	2	2	1	0	1	1	0	1
西原団地	単独	7	4	3	1	4	0	0	0
墨坂団地	単独	1	1	0	1	1	0	0	0
末広団地	公営	38	35	6	29	35	0	0	0
穀町コミュニティ住宅	密集	20	19	10	8	18	1	0	1
上町コミュニティ住宅	密集	9	9	4	4	8	0	1	1

[2023 年 7 月 1 日現在]

(4) 退去状況

2020 年度から 2022 年度までの 3 年間の退去数は、年平均で 24 世帯となります。また、現入居世帯 495 世帯に対する 3 年間平均の退去率は 4. 8%です。

退去状況（世帯）

種別	入居住居	退去世帯			
		2020年度	2021年度	2022年度	3年間平均
公営	460	24	22	22	23
		退去率			
特公	1	0	0	0	0
		退去率			
単独	6	2	0	2	1
		退去率			
密集	28	0	0	0	0
		退去率			
合 計	495	26	22	24	24
		退去率			

[2023 年 7 月 1 日現在]

団地別退去状況（世帯）

団地名	種別	入居 住居	退去世帯		
			2020年度	2021年度	2022年度
屋部団地	公営・単独	158	8	9	15
本郷団地	公営	6	0	0	0
旭ヶ丘団地	公営・単独・特公	52	2	3	0
北旭ヶ丘団地	公営	72	3	0	2
望岳台団地	公営	28	4	2	3
明德団地	公営	33	2	0	2
二睦団地	公営	1	0	0	0
豊丘団地	公営	52	3	7	1
境沢団地	公営	22	1	0	0
仁礼団地	公営	2	0	0	0
西原団地	単独	4	2	0	1
墨坂団地	単独	1	0	0	0
末広団地	公営・特公	36	1	1	0
穀町コミュニティ住宅	密集	19	0	0	0
上町コミュニティ住宅	密集	9	0	0	0

[2023 年 7 月 1 日現在]

(5) 応募状況

入居申し込みについては、随時募集を行っています。2020 年度から 2022 年度までの 3 年間では、募集総数 78 戸に対して 84 件の応募があり、全体の倍率は 1.08 倍です。

応募状況（戸・世帯）

種別	入居 住居	2020年度			2021年度			2022年度			2020-2022年度		
		募集 総数	応募 総数	倍率	募集 総数	応募 総数	倍率	募集 総数	応募 総数	倍率	募集 総数	応募 総数	倍率
公営	460	23	24	1.04	26	34	1.31	24	26	1.08	73	84	1.15
特公	1	1	0	0.00	1	0	0.00	1	0	-	3	0	0.00
単独	6	1	0	-	1	0	-	0	0	-	2	0	-
密集	28	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-
合 計	495	25	24	0.96	28	34	1.21	25	26	1.04	78	84	1.08

[2023 年 7 月 1 日現在]

団地別応募状況（戸・世帯）

団地名	種別	入居 住居	2020年度			2021年度			2022年度			2020-2022年度		
			募集 総数	応募 総数	倍率	募集 総数	応募 総数	倍率	募集 総数	応募 総数	倍率	募集 総数	応募 総数	倍率
屋部団地	公営・単独	158	8	13	1.63	12	22	1.83	12	21	1.75	32	56	1.75
本郷団地	公営	6	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-
旭ヶ丘団地	公営・単独・特公	52	4	9	2.25	3	8	2.67	1	0	0.00	8	17	2.13
北旭ヶ丘団地	公営	72	1	1	1.00	0	0	-	2	4	2.00	3	5	1.67
望岳台団地	公営	28	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-
明德団地	公営	33	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-
二睦団地	公営	1	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-
豊丘団地	公営	52	9	1	0.11	9	0	0.00	9	1	0.11	27	2	0.07
境沢団地	公営	22	1	0	0.00	1	0	0.00	1	0	0.00	3	0	0.00
仁礼団地	公営	2	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-
西原団地	単独	4	1	0	0.00	1	0	0.00	0	0	-	2	0	0.00
墨坂団地	単独	1	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-
末広団地	公営・特公	36	1	0	0.00	2	4	2.00	0	0	-	3	4	1.33
穀町コミュニティ住宅	密集	19	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-
上町コミュニティ住宅	密集	9	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-

[2023 年 7 月 1 日現在]

2 入居者意識調査

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

1) 調査概要

(1) 調査対象

市営住宅入居世帯 488 世帯（2023 年 7 月 1 日）

(2) 調査方法

配布方法：郵送

回収方法：郵送及び市役所窓口にて回収

配布・回収時期：2023 年 7 月 28 日～8 月 31 日

記入方式：無記名回答方式

(3) 配布数及び回収率

配布数	488 件
回収数	258 件
回収率	52. 9%

(4) 設問項目

設問番号	調査項目	設問内容
問 1	現在の居住環境について	お住いの住宅
問 2		現在の住環境の評価
問 3		住宅の住み心地
問 4		保有する自動車の台数
問 5	今後の居住願望について	現住居への居住願望
問 6		住み続けたい理由
問 7		転居したい理由
問 8		住まいを選ぶ際重視すること
問 9	お住いの市営住宅の今後について	住戸の施設や設備面で必要な整備・改善
問 10		転居の必要性が生じた場合の対応
付 1		住みたい住戸のタイプ
付 2		住宅の間取りの希望
自由意見		

2) 結果の概要

(1) 現在の居住環境について

①お住いの住宅

・入居者意識調査の団地別回収数及びアンケート回収構成比は以下に示す通りです。

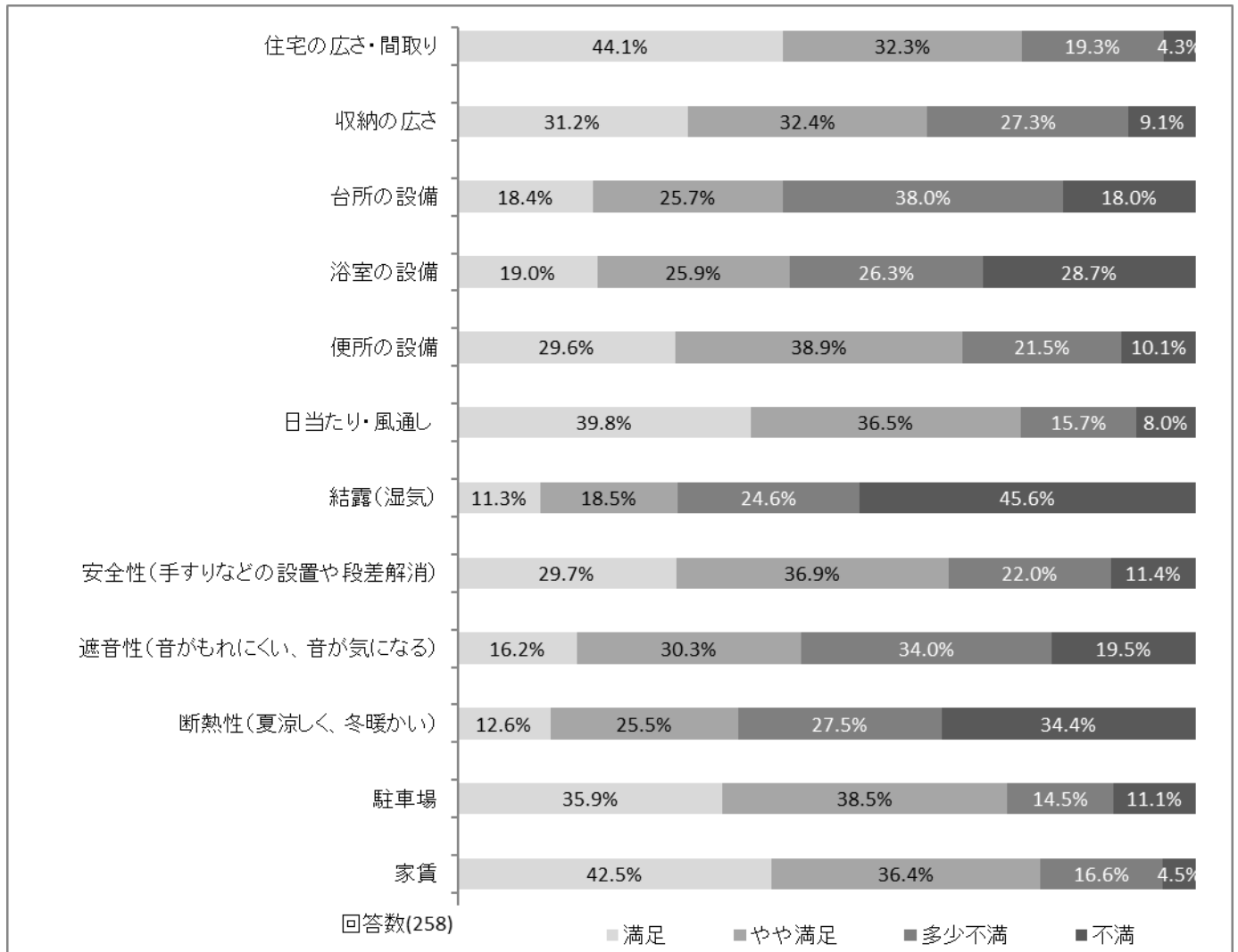
お住いの住宅（単数回答）

団地名	回収数	アンケート 回収構成比
屋部団地（市）（木造）	配布無し	
屋部団地（簡二）	14	2.9%
屋部団地（中耐）	71	14.5%
本郷団地	3	0.6%
旭ヶ丘団地（簡平）	16	3.3%
旭ヶ丘団地（市）（簡二）	2	0.4%
旭ヶ丘団地（中耐）	11	2.3%
旭ヶ丘団地（特）（中耐）		
北旭ヶ丘団地	33	6.8%
望岳台団地	16	3.3%
明德団地（簡平）	10	2.0%
明德団地（簡二）	4	0.8%
二睦団地	1	0.2%
豊丘団地（簡平）	12	2.5%
豊丘団地（簡二）	12	2.5%
境沢団地	9	1.8%
仁礼団地	0	0.0%
西原団地（市）	2	0.4%
墨坂団地（市）	0	0.0%
末広団地	20	4.1%
末広団地（特）		
穀町コミュニティ住宅（密）	11	2.3%
上町コミュニティ住宅（密）	8	1.6%
無回答	3	-
合 計	258	52.9%

②住宅の評価

・住宅の評価として満足度の高い項目（満足、やや満足）は、「家賃」「住宅の広さ・間取り」「日当たり・風通し」の順となっており、満足度の低い項目（多少不満、不満）は、「結露（湿気）」「断熱性（夏涼しく、冬暖かい）」「台所の設備」の順となっています。

住宅の評価（単数回答）



満足度の高い項目	
家賃	78.9%
住宅の広さ・間取り	76.4%
日当たり・風通し	76.3%

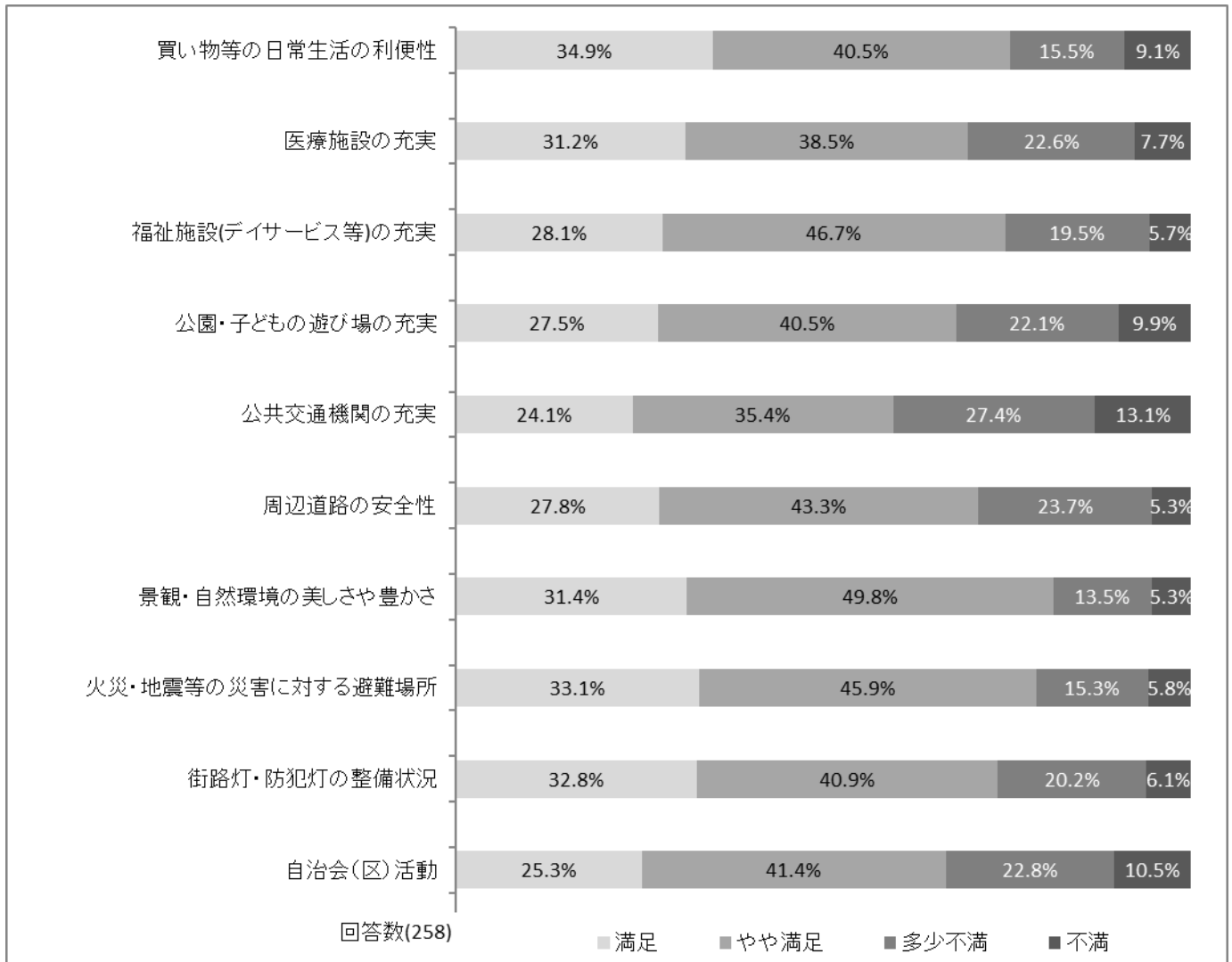
満足度の低い項目	
結露（湿気）	70.2%
断熱性（夏涼しく、冬暖かい）	61.9%
台所の設備	55.9%

※回答数には無回答を含むが評価の割合は無回答を除く。

③住環境の評価

・住環境の評価として満足度の高い項目は、「景観・自然環境の美しさや豊かさ」「火災・地震等の災害に対する避難場所」「買い物等の日常生活の利便性」の順となっています。
また、満足度の低いものは、「公共交通機関の充実」「自治会（区）活動」「公園・子どもの遊び場の充実」の順となっています。

住環境の評価（単数回答）



満足度の高い項目	
景観・自然環境の美しさや豊かさ	81.2%
火災・地震等の災害に対する避難場所	78.9%
買い物等の日常生活の利便性	75.4%

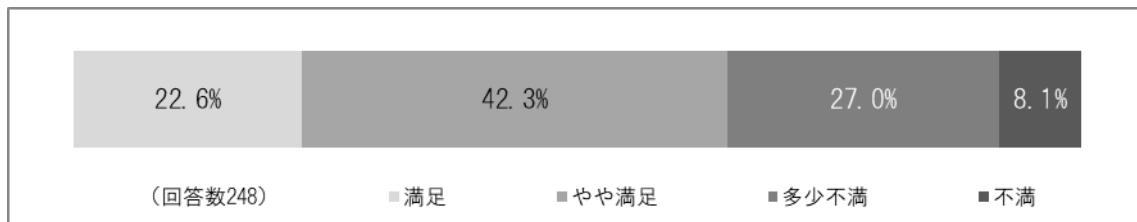
満足度の低い項目	
公共交通機関の充実	40.5%
自治会（区）活動	33.3%
公園・子どもの遊び場の充実	32.0%

※回答数には無回答を含むが評価の割合は無回答を除く。

④市営住宅の住み心地

・市営住宅の住み心地として「満足」「やや満足」と回答した割合は64.9%となっています。

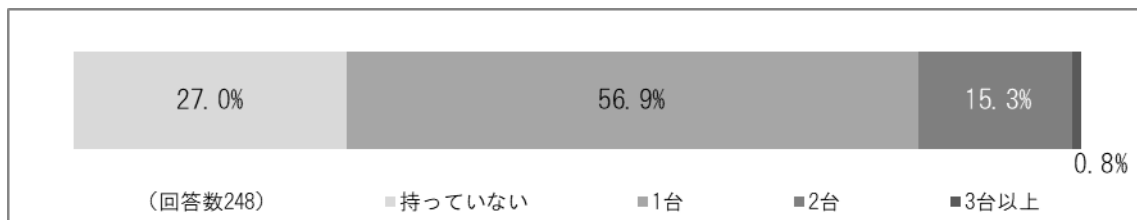
市営住宅の住み心地（単数回答）



⑤保有する自動車の台数

・保有する車の台数は「1台」が56.9%で最も多く、次いで「持っていない」が27.0%となっています。また、2台以上所有している回答は16.1%を占めています。

保有する自動車の台数（単数回答）

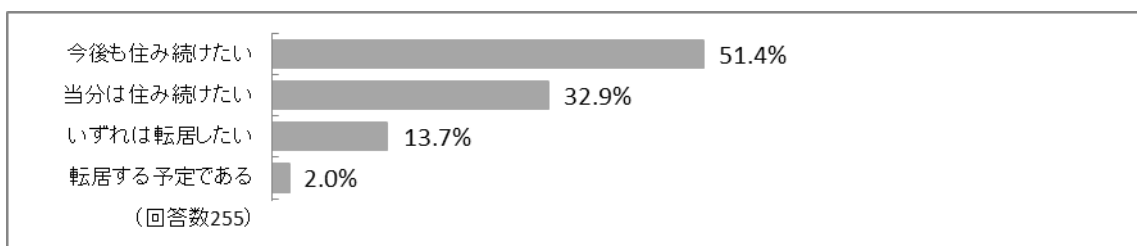


(2) 今後の居住希望について

①現住居への居住希望

・「今後も住み続けたい」51.4%「当分は住み続けたい」32.9%と、居住希望が8割以上を占めています。

現住居への居住願望（単数回答）

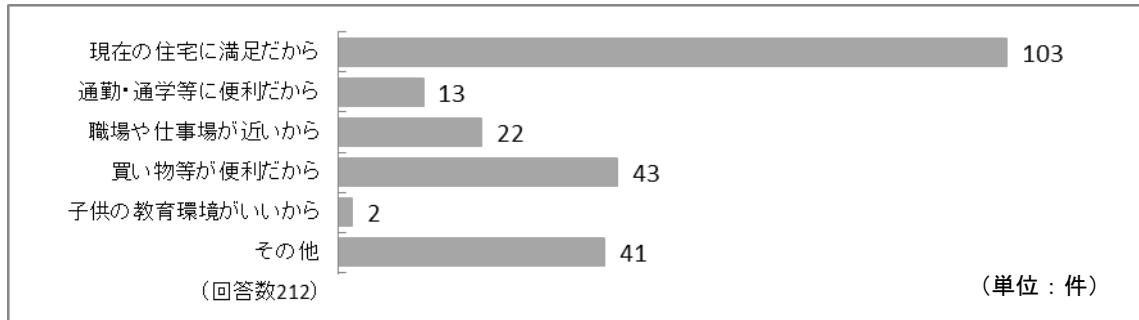


②住み続けたい理由

①で「今後も住み続けたい」「当分は住み続けたい」と回答した人のみ回答

- ・住み続けたい理由として最も多いのは、「現在の住宅に満足だから」となっています。
- ・その他の理由としては、「経済的な理由(家賃が安いから、退去費用が高額なため)」「ほかに行先がないから」などの意見がありました。

住み続けたい理由（単数回答）

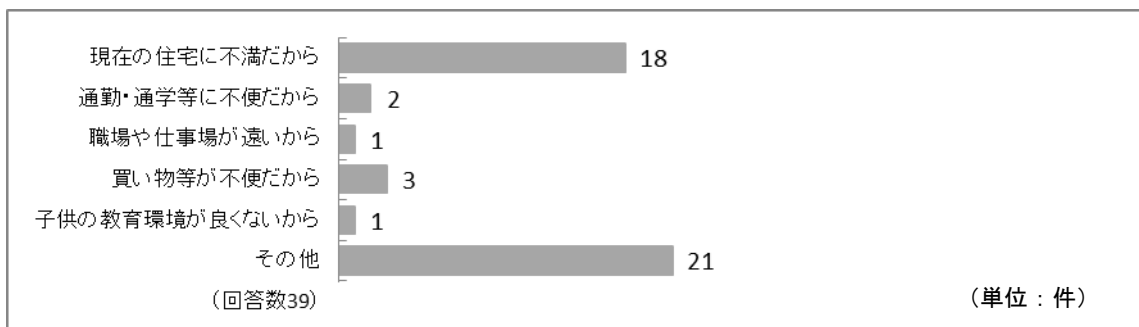


③転居したい理由

①で「いずれは転居したい」「転居する予定である」と回答した人のみ回答

- ・転居したい理由として多いのは「現在の住宅に不満だから」となっています。
- ・その他の理由としては、「他の入居者への不満」「親の介護の為」などの意見がありました。

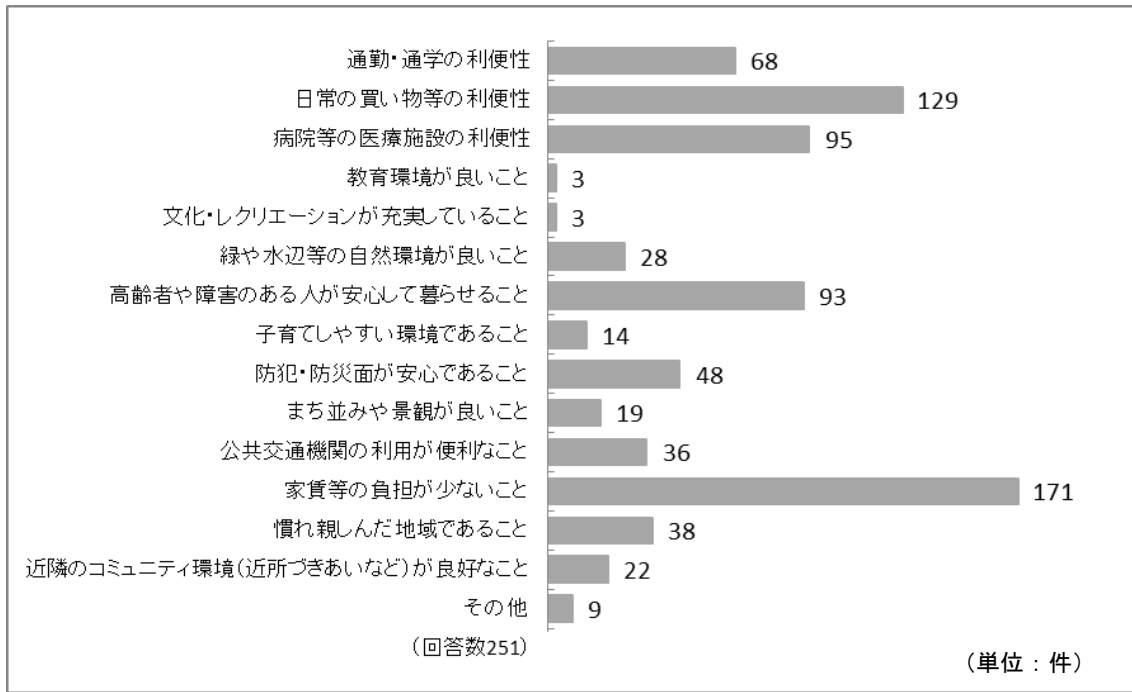
転居したい理由



④住まいを選ぶ際重視すること

・住まいを選ぶ際重視することとして最も多いのは「家賃等の負担が少ないこと」であり、回答者数全体のうち約7割の方が選択しています。以下「日常の買い物等の利便性」「病院等の医療施設の利便性」の順となっています。

住まいを選ぶ際重視すること（複数回答）

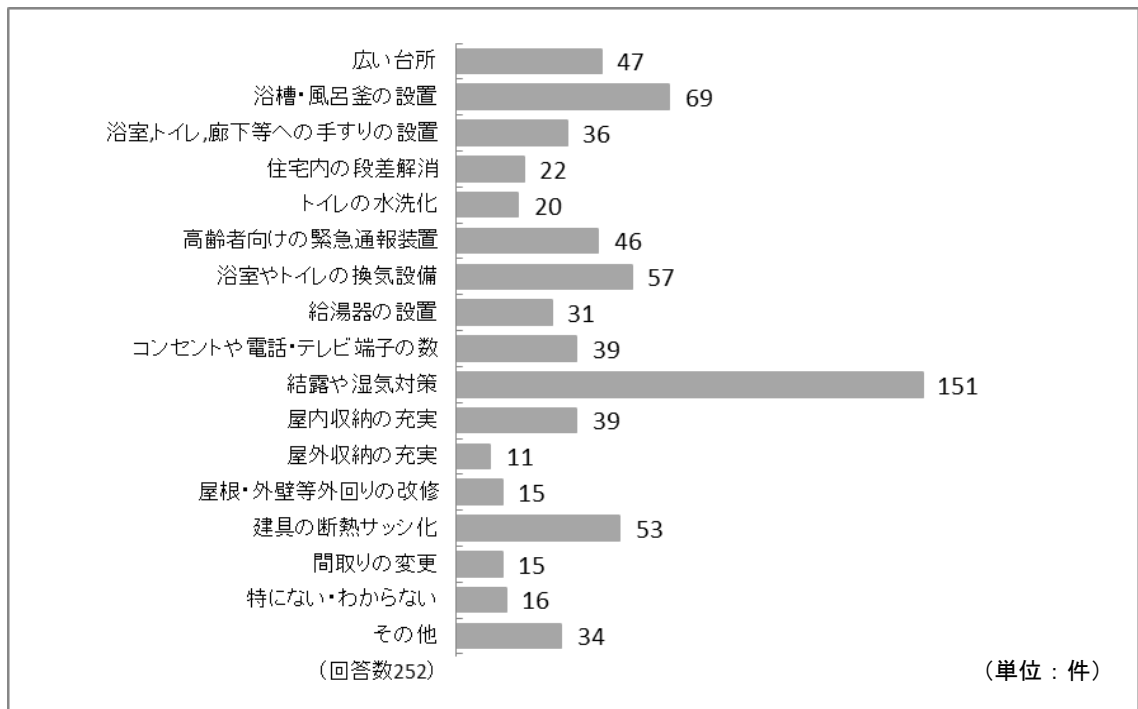


(3) お住いの市営住宅の今後について

①住戸の施設や設備面で必要な整備・改善

・住戸の施設や設備面で必要な整備・改善で最も多いのは「結露や湿気対策」であり、以下「浴槽・風呂釜の設置」「浴室やトイレの換気設備」の順となっており、断熱性の向上や水回りの改善についてのニーズが高くなっています。

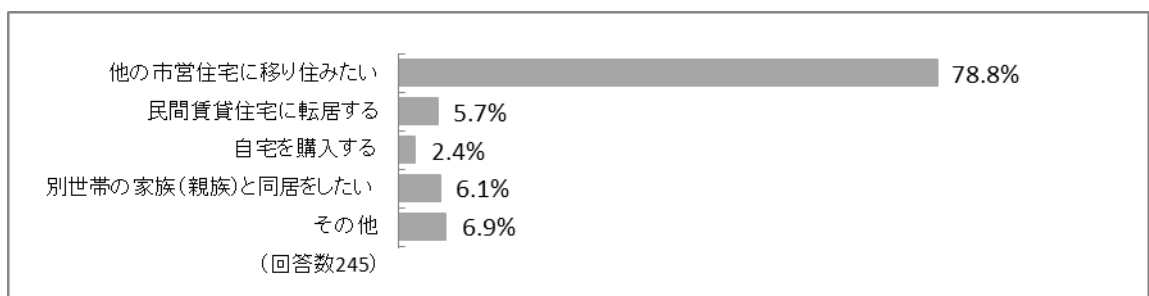
住戸の施設や設備面で必要な整備・改善（複数回答）



②転居の必要性が生じた場合の対応

・転居の必要性が生じた場合の対応で最も多いのは「他の市営住宅に移り住みたい」で、全体の約8割を占めています。

転居の必要性が生じた場合の対応（単数回答）

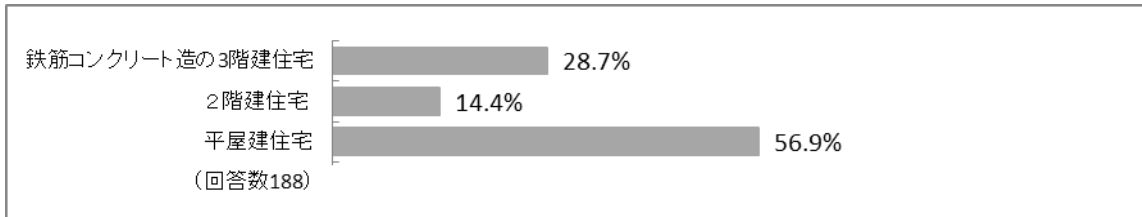


③住みたい住戸のタイプ

②で「他の市営住宅に移り住みたい」と回答した人のみ回答

・住みたい住戸のタイプでは、「平屋建住宅」が56.9%で最も多くなっています。

住みたい住戸のタイプ（単数回答）

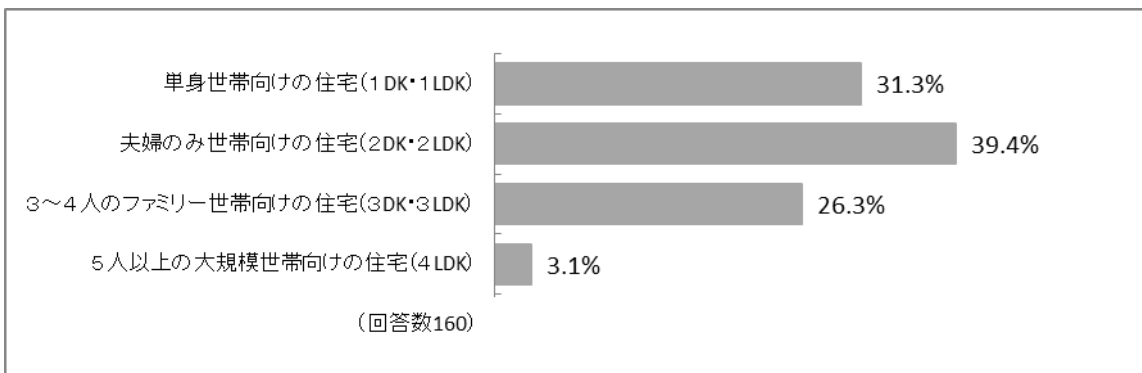


④住宅の間取りの希望

②で「他の市営住宅に移り住みたい」と回答した人のみ回答

・住宅の間取りの希望で最も多いのは「夫婦のみ世帯向けの住宅」が39.4%で最も多くなっています。

住宅の間取りの希望（単数回答）



3 公営住宅等のストックの課題

1) 住宅・住環境からみた課題

(1) 老朽化が著しい市営住宅への対応

1980 年(昭和 56 年)以前に建設した市営住宅の棟数が 99 棟であり、全住棟(127 棟)の 78.0%です。また、耐用年数を経過した住宅が、96 棟(75.6%)、315 戸(51.5%)ありますが、そのうち北旭ヶ丘及び旭ヶ丘団地の 33 棟、108 戸については 2009～2012 年度にリフォーム改修済みであります。

(2) 構造的な不安を抱えている市営住宅への対応

1980 年以前の旧耐震基準で建設した市営住宅は、99 棟(78.0%)、360 戸(58.8%)で、耐震性の面から見た住宅の安全性向上に向けた対応が課題となっています。そのうち、北旭ヶ丘及び旭ヶ丘団地の 33 棟、108 戸については耐震診断確認済みであります。

(3) 市営住宅の居住水準の向上

住宅の設備面でみると、3 箇所給湯設備が設置していない住戸が 521 戸(85.7%)であり、浴室のない住戸は 124 戸(20.3%)あります。(なお、リフォームした住宅 108 戸については 2 箇所給湯)また、共同施設では、駐車場が確保していない団地が 4 団地あります。そのため、設備の充実や、居住者のニーズを踏まえた施設整備による居住水準の向上が課題であります。

市営住宅入居者意識調査では、市営住宅の住み心地として「満足」「やや満足」と回答した割合は 64.9%となっており、住宅では「家賃」「住宅の広さ・間取り」「日当たり・風通し」、住環境では「景観・自然環境の美しさや豊かさ」「火災・地震等の災害に対する避難場所」「買い物等の日常生活の利便性」について満足度の高い評価を得る結果となっています。

また、満足度の低い評価項目は、住宅では「結露(湿気)」「断熱性(夏涼しく、冬暖かい)」「台所の設備」、住環境では「公共交通機関の充実」「自治会(区)活動」「公園・子どもの遊び場の充実」となっています。

住宅の施設や設備面で必要な整備・改善については、「結露や湿気対策」「浴槽・風呂釜の設置」「浴室やトイレの換気設備」が上位の項目となっており、断熱性の向上や水回りの改善について、設備の充実も含めた居住水準の向上が求められています。

2) 入居状況からみた課題

(1) 高齢者単身世帯等に配慮した市営住宅の建替・改善

入居世帯のうち、高齢者世帯の比率は 60.2%となっていますが、そのうち単身世帯は 197 世帯(66.1%)、2 人世帯は 88 世帯(29.5%)であることから、今後さらに増えることが予想される高齢単身者世帯等の居住ニーズに対応した住宅施策が必要となります。

(2) 適正入居の促進

全入居世帯のうち収入基準を超えている収入超過世帯は 6.3%となっており、真に住宅に困窮している世帯の入居需要に対応するため、適正入居を図ることが必要です。

第3章 団地別劣化状況の把握

1 劣化状況等

1) 調査の目的

建物を維持管理し、住宅ストックとして有効に活用していくためには、既存建物の劣化等の状況を把握し、効率的な改善方法や改善時期を判断することが必要となります。

そのため、公営住宅等の劣化状況や居住性を把握することを目的に調査を実施しました。

2) 調査の視点と方法及び対象団地

劣化状況調査は、2013年度策定の「須坂市公営住宅等長寿命化計画変更報告書」において維持管理対象と位置付けた団地から、建設年度・空住戸の状況を整理した上で住棟の抽出を行い、施設の躯体・主要設備等の状況を外観と内部について目視による調査を行いました。

2 調査結果

1) 屋部団地

1977年度建設の123～128号(簡2)、1991年度建設のY1号棟(耐3)について調査を実施しました。123～128号については2013年度に屋根・外壁改修を実施しており、内部にも目立った劣化はみられませんでした。Y1号棟については、外壁と内部壁面に大きなクラックや塗膜の剥離・はく落と、開口部にクラックやコーキング材の劣化がみられます。



123～128号 外観



内部125号 室内



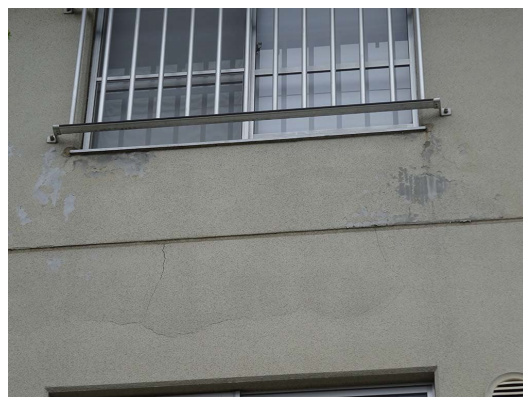
Y1号棟 外観



Y1号棟 外観



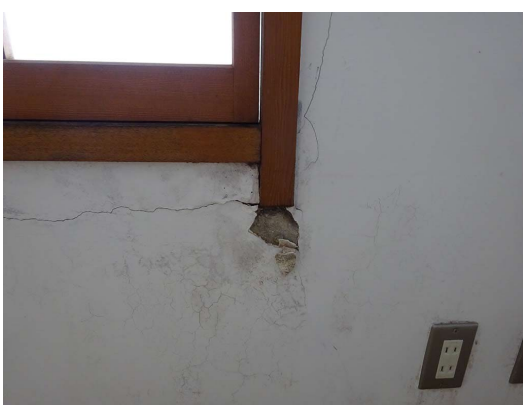
Y1号棟 外壁・開口部



Y1号棟 外壁・開口部



内部302号 壁面



内部302号 壁面

2) 旭ヶ丘団地

1962年度建設のS9号棟(簡1)、1997年度建設のS1号棟(耐3)について調査を実施しました。S9号棟(2011年度に規模増改善等のリフォームを実施)、S1号棟ともに、住棟全体をととして目立った劣化はみられませんでした。



S9号棟 外観



内部4号 室内



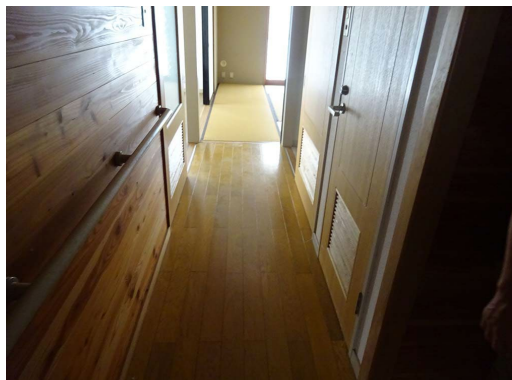
S1号棟 外観



S1号棟 外観



内部104号 室内



内部104号 室内

3) 北旭ヶ丘団地

1967 年度建設の N12 号棟(簡 1)について調査を実施しました。2010 年度に規模増改善等のリフォームを実施しており、住棟全体をとおして目立った劣化はみられませんでした。



N12号棟 外観



内部N12-1号 室内

4) 望岳台団地

1974 年度建設の 61～64 号(簡 1)について調査を実施しました。2011 年度に屋根・外壁塗装を実施しています。開口部の木製枠が劣化しており、階段に亀裂や破損、基礎と外構についても、破損や大きなクラックと浮きがみられます。



61～64号 外観



61～64号 開口部



61～64号 階段



61～64号 基礎



61～64号 外構



内部61号 室内

5) 明徳団地

1970 年度建設の 13～16 号(簡 1)、7～12 号(簡 2)について調査を実施しました。

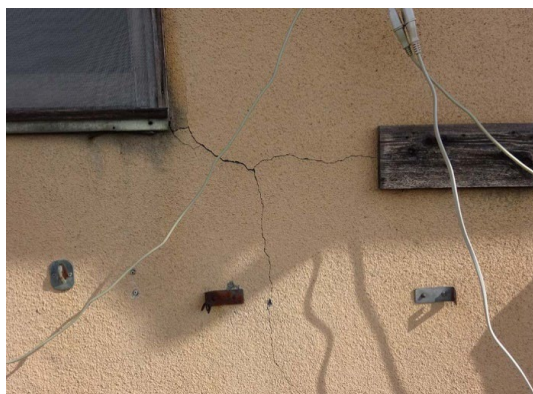
どちらの住棟も外部・内部ともに著しく劣化が進行しており、特に 13～16 号の内部については天井からの漏水、床の陥没と腐食がみられます。



13～16号 外観



13～16号 軒裏



13～16号 外壁・開口部



13～16号 外壁・外構



内部13号 天井



内部13号 床



7～12号 外観



7～12号 軒裏



7～12号 外壁・開口部



7～12号 階段



内部8号 天井



内部8号 壁面

6) 豊丘団地

1976 年度建設の 1～4 号(簡 1)、1979 年度建設 49～53 号(簡 2)について調査を実施しました。1～4 号は 2014 年度に屋根・外壁改修を実施しています。基礎・外構に破損と崩れがみられます。49～53 号は 2012 年度に屋根・外壁改修を実施していますが、外壁に塗膜の剥離・はく落があり、給湯器取付箇所の劣化と玄関ドアの腐食がみられます。



1～4号 外観



1～4号 基礎



内部2号 天井



内部2号 壁面



49～53号 外観



49～53号 外壁・開口部



内部50号 室内



内部50号 玄関ドア

7) 境沢団地

1978 年度建設の 1～5 号(簡 2)について調査を実施しました。2013 年度に屋根・外壁改修を実施していますが、外壁に塗膜の膨らみ・剥離・はく落がみられます。また、基礎にクラックと浮きがみられます。



1～5号 外観



1～5号 外壁



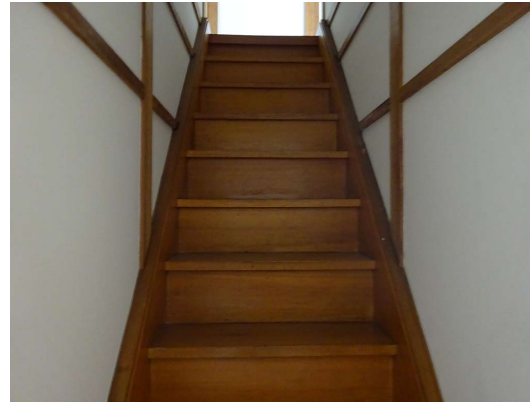
1～5号 外壁



1～5号 基礎



内部2号 室内



内部2号 階段

8) 仁礼団地

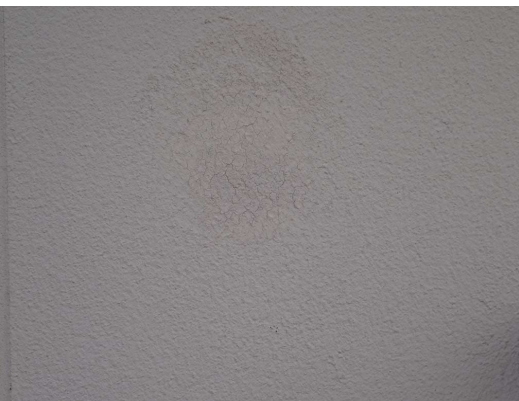
1984 年度建設の 1～2 号(簡 2)について調査を実施しました。2017 年度に屋根・外壁改修を実施しています。外壁に軽微な塗膜の膨らみや汚れがあり、庇の塗膜が多少剥離していますが、住棟全体をととして目立った劣化はみられませんでした。



1～2号 外観



1～2号 外壁



1～2号 外壁



1～2号 庇

9) 西原団地

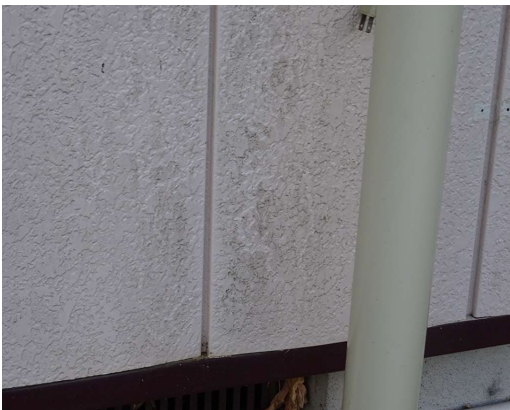
1982 年度建設の 2 号(木 1)について調査を実施しました。2015 年度に屋根・外壁改修を実施しています。雨樋の鉄部にへこみや外壁に軽微な汚れがありますが、住棟全体をとおして目立った劣化はみられませんでした。



2号 外観



2号 雨樋



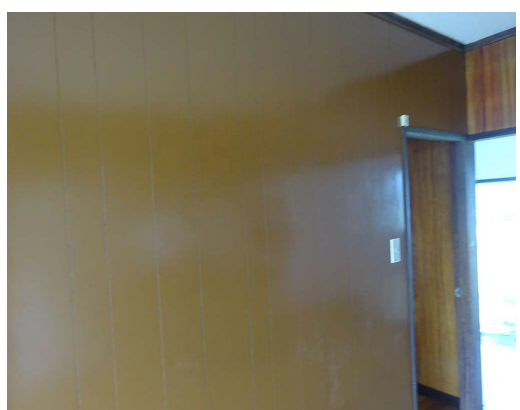
2号 外壁



2号 外壁



内部2号 天井



内部2号 壁面

10) 末広団地

(デイサービスセンター及びシルバーハウジング併設)

2002 年度建設の末広団地(耐6)について調査を実施しました。末広団地は 2011 年度に外壁修繕を実施していますが、外壁に広範囲に渡る塗膜の膨らみがみられます。また、外階段の床部にクラックと割れが発生しています。



末広団地 外観



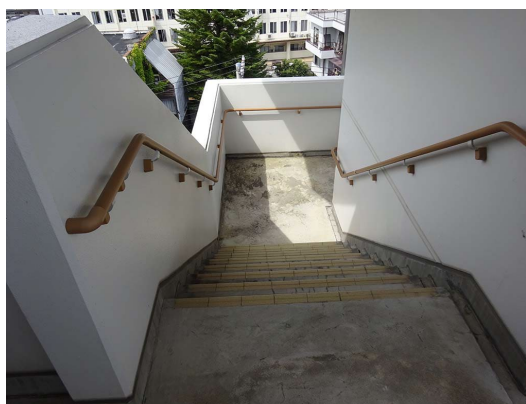
末広団地 外観



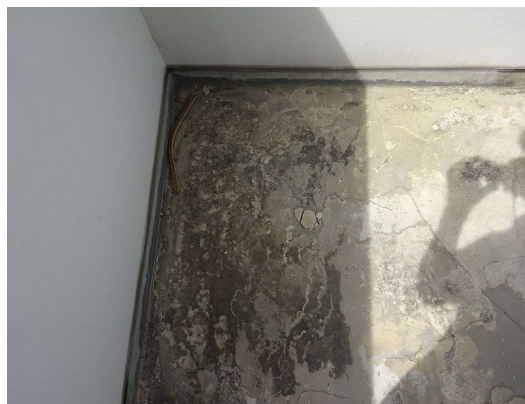
末広団地 外壁



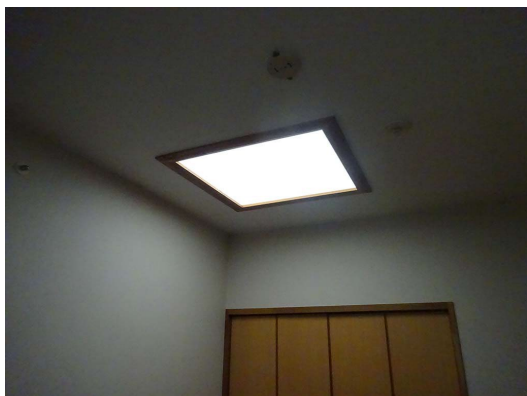
末広団地 外壁



末広団地 外階段



末広団地 外階段



内部602号 天井

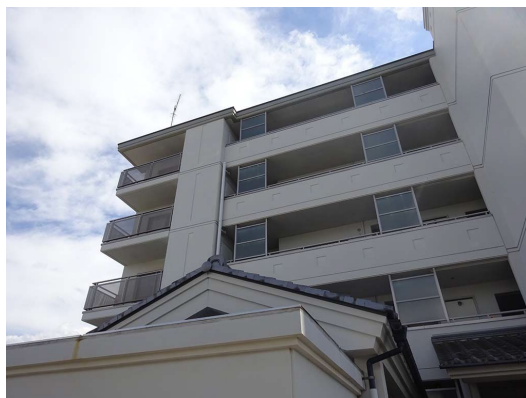


内部602号 壁面

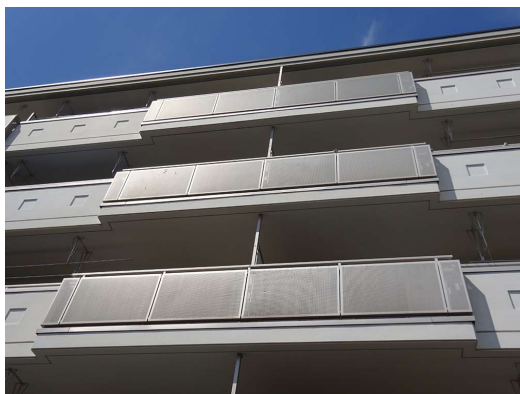
11) 穀町コミュニティ住宅

1999 年度建設の穀町コミュニティ住宅(耐5)について調査を実施しました。外壁に大きなクラックと塗膜の膨らみ・剥離・はく落がみられ、基礎・外構ではブロックの沈下や割れが発生しています。

内部 304 号では壁紙に軽微な剥離が発生しています。



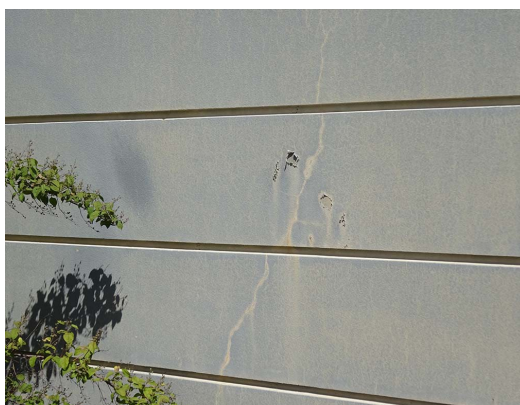
穀町コミュニティ住宅 外観



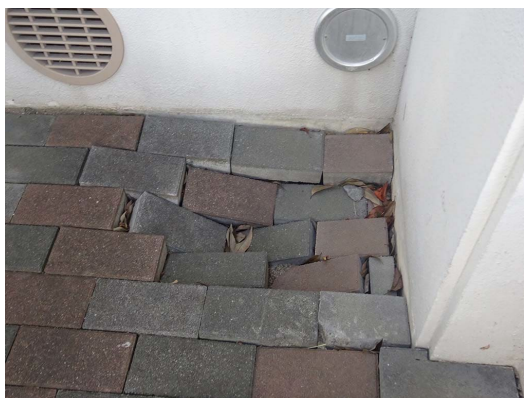
穀町コミュニティ住宅 外観



穀町コミュニティ住宅 外壁



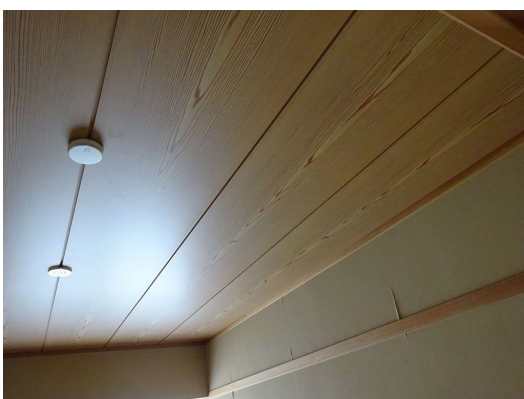
穀町コミュニティ住宅 外壁



穀町コミュニティ住宅 基礎・外構



穀町コミュニティ住宅 基礎・外構



内部304号 天井



内部304号 壁面

12) 上町コミュニティ住宅

2000 年度建設の上町コミュニティ住宅(耐3)について調査を実施しました。屋根・屋上には苔の繁茂が発生しています。出窓部分に大きなクラックがみられ、外壁に塗膜の膨らみ・剥離・はく落が発生しています。



上町コミュニティ住宅 外観



上町コミュニティ住宅 外観



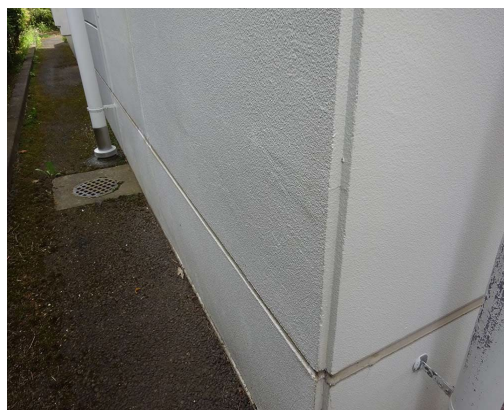
上町コミュニティ住宅 屋根・屋上



上町コミュニティ住宅 外壁



上町コミュニティ住宅 外壁



上町コミュニティ住宅 外壁

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、データの管理に関する方針

1) ストックの状況把握の方針

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。

さらに、入退去時を利用して、住戸内部の点検を実施し、ストック状況の把握に努めます。

2) 修繕の実施方針

公営住宅等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。そのため、定期点検や日常点検結果を踏まえ、劣化が判明した部位については、予防保全的な修繕を実施するとともに、長期修繕計画の策定を進めます。

3) データ管理に関する方針

定期点検及び日常点検による公営住宅等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。

さらに、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 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、耐用年限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、公営住宅等の長寿命化を図ります。

2) ライフサイクルコストの縮減に関する方針

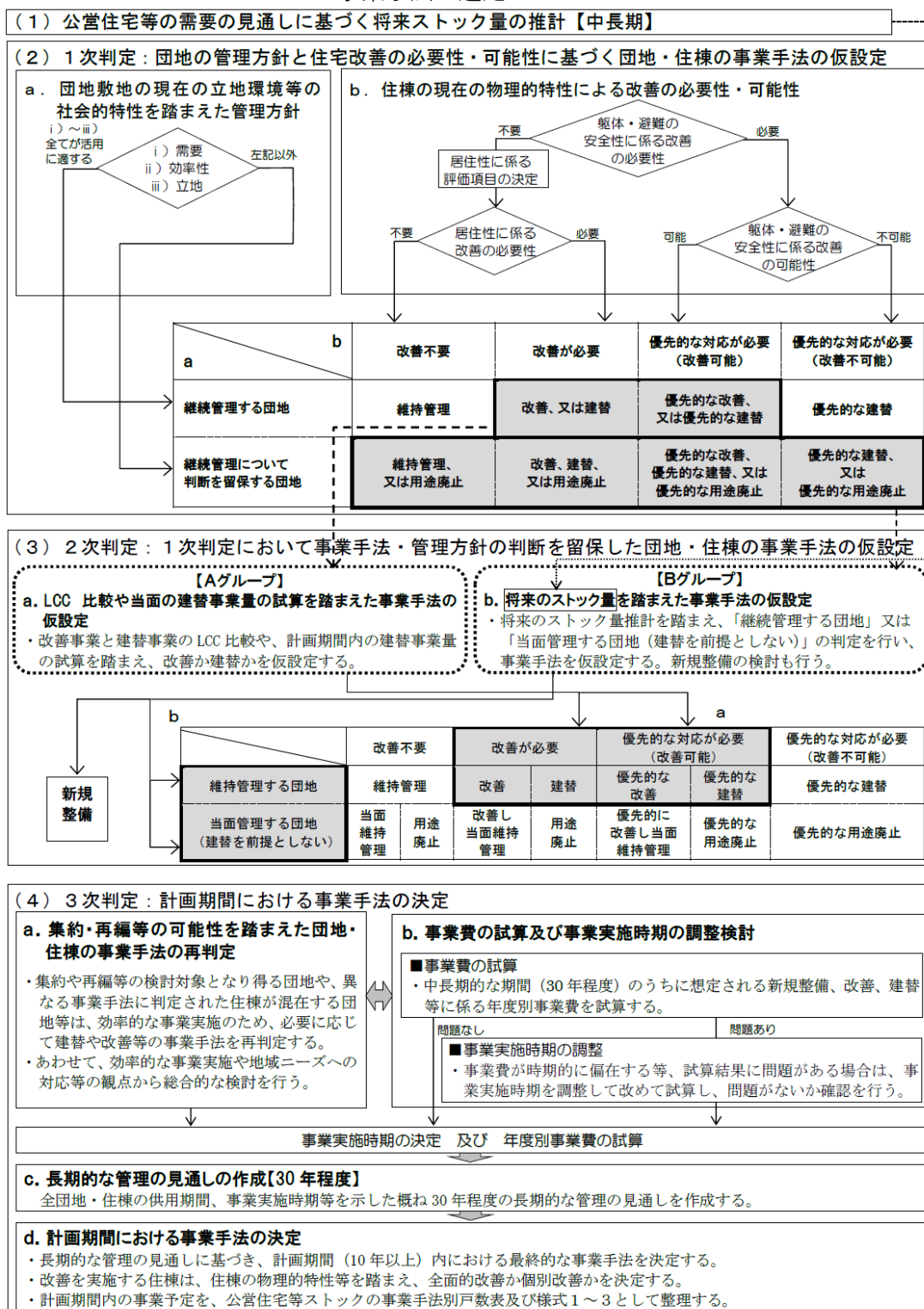
団地・住棟ごとに見込まれる修繕内容、修繕周期を考慮した修繕実施時期、必要となる費用等を勘案した修繕計画を策定し効率的に実施することにより、公営住宅等の今後の維持管理に要するライフサイクルコストの縮減を図ります。

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、公営住宅等の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。

事業手法の選定フロー

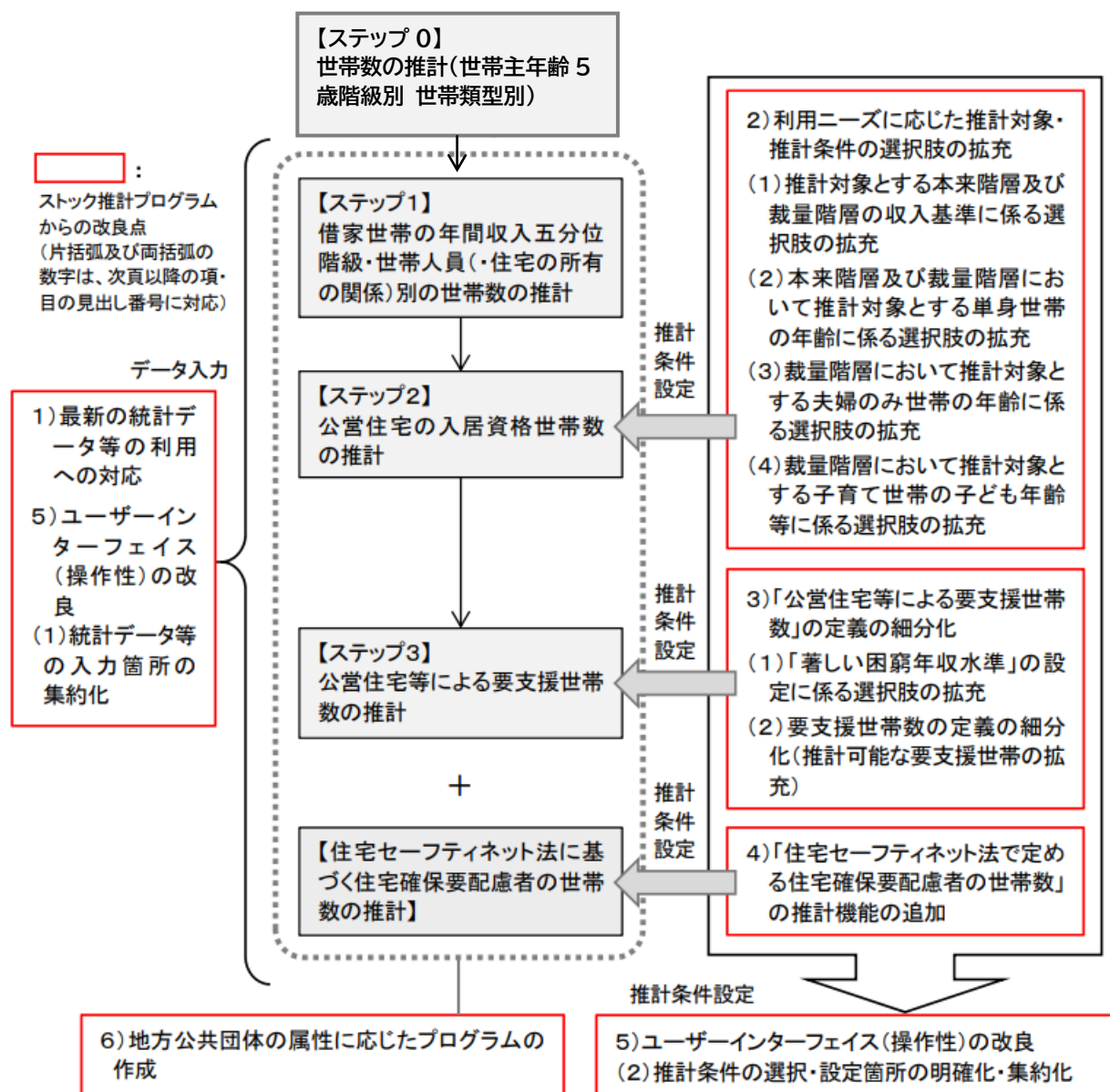


資料：公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）より

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。」）が提供する「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「公営住宅等の入居資格世帯数」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、将来の公営住宅等のストック量を設定します。

住宅確保要配慮者世帯数の推計の基本フローとストック推計プログラムからの改良点



資料：住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラムの利用手引き及び技術解説を一部加工

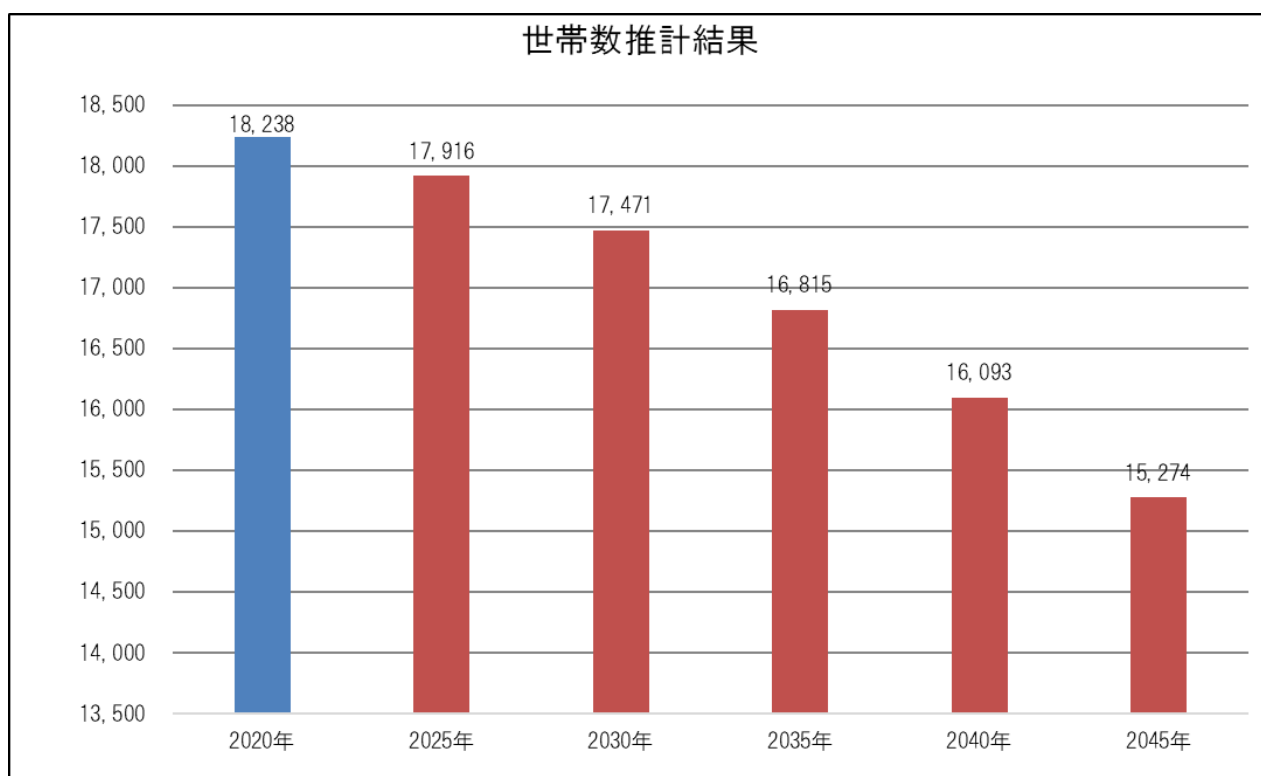
1) 世帯数の推計

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。

須坂市の世帯数を推計した結果は以下のようになります。2020年の18,238世帯をピークに減少する見通しとなっています。

目標時点における世帯数の推計結果



2) 公営住宅等の入居資格世帯数のうちの要支援者世帯数の推計フロー

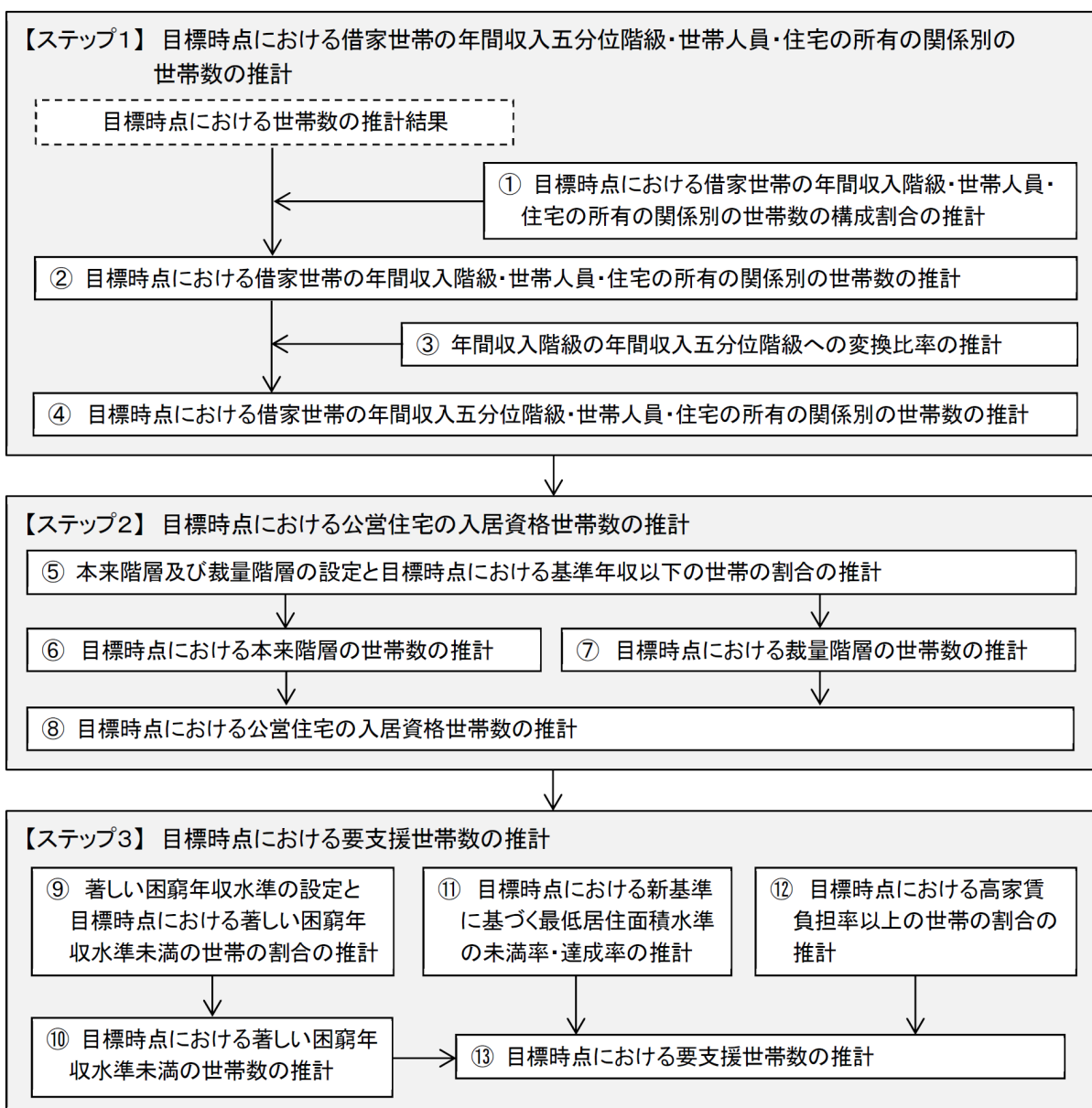
公営住宅等の入居資格世帯数のうちの要支援世帯数についての推計フローを下記に示します。次の3ステップで推計を行います。

【ステップ1】 目標時点における借家世帯や世帯の年間収入五分位階級・世帯人員・住宅の所有の関係別の世帯数の推計

【ステップ2】 目標時点における公営住宅等の入居資格世帯数の推計

【ステップ3】 目標時点における公営住宅等の入居資格世帯数のうち要支援世帯数の推計

公営住宅等の入居資格世帯数のうちの要支援世帯数の推計フロー



資料：住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラムの利用手引き及び技術解説

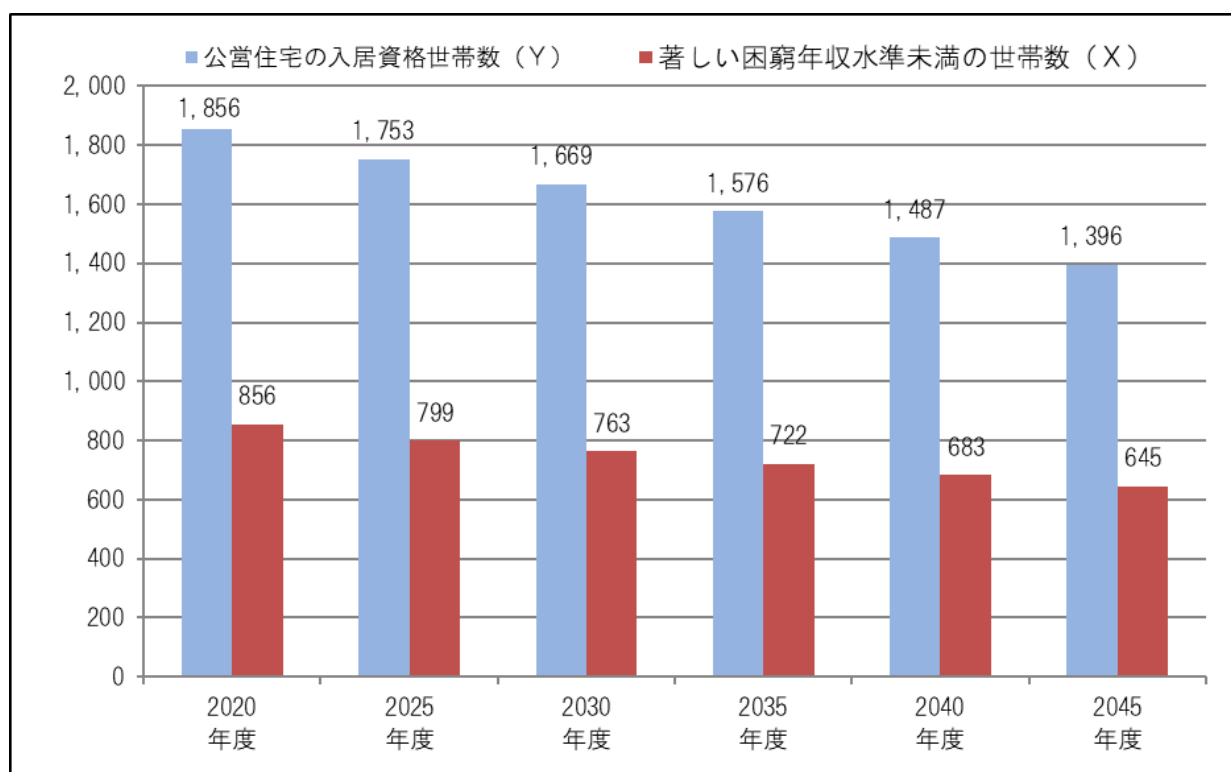
3) 「公営住宅等の入居資格世帯数」及び「著しい困窮年収水準未満の世帯数」の推計結果

「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「公営住宅等の入居資格世帯数」及び「著しい困窮年収水準未満の世帯数」は以下のようになります。

なお、著しい困窮年収水準未満の世帯数は 2020 年度の 856 世帯から 2045 年度の 645 世帯へ減少する見通しとなっています。

「公営住宅等の入居資格世帯数」及び「著しい困窮年収水準未満の世帯数」の推計結果

	2020 年度	2025 年度	2030 年度	2035 年度	2040 年度	2045 年度
公営住宅の入居資格世帯数（Y）	1,856	1,753	1,669	1,576	1,487	1,396
著しい困窮年収水準未満の世帯数（X）	856	799	763	722	683	645
減少率（％）	100.0%	93.3%	89.1%	84.3%	79.8%	75.4%

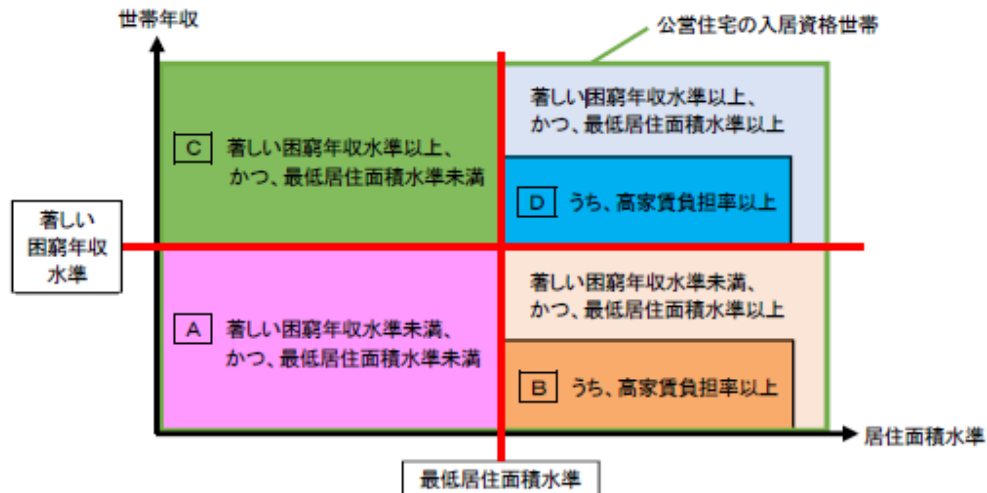


4) 目標時点における特定のニーズを有する要支援者世帯数の推計

目標年度における公営住宅等の入居資格世帯数のうち、公的な支援により居住の安定の確保を図るべき要支援世帯数を推計します。

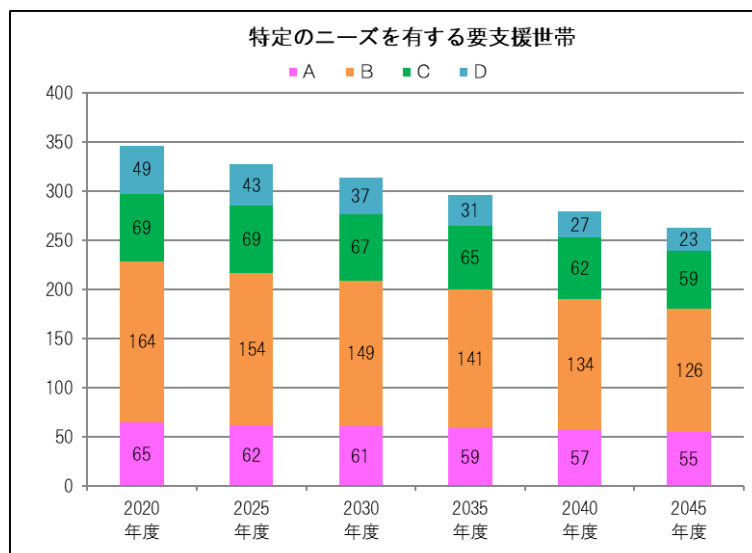
公営住宅等の入居資格世帯数について、世帯の年間収入、居住面積水準、家賃負担率等の観点から住宅の困窮状況を4類型に区分し、各類型に該当する世帯数を要支援世帯とします。

要支援者世帯数の推計に係る住宅の困窮状況4類型



特定のニーズを有する要支援世帯数の推計結果

		2020 年度	2025 年度	2030 年度	2035 年度	2040 年度	2045 年度
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	65	62	61	59	57	55
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	164	154	149	141	134	126
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	69	69	67	65	62	59
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	49	43	37	31	27	23
A + B 合計		229	216	210	200	191	181
A + C 合計		134	131	128	124	119	114
A + B + C 合計		298	285	277	265	253	240
A ~ D 合計		347	328	314	296	280	263



【著しい困窮年収未満世帯について】

改定指針において、公営住宅等の需要の見通しの検討にあたっては、まず、将来（30 年程度の中長期）の時点における世帯数等の推計を基に、公営住宅の施策対象（本来階層及び裁量階層）の世帯数を推計し、そのうち自力では最低居住水準を達成することが著しく困難な年収である世帯（著しい困窮年収未満世帯）をストック推計プログラム（改良版）により推計することが求められている。

ステップ1. 著しい困窮年収未満世帯の考え方

著しい困窮年収未満世帯とは、住生活基本法で定める世帯人員毎の最低居住水準以上（1人世帯では25㎡、以下表1参照）の賃貸住宅の家賃を、国で定める収入分位毎の家賃負担限度率（収入分位Ⅰの1人世帯では年収の13.3%が上限、以下表2参照）を超えて負担している世帯のこと。

〔表1 住生活基本法で定める最低居住面積水準〕

世帯人員	延床面積
1人世帯	25.0㎡
2人世帯	30.0㎡
3人世帯	40.0㎡
4人世帯	50.0㎡
5人世帯	57.0㎡
6人世帯	67.0㎡

※出典：住生活基本計画（全国計画）別紙4より

ただし、プログラム上、世帯全員が10歳以上と仮定

〔表2 地域別家賃負担限度率（市町村立地係数を利用）〕

世帯人員	年間収入五分位階級(万円)				
	第Ⅰ分位 0～240	第Ⅱ分位 240～354	第Ⅲ分位 354～494	第Ⅳ分位 494～722	第Ⅴ分位 722～3000
1人世帯	13.3%	14.4%	14.7%	14.7%	14.7%
2人世帯	13.0%	14.4%	14.7%	14.7%	14.7%
3人世帯	11.6%	13.7%	15.1%	15.4%	15.4%
4人世帯	10.5%	12.6%	14.4%	14.7%	14.7%
5人世帯	9.8%	12.6%	14.4%	14.7%	14.7%
6人世帯	9.8%	12.6%	14.4%	14.7%	14.7%

※出典：第七期五計検討資料

（H7.4.21：住宅地審議会・住宅部会・基本問題小委員会提出資料）より

ステップ2. 家賃負担限度率の範囲で地域の平均的な家賃単価の最低居住面積水準を満たす面積の民間借家に居住するために必要な年収（必要年収）の考え方

ストック推計プログラム（改良版）による必要年収の算定は、下記の算定式による。

$$1 \text{ m}^2 \text{ 当たり家賃 [表 4] } \times \text{最低居住面積水準 [表 1] } \div \text{家賃負担限度率 [表 2] } \times 12 \text{ ヶ月}$$

〔表 3 2018(平成 30)年住宅・土地統計調査による〈借家〉
住宅の所有の関係別の 1 畳当たり家賃・1 m²当たり家賃〕須坂市

住宅の所有の関係（4区分）・ 構造（2区分）	総 数	1 m ² 当たり家賃 （円）	
		家賃0円 未 満 を 含 む	家賃0円 未 満 を 含まない
借 家(専 用 住 宅)総 数	5,030	806	837
公 営 の 借 家	870	326	331
都市再生機構・公社の借家	0	0	0
民 営 借 家	3,580	1,001	1,013
給 与 住 宅	580	414	582

〔表 4 民営借家の 1 m²当たり家賃の推計〕須坂市

須坂市	
	円/m ²
2003年	853
2008年	896
2013年	811
2018年	1,001
2015年	913
2020年	927
2023年	935
2025年	939
2028年	945
2030年	948
2033年	953
2035年	956
2038年	961
2040年	963
2043年	967
2045年	970

【算定例 1】年収分位Ⅰの 1 人世帯の場合(2018 年度)

$$\text{必要年収} = 1,001 \text{ 円/m}^2 \times 25.0 \text{ m}^2 \div 13.3\% \times 12 \text{ ヶ月} = 2,257,895 \text{ 円}$$

【算定例 2】年収分位Ⅱの 2 人世帯の場合

$$\text{必要年収} = 1,001 \text{ 円/m}^2 \times 30.0 \text{ m}^2 \div 14.4\% \times 12 \text{ ヶ月} = 2,502,500 \text{ 円}$$

【説明文】

著しい困窮年収世帯とは、世帯年収毎に、住生活基本法で定められている最低居住面積（表 1）以上の家賃額を国で定める適切な負担限度（表 2）で負担できない世帯のことをいいます。

なお、年収における家賃負担率については「国土交通省作成のストック推計プログラム」にて定められており（表 2）、参考として、収入が第Ⅰ分位（240 万円未満の場合）、1 人世帯なら「226 万円」、収入が第Ⅱ分位（240～354 万円未満の場合）2 人世帯なら「250 万円」が困窮年収世帯として取り扱う年収の基準額となっています。

5) 目標年度における公営住宅等の供給方針

公営住宅等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達の世帯数推計結果」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「公営住宅等」を対象に供給方針を設定します。

「著しい困窮年収水準未達の世帯数推計結果」から、今後 25 年間は「著しい困窮年収水準未達世帯」が減少していくことが想定され、2045 年度においては、2020 年度の 856 世帯より 24.6%減少した 645 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 347 世帯（A～D 合計）となっており、2045 年度においては 263 世帯と見込まれています。

これに対し、市営住宅等は 2023 年 4 月時点において 612 戸供給されており、現在でも推計上は 265 戸充足している状況となっています。

よって、市営住宅等の管理戸数を 612 戸から募集停止となっている 65 戸を除いた 547 戸としても、将来的なニーズには十分対応できることが推計結果から考察されます。

このため、今後、耐用年数を迎える市営住宅等の再生・建替の必要性については、施設規模の維持や民間賃貸住宅を活用した家賃補助への転換などを含めた総合的な検討を進めていきます。

なお、今後、災害等や経済状況の変化などにより、一時的に需要が急増した場合には、低廉かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅ストック等を活用して、借上型公営住宅や民間賃貸家賃補助住宅等の供給等についても検討していきます。

2 団地別・住棟別事業手法の選定

1) 事業手法の選定方法

(1) 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」を判定、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。

(2) 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。

(3) 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年度別事業を試算し、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) 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、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。

【検討内容(判定基準)】

需要	入居率が50%未満の団地は需要が低いと判定します。 ※政策空家管理により入居率が50%未満の場合は除外
効率性	交通施設(駅・バス停)より1km圏外に立地する団地は、建替事業の効率性が低いと判定します。
立地	災害危険区域等内にある場合は、公営住宅等の立地として適さないと判定します。

上記3項目のうちすべてが活用に適する場合は(I)「継続管理する団地」とし、それ以外を(II)「継続管理について判断を保留する団地」とします。

結果は次の通りとなりました。

1 次判定①の結果

(Ⅰ) 継続管理する団地		(Ⅱ) 継続管理について判断を留保する団地
1	屋部団地	1 豊丘団地
2	本郷団地	
3	旭ヶ丘団地	
4	北旭ヶ丘団地	
5	望岳台団地	
6	明德団地	
7	二睦団地	
8	境沢団地	
9	仁礼団地	
10	西原団地	
11	墨坂団地	
12	末広団地	
13	穀町コミュニティ住宅	
14	上町コミュニティ住宅	

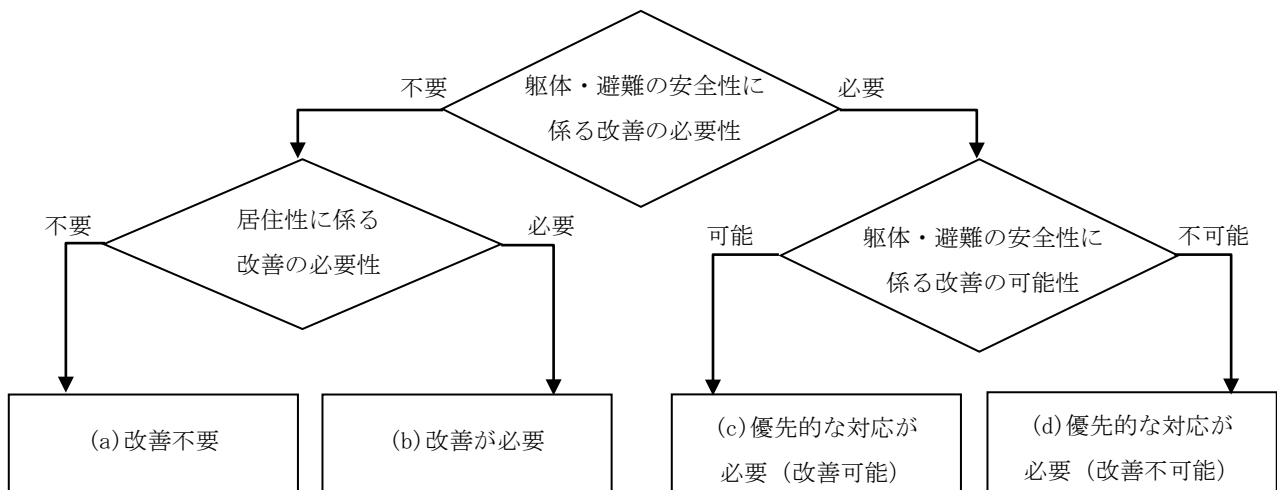
(2) 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

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。

【検討内容（判定基準）】

躯体の 安全性	- S56 年改正(同年 6 月 1 日施行)の建築基準法施行令(新耐震基準)に基づき設計・施行された住棟については耐震性を有するものとします。 - 新耐震基準に基づかない住棟で、既に診断を行い耐震性が確認されたもの等については耐震性を有するものとします。
避難の 安全性	避難設備(バルコニー避難設備)の設置状況により判定します。
居住性	- 住戸面積：40 ㎡以上で改善不要とします。 - バリアフリー関連：高齢化対応の状況 - 住戸内設備：浴室・浴槽あり、便所水洗化、3 箇所給湯設置があれば改善不要とします。

1 次判定②の検討フロー



1 次判定②の結果 1/2

(a) 改善不要						
団地名		住棟番号 (部屋番号)	構造 階数	建設 年度	棟数	戸数
1	旭ヶ丘団地	S1	耐3	1997	1	12
		S2	耐3	1999	1	12
2	末広団地	201～606	耐6	2002	1	38
3	穀町コミュニティ住宅	101～504	耐5	1999	1	20
4	上町コミュニティ住宅	101～303	耐3	2000	1	9
(b) 改善が必要						
団地名		住棟番号 (部屋番号)	構造 階数	建設 年度	棟数	戸数
1	屋部団地	Y1	耐3	1991	1	12
		Y2	耐3	1991	1	12
		Y3	耐3	1991	1	8
		Y4	耐3	1991	1	12
		Y5	耐3	1992	1	12
		Y6	耐3	1992	1	12
		Y7	耐3	1992	1	12
		Y8	耐3	1992	1	12
		Y9	耐3	1994	1	12
		Y10	耐3	1994	1	12
		Y11	耐3	1994	1	12
		Y12	耐3	1995	1	12

1次判定②の結果 2/2

(d) 優先的な対応が必要 (改善不可能)													
団地名		住棟番号 (部屋番号)	構造 階数	建設 年度	棟数	戸数	団地名	住棟番号 (部屋番号)	構造 階数	建設 年度	棟数	戸数	
1	屋部団地	12	木1	1953	1	1	5	望岳台団地	33～36	簡1	1969	1	4
		123～128	簡2	1977	1	6			37～40	簡1	1969	1	4
		129～134	簡2	1977	1	6			41～44	簡1	1969	1	4
		135～140	簡2	1977	1	6			45～48	簡1	1969	1	4
		141～146	簡2	1977	1	6			49～52	簡1	1969	1	4
		147～151	簡2	1980	1	5			53～56	簡1	1972	1	4
2	本郷団地	1～2	木1	1966	1	2	6	明德団地	57～60	簡1	1974	1	4
		3～4	木1	1966	1	2			61～64	簡1	1974	1	4
		5	木1	1967	1	1			13～16	簡1	1970	1	4
		6	木1	1967	1	1			17～20	簡1	1970	1	4
		7	木1	1967	1	1			21～24	簡1	1970	1	4
		8	木1	1967	1	1			25～28	簡1	1970	1	4
		9	木1	1967	1	1			29～32	簡1	1970	1	4
		10	木1	1967	1	1			33～36	簡1	1970	1	4
3	旭ヶ丘団地	5～6	簡2	1959	1	2			37～40	簡1	1970	1	4
		S10	簡1	1962	1	4			1～6	簡2	1970	1	6
		S9	簡1	1962	1	4			7～12	簡2	1970	1	6
		S8	簡1	1963	1	4			41～44	簡1	1972	1	4
		S7	簡1	1963	1	4			45～48	簡1	1972	1	4
		S6	簡1	1963	1	4			49～52	簡1	1972	1	4
		S5	簡1	1963	1	4			53～56	簡1	1972	1	4
		S4	簡1	1963	1	4	7	二睦団地	4	簡1	1977	1	1
S3	簡1	1963	1	4	8	豊丘団地			1～4	簡1	1976	1	4
4	北旭ヶ丘団地	N1	簡1	1965			1	4	5～8	簡1	1976	1	4
		N2	簡1	1965			1	2	9～12	簡1	1976	1	4
		N7	簡1	1965			1	4	13～16	簡1	1976	1	4
		N8	簡1	1965			1	2	17～20	簡1	1976	1	4
		N3	簡1	1966			1	2	21～24	簡1	1976	1	4
		N4	簡1	1966			1	4	25～28	簡1	1976	1	4
		N5	簡1	1966			1	2	29～32	簡1	1976	1	4
		N10	簡1	1966			1	2	33～35	簡1	1976	1	3
		N11	簡1	1966			1	4	36～38	簡1	1976	1	3
		N15	簡1	1966			1	2	39～43	簡2	1979	1	5
		N16	簡1	1966			1	4	44～48	簡2	1979	1	5
		N17	簡1	1966			1	2	49～53	簡2	1979	1	5
		N6	簡1	1967			1	4	54～58	簡2	1979	1	5
		N12	簡1	1967			1	4	59～63	簡2	1980	1	5
		N9	簡1	1968			1	4	64～66	簡1	1981	1	3
		N13	簡1	1968	1	2	67～71	簡2	1982	1	5		
		N14	簡1	1968	1	4	72～75	簡2	1983	1	4		
		N18	簡1	1968	1	2	9	境沢団地	1～5	簡2	1978	1	5
		N19	簡1	1968	1	4			6～10	簡2	1978	1	5
		N20	簡1	1968	1	2			11～15	簡2	1978	1	5
		N21	簡1	1968	1	4			16～20	簡2	1978	1	5
N22	簡1	1968	1	2	21～25	簡2			1978	1	5		
5	望岳台団地	N23	簡1	1968	1	4	10	仁礼団地	1～2	簡2	1984	1	2
		N24	簡1	1968	1	2			11	西原団地	1	木1	1982
		N25	簡1	1968	1	4	2	木1			1982	1	1
		1～4	簡1	1969	1	4	3	木1			1982	1	1
		5～8	簡1	1969	1	4	4	木1			1982	1	1
		9～12	簡1	1969	1	4	5	木1			1982	1	1
		13～16	簡1	1969	1	4	6	木1			1982	1	1
		17～20	簡1	1969	1	4	7	木1	1982	1	1		
		21～24	簡1	1969	1	4	12	墨坂団地	16	木1	1959	1	1
		25～28	簡1	1969	1	4							
29～32	簡1	1969	1	4									

(3) 1次判定結果のまとめ

これまでの「1次判定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）及び「1次判定②」（住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性）の検討結果に基づき、下表の通り事業手法を仮設定します。

なお、下表に示す「Aグループ」、「Bグループ」については、引き続き「2次判定」を実施します。

【判断内容】

Aグループ

「(Ⅰ)継続管理する住宅」のうち、「(b)改善が必要」又は「(c)優先的な対応が必要（改善可能）」と評価された住棟については、改善か建替かの判断を留保します。そのうえで、引き続き「2次判定」を実施し、「改善」か「建替」のいずれかの事業手法について改めて判定を行います。

Bグループ

「(Ⅱ)継続管理について判断を留保する住宅」については、引き続き「2次判定」を実施し、「継続管理する住宅」か「当面管理する住宅（建替を前提としない）」のいずれかの事業手法について改めて判定を行います。

1次判定結果のまとめ（事業手法の仮設定）1/3

	(a) 改善不要						(b) 改善が必要					
(Ⅰ) 維持管理する 団地	維持管理						改善、又は建替					
	団地名	住棟番号 (部屋番号)	構造 階数	建設 年度	棟数	戸数	団地名	住棟番号 (部屋番号)	構造 階数	建設 年度	棟数	戸数
	旭ヶ丘団地	S1	耐3	1997	1	12	屋部団地	Y1	耐3	1991	1	12
		S2	耐3	1999	1	12		Y2	耐3	1991	1	12
	末広団地	201～606	耐6	2002	1	38		Y3	耐3	1991	1	8
	穀町コミュニティ住宅	101～504	耐5	1999	1	20		Y4	耐3	1991	1	12
	上町コミュニティ住宅	101～303	耐3	2000	1	9		Y5	耐3	1992	1	12
								Y6	耐3	1992	1	12
								Y7	耐3	1992	1	12
								Y8	耐3	1992	1	12
								Y9	耐3	1994	1	12
								Y10	耐3	1994	1	12
								Y11	耐3	1994	1	12
						Y12		耐3	1995	1	12	

1 次判定結果のまとめ（事業手法の仮設定） 2/3

	(c) 優先的な対応が必要 (改善可能)	(d) 優先的な対応が必要 (改善不可能)											
(I) 維持管理する 団地	優先的な改善、 又は優先的な建替	優先的な建替											
	該当なし	団地名	住棟番号 (部屋番号)	構造 階数	建設 年度	棟数	戸数	団地名	住棟番号 (部屋番号)	構造 階数	建設 年度	棟数	戸数
	屋部団地	12	木1	1953	1	1	望岳台団地	1～4	簡1	1969	1	4	
		123～128	簡2	1977	1	6		5～8	簡1	1969	1	4	
		129～134	簡2	1977	1	6		9～12	簡1	1969	1	4	
		135～140	簡2	1977	1	6		13～16	簡1	1969	1	4	
		141～146	簡2	1977	1	6		17～20	簡1	1969	1	4	
		147～151	簡2	1980	1	5		21～24	簡1	1969	1	4	
	本郷団地	1～2	木1	1966	1	2		25～28	簡1	1969	1	4	
		3～4	木1	1966	1	2		29～32	簡1	1969	1	4	
		5	木1	1967	1	1		33～36	簡1	1969	1	4	
		6	木1	1967	1	1		37～40	簡1	1969	1	4	
		7	木1	1967	1	1		41～44	簡1	1969	1	4	
		8	木1	1967	1	1		45～48	簡1	1969	1	4	
		9	木1	1967	1	1		49～52	簡1	1969	1	4	
		10	木1	1967	1	1		53～56	簡1	1972	1	4	
	旭ヶ丘団地	5～6	簡2	1959	1	2	57～60	簡1	1974	1	4		
		S10	簡1	1962	1	4	61～64	簡1	1974	1	4		
		S9	簡1	1962	1	4	明德団地	13～16	簡1	1970	1	4	
		S8	簡1	1963	1	4		17～20	簡1	1970	1	4	
		S7	簡1	1963	1	4		21～24	簡1	1970	1	4	
		S6	簡1	1963	1	4		25～28	簡1	1970	1	4	
		S5	簡1	1963	1	4		29～32	簡1	1970	1	4	
		S4	簡1	1963	1	4		33～36	簡1	1970	1	4	
	S3	簡1	1963	1	4	37～40		簡1	1970	1	4		
	北旭ヶ丘団地	N1	簡1	1965	1	4		1～6	簡2	1970	1	6	
		N2	簡1	1965	1	2	7～12	簡2	1970	1	6		
		N7	簡1	1965	1	4	41～44	簡1	1972	1	4		
		N8	簡1	1965	1	2	45～48	簡1	1972	1	4		
		N3	簡1	1966	1	2	49～52	簡1	1972	1	4		
		N4	簡1	1966	1	4	53～56	簡1	1972	1	4		
		N5	簡1	1966	1	2	二睦団地	4	簡1	1977	1	1	
		N10	簡1	1966	1	2	境沢団地	1～5	簡2	1978	1	5	
		N11	簡1	1966	1	4		6～10	簡2	1978	1	5	
		N15	簡1	1966	1	2		11～15	簡2	1978	1	5	
		N16	簡1	1966	1	4		16～20	簡2	1978	1	5	
		N17	簡1	1966	1	2		21～25	簡2	1978	1	5	
		N6	簡1	1967	1	4	仁礼団地	1～2	簡2	1984	1	2	
		N12	簡1	1967	1	4	西原団地	1	木1	1982	1	1	
		N9	簡1	1968	1	4		2	木1	1982	1	1	
		N13	簡1	1968	1	2		3	木1	1982	1	1	
		N14	簡1	1968	1	4		4	木1	1982	1	1	
		N18	簡1	1968	1	2		5	木1	1982	1	1	
		N19	簡1	1968	1	4		6	木1	1982	1	1	
		N20	簡1	1968	1	2		7	木1	1982	1	1	
		N21	簡1	1968	1	4		墨坂団地	16	木1	1959	1	1
		N22	簡1	1968	1	2							
		N23	簡1	1968	1	4							
		N24	簡1	1968	1	2							
N25		簡1	1968	1	4								

1 次判定結果のまとめ（事業手法の仮設定） 3/3

	(a) 改善不要	(b) 改善が必要	(c) 優先的な対応が必要 (改善可能)	(d) 優先的な対応が必要 (改善不可能)					
	維持管理、 又は用途廃止	改善、建替、 又は用途廃止	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					
	該当なし	該当なし	該当なし	団地名	住棟番号 (部屋番号)	構造 階数	建設 年度	棟数	戸数
(Ⅱ) 維持管理について 判断を留保する 団地				豊丘団地	1～4	簡1	1976	1	4
					5～8	簡1	1976	1	4
					9～12	簡1	1976	1	4
					13～16	簡1	1976	1	4
					17～20	簡1	1976	1	4
					21～24	簡1	1976	1	4
					25～28	簡1	1976	1	4
					29～32	簡1	1976	1	4
					33～35	簡1	1976	1	3
					36～38	簡1	1976	1	3
					39～43	簡2	1979	1	5
					44～48	簡2	1979	1	5
					49～53	簡2	1979	1	5
					54～58	簡2	1979	1	5
					59～63	簡2	1980	1	5
					64～66	簡1	1981	1	3
					67～71	簡2	1982	1	5
					72～75	簡2	1983	1	4

3) 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・住棟を対象として、以下の2段階の検討から事業手法を仮設定します。

(1) ライフサイクルコスト（LCC）の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

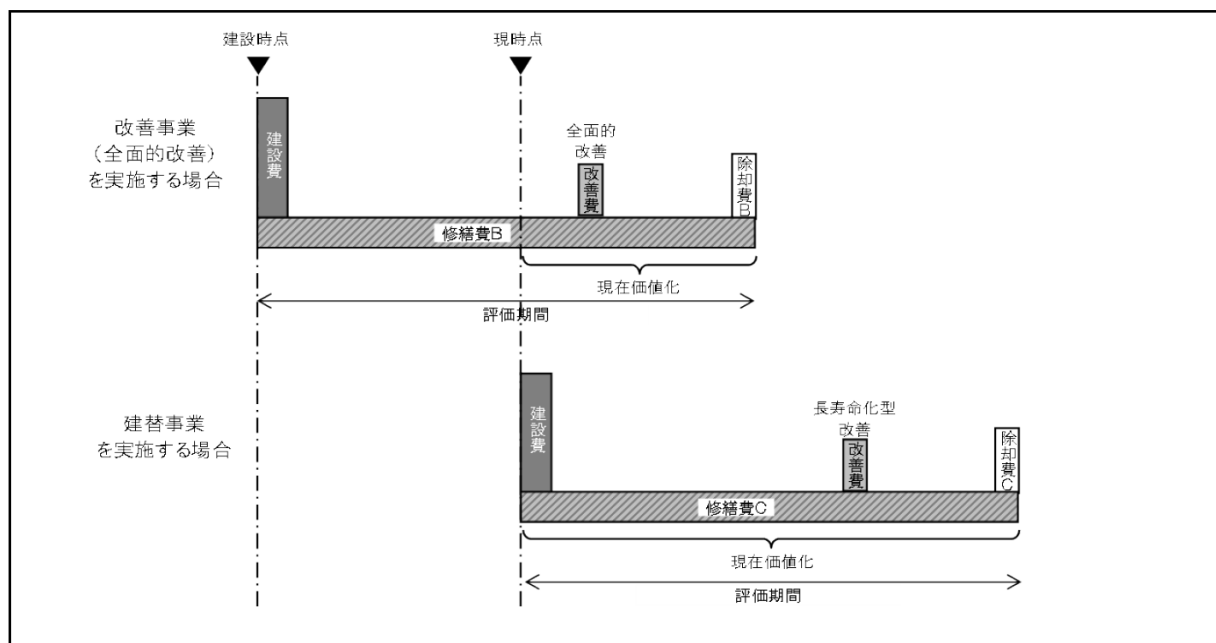
2次判定①

策定指針に基づき、1次判定において「Aグループ」と判定された団地については、ライフサイクルコスト（LCC）の比較により、「改善」か「建替」のいずれかの事業手法について改めて判定を行います。

【検討内容（判断基準）】

LCC 算出方法	- 対象住棟が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を比較し、建替事業を実施する方がLCCを縮減できる場合に、事業手法を建替と仮設定する。 - LCCの算出については、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（国土交通省 平成28年(2016年)8月）で示された方法及び「LCC算定プログラム」を用いる。
LCC 算出式	LCC算定プログラムに用いられる、以下の計算式によりLCCを求める。 $LCC = (建設費 + 改善費 + 修繕費 + 除却費)$ ✓ 建設費：当該住棟の建設時に投資した建設工事費 ✓ 改善費：想定される改善工事費の見込み額から修繕費相当額を控除した額 ✓ 修繕費：管理期間における修繕工事費の見込み額 ✓ 除却費：想定される管理期間が経過した後の除却工事費の見込み額

ライフサイクルコストの比較の算出イメージ



【検討対象団地】

団地名	住棟番号 (部屋番号)	構造 階数	建設 年度	戸数
屋部団地	Y1	耐3	1991	12
	Y2	耐3	1991	12
	Y3	耐3	1991	8
	Y4	耐3	1991	12
	Y5	耐3	1992	12
	Y6	耐3	1992	12
	Y7	耐3	1992	12
	Y8	耐3	1992	12
	Y9	耐3	1994	12
	Y10	耐3	1994	12
	Y11	耐3	1994	12
	Y12	耐3	1995	12

検討対象の屋部団地における各住棟について、全面的改善事業を実施した場合と建替事業を実施した場合のＬＣＣを比較します。

算定結果により、屋部団地すべての住棟について、建替事業を実施した場合のＬＣＣの方が、全面的改善事業を実施した場合のＬＣＣよりも低くなっています。

これを踏まえ、屋部団地すべての住棟についての判定結果を「建替」と仮設定します。

２次判定①の検討結果（ライフサイクルコストの比較）

団地名	住棟番号 (部屋番号)	構造 階数	建設 年度	戸数	経過年数 (2023年時点)	全面的改善を 実施した場合の LCC(千円/戸・年)	建替事業を 実施した場合の LCC(千円/戸・年)	2次判定①
屋部団地	Y1	耐3	1991	12	32	280	265	建替
	Y2	耐3	1991	12	32	280	265	建替
	Y3	耐3	1991	8	32	279	265	建替
	Y4	耐3	1991	12	32	280	265	建替
	Y5	耐3	1992	12	31	293	265	建替
	Y6	耐3	1992	12	31	293	265	建替
	Y7	耐3	1992	12	31	293	265	建替
	Y8	耐3	1992	12	31	293	265	建替
	Y9	耐3	1994	12	29	346	265	建替
	Y10	耐3	1994	12	29	346	265	建替
	Y11	耐3	1994	12	29	346	265	建替
	Y12	耐3	1995	12	28	362	265	建替

※ＬＣＣ算定結果の金額は、国土交通省が示すＬＣＣ算出のための単価（社会的割引率（４％）を適用して現在価値化している）により算出。

(2) 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

2次判定②

1次判定において、Bグループ（継続管理について判断を留保する団地）と判定された団地・住棟を対象として、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）」とするのかの判定を行い、事業手法を仮設定します。

【判断内容】

2次判定②-ア	・ 対象団地については、物理的特性、需要、効率性、立地等と募集の状況を勘案し、将来的な活用にあたって建替の重要性から「継続管理する団地」、又は「当面管理する団地（建替を前提としない）」を判定する。
2次判定②-イ	・ 「当面管理する団地（建替を前提としない）」と判定された団地・住棟のうち、1次判定②において改善不可能と判定され、既に耐用年数を経過している場合は「優先的な用途廃止」とする。また、それ以外の団地・住棟は「優先的に改善し当面維持管理」とする。

【検討対象団地】

団地名	構造 階数	建設 年度	耐用 年数	経過 年数	棟数	戸数	判断に係る事項等				
							物理的特性	需要	効率性	立地	募集の状況
							構造が耐火=○	入居率50% 以上=○	交通施設1km 圏内=○	災害危険 区域等	
豊丘団地	簡1, 簡2	1976～1983	30, 45	40～47	18	75	×	○ (58. 9%)	○	土砂災害 警戒区域	募集中

2次判定②の検討結果

団地名	1次判定①	1次判定②	2次判定②-ア	2次判定②-イ
豊丘団地	(Ⅱ) 継続管理について 判断を留保する団地	(d) 優先的な対応が必要 (改善不可能)	当面管理する団地 (建替を前提としない)	優先的な用途廃止

2次判定②の検討結果により、豊丘団地についての事業手法は「優先的な用途廃止」と仮設定します。

(3) 2次判定結果のまとめ

以上の2次判定の結果を踏まえ、判定結果を以下の通り設定します。

1次・2次判定結果のまとめ（事業手法の仮設定）1/3

	(a) 改善不要						(b) 改善が必要						
(Ⅰ) 維持管理する 団地	①維持管理						②改善	③建替					
	団地名	住棟番号 (部屋番号)	構造 階数	建設 年度	棟数	戸数	該当なし	団地名	住棟番号 (部屋番号)	構造 階数	建設 年度	棟数	戸数
	旭ヶ丘団地	S1	耐3	1997	1	12	屋部団地	Y1	耐3	1991	1	12	
		S2	耐3	1999	1	12		Y2	耐3	1991	1	12	
	末広団地	201～606	耐6	2002	1	38		Y3	耐3	1991	1	8	
	穀町コミュニティ住宅	101～504	耐5	1999	1	20		Y4	耐3	1991	1	12	
	上町コミュニティ住宅	101～303	耐3	2000	1	9		Y5	耐3	1992	1	12	
								Y6	耐3	1992	1	12	
								Y7	耐3	1992	1	12	
								Y8	耐3	1992	1	12	
								Y9	耐3	1994	1	12	
								Y10	耐3	1994	1	12	
								Y11	耐3	1994	1	12	
						Y12		耐3	1995	1	12		

1次・2次判定結果のまとめ（事業手法の仮設定）2/3

	(c) 優先的な対応が必要 (改善可能)		(d) 優先的な対応が必要 (改善不可能)											
	④優先的な 改善	⑤優先的な 建替	⑥優先的な建替											
	該当なし	該当なし	団地名	住棟番号 (部屋番号)	構造 階数	建設 年度	棟数	戸数	団地名	住棟番号 (部屋番号)	構造 階数	建設 年度	棟数	戸数
(I) 維持管理する 団地			屋部団地	12	木1	1953	1	1	望岳台団地	1～4	簡1	1969	1	4
				123～128	簡2	1977	1	6		5～8	簡1	1969	1	4
				129～134	簡2	1977	1	6		9～12	簡1	1969	1	4
				135～140	簡2	1977	1	6		13～16	簡1	1969	1	4
				141～146	簡2	1977	1	6		17～20	簡1	1969	1	4
				147～151	簡2	1980	1	5		21～24	簡1	1969	1	4
			本郷団地	1～2	木1	1966	1	2		25～28	簡1	1969	1	4
				3～4	木1	1966	1	2		29～32	簡1	1969	1	4
				5	木1	1967	1	1		33～36	簡1	1969	1	4
				6	木1	1967	1	1		37～40	簡1	1969	1	4
				7	木1	1967	1	1		41～44	簡1	1969	1	4
				8	木1	1967	1	1		45～48	簡1	1969	1	4
			旭ヶ丘団地	9	木1	1967	1	1		49～52	簡1	1969	1	4
				10	木1	1967	1	1		53～56	簡1	1972	1	4
				5～6	簡2	1959	1	2		57～60	簡1	1974	1	4
				S10	簡1	1962	1	4	61～64	簡1	1974	1	4	
				S9	簡1	1962	1	4	明德団地	13～16	簡1	1970	1	4
				S8	簡1	1963	1	4		17～20	簡1	1970	1	4
				S7	簡1	1963	1	4		21～24	簡1	1970	1	4
				S6	簡1	1963	1	4		25～28	簡1	1970	1	4
			S5	簡1	1963	1	4	29～32		簡1	1970	1	4	
			S4	簡1	1963	1	4	33～36		簡1	1970	1	4	
			S3	簡1	1963	1	4	37～40		簡1	1970	1	4	
			北旭ヶ丘団地	N1	簡1	1965	1	4		1～6	簡2	1970	1	6
				N2	簡1	1965	1	2	7～12	簡2	1970	1	6	
				N7	簡1	1965	1	4	41～44	簡1	1972	1	4	
				N8	簡1	1965	1	2	45～48	簡1	1972	1	4	
				N3	簡1	1966	1	2	49～52	簡1	1972	1	4	
				N4	簡1	1966	1	4	53～56	簡1	1972	1	4	
				N5	簡1	1966	1	2	二睦団地	4	簡1	1977	1	1
				N10	簡1	1966	1	2	境沢団地	1～5	簡2	1978	1	5
				N11	簡1	1966	1	4		6～10	簡2	1978	1	5
N15	簡1	1966		1	2	11～15	簡2	1978		1	5			
N16	簡1	1966		1	4	16～20	簡2	1978		1	5			
N17	簡1	1966		1	2	21～25	簡2	1978		1	5			
N6	簡1	1967		1	4	仁礼団地	1～2	簡2	1984	1	2			
N12	簡1	1967		1	4	西原団地	1	木1	1982	1	1			
N9	簡1	1968		1	4		2	木1	1982	1	1			
N13	簡1	1968		1	2		3	木1	1982	1	1			
N14	簡1	1968		1	4		4	木1	1982	1	1			
N18	簡1	1968		1	2		5	木1	1982	1	1			
N19	簡1	1968		1	4		6	木1	1982	1	1			
N20	簡1	1968		1	2		7	木1	1982	1	1			
N21	簡1	1968		1	4		墨坂団地	16	木1	1959	1	1		
N22	簡1	1968		1	2									
N23	簡1	1968		1	4									
N24	簡1	1968		1	2									
N25	簡1	1968		1	4									

1次・2次判定結果のまとめ（事業手法の仮設定）3/3

	(a) 改善不要		(b) 改善が必要		(c) 優先的な対応が必要 (改善可能)		(d) 優先的な対応が必要 (改善不可能)					
	⑦当面維持 管理	⑧用途廃止	⑨改善し当面 維持管理	⑩用途廃止	⑪優先的に改善し、 当面維持管理	⑫優先的な 用途廃止	⑬優先的な用途廃止					
	該当なし	該当なし	該当なし	該当なし	該当なし	該当なし	団地名	住棟番号 (部屋番号)	構造 階数	建設 年度	建設 年度	戸数
(Ⅱ) 維持管理について 判断を留保する 団地							豊丘団地	1～4	簡1	1976	1	4
								5～8	簡1	1976	1	4
								9～12	簡1	1976	1	4
								13～16	簡1	1976	1	4
								17～20	簡1	1976	1	4
								21～24	簡1	1976	1	4
								25～28	簡1	1976	1	4
								29～32	簡1	1976	1	4
								33～35	簡1	1976	1	3
								36～38	簡1	1976	1	3
								39～43	簡2	1979	1	5
								44～48	簡2	1979	1	5
								49～53	簡2	1979	1	5
								54～58	簡2	1979	1	5
								59～63	簡2	1980	1	5
								64～66	簡1	1981	1	3
								67～71	簡2	1982	1	5
								72～75	簡2	1983	1	4

4) 3次判定

3次判定は、「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」、「事業費の試算及び事業実施時期の調整検討（長期的な管理の見通しの作成）」、「計画期間における事業手法の決定」の検討により、計画期間に実施す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・住棟の事業手法の再判定

集約や再編等の検討対象となり得る団地や、効率的な事業実施への対応等の観点から総合的な検討を行います。

【判断内容】

- ・ 1次判定、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、効率的な事業実施のため、必要に応じて建替や改善等の事業手法を再判定する。
- ・ 効率的な事業実施や地域ニーズへの対応等の観点から総合的な検討を行う。

旭ヶ丘団地 S1, S2 号棟(耐3)、末広団地(耐6)、穀町コミュニティ住宅(耐5)、上町コミュニティ住宅(耐3)については、需要が高く、耐用年数を40年以上残していることから、計画期間内においては、適切な維持管理に努めます。

2次判定①において、「③建替」と判定された屋部団地 Y1～Y12 号棟(耐3)は耐用年数を半分以上残しているため、計画期間内においては改善の必要性を検討しながら、適切に維持管理をしていきます。

1次・2次判定結果にて「(I) 維持管理する団地」の「(d) 優先的な対応が必要(改善不可能)」に分類され、「⑥優先的な建替」と仮設定した住宅の中で、本郷団地(木1)、旭ヶ丘団地 5～6 号(簡2)、二睦団地(簡1)、墨坂団地(木1)については既に耐用年数を経過し、現在募集を停止している住棟もあることから、入居者の退去状況に合わせ「優先的な用途廃止」としていきます。

西原団地(木1)については既に耐用年数を経過しているため、現在空家となっている住戸から募集を停止し、入居者の退去状況に合わせ「優先的な用途廃止」としていきます。

また、同様の判定結果である屋部団地 12 号(木1)については、2024 年度に解体を予定しています。

旭ヶ丘団地(簡1)、北旭ヶ丘団地(簡1)、については、これまでに住棟の改修や修繕、リフォームを実施しており、現地調査においても重大な劣化状況の発生はみられなかったため、計画期間内においては「維持管理」とします。

屋部団地(簡2)、境沢団地(簡2)、仁礼団地(簡2)については、既に耐用年数を経過している、又は計画期間内に耐用年数を経過する団地となっており、他の団地の用途廃止状況を考慮した上で、入居者が退去した住戸より順次募集を停止し、用途廃止としていきます。

明德団地(簡1, 2)については既に耐用年数を経過し、現地調査において著しく劣化が進行した住棟がみられたことや、現在募集を停止している住棟もあることから、「用途廃止」とします。

入居者については現在政策空家として管理している望岳台団地(簡1)を建替(又はリフォーム)し、多様な世帯の入居に対応可能な集約・再編成を目指します。

2次判定②の検討結果により、「⑬優先的な用途廃止」と仮設定した、豊丘団地(簡1, 2)においては、土砂災害警戒区域内にあるため、一部の住棟や団地全体について募集を停止し、入居者の退去状況に合わせ「優先的な用途廃止」とします。

3次判定の検討結果

N0.	団地名	住棟番号 (部屋番号)	構造 階数	棟数	戸数	判定前	判定後
1	屋部団地	12	木1	1	1	優先的な建替	用途廃止(2024年度解体予定)
		123～128-147～151	簡2	5	29	優先的な建替	(他の団地の廃止状況を考慮の上)募集停止、用途廃止
		Y1～Y12	耐3	12	140	建替	維持管理
2	本郷団地	1～2、3～4、5-10	木1	8	10	優先的な建替	優先的な用途廃止
3	旭ヶ丘団地	5～6	簡2	1	2	優先的な建替	優先的な用途廃止
		S3-S10	簡1	8	32	優先的な建替	維持管理
		S1, S2	耐3	2	24	維持管理	維持管理
4	北旭ヶ丘団地	N1-N25	簡1	25	76	優先的な建替	維持管理
5	望岳台団地	1～4-61～64	簡1	16	64	優先的な建替	建替又はリフォーム
6	明德団地	13～16-37～40、 41～44-53～56	簡1	11	44	優先的な建替	用途廃止(入居者は望岳台団地へ集約)
		1～6-7～12	簡2	2	12	優先的な建替	用途廃止(入居者は望岳台団地へ集約)
7	二睦団地	4	簡1	1	1	優先的な建替	優先的な用途廃止
8	豊丘団地	1～4-36～38、64～66	簡1	11	41	優先的な用途廃止	(一部募集停止)優先的な用途廃止
		39～43-59～63、 67～71-72～75	簡2	7	34	優先的な用途廃止	(一部募集停止)優先的な用途廃止
9	境沢団地	1～5-21～25	簡2	5	25	優先的な建替	(他の団地の廃止状況を考慮の上)募集停止、用途廃止
10	仁礼団地	1～2	簡2	1	2	優先的な建替	(他の団地の廃止状況を考慮の上)募集停止、用途廃止
11	西原団地	1-7	木1	7	7	優先的な建替	(空家住戸より募集停止)優先的な用途廃止
12	墨坂団地	16	木1	1	1	優先的な建替	優先的な用途廃止
13	末広団地	201～606	耐6	1	38	維持管理	維持管理
14	穀町コミュニティ住宅	101～504	耐5	1	20	維持管理	維持管理
15	上町コミュニティ住宅	101～303	耐3	1	9	維持管理	維持管理

(2) 最終判定

これまでの1次・2次及び3次判定の結果をまとめると以下の通りとなります。

判定結果のまとめ（事業手法の設定）1/2

1次・2次判定による 事業手法の結果	3次判定による事業手法の決定																		
	維持管理						建替え又はリフォーム						用途廃止						
	団地名	住棟番号 （部屋番号）	構造 階数	建設 年度	棟数	戸数	団地名	住棟番号 （部屋番号）	構造 階数	建設 年度	棟数	戸数	団地名	住棟番号 （部屋番号）	構造 階数	建設 年度	棟数	戸数	
（Ⅰ）維持管理する団地 （a）改善不要 （①）維持管理	旭ヶ丘団地	S1	耐3	1997	1	12	該当なし						該当なし						
		S2	耐3	1999	1	12													
	末広団地	201～606	耐6	2002	1	38													
	穀町コミュニティ住宅	101～504	耐5	1999	1	20													
	上町コミュニティ住宅	101～303	耐3	2000	1	9													
（Ⅰ）維持管理する団地 （b）改善が必要 （③）建替	屋部団地	Y1	耐3	1991	1	12	該当なし						該当なし						
		Y2	耐3	1991	1	12													
		Y3	耐3	1991	1	8													
		Y4	耐3	1991	1	12													
		Y5	耐3	1992	1	12													
		Y6	耐3	1992	1	12													
		Y7	耐3	1992	1	12													
		Y8	耐3	1992	1	12													
		Y9	耐3	1994	1	12													
		Y10	耐3	1994	1	12													
		Y11	耐3	1994	1	12													
		Y12	耐3	1995	1	12													
（Ⅰ）維持管理する団地 （d）優先的な対応が必要（改善不可能） （⑥）優先的な建替	旭ヶ丘団地	S10	簡1	1962	1	4	望岳台団地	1～4	簡1	1969	1	4	屋部団地	12	木1	1953	1	1	
		S9	簡1	1962	1	4		5～8	簡1	1969	1	4		123～128	簡2	1977	1	6	
		S8	簡1	1963	1	4		9～12	簡1	1969	1	4		129～134	簡2	1977	1	6	
		S7	簡1	1963	1	4		13～16	簡1	1969	1	4		135～140	簡2	1977	1	6	
		S6	簡1	1963	1	4		17～20	簡1	1969	1	4		141～146	簡2	1977	1	6	
		S5	簡1	1963	1	4		21～24	簡1	1969	1	4		147～151	簡2	1980	1	5	
		S4	簡1	1963	1	4		25～28	簡1	1969	1	4	本郷団地	1～2	木1	1966	1	2	
		S3	簡1	1963	1	4		29～32	簡1	1969	1	4		3～4	木1	1966	1	2	
	北旭ヶ丘団地	N1	簡1	1965	1	4		33～36	簡1	1969	1	4		5	木1	1967	1	1	
		N2	簡1	1965	1	2		37～40	簡1	1969	1	4		6	木1	1967	1	1	
		N7	簡1	1965	1	4		41～44	簡1	1969	1	4		7	木1	1967	1	1	
		N8	簡1	1965	1	2		45～48	簡1	1969	1	4		8	木1	1967	1	1	
		N3	簡1	1966	1	2		49～52	簡1	1969	1	4		9	木1	1967	1	1	
		N4	簡1	1966	1	4		53～56	簡1	1972	1	4		10	木1	1967	1	1	
		N5	簡1	1966	1	2		57～60	簡1	1974	1	4	旭ヶ丘団地	5～6	簡2	1959	1	2	
		N10	簡1	1966	1	2		61～64	簡1	1974	1	4		13～16	簡1	1970	1	4	
		N11	簡1	1966	1	4	該当なし						明徳団地	17～20	簡1	1970	1	4	
		N15	簡1	1966	1	2								21～24	簡1	1970	1	4	
		N16	簡1	1966	1	4								25～28	簡1	1970	1	4	
		N17	簡1	1966	1	2								29～32	簡1	1970	1	4	
		N6	簡1	1967	1	4								33～36	簡1	1970	1	4	
		N12	簡1	1967	1	4								37～40	簡1	1970	1	4	
		N9	簡1	1968	1	4								1～6	簡2	1970	1	6	
		N13	簡1	1968	1	2								7～12	簡2	1970	1	6	
		N14	簡1	1968	1	4								41～44	簡1	1972	1	4	
		N18	簡1	1968	1	2								45～48	簡1	1972	1	4	
		N19	簡1	1968	1	4								49～52	簡1	1972	1	4	
		N20	簡1	1968	1	2								53～56	簡1	1972	1	4	
		N21	簡1	1968	1	4								二睦団地	4	簡1	1977	1	1
		N22	簡1	1968	1	2									該当なし				
		N23	簡1	1968	1	4													
		N24	簡1	1968	1	2													
		N25	簡1	1968	1	4													

判定結果のまとめ（事業手法の設定）2/2

1次・2次判定による 事業手法の結果	3次判定による事業手法の決定																	
	維持管理						建替え又はリフォーム						用途廃止					
	団地名	住棟番号 (部屋番号)	構造 階数	建設 年度	棟数	戸数	団地名	住棟番号 (部屋番号)	構造 階数	建設 年度	棟数	戸数	団地名	住棟番号 (部屋番号)	構造 階数	建設 年度	棟数	戸数
(Ⅰ)維持管理する団地 (d)優先的な対応が必要(改善不可能) (⑥優先的な建替)	該当なし						該当なし						境沢団地	1～5	簡2	1978	1	5
														6～10	簡2	1978	1	5
														11～15	簡2	1978	1	5
														16～20	簡2	1978	1	5
														21～25	簡2	1978	1	5
													仁礼団地	1～2	簡2	1984	1	2
													西原団地	1	木1	1982	1	1
														2	木1	1982	1	1
														3	木1	1982	1	1
														4	木1	1982	1	1
														5	木1	1982	1	1
														6	木1	1982	1	1
													7	木1	1982	1	1	
													墨坂団地	16	木1	1959	1	1
	(Ⅱ)継続管理について判断を留保する団地 (d)優先的な対応が必要(改善可能) (⑬優先的な用途廃止)	該当なし						該当なし						豊丘団地	1～4	簡1	1976	1
												5～8	簡1		1976	1	4	
												9～12	簡1		1976	1	4	
												13～16	簡1		1976	1	4	
												17～20	簡1		1976	1	4	
												21～24	簡1		1976	1	4	
												25～28	簡1		1976	1	4	
												29～32	簡1		1976	1	4	
												33～35	簡1		1976	1	3	
												36～38	簡1		1976	1	3	
												39～43	簡2		1979	1	5	
												44～48	簡2		1979	1	5	
												49～53	簡2		1979	1	5	
												54～58	簡2		1979	1	5	
												59～63	簡2		1980	1	5	
												64～66	簡1		1981	1	3	
												67～71	簡2		1982	1	5	
												72～75	簡2	1983	1	4		

(3) 長期的な管理の見通し

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通りです。

長期的な管理の見通し

NO.	団地名	住棟番号 (部屋番号)	構造 階数	棟数	戸数	計画期間内の活用方針	計画期間後の 考え方
1	屋部団地	12	木1	1	1	用途を廃止し、2024年度に解体を予定する。	除却
		123～128-147～151	簡2	5	29	他の団地の廃止状況を考慮の上、募集を停止し用途廃止とする。	用途廃止
		Y1～Y12	耐3	12	140	計画期間内においては外壁改修・窓改善・浴室設備改善・共用照明LED化を実施し、今後も適切に維持管理していく。	維持管理
2	本郷団地	1～2、3～4、5-10	木1	8	10	入居者の退去状況に合わせ、優先的な用途廃止としていく。	用途廃止
3	旭ヶ丘団地	5～6	簡2	1	2	入居者の退去状況に合わせ、優先的な用途廃止としていく。	用途廃止
		S3-S10	簡1	8	32	計画期間内においては適切に維持管理していく。	維持管理
		S1, S2	耐3	2	24	計画期間内においては外壁改修・共用照明LED化を実施し、今後も適切に維持管理していく。	維持管理
4	北旭ヶ丘団地	N1-N25	簡1	25	76	計画期間内においては敷地内通路の幅員確保と舗装整備を実施し、今後も適切に維持管理していく。	維持管理
5	望岳台団地	1～4-61～64	簡1	16	64	建替、又は規模増改善リフォームの実施に向けた検討を進め、集約・再編成の実現を目指す。	維持管理
6	明德団地	13～16-37～40	簡1	11	44	用途廃止とし、入居者については現在政策空家として管理している望岳台団地(簡1)の建替又は規模増改善リフォーム後に、集約・再編成を実施する。	用途廃止
		1～6-7～12、41～44-53～56	簡2	2	12	用途廃止とし、入居者については現在政策空家として管理している望岳台団地(簡1)の建替又はリフォーム後に、集約・再編成を実施する。	用途廃止
7	二睦団地	4	簡1	1	1	入居者の退去状況に合わせ、優先的な用途廃止としていく。	用途廃止
8	豊丘団地	1～4-36～38、64～66	簡1	11	41	土砂災害警戒区域内にあるため、一部の住棟について募集を停止し、優先的な用途廃止とする。 (全住戸空室となった住棟から解体)	用途廃止
		39～43-59～63、67～71-72～75	簡2	7	34	土砂災害警戒区域内にあるため、一部の住棟について募集を停止し、優先的な用途廃止とする。 (全住戸空室となった住棟から解体)	用途廃止
9	境沢団地	1～5-21～25	簡2	5	25	他の団地の廃止状況を考慮の上、募集を停止し用途廃止とする。	用途廃止
10	仁礼団地	1～2	簡2	1	2	入居者の退去状況に合わせ、優先的な用途廃止としていく。	用途廃止
11	西原団地	1-7	木1	7	7	空家住戸より募集を停止し、優先的な用途廃止とする。(空室となった住棟から解体)	用途廃止
12	墨坂団地	16	木1	1	1	入居者の退去状況に合わせ用途廃止としていく。	用途廃止
13	末広団地	201～606	耐6	1	38	計画期間内に屋根・外壁改修を実施し、今後も適切に維持管理していく。	維持管理
14	鞍町コミュニティ住宅	101～504	耐5	1	20	適切に維持管理していく。	維持管理
15	上町コミュニティ住宅	101～303	耐3	1	9	適切に維持管理していく。	維持管理

1 点検の実施方針

1) 基本的な方針

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ます。

また、全ての住棟を対象に年に1度程度、「公営住宅等日常点検マニュアル（平成28年（2016年）8月国土交通省住宅局住宅総合整備課）」に記載の「日常点検」に則り住棟の点検を実施することとし、定期点検と合わせた実施や計画修繕など効率的に行います。

2) 点検実施の体制等

日常点検は、担当者が目視で行える範囲の内容とし、備品の携帯や車両の運転、安全性を考慮し、複数人数で実施します。

日常点検を行う際には、前回点検時の所見を事前に確認し、劣化の進行程度、既に修繕済みの箇所について経過を重点的に点検できるようにします。

3) 点検の対象部位と点検項目

年に1度の日常点検は、「公営住宅等日常点検マニュアル」を踏まえ、以下の対象部位別の日常点検項目一覧に従い実施します。

日常点検項目一覧

		点検部位	点検項目	法定点検対象
建築物	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	
	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	●
			・ 補強コンクリートブロック造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	●
			・ P C a 鉄筋コンクリート造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	
			・ 鉄筋コンクリート造及び鉄骨鉄筋コンクリート造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	●
		エ) 外壁（外装仕上材等）	・ 塗り仕上げ、タイル、石貼り等（乾式工法によるものを除く。）、モルタル等の劣化及び損傷の状況	● （塗り仕上げを除く）
			・ 金属系パネルの劣化及び損傷の状況	●
			・ コンクリート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	・ 共用部ドア、住戸玄関ドアの劣化及び損傷の状況	
			・ シャッター（防火シャッター含む）、メーターボックス扉、パイプスペース扉等の枠及び建具の劣化及び損傷の状況	
		キ) 金物類	・ 落下防護庇の劣化及び損傷の状況	
			・ 集合郵便受、掲示板等、室名札の劣化及び損傷の状況	
建築物	び屋上根及	ア) 屋上面、屋上回り	・ 屋上面の劣化及び損傷の状況	●
			・ 雨樋の劣化及び損傷の状況	
		イ) 屋根	・ 屋根の劣化及び損傷の状況	●
	避難施設等	ア) 廊下（共用廊下）	・ 物品の放置の状況	●
			・ 手すりの劣化及び損傷の状況	
			・ 床の劣化及び損傷の状況	
			・ 壁・柱・梁の劣化及び損傷の状況	
			・ 天井・軒裏の劣化及び損傷の状況	
		イ) 出入口	・ 物品の放置の状況	●
		ウ) バルコニー	・ 手すり等劣化及び損傷の状況	●
			・ 物品の放置の状況	●
			・ 隔て板、物干し金物等の劣化及び損傷の状況	
			・ 床・壁・柱・梁・天井の劣化及び損傷の状況	
		エ) 階段	・ 物品の放置の状況	●
			・ 階段各部の劣化及び損傷の状況	●
建築設備	給排水施設及び	ア) 飲料用配管及び排水配管（隠蔽部分及び埋設部分を除く）	・ 配管の腐食及び漏水の状況	●
		イ) 給水タンク等、給水ポンプ	・ 給水タンク等の腐食及び漏水の状況	●
		ウ) 排水設備（隠蔽部分及び埋設部分を除く）	・ 屋内雑排水管、汚水管、雨水管の腐食及び漏水の状況	

2 計画修繕の基本方針

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) 計画修繕の基本方針

建物を長期にわたって良好に維持管理するためには、建物の内外装・設備等の経年劣化に応じて、修繕周期等を参考にしながら、適時適切な修繕を実施していくことが重要となります。計画修繕の実施にあたり、実際の計画時には対象住棟の劣化の状況を十分に調査したうえで、修繕内容やレベルを判断して修繕費用の抑制に努めるとともに、各年度の修繕住棟数の平準化を図るための調整を行うこととします。

2) 修繕項目と周期

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、以下に示す修繕の項目と周期を参照し、住棟の劣化状況を考慮の上、修繕を実施していきます。（主要な修繕項目を抜粋記載）

公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（H28. 8）（1/3）

	推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	推定する修繕工事の仕様
屋根防水	①屋上防水（保護防水）	屋上、塔屋、ルーバルコニー	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
床防水	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
	①バルコニー床防水	バルコニーの床（側溝、幅木を含む）	修繕	18年	高圧洗浄の上下地調整、塗膜防水等
外壁塗装等	②開放廊下・階段等床防水	開放廊下・階段の床（側溝、巾木を含む）	修繕	18年	高圧洗浄の上下地調整、塗膜防水等
	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、バルコニー等の軒天（上げ裏）部分	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・手すり壁等	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
鉄部塗装等	①鉄部塗装（雨掛かり部分）	（鋼製）開放廊下・階段、バルコニーの手すり	塗替	6年	下地処理の上、塗装
		（鋼製）屋上フェンス、設備機器、立て樋・支持金物、架台、避難ハッチ、マンホール蓋、隔て板枠、物干金物等	塗替	6年	下地処理の上、塗装
		屋外鉄骨階段、自転車置場、遊具、フェンス	塗替	6年	下地処理の上、塗装
	②鉄部塗装（非雨掛かり部分）	（鋼製）住戸玄関ドア	塗替	6年	下地処理の上、塗装
		（鋼製）共用部分ドア、メーターボックス扉、手すり、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、手すり、避難ハッチ、換気口等	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

公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（H28.8）（2/3）

	推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	推定する修繕工事の仕様
建具・金物等	①建具関係	住戸玄関ドア、共用部分ドア、自動ドア	点検調整	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	点検調整	12 年	動作点検、金物（戸車、クレセント、ビート等）の取替等
			取替	36 年	撤去又はかぶせ工法
	②手すり	開放廊下・階段、バルコニーの手すり、防風スクリーン	取替	36 年	全部撤去の上、アルミ製手すりに取替
	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
共用内部	①共用内部	管理員室、集会室、内部廊下、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
給水設備	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	
排水設備	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	铸铁管
	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	
	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	
ガス設備	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

公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（H28.8）（3/3）

	推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	推定する修繕工事の仕様
空調換気設備	①空調設備	管理室、集会室等のエアコン	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	
電灯設備	①電灯設備	共用廊下・エントランスホール等の照明器具、配線器具、非常照明、避難口・通路誘導灯、外灯等	取替	15 年	
		非常用照明器具内蔵蓄電池	取替	4 年 ～6 年	
	②配電盤類	配電盤・ブルボックス等	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	
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 ※同軸ケーブルを除く	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	
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	
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	
立体駐車設備	① 自走式駐車場	プレハブ造（鉄骨増＋ＡＬＣ）	補修	10 年	鉄部塗装、車止め等の取替
			建替	30 年	全部撤去の上建替
	② 機械式駐車場	2 段方式、多段方式（昇降式、横行昇降式、ピット式）、垂直循環方式等	補修	5 年	鉄部塗装、部品交換
			建替	20 年	撤去、新設
外構・附属施設	①外構	平面駐車場、車路・歩道等の舗装、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、※埋設給水管を除く	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	
仮設工事	①共通仮設		仮設	18 年	仮設事務所、資材置き場等
	②直接仮設		仮設	18 年	枠組足場、養生シート等
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	

3 修繕計画

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。

維持管理判定団地に対しては、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
		給水・給湯管改修	20
	配管	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

※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

4 計画修繕の実施方針

1) 基本的な方針

公営住宅等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施していくことが必要であり、これを確実に実行していくためには、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。

2) 計画修繕の実施方針

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。

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。

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。

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。

5 改善事業の実施方針

1) 改善事業の実施方針

計画期間内に実施する改善事業は、以下の方針に基づき実施します。

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。

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。 ・開口部の更新（アルミサッシ等） ・住戸内の改善 など
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。 ・住戸内部、共用部の段差解消 ・浴室、トイレの高齢者対応 など
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。 ・耐震性の確保 ・防犯、事故防止に配慮した設備・建物部品の設置 など
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。 ・屋上防水、外壁塗装等による住棟の耐久性向上 ・給水設備、排水設備、ガス設備の耐久性向上 など
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。 ・屋上や外壁等の断熱改善 ・窓改善（断熱） ・再生エネルギー設備設置改善 など
⑥子育て世帯支援型	子育て世帯の優先入居を行うための設備等の改善を行います。 ・バルコニーの転落防止対策などの安全性の確保 ・衝撃吸収性のある床の仕上げ材への改修などの遮音性の確保 ・広い浴槽の設置など水回りの更新 ・老朽化した畳からフローリングへの張り替え ・子どもの様子を見守りながら家事を行えるよう、広いLDKへの間取りの変更 ・住戸間の界壁を除却して2戸を1戸にするなど、子育て世帯（特に多子世帯）に適した広さを有する住戸への変更 など

※⑥「子育て世帯支援型」は令和5（2023）年12月26日の国土交通省住宅局からの通達より、令和5年度補正予算で拡充（創設）された個別改善事業。

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	・間取りの改修 ・給湯設備の設置 ・電気容量のアップ 等	・給水方式の変更 ・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） ・交流スペースの設置 ・宅配ボックスの設置 等	・雨水貯留施設の設置 ・地上デジタル放送対応 （当該建物に起因する電波障害対策の既設共聴アンテナ等改修含む） ・集会所の整備・増改築 ・児童遊園の整備 ・交流スペースの設置 ・排水処理施設の整備 等
② 福祉対応型	・住戸内部の段差解消 ・浴室、便所等への手すりの設置 ・浴槽、便器の高齢者対応 ・高齢者対応建具 ・流し台、洗面台更新 ・グループホームへの改良 等	・廊下、階段の手すり設置 ・中層EVの設置・機能向上 ・段差の解消 ・視覚障害者誘導用ブロック等の設置 等	・屋外階段、集会所の便所・玄関への手すりの設置 ・屋外通路等の幅員確保 ・スロープの設置 ・電線の地中化 等
③ 安全性確保型	・台所壁の不燃化 ・避難経路の確保 ・住宅用防災警報器等の設置※1 ・アスベストの除去等 ・ピッキングが困難な構造の玄関扉の錠、補助錠の設置、破壊が困難なガラスへの取替、防犯上有効な箇所への面格子等の防犯建物部品の設置※3 ・防災・減災対策※4 等	・耐震改修※2 ・外壁落下防止改修 ・バルコニーの手すりのアルミ化 ・防火区画の設置 ・避難設備の設置 ・アスベストの除去等 ・EVかご内の防犯カメラ設置※3、防犯キャビネット設置※5 ・EV地震時管制運転装置、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等 ・防災・減災対策※4 等	・屋外消火栓設置 ・集会所の外壁落下防止改修 ・避難経路となる屋外通路等の整備 ・屋外通路等の照明設備の照度確保※3 ・ガス管の耐震性・耐食性向上 ・防犯上有効な塀、柵、垣、植栽の設置※3 ・防災・減災対策※4 等
④ 長寿命化型	・浴室の防水性向上に資する工事 ・内壁の断熱性向上・耐久性向上に資する工事 ・配管の耐久性向上に資する工事 等	・躯体・屋上・外壁・配管の耐久性向上 ・避難施設の耐久性向上 等	・配管の耐久性・耐食性向上に資する工事 等
⑤ 脱炭素社会対応型	・内壁・最上階の天井等の断熱 ・複層ガラス化、内窓の設置・交換 ・省エネルギー性能の高い設備への交換 等	・断熱化対応（断熱強化） ・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） ・省エネルギー性能の高い設備への交換 等	・集会所における省エネルギー性能の高い設備への交換 ・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） 等
⑥ 子育て世帯支援型	・窓やバルコニーからの子どもの転落防止工事 ・子どもの転倒や衝突によるけが防止工事 ・子どもの見守りがしやすい間取り等への改修 ・壁、床、開口部の遮音性能の向上に資する改修 ・壁、床、天井の防汚仕上げへの変更 等	・廊下や階段からの子どもの転落防止工事 ・子どもの転倒や衝突によるけが防止工事 ・キッズスペースの設置 等	・キッズスペースの設置 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（2005年）9月16日国住備第50号）」を参照。また、単なる更新は補助対象とならないことに注意。

※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（2006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（2001年）3月23日国住備発第110号）」を参照。

※4 公営住宅の防災・減災対策は「公営住宅における安全対策の推進について」（令和3年（2021年）2月8日国住備第119号）を参照。

※5 公営住宅の地震対策については、「公共建築物におけるエレベーターの地震対策の実施について」（平成31年（2019年）4月2日国住指第4294号）を参照。

2) 住宅別住棟別個別改善計画

【末広団地】

- ・劣化調査の結果を受け、住棟の屋根・外壁改修を実施し、躯体の耐久性向上による長寿命化を図ります。

【屋部団地 Y1～Y12 号棟(耐3)】

- ・結露や湿気の発生への対策として、外断熱を強化する外壁の改修をおこないます。
- ・高齢者等が安心して居住できるよう浴室設備を改善(浴槽・給湯設備の設置)し、窓改善の実施による省エネルギー化を図ります。
- ・屋外通路等の照度確保による防犯性の向上を図るため、共用照明を LED 化します。

【旭ヶ丘団地】

- ・結露や湿気の発生への対策として、外断熱を強化する外壁の改修をおこないます。
- ・屋外通路等の照度確保による防犯性の向上を図るため、共用照明を LED 化します。

【北旭ヶ丘団地】

- ・福祉対応と安全面の確保に向けて、屋外通路の幅員を広げ、舗装整備を進めます。

【望岳台団地】

- ・先に検討した「団地別・住棟別の事業手法の選定」により、望岳台団地 1-4 号から 61-64 号の事業手法については、建替の実施検討対象団地としつつ、規模増改善やリフォームによる改善事業の対象となる可能性もあると判定しました。そのため、改善事業を予定する場合には、以下の方針に基づき実施します。

(1) 住戸改善

福祉対応型改善事業

屋部団地(耐3)では、高齢者等が安心して居住できるよう、浴室設備の改善(浴槽・給湯設備の設置)を実施します。

望岳台団地では、住戸内部の段差解消、浴室、便所のバリアフリー化(手すり設置、ユニットバス設置、高齢者対応便器設置)、高齢者対応建具の設置を実施します。

【実施内容】

屋部団地(耐3)：浴室設備の改善

望岳台団地：住戸内部の段差解消、浴室、便所のバリアフリー化、高齢者対応建具の設置

安全性確保型改善事業

台所壁の不燃化により、生活事故を防止し、安全性を高めます。

【実施内容】

望岳台団地：台所壁の不燃化

脱炭素社会対応型改善事業

開口部のアルミサッシについて、より断熱性能の高いペアガラス等へ更新をおこなう窓改善を実施し、省エネルギー化を図ります。

【実施内容】

屋部団地(耐3)：窓改善

(2) 共用部分

長寿命化型改善事業

住棟の屋根・外壁について躯体の耐久性を向上させる改修を実施し、長寿命化を図ります。

【実施内容】

末広団地：屋根・外壁改修

安全性確保型改善事業

規模増改善リフォームを実施する際には、実施の前年に耐震診断を実施します。

共用照明のLED化を実施することにより、屋外通路等の照度を確保し、防犯性の向上を図ります。

【実施内容】

屋部団地(耐3)：共用照明のLED化

旭ヶ丘団地(耐3)：共用照明のLED化

望岳台団地：共用部改善における耐震診断の実施

脱炭素社会対応型改善事業

屋根や外壁の断熱化を実施し、省エネルギー化を図ります。

【実施内容】

屋部団地(耐3)：外壁改修(外断熱強化)

旭ヶ丘団地(耐3)：外壁改修(外断熱強化)

望岳台団地：屋根・外壁の断熱化

(3) 屋外・外構改善

福祉対応型改善事業

高齢者等が安心して通行できるよう、屋外通路の幅員を確保します。

【実施内容】

北旭ヶ丘団地：屋外通路の幅員確保

安全性確保型改善事業

避難経路となる屋外通路等の舗装整備をし、安全性の確保を目指します。

【実施内容】

北旭ヶ丘団地：屋外通路等の整備

団地別改善計画

団地名	計画期間内（2024～2033年度）	
	前期 5 年	後期 5 年
屋部団地	12号解体 Y1～Y5号棟(耐3)<設計含む> 外壁改修(外断熱強化)・窓改善・浴室改善 Y6～Y7号棟(耐3)<設計> 共用部照明のLED化	Y6～Y7号棟(耐3) 外壁改修(外断熱強化)・窓改善・浴室改善 Y8～Y12号棟(耐3)<設計含む> 外壁改修(外断熱強化)・窓改善・浴室改善 共用部照明のLED化
旭ヶ丘団地	共用部照明のLED化	S1, S2号棟(耐3)<設計含む> 外壁改修(外断熱強化)
北旭ヶ丘団地	屋外通路幅員確保・舗装整備	
望岳台団地	耐震診断・測量・設計	建替又は規模増改善リフォーム
豊丘団地		全住戸空室となった住棟から解体
西原団地		空室となった住棟から解体
末広団地		屋根・外壁改修

(4) 建替事業の方針

P.81 2) 住宅別住棟別個別改善計画でも記述の通り、望岳台団地の事業手法については、規模増改善リフォームによる改善事業の実施検討対象団地としつつ、建替についての可能性もあると判定したため、建替事業の実施方針については以下の通り設定します。

また、望岳台団地においては、用途廃止を予定している明德団地の入居者の移転・集約先とする予定になっています。

- ・ 中長期的な公営住宅等の需要見通しを踏まえ、市営住宅においては用途廃止団地などの見通しのもと、住宅セーフティネットとして受け皿となる住宅の確保を考慮した建替事業を実施します。
- ・ 市営住宅では、今後とも改善事業により既存ストックの長寿命化を図ることを原則としますが、建替事業によらなければ安全性が確保されない場合や、耐用年限を迎え躯体が著しく劣化しているなどの理由で、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（ＬＣＣ）の縮減を図れる場合において建替事業を検討します。
- ・ 少子高齢・人口減少社会を迎え、公営住宅等に対する需要の動向も変化していること等を踏まえ、建替事業に際しては既存団地の集約・再編の可能性を検討するとともに、事業段階における民間活用の観点からＰＰＰ／ＰＦＩ手法等の導入可能性について検討します。

代表的な民間活力の導入手法

①地方公共団体による直接建設	整備費の地方公共団体負担を起債により調達し家賃等により償還
②買取公営住宅	整備費の地方公共団体負担を起債により調達し家賃等により償還
③借上公営住宅	民間事業者が資金調達し、借上料を地方公共団体が支払う
④ＢＯＴ方式公営住宅	民間事業者が整備費を資金調達し、国の補助と地方公共団体の分割払いで支払う
⑤ＢＯＴ方式公営住宅 (民間直接補助)	民間事業者が整備費を資金調達し、国の補助と地方公共団体の分割払いで支払う
⑥空家等の登録制度	空家等を住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅として賃貸人が登録 ※構造・設備・床面積等の登録基準への適合が必要 ※改修費を国・地方公共団体が補助 ※地域の実情に応じて、要配慮者の家賃債務保証料や家賃低廉化に国・地方公共団体が補助 等

国では、厳しい財政状況の中、民間の資金・知恵等を活用し、真に必要な社会資本の整備・維持管理・更新を着実に実施するとともに、民間の事業機会の拡大による経済成長を実現していくために、ＰＰＰ／ＰＦＩを積極的に推進していくこととしています。

官民連携を推進し民間の活力を活用しながら整備を行うことも考慮し、建替を行う場合には、具体的な事業手法も検討に加えていきます。

(5) 用途廃止の方針

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「用途廃止」と判定されたのは、以下となります。

空き住戸より募集を停止し、入居者の退去状況や廃止状況を考慮の上、段階的な用途廃止と除却を行っていきます。

用途廃止の対象団地

団地名	住棟番号 (部屋番号)	構造 階数	棟数	戸数	建設 年度	耐用 年数	経過 年数
屋部団地	12	木1	1	1	1953	30	70
	123～128-147～151	簡2	5	29	1977	45	43～46
本郷団地	1～2、3～4、5-10	木1	8	10	1966～1967	30	56～57
旭ヶ丘団地	5～6	簡2	1	2	1959	45	64
明德団地	13～16-37～40、41～44- 53～56	簡1	11	44	1970 1972	30	51、53
	1～6-7～12	簡2	2	12	1970	45	53
二睦団地	4	簡1	1	1	1977	30	46
豊丘団地	1～4-36～38、64～66	簡1	11	41	1976 1981	30	42、47
	39～43-59～63、 67～71-72～75	簡2	7	34	1979～1980 1982～1983	45	40～41、 43～44
境沢団地	1～5-21～25	簡2	5	25	1978	45	45
仁礼団地	1～2	簡2	1	2	1984	45	39
西原団地	1-7	木1	7	7	1982	30	41
墨坂団地	16	木1	1	1	1959	30	64
合計			61	209			

第7章 長寿命化のための事業実施予定一覧

1 計画修繕・改善事業の実施予定一覧

各団地の改善に向けて、以下のスケジュールを参照し、計画期間内における事業を進めます。

改善事業のスケジュール（前期5年）

団地名	住棟番号 (部屋番号)	戸数	構造 階数	建設 年度	改善事業の内容（前期）				
					2024	2025	2026	2027	2028
屋部団地	12	1	木1	1953	解体				
	Y1	12	耐3	1991		基本設計	実施設計	外壁改修・窓改善 浴室設備改善 共用照明LED化 ②福祉対応型 ③安全性確保型 ⑤脱炭素社会対応型	
	Y2	12	耐3	1991					
	Y3	8	耐3	1991					
	Y4	12	耐3	1991			実施設計	外壁改修・窓改善 浴室設備改善 共用照明LED化 ②福祉対応型 ③安全性確保型 ⑤脱炭素社会対応型	
	Y5	12	耐3	1992					
	Y6	12	耐3	1992					
	Y7	12	耐3	1992				実施設計	
	Y8	12	耐3	1992					
	Y9	12	耐3	1994					
	Y10	12	耐3	1994					
	Y11	12	耐3	1994					
	Y12	12	耐3	1995					
	屋外					基本設計	実施設計	共用照明LED化 ③安全性確保型	
旭ヶ丘団地	S1	12	耐3	1999		基本設計	実施設計	共用照明LED化 ③安全性確保型	
	S2	12	耐3	1999					
	屋外								
北旭ヶ丘団地	敷地内通路						屋外通路幅員確保 舗装整備②福祉対応型		
望岳台団地	1～4	4	簡1	1969			耐震診断 (リフォーム実施の場合)	測量 基本設計	実施設計
	5～8	4	簡1	1969					
	9～12	4	簡1	1969					
	13～16	4	簡1	1969					
	17～20	4	簡1	1969					
	21～24	4	簡1	1969					
	25～28	4	簡1	1969			耐震診断 (リフォーム実施の場合)		
	29～32	4	簡1	1969					
	33～36	4	簡1	1969					
	37～40	4	簡1	1969					
	41～44	4	簡1	1969					
	45～48	4	簡1	1969					
	49～52	4	簡1	1969					
	53～56	4	簡1	1972			耐震診断 (リフォーム実施の場合)		
	57～60	4	簡1	1974			耐震診断 (リフォーム実施の場合)		
	61～64	4	簡1	1974					
豊丘団地	全住戸空室となった住棟								
西原団地	空室となった住棟								
末広団地	201～606	38	耐6	2002					

改善事業のスケジュール（後期 5 年）

団地名	住棟番号 (部屋番号)	戸数	構造 階数	建設 年度	改善事業の内容（後期）				
					2029	2030	2031	2032	2033
屋部団地	12	1	木1	1953					
	Y1	12	耐3	1991					
	Y2	12	耐3	1991					
	Y3	8	耐3	1991					
	Y4	12	耐3	1991					
	Y5	12	耐3	1992					
	Y6	12	耐3	1992	外壁改修・窓改善 浴室設備改善 共用照明LED化 ②福祉対応型 ③安全性確保型 ⑤脱炭素社会対応型				
	Y7	12	耐3	1992					
	Y8	12	耐3	1992	実施設計	外壁改修・窓改善 浴室設備改善 共用照明LED化 ②福祉対応型 ③安全性確保型 ⑤脱炭素社会対応型			
	Y9	12	耐3	1994					
	Y10	12	耐3	1994		実施設計	外壁改修・窓改善 浴室設備改善 共用照明LED化 ②福祉対応型 ③安全性確保型 ⑤脱炭素社会対応型		
	Y11	12	耐3	1994					
	Y12	12	耐3	1995			実施設計	外壁改修・窓改善 浴室設備改善 共用照明LED化 ②福祉対応型 ③安全性確保型 ⑤脱炭素社会対応型	
	屋外								
旭ヶ丘団地	S1	12	耐3	1999		基本設計	実施設計	外壁改修 ⑤脱炭素社会対応型	
	S2	12	耐3	1999					
	屋外								
北旭ヶ丘団地	敷地内通路								
望岳台団地	1～4	4	簡1	1969	建替又は規模増改善リフォーム (①居住性向上型・②福祉対応型・③安全性確保型・⑤脱炭素社会対応型)				
	5～8	4	簡1	1969					
	9～12	4	簡1	1969					
	13～16	4	簡1	1969					
	17～20	4	簡1	1969					
	21～24	4	簡1	1969					
	25～28	4	簡1	1969					
	29～32	4	簡1	1969					
	33～36	4	簡1	1969					
	37～40	4	簡1	1969					
	41～44	4	簡1	1969					
	45～48	4	簡1	1969					
	49～52	4	簡1	1969					
	53～56	4	簡1	1972					
	57～60	4	簡1	1974					
	61～64	4	簡1	1974					
豊丘団地	全住戸空室となった住棟						解体	解体	解体
西原団地	空室となった住棟						解体	解体	解体
末広団地	201～606	38	耐6	2002			基本設計	実施設計	屋根・外壁改修 ④長寿命化型

2 改善事業の実施予定一覧【様式1】

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 長野県 須坂市

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										備考
					法定点検 済じた点検	法定点検 済じた点検	R06年度 (2024)	R07年度 (2025)	R08年度 (2026)	R09年度 (2027)	R10年度 (2028)	R11年度 (2029)	R12年度 (2030)	R13年度 (2031)	R14年度 (2032)	R15年度 (2032)	
末広団地	201～606	38	耐6	H14										基本設計	実施設計	屋根・外壁改修	4.673 長寿命化型
屋部団地	Y1	12	耐3	H3					実施設計	外壁改修・窓改善 浴室設備改善 共用照明LED化							
屋部団地	Y2	12	耐3	H3													
屋部団地	Y3	8	耐3	H3													
屋部団地	Y4	12	耐3	H3						実施設計	外壁改修・窓改善 浴室設備改善 共用照明LED化						
屋部団地	Y5	12	耐3	H4													
屋部団地	Y6	12	耐3	H4							実施設計	外壁改修・窓改善 浴室設備改善 共用照明LED化					福祉対応型 安全性確保型 脱炭素社会対応型
屋部団地	Y7	12	耐3	H4													
屋部団地	Y8	12	耐3	H4													
屋部団地	Y9	12	耐3	H6													
屋部団地	Y10	12	耐3	H6													
屋部団地	Y11	12	耐3	H6													
屋部団地	Y12	12	耐3	H7													
旭ヶ丘団地	S1	12	耐3	H9													
旭ヶ丘団地	S2	12	耐3	H11													

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名：長野県 須坂市

住宅の区分：(公営住宅) 特定公共賃貸住宅 (S4 西原地)																	その他 ()																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																						
団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		R06年度 (2024)	R07年度 (2025)	R08年度 (2026)	修繕・改善事業の内容							LCC 削減効果 (千円/ 棟・年)	備考																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																					
					法定点検	法定点検に 準じた点検				R09年度 (2027)	R10年度 (2028)	R11年度 (2029)	R12年度 (2030)	R13年度 (2031)	R14年度 (2032)	R15年度 (2032)																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
望岳台団地	1～4	4	簡1	S44					耐震診断																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														

注1) 対象数が多い場合は、必要に応じて様数枚作成する。
注2) LCC削減効果欄は、長寿化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

3 新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧【様式2】

事業主体名：長野県 須坂市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共 地 優 賃
賃 賃 住 宅 (公共供給) 改良住宅 その他 ()

[illegible]

注) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

4 共同施設に係る事業の予定一覧【様式3】

【様式3】共同施設に係る事業の実施予定一覧（集会所・遊具等）

事業主体名： 長野県 須坂市		特定公共 賃貸住宅		地価課 (公共供給)		改良住宅 その他 ()															
住宅の区分： 公営住宅		維持管理・改善事業の内容																			
団地名	共同施設名	建設年度	次期点検時期		R06年度 (2024) R07年度 (2025) R08年度 (2026) R09年度 (2027) R10年度 (2028) R11年度 (2029) R12年度 (2030) R13年度 (2031) R14年度 (2032) R15年度 (2033)												備考				
			法定点検 期日	法定点検 期日	R06年度 (2024)	R07年度 (2025)	R08年度 (2026)	R09年度 (2027)	R10年度 (2028)	R11年度 (2029)	R12年度 (2030)	R13年度 (2031)	R14年度 (2032)	R15年度 (2033)							
屋部団地	屋外共用部分照明	H3, 4, 6, 7																			
旭ヶ丘団地	屋外共用部分照明	H9, 11																			
旭ヶ丘団地	敷地内屋外通路	H9, 11																			

注) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

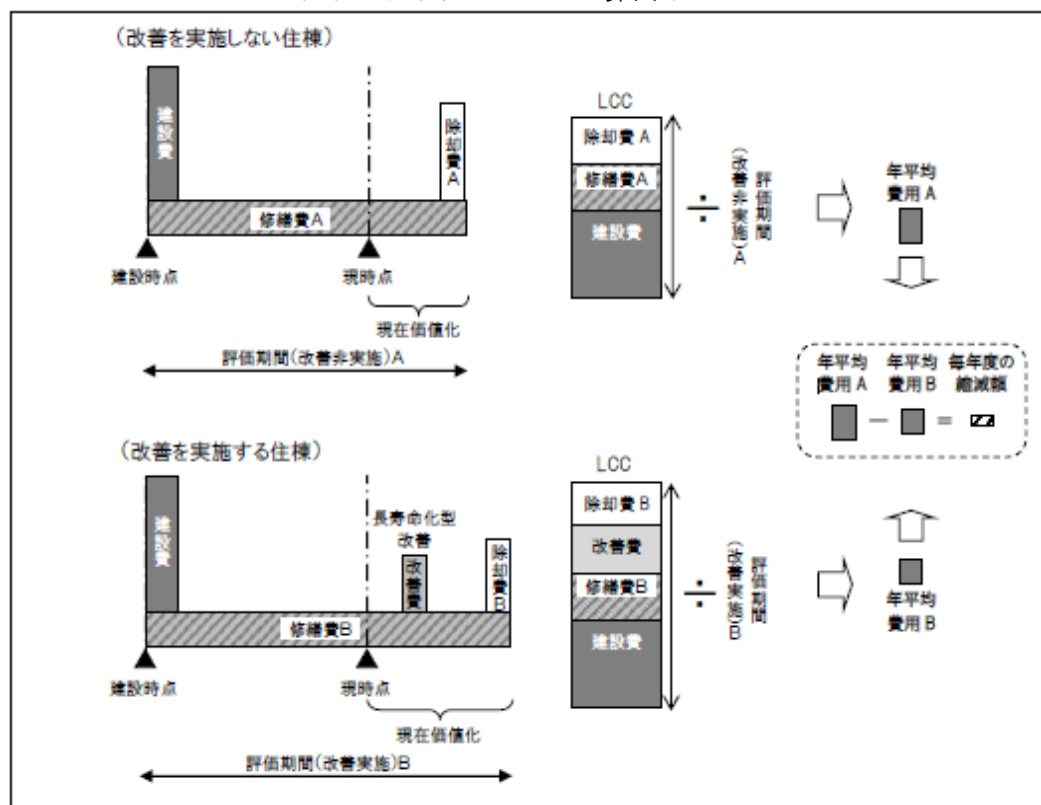
第8章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

1 ライフサイクルコストとその縮減効果算出の考え方

維持管理を継続する住棟について、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（2016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。

ライフサイクルコストの算出イメージ



2 長寿命化型改善の実施による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場合と実施しない場合の現在価値化した年平均改善額（戸当たりコスト）を基に、住棟の戸数分を積算して住棟当たりの年平均改善額（LCC縮減効果）を算出すると、以下の通りです。

計画期間内に長寿命化改善を実施することにより、計4,673千円／年のLCC縮減効果が期待されます。

ライフサイクルコスト縮減効果の算出結果

名称	住棟 番号 (部屋番 号)	建築年	構造 階数	戸数	計画前モデル				
					評価期間	修繕費A	建設費	除却費A	L C C
					①	②	③	④	⑤ (③+②+④)÷ ①
					年	円/戸	円/戸	円/戸	円/年・戸
末広団地	201～606	2002	耐6	38	50	6,964,505	14,399,000	812,050	443,511

名称	住棟 番号 (部屋番 号)	建築年	構造 階数	戸数	計画後モデル					
					評価期間	修繕費B	長寿命化型 改善工事	建設費	除却費B	L C C
					⑥	⑦	⑧	⑨	⑩	⑪ (⑨+⑧+⑦+⑩)÷⑥
					年	円/戸	円/戸	円/戸	円/戸	円/年・戸
末広団地	201～606	2002	耐6	38	70	7,074,767	593,628	14,399,000	370,609	320,543

改善事業によるライフサイクルコスト（LCC）縮減効果の算出結果一覧

名称	住棟 番号 (部屋番 号)	建築年	構造 階数	戸数	経過 年数 (R5)	計画前		計画後		L C C 縮減効果	
						使用 年数	LCC	使用 年数	LCC	年平均縮減額	縮減効果
							⑤		⑪	⑫	⑬ (⑫×戸数)
							円/年・戸		円/年・戸	円/年・戸	円/棟・年
末広団地	201～606	2002	耐6	38	21	50	443,511	70	320,543	122,968	4,672,791
合 計										122,968	4,672,791

参 考 資 料

〈住棟の管理状況〉

注：長寿命化計画改定の時点で募集停止としている団地（住棟）は非掲載とする。

■団地別管理状況

団地別状況①

団地名		屋部団地	旭ヶ丘団地	北旭ヶ丘団地	豊丘団地
敷地条件	所在地	墨坂南四丁目 2番6号他	旭ヶ丘4番地6他	旭ヶ丘10番地3他	大字豊丘356番地 10他
	面積（㎡）	19,721	8,268	13,093	14,541
	所有形態	市有地	市有地	市有地	市有地
	地域地区等	第一種低層住居専用 地域、第一種住居地域	第一種低層住居 専用地域	第一種低層住居 専用地域	都市計画区域外
	建ぺい率（％）	50、60	50	50	60
	容積率（％）	80、200	80	80	200
生活環境	日照・通風等	良好	良好	良好	良好
	交通環境	須坂駅 1.8km	北須坂駅 0.6km	北須坂駅 0.5km	須坂駅 4.1km
	教育環境	小山小 0.8km/墨坂中 0.9km	旭ヶ丘小 0.5km/ 相森中 2.4km	旭ヶ丘小 0.3km/ 相森中 2.6km	豊丘小 1.1km/ 東中 1.4km
	福祉・医療環境	たけまえ医院 0.5km	小池病院 1.5km	小池病院 1.5km	滝澤内科医院 2.3km
住 棟	棟数（棟）	17	10	25	18
	戸数（戸）	169	56	76	75
	建設年度	1953～1995	1959～1999	1965～1968	1976～1983
	構造階数	簡2、耐3	簡1、簡2、耐3	簡1	簡1、簡2
屋外・外構	供給 処理 方式	給水	直結	直結	直結
		排水	公共下水道、汲取	公共下水道、汲取	公共下水道
		ガス	プロパン（戸別）・ 都市ガス	都市ガス	都市ガス
	共同 施設	集会所	有	無	無
		児童遊園	有	無	有
	附帯 施設	駐車場（台）	169	54	76
		駐輪場（箇所）	23	無	無
		物置（箇所）	0	32※	76※
		ごみ置場（箇所）	4	1	2
		外灯（基）	14	3	12
	防火 施設	消火栓	無	無	無
		防火水槽	無	有	無
	供給 処理 施設	給水ポンプ	無	無	無
		受水槽	無	無	無
		高架水槽	無	無	無
		プロパン庫	無	無	無
	敷地・ 通路	手摺	有	有	無
		スロープ	有	有	無
		段差・階段	有	有	有
	屋外 配管	給水管仕様	SGP—VB（VD）	SGP—VB（VD）、PP	PP
		排水管仕様	VP	VP、VU	VU
		ガス管仕様	PLV 鋼管	PLV 鋼管、PE	PE
	屋外・外構 修繕・改善履歴		・2006 水道接続	・2012 駐車所整備	・2013 駐車場整備
					・2007 共聴アンテナ改修 ・2011 共聴地デジ化工事 ・2012 給水管布設替

SGP—VB（VD）：塩化ビニルライニング鋼管 PP：ポリプロピレン管 VP：硬質塩化ビニル管 VU：排水用塩化ビニル管
PLV 鋼管：硬質塩化ビニル被覆鋼管 SGP：配管用炭素鋼鋼管 PE：ガス用ポリエチレン管
※旭ヶ丘団地、北旭ヶ丘団地の物置は、各住戸の屋外に設置 ※修繕・改善履歴の4桁数字は実施年度を表す

団地別状況②

団地名		境沢団地	仁礼団地	西原団地	末広団地
敷地条件	所在地	墨坂南一丁目 17番18号他	大字仁礼218番地9	大字仁礼1520番地 2他	大字須坂1243番地 1
	面積（㎡）	3,434	291	3,022	2,868
	所有形態	市有地	市有地	市有地	市有地
	地域地区等	準工業地域	都市計画区域外	都市計画区域外	近隣商業地域
	建ぺい率（％）	60	60	60	80
	容積率（％）	200	200	200	300
生活環境	日照・通風等	良好	良好	良好	良好
	交通環境	須坂駅 2.2km	須坂駅 6.2km	須坂駅 8.0km	須坂駅 0.4km
	教育環境	森上小 1.3km/ 墨坂中 0.3km	仁礼小 0.4km/ 東中 1.7km	仁礼小 1.7km/ 東中 3.3km	森上小 0.8km/ 相森中 0.9km
	福祉・医療環境	永田医院 0.5km	松澤内科クリニック 4.0km	松澤内科クリニック 5.4km	轟病院 0.3km
住 棟	棟数（棟）	5	1	7	1
	戸数（戸）	25	2	7	38
	建設年度	1978	1984	1982	2002
	構造階数	簡2	簡2	木1	耐6
屋 外 ・ 外 構	供給 処理 方式	給水	直結	直結	直結
		排水	公共下水道	公共下水道	公共下水道
		ガス	プロパン（戸別）	プロパン（戸別）	プロパン（戸別）
	共同 施設	集会所	無	無	無
		児童遊園	有	無	無
	附帯 施設	駐車場（台）	25	2	7
		駐輪場（箇所）	無	無	無
		物置（箇所）	0	0	0
		ごみ置場（箇所）	0	0	0
	防火 施設	消火栓	無	無	無
		防火水槽	無	無	有
	供給 処理 施設	給水ポンプ	無	無	無
		受水槽	無	無	有
		高架水槽	無	無	無
		プロパン庫	無	無	無
	敷地・ 通路	手摺	無	無	有
		スロープ	無	無	有
		段差・階段	有	有	無
	屋外 配管	給水管仕様	PP	PP	SGP—VB（VD）
		排水管仕様	VP	VP, VU	VU
		ガス管仕様	SGP	SGP	SGP
	屋外・外構 修繕・改善履歴		・2013 給水管布設 替	・2008 下水道接続	・2009 下水道接続

SGP—VB（VD）：塩化ビニルライニング鋼管 PP：ポリプロピレン管 VP：硬質塩化ビニル管 VU：排水用塩化ビニル管
SGP：配管用炭素鋼鋼管

※修繕・改善履歴の4桁数字は実施年度を表す

団地別状況③

団地名		穀町コミュニティ住宅	上町コミュニティ住宅	
敷地条件	所在地	大字小山 529 番地 11	大字須坂 54 番地 3	
	面積（㎡）	1, 251	919	
	所有形態	市有地	市有地	
	地域地区等	近隣商業地域、商業地域	商業地域	
	建ぺい率（％）	80	80	
	容積率（％）	300、400	400	
生活環境	日照・通風等	良好	良好	
	交通環境	須坂駅 1. 6km	須坂駅 1. 3km	
	教育環境	須坂小 0. 6km/ 常盤中 0. 8km	須坂小 0. 4km/ 常盤中 0. 7km	
	福祉・医療環境	小林医院 0. 2km	小林医院 0. 3km	
住 棟	棟数（棟）	1	1	
	戸数（戸）	20	9	
	建設年度	1999	2000	
	構造階数	耐 5	耐 3	
屋外・外構	供給 処理 方式	給水	直結、受水槽	直結
		排水	公共下水道	公共下水道
		ガス	都市ガス	都市ガス
	共同 施設	集会所	無	無
		児童遊園	有	有
	附帯 施設	駐車場（台）	20	9
		駐輪場（箇所）	1	1
		物置（箇所）	0	0
		ごみ置場（箇所）	1	1
		外灯（基）	1	0
	防火 施設	消火栓	無	無
		防火水槽	無	無
	供給 処理 施設	給水ポンプ	無	無
		受水槽	有	無
		高架水槽	無	無
		プロパン庫	無	無
	敷地・ 通路	手摺	有	有
		スロープ	有	有
		段差・階段	有	有
	屋外 配管	給水管仕様	SGP—VB (VD)	DCIP, HIVP
		排水管仕様	VP	VP
		ガスパ管仕様	PLV 鋼管	PLV 鋼管
	屋外・外構 修繕・改善履歴			

SGP-VB (VD) : 塩化ビニルライニング鋼管 VP : 硬質塩化ビニル管 DCIP : ダクタイル鋳鉄管
HIVP : 水道用耐衝撃性硬質塩化ビニル管 PLV 鋼管 : 硬質塩化ビニル被覆鋼管

※修繕・改善履歴の 4 桁数字は実施年度を表す

■住棟別管理状況

住棟別状況①

団地名		屋部団地					
住棟番号（部屋番号）		123～128	129～134	135～140	141～146	147～151	Y1
戸数		6	6	6	6	5	12
建設年度		1977	1977	1977	1977	1980	1991
構造階数		簡 2	簡 2	簡 2	簡 2	簡 2	耐 3
構造形式		PC 壁式	PC 壁式	PC 壁式	PC 壁式	PC 壁式	RC 壁式
住棟形式		メゾネット型	メゾネット型	メゾネット型	メゾネット型	メゾネット型	階段室型
屋根形状		招き屋根	招き屋根	招き屋根	招き屋根	招き屋根	切妻屋根
バルコニー・ベランダ		有	有	有	有	有	有
住戸	間取り	3DK	3DK	3DK	3DK	3DK	2, 3DK
	住戸面積(㎡)	56.9	56.9	56.9	56.9	63.1	52.7～66.2
	電気容量(A)	30	30	30	30	30	30
	浴室	浴室のみ	浴室のみ	浴室のみ	浴室のみ	浴室のみ	浴槽付
	浴槽仕様	置型	置型	置型	置型	置型	置型
	給湯(箇所)	0	0	0	0	0	0
	トイレ水洗化	有	有	有	有	有	有
	浴室手摺	無	無	無	無	無	無
	トイレ手摺	無	無	無	無	無	無
	階段手摺	無	無	無	無	無	無
	玄関段差	有	有	有	有	有	有
	浴室段差	有	有	有	有	有	有
	床段差	有	有	有	有	有	無
	給水管仕様	SGP	SGP	SGP	SGP	SGP	SGP-VB
	排水管(雑排水)仕様	VP	VP	VP	VP	VP	VP
	排水管(汚水)仕様	VP	VP	VP	VP	VP	VP
	ガス管仕様	SGP	SGP	SGP	SGP	SGP	PLS
共用部分	エレベーター	-	-	-	-	-	-
	スロープ	-	-	-	-	-	有
	外壁仕様	アクリリシ吹付	アクリリシ吹付	アクリリシ吹付	アクリリシ吹付	アクリリシ吹付	アクリリシ吹付
	バルコニー手摺仕様	アルミ	アルミ	アルミ	アルミ	アルミ	アルミ BL
	バルコニー避難設備	無	無	無	無	無	有
	屋根仕様	長尺カラー鉄板棒瓦葺(カバー工法)	長尺カラー鉄板棒瓦葺(カバー工法)	長尺カラー鉄板棒瓦葺(カバー工法)	長尺カラー鉄板棒瓦葺(カバー工法)	長尺カラー鉄板棒瓦葺(カバー工法)	瓦葺
	屋根防水仕様	アスファルトルーフィング	アスファルトルーフィング	アスファルトルーフィング	アスファルトルーフィング	アスファルトルーフィング	アスファルトルーフィング
	階段手摺	-	-	-	-	-	有
	廊下手摺	-	-	-	-	-	-
	入口手摺	-	-	-	-	-	有
	入口と通路の段差	-	-	-	-	-	無
	防災・避難設備	無	無	無	無	無	消火器
	物置	無	無	無	無	無	有
	給水管仕様	-	-	-	-	-	SGP-VD
	排水管仕様	-	-	-	-	-	VP
	ガス管仕様	-	-	-	-	-	PLS
住戸部分・共用部分 修繕・改善履歴		・2013 屋根・外壁改修 ・2013 電気容量アップ	・2013 屋根・外壁改修 ・2013 電気容量アップ	・2013 屋根・外壁改修 ・2013 電気容量アップ	・2013 屋根・外壁改修 ・2013 電気容量アップ	・2013 屋根・外壁改修 ・2013 電気容量アップ	・2006 直結給水方式

SGP-VD(VD)：塩化ビニルライニング鋼管 VP：硬質塩化ビニル管 SGP：配管用炭素鋼鋼管 PLS：ポリエチレン被覆鋼管

※修繕・改善履歴の4桁数字は実施年度を表す

住棟別状況②

団地名		屋部団地					
住棟番号（部屋番号）		Y2	Y3	Y4	Y5	Y6	Y7
戸数		12	8	12	12	12	12
建設年度		1991	1991	1991	1992	1992	1992
構造階数		耐 3	耐 3	耐 3	耐 3	耐 3	耐 3
構造形式		RC 壁式	RC 壁式	RC 壁式	RC 壁式	RC 壁式	RC 壁式
住棟形式		階段室型	階段室型	階段室型	階段室型	階段室型	階段室型
屋根形状		切妻屋根	切妻屋根	切妻屋根	切妻屋根	切妻屋根	切妻屋根
バルコニー・ベランダ		有	有	有	有	有	有
住戸	間取り	2, 3DK	1LDK, 2DK	2, 3DK	2, 3DK	2, 3DK	2, 3DK
	住戸面積(㎡)	51.2～66.2	43.5～55.5	51.2～63.6	51.2～63.6	51.2～66.2	51.23～66.2
	電気容量 (A)	30	20	30	30	30	30
	浴室	浴槽付	浴槽付	浴槽付	浴槽付	浴槽付	浴槽付
	浴槽仕様	置型	置型	置型	置型	置型	置型
	給湯（箇所）	0	0	0	0	0	0
	トイレ水洗化	有	有	有	有	有	有
	浴室手摺	無	無	無	無	無	無
	トイレ手摺	無	無	無	無	無	無
	階段手摺	無	無	無	無	無	無
	玄関段差	有	有	有	有	有	有
	浴室段差	有	有	有	有	有	有
	床段差	無	無	無	無	無	無
	給水管仕様	SGP-VB	SGP-VB	SGP-VB	SGP-VB	SGP-VB	SGP-VB
	排水管（雑排水）仕様	VP	VP	VP	VP	VP	VP
	排水管（汚水）仕様	VP	VP	VP	VP	VP	VP
	ガス管仕様	PLS	PLS	PLS	PLS	PLS	PLS
共用部分	エレベーター	-	-	-	-	-	-
	スロープ	有	有	有	有	有	有
	外壁仕様	ｱｸﾘﾘｼﾝ吹付	ｱｸﾘﾘｼﾝ吹付	ｱｸﾘﾘｼﾝ吹付	ｱｸﾘﾘｼﾝ吹付	ｱｸﾘﾘｼﾝ吹付	ｱｸﾘﾘｼﾝ吹付
	バルコニー手摺仕様	アルミ BL	アルミ BL	アルミ BL	アルミ BL	アルミ BL	アルミ BL
	バルコニー避難設備	有	有	有	有	有	有
	屋根仕様	瓦葺	瓦葺	瓦葺	瓦葺	瓦葺	瓦葺
	屋根防水仕様	アスファルトルーフィング	アスファルトルーフィング	アスファルトルーフィング	アスファルトルーフィング	アスファルトルーフィング	アスファルトルーフィング
	階段手摺	有	有	有	有	有	有
	廊下手摺	-	-	-	-	-	-
	入口手摺	無	有	無	有	有	有
	入口と通路の段差	有	無	無	無	無	無
	防災・避難設備	消火器	消火器	消火器	消火器	消火器	消火器
	物置	有	有	有	有	有	有
	給水管仕様	SGP—VD	SGP—VD	SGP—VD	SGP—VD	SGP—VD	SGP—VD
	排水管仕様	VP	VP	VP	VP	VP	VP
	ガス管仕様	PLS	PLS	PLS	PLS	PLS	PLS
住戸部分・共用部分 修繕・改善履歴		・ 2006 直結給水方式	・ 2006 直結給水方式	・ 2006 直結給水方式	・ 2006 直結給水方式	・ 2006 直結給水方式	・ 2006 直結給水方式

SGP—VB (VD)：塩化ビニルライニング鋼管 VP：硬質塩化ビニル管 PLS：ポリエチレン被覆鋼管

※修繕・改善履歴の 4 桁数字は実施年度を表す

住棟別状況③

団地名		屋部団地					旭ヶ丘団地
住棟番号（部屋番号）		Y8	Y9	Y10	Y11	Y12	S1
戸数		12	12	12	12	12	12
建設年度		1992	1994	1994	1994	1995	1997
構造階数		耐 3	耐 3	耐 3	耐 3	耐 3	耐 3
構造形式		RC 壁式	RC 壁式	RC 壁式	RC 壁式	RC 壁式	RC 壁式
住棟形式		階段室型	階段室型	階段室型	階段室型	階段室型	階段室型
屋根形状		切妻屋根	切妻屋根	切妻屋根	切妻屋根	切妻屋根	切妻屋根
バルコニー・ベランダ		有	有	有	有	有	有
住戸	間取り	2, 3DK	2, 3DK	2, 3DK	2, 3DK	2, 3DK	2, 3DK
	住戸面積(㎡)	51. 2～66. 24	52. 7～66. 2	51. 2～63. 6	51. 2～66. 9	51. 2～66. 2	64. 9～77. 8
	電気容量 (A)	30	30	30	30	30	30
	浴室	浴槽付	浴槽付	浴槽付	浴槽付	浴槽付	浴槽付
	浴槽仕様	置型	置型	置型	置型	置型	置型
	給湯（箇所）	0	0	0	0	0	3
	トイレ水洗化	有	有	有	有	有	有
	浴室手摺	無	無	無	有	有	有
	トイレ手摺	無	無	無	無	無	有
	階段手摺	無	無	無	無	無	-
	玄関段差	有	有	有	有	有	有
	浴室段差	有	有	有	有	有	有
	床段差	無	無	無	無	無	無
	給水管仕様	SGP-VB	SGP-VB	SGP-VB	SGP-VB	SGP-VB	SGP-VB
	排水管（雑排水）仕様	VP	VP	VP	VP	VP	VP
	排水管（汚水）仕様	VP	VP	VP	VP	VP	VP
	ガス管仕様	PLS	PLS	PLS	PLS	PLS	PLS
共用部分	エレベーター	-	-	-	-	-	無
	スロープ	有	有	有	有	有	有
	外壁仕様	ｱｸﾘﾘｼﾝ吹付	ｱｸﾘﾘｼﾝ吹付	ｱｸﾘﾘｼﾝ吹付	ｱｸﾘﾘｼﾝ吹付	防水形複層塗材吹付	複層塗材吹付
	バルコニー手摺仕様	アルミ BL	アルミ BL	アルミ BL	アルミ BL	アルミ BL	アルミ BL
	バルコニー避難設備	有	有	有	有	有	有
	屋根仕様	瓦葺	瓦葺	瓦葺	瓦葺	瓦葺	瓦葺
	屋根防水仕様	アスファルトルーフィング	アスファルトルーフィング	アスファルトルーフィング	アスファルトルーフィング	アスファルトルーフィング	アスファルトルーフィング
	階段手摺	有	有	有	有	有	有
	廊下手摺	-	-	-	-	-	-
	入口手摺	有	有	有	有	有	無
	入口と通路の段差	無	無	無	無	無	無
	防災・避難設備	消火器	消火器	消火器	消火器	消火器	緊急警報置・消火器
	物置	有	有	有	有	有	有
	給水管仕様	SGP—VD	SGP—VD	SGP—VD	SGP—VD	SGP—VD	SGP—VD
	排水管仕様	VP	VP	VP	VP	VP	VP
	ガス管仕様	SGP	SGP	SGP	PLS	PLS	PLS
住戸部分・共用部分 修繕・改善履歴		・ 2006 直結給水方式	・ 2006 直結給水方式	・ 2006 直結給水方式	・ 2006 直結給水方式	・ 2006 直結給水方式	

SGP—VB (VD)：塩化ビニルライニング鋼管 VP：硬質塩化ビニル管 SGP：配管用炭素鋼鋼管 PLS：ポリエチレン被覆鋼管

※修繕・改善履歴の 4 桁数字は実施年度を表す

住棟別状況④

団地名		旭ヶ丘団地					
住棟番号（部屋番号）		S2	S3	S4	S5	S6	S7
戸数		12	4	4	4	4	4
建設年度		1999	1963	1963	1963	1963	1963
構造階数		耐 3	簡 1	簡 1	簡 1	簡 1	簡 1
構造形式		RC 壁式	CB	CB	CB	CB	CB
住棟形式		階段室型	長屋型	長屋型	長屋型	長屋型	長屋型
屋根形状		切妻屋根	切妻屋根	切妻屋根	切妻屋根	切妻屋根	切妻屋根
バルコニー・ベランダ		有	無	無	無	無	無
住戸	間取り	2, 3DK	2K, 3LDK	2K, 3LDK	2K, 3LDK	2K, 3LDK	2K, 3LDK
	住戸面積(㎡)	64.9～77.8 93.7	33.7～67.4	33.7～67.4	33.7～67.4	33.7～67.4	33.7～67.4
	電気容量(A)	30	30	30	30	30	30
	浴室	浴槽付	浴槽付	浴槽付	浴槽付	浴槽付	浴槽付
	浴槽仕様	置型	UB	UB	UB	UB	UB
	給湯（箇所）	3	2	2	2	2	2
	トイレ水洗化	有	有	有	有	有	有
	浴室手摺	有	有	有	有	有	有
	トイレ手摺	有	有	有	有	有	有
	階段手摺	－	－	－	－	－	－
	玄関段差	有	有	有	有	有	有
	浴室段差	有	無	無	無	無	無
	床段差	無	無	無	無	無	無
	給水管仕様	SGP-VB	SGP-VB	SGP-VB	SGP-VB	SGP-VB	SGP-VB
	排水管（雑排水）仕様	VP	VU	VU	VU	VU	VU
	排水管（污水）仕様	VP	VU	VU	VU	VU	VU
	ガス管仕様	PLS	PE	PE	PE	PE	PE
共用部分	エレベーター	無	－	－	－	－	－
	スロープ	有	－	－	－	－	－
	外壁仕様	複層塗材吹付	可とう形 改修塗材E	可とう形 改修塗材E	可とう形 改修塗材E	可とう形 改修塗材E	可とう形 改修塗材E
	バルコニー手摺仕様	アルミ BL	－	－	－	－	－
	バルコニー避難設備	有	－	－	－	－	－
	屋根仕様	瓦葺	長尺ガルバリウム 鋼板瓦棒葺	長尺ガルバリウム 鋼板瓦棒葺	長尺ガルバリウム 鋼板瓦棒葺	長尺ガルバリウム 鋼板瓦棒葺	長尺ガルバリウム 鋼板瓦棒葺
	屋根防水仕様	アスファルト ルーフィング	アスファルト ルーフィング	アスファルト ルーフィング	アスファルト ルーフィング	アスファルト ルーフィング	アスファルト ルーフィング
	階段手摺	有	－	－	－	－	－
	廊下手摺	－	－	－	－	－	－
	入口手摺	無	－	－	－	－	－
	入口と通路の段差	無	－	－	－	－	－
	防災・避難設備	緊急警報置・ 消火器	無	無	無	無	無
	物置	有	無	無	無	無	無
	給水管仕様	SGP-VD	－	－	－	－	－
	排水管仕様	VP	－	－	－	－	－
	ガス管仕様	PLS	－	－	－	－	－
住戸部分・共用部分 修繕・改善履歴			・ 2009 リフォー ーム	・ 2010 リフォー ーム	・ 2010 リフォー ーム	・ 2010 リフォー ーム	・ 2011 リフォー ーム

SGP-VB (VD)：塩化ビニルライニング鋼管 VP：硬質塩化ビニル管 VU：排水用塩化ビニル管 PLS：ポリエチレン被覆鋼管 PE：ガス用ポリエチレン管

※修繕・改善履歴の4桁数字は実施年度を表す

住棟別状況⑤

団地名		旭ヶ丘団地			北旭ヶ丘団地		
住棟番号（部屋番号）		S8	S9	S10	N1	N2	N3
戸数		4	4	4	4	2	2
建設年度		1962・1963	1962	1962	1965	1965	1965
構造階数		簡 1	簡 1	簡 1	簡 1	簡 1	簡 1
構造形式		CB	CB	CB	CB	CB	CB
住棟形式		長屋型	長屋型	長屋型	長屋型	長屋型	長屋型
屋根形状		切妻屋根	切妻屋根	切妻屋根	切妻屋根	切妻屋根	切妻屋根
バルコニー・ベランダ		無	無	無	無	無	無
住戸	間取り	2K, 3LDK	2K, 3LDK	2K, 3LDK	2K	3LDK	3LDK
	住戸面積(㎡)	33.7～67.4	33.7～67.4	33.7～67.4	33.7	67.4	67.4
	電気容量(A)	30	30	30	30	30	30
	浴室	浴槽付	浴槽付	浴槽付	浴槽付	浴槽付	浴槽付
	浴槽仕様	UB	UB	UB	UB	UB	UB
	給湯（箇所）	2	2	2	2	2	2
	トイレ水洗化	有	有	有	有	有	有
	浴室手摺	有	有	有	有	有	有
	トイレ手摺	有	有	有	有	有	有
	階段手摺	-	-	-	-	-	-
	玄関段差	有	有	有	有	有	有
	浴室段差	無	無	無	無	無	無
	床段差	無	無	無	無	無	無
	給水管仕様	SGP-VB	SGP-VB	SGP-VB	SGP-VB	SGP-VB	SGP-VB
	排水管（雑排水）仕様	VU	VU	VU	VU	VU	VU
	排水管（汚水）仕様	VU	VU	VU	VU	VU	VU
	ガス管仕様	PE	PE	PE	PE	PE	PE
共用部分	エレベーター	-	-	-	-	-	-
	スロープ	-	-	-	-	-	-
	外壁仕様	可とう形 改修塗材E	可とう形 改修塗材E	可とう形 改修塗材E	可とう形 改修塗材E	可とう形 改修塗材E	可とう形 改修塗材E
	バルコニー手摺仕様	-	-	-	-	-	-
	バルコニー避難設備	-	-	-	-	-	-
	屋根仕様	長尺ガルバリウム 鋼板瓦棒葺	長尺ガルバリウム 鋼板瓦棒葺	長尺ガルバリウム 鋼板瓦棒葺	長尺ガルバリウム 鋼板瓦棒葺	長尺ガルバリウム 鋼板瓦棒葺	長尺ガルバリウム 鋼板瓦棒葺
	屋根防水仕様	アスファルト ルーフィング	アスファルト ルーフィング	アスファルト ルーフィング	アスファルト ルーフィング	アスファルト ルーフィング	アスファルト ルーフィング
	階段手摺	-	-	-	-	-	-
	廊下手摺	-	-	-	-	-	-
	入口手摺	-	-	-	-	-	-
	入口と通路の段差	-	-	-	-	-	-
	防災・避難設備	無	無	無	無	無	無
	物置	無	無	無	無	無	無
	給水管仕様	-	-	-	-	-	-
	排水管仕様	-	-	-	-	-	-
	ガス管仕様	-	-	-	-	-	-
住戸部分・共用部分 修繕・改善履歴		・2010 リフォー ーム	・2011 リフォー ーム	・2011 リフォー ーム	・2010 リフォー ーム	・2012 リフォー ーム	・2010 リフォー ーム

SGP-VB：塩化ビニルライニング鋼管 VU：排水用塩化ビニル管 PE：ガス用ポリエチレン管

※修繕・改善履歴の4桁数字は実施年度を表す

住棟別状況⑥

団地名		北旭ヶ丘団地					
住棟番号（部屋番号）		N4	N5	N6	N7	N8	N9
戸数		4	2	4	4	2	4
建設年度		1966	1966	1967	1965	1965	1968
構造階数		簡 1	簡 1	簡 1	簡 1	簡 1	簡 1
構造形式		CB	CB	CB	CB	CB	CB
住棟形式		長屋型	長屋型	長屋型	長屋型	長屋型	長屋型
屋根形状		切妻屋根	切妻屋根	切妻屋根	切妻屋根	切妻屋根	切妻屋根
バルコニー・ベランダ		無	無	無	無	無	無
住戸	間取り	2K	3LDK	2K	2K	3LDK	2K
	住戸面積(㎡)	33.7	67.4	33.7	33.7	67.4	33.7
	電気容量(A)	30	30	30	30	30	30
	浴室	浴槽付	浴槽付	浴槽付	浴槽付	浴槽付	浴槽付
	浴槽仕様	UB	UB	UB	UB	UB	UB
	給湯(箇所)	2	2	2	2	2	2
	トイレ水洗化	有	有	有	有	有	有
	浴室手摺	有	有	有	有	有	有
	トイレ手摺	有	有	有	有	有	有
	階段手摺	-	-	-	-	-	-
	玄関段差	有	有	有	有	有	有
	浴室段差	無	無	無	無	無	無
	床段差	無	無	無	無	無	無
	給水管仕様	SGP-VB	SGP-VB	SGP-VB	SGP-VB	SGP-VB	SGP-VB
	排水管(雑排水)仕様	VU	VU	VU	VU	VU	VU
	排水管(汚水)仕様	VU	VU	VU	VU	VU	VU
	ガス管仕様	PE	PE	PE	PE	PE	PE
共用部分	エレベーター	-	-	-	-	-	-
	スロープ	-	-	-	-	-	-
	外壁仕様	可とう形 改修塗材E	可とう形 改修塗材E	可とう形 改修塗材E	可とう形 改修塗材E	可とう形 改修塗材E	可とう形 改修塗材E
	バルコニー手摺仕様	-	-	-	-	-	-
	バルコニー避難設備	-	-	-	-	-	-
	屋根仕様	長尺ガルバリウム 鋼板瓦棒葺	長尺ガルバリウム 鋼板瓦棒葺	長尺ガルバリウム 鋼板瓦棒葺	長尺ガルバリウム 鋼板瓦棒葺	長尺ガルバリウム 鋼板瓦棒葺	長尺ガルバリウム 鋼板瓦棒葺
	屋根防水仕様	アスファルト ルーフィング	アスファルト ルーフィング	アスファルト ルーフィング	アスファルト ルーフィング	アスファルト ルーフィング	アスファルト ルーフィング
	階段手摺	-	-	-	-	-	-
	廊下手摺	-	-	-	-	-	-
	入口手摺	-	-	-	-	-	-
	入口と通路の段差	-	-	-	-	-	-
	防災・避難設備	無	無	無	無	無	無
	物置	無	無	無	無	無	無
	給水管仕様	-	-	-	-	-	-
	排水管仕様	-	-	-	-	-	-
	ガス管仕様	-	-	-	-	-	-
住戸部分・共用部分 修繕・改善履歴		・2011 リフォーム	・2012 リフォーム	・2012 リフォーム	・2010 リフォーム	・2012 リフォーム	・2011 リフォーム

SGP-VB：塩化ビニルライニング鋼管 VU：排水用塩化ビニル管 PE：ガス用ポリエチレン管

※修繕・改善履歴 4 桁数字は実施年度を表す

住棟別状況⑦

団地名		北旭ヶ丘団地					
住棟番号（部屋番号）		N10	N11	N12	N13	N14	N15
戸数		2	4	4	2	4	2
建設年度		1966	1966	1967	1968	1968	1966
構造階数		簡 1	簡 1	簡 1	簡 1	簡 1	簡 1
構造形式		CB	CB	CB	CB	CB	CB
住棟形式		長屋型	長屋型	長屋型	長屋型	長屋型	長屋型
屋根形状		切妻屋根	切妻屋根	切妻屋根	切妻屋根	切妻屋根	切妻屋根
バルコニー・ベランダ		無	無	無	無	無	無
住戸	間取り	3LDK	2K	2K	3LDK	2K	3LDK
	住戸面積(㎡)	67. 4	33. 7	33. 7	67. 4	33. 7	67. 4
	電気容量 (A)	30	30	30	30	30	30
	浴室	浴槽付	浴槽付	浴槽付	浴槽付	浴槽付	浴槽付
	浴槽仕様	UB	UB	UB	UB	UB	UB
	給湯（箇所）	2	2	2	2	2	2
	トイレ水洗化	有	有	有	有	有	有
	浴室手摺	有	有	有	有	有	有
	トイレ手摺	有	有	有	有	有	有
	階段手摺	-	-	-	-	-	-
	玄関段差	有	有	有	有	有	有
	浴室段差	無	無	無	無	無	無
	床段差	無	無	無	無	無	無
	給水管仕様	SGP-VB	SGP-VB	SGP-VB	SGP-VB	SGP-VB	SGP-VB
	排水管（雑排水）仕様	VU	VU	VU	VU	VU	VU
	排水管（汚水）仕様	VU	VU	VU	VU	VU	VU
	ガス管仕様	PE	PE	PE	PE	PE	PE
共用部分	エレベーター	-	-	-	-	-	-
	スロープ	-	-	-	-	-	-
	外壁仕様	可とう形 改修塗材 E	可とう形 改修塗材 E	可とう形 改修塗材 E	可とう形 改修塗材 E	可とう形 改修塗材 E	可とう形 改修塗材 E
	バルコニー手摺仕様	-	-	-	-	-	-
	バルコニー避難設備	-	-	-	-	-	-
	屋根仕様	長尺ガルバリウム 鋼板瓦棒葺	長尺ガルバリウム 鋼板瓦棒葺	長尺ガルバリウム 鋼板瓦棒葺	長尺ガルバリウム 鋼板瓦棒葺	長尺ガルバリウム 鋼板瓦棒葺	長尺ガルバリウム 鋼板瓦棒葺
	屋根防水仕様	アスファルト ルーフィング	アスファルト ルーフィング	アスファルト ルーフィング	アスファルト ルーフィング	アスファルト ルーフィング	アスファルト ルーフィング
	階段手摺	-	-	-	-	-	-
	廊下手摺	-	-	-	-	-	-
	入口手摺	-	-	-	-	-	-
	入口と通路の段差	-	-	-	-	-	-
	防災・避難設備	無	無	無	無	無	無
	物置	無	無	無	無	無	無
	給水管仕様	-	-	-	-	-	-
	排水管仕様	-	-	-	-	-	-
	ガス管仕様	-	-	-	-	-	-
住戸部分・共用部分 修繕・改善履歴		・ 2011 リフォー ーム	・ 2011 リフォー ーム	・ 2010 リフォー ーム	・ 2011 リフォー ーム	・ 2010 リフォー ーム	・ 2009 リフォー ーム

SGP-VB：塩化ビニルライニング鋼管 VU：排水用塩化ビニル管 PE：ガス用ポリエチレン管
 ※修繕・改善履歴 4 桁数字は実施年度を表す

住棟別状況⑧

団地名		北旭ヶ丘団地						
住棟番号（部屋番号）		N16	N17	N18	N19	N20	N21	N22
戸数		4	2	2	4	2	4	2
建設年度		1966	1966	1968	1968	1968	1968	1968
構造階数		簡 1	簡 1	簡 1	簡 1	簡 1	簡 1	簡 1
構造形式		CB	CB	CB	CB	CB	CB	CB
住棟形式		長屋型	長屋型	長屋型	長屋型	長屋型	長屋型	長屋型
屋根形状		切妻屋根	切妻屋根	切妻屋根	切妻屋根	切妻屋根	切妻屋根	切妻屋根
バルコニー・ベランダ		無	無	無	無	無	無	無
住戸	間取り	2K	3LDK	3LDK	2K	3LDK	2K	3LDK
	住戸面積(㎡)	33. 7	67. 4	67. 4	33. 7	67. 4	33. 7	67. 4
	電気容量（A）	30	30	30	30	30	30	30
	浴室	浴槽付	浴槽付	浴槽付	浴槽付	浴槽付	浴槽付	浴槽付
	浴槽仕様	UB	UB	UB	UB	UB	UB	UB
	給湯（箇所）	2	2	2	2	2	2	2
	トイレ水洗化	有	有	有	有	有	有	有
	浴室手摺	有	有	有	有	有	有	有
	トイレ手摺	有	有	有	有	有	有	有
	階段手摺	-	-	-	-	-	-	-
	玄関段差	有	有	有	有	有	有	有
	浴室段差	無	無	無	無	無	無	無
	床段差	無	無	無	無	無	無	無
	給水管仕様	SGP-VB	SGP-VB	SGP-VB	SGP-VB	SGP-VB	SGP-VB	SGP-VB
	排水管（雑排水）仕様	VU	VU	VU	VU	VU	VU	VU
	排水管（汚水）仕様	VU	VU	VU	VU	VU	VU	VU
	ガス管仕様	PE	PE	PE	PE	PE	PE	PE
共用部分	エレベーター	-	-	-	-	-	-	-
	スロープ	-	-	-	-	-	-	-
	外壁仕様	可とう形 改修塗材E	可とう形 改修塗材E	可とう形 改修塗材E	可とう形 改修塗材E	可とう形 改修塗材E	可とう形 改修塗材E	可とう形 改修塗材E
	バルコニ-手摺仕様	-	-	-	-	-	-	-
	バルコニ-避難設備	-	-	-	-	-	-	-
	屋根仕様	長尺ガルバリ ウム鋼板瓦棒 葺	長尺ガルバリ ウム鋼板瓦棒 葺	長尺ガルバリ ウム鋼板瓦棒 葺	長尺ガルバリ ウム鋼板瓦棒 葺	長尺ガルバリ ウム鋼板瓦棒 葺	長尺ガルバリ ウム鋼板瓦棒 葺	長尺ガルバリ ウム鋼板瓦棒 葺
	屋根防水仕様	アスファルト ルーフィング	アスファルト ルーフィング	アスファルト ルーフィング	アスファルト ルーフィング	アスファルト ルーフィング	アスファルト ルーフィング	アスファルト ルーフィング
	階段手摺	-	-	-	-	-	-	-
	廊下手摺	-	-	-	-	-	-	-
	入口手摺	-	-	-	-	-	-	-
	入口と通路の段差	-	-	-	-	-	-	-
	防災・避難設備	無	無	無	無	無	無	無
	物置	無	無	無	無	無	無	無
	給水管仕様	-	-	-	-	-	-	-
	排水管仕様	-	-	-	-	-	-	-
	ガス管仕様	-	-	-	-	-	-	-
	住戸部分・共用部分 修繕・改善履歴		・ 2012 リフ ォーム	・ 2011 リフ ォーム	・ 2010 リフ ォーム	・ 2009 リフ ォーム	・ 2011 リフ ォーム	・ 2011 リフ ォーム

SGP-VB：塩化ビニルライニング鋼管 VU：排水用塩化ビニル管 PE：ガス用ポリエチレン管
※修繕・改善履歴 4 桁数字は実施年度を表す

住棟別状況⑨

団地名		北旭ヶ丘団地			豊丘団地			
住棟番号（部屋番号）		N23	N24	N25	1～4	5～8	9～12	13～16
戸数		4	2	4	4	4	4	4
建設年度		1968	1968	1968	1976	1976	1976	1976
構造階数		簡 1	簡 1	簡 1	簡 1	簡 1	簡 1	簡 1
構造形式		CB	CB	CB	CB	CB	CB	CB
住棟形式		長屋型	長屋型	長屋型	長屋型	長屋型	長屋型	長屋型
屋根形状		切妻屋根	切妻屋根	切妻屋根	切妻屋根	切妻屋根	切妻屋根	切妻屋根
バルコニー・ベランダ		無	無	無	無	無	無	無
住戸	間取り	2K	3LDK	2K	3DK	3DK	3DK	3DK
	住戸面積(㎡)	33. 7	67. 4	33. 7	46. 3	46. 3	46. 3	46. 3
	電気容量 (A)	30	30	30	30	30	30	30
	浴室	浴槽付	浴槽付	浴槽付	浴室のみ	浴室のみ	浴室のみ	浴室のみ
	浴槽仕様	UB	UB	UB	置型	置型	置型	置型
	給湯（箇所）	2	2	2	0	0	0	0
	トイレ水洗化	有	有	有	有	有	有	有
	浴室手摺	有	有	有	無	無	無	無
	トイレ手摺	有	有	有	無	無	無	無
	階段手摺	-	-	-	-	-	-	-
	玄関段差	有	有	有	有	有	有	有
	浴室段差	無	無	無	有	有	有	有
	床段差	無	無	無	有	有	有	有
	給水管仕様	SGP-VB	SGP-VB	SGP-VB	SGP-VB	SGP-VB	SGP-VB	SGP-VB
	排水管（雑排水）仕様	VU	VU	VU	VP	VP	VP	VP
	排水管（污水）仕様	VU	VU	VU	VP	VP	VP	VP
	ガス管仕様	PE	PE	PE	SGP	SGP	SGP	SGP
共用部分	エレベーター	-	-	-	-	-	-	-
	スロープ	-	-	-	-	-	-	-
	外壁仕様	可とう形改修塗材E	可とう形改修塗材E	可とう形改修塗材E	アクリルリシン吹付	アクリルリシン吹付	アクリルリシン吹付	アクリルリシン吹付
	バルコニー手摺仕様	-	-	-	-	-	-	-
	バルコニー避難設備	-	-	-	-	-	-	-
	屋根仕様	長尺ガルバリウム鋼板瓦棒葺	長尺ガルバリウム鋼板瓦棒葺	長尺ガルバリウム鋼板瓦棒葺	長尺カラー鉄板棒瓦葺	長尺カラー鉄板棒瓦葺	長尺カラー鉄板棒瓦葺	長尺カラー鉄板棒瓦葺
	屋根防水仕様	アスファルトルーフィング	アスファルトルーフィング	アスファルトルーフィング	アスファルトルーフィング	アスファルトルーフィング	アスファルトルーフィング	アスファルトルーフィング
	階段手摺	-	-	-	-	-	-	-
	廊下手摺	-	-	-	-	-	-	-
	入口手摺	-	-	-	-	-	-	-
	入口と通路の段差	-	-	-	-	-	-	-
	防災・避難設備	無	無	無	無	無	無	無
	物置	無	無	無	無	無	無	無
	給水管仕様	-	-	-	-	-	-	-
	排水管仕様	-	-	-	-	-	-	-
	ガス管仕様	-	-	-	-	-	-	-
住戸部分・共用部分 修繕・改善履歴		・ 2012 リフォーム	・ 2011 リフォーム	・ 2012 リフォーム	・ 2014 屋根・外壁改修	・ 2014 屋根・外壁改修	・ 2014 屋根・外壁改修	・ 2014 屋根・外壁改修

SGP-VB：塩化ビニルライニング鋼管 VP：硬質塩化ビニル管 SGP：配管用炭素鋼鋼管 VU：排水用塩化ビニル管

PE：ガス用ポリエチレン管

※修繕・改善履歴 4 桁数字は実施年度を表す

住棟別状況⑩

団地名		豊丘団地					
住棟番号（部屋番号）		17～20	21～24	25～28	29～32	33～35	36～38
戸数		4	4	4	4	3	3
建設年度		1976	1976	1976	1976	1976	1976
構造階数		簡 1	簡 1	簡 1	簡 1	簡 1	簡 1
構造形式		CB	CB	CB	CB	CB	CB
住棟形式		長屋型	長屋型	長屋型	長屋型	長屋型	長屋型
屋根形状		切妻屋根	切妻屋根	切妻屋根	切妻屋根	切妻屋根	切妻屋根
バルコニー・ベランダ		無	無	無	無	無	無
住戸	間取り	3DK	3DK	3DK	3DK	3DK	3DK
	住戸面積(㎡)	46.3	46.3	46.3	46.3	46.3	46.3
	電気容量 (A)	30	30	30	30	30	30
	浴室	浴室のみ	浴室のみ	浴室のみ	浴室のみ	浴室のみ	浴室のみ
	浴槽仕様	置型	置型	置型	置型	置型	置型
	給湯（箇所）	0	0	0	0	0	0
	トイレ水洗化	有	有	有	有	有	有
	浴室手摺	無	無	無	無	無	無
	トイレ手摺	無	無	無	無	無	無
	階段手摺	-	-	-	-	-	-
	玄関段差	有	有	有	有	有	有
	浴室段差	有	有	有	有	有	有
	床段差	有	有	有	有	有	有
	給水管仕様	SGP-VB	SGP-VB	SGP-VB	SGP-VB	SGP-VB	SGP-VB
	排水管（雑排水）仕様	VP	VP	VP	VP	VP	VP
	排水管（污水）仕様	VP	VP	VP	VP	VP	VP
	ガス管仕様	SGP	SGP	SGP	SGP	SGP	SGP
共用部分	エレベーター	-	-	-	-	-	-
	スロープ	-	-	-	-	-	-
	外壁仕様	アクリリシ吹付	アクリリシ吹付	アクリリシ吹付	アクリリシ吹付	アクリリシ吹付	アクリリシ吹付
	バルコニー手摺仕様	-	-	-	-	-	-
	バルコニー避難設備	-	-	-	-	-	-
	屋根仕様	長尺カラー鉄板棒瓦葺	長尺カラー鉄板棒瓦葺	長尺カラー鉄板棒瓦葺	長尺カラー鉄板棒瓦葺	長尺カラー鉄板棒瓦葺	長尺カラー鉄板棒瓦葺
	屋根防水仕様	アスファルトルーフィング	アスファルトルーフィング	アスファルトルーフィング	アスファルトルーフィング	アスファルトルーフィング	アスファルトルーフィング
	階段手摺	-	-	-	-	-	-
	廊下手摺	-	-	-	-	-	-
	入口手摺	-	-	-	-	-	-
	入口と通路の段差	-	-	-	-	-	-
	防災・避難設備	無	無	無	無	無	無
	物置	無	無	無	無	無	無
	給水管仕様	-	-	-	-	-	-
	排水管仕様	-	-	-	-	-	-
	ガス管仕様	-	-	-	-	-	-
住戸部分・共用部分 修繕・改善履歴		・ 2014 屋根・ 外壁改修	・ 2014 屋根・ 外壁改修	・ 2014 屋根・ 外壁改修	・ 2014 屋根・ 外壁改修	・ 2014 屋根・ 外壁改修	・ 2014 屋根・ 外壁改修

SGP-VB：塩化ビニルライニング鋼管 VP：硬質塩化ビニル管 SGP：配管用炭素鋼鋼管

※修繕・改善履歴の 4 桁数字は実施年度を表す

住棟別状況⑪

団地名		豊丘団地					
住棟番号（部屋番号）		39～43	44～48	49～53	54～58	59～63	64～66
戸数		5	5	5	5	5	3
建設年度		1979	1979	1979	1979	1980	1981
構造階数		簡 2	簡 2	簡 2	簡 2	簡 2	簡 1
構造形式		PC	PC	PC	PC	PC	PC
住棟形式		メゾネット型	メゾネット型	メゾネット型	メゾネット型	メゾネット型	長屋型
屋根形状		招き屋根	招き屋根	招き屋根	招き屋根	招き屋根	切妻屋根
バルコニー・ベランダ		有	有	有	有	無	無
住戸	間取り	3DK	3DK	3DK	3DK	3DK	3DK
	住戸面積(㎡)	60.5	60.5	60.5	60.5	63.1	58.3
	電気容量 (A)	30	30	30	30	30	40
	浴室	浴室のみ	浴室のみ	浴室のみ	浴室のみ	浴室のみ	浴室のみ
	浴槽仕様	置型	置型	置型	置型	置型	置型
	給湯（箇所）	0	0	0	0	0	0
	トイレ水洗化	有	有	有	有	有	有
	浴室手摺	無	無	無	無	無	無
	トイレ手摺	無	無	無	無	無	無
	階段手摺	無	無	無	無	無	無
	玄関段差	有	有	有	有	有	有
	浴室段差	有	有	有	有	有	有
	床段差	有	有	有	有	有	有
	給水管仕様	SGP-VB	SGP-VB	SGP-VB	SGP-VB	SGP-VB	SGP-VB
	排水管（雑排水）仕様	VP	VP	VP	VP	VP	VP
	排水管（污水）仕様	VP	VP	VP	VP	VP	VP
	ガス管仕様	SGP	SGP	SGP	SGP	SGP	SGP
共用部分	エレベーター	-	-	-	-	-	-
	スロープ	-	-	-	-	-	-
	外壁仕様	アクリリシ吹付	アクリリシ吹付	アクリリシ吹付	アクリリシ吹付	アクリリシ吹付	アクリリシ吹付
	バルコニー手摺仕様	アルミ	アルミ	アルミ	アルミ	アルミ	-
	バルコニー避難設備	無	無	無	無	無	-
	屋根仕様	長尺カラー鉄板棒瓦葺（カバー工法）	長尺カラー鉄板棒瓦葺（カバー工法）	長尺カラー鉄板棒瓦葺（カバー工法）	長尺カラー鉄板棒瓦葺（カバー工法）	長尺カラー鉄板棒瓦葺	長尺カラー鉄板棒瓦葺
	屋根防水仕様	アスファルトルーフィング	アスファルトルーフィング	アスファルトルーフィング	アスファルトルーフィング	アスファルトルーフィング	アスファルトルーフィング
	階段手摺	-	-	-	-	-	-
	廊下手摺	-	-	-	-	-	-
	入口手摺	-	-	-	-	-	-
	入口と通路の段差	-	-	-	-	-	-
	防災・避難設備	無	無	無	無	無	無
	物置	無	無	無	無	無	無
	給水管仕様	-	-	-	-	-	-
	排水管仕様	-	-	-	-	-	-
	ガス管仕様	-	-	-	-	-	-
住戸部分・共用部分 修繕・改善履歴		・ 2012 屋根・外壁改修 ・ 2013 電気容量アップ	・ 2012 屋根・外壁改修 ・ 2013 電気容量アップ	・ 2012 屋根・外壁改修 ・ 2013 電気容量アップ	・ 2012 屋根・外壁改修 ・ 2013 電気容量アップ	・ 2013 電気容量アップ ・ 2015 屋根・外壁改修	・ 2015 屋根・外壁改修

SGP-VB：塩化ビニルライニング鋼管 VP：硬質塩化ビニル管 SGP：配管用炭素鋼鋼管

※修繕・改善履歴の4桁数字は実施年度を表す

住棟別状況⑫

団地名		豊丘団地		境沢団地			
住棟番号（部屋番号）		67～71	72～75	1～5	6～10	11～15	16～20
戸数		5	4	5	5	5	5
建設年度		1982	1983	1978	1978	1978	1978
構造階数		簡 2	簡 2	簡 2	簡 2	簡 2	簡 2
構造形式		PC	PC	PC	PC	PC	PC
住棟形式		メゾネット型	メゾネット型	メゾネット型	メゾネット型	メゾネット型	メゾネット型
屋根形状		招き屋根	招き屋根	招き屋根	招き屋根	招き屋根	招き屋根
バルコニー・ベランダ		無	無	有	有	有	有
住戸	間取り	3DK	3DK	3K	3K	3K	3K
	住戸面積(㎡)	65.9	62.2	58.0	58.0	58.0	58.0
	電気容量（A）	30	30	30	30	30	30
	浴室	浴室のみ	浴室のみ	浴室のみ	浴室のみ	浴室のみ	浴室のみ
	浴槽仕様	置型	置型	置型	置型	置型	置型
	給湯（箇所）	0	0	0	0	0	0
	トイレ水洗化	有	有	有	有	有	有
	浴室手摺	無	無	無	無	無	無
	トイレ手摺	無	無	無	無	無	無
	階段手摺	無	無	無	無	無	無
	玄関段差	有	有	有	有	有	有
	浴室段差	有	有	有	有	有	有
	床段差	有	有	有	有	有	有
	給水管仕様	PP, SGP-VB	PP, SGP-VB	PB	PB	PB	PB
	排水管（雑排水）仕様	VP	VP	VP	VP	VP	VP
	排水管（汚水）仕様	VP	VP	VP	VP	VP	VP
	ガス管仕様	SGP	SGP	SGP	SGP	SGP	SGP
共用部分	エレベーター	-	-	-	-	-	-
	スロープ	-	-	-	-	-	-
	外壁仕様	ｱｸﾘﾙｼﾝ吹付	ｱｸﾘﾙｼﾝ吹付	外装薄塗材 E 吹付	外装薄塗材 E 吹付	外装薄塗材 E 吹付	外装薄塗材 E 吹付
	ﾊﾙｺﾆ-手摺仕様	アルミ	アルミ	アルミ	アルミ	アルミ	アルミ
	ﾊﾙｺﾆ-避難設備	無	無	無	無	無	無
	屋根仕様	長尺カラー 鉄板棒瓦葺	長尺カラー 鉄板棒瓦葺	カラー鉄板 棒瓦葺 （カバー工法）	カラー鉄板 棒瓦葺 （カバー工法）	カラー鉄板 棒瓦葺 （カバー工法）	カラー鉄板 棒瓦葺 （カバー工法）
	屋根防水仕様	アスファルト ルーフィング	アスファルト ルーフィング	防水シート	防水シート	防水シート	防水シート
	階段手摺	-	-	-	-	-	-
	廊下手摺	-	-	-	-	-	-
	入口手摺	-	-	-	-	-	-
	入口と通路の段差	-	-	-	-	-	-
	防災・避難設備	無	無	無	無	無	無
	物置	無	無	無	無	無	無
	給水管仕様	-	-	-	-	-	-
	排水管仕様	-	-	-	-	-	-
	ガス管仕様	-	-	-	-	-	-
住戸部分・共用部分 修繕・改善履歴		・ 2016 屋根・ 外壁改修	・ 2015 屋根・ 外壁改修	・ 2010 屋根・ 外壁改修 ・ 2013 電気容 量アップ	・ 2010 屋根・ 外壁改修 ・ 2013 電気容 量アップ	・ 2010 屋根・ 外壁改修 ・ 2013 電気容 量アップ	・ 2010 屋根・ 外壁改修 ・ 2013 電気容 量アップ

SGP-VB：塩化ビニルライニング鋼管 PB：ポリブデン管 PP：ポリプロピレン管 VP：硬質塩化ビニル管

SGP：配管用炭素鋼鋼管

※修繕・改善履歴の4桁数字は実施年度を表す

住棟別状況⑬

団地名		境沢団地	仁礼団地	西原団地			
住棟番号（部屋番号）		21～25	1～2	1	2	3	4
戸数		5	2	1	1	1	1
建設年度		1978	1984	1982	1982	1982	1982
構造階数		簡 2	簡 2	木 1	木 1	木 1	木 1
構造形式		PC	PC	在来軸組	在来軸組	在来軸組	在来軸組
住棟形式		メゾネット型	メゾネット型	平屋建	平屋建	平屋建	平屋建
屋根形状		招き屋根	招き屋根	切妻屋根	切妻屋根	切妻屋根	切妻屋根
バルコニー・ベランダ		有	有	無	無	無	無
住戸	間取り	3K	3DK	3LDK	3LDK	3LDK	3LDK
	住戸面積(㎡)	58.0	64.9	59.6	59.6	59.6	59.6
	電気容量 (A)	30	30	30	30	30	30
	浴室	浴室のみ	浴室のみ	浴槽付	浴槽付	浴槽付	浴槽付
	浴槽仕様	置型	置型	埋込型	埋込型	埋込型	埋込型
	給湯（箇所）	0	0	0	0	0	0
	トイレ水洗化	有	有	有	有	有	有
	浴室手摺	無	無	無	無	無	無
	トイレ手摺	無	無	無	無	無	無
	階段手摺	無	無	無	無	無	無
	玄関段差	有	有	有	有	有	有
	浴室段差	有	有	有	有	有	有
	床段差	有	有	有	有	有	有
	給水管仕様	PB	SGP-VB	SGP-VB	SGP-VB	SGP-VB	SGP-VB
	排水管（雑排水）仕様	VP	VU, VP	VP	VP	VP	VP
	排水管（污水）仕様	VP	VU, VP	VP	VP	VP	VP
	ガス管仕様	SGP	SGP	SGP	SGP	SGP	SGP
共用部分	エレベーター	-	-	-	-	-	-
	スロープ	-	-	-	-	-	-
	外壁仕様	外装薄塗材 E 吹付	アクリルシ吹付	木質系 サイディング	木質系 サイディング	木質系 サイディング	木質系 サイディング
	バルコニー手摺仕様	アルミ	アルミ	-	-	-	-
	バルコニー避難設備	無	無	無	無	無	無
	屋根仕様	カラー鉄板 棒瓦葺 (カバー工法)	長尺カラー 鉄板棒瓦葺	長尺カラー 鉄板棒瓦葺	長尺カラー 鉄板棒瓦葺	長尺カラー 鉄板棒瓦葺	長尺カラー 鉄板棒瓦葺
	屋根防水仕様	防水シート	アスファルト ルーフィング	アスファルト ルーフィング	アスファルト ルーフィング	アスファルト ルーフィング	アスファルト ルーフィング
	階段手摺	-	-	-	-	-	-
	廊下手摺	-	-	-	-	-	-
	入口手摺	-	-	-	-	-	-
	入口と通路の段差	-	-	-	-	-	-
	防災・避難設備	無	無	無	無	無	無
	物置	無	無	無	無	無	無
	給水管仕様	-	-	-	-	-	-
	排水管仕様	-	-	-	-	-	-
	ガス管仕様	-	-	-	-	-	-
住戸部分・共用部分 修繕・改善履歴		・ 2010 屋根・ 外壁改修 ・ 2013 電気容 量アップ	・ 2017 屋根・ 外壁改修	・ 2015 屋根・ 外壁改修	・ 2015 屋根・ 外壁改修	・ 2015 屋根・ 外壁改修	・ 2015 屋根・ 外壁改修

SGP-VB：塩化ビニルライニング鋼管 PB：ポリブデン管 VP：硬質塩化ビニル管 VU：排水用塩化ビニル管

SGP：配管用炭素鋼鋼管

※修繕・改善履歴の 4 桁数字は実施年度を表す

住棟別状況⑭

団地名		西原団地			末広団地	穀町コミュニティ住宅	上町コミュニティ住宅
住棟番号（部屋番号）		5	6	7	201～606	101～504	101～303
戸数		1	1	1	38	20	9
建設年度		1982	1982	1982	2002	1999	2000
構造階数		木 1	木 1	木 1	耐 6	耐 5	耐 3
構造形式		在来軸組	在来軸組	在来軸組	RC 壁式	RC 壁式	RC 壁式
住棟形式		平屋建	平屋建	平屋建	廊下型	廊下型	廊下型
屋根形状		切妻屋根	切妻屋根	切妻屋根	切妻屋根	切妻屋根	切妻屋根
バルコニー・ベランダ		無	無	無	有	有	有
住戸	間取り	3LDK	3LDK	3LDK	1DK, 2DK, 2LDK, 3LDK	2, 3DK	2, 3DK
	住戸面積(㎡)	59.6	59.6	59.6	66.2～101.3	66.1～88.1	66.1～88.1
	電気容量 (A)	30	30	30	40	60	40
	浴室	浴槽付	浴槽付	浴槽付	浴槽付	浴槽付	浴槽付
	浴槽仕様	埋込型	埋込型	埋込型	UB	UB	UB
	給湯（箇所）	0	0	0	3	3	3
	トイレ水洗化	有	有	有	有	有	有
	浴室手摺	無	無	無	有	有	有
	トイレ手摺	無	無	無	有	有	有
	階段手摺	無	無	無	無	無	有
	玄関段差	有	有	有	有	有	有
	浴室段差	有	有	-	無	無	無
	床段差	有	有	有	無	無	無
	給水管仕様	SGP-VB	SGP-VB	SGP-VB	SGP-VB, VD, PB	SGP-VB	SGP-VB, VD
	排水管（雑排水）仕様	VP	VP	VP	VP	VP	VP
	排水管（汚水）仕様	VP	VP	VP	VP	VP	VP
	ガス管仕様	SGP	SGP	SGP	-	PLS	PLS
共用部分	エレベーター	-	-	-	有	有	無
	スロープ	-	-	-	有	有	有
	外壁仕様	木質系サイディング	木質系サイディング	木質系サイディング	防水型複層塗材吹付	防水型複層塗材吹付	防水型複層塗材吹付
	バルコニー手摺仕様	-	-	-	アルミ BL	アルミ	アルミ
	バルコニー避難設備	無	無	無	有	有	有
	屋根仕様	長尺カラー鉄板棒瓦葺	長尺カラー鉄板棒瓦葺	長尺カラー鉄板棒瓦葺	フッ素樹脂焼付塗装鋼板	瓦葺	瓦葺
	屋根防水仕様	アスファルトルーフィング	アスファルトルーフィング	アスファルトルーフィング	アスファルトルーフィング	アスファルトルーフィング	アスファルトルーフィング
	階段手摺	-	-	-	有	有	有
	廊下手摺	-	-	-	有	有	有
	入口手摺	-	-	-	有	有	有
	入口と通路の段差	-	-	-	有	有	有
	防災・避難設備	無	無	無	緊急警報装置	防火戸、消火器	緊急警報装置、消火器
	物置	無	無	無	無	無	無
	給水管仕様	-	-	-	SGP-VD	SGP-VD	SGP-VB, VD
	排水管仕様	-	-	-	VP	VP	VP
	ガス管仕様	-	-	-	-	PLS	PLS
住戸部分・共用部分修繕・改善履歴		・2015 屋根・外壁改修	・2016 屋根・外壁改修	・2016 屋根・外壁改修	・2011 外壁修繕 ・2016EV 既存不適格改修		

SGP-VB (VD)：塩化ビニルライニング鋼管 PB：ポリブデン管 VP：硬質塩化ビニル管 PLS：ポリエチレン被覆鋼管

SGP：配管用炭素鋼鋼管

※修繕・改善履歴の 4 桁数字は実施年度を表す

須坂市公営住宅等長寿命化計画改定

2024 年 3 月

発 行 長野県須坂市

編 集 須坂市まちづくり推進部まちづくり課
〒382-8511 須坂市大字須坂 1528-1

T E L 026-248-9007

F A X 026-248-9040

作業機関 東日本総合計画株式会社

