

帯広市市営住宅等長寿命化計画

令和6年3月

帯 広 市



目 次

1. 市営住宅等長寿命化計画の背景・目的・位置づけ	1
(1) 計画の背景.....	1
(2) 計画の目的.....	1
(3) 計画の位置づけ	2
2. 計画期間.....	2
3. 帯広市の概況.....	3
(1) 人口・世帯構造	3
(2) 住宅ストックの状況	6
(3) 住宅所有関係別世帯数	7
4. 公営住宅等の状況.....	8
(1) 公営住宅等供給の現状	8
(2) 市営住宅等の整備の現状.....	11
(3) 入居世帯の現状.....	30
(4) 建物劣化の現状.....	34
5. 長寿命化に関する基本方針.....	36
(1) ストックの状況把握（定期点検及び日常点検）・修繕の実施・データ管理.....	36
(2) 長寿命化及びライフサイクルコストの縮減.....	36
6. 長寿命化計画の対象と事業手法の選定	37
(1) 対象	37
(2) 団地別・住棟別の事業手法の選定	37
7. 点検の実施方針	61
(1) 定期点検の実施方針	61
(2) 日常点検の実施方針	61
(3) 住宅内部における点検の実施方針	61
(4) 点検結果のデータベース化.....	61
8. 計画修繕の実施方針	62
9. 改善事業の実施方針	67
(1) 個別改善	67

10. 建替事業の実施方針	69
(1) 建替事業対象団地	69
(2) 建替え後の整備水準	69
(3) PPP/PFI 事業導入の検討	69
11. 長寿命化のための事業実施予定	70
12. ライフサイクルコストとその縮減効果	70
(1) 建替事業におけるライフサイクルコストの算出	70
(2) 市営住宅等長寿命化によるライフサイクルコスト縮減効果の算出	71

※ 図表中における単位未満の数値は原則として四捨五入をしているため、合計と各項目の和が一致しない場合があります。

1. 市営住宅等長寿命化計画の背景・目的・位置づけ

(1) 計画の背景

本市では平成 15 年度に市における公共賃貸住宅を総合的に活用していく整備プログラムとして「帯広市公共賃貸住宅ストック総合活用計画」を策定しました。

その後、平成 20 年度に計画の中間見直しを行い、更に平成 21 年度には「帯広市公共賃貸住宅ストック総合活用計画」に長寿命化の考え方や事業を追加し、計画に組み込む形で「帯広市市営住宅等長寿命化計画」を策定しました。

平成 25 年度には、住宅施策を総合的に推進する「帯広市住生活基本計画」が新たに策定されたことから「帯広市公共賃貸住宅ストック総合活用計画」は廃止となり、「帯広市市営住宅等長寿命化計画」は「帯広市住生活基本計画」の公共賃貸住宅に関連する個別の事業計画として位置づけ、同年度、新たに作成しました。

平成 30 年度には中間見直しを行い令和元年度から令和 10 年度までの 10 年間の計画期間として取り組んできましたが、5 年が経過したことから、国や北海道との住宅政策の整合性を引き続き図りつつ、人口減少や急速な少子高齢化の進行など社会情勢の変化や関連計画の見直し等に対応し、市営住宅等の適切な維持管理を進めるために、帯広市市営住宅等長寿命化計画の見直しを行うものです。

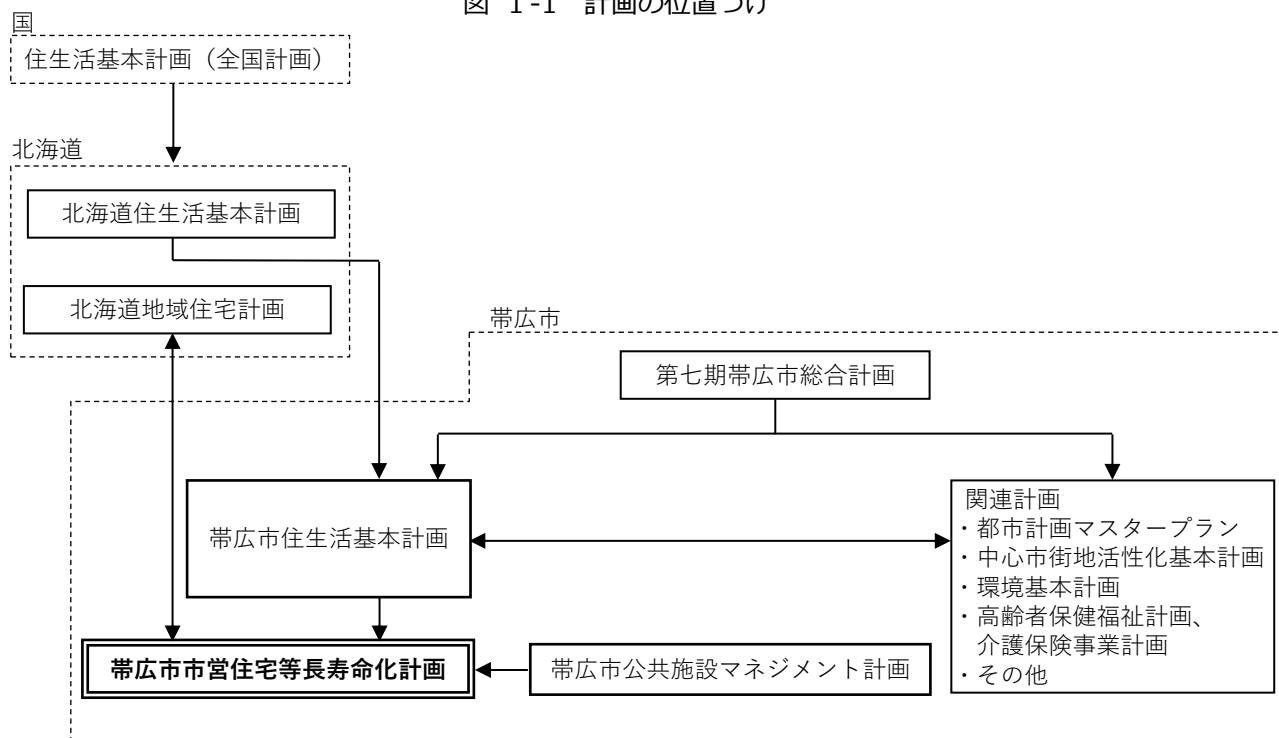
(2) 計画の目的

帯広市市営住宅等長寿命化計画は、市営住宅等の将来的な需要見通しを踏まえた適切なマネジメント方針を定め、予防保全的な維持管理や改善等の計画的な実施により、施設の長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減に繋げ、施設の有効活用と効率的かつ円滑な更新を実現することを目的としています。

(3) 計画の位置づけ

帯広市市営住宅等長寿命化計画は、住宅施策の基本方針を示す「帯広市住生活基本計画」と、公共施設等マネジメントの考え方を示す「帯広市公共施設マネジメント計画」の市営住宅等に関連する個別の事業計画として位置づけています。

図 1-1 計画の位置づけ



2. 計画期間

本計画は、帯広市住生活基本計画に即するとともに、計画期間を令和 6～15 年度の 10 年間とします。なお、社会情勢の変化や事業の進捗状況等に応じ、最低 5 年毎に見直しを行います。

3. 帯広市の概況

(1) 人口・世帯構造

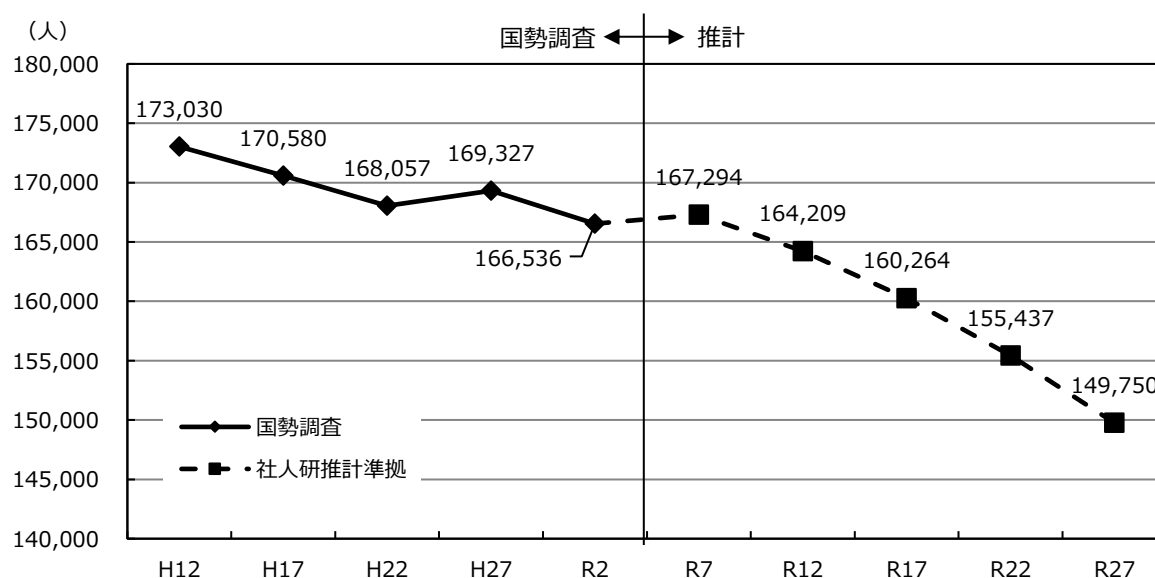
a. 総人口

本市の総人口は、令和 2 年国勢調査で 166,536 人です。20 年間（平成 12 年～令和 2 年）では、4 % 減少しています。

20 年間の減少率は、全道を上回っているものの市部※平均は下回っています。

国立社会保障・人口問題研究所の推計準拠値では、令和 17 年に 160,264 人（令和 2 年の 4 % 減少）と推計しており、今後も人口は減少する見込みです。

図 3-1 帯広市の総人口の推移



資料：H12～R2 は各年国勢調査結果（総務省統計局）、R7～27 は国立社会保障・人口問題研究所の推計（H30 推計）準拠値

表 3-1 総人口の推移の比較

	(単位：人)					
	H12	H17	H22	H27	R2	R2/H12
北海道	5,683,062	5,627,737	5,506,419	5,381,733	5,224,614	0.92
市部※	4,389,368	4,410,600	4,449,360	4,395,172	4,310,477	0.98
十勝管内	357,858	354,146	348,597	343,436	332,648	0.93
帯広市	173,030	170,580	168,057	169,327	166,536	0.96

※市部：北海道内の市の区域をすべて合わせた地域

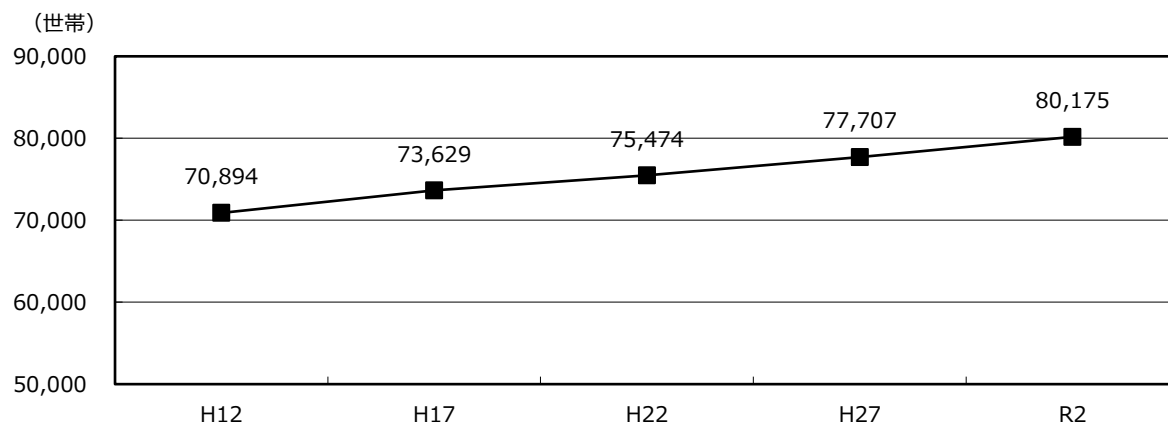
資料：各年国勢調査結果（総務省統計）

b. 総世帯数

総世帯数は、令和２年国勢調査で 80,175 世帯です。20 年間（平成 12 年～令和 2 年）では、13%増加しています。

20 年間の増減率は、全道を上回り、市部平均を同率となっています。

図 3-2 帯広市の総世帯数の推移



資料：各年国勢調査結果（総務省統計）

表 3-2 総世帯数の推移の比較

(単位：世帯)

	H12	H17	H22	H27	R2	R2/H12
北海道	2,306,419	2,380,251	2,424,317	2,444,810	2,476,846	1.07
市部	1,820,723	1,901,288	1,989,236	2,021,698	2,063,614	1.13
十勝管内	357,858	354,146	348,597	343,436	332,648	0.93
帯広市	70,894	73,629	75,474	77,707	80,175	1.13

注：総世帯数は「一般世帯」と「施設等の世帯」の合計を指します。国勢調査では、世帯を「一般世帯」と「施設等の世帯」に区分しています。「一般世帯」は、住居と生計を共にしている人々の集まり又は一戸を構えて住んでいる単身者等を指します。「施設等の世帯」は、「寮・寄宿舎の学生・生徒」、「病院・療養所の入院者」、「社会施設の入所者」、「自衛隊営舎内居住者」、「矯正施設の入所者」等を指します。また、「一般世帯」について、住居を「住宅」と「住宅以外」に区分しています。「住宅」は、一つの世帯が独立して家庭生活を営むことができる永続性のある建物（完全に区画された建物の一部を含む）等を指します（店舗や作業所付きの住宅もこれに含まれます）。「住宅以外」は、寄宿舎・寮など生計を共にしない単身者の集まりを居住させるための建物や、病院・学校・旅館・会社・工場・事務所などの居住用でない建物を指します（仮小屋・天幕小屋など臨時応急的に造られた住居などもこれに含まれます）。

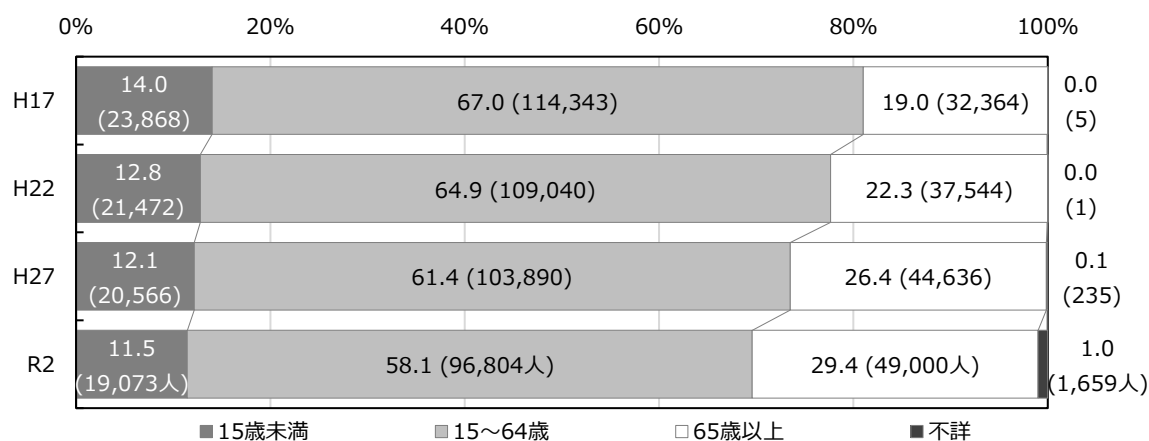
資料：各年国勢調査結果（総務省統計）

c. 年齢別人口

人口の年齢別構成は、令和2年国勢調査において、年少人口(15歳未満)が11.5%(19,073人)、生産年齢人口(15～64歳)は58.1%(96,804人)、高齢人口(65歳以上)は29.4%(49,000人)となっています。

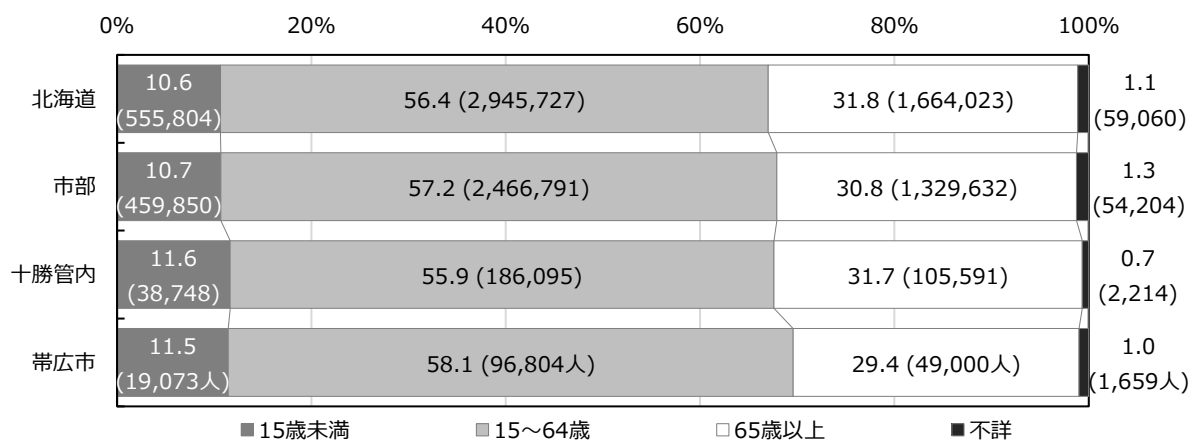
15年間(平成17年～令和2年)の推移をみると、年少人口と生産年齢人口はともに減少している一方で、高齢人口は増加しており、15年間で約1.5倍となっていますが、高齢人口比率は全道、市部、十勝管内より低くなっています。

図 3-3 年齢別人口構成比の推移



資料：各年国勢調査結果（総務省統計）

図 3-4 年齢別人口構成比の比較



資料：令和2年国勢調査結果（総務省統計局）

(2) 住宅ストックの状況

帯広市の住宅数は、平成 30 年住宅・土地統計調査で 88,280 戸であり、そのうち空き家は 10,290 戸となっています。

借家は、公営の借家のほか、民営借家が 28,350 戸あります。また UR・公社の借家はありません。

表 3-3 住宅ストックの概況

種 別	戸数	構成比
住宅総数	88,280	
居住世帯のある住宅	77,790	100.0%
専用住宅	76,650	98.5%
持ち家	40,550	52.1%
公営の借家	2,980	3.8%
UR・公社の借家	0	0.0%
民営借家	28,350	36.4%
給与住宅	1,930	2.5%
店舗その他の併用住宅	1,130	1.5%
居住世帯のない住宅	10,490	
空き家	10,290	
二次的住宅	70	
賃貸用の住宅	7,090	
売却用の住宅	120	
その他の住宅	3,010	
一時現在者のみの住宅	150	
建築中の住宅	50	

※推計であるため、各項目の合計は記載内容と一致しない（以下、同じ）

資料：平成 30 年住宅・土地統計調査（総務省統計局）

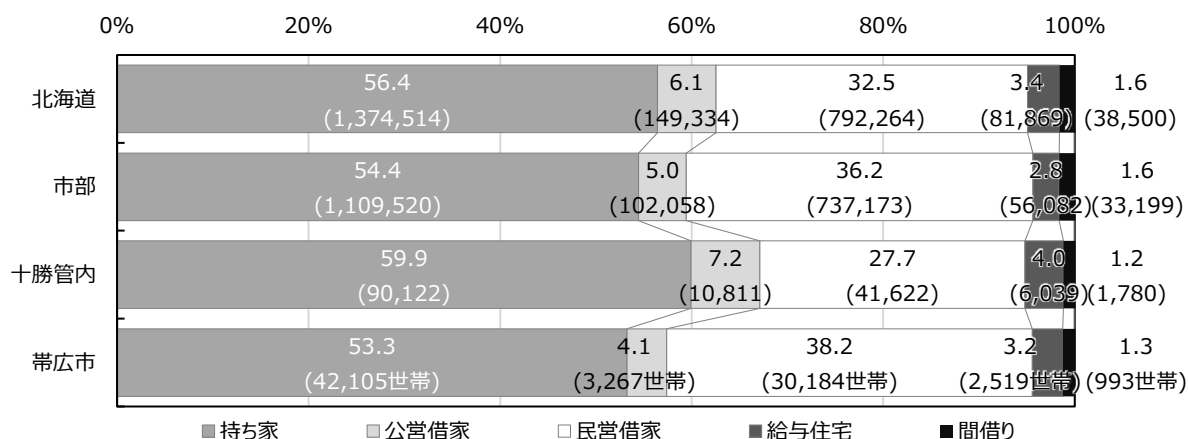
(3) 住宅所有関係別世帯数

帯広市の住宅所有関係別世帯構成は、令和2年国勢調査で、「持ち家」が53.3% (42,105世帯)、「公営借家」が4.1% (3,267世帯)、「民営借家」が38.2% (30,184世帯)、「給与住宅」が3.2% (2,519世帯)、「間借り」が1.3% (993世帯)となっています。

15年間(平成17年～令和2年)の推移をみると、持ち家率が増加、民営借家率は横ばいで、公営借家率及び給与住宅率は減少しています。

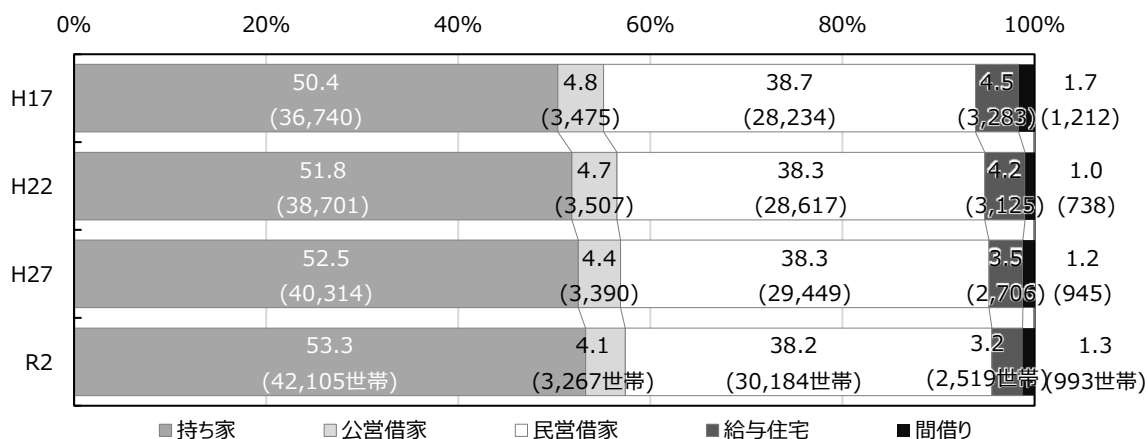
全道、市部、十勝管内と比較すると、本市の持ち家率及び公営借家率は最も低く、民営借家率は最も高くなっています。

図 3-5 住宅所有関係別世帯構成比の比較



資料：令和2年国勢調査結果（総務省統計局）

図 3-6 住宅所有関係別世帯構成比の推移



資料：各年国勢調査結果（総務省統計）

4. 公営住宅等の状況

(1) 公営住宅等供給の現状

本市の公営住宅等は 3,842 戸が供給されており、その内訳は、概ね北海道：帯広市：民間＝22：73：5 となっています。

公営住宅等は、公営住宅法に基づく公営住宅など 6 種類に分類されます。

市が管理している市営住宅等は 2,805 戸あり、そのうち 201 戸は借上げ市営住宅です。

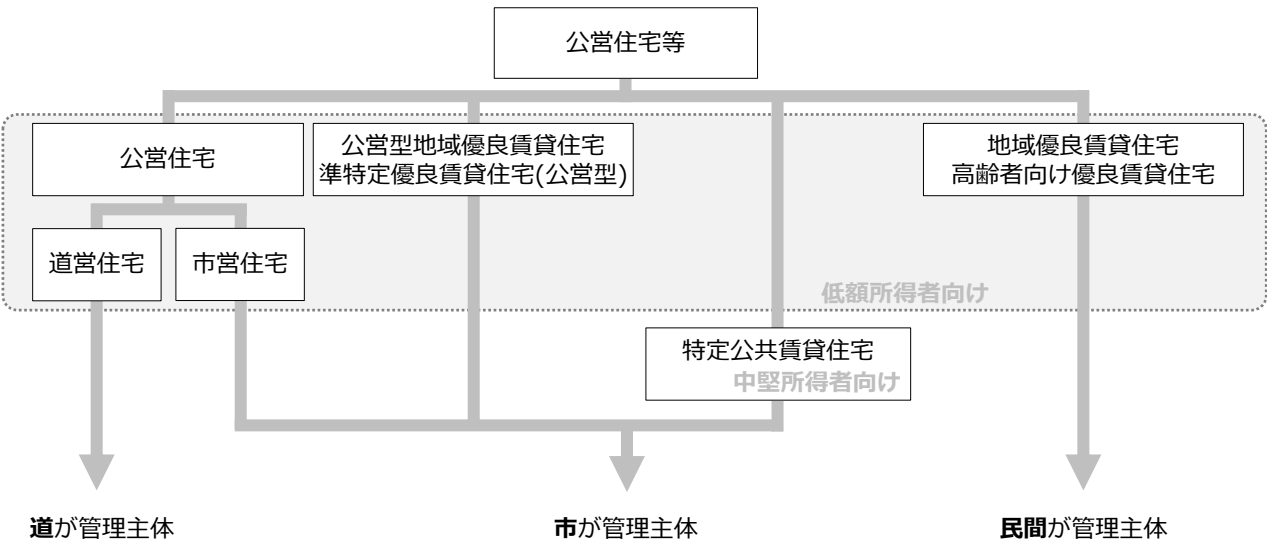
表 4-1 市内公営住宅等一覧表

(単位：戸)

事業主体	公営住宅	うち借上	公営型 地域優良 賃貸住宅	準特定 優良賃貸 住宅 (公営型)	特定公共 賃貸住宅	地域優良 賃貸住宅	高齢者向け 優良賃貸 住宅	合計
北海道	827							827
帯広市	2,750	201	18	35	2			2,805
民間						184	26	210
合計	3,577	201	18	35	2	184	26	3,842

資料：帯広市調べ（令和 6 年 3 月末現在）

図 4-1 公営住宅等一覧



公営住宅：公営住宅法に基づき、住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で供給する住宅
 公営型地域優良賃貸住宅：地域優良賃貸住宅制度要綱に基づき、公営住宅法に規定する入居者資格を満たす者に対して供給する住宅
 準特定優良賃貸住宅（公営型）：準特定優良賃貸住宅制度要綱に基づき、公営住宅法に規定する入居者資格を満たす者に対して供給する住宅（現在廃止）
 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き、中堅所得者に対して供給する住宅
 地域優良賃貸住宅：地域優良賃貸住宅制度要綱等に基づき、高齢者世帯、子育て世帯等居住の安定に特に配慮が必要な世帯に対して供給する住宅
 高齢者向け優良賃貸住宅：高齢者の居住の安定確保に関する法律に基づき、民間事業者等が供給する高齢者向けの賃貸住宅（現在廃止）

表 4-2 市内公営住宅等の団地別棟数・戸数

事業 主体	番 号	団地名	棟 数	戸数		公営住宅 うち 借上	公営型 地域 優良 賃貸 住宅	準特定 優良 賃貸 住宅 (公営型)	特定 公共 賃貸 住宅	地域優良賃貸住宅		高齢者 向け 優良 賃貸 住宅	敷地面積 (㎡)	土地所有
										子育て 世帯 向け	高齢者 世帯 向け			
帯 広 市	1	南東	3	83	83								11,823	市有地
	2	公園東町	3	252	252								21,544	市有地
	3	北郊	3	110	110								11,300	市有地
	4	柏林台	20	850	814		16	20					105,172	市有地
	5	緑ヶ丘	2	42	42								3,617	市有地
	6	緑央	1	16	16								584	市有地
	7	若葉	3	105	105								12,452	市有地
	8	明和	5	160	160								23,075	市有地
	9	新緑	6	168	168								20,883	市有地
	10	稲田	2	90	90								13,149	市有地
	11	大空	43	633	633								93,208	市有地
	12	川西	5	18	18	6							4,578	市有地,民有地(借上)
	13	広野	5	16	15	6			1				4,256	市有地,民有地(借上)
	14	清川	3	8	8								4,847	市有地
	15	清川第二	3	6	6	6							2,200	民有地(借上)
	16	大正	10	53	47			5	1				11,821	市有地
	17	大正第二	2	12			2	10					2,248	市有地
	18	バタータ	1	6	6	6							600	民有地(借上)
	19	センターシティ	1	63	63	63							2,000	民有地(借上)
	20	ウッディ1	1	21	21	21							1,200	民有地(借上)
	21	ウイング7	1	48	48	48							1,100	民有地(借上)
	22	センターパーク	1	45	45	45							1,500	民有地(借上)
小計			124	2,805	2,750	201	18	35	2	0	0	0	353,157	
北 海 道	23	緑西団地	3	59	59									道有地
	24	柏林台団地	4	117	117									道有地(一部借地)
	25	大空団地	9	162	162									道有地
	26	公園東町団地	1	30	30									道有地
	27	西帯広団地	6	88	88									道有地
	28	緑ヶ丘団地	3	53	53									道有地
	29	新緑団地	4	90	90									道有地
	30	新緑第2団地	9	119	119									道有地
	31	中央団地	3	109	109									道有地
	小計			42	827	827	0	0	0	0	0	0	0	
民 間	32	ふるさと館	1	26								26		民有地
	33	グレーテスト13	2	10						10				民有地
	34	ステラⅡ	2	18						18				民有地
	35	ヴェルデ	1	6						6				民有地
	36	はなえみ	1	18							18			民有地
	37	清流の里サービス付高齢者向け住宅	1	10							10			民有地
	38	グリーンテラス自由が丘	2	10						10				民有地
	39	スピカⅡ	1	10						10				民有地
	40	ミナハウス川北	1	20							20			民有地
	41	BIOU6・8	2	8						8				民有地
	42	ユアテラス	3	10						10				民有地
	43	FELICO	1	8						8				民有地
	44	COMUNI	1	5						5				民有地
	45	レアーレ7	1	5						5				民有地
	46	Bona unus	1	6						6				民有地
	47	COMUNIⅡ	1	5						5				民有地
	48	COMUNIⅢ	3	8						8				民有地
	49	いなだ365日	1	6						6				民有地
	50	デュオあづさ	2	6						6				民有地
	51	シエログランデⅢ	1	9						9				民有地
	52	グローラ	1	6						6				民有地
	小計			30	210	0	0	0	0	0	136	48	26	
合計			196	3,842	3,577	201	18	35	2	136	48	26		

令和6年3月末現在

公営住宅等の位置



(2) 市営住宅等の整備の現状

a. 構造、耐用年限

①構造・建て方

本市は、木造、簡易耐火構造、準耐火構造、耐火構造の市営住宅等 2,805 戸を管理しています。

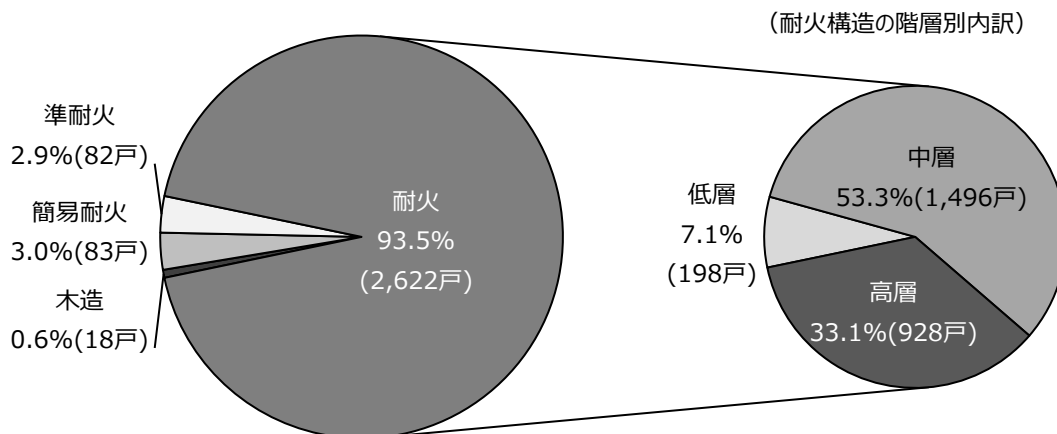
2,805 戸のうち、2,622 戸、93.5%が耐火構造です。そのうち、中層（3～5 階建）は 1,496 戸で、耐火構造の 57.1%、全体では 53.3%を占めており、その多くが階段室型となっています。高層は 928 戸で全体の 33.1%を占めており、全て片廊下型の住棟形式です。また、低層は 198 戸で全体の 7.1%を占めています。

簡易耐火構造は 83 戸、3.0%を占め、そのうち平屋建てが 11 戸、2 階建てが 72 戸となっています。

準耐火構造は 82 戸、2.9%を占め、ほとんどが 2 階建てとなっています。

木造は 18 戸、0.6%となっています。

図 4-3 構造別管理戸数の構成比



令和6年3月末現在

表 4-3 構造別建て方別戸数

(単位：戸)

	長屋建	階段室型	片廊下型	合計
木造	18 0.6%			18 0.6%
平屋建て	18 0.6%			18 0.6%
簡易耐火構造	83 3.0%			83 3.0%
平屋建て	11 0.4%			11 0.4%
2階建て	72 2.6%			72 2.6%
準耐火構造	4 0.1%	50 1.8%	28 1.0%	82 2.9%
平屋建て	4 0.1%			4 0.1%
2階建て		50 1.8%	28 1.0%	78 2.8%
耐火構造	8 0.3%	1,187 42.3%	1,427 50.9%	2,622 93.5%
平屋建て	8 0.3%			8 0.3%
2階建て		120 4.3%	70 2.5%	190 6.8%
中層（3～5F）		1,067 38.0%	429 15.3%	1,496 53.3%
高層（6～10F）			928 33.1%	928 33.1%
合計	113 4.0%	1,237 44.1%	1,455 51.9%	2,805 100.0%

令和6年3月末現在

②耐用年限

公営住宅の耐用年限は、耐火構造は70年、準耐火構造は45年、木造は30年となっており、その1/2を経過したものについて建替が可能とされています。また、「公営住宅法の一部を改正する法律等の運用について」（平成8年）により、簡易耐火構造の耐用年限は2階建てが45年、平屋建てが30年となっています。

令和6年3月末現在、市営住宅等2,805戸のうち、耐用年限の1/2を経過しているのは1,259戸で44.9%を占めています。

今後現状のままだと、耐用年限の1/2を経過する住宅は5年後の令和10年度で1,642戸、58.5%、10年後の令和15年度で1,773戸、63.2%となります。

また、令和6年3月末現在、耐用年限を経過しているのは、83戸で3.0%です。

今後現状のままだと、耐用年限を経過する住宅は10年後の令和15年度で95戸、3.4%となります。

構造別にみると、木造18戸は、平成17、18年度の竣工であり、令和3年度に全戸が耐用年限の1/2を迎えました。

簡易耐火構造83戸は、昭和56年度までの竣工であり、令和元年度に全戸が耐用年限を経過しました。

準耐火構造は、昭和 60 年度以降竣工しており、平成 20 年度から順次耐用年限の 1/2 を経過しはじめ、令和 10 年度には全戸が耐用年限の 1/2 を経過します。耐用年限は本計画期間の令和 12 年度から順次迎えます。

耐火構造は、昭和 43 年度以降竣工しており、全戸数 2,622 戸のうち、1,082 戸、全体の 41.3%が耐用年限の 1/2 を迎えています。本計画期間中も戸数は増加し 10 年後の令和 15 年度で 1,590 戸、全体の 60.6%となります。耐用年限は令和 22 年度から順次迎えていきます(昭和 43～45 年度に竣工した 76 戸については平成 22～26 年度に全面的改善を実施、全面的改善事業は竣工後 30 年活用する必要があります)。

表 4-4 竣工年度別構造別戸数

(単位：戸)

竣工年度	木造	簡易耐火	準耐火	低層耐火	中層耐火	高層耐火	合計
S40 以前	0	0	0	0	0	0	0
S41～45	0	0	0	0	76	0	76
S46～50	0	72	0	0	104	0	176
S51～55	0	6	0	0	152	0	158
S56～60	0	5	12	0	330	252	599
S61～H2	0	0	0	0	280	0	280
H3 以降	18	0	70	198	554	676	1,516
合計	18	83	82	198	1,496	928	2,805

令和 6 年 3 月末現在

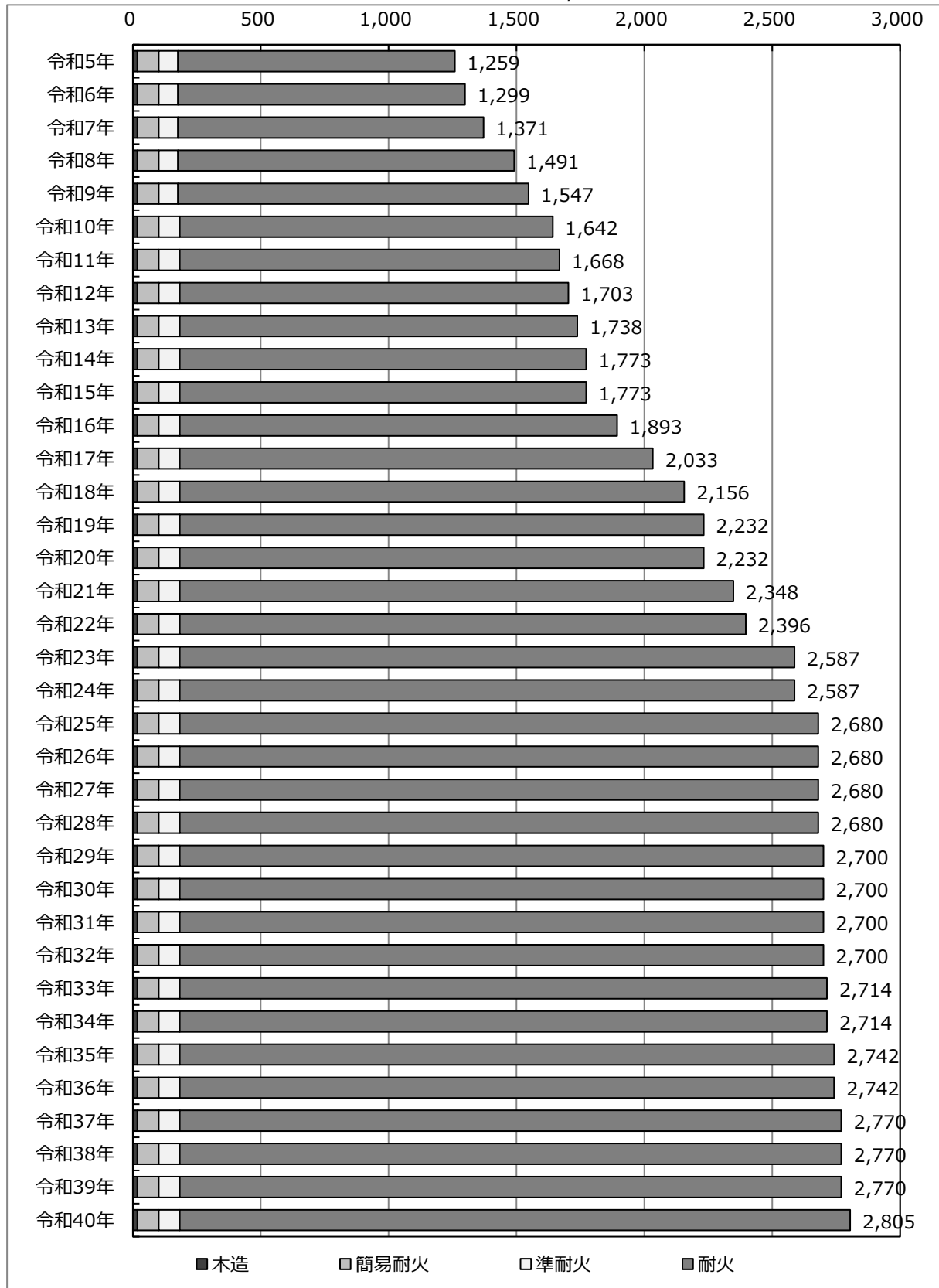
表 4-5 竣工年度別構造別棟数

(単位：棟)

竣工年度	木造	簡易耐火	準耐火	低層耐火	中層耐火	高層耐火	合計
S40 以前	0	0	0	0	0	0	0
S41～45	0	0	0	0	3	0	3
S46～50	0	13	0	0	4	0	17
S51～55	0	2	0	0	7	0	9
S56～60	0	2	2	0	10	3	17
S61～H2	0	0	0	0	10	0	10
H3 以降	9	0	11	18	17	13	68
合計	9	17	13	18	51	16	124

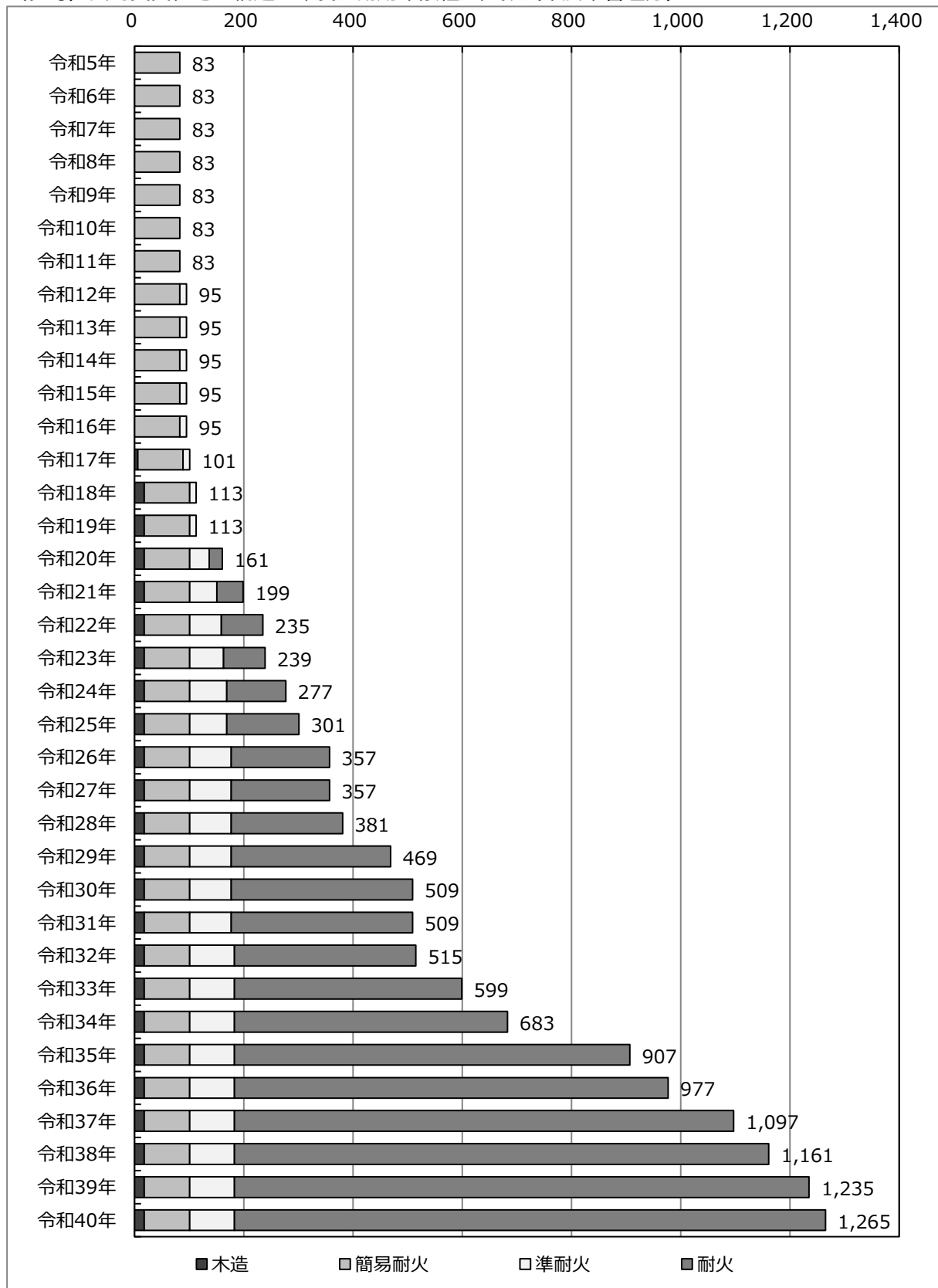
令和 6 年 3 月末現在

図 4 -4 公的賃貸住宅の構造別年度別耐用年限 1/2 経過戸数（帯広市管理分）



令和 6 年 3 月末現在

(参考) 公的賃貸住宅の構造別年度別耐用年限経過戸数(帯広市管理分)



令和 6 年 3 月末現在

b. 住戸内の整備状況

①住戸専用面積

住戸専用面積は「60～70 ㎡」が最も多く 1,258 戸、44.8%、次いで「70 ㎡～」727 戸、25.9%、「50～60 ㎡」610 戸、21.7%、「40～50 ㎡」210 戸、7.5%となっています。また 40 ㎡未満の住戸はありません。

構造別にみると、簡易耐火構造は「50～60 ㎡」が最も多く、70 ㎡以上の住宅はありません。木造、準耐火構造及び低層、中層、高層の耐火構造は共に「60～70 ㎡」が最も多くなっています。

竣工年度別にみると、昭和 50 年以前は「50～60 ㎡」が最も多く、昭和 51～60 年度に竣工した住戸は大半が「60～70 ㎡」です。昭和 61 年度以降は「70 ㎡～」が最も多くなっています。

表 4-7 住戸専用面積別構造別戸数

(単位：戸)

	木造	簡易耐火	準耐火	低層耐火	中層耐火	高層耐火	合計
30～40 ㎡	0	0	0	0	0	0	0
40～50 ㎡	0	32	14	9	118	37	210
50～60 ㎡	0	40	4	49	339	178	610
60～70 ㎡	10	11	48	76	636	477	1,258
70 ㎡～	8	0	16	64	403	236	727
合計	18	83	82	198	1,496	928	2,805

令和 6 年 3 月末現在

表 4-8 住戸専用面積別竣工年度別戸数

(単位：戸)

	S41～45	S46～50	S51～55	S56～60	S61～H2	H3以降	合計
30～40 ㎡	0	0	0	0	0	0	0
40～50 ㎡	6	80	8	0	0	116	210
50～60 ㎡	40	96	72	0	62	340	610
60～70 ㎡	10	0	78	597	59	514	1,258
70 ㎡～	20	0	0	2	159	546	727
合計	76	176	158	599	280	1,516	2,805

令和 6 年 3 月末現在

②浴室・浴槽・三箇所給湯

浴室未整備の住戸はありません。浴室に浴槽が設置されていない住戸は 1,203 戸であり、昭和 47 年度～平成 2 年度までに建設された住戸の大半が該当しています。また、三箇所給湯器が設置されていない住戸も浴槽が設置されていない住戸と同様となっています。浴槽及び三箇所給湯器の整備率は 57.1%です。

表 4-9 浴槽・三箇所給湯未整備戸数

(単位：戸)

団地名			構造	建設年度	未整備戸数
公園東町団地			耐火構造 7 階建て	S54～56	252
柏林台団地 南町			耐火構造 5 階建て	S58～59	326
緑央団地			耐火構造 3 階建て	S52	16
明和団地			耐火構造 3 階建て	H1	30
			耐火構造 4 階建て	S63,H2	76
新緑団地			耐火構造 3 階建て	S60～62	72
			耐火構造 4 階建て	S60,S61	96
大空団地	4 街区	藤	簡易耐火構造 2 階建て	S48,S49	58
		桜	簡易耐火構造 2 階建て	S49	14
		丘	耐火構造 4 階建て	S51～53	120
	虹	虹 R1～R5	耐火構造 4 階建て	S47～53	120
川西団地			準耐火構造 2 階建て	S60	12
大正団地			簡易耐火構造平屋建て	S55,S56	11
合計					1,203

令和 6 年 3 月末現在

③高齢者及び身障者適応住宅

本市では、以下の①～④を満たす住戸を高齢者及び身障者適応住宅としています。この条件を満たす住戸は 1,960 戸です。また、この他身障者向け住宅を 41 戸整備しており、合わせて 2,001 戸、全体の 71.3%となっています。

高齢者及び身障者適応住宅の基準

- ①便所及び浴室への手摺の設置
- ②共用階段への手摺の設置（片側以上）※ 2 階以上が対象
- ③緊急通報警報ブザーの設置（便所を含む 2 ヶ所以上）
- ④住戸内の段差解消（主要部分）

表 4-10 高齢者及び身障者対応住宅戸数

(単位：戸)

団地名		建設年度	戸数	実績（S42-R5）		未整備住宅
				高齢者及び身障者対応住宅	身障者住宅	
南東		H3-H4	83	81	2	0
公園東町		S54-S56	252	252		0
北郊		H2-H3	110	40		70
柏林台	南町	S57-S59	330	326	4	0
	北町	H9-H13	360	162	12	186
	西町	H15-H17	160	156	4	0
緑ヶ丘		H1	42	42		0
緑央		S52	16	16		0
若葉		H6-H8	105	46	8	51
明和		S63-H5	160	50	4	106
新緑		S60-S62	168	168		0
稲田		H17-H19	90	88	2	0
大空	2 街区	H13-H15	72	70	2	0
	3 街区	S43-R1	166	164	2	0
	4 街区	S48-R4	227	35		192
	5 街区	H19	48	47	1	0
	虹	S47-S53	120			120
川西		S60	12	12		0
広野		H5-H8	10	5		5
清川		H6	8	8		0
大正		S55-H11	53	42		11
大正第 2		H6-H9	12	12		0
川西	（借上）	H17	6	6		0
広野	（借上）	H18	6	6		0
清川第 2	（借上）	H18	6	6		0
パタータ	（借上）	H17	6	6		0
センターシティ	（借上）	H12	63			63
ウッディ 1	（借上）	H17	21	21		0
ウイング 7	（借上）	H17	48	48		0
センターパーク	（借上）	H17	45	45		0
合計			2,805	1,960	41	804
				2,001 (71.3%)		

令和 6 年 3 月末現在

表 4-11 高齢者及び身障者対応住宅の内訳

(単位：戸)

団地名	建設年度	対応戸数	①便所及び浴室の手摺		②共用階段の手摺	③ブザー 2ヶ所以上	④住戸内の 段差解消
			便所	浴室			
南東	H3-H4	83	83	83	83	83	83
公園東町	S54-S56	252	252	252	252	252	252
北郊	H2-H3	40	110	110	110	83	40
柏林台	南町	S57-S59	330	330	330	330	330
	北町	H9-H13	174	360	360	174	360
	西町	H15-H17	160	160	160	160	160
緑ヶ丘	H1	42	42	42	42	42	42
緑央	S52	16	16	16	16	16	16
若葉	H6-H8	54	105	105	105	54	105
明和	S63-H5	54	160	160	160	140	54
新緑	S60-S62	168	168	168	168	168	168
稲田	H17-H19	90	90	90	90	90	90
大空	2街区	H13-H15	72	72	72	72	72
	3街区	S43-R1	166	166	166	166	166
	4街区	S48-R4	35	35	35	35	35
	5街区	H19	48	48	48	48	48
	虹	S47-S53	0	0	0	0	0
川西	S60	12	12	12	12	12	12
広野	H5-H8	5	10	10	10	5	10
清川	H6	8	8	8	—	8	8
大正	S55-H11	42	42	42	38	42	42
大正第2	H6-H9	12	12	12	12	12	12
川西	(借上)	H17	6	6	6	—	6
広野	(借上)	H18	6	6	6	—	6
清川第2	(借上)	H18	6	6	6	—	6
パタータ	(借上)	H17	6	6	6	6	6
センターシティ	(借上)	H12	0	63	63	0	63
ウッディ1	(借上)	H17	21	21	21	21	21
ウイング7	(借上)	H17	48	48	48	48	48
センターパーク	(借上)	H17	45	45	45	45	45
合計		2,001	2,482	2,482	2,452	2,130	2,306

令和6年3月末現在

※②：平屋建ては対象外

c. 共用部分の整備状況

①階段室の手摺

共用階段の手摺は2階建て以上で階段室がある住棟を対象としており、大空団地の一部を除く全ての団地で設置しています。

②共用玄関の段差

共用玄関に段差がない住棟は、パタータ、柏林台団地の一部、稲田団地、大空団地の一部、センターシティ、ウッディ1、センターパークとなっています。また、共用玄関に段差があるもののスロープを設置している住棟は、広野団地、公園東町団地、北郊団地、柏林台団地の一部、若葉団地、ウイング7です。

③雁木

雁木は、広野団地の準耐火構造2棟、柏林台団地の高層耐火構造10棟、明和団地及び稲田団地の中層耐火構造7棟の4団地19棟に設置しています。特に柏林台団地と明和団地では、雁木を利用し物置を併設しています。

④エレベーター

エレベーターは、平屋建て及び2階建てを除く全67棟(2,424戸)のうち、30棟、44.8%(1,385戸、57.1%)で設置しています。

構造別にみると、高層耐火構造住棟では全てにエレベーターを設置しており、中層耐火構造住棟では14棟(457戸)に設置しています。5階建て住宅でエレベーターを設置していないのは、柏林台団地南町330戸のみです。

表 4-12 中高層エレベーター設置状況

(単位：棟、戸)

階数		EVなし		EVあり		合計	
中層	3階建	8	(178)			8	(178)
	4階建	19	(531)	5	(117)	24	(648)
	5階建	10	(330)	9	(340)	19	(670)
	小計	37	(1,039)	14	(457)	51	(1,496)
高層	6階以上			16	(928)	16	(928)
合計		37	(1,039)	30	(1,385)	67	(2,424)

令和6年3月末現在

表 4-13 団地別共用部の整備状況

構造	団地名	構造	建設年度	竣工年度	棟数	戸数	共用部手摺設置		共用玄関段差解消		雁木	E V
							階段室	廊下	スロープ	手摺設置		
木造	川西	木平	H17	H17	3	6	－	－	－	－	－	－
	広野	木平	H18	H18	3	6	－	－	－	－	－	－
	清川第二	木平	H18	H18	3	6	－	－	－	－	－	－
小計					9	18						
簡易耐火構造	大空	簡2	S48、49	S48、49	13	72	－	－	－	－	×	－
	大正	簡平	S55、56	S55、56	4	11	－	－	－	－	×	－
小計					17	83						
準耐火構造	川西	準耐2	S60	S60	2	12	○	－	×	○	×	－
	広野	準耐2	H5、8	H5、8	2	10	○	×	○	×	○	－
	大正	準耐平、2	H5～11	H5～11	6	42	○	○	×	○	×	－
	大正第二	準耐2	H6、9	H6、9	2	12	○	○	×	○	×	－
	パタータ	準耐2	H17	H17	1	6	○	○	－	－	×	－
小計					13	82						
耐火構造	南東	中耐4	H3、4	H4、5	3	83	○	－	×	○	×	×
	公園東町	高耐7	S54、55、56	S56、57、58	3	252	○	○	○	○	×	○
	北郊	中耐5	H2、3	H3、4	3	110	○	×	○	○	×	○
	柏林台	中耐5	S57～59	S58～60	10	330	○	○	×	○	×	×
		高耐10	H9～13	H11～14	6	360	○	○	○	○	○	○
		高耐8	H15、17	H16、18	4	160	○	○	－	－	○	○
	緑ヶ丘	中耐3	H1	H2	2	42	○	－	×	○	×	×
	緑央	中耐3	S52	S52	1	16	○	－	×	○	×	×
	若葉	中耐5	H6、7、8	H7、8、9	3	105	○	○	○	○	×	○
	明和	中耐3、4	S63～H5	H1～6	5	160	○	－	×	×	○	×
	新緑	中耐3、4	S60～62	S61～63	6	168	○	○	×	○	×	×
	稲田	中耐5	H17、19	H18、20	2	90	○	○	－	－	○	○
	大空	中耐4	S43～45、H23	S43～45、H24	4	96	○	○	－	－	×	○
		中耐4	S47～53	S47～53	10	240	×	－	×	×	×	×
		耐火2	H13～R1	H14～R2	15	190	○	－	－	－	－	－
		中耐5	R4	R5	1	35	○	○	－	－	×	○
	清川	耐火平屋	H6	H6	3	8	－	－	×	○	×	－
	センターシティ	高耐10	H12	H13	1	63	○	○	－	－	×	○
	ウッディ1	中耐4	H17	H18	1	21	○	○	－	－	×	○
	ウイング7	高耐10	H17	H17	1	48	○	○	○	○	×	○
	センターパーク	高耐10	H17	H18	1	45	○	○	－	○	×	○
小計					85	2,622						
合計					124	2,805						

令和6年3月末現在 ※柏林台団地、明和団地の身障者用住宅の玄関にはスロープ設置済

d. 給水・排水設備の整備状況

①給水加圧ポンプの設置状況

給水加圧ポンプは、3 階以上の住棟がある団地を中心に 14 団地で設置されており、南東団地、公園東町団地、北郊団地、柏林台団地、緑ヶ丘団地、緑央団地、明和団地、新緑団地、稲田団地、大空団地の一部、センターシティ、ウッディ 1、ウイング 7 及びセンターパークに設置されています。

給水加圧ポンプの取替周期は、15 年程度※とされていますが、20 年超で更新を行っています。

②給水管

給水管は管種により修繕周期が異なっており、市営住宅で多く使用している硬質塩化ビニルライニング鋼管は 35 年程度※となっています。

令和 6 年 3 月末時点で修繕周期を経過している団地は 7 団地であり、公園東町団地、柏林台団地の一部、緑央団地、新緑団地、大空団地の一部、川西団地、及び大正団地の一部です。

③排水管

排水管も給水管同様で管種により修繕周期が異なっており、市営住宅で多く使用している炭素鋼鋼管は 20 年程度※、硬質塩化ビニル管は 30 年程度※となっています。

令和 6 年 3 月末時点で修繕周期を経過している団地は 12 団地であり、南東団地、公園東町団地、北郊団地、柏林台団地の一部、緑ヶ丘団地、緑央団地、明和団地の一部、新緑団地、大空団地の一部、川西団地、広野団地の一部、及び大正団地の一部です。

※公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（国土交通省住宅総合整備課 平成 28 年 8 月）で示されている修繕周期表に基づく。

表 4-14 団地別給水・排水設備の整備状況①

修繕時期経過（一部含む）

団地名		建設 年度	竣工 年度	階数	棟数	戸数	給水加圧ポンプ		給水管設置状況 (屋外・屋内)	排水管設置状況 (雑排・汚水)	改善履歴
							更新	備考			
南東		H3-4	H4-5	4 階	3	83	○	H29	ポリアレン管 塩ビライニング鋼管	硬質塩ビ管 炭素鋼鋼管 塩ビライニング鋼管	
公園東町		S54-56	S56-58	7 階	3	252	○	H27	高架水槽 ⇒直結加 圧方式	ポリアレン管 亜鉛メッキ鋼管 塩ビライニング鋼管	硬質塩ビ管 排水用鋳鉄管 炭素鋼鋼管
北郊		H2-3	H3-4	5 階	3	110	○	H29	ポリアレン管 塩ビライニング鋼管	硬質塩ビ管 炭素鋼鋼管	
柏林台	南町	S57-59	S58-60	5 階	10	330	○	H20-25	ポリアレン管 塩ビライニング鋼管	硬質塩ビ管 炭素鋼鋼管 耐火被覆塩ビ管	
	北町	H9-13	H11-14	10 階	6	360	○	R4	3 号棟のみ 鋳鉄管 塩ビライニング鋼管	硬質塩ビ管 塩ビライニング鋼管 耐火二層管	
	西町	H15-17	H16-18	8 階	4	160	○		鋳鉄管 ポリアレン管 塩ビライニング鋼管	硬質塩ビ管 塩ビライニング鋼管 耐火二層管	
緑ヶ丘		H1	H2	3 階	2	42	○	R1	ポリアレン管 塩ビライニング鋼管	硬質塩ビ管 炭素鋼鋼管	
緑央		S52	S52	3 階	1	16	○	H8	受水槽整備 亜鉛メッキ鋼管	硬質塩ビ管 亜鉛メッキ鋼管	
若葉		H6-8	H7-9	5 階	3	105			鋳鉄管 塩ビライニング鋼管	硬質塩ビ管 塩ビライニング鋼管 耐火二層管	
明和		S63-H5	H1-6	3・4 階	5	160	○	R4	鋳鉄管 塩ビライニング鋼管	硬質塩ビ管 配管用炭素鋼鋼管 DVL	
新緑		S60-62	S61-63	3・4 階	6	168	○	H28	ポリアレン管 炭素鋼鋼管 塩ビライニング鋼管 硬質塩ビ管	硬質塩ビ管 配管用炭素鋼鋼管 硬質塩ビコーティング鋼管	
稲田		H17-19	H18-20	5 階	2	90	○		鋳鉄管 塩ビライニング鋼管 架橋ポリアレン管	硬質塩ビ管 耐火二層管	
大空	2 街区	H13-15	H14-16	2 階	6	72			ポリアレン管 塩ビライニング鋼管	硬質塩ビ管 耐火二層管	
	3 街区 光	S43-H26	S43-H27	2・4 階	5	110	○		ステンレス鋼管 架橋ポリアレン管 ポリアレン管	硬質塩ビ管 耐火二層管	H22-26 : 全面的改善 (2-4 号棟)
	3 街区 空	H29-R1	H30-R2	2 階	4	56			ポリアレン管 塩ビライニング鋼管	硬質塩ビ管 耐火二層管	
	4 街区 藤・桜	S48-49	S48-49	2 階	13	72			ポリアレン管 塩ビ管	塩ビ管	
	4 街区 丘	S51-53	S51-53	4 階	5	120	○	H8-10	受水槽整備 ポリアレン管 塩ビライニング鋼管	硬質塩ビ管	
	4 街区 ヒルズ	R4	R5	5 階	1	35	○		ポリアレン管 ステンレス鋼管	硬質塩ビ管 耐火二層管	
	5 街区	H19	H20	2 階	4	48			ポリアレン管 ステンレス管 架橋ポリアレン管	硬質塩ビ管 塩ビライニング鋼管 耐火二層管	
	虹	S47-53	S47-53	4 階	5	120	○	H18	ポリアレン管 塩ビライニング鋼管	硬質塩ビ管	
川西		S60	S60	2 階	2	12			ポリアレン管 塩ビライニング鋼管	硬質塩ビ管	
広野		H5-8	H5-8	2 階	2	10			ポリアレン管 塩ビライニング鋼管	硬質塩ビ管 配管用炭素鋼鋼管 耐火二層管	

表 4-15 団地別給水・排水設備の整備状況②

修繕時期経過（一部含む）

団地名	建設年度	竣工年度	階数	棟数	戸数	給水加圧ポンプ		給水管設置状況 (屋外・屋内)	排水管設置状況 (雑排・汚水)	改善履歴
						更新	備考			
清川	H6	H6	平屋	3	8			ポリレン管 塩ビライニング鋼管	硬質塩ビ管	
大正	S55-56	S55-56	平屋	4	11			ポリレン管 塩ビライニング鋼管	硬質塩ビ管	
	H5-11	H5-11	2 階	6	42			ポリレン管 塩ビライニング鋼管	硬質塩ビ管	
大正第 2	H6-9	H6-9	2 階	2	12			ポリレン管 塩ビライニング鋼管	硬質塩ビ管	
川西	(借上)	H17	H17	平屋	3	6		ポリレン管 塩ビライニング鋼管	硬質塩ビ管	
広野	(借上)	H18	H18	平屋	3	6		ポリレン管 塩ビライニング鋼管	硬質塩ビ管	
清川第 2	(借上)	H18	H18	平屋	3	6		ポリレン管 塩ビライニング鋼管	硬質塩ビ管	
パタータ	(借上)	H17	H17	2 階	1	6		ポリレン管 塩ビライニング鋼管	硬質塩ビ管 石綿二層管	
センターシティ	(借上)	H12	H13	10 階	1	63	○	鋳鉄管 ポリレン管 塩ビライニング鋼管	硬質塩ビ管 塩ビライニング鋼管	
ウッディ 1	(借上)	H17	H17	4 階	1	21	○	ポリレン管 保温付架橋ポリレン管	硬質塩ビ管 塩ビライニング鋼管 耐火二層管	
ウイング 7	(借上)	H17	H18	10 階	1	48	○	ポリレン管 ステンレス鋼管 架橋ポリレン管	硬質塩ビ管 耐火二層管	
センターパーク	(借上)	H17	H18	10 階	1	45	○	鋳鉄管 塩ビライニング鋼管 保温付架橋ポリレン管	硬質塩ビ管 炭素鋼鋼管 耐火二層管	
合計				124	2,805	19				

令和 6 年 3 月末現在

【修繕周期】

項目	仕様	周期
給水設備	硬質塩化ビニル管	20 年
	亜鉛メッキ鋼管	
	硬質塩化ビニルライニング鋼管	35 年
	ステンレス鋼管	40 年
排水設備（雑排水、汚水）	炭素鋼鋼管	20 年
	硬質塩化ビニルライニング鋼管	30 年
	硬質塩化ビニル管	
	耐火二層管	
	鋳鉄管	50 年

資料：公営住宅等長寿命化計画策定指針（改訂）（国土交通省住宅局住宅総合整備課 平成 28 年 8 月）

e. 屋外の整備状況

①駐車場

22 団地すべてにおいて駐車スペースを確保しており、建替等にあわせ順次整備を進めています。現在では、大空団地の一部（簡易耐火構造住棟）、川西団地の一部（準耐火構造住棟）、緑央団地の計 3 団地が駐車場を整備しておらず、その他の団地では整備済みとなっています。

②駐輪場

駐輪場は、昭和 56 年度以降に竣工した団地から整備していますが、川西団地の一部（準耐火構造住棟）、柏林台団地の一部、緑ヶ丘団地、明和団地及び清川団地については、未整備となっています。

③物置

物置は、全戸数 2,805 戸のうち、2,208 戸（78.7%）設置しています。

設置していない住宅は、大空団地の一部（簡易耐火構造住棟及び耐火構造住棟の一部）、大正団地の一部（簡易耐火構造住棟）、パタータ、公園東町団地、緑央団地の 5 団地となっています。

④公園（児童遊園）

公園（児童遊園）は、借上住宅を除き概ね整備され、入居者等の利用状況等を踏まえながら、適切に維持管理を行っています。未整備の団地は、川西団地、緑央団地、稲田団地となっています。

⑤集会所

集会所は、概ね 50 戸以上の 7 団地で整備しています。

表 4-16 団地別屋外の整備状況

構造	団地名	構造	建設年度	竣工年度	棟数	戸数	屋外の整備状況				
							駐車場	駐輪場	物置	公園	集会所
木造	川西	木平	H17	H17	3	6	01	○	○	×	×
	広野	木平	H18	H18	3	6	01	○	○	×	×
	清川第二	木平	H18	H18	3	6	01	○	○	×	×
小計					9	18					
簡易耐火構造	大空	簡2	S48、49	S48、49	13	72	02	×	×	△	×
	大正	簡平	S55、56	S55、56	4	11	01	×	×	○	—
	小計				17	83					
準耐火構造	川西	準耐2	S60	S60	2	12	02	×	○	×	×
	広野	準耐2	H5、8	H5、8	2	10	01	○	○	○	×
	大正	準耐平、2	H5～11	H5～11	6	42	01	○	○	○	○
	大正第二	準耐2	H6、9	H6、9	2	12	01	○	○	○	×
	パタータ	準耐2	H17	H17	1	6	01	○	×	×	×
小計					13	82					
耐火構造	南東	中耐4	H3、4	H4、5	3	83	01	○	○	○	○
	公園東町	高耐7	S54～56	S56～58	3	252	01	○	×	○	×
	北郊	中耐5	H2、3	H3、4	3	110	01	○	○	○	○
	柏林台	中耐5、高耐8、10	S57～H17	S58～H18	20	850	01	△	○	○	×
	緑ヶ丘	中耐3	H1	H2	2	42	01	×	○	○	○
	緑央	中耐3	S52	S52	1	16	02	×	×	×	×
	若葉	中耐5	H6、7、8	H7、8、9	3	105	01	○	○	○	○
	明和	中耐3、4	S63～H5	H1～6	5	160	01	×	○	○	○
	新緑	中耐3、4	S60～62	S61～63	6	168	01	○	○	○	○
	稲田	中耐5	H17、19	H18、20	2	90	01	○	○	×	×
	大空	耐火2、中耐4、5	S43～R4	S43～R5	30	561	01	○	△	△	×
	清川	耐火平屋	H6	H6	3	8	01	×	○	○	×
	センターシティ	高耐10	H12	H13	1	63	01	○	○	○	×
	ウッディ1	中耐4	H17	H18	1	21	01	○	○	×	×
	ウイング7	高耐10	H17	H17	1	48	01	○	○	×	×
	センターパーク	高耐10	H17	H18	1	45	01	○	○	×	×
小計					85	2,622					
合計					124	2,805					

令和6年3月末現在

△：一部の住棟（街区）のみ整備

注：駐車場について、01：駐車場、02：駐車スペースを示す

注：緑ヶ丘及び明和の集会所は隣接する福祉センター内

f. 特定目的住宅の整備状況

①身障者（車椅子専用）住宅

昭和 61 年度以降に竣工した南東団地 2 戸、柏林台団地 20 戸、若葉団地 8 戸、明和団地 4 戸、稲田団地 2 戸、大空団地 5 戸の 6 団地 41 戸（1.5％）で整備しています。

構造別にみると、耐火構造でのみ整備しており、内訳は耐火構造 2 階建て 5 戸、中層耐火構造 20 戸、高層耐火構造 16 戸となっています。

②高齢者向け住宅

高齢者向け住宅は、センターシティで 21 戸整備しています。種別の内訳をみると、高齢単身向住宅（1LDK）は 9 戸、高齢世帯向け住宅（2LDK）は 12 戸となっています。

③母子世帯向け

母子世帯向け住宅は緑央団地で 16 戸整備しています。

④多家族世帯向け住宅

多家族向け住宅は柏林台団地 4 戸整備しています。

表 4-17 特定目的住宅の整備状況

(単位：戸)

種別	団地名	構造	戸数
身障者住宅	南東団地	中耐 4	2
	柏林台団地（南町）	中耐 5	4
	柏林台団地（北町）	高耐 10	12
	柏林台団地（西町）	高耐 8	4
	若葉団地	中耐 5	8
	明和団地	中耐 4	4
	稲田団地（R1、R2）	中耐 5	2
	大空団地（2 街区 3、6）	耐火 2	2
	大空団地（3 街区光 R-1）	耐火 2	2
	大空団地（5 街区 3）	耐火 2	1
	小計		41
高齢単身向住宅	センターシティ	高耐 10	9
高齢世帯向住宅	センターシティ	高耐 10	12
母子世帯向住宅	緑央団地	中耐 3	16
多家族向住宅	柏林台団地（南町）	中耐 5	2
	柏林台団地（北町）	高耐 10	2
合計			82

令和 6 年 3 月末現在

表 4-18 団地別型別戸数

(単位：戸)

構造	団地名	間取り	戸数	計
木造	川西	2LDK	2	6
		3LDK	4	
	広野	2LDK	4	6
		3LDK	2	
	清川第二	2LDK	4	6
		3LDK	2	
小計				18
簡易耐火構造	大空	2DK	40	72
		2LDK	4	
		3DK	28	
	大正	3LDK	11	11
小計				83
準耐火構造	川西	3LDK	12	12
	広野	2LDK	10	10
	大正	1LDK	8	42
		2LDK	20	
		3LDK	14	
	大正第二	1LDK	8	12
		2LDK	4	
	パタータ	1LDK	2	6
		2LDK	2	
		3LDK	2	
小計				82
耐火構造	南東	1LDK	12	83
		2LDK	40	
		3LDK	29	
		身障2LDK	2	
	公園東町	3DK	252	252
	北郊	1LDK	20	110
		2LDK	50	
		3LDK	40	
	柏林台	1LDK	65	850
		2DK	113	
		2LDK	170	
		3LDK	478	
		身障2LDK	19	
身障3LDK		1		
多家族4LDK		4		

構造	団地名	間取り	戸数	計
耐火構造	緑ヶ丘	2LDK	32	42
		3LDK	10	
	緑央	2DK	8	16
		3DK	8	
	若葉	1LDK	20	105
		2LDK	31	
		3LDK	46	
		身障2DK	4	
		身障2LDK	4	
	明和	2LDK	88	160
		3LDK	68	
		身障2LDK	4	
	新緑	2LDK	47	168
		3LDK	121	
	稲田	2DK	52	90
		2LDK	10	
		3LDK	26	
		身障2LDK	2	
	大空	1LDK	46	561
		2DK	83	
		2LDK	108	
		3DK	144	
		3LDK	175	
		身障1LDK	2	
	身障2LDK	3		
	清川	2LDK	8	8
	センターシティ	1LDK	18	63
		2LDK	36	
		3LDK	9	
	ウッディ1	1LDK	2	21
2DK		2		
2LDK		9		
3LDK		8		
ウイング7	1LDK	10	48	
	2LDK	19		
	3LDK	19		
センターパーク	1LDK	9	45	
	2LDK	9		
	3LDK	27		
小計				2,622
合計				2,805

・市営住宅総括表

間取り	戸数	備考
1LDK	222	(うち高齢単身 9 戸)
		(うち身障 2 戸)
2DK	302	(うち身障 4 戸)
		(うち母子 8 戸)
2LDK	741	(うち高齢世帯 12 戸)
		(うち身障 34 戸)
3DK	432	(うち母子 8 戸)
3LDK	1,104	(うち身障 1 戸)
4LDK	4	(うち多家族 4 戸)
合計	2,805	

令和6年3月末現在

(3) 入居世帯の現状

a. 入居率

令和5年12月31日現在、市営住宅等管理戸数2,805戸のうち、入居世帯は2,439世帯であり、入居率は87.0%となっています。大空団地では、建替事業に伴い対象住棟に空家が発生した場合、政策的に募集を停止していることから100戸超の空き住戸が発生しています。

種別にみると、公営住宅は87.0%、特定公共賃貸住宅は50.0%となっています。

表 4-19 市が管理している公的賃貸住宅の入居率

団地名		管理戸数	入居世帯	入居率
公営住宅 (公営型地域優良賃貸住宅, 準特定優良賃貸住宅(公営 型)含む)	南東	83	78	94.0%
	公園東町	252	234	92.9%
	北郊	110	106	96.4%
	柏林台	850	788	92.7%
	緑ヶ丘	42	41	97.6%
	緑央	16	8	50.0%
	若葉	105	100	95.2%
	明和	160	143	89.4%
	新緑	168	150	89.3%
	稲田	90	90	100.0%
	大空	633	456	72.0%
	川西	18	15	83.3%
	広野	15	9	60.0%
	清川	8	8	100.0%
	清川第二	6	4	66.7%
	大正	52	29	55.8%
	大正第二	12	9	75.0%
	パタータ	6	5	83.3%
	センターシティ	63	62	98.4%
	ウッディ1	21	18	85.7%
	ウイング7	48	45	93.8%
	センターパーク	45	40	88.9%
	小計	2,803	2,438	87.0%
特定公共賃貸住宅	広野	1	0	0.0%
	大正	1	1	100.0%
	小計	2	1	50.0%
合計		2,805	2,439	87.0%

令和5年12月31日現在

b. 高齢者世帯、子育て世帯

入居世帯のうち、高齢者世帯（世帯の中に 60 歳以上の高齢者がいる世帯）は 1,717 世帯で 70.4%を占めています。また、子育て世帯（18 歳未満の子どもがいる世帯）は 391 世帯で 16.0%を占めています。

表 4-20 団地別高齢者世帯数・子育て世帯数

(単位：世帯)

団地名		入居世帯	高齢者世帯	子育て世帯
公営住宅 (公営型地域優良賃貸住宅, 準特定優良賃貸住宅(公営 型)含む)	南東	78	44	16
	公園東町	234	186	20
	北郊	106	83	12
	柏林台	788	600	98
	緑ヶ丘	41	24	9
	緑央	8	0	8
	若葉	100	66	26
	明和	143	82	28
	新緑	150	85	40
	稲田	90	68	15
	大空	456	328	72
	川西	15	8	2
	広野	9	1	4
	清川	8	2	2
	清川第二	4	1	1
	大正	29	17	6
	大正第二	9	5	0
	パタータ	5	4	1
	センターシティ	62	51	4
	ウッディ1	18	9	3
	ウイング7	45	26	15
	センターパーク	40	26	9
	小計	2,438	1,716	391
特定公共賃貸住宅	広野	0	0	0
	大正	1	1	0
	小計	1	1	0
合計		2,439	1,717 70.4%	391 16.0%

令和 5 年 12 月 31 日現在

c. 世帯人員別世帯数

入居世帯 2,439 世帯の世帯人員別世帯数は、多い順に「単身世帯」51.0%、「2 人世帯」33.0%、「3 人世帯」10.2%、「4 人世帯」3.7%となっており、1～2 人の小規模世帯で 83.9%を占めています。

高齢者世帯では、「単身世帯」が 60.5%と約 6 割を占め、「2 人世帯」を加えると 9 割を超えます。

子育て世帯では、「3 人世帯」が 35.0%と最も多く、「3～4 人世帯」で 55.5%と過半を占めます。

表 4-21 世帯人員別世帯数

(単位：世帯)

	単身世帯	2人世帯	3人世帯	4人世帯	5人世帯	6人世帯	7人世帯	8人以上世帯	合計
入居世帯	1,243 51.0%	804 33.0%	249 10.2%	91 3.7%	44 1.8%	4 0.2%	3 0.1%	1 0.0%	2,439
高齢者世帯	1,039 60.5%	570 33.2%	94 5.5%	13 0.8%	1 0.1%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	1,717
子育て世帯	0 0.0%	122 31.2%	137 35.0%	80 20.5%	44 11.3%	4 1.0%	3 0.8%	1 0.3%	391

令和5年12月31日現在

d. 収入階層別世帯数

公営住宅入居世帯の収入階層別世帯は、Ⅰ分位が約8割となっています。また、Ⅴ分位以上の世帯は8.1%となっています。

表 4-22 収入階層別世帯数（特公賃を除く）

(単位：世帯)

収入階層	Ⅰ	Ⅱ	Ⅲ	Ⅳ	Ⅴ	Ⅵ	Ⅶ	Ⅷ	Ⅷ	合計
世帯数	1,994 81.8%	97 4.0%	77 3.2%	73 3.0%	59 2.4%	51 2.1%	43 1.8%	44 1.8%		2,438

令和5年12月31日現在（特公賃1世帯を除く）

e. 最低居住面積水準達成状況

入居世帯2,439世帯のうち、最低居住面積水準※未満の世帯は17世帯であり、割合としては0.7%となっています。

表 4-23 最低居住面積水準の達成状況

(単位：世帯)

	単身世帯	2人世帯	3人世帯	4人世帯	5人世帯	6人世帯	7人世帯	8人以上世帯	合計
入居世帯	1,243 100.0%	804 100.0%	249 100.0%	91 100.0%	44 100.0%	4 100.0%	3 100.0%	1 100.0%	2,439 100.0%
最低居住面積水準以上	1,243 100.0%	804 100.0%	249 100.0%	82 90.1%	41 93.2%	3 75.0%	0 0.0%	0 0.0%	2,422 99.3%
最低居住面積水準未満	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	9 9.9%	3 6.8%	1 25.0%	3 100.0%	1 100.0%	17 0.7%

令和5年12月31日現在

※最低居住面積水準：すべての世帯において最低限度、確保されるべき居住水準

(1)単身者 25㎡

(2)2人以上の世帯 10㎡×世帯人数+10㎡

注1 上記における世帯人数は、3歳未満の者は0.25人、3歳以上6歳未満の者は0.5人、6歳以上10歳未満の者は0.75人として算定する。ただし、これらにより算定された世帯人数が2人に満たない場合は2人とする。

2 世帯人数(注1の適用がある場合には適用後の世帯人数)が4人を超える場合は、上記の面積から5%を控除する。

f. 募集・応募の状況

市営住宅等の募集・応募の状況をみると、平成 30～令和 4 年度の直近 5 箇年の平均応募倍率は 3.23 倍であり、募集戸数を上回っています。

応募者数は平成 20 年度以降毎年減少している状況であり、令和 2 年度以降は 600 世帯を下回っている状況です。

表 4-24 募集・応募の状況

年度	平成 30 年度	令和元年度	令和 2 年度	令和 3 年度	令和 4 年度	平均
応募者数（世帯）	653	691	549	596	558	609
募集戸数（戸）	208	239	146	190	159	188
倍率	3.14	2.89	3.76	3.14	3.51	3.23

（参考）平成 20～29 年度の募集・応募の状況

年度	H20 年度	H21 年度	H22 年度	H23 年度	H24 年度	H25 年度	H26 年度	H27 年度	H28 年度	H29 年度	平均
応募者数（世帯）	1,770	1,449	1,416	1,395	1,282	1,195	1,019	958	732	620	1,184
募集戸数（戸）	112	101	98	107	110	112	158	162	104	182	125
倍率	15.80	14.35	14.45	13.04	11.65	10.67	6.45	5.91	7.04	3.41	9.50

g. 入居階

入居階別の入居率をみると、エレベーターが設置されていない階の入居率は、エレベーターが設置されている階、低層階（1、2 階）や高層階（6 階以上：全戸エレベーター設置）に比べ低くなっています。

特に高齢者世帯 1,717 世帯の入居状況をみると、低層階（1、2 階）は高齢者世帯の 46.9%、中階層（3～5 階）は 36.4%、高層階（6 階以上）は 16.7%となっており、エレベーターが設置されていない 2 階以上の住戸に入居している世帯は 422 世帯、24.6%を占めています。

表 4-25 入居階別入居世帯数

（単位：世帯）

	1 階	2 階		3 階		4 階		5 階		6 階 以上	合計
		内 EV なし		内 EV なし		内 EV なし		内 EV なし			
管理戸数	696	599	393	466	260	404	198	243	66	397	2,805
入居世帯	591	520	329	398	200	335	140	227	60	368	2,439
入居率	84.9%	86.8%	83.7%	85.4%	76.9%	82.9%	70.7%	93.4%	90.9%	92.7%	87.0%

令和 5 年 12 月 31 日現在

表 4-26 入居階別一般・高齢世帯数

（単位：世帯）

	1 階	2 階		3 階		4 階		5 階		6 階 以上	合計
			内 EV なし		内 EV なし		内 EV なし		内 EV なし		
入居世帯	591	520	329	398	200	335	140	227	60	368	2,439
	24.2%	21.3%	13.5%	16.3%	8.2%	13.7%	5.7%	9.3%	2.5%	15.1%	
	一般 世帯	133	173	127	143	87	122	66	70	27	
	18.4%	24.0%	17.6%	19.8%	12.0%	16.9%	9.1%	9.7%	3.7%	11.2%	
高齢者 世帯	458	347	202	255	113	213	74	157	33	287	1,717
	26.7%	20.2%	11.8%	14.9%	6.6%	12.4%	4.3%	9.1%	1.9%	16.7%	

令和 5 年 12 月 31 日現在

(4) 建物劣化の現状

a. 調査の目的

既存建築物の劣化による支障が生じた部位等に対して、その修繕措置（大規模修繕又は部分修繕）の判定を統一的・効率的に行うことにより、修繕の適正な実施に資することを目的とします。

b. 調査の内容

①目視調査

調査対象は市が所有する平成 20 年度以前に竣工した 73 棟（H21～25 年度に全面的改善を実施した住棟、用途廃止予定住棟を除く）とし、目視で老朽度を判定できる基準である「建築物修繕措置判定手法（財）建築保全センター」に準拠し、目視調査を実施しました。調査面の選定は劣化が最も多く認められた 1 面で行い、構造的な欠陥の有無の確認、外壁評価、塗装評価、シーリング評価及び屋根・屋上防水評価を行いました。

目視等調査の結果から、外壁については劣化の程度ごとに 4 段階に分類しました。（修繕の必要性が低いものから順に「A」～「C」、大規模修繕の必要があるものを「E（D）」とします。）

ランク「A」	当面補修の必要がない
ランク「B」	外壁、塗装の部分補修またはシーリング部の補修、屋根の部分修繕が必要な場合有
ランク「C」	外壁の塗装が劣化、全面塗装が必要。屋根の修繕が必要な場合有
ランク「E（D）」	外壁及び構造体が劣化、大規模修繕が必要。屋根の修繕が必要な場合有 (モルタル、タイル、板状の仕上げ外壁等のため構造体の劣化状況が確認できない)

②詳細調査

目視等調査の結果により、劣化の程度が「E（D）」に分類された住棟を対象とし、コンクリートの中性化診断を実施しました。

中性化診断の結果から、中性化診断判定シートに示すとおり、劣化の程度ごとに軽度、中度、重度の 3 段階に分類しました。

詳細調査に用いる中性化診断の手順は、日本非破壊検査協会規格の「ドリル削孔粉を用いたコンクリート構造物の中性化深さ試験方法」に準拠し、1 棟において南面 3 箇所以上を測定し、その平均値を cm 単位に丸めた値をその住棟の中性化深さとします。

ドリル削孔については、樹脂モルタルによる補修を行いました。

表 4-27 建物劣化調査の概要

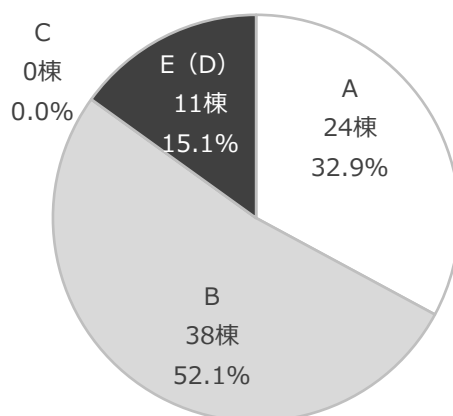
	①目視調査	②詳細調査
日時	令和 4 年 8 月 29 日（月）～31 日（水）	令和 4 年 10 月 26 日（水）～27 日（木）
調査時間	1 棟 30 分～1 時間程度	1 棟 1 時間程度

c. 調査結果

目視調査の対象住棟 73 棟のうち、「A」24 棟（32.9%）、「B」38 棟（52.1%）、「C」0 棟（0.0%）、「E（D）」11 棟（15.1%）となりました。そのうち、修繕の必要性がある「B」から「E（D）」ランクの住棟が 49 棟（67.1%）を占めています。

団地別の劣化状況をみると、「E（D）」ランク 11 棟のうち、8 棟（72.7%）を柏林台南町団地が占めており、次いで南東団地が 2 棟（18.2%）、北郊団地が 1 棟（9.1%）となっています。

図 4-5 劣化度ランクの割合



d. 調査結果を踏まえた活用方針

目視調査で劣化度ランクが「E（D）」に判定された 11 棟について中性化試験を行い、中性化の進行度合いを「1（軽度）」、「2（中度）」、「3（重度）」の 3 段階に分類します。調査の結果、全住棟が「1（軽度）」であり、現時点での中性化による鉄筋腐食は少なく、早急な補修等の必要性は低いと考えられるものの、適切な対応を検討します。

表 4-28 目視調査、詳細調査の結果概要（詳細調査実施住棟のみ）

団地名	棟名	構造	建設年度	外壁判定	塗装判定	外壁・シーリング判定	屋根・屋上判定	劣化度ランク	中性化試験区分
南東	南東 R1	耐 4	H4	大規模修繕	維持保全	維持保全	維持保全	E（D）	1(軽度)
	南東 R2	耐 4	H4	大規模修繕	維持保全	維持保全	維持保全	E（D）	1(軽度)
北郊	北郊 R2	耐 5	H2	大規模修繕	部分修繕	維持保全	維持保全	E（D）	1(軽度)
柏林台 (南町)	柏南 R1	耐 5	S57	大規模修繕	部分修繕	大規模修繕	大規模修繕	E（D）	1(軽度)
	柏南 R2	耐 5	S57	大規模修繕	維持保全	大規模修繕	大規模修繕	E（D）	1(軽度)
	柏南 R3	耐 5	S57	大規模修繕	部分修繕	大規模修繕	大規模修繕	E（D）	1(軽度)
	柏南 R4	耐 5	S57	大規模修繕	部分修繕	大規模修繕	大規模修繕	E（D）	1(軽度)
	柏南 R5	耐 5	S58	大規模修繕	維持保全	大規模修繕	大規模修繕	E（D）	1(軽度)
	柏南 R6	耐 5	S58	大規模修繕	維持保全	大規模修繕	大規模修繕	E（D）	1(軽度)
	柏南 R9	耐 5	S59	大規模修繕	維持保全	大規模修繕	維持保全	E（D）	1(軽度)
	柏南 R10	耐 5	S59	大規模修繕	維持保全	大規模修繕	大規模修繕	E（D）	1(軽度)

5. 長寿命化に関する基本方針

(1) ストックの状況把握（定期点検及び日常点検）・修繕の実施・データ管理

a. 定期点検及び日常点検の実施

現在、市営住宅等の点検については、建築基準法に基づく法定点検のみとなっていますが、今後は法定点検外である住棟も含めて、定期点検を行います。

また、定期点検のほかに目視により容易に確認することが可能な部位については、必要に応じて日常点検を行います。

日常点検における点検項目については、「公営住宅等日常点検マニュアル（国土交通省住宅局住宅総合整備課 平成 28 年 8 月）」を参考に実施します。

b. 点検結果等に基づく修繕の実施

市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、点検結果、修繕周期等を踏まえ、予防保全的な観点から、建物の内外装・設備等の計画修繕を効果的・効率的に実施します。

経年劣化に応じた適時適切な修繕を確実に実行するため、修繕周期に応じた将来見込まれる修繕工事の内容・修繕時期・費用等をあらかじめ想定することが重要です。そのため今後、30 年以上の長期的な計画期間である長期修繕計画の策定を検討します。

c. 点検結果や実施した修繕内容のデータ管理

点検結果や修繕等の内容については、団地単位で整理するとともに、詳細な修繕履歴データについては、戸別にも整備・管理し、随時、履歴を確認できる仕組みを保持します。

また、これらは市営住宅等の効果的・効率的な修繕・維持管理に役立てていくとともに、次回の点検では、これらの記録を活用するサイクルを構築します。

(2) 長寿命化及びライフサイクルコストの縮減

予防保全的な保守点検・計画修繕及び耐久性の向上等を図る効果的・効率的な改善事業を実施します。これにより、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐとともに、市営住宅等の長寿命化及びライフサイクルコストの縮減を図ります。

6. 長寿命化計画の対象と事業手法の選定

(1) 対象

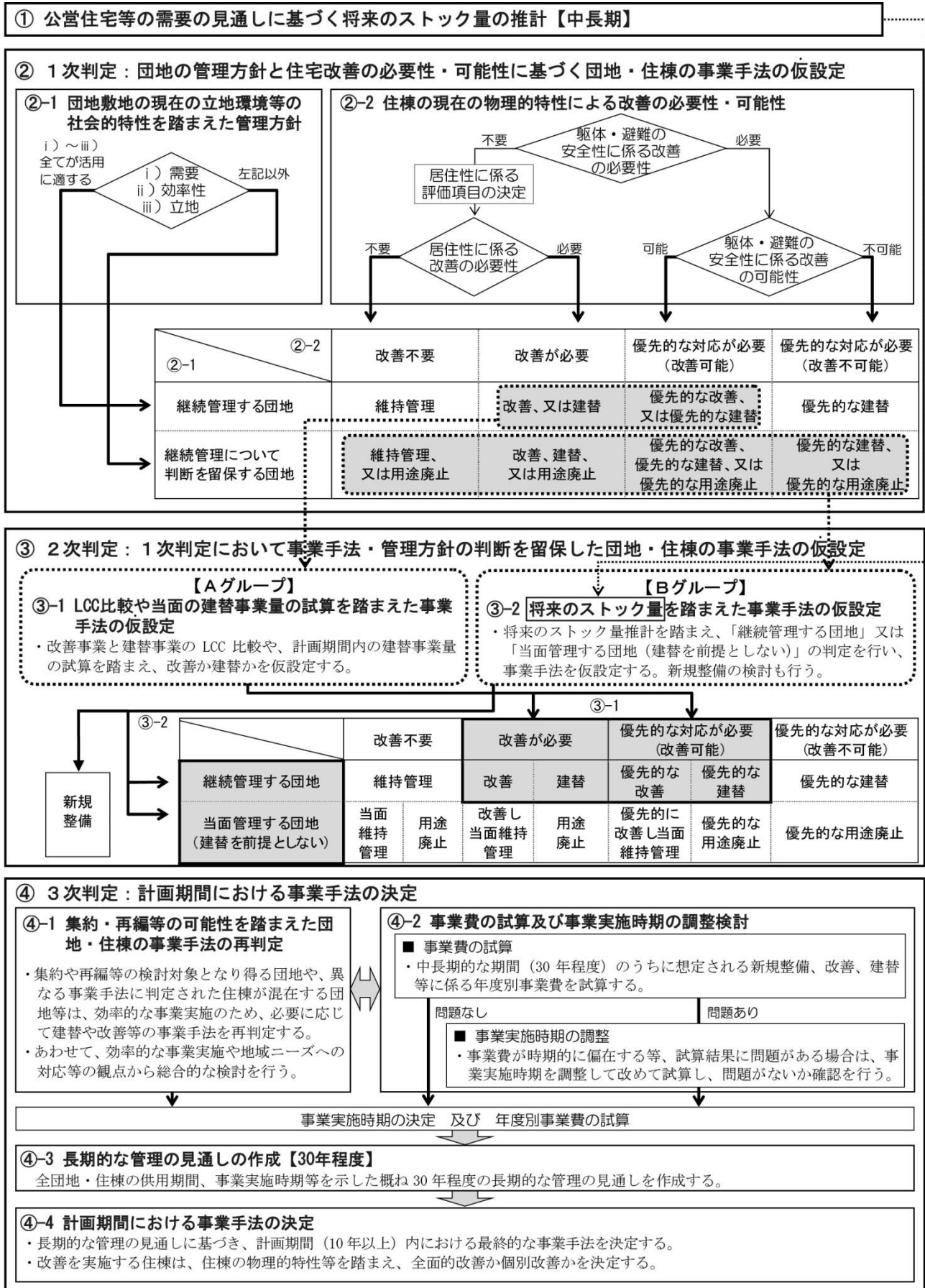
長寿命化計画に位置付ける対象の公的賃貸住宅は、令和5年度末時点で市が管理している2,805戸（公営住宅2,803戸、特定公共賃貸住宅2戸）とします。

また、市営住宅等団地内の集会所や児童遊園等の共同施設も対象とします。

(2) 団地別・住棟別の事業手法の選定

上記の対象のうち、市営住宅等各住棟の活用手法の選定については、公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（国土交通省住宅総合整備課 平成28年8月）に示された「事業手法の選定フロー」に沿って、選定を行います。

図 6-1 事業手法の選定フロー



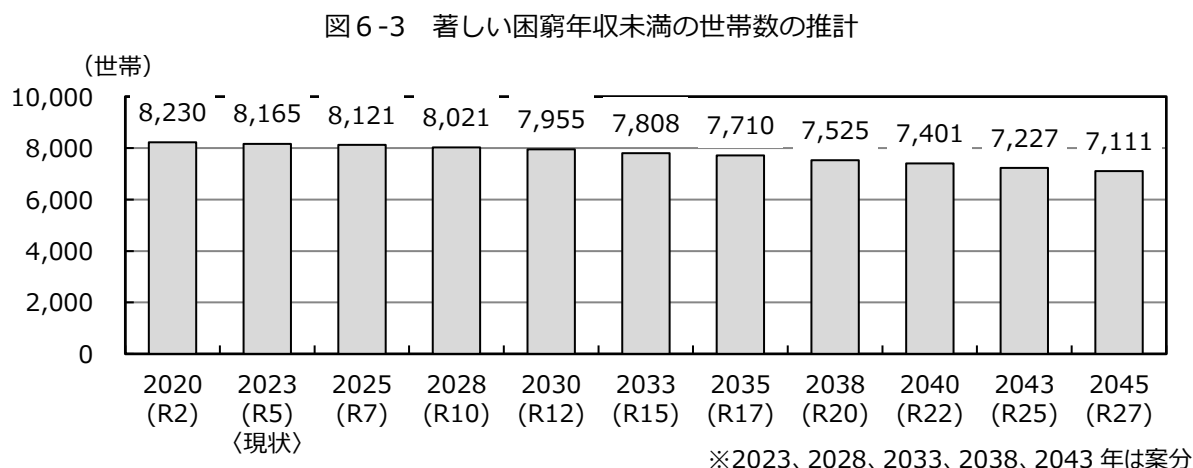
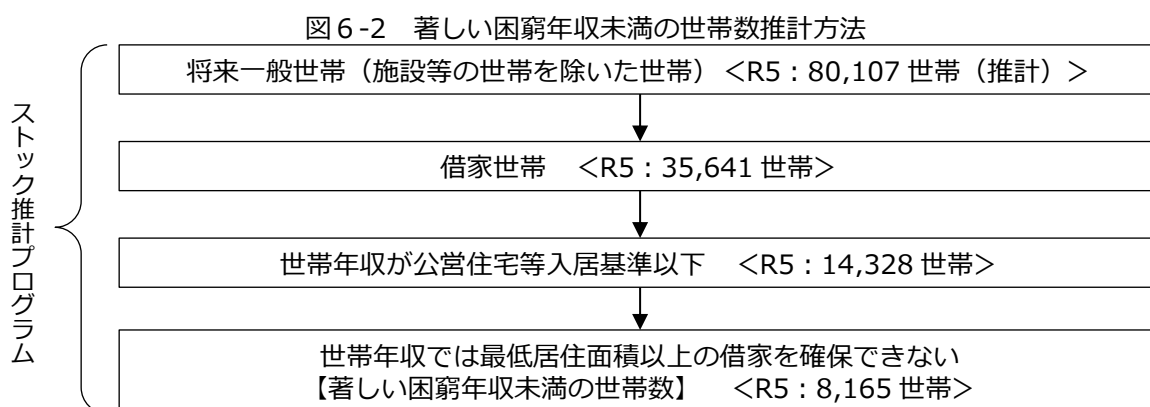
a. 市営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計【中長期】

①著しい困窮年収未満の世帯数の推計

公営住宅等の需要の見通しについては、将来人口・世帯数等の推計を基に、低い所得のために世帯構成に適した規模（最低居住水準面積）の住宅を自らの収入で確保することが出来ない借家世帯（以下「著しい困窮年収未満の世帯数」）を推計します。

著しい困窮年収未満の世帯数の推計方法は、「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム（ストック推計プログラム）（国土技術政策総合研究所 令和3年10月公開）」を用いて算出することとします。

ストック推計プログラムによると、著しい困窮年収未満の世帯数は、減少が続く見込みとなっています。



「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」（国土交通省住宅局住宅総合整備課 平成28年8月）では、「ストック推計により算定される結果は、将来のある時点（目標年次）において、全ての借家（公営住宅等だけでなく民間賃貸住宅等も含めた借家）に居住する「著しい困窮年収未満の世帯数」を示すものであり、推計結果がそのまま将来の公営住宅等ストック量を示すものではない。このため、公営住宅等だけでなく、公的賃貸住宅やサービス付き高齢者向け住宅、民間賃貸住宅の活用等、地域の状況に応じた「著しい困窮年収未満世帯」への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する必要がある。」としています。

将来の市営住宅等のストック量については、市営住宅等の事業手法選定結果を踏まえて検討します。

b. 1次判定

(団地の管理方針と住戸改善の必要性・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）

下記3項目のうち全てが活用に適する場合は「継続管理する団地」とし、それ以外を「継続管理について判断を留保する団地」とします。

(需要)

- ・市営住宅等全体の入居率が87.0%であることを踏まえ、入居率が85%未満の場合、需要が低いと判定します。(大空団地は建替事業中であり、街区より入居率が異なることから街区単位とする。)

(効率性)

- ・団地敷地の用途地域が第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、用途地域区域外の場合、高度利用が出来ないため、建替事業の効率性が低いとします。

(立地)

- ・災害危険区域内等（土砂災害警戒区域、洪水浸水想定区域等）にある場合は、市営住宅等の立地として適さないと判定します。ただし団地内に浸水想定深より高い建物がある場合、垂直避難（建物上階への避難）が可能であるため、継続管理が出来ると思います。
- ・用途地域区域外にある場合は、「継続管理について判断を留保する団地」とし、2次判定で再度判定を行います。

表 6-1 「a. 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」検討結果

団地名		検討内容							判定結果	
		需要	効率性	立地						
				入居率	用途	災害区域	最上階数	利便性 [市街化区域]		
南東		○	94.0%	○	一中高	△	浸水 2,3	4F	区域内	継続管理する団地
公園東町		○	92.9%	○	二中高	○	－	7F	区域内	継続管理する団地
北郊		○	96.4%	○	一住・準住	△	浸水 3,4	5F	区域内	継続管理する団地
柏林台		○	92.7%	○	一中高・一住	△	浸水 1,2,3	10F	区域内	継続管理する団地
緑ヶ丘		○	97.6%	○	二中高	△	浸水 1	3F	区域内	継続管理する団地
緑央		×	50.0%	○	一住・二住	△	浸水 1,2	3F	区域内	継続管理について判断を留保する団地
若葉		○	95.2%	○	二中高	○	－	5F	区域内	継続管理する団地
明和		○	89.4%	○	一中高	△	浸水 2,3	4F	区域内	継続管理する団地
新緑		○	89.3%	○	一中高	△	浸水 1,2	4F	区域内	継続管理する団地
稲田		○	100.0%	○	二中高・一住	△	浸水 1,2	5F	区域内	継続管理する団地
大空	2・3(空)・5 街区	○	93.2%	×	一低	○	－	4F	区域内	継続管理について判断を留保する団地
	3(光)・4(ヒルズ) 街区	○	90.3%	○	一中高					継続管理する団地
	4 街区・虹	×	51.6%	○	一中高					継続管理について判断を留保する団地
川西		×	83.3%	×	区域外	△	浸水 1,2	2F	区域外	継続管理について判断を留保する団地
広野		×	56.3%	×	区域外	－	－	2F	区域外	継続管理について判断を留保する団地
清川		○	100.0%	×	区域外	△	浸水 1	1F	区域外	継続管理について判断を留保する団地
清川第二		×	66.7%	×	区域外	△	浸水 1	1F	区域外	継続管理について判断を留保する団地
大正		×	56.6%	×	区域外	△	浸水 2,3	2F	区域外	継続管理について判断を留保する団地
大正第二		×	75.0%	×	区域外	△	浸水 1	2F	区域外	継続管理について判断を留保する団地
バタータ		×	83.3%	×	区域外	△	浸水 1	2F	区域外	継続管理について判断を留保する団地
センターシティ		○	98.4%	○	商業	△	浸水 1	10F	区域内	継続管理する団地
ウッディ 1		○	85.7%	○	一住	△	浸水 2,3	4F	区域内	継続管理する団地
ウイング 7		○	93.8%	○	商業	△	浸水 2	10F	区域内	継続管理する団地
センターパーク		○	88.9%	○	商業	△	浸水 3	10F	区域内	継続管理する団地

※用途：一低…第一種低層住居専用地域 一中高・二中高…第一種（二種）中高層住居専用区域

一住・二住・準住…第一種（二種／準）住居地域 商業…商業区域 区域外…用途地域区域外

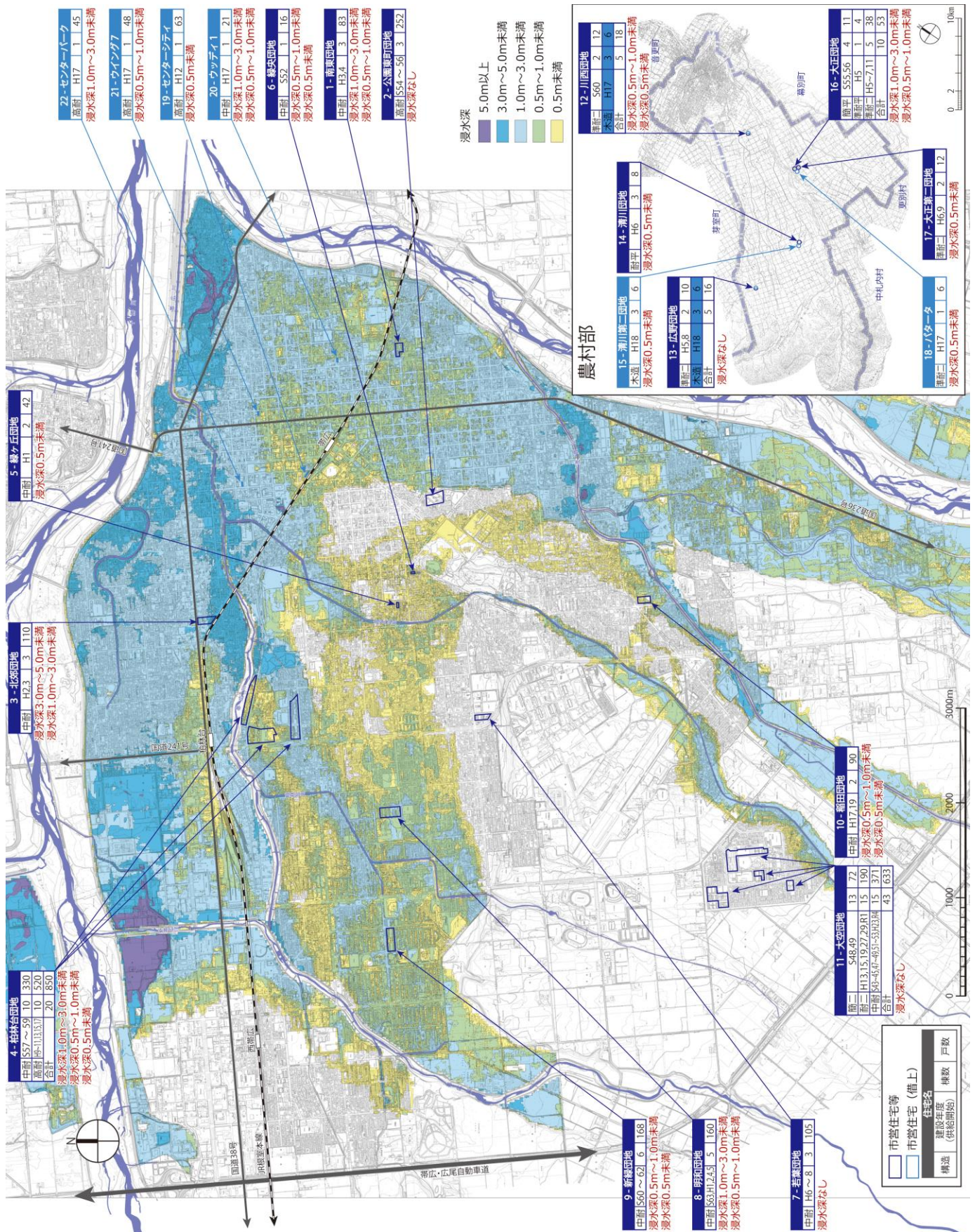
※立地 △：浸水区域内であるが、団地内で垂直避難（建物上階への避難）が可能

※災害区域：浸水 1…想定浸水 0.5m未満 浸水 2…同 0.5～1.0m未満

浸水 3…同 1.0～3.0m未満 浸水 4…同 3.0～5.0m未満

図 6-4

市営住宅等の位置と
浸水想定区域



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）

- ・耐震改修の必要性を判定し、耐震改修が必要な場合は、耐震改修実施の可能性を評価します。
 - ⇒ ・昭和 56 年の建築基準法施行令（新耐震基準）に基づき設計・施工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については、全て耐震診断を行っており、必要に応じて耐震改修を行っています。
 - ⇒ ・公園東町団地（R1・R2 号棟）は、平成 11 年度に耐震改修を実施済みです。

（避難の安全性の判定）

- ・設計図書により二方向避難、防火区画の確保の状況を判定します。
 - ⇒ ・2 階以上の住戸はバルコニーが設置され、二方向避難が確保されています。
- ・木造以外の住棟は、適切に防火区画が確保されています。
 - ⇒ 全住棟で二方向避難及び防火区画が確保されています。

（居住性の判定：躯体の安全性及び避難の安全性に問題がない場合）

- ・以下の項目について居住性の現状を評価し、改善の必要性を評価します。
 - ・住戸面積：40 m²以上
 - ・バリアフリー性：高齢者及び身障者対応住宅、エレベーター設置（3 階以上）
 - ・住戸内設備：浴室・浴槽あり、3 箇所以上給湯設置

上記の検討項目から、次のフローに示す 4 区分に分類します。

図 6-5 「 b. 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性」検討フロー

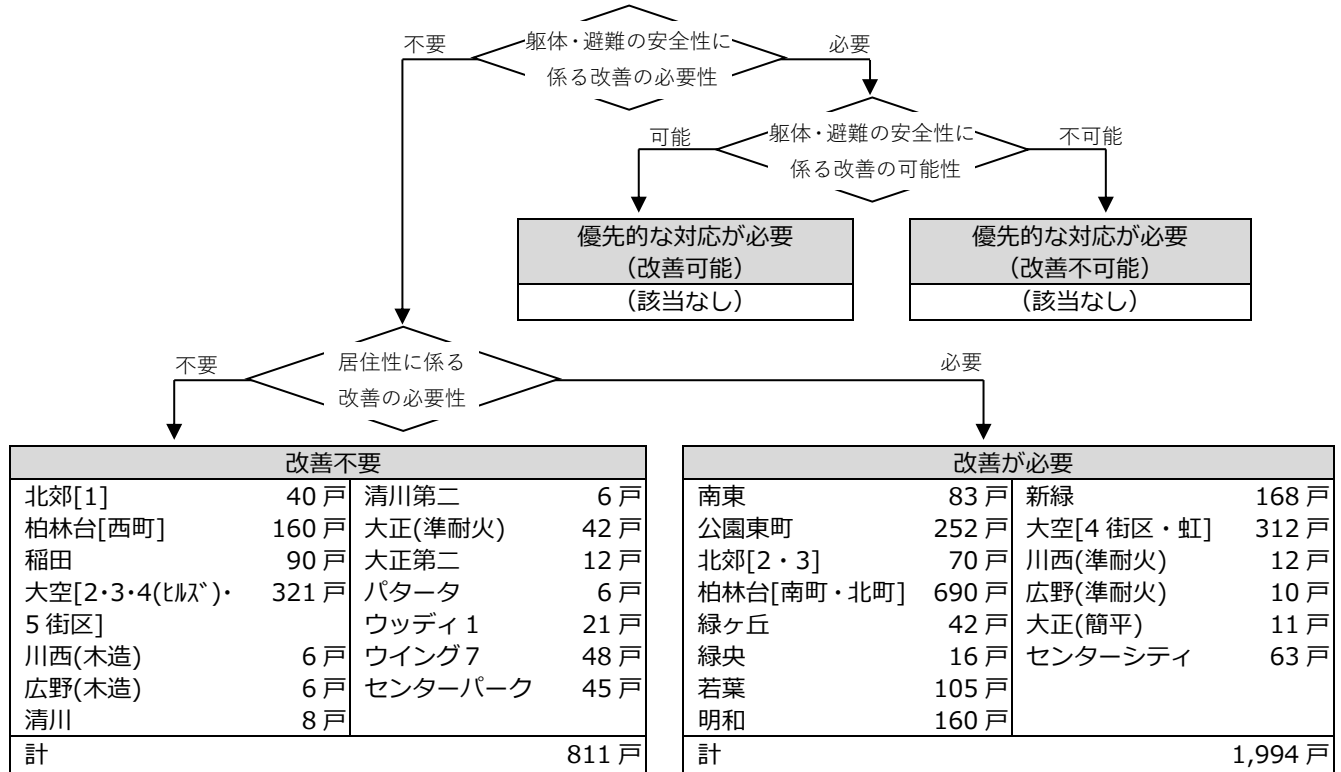


表 6-2 「b. 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性」検討結果

団地名		構造	建設年度	棟数	戸数	躯体		避難	居住性					判定結果
						新旧	安全性	安全性	面積	バリアフリー		設備		
									40㎡以上	対応	EV	浴槽	3給湯	
南東		中耐	H3,4	3	83	新	○	○	○	○	×	○	○	改善必要
公園東町		高耐	S54-56	3	252	新旧	○	○	○	○	○	×	×	改善必要
北郊		中耐	H2	1	40	新	○	○	○	○	○	○	○	改善不要
			H2,3	2	70	新	○	○	○	×	○	○	○	改善必要
柏林台	南町	中耐	S57-59	10	330	新	○	○	○	○	×	×	×	改善必要
	北町	高耐	H9-13	6	360	新	○	○	○	×	○	○	○	改善必要
	西町	高耐	H15,17	4	160	新	○	○	○	○	○	○	○	改善不要
				20	850									
緑ヶ丘		中耐	H1	2	42	新	○	○	○	○	×	○	○	改善必要
緑央		中耐	S52	1	16	旧	○	○	○	○	×	×	×	改善必要
若葉		中耐	H6-8	3	105	新	○	○	○	×	○	○	○	改善必要
明和		中耐	S63-H2	3	110	新	○	○	○	×	×	×	×	改善必要
			H4,5	2	50	新	○	○	○	○	×	○	○	改善必要
新緑		中耐	S60-62	6	168	新	○	○	○	○	×	×	×	改善必要
稲田		中耐	H17,19	2	90	新	○	○	○	○	○	○	○	改善不要
大空	2・3(空)・5 街区	低耐	H13-R1	14	176	新	○	○	○	○	－	○	○	改善不要
	3(光)・4(ヒルズ) 街区	中耐	S43-45, H23,R4	6	145	新旧	○	○	○	○	○	○	○	改善不要
	4(藤・桜) 街区	簡二	S48,49	13	72	旧	○	○	○	×	－	×	×	改善必要
	4(丘) 街区・虹	中耐	S47-53	10	240	旧	○	○	○	×	×	×	×	改善必要
				43	633									
川西		準耐火	S60	2	12	新	○	○	○	○	－	×	×	改善必要
		木造	H17	3	6	新	○	○	○	○	－	○	○	改善不要
				5	18									
広野		準耐火	H5,8	2	10	新	○	○	○	×	－	○	○	改善必要
		木造	H18	3	6	新	○	○	○	○	－	○	○	改善不要
				5	16									
清川		低耐	H6	3	8	新	○	○	○	○	－	○	○	改善不要
清川第二		木造	H18	3	6	新	○	○	○	○	－	○	○	改善不要
大正		簡平	S55,56	4	11	旧	○	○	○	×	－	×	×	改善必要
		準耐火	H5-11	6	42	新	○	○	○	○	－	○	○	改善不要
				10	53									
大正第二		準耐火	H6,9	2	12	新	○	○	○	○	－	○	○	改善不要
バタータ		準耐火	H17	1	6	新	○	○	○	○	－	○	○	改善不要
センターシティ		高耐	H12	1	63	新	○	○	○	×	○	○	○	改善必要
ウッディ1		中耐	H17	1	21	新	○	○	○	○	○	○	○	改善不要
ウイング7		高耐	H17	1	48	新	○	○	○	○	○	○	○	改善不要
センターパーク		高耐	H17	1	45	新	○	○	○	○	○	○	○	改善不要
合計				124	2,805									

エレベーター：3階以上の住棟が対象

③ 1次判定結果

「a. 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「b. 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性」の検討結果を総合的に考慮し、事業手法を仮設定します。

図 6-6 1次判定結果：事業手法の仮設定

		b. 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性			
		改善不要	改善が必要	優先的な対応が必要 (改善可能)	優先的な対応が必要 (改善不可能)
a. 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	継続管理する団地	維持管理	改善、又は建替	優先的な改善、 又は優先的な建替	優先的な建替
		北郊[1] 1棟 40戸	南東 3棟 83戸	Aグループ	(該当なし)
		柏林台[西町] 4棟 160戸	公園東町 3棟 252戸		
		稲田 2棟 90戸	北郊[2・3] 2棟 70戸		
		大空[3(光)・4(ヒルズ)街区] 6棟 145戸	柏林台[南町・北町] 16棟 690戸		
		ウッディ1 1棟 21戸	緑ヶ丘 2棟 42戸		
		ウイング7 1棟 48戸	若葉 3棟 105戸		
		センターパーク 1棟 45戸	明和 5棟 160戸		
			新緑 6棟 168戸		
			センターシティ 1棟 63戸		
		計 16棟 549戸	計 41棟 1,633戸		
	継続管理について判断を留保する団地	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
		大空[2・3(空)・5街区] 14棟 176戸	緑央 1棟 16戸	Bグループ	(該当なし)
		川西(木造) 3棟 6戸	大空[4街区・虹] 23棟 312戸		
		広野(木造) 3棟 6戸	川西(準耐火) 2棟 12戸		
		清川 3棟 8戸	広野(準耐火) 2棟 10戸		
		清川第二 3棟 6戸	大正(簡平) 4棟 11戸		
		大正(準耐火) 6棟 42戸			
		大正第二 2棟 12戸			
		バタータ 1棟 6戸			
		計 35棟 262戸	計 32棟 361戸		

上記の検討結果の関係から事業手法を仮設定できない場合として以下の2つのグループが挙げられます。

・ Aグループ

「継続管理する団地」のうち、「優先的な対応が必要（改善可能）」又は「改善が必要」と評価された住棟については、改善か建替かの判断が留保されます。

そこで2次判定を実施し、「優先的な改善・建替」又は「改善・建替」の事業手法の仮設定を行います。

・ Bグループ

「継続管理について判断を留保する団地」については、2次判定において、将来にわたって「継続管理する団地」か、建替を前提とせず「当面管理する団地」か等を改めて判定します。

c. 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)

2次判定では、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（A・Bグループ）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。

①LCC 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

(1次判定：Aグループが対象)

1次判定において、Aグループと判定された41棟1,633戸については、建替事業と改善事業のライフサイクルコストの比較等を踏まえて、改善又は建替の事業手法を選定します。

■検討内容（判定基準）

- ・令和5年度末時点で耐用年数を経過している住棟については、「改善」による長期的な活用が困難であるため、「建替」と仮設定します。
⇒・該当なし
 - ・令和5年度末時点で団地内全ての住棟の耐用年数が1/2未満の住棟（平成元年度建設～）については、建替対象とならないため「改善」と仮設定します。
⇒・南東団地、北郊団地、柏林台団地（北町）、緑ヶ丘団地、若葉団地、明和団地の一部、及びセンターシティは「改善」とします。
 - ・令和5年度末時点で耐用年数を1/2経過する住棟がある団地については、建替事業と改善事業のライフサイクルコスト（LCC）を比較し、改善事業によるLCCの縮減効果がある場合は「改善」、そうでない場合は「建替」と仮設定します。
⇒・公園東町団地、及び新緑団地の一部は「改善」、柏林台団地（南町）、明和団地の一部、及び新緑団地の一部は「建替」とします。
- ※LCC算出方法・比較検討結果については、次頁を参照

表 6-3 2次判定「a. LCC等を踏まえた事業手法の仮設定」検討結果

団地名		構造	建設年度	棟数	戸数	階数	EV	R5 末 耐用年数	LCC 縮減 効果	判定結果
南東		中耐	H3,4	3	83	4	×	1/2 未満	—	改善
公園東町		高耐	S54-56	3	252	7	○	1/2 経過	あり	改善
北郊		中耐	H2,3	2	70	5	○	1/2 未満	—	改善
柏林台	南町	中耐	S57-59	10	330	5	×	1/2 経過	なし	建替
	北町	高耐	H9-13	6	360	10	○	1/2 未満	—	改善
緑ヶ丘		中耐	H1	2	42	3	×	1/2 未満	—	改善
若葉		中耐	H6-8	3	105	5	○	1/2 未満	—	改善
明和		中耐	H1-H5	4	120	3,4	×	1/2 未満	—	改善
			S63	1	40	4	×	1/2 経過	なし	建替
新緑		中耐	S60-62	3	72	3	×	1/2 経過	あり	改善
			S60,61	3	96	4	×	1/2 経過	なし	建替
センターシティ		高耐	H12	1	63	10	○	1/2 未満	—	改善

〈ライフサイクルコスト（LCC）算出の基本的な考え方〉

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

LCC 算出の基本的な考えは以下のとおりです。

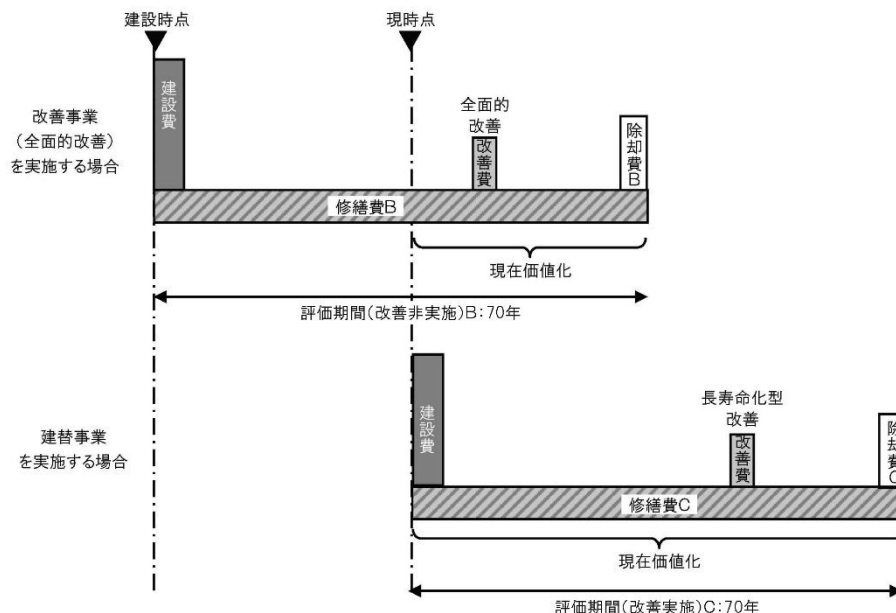
$$LCC = (\text{建設費} + \text{改善費} + \text{修繕費} + \text{除却費}) \quad [\text{単位 千円/棟・年}]$$

- ・ 建設費：当該住棟の建設時点に投資した建設工事費
- ・ 改善費：想定される管理期間における改善工事費の見込み額から修繕費相当額を控除（改善事業を実施することにより不要となる修繕費を控除）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（※）

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

- ・ 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ライフサイクルコスト（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します。
- ・ 建替事業との比較対象とする改善事業は全面的改善事業とします。

〈建替事業と改善事業の LCC の比較対象イメージ図〉



出典：公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）Q & A 別添 02（国土交通省住宅局住宅総合整備課 平成 30 年 1 月）

■ 検討結果

対象住棟について比較検討した結果、1,050～1,550 万円／戸を超える全面的改善を実施する場合に、全面的改善事業の LCC が建替事業の LCC を超えます。つまり、前述の金額以上の全面的改善事業を実施しなければ当該住棟を供用し続けることが困難な場合に

において、建替事業を選択することが合理的であることを示しています。

4 階以上住棟の全面的改善事業はエレベーター設置が要件であり、その場合、上限額以上となることが見込まれることから、4 階建て、または 5 階建てでエレベーターが設置されていない柏林台団地（南町）、明和団地の一部、及び新緑団地の一部は「建替」と仮設定します。

一方で、エレベーターが設置されている公園東町団地については 1,050～1,200 万円／戸以下、3 階建ての新緑団地については 1,050～1,250 万円／戸以下の改善事業によって一定の居住性能を確保できることから「改善」と仮設定します。

表 建替と全面的改善の LCC 比較結果

団地名	住棟名	建設年度	戸数	階数	EV	LCC (円／戸・年)		全面的改善費用 上限額 (円／戸)
						全面的改善	建替 (新住棟)	
公園東町	R1	S54	84	7	○	495,115	499,511	12,000,000
	R2	S55	84	7	○	493,563	499,511	11,500,000
	R3	S56	84	7	○	493,843	499,511	10,500,000
柏林台南町	R1	S57	40	5	×	482,322	487,124	15,000,000
	R2	S57	30	5	×	482,417	487,124	15,000,000
	R3	S57	40	5	×	485,497	487,124	15,500,000
	R4	S57	30	5	×	481,269	487,124	15,000,000
	R5	S58	30	5	×	485,923	487,124	15,500,000
	R6	S58	40	5	×	487,035	487,124	15,500,000
	R7	S59	30	5	×	485,698	487,124	15,000,000
	R8	S59	30	5	×	481,503	487,124	15,000,000
	R9	S59	30	5	×	483,845	487,124	12,000,000
	R10	S59	30	5	×	481,125	487,124	15,000,000
明和	R5	S63	40	4	×	480,586	487,124	15,500,000
新緑	R1	S60	24	3	×	480,162	487,124	10,500,000
	R2	S60	40	4	×	482,327	487,124	11,500,000
	R3	S61	18	3	×	486,816	487,124	11,000,000
	R4	S61	24	4	×	484,346	487,124	12,500,000
	R5	S62	30	3	×	481,103	487,124	12,500,000
	R6	S61	32	4	×	484,118	487,124	14,500,000

②将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定（1次判定：Bグループが対象）

1次判定において、Bグループと判定された67棟623戸については、ストック推計を踏まえた「継続管理する団地」、もしくは将来的な用途廃止を想定する「当面管理する団地（建替を前提としない）」と判定を行ったうえで、事業手法を仮設定します。

■検討内容（判定基準）

【判定①】

- 対象住棟について、需要、効率性、立地等を勘案し、将来的な活用にあたって建替の必要性から「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）」を定めます。

【判定②】

- 「当面管理する団地（建替を前提としない）」と判定され、既に耐用年数を経過している住棟については「用途廃止」と仮設定します。それ以外の団地については、1次判定結果を踏まえて「改善し当面維持管理」もしくは「当面維持管理」とします。
- 「継続管理する団地」と判定された団地については、判定①で建替の必要性があると判定されていることから、既に耐用年数を経過している住棟がある場合は「建替」とします。それ以外の団地は、1次判定結果を踏まえて「維持管理」もしくは「改善」とします。

表 6-4 2次判定「b. 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定」検討結果

団地名	構造	建設年度	棟数	戸数	建替の必要性	判定①	R5 末 耐用年数	判定②
緑央	中耐	S52	1	16	特になし	当面管理する団地	—	改善し当面維持管理※2
大空	2・3(空)・ 5 街区	低耐	H13-R1	14	176	500 戸超の大規模団地 現在、老朽住宅の建替事 業中	—	維持管理
	4 街区・虹	簡二 中耐	S47-53	23	312		一部経過	建替
川西	準耐火	S60	2	12	農村部当該地域の公営住 宅等需要の観点から必要 (借上住宅を除く※1)	継続管理する団地	—	改善
	木造	H17	3	6			—	当面維持管理
広野	準耐火	H5,8	2	10	農村部当該地域の公営住 宅等需要の観点から必要 (借上住宅を除く※1)	継続管理する団地	—	改善
	木造	H18	3	6			—	当面維持管理
清川	低耐	H6	3	8	農村部当該地域の公営住 宅等需要の観点から必要	継続管理する団地	—	維持管理
清川第二	木造	H18	3	6	特になし※1	当面管理する団地	—	当面維持管理
大正	簡平	S55,56	4	11	特になし	当面管理する団地	経過	用途廃止
	準耐火	H5-11	6	42	農村部当該地域の公営住 宅等需要の観点から必要	継続管理する団地	—	維持管理
大正第二	準耐火	H6,9	2	12	農村部当該地域の公営住 宅等需要の観点から必要	継続管理する団地	—	維持管理
パタータ	準耐火	H17	1	6	特になし※1	当面管理する団地	—	当面維持管理

※1 借上住宅であり建替対象とはならないが、川西、清川第二、広野地区（各6戸計18戸）は、市営住宅の空き住戸が少ないほか、地区における民間賃貸住宅の整備も進んでいないことから、当該地区の公営住宅等需要の観点から同等の戸数が必要。一方、大正地区（6戸）は、移転先となる市営住宅の入居率が低く、空き住戸確保が可能であることから、借上期間終了時に返却とする。（当該借上住宅については、借上期間終了時に個別対応）

※2 1次判定における需要では85%未満の入居率であり直近の入居率は低い、この10年においてはほぼ空室がない入居実態があることから当面管理又は継続管理する住宅と判定するもの。

③ 2次判定結果（事業手法の仮設定）

以上から、事業手法の仮設定は次のとおりです。

図 6-7 事業手法の仮設定（1・2次判定）

	改善不要		改善が必要		優先的な対応が必要 (改善可能)	優先的な対応が必要 (改善不可能)
	維持管理		改善		優先的な改善	優先的な建替
継続 管理 する 団地	北郊[1]	1棟 40戸	南東	3棟 83戸	(該当なし)	(該当なし)
	柏林台[西町]	4棟 160戸	公園東町	3棟 252戸		
	稲田	2棟 90戸	北郊[2・3]	2棟 70戸		
	大空[2・3・4(ビルズ)・5街区]	20棟 321戸	柏林台[北町]	6棟 360戸		
	清川	3棟 8戸	緑ヶ丘	2棟 42戸		
	大正(準耐火)	6棟 42戸	若葉	3棟 105戸		
	大正第二	2棟 12戸	明和[1-4]	4棟 120戸		
	ウッディ1	1棟 21戸	新緑[1・3・5]	3棟 72戸		
	ウイング7	1棟 48戸	川西(準耐火)	2棟 12戸		
	センターパーク	1棟 45戸	広野(準耐火)	2棟 10戸		
			センターシティ	1棟 63戸		
			計	31棟 1,189戸		
			建替			
			柏林台[南町]	10棟 330戸		
			明和[5]	1棟 40戸		
			新緑[2・4・6]	3棟 96戸		
			大空[4街区・虹]	23棟 312戸		
	計	41棟 787戸	計	37棟 778戸		
当面 管理 する 団地 (建 替を 前提 とし ない)	当面維持管理		改善し当面維持管理		優先的に改善し 当面維持管理	優先的な用途廃止
	川西(木造)	3棟 6戸	緑央	1棟 16戸	(該当なし)	(該当なし)
	広野(木造)	3棟 6戸				
	清川第二	3棟 6戸				
	パタータ	1棟 6戸				
	計	10棟 24戸	計	1棟 16戸		
	用途廃止		用途廃止		優先的な用途廃止	
	(該当なし)		大正(簡平)	4棟 11戸	(該当なし)	
			計	4棟 11戸		

新規整備
(該当なし)

表 6-5 事業手法の仮設定（1・2次判定 団地別）

団地名		構造	建設年度	棟数	戸数	事業手法の仮設定
南東		中耐	H3,4	3	83	改 善
公園東町		高耐	S54-56	3	252	改 善
北郊		中耐	H2	1	40	維持管理
			H2,3	2	70	改 善
柏林台	南町	中耐	S57-59	10	330	建 替
	北町	高耐	H9-13	6	360	改 善
	西町	高耐	H15,17	4	160	維持管理
緑ヶ丘		中耐	H1	2	42	改 善
緑央		中耐	S52	1	16	改善し当面維持管理
若葉		中耐	H6-8	3	105	改 善
明和		中耐	H1-5	4	120	改 善
			S63	1	40	建 替
新緑		中耐	S60-62	3	72	改 善
			S60,61	3	96	建 替
稲田		中耐	H17,19	2	90	維持管理
大空	2・3・4(ヒルズ)・5 街区	低耐・中耐	S43-45,H13-R1,R4	20	321	維持管理
	4 街区・虹	簡二・中耐	S47-53	23	312	建 替
川西		準耐火	S60	2	12	改 善
		木造	H17	3	6	当面維持管理
広野		準耐火	H5,8	2	10	改 善
		木造	H18	3	6	当面維持管理
清川		低耐	H6	3	8	維持管理
清川第二		木造	H18	3	6	当面維持管理
大正		簡平	S55,56	4	11	用途廃止
		準耐火	H5-11	6	42	維持管理
大正第二		準耐火	H6,9	2	12	維持管理
パタータ		準耐火	H17	1	6	当面維持管理
センターシティ		高耐	H12	1	63	改 善
ウッディ1		中耐	H17	1	21	維持管理
ウイング7		高耐	H17	1	48	維持管理
センターパーク		高耐	H17	1	45	維持管理
合計				124	2,805	

d. 3次判定（計画期間における事業手法の決定）

3次判定では、1次・2次判定を踏まえて、団地・住棟単位での集約・再編等の可能性、事業費の試算や長期的な管理の見通しについて検討をしたうえで、計画期間内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

1次・2次判定を踏まえて、周辺の再編等の検討対象となり得る団地や、異なる事業手法に判定された住棟が混在する団地については、効率的な事業の実施のため、必要に応じて事業手法の再判定をします。

■検討内容（判定基準）

【団地単位での効率的活用に関する検討】

- ・明和団地及び新緑団地については、1次・2次判定で「建替」もしくは「改善」と仮設定されましたが、団地単位での効率的な活用を踏まえて、全て「改善」と再判定します。

【集約・再編等の可能性に関する検討】

- ・大空団地については、現在建替事業を進めており、入居済世帯数を考慮し集約化を進めます。集約化に伴い発生した用地については、地域内の活性化に資するべき活用を図ります。

表 6-6 団地・住棟の事業手法の再判定（該当団地抜粋）

団地名	構造	建設年度	棟数	戸数	事業手法の仮設定 (1次・2次判定)	事業手法の再判定
明和	中耐	H1-5	4	120	改 善	改 善
		S63	1	40	建 替	改 善
新緑	中耐	S60-62	3	72	改 善	改 善
		S60,61	3	96	建 替	改 善

②事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

中長期的な期間（30年）のうちに想定される事業等に係る事業費を試算し、事業量及び事業費が偏在しないよう実施時期を調整し、各事業の実施時期を決定します。

■検討内容（判定基準）

【事業費の試算】

- ・中長期的な期間（30年間（令和6～35年度））における改善事業、建替事業、用途廃止事業にかかる費用を試算します。

【事業実施時期の調整】

- ・一定の時期に事業費が集中するなど円滑に事業を実施することが困難と判断される場合等は実施時期を調整し、事業実施時期や年度別事業費を決定します。
 - ⇒ ・1・2次判定結果が「建替」となった柏林台団地及び大空団地は合わせて642戸と多数であり、本計画期間内で全戸を建替えることは困難であるため、本計画期間だけでなく、次期計画期間までを考慮して事業を行います。
 - ⇒ ・改善事業においては、居住性のうちバリアフリー性能に資する改善、入居者の安全性を図る改善、住棟の長寿命化を図る改善及び共用部等の省エネ化に資する改善を優先的に行います。

※「改善」であるセンターシティについては、借上住宅であるため改善対象から除外）

③長期的な管理の見通しの作成

3 次判定「b. 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討」で決定した事業実施時期を基に、令和 6～35 年度までの長期的な管理の見通しを作成します。

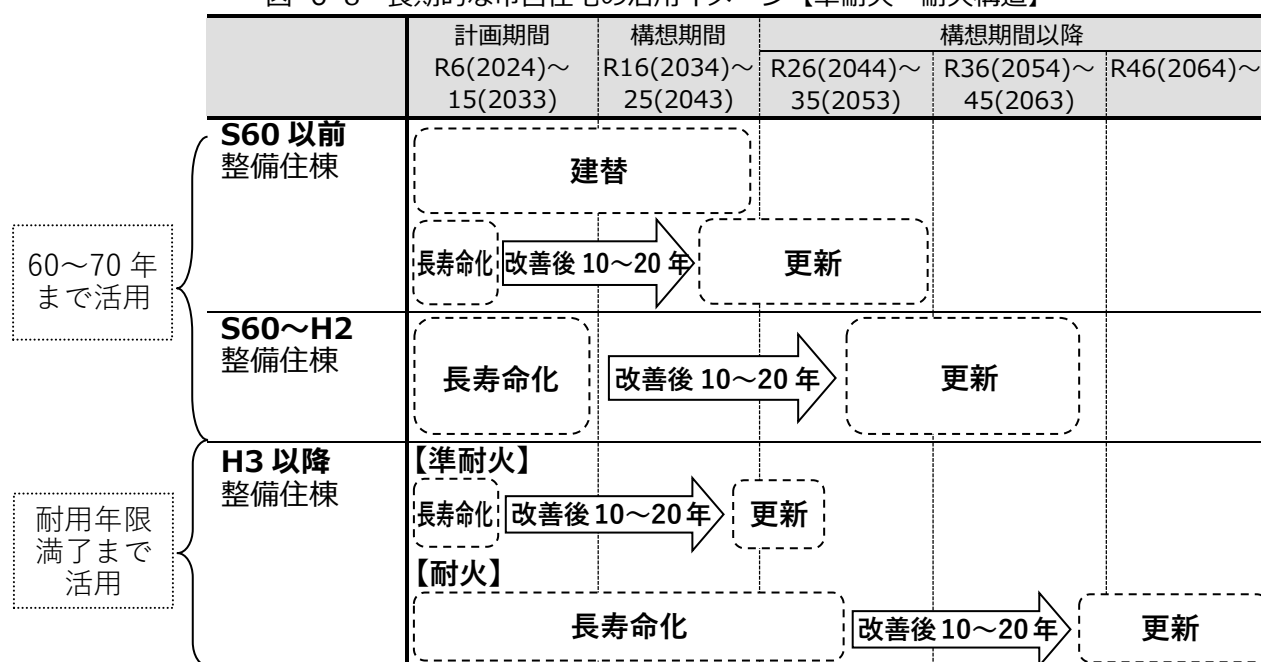
■検討内容（判定基準）

- ・全団地・住棟を対象として、令和 6～35 年度までの長期的な管理の見通しを示します。
- ・長期的な管理の見通しは、3 次判定②を踏まえ、以下の項目を示します。
 - ⇒ 各団地・住棟の供用期間、事業（改善、建替え、用途廃止）の実施時期
- ・長期的な管理の見通しは、今後、本計画の見直しに合わせて社会情勢の変化、進捗状況等を考慮し見直します。

- ・借上住宅については、借上期間終了時点で個別に対応します。
- ・簡易耐火構造住宅については、早急な建替・用途廃止を進めます。
- ・準耐火・耐火構造住宅等については、以下の考え方で建替等の更新を進めます。

- ・概ね昭和 60 年度以前に整備された住宅
 - ⇒ 判定結果「建替」：計画期間～構想期間内で事業着手
 - ⇒ 判定結果「建替」以外：劣化状況・修繕周期を踏まえて、本計画期間で個別改善を実施し、改善後 10～20 年経過（竣工後 60～70 年程度）時点で更新（建替・用途廃止）
- ・概ね昭和 60～平成 2 年に整備された住宅
 - ⇒ 劣化状況・修繕周期を踏まえながら、適切に個別改善を実施し改善後 10～20 年経過（竣工後 60～70 年程度）時点で更新（建替・用途廃止）
- ・概ね平成 3 年以降に整備された住宅
 - ⇒ 適切に修繕・改善を行いながら耐用年限満了まで活用

図 6-8 長期的な市営住宅の活用イメージ【準耐火・耐火構造】



④計画期間における事業手法の決定

3次判定「③長期的な管理の見通し」で定めた長期的な管理の見通しに基づき、本計画期間内に実施を予定する事業を決定します。

■検討内容（判定基準）

- ・3次判定「③長期的な管理の見通し」で定めた長期的な管理の見通しに基づき、本計画期間内に改善を実施する住棟について、改善項目や効率性等から個別改善か全面的改善にするか判断します。
⇒・本計画期間内に実施する住棟については、改善項目から個別改善とします。
- ・個別改善については、該当する改善メニュー（安全性確保型、長寿命化型、福祉対応型、居住性向上型、脱炭素社会対応型）を判断します。
⇒・改善項目に基づき、団地別に下表に示す改善メニューとします。

表 6-7 改善メニュー検討結果

団地名		構造	建設年度	棟数	戸数	改善項目	改善手法	個別改善メニュー
南東		中耐	H3,4	3	83	・外壁の耐久性向上 ・共用部・外灯 LED 化	個別改善	・長寿命化型 ・脱炭素社会対応型
公園東町		高耐	S54-56	3	252	・外壁の耐久性向上(2 棟 168 戸のみ) ・共用部・外灯 LED 化	個別改善	・長寿命化型 ・脱炭素社会対応型
北郊		中耐	H2,3	3	110	・外壁の耐久性向上 ・住戸内段差解消(2 棟 70 戸のみ) ・手摺設置(2 棟 70 戸のみ) ・緊急通報装置設置(2 棟 70 戸のみ) ・共用部・外灯 LED 化	個別改善	・長寿命化型 ・福祉対応型 ・脱炭素社会対応型
柏林台	北町	高耐	H9-11	5	320	・屋上防水の耐久性向上 ・エレベーター改修 ・共用部・外灯 LED 化	個別改善	・長寿命化型 ・安全性確保型 ・脱炭素社会対応型
	西町	高耐	H15,17	4	160	・共用部・外灯 LED 化	個別改善	・脱炭素社会対応型
緑ヶ丘		中耐	H1	2	42	・共用部・外灯 LED 化	個別改善	・脱炭素社会対応型
緑央		中耐	S52	1	16	・給水方式の変更 ・共用部・外灯 LED 化	個別改善	・居住性向上型 ・脱炭素社会対応型
若葉		中耐	H6-8	3	105	・緊急通報装置設置 ・エレベーター改修 ・共用部・外灯 LED 化	個別改善	・福祉対応型 ・安全性確保型 ・脱炭素社会対応型
明和		中耐	S63-H5	5	160	・共用部・外灯 LED 化	個別改善	・脱炭素社会対応型
新緑		中耐	S60-62	6	168	・外壁の耐久性向上(1 棟 32 戸のみ) ・共用部・外灯 LED 化	個別改善	・長寿命化型 ・脱炭素社会対応型
稲田		中耐	H17,19	2	90	・共用部・外灯 LED 化	個別改善	・脱炭素社会対応型
大空	2 街区	低耐	H13,15	6	72	・共用部・外灯 LED 化	個別改善	・脱炭素社会対応型
	3 街区(光)	低耐 中耐	S43-45, H23,27	5	110	・共用部・外灯 LED 化	個別改善	・脱炭素社会対応型
	5 街区	低耐	H19	4	48	・共用部・外灯 LED 化	個別改善	・脱炭素社会対応型
川西		準耐火	S60	2	12	・共用部・外灯 LED 化	個別改善	・脱炭素社会対応型
広野		準耐火	H5,8	2	10	・屋根の耐久性向上 ・緊急通報装置設置 ・共用部・外灯 LED 化	個別改善	・長寿命化型 ・福祉対応型 ・脱炭素社会対応型
清川		低耐	H6	3	8	・屋根の耐久性向上 ・共用部・外灯 LED 化	個別改善	・長寿命化型 ・脱炭素社会対応型
大正		準耐火	H5-11	6	42	・屋根の耐久性向上 ・共用部・外灯 LED 化	個別改善	・長寿命化型 ・脱炭素社会対応型
大正第二		準耐火	H6,9	2	12	・共用部・外灯 LED 化	個別改善	・脱炭素社会対応型
合 計				67	1,820			

以上から、本計画期間内における事業手法結果は以下のとおりです。

表 6-8 公営住宅等ストックの事業手法別戸数表

		1～5年目	6～10年目	合 計
市営住宅管理戸数		2,805 戸	2,576 戸	2,514 戸
	・新規整備事業予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸
	・維持管理予定戸数	2,506 戸	2,409 戸	－
	うち計画修繕対応戸数	0 戸	0 戸	－
	うち改善事業予定戸数	1,008 戸	1,338 戸	－
	個別改善事業予定戸数	1,008 戸	1,338 戸	－
	全面的改善事業予定戸数	0 戸	0 戸	－
	うちその他戸数	1,498 戸	1,071 戸	－
	・建替事業予定戸数	70 戸	105 戸	175 戸
	・用途廃止予定戸数	229 戸	62 戸	291 戸

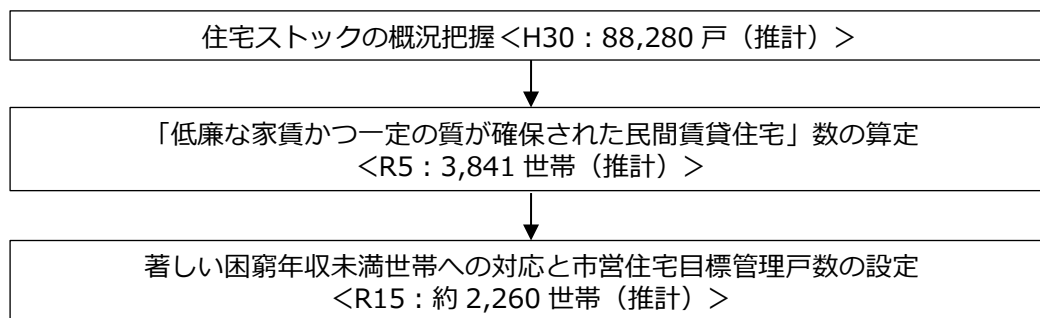
※借上住宅の期間満了に伴う戸数減は用途廃止予定戸数に計上

e. 将来の市営住宅等ストック量の推計

著しい困窮年収未満の世帯数推計結果及び市営住宅等事業手法選定結果を踏まえ、将来の市営住宅等ストック量を推計します。

将来の市営住宅等ストックの推計方法は、「公営住宅等長寿命化計画策定指針Q&A（平成30年1月）別添01 公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計例」に沿って算出します。

図6-9 将来の市営住宅等ストック量の推計方法



①住宅ストックの概況把握

市内の住宅ストックは、右表のとおりです。

本市の借家は、公営の借家のほか、民営借家が28,350戸あります。またUR・公社の借家はありません。

表6-9 住宅ストックの概況（再掲）

種 別	戸数	構成比
住宅総数	88,280	
居住世帯のある住宅	77,790	100.0%
専用住宅	76,650	98.5%
持ち家	40,550	52.1%
公営の借家	2,980	3.8%
UR・公社の借家	0	0.0%
民営借家	28,350	36.4%
給与住宅	1,930	2.5%
店舗その他の併用住宅	1,130	1.5%
居住世帯のない住宅	10,490	
空き家	10,290	
二次的住宅	70	
賃貸用の住宅	7,090	
売却用の住宅	120	
その他の住宅	3,010	
一時現在者のみの住宅	150	
建築中の住宅	50	

資料：平成30年住宅・土地統計調査

※推計であるため、各項目の合計は記載内容と一致しない

②「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」数の算定

本市における「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」として、次の2点を考慮します。

- i. 本市の住宅扶助費一般上限額を考慮し、2人世帯までは30,000円未満を、3人～5人世帯は40,000円未満を「低廉な家賃」とします。

参考：住宅扶助費一般基準上限額（15㎡超）

世帯人数	1人	2人	3～5人	6人	7人以上
限度額	30,000円	36,000円	39,000円	42,000円	47,000円

- ii. 最低居住面積水準を上回り、かつ耐震性が確保されていると考えられる昭和56年以降に建設されたストック（昭和56年以降に建設された民間借家率73.3%）を「一定の質」とします。

参考：建築の時期別民間借家（住宅）数

（単位：戸）

	民間借家総数
総数	28,450
1970年以前	210
1971～1980年	1,810
1981～1990年	6,020
1991～1995年	2,130
1996～2000年	3,160
2001～2005年	2,700
2006～2010年	3,340
2011～2015年	2,170
2016～2018年9月	1,320
不詳	5,590

資料：平成30年住宅・土地統計調査

S56（1981）以降民間借家数 20,840戸

S56（1981）以降民間借家数 73.3%

参考：世帯人数別最低居住面積（世帯が全て大人の場合）

世帯人数	1人	2人	3人	4人	5人	6人	7人
面積	25㎡	30㎡	40㎡	50㎡	60㎡	70㎡	80㎡

「表 6-12 延べ面積区分・家賃帯別民営借家（専用住宅）数」から、前述を考慮すると、本市における「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」は 3,841 世帯となります。

表 6-10 延べ面積区分・家賃帯別民営借家（専用住宅）数

	総数	1万円未満	1～2万円	2～3万円	3～4万円	4～6万円	6～8万円	8万円以上
29㎡以下	3,750	80	0	920	1,400	1,000	140	0
	100.0%	2.1%	0.0%	24.5%	37.3%	26.7%	3.7%	0.0%
30～49㎡	11,150	0	40	1,190	2,540	5,730	740	50
	100.0%	0.0%	0.4%	10.7%	22.8%	51.4%	6.6%	0.4%
50～69㎡	7,600	80	80	180	960	3,990	1,820	230
	100.0%	1.1%	1.1%	2.4%	12.6%	52.5%	23.9%	3.0%
70～99㎡	3,700	20	20	180	410	1,050	1,720	190
	100.0%	0.5%	0.5%	4.9%	11.1%	28.4%	46.5%	5.1%
100㎡以上	2,140	120	40	150	500	590	570	130
	100.0%	5.6%	1.9%	7.0%	23.4%	27.6%	26.6%	6.1%
民営借家 (専用住宅)総数	28,350	300	180	2,620	5,810	12,350	5,020	610
	100.0%	1.1%	0.6%	9.2%	20.5%	43.6%	17.7%	2.2%
低廉な家賃を確保 した民営借家数	5,240	220	180	1,700	3,140			

* 2人世帯は 30㎡以上・36,000円以内、3人世帯は 40㎡以上・39,000円以内であることから、2,540戸の 50%（1,270戸）を「低廉な家賃を確保した民営借家数」に算入

資料：平成 30 年住宅・土地統計調査 ※不詳除く、推計であるため、各項目の合計は記載の総数と一致しない



③著しい困窮年収未満世帯への対応と市営住宅目標管理戸数の設定

市営住宅の必要数は、著しい困窮年収未満世帯数から「低家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等」及び道営住宅戸数を差し引いた値とします。

市営住宅の必要数は、令和５年度の２,５３６戸から減少する見込みであり、令和１５年度における市営住宅の必要供給量（戸数）は約２,２６０戸となります。

市営住宅の管理戸数は、令和５年度末で２,８０５戸であり、建替えによる集約化や借上げ市営住宅の契約期間満了により管理戸数を減少させていくこととなりますが、既存入居者の状況や建替計画の進捗状況などを踏まえながら対応します。

また、本計画の見直しに合わせて、市営住宅の必要供給量を推計し検証していきます。

表 6-11 著しい困窮年収未満世帯への対応統括表

			現状	推 計						備 考
年度			2023 (R5)	2025	2030	2033 (R15)	2035	2040	2043	
一般世帯数			80,107	80,223	79,824	78,943	78,355	75,997	74,445	
著しい困窮年収未満の世帯数			8,165	8,121	7,955	7,808	7,710	7,401	7,227	
対応	低家賃かつ 一定の質が 確保された 民間賃貸 住宅等	民間賃貸住宅 （地域優良賃貸 住宅含む）	3,841	3,841	3,821	3,769	3,695	3,506	3,386	2023 年度は 2018 (H30)年値、以降 は 2023 年度におけ る一般世帯数に対 する割合 (3,841/80,107) が維持されると仮定 ただし地域優良賃貸 住宅の減少分を考 慮
		賃貸用の空き家	961	962	958	947	940	912	893	2023 年度は欄外 参照、以降は 2023 年度における一般世 帯数に対する割合 (961/80,107)が 維持されると想定
		小 計（a）	4,802	4,803	4,779	4,716	4,635	4,418	4,279	
	公営住宅等	道営住宅（b）	827	827	827	827	827	827	827	横ばい
		必要な市営住宅	2,536	2,491	2,349	2,265	2,248	2,156	2,121	著しい困窮 年収未満の 世帯数-(a+b)
		小 計	3,363	3,318	3,176	3,092	3,075	2,983	2,948	
	合 計		8,165	8,121	7,955	7,808	7,710	7,401	7,227	

※賃貸用の空き家（2023年度）の算出=A×B

A:H30 賃貸用空家数：7,090戸

B:民間賃貸住宅のうち、低家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅割合：13.5%(3,841÷28,350)

7. 点検の実施方針

（１）定期点検の実施方針

建築基準法に基づく法定点検については、引き続き法令に基づく適切な点検を実施します。

加えて法定点検以外の対象住棟についても、法定点検同様の点検を実施します。

（２）日常点検の実施方針

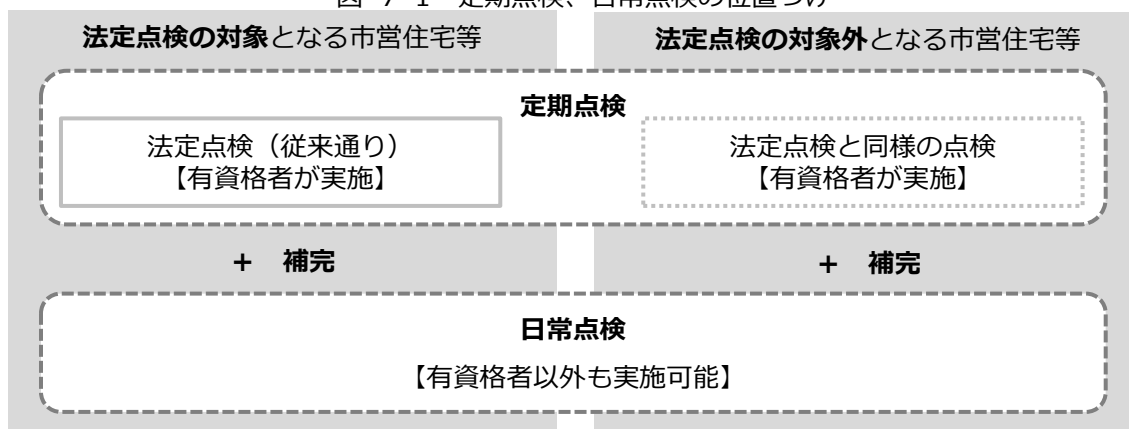
定期点検のほかに目視により容易に確認することが可能な部位については、必要に応じて日常点検の実施を行います。

日常点検は、年１回程度建築基準法 12 条で規定する有資格者以外の者が実施可能である簡便なものとし、点検項目については「公営住宅等日常点検マニュアル（国土交通省住宅局住宅総合整備課 平成 28 年 8 月）」を参考とします。

また、法定点検の点検項目にないものの、市営住宅等の適切な維持管理のために状況を把握することが必要な箇所について、点検を行います。

日常点検の結果、不具合等があることが判明した場合は、有資格者等に調査を依頼する等の適切な対応をします。

図 7-1 定期点検、日常点検の位置づけ



（３）住宅内部における点検の実施方針

住居内の設備やバルコニー劣化状況等の点検は、住宅内部に立ち入る必要があり定期点検・日常点検の実施が困難であることから、入居者が退去して空室となった際に、住戸内部・バルコニー等の点検を実施します。

（４）点検結果のデータベース化

定期点検、法定点検、入退去時に伴う住戸内部の点検結果については、データベースに記録し、修繕・維持管理の的確な実施や次回の点検に役立てます。

8. 計画修繕の実施方針

本市は、長期修繕計画を策定していませんが、定期的な劣化状況調査結果や次ページ以降に示す修繕周期表を考慮して、各団地の実施すべき修繕項目・実施時期を定めます。

計画修繕を実施する場合は、以下の点に考慮して効果的・効率的に進めます。

- ① 残りの供用期間が短い建替対象住棟は、原則、計画修繕を実施せず、他の住棟を優先して実施します。
- ② 計画修繕と改善事業が重複する住棟の項目については、相互の実施時期や関連性を把握したうえで修繕か改善かを判断し実施します。
- ③ 計画修繕は、点検結果を踏まえて行うこととし、点検の結果、建物の安全性等が確認された場合は、修繕の実施時期を延期するなど柔軟に対応します。
- ④ 修繕を実施した際には、修繕内容について、既にシステム化している「帯広市公営住宅修繕管理システム」を活用しデータベース化とし、将来の修繕・改善等に向けた履歴を蓄積します。

表 8-1 個別改善事業（長寿命化型）及び計画修繕の周期表

推定修繕項目	対象部位等	工事 区分	修繕 周期	想定する修繕工事の仕様	修繕の目的				
					安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
1 屋根防水									
①屋上防水（保護防水）	屋上、塔屋、ルーフバルコニー	補修	12 年	伸縮目地の打替、保護コンクリート部分補修			○		
		修繕	24 年	下地調整の上、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	塗膜防水の上、保護塗装（かぶせ方式）			○		
		撤去・新設	24 年	既存防水層全面撤去の上、下地調整、露出アスファルト防水等			○		
③傾斜屋根	屋根	補修	12 年	下地調整の上、保護塗装			○		
		撤去・葺替	24 年	既存屋根材を全面撤去の上、下地補修、葺替え			○		
④庇・笠木等防水	庇天端、笠木天端、パラペット天端・アゴ、架台天端等	修繕	12 年	高圧洗浄の上、下地調整、塗膜防水等			○		
2 床防水									
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			○		
②開放廊下・階段等床防水	開放廊下・階段の床（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			○		
3 外壁塗装等									
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、仕上げ塗材塗り等	○		○		○
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、仕上げ塗材塗り等	○		○		○
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上、下地処理、打替え	○		○		
4 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、自転車置き場、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			○		

推定修繕項目	対象部位等	工事 区分	修繕 周期	想定する修繕工事の仕様	修繕の目的				
					安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
5 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）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）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、物干し金物、スリーブキャップ等	取替	24 年	取替	○				
	屋上フェンス等	取替	36 年	全部撤去の上、アルミ製フェンスに取替	○				
⑤金物類（メーターボックス扉等）	メーターボックスの扉、パイプスペースの扉等	取替	36 年	撤去又はかぶせ工法				○	
6 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、天井等の塗替等					○
7 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			○			
8 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交換 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		○			

推定修繕項目	対象部位等	工事 区分	修繕 周期	想定する修繕工事の仕様	修繕の目的				
					安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
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交換 排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管 排水用硬質塩化ビニル管 耐火 2 層管		○			
		取替	50 年	鋳鉄管		○			
③排水管（屋外）	屋外排水管	取替	25 年	排水用硬質塩化ビニル管		○			
		取替	30 年	ヒューム管		○			
④雨水樋	立て樋	取替	30 年	硬質塩化ビニル管		○			
⑤排水ポンプ	排水ポンプ	補修	8 年	オーバーホール		○			
		取替	15 年			○			
9 ガス設備									
①ガス管（屋内）	ガス管	取替	30 年	配管用炭素鋼鋼管		○			
	ガスメーター	取替	10 年			○			
②ガス管（屋外）		取替	20 年	配管用炭素鋼鋼管		○			
		取替	50 年	被覆鋼管 ポリエチレン管		○			
10 空調換気設備									
①空調設備	管理員室、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			○			
11 電灯設備									
①電灯設備	共用廊下・エントランスホール等の照明器具、配線器具、非常照明、避難口・通路誘導灯、外灯等	取替	15 年		○	○			
	非常用照明器具内蔵蓄電池	取替	4 年～6 年		○	○			
②配電盤類	配電盤・プルボックス等	取替	30 年			○			
③幹線設備	引込開閉器、幹線（電灯、動力）等	取替	30 年			○			
④避雷針設備	避雷突針・ポール・支持金物・導線・接地極等	取替	40 年			○			
⑤自家発電設備	発電設備	取替	30 年			○			
12 情報・通信設備									
①情報・通信設備	電話配電盤（MDF）、中間端子盤（IDF）等	取替	30 年					○	
②テレビ共聴設備	アンテナ、増幅器、分配器等 ※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					○	
13 消防用設備									
①屋内消火栓設備	消火栓ポンプ、消火管、ホース類、屋内消火栓箱等	取替	25 年		○				
②自動火災報知設備	感知器、発信器、表示灯、音響装置、中継器、受信機等	取替	20 年		○				
③連結送水管設備	送水口、放水口、消火管、消火隊専用栓箱等	取替	25 年		○				

推定修繕項目	対象部位等	工事 区分	修繕 周期	想定する修繕工事の仕様	修繕の目的				
					安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
14 昇降機設備									
①昇降機	カゴ内装、扉、三方枠等	補修	15 年					○	
	全構成機器	取替	30 年					○	
15 立体駐車場設備									
①自走式駐車場	プレハブ造（鉄骨造＋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				○	
16 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						○
17 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直接架設		仮設	18 年	枠組足場、養生シート等					
18 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					○	

出典：公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（国土交通省住宅局住宅総合整備課 平成 28 年 8 月）

9. 改善事業の実施方針

(1) 個別改善

引き続き活用を図るストックについて、福祉対応型改善を行うとともに、一定の居住性や安全性等が確保されており長期的な活用を図るべき住棟において、長寿命化型改善を実施します。

a. 居住性向上型

衛生等居住性の向上のための設備等の改善をすすめます。

【実施内容】

- ・給水方式の変更

b. 福祉対応型

引き続き活用を図るストックについて、高齢者等が安心して居住できるよう、住戸、共用部、屋外のバリアフリー化等をすすめます。

【実施内容】

- ・住戸内部の段差解消・手摺設置
- ・緊急通報装置の設置

c. 安全性確保型

エレベーターの防犯性や安全性に配慮した改善をすすめます。

【実施内容】

- ・E V への防犯カメラの設置
- ・E V への安全装置の設置

d. 長寿命化型

一定の居住や安全性等が確保されており、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への影響の低減、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。

【実施内容】

- ・屋上防水・屋根改修
- ・外壁改修

e. 脱炭素社会対応型

市営住宅の省エネルギー性向上のための設備等の改善を行います。

【実施内容】

- ・共用部分、屋外及び外構部分における省エネルギー性能の高い設備への交換

表 9-1 団地別計画期間内の改善項目（再掲）

団地名		構造	建設年度	棟数	戸数	改善項目	改善手法	個別改善メニュー
南東		中耐	H3,4	3	83	・外壁の耐久性向上 ・共用部・外灯 LED 化	個別改善	・長寿命化型 ・脱炭素社会対応型
公園東町		高耐	S54-56	3	252	・外壁の耐久性向上(2 棟 168 戸のみ) ・共用部・外灯 LED 化	個別改善	・長寿命化型 ・脱炭素社会対応型
北郊		中耐	H2,3	3	110	・外壁の耐久性向上 ・住戸内段差解消(2 棟 70 戸のみ) ・手摺設置(2 棟 70 戸のみ) ・緊急通報装置設置(2 棟 70 戸のみ) ・共用部・外灯 LED 化	個別改善	・長寿命化型 ・福祉対応型 ・脱炭素社会対応型
柏林台	北町	高耐	H9-11	5	320	・屋上防水の耐久性向上 ・エレベーター改修 ・共用部・外灯 LED 化	個別改善	・長寿命化型 ・安全性確保型 ・脱炭素社会対応型
	西町	高耐	H15,17	4	160	・共用部・外灯 LED 化	個別改善	・脱炭素社会対応型
緑ヶ丘		中耐	H1	2	42	・共用部・外灯 LED 化	個別改善	・脱炭素社会対応型
緑央		中耐	S52	1	16	・給水方式の変更 ・共用部・外灯 LED 化	個別改善	・居住性向上型 ・脱炭素社会対応型
若葉		中耐	H6-8	3	105	・緊急通報装置設置 ・エレベーター改修 ・共用部・外灯 LED 化	個別改善	・福祉対応型 ・安全性確保型 ・脱炭素社会対応型
明和		中耐	S63-H5	5	160	・共用部・外灯 LED 化	個別改善	・脱炭素社会対応型
新緑		中耐	S60-62	6	168	・外壁の耐久性向上(1 棟 32 戸のみ) ・共用部・外灯 LED 化	個別改善	・長寿命化型 ・脱炭素社会対応型
稲田		中耐	H17,19	2	90	・共用部・外灯 LED 化	個別改善	・脱炭素社会対応型
大空	2 街区	低耐	H13,15	6	72	・共用部・外灯 LED 化	個別改善	・脱炭素社会対応型
	3 街区(光)	低耐 中耐	S43-45, H23,27	5	110	・共用部・外灯 LED 化	個別改善	・脱炭素社会対応型
	5 街区	低耐	H19	4	48	・共用部・外灯 LED 化	個別改善	・脱炭素社会対応型
川西		準耐火	S60	2	12	・共用部・外灯 LED 化	個別改善	・脱炭素社会対応型
広野		準耐火	H5,8	2	10	・屋根の耐久性向上 ・緊急通報装置設置 ・共用部・外灯 LED 化	個別改善	・長寿命化型 ・福祉対応型 ・脱炭素社会対応型
清川		低耐	H6	3	8	・屋根の耐久性向上 ・共用部・外灯 LED 化	個別改善	・長寿命化型 ・脱炭素社会対応型
大正		準耐火	H5-11	6	42	・屋根の耐久性向上 ・共用部・外灯 LED 化	個別改善	・長寿命化型 ・脱炭素社会対応型
大正第二		準耐火	H6,9	2	12	・共用部・外灯 LED 化	個別改善	・脱炭素社会対応型
合 計				67	1,820			

10. 建替事業の実施方針

(1) 建替事業対象団地

前述の「6. 長寿命化計画の対象と事業手法の選定」にて、本計画期間で「建替」となった大空団地については、次に示す実施方針に基づき事業を進めます。

(2) 建替え後の整備水準

建替えにあたっては、「帯広市公営住宅等整備方針」の基準に沿った整備を行い、高齢者に対応するため「住宅の品質の確保の促進等に関する法律（品確法）」や「帯広市ユニバーサルデザイン公営住宅整備方針」に基づいた整備を進め、居住性能では「ユニバーサルデザインによるすべての人が安心して暮らせる住宅性能を確保する」とします。

また、来客者や介護サービス等のための一定の駐車スペースを建替え等の際に確保します。

さらに、本市は令和4年6月に、2050年に二酸化炭素の排出を実質ゼロにすることを目指す「ゼロカーボンシティ」を表明しており、令和5年度策定の「帯広市ゼロカーボン推進計画」に基づき、市民、事業者等、行政が相互に連携・協働して、温室効果ガス排出削減の取り組みを進めます。

今後の公営住宅の整備にあたっては、ZEH基準に準拠することとし、外断熱工法の導入や太陽光発電システムの設置とともに、灯油・ガス・電気設備の整備状況や費用対効果などを検証し、環境にやさしいエネルギーの導入を検討するなど、環境共生型市営住宅の整備を推進します。

(3) PPP/PFI 事業導入の検討

効果的・効率的な整備を進めるために市の財政事情等を踏まえつつ、PPP/PFI等民間活力の導入可能性について検討します。

表10-1 直接供給及び民間活力の助成制度の概要

整備方式	建設費等補助	家賃の低廉化に要する費用に対する助成家賃対策助成	
		助成額	交付税
直接建設方式	公共に対して市営住宅建設費等の原則50%	助成額 = (近傍同種家賃－入居者負担基準額) × 補助対象月数 × 原則50% ※借上月割額が近傍同種の家賃の額を下回る場合は、上記の額から(近傍同種の住宅の家賃の額－借上月割額) × 補助対象月数を控除した額	土地の所有権等を新たに取得：20年間
買取方式			土地の所有権等の新たな取得が伴わない：10年間
借上方式	民間事業者に対して共同施設等整備費の2/3(うち国が原則50%)		借上期間(上限20年間)
BOT方式※	民間事業者に対して市営住宅建設費等の原則50%(公共経由)	助成額 = (近傍同種家賃－入居者負担基準額) × 補助対象月数 × 原則50%	土地の所有権等を新たに取得：20年間 土地の所有権等の新たな取得が伴わない：10年間

※借上住宅等の建設等を行い、一定期間維持又は管理した後に、地方公共団体が当該公営住宅等の所有権を取得する方式(公営住宅整備事業等補助要領 第3第1項第三号)

資料：公営住宅の整備 令和5年度版(一般社団法人 日本住宅協会)、公営住宅整備事業等補助要領、公営住宅等家賃対策補助金交付要領から抜粋・編集

1 1. 長寿命化のための事業実施予定

本計画期間に実施する建替え、個別改善、用途廃止等の事業実施予定を整理し、計画的に推進します。

なお、市営住宅等の需要、財政状況、定期的な点検による改善・修繕等対応の必要性等から、実施予定時期が変更した場合は、適宜見直しを行い、効果的・効率的な事業展開を図ります。

1 2. ライフサイクルコストとその縮減効果

(1) 建替事業におけるライフサイクルコストの算出

建替事業を実施する市営住宅等については、建設、改善、修繕、除却に要するコストを考慮したライフサイクルコスト（L C C）を算出し、長期的な見通しを把握します。

〈L C C算出の基本的な考え方〉

L C Cの算出は、公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（国土交通省住宅局住宅総合整備課 平成28年8月）に合わせて公表されたL C C算定プログラムを活用します。

$$L C C = (\text{建設費} + \text{改善費} + \text{修繕費} + \text{除却費}) \quad [\text{単位 千円/棟・年}]$$

- ・建設費：当該住棟の建設時点に投資した建設工事費
- ・改善費：想定される管理期間における改善工事費の見込み額から修繕費相当額を控除^{*1}（改善事業を実施することにより不要となる修繕費を控除）した額（※）
- ・修繕費：管理期間における修繕工事費の見込み額（※）。プログラムにある修繕費乗率を建設費に乗じて算定される累積修繕費で代用。
- ・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（※）

^{*1}：想定している長寿命化型改善項目に相当する「計画修繕項目の修繕費乗率」を除いて修繕費を算定すること（当該計画修繕項目の修繕費乗率を除いた修繕費乗率を推定再建築費に乗じて修繕費を算定すること）で対応する。

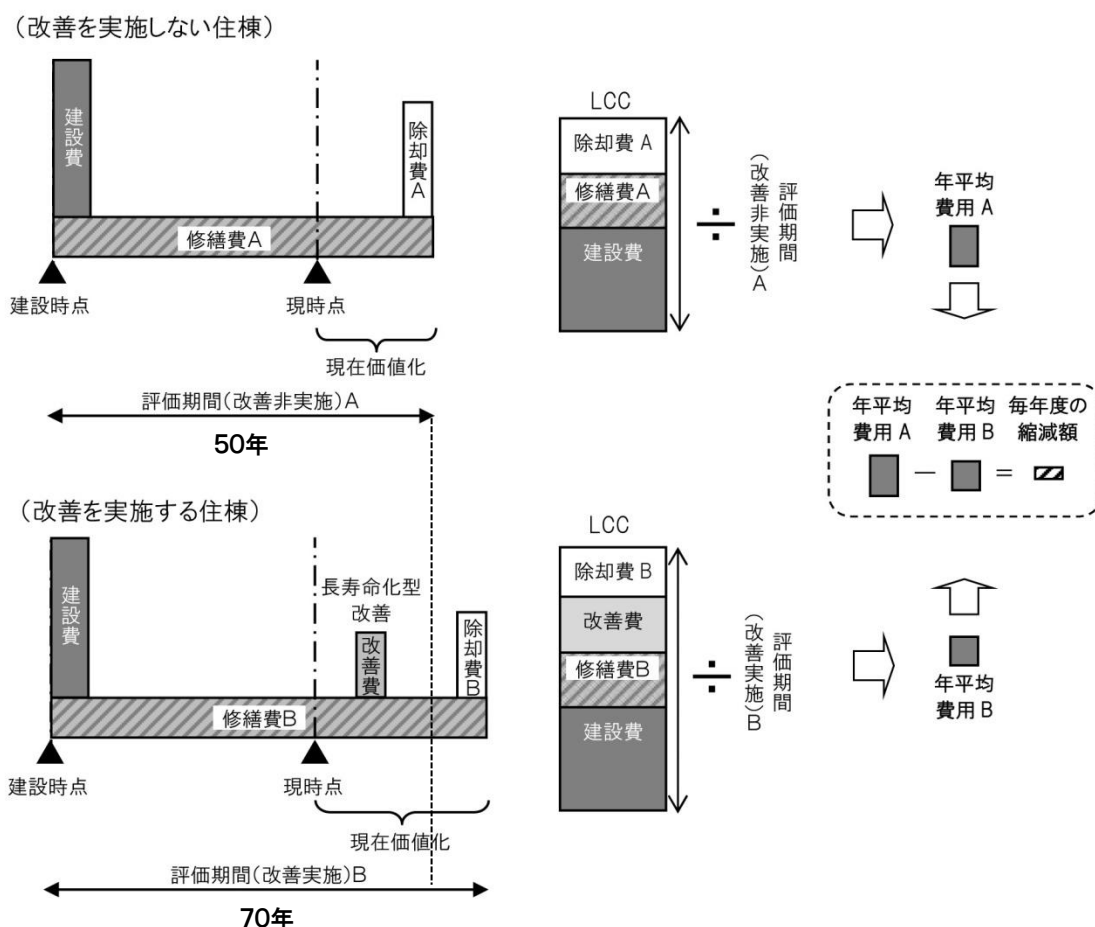
※現時点以後、将来に発生するコスト（将来の改善費、修繕費、除却費）については、社会的割引率（4％）を適用して現在価値化する。

(2) 市営住宅等長寿命化によるライフサイクルコスト削減効果の算出

計画期間においては、主に屋上防水・屋根改修、外壁改修等の長寿命化型改善を実施することを位置付けています。これらについて、長寿命化型改善を実施する場合、実施しない場合、それぞれの場合について建設時点から次回の建替えまでに要するコストを算出し、住棟単位で年当たりのコスト比較を行いました。その結果、年平均改善額がプラスであり、LCC削減効果があると判断できます。

本計画に基づく、予防保全的な維持管理を実施することで、限られた予算の中で効率的な維持管理を実施することができます。

図 1 2-1 ライフサイクルコスト削減効果の算出イメージ



出典：公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（国土交通省住宅局住宅総合整備課 平成 28 年 8 月）

表 12-1 LCC算出の例

■住棟諸元

団地名	新緑
住棟番号	R 6
戸数	32
構造	中耐階段室型
建設年度	S61
建設年代	S60
モデル住棟	S60 中耐階段室型
経過年数	37

評価時点（和暦）
R5

■改善項目

項目	費用		改善実施時点の経過年数	
全面的改善				
屋上防水				
床防水				
外壁塗装等	1,500,000	円/戸	38	年
鉄部塗装等				
建具（玄関ドア、MB 扉）				
建具（アルミサッシ）				
バルコニー手摺				
金物類				
給水管、給湯管				
貯水槽				
給水ポンプ				
排水設備				
ガス設備				
給湯器				
共用灯				
電力幹線・盤類				
避雷設備				
電話設備				
テレビ共聴設備				
連結送水管				
自火報設備				
E V 保守				
E V 更新				
流し台				
浴室ユニット				
レンジフード				
24h 換気				
経常修繕				
計	1,500,000	円/戸	—	

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	評価期間（改善非実施）A	50 年	長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間
②-1	修繕費 A 1（現時点まで）	7,880,864 円	現時点までの各年の修繕費を累積した費用
②-2	修繕費 A 2（現時点から評価期間 A まで） （現在価値化）	1,776,077 円	現時点 + 1 年から①評価期間（改善非実施）A までの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
②	修繕費 A	9,656,941 円	②-1 と ②-2 の合計
③	建設費（推定再建築費）	12,168,625 円	建設当時の建設費に公営住宅法施行規則第 23 条の率を乗じた額
④-1	除却費	3,500,000 円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.601	①評価期間（改善非実施）A 末における現在価値化係数
④	除却費 A（現在価値化）	2,102,009 円	①評価期間（改善非実施）A 末における除却費
⑤	計画前 L C C （（②+③+④）÷①）	478,552 円／戸・年	－

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間（改善実施）B	70 年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業（L C C 算定対象）及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業（L C C 算定対象）を実施する場合に想定される管理期間（目標管理期間）
⑦-1	修繕費 B 2（現時点から評価期間 B まで） （現在価値化）	3,307,702 円	現時点 + 1 年から⑥評価期間（改善実施）B までの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
⑦-2	長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分 （現在価値化）	524,187 円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕相当分
⑦	累積修繕費 B （②-1 + ⑦-1 - ⑦-2）	10,664,379 円	②-1 と ⑦-1 の合計から、⑦-2 を減じた額
⑧-1	長寿命化型改善費	1,500,000 円	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額、当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用
⑧	長寿命化型改善費（現在価値化）	1,442,308 円	⑧-1 長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨	建設費（推定再建築費）	12,168,625 円	建設当時の建設費に公営住宅法施行規則第 23 条の率を乗じた額
⑩-1	除却費	3,500,000 円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.274	⑥評価期間（改善実施）B 末における現在価値化係数
⑩	除却費 B（現在価値化）	959,330 円	⑥評価期間（改善実施）B 末における除却費
⑪	計画後 L C C （（⑦+⑧+⑨+⑩）÷⑥）	360,495 円／戸・年	－

■LCC 縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 （⑤－⑪）	118,057 円／戸・年	－
⑬	住棟当たりの年平均縮減額（⑫×戸数）	3,777,812 円／棟・年	年平均縮減額がプラスであれば、L C C 縮減効果があると判断

令和 6 年 3 月
発 行

帯広市都市環境部都市建築室住宅営繕課

〒080 - 8670 帯広市西 5 条南 7 丁目 1 番地
TEL 0155-24-4111（代表）
FAX 0155-23-0158