

# 大津町公営住宅等長寿命化計画

令和 4 年 9 月

大 津 町



# 目 次

|                                              |            |
|----------------------------------------------|------------|
| <b>1. 計画の背景・目的、計画期間</b> .....                | <b>1</b>   |
| 1-1 計画の背景と目的 .....                           | 1          |
| 1-2 計画の位置付け .....                            | 3          |
| 1-3 上位・関連計画 .....                            | 4          |
| 1-4 計画期間 .....                               | 8          |
| <b>2. 住宅事情</b> .....                         | <b>9</b>   |
| 2-1 本町の概況 .....                              | 9          |
| 2-2 本町の住宅事情 .....                            | 15         |
| <b>3. 公営住宅等の現況</b> .....                     | <b>21</b>  |
| 3-1 団地・住棟の現況 .....                           | 21         |
| 3-2 入居・管理の状況 .....                           | 35         |
| 3-3 外観目視点検調査 .....                           | 38         |
| 3-4 公営住宅等入居者意向調査 .....                       | 59         |
| <b>4. 公営住宅等ストックの課題</b> .....                 | <b>75</b>  |
| <b>5. 長寿命化に関する基本方針</b> .....                 | <b>77</b>  |
| 5-1 スtockの状況把握・修繕の実施・データ管理に関する方針 .....       | 77         |
| 5-2 長寿命化及びライフサイクルコスト（LCC）の縮減に関する方針 .....     | 78         |
| <b>6. 計画対象と事業手法</b> .....                    | <b>79</b>  |
| 6-1 計画対象住宅 .....                             | 79         |
| 6-2 事業手法の選定方法 .....                          | 79         |
| 6-3 事業手法の選定フロー .....                         | 80         |
| 6-4 将来のストック推計 .....                          | 82         |
| 6-5 団地別・住棟別の事業手法の選定 .....                    | 87         |
| <b>7. 点検・事業等の実施方針</b> .....                  | <b>101</b> |
| 7-1 点検の実施方針 .....                            | 101        |
| 7-2 計画修繕の実施方針 .....                          | 102        |
| 7-3 改善事業の実施方針 .....                          | 103        |
| 7-4 建替事業の実施方針 .....                          | 104        |
| <b>8. 事業実施計画とライフサイクルコスト（LCC）の縮減と効果</b> ..... | <b>106</b> |
| 8-1 事業手法別戸数 .....                            | 106        |
| 8-2 計画書様式 .....                              | 106        |
| 8-2 ライフサイクルコスト（LCC）の算出 .....                 | 110        |
| 8-3 改善事業住棟のライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果 .....        | 112        |



# 1. 計画の背景・目的、計画期間

## 1-1 計画の背景と目的

我が国の高度成長期の都市への人口集中による住宅不足を解消するため、住宅建設計画法（昭和 41 年 6 月）に基づく住宅建設五箇年計画が策定された。その後、住宅の量的充足や少子高齢化・人口減少などの社会的背景を踏まえ、住宅の量の確保から質の向上を求める住政策転換を進めるために、住宅建設計画法を廃止し、新たな住宅政策として住生活基本法が平成 18 年 6 月に施行された。

社会資本ストックの長寿命化を図ることが重要視され、住宅ストックについても同様に良質な住宅ストックの継承を行っていくこととなった。公営住宅等の分野においても、公営住宅等の効率的かつ円滑な更新を行うとともに、公営住宅等の需要に的確に対応することが課題であり、公営住宅等の長寿命化を図りライフサイクルコスト（LCC）の縮減を進めていくことが重要である。

居住の安定を図るため、住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃の住宅を整備・賃貸する公営住宅等に関連する住宅施策の取り組み・動向を整理すると次のとおりである。

- 公営住宅法の制定（昭和 26 年 6 月、改正令和 3 年 4 月）
- 住宅建設法の制定（昭和 41 年 6 月、国民の豊かな住生活を実現するための住生活基本法の制定を持って廃止）
- 第 3 期住宅建設五箇年計画において誘導居住水準、最低居住水準の設定（昭和 51 年）
- 第 8 期住宅建設五箇年計画において住宅性能水準の設定（平成 13 年）
- 公営住宅の補助金制度が地域住宅交付金制度に移行（平成 17 年 8 月）
- 国民の豊かな住生活を実現するための住生活基本法の制定（平成 18 年 6 月）
- 住生活基本計画法に基づく住生活基本計画（全国計画）の策定（平成 18 年 9 月、改定平成 23 年 3 月、改定平成 28 年 3 月、改定令和 3 年 3 月）
- 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（平成 19 年 7 月、改正平成 29 年 4 月）
- 社会資本のあらゆる事業分野において長寿命化計画の策定とこれに基づく予防保全的管理の推進（平成 20 年度予算編成等に関する建議）
- 公営住宅等長寿命化計画策定指針の策定（平成 21 年 3 月、改定平成 28 年 8 月）
- インフラ長寿命化基本計画の策定（インフラ老朽化他施策の推進に関する関係省庁連絡会議、平成 25 年 11 月）
- 国土交通省インフラ長寿命化計画（行動計画）の策定（平成 26 年 5 月）
- 公共施設等総合管理計画の策定にあたっての指針（総務省、平成 26 年 4 月）
- 社会資本整備審議会・交通政策審議会技術分科会技術部会における提言（平成 27 年 2 月）

以上のような取り組み・動向と整合を図りつつ、公営住宅等の整備・ストック活用に関する長期的な公営住宅ストックの供給見通しを踏まえ、耐用年数を超過するなど更新期を迎えつつある公営住宅ストックの効率的かつ円滑な建替及び計画的な予防保全的管理を行うため、住棟別の適切な事業手法の検討が必要とされている。

大津町では、令和 4 年 3 月末現在、875 戸の公営住宅等を管理している。このうち、昭和 39 年から昭和 50 年代に供給された公営住宅等のストックの多くは、更新時期を迎えており、地域の実情に応じた計画的な維持管理、改善事業、用途廃止等を行っていく必要がある。

そのため、平成 26 年 2 月に「大津町公営住宅等長寿命化計画」を策定し、長寿命化を図る住宅等の事業手法を判別して維持管理、改善事業を実施するとともに、定期的な点検及び早期の修繕により更新コストの縮減に取り組んできたところである。

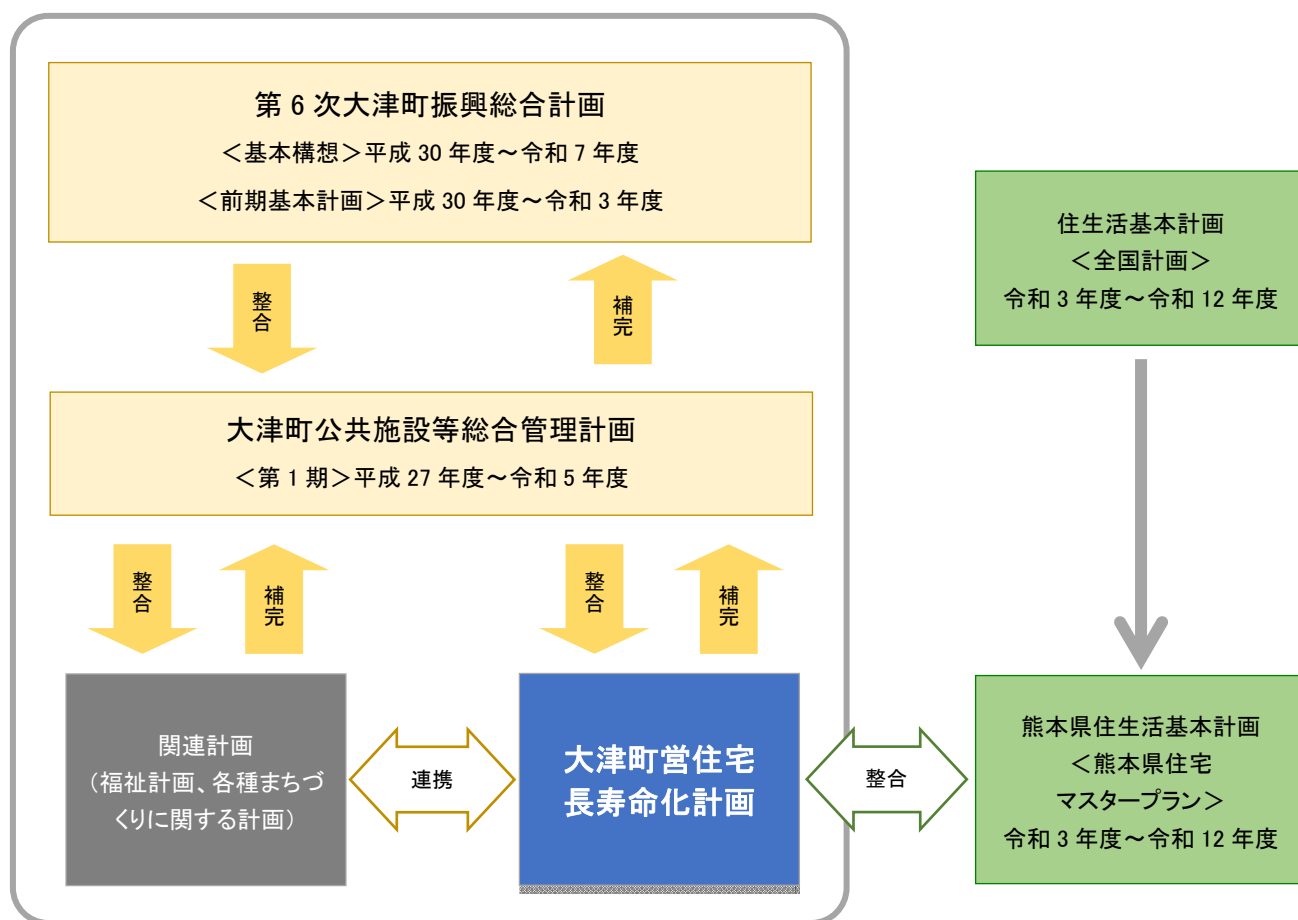
これまでの取り組みや、住棟・入居の状況、公営住宅等入居者意識調査等を踏まえ、団地別・住棟別の住宅ストック活用について長期的な視点のもとに、公営住宅等のライフサイクルコスト（LCC）の縮減につながる長寿命化のための建替事業方針及び維持管理方針を明らかにした「大津町公営住宅等長寿命化計画」の見直しを行うことが本計画の目的である。

## 1-2 計画の位置付け

大津町公営住宅等長寿命化計画は、「第 6 次大津町振興総合計画」、「大津町公共施設等総合管理計画」を上位計画とし、「熊本県住生活基本計画（住宅マスタープラン）」を関連計画とする本町の公営住宅等に関する長寿命化計画であり、まちづくり計画や福祉計画など関連する諸計画との連携を図りながら策定する。

なお、公営住宅等整備事業に係る社会資本整備総合交付金（旧地域住宅交付金）の交付等にあたっては、原則として公営住宅等長寿命化計画に基づいて行うことを要件としており、本計画はその助成の前提となるものである。

### ■本計画の位置づけ



## 1-3 上位・関連計画

### (1) 第6次大津町振興総合計画

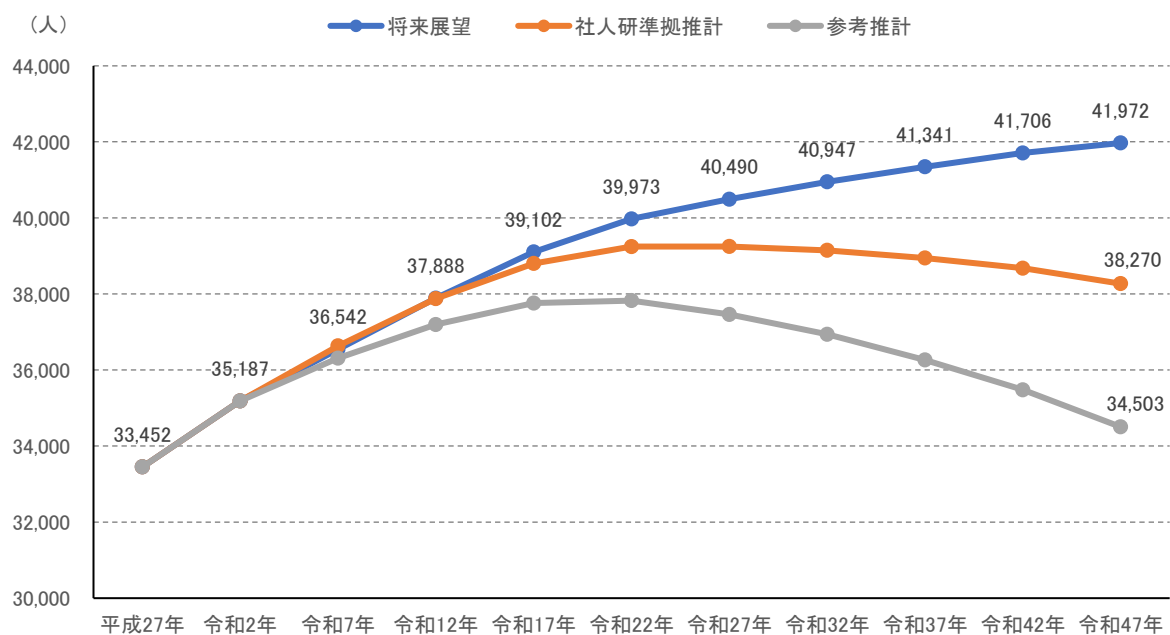
本町の長期的なまちづくりを総合的・体系的にまとめた町の最上位計画であり、最も基本的な計画として第6次大津町振興総合計画を平成30年3月に定めている。

総合計画は「基本構想」（平成30年度～令和7年度）、「基本計画」（平成30年度～令和3年度）及び「実施計画」（毎年度見直し）により構成している。

#### ①基本構想

| 計画期間        | 平成30年度～令和7年度                                                                 |
|-------------|------------------------------------------------------------------------------|
| まちづくりの基本理念  | ○大津まちづくり基本条例に基づく理念の実現（誰もが住みよく、誇りを持てるまちおおづ）<br>○継続的なまちづくりの展開<br>○熊本地震からの復旧・復興 |
| 将来ビジョン      | 夢と希望がかなう 元気大津                                                                |
| 取り組み姿勢（テーマ） | “守ろう” “磨こう” “創ろう” 未来へつなぐ大津の宝                                                 |
| 町の将来フレーム    | 将来人口（令和7年度）約36,000人                                                          |

#### <参考> 「大津町人口ビジョン（改案）」における将来人口展望



## ②前期基本計画における公営住宅等に関する施策の位置付け

|       |                                                                                               |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| 計画期間  | 平成 30 年度～令和 3 年度                                                                              |
| 基本施策  | 4. 生活環境基盤<br>4-2 都市基盤づくり                                                                      |
| 施策の方針 | 3. 良質な住環境の確保<br>公営住宅については、高齢で単身者からの入居相談が多くなってきているため、福祉計画、復旧・復興計画との連携を図りながら住まいの確保等について検討を進めます。 |
| 施策    | ○公営住宅の整備<br>・公営住宅維持修繕<br>・公営住宅の改修事業<br>○公営住宅の管理<br>・公営住宅の管理事業                                 |
| 目標指数  | 公営住宅等長寿命化計画進捗率（大規模改修の戸数／公営住宅戸数）<br>・従前値：14.8％<br>・目標値：29.5％                                   |

## (2) 大津町公共施設等総合管理計画

本町では、平成 27 年 3 月に公共施設等の適切な規模とあり方を検討し、今後の施設の維持管理について基本方針を示す「大津町公共施設等総合管理計画」を策定した。

|             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 計画期間        | ＜第 1 期＞平成 27 年度～令和 5 年度                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 建築系公共施設の目標  | ○新規整備は原則として行わない<br>○施設を更新（建替）する場合は複合施設を検討する<br>○施設総量（総床面積）を縮減する<br>○40 年間で更新費用を 25%圧縮する                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 長寿命化の基本方針   | ○総合的かつ計画的な管理<br>○計画的な保全、長寿命化計画<br>・建替周期は大規模改修工事を経て 60 年とする。<br>・築後 60 年で診断を行い更に使用が可能であれば長寿命化工事を行い 80 年まで長期使用しコストを削減する。<br>・橋りょう、町営住宅においては長寿命化計画を策定し、それぞれの計画より、ライフサイクルコストなどを低減することとする。                                                                                                                                                                   |
| 町営住宅の維持管理方針 | ○数量に関する基本的な考え方<br>・活用度は高いが、大半の施設で老朽化が進み、建物性能が劣るため、改修が必要。<br>・北部地区は今後も少子化がすすむことが予測されるが、矢護川団地、平川天神団地は子育て世帯を優先した入居施策を今後も維持する。<br>・中部地区では、社会福祉を実現していくため町営住宅を維持していく。<br>・災害公営住宅については、被災者の入居状況をみながら、被災者以外の入居についても検討を行う。<br>・老朽化した町営住宅については、廃止を検討する。<br>○品質に関する基本的な考え方<br>・管理データの整備、定期点検を行って予防保全的な維持管理を実施する。<br>○コストに関する基本的な考え方<br>・予防保全を実施することでトータルコストの縮減を図る。 |

### (3) 住生活基本法

平成 18 年法律第 61 号。国民の豊かな住生活の実現を目指し、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策について、基本理念、国等の責務、住生活基本計画、その他の基本となる事項について定めている。

### (4) 住生活基本計画(全国計画)

令和 3 年 3 月、住生活基本計画（全国計画）を改定。

住生活基本法第 15 条第 1 項に規定する国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画である。

|                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 計画期間                    | 令和 3 年度から令和 12 年度までの 10 年間                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 施策の基本的な方針及び目標           | <p>【社会環境の変化からの視点】</p> <p>目標 1 「新たな日常」や DX の進展等に対応した新しい住まい方の実現</p> <p>目標 2 頻発・激甚化する災害新ステージにおける安全な住宅・住宅地の形成と被災者の住まいの確保</p> <p>【居住者・コミュニティからの視点】</p> <p>目標 3 子どもを産み育てやすい住まいの実現</p> <p>目標 4 多様な世代が支え合い、高齢者等が健康で安心して暮らせるコミュニティの形成とまちづくり</p> <p>目標 5 住宅確保要配慮者が安心して暮らせるセーフティネット機能の整備</p> <p>【住宅ストック・産業からの視点】</p> <p>目標 6 脱炭素社会に向けた住宅循環システムの構築と良質な住宅ストックの形成</p> <p>目標 7 空き家の状況に応じた適切な管理・除却・利活用の一体的推進</p> <p>目標 8 居住者の利便性や豊かさを向上させる住生活産業の発展</p> |
| 目標達成のための公営住宅等に関する基本的な施策 | <p>○セーフティネット登録住宅の活用による住まいの速やかな提供とともに、災害公営住宅の整備等により、被災者の生活再建に向けた恒久的な住まいを速やかに確保&lt;目標 2&gt;</p> <p>○住宅団地での建替えや再開発等における子育て支援施設や公園・緑地等、コワーキングスペースの整備など、職住や職育が近接する環境の整備&lt;目標 3&gt;</p> <p>○住宅セーフティネットの中心的役割を担う公営住宅の計画的な建替え等や、バリアフリー化や長寿命化等のストック改善の推進&lt;目標 5&gt;</p> <p>○公営住宅の整備・管理を進めるにあたって、地域の実情や世帯の動向等を踏まえつつ、PPP/PFI も含め、民間事業者の様々なノウハウや技術の活用や世帯属性に応じた住戸の供給の推進&lt;目標 5&gt;</p>                                                           |

## (5) 熊本県住生活基本計画(熊本県住宅マスタープラン)

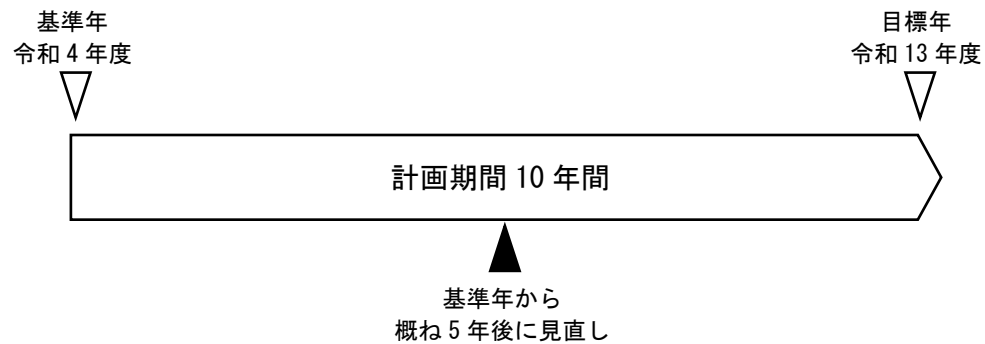
熊本県においては、住生活基本法第 17 条に基づき、県の住宅施策の基本となる住生活基本計画を策定している。なお、同計画は、県内市町村が市町村住宅マスタープラン等を策定する際の基本的な指針となるものとして位置付けられている。

|               |                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                      |
|---------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 計画期間          | 令和 3 年度から令和 12 年度までの 10 年間                                                                                               |                                                                                                                                                                                                      |
| 基本理念          | 持続可能な「新しいくまもと」の創造による豊かな住生活の実現                                                                                            |                                                                                                                                                                                                      |
| 将来像           | 将来像 1 誰もが安心して暮らせる住生活<br>将来像 2 安全・快適に暮らせる住生活<br>将来像 3 持続可能な社会で暮らせる住生活<br>将来像 4 地域に愛着を持って暮らせる住生活<br>将来像 5 災害に備え安心して暮らせる住生活 |                                                                                                                                                                                                      |
| 基本目標と<br>政策目標 | 基本目標                                                                                                                     | 政策目標                                                                                                                                                                                                 |
|               | 基本目標 1<br>住宅セーフティネット<br>の確立                                                                                              | 政策目標 1 高齢者が安心して暮らせる住宅・住環境の整備<br>政策目標 2 子育てをしやすい住宅・住環境の整備<br>政策目標 3 住宅確保要配慮者等への自立居住サポート                                                                                                               |
|               | 基本目標 2<br>質の高い住宅ストック<br>への更新                                                                                             | 政策目標 4 耐震・防災・防犯対策の強化<br>政策目標 5 ユニバーサルデザイン住宅の普及・啓発<br>政策目標 6 脱炭素社会に向けた省エネルギー対策の強化と<br>環境への配慮<br>政策目標 7 居住面積水準の改善                                                                                      |
|               | 基本目標 3<br>住宅循環システムの<br>構築                                                                                                | 政策目標 8 空き家対策の推進<br>政策目標 9 リフォーム・修繕の促進<br>政策目標 10 住宅の長寿命化と維持管理の強化<br>政策目標 11 流通市場の活性化と住生活関連産業の振興                                                                                                      |
|               | 基本目標 4<br>魅力的な住環境の形成                                                                                                     | 政策目標 12 地域景観に配慮した街なみや地域計画に則し<br>た住環境の整備<br>政策目標 13 地域の移住・定住促進とコミュニティの再生<br>政策目標 14 熊本らしい木造住宅の供給推進<br>政策目標 15 熊本地震・令和 2 年 7 月豪雨からの創造的復興<br>政策目標 16 安全な住宅・住宅地の形成<br>政策目標 17 災害発生時における被災者の住まいの早急な<br>確保 |

## 1-4 計画期間

本計画の計画期間は、10 年間（令和 4 年度から 13 年度まで）とする。

なお、本町振興総合計画の策定やその他上位・関連計画等の見直し、さらには社会経済情勢の変化等を踏まえ、概ね 5 年ごとに見直しを行うものとする。



## 2. 住宅事情

### 2-1 本町の概況

#### (1) 位置・地勢

本町は、熊本県の中北部に位置し、熊本県庁より北東に直線で約 15 km（本町役場）の距離にある。熊本平野の東端にあたり、やや平坦な地形から東の阿蘇外輪山の外側へ向かった丘陵地形となっている。本町の北は菊池市、東は阿蘇市と南阿蘇村、南は西原村と益城町、西は菊陽町と合志市に接している。

大津町、陣内村、平真城村、瀬田村（一部）、護川村（一部）、錦野村（一部）が昭和 31 年 8 月に合併して、現在の大津町が発足した。

#### ■大津町の位置図



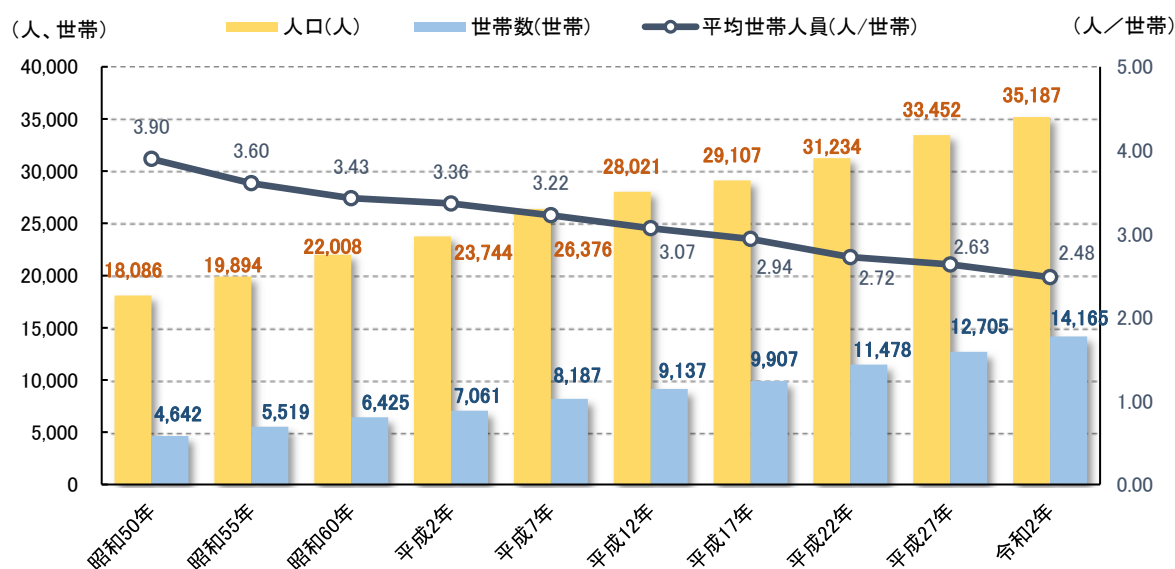
## (2) 人口・世帯数の推移

### ①人口・世帯数の動向

令和 2 年国勢調査によると、本町の人口は 35,187 人、世帯数は 14,165 世帯、平均世帯人員は 2.48 人/世帯である。昭和 31 年の合併時の本町の人口は 23,627 人であったが、昭和 50 年には 18,086 人と減少した。その後は大規模製造業等の立地により、人口が増加しており、昭和 50 年から令和 2 年までに 17,101 人、94.6%の増加となっている。世帯数も昭和 50 年以降増加の一途であり、昭和 50 年から令和 2 年までに 9,523 世帯、205.1%と大幅に増加している。

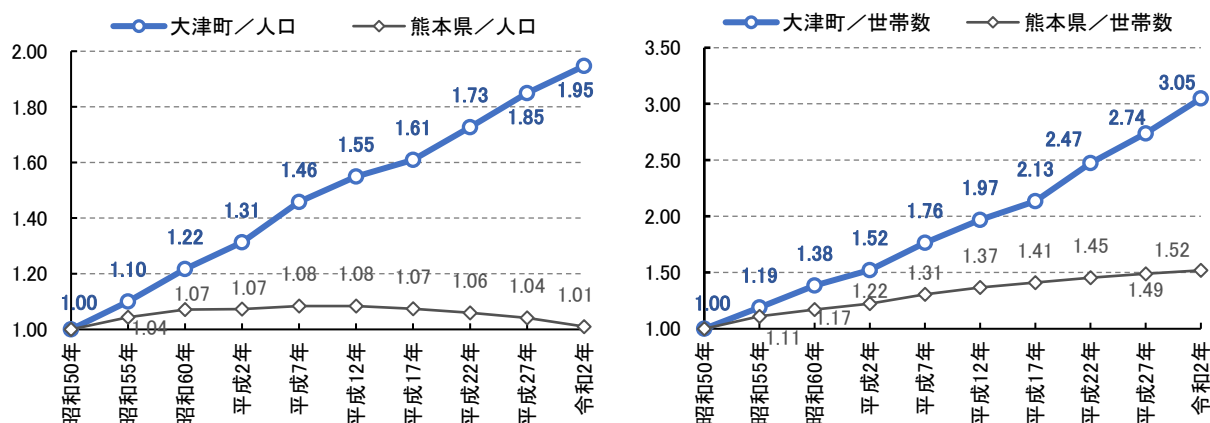
人口の増加率に比べはるかに世帯の増加率が高いことから、平均世帯人員は一貫して少人数化の傾向となっており、令和 2 年は昭和 50 年に比べてマイナス 1.42 人/世帯であり、単身・小人数世帯が増えている。

### ■人口推移（各年国勢調査）



人口・世帯数の推移の状況を、昭和 50 年の人口及び世帯数をそれぞれ 1.00 としたときの各年の指数をみると、本町の人口及び世帯数の伸びは熊本県全体を大きく上回っている。

### ■昭和 50 年を 1.0 としたときの人口・世帯数の推移（各年国勢調査）



## ②人口構成

令和 2 年国勢調査により本町の年齢 3 区分人口（年齢不詳を除く）をみると、年少人口（15 歳未満人口）は 5,980 人（年齢不詳を除く人口の 17.2%）、生産年齢人口（15 歳以上 65 歳未満）は 21,234 人（同 60.9%）、老年人口（65 歳以上人口）は 7,632 人（同 21.9%）である。

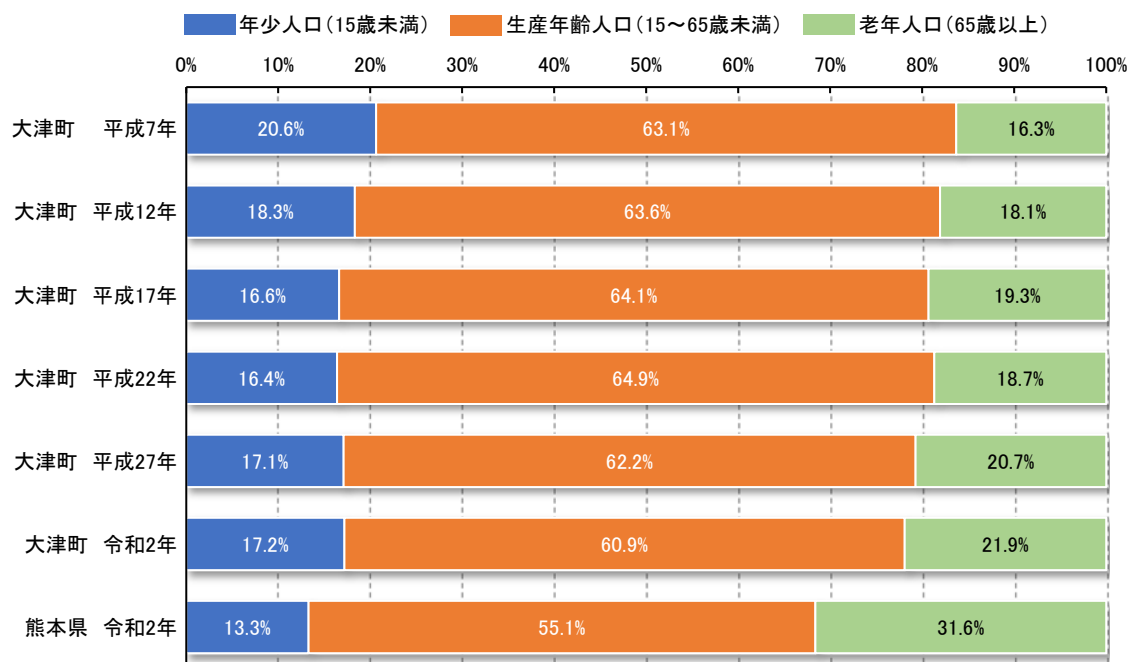
平成 7 年以降の推移をみると、生産年齢人口及び老年人口は一貫して増加している。年少人口は平成 7 年から平成 17 年まで減少であったが、その後増加に転じている。

令和 2 年の本町と熊本県全体の年齢 3 区分人口の構成割合を比較すると、本町の生産年齢人口の構成割合及び年少人口の割合はそれぞれ 5.8 ポイント、3.9 ポイント高く、一方老年人口の構成割合は 9.7 ポイント低くなっている。

### ■年齢 3 区分別人口の推移（各年国勢調査）単位：人

|     |         | 人口（年齢不詳を除く）      |                       |                  | 計         |
|-----|---------|------------------|-----------------------|------------------|-----------|
|     |         | 年少人口<br>（15 歳未満） | 生産年齢人口<br>（15～65 歳未満） | 老年人口<br>（65 歳以上） |           |
| 大津町 | 平成 7 年  | 5,445            | 16,634                | 4,296            | 26,375    |
|     | 平成 12 年 | 5,126            | 17,783                | 5,047            | 27,956    |
|     | 平成 17 年 | 4,810            | 18,530                | 5,553            | 28,893    |
|     | 平成 22 年 | 5,100            | 20,190                | 5,837            | 31,127    |
|     | 平成 27 年 | 5,705            | 20,711                | 6,899            | 33,315    |
|     | 令和 2 年  | 5,980            | 21,234                | 7,632            | 34,846    |
| 熊本県 | 令和 2 年  | 228,366          | 944,198               | 540,538          | 1,713,102 |

### ■年齢 3 区分別人口構成割合（各年国勢調査）



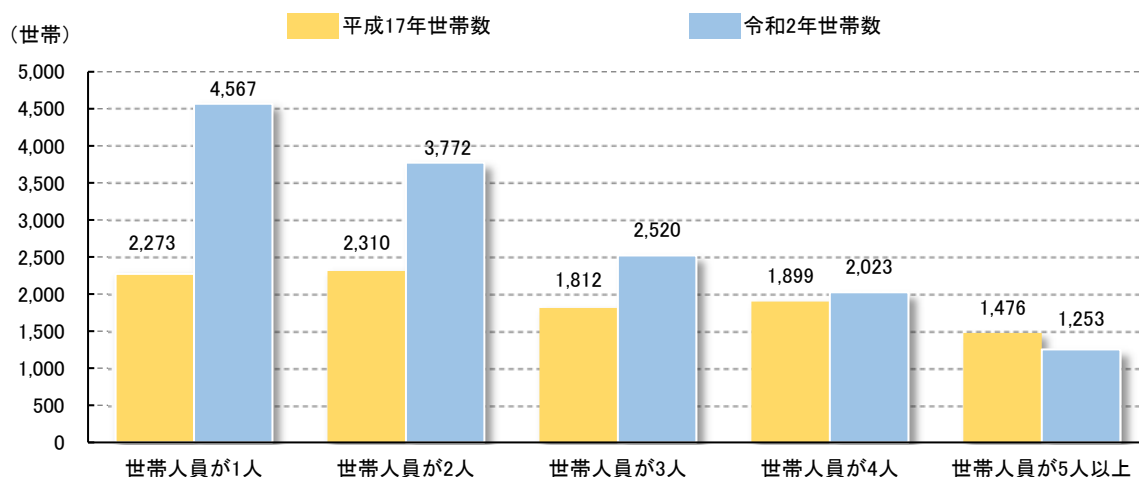
### ③世帯人員

令和 2 年国勢調査による本町の一般世帯（寄宿舍、寮、施設等の世帯を除く世帯）の世帯人員別世帯数をみると、「世帯人員が 1 人」が最も多く 4,567 世帯（一般世帯数 14,135 世帯の 32.3%）で、次いで多いのは「世帯人員が 2 人」の 3,772 人（同 26.7%）となっており、世帯人員が増えるほど世帯数は少なくなっている。

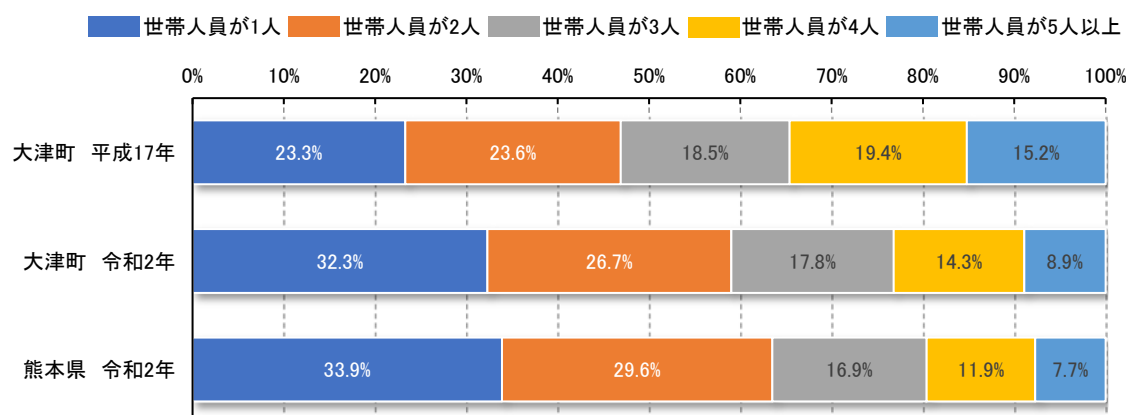
平成 17 年から令和 2 年の世帯人員別世帯数の変化をみると、「世帯人員が 5 人以上」の世帯は減少し、その一方で世帯人員が 4 人以下の世帯数はすべて増加している。特に、この 15 年間における「世帯人員が 1 人」は 2,294 世帯、「世帯人員が 2 人」は 1,462 世帯の増加となっている。

「世帯人員が 1 人」及び「世帯人員が 2 人」の世帯数は増加傾向にあるものの、令和 2 年の本町と熊本県全体の一般世帯の世帯人員別世帯数の構成割合を比較すると、本町では「世帯人員が 1 人」は 1.6 ポイント低く、また「世帯人員が 2 人」は 2.9 ポイント低くなっている。

#### ■一般世帯の世帯人員別世帯数の推移（各年国勢調査）



#### ■一般世帯の世帯人員別世帯構成割合（各年国勢調査）



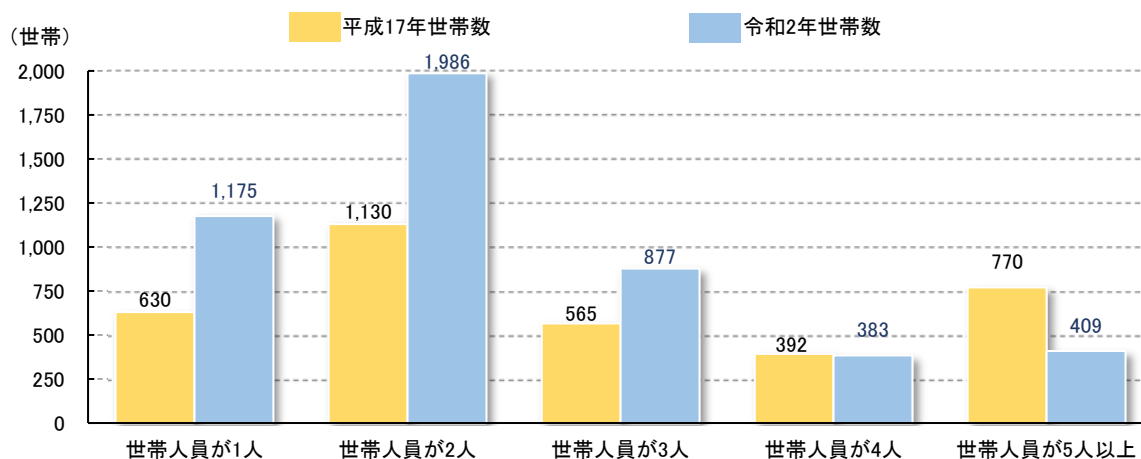
#### ④高齢者のいる世帯

令和 2 年国勢調査による本町の住宅に住む一般世帯（寄宿舍、寮、施設等の世帯を除く世帯）のうち、高齢者（65 歳以上）の世帯員がいる世帯数は、4,830 世帯（一般世帯数 14,135 世帯の 34.2%）である。このうち、「世帯人員が 2 人」は 1,986 世帯で高齢者世帯のいる世帯総数の 41.1%でもっとも多く、次いで「世帯人員が 1 人（高齢単身）」が 1,175 世帯で 24.3%となっている。

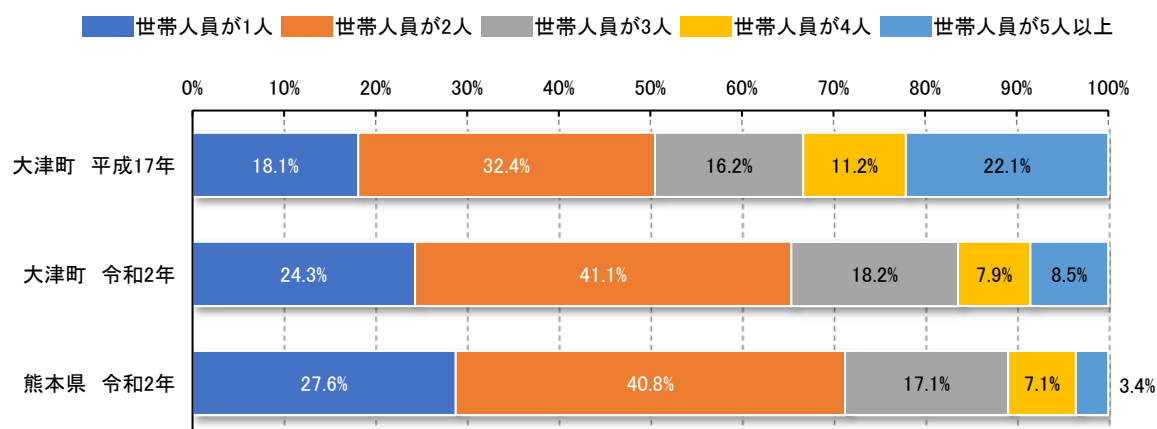
平成 17 年から令和 2 年の高齢者の世帯員がいる世帯人別世帯数の変化をみると、「世帯人員が 1 人」、「世帯人員が 2 人」、「世帯人員が 3 人」では世帯数は増加している。構成割合の変化をみると、「世帯人員が 1 人」が 6.2 ポイント、「世帯人員が 2 人」が 8.7 ポイント、「世帯人員が 3 人」が 2.0 ポイント増加している。

令和 2 年の本町と熊本県全体の高齢者のいる世帯の世帯人員別の構成割合を比較すると、本町の「世帯人員が 1 人」は 3.3 ポイント低い、「世帯人員が 5 人以上」は 5.1 ポイント高い。

#### ■高齢者のいる世帯の世帯人員別世帯数の推移（各年国勢調査）



#### ■高齢者（65 歳以上）のいる世帯の世帯人員別世帯構成割合（各年国勢調査）



### (3) 住宅所有関係

国勢調査による本町の住宅所有関係別の世帯数をみると、令和 2 年の住宅に住む一般世帯（主世帯）のうち「持ち家」に住む世帯数は 8,027 世帯（主世帯数 13,413 世帯の 59.8%）で、次いで多いのは「民営の借家」の 4,086 世帯（同 30.5%）であり、ともに平成 7 年以降の推移をみると年々増加している。

令和 2 年の本町の「持ち家」の構成割合を熊本県全体と比べると、本町が 4.0 ポイント低く、一方「民営の借家」の構成割合は 2.3 ポイント高い。

また、本町の「公営等の借家」に住む世帯の構成割合は 5.5%であり、熊本県全体と同じとなっている。

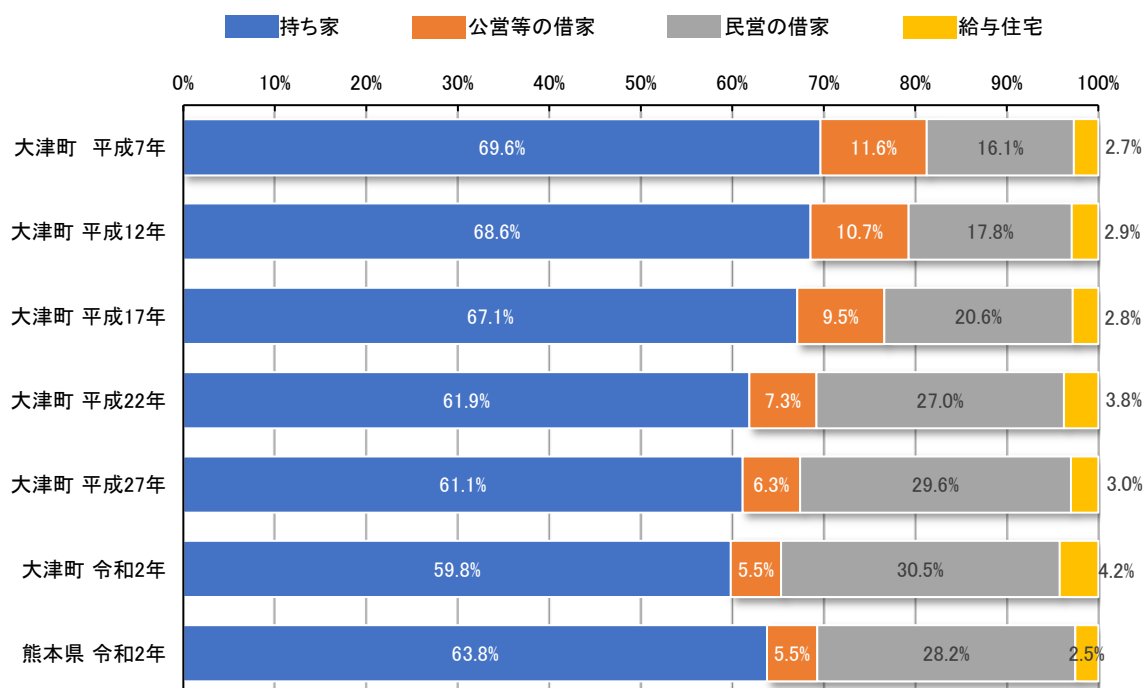
■住宅に住む一般世帯（主世帯）の住宅所有関係別世帯数の推移（各年国勢町） 単位：世帯

|     |         | 持ち家     | 公営等の借家 | 民営の借家   | 給与住宅   | 計       |
|-----|---------|---------|--------|---------|--------|---------|
| 大津町 | 平成 7 年  | 5,438   | 907    | 1,256   | 216    | 7,817   |
|     | 平成 12 年 | 5,929   | 927    | 1,543   | 250    | 8,649   |
|     | 平成 17 年 | 6,294   | 894    | 1,931   | 262    | 9,381   |
|     | 平成 22 年 | 6,832   | 811    | 2,986   | 415    | 11,044  |
|     | 平成 27 年 | 7,443   | 765    | 3,605   | 364    | 12,177  |
|     | 令和 2 年  | 8,027   | 736    | 4,086   | 564    | 13,413  |
| 熊本県 | 令和 2 年  | 445,753 | 38,359 | 197,019 | 17,597 | 698,728 |

※公営等の借家：県営住宅、市営住宅、町営住宅、都市再生機構の借家、公社の借家等

※主世帯：住宅に住む一般世帯のうち「間借り」を除く世帯

■住宅に住む一般世帯（主世帯）の住宅所有関係別世帯構成割合（各年国勢調査）



## 2-2 本町の住宅事情

### (1) 住宅総数と空き家

住宅・土地統計調査による本町の平成 30 年の住宅総数は 14,310 戸で、このうち空き家が 1,220 戸で、空き家率（住宅総数に対する空き家数の割合）は 8.5%である。

本町の住宅総数は増加を続けており、平成 15 年から平成 30 年では 3,750 戸の増加で、増加率は 35.5%となっている。一方、空き家数の推移は平成 15 年以降わずかな増減を繰り返しているものの、1,300 戸程度でほぼ横ばいである。

平成 30 年の本町の空き家の内訳に着目すると、「その他の住宅」が 630 戸で最も多く、次いで「賃貸用の住宅」（公的住宅は除く）600 戸となっている。

空き家率の推移を熊本県全体と比較すると、平成 15 年時点では、本町の空き家率は熊本県全体より 1.7 ポイント高かったが、その後は熊本県全体の空き家率を下回っており、平成 30 年では 5.3 ポイント低くなっている。

■住宅数・空き家数の推移（各年住宅・土地統計調査）単位：戸

|     |         | 住宅総数    | 居住世帯<br>あり | 居住世帯なし  |                 |         |              |            |            |            | 建築中   |
|-----|---------|---------|------------|---------|-----------------|---------|--------------|------------|------------|------------|-------|
|     |         |         |            | 計       | 一時<br>現在者<br>のみ | 空き家     |              |            |            |            |       |
|     |         |         |            |         |                 | 計       | 2 次 的<br>住 宅 | 賃貸用<br>の住宅 | 売却用<br>の住宅 | その他<br>の住宅 |       |
| 大津町 | 平成 15 年 | 10,560  | 9,090      | 1,470   | 0               | 1,360   | 380          | 500        | 20         | 450        | 110   |
|     | 平成 20 年 | 12,180  | 10,610     | 1,570   | 40              | 1,200   | 40           | 700        | 20         | 440        | 330   |
|     | 平成 25 年 | 13,050  | 11,690     | 1,350   | 30              | 1,320   | 120          | 670        | 40         | 490        | 0     |
|     | 平成 30 年 | 14,310  | 12,980     | 1,320   | 30              | 1,220   | 0            | 600        | 0          | 630        | 70    |
| 熊本県 | 平成 30 年 | 813,700 | 698,100    | 115,600 | 2,300           | 111,900 | 3,200        | 41,400     | 2,900      | 64,400     | 1,400 |

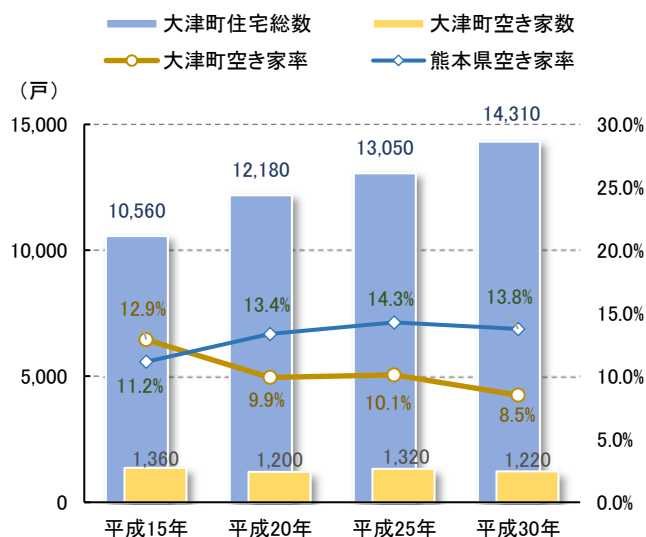
※ 2 次的住宅：別荘など週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、普段は人が住んでいない住宅

※ その他の住宅：分類に該当しない住宅で、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅等

※ 調査の特性上（抽出調査）、合計数が合わない場合がある。

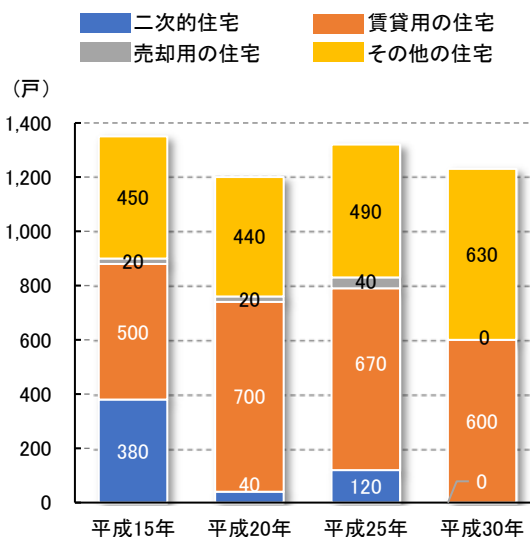
■住宅総数・空き家数・空き家率の推移

（各年住宅・土地統計調査）



■空き家の内訳の推移

（各年住宅・土地統計調査）



## (2) 住宅の建築時期

住宅・土地統計調査により平成 30 年における本町の住宅の建築時期をみると、「昭和 45 年以前」と「昭和 46 年～昭和 55 年」を合わせた建築基準法の新耐震基準以前に建築された住宅の合計数は 1,330 戸で、住宅数計（建築時期不詳を除く）の 10.6%を占めている。

昭和 50 年代以降の世帯数の増加傾向と呼応するように、昭和 56 年から平成 22 年の各建築時期別の建設戸数は、それぞれ 2,000 戸以上の建設が行われた。中でも「平成 13 年～平成 22 年」の建築時期では 3,070 戸と最も多い。

■住宅の所有関係別建築時期別住宅数（各年住宅・土地統計調査）単位：戸

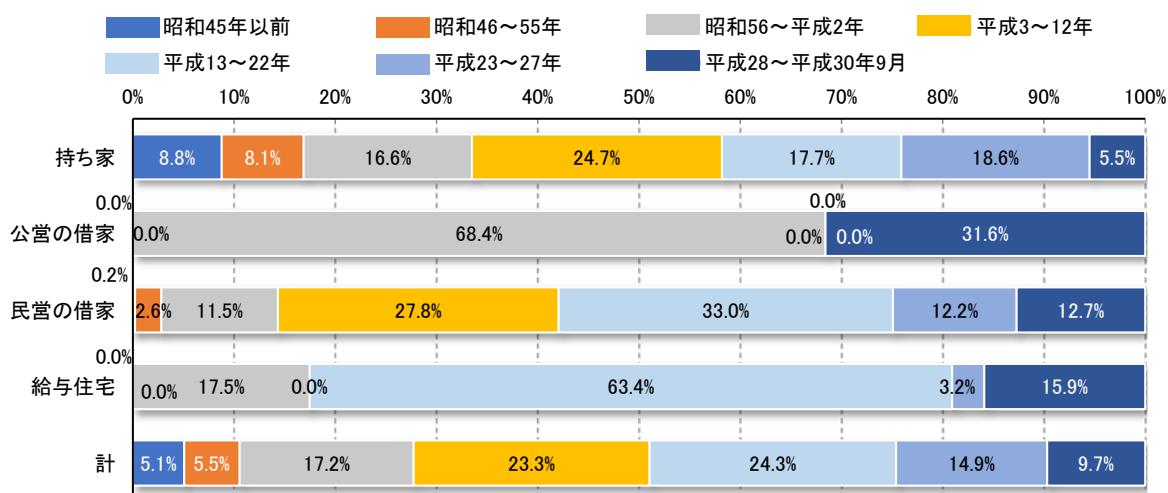
|                     | 持ち家   | 公営の借家 | 民営の借家 | 給与住宅 | 計      |
|---------------------|-------|-------|-------|------|--------|
| 昭和 45 年以前           | 630   | 0     | 10    | 0    | 640    |
| 昭和 46 年～昭和 55 年     | 580   | 0     | 110   | 0    | 690    |
| 昭和 56 年～平成 2 年      | 1,190 | 390   | 490   | 110  | 2,190  |
| 平成 3 年～平成 12 年      | 1,770 | 0     | 1,180 | 0    | 2,950  |
| 平成 13 年～平成 22 年     | 1,270 | 0     | 1,400 | 400  | 3,070  |
| 平成 23 年～平成 27 年     | 1,340 | 0     | 520   | 20   | 1,880  |
| 平成 28 年～平成 30 年 9 月 | 400   | 180   | 540   | 100  | 1,220  |
| 計                   | 7,180 | 570   | 4,250 | 630  | 12,630 |

※給与住宅：社宅、公務員住宅などと呼ばれる企業、行政、団体などが所有・管理している住宅

※建築時期不詳を除く

※調査の特性上（抽出調査）、合計数が合わない場合がある。

■住宅の所有関係別建築時期別住宅数の構成割合（各年住宅・土地統計調査）



## (3) 1世帯当たり人員・1住宅当たりの規模

平成 30 年の住宅・土地統計調査によると、本町の住宅の所有関係別の 1 世帯当たり人員は、「持ち家」の 2.95 人が最も多く、「公営の借家」の 2.81 人、「民営の借家」の 2.15 人、「給与住宅」の 1.48 人と続く。

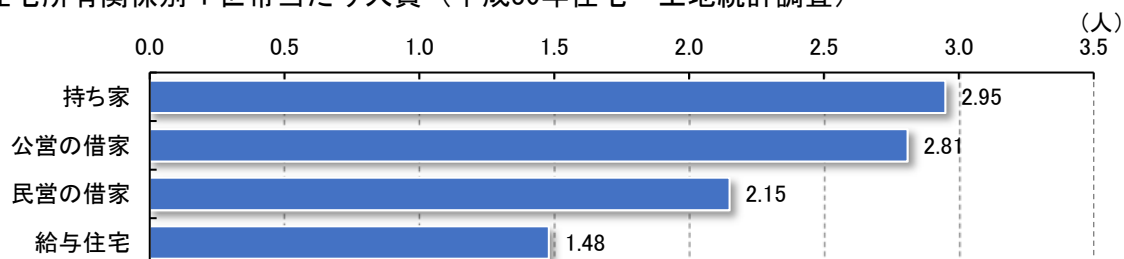
1 住宅当たりの規模は、居住室数、居住室の畳数、住宅面積のいずれも「持ち家」が最も大きく、「給与住宅」が最も小さい。

■住宅所有関係別 1 世帯当たり人員と 1 住宅当たり規模（平成 30 年住宅・土地統計調査）

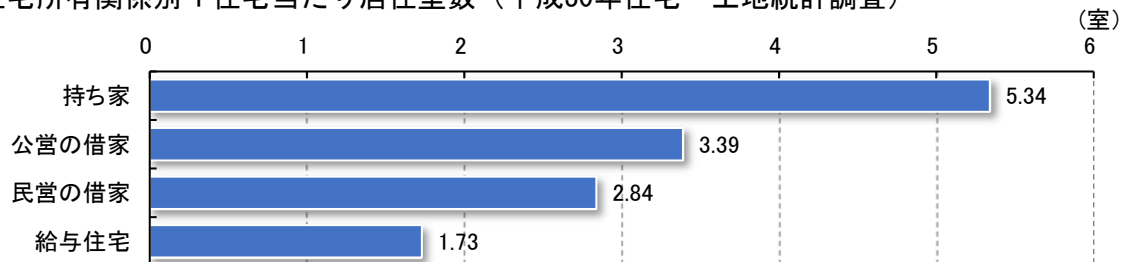
| 住宅の所有形態 | 世帯数<br>(世帯) | 世帯人員<br>(人) | 1 世帯<br>当たり人員<br>(人) | 1 住宅当たり規模   |              |             |
|---------|-------------|-------------|----------------------|-------------|--------------|-------------|
|         |             |             |                      | 居住室数<br>(室) | 居住室畳数<br>(畳) | 住宅面積<br>(㎡) |
| 持ち家     | 7,320       | 21,610      | 2.95                 | 5.34        | 45.64        | 123.30      |
| 借 家     | 5,600       | 11,960      | 2.14                 | 2.77        | 19.41        | 49.65       |
|         | 公営の借家       | 570         | 2.81                 | 3.39        | 20.01        | 68.29       |
|         | 民営の借家       | 4,360       | 2.15                 | 2.84        | 20.40        | 49.22       |
|         | 給与住宅        | 670         | 1.48                 | 1.73        | 12.47        | 36.49       |

※調査の特性上（抽出調査）、合計数が合わない場合がある。

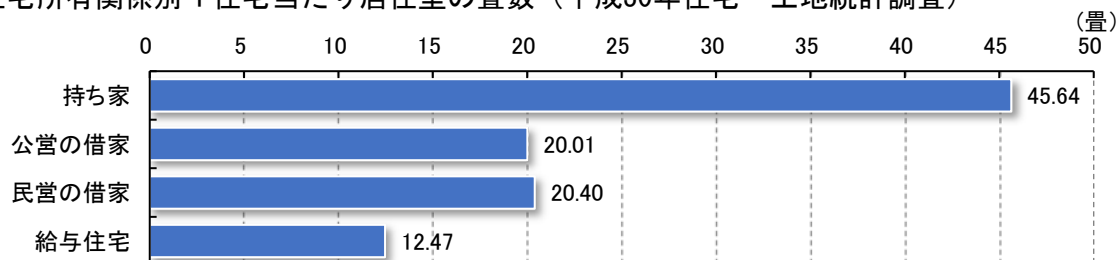
■住宅所有関係別 1 世帯当たり人員（平成30年住宅・土地統計調査）



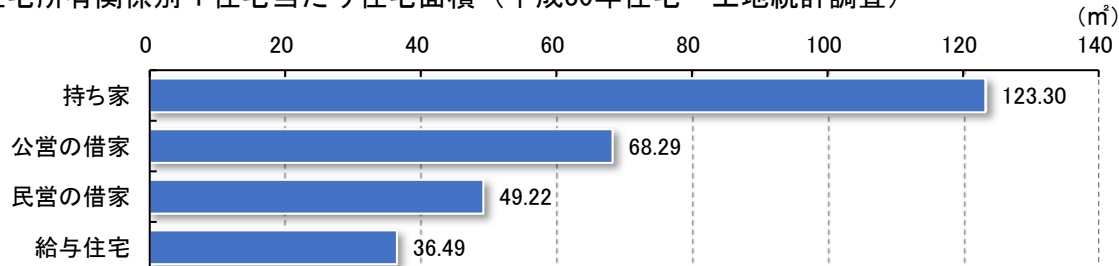
■住宅所有関係別 1 住宅当たり居住室数（平成30年住宅・土地統計調査）



■住宅所有関係別 1 住宅当たり居住室の畳数（平成30年住宅・土地統計調査）



■住宅所有関係別 1 住宅当たり住宅面積（平成30年住宅・土地統計調査）



#### (4) 建て方別住宅数

平成 30 年住宅・土地統計調査による本町の居住世帯のある住宅の建て方別住宅数をみると、「一戸建」が 7,310 戸（居住世帯のある住宅総数の 56.3%）で最も多く、次いで多いのは「共同住宅」が 4,360 戸（同 33.6%）、「長屋建」が 1,270 戸（同 9.8%）である。

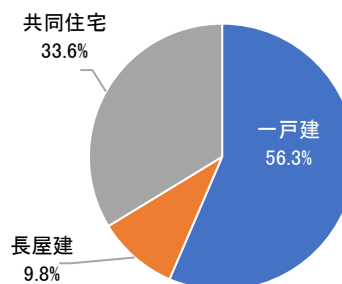
##### ■住宅の建て方別住宅数

（平成 30 年住宅・土地統計調査）

|     |      | 住宅数      | 構成比    |
|-----|------|----------|--------|
| 建て方 | 一戸建  | 7,310 戸  | 56.3%  |
|     | 長屋建  | 1,270 戸  | 9.8%   |
|     | 共同住宅 | 4,360 戸  | 33.6%  |
| 計   |      | 12,980 戸 | 100.0% |

※調査の特性上（抽出調査）、合計数が合わない場合がある。

##### ■建て方別住宅構成の割合 （平成30年住宅・土地統計調査）

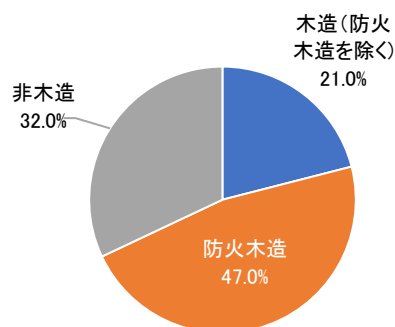


#### (5) 構造別・階数別住宅数

平成 30 年住宅・土地統計調査による本町の居住世帯のある住宅の構造別の住宅数をみると、「防火木造」が 6,100 戸（居住世帯のある住宅総数の 47.0%）で最も多く、次いで多いのは「非木造」が 4,160 戸（同 32.0%）、「木造（防火木造を除く）」が 2,730 戸（同 21.0%）であった。

また、階数別住宅数をみると「2 階建」が最も多く 9,810 戸（同 75.8%）で、次いで「1 階建」、「3～5 階建」、「6 階以上」の順で多い。

##### ■構造別住宅構成の割合 （平成30年住宅・土地統計調査）



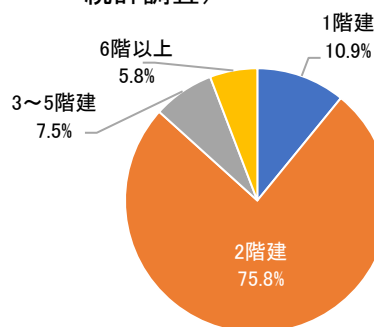
##### ■住宅の建て方別住宅数

（平成 30 年住宅・土地統計調査）

|    |             | 住宅数      | 構成比    |
|----|-------------|----------|--------|
| 構造 | 木造（防火木造を除く） | 2,730 戸  | 21.0%  |
|    | 防火木造        | 6,100 戸  | 47.0%  |
|    | 非木造         | 4,160 戸  | 32.0%  |
| 階数 | 1 階建        | 1,410 戸  | 10.9%  |
|    | 2 階建        | 9,810 戸  | 75.8%  |
|    | 3～5 階建      | 970 戸    | 7.5%   |
|    | 6 階以上       | 750 戸    | 5.8%   |
| 計  |             | 12,980 戸 | 100.0% |

※調査の特性上（抽出調査）、合計数が合わない場合がある。

##### ■階数別住宅構成の割合 （平成30年住宅・土地統計調査）



## (6) 高齢者等対応設備(専用住宅)

平成 30 年の住宅・土地統計調査による本町の専用住宅における高齢者等対応設備の設置状況をみると、歩行者の通行や車いすの通行を安全・円滑に行うためなど、高齢者等のための何らかの設備がある住宅の割合は専用住宅総数 12,820 戸のうち 51.3%で、熊本県全体の 49.9%よりわずかに高い。

また、本町の高齢者等対応設備の設置割合を住宅の所有形態別でみると、高齢者等のための何らかの設備がある住宅の割合は、「持ち家」が 70.1%であるのに対して、「借家」では 28.2%と少ない。

### ■専用住宅における高齢者等対応設備設置状況（平成 30 年住宅・土地統計調査）

|     |     | 計（不詳を含む）          | 高齢者等対応設備あり       | 高齢者等対応設備なし       |
|-----|-----|-------------------|------------------|------------------|
| 大津町 | 総数  | 12,820 戸（100.0%）  | 6,580 戸（51.3%）   | 6,140 戸（47.9%）   |
|     | 持ち家 | 7,150 戸（100.0%）   | 5,020 戸（70.1%）   | 2,140 戸（29.9%）   |
|     | 借家  | 5,570 戸（100.0%）   | 1,570 戸（28.2%）   | 4,000 戸（71.8%）   |
| 熊本県 | 総数  | 683,800 戸（100.0%） | 341,400 戸（49.9%） | 317,500 戸（46.4%） |
|     | 持ち家 | 683,800 戸（100.0%） | 265,100 戸（63.1%） | 154,700 戸（36.9%） |
|     | 借家  | 239,100 戸（100.0%） | 76,300 戸（31.9%）  | 162,800 戸（68.1%） |

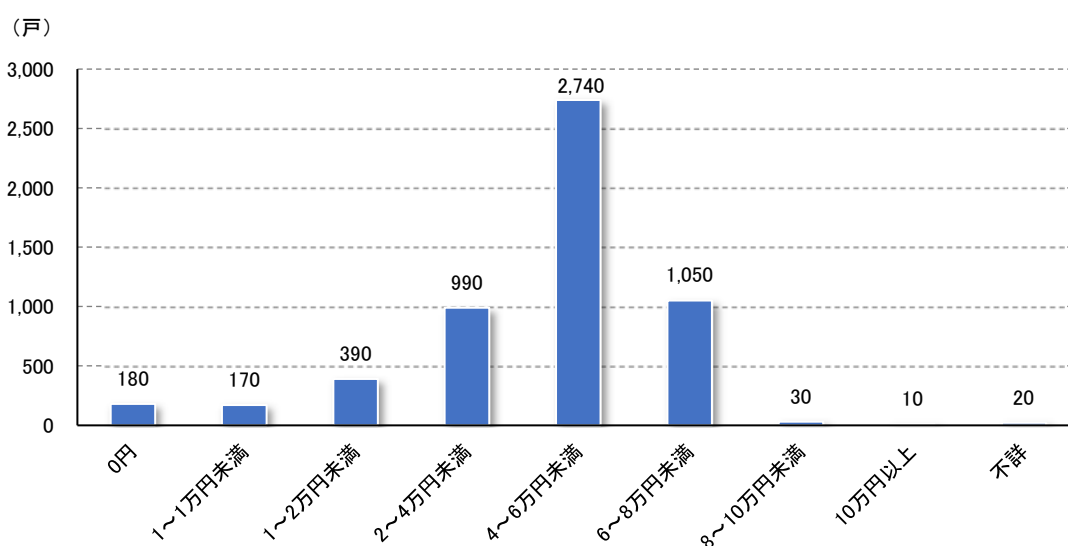
※調査の特性上（抽出調査）、合計数が合わない場合がある。

※借家：民営の借家戸数、公営の借家戸数、給与住宅

## (7) 借家の家賃(専用住宅)

平成 30 年の住宅・土地統計調査による本町の専用住宅における借家の家賃別住宅戸数をみると、最も多いのが「4～6 万円未満」の区分で、2,740 戸（専用住宅の借家戸数 5,570 戸の 49.2%）である。

### ■専用住宅における借家の家賃別住宅戸数（平成 30 年住宅・土地統計調査）



※調査の特性上（抽出調査）、合計数が合わない場合がある。

## (8) 年間収入階級別戸数

平成 30 年の住宅・土地統計調査による本町の主世帯の年間収入階級別戸数を総数で見ると、「500 万円以上」の階級の住宅が最も多く 4,370 戸（収入不詳を除く主世帯総数の 34.2%）である。

住宅の所有形態別で最も多い年間収入の階級をみると、「持ち家」では「500 万円以上」が 2,870 戸（同 39.4%）、「公営の借家」では「300～400 万円未満」が 170 戸（同 29.3%）、「民営の借家」では「500 万円以上」が 1,170 戸（同 27.7%）、「給与住宅」では「500 万円以上」が 270 戸（同 40.3%）である。

### ■主世帯における年間収入階級別・住宅所有形態別戸数（平成 30 年住宅・土地統計調査）

単位：戸

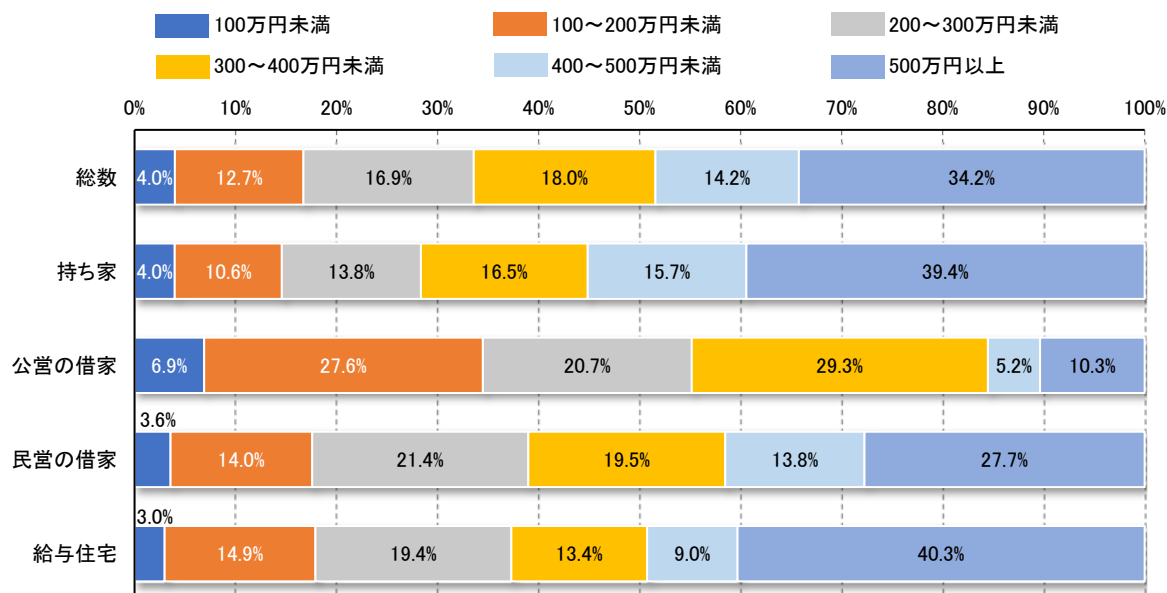
|                  |       | 総数<br>(不詳を除く) | 100 万円<br>未満 | 100～200<br>万円未満 | 200～300<br>万円未満 | 300～400<br>万円未満 | 400～500<br>万円未満 | 500 万円<br>以上 |
|------------------|-------|---------------|--------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|--------------|
| 主<br>世<br>帯<br>数 | 総数    | 12,750        | 510          | 1,620           | 2,150           | 2,290           | 1,810           | 4,370        |
|                  | 持ち家   | 7,270         | 290          | 770             | 1,000           | 1,200           | 1,140           | 2,870        |
|                  | 借家    | 5,450         | 210          | 840             | 1,150           | 1,080           | 670             | 1,500        |
|                  | 公営の借家 | 580           | 40           | 160             | 120             | 170             | 30              | 60           |
|                  | 民営の借家 | 4,210         | 150          | 590             | 900             | 820             | 580             | 1,170        |
|                  | 給与住宅  | 670           | 20           | 100             | 130             | 90              | 60              | 270          |

※主世帯：住宅に居住している世帯

※調査の特性上（抽出調査）、合計数が合わない場合がある。

### ■主世帯における年間収入階級別・住宅所有形態別戸数の構成割合

（不詳を除く、平成 30 年住宅・土地統計調査）



# 3. 公営住宅等の現況

## 3-1 団地・住棟の現況

### (1) 管理戸数

令和4年3月末現在、本町が管理している公営住宅等は20団地、145棟、875戸である。  
これを住宅種別でみると、公営住宅が16団地、135棟、801戸、災害公営住宅が4団地、  
10棟、74戸である。

※これ以降、特に表記がない限り本町の公営住宅等と記載するものは、公営住宅及び災害公営住宅とする。

#### ■本町が管理する公営住宅等の管理状況

| 種別    |        | 団地数   | 棟数    | 管理戸数  |
|-------|--------|-------|-------|-------|
| 公営住宅等 | 公営住宅   | 16 団地 | 135 棟 | 801 戸 |
|       | 災害公営住宅 | 4 団地  | 10 棟  | 74 戸  |
| 計     |        | 20 団地 | 145 棟 | 875 戸 |

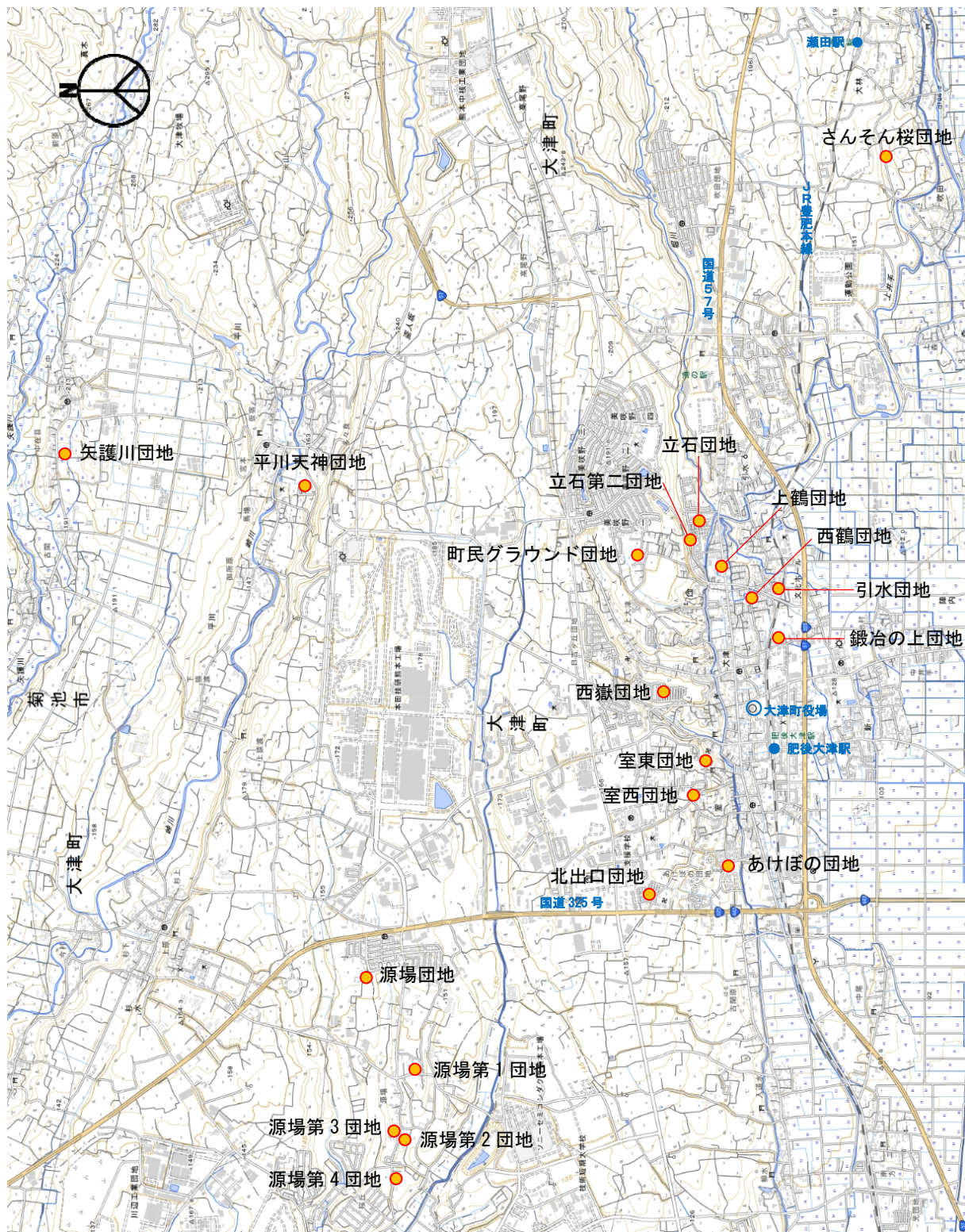
#### ■団地の概要

| 団地番号 | 団地名称      | 種別     | 棟数   | 戸数    | 住所           |
|------|-----------|--------|------|-------|--------------|
| 1    | 室西団地      | 公営住宅   | 3 棟  | 3 戸   | 大津町室 2003    |
| 2    | 室東団地      | 公営住宅   | 3 棟  | 3 戸   | 大津町室 2042    |
| 3    | 立石団地      | 公営住宅   | 43 棟 | 86 戸  | 大津町大津 1615   |
| 4    | 西嶽団地      | 公営住宅   | 19 棟 | 84 戸  | 大津町大津 907    |
| 5    | 源場団地      | 公営住宅   | 2 棟  | 4 戸   | 大津町杉水 3509-2 |
| 6    | 源場第1団地    | 公営住宅   | 3 棟  | 6 戸   | 大津町杉水 931-3  |
| 7    | 源場第2団地    | 公営住宅   | 2 棟  | 4 戸   | 大津町杉水 821-9  |
| 8    | 源場第3団地    | 公営住宅   | 6 棟  | 12 戸  | 大津町杉水 819-1  |
| 9    | 源場第4団地    | 公営住宅   | 5 棟  | 12 戸  | 大津町杉水 849-1  |
| 10   | 北出口団地     | 公営住宅   | 16 棟 | 84 戸  | 大津町室 1340    |
| 11   | あけぼの団地    | 公営住宅   | 15 棟 | 412 戸 | 大津町室 1151    |
| 12   | 鍛冶の上団地    | 公営住宅   | 3 棟  | 22 戸  | 大津町大津 1408   |
| 13   | 西鶴団地      | 公営住宅   | 2 棟  | 27 戸  | 大津町引水 1      |
| 14   | 平川天神団地    | 公営住宅   | 6 棟  | 12 戸  | 大津町平川 2306-1 |
| 15   | 矢護川団地     | 公営住宅   | 6 棟  | 12 戸  | 大津町矢護川 990   |
| 16   | 上鶴団地      | 公営住宅   | 1 棟  | 18 戸  | 大津町大津 1544   |
| 17   | 引水団地      | 災害公営住宅 | 3 棟  | 12 戸  | 大津町引水 131-1  |
| 18   | さんそん桜団地   | 災害公営住宅 | 5 棟  | 10 戸  | 大津町吹田 564-4  |
| 19   | 立石第二団地    | 災害公営住宅 | 1 棟  | 25 戸  | 大津町大津 1564-1 |
| 20   | 町民グラウンド団地 | 災害公営住宅 | 1 棟  | 27 戸  | 大津町大津 2004-3 |

## (2) 団地の位置

本町の団地は、幹線道路の国道 57 号、国道 325 号、県道大津植木線（旧国道 57 号）、  
県道矢護川大津線の沿線地域に多く立地している。

### ■公営住宅等の位置



### (3) 団地の立地特性

#### ①敷地面積等

公営住宅等の敷地面積及び延床面積は、下表のとおりである。

敷地面積が最も広い団地はあけぼの団地の 40,327.39 m<sup>2</sup>で、次いで広いのは立石団地の 27,405.36 m<sup>2</sup>である。一方、最も狭い団地は源場団地の 937.89 m<sup>2</sup>である。

公営住宅建替事業の施行要件の一つである敷地面積要件（0.1ha 以上）を満たさないのは源場団地だけである。

団地別住宅の延べ床面積は、概ね敷地面積の大小に応じた規模となっている。

#### ②土地利用条件等

本町の行政区域全域が都市計画区域となっている。市街化区域と市街化調整区域の区域区分は行っていない。用途地域の指定をみると、本町の中心市街地部に商業系、住居系及び準工業地域が指定されているほか、大規模工場が立地している地域に工業系の用途地域が指定されている。

本町の公営住宅等の団地の用途地域の指定状況は、下表のとおりである。

#### ■団地の立地特性等（敷地面積、土地利用条件等）

| 団地番号 | 団地名称      | 敷地面積                     | 延床面積                     | 用途地域         | 建ぺい率/<br>容積率(%) |
|------|-----------|--------------------------|--------------------------|--------------|-----------------|
| 1    | 室西団地      | 14,752.00 m <sup>2</sup> | 117.51 m <sup>2</sup>    | 第2種低層住居専用地域  | 50/100          |
| 2    | 室東団地      | 11,191.20 m <sup>2</sup> | 101.58 m <sup>2</sup>    | 第2種低層住居専用地域  | 50/100          |
| 3    | 立石団地      | 27,405.36 m <sup>2</sup> | 2,985.60 m <sup>2</sup>  | 第1種中高層住居専用地域 | 60/200          |
| 4    | 西嶽団地      | 17,492.94 m <sup>2</sup> | 3,572.24 m <sup>2</sup>  | 第1種中高層住居専用地域 | 60/200          |
| 5    | 源場団地      | 937.89 m <sup>2</sup>    | 254.12 m <sup>2</sup>    | 未指定          | 70/200          |
| 6    | 源場第1団地    | 1,349.55 m <sup>2</sup>  | 408.12 m <sup>2</sup>    | 未指定          | 70/200          |
| 7    | 源場第2団地    | 1,093.54 m <sup>2</sup>  | 272.08 m <sup>2</sup>    | 未指定          | 70/200          |
| 8    | 源場第3団地    | 3,986.00 m <sup>2</sup>  | 832.68 m <sup>2</sup>    | 未指定          | 70/200          |
| 9    | 源場第4団地    | 3,021.03 m <sup>2</sup>  | 818.04 m <sup>2</sup>    | 未指定          | 70/200          |
| 10   | 北出口団地     | 13,098.97 m <sup>2</sup> | 4,599.36 m <sup>2</sup>  | 第1種中高層住居専用地域 | 60/200          |
| 11   | あけぼの団地    | 40,327.39 m <sup>2</sup> | 28,374.34 m <sup>2</sup> | 第1種中高層住居専用地域 | 60/200          |
| 12   | 鍛冶の上団地    | 2,557.54 m <sup>2</sup>  | 1,874.94 m <sup>2</sup>  | 第2種住居地域      | 60/200          |
| 13   | 西鶴団地      | 2,500.98 m <sup>2</sup>  | 2,326.63 m <sup>2</sup>  | 第1種中高層住居専用地域 | 60/200          |
| 14   | 平川天神団地    | 3,710.00 m <sup>2</sup>  | 780.00 m <sup>2</sup>    | 未指定          | 70/200          |
| 15   | 矢護川団地     | 3,237.00 m <sup>2</sup>  | 726.12 m <sup>2</sup>    | 未指定          | 70/200          |
| 16   | 上鶴団地      | 2,363.61 m <sup>2</sup>  | 1,384.10 m <sup>2</sup>  | 第1種住居地域      | 60/200          |
| 17   | 引水団地      | 1,301.00 m <sup>2</sup>  | 954.51 m <sup>2</sup>    | 第1種住居地域      | 60/200          |
| 18   | さんそん桜団地   | 2,000.42 m <sup>2</sup>  | 622.67 m <sup>2</sup>    | 未指定          | 70/200          |
| 19   | 立石第二団地    | 14,610.84 m <sup>2</sup> | 2,272.59 m <sup>2</sup>  | 第1種中高層住居専用地域 | 60/200          |
| 20   | 町民グラウンド団地 | 2,926.00 m <sup>2</sup>  | 2,314.14 m <sup>2</sup>  | 第2種低層住居専用地域  | 50/100          |

### ③災害危険区域

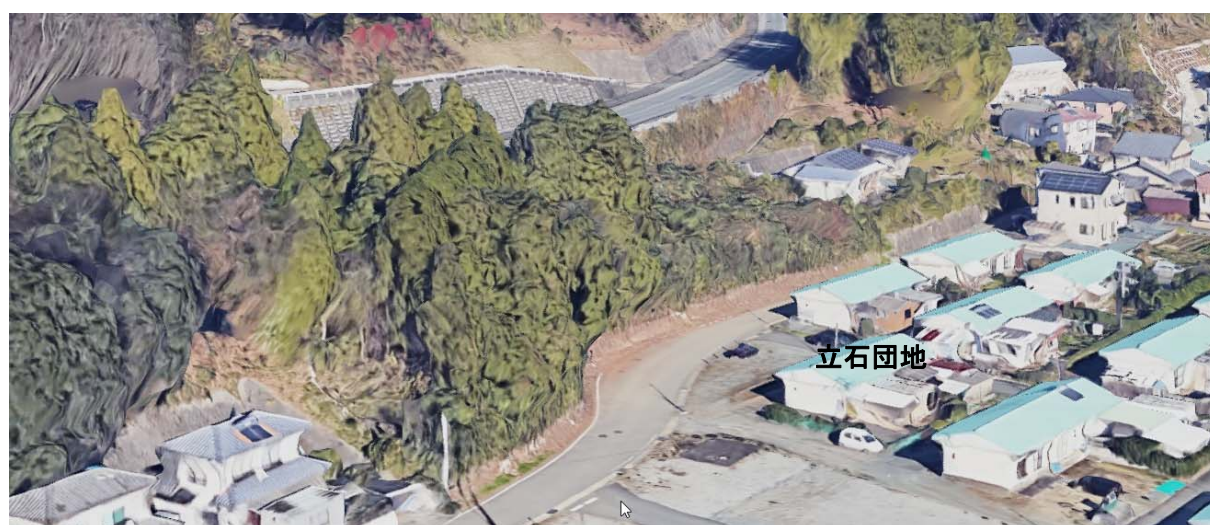
公営住宅等の敷地について災害等危険区域の指定状況を見ると、土砂災害警戒区域（急傾斜地の崩壊）が立石団地の北側敷地の一部に指定されている。

#### ■災害等危険区域指定状況（土砂災害情報マップ）

| 団地番号 | 団地名称 | 災害等危険区域の指定状況 | 備考      |
|------|------|--------------|---------|
| 3    | 立石団地 | 土砂災害警戒区域     | 急傾斜地の崩壊 |

#### 凡例

- 土石災害特別警戒区域
- 土砂災害警戒区域



※Google Map

#### ④供給処理・付帯施設

公営住宅等のガス供給は、中層住宅では集中プロパンによるものであり、その他の住宅では個別プロパンによる。水道供給は、すべての団地において上水道である。下水処理の方法は、築年数の長い室西団地、室東団地では汲み取り、農村地域にある平川天神団地、矢護川団地では農業集落排水であり、その他の団地では公共下水道が整備されている。

集会所が整備されている団地は、9 団地である。

#### ■供給処理施設・共同施設の整備状況

| 団地番号 | 団地名称      | ガス供給   | 水道供給 | 下水処理   | 共同施設     |
|------|-----------|--------|------|--------|----------|
| 1    | 室西団地      | 個別プロパン | 上水道  | 汲み取り   | -        |
| 2    | 室東団地      | 個別プロパン | 上水道  | 汲み取り   | -        |
| 3    | 立石団地      | 個別プロパン | 上水道  | 公共下水道  | 集会所      |
| 4    | 西嶽団地      | 個別プロパン | 上水道  | 公共下水道  | 集会所      |
| 5    | 源場団地      | 個別プロパン | 上水道  | 公共下水道  | -        |
| 6    | 源場第1 団地   | 個別プロパン | 上水道  | 公共下水道  | -        |
| 7    | 源場第2 団地   | 個別プロパン | 上水道  | 公共下水道  | -        |
| 8    | 源場第3 団地   | 個別プロパン | 上水道  | 公共下水道  | -        |
| 9    | 源場第4 団地   | 個別プロパン | 上水道  | 公共下水道  | -        |
| 10   | 北出口団地     | 個別プロパン | 上水道  | 公共下水道  | 集会所      |
| 11   | あけぼの団地    | 集中プロパン | 上水道  | 公共下水道  | 集会所, 駐輪場 |
| 12   | 鍛冶の上団地    | 集中プロパン | 上水道  | 公共下水道  | 駐輪場      |
| 13   | 西鶴団地      | 集中プロパン | 上水道  | 公共下水道  | 集会所, 駐輪場 |
| 14   | 平川天神団地    | 個別プロパン | 上水道  | 農業集落排水 | -        |
| 15   | 矢護川団地     | 個別プロパン | 上水道  | 農業集落排水 | 集会所      |
| 16   | 上鶴団地      | 集中プロパン | 上水道  | 公共下水道  | 駐輪場      |
| 17   | 引水団地      | 個別プロパン | 上水道  | 公共下水道  | 駐輪場      |
| 18   | さんそん桜団地   | 個別プロパン | 上水道  | 合併浄化槽  | 集会所      |
| 19   | 立石第二団地    | 集中プロパン | 上水道  | 公共下水道  | 集会所, 駐輪場 |
| 20   | 町民グラウンド団地 | 集中プロパン | 上水道  | 公共下水道  | 集会所      |

#### ⑤公営住宅等の維持管理状況及び劣化状況評価

大津町公共施設等総合管理計画による公営住宅等の維持管理状況及び劣化状況評価は、下表のとおりである。室西団地、室東団地、西嶽団地、あけぼの団地の各住棟の躯体、屋根、外観、共有内部のすべての劣化状況項目の判定結果がC（不適）評価となっている。

#### ■維持管理状況及び劣化状況評価 (大津町公共施設等総合管理計画)

| 施設名称   | 建物台帳の有無 | 設計図書の有無 | 保守・点検(建築点検) | 改修・修繕等の履歴 | 耐震レベル | 劣化状況 |    |    |      |
|--------|---------|---------|-------------|-----------|-------|------|----|----|------|
|        |         |         |             |           |       | 躯体   | 屋根 | 外壁 | 共有内部 |
| 室西住宅   | ○       | -       | ×           | -         | C     | C    | C  | C  | C    |
| 室東住宅   | ○       | -       | ×           | -         | C     | C    | C  | C  | C    |
| 立石住宅   | ○       | -       | ×           | ○         | B     | B    | B  | B  | B    |
| 西嶽住宅   | ○       | -       | ×           | ○         | B     | C    | C  | C  | C    |
| 源場団地   | ○       | ○       | ×           | ○         | B     | B    | B  | B  | B    |
| 北出口住宅  | ○       | -       | ×           | ○         | B     | C    | B  | B  | B    |
| 源場第一団地 | ○       | ○       | ×           | ○         | B     | B    | B  | B  | B    |
| 源場第二団地 | ○       | ○       | ×           | ○         | B     | B    | B  | B  | B    |
| 源場第三団地 | ○       | ○       | ×           | ○         | B     | B    | B  | B  | B    |
| 曙団地    | ○       | ○       | ×           | -         | B     | C    | C  | C  | C    |
| 源場第四団地 | ○       | ○       | ×           | ○         | B     | B    | B  | B  | B    |
| 平川天神住宅 | ○       | -       | ×           | ○         | B     | B    | C  | B  | B    |
| 鍛冶の上住宅 | ○       | ○       | ×           | ○         | B     | B    | B  | B  | B    |
| 矢護川団地  | ○       | ○       | ×           | -         | B     | B    | C  | B  | B    |
| 西鶴住宅   | ○       | ○       | ×           | ○         | A     | B    | B  | B  | B    |
| 上鶴住宅   | ○       | ○       | ×           | -         | A     | A    | B  | B  | B    |

※保守・点検の「○」は定期的に実施、「△」は不定期に実施、「×」は未実施

## (4) 住棟の現状

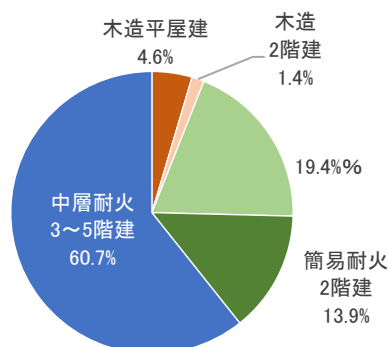
### ①構造・建設年

本町の公営住宅等の建築構造をみると、「中耐火～5階建」が最も多く 531 戸で管理戸数計の 60.7%を占めている。次いで、「簡易耐火平屋建」170 戸（管理戸数計の 19.4%）、「簡易耐火 2 階建」122 戸（同 13.9%）となっている。

公営住宅等の建設年をみると昭和 39 年度の「木造平屋建」の住宅（室東団地）3 戸が最も古い。昭和 42 年度以降「簡易耐火平屋建」の住宅が毎年建設され、昭和 48 年度からは「準耐火 2 階建」の住宅が建設され始めた。昭和 53 年度以降は「中層耐火 3～5 階建」の住宅建設が主流となり、昭和 59 年度まで毎年度 30～90 戸が建設された。その後、建設のない年が多くなっていたが、熊本地震発生による被災者居住支援のため令和元年度には災害公営住宅が 74 戸建設された。

建築基準法の新耐震基準以前の昭和 55 年以前に建設された住宅は 444 戸であり、管理戸数全体の半数を超える 50.7%となっている。

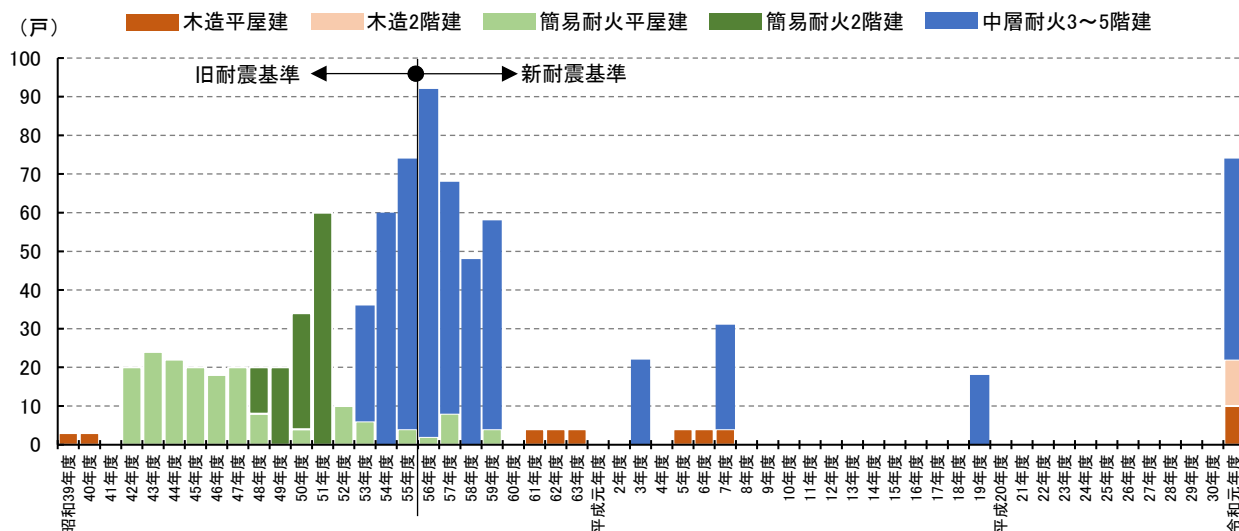
■構造別戸数構成割合



■構造別管理戸数公営住宅等の住宅数

|               | 木造平屋建        | 木造 2 階建      | 簡易耐火平屋建        | 簡易耐火 2 階建      | 中層耐火 3～5 階建    | 計     | 構成割合   |
|---------------|--------------|--------------|----------------|----------------|----------------|-------|--------|
| 昭和 45 年度以前    | 6 戸          | 0 戸          | 86 戸           | 0 戸            | 0 戸            | 92 戸  | 10.5%  |
| 昭和 46～55 年度   | 0 戸          | 0 戸          | 70 戸           | 122 戸          | 160 戸          | 352 戸 | 40.2%  |
| 昭和 56～平成 2 年度 | 12 戸         | 0 戸          | 14 戸           | 0 戸            | 252 戸          | 278 戸 | 31.8%  |
| 平成 3～12 年度    | 12 戸         | 0 戸          | 0 戸            | 0 戸            | 49 戸           | 61 戸  | 7.0%   |
| 平成 13～22 年度   | 0 戸          | 0 戸          | 0 戸            | 0 戸            | 18 戸           | 18 戸  | 2.0%   |
| 平成 23 年度以降    | 10 戸         | 12 戸         | 0 戸            | 0 戸            | 52 戸           | 74 戸  | 8.5%   |
| 計             | 40 戸<br>4.6% | 12 戸<br>1.4% | 170 戸<br>19.4% | 122 戸<br>13.9% | 531 戸<br>60.7% | 875 戸 | 100.0% |

■建設年度別・構造別公営住宅等の住宅数



## ②耐用年数超過の状況

本町の公営住宅等の耐用年数の超過状況をみると、令和 3 年度現在において、すでに耐用年数を超過している住宅は 310 戸(管理戸数計の 35.4%)で、計画期間内に耐用年数を迎える 12 戸(同 1.5%)を合わせると 322 戸(同 36.9%)である。

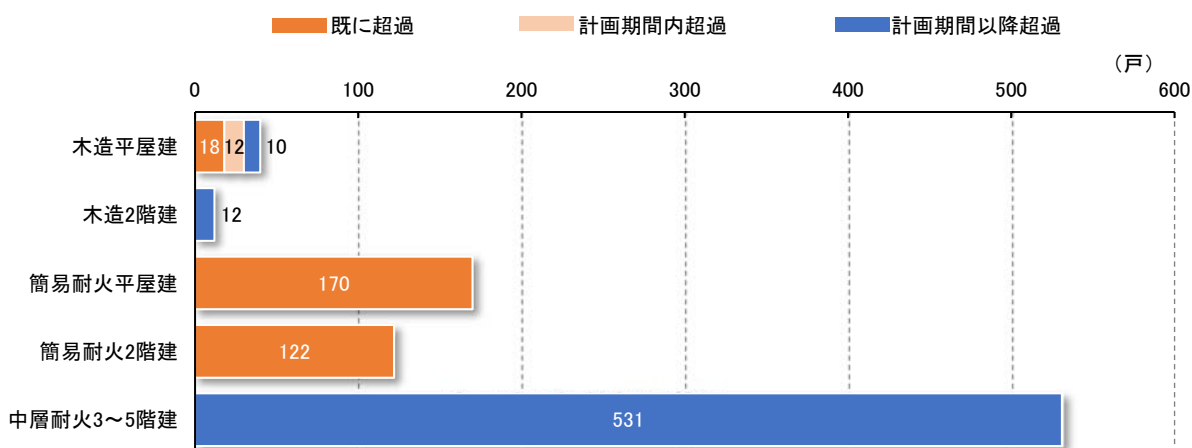
建物構造別にみると、簡易耐火平屋建及び簡易耐火 2 階建のすべての住宅が既に耐用年数を超過している。

公営住宅法による建替事業要件の対象は、耐用年数の 1/2 を超過した住宅であり、計画期間内においてこの要件に適合する住宅は 783 戸(同 89.5%)となっている。

※耐用年数：木造平屋建、木造 2 階建、簡易耐火平屋建は 30 年。簡易耐火 2 階建は 45 年。中層耐火造は 70 年。

### ■住宅の建物構造別耐用年数超過戸数

|                          | 木造<br>平屋建 | 木造<br>2 階建 | 簡易耐火<br>平屋建 | 簡易耐火<br>2 階建 | 中層耐火<br>3～5 階建 | 計     | 構成割合   |
|--------------------------|-----------|------------|-------------|--------------|----------------|-------|--------|
| 既に超過<br>(令和 3 年度時点)      | 18 戸      | 0 戸        | 170 戸       | 122 戸        | 0 戸            | 310 戸 | 35.4%  |
| 計画期間内超過<br>(令和 4～13 年度)  | 12 戸      | 0 戸        | 0 戸         | 0 戸          | 0 戸            | 12 戸  | 1.5%   |
| 計画期間以降超過<br>(令和 14 年度以降) | 10 戸      | 12 戸       | 0 戸         | 0 戸          | 531 戸          | 553 戸 | 61.1%  |
| 計                        | 40 戸      | 12 戸       | 170 戸       | 122 戸        | 531 戸          | 875 戸 | 100.0% |



### ■住宅の建物構造別耐用年数 1/2 超過戸数

|                          | 木造<br>平屋建 | 木造<br>2 階建 | 簡易耐火<br>平屋建 | 簡易耐火<br>2 階建 | 中層耐火<br>3～5 階建 | 計     | 構成割合   |
|--------------------------|-----------|------------|-------------|--------------|----------------|-------|--------|
| 既に超過<br>(令和 3 年度時点)      | 30 戸      | 0 戸        | 170 戸       | 122 戸        | 412 戸          | 734 戸 | 83.9%  |
| 計画期間内超過<br>(令和 4～13 年度)  | 0 戸       | 0 戸        | 0 戸         | 0 戸          | 49 戸           | 49 戸  | 5.6%   |
| 計画期間以降超過<br>(令和 14 年度以降) | 10 戸      | 12 戸       | 0 戸         | 0 戸          | 70 戸           | 92 戸  | 10.5%  |
| 計                        | 40 戸      | 12 戸       | 170 戸       | 122 戸        | 531 戸          | 875 戸 | 100.0% |

■耐用年数超過状況別管理戸数

※耐用年数：木造平屋建、木造２階建、簡易耐火平屋建は３０年。簡易耐火２階建は４５年。中層耐火造は７０年。

| 団地<br>番号 | 団地名称     | 住棟番号                     | 棟数   | 構造・階数    | 建設年度    | 経過年数<br>(令和３年<br>度時点) | 耐用年数超<br>となる年度 | 耐用年数超過状況別管理戸数         |                               |                                |      |
|----------|----------|--------------------------|------|----------|---------|-----------------------|----------------|-----------------------|-------------------------------|--------------------------------|------|
|          |          |                          |      |          |         |                       |                | 既に超過<br>(令和３年<br>度時点) | 計画期間内<br>超過<br>(令和４～<br>１３年度) | 計画期間<br>以降超過<br>(令和１４年<br>度以降) | 計    |
| 1        | 室西団地     | 4-5-1                    | 1 棟  | 木造平屋     | 昭和 40 年 | 56 年                  | 平成 7 年         | 3 戸                   |                               |                                | 3 戸  |
| 2        | 室東団地     | 6-3-1, 6-4-2             | 2 棟  | 木造平屋     | 昭和 39 年 | 57 年                  | 平成 6 年         | 3 戸                   |                               |                                | 3 戸  |
| 3        | 立石団地     | 7-4-1, 7-5-2             | 10 棟 | 簡易耐火平屋   | 昭和 42 年 | 54 年                  | 平成 9 年         | 20 戸                  |                               |                                | 20 戸 |
|          |          | 7-7-1, 7-8-2             | 12 棟 | 簡易耐火平屋   | 昭和 43 年 | 53 年                  | 平成 10 年        | 24 戸                  |                               |                                | 24 戸 |
|          |          | 7-9-1, 7-10-2,<br>7-12-1 | 11 棟 | 簡易耐火平屋   | 昭和 44 年 | 52 年                  | 平成 11 年        | 22 戸                  |                               |                                | 22 戸 |
|          |          | 7-11-1, 7-13-2           | 10 棟 | 簡易耐火平屋   | 昭和 45 年 | 51 年                  | 平成 12 年        | 20 戸                  |                               |                                | 20 戸 |
| 4        | 西嶽団地     | 8-1-1                    | 5 棟  | 簡易耐火平屋   | 昭和 46 年 | 50 年                  | 平成 13 年        | 18 戸                  |                               |                                | 18 戸 |
|          |          | 8-2-1                    | 5 棟  | 簡易耐火平屋   | 昭和 47 年 | 49 年                  | 平成 14 年        | 20 戸                  |                               |                                | 20 戸 |
|          |          | 8-3-1                    | 2 棟  | 簡易耐火 2 階 | 昭和 48 年 | 48 年                  | 平成 30 年        | 12 戸                  |                               |                                | 12 戸 |
|          |          | 8-4-2                    | 2 棟  | 簡易耐火平屋   | 昭和 48 年 | 48 年                  | 平成 15 年        | 8 戸                   |                               |                                | 8 戸  |
|          |          | 8-6-2                    | 4 棟  | 簡易耐火 2 階 | 昭和 49 年 | 47 年                  | 令和元年           | 20 戸                  |                               |                                | 20 戸 |
|          |          | 8-7-2                    | 1 棟  | 簡易耐火 2 階 | 昭和 50 年 | 46 年                  | 令和 2 年         | 6 戸                   |                               |                                | 6 戸  |
| 5        | 源場団地     | 9-1-2                    | 2 棟  | 簡易耐火平屋   | 昭和 50 年 | 46 年                  | 平成 17 年        | 4 戸                   |                               |                                | 4 戸  |
| 6        | 源場第 1 団地 | 10-1-2                   | 3 棟  | 簡易耐火平屋   | 昭和 52 年 | 44 年                  | 平成 19 年        | 6 戸                   |                               |                                | 6 戸  |
| 7        | 源場第 2 団地 | 11-1-2                   | 2 棟  | 簡易耐火平屋   | 昭和 52 年 | 44 年                  | 平成 19 年        | 4 戸                   |                               |                                | 4 戸  |
| 8        | 源場第 3 団地 | 12-1-2                   | 3 棟  | 簡易耐火平屋   | 昭和 53 年 | 43 年                  | 平成 20 年        | 6 戸                   |                               |                                | 6 戸  |
|          |          | 12-2-2                   | 2 棟  | 簡易耐火平屋   | 昭和 55 年 | 41 年                  | 平成 22 年        | 4 戸                   |                               |                                | 4 戸  |
|          |          | 12-3-2                   | 1 棟  | 簡易耐火平屋   | 昭和 56 年 | 40 年                  | 平成 23 年        | 2 戸                   |                               |                                | 2 戸  |
| 9        | 源場第 4 団地 | 13-1-2                   | 3 棟  | 簡易耐火平屋   | 昭和 57 年 | 39 年                  | 平成 24 年        | 8 戸                   |                               |                                | 8 戸  |
|          |          | 13-2-2                   | 2 棟  | 簡易耐火平屋   | 昭和 59 年 | 37 年                  | 平成 26 年        | 4 戸                   |                               |                                | 4 戸  |
| 10       | 北出口団地    | 14-1-1, 14-2-2           | 5 棟  | 簡易耐火 2 階 | 昭和 50 年 | 46 年                  | 令和 2 年         | 24 戸                  |                               |                                | 24 戸 |
|          |          | 14-3-1, 14-4-2           | 11 棟 | 簡易耐火 2 階 | 昭和 51 年 | 45 年                  | 令和 3 年         | 60 戸                  |                               |                                | 60 戸 |

| 団地<br>番号 | 団地名称          | 住棟番号<br>*：屋上、外壁、3<br>箇所給湯改修済                                                    | 棟数 | 構造・階数  | 建設年度  | 経過年数<br>(令和3年<br>度時点) | 耐用年数超<br>となる年度 | 耐用年数超過状況別管理戸数         |                               |                                |     |
|----------|---------------|---------------------------------------------------------------------------------|----|--------|-------|-----------------------|----------------|-----------------------|-------------------------------|--------------------------------|-----|
|          |               |                                                                                 |    |        |       |                       |                | 既に超過<br>(令和3年<br>度時点) | 計画期間内<br>超過<br>(令和4～<br>13年度) | 計画期間<br>以降超過<br>(令和14年<br>度以降) | 計   |
| 11       | あけぼの団地        | 15-1-1, 15-2-2*                                                                 | 2棟 | 中層耐火5階 | 昭和54年 | 42年                   | 令和31年          |                       |                               | 60戸                            | 60戸 |
|          |               | 15-3-1*                                                                         | 1棟 | 中層耐火5階 | 昭和55年 | 41年                   | 令和32年          |                       |                               | 30戸                            | 30戸 |
|          |               | 15-4-1, 15-8-2                                                                  | 2棟 | 中層耐火5階 | 昭和55年 | 41年                   | 令和32年          |                       |                               | 40戸                            | 40戸 |
|          |               | 15-5-1                                                                          | 1棟 | 中層耐火5階 | 昭和53年 | 43年                   | 令和30年          |                       |                               | 30戸                            | 30戸 |
|          |               | 15-6-1, 15-7-2,<br>15-10-2                                                      | 3棟 | 中層耐火5階 | 昭和56年 | 40年                   | 令和33年          |                       |                               | 90戸                            | 90戸 |
|          |               | 15-9-1                                                                          | 1棟 | 中層耐火3階 | 昭和58年 | 38年                   | 令和35年          |                       |                               | 18戸                            | 18戸 |
|          |               | 15-11-2*                                                                        | 1棟 | 中層耐火5階 | 昭和58年 | 38年                   | 令和35年          |                       |                               | 30戸                            | 30戸 |
|          |               | 15-12-2*                                                                        | 1棟 | 中層耐火5階 | 昭和59年 | 37年                   | 令和36年          |                       |                               | 30戸                            | 30戸 |
|          |               | 15-13-2, 15-14-1                                                                | 2棟 | 中層耐火5階 | 昭和57年 | 39年                   | 令和34年          |                       |                               | 60戸                            | 60戸 |
|          |               | 15-15-1                                                                         | 1棟 | 中層耐火4階 | 昭和59年 | 37年                   | 令和36年          |                       |                               | 24戸                            | 24戸 |
| 12       | 鍛冶の上団地        | 16-1-1, 16-2-2                                                                  | 3棟 | 中層耐火4階 | 平成3年  | 30年                   | 令和43年          |                       |                               | 22戸                            | 22戸 |
| 13       | 西鶴団地          | 18-11-1, 18-11-2,<br>18-12-2, 18-21-1,<br>18-21-2, 18-22-1,<br>18-22-2, 18-23-2 | 2棟 | 中層耐火4階 | 平成7年  | 26年                   | 令和47年          |                       |                               | 27戸                            | 27戸 |
| 14       | 平川天神団地        | 95-1-1                                                                          | 2棟 | 木造平屋   | 昭和61年 | 35年                   | 平成28年          | 4戸                    |                               |                                | 4戸  |
|          |               | 95-2-1                                                                          | 2棟 | 木造平屋   | 昭和62年 | 34年                   | 平成29年          | 4戸                    |                               |                                | 4戸  |
|          |               | 95-3-1                                                                          | 2棟 | 木造平屋   | 昭和63年 | 33年                   | 平成30年          | 4戸                    |                               |                                | 4戸  |
| 15       | 矢護川団地         | 17-1-1, 17-3-1                                                                  | 2棟 | 木造平屋   | 平成5年  | 28年                   | 令和5年           |                       | 4戸                            |                                | 4戸  |
|          |               | 17-2-1, 17-4-2                                                                  | 2棟 | 木造平屋   | 平成6年  | 27年                   | 令和6年           |                       | 4戸                            |                                | 4戸  |
|          |               | 17-5-1, 17-6-2                                                                  | 2棟 | 木造平屋   | 平成7年  | 26年                   | 令和7年           |                       | 4戸                            |                                | 4戸  |
| 16       | 上鶴団地          | 19-1-1, 19-2-1                                                                  | 1棟 | 中層耐火3階 | 平成19年 | 14年                   | 令和59年          |                       |                               | 18戸                            | 18戸 |
| 17       | 引水団地          | 98-1～7                                                                          | 3棟 | 木造2階   | 令和元年  | 2年                    | 令和31年          |                       |                               | 12戸                            | 12戸 |
| 18       | さんそん桜団地       | 99-1～3                                                                          | 5棟 | 木造平屋   | 令和元年  | 2年                    | 令和31年          |                       |                               | 10戸                            | 10戸 |
| 19       | 立石第二団地        | 100-1～3                                                                         | 1棟 | 中層耐火5階 | 令和元年  | 2年                    | 令和71年          |                       |                               | 25戸                            | 25戸 |
| 20       | 町民グラウンド<br>団地 | 101-1～3                                                                         | 1棟 | 中層耐火3階 | 令和元年  | 2年                    | 令和71年          |                       |                               | 27戸                            | 27戸 |

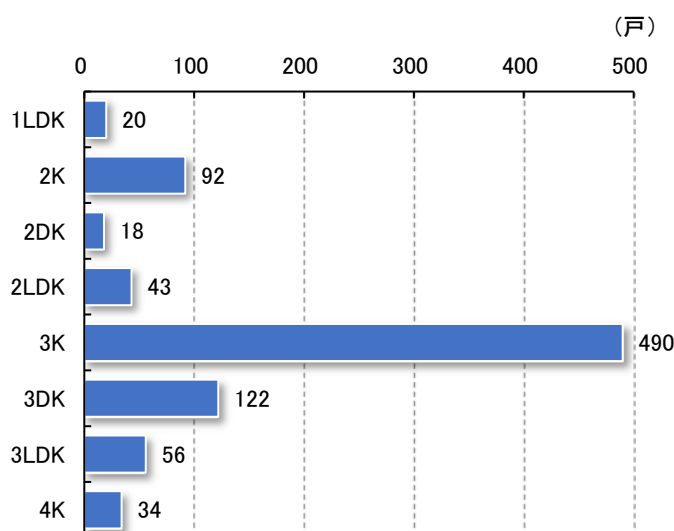
## (5) 住戸の現状

### ①住戸タイプ・住戸専用面積

本町の公営住宅等の住戸タイプをみると、3Kの住宅が最も多く 490 戸（管理戸数計の 56.0%）で、次いで3DKの122戸（同13.9%）、2Kの92戸（同10.5%）の順が多い。

#### ■住戸タイプ別管理戸数

| 住戸タイプ | 計    | 構成割合   |
|-------|------|--------|
| 1LDK  | 20戸  | 2.3%   |
| 2K    | 92戸  | 10.5%  |
| 2DK   | 18戸  | 2.1%   |
| 2LDK  | 43戸  | 4.9%   |
| 3K    | 490戸 | 56.0%  |
| 3DK   | 122戸 | 13.9%  |
| 3LDK  | 56戸  | 6.4%   |
| 4K    | 34戸  | 3.9%   |
| 計     | 875戸 | 100.0% |



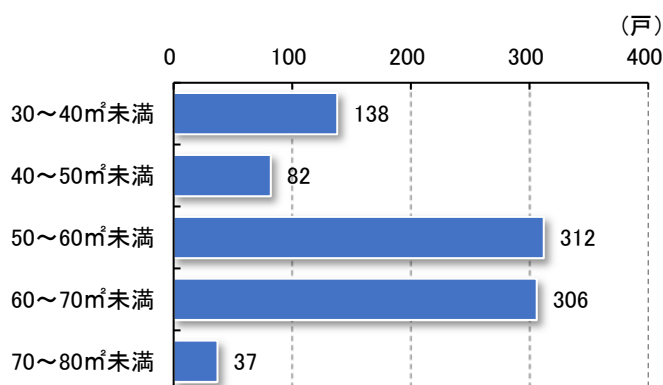
### ②住戸専用面積

本町の公営住宅等の住戸専用面積をみると、「50～60 ㎡未満」の住宅が最も多く 312 戸（管理戸数計の 35.6%）で、次いで「60～70 ㎡未満」の306戸（同35.0%）である。

一方、小さな面積の「30～40 ㎡未満」の住宅は、138戸（同15.8%）である。

#### ■住戸専用面積階級別管理戸数

| 住戸専用面積    | 計    | 構成割合   |
|-----------|------|--------|
| 30～40 ㎡未満 | 138戸 | 15.8%  |
| 40～50 ㎡未満 | 82戸  | 9.4%   |
| 50～60 ㎡未満 | 312戸 | 35.6%  |
| 60～70 ㎡未満 | 306戸 | 35.0%  |
| 70～80 ㎡未満 | 37戸  | 4.2%   |
| 計         | 875戸 | 100.0% |



### ③耐震性能

昭和 56 年に建築基準法が改正され、新耐震基準が設けられた。それ以後に建設した 431 戸（管理戸数計の 49.3%）の住宅は耐震性能「有」である。国の標準設計により建築した簡易耐火平屋建、簡易耐火 2 階建、中層耐火の住宅は、県において同様の住宅の耐震予備診断を行った結果、耐震性能を有すると判断されたことから、木造以外で昭和 55 年以前に建設された 438 戸（同 49.3%）の住宅は「有」（みなし判定）とする。

#### ■住宅の住戸タイプ、住戸専用面積、耐震性能の状況

※耐震性能：みなし判定

| 団地番号 | 団地名称     | 住棟番号    | 管理戸数 | 住戸タイプ | 住戸専用面積              | 構造       | 建築年     | 耐震性能 |
|------|----------|---------|------|-------|---------------------|----------|---------|------|
| 1    | 室西団地     | 4-5-1   | 3 戸  | 2DK   | 39.1 m <sup>2</sup> | 木造平屋     | 昭和 40 年 | 無    |
| 2    | 室東団地     | 6-3-1   | 1 戸  | 2DK   | 37.1 m <sup>2</sup> | 木造平屋     | 昭和 39 年 | 無    |
|      |          | 6-4-2   | 2 戸  | 2DK   | 32.2 m <sup>2</sup> | 木造平屋     | 昭和 39 年 | 無    |
| 3    | 立石団地     | 7-4-1   | 6 戸  | 3K    | 36.8 m <sup>2</sup> | 簡易耐火平屋   | 昭和 42 年 | 有*   |
|      |          | 7-5-2   | 14 戸 | 2K    | 31.5 m <sup>2</sup> | 簡易耐火平屋   | 昭和 42 年 | 有*   |
|      |          | 7-7-1   | 8 戸  | 3K    | 36.8 m <sup>2</sup> | 簡易耐火平屋   | 昭和 43 年 | 有*   |
|      |          | 7-8-2   | 16 戸 | 2K    | 31.5 m <sup>2</sup> | 簡易耐火平屋   | 昭和 43 年 | 有*   |
|      |          | 7-9-1   | 6 戸  | 3K    | 36.8 m <sup>2</sup> | 簡易耐火平屋   | 昭和 44 年 | 有*   |
|      |          | 7-10-2  | 14 戸 | 2K    | 31.5 m <sup>2</sup> | 簡易耐火平屋   | 昭和 44 年 | 有*   |
|      |          | 7-11-1  | 18 戸 | 3K    | 36.8 m <sup>2</sup> | 簡易耐火平屋   | 昭和 45 年 | 有*   |
|      |          | 7-12-1  | 2 戸  | 3K    | 36.8 m <sup>2</sup> | 簡易耐火平屋   | 昭和 44 年 | 有*   |
|      |          | 7-13-2  | 2 戸  | 2K    | 31.5 m <sup>2</sup> | 簡易耐火平屋   | 昭和 45 年 | 有*   |
| 4    | 西嶽団地     | 8-1-1   | 18 戸 | 2K    | 36.8 m <sup>2</sup> | 簡易耐火平屋   | 昭和 46 年 | 有*   |
|      |          | 8-2-1   | 20 戸 | 2K    | 38.2 m <sup>2</sup> | 簡易耐火平屋   | 昭和 47 年 | 有*   |
|      |          | 8-3-1   | 12 戸 | 3K    | 44.9 m <sup>2</sup> | 簡易耐火 2 階 | 昭和 48 年 | 有*   |
|      |          | 8-4-2   | 8 戸  | 2K    | 36.6 m <sup>2</sup> | 簡易耐火平屋   | 昭和 48 年 | 有*   |
|      |          | 8-6-2   | 20 戸 | 3K    | 48.8 m <sup>2</sup> | 簡易耐火 2 階 | 昭和 49 年 | 有*   |
|      |          | 8-7-2   | 6 戸  | 3K    | 48.8 m <sup>2</sup> | 簡易耐火 2 階 | 昭和 50 年 | 有*   |
| 5    | 源場団地     | 9-1-2   | 4 戸  | 3DK   | 47.4 m <sup>2</sup> | 簡易耐火平屋   | 昭和 50 年 | 有*   |
| 6    | 源場第 1 団地 | 10-1-2  | 6 戸  | 3DK   | 51.8 m <sup>2</sup> | 簡易耐火平屋   | 昭和 52 年 | 有*   |
| 7    | 源場第 2 団地 | 11-1-2  | 4 戸  | 3DK   | 51.8 m <sup>2</sup> | 簡易耐火平屋   | 昭和 52 年 | 有*   |
| 8    | 源場第 3 団地 | 12-1-2  | 6 戸  | 3DK   | 51.8 m <sup>2</sup> | 簡易耐火平屋   | 昭和 53 年 | 有*   |
|      |          | 12-2-2  | 4 戸  | 3DK   | 54.2 m <sup>2</sup> | 簡易耐火平屋   | 昭和 55 年 | 有*   |
|      |          | 12-3-2  | 2 戸  | 3DK   | 54.2 m <sup>2</sup> | 簡易耐火平屋   | 昭和 56 年 | 有    |
| 9    | 源場第 4 団地 | 13-1-2  | 8 戸  | 3DK   | 54.2 m <sup>2</sup> | 簡易耐火平屋   | 昭和 57 年 | 有    |
|      |          | 13-2-2  | 4 戸  | 3DK   | 54.2 m <sup>2</sup> | 簡易耐火平屋   | 昭和 59 年 | 有    |
| 10   | 北出口団地    | 14-1-1  | 10 戸 | 3DK   | 51.6 m <sup>2</sup> | 簡易耐火 2 階 | 昭和 50 年 | 有*   |
|      |          | 14-2-2  | 14 戸 | 3DK   | 48.8 m <sup>2</sup> | 簡易耐火 2 階 | 昭和 50 年 | 有*   |
|      |          | 14-3-1  | 38 戸 | 3DK   | 55.8 m <sup>2</sup> | 簡易耐火 2 階 | 昭和 51 年 | 有*   |
|      |          | 14-4-2  | 22 戸 | 3DK   | 51.6 m <sup>2</sup> | 簡易耐火 2 階 | 昭和 51 年 | 有*   |
| 11   | あけぼの団地   | 15-1-1  | 30 戸 | 3K    | 61.6 m <sup>2</sup> | 中層耐火 5 階 | 昭和 54 年 | 有*   |
|      |          | 15-2-2  | 30 戸 | 3K    | 57.1 m <sup>2</sup> | 中層耐火 5 階 | 昭和 54 年 | 有*   |
|      |          | 15-3-1  | 30 戸 | 3K    | 61.6 m <sup>2</sup> | 中層耐火 5 階 | 昭和 55 年 | 有*   |
|      |          | 15-4-1  | 20 戸 | 3K    | 61.6 m <sup>2</sup> | 中層耐火 5 階 | 昭和 55 年 | 有*   |
|      |          | 15-5-1  | 30 戸 | 3K    | 61.6 m <sup>2</sup> | 中層耐火 5 階 | 昭和 53 年 | 有*   |
|      |          | 15-6-1  | 30 戸 | 3K    | 61.6 m <sup>2</sup> | 中層耐火 5 階 | 昭和 56 年 | 有    |
|      |          | 15-7-2  | 30 戸 | 3K    | 59.4 m <sup>2</sup> | 中層耐火 5 階 | 昭和 56 年 | 有    |
|      |          | 15-8-2  | 20 戸 | 3K    | 59.4 m <sup>2</sup> | 中層耐火 5 階 | 昭和 55 年 | 有*   |
|      |          | 15-9-1  | 18 戸 | 3K    | 61.6 m <sup>2</sup> | 中層耐火 3 階 | 昭和 58 年 | 有    |
|      |          | 15-10-2 | 30 戸 | 3K    | 59.4 m <sup>2</sup> | 中層耐火 5 階 | 昭和 56 年 | 有    |
|      |          | 15-11-2 | 30 戸 | 3K    | 59.4 m <sup>2</sup> | 中層耐火 5 階 | 昭和 58 年 | 有    |
|      |          | 15-12-2 | 30 戸 | 3K    | 59.4 m <sup>2</sup> | 中層耐火 5 階 | 昭和 59 年 | 有    |

| 団地<br>番号 | 団地名称          | 住棟番号    | 管理<br>戸数 | 住戸<br>タイプ | 住戸専用<br>面積 | 構造       | 建築年     | 耐震<br>性能 |
|----------|---------------|---------|----------|-----------|------------|----------|---------|----------|
| 11       | あけぼの団地        | 15-13-2 | 30 戸     | 3K        | 59.4 ㎡     | 中層耐火 5 階 | 昭和 57 年 | 有        |
|          |               | 15-14-1 | 30 戸     | 3K        | 61.6 ㎡     | 中層耐火 5 階 | 昭和 57 年 | 有        |
|          |               | 15-15-1 | 24 戸     | 3K        | 61.6 ㎡     | 中層耐火 4 階 | 昭和 59 年 | 有        |
| 12       | 鍛冶の上団地        | 16-1-1  | 16 戸     | 4K        | 68.2 ㎡     | 中層耐火 4 階 | 平成 3 年  | 有        |
|          |               | 16-2-2  | 6 戸      | 4K        | 66.4 ㎡     | 中層耐火 4 階 | 平成 3 年  | 有        |
| 13       | 西鶴団地          | 18-11-1 | 6 戸      | 3LDK      | 76.3 ㎡     | 中層耐火 4 階 | 平成 7 年  | 有        |
|          |               | 18-11-2 | 6 戸      | 3LDK      | 65.7 ㎡     | 中層耐火 4 階 | 平成 7 年  | 有        |
|          |               | 18-12-2 | 1 戸      | 3LDK      | 55.1 ㎡     | 中層耐火 4 階 | 平成 7 年  | 有        |
|          |               | 18-21-1 | 2 戸      | 3LDK      | 79.9 ㎡     | 中層耐火 4 階 | 平成 7 年  | 有        |
|          |               | 18-21-2 | 1 戸      | 3LDK      | 69.3 ㎡     | 中層耐火 4 階 | 平成 7 年  | 有        |
|          |               | 18-22-1 | 6 戸      | 3LDK      | 76.3 ㎡     | 中層耐火 4 階 | 平成 7 年  | 有        |
|          |               | 18-22-2 | 4 戸      | 3LDK      | 65.7 ㎡     | 中層耐火 4 階 | 平成 7 年  | 有        |
|          |               | 18-23-2 | 1 戸      | 3LDK      | 55.1 ㎡     | 中層耐火 4 階 | 平成 7 年  | 有        |
| 14       | 平川天神団地        | 95-1-1  | 4 戸      | 3LDK      | 62.2 ㎡     | 木造平屋     | 昭和 61 年 | 有        |
|          |               | 95-2-1  | 4 戸      | 3LDK      | 62.2 ㎡     | 木造平屋     | 昭和 62 年 | 有        |
|          |               | 95-3-1  | 4 戸      | 3LDK      | 62.2 ㎡     | 木造平屋     | 昭和 63 年 | 有        |
| 15       | 矢護川団地         | 17-1-1  | 2 戸      | 4K        | 73.0 ㎡     | 木造平屋     | 平成 5 年  | 有        |
|          |               | 17-2-1  | 2 戸      | 4K        | 73.0 ㎡     | 木造平屋     | 平成 6 年  | 有        |
|          |               | 17-3-1  | 2 戸      | 4K        | 73.0 ㎡     | 木造平屋     | 平成 5 年  | 有        |
|          |               | 17-4-2  | 2 戸      | 4K        | 70.7 ㎡     | 木造平屋     | 平成 6 年  | 有        |
|          |               | 17-5-1  | 2 戸      | 4K        | 73.0 ㎡     | 木造平屋     | 平成 7 年  | 有        |
|          |               | 17-6-2  | 2 戸      | 4K        | 70.7 ㎡     | 木造平屋     | 平成 7 年  | 有        |
| 16       | 上鶴団地          | 19-1-1  | 12 戸     | 2DK       | 46.6 ㎡     | 中層耐火 3 階 | 平成 19 年 | 有        |
|          |               | 19-2-1  | 6 戸      | 2LDK      | 64.9 ㎡     | 中層耐火 3 階 | 平成 19 年 | 有        |
| 17       | 引水団地          | 98-1    | 1 戸      | 1LDK      | 44.3 ㎡     | 木造 2 階   | 令和元年    | 有        |
|          |               | 98-2    | 1 戸      | 1LDK      | 44.3 ㎡     | 木造 2 階   | 令和元年    | 有        |
|          |               | 98-3    | 3 戸      | 2LDK      | 62.5 ㎡     | 木造 2 階   | 令和元年    | 有        |
|          |               | 98-4    | 2 戸      | 2LDK      | 62.5 ㎡     | 木造 2 階   | 令和元年    | 有        |
|          |               | 98-5    | 1 戸      | 2LDK      | 62.5 ㎡     | 木造 2 階   | 令和元年    | 有        |
|          |               | 98-6    | 2 戸      | 3LDK      | 75.7 ㎡     | 木造 2 階   | 令和元年    | 有        |
|          |               | 98-7    | 2 戸      | 3LDK      | 75.7 ㎡     | 木造 2 階   | 令和元年    | 有        |
| 18       | さんそん桜団地       | 99-1    | 2 戸      | 1LDK      | 48.0 ㎡     | 木造平屋     | 令和元年    | 有        |
|          |               | 99-2    | 6 戸      | 2LDK      | 62.1 ㎡     | 木造平屋     | 令和元年    | 有        |
|          |               | 99-3    | 2 戸      | 3LDK      | 77.0 ㎡     | 木造平屋     | 令和元年    | 有        |
| 19       | 立石第二団地        | 100-1   | 10 戸     | 1LDK      | 46.7 ㎡     | 中層耐火 5 階 | 令和元年    | 有        |
|          |               | 100-2   | 10 戸     | 2LDK      | 61.3 ㎡     | 中層耐火 5 階 | 令和元年    | 有        |
|          |               | 100-3   | 5 戸      | 3LDK      | 73.7 ㎡     | 中層耐火 5 階 | 令和元年    | 有        |
| 20       | 町民グラウンド<br>団地 | 101-1   | 6 戸      | 1LDK      | 50.6 ㎡     | 中層耐火 3 階 | 令和元年    | 有        |
|          |               | 101-2   | 15 戸     | 2LDK      | 60.1 ㎡     | 中層耐火 3 階 | 令和元年    | 有        |
|          |               | 101-3   | 6 戸      | 3LDK      | 69.6 ㎡     | 中層耐火 3 階 | 令和元年    | 有        |

#### ④住宅設備

本町の公営住宅等において、3 箇所給湯（風呂、台所、洗面所での給湯）の設備が整備されているのは 291 戸（管理戸数計の 33.3%）と少ない。

水洗化の状況は、室西団地、室東団地では未整備であるが、その他の 869 戸（同 99.3%）の住宅では整備済みである。

平成 3 年以降に建築された 153 戸（同 17.5%）は、バリアフリー対応となっている。

エレベーターの設置状況をみると、西鶴団地の 8 棟 27 戸、上鶴団地の 2 棟 18 戸、立石第二団地の 3 棟 25 戸、町民グラウンド団地の 3 棟 27 戸で整備されている。

# ■住宅設備の整備状況

| 団地<br>番号 | 団地名所          | 住棟番号                                                                            | 管理<br>戸数 | 3 箇所<br>給湯 | 水洗化 | バリア<br>フリー<br>対応 | エレベ<br>ーター |
|----------|---------------|---------------------------------------------------------------------------------|----------|------------|-----|------------------|------------|
| 1        | 室西団地          | 4-5-1                                                                           | 3 戸      | 未整備        | 未整備 | 未対応              | なし         |
| 2        | 室東団地          | 6-3-1, 6-4-2                                                                    | 3 戸      | 未整備        | 未整備 | 未対応              | なし         |
| 3        | 立石団地          | 7-4-1, 7-5-2                                                                    | 20 戸     | 未整備        | 整備済 | 未対応              | なし         |
|          |               | 7-7-1, 7-8-2                                                                    | 24 戸     | 未整備        | 整備済 | 未対応              | なし         |
|          |               | 7-9-1, 7-10-2,<br>7-12-1                                                        | 22 戸     | 未整備        | 整備済 | 未対応              | なし         |
|          |               | 7-11-1, 7-13-2                                                                  | 20 戸     | 未整備        | 整備済 | 未対応              | なし         |
| 4        | 西嶽団地          | 8-1-1                                                                           | 18 戸     | 未整備        | 整備済 | 未対応              | なし         |
|          |               | 8-2-1                                                                           | 20 戸     | 未整備        | 整備済 | 未対応              | なし         |
|          |               | 8-3-1                                                                           | 12 戸     | 未整備        | 整備済 | 未対応              | なし         |
|          |               | 8-4-2                                                                           | 8 戸      | 未整備        | 整備済 | 未対応              | なし         |
|          |               | 8-6-2                                                                           | 20 戸     | 未整備        | 整備済 | 未対応              | なし         |
|          |               | 8-7-2                                                                           | 6 戸      | 未整備        | 整備済 | 未対応              | なし         |
| 5        | 源場団地          | 9-1-2                                                                           | 4 戸      | 未整備        | 整備済 | 未対応              | なし         |
| 6        | 源場第 1 団地      | 10-1-2                                                                          | 6 戸      | 未整備        | 整備済 | 未対応              | なし         |
| 7        | 源場第 2 団地      | 11-1-2                                                                          | 4 戸      | 未整備        | 整備済 | 未対応              | なし         |
| 8        | 源場第 3 団地      | 12-1-2                                                                          | 6 戸      | 未整備        | 整備済 | 未対応              | なし         |
|          |               | 12-2-2                                                                          | 4 戸      | 未整備        | 整備済 | 未対応              | なし         |
|          |               | 12-3-2                                                                          | 2 戸      | 未整備        | 整備済 | 未対応              | なし         |
| 9        | 源場第 4 団地      | 13-1-2                                                                          | 8 戸      | 未整備        | 整備済 | 未対応              | なし         |
|          |               | 13-2-2                                                                          | 4 戸      | 未整備        | 整備済 | 未対応              | なし         |
| 10       | 北出口団地         | 14-1-1, 14-2-2                                                                  | 24 戸     | 未整備        | 整備済 | 未対応              | なし         |
|          |               | 14-3-1, 14-4-2                                                                  | 60 戸     | 未整備        | 整備済 | 未対応              | なし         |
| 11       | あけぼの団地        | 15-1-1, 15-2-2                                                                  | 60 戸     | 整備済        | 整備済 | 未対応              | なし         |
|          |               | 15-3-1                                                                          | 30 戸     | 整備済        | 整備済 | 未対応              | なし         |
|          |               | 15-4-1, 15-8-2                                                                  | 40 戸     | 未整備        | 整備済 | 未対応              | なし         |
|          |               | 15-5-1                                                                          | 30 戸     | 未整備        | 整備済 | 未対応              | なし         |
|          |               | 15-6-1,<br>15-7-2, 15-10-2                                                      | 90 戸     | 未整備        | 整備済 | 未対応              | なし         |
|          |               | 15-9-1                                                                          | 18 戸     | 未整備        | 整備済 | 未対応              | なし         |
|          |               | 15-11-2                                                                         | 30 戸     | 整備済        | 整備済 | 未対応              | なし         |
|          |               | 15-12-2                                                                         | 30 戸     | 整備済        | 整備済 | 未対応              | なし         |
|          |               | 15-13-2, 15-14-1                                                                | 60 戸     | 未整備        | 整備済 | 未対応              | なし         |
|          |               | 15-15-1                                                                         | 24 戸     | 未整備        | 整備済 | 未対応              | なし         |
| 12       | 鍛冶の上団地        | 16-1-1, 16-2-2                                                                  | 22 戸     | 整備済        | 整備済 | 対応               | なし         |
| 13       | 西鶴団地          | 18-11-1, 18-11-2,<br>18-12-2, 18-21-1,<br>18-21-2, 18-22-1,<br>18-22-2, 18-23-2 | 27 戸     | 整備済        | 整備済 | 対応               | あり         |
| 14       | 平川天神団地        | 95-1-1                                                                          | 4 戸      | 未整備        | 整備済 | 未対応              | なし         |
|          |               | 95-2-1                                                                          | 4 戸      | 未整備        | 整備済 | 未対応              | なし         |
|          |               | 95-3-1                                                                          | 4 戸      | 未整備        | 整備済 | 未対応              | なし         |
| 15       | 矢護川団地         | 17-1-1, 17-3-1                                                                  | 4 戸      | 未整備        | 整備済 | 対応               | なし         |
|          |               | 17-2-1, 17-4-2                                                                  | 4 戸      | 未整備        | 整備済 | 対応               | なし         |
|          |               | 17-5-1, 17-6-2                                                                  | 4 戸      | 未整備        | 整備済 | 対応               | なし         |
| 16       | 上鶴団地          | 19-1-1, 19-2-1                                                                  | 18 戸     | 整備済        | 整備済 | 対応               | あり         |
| 17       | 引水団地          | 98-1～7                                                                          | 12 戸     | 整備済        | 整備済 | 対応               | なし         |
| 18       | さんそん桜団地       | 99-1～3                                                                          | 10 戸     | 整備済        | 整備済 | 対応               | なし         |
| 19       | 立石第二団地        | 100-1～3                                                                         | 25 戸     | 整備済        | 整備済 | 対応               | あり         |
| 20       | 町民グラウンド<br>団地 | 101-1～3                                                                         | 27 戸     | 整備済        | 整備済 | 対応               | あり         |

## (6) 改善履歴

本町の公営住宅等の改善事業の履歴は下表のとおりである。

西嶽団地の全 6 棟は、平成 13 年度から平成 19 年の間に外壁改修を実施した。

立石団地の全 9 棟は、平成 22 年度・平成 24 年度に屋上防水、外壁改修及び水洗化等の改修を実施している。

あけぼの団地の一部の 5 棟（15-1-1, 15-2-2, 15-3-1, 15-11-2, 15-12-2）は、平成 22 年度から令和 2 年度の間で屋上防水、外壁改修及び 3 箇所給湯（風呂、台所、洗面所での給湯）の改修を実施した。

なお、あけぼの団地 7 棟は令和 4 年度に改善事業（屋上防水、外壁改修及び 3 箇所給湯）が完了予定である。

### ■改善事業履歴一覧

| 団地<br>番号 | 団地名称   | 住棟番号    | 管理<br>戸数 | 構造       | 建設年     | 改善履歴     |          |             |
|----------|--------|---------|----------|----------|---------|----------|----------|-------------|
|          |        |         |          |          |         | 屋上<br>防水 | 外壁<br>改修 | 住戸内改善       |
| 3        | 立石団地   | 7-4-1   | 6 戸      | 簡易耐火平屋   | 昭和 42 年 | H22      | H22      | H22・水洗化等    |
|          |        | 7-5-2   | 14 戸     | 簡易耐火平屋   | 昭和 42 年 | H22      | H22      | H22・水洗化等    |
|          |        | 7-7-1   | 8 戸      | 簡易耐火平屋   | 昭和 43 年 | H22      | H22      | H22・水洗化等    |
|          |        | 7-8-2   | 16 戸     | 簡易耐火平屋   | 昭和 43 年 | H22      | H22      | H22・水洗化等    |
|          |        | 7-9-1   | 6 戸      | 簡易耐火平屋   | 昭和 44 年 | H24      | H24      | H24・水洗化等    |
|          |        | 7-10-2  | 14 戸     | 簡易耐火平屋   | 昭和 44 年 | H24      | H24      | H24・水洗化等    |
|          |        | 7-11-1  | 18 戸     | 簡易耐火平屋   | 昭和 45 年 | H24      | H24      | H24・水洗化等    |
|          |        | 7-12-1  | 2 戸      | 簡易耐火平屋   | 昭和 44 年 | H22      | H22      | H22・水洗化等    |
|          |        | 7-13-2  | 2 戸      | 簡易耐火平屋   | 昭和 45 年 | H22      | H22      | H22・水洗化等    |
| 4        | 西嶽団地   | 8-1-1   | 18 戸     | 簡易耐火平屋   | 昭和 46 年 |          | H14      |             |
|          |        | 8-2-1   | 20 戸     | 簡易耐火平屋   | 昭和 47 年 |          | H16      |             |
|          |        | 8-3-1   | 12 戸     | 簡易耐火 2 階 | 昭和 48 年 |          | H13      |             |
|          |        | 8-4-2   | 8 戸      | 簡易耐火平屋   | 昭和 48 年 |          | H16      |             |
|          |        | 8-6-2   | 20 戸     | 簡易耐火 2 階 | 昭和 49 年 |          | H14      |             |
|          |        | 8-7-2   | 6 戸      | 簡易耐火 2 階 | 昭和 50 年 |          | H13      |             |
| 11       | あけぼの団地 | 15-1-1  | 30 戸     | 中層耐火 5 階 | 昭和 54 年 | H27      | H27      | H27・3 箇所給湯等 |
|          |        | 15-2-2  | 30 戸     | 中層耐火 5 階 | 昭和 54 年 | H27      | H27      | H27・3 箇所給湯等 |
|          |        | 15-3-1  | 30 戸     | 中層耐火 5 階 | 昭和 55 年 | R3       | R3       | R3・3 箇所給湯等  |
|          |        | 15-11-2 | 30 戸     | 中層耐火 5 階 | 昭和 58 年 | H29      | H29      | H29・3 箇所給湯等 |
|          |        | 15-12-2 | 30 戸     | 中層耐火 5 階 | 昭和 59 年 | H29      | H29      | H29・3 箇所給湯等 |

## 3-2 入居・管理の状況

### (1) 入居者世帯数・空家戸数

本町の公営住宅等の入居世帯数及び空き家の状況（令和 3 年 11 月 1 日現在）をみると、管理戸数 875 戸に対し入居世帯数は 730 戸で、空家戸数は 145 戸である。

用途廃止が決定しており募集を停止しているのは室西団地と室東団地である。

住宅の劣化が著しいため、現在募集を停止しているのは室西団地と室東団地である。

これらにより、実際に募集を行っている入居可能な空家戸数は 110 戸であり、実質の空家率は 12.8%である。

#### ■団地別空家戸数及び空家率（令和 3 年 11 月 1 日現在）

| 団地<br>番号 | 団地名称      | 管理戸数<br>a | 入居世<br>帯数<br>b | 空家戸数<br>a-b | 入居可<br>空家戸数<br>c | 政策<br>空家戸数<br>d | 政策空家を<br>除く管理戸数<br>(入居可戸数<br>e=a-d) | 政策空家を<br>除く空家率<br>(f=c/e%) |
|----------|-----------|-----------|----------------|-------------|------------------|-----------------|-------------------------------------|----------------------------|
| 1        | 室西団地      | 3 戸       | 2 戸            | 1 戸         | 0 戸              | 募集停止<br>中       | 3 戸                                 | 0.0%                       |
| 2        | 室東団地      | 3 戸       | 2 戸            | 1 戸         | 0 戸              | 募集停止<br>中       | 3 戸                                 | 0.0%                       |
| 3        | 立石団地      | 86 戸      | 80 戸           | 6 戸         | 4 戸              | 0 戸             | 86 戸                                | 4.7%                       |
| 4        | 西嶽団地      | 84 戸      | 70 戸           | 14 戸        | 0 戸              | 0 戸             | 84 戸                                | 0.0%                       |
| 5        | 源場団地      | 4 戸       | 3 戸            | 1 戸         | 1 戸              | 0 戸             | 4 戸                                 | 25.0%                      |
| 6        | 源場第 1 団地  | 6 戸       | 5 戸            | 1 戸         | 1 戸              | 0 戸             | 6 戸                                 | 16.7%                      |
| 7        | 源場第 2 団地  | 4 戸       | 4 戸            | 0 戸         | 0 戸              | 0 戸             | 4 戸                                 | 0.0%                       |
| 8        | 源場第 3 団地  | 12 戸      | 12 戸           | 0 戸         | 0 戸              | 0 戸             | 12 戸                                | 0.0%                       |
| 9        | 源場第 4 団地  | 12 戸      | 11 戸           | 1 戸         | 1 戸              | 0 戸             | 12 戸                                | 8.3%                       |
| 10       | 北出口団地     | 84 戸      | 77 戸           | 7 戸         | 5 戸              | 0 戸             | 84 戸                                | 6.0%                       |
| 11       | あけぼの団地    | 412 戸     | 308 戸          | 104 戸       | 89 戸             | 15 戸            | 397 戸                               | 22.4%                      |
| 12       | 鍛冶の上団地    | 22 戸      | 21 戸           | 1 戸         | 1 戸              | 0 戸             | 22 戸                                | 4.5%                       |
| 13       | 西鶴団地      | 27 戸      | 26 戸           | 1 戸         | 1 戸              | 0 戸             | 27 戸                                | 3.7%                       |
| 14       | 平川天神団地    | 12 戸      | 10 戸           | 2 戸         | 2 戸              | 0 戸             | 12 戸                                | 16.7%                      |
| 15       | 矢護川団地     | 12 戸      | 9 戸            | 3 戸         | 3 戸              | 0 戸             | 12 戸                                | 25.0%                      |
| 16       | 上鶴団地      | 18 戸      | 17 戸           | 1 戸         | 1 戸              | 0 戸             | 18 戸                                | 5.6%                       |
| 17       | 引水団地      | 12 戸      | 12 戸           | 0 戸         | 0 戸              | 0 戸             | 12 戸                                | 0.0%                       |
| 18       | さんそん桜団地   | 10 戸      | 9 戸            | 1 戸         | 1 戸              | 0 戸             | 10 戸                                | 10.0%                      |
| 19       | 立石第二団地    | 25 戸      | 25 戸           | 0 戸         | 0 戸              | 0 戸             | 25 戸                                | 0.0%                       |
| 20       | 町民グラウンド団地 | 27 戸      | 27 戸           | 0 戸         | 0 戸              | 0 戸             | 27 戸                                | 0.0%                       |
| 計        |           | 875 戸     | 730 戸          | 145 戸       | 110 戸            | 15 戸            | 860 戸                               | 12.8%                      |

### (2) 空家入居の応募状況

空き家となっても募集しない用途廃止予定の室西団地（3 戸）、室東団地（3 戸）、及び政策空家のあけぼの団地（15 戸）以外の公営住宅等の空家入居の応募状況をみると、平成 28 年度から令和 2 年度までの団地全体の平均申込倍率（申込数／募集数）は 1.1 倍であるが、令和元年度、2 年度の単年度集計では申込数が募集数を下回り 1.0 倍に達してい

ない。

団地別の申込倍率をみると、西嶽団地及びあけぼの団地では平均申込倍率が 1.0 倍を下回っているが、その他の団地では平均申込倍率が 1.0 倍以上である。

■公営住宅等空家入居の応募状況（募集停止中の団地、政策空家は除く）

| 団地<br>番号                   | 団地名称                  | 管理<br>戸数 |      | 平成<br>28 年度 | 平成<br>29 年度 | 平成<br>30 年度 | 令和<br>元年度 | 令和<br>2 年度 | 計   |
|----------------------------|-----------------------|----------|------|-------------|-------------|-------------|-----------|------------|-----|
| 3                          | 立石団地                  | 86 戸     | 募集数  | 0           | 0           | 0           | 1         | 0          | 1   |
|                            |                       |          | 申込数  | 0           | 0           | 0           | 3         | 0          | 3   |
|                            |                       |          | 申込倍率 | -           | -           | -           | 3.0       | -          | 3.0 |
| 4                          | 西嶽団地                  | 84 戸     | 募集数  | 0           | 0           | 0           | 2         | 0          | 2   |
|                            |                       |          | 申込数  | 0           | 0           | 0           | 1         | 0          | 1   |
|                            |                       |          | 申込倍率 | -           | -           | -           | 0.5       | -          | 0.5 |
| 5                          | 源場団地                  | 4 戸      | 募集数  | 0           | 0           | 1           | 0         | 0          | 1   |
|                            |                       |          | 申込数  | 0           | 0           | 1           | 0         | 0          | 1   |
|                            |                       |          | 申込倍率 | -           | -           | 1.0         | -         | -          | 1.0 |
| 6                          | 源場第 1 団地              | 6 戸      | 募集数  | 0           | 0           | 0           | 0         | 0          | 0   |
|                            |                       |          | 申込数  | 0           | 0           | 0           | 0         | 0          | 0   |
|                            |                       |          | 申込倍率 | -           | -           | -           | -         | -          | -   |
| 7                          | 源場第 2 団地              | 4 戸      | 募集数  | 0           | 0           | 0           | 0         | 0          | 0   |
|                            |                       |          | 申込数  | 0           | 0           | 0           | 0         | 0          | 0   |
|                            |                       |          | 申込倍率 | -           | -           | -           | -         | -          | -   |
| 8                          | 源場第 3 団地              | 12 戸     | 募集数  | 0           | 0           | 0           | 0         | 0          | 0   |
|                            |                       |          | 申込数  | 0           | 0           | 0           | 0         | 0          | 0   |
|                            |                       |          | 申込倍率 | -           | -           | -           | -         | -          | -   |
| 9                          | 源場第 4 団地              | 12 戸     | 募集数  | 0           | 0           | 0           | 0         | 0          | 0   |
|                            |                       |          | 申込数  | 0           | 0           | 0           | 0         | 0          | 0   |
|                            |                       |          | 申込倍率 | -           | -           | -           | -         | -          | -   |
| 10                         | 北出口団地                 | 84 戸     | 募集数  | 0           | 1           | 1           | 5         | 4          | 11  |
|                            |                       |          | 申込数  | 0           | 4           | 4           | 4         | 1          | 13  |
|                            |                       |          | 申込倍率 | -           | 4.0         | 4.0         | 0.8       | 0.3        | 1.2 |
| 11                         | あけぼの団地<br>（政策空家 15 戸） | 397 戸    | 募集数  | 5           | 6           | 48          | 38        | 27         | 124 |
|                            |                       |          | 申込数  | 8           | 14          | 33          | 12        | 9          | 76  |
|                            |                       |          | 申込倍率 | 1.6         | 2.3         | 0.7         | 0.3       | 0.3        | 0.6 |
| 12                         | 鍛冶の上団地                | 22 戸     | 募集数  | 1           | 0           | 2           | 2         | 0          | 5   |
|                            |                       |          | 申込数  | 4           | 0           | 17          | 4         | 0          | 25  |
|                            |                       |          | 申込倍率 | 4.0         | -           | 8.5         | 2.0       | -          | 5.0 |
| 13                         | 西鶴団地                  | 27 戸     | 募集数  | 1           | 0           | 1           | 1         | 0          | 3   |
|                            |                       |          | 申込数  | 7           | 0           | 4           | 2         | 0          | 13  |
|                            |                       |          | 申込倍率 | 7.0         | -           | 4.0         | 2.0       | -          | 4.3 |
| 14                         | 平川天神団地                | 12 戸     | 募集数  | 1           | 0           | 0           | 0         | 0          | 1   |
|                            |                       |          | 申込数  | 2           | 0           | 0           | 0         | 0          | 2   |
|                            |                       |          | 申込倍率 | 2.0         | -           | -           | -         | -          | 2.0 |
| 15                         | 矢護川団地                 | 12 戸     | 募集数  | 0           | 0           | 3           | 0         | 0          | 3   |
|                            |                       |          | 申込数  | 0           | 0           | 5           | 0         | 0          | 5   |
|                            |                       |          | 申込倍率 | -           | -           | 1.7         | -         | -          | 1.7 |
| 16                         | 上鶴団地                  | 18 戸     | 募集数  | 0           | 1           | 0           | 3         | 0          | 4   |
|                            |                       |          | 申込数  | 0           | 10          | 0           | 12        | 0          | 22  |
|                            |                       |          | 申込倍率 | -           | 10.0        | -           | 4.0       | -          | 5.5 |
| 17                         | 引水団地                  | 12 戸     | 募集数  | 0           | 0           | 0           | 0         | 1          | 1   |
|                            |                       |          | 申込数  | 0           | 0           | 0           | 0         | 7          | 7   |
|                            |                       |          | 申込倍率 | -           | -           | -           | -         | 7.0        | 7.0 |
| 18                         | さんそん桜団地               | 10 戸     | 募集数  | 0           | 0           | 0           | 0         | 1          | 1   |
|                            |                       |          | 申込数  | 0           | 0           | 0           | 0         | 1          | 1   |
|                            |                       |          | 申込倍率 | 0           | 0           | 0           | 0         | 1.0        | 1.0 |
| 19                         | 立石第二団地                | 25 戸     | 募集数  | 0           | 0           | 0           | 0         | 4          | 4   |
|                            |                       |          | 申込数  | 0           | 0           | 0           | 0         | 7          | 7   |
|                            |                       |          | 申込倍率 | -           | -           | -           | -         | 1.8        | 1.8 |
| 20                         | 町民グラウンド団地             | 27 戸     | 募集数  | 0           | 0           | 0           | 0         | 4          | 4   |
|                            |                       |          | 申込数  | 0           | 0           | 0           | 0         | 4          | 4   |
|                            |                       |          | 申込倍率 | -           | -           | -           | -         | 1.0        | 1.0 |
| 計<br>（募集停止団地及び政策空<br>家は除く） |                       | 854 戸    | 募集数  | 8           | 8           | 56          | 52        | 41         | 165 |
|                            |                       |          | 申込数  | 21          | 28          | 64          | 38        | 29         | 180 |
|                            |                       |          | 申込倍率 | 2.6         | 3.5         | 1.1         | 0.7       | 0.7        | 1.1 |

### (3) 収入超過者・高額所得者に対する取り組み状況

収入超過者・高額所得者に対しては、次のとおりの取り組みを実施している。

#### ■収入超過者・高額所得者に対する取り組み状況（毎年度実施）

| 項目        | 取り組み状況等                              |                                        |
|-----------|--------------------------------------|----------------------------------------|
|           | 収入超過者                                | 高額所得者                                  |
| 取り組み施策    | 文書による通知の発送                           | 文書による通知の発送                             |
| 施策の具体的内容  | 収入超過者認定通知書を送付し、住宅明渡しの努力義務があることを知らせる。 | 高額所得者認定通知書を送り、個別相談を行い、期限を定めて明渡し請求を行なう。 |
| 取り組み施策の成果 | 収入超過者は努力義務のため、成果が低い。                 | 相談を行い、相談理由に応じて、明渡しを1年間猶予している。          |

### 3-3 外観目視点検調査

#### (1) 点検調査の実施概要

##### ①点検調査の実施日

○令和3年 9月29日（水曜日） 天候：晴れ

○令和3年12月13日（月曜日） 天候：晴れ

##### ②点検調査方法

○公共・共用のスペースより、目視及び触手により確認及び写真撮影

##### ③点検調査項目

| 調査箇所  |             | 調査項目       |
|-------|-------------|------------|
| 敷地    | 地盤          | 地盤、排水      |
|       |             | 擁壁、のり面     |
| 建物外部  | 基礎          | 基礎         |
|       | 外壁・庇        | 躯体         |
|       |             | 仕上げ・目地     |
|       | バルコニー       | 躯体         |
|       |             | 仕上げ        |
|       |             | 手摺         |
|       |             | 物干し金物      |
|       | 窓           | サッシ・目地     |
|       |             | 手摺・格子      |
|       | 玄関・建具等      | 玄関扉        |
|       |             | PS扉、集合郵便受等 |
|       | その他         | 換気扇、排気ダクト  |
|       |             | 臭気パイプ・臭気孔  |
| 屋根    | 屋上面         | 屋上面・屋根材    |
|       | 屋上回り        | 雨樋         |
| アプローチ | 共用廊下<br>階段  | 手摺         |
|       |             | 床          |
|       |             | 壁・天井・軒裏    |
|       |             | 照明設備       |
|       | 出入口<br>玄関回り | 出入口の段差・手摺  |
|       |             | 舗装、側溝      |

| 調査箇所  |            | 調査項目       |
|-------|------------|------------|
| 付帯施設等 | 児童遊園       | 遊具、ベンチ等    |
|       |            | 緑地         |
|       | 集会室        | 基礎・土台・玄関回り |
|       |            | 屋上面・屋根材    |
|       |            | 外壁         |
|       |            | 窓、玄関等の建具   |
|       | 通路<br>駐車場等 | 通路、歩道      |
|       |            | 駐車場        |
|       |            | 駐輪場        |
|       | 屋外設備等      | 外部物置       |
|       |            | 屋外配管等      |
|       |            | 屋外設備ボックス等  |
|       |            | 外灯（灯具・柱）   |
|       |            | 案内板・掲示板    |
|       |            | 安全柵等       |
|       |            | 下水処理施設     |
|       |            | ごみ置き場      |
|       | 避難         | 二方向避難の確保   |

※調査項目で「—」の箇所は、当該団地・住棟において該当なしを示す。

※あけぼの団地7棟は、調査時点では外壁・屋上

## (2) 外観目視調査の結果

### ①室西団地

| 調査箇所       |             | 調査項目       | 劣化・破損等の状況      |             |
|------------|-------------|------------|----------------|-------------|
| 敷地         | 地盤          | 地盤、排水      |                |             |
|            |             | 擁壁、のり面     |                |             |
| 建物外部       | 基礎          | 基礎         |                |             |
|            | 外壁・庇        | 躯体         |                | クラック        |
|            |             | 仕上げ・目地     |                | 汚れ          |
|            | バルコニー       | 躯体         | －              |             |
|            |             | 仕上げ        | －              |             |
|            |             | 手摺         | －              |             |
|            |             | 物干し金物      | －              |             |
|            | 窓           | サッシ・目地     |                | 木製老朽化       |
|            |             | 手摺・格子      |                | 木製老朽化       |
|            | 玄関・建具等      | 玄関扉        |                | 木製老朽化       |
| PS扉、集合郵便受等 |             | －          |                |             |
| その他        | 換気扇、排気ダクト   |            |                |             |
|            | 臭気パイプ・臭気孔   |            | 塗装劣化、破損、取付金具腐食 |             |
| 屋根         | 屋上面         | 屋上面・屋根材    |                | 汚れ          |
|            | 屋上回り        | 雨樋         |                | 塗装劣化、取付金具腐食 |
| アプローチ      | 共用廊下<br>階段  | 手摺         | －              |             |
|            |             | 床          | －              |             |
|            |             | 壁・天井・軒裏    | －              |             |
|            |             | 照明設備       | －              |             |
|            | 出入口<br>玄関回り | 出入口の段差・手摺  |                | 段差あり、手摺なし   |
|            |             | 舗装、側溝      |                | 舗装劣化        |
| 付帯施設等      | 児童遊園        | 遊具、ベンチ等    | －              |             |
|            |             | 緑地         | －              |             |
|            | 集会室         | 基礎・土台・玄関回り | －              |             |
|            |             | 屋上面・屋根材    | －              |             |
|            |             | 外壁         | －              |             |
|            |             | 窓、玄関等の建具   | －              |             |
|            | 通路<br>駐車場等  | 通路、歩道      |                | 側溝なし、舗装劣化   |
|            |             | 駐車場        | －              |             |
|            |             | 駐輪場        | －              |             |
|            | 屋外設備等       | 外部物置       | －              |             |
|            |             | 屋外配管等      | －              |             |
|            |             | 屋外設備ボックス等  | －              |             |
|            |             | 外灯（灯具・柱）   | －              |             |
|            |             | 案内板・掲示板    | －              |             |
|            |             | 安全柵等       | －              |             |
| 下水処理施設     |             | －          |                |             |
| ごみ置き場      | －           |            |                |             |
| 避難         |             | 二方向避難の確保   |                |             |



住棟西面（玄関）



団地南側



木製の外壁・窓格子

## ②室東団地

| 調査箇所       |             | 調査項目       | 劣化・破損等の状況      |             |
|------------|-------------|------------|----------------|-------------|
| 敷地         | 地盤          | 地盤、排水      |                |             |
|            |             | 擁壁、のり面     |                |             |
| 建物外部       | 基礎          | 基礎         |                |             |
|            | 外壁・庇        | 躯体         |                | クラック        |
|            |             | 仕上げ・目地     |                | 汚れ          |
|            | バルコニー       | 躯体         | －              |             |
|            |             | 仕上げ        | －              |             |
|            |             | 手摺         | －              |             |
|            |             | 物干し金物      | －              |             |
|            | 窓           | サッシ・目地     |                | 木製老朽化       |
|            |             | 手摺・格子      |                | 木製老朽化       |
|            | 玄関・建具等      | 玄関扉        |                | 木製老朽化       |
| PS扉、集合郵便受等 |             | －          |                |             |
| その他        | 換気扇、排気ダクト   |            |                |             |
|            | 臭気パイプ・臭気孔   |            | 塗装劣化、破損、取付金具腐食 |             |
| 屋根         | 屋上面         | 屋上面・屋根材    |                | 汚れ          |
|            | 屋上回り        | 雨樋         |                | 塗装劣化、取付金具腐食 |
| アプローチ      | 共用廊下階段      | 手摺         | －              |             |
|            |             | 床          | －              |             |
|            |             | 壁・天井・軒裏    | －              |             |
|            |             | 照明設備       | －              |             |
|            | 出入口<br>玄関回り | 出入口の段差・手摺  |                | 段差あり、手摺なし   |
|            |             | 舗装、側溝      |                | 舗装劣化        |
| 付帯施設等      | 児童遊園        | 遊具、ベンチ等    | －              |             |
|            |             | 緑地         | －              |             |
|            | 集会室         | 基礎・土台・玄関回り | －              |             |
|            |             | 屋上面・屋根材    | －              |             |
|            |             | 外壁         | －              |             |
|            |             | 窓、玄関等の建具   | －              |             |
|            |             | 通路<br>駐車場等 | 通路、歩道          |             |
|            |             | 駐車場        | －              |             |
|            |             | 駐輪場        | －              |             |
|            | 屋外設備等       | 外部物置       | －              |             |
|            |             | 屋外配管等      | －              |             |
|            |             | 屋外設備ボックス等  | －              |             |
|            |             | 外灯（灯具・柱）   | －              |             |
|            |             | 案内板・掲示板    | －              |             |
|            |             | 安全柵等       | －              |             |
| 下水処理施設     |             | －          |                |             |
| ごみ置き場      |             | －          |                |             |
| 避難         |             | 二方向避難の確保   |                |             |



団地内通路



住棟南面



木製の玄関扉・外壁・窓格子

### ③立石団地

| 調査箇所       |             | 調査項目       | 劣化・破損等の状況 |                      |
|------------|-------------|------------|-----------|----------------------|
| 敷地         | 地盤          | 地盤、排水      |           |                      |
|            |             | 擁壁、のり面     |           |                      |
| 建物外部       | 基礎          | 基礎         |           |                      |
|            | 外壁・庇        | 躯体         |           |                      |
|            |             | 仕上げ・目地     |           | 汚れ                   |
|            | バルコニー       | 躯体         | －         |                      |
|            |             | 仕上げ        | －         |                      |
|            |             | 手摺         | －         |                      |
|            |             | 物干し金物      | －         |                      |
|            | 窓           | サッシ・目地     |           | シーリング劣化、一部木部腐朽化      |
|            |             | 手摺・格子      |           |                      |
|            | 玄関・建具等      | 玄関扉        |           | 塗装劣化                 |
| PS扉、集合郵便受等 |             | －          |           |                      |
| その他        | 換気扇、排気ダクト   |            | 塗装劣化      |                      |
|            | 臭気パイプ・臭気孔   | －          |           |                      |
| 屋根         | 屋上面         | 屋上面・屋根材    |           | 屋根材劣化                |
|            | 屋上回り        | 雨樋         |           | 塗装劣化                 |
| アプローチ      | 共用廊下<br>階段  | 手摺         | －         |                      |
|            |             | 床          | －         |                      |
|            |             | 壁・天井・軒裏    | －         |                      |
|            |             | 照明設備       | －         |                      |
|            | 出入口<br>玄関回り | 出入口の段差・手摺  |           | 段差あり、手摺なし（一部改修整備済）   |
|            |             | 舗装、側溝      |           |                      |
| 付帯施設等      | 児童遊園        | 遊具、ベンチ等    |           | 遊具の塗装劣化・腐食、木製ベンチの腐朽化 |
|            |             | 緑地         |           |                      |
|            | 集会室         | 基礎・土台・玄関回り |           | 段差あり、手摺なし            |
|            |             | 屋上面・屋根材    |           | 屋根材劣化                |
|            |             | 外壁         |           | 汚れ                   |
|            |             | 窓、玄関等の建具   |           | シーリング劣化              |
|            | 通路<br>駐車場等  | 通路、歩道      |           | 歩行者通路未舗装             |
|            |             | 駐車場        | －         |                      |
|            |             | 駐輪場        | －         |                      |
|            | 屋外設備等       | 外部物置       | －         |                      |
|            |             | 屋外配管等      | －         |                      |
|            |             | 屋外設備ボックス等  |           | 塗装劣化、腐食              |
|            |             | 外灯（灯具・柱）   |           |                      |
|            |             | 案内板・掲示板    | －         |                      |
|            |             | 安全柵等       |           | 塗装劣化、腐食、破損           |
| 下水処理施設     |             | －          |           |                      |
| ごみ置き場      |             |            |           |                      |
| 避難         |             | 二方向避難の確保   |           |                      |



団地上部より



住棟北面



住棟南面

#### ④西嶽団地

| 調査箇所       |             | 調査項目       | 劣化・破損等の状況         |                     |
|------------|-------------|------------|-------------------|---------------------|
| 敷地         | 地盤          | 地盤、排水      |                   |                     |
|            |             | 擁壁、のり面     |                   |                     |
| 建物外部       | 基礎          | 基礎         |                   |                     |
|            | 外壁・庇        | 躯体         |                   |                     |
|            |             | 仕上げ・目地     |                   | 汚れ                  |
|            | バルコニー（簡2）   | 躯体         |                   | バルコニー裏のコンクリート爆裂（一部） |
|            |             | 仕上げ        |                   | 汚れ、塗装剥離             |
|            |             | 手摺         |                   | 塗装劣化、腐食             |
|            |             | 物干し金物      |                   | 塗装劣化、腐食             |
|            | 窓           | サッシ・目地     |                   | シーリング劣化、一部木部老朽化（簡平） |
|            |             | 手摺・格子      |                   |                     |
|            | 玄関・建具等      | 玄関扉        |                   | 老朽化                 |
| PS扉、集合郵便受等 |             | －          |                   |                     |
| その他        | 換気扇、排気ダクト   |            | 塗装劣化              |                     |
|            | 臭気パイプ・臭気孔   | －          |                   |                     |
| 屋根         | 屋上面         | 屋上面・屋根材    |                   | 屋根材劣化               |
|            | 屋上回り        | 雨樋         |                   | 塗装劣化                |
| アプローチ      | 共用廊下階段      | 手摺         | －                 |                     |
|            |             | 床          | －                 |                     |
|            |             | 壁・天井・軒裏    | －                 |                     |
|            |             | 照明設備       | －                 |                     |
|            | 出入口<br>玄関回り | 出入口の段差・手摺  |                   | 手摺なし（一部改修整備済）       |
|            |             | 舗装、側溝      |                   |                     |
| 付帯施設等      | 児童遊園        | 遊具、ベンチ等    |                   | 遊具の塗装劣化・腐食          |
|            |             | 緑地         |                   |                     |
|            | 集会室         | 基礎・土台・玄関回り |                   |                     |
|            |             | 屋上面・屋根材    |                   | 屋根材劣化               |
|            |             | 外壁         |                   | 汚れ                  |
|            |             | 窓、玄関等の建具   |                   | シーリング劣化、一部木部老朽化     |
|            | 通路<br>駐車場等  | 通路、歩道      |                   |                     |
|            |             | 駐車場        | －                 |                     |
|            |             | 駐輪場        | －                 |                     |
|            | 屋外設備等       | 外部物置       | －                 |                     |
|            |             | 屋外配管等      | －                 |                     |
|            |             | 屋外設備ボックス等  |                   | 塗装劣化、腐食             |
|            |             | 外灯（灯具・柱）   | －                 |                     |
|            |             | 案内板・掲示板    |                   | 木部老朽化               |
|            |             | 安全柵等       | －                 |                     |
| 下水処理施設     |             | －          |                   |                     |
| ごみ置き場      |             |            |                   |                     |
| 避難         | 二方向避難の確保    |            | 2階バルコニー隔板の老朽化（簡2） |                     |



住棟南面(簡易耐火平屋建)



住棟南面(簡易耐火2階建)



バルコニー裏(簡易耐火2階建)

# ⑤源場団地

| 調査箇所   |             | 調査項目       | 劣化・破損等の状況 |               |
|--------|-------------|------------|-----------|---------------|
| 敷地     | 地盤          | 地盤、排水      |           |               |
|        |             | 擁壁、のり面     |           |               |
| 建物外部   | 基礎          | 基礎         |           | クラック（一部）      |
|        | 外壁・庇        | 躯体         |           | クラック、コンクリート欠落 |
|        |             | 仕上げ・目地     |           | 汚れ、塗装劣化       |
|        | バルコニー       | 躯体         | －         |               |
|        |             | 仕上げ        | －         |               |
|        |             | 手摺         | －         |               |
|        |             | 物干し金物      |           | 塗装劣化、腐食       |
|        | 窓           | サッシ・目地     |           | シーリング劣化       |
|        |             | 手摺・格子      | －         |               |
|        | 玄関・建具等      | 玄関扉        |           | 塗装劣化、腐食       |
|        |             | PS扉、集合郵便受等 | －         |               |
| その他    | 換気扇、排気ダクト   |            | 塗装劣化      |               |
|        | 臭気パイプ・臭気孔   |            | 塗装劣化      |               |
| 屋根     | 屋上面         | 屋上面・屋根材    |           |               |
|        | 屋上回り        | 雨樋         |           | 塗装劣化、取付金具腐食   |
| アプローチ  | 共用廊下<br>階段  | 手摺         | －         |               |
|        |             | 床          | －         |               |
|        |             | 壁・天井・軒裏    | －         |               |
|        |             | 照明設備       | －         |               |
|        | 出入口<br>玄関回り | 出入口の段差・手摺  |           | 段差あり、手摺なし     |
|        |             | 舗装、側溝      |           | 舗装劣化          |
| 付帯施設等  | 児童遊園        | 遊具、ベンチ等    | －         |               |
|        |             | 緑地         | －         |               |
|        | 集会室         | 基礎・土台・玄関回り | －         |               |
|        |             | 屋上面・屋根材    | －         |               |
|        |             | 外壁         | －         |               |
|        |             | 窓、玄関等の建具   | －         |               |
|        |             | 通路<br>駐車場等 | 通路、歩道     |               |
|        |             | 駐車場        | －         |               |
|        |             | 駐輪場        | －         |               |
|        | 屋外設備等       | 外部物置       | －         |               |
|        |             | 屋外配管等      | －         |               |
|        |             | 屋外設備ボックス等  |           | 塗装劣化、腐食       |
|        |             | 外灯（灯具・柱）   | －         |               |
|        |             | 案内板・掲示板    |           | 塗装劣化、老朽化      |
|        |             | 安全柵等       | －         |               |
| 下水処理施設 |             | －          |           |               |
| ごみ置き場  |             |            |           |               |
| 避難     |             | 二方向避難の確保   |           |               |



住棟北面



住棟南面



妻壁(コンクリート破損)

# ⑥源場第1団地

| 調査箇所       |             | 調査項目       | 劣化・破損等の状況  |                 |
|------------|-------------|------------|------------|-----------------|
| 敷地         | 地盤          | 地盤、排水      |            |                 |
|            |             | 擁壁、のり面     |            |                 |
| 建物外部       | 基礎          | 基礎         |            | クラック（一部）        |
|            | 外壁・庇        | 躯体         |            | クラック            |
|            |             | 仕上げ・目地     |            | 汚れ、塗装劣化         |
|            | バルコニー       | 躯体         | －          |                 |
|            |             | 仕上げ        | －          |                 |
|            |             | 手摺         | －          |                 |
|            |             | 物干し金物      |            | 1階テラスの柱・屋根材の老朽化 |
|            | 窓           | サッシ・目地     |            | シーリング劣化         |
|            |             | 手摺・格子      | －          |                 |
|            | 玄関・建具等      | 玄関扉        |            | 塗装劣化、腐食         |
| PS扉、集合郵便受等 |             | －          |            |                 |
| その他        | 換気扇、排気ダクト   |            | 塗装劣化       |                 |
|            | 臭気パイプ・臭気孔   |            | 塗装劣化       |                 |
| 屋根         | 屋上面         | 屋上面・屋根材    |            | 汚れ              |
|            | 屋上回り        | 雨樋         |            | 塗装劣化、取付金具腐食     |
| アプローチ      | 共用廊下<br>階段  | 手摺         | －          |                 |
|            |             | 床          | －          |                 |
|            |             | 壁・天井・軒裏    | －          |                 |
|            |             | 照明設備       | －          |                 |
|            | 出入口<br>玄関回り | 出入口の段差・手摺  |            | 段差あり、手摺なし       |
|            |             | 舗装、側溝      |            | 舗装劣化            |
| 付帯施設等      | 児童遊園        | 遊具、ベンチ等    | －          |                 |
|            |             | 緑地         | －          |                 |
|            | 集会室         | 基礎・土台・玄関回り | －          |                 |
|            |             | 屋上面・屋根材    | －          |                 |
|            |             | 外壁         | －          |                 |
|            |             | 窓、玄関等の建具   | －          |                 |
|            |             | 通路<br>駐車場等 | 通路、歩道      |                 |
|            |             | 駐車場        | －          |                 |
|            |             | 駐輪場        | －          |                 |
|            | 屋外設備等       | 外部物置       | －          |                 |
|            |             | 屋外配管等      | －          |                 |
|            |             | 屋外設備ボックス等  |            | 塗装劣化、腐食         |
|            |             | 外灯（灯具・柱）   |            | 塗装劣化、腐食         |
|            |             | 案内板・掲示板    | －          |                 |
| 安全柵等       |             |            | 塗装劣化、腐食、破損 |                 |
| 下水処理施設     |             | －          |            |                 |
| ごみ置き場      |             |            |            |                 |
| 避難         |             | 二方向避難の確保   |            |                 |



住棟北面



住棟南面



テラスの屋根

⑦源場第2団地

| 調査箇所   |             | 調査項目       | 劣化・破損等の状況 |                      |
|--------|-------------|------------|-----------|----------------------|
| 敷地     | 地盤          | 地盤、排水      |           |                      |
|        |             | 擁壁、のり面     |           |                      |
| 建物外部   | 基礎          | 基礎         |           | クラック（一部）             |
|        | 外壁・庇        | 躯体         |           | クラック、コンクリート破損（外壁、軒部） |
|        |             | 仕上げ・目地     |           | 汚れ、塗装劣化              |
|        | バルコニー       | 躯体         | －         |                      |
|        |             | 仕上げ        | －         |                      |
|        |             | 手摺         | －         |                      |
|        |             | 物干し金物      |           | 1階テラスの柱・屋根材の老朽化      |
|        | 窓           | サッシ・目地     |           | シーリング劣化              |
|        |             | 手摺・格子      | －         |                      |
|        | 玄関・建具等      | 玄関扉        |           | 塗装劣化、腐食              |
|        |             | PS扉、集合郵便受等 | －         |                      |
| その他    | 換気扇、排気ダクト   |            | 塗装劣化      |                      |
|        | 臭気パイプ・臭気孔   |            | 塗装劣化      |                      |
| 屋根     | 屋上面         | 屋上面・屋根材    |           | 汚れ                   |
|        | 屋上回り        | 雨樋         |           | 塗装劣化、取付金具腐食          |
| アプローチ  | 共用廊下<br>階段  | 手摺         | －         |                      |
|        |             | 床          | －         |                      |
|        |             | 壁・天井・軒裏    | －         |                      |
|        |             | 照明設備       | －         |                      |
|        | 出入口<br>玄関回り | 出入口の段差・手摺  |           | 段差あり、手摺なし            |
|        |             | 舗装、側溝      |           | 舗装劣化                 |
| 付帯施設等  | 児童遊園        | 遊具、ベンチ等    | －         |                      |
|        |             | 緑地         | －         |                      |
|        | 集会室         | 基礎・土台・玄関回り | －         |                      |
|        |             | 屋上面・屋根材    | －         |                      |
|        |             | 外壁         | －         |                      |
|        |             | 窓、玄関等の建具   | －         |                      |
|        | 通路<br>駐車場等  | 通路、歩道      |           | 舗装劣化                 |
|        |             | 駐車場        | －         |                      |
|        |             | 駐輪場        | －         |                      |
|        | 屋外設備等       | 外部物置       | －         |                      |
|        |             | 屋外配管等      | －         |                      |
|        |             | 屋外設備ボックス等  |           | 塗装劣化、腐食              |
|        |             | 外灯（灯具・柱）   |           | 塗装劣化、腐食              |
|        |             | 案内板・掲示板    | －         |                      |
|        |             | 安全柵等       |           | 塗装劣化、腐食              |
| 下水処理施設 |             | －          |           |                      |
| ごみ置き場  | －           |            |           |                      |
| 避難     |             | 二方向避難の確保   |           |                      |



団地入口部



住棟北面



住棟南面

# ⑧源場第3団地

| 調査箇所   |             | 調査項目       | 劣化・破損等の状況 |                 |
|--------|-------------|------------|-----------|-----------------|
| 敷地     | 地盤          | 地盤、排水      |           |                 |
|        |             | 擁壁、のり面     |           |                 |
| 建物外部   | 基礎          | 基礎         |           | クラック（一部）        |
|        | 外壁・庇        | 躯体         |           | クラック、           |
|        |             | 仕上げ・目地     |           | 汚れ、塗装劣化・剥離      |
|        | バルコニー       | 躯体         | －         |                 |
|        |             | 仕上げ        | －         |                 |
|        |             | 手摺         | －         |                 |
|        |             | 物干し金物      |           | 1階テラスの柱・屋根材の老朽化 |
|        | 窓           | サッシ・目地     |           | シーリング劣化         |
|        |             | 手摺・格子      | －         |                 |
|        | 玄関・建具等      | 玄関扉        |           | 塗装劣化、腐食         |
|        |             | PS扉、集合郵便受等 | －         |                 |
| その他    | 換気扇、排気ダクト   |            | 塗装劣化      |                 |
|        | 臭気パイプ・臭気孔   |            | 塗装劣化      |                 |
| 屋根     | 屋上面         | 屋上面・屋根材    |           | 汚れ              |
|        | 屋上回り        | 雨樋         |           | 塗装劣化、取付金具腐食     |
| アプローチ  | 共用廊下<br>階段  | 手摺         | －         |                 |
|        |             | 床          | －         |                 |
|        |             | 壁・天井・軒裏    | －         |                 |
|        |             | 照明設備       | －         |                 |
|        | 出入口<br>玄関回り | 出入口の段差・手摺  |           | 段差あり（一部）、手摺なし   |
|        |             | 舗装、側溝      |           | 舗装劣化            |
| 付帯施設等  | 児童遊園        | 遊具、ベンチ等    | －         |                 |
|        |             | 緑地         | －         |                 |
|        | 集会室         | 基礎・土台・玄関回り | －         |                 |
|        |             | 屋上面・屋根材    | －         |                 |
|        |             | 外壁         | －         |                 |
|        |             | 窓、玄関等の建具   | －         |                 |
|        |             | 通路<br>駐車場等 | 通路、歩道     |                 |
|        |             | 駐車場        | －         |                 |
|        |             | 駐輪場        | －         |                 |
|        | 屋外設備等       | 外部物置       | －         |                 |
|        |             | 屋外配管等      | －         |                 |
|        |             | 屋外設備ボックス等  |           | 塗装劣化、腐食         |
|        |             | 外灯（灯具・柱）   |           | 塗装劣化、腐食（一部）     |
|        |             | 案内板・掲示板    | －         |                 |
|        |             | 安全柵等       |           |                 |
| 下水処理施設 |             | －          |           |                 |
| ごみ置き場  |             |            |           |                 |
| 避難     | 二方向避難の確保    |            |           |                 |



団地中央部の通路



住棟北面



住棟南面

# ⑨源場第4団地

| 調査箇所       |             | 調査項目       | 劣化・破損等の状況 |                 |
|------------|-------------|------------|-----------|-----------------|
| 敷地         | 地盤          | 地盤、排水      |           |                 |
|            |             | 擁壁、のり面     |           |                 |
| 建物外部       | 基礎          | 基礎         |           | クラック（一部）        |
|            | 外壁・庇        | 躯体         |           | クラック、           |
|            |             | 仕上げ・目地     |           | 汚れ、塗装劣化・剥離・浮き   |
|            | バルコニー       | 躯体         | －         |                 |
|            |             | 仕上げ        | －         |                 |
|            |             | 手摺         | －         |                 |
|            |             | 物干し金物      |           | 1階テラスの柱・屋根材の老朽化 |
|            | 窓           | サッシ・目地     |           | シーリング劣化         |
|            |             | 手摺・格子      | －         |                 |
|            | 玄関・建具等      | 玄関扉        |           | 塗装劣化、腐食         |
| PS扉、集合郵便受等 |             | －          |           |                 |
| その他        |             | 換気扇、排気ダクト  |           | 塗装劣化            |
|            | 臭気パイプ・臭気孔   |            | 塗装劣化      |                 |
| 屋根         | 屋上面         | 屋上面・屋根材    |           | 汚れ              |
|            | 屋上回り        | 雨樋         |           | 塗装劣化、取付金具腐食     |
| アプローチ      | 共用廊下階段      | 手摺         | －         |                 |
|            |             | 床          | －         |                 |
|            |             | 壁・天井・軒裏    | －         |                 |
|            |             | 照明設備       | －         |                 |
|            | 出入口<br>玄関回り | 出入口の段差・手摺  |           | 段差あり（一部）、手摺なし   |
|            |             | 舗装、側溝      |           | 舗装劣化            |
| 付帯施設等      | 児童遊園        | 遊具、ベンチ等    | －         |                 |
|            |             | 緑地         | －         |                 |
|            | 集会室         | 基礎・土台・玄関回り | －         |                 |
|            |             | 屋上面・屋根材    | －         |                 |
|            |             | 外壁         | －         |                 |
|            |             | 窓、玄関等の建具   | －         |                 |
|            |             | 通路<br>駐車場等 | 通路、歩道     |                 |
|            | 駐車場         |            | －         |                 |
|            | 駐輪場         |            | －         |                 |
|            | 屋外設備等       | 外部物置       | －         |                 |
|            |             | 屋外配管等      | －         |                 |
|            |             | 屋外設備ボックス等  |           | 塗装劣化、腐食         |
|            |             | 外灯（灯具・柱）   |           | 塗装劣化、腐食（一部）     |
|            |             | 案内板・掲示板    | －         |                 |
|            |             | 安全柵等       |           | 塗装劣化、腐食、破損      |
| 下水処理施設     |             | －          |           |                 |
| ごみ置き場      |             |            | 塗装劣化、腐食   |                 |
| 避難         | 二方向避難の確保    |            |           |                 |



住棟西面(玄関)



団地南側



木製の外壁・窓格子

⑩北出口団地

| 調査箇所       |             | 調査項目       | 劣化・破損等の状況              |                    |
|------------|-------------|------------|------------------------|--------------------|
| 敷地         | 地盤          | 地盤、排水      |                        |                    |
|            |             | 擁壁、のり面     |                        |                    |
| 建物外部       | 基礎          | 基礎         |                        | クラック（一部）           |
|            | 外壁・庇        | 躯体         |                        | クラック（一部）           |
|            |             | 仕上げ・目地     |                        | 汚れ、塗装剥離・浮き、シーリング劣化 |
|            | バルコニー       | 躯体         |                        |                    |
|            |             | 仕上げ        |                        | 汚れ、塗装劣化            |
|            |             | 手摺         |                        |                    |
|            |             | 物干し金物      |                        | 塗装劣化、腐食、破損         |
|            | 窓           | サッシ・目地     |                        | シーリング劣化            |
|            |             | 手摺・格子      |                        |                    |
|            | 玄関・建具等      | 玄関扉        |                        | 塗装劣化、腐食（一部）        |
| PS扉、集合郵便受等 |             | －          |                        |                    |
| その他        | 換気扇、排気ダクト   |            | 塗装劣化                   |                    |
|            | 臭気パイプ・臭気孔   |            | 塗装劣化、老朽化               |                    |
| 屋根         | 屋上面         | 屋上面・屋根材    |                        |                    |
|            | 屋上回り        | 雨樋         |                        | 取付金具腐食             |
| アプローチ      | 共用廊下<br>階段  | 手摺         | －                      |                    |
|            |             | 床          | －                      |                    |
|            |             | 壁・天井・軒裏    | －                      |                    |
|            |             | 照明設備       | －                      |                    |
|            | 出入口<br>玄関回り | 出入口の段差・手摺  |                        | 段差あり、手摺なし          |
|            |             | 舗装、側溝      |                        |                    |
| 付帯施設等      | 児童遊園        | 遊具、ベンチ等    |                        | 塗装劣化、腐食            |
|            |             | 緑地         |                        | 雑草の繁茂              |
|            | 集会室         | 基礎・土台・玄関回り |                        | 段差あり               |
|            |             | 屋上面・屋根材    |                        | 屋根材劣化              |
|            |             | 外壁         |                        | 汚れ                 |
|            |             | 窓、玄関等の建具   |                        |                    |
|            |             |            |                        |                    |
|            | 通路<br>駐車場等  | 通路、歩道      |                        | 未舗装（一部）            |
|            |             | 駐車場        | －                      |                    |
|            |             | 駐輪場        | －                      |                    |
|            | 屋外設備等       | 外部物置       | －                      |                    |
|            |             | 屋外配管等      | －                      |                    |
|            |             | 屋外設備ボックス等  |                        | 塗装劣化               |
|            |             | 外灯（灯具・柱）   |                        |                    |
|            |             | 案内板・掲示板    | －                      |                    |
| 安全柵等       |             |            |                        |                    |
| 下水処理施設     |             |            | プロパンガス庫：外壁汚れ、屋根材劣化、扉腐食 |                    |
| ごみ置き場      |             | －          |                        |                    |
| 避難         | 二方向避難の確保    |            |                        |                    |



住棟北面



住棟南面



集会所

⑪あけぼの団地 1, 2, 3, 11, 12 棟は除く（外壁等改修事業済のため劣化・破損等なし）

| 調査箇所       |             | 調査項目       | 劣化・破損等の状況 |                        |
|------------|-------------|------------|-----------|------------------------|
| 敷地         | 地盤          | 地盤、排水      |           |                        |
|            |             | 擁壁、のり面     |           |                        |
| 建物外部       | 基礎          | 基礎         |           |                        |
|            | 外壁・庇        | 躯体         |           | クラック、コンクリート欠落、鉄筋露出（一部） |
|            |             | 仕上げ・目地     |           | 汚れ、塗装劣化、シーリング劣化        |
|            | バルコニー       | 躯体         |           | コンクリート欠落、鉄筋露出（一部）      |
|            |             | 仕上げ        |           | 汚れ、塗装劣化                |
|            |             | 手摺         |           |                        |
|            | 窓           | 物干し金物      |           | 塗装劣化、腐食、破損             |
|            |             | サッシ・目地     |           | シーリング劣化                |
|            | 玄関・建具等      | 手摺・格子      |           |                        |
|            |             | 玄関扉        |           | 塗装劣化、腐食                |
| PS扉、集合郵便受等 |             |            | 塗装劣化、腐食   |                        |
| その他        | 換気扇、排気ダクト   |            | 塗装劣化      |                        |
|            | 臭気パイプ・臭気孔   |            | 塗装劣化      |                        |
| 屋根         | 屋上面         | 屋上面・屋根材    |           |                        |
|            | 屋上回り        | 雨樋         |           | 取付金具腐食                 |
| アプローチ      | 共用廊下<br>階段  | 手摺         |           |                        |
|            |             | 床          |           | クラック                   |
|            |             | 壁・天井・軒裏    |           | 汚れ                     |
|            |             | 照明設備       |           | 汚れ                     |
|            | 出入口<br>玄関回り | 出入口の段差・手摺  |           |                        |
|            |             | 舗装、側溝      |           |                        |
| 付帯施設等      | 児童遊園        | 遊具、ベンチ等    |           | 塗装劣化、腐食、木製東屋老朽化        |
|            |             | 緑地         |           | 雑草の繁茂                  |
|            | 集会室         | 基礎・土台・玄関回り |           | 汚れ、段差あり                |
|            |             | 屋上面・屋根材    |           |                        |
|            |             | 外壁         |           | 汚れ                     |
|            |             | 窓、玄関等の建具   |           |                        |
|            | 通路<br>駐車場等  | 通路、歩道      |           |                        |
|            |             | 駐車場        |           |                        |
|            |             | 駐輪場        |           |                        |
|            | 屋外設備等       | 外部物置       | －         |                        |
|            |             | 屋外配管等      | －         |                        |
|            |             | 屋外設備ボックス等  |           | 塗装劣化                   |
|            |             | 外灯（灯具・柱）   |           |                        |
|            |             | 案内板・掲示板    | －         |                        |
| 安全柵等       |             |            |           |                        |
| 下水処理施設     |             | －          |           |                        |
| ごみ置き場      |             |            |           |                        |
| 避難         |             | 二方向避難の確保   |           | 2階バルコニー隔板の老朽化          |



外壁改修済の住棟北面



外壁未改修済住棟南面



バルコニー裏(コンクリートの爆裂)

⑫鍛冶の上団地

| 調査箇所       |             | 調査項目       | 劣化・破損等の状況            |            |
|------------|-------------|------------|----------------------|------------|
| 敷地         | 地盤          | 地盤、排水      |                      |            |
|            |             | 擁壁、のり面     |                      |            |
| 建物外部       | 基礎          | 基礎         |                      |            |
|            | 外壁・庇        | 躯体         |                      |            |
|            |             | 仕上げ・目地     |                      | 汚れ、塗装劣化・浮き |
|            | バルコニー       | 躯体         |                      |            |
|            |             | 仕上げ        |                      | 汚れ         |
|            |             | 手摺         |                      |            |
|            |             | 物干し金物      |                      |            |
|            | 窓           | サッシ・目地     |                      | シーリング劣化    |
|            |             | 手摺・格子      |                      |            |
|            | 玄関・建具等      | 玄関扉        |                      | 塗装劣化       |
| PS扉、集合郵便受等 |             |            | 塗装劣化、腐食              |            |
| その他        | 換気扇、排気ダクト   |            | 腐食                   |            |
|            | 臭気パイプ・臭気孔   |            | 塗装劣化                 |            |
| 屋根         | 屋上面         | 屋上面・屋根材    |                      |            |
|            | 屋上回り        | 雨樋         |                      | 塗装劣化       |
| アプローチ      | 共用廊下<br>階段  | 手摺         |                      |            |
|            |             | 床          |                      | 汚れ         |
|            |             | 壁・天井・軒裏    |                      | 汚れ         |
|            |             | 照明設備       |                      | 汚れ、腐食      |
|            | 出入口<br>玄関回り | 出入口の段差・手摺  |                      | 段差あり       |
|            |             | 舗装、側溝      |                      |            |
| 付帯施設等      | 児童遊園        | 遊具、ベンチ等    | －                    |            |
|            |             | 緑地         | －                    |            |
|            | 集会室         | 基礎・土台・玄関回り | －                    |            |
|            |             | 屋上面・屋根材    | －                    |            |
|            |             | 外壁         | －                    |            |
|            |             | 窓、玄関等の建具   | －                    |            |
|            |             | 通路<br>駐車場等 | 通路、歩道                |            |
|            | 駐車場         |            |                      |            |
|            | 駐輪場         |            |                      |            |
|            | 屋外設備等       | 外部物置       | －                    |            |
|            |             | 屋外配管等      | －                    |            |
|            |             | 屋外設備ボックス等  |                      | 塗装劣化       |
|            |             | 外灯（灯具・柱）   |                      | 塗装劣化、腐食    |
|            |             | 案内板・掲示板    | －                    |            |
| 安全柵等       |             |            | 塗装劣化、腐食              |            |
| 下水処理施設     |             |            | 受水槽及びプロパンガス庫：外壁汚れ・腐食 |            |
| ごみ置き場      |             |            |                      |            |
| 避難         | 二方向避難の確保    |            |                      |            |



住棟西面（玄関）



団地南側



木製の外壁・窓格子

⑬西鶴団地

| 調査箇所       |             | 調査項目       | 劣化・破損等の状況                |              |
|------------|-------------|------------|--------------------------|--------------|
| 敷地         | 地盤          | 地盤、排水      |                          |              |
|            |             | 擁壁、のり面     |                          |              |
| 建物外部       | 基礎          | 基礎         |                          |              |
|            | 外壁・庇        | 躯体         |                          |              |
|            |             | 仕上げ・目地     |                          | 汚れ、塗装剥離      |
|            | バルコニー       | 躯体         |                          |              |
|            |             | 仕上げ        |                          |              |
|            |             | 手摺         |                          |              |
|            |             | 物干し金物      |                          |              |
|            | 窓           | サッシ・目地     |                          | シーリング劣化      |
|            |             | 手摺・格子      |                          |              |
|            | 玄関・建具等      | 玄関扉        |                          |              |
| PS扉、集合郵便受等 |             |            |                          |              |
| その他        | 換気扇、排気ダクト   |            |                          |              |
|            | 臭気パイプ・臭気孔   |            |                          |              |
| 屋根         | 屋上面         | 屋上面・屋根材    |                          |              |
|            | 屋上回り        | 雨樋         |                          | 塗装劣化         |
| アプローチ      | 共用廊下<br>階段  | 手摺         |                          | 塗装劣化         |
|            |             | 床          |                          |              |
|            |             | 壁・天井・軒裏    |                          |              |
|            |             | 照明設備       |                          | 汚れ、破損（一部）    |
|            | 出入口<br>玄関回り | 出入口の段差・手摺  |                          |              |
|            |             | 舗装、側溝      |                          |              |
| 付帯施設等      | 児童遊園        | 遊具、ベンチ等    |                          | 木製ベンチ老朽化     |
|            |             | 緑地         |                          |              |
|            | 集会室         | 基礎・土台・玄関回り |                          |              |
|            |             | 屋上面・屋根材    |                          |              |
|            |             | 外壁         |                          |              |
|            |             | 窓、玄関等の建具   |                          |              |
|            | 通路<br>駐車場等  | 通路、歩道      |                          |              |
|            |             | 駐車場        |                          | 緑化ブロック芝生枯れ   |
|            |             | 駐輪場        |                          | 塗装劣化、腐食、雨樋破損 |
|            | 屋外設備等       | 外部物置       | —                        |              |
|            |             | 屋外配管等      | —                        |              |
|            |             | 屋外設備ボックス等  |                          | 塗装劣化         |
|            |             | 外灯（灯具・柱）   |                          | 塗装劣化、腐食      |
|            |             | 案内板・掲示板    |                          | 汚れ           |
|            |             | 安全柵等       |                          |              |
| 下水処理施設     |             |            | ポンプ室及びプロパンガス庫：外壁汚れ、扉塗装劣化 |              |
| ごみ置き場      |             |            |                          |              |
| 避難         | 二方向避難の確保    |            |                          |              |



住棟北面



住棟南面



住棟をつなぐ歩行者デッキ

⑭平川天神団地

| 調査箇所   |             | 調査項目       | 劣化・破損等の状況 |                 |
|--------|-------------|------------|-----------|-----------------|
| 敷地     | 地盤          | 地盤、排水      |           |                 |
|        |             | 擁壁、のり面     |           |                 |
| 建物外部   | 基礎          | 基礎         |           |                 |
|        | 外壁・庇        | 躯体         |           |                 |
|        |             | 仕上げ・目地     |           | 汚れ、塗装劣化、柱等木部老朽化 |
|        | バルコニー       | 躯体         | －         |                 |
|        |             | 仕上げ        | －         |                 |
|        |             | 手摺         | －         |                 |
|        |             | 物干し金物      |           | 1階テラスの柱の塗装劣化    |
|        | 窓           | サッシ・目地     |           |                 |
|        |             | 手摺・格子      | －         |                 |
|        | 玄関・建具等      | 玄関扉        |           |                 |
|        |             | PS扉、集合郵便受等 | －         |                 |
| その他    | 換気扇、排気ダクト   |            | 塗装劣化、腐食   |                 |
|        | 臭気パイプ・臭気孔   |            | 老朽化       |                 |
| 屋根     | 屋上面         | 屋上面・屋根材    |           | 汚れ、塗装劣化、柱等木部老朽化 |
|        | 屋上回り        | 雨樋         |           | 塗装劣化、腐食、取付金具腐食  |
| アプローチ  | 共用廊下<br>階段  | 手摺         | －         |                 |
|        |             | 床          | －         |                 |
|        |             | 壁・天井・軒裏    | －         |                 |
|        |             | 照明設備       | －         |                 |
|        | 出入口<br>玄関回り | 出入口の段差・手摺  |           | 段差あり、手摺なし       |
|        |             | 舗装、側溝      |           |                 |
| 付帯施設等  | 児童遊園        | 遊具、ベンチ等    | －         |                 |
|        |             | 緑地         | －         |                 |
|        | 集会室         | 基礎・土台・玄関回り | －         |                 |
|        |             | 屋上面・屋根材    | －         |                 |
|        |             | 外壁         | －         |                 |
|        |             | 窓、玄関等の建具   | －         |                 |
|        |             | 通路<br>駐車場等 | 通路、歩道     |                 |
|        |             | 駐車場        | －         |                 |
|        |             | 駐輪場        | －         |                 |
|        | 屋外設備等       | 外部物置       | －         |                 |
|        |             | 屋外配管等      | －         |                 |
|        |             | 屋外設備ボックス等  |           | 塗装劣化、腐食         |
|        |             | 外灯（灯具・柱）   |           | 塗装劣化、腐食         |
|        |             | 案内板・掲示板    | －         |                 |
|        |             | 安全柵等       | －         |                 |
| 下水処理施設 |             | －          |           |                 |
| ごみ置き場  |             |            | 塗装劣化、腐食   |                 |
| 避難     | 二方向避難の確保    |            |           |                 |



団地北側からの遠景



住棟北面



住棟南面

⑮矢護川団地

| 調査箇所       |             | 調査項目       | 劣化・破損等の状況 |                 |
|------------|-------------|------------|-----------|-----------------|
| 敷地         | 地盤          | 地盤、排水      |           |                 |
|            |             | 擁壁、のり面     |           |                 |
| 建物外部       | 基礎          | 基礎         |           |                 |
|            | 外壁・庇        | 躯体         |           |                 |
|            |             | 仕上げ・目地     |           | 汚れ、塗装劣化、柱等木部老朽化 |
|            | バルコニー       | 躯体         | —         |                 |
|            |             | 仕上げ        | —         |                 |
|            |             | 手摺         | —         |                 |
|            |             | 物干し金物      | —         |                 |
|            | 窓           | サッシ・目地     |           |                 |
|            |             | 手摺・格子      |           | 木部格子の塗装劣化       |
|            | 玄関・建具等      | 玄関扉        |           |                 |
| PS扉、集合郵便受等 |             | —          |           |                 |
| その他        | 換気扇、排気ダクト   |            |           |                 |
|            | 臭気パイプ・臭気孔   |            |           |                 |
| 屋根         | 屋上面         | 屋上面・屋根材    |           |                 |
|            | 屋上回り        | 雨樋         |           | 塗装劣化、腐食、取付金具腐食  |
| アプローチ      | 共用廊下<br>階段  | 手摺         | —         |                 |
|            |             | 床          | —         |                 |
|            |             | 壁・天井・軒裏    | —         |                 |
|            |             | 照明設備       | —         |                 |
|            | 出入口<br>玄関回り | 出入口の段差・手摺  |           | 段差あり            |
|            |             | 舗装、側溝      |           |                 |
| 付帯施設等      | 児童遊園        | 遊具、ベンチ等    | —         |                 |
|            |             | 緑地         | —         |                 |
|            | 集会室         | 基礎・土台・玄関回り |           | 段差あり、手摺なし       |
|            |             | 屋上面・屋根材    |           | 汚れ、屋根材劣化        |
|            |             | 外壁         |           | 汚れ、塗装劣化         |
|            |             | 窓、玄関等の建具   |           |                 |
|            | 通路<br>駐車場等  | 通路、歩道      |           | 舗装劣化            |
|            |             | 駐車場        |           | 緑化ブロック芝生枯れ      |
|            |             | 駐輪場        | —         |                 |
|            | 屋外設備等       | 外部物置       |           | 外壁汚れ            |
|            |             | 屋外配管等      | —         |                 |
|            |             | 屋外設備ボックス等  | —         |                 |
|            |             | 外灯（灯具・柱）   |           | 塗装劣化、腐食         |
|            |             | 案内板・掲示板    |           | 老朽化             |
|            |             | 安全柵等       |           | 塗装劣化、腐食         |
| 下水処理施設     |             | —          |           |                 |
| ごみ置き場      |             | —          |           |                 |
| 避難         | 二方向避難の確保    |            |           |                 |



団地入口部



住棟北面



住棟南面

⑩上鶴団地

| 調査箇所       |             | 調査項目       | 劣化・破損等の状況         |            |
|------------|-------------|------------|-------------------|------------|
| 敷地         | 地盤          | 地盤、排水      |                   |            |
|            |             | 擁壁、のり面     |                   |            |
| 建物外部       | 基礎          | 基礎         |                   |            |
|            | 外壁・庇        | 躯体         |                   | クラック（一部）   |
|            |             | 仕上げ・目地     |                   | 汚れ         |
|            | バルコニー       | 躯体         |                   | クラック（一部）   |
|            |             | 仕上げ        |                   | 汚れ         |
|            |             | 手摺         |                   |            |
|            |             | 物干し金物      |                   |            |
|            | 窓           | サッシ・目地     |                   | シーリング劣化    |
|            |             | 手摺・格子      |                   |            |
|            | 玄関・建具等      | 玄関扉        |                   | 塗装劣化       |
| PS扉、集合郵便受等 |             |            | 塗装劣化、腐食           |            |
| その他        |             | 換気扇、排気ダクト  |                   | 汚れ、腐食      |
|            | 臭気パイプ・臭気孔   |            |                   |            |
| 屋根         | 屋上面<br>屋上回り | 屋上面・屋根材    |                   |            |
|            |             | 雨樋         |                   | 塗装劣化       |
| アプローチ      | 共用廊下<br>階段  | 手摺         |                   | 腐食         |
|            |             | 床          |                   | 汚れ         |
|            |             | 壁・天井・軒裏    |                   | 汚れ         |
|            |             | 照明設備       |                   | 汚れ、腐食      |
|            | 出入口<br>玄関回り | 出入口の段差・手摺  |                   |            |
|            |             | 舗装、側溝      |                   |            |
| 付帯施設等      | 児童遊園        | 遊具、ベンチ等    | －                 |            |
|            |             | 緑地         | －                 | 家庭菜園：雑草の繁茂 |
|            | 集会室         | 基礎・土台・玄関回り | －                 |            |
|            |             | 屋上面・屋根材    | －                 |            |
|            |             | 外壁         | －                 |            |
|            |             | 窓、玄関等の建具   | －                 |            |
|            |             | 通路<br>駐車場等 | 通路、歩道             |            |
|            | 駐車場         |            |                   |            |
|            | 駐輪場         |            |                   | 外壁塗装汚れ     |
|            | 屋外設備等       | 外部物置       |                   |            |
|            |             | 屋外配管等      |                   | 塗装劣化、腐食    |
|            |             | 屋外設備ボックス等  |                   | 塗装劣化       |
|            |             | 外灯（灯具・柱）   | －                 |            |
|            |             | 案内板・掲示板    |                   | 老朽化        |
|            |             | 安全柵等       | －                 |            |
| 下水処理施設     |             |            | プロパンガス庫：外壁汚れ・塗装劣化 |            |
| ごみ置き場      |             |            |                   |            |
| 避難         |             | 二方向避難の確保   |                   |            |



団地の遠景



住棟北面



住棟南面

⑰引水団地

| 調査箇所       |             | 調査項目       | 劣化・破損等の状況 |  |
|------------|-------------|------------|-----------|--|
| 敷地         | 地盤          | 地盤、排水      |           |  |
|            |             | 擁壁、のり面     |           |  |
| 建物外部       | 基礎          | 基礎         |           |  |
|            | 外壁・庇        | 躯体         |           |  |
|            |             | 仕上げ・目地     |           |  |
|            | バルコニー       | 躯体         |           |  |
|            |             | 仕上げ        |           |  |
|            |             | 手摺         |           |  |
|            |             | 物干し金物      |           |  |
|            | 窓           | サッシ・目地     |           |  |
|            |             | 手摺・格子      |           |  |
|            | 玄関・建具等      | 玄関扉        |           |  |
| PS扉、集合郵便受等 |             |            |           |  |
| その他        | 換気扇、排気ダクト   |            |           |  |
|            | 臭気パイプ・臭気孔   |            |           |  |
| 屋根         | 屋上面         | 屋上面・屋根材    |           |  |
|            | 屋上回り        | 雨樋         |           |  |
| アプローチ      | 共用廊下<br>階段  | 手摺         |           |  |
|            |             | 床          |           |  |
|            |             | 壁・天井・軒裏    |           |  |
|            |             | 照明設備       |           |  |
|            | 出入口<br>玄関回り | 出入口の段差・手摺  |           |  |
|            |             | 舗装、側溝      |           |  |
| 付帯施設等      | 児童遊園        | 遊具、ベンチ等    | －         |  |
|            |             | 緑地         | －         |  |
|            | 集会室         | 基礎・土台・玄関回り | －         |  |
|            |             | 屋上面・屋根材    | －         |  |
|            |             | 外壁         | －         |  |
|            |             | 窓、玄関等の建具   | －         |  |
|            | 通路<br>駐車場等  | 通路、歩道      |           |  |
|            |             | 駐車場        |           |  |
|            |             | 駐輪場        |           |  |
|            | 屋外設備等       | 外部物置       | －         |  |
|            |             | 屋外配管等      | －         |  |
|            |             | 屋外設備ボックス等  |           |  |
|            |             | 外灯（灯具・柱）   |           |  |
|            |             | 案内板・掲示板    |           |  |
| 安全柵等       |             |            |           |  |
| 下水処理施設     |             |            |           |  |
| ごみ置き場      | －           |            |           |  |
| 避難         |             | 二方向避難の確保   |           |  |



住棟北面



住棟南面



駐輪場・住棟間の通路

⑩さんそん桜団地

| 調査箇所       |             | 調査項目       | 劣化・破損等の状況 |  |
|------------|-------------|------------|-----------|--|
| 敷地         | 地盤          | 地盤、排水      |           |  |
|            |             | 擁壁、のり面     |           |  |
| 建物外部       | 基礎          | 基礎         |           |  |
|            | 外壁・庇        | 躯体         |           |  |
|            |             | 仕上げ・目地     |           |  |
|            | バルコニー       | 躯体         | —         |  |
|            |             | 仕上げ        | —         |  |
|            |             | 手摺         | —         |  |
|            |             | 物干し金物      | —         |  |
|            | 窓           | サッシ・目地     |           |  |
|            |             | 手摺・格子      |           |  |
|            | 玄関・建具等      | 玄関扉        |           |  |
| PS扉、集合郵便受等 |             | —          |           |  |
| その他        | 換気扇、排気ダクト   |            |           |  |
|            | 臭気パイプ・臭気孔   |            |           |  |
| 屋根         | 屋上面         | 屋上面・屋根材    |           |  |
|            | 屋上回り        | 雨樋         |           |  |
| アプローチ      | 共用廊下<br>階段  | 手摺         | —         |  |
|            |             | 床          | —         |  |
|            |             | 壁・天井・軒裏    | —         |  |
|            |             | 照明設備       | —         |  |
|            | 出入口<br>玄関回り | 出入口の段差・手摺  |           |  |
|            |             | 舗装、側溝      |           |  |
| 付帯施設等      | 児童遊園        | 遊具、ベンチ等    | —         |  |
|            |             | 緑地         | —         |  |
|            | 集会室         | 基礎・土台・玄関回り |           |  |
|            |             | 屋上面・屋根材    |           |  |
|            |             | 外壁         |           |  |
|            |             | 窓、玄関等の建具   |           |  |
|            | 通路<br>駐車場等  | 通路、歩道      |           |  |
|            |             | 駐車場        |           |  |
|            |             | 駐輪場        | —         |  |
|            | 屋外設備等       | 外部物置       | —         |  |
|            |             | 屋外配管等      | —         |  |
|            |             | 屋外設備ボックス等  | —         |  |
|            |             | 外灯（灯具・柱）   |           |  |
|            |             | 案内板・掲示板    | —         |  |
|            |             | 安全柵等       |           |  |
| 下水処理施設     |             | —          |           |  |
| ごみ置き場      |             |            |           |  |
| 避難         |             | 二方向避難の確保   |           |  |



団地入口部



住棟北面



住棟南面

⑬立石第二団地

| 調査箇所       |             | 調査項目       | 劣化・破損等の状況 |  |
|------------|-------------|------------|-----------|--|
| 敷地         | 地盤          | 地盤、排水      |           |  |
|            |             | 擁壁、のり面     |           |  |
| 建物外部       | 基礎          | 基礎         |           |  |
|            | 外壁・庇        | 躯体         |           |  |
|            |             | 仕上げ・目地     |           |  |
|            | バルコニー       | 躯体         |           |  |
|            |             | 仕上げ        |           |  |
|            |             | 手摺         |           |  |
|            |             | 物干し金物      |           |  |
|            | 窓           | サッシ・目地     |           |  |
|            |             | 手摺・格子      |           |  |
|            | 玄関・建具等      | 玄関扉        |           |  |
| PS扉、集合郵便受等 |             |            |           |  |
| その他        | 換気扇、排気ダクト   |            |           |  |
|            | 臭気パイプ・臭気孔   |            |           |  |
| 屋根         | 屋上面         | 屋上面・屋根材    |           |  |
|            | 屋上回り        | 雨樋         |           |  |
| アプローチ      | 共用廊下<br>階段  | 手摺         |           |  |
|            |             | 床          |           |  |
|            |             | 壁・天井・軒裏    |           |  |
|            |             | 照明設備       |           |  |
|            | 出入口<br>玄関回り | 出入口の段差・手摺  |           |  |
|            |             | 舗装、側溝      |           |  |
| 付帯施設等      | 児童遊園        | 遊具、ベンチ等    | －         |  |
|            |             | 緑地         | －         |  |
|            | 集会室         | 基礎・土台・玄関回り | －         |  |
|            |             | 屋上面・屋根材    | －         |  |
|            |             | 外壁         | －         |  |
|            |             | 窓、玄関等の建具   | －         |  |
|            | 通路<br>駐車場等  | 通路、歩道      |           |  |
|            |             | 駐車場        |           |  |
|            |             | 駐輪場        |           |  |
|            | 屋外設備等       | 外部物置       | －         |  |
|            |             | 屋外配管等      | －         |  |
|            |             | 屋外設備ボックス等  |           |  |
|            |             | 外灯（灯具・柱）   |           |  |
|            |             | 案内板・掲示板    | －         |  |
| 安全柵等       |             |            |           |  |
| 下水処理施設     |             | －          |           |  |
| ごみ置き場      |             |            |           |  |
| 避難         |             | 二方向避難の確保   |           |  |



エレベーターホール



住棟北面



住棟南面・集会所

②⑩町民グラウンド団地

| 調査箇所       |             | 調査項目       | 劣化・破損等の状況 |  |
|------------|-------------|------------|-----------|--|
| 敷地         | 地盤          | 地盤、排水      |           |  |
|            |             | 擁壁、のり面     |           |  |
| 建物外部       | 基礎          | 基礎         |           |  |
|            | 外壁・庇        | 躯体         |           |  |
|            |             | 仕上げ・目地     |           |  |
|            | バルコニー       | 躯体         |           |  |
|            |             | 仕上げ        |           |  |
|            |             | 手摺         |           |  |
|            |             | 物干し金物      |           |  |
|            | 窓           | サッシ・目地     |           |  |
|            |             | 手摺・格子      |           |  |
|            | 玄関・建具等      | 玄関扉        |           |  |
| PS扉、集合郵便受等 |             |            |           |  |
| その他        | 換気扇、排気ダクト   |            |           |  |
|            | 臭気パイプ・臭気孔   |            |           |  |
| 屋根         | 屋上面         | 屋上面・屋根材    |           |  |
|            | 屋上回り        | 雨樋         |           |  |
| アプローチ      | 共用廊下<br>階段  | 手摺         |           |  |
|            |             | 床          |           |  |
|            |             | 壁・天井・軒裏    |           |  |
|            |             | 照明設備       |           |  |
|            | 出入口<br>玄関回り | 出入口の段差・手摺  |           |  |
|            |             | 舗装、側溝      |           |  |
| 付帯施設等      | 児童遊園        | 遊具、ベンチ等    | －         |  |
|            |             | 緑地         | －         |  |
|            | 集会室         | 基礎・土台・玄関回り |           |  |
|            |             | 屋上面・屋根材    |           |  |
|            |             | 外壁         |           |  |
|            |             | 窓、玄関等の建具   |           |  |
|            | 通路<br>駐車場等  | 通路、歩道      |           |  |
|            |             | 駐車場        |           |  |
|            |             | 駐輪場        |           |  |
|            | 屋外設備等       | 外部物置       | －         |  |
|            |             | 屋外配管等      | －         |  |
|            |             | 屋外設備ボックス等  |           |  |
|            |             | 外灯（灯具・柱）   | －         |  |
|            |             | 案内板・掲示板    | －         |  |
| 安全柵等       |             |            |           |  |
| 下水処理施設     |             | －          |           |  |
| ごみ置き場      |             |            |           |  |
| 避難         |             | 二方向避難の確保   |           |  |



住棟北面



住棟南面



集会所

### 3-4 公営住宅等入居者意向調査

#### (1) 調査の実施概要

##### ①調査の目的

公営住宅等入居者の公営住宅等に関する住宅満足度の評価及び継続居住意向、住宅改善・建替事業についての意識等を把握し計画策定に反映させるため、アンケート調査を実施する。

##### ②調査の対象

調査対象は、公営住宅等住宅入居（727 戸）の世帯主とする。なお、用途廃止を決定している室西団地（入居 2 戸）、室東団地（入居 2 戸）は調査対象から除く。

##### ③調査の実施日

発送：令和 3 年 10 月 22 日（金曜日）～締め切り：令和 3 年 11 月 7 日（日曜日）

##### ④調査方法

○調査票の配布：宅配便による調査対象世帯主へ送付

○調査票の回収：郵送による回収（一部担当課へ持参）

##### ⑤配布票数、回収票数等

○配布票数：727 票

○回収票数：426 票（回収率：58.6%）

#### (2) 調査結果

##### ①回答者の属性

##### 質問 1 お住まいの団地は？

回答者の居住する団地で最も多いのは、165 人の「あけぼの団地」（全体の 38.7%）である。

##### ■回答者の住まいの団地

| 団地名称              | 回答数 | 構成比   | 団地名称      | 回答数 | 構成比    |
|-------------------|-----|-------|-----------|-----|--------|
| 立石団地              | 57  | 13.4% | 鍛冶の上団地    | 15  | 3.5%   |
| 西嶽団地              | 44  | 10.3% | 西鶴団地      | 17  | 4.0%   |
| 平屋建の住宅            | 29  | 6.8%  | 平川天神団地    | 7   | 1.6%   |
| 2 階建の住宅           | 15  | 3.5%  | 矢護川団地     | 5   | 1.2%   |
| 源場団地（第 1～4 団地を含む） | 12  | 2.8%  | 上鶴団地      | 12  | 2.8%   |
| 北出口団地             | 34  | 8.0%  | 引水団地      | 11  | 2.6%   |
| あけぼの団地            | 165 | 38.7% | さんそん桜団地   | 7   | 1.6%   |
| 1 階に居住            | 41  | 9.6%  | 立石第二団地    | 16  | 3.8%   |
| 2 階に居住            | 46  | 10.8% | 町民グラウンド団地 | 16  | 3.8%   |
| 3 階に居住            | 35  | 8.2%  | 無回答       | 8   | 1.9%   |
| 4 階に居住            | 26  | 6.1%  | 計         | 426 | 100.0% |
| 5 階に居住            | 17  | 4.0%  |           |     |        |

※構成比の合計数は、各項目の計算結果の四捨五入により 100.0%にならない場合がある。以下同じ。

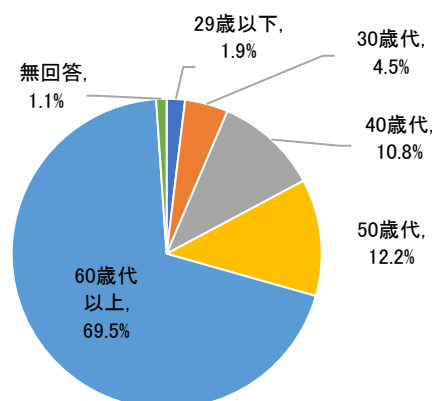
## 質問2 世帯主の方は何歳ですか？

回答者の世帯主の年代で最も多いのは、296 人の「60 歳代以上」（全体の 69.5%）、次いで多いのは 52 人（同 12.2%）の「50 歳代」となっており、年代が高い順に多い。

### ■世帯主の年代

|         | 回答数 | 構成比    |
|---------|-----|--------|
| 29 歳以下  | 8   | 1.9%   |
| 30 歳代   | 19  | 4.5%   |
| 40 歳代   | 46  | 10.8%  |
| 50 歳代   | 52  | 12.2%  |
| 60 歳代以上 | 296 | 69.5%  |
| 無回答     | 5   | 1.1%   |
| 計       | 426 | 100.0% |

### ■世帯主の年代の構成割合



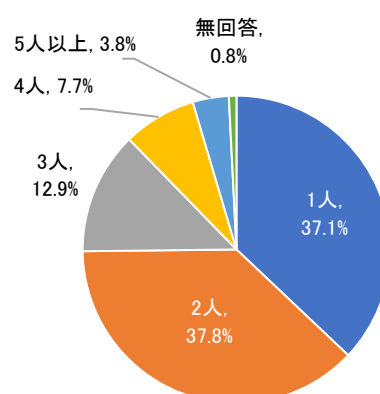
## 質問3 入居しているご家族は、世帯主を含めて何人ですか？

回答者の家族人数で最も多いのは、161 人の「2 人」（全体の 37.8%）で、次いで多いのは「1 人」158 人（同 37.1%）で、これらを合わせた 2 人以下の家族人数は全体の 74.9%となっている。

### ■家族の人数

|       | 回答数 | 構成比    |
|-------|-----|--------|
| 1 人   | 158 | 37.1%  |
| 2 人   | 161 | 37.8%  |
| 3 人   | 55  | 12.9%  |
| 4 人   | 33  | 7.7%   |
| 5 人以上 | 16  | 3.8%   |
| 無回答   | 3   | 0.8%   |
| 計     | 426 | 100.0% |

### ■家族の人数



家族人数で最も多い「2 人」の世帯主年代をみると、「60 歳代以上」が「2 人」世帯の 77.6%である。また、「1 人」世帯の世帯主年代の「60 歳代以上」は、さらに多く 86.7%を占めている。

### ■家族人数別世帯主年代

| 選択項目   | 総計  |        | 1人  |        | 2人  |        | 3人 |        | 4人 |        | 5人以上 |        | 無回答 |        |
|--------|-----|--------|-----|--------|-----|--------|----|--------|----|--------|------|--------|-----|--------|
|        | 人数  | 構成比    | 人数  | 構成比    | 人数  | 構成比    | 人数 | 構成比    | 人数 | 構成比    | 人数   | 構成比    | 人数  | 構成比    |
| 29歳以下  | 8   | 1.9%   | 1   | 0.6%   | 2   | 1.2%   | 1  | 1.8%   | 3  | 9.1%   | 1    | 6.3%   | 0   | 0.0%   |
| 30歳代   | 19  | 4.5%   | 1   | 0.6%   | 2   | 1.2%   | 6  | 10.9%  | 7  | 21.2%  | 3    | 18.8%  | 0   | 0.0%   |
| 40歳代   | 46  | 10.8%  | 1   | 0.6%   | 14  | 8.7%   | 13 | 23.6%  | 9  | 27.3%  | 9    | 56.3%  | 0   | 0.0%   |
| 50歳代   | 52  | 12.2%  | 17  | 10.8%  | 18  | 11.2%  | 9  | 16.4%  | 7  | 21.2%  | 1    | 6.3%   | 0   | 0.0%   |
| 60歳代以上 | 296 | 69.5%  | 137 | 86.7%  | 125 | 77.6%  | 26 | 47.3%  | 6  | 18.2%  | 2    | 12.5%  | 0   | 0.0%   |
| 無回答    | 5   | 1.2%   | 1   | 0.6%   | 0   | 0.0%   | 0  | 0.0%   | 1  | 3.0%   | 0    | 0.0%   | 3   | 100.0% |
| 合計     | 426 | 100.0% | 158 | 100.0% | 161 | 100.0% | 55 | 100.0% | 33 | 100.0% | 16   | 100.0% | 3   | 100.0% |

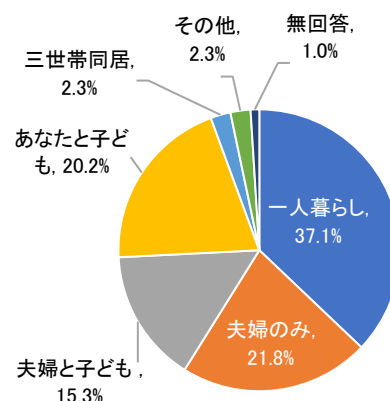
#### 質問4 あなたの世帯や同居している家族等の構成は？

回答者の家族構成で最も多いのは、158 人の「一人暮らし」（全体の 37.1%）である。次いで多いのは 93 人の「夫婦のみ」（同 21.8%）、86 人の「あなた（世帯主）と子ども」（同 20.2%）である。

##### ■家族構成

|         | 回答数 | 構成比    |
|---------|-----|--------|
| 一人暮らし   | 158 | 37.1%  |
| 夫婦のみ    | 93  | 21.8%  |
| 夫婦と子ども  | 65  | 15.3%  |
| あなたと子ども | 86  | 20.2%  |
| 三世帯同居   | 10  | 2.3%   |
| その他     | 10  | 2.3%   |
| 無回答     | 4   | 1.0%   |
| 計       | 426 | 100.0% |

##### ■家族構成の構成割合



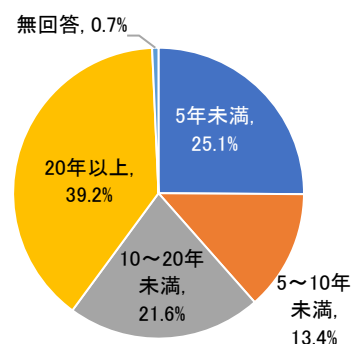
#### 質問5 お住まいの団地に住み始めてから何年経過していますか？

回答者の居住年数で最も多いのは、167 人の「20 年以上」（全体の 39.2%）である。次いで多いのは「5 年未満」107 人（同 25.1%）、「10～20 年未満」92 人（同 21.6%）である。

##### ■居住年数

|           | 回答数 | 構成比    |
|-----------|-----|--------|
| 5 年未満     | 107 | 25.1%  |
| 5～10 年未満  | 57  | 13.4%  |
| 10～20 年未満 | 92  | 21.6%  |
| 20 年以上    | 167 | 39.2%  |
| 無回答       | 3   | 0.7%   |
| 計         | 426 | 100.0% |

##### ■居住年数の構成割合



団地別に居住年数をみると、「20 年以上」の割合が回答者の 5 割を超えている団地は、立石団地（同 61.4%）、西嶽団地平屋建・2 階建（同 62.1%・60.0%）、平川天神団地（同 57.1%）である。

##### ■団地別居住年数

| 選択項目     | 総計  |        | 立石団地 |        | 西嶽団地 計 |        | 西嶽団地 平屋建の住宅 |        | 西嶽団地 2階建の住宅 |        | 源場団地 |        | 北出口団地 |        | あけぼの団地 計 |        | あけぼの団地 1階に居住 |        | あけぼの団地 2階に居住 |        | あけぼの団地 3階に居住 |        |
|----------|-----|--------|------|--------|--------|--------|-------------|--------|-------------|--------|------|--------|-------|--------|----------|--------|--------------|--------|--------------|--------|--------------|--------|
|          | 人数  | 構成比    | 人数   | 構成比    | 人数     | 構成比    | 人数          | 構成比    | 人数          | 構成比    | 人数   | 構成比    | 人数    | 構成比    | 人数       | 構成比    | 人数           | 構成比    | 人数           | 構成比    | 人数           | 構成比    |
| 5年未満     | 107 | 25.1%  | 7    | 12.3%  | 2      | 4.5%   | 2           | 6.9%   | 0           | 0.0%   | 1    | 8.3%   | 7     | 20.6%  | 26       | 15.8%  | 6            | 14.6%  | 7            | 15.2%  | 6            | 17.1%  |
| 5～10年未満  | 57  | 13.4%  | 8    | 14.0%  | 4      | 9.1%   | 4           | 13.8%  | 0           | 0.0%   | 2    | 16.7%  | 6     | 17.6%  | 27       | 16.4%  | 5            | 12.2%  | 9            | 19.6%  | 8            | 22.9%  |
| 10～20年未満 | 92  | 21.6%  | 6    | 10.5%  | 11     | 25.0%  | 5           | 17.2%  | 6           | 40.0%  | 3    | 25.0%  | 6     | 17.6%  | 44       | 26.7%  | 14           | 34.1%  | 8            | 17.4%  | 6            | 17.1%  |
| 20年以上    | 167 | 39.2%  | 35   | 61.4%  | 27     | 61.4%  | 18          | 62.1%  | 9           | 60.0%  | 6    | 50.0%  | 15    | 44.1%  | 68       | 41.2%  | 16           | 39.0%  | 22           | 47.8%  | 15           | 42.9%  |
| 無回答      | 3   | 0.7%   | 1    | 1.8%   | 0      | 0.0%   | 0           | 0.0%   | 0           | 0.0%   | 0    | 0.0%   | 0     | 0.0%   | 0        | 0.0%   | 0            | 0.0%   | 0            | 0.0%   | 0            | 0.0%   |
| 合計       | 426 | 100.0% | 57   | 100.0% | 44     | 100.0% | 29          | 100.0% | 15          | 100.0% | 12   | 100.0% | 34    | 100.0% | 165      | 100.0% | 41           | 100.0% | 46           | 100.0% | 35           | 100.0% |

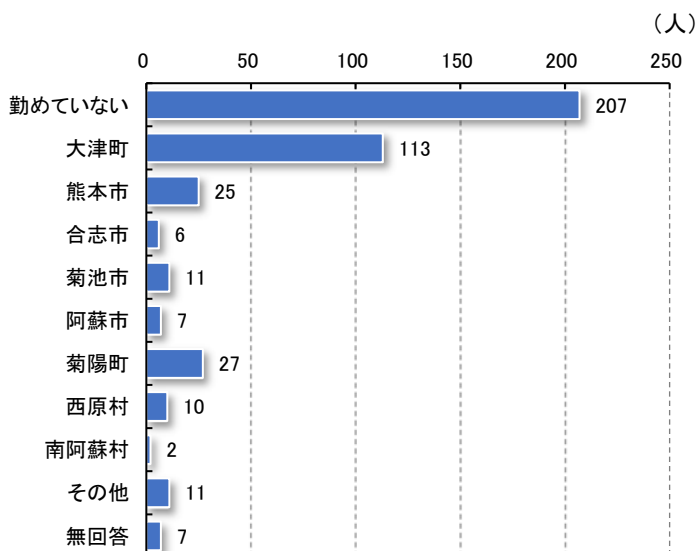
| 選択項目     | あけぼの団地 4階に居住 |        | あけぼの団地 5階に居住 |        | 鍛冶の上団地 |        | 西鶴団地 |        | 平川天神団地 |        | 矢護川団地 |        | 上鶴団地 |        | 引水団地 |        | さんそん桜 団地 |        | 立石第二団地 |        | 町民グラウンド 団地 |        |
|----------|--------------|--------|--------------|--------|--------|--------|------|--------|--------|--------|-------|--------|------|--------|------|--------|----------|--------|--------|--------|------------|--------|
|          | 人数           | 構成比    | 人数           | 構成比    | 人数     | 構成比    | 人数   | 構成比    | 人数     | 構成比    | 人数    | 構成比    | 人数   | 構成比    | 人数   | 構成比    | 人数       | 構成比    | 人数     | 構成比    | 人数         | 構成比    |
| 5年未満     | 4            | 15.4%  | 3            | 17.6%  | 5      | 33.3%  | 3    | 17.6%  | 0      | 0.0%   | 2     | 40.0%  | 3    | 25.0%  | 11   | 100.0% | 7        | 100.0% | 16     | 100.0% | 16         | 100.0% |
| 5～10年未満  | 2            | 7.7%   | 3            | 17.6%  | 3      | 20.0%  | 3    | 17.6%  | 0      | 0.0%   | 1     | 20.0%  | 3    | 25.0%  | 0    | 0.0%   | 0        | 0.0%   | 0      | 0.0%   | 0          | 0.0%   |
| 10～20年未満 | 8            | 30.8%  | 8            | 47.1%  | 2      | 13.3%  | 7    | 41.2%  | 3      | 42.9%  | 1     | 20.0%  | 6    | 50.0%  | 0    | 0.0%   | 0        | 0.0%   | 0      | 0.0%   | 0          | 0.0%   |
| 20年以上    | 12           | 46.2%  | 3            | 17.6%  | 5      | 33.3%  | 4    | 23.5%  | 4      | 57.1%  | 1     | 20.0%  | 0    | 0.0%   | 0    | 0.0%   | 0        | 0.0%   | 0      | 0.0%   | 0          | 0.0%   |
| 無回答      | 0            | 0.0%   | 0            | 0.0%   | 0      | 0.0%   | 0    | 0.0%   | 0      | 0.0%   | 0     | 0.0%   | 0    | 0.0%   | 0    | 0.0%   | 0        | 0.0%   | 0      | 0.0%   | 0          | 0.0%   |
| 合計       | 26           | 100.0% | 17           | 100.0% | 15     | 100.0% | 17   | 100.0% | 7      | 100.0% | 5     | 100.0% | 12   | 100.0% | 11   | 100.0% | 7        | 100.0% | 16     | 100.0% | 16         | 100.0% |

## 質問6 あなたのお勤め先・自営の場所はどこですか？

回答者の勤務先・自営の場所で最も多いのは、207 人の「勤めていない」（全体の 48.6%）である。次いで多いのは 113 人（同 26.5%）の大津町、27 人（同 6.3%）の菊陽町、25 人（同 5.9%）の熊本市である。

### ■勤務先・自営の場所

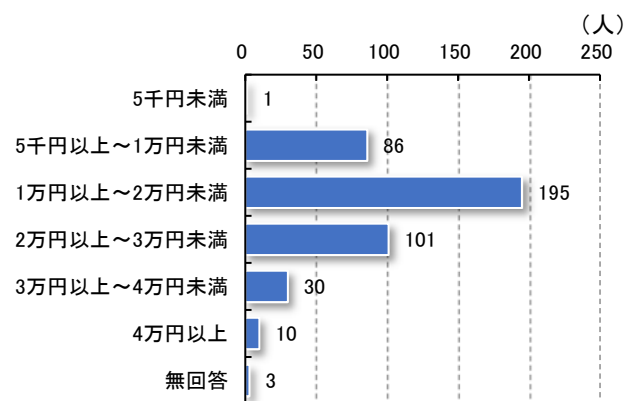
|        | 回答数 | 構成比    |
|--------|-----|--------|
| 勤めていない | 207 | 48.6%  |
| 大津町    | 113 | 26.5%  |
| 熊本市    | 25  | 5.9%   |
| 合志市    | 6   | 1.4%   |
| 菊池市    | 11  | 2.6%   |
| 阿蘇市    | 7   | 1.6%   |
| 菊陽町    | 27  | 6.3%   |
| 西原村    | 10  | 2.3%   |
| 南阿蘇村   | 2   | 0.5%   |
| その他    | 11  | 2.6%   |
| 無回答    | 7   | 1.6%   |
| 計      | 426 | 100.0% |



## 質問7 お住まいの家賃はおいくらですか？

回答者の家賃で最も多いのは、195 人の「1 万円以上～2 万円未満」（全体の 45.8%）である。次いで多いのは 101 人の「2 万円以上～3 万円未満」（同 23.7%）、86 人の「5 千円以上～1 万円未満」（同 20.2%）である。

|               | 回答数 | 構成比    |
|---------------|-----|--------|
| 5 千円未満        | 1   | 0.2%   |
| 5 千円以上～1 万円未満 | 86  | 20.2%  |
| 1 万円以上～2 万円未満 | 195 | 45.8%  |
| 2 万円以上～3 万円未満 | 101 | 23.7%  |
| 3 万円以上～4 万円未満 | 30  | 7.0%   |
| 4 万円以上        | 10  | 2.3%   |
| 無回答           | 3   | 0.7%   |
| 計             | 426 | 100.0% |



## ②住宅の満足度

### 質問 8 お住まいの住宅の内部について、どう感じていますか？

住宅の満足度をみると、「満足」の回答が全体の 5 割を超えている評価項目は「③日当たり・風通し」（全体の 68.8%）、「①住宅内全体の広さ」（同 59.9%）、「②住宅内全体の間取り」（同 54.0%）である。

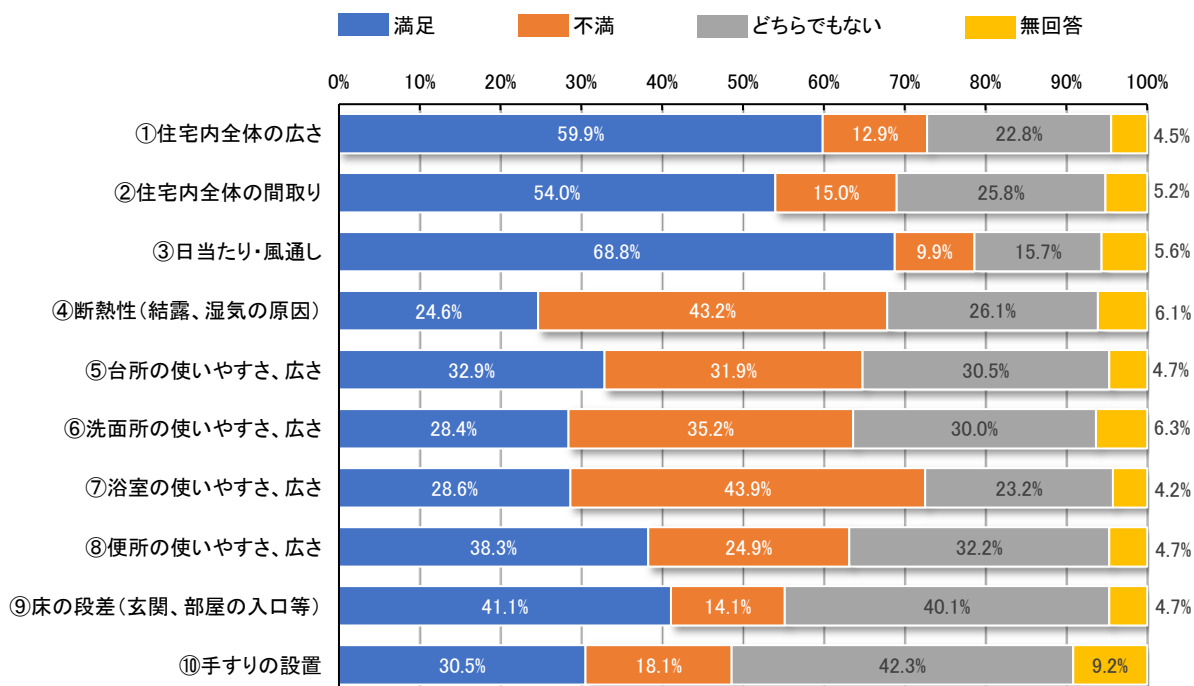
一方、「不満」についてみると、回答全体の 5 割を超えている評価項目はないものの、「⑦浴室の使いやすさ、広さ」（同 43.9%）及び「④断熱性（結露、湿気の原因）」（同 43.2%）は不満の割合が 4 割超となっている。

### ■住宅の満足度

単位：人

|                  | 満足  | 不満  | どちらでもない | 無回答 |
|------------------|-----|-----|---------|-----|
| ①住宅内全体の広さ        | 255 | 55  | 97      | 19  |
| ②住宅内全体の間取り       | 230 | 64  | 110     | 22  |
| ③日当たり・風通し        | 293 | 42  | 67      | 24  |
| ④断熱性（結露、湿気の原因）   | 105 | 184 | 111     | 26  |
| ⑤台所の使いやすさ、広さ     | 140 | 136 | 130     | 20  |
| ⑥洗面所の使いやすさ、広さ    | 121 | 150 | 128     | 27  |
| ⑦浴室の使いやすさ、広さ     | 122 | 187 | 99      | 18  |
| ⑧便所の使いやすさ、広さ     | 163 | 106 | 137     | 20  |
| ⑨床の段差（玄関、部屋の入口等） | 175 | 60  | 171     | 20  |
| ⑩手すりの設置          | 130 | 77  | 180     | 39  |

### ■住宅の満足度の構成割合



住宅についての「不満」の割合が最も高かった「⑦浴室の使いやすさ、広さ」について団地別でみると、「不満」が 5 割を超えている団地は西嶽団地平屋建の住宅（55.2%）、西嶽団地 2 階建の住宅（60.0%）、北出口団地（61.8%）、あけぼの団地 5 階に居住（52.9%）、西鶴団地（52.9%）、平川天神団地（71.4%）である。

## ■団地別「⑦浴室の使いやすさ、広さ」の満足度

| 選択項目    | 総計  |        | 立石団地 |        | 西嶽団地 計 |        | 西嶽団地<br>平屋建の住宅 |        | 西嶽団地<br>2階建の住宅 |        | 源場団地 |        | 北出口団地 |        | あけぼの団地<br>計 |        | あけぼの団地<br>1階に居住 |        | あけぼの団地<br>2階に居住 |        | あけぼの団地<br>3階に居住 |        |
|---------|-----|--------|------|--------|--------|--------|----------------|--------|----------------|--------|------|--------|-------|--------|-------------|--------|-----------------|--------|-----------------|--------|-----------------|--------|
|         | 人数  | 構成比    | 人数   | 構成比    | 人数     | 構成比    | 人数             | 構成比    | 人数             | 構成比    | 人数   | 構成比    | 人数    | 構成比    | 人数          | 構成比    | 人数              | 構成比    | 人数              | 構成比    | 人数              | 構成比    |
| 満足      | 122 | 28.6%  | 12   | 21.1%  | 9      | 20.5%  | 8              | 27.6%  | 1              | 6.7%   | 1    | 8.3%   | 5     | 14.7%  | 50          | 30.3%  | 16              | 39.0%  | 15              | 32.6%  | 9               | 25.7%  |
| 不満      | 187 | 43.9%  | 22   | 38.6%  | 25     | 56.8%  | 16             | 55.2%  | 9              | 60.0%  | 6    | 50.0%  | 21    | 61.8%  | 81          | 49.1%  | 19              | 46.3%  | 23              | 50.0%  | 17              | 48.6%  |
| どちらでもない | 99  | 23.2%  | 19   | 33.3%  | 9      | 20.5%  | 4              | 13.8%  | 5              | 33.3%  | 5    | 41.7%  | 8     | 23.5%  | 31          | 18.8%  | 5               | 12.2%  | 7               | 15.2%  | 8               | 22.9%  |
| 無回答     | 18  | 4.2%   | 4    | 7.0%   | 1      | 2.3%   | 1              | 3.4%   | 0              | 0.0%   | 0    | 0.0%   | 0     | 0.0%   | 3           | 1.8%   | 1               | 2.4%   | 1               | 2.2%   | 1               | 2.9%   |
| 合計      | 426 | 100.0% | 57   | 100.0% | 44     | 100.0% | 29             | 100.0% | 15             | 100.0% | 12   | 100.0% | 34    | 100.0% | 165         | 100.0% | 41              | 100.0% | 46              | 100.0% | 35              | 100.0% |

| 選択項目    | あけぼの団地<br>4階に居住 |        | あけぼの団地<br>5階に居住 |        | 鍛冶の上団地 |        | 西鶴団地 |        | 平川天神団地 |        | 矢護川団地 |        | 上鶴団地 |        | 引水団地 |        | さんそん桜<br>団地 |        | 立石第二団地 |        | 町民グラウンド<br>団地 |        |
|---------|-----------------|--------|-----------------|--------|--------|--------|------|--------|--------|--------|-------|--------|------|--------|------|--------|-------------|--------|--------|--------|---------------|--------|
|         | 人数              | 構成比    | 人数              | 構成比    | 人数     | 構成比    | 人数   | 構成比    | 人数     | 構成比    | 人数    | 構成比    | 人数   | 構成比    | 人数   | 構成比    | 人数          | 構成比    | 人数     | 構成比    | 人数            | 構成比    |
| 満足      | 5               | 19.2%  | 5               | 29.4%  | 5      | 33.3%  | 3    | 17.6%  | 0      | 0.0%   | 1     | 20.0%  | 6    | 50.0%  | 9    | 81.8%  | 3           | 42.9%  | 9      | 56.3%  | 9             | 56.3%  |
| 不満      | 13              | 50.0%  | 9               | 52.9%  | 6      | 40.0%  | 9    | 52.9%  | 5      | 71.4%  | 2     | 40.0%  | 1    | 8.3%   | 1    | 9.1%   | 1           | 14.3%  | 2      | 12.5%  | 2             | 12.5%  |
| どちらでもない | 8               | 30.8%  | 3               | 17.6%  | 4      | 26.7%  | 4    | 23.5%  | 1      | 14.3%  | 2     | 40.0%  | 3    | 25.0%  | 1    | 9.1%   | 3           | 42.9%  | 3      | 18.8%  | 4             | 25.0%  |
| 無回答     | 0               | 0.0%   | 0               | 0.0%   | 0      | 0.0%   | 1    | 5.9%   | 1      | 14.3%  | 0     | 0.0%   | 2    | 16.7%  | 0    | 0.0%   | 0           | 0.0%   | 2      | 12.5%  | 1             | 6.3%   |
| 合計      | 26              | 100.0% | 17              | 100.0% | 15     | 100.0% | 17   | 100.0% | 7      | 100.0% | 5     | 100.0% | 12   | 100.0% | 11   | 100.0% | 7           | 100.0% | 16     | 100.0% | 16            | 100.0% |

また、2 番目の「不満」の割合が高かった「④断熱性（結露、湿気の原因）」について団地別でみると、「不満」が 5 割を超えている団地は西嶽団地 2 階建住宅（60.0%）、源場団地（83.3%）鍛冶の上団地（80.0%）、平川天神団地（71.4%）である。

## ■団地別「④断熱性（結露、湿気の原因）」の満足度

| 選択項目    | 総計  |        | 立石団地 |        | 西嶽団地 計 |        | 西嶽団地<br>平屋建の住宅 |        | 西嶽団地<br>2階建の住宅 |        | 源場団地 |        | 北出口団地 |        | あけぼの団地<br>計 |        | あけぼの団地<br>1階に居住 |        | あけぼの団地<br>2階に居住 |        | あけぼの団地<br>3階に居住 |        |
|---------|-----|--------|------|--------|--------|--------|----------------|--------|----------------|--------|------|--------|-------|--------|-------------|--------|-----------------|--------|-----------------|--------|-----------------|--------|
|         | 人数  | 構成比    | 人数   | 構成比    | 人数     | 構成比    | 人数             | 構成比    | 人数             | 構成比    | 人数   | 構成比    | 人数    | 構成比    | 人数          | 構成比    | 人数              | 構成比    | 人数              | 構成比    | 人数              | 構成比    |
| 満足      | 105 | 24.6%  | 9    | 15.8%  | 8      | 18.2%  | 7              | 24.1%  | 1              | 6.7%   | 0    | 0.0%   | 5     | 14.7%  | 43          | 26.1%  | 13              | 31.7%  | 14              | 30.4%  | 8               | 22.9%  |
| 不満      | 184 | 43.2%  | 25   | 43.9%  | 22     | 50.0%  | 13             | 44.8%  | 9              | 60.0%  | 10   | 83.3%  | 15    | 44.1%  | 74          | 44.8%  | 20              | 48.8%  | 19              | 41.3%  | 16              | 45.7%  |
| どちらでもない | 111 | 26.1%  | 17   | 29.8%  | 11     | 25.0%  | 6              | 20.7%  | 5              | 33.3%  | 2    | 16.7%  | 12    | 35.3%  | 43          | 26.1%  | 6               | 14.6%  | 11              | 23.9%  | 10              | 28.6%  |
| 無回答     | 26  | 6.1%   | 6    | 10.5%  | 3      | 6.8%   | 3              | 10.3%  | 0              | 0.0%   | 0    | 0.0%   | 2     | 5.9%   | 5           | 3.0%   | 2               | 4.9%   | 2               | 4.3%   | 1               | 2.9%   |
| 合計      | 426 | 100.0% | 57   | 100.0% | 44     | 100.0% | 29             | 100.0% | 15             | 100.0% | 12   | 100.0% | 34    | 100.0% | 165         | 100.0% | 41              | 100.0% | 46              | 100.0% | 35              | 100.0% |

| 選択項目    | あけぼの団地<br>4階に居住 |        | あけぼの団地<br>5階に居住 |        | 鍛冶の上団地 |        | 西鶴団地 |        | 平川天神団地 |        | 矢護川団地 |        | 上鶴団地 |        | 引水団地 |        | さんそん桜<br>団地 |        | 立石第二団地 |        | 町民グラウンド<br>団地 |        |
|---------|-----------------|--------|-----------------|--------|--------|--------|------|--------|--------|--------|-------|--------|------|--------|------|--------|-------------|--------|--------|--------|---------------|--------|
|         | 人数              | 構成比    | 人数              | 構成比    | 人数     | 構成比    | 人数   | 構成比    | 人数     | 構成比    | 人数    | 構成比    | 人数   | 構成比    | 人数   | 構成比    | 人数          | 構成比    | 人数     | 構成比    | 人数            | 構成比    |
| 満足      | 4               | 15.4%  | 4               | 23.5%  | 1      | 6.7%   | 2    | 11.8%  | 0      | 0.0%   | 1     | 20.0%  | 4    | 33.3%  | 9    | 81.8%  | 1           | 14.3%  | 8      | 50.0%  | 13            | 81.3%  |
| 不満      | 12              | 46.2%  | 7               | 41.2%  | 12     | 80.0%  | 8    | 47.1%  | 5      | 71.4%  | 2     | 40.0%  | 5    | 41.7%  | 0    | 0.0%   | 1           | 14.3%  | 0      | 0.0%   | 1             | 6.3%   |
| どちらでもない | 10              | 38.5%  | 6               | 35.3%  | 2      | 13.3%  | 6    | 35.3%  | 1      | 14.3%  | 2     | 40.0%  | 1    | 8.3%   | 2    | 18.2%  | 4           | 57.1%  | 6      | 37.5%  | 2             | 12.5%  |
| 無回答     | 0               | 0.0%   | 0               | 0.0%   | 0      | 0.0%   | 1    | 5.9%   | 1      | 14.3%  | 0     | 0.0%   | 2    | 16.7%  | 0    | 0.0%   | 1           | 14.3%  | 2      | 12.5%  | 0             | 0.0%   |
| 合計      | 26              | 100.0% | 17              | 100.0% | 15     | 100.0% | 17   | 100.0% | 7      | 100.0% | 5     | 100.0% | 12   | 100.0% | 11   | 100.0% | 7           | 100.0% | 16     | 100.0% | 16            | 100.0% |

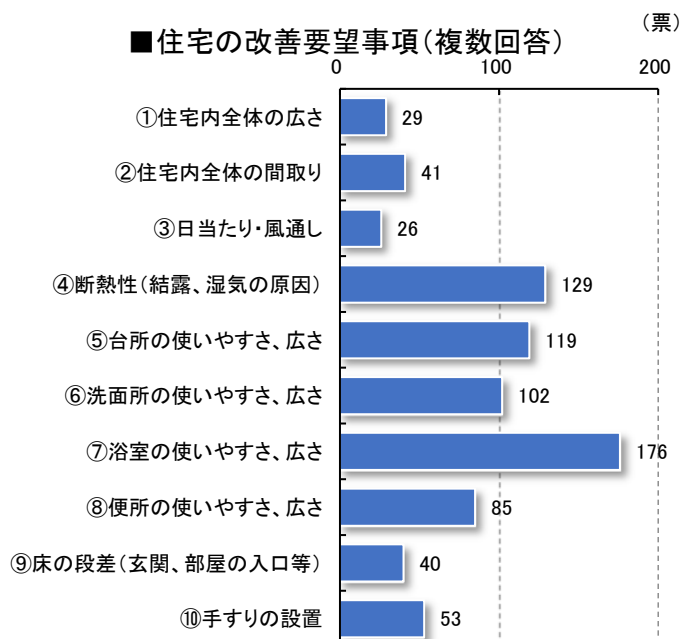
## 質問 9 住宅で特に改善してほしいのは何ですか？（複数回答）

住宅の改善すべき事項で最も多かった要望事項は、176 票の「⑦浴室の使いやすさ、広さ」で、次いで多いのは 129 票の「④断熱性（結露、湿気の原因）」、119 票の「⑤台所の使いやすさ、広さ」となっている。

### ■住宅の改善要望事項（複数回答）

|                  | 回答数 | 構成比    |
|------------------|-----|--------|
| ①住宅内全体の広さ        | 29  | 3.1%   |
| ②住宅内全体の間取り       | 41  | 4.4%   |
| ③日当たり・風通し        | 26  | 2.8%   |
| ④断熱性（結露、湿気の原因）   | 129 | 14.0%  |
| ⑤台所の使いやすさ、広さ     | 119 | 12.9%  |
| ⑥洗面所の使いやすさ、広さ    | 102 | 11.1%  |
| ⑦浴室の使いやすさ、広さ     | 176 | 19.1%  |
| ⑧便所の使いやすさ、広さ     | 85  | 9.2%   |
| ⑨床の段差（玄関、部屋の入口等） | 40  | 4.3%   |
| ⑩手すりの設置          | 53  | 5.7%   |
| 無回答              | 122 | 13.2%  |
| 計                | 922 | 100.0% |

### ■住宅の改善要望事項（複数回答）



住宅の改善すべき要望事項の回答数が全体で最も多かった「⑦浴室の使いやすさ、広さ」について団地別でみると、各団地での要望事項（無回答を除く）の中で「⑦浴室の使いやすさ、広さ」を最も多く要望している団地は、立石団地、西嶽団地平屋建の住宅、北出口団地、あけぼの団地の全階、西鶴団地、立石第二団地である。

### ■団地別住宅の改善要望事項（複数回答）

| 選択項目             | 総計  |        | 立石団地 |        | 西嶽団地 計 |        | 西嶽団地 平屋建の住宅 |        | 西嶽団地 2階建の住宅 |        | 源場団地 |        | 北出口団地 |        | あけぼの団地 計 |        | あけぼの団地 1階に居住 |        | あけぼの団地 2階に居住 |        | あけぼの団地 3階に居住 |        |
|------------------|-----|--------|------|--------|--------|--------|-------------|--------|-------------|--------|------|--------|-------|--------|----------|--------|--------------|--------|--------------|--------|--------------|--------|
|                  | 人数  | 構成比    | 人数   | 構成比    | 人数     | 構成比    | 人数          | 構成比    | 人数          | 構成比    | 人数   | 構成比    | 人数    | 構成比    | 人数       | 構成比    | 人数           | 構成比    | 人数           | 構成比    | 人数           | 構成比    |
| ①住宅内全体の広さ        | 29  | 3.1%   | 3    | 2.4%   | 4      | 3.9%   | 3           | 4.9%   | 1           | 2.4%   | 2    | 5.7%   | 3     | 3.7%   | 13       | 3.5%   | 1            | 1.1%   | 4            | 4.1%   | 4            | 4.8%   |
| ②住宅内全体の間取り       | 41  | 4.4%   | 7    | 5.7%   | 6      | 5.9%   | 4           | 6.6%   | 2           | 4.9%   | 2    | 5.7%   | 4     | 4.9%   | 15       | 4.0%   | 1            | 1.1%   | 3            | 3.1%   | 4            | 4.8%   |
| ③日当たり・風通し        | 26  | 2.8%   | 3    | 2.4%   | 2      | 2.0%   | 0           | 0.0%   | 2           | 4.9%   | 5    | 14.3%  | 0     | 0.0%   | 6        | 1.6%   | 1            | 1.1%   | 2            | 2.0%   | 2            | 2.4%   |
| ④断熱性（結露、湿気の原因）   | 129 | 14.0%  | 17   | 13.8%  | 9      | 8.8%   | 6           | 9.8%   | 3           | 7.3%   | 9    | 25.7%  | 7     | 8.5%   | 61       | 16.4%  | 13           | 14.6%  | 16           | 16.3%  | 14           | 16.9%  |
| ⑤台所の使いやすさ、広さ     | 119 | 12.9%  | 18   | 14.6%  | 11     | 10.8%  | 7           | 11.5%  | 4           | 9.8%   | 4    | 11.4%  | 12    | 14.6%  | 49       | 13.2%  | 11           | 12.4%  | 14           | 14.3%  | 9            | 10.8%  |
| ⑥洗面所の使いやすさ、広さ    | 102 | 11.1%  | 12   | 9.8%   | 15     | 14.7%  | 7           | 11.5%  | 8           | 19.5%  | 1    | 2.9%   | 11    | 13.4%  | 43       | 11.6%  | 8            | 9.0%   | 10           | 10.2%  | 13           | 15.7%  |
| ⑦浴室の使いやすさ、広さ     | 176 | 19.1%  | 17   | 13.8%  | 20     | 19.6%  | 13          | 21.3%  | 7           | 17.1%  | 7    | 20.0%  | 18    | 22.0%  | 84       | 22.6%  | 19           | 21.3%  | 24           | 24.5%  | 17           | 20.5%  |
| ⑧便所の使いやすさ、広さ     | 85  | 9.2%   | 1    | 0.8%   | 11     | 10.8%  | 3           | 4.9%   | 8           | 19.5%  | 1    | 2.9%   | 11    | 13.4%  | 41       | 11.0%  | 10           | 11.2%  | 8            | 8.2%   | 12           | 14.5%  |
| ⑨床の段差（玄関、部屋の入口等） | 40  | 4.3%   | 13   | 10.6%  | 10     | 9.8%   | 7           | 11.5%  | 3           | 7.3%   | 1    | 2.9%   | 4     | 4.9%   | 6        | 1.6%   | 4            | 4.5%   | 0            | 0.0%   | 1            | 1.2%   |
| ⑩手すりの設置          | 53  | 5.7%   | 14   | 11.4%  | 6      | 5.9%   | 3           | 4.9%   | 3           | 7.3%   | 3    | 8.6%   | 5     | 6.1%   | 12       | 3.2%   | 8            | 9.0%   | 2            | 2.0%   | 1            | 1.2%   |
| 無回答              | 122 | 13.2%  | 18   | 14.6%  | 8      | 7.8%   | 8           | 13.1%  | 0           | 0.0%   | 0    | 0.0%   | 7     | 8.5%   | 42       | 11.3%  | 13           | 14.6%  | 15           | 15.3%  | 6            | 7.2%   |
| 合計               | 922 | 100.0% | 123  | 100.0% | 102    | 100.0% | 61          | 100.0% | 41          | 100.0% | 35   | 100.0% | 82    | 100.0% | 372      | 100.0% | 89           | 100.0% | 98           | 100.0% | 83           | 100.0% |

| 選択項目             | あけぼの団地 4階に居住 |        | あけぼの団地 5階に居住 |        | 鍛冶の上団地 |        | 西鶴団地 |        | 平川天神団地 |        | 矢護川団地 |        | 上鶴団地 |        | 引水団地 |        | さんさん桜団地 |        | 立石第二団地 |        | 町民グラウンド団地 |        |
|------------------|--------------|--------|--------------|--------|--------|--------|------|--------|--------|--------|-------|--------|------|--------|------|--------|---------|--------|--------|--------|-----------|--------|
|                  | 人数           | 構成比    | 人数           | 構成比    | 人数     | 構成比    | 人数   | 構成比    | 人数     | 構成比    | 人数    | 構成比    | 人数   | 構成比    | 人数   | 構成比    | 人数      | 構成比    | 人数     | 構成比    | 人数        | 構成比    |
| ①住宅内全体の広さ        | 1            | 1.6%   | 3            | 7.3%   | 0      | 0.0%   | 1    | 2.6%   | 1      | 5.9%   | 0     | 0.0%   | 2    | 10.5%  | 0    | 0.0%   | 0       | 0.0%   | 0      | 0.0%   | 0         | 0.0%   |
| ②住宅内全体の間取り       | 3            | 4.9%   | 4            | 9.8%   | 1      | 2.9%   | 2    | 5.1%   | 0      | 0.0%   | 0     | 0.0%   | 2    | 10.5%  | 0    | 0.0%   | 0       | 0.0%   | 0      | 0.0%   | 1         | 3.6%   |
| ③日当たり・風通し        | 0            | 0.0%   | 1            | 2.4%   | 1      | 2.9%   | 1    | 2.6%   | 3      | 17.6%  | 0     | 0.0%   | 2    | 10.5%  | 0    | 0.0%   | 2       | 16.7%  | 0      | 0.0%   | 1         | 3.6%   |
| ④断熱性（結露、湿気の原因）   | 12           | 19.7%  | 6            | 14.6%  | 9      | 25.7%  | 5    | 12.8%  | 4      | 23.5%  | 3     | 30.0%  | 2    | 10.5%  | 0    | 0.0%   | 1       | 8.3%   | 0      | 0.0%   | 1         | 3.6%   |
| ⑤台所の使いやすさ、広さ     | 10           | 16.4%  | 5            | 12.2%  | 1      | 2.9%   | 4    | 10.3%  | 1      | 5.9%   | 2     | 20.0%  | 1    | 5.3%   | 1    | 9.1%   | 2       | 16.7%  | 2      | 9.5%   | 7         | 25.0%  |
| ⑥洗面所の使いやすさ、広さ    | 8            | 13.1%  | 4            | 9.8%   | 7      | 20.0%  | 5    | 12.8%  | 1      | 5.9%   | 0     | 0.0%   | 0    | 0.0%   | 0    | 0.0%   | 0       | 0.0%   | 2      | 9.5%   | 3         | 10.7%  |
| ⑦浴室の使いやすさ、広さ     | 14           | 23.0%  | 10           | 24.4%  | 7      | 20.0%  | 8    | 20.5%  | 3      | 17.6%  | 2     | 20.0%  | 0    | 0.0%   | 0    | 0.0%   | 1       | 8.3%   | 3      | 14.3%  | 4         | 14.3%  |
| ⑧便所の使いやすさ、広さ     | 7            | 11.5%  | 4            | 9.8%   | 7      | 20.0%  | 6    | 15.4%  | 0      | 0.0%   | 2     | 20.0%  | 2    | 10.5%  | 0    | 0.0%   | 0       | 0.0%   | 0      | 0.0%   | 3         | 10.7%  |
| ⑨床の段差（玄関、部屋の入口等） | 1            | 1.6%   | 0            | 0.0%   | 1      | 2.9%   | 0    | 0.0%   | 2      | 11.8%  | 0     | 0.0%   | 0    | 0.0%   | 0    | 0.0%   | 0       | 0.0%   | 1      | 4.8%   | 0         | 0.0%   |
| ⑩手すりの設置          | 1            | 1.6%   | 0            | 0.0%   | 1      | 2.9%   | 3    | 7.7%   | 0      | 0.0%   | 0     | 0.0%   | 1    | 5.3%   | 1    | 9.1%   | 2       | 16.7%  | 3      | 14.3%  | 2         | 7.1%   |
| 無回答              | 4            | 6.6%   | 4            | 9.8%   | 0      | 0.0%   | 4    | 10.3%  | 2      | 11.8%  | 1     | 10.0%  | 7    | 36.8%  | 9    | 81.8%  | 4       | 33.3%  | 10     | 47.6%  | 6         | 21.4%  |
| 合計               | 61           | 100.0% | 41           | 100.0% | 35     | 100.0% | 39   | 100.0% | 17     | 100.0% | 10    | 100.0% | 19   | 100.0% | 11   | 100.0% | 12      | 100.0% | 21     | 100.0% | 28        | 100.0% |

### ③団地の満足度

#### 質問 10 お住まいの団地について、どう感じていますか？

団地の満足度をみると、「どちらでもない」の割合が高い評価項目が多い。その中で、「満足」が回答全体の 5 割を超えている評価項目は 50.2%の「⑦ごみ集積所」だけである。

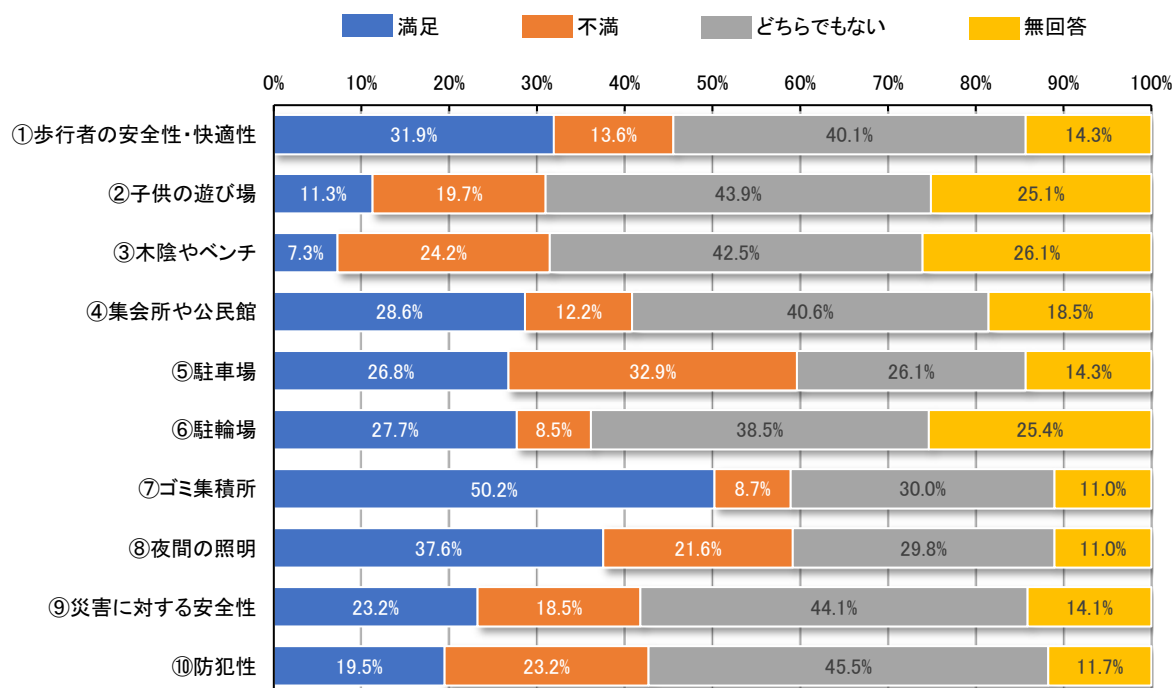
一方、「不満」についてみると、回答全体の 5 割を超えている評価項目はないものの、「⑤駐車場」の割合が 32.9%で最も高い。

#### ■団地の満足度

単位：人

|              | 満足  | 不満  | どちらでもない | 無回答 |
|--------------|-----|-----|---------|-----|
| ①歩行者の安全性・快適性 | 136 | 58  | 171     | 61  |
| ②子供の遊び場      | 48  | 84  | 187     | 107 |
| ③木陰やベンチ      | 31  | 103 | 181     | 111 |
| ④集会所や公民館     | 122 | 52  | 173     | 79  |
| ⑤駐車場         | 114 | 140 | 111     | 61  |
| ⑥駐輪場         | 118 | 36  | 164     | 108 |
| ⑦ごみ集積所       | 214 | 37  | 128     | 47  |
| ⑧夜間の照明       | 160 | 92  | 127     | 47  |
| ⑨災害に対する安全性   | 99  | 79  | 188     | 60  |
| ⑩防犯性         | 83  | 99  | 194     | 50  |

#### ■団地の満足度の構成割合



団地に関する満足度の評価項目の中で「不満」の割合が高かった「⑤駐車場」について団地別でみると、「不満」の割合が全団地平均の 32.9%を超えている団地は、西嶽団地平屋建の住宅（34.5%）、源場団地（41.7%）、あけぼの団地 1 階に居住（36.6%）、あけぼの団地 2 階に居住（39.1%）、あけぼの団地 3 階に居住（45.7%）、あけぼの団地 4 階に居住（50.0%）、あけぼの団地 5 階に居住（58.8%）、鍛冶の上団地（46.7%）、西鶴団地（41.2%）、町民グラウンド団地（43.8%）である。

## ■団地別「⑤駐車場」の満足度

| 選択項目    | 総計  |        | 立石団地 |        | 西嶽団地 計 |        | 西嶽団地<br>平屋建の住宅 |        | 西嶽団地<br>2階建の住宅 |        | 源場団地 |        | 北出口団地 |        | あけぼの団地<br>計 |        | あけぼの団地<br>1階に居住 |        | あけぼの団地<br>2階に居住 |        | あけぼの団地<br>3階に居住 |        |
|---------|-----|--------|------|--------|--------|--------|----------------|--------|----------------|--------|------|--------|-------|--------|-------------|--------|-----------------|--------|-----------------|--------|-----------------|--------|
|         | 人数  | 構成比    | 人数   | 構成比    | 人数     | 構成比    | 人数             | 構成比    | 人数             | 構成比    | 人数   | 構成比    | 人数    | 構成比    | 人数          | 構成比    | 人数              | 構成比    | 人数              | 構成比    | 人数              | 構成比    |
| 満足      | 114 | 26.8%  | 13   | 22.8%  | 9      | 20.5%  | 6              | 20.7%  | 3              | 20.0%  | 1    | 8.3%   | 7     | 20.6%  | 43          | 26.1%  | 18              | 43.9%  | 11              | 23.9%  | 7               | 20.0%  |
| 不満      | 140 | 32.9%  | 7    | 12.3%  | 13     | 29.5%  | 10             | 34.5%  | 3              | 20.0%  | 5    | 41.7%  | 8     | 23.5%  | 72          | 43.6%  | 15              | 36.6%  | 18              | 39.1%  | 16              | 45.7%  |
| どちらでもない | 111 | 26.1%  | 23   | 40.4%  | 12     | 27.3%  | 6              | 20.7%  | 6              | 40.0%  | 3    | 25.0%  | 13    | 38.2%  | 38          | 23.0%  | 5               | 12.2%  | 11              | 23.9%  | 10              | 28.6%  |
| 無回答     | 61  | 14.3%  | 14   | 24.6%  | 10     | 22.7%  | 7              | 24.1%  | 3              | 20.0%  | 3    | 25.0%  | 6     | 17.6%  | 12          | 7.3%   | 3               | 7.3%   | 6               | 13.0%  | 2               | 5.7%   |
| 合計      | 426 | 100.0% | 57   | 100.0% | 44     | 100.0% | 29             | 100.0% | 15             | 100.0% | 12   | 100.0% | 34    | 100.0% | 165         | 100.0% | 41              | 100.0% | 46              | 100.0% | 35              | 100.0% |

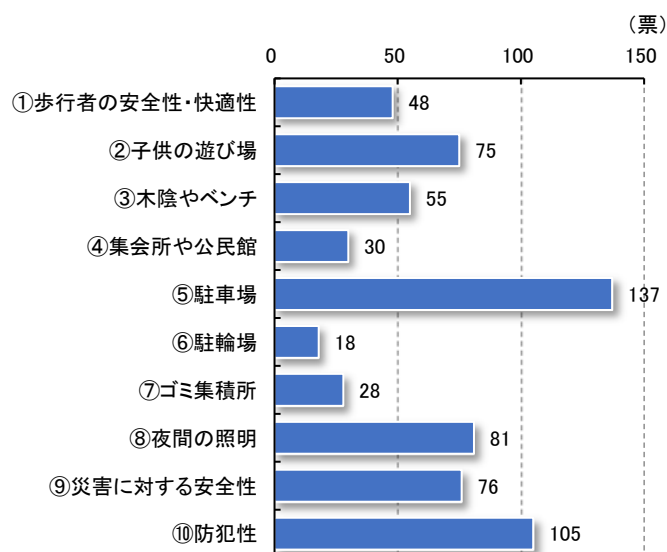
| 選択項目    | あけぼの団地<br>4階に居住 |        | あけぼの団地<br>5階に居住 |        | 鍛冶の上団地 |        | 西鶴団地 |        | 平川天神団地 |        | 矢護川団地 |        | 上鶴団地 |        | 引水団地 |        | さんそん桜<br>団地 |        | 立石第二団地 |        | 町民グラウンド<br>団地 |        |
|---------|-----------------|--------|-----------------|--------|--------|--------|------|--------|--------|--------|-------|--------|------|--------|------|--------|-------------|--------|--------|--------|---------------|--------|
|         | 人数              | 構成比    | 人数              | 構成比    | 人数     | 構成比    | 人数   | 構成比    | 人数     | 構成比    | 人数    | 構成比    | 人数   | 構成比    | 人数   | 構成比    | 人数          | 構成比    | 人数     | 構成比    | 人数            | 構成比    |
| 満足      | 4               | 15.4%  | 3               | 17.6%  | 3      | 20.0%  | 6    | 35.3%  | 1      | 14.3%  | 2     | 40.0%  | 5    | 41.7%  | 7    | 63.6%  | 3           | 42.9%  | 5      | 31.3%  | 8             | 50.0%  |
| 不満      | 13              | 50.0%  | 10              | 58.8%  | 7      | 46.7%  | 7    | 41.2%  | 2      | 28.6%  | 1     | 20.0%  | 2    | 16.7%  | 1    | 9.1%   | 1           | 14.3%  | 4      | 25.0%  | 7             | 43.8%  |
| どちらでもない | 8               | 30.8%  | 4               | 23.5%  | 5      | 33.3%  | 2    | 11.8%  | 2      | 28.6%  | 2     | 40.0%  | 1    | 8.3%   | 1    | 9.1%   | 2           | 28.6%  | 5      | 31.3%  | 0             | 0.0%   |
| 無回答     | 1               | 3.8%   | 0               | 0.0%   | 0      | 0.0%   | 2    | 11.8%  | 2      | 28.6%  | 0     | 0.0%   | 4    | 33.3%  | 2    | 18.2%  | 1           | 14.3%  | 2      | 12.5%  | 1             | 6.3%   |
| 合計      | 26              | 100.0% | 17              | 100.0% | 15     | 100.0% | 17   | 100.0% | 7      | 100.0% | 5     | 100.0% | 12   | 100.0% | 11   | 100.0% | 7           | 100.0% | 16     | 100.0% | 16            | 100.0% |

## 質問 11 団地で特に改善してほしいのは何ですか？（複数回答）

団地の改善すべき要望事項で最も多かったのは、137 票の「⑤駐車場」で、次いで多いのは 105 票の「⑩防犯性」、81 票の「⑧夜間の照明」である。

### ■団地の改善要望事項（複数回答）

|              | 回答数 | 構成比    |
|--------------|-----|--------|
| ①歩行者の安全性・快適性 | 48  | 6.0%   |
| ②子供の遊び場      | 75  | 9.3%   |
| ③木陰やベンチ      | 55  | 6.8%   |
| ④集会所や公民館     | 30  | 3.7%   |
| ⑤駐車場         | 137 | 17.0%  |
| ⑥駐輪場         | 18  | 2.2%   |
| ⑦ゴミ集積所       | 28  | 3.5%   |
| ⑧夜間の照明       | 81  | 10.1%  |
| ⑨災害に対する安全性   | 76  | 9.4%   |
| ⑩防犯性         | 105 | 13.0%  |
| 無回答          | 152 | 18.9%  |
| 計            | 805 | 100.0% |



団地の改善すべき要望事項の回答数が全体で最も多かった「⑤駐車場」について団地別でみると、各団地での要望事項（無回答を除く）の中で「⑤駐車場」を最も多く要望している団地は、西嶽団地平屋建の住宅、源場団地、北出口団地、あけぼの団地の全階、鍛冶の上団地、上鶴団地、立石第二団地、町民グラウンド団地である。

### ■団地別団地の改善要望事項（複数回答）

| 選択項目         | 総計  |        | 立石団地 |        | 西嶽団地 計 |        | 西嶽団地 平屋建の住宅 |        | 西嶽団地 2階建の住宅 |        | 源場団地 |        | 北出口団地 |        | あけぼの団地 計 |        | あけぼの団地 1階に居住 |        | あけぼの団地 2階に居住 |        | あけぼの団地 3階に居住 |        |
|--------------|-----|--------|------|--------|--------|--------|-------------|--------|-------------|--------|------|--------|-------|--------|----------|--------|--------------|--------|--------------|--------|--------------|--------|
|              | 人数  | 構成比    | 人数   | 構成比    | 人数     | 構成比    | 人数          | 構成比    | 人数          | 構成比    | 人数   | 構成比    | 人数    | 構成比    | 人数       | 構成比    | 人数           | 構成比    | 人数           | 構成比    | 人数           | 構成比    |
| ①歩行者の安全性・快適性 | 48  | 6.0%   | 8    | 7.8%   | 7      | 8.8%   | 5           | 10.4%  | 2           | 6.3%   | 2    | 7.1%   | 3     | 5.3%   | 18       | 5.1%   | 2            | 2.6%   | 5            | 5.3%   | 5            | 6.3%   |
| ②子供の遊び場      | 75  | 9.3%   | 12   | 11.7%  | 9      | 11.3%  | 3           | 6.3%   | 6           | 18.8%  | 2    | 7.1%   | 5     | 8.8%   | 34       | 9.7%   | 5            | 6.5%   | 13           | 13.7%  | 5            | 6.3%   |
| ③木陰やベンチ      | 55  | 6.8%   | 14   | 13.6%  | 10     | 12.5%  | 3           | 6.3%   | 7           | 21.9%  | 1    | 3.6%   | 3     | 5.3%   | 17       | 4.8%   | 2            | 2.6%   | 6            | 6.3%   | 5            | 6.3%   |
| ④集会所や公民館     | 30  | 3.7%   | 3    | 2.9%   | 1      | 1.3%   | 1           | 2.1%   | 0           | 0.0%   | 0    | 0.0%   | 1     | 1.8%   | 20       | 5.7%   | 6            | 7.8%   | 6            | 6.3%   | 4            | 5.1%   |
| ⑤駐車場         | 137 | 17.0%  | 5    | 4.9%   | 12     | 15.0%  | 10          | 20.8%  | 2           | 6.3%   | 7    | 25.0%  | 8     | 14.0%  | 78       | 22.2%  | 16           | 20.8%  | 19           | 20.0%  | 18           | 22.8%  |
| ⑥駐輪場         | 18  | 2.2%   | 1    | 1.0%   | 0      | 0.0%   | 0           | 0.0%   | 0           | 0.0%   | 1    | 3.6%   | 1     | 1.8%   | 10       | 2.8%   | 1            | 1.3%   | 2            | 2.1%   | 3            | 3.8%   |
| ⑦ゴミ集積所       | 28  | 3.5%   | 6    | 5.8%   | 1      | 1.3%   | 1           | 2.1%   | 0           | 0.0%   | 1    | 3.6%   | 2     | 3.5%   | 9        | 2.6%   | 3            | 3.9%   | 2            | 2.1%   | 1            | 1.3%   |
| ⑧夜間の照明       | 81  | 10.1%  | 5    | 4.9%   | 3      | 3.8%   | 0           | 0.0%   | 3           | 9.4%   | 5    | 17.9%  | 7     | 12.3%  | 46       | 13.1%  | 6            | 7.8%   | 10           | 10.5%  | 13           | 16.5%  |
| ⑨災害に対する安全性   | 76  | 9.4%   | 13   | 12.6%  | 8      | 10.0%  | 3           | 6.3%   | 5           | 15.6%  | 2    | 7.1%   | 4     | 7.0%   | 29       | 8.3%   | 7            | 9.1%   | 7            | 7.4%   | 8            | 10.1%  |
| ⑩防犯性         | 105 | 13.0%  | 11   | 10.7%  | 13     | 16.3%  | 8           | 16.7%  | 5           | 15.6%  | 4    | 14.3%  | 7     | 12.3%  | 46       | 13.1%  | 14           | 18.2%  | 11           | 11.6%  | 9            | 11.4%  |
| 無回答          | 152 | 18.9%  | 25   | 24.3%  | 16     | 20.0%  | 14          | 29.2%  | 2           | 6.3%   | 3    | 10.7%  | 16    | 28.1%  | 44       | 12.5%  | 15           | 19.5%  | 14           | 14.7%  | 8            | 10.1%  |
| 合計           | 805 | 100.0% | 103  | 100.0% | 80     | 100.0% | 48          | 100.0% | 32          | 100.0% | 28   | 100.0% | 57    | 100.0% | 351      | 100.0% | 77           | 100.0% | 95           | 100.0% | 79           | 100.0% |

| 選択項目         | あけぼの団地 4階に居住 |        | あけぼの団地 5階に居住 |        | 鍛冶の上団地 |        | 西鶴団地 |        | 平川天神団地 |        | 矢護川団地 |        | 上鶴団地 |        | 引水団地 |        | さんそん桜団地 |        | 立石第二団地 |        | 町民グラウンド団地 |        |
|--------------|--------------|--------|--------------|--------|--------|--------|------|--------|--------|--------|-------|--------|------|--------|------|--------|---------|--------|--------|--------|-----------|--------|
|              | 人数           | 構成比    | 人数           | 構成比    | 人数     | 構成比    | 人数   | 構成比    | 人数     | 構成比    | 人数    | 構成比    | 人数   | 構成比    | 人数   | 構成比    | 人数      | 構成比    | 人数     | 構成比    | 人数        | 構成比    |
| ①歩行者の安全性・快適性 | 3            | 5.1%   | 3            | 7.3%   | 4      | 11.8%  | 3    | 8.8%   | 1      | 7.7%   | 0     | 0.0%   | 0    | 0.0%   | 0    | 0.0%   | 0       | 0.0%   | 2      | 10.0%  | 0         | 0.0%   |
| ②子供の遊び場      | 6            | 10.2%  | 5            | 12.2%  | 3      | 8.8%   | 0    | 0.0%   | 2      | 15.4%  | 1     | 12.5%  | 0    | 0.0%   | 0    | 0.0%   | 0       | 0.0%   | 0      | 0.0%   | 5         | 20.8%  |
| ③木陰やベンチ      | 1            | 1.7%   | 3            | 7.3%   | 2      | 5.9%   | 2    | 5.9%   | 0      | 0.0%   | 0     | 0.0%   | 1    | 6.7%   | 0    | 0.0%   | 1       | 6.7%   | 1      | 5.0%   | 2         | 8.3%   |
| ④集会所や公民館     | 3            | 5.1%   | 1            | 2.4%   | 0      | 0.0%   | 1    | 2.9%   | 0      | 0.0%   | 0     | 0.0%   | 1    | 6.7%   | 0    | 0.0%   | 2       | 13.3%  | 0      | 0.0%   | 1         | 4.2%   |
| ⑤駐車場         | 15           | 25.4%  | 10           | 24.4%  | 5      | 14.7%  | 6    | 17.6%  | 1      | 7.7%   | 1     | 12.5%  | 2    | 13.3%  | 1    | 9.1%   | 1       | 6.7%   | 3      | 15.0%  | 5         | 20.8%  |
| ⑥駐輪場         | 2            | 3.4%   | 2            | 4.9%   | 2      | 5.9%   | 0    | 0.0%   | 0      | 0.0%   | 0     | 0.0%   | 0    | 0.0%   | 2    | 18.2%  | 0       | 0.0%   | 0      | 0.0%   | 0         | 0.0%   |
| ⑦ゴミ集積所       | 2            | 3.4%   | 1            | 2.4%   | 2      | 5.9%   | 4    | 11.8%  | 3      | 23.1%  | 0     | 0.0%   | 0    | 0.0%   | 0    | 0.0%   | 0       | 0.0%   | 0      | 0.0%   | 0         | 0.0%   |
| ⑧夜間の照明       | 9            | 15.3%  | 8            | 19.5%  | 3      | 8.8%   | 2    | 5.9%   | 2      | 15.4%  | 2     | 25.0%  | 0    | 0.0%   | 1    | 9.1%   | 1       | 6.7%   | 0      | 0.0%   | 3         | 12.5%  |
| ⑨災害に対する安全性   | 6            | 10.2%  | 1            | 2.4%   | 5      | 14.7%  | 6    | 17.6%  | 1      | 7.7%   | 1     | 12.5%  | 1    | 6.7%   | 0    | 0.0%   | 4       | 26.7%  | 2      | 10.0%  | 0         | 0.0%   |
| ⑩防犯性         | 8            | 13.6%  | 4            | 9.8%   | 4      | 11.8%  | 7    | 20.6%  | 0      | 0.0%   | 1     | 12.5%  | 2    | 13.3%  | 0    | 0.0%   | 4       | 26.7%  | 3      | 15.0%  | 2         | 8.3%   |
| 無回答          | 4            | 6.8%   | 3            | 7.3%   | 4      | 11.8%  | 3    | 8.8%   | 3      | 23.1%  | 2     | 25.0%  | 8    | 53.3%  | 7    | 63.6%  | 2       | 13.3%  | 9      | 45.0%  | 6         | 25.0%  |
| 合計           | 59           | 100.0% | 41           | 100.0% | 34     | 100.0% | 34   | 100.0% | 13     | 100.0% | 8     | 100.0% | 15   | 100.0% | 11   | 100.0% | 15      | 100.0% | 20     | 100.0% | 24        | 100.0% |

#### ④住まい方の感想・意向

##### 質問 12 お住まいの住宅の賃貸料は生活の中での影響はどのようなものですか？

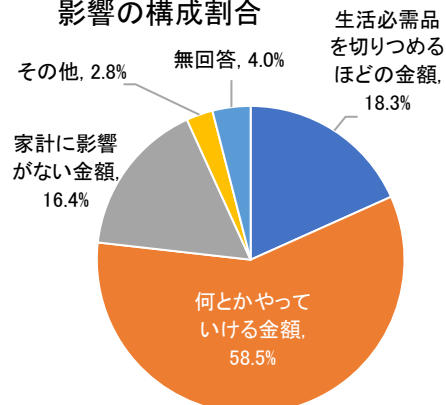
住宅賃貸料による生活への影響をみると、最も多いのは 249 人の「何とかやっていける金額」（全体の 58.5%）である。

一方、「生活必需品を切りつめるほどの金額」は 2 番目に多く 78 人（同 18.3%）である。

|                  | 回答数 | 構成比    |
|------------------|-----|--------|
| 生活必需品を切りつめるほどの金額 | 78  | 18.3%  |
| 何とかやっていける金額      | 249 | 58.5%  |
| 家計に影響がない金額       | 70  | 16.4%  |
| その他              | 12  | 2.8%   |
| 無回答              | 17  | 4.0%   |
| 計                | 426 | 100.0% |

##### ■住宅賃貸料の生活への影響

##### ■住宅賃貸料の生活への影響の構成割合



住宅賃貸料による影響を世帯別にみると、各年代（無回答を除く）とも「何とかやっていける金額」の割合が最も高く、すべての年代で 50% 以上である。

また、家族人数別でも、家族人数（無回答を除く）に関わらず、「何とかやっていける金額」の割合が最も高い。

##### ■世帯主年代別住宅賃貸料の生活への影響

| 選択項目             | 総計  |        | 29歳以下 |        | 30歳代 |        | 40歳代 |        | 50歳代 |        | 60歳以上 |        | 無回答 |        |
|------------------|-----|--------|-------|--------|------|--------|------|--------|------|--------|-------|--------|-----|--------|
|                  | 人数  | 構成比    | 人数    | 構成比    | 人数   | 構成比    | 人数   | 構成比    | 人数   | 構成比    | 人数    | 構成比    | 人数  | 構成比    |
| 生活必需品を切りつめるほどの金額 | 78  | 18.3%  | 0     | 0.0%   | 4    | 21.1%  | 5    | 10.9%  | 9    | 17.3%  | 57    | 19.3%  | 3   | 60.0%  |
| 何とかやっていける金額      | 249 | 58.5%  | 4     | 50.0%  | 10   | 52.6%  | 27   | 58.7%  | 35   | 67.3%  | 172   | 58.1%  | 1   | 20.0%  |
| 家計に影響がない金額       | 70  | 16.4%  | 2     | 25.0%  | 5    | 26.3%  | 10   | 21.7%  | 5    | 9.6%   | 48    | 16.2%  | 0   | 0.0%   |
| その他              | 12  | 2.8%   | 1     | 12.5%  | 0    | 0.0%   | 2    | 4.3%   | 2    | 3.8%   | 7     | 2.4%   | 0   | 0.0%   |
| 無回答              | 17  | 4.0%   | 1     | 12.5%  | 0    | 0.0%   | 2    | 4.3%   | 1    | 1.9%   | 12    | 4.1%   | 1   | 20.0%  |
| 合計               | 426 | 100.0% | 8     | 100.0% | 19   | 100.0% | 46   | 100.0% | 52   | 100.0% | 296   | 100.0% | 5   | 100.0% |

##### ■家族人数別住宅賃貸料の生活への影響

| 選択項目             | 総計  |        | 1人  |        | 2人  |        | 3人 |        | 4人 |        | 5人以上 |        | 無回答 |        |
|------------------|-----|--------|-----|--------|-----|--------|----|--------|----|--------|------|--------|-----|--------|
|                  | 人数  | 構成比    | 人数  | 構成比    | 人数  | 構成比    | 人数 | 構成比    | 人数 | 構成比    | 人数   | 構成比    | 人数  | 構成比    |
| 生活必需品を切りつめるほどの金額 | 78  | 18.3%  | 34  | 21.5%  | 23  | 14.3%  | 12 | 21.8%  | 5  | 15.2%  | 1    | 6.3%   | 3   | 100.0% |
| 何とかやっていける金額      | 249 | 58.5%  | 89  | 56.3%  | 103 | 64.0%  | 25 | 45.5%  | 22 | 66.7%  | 10   | 62.5%  | 0   | 0.0%   |
| 家計に影響がない金額       | 70  | 16.4%  | 28  | 17.7%  | 21  | 13.0%  | 13 | 23.6%  | 4  | 12.1%  | 4    | 25.0%  | 0   | 0.0%   |
| その他              | 12  | 2.8%   | 0   | 0.0%   | 7   | 4.3%   | 5  | 9.1%   | 0  | 0.0%   | 0    | 0.0%   | 0   | 0.0%   |
| 無回答              | 17  | 4.0%   | 7   | 4.4%   | 7   | 4.3%   | 0  | 0.0%   | 2  | 6.1%   | 1    | 6.3%   | 0   | 0.0%   |
| 合計               | 426 | 100.0% | 158 | 100.0% | 161 | 100.0% | 55 | 100.0% | 33 | 100.0% | 16   | 100.0% | 3   | 100.0% |

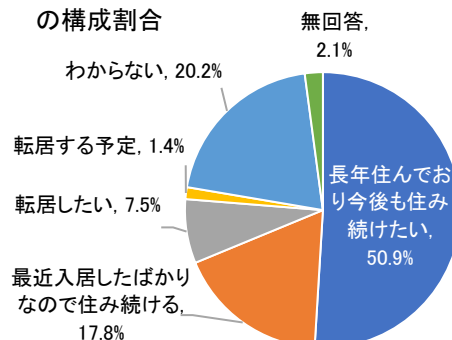
### 質問 13 将来も現在の町営住宅に住み続けたいと思われませんか？

現在居住している町営住宅の継続居住意向をみると、最も多いのは 217 人の「長年住んでおり今後も住み続けたい」（全体の 50.9%）であり、次いで多い 76 人の「最近入居したばかりなので住み続ける」（同 17.8%）を合わせると、全体の 68.7%が継続居住を希望している。

#### ■町営住宅の継続居住意向

|                   | 回答数 | 構成比    |
|-------------------|-----|--------|
| 長年住んでおり今後も住み続けたい  | 217 | 50.9%  |
| 最近入居したばかりなので住み続ける | 76  | 17.8%  |
| 転居したい             | 32  | 7.5%   |
| 転居する予定            | 6   | 1.4%   |
| わからない             | 86  | 20.2%  |
| 無回答               | 9   | 2.1%   |
| 計                 | 426 | 100.0% |

#### ■町営住宅への継続居住意向の構成割合



継続居住意向について団地別にみると、全団地で今後も継続して居住する意向（「長年住んでおり今後も住み続けたい」と「最近入居したばかりなので住み続ける」の合計）の割合が他の項目を上回っている。一方、「転居したい」の割合が最も高い団地は、あけぼの団地全体で 11.5%であり、中でも「あけぼの団地 5 階に居住」は 29.4%である。

世帯主年代別で最も割合が高いのは、「29 歳代」では「最近入居したばかりなので住み続ける」、「30 歳代」及び「40 歳代」では「分からない」、「50 歳代」及び「60 歳以上」では「長年住んでおり今後も住み続けたい」となっている。

#### ■団地別町営住宅の継続居住意向

| 選択項目              | 総計  |        | 立石団地 |        | 西嶽団地 計 |        | 西嶽団地 平屋建の住宅 |        | 西嶽団地 2階建の住宅 |        | 源場団地 |        | 北出口団地 |        | あけぼの団地 計 |        | あけぼの団地 1階に居住 |        | あけぼの団地 2階に居住 |        | あけぼの団地 3階に居住 |        |
|-------------------|-----|--------|------|--------|--------|--------|-------------|--------|-------------|--------|------|--------|-------|--------|----------|--------|--------------|--------|--------------|--------|--------------|--------|
|                   | 人数  | 構成比    | 人数   | 構成比    | 人数     | 構成比    | 人数          | 構成比    | 人数          | 構成比    | 人数   | 構成比    | 人数    | 構成比    | 人数       | 構成比    | 人数           | 構成比    | 人数           | 構成比    | 人数           | 構成比    |
| 長年住んでおり今後も住み続けたい  | 217 | 50.9%  | 40   | 70.2%  | 32     | 72.7%  | 22          | 75.9%  | 10          | 66.7%  | 9    | 75.0%  | 22    | 64.7%  | 80       | 48.5%  | 25           | 61.0%  | 24           | 52.2%  | 18           | 51.4%  |
| 最近入居したばかりなので住み続ける | 76  | 17.8%  | 9    | 15.8%  | 3      | 6.8%   | 3           | 10.3%  | 0           | 0.0%   | 1    | 8.3%   | 5     | 14.7%  | 14       | 8.5%   | 4            | 9.8%   | 6            | 13.0%  | 3            | 8.6%   |
| 転居したい             | 32  | 7.5%   | 1    | 1.8%   | 3      | 6.8%   | 2           | 6.9%   | 1           | 6.7%   | 1    | 8.3%   | 1     | 2.9%   | 19       | 11.5%  | 3            | 7.3%   | 4            | 8.7%   | 4            | 11.4%  |
| 転居する予定            | 6   | 1.4%   | 0    | 0.0%   | 0      | 0.0%   | 0           | 0.0%   | 0           | 0.0%   | 0    | 0.0%   | 0     | 0.0%   | 5        | 3.0%   | 0            | 0.0%   | 2            | 4.3%   | 0            | 0.0%   |
| わからない             | 86  | 20.2%  | 6    | 10.5%  | 4      | 9.1%   | 2           | 6.9%   | 2           | 13.3%  | 1    | 8.3%   | 6     | 17.6%  | 46       | 27.9%  | 9            | 22.0%  | 10           | 21.7%  | 9            | 25.7%  |
| 無回答               | 9   | 2.1%   | 1    | 1.8%   | 2      | 4.5%   | 0           | 0.0%   | 2           | 13.3%  | 0    | 0.0%   | 0     | 0.0%   | 1        | 0.6%   | 0            | 0.0%   | 0            | 0.0%   | 1            | 2.9%   |
| 合計                | 426 | 100.0% | 57   | 100.0% | 44     | 100.0% | 29          | 100.0% | 15          | 100.0% | 12   | 100.0% | 34    | 100.0% | 165      | 100.0% | 41           | 100.0% | 46           | 100.0% | 35           | 100.0% |

| 選択項目              | あけぼの団地 4階に居住 |        | あけぼの団地 5階に居住 |        | 鍛冶の上団地 |        | 西鶴団地 |        | 平川天神団地 |        | 矢護川団地 |        | 上鶴団地 |        | 引水団地 |        | さんさん桜団地 |        | 立石第二団地 |        | 町民グラウンド団地 |        |
|-------------------|--------------|--------|--------------|--------|--------|--------|------|--------|--------|--------|-------|--------|------|--------|------|--------|---------|--------|--------|--------|-----------|--------|
|                   | 人数           | 構成比    | 人数           | 構成比    | 人数     | 構成比    | 人数   | 構成比    | 人数     | 構成比    | 人数    | 構成比    | 人数   | 構成比    | 人数   | 構成比    | 人数      | 構成比    | 人数     | 構成比    | 人数        | 構成比    |
| 長年住んでおり今後も住み続けたい  | 7            | 26.9%  | 6            | 35.3%  | 7      | 46.7%  | 9    | 52.9%  | 3      | 42.9%  | 2     | 40.0%  | 7    | 58.3%  | 2    | 18.2%  | 0       | 0.0%   | 1      | 6.3%   | 0         | 0.0%   |
| 最近入居したばかりなので住み続ける | 1            | 3.8%   | 0            | 0.0%   | 3      | 20.0%  | 4    | 23.5%  | 0      | 0.0%   | 0     | 0.0%   | 2    | 16.7%  | 8    | 72.7%  | 3       | 42.9%  | 11     | 68.8%  | 12        | 75.0%  |
| 転居したい             | 3            | 11.5%  | 5            | 29.4%  | 2      | 13.3%  | 1    | 5.9%   | 1      | 14.3%  | 0     | 0.0%   | 1    | 8.3%   | 0    | 0.0%   | 1       | 14.3%  | 1      | 6.3%   | 0         | 0.0%   |
| 転居する予定            | 3            | 11.5%  | 0            | 0.0%   | 0      | 0.0%   | 0    | 0.0%   | 0      | 0.0%   | 0     | 0.0%   | 0    | 0.0%   | 0    | 0.0%   | 0       | 0.0%   | 0      | 0.0%   | 1         | 6.3%   |
| わからない             | 12           | 46.2%  | 6            | 35.3%  | 3      | 20.0%  | 3    | 17.6%  | 2      | 28.6%  | 3     | 60.0%  | 1    | 8.3%   | 1    | 9.1%   | 3       | 42.9%  | 1      | 6.3%   | 3         | 18.8%  |
| 無回答               | 0            | 0.0%   | 0            | 0.0%   | 0      | 0.0%   | 0    | 0.0%   | 1      | 14.3%  | 0     | 0.0%   | 1    | 8.3%   | 0    | 0.0%   | 0       | 0.0%   | 2      | 12.5%  | 0         | 0.0%   |
| 合計                | 26           | 100.0% | 17           | 100.0% | 15     | 100.0% | 17   | 100.0% | 7      | 100.0% | 5     | 100.0% | 12   | 100.0% | 11   | 100.0% | 7       | 100.0% | 16     | 100.0% | 16        | 100.0% |

#### ■世帯主年代別町営住宅の継続居住意向

| 選択項目              | 総計  |        | 29歳以下 |        | 30歳代 |        | 40歳代 |        | 50歳代 |        | 60歳代以上 |        |
|-------------------|-----|--------|-------|--------|------|--------|------|--------|------|--------|--------|--------|
|                   | 人数  | 構成比    | 人数    | 構成比    | 人数   | 構成比    | 人数   | 構成比    | 人数   | 構成比    | 人数     | 構成比    |
| 長年住んでおり今後も住み続けたい  | 217 | 50.9%  | 0     | 0.0%   | 2    | 10.5%  | 10   | 21.7%  | 28   | 53.8%  | 174    | 58.8%  |
| 最近入居したばかりなので住み続ける | 76  | 17.8%  | 3     | 37.5%  | 2    | 10.5%  | 7    | 15.2%  | 5    | 9.6%   | 59     | 19.9%  |
| 転居したい             | 32  | 7.5%   | 2     | 25.0%  | 4    | 21.1%  | 10   | 21.7%  | 5    | 9.6%   | 11     | 3.7%   |
| 転居する予定            | 6   | 1.4%   | 1     | 12.5%  | 1    | 5.3%   | 2    | 4.3%   | 1    | 1.9%   | 1      | 0.3%   |
| わからない             | 86  | 20.2%  | 2     | 25.0%  | 10   | 52.6%  | 17   | 37.0%  | 12   | 23.1%  | 43     | 14.5%  |
| 無回答               | 9   | 2.1%   | 0     | 0.0%   | 0    | 0.0%   | 0    | 0.0%   | 1    | 1.9%   | 8      | 2.7%   |
| 合計                | 426 | 100.0% | 8     | 100.0% | 19   | 100.0% | 46   | 100.0% | 52   | 100.0% | 296    | 100.0% |

## ⑤改善・建替の意向

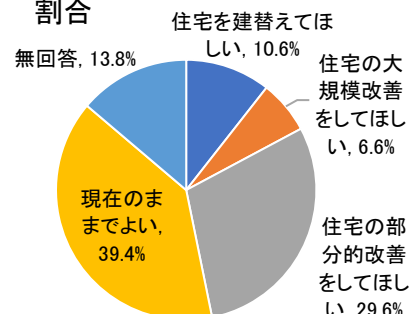
### 質問 14 町営住宅の改善や建替えなどについてどう思われますか？

町営住宅の改善・建替意向で、最も多いのは 168 人の「現在のままでよい」（全体の 39.4%）で、次いで 126 人の「住宅の部分的改善をしてほしい」（同 29.6%）である。

#### ■改善・建替の意向

|                | 回答数 | 構成比    |
|----------------|-----|--------|
| 住宅を建替えてほしい     | 45  | 10.6%  |
| 住宅の大規模改善をしてほしい | 28  | 6.6%   |
| 住宅の部分的改善をしてほしい | 126 | 29.6%  |
| 現在のままでよい       | 168 | 39.4%  |
| 無回答            | 59  | 13.8%  |
| 計              | 426 | 100.0% |

#### ■改善・建替の意向の構成割合



町営住宅の改善・建替意向を団地別にみると、多くの団地で「現在のままでよい」の割合が最も高い。

「住宅の部分的改善をしてほしい」の割合が選択項目（無回答を除く）の中で最も高い団地は、西嶽団地 2 階建の住宅（当該団地の 40.0%）、あけぼの団地 3 階に居住（同 34.3%）、あけぼの団地 5 階に居住（同 35.3%）、鍛冶の上団地（同 53.3%）、西鶴団地（同 35.3%）、矢護川団地（同 60.0%）、上鶴団地（25.0%）である。また、あけぼの団地 4 階に居住では「住宅の大規模改善をしてほしい」（同 38.5%）の割合が最も高い。

世帯主年代別でみると、「30 歳代」では「住宅の部分的改善をしてほしい」の割合が最も高いものの、他の年代では「現在のままでよい」が最も高い。

#### ■団地別改善・建替の意向

| 選択項目           | 総計  |        | 立石団地 |        | 西嶽団地 計 |        | 西嶽団地 平屋建の住宅 |        | 西嶽団地 2階建の住宅 |        | 源場団地 |        | 北出口団地 |        | あけぼの団地 計 |        | あけぼの団地 1階に居住 |        | あけぼの団地 2階に居住 |        | あけぼの団地 3階に居住 |        |
|----------------|-----|--------|------|--------|--------|--------|-------------|--------|-------------|--------|------|--------|-------|--------|----------|--------|--------------|--------|--------------|--------|--------------|--------|
|                | 人数  | 構成比    | 人数   | 構成比    | 人数     | 構成比    | 人数          | 構成比    | 人数          | 構成比    | 人数   | 構成比    | 人数    | 構成比    | 人数       | 構成比    | 人数           | 構成比    | 人数           | 構成比    | 人数           | 構成比    |
| 住宅を建替えてほしい     | 45  | 10.6%  | 11   | 19.3%  | 8      | 18.2%  | 6           | 20.7%  | 2           | 13.3%  | 3    | 25.0%  | 6     | 17.6%  | 15       | 9.1%   | 2            | 4.9%   | 3            | 6.5%   | 4            | 11.4%  |
| 住宅の大規模改善をしてほしい | 28  | 6.6%   | 0    | 0.0%   | 0      | 0.0%   | 0           | 0.0%   | 0           | 0.0%   | 0    | 0.0%   | 0     | 0.0%   | 26       | 15.8%  | 4            | 9.8%   | 4            | 8.7%   | 4            | 11.4%  |
| 住宅の部分的改善をしてほしい | 126 | 29.6%  | 16   | 28.1%  | 14     | 31.8%  | 8           | 27.6%  | 6           | 40.0%  | 3    | 25.0%  | 9     | 26.5%  | 54       | 32.7%  | 15           | 36.6%  | 16           | 34.8%  | 12           | 34.3%  |
| 現在のままでよい       | 168 | 39.4%  | 23   | 40.4%  | 17     | 38.6%  | 13          | 44.8%  | 4           | 26.7%  | 5    | 41.7%  | 16    | 47.1%  | 57       | 34.5%  | 18           | 43.9%  | 18           | 39.1%  | 12           | 34.3%  |
| 無回答            | 59  | 13.8%  | 7    | 12.3%  | 5      | 11.4%  | 2           | 6.9%   | 3           | 20.0%  | 1    | 8.3%   | 3     | 8.8%   | 13       | 7.9%   | 2            | 4.9%   | 5            | 10.9%  | 3            | 8.6%   |
| 合計             | 426 | 100.0% | 57   | 100.0% | 44     | 100.0% | 29          | 100.0% | 15          | 100.0% | 12   | 100.0% | 34    | 100.0% | 165      | 100.0% | 41           | 100.0% | 46           | 100.0% | 35           | 100.0% |

| 選択項目           | あけぼの団地 4階に居住 |        | あけぼの団地 5階に居住 |        | 鍛冶の上団地 |        | 西鶴団地 |        | 平川天神団地 |        | 矢護川団地 |        | 上鶴団地 |        | 引水団地 |        | さんさん桜団地 |        | 立石第二団地 |        | 町民グラウンド団地 |        |
|----------------|--------------|--------|--------------|--------|--------|--------|------|--------|--------|--------|-------|--------|------|--------|------|--------|---------|--------|--------|--------|-----------|--------|
|                | 人数           | 構成比    | 人数           | 構成比    | 人数     | 構成比    | 人数   | 構成比    | 人数     | 構成比    | 人数    | 構成比    | 人数   | 構成比    | 人数   | 構成比    | 人数      | 構成比    | 人数     | 構成比    | 人数        | 構成比    |
| 住宅を建替えてほしい     | 4            | 15.4%  | 2            | 11.8%  | 0      | 0.0%   | 1    | 5.9%   | 0      | 0.0%   | 0     | 0.0%   | 1    | 8.3%   | 0    | 0.0%   | 0       | 0.0%   | 0      | 0.0%   | 0         | 0.0%   |
| 住宅の大規模改善をしてほしい | 10           | 38.5%  | 4            | 23.5%  | 2      | 13.3%  | 0    | 0.0%   | 0      | 0.0%   | 0     | 0.0%   | 0    | 0.0%   | 0    | 0.0%   | 0       | 0.0%   | 0      | 0.0%   | 0         | 0.0%   |
| 住宅の部分的改善をしてほしい | 5            | 19.2%  | 6            | 35.3%  | 8      | 53.3%  | 6    | 35.3%  | 2      | 28.6%  | 3     | 60.0%  | 3    | 25.0%  | 0    | 0.0%   | 0       | 0.0%   | 1      | 6.3%   | 4         | 25.0%  |
| 現在のままでよい       | 6            | 23.1%  | 3            | 17.6%  | 2      | 13.3%  | 5    | 29.4%  | 4      | 57.1%  | 2     | 40.0%  | 2    | 16.7%  | 8    | 72.7%  | 5       | 71.4%  | 12     | 75.0%  | 10        | 62.5%  |
| 無回答            | 1            | 3.8%   | 2            | 11.8%  | 3      | 20.0%  | 5    | 29.4%  | 1      | 14.3%  | 0     | 0.0%   | 6    | 50.0%  | 3    | 27.3%  | 2       | 28.6%  | 3      | 18.8%  | 2         | 12.5%  |
| 合計             | 26           | 100.0% | 17           | 100.0% | 15     | 100.0% | 17   | 100.0% | 7      | 100.0% | 5     | 100.0% | 12   | 100.0% | 11   | 100.0% | 7       | 100.0% | 16     | 100.0% | 16        | 100.0% |

#### ■世帯主年代別改善・建替の意向

| 選択項目           | 総計  |        | 29歳以下 |        | 30歳代 |        | 40歳代 |        | 50歳代 |        | 60歳代以上 |        |
|----------------|-----|--------|-------|--------|------|--------|------|--------|------|--------|--------|--------|
|                | 人数  | 構成比    | 人数    | 構成比    | 人数   | 構成比    | 人数   | 構成比    | 人数   | 構成比    | 人数     | 構成比    |
| 住宅を建替えてほしい     | 45  | 10.6%  | 1     | 12.5%  | 2    | 10.5%  | 10   | 21.7%  | 7    | 13.5%  | 25     | 8.4%   |
| 住宅の大規模改善をしてほしい | 28  | 6.6%   | 1     | 12.5%  | 1    | 5.3%   | 7    | 15.2%  | 5    | 9.6%   | 14     | 4.7%   |
| 住宅の部分的改善をしてほしい | 126 | 29.6%  | 1     | 12.5%  | 10   | 52.6%  | 11   | 23.9%  | 15   | 28.8%  | 88     | 29.7%  |
| 現在のままでよい       | 168 | 39.4%  | 4     | 50.0%  | 5    | 26.3%  | 16   | 34.8%  | 22   | 42.3%  | 121    | 40.9%  |
| 無回答            | 59  | 13.8%  | 1     | 12.5%  | 1    | 5.3%   | 2    | 4.3%   | 3    | 5.8%   | 48     | 16.2%  |
| 合計             | 426 | 100.0% | 8     | 100.0% | 19   | 100.0% | 46   | 100.0% | 52   | 100.0% | 296    | 100.0% |

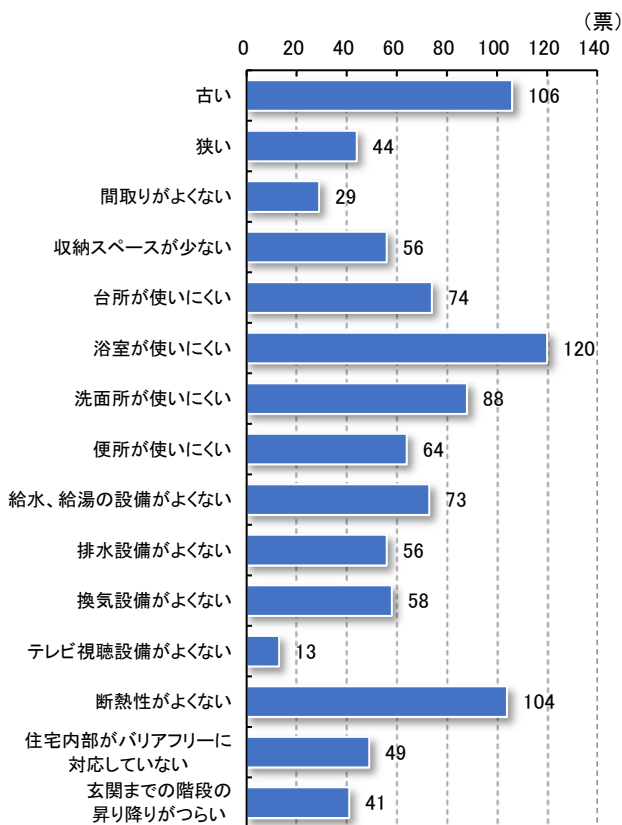
## 質問 15 建替えや改善する必要があると思う理由は何ですか？

(質問 14 で「1. 住宅を建替えてほしい」、「2. 住宅の大規模改善をしてほしい」、「3. 住宅の部分的改善をしてほしい」を選択した方 199 人・複数回答)

改善・建替の理由で最も多いのは、120 票の「浴室が使いにくい」で、次いで 106 票の「古い」、104 票の「断熱性がよくない」である。住宅の水回りに関しても 88 票の「洗面所が使いにくい」、74 票の「台所が使いにくい」、73 票の「給水、給湯の設備がよくない」の順で多い。

### ■改善・建替の理由（複数回答）

|                      | 回答数 | 構成比    |
|----------------------|-----|--------|
| 古い                   | 106 | 10.8%  |
| 狭い                   | 44  | 4.5%   |
| 間取りがよくない             | 29  | 3.0%   |
| 収納スペースが少ない           | 56  | 5.7%   |
| 台所が使いにくい             | 74  | 7.6%   |
| 浴室が使いにくい             | 120 | 12.3%  |
| 洗面所が使いにくい            | 88  | 9.0%   |
| 便所が使いにくい             | 64  | 6.5%   |
| 給水、給湯の設備がよくない        | 73  | 7.5%   |
| 排水設備がよくない            | 56  | 5.7%   |
| 換気設備がよくない            | 58  | 5.9%   |
| テレビ視聴設備がよくない         | 13  | 1.3%   |
| 断熱性がよくない             | 104 | 10.6%  |
| 住宅内部がバリアフリーに対応していない  | 49  | 5.0%   |
| 玄関までの階段の昇り降りが<br>つらい | 41  | 4.2%   |
| 無回答                  | 3   | 0.3%   |
| 計                    | 978 | 100.0% |



住宅構造別にみると、水回りに関する理由の割合が比較的高いのは「簡易耐火平屋」「簡易耐火 2 階」「中層耐火」で、「断熱性がよくない」では「木造平屋・2 階」の割合が高い。

### ■住宅構造別建替・改善の理由（複数回答）

| 選択項目                | 総計  |        | 木造平屋・2階 |        | 簡易耐火平屋 |        | 簡易耐火2階 |        | 中層耐火 |        |
|---------------------|-----|--------|---------|--------|--------|--------|--------|--------|------|--------|
|                     | 人数  | 構成比    | 人数      | 構成比    | 人数     | 構成比    | 人数     | 構成比    | 人数   | 構成比    |
| 古い                  | 106 | 10.8%  | 1       | 8.3%   | 28     | 12.6%  | 16     | 11.7%  | 59   | 10.0%  |
| 狭い                  | 44  | 4.5%   | 0       | 0.0%   | 14     | 6.3%   | 11     | 8.0%   | 19   | 3.2%   |
| 間取りがよくない            | 29  | 3.0%   | 0       | 0.0%   | 11     | 4.9%   | 6      | 4.4%   | 12   | 2.0%   |
| 収納スペースが少ない          | 56  | 5.7%   | 1       | 8.3%   | 16     | 7.2%   | 7      | 5.1%   | 31   | 5.3%   |
| 台所が使いにくい            | 74  | 7.6%   | 0       | 0.0%   | 17     | 7.6%   | 8      | 5.8%   | 47   | 8.0%   |
| 浴室が使いにくい            | 120 | 12.3%  | 2       | 16.7%  | 27     | 12.1%  | 15     | 10.9%  | 75   | 12.7%  |
| 洗面所が使いにくい           | 88  | 9.0%   | 0       | 0.0%   | 23     | 10.3%  | 15     | 10.9%  | 48   | 8.1%   |
| 便所が使いにくい            | 64  | 6.5%   | 0       | 0.0%   | 5      | 2.2%   | 13     | 9.5%   | 45   | 7.6%   |
| 給水、給湯の設備がよくない       | 73  | 7.5%   | 2       | 16.7%  | 11     | 4.9%   | 7      | 5.1%   | 50   | 8.5%   |
| 排水設備がよくない           | 56  | 5.7%   | 1       | 8.3%   | 9      | 4.0%   | 6      | 4.4%   | 39   | 6.6%   |
| 換気設備がよくない           | 58  | 5.9%   | 1       | 8.3%   | 18     | 8.1%   | 4      | 2.9%   | 33   | 5.6%   |
| テレビ視聴設備がよくない        | 13  | 1.3%   | 0       | 0.0%   | 2      | 0.9%   | 1      | 0.7%   | 9    | 1.5%   |
| 断熱性がよくない            | 104 | 10.6%  | 3       | 25.0%  | 24     | 10.8%  | 12     | 8.8%   | 64   | 10.9%  |
| 住宅内部がバリアフリーに対応していない | 49  | 5.0%   | 1       | 8.3%   | 15     | 6.7%   | 14     | 10.2%  | 19   | 3.2%   |
| 玄関までの階段の昇り降りがつらい    | 41  | 4.2%   | 0       | 0.0%   | 1      | 0.4%   | 1      | 0.7%   | 39   | 6.6%   |
| 無回答                 | 3   | 0.3%   | 0       | 0.0%   | 2      | 0.9%   | 1      | 0.7%   | 0    | 0.0%   |
| 合計                  | 978 | 100.0% | 12      | 100.0% | 223    | 100.0% | 137    | 100.0% | 589  | 100.0% |

## 質問 16 建替工事や大規模な改善工事による家賃の上昇については？

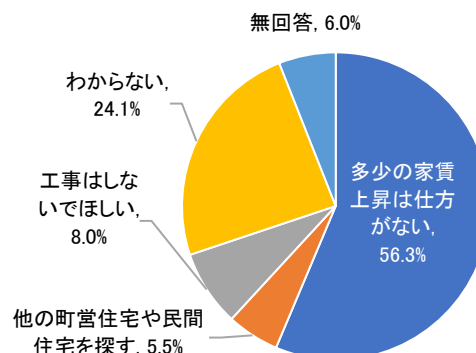
(質問 14 で「1. 住宅を建替えてほしい」、「2. 住宅の大規模改善をしてほしい」、「3. 住宅の部分的改善をしてほしい」を選択した方 199 人)

建替えや改善による家賃の上昇に関する意見で最も多いのは、112 人の「多少の家賃上昇は仕方がない」(全体の 56.3%) で、次いで 48 人の「わからない」(同 24.1%) である。

### ■建替・改善による家賃の上昇に関する意見

|                | 回答数 | 構成比    |
|----------------|-----|--------|
| 多少の家賃上昇は仕方がない  | 112 | 56.3%  |
| 他の町営住宅や民間住宅を探す | 11  | 5.5%   |
| 工事はしないでほしい     | 16  | 8.0%   |
| わからない          | 48  | 24.1%  |
| 無回答            | 12  | 6.0%   |
| 計              | 199 | 100.0% |

### ■建替・改善による家賃の上昇に関する意見の構成割合



前問で建替えや改善の必要性がないと回答した立石第二団地、さんそん桜団地及び建替えや改善の必要性があるとしながら家賃の上昇に関する回答で「分からない」と回答した平川天神団地（1 人）以外の団地では「多少の家賃上昇は仕方がない」の回答の割合が各団地とも 50%以上となっている。

### ■団地別建替・改善による家賃の上昇に関する意見

| 選択項目           | 総計  |        | 立石団地 |        | 西嶽団地 計 |        | 西嶽団地 平屋建の住宅 |        | 西嶽団地 2階建の住宅 |        | 源場団地 |        | 北出口団地 |        | あけぼの団地 計 |        | あけぼの団地 1階に居住 |        | あけぼの団地 2階に居住 |        | あけぼの団地 3階に居住 |        |
|----------------|-----|--------|------|--------|--------|--------|-------------|--------|-------------|--------|------|--------|-------|--------|----------|--------|--------------|--------|--------------|--------|--------------|--------|
|                | 人数  | 構成比    | 人数   | 構成比    | 人数     | 構成比    | 人数          | 構成比    | 人数          | 構成比    | 人数   | 構成比    | 人数    | 構成比    | 人数       | 構成比    | 人数           | 構成比    | 人数           | 構成比    | 人数           | 構成比    |
| 多少の家賃上昇は仕方がない  | 112 | 56.3%  | 15   | 55.6%  | 11     | 50.0%  | 7           | 50.0%  | 4           | 50.0%  | 4    | 66.7%  | 10    | 66.7%  | 57       | 60.0%  | 12           | 57.1%  | 13           | 56.5%  | 13           | 65.0%  |
| 他の町営住宅や民間住宅を探す | 11  | 5.5%   | 1    | 3.7%   | 2      | 9.1%   | 1           | 7.1%   | 1           | 12.5%  | 0    | 0.0%   | 1     | 6.7%   | 7        | 7.4%   | 1            | 4.8%   | 0            | 0.0%   | 3            | 15.0%  |
| 工事はしないでほしい     | 16  | 8.0%   | 4    | 14.8%  | 2      | 9.1%   | 1           | 7.1%   | 1           | 12.5%  | 0    | 0.0%   | 1     | 6.7%   | 7        | 7.4%   | 2            | 9.5%   | 1            | 4.3%   | 2            | 10.0%  |
| わからない          | 48  | 24.1%  | 2    | 7.4%   | 6      | 27.3%  | 5           | 35.7%  | 1           | 12.5%  | 2    | 33.3%  | 2     | 13.3%  | 24       | 25.3%  | 6            | 28.6%  | 9            | 39.1%  | 2            | 10.0%  |
| 無回答            | 12  | 6.0%   | 5    | 18.5%  | 1      | 4.5%   | 0           | 0.0%   | 1           | 12.5%  | 0    | 0.0%   | 1     | 6.7%   | 0        | 0.0%   | 0            | 0.0%   | 0            | 0.0%   | 0            | 0.0%   |
| 合計             | 199 | 100.0% | 27   | 100.0% | 22     | 100.0% | 14          | 100.0% | 8           | 100.0% | 6    | 100.0% | 15    | 100.0% | 95       | 100.0% | 21           | 100.0% | 23           | 100.0% | 20           | 100.0% |

| 選択項目           | あけぼの団地 4階に居住 |        | あけぼの団地 5階に居住 |        | 鍛冶の上団地 |        | 西鶴団地 |        | 平川天神団地 |        | 矢護川団地 |        | 上鶴団地 |        | 引水団地 |     | さんそん桜団地 |     | 立石第二団地 |        | 町民グラウンド団地 |        |
|----------------|--------------|--------|--------------|--------|--------|--------|------|--------|--------|--------|-------|--------|------|--------|------|-----|---------|-----|--------|--------|-----------|--------|
|                | 人数           | 構成比    | 人数           | 構成比    | 人数     | 構成比    | 人数   | 構成比    | 人数     | 構成比    | 人数    | 構成比    | 人数   | 構成比    | 人数   | 構成比 | 人数      | 構成比 | 人数     | 構成比    | 人数        | 構成比    |
| 多少の家賃上昇は仕方がない  | 11           | 57.9%  | 8            | 66.7%  | 6      | 60.0%  | 4    | 57.1%  | 0      | 0.0%   | 2     | 66.7%  | 2    | 50.0%  | 0    |     | 0       |     | 0      | 0.0%   | 0         | 0.0%   |
| 他の町営住宅や民間住宅を探す | 2            | 10.5%  | 1            | 8.3%   | 0      | 0.0%   | 0    | 0.0%   | 0      | 0.0%   | 0     | 0.0%   | 0    | 0.0%   | 0    |     | 0       |     | 0      | 0.0%   | 0         | 0.0%   |
| 工事はしないでほしい     | 1            | 5.3%   | 1            | 8.3%   | 1      | 10.0%  | 0    | 0.0%   | 0      | 0.0%   | 0     | 0.0%   | 1    | 25.0%  | 0    |     | 0       |     | 0      | 0.0%   | 0         | 0.0%   |
| わからない          | 5            | 26.3%  | 2            | 16.7%  | 1      | 10.0%  | 3    | 42.9%  | 1      | 50.0%  | 1     | 33.3%  | 1    | 25.0%  | 0    |     | 0       |     | 0      | 0.0%   | 4         | 100.0% |
| 無回答            | 0            | 0.0%   | 0            | 0.0%   | 2      | 20.0%  | 0    | 0.0%   | 1      | 50.0%  | 0     | 0.0%   | 0    | 0.0%   | 0    |     | 0       |     | 1      | 100.0% | 0         | 0.0%   |
| 合計             | 19           | 100.0% | 12           | 100.0% | 10     | 100.0% | 7    | 100.0% | 2      | 100.0% | 3     | 100.0% | 4    | 100.0% | 0    |     | 0       |     | 1      | 100.0% | 4         | 100.0% |

世帯主別にみると、すべての世帯主年代において「多少の家賃上昇は仕方がない」の回答の割合が過半数を上回っている。

### ■世帯主年代別建替・改善による家賃の上昇に関する意見

| 選択項目           | 総計  |        | 29歳以下 |        | 30歳代 |        | 40歳代 |        | 50歳代 |        | 60歳代以上 |        |
|----------------|-----|--------|-------|--------|------|--------|------|--------|------|--------|--------|--------|
|                | 人数  | 構成比    | 人数    | 構成比    | 人数   | 構成比    | 人数   | 構成比    | 人数   | 構成比    | 人数     | 構成比    |
| 多少の家賃上昇は仕方がない  | 112 | 56.3%  | 3     | 100.0% | 9    | 69.2%  | 16   | 57.1%  | 16   | 59.3%  | 68     | 53.5%  |
| 他の町営住宅や民間住宅を探す | 11  | 5.5%   | 0     | 0.0%   | 2    | 15.4%  | 3    | 10.7%  | 0    | 0.0%   | 6      | 4.7%   |
| 工事はしないでほしい     | 16  | 8.0%   | 0     | 0.0%   | 0    | 0.0%   | 2    | 7.1%   | 2    | 7.4%   | 12     | 9.4%   |
| わからない          | 48  | 24.1%  | 0     | 0.0%   | 2    | 15.4%  | 6    | 21.4%  | 9    | 33.3%  | 30     | 23.6%  |
| 無回答            | 12  | 6.0%   | 0     | 0.0%   | 0    | 0.0%   | 1    | 3.6%   | 0    | 0.0%   | 11     | 8.7%   |
| 合計             | 199 | 100.0% | 3     | 100.0% | 13   | 100.0% | 28   | 100.0% | 27   | 100.0% | 127    | 100.0% |

## 質問 17 町営住宅はどのようなことを重視して整備し管理すべきだと思いますか？

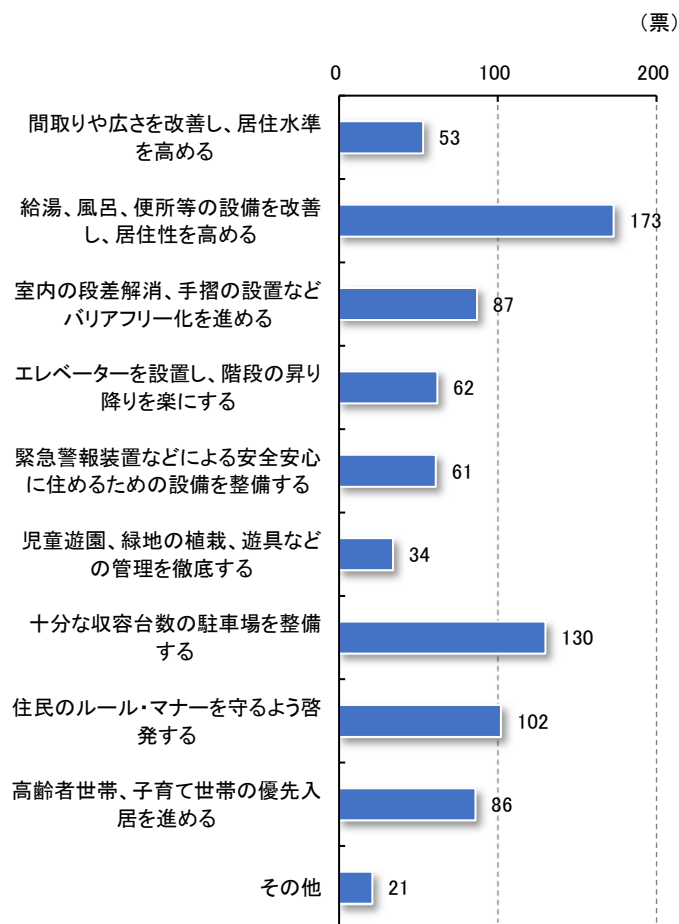
(複数回答)

今後の町営住宅の整備・管理に関する意見として最も多かったのは、173 票の「給湯、風呂、便所等の設備を改善し、居住性を高める」(全体の 19.6%) で、次いで 130 票の「十分な収容台数の駐車場を整備する」(同 14.7%)、である。

これらの住宅のハード面だけでなく 3 番目に多かったのはソフト面の「住民のルール・マナーを守るよう啓発する」の 102 票 (同 11.6%) である。

### ■町営住宅の整備・管理に関する意見

|                               | 回答数 | 構成比    |
|-------------------------------|-----|--------|
| 間取りや広さを改善し、居住水準を高める           | 53  | 6.0%   |
| 給湯、風呂、便所等の設備を改善し、居住性を高める      | 173 | 19.6%  |
| 室内の段差解消、手摺の設置などバリアフリー化を進める    | 87  | 9.9%   |
| エレベーターを設置し、階段の昇り降りを楽にする       | 62  | 7.0%   |
| 緊急警報装置などによる安全安心に住めるための設備を整備する | 61  | 6.9%   |
| 児童遊園、緑地の植栽、遊具などの管理を徹底する       | 34  | 3.9%   |
| 十分な収容台数の駐車場を整備する              | 130 | 14.7%  |
| 住民のルール・マナーを守るよう啓発する           | 102 | 11.6%  |
| 高齢者世帯、子育て世帯の優先入居を進める          | 86  | 9.8%   |
| その他                           | 21  | 2.4%   |
| 無回答                           | 73  | 8.3%   |
| 計                             | 882 | 100.0% |



## 4. 公営住宅等ストックの課題

本町の住宅事情及び公営住宅等の現状、公営住宅等入居者意識調査の結果等から、本町の公営住宅等に関する課題を次のとおり設定する。

### 課題1 公営住宅等の役割の発揮

平成 18 年 6 月に「住生活基本法」、平成 19 年 7 月に「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」など、わが国の住宅政策において住宅確保が必要な人への的確な住宅セーフティネットの構築のほか、人口減少、少子高齢社会への対応や、既存住宅ストックの活用等の推進を目指している。公営住宅等に関しても、国や県の公的住宅の方針や政策を踏まえた本町の公営住宅等に期待される多様な入居対象者、入居需要に対応することが必要である。

この他にも、熊本県内では平成 28 年 4 月の震度 7 を観測する熊本地震による被害や、記録的な降雨による水害が発生した。今後も大規模な自然災害発生時の住宅確保等の対応策に迫られるおそれがあり、安全性の高い公営住宅等の建設・改善や災害時の柔軟な入居対応等が求められていることから、国や県からの情報を適宜収集し、今後の本町の住宅政策及び公営住宅等のあり方を検討していく必要がある。

### 課題2 更新時期を迎えた住宅の更新等

現在管理している公営住宅等で最も築年数が長い住宅は昭和 39 年に建設されており、令和 3 年度末現在、耐用年数を超過した住宅が 310 戸ある。本計画期間中に耐用年数を超過する住宅もあり、これを含めると 322 戸となり、公営住宅等の管理戸数計の 36.9%を占める。

厳しい財政状況の中で、本町の総合計画や公共施設等総合管理計画においては、公営住宅等の長寿命化を図ることが示されている。公営住宅等の長寿命化を目指すため、策定指針に基づく、公営住宅等の活用手法の選定基準を活用し、団地別・住棟別の状況把握に努め、ライフサイクルコスト（LCC）の縮減につなげることで計画的な維持、改善事業、建替事業を実施することが必要である。

### 課題3 公営住宅等の適切な管理戸数の供給

本町の人口及び世帯数は増加傾向にあり、これに呼応する形で住宅数も増加している。また、1 世帯当たりの平均世帯人員をみると少人数化が進んでいるとともに、老年人口（65 歳以上）が増加していることから、少人数世帯化と高齢化が同時に進行し、独居老人世帯が増加すると予想される。

少人数世帯や高齢者世帯の住宅需要が高まりをみせており、本町においては「民営の借家」の住宅数及び所有関係別の構成割合も増えている。このような状況の中、公営住宅等についても長期的な需要を見通しながら、また同時に民間住宅市場を圧迫しないように、

公営住宅等の供給戸数については十分に配慮することとする。

今後は本町の住宅政策における公営住宅等の役割を明確にし、長期的視点に立った適切な管理戸数の供給を行うことが必要である。将来の世帯数の増減に伴う公営住宅等の柔軟な供給に対応するため、従来の町独自の建設による他、期間限定の供給が可能な民間賃貸住宅の借り上げ・家賃補助や、民間賃貸住宅の建設補助等による公的賃貸住宅（公営住宅、特定公共賃貸住宅、地域優良賃貸住宅、特定優良賃貸住宅高齢者向け優良賃貸住宅など）の整備について検討する必要がある。

#### **課題4 地域や周辺環境を踏まえた管理の効率化**

公営住宅等の立地は、地域社会や地域コミュニティの形成に貢献しており、団地・住宅の存在意義は大きい。しかし、既存団地の中には小規模で少人数の入居者の団地が多いため、管理するには効率性の低い状況もある。また、入居者による自主管理については、入居者の高齢化を迎えるにあたり入居者一人ひとりの負担が大きくなっている。

このような状況から現入居者の意向を尊重しつつ、新規整備、建替事業を行う場合は団地を整理統合し、一定規模以上の団地を建設し管理することで近隣地域の活性化及び公営住宅等の効率的な管理を目指すことが必要である。また、用途廃止や団地の統廃合（集約建替）により生じる団地跡地については、地域貢献につながる土地活用を十分に検討する必要がある。

# 5. 長寿命化に関する基本方針

## 5-1 ストックの状況把握・修繕の実施・データ管理に関する方針

### ① ストックの状態把握の実施方針

ストックの状況把握の実施方針は、以下のとおりである。

- ◇公営住宅等の適切なストック管理を実施するため、その基盤として公営住宅等のストックの状況を的確に把握する定期点検及び日常点検を実施する。
- ◇日常点検の実施項目、内容等については、「公営住宅等日常点検マニュアル（耐火・準耐火構造編）」（国交省住宅局住宅総合整備課）を参考にする。
- ◇点検項目については、日常点検と法定点検の内容を整理してそれぞれの点検を実施するものとする。
- ◇公営住宅等の団地や住棟に関する住民からの様々な情報や意見要望等の聴取を随時実施できる体制を整える。

### ② 点検結果等に基づく修繕の実施方針

点検結果等に基づく修繕の実施方針は、以下のとおりである。

- ◇公営住宅等のストックの状態把握の結果を踏まえ、予防保全的な維持管理方針、対応改善策を策定し、それに基づき維持・修繕等を計画的に実施する。
- ◇維持・修繕等を実施する際には、長期的な計画修繕の実施時期や内容、施工範囲・箇所等を考慮したものとする。

### ③ 点検結果や実施した修繕内容のデータ管理

点検結果や実施した修繕内容のデータ管理は、以下のとおりである。

- ◇公営住宅等のストックの状況把握においては、定期点検、日常点検の結果を住棟単位で整理する。
- ◇修繕・管理の実施履歴を住棟ごとに随時、更新・確認ができるよう整理する。
- ◇住宅の新規整備や建替事業、改善事業、大規模修繕等を実施した際は、竣工図等を画像データとして保存する。

## 5-2 長寿命化及びライフサイクルコスト（LCC）の縮減に関する方針

長寿命化及びライフサイクルコスト（LCC）の縮減に関する方針は、以下のとおりである。

- ◇住宅の各所・部位での破損・欠落や不具合等が生じてから修繕・改善を実施する維持管理のあり方ではなく、予防保全的な維持管理及び耐久性の向上等を図る改善を実施することによって、公営住宅等の長寿命化を図る。
- ◇外壁の断熱性向上や給排水管工事などの仕様のアップグレード等による耐久性の向上、予防保全的な維持管理の実践により修繕周期の延長などを図り、ライフサイクルコスト（LCC）を縮減する。
- ◇修繕標準周期に先立って点検を実施することで、建物の老朽化や劣化による事故発生や居住性の低下を未然に防ぐとともに、修繕や改善の効率化を図る。

## 6. 計画対象と事業手法

### 6-1 計画対象住宅

本計画に位置付ける計画対象の公営住宅等は、本町が管理する 875 戸の公営住宅等（公営住宅及び災害公営住宅）を対象とする。

### 6-2 事業手法の選定方法

事業手法の選定にあたっては策定指針に基づいて検討するものである。なお、平成 21 年 3 月に策定された策定指針はその後の政府全体の取り組みを踏まえ、平成 28 年 8 月に改定されている。

#### ■平成 21 年 3 月策定の策定指針からの主な改定内容

| 改定事項          | 概 要                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|---------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 点検、データ管理、計画修繕 | 政府全体の取組の動向を踏まえ、以下の内容を位置付けた。<br>○点検について<br>・建築基準法第 12 条に規定される「法定点検」の対象外の住棟においても、技術者による法定点検と同様の点検（法定点検と合わせて「定期点検」とする。）を実施すること。<br>・定期点検のほかに、日常的な保守点検が望ましい部位等については、管理主体が日常的に点検を行うことを奨励すること。<br>○維持管理の内容の記録について<br>・点検結果や修繕結果等の維持管理の内容をデータベース等に蓄積すること。<br>○計画修繕の実施について<br>・点検結果等を踏まえて、予防保全的な観点から適切な計画修繕を実施すること。                                  |
| 事業手法の選定       | ○事業手法の選定にあたり、将来推計人口、世帯総数等を踏まえた公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量を推計する。<br>○将来のストック量や当面の建替事業量を踏まえ、「継続管理する団地」と「当面管理する団地（建替を前提としない）」に分類し、事業手法を選定する。<br>○改善事業と建替事業のライフサイクルコスト（LCC）比較や計画期間内の建替事業量の試算を行う。<br>○中長期（概ね 30 年程度）の「長期的な管理の見通し」を作成する。<br>○「長期的な管理の見通し」に基づき、事業実施計画（計画期間 10 年以上）として公営住宅等長寿命化計画を作成する。                                                 |
| LCC 算定手法      | ○建設費については、当該住棟の建設時点に投資した建設工事費に、公営住宅法施行規則第 23 条の率を乗じて算定する推定再建築費を用いる。（ただし、当該住棟の建設時点に投資した建設工事費を把握できない場合は、建設当時の標準建設費で代用する。）<br>○長寿命化型個別改善、全面的改善事業を実施することによるライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果をより正確に算定するため、LCC（計画後）における改善費から修繕費相当分を控除することとした。<br>○住棟の建設時期や構造の違いを考慮したライフサイクルコスト（LCC）を算定することができるよう、修繕項目別の修繕費乗率を設定した。<br>○修繕項目については、共用排水管、電力幹線、EV等の更新を含めるよう見直しをした。 |

## 6-3 事業手法の選定フロー

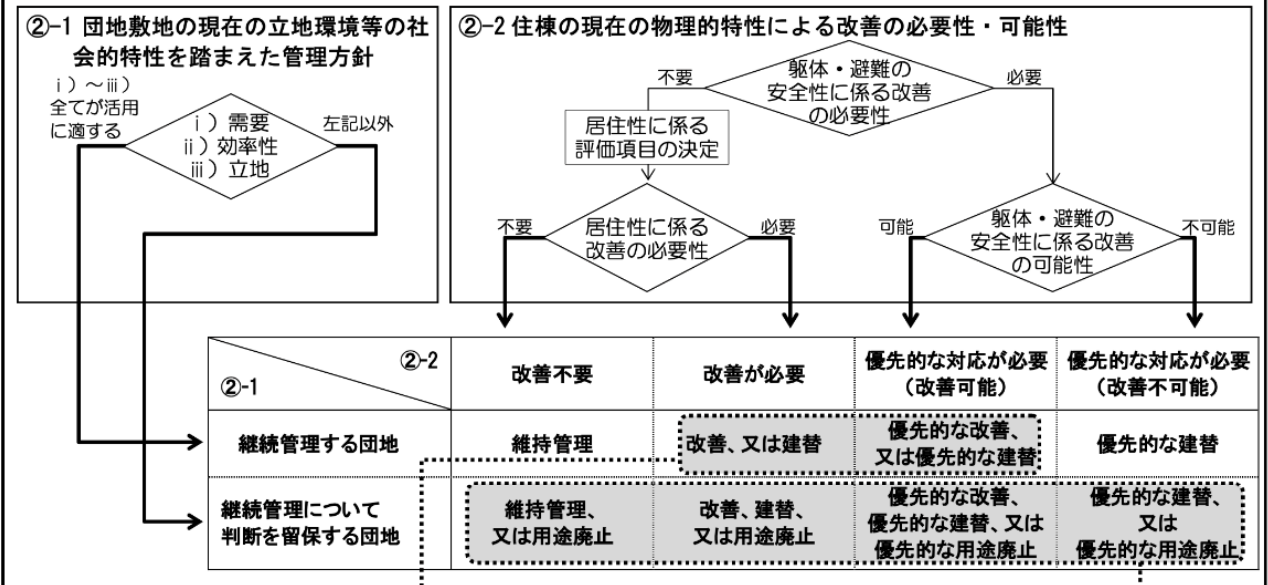
計画期間における事業手法は、策定指針に示された事業手法選定フローにより判定・設定する。

### ■事業手法選定のフロー

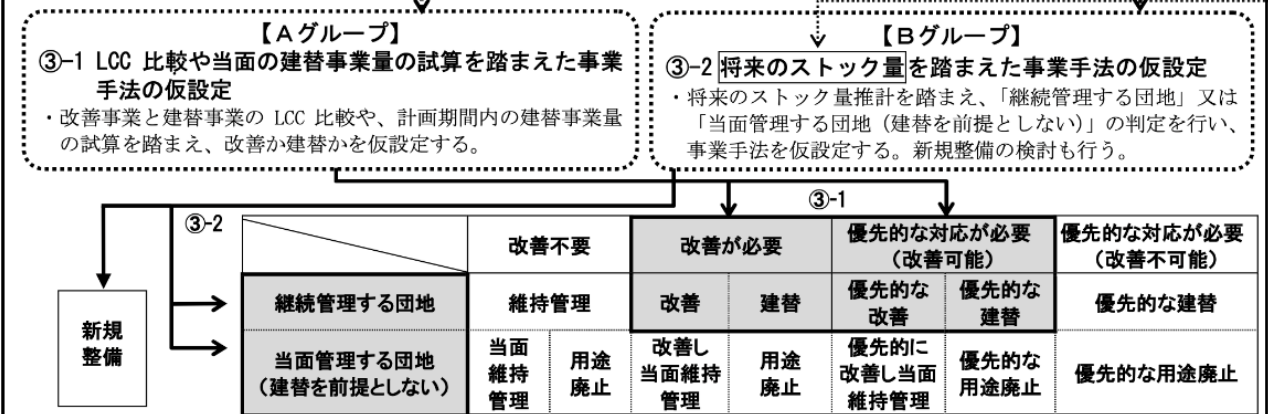
(「公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)」平成28年8月 国土交通省住宅局住宅総合整備課)

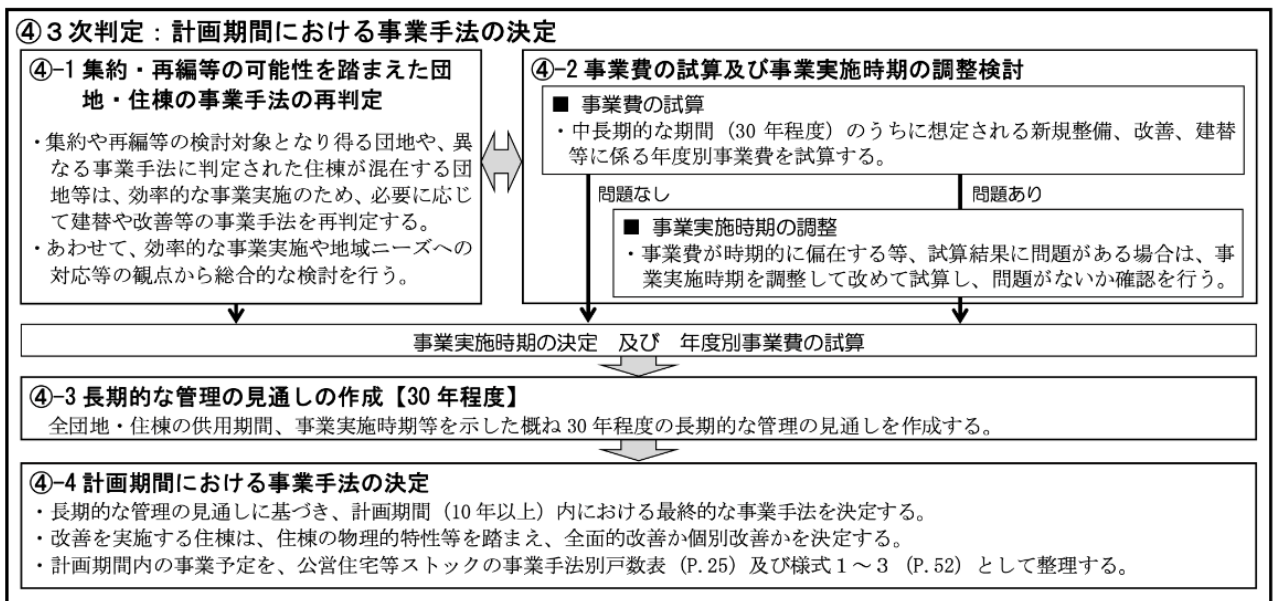
#### ①公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計【中長期】

#### ②1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



#### ③2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





## 6-4 将来のストック推計

本町の町営住宅の需要の見通しに基づく将来ストック量の推計（中長期）について、策定指針及び「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・令和2年度国土交通省）」（以下、「推計プログラム」という。）により行った。

推計プログラムを用いた公営住宅の入居資格世帯数のうちの著しい困窮年収水準未満の世帯数の推計は、以下のステップによる。

【ステップ1】目標時点における借家世帯の年間収入五分位階級・世帯人員別の世帯数の推計

【ステップ2】目標時点における公営住宅の入居資格世帯数の推計

【ステップ3】目標時点における著しい困窮年収水準未満の世帯数の推計

### (1) 【ステップ1】目標時点における借家世帯の年間収入五分位階級・世帯人員別の世帯数の推計

目標時点における年間収入五分位階級・世帯人員別の世帯数（一般世帯数）を求め、その結果を整理すると、下表のとおりである。

■目標時点における世帯主の年齢別世帯数の推計結果

単位：世帯

| 世帯主の年齢 | 実績値    | 推計値    |        |        |        |        |        |
|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
|        | 平成27年年 | 令和2年   | 令和7年   | 令和12年  | 令和17年  | 令和22年  | 令和27年  |
| 計      | 12,678 | 13,408 | 14,095 | 14,705 | 15,206 | 15,534 | 15,580 |
| 20歳未満  | 57     | 60     | 65     | 67     | 68     | 66     | 66     |
| 20～24歳 | 475    | 481    | 464    | 510    | 522    | 527    | 504    |
| 25～29歳 | 861    | 747    | 797    | 767    | 821    | 824    | 814    |
| 30～34歳 | 1,111  | 1,035  | 967    | 1,019  | 977    | 1,016  | 1,008  |
| 35～39歳 | 1,119  | 1,228  | 1,140  | 1,069  | 1,116  | 1,068  | 1,098  |
| 40～44歳 | 1,138  | 1,237  | 1,312  | 1,211  | 1,139  | 1,183  | 1,132  |
| 45～49歳 | 984    | 1,261  | 1,344  | 1,399  | 1,287  | 1,216  | 1,261  |
| 50～54歳 | 1,060  | 1,021  | 1,313  | 1,392  | 1,435  | 1,323  | 1,253  |
| 55～59歳 | 1,143  | 1,127  | 1,065  | 1,364  | 1,441  | 1,486  | 1,338  |
| 60～64歳 | 1,137  | 1,144  | 1,117  | 1,059  | 1,357  | 1,402  | 1,403  |
| 65～69歳 | 1,117  | 1,159  | 1,160  | 1,136  | 1,088  | 1,382  | 1,374  |
| 70～74歳 | 757    | 1,089  | 1,148  | 1,144  | 1,128  | 1,089  | 1,349  |
| 75～79歳 | 653    | 666    | 966    | 1,017  | 1,011  | 996    | 946    |
| 80～84歳 | 557    | 535    | 565    | 833    | 871    | 865    | 857    |
| 85歳以上  | 508    | 618    | 671    | 718    | 947    | 1,093  | 1,177  |

※令和2年世帯数は、統計データからの推計値のため実数ではない。

■令和 22 年における年間収入五分位階級・世帯人員別の世帯数

単位：世帯

| 世帯主の年齢  | 合計     | 単独世帯  | 夫婦のみの<br>世帯 | 夫婦と子から<br>成る世帯 | ひとり親と<br>子から成る<br>世帯 | その他の<br>一般世帯 |
|---------|--------|-------|-------------|----------------|----------------------|--------------|
| 総数      | 15,534 | 5,201 | 2,998       | 4,476          | 1,594                | 1,264        |
| 20 歳未満  | 66     | 63    | 1           | 0              | 0                    | 2            |
| 20～24 歳 | 527    | 438   | 23          | 30             | 12                   | 24           |
| 25～29 歳 | 824    | 440   | 97          | 211            | 54                   | 21           |
| 30～34 歳 | 1,016  | 325   | 119         | 452            | 87                   | 32           |
| 35～39 歳 | 1,068  | 271   | 93          | 556            | 118                  | 29           |
| 40～44 歳 | 1,183  | 296   | 86          | 602            | 148                  | 51           |
| 45～49 歳 | 1,216  | 293   | 116         | 555            | 185                  | 66           |
| 50～54 歳 | 1,323  | 369   | 149         | 547            | 162                  | 96           |
| 55～59 歳 | 1,486  | 428   | 230         | 444            | 234                  | 150          |
| 60～64 歳 | 1,402  | 362   | 400         | 312            | 157                  | 171          |
| 65～69 歳 | 1,382  | 409   | 405         | 265            | 117                  | 186          |
| 70～74 歳 | 1,089  | 371   | 370         | 159            | 74                   | 116          |
| 75～79 歳 | 996    | 331   | 353         | 131            | 54                   | 126          |
| 80～84 歳 | 865    | 312   | 278         | 107            | 77                   | 90           |
| 85 歳以上  | 1,093  | 492   | 279         | 105            | 115                  | 104          |

■令和 27 年における年間収入五分位階級・世帯人員別の世帯数

単位：世帯

| 世帯主の年齢  | 合計     | 単独世帯  | 夫婦のみの<br>世帯 | 夫婦と子から<br>成る世帯 | ひとり親と<br>子から成る<br>世帯 | その他の<br>一般世帯 |
|---------|--------|-------|-------------|----------------|----------------------|--------------|
| 総数      | 15,580 | 5,322 | 3,053       | 4,431          | 1,603                | 1,171        |
| 20 歳未満  | 66     | 63    | 1           | 0              | 0                    | 2            |
| 20～24 歳 | 504    | 420   | 22          | 28             | 12                   | 22           |
| 25～29 歳 | 814    | 432   | 96          | 208            | 58                   | 20           |
| 30～34 歳 | 1,008  | 323   | 119         | 442            | 95                   | 29           |
| 35～39 歳 | 1,098  | 280   | 97          | 571            | 122                  | 28           |
| 40～44 歳 | 1,132  | 292   | 81          | 570            | 143                  | 46           |
| 45～49 歳 | 1,261  | 311   | 118         | 573            | 194                  | 65           |
| 50～54 歳 | 1,253  | 355   | 142         | 523            | 153                  | 80           |
| 55～59 歳 | 1,338  | 389   | 215         | 407            | 207                  | 120          |
| 60～64 歳 | 1,403  | 388   | 400         | 302            | 156                  | 157          |
| 65～69 歳 | 1,374  | 424   | 399         | 260            | 122                  | 170          |
| 70～74 歳 | 1,349  | 475   | 453         | 197            | 92                   | 133          |
| 75～79 歳 | 946    | 331   | 324         | 123            | 54                   | 114          |
| 80～84 歳 | 857    | 312   | 276         | 110            | 75                   | 84           |
| 85 歳以上  | 1,177  | 526   | 310         | 119            | 122                  | 99           |

## (2)【ステップ2】目標時点における公営住宅の入居資格世帯数の推計

目標時点における公営住宅の入居資格世帯数の推計にあたって、公営住宅の入居資格条件等を次のとおり設定した。

### ①公営住宅収入基準の設定

- 「本来階層の収入分位の上限值」 ⇒政令月収 15.8 万円以下
- 「裁量階層の収入分位の上限值」 ⇒政令月収 21.4 万円以下

### ②単身世帯のうち対象とする世帯（世帯主年齢）

- 本来階層及び裁量階層で対象とする 「単身世帯の世帯主年齢」  
⇒60 歳以上

### ③夫婦のみ世帯のうち対象とする世帯（世帯主年齢）

- 本来階層及び裁量階層で対象とする 「夫婦のみ世帯の世帯主年齢」  
⇒60 歳以上

### ④子育て世帯のうち対象とする世帯（子どもの年齢等）

- 本来階層及び裁量階層で対象とする 「子育て世帯の子どもの年齢等」  
⇒子どもが 6 歳未満（小学校就学の始期に達するまでの者）

以上の公営住宅の入居資格条件等の設定から、目標時点における公営住宅の入居資格世帯数を求めた推計結果は、下表のとおりである

### ■目標時点における公営住宅の入居資格世帯数の推計結果

単位：世帯

|             | 令和 2 年 | 令和 7 年 | 令和 12 年 | 令和 17 年 | 令和 22 年 | 令和 27 年 |
|-------------|--------|--------|---------|---------|---------|---------|
| 1 人（60 歳以上） | 326    | 370    | 409     | 454     | 493     | 526     |
| 2 人         | 644    | 689    | 729     | 763     | 788     | 798     |
| 3 人         | 393    | 412    | 427     | 440     | 447     | 446     |
| 4 人         | 266    | 268    | 269     | 269     | 267     | 262     |
| 5 人         | 108    | 109    | 111     | 111     | 111     | 109     |
| 6 人以上       | 27     | 29     | 30      | 32      | 32      | 33      |
| 合計          | 1,764  | 1,877  | 1,976   | 2,068   | 2,138   | 2,175   |

※令和 2 年世帯数は、統計データからの推計値のため実数ではない。

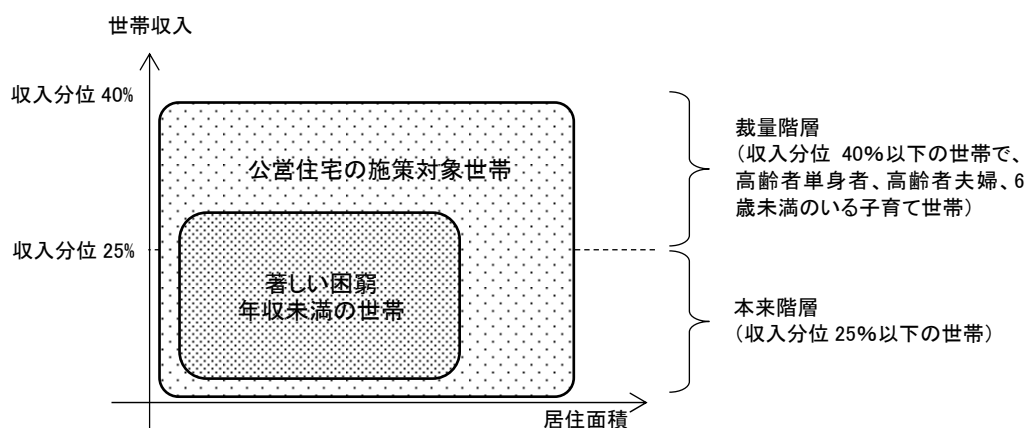
### (3)【ステップ 3】公営住宅の施策対象世帯のうち著しい困窮年収未満の世帯数の推計

借家世帯のうち著しい困窮年収未満の世帯とは、次のとおりである。

○公営住宅の施策対象世帯のうち、最低居住面積水準の居住面積に居住するための必要年収未満の世帯とする。

○最低居住面積水準の居住面積は、住生活基本計画（全国計画）で定めており、世帯人員数により算出する。

#### ■著しい困窮年収未満の世帯、公営住宅の入居資格世帯の概念図



※著しい困窮年収未満の世帯数：自力で最低居住面積水準を達成することが著しく困難な年収の世帯数で、世帯構成、人数によって最低居住面積、年収が異なる。

以上のことから、借家世帯の著しい困窮年収未満の世帯数を求めた推計結果は、下表のとおりである。

#### ■目標時点における借家世帯の著しい困窮年収未満の世帯数の推計結果

単位：世帯

|                 | 最低居住<br>面積水準の<br>居住面積 | 令和 2 年 | 令和 7 年 | 令和 12 年 | 令和 17 年 | 令和 22 年 | 令和 27 年 |
|-----------------|-----------------------|--------|--------|---------|---------|---------|---------|
| 1 人<br>(60 歳以上) | 25.0 m <sup>2</sup>   | 213    | 252    | 276     | 301     | 323     | 345     |
| 2 人             | 30.0 m <sup>2</sup>   | 418    | 455    | 489     | 518     | 541     | 553     |
| 3 人             | 40.0 m <sup>2</sup>   | 289    | 297    | 303     | 311     | 321     | 325     |
| 4 人             | 50.0 m <sup>2</sup>   | 210    | 218    | 225     | 231     | 233     | 233     |
| 5 人             | 57.0 m <sup>2</sup>   | 95     | 96     | 96      | 97      | 96      | 95      |
| 6 人以上           | 67.0 m <sup>2</sup>   | 24     | 26     | 27      | 29      | 30      | 30      |
| 計               |                       | 1,250  | 1,344  | 1,417   | 1,486   | 1,544   | 1,582   |

※令和 2 年世帯数は、統計データからの推計値のため実数ではない。

#### (4) 将来の公営住宅等戸数の推計

将来の公営住宅等ストック数の推計結果は、次のとおりである。

○令和 3 年度末の公営住宅等の管理戸数（875 戸）のうち、既に用途廃止が決定している室西団地（3 戸）及び室東団地（3 戸）は、空き家となっても入居者の募集を行っていない。また、あけぼの団地では 15 戸の政策空家がある。

○すなわち、入居活用ができる公営住宅等の戸数は 854 戸となっている。

○団地別で空家状況をみると、応募件数が募集戸数を下回って恒常的に空き家となっている住宅もあるが、平成 28 年度から 5 年間の町全体の平均申込倍率（申込数／募集数）は 1.1 倍となっている。

○平成 12 年以降において「公営の借家」の戸数は減少傾向の状況にある中において、「持ち家」及び「民営の借家」の戸数は増加を続けている。

○急激な本町の世帯の増加に対応してきた住宅は、「持ち家」と「民営の借家」であり、今後もこの状況は継続するものと予想される。

○本町の人口増加及び世帯数の増加により、将来の公営住宅の施策対象世帯数及び著しい困窮年収未満の世帯数はともに増加を続けると推計されたことから、公営住宅等の需要が高まるものと考えられる。

○しかしながら、公営住宅等の入居者の評価によると住宅の老朽化、使い勝手のよくない設備等への不満や移転意向等が多くある。

○今後益々入居者の移転や入居希望者の入居敬遠が少なからずあると予想されることから、「持ち家」及び「民営の借家」の建設・供給による対応が主流となると推察される。

○以上のことから、入居可能な 854 戸の管理戸数を最低維持しながら、将来の著しい困窮年収未満の世帯数の増加率を勘案した管理戸数を最大戸数と設定するものと設定する。

○以上により将来の公営住宅等のストック数は次のとおりとなる。

- ・ 令和 12 年：854 戸～965 戸
- ・ 令和 22 年：965 戸～1,059 戸

#### ■将来の公営住宅等戸数の推計結果

|       |                              |                             | 令和 2 年    | 令和 12 年   | 令和 22 年   |
|-------|------------------------------|-----------------------------|-----------|-----------|-----------|
| 世帯数   | 現況世帯数（国勢調査・一般世帯数）            |                             | 14,135 世帯 | —         | —         |
|       | 推計世帯数                        |                             |           | 14,705 世帯 | 15,534 世帯 |
|       | うち、<br>借家世帯の著しい困窮年収未満の世帯数    |                             | 1,250 世帯  | 1,417 世帯  | 1,544 世帯  |
|       | 令和 2 年：1.00 とした場合の増加率<br>(a) |                             | 1.00      | 1.13      | 1.24      |
| 公営住宅等 | 現況                           | 現況戸数（供給可能な住宅戸数）(b)          | 854 戸     | —         | —         |
|       | 将来                           | 公営住宅等の供給サービス水準<br>(実績値：a×b) | —         | 965 戸     | 1,059 戸   |

## 6-5 団地別・住棟別の事業手法の選定

### (1) 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)

団地及び住棟単位で、今後長期にわたって活用するかどうかについて政策的な判断を下すため、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。

#### 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」による判定

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について検討するため、各団地の現状について i 需要、ii 効率性、iii 立地適正の項目別に判定指標及び判定基準を以下のように設定して、「継続管理する団地」か「継続管理について判断を留保する団地」の判定を行った。

#### ■「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」の判定指標

| 「i 需要」に関する判定項目 |                               |         |                      |              |
|----------------|-------------------------------|---------|----------------------|--------------|
| 項目             | 項目                            |         | 空き家の募集状況             |              |
|                | 判定指標                          | 判定基準    | 平均応募倍率               |              |
|                |                               | 判定基準    | 1.0 倍以上<br>(募集なしを含む) | 1.0 倍未満      |
| 空き家の状況         | 政策空家を除く<br>空家率<br>(町平均 12.8%) | 12.8%未満 | 需要あり<br>(適正)         | 需要なし<br>(不適) |
|                |                               | 12.8%以上 | 需要なし<br>(不適)         | 需要なし<br>(不適) |

| 「ii 効率性」に関する判定項目 |                              |                              |
|------------------|------------------------------|------------------------------|
| 項目               | 敷地面積                         |                              |
| 判定指標             | 敷地が公営住宅法の建替事業要件への適合状況        |                              |
| 判定基準             | 敷地面積 1,000 m <sup>2</sup> 以上 | 敷地面積 1,000 m <sup>2</sup> 未満 |
| 判定               | 効率性あり<br>(適正)                | 効率性なし<br>(不適)                |

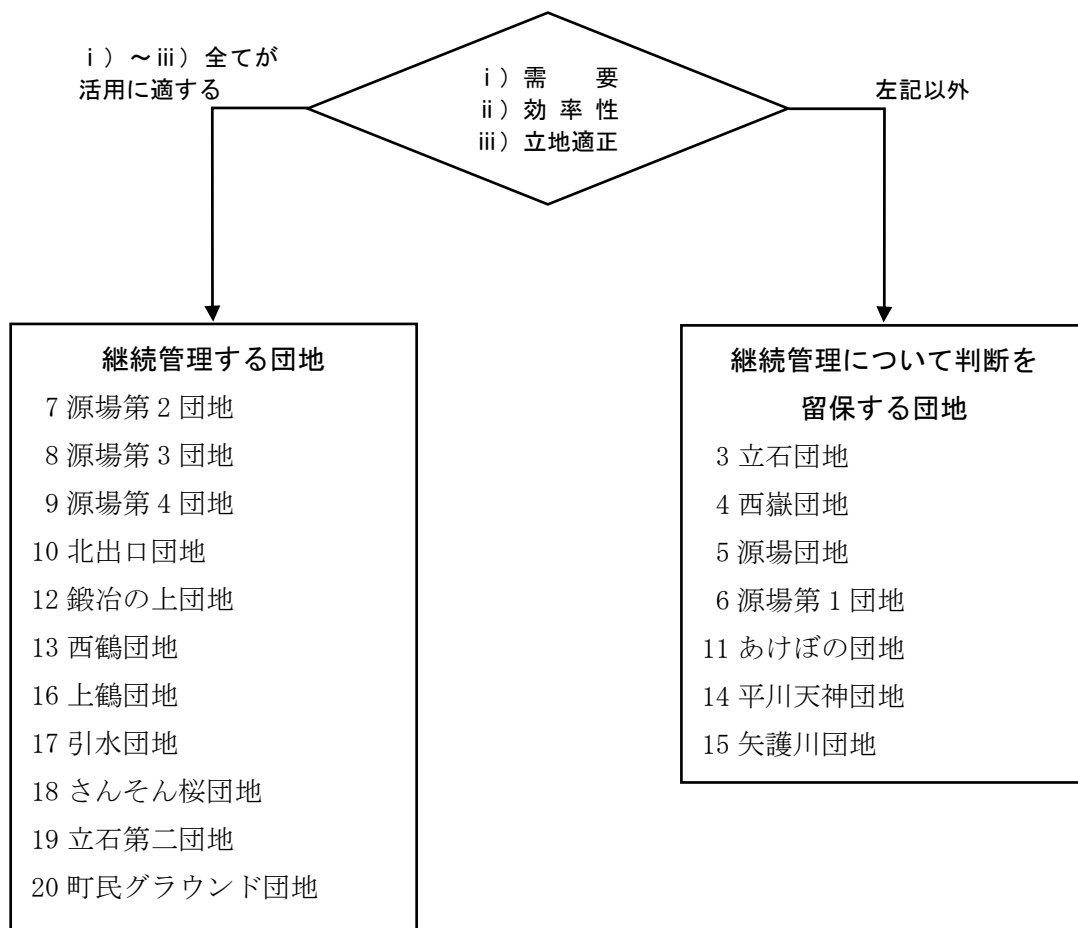
| 「iii 立地適正」に関する判定項目 |                     |                     |
|--------------------|---------------------|---------------------|
| 項目                 | 災害危険性               |                     |
| 判定指標               | 敷地が災害危険区域等の指定区域外に立地 |                     |
| 判定基準               | 敷地が災害危険区域等の外        | 敷地の全部又は一部が災害危険区域等の内 |
| 判定                 | 立地適正あり<br>(適正)      | 立地適正なし<br>(不適)      |

■「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」の判定

| 団地<br>番号 | 団地名称      | i 需要   |                                |            |                                |               | ii 効率性                   |                | iii 立地性  |                |
|----------|-----------|--------|--------------------------------|------------|--------------------------------|---------------|--------------------------|----------------|----------|----------------|
|          |           | 空き家の状況 |                                | 空き家の募集状況   |                                | 需要からの<br>活用判定 | 敷地面積                     | 効率性からの<br>活用判定 | 災害危険区域等  | 立地性からの<br>活用判定 |
|          |           | 空家率    | 12.8%未満<br>:○<br>12.8%以上<br>:× | 平均<br>応募倍率 | 1.0 倍以上<br>:○<br>1.0 倍未満<br>:× |               |                          |                |          |                |
| 3        | 立石団地      | 4.7%   | ○                              | 3.0        | ○                              | 適正            | 27,405.36 m <sup>2</sup> | 適正             | 土石災害警戒区域 | 不適             |
| 4        | 西嶽団地      | 0.0%   | ○                              | 0.5        | ×                              | 不適            | 17,492.94 m <sup>2</sup> | 適正             | —        | 適正             |
| 5        | 源場団地      | 25.0%  | ×                              | 1.0        | ○                              | 不適            | 937.89 m <sup>2</sup>    | 不適             | —        | 適正             |
| 6        | 源場第1団地    | 16.7%  | ×                              | 募集なし       | ○                              | 不適            | 1,349.55 m <sup>2</sup>  | 適正             | —        | 適正             |
| 7        | 源場第2団地    | 0.0%   | ○                              | 募集なし       | ○                              | 適正            | 1,093.54 m <sup>2</sup>  | 適正             | —        | 適正             |
| 8        | 源場第3団地    | 0.0%   | ○                              | 募集なし       | ○                              | 適正            | 3,986.00 m <sup>2</sup>  | 適正             | —        | 適正             |
| 9        | 源場第4団地    | 8.3%   | ○                              | 募集なし       | ○                              | 適正            | 3,021.03 m <sup>2</sup>  | 適正             | —        | 適正             |
| 10       | 北出口団地     | 6.0%   | ○                              | 1.2        | ○                              | 適正            | 13,098.97 m <sup>2</sup> | 適正             | —        | 適正             |
| 11       | あけぼの団地    | 22.4%  | ×                              | 0.6        | ×                              | 不適            | 40,327.39 m <sup>2</sup> | 適正             | —        | 適正             |
| 12       | 鍛冶の上団地    | 4.5%   | ○                              | 5.0        | ○                              | 適正            | 2,557.54 m <sup>2</sup>  | 適正             | —        | 適正             |
| 13       | 西鶴団地      | 3.7%   | ○                              | 4.3        | ○                              | 適正            | 2,500.98 m <sup>2</sup>  | 適正             | —        | 適正             |
| 14       | 平川天神団地    | 16.7%  | ×                              | 2.0        | ○                              | 不適            | 3,710.00 m <sup>2</sup>  | 適正             | —        | 適正             |
| 15       | 矢護川団地     | 25.0%  | ×                              | 1.7        | ○                              | 不適            | 3,237.00 m <sup>2</sup>  | 適正             | —        | 適正             |
| 16       | 上鶴団地      | 5.6%   | ○                              | 5.5        | ○                              | 適正            | 2,363.61 m <sup>2</sup>  | 適正             | —        | 適正             |
| 17       | 引水団地      | 0.0%   | ○                              | 7.0        | ○                              | 適正            | 1,301.00 m <sup>2</sup>  | 適正             | —        | 適正             |
| 18       | さんそん桜団地   | 10.0%  | ○                              | 1.0        | ○                              | 適正            | 2,000.42 m <sup>2</sup>  | 適正             | —        | 適正             |
| 19       | 立石第二団地    | 0.0%   | ○                              | 1.8        | ○                              | 適正            | 14,610.84 m <sup>2</sup> | 適正             | —        | 適正             |
| 20       | 町民グラウンド団地 | 0.0%   | ○                              | 1.0        | ○                              | 適正            | 2,926.00 m <sup>2</sup>  | 適正             | —        | 適正             |

以上の評価から、「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」の仮設定の結果は、次のとおりとなった。

■「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」の仮設定の結果



## ② 「住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性」による判定

住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性について検討するため、各住棟の現状についてiv 躯体の安全性、v 避難の安全性、vi 居住性の項目別に判定指標及び判定基準を以下のように設定して、「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）」の判定を行った。

### ■ 「住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性」の判定指標

| 「iv 躯体の安全性」に関する判定項目 |                         |       |                          |                                    |
|---------------------|-------------------------|-------|--------------------------|------------------------------------|
| 項目                  | 項目                      |       | 耐震性                      |                                    |
|                     | 判定指標                    | 判定指標  | 新耐震基準の適合                 |                                    |
|                     |                         | 判定基準  | 昭和 56 年以降に建設             | 昭和 56 年以前に建設であるが、耐震予備診断により耐震性ありの判定 |
| 躯体の破損等              | 外観目視調査による躯体強度に関わる破損等の状況 | 破損等なし | 躯体の安全性あり<br>(改善不要)       | 躯体の安全性あり<br>(改善不要)                 |
|                     |                         | 破損等あり | 躯体の安全性確保のため改善が必要<br>(不適) | 躯体の安全性確保のため改善が必要<br>(改善必要)         |

| 「v 避難の安全性」に関する判定項目 |         |                  |                    |                    |
|--------------------|---------|------------------|--------------------|--------------------|
| 項目                 | 項目      |                  | 2 方向避難             |                    |
|                    | 判定指標    | 判定指標             | 2 方向避難の確保          |                    |
|                    |         | 判定基準             | あり                 | なし                 |
| 防火区画               | 防火区画の有無 | 防火区画あり<br>(又は不要) | 避難の安全性あり<br>(改善不要) | 避難の安全性なし<br>(改善必要) |
|                    |         | 防火区画なし           | 避難の安全性なし<br>(改善必要) | 避難の安全性なし<br>(改善必要) |

| 「vi 居住性」に関する判定項目 |               |                   |                    |
|------------------|---------------|-------------------|--------------------|
| 項目               | 判定指標          | 判定基準              |                    |
|                  |               | あり                | なし                 |
| 住戸内の設備           | 3 箇所給湯設備の有無   | 居住性改善不要<br>(改善不要) | 居住性改善が必要<br>(改善必要) |
| バリアフリー対応         | バリアフリー対応設備の有無 | 居住性改善不要<br>(改善不要) | 居住性改善が必要<br>(改善必要) |

\*3 箇所給湯：洗面所、浴室、台所の給湯設備

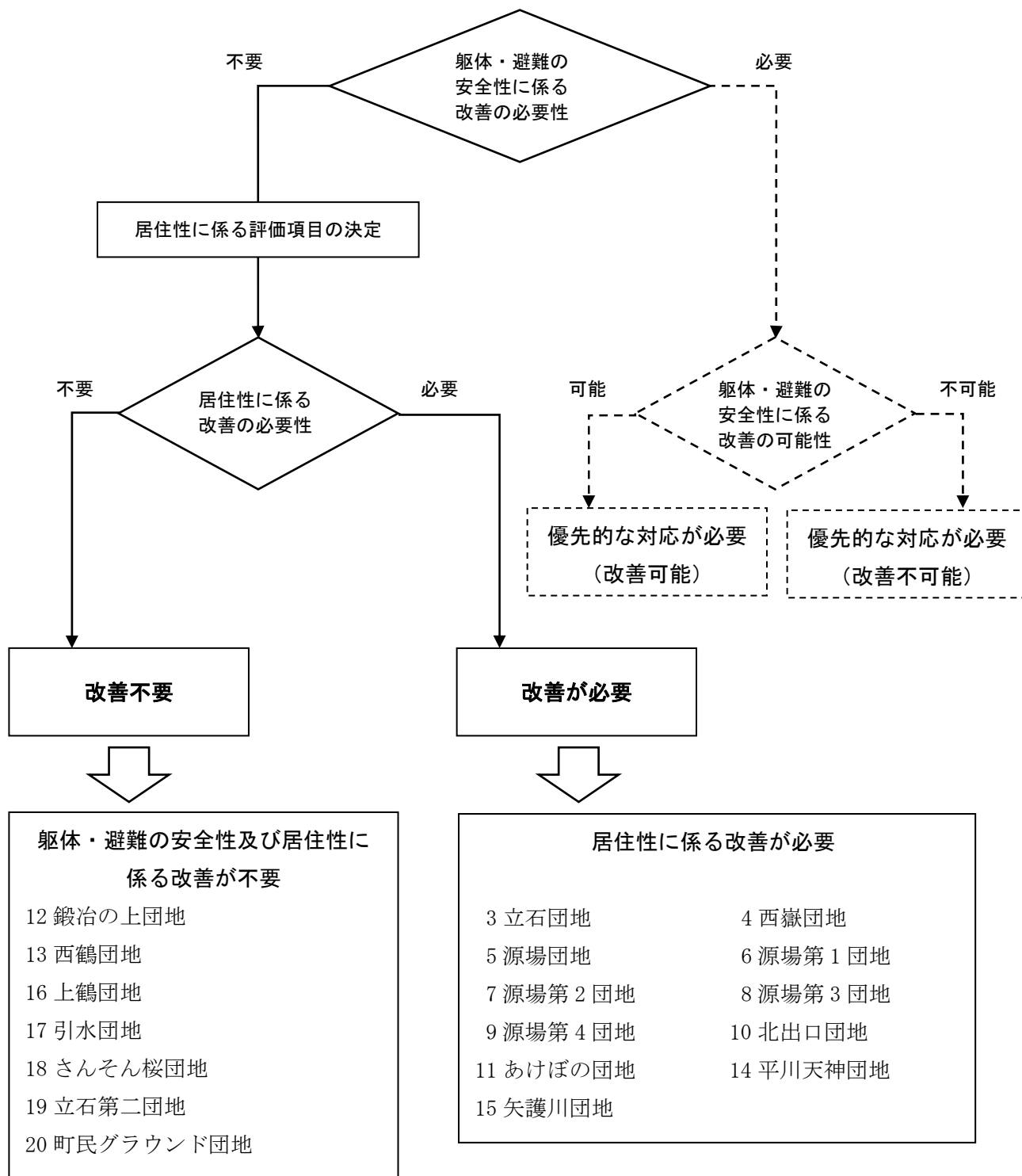
■「住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性」の判定

| 団地番号 | 団地名称     | 住棟番号                    | 棟数   | 管理戸数 | 建設年度    | iv 躯体・避難の安全性             |                           | v 避難の安全性             |                                  | 安全性の<br>必要性判定                     | vi 居住性                           |                          | 居住性の<br>必要性判定                     |
|------|----------|-------------------------|------|------|---------|--------------------------|---------------------------|----------------------|----------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|--------------------------|-----------------------------------|
|      |          |                         |      |      |         | 躯体の<br>破損等               | 新耐震基<br>準の適合              | 防火区画                 | 2 方向避難                           |                                   | 住戸内の<br>設備                       | バリア<br>フリー対応             |                                   |
|      |          |                         |      |      |         | 破損<br>なし:○<br>破損<br>あり:× | 耐震性あ<br>り:○<br>上記以外:<br>× | あり又は<br>不要:○<br>なし:× | 2 方向避難<br>あり:○<br>2 方向避難<br>なし:× | 4 項目とも<br>○:改善不要<br>上記以外:<br>改善必要 | 3 箇所給湯<br>あり:○<br>3 箇所給湯<br>なし:× | 対応あり:<br>○<br>対応なし:<br>× | 2 項目とも<br>○:改善不要<br>上記以外:<br>改善必要 |
| 3    | 立石団地     | 7-4-1,7-5-2             | 10 棟 | 20 戸 | 昭和 42 年 | ○                        | ○                         | ○                    | ○                                | 改善不要                              | ×                                | ×                        | 改善必要                              |
|      |          | 7-7-1,7-8-2             | 12 棟 | 24 戸 | 昭和 43 年 | ○                        | ○                         | ○                    | ○                                | 改善不要                              | ×                                | ×                        | 改善必要                              |
|      |          | 7-9-1,7-10-2,<br>7-12-1 | 11 棟 | 22 戸 | 昭和 44 年 | ○                        | ○                         | ○                    | ○                                | 改善不要                              | ×                                | ×                        | 改善必要                              |
|      |          | 7-11-1,7-13-2           | 10 棟 | 20 戸 | 昭和 45 年 | ○                        | ○                         | ○                    | ○                                | 改善不要                              | ×                                | ×                        | 改善必要                              |
| 4    | 西嶽団地     | 8-1-1                   | 5 棟  | 18 戸 | 昭和 46 年 | ○                        | ○                         | ○                    | ○                                | 改善不要                              | ×                                | ×                        | 改善必要                              |
|      |          | 8-2-1                   | 5 棟  | 20 戸 | 昭和 47 年 | ○                        | ○                         | ○                    | ○                                | 改善不要                              | ×                                | ×                        | 改善必要                              |
|      |          | 8-3-1                   | 2 棟  | 12 戸 | 昭和 48 年 | ○                        | ○                         | ○                    | ○                                | 改善不要                              | ×                                | ×                        | 改善必要                              |
|      |          | 8-4-2                   | 2 棟  | 8 戸  | 昭和 48 年 | ○                        | ○                         | ○                    | ○                                | 改善不要                              | ×                                | ×                        | 改善必要                              |
|      |          | 8-6-2                   | 4 棟  | 20 戸 | 昭和 49 年 | ○                        | ○                         | ○                    | ○                                | 改善不要                              | ×                                | ×                        | 改善必要                              |
|      |          | 8-7-2                   | 1 棟  | 6 戸  | 昭和 50 年 | ○                        | ○                         | ○                    | ○                                | 改善不要                              | ×                                | ×                        | 改善必要                              |
| 5    | 源場団地     | 9-1-2                   | 2 棟  | 4 戸  | 昭和 50 年 | ○                        | ○                         | ○                    | ○                                | 改善不要                              | ×                                | ×                        | 改善必要                              |
| 6    | 源場第 1 団地 | 10-1-2                  | 3 棟  | 6 戸  | 昭和 52 年 | ○                        | ○                         | ○                    | ○                                | 改善不要                              | ×                                | ×                        | 改善必要                              |
| 7    | 源場第 2 団地 | 11-1-2                  | 2 棟  | 4 戸  | 昭和 52 年 | ○                        | ○                         | ○                    | ○                                | 改善不要                              | ×                                | ×                        | 改善必要                              |
| 8    | 源場第 3 団地 | 12-1-2                  | 3 棟  | 6 戸  | 昭和 53 年 | ○                        | ○                         | ○                    | ○                                | 改善不要                              | ×                                | ×                        | 改善必要                              |
|      |          | 12-2-2                  | 2 棟  | 4 戸  | 昭和 55 年 | ○                        | ○                         | ○                    | ○                                | 改善不要                              | ×                                | ×                        | 改善必要                              |
|      |          | 12-3-2                  | 1 棟  | 2 戸  | 昭和 56 年 | ○                        | ○                         | ○                    | ○                                | 改善不要                              | ×                                | ×                        | 改善必要                              |
| 9    | 源場第 4 団地 | 13-1-2                  | 3 棟  | 8 戸  | 昭和 57 年 | ○                        | ○                         | ○                    | ○                                | 改善不要                              | ×                                | ×                        | 改善必要                              |
|      |          | 13-2-2                  | 2 棟  | 4 戸  | 昭和 59 年 | ○                        | ○                         | ○                    | ○                                | 改善不要                              | ×                                | ×                        | 改善必要                              |
| 10   | 北出口団地    | 14-1-1,14-2-2           | 5 棟  | 24 戸 | 昭和 50 年 | ○                        | ○                         | ○                    | ○                                | 改善不要                              | ×                                | ×                        | 改善必要                              |
|      |          | 14-3-1,14-4-2           | 11 棟 | 60 戸 | 昭和 51 年 | ○                        | ○                         | ○                    | ○                                | 改善不要                              | ×                                | ×                        | 改善必要                              |
| 11   | あけぼの団地   | 15-1-1,15-2-2           | 2 棟  | 60 戸 | 昭和 54 年 | ○                        | ○                         | ○                    | ○                                | 改善不要                              | ○                                | ×                        | 改善必要                              |
|      |          | 15-3-1                  | 1 棟  | 30 戸 | 昭和 55 年 | ○                        | ○                         | ○                    | ○                                | 改善不要                              | ○                                | ×                        | 改善必要                              |
|      |          | 15-4-1,15-8-2           | 2 棟  | 40 戸 | 昭和 55 年 | ○                        | ○                         | ○                    | ○                                | 改善不要                              | ×                                | ×                        | 改善必要                              |
|      |          | 15-5-1                  | 1 棟  | 30 戸 | 昭和 53 年 | ○                        | ○                         | ○                    | ○                                | 改善不要                              | ×                                | ×                        | 改善必要                              |

| 団地<br>番号 | 団地名称      | 住棟番号                                                                        | 棟数  | 管理<br>戸数 | 建設年度    | iv 躯体・避難の安全性             |                           | v 避難の安全性             |                                  | 安全性の<br>必要性判定                     | vi 居住性                           |                          | 居住性の<br>必要性判定                     |
|----------|-----------|-----------------------------------------------------------------------------|-----|----------|---------|--------------------------|---------------------------|----------------------|----------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|--------------------------|-----------------------------------|
|          |           |                                                                             |     |          |         | 躯体の<br>破損等               | 新耐震基<br>準の適合              | 防火区画                 | 2 方向避難                           |                                   | 住戸内の<br>設備                       | バリア<br>フリー対応             |                                   |
|          |           |                                                                             |     |          |         | 破損<br>なし:○<br>破損<br>あり:× | 耐震性あ<br>り:○<br>上記以外:<br>× | あり又は<br>不要:○<br>なし:× | 2 方向避難<br>あり:○<br>2 方向避難<br>なし:× | 4 項目とも<br>○:改善不要<br>上記以外:<br>改善必要 | 3 箇所給湯<br>あり:○<br>3 箇所給湯<br>なし:× | 対応あり:<br>○<br>対応なし:<br>× | 2 項目とも<br>○:改善不要<br>上記以外:<br>改善必要 |
| 11       | あけぼの団地    | 15-6-1,15-10-2                                                              | 3 棟 | 60 戸     | 昭和 56 年 | ○                        | ○                         | ○                    | ○                                | 改善不要                              | ×                                | ×                        | 改善必要                              |
|          |           | 15-7-2                                                                      | 棟   | 30 戸     | 昭和 56 年 | ○                        | ○                         | ○                    | ○                                | 改善不要                              | ×                                | ×                        | 改善必要                              |
|          |           | 15-9-1                                                                      | 1 棟 | 18 戸     | 昭和 58 年 | ○                        | ○                         | ○                    | ○                                | 改善不要                              | ×                                | ×                        | 改善必要                              |
|          |           | 15-11-2                                                                     | 1 棟 | 30 戸     | 昭和 58 年 | ○                        | ○                         | ○                    | ○                                | 改善不要                              | ○                                | ×                        | 改善必要                              |
|          |           | 15-12-2                                                                     | 1 棟 | 30 戸     | 昭和 59 年 | ○                        | ○                         | ○                    | ○                                | 改善不要                              | ○                                | ×                        | 改善必要                              |
|          |           | 15-13-2,15-14-1                                                             | 2 棟 | 60 戸     | 昭和 57 年 | ○                        | ○                         | ○                    | ○                                | 改善不要                              | ×                                | ×                        | 改善必要                              |
|          |           | 15-15-1                                                                     | 1 棟 | 24 戸     | 昭和 59 年 | ○                        | ○                         | ○                    | ○                                | 改善不要                              | ×                                | ×                        | 改善必要                              |
| 12       | 鍛冶の上団地    | 16-1-1,16-2-2                                                               | 3 棟 | 22 戸     | 平成 3 年  | ○                        | ○                         | ○                    | ○                                | 改善不要                              | ○                                | ○                        | 改善不要                              |
| 13       | 西鶴団地      | 18-11-1,18-11-2,<br>18-12-2,18-21-1,<br>18-21-2,18-22-1,<br>18-22-2,18-23-2 | 2 棟 | 27 戸     | 平成 7 年  | ○                        | ○                         | ○                    | ○                                | 改善不要                              | ○                                | ○                        | 改善不要                              |
| 14       | 平川天神団地    | 95-1-1                                                                      | 2 棟 | 4 戸      | 昭和 61 年 | ○                        | ○                         | ○                    | ○                                | 改善不要                              | ×                                | ×                        | 改善必要                              |
|          |           | 95-2-1                                                                      | 2 棟 | 4 戸      | 昭和 62 年 | ○                        | ○                         | ○                    | ○                                | 改善不要                              | ×                                | ×                        | 改善必要                              |
|          |           | 95-3-1                                                                      | 2 棟 | 4 戸      | 昭和 63 年 | ○                        | ○                         | ○                    | ○                                | 改善不要                              | ×                                | ×                        | 改善必要                              |
| 15       | 矢護川団地     | 17-1-1,17-3-1                                                               | 2 棟 | 4 戸      | 平成 5 年  | ○                        | ○                         | ○                    | ○                                | 改善不要                              | ×                                | ○                        | 改善必要                              |
|          |           | 17-2-1,17-4-2                                                               | 2 棟 | 4 戸      | 平成 6 年  | ○                        | ○                         | ○                    | ○                                | 改善不要                              | ×                                | ○                        | 改善必要                              |
|          |           | 17-5-1,17-6-2                                                               | 2 棟 | 4 戸      | 平成 7 年  | ○                        | ○                         | ○                    | ○                                | 改善不要                              | ×                                | ○                        | 改善必要                              |
| 16       | 上鶴団地      | 19-1-1,19-2-1                                                               | 1 棟 | 18 戸     | 平成 19 年 | ○                        | ○                         | ○                    | ○                                | 改善不要                              | ○                                | ○                        | 改善不要                              |
| 17       | 引水団地      | 98-1～7                                                                      | 3 棟 | 12 戸     | 令和元年    | ○                        | ○                         | ○                    | ○                                | 改善不要                              | ○                                | ○                        | 改善不要                              |
| 18       | さんそん桜団地   | 99-1～3                                                                      | 5 棟 | 10 戸     | 令和元年    | ○                        | ○                         | ○                    | ○                                | 改善不要                              | ○                                | ○                        | 改善不要                              |
| 19       | 立石第二団地    | 100-1～3                                                                     | 1 棟 | 25 戸     | 令和元年    | ○                        | ○                         | ○                    | ○                                | 改善不要                              | ○                                | ○                        | 改善不要                              |
| 20       | 町民グラウンド団地 | 101-1～3                                                                     | 1 棟 | 27 戸     | 令和元年    | ○                        | ○                         | ○                    | ○                                | 改善不要                              | ○                                | ○                        | 改善不要                              |

以上の評価から、「住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性」の仮設定の結果は、次のとおりとなった。

■「住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性」の仮設定の結果



### ③1 次判定による仮設定の結果

「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「住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性」の仮設定の結果は、以下のとおりである。

#### ■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

|                              |                   | 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                    | 改善不可能             |
| 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            |
|                              |                   | 12 鍛冶の上団地<br>13 西鶴団地<br>16 上鶴団地<br>17 引水団地<br>18 さんそん桜団地<br>19 立石第二団地<br>20 町民グラウンド団地 | 7 源場第2団地<br>8 源場第3団地<br>9 源場第4団地<br>10 北出口団地                                 | A<br>該当なし               | 該当なし              |
|                              | 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 |
|                              |                   | 該当なし                                                                                  | 3 立石団地<br>4 西嶽団地<br>5 源場団地<br>6 源場第1団地<br>11 あけぼの団地<br>14 平川天神団地<br>15 矢護川団地 | 該当なし                    | B<br>該当なし         |

**Aグループ**  
継続管理する団地のうち、改善か建替えかの判断を留保する団地・住棟（2次判定で事業手法を仮設定）

**Bグループ**  
継続管理について判断を留保する団地・住棟（2次判定で事業手法を仮設定）

## (2) 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）

1 次判定において事業手法の判断を留保した団地・住棟を対象に、ライフサイクルコストの比較や将来のストック量を踏まえて事業手法を仮判定する。

### ①維持管理に仮設定した団地・住棟

1 次判定において「維持管理」と仮設定した団地・住棟は、次のとおりである。

#### ■「維持管理」と仮設定した団地・住棟（1 次判定）

| 団地番号 | 団地名称      | 住棟番号                                                                   | 棟数  | 管理戸数 | 構造・階数 | 建設年度    |
|------|-----------|------------------------------------------------------------------------|-----|------|-------|---------|
| 12   | 鍛冶の上団地    | 16-1-1, 16-2-2                                                         | 3 棟 | 22 戸 | 中耐 4  | 平成 3 年  |
| 13   | 西鶴団地      | 18-11-1, 18-11-2, 18-12-2, 18-21-1, 18-21-2, 18-22-1, 18-22-2, 18-23-2 | 2 棟 | 27 戸 | 中耐 4  | 平成 7 年  |
| 16   | 上鶴団地      | 19-1-1, 19-2-1                                                         | 1 棟 | 18 戸 | 中耐 3  | 平成 19 年 |
| 17   | 引水団地      | 98-1～7                                                                 | 3 棟 | 12 戸 | 木 2   | 令和元年    |
| 18   | さんそん桜団地   | 99-1～3                                                                 | 5 棟 | 10 戸 | 木平    | 令和元年    |
| 19   | 立石第二団地    | 100-1～3                                                                | 1 棟 | 25 戸 | 中耐 5  | 令和元年    |
| 20   | 町民グラウンド団地 | 101-1～3                                                                | 1 棟 | 27 戸 | 中耐 3  | 令和元年    |

### ②1 次判定において A グループとなった住宅の事業手法の仮設定

1 次判定の結果、A グループ（維持管理する団地であるが、事業手法未決定）と判断した団地・住棟について、住棟の耐用年数、改善整備必要性、ライフサイクルコストの縮減等を考慮して、事業手法を下表のとおり仮設定する。

#### ■1 次判定において A グループとなった団地・住棟の事業手法の 2 次判定仮設定（居住性に係る改善が必要又は建替と仮設定されている団地・住棟）

| 団地番号 | 団地名称     | 住棟番号           | 棟数   | 管理戸数 | 構造・階数 | 建設年度    | 事業手法の 2 次判定仮設定                   |
|------|----------|----------------|------|------|-------|---------|----------------------------------|
| 7    | 源場第 2 団地 | 11-1-2         | 2 棟  | 4 戸  | 簡平    | 昭和 52 年 | 既に耐用年数を超過し、老朽化が進んでいるため、建替と仮設定する。 |
| 8    | 源場第 3 団地 | 12-1-2         | 3 棟  | 6 戸  | 簡平    | 昭和 53 年 | 既に耐用年数を超過し、老朽化が進んでいるため、建替と仮設定する。 |
|      |          | 12-2-2         | 2 棟  | 4 戸  | 簡平    | 昭和 55 年 |                                  |
|      |          | 12-3-2         | 1 棟  | 2 戸  | 簡平    | 昭和 56 年 |                                  |
| 9    | 源場第 4 団地 | 13-1-2         | 3 棟  | 8 戸  | 簡平    | 昭和 57 年 | 既に耐用年数を超過し、老朽化が進んでいるため、建替と仮設定する。 |
|      |          | 13-2-2         | 2 棟  | 4 戸  | 簡平    | 昭和 59 年 |                                  |
| 10   | 北出口団地    | 14-1-1, 14-2-2 | 5 棟  | 24 戸 | 簡 2   | 昭和 50 年 | 既に耐用年数を超過し、老朽化が進んでいるため、建替と仮設定する。 |
|      |          | 14-3-1, 14-4-2 | 11 棟 | 60 戸 | 簡 2   | 昭和 51 年 |                                  |

### ③ 1次判定においてBグループとなった住宅の事業手法の仮設定

1 次判定の結果、Bグループ（改善不要で維持管理又は用途廃止、改善が必要で改善、建替、又は用途廃止）と判断した団地・住棟について、住棟の耐用年数、改善整備必要性、ライフサイクルコストの縮減等を考慮して、事業手法を下表のとおり仮設定する。

### ■ 1次判定においてBグループとなった団地・住棟の事業手法の2次判定仮設定

（居住性に係る改善が必要で改善、建替、又は用途廃止と仮設定されている団地・住棟）

| 団地番号 | 団地名称   | 住棟番号                    | 棟数   | 管理戸数 | 構造・階数 | 建設年度    | 事業手法の2次判定仮設定                                                                                            |
|------|--------|-------------------------|------|------|-------|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 3    | 立石団地   | 7-4-1, 7-5-2            | 10 棟 | 20 戸 | 簡平    | 昭和 42 年 | 既に耐用年数を超過しているが、平成 22～24 年度で屋上防水、外壁改修、水洗化等の改善事業を実施している。事業後 9～11 年であることから、維持管理と仮設定し、次期計画期間で建替又は用途廃止を検討する。 |
|      |        | 7-7-1, 7-8-2            | 12 棟 | 24 戸 | 簡平    | 昭和 43 年 |                                                                                                         |
|      |        | 7-9-1, 7-10-2, 7-12-1   | 11 棟 | 22 戸 | 簡平    | 昭和 44 年 |                                                                                                         |
|      |        | 7-11-1, 7-13-2          | 10 棟 | 20 戸 | 簡平    | 昭和 45 年 |                                                                                                         |
| 4    | 西嶽団地   | 8-1-1                   | 5 棟  | 18 戸 | 簡平    | 昭和 46 年 | 既に耐用年数を超過し、老朽化が進んでいるため、建替又は用途廃止と仮設定する。                                                                  |
|      |        | 8-2-1                   | 5 棟  | 20 戸 | 簡平    | 昭和 47 年 |                                                                                                         |
|      |        | 8-3-1                   | 2 棟  | 12 戸 | 簡 2   | 昭和 48 年 |                                                                                                         |
|      |        | 8-4-2                   | 2 棟  | 8 戸  | 簡平    | 昭和 48 年 |                                                                                                         |
|      |        | 8-6-2                   | 4 棟  | 20 戸 | 簡 2   | 昭和 49 年 |                                                                                                         |
|      |        | 8-7-2                   | 1 棟  | 6 戸  | 簡 2   | 昭和 50 年 |                                                                                                         |
| 5    | 源場団地   | 9-1-2                   | 2 棟  | 4 戸  | 簡平    | 昭和 50 年 | 既に耐用年数を超過し、老朽化が進んでいるため、建替又は用途廃止と仮設定する。                                                                  |
| 6    | 源場第1団地 | 10-1-2                  | 3 棟  | 6 戸  | 簡平    | 昭和 52 年 | 既に耐用年数を超過し、老朽化が進んでいるため、建替又は用途廃止と仮設定する。                                                                  |
| 11   | あけぼの団地 | 15-1-1, 15-2-2          | 2 棟  | 60 戸 | 中耐 5  | 昭和 54 年 | 平成 27 年～令和 3 年度に屋上防水、外壁改修、3 箇所給湯等の改善事業を実施しているため、維持管理と仮設定する。                                             |
|      |        | 15-3-1                  | 1 棟  | 30 戸 | 中耐 5  | 昭和 55 年 |                                                                                                         |
|      |        | 15-4-1, 15-8-2          | 2 棟  | 40 戸 | 中耐 5  | 昭和 55 年 |                                                                                                         |
|      |        | 15-5-1                  | 1 棟  | 30 戸 | 中耐 5  | 昭和 53 年 | 耐用年数 1/2 を超過しているが、これまで改善事業は未実施であるため、居住性向上型及び長寿命化型改善事業と仮設定する。（7 棟は改善事業中）                                 |
|      |        | 15-6-1, 15-7-2, 15-10-2 | 3 棟  | 90 戸 | 中耐 5  | 昭和 56 年 |                                                                                                         |
|      |        | 15-9-1                  | 1 棟  | 18 戸 | 中耐 3  | 昭和 58 年 |                                                                                                         |
|      |        | 15-11-2                 | 1 棟  | 30 戸 | 中耐 5  | 昭和 58 年 | 平成 29 年度に屋上防水、外壁改修、3 箇所給湯等の改善事業を実施しているため、維持管理と仮設定する。                                                    |
|      |        | 15-12-2                 | 1 棟  | 30 戸 | 中耐 5  | 昭和 59 年 |                                                                                                         |
|      |        | 15-13-2, 15-14-1        | 2 棟  | 60 戸 | 中耐 5  | 昭和 57 年 | 耐用年数 1/2 を超過しているが、改善事業は未実施であるため、居住性向上型及び長寿命化型改善事業と仮設定する。                                                |
|      |        | 15-15-1                 | 1 棟  | 24 戸 | 中耐 4  | 昭和 59 年 |                                                                                                         |

| 団地<br>番号 | 団地名称       | 住棟番号           | 棟数 | 管理<br>戸数 | 構造・<br>階数 | 建設年度  | 事業手法の2次判定仮設定                               |
|----------|------------|----------------|----|----------|-----------|-------|--------------------------------------------|
| 14       | 平川天神<br>団地 | 95-1-1         | 2棟 | 4戸       | 木平        | 昭和61年 | 既に耐用年数を超過し、老朽化が進んでいるため、建替又は用途廃止と仮設定する。     |
|          |            | 95-2-1         | 2棟 | 4戸       | 木平        | 昭和62年 |                                            |
|          |            | 95-3-1         | 2棟 | 4戸       | 木平        | 昭和63年 |                                            |
| 15       | 矢護川<br>団地  | 17-1-1, 17-3-1 | 2棟 | 4戸       | 木平        | 平成5年  | 計画期間中に耐用年数を超過し、老朽化が進んでいるため、建替又は用途廃止と仮設定する。 |
|          |            | 17-2-1, 17-4-2 | 2棟 | 4戸       | 木平        | 平成6年  |                                            |
|          |            | 17-5-1, 17-6-2 | 2棟 | 4戸       | 木平        | 平成7年  |                                            |

### (3) 計画期間における事業手法の決定(3次判定)

集約・再編の可能性、事業費の試算、事業実施時期、長期的な管理の見通しを踏まえて計画期間における事業手法を決定する。

#### 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

近隣団地との集約化や再編等の対象となりうる団地や、異なる事業手法判定された住棟が混在する団地等は、効率的な事業実施や地域ニーズへの対応等の総合的な観点から再判定する。

#### ②事業費の試算及び事業実施時期の調整による長期的な管理の見通しの作成

長期的な期間（30年程度）のうちに想定される新規整備事業、改善事業、建替事業等に係る年度別事業費を試算し、長期的な期間（30年程度）の管理の見通しを作成する。

なお、事業量及び事業費が時期的に偏在する等、試算結果に問題がある場合は、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て、改めて試算し問題がないか確認を行う。

#### ③長期的な管理の見通しの作成（30年程度）

全団地・住棟の共用期間、事業実施時期等を示した概ね30年程度の長期的な管理の見通しを作成する。

#### ④計画期間における事業手法の決定

上記①～③の3次判定の検討を踏まえ、計画期間における最終的な事業手法を次表のとおり決定した。

### ■3 次判定による事業手法の決定

| 団地<br>番号 | 団地名称     | 住棟番号                     | 棟数   | 管理<br>戸数 | 3 次判定の考え方                                                                                              | 事業手法                                |
|----------|----------|--------------------------|------|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| 3        | 立石団地     | 7-4-1, 7-5-2             | 10 棟 | 20 戸     | 2 次判定では維持管理の仮設定としたが、耐用年数を既に超過しているため、空家住棟は順次用途廃止する。                                                     | 維持管理 76 戸<br>用途廃止 10 戸              |
|          |          | 7-7-1, 7-8-2             | 12 棟 | 24 戸     |                                                                                                        |                                     |
|          |          | 7-9-1, 7-10-2,<br>7-12-1 | 11 棟 | 22 戸     |                                                                                                        |                                     |
|          |          | 7-11-1, 7-13-2           | 10 棟 | 20 戸     |                                                                                                        |                                     |
| 4        | 西嶽団地     | 8-1-1                    | 5 棟  | 18 戸     | 既に耐用年数を超過し、老朽化が進んでいることや、中心市街地に近い立地で、団地面積も広いことから、周辺団地の建替と連携した集約建替及び一部用途廃止とする。                           | 集約建替 50 戸<br>用途廃止 34 戸              |
|          |          | 8-2-1                    | 5 棟  | 20 戸     |                                                                                                        |                                     |
|          |          | 8-3-1                    | 2 棟  | 12 戸     |                                                                                                        |                                     |
|          |          | 8-4-2                    | 2 棟  | 8 戸      |                                                                                                        |                                     |
|          |          | 8-6-2                    | 4 棟  | 20 戸     |                                                                                                        |                                     |
|          |          | 8-7-2                    | 1 棟  | 6 戸      |                                                                                                        |                                     |
| 5        | 源場団地     | 9-1-2                    | 2 棟  | 4 戸      | 2 次判定では既に耐用年数を超過していることから建替又は用途廃止と設定したが、町内における公営住宅等の立地バランスを考慮し、将来的には周辺団地の建替と連携した集約建替とするが、計画期間中は維持管理とする。 | 維持管理 38 戸                           |
| 6        | 源場第 1 団地 | 10-1-2                   | 3 棟  | 6 戸      |                                                                                                        |                                     |
| 7        | 源場第 2 団地 | 11-1-2                   | 2 棟  | 4 戸      |                                                                                                        |                                     |
| 8        | 源場第 3 団地 | 12-1-2                   | 3 棟  | 6 戸      |                                                                                                        |                                     |
|          |          | 12-2-2                   | 2 棟  | 4 戸      |                                                                                                        |                                     |
|          |          | 12-3-2                   | 1 棟  | 2 戸      |                                                                                                        |                                     |
| 9        | 源場第 4 団地 | 13-1-2                   | 3 棟  | 8 戸      |                                                                                                        |                                     |
|          |          | 13-2-2                   | 2 棟  | 4 戸      |                                                                                                        |                                     |
| 10       | 北出口団地    | 14-1-1, 14-2-2           | 5 棟  | 24 戸     | 2 次判定では耐用年数を超過しているため建替の仮設定としたが、総事業量を考慮して維持管理とし、次期計画期間以降で建替とする。                                         | 維持管理 84 戸                           |
|          |          | 14-3-1, 14-4-2           | 11 棟 | 60 戸     |                                                                                                        |                                     |
| 11       | あけぼの団地   | 15-5-1                   | 1 棟  | 30 戸     | 2 次判定とおり、居住性向上型及び長寿命化型の改善とする。（7 棟は改善事業中）                                                               | 改善 90 戸<br>(居住性向上型・長寿命化型)           |
|          |          | 15-6-1, 15-7-2,          | 2 棟  | 60 戸     |                                                                                                        |                                     |
|          |          | 15-1-1, 15-2-2           | 2 棟  | 60 戸     | 屋上防水、外壁改修等の実施から 10 年を経過していないため、2 次判定とおり維持管理とする。                                                        | 維持管理<br>150 戸                       |
|          |          | 15-3-1                   | 1 棟  | 30 戸     |                                                                                                        |                                     |
|          |          | 15-11-2                  | 1 棟  | 30 戸     |                                                                                                        |                                     |
|          |          | 15-12-2                  | 1 棟  | 30 戸     |                                                                                                        |                                     |
|          |          | 15-4-1, 15-8-2           | 2 棟  | 40 戸     | 周辺団地との集約建替とするが、改善事業の実施状況、総事業量を考慮して次期計画期間にわたる建替戸数、用途廃止戸数を設定する。                                          | 集約建替 70 戸<br>維持管理 82 戸<br>用途廃止 20 戸 |
|          |          | 15-10-2                  | 1 棟  | 30 戸     |                                                                                                        |                                     |
|          |          | 15-9-1                   | 1 棟  | 18 戸     |                                                                                                        |                                     |
|          |          | 15-13-2, 15-14-1         | 2 棟  | 60 戸     |                                                                                                        |                                     |
|          |          | 15-15-1                  | 1 棟  | 24 戸     |                                                                                                        |                                     |
| 12       | 鍛冶の上団地   | 16-1-1, 16-2-2           | 3 棟  | 22 戸     | 計画期間中に耐用年数 1/2 を超過するため改善事業が望ましいが、総事業量を考慮して、1 次判定のとおり維持管理とする。<br>なお、次期計画期間で改善事業を検討する。                   | 維持管理 22 戸                           |

| 団地<br>番号 | 団地名称          | 住棟番号                                                                            | 棟数  | 管理<br>戸数 | 3 次判定の考え方                                                                                                | 事業手法      |
|----------|---------------|---------------------------------------------------------------------------------|-----|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 13       | 西鶴団地          | 18-11-1, 18-11-2,<br>18-12-2, 18-21-1,<br>18-21-2, 18-22-1,<br>18-22-2, 18-23-2 | 2 棟 | 27 戸     | 計画期間中に耐用年数 1/2 を<br>超過するため改善事業が望ま<br>しいが、総事業量を考慮し<br>て、1 次判定のとおり維持管<br>理とする。<br>なお、次期計画期間で改善事<br>業を検討する。 | 維持管理 27 戸 |
| 14       | 平川天神団地        | 95-1-1                                                                          | 2 棟 | 4 戸      | 本町北部に位置しており、公<br>営住宅等の地域バランス、子<br>育て世帯の優先入居施策を考<br>慮して維持管理とする。                                           | 維持管理 12 戸 |
|          |               | 95-2-1                                                                          | 2 棟 | 4 戸      |                                                                                                          |           |
|          |               | 95-3-1                                                                          | 2 棟 | 4 戸      |                                                                                                          |           |
| 15       | 矢護川団地         | 17-1-1, 17-3-1                                                                  | 2 棟 | 4 戸      | 本町北部に位置しており、公<br>営住宅等の地域バランス、子<br>育て世帯の優先入居施策を考<br>慮して維持管理とする。                                           | 維持管理 12 戸 |
|          |               | 17-2-1, 17-4-2                                                                  | 2 棟 | 4 戸      |                                                                                                          |           |
|          |               | 17-5-1, 17-6-2                                                                  | 2 棟 | 4 戸      |                                                                                                          |           |
| 16       | 上鶴団地          | 19-1-1, 19-2-1                                                                  | 1 棟 | 18 戸     | 建設後 14 年であるため、改<br>善事業が望ましいが、総事業<br>量を考慮して 1 次判定とあり<br>維持管理とし、次期計画期間<br>で改善事業を検討する。                      | 維持管理 18 戸 |
| 17       | 引水団地          | 98-1～7                                                                          | 3 棟 | 12 戸     | 建設後 3 年であるため、維持<br>管理とする。                                                                                | 維持管理 12 戸 |
| 18       | さんそん桜団地       | 99-1～3                                                                          | 5 棟 | 10 戸     | 建設後 3 年であるため、維持<br>管理とする。                                                                                | 維持管理 10 戸 |
| 19       | 立石第二団地        | 100-1～3                                                                         | 1 棟 | 25 戸     | 建設後 3 年であるため、維持<br>管理とする。                                                                                | 維持管理 25 戸 |
| 20       | 町民グラウンド<br>団地 | 101-1～3                                                                         | 1 棟 | 27 戸     | 建設後 3 年であるため、維持<br>管理とする。                                                                                | 維持管理 27 戸 |

※集約建替：他の団地と統合した建替（建設地は未定）

■参考 長期的な管理の見通し【30 年程度】※次期計画期間以降の管理事業手法は決定ではなく想定

| 団地<br>番号 | 団地名称          | 住棟番号                                                                         | 棟数   | 管理<br>戸数 | 計画期間<br>令和 4～13 年度                  | 次期計画期間<br>令和 14～23 年度              | 次々期計画期間<br>令和 24～33 年度 |
|----------|---------------|------------------------------------------------------------------------------|------|----------|-------------------------------------|------------------------------------|------------------------|
| 1        | 室西団地          | 4-5-1                                                                        | 3 棟  | 3 戸      | 用途廃止 3 戸                            | —                                  | —                      |
| 2        | 室東団地          | 6-3-1, 6-4-2                                                                 | 3 棟  | 3 戸      | 用途廃止 3 戸                            | —                                  | —                      |
| 3        | 立石団地          | 7-4-1, 7-5-2                                                                 | 10 棟 | 20 戸     | 維持管理 76 戸<br>用途廃止 10 戸              | 集約建替<br>用途廃止                       | 維持管理                   |
|          |               | 7-7-1, 7-8-2                                                                 | 12 棟 | 24 戸     |                                     |                                    |                        |
|          |               | 7-9-1, 7-10-2,<br>7-12-1                                                     | 11 棟 | 22 戸     |                                     |                                    |                        |
|          |               | 7-11-1, 7-13-2                                                               | 10 棟 | 20 戸     |                                     |                                    |                        |
| 4        | 西嶽団地          | 8-1-1                                                                        | 5 棟  | 18 戸     | 集約建替 50 戸<br>用途廃止 34 戸              | 維持管理                               | 維持管理                   |
|          |               | 8-2-1                                                                        | 5 棟  | 20 戸     |                                     |                                    |                        |
|          |               | 8-3-1                                                                        | 2 棟  | 12 戸     |                                     |                                    |                        |
|          |               | 8-4-2                                                                        | 2 棟  | 8 戸      |                                     |                                    |                        |
|          |               | 8-6-2                                                                        | 4 棟  | 20 戸     |                                     |                                    |                        |
|          |               | 8-7-2                                                                        | 1 棟  | 6 戸      |                                     |                                    |                        |
| 5        | 源場団地          | 9-1-2                                                                        | 2 棟  | 4 戸      | 維持管理 4 戸                            | 維持管理                               | 用途廃止                   |
| 6        | 源場第 1 団地      | 10-1-2                                                                       | 3 棟  | 6 戸      | 維持管理 6 戸                            | 維持管理                               | 用途廃止                   |
| 7        | 源場第 2 団地      | 11-1-2                                                                       | 2 棟  | 4 戸      | 維持管理 4 戸                            | 維持管理                               | 用途廃止                   |
| 8        | 源場第 3 団地      | 12-1-2                                                                       | 3 棟  | 6 戸      | 維持管理 12 戸                           | 集約建替                               | 維持管理                   |
|          |               | 12-2-2                                                                       | 2 棟  | 4 戸      |                                     |                                    |                        |
|          |               | 12-3-2                                                                       | 1 棟  | 2 戸      |                                     |                                    |                        |
| 9        | 源場第 4 団地      | 13-1-2                                                                       | 3 棟  | 8 戸      | 維持管理 12 戸                           |                                    |                        |
|          |               | 13-2-2                                                                       | 2 棟  | 4 戸      |                                     |                                    |                        |
| 10       | 北出口団地         | 14-1-1, 14-2-2                                                               | 5 棟  | 24 戸     | 維持管理 84 戸                           | 維持管理                               | 集約建替<br>用途廃止           |
|          |               | 14-3-1, 14-4-2                                                               | 11 棟 | 60 戸     |                                     |                                    |                        |
| 11       | あけぼの団地        | 15-5-1                                                                       | 1 棟  | 30 戸     | 改善 90 戸                             | 維持管理                               | 維持管理                   |
|          |               | 15-6-1, 15-7-2                                                               | 2 棟  | 60 戸     |                                     |                                    |                        |
|          |               | 15-1-1, 15-2-2                                                               | 2 棟  | 60 戸     | 維持管理<br>150 戸                       | 維持管理                               | 維持管理                   |
|          |               | 15-3-1                                                                       | 1 棟  | 30 戸     |                                     |                                    |                        |
|          |               | 15-11-2, 15-12-2                                                             | 2 棟  | 60 戸     |                                     |                                    |                        |
|          |               | 15-4-1, 15-8-2                                                               | 2 棟  | 40 戸     | 集約建替 70 戸<br>維持管理 82 戸<br>用途廃止 20 戸 | 集約建替 80 戸<br>維持管理 70 戸<br>用途廃止 2 戸 | 維持管理                   |
|          |               | 15-10-2                                                                      | 1 棟  | 30 戸     |                                     |                                    |                        |
|          |               | 15-9-1                                                                       | 1 棟  | 18 戸     |                                     |                                    |                        |
|          |               | 15-13-2                                                                      | 1 棟  | 30 戸     |                                     |                                    |                        |
|          |               | 15-14-1                                                                      | 1 棟  | 30 戸     |                                     |                                    |                        |
|          |               | 15-15-1                                                                      | 1 棟  | 24 戸     |                                     |                                    |                        |
| 12       | 鍛冶の上団地        | 16-1-1, 16-2-2                                                               | 3 棟  | 22 戸     | 維持管理 22 戸                           | 改善<br>長寿命化型                        | 維持管理                   |
| 13       | 西鶴団地          | 18-11-1, 18-11-2, 18-12-2,<br>18-21-1, 18-21-2, 18-22-1,<br>18-22-2, 18-23-2 | 2 棟  | 27 戸     | 維持管理 27 戸                           | 改善<br>長寿命化型                        | 維持管理                   |
| 14       | 平川天神団地        | 95-1-1                                                                       | 2 棟  | 4 戸      | 維持管理 12 戸                           | 維持管理                               | 建替                     |
|          |               | 95-2-1                                                                       | 2 棟  | 4 戸      |                                     |                                    |                        |
|          |               | 95-3-1                                                                       | 2 棟  | 4 戸      |                                     |                                    |                        |
| 15       | 矢護川団地         | 17-1-1, 17-3-1                                                               | 2 棟  | 4 戸      | 維持管理 12 戸                           | 維持管理                               | 建替                     |
|          |               | 17-2-1, 17-4-2                                                               | 2 棟  | 4 戸      |                                     |                                    |                        |
|          |               | 17-5-1, 17-6-2                                                               | 2 棟  | 4 戸      |                                     |                                    |                        |
| 16       | 上鶴団地          | 19-1-1, 19-2-1                                                               | 1 棟  | 18 戸     | 維持管理 18 戸                           | 改善                                 | 維持管理                   |
| 17       | 引水団地          | 98-1～7                                                                       | 3 棟  | 12 戸     | 維持管理 12 戸                           | 維持管理                               | 用途廃止                   |
| 18       | さんそん桜団地       | 99-1～3                                                                       | 5 棟  | 10 戸     | 維持管理 10 戸                           | 維持管理                               | 用途廃止                   |
| 19       | 立石第二団地        | 100-1～3                                                                      | 1 棟  | 25 戸     | 維持管理 25 戸                           | 維持管理                               | 改善                     |
| 20       | 町民グラウンド<br>団地 | 101-1～3                                                                      | 1 棟  | 27 戸     | 維持管理 27 戸                           | 維持管理                               | 改善                     |
| 期間末管理戸数  |               |                                                                              |      |          | 805 戸                               | 約 800 戸                            | 約 780 戸                |

# 7. 点検・事業等の実施方針

## 7-1 点検の実施方針

公営住宅等の長寿命化に向けて、予防保全の観点から定期的な点検等を行うことが重要である。このことから、点検の実施方針は、以下のとおりとする。

- 法定点検の実施については、建築基準法のほか消防法、水道法、電気事業法、ガス事業法等の法令に基づき適切に行う。
- 法定点検の対象外の住棟についても、建築基準法第 12 条の規定に準じて法定点検と同様の点検（併せて「定期点検」とする）を実施する。
- 日常点検は、全ての住棟を対象に実施する。このとき、「公営住宅等日常点検マニュアル」（平成 28 年 8 月 国土交通省住宅局住宅総合整備課）に則り年に 1 回程度実施することを基本とし、その他、定期点検と併せた実施や、計画修繕を効率的に行うために日常点検の実施のタイミングを考慮する。
- 入居者が入居中の場合、室内の部位や設備等についての定期点検・日常点検は、実施が困難であることから、入退去時には確実に点検を実施し、必要に応じて修繕等を行い、その点検記録を記録する。
- 点検結果及び改善、修繕等の対応内容は、修繕・維持管理の的確な実施や次回点検に役立てるものとする。

### ■共同住宅の法定点検の主な項目

（国土交通省監修「改修によるマンション再生マニュアル」より一部修正）

| 点検項目  |                                        | 実施時期                                             |
|-------|----------------------------------------|--------------------------------------------------|
| 建築基準法 | 定期調査（一般事項、敷地関係、構造関係、防火関係避難関係、衛生関係、その他） | 3 年の間に 1 回（県が指定）                                 |
|       | 建築設備の定期調査                              | 3 年の間に 1 回（県が指定）                                 |
|       | 昇降機の定期検査                               | 3 年の間に 1 回（県が指定）                                 |
| 消防法   | 消防設備等の点検及び報告                           | 外観機能点検：6 ヶ月に 1 回<br>総合点検：年 1 回                   |
| 水道法   | 水道施設の検査                                | 1 年以内に 1 回                                       |
|       | 水槽の清掃                                  | 1 年以内に 1 回                                       |
| 電気事業法 | 自家用電気工作物の保安                            | 月次点検：毎月 1 回<br>年次点検：6 ヶ月及び 1 年ごとに 1 回<br>臨時点検：随時 |
|       | 電気工作物の定期自主点検                           | 隔年（2 年）に 1 回                                     |
| ガス事業法 | ガス消費機器の調査                              | 毎年 1 回以上                                         |

## 7-2 計画修繕の実施方針

公営住宅等の長寿命化に向けて、予防保全の観点から計画的な修繕を行うことが重要である。このことから、計画修繕の実施方針は、以下のとおりとする。

- 計画修繕対応の住棟は、修繕周期を踏まえた長期的な修繕計画を定めて実施する。
- 修繕周期は、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」（平成 28 年 8 月 国土交通省住宅局住宅総合整備課）の修繕周期表を参考にする。
- 改善事業の実施時期と、長期修繕計画における計画修繕の実施時期が近い住棟の場合は、効率的な工事の実施のために工事実施時期を調整し、両工事を併せて実施する。

### ■修繕周期表（参考例）

| 修繕項目   |                    | 工事区分  | 取替・改修   |
|--------|--------------------|-------|---------|
| 屋根     | 屋上防水（保護防水）         | 補修    | 12 年    |
|        |                    | 修繕    | 24 年    |
|        | 屋上防水（露出防水）         | 修繕    | 12 年    |
|        |                    | 撤去・新設 | 24 年    |
| 床      | 床防水                | 修繕    | 18 年    |
| 外壁     | コンクリート補修           | 補修    | 18 年    |
|        | 外壁塗装               | 塗装    | 18 年    |
|        | シーリング              | 打替    | 18 年    |
|        |                    |       |         |
| 鉄部     | 鉄部塗装               | 塗装    | 6 年     |
|        | 非鉄部塗装              | 清掃・塗装 | 18 年    |
| 建具     | 住戸玄関ドア、共用部分ドア、自動ドア | 点検・調整 | 12 年    |
|        |                    | 取替    | 36 年    |
|        | 窓サッシ、面格子、網戸        | 点検・調整 | 12 年    |
|        |                    | 取替    | 36 年    |
| 金物     | 手摺（開放廊下、バルコニー）     | 取替    | 36 年    |
|        | 集合郵便受、掲示板          | 取替    | 24 年    |
|        | メーターボックス扉等         | 取替    | 36 年    |
| 給水設備   | 共用給水立管、専用給水枝管      | 取替    | 20～25 年 |
|        | 水道メーター             | 取替    | 8 年     |
|        | 受水槽、高置水槽           | 取替    | 25 年    |
| 排水設備   | 共用雑排水立管、専用雑排水管     | 取替    | 20～25 年 |
|        | 共用汚水立管、専用汚水管       | 取替    | 30 年    |
|        | 屋外排水管              | 取替    | 25～30 年 |
| ガス設備   | 屋内ガス管              | 取替    | 30 年    |
|        | ガスメーター             | 取替    | 10 年    |
|        | 屋外ガス管              | 取替    | 50 年    |
| 屋内消防設備 | 屋内消火栓設備            | 取替    | 25 年    |
|        | 自動火災報知設備           | 取替    | 20 年    |

※策定指針より抜粋

## 7-3 改善事業の実施方針

個別改善事業を実施する際の方針は、次のとおりとする。

○一定の居住性や安全性等が確保されている住宅の長期的な活用を図るため、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、住宅の長寿命化及び居住性を向上させる。

○改善事業の実施内容は、以下のとおり。

### 【居住性向上型改善事業】

・3 箇所給湯（風呂、台所、洗面所での給湯）設備改修

※ユニットバス（バランス釜撤去含む）、床、壁、建具等の建築工事

※給水管、給湯管、ガス管、汚水管・雑排水管、水洗、混合水栓、大便器、洗面化粧台、給湯機、換気機器等の設備工事

※建築工事及び設備工事に関連する電気工事

### 【長寿命化型改善事業】

・屋上防水（耐久性の向上）

・外壁改修（断熱性及び耐久性の向上）

### ■個別改善事業対象団地・住棟と事業内容・時期

| 団地<br>番号 | 団地名称       | 住棟番号         |     | 管理<br>戸数 | 建設年度<br>(構造・階数)        | 事業内容            | 事業時期                 |
|----------|------------|--------------|-----|----------|------------------------|-----------------|----------------------|
|          |            |              | 棟数  |          |                        |                 |                      |
| 11       | あけぼの<br>団地 | 15-5-1 (5 棟) | 1 棟 | 30 戸     | 昭和 53 年度<br>(中層耐火 5 階) | 居住性向上型<br>長寿命化型 | 令和 6 年度              |
|          |            | 15-6-1 (6 棟) | 1 棟 | 30 戸     | 昭和 56 年度<br>(中層耐火 5 階) | 居住性向上型<br>長寿命化型 | 令和 5 年度              |
|          |            | 15-7-1 (7 棟) | 1 棟 | 30 戸     | 昭和 56 年度<br>(中層耐火 5 階) | 居住性向上型<br>長寿命化型 | 令和 3～4 年度<br>(事業実施中) |

## 7-4 建替事業の実施方針

### (1) 建替事業の基本方針行う

建替事業を行う際の方針は、次のとおりとする。

- 入居中の世帯に対し建替事業内容、入居条件等について丁寧な説明を行い、合意形成を図る。
- 建替事業の計画段階において、建替用地の適正（非現地を含む）、周辺の既存団地との連携による集約建替の可能性について検討を行う。
- 建替予定団地の入居者の意向を十分に反映させるものとする。
- 住民の移転等計画、事業スケジュール等を検討する。
- 建替事業に係る課題について総合的に検討し、事業化に向けた調整を図るため、建替基本計画を策定する。
- さまざまなライフスタイルが生まれている現状で、本町においては子育て世帯から高齢者世帯まで幅広い需要に対応できるように町民ニーズに応じた多様なタイプの住宅の提供を目指す。
- 住戸内部や共用部分、外構のバリアフリー化はもちろん、ユニバーサルデザインを導入し、高齢者や身体障がい者、幼児や妊婦等、あらゆる入居者が安全・快適に暮らせる住宅として整備を図る。
- 集約建替等により未活用な土地が生じた場合は、地域に貢献できる施設等の導入を検討する。
- 建替事業の手法は、本町の実情や事業実施時の社会情勢等を踏まえつつ、従来の町主体の建設型だけでなく、民間賃貸住宅の活用（借り上げ住宅、設計費・建設費等の補助）やPPP／PFI手法の導入検討を行う。

## (2) 建替事業の対象団地

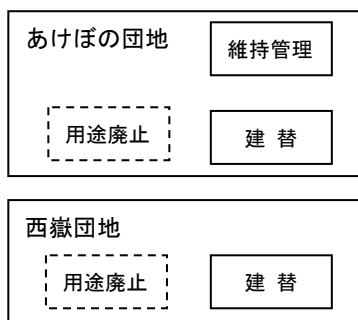
建替事業（集約建替）の対象団地・住棟は、下表のとおりである。

### ■建替事業（集約建替）対象住棟と事業時期

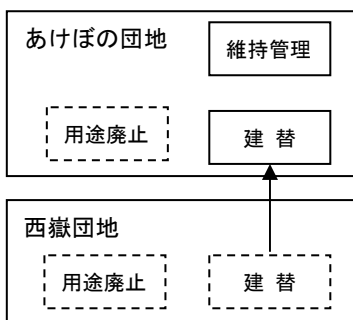
| 団地番号 | 団地名称       | 住棟番号                                                 | 棟数 | 管理戸数 | 建設年度<br>(構造・階数)    | 事業内容 |        |        |              |
|------|------------|------------------------------------------------------|----|------|--------------------|------|--------|--------|--------------|
|      |            |                                                      |    |      |                    | 建替戸数 | 用途廃止戸数 | 維持管理戸数 | 事業時期         |
| 4    | 西嶽団地       | 8-1-1<br>(1棟、2棟1～3、<br>2棟4～6、3棟1<br>～4、3棟5～8)        | 5棟 | 18戸  | 昭和46年度<br>(簡易耐平屋)  | 50戸  | 34戸    | 0戸     | 令和7～<br>13年度 |
|      |            | 8-2-1<br>(4棟1～4、4棟<br>5～8、5棟1～4、<br>5棟5～8、6棟1<br>～4) | 5棟 | 20戸  | 昭和47年度<br>(簡易耐平屋)  |      |        |        |              |
|      |            | 8-3-1<br>(8棟5～10、8棟<br>11～16)                        | 2棟 | 12戸  | 昭和48年度<br>(簡易耐2階)  |      |        |        |              |
|      |            | 8-4-2<br>(6棟5～8、7棟<br>5～8)                           | 2棟 | 8戸   | 昭和48年度<br>(簡易耐平屋)  |      |        |        |              |
|      |            | 8-6-2<br>(7棟1～4、8棟<br>1～4、<br>9棟7～12、9棟<br>13～18)    | 4棟 | 20戸  | 昭和49年度<br>(簡易耐2階)  |      |        |        |              |
|      |            | 8-7-2<br>(9棟1～6)                                     | 1棟 | 6戸   | 昭和50年度<br>(簡易耐2階)  |      |        |        |              |
| 11   | あけぼの<br>団地 | 15-4-1、15-8-2<br>(4、8棟)                              | 2棟 | 40戸  | 昭和55年度<br>(中層耐火5階) | 90戸  | 20戸    | 82戸    | 令和7～<br>13年度 |
|      |            | 15-10-2<br>(10棟)                                     | 1棟 | 30戸  | 昭和56年度<br>(中層耐火5階) |      |        |        |              |
|      |            | 15-9-1 (9棟)                                          | 1棟 | 18戸  | 昭和58年度<br>(中層耐火5階) |      |        |        |              |
|      |            | 15-13-2、15-14-1<br>(13、14棟)                          | 2棟 | 60戸  | 昭和57年度<br>(中層耐火5階) |      |        |        |              |
|      |            | 15-15-1<br>(15棟)                                     | 1棟 | 24戸  | 昭和59年度<br>(中層耐火5階) |      |        |        |              |

### ■参考 集約建替のパターン

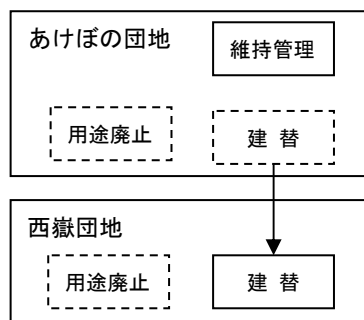
＜パターンⅠ＞各団地で建替  
(全戸又は一部建替)



＜パターンⅡ＞あけぼの団地に集約  
(全戸集約)



＜パターンⅢ＞西嶽団地に集約  
(全戸集約)



## 8. 事業実施計画とライフサイクルコスト（LCC）の縮減と効果

### 8-1 事業手法別戸数

計画期間内の事業手法別の戸数を整理すると、下表のとおりである。

■公営住宅等ストックの事業手法別戸数表

|           |              | 合計    |
|-----------|--------------|-------|
| 公営住宅等管理戸数 |              | 875 戸 |
|           | 新規整備事業予定戸数   | 0 戸   |
|           | 維持管理予定戸数     | 685 戸 |
|           | うち計画修繕対応戸数   | 595 戸 |
|           | うち個別改善事業予定戸数 | 90 戸  |
|           | 建替事業予定戸数     | 120 戸 |
| 用途廃止予定戸数  |              | 70 戸  |

### 8-2 計画書様式

団地・住棟別の事業計画について、計画期間内で実施する事業予定を整理するため、指針の様式に則り以下のとおり作成する。

記載する対象は、改善事業（個別改善事業、全面的改善事業）、建替事業とする。

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

【様式2】新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

【様式3】共同施設に係る事業の実施予定一覧

# 【様式１】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名：大津町

住宅の区分：公営住宅 特定公共賃貸住宅 地優賃（公共供給） 改良住宅 その他（ ）

| 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 |                     |                     |                     |    |    |     |     |     |     | LCC<br>縮減効果<br>(千円/年) | 備考 |
|--------|------------|-----|-----|------|----------|----------------|------------|---------------------|---------------------|---------------------|----|----|-----|-----|-----|-----|-----------------------|----|
|        |            |     |     |      | 法定<br>点検 | 法定点検に<br>準じた点検 | R4         | R5                  | R6                  | R7                  | R8 | R9 | R10 | R11 | R12 | R13 |                       |    |
| あけぼの団地 | 15-5-1(5棟) | 30戸 | 中耐5 | S53  |          |                |            |                     | ↔                   | 居住性向上型改善<br>長寿命化型改善 |    |    |     |     |     |     | 11,101                |    |
|        | 15-6-1(6棟) | 30戸 | 中耐5 | S56  |          |                |            | ↔                   | 居住性向上型改善<br>長寿命化型改善 |                     |    |    |     |     |     |     | 1,045                 |    |
|        | 15-7-1(7棟) | 30戸 | 中耐5 | S56  |          |                | ↔          | 居住性向上型改善<br>長寿命化型改善 |                     |                     |    |    |     |     |     |     | 986                   |    |
|        |            |     |     |      |          |                |            |                     |                     |                     |    |    |     |     |     |     |                       |    |
|        |            |     |     |      |          |                |            |                     |                     |                     |    |    |     |     |     |     |                       |    |
|        |            |     |     |      |          |                |            |                     |                     |                     |    |    |     |     |     |     |                       |    |
|        |            |     |     |      |          |                |            |                     |                     |                     |    |    |     |     |     |     |                       |    |
|        |            |     |     |      |          |                |            |                     |                     |                     |    |    |     |     |     |     |                       |    |
|        |            |     |     |      |          |                |            |                     |                     |                     |    |    |     |     |     |     |                       |    |
|        |            |     |     |      |          |                |            |                     |                     |                     |    |    |     |     |     |     |                       |    |

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

事業主体名 大津町

住宅の区分

公営住宅

特定公共  
賃貸住宅

地優賃  
(公共  
供給)

改良住宅 その他 ( )

| 団地名    | 住棟番号                                         | 戸数  | 構造  | 建設<br>年度 | 次期点検時期   |                    | 新規又は建替<br>整備予定年度 | LCC<br>(千円/年) | 備考      |
|--------|----------------------------------------------|-----|-----|----------|----------|--------------------|------------------|---------------|---------|
|        |                                              |     |     |          | 法定<br>点検 | 法定点検<br>に準じた<br>点検 |                  |               |         |
| 西嶽団地   | 8-1-1<br>(1棟,2棟1～3,2棟4～6,3棟<br>1～4,3棟5～8)    | 18戸 | 簡平  | S46      |          |                    | R7～13年度          | 16,863        | 建替戸数50戸 |
|        | 8-2-1<br>(4棟1～4,4棟5～8,5棟1～<br>4,5棟5～8,6棟1～4) | 20戸 | 簡平  | S47      |          |                    | R7～13年度          |               |         |
|        | 8-3-1<br>(8棟5～10,8棟11～16)                    | 12戸 | 簡2  | S48      |          |                    | R7～13年度          |               |         |
|        | 8-4-2<br>(6棟5～8,7棟5～8)                       | 8戸  | 簡平  | S48      |          |                    | R7～13年度          |               |         |
|        | 8-6-2<br>(7棟1～4,8棟1～4,<br>9棟7～12,9棟13～18)    | 20戸 | 簡2  | S49      |          |                    | R7～13年度          |               |         |
|        | 8-7-2<br>(9棟1～6)                             | 6戸  | 簡2  | S50      |          |                    | R7～13年度          |               |         |
| あけぼの団地 | 15-4-1,15-8-2<br>(4,8棟)                      | 40戸 | 中耐5 | S55      |          |                    | R7～13年度          | 23,609        | 建替戸数90戸 |
|        | 15-10-2<br>(10棟)                             | 30戸 | 中耐5 | S56      |          |                    | R7～13年度          |               |         |
|        | 15-9-1(9棟)                                   | 18戸 | 中耐5 | S58      |          |                    | R7～13年度          |               |         |
|        | 15-13-2,15-14-1<br>(13,14棟)                  | 60戸 | 中耐5 | S57      |          |                    | R7～13年度          |               |         |
|        | 15-15-1<br>(15棟)                             | 24戸 | 中耐5 | S59      |          |                    | R7～13年度          |               |         |
|        |                                              |     |     |          |          |                    |                  |               |         |
|        |                                              |     |     |          |          |                    |                  |               |         |
|        |                                              |     |     |          |          |                    |                  |               |         |
|        |                                              |     |     |          |          |                    |                  |               |         |

注) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

【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： 大津町

住宅の区分：

公営住宅

特定公共  
賃貸住宅

地優賃  
（公共供  
給）

改良住宅 その他（

）

| 団地名    | 共同施設名                 | 建設年度   | 次期点検時期 |                | 維持管理・改善事業の内容 |    |    |    |    |    |     |     |     |     | 備考           |
|--------|-----------------------|--------|--------|----------------|--------------|----|----|----|----|----|-----|-----|-----|-----|--------------|
|        |                       |        | 法定点検   | 法定点検に<br>準じた点検 | R4           | R5 | R6 | R7 | R8 | R9 | R10 | R11 | R12 | R13 |              |
| あけぼの団地 | 給水施設<br>（外構部共用管、貯水槽等） | S54～59 |        |                | ←→           |    |    |    |    |    |     |     |     |     | 既存施設取替<br>整備 |
|        |                       |        |        |                |              |    |    |    |    |    |     |     |     |     |              |
|        |                       |        |        |                |              |    |    |    |    |    |     |     |     |     |              |
|        |                       |        |        |                |              |    |    |    |    |    |     |     |     |     |              |
|        |                       |        |        |                |              |    |    |    |    |    |     |     |     |     |              |
|        |                       |        |        |                |              |    |    |    |    |    |     |     |     |     |              |
|        |                       |        |        |                |              |    |    |    |    |    |     |     |     |     |              |
|        |                       |        |        |                |              |    |    |    |    |    |     |     |     |     |              |

注）対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

## 8-2 ライフサイクルコスト(LCC)の算出

新規整備及び建替事業を実施する公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（LCC）を算出する。

ライフサイクルコスト（LCC）は、建設から除却までにかかる費用を合計し、管理期間の年数で割ったもので、算出方法は「ライフサイクルコスト（LCC）算定プログラム」（平成 28 年 国土交通省住宅局住宅総合整備課）を活用する。

### (1) ライフサイクルコスト(LCC)の基本的な考え方

建替事業のライフサイクルコスト（LCC）は、建設から除却までにかかる費用を合計し、目標管理期間の年数で除した次式で表したものである。

$$LCC = (\text{建設費} + \text{改善費} + \text{修繕費} + \text{除却費}) / \text{目標管理期間の年数} \quad (\text{千円} / \text{棟} \cdot \text{年})$$

### (2) ライフサイクルコスト(LCC)算出の設定条件

建替事業のライフサイクルコスト（LCC）の算定設定条件等は以下のとおりである。

○建替住宅の構造・階数

西獄団地 中層耐火構造 5 階建・1 棟・50 戸

あけぼの団地 中層耐火構造 5 階建・1 棟・70 戸

○建設年度：令和 13 年度完了

○目標管理期間の年数：70 年

○改善事業（長寿命化型）の実施年：建設後 20 年

○社会的割引率：4%（策定指針より）

○工事費等：下表

#### ■ライフサイクルコスト（LCC）算定の工事費等

|              |                                                                                                               |
|--------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 修繕費          | 修繕費乗率×主体附帯工事（策定指針より）                                                                                          |
| 建設費          | 「令和 4 年度における住宅局所管事業に係る標準建設費等について」<br>(17,340 千円/戸) + エレベーター (500 千円/戸)                                        |
| 改善事業費（長寿命化型） | 5,068 千円/戸（市の工事实績金額より）<br>・ 建築工事（屋根・外壁改修等）<br>・ 電気設備工事（幹線設備、コンセント、テレビ受信、非常警報等）<br>・ 機械設備工事（給水管・排水管、ガス管、給湯設備等） |
| 除却費          | 1,000 千円/戸（策定指針より）                                                                                            |

### (3) 建替住棟別のライフサイクルコスト(LCC)

建替事業による住棟別ライフサイクルコスト（LCC）は、次のとおりである。

#### ■建替住棟別ライフサイクルコスト（LCC）

| 団地<br>番号 | 団地名称       | 住棟番号                                              | 棟数 | 管理<br>戸数 | 建設年度<br>(構造・階数)    | 建替<br>戸数 | 事業<br>時期     | ライフサイ<br>クルコスト<br>(LCC) |
|----------|------------|---------------------------------------------------|----|----------|--------------------|----------|--------------|-------------------------|
| 4        | 西嶽団地       | 8-1-1<br>(1棟、2棟1～3、2棟<br>4～6、3棟1～4、3<br>棟5～8)     | 5棟 | 18戸      | 昭和46年度<br>(簡易耐平屋)  | 50戸      | 令和7～<br>13年度 | 16,863,900<br>円/棟・年     |
|          |            | 8-2-1<br>(4棟1～4、4棟5～<br>8、5棟1～4、5棟5<br>～8、6棟1～4)  | 5棟 | 20戸      | 昭和47年度<br>(簡易耐平屋)  |          |              |                         |
|          |            | 8-3-1<br>(8棟5～10、8棟11<br>～16)                     | 2棟 | 12戸      | 昭和48年度<br>(簡易耐2階)  |          |              |                         |
|          |            | 8-4-2<br>(6棟5～8、7棟5～<br>8)                        | 2棟 | 8戸       | 昭和48年度<br>(簡易耐平屋)  |          |              |                         |
|          |            | 8-6-2<br>(7棟1～4、8棟1～<br>4、<br>9棟7～12、9棟13～<br>18) | 4棟 | 20戸      | 昭和49年度<br>(簡易耐2階)  |          |              |                         |
|          |            | 8-7-2<br>(9棟1～6)                                  | 1棟 | 6戸       | 昭和50年度<br>(簡易耐2階)  |          |              |                         |
| 11       | あけぼの<br>団地 | 15-4-1、15-8-2<br>(4、8棟)                           | 2棟 | 40戸      | 昭和55年度<br>(中層耐火5階) | 70戸      | 令和7～<br>13年度 | 23,609,460<br>円/棟・年     |
|          |            | 15-10-2<br>(10棟)                                  | 1棟 | 30戸      | 昭和56年度<br>(中層耐火5階) |          |              |                         |
|          |            | 15-9-1 (9棟)                                       | 1棟 | 18戸      | 昭和58年度<br>(中層耐火5階) |          |              |                         |
|          |            | 15-13-2、15-14-1<br>(13、14棟)                       | 2棟 | 60戸      | 昭和57年度<br>(中層耐火5階) |          |              |                         |
|          |            | 15-15-1<br>(15棟)                                  | 1棟 | 24戸      | 昭和59年度<br>(中層耐火5階) |          |              |                         |

### 8-3 改善事業住棟のライフサイクルコスト(LCC)の縮減効果

改善事業もしくは建替事業を実施した場合のライフサイクルコスト（LCC）をそれぞれ算出し、改善事業によるライフサイクルコスト（LCC）が建替事業より低コストになることを確認する。

#### (1) ライフサイクルコスト(LCC)の縮減効果の算出の基本的な考え方

ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果の算出の基本的な考え方は、つぎのとおりである。

#### ■ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果の考え方のイメージ

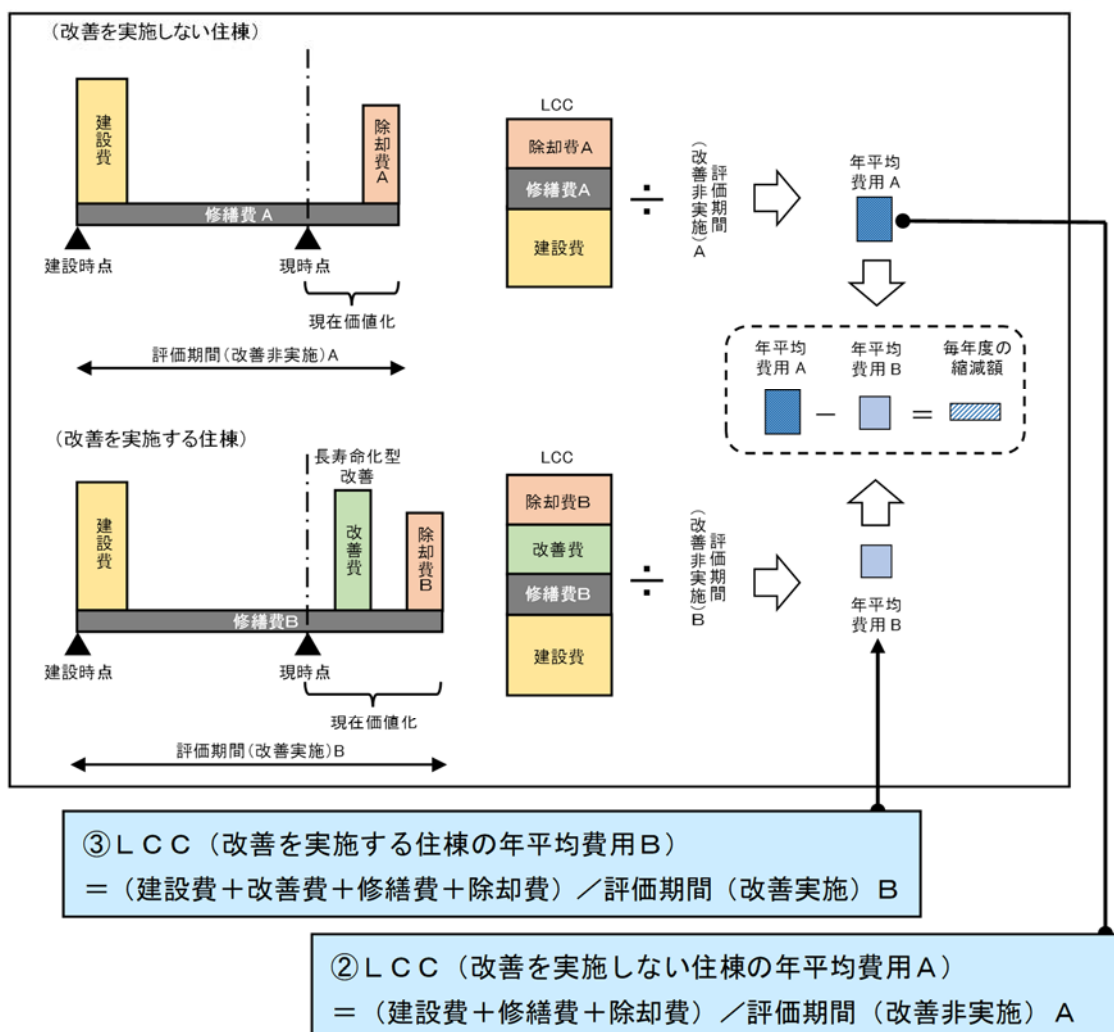
##### ① LCCの縮減効果

=② LCC（改善を実施しない住棟の年平均費用A）

-③ LCC（改善を実施する住棟の年平均費用B）

⇒ ②-③ ≥ 0 場合、LCCの縮減効果あり（改善事業が適する）

⇒ ②-③ < 0 場合、LCCの縮減効果なし（建替事業が適する）



## (2) ライフサイクルコスト(LCC)算出の設定条件

改善事業のライフサイクルコスト（LCC）の算定設定条件等は以下のとおりである。

○建替住宅の構造・階数・事業実施年度

あけぼの団地 7 棟 中層耐火構造 5 階建・30 戸 令和 4 年度

あけぼの団地 6 棟 中層耐火構造 5 階建・30 戸 令和 5 年度

あけぼの団地 5 棟 中層耐火構造 5 階建・30 戸 令和 6 年度

○改善事業（長寿命化型）を実施した場合の評価期間：70 年（耐用年数）

○改善事業（長寿命化型）を実施しない場合の評価期間：50 年（耐用年数の 2/3）

○社会的割引率：4%（策定指針より）

○工事費等：下表

### ■ライフサイクルコスト（LCC）算定の工事費等

|              |                                                                                                               |
|--------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 修繕費          | 修繕費乗率×主体附帯工事（策定指針より）                                                                                          |
| 建設費          | 推定再築費（策定指針より）                                                                                                 |
| 改善事業費（長寿命化型） | 5,068 千円/戸（市の工事実績金額より）<br>・ 建築工事（屋根・外壁改修等）<br>・ 電気設備工事（幹線設備、コンセント、テレビ受信、非常警報等）<br>・ 機械設備工事（給水管・排水管、ガス管、給湯設備等） |
| 除却費          | 1,000 千円/戸（策定指針より）                                                                                            |

## (2) ライフサイクルコスト(LCC)の縮減効果

ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果は、次のとおりである。

### ■改善事業住棟別ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果

| 団地<br>番号 | 団地名称       | 住棟番号            | 管理<br>戸数 | 建設年度<br>(構造・階数)        | 事業時期                 | ライフサイクルコスト<br>(LCC) 縮減額 |
|----------|------------|-----------------|----------|------------------------|----------------------|-------------------------|
| 11       | あけぼの<br>団地 | 15-5-1<br>(5 棟) | 30 戸     | 昭和 53 年度<br>(中層耐火 5 階) | 令和 6 年度              | 11,101,077 円/棟・年        |
|          |            | 15-6-1<br>(6 棟) | 30 戸     | 昭和 56 年度<br>(中層耐火 5 階) | 令和 5 年度              | 1,045,078 円/棟・年         |
|          |            | 15-7-1<br>(7 棟) | 30 戸     | 昭和 56 年度<br>(中層耐火 5 階) | 令和 3～4 年度<br>(事業実施中) | 986,839 円/棟・年           |