加東市営住宅長寿命化計画

令和４年３月

加　東　市

目　次

第１章　計画策定に当たって 1
１ 計画策定の背景・目的 1
２ 計画の位置付け 2
３ 計画期間 2
４ 前計画のふりかえり 3

第２章　本市の人口・世帯と市営住宅の状況 5
１ 人口・世帯の状況 5
２ 住宅ストックの状況 8
３ 公営住宅の状況 13
４ 市営住宅管理審議会の意見と対応方針 42

第３章　長寿命化に関する基本方針の設定 49
１ 加東市営住宅長寿命化計画の施策体系 49
２ 市営住宅に関する課題の整理 51
３ 長寿命化のための基本方針 53
４ 市営住宅の管理運営に関する方針　～全ての入居者が快適に暮らすために～ 55
５ 市営住宅整備水準 56

第４章 市営住宅の目標管理戸数と長寿命化の対象団地の選定 57
１ 市営住宅の目標管理戸数の設定 57
２ 長寿命化の対象団地の設定及び事業手法の選定方法 57
３ 事業手法の選定 59

第５章　市営住宅長寿命化計画の実施方針 69
１ 点検の実施方針 69
２ 計画修繕の実施方針 69
３ 改善事業の実施方針 75
４ 建替え事業等の実施方針 78

第６章　長寿命化のための事業実施予定の整理 79

第７章　ライフサイクルコストとその縮減効果算出. 83
１ ライフサイクルコスト縮減効果の算出の基本的な考え方. 83
２ ライフサイクルコスト及び住棟別縮減効果の算定. 87
３ 長寿命化型改善による維持管理の効果. 89

第８章　計画の実現に向けて 91
１ 定期点検による適正な維持管理. 91
２ 計画の進行管理と経費縮減. 91
３ 市営住宅における住み替えの促進と政策空家. 91
４ 人口・世帯の動向や需要の変化に応じた計画の推進. 91

第９章　資料編 93
１ 市営住宅の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計（参考） 93
２ 市営住宅入居者意向調査の結果. 100

第１章　計画策定に当たって

１　計画策定の背景・目的

加東市（以下「本市」という。）では、平成 24 年 12 月に「加東市営住宅長寿命化計画（計画期間：平成 24～33（令和 3）年度）」（以下「前計画」という。）を策定し、市営住宅の効率的かつ効果的な活用方針を定めるとともに、計画的に更新・建替え、用途廃止などを行ってきました。

国において、平成 26 年度以降、公営住宅等長寿命化計画に基づく事業以外は助成対象としないとする交付金の重点配分化が図られたことから、地方公共団体それぞれの公営住宅等長寿命化計画に更新や建替えの事業を位置付けることが重要となりました。

さらに、平成 28 年度に改訂された「公営住宅等長寿命化計画策定指針」では、厳しい財政状況下において大量の公営住宅等を効率的かつ円滑に更新し、公営住宅等の需要に的確に対応することが地方公共団体の課題となっていると示されており、公営住宅等の将来の供給量の推計に基づき、建替えや計画修繕、個別改善、用途廃止などの最適な事業手法を選定することが求められています。

本市では現在、16 団地 77 棟 367 戸の市営住宅を供給（提供）しています。

その中には、住宅設備の老朽化や陳腐化が進み、居住環境が悪化していることから、時代に即した整備が必要になっている住宅があります。

また、高齢者や障害者など住宅に困窮する市民が安全、安心、快適に生活していくための居住性向上やバリアフリー化の整備等も求められています。

加えて、多様化するライフスタイルや世帯の小規模化などに対して、供給する市営住宅が対応できていないといった課題も出てきていることから、今後の市営住宅ストックのあり方や維持管理手法、更新について、その方向性を定めることが必要になりました。

以上のことから、「第 2 次加東市総合計画」をはじめとする上位計画及び関連計画の内容を踏まえつつ、住宅セーフティネット機能の中核を担う市営住宅について現状と課題を明確にし、将来的な需要見通しを整理した中長期的な事業手法を定めるとともに、予防保全的な維持管理（点検・修繕・データ管理）及び改善等を計画的に推進することにより、市営住宅の長寿命化と有効活用、ライフサイクルコスト（以下「LCC」という。）の縮減を図ることを目的に前計画を見直し、新たに「加東市営住宅長寿命化計画」（以下「本計画」という。）を策定します。

▸計画修繕：日常的な修繕である経常修繕に加え、建物や設備機器等を一定の時期（第５章-2 表5-1 修繕周期表）に計画的に修繕していくことをいいます。

▸個別改善：住宅機能を維持・向上するために実施する改善事業で、「安全性確保型」「長寿命化型」「福祉対応型」「居住性向上型」の４分類となります。

２ 計画の位置付け

本計画は、「加東市住生活基本計画」に基づき、市営住宅の今後の方向性や方針、事業手法を定め、計画的に取り組むことで、市営住宅の長寿命化や LCC の縮減を推進するための事業計画（実施計画）です。

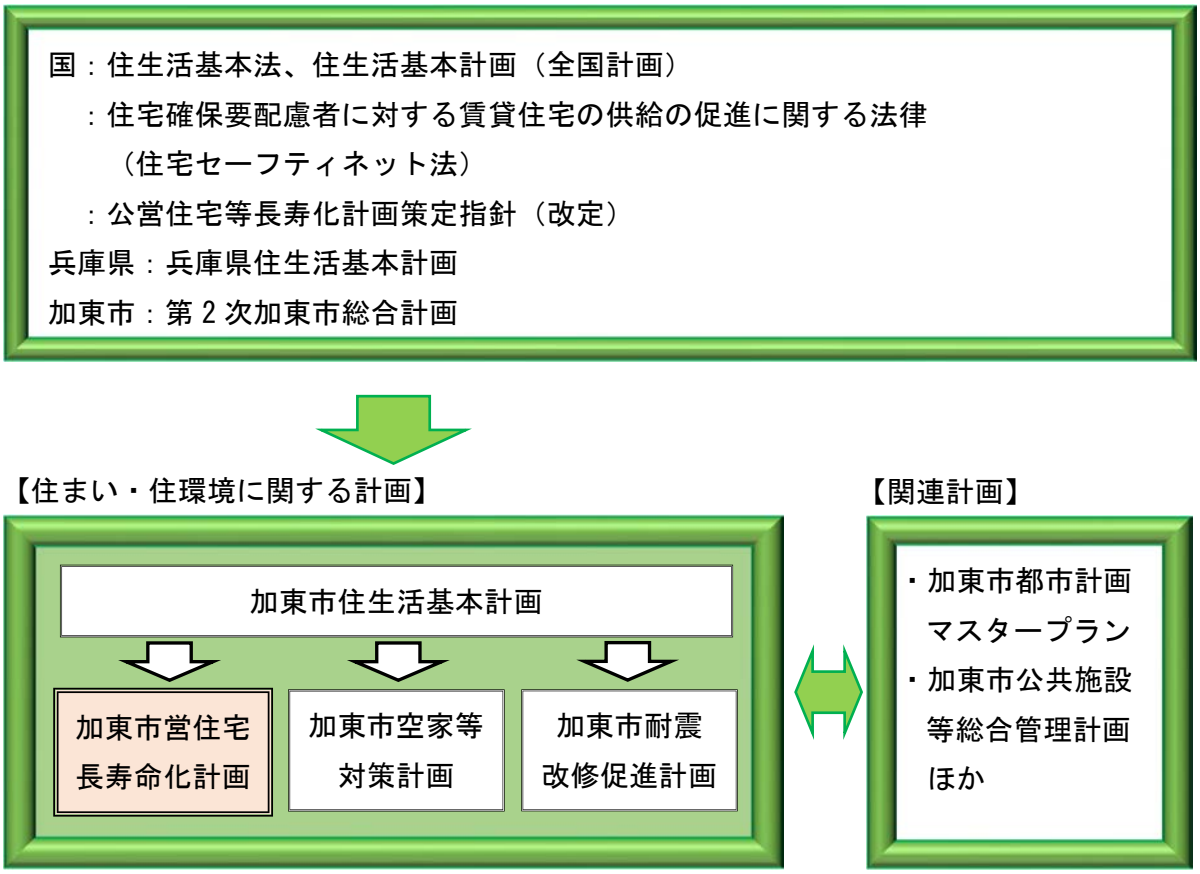


図 1-1　計画の位置付け

３ 計画期間

本計画の計画期間は、令和 4 年度から令和 13 年度までの 10 年間とします。

なお、社会経済情勢の変化、国や兵庫県の住宅施策の動向及び事業の進捗状況等により必要に応じて本計画を見直します。

年度	令和 4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
市営住宅長寿命化計画	加東市営住宅長寿命化計画（令和 4 年度～13 年度）									

図 1-2　計画期間

4 前計画のふりかえり

前計画における団地別の「活用方針」に基づく取組結果（実績）を、次表のとおり整理しました。

表 1-1　前計画の活用方針

対象			合計	該当団地
公営住宅管理戸数			395戸	
	・維持管理予定戸数		370戸	
		うち修繕対応戸数	154戸	鴨川、家原、下三草、高岡 新町、北野、森
		うち改善予定戸数	216戸	小元、嬉野台、平安、 岩の花、河高、森尾、藪
	・建替え予定戸数		―	
	・用途廃止予定戸数		25戸	光明寺、春日、下滝野

表 1-2　前計画の取組内容一覧表

No.	団地名	前計画の活用方針		計画時	実施後	改善内容
1	小元	個別改善又は建替え	棟数	9	8	建替え（8棟48戸）
			戸数	51	48	
2	鴨川	修繕対応（維持管理）	棟数	4	4	維持管理
			戸数	8	8	
3	嬉野台	個別改善－長寿命化型	棟数	9	9	1～8号棟：維持管理
			戸数	81	81	9号棟：長寿命化型改善（1棟9戸）
4	家原（北）	修繕対応（維持管理）	棟数	2	2	長寿命化型改善（2棟18戸）
			戸数	18	18	
	家原（南）	修繕対応（維持管理）	棟数	5	5	維持管理
			戸数	45	45	
5	下三草	修繕対応（維持管理）	棟数	3	3	維持管理
			戸数	27	27	
6	平安	個別改善－居住性確保型	棟数	6	6	維持管理
			戸数	20	20	
7	岩の花	個別改善－居住性確保型	棟数	4	2	一部用途廃止（2棟7戸） 長寿命化型改善+居住性確保型改善 （2棟13戸）
			戸数	20	13	
8	光明寺	用途廃止	棟数	2	1	一部用途廃止（1戸）
			戸数	2	1	維持管理
9	春日	用途廃止	棟数	20	15	一部用途廃止（5戸）
			戸数	20	15	維持管理
※	下滝野	用途廃止	棟数	3	0	団地の用途廃止（3戸）
			戸数	3	0	
10	河高	個別改善－長寿命化型	棟数	2	2	長寿命化型改善（2棟24戸）
			戸数	24	24	
11	高岡	修繕対応（維持管理）	棟数	4	4	維持管理
			戸数	16	16	
12	新町	修繕対応（維持管理）	棟数	3	3	維持管理
			戸数	6	6	
13	北野	修繕対応（維持管理）	棟数	3	3	維持管理
			戸数	18	18	
14	森尾	個別改善－居住性確保型	棟数	2	1	一部用途廃止（1棟5戸）
			戸数	10	5	維持管理
15	藪	個別改善－居住性確保型	棟数	2	1	一部用途廃止（1棟4戸） 長寿命化型改善+居住性確保型改善 （1棟6戸）
			戸数	10	6	
16	森	修繕対応（維持管理）	棟数	8	8	長寿命化型改善+居住性確保型改善 （8棟16戸）
			戸数	16	16	
合計			棟数	91	77	
			戸数	395	367	

※下滝野団地については、団地の用途廃止となるため、通し番号から除外しています。

（1）建替え事業

○小元団地　全 8 棟 48 戸（長屋住宅）　構造：木造 2 階建て　準耐火構造

小元団地は老朽化が著しく、耐震性が低い団地でしたが、立地条件がよく需要が高いことから建替えることとしました。

整備に当たっては、第一種低層住居専用地域であるため 2 階建てとし、街並みや景観に配慮した外観にするとともに、バリアフリーや省エネ性能を取り入れ、住宅設備も現代のライフスタイルに即した仕様としたため、入居率、応募率共に多世代に渡り需要が高い団地となっています。

（2）長寿命化型改善

○嬉野台団地（9 号棟）

○家原（北）団地（1・2 号棟）

○河高団地（A・B 号棟）

屋根の防水、外壁のクラック補修や塗装、共用部分（階段・廊下）の仕上げ材を更新し、躯体の耐久性の向上など予防保全的な改善を行いました。

（3）長寿命化型改善及び居住性確保型改善

○岩の花団地（2・3 号棟）

○藪団地（2 号棟）

○森団地（全 8 棟）

長寿命化型改善に加え居住性確保型改善として、居住性向上と住戸内段差を解消するため、浴室をユニットバスに改修することで、多世代が利用しやすい仕様になりました。

森団地は修繕対応（維持管理）としていましたが、日常点検の中で劣化の進行が確認されたこと、及び多様化するライフスタイルに対応するために活用方針を変更し、優先的に改善工事を実施しました。

（4）用途廃止（計画実施団地）

○光明寺団地・・・2 戸のうち 1 戸（残り 1 戸）

○春日団地・・・・20 戸のうち 5 戸（残り 15 戸）

○下滝野団地・・・1 戸（用途廃止完了）

○森尾団地・・・・2 棟のうち 1 棟（残り 1 棟 5 戸）

用途廃止とした団地は、入居者に住居の移転を促し、完了後順次、用途廃止を行い、解体しています。なお、森尾団地は、土砂災害特別警戒区域であることから活用方針を用途廃止に変更しました。

（5）用途廃止（規模縮小団地）

○岩の花団地（1・4 号棟）

○藪団地（1 号棟）

岩の花団地と藪団地は、立地条件や建物の劣化状況を踏まえ、一部の住棟を用途廃止して解体し、規模を縮小しました。

第２章　本市の人口・世帯と市営住宅の状況

１　人口・世帯の状況

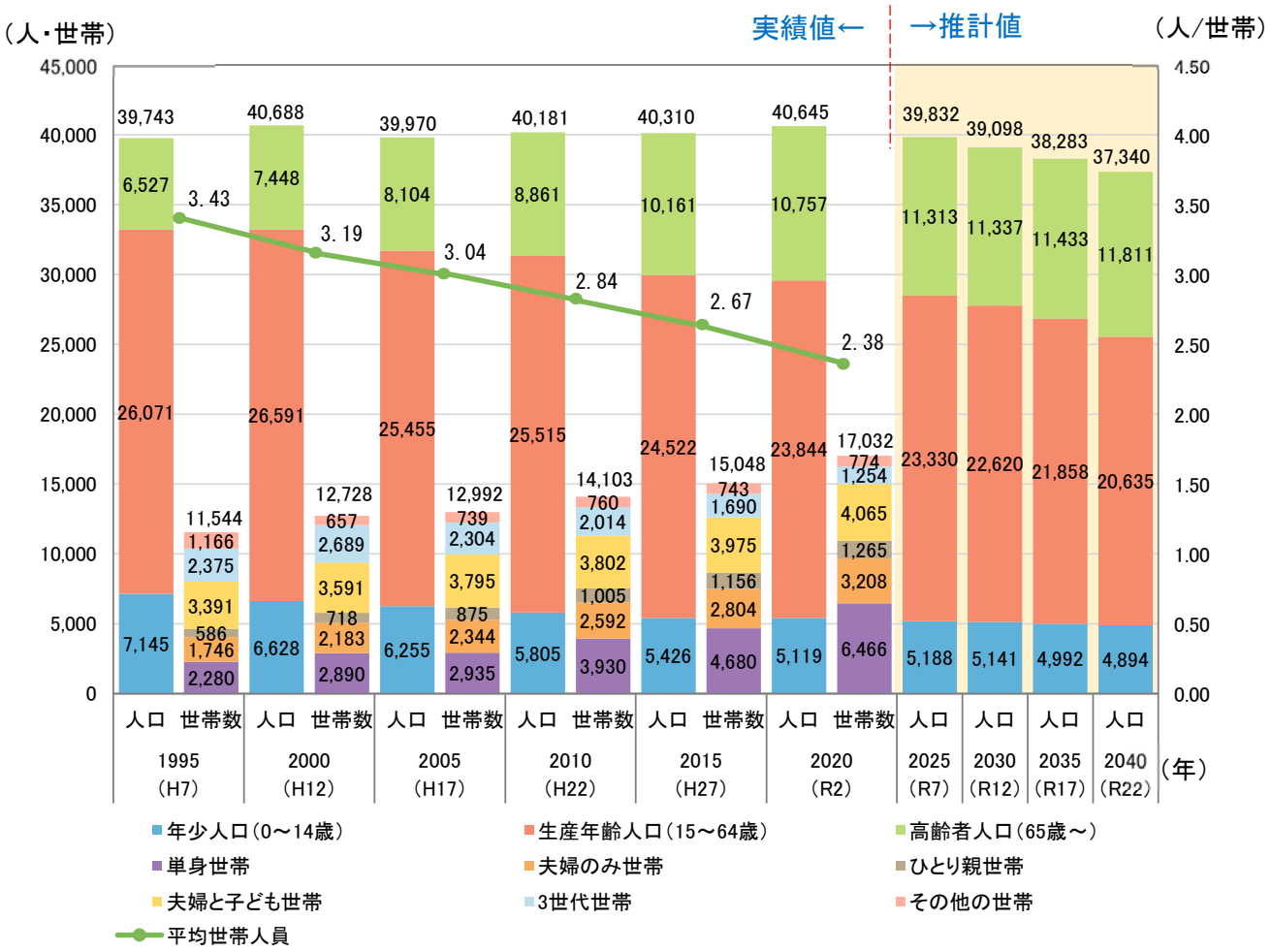
(1)　人口・世帯の状況

本市の令和 2 年国勢調査の人口は 40,645 人で、平成 7 年の 39,743 人から 902 人増加し、平成 22 年調査以降 4 万人を維持しています。

しかし、平成 30 年 3 月に示した加東市人口ビジョンによる将来推計人口では、令和 2 年から減少に転じるとしており、令和 22 年には 37,340 人になると推計しています。

令和 2 年の世帯数は 17,032 世帯で、平成 7 年の 11,544 世帯から 5,488 世帯増加（219.5 世帯／年）しています。

世帯当たりの人員は、令和 2 年で 2.38 人となり、平成 7 年の 3.43 人から世帯の小規模化が進行しています。



資料：実績値（人口・世帯数）　国勢調査　各年 10 月 1 日
推計値（人口）　加東市人口ビジョン（改訂）　平成 30 年 3 月

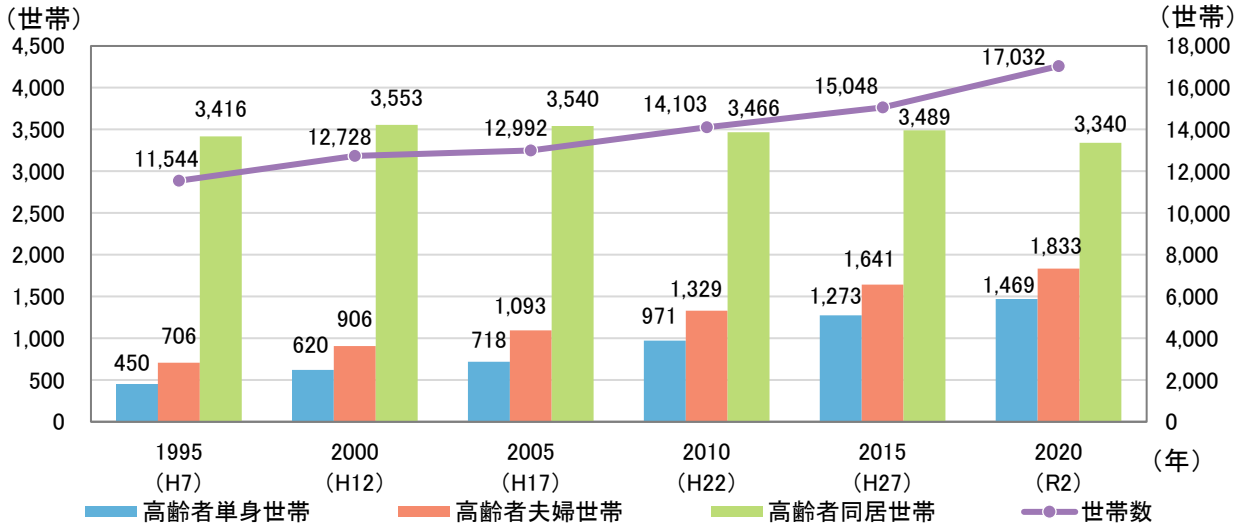
図 2-1　人口・世帯の推移

(2) 高齢者世帯の状況

令和 2 年の高齢者世帯の状況は、高齢者単身世帯が 1,469 世帯で、平成 7 年の 450 世帯から 1,019 世帯増加しています。

高齢者夫婦世帯は、平成 7 年の 706 世帯から 1,127 世帯増加し、令和 2 年では 1,833 世帯となっています。

高齢者同居世帯は、最も多かった平成 12 年 3,553 世帯から 213 世帯減少し、令和 2 年では 3,340 世帯となっています。



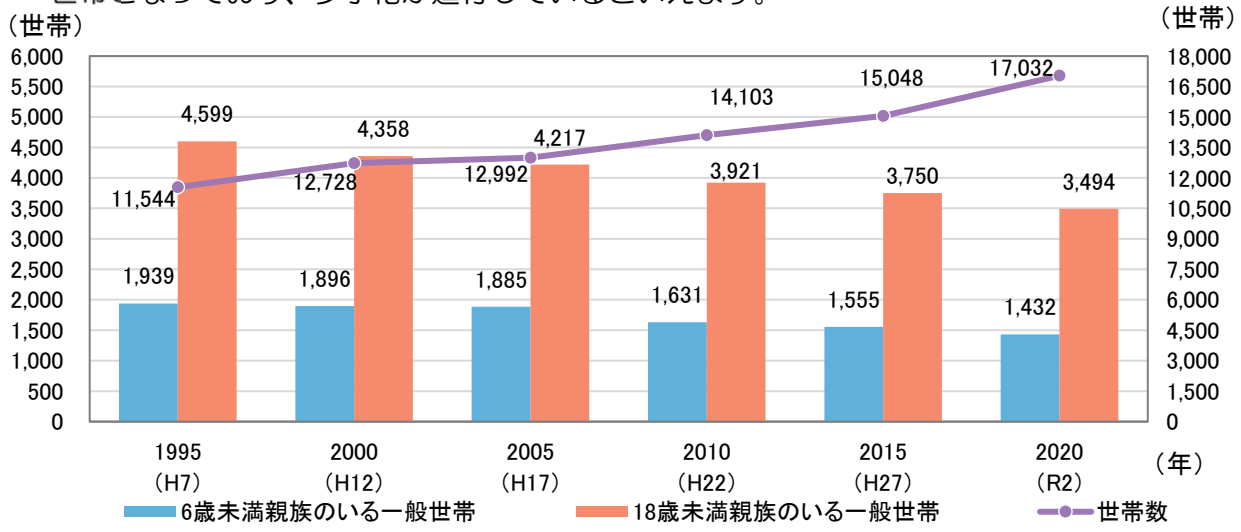
資料：国勢調査　各年 10 月 1 日

図 2-2　高齢者のいる世帯の推移

(3) 子育て世帯の状況

令和 2 年の子育て世帯の状況は、6 歳未満親族のいる一般世帯は 1,432 世帯で、平成 7 年の 1,939 世帯から 507 世帯減少しています。

18 歳未満親族のいる一般世帯も、平成 7 年の 4,599 世帯から 1,105 世帯減少し、3,494 世帯となっており、少子化が進行しているといえます。



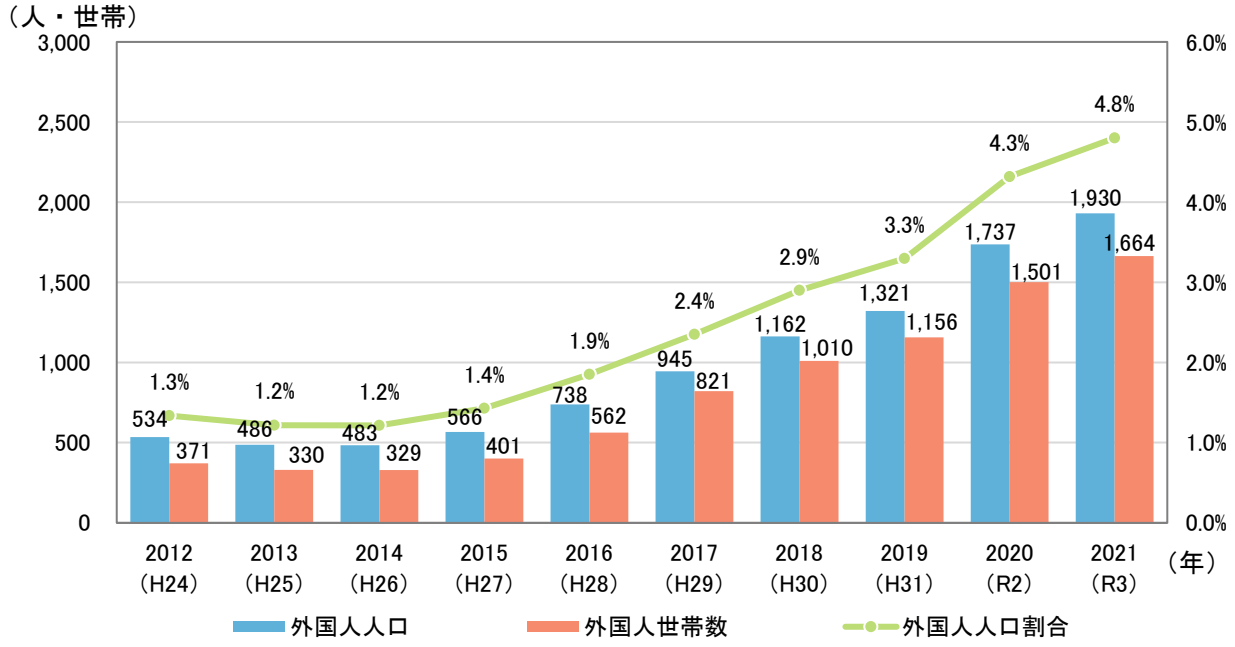
資料：国勢調査　各年 10 月 1 日

図 2-3　子育て世帯の推移

(4) 外国人の人口・世帯の状況

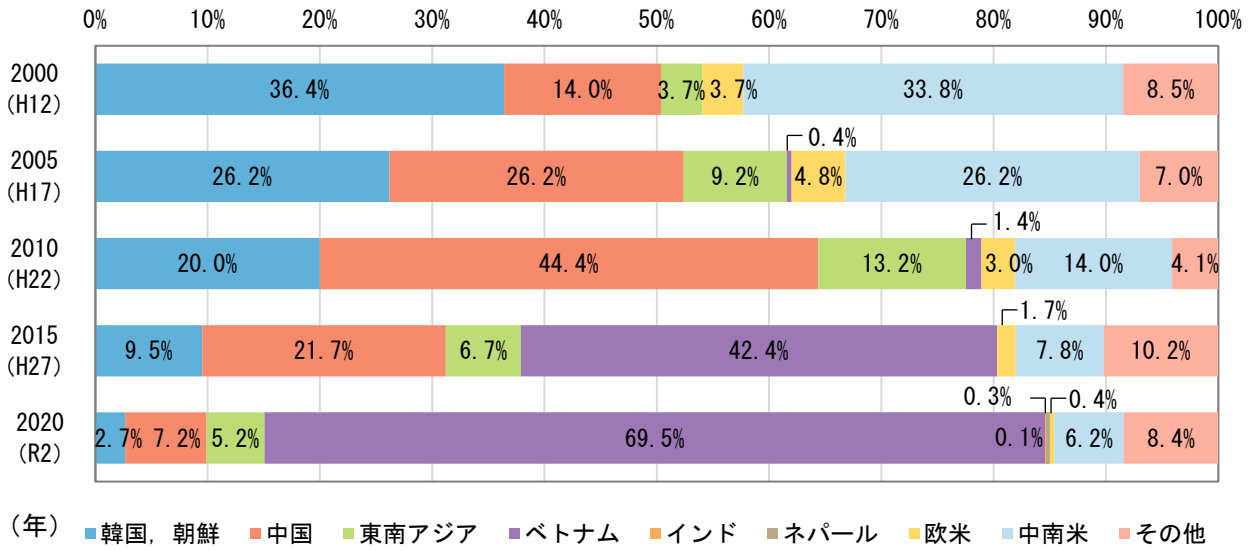
外国人人口は、令和 3 年 3 月末現在 1,930 人で、住民基本台帳の人口（40,186 人）に対して 4.8%を占めています。また、平成 26 年以降の外国人人口の増加にあわせて、外国人世帯も増加し続けています。

国籍別では、ベトナムが増加しており、令和 2 年国勢調査では外国人人口の 69.5%を占めています。



資料：加東市人口統計(地区別人口世帯数統計表)　各年３月末人口

図 2-4　外国人人口・世帯の推移



資料：国勢調査　各年 10 月 1 日

図 2-5　外国人の国籍別の割合

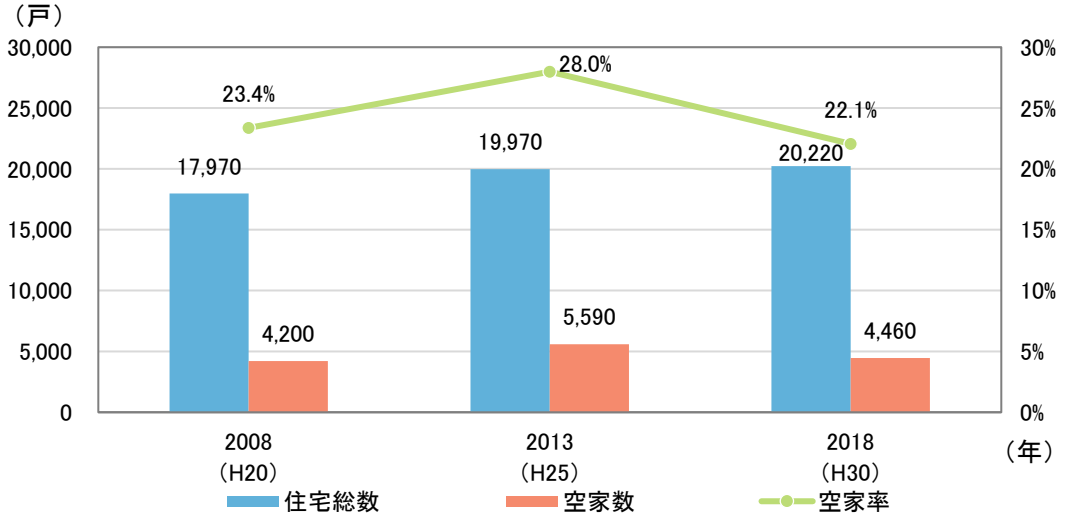
２ 住宅ストックの状況

(1) 住宅総数・空家の状況

本市の住宅総数は、平成 20 年の 17,970 戸から平成 30 年には 20,220 戸へと増加しています。

空家数は、住宅・土地統計調査の結果、平成 30 年調査では 4,460 戸となっています。

また、住宅総数に占める空家の割合（空家率）は、平成 30 年で 22.1%となっています。



資料：住宅・土地統計調査　各年 10 月 1 日

※住宅総数に会社・学校の寮・寄宿舎、旅館・宿泊所等は含みません。

図 2-6　住宅総数と空家の状況

(2) 住宅の所有関係と居住面積

住宅の所有関係は、持ち家が最も多く、平成 30 年で全体の 65.7%を占めていますが、平成 20 年と比較すると微減となっています。

構成比の推移では、民営借家が増加傾向にあります。また、都市再生機構（UR）・公社の借家は、民間に払い下げられたことから、戸数は 0 になりました。

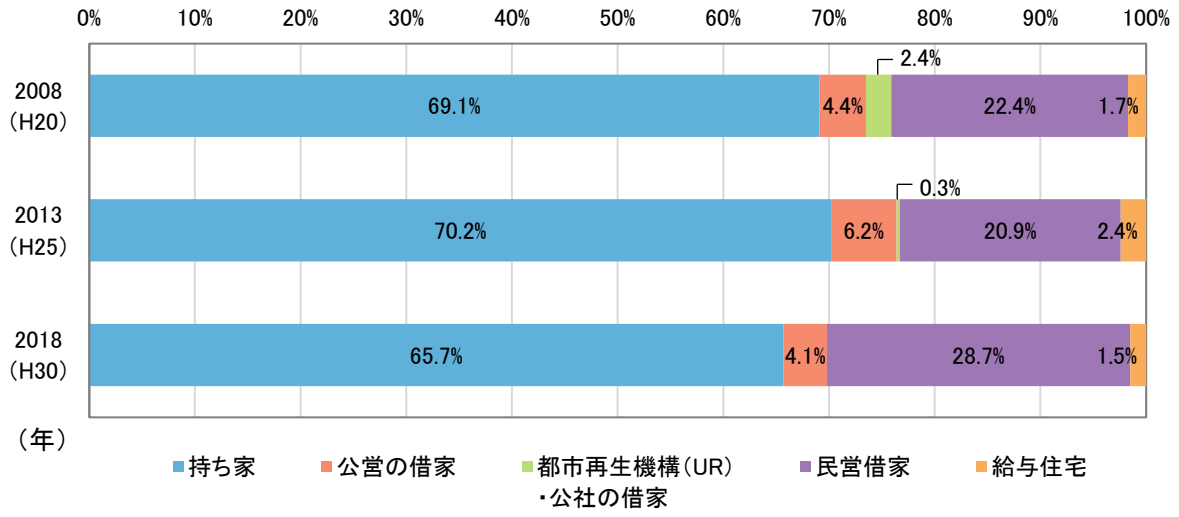
所有関係別世帯の住宅規模では、持ち家の 1 世帯当たりの延べ面積は 161.54 ㎡となっています。

表 2-1　住宅の所有関係別住宅数の状況

（戸）

区分	2008（H20）	構成比	2013（H25）	構成比	2018（H30）	構成比
持ち家	9,200	69.1%	10,000	70.2%	10,040	65.7%
借家	4,120	30.9%	4,250	29.8%	5,240	34.3%
公営の借家	590	4.4%	880	6.2%	620	4.1%
都市再生機構（UR）・公社の借家	320	2.4%	40	0.3%	0	0.0%
民営借家	2,970	22.3%	2,980	20.9%	4,380	28.7%
給与住宅	230	1.7%	340	2.4%	230	1.5%

資料：住宅・土地統計調査　各年 10 月 1 日



資料：住宅・土地統計調査　各年 10 月 1 日

図 2-7　住宅の所有関係別割合の状況

表 2-2　住宅の所有関係別 1 世帯当たり延べ面積

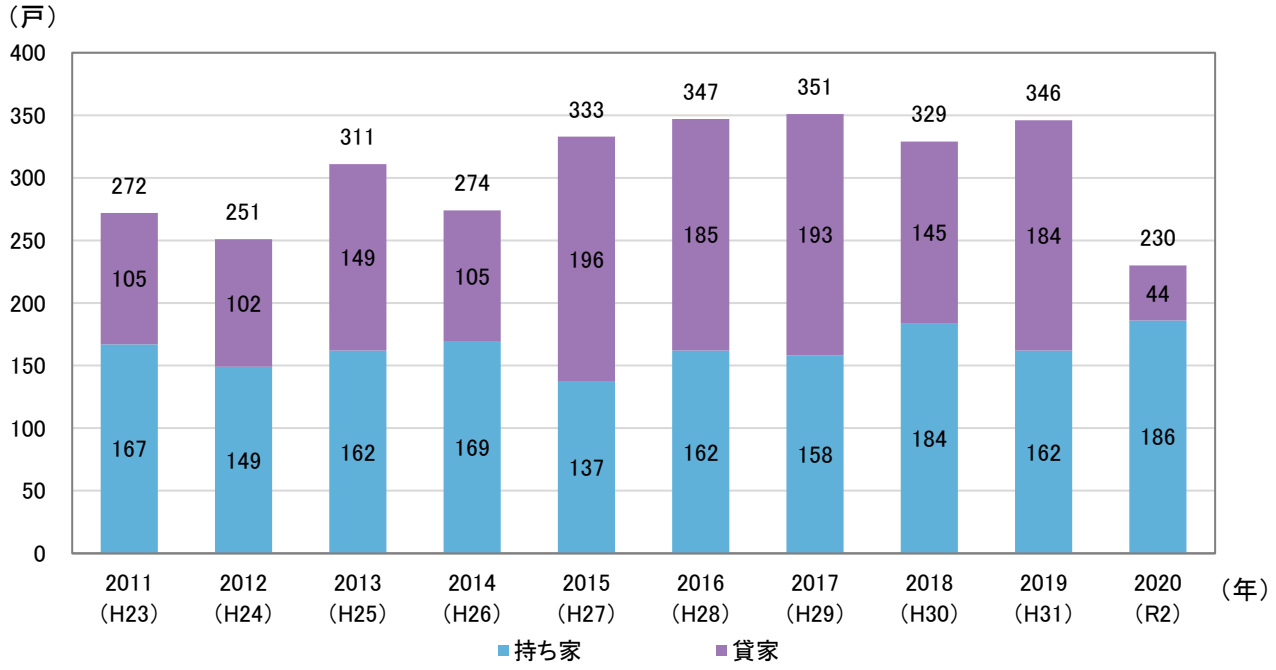
（㎡/世帯）

区分		本市	兵庫県	全国
持ち家		161.54	115.89	119.91
借家		52.13	48.89	46.79
	公営の借家	56.63	51.32	51.48
	都市再生機構（UR）・公社の借家	―	54.50	51.03
	民営借家	50.66	47.09	45.57
	給与住宅	67.85	60.18	52.75

資料：住宅・土地統計調査　平成 30 年 10 月 1 日

(3) 新設住宅建築着工動向と民営借家の状況等

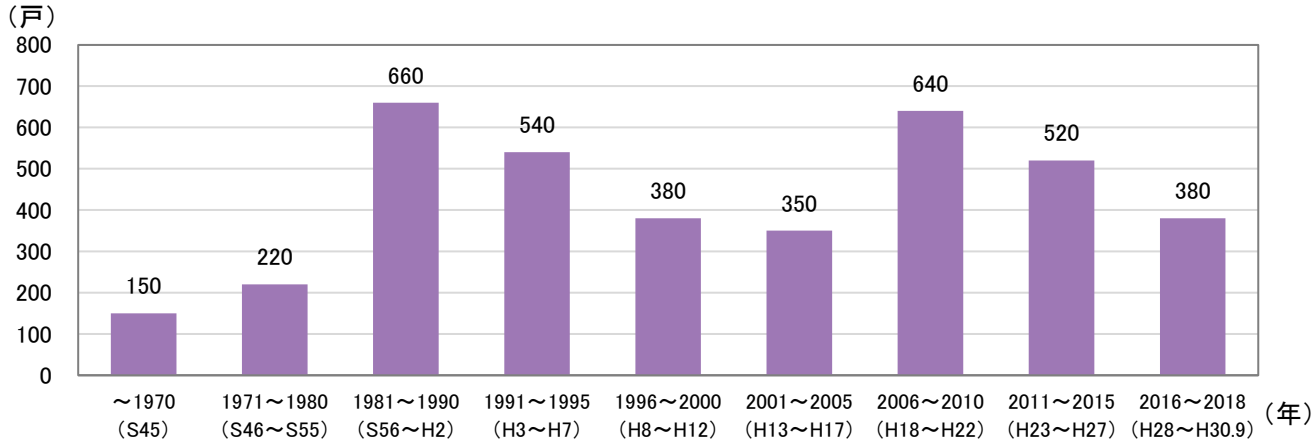
新設住宅着工戸数は、平成 24 年以降増加傾向にありましたが、令和 2 年は 230 件に減少しています。これは、コロナ禍による着工控えが考えられ、今後の動向を注視する必要があります。



資料：市町別新設住宅着工戸数（兵庫県）　各年３月末

図 2-8　新設住宅着工戸数の推移

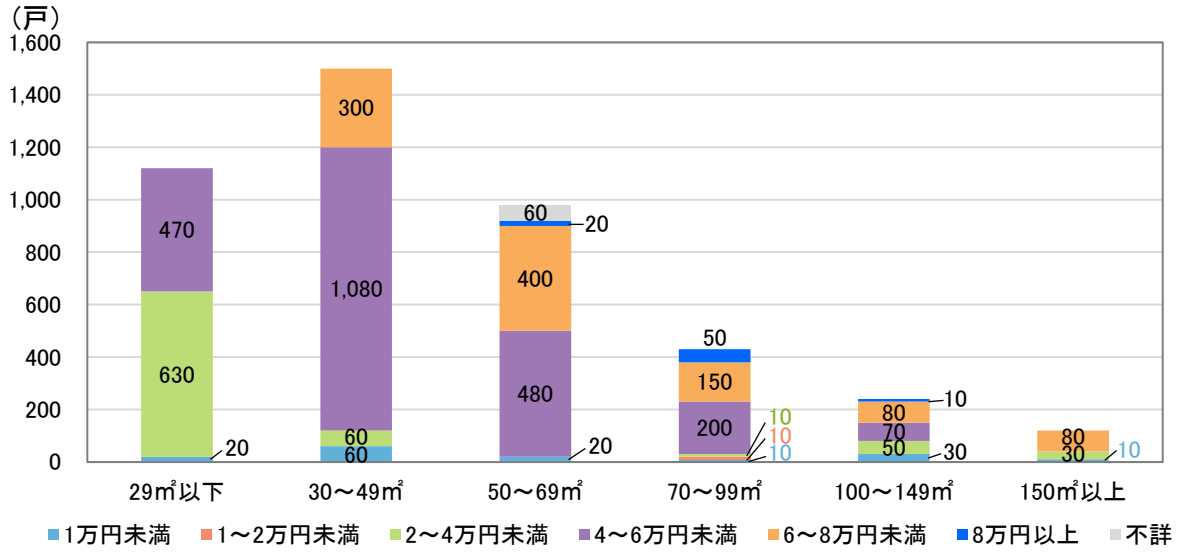
民営借家の建築時期は、旧耐震基準となる昭和 55 年以前が 370 戸、新耐震基準となる昭和 56 年以降が 3,470 戸と 90%を超える状況となっています。



資料：住宅・土地統計調査　平成 30 年 10 月 1 日

図 2-9　民営借家の建築年次別住宅戸数

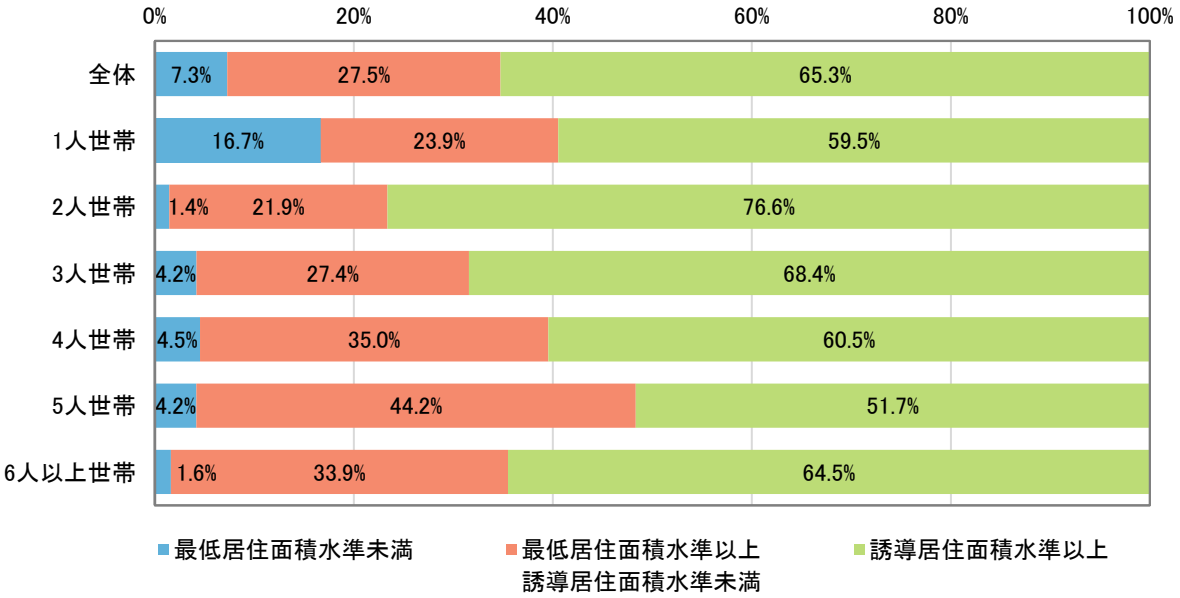
民営借家の延べ面積別１か月当たり家賃では、延べ面積 30～49 ㎡で 4～6 万円未満の家賃の民営借家が 1,080 戸と最も多く、29 ㎡以下で 2～4 万円未満の家賃の民営借家が 630 戸と続いています。



資料：住宅・土地統計調査　平成 30 年 10 月 1 日

図 2-10　民営借家の延べ面積別１か月当たり家賃

世帯人員別の居住面積水準では、最低居住面積水準未満は全体で 7.3%ですが、1 人世帯では 16.7%と高い割合になっています。また、誘導居住面積水準以上は全体で 65.3%ですが、2 人世帯では 76.6%、3 人世帯では 68.4%となり、比較的ゆとりのある面積がこの世帯で多くなっています。

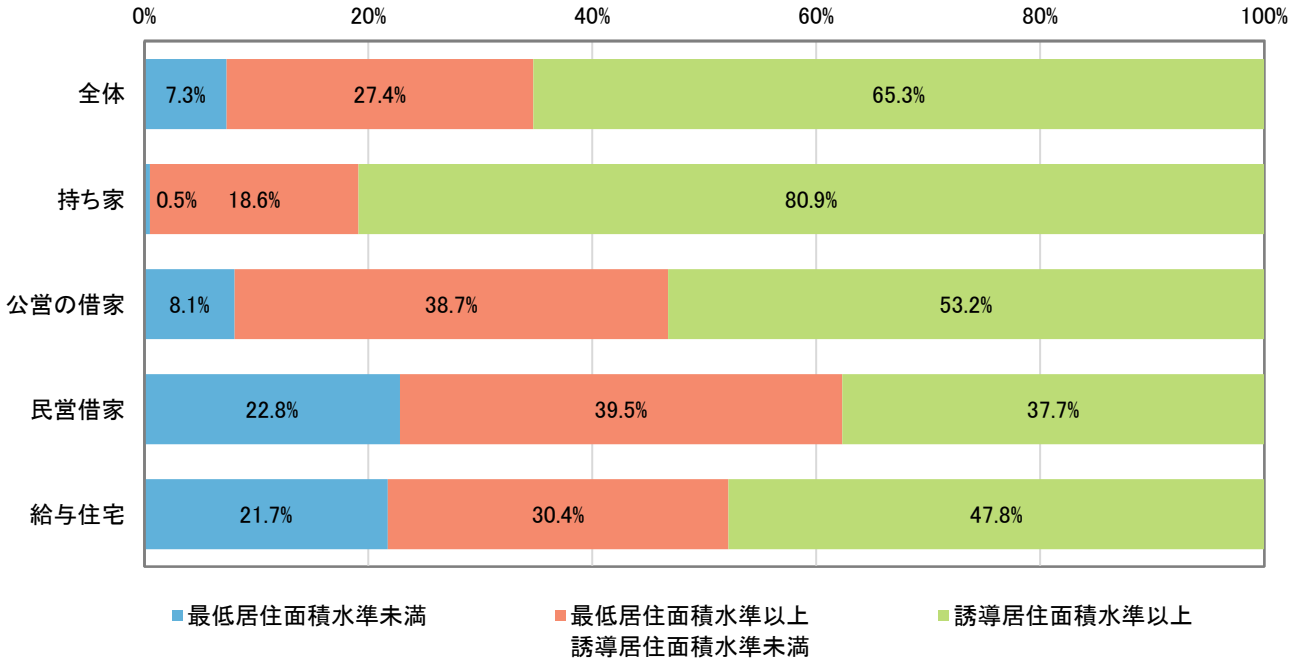


資料：住宅・土地統計調査　平成 30 年 10 月 1 日

図 2-11　世帯人員別の居住面積水準の割合

住宅の所有関係別の居住面積水準では、最低居住面積水準未満が全体で 7.3%ですが、民営借家では 22.8%と高い割合になっています。また、誘導居住面積水準以上は全体で 65.3%ですが、持ち家が 80.9%となり、比較的ゆとりのある面積となっています。

また、公営の借家は、誘導居住面積水準以上の比率が、民営借家や給与住宅よりも少し高い割合になっています。



資料：住宅・土地統計調査　平成 30 年 10 月 1 日

図 2-12　住宅の所有関係別居住面積水準の割合

▸最低居住面積水準　：世帯人数に応じて健康で文化的な住生活の基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準で、単身者で 25 ㎡、2 人以上の世帯で 10 ㎡×世帯人数＋10 ㎡となっています。

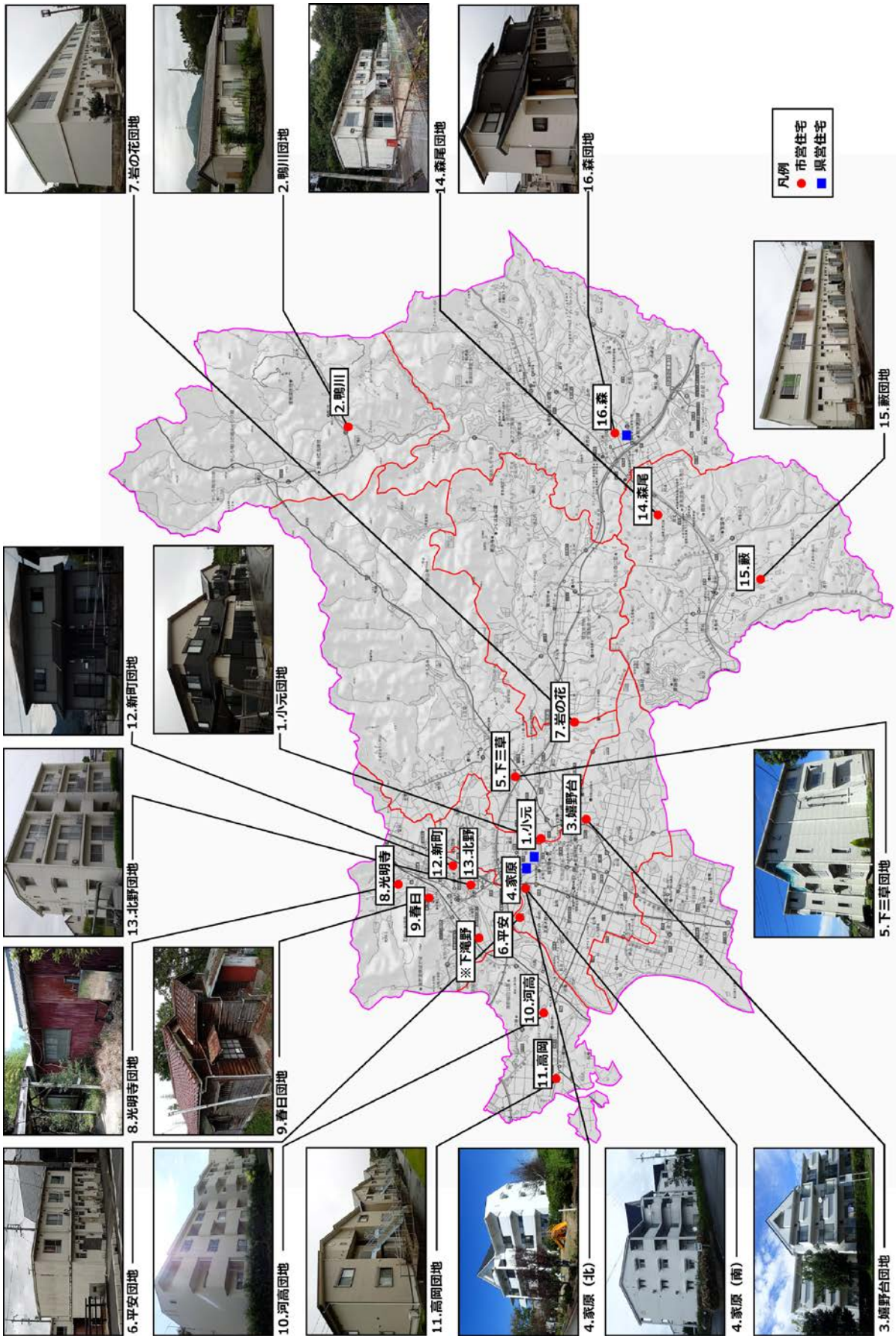
▸誘導居住面積水準　：世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準であり、都市の郊外及び都市部以外の一般地域における戸建住宅居住を想定した一般型誘導居住面積水準と、都市の中心及びその周辺における共同住宅居住を想定した都市居住型誘導居住面積水準からなっています。

▸公営の借家　：国・都道府県・市区町村など官公庁が所有、管理する賃貸住宅。県営住宅、市営住宅などをいいます。

▸給与住宅　：福利厚生的目的あるいは業務上、労働者管理の目的のために、会社や官公庁などが、その従業員、職員を居住させる住宅。社宅、公務員宿舎、寮、寄宿舎などをいいます。

３ 公営住宅の状況

(1) 市営住宅ストックの分布



※下滝野団地は令和３年度に廃止済み

図 2-13　市営住宅の分布

(2) 市営住宅の団地別カルテ

①小元団地

団地番号	No. 1	団地名	小元団地	所在地	加東市社1568番地1

■団地諸元

棟数	8棟	戸数	48戸
所有形態	市有地	都市計画区域	東播都市計画区域
区域区分	市街化区域	用途地域	第一種低層住居専用地域
建蔽率	60	容積率	100
目的外利用	－	敷地面積	6,227.6
小学校区	社小学校区	中学校区	社中学校区

■共用施設・立地状況

集会所	1	遊具	－
駐車場	56	自転車置場	4
防火水槽	1	受水槽	－
ゴミ置場	2	外灯	9

災害指定区域	土砂災害警戒区域	土砂災害警戒区域
	土砂災害特別警戒区域	－
	浸水想定深さ	－

800m圏内	駅	－	市役所	加東市役所
	小学校	社小学校	中学校	－
	認定こども園	－	保育所	－

■住棟別の状況

住棟	戸数	構造	建設年度	耐用年限	階数	建築面積	延床面積	居住性		居住環境				バリアフリー								
								間取り	住戸面積	3点給湯	浴室タイプ	手洗いの設置	換気扇水廻り	手すりの設置				段差の解消				バリアフリー対応階層・部屋
														浴室	トイレ	玄関	洗面所	浴室	トイレ	玄関	洗面所	
1号棟	6	木準	平成28	2061	2	213.4	357.1	2DK	1F：54.9 55.8 2F：55.6	○	UB	化粧台	○	○	○	○	○	○	○	○	○	1F
2号棟	6	木準	平成28	2061	2	213.4	357.1	2DK		○	UB	化粧台	○	○	○	○	○	○	○	○	○	1F
3号棟	6	木準	平成28	2061	2	213.4	357.1	2DK		○	UB	化粧台	○	○	○	○	○	○	○	○	○	1F
4号棟	6	木準	平成28	2061	2	213.4	357.1	2DK		○	UB	化粧台	○	○	○	○	○	○	○	○	○	1F
5号棟	6	木準	平成29	2062	2	228.8	405.5	2DK 3DK	55.2 66.9	○	UB	化粧台	○	○	○	○	○	○	○	○	○	1F
6号棟	6	木準	平成29	2062	2	228.8	405.5	2DK 3DK	55.2 66.9	○	UB	化粧台	○	○	○	○	○	○	○	○	○	1F
7号棟	6	木準	令和元	2063	2	234.8	405.5	2DK 3DK	55.2 66.9	○	UB	化粧台	○	○	○	○	○	○	○	○	○	1F
8号棟	6	木準	令和元	2063	2	234.8	405.5	2DK 3DK	55.2 66.9	○	UB	化粧台	○	○	○	○	○	○	○	○	○	1F
合計	48	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	24戸

■躯体の仕様

躯体	外壁		サイディングボード
	屋上・屋根		フッ素鋼板横葺
	床	バルコニー	FRP防水
		廊下・階段	CON
	手すり・立ち上がり	バルコニー	FRP+サイディングボード
		廊下・階段	CON+アルミ手すり

■設備の仕様

設備	排水方式	公共下水
	給水管	HIVP
	雑排水管	VP
	汚水管	VP
	ガス管	オール電化

■計画修繕・個別改善履歴

計画修繕		個別改善	
修繕年度	修繕内容	改善年度	改善内容
－	－	－	－

■その他

特記事項	

②鴨川団地

団地番号	No. 2	団地名	鴨川団地	所在地	加東市平木1280番地

■団地諸元

棟数	4棟	戸数	8戸
所有形態	市有地	都市計画区域	都市計画区域外
区域区分	－	用途地域	－
建蔽率	－	容積率	－
目的外利用	－	敷地面積	－
小学校区	鴨川小学校区	中学校区	社中学校区

■共用施設・立地状況

集会所	－	遊具	1
駐車場	－	自転車置場	1
防火水槽	－	受水槽	－
ゴミ置場	1	外灯	3

災害指定区域	土砂災害警戒区域	土砂災害警戒区域		
	土砂災害特別警戒区域	－		
	浸水想定深さ	－		
800m圏内	駅	－	市役所	－
	小学校	鴨川小学校	中学校	－
	認定こども園	－	保育所	－

■住棟別の状況

住棟	戸数	構造	建設年度	耐用年限	階数	建築面積	延床面積	居住性		居住環境				バリアフリー								
								間取り	住戸面積	3点給湯	浴室タイプ	手洗いの設置	換気扇水廻り	手すりの設置				段差の解消				バリアフリー対応階層・部屋
														浴室	トイレ	玄関	洗面所	浴室	トイレ	玄関	洗面所	
1号棟	2	PC	昭和54	2009	1	108.2	108.2	3DK	54.0	×	バランス釜	洗面器	×	×	×	×	×	×	○	×	○	×
2号棟	2	PC	昭和54	2009	1	108.2	108.2	3DK	54.0	×	バランス釜(3号UB)	洗面器	×	×	×	×	×	×	○	×	○	×
3号棟	2	PC	昭和54	2009	1	108.2	108.2	3DK	54.0	×	バランス釜	洗面器	×	×	×	×	×	×	○	×	○	×
4号棟	2	PC	昭和54	2009	1	108.2	108.2	3DK	54.0	×	バランス釜(8号UB)	洗面器	×	×	×	×	×	×	○	×	○	×
合計	8	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－

■躯体の仕様

躯体	外壁		PC板/アクリルリシン吹付
	屋上・屋根		和瓦葺
	床	バルコニー	－
		廊下・階段	－
	手すり・立ち上がり	バルコニー	－
		廊下・階段	－

■設備の仕様

設備	排水方式	浄化槽
	給水管	VW
	雑排水管	VP
	汚水管	VP
	ガス管	SGP

■計画修繕・個別改善履歴

計画修繕		個別改善	
修繕年度	修繕内容	改善年度	改善内容
－	－	平成27	8号室　UB改修
		平成28	3号室　UB改修

■その他

特記事項	

③嬉野台団地

団地番号	No. 3	団地名	嬉野台団地	所在地	加東市山国1949番地3（1～3号棟），加東市山国2004番地1（4～9号棟）

■団地諸元

棟数	9棟	戸数	81戸
所有形態	市有地	都市計画区域	東播都市計画区域
区域区分	市街化区域	用途地域	第一種中高層住居専用地域
建蔽率	60	容積率	150
目的外利用	－	敷地面積	－
小学校区	社小学校区	中学校区	社中学校区

■共用施設・立地状況

集会所	1	遊具	4
駐車場	81	自転車置場	9
防火水槽	1	受水槽	－
ゴミ置場	3	外灯	14

災害指定区域	土砂災害警戒区域	－
	土砂災害特別警戒区域	－
	浸水想定深さ	－

800m圏内	駅	－	市役所	加東市役所
	小学校	社小学校	中学校	社中学校
	認定こども園	加東みらいこども園	保育所	－

■住棟別の状況

住棟	戸数	構造	建設年度	耐用年限	階数	建築面積	延床面積	居住性		居住環境				バリアフリー								
														手すりの設置				段差の解消				バリアフリー対応階層・部屋
								間取り	住戸面積	3点給湯	浴室タイプ	手洗いの設置	換気扇水廻り	浴室	トイレ	玄関	洗面所	浴室	トイレ	玄関	洗面所	
1号棟	9	RC	昭和62	2057	3	220.4	631.7	2DK 3DK 4DK	49.0 59.0 79.0	×	バランス釜	洗面器	×	○	1F	×	×	×	○	○	○	×
2号棟	9	RC	昭和62	2057	3	220.4	631.7	2DK 3DK 4DK	49.0 59.0 79.0	×	バランス釜	洗面器	×	○	1F	×	×	×	○	○	○	×
3号棟	9	RC	昭和62	2057	3	220.4	631.7	2DK 3DK 4DK	49.0 58.0 59.0 79.0	×	バランス釜	洗面器	×	○	1F	×	×	×	○	○	○	×
4号棟	9	RC	平成元	2059	3	220.4	631.7	2DK 3DK 4DK	49.0 59.0 79.0	×	バランス釜	洗面器	×	○	1F	×	×	×	○	○	○	×
5号棟	9	RC	平成元	2059	3	220.4	631.7	2DK 3DK 4DK	49.0 58.0 59.0 79.0	× 302号：○	バランス釜（302号UB）	洗面器	×	○	1F	×	×	×	○	○	○	×
6号棟	9	RC	平成元	2059	3	220.4	631.7	2DK 3DK 4DK	49.0 59.0 79.0	×	バランス釜	洗面器	×	○	1F	×	×	×	○	○	○	×
7号棟	9	RC	平成元	2059	3	220.4	631.7	2DK 3DK 4DK	49.0 59.0 79.0	×	バランス釜	洗面器	×	○	1F	×	×	×	○	○	○	×
8号棟	9	RC	平成元	2059	3	220.4	631.7	2DK 3DK 4DK	49.0 59.0 79.0	×	バランス釜	洗面器	×	○	1F	×	×	×	○	○	○	×
9号棟	9	RC	平成元	2059	3	220.4	631.7	2DK 3DK 4DK	49.0 59.0 79.0	×	バランス釜	洗面器	×	○	1F	×	×	×	○	○	○	×
合計	81	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－

■躯体の仕様

躯体	外壁		RC/防水型複層塗材E
	屋上・屋根		アスファルトシングル葺
	床	バルコニー	防水モルタル
		廊下・階段	防水モルタル
	手すり・立ち上がり	バルコニー	RC/防水型複層塗材E
		廊下・階段	アルミ手すり

■設備の仕様

設備	排水方式	公共下水
	給水管	HIVP
	雑排水管	VP
	汚水管	VP
	ガス管	SGP

■計画修繕・個別改善履歴

計画修繕		個別改善	
修繕年度	修繕内容	改善年度	改善内容
－	－	平成29	5号棟　302号　火災のため全改修
		平成29	9号棟　屋根・外壁・共用部改修【長寿命化型改善】

■その他

特記事項	

④-１家原（北）団地

団地番号	No. 4-1	団地名	家原団地（北）	所在地	加東市家原776番地7

■団地諸元

棟数	2棟	戸数	18戸
所有形態	市有地	都市計画区域	東播都市計画区域
区域区分	市街化調整区域	用途地域	ー
建蔽率	60	容積率	200
目的外利用	-	敷地面積	1,956.0
小学校区	社小学校区	中学校区	社中学校区

■共用施設・立地状況

集会所	-	遊具	3
駐車場	21	自転車置場	1
防火水槽	-	受水槽	1
ゴミ置場	1	外灯	6

災害指定区域	土砂災害警戒区域	-		
	土砂災害特別警戒区域	-		
	浸水想定深さ	浸水想定深さ0.5～1.0m未満		
800m圏内	駅	-	市役所	-
	小学校	-	中学校	-
	認定こども園	-	保育所	-

■住棟別の状況

住棟	戸数	構造	建設年度	耐用年限	階数	建築面積	延床面積	居住性		居住環境				バリアフリー								
								間取り	住戸面積	3点給湯	浴室タイプ	手洗いの設置	換気扇水廻り	手すりの設置				段差の解消				バリアフリー対応階層・部屋
														浴室	トイレ	玄関	洗面所	浴室	トイレ	玄関	洗面所	
1号棟	9	RC	平成5	2063	3	241.9	623.9	2LDK 3DK 3LDK 4DK	51.0 64.0 65.0 85.0	×	バランス釜	洗面器	トイレ	○	○	×	○	×	○	○	○	×
2号棟	9	RC	平成5	2063	3	241.9	623.9	2DK 3DK 3LDK 4DK	51.0 64.0 65.0 85.0	×	バランス釜	洗面器	トイレ	○	○	×	○	×	○	○	○	×
合計	18	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

■躯体の仕様

躯体	外壁		RC/防水型複層塗材E
	屋上・屋根		アクリルゴム系塗膜防水
	床	バルコニー	ウレタン系塗膜防水
		廊下・階段	防滑性ビニル床シート
	手すり・立ち上がり	バルコニー	ウレタン系塗膜防水RC/防水型複層塗材Eアルミ手すり
		廊下・階段	ウレタン系塗膜防水

■設備の仕様

設備	排水方式	公共下水
	給水管	HIVP
	雑排水管	VP
	汚水管	VP
	ガス管	SGP

■計画修繕・個別改善履歴

計画修繕		個別改善	
修繕年度	修繕内容	改善年度	改善内容
-	-	令和元	1・2号棟　屋根・外壁・共用部改修【長寿命化型改善】

■その他

特記事項	

④ - 2 家原（南）団地

団地番号	No. 4-2	団地名	家原団地（南）	所在地	加東市家原616番地2

■団地諸元

棟数	5棟	戸数	45戸
所有形態	市有地	都市計画区域	東播都市計画区域
区域区分	市街化調整区域	用途地域	―
建蔽率	60	容積率	200
目的外利用	-	敷地面積	3,426.0
小学校区	社小学校区	中学校区	社中学校区

■共用施設・立地状況

集会所	1	遊具	3
駐車場	47	自転車置場	2
防火水槽	1	受水槽	1
ゴミ置場	1	外灯	13

災害指定区域	土砂災害警戒区域	-
	土砂災害特別警戒区域	-
	浸水想定深さ	-

800m圏内	駅	-	市役所	-
	小学校	-	中学校	-
	認定こども園	泉こども園	保育所	-

■住棟別の状況

住棟	戸数	構造	建設年度	耐用年限	階数	建築面積	延床面積	居住性		居住環境				バリアフリー								バリアフリー対応階層・部屋
								間取り	住戸面積	3点給湯	浴室タイプ	手洗いの設置	換気扇水廻り	手すりの設置				段差の解消				
														浴室	トイレ	玄関	洗面所	浴室	トイレ	玄関	洗面所	
3号棟	9	RC	平成7	2065	3	238.0	610.0	2DK 3DK 4DK	51.0 63.0 84.0	×	バランス釜	洗面器	トイレ	○	○	×	○	×	○	○	○	×
4号棟	9	RC	平成7	2065	3	238.0	610.0	2DK 3DK 4DK	51.0 63.0 84.0	×	バランス釜	洗面器	トイレ	○	○	×	○	×	○	○	○	×
5号棟	9	RC	平成7	2065	3	238.0	610.0	2DK 3DK 4DK	51.0 63.0 84.0	×	バランス釜	洗面器	トイレ	○	○	×	○	×	○	○	○	×
6号棟	9	RC	平成9	2067	3	238.0	610.0	2DK 3DK 4DK	51.0 63.0 80.0	×	バランス釜（102号UB）	洗面器	トイレ 102号：浴室	○	○	×	○	×	○	○	○	102号
7号棟	9	RC	平成9	2067	3	238.0	610.0	2DK 3DK 4DK	51.0 63.0 80.0	×	バランス釜（102号UB）	洗面器	トイレ 102号：浴室	○	○	×	○	×	○	○	○	102号
合計	45	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2戸

■躯体の仕様

躯体	外壁		RC/複層塗材E
	屋上・屋根		アスファルトシングル葺
	床	バルコニー	防水モルタル
		廊下・階段	防水モルタル
	手すり・立ち上がり	バルコニー	防水モルタルRC/複層塗材Eアルミ手すり
		廊下・階段	防水モルタルアルミ手すり

■設備の仕様

設備	排水方式	公共下水
	給水管	HIVP
	雑排水管	VP
	汚水管	VP
	ガス管	SGP

■計画修繕・個別改善履歴

計画修繕		個別改善	
修繕年度	修繕内容	改善年度	改善内容
-	-	平成28	6号棟　102号　UB改修
		平成30	7号棟　102号　UB改修

■その他

特記事項	

⑤下三草団地

団地番号	No. 5	団地名	下三草団地	所在地	加東市下三草375番地4（1・2号棟），加東市下三草375番地2（3号棟）

■団地諸元

棟数	3棟	戸数	27戸
所有形態	市有地	都市計画区域	東播都市計画区域
区域区分	市街化調整区域	用途地域	―
建蔽率	60	容積率	200
目的外利用	－	敷地面積	－
小学校区	三草小学校区	中学校区	社中学校区

■共用施設・立地状況

集会所	－	遊具	3
駐車場	34	自転車置場	3
防火水槽	1	受水槽	－
ゴミ置場	1	外灯	11
災害指定区域	土砂災害警戒区域	－	
	土砂災害特別警戒区域	－	
	浸水想定深さ	浸水想定深さ0.5m未満	
800m圏内	駅	－	市役所 －
	小学校	－	中学校 －
	認定こども園	－	保育所 －

■住棟別の状況

住棟	戸数	構造	建設年度	耐用年限	階数	建築面積	延床面積	居住性		居住環境				バリアフリー								バリアフリー対応階層・部屋
														手すりの設置				段差の解消				
								間取り	住戸面積	3点給湯	浴室タイプ	手洗いの設置	換気扇水廻り	浴室	トイレ	玄関	洗面所	浴室	トイレ	玄関	洗面所	
1号棟	9	木準	平成11	2044	3	226.6	634.2	2LDK 3LDK	55.2 62.7 63.1 64.0	○	UB	化粧台	○	○	○	○	○	×	○	○	○	1F (3戸)
2号棟	9	木準	平成12	2045	3	226.6	634.2	2LDK 3LDK	55.2 62.7 63.1 64.0	○	UB	化粧台	○	○	○	○	○	×	○	○	○	1F (3戸)
3号棟	9	木準	平成14	2047	3	262.1	664.4	2LDK 3LDK	58.5 63.8 63.8 67.4	○	UB	化粧台	○	○	○	○	○	×	○	○	○	1F (3戸)
合計	27	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	9

■躯体の仕様

躯体	外壁		サイディングボード
	屋上・屋根		無石綿スレート板葺
	床	バルコニー	FRP防水
		廊下・階段	FRP防水
	手すり・立ち上がり	バルコニー	FRP+サイディングボードアルミ手すり
		廊下・階段	FRP防水アルミ手すり

■設備の仕様

設備	排水方式	公共下水
	給水管	SGP-VA
	雑排水管	VP
	汚水管	VP
	ガス管	SGP

■計画修繕・個別改善履歴

計画修繕		個別改善	
修繕年度	修繕内容	改善年度	改善内容
－	－	平成26	2号棟　S造屋外階段塗装工事
		平成27	1・3号棟　S造屋外階段塗装工事
		平成27	1号棟102・2号棟102号室　UB改修

■その他

特記事項	

⑥平安団地

団地番号	No. 6	団地名	平安団地	所在地	加東市窪田158番地10

■団地諸元

棟数	6棟	戸数	20戸
所有形態	市有地	都市計画区域	東播都市計画区域
区域区分	市街化調整区域	用途地域	―
建蔽率	60	容積率	200
目的外利用	－	敷地面積	－
小学校区	社小学校区	中学校区	社中学校区

■共用施設・立地状況

集会所	－	遊具	－
駐車場	－	自転車置場	1
防火水槽	－	受水槽	－
ゴミ置場	1	外灯	3

災害指定区域	土砂災害警戒区域	－
	土砂災害特別警戒区域	－
	浸水想定深さ	浸水想定深さ2.0～3.0m未満

800m圏内	駅	－	市役所	－
	小学校	－	中学校	－
	認定こども園	泉こども園	保育所	－

■住棟別の状況

住棟	戸数	構造	建設年度	耐用年限	階数	建築面積	延床面積	居住性		居住環境				バリアフリー								
								間取り	住戸面積	3点給湯	浴室タイプ	手洗いの設置	換気扇水廻り	手すりの設置				段差の解消				バリアフリー対応階層・部屋
														浴室	トイレ	玄関	洗面所	浴室	トイレ	玄関	洗面所	
1号棟	4	PC	昭和47	2017	2	85.5	171.0	2DK	43.0	×	バランス釜	－	×	×	×	×	－	×	○	×	－	×
2号棟	4	PC	昭和47	2017	2	85.5	171.0	2DK	43.0	×	バランス釜	－	×	×	×	×	－	×	○	×	－	×
3号棟	4	PC	昭和47	2017	2	85.5	171.0	2DK	43.0	×	バランス釜	－	×	×	×	×	－	×	○	×	－	×
4号棟	3	PC	昭和47	2017	2	64.1	128.2	2DK	43.0	×	バランス釜	－	×	×	×	×	－	×	○	×	－	×
5号棟	3	PC	昭和47	2017	2	64.1	128.2	2DK	43.0	×	バランス釜	－	×	×	×	×	－	×	○	×	－	×
6号棟	2	PC	昭和47	2017	2	42.7	85.5	2DK	43.0	×	バランス釜	－	×	×	×	×	－	×	○	×	－	×
合計	20	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－

■躯体の仕様

躯体	外壁		PC板/防水型複層塗材E
	屋上・屋根		シート防水
	床	バルコニー	－
		廊下・階段	－
	手すり・立ち上がり	バルコニー	－
		廊下・階段	－

■設備の仕様

設備	排水方式	公共下水
	給水管	VP
	雑排水管	VP
	汚水管	VP
	ガス管	GP

■計画修繕・個別改善履歴

計画修繕		個別改善	
修繕年度	修繕内容	改善年度	改善内容
－	－	－	－

■その他

特記事項	

⑦岩の花団地

団地番号	No. 7	団地名	岩の花団地	所在地	加東市藤田944番地362

■団地諸元

棟数	2棟	戸数	13戸
所有形態	市有地	都市計画区域	東播都市計画区域
区域区分	市街化調整区域	用途地域	―
建蔽率	60	容積率	200
目的外利用	－	敷地面積	－
小学校区	米田小学校区	中学校区	社中学校区

■共用施設・立地状況

集会所	－	遊具	－
駐車場	－	自転車置場	－
防火水槽	－	受水槽	－
ゴミ置場	－	外灯	5
災害指定区域	土砂災害警戒区域	－	
	土砂災害特別警戒区域	－	
	浸水想定深さ	－	
800m圏内	駅	－	市役所 －
	小学校	－	中学校 －
	認定こども園	－	保育所 －

■住棟別の状況

住棟	戸数	構造	建設年度	耐用年限	階数	建築面積	延床面積	居住性		居住環境				バリアフリー								
								間取り	住戸面積	3点給湯	浴室タイプ	手洗いの設置	換気扇水廻り	手すりの設置				段差の解消				バリアフリー対応階層・部屋
														浴室	トイレ	玄関	洗面所	浴室	トイレ	玄関	洗面所	
2号棟	5	PC	昭和49	2019	2	124.0	248.0	2DK	50.0	×	UB	洗面器	浴室	○	×	×	×	○	○	×	○	×
3号棟	8	PC	昭和49	2019	2	198.4	396.8	2DK	50.0	×	UB	洗面器	浴室	○	×	×	×	○	○	×	○	×
合計	13	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－

■躯体の仕様

躯体	外壁		PC板/防水型複層塗材E
	屋上・屋根		アクリルゴム系塗膜防水
	床	バルコニー	－
		廊下・階段	－
	手すり・立ち上がり	バルコニー	－
		廊下・階段	－

■設備の仕様

設備	排水方式	公共下水
	給水管	HIVP
	雑排水管	VP
	汚水管	VP
	ガス管	SGP

■計画修繕・個別改善履歴

計画修繕		個別改善	
修繕年度	修繕内容	改善年度	改善内容
－	－	令和2	2・3号棟　屋根・外壁・UB改修　【長寿命化型改善+居住性向上型】
用途廃止			
廃止年度	廃止内容		
令和3	1号棟（1～4号）解体		
令和3	4号棟（18～20号）解体		

■その他

特記事項	

⑧光明寺団地

団地番号	No. 8	団地名	光明寺団地	所在地	加東市上滝野1559番地38

■団地諸元

棟数	1棟	戸数	1戸
所有形態	市有地	都市計画区域	東播都市計画区域
区域区分	市街化調整区域	用途地域	―
建蔽率	60	容積率	200
目的外利用	－	敷地面積	約2,700
小学校区	滝野東小学校区	中学校区	滝野中学校区

■共用施設・立地状況

集会所	－	遊具	－
駐車場	－	自転車置場	－
防火水槽	－	受水槽	－
ゴミ置場	－	外灯	－
災害指定区域	土砂災害警戒区域	－	
	土砂災害特別警戒区域	－	
	浸水想定深さ	－	
800m圏内	駅	滝駅	市役所 －
	小学校	－	中学校 －
	認定こども園	たきの愛児園	保育所 －

■住棟別の状況

住棟	戸数	構造	建設年度	耐用年限	階数	建築面積	延床面積	居住性		居住環境				バリアフリー								
								間取り	住戸面積	3点給湯	浴室タイプ	手洗いの設置	換気扇水廻り	手すりの設置				段差の解消				バリアフリー対応階層・部屋
														浴室	トイレ	玄関	洗面所	浴室	トイレ	玄関	洗面所	
1号棟	1	木造	昭和30	1985	1	－	－	－	29.7	×	バランス釜	洗面器	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
合計	1	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－

■躯体の仕様

躯体	外壁		モルタルコテ仕上
	屋上・屋根		和瓦葺
	床	バルコニー	－
		廊下・階段	－
	手すり・立ち上がり	バルコニー	－
		廊下・階段	－

■設備の仕様

設備	排水方式	汲取り
	給水管	不明
	雑排水管	－
	汚水管	－
	ガス管	不明

■計画修繕・個別改善履歴

計画修繕		個別改善	
修繕年度	修繕内容	改善年度	改善内容
－	－	－	－
用途廃止			
廃止年度	廃止内容		
平成26	1戸解体		

■その他

特記事項	

⑨春日団地

団地番号	No. 9	団地名	春日団地	所在地	加東市上滝野1056番地4, 5, 7, 11, 14, 23, 30

■団地諸元

棟数	15棟	戸数	15戸
所有形態	市有地	都市計画区域	東播都市計画区域
区域区分	市街化調整区域	用途地域	―
建蔽率	60	容積率	200
目的外利用	－	敷地面積	約11,000
小学校区	滝野東小学校区	中学校区	滝野中学校区

■共用施設・立地状況

集会所	－	遊具	－
駐車場	－	自転車置場	－
防火水槽	－	受水槽	－
ゴミ置場	1	外灯	－
災害指定区域	土砂災害警戒区域	－	
	土砂災害特別警戒区域	－	
	浸水想定深さ	－	
800m圏内	駅	滝駅	市役所 －
	小学校	滝野東小学校	中学校 －
	認定こども園	－	保育所 －

■住棟別の状況

住棟	戸数	構造	建設年度	耐用年限	階数	建築面積	延床面積	居住性		居住環境				バリアフリー								
														手すりの設置				段差の解消				バリアフリー対応階層・部屋
								間取り	住戸面積	3点給湯	浴室タイプ	手洗いの設置	換気扇水廻り	浴室	トイレ	玄関	洗面所	浴室	トイレ	玄関	洗面所	
1号棟	1	木造	昭和31	1986	1	－	－	－	38.3～41.8	×	バランス釜	洗面器	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
2号棟	1	木造	昭和31	1986	1	－	－	－		×	バランス釜	洗面器	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
3号棟	1	木造	昭和31	1986	1	－	－	－		×	バランス釜	洗面器	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
4号棟	1	木造	昭和33	1984	1	－	－	－		×	バランス釜	洗面器	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
5号棟	1	木造	昭和33	1984	1	－	－	－		×	バランス釜	洗面器	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
6号棟	1	木造	昭和33	1984	1	－	－	－		×	バランス釜	洗面器	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
7号棟	1	木造	昭和33	1984	1	－	－	－		×	バランス釜	洗面器	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
8号棟	1	木造	昭和34	1983	1	－	－	－		×	バランス釜	洗面器	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
9号棟	1	木造	昭和34	1983	1	－	－	－		×	バランス釜	洗面器	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
10号棟	1	木造	昭和34	1983	1	－	－	－		×	バランス釜	洗面器	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
11号棟	1	木造	昭和34	1983	1	－	－	－		×	バランス釜	洗面器	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
12号棟	1	木造	昭和35	1982	1	－	－	－		×	バランス釜	洗面器	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
13号棟	1	木造	昭和35	1982	1	－	－	－		×	バランス釜	洗面器	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
14号棟	1	木造	昭和35	1982	1	－	－	－		×	バランス釜	洗面器	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
15号棟	1	木造	昭和35	1982	1	－	－	－		×	バランス釜	洗面器	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
合計	15	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－

■躯体の仕様

躯体	外壁		焼杉板張り
	屋上・屋根		和瓦葺
	床	バルコニー	－
		廊下・階段	－
	手すり・立ち上がり	バルコニー	－
		廊下・階段	－

■設備の仕様

設備	排水方式	汲取り
	給水管	不明
	雑排水管	－
	汚水管	－
	ガス管	不明

■計画修繕・個別改善履歴

計画修繕		個別改善	
修繕年度	修繕内容	改善年度	改善内容
－	－	－	－
用途廃止			
廃止年度	廃止内容		
平成24～令和3	5戸解体		

■その他

特記事項	

⑩河高団地

団地番号	No. 10	団地名	河高団地	所在地	加東市河高2578番地147

■団地諸元

棟数	2棟	戸数	24戸
所有形態	市有地	都市計画区域	東播都市計画区域
区域区分	市街化調整区域	用途地域	―
建蔽率	60	容積率	200
目的外利用	－	敷地面積	－
小学校区	滝野南小学校区	中学校区	滝野中学校区

■共用施設・立地状況

集会所	1	遊具	－
駐車場	24	自転車置場	2
防火水槽	1	受水槽	－
ゴミ置場	1	外灯	5

災害指定区域	土砂災害警戒区域	－		
	土砂災害特別警戒区域	－		
	浸水想定深さ	－		
800m圏内	駅	社町駅	市役所	－
	小学校	滝野南小学校	中学校	－
	認定こども園	－	保育所	－

■住棟別の状況

住棟	戸数	構造	建設年度	耐用年限	階数	建築面積	延床面積	居住性		居住環境				バリアフリー								バリアフリー対応階層・部屋
								間取り	住戸面積	3点給湯	浴室タイプ	手洗いの設置	換気扇水廻り	手すりの設置				段差の解消				
														浴室	トイレ	玄関	洗面所	浴室	トイレ	玄関	洗面所	
A棟	12	RC	平成元	2059	3	311.9	871.9	3DK	64.4	×	バランス釜	化粧台	浴室トイレ	×	×	×	×	×	○	○	○	×
B棟	12	RC	平成元	2059	3	301.8	849.4	3DK	61.0 64.4	×	バランス釜	化粧台	浴室トイレ	×	×	×	×	×	○	○	○	×
合計	24	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－

■躯体の仕様

躯体	外壁		RC/防水型複層塗材E
	屋上・屋根		アクリルゴム系塗膜防水
	床	バルコニー	ウレタン系塗膜防水
		廊下・階段	防滑性ビニル床シート
	手すり・立ち上がり	バルコニー	ウレタン+防複塗材E+アルミ
		廊下・階段	ウレタン+防複塗材E

■設備の仕様

設備	排水方式	公共下水
	給水管	HIVP
	雑排水管	SGP
	汚水管	GP
	ガス管	SGP

■計画修繕・個別改善履歴

計画修繕		個別改善	
修繕年度	修繕内容	改善年度	改善内容
－	－	平成28	B棟　屋根・外壁・共用部改修【長寿命化型改善】
		平成29	A棟　屋根・外壁・共用部改修【長寿命化型改善】

■その他

特記事項	

⑪高岡団地

団地番号	No. 11	団地名	高岡団地	所在地	加東市高岡711番地1

■団地諸元

棟数	4棟	戸数	16戸
所有形態	市有地	都市計画区域	東播都市計画区域
区域区分	市街化調整区域	用途地域	―
建蔽率	60	容積率	200
目的外利用	－	敷地面積	1,466.8
小学校区	滝野南小学校区	中学校区	滝野中学校区

■共用施設・立地状況

集会所	－	遊具	－
駐車場	17	自転車置場	2
防火水槽	－	受水槽	－
ゴミ置場	1	外灯	4
災害指定区域	土砂災害警戒区域	－	
	土砂災害特別警戒区域	－	
	浸水想定深さ	－	
800m圏内	駅	－	市役所	－
	小学校	－	中学校	－
	認定こども園	－	保育所	－

■住棟別の状況

住棟	戸数	構造	建設年度	耐用年限	階数	建築面積	延床面積	居住性		居住環境				バリアフリー								バリアフリー対応階層・部屋
								間取り	住戸面積	3点給湯	浴室タイプ	手洗いの設置	換気扇水廻り	手すりの設置				段差の解消				
														浴室	トイレ	玄関	洗面所	浴室	トイレ	玄関	洗面所	
A棟	4	木造	平成22	2040	2	142.3	253.4	3DK	61.2	○	UB	化粧台	○	○	○	×	×	○	○	○	○	1F（2戸）
B棟	4	木造	平成22	2040	2	142.3	253.4	3DK	61.2	○	UB	化粧台	○	○	○	×	×	○	○	○	○	1F（2戸）
C棟	4	木造	平成20	2038	2	142.3	253.4	3DK	61.2	○	UB	化粧台	○	○	○	×	×	○	○	○	○	1F（2戸）
D棟	4	木造	平成22	2040	2	142.3	253.4	3DK	61.2	○	UB	化粧台	○	○	○	×	×	○	○	○	○	1F（2戸）
合計	16	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	8戸

■躯体の仕様

躯体	外壁		サイディングボード
	屋上・屋根		無石綿スレート板葺
	床	バルコニー	FRP防水
		廊下・階段	CON・防滑性マット貼
	手すり・立ち上がり	バルコニー	FRP防水+サイディングボード
		廊下・階段	防滑性マット貼+スチール手すり

■設備の仕様

設備	排水方式	公共下水
	給水管	HIVP
	雑排水管	VP
	汚水管	VP
	ガス管	オール電化

■計画修繕・個別改善履歴

計画修繕		個別改善	
修繕年度	修繕内容	改善年度	改善内容
－	－	－	－

■その他

特記事項	

⑫新町団地

団地番号	No. 12	団地名	新町団地	所在地	加東市新町271番地1

■団地諸元

棟数	3棟	戸数	6戸
所有形態	市有地	都市計画区域	東播都市計画区域
区域区分	市街化区域	用途地域	第一種中高層住居専用地域
建蔽率	60	容積率	200
目的外利用	－	敷地面積	－
小学校区	滝野東小学校区	中学校区	滝野中学校区

■共用施設・立地状況

集会所	－	遊具	－
駐車場	5	自転車置場	－
防火水槽	－	受水槽	－
ゴミ置場	－	外灯	－

災害指定区域	土砂災害警戒区域	－
	土砂災害特別警戒区域	－
	浸水想定深さ	－

800m圏内	駅	滝駅	市役所	－
	小学校	－	中学校	－
	認定こども園	加茂こども園	保育所	－

■住棟別の状況

住棟	戸数	構造	建設年度	耐用年限	階数	建築面積	延床面積	居住性		居住環境				バリアフリー								
								間取り	住戸面積	3点給湯	浴室タイプ	手洗いの設置	換気扇水廻り	手すりの設置				段差の解消				バリアフリー対応階層・部屋
														浴室	トイレ	玄関	洗面所	浴室	トイレ	玄関	洗面所	
A棟	2	木造	平成15	2033	2	75.9	140.8	3DK	68.7	○	UB	化粧台	浴室トイレ	○	○	×	×	○	○	○	○	○
B棟	2	木造	平成15	2033	2	75.9	140.8	3DK	68.7	○	UB	化粧台	浴室トイレ	○	○	×	×	○	○	○	○	○
C棟	2	木造	平成15	2033	2	75.9	140.8	3DK	68.7	○	UB	化粧台	浴室トイレ	○	○	×	×	○	○	○	○	○
合計	6	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	6戸

■躯体の仕様

躯体	外壁		サイディングボード
	屋上・屋根		無石綿スレート板葺
	床	バルコニー	FRP防水
		廊下・階段	CON
	手すり・立ち上がり	バルコニー	－
		廊下・階段	－

■設備の仕様

設備	排水方式	公共下水
	給水管	HIVP
	雑排水管	VP
	汚水管	VP
	ガス管	SGP

■計画修繕・個別改善履歴

計画修繕		個別改善	
修繕年度	修繕内容	改善年度	改善内容
－	－	－	－

■その他

特記事項	

⑬北野団地

団地番号	No. 13	団地名	北野団地	所在地	加東市北野314番地2（1号棟），加東市北野319番地1（2・3号棟）

■団地諸元

棟数	3棟	戸数	18戸
所有形態	市有地	都市計画区域	東播都市計画区域
区域区分	市街化区域	用途地域	第一種住居地域
建蔽率	60	容積率	200
目的外利用	－	敷地面積	－
小学校区	滝野東小学校区	中学校区	滝野中学校区

■共用施設・立地状況

集会所	－	遊具	－
駐車場	20	自転車置場	3
防火水槽	1	受水槽	2
ゴミ置場	1	外灯	5

災害指定区域	土砂災害警戒区域	－		
	土砂災害特別警戒区域	－		
	浸水想定深さ	－		
800m圏内	駅	滝駅	市役所	－
	小学校	－	中学校	－
	認定こども園	－	保育所	－

■住棟別の状況

住棟	戸数	構造	建設年度	耐用年限	階数	建築面積	延床面積	居住性		居住環境				バリアフリー								バリアフリー対応階層・部屋
								間取り	住戸面積	3点給湯	浴室タイプ	手洗いの設置	換気扇水廻り	手すりの設置				段差の解消				
														浴室	トイレ	玄関	洗面所	浴室	トイレ	玄関	洗面所	
1号棟	6	RC	平成9	2067	3	150.1	434.8	3DK	64.3	○	UB	化粧台	浴室トイレ	○	×	×	○	○	○	○	○	1F
2号棟	6	RC	平成11	2069	3	166.1	498.2	2DK 3DK	54.0 70.0	○	UB	化粧台	○	×	○	○	×	○	○	○	○	1F
3号棟	6	RC	平成13	2071	3	150.4	433.7	3DK	63.2	○	UB	化粧台	○	×	○	○	×	○	○	○	○	1F
合計	18	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	6戸

■躯体の仕様

躯体	外壁		RC/リシン吹付(1号棟),RC/複層塗材Si(2号棟),RC/複層塗材E(3号棟)
	屋上・屋根		アスファルト防水(1号棟),無石綿スレート板葺(2・3号棟)
	床	バルコニー	防水モルタル
		廊下・階段	防水モルタル
	手すり・立ち上がり	バルコニー	防水モルタルアルミ手すり
		廊下・階段	防水モルタル+SUS手すり

■設備の仕様

設備	排水方式	公共下水
	給水管	VLP(1号棟),SGP-VB(2・3号棟)
	雑排水管	VP
	汚水管	VP(1号棟),TMP(2・3号棟)
	ガス管	VP(1号棟),SGP(2・3号棟)

■計画修繕・個別改善履歴

計画修繕		個別改善	
修繕年度	修繕内容	改善年度	改善内容
－	－	－	－

■その他

特記事項	

⑭森尾団地

団地番号	No. 14	団地名	森尾団地	所在地	加東市岩屋258番地

■団地諸元

棟数	1棟	戸数	5戸
所有形態	市有地	都市計画区域	東条都市計画区域
区域区分	区域区分未設定 都市計画区域	用途地域	―
建蔽率	60	容積率	200
目的外利用	－	敷地面積	－
小学校区	東条学園小・中学校区	中学校区	東条学園小・中学校区

■共用施設・立地状況

集会所	－	遊具	－
駐車場	－	自転車置場	－
防火水槽	－	受水槽	－
ゴミ置場	1	外灯	3

災害指定区域	土砂災害警戒区域	－
	土砂災害特別警戒区域	土砂災害特別警戒区域
	浸水想定深さ	－

800m圏内	駅	－	市役所	－
	小学校	－	中学校	－
	認定こども園	－	保育所	さくら保育園

■住棟別の状況

住棟	戸数	構造	建設年度	耐用年限	階数	建築面積	延床面積	居住性		居住環境				バリアフリー								
								間取り	住戸面積	3点給湯	浴室タイプ	手洗いの設置	換気扇水廻り	手すりの設置				段差の解消				バリアフリー対応階層・部屋
														浴室	トイレ	玄関	洗面所	浴室	トイレ	玄関	洗面所	
2号棟	5	PC	昭和48	2018	2	106.9	213.7	2DK	42.7	×	バランス釜	洗面器	×	×	×	×	×	×	○	×	○	×
合計	5	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－

■躯体の仕様

躯体	外壁		PC板/アクリルリシン吹付
	屋上・屋根		シート防水
	床	バルコニー	－
		廊下・階段	－
	手すり・立ち上がり	バルコニー	－
		廊下・階段	－

■設備の仕様

設備	排水方式	浄化槽
	給水管	VP
	雑排水管	VP
	汚水管	VP
	ガス管	GP

■計画修繕・個別改善履歴

計画修繕		個別改善	
修繕年度	修繕内容	改善年度	改善内容
－	－	－	－
用途廃止			
解体年度	解体内容		
令和3	1号棟（1～5号）解体		

■その他

特記事項	

⑮藪団地

団地番号	No. 15	団地名	藪団地	所在地	加東市藪139番地1

■団地諸元

棟数	1棟	戸数	6戸
所有形態	市有地	都市計画区域	東条都市計画区域
区域区分	区域区分未設定 都市計画区域	用途地域	―
建蔽率	60	容積率	200
目的外利用	－	敷地面積	－
小学校区	東条学園小・中学校区	中学校区	東条学園小・中学校区

■共用施設・立地状況

集会所	1	遊具	－
駐車場	11	自転車置場	－
防火水槽	－	受水槽	－
ゴミ置場	－	外灯	3
災害指定区域	土砂災害警戒区域	－	
	土砂災害特別警戒区域	－	
	浸水想定深さ	－	
800m圏内	駅	－	市役所 －
	小学校	－	中学校 －
	認定こども園	－	保育所 －

■住棟別の状況

住棟	戸数	構造	建設年度	耐用年限	階数	建築面積	延床面積	居住性		居住環境				バリアフリー								
								間取り	住戸面積	3点給湯	浴室タイプ	手洗いの設置	換気扇水廻り	手すりの設置				段差の解消				バリアフリー対応階層・部屋
														浴室	トイレ	玄関	洗面所	浴室	トイレ	玄関	洗面所	
2号棟	6	PC	昭和49	2019	2	138.5	277.1	2DK	46.1	×	UB	化粧台	浴室	○	×	×	×	○	○	×	○	×
合計	6	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－

■躯体の仕様

躯体	外壁		PC板/防水型複層塗材E
	屋上・屋根		ウレタン系塗膜防水
	床	バルコニー	－
		廊下・階段	－
	手すり・立ち上がり	バルコニー	－
		廊下・階段	－

■設備の仕様

設備	排水方式	公共下水
	給水管	HIVP
	雑排水管	VP
	汚水管	VP
	ガス管	SGP

■計画修繕・個別改善履歴

計画修繕		個別改善	
修繕年度	修繕内容	改善年度	改善内容
－	－	令和2	屋根・外壁・UB改修【長寿命化型改善+居住性向上型】
用途廃止			
解体年度	解体内容		
平成29	1号棟（1～4号）解体		

■その他

特記事項	

⑯森団地

団地番号	No. 16	団地名	森団地	所在地	加東市森891番地1（1～10号），加東市森895番地（11号～16号）

■団地諸元

棟数	8棟	戸数	16戸
所有形態	市有地	都市計画区域	東条都市計画区域
区域区分	区域区分未設定 都市計画区域	用途地域	―
建蔽率	60	容積率	200
目的外利用	－	敷地面積	－
小学校区	東条学園小・中学校区	中学校区	東条学園小・中学校区

■共用施設・立地状況

集会所	－	遊具	1
駐車場	16	自転車置場	－
防火水槽	1	受水槽	－
ゴミ置場	1	外灯	4

災害指定区域	土砂災害警戒区域	－
	土砂災害特別警戒区域	－
	浸水想定深さ	－

800m圏内	駅	－	市役所	－
	小学校	－	中学校	－
	認定こども園	東条こども園	保育所	－

■住棟別の状況

住棟	戸数	構造	建設年度	耐用年限	階数	建築面積	延床面積	居住性		居住環境				バリアフリー								
								間取り	住戸面積	3点給湯	浴室タイプ	手洗いの設置	換気扇水廻り	手すりの設置				段差の解消				バリアフリー対応階層・部屋
														浴室	トイレ	玄関	洗面所	浴室	トイレ	玄関	洗面所	
1号棟	2	木造	昭和63	2018	2	82.8	135.1	3DK	67.9	×	UB	化粧台	浴室	○	×	×	×	○	×	×	○	×
2号棟	2	木造	昭和63	2018	2	82.8	135.1	3DK	67.9	×	UB	化粧台	浴室	○	×	×	×	○	×	×	○	×
3号棟	2	木造	昭和63	2018	2	82.8	135.1	3DK	67.9	×	UB	化粧台	浴室	○	×	×	×	○	×	×	○	×
4号棟	2	木造	平成元	2019	2	82.8	135.1	3DK	67.9	×	UB	化粧台	浴室	○	×	×	×	○	×	×	○	×
5号棟	2	木造	平成元	2019	2	82.8	135.1	3DK	67.9	×	UB	化粧台	浴室	○	×	×	×	○	×	×	○	×
6号棟	2	木造	平成2	2020	2	76.9	130.8	3DK	65.4	×	UB	化粧台	浴室	○	×	×	×	○	×	×	○	×
7号棟	2	木造	平成2	2020	2	76.9	130.8	3DK	65.4	×	UB	化粧台	浴室	○	×	×	×	○	×	×	○	×
8号棟	2	木造	平成2	2020	2	76.9	130.8	3DK	65.4	×	UB	化粧台	浴室	○	×	×	×	○	×	×	○	×
合計	16	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－

■躯体の仕様

躯体	外壁		サイディングボード
	屋上・屋根		フッ素鋼板横葺
	床	バルコニー	－
		廊下・階段	－
	手すり・立ち上がり	バルコニー	－
		廊下・階段	－

■設備の仕様

設備	排水方式	公共下水
	給水管	HIVP
	雑排水管	VP
	汚水管	VP
	ガス管	SGP

■計画修繕・個別改善履歴

計画修繕		個別改善	
修繕年度	修繕内容	改善年度	改善内容
－	－	平成30	1～3号棟　屋根・外壁・UB改修【長寿命化型改善+居住性向上型】
		令和元	4～8号棟　屋根・外壁・UB改修【長寿命化型改善+居住性向上型】

■その他

特記事項	

(3) 市営住宅の住棟別一覧表

No.	団地名	住棟名・番号	戸数	建設年度	効率性					立地性									安全性確保の状況				
					法規制			敷地条件		公共交通		共用施設	避難の安全性						躯体の安全性				二方向避難
					地域地区	建蔽率	容積率	敷地規模	敷地形状	バス停	駅	駐車場	土砂特別	土砂警戒	浸水想定区域 ～0.5m	0.5～1m	1～2m	2～3m	経過年数	耐用年数	耐用年限	耐震基準	
1	小元	1号棟	6	平成28年	一低専	60	100	○	○	×	×	○	－	○	－	－	－	－	5	45	2061	○	－
		2号棟	6	平成28年	一低専	60	100	○	○	×	×	○	－	○	－	－	－	－	5	45	2061	○	－
		3号棟	6	平成28年	一低専	60	100	○	○	×	×	○	－	○	－	－	－	－	5	45	2061	○	－
		4号棟	6	平成28年	一低専	60	100	○	○	×	×	○	－	○	－	－	－	－	5	45	2061	○	－
		5号棟	6	平成29年	一低専	60	100	○	○	×	×	○	－	○	－	－	－	－	4	45	2062	○	－
		6号棟	6	平成29年	一低専	60	100	○	○	×	×	○	－	○	－	－	－	－	4	45	2062	○	－
		7号棟	6	令和元年	一低専	60	100	○	○	×	×	○	－	○	－	－	－	－	2	45	2063	○	－
		8号棟	6	令和元年	一低専	60	100	○	○	×	×	○	－	○	－	－	－	－	2	45	2063	○	－
2	鴨川	1号棟	2	昭和54年	－	－	－	○	○	×	×	×	－	○	－	－	－	－	42	30	2009	×	－
		2号棟	2	昭和54年	－	－	－	○	○	×	×	×	－	○	－	－	－	－	42	30	2009	×	－
		3号棟	2	昭和54年	－	－	－	○	○	×	×	×	－	○	－	－	－	－	42	30	2009	×	－
		4号棟	2	昭和54年	－	－	－	○	○	×	×	×	－	○	－	－	－	－	42	30	2009	×	－
3	嬉野台	1号棟	9	昭和62年	一中高	60	150	○	○	×	×	○	－	－	－	－	－	－	34	70	2057	○	○
		2号棟	9	昭和62年	一中高	60	150	○	○	×	×	○	－	－	－	－	－	－	34	70	2057	○	○
		3号棟	9	昭和62年	一中高	60	150	○	○	×	×	○	－	－	－	－	－	－	34	70	2057	○	○
		4号棟	9	平成元年	一中高	60	150	○	○	×	×	○	－	－	－	－	－	－	32	70	2059	○	○
		5号棟	9	平成元年	一中高	60	150	○	○	×	×	○	－	－	－	－	－	－	32	70	2059	○	○
		6号棟	9	平成元年	一中高	60	150	○	○	×	×	○	－	－	－	－	－	－	32	70	2059	○	○
		7号棟	9	平成元年	一中高	60	150	○	○	×	×	○	－	－	－	－	－	－	32	70	2059	○	○
		8号棟	9	平成元年	一中高	60	150	○	○	×	×	○	－	－	－	－	－	－	32	70	2059	○	○
		9号棟	9	平成元年	一中高	60	150	○	○	×	×	○	－	－	－	－	－	－	32	70	2059	○	○
4	家原（北）	1号棟	9	平成5年	調整区域	60	200	○	○	×	×	○	－	－	－	○	－	－	28	70	2063	○	○
		2号棟	9	平成5年	調整区域	60	200	○	○	×	×	○	－	－	－	○	－	－	28	70	2063	○	○
	家原（南）	3号棟	9	平成7年	調整区域	60	200	○	○	×	×	○	－	－	－	－	－	－	26	70	2065	○	○
		4号棟	9	平成7年	調整区域	60	200	○	○	×	×	○	－	－	－	－	－	－	26	70	2065	○	○
		5号棟	9	平成7年	調整区域	60	200	○	○	×	×	○	－	－	－	－	－	－	26	70	2065	○	○
		6号棟	9	平成9年	調整区域	60	200	○	○	×	×	○	－	－	－	－	－	－	24	70	2067	○	○
		7号棟	9	平成9年	調整区域	60	200	○	○	×	×	○	－	－	－	－	－	－	24	70	2067	○	○
5	下三草	1号棟	9	平成11年	調整区域	60	200	○	○	×	×	○	－	－	○	－	－	－	22	45	2044	○	○
		2号棟	9	平成12年	調整区域	60	200	○	○	×	×	○	－	－	○	－	－	－	21	45	2045	○	○
		3号棟	9	平成14年	調整区域	60	200	○	○	×	×	○	－	－	○	－	－	－	19	45	2047	○	○
6	平安	1号棟	4	昭和47年	調整区域	60	200	×	○	×	×	×	－	－	－	－	－	○	49	45	2017	×	－
		2号棟	4	昭和47年	調整区域	60	200	×	○	×	×	×	－	－	－	－	－	○	49	45	2017	×	－
		3号棟	4	昭和47年	調整区域	60	200	×	○	×	×	×	－	－	－	－	－	○	49	45	2017	×	－
		4号棟	3	昭和47年	調整区域	60	200	×	○	×	×	×	－	－	－	－	－	○	49	45	2017	×	－
		5号棟	3	昭和47年	調整区域	60	200	×	○	×	×	×	－	－	－	－	－	○	49	45	2017	×	－
		6号棟	2	昭和47年	調整区域	60	200	×	○	×	×	×	－	－	－	－	－	○	49	45	2017	×	－

居住性の確保																				
機器（居住性）						バリアフリー									修繕履歴				住棟名・番号	団地名
住戸タイプ	住戸面積	3点給湯	浴室	洗面	換気扇（水廻り）	手すり				段差				対応階層・部屋	外壁塗装（18年未満）	屋上防水（12年未満）	その他修繕履歴			
						浴室	トイレ	玄関	洗面所	浴室	トイレ	玄関	洗面所							
2DK	1F：54.9 55.8 2F：55.6	○	UB	化粧台	○	○	○	○	○	○	○	○	○	1F	○	○	－	－	1号棟	小元
		○	UB	化粧台	○	○	○	○	○	○	○	○	○	1F	○	○	－	－	2号棟	
		○	UB	化粧台	○	○	○	○	○	○	○	○	○	1F	○	○	－	－	3号棟	
		○	UB	化粧台	○	○	○	○	○	○	○	○	○	1F	○	○	－	－	4号棟	
2DK 3DK	55.2 66.9	○	UB	化粧台	○	○	○	○	○	○	○	○	○	1F	○	○	－	－	5号棟	
2DK 3DK	55.2 66.9	○	UB	化粧台	○	○	○	○	○	○	○	○	○	1F	○	○	－	－	6号棟	
2DK 3DK	55.2 66.9	○	UB	化粧台	○	○	○	○	○	○	○	○	○	1F	○	○	－	－	7号棟	
2DK 3DK	55.2 66.9	○	UB	化粧台	○	○	○	○	○	○	○	○	○	1F	○	○	－	－	8号棟	
3DK	54.0	×	バランス釜	洗面器	×	×	×	×	×	×	○	×	○	×	×	×	－	－	1号棟	鴨川
3DK	54.0	×	バランス釜（3号UB）	洗面器	×	×	×	×	×	×	○	×	○	×	×	×	平成28年 3号室 UB改修	－	2号棟	
3DK	54.0	×	バランス釜	洗面器	×	×	×	×	×	×	○	×	○	×	×	×	－	－	3号棟	
3DK	54.0	×	バランス釜（8号UB）	洗面器	×	×	×	×	×	×	○	×	○	×	×	×	平成27年 8号室 UB改修	－	4号棟	
2DK 3DK 4DK	49.0 59.0 79.0	×	バランス釜	洗面器	×	○	1F	×	×	×	○	○	○	×	×	×	－	－	1号棟	蟹野台
2DK 3DK 4DK	49.0 59.0 79.0	×	バランス釜	洗面器	×	○	1F	×	×	×	○	○	○	×	×	×	－	－	2号棟	
2DK 3DK 4DK	49.0 58.0 59.0 79.0	×	バランス釜	洗面器	×	○	1F	×	×	×	○	○	○	×	×	×	－	－	3号棟	
2DK 3DK 4DK	49.0 59.0 79.0	×	バランス釜	洗面器	×	○	1F	×	×	×	○	○	○	×	×	×	－	－	4号棟	
2DK 3DK 4DK	49.0 58.0 59.0 79.0	× 302号：○	バランス釜（302号UB）	洗面器	×	○	1F	×	×	×	○	○	○	×	×	×	平成29年 302号 火災による 全改修	－	5号棟	
2DK 3DK 4DK	49.0 59.0 79.0	×	バランス釜	洗面器	×	○	1F	×	×	×	○	○	○	×	×	×	－	－	6号棟	
2DK 3DK 4DK	49.0 59.0 79.0	×	バランス釜	洗面器	×	○	1F	×	×	×	○	○	○	×	×	×	－	－	7号棟	
2DK 3DK 4DK	49.0 59.0 79.0	×	バランス釜	洗面器	×	○	1F	×	×	×	○	○	○	×	×	×	－	－	8号棟	
2DK 3DK 4DK	49.0 59.0 79.0	×	バランス釜	洗面器	×	○	1F	×	×	×	○	○	○	×	○	○	平成29年 屋根・外壁・共用部改修	－	9号棟	
2LDK 3DK 3LDK 4DK	51.0 64.0 65.0 85.0	×	バランス釜	洗面器	トイレ	○	○	×	○	×	○	○	○	×	○	○	令和元年 屋根・外壁・共用部改修	－	1号棟	家原（北）
2DK 3DK 3LDK 4DK	51.0 64.0 65.0 85.0	×	バランス釜	洗面器	トイレ	○	○	×	○	×	○	○	○	×	○	○	令和元年 屋根・外壁・共用部改修	－	2号棟	
2DK 3DK 4DK	51.0 63.0 84.0	×	バランス釜	洗面器	トイレ	○	○	×	○	×	○	○	○	×	×	×	－	－	3号棟	家原（南）
2DK 3DK 4DK	51.0 63.0 84.0	×	バランス釜	洗面器	トイレ	○	○	×	○	×	○	○	○	×	×	×	－	－	4号棟	
2DK 3DK 4DK	51.0 63.0 84.0	×	バランス釜	洗面器	トイレ	○	○	×	○	×	○	○	○	×	×	×	－	－	5号棟	
2DK 3DK 4DK	51.0 63.0 80.0	×	バランス釜（102号UB）	洗面器	トイレ 102号：浴室	○	○	×	○	×	○	○	○	102号	×	×	平成28年 102号室 UB改修	－	6号棟	
2DK 3DK 4DK	51.0 63.0 80.0	×	バランス釜（102号UB）	洗面器	トイレ 102号：浴室	○	○	×	○	×	○	○	○	102号	×	×	平成30年 102号室 UB改修	－	7号棟	
2LDK 3LDK	55.2 62.7 63.1 64.0	○	UB	化粧台	○	○	○	○	○	×	○	○	○	1F	×	×	平成27年 S造屋外階段 塗装工事	平成27年 102号室 UB改修	1号棟	下三草
2LDK 3LDK	55.2 62.7 63.1 64.0	○	UB	化粧台	○	○	○	○	○	×	○	○	○	1F	×	×	平成26年 S造屋外階段 塗装工事	平成27年 102号室 UB改修	2号棟	
2LDK 3LDK	58.5 63.8 63.8 67.4	○	UB	化粧台	○	○	○	○	○	×	○	○	○	1F	×	×	平成27年 S造屋外階段 塗装工事	－	3号棟	
2DK	43.0	×	バランス釜	－	×	×	×	×	－	×	○	×	－	×	×	×	－	－	1号棟	平安
2DK	43.0	×	バランス釜	－	×	×	×	×	－	×	○	×	－	×	×	×	－	－	2号棟	
2DK	43.0	×	バランス釜	－	×	×	×	×	－	×	○	×	－	×	×	×	－	－	3号棟	
2DK	43.0	×	バランス釜	－	×	×	×	×	－	×	○	×	－	×	×	×	－	－	4号棟	
2DK	43.0	×	バランス釜	－	×	×	×	×	－	×	○	×	－	×	×	×	－	－	5号棟	
2DK	43.0	×	バランス釜	－	×	×	×	×	－	×	○	×	－	×	×	×	－	－	6号棟	

No.	団地名	住棟名・番号	戸数	建設年度	効率性					立地性									安全性確保の状況				
					法規制			敷地条件		公共交通		共用施設	避難の安全性						躯体の安全性				二方向避難
					地域地区	建蔽率	容積率	敷地規模	敷地形状	バス停	駅	駐車場	土砂特別	土砂警戒	浸水想定区域 ～0.5m	0.5～1m	1～2m	2～3m	経過年数	耐用年数	耐用年限	耐震基準	
7	岩の花	2号棟	5	昭和49年	調整区域	60	200	○	○	○	×	×	－	－	－	－	－	－	47	45	2019	×	－
		3号棟	8	昭和49年	調整区域	60	200	○	○	○	×	×	－	－	－	－	－	－	47	45	2019	×	－
8	光明寺	1号棟	1	昭和30年	調整区域	60	200	○	○	×	○	×	－	－	－	－	－	－	66	30	1985	×	－
9	春日	1号棟	1	昭和31年	調整区域	60	200	○	×	×	○	×	－	－	－	－	－	－	65	30	1986	×	－
		2号棟	1	昭和31年	調整区域	60	200	○	×	×	○	×	－	－	－	－	－	－	65	30	1986	×	－
		3号棟	1	昭和31年	調整区域	60	200	○	×	×	○	×	－	－	－	－	－	－	65	30	1986	×	－
		4号棟	1	昭和33年	調整区域	60	200	○	×	×	○	×	－	－	－	－	－	－	63	30	1984	×	－
		5号棟	1	昭和33年	調整区域	60	200	○	×	×	○	×	－	－	－	－	－	－	63	30	1984	×	－
		6号棟	1	昭和33年	調整区域	60	200	○	×	×	○	×	－	－	－	－	－	－	63	30	1984	×	－
		7号棟	1	昭和33年	調整区域	60	200	○	×	×	○	×	－	－	－	－	－	－	63	30	1984	×	－
		8号棟	1	昭和34年	調整区域	60	200	○	×	×	○	×	－	－	－	－	－	－	62	30	1983	×	－
		9号棟	1	昭和34年	調整区域	60	200	○	×	×	○	×	－	－	－	－	－	－	62	30	1983	×	－
		10号棟	1	昭和34年	調整区域	60	200	○	×	×	○	×	－	－	－	－	－	－	62	30	1983	×	－
		11号棟	1	昭和34年	調整区域	60	200	○	×	×	○	×	－	－	－	－	－	－	62	30	1983	×	－
		12号棟	1	昭和35年	調整区域	60	200	○	×	×	○	×	－	－	－	－	－	－	61	30	1982	×	－
		13号棟	1	昭和35年	調整区域	60	200	○	×	×	○	×	－	－	－	－	－	－	61	30	1982	×	－
		14号棟	1	昭和35年	調整区域	60	200	○	×	×	○	×	－	－	－	－	－	－	61	30	1982	×	－
		15号棟	1	昭和35年	調整区域	60	200	○	×	×	○	×	－	－	－	－	－	－	61	30	1982	×	－
10	河高	A棟	12	平成元年	調整区域	60	200	○	○	×	○	○	－	－	－	－	－	－	32	70	2059	○	○
		B棟	12	平成元年	調整区域	60	200	○	○	×	○	○	－	－	－	－	－	－	32	70	2059	○	○
11	高岡	A棟	4	平成22年	調整区域	60	200	○	○	×	×	○	－	－	－	－	－	－	11	30	2040	○	－
		B棟	4	平成22年	調整区域	60	200	○	○	×	×	○	－	－	－	－	－	－	11	30	2040	○	－
		C棟	4	平成20年	調整区域	60	200	○	○	×	×	○	－	－	－	－	－	－	13	30	2038	○	－
		D棟	4	平成22年	調整区域	60	200	○	○	×	×	○	－	－	－	－	－	－	11	30	2040	○	－
12	新町	A棟	2	平成15年	一中高	60	200	○	○	×	○	○	－	－	－	－	－	－	18	30	2033	○	○
		B棟	2	平成15年	一中高	60	200	○	○	×	○	○	－	－	－	－	－	－	18	30	2033	○	○
		C棟	2	平成15年	一中高	60	200	○	○	×	○	○	－	－	－	－	－	－	18	30	2033	○	○
13	北野	1号棟	6	平成9年	一住居	60	200	○	○	○	○	○	－	－	－	－	－	－	24	70	2067	○	○
		2号棟	6	平成11年	一住居	60	200	○	○	○	○	○	－	－	－	－	－	－	22	70	2069	○	○
		3号棟	6	平成13年	一住居	60	200	○	○	○	○	○	－	－	－	－	－	－	20	70	2071	○	○
14	森尾	2号棟	5	昭和48年	－	60	200	○	○	○	×	×	○	－	－	－	－	－	48	45	2018	×	－
15	藪	2号棟	6	昭和49年	－	60	200	○	○	×	×	○	－	－	－	－	－	－	47	45	2019	×	－
16	森	1号棟	2	昭和63年	－	60	200	○	○	○	×	○	－	－	－	－	－	－	33	30	2018	○	－
		2号棟	2	昭和63年	－	60	200	○	○	○	×	○	－	－	－	－	－	－	33	30	2018	○	－
		3号棟	2	昭和63年	－	60	200	○	○	○	×	○	－	－	－	－	－	－	33	30	2018	○	－
		4号棟	2	平成元年	－	60	200	○	○	○	×	○	－	－	－	－	－	－	32	30	2019	○	－
		5号棟	2	平成元年	－	60	200	○	○	○	×	○	－	－	－	－	－	－	32	30	2019	○	－
		6号棟	2	平成2年	－	60	200	○	○	○	×	○	－	－	－	－	－	－	31	30	2020	○	－
		7号棟	2	平成2年	－	60	200	○	○	○	×	○	－	－	－	－	－	－	31	30	2020	○	－
		8号棟	2	平成2年	－	60	200	○	○	○	×	○	－	－	－	－	－	－	31	30	2020	○	－

居住性の確保																					
機器（居住性）						バリアフリー									修繕履歴				住棟名・番号	団地名
住戸タイプ	住戸面積	3点給湯	浴室	洗面	換気扇（水廻り）	手すり				段差				対応階層・部屋	外壁塗装（18年未満）	屋上防水（12年未満）	その他修繕履歴			
						浴室	トイレ	玄関	洗面所	浴室	トイレ	玄関	洗面所							
2DK	50.0	×	UB	洗面器	浴室	○	×	×	×	○	○	×	○	×	○	○	令和2年屋根・外壁・UB改修	－	2号棟	岩の花
2DK	50.0	×	UB	洗面器	浴室	○	×	×	×	○	○	×	○	×	○	○	令和2年屋根・外壁・UB改修	－	3号棟	
－	29.7	×	バランス釜	洗面器	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	－	－	1号棟	光明寺
－	38.3～41.8	×	バランス釜	洗面器	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	－	－	1号棟	春日
－		×	バランス釜	洗面器	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	－	－	2号棟	
－		×	バランス釜	洗面器	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	－	－	3号棟	
－		×	バランス釜	洗面器	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	－	－	4号棟	
－		×	バランス釜	洗面器	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	－	－	5号棟	
－		×	バランス釜	洗面器	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	－	－	6号棟	
－		×	バランス釜	洗面器	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	－	－	7号棟	
－		×	バランス釜	洗面器	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	－	－	8号棟	
－		×	バランス釜	洗面器	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	－	－	9号棟	
－		×	バランス釜	洗面器	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	－	－	10号棟	
－		×	バランス釜	洗面器	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	－	－	11号棟	
－		×	バランス釜	洗面器	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	－	－	12号棟	
－		×	バランス釜	洗面器	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	－	－	13号棟	
－		×	バランス釜	洗面器	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	－	－	14号棟	
－		×	バランス釜	洗面器	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	－	－	15号棟	
3DK	64.4	×	バランス釜	化粧台	浴室トイレ	×	×	×	×	×	○	○	○	×	○	○	平成29年屋根・外壁・共用部改修	－	A棟	河高
3DK	61.0 64.4	×	バランス釜	化粧台	浴室トイレ	×	×	×	×	×	○	○	○	×	○	○	平成28年屋根・外壁・共用部改修	－	B棟	
3DK	61.2	○	UB	化粧台	○	○	○	×	×	○	○	○	○	1F	○	○	－	－	A棟	高岡
3DK	61.2	○	UB	化粧台	○	○	○	×	×	○	○	○	○	1F	○	○	－	－	B棟	
3DK	61.2	○	UB	化粧台	○	○	○	×	×	○	○	○	○	1F	○	×	－	－	C棟	
3DK	61.2	○	UB	化粧台	○	○	○	×	×	○	○	○	○	1F	○	○	－	－	D棟	
3DK	68.7	○	UB	化粧台	浴室トイレ	○	○	×	×	○	○	○	○	○	×	×	－	－	A棟	新町
3DK	68.7	○	UB	化粧台	浴室トイレ	○	○	×	×	○	○	○	○	○	×	×	－	－	B棟	
3DK	68.7	○	UB	化粧台	浴室トイレ	○	○	×	×	○	○	○	○	○	×	×	－	－	C棟	
3DK	64.3	○	UB	化粧台	浴室トイレ	○	×	×	○	○	○	○	○	1F	×	×	－	－	1号棟	北野
2DK 3DK	54.0 70.0	○	UB	化粧台	○	×	○	○	×	○	○	○	○	1F	×	×	－	－	2号棟	
3DK	63.2	○	UB	化粧台	○	×	○	○	×	○	○	○	○	1F	×	×	－	－	3号棟	
2DK	42.7	×	バランス釜	洗面器	×	×	×	×	×	×	○	×	○	×	×	×	－	－	2号棟	森尾
2DK	46.1	×	UB	化粧台	浴室	○	×	×	×	○	○	×	○	×	○	○	令和2年屋根・外壁・UB改修	－	2号棟	藪
3DK	67.9	×	UB	化粧台	浴室	○	×	×	×	○	×	×	○	×	○	○	平成30年屋根・外壁・UB改修	－	1号棟	森
3DK	67.9	×	UB	化粧台	浴室	○	×	×	×	○	×	×	○	×	○	○	平成30年屋根・外壁・UB改修	－	2号棟	
3DK	67.9	×	UB	化粧台	浴室	○	×	×	×	○	×	×	○	×	○	○	平成30年屋根・外壁・UB改修	－	3号棟	
3DK	67.9	×	UB	化粧台	浴室	○	×	×	×	○	×	×	○	×	○	○	令和元年屋根・外壁・UB改修	－	4号棟	
3DK	67.9	×	UB	化粧台	浴室	○	×	×	×	○	×	×	○	×	○	○	令和元年屋根・外壁・UB改修	－	5号棟	
3DK	65.4	×	UB	化粧台	浴室	○	×	×	×	○	×	×	○	×	○	○	令和元年屋根・外壁・UB改修	－	6号棟	
3DK	65.4	×	UB	化粧台	浴室	○	×	×	×	○	×	×	○	×	○	○	令和元年屋根・外壁・UB改修	－	7号棟	
3DK	65.4	×	UB	化粧台	浴室	○	×	×	×	○	×	×	○	×	○	○	令和元年屋根・外壁・UB改修	－	8号棟	

(4) 県営住宅ストックの概要

●本市には、2団地、7棟、150戸の県営住宅があります。
用途廃止予定の東条森テラス（1団地、2棟、14戸）は、含んでいません。

表 2-3　県営住宅の状況

No.	団地名	住棟名・番号	建設年度	耐用年限	構造	躯体構造	棟数	戸数	所在地
1	社上中鉄筋	1棟	昭和55年	令和32年	中層耐火4階建	RC造	1	16	加東市上中2丁目16番地
		2棟	昭和55年	令和32年	中層耐火4階建	RC造	1	16	
		3棟	昭和55年	令和32年	中層耐火4階建	RC造	1	16	
		4棟	昭和55年	令和32年	中層耐火4階建	RC造	1	16	
		5棟	昭和55年	令和32年	中層耐火4階建	RC造	1	16	
2	社梶原鉄筋	1棟	昭和50年	令和27年	中層耐火5階建	RC造	1	35	加東市梶原333番地4
		2棟	昭和50年	令和27年	中層耐火5階建	RC造	1	35	
							7	150	

資料：県営住宅住棟別データ　兵庫県　令和３年１０月

(5) 市営住宅の利用状況

①入居状況と空室

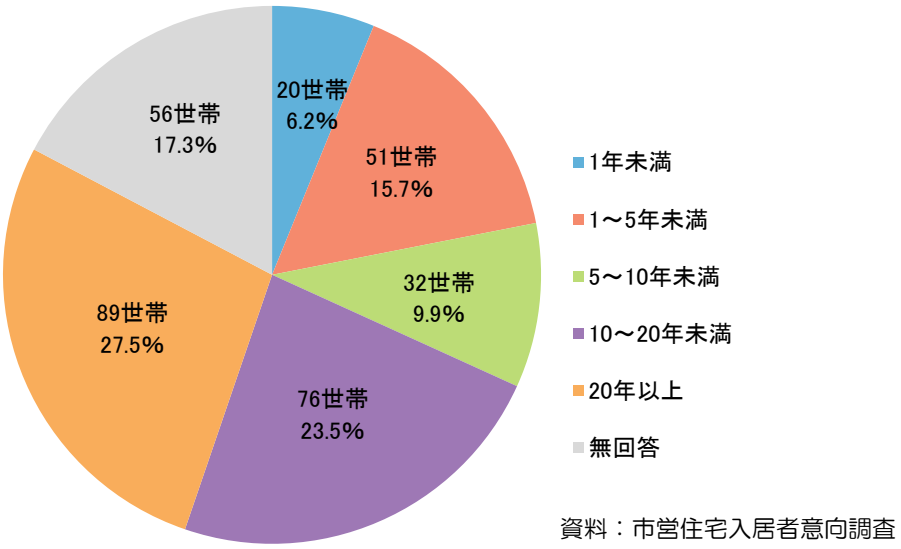
- 管理戸数（367戸）に対する入居率は、88.3%となっています。
- 現在管理している市営住宅から公募していない住棟を除いた入居対象住宅戸数は、326戸となっており、このうち空室は32戸（空室率9.8%）となっています。
- 昭和40年から50年代に整備した鴨川団地や岩の花団地では、住宅の古さや設備機器の未更新などにより、空室率が30%台と他の団地と比較して高くなっています。ただし、岩の花団地は、令和2年に改修工事を実施したため、今後、空室率が改善していくものと考えます。
  また、平安団地は、災害リスクが高く、浸水履歴があることから、現在は新規募集を行っていないため、入居対象住宅戸数の326戸に含めないものとします。
- 外国人世帯の入居率は、市営住宅全体の6.5%で、特に社地域と滝野地域での居住が多い状況です。

表 2-4　市営住宅の入居状況

No.	団地名	建設年度	戸数	管理戸数	入居戸数	入居者数	入居率	入居対象住宅					
								戸数	空室	空室率	入居可能空室	外国人世帯	外国人入居率
1	小元	平成28年 平成29年 令和元年	48	48	48	104	100.0%	48	0	0.0%	0	0	0.0%
2	鴨川	昭和54年	8	8	5	18	62.5%	8	3	37.5%	3	0	0.0%
3	嬉野台	昭和62年 平成元年	81	81	71	140	87.7%	81	10	12.3%	10	12	14.8%
4	家原（北）	平成5年	18	18	18	110	100.0%	18	0	0.0%	0	2	11.1%
	家原（南）	平成7年 平成9年	45	45	39		86.7%	45	6	13.3%	6	2	4.4%
5	下三草	平成11年 平成12年 平成14年	27	27	25	58	92.6%	27	2	7.4%	2	1	3.7%
6	平安	昭和47年	20	20	12	17	60.0%	浸水履歴があり、災害リスクが高いことから、新規募集をしない。				0	0.0%
7	岩の花	昭和49年	13	13	9	14	69.2%	13	4	30.8%	4	0	0.0%
8	光明寺	昭和30年	1	1	1	1	100.0%	住宅の耐用年限が超過し、用途廃止の活用方針により、公募しない。				0	0.0%
9	春日	昭和31年 昭和33年 昭和34年 昭和35年	15	15	15	17	100.0%					0	0.0%
10	河高	平成元年	24	24	21	43	87.5%	24	3	12.5%	1	5	20.8%
11	高岡	平成20年 平成22年	16	16	16	36	100.0%	16	0	0.0%	0	0	0.0%
12	新町	平成15年	6	6	6	13	100.0%	6	0	0.0%	0	0	0.0%
13	北野	平成9年 平成11年 平成13年	18	18	17	37	94.4%	18	1	5.6%	1	1	5.6%
14	森尾	昭和48年	5	5	2	3	40.0%	土砂災害リスクが高いことから、新規募集をしない。				0	0.0%
15	藪	昭和49年	6	6	6	8	100.0%	6	0	0.0%	0	1	16.7%
16	森	昭和63年 平成元年 平成2年	16	16	13	32	81.3%	16	3	18.8%	3	0	0.0%
	合計		367	367	324	651	88.3%	326	32	9.8%	30	24	6.5%

資料：市管理データ　令和３年10月１日

●居住年数別世帯の割合は、20年以上が89世帯（27.5%）と最も多くなっており、10年以上の長期に渡って居住されている割合が165世帯（51.0%）となっています。



資料：市営住宅入居者意向調査

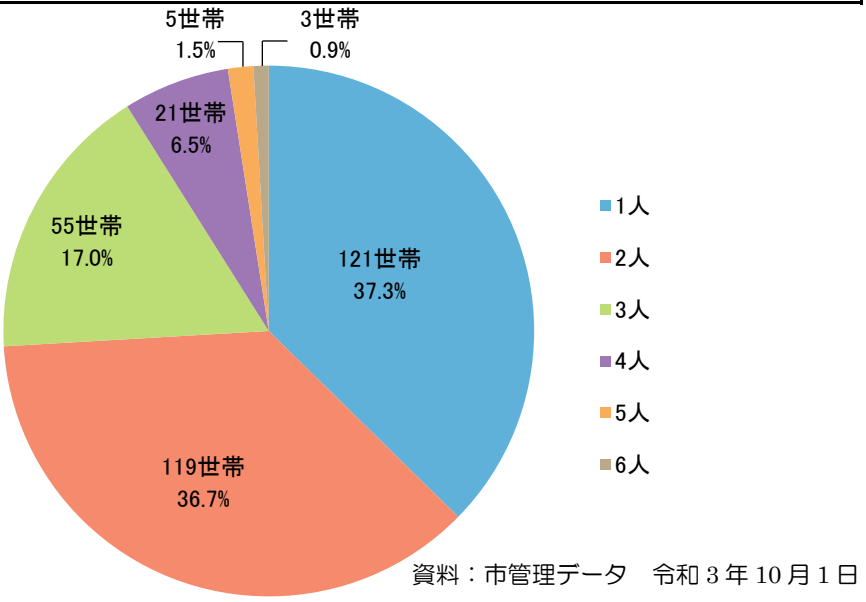
図 2-14　居住年数別世帯の割合

②家族構成人数別世帯の状況

●家族構成人数別世帯の割合は、全入居324世帯のうち、1人世帯が121世帯（37.3%）と最も多くなっており、次に2人世帯が119世帯（36.7%）となっています。

●1世帯当たり人数が2人以上の子育て世帯や同居世帯が多い団地は、次の8団地となっています。

・小元団地、鴨川団地、下三草団地、河高団地、高岡団地、新町団地、北野団地、森団地



資料：市管理データ　令和３年10月１日

図 2-15　家族構成人数別世帯の割合

③入居世帯の世帯主年齢別の状況

●入居世帯の世帯主の年齢構成は、70歳以上が138世帯（42.6%）と最も多くなっており、次に50～59歳が55世帯（17.0%）となっています。

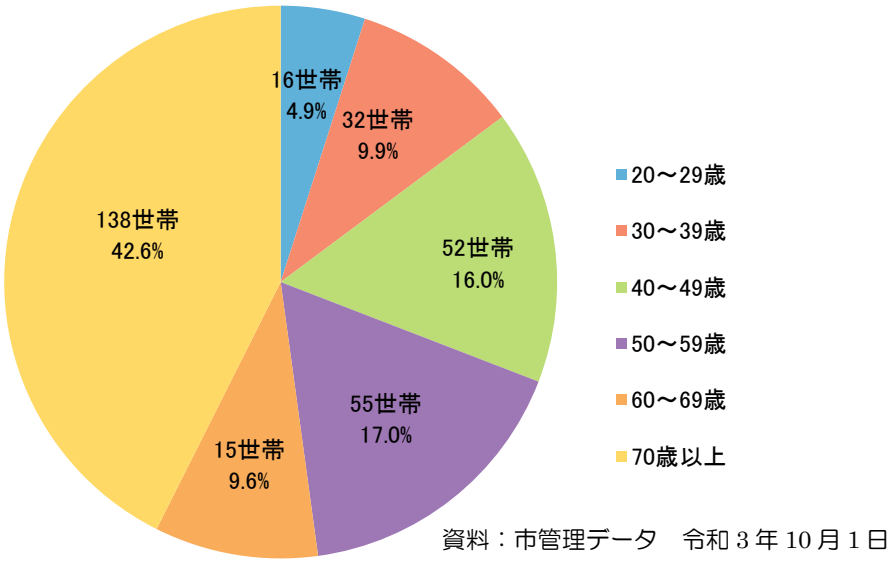


図 2-16　世帯主の年齢別世帯の割合

④高齢者のいる世帯の状況

●全入居世帯324世帯のうち、65歳以上の高齢者単身世帯は91世帯（28.1%）、高齢者夫婦世帯は43世帯（13.3%）、高齢者同居世帯は25世帯（7.7%）、合わせて159世帯（49.1%）となっています。

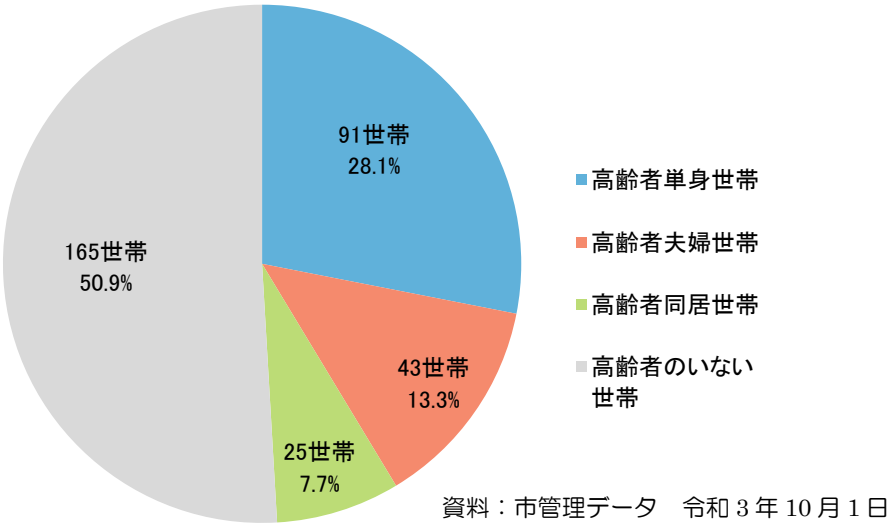


図 2-17　高齢者のいる世帯の割合

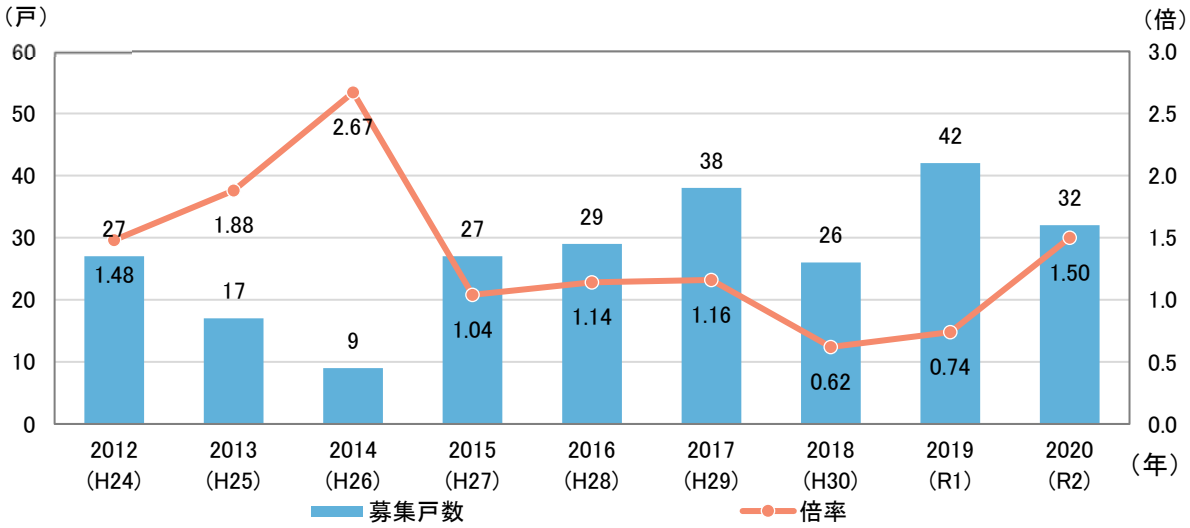
▸高齢者のいる世帯：65 歳以上の高齢者のいる世帯で、単身世帯、夫婦のみ世帯、高齢者同居世帯（親と未婚の子のみの世帯、三世代世帯、その他の世帯）で構成されています。

⑤募集戸数・申込数の状況

- 平成28年から令和2年までの5年間の平均募集戸数は、1年当たり33.4戸となっています。これに対して、平均申込数は1年当たり34.4件で、平均応募倍率は1.03倍となっています。
- 募集戸数に対して申込数が上回っている団地は、小元団地や嬉野台団地、家原団地など6団地あります。
- 鴨川団地は、申込数と入居率が共に低い水準にあります。その他平均応募倍率が低い団地は、河高団地や藪団地、森団地ですが、入居率は80%以上となっています。（高岡団地は平均応募倍率が0.63倍で、一時的に応募がない時期がありましたが、平成29年度時点で入居率は100%となっています。）
- 嬉野台団地や家原団地など申込みが多い団地においても、入居条件が4人以上の世帯となっている住戸については、核家族化や単身世帯の増加により、長期間入居がない住戸が生じています。

表 2-5　募集状況と入居率

団地名	2016（H28）			2017（H29）			2018（H30）			2019（R1）			2020（R2）			合計			令和2年入居率
	募集戸数	申込数	倍率	募集戸数	申込数	倍率	募集戸数	申込数	倍率	募集戸数	申込数	倍率	募集戸数	申込数	倍率	募集戸数	申込数	倍率	
小元				3	7	2.33	2	3	1.50	17	19	1.12	3	14	4.67	25	43	1.72	100.0%
鴨川	3	0	0.00	1	1	1.00										4	1	0.25	62.5%
嬉野台	6	21	3.50	8	9	1.13	4	4	1.00	7	2	0.29	7	6	0.86	32	42	1.31	87.7%
家原	3	1	0.33	5	10	2.00	6	3	0.50	7	4	0.57	9	14	1.56	30	32	1.07	90.5%
下三草	3	7	2.33	1	2	2.00	5	4	0.80	2	0	0.00	4	3	0.75	15	16	1.07	92.6%
平安	3	0	0.00													3	0	0.00	60.0%
河高	2	1	0.50	5	3	0.60	3	2	0.67				2	0	0.00	12	6	0.50	87.5%
高岡	2	1	0.50	6	4	0.67										8	5	0.63	100.0%
新町										1	5	5.00	1	7	7.00	2	12	6.00	100.0%
北野				1	6	6.00							1	1	1.00	2	7	3.50	94.4%
藪	2	0	0.00	6	0	0.00	6	0	0.00	8	1	0.13	1	1	1.00	23	2	0.09	100.0%
森	5	2	0.40	2	2	1.00							4	2	0.50	11	6	0.55	81.3%
合計	29	33	1.14	38	44	1.16	26	16	0.62	42	31	0.74	32	48	1.50	167	172	1.03	–



資料：市管理データ　令和３年10月１日

図 2-18　募集状況の推移

⑥収入超過者・高額所得者に対する取組状況

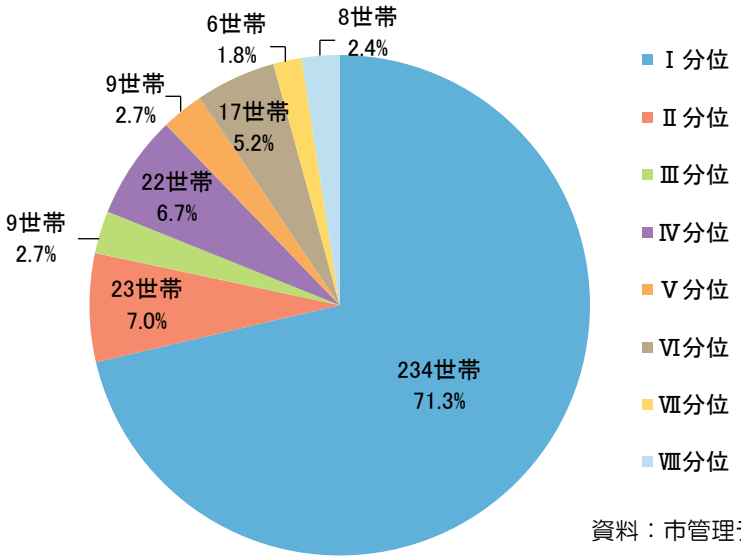
- 収入超過世帯は、令和2年度で328世帯中33世帯（10.1%）となっており、そのうち、高額所得世帯は2世帯（0.61%）となっています。
- 収入分位別の世帯数は、Ⅰ分位が234世帯（71.3%）で大部分を占めています。
- 収入超過者に対しては、市営住宅の明渡しを促しています。
- 高額所得者に対しては、期限を定めて市営住宅の明渡しを請求しており、令和2年度においては、対象2世帯について解決に至りました。

表 2-6　収入超過世帯の割合

項目	区分	平成30年度	令和元年度	令和2年度
収入超過世帯	158,001～186,000円	9	9	7
	186,001～214,000円	5	5	12
	214,001～259,000円	8	9	6
	259,001～313,000円	9	4	1
	313,001～487,000円	4	5	7
	487,001円以上	0	0	0
	合計	35	32	33
高額所得世帯		0	0	2
	収入申告対象戸数	337	335	328

収入分位		入居者世帯の収入月額	世帯数
Ⅰ分位	0～10%	0～104,000	234
Ⅱ分位	10～15%	104,001～123,000	23
Ⅲ分位	15～20%	123,001～139,000	9
Ⅳ分位	20～25%	139,001～158,000	22
Ⅴ分位	25～32.5%	158,001～186,000	9
Ⅵ分位	32.5～40%	186,001～214,000	17
Ⅶ分位	40～50%	214,001～259,000	6
合計			328

※収入超過世帯は、入居者の収入が市の規定を超え、かつ、３年以上入居している世帯となります。
そのため、収入分位別の世帯数の数値と一致しない場合があります。



資料：市管理データ　各年３月末

図 2-19　収入分位別世帯の割合

４ 市営住宅管理審議会の意見と対応方針

(1) 市営住宅管理審議会

令和 3 年 10 月 13 日に開催した市営住宅管理審議会（以下「審議会」という。）にて本計画の事業方針（案）の概要について説明しました。

審議会での事業方針（案）における意見に対し今後の方針を示し、それを踏まえ本計画への反映を行います。

【意見の取り扱い区分】
「●」…事業方針に反映
「▲」…事業方針に一部反映
「◇」…参考意見等（事業方針へ反映しない）※今後の具体的な事業実施の中で検討するものを含む。

①『高齢化が進み、バリアフリー化が必要』について

No	意見等	今後の方針	該当頁	基本方針	取扱区分
1	高齢化問題は、住宅に限らず地域全体の問題でもあります。住宅だけを整備しても周りの生活環境も併せて検討していく必要があると思います。 福祉対応住宅として集約するとのことですが、バリアフリー化やエレベーター（以下「EV」という。）設置は賛成ですが、全入居者が高齢化や障害者になってしまうような集約化には疑問があります。	住宅以外の高齢化問題につきましても、住生活基本計画や、関連担当部局とも連携し、環境整備を検討していきたいと考えております。 特定の住棟を福祉対応の部屋として入居いただくことは、緊急時等にうまく連携がとれない場合があります。例えば、全棟、1階のみ整備又はEVを設置する場合、3階や2階に高齢者や障害者以外の入居をバランスよく配置指定するなど、住棟ごとに、見守り体制や、他世帯とのコミュニティが図られるような運営を検討します。	P53	3-(2)	●
2	手すりの設置、段差の解消は、一般住宅でも普及しつつあり、進めるべきと考えます。浴室のユニットバス化も快適な生活のため、計画的に進める必要があります。	福祉対応の整備については、優先度の高い団地から順に、年次計画を検討していきます。	P53	3-(2)	●
3	EV設置は、工事費がかさむため、入居者希望動向を見極め、建設年の新しい団地で検討するべきだと思います。	EV設置後の維持管理（保守）にもコストが多くかかるため、団地の需要や、整備対象住戸の選定等を見極めた上で、整備計画を検討していきます。	P53	3-(2)	●
4	個別改善事業ハード面事業方針は、提案のように行うべきだと思う。バリアフリー化は、高齢化が進んでいる中で、福祉住宅として是非とも必要だと考えます。	福祉対応の整備については、優先度の高い団地から順に、年次計画を検討していきます。	P53	3-(2)	●
5	訪問介護員（ホームヘルパー）が対応しやすい環境を整える必要があると思います。	訪問介護員（ホームヘルパー）が対応しやすい環境については、建物の構造や、広さによって限りがありますが、可能な範囲で整備を進めていきます。 在宅ケアを望まれる方の、『なじみの環境』を維持できるよう、また居室部分の手すり設置など個人的な改造の承認を緩和するなど、福祉対応については、入居者にとってより良い環境を整備できるよう、福祉部局と連携をとっていきます。	P53	3-(2)	●
6	手すりの設置についてはトイレや浴室に特に必要と思います。	手すりについては、整備水準を住宅性能評価の高齢者等級3（トイレ、浴室、玄関、洗面所）を目標に整備していきます。	P53	3-(2)	●

No	意見等	今後の方針	該当頁	基本方針	取扱区分
7	段差の解消、場所によって改善できるには限りがあります。マットの厚みでもつまずくことがあります。	建設当初からユニットバスが整備されている部屋でも、出入口部分に10～15㎝ほどの『マタギ』がある団地があり、そのような団地は段差の解消はできません。ご意見のとおり、整備の可否、要否を見極めていきます。	P53	3-(2)	●
8	風呂（ユニットバス改修）については、保温性、衛生面からも早急に改修が必要と思います。	ユニットバスの改修は、福祉対応及び居住性向上としても有効な改修と考えております。多額の予算がかかりますので、部屋ごとの整備の要否や工事のタイミング（優先順位含む）は、劣化状況と需要をしっかりと見極めて計画していきます。	P53	3-(2)	●
9	EVの設置はコスト面から考えて可能なら必要と思います。高齢者に限らず住みやすくなる。	EV設置に関しては、設置後の維持管理（保守）にもコストが多くかかりますので、団地の需要や、整備対象住戸の選定等を見極めた上で、整備計画を検討していきます。	P53	3-(2)	●
10	手すりの設置や段差の解消は必要と思います。EVがあれば高齢者も便利でしょう。	福祉対応の整備については、優先度の高い団地から順に、年次計画を検討していきます。また、EV設置に関しては、設置後の維持管理（保守）にもコストが多くかかりますので、団地の需要や、整備対象住戸の選定等を見極めた上で、整備計画を検討していきます。	P53	3-(2)	●
11	バリアフリー化について、福祉対応住戸として集約し、部分的に整備する案に賛成します。	福祉対応の整備については、優先度の高い団地から順に、年次計画を検討していきます。また、EV設置に関しては、設置後の維持管理（保守）にもコストが多くかかりますので、団地の需要や、整備対象住戸の選定等を見極めた上で、整備計画を検討していきます。	P53	3-(2)	●
12	誰にとっても安心・安全で生活できることが望ましい。 （案）のバリアフリー化の項目は必要であると思う。高齢者の施設利用（デイサービス等）で送迎時の動線（駐車場等への）がスムーズにできるようになればと思います。	福祉対応の整備については、優先度の高い団地から順に、年次計画を検討していきます。また、EV設置に関しては、設置後の維持管理（保守）にもコストが多くかかりますので、団地の需要や、整備対象住戸の選定等を見極めた上で、整備計画を検討していきます。 デイサービス等の送迎用車両については、福祉部局や自治会と連携し、個別対応と考えています。市営住宅の駐車場は、比較的広いスペースが確保されており、迷惑駐車等は引き続き指導を行っていきます。	P53	3-(2)	●
13	バリアフリー化によって、安心・安全な生活が送れると思います。改修により入居者が増えれば良いのですが。	福祉対応の整備については、優先度の高い団地から順に、年次計画を検討していきます。また、EV設置に関しては、設置後の維持管理（保守）にもコストが多くかかりますので、団地の需要や、整備対象住戸の選定等を見極めた上で、整備計画を検討していきます。	P53	3-(2)	●
14	バリアフリー化の必要性は高齢者のみならず、若くても身体に障害がある方にも分け隔てなく入居の制約が無いように、何か年計画で全ての住宅に必要になると思います。 駐車場にも何台か必ず障害者用スペースが取ってあるように、住居にも必ず一定の割合で、バリアフリー化は先行していく必要があると考えます。	福祉対応の整備については、優先度の高い団地から順に、年次計画を検討していきます。1階部を重点的に整備を行い、バリアフリーが必要な入居希望者が、なるべく多く入居できるようにしていきます。 また、EV設置に関しては、設置後の維持管理（保守）にもコストが多くかかりますので、団地の需要や、整備対象住戸の選定等を見極めた上で、整備計画を検討していきます。	P53	3-(2)	▲

②『古い建物の設備や仕様が、現代のライフスタイルに即していないため、居住性向上が必要』について

No	意見等	今後の方針	該当頁	基本方針	取扱区分
15	古い仕様の設備や時代的にあわない設備は、改修の必要があると思うが、予算との兼ね合いだと思う。カビの発生など健康に影響するような状態は最優先で改修が必要だと思います。和室に関しては不要だと思います。若い人の生活は洋風化していますし、お年寄りも足腰の衰えで、洋風化の生活スタイルの方が楽に過ごせます。	長寿命化工事の年次計画（スケジュール）を立てることの理由として、『予算の平準化』があります。外部改修と内部の個別改善を同時に行うと、多額の予算がかかるので、部屋ごとの整備の要否や工事のタイミング（優先順位含む）は、劣化状況と需要をしっかりと見極めて計画していきます。 和室の洋室化は、現入居者が退去するタイミングで整備を進めていきます。	P53	3-(2)	●
16	ユニットバス化、給湯の整備、コンセント設置は、一般住宅でも普及しており、計画的に行う必要があると思います。 和室の洋室化は、現入居者の希望が多く、需要が多いと見込まれる場合に行う。 カビの多発の部屋等については、換気扇や換気口の設置等の対策が必要と思います。	ユニットバス改修は、福祉対応及び居住性向上としても有効な改修と考えています。しかし、多額の予算がかかるため、部屋ごとの整備の要否や工事のタイミング（優先順位含む）は、劣化状況と需要をしっかりと見極めて計画していきます。	P53	3-(2)	●
17	若者が結婚して子育てしやすい文化的生活が送れる住居に改修する必要があると思います。 例えばユニットバスや押入をクローゼットに改修し、和室から洋室に変更するなど。またコンセントの増設も必要と思います。	公営住宅は住宅困窮者に住宅を提供することを目的としていますが、今後は新婚世帯等が地元に定住してもらうまで住宅を支援する、という考えも必要と考えています。 部屋ごとの整備の要否や工事のタイミング（優先順位含む）は、劣化状況と需要を見極めて計画していきます。	P53 P54	3-(2) 3-(4)	●
18	ユニットバスの改修についてはバリアフリー化と同じで、可能なかぎり改修が必要と思います。	ユニットバスの改修は、福祉対応及び居住性向上としても有効な改修と考えております。多額の予算がかかりますので、部屋ごとの整備の要否や工事のタイミング（優先順位含む）は、劣化状況と需要をしっかりと見極めて計画していきます。	P53	3-(2)	●
19	3点給湯は今の時代は普通。台所も火を使わないようIHの検討も必要か。	建物構造や配管ルートから、整備の可否を検討していきます。	P53	3-(2)	●
20	和室の洋室化、畳の部屋のままでも、机と椅子（ソファー）を置けば家族団らんで使用できる。	畳の表替え、襖、障子は退去時に入居者の負担で新調してもらう契約内容となっています。 洋室化の工事費は低コストで整備できるものと考えておりますので、修繕方法や材料選定など、コスト削減に努めながら整備を進めていきます。	P53	3-(2)	◇
21	カビはこまめな換気が必要で、ひどい所は建物の立地条件が悪いのでは。	湿気は建物の立地条件の原因もありますが、入居者による維持管理の努力が必要となります。カビがひどい部屋は、水廻りに換気扇が設置されていないことや、一日勤めに出られている入居者が多いため、空気の流れが悪くなっている傾向があります。設備が不足している住戸は換気扇等の整備が必要ですし、また、部屋の管理方法の指導（アドバイス）を行うなど、施設管理者側のソフト面の見直しも必要と考えています。	P55	4	●
22	水廻りは汚れやすいため、衛生的なものに変えるのは良いと思います。	部屋ごとの整備の要否や工事のタイミング（優先順位含む）は、劣化状況と需要をしっかりと見極めて計画していきます。 衛生的な面では、入居者及び管理者においても維持管理や修繕がしやすくなるため、コスト削減にもつながります。	P53	3-(2)	●

No	意見等	今後の方針	該当頁	基本方針	取扱区分
23	1. ユニットバスに改修 2. 台所、浴室、洗面の3点給湯の整備、電気コンロ用コンセント設置 3. 住戸に換気扇を設置 1.2.3は現在の生活スタイルには必要だと思います。	部屋ごとの整備の要否や工事のタイミング（優先順位含む）は、劣化状況と需要をしっかりと見極めて計画していきます。 和室の洋室化については現在、畳の表替え、襖、障子は退去時に入居者の負担で新調してもらう契約内容となっています。洋室化の工事費は低コストで整備できるものと考えておりますので、修繕方法や材料選定など、コスト削減に努めながら整備を進めていきます。	P53	3-(2)	●
24	ユニットバスの改修については、保温性の確保の他に、清掃がこれまでの浴室よりも簡単で住居者の負担が少なくなります。	ユニットバスの改修は、福祉対応及び居住性向上としても有効な改修と考えております。多額の予算がかかりますので、部屋ごとの整備の要否や工事のタイミング（優先順位含む）は、劣化状況と需要をしっかりと見極めて計画していきます。	P53	3-(2)	●
25	市が計画されているように、段階的に実施されたらと思います。人生100年時代になっていく中で、住みよい住居が必要と思います。 1室くらいは和室があった方が落ち着く気がしますが、どうなんでしょうね。 湿気がひどい所は改修されるか、建て直しされれば改善するのでしょうか。	部屋ごとの整備の要否や工事のタイミング（優先順位含む）は、劣化状況と需要をしっかりと見極めて計画していきます。 和室の洋室化については現在、畳の表替え、襖、障子は退去時に入居者の負担で新調してもらう契約内容となっています。洋室化の工事費は低コストで整備できるものと考えておりますので、修繕方法や材料選定など、コスト削減に努めながら整備を進めていきます。 湿気は建物の立地条件の原因もありますが、入居者による維持管理の努力が必要となります。カビがひどい部屋は、水廻りに換気扇が設置されていないことや、一日勤めに出られている入居者が多いため、空気の流れが悪くなっている傾向があります。設備が不足している住戸は換気扇等の整備が必要ですし、また、部屋の管理方法の指導（アドバイス）を行うなど、施設管理者側のソフト面の見直しも必要と考えています。	P53	3-(2)	●
26	市営住宅は、家賃は安いが、古い構造のままで、現状の生活スタイルにあってなく大変住みにくいという意見を聞きます。 家賃的な魅力だけでなく、居住性向上を取り入れた「リノベーション」を展示用にも準備し、「あの市営住宅であれば住んでみたい」というような魅力を感じる市営住宅の変革に期待します。	部屋ごとの整備の要否や工事のタイミング（優先順位含む）は、劣化状況と需要をしっかりと見極めて計画していきます。 現在は、窓口にて各部屋の間取り図面のみを閲覧できるようになっていますが、ご意見のとおり修繕後の写真をホームページに掲載するなど、誰もが気軽に検索できるように運用を変更する必要があります。福祉対応や居住性向上の整備を行えば部屋の質が向上しますので、施設の長寿命化についてご理解いただけるようにアピールしていきます。	-	-	◇ ※1

※1…本編には記載していないが通常業務として整備する必要がある

③『団地の需要、劣化状況、災害危険区域から、団地別・住棟別の活用方針の変更が必要』について

No	意見等	今後の方針	該当頁	基本方針	取扱区分
27	入居率の悪い住宅や老朽化の著しい住宅など人気のない住宅について、廃止の判断は適切であると思います。人気がない住宅は、古い・汚い・不便など問題があるからだと思います。同じ入居するなら新しい綺麗な住宅をと考えるのは人情です。目的外使用の可能性の考え方は良いと思います。何か特徴を持った個性のある住宅があれば違う需要が出てくるかもしれません。	活用方針（存続・廃止・新築・目的外使用）の変更については、各地域の特性もありますので、市営住宅管理審議会をはじめ地域や入居者、市営住宅がある自治会などと協議を重ねて、検討を進めていきます。 目的外使用は、制度的・法規的な可否について検証し、可能な案を検討していきます。当面は、通常どおり市営住宅として募集を行いますが、それでもなお空室が続く場合は、目的外使用へシフトチェンジできるよう準備をしていきます。	P53 P54	3-(1) 3-(2) 3-(4) 3-(5)※	●
28	浸水履歴のある団地について、局所豪雨が多発している現状から、入居者及び地元地区と十分協議を行い、将来、利用率が上がる見込みがない場合は、廃止を検討しても良いのではないか。	活用方針（存続・廃止・新築・目的外使用）の変更については、各地域の特性もありますので、市営住宅管理審議会をはじめ地域や入居者、市営住宅がある自治会などと協議を重ねて、検討を進めていきます。 目的外使用は、制度的・法規的な可否について検証し、可能な案を検討していきます。当面は、通常どおり市営住宅として募集を行いますが、それでもなお空室が続く場合は、目的外使用へシフトチェンジできるよう準備をしていきます。	P53	3-(1)	●
29	災害危険区域内の団地で利用希望が多い場合は、近くで災害危険区域外に新築を検討してはどうか。		P78	4	-
30	需要の低い団地の『お試し居住用住宅』は、需要の有無を十分調査のうえ、需要が多い場合以外は、行わない。 都会人の田舎暮らしは、一戸建て住宅が多いと思われるため。 302号室の活用としての、外国人用シェアハウス化は、外国人の入居希望が多くある現状から、利用向上が期待できると思われる。	目的外使用は、制度的・法規的な可否について検証し、可能な案を検討していきます。当面は、通常どおり市営住宅として募集を行いますが、それでもなお空室が続く場合は、目的外使用へシフトチェンジできるよう準備をしていきます。	P53 P54	3-(2)※ 3-(5)※	●
31	東南海地震が想定されている中で、老朽化及び耐震性の悪い住居は、災害に遭遇してからでは遅いので廃止すべきと考えます。 また、活用できる団地については耐震補強工事を順次行っていくべきだと考えます。	耐震性のない建物については、現計画でも廃止としており、今回もこの計画方針を継続する予定です。 活用方針（存続・廃止・新築・目的外使用）の変更については、各地域の特性もありますので、市営住宅管理審議会をはじめ地域や入居者、市営住宅がある自治会などと協議を重ねて、検討を進めていきます。 目的外使用は、制度的・法規的な可否について検証し、可能な案を検討していきます。当面は、通常どおり市営住宅として募集を行いますが、それでもなお空室が続く場合は、目的外使用へシフトチェンジできるよう準備をしていきます。	P53	3-(1)	●
32	浸水の区域内、履歴がある団地は、今後の災害を考えると場所の変更が必要と思います。	活用方針（存続・廃止・新築・目的外使用）の変更については、各地域の特性もありますので、市営住宅管理審議会をはじめ地域や入居者、市営住宅がある自治会などと協議を重ねて、検討を進めていきます。 目的外使用は、制度的・法規的な可否について検証し、可能な案を検討していきます。当面は、通常どおり市営住宅として募集を行いますが、それでもなお空室が続く場合は、目的外使用へシフトチェンジできるよう準備をしていきます。	P53	3-(1)	●

No	意見等	今後の方針	該当頁	基本方針	取扱区分
33	人気のない団地は建替えも必要と思います。	需要及び劣化状況から、管理戸数を減らし、残す団地については質の向上を図ることを基本に考えています。 今からの10年間は建替えの予定はありませんが、ご意見のように、今後の生活スタイル（例えば、単身者向けや新婚世帯向けなど）の需要（人気）によっては、建替えや新築は必要であると考えております。	P53 P78	3-(1) 4	●
34	水害の危険がある場所は早期に廃止するべきだと思います。	活用方針（存続・廃止・新築・目的外使用）の変更については、各地域の特性もありますので、市営住宅管理審議会をはじめ地域や入居者、市営住宅がある自治会などと協議を重ねて、検討を進めていきます。 目的外使用は、制度的・法規的な可否について検証し、可能な案を検討していきます。当面は、通常どおり市営住宅として募集を行いますが、それでもなお空室が続く場合は、目的外使用へシフトチェンジできるよう準備をしていきます。	P53	3-(1)	●
35	入居率、応募率の低い団地については目的外使用も必要だと思います。お試し居住用住宅や学生用・外国人用シェアハウスとして利用する意見に賛成します。	目的外使用は、制度的・法規的な可否について検証し、可能な案を検討していきます。当面は、通常どおり市営住宅として募集を行いますが、それでもなお空室が続く場合は、目的外使用へシフトチェンジできるよう準備をしていきます。	P53 P54	3-(2) 3-(4) 3-(5)※	●
36	お試し居住用の住宅に活用できればよいと思う。 学生用、外国人用シェアハウスとして利用することに賛成です。	目的外使用は、制度的・法規的な可否について検証し、可能な案を検討していきます。当面は、通常どおり市営住宅として募集を行いますが、それでもなお空室が続く場合は、目的外使用へシフトチェンジできるよう準備をしていきます。	P54	3-(4)※ 3-(5)※	●
37	お試し居住（案）は良いのですが、市の中心地域から少し離れているのが気になります。	目的外使用は、制度的・法規的な可否について検証し、可能な案を検討していきます。当面は、通常どおり市営住宅として募集を行いますが、それでもなお空室が続く場合は、目的外使用へシフトチェンジできるよう準備をしていきます。 移住を希望される方のニーズを把握したうえで計画する必要があり、空家となっている民家への移住のアプローチになればと考えています。	P53	3-(2)※	●
38	築60年以上が経過し、住宅の傷みや団地内の道路の傷み、それに高齢化が進み抜本的な解決が必要になってきているようです。 ここに住まれている方がまだ若くて、建替えを考えられる年齢であればいいのですが、大半の方が高年齢でそれも無理なようです。一昨年の台風接近時に、家に居るより避難所に避難した方が安心と早々と避難される方がおられます。 早めに避難されることには問題はないのですが、高齢者の一人住まいで老朽化した住宅では、少しの風でも怖いとの意見は聞き逃すわけにはいかないと考えます。 現在でも16戸が暮らしておられ、大半の方が高齢者である現実に対し、何らかの具体案を検討すべきだと考えます。	計画方針を『廃止』としている昭和30年代の建築で、建物の耐震性がなく、非常に危険な状況であることは市も把握しており、入居者の皆様にも既に周知しております。 生活に支障がある劣化については修繕を行っています。 入居者には、他の団地に空室ができれば、優先的に移転をお願いしているところです。しかしながら、単身の方が多いため、他の団地の『単身者用』の部屋が空き次第、ご案内していますが、なかなか空室がないのが現況です。周辺地区の皆様には、日頃から気にかけていただき感謝しております。引続き移転を進めるため交渉していきます。	P53	3-(1)	●

④『その他』

No	意見等	今後の方針	該当頁	基本方針	取扱区分
39	市営住宅は、生活困窮者が優先となっていますが、住宅も小さなコミュニティの1つですから、高齢者がいて若い夫婦や子どもがいて障害者や外国人が住んでいてと、いろんな人が生活をしていることでコミュニケーションが生まれ、助け合いやお互い様の気持ちが生まれるのだと思います。	『ご近所付合い』が希薄傾向にある中で、入居状況が偏った構成では、更にコミュニティの衰退を加速させてしまいます。コミュニティの場を作ることや、外国人の文化の違いなど、入居者間での意識が根付くまで、市としてどのようなサポートをしていくかが課題となっており、住生活基本計画や関連担当部局とも方向性を合わせていきたいと考えております。	P54	3-(4) 3-(5)	●
40	現在の入居者選考の判定方法では、例えば、高齢者ばかり、母子家庭ばかり、外国人ばかりのような居住者が偏った構成になるのではないかと懸念します。そうならないためには、選考の判断基準を募集する住宅の居住者構成比率（高齢者比率や外国人などの比率）も1つの選考の判断にしてはどうかと思うのですが。	居住者の構成比率を選考判断とすることは、各団地に分散ができ、様々な住宅困窮者の入居の機会が増えることや、自治会等の負担の軽減にも繋がるのではないかと考えます。一方で、他の団地を案内することで、勤務地や病院、スーパー等の要件に合わなくなってしまうことや、子どもの学校区が変わってしまう等の問題も出てくることもありますので、今後の参考にさせていただきます。	-	-	◇
41	団地の改善には多額の予算が必要なため、投資効果があり、緊急度の高い項目から取り組む必要があると思います。	長寿命化工事の年次計画（スケジュール）を立てることの理由として、『予算の平準化』があります。外部改修と内部の個別改善を同時に行うと、多額の予算がかかってしまいます。部屋ごとの整備の要否や工事のタイミング（優先順位含む）は、劣化状況と需要をしっかりと見極めて計画していきます。	P54	3-(3)	●
42	自然に恵まれ、よい立地の団地もあります。田園付きお試し居住用住宅としての考えは良い事だと思う。しかしながら、交通の便が悪く、車がなければどうにもできない欠点もあり、市街地からの移住アピールが大変だと思い、現在、市内の団地に入居されておられる方々の移住アンケートを取ってから実行されてはいかがでしょうか。	目的外使用は、制度的・法規的な可否について検証し、可能な案を検討していきます。当面は、通常どおり市営住宅として募集を行いますが、それでもなお空室が続く場合は、目的外使用へシフトチェンジできるように準備をしていきます。 例として挙げた団地のお試し居住用住宅は、期限付きで市外から田舎暮らしの体験をしていただくことを想定しています。市内の方でも結構ですが、空家となっている民家への移住のアプローチになればと考えています。	P53	3-(2)※	●
43	住宅困窮者に市が住宅を建設し貸与していますが、民間のアパートの家賃を助成してあげればよいのではないかと思います。より多くの住宅困窮者に対応できるし、アパートの経営者も喜ぶと思いますが。	管理戸数を減らし、残す団地については質の向上を図ることを基本としているため、空室がないなどの理由で真の住宅困窮者に市営住宅を提供できない場合は、家賃補助は非常に有効な手段と考えています。補助率や契約内容、民間アパート経営者との連携方法など、先進市町の事例も参考にしながら検討していきます。	P54	3-(5)※	●

第３章　長寿命化に関する基本方針の設定

１ 加東市営住宅長寿命化計画の施策体系

■市営住宅の課題

１．居住性の課題

①安全性の確保

●自然災害に対する入居者の安全性の確保
- 浸水想定 2.0m以上に立地している団地：1 団地
- 土砂災害特別警戒区域に立地している団地：1 団地
- 土砂災害警戒区域に立地している団地：2 団地

●躯体の安全性の確保
- 修繕周期を迎え、劣化する外壁や屋根の安全確保

②居住性の確保

●建設後の設備機器の未更新やバリアフリー改修
- 現代のライフスタイルに合った設備機器の更新
- 高齢者世帯に向けたバリアフリー改修の需要増加

２．維持管理上の課題

①建物の長寿命化を図るための対応

●建物点検調査
- 日常的な団地敷地や躯体の修繕箇所の把握
- 修繕周期に基づいた修繕

②住民参加による維持管理の推進

●入居者高齢化
- コミュニティ活動参加者の高齢化
- 維持管理費の増加

●コミュニティの希薄化や参加敬遠
- コミュニティ活動の参加意欲減少（若年層）
- 外国人世帯とのコミュニケーション低迷

③工事費の平準化

●計画修繕と設備機器の修繕周期の違い

３．住宅セーフティネット機能の強化

①ニーズに応じた市営住宅の供給（提供）

●高齢者や障害者の住戸間の住み替え
- バリアフリー対応住戸の空室が少ない

●核家族化や単身世帯の増加による世帯の小規模化
- 4 人以上の世帯が対象の住戸における長期空室

●外国人世帯との多文化共生
- 居住するための多文化の意識相違
- 近隣住民とのコミュニケーション不足や敬遠

■市営住宅の基本方針

【方針１】安全・安心な市営住宅ストックの確保

●安全・安心な市営住宅の確保
- 浸水想定 2.0m以上と土砂災害特別警戒区域の災害リスクの高い団地における計画方針の見直し

●躯体の性能低下を防ぐ維持管理
- 屋上防水や外壁塗装等を必要に応じて実施

【方針２】多様なニーズに対応した居住環境の整備

●バリアフリー化の推進
- 市営住宅のバリアフリー化（1 階を中心に推進）
- 住宅性能評価高齢者等級 3 を目指したバリアフリー整備

●時代の変化に応じた設備等の改修
- ユニットバス化や 3 点給湯、換気扇等の居住環境の改修
- 和室を洋室に改修

【方針３】長寿命化及びライフサイクルコストの縮減

●日常点検の強化
- 日常点検の実施と点検結果に基づいた整備による長寿命化

●予防保全及び計画修繕の実施
- 修繕周期に基づいた長寿命化の実施

●修繕によるライフサイクルコストの縮減
- 管理期間延長によるライフサイクルコストの縮減
- 計画的な維持管理による効果的な長寿命化
- 計画修繕サイクルの構築

【方針４】コミュニティ活性化による市営住宅管理の充実

●団地全体での多世代居住(高齢者・子育て世帯・外国人等)の促進
- 多世代居住者参加によるコミュニティ活性化
- 団地敷地の維持管理と入居者交流

【方針５】住宅確保要配慮者に対応した住宅ストックの活用

●多様なニーズに対応した住宅セーフティネット機能
- バリアフリー対応住戸の増加と、住み替えの促進
- 入居条件の緩和の検討
- 不動産団体と連携した民営借家等の居住支援の検討

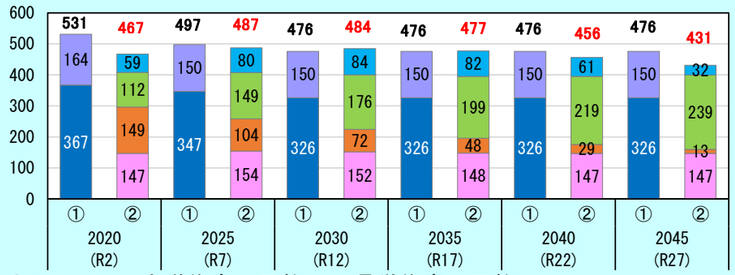
●増加する外国人世帯に対応した情報提供・サポートの充実
- 多言語での住宅情報の提供
- 外国人世帯とのコミュニケーションの支援

■市営住宅の事業手法

１．市営住宅の管理戸数

住宅セーフティネット機能が必要な「特定のニーズを有する要支援世帯」は、令和 2 年 467 世帯、令和 7 年 487 世帯でピークに達し、その後減少傾向で令和 27 年 431 世帯になると予測します。

市営・県営住宅は、令和 2 年 531 戸（市 367 戸）と住宅セーフティネット機能が必要な世帯数を上回っており、令和 27 年にも 431 世帯を上回る 476 戸（市 326 戸）の管理戸数を確保します。



２．市営住宅の基本方針に基づく計画推進

用途廃止、個別改善、維持管理に区分して、市営住宅の計画的な整備を推進します。

用途廃止		平安、　森尾、　光明寺、　春日 （平安：浸水想定 2～3m未満） （森尾：土砂災害特別警戒区域）	
個別改善	①安全性確保型改善	該当なし	
	②長寿命化型改善	新町、　北野、　高岡（C 棟）、下三草	
	③福祉対応型改善 (複数階の団地は 1 階を対象に実施)	嬉野台（9 号棟 3 戸）、　家原（北:1・2 号棟 6 戸） 岩の花、　北野（1～3 号棟 6 戸） 河高（A・B 棟 8 戸）、　藪、　森	
	④居住性向上型改善	ﾕﾆｯﾄﾊﾞｽ	嬉野台（9 号棟）、家原(北)、河高
		3 点給湯	嬉野台（9 号棟）、家原(北)、 岩の花、　河高、　藪、森
		換気扇	嬉野台（9 号棟）、家原(北)、森
	⑤全面的改善(福祉対応・居住性向上・長寿命化の複合整備)	鴨川、　嬉野台（1～8 号棟）、家原(南)	
維持管理		小元、　高岡（A・B・D 棟）	

３．その他市営住宅の検討事項

上記の整備のほか、以下の事項への対応を検討していきます。市営住宅の需要や長期空室の状況など、実情を踏まえた対応を検討します。

○EV 設置検討（高齢者等における上階利用）
○目的外使用（月・年単位でのお試し居住、シェアハウス等）
○団地コミュニティの活性化（地域集会所としての開放）
○家賃補助（低廉な民営借家等の活用）
○外国人へのサポート継続と拡充

２ 市営住宅に関する課題の整理

これまで、市営住宅の団地・住棟等の状況として入居者の状況や現地調査の実施及びとりまとめ、耐用年限や立地環境、安全性、居住性の評価を行いました。また、加東市営住宅入居者意向調査の実施により、入居者の不満に感じる点の把握や入居者の状況を整理しました。

整理した内容と近年の社会情勢やライフスタイルの変化を踏まえて、市営住宅に関する課題について次のとおり 3 つに分類します。

(1) 居住性の課題

①安全性の確保

自然災害に対する安全性の確保では、市営住宅に居住する高齢者のいる世帯の割合が、159 世帯 49.1%と約半数を占めていることから、住宅確保要配慮者かつ避難行動要支援者の安全性の確保が必要です。そのため、床上浸水が想定される浸水想定 2.0m以上、土砂災害特別警戒区域となる団地の用途廃止の検討等、災害リスクを考慮した団地の活用方針の見直しが必要です。

また、浸水想定 0.5m未満・1.0m未満や土砂災害警戒区域となる団地については、引き続き状況を把握し、注視していくことが必要です。

②居住性の確保

市営住宅の一部は、建設後の設備機器の更新が未実施で、市全体の高齢者世帯が増加していること、及び入居者の高齢化によるバリアフリー改修の需要が高まっていることから、バリアフリー改修を促進し、高齢者や障害者を含め、住みやすさを考慮した住宅を供給していくことが必要です。

河高団地などのユニットバスや 3 点給湯が未設置である住宅は応募倍率が 1.0 を下回る傾向が見られることから、居住性の向上のための設備機器の改修や更新が必要です。

(2) 維持管理上の課題

①建物の長寿命化を図るための対応

耐用年限以内の市営住宅では、今後も良好な住宅ストックとして維持するため、計画的な修繕及び劣化状況を踏まえた設備の更新を行うなど、予防保全的な改修による長寿命化を図る必要があります。

そのため、日常的な点検とその強化による修繕箇所、建物の状態把握が必要です。

②住民参加による維持管理の推進

市営住宅の共用部の維持管理では、これまで入居者や自治会による維持管理が行われてきました。しかし、入居者の高齢化や若年層の参加敬遠、増加傾向にある外国人世帯等とのコミュニケーション不足により、住民参加による連携が難しく、コミュニティの希薄化による団地内の維持管理が課題です。

そのため、自治会活動への参加啓発や外国人入居者への指導・啓発の強化などを図ることが必要です。

③工事費の平準化

3 点給湯の未設置やバランス釜の浴室など現代のライフスタイルにあわない設備機器のままの市営住宅については、今後、計画的な修繕や設備機器の更新等の改善とあわせて居住性の向上を図る必要があります。

しかし、計画修繕と設備機器の更新周期が必ずしも一致しないことから、工事費の平準化のため、修繕サイクルと設備機器の改修や更新の調整が必要です。

(3) 住宅セーフティネット機能の強化

①ニーズに応じた市営住宅の供給（提供）

市営住宅では、設備機器や住宅の古さが目立つ団地の需要が低く、空室率が高いままとなっています。

居住者の高齢化や身体の障害に伴う上下移動の負担に対し、居住者のニーズに応じた住み替えを進めていくことが必要となりますが、1 階部分の空室が不足している状況にあります。

核家族化や単身世帯の増加等により世帯の小規模化が進行しており、市営住宅の 4 人以上の世帯が対象の住戸の長期空室の発生や、単身世帯向け住戸の不足による需要と供給のバランスが問題となっています。

さらに、外国人世帯が増加していることで、文化の相違による近隣住民とのコミュニケーション不足や敬遠により、コミュニティの希薄化が問題となっています。

そのため、市営住宅における適切な住み替え支援だけでなく、必要に応じて市営住宅以外の住宅セーフティネット機能と連携した住宅ストックの活用も必要です。

３ 長寿命化のための基本方針

市営住宅は、住宅困窮者の住宅セーフティネットとして効果的に機能してきたものの、今後は社会情勢の変化に応じつつ、既存の市営住宅ストックの老朽化や居住設備の改修、更新等の様々な課題への対応が必要とされています。

これまで果たしてきた役割を維持していくためには、住宅確保要配慮者世帯の需要と供給のバランスを考慮した戸数の維持調整とともに、良質な住宅への転換が求められています。さらに市営住宅の長寿命化を図るため、予防保全的な維持管理や計画修繕、改善事業の実施等により、LCC の縮減につなげていくことが重要になっています。

以上のことから、本計画における市営住宅に関する基本方針を、次のとおり示します。（※印は、今後の人口の動向や需要の変化に応じて検討が必要な事項を示しています。）

(1) 安全・安心な市営住宅ストックの確保

- 耐用年限を超過した住宅や災害リスクのある団地は、入居者ニーズや社会的ニーズに対応しながら、入居者の移転を促し、その後用途廃止とします。
- 予防保全的な修繕及び耐久性向上等を図る改善を計画的に実施することで、住宅の長寿命化を図るとともに、躯体の安全性を確保します。
- 標準的な修繕周期に基づいて住棟単位で定期点検を実施し、住宅の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐとともに、修繕工事の時期を調整し効率的に実施することで、工事費用の平準化を図ります。

(2) 多様なニーズに対応した居住環境の整備

- 高齢者や障害者が安心して暮らせるよう、改善事業による住戸及び周辺環境を含めたバリアフリー化を推進します。

  なお、バリアフリー基準は、住宅性能評価高齢者等級 3 を目安とし、需要にあわせて団地の 1 階住戸を対象に、手すりの設置や出入口の段差を解消します。

※　バリアフリー化の需要が今後も上昇するようであれば、一部の団地において EV 設置を検討します。

- 市営住宅においても一般住宅で標準設置されているユニットバスや、浴室・洗面所・台所への 3 点給湯などの住宅設備について、居住性向上を図るために順次、整備を進めます。
- 加東市営住宅入居者意向調査結果では、カビ対策へのニーズが高かったことから、入居者の健康に配慮し適切な場所に換気扇を設置することで、居住環境の改善を図ります。
- 現代のライフスタイルにあわせた改修として、和室を洋室へ改修するなど、子育て世帯だけでなく高齢者単身世帯や高齢者夫婦世帯に、快適な居住環境を提供します。

※　郊外で長期に渡って空室がある団地については、空室状態が継続することが想定される場合は、今後の需要を改めて評価した上で、市営住宅の目的外使用として、本市への移住希望者等を対象とした空室（団地）活用を検討します。

⑶ 長寿命化及びライフサイクルコストの縮減

- 団地・住棟単位ごとに修繕内容や点検結果を整理したデータベースを作成し、それを基に市営住宅を適切に管理し、良好な住宅ストックとして維持します。
- 住棟の修繕履歴データ及び長寿命化計画策定指針で示される修繕周期表等を活用し、日常点検結果を踏まえて次回修繕時期を調整し、計画的な修繕・改善を図ります。
- 団地の需要と居住環境等を踏まえ、改善を行う団地について優先度を設け、整備の要否を見極めて、計画的かつ効率的な改善を図ります。

⑷ コミュニティ活性化による市営住宅管理の充実

- 健全な入居者コミュニティや団地敷地の居住環境を維持するため、入居者と連携・協力し、自治会活動や地域の清掃活動等の参加を啓発します。

※　多世代向けの住戸については、空室状態が継続することが想定される場合は、今後の需要を改めて評価した上で、市営住宅の有効活用や団地のミクスト・コミュニティを推進するため、若年層が多人数で居住する学生用シェアハウスなど広い住戸を活かした取組方策を検討します。

⑸ 住宅確保要配慮者に対応した住宅ストックの活用

- 住宅確保要配慮者は、これまでの低額所得者や高齢者、障害者だけでなく、子育て世帯や外国人など対象が広がり、ニーズも多様化しているため、バリアフリー対応住戸の増加や住宅設備の改修による居住性向上など必要な整備を行います。
- 高齢化の進行や世帯人員の増減などライフスタイルの変化に伴う多様なニーズにあわせた適切な住戸への住み替えを支援します。
- 外国人入居者への指導・啓発として、ゴミ出しや駐車場の利用、騒音などの守るべきルールやマナーについて多言語で情報発信するとともに、必要に応じて近隣住民とのコミュニケーションを支援します。また、企業が雇用する外国人従業員が入居する場合は、市と企業が連携して指導・啓発を図ります。
- 住宅確保要配慮者の増加に対しては、公営住宅の既存ストックを活用しつつ、必要に応じて公営住宅以外の住宅セーフティネット機能と連携した住宅ストックの情報提供を推進します。

※　住宅確保要配慮者への対応は、市営住宅を中核としつつも、全てのニーズに対応できないことが継続する場合は、家賃補助などにより民営借家等の既存住宅ストックを活用した重層的な住宅セーフティネット機能を構築（強化）するなど、加東市住生活基本計画に基づき取り組みます。

※　長期に渡って空室となっている住戸については、空室状態が継続することが想定される場合は、今後の需要を改めて評価した上で、外国人を対象にした広い住戸を活かしたシェアハウスを検討するなど、市営住宅の有効活用を図ります。

４ 市営住宅の管理運営に関する方針　～全ての入居者が快適に暮らすために～

入居者がルールを守り快適に住んでいただけるように、自治会などと連携し、指導・啓発します。

- 家賃の滞納者や高額所得者、長期不在者に対して、適切な指導などを経て、明渡し請求を行います。
- 自治会については、健全なコミュニティや団地の適切な維持管理のため、入居者の参加啓発を促します。
- 市営住宅の清掃方法や設備機器の使用方法など、入居者が日常生活で対応すべき「よくある問題」の事例をリスト化し、市営住宅が健全に維持管理されるように入居者を指導・啓発します。

５ 市営住宅整備水準

長寿命化のための基本方針に基づき、居住性の向上、福祉対応など次表を整備水準として個別改善事業を実施します。

ただし、既存の構造躯体や配管経路など物理的な状況から、整備水準（寸法等）を満たすことが難しい場合においても、できる限り整備水準に準じた整備が行えるように創意・工夫を行い、改善事業を実施します。

表 3-1　市営住宅の整備水準

項目		参考基準	整備水準
住戸部分	設備	公営住宅等長寿命化計画策定指針	3 点給湯（浴室・洗面所・台所）
		公営住宅等長寿命化計画策定指針	ユニットバス
	維持管理への配慮	公営住宅整備基準 （維持管理対策等級 2）	設備配管等の点検、補修を容易にするための対策（3 点給湯部分） ・床下点検口 ・露出転がし配管
	空気環境 （シックハウス）	公営住宅整備基準 （ホルムアルデヒド対策等級 3）	居室内の仕上材の化学物質発散防止 ・ホルムアルデヒド発散量が極めて少ない材料を使用（F☆☆☆☆）
	高齢者等への配慮 （住戸内）	公営住宅整備基準 （高齢者等級 3）	高齢者等への住戸内の移動の利便性及び安全性確保 ・段差 2 cm以内 ・手すり（便所・浴室・玄関・洗面所） ・浴室の出入口幅 60 cm以上 ・浴室の短辺の内法寸法 120 cm以上
共用部分	廊下・階段	兵庫県福祉のまちづくり条例	滑りにくい仕上材による転倒防止等の安全性確保 ・防滑性ビニル床シート
	照明器具	高齢者が居住する住宅の設計に係る指針	安全性に配慮した、十分な照度を確保及びコスト削減 ・LED 照明への更新
	通路	公営住宅整備基準	日常生活の利便性、安全性、災害の防止、環境の保全等を確保した適切な維持管理 ・アスファルト舗装 ・不陸整正

第４章　市営住宅の目標管理戸数と長寿命化の対象団地の選定

１　市営住宅の目標管理戸数の設定

加東市住生活基本計画の市営住宅の供給方針において、「計画期間内（令和 4 年度から令和 13 年度まで）では 326 戸（12 団地 54 棟）の住戸を管理・供給することを目標とします」と定めていることから、本計画における中長期の市営住宅の目標管理戸数においても同数の 326 戸（12 団地 54 棟）とします。

令和 2 年度管理戸数　367 戸　　⇒　　令和 13 年度管理戸数　326 戸
（約 1 割減）

供給方針及び目標管理戸数の設定に当たって収集、取りまとめた次の資料については、参考資料として巻末の資料編に掲載しています。

- 特定のニーズを有する要支援世帯数と公営住宅戸数の推移（推計比較）
- 低廉な家賃かつ一定の性能が確保された民営借家数の算出
- 特定のニーズを有する要支援世帯数と対応ストック量の推移（推計比較）

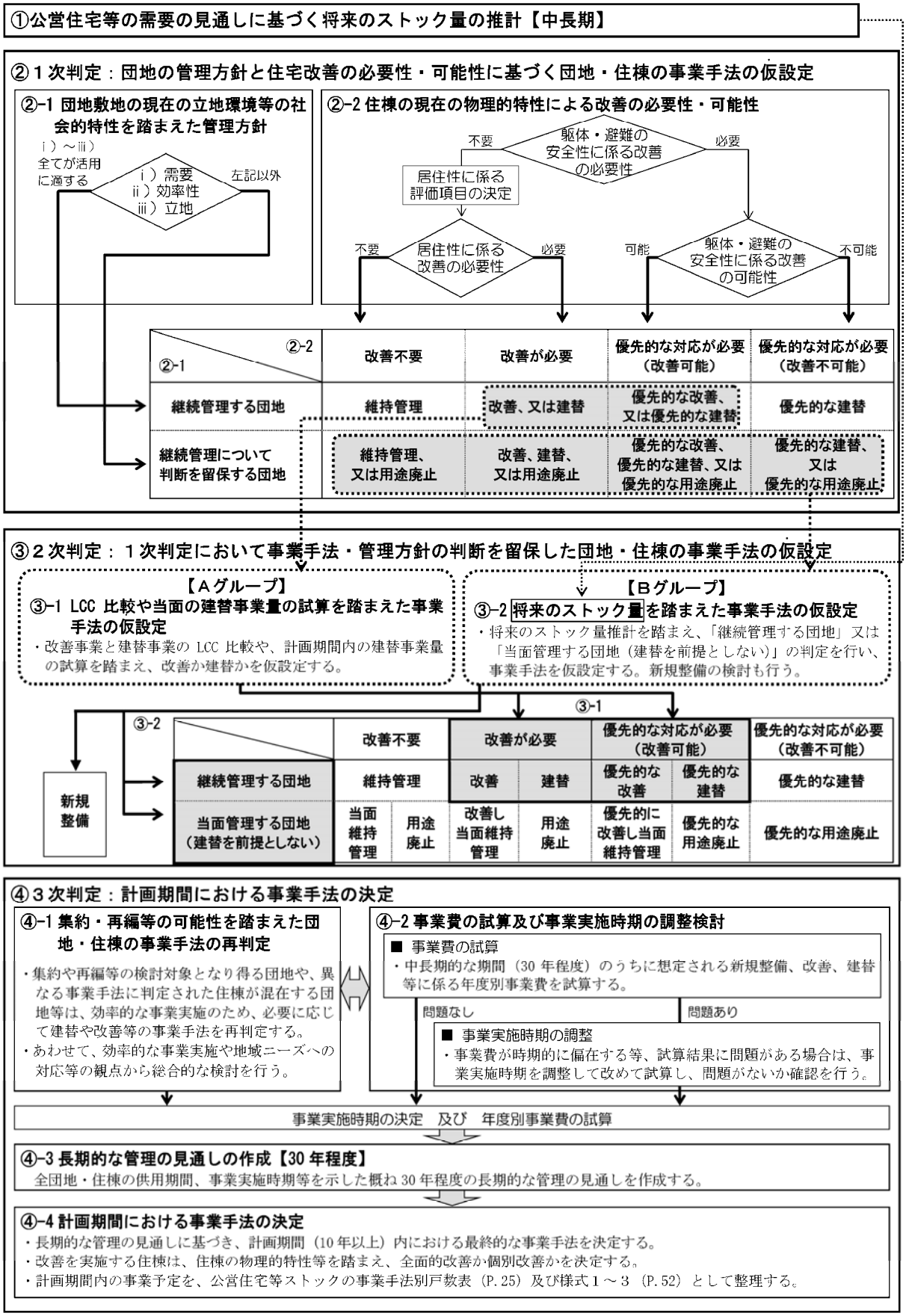
２　長寿命化の対象団地の設定及び事業手法の選定方法

供給方針により管理・供給するとしている 12 団地を、長寿命化の対象団地とします。

長寿命化の事業手法については、公営住宅等長寿命化計画策定指針（以下「策定指針」という。）において示された「事業手法の選定フロー（以下「選定フロー」という。）に基づき選定します。

なお、選定フローに示されている「①公営住宅等の需要の見通しに基づき将来のストック量の推計【中長期】」については、目標管理戸数及び長寿命化の対象団地を選定していることから省略します。

図 4-1　事業手法の選定フロー



資料：公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）平成 28 年８月国土交通省住宅局

３ 事業手法の選定

ここでは、長寿命化に取り組む 12 団地の事業手法を選定するだけでなく、用途廃止する 4 団地の検討経過についてもあわせて示します。

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

(1) １次判定・・・選定フロー②

1 次判定は、選定フローに従い、次の 2 段階の手順から、事業手法の仮設定を行います。

②―1：団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針
②―2：住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

②―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の検討

策定指針では、「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検討に当たっては、立地・需要・効率性の 3 つの観点を考慮し評価する」こととされています。

表 4-1　策定指針に基づく評価内容

評価項目	内容	評価基準
立地	・利便性 ・地域バランス ・災害危険区域等の指定	利便性がよい 同地区での団地が少ない 災害危険区域外である
需要	・応募倍率、空室率の状況	応募倍率が高い 空室率が低い
効率性	・高度利用の可能性	地域地区などによる敷地の利用性

しかし、本市では、都市部とは異なる地域特性を有していることから、上記評価内容を勘案しつつ、次の独自基準に基づき管理方針の仮設定を行います。

表 4-2　本市独自の評価方法

評価項目		評価方法
立地		
	教育･公共施設	教育施設や市役所(800m)からの徒歩圏内外により評価
	公共交通	鉄道駅(800m)、バス停(300m)からの徒歩圏内外により評価
	共用施設	移動手段である自家用車を駐車する場所の有無により評価
	地域バランス	本市の居住地にバランスよく配置されているため、評価対象としない
需要		
	空室率	空室率が 20%以上の場合、空室率が大きいと判断
	倍率	直近 3 年間の倍率が 1 未満であれば、低いと判断
効率性		
	法規制	用途地域や容積率等の団地に係る法規制の有無により評価
	敷地条件	団地敷地の極小敷地や傾斜地等の地形条件の有無により評価

※適用評価の全てをクリアしている団地を「継続管理する団地」と位置付け、それ以外の団地を「継続管理について判断を留保する団地」として位置付けます。

表 4-3　1 次判定結果（その１）

評価項目	【立地性】	【需要】	【効率性】
全て該当	該当団地なし	該当団地なし	該当団地なし
一部該当	該当団地なし	需要が高いに該当する団地	効率性が高いに該当する団地
		小元、　嬉野台、家原（北）、家原（南）、下三草、光明寺、春日、　下滝野、北野、　森尾、　森	小元、　鴨川、嬉野台、家原（北）、家原（南）、下三草、平安、岩の花、春日、　下滝野、河高、　高岡、新町、　北野、　森尾、藪、　森

②－2　住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

策定指針では、「住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性の検討に当たっては、躯体の安全性・避難の安全性・居住性の 3 つの観点を考慮し評価する」こととされています。

表 4-4　策定指針に基づく評価内容

評価項目	内容	評価基準
躯体の安全性	・耐震改修の必要性	耐震改修が必要又は不要
避難の安全性	・二方向避難の確保状況 ・防火区画の確保状況	安全性確保の有無
居住性	・住戸面積 ・バリアフリー性 ・省エネルギー性 ・浴室設置状況	居住性改善が必要又は不要

※居住性に係る評価項目は、各自治体において適宜決定とされています。

この評価内容に対して前述と同様に、本市の地域特性を勘案し、次の独自基準に基づきそれぞれの住宅の改善の必要性・可能性の仮設定を行います。

表 4-5　本市独自の評価方法

評価項目		判定基準
躯体の安全性		
	旧耐震基準	昭和 56 年 6 月 1 日以降に建築した住棟は「耐震性あり」とし、昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築した住棟は「耐震性なし」と評価
	現地調査による躯体劣化	外壁材の劣化及び屋上の防水材の劣化により、「躯体部に大きな影響をあたえる可能性がある」と評価
避難の安全性		
	二方向避難	3 階以上の住棟は、バルコニーにおける避難口の有無を評価
居住性		
	住戸面積	本市の平均世帯人数が 2.4 人であるため、3 人世帯に必要な最低居住面積水準（住戸面積）40 ㎡以上を評価
	住戸設備	ユニットバスの設置、3 点給湯、換気設備の設置を評価
	バリアフリー性	手すりの設置や段差の解消、バリアフリー対応を評価
	外壁塗装等の修繕	前回の外壁塗装修繕から 18 年未満、屋上防水修繕から 12 年未満を評価 未修繕の住棟は、建設年次よりそれぞれ 18・12 年未満を評価
	省エネルギー性	過半数の住棟で省エネ設備が未設のため、評価しない

表 4-6　１次判定結果（その２）

評価項目	判定項目	団地・住棟名		
耐震性	昭和56年6月1日以降に建築した住棟	小元　1～8号棟 家原（南）　3～7号棟 高岡　A～D棟 森　1～8号棟	嬉野台　1～9号棟 下三草　1～3号棟 新町　A～C棟	家原（北）　1・2号棟 河高　A・B棟 北野　1～3号棟
	昭和56年5月31日以前に建築した住棟	鴨川　1～4号棟 光明寺　1号棟 藪　2号棟	平安　1～6号棟 春日　1～15号棟	岩の花　2・3号棟 森尾　2号棟
躯体劣化	躯体劣化に大きな影響をあたえる可能性のない住棟	小元　1～8号棟 岩の花　2・3号棟 森　1～8号棟	嬉野台　9号棟 河高　A・B棟	家原（北）　1・2号棟 高岡　A・B・D棟
	躯体劣化に大きな影響をあたえる可能性のある住棟	鴨川　1～4号棟 下三草　1～3号棟 春日　1～15号棟 北野　1～3号棟	嬉野台　1～8号棟 平安　1～6号棟 高岡　C棟 森尾　2号棟	家原（南）　3～7号棟 光明寺　1号棟 新町　A～C棟
二方向避難	二方向避難が可能 （3階以上の住棟）	嬉野台　1～9号棟 下三草　1～3号棟 北野　1～3号棟	家原（北）　1・2号棟 河高　A・B棟	家原（南）　3～7号棟 新町　A～C棟
	二方向避難が不可能 （3階以上の住棟）	該当団地・住棟なし		
住戸面積	住戸面積40㎡以上の住棟	小元　1～8号棟 家原（北）　1・2号棟 平安　1～6号棟 高岡　A～D棟 森尾　2号棟	鴨川　1～4号棟 家原（南）　3～7号棟 岩の花　2・3号棟 新町　A～C棟 藪　2号棟	嬉野台　1～9号棟 下三草　1～3号棟 河高　A・B棟 北野　1～3号棟 森　1～8号棟
	住戸面積40㎡未満の住棟	光明寺　1号棟	春日　1～15号棟	
ユニットバス	ユニットバスが設置されている住棟	小元　1～8号棟 高岡　A～D棟 藪　2号棟	下三草　1～3号棟 新町　A～C棟 森　1～8号棟	岩の花　2・3号棟 北野　1～3号棟
	ユニットバスが設置されていない住棟	鴨川　1～4号棟 家原（南）　3～7号棟 春日　1～15号棟	嬉野台　1～9号棟 平安　1～6号棟 河高　A・B棟	家原（北）　1・2号棟 光明寺　1号棟 森尾　2号棟
3点給湯	3点給湯が設置されている住棟	小元　1～8号棟 新町　A～C棟	下三草　1～3号棟 北野　1～3号棟	高岡　A～D棟
	3点給湯が設置されていない住棟	鴨川　1～4号棟 家原（南）　3～7号棟 光明寺　1号棟 森尾　2号棟	嬉野台　1～9号棟 平安　1～6号棟 春日　1～15号棟 藪　2号棟	家原（北）　1・2号棟 岩の花　2・3号棟 河高　A・B棟 森　1～8号棟
換気設備	換気扇が設置されている住棟	小元　1～8号棟 北野　2・3号棟	下三草　1～3号棟	高岡　A～D棟
	換気扇が設置されていない住棟	鴨川　1～4号棟 家原（南）　3～7号棟 光明寺　1号棟 新町　A～C棟 藪　2号棟	嬉野台　1～9号棟 平安　1～6号棟 春日　1～15号棟 北野　1号棟 森　1～8号棟	家原（北）　1・2号棟 岩の花　2・3号棟 河高　A・B棟 森尾　2号棟
バリアフリー化	高齢者等級3に該当する住棟	小元　1～8号棟 新町　A～C棟	下三草　1～3号棟	高岡　A～D棟
	高齢者等級3には満たないが、 一部手すりが設置されている住棟	鴨川　1～4号棟 家原（南）　3～7号棟 光明寺　1号棟 北野　1～3号棟 森　1～8号棟	嬉野台　1～9号棟 平安　1～6号棟 春日　1～15号棟 森尾　2号棟	家原（北）　1・2号棟 岩の花　2・3号棟 河高　A・B棟 藪　2号棟
外壁塗装 屋上防水	外壁塗装（18年未満）かつ 屋上防水（12年未満）	小元　1～8号棟 岩の花　2・3号棟 藪　2号棟	嬉野台　9号棟 河高　A・B棟 森　1～8号棟	家原（北）　1・2号棟 高岡　A・B・D棟
	外壁塗装（18年以上）又は 屋上防水（12年以上）	鴨川　1～4号棟 下三草　1～3号棟 春日　1～15号棟 北野　1～3号棟	嬉野台　1～8号棟 平安　1～6号棟 高岡　C棟	家原（南）　3～7号棟 光明寺　1号棟 新町　A～C棟

１次判定における事業手法の仮設定

１次判定の結果、「②－1：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」の判定において全ての評価項目に該当する団地・住棟がなかったことから、全ての団地・住棟を「継続管理について判断を留保する団地」とし、「②－2：住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性」の評価に応じて、表 4 - 7 のとおり 4 つの区分に仮設定し（振り分け）、判定を 2 次判定に委ねます。

表 4-7　１次判定結果：事業手法の仮設定

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 ＼ 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性	改善不要	改善が必要	優先的な対応が必要（改善可能）	優先的な対応が必要（改善不可能）
継続管理する団地	維持管理	改善 建替え	優先的な改善 優先的な建替え	優先的な建替え
継続管理する団地	該当なし	該当なし Aグループ	該当なし	該当なし
継続管理について判断を留保	維持管理 用途廃止	改善 建替え 用途廃止	優先的な改善 優先的な建替え 優先的な用途廃止	優先的な建替え 優先的な用途廃止
継続管理について判断を留保	団地　6 住棟　24	団地　2 住棟　13	団地　4 住棟　10	団地　7 住棟　30
継続管理について判断を留保	小元1～8号棟 嬉野台9号棟 家原（北）1・2号棟 河高A・B号棟 高岡A・B・D棟 森1～8号棟	嬉野台1～8号棟 家原（南）3～7号棟 Bグループ	下三草1～3号棟 新町A～C棟 北野1～3号棟 高岡C棟	鴨川1～4号棟 平安1～6号棟 岩の花2・3号棟 光明寺1号棟 春日1～15号棟 森尾2号棟 藪2号棟

この検討結果から、直ちに事業手法を仮設定できない場合として、次の 2 つのグループが挙げられます。

Ａグループ

継続管理する団地のうち改善が必要な団地及び優先的な対応が必要（改善可能）な団地については、改善か建替えかの判断を留保します。

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

※A グループに該当する団地はありません。

Ｂグループ

継続管理について判断を留保する団地については、2 次判定において、将来に渡って「継続管理する団地」と、建替えを前提とせず「当面管理する団地」に改めて判定します。

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

(2) 2 次判定・・・選定フロー③

2 次判定は、選定フローに従い、次の 2 つの項目ごとに事業手法の仮設定を行うことになりますが、③－1 に該当する団地がないため、③－2 において事業手法の仮設定を行います。

③－1：LCC 比較や当面の建替え事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定 ③－2：将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

③－2：将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

1 次判定において、「継続管理について判断を留保する団地」について、将来のストック量の推計を踏まえ、「継続管理する団地」又は建替えを前提としない「当面管理する団地」に、改めて仮設定します（振り分けます）。

表 4-8 のとおり「継続管理について判断を留保する団地」のうち、課題のない団地・住棟については、同じ区分のまま「継続管理する団地」に仮設定し、「優先的な対応が必要（改善不可能）」とした団地・住棟については、「当面管理する団地」の「優先的な用途廃止」に仮設定します。また、課題のある次の団地・住棟についても「当面管理する団地」の中で、次のとおり仮設定します。

浸水想定区域で災害リスクのある家原（北）団地 1・2 号棟及び下三草団地については、「当面維持管理」と「優先的に改善し当面維持管理」にそれぞれ仮設定します。

小元団地は土砂災害警戒区域内ですが、平成 28 年度の建替え工事と並行して崖面の改修工事を実施しており、安全性は確保できるものと判断します。

表 4-8　2 次判定結果：事業手法の仮設定

	改善不要	改善が必要	優先的な対応が必要 （改善可能）	優先的な対応が必要 （改善不可能）
継続管理について判断を留保	維持管理 用途廃止	改善 建替え 用途廃止	優先的な改善 優先的な建替え 優先的な用途廃止	優先的な建替え 優先的な用途廃止
	団地　6 住棟　24	団地　2 住棟　13	団地　4 住棟　10	団地　7 住棟　30
	小元1～8号棟 嬉野台9号棟 家原（北）1・2号棟 河高A・B棟 高岡A・B・D棟 森1～8号棟	嬉野台1～8号棟 家原（南）3～7号棟	下三草1～3号棟 新町A～C棟 北野1～3号棟 高岡C棟	鴨川1～4号棟 平安1～6号棟 岩の花2・3号棟 光明寺1号棟 春日1～15号棟 森尾2号棟 藪2号棟

継続管理する団地	維持管理		改善	建替え	優先的な改善	優先的な建替え	優先的な建替え
	団地　5 住棟　22		団地　2 住棟　13	—	団地　3 住棟　7	—	—
	小元1～8号棟 嬉野台9号棟 河高A・B号棟 高岡A・B・D棟 森1～8号棟		嬉野台1～8号棟 家原（南）3～7号棟	—	新町A～C棟 北野1～3号棟 高岡C棟	—	—
当面管理する団地（建替えを前提としない）	当面維持管理	用途廃止	改善し、当面維持管理	用途廃止	優先的に改善し当面維持管理	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
	団地　1 住棟　2		—	—	団地　1 住棟　3	—	団地　7 住棟　30
	家原（北） 1・2号棟		—	—	下三草1～3号棟	—	鴨川1～4号棟 平安1～6号棟 岩の花2・3号棟 光明寺1号棟 春日1～15号棟 森尾2号棟 藪2号棟

④３次判定：計画期間における事業手法の決定

(3) 3 次判定・・・選定フロー④

3 次判定は、選定フローに従い、次の 4 段階の手順に基づき計画期間に実施する事業手法を決定します。

④―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
④―2：事業費の試算及び事業実施時期の調整検討
④―3：長期的な管理の見通しの作成（30 年程度）
④―4：計画期間内における事業手法の決定

④―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

策定指針では、「1 次及び 2 次判定の結果を踏まえ、集約や再編等の検討対象となり得る団地や、異なる事業手法に判定された住棟が混在する団地等は、効率的な事業実施のため、必要に応じて建替えや改善等の事業手法を再判定するとともに、効率的な事業実施や地域ニーズへの対応等の観点から総合的な検討を行う」こととされています。

【効率的な事業実施のための考え方】

2 次判定において、同一の地域内で集約や再編等の検討対象となり得る団地、団地内の住棟において異なる事業手法に判定された団地はなかったことから、これまでの判定で進めるものとします。

【地域ニーズへの対応等の観点についての考え方】

2 次判定において優先的な用途廃止となった 7 つの団地の中で、地域唯一の市営住宅となる鴨川団地、岩の花団地、藪団地（森尾団地は災害リスクが高いので除く）については、地域需要を勘案して、当面維持管理することとします。

表 4-9　3 次判定結果：事業手法の設定

	維持管理		改善	建替え	優先的な改善	優先的な建替え	優先的な建替え
継続管理する団地	団地 5 住棟 22		団地 2 住棟 13	―	団地 3 住棟 7	―	―
	小元1～8号棟 嬉野台9号棟 河高A･B号棟	高岡A･B･D棟 森1～8号棟	嬉野台1～8号棟 家原(南)3～7号棟	―	新町A～C棟 北野1～3号棟 高岡C棟	―	―
当面管理する団地（建替えを前提としない）	当面維持管理	用途廃止	改善し、当面維持管理	用途廃止	優先的に改善し当面維持管理	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
	団地 4 住棟 9		―	―	団地 1 住棟 3	―	団地 4 住棟 23
	鴨川1～4号棟 家原(北)1･2号棟 岩の花2･3号棟 藪2号棟		―	―	下三草1～3号棟	―	平安1～6号棟 光明寺1号棟 春日1～15号棟 森尾2号棟

④－2：事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

策定指針に基づき中長期的な期間（30 年程度）のうちに想定される新規整備事業、改善事業、建替え事業等に係る年度別事業費を試算し、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渡って事業実施が可能となるよう事業実施時期を調整し、計画期間（10 年）における改善事業等の実施時期及び年度別事業費を決定します。

【事業費試算のための考え方】

前述のとおり、市営住宅の目標管理戸数を現行の 367 戸から 326 戸に集約する方針であることから、計画期間内に新たな整備事業を実施しないことを前提とします。

また、改善事業は、概ね実施が予想される外壁塗装及び屋上防水を想定し、実施周期を 18 年とし、今後 30 年間の修繕時期を設定します。

なお、計画期間内に用途廃止を実施する住棟については、用途廃止以前には改善事業を実施しないこととし、計画期間以降に用途廃止が計画される住棟については、修繕周期に基づき必要に応じて改善事業を実施します。

【事業実施時期の調整】

年度別事業費試算について、市営住宅の将来に渡って継続的な事業実施の観点から、次の条件設定に基づき、事業実施時期等を調整します。

事業実施時期調整の前提条件

1　計画修繕や改善事業（長寿命化型等）により耐用年限以降も適正な維持管理をすることで、各住棟を活用することを前提とします。

2　災害リスクの高い平安団地や森尾団地、旧耐震基準の光明寺団地や春日団地については、入居者が退去した後に用途廃止を行うこととします。

また、前計画に基づいて個別改善を実施した岩の花団地と藪団地は、修繕周期（P71～　表 5-1 参照）に基づき、耐用年数が 18 年延長されたものとします。

3　修繕周期は、これまでの実績や事業量の平準化の観点から、「外壁塗装・屋上防水」を 18 年とします。

4　各住棟の改善事業は、前回修繕年度から上記の修繕周期を加えた年度で実施します。ただし、これまで修繕を一度も行っていない住棟については、建設年度に上記の修繕周期を加えた年度において改善事業を実施します。

5　修繕周期を超過した鴨川団地や嬉野台団地 1～8 号棟、家原（南）団地 3～7 号棟、下三草団地 1～3 号棟、新町団地 A～C 棟、北野団地 1～3 号棟については、計画期間 10 年において改善事業を実施します。

④－3：長期的な管理の見通し（30 年程度）

これまでの検討結果に基づくおおむね 30 年の長期的な管理の見通しは、次表のとおりです。

表 4-10　市営住宅の長期的な管理の見通し

No.	団地名	戸数	2022（R4）～2031(R13)	2032（R14）～2041（R23）	2042（R24）～2051（R33）
1	小元	48	計画修繕	個別改善	計画修繕
2	鴨川	8	個別改善	個別改善	用途廃止
3	嬉野台	81	個別改善	個別改善	個別改善
4	家原（北）	18	個別改善	個別改善	計画修繕
	家原（南）	45	個別改善	計画修繕	個別改善
5	下三草	27	個別改善	計画修繕	個別改善
6	平安	20	用途廃止	－	－
7	岩の花	13	個別改善	個別改善	用途廃止
8	光明寺	1	用途廃止	－	－
9	春日	15	用途廃止	－	－
10	河高	24	個別改善	個別改善	計画修繕
11	高岡	16	個別改善	個別改善	計画修繕
12	新町	6	個別改善	個別改善	計画修繕
13	北野	18	個別改善	個別改善	計画修繕
14	森尾	5	用途廃止	－	－
15	藪	6	個別改善	個別改善	用途廃止
16	森	16	個別改善	個別改善	計画修繕
管理戸数		367	326	326	299

④－4：計画期間内における事業手法の決定

長期的な管理の見通しに基づき、計画期間内（10 年間）に実施を予定する事業は、次表のとおりです。

表 4-11　計画期間内における改善事業の計画

団地名	住棟名	居住性向上型（万円）	福祉対応型（万円）	長寿命化型（万円）	概算事業費	
					（万円/棟）	（万円/団地）
鴨川	1･3号棟	238	24	310（外壁のみ）	572	2,108
	2･4号棟	148	24	310（外壁のみ）	482	
嬉野台	1～4、6～8号棟	1,296	72	1,400	2,768	23,422
	5号棟	1,206	72	1,400	2,678	
	9号棟	1,296	72	－	1,368	
家原（北）	1･2号棟	1,296	27	－	1,323	2,646
家原（南）	3～7号棟	1,296	27	1,540	2,863	14,315
下三草	1～3号棟	－	－	1,470	1,470	4,410
岩の花	2号棟	50(3点給湯のみ)	45	－	95	247
	3号棟	80（3点給湯のみ）	72	－	152	
河高	A･B棟	1,680（UB･3点給湯）	144	－	1,824	3,648
高岡	C棟	－	－	100（外壁のみ）	100	100
新町	A～C棟	－	－	530	530	1,590
北野	1号棟	－	36	1,210	1,246	3,128
	2号棟	－	36	950	986	
	3号棟	－	36	860	896	
藪	2号棟	60(3点給湯のみ)	54	－	114	114
森	1～8号棟	58（3点給湯･換気扇）	68（段差解消含む）	－	126	1,008
合計						56,736

居住性向上型…ユニットバス･3点給湯･換気扇の設置とする。
福祉対応型…手すりの設置とする。
長寿命化型…外壁改修･屋上防水･共用の改修とする。

表 4-12　改善事業における概算事業単価

事業手法	改善工事	概算事業単価
居住性向上型	①ユニットバス	90万円 ／ 戸
	②3点給湯 （岩の花、藪団地）	10万円 ／ 戸
	③3点給湯 （鴨川、森団地）	25万円 ／ 戸
	④3点給湯 （その他団地）	50万円 ／ 戸
	⑤換気扇	4万円 ／ 箇所
福祉対応型	⑥手すり	3万円 ／ 箇所
	⑦段差解消	25万円 ／ 戸
長寿命化型	⑧外壁改修	9,807円 ／ ㎡
	⑨屋上防水 （シート防水）	41,613円 ／ ㎡
	⑩屋上防水 （塗膜防水）	25,140円 ／ ㎡
	⑪共用部 外壁改修	16,740円 ／ ㎡
用途廃止	木造	110万円 ／ 戸
	簡易耐火造	170万円 ／ 戸

※概算事業単価は、嬉野台団地 9 号棟、岩の花団地の改善事業による工事費を基に、嬉野台団地は建設工事費デフレーターを用いて現在費用を算出しました。その他、メーカー標準品のカタログ単価を 70%とすることで工事費を算出しました。

第５章　市営住宅長寿命化計画の実施方針

１ 点検の実施方針

(1) 定期（法定）点検の実施方針

市営住宅の長寿命化に向けて、躯体や材料の劣化、設備機器の故障や不具合などを未然に防ぐ予防保全を推進するためには、部位や設備機器の点検を適切に実施する必要があります。そのため、建築基準法や消防法、水道法などの関係法令に基づく「法定点検」を適切に実施します。

(2) 日常点検の実施方針

市営住宅の躯体や材料の劣化、設備機器の故障や不具合の前兆を早期に把握するために、目視により容易に確認することができる部位や設備機器については、全ての住棟を対象とした日常点検を臨機応変に実施します。

点検方法については、建築基準法第 12 条に規定された有資格者以外の者でも対応できる簡便なものとします。

なお、日常点検は「公営住宅等日常点検マニュアル（国土交通省住宅局住宅総合整備課：平成 28 年 8 月）」を参考に実施します。

また、団地に付属する集会所や駐車場、駐輪場、設備施設（受水槽等）、遊具、外構、照明設備などの共同施設についても、良好な居住環境を確保するため、点検を実施します。

バルコニーや専用庭などの共用施設や専用部分については、入退去時に点検を実施します。入居中は立ち入ることが困難であるため、入居者による維持管理を促進します。

(3) 点検結果の管理

定期点検や日常点検の結果は、それぞれデータベースに記録し、修繕・維持管理の的確な実施や次回の点検に役立てることとします。

２ 計画修繕の実施方針

(1) 計画修繕の基本方針

市営住宅を良好に維持管理するためには、部位や設備機器等の劣化状況に応じて適時適切な修繕を計画的に実施する必要があります。そのため、国の修繕周期表に示された修繕周期を参考にしつつ、定期点検や日常点検の結果を踏まえて、将来必要となる修繕項目を把握します。

なお、効率的に工事を実施するために、計画修繕と改善事業の実施時期が近い場合や、点検結果による劣化状況などを踏まえて、実施時期を調整します。

また、用途廃止対象住棟は、原則として計画修繕は実施しないこととします。

修繕の内容は、次回の点検や修繕に活用できるよう、正確に記録します。

(2) 修繕対象住棟

住宅セーフティネット機能を長期的に維持していくため、事業手法の選定により「継続管理する団地」に分類した住棟を計画修繕の対象とします。また、「当面管理する団地」に分類した住棟については、施設の耐用年数や劣化状況に応じて適切な修繕工事を実施します。

表 5-1　修繕周期表

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
1　屋根防水										
①屋上防水（保護防水）	屋上、塔屋、ルーフバルコニー	補修	12 年	伸縮目地の打替、保護コンクリート部分補修	③			○		
		修繕	24 年	下地調整の上、露出防水（かぶせ方式）	③			○		
②屋上防水（露出防水）	屋上、塔屋	修繕	12 年	塗膜防水の上保護塗装（かぶせ方式）	③			○		
		補修修繕	12～15 年＊	既存防水層全面撤去の上下地調整、露出アスファルト防水等	③			○		
③傾斜屋根	屋根	補修	12 年	下地調整の上保護塗装	③			○		
		撤去・葺替	24 年	既存屋根材を全面撤去の上下地補修、葺替え	③			○		
④庇・笠木等防水	庇天端、笠木天端、パラペット天端・アゴ、架台天端等	修繕	12 年	高圧洗浄の下地調整、塗膜防水等	③			○		
2　床防水										
①バルコニー床防水	バルコニーの床（側溝、巾木を含む）	修繕	18 年	高圧洗浄の上下地調整、塗膜防水等	②			○		
②開放廊下・階段等床防水	開放廊下・階段の床（側溝、巾木を含む）	修繕	18 年	高圧洗浄の上下地調整、塗膜防水等	②			○		
3　外壁塗装等										
①コンクリート補修	外壁、屋根、床、手すり壁、軒天（上げ裏）、庇等（ｺﾝｸﾘｰﾄ、ﾓﾙﾀﾙ部分）	補修	18 年	ひび割れ、浮き、欠損、鉄筋の発錆、モルタルの浮き等の補修	②	○		○		
②外壁塗装	外壁、手すり壁等	塗替	18 年	高圧洗浄の上下地処理、仕上塗材塗り等	②	○		○		○
③軒天塗装	開放廊下・階段、ﾊﾞﾙｺﾆｰ等の軒天（上げ裏）部分	塗替	18 年	高圧洗浄の上下地処理、仕上塗材塗り等	②	○		○		○
④タイル張補修	外壁・手すり壁等	補修	18 年	欠損、浮き、剥離、ひび割れの補修、洗浄	②	○		○		○
⑤シーリング	外壁目地、建具周り、スリーブ周り、部材接合部等	打替	18 年	既存シーリング材を全面撤去の上、下地処理、打替え	②	○		○		
4　鉄部塗装等										
①鉄部塗装（雨掛かり部分）	（鋼製）開放廊下・階段、バルコニーの手すり	塗替	6 年	下地処理の上、塗装	－			○		
	（鋼製）屋上フェンス、設備機器、立て樋・支持金物、架台、避難ハッチ、マンホール蓋、隔て板枠、物干金物等	塗替	6 年	下地処理の上、塗装	－			○		
	屋外鉄骨階段、自転車置場、遊具、フェンス	塗替	6 年	下地処理の上、塗装	－			○		
②鉄部塗装（非雨掛かり部分）	（鋼製）住戸玄関ドア	塗替	5~7年＊	下地処理の上、塗装	③			○		
	（鋼製）共用部分ドア、メーターボックス扉、手すり、照明器具、設備機器、配電盤類、屋内消火栓箱等	塗替	5～7 年＊	下地処理の上、塗装	③			○		
③非鉄部塗装	（アルミ製・ステンレス製等）サッシ、面格子、ドア、手すり、避難ハッチ、換気口等	清掃	18 年	洗浄の上、コーティング	－			○		
	（ボード、樹脂、木製等）隔て板・エアコンスリーブ・雨樋等	塗替	18 年	下地処理の上、塗装	－			○		
5　建具・金物等										
①建具関係	住戸玄関ドア、共用部分ドア、自動ドア	点検・調整	12 年	動作点検、金物（丁番、ドアチェック等）の取替等	③	○				
		取替	36 年	撤去又はかぶせ工法	③	○				
	窓サッシ、面格子、網戸、シャッター	点検・調整	12 年	動作点検、金物（戸車、クレセント、ビート等）の取替等	③	○				
		取替	36 年	撤去又はかぶせ工法	③	○				

表 5-1　修繕周期表

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
②手すり	開放廊下・階段、バルコニーの手すり、防風スクリーン	取替	36 年	全部撤去の上、アルミ製手すりに取替	③	○				
③屋外鉄骨階段	屋外鉄骨階段	補修	12 年	点検、腐食部板金溶接補修、踏板交換等	③	○				
		取替	36 年	全部撤去の上、取替	③	○				
④金物類（集合郵便受等）	集合郵便受、掲示板、宅配ロッカー等	取替	24 年	取替	③				○	
	笠木、架台、マンホール蓋、階段ノンスリップ、避難ハッチ、タラップ、排水金物、室名札、立樋・支持金物、隔て板、物干金物、スリーブキャップ等	取替	24 年	取替	③	○				
	屋上フェンス等	取替	36 年	全部撤去の上、アルミ製フェンスに取替	③	○				
⑤金物類（メータボックス扉等）	メーターボックスの扉、パイプスペースの扉等	取替	36 年	撤去又はかぶせ工法	③				○	
6　共用内部										
①共用内部	管理員室、集会室、内部廊下、内部階段等の壁、床、天井	張替・塗替	12 年	床・壁・天井の塗替、張替等	③					○
	エントランスホール、エレベーターホールの壁、床、天井、	張替・塗替	12 年	床・壁・天井の塗替等	③					○
7　給水設備										
①給水管	共用給水立て管 専用給水枝管	取替	20 年	硬質塩化ビニル管 亜鉛メッキ鋼管	① ⑤		○			
		取替	35 年	硬質塩化ビニルライニング鋼管（コア継手）	①		○			
		取替	30~40年*	ステンレス鋼管	③		○			
	水道メーター	取替	8 年	支給品	ー		○			
②貯水槽	受水槽、高置水槽	取替	25 年	FRP 製	③		○			
③給水ポンプ	揚水ポンプ、加圧給水ポンプ、直結増圧ポンプ	補修	8 年	オーバーホール	③		○			
		取替	15 年		③		○			
8　排水設備										
①雑排水管（屋内）	共用雑排水立て管 専用雑排水枝管	取替	20 年	配管用炭素鋼鋼管	①		○			
		取替	30 年	タールエポキシ塗装鋼管 排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管 排水用硬質塩化ビニル管 耐火２層管	① ④ ⑤		○			
②汚水管（屋内）	共用汚水立て管 専用汚水枝管	取替	30 年	配管用炭素鋼鋼管 タールエポキシ塗装鋼管 排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管 排水用硬質塩化ビニル管 耐火２層管	① ④ ⑤		○			
		取替	50 年	鋳鉄管	①		○			
③排水管（屋外）	屋外排水管	取替	25 年	排水用硬質塩化ビニル管	①		○			
		取替	30 年	ヒューム管	④		○			
④雨水樋	立て樋	取替	30 年	硬質塩化ビニル管	③		○			
⑤排水ポンプ	排水ポンプ	補修	8 年	オーバーホール	③		○			
		取替	15 年		③		○			
9　ガス設備										
①ガス管（屋内）	ガス管	取替	28~32年*	配管用炭素鋼鋼管	③		○			
	ガスメーター	取替	10 年		ー		○			
②ガス管（屋外）		取替	20 年	配管用炭素鋼鋼管	①		○			
		取替	50 年	被覆鋼管 ポリエチレン管	①		○			

表 5-1　修繕周期表

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
１０　空調換気設備										
①空調設備	管理室、集会室等のエアコン	取替	15 年		③				○	
②換気設備	管理員室、集会室、機械室、電気室換気扇、ダクト類、換気口、換気ガラリ	取替	15 年		③		○			
１１　電灯設備										
①電灯設備	共用廊下・エントランスホール等の照明器具、配線器具、非常照明、避難口・通路誘導灯、外灯等	取替	18～22 年＊		③	○	○			
	非常用照明器具内蔵蓄電池	取替	4 年～6 年		－	○	○			
②配電盤類	配電盤・ブルボックス等	取替	30 年		③		○			
③幹線設備	引込開閉器、幹線（電灯、動力）等	取替	30 年		③		○			
④避雷針設備	避雷突針・ポール・支持金物・導線・接地極等	取替	40 年		③		○			
⑤自家発電設備	発電設備	取替	30 年		③		○			
１２　情報・通信設備										
①情報・通信設備	電話配電盤（MDF）、中間端子盤（IDF）等	取替	30 年		③				○	
②テレビ共聴設備	アンテナ、増幅器、分配機等　※同軸ケーブルを除く	取替	15 年		③				○	
③光ケーブル配線設備	住棟内ネットワーク	取替	28～32 年＊		③				○	
④インターホン設備	インターホン設備、オートロック設備、住宅情報盤、防犯設備、配線等	取替	15 年		③				○	
１３　消防用設備										
①屋内消火栓設備	消火栓ポンプ、消火管、ホース類、屋内消火栓箱等	取替	25 年		③	○				
②自動火災報知設備	感知器、発信器、表示灯、音響装置、中継器、受信機等	取替	20 年		③	○				
③連結送水管設備	送水口、放水口、消火管、消火隊専用栓箱等	取替	25 年		③	○				
１４　昇降機設備										
①昇降機	カゴ内装、扉、三方枠等	補修	15 年		③				○	
	全構成機器	取替	30 年		③				○	
１５　立体駐車場設備										
①自走式駐車場	プレハブ造（鉄骨増＋ＡＬＣ）	補修	10 年	鉄部塗装、車止め等の取替	③				○	
		建替	30 年	全部撤去の上建替	③				○	
②機械式駐車場	２段方式、多段方式（昇降式、横行昇降式、ピット式）、垂直循環方式等	補修	5 年	鉄部塗装、部品交換	③				○	
		建替	20 年	撤去、新設	③				○	
１６　外構・附属施設										
①外構	平面駐車場、車路・歩道等の舗装、側溝、排水溝	補修	20 年		①			○	○	
	囲障（塀、フェンス等）、サイン（案内板）、遊具、ベンチ等	取替	20 年		①	○			○	
	埋設排水管、排水桝等、※埋設給水管を除く	取替	20 年		①		○			
②附属施設	自転車置場、ゴミ集積所	取替	20 年		①				○	
	植栽	整備	20 年		①					○

表 5-1　修繕周期表

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
１７　仮設工事										
①共通仮設		仮設	18 年	仮設事務所、資材置き場等	ー					
②直接仮設		仮設	18 年	枠組足場、養生シート等	ー					
１８　専用部分										
①住設機器	浴室ユニット	取替	25 年		①				○	
②設備機器	分電盤	取替	15 年		①		○			
	給湯・暖房器、バランス釜	取替	15 年		①				○	
	換気扇	取替	20 年		①				○	

資料：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　をもとに加筆

＊：参照文献の最新版による変更を実施

参照文献凡例

① 公営住宅ストック総合活用計画（公共賃貸住宅ストック総合活用計画）の策定指針（案）

② ＵＲ賃貸住宅の長寿命化に関する計画（ＵＲ／平成 31 年４月）

③ 長期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成ガイドライン・同コメント（国土交通省住宅局／令和３年９月 改訂）

④ マンション維持修繕技術ハンドブック（第５版）（一般社団法人　マンション管理業協会編／2019 年９月）

⑤ 平成 31 年版 建築物のライフサイクルコスト　第２版　国土交通省大臣官房官庁営繕部監修（建築保全センター）

３ 改善事業の実施方針

市営住宅の長寿命化に当たっては、次の型式に区分して改善事業を進め、適切に維持管理します。

表 5-2　個別改善の型式及び実施内容

個別改善の型式	実施内容
①　安全性確保型改善	躯体の安全性や防火性、避難施設、避難経路の改善を行い、住戸内及び共用部の安全を確保します。
②　長寿命化型改善	長期的な活用を目指し、耐久性の向上、躯体の劣化低減及び維持管理の容易性向上の観点から、予防保全的な改善を行います。
③　福祉対応型改善	高齢者等が安心して居住できるよう、住戸内、共用部及び屋外のバリアフリー化を推進します。
④　居住性向上型改善	構造体や建具の老朽化改善、住戸設備の機能向上を行い、居住性の向上を図ります（省エネ、エコ対応型の改善を含む）。
⑤　全面的改善	躯体以外の内装や設備など住戸内部全体又は大部分に渡って行う住戸改善で、安全性確保型、長寿命化型、福祉対応型及び居住性向上型の全ての個別改善を一体的に実施するものです。

表 5-3　個別改善の事業手法と事業内容

事　業　手　法		事　業　内　容
(1) 住戸改善 ・住戸内	安全性確保型改善	①台所の不燃化　②避難経路の確保
	福祉対応型改善	①住戸内部の段差解消　②浴室、便所等への手すり設置 ③浴室、便所の高齢者対応　④外壁の断熱
	居住性向上型改善	①間取りの改修　②給湯設備の設置 ③電気容量のアップ　④開口部のアルミサッシ化
(2) 共用部分改善 ・階段 ・廊下	安全性確保型改善	①耐震改修　②外壁落下防止改修 ③防火区画　④避難設備の設置
	福祉対応型改善	①廊下、階段の手すり設置　②中層 EV の設置 ③段差の解消
	居住性向上型改善	①給水方式の変更　②断熱化対応 ③共視聴アンテナ設備設置　④外壁等の景観向上
(3) 屋外・外構改善	安全性確保型改	①屋外消火栓設置
	福祉対応型改善	①屋外階段の手すり設置　②スロープ設置 ③幅員確保
	居住性向上型改善	①排水処理施設の整備（便所の水洗化等） ②集会所　③児童遊園整備 ④景観向上、住環境の向上に資する植栽、通路の整備
	○原則として150戸以上の団地であること。 （集会所、児童遊園、排水処理施設の整備）	

表 5-4　団地別の個別改善の型式

No	団地名		個別改善の型式					備考
			① 安全性 確保型	② 長寿命 化型	③ 福祉 対応型	④ 居住性 向上型	⑤ 全面的 改善型	
1	小元							計画修繕
2	鴨川						○	
3	嬉野台	1～8 号棟					○	
		9 号棟			○	○		
4	家原（北）				○	○		
	家原（南）						○	
5	下三草			○				
6	平安							用途廃止
7	岩の花				○	○		
8	光明寺							用途廃止
9	春日							用途廃止
10	河高				○	○		
11	高岡	A・B・D 棟						計画修繕
		C 棟		○				
12	新町			○				
13	北野			○	○			
14	森尾							用途廃止
15	藪				○	○		
16	森				○	○		

市営住宅の事業手法及び個別改善の型式について取りまとめると、次表のとおりとなります。

表 5-5　団地別の事業手法

事業手法			対象団地
用途廃止			平安、　森尾、　光明寺、　春日 （平安：浸水想定 2～3m未満） （森尾：土砂災害特別警戒区域）
個別改善	①安全性確保型改善		該当なし
	②長寿命化型改善		新町、　北野、　高岡（C 棟）、下三草
	③福祉対応型改善（複数階の団地は 1 階を対象に実施）		嬉野台（9 号棟 3 戸）、家原（1・2 号棟 6 戸） 岩の花、北野（1～3 号棟 6 戸） 河高（A・B 棟 8 戸）、藪、森
	④居住性向上型改善	ﾕﾆｯﾄﾊﾞｽ	嬉野台（9 号棟）、家原（北）、河高
		3 点給湯	嬉野台（9 号棟）、家原（北）、岩の花、 河高、藪、森
		換気扇	嬉野台（9 号棟）、家原（北）、森
	⑤全面的改善（福祉対応・居住性向上・長寿命化の複合整備）		鴨川、嬉野台（1～8 号棟）、家原（南）
維持管理			小元、高岡（A・B・D 棟）

(1) バリアフリー対応住戸の検討

市営住宅のバリアフリー化については、応募率が高い団地の 1 階の住戸を対象に手すりを設置します。また、ユニットバスを未整備の住戸に整備していくことで、居住性向上とあわせて浴室の段差を解消します。

現状で必要なバリアフリー対応住戸は、居住者の年齢構成を基に年齢階層別の要支援・要介護認定割合（資料：介護保険事業状況報告）を乗じることで、推計します。

次に、10 年後の状況を、居住者の加齢（10 歳年を加える)、生命表による生存率、及び要介護が進行することで施設入居による市営住宅からの退去（要介護 3 以上を想定）を考慮して推計します。

推計の結果、必要なバリアフリー対応住戸は現状で 49 戸、10 年後は 14 戸増加した 63 戸となりました。

そして、バリアフリー対応住戸の整備については、住宅性能評価高齢者等級 3 を整備基準として各団地の 1 階を中心に手すりの設置や段差解消を行うとともに、1 つの住棟に車いす利用などの高齢者が偏らないように配慮して進めます。

表 5-6　現状のバリアフリー対応住戸のニーズ（推計）

区分	居住者（高齢者）の構成				
	65～69 歳	70～79 歳	80～89 歳	90 歳以上	合計
公営住宅の入居者（人）	30	93	65	16	204
バリアフリー対応住戸のニーズ（戸）	1	9	26	13	49

表 5-7　10 年後のバリアフリー対応住戸のニーズ（推計）

区分	居住者（高齢者）の構成				
	65～69 歳	70～79 歳	80～89 歳	90 歳以上	合計
公営住宅の入居者（人）	36	48	77	31	192
バリアフリー対応住戸のニーズ（戸）	2	5	31	25	63

(2) 福祉対応型改善の整備方針

「バリアフリー対応住戸の検討」による 10 年後の推計は 63 戸と算出しましたが、一時的な需要増などに対応できない状況も想定されるため、余裕を持って確保していくことが重要です。

したがって、入居申込みの多い団地を対象に、1 階の住戸をバリアフリー対応住戸として整備を進めることとし、整備目標戸数については、現在の 55 戸から新たに 54 戸を加え 109 戸とします。

４ 建替え事業等の実施方針

新たな市営住宅の整備は、計画期間内に予定していませんが、人口構造の変化や世帯の小規模化、多様なライフスタイル、公営住宅に対する新たな需要などへの対応が求められている状況において、建替えや新築を検討することとします。

今後の市営住宅のあり方については、少子高齢化や世帯の小規模化等が想定されていることから、建替え事業等の検討においては、多世代が利用できる立地条件や間取り、設備等を選定し、さらにコミュニティの活性化が促進可能な計画を検討することが必要です。

また、関係部局と連携しつつ、必要に応じて民間活力の導入や保育所又は老人福祉法に定める施設、その他高齢者の生活支援に資する施設の併設についても検討します。

第６章　長寿命化のための事業実施予定の整理

市営住宅の長寿命化に当たっては、予防保全的な維持管理等を計画的に実施することが重要なことから、計画期間内に実施する計画修繕・改善・建替え等の事業実施予定を、次の様式により整理しました。

【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え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（集会所・遊具等）

なお、年次計画（計画修繕及び改善事業の予定）については、加東市公共施設等総合管理計画と整合して、取り組みます。

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名:　兵庫県加東市

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		計画修繕・改善事業の内容										LCC縮減効果（千円/年）
					法定点検	法定点検に準じた点検	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	
小元団地	1棟	6	木準	H28	－	－											-
小元団地	2棟	6	木準	H28	－	－											－
小元団地	3棟	6	木準	H28	－	－											－
小元団地	4棟	6	木準	H28	－	－											－
小元団地	5棟	6	木準	H29	－	－											－
小元団地	6棟	6	木準	H29	－	－											－
小元団地	7棟	6	木準	R1	－	－											－
小元団地	8棟	6	木準	R1	－	－											－
鴨川団地	1棟	2	PC	S54	－	－	UB・3点給湯・手すり等【居住性+福祉対応】									外壁【長寿命】	160
鴨川団地	2棟	2	PC	S54	－	－	UB・3点給湯・手すり等【居住性+福祉対応】									外壁【長寿命】	160
鴨川団地	3棟	2	PC	S54	－	－	UB・3点給湯・手すり等【居住性+福祉対応】									外壁【長寿命】	160
鴨川団地	4棟	2	PC	S54	－	－	UB・3点給湯・手すり等【居住性+福祉対応】									外壁【長寿命】	160
嬉野台団地	1棟	9	RC	S62	－	－			個別改善【全面的改善】								802
嬉野台団地	2棟	9	RC	S62	－	－				個別改善【全面的改善】							802
嬉野台団地	3棟	9	RC	S62	－	－					個別改善【全面的改善】						802
嬉野台団地	4棟	9	RC	H1	－	－						UB・3点給湯・手すり等【居住性+福祉対応】		外壁・屋上【長寿命】			737
嬉野台団地	5棟	9	RC	H1	－	－					UB・3点給湯・手すり等【居住性+福祉対応】				外壁・屋上【長寿命】		737
嬉野台団地	6棟	9	RC	H1	－	－						UB・3点給湯・手すり等【居住性+福祉対応】		外壁・屋上【長寿命】			737
嬉野台団地	7棟	9	RC	H1	－	－						UB・3点給湯・手すり等【居住性+福祉対応】		外壁・屋上【長寿命】			737
嬉野台団地	8棟	9	RC	H1	－	－							UB・3点給湯・手すり等【居住性+福祉対応】	外壁・屋上【長寿命】			737
嬉野台団地	9棟	9	RC	H1	－	－							UB・3点給湯・手すり等【居住性+福祉対応】				737
家原団地（北）	1棟	9	RC	H5	－	－						UB・3点給湯・手すり等【居住性+福祉対応】					809
家原団地（北）	2棟	9	RC	H5	－	－						UB・3点給湯・手すり等【居住性+福祉対応】					809
家原団地（南）	3棟	9	RC	H7	－	－					UB・3点給湯・手すり等【居住性+福祉対応】				外壁・屋上【長寿命】		907
家原団地（南）	4棟	9	RC	H7	－	－				UB・3点給湯・手すり等【居住性+福祉対応】					外壁・屋上【長寿命】		907
家原団地（南）	5棟	9	RC	H7	－	－				UB・3点給湯・手すり等【居住性+福祉対応】					外壁・屋上【長寿命】		907
家原団地（南）	6棟	9	RC	H7	－	－			UB・3点給湯・手すり等【居住性+福祉対応】							外壁・屋上【長寿命】	913
家原団地（南）	7棟	9	RC	H7	－	－			UB・3点給湯・手すり等【居住性+福祉対応】							外壁・屋上【長寿命】	913

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名:　兵庫県加東市

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		計画修繕・改善事業の内容										LCC縮減効果（千円/年）
					法定点検	法定点検に準じた点検	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	
下三草団地	1棟	9	木準	H11	－	－			外壁・屋上【長寿命】								940
下三草団地	2棟	9	木準	H12	－	－				外壁・屋上【長寿命】							963
下三草団地	3棟	9	木準	H14	－	－					外壁・屋上【長寿命】						949
岩の花団地	2号棟	5	PC	S49	－	－		3点給湯・手すり等設置【居住性+福祉対応】									290
岩の花団地	3号棟	8	PC	S49	－	－		3点給湯・手すり等設置【居住性+福祉対応】									464
河高団地	A棟	12	RC	H1	－	－							UB・3点給湯・手すり等【居住性+福祉対応】				928
河高団地	B棟	12	RC	H1	－	－							UB・3点給湯・手すり等【居住性+福祉対応】				928
高岡団地	A棟	4	木造	H22	－	－											－
高岡団地	B棟	4	木造	H22	－	－											－
高岡団地	C棟	4	木造	H20	－	－		外壁【長寿命】									336
高岡団地	D棟	4	木造	H22	－	－											－
新町団地	1棟	2	木造	H15	－	－		外壁・屋上【長寿命】									193
新町団地	2棟	2	木造	H15	－	－		外壁・屋上【長寿命】									193
新町団地	3棟	2	木造	H15	－	－		外壁・屋上【長寿命】									193
北野団地	1号棟	6	RC	H9	－	－	外壁・屋上・手すり等【長寿命+福祉対応】										602
北野団地	2号棟	6	RC	H11	－	－		外壁・屋上・手すり等【長寿命+福祉対応】									627
北野団地	3号棟	6	RC	H13	－	－		外壁・屋上・手すり等【長寿命+福祉対応】									643
藪団地	2号棟	6	PC	S49	－	－		3点給湯・手すり等設置【居住性+福祉対応】									319
森団地	1号棟	2	木造	S63	－	－		3点給湯・手すり等設置【居住性+福祉対応】									157
森団地	2号棟	2	木造	S63	－	－		3点給湯・手すり等設置【居住性+福祉対応】									157
森団地	3号棟	2	木造	S63	－	－		3点給湯・手すり等設置【居住性+福祉対応】									157
森団地	4号棟	2	木造	H1	－	－		3点給湯・手すり等設置【居住性+福祉対応】									151
森団地	5号棟	2	木造	H1	－	－		3点給湯・手すり等設置【居住性+福祉対応】									151
森団地	6号棟	2	木造	H2	－	－		3点給湯・手すり等設置【居住性+福祉対応】									149
森団地	7号棟	2	木造	H2	－	－		3点給湯・手すり等設置【居住性+福祉対応】									149
森団地	8号棟	2	木造	H2	－	－		3点給湯・手すり等設置【居住性+福祉対応】									149

【様式2】新規整備事業及び建替え事業の実施予定一覧

事業主体名:　　兵庫県加東市

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（　　）

・新規整備事業及び建替え事業の予定はありません

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		新規整備又は建替予定年度	LCC縮減効果（千円/年）	備考1	備考2
					法定点検	法定点検に準じた点検				

【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:　　兵庫県加東市

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		修繕管理・改善事業の内容									
			法定点検	法定点検に準じた点検	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13
嬉野台団地	集会所													外壁・屋上【長寿命】

第７章　ライフサイクルコストとその縮減効果算出

計画期間内に長寿命化型改善事業を実施する市営住宅について、ストックの有効活用とその効果を図る判断材料として、住棟ごとに LCC を算出し、予防保全的な管理を実施することの効果を検証します。

策定指針による LCC の算定要件

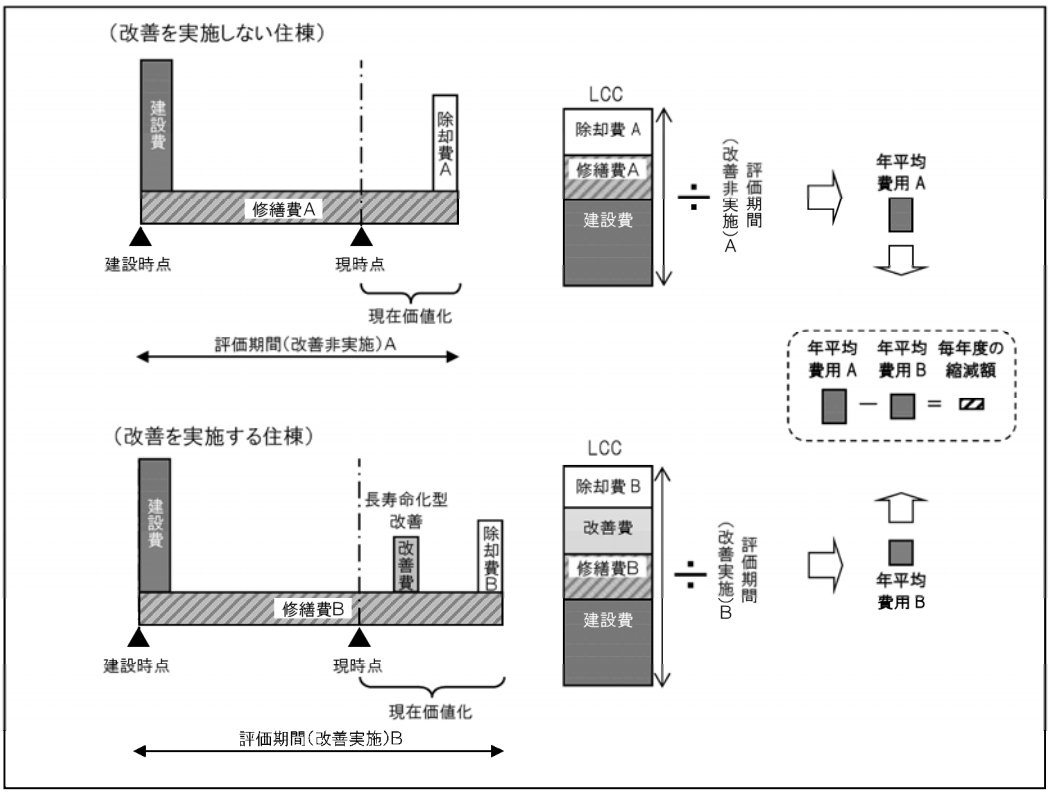
1　新規整備及び建替え事業を実施する市営住宅については、建設、改善、修繕、除却に要するコストを考慮した LCC を算出します。 2　計画期間内に長寿命化型改善事業又は全面的改善事業を実施する市営住宅については、LCC の縮減効果を算出します。

資料：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

本計画では、計画期間における新規整備や全面的改善事業の予定がないことから、長寿命化型改善事業の実施を予定する住棟に対して LCC 及びその縮減効果を算出します。

1　ライフサイクルコスト縮減効果の算出の基本的な考え方

LCC の縮減効果の算出は、策定指針に基づき次の考え方を基本とします。



資料：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

図 7-1　ライフサイクルコストの算出イメージ

算定方法

＜改善を実施しない場合＞

①　評価期間（改善非実施）Ａ

・長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間

②　修繕費Ａ

・修繕費＝（当該住棟の建設費×修繕項目別の修繕費乗率※1）の累積額

・上記の修繕費算出式を用いて、建設時点から上記①評価期間（改善非実施）Ａ末までの各年の修繕費を累積した費用とする。

・現時点以後の各年の修繕費については、現在価値化して算出する。

③　建設費

・推定再建築費

（＝当該住棟の建設時点に投資した建設工事費×公営住宅法施行規則第 23 条の率）。

・ただし、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。

④　除却費Ａ

・評価期間（改善非実施）末に実施する除却工事費

・評価期間（改善非実施）末の時期に応じて、現在価値化して算出する。

⑤　改善を実施しない住棟の LCC　＝　（③＋②＋④）÷ ①　単位：円/戸・年

＜改善を実施する場合＞

⑥　評価期間（改善実施）Ｂ

・市営住宅長寿命化計画に基づく改善事業（LCC 算定対象）及び市営住宅長寿命化計画の計画期間以後に想定される改善事業（LCC 算定対象）を実施する場合に想定される管理期間（目標管理期間）

⑦　修繕費Ｂ

・修繕費＝（当該住棟の建設費×修繕項目別の修繕費乗率※1）の累積額

・上記の修繕費算出式を用いて、建設時点から上記⑥評価期間（改善実施）Ｂ末までの各年の修繕費を累積した費用とする。

・現時点以降の各年の修繕費については、現在価値化して算出する。

⑧　改善費

・市営住宅長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び市営住宅長寿命化計画の計画期間以降に想定される長寿命化型改善事業費の総額から修繕費相当額を控除した額。当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用とする。

・修繕費相当額の控除については、想定している長寿命化型改善項目に相当する「計画修繕項目の修繕費乗率※1 を除いて算出すること（当該計画修繕項目の修繕費乗率※1 を除いた修繕費乗率※1 を推定再建築費に乗じて修繕費を算定すること）で対応する。

・長寿命化型改善は現時点以後に行われるので、全て現在価値化して算出する。

※1…P86（参考）修繕項目別の修繕費乗率

⑨　建設費

・推定再建築費

（＝当該住棟の建設時点に投資した建設工事費×公営住宅法施行規則第 23 条の率）。

・ただし、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。

⑩　除却費Ｂ

・評価期間（改善実施）末に実施する除却工事費

・評価期間（改善実施）末の時期に応じて、現在価値化して算出する。

⑪　改善を実施する住棟の LCC　＝　（⑨＋⑧＋⑦＋⑩）÷ ⑥　単位：円/戸・年

＜LCC 縮減効果の算定＞

⑫　年平均縮減額

・年平均縮減額＝⑤（改善を実施しない場合）－⑪（改善を実施した場合）

⑬　住棟あたりの年平均縮減額

・以上より算出した年平均縮減額は戸あたり額であり、これに当該住棟の住戸数分を積算して、住棟あたりの年平均縮減額を算出する。年平均縮減額が＋であれば、「LCC 縮減効果あり」と判断する。

表 7-1　（参考）修繕項目別の修繕費乗率

修繕項目	修繕周期	中層階段室型						中層片廊下型			高層				
		昭和45年以前	昭和46年～昭和55年	昭和56年～平成2年	平成3年～平成12年	平成13年～平成22年	平成23年以降	平成3年～平成12年	平成13年～平成22年	平成23年以降	昭和46年～昭和55年	昭和56年～平成2年	平成3年～平成12年	平成13年～平成22年	平成23年以降
1.屋上防水	12年	1.87%	1.42%	1.48%	1.43%	1.27%	1.25%	1.26%	1.23%	1.21%	0.73%	0.80%	0.81%	0.76%	0.77%
2.床防水	18年	1.53%	1.00%	0.85%	0.78%	0.69%	0.68%	0.89%	0.87%	0.86%	0.98%	0.89%	0.92%	0.86%	0.87%
3.外壁塗装等	18年	7.34%	5.05%	4.48%	4.10%	3.86%	3.80%	3.93%	4.06%	4.10%	5.26%	4.87%	4.74%	4.45%	4.62%
4.鉄部塗装等	6年	0.40%	0.25%	0.20%	0.16%	0.15%	0.14%	0.14%	0.13%	0.13%	0.19%	0.17%	0.14%	0.13%	0.13%
5-1.建具（玄関ドア、MB扉）	36年	3.13%	1.93%	1.59%	1.28%	1.13%	1.11%	1.05%	1.03%	1.02%	1.52%	1.30%	1.09%	1.02%	1.04%
5-2.建具（アルミサッシ）	36年	2.76%	1.70%	1.40%	1.55%	1.37%	1.35%	1.27%	1.25%	1.23%	1.34%	1.15%	1.32%	1.24%	1.25%
5-3.バルコニー手摺	36年	2.56%	1.73%	1.49%	1.46%	1.29%	1.27%	1.13%	1.11%	1.09%	1.26%	1.14%	1.17%	1.09%	1.11%
5-4.金物類	24年	0.81%	0.50%	0.41%	0.33%	0.29%	0.29%	0.27%	0.27%	0.26%	0.39%	0.34%	0.28%	0.26%	0.27%
7-1.給水管、給湯管	35年	6.21%	7.66%	6.30%	5.07%	4.49%	4.42%	4.18%	4.09%	4.03%	6.01%	5.18%	4.32%	4.05%	4.11%
7-2.貯水槽	25年	1.16%	0.72%	0.59%	0.48%	0.42%	0.41%	0.39%	0.38%	0.38%	0.56%	0.48%	0.40%	0.38%	0.38%
7-3.給水ポンプ	15年	1.16%	0.72%	0.59%	0.48%	0.42%	0.41%	0.39%	0.38%	0.38%	0.56%	0.48%	0.40%	0.38%	0.38%
8.排水設備	30年	3.54%	2.18%	1.80%	1.45%	1.28%	1.26%	1.19%	1.17%	1.15%	1.71%	1.48%	1.23%	1.15%	1.17%
9-1.ガス設備	30年	1.13%	0.69%	0.57%	0.46%	0.41%	0.40%	0.38%	0.37%	0.37%	0.55%	0.47%	0.39%	0.37%	0.37%
9-2.給湯器	15年	5.32%	3.28%	2.70%	2.17%	1.92%	1.89%	1.79%	1.75%	1.73%	2.57%	2.22%	1.85%	1.73%	1.76%
11-1.共用灯	15年	0.37%	0.23%	0.19%	0.15%	0.13%	0.13%	0.12%	0.12%	0.12%	0.18%	0.15%	0.13%	0.12%	0.12%
11-2.電力幹線・盤類	30年	2.33%	1.44%	1.18%	0.95%	0.84%	0.83%	0.78%	0.77%	0.76%	1.13%	0.97%	0.81%	0.76%	0.77%
11-3.避雷設備	40年										0.18%	0.15%	0.13%	0.12%	0.12%
12-1.電話設備	30年	0.38%	0.23%	0.19%	0.15%	0.14%	0.14%	0.13%	0.12%	0.12%	0.18%	0.16%	0.13%	0.12%	0.13%
12-2.テレビ共聴設備	15年	1.28%	0.79%	0.65%	0.52%	0.46%	0.46%	0.43%	0.42%	0.42%	0.62%	0.53%	0.44%	0.42%	0.42%
13-1.連結送水管	25年										0.21%	0.18%	0.15%	0.14%	0.14%
13-2.自火報設備	20年				1.31%	1.16%	1.14%	1.08%	1.05%	1.04%	1.55%	1.33%	1.11%	1.04%	1.06%
14-1.EV保守	1年	0.32%	0.20%	0.16%	0.13%	0.11%	0.11%	0.11%	0.10%	0.10%	0.15%	0.13%	0.11%	0.10%	0.11%
14-2.EV更新	30年	4.18%	2.57%	2.12%	1.71%	1.51%	1.49%	1.40%	1.38%	1.36%	2.02%	1.74%	1.45%	1.36%	1.38%
17-1.流し台	30年	3.21%	1.98%	1.63%	1.31%	1.16%	1.14%	1.08%	1.06%	1.04%	1.55%	1.34%	1.11%	1.05%	1.06%
17-2.浴室ﾕﾆｯﾄ	25年			8.47%	6.82%	6.03%	5.94%	5.61%	5.50%	5.41%		6.95%	5.80%	5.44%	5.52%
17-3.ﾚﾝｼﾞﾌｰﾄﾞ	20年			1.10%	0.89%	0.78%	0.77%	0.73%	0.71%	0.70%		0.90%	0.75%	0.71%	0.72%
17-4.24h換気	20年					0.14%	0.14%		0.13%	0.13%				0.13%	0.13%
18.経常修繕	1年	0.54%	0.38%	0.36%	0.33%	0.29%	0.29%	0.27%	0.27%	0.26%	0.30%	0.30%	0.28%	0.26%	0.27%

［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］

２ ライフサイクルコスト及び住棟別縮減効果の算定

住棟別の LCC を算定した結果、全ての団地において縮減効果を確認できました。

表 7-2　各住棟別の LCC 及びその縮減効果一覧

（千円/年）

団地名	住棟	戸数	LCC		LCC縮減額
			改善前(A)	改善後(B)	(A-B)
小元	1号棟	6	2,109	1,532	577
	2号棟	6	2,109	1,532	577
	3号棟	6	2,109	1,532	577
	4号棟	6	2,109	1,532	577
	5号棟	6	2,109	1,532	577
	6号棟	6	2,109	1,532	577
	7号棟	6	2,109	1,533	576
	8号棟	6	2,109	1,533	576
鴨川	1号棟	2	635	475	160
	2号棟	2	635	475	160
	3号棟	2	635	475	160
	4号棟	2	635	475	160
嬉野台	1号棟	9	3,041	2,239	802
	2号棟	9	3,041	2,239	802
	3号棟	9	3,041	2,239	802
	4号棟	9	2,813	2,076	737
	5号棟	9	2,813	2,076	737
	6号棟	9	2,813	2,076	737
	7号棟	9	2,813	2,076	737
	8号棟	9	2,813	2,076	737
	9号棟	9	2,813	2,076	737
家原(北)	1号棟	9	3,051	2,242	809
	2号棟	9	3,051	2,242	809
家原(南)	3号棟	9	3,391	2,484	907
	4号棟	9	3,391	2,484	907
	5号棟	9	3,391	2,484	907
	6号棟	9	3,411	2,498	913
	7号棟	9	3,411	2,498	913
下三草	1号棟	9	3,500	2,560	940
	2号棟	9	3,579	2,616	963
	3号棟	9	3,542	2,593	949
岩の花	2号棟	5	1,083	793	290
	3号棟	8	1,733	1,269	464
河高	A棟	12	3,458	2,530	928
	B棟	12	3,458	2,530	928
高岡	A棟	4	1,378	1,002	376
	B棟	4	1,378	1,002	376
	C棟	4	1,236	900	336
	D棟	4	1,378	1,002	376
新町	A棟	2	718	525	193
	B棟	2	718	525	193
	C棟	2	718	525	193
北野	1号棟	6	2,241	1,639	602
	2号棟	6	2,330	1,703	627
	3号棟	6	2,385	1,742	643
藪	2号棟	6	1,257	938	319
森	1号棟	2	608	451	157
	2号棟	2	608	451	157
	3号棟	2	608	451	157
	4号棟	2	586	435	151
	5号棟	2	586	435	151
	6号棟	2	581	432	149
	7号棟	2	581	432	149
	8号棟	2	581	432	149

表 7-3　【算出例】嬉野台団地１号棟 LCC

■計画前モデル

	項目	費用等	備考
①	評価期間（改善非実施）A	50 年	長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間
②-1	修繕費A1（現時点まで）	4,153,937 円	現時点までの各年の修繕費を累積した費用
②-2	修繕費A2（現時点から評価期間Aまで）（現在価値化）	2,777,539 円	現時点＋１年から①評価期間（改善非実施）Aまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
②	修繕費A	6,931,476 円	②-1と②-2の合計
③	建設費（推定再建築費）	9,055,100 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
④-1	除却費	1,700,000 円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.534	①評価期間（改善非実施）A末における現在価値化係数
④	除却費B（現在価値化）	907,644 円	①評価期間（改善非実施）A末における除却費
⑤	計画前LCC （（②＋③＋④）÷①）	337,884 円／戸・年	－

■計画後モデル

	項目	費用等	備考
⑥	評価期間（改善実施）B	70 年	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業（LCC算定対象）及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業（LCC算定対象）を実施する場合に想定される管理期間（目標管理期間）
⑦-1	修繕費B2（現時点から評価期間Bまで）（現在価値化）	3,790,760 円	現時点＋１年から⑥評価期間（改善実施）Bまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
⑦-2	長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分（現在価値化）	1,378,957 円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕相当分
⑦	累積修繕費B （②-1＋⑦-1-⑦-2）	6,565,741 円	②-1と⑦-1の合計から、⑦-2を減じた額
⑧-1	長寿命化型改善費	1,551,139 円	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額、当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用
⑧	長寿命化型改善費（現在価値化）	1,378,957 円	⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨	建設費（推定再建築費）	9,055,100 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
⑩-1	除却費	1,700,000 円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.244	⑥評価期間（改善実施）B末における現在価値化係数
⑩	除却費B（現在価値化）	414,237 円	⑥評価期間（改善実施）B末における除却費
⑪	計画後LCC（（⑦＋⑧＋⑨＋⑩）÷⑥）	248,772 円／戸・年	－

■LCC縮減効果

	項目	費用等	備考
⑫	年平均縮減額 （⑤－⑪）	89,112 円／戸・年	－
⑬	住棟当たりの年平均縮減額（⑫×戸数）	802,012 円／棟・年	年平均縮減額がプラスであれば、LCC縮減効果があると判断

３ 長寿命化型改善による維持管理の効果

計画修繕や改善事業等では、LCC の縮減効果以外に市営住宅の長寿命化や耐久性の向上、安全性の確保等の効果が見込まれます。

適切な時期における予防保全的な修繕及び改善事業を行った場合、10～20 年程度の市営住宅の長寿命化や耐久性の向上等が図られます。

また、市営住宅の各住棟の劣化や老朽化による事故を未然に防ぐ等の安全性の確保が図られます。

第８章　計画の実現に向けて

１ 定期点検による適正な維持管理

市営住宅の日常点検による経常修繕に加え、法定による定期点検や消防設備・給排水設備（受水槽・浄化槽）の点検、清掃を適正かつ確実に実施することで、常に市営住宅全体の状況を把握し、健全かつ安心な環境を確保します。

２ 計画の進行管理と経費縮減

計画の進行管理を適正に行うとともに、事業実施に当たっては、状況に応じた工法や工事手法の選択について創意工夫を行い、経費削減に努めます。

また、事業の円滑な遂行を図るため、入居者や近隣住民へ事前説明を行い、安全を確保し計画の理解を求めます。

３ 市営住宅における住み替えの促進と政策空家

本計画では、更新や改善の予定がない老朽化した住宅や災害危険区域に立地している住宅等について、集約や用途廃止を行います。

「用途廃止」と位置付けた住宅は、入居者の理解を得て、他の市営住宅への住み替えを進めます。

なお、今回新たに「用途廃止」と判定した住宅については、政策空家として新たな募集を停止することとします。

４ 人口・世帯の動向や需要の変化に応じた計画の推進

計画期間内における人口・世帯の動向による需要の変化に注視しながら、必要に応じて計画内容の変更を検討し、計画の推進にあたるものとします。

計画期間における検討項目（例）

〇EV 設置検討（高齢者等における上階利用）
〇目的外使用（月・年単位でのお試し居住、シェアハウス等）
〇団地コミュニティの活性化（地域集会所としての開放）
〇家賃補助（低廉な民営借家等の活用）
〇外国人へのサポート継続と拡充

第９章　資料編

１ 市営住宅の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計（参考）

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】

市営住宅の管理戸数は、本市の人口・世帯動向を踏まえ適切かつ効率的に維持管理するため、中長期に渡る見通しを検討します。

市営住宅の管理目標戸数の検証に当たっては、国の策定指針に基づいた住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラムを使用し、本市の将来人口は、国立社会保障・人口問題研究所による推計値を採用します。

ステップ 1 では、住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラムで、世帯の収入階層が低く、最低居住面積水準未満の狭い住宅に居住するなど支援を要する「特定のニーズを有する要支援世帯」を算出します。

ステップ 2 では、市営住宅に加え、県営住宅などの公営住宅の供給量を把握し、需要量となる「特定のニーズを有する要支援世帯」と比較します。

ステップ 3 では、民営借家における収入階層が低い世帯に対応可能な住宅ストックを算出します。

ステップ 4 では、公営住宅と民営借家による供給量と、需要量となる「特定のニーズを有する要支援世帯」を比較して、市営住宅の必要量を検討します。

【ステップ 1】「特定のニーズを有する要支援世帯数」の推計
（国土交通省　住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラムより）

↓

【ステップ 2】住宅供給量の現状把握
（県営住宅・市営住宅・民営借家　等）

↓

【ステップ 3】「低廉な家賃かつ一定の性能が確保された民営借家」の算出
（低廉な家賃かつ一定の性能が確保された民営借家の算出）

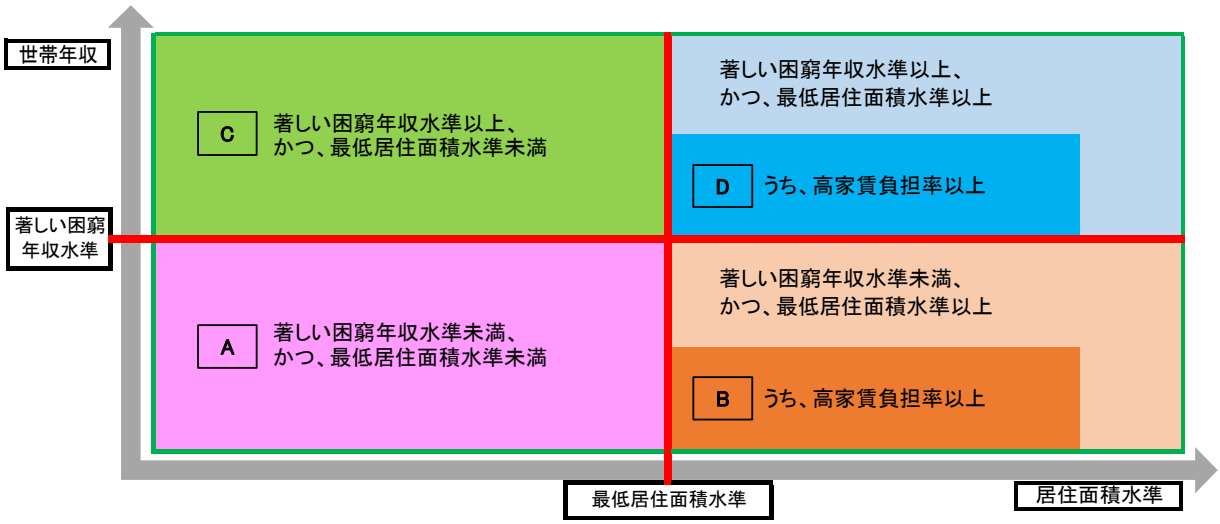
↓

【ステップ 4】目標管理戸数の設定
（将来的な総世帯数の減少を考慮し、公営住宅と民営借家による「供給量」が「需要」を上回ることを検証し、市営住宅の令和 13 年度の目標管理戸数を設定）

(1) 【ステップ１】「特定のニーズを有する要支援世帯数」の推計

特定のニーズを有する要支援世帯とは、公営住宅に入居可能な低額所得者を、世帯の収入や住居面積、家賃分担率の観点から 6 つに分類し、特に支援が必要と考えられる 4 区分（次の A～D）が「特定のニーズを有する要支援世帯」とされています。

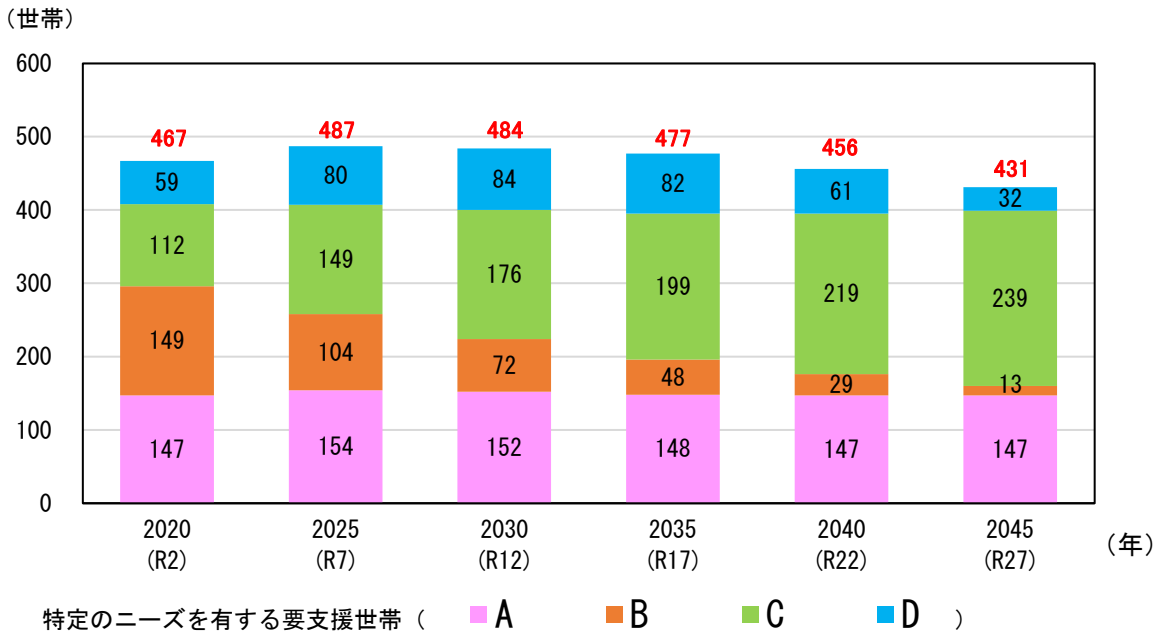
特定のニーズを有する要支援世帯については、公営住宅による居住の安定の確保を図るべき世帯として、住宅の供給に努めます。



A：世帯の収入階層が低く、最低居住面積水準未満の狭い住宅に居住しているため、最も優先度が高い類型
B：最低居住面積水準以上の広い住宅に居住しているが、A と同等の低所得階層であり、高家賃負担率以上となっているため、優先度が高い類型
C：著しい困窮年収水準以上の収入階層であるが、最低居住面積水準未満の住宅に居住しているため、優先度が高い類型
D：著しい困窮年収水準以上の収入階層で、最低居住面積水準以上の住宅に居住しているが、高家賃負担率以上となっている類型

資料：住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム

図 9-1　特定のニーズを有する要支援世帯



資料：住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラムより算出

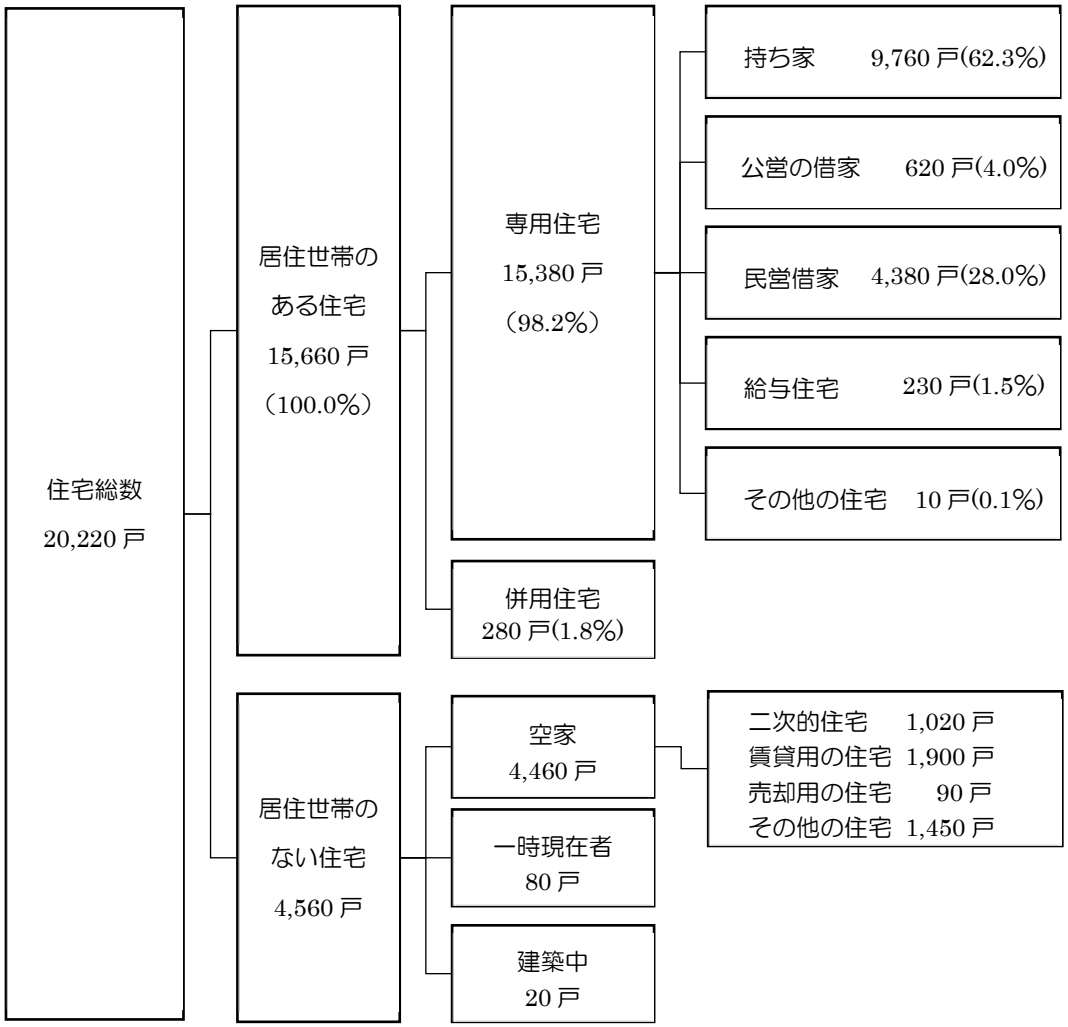
図 9-2　特定のニーズを有する要支援世帯数の推計

(2) 【ステップ 2】住宅供給量の現状把握

本市の居住世帯のある住宅は 15,660 戸となっており、公営の借家は 620 戸となっています。令和 3 年 4 月 1 日現在の公営住宅は、市営住宅 367 戸、県営住宅 150 戸となっています。

一方、民営借家が 4,380 戸ありますが、都市再生機構（UR）・公社の借家は整備されていません。

居住世帯のない住宅は 4,560 戸となっています。



資料：住宅・土地統計調査　平成 30 年 10 月 1 日

図 9-3　住宅供給量の状況

(3) 特定のニーズに対応する要支援世帯数と公営住宅の供給量の比較

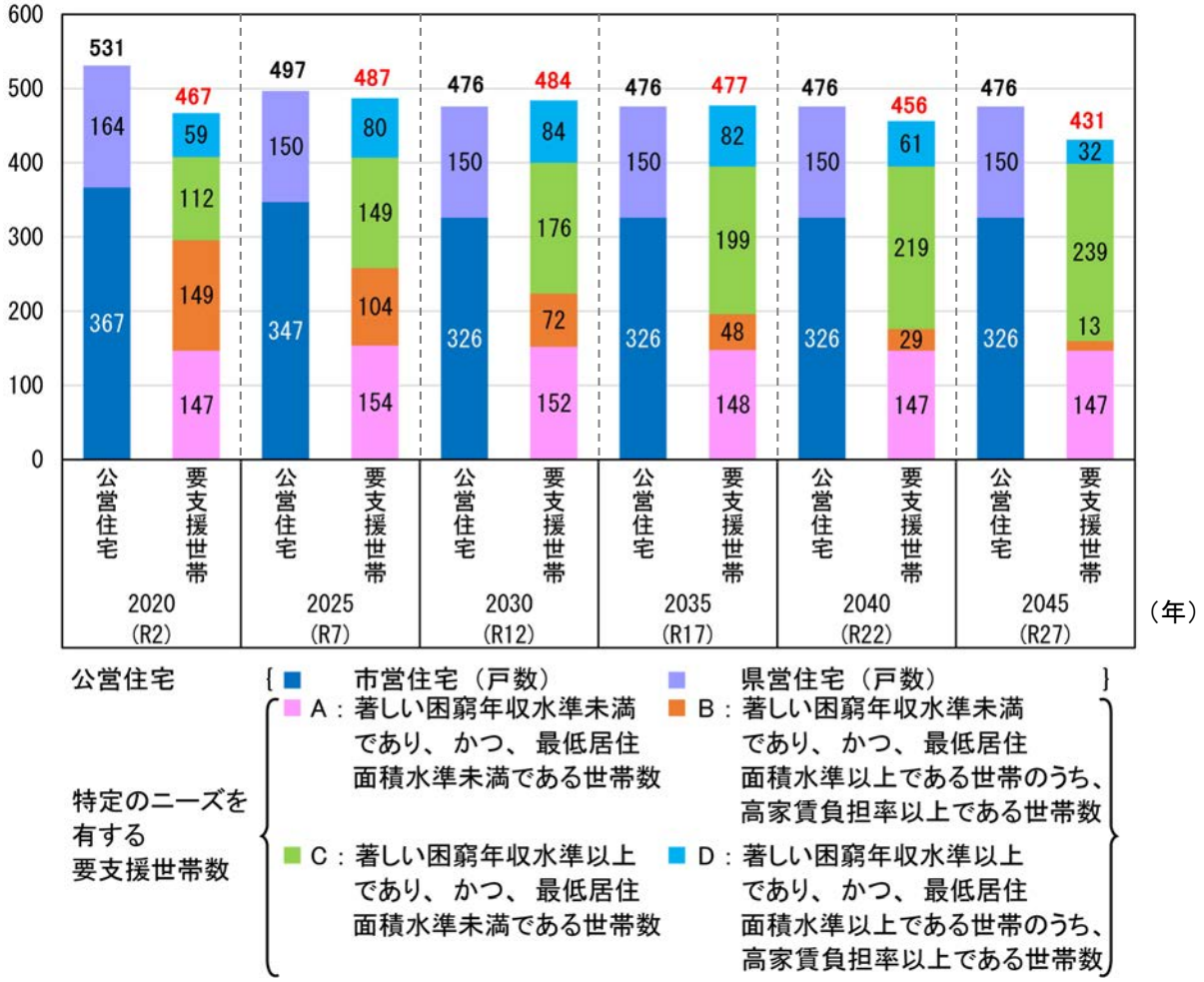
令和 12 年度におけるストック推計によると、特定のニーズを有する要支援世帯 A～D は、484 世帯と推計され、市営住宅と県営住宅をあわせた公営住宅の合計は 476 戸で 8 戸不足する予測となっています。

しかしながら、長期的には充足する見込みであることから、今後の特定のニーズを有する要支援世帯の推移を注視していくことが重要であると考えます。

表 9-1　市内公営住宅戸数との比較（世帯、戸）

時期（年度）	2020 (R2)	2025 (R7)	2030 (R12)	2035 (R17)	2040 (R22)	2045 (R27)
①特定のニーズに対応する要支援世帯	467	487	484	477	456	431
市営住宅数	367	347	326	326	326	326
県営住宅数	164	150	150	150	150	150
②市内公営住宅合計	531	497	476	476	476	476
公営住宅充足率（②÷①）	113.7%	102.1%	98.3%	99.8%	104.4%	110.4%

（戸・世帯）



資料：市管理データ　令和３年 10 月１日
住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラムより算出

図 9-4　特定のニーズを有する要支援世帯の世帯数と公営住宅戸数の推移（比較）

(4) 【ステップ 3】「低廉な家賃かつ一定の性能が確保された民営借家」の算出

平成 30 年住宅・土地統計調査結果を基に、民営借家を活用するための著しい困窮年収水準未満世帯に対応可能な住宅供給量（低廉な家賃かつ一定の性能が確保された民営借家数）を算出します。

■「低廉な家賃かつ一定の性能が確保された民営借家」の考え方
- 本市の住宅扶助費一般基準上限額を考慮し、次のとおりとします。
- 最低居住面積水準以上かつ、耐震性が確保（新耐震基準以降に建設）されていると考えられる住宅ストックを「一定の性能」とします。
- 表 9-2 の住宅扶助上限額に示された金額を「低廉な家賃」とします。

【一定の性能が確保された民営借家数の推計】

民営借家の建築時期から、昭和 56 年以降に建築された戸数を総数で除し、3,470÷4,380≒79%の民営借家が耐震性を確保しているものとみなします。

総数	1970年以前	1971～1980年	1981～1990年	1991～1995年	1996～2000年	2001～2005年	2006～2010年	2011～2015年	2016～2018年9月
4,380	150	220	660	540	380	350	640	520	380

耐震基準を満たす 3,470 戸

民営借家の居住面積水準から、最低居住面積水準以上の戸数を総数で除し、3,380÷4,380≒77%の民営借家が耐震性を確保しているものとみなします。

総数	最低居住面積水準以上	最低居住面積水準未満
4,380	3,380	1,000

居住面積を満たす 3,380 戸

以上より、平成 30 年住宅・土地統計調査による「一定の性能が確保された住宅ストック比率」は、79%×77%≒60.8%とします。

資料：住宅・土地統計調査　平成 30 年 10 月 1 日

表 9-2　「低廉な家賃かつ一定の性能が確保された民営借家」数の設定

区分	1人	2人	3人	4人	5人	6人
低廉な家賃 （住宅扶助上限額）	32,300	39,000	42,000	42,000	42,000	45,000
一定の性能（面積） （最低居住面積水準）	25㎡	30㎡	40㎡	50㎡	60㎡	70㎡
一定の性能（耐震） 昭和56年以降ｽﾄｯｸ比率	民営借家のうち、最低居住面積水準以上かつ、 昭和56年以降に建設されたストック比率を「60.8％」と設定					

区分	1万円未満	1～2万円未満	2～3万円未満	3～4万円未満	4～5万円未満	5～6万円未満
18㎡未満	5	0	24	127	75	38
18～24㎡未満	9	0	46	244	144	72
25～30㎡未満	6	0	30	158	92	48
30～40㎡未満	28	0	9	19	299	355
40～49㎡未満	32	0	11	21	331	395
50～69㎡未満	20	0	0	0	190	710
70～99㎡未満	10	10	0	10	90	310
100～149㎡未満	30	0	10	40	0	160
150㎡～	10	0	10	20	0	80

資料：住宅・土地統計調査　平成 30 年 10 月 1 日

416 戸　×　60.8％　民営借家における一定の性能（面積・耐震基準）を満たす割合　≒　252 戸　低廉な家賃かつ一定の性能が確保された民営借家住宅数

(5) 【ステップ 4】目標管理戸数の設定

【低廉な家賃かつ一定の性能が確保された民営借家の推計値の設定】

低廉な家賃かつ一定の性能が確保された民営借家と賃貸用住宅の空家の推計値は、著しい困窮年収未満の世帯数と動向すると仮定し、各年度の推計値を設定します。

（世帯）

区分	2020 令和2	2025 令和7	2030 令和12	2035 令和17	2040 令和22	2045 令和27
著しい困窮年収未満の世帯の推計	958	819	709	629	584	552
推計値	1.00	0.85	0.74	0.66	0.61	0.58

本市においては、公営住宅供給量と特定のニーズを有する要支援世帯（A～D）を比較すると、長期的に公営住宅の供給量が上回ることとなります。

表 9-3　特定のニーズを有する要支援世帯の対応総括表

（世帯・戸）

時期（年度）			2020	2025	2030	2035	2040	2045	備考
			R2	R7	R12	R17	R22	R27	
①特定のニーズを有する要支援世帯数（A～D）			467	487	484	477	456	431	住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム（国交省）により算出
対応ストック量（供給）	県営住宅		164	150	150	150	150	150	加東市内の県営住宅戸数
	市営住宅		367	347	326	326	326	326	加東市営住宅戸数
	②公営住宅		531	497	476	476	476	476	加東市内の公営住宅戸数
	低廉な家賃かつ一定の性能が確保された民営借家	民営借家	252	215	186	165	153	145	著しい困窮年収未満世帯と動向すると仮定し、各年度の推計値を設定する。 令和2年度以降に252戸→145戸になると想定する。
		空家賃貸用の住宅	83	71	61	54	50	47	空家の賃貸用の住宅においても、低家賃かつ一定の性能が確保された住宅が同程度存在すると仮定する。 著しい困窮年収未満世帯と動向すると仮定し、各年度の推計値を設定する。令和2年度以降に83戸→47戸になると想定する。
		小計	335	286	247	219	203	192	
	合計		866	783	723	695	679	668	
③市営住宅需要推計 ②-①			64	10	△ 8	△ 1	20	45	

資料：住宅・土地統計調査　平成 30 年 10 月 1 日
住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラムより算出
市管理データ　令和３年 10 月１日

特定のニーズを有する要支援世帯数は、令和 7 年 487 世帯をピークに減少傾向が予想されます。令和 12 年は 484 世帯となっており、公営住宅が 476 戸で 8 戸下回っていますが、令和 17 年以降は充足しています。

低廉な家賃かつ一定の性能が確保された民営借家は、令和 2 年の 335 戸から、需要の減少に伴い減少していくものと予想されます。公営住宅とあわせて特定のニーズを有する要支援世帯をはじめとする住宅確保要配慮者への住宅セーフティネットに位置付けます。

以上のことから特定のニーズを有する要支援世帯数に対して対応ストック量（供給）が上回ることから、市営住宅は管理戸数を計画的に削減していくこととして、令和 13 年度での管理戸数を 326 戸と設定します。

令和 2 年度管理戸数　367 戸　　⇒　　令和 13 年度管理戸数　326 戸
（約 1 割減）

２ 市営住宅入居者意向調査の結果

■市営住宅入居者意向調査の実施概要

(1) 加東市営住宅入居者意向調査の目的

加東市営住宅入居者意向調査は、入居者の住宅・住環境に対する実態や意向を把握し、結果を集計・分析することによって、市営住宅の現状や課題を明確にし、市営住宅長寿命化計画を策定するための基礎資料とすることを目的としています。

(2) 調査の概要

調査の概要は、以下のとおりです。

〇調査対象：市営住宅入居者

〇調査時期：令和２年８月

〇調査方法：郵送配付、郵送回収

(3) 入居者意向調査の項目

入居者意向調査の項目は、以下の内容となっています。

〇入居者の状況（居住年数、入居者数）

〇市営住宅の状況（市営住宅で不満に感じている点、自家用車等の所有等）

〇市営住宅周辺の状況（市営住宅周辺で不満に感じている点等）

〇居住意向（今後の市営住宅居住意向）

〇住宅制度について（住宅制度利用、民間管理会社委託制度の意向等）

(4) 回収状況

回収状況は、次表のとおりです。

表 9-4　市営住宅入居者意向調査の回収状況

No.	団地名	配布数		回収数	
			構成比		回収率
1	小元	48	14.8%	37	77.1%
2	鴨川	5	1.5%	5	100.0%
3	嬉野台	71	21.8%	58	81.7%
4	家原	57	17.5%	47	82.5%
5	下三草	25	7.7%	21	84.0%
6	平安	12	3.7%	11	91.7%
7	岩の花	9	2.8%	7	77.8%
8	光明寺	1	0.3%	0	0.0%
9	春日	15	4.6%	13	86.7%
10	河高	21	6.5%	18	85.7%
11	高岡	16	4.9%	15	93.8%
12	新町	6	1.8%	5	83.3%
13	北野	17	5.2%	15	88.2%
14	森尾	3	0.9%	2	66.7%
15	藪	6	1.8%	3	50.0%
16	森	13	4.0%	11	84.6%
	合計	325	100.0%	268	82.5%

⑸ 入居者意向調査に関する注意事項

〇下滝野団地は、令和３年に用途廃止したため計上していません。

〇光明寺団地は、回収数が０のため計上していません。

■市営住宅入居者意向調査結果

(1) 入居者の状況

①居住年数

全団地において、「20年以上」が33.2%と最も多く、次いで「10～20年未満」が28.4%、「1～5年未満」が19.0%となりました。

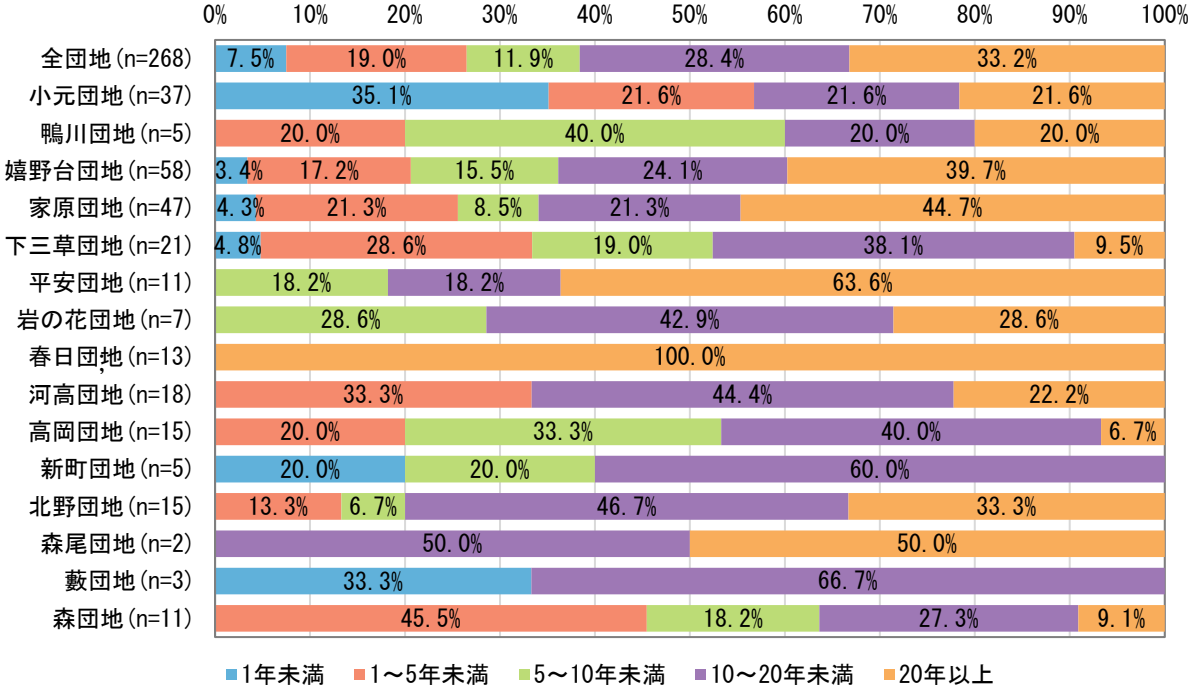


図 9-5　居住年数割合

②入居者数

全団地において、「1 名」が 36.9%と最も多く、次いで「2 名」が 35.8%、「3 名」が 17.2%と続き、単身世帯や夫婦世帯が多くなりました。

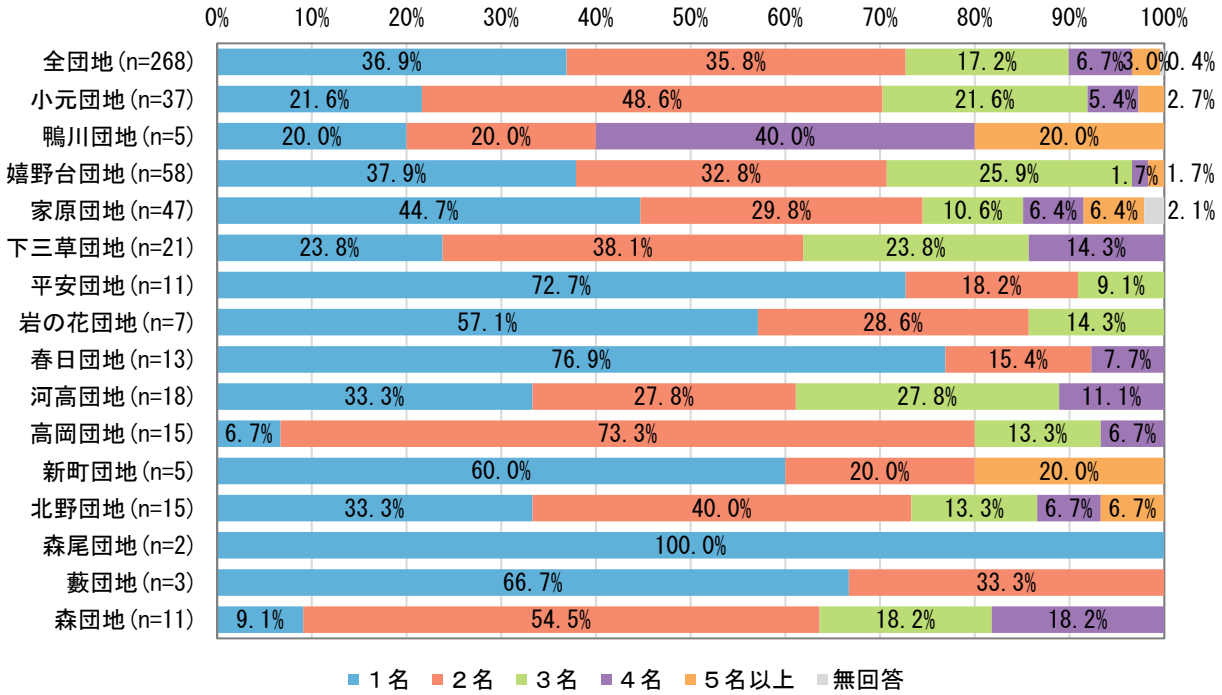


図 9-6　入居者数の割合

(2) 市営住宅の状況

①市営住宅で不満に感じている点（3 つまで回答）

不満に感じている点では、「湿気」が 34.3%、「風呂」が 23.5%、「台所」が 14.2%となりました。

平成 23 年と令和 2 年の比較では、第 1 位の「湿気」が 34.0%から 34.3%、第 2 位の「風呂」が 33.0%から 23.5%となりました。平成 23 年第 3 位の「住宅の古さ」は 17.0%から 13.1%に減少し、令和 2 年第 3 位の「台所」は 9.0%から 14.2%に増加しました。

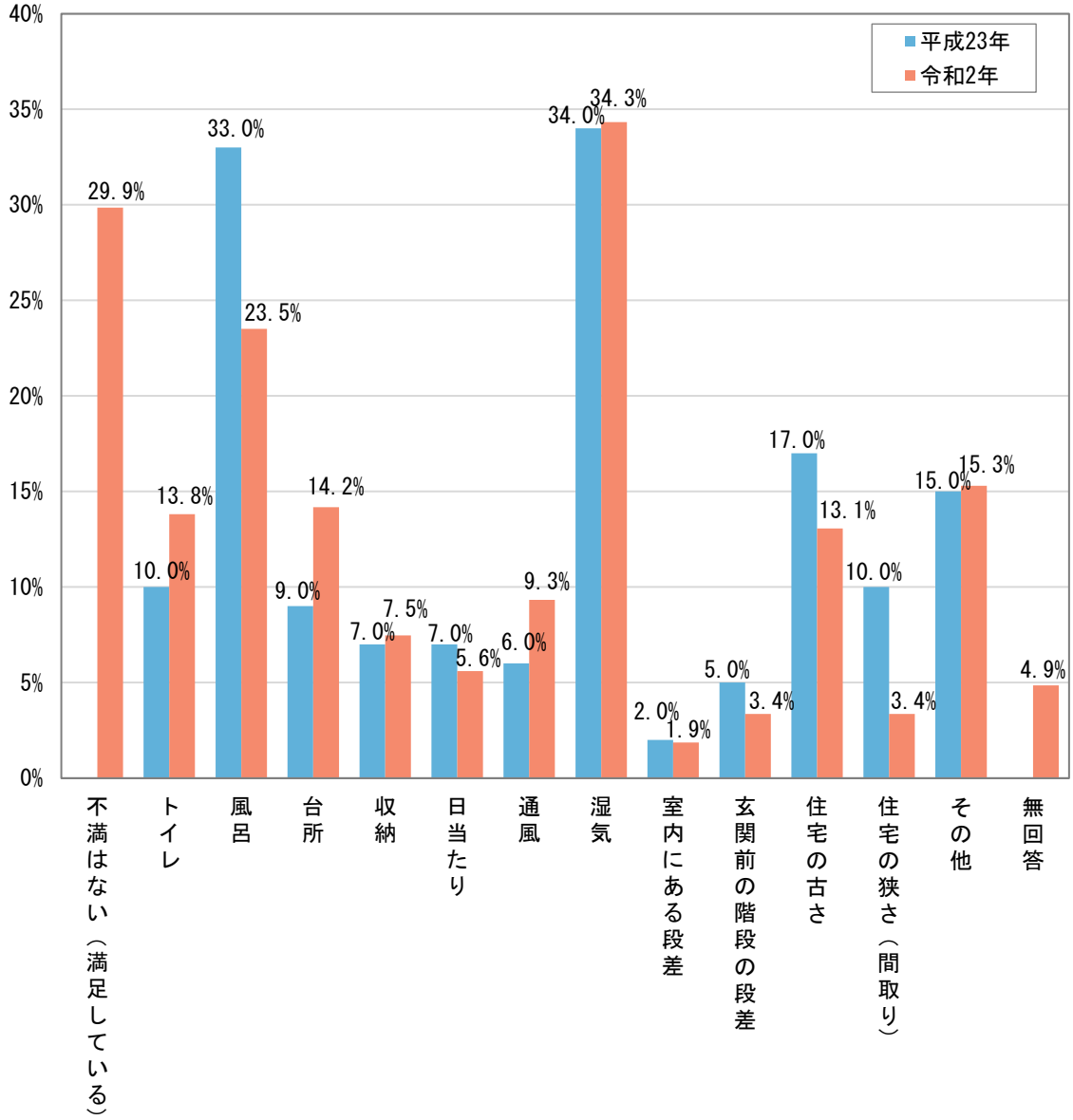


図 9-7　【前回比較】不満に感じている設備の割合

②高齢者が不満に感じている点（3 つまで回答）

高齢者が不満に感じている点では、「階段の上り下りが危険」が 27.6%、「浴槽が高くて入浴しにくい」が 23.1%、「ウォシュレットがなく不便」が 17.9%となりました。

平成 23 年と令和 2 年の比較では、平成 23 年に低い順位だった「階段の上り下りが危険」が令和 2 年に第 1 位となりました。

平成 23 年第 1 位の「浴槽が高くて入浴しにくい」は、令和 2 年に第 2 位となりましたが、依然として高い順位となっています。

平成 23 年の第 3 位は、「室内に手すりがなく歩行に不便」及び「玄関やドアが開き戸なので出入りが不便」でしたが、令和 2 年には順位が下がり、新たに追加した「ウォシュレットがなく不便」が 17.9%、次いで「シャワーがなくて不便」が 13.8%となりました。

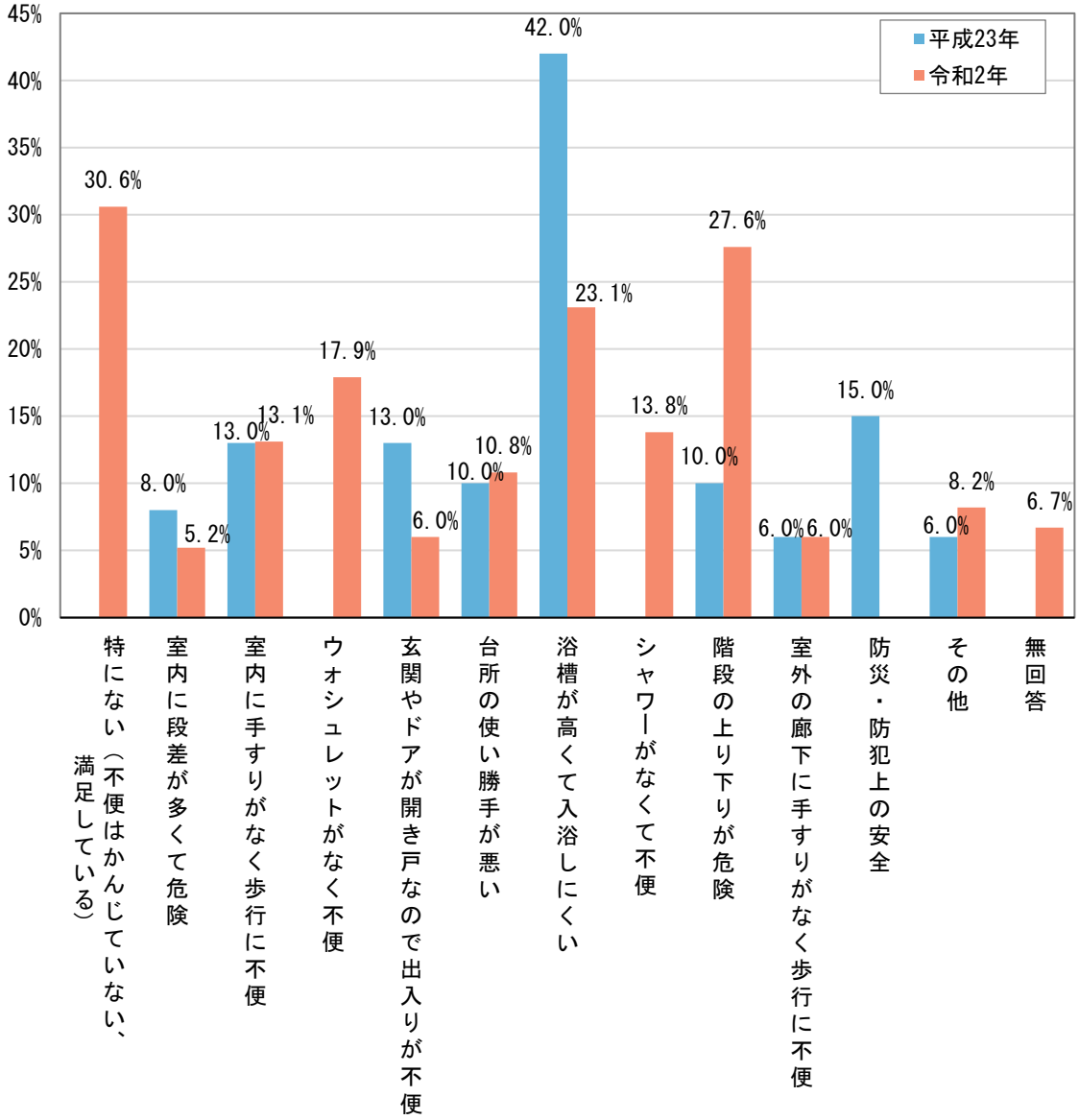


図 9-8　【前回比較】高齢者が不満に感じている設備の割合

③自家用車、バイク、自転車の所有

令和 2 年の自家用車の所有世帯と所有率は、192 世帯 71.6%となりました。

特に、鴨川団地と藪団地は市街地から離れており、交通手段として自家用車を使用するため、所有率が 100%となりました。

駐車場所については、全団地で 8 割近くが「団地内の駐車場」であるものの、団地外の駐車場や団地内の空き地等を利用しているとの意見も見受けられました。

表 9-5　自家用車所有世帯の割合

団地名	自家用車					バイク				自転車
	所有世帯	所有率	1台	2台	3台以上	所有世帯	1台	2台	3台以上	所有世帯
全団地	192	71.6%	136	52	4	17	16	1	0	104
小元団地	25	67.6%	22	3	0	0	0	0	0	19
鴨川団地	5	100.0%	1	3	1	0	0	0	0	1
嬉野台団地	39	67.2%	28	10	1	7	6	1	0	26
家原団地	35	74.5%	24	9	2	3	3	0	0	17
下三草団地	18	85.7%	11	7	0	0	0	0	0	3
平安団地	5	45.5%	4	1	0	0	0	0	0	4
岩の花団地	3	42.9%	1	2	0	1	1	0	0	3
光明寺団地	0	0.0%	0	0	0	0	0	0	0	0
春日団地	6	46.2%	5	1	0	2	2	0	0	5
河高団地	15	83.3%	10	5	0	2	2	0	0	5
高岡団地	13	86.7%	10	3	0	0	0	0	0	6
新町団地	3	60.0%	2	1	0	0	0	0	0	1
北野団地	11	73.3%	7	4	0	2	2	0	0	8
森尾団地	1	50.0%	1	0	0	0	0	0	0	0
藪団地	3	100.0%	3	0	0	0	0	0	0	0
森団地	10	90.9%	7	3	0	0	0	0	0	6

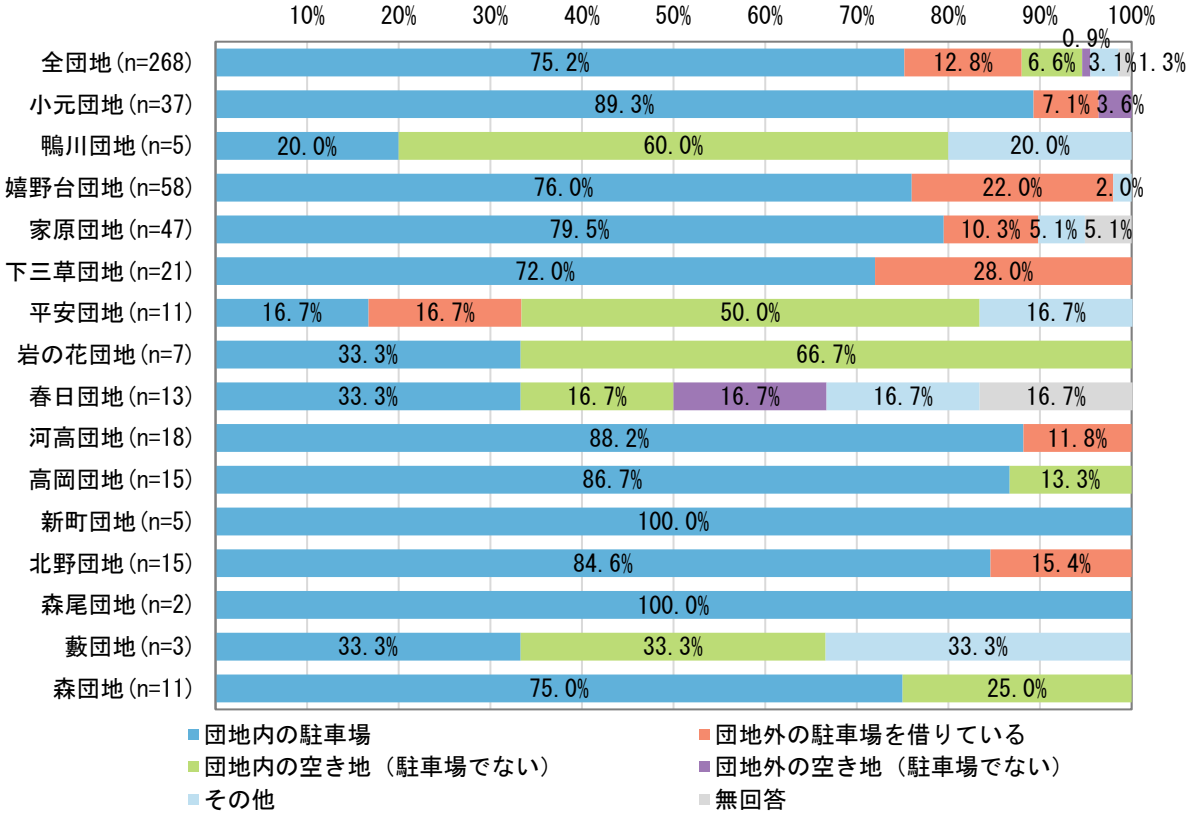


図 9-9　駐車場所の割合

(3) 市営住宅周辺の状況

①住宅周辺で不満に感じている点（3 つまで回答）

住宅周辺で不満に感じている点では、「団地内の植栽管理に困っている」が 13.3%、「バスなどの交通の便が悪い」が 11.2%、「日常の買い物の便が悪い」が 9.9%となりました。

平成 23 年と令和 2 年の比較では、平成 23 年第 1 位の「バスなどの交通の便が悪い」は 16.0%から 11.2%に減少しましたが、令和 2 年においても第 2 位となり依然として高い順位となっています。

平成 23 年第 2 位の「日常の買い物の便が悪い」は 15.0%から 9.9%に減少しましたが、順位は第 3 位で高い順位のままとなっています。

平成 23 年第 3 位の「団地内の道路が狭い」及び「病院・診療所が遠い」は令和 2 年には減少し、令和 2 年の第 3 位は「駐車場がない、少ない」で 6.8%となりました。

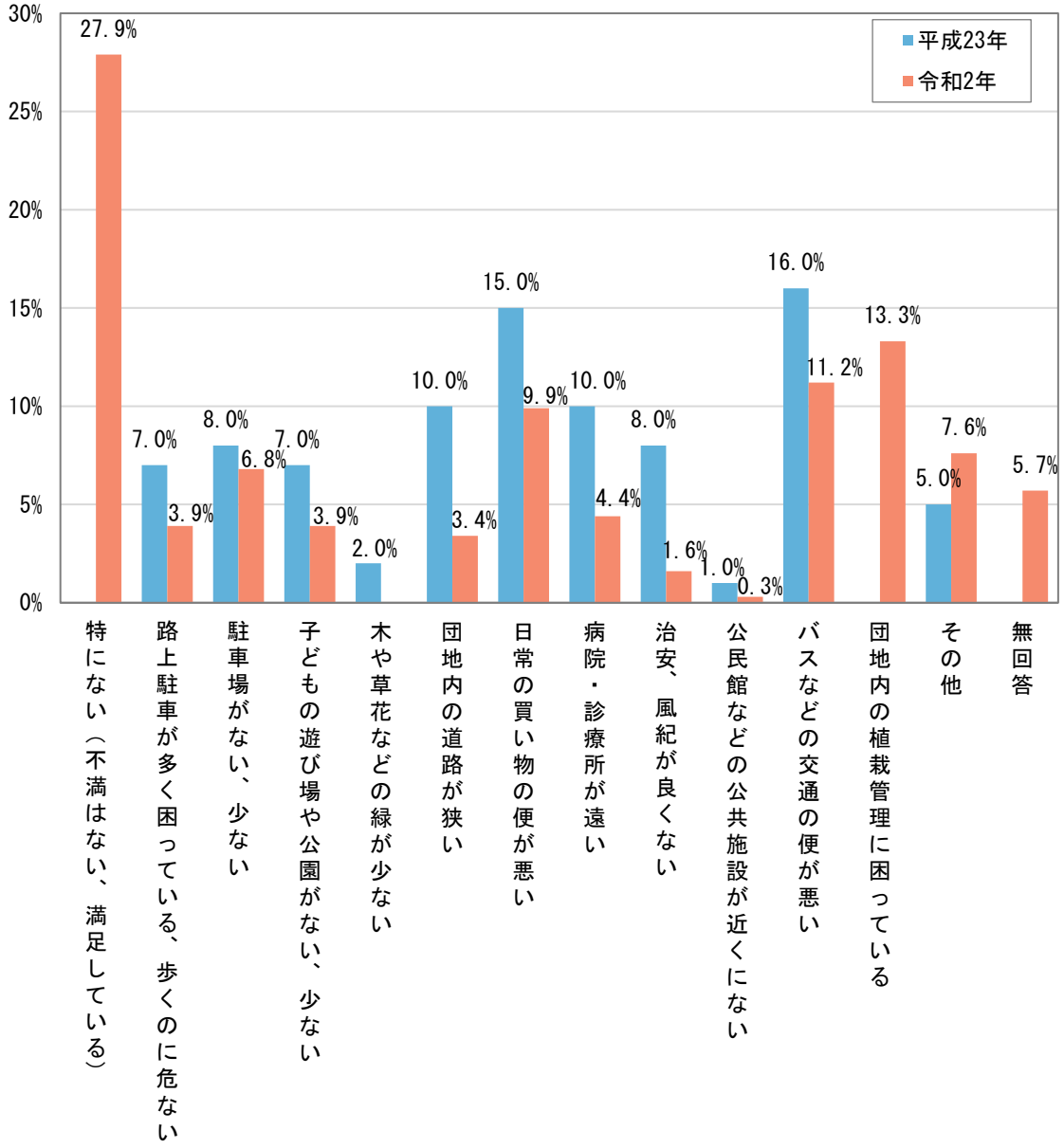


図 9-10　【前回比較】住宅周辺で不満に感じている居住環境の割合

②住宅周辺に整備してほしい施設

住宅周辺に整備してほしい施設では、「駐車場」が 17.5%と最も多く、次に「子どもの遊び場」が 11.2%、「公園」が 6.0%となりました。

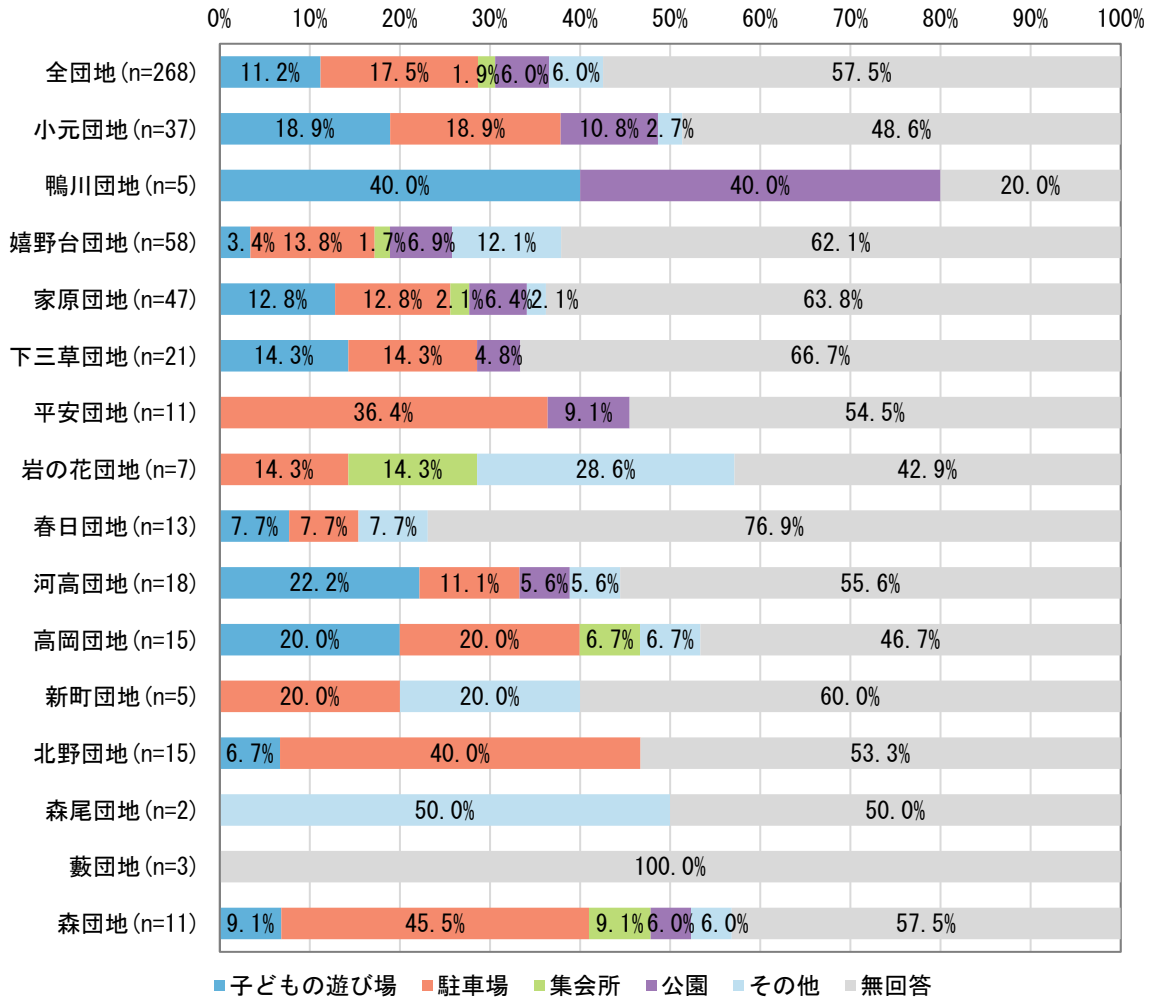


図 9-11　住宅周辺に整備してほしい施設の割合

(4) 居住意向

①今後の市営住宅居住意向

今後の市営住宅の居住意向では、「市営住宅に住み続けたい」が 8 割以上を占めており、「民間の賃貸住宅に移りたい」が 5.2%、「住宅を購入し引っ越したい」が 6.0%となりました。

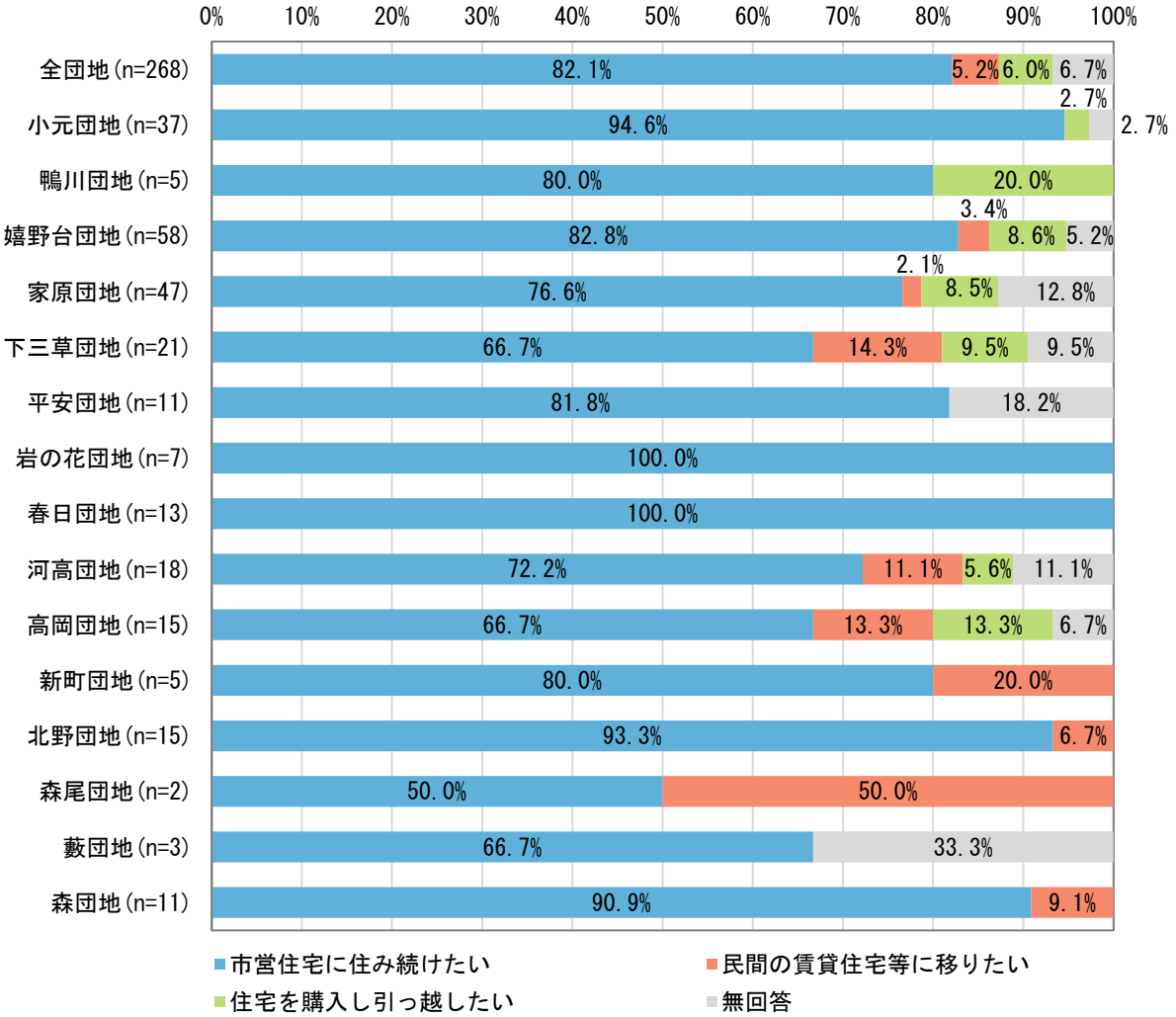


図 9-12　今後の市営住宅居住意向の割合

②住み続けたい理由（3 つまで回答）

住み続けたい理由では、「家賃が手ごろだから」が 52.6%、「近所づきあいが気安くできるから」及び「周辺の環境が良いから」が 20.5%となりました。

平成23年と令和2年の比較では、第1位の「家賃が手ごろだから」は73.0%から52.6%、第 2 位の「近所づきあいが気安くできるから」は 28.0%から 20.5%、「周辺の環境が良いから」は 26.0%からが 20.5%となりました。

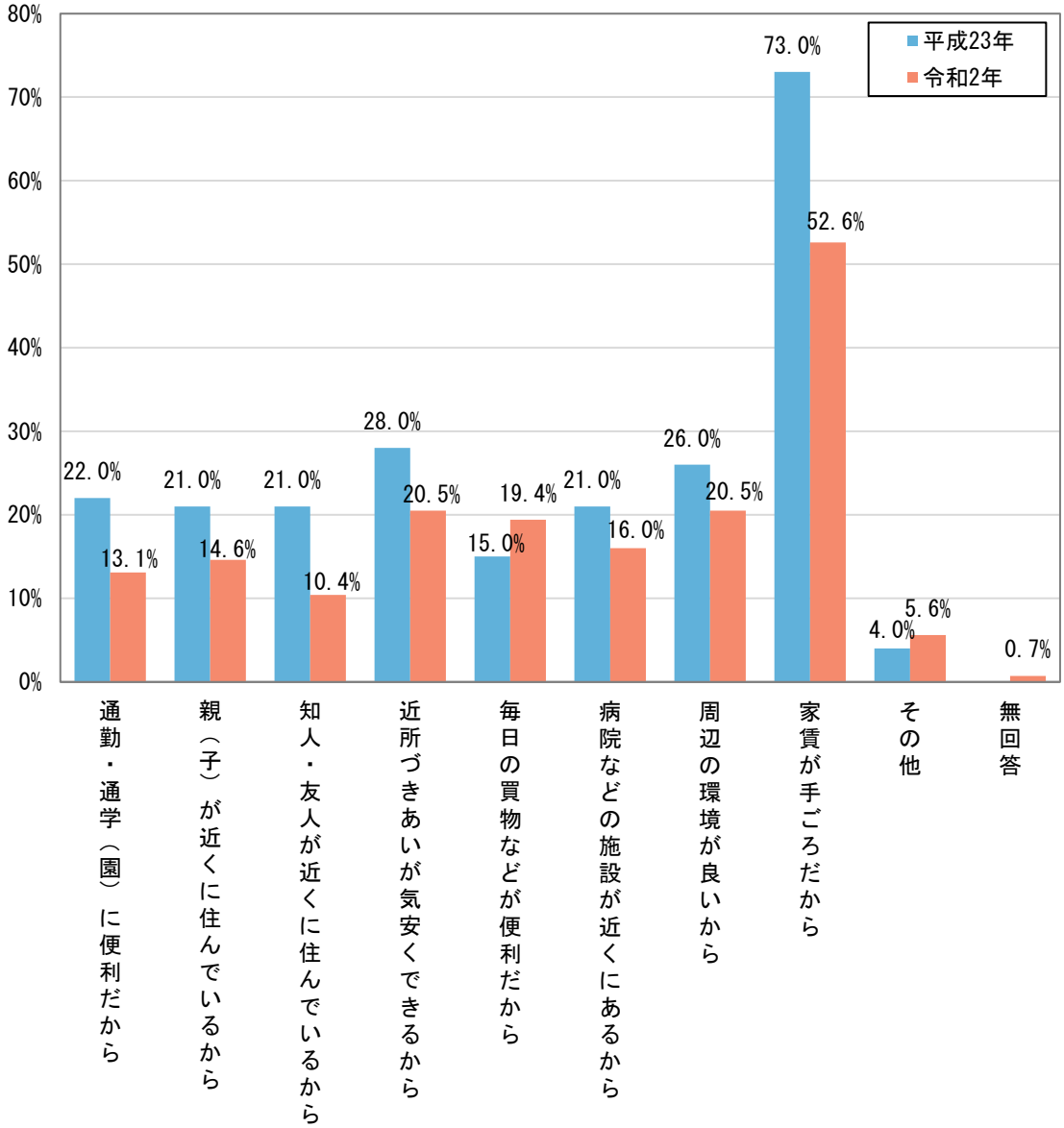


図 9-13　【前回比較】住み続けたい理由別の割合

(5) 住宅制度について

①住宅制度の利用意向

市営住宅制度と民間賃貸住宅の入居者に家賃を補助する家賃補助制度のどちらを利用したいかでは、「市営住宅制度」が 58.0%、「家賃補助制度」が 20.0%となりました。

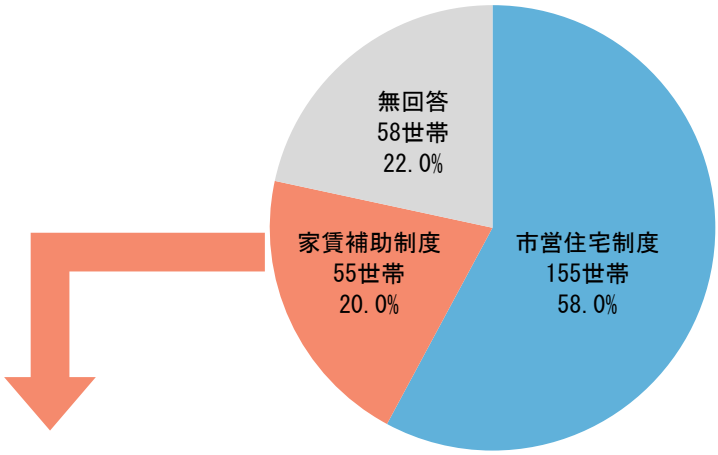


図 9-14　住宅制度の住民意向の割合

②家賃補助制度の利用理由（※家賃補助制度と答えた各団地入居者のみ）

「家賃補助制度」を利用したいと回答した理由は、「間取りが選べるから」が 25.5%、「立地条件の良い物件を選べるから」が 23.6%、「ペットを飼いたいから」が 20.0%となりました。

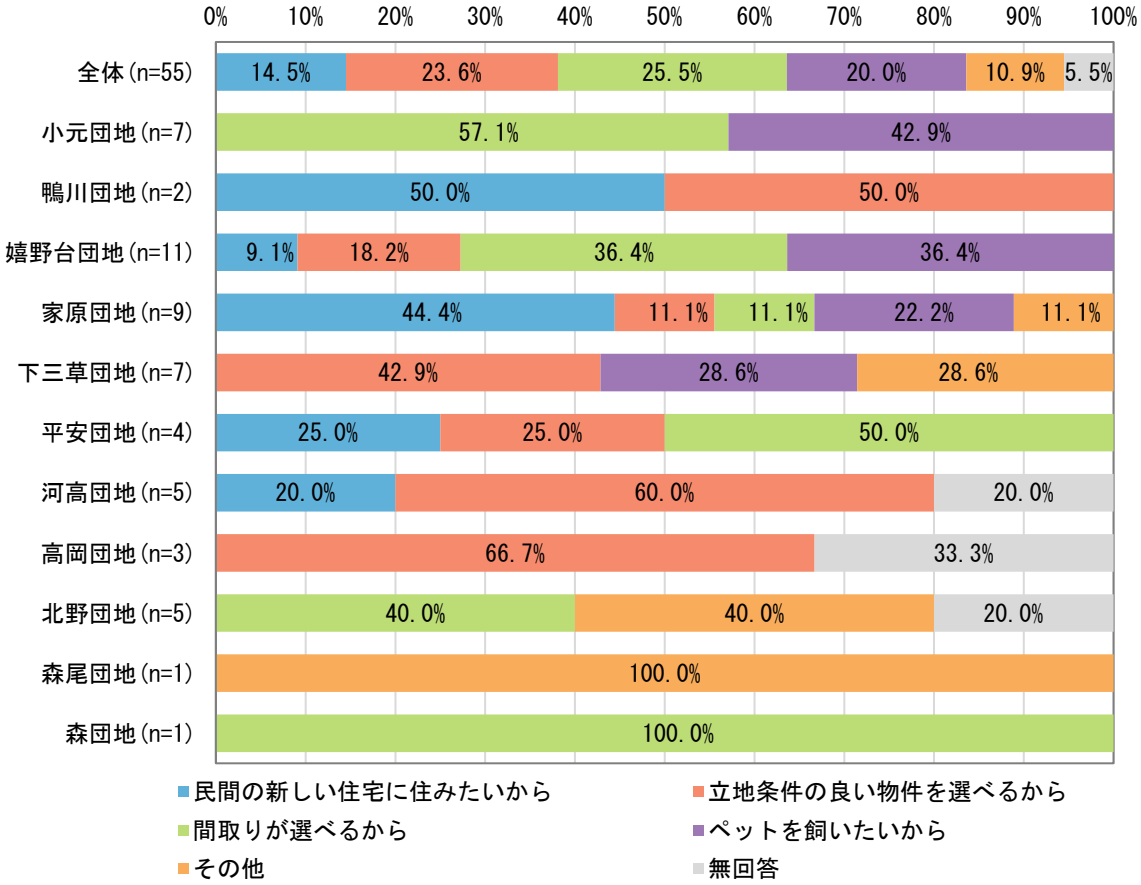


図 9-15　家賃補助制度の利用理由別の割合

③市営住宅の民間管理会社委託制度について

市営住宅の管理を民間管理会社に委託する制度については、「導入してほしくない」が48.0%、「導入してもよい」が34.0%となりました。

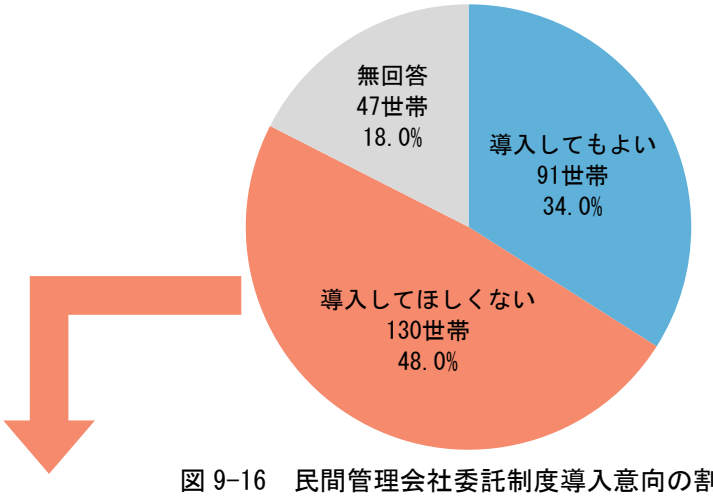


図 9-16　民間管理会社委託制度導入意向の割合

④導入してほしくない理由（※導入してほしくないと答えた各団地入居者のみ）

導入してほしくない理由として、全団地で、「公平な対応が期待できないから」が40.8%、「施設管理が低下するから」が27.7%となりました。

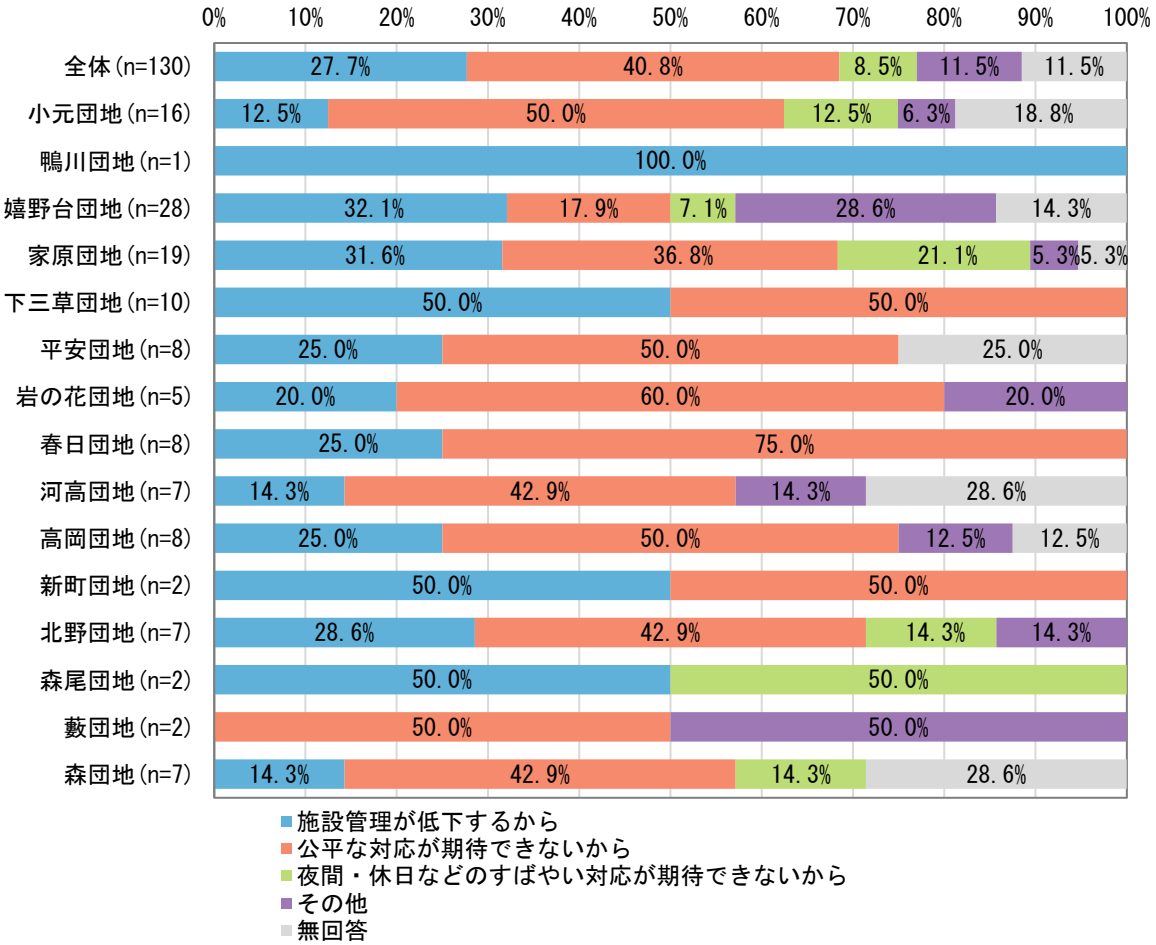


図 9-17　導入してほしくない理由別の割合

加東市営住宅長寿命化計画

発行年月：令和 4 年 3 月
発　　行：加東市
編　　集：加東市都市整備部都市政策課
〒673-1493　兵庫県加東市社 50 番地
TEL：0795-42-3301（代表）
FAX：0795-43-0549
URL：http://www.city.kato.lg.jp