資料４

加東市営住宅長寿命化計画

（素案）

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 7
１　人口・世帯の状況 7
２　住宅ストックの状況 10
３　公営住宅の状況 15
４　住宅管理審議会の意見と対応方針 44

第３章　長寿命化に関する基本方針の設定 53
１　市営住宅に関する課題の整理 53
２　長寿命化のための基本方針 55
３　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～ 58
４　市営住宅整備水準 59

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 61
１　市営住宅の目標管理戸数の設定 61
２　長寿命化の対象団地の設定及び事業手法の選定方法 61
３　事業手法の選定 63

第５章　市営住宅長寿命化計画の実施方針 73
１　点検の実施方針 73
２　計画修繕の実施方針 73
３　改善事業の実施方針 78
４　建替え事業等の実施方針 81

第６章　長寿命化のための事業実施予定の整理 83

目　次

第７章　ライフサイクルコストとその縮減効果算出 87
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 87
２ ライフサイクルコスト及び住棟別縮減効果の算定 91
３ 長寿命化型改善による維持管理の効果 93

第８章　計画の実現に向けて 95
１ 定期点検による適正な維持管理 95
２ 計画の進行管理と経費縮減 95
３ 市営住宅における住み替えの促進と政策空家 95
４ 人口・世帯の動向や需要の変化に応じた計画の推進 95

第９章　資料編 97
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 97
２ 市営住宅入居者意向調査の結果 103

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市営住宅の有効活用、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ライフサイクルコスト（ＬＣＣ）の縮減を推進するための事業計画（実施計画）です。

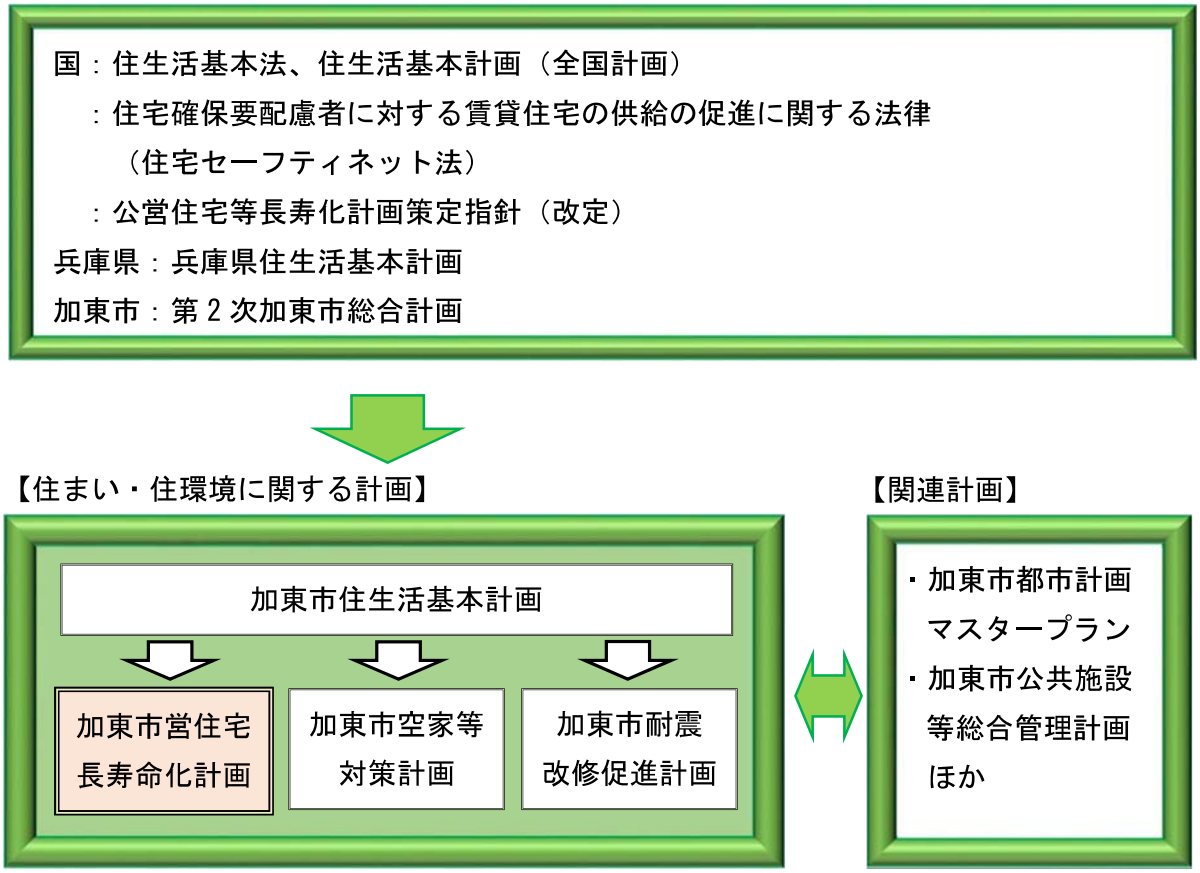


図 1-1　計画の位置付け

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

前計画の団地別の「活用方針」に基づく取組結果（実績）を、次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	備考（該当団地）	実施した団地
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	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	嬉野台、平安、岩の花、 河高、森尾、藪
	・建替え予定戸数		―		小元
	・用途廃止予定戸数		25戸	光明寺、春日、下滝野	下滝野、森尾

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	実績	改善内容
1	小元	個別改善又は建替え	棟数	9	8	1	建替（51戸→48戸）
			戸数	51	48	3	
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	1～8号棟：維持管理
			戸数	81	81	9	9号棟：長寿命化型改善
4	家原（北）	修繕対応（維持管理）	棟数	2	2	2	長寿命化型改善
			戸数	18	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	2	一部用途廃止（7戸）
			戸数	20	13	7	長寿命化型改善+居住性確保型改善
8	光明寺	用途廃止	棟数	2	1	1	一部用途廃止（1戸）
			戸数	2	1	1	維持管理
9	春日	用途廃止	棟数	20	15	5	一部用途廃止（5戸）
			戸数	20	15	5	維持管理
10	下滝野	用途廃止	棟数	3	0	3	団地の用途廃止（3戸）
			戸数	3	0	3	
10	河高	個別改善－長寿命化型	棟数	2	2		長寿命化型改善
			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	1	一部用途廃止（5戸）
			戸数	10	5	5	維持管理
15	藪	個別改善－居住性確保型	棟数	2	1	1	一部用途廃止（4戸）
			戸数	10	6	4	長寿命化型改善+居住性確保型改善
16	森	修繕対応（維持管理）	棟数	8	8	8	長寿命化型改善+居住性確保型改善
			戸数	16	16	16	
合計			棟数	91	77	25	
			戸数	395	367	71	

（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住宅にするとともに、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、応募率ともに、多世代にわた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の段差を解消するために、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、計画方針を変更し、優先的に改善工事を実施しました。

（4）用途廃止

○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

○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として解体し、規模を縮小しました。

ページ調整の余白ページ

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

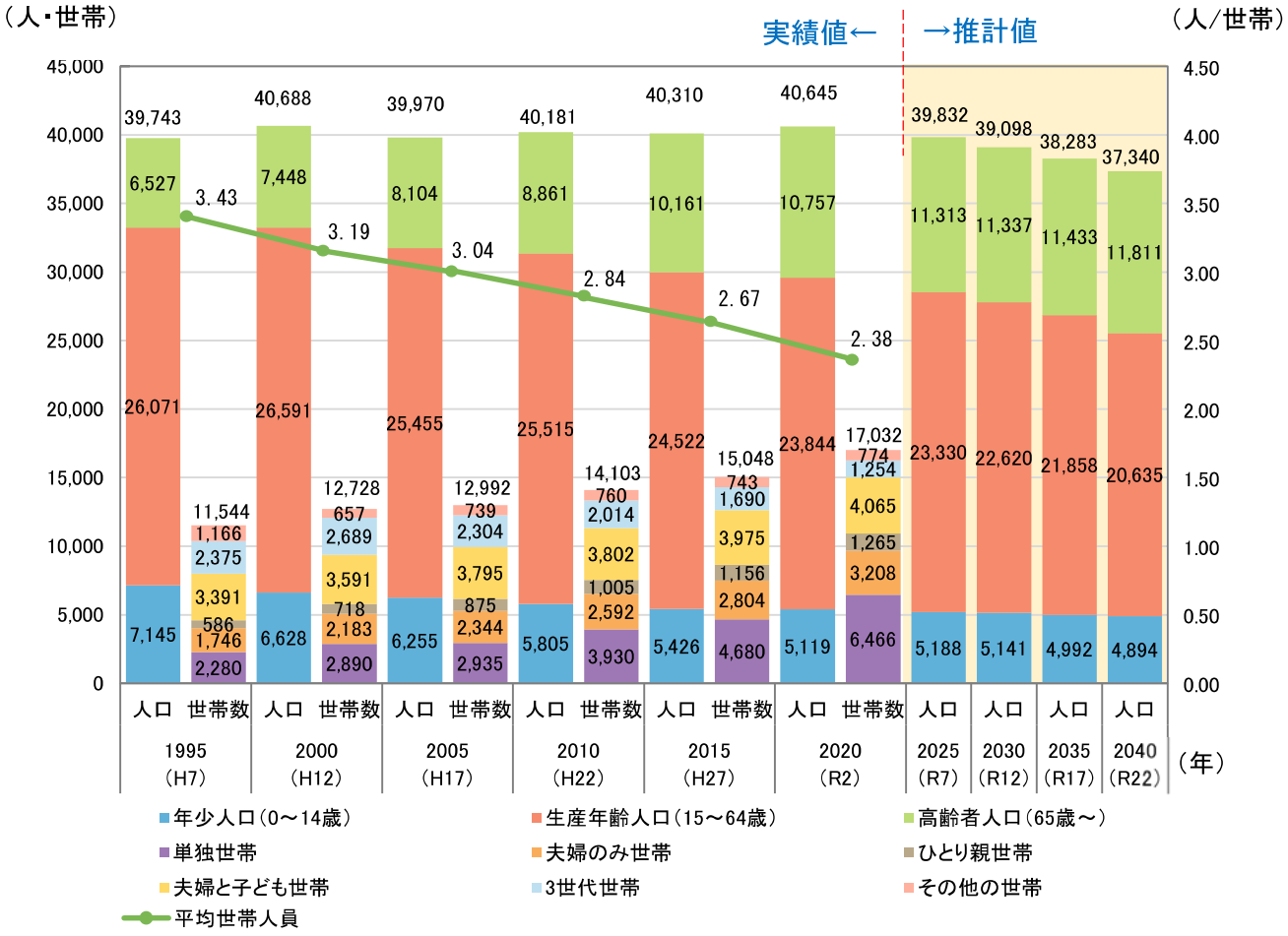
(1)　人口・世帯の状況

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

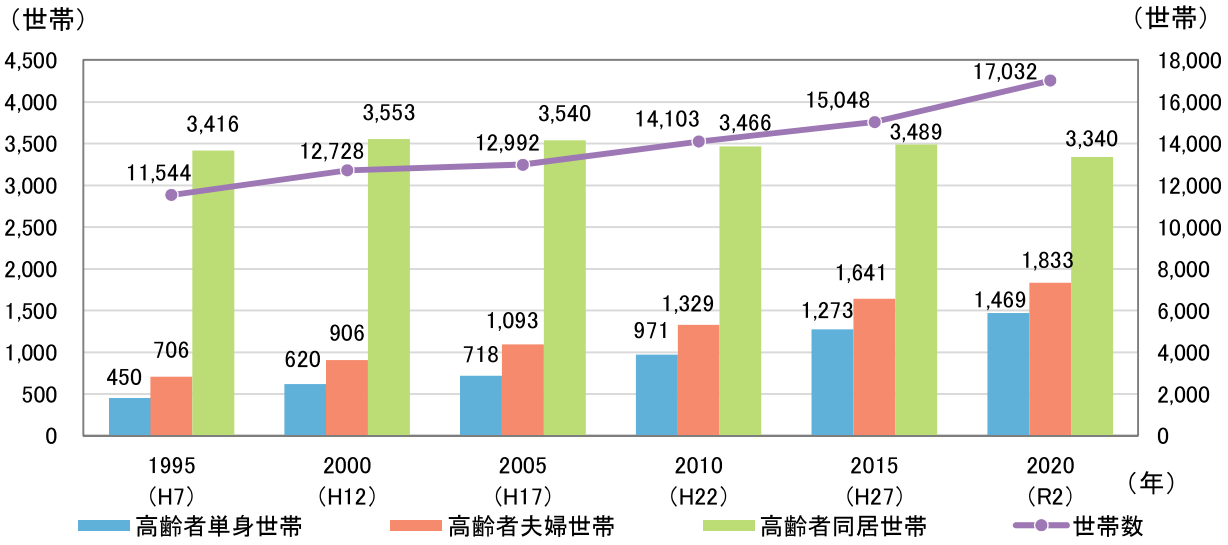
図 2-1　人口・世帯の推移

(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。

高齢者夫婦世帯も、平成 7 年の 479 世帯から 1,072 世帯増加し、1,511 世帯となっています。

高齢者同居世帯は 3,622 世帯で、ピークの平成 12 年 3,849 世帯から 227 世帯減少しています。



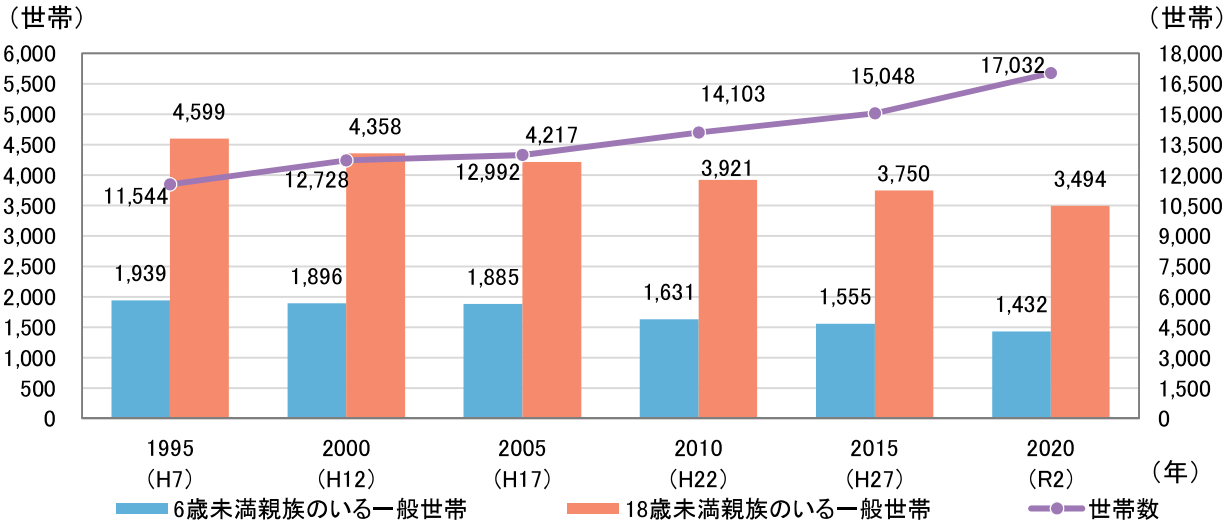
資料：国勢調査　各年 10 月 1 日

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。



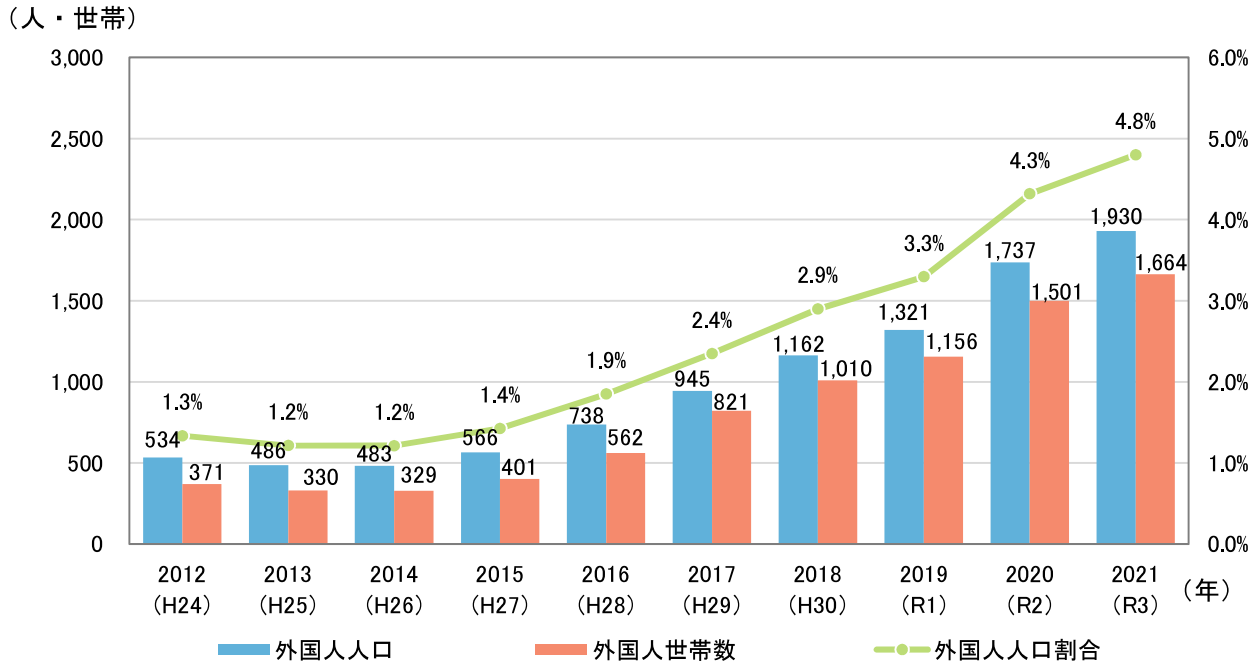
資料：国勢調査　各年 10 月 1 日

図 2-3　子育て世帯の推移

(4) 外国人の人口・世帯の状況

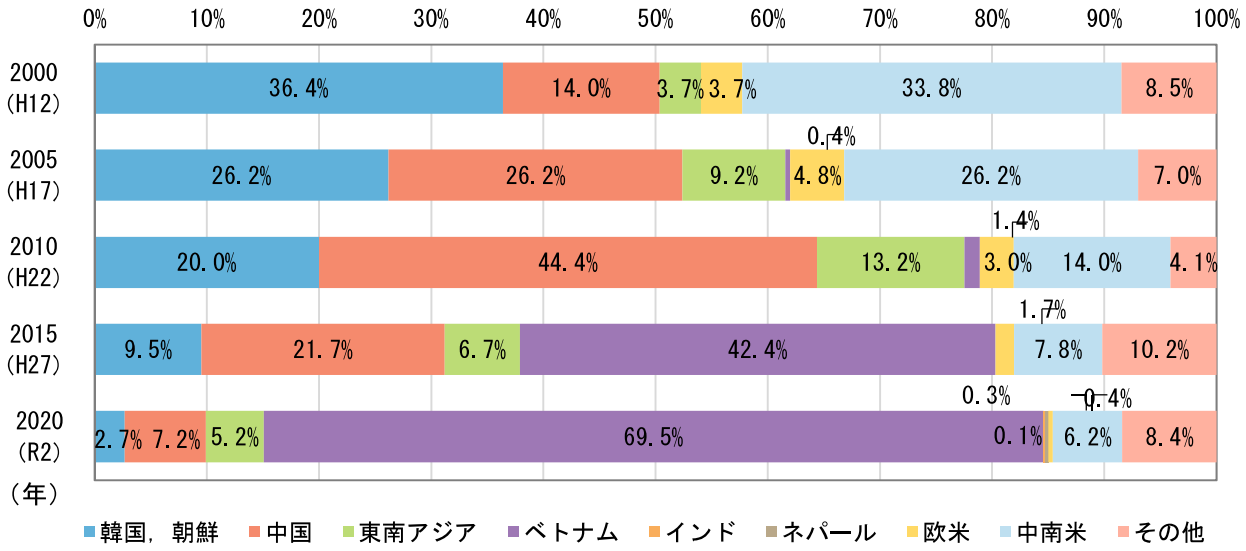
外国人人口は、令和３年３月末現在 1,930 人で、住民基本台帳の人口（40,186 人）に対して 4.8%を占めています。また、平成 26 年以降の外国人人口の増加にあわせて、外国人世帯も増加し続けています。

国別では、ベトナム人の増加が顕著で、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

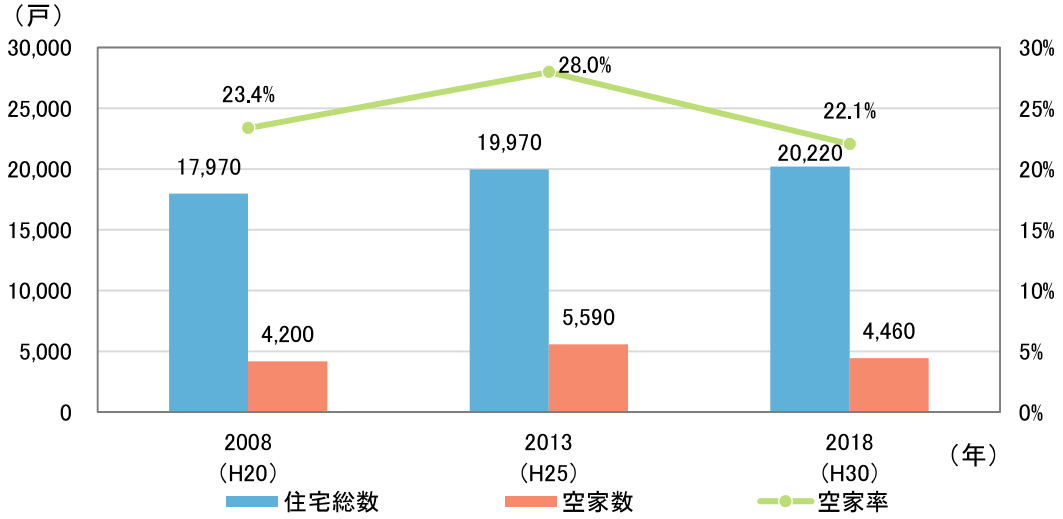
２ 住宅ストックの状況

(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

※ここでの住宅総数は、居住世帯の有無別住宅数を示します。

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

世帯の住宅所有関係は、持家が最も多く、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。

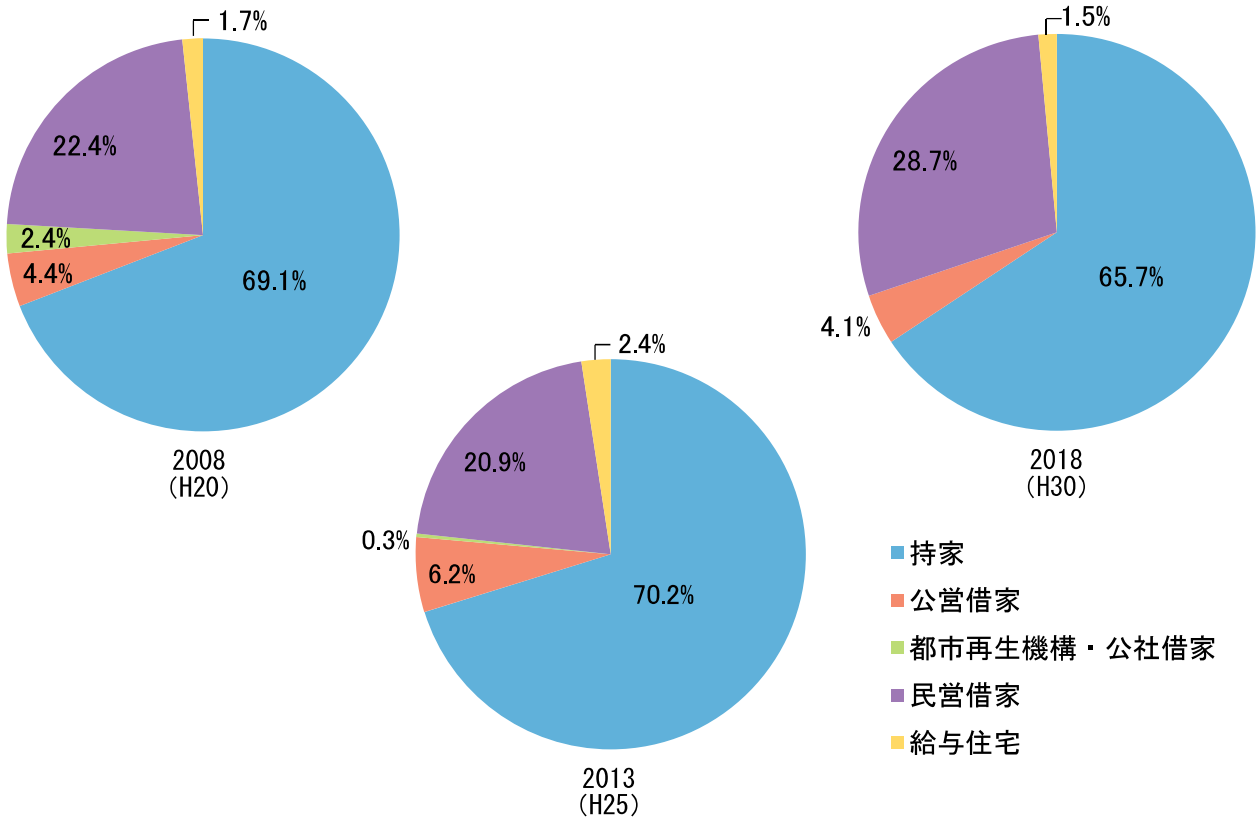
構成比の推移では、民営借家が増加傾向にあります。また、都市再生機構・公社借家は、民間に払い下げられたことから、戸数は 0 になりました。

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　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%
公営借家	590	4.4%	880	6.2%	620	4.1%
都市再生機構・公社借家	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　平成 30 年 10 月 1 日



資料：住宅・土地統計調査　各年 10 月 1 日

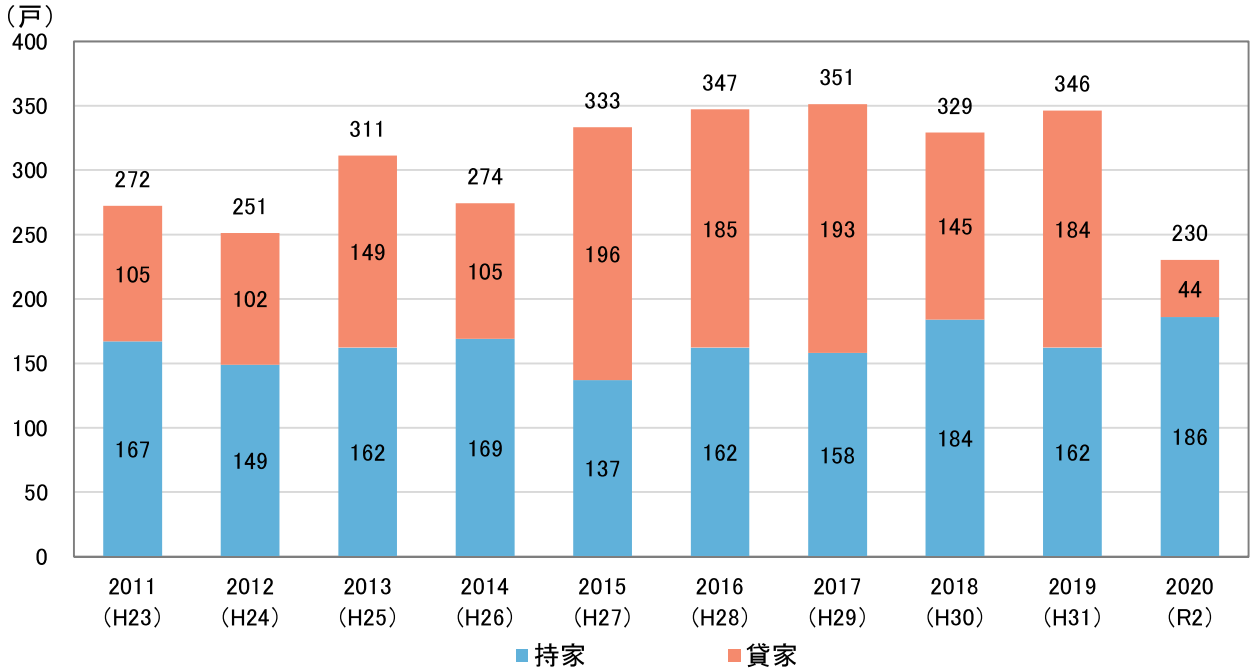
表 2-2　所有関係別世帯 1 世帯当たり延べ面積　（㎡/世帯）

区分	本市	兵庫県	全国
持家	161.54	115.89	119.91
借家	52.13	48.89	46.79
公営借家	56.63	51.32	51.48
都市再生機構･公社借家	―	54.50	51.03
民営の借家	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

(4) 住宅建築着工動向と民間賃貸住宅の状況等

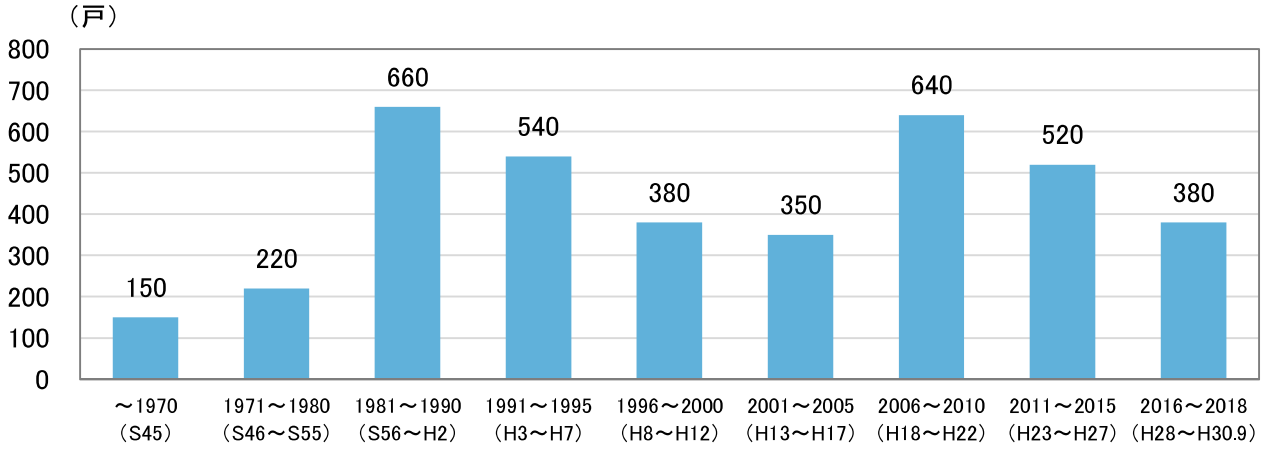
住宅着工戸数は、平成 24 年以降増加傾向にありましたが、令和 2 年は 230 件に減少しています。これは、コロナ禍による着工控えが考えられ、今後の動向を追う必要があります。



資料：市町別新設住宅着工戸数（兵庫県）　各年３月末

図 2-7　住宅着工戸数の推移

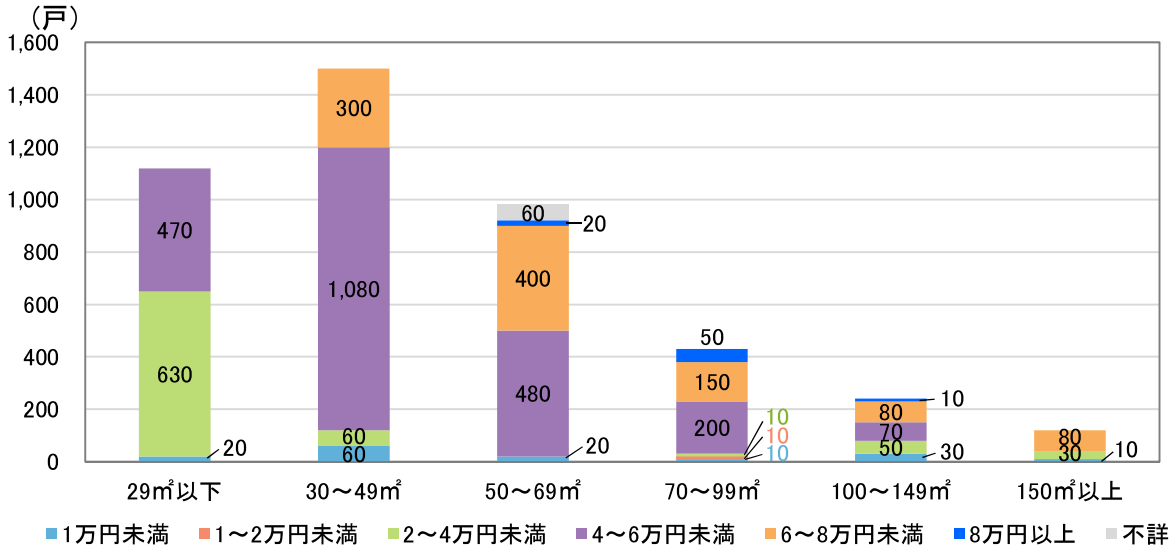
民営借家の建築時期は、新耐震以前になる昭和 55 年以前が 370 戸、新耐震以降の昭和 56 年以降が 3,470 戸と 90%を超える状況となっています。



資料：住宅・土地統計調査　平成 30 年 10 月 1 日

図 2-8　民営借家の建築年次別住宅数

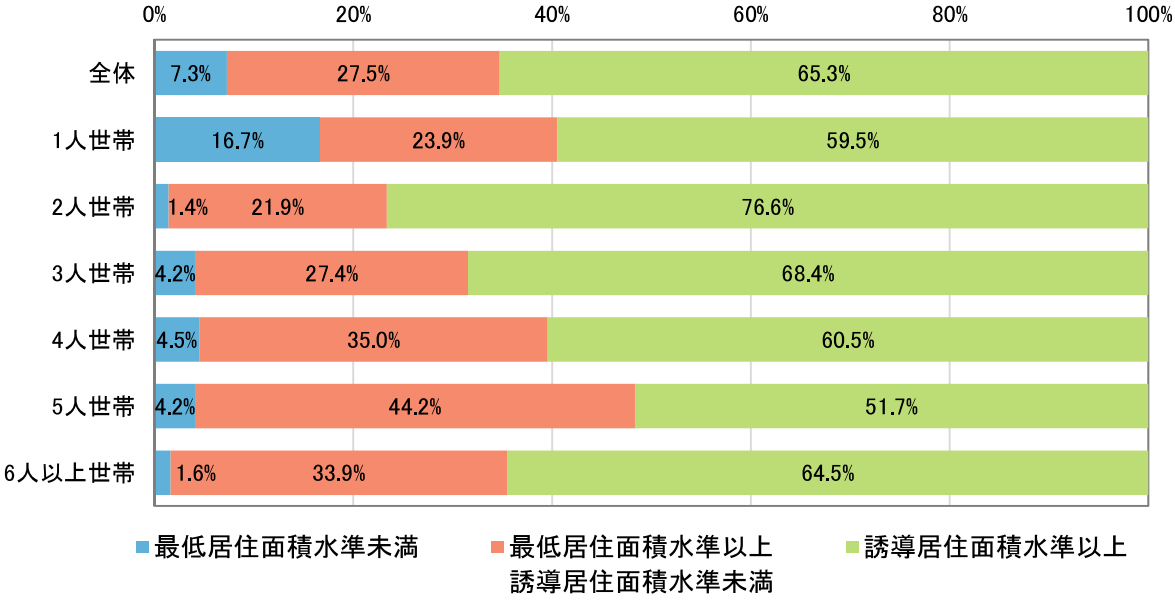
民営借家の延べ面積別１か月当たり家賃では、延べ面積 30～49 ㎡で 4～6 万円未満の家賃の民営借家が 1,080 戸と最も多く、29 ㎡以下で 2～4 万円未満の家賃の民営借家が 630 戸と続いています。



資料：住宅・土地統計調査　平成 30 年 10 月 1 日

図 2-9　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の居住がこの世帯で多くなっています。

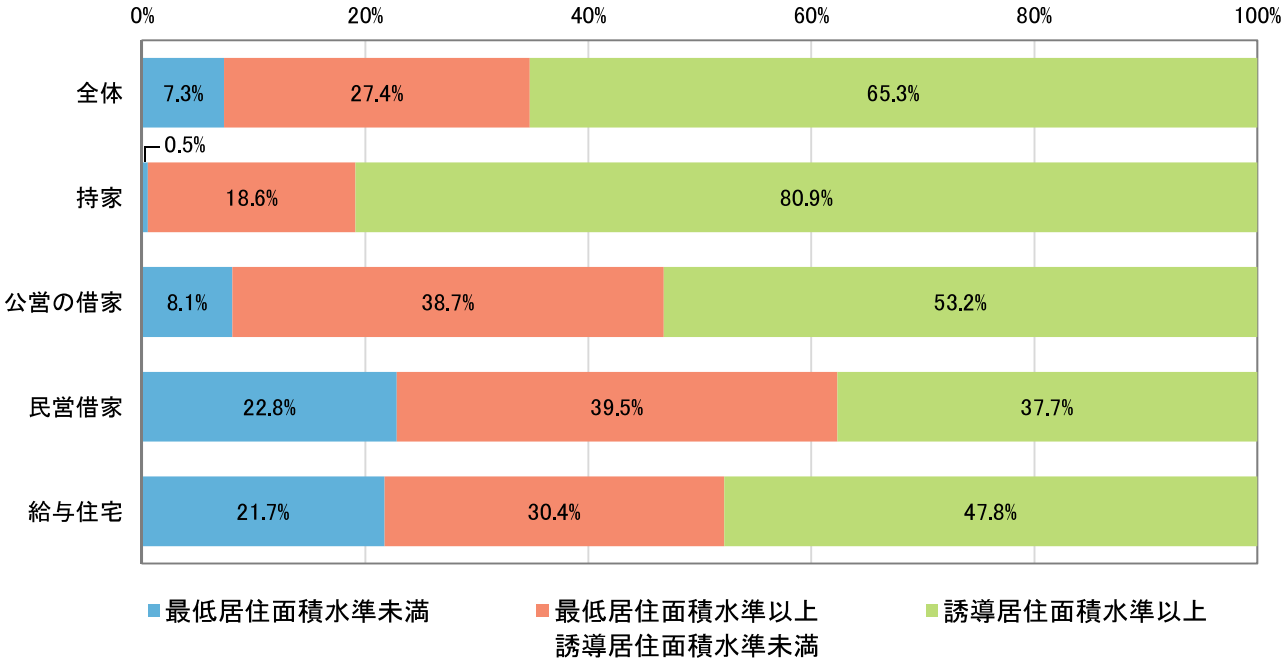


資料：住宅・土地統計調査　平成 30 年 10 月 1 日

図 2-10　世帯人員別の居住面積水準

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、持家が 80.9%となり、比較的ゆとりのある面積の居住となっています。

また、公営の借家は、誘導居住面積水準以上の比率が、民営の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 2-11　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 平方メートル、2 人以上の世帯で 10 平方メートル×世帯人数＋10 平方メートルとなっています。

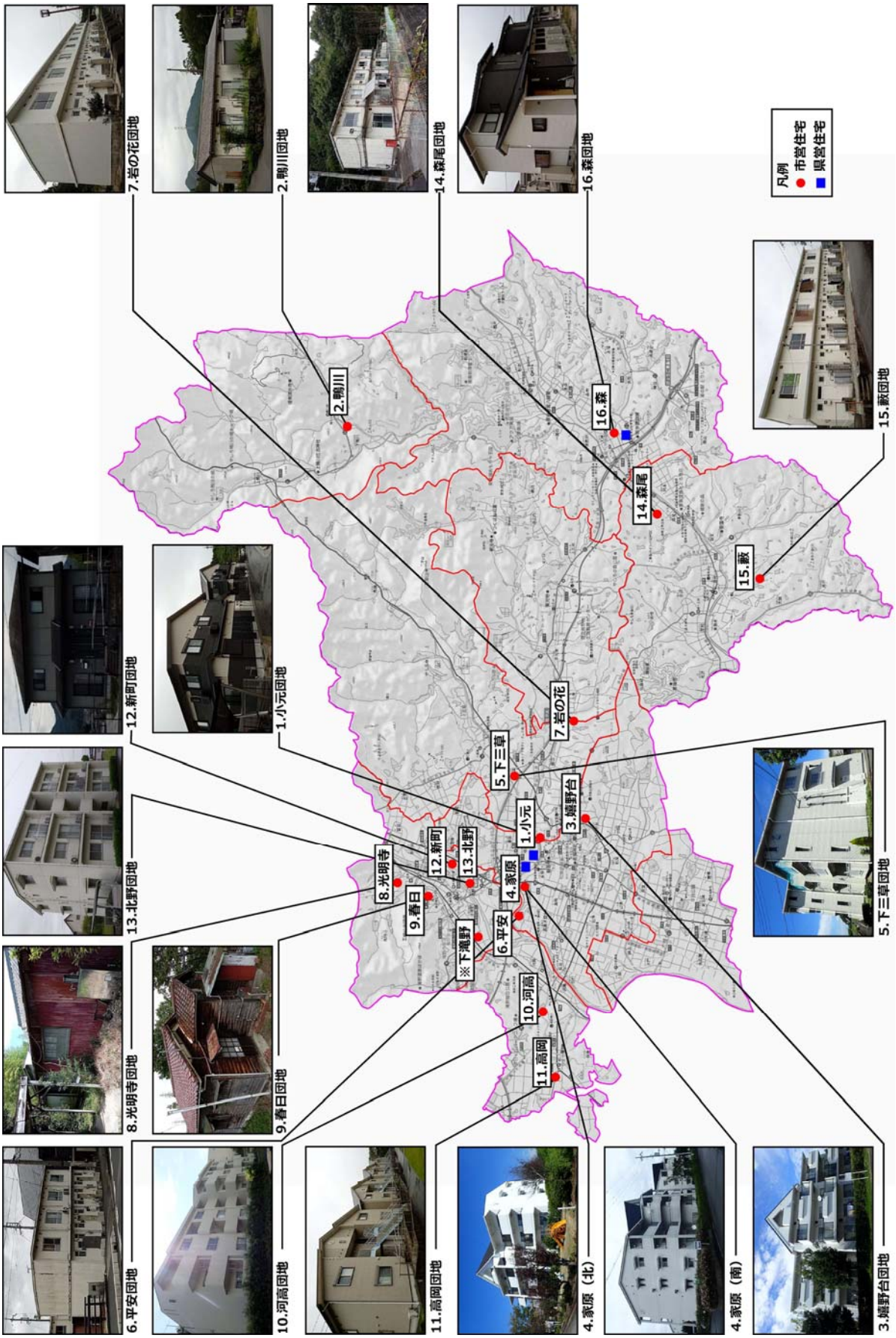
▸誘導居住面積水準　：世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準であり、都市の郊外及び都市部以外の一般地域における戸建住宅居住を想定した一般型誘導居住面積水準と、都市の中心及びその周辺における共同住宅居住を想定した都市居住型誘導居住面積水準からなっています。

▸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、市営住宅などを言います。

▸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、寄宿舎などを言います。

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 2-12　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	6227.6
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	5

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	水廻り換気扇	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	357	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	357	2DK		○	UB	化粧台	○	○	○	○	○	○	○	○	○	1F
3号棟	6	木準	平成28	2061	2	213	357	2DK		○	UB	化粧台	○	○	○	○	○	○	○	○	○	1F
4号棟	6	木準	平成28	2061	2	213	357	2DK		○	UB	化粧台	○	○	○	○	○	○	○	○	○	1F
5号棟	6	木準	平成29	2062	2	237	414	2DK 3DK	55.2 66.9	○	UB	化粧台	○	○	○	○	○	○	○	○	○	1F
6号棟	6	木準	平成29	2062	2	237	414	2DK 3DK	55.2 66.1	○	UB	化粧台	○	○	○	○	○	○	○	○	○	1F
7号棟	6	木準	令和元	2063	2	239	410	2DK 3DK	55.2 66.1	○	UB	化粧台	○	○	○	○	○	○	○	○	○	1F
8号棟	6	木準	令和元	2063	2	247	418	2DK 3DK	55.2 66.1	○	UB	化粧台	○	○	○	○	○	○	○	○	○	1F
合計	48	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	24戸

■躯体の仕様

躯体	外壁		ｻｲﾃﾞｨﾝｸﾞﾎﾞｰﾄﾞ
	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+ｻｲﾃﾞｨﾝｸﾞﾎﾞｰﾄﾞ
		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	水廻り換気扇	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	2	－	－	3DK	54.0	×	バランス釜	洗面器	×	×	×	×	×	×	○	×	○	×
2号棟	2	PC	昭和54	2009	2	－	－	3DK	55.0	×	バランス釜(3号UB)	洗面器	×	×	×	×	×	×	○	×	○	×
3号棟	2	PC	昭和54	2009	2	－	－	3DK	56.0	×	バランス釜	洗面器	×	×	×	×	×	×	○	×	○	×
4号棟	2	PC	昭和54	2009	2	－	－	3DK	57.0	×	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	0

■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	水廻り換気扇	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	－	－	2DK 3DK 4DK	49.0 58.0 79.0	×	バランス釜	洗面器	×	○	1F	×	×	×	○	○	○	×
2号棟	9	RC	昭和62	2057	3	－	－	2DK 3DK 4DK	49.0 58.0 79.0	×	バランス釜	洗面器	×	○	1F	×	×	×	○	○	○	×
3号棟	9	RC	昭和62	2057	3	－	－	2DK 3DK 4DK	49.0 58.0 79.0	×	バランス釜	洗面器	×	○	1F	×	×	×	○	○	○	×
4号棟	9	RC	平成元	2059	3	－	－	2DK 3DK 4DK	49.0 58.0 79.0	×	バランス釜	洗面器	×	○	1F	×	×	×	○	○	○	×
5号棟	9	RC	平成元	2059	3	－	－	2DK 3DK 4DK	49.0 58.0 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	－	－	2DK 3DK 4DK	49.0 58.0 79.0	×	バランス釜	洗面器	×	○	1F	×	×	×	○	○	○	×
7号棟	9	RC	平成元	2059	3	－	－	2DK 3DK 4DK	49.0 58.0 79.0	×	バランス釜	洗面器	×	○	1F	×	×	×	○	○	○	×
8号棟	9	RC	平成元	2059	3	－	－	2DK 3DK 4DK	49.0 58.0 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 58.0 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		ｱｽﾌｧﾙﾄｼﾝｸﾞﾙ葺
	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家原団地（北）

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	―
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	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	水廻り換気扇	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		ｱｸﾘﾙｺﾞﾑ系塗膜防水
	床	バルコニー	ウレタン系塗膜防水
		廊下・階段	防滑性ﾋﾞﾆﾙ床ｼｰﾄ
	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 家原団地（南）

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	－
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 0

■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 間取り	居住性 住戸面積	居住環境 3点給湯	居住環境 浴室タイプ	居住環境 手洗いの設置	居住環境 水廻り換気扇	バリアフリー 手すりの設置 浴室	手すりの設置 トイレ	手すりの設置 玄関	手すりの設置 洗面所	段差の解消 浴室	段差の解消 トイレ	段差の解消 玄関	段差の解消 洗面所	バリアフリー対応階層・部屋
3号棟	9	RC	平成7	2065	3	238	613.9	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	613.9	2DK 3DK 4DK	51.0 63.0 84.1	×	バランス釜	洗面器	トイレ	○	○	×	○	×	○	○	○	×
5号棟	9	RC	平成7	2065	3	238	609.9	2DK 3DK 4DK	51.0 63.0 84.2	×	バランス釜	洗面器	トイレ	○	○	×	○	×	○	○	○	×
6号棟	9	RC	平成9	2067	3	238	609.9	2DK 3DK 4DK	51.0 63.0 84.3	×	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	609.9	2DK 3DK 4DK	51.0 63.0 84.4	×	バランス釜（102号UB）	洗面器	トイレ 103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		ｱｽﾌｧﾙﾄｼﾝｸﾞﾙ葺
	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 修繕年度	計画修繕 修繕内容	個別改善 改善年度	個別改善 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
								間取り	住戸面積	3点給湯	浴室タイプ	手洗いの設置	水廻り換気扇	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	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 64.1	○	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		ｻｲﾃﾞｨﾝｸﾞﾎﾞｰﾄﾞ
	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+ｻｲﾃﾞｨﾝｸﾞﾎﾞｰﾄﾞアルミ手すり
		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	－
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	水廻り換気扇	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	－	－	2DK	43.0	×	バランス釜	洗面器	×	×	×	×	×	×	○	×	○	×
2号棟	4	PC	昭和47	2017	2	－	－	2DK	43.0	×	バランス釜	洗面器	×	×	×	×	×	×	○	×	○	×
3号棟	4	PC	昭和47	2017	2	－	－	2DK	43.0	×	バランス釜	洗面器	×	×	×	×	×	×	○	×	○	×
4号棟	3	PC	昭和47	2017	2	－	－	2DK	43.0	×	バランス釜	洗面器	×	×	×	×	×	×	○	×	○	×
5号棟	3	PC	昭和47	2017	2	－	－	2DK	43.0	×	バランス釜	洗面器	×	×	×	×	×	×	○	×	○	×
6号棟	2	PC	昭和47	2017	2	－	－	2DK	43.0	×	バランス釜	洗面器	×	×	×	×	×	×	○	×	○	×
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	水廻り換気扇	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	397	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		ｱｸﾘﾙｺﾞﾑ系塗膜防水
	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】
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	水廻り換気扇	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	－	－	－	38.3～41.8	×	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, 30, 11, 23, 5, 7, 14

■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	水廻り換気扇	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								
								間取り	住戸面積	3点給湯	浴室タイプ	手洗いの設置	水廻り換気扇	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	12	RC	平成元	2059	3	312	872	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	302	849	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		ｱｸﾘﾙｺﾞﾑ系塗膜防水
	床	バルコニー	ｳﾚﾀﾝ系塗膜防水
		廊下・階段	防滑性ﾋﾞﾆﾙ床ｼｰﾄ
	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	ー
建蔽率	60	容積率	200
目的外利用	－	敷地面積	1466.8
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	水廻り換気扇	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								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	水廻り換気扇	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	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		ｻｲﾃﾞｨﾝｸﾞﾎﾞｰﾄﾞ
	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	－	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	水廻り換気扇	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	150.11	434.79	3DK	64.3	○	UB	化粧台	浴室トイレ	○	×	×	○	○	○	○	○	1F
2号棟	6	RC	平成11	2069	3	166.06	498.18	2DK 3DK	54.0 70.0	○	UB	化粧台	○	×	○	○	×	○	○	○	○	1F
3号棟	6	RC	平成13	2071	3	150.36	433.68	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	ー(1・3号棟)，防水モルタルアルミ手摺(2号棟)
		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	東条学園小学校区	中学校区	東条学園中学校区

■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	水廻り換気扇	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	都市計画非線引き	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	東条学園小学校区	中学校区	東条学園中学校区

■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	水廻り換気扇	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】
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	都市計画非線引き	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	東条学園小学校区	中学校区	東条学園中学校区

■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	水廻り換気扇	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	82.81	135.1	3DK	67.9	×	UB	化粧台	浴室	○	×	×	×	○	×	×	○	×
2号棟	2	木造	昭和63	2018	2	82.81	135.1	3DK	67.9	×	UB	化粧台	浴室	○	×	×	×	○	×	×	○	×
3号棟	2	木造	昭和63	2018	2	82.81	135.1	3DK	67.9	×	UB	化粧台	浴室	○	×	×	×	○	×	×	○	×
4号棟	2	木造	平成元	2019	2	82.81	135.1	3DK	67.9	×	UB	化粧台	浴室	○	×	×	×	○	×	×	○	×
5号棟	2	木造	平成元	2019	2	82.81	135.1	3DK	67.9	×	UB	化粧台	浴室	○	×	×	×	○	×	×	○	×
6号棟	2	木造	平成2	2020	2	76.93	130.8	3DK	65.4	×	UB	化粧台	浴室	○	×	×	×	○	×	×	○	×
7号棟	2	木造	平成2	2020	2	76.93	130.8	3DK	65.4	×	UB	化粧台	浴室	○	×	×	×	○	×	×	○	×
8号棟	2	木造	平成2	2020	2	76.93	130.8	3DK	65.4	×	UB	化粧台	浴室	○	×	×	×	○	×	×	○	×
合計	16	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－

■躯体の仕様

躯体	外壁		ｻｲﾃﾞｨﾝｸﾞﾎﾞｰﾄﾞ
	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】
		令和元	4～8号棟　屋根・外壁・UB改修【長寿命化型改善】

■その他

特記事項	

ページ調整の余白ページ

(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未	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																			住棟名・番号	団地名
機器（居住性）						バリアフリー									修繕履歴					
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 66.10	○	UB	化粧台	○	○	○	○	○	○	○	○	○	1F	○	○	－	－	6号棟	
2DK 3DK	55.2 66.11	○	UB	化粧台	○	○	○	○	○	○	○	○	○	1F	○	○	－	－	7号棟	
2DK 3DK	55.2 66.12	○	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	55.0	×	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	56.0	×	バランス釜	洗面器	×	×	×	×	×	×	○	×	○	×	×	×	－	－	3号棟	
3DK	57.0	×	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 58.0 79.0	×	バランス釜	洗面器	×	○	1F	×	×	×	○	○	○	×	×	×	－	－	1号棟	嬉野台
2DK 3DK 4DK	49.0 58.0 79.1	×	バランス釜	洗面器	×	○	1F	×	×	×	○	○	○	×	×	×	－	－	2号棟	
2DK 3DK 4DK	49.0 58.0 59.0 79.2	×	バランス釜	洗面器	×	○	1F	×	×	×	○	○	○	×	×	×	－	－	3号棟	
2DK 3DK 4DK	49.0 58.0 79.3	×	バランス釜	洗面器	×	○	1F	×	×	×	○	○	○	×	×	×	－	－	4号棟	
2DK 3DK 4DK	49.0 58.0 59.0 79.4	× 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 58.0 79.5	×	バランス釜	洗面器	×	○	1F	×	×	×	○	○	○	×	×	×	－	－	6号棟	
2DK 3DK 4DK	49.0 58.0 79.6	×	バランス釜	洗面器	×	○	1F	×	×	×	○	○	○	×	×	×	－	－	7号棟	
2DK 3DK 4DK	49.0 58.0 79.7	×	バランス釜	洗面器	×	○	1F	×	×	×	○	○	○	×	×	×	－	－	8号棟	
2DK 3DK 4DK	49.0 58.0 79.8	×	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 84.1	×	バランス釜	洗面器	トイレ	○	○	×	○	×	○	○	○	×	×	×	－	－	4号棟	
2DK 3DK 4DK	51.0 63.0 84.2	×	バランス釜	洗面器	トイレ	○	○	×	○	×	○	○	○	×	×	×	－	－	5号棟	
2DK 3DK 4DK	51.0 63.0 84.3	×	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 84.4	×	バランス釜（102号UB）	洗面器	トイレ 103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 64.1	○	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	洗面器	×	×	×	×	×	×	○	×	○	×	×	×	－	－	1号棟	平安
2DK	43.0	×	バランス釜	洗面器	×	×	×	×	×	×	○	×	○	×	×	×	－	－	2号棟	
2DK	43.0	×	バランス釜	洗面器	×	×	×	×	×	×	○	×	○	×	×	×	－	－	3号棟	
2DK	43.0	×	バランス釜	洗面器	×	×	×	×	×	×	○	×	○	×	×	×	－	－	4号棟	
2DK	43.0	×	バランス釜	洗面器	×	×	×	×	×	×	○	×	○	×	×	×	－	－	5号棟	
2DK	43.0	×	バランス釜	洗面器	×	×	×	×	×	×	○	×	○	×	×	×	－	－	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未	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	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33年	調整区域	60	200	○	×	×	○	×	－	－	－	－	－	－	63	30	1984	×	－
		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	
－	38.3 ～ 41.8	×	バランス釜	洗面器	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	－	－		光明寺
－	38.3 ～ 41.9	×	バランス釜	洗面器	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	－	－		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	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	－	－		
－		×	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23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23年	中層耐火4階建	RC造	1	16	
		3棟	昭和55年	令和23年	中層耐火4階建	RC造	1	16	
		4棟	昭和55年	令和23年	中層耐火4階建	RC造	1	16	
		5棟	昭和55年	令和55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：市の資料（令和３年 12 月）

(5) 市営住宅の利用状況

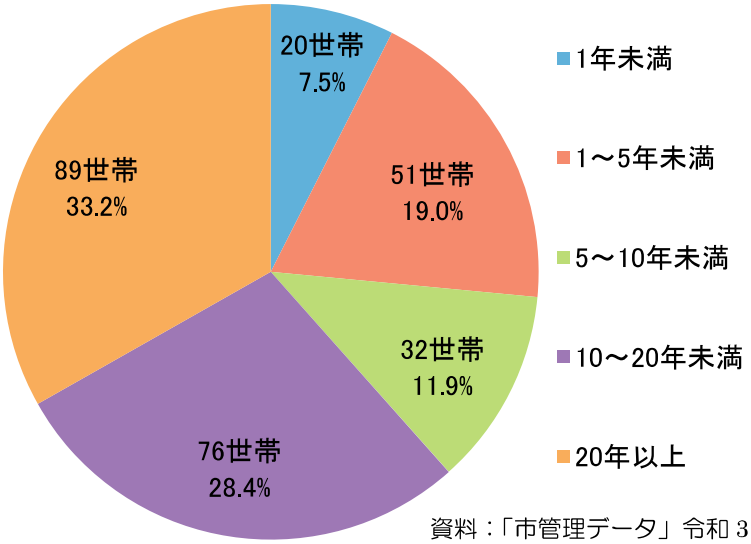
①入居状況と空室

- 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、346戸となっており、このうち空室は40戸（空室率11.6%）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平安団地では、住宅の古さや設備機器の未更新などにより、空室率が30から40%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。
- 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%	20	8	40.0%	0	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%	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%
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%	346	40	11.6%	30	24	6.5%

資料：「市管理データ」令和３年 10 月１日

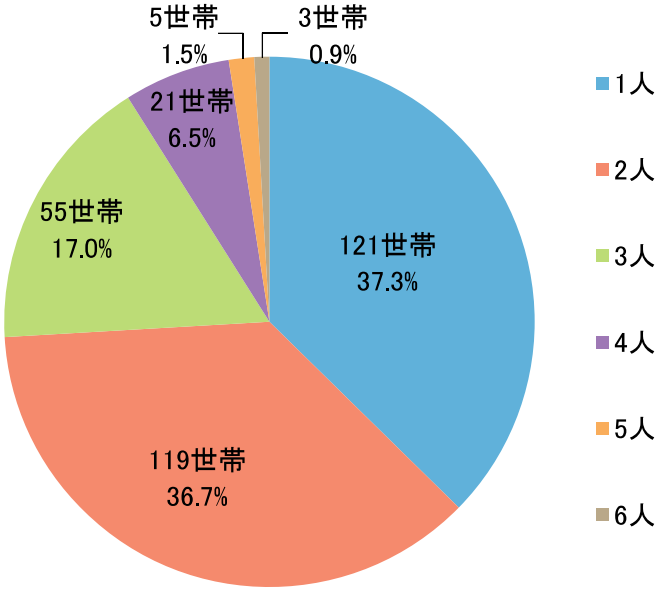


資料：「市管理データ」令和３年 10 月１日

図 2-13　居住年数別世帯の割合

②入居世帯の世帯人員の状況

- ●入居世帯の世帯人員は、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

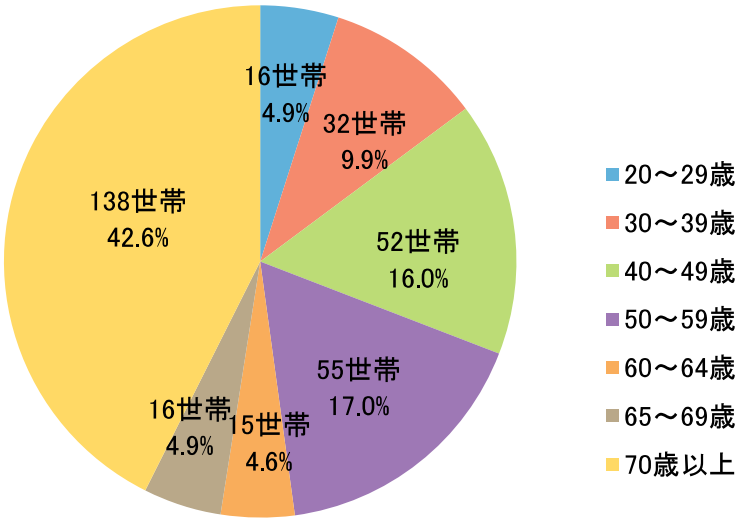


資料：「市管理データ」令和３年 10 月１日

図 2-14　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、65歳以上が154世帯（47.5%）と最も多くなっており、次に50～59歳55世帯（17.0%）となっています。

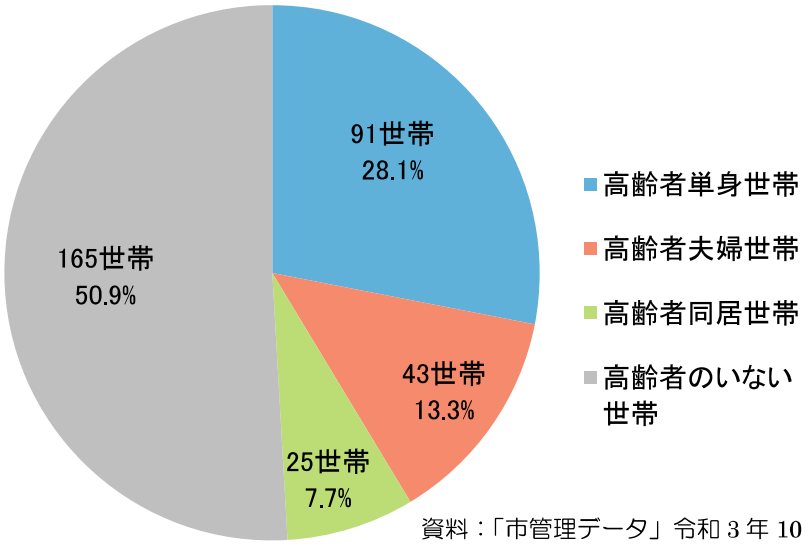


資料：「市管理データ」令和３年 10 月１日

図 2-15　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（13.2%）、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。



資料：「市管理データ」令和３年 10 月１日

図 2-16　高齢者のいる世帯の割合

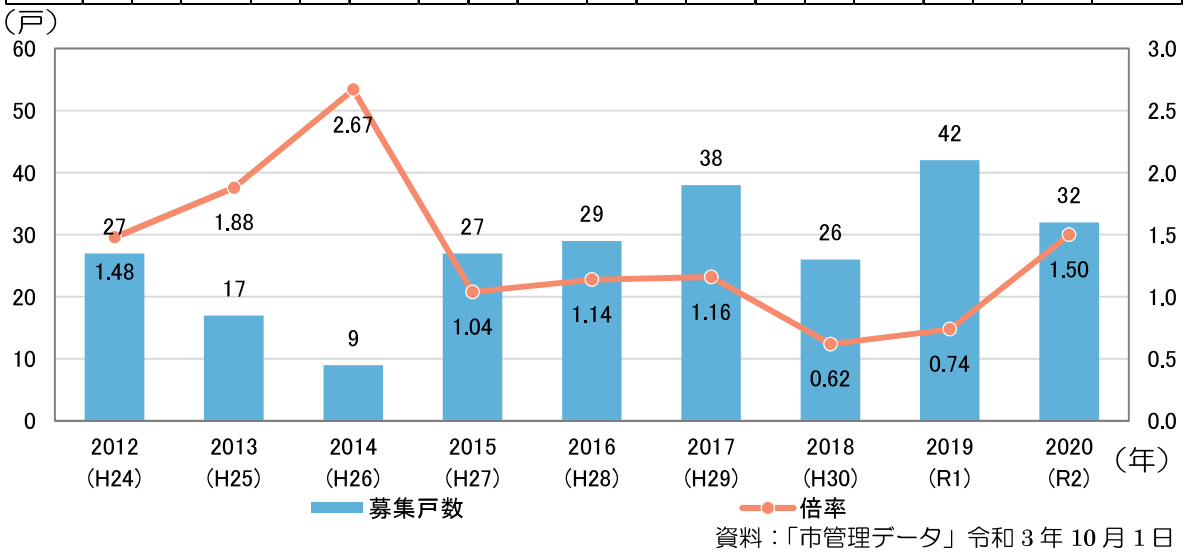
▸高齢者のいる世帯：65 歳以上の高齢者のいる世帯で、単身世帯、夫婦のみ世帯、高齢者同居世帯（親と未婚の子のみの世帯、三世代世帯、その他の世帯）で構成されています

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、家原団地など計6団地あります。
- 鴨川団地は、申込数と入居率がとも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 2-17　募集状況の推移

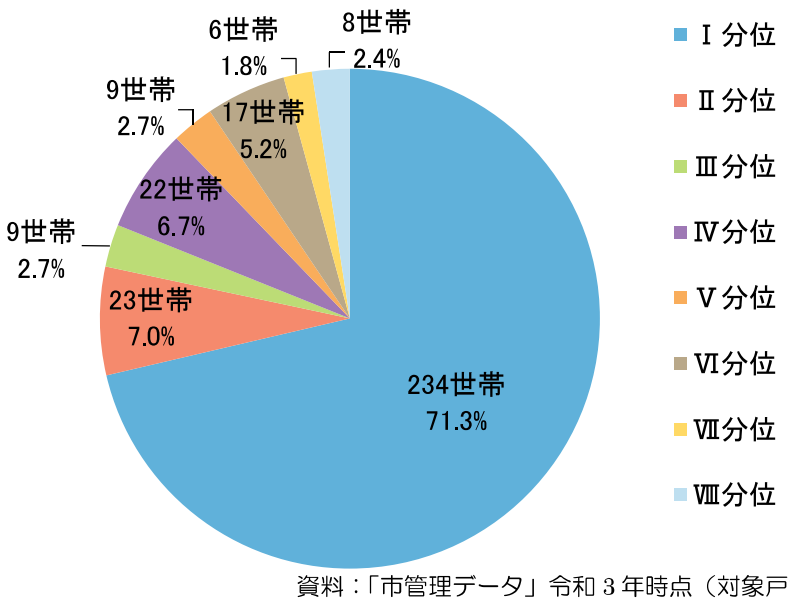
⑥収入超過者・高額所得者に対する取組状況

- 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

	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
	（対象戸数に対する比率）	10.4%	9.6%	10.1%
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	
Ⅰ分位	0～10%	0～104,000	以下
Ⅱ分位	10～15%	104,001～123,000	以下
Ⅲ分位	15～20%	123,001～139,000	以下
Ⅳ分位	20～25%	139,001～158,000	以下
Ⅴ分位	25～32.5%	158,001～186,000	以下
Ⅵ分位	32.5～40%	186,001～214,000	以下
Ⅶ分位	40～50%	214,001～259,000	以下
Ⅷ分位	50%～	259,001～	以上



資料：「市管理データ」令和３年時点（対象戸数：328 世帯）

図 2-18　収入分位別世帯の割合

４ 住宅管理審議会の意見と対応方針

(1) 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、住棟毎に、見守り体制や、他世帯とのコミュニティが図れるような運営を検討します。	P55	2-(2)	●
2	手摺の設置、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。	P55	2-(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うえで、整備計画を検討していきます。	P55	2-(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。	P55	2-(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、また居室部分の手摺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。	P55	2-(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。	P55	2-(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。	P55	2-(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。	P55	2-(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うえで、整備計画を検討していきます。	P55	2-(2)	●
10	手摺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うえで、整備計画を検討していきます。	P55	2-(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うえで、整備計画を検討していきます。	P55	2-(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うえで、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。	P55	2-(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うえで、整備計画を検討していきます。	P55	2-(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、エレベーター設置に関しては、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うえで、整備計画を検討していきます。	P55	2-(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。	P55	2-(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早急に湿気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。	P55	2-(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。	P55 P56	2-(2) 2-(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。	P55	2-(2)	●
19	3か所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。	P55	2-(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、退去時に撤去・廃棄代を負担してもらうなど、コスト削減に努めながら整備を進めていきます。	P55	2-(2)	◇
21	カビはこまめな換気が必要で、酷い所は建物の立地条件が悪いのでは。	入居者による維持管理の努力が必要となります。カビが酷い部屋は、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。	P58	3	●
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。	P55	2-(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箇所給湯の整備、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、退去時に撤去・廃棄代を負担してもらうなど、コスト削減に努めながら整備を進めていきます。	P55	2-(2)	●
24	ユニットバスに改修については、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る。	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。	P55	2-(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、退去時に撤去・廃棄代を負担してもらうなど、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。カビが酷い部屋は、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	2-(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

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、可能性案を収集していきます。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。	P55 P56	2-(1) 2-(2) 2-(4) 2-(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、可能性案を収集していきます。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。	P55 P56	2-(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。		P85	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、1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、可能性案を収集していきます。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。	P56	2-(2)※ 2-(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、可能性案を収集していきます。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。	P55	2-(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、可能性案を収集していきます。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。	P55	2-(1)	●

No	意見等	今後の方針	該当頁	基本方針	取扱区分
33	人気の悪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、建替や新築は必要であると考えております。	P55 P85	2-(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、可能性案を収集していきます。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。	P55	2-(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、可能性案を収集していきます。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。	P56	2-(2) 2-(4) 2-(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、可能性案を収集していきます。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。	P56 P57	2-(4)※ 2-(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、可能性案を収集していきます。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。	P56	2-(2)※	●
38	築60年以上が経過し、住宅の痛みや団地内の道路の痛み、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、建て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、建物の耐震性が無く、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。	P55	2-(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供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。	P56	2-(4) 2-(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。	P56	2-(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、可能性案を収集していきます。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。 例としてあ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。	P56	2-(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、空室が無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。	P56	2-(5)※	●

第３章　長寿命化に関する基本方針の設定

１ 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。

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を維持するため、計画的な修繕及び劣化状況を踏まえた設備の修繕を行うなど、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とともに団地内の維持管理が課題です。

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修繕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課題です。

(3) セーフティネットの強化

①ニーズに応じた市営住宅の提供

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、文化の意識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。

２ 長寿命化のための基本方針

市営住宅は、住宅困窮者の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や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。また、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の縮減につながることが求められています。

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、エレベーター設置を検討します。

- 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し、居住環境の改善を図ります。
- 子育て世帯の家族の増加にあわせた広い間取りの住戸や、高齢者の身体能力に応じたバリアフリー化住戸など、それぞれの世帯の状況に応じた適切な住戸への住み替えを支援します。
- 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。

※　郊外で長期にわた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 市営住宅の長寿命化及びライフサイクルコストの縮減

- 団地・住棟単位毎に修繕内容や点検結果を整理したデータベースの作成を行い、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 コミュニティの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。

※　多世帯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間賃貸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。

※　長期にわた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。