

坂東市営住宅長寿命化計画

【改訂版】

令和5年3月
坂東市

■ ■ 目 次 ■ ■

序 章 計画策定にあたって	1
1 計画策定の背景と目的	1
(1) 計画策定の背景	1
(2) 計画策定の目的	1
2 計画の位置付け・計画期間	2
(1) 計画の位置付け	2
(2) 計画の対象	2
(3) 計画期間	2
3 上位計画・関連計画	3
(1) 住生活基本計画（全国計画）	3
(2) ばんどう未来ビジョン - 第2期戦略プラン -	4
(3) 坂東市公共施設等総合管理計画	5
第1章 坂東市の現状	7
1 坂東市の概況	7
(1) 位置・地勢	7
(2) 土地利用状況	7
(3) 人口・世帯数の推移	8
2 坂東市の住宅事情	12
(1) 住宅ストック	12
(2) 住宅建設の動向	18
3 市営住宅ストックの概要	19
(1) 市営住宅の位置	19
(2) 住宅カルテ	20
(3) 市営住宅の状況	34
(4) 入居者の状況	69
(5) 市営住宅の課題	74
第2章 長寿命化に関する基本方針	75
(1) ストックの状況把握（定期点検及び日常点検）・修繕の実施・データ管理に関する方針	75
(2) 改善事業の実施による長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針	75

第3章 長寿命化計画の対象と事業手法の選定.....	76
1 計画の対象.....	76
2 目標とする管理期間.....	76
3 事業手法の内容.....	77
4 事業手法の選定方針.....	78
5 事業手法の選定.....	79
(1) 市営住宅における需要予測と目標管理戸数の設定.....	79
(2) 事業手法の選定（1次判定）.....	86
(3) 事業手法の選定（2次判定）.....	90
(4) 事業手法の選定（3次判定）.....	93
(5) 計画期間における事業手法の決定.....	99
(6) 計画期間における事業手法別戸数.....	100
第4章 市営住宅における事業実施方針.....	101
1 点検の実施方針.....	101
2 計画修繕の実施方針.....	102
3 改善事業の実施方針.....	107
4 建替事業の実施方針.....	109
第5章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出.....	110
1 改善事業に係るライフサイクルコストの縮減効果の算出.....	110
2 ライフサイクルコストの縮減効果の算出結果.....	111
第6章 長寿命化のための事業実施予定一覧.....	113

序 章 計画策定にあたって

1 計画策定の背景と目的

(1) 計画策定の背景

我が国においては、近年、公共施設等の老朽化対策が大きな課題となっています。また、厳しい財政状況が続く中、今後、人口減少等により公共施設等の利用需要が変化していくことが予想されています。このことから、公共施設等の現状を把握し、長期的な視点を持って長寿命化等を計画的に行うことにより、財政負担の軽減・平準化を図るとともに、公共施設等の最適な配置を実現することが必要となっています。こうした状況を踏まえ、坂東市（以下「本市」という。）では、公共施設等の長寿命化や効果的かつ効率的な整備と管理運営の方針を示した「坂東市公共施設等総合管理計画」（以下「総合管理計画」という。）を平成29年3月に策定し、国の「公共施設総合管理計画の策定等に関する指針」に基づき、令和5年3月に改訂しました。

また、市営住宅においては計画期間を平成25年度～平成34年度（令和4年度）とする「坂東市営住宅長寿命化計画」を平成24年12月に策定し、各種事業に取り組んできました。

今回の「坂東市営住宅長寿命化計画【改訂版】」（以下「本計画」という。）の策定は、前回の計画から10年を経過することや、平成28年8月に国により「公営住宅等長寿命化計画策定指針」（以下「指針」という。）が改定されたことから、指針に即し、関連計画との整合や事業の進捗状況などを勘案し長期的な視点をもって実施するものです。

(2) 計画策定の目的

本計画は、市営住宅の状況や将来的な需要の見通しを踏まえ、団地ごとに事業方針を定めることで、ライフサイクルコストの縮減、修繕や更新時期の分散化、事業の平準化を図り、市営住宅の適切なマネジメントを実施することを目的とします。

2 計画の位置付け・計画期間

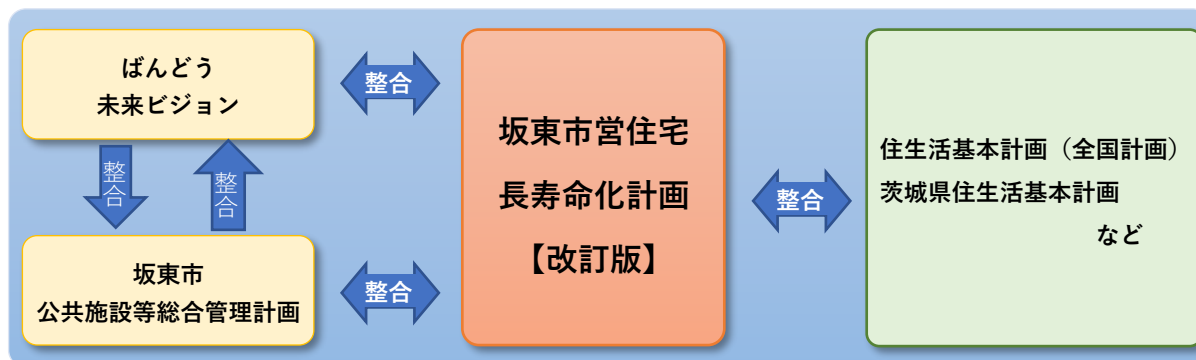
(1) 計画の位置付け

本計画は、「ばんどう未来ビジョン」等の上位計画や「坂東市公共施設等総合管理計画」等の関連計画の方針に従って作成される計画であり、「住生活基本計画」など国や県において策定されている関連諸計画との整合を図りながら策定します。

また、公営住宅は平成 19 年に施行された「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（略称 住宅セーフティネット法）」において、低額所得者以外に、高齢者、障がい者、子育て世帯が安心して暮らせる住まいとして中核的な役割を果たすことが位置付けられました。

したがって、高齢者施策、障がい者施策、子育て施策等の福祉施策との連携も一層重要となるため、これらの関連計画との整合にも留意する必要があります。

図 本計画の位置付け



(2) 計画の対象

本計画の対象は、本市が管理している市営住宅3住宅14棟178戸とします。

(3) 計画期間

本計画は、令和4年度（2022）を基準年度とし、令和5年度（2023）から令和14年度（2032）の10年間を計画期間とします。

また、計画内容は、社会情勢の変化、事業の進捗状況、建設関連技術の発展等に応じて適宜、見直しを行うこととします。なお、法制度等が改正され、計画に影響が生じる場合は、速やかに見直しを行うこととします。

3 上位計画・関連計画

(1) 住生活基本計画（全国計画）

策定主体	国土交通省
策定年月	令和3年（2021）3月
計画期間	令和3年度～令和12年度（2021～2030）
基本的な方針	<p>本計画では、住宅政策の方向性を国民に分かりやすく示すことを基本的な方針とする。そのため、課題に対応するための政策を、多様な視点に立って示し、それらの政策を総合的に実施する。</p> <p>①「社会環境の変化」からの視点 ②「居住者・コミュニティ」からの視点 ③「住宅ストック・産業」からの視点</p> <p>という3つの視点から、8つの目標を立てる。</p>
政策の目標	<p>①「社会環境の変化」からの視点</p> <p>目標1 「新たな日常」やDXの進展等に対応した新しい住まい方の実現</p> <p>(1) 国民の新たな生活観をかなえる居住の場の多様化及び生活状況に応じて住まいを柔軟に選択できる居住の場の柔軟化の推進</p> <p>(2) 新技術を活用した住宅の契約・取引プロセスのDX、住宅の生産・管理プロセスのDXの推進</p> <p>目標2 頻発・激甚化する災害新ステージにおける安全な住宅・住宅地の形成と被災者の住まいの確保</p> <p>(1) 安全な住宅・住宅地の形成</p> <p>(2) 災害発生時における被災者の住まいの早急な確保</p> <p>②「居住者・コミュニティ」からの視点</p> <p>目標3 子どもを産み育てやすい住まいの実現</p> <p>(1) 子どもを産み育てやすく良質な住宅の確保</p> <p>(2) 子育てしやすい居住環境の実現とまちづくり</p> <p>目標4 多様な世代が支え合い、高齢者等が健康で安心して暮らせるコミュニティの形成とまちづくり</p> <p>(1) 高齢者、障害者等が健康で安心して暮らせる住まいの確保</p> <p>(2) 支え合いで多世代が共生する持続可能で豊かなコミュニティの形成とまちづくり</p> <p>目標5 住宅確保要配慮者が安心して暮らせるセーフティネット機能の整備</p> <p>(1) 住宅確保要配慮者（低額所得者、高齢者、障害者、外国人等）の住まいの確保</p> <p>(2) 福祉政策と一体となった住宅確保要配慮者の入居・生活支援</p> <p>③「住宅ストック・産業」からの視点</p> <p>目標6 脱炭素社会に向けた住宅循環システムの構築と良質な住宅ストックの形成</p> <p>(1) ライフスタイルに合わせた柔軟な住替えを可能とする既存住宅流通の活性化</p> <p>(2) 長寿命化に向けた適切な維持管理・修繕、老朽化マンションの再生（建替え・マンション敷地売却）の円滑化</p> <p>(3) 世代をこえて既存住宅として取引されうるストックの形成</p> <p>目標7 空き家の状況に応じた適切な管理・除却・利活用の一体的推進</p> <p>(1) 空き家の適切な管理の促進とともに、周辺の居住環境に悪影響を及ぼす空き家の除却</p> <p>(2) 立地・管理状況の良好な空き家の多様な利活用の推進</p> <p>目標8 居住者の利便性や豊かさを向上させる住生活産業の発展</p> <p>(1) 地域経済を支える裾野の広い住生活産業の担い手の確保・育成</p> <p>(2) 新技術の開発や新分野への進出等による生産性向上や海外展開の環境整備を通じた住生活産業の更なる成長</p>

(2) ばんどう未来ビジョン —第2期戦略プラン—

策定主体	坂東市
策定年月	令和4年(2022)3月
計画期間	長期ビジョン 平成29年度～令和19年度(2017～2037) 戦略プラン(第2期) 令和4年度～令和7年度(2022～2025)
将来都市像	「みんなで作る やすらぎと生きがい 賑わいのある都市(まち) 坂東」
テーマ	① ひとづくり ② 暮らしづくり ③ 都市づくり ④ 仕事づくり
戦略プラン (第2期)	<p>①「ひとづくり」戦略プラン</p> <p>方針1 安心して結婚・出産・子育てできる環境づくり (1) 結婚支援体制の充実 (2) 子育て支援の充実</p> <p>方針2 未来を担う子どもを守り育む教育の充実 (1) 学校教育環境の充実 (2) 時代の変化に即した教育の推進 (3) 健やかな心身を育む教育の場の充実</p> <p>方針3 生き生きとした市民を育む生涯学習機会の提供 (1) 生涯学習活動の推進 (2) スポーツ振興の推進</p> <p>方針4 歴史の継承と郷土愛の醸成、文化の振興 (1) 文化施設運営の充実 (2) 史跡・文化財等の保全</p> <p>②「暮らしづくり」戦略プラン</p> <p>方針1 地域の中で誰もが安心して暮らせる福祉の充実 (1) 高齢者が安心して暮らせる環境づくり (2) 地域福祉の充実 (3) 高齢者の生きがいつくり (4) 不自由なく暮らせる体制づくり</p> <p>方針2 生涯現役でやすらぎに満ちた健康長寿社会の構築 (1) 市民の健康づくり対策の支援 (2) 持続可能な社会保障</p> <p>方針3 すべての人が支え合い、活躍できる協働のまちづくり (1) 市民が主役のまちづくり</p> <p>方針4 市民の暮らしを支える行政運営 (1) 行政運営の効率化と市民サービスの向上 (2) 次世代に負担を残さない財政投資</p> <p>③「都市づくり」戦略プラン</p> <p>方針1 市民の生命や財産を守る環境づくり (1) 災害に強いまちづくりの推進 (2) 安心・安全のまちづくりの推進</p> <p>方針2 圏央道等の交通環境をいかす地域づくり (1) 地域公共交通の確保・維持・改善</p> <p>方針3 快適・安全に暮らせる生活基盤づくり (1) 土地情報の整備推進 (2) 生活関連道路の改良 (3) 上下水道事業経営基盤の強化</p> <p>方針4 豊かな自然環境と共生するまちづくり (1) クリーン社会への取組の推進 (2) 豊かな地域資源の保全 (3) 不法投棄対策の推進</p> <p>方針5 市民とともに進める都市マーケティング (1) 魅力発信戦略の推進</p> <p>④「仕事づくり」戦略プラン</p> <p>方針1 坂東ブランドとしての農業の振興と担い手育成 (1) 農業の担い手の確保・営農支援の充実 (2) 未来へつなぐ農業基盤の構築 (3) 地元農産物のPR強化</p> <p>方針2 圏央道の交通利便性をいかした産業活性化 (1) 工業団地への早期の企業誘致 (2) 企業の活性化の推進 (3) 安心できる消費者情報の確保</p> <p>方針3 様々なニーズに対応した雇用の場の創出 (1) 柔軟な働き方がしやすい環境整備</p> <p>方針4 新たなひとの流れをつくる観光と交流 (1) 圏央道坂東ICの開通効果をいかした事業の推進 (2) 地域資源等をいかしたまちづくりの推進</p>

(3) 坂東市公共施設等総合管理計画

策定主体	坂東市
策定年月	平成29年(2017)3月(令和5年(2023)3月改訂)
計画期間	平成29年度～令和38年度(2017～2056)
計画の目的	公共施設等の全体を把握するとともに、公共施設等を取り巻く現状や将来にわたる課題等を客観的に整理し、長期的な視点を持って公共施設等の総合的かつ計画的な管理を推進することを目的とする。
計画の位置付け	当計画は、上位計画である「坂東市総合計画」に即し、「インフラ長寿命化基本計画」(平成25年11月29日インフラ老朽化対策の推進に関する関係省庁連絡会議決定)などを踏まえながら策定するものであり、今後の公共施設等の個別施設計画の指針となるものである。
対象施設	公共施設(住民文化系施設、社会教育系施設、スポーツ・レクリエーション系施設、産業系施設、学校教育系施設、子育て支援施設、保健・福祉施設、行政系施設、公営住宅、公園、供給処理施設、その他) インフラ資産(道路、橋りょう、上水道、下水道、農業集落排水)
基本方針	<p>施設類型ごとの管理に関する基本的な方針</p> <p>公共施設</p> <p>(1) 住民文化系施設</p> <p><集会施設></p> <ul style="list-style-type: none"> 市民の生涯学習ニーズや活動状況を踏まえ、既存公共施設の有効活用や利用の促進を図ります。 地域公民館などの集会施設について、建替えや大規模改修などの計画的な補助を継続し、コミュニティ活動拠点の充実に努めます。 各公民館、各コミュニティセンター、「坂東市市民研修所」については、「坂東市公共施設長寿命化計画(個別施設)」に基づき、計画的に改修等を実施し、建物の健全性を維持します。 <p><文化施設></p> <ul style="list-style-type: none"> 市民による施設の積極的な利用を促進するとともに、安心して利用できるよう、施設の適正な維持管理を図ります。 「坂東市公共施設長寿命化計画(個別施設)」に基づき、計画的に改修等を実施し、建物の健全性を維持します。 <p>(2) 社会教育系施設</p> <ul style="list-style-type: none"> 市民による施設の積極的な利用を促進するとともに、安心して利用できるよう、施設の適正な維持管理を図ります。 運営の効率化を図るために、適宜、民間活力の導入などを検討します。 「坂東市公共施設長寿命化計画(個別施設)」に基づき、計画的に改修等を実施し、建物の健全性を維持します。 <p>(3) スポーツ・レクリエーション系施設</p> <p><スポーツ施設></p> <ul style="list-style-type: none"> 市民の要望に応じた施設整備を検討するとともに、利用しやすく安全な施設となるよう「坂東市体育施設長寿命化計画(個別施設)」に基づき、計画的な維持管理、改修を行います。 スポーツ施設は、耐震診断の結果、耐震化が必要な施設もあるため、今後大規模改修を実施する際には、耐震化を合わせて進めていきます。 使用しやすい施設整備を図るとともに、施設それぞれの特色を生かしたスポーツ教室や各種講習会の充実に努めます。 <p><レクリエーション施設・観光施設></p> <ul style="list-style-type: none"> 「坂東市公共施設長寿命化計画(個別施設)」に基づき、予防保全を図り、建物の維持保全に努めます。 <p>(4) 産業系施設</p> <ul style="list-style-type: none"> 市民による施設の積極的な利用を促進するとともに、安心して利用できるよう、施設の適正な維持管理を図ります。 施設の利用状況や費用の状況等を勘案し、施設の使用料の適正化などを検討します。 「坂東市公共施設長寿命化計画(個別施設)」に基づき、予防保全を図り、建物の維持保全に努めます。 <p>(5) 学校教育系施設</p> <p><学校></p> <ul style="list-style-type: none"> 「坂東市学校施設長寿命化計画(個別施設)」に基づき、校舎や体育館などの老朽化に伴う改修等を計画的に行い、建物の長寿命化を図ります。 多様な学習内容・形態などの学習環境の確保、防犯性の向上、環境負荷低減を図るための施設整備に努めます。 施設の老朽化状況、児童・生徒数や余裕教室数の状況等を勘案して、余裕教室の有効活用、統廃合、複合化など、今後の施設のあり方を検討します。 <p><その他教育系施設></p> <ul style="list-style-type: none"> 計画的な点検や修繕等の実施により、施設の適切な維持管理に努めます。 各学校給食センターについては、「坂東市公共施設長寿命化計画(個別施設)」に基づき、計画的に改修等を実施し、建物の健全性を維持します。 運営の効率化を図るために、適宜、民間活力の導入などを検討します。

(6) 子育て支援施設

<幼稚園・保育園・こども園>

- ・「坂東市立猿島幼稚園」については、「坂東市学校施設長寿命化計画（個別施設）」に基づき、建物の長寿命化を図ります。
- ・各こども園については、「坂東市公共施設長寿命化計画（個別施設）」に基づき、予防保全を図り、建物の維持保全に努めます。
- ・建物の長寿命化を図るため、建物の点検・調査は継続的に行っていきます。
- ・運営の効率化を図るために、適宜、民間活力の導入などを検討します。

<幼児・児童施設>

- ・計画的点検や修繕等の実施により、施設の適切な維持管理に努めます。
- ・「坂東市児童福祉センター」については、「坂東市公共施設長寿命化計画（個別施設）」に基づき、長寿命化改修を実施し、建物の健全性を維持します。
- ・今後、施設の老朽化等に応じて、学校の余裕教室の活用などを検討します。

(7) 保健・福祉施設

<福祉施設>

- ・「坂東市岩井福祉センター夢積館」については、「坂東市公共施設長寿命化計画（個別施設）」に基づき、計画的に改修等を実施し、建物の健全性を維持します。その他の施設についても、予防保全を図り、建物の維持保全に努めます。
- ・民間活力を活用しながら、効率的かつ効果的な運営に努め、サービス向上、コスト縮減を図ります。

<保健施設>

- ・「坂東市公共施設長寿命化計画（個別施設）」に基づき、計画的に改修等を実施し、建物の健全性を維持します。
- ・民間活力を活用しながら、効率的かつ効果的な運営に努め、サービス向上、コスト縮減を図ります。

(8) 行政系施設

<庁舎等>

- ・平常時の利用者の安全確保だけでなく、災害時の拠点としての機能確保が必要であるため、計画的な点検や修繕等の実施により、施設の適切な維持管理に努めます。
- ・「坂東市役所さしま窓口センター」については、耐震状況を踏まえ、建物の維持保全に努め、施設の有効活用などを検討します。

<その他行政系施設>

- ・災害時の参集場所・活動拠点となる施設等であり、計画的な点検や修繕等の実施により、施設の適切な維持管理に努めます。

(9) 公営住宅

- ・良質な住宅供給による定住促進に向け、住宅施策の拡充について検討します。
- ・国の補助などを活用し、「坂東市営住宅長寿命化計画」に基づいた市営住宅の適正な維持管理に努めます。

(10) 公園

- ・自然環境を生かした地域住民のレクリエーションや憩いの場としての公園を整備します。
- ・安心して利用できるよう適切な公園施設の維持・管理を行います。
- ・「逆井城跡公園」の建物については、「坂東市公共施設長寿命化計画（個別施設）」に基づき、予防保全を図り、建物の維持保全に努めます。
- ・民間事業者、地域住民や団体等との協働による公園づくりを推進します。

(11) 供給処理施設

- ・移転を検討する際には、運営の効率化を図りつつ、適宜、民間活力の導入なども検討します。

(12) その他

- ・施設の特性に応じた計画的な点検や修繕等の実施により、適切な維持管理に努めます。
- ・「市営斎場」「旧坂東市立飯島幼稚園」「旧がんぼん堂本舗」については、「坂東市公共施設長寿命化計画（個別施設）」に基づき、予防保全を図り、建物の維持保全に努めます。
- ・低未利用施設等については、施設の老朽化状況、当初の設置目的、現在の利用状況、今後の利用見込み等を勘案し、廃止、転用、貸付、譲渡、売却など、施設の有効活用を図ります。
- ・今後も保有し続ける施設については、必要に応じて、耐震補強や改修等を実施します。

インフラ資産**(1) 道路**

- ・国、県道の整備に合わせた機能分担、地域連携に配慮しながら、計画的に幹線市道の整備を図ります。
- ・「坂東市舗装維持修繕計画」に基づき、予算的な制約と路線の重要度から、路線の管理方針を設定し、重要性に応じた適切な舗装管理を実施します。
- ・関係機関との緊密な協議・調整を行い、地域住民と合意形成を図りながら、生活道路の改良を進めて利便性の向上を図り、安全で快適な道路環境の整備を進めます。
- ・道路里親制度の活用等、道路の適切な維持管理に努め、安全な道路環境を維持します。
- ・横断歩道橋については、「坂東市横断歩道橋長寿命化修繕計画」に基づき、計画的な予防保全により橋りょうを延命化することで、修繕・架替えにかかる維持管理費の縮減に努めます。

(2) 橋りょう

- ・橋長 2 m 以上の橋りょうについては、「橋梁長寿命化修繕計画」に基づき、老朽化の進む橋りょうの計画的な整備を進めます。
- ・老朽化した橋りょうは、道路整備との整合性を図りながら、整備・架替えまたは集約・撤去等の検討を行い、安全で快適な道路環境の整備を進めます。

(3) 上水道

- ・水道供給の充実を図るため、「坂東市水道事業基本計画」に基づき、水道施設の更新、配水管網の再整備、水質管理の強化などを進めます。
- ・水道料金の完全統一を進めるとともに、経営の合理化に努め、水道事業の効率化を図ります。

(4) 下水道

- ・「坂東市下水道事業全体計画」に基づき、市単独の公共下水道事業及び利根左岸さしま流域関連公共下水道事業を推進し、水洗化の促進に努めます。
- ・効率的な下水の処理を行うため、「坂東市ストックマネジメント実施計画」に基づき、老朽施設などの計画的な改修、整備を進めます。

(5) 農業集落排水

- ・農村集落においては、「坂東市農業集落排水基本構想」に基づき、普及の向上に努め、農業集落排水事業を推進します。
- ・事業区域外の農村集落では合併処理浄化槽の設置を促進します。

(3) 人口・世帯数の推移

① 人口・世帯数

国勢調査の結果では、本市の人口は平成12年(2000)以降減少傾向を続け、平成12年(2000)から令和2年(2020)の20年間で約6,400人の減少となっていますが、その反面世帯数は増加を続け、ここ20年間で約2,750世帯の増加となっています。

また、1世帯当りの人員は平成12年(2000)以降減少を続け、ここ20年間で1世帯あたり0.91人の減少となっています。

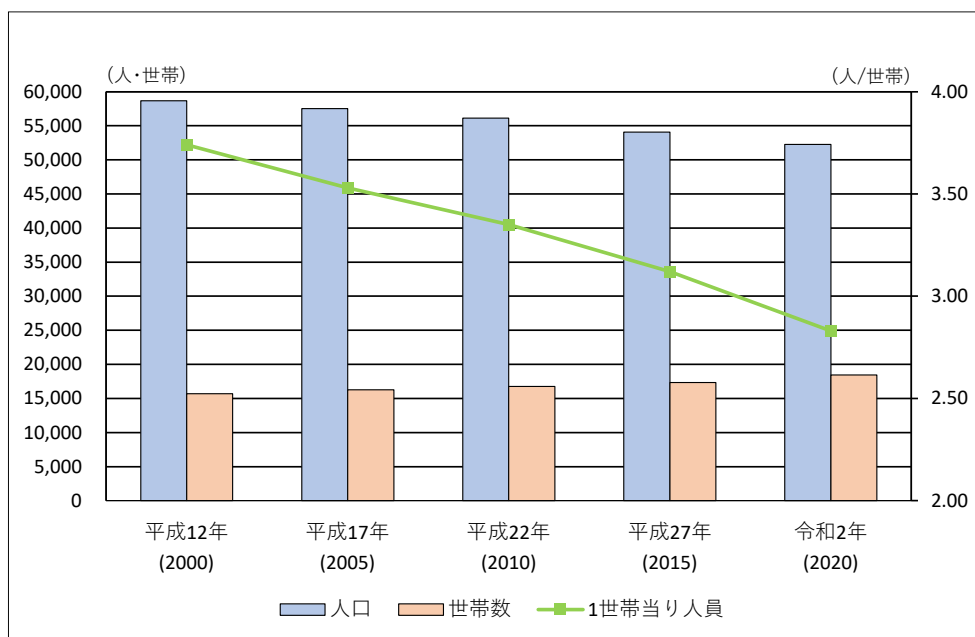
茨城県常住人口調査によると、令和4年10月1日現在の人口は51,401人、世帯数は19,010世帯、1世帯当りの人員は2.70人/世帯となっており、上記の傾向が継続されていることが伺えます。

表1-1 人口・世帯数の推移

	人口 (人)	世帯数 (世帯)	1世帯当り人員 (人/世帯)
平成12年(2000)	58,673	15,707	3.74
平成17年(2005)	57,516	16,290	3.53
平成22年(2010)	56,114	16,763	3.35
平成27年(2015)	54,087	17,327	3.12
令和2年(2020)	52,265	18,452	2.83

※平成12年の数値は旧岩井市と旧猿島町の合計値。
資料：各年国勢調査

図1-2 人口・世帯数の推移



② 人口構成

令和2年(2020)の年齢三区分別人口の構成比をみると、0～14歳は11.4%、15～64歳が58.1%、65歳以上が30.5%で、概ね3人に1人が高齢者となっています。

また、茨城県全体と比較すると、65歳以上の割合が高く、高齢化が進んでいることが伺えます。

構成比の推移は、0～14歳は一貫して減少する一方で、65歳以上は増加しており、少子高齢化が進んでいます。

また、人口の推移は、0～14歳、15～64歳において平成12年(2000)以降減少を続け、令和2年(2020)ではそれぞれ5,897人、30,067人となっています。

65歳以上は、令和2年(2020)では15,772人で、平成12年(2000)からの20年間で約1.5倍の増加となっています。

表1-2 年齢三区分別人口の推移

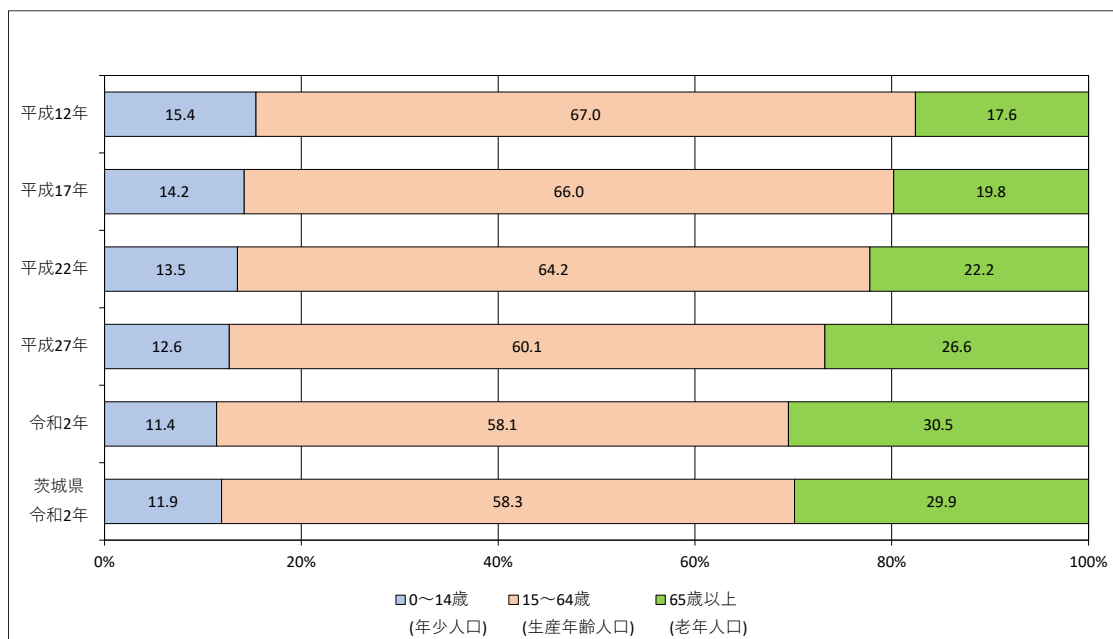
	総人口(人)	0～14歳		15～64歳		65歳以上		
		人口(人)	構成比(%)	人口(人)	構成比(%)	人口(人)	構成比(%)	
平成12年(2000)	58,673	9,051	15.4	39,304	67.0	10,312	17.6	
平成17年(2005)	57,516	8,182	14.2	37,934	66.0	11,396	19.8	
平成22年(2010)	56,114	7,557	13.5	36,007	64.2	12,448	22.2	
平成27年(2015)	54,087	6,839	12.6	32,517	60.1	14,359	26.6	
令和2年(2020)	坂東市	52,265	5,897	11.4	30,067	58.1	15,772	30.5
	茨城県	2,867,009	333,741	11.9	1,638,165	58.3	839,907	29.9

※平成12年の数値は旧岩井市と旧猿島町の合計値。

※総人口は年齢が「不詳」のものを含む。

資料：各年国勢調査

図1-3 年齢三区分別人口比率の推移



③ 高齢者世帯数

高齢単身世帯、高齢夫婦世帯ともに、平成12年(2000)以降増加を続けています。令和2年(2020)の高齢単身世帯は1,616世帯で、平成12年(2000)と比べると約4.1倍、また高齢夫婦世帯は2,009世帯で約3.7倍の増加となっています。

総世帯に占める割合は高齢単身世帯が8.8%、高齢夫婦世帯が10.9%で、両世帯合わせると総世帯の19.7%を占めています。

※高齢単身世帯 65歳以上の人一人のみの一般世帯。

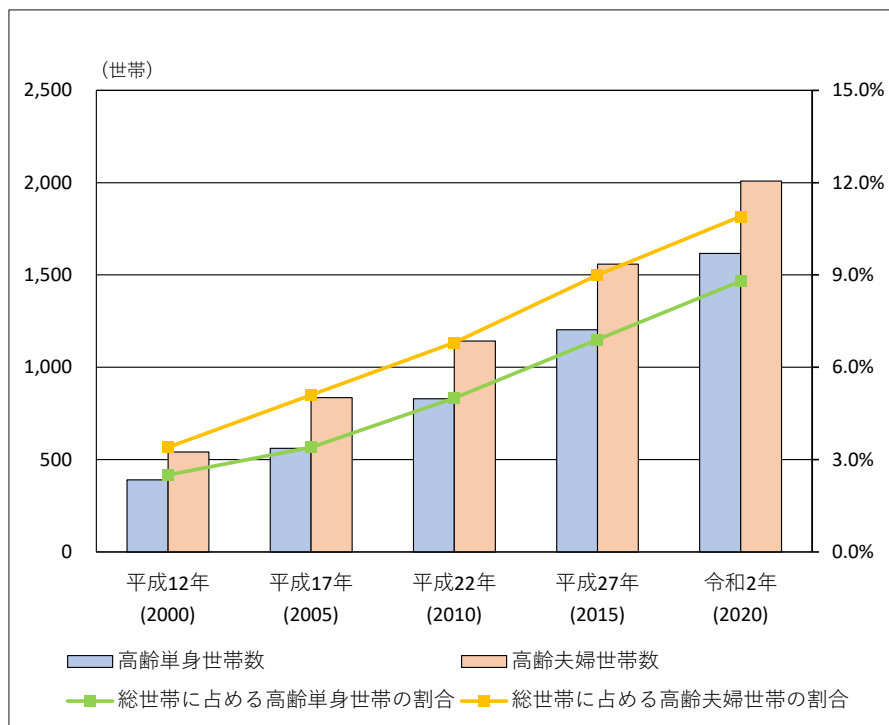
※高齢夫婦世帯 夫65歳以上、妻60歳以上の夫婦一組のみの一般世帯。

表1-3 高齢単身・夫婦世帯数の推移

	高齢単身世帯数 (世帯)	総世帯に占める割合(%)	高齢夫婦世帯数 (世帯)	総世帯に占める割合(%)
平成12年(2000)	391	2.5	541	3.4
平成17年(2005)	561	3.4	835	5.1
平成22年(2010)	830	5.0	1,142	6.8
平成27年(2015)	1,203	6.9	1,559	9.0
令和2年(2020)	1,616	8.8	2,009	10.9

※平成12年の数値は旧岩井市と旧猿島町の合計値。
資料：各年国勢調査

図1-4 高齢単身・夫婦世帯数の推移



④ ひとり親世帯数

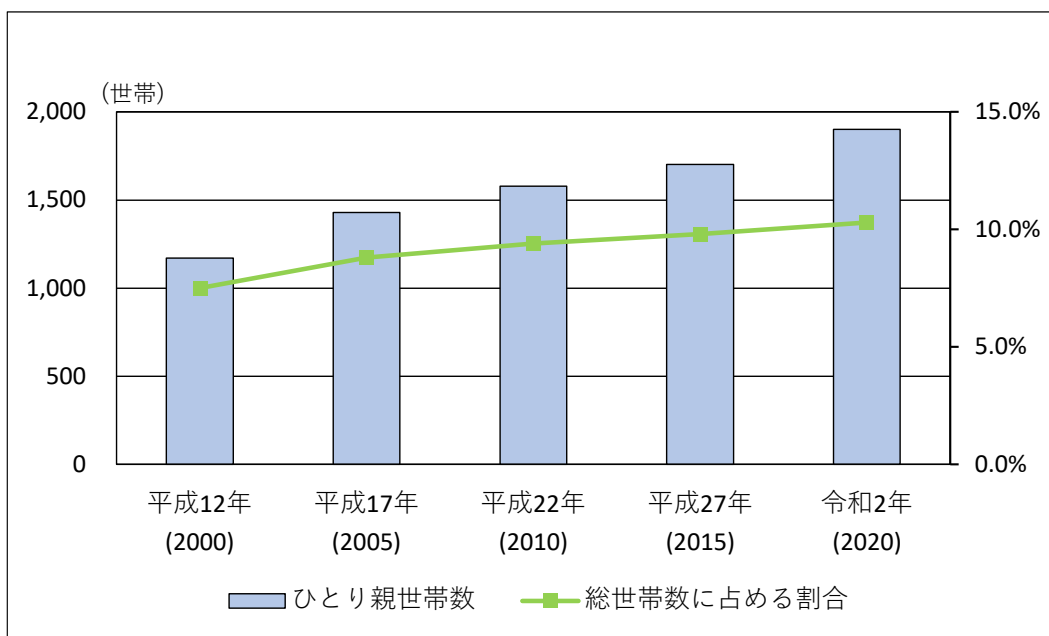
ひとり親世帯数は、平成 12 年 (2000) 以降増加傾向にあり、令和 2 年 (2020) では 1,902 世帯となっており、総世帯数に占める割合は約 10%となっています。

表 1-4 ひとり親世帯数の推移

	平成 12 年 (2000)	平成 17 年 (2005)	平成 22 年 (2010)	平成 27 年 (2015)	令和 2 年 (2020)
ひとり親世帯数 (世帯)	1,171	1,429	1,578	1,702	1,902
総世帯数に占める 割合 (%)	7.5	8.8	9.4	9.8	10.3

※平成 12 年の数値は旧岩井市と旧猿島町の合計値。
資料：各年国勢調査

図 1-5 ひとり親世帯数の推移



2 坂東市の住宅事情

(1) 住宅ストック

① 居住世帯の有無別住宅ストック

平成 30 年（2018）の住宅・土地統計調査によると、本市の住宅総数は 20,210 戸でそのうち「居住世帯あり」が 17,720 戸、「居住世帯なし（空家）」が 2,400 戸となっています。

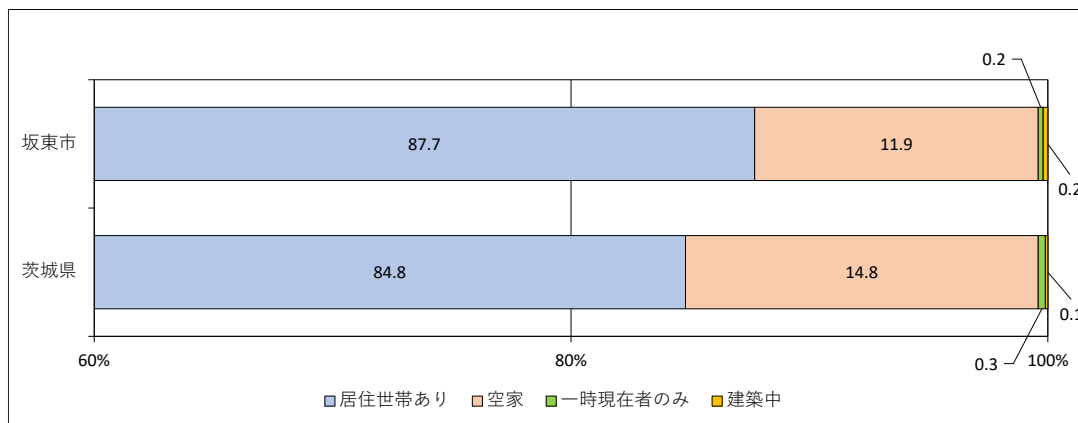
また、空家率は 11.9%で、茨城県全体の 14.8%と比較すると低くなっています。

表 1 - 5 居住世帯の有無別住宅ストック

	総数 (戸)	居住世帯 あり (戸)	居住世帯なし			空家率
			空家 (戸)	一時現在者 のみ (戸)	建築中 (戸)	
坂東市	20,210	17,720	2,400	50	40	11.9%
茨城県	1,328,900	1,126,600	197,200	3,500	1,500	14.8%

※総数は居住世帯の有無が「不詳」のものを含む。
資料：住宅・土地統計調査(平成 30 年(2018))

図 1 - 6 居住世帯の有無別住宅ストック



② 住宅所有関係別の住宅ストック

令和2年(2020)の国勢調査によると、「住宅に住む一般世帯」18,151世帯のうち、「持ち家」は14,340世帯、「公営・公団・公社の借家」は154世帯、「民営の借家」は2,858世帯、「給与住宅」は319世帯、「間借り」は480世帯で、「持ち家」の占める割合が79.0%と最も大きく、次に「民営の借家」の15.7%が続きます。

また、茨城県全体と比べると「持ち家」の占める割合が8.9ポイント高く、逆に「公営・公団・公社の借家」の割合が1.8ポイント、「民営の借家」の割合が7.7ポイント低くなっています。

平成12年(2000)以降の推移をみると、「持ち家」、「借家」の世帯数は増加傾向にあり、「借家」においては平成12年(2000)から令和2年(2020)の20年間で約1,500世帯増加し、その中でも「民営の借家」が約1,100世帯の増加となっています。

また、全体に占める割合をみると「持ち家」は平成12年(2000)では84.8%でしたが、令和2年(2020)では79.0%まで減少し、逆に「民営の借家」は11.4%から15.7%に増加しています。

なお、本市の公営住宅は市営住宅のみで、県営住宅及び公団・公社の借家はありません。

表1-6 所有関係別一般世帯数の推移

	平成12年 (2000)	平成17年 (2005)	平成22年 (2010)	平成27年 (2015)	令和2年(2020)	
					坂東市	茨城県
住宅に住む一般世帯数(世帯)	15,433	16,088	16,541	17,049	18,151	1,164,608
持ち家(世帯)	13,094	13,454	13,769	14,009	14,340	816,319
借家総数(世帯)	2,339	2,634	2,772	3,040	3,811	348,289
公営・公団・公社の借家(世帯)	158	165	174	157	154	29,779
民営の借家(世帯)	1,759	2,128	2,241	2,578	2,858	272,930
給与住宅(世帯)	295	222	224	175	319	32,542
間借り(世帯)	127	119	133	130	480	13,038

※平成12年の数値は旧岩井市と旧猿島町の合計値。
資料：各年国勢調査

図1-7 所有関係別一般世帯数の推移

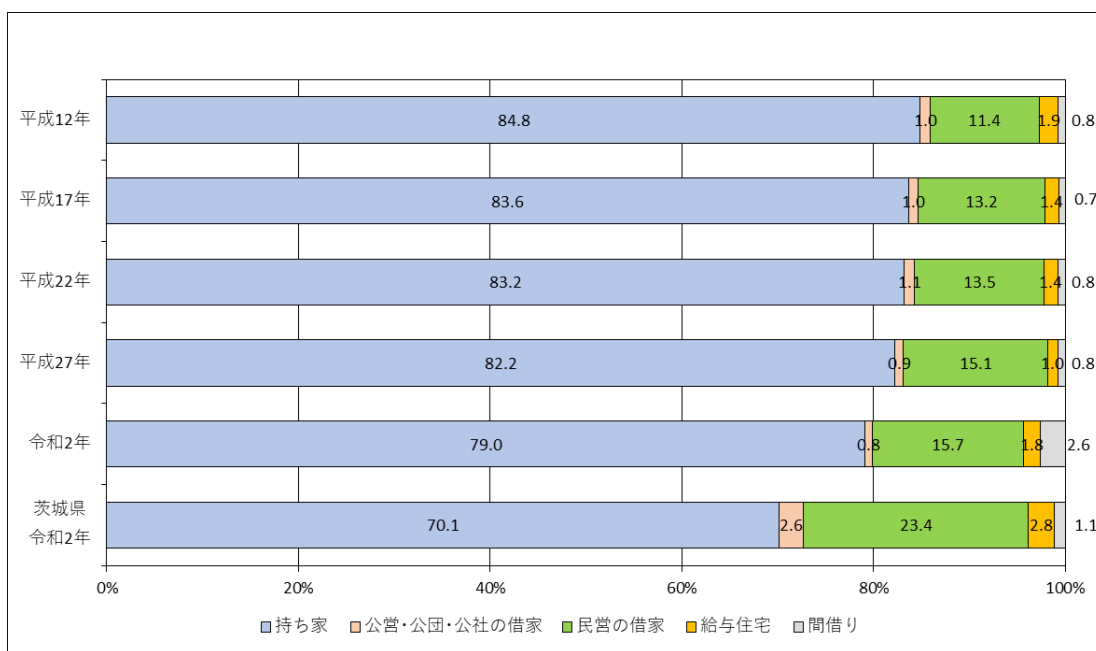
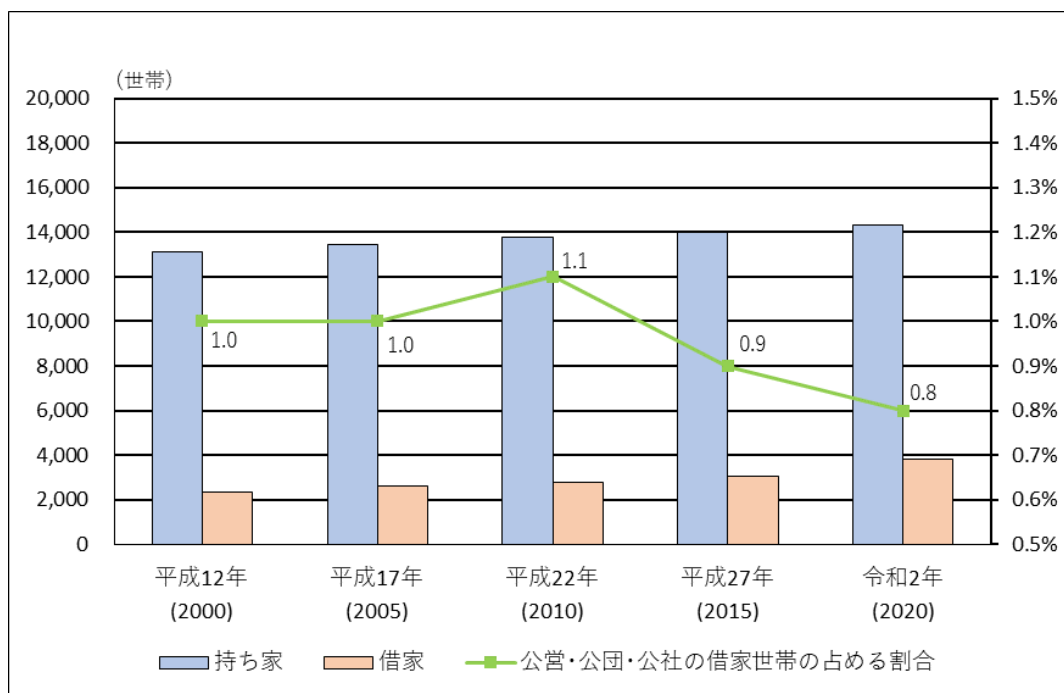


図1-8 持ち家、借家世帯数・公営等借家世帯率の推移



③ 建築時期別の住宅ストック

住宅の建築時期をみると、平成3年～平成12年（1991～2000）に建てられたものが23.0%と最も多く、次に昭和56年～平成2年（1981～1990）の15.3%と続き、茨城県の割合と全体的に近い値となっています。

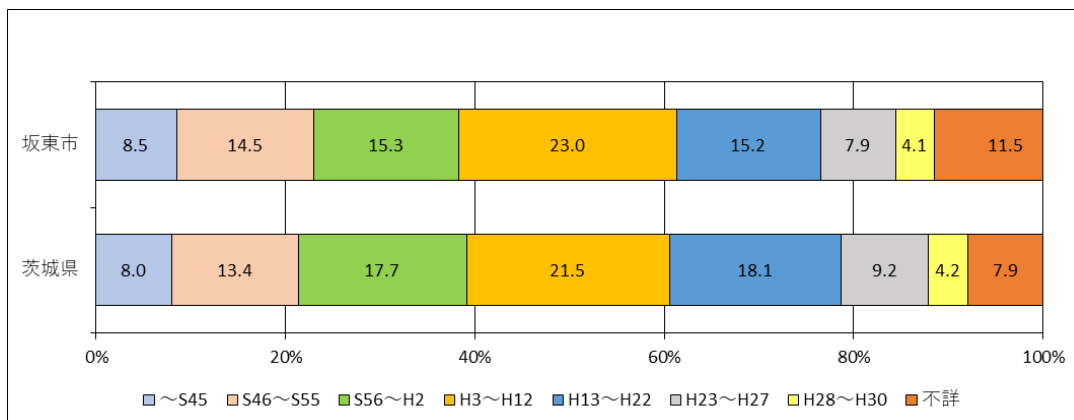
新耐震設計基準となった昭和56年（1981）以前に建築された住宅は23.0%で、約4戸に1戸が旧耐震設計基準の建物となっています。

表1-7 建築時期別の住宅ストック

	坂東市		茨城県	
	住宅数(戸)	割合(%)	住宅数(戸)	割合(%)
住宅総数	17,720	100.0	1,126,600	100.0
昭和45年以前 (1970以前)	1,510	8.5	90,000	8.0
昭和46年～昭和55年 (1971～1980)	2,570	14.5	151,200	13.4
昭和56年～平成2年 (1981～1990)	2,710	15.3	199,100	17.7
平成3年～平成12年 (1991～2000)	4,070	23.0	242,700	21.5
平成13年～平成22年 (2001～2010)	2,700	15.2	204,000	18.1
平成23年～平成27年 (2011～2015)	1,400	7.9	103,800	9.2
平成28年～平成30年9月 (2016～2018.9)	720	4.1	47,200	4.2
建築時期不詳	2,040	11.5	88,600	7.9

資料：住宅・土地統計調査(平成30年(2018))

図1-9 建築時期別住宅ストックの比率



④ 居住面積水準別・所有関係別の住宅ストック

居住面積水準別の割合をみると、「持ち家」では「一般型誘導居住面積水準以上の世帯」が79.2%と最も高く、「都市居住型誘導居住面積水準以上の世帯」は0.2%と低くなっています。

一方、「借家」では「最低居住面積水準以上誘導居住面積水準未満の世帯」が41.2%と最も高く、「一般型誘導居住面積水準以上の世帯」は14.9%と低くなっています。また、「最低居住面積水準未満の世帯」が18.4%であることから、「持ち家」と「借家」では居住面積に大きな差があることが分かります。

茨城県全体と比較すると、「借家」では「最低居住面積水準未満の世帯」の割合が5.1ポイント高くなっています。

表1-8 居住面積水準別・所有関係別の住宅ストック

	主世帯	最低居住面積水準未満の世帯		最低居住面積水準以上誘導居住面積水準未満の世帯		都市居住型誘導居住面積水準以上の世帯		一般型誘導居住面積水準以上の世帯	
		世帯数(世帯)	世帯数(世帯)	割合(%)	世帯数(世帯)	割合(%)	世帯数(世帯)	割合(%)	世帯数(世帯)
坂東市	17,720	610	3.4	3,860	21.8	610	3.4	12,310	69.5
持ち家	15,110	180	1.2	2,930	19.4	30	0.2	11,970	79.2
借家	2,280	420	18.4	940	41.2	580	25.4	340	14.9
茨城県	1,126,600	44,200	3.9	315,500	28.0	110,100	9.8	623,500	55.3
持ち家	801,700	5,400	0.7	164,300	20.5	27,100	3.4	604,800	75.4
借家	291,600	38,800	13.3	151,200	51.9	83,000	28.5	18,600	6.4

資料：住宅・土地統計調査(平成30年(2018))

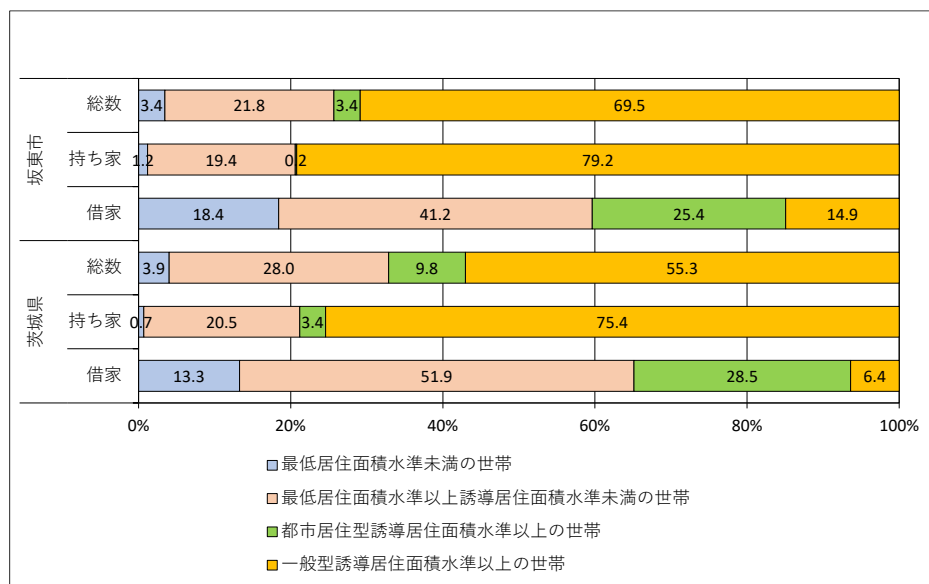
※ 主世帯数には面積水準が「不詳」のものを含む。

※ 「最低居住面積水準」：住生活基本法に基づき、世帯人数に応じて健康で文化的な住生活を営むために必要不可欠な住宅の面積に関する水準。

※ 「誘導居住面積水準」：住生活基本法に基づき、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。

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る。

図1-10 居住面積水準別所有関係別住宅ストックの比率



⑤ 年間収入階級別・所有関係別の住宅ストック

年間収入を階級別にみると、「持ち家」では「500～700万円」の世帯が19.5%と最も多く、次に「300～400万円」の世帯が15.9%と続きます。また、300万円未満の世帯は30.2%となっています。

「借家」では「200～300万円」の世帯が28.1%と最も多く、次に「200万円未満」の世帯が22.8%と続きます。また、300万円未満の世帯は50.9%となり、「持ち家」より20.7ポイント高くなっています。

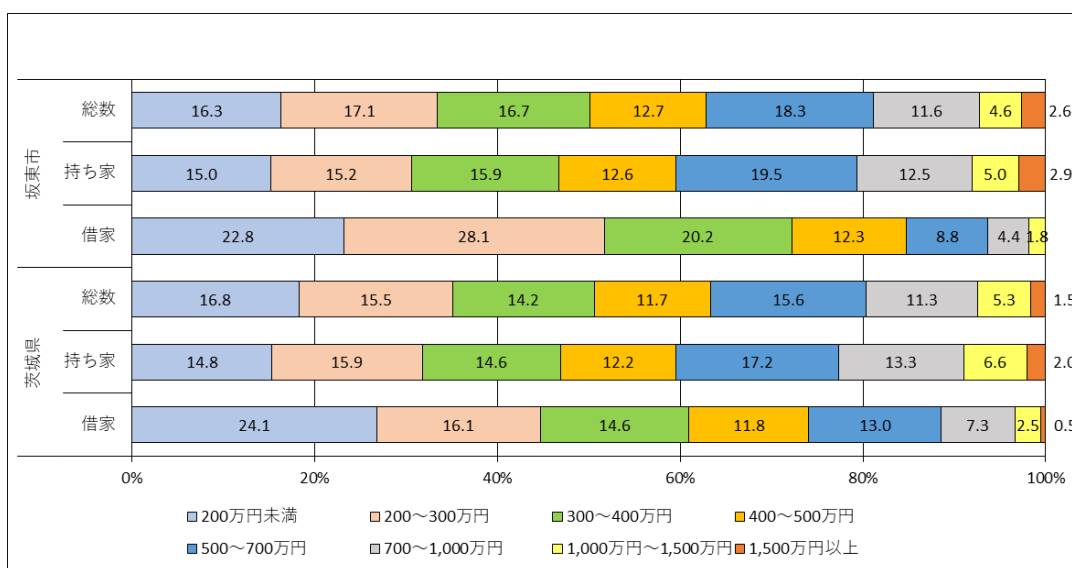
茨城県全体と比較すると、「200万円未満」の世帯が「持ち家」では0.2ポイント高くなっており、「借家」では1.3ポイント低くなっています。

表1-9 年間収入階級別・所有関係別の住宅ストック

	坂東市			茨城県		
	主世帯数(世帯)	持ち家(世帯)	借家(世帯)	主世帯数(世帯)	持ち家(世帯)	借家(世帯)
総数	17,720	15,110	2,280	1,126,600	801,700	291,600
200万円未満	2,800	2,270	520	189,000	118,900	70,200
200～300万円	2,940	2,300	640	174,100	127,200	46,900
300～400万円	2,870	2,400	460	160,000	117,300	42,700
400～500万円	2,180	1,900	280	132,200	97,700	34,500
500～700万円	3,150	2,950	200	176,100	138,200	37,900
700～1,000万円	1,990	1,890	100	127,800	106,300	21,400
1,000万円～1,500万円	790	750	40	60,100	52,900	7,200
1,500万円以上	440	440	-	17,100	15,800	1,400

※主世帯数には所有関係及び年間収入階級が「不詳」のものを含む。
資料：住宅・土地統計調査(平成30年(2018))

図1-11 年間収入階級別所有関係別住宅ストックの比率



(2) 住宅建設の動向

令和3年度(2021)の新設住宅着工戸数は「持ち家」177戸、「給与住宅」1戸、「分譲住宅」23戸となっています。

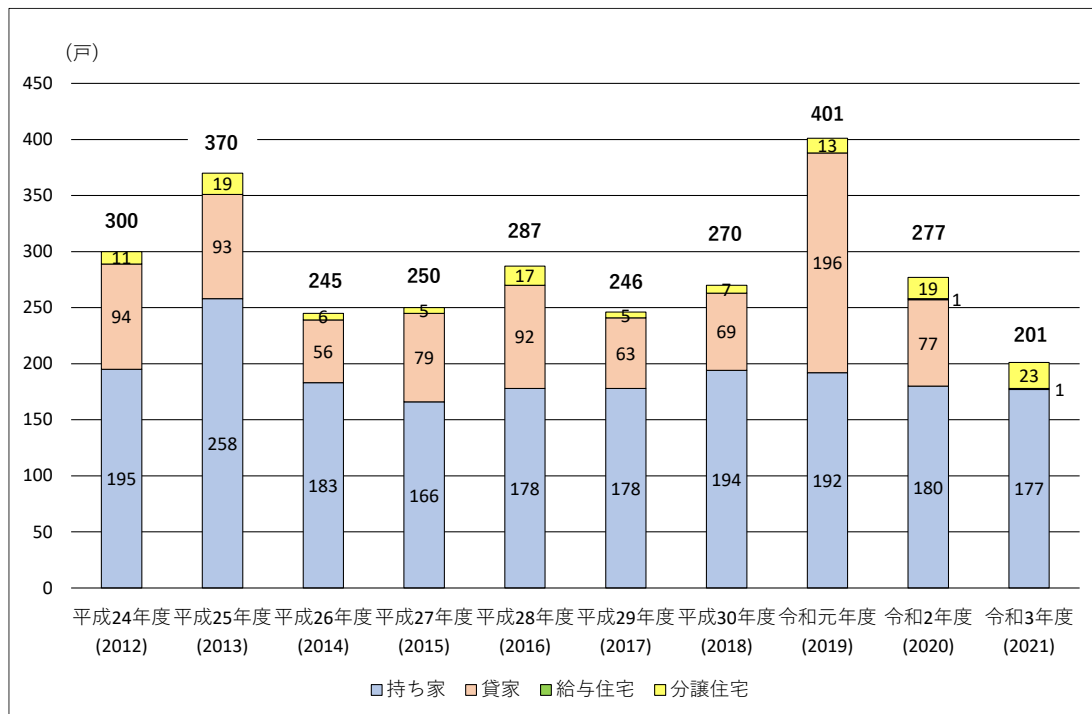
平成24年度(2012)以降の推移をみると、「総数」では令和元年度(2019)の着工数が401戸と最も多く、「貸家」も同様に196戸と多くなっています。

表1-10 坂東市 利用関係別新設住宅着工戸数の推移

	平成 24年度 (2012)	平成 25年度 (2013)	平成 26年度 (2014)	平成 27年度 (2015)	平成 28年度 (2016)	平成 29年度 (2017)	平成 30年度 (2018)	令和 元年度 (2019)	令和 2年度 (2020)	令和 3年度 (2021)
総 数 (戸)	300	370	245	250	287	246	270	401	277	201
持 ち 家 (戸)	195	258	183	166	178	178	194	192	180	177
貸 家 (戸)	94	93	56	79	92	63	69	196	77	0
給 与 住 宅 (戸)	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1
分 譲 住 宅 (戸)	11	19	6	5	17	5	7	13	19	23

資料：各年度建築着工統計

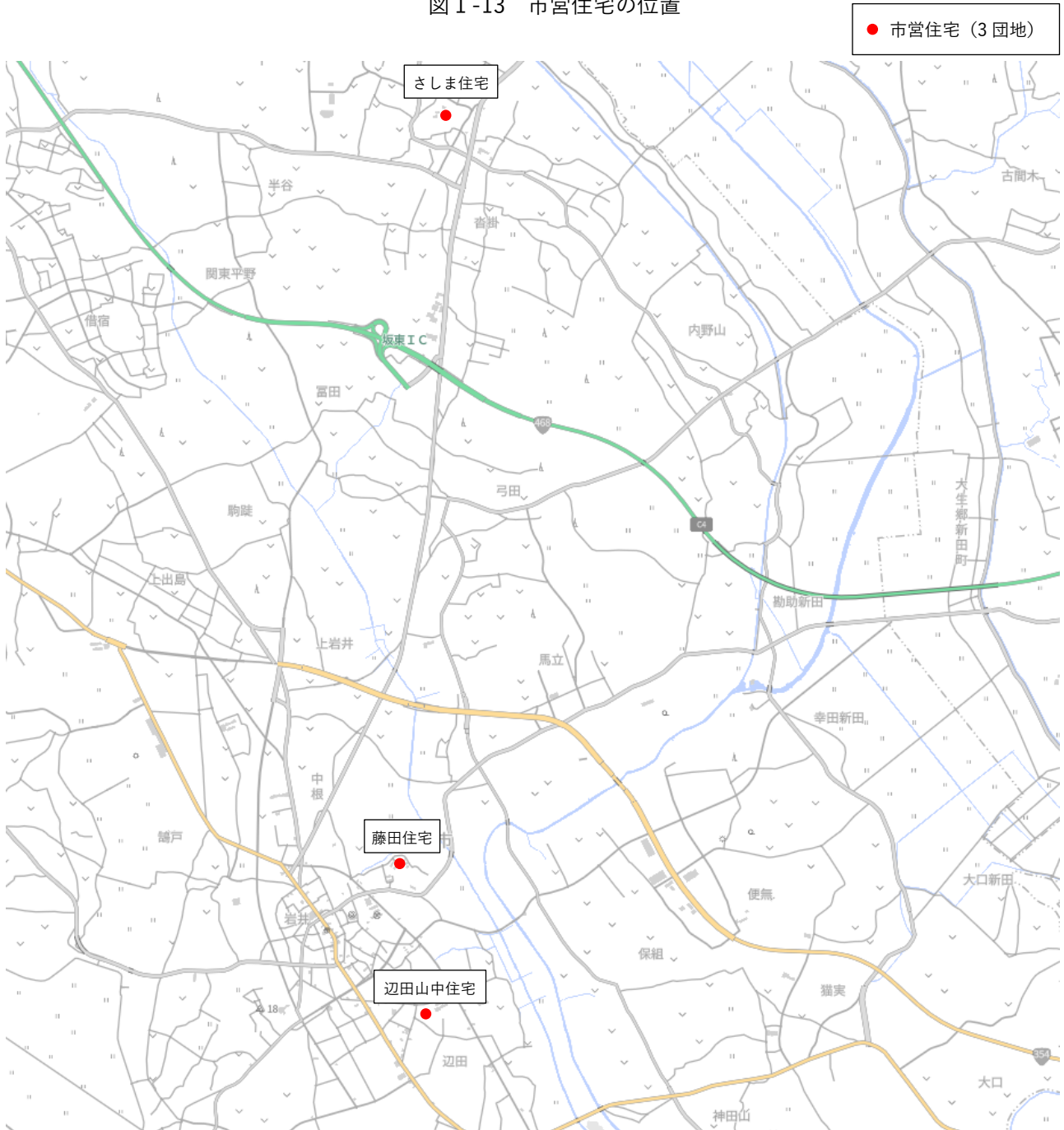
図1-12 坂東市 利用関係別新設住宅着工戸数の推移



3 市営住宅ストックの概要

(1) 市営住宅の位置

図 1-13 市営住宅の位置



資料：国土地理院地図を加工して作成

(2) 住宅カルテ

① 藤田住宅 A棟

住宅名	藤田住宅		住棟名	A棟	所在地	坂東市岩井3528番地1							
立地状況・延床面積等	立地状況	都市計画区域	区域内										
		用途地域	第一種中高層住居専用地域										
		指定建ぺい率	60%										
		指定容積率	200%										
	敷地状況	敷地面積	21,150㎡										
		権利関係	市有地										
	延床面積	建築基準法	1,156.55㎡										
		公営住宅法	1,204.11㎡										
	周辺の主要な公共施設	小学校	岩井第一小学校 【1.0km】										
		中学校	岩井中学校 【1.6km】										
鉄道駅		関東鉄道常総線 三妻駅 【8.2km】											
バス停留所		節斉記念館 【240m】											
その他	坂東市役所、中央児童公園、木根淵外科胃腸科医院												
住棟属性	タイプ	計	木造	準耐火構造	中層耐火構造	高層耐火構造							
	棟数	1棟			1棟								
	戸数	18戸			18戸								
	階数				3階建								
住戸属性	構造	管理戸数	建設年度	耐用年数	耐用年限経過年	住戸面積	間取り						
	PC造	18戸	S57	70年	R34	58.0㎡	3DK						
居住水準	付帯施設	集会所	●	児童遊園	●	駐車場	●	駐輪場	●	ゴミ集積所	●	E V	×
	供給処理施設	給水処理	高架水槽	汚水処理	下水道	雑排水処理	下水道	ガス	プロパン	T Vアンテナ	共同		
入居者属性	入居状況		世帯状況				世帯主年齢						
	入居戸数	15戸	世帯人数別 世帯数	単身	4世帯	30歳未満	—						
	空家戸数	3戸		2人	6世帯	30～39歳	2世帯						
	入居者数	33人		3人	3世帯	40～49歳	1世帯						
	1世帯当り人員	2.20人/世帯		4人	2世帯	50～59歳	3世帯						
	居住年数(5年未満)	2世帯		5人	—	60～64歳	4世帯						
	居住年数(10年未満)	1世帯		6人以上	—	65歳以上	5世帯						
	居住年数(20年未満)	3世帯		高齢者のいる世帯 (65歳以上)	単身	3世帯							
居住年数(20年以上)	9世帯	単身以外	2世帯										
修繕履歴	平成25年度												
	平成26年度												
	平成27年度												
	平成28年度												
	平成29年度												
	平成30年度												
	令和元年度	外壁等改修工事											
	令和2年度	手摺設置工事											
	令和3年度	浴室改修工事											
令和4年度													

※入居者属性は令和4年4月1日現在

② 藤田住宅 B棟

住宅名	藤田住宅		住棟名	B棟		所在地	坂東市岩井3528番地1						
立地状況・延床面積等	立地状況		都市計画区域	区域内									
			用途地域	第一種中高層住居専用地域									
			指定建ぺい率	60%									
			指定容積率	200%									
	敷地状況		敷地面積	21,150㎡									
			権利関係	市有地									
			建築基準法	651.70㎡									
	延床面積		公営住宅法	690.96㎡									
			小学校	岩井第一小学校 【1.0km】									
	周辺の主要な公共施設	中学校		岩井中学校 【1.6km】									
鉄道駅		関東鉄道常総線 三妻駅 【8.2km】											
バス停留所		節斉記念館 【240m】											
その他		坂東市役所、中央児童公園、木根淵外科胃腸科医院											
住棟属性	タイプ	計	木造	準耐火構造	中層耐火構造	高層耐火構造							
	棟数	1棟			1棟								
	戸数	8戸			8戸								
	階数				4階建								
住戸属性	構造	管理戸数	建設年度	耐用年数	耐用年限経過年	住戸面積	間取り						
	PC造	8戸	H10	70年	R50	73.6㎡	3DK						
居住水準	付帯施設	集会所	●	児童遊園	●	駐車場	●	駐輪場	●	ゴミ集積所	●	E V	×
	供給処理施設	給水処理	加圧式	汚水処理	下水道	雑排水処理	下水道	ガス	プロパン	T Vアンテナ	共同		
入居者属性	入居状況		世帯状況				世帯主年齢						
	入居戸数	8戸	世帯人数別 世帯数	単身	1世帯	30歳未満	—						
	空家戸数	—		2人	1世帯	30～39歳	1世帯						
	入居者数	24人		3人	4世帯	40～49歳	2世帯						
	1世帯当り人員	3.00人/世帯		4人	1世帯	50～59歳	2世帯						
	居住年数(5年未満)	1世帯		5人	1世帯	60～64歳	—						
	居住年数(10年未満)	1世帯		6人以上	—	65歳以上	3世帯						
	居住年数(20年未満)	2世帯	高齢者のいる世帯 (65歳以上)	単身	1世帯								
居住年数(20年以上)	4世帯	単身以外	2世帯										
修繕履歴	平成25年度												
	平成26年度												
	平成27年度												
	平成28年度												
	平成29年度												
	平成30年度												
	令和元年度												
	令和2年度	外壁等改修工事											
	令和3年度												
令和4年度													

※入居者属性は令和4年4月1日現在

③ 藤田住宅 C棟

住宅名	藤田住宅		住棟名	C棟		所在地	坂東市岩井3528番地1						
立地状況・延床面積等	立地状況		都市計画区域	区域内									
			用途地域	第一種中高層住居専用地域									
			指定建ぺい率	60%									
			指定容積率	200%									
	敷地状況		敷地面積	21,150㎡									
			権利関係	市有地									
	延床面積		建築基準法	651.70㎡									
			公営住宅法	690.96㎡									
	周辺の 主要な 公共施設	小学校	岩井第一小学校 【1.0km】										
		中学校	岩井中学校 【1.6km】										
鉄道駅		関東鉄道常総線 三妻駅 【8.2km】											
バス停留所		節斉記念館 【240m】											
その他	坂東市役所、中央児童公園、木根淵外科胃腸科医院												
住棟 属性	タイプ	計	木造	準耐火構造	中層耐火構造	高層耐火構造							
	棟数	1棟			1棟								
	戸数	8戸			8戸								
	階数				4階建								
住戸 属性	構造	管理戸数	建設年度	耐用年数	耐用年限経過年	住戸面積	間取り						
	PC造	8戸	H10	70年	R50	73.6㎡	3DK						
居住 水準	付帯施設	集会所	●	児童遊園	●	駐車場	●	駐輪場	●	ゴミ集積所	●	E V	×
	供給処理施設	給水処理	加圧式	汚水処理	下水道	雑排水処理	下水道	ガス	プロパン	T Vアンテナ	共同		
入居者 属性	入居状況		世帯状況				世帯主年齢						
	入居戸数	6戸	世帯人数別 世帯数	単身	—	30歳未満	—						
	空家戸数	2戸		2人	1世帯	30～39歳	1世帯						
	入居者数	20人		3人	3世帯	40～49歳	3世帯						
	1世帯当り人員	3.33人/世帯		4人	1世帯	50～59歳	1世帯						
	居住年数（5年未満）	1世帯		5人	1世帯	60～64歳	—						
	居住年数（10年未満）	1世帯		6人以上	—	65歳以上	1世帯						
	居住年数（20年未満）	3世帯		高齢者のいる世帯 （65歳以上）	単身	—							
居住年数（20年以上）	1世帯	単身以外	2世帯										
修繕 履歴	平成25年度												
	平成26年度												
	平成27年度												
	平成28年度												
	平成29年度												
	平成30年度												
	令和元年度												
	令和2年度												
	令和3年度												
令和4年度	外壁等改修工事												

※入居者属性は令和4年4月1日現在

④ 藤田住宅 D棟

住宅名	藤田住宅		住棟名	D棟		所在地	坂東市岩井3530番地1						
立地状況・延床面積等	立地状況	都市計画区域	区域内										
		用途地域	第一種中高層住居専用地域										
		指定建ぺい率	60%										
		指定容積率	200%										
	敷地状況	敷地面積	21,150㎡										
		権利関係	市有地										
	延床面積	建築基準法	1,717.76㎡										
		公営住宅法	1,821.94㎡										
	周辺の主要な公共施設	小学校	岩井第一小学校 【1.0km】										
		中学校	岩井中学校 【1.6km】										
鉄道駅		関東鉄道常総線 三妻駅 【8.2km】											
バス停留所		節斉記念館 【240m】											
その他	坂東市役所、中央児童公園、木根淵外科胃腸科医院												
住棟属性	タイプ	計	木造	準耐火構造	中層耐火構造	高層耐火構造							
	棟数	1棟			1棟								
	戸数	24戸			24戸								
	階数				4階建								
住戸属性	構造	管理戸数	建設年度	耐用年数	耐用年限経過年	住戸面積	間取り						
	PC造	12戸	H12	70年	R52	53.8㎡	2DK						
	〃	1戸	〃	〃	〃	60.1㎡	1DK						
	〃	3戸	〃	〃	〃	73.4㎡	3DK						
	〃	8戸	〃	〃	〃	73.6㎡	3DK						
居住水準	付帯施設	集会所	●	児童遊園	●	駐車場	●	駐輪場	●	ゴミ集積所	●	E V	×
	供給処理施設	給水処理	加圧式	汚水処理	下水道	雑排水処理	下水道	ガス	プロパン	T Vアンテナ	共同		
入居者属性	入居状況		世帯状況				世帯主年齢						
	入居戸数	18戸	世帯人数別 世帯数	単身	8世帯	30歳未満	—						
	空家戸数	6戸		2人	6世帯	30～39歳	1世帯						
	入居者数	34人		3人	3世帯	40～49歳	5世帯						
	1世帯当り人員	1.89人/世帯		4人	—	50～59歳	1世帯						
	居住年数(5年未満)	3世帯		5人	1世帯	60～64歳	2世帯						
	居住年数(10年未満)	2世帯		6人以上	—	65歳以上	9世帯						
	居住年数(20年未満)	3世帯		高齢者のいる世帯 (65歳以上)	単身	7世帯							
居住年数(20年以上)	10世帯	単身以外	2世帯										
修繕履歴	平成25年度												
	平成26年度												
	平成27年度												
	平成28年度												
	平成29年度												
	平成30年度												
	令和元年度												
	令和2年度												
	令和3年度												
	令和4年度												

※入居者属性は令和4年4月1日現在

⑤ 藤田住宅 E棟

住宅名	藤田住宅		住棟名	E棟		所在地	坂東市岩井3530番地1						
立地状況・延床面積等	立地状況	都市計画区域	区域内										
		用途地域	第一種中高層住居専用地域										
		指定建ぺい率	60%										
		指定容積率	200%										
	敷地状況	敷地面積	21,150㎡										
		権利関係	市有地										
	延床面積	建築基準法	1,716.64㎡										
		公営住宅法	1,820.70㎡										
	周辺の主要な公共施設	小学校	岩井第一小学校 【1.0km】										
		中学校	岩井中学校 【1.6km】										
鉄道駅		関東鉄道常総線 三妻駅 【8.2km】											
バス停留所		節斉記念館 【240m】											
その他	坂東市役所、中央児童公園、木根淵外科胃腸科医院												
住棟属性	タイプ	計	木造	準耐火構造	中層耐火構造	高層耐火構造							
	棟数	1棟			1棟								
	戸数	24戸			24戸								
	階数				4階建								
住戸属性	構造	管理戸数	建設年度	耐用年数	耐用年限経過年	住戸面積	間取り						
	PC造	12戸	H13	70年	R53	53.8㎡	2DK						
	〃	1戸	〃	〃	〃	60.1㎡	1DK						
	〃	11戸	〃	〃	〃	73.4㎡	3DK						
居住水準	付帯施設	集会所	●	児童遊園	●	駐車場	●	駐輪場	●	ゴミ集積所	●	E V	×
	供給処理施設	給水処理	加圧式	汚水処理	下水道	雑排水処理	下水道	ガス	プロパン	T Vアンテナ	共同		
入居者属性	入居状況		世帯状況				世帯主年齢						
	入居戸数	22戸	世帯人数別 世帯数	単身	4世帯	30歳未満	1世帯						
	空家戸数	2戸		2人	8世帯	30～39歳	3世帯						
	入居者数	52人		3人	8世帯	40～49歳	10世帯						
	1世帯当り人員	2.36人/世帯		4人	2世帯	50～59歳	1世帯						
	居住年数(5年未満)	6世帯		5人	—	60～64歳	—						
	居住年数(10年未満)	8世帯		6人以上	—	65歳以上	7世帯						
	居住年数(20年未満)	5世帯		高齢者のいる世帯 (65歳以上)	単身	4世帯							
居住年数(20年以上)	3世帯	単身以外	3世帯										
修繕履歴	平成25年度												
	平成26年度												
	平成27年度												
	平成28年度												
	平成29年度												
	平成30年度												
	令和元年度												
	令和2年度												
	令和3年度												
令和4年度													

※入居者属性は令和4年4月1日現在

⑥ 藤田住宅 F棟

住宅名	藤田住宅		住棟名	F棟		所在地	坂東市岩井3530番地1						
立地状況・延床面積等	立地状況	都市計画区域	区域内										
		用途地域	第一種中高層住居専用地域										
		指定建ぺい率	60%										
		指定容積率	200%										
	敷地状況	敷地面積	21,150㎡										
		権利関係	市有地										
	延床面積	建築基準法	1,610.35㎡										
		公営住宅法	1,822.50㎡										
	周辺の主要な公共施設	小学校	岩井第一小学校 【1.0km】										
		中学校	岩井中学校 【1.6km】										
鉄道駅		関東鉄道常総線 三妻駅 【8.2km】											
バス停留所		節斉記念館 【240m】											
その他	坂東市役所、中央児童公園、木根淵外科胃腸科医院												
住棟属性	タイプ	計	木造	準耐火構造	中層耐火構造	高層耐火構造							
	棟数	1棟			1棟								
	戸数	20戸			20戸								
	階数				5階建								
住戸属性	構造	管理戸数	建設年度	耐用年数	耐用年限経過年	住戸面積	間取り						
	PC造	15戸	H15	70年	R55	57.2㎡	2DK						
	〃	5戸	〃	〃	〃	74.1㎡	3DK						
居住水準	付帯施設	集会所	●	児童遊園	●	駐車場	●	駐輪場	●	ゴミ集積所	●	E V	●
	供給処理施設	給水処理	加圧式	汚水処理	下水道	雑排水処理	下水道	ガス	プロパン	T Vアンテナ	共同		
入居者属性	入居状況		世帯状況				世帯主年齢						
	入居戸数	17戸	世帯人数別 世帯数	単身	6世帯	30歳未満	—						
	空家戸数	3戸		2人	5世帯	30～39歳	3世帯						
	入居者数	36人		3人	4世帯	40～49歳	3世帯						
	1世帯当り人員	2.12人/世帯		4人	2世帯	50～59歳	3世帯						
	居住年数(5年未満)	1世帯		5人	—	60～64歳	1世帯						
	居住年数(10年未満)	8世帯		6人以上	—	65歳以上	7世帯						
	居住年数(20年未満)	5世帯		高齢者のいる世帯 (65歳以上)	単身	6世帯							
居住年数(20年以上)	3世帯	単身以外	1世帯										
修繕履歴	平成25年度												
	平成26年度												
	平成27年度												
	平成28年度												
	平成29年度												
	平成30年度												
	令和元年度												
	令和2年度												
	令和3年度												
令和4年度													

※入居者属性は令和4年4月1日現在

⑦ 藤田住宅 G棟

住宅名	藤田住宅		住棟名	G棟		所在地	坂東市岩井3530番地1						
立地状況・延床面積等	立地状況		都市計画区域	区域内									
			用途地域	第一種中高層住居専用地域									
			指定建ぺい率	60%									
			指定容積率	200%									
	敷地状況		敷地面積	21,150㎡									
			権利関係	市有地									
	延床面積		建築基準法	1,610.35㎡									
			公営住宅法	1,821.97㎡									
	周辺の主要な公共施設	小学校	岩井第一小学校 【1.0km】										
		中学校	岩井中学校 【1.6km】										
鉄道駅		関東鉄道常総線 三妻駅 【8.2km】											
バス停留所		節斉記念館 【240m】											
その他	坂東市役所、中央児童公園、木根淵外科胃腸科医院												
住棟属性	タイプ	計	木造	準耐火構造	中層耐火構造	高層耐火構造							
	棟数	1棟			1棟								
	戸数	20戸			20戸								
	階数				5階建								
住戸属性	構造	管理戸数	建設年度	耐用年数	耐用年限経過年	住戸面積	間取り						
	PC造	15戸	H16	70年	R56	57.2㎡	2DK						
	〃	5戸	〃	〃	〃	74.1㎡	3DK						
居住水準	付帯施設	集会所	●	児童遊園	●	駐車場	●	駐輪場	●	ゴミ集積所	●	E V	●
	供給処理施設	給水処理	加圧式	汚水処理	下水道	雑排水処理	下水道	ガス	プロパン	T Vアンテナ	共同		
入居者属性	入居状況		世帯状況				世帯主年齢						
	入居戸数	19戸	世帯人数別 世帯数	単身	10世帯	30歳未満	1世帯						
	空家戸数	1戸		2人	5世帯	30～39歳	—						
	入居者数	33人		3人	3世帯	40～49歳	5世帯						
	1世帯当り人員	1.74人/世帯		4人	1世帯	50～59歳	4世帯						
	居住年数(5年未満)	5世帯		5人	—	60～64歳	3世帯						
	居住年数(10年未満)	3世帯		6人以上	—	65歳以上	6世帯						
	居住年数(20年未満)	11世帯		高齢者のいる世帯	単身	5世帯							
居住年数(20年以上)	—	(65歳以上)	単身以外	1世帯									
修繕履歴	平成25年度												
	平成26年度												
	平成27年度												
	平成28年度												
	平成29年度												
	平成30年度												
	令和元年度												
	令和2年度												
	令和3年度												
令和4年度													

※入居者属性は令和4年4月1日現在

⑧ さしま住宅 A棟

住宅名	さしま住宅		住棟名	A棟		所在地	坂東市沓掛1700番地3						
立地状況・延床面積等	立地状況		都市計画区域	区域内									
			用途地域	第一種住居地域									
			指定建ぺい率	60%									
			指定容積率	200%									
	敷地状況		敷地面積	4,267㎡									
			権利関係	市有地									
			建築基準法	807.45㎡									
	延床面積		公営住宅法	853.29㎡									
			小学校	沓掛小学校 【500m】									
			中学校	猿島中学校 【2.0km】									
周辺の主要な公共施設	鉄道駅	関東鉄道常総線 南石下駅 【6.8km】											
	バス停留所	西村中 【260m】											
	その他	岩本医院、西村公民館											
住棟属性	タイプ	計	木造	準耐火構造	中層耐火構造	高層耐火構造							
	棟数	1棟			1棟								
	戸数	12戸			12戸								
	階数				3階建								
住戸属性	構造	管理戸数	建設年度	耐用年数	耐用年限経過年	住戸面積	間取り						
	PC造	12戸	H2	70年	R42	61.1㎡	3DK						
居住水準	付帯施設	集会所	×	児童遊園	●	駐車場	●	駐輪場	●	ゴミ集積所	●	E V	×
	供給処理施設	給水処理	加圧式	汚水処理	下水道	雑排水処理	下水道	ガス	プロパン	T Vアンテナ	共同		
入居者属性	入居状況		世帯状況				世帯主年齢						
	入居戸数	9戸	世帯人数別 世帯数	単身	2世帯	30歳未満	—						
	空家戸数	3戸		2人	2世帯	30～39歳	1世帯						
	入居者数	22人		3人	4世帯	40～49歳	5世帯						
	1世帯当り人員	2.44人/世帯		4人	1世帯	50～59歳	2世帯						
	居住年数(5年未満)	3世帯		5人	—	60～64歳	—						
	居住年数(10年未満)	1世帯		6人以上	—	65歳以上	1世帯						
	居住年数(20年未満)	3世帯	高齢者のいる世帯 (65歳以上)	単身	1世帯								
居住年数(20年以上)	2世帯		単身以外	—									
修繕履歴	平成25年度												
	平成26年度												
	平成27年度												
	平成28年度												
	平成29年度	受水槽ユニット修繕											
	平成30年度	屋根・外壁改修工事、避難ハッチ改修工事、受水槽改修工事											
	令和元年度												
	令和2年度												
	令和3年度												
令和4年度													

※入居者属性は令和4年4月1日現在

⑨ さしま住宅 B棟

住宅名	さしま住宅		住棟名	B棟		所在地	坂東市沓掛1648番地3						
立地状況・延床面積等	立地状況		都市計画区域	区域内									
			用途地域	第一種住居地域									
			指定建ぺい率	60%									
			指定容積率	200%									
	敷地状況		敷地面積	4,267㎡									
			権利関係	市有地									
	延床面積		建築基準法	833.14㎡									
			公営住宅法	1,053.43㎡									
	周辺の主要な公共施設	小学校	沓掛小学校 【500m】										
		中学校	猿島中学校 【2.0km】										
鉄道駅		関東鉄道常総線 南石下駅 【6.8km】											
バス停留所		西村中 【260m】											
その他	岩本医院、西村公民館												
住棟属性	タイプ	計	木造	準耐火構造	中層耐火構造	高層耐火構造							
	棟数	1棟			1棟								
	戸数	12戸			12戸								
	階数				3階建								
住戸属性	構造	管理戸数	建設年度	耐用年数	耐用年限経過年	住戸面積	間取り						
	PC造	6戸	H15	70年	R55	55.3㎡	2DK						
	〃	6戸	〃	〃	〃	63.8㎡	2LDK						
居住水準	付帯施設	集会所	×	児童遊園	●	駐車場	●	駐輪場	●	ゴミ集積所	●	E V	●
	供給処理施設	給水処理	加圧式	汚水処理	下水道	雑排水処理	下水道	ガス	プロパン	T Vアンテナ	共同		
入居者属性	入居状況		世帯状況				世帯主年齢						
	入居戸数	12戸	世帯人数別 世帯数	単身	5世帯	30歳未満	1世帯						
	空家戸数	—		2人	4世帯	30～39歳	2世帯						
	入居者数	24人		3人	1世帯	40～49歳	1世帯						
	1世帯当り人員	2.00人/世帯		4人	2世帯	50～59歳	3世帯						
	居住年数（5年未満）	2世帯		5人	—	60～64歳	—						
	居住年数（10年未満）	2世帯		6人以上	—	65歳以上	5世帯						
	居住年数（20年未満）	8世帯	高齢者のいる世帯 （65歳以上）	単身	4世帯								
居住年数（20年以上）	—	単身以外		1世帯									
修繕履歴	平成25年度												
	平成26年度												
	平成27年度												
	平成28年度												
	平成29年度												
	平成30年度												
	令和元年度												
	令和2年度												
	令和3年度												
令和4年度													

※入居者属性は令和4年4月1日現在

⑩ さしま住宅 C棟

住宅名	さしま住宅		住棟名	C棟		所在地	坂東市沓掛1703番地3						
立地状況・延床面積等	立地状況		都市計画区域	区域内									
			用途地域	第一種住居地域									
			指定建ぺい率	60%									
			指定容積率	200%									
	敷地状況		敷地面積	4,267㎡									
			権利関係	市有地									
	延床面積		建築基準法	982.57㎡									
			公営住宅法	1,089.45㎡									
	周辺の主要な公共施設	小学校	沓掛小学校 【500m】										
		中学校	猿島中学校 【2.0km】										
鉄道駅		関東鉄道常総線 南石下駅 【6.8km】											
バス停留所		西村中 【260m】											
その他	岩本医院、西村公民館												
住棟属性	タイプ	計	木造	準耐火構造	中層耐火構造	高層耐火構造							
	棟数	1棟			1棟								
	戸数	12戸			12戸								
	階数				4階建								
住戸属性	構造	管理戸数	建設年度	耐用年数	耐用年限経過年	住戸面積	間取り						
	PC造	4戸	H17	70年	R57	62.8㎡	2LDK						
	〃	4戸	〃	〃	〃	69.4㎡	2LDK						
	〃	4戸	〃	〃	〃	69.6㎡	2LDK						
居住水準	付帯施設	集会所	×	児童遊園	●	駐車場	●	駐輪場	●	ゴミ集積所	●	E V	●
	供給処理施設	給水処理	水道直結	汚水処理	下水道	雑排水処理	下水道	ガス	プロパン	T Vアンテナ	共同		
入居者属性	入居状況		世帯状況				世帯主年齢						
	入居戸数	12戸	世帯人数別 世帯数	単身	3世帯	30歳未満	—						
	空家戸数	—		2人	4世帯	30～39歳	4世帯						
	入居者数	28人		3人	3世帯	40～49歳	5世帯						
	1世帯当り人員	2.33人/世帯		4人	2世帯	50～59歳	2世帯						
	居住年数(5年未満)	6世帯		5人	—	60～64歳	—						
	居住年数(10年未満)	1世帯		6人以上	—	65歳以上	1世帯						
	居住年数(20年未満)	5世帯	高齢者のいる世帯 (65歳以上)	単身	1世帯								
居住年数(20年以上)	—	単身以外		—									
修繕履歴	平成25年度												
	平成26年度												
	平成27年度												
	平成28年度												
	平成29年度												
	平成30年度												
	令和元年度												
	令和2年度												
	令和3年度												
令和4年度													

※入居者属性は令和4年4月1日現在

⑪ 辺田山中住宅 MT1

住宅名	辺田山中住宅		住棟名	MT1		所在地	坂東市辺田1172番地3						
立地状況・延床面積等	立地状況		都市計画区域	区域内									
			用途地域	第一種中高層住居専用地域									
			指定建ぺい率	60%									
			指定容積率	200%									
	敷地状況		敷地面積	3,617㎡									
			権利関係	市有地									
	延床面積		建築基準法	230.85㎡									
			公営住宅法	230.85㎡									
	周辺の主要な公共施設	小学校	岩井第二小学校 【100m】										
		中学校	岩井中学校 【2.7km】										
鉄道駅		関東鉄道常総線 中妻駅 【8.4km】											
バス停留所		二小入口 【260m】											
その他		坂東市役所、宝堀運動公園、木根淵外科胃腸科医院											
住棟属性	タイプ	計	木造	準耐火構造	中層耐火構造	高層耐火構造							
	棟数	1棟		1棟									
	戸数	5戸		5戸									
	階数			2階建									
住戸属性	構造	管理戸数	建設年度	耐用年数	耐用年限経過年	住戸面積	間取り						
	PC造	5戸	S49	45年	R1	46.1㎡	2DK						
居住水準	付帯施設	集会所	×	児童遊園	●	駐車場	●	駐輪場	●	ゴミ集積所	●	E V	—
	供給処理施設	給水処理	水道直結	汚水処理	下水道	雑排水処理	下水道	ガス	プロパン	T Vアンテナ	共同		
入居者属性	入居状況		世帯状況				世帯主年齢						
	入居戸数	3戸	世帯人数別 世帯数	単身	2世帯	30歳未満	—						
	空家戸数	2戸		2人	1世帯	30～39歳	—						
	入居者数	4人		3人	—	40～49歳	—						
	1世帯当り人員	1.33人/世帯		4人	—	50～59歳	—						
	居住年数(5年未満)	—		5人	—	60～64歳	1世帯						
	居住年数(10年未満)	—		6人以上	—	65歳以上	2世帯						
	居住年数(20年未満)	1世帯		高齢者のいる世帯 (65歳以上)	単身	1世帯							
居住年数(20年以上)	2世帯	単身以外	1世帯										
修繕履歴	平成25年度												
	平成26年度												
	平成27年度												
	平成28年度												
	平成29年度												
	平成30年度												
	令和元年度												
	令和2年度												
	令和3年度												
令和4年度													

※入居者属性は令和4年4月1日現在

⑫ 辺田山中住宅 MT2

住宅名	辺田山中住宅		住棟名	MT2		所在地	坂東市辺田1172番地3						
立地状況・延床面積等	立地状況		都市計画区域	区域内									
			用途地域	第一種中高層住居専用地域									
			指定建ぺい率	60%									
			指定容積率	200%									
	敷地状況		敷地面積	3,617㎡									
			権利関係	市有地									
			建築基準法	230.85㎡									
	延床面積		公営住宅法	230.85㎡									
			小学校	岩井第二小学校 【100m】									
	周辺の主要な公共施設	中学校		岩井中学校 【2.7km】									
鉄道駅		関東鉄道常総線 中妻駅 【8.4km】											
バス停留所		二小入口 【260m】											
その他		坂東市役所、宝堀運動公園、木根淵外科胃腸科医院											
住棟属性	タイプ	計	木造	準耐火構造	中層耐火構造	高層耐火構造							
	棟数	1棟		1棟									
	戸数	5戸		5戸									
	階数			2階建									
住戸属性	構造	管理戸数	建設年度	耐用年数	耐用年限経過年	住戸面積	間取り						
	PC造	5戸	S49	45年	R1	46.1㎡	2DK						
居住水準	付帯施設	集会所	×	児童遊園	●	駐車場	●	駐輪場	●	ゴミ集積所	●	E V	—
	供給処理施設	給水処理	水道直結	汚水処理	下水道	雑排水処理	下水道	ガス	プロパン	T Vアンテナ	共同		
入居者属性	入居状況		世帯状況				世帯主年齢						
	入居戸数	3戸	世帯人数別 世帯数	単身	3世帯	30歳未満	—						
	空家戸数	2戸		2人	—	30～39歳	—						
	入居者数	3人		3人	—	40～49歳	—						
	1世帯当り人員	1.00人/世帯		4人	—	50～59歳	1世帯						
	居住年数(5年未満)	—		5人	—	60～64歳	—						
	居住年数(10年未満)	1世帯		6人以上	—	65歳以上	2世帯						
	居住年数(20年未満)	1世帯	高齢者のいる世帯 (65歳以上)	単身	2世帯								
居住年数(20年以上)	1世帯	単身以外											
修繕履歴	平成25年度												
	平成26年度												
	平成27年度												
	平成28年度												
	平成29年度												
	平成30年度												
	令和元年度												
	令和2年度												
	令和3年度												
令和4年度													

※入居者属性は令和4年4月1日現在

⑬ 辺田山中住宅 MT3

住宅名	辺田山中住宅		住棟名	MT3		所在地	坂東市辺田1172番地3						
立地状況・延床面積等	立地状況		都市計画区域	区域内									
			用途地域	第一種中高層住居専用地域									
			指定建ぺい率	60%									
			指定容積率	200%									
	敷地状況		敷地面積	3,617㎡									
			権利関係	市有地									
			建築基準法	230.85㎡									
	延床面積		公営住宅法	230.85㎡									
			小学校	岩井第二小学校 【100m】									
	周辺の主要な公共施設	中学校		岩井中学校 【2.7km】									
鉄道駅		関東鉄道常総線 中妻駅 【8.4km】											
バス停留所		二小入口 【260m】											
その他		坂東市役所、宝堀運動公園、木根淵外科胃腸科医院											
住棟属性	タイプ	計	木造	準耐火構造	中層耐火構造	高層耐火構造							
	棟数	1棟		1棟									
	戸数	5戸		5戸									
	階数			2階建									
住戸属性	構造	管理戸数	建設年度	耐用年数	耐用年限経過年	住戸面積	間取り						
	PC造	5戸	S49	45年	R1	46.1㎡	2DK						
居住水準	付帯施設	集会所	×	児童遊園	●	駐車場	●	駐輪場	●	ゴミ集積所	●	E V	—
	供給処理施設	給水処理	水道直結	汚水処理	下水道	雑排水処理	下水道	ガス	プロパン	T Vアンテナ	共同		
入居者属性	入居状況		世帯状況				世帯主年齢						
	入居戸数	2戸	世帯人数別 世帯数	単身	—	30歳未満	—						
	空家戸数	3戸		2人	2世帯	30～39歳	—						
	入居者数	4人		3人	—	40～49歳	—						
	1世帯当り人員	2.00人/世帯		4人	—	50～59歳	—						
	居住年数(5年未満)	—		5人	—	60～64歳	—						
	居住年数(10年未満)	—		6人以上	—	65歳以上	2世帯						
	居住年数(20年未満)	—	高齢者のいる世帯 (65歳以上)	単身	—								
居住年数(20年以上)	2世帯		単身以外	2世帯									
修繕履歴	平成25年度												
	平成26年度												
	平成27年度												
	平成28年度												
	平成29年度												
	平成30年度												
	令和元年度												
	令和2年度												
	令和3年度												
令和4年度													

※入居者属性は令和4年4月1日現在

⑭ 辺田山中住宅 MT5

住宅名	辺田山中住宅		住棟名	MT5		所在地	坂東市辺田1172番地3						
立地状況・延床面積等	立地状況		都市計画区域	区域内									
			用途地域	第一種中高層住居専用地域									
			指定建ぺい率	60%									
			指定容積率	200%									
	敷地状況		敷地面積	3,617㎡									
			権利関係	市有地									
	延床面積		建築基準法	230.85㎡									
			公営住宅法	230.85㎡									
	周辺の主要な公共施設	小学校	岩井第二小学校 【100m】										
		中学校	岩井中学校 【2.7km】										
鉄道駅		関東鉄道常総線 中妻駅 【8.4km】											
バス停留所		二小入口 【260m】											
その他	坂東市役所、宝堀運動公園、木根淵外科胃腸科医院												
住棟属性	タイプ	計	木造	準耐火構造	中層耐火構造	高層耐火構造							
	棟数	1棟		1棟									
	戸数	5戸		5戸									
	階数			2階建									
住戸属性	構造	管理戸数	建設年度	耐用年数	耐用年限経過年	住戸面積	間取り						
	PC造	5戸	S49	45年	R1	46.1㎡	2DK						
居住水準	付帯施設	集会所	×	児童遊園	●	駐車場	●	駐輪場	●	ゴミ集積所	●	E V	—
	供給処理施設	給水処理	水道直結	汚水処理	下水道	雑排水処理	下水道	ガス	プロパン	T Vアンテナ	共同		
入居者属性	入居状況		世帯状況				世帯主年齢						
	入居戸数	1戸	世帯人数別 世帯数	単身	—	30歳未満	—						
	空家戸数	4戸		2人	—	30～39歳	—						
	入居者数	3人		3人	1世帯	40～49歳	1世帯						
	1世帯当り人員	3.00人/世帯		4人	—	50～59歳	—						
	居住年数(5年未満)	—		5人	—	60～64歳	—						
	居住年数(10年未満)	—		6人以上	—	65歳以上	—						
	居住年数(20年未満)	—		高齢者のいる世帯 (65歳以上)	単身	—							
居住年数(20年以上)	1世帯	単身以外	—										
修繕履歴	平成25年度												
	平成26年度												
	平成27年度												
	平成28年度												
	平成29年度												
	平成30年度												
	令和元年度												
	令和2年度												
	令和3年度												
令和4年度													

※入居者属性は令和4年4月1日現在

(3) 市営住宅の状況

① 概要

本市では市営住宅3住宅 14棟 178戸を管理しています。また、「辺田山中住宅」については、老朽化のため新規の入居募集を停止しています。

表 1-11 市営住宅一覧

住宅名	棟名	構造	階数	住棟形式	建設年度		棟数(棟)		戸数(戸)		
1	藤田	A棟	中層耐火	3	階段室型	昭和57年	1982年	1	7	18	122
		B棟	中層耐火	4	階段室型	平成10年	1998年	1		8	
		C棟	中層耐火	4				1		8	
		D棟	中層耐火	4	階段室型	平成12年	2000年	1		24	
		E棟	中層耐火	4	階段室型	平成13年	2001年	1		24	
		F棟	中層耐火	5	外廊下型	平成15年	2003年	1		20	
		G棟	中層耐火	5	外廊下型	平成16年	2004年	1		20	
2	さしま	A棟	中層耐火	3	階段室型	平成2年	1990年	1	3	12	36
		B棟	中層耐火	3	外廊下型	平成15年	2003年	1		12	
		C棟	中層耐火	4	外廊下型	平成17年	2005年	1		12	
3	辺田山中	MT1	簡易耐火	2	メゾネット型	昭和49年	1974年	1	4	5	20
		MT2	簡易耐火	2				1		5	
		MT3	簡易耐火	2				1		5	
		MT5	簡易耐火	2				1		5	
計								14		178	

資料：坂東市

② 立地状況

各住宅の立地状況は以下の通りとなっています。

表 1-12 立地状況

住宅名	小学校までの距離		中学校までの距離		最寄り駅までの距離		最寄りバス停までの距離		
1	藤田	岩井第一小学校	1.0km	岩井中学校	1.6km	三妻駅	8.2km	節斉記念館	240m
2	さしま	沓掛小学校	500m	猿島中学校	2.0km	南石下駅	6.8km	西村中	260m
3	辺田山中	岩井第二小学校	100m	岩井中学校	2.7km	中妻駅	8.4km	二小入口	260m

③ 都市計画における指定の状況

各住宅の都市計画における指定状況は以下の通りとなっています。

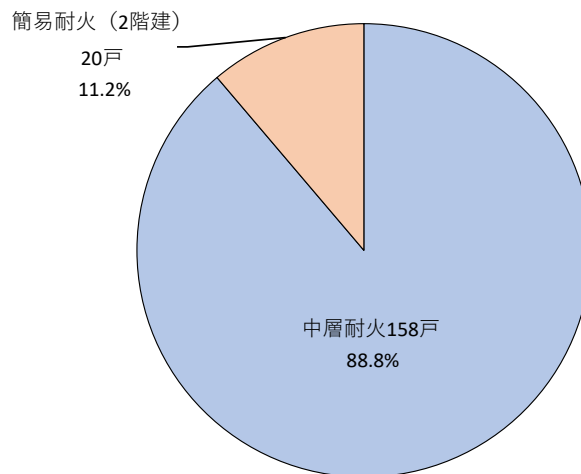
表 1 -13 法指定の状況

住宅名	都市計画区域	用途地域	指定建ぺい率	指定容積率
1 藤田	都市計画区域内	第一種中高層住居専用地域	60%	200%
2 さしま	都市計画区域内	第一種住居地域	60%	200%
3 辺田山中	都市計画区域内	第一種中高層住居専用地域	60%	200%

④ 構造別戸数

各住宅を構造別にみると、中層耐火構造が 88.8%、簡易耐火構造（2 階建）が 11.2%となっています。

図 1 -14 構造別戸数

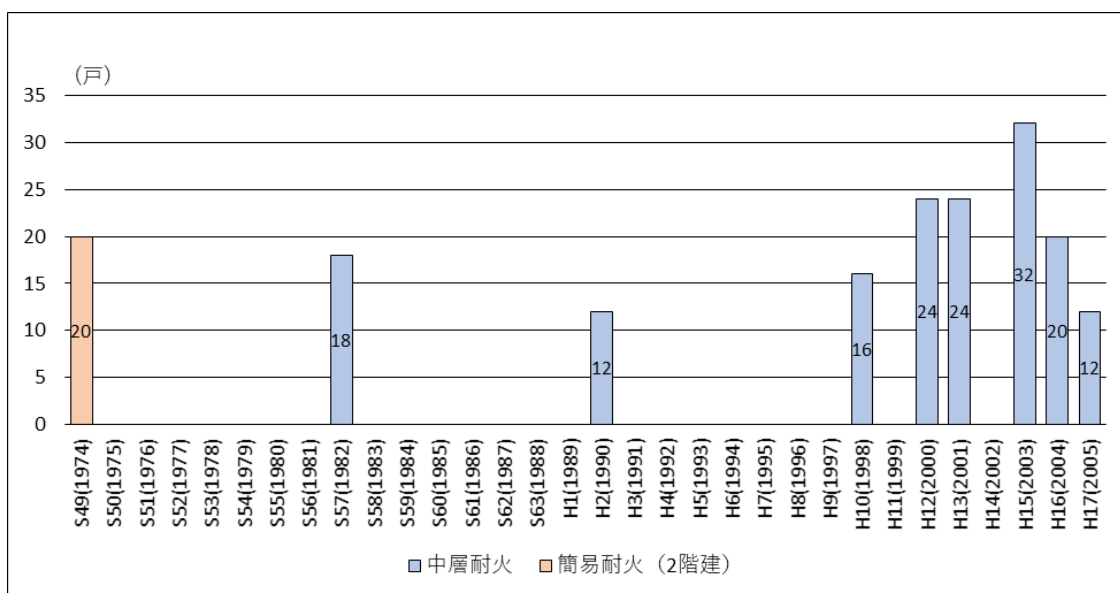


資料：坂東市

⑤ 年度別建設戸数

新耐震設計基準となった昭和 56 年（1981）以前に建設された住宅は 20 戸で、全て「辺田山中住宅」となっています。また、「辺田山中住宅」の 20 戸全てが簡易耐火構造（2 階建）であり、旧耐震設計基準で建設されています。「藤田住宅」、「さしま住宅」は全て中層耐火構造であり、新耐震設計基準で建設されています。

図 1-15 年度別建設戸数



資料：坂東市

⑥ 公営住宅の耐用年限

公営住宅法には、耐火構造、準耐火構造、木造の 3 区分による公営住宅の構造ごとの耐用年限が示されています。このうち、準耐火構造には簡易耐火構造 2 階建が含まれ、また木造には簡易耐火構造平屋建が含まれます。（簡易耐火構造とは、公営住宅法施行令の一部を改正する政令（平成 5 年政令第 209 号）による改正前の公営住宅法施行令（昭和 26 年政令第 240 号）第 1 号 2 号に定める構造）

表 1-14 公営住宅の耐用年限

構 造		耐 用 年 限
耐火構造	高層耐火構造 = 高耐	70 年
	中層耐火構造 = 中耐	
準耐火構造	簡易耐火構造 2 階建 = 簡二	45 年
木造	簡易耐火構造平屋建 = 簡平	30 年

資料：公営住宅法施行令

⑦ 耐用年限経過状況

各住宅の耐用年限経過状況をみると、令和4年度（2022）時点で耐用年限の1/2を経過している住戸は38戸（21.3%）となっています。また、令和4年度（2022）以降の10年間では12戸（6.7%）が経過し、目標年次である令和14年度（2032）には50戸（28.1%）が、耐用年限の1/2を経過することになります。

令和4年度（2022）時点で耐用年限に到達している住戸は20戸で全住戸の11.2%となっています。しかし、令和4年度（2022）以降の10年間で耐用年限に到達する住戸ありません。そのため残りの158戸（88.8%）全てが令和15年度（2033）以降に耐用年限に到達することになります。

表1-15 耐用年限経過状況

住宅名	棟名	構造	建設年度	棟数 (棟)	戸数 (戸)	経過 年数	耐用 年限	耐用年限 1/2 到達年度	耐用年限 到達年度	
1	藤田	A棟	中層耐火3階建	昭和57年(1982)	1	18	40年	70年	平成29年(2017)	令和34年(2052)
		B棟	中層耐火4階建	平成10年(1998)	1	8	24年	70年	令和15年(2033)	令和50年(2068)
		C棟	中層耐火4階建	平成10年(1998)	1	8	24年	70年	令和15年(2033)	令和50年(2068)
		D棟	中層耐火4階建	平成12年(2000)	1	24	22年	70年	令和17年(2035)	令和52年(2070)
		E棟	中層耐火4階建	平成13年(2001)	1	24	21年	70年	令和18年(2036)	令和53年(2071)
		F棟	中層耐火5階建	平成15年(2003)	1	20	19年	70年	令和20年(2038)	令和55年(2073)
		G棟	中層耐火5階建	平成16年(2004)	1	20	18年	70年	令和21年(2039)	令和56年(2074)
2	さしま	A棟	中層耐火3階建	平成2年(1990)	1	12	32年	70年	令和7年(2025)	令和42年(2060)
		B棟	中層耐火3階建	平成15年(2003)	1	12	19年	70年	令和20年(2038)	令和55年(2073)
		C棟	中層耐火4階建	平成17年(2005)	1	12	17年	70年	令和22年(2040)	令和57年(2075)
3	辺田山中	MT1	簡易耐火2階建	昭和49年(1974)	1	5	48年	45年	平成9年(1997)	令和元年(2019)
		MT2	簡易耐火2階建	昭和49年(1974)	1	5	48年	45年	平成9年(1997)	令和元年(2019)
		MT3	簡易耐火2階建	昭和49年(1974)	1	5	48年	45年	平成9年(1997)	令和元年(2019)
		MT5	簡易耐火2階建	昭和49年(1974)	1	5	48年	45年	平成9年(1997)	令和元年(2019)

資料：坂東市

図 1-16 耐用年限経過状況（耐用年限の 1/2）

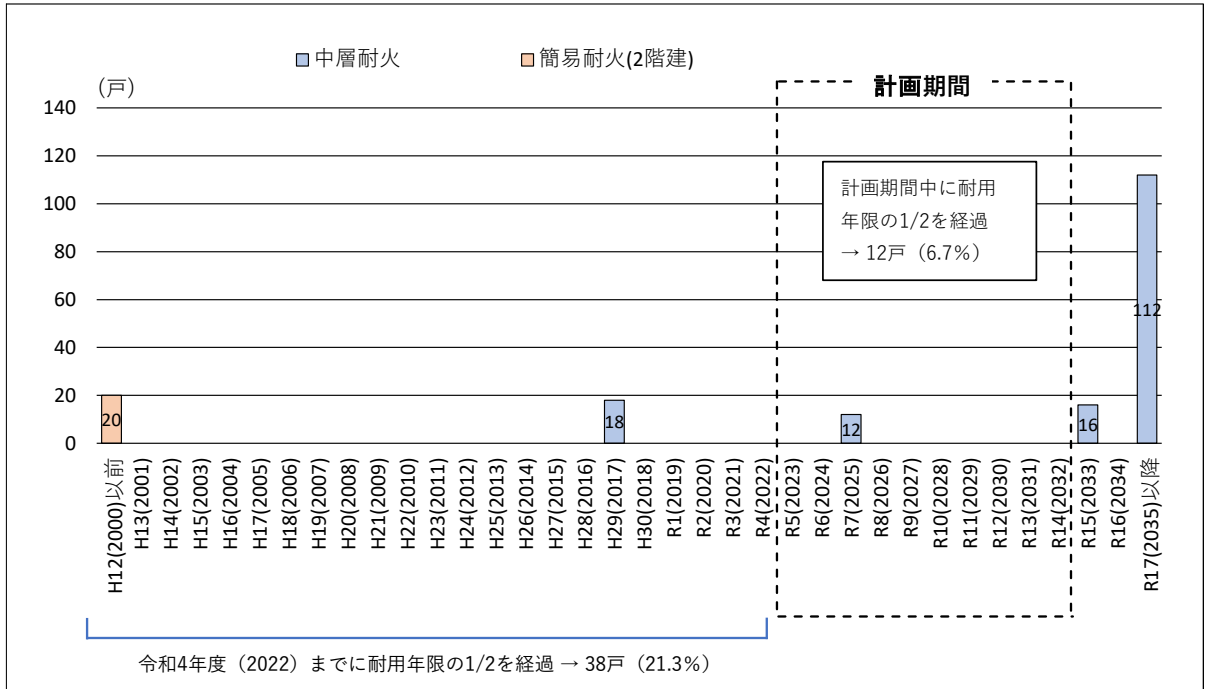
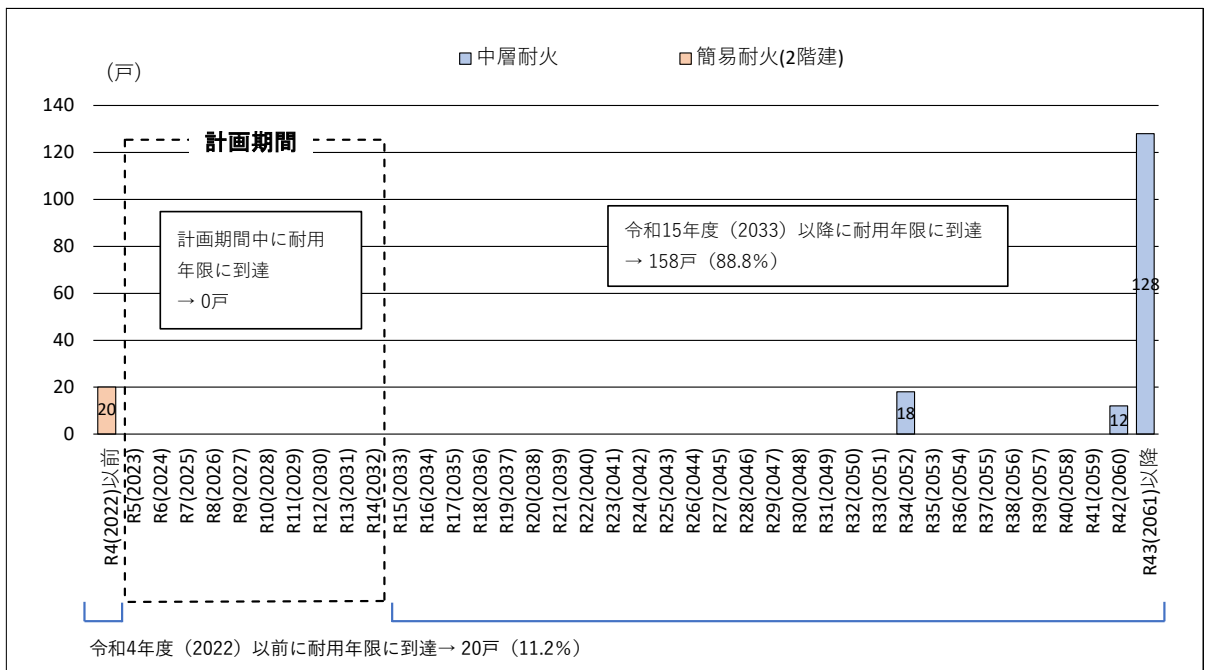


図 1-17 耐用年限経過状況



⑧ 安全性の状況

各住宅の安全性の状況は以下の通りとなっています。

なお、「二方向避難」については3階以上の建物（2階建ても上下で各戸の場合は対象）を対象とし、「防火区画」については、原則として新築時に法定の仕様で計画されているため、確保されていると判断します。また辺田山中住宅では平成12年（2000）に耐震診断を実施し、耐震上問題がないことが確認されています。

表1-16 安全性の状況

住宅名	棟名	構造	建設年度	耐震基準	耐震診断	耐震性	二方向避難	防火区画	
1	藤田	A棟	プレキャストコンクリート造	昭和57年(1982)	新耐震	未診断	有	確保	確保
		B棟	プレキャストコンクリート造	平成10年(1998)	新耐震	未診断	有	確保	確保
		C棟	プレキャストコンクリート造	平成10年(1998)	新耐震	未診断	有	確保	確保
		D棟	プレキャストコンクリート造	平成12年(2000)	新耐震	未診断	有	確保	確保
		E棟	プレキャストコンクリート造	平成13年(2001)	新耐震	未診断	有	確保	確保
		F棟	プレキャストコンクリート造	平成15年(2003)	新耐震	未診断	有	確保	確保
		G棟	プレキャストコンクリート造	平成16年(2004)	新耐震	未診断	有	確保	確保
2	さしま	A棟	プレキャストコンクリート造	平成2年(1990)	新耐震	未診断	有	確保	確保
		B棟	プレキャストコンクリート造	平成15年(2003)	新耐震	未診断	有	確保	確保
		C棟	プレキャストコンクリート造	平成17年(2005)	新耐震	未診断	有	確保	確保
3	辺田山中	MT1	プレキャストコンクリート造	昭和49年(1974)	旧耐震	診断済	有	-	確保
		MT2	プレキャストコンクリート造	昭和49年(1974)	旧耐震	診断済	有	-	確保
		MT3	プレキャストコンクリート造	昭和49年(1974)	旧耐震	診断済	有	-	確保
		MT5	プレキャストコンクリート造	昭和49年(1974)	旧耐震	診断済	有	-	確保

※二方向避難：主に火災時において各住戸から2以上の避難経路を確保すること。

※防火区画：火災時に建築物内部の延焼を防ぎ、避難を容易にするために設けられる区画。

資料：坂東市

⑨ 居住水準・整備状況

各住宅の居住水準状況をみると、「50～60㎡未満」の住戸が78戸（43.8%）と最も多く、次いで「70㎡以上」の住戸が48戸（27.0%）と続きます。

次に内部の整備状況をみると、3箇所給湯が整備されている住宅は「藤田住宅」の全棟及び「さしま住宅」のB・C棟で、浴槽が設置されている住宅は「藤田住宅」のA棟及び「さしま住宅」の全棟となっています。また、浴室・トイレに手摺が設置されている住宅は「藤田住宅」の全棟及び「さしま住宅」のB・C棟となっています。

共用部では、階段手摺が設置されているのが「藤田住宅」及び「さしま住宅」の全棟で、「藤田住宅」のF・G棟及び「さしま住宅」のB・C棟にはエレベーターが設置されています。

表 1 -17 居住水準・整備状況

住宅名	棟名	建設年度	間取り	住戸面積 (㎡)	戸数 (戸)		整備状況(戸)					
							内部			共用部		
							3箇所給湯	高齢者対応	浴槽	高齢者対応	E Vあり	
1	藤田	A棟	昭和57年(1982)	3DK	58.0	18	122	○	○	○	階段手摺	×
		B棟	平成10年(1998)	3DK	73.6	8		○	○	×	階段手摺	×
		C棟	平成10年(1998)	3DK	73.6	8		○	○	×	階段手摺	×
		D棟	平成12年(2000)	1DK 2DK 3DK 3DK	60.1 53.8 73.4 73.6	1 12 3 8		○	○	×	階段手摺	×
		E棟	平成13年(2001)	1DK 2DK 3DK	60.1 53.8 73.4	1 12 11		○	○	×	階段手摺	×
		F棟	平成15年(2003)	2DK 3DK	57.2 74.1	15 5		○	○	×	階段手摺	○
		G棟	平成16年(2004)	2DK 3DK	57.2 74.1	15 5		○	○	×	階段手摺	○
2	さしま	A棟	平成2年(1990)	3DK	61.1	12	36	×	×	○	階段手摺	×
		B棟	平成15年(2003)	2DK 2LDK	55.3 63.8	6 6		○	○	○	階段手摺	○
		C棟	平成17年(2005)	2LDK	62.8 69.4 69.6	4 4 4		○	○	○	階段手摺	○
3	辺田山中	MT1	昭和49年(1974)	2DK	46.1	5	20	×	×	×	-	-
		MT2	昭和49年(1974)	2DK	46.1	5		×	×	×	-	-
		MT3	昭和49年(1974)	2DK	46.1	5		×	×	×	-	-
		MT5	昭和49年(1974)	2DK	46.1	5		×	×	×	-	-

※ 3箇所給湯：台所、洗面所、浴室の3ヶ所に給湯できる設備。

資料：坂東市

⑩ 改修・修繕履歴

各住宅の平成 24 年度（2012）に策定した「坂東市営住宅長寿命化計画」の計画期間における改修・修繕事業の内容は以下の通りとなっています。

表 1-18 改修・修繕履歴





住 宅 名	棟名	平成 25 年度 (2013)	平成 26 年度 (2014)	平成 27 年度 (2015)	平成 28 年度 (2016)	平成 29 年度 (2017)	平成 30 年度 (2018)	令和元年度 (2019)	令和 2 年度 (2020)	令和 3 年度 (2021)	令和 4 年度 (2022)
1 藤田	A 棟							外壁等改修 工事	手摺設置工事	浴室改修工事	
	B 棟								外壁等改修 工事		
	C 棟										外壁等改修 工事
	D 棟										
	E 棟										
	F 棟										
	G 棟										
2 さしま	A 棟					受水槽ユニッ ト修繕工事	屋根・外壁 改修工事 避難ハッチ 改修工事 受水槽改修 工事				
	B 棟										
	C 棟										
3 辺田山中	MT1										
	MT2										
	MT3										
	MT5										

資料：坂東市

⑪ 劣化状況調査

令和4年7月に実施した外観目視による現地調査の結果を踏まえ、計画期間内での修繕及び改善の対応が必要と考えられる劣化状況を整理します。

表 1-19 現地調査結果の概要

住宅名	結果概要	
藤田 A棟	<p>【住棟】</p> <p>◆ 屋上・屋根</p> <ul style="list-style-type: none"> ・屋上のアスファルト防水及び庇上のウレタン塗膜防水の劣化が著しい。また屋上に排水不良が見られる。早期の補修が望ましい。(写真①～③) ・高架水槽及び配管に錆が見られる。補修が望ましい。(写真④、⑤) <p>◆ 腰壁・外壁</p> <ul style="list-style-type: none"> ・腰壁にクラック、浮きが見られる。補修が望ましい。(写真⑥) <p>【共同施設】</p> <p>◆ ゴミ集積所・駐輪場・土留め</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ゴミ集積所の破損が著しい。早期の補修が望ましい。(写真⑦) ・駐輪場床にクラックが見られる。補修が望ましい。(写真⑧) ・土留め目地に劣化が見られる。補修が望ましい。(写真⑨) <p>◆ 鉄部塗装等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・外灯、プロパン庫、駐輪場に錆が見られる。補修が望ましい。(写真⑩～⑫) 	
		
	① アスファルト防水の劣化 (屋上)	② 排水不良 (屋上)
		
	③ ウレタン塗膜防水の劣化 (庇上)	④ 高架水槽の錆 (屋根)



⑤ 配管の錆（屋根）



⑥ 腰壁のクラック・浮き（北面）



⑦ ゴミ集積所の破損



⑧ 駐輪場床のクラック



⑨ 土留め目地の劣化



⑩ 鉄部の錆（外灯）



⑪ 鉄部の錆（プロパン庫）



⑫ 鉄部の錆（駐輪場）

住宅名	結果概要	
藤田 B棟	<p>【住棟】</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ 屋上・屋根 <ul style="list-style-type: none"> ・概ね良好である。(写真①、②) ◆ 腰壁・外壁 <ul style="list-style-type: none"> ・概ね良好である。(写真③、④) <p>【共同施設】</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ プロパン庫・土留め <ul style="list-style-type: none"> ・プロパン庫の扉に破損が見られる。補修が望ましい。(写真⑤) ・土留めに隙間が見られる。補修が望ましい。(写真⑥) ◆ 鉄部塗装等 <ul style="list-style-type: none"> ・外灯に錆が見られる。補修が望ましい。(写真⑦) ・フェンスは概ね良好である。(写真⑧) 	
		
	① 概ね良好 (屋上)	② 概ね良好 (屋根)
		
	③ 概ね良好 (北面外壁)	④ 概ね良好 (西面外壁)



⑤ 扉の破損 (プロパン庫)



⑥ 土留めの際間



⑦ 鉄部の錆 (外灯)



⑧ 概ね良好 (フェンス)

住宅名	結果概要	
藤田 C棟	<p>【住棟】</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ 屋上・屋根 <ul style="list-style-type: none"> ・概ね良好である。(写真①、②) ◆ 腰壁・外壁 <ul style="list-style-type: none"> ・概ね良好である。(写真③、④) ◆ 階段室内装 <ul style="list-style-type: none"> ・概ね良好である。(写真⑤、⑥) <p>【共同施設】</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ プロパン庫、受水槽室 <ul style="list-style-type: none"> ・プロパン庫の扉に破損が見られる。補修が望ましい。(写真⑦) ・受水槽室の雨樋に植生が見られる。補修が望ましい。(写真⑧) ◆ 鉄部塗装等 <ul style="list-style-type: none"> ・受水槽、外灯に塗装の劣化が見られる。また受水槽の配管、受水槽室の制御盤に錆が見られる。補修が望ましい。(写真⑨～⑫) 	
		
① 概ね良好 (屋上)		② 概ね良好 (屋根)
		
③ 概ね良好 (北面外壁)		④ 概ね良好 (東面外壁)



⑤ 概ね良好 (階段室内装)



⑥ 概ね良好 (階段室内装)



⑦ 扉の破損 (プロパン庫)



⑧ 雨樋の植生 (受水槽室)



⑨ 塗装の劣化 (受水槽)



⑩ 塗装の劣化 (外灯)



⑪ 鉄部の錆 (受水槽)



⑫ 鉄部の錆 (受水槽室)

住宅名	結果概要	
藤田 D棟	<p>【住棟】</p> <p>◆ 屋上・屋根</p> <ul style="list-style-type: none"> ・屋上のアスファルト防水に植生、また植生によるルーフドレインの詰まりが見られる。<u>早期の補修が望ましい。</u>（写真①、②） ・屋根は概ね良好である。（写真③） <p>◆ 腰壁・外壁</p> <ul style="list-style-type: none"> ・外壁全体に塗装の劣化・汚れが見られる。補修が望ましい。（写真④、⑤） ・目地全体に劣化が見られる。補修が望ましい。（写真⑥） ・ベランダ手摺壁に塗装の劣化が見られる。補修が望ましい。（写真⑦） <p>◆ 階段室</p> <ul style="list-style-type: none"> ・壁の目地に劣化、また手摺壁に塗装の劣化が見られる。補修が望ましい。（写真⑧、⑨） <p>【共同施設】</p> <p>◆ プロパン庫・スロープ</p> <ul style="list-style-type: none"> ・プロパン庫の扉に破損が見られる。補修が望ましい。（写真⑩） ・スロープの塗装に劣化が見られる。補修が望ましい。（写真⑪） <p>◆ 鉄部塗装等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・外灯に塗装の劣化が見られる。補修が望ましい。（写真⑫） 	
		
<p>① アスファルト防水の植生（屋上）</p>		<p>② ルーフドレインの詰まり（屋上）</p>
		
<p>③ 概ね良好（屋根）</p>		<p>④ 外壁塗装の劣化・汚れ（北面）</p>



⑤ 外壁塗装の劣化・汚れ (南面)



⑥ 目地の劣化 (南面)



⑦ 手摺壁塗装の劣化 (ベランダ)



⑧ 壁目地の劣化 (階段室)



⑨ 手摺壁塗装の劣化 (階段室)






⑩ 扉の破損 (プロパン庫)




⑪ 塗装の劣化 (スロープ)



⑫ 塗装の劣化 (外灯)

住宅名	結果概要	
藤田 E棟	<p>【住棟】</p> <p>◆ 屋上・屋根</p> <ul style="list-style-type: none"> ・屋上のアスファルト防水に植生、また植生によるルーフドレインの詰まりが見られる。<u>早期の補修が望ましい。</u>（写真①、②） ・屋根は概ね良好である。（写真③） <p>◆ 腰壁・外壁</p> <ul style="list-style-type: none"> ・外壁全体に塗装の劣化・汚れが見られる。補修が望ましい。（写真④） ・目地全体に劣化が見られる。補修が望ましい。（写真⑤） <p>◆ 階段室</p> <ul style="list-style-type: none"> ・手摺壁にクラック、汚れ、目地の劣化が見られる。補修が望ましい。（写真⑥、⑦） <p>【共同施設】</p> <p>◆ アプローチ・プロパン庫・スロープ・駐輪場・外灯</p> <ul style="list-style-type: none"> ・アプローチの床タイルに破損、また階段に劣化が見られる。補修が望ましい。（写真⑧、⑨） ・プロパン庫の扉に破損が見られる。補修が望ましい。（写真⑩） ・スロープの塗装に劣化が見られる。補修が望ましい。（写真⑪） ・駐輪所、外灯は概ね良好である。（写真⑫） 	
		
<p>① アスファルト防水の植生（屋上）</p>		<p>② ルーフドレインの詰まり（屋上）</p>
		
<p>③ 概ね良好（屋根）</p>		<p>④ 外壁塗装の劣化・汚れ（北面）</p>

	
<p>⑤ 目地の劣化（南面）</p>	<p>⑥ 手摺壁のクラック（階段室）</p>
	
<p>⑦ 手摺壁の汚れ、目地の劣化（階段室）</p>	<p>⑧ 床タイルの破損（アプローチ）</p>
	
<p>⑨ 階段の劣化（アプローチ）</p>	<p>⑩ 扉の破損（プロパン庫）</p>
	
<p>⑪ 塗装の劣化（スロープ）</p>	<p>⑫ 概ね良好（駐輪場・外灯）</p>

住宅名	結果概要	
藤田 F棟	<p>【住棟】</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ 屋上・屋根 <ul style="list-style-type: none"> ・屋上の塗膜防水に劣化がみられる。補修が望ましい。(写真①) ・屋根は概ね良好である。(写真②) ◆ 腰壁・外壁 <ul style="list-style-type: none"> ・外壁全体に塗装の劣化・汚れが見られる。補修が望ましい。(写真③、④) ・目地全体に劣化が見られる。補修が望ましい。(写真⑤) ◆ 基礎 <ul style="list-style-type: none"> ・モルタルの浮きが見られる。補修が望ましい。(写真⑥) ◆ 外廊下 <ul style="list-style-type: none"> ・下がり壁に塗装の劣化が見られる。補修が望ましい。(写真⑦) ・手摺壁に塗装の劣化・汚れが見られる。補修が望ましい。(写真⑧) ・ドレインに詰まりが見られる。補修が望ましい。(写真⑨) ◆ 鉄部塗装等 <ul style="list-style-type: none"> ・玄関ドアに塗装の劣化、またパイプスペースに錆が見られる。補修が望ましい。(写真⑩、⑪) <p>【共同施設】</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ 鉄部塗装等 <ul style="list-style-type: none"> ・ガスタンクに塗装の劣化が見られる。補修が望ましい。(写真⑫) 	
		
① 塗膜防水の劣化 (屋上)		② 概ね良好 (屋根)
		
③ 外壁塗装の劣化・汚れ (北面)		④ 外壁塗装の劣化・汚れ (東面)

	
<p>⑤ 目地の劣化（南面）</p>	<p>⑥ モルタルの浮き（西面）</p>
	
<p>⑦ 下がり壁塗装の劣化（外廊下）</p>	<p>⑧ 手摺壁塗装の劣化・汚れ（外廊下）</p>
	
<p>⑨ ドレインの詰まり（外廊下）</p>	<p>⑩ 塗装の劣化（玄関ドア）</p>
	
<p>⑪ 鉄部の錆（パイプスペース）</p>	<p>⑫ 塗装の劣化（ガスタンク）</p>

住宅名	結果概要	
藤田 G棟	<p>【住棟】</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ 屋上・屋根 <ul style="list-style-type: none"> ・屋上の塗膜防水に劣化がみられる。補修が望ましい。(写真①) ・屋根は概ね良好である。(写真②) ◆ 腰壁・外壁 <ul style="list-style-type: none"> ・外壁全体に塗装の劣化・汚れが見られる。補修が望ましい。(写真③) ・目地全体に劣化が見られる。補修が望ましい。(写真④) ◆ 階段室 <ul style="list-style-type: none"> ・壁に塗装の劣化・汚れが見られる。補修が望ましい。(写真⑤) ◆ 外廊下 <ul style="list-style-type: none"> ・手摺壁に塗装の劣化・汚れが見られる。補修が望ましい。(写真⑥) ◆ 鉄部塗装等 <ul style="list-style-type: none"> ・玄関ドア及び配管に塗装の劣化、またパイプスペースに錆が見られる。補修が望ましい。(写真⑦～⑨) <p>【共同施設】</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ ガスタンク・駐輪場・ゴミ集積所 <ul style="list-style-type: none"> ・ガスタンクに塗装の劣化が見られる。補修が望ましい。(写真⑩) ・駐輪場、ゴミ集積所は概ね良好である。(写真⑪、⑫) 	
		
① 塗膜防水の劣化（屋上）		② 概ね良好（屋根）
		
③ 外壁塗装の劣化・汚れ（東面）		④ 目地の劣化（南面）



⑤ 壁塗装の劣化・汚れ（階段室）



⑥ 手摺壁塗装の劣化・汚れ（外廊下）



⑦ 塗装の劣化（玄関ドア）



⑧ 塗装の劣化（配管）



⑨ 鉄部の錆（パイプスペース）



⑩ 塗装の劣化（ガスタンク）



⑪ 概ね良好（駐輪場）



⑫ 概ね良好（ゴミ集積所）

住宅名	結果概要	
藤田 集会所 児童遊園	<p>【集会所】</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ 屋上・屋根 <ul style="list-style-type: none"> ・屋根は概ね良好である。(写真①) ◆ 基礎・外壁 <ul style="list-style-type: none"> ・外壁に破損及び多数のクラックが見られる。<u>早期の補修</u>が望ましい。(写真②、③) ◆ 犬走 <ul style="list-style-type: none"> ・犬走りにクラックが見られる。補修が望ましい。(写真④) <p>【児童遊園】</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ 遊具・ベンチ <ul style="list-style-type: none"> ・遊具及びベンチに劣化が見られる。補修が望ましい。(写真⑤～⑧) 	
		
	<p>① 概ね良好 (屋根)</p>	<p>② 外壁の破損 (南面)</p>
		
	<p>③ 外壁の破損、クラック (南面)</p>	<p>④ 犬走りのクラック (南面)</p>



⑤ 遊具の劣化



⑥ 遊具の劣化



⑦ 遊具の劣化



⑧ ベンチの劣化

住宅名	結果概要	
さしま A棟	<p>【住棟】</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ 屋上・屋根 <ul style="list-style-type: none"> ・屋上及び屋根の塩ビシート防水に汚れがみられる。経過観察を要する。（写真①、②） ◆ 腰壁・外壁 <ul style="list-style-type: none"> ・外壁は概ね良好である。（写真③、④） ◆ 階段室 <ul style="list-style-type: none"> ・床にクラック、破損が見られる。補修が望ましい。（写真⑤、⑥） <p>【共同施設】</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ 物置 <ul style="list-style-type: none"> ・壁に多数のクラックが見られ、劣化が著しい。早期の補修が望ましい。（写真⑦） ・建具（ガラス）に破損が見られる。早期の補修が望ましい。（写真⑧） ◆ 鉄部塗装等 <ul style="list-style-type: none"> ・遊具に塗装の劣化、また外灯、駐輪場、プロパン庫に錆が見られる。補修が望ましい。（写真⑨～⑫） 	
		
① 塩ビシート防水の汚れ（屋上）		② 塩ビシート防水の汚れ（屋根）
		
③ 概ね良好（東面外壁）		④ 概ね良好（南面外壁）



⑤ 床のクラック (階段室)



⑥ 床の破損 (階段室)



⑦ 壁のクラック (物置)



⑧ 建具 (ガラス) の破損 (物置)



⑨ 塗装の劣化 (遊具)



⑩ 鉄部の錆 (外灯)



⑪ 鉄部の錆 (駐輪場)



⑫ 鉄部の錆 (プロパン庫)

住宅名	結果概要	
さしま B棟	<p>【住棟】</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ 屋上・屋根 <ul style="list-style-type: none"> ・屋上のアスファルト防水の劣化が著しい。<u>早期の補修</u>が望ましい。(写真①) ◆ 腰壁・外壁 <ul style="list-style-type: none"> ・外壁全体に塗装の劣化・汚れが見られる。補修が望ましい。(写真②、③) ・目地全体に劣化が見られる。補修が望ましい。(写真④) ◆ 階段室 <ul style="list-style-type: none"> ・壁にクラックが見られる。補修が望ましい。(写真⑤) ◆ 外廊下 <ul style="list-style-type: none"> ・手摺壁に塗装の劣化・汚れが見られる。補修が望ましい。(写真⑥) ◆ 鉄部塗装等 <ul style="list-style-type: none"> ・玄関ドアに塗装の劣化、また配管に錆が見られる。補修が望ましい。(写真⑦、⑧) <p>【共同施設】</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ 駐輪場・プロパン庫 <ul style="list-style-type: none"> ・駐輪場、プロパン庫に塗装の劣化・汚れが見られる。補修が望ましい。(写真⑨、⑩) ◆ 鉄部塗装等 <ul style="list-style-type: none"> ・排水管に塗装の劣化、また外灯に錆が見られる。補修が望ましい。(写真⑪、⑫) 	
		
	① アスファルト防水の劣化 (屋上)	② 外壁塗装の劣化・汚れ (東面)
		
	③ 外壁塗装の劣化・汚れ (西面)	④ 目地の劣化 (西面)



⑤ 壁のクラック (階段室)



⑥ 手摺壁塗装の劣化・汚れ (外廊下)



⑦ 塗装の劣化 (玄関ドア)



⑧ 鉄部の錆 (配管)



⑨ 塗装の劣化・汚れ (駐輪場)






⑩ 塗装の劣化・汚れ (プロパン庫)



⑪ 塗装の劣化 (排水管)



⑫ 鉄部の錆 (外灯)

住宅名	結果概要	
さしま C棟	<p>【住棟】</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ 屋上・屋根 <ul style="list-style-type: none"> ・屋上の塗膜防水に劣化、また植生によるルーフトレインの詰まりが見られる。<u>早期の補修</u>が望ましい。（写真①、②） ・屋根は概ね良好である。（写真③） ◆ 腰壁・外壁 <ul style="list-style-type: none"> ・外壁全体に塗装の劣化・汚れが見られる。補修が望ましい。（写真④） ・目地全体に劣化が見られる。補修が望ましい。（写真⑤） ◆ 階段室 <ul style="list-style-type: none"> ・壁に塗装の劣化・汚れが見られる。補修が望ましい。（写真⑥） ◆ 外廊下 <ul style="list-style-type: none"> ・手摺壁に塗装の劣化・汚れが見られる。補修が望ましい。（写真⑦） <p>【共同施設】</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ 駐輪場・ゴミ集積所 <ul style="list-style-type: none"> ・駐輪場屋根に劣化、また横壁に塗装の劣化・汚れが見られる。補修が望ましい。（写真⑧、⑨） ・ゴミ集積所に塗装の劣化・汚れが見られる。補修が望ましい。（写真⑩） ◆ 鉄部塗装等 <ul style="list-style-type: none"> ・プロパン庫扉、外灯に錆が見られる。補修が望ましい。（写真⑪、⑫） 	
		
① 塗膜防水の劣化（屋上）		② ルーフトレインの詰まり（屋上）
		
③ 概ね良好（屋根）		④ 外壁塗装の劣化・汚れ（北面）



⑤ 目地の劣化（東面）



⑥ 壁塗装の劣化・汚れ（階段室）



⑦ 手摺壁塗装の劣化・汚れ（外廊下）



⑧ 屋根の劣化（駐輪場）



⑨ 塗装の劣化・汚れ（駐輪場）



⑩ 塗装の劣化・汚れ（ゴミ集積所）







⑪ 鉄部の錆（プロパン庫）



⑫ 鉄部の錆（外灯）

住宅名	結果概要	
辺田山中 MT1	<p>【住棟】</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ 外壁 <ul style="list-style-type: none"> ・外壁塗装及び目地の劣化が著しい。<u>早期の補修</u>が望ましい。(写真①、②) ◆ 玄関 <ul style="list-style-type: none"> ・建具の劣化が著しい。<u>早期の補修</u>が望ましい。(写真③) ◆ 鉄部塗装等 <ul style="list-style-type: none"> ・排水管金物に錆が見られる。補修が望ましい。(写真④) 	
		
<p>① 外壁塗装の劣化（東面）</p>		<p>② 目地の劣化（東面）</p>
		
<p>③ 建具の劣化（玄関）</p>		<p>④ 鉄部の錆（排水管金物）</p>

住宅名	結果概要	
辺田山中 MT2	<p>【住棟】</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ 外壁 <ul style="list-style-type: none"> ・外壁塗装及び目地の劣化が著しい。早期の補修が望ましい。(写真①、②、③) ◆ 鉄部塗装等 <ul style="list-style-type: none"> ・排水管金物に錆が見られる。補修が望ましい。(写真④) 	
		
<p>① 外壁塗装の劣化 (東面)</p>		<p>② 外壁塗装の劣化 (西面)</p>
		
<p>③ 目地の劣化 (西面)</p>		<p>④ 鉄部の錆 (排水管金物)</p>

住宅名	結果概要	
辺田山中 MT3	<p>【住棟】</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ 外壁 <ul style="list-style-type: none"> ・外壁に爆裂が見られ、塗装の劣化が著しい。早期の補修が望ましい。(写真①～③) ◆ 基礎 <ul style="list-style-type: none"> ・モルタルに浮きが見られる。補修が望ましい。(写真④) 	
		
<p>① 外壁の爆裂 (西面)</p>		<p>② 外壁の爆裂 (東面)</p>
		
<p>③ 外壁塗装の劣化 (北面)</p>		<p>④ 基礎モルタルの浮き (東面)</p>

住宅名	結果概要	
辺田山中 MT5	<p>【住棟】</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ 外壁 <ul style="list-style-type: none"> ・外壁塗装及び目地の劣化が著しい。早期の補修が望ましい。(写真①、②) ◆ 鉄部塗装等 <ul style="list-style-type: none"> ・排水管金物に錆が見られる。補修が望ましい。(写真③) 	
		
	① 外壁塗装の劣化 (西面)	② 目地の劣化 (西面)
		
	③鉄部の錆 (排水管金物)	

住宅名	結果概要	
辺田山中 共同施設	<p>【共同施設】</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ フェンス <ul style="list-style-type: none"> ・フェンスに破損が見られる。補修が望ましい。(写真①) ◆ 鉄部塗装等 <ul style="list-style-type: none"> ・外灯、駐輪場、遊具に錆が見られる。補修が望ましい。(写真②～④) 	
		
	① フェンスの破損 (西面)	② 鉄部の錆 (外灯)
		
	③ 鉄部の錆 (駐輪場)	④ 鉄部の錆 (遊具)

(4) 入居者の状況

① 入居戸数・居住者数

住宅全体の入居率をみると、管理戸数 178 戸、入居戸数 147 戸、入居率 82.6%で、空家戸数は 31 戸となっています。住宅別では、「藤田住宅」のB棟及び「さしま住宅」のB・C棟が 100.0%で、次いで「藤田住宅」のG棟が 95.0%と続きます。また、住宅全体の平均世帯人数は 2.18 人/戸となっています。

入居状況を世帯人数別でみると、単身世帯が 48 世帯 (32.7%) と最も高く、次いで 2 人世帯の 45 世帯 (30.6%) となっています。

表 1-20 入居戸数・居住者数の状況

令和 4 年 4 月 1 日現在

住宅名	住棟名	管理戸数(戸)	入居戸数(戸)	空家戸数(戸)	入居率	世帯人数別世帯数(世帯)						居住者総数(人)	平均世帯人数(人/戸)	
						1人	2人	3人	4人	5人	6人			
1	藤田	A棟	18	15	3	83.3%	4	6	3	2	0	0	33	2.20
		B棟	8	8	0	100.0%	1	1	4	1	1	0	24	3.00
		C棟	8	6	2	75.0%	0	1	3	1	1	0	20	3.33
		D棟	24	18	6	75.0%	8	6	3	0	1	0	34	1.89
		E棟	24	22	2	91.7%	4	8	8	2	0	0	52	2.36
		F棟	20	17	3	85.0%	6	5	4	2	0	0	36	2.12
		G棟	20	19	1	95.0%	10	5	3	1	0	0	33	1.74
2	さしま	A棟	12	9	3	75.0%	2	2	4	1	0	0	22	2.44
		B棟	12	12	0	100.0%	5	4	1	2	0	0	24	2.00
		C棟	12	12	0	100.0%	3	4	3	2	0	0	28	2.33
3	辺田山中	MT1	5	3	2	60.0%	2	1	0	0	0	0	4	1.33
		MT2	5	3	2	60.0%	3	0	0	0	0	0	3	1.00
		MT3	5	2	3	40.0%	0	2	0	0	0	0	4	2.00
		MT5	5	1	4	20.0%	0	0	1	0	0	0	3	3.00
計		178	147	31	82.6%	48	45	37	14	3	0	320	2.18	

資料：坂東市

図 1-18 世帯人数別世帯数

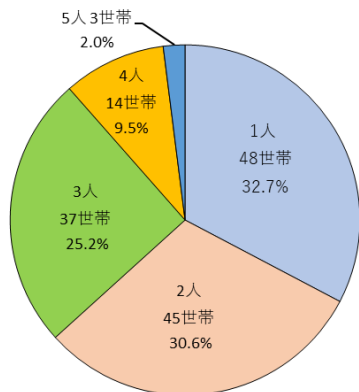
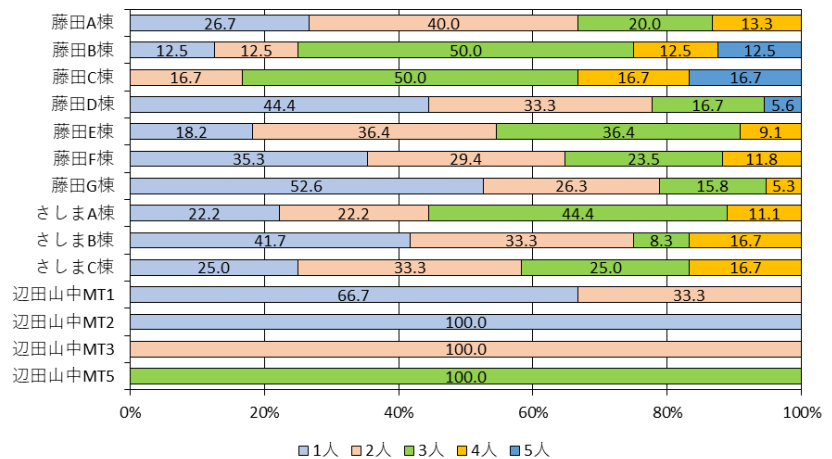


図 1-19 世帯人数別世帯数 (住宅別)



② 世帯主年齢

世帯主年齢別に入居状況を見ると、「65歳以上」の世帯主が51世帯（34.7%）と最も多く、次いで「40～49歳」の41世帯（27.9%）と続いており、今後ますます高齢化が進行することが予測されます。

表 1-21 世帯主年齢の状況

令和4年4月1日現在

住宅名	住棟名	管理戸数 (戸)	入居戸数 (戸)	30歳未満 (世帯)	30～39歳 (世帯)	40～49歳 (世帯)	50～59歳 (世帯)	60～64歳 (世帯)	65歳以上 (世帯)	
1	藤田	A棟	18	15	0	2	1	3	4	5
		B棟	8	8	0	1	2	2	0	3
		C棟	8	6	0	1	3	1	0	1
		D棟	24	18	0	1	5	1	2	9
		E棟	24	22	1	3	10	1	0	7
		F棟	20	17	0	3	3	3	1	7
		G棟	20	19	1	0	5	4	3	6
2	さしま	A棟	12	9	0	1	5	2	0	1
		B棟	12	12	1	2	1	3	0	5
		C棟	12	12	0	4	5	2	0	1
3	辺田山中	MT1	5	3	0	0	0	0	1	2
		MT2	5	3	0	0	0	1	0	2
		MT3	5	2	0	0	0	0	0	2
		MT5	5	1	0	0	1	0	0	0
計		178	147	3	18	41	23	11	51	

資料：坂東市

図 1-20 世帯主年齢状況

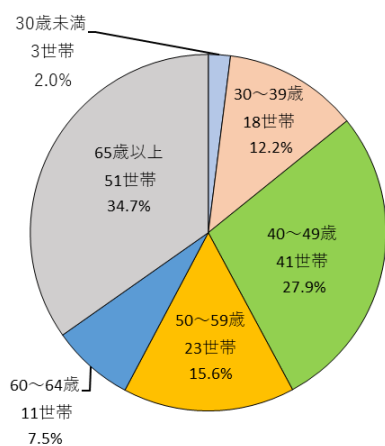
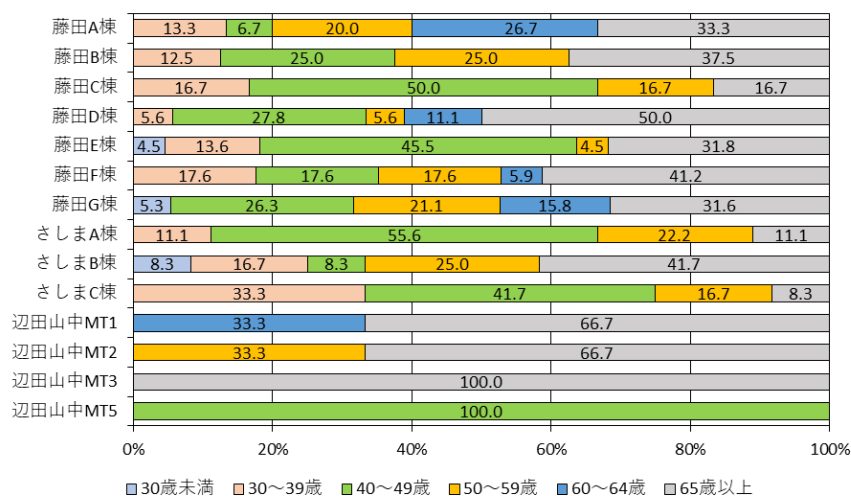


図 1-21 世帯主年齢状況（住宅別）



③ 高齢者世帯

高齢者の入居状況を見ると、「65歳以上の高齢者がいる世帯」は52世帯（35.4%）で、その中でも「高齢単身世帯」の割合が35世帯（23.8%）と高くなっています。また、住宅別では「辺田山中住宅」で「65歳以上の高齢者がいる世帯」の割合が高くなっています。

表 1-22 高齢者世帯の状況

令和4年4月1日現在

住宅名	住棟名	管理戸数(戸)	入居戸数(戸)	高齢単身世帯(65歳以上)(世帯)	高齢者のみの世帯(家族全員が65歳以上)(世帯)	高齢者のいる世帯(世帯)	高齢者のいない世帯(世帯)	
1	藤田	A棟	18	15	3	1	1	10
		B棟	8	8	1	0	2	5
		C棟	8	6	0	0	2	4
		D棟	24	18	7	1	1	9
		E棟	24	22	4	0	3	15
		F棟	20	17	6	1	0	10
		G棟	20	19	5	0	1	13
2	さしま	A棟	12	9	1	0	0	8
		B棟	12	12	4	0	1	7
		C棟	12	12	1	0	0	11
3	辺田山中	MT1	5	3	1	1	0	1
		MT2	5	3	2	0	0	1
		MT3	5	2	0	1	1	0
		MT5	5	1	0	0	0	1
計		178	147	35	5	12	95	

資料：坂東市

図 1-22 高齢者世帯状況

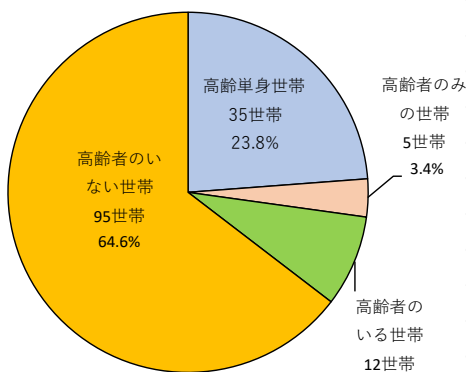
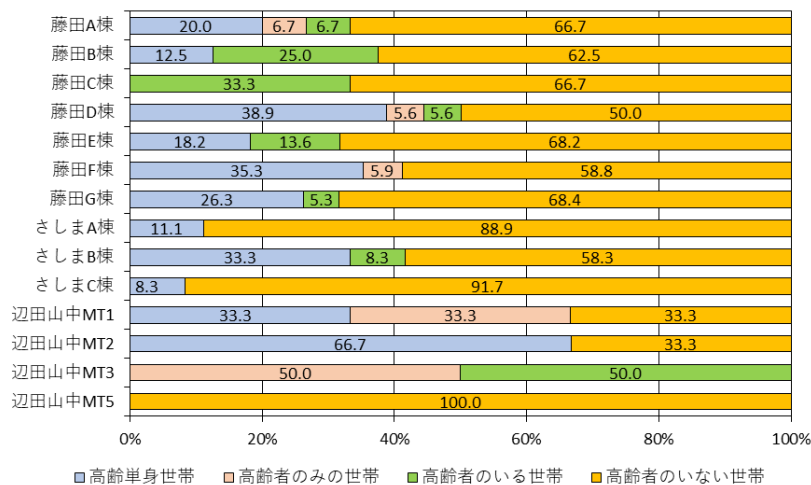


図 1-23 高齢者世帯状況（住宅別）



④ 子育て世帯

「子育て世帯（18歳未満の家族がいる世帯）」の入居数は、56世帯で全世帯の38.1%を占めています。また、住宅別の割合では「藤田住宅」のC棟が66.7%と最も高く、次いで「藤田住宅」のE棟が54.5%と続きます。

表1-23 子育て世帯の状況

令和4年4月1日現在

住宅名	住棟名	管理戸数(戸)	入居戸数(戸)	子育て世帯(世帯)		
1	藤田	A棟	18	15	3	20.0%
		B棟	8	8	4	50.0%
		C棟	8	6	4	66.7%
		D棟	24	18	5	27.8%
		E棟	24	22	12	54.5%
		F棟	20	17	7	41.2%
		G棟	20	19	7	36.8%
2	さしま	A棟	12	9	4	44.4%
		B棟	12	12	4	33.3%
		C棟	12	12	6	50.0%
3	辺田山中	MT1	5	3	0	-
		MT2	5	3	0	-
		MT3	5	2	0	-
		MT5	5	1	0	-
計		178	147	56	38.1%	

※子育て世帯：18歳未満の家族がいる世帯

資料：坂東市

⑤ 収入超過世帯等の状況

「収入超過世帯」の入居数は10世帯で全世帯の6.8%、「高額所得世帯」は3世帯で全世帯の2.0%を占めています。

※収入超過世帯：市営住宅に3年以上居住し、政令で定める基準を超える収入がある世帯。

※高額所得世帯：市営住宅に5年以上居住し、最近2年間政令で定める基準を超える収入がある世帯。

表1-24 収入超過世帯等の状況

令和4年4月1日現在

住宅名	住棟名	管理戸数(戸)	入居戸数(戸)	収入超過世帯(世帯)		高額所得世帯(世帯)		
1	藤田	A棟	18	15	2	13.3%	1	6.7%
		B棟	8	8	0	-	0	-
		C棟	8	6	1	16.7%	0	-
		D棟	24	18	1	5.6%	1	5.6%
		E棟	24	22	1	4.5%	0	-
		F棟	20	17	1	5.9%	0	-
		G棟	20	19	0	-	0	-
2	さしま	A棟	12	9	1	11.1%	0	-
		B棟	12	12	1	8.3%	0	-
		C棟	12	12	1	8.3%	1	8.3%
3	辺田山中	MT1	5	3	0	-	0	-
		MT2	5	3	0	-	0	-
		MT3	5	2	1	50.0%	0	-
		MT5	5	1	0	-	0	-
計		178	147	10	6.8%	3	2.0%	

資料：坂東市

⑥ 居住年数

入居世帯の居住年数をみると、「20年未満」が32世帯（21.8%）で最も多く、次いで「5年未満」の30世帯（20.4%）と続きます。また、住宅別では「藤田住宅」のE・F棟及び「さしま住宅」のC棟で「10年未満」の比較的居住年数が短い世帯が多くなっています。

表 1-25 居住年数の状況

令和4年4月1日現在

住宅名	住棟名	管理戸数 (戸)	入居戸数 (戸)	5年未満 (世帯)	10年未満 (世帯)	15年未満 (世帯)	20年未満 (世帯)	30年未満 (世帯)	30年以上 (世帯)	
1	藤田	A棟	18	15	2	1	0	3	2	7
		B棟	8	8	1	1	2	0	3	1
		C棟	8	6	1	1	2	1	1	0
		D棟	24	18	3	2	3	0	6	4
		E棟	24	22	6	8	3	2	2	1
		F棟	20	17	1	8	2	3	0	3
		G棟	20	19	5	3	1	10	0	0
2	さしま	A棟	12	9	3	1	2	1	1	1
		B棟	12	12	2	2	2	6	0	0
		C棟	12	12	6	1	0	5	0	0
3	辺田山中	MT1	5	3	0	0	1	0	1	1
		MT2	5	3	0	1	0	1	0	1
		MT3	5	2	0	0	0	0	0	2
		MT5	5	1	0	0	0	0	1	0
計		178	147	30	29	18	32	17	21	

資料：坂東市

図 1-24 居住年数状況

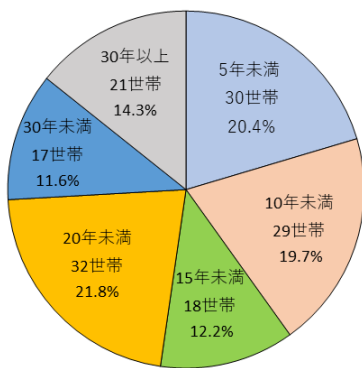
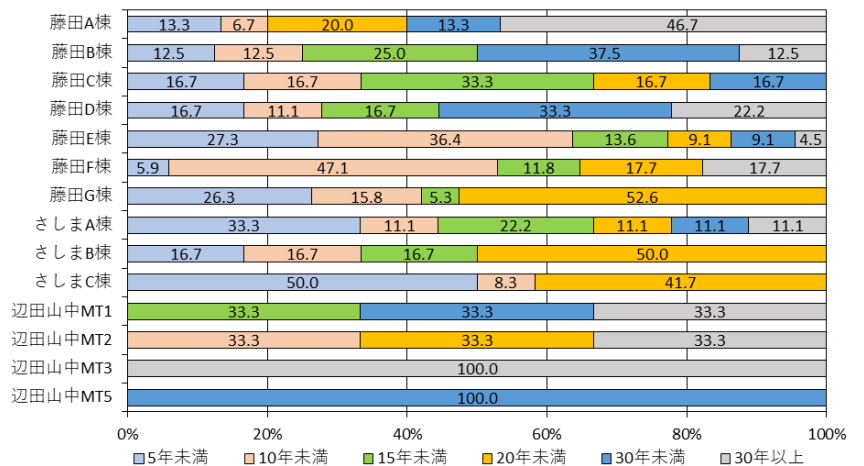


図 1-25 居住年数状況（住宅別）



(5) 市営住宅の課題

① 需要等の見通しに基づく適正な管理戸数

本市の人口は平成 12 年（2000）以降減少を続け、今後も減少傾向が継続すると予測されます。よって、市営住宅に関しても今後需要の減少が予測されることから、需要の見定めとともに、適正な管理を進めていく必要があります。

② 老朽住宅の解消

「辺田山中住宅」については全棟が耐用年限を迎えており、耐用年限到達後 3 年が経過しています。よって、入居者の安全性確保の観点からも、早期に建替、用途廃止、改善・修繕等の手法を適切に選択し、実施することにより老朽住宅の解消を図る必要があります。

③ 予防保全的な適正修繕・管理

「藤田住宅」の A 棟が令和 4 年（2022）に、また「さしま住宅」の A 棟が本計画期間中に建設後 40 年を迎えることから、大規模改修等の検討が必要となります。

また、「藤田住宅」の B～G 棟及び「さしま住宅」の B・C 棟についても、建設後 20 年程度を経過していることから、本計画期間中での外壁、屋根・屋上防水等の修繕を検討する必要があります。

なお、計画策定の検討のために行った劣化調査においても、修繕等の必要性を確認しており、長期的に住宅ストックを運営管理していくためにも、予防保全的な修繕等を実施していく必要があります。

④ 住宅セーフティネット機能の強化と多様な世帯の交流促進（ソーシャルミックス）

市営住宅の最大の役割であるセーフティネットとしての機能の強化を図り、適切な住居を確保することが難しい高齢者、低額所得者、子育て世帯等の住宅確保要配慮者への対応が必要です。

また、様々な年齢層や世帯構成の入居者が共生し助け合う良好な団地コミュニティの形成及び活性化等、世帯やニーズの多様化に対応した市営住宅の整備を図る必要があります。

⑤ 民間手法の導入

市営住宅の計画的な建替、改善を実施するにあたり、公的住宅の供給を効率的に進めるため、「直接建設方式」のみならず、民間住宅を借上げる等、民活手法の導入についての検討が必要となります。また、市の直接管理から施設運営面でのサービス向上や地元雇用を促進するためにも、「指定管理者制度」の導入についても検討が必要です。

第2章 長寿命化に関する基本方針

(1) ストックの状況把握(定期点検及び日常点検)・修繕の実施・データ管理に関する方針

適切なストックマネジメントの基盤として、公営住宅等ストックの状況を的確に把握し管理することが重要です。また、長寿命化のための中長期的な維持管理計画を策定し、予防保全的な観点から、定期点検や修繕・改善等の維持管理を推進することが重要です。

このことから、維持管理に関する基本方針を次のとおり設定します。

【方針①】 管理する公営住宅等の整備・管理データを住棟単位で整理する。

- ・住宅別住棟別のカルテを作成し、各種データを整理します。

【方針②】 公営住宅等の定期点検を実施するとともに、予防保全的な維持管理を実施する。

- ・定期的に点検を行う事項と点検サイクルを定め、実施していきます。
- ・点検履歴と最新の点検結果、次回の点検時期は、住宅カルテに記載し管理します。

【方針③】 公営住宅等の住棟単位の修繕履歴データを整備し、随時、履歴を確認できる仕組みを構築する。

- ・修繕履歴のデータベース化を図ります。

(2) 改善事業の実施による長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針

公営住宅等ストックの長寿命化を図るためには、建物の老朽化や劣化による事故、居住性の低下等を未然に防ぐ、予防保全的な維持管理が重要です。

日常的な保守点検や計画修繕、改善事業の充実によりストックの長寿命化を図ることは、従来型の短いサイクルでの更新と比較して、ライフサイクルコストの縮減につながるものです。

【方針①】 良質な住宅ストックについては、対症療法的な維持管理から、予防保全による長期的計画的な維持管理を図る改善を実施することによって、公営住宅等の長寿命化を図る。

- ・周期的に実施する必要がある修繕を計画的に実施します。

【方針②】 仕様のアップグレード等による耐久性の向上、予防保全的な維持管理の実践による修繕周期の延長などによってライフサイクルコストの縮減を図る。

- ・空家、空室となった住戸に対して修繕を実施します。
- ・適切な時期に調査・点検を行ったうえで、建物の安全性等が確認された場合には、予定していた計画修繕を延期します。

【方針③】 修繕標準周期に先だって定期点検を充実し、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐとともに、修繕や改善の効率的な実施につなげる。

- ・日常的な保守点検を実施します。

第3章 長寿命化計画の対象と事業手法の選定

1 計画の対象

本計画では、市が管理する市営住宅と集会所等の共同施設を対象とします。

2 目標とする管理期間

全国の平均的な傾向をみると、耐火構造の公営住宅は50年程度で建替られることが多くなっています。しかし、外壁や屋上防水等の長寿命化型改善を実施し、躯体を中心にしっかりと維持管理を行うことで供用延長が見込まれることから、管理期間は公営住宅法で規定されている耐用年限の70年を目標とします。

また、簡易耐火構造の住宅については、外観目視調査での劣化状況を踏まえ、本計画期間の最終年度である令和14年（2032）を目標管理期間とします。

表3-1 構造別の目標管理期間

構 造	目 標 管 理 期 間
耐火構造の住宅	70年
簡易耐火構造の住宅	令和14年（2032）

3 事業手法の内容

公営住宅等ストックの事業手法は、「建替」、「改善（全面的改善・個別改善）」、「維持管理」及び「用途廃止」により構成されています。

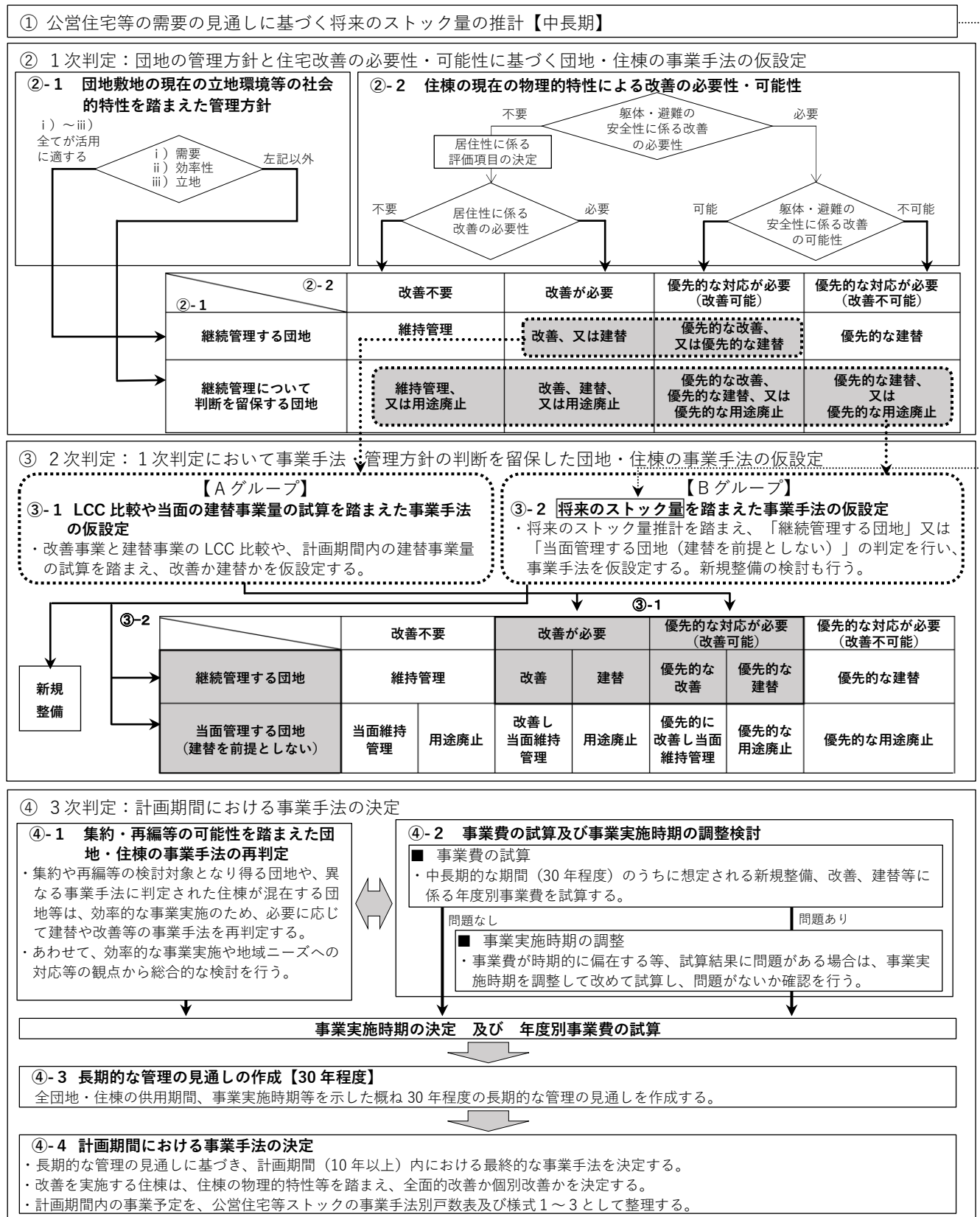
表 3-2 事業手法の内容

事業手法	内 容	備 考
建替	・公営住宅等を除去し、新たな公営住宅等を建設するもので、非現地建替を含む。	・耐用年限の 1/2 を経過した公営住宅が対象。
全面的改善	・躯体以外の内装、設備等住戸内部全体及び大部分にわたって行う住戸改善。 【居住性向上型】 例：間取りの改修、設備改修（電気容量の増量、3 箇所給湯の整備等） 【福祉対応型】 例：エレベーターの設置（3 階以上の住棟） 住戸内部や共用部分の段差解消・手摺設置等のバリアフリー改修 【安全性確保型】 例：耐震改修、外壁改修等	・原則、建築後 30 年を経過した公営住宅等が対象。 ・当該事業実施後、概ね 30 年以上管理する予定のものであること。 ・最適改善手法評価を行い、全面的改善が適切な手法であると判定されたもの。
個別改善	・全面的改善によらず、公営住宅等の質の向上のために行う改善で、特に長寿命化型改善を含むもの。 【居住性向上型】 例：2 戸 1・3 戸 2 改善、間取りの改修、設備改修（電気容量の増量、3 箇所給湯の整備等） 【福祉対応型】 例：住戸内部や共用部分の段差解消・手摺設置等のバリアフリー改修 【安全性確保型】 例：耐震改修、外壁改修等 【長寿命化型】 例：外壁改修、屋上防水、配管改修等（耐久性向上）	・当該事業実施後、概ね 10 年間使用が可能なものであること。
維持管理	・公営住宅等の効用を維持するために行う維持保守点検、経常修繕、計画修繕等。	
用途廃止	・耐用年限の 1/2 を経過したもので、公営住宅としての用途を廃止すること。	

4 事業手法の選定方針

公営住宅等事業手法の選定は、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（国土交通省平成 28 年 8 月）」に示されている「事業手法の選定フロー」に沿って判定します。

図 3-1 事業手法の選定フロー



5 事業手法の選定

(1) 市営住宅における需要予測と目標管理戸数の設定

① 将来管理戸数（ストック量）の設定の考え方

「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（国土交通省 平成 28 年 8 月）」に示されている「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」を用いて、本市における将来の需要とストック量の検討を行い、将来の管理戸数の設定を行います。

② 著しい困窮年収未満の世帯数及び特定のニーズを有する要支援世帯数の推計

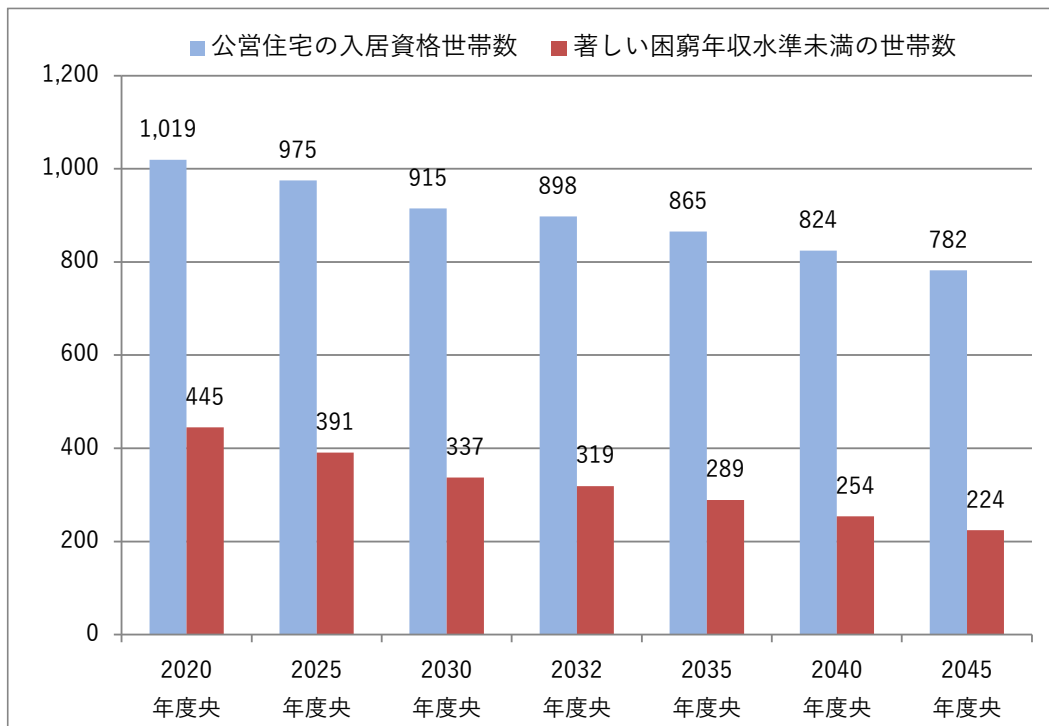
ア 公営住宅の入居資格世帯数及び著しい困窮年収未満の世帯数

表 3-3 著しい困窮年収未満の推計世帯数

	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2032 年度央	2035 年度央	2040 年度央	2045 年度央
公営住宅の入居資格世帯数	1,019	975	915	898	865	824	782
著しい困窮年収水準未満の世帯数	445	391	337	319	289	254	224

※「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」の推計結果。

図 3-2 著しい困窮年収未満の推計世帯数



※公営住宅の入居資格世帯

公営住宅の入居資格世帯（本来階層及び裁量階層）に該当する世帯。

※著しい困窮年収水準未満の世帯

適正家賃負担限度率の範囲で、最低居住面積水準を満たす面積の住宅（地域の民間賃貸住宅の平均家賃単価の住宅）に居住するために必要な年収に満たない世帯。

表 3-4 適正家賃負担限度率

世帯人員	年間収入五分位階級				
	第Ⅰ分位	第Ⅱ分位	第Ⅲ分位	第Ⅳ分位	第Ⅴ分位
1人世帯	15.2%	16.4%	16.8%	16.8%	16.8%
2人世帯	14.8%	16.4%	16.8%	16.8%	16.8%
3人世帯	13.2%	15.6%	17.2%	17.6%	17.6%
4人世帯	12.0%	14.4%	16.4%	16.8%	16.8%
5人世帯	11.2%	14.4%	16.4%	16.8%	16.8%
6人世帯	11.2%	14.4%	16.4%	16.8%	16.8%

※第7期住宅建設5箇年計画で設定された限度率に対して、公営住宅の家賃算定における市町村立地係数(0.8)を乗じて補正したもの。

表 3-5 最低居住面積水準

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

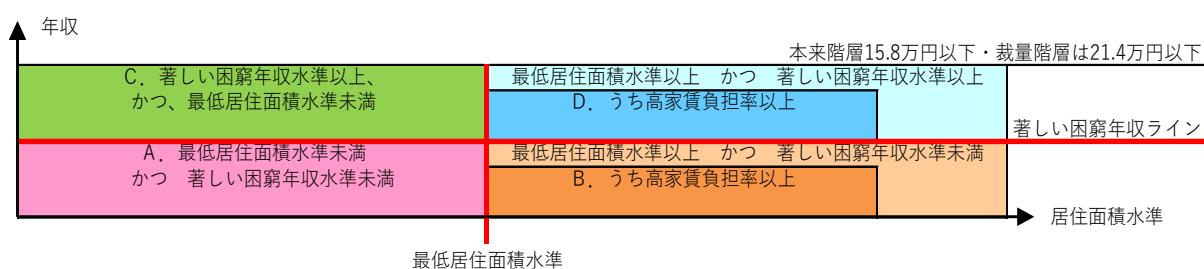
※世帯員全員が10歳以上と仮定

表 3-6 1㎡当たり家賃の推計

	家賃(円/㎡)
2015年	857
2020年	755
2025年	679
2030年	619
2035年	569
2040年	527
2045年	490

イ 特定のニーズを有する要支援世帯数

図 3-3 要支援世帯数に係る住宅の困窮状況4種類の考え方



※高家賃負担率

地域の民営借家に居住している年間収入200万円未満の世帯の平均家賃負担率

- 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 ⇒ 100%算入が必須
- 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 ⇒ 100%算入が理想
- 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 ⇒ 100%算入が理想
- 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 ⇒ 地域の実情や政策ニーズ等に応じて算入

出典: プログラムの利用手引及び技術解説

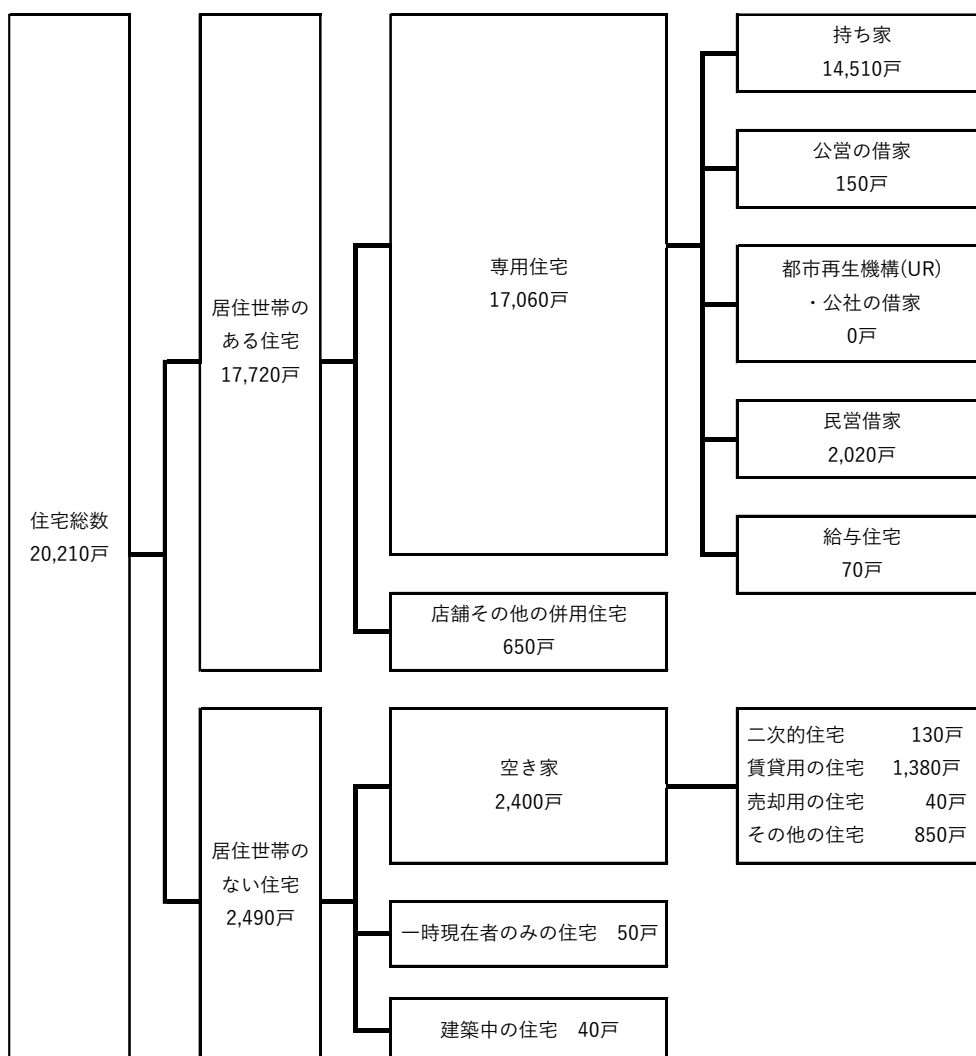
表 3-7 類型別、要支援世帯数の推移

単位：世帯	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2032 年度央	2035 年度央	2040 年度央	2045 年度央
A	80	71	61	57	52	46	40
B	79	73	65	60	56	49	43
C	85	85	85	85	86	85	84
D	48	62	68	65	71	73	72
A + B + C 合計	244	229	210	202	193	180	167
A ~ D 合計	292	292	278	267	265	252	239

※表の数値は、端数処理の関係で、総数と内訳の合計は必ずしも一致しない。

③ 本市の住宅ストックの把握

図 3-4 本市の住宅ストックの概況



※総数等には住宅の種類が「不詳」のものを含む。
資料：住宅・土地統計調査(平成 30 年(2018))

④ 本市における著しい困窮年収未満の世帯が入居可能な住宅ストックの算定

ア 公営住宅

住宅名	棟数(棟)	戸数(戸)
辺田山中	4	20
藤田	7	122
さしま	3	36
計	14	178

イ 民間賃貸住宅

① 「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」の考え方

- ① 市の住宅扶助費一般基準上限額を考慮し、1人世帯は30,000円未満、2人以上の世帯については、40,000円未満を「低廉な家賃」と考える。
- ② 住戸面積が25平方メートル以上（1人世帯の最低居住面積水準を上回るストックを対象）であることに加えて、耐震性が確保されていると考えられる昭和56（1981）年以降に建設されたストックを「一定の質」と考える。
- ※ 住宅・土地統計調査結果における延べ面積の区分、及び住生活基本計画における居住面積水準（誘導居住面積水準）を考慮し、世帯人員と延べ面積の対応関係を、1人世帯：30～49㎡、2人以上世帯：50㎡以上と仮定し算定する。

表3-8 本市の住宅扶助費一般基準上限額と最低居住面積

	1人	2人	3～5人	6人
3級地	34,000円	41,000円	44,000円	48,000円
最低居住面積	25㎡	30㎡	40～57㎡	67㎡

資料：厚生労働省、住生活基本計画

表3-9 建築時期別の民営借家数

建築時期		戸数	総数に対する割合
旧耐震基準	昭和45年以前	70	7.3%
	昭和46年～55年	80	
新耐震基準	昭和56年～平成2年	180	70.9%
	平成3年～12年	530	
	平成13年～22年	410	
	平成23年～27年	170	
	平成28年～30年9月	170	
総数		2,060	100.0%

※総数には建築時期が「不詳」のものを含む。

資料：住宅・土地統計調査(平成30年(2018))

② 「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」数の算定

平成 30 年（2018）住宅・土地統計調査によると、本市の居住のある民営借家（専用住宅）は 2,020 戸ありますが、低廉な家賃かつ一定の質を有する住宅は 270 戸（下表の網掛け部分）あると見込まれ、これに表 3 - 9 による耐震化率（昭和 56 年（1981）以降の割合）70.9%を考慮すると、低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅は市内に 191 戸（270 戸×70.9%）あると考えられます。

また、市内には賃貸用の空き家が 1,380 戸あり、これらについても同程度の割合で一定の質が確保された住宅が存在すると仮定すると、低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅は 130 戸（1,380 戸×191 戸÷2,020 戸）あると見込まれ、市内には合わせて 321 戸あると考えられます。

表 3-10 延べ面積区分・家賃帯別民営借家（専用住宅）数

	総数	1万円未満	1～2万円未満	2～3万円未満	3～4万円未満	4～6万円未満	6～8万円未満	8万円以上
29㎡以下	330 (100.0%)	40 (12.1%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	70 (21.2%)	200 (60.6%)	20 (6.1%)	0 (0.0%)
30～49㎡	550 (100.0%)	20 (3.6%)	0 (0.0%)	10 (1.8%)	70 (12.7%)	370 (67.3%)	80 (14.5%)	0 (0.0%)
50～69㎡	490 (100.0%)	10 (2.0%)	10 (2.0%)	0 (0.0%)	80 (16.3%)	250 (51.0%)	130 (26.5%)	0 (0.0%)
70～99㎡	300 (100.0%)	10 (3.3%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	10 (3.3%)	190 (63.3%)	70 (23.3%)	10 (3.3%)
100㎡以上	340 (100.0%)	100 (29.4%)	0 (0.0%)	0 (0.0%)	20 (5.9%)	100 (29.4%)	70 (20.6%)	10 (2.9%)
民営借家 (専用住宅)総数	2,020 (100.0%)	180 (8.9%)	10 (0.5%)	10 (0.5%)	250 (12.4%)	1110 (55.0%)	370 (18.3%)	20 (1.0%)

※総数には家賃が「不詳」のものを含む。

資料：住宅・土地統計調査(平成 30 年(2018))

⑤ 著しい困窮年収未満世帯への対応状況

著しい困窮年収未満の世帯数と入居可能なストック量の推移について整理すると、表 3-11 のとおりとなります。

これによると、将来的に市営住宅ストックを辺田山中住宅（20 戸）を控除した 158 戸で維持した場合、著しい困窮年収未満世帯への対応において市営住宅のみでは不足が生じますが、民間賃貸住宅を活用することで計画最終年度の令和 14 年度（2032）では市全体で 128 戸、また令和 32 年度（2045）では 187 戸の余剰があると見込まれます。

表 3-11 著しい困窮年収未満世帯への対応総括表

時期（年度）	現状値※1		推計値							
			2015	2020	2025	2030	2032	2035	2040	2045
	H27	R2	R7	R12	R14	R17	R22	R32		
総世帯数（世帯）	17,282		17,024	16,679	15,834	15,475	15,073	14,409	13,691	
公営住宅の入居資格世帯数（世帯）	-		1,019	975	915	898	865	824	782	
著しい困窮年収未満の世帯数（世帯）①	-		445	391	337	319	289	254	224	
低家賃かつ一定の質が確保された住宅ストック（戸）	公営住宅	市営住宅※2	-	178	158	158	158	158	158	158
		小計	-	178	158	158	158	158	158	158
	民間賃貸住宅	民間賃貸住宅※3	-	191	187	177	172	167	159	151
		賃貸用の空き家※4	-	130	127	120	117	113	108	102
		小計	-	321	314	297	289	280	267	253
	合計 ②		-	499	472	455	447	438	425	411
②-①		-	54	81	118	128	149	171	187	

※1 住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラムの基準年度は平成 27 年（2015）。

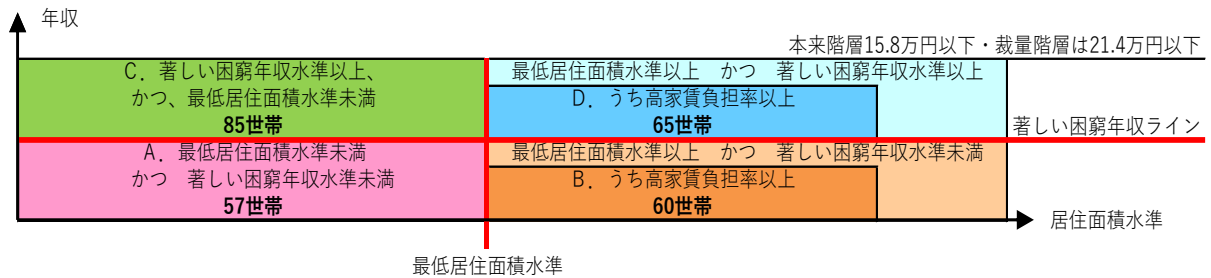
※2 2025 年度以降は、入居者募集を停止している辺田山中住宅（20 戸）を控除。

※3 2025 年度以降は、世帯数の減少に連動して各年度の推計値を設定。

※4 2025 年度以降は、世帯数の減少に連動して各年度の推計値を設定。

⑥ 特定のニーズを有する要支援世帯数への対応状況（令和 14 年度）

図 3-5 特定のニーズを有する要支援世帯数（令和 14 年度）



「プログラムの利用手引及び技術解説」によれば、4 類型のうち A は最も優先度が高く 100% 算入が必須で、B と C は優先度が高く 100% 算入が理想、D は地域の実情や政策ニーズ等に応じて算入とされており、本市においては A ～ D の合計世帯数（267 世帯）に対応する低家賃かつ一定の質が確保された住宅ストックは有していると考えられます。

⑦ 市営住宅の目標管理戸数

現在の市営住宅管理戸数（178戸）をみると、著しい困窮年収未満の世帯数すべてに対応するには満たないものの、民間賃貸住宅を含めたストック全体で見れば対応できている状況と考えられます。

よって、当面は現在の市営住宅ストックを適切に維持管理していくこととしますが、耐用年限を超過している「辺田山中住宅」の20戸については、本計画期間中での「用途廃止」とします。

以上のことから、「辺田山中住宅」を控除した158戸を令和14年度（2032）の目標管理戸数とします。

また、令和27年度（2045）においても、表3-12の結果より187戸の余剰が見込まれますが、令和14年度（2032）と同数の158戸とします。

表3-12 市営住宅の目標管理戸数

	令和4年度 (2022)	令和14年度 (2032)	令和27年度 (2045)
目標管理戸数（戸）	－	158戸	158戸

(2) 事業手法の選定（1次判定）

以下の2段階の検討から、事業手法を仮設定します。

① 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針

- 以下の評価項目のうち、全ての評価項目に該当する場合を「継続管理する団地」とし、それ以外を「継続管理について判断を留保する団地」と仮設定します。なお、「辺田山中住宅」については判定は行わないこととします。

【判定内容】

需要		・「入居率が80%以上の住宅」を需要があると判定します。
効率性		・「敷地面積が法定建替要件である1,000㎡以上で敷地形状が概ね整形かつ市有地に立地する住宅」を高度利用の可能性があると判定します。
立地	利便性	・「公共交通空白地域（半径1キロメートル以内にバス停留所、鉄軌道駅が存しない）以外に立地する住宅」を利便性が高いと判定します。
	災害危険区域（建築基準法第39条）	・「①、②の指定がない区域に立地している住宅」を立地上問題なしと判定します。 ① 土砂災害警戒区域、土砂災害特別警戒区域（土砂災害防止法第7条及び第9条に基づき指定された区域） ② 浸水想定区域（水防法第14条の規定に基づき指定された区域）

【判定結果】

住宅名	住棟名	需要	効率性			立地	
			敷地面積	敷地形状	市有地	利便性	災害危険区域
藤田	A棟	○	○	○	○	○	× 浸水想定区域(0.5m~3m)
	B棟	○	○	○	○	○	× 浸水想定区域(0.5m~3m)
	C棟	×	○	○	○	○	× 浸水想定区域(0.5m~3m)
	D棟	×	○	○	○	○	× 浸水想定区域(0.5m~3m)
	E棟	○	○	○	○	○	× 浸水想定区域(0.5m~3m)
	F棟	○	○	○	○	○	× 浸水想定区域(~0.5m)
	G棟	○	○	○	○	○	× 浸水想定区域(~0.5m)
さしま	A棟	×	○	○	○	○	○
	B棟	○	○	○	○	○	○
	C棟	○	○	○	○	○	○

継続管理する団地	さしまB棟・C棟
継続管理について判断を留保する団地	藤田A棟~G棟、さしまA棟

※ 災害危険区域等内にある場合は、個々の建物自体の安全性の確保の有無にかかわらず、公営住宅等として継続的に管理する上での適地としては扱わない。（策定指針より）

② 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

- ・以下の評価項目のうち、「躯体の安全性」及び「避難の安全性」が確保されていない場合は「優先的な対応が必要」とし、改善が可能か不可能かを判定します。
- ・「躯体の安全性」及び「避難の安全性」が確保されている場合は、居住性に係る評価として改善の必要性について検討を行います。

【判定内容】

(躯体・避難の安全性に係る改善の必要性)

- ・以下のいずれかの安全性がない場合「優先的な対応が必要」とし、改善の可能性により「改善可能」か「改善不可能」かを判定します。

躯体の安全性	<p>【耐震性】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「新耐震基準以降に建設されたもの」は「耐震性有」とします。 ・「旧耐震基準で建設されたもののうち、耐震診断等で耐震性を有すると判定されたもの」は「耐震性有」とします。 ・「躯体の安全性に係る改善の可能性」については、耐用年限を基準に判定します。 <p>【経年劣化】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・下記項目のいずれかに該当する場合は「改善が必要」とし、劣化が顕著である場合は「優先的な対応が必要（改善可能）」と判定します。 ①柱や壁のひび割れ ②鉄筋の錆によるコンクリートの膨張亀裂（爆裂、錆汁） ③仕上材の剥落、老朽化 ④外壁の落下、笠木の浮き ⑤屋上防水・屋根の劣化
避難の安全性	<ul style="list-style-type: none"> ・「防火区画の有無」、「二方向避難の有無」で判定します。 <p>なお、「防火区画」については、原則として新築時に法定の仕様で計画されているため、確保されていると判断します。</p>

(居住性等に係る改善の必要性)

- ・以下の3項目のうち、1つでも該当しない項目がある場合は、「改善が必要」と判定します。

最低居住面積水準	・住戸面積が 40 m ² 以上。（3人世帯を想定）
3 箇所給湯	・台所、洗面所、浴室に給湯出来る設備がある。
高齢者対応（住戸内・共用部分）	<ul style="list-style-type: none"> ・浴室・便所等に手摺が整備されている。 ・共用階段、廊下等に手摺が整備されている。

【判定結果】

住宅名	住棟名	躯体の安全性			避難の安全性		居住性			
		耐震性	経年劣化 (外壁)	経年劣化 (屋上防 水・屋根)	防火 区画	二方向 避難	最低居住 面積水準	3箇所 給湯	高齢者対応	
									内部	共用部
藤田	A棟	○	○	×	○	○	○	○	○	○
	B棟	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	C棟	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	D棟	○	△	×	○	○	○	○	○	○
	E棟	○	△	×	○	○	○	○	○	○
	F棟	○	△	△	○	○	○	○	○	○
	G棟	○	△	△	○	○	○	○	○	○
さしま	A棟	○	○	○	○	○	○	×	○	○
	B棟	○	△	×	○	○	○	○	○	○
	C棟	○	△	×	○	○	○	○	○	○

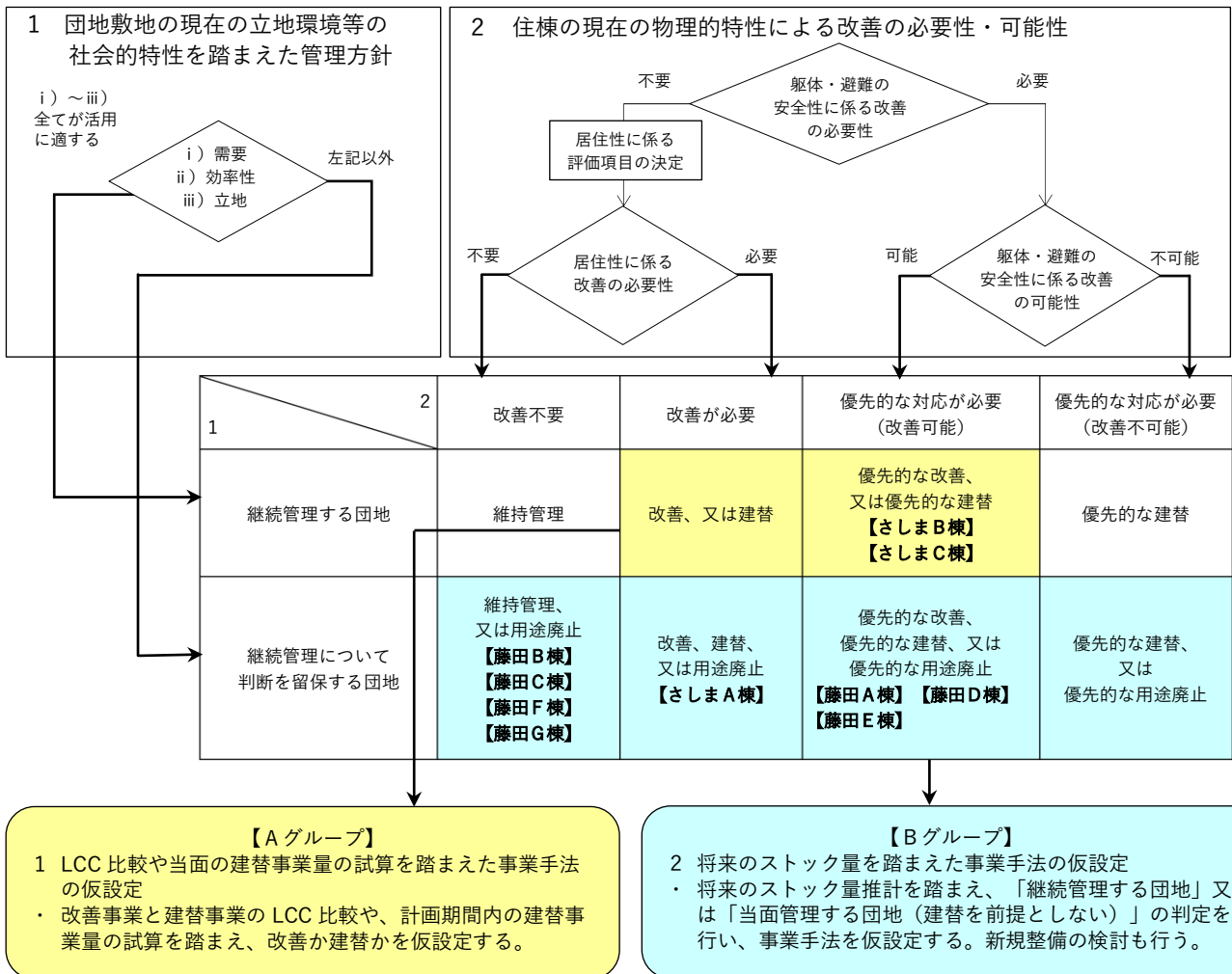
※ 躯体の安全性（外壁、屋上防水・屋根） ○：概ね良好、△：改善が望ましい、×：改善が必要

躯体・避難の安全性に関わる 改善の必要性	改善必要 (改善可能)	藤田A棟・D棟・E棟 さしまB棟・C棟
	改善不要	藤田B棟・C棟・F棟・G棟 さしまA棟
居住性等に係る改善の必要性	改善必要	さしまA棟
	改善不要	藤田A棟～G棟 さしまB棟・C棟

③ 1次判定結果（団地・住棟の事業手法の仮設定）

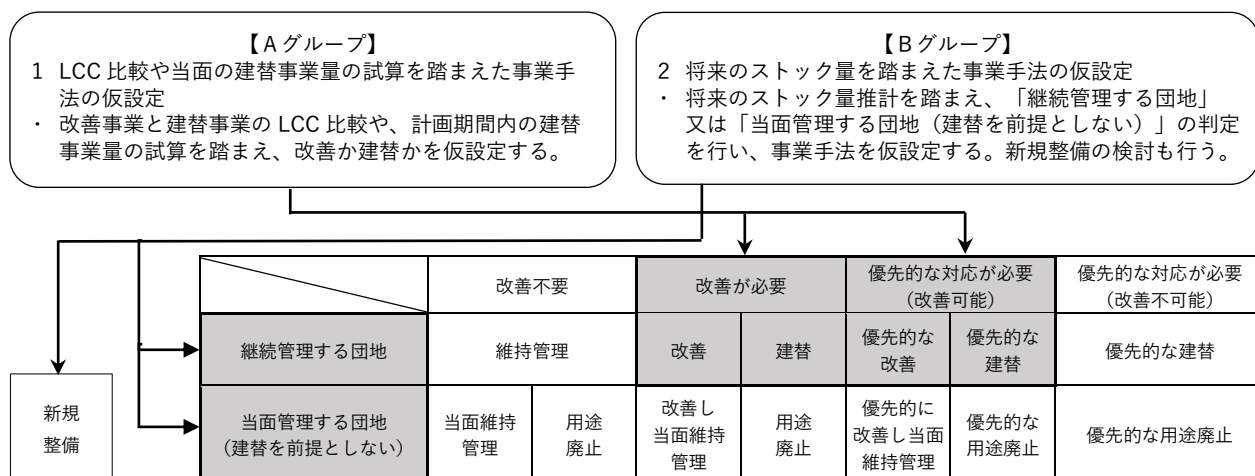
- ・ 1次判定の結果を総合的に勘案し、事業手法の仮設定を行います。

図 3-6 1次判定の結果区分



(3) 事業手法の選定（2次判定）

1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟を対象として、以下の2段階の検討から事業手法を仮設定します。



① LCC比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定

- 1次判定において、「Aグループ（継続管理する団地のうち、改善か建替かの判断を留保する団地・住棟）」と判定された団地・住棟について、事業手法（改善又は建替）を仮設定します。

【判定内容】

- 「耐用年数が残り30年以上のもの」については、既存ストックの有効活用を図る観点から「改善」とし、「耐用年数が残り30年未満のもの」については、改善事業を実施する場合と建替事業を実施する場合のLCCを比較し、「改善」又は「建替」の事業手法を仮設定します。

【判定結果】

- 「さしまB棟」及び「さしまC棟」については、耐用年数が残り30年以上あるため「改善」とします。

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、「Bグループ（継続管理について判断を留保する団地）」と判定された団地・住棟を対象として、ストック推計を踏まえて需要、効率性、立地等を勘案し、将来にわたって「継続管理する団地」とするか、将来的には他団地との集約等により用途廃止することを想定する「当面管理する団地（建替を前提としない）」とするかの判定を行い、事業手法を仮設定します。

【判定内容】

- ・「表3-12」で定めた「目標管理戸数」を踏まえ、将来的なストック活用の優先順位を「需要」、「効率性」、「立地」等の条件を基に定め、事業手法を仮設定します。

表3-13 目標管理戸数を踏まえた事業手法の仮設定

住宅名	住棟名	耐用年限 到達年度	管理戸数(戸)			事業手法
			2022	2032	2045	
藤田	A棟	令和34年 (2052)	18	18	18	当面管理する団地 【優先的な改善】
	B棟	令和50年 (2068)	8	8	8	当面管理する団地 【当面維持管理】
	C棟	令和50年 (2068)	8	8	8	当面管理する団地 【当面維持管理】
	D棟	令和52年 (2070)	24	24	24	当面管理する団地 【優先的な改善】
	E棟	令和53年 (2071)	24	24	24	当面管理する団地 【優先的な改善】
	F棟	令和55年 (2073)	20	20	20	当面管理する団地 【当面維持管理】
	G棟	令和56年 (2074)	20	20	20	当面管理する団地 【当面維持管理】
さしま	A棟	令和42年 (2060)	12	12	12	当面管理する団地 【改善】
	B棟	令和55年 (2073)	12	12	12	継続管理する団地 【優先的な改善】
	C棟	令和57年 (2075)	12	12	12	継続管理する団地 【優先的な改善】
辺田山中	MT1	令和元年 (2019)	5	0	0	当面管理する団地 【本計画期間内での用途廃止】
	MT2	令和元年 (2019)	5	0	0	当面管理する団地 【本計画期間内での用途廃止】
	MT3	令和元年 (2019)	5	0	0	当面管理する団地 【本計画期間内での用途廃止】
	MT5	令和元年 (2019)	5	0	0	当面管理する団地 【本計画期間内での用途廃止】
計			178	158	158	

前述したとおり、既に耐用年限を経過している「辺田山中住宅」の全棟については、「本計画期間内での用途廃止」とします。

それ以外の団地・住棟については、計画的に修繕・改善工事を行い維持管理していくこととしますが、劣化調査の結果、屋上防水に著しい劣化、植生、ドレインの詰まりが見られる「藤田住宅」のA棟、D棟、E棟及び「さしま住宅」のB棟、C棟については「優先的な改善」とします。

また、「さしま住宅」のA棟は3箇所給湯が整備されていないため「改善」とします。

【判定結果】

継続管理する団地	優先的な改善	さしまB棟・C棟
当面管理する団地	優先的な改善	藤田A棟・D棟・E棟
	当面維持管理	藤田B棟・C棟・F棟・G棟
	改善	さしまA棟
	本計画期間内で用途廃止	辺田山中MT1、MT2、MT3、MT5

※継続管理する団地：「需要」・「効率性」・「立地」に優れ、将来にわたり継続的に維持管理していく団地・住棟（目標管理期間経過後は建替を検討）

※当面管理する団地：上記以外の団地・住棟（目標管理期間経過後は建替、集約・再編、用途廃止等を検討）

(4) 事業手法の選定（3次判定）

3次判定においては、「集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定」と「事業費の試算及び事業の実施時期の調整検討」を行い、計画期間における事業手法の判定・見直しを行います。

① 集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定

1次・2次判定結果を踏まえ、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、必要に応じて建替や改善等の事業手法を再判定します。

あわせて、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います。

a) 団地単位での効率的活用に関する検討

【検討内容】

- ・改善、建替と判定された住棟が混在する団地において、より効率的な事業実施が可能となる場合は判定の見直しを検討します。

b) 集約・再編等の可能性に関する検討

【検討内容】

- ・一定の地域において複数の団地が存在する場合等は、地域の実情を踏まえて集約・再編等の可能性を検討します。

c) 地域ニーズへの対応等の総合的な検討

【検討内容】

- ・建替事業を行う場合は、地域ニーズに応じた医療・福祉施設や生活支援施設等の導入、都市計画道路整備事業との連携、地域に不足する公園・広場の整備など、まちづくりの視点から検討します。
- ・一定の地域において複数の団地が存在する場合や、他の事業主体が管理する公営住宅が存する場合は、敷地の交換等による効率的な事業実施や、地域におけるソーシャルミックス等を検討します。

【検討結果】

- ・2次判定までの結果を踏まえ、上記の内容について検討した結果、特に該当する要件が見当たらないことから、2次判定までの結果通りとします。

② 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

中長期的な期間（30年程度）のうちに想定される改善事業、建替事業等に係る事業費を検討し、今後の財政的な見通しを立てると共に、財政負担の平準化のため事業実施時期の調整を行います。

【検討内容】

- ・ 中長期的な見通しの中で「用途廃止」と位置付けている住棟については改善事業を見送り、経常修繕又は計画修繕で対応することとし、財政負担の合理化を検討します。
- ・ 耐火構造の住棟は耐用年限も長く、今後も良好な状態で維持管理を図っていく観点から、長寿命化型の改善事業の導入を検討します。
- ・ 2次判定で「優先的な改善」と判定された住棟については、早期の事業着手を検討します。

表 3 - 14 概算事業費の設定

種別	事業名		工事単価	実施周期	単価根拠	
住棟	改善	長寿命化型	外壁塗替等	15,000 円/㎡	40 年	建築物のライフサイクルコスト (平成 31 年版)
			屋上防水更新 ※露出防水は保護防水に更新	26,500 円/㎡	40 年	
			屋根(陶器瓦)更新	14,000 円/㎡	40 年	
			屋根(アスファルトシングル)更新	17,500 円/㎡	40 年	
			エレベーター更新	18,000 千円/基	30 年	
			階段室内装塗替等	550 千円/層	40 年	改修によるマンションの 再生手法に関するマニ ュアル(国土交通省)
			外廊下内装塗替等	50,000 円/m	40 年	
			給水(共用管)更新	400 千円/戸	40 年	
			給水(専有管)更生 ※ポキ樹脂塗布	300 千円/戸	40 年	
			排水(共用管)更新	250 千円/戸	40 年	
			排水(専有管)更生 ※ポキ樹脂塗布	300 千円/戸	40 年	
			受水槽(高置)更新	4,500 千円/基	30 年	
			受水槽(地上 20m3)更新	6,000 千円/基	30 年	
	受水槽(地上 60m3)更新	18,000 千円/基	30 年			
	居住性向上型	3 箇所給湯整備	2,500 千円/戸			
	修繕		外壁塗替	7,000 円/㎡	20 年	建築物のライフサイクルコスト (平成 31 年版)
			屋上防水修繕	6,500 円/㎡	20 年	
			屋根(陶器瓦)修繕	1,500 円/㎡	10 年	
			屋根(アスファルトシングル)修繕	2,000 円/㎡	10 年	
エレベーター修繕			4,500 千円/基	15 年		
階段室内装塗替			300 千円/層	20 年	改修によるマンションの 再生手法に関するマニ ュアル(国土交通省)	
外廊下内装塗替			16,500 円/m	20 年		
解体	簡易耐火造	1,000 千円/戸	用途廃止時	公営住宅等長寿命化計画 策定指針(改定)		
集会所	改善	長寿命化型	外壁・屋根更新	3,000 千円/棟	40 年	
		修繕	外壁・屋根塗替	1,500 千円/棟	20 年	

③ 長期的な管理の見通しの作成【30年程度】

表3-15 長期的な管理の見通し

団地名	住棟名	事業名	計画期間(千円)										計画期間以降(千円)				
			2023年 令和5年	2024年 令和6年	2025年 令和7年	2026年 令和8年	2027年 令和9年	2028年 令和10年	2029年 令和11年	2030年 令和12年	2031年 令和13年	2032年 令和14年	2033年～ 2037年	2038年～ 2042年	2043年～ 2047年	2048年～ 2052年	
藤田住宅	A棟	経過年数	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51～55	56～60	61～65	66～70	
		外壁	改善														
			修繕												11,500		
		屋上防水	改善		12,000												
			修繕													3,000	
		階段室・廊下内装	改善														
			修繕												2,700		
	給排水管	改善		22,500													
	受水槽	改善		4,500													
	B棟	経過年数	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35～39	40～44	45～49	50～54	
		外壁	改善												11,000		
			修繕														
		屋上防水	改善										500				
			修繕														200
		屋根	改善													3,500	
			修繕								400						400
	階段室・廊下内装	改善												2,200			
		修繕															
	給排水管	改善												10,000			
	受水槽	改善								3,000							
	C棟	経過年数	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35～39	40～44	45～49	50～54	
		外壁	改善												11,000		
			修繕														
		屋上防水	改善											500			
			修繕														
		屋根	改善													3,500	
			修繕									400					400
	階段室・廊下内装	改善												2,200			
修繕																	
給排水管	改善												10,000				
受水槽	改善								3,000								
D棟	経過年数	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33～37	38～42	43～47	48～52		
	外壁	改善													28,500		
		修繕				16,500											
	屋上防水	改善													700		
		修繕	200														
	屋根	改善													7,500		
		修繕				800							800				
階段室・廊下内装	改善													6,600			
	修繕				3,600												
給排水管	改善												30,000				
受水槽	改善								3,000								

団地名	住棟名	事業名	計画期間（千円）										計画期間以降（千円）				
			2023年 令和5年	2024年 令和6年	2025年 令和7年	2026年 令和8年	2027年 令和9年	2028年 令和10年	2029年 令和11年	2030年 令和12年	2031年 令和13年	2032年 令和14年	2033年～ 2037年	2038年～ 2042年	2043年～ 2047年	2048年～ 2052年	
藤田住宅	E棟	経過年数	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32～36	37～41	42～46	47～51	
		外壁	改善													28,500	
			修繕					16,500									
		屋上防水	改善													700	
			修繕	200													
		屋根	改善													7,500	
			修繕					800						800			
		階段室・廊下内装	改善													6,600	
			修繕					3,600									
		給排水管	改善												30,000		
	受水槽	改善									3,000						
	F棟	経過年数	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30～34	35～39	40～44	45～49	
		外壁	改善														26,500
			修繕							15,500							
		屋上防水	改善							1,500							
			修繕														400
		屋根	改善														5,500
			修繕							600					600		
		階段室・廊下内装	改善														14,500
			修繕							6,000							
		エレベーター	改善											18,000			
	修繕															4,500	
	給排水管	改善													25,000		
	受水槽	改善									3,000						
	G棟	経過年数	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29～33	34～38	39～43	44～48	
		外壁	改善														26,500
			修繕								15,500						
		屋上防水	改善								1,500						
			修繕														400
		屋根	改善														5,500
修繕										600				600			
階段室・廊下内装		改善														14,500	
		修繕								6,000							
エレベーター		改善											18,000				
	修繕														4,500		
給排水管	改善													25,000			
受水槽	改善									3,000							
集会所	外壁・屋根等	改善													3,000		
	修繕				1,500												
計			400	39,000		22,400	20,900		23,600	42,000	400	500	38,100	128,800	142,600	103,800	

団地名	住棟名	事業名	計画期間（千円）										計画期間以降（千円）				
			2023年 令和5年	2024年 令和6年	2025年 令和7年	2026年 令和8年	2027年 令和9年	2028年 令和10年	2029年 令和11年	2030年 令和12年	2031年 令和13年	2032年 令和14年	2033年～ 2037年	2038年～ 2042年	2043年～ 2047年	2048年～ 2052年	
さ し ま 住 宅	A棟	経過年数	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43～47	48～52	53～57	58～62	
		外壁	改善												13,500		
			修繕														
		屋上防水	改善						600								
			修繕														200
		屋根	改善												6,500		
			修繕						700								700
		階段室・ 廊下内装	改善												3,300		
			修繕														
	給排水管	改善									15,000						
	3箇所給湯	改善			30,000												
	受水槽	改善												6,000			
	B棟	経過年数	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30～34	35～39	40～44	45～49	
		外壁	改善													19,500	
			修繕						11,500								
		屋上防水	改善						11,000								
			修繕													3,000	
		階段室・ 廊下内装	改善													6,200	
			修繕						2,400								
		エレベーター	改善											18,000			
			修繕														4,500
	給排水管	改善													15,000		
	受水槽	改善											6,000				
	C棟	経過年数	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28～32	33～37	38～42	43～47	
		外壁	改善													16,500	
			修繕									9,500					
		屋上防水	改善									1,000					
			修繕													300	
屋根		改善													4,000		
		修繕									500		500				
階段室・ 廊下内装		改善													6,800		
		修繕									2,800						
エレベーター	改善											18,000					
	修繕														4,500		
給排水管	改善													15,000			
計					30,000				26,200			28,800		42,500	29,300	86,300	9,900

団地名	住棟名	事業名	計画期間（千円）										計画期間以降（千円）			
			2023年 令和5年	2024年 令和6年	2025年 令和7年	2026年 令和8年	2027年 令和9年	2028年 令和10年	2029年 令和11年	2030年 令和12年	2031年 令和13年	2032年 令和14年	2033年～ 2037年	2038年～ 2042年	2043年～ 2047年	2048年～ 2052年
辺田山中住宅	MT1	経過年数	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58				
		解体											5,000			
	MT2	経過年数	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58				
		解体											5,000			
	MT3	経過年数	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58				
		解体											5,000			
	MT5	経過年数	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58				
		解体											5,000			
	計												20,000			
	合計		400	39,000	30,000	22,400	20,900	26,200	23,600	42,000	29,200	500	100,600	158,100	228,900	113,700
5年毎の合計		112,700					121,500					100,600	158,100	228,900	113,700	
10年毎の合計		234,200										258,700		342,600		
30年間の合計		835,500														

(5) 計画期間における事業手法の決定

表3-16 計画期間における事業手法

住宅名	住棟名	管理戸数(戸)	事業手法 1~5年目	事業手法 6~10年目	事業手法の内容
藤田	A棟	18	個別改善	-	・令和6年度(2024) 長寿命化型改善【屋上防水更新、給排水管更生・更新、受水槽更新】
	B棟	8	-	個別改善 計画修繕	・令和12年度(2030) 計画修繕【屋根修繕】 長寿命化型改善【受水槽更新】 ・令和14年度(2032) 長寿命化型改善【屋上防水更新】
	C棟	8	-	個別改善 計画修繕	・令和12年度(2030) 長寿命化型改善【受水槽更新】 ・令和13年度(2031) 計画修繕【屋根修繕】
	D棟	24	計画修繕	個別改善	・令和5年度(2023) 計画修繕【屋上防水修繕】 ・令和8年度(2026) 計画修繕【外壁塗替、屋根修繕、階段室内装塗替】 ・令和12年度(2030) 長寿命化型改善【受水槽更新】
	E棟	24	計画修繕	個別改善	・令和5年度(2023) 計画修繕【屋上防水修繕】 ・令和9年度(2027) 計画修繕【外壁塗替、屋根修繕、階段室内装塗替】 ・令和12年度(2030) 長寿命化型改善【受水槽更新】
	F棟	20	-	計画修繕 個別改善	・令和11年度(2029) 計画修繕【外壁塗替、屋根修繕、階段室・外廊下内装塗替】 長寿命化型改善【屋上防水更新】 ・令和12年度(2030) 長寿命化型改善【受水槽更新】
	G棟	20	-	計画修繕 個別改善	・令和12年度(2030) 計画修繕【外壁塗替、屋根修繕、階段室・外廊下内装塗替】 長寿命化型改善【屋上防水更新、受水槽更新】
	集会所	-	計画修繕	-	・令和8年度(2026) 計画修繕【外壁修繕、屋根塗替等】
さしま	A棟	12	個別改善	個別改善 計画修繕	・令和7年度(2025) 居住性向上型改善【3箇所給湯整備】 ・令和10年度(2028) 長寿命型改善【屋上防水更新】 計画修繕【屋根修繕】 ・令和13年度(2031) 長寿命化型改善【給排水管更生・更新】
	B棟	12	-	計画修繕 個別改善	・令和10年度(2028) 計画修繕【外壁塗替、階段室・外廊下内装塗替】 長寿命化型改善【屋上防水更新】
	C棟	12	-	計画修繕 個別改善	・令和13年度(2031) 計画修繕【外壁塗替、屋根修繕、階段室・外廊下内装塗替】 長寿命化型改善【屋上防水更新】
辺田山中	MT1~ MT5	0	-	用途廃止	・入居者の退去促進
計		158			

(6) 計画期間における事業手法別戸数

表3-17 公営住宅等ストックの事業手法別戸数表

		1～5年目	6～10年目	合計
公営住宅等管理戸数		178戸	178戸	-
	・新規整備事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
	・維持管理予定戸数	178戸	158戸	-
	うち計画修繕対応戸数	48戸	92戸	140戸
	うち改善事業予定戸数	30戸	140戸	170戸
	個別改善事業予定戸数	30戸	140戸	170戸
	全面的改善事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
	うちその他戸数	100戸	-	-
	・建替事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
・用途廃止予定戸数	0戸	20戸	20戸	

※計画修繕及び改善事業を実施する住棟があるため、維持管理予定戸数は内訳と必ずしも一致しない。

第4章 市営住宅における事業実施方針

1 点検の実施方針

法定点検や日常点検などの各種点検は、必要となる修繕の内容や時期を把握するため、以下の方針に基づいて進めます。

① 定期点検の実施方針

- 建築基準法に基づく法定点検については、今後も引き続き法令に基づく適切な点検を実施します。
- 法定点検の対象とならない住棟についても、建築基準法第12条の規定に準じて法定点検と同様の点検を実施します。

② 日常点検の実施方針

- 日常点検の実施は、全ての住棟を対象とし、1年以内ごとの実施を基本とします。
- 日常点検は、建築基準法第12条で規定する有資格者以外の者が実施可能である簡便なものとし、点検項目については「公営住宅等日常点検マニュアル（国土交通省住宅局 住宅総合整備課 平成28年8月）」を参考とします。
- 日常点検の結果、不具合等があることが判明した場合、危険を伴うものについては緊急措置を施し、法定点検の有資格者等の技術者へ詳細調査を依頼し、その結果に基づいた適切な対処を行います。

③ 住宅内部における点検の実施方針

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

④ 点検結果のデータベース化

- 定期点検、日常点検、入退去時に伴う住戸内部の点検結果については、データベースに記録し、修繕・維持管理の適切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

市営住宅を長期にわたって良好に維持管理していくためには、建物の内外装・設備等の経年劣化に応じて適時適切な修繕を計画的に実施していくことが必要です。

これを確実に実行していくために、点検結果及び修繕履歴データベース等の内容を踏まえ、予防保全的な観点から、将来見込まれる修繕工事の内容・修繕時期・必要となる費用見込み等についてあらかじめ想定した長期修繕計画の作成に努め、計画的かつ効率的な計画修繕の実施を図ります。

① 計画修繕の基本方針

- 本計画における「事業手法の選定」により「維持管理」と判定した住棟を対象とし、点検結果及びデータベース等の内容を踏まえた計画を作成するものとします。
- 長期修繕計画は、日常点検・定期点検の結果に基づき、点検時より向こう10年程度の修繕計画の作成を行い、修繕の実施状況等を踏まえ、概ね5年ごとに見直しを行います。
- 計画には、予防保全的な観点から将来的に必要となる修繕項目、費用及び実施時期に関する方針を記載するものとします。

② 計画修繕の実施方針

- 計画修繕は、経年劣化により老朽化した設備等を原状回復する工事を対象とし、従前の仕様等に比べて耐久性等の向上が図られる工事内容は、「個別改善事業（長寿命化型）」により対応します。また、計画修繕の修繕周期は「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」に示されている「修繕周期表」（次頁に記載）に則り実施することを基本とします。
- 定期点検、日常点検により老朽化が見られた場合には、適切な時期に修繕を行い、老朽化の度合いや危険度に応じて優先順位を付ける等実情を踏まえた実施時期を検討します。日常点検等により、建物の安全性が確認されていたり、劣化が確認されない場合には、他の住棟の老朽度や各年の修繕費コストを鑑みて、予定の修繕周期を延期することも検討します。また、住戸内の修繕については、入居者が退去後、随時、点検及び修繕を行うこととします。
- 工事時期の近い修繕内容や建設年代の近い住棟、同じ住棟タイプの工事時期を調整する等、工事の効率化やコスト軽減を図ります。また、改善工事の時期と近い場合は、改善事業に合わせて修繕を行うことにより、効率化を図ります。
- 今後の修繕や改善等の実施に向け、修繕した内容をデータベース化し、次回の修繕時期や修繕内容に役立てます。

修繕周期表

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	修繕工事の仕様 想定する	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			○		
		撤去・新設	24年	既存防水層全面撤去の上下地調整、露出アスファルト防水等	③			○		
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	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、幅木を含む)	修繕	18年	高圧洗浄の上下地調整、塗膜防水等	②			○		
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、バルコニー等の軒天(上げ裏)部分	塗替	18年	高圧洗浄の上下地処理、仕上塗材塗り等	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	6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	6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				○		

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	修繕工事の仕様 想定する	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
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	○				
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銅管（コア継手）	①	○				
		取替	40年	ステンレス鋼管	⑥	○				
	水道メーター	取替	8年	支給品		○				
② 貯水槽	受水槽、高置水槽	取替	25年	F R P 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	○				

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	修繕工事の仕様 想定する	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
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	30年	配管用炭素鋼鋼管	⑥	○			
	ガスメーター	取替	10年			○			
② ガス管(屋外)		取替	20年	配管用炭素鋼鋼管	①	○			
		取替	50年	被覆鋼管 ポリエチレン管	①	○			
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	15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	15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	○			

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様	修繕の目的					
					参照文献	安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
14 昇降機設備										
① 昇降機	カゴ内装、扉、三方枠等	補修	15年		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（鉄骨造＋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、排水柵等、※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					○
17 仮設工事										
① 共通仮設		仮設	18年	仮設事務所、資材置き場等						
② 直接仮設		仮設	18年	枠組足場、養生シート等						
18 専用部分										
① 住設機器	浴室ユニット	取替	25年		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 住宅総合整備課）

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/2014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/2008年6月）
- ④ 建築編 マンションの維持修繕技術（平成19年度版）（社）高層住宅管理業協会/2007年10月
- ⑤ 平成17年版 建築物のライフサイクルコスト 国土交通省大臣官房官庁営繕部監修（建築保全センター/2005年9月）
- ⑥ 長期修繕計画指導・コンサル制度 長期修繕計画作成の手引き（社）高層住宅管理業協会 マンション保全センター/2010年7月

3 改善事業の実施方針

改善事業の実施にあたっては、住棟の状況（経過年数や居住世帯の状況等）に応じた改善事業の必要性・効果を考慮し、以下の改善事業類型による事業を進めていきます。

● 安全性確保型

方針	内容	計画期間中に実施予定の住宅・住棟
<ul style="list-style-type: none"> ・非常時に円滑に避難できるように避難設備や経路の整備、確保を行う。 ・防犯性や落下・転倒防止など生活事故防止に配慮した改善を行う。 	<ul style="list-style-type: none"> ・屋外通路等の避難経路の整備等 ・防犯に配慮した建物部品の設置等 	実施予定なし

● 長寿命化型

方針	内容	計画期間中に実施予定の住宅・住棟
<ul style="list-style-type: none"> ・計画修繕周期等に合わせ、長期的な活用を図る住宅・住棟において耐久性の向上や躯体への影響の軽減、維持管理の容易性の観点から予防保全的な改善を行う。 	<ul style="list-style-type: none"> ・外壁や屋根、屋上防水の耐久性の向上、給排水管の耐久性向上等 	藤田 A 棟・B 棟・C 棟 D 棟・E 棟・F 棟 G 棟 さしま A 棟・B 棟・C 棟

住宅名	住棟名	実施年度	実施内容
藤田	A 棟	令和 6 年	<ul style="list-style-type: none"> ○ 屋上防水層撤去・新設【露出防水から保護防水に変更】 ○ 給排水(共用管)取替、給排水(専有管)更生【ボール樹脂塗布】 ○ 受水槽取替
	B 棟	令和 12 年	○ 受水槽取替
		令和 14 年	○ 屋上防水層撤去・新設【露出防水から保護防水に変更】
	C 棟	令和 12 年	○ 受水槽取替
	D 棟	令和 12 年	○ 受水槽取替
	E 棟	令和 12 年	○ 受水槽取替
	F 棟	令和 11 年	○ 屋上防水層撤去・新設【露出防水から保護防水に変更】
令和 12 年		○ 受水槽取替	
さしま	A 棟	令和 10 年	○ 屋上防水層撤去・新設【露出防水から保護防水に変更】
		令和 13 年	○ 給排水(共用管)取替、給排水(専有管)更生【ボール樹脂塗布】
	B 棟	令和 10 年	○ 屋上防水層撤去・新設【露出防水から保護防水に変更】
	C 棟	令和 13 年	○ 屋上防水層撤去・新設【露出防水から保護防水に変更】

● 福祉対応型

方 針	内 容	計画期間中に実施予定の住宅・住棟
・引き続き活用を図るストックについて、高齢者、子育て世帯等が安全・安心して居住できるように、住戸、共用部のバリアフリー化を進める。	・住戸内部・共用部の段差の解消、手摺設置、浴室・トイレ等の高齢者対応等	実施予定なし

● 居住性向上型

方 針	内 容	計画期間中に実施予定の住宅・住棟
・引き続き活用を図るストックについて、住戸・住棟設備の機能向上を行い、居住性を向上させる。	・3箇所給湯の整備、給水方式の変更、断熱化対応等	さしま A 棟

住宅名	住棟名	実施年度	実 施 内 容
さしま	A 棟	令和 7 年	○ 3 箇所給湯整備

4 建替事業の実施方針

建替事業は、将来のストック量推計を踏まえ、既存ストックの老朽化の状況や市営住宅の需要等を考慮したうえで、建替事業量を決定し、実施順序・時期等について検討・調整を行い、時代に応じた適切な居住水準の確保、高齢者への対応にも配慮した効率的な建替事業とします。

なお、本計画においては計画期間内での建替事業は予定していませんが、長期的な観点から実施方針を記載することとします。

● 団地の統合集約及び一体的整備

- ・地域単位で効率的な市営住宅の供給を図るため、市営住宅の立地や物理的特性を踏まえ、他団地との集約や再編を見据えながら供給管理戸数を設定します。

● 多様な住戸タイプの供給

- ・単身世帯や家族世帯等の様々な世帯を考慮し、多様な住戸タイプの供給に努めます。

● 居住性の確保

- ・断熱性の向上や給湯設備の整備等により居住性の向上を図ります。また、バリアフリー化を図り、高齢者や障がい者に配慮した仕様を目指します。

● 景観に配慮した整備の推進

- ・建替等に当たっては、周辺の景観に配慮した整備を進めます。また、用途廃止を行う住宅は速やかに除却を行い、周辺の景観や防犯上の配慮に努めます。

● 民間活力の導入

- ・市の財政負担軽減及び地域経済や地域産業活性化の観点から、PPP/PFI手法の実施を検討し、民間のノウハウ及びマンパワーを積極的に活用することを検討します。また、建替の際に必要な従前入居者の仮住居や移転先住宅において、民間賃貸住宅を借上型市営住宅として活用することを検討します。

● 居住者等との合意形成

- ・建替事業においては、可能な限り計画の初期段階から説明会を開催し、居住者や周辺住民の意見・要望の聞き取りや事業の周知を行うことで、当該事業関係者との合意形成に努め、事業の円滑な推進を図ります。

第5章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

1 改善事業に係るライフサイクルコストの縮減効果の算出

長寿命化型改善事業を実施する住棟については、改善事業を実施する場合、実施しない場合、それぞれの場合について評価期間中に要するコストを算出し「ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果」を算出します。

● **1棟当たりのLCC縮減効果 = LCC(計画前) - LCC(計画後)**

〔単位：千円/棟・年〕

● **LCC(計画前) = (建設費 + 修繕費 + 除却費) ÷ 評価期間 (改善非実施)**

〔単位：千円/棟・年〕

- ・ (建設費 + 修繕費 + 除却費) は、長寿命化計画に基づく改善事業を実施しない場合に想定される管理期間に要するコスト。
- ・ 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、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します。
- ・ 修繕費：建設後、評価期間末までに実施した修繕工事費。典型的な修繕計画モデルから得られる修繕費乗率を建設費(推定再建築費)に乗じて算定される累積修繕費で代用します。
- ・ 評価期間(改善非実施)：改善事業を実施しない場合に想定される管理期間。
- ・ 除却費：評価期間末に実施する除却工事費。

● **LCC(計画後) = (建設費 + 改善費 + 修繕費 + 除却費) ÷ 評価期間 (改善実施)**

〔単位：千円/棟・年〕

- ・ (建設費 + 改善費 + 修繕費 + 除却費) は、改善事業を実施する場合に想定される管理期間に要するコスト。
- ・ 建設費：LCC(計画前)の記載と同じ。
- ・ 改善費：長寿命化計画に基づく改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以降に想定される改善事業費の総額から修繕費相当額を控除した額。
- ・ 修繕費：建設後、評価期間(改善実施)末までに実施した修繕工事費。以下、LCC(計画前)の記載と同じ。
- ・ 除却費：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)：改善事業を実施する場合に想定される管理期間(目標管理期間)。
※現時点以降、将来に発生するコスト(将来の改善費、修繕費、除却費)については、社会的割引率(4%)を適用して現在価値化します。
※国が定める「ライフサイクルコスト算定プログラム」により算定。

2 ライフサイクルコストの縮減効果の算出結果

ライフサイクルコストの縮減効果を算出した結果、以下のように全ての住棟で長寿命化型改善の実施によりライフサイクルコストの縮減効果があることが確認されました。

表5-1 計画前モデル

住宅名	住棟名	計画前モデル				
		評価期間	修繕費 (現在価値化)	建設費 (推定再建築費)	除却費 (現在価値化)	LCC
		①	②	③	④	⑤ $(②+③+④) \div ①$
		年	円/戸	円/戸	円/戸	円/戸・年
藤田	A棟	50	7,722,271	9,517,500	1,351,128	371,818
	B棟	50	7,183,514	12,665,100	721,378	411,400
	C棟	50	7,183,514	12,665,100	721,378	411,400
	D棟	50	7,420,175	13,759,200	666,955	436,927
	E棟	50	6,546,989	13,900,400	641,303	421,774
	F棟	50	6,269,297	14,875,000	592,921	434,744
	G棟	50	5,782,935	14,082,400	570,116	408,709
さしま	A棟	50	6,105,796	8,229,700	987,256	306,455
	B棟	50	6,269,297	14,875,000	592,921	434,744
	C棟	50	5,330,484	13,386,400	548,188	385,301

表5-2 計画後モデル

住宅名	住棟名	計画後モデル					
		評価期間	修繕費 (現在価値化)	長寿命化型 改修工事費 (現在価値化)	建設費 (推定再建築費)	除却費 (現在価値化)	LCC
		⑥	⑦	⑧	⑨	⑩	⑪ $(⑦+⑧+⑨+⑩) \div ⑥$
		年	円/戸	円/戸	円/戸	円/戸	円/戸・年
藤田	A棟	70	7,756,411	2,003,205	9,517,500	616,637	284,196
	B棟	70	6,598,973	2,014,066	12,665,100	329,228	308,677
	C棟	70	6,620,761	2,006,547	12,665,100	329,228	308,881
	D棟	70	6,963,344	1,412,215	13,759,200	304,390	320,559
	E棟	70	6,130,013	1,363,271	13,900,400	292,682	309,805
	F棟	70	5,640,895	2,138,365	14,875,000	270,601	327,498
	G棟	70	5,209,395	2,060,335	14,082,400	260,193	308,747
さしま	A棟	70	5,674,926	2,201,235	8,229,700	450,571	236,520
	B棟	70	5,631,911	3,475,846	14,875,000	270,601	346,477
	C棟	70	4,771,101	2,354,094	13,386,400	250,186	296,597

表5-3 ライフサイクルコスト削減効果

住宅名	住棟名	戸数	年平均縮減額	LCC縮減効果
			⑫ ⑤-⑪	⑬ ⑫×戸数
			円/戸・年	千円/棟・年
藤田	A棟	18	87,622	1,577
	B棟	8	102,723	821
	C棟	8	102,519	820
	D棟	24	116,367	2,792
	E棟	24	111,969	2,687
	F棟	20	107,246	2,144
	G棟	20	99,962	1,999
さしま	A棟	12	69,935	839
	B棟	12	88,268	1,059
	C棟	12	88,705	1,064
	合計(千円)			15,802

※年平均縮減額：LCCの額（計画前・計画後）は、小数点以下を四捨五入して表記しているため、差額と一致しない場合があります。

第6章 長寿命化のための事業実施予定一覧

- ① 計画修繕・改善事業の実施予定一覧 【様式1】
- ② 新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧 【様式2】
- ③ 共同施設に係る事業の実施予定一覧（集会所、遊具等） 【様式3】

● 計画期間における各住宅の工事実施計画

【藤田住宅A棟】

- ・建設から40年が経過し、令和元年度（2019）に外壁等改修工事を実施しています。本計画期間では、屋上防水層の劣化が著しいため令和6年度（2024）に防水層の更新工事及び更新時期を迎えている受水槽の更新工事、給排水管の更新・更生工事を予定します。

【藤田住宅B棟】

- ・建設から24年が経過し、令和2年度（2020）に外壁等改修工事を実施しています。本計画期間では、更新時期を迎える受水槽及び屋上防水層の更新工事を令和12年度（2030）と令和14年度（2032）に予定します。また、屋根の修繕時期を迎えるため令和12年度（2030）に修繕工事を予定します。

【藤田住宅C棟】

- ・建設から24年が経過し、令和4年度（2022）に外壁等改修工事を実施しています。本計画期間では、更新時期を迎える受水槽の更新工事を令和12年度（2030）に予定します。また、屋根の修繕時期を迎えるため令和13年度（2031）に修繕工事を予定します。

【藤田住宅D棟】

- ・建設から22年が経過し、屋上防水層に植生等が見られるため令和5年度（2023）に防水層の修繕工事及び更新時期を迎える受水槽の更新工事を令和12年度（2030）に予定します。また、修繕時期を迎えている外壁、屋根等の修繕工事を令和8年度（2026）に予定します。

【藤田住宅E棟】

- ・建設から21年が経過し、屋上防水層に植生等が見られるため令和5年度（2023）に防水層の修繕工事及び更新時期を迎える受水槽の更新工事を令和12年度（2030）に予定します。また、修繕時期を迎えている外壁、屋根等の修繕工事を令和9年度（2027）に予定します。

【藤田住宅F棟】

- ・建設から19年が経過し、本計画期間中に修繕時期を迎える外壁、屋根等の修繕工事及び屋上防水層の更新工事を令和11年度（2029）に予定します。また、受水槽の更新工事を令和12年度（2030）に予定します。

【藤田住宅G棟】

- ・建設から18年が経過し、本計画期間中に修繕時期を迎える外壁、屋根等の修繕工事及び屋上防水層、受水槽の更新工事を令和12年度（2030）に予定します。

【藤田住宅集会所】

- ・劣化調査の結果、外壁に破損やクラック及び塗装の劣化が確認されたため、令和8年度（2026）に外壁等の修繕工事を予定します。

【さしま住宅A棟】

- ・建設から32年が経過し、平成30年度（2018）に屋根・外壁改修工事及び受水槽改修工事を実施しています。本計画期間では、更新時期を迎える屋上防水層の更新工事及び給排水管の更新・更生工事を令和10年度（2028）と令和13年度（2031）に予定します。また、居住性向上のための3箇所給湯の整備を令和7年度（2025）に予定します。

【さしま住宅B棟】

- ・建設から19年が経過し、劣化が見られる屋上防水層の更新工事及び修繕時期を迎える外壁等の修繕工事を令和10年度（2028）に予定します。

【さしま住宅C棟】

- ・建設から17年が経過し、劣化が見られる屋上防水層の更新工事及び修繕時期を迎える外壁等の修繕工事を令和13年度（2031）に予定します。

【辺田山中住宅】

- ・令和元年度（2019）に耐用年限を迎えている全4棟については、本計画期間での用途廃止を予定します。また、大規模修繕は行わず、経常修繕により建物を維持し、入居世帯の要望を勘案しながら他の市営住宅や民間賃貸住宅等への転居を促していきます。

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 坂東市

住宅の区分： (公営住宅) 特定公共 特別修繕 改良住宅 その他 ()

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC縮減効果 (千円/年)	備考		
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14				
藤田	A棟	18	PC造	S57															1,577	
	B棟	8	PC造	H10															821	屋上防水更新 (長寿命)
	C棟	8	PC造	H10															820	屋根修繕 (計画修繕)
	D棟	24	PC造	H12															2,792	
	E棟	24	PC造	H13															2,687	
	F棟	20	PC造	H15															2,144	
	G棟	20	PC造	H16															1,999	
さしま	A棟	12	PC造	H2															839	給排水管更新 (長寿命)
	B棟	12	PC造	H15															1,069	
	C棟	12	PC造	H17															1,064	屋上防水更新 (長寿命) 外壁・屋根・階 段室・外廊下修 繕(計画修繕)

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

坂東市営住宅長寿命化計画【改訂版】

発行年月 令和5年3月

発行 坂東市

編集 坂東市 総務部 管財課

〒306-0692 茨城県坂東市岩井4365番地

TEL : 0297-35-2121/0280-88-0111(代)

ホームページ <http://www.city.bando.lg.jp>