
秩父市市営住宅等長寿命化計画

【策定：平成26年3月】

【改定：令和6年3月】

秩 父 市

目 次

序 章 計画のあらまし	- 1 -
1 計画の目的と位置づけ	- 1 -
1) 計画策定の背景と目的	- 1 -
2) 計画の位置づけ	- 2 -
2 計画の概要	- 2 -
1) 計画期間（目標年次）	- 2 -
2) 計画改定のフロー	- 3 -
第1章 公営住宅等の状況	- 4 -
1 対象住宅	- 4 -
1) 市営住宅	- 4 -
2) 特定公共賃貸住宅	- 4 -
2 公営住宅等管理状況	- 6 -
1) 立地及び敷地条件	- 6 -
2) 共同施設等	- 8 -
3) 住棟別管理状況	- 9 -
4) 入居状況	- 14 -
3 公営住宅等ストックの課題	- 19 -
1) 住宅・住環境からみた課題	- 19 -
2) 入居状況からみた課題	- 19 -
第2章 団地別劣化状況の把握	- 20 -
1 劣化状況等	- 20 -
1) 調査の目的	- 20 -
2) 調査の視点と方法及び対象団地	- 20 -
第3章 長寿命化に関する基本方針	- 32 -
1 ストックの状況把握、修繕の実施、データの管理に関する方針	- 32 -
1) ストックの状況把握の方針	- 32 -
2) 修繕の実施方針	- 32 -
3) データ管理に関する方針	- 32 -
2 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	- 32 -
1) 長寿命化に関する方針	- 32 -
2) ライフサイクルコストの縮減に関する方針	- 32 -
第4章 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定	- 33 -
1 公営住宅等の需要の見通しに基づく将来ストック量の推計	- 34 -
1) 世帯数の推計	- 35 -
2) 公営住宅等の入居資格世帯数のうちの要支援者世帯数の推計フロー	- 36 -
3) 「公営住宅等の入居資格世帯数」及び「著しい困窮年収水準未達の世帯数」の推計結果	- 37 -
4) 目標時点における特定のニーズを有する要支援者世帯数の推計	- 37 -
5) 目標年度における公営住宅等の供給方針	- 39 -

2	団地別・住棟別の事業手法の選定	- 40 -
1)	事業手法の選定方法	- 40 -
2)	1次判定	- 40 -
3)	2次判定	- 45 -
4)	3次判定	- 49 -
5)	事業手法の選定結果	- 50 -
第5章	点検の実施方針	- 52 -
1	点検の実施方針	- 52 -
1)	基本的な方針	- 52 -
2)	点検実施の体制等	- 52 -
2	点検の対象部位と点検項目	- 52 -
第6章	計画修繕の実施方針	- 54 -
1	計画修繕の基本方針	- 54 -
2	修繕項目と周期	- 54 -
第7章	改善事業の実施方針	- 57 -
1	改善事業の実施方針	- 57 -
2	住宅別住棟別個別改善計画	- 59 -
第8章	建替事業等の実施方針	- 60 -
1	建替事業の方針	- 60 -
2	用途廃止の方針	- 60 -
第9章	長寿命化のための事業実施予定一覧	- 61 -
1	計画修繕・改善事業の実施予定一覧	- 61 -
第10章	ライフサイクルコストとその縮減効果の算出	- 62 -
1	ライフサイクルコストとその縮減効果算出の考え方	- 62 -
2	長寿命化型改善の実施によるライフサイクルコストとその縮減効果の算出	- 64 -
参考資料	用語集	- 65 -

※本書の専門用語は、用語集で解説しています。

収録した専門用語は、本書ではじめに記載したところに _____*を表示しています。

1 計画の目的と位置づけ

1) 計画策定の背景と目的

(1) 背景

秩父市では、令和 5 年 9 月現在、32 団地 179 棟 693 戸の市営住宅を管理しています。団地・住棟ごとの今後の活用の実施方針を定め、長寿命化による更新コスト削減と事業量の平準化を図るため、平成 26 年 3 月に「秩父市市営住宅等長寿命化計画」を策定して実践してきました。

その後、平成 28 年度に国土交通省住宅局から「公営住宅*等長寿命化計画*策定指針（改定）」が示され、また、前計画の計画期間が令和 5 年度に満了することから、計画の改定が必要な状況となっています。

本計画では、市営住宅の老朽化の進行や社会情勢、需要の変化などについて改めて検証を行い、適切なマネジメントを行うため、市営住宅管理に関する現状と課題を再整理し、市の財政状況等を踏まえた効率的かつ効果的な活用の方針を定めます。

計画的な点検・修繕の実施方針を新たに定め、計画的な予防保全による維持管理を推進します。これにより、長寿命化とライフサイクルコスト*の縮減を図るとともに、計画的な修繕及び耐久性の向上を図る改善などの方針を示す修繕・改善計画を改定し、長期的な維持管理と長寿命化による更新コストの削減と事業量の平準化を図ることを目的とします。

(2) 目的

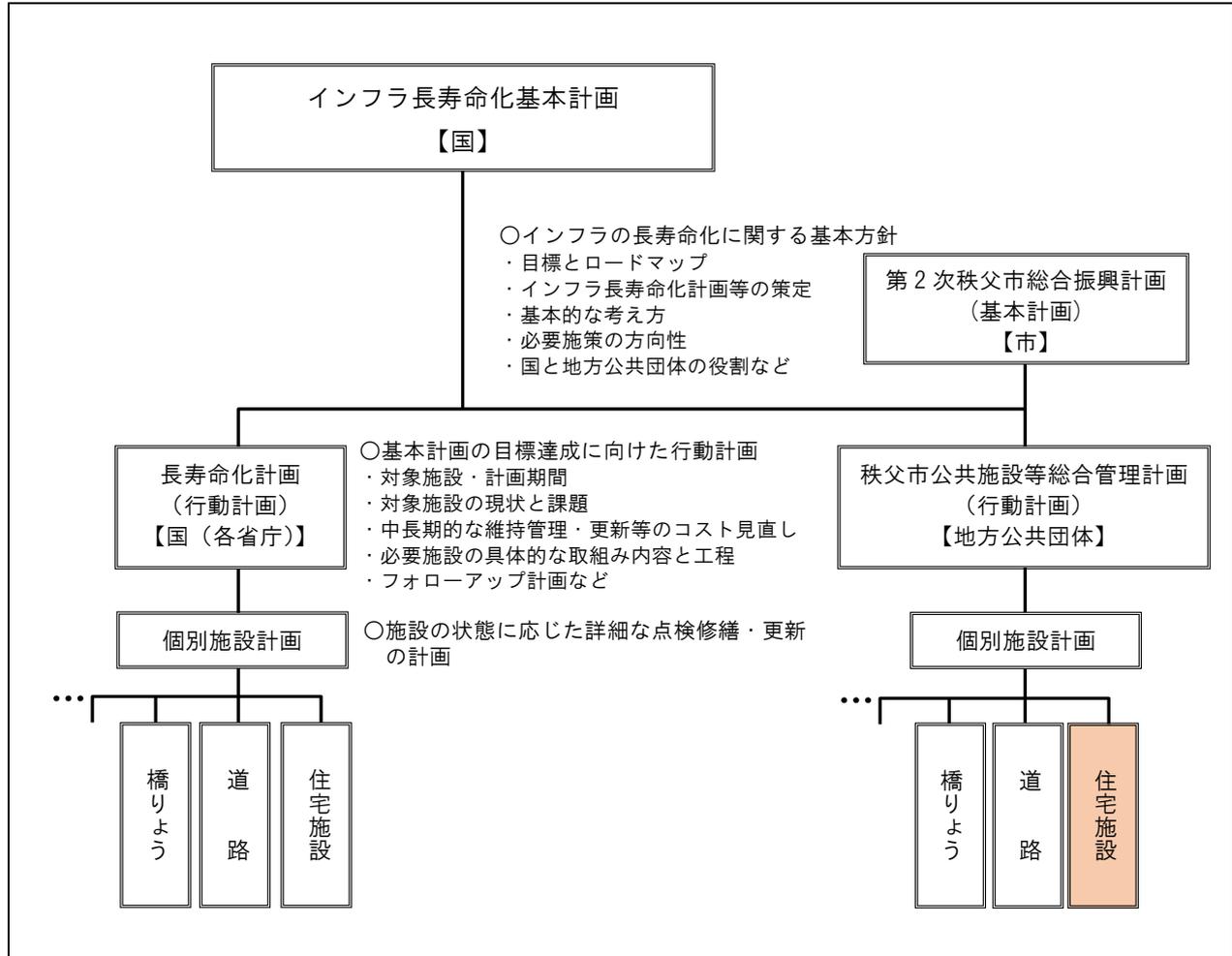
本計画は、秩父市の公営住宅ストック*について適切なマネジメントを行うべく、公営住宅管理に係る現状、課題、市の財政状況を踏まえた効率的かつ的確な活用の方針の見直しを行います。また、良質な公営住宅ストックの形成及び長期活用を図るため、平成 28 年 8 月に改定された「公営住宅等長寿命化計画策定指針」に基づく定期点検の実施方針などを新たに定め、ストックの長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に繋げるとともに、事業費の平準化を図ることで事業等の計画的実施が可能な維持管理計画の見直しを行うことを目的とします。

2) 計画の位置づけ

本計画は、公営住宅等のストックを総合的に活用するための方針及び長寿命化を図るための整備、改善等の方針を示すものです。

計画の位置づけは、国が策定した「インフラ長寿命化基本計画」に基づき、地方自治体版の実行計画として市が策定した「秩父市公共施設等総合管理計画」の個別施設計画に当たります。加えて、市の最上位計画である「第2次秩父市総合振興計画」を始めとする関連計画との整合性を保つことで、市の実態に即した計画とします。

計画の位置づけ



2 計画の概要

1) 計画期間(目標年次)

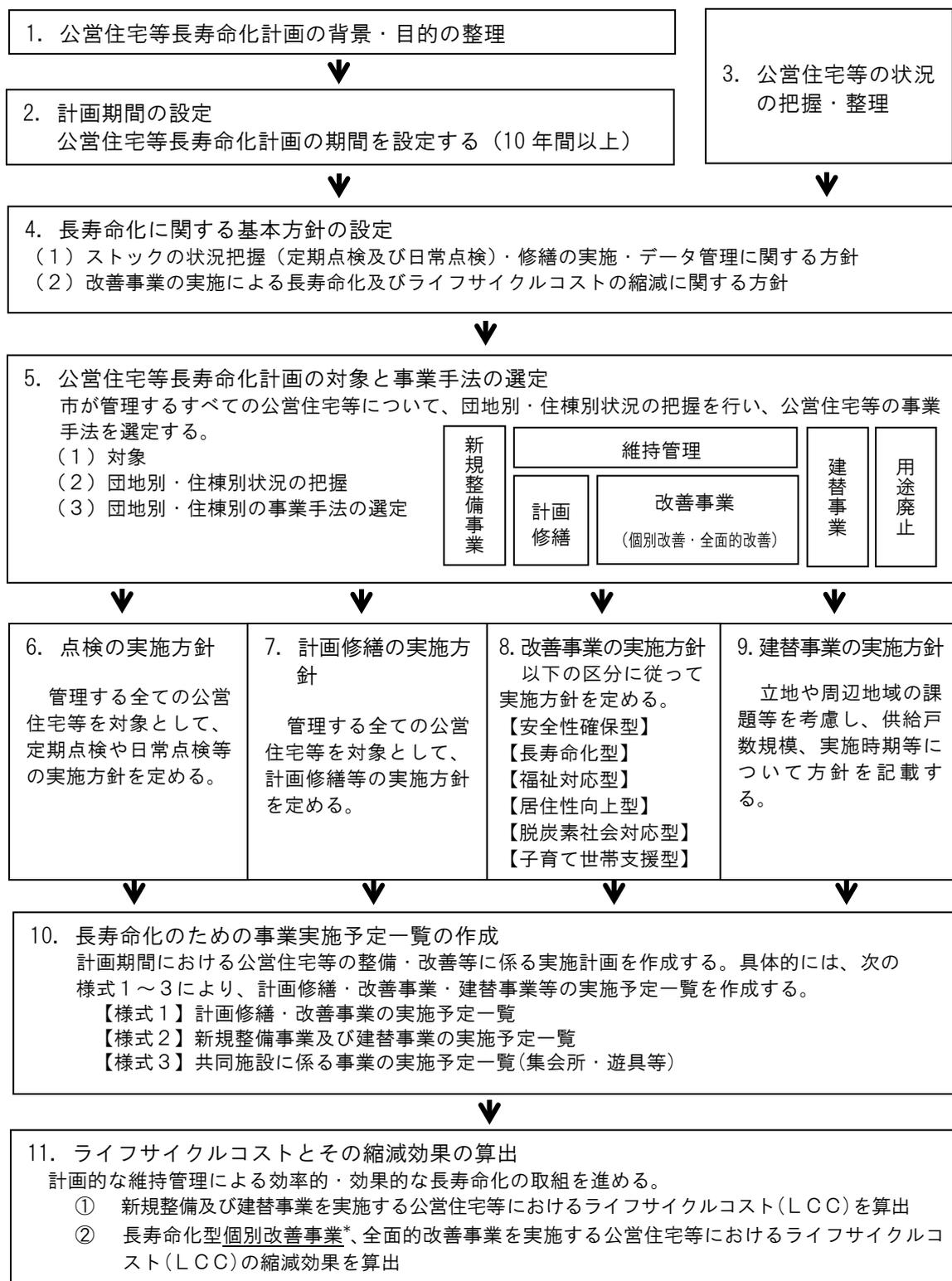
本計画は、令和6年度から令和15年度までの10年間を計画期間とします。なお、今後の社会経済情勢の変化及び施策効果に対する評価を踏まえ、必要に応じて見直しを行います。

計画期間:令和6年度～令和15年度 → 目標年次:令和15年度

2) 計画改定のフロー

本計画は平成 28 年 8 月改定の「公営住宅等長寿命化計画策定指針」による「公営住宅等長寿命化計画の策定フロー」に基づき改定します。

公営住宅等長寿命化計画の策定フロー



※公営住宅等長寿命化計画策定指針より

第1章 公営住宅等の状況

1 対象住宅

1) 市営住宅

・市営住宅（公営住宅）は、31 団地 174 棟 683 戸で、秩父地区に 18 団地、吉田地区に 7 団地、大滝・荒川地区に各 3 団地が立地しています。

2) 特定公共賃貸住宅

・特定公共賃貸住宅は、吉田地区に 1 団地 5 棟 10 戸が立地しています。

対象住宅概要

地区	名称	種別	建設年度		構造階数	棟数	戸数
			和暦	西暦			
秩父	大畑	公営	S26~27	1951~1952	木1	5	10
	平松	公営	S28	1953	木1	5	7
	阿保	公営	S29	1954	木1	2	2
	花ノ木	公営	S32	1957	簡1	1	1
	坪ノ内	公営	S33	1958	簡1	4	18
	宿東	公営	S34~35	1959~1960	簡1	3	13
	前原	公営	S36~37	1961~1962	簡1	11	50
	内出	公営	S38	1963	木1	2	4
	辻原	公営	S41 S43	1966 1968	簡1	9	40
	永田	公営	S44~45	1969~1970	簡2	18	100
	新屋	公営	S46	1971	簡2	9	50
	中近	公営	S48	1973	簡2	4	20
	齊戸	公営	S57	1982	耐3	1	12
	南ヶ丘	公営	S58	1983	耐3	1	12
	柳田	公営	H5	1993	耐4	1	16
	大畑北	公営	H7 H9	1995 1997	耐5	3	60
	間ノ田	公営	H11	1999	耐5	1	24
井ノ尻	公営	H13	2001	耐5	1	30	
吉田	久長	公営	S45~46	1970~1971	木1	11	11
	兎田	公営	S47 S50~51	1972 1975~1976	簡1	14	28
	和田	公営	S53~56	1978~1981	簡1	19	38
	美原	公営	S57~58 S61	1982~1983 1986	木1 簡1	15	30
	大棚部	公営	H7	1995	木1	6	12
	椋宮	公営	H15	2003	木1	3	6
	夏梅	公営	H20	2008	木2	3	12
	広瀬	特公	H5	1993	木2	5	10
大滝	神岡	公営	S46	1971	木1	11	11
	神庭第1	公営	S63	1988	木1	3	6
	神庭第2	公営	H9	1997	木2	3	6
荒川	半縄	公営	S47	1972	簡2	2	10
	皆谷原	公営	H2	1990	耐3	2	24
	白久	公営	H10	1998	耐4	1	20
市営合計 (32団地)						179	693

令和5年9月1日現在

※木：木造*、簡：簡易耐火構造*（ブロック造）、耐：耐火構造*（鉄筋コンクリート造）

※構造階数の数字は住棟階数を示します。

2 公営住宅等管理状況

1) 立地及び敷地条件

(1) 立地条件

- ・ 32 団地のうち 18 団地が都市計画区域*（非線引き区域）内にあり、このうち、10 団地が用途地域内（第 1 種住居地域、第 1 種中高層住居専用地域）に立地しています。
- ・ 建ぺい率・容積率は、無指定区域を含め 60%、200%です。
- ・ 土砂災害警戒区域指定に 9 団地、河岸浸食及び氾濫流により家屋倒壊のおそれがある区域に 7 団地が立地しています。
- ・ 居住誘導区域内には 8 団地が立地しています。

立地条件

地区	名称	種別	所在地	都市計画区域	用途地域等	災害危険区域等	居住誘導区域	建ぺい率 (%)	容積率 (%)
秩父	大畑	公営	滝の上町12番1号	非線引き区域	第 1 種住居	—	区域内	60	200
	平松	公営	上町三丁目15番31号他	非線引き区域	第 1 種中高層住居専用	—	区域内	60	200
	阿保	公営	阿保町4番21号	非線引き区域	第 1 種住居	—	区域内	60	200
	花ノ木	公営	上町三丁目19番13号	非線引き区域	第 1 種中高層住居専用	—	区域内	60	200
	坪ノ内	公営	寺尾2049番地	非線引き区域	無指定	—	区域外	60	200
	宿東	公営	大野原976番地	非線引き区域	無指定	—	区域外	60	200
	前原	公営	黒谷1110番地	非線引き区域	無指定	—	区域外	60	200
	内出	公営	下影森363番地	非線引き区域	無指定	土砂災害警戒区域指定	区域外	60	200
	辻原	公営	山田289番地	非線引き区域	無指定	—	区域外	60	200
	永田	公営	永田町4番1-1号	非線引き区域	第 1 種住居	—	区域内	60	200
	新屋	公営	寺尾1948番地	非線引き区域	無指定	—	区域外	60	200
	中近	公営	中村町三丁目13番5号	非線引き区域	無指定	—	区域外	60	200
	斉戸	公営	大畑町10番35号	非線引き区域	第 1 種中高層住居専用	—	区域内	60	200
	南ヶ丘	公営	日野田町二丁目4番28号	非線引き区域	無指定	土砂災害警戒区域指定	区域外	60	200
	柳田	公営	柳田町10番4号	非線引き区域	第 1 種住居	—	区域外	60	200
	大畑北	公営	大畑町4番45号	非線引き区域	第 1 種住居	—	区域内	60	200
間ノ田	公営	金室町1番10号	非線引き区域	第 1 種中高層住居専用	—	区域内	60	200	
井ノ尻	公営	中村町三丁目8番9号	非線引き区域	第 1 種住居	—	区域外	60	200	
吉田	久長	公営	吉田久長148番地	区域外	—	河岸浸食及び氾濫流により家屋倒壊のおそれがある区域	区域外	—	—
	兎田	公営	下吉田3681番地1	区域外	—	土砂災害警戒区域指定	区域外	—	—
	和田	公営	下吉田7010番地1	区域外	—	土砂災害警戒区域指定	区域外	—	—
	美原	公営	吉田久長85番地 1	区域外	—	—	区域外	—	—
	大棚部	公営	上吉田568番地4	区域外	—	土砂災害警戒区域指定	区域外	—	—
	棕宮	公営	下吉田7363番地1	区域外	—	土砂災害警戒区域指定 河岸浸食及び氾濫流により家屋倒壊のおそれがある区域	区域外	—	—
	夏梅	公営	下吉田7452番地1	区域外	—	土砂災害警戒区域指定 河岸浸食及び氾濫流により家屋倒壊のおそれがある区域	区域外	—	—
	広瀬	特公	下吉田7775番地3	区域外	—	河岸浸食及び氾濫流により家屋倒壊のおそれがある区域	区域外	—	—
大滝	神岡	公営	大滝883番地	区域外	—	河岸浸食及び氾濫流により家屋倒壊のおそれがある区域	区域外	—	—
	神庭第1	公営	大滝846番地1	区域外	—	河岸浸食及び氾濫流により家屋倒壊のおそれがある区域	区域外	—	—
	神庭第2	公営	大滝862番地1	区域外	—	—	区域外	—	—
荒川	半縄	公営	荒川上田野933番地3	区域外	—	—	区域外	—	—
	皆谷原	公営	荒川日野669番地1	区域外	—	土砂災害警戒区域指定	区域外	—	—
	白久	公営	荒川白久1642番地1	区域外	—	土砂災害警戒区域指定 河岸浸食及び氾濫流により家屋倒壊のおそれがある区域	区域外	—	—

令和 5 年 9 月 1 日現在

(2) 敷地条件

- ・敷地規模は、106～12,284 m²であり、永田住宅が一番大きく、花ノ木住宅が一番小さい敷地です。
- ・敷地の所有形態は、秩父地区は借地の新屋住宅、南ヶ丘住宅以外がすべて市有地、吉田地区は久長住宅、兎田住宅が借地、和田住宅と美原住宅が市有地一部借地となっている以外は市有地、大滝地区はすべて借地、荒川地区は半縄住宅以外が借地です。

敷地条件

地区	名称	種別	敷地面積 (m ²)	敷地所有 形 態	下水処理区域
秩父	大畑	公営	1,213.0	市有地	公共下水道
	平松	公営	2,070.0	市有地	公共下水道
	阿保	公営	1,597.0	市有地	公共下水道
	花ノ木	公営	106.0	市有地	公共下水道
	坪ノ内	公営	2,208.0	市有地	処理区域外
	宿東	公営	2,270.0	市有地	公共下水道
	前原	公営	5,852.0	市有地	処理区域外
	内出	公営	1,234.0	市有地	公共下水道
	辻原	公営	5,974.0	市有地	処理区域外
	永田	公営	12,284.0	市有地	公共下水道
	新屋	公営	5,292.0	借地	処理区域外
	中近	公営	2,162.0	市有地	公共下水道
	斉戸	公営	906.0	市有地	公共下水道
	南ヶ丘	公営	1,682.0	借地	公共下水道
	柳田	公営	1,668.0	市有地	公共下水道
	大畑北	公営	5,148.0	市有地	公共下水道
間ノ田	公営	1,974.0	市有地	公共下水道	
井ノ尻	公営	2,990.0	市有地	公共下水道	
吉田	久長	公営	4,591.1	借地	処理区域外
	兎田	公営	5,090.9	借地	処理区域外
	和田	公営	7,905.8	市有地一部借地	農業集落排水
	美原	公営	9,466.1	市有地一部借地	処理区域外
	大棚部	公営	2,978.2	市有地	処理区域外
	椋宮	公営	2,767.1	市有地	処理区域外
	夏梅	公営	2,192.0	市有地	処理区域外
	広瀬	特公	1,559.0	市有地	処理区域外
大滝	神岡	公営	1,199.1	借地	処理区域外
	神庭第1	公営	2,123.6	借地	処理区域外
	神庭第2	公営	1,789.8	借地	処理区域外
荒川	半縄	公営	816.1	市有地	処理区域外
	皆谷原	公営	4,300.2	借地	処理区域外
	白久	公営	3,289.1	借地	処理区域外

令和5年9月1日現在

2) 共同施設等

- ・集会所が5団地(15.6%)、児童遊園が15団地(46.9%)、駐車場が15団地(46.9%)で設置されています。
- ・給水方式は、直圧が24団地(75.0%)、加圧が8団地(25.0%)、排水方式は、公共下水道が10団地(31.3%)、農業集落排水が1団地(3.1%)、合併処理浄化槽が10団地(31.3%)、汲取が10団地(31.3%)です。

共同施設等設置状況(団地)

集会所		児童遊園		駐車場		駐輪場	
5	15.6%	15	46.9%	15	46.9%	11	34.4%

令和5年9月1日現在

給排水方式状況(団地)

直圧		加圧		公共下水道		農業集落排水		合併処理浄化槽		浄化槽 (トイレ汲取)		汲取	
24	75.0%	8	25.0%	10	31.3%	1	3.1%	10	31.3%	1	3.1%	10	31.3%

令和5年9月1日現在

団地別設置状況(棟・戸・台)

地区	名称	種別	構造階数	棟数	戸数	集会所	児童遊園	駐車場 (台)	駐輪場	給水方式	排水方式
秩父	大畑	公営	木1	5	10	無	無	0	無	直圧	汲取
	平松	公営	木1	5	7	無	無	0	無	直圧	公共下水道
	阿保	公営	木1	2	2	無	無	0	無	直圧	汲取
	花ノ木	公営	簡1	1	1	無	無	0	無	直圧	公共下水道
	坪ノ内	公営	簡1	4	18	無	無	0	無	直圧	汲取
	宿東	公営	簡1	3	13	無	無	0	無	直圧	汲取
	前原	公営	簡1	11	50	無	無	0	無	直圧	汲取
	内出	公営	木1	2	4	有	無	0	無	直圧	汲取
	辻原	公営	簡1	9	40	無	有	0	無	直圧	汲取
	永田	公営	簡2	18	100	無	無	100	無	直圧	公共下水道
	新屋	公営	簡2	9	50	無	有	0	無	直圧	汲取
	中近	公営	簡2	4	20	無	無	20	無	直圧	公共下水道
	齊戸	公営	耐3	1	12	無	有	0	有	加圧	公共下水道
	南ヶ丘	公営	耐3	1	12	無	無	12	有	加圧	公共下水道
	柳田	公営	耐4	1	16	無	有	16	有	加圧	公共下水道
	大畑北	公営	耐5	3	60	有	有	60	有	加圧	公共下水道
間ノ田	公営	耐5	1	24	無	有	24	有	加圧	公共下水道	
井ノ尻	公営	耐5	1	30	有	有	30	有	加圧	公共下水道	
吉田	久長	公営	木1	11	11	無	有	0	無	直圧	汲取
	兎田	公営	簡1	14	28	無	有	0	無	直圧	浄化槽(トイレ汲取)
	和田	公営	簡1	19	38	無	有	0	有	直圧	農業集落排水
	美原	公営	木1 簡1	15	30	無	有	30	有	直圧	合併処理浄化槽
	大棚部	公営	木1	6	12	無	無	12	無	直圧	合併処理浄化槽
	棕宮	公営	木1	3	6	無	無	12	無	直圧	合併処理浄化槽
	夏梅	公営	木2	3	12	無	有	12	有	直圧	合併処理浄化槽
	広瀬	特公	木2	5	10	無	無	10	無	直圧	合併処理浄化槽
大滝	神岡	公営	木1	11	11	無	無	0	無	直圧	汲取
	神庭第1	公営	木1	3	6	無	有	0	無	直圧	合併処理浄化槽
	神庭第2	公営	木2	3	6	無	無	0	無	直圧	合併処理浄化槽
荒川	半縄	公営	簡2	2	10	無	無	10	無	直圧	合併処理浄化槽
	皆谷原	公営	耐3	2	24	有	有	24	有	加圧	合併処理浄化槽
	白久	公営	耐4	1	20	有	有	20	有	加圧	合併処理浄化槽
合計				179	693			392			

令和5年9月1日現在

3) 住棟別管理状況

(1) 建設年度別状況

- ・耐震設計基準が改正された昭和56年よりも前に建設された旧耐震基準*の住宅は、126棟(70.4%)、405戸(58.4%)です。

建設年度別状況(棟・戸)

種別	棟数	戸数	昭和39年以前		昭和40～55年		昭和56年以降	
			棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数
公営	174	683	33	105	93	300	48	278
			19.0%	15.4%	53.4%	43.9%	27.6%	40.7%
特公	5	10	0	0	0	0	5	10
			0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	100.0%
合計	179	693	33	105	93	300	53	288
			18.4%	15.2%	52.0%	43.3%	29.6%	41.6%

令和5年9月1日現在

(2) 構造階数別状況

- ・管理住棟179棟のうち、簡易耐火平屋建が72棟(40.2%)と最も多く、次いで木造平屋建が52棟(29.1%)となっています。

構造階数別状況(棟)

種別	木1	木2	簡1	簡2	耐3	耐4	耐5
公営	52	6	72	33	4	2	5
	29.9%	3.4%	41.4%	19.0%	2.3%	1.1%	2.9%
特公	0	5	0	0	0	0	0
	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
合計	52	11	72	33	4	2	5
	29.1%	6.1%	40.2%	18.4%	2.2%	1.1%	2.8%

令和5年9月1日現在

(3) 住戸規模別状況

- ・管理戸数693戸のうち、40～50㎡未満が208戸(30.0%)と最も多く、次いで60～70㎡未満が194戸(28.0%)となっています。

住戸規模別状況(戸)

種別	40㎡未満	40㎡以上 50㎡未満	50㎡以上 60㎡未満	60㎡以上 70㎡未満	70㎡以上
公営	167	208	102	194	12
	24.5%	30.5%	14.9%	28.4%	1.8%
特公	0	0	0	0	10
	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
合計	167	208	102	194	22
	24.1%	30.0%	14.7%	28.0%	3.2%

令和5年9月1日現在

住棟別管理状況（棟・戸・㎡）

名称	種別	建設年度		構造 階数	目標 使用 年数	経過 年数	棟数	戸数	間取り	住戸面積
		和暦	西暦							
大畑	公営	S26	1951	木1	60	72	4	8	2K	28.05
	公営	S27	1952	木1	60	71	1	2	2K	28.05
平松	公営	S28	1953	木1	60	70	5	7	2K	28.05 34.65
阿保	公営	S29	1954	木1	60	69	2	2	2K	28.05 34.65
花ノ木	公営	S32	1957	簡1	60	66	1	1	2K	35.24
坪ノ内	公営	S33	1958	簡1	60	65	4	18	2K	28.34
宿東	公営	S34	1959	簡1	60	64	2	12	2K	34.96
	公営	S35	1960	簡1	60	63	1	1	2K	34.96
前原	公営	S36	1961	簡1	60	62	7	28	2K	29.85
	公営	S37	1962	簡1	60	61	4	22	2K	31.10
内出	公営	S38	1963	木1	60	60	2	4	2K	31.10
辻原	公営	S41	1966	簡1	60	57	4	20	2K	31.10
	公営	S43	1968	簡1	60	55	5	20	2K	31.10
永田	公営	S44	1969	簡2	60	54	9	50	3K	41.46
	公営	S45	1970	簡2	60	53	9	50	3K	41.46
新屋	公営	S46	1971	簡2	60	52	9	50	3K	41.46
中近	公営	S48	1973	簡2	60	50	4	20	3K	42.92
斉戸	公営	S57	1982	耐3	60	41	1	12	3DK	57.07
南ヶ丘	公営	S58	1983	耐3	60	40	1	12	3DK	57.07
柳田	公営	H5	1993	耐4	60	30	1	16	3DK	64.25
大畑北	公営	H7	1995	耐5	60	28	2	40	3DK	65.03
	公営	H9	1997	耐5	60	26	1	20	3DK	65.03
間ノ田	公営	H11	1999	耐5	60	24	1	24	2DK 3DK	52.35 68.94
井ノ尻	公営	H13	2001	耐5	60	22	1	30	2DK 3DK	53.95 67.30
久長	公営	S45	1970	木1	60	53	5	5	2K	32.60
	公営	S46	1971	木1	60	52	6	6	2K	32.60
兎田	公営	S47	1972	簡1	60	51	5	10	2DK	41.63
	公営	S50	1975	簡1	60	48	5	10	2DK	43.13
	公営	S51	1976	簡1	60	47	4	8	2DK	48.38
和田	公営	S53	1978	簡1	60	45	5	10	3DK	53.21
	公営	S54	1979	簡1	60	44	5	10	3DK	53.21
	公営	S55	1980	簡1	60	43	5	10	3DK	53.21
	公営	S56	1981	簡1	60	42	4	8	3DK	53.21
美原	公営	S57	1982	簡1	60	41	5	10	3DK	62.89
	公営	S58	1983	簡1	60	40	6	12	3DK	57.08
	公営	S61	1986	木1	60	37	4	8	3DK	64.17
大棚部	公営	H7	1995	木1	60	28	6	12	3DK	64.17
椋宮	公営	H15	2003	木1	60	20	3	6	3DK	67.37
夏梅	公営	H20	2008	木2	60	15	3	12	3DK	55.27
広瀬	特公	H5	1993	木2	60	30	5	10	3LDK	75.30
神岡	公営	S46	1971	木1	60	52	11	11	2K	32.60
神庭第1	公営	S63	1988	木1	60	35	3	6	3DK	61.27
神庭第2	公営	H9	1997	木2	60	26	3	6	3DK	62.99
半縄	公営	S47	1972	簡2	60	51	2	10	3K	43.76
皆谷原	公営	H2	1990	耐3	60	33	2	24	3DK	68.00
白久	公営	H10	1998	耐4	60	25	1	20	2DK 2LDK	63.60 64.60 70.10 71.10
合計							179	693		

※住棟の目標使用年数は、秩父市公共施設等総合管理計画の更新60年を採用。

令和5年9月1日現在

(4) 目標使用年数経過状況

- ・ 秩父市公共施設等総合管理計画(三訂版)更新年数の設定に基づき、全ての住棟の更新年数(目標使用年数)を60年と設定します。
- ・ 令和5年度において、すでに目標使用年数を経過している住宅は、33棟(18.4%)、105戸(15.2%)、目標使用年数の1/2を経過している住宅は、125棟(69.8%)、418戸(60.3%)です。

目標使用年数経過状況(棟・戸)

種別	棟数	戸数	目標使用年数をすでに経過		目標使用年数の1/2をすでに経過	
			棟数	戸数	棟数	戸数
公営	174	683	33	105	120	408
			19.0%	15.4%	69.0%	59.7%
特公	5	10	0	0	5	10
			0.0%	0.0%	100.0%	100.0%
合計	179	693	33	105	125	418
	100.0%	100.0%	18.4%	15.2%	69.8%	60.3%

令和5年9月1日現在

住棟別目標使用年数経過状況(棟・戸)

名称	種別	建設年度		構造階数	目標使用年数	経過年数	棟数	戸数	目標使用年数をすでに経過		目標使用年数の1/2をすでに経過	
		和暦	西暦						棟数	戸数	棟数	戸数
大畑	公営	S26	1951	木1	60	72	4	8	4	8	0	0
	公営	S27	1952	木1	60	71	1	2	1	2	0	0
平松	公営	S28	1953	木1	60	70	5	7	5	7	0	0
阿保	公営	S29	1954	木1	60	69	2	2	2	2	0	0
花ノ木	公営	S32	1957	簡1	60	66	1	1	1	1	0	0
坪ノ内	公営	S33	1958	簡1	60	65	4	18	4	18	0	0
宿東	公営	S34	1959	簡1	60	64	2	12	2	12	0	0
	公営	S35	1960	簡1	60	63	1	1	1	1	0	0
前原	公営	S36	1961	簡1	60	62	7	28	7	28	0	0
	公営	S37	1962	簡1	60	61	4	22	4	22	0	0
内出	公営	S38	1963	木1	60	60	2	4	2	4	0	0
辻原	公営	S41	1966	簡1	60	57	4	20	0	0	4	20
	公営	S43	1968	簡1	60	55	5	20	0	0	5	20
永田	公営	S44	1969	簡2	60	54	9	50	0	0	9	50
	公営	S45	1970	簡2	60	53	9	50	0	0	9	50
新屋	公営	S46	1971	簡2	60	52	9	50	0	0	9	50
中近	公営	S48	1973	簡2	60	50	4	20	0	0	4	20
斎戸	公営	S57	1982	耐3	60	41	1	12	0	0	1	12
南ヶ丘	公営	S58	1983	耐3	60	40	1	12	0	0	1	12
柳田	公営	H5	1993	耐4	60	30	1	16	0	0	1	16
大畑北	公営	H7	1995	耐5	60	28	2	40	0	0	0	0
	公営	H9	1997	耐5	60	26	1	20	0	0	0	0
間ノ田	公営	H11	1999	耐5	60	24	1	24	0	0	0	0
井ノ尻	公営	H13	2001	耐5	60	22	1	30	0	0	0	0
	公営	S45	1970	木1	60	53	5	5	0	0	5	5
久長	公営	S46	1971	木1	60	52	6	6	0	0	6	6
	公営	S47	1972	簡1	60	51	5	10	0	0	5	10
菟田	公営	S50	1975	簡1	60	48	5	10	0	0	5	10
	公営	S51	1976	簡1	60	47	4	8	0	0	4	8
和田	公営	S53	1978	簡1	60	45	5	10	0	0	5	10
	公営	S54	1979	簡1	60	44	5	10	0	0	5	10
美原	公営	S55	1980	簡1	60	43	5	10	0	0	5	10
	公営	S56	1981	簡1	60	42	4	8	0	0	4	8
美原	公営	S57	1982	簡1	60	41	5	10	0	0	5	10
	公営	S58	1983	簡1	60	40	6	12	0	0	6	12
大棚部	公営	S61	1986	木1	60	37	4	8	0	0	4	8
大棚部	公営	H7	1995	木1	60	28	6	12	0	0	0	0
棕宮	公営	H15	2003	木1	60	20	3	6	0	0	0	0
夏梅	公営	H20	2008	木2	60	15	3	12	0	0	0	0
広瀬	特公	H5	1993	木2	60	30	5	10	0	0	5	10
神岡	公営	S46	1971	木1	60	52	11	11	0	0	11	11
神庭第1	公営	S63	1988	木1	60	35	3	6	0	0	3	6
神庭第2	公営	H9	1997	木2	60	26	3	6	0	0	0	0
半縄	公営	S47	1972	簡2	60	51	2	10	0	0	2	10
皆谷原	公営	H2	1990	耐3	60	33	2	24	0	0	2	24
白久	公営	H10	1998	耐4	60	25	1	20	0	0	0	0
合計							179	693	33	105	125	418

令和5年9月1日現在

※住棟の目標使用年数は、秩父市公共施設等総合管理計画の更新60年を採用。

(5) 設備等の状況

①浴室設備

・管理戸数 693 戸のうち、浴槽付が 254 戸 (36.7%)、浴室のみが 402 戸 (58.0%)、浴室無が 37 戸 (5.3%) です。

②給湯設備

・管理戸数 693 戸のうち、3 箇所給湯となっている住戸は 208 戸 (30.0%) であり、485 戸 (70.0%) については未整備の状態です。

浴室・給湯設備の状況 (戸)

種別	戸数	浴室				3箇所給湯		
		浴槽付	浴室のみ	浴室無	計	有	無	計
公営	683	244	402	37	683	198	485	683
		35.7%	58.9%	5.4%	100.0%	29.0%	71.0%	100.0%
特公	10	10	0	0	10	10	0	10
		100.0%	0.0%	0.0%	100.0%	100.0%	0.0%	100.0%
合計	693	254	402	37	693	208	485	693
		36.7%	58.0%	5.3%	100.0%	30.0%	70.0%	100.0%

令和 5 年 9 月 1 日現在

③トイレ設備

・管理戸数 693 戸のうち、トイレの水洗化が図られている住戸は 456 戸 (65.8%) であり、237 戸 (34.2%) については未整備の状態です。

④高齢化対応

・管理戸数 693 戸のうち、高齢化対応となっている住戸は 180 戸 (26.0%) であり、513 戸 (74.0%) については未整備の状態です。

トイレ水洗化・高齢化対応の状況 (戸)

種別	戸数	トイレ水洗化			高齢化対応		
		整備	未整備	計	有	無	計
公営	683	446	237	683	170	513	683
		65.3%	34.7%	100.0%	24.9%	75.1%	100.0%
特公	10	10	0	10	10	0	10
		100.0%	0.0%	100.0%	100.0%	0.0%	100.0%
合計	693	456	237	693	180	513	693
		65.8%	34.2%	100.0%	26.0%	74.0%	100.0%

令和 5 年 9 月 1 日現在

※高齢化対応：次のいずれかに該当するもの。

- ・公営住宅等整備基準を満たしているもの
 - ・公営住宅等整備基準に準じたもの
 - ・段差解消+手摺設置
- 公営住宅等整備基準：平成 10 年 4 月建設省令

住棟別設備等状況（戸）

名称	種別	建設年度		構造 階数	戸数	浴室			3箇所給湯		トイレ水洗化		高齢化対応	
		和暦	西暦			浴槽付	浴室のみ	浴室無	有	無	整備	未整備	有	無
大畑	公営	S26	1951	木1	8	0	0	8	0	8	0	8	0	8
	公営	S27	1952	木1	2	0	0	2	0	2	0	2	0	2
平松	公営	S28	1953	木1	7	0	0	7	0	7	7	0	0	7
阿保	公営	S29	1954	木1	2	0	0	2	0	2	0	2	0	2
花ノ木	公営	S32	1957	簡1	1	0	1	0	0	1	1	0	0	1
坪ノ内	公営	S33	1958	簡1	18	0	0	18	0	18	0	18	0	18
宿東	公営	S34	1959	簡1	12	0	12	0	0	12	0	12	0	12
	公営	S35	1960	簡1	1	0	1	0	0	1	0	1	0	1
前原	公営	S36	1961	簡1	28	0	28	0	0	28	0	28	0	28
	公営	S37	1962	簡1	22	0	22	0	0	22	0	22	0	22
内出	公営	S38	1963	木1	4	0	4	0	0	4	0	4	0	4
辻原	公営	S41	1966	簡1	20	0	20	0	0	20	0	20	0	20
	公営	S43	1968	簡1	20	0	20	0	0	20	0	20	0	20
永田	公営	S44	1969	簡2	50	0	50	0	0	50	50	0	0	50
	公営	S45	1970	簡2	50	0	50	0	0	50	50	0	0	50
新屋	公営	S46	1971	簡2	50	0	50	0	0	50	0	50	0	50
中近	公営	S48	1973	簡2	20	0	20	0	0	20	20	0	0	20
斉戸	公営	S57	1982	耐3	12	12	0	0	0	12	12	0	0	12
南ヶ丘	公営	S58	1983	耐3	12	12	0	0	0	12	12	0	0	12
柳田	公営	H5	1993	耐4	16	16	0	0	16	0	16	0	0	16
大畑北	公営	H7	1995	耐5	40	40	0	0	40	0	40	0	40	0
	公営	H9	1997	耐5	20	20	0	0	20	0	20	0	20	0
間ノ田	公営	H11	1999	耐5	24	24	0	0	24	0	24	0	24	0
井ノ尻	公営	H13	2001	耐5	30	30	0	0	30	0	30	0	30	0
久長	公営	S45	1970	木1	5	0	5	0	0	5	0	5	0	5
	公営	S46	1971	木1	6	0	6	0	0	6	0	6	0	6
兎田	公営	S47	1972	簡1	10	0	10	0	0	10	0	10	0	10
	公営	S50	1975	簡1	10	0	10	0	0	10	0	10	0	10
	公営	S51	1976	簡1	8	0	8	0	0	8	0	8	0	8
和田	公営	S53	1978	簡1	10	0	10	0	0	10	10	0	0	10
	公営	S54	1979	簡1	10	0	10	0	0	10	10	0	0	10
	公営	S55	1980	簡1	10	0	10	0	0	10	10	0	0	10
	公営	S56	1981	簡1	8	0	8	0	0	8	8	0	0	8
美原	公営	S57	1982	簡1	10	0	10	0	0	10	10	0	0	10
	公営	S58	1983	簡1	12	0	12	0	0	12	12	0	0	12
	公営	S61	1986	木1	8	0	8	0	0	8	8	0	0	8
大畑部	公営	H7	1995	木1	12	12	0	0	0	12	12	0	12	0
椋宮	公営	H15	2003	木1	6	6	0	0	6	0	6	0	6	0
夏梅	公営	H20	2008	木2	12	12	0	0	12	0	12	0	12	0
広瀬	特公	H5	1993	木2	10	10	0	0	10	0	10	0	10	0
神岡	公営	S46	1971	木1	11	0	11	0	0	11	0	11	0	11
神庭第1	公営	S63	1988	木1	6	0	6	0	0	6	6	0	0	6
神庭第2	公営	H9	1997	木2	6	6	0	0	6	0	6	0	6	0
半縄	公営	S47	1972	簡2	10	10	0	0	0	10	10	0	0	10
皆谷原	公営	H2	1990	耐3	24	24	0	0	24	0	24	0	0	24
白久	公営	H10	1998	耐4	20	20	0	0	20	0	20	0	20	0
合計					693	254	402	37	208	485	456	237	180	513

令和5年9月1日現在

4) 入居状況

(1) 入居世帯数

- ・管理戸数 693 戸のうち、入居している住戸は 454 戸、入居率は 65.5%ですが、政策空家*（募集停止）120 戸（17.3%）を除いた入居率は 79.2%となります。
- ・入居世帯は、世帯員の全てが 65 歳未満の一般世帯が 213 世帯（46.9%）、65 歳以上の世帯員がいる高齢者世帯*が 241 世帯（53.1%）となっています。

入居世帯数（戸・世帯）

種別	管理戸数	入居住戸	空家			入居世帯合計		
			募集対象	募集停止	合計	一般世帯	高齢者世帯	合計
公営	683	446	117	120	237	206	240	446
	100.0%	65.3%	17.1%	17.6%	34.7%	46.2%	53.8%	100.0%
特公	10	8	2	0	2	7	1	8
	100.0%	80.0%	20.0%	0.0%	20.0%	87.5%	12.5%	100.0%
合計	693	454	119	120	239	213	241	454
	100.0%	65.5%	17.2%	17.3%	34.5%	46.9%	53.1%	100.0%

令和 5 年 9 月 1 日現在

住棟別入居世帯数（戸・世帯）

名称	種別	建設年度		構造 階数	管理 戸数	入居 住戸	空家			入居世帯		
		和暦	西暦				募集対象	募集停止	合計	一般	高齢者	合計
大畑	公営	S26	1951	木1	8	2	0	6	6	0	2	2
	公営	S27	1952	木1	2	0	0	2	2	0	0	0
平松	公営	S28	1953	木1	7	3	0	4	4	0	3	3
阿保	公営	S29	1954	木1	2	1	0	1	1	0	1	1
花ノ木	公営	S32	1957	簡1	1	1	0	0	0	0	1	1
坪ノ内	公営	S33	1958	簡1	18	6	0	12	12	2	4	6
	公営	S34	1959	簡1	12	1	0	11	11	0	1	1
宿東	公営	S35	1960	簡1	1	0	0	1	1	0	0	0
	公営	S36	1961	簡1	28	15	0	13	13	7	8	15
前原	公営	S37	1962	簡1	22	9	0	13	13	2	7	9
	公営	S38	1963	木1	4	1	0	3	3	0	1	1
辻原	公営	S41	1966	簡1	20	15	0	5	5	2	13	15
	公営	S43	1968	簡1	20	11	0	9	9	1	10	11
永田	公営	S44	1969	簡2	50	28	22	0	22	9	19	28
	公営	S45	1970	簡2	50	43	7	0	7	8	35	43
新屋	公営	S46	1971	簡2	50	30	20	0	20	8	22	30
中近	公営	S48	1973	簡2	20	18	2	0	2	5	13	18
斉戸	公営	S57	1982	耐3	12	8	4	0	4	6	2	8
南ヶ丘	公営	S58	1983	耐3	12	9	3	0	3	5	4	9
柳田	公営	H5	1993	耐4	16	13	3	0	3	8	5	13
大畑北	公営	H7	1995	耐5	40	35	5	0	5	23	12	35
	公営	H9	1997	耐5	20	20	0	0	0	18	2	20
間ノ田	公営	H11	1999	耐5	24	22	2	0	2	9	13	22
井ノ尻	公営	H13	2001	耐5	30	29	1	0	1	12	17	29
久長	公営	S45	1970	木1	5	1	0	4	4	1	0	1
	公営	S46	1971	木1	6	2	0	4	4	1	1	2
兎田	公営	S47	1972	簡1	10	4	0	6	6	1	3	4
	公営	S50	1975	簡1	10	4	0	6	6	2	2	4
	公営	S51	1976	簡1	8	1	0	7	7	0	1	1
和田	公営	S53	1978	簡1	10	8	2	0	2	4	4	8
	公営	S54	1979	簡1	10	7	3	0	3	7	0	7
	公営	S55	1980	簡1	10	8	2	0	2	5	3	8
	公営	S56	1981	簡1	8	6	2	0	2	6	0	6
美原	公営	S57	1982	簡1	10	6	4	0	4	4	2	6
	公営	S58	1983	簡1	12	4	8	0	8	4	0	4
	公営	S61	1986	木1	8	8	0	0	0	7	1	8
大棚部	公営	H7	1995	木1	12	9	3	0	3	9	0	9
椋宮	公営	H15	2003	木1	6	4	2	0	2	4	0	4
夏梅	公営	H20	2008	木2	12	8	4	0	4	8	0	8
広瀬	特公	H5	1993	木2	10	8	2	0	2	7	1	8
神岡	公営	S46	1971	木1	11	3	0	8	8	0	3	3
神庭第1	公営	S63	1988	木1	6	4	2	0	2	1	3	4
神庭第2	公営	H9	1997	木2	6	5	1	0	1	2	3	5
半縄	公営	S47	1972	簡2	10	5	0	5	5	2	3	5
皆谷原	公営	H2	1990	耐3	24	18	6	0	6	9	9	18
白久	公営	H10	1998	耐4	20	11	9	0	9	4	7	11
合計					693	454	119	120	239	213	241	454

令和 5 年 9 月 1 日現在

(2) 世帯構成

- ・一般世帯 213 世帯のうち、3人以上世帯が 97 世帯 (45.5%) と最も多くなっています。
- ・高齢者世帯 241 世帯のうち、単身世帯が 138 世帯 (57.3%) で最も多く、2人世帯の 79 世帯 (32.8%) と合わせると 9 割以上が小規模世帯となっています。

世帯構成 (世帯)

種別	管理戸数	入居住居	一般世帯(65歳以上を除く)				高齢者世帯			
			単身	2人	3人以上	合計	単身	2人	3人以上	合計
公営	683	446	49	67	90	206	138	79	23	240
	100.0%	65.3%	23.8%	32.5%	43.7%	100.0%	57.5%	32.9%	9.6%	100.0%
特公	10	8	0	0	7	7	0	0	1	1
	100.0%	80.0%	0.0%	0.0%	100.0%	100.0%	0.0%	0.0%	100.0%	100.0%
合計	693	454	49	67	97	213	138	79	24	241
	100.0%	65.5%	23.0%	31.5%	45.5%	100.0%	57.3%	32.8%	10.0%	100.0%

令和5年9月1日現在

住棟別世帯構成 (世帯)

名称	種別	建設年度		管理戸数	入居住戸	一般世帯(65歳以上を除く)				高齢者世帯			
		和暦	西暦			単身	2人	3人以上	合計	単身	2人	3人以上	合計
大畑	公営	S26	1951	8	2	0	0	0	0	2	0	0	2
	公営	S27	1952	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0
平松	公営	S28	1953	7	3	0	0	0	0	2	1	0	3
阿保	公営	S29	1954	2	1	0	0	0	0	1	0	0	1
花ノ木	公営	S32	1957	1	1	0	0	0	0	0	1	0	1
坪ノ内	公営	S33	1958	18	6	2	0	0	2	1	3	0	4
宿東	公営	S34	1959	12	1	0	0	0	0	1	0	0	1
	公営	S35	1960	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
前原	公営	S36	1961	28	15	5	2	0	7	5	3	0	8
	公営	S37	1962	22	9	1	1	0	2	5	2	0	7
内出	公営	S38	1963	4	1	0	0	0	0	1	0	0	1
辻原	公営	S41	1966	20	15	1	1	0	2	10	2	1	13
	公営	S43	1968	20	11	1	0	0	1	7	3	0	10
永田	公営	S44	1969	50	28	3	4	2	9	8	7	4	19
	公営	S45	1970	50	43	3	3	2	8	13	20	2	35
新屋	公営	S46	1971	50	30	4	4	0	8	15	6	1	22
中近	公営	S48	1973	20	18	2	0	3	5	8	4	1	13
斉戸	公営	S57	1982	12	8	2	2	2	6	1	1	0	2
南ヶ丘	公営	S58	1983	12	9	1	2	2	5	2	1	1	4
柳田	公営	H5	1993	16	13	2	0	6	8	3	2	0	5
大畑北	公営	H7	1995	40	35	4	8	11	23	5	3	4	12
	公営	H9	1997	20	20	2	7	9	18	0	1	1	2
間ノ田	公営	H11	1999	24	22	0	5	4	9	9	3	1	13
井ノ尻	公営	H13	2001	30	29	2	5	5	12	13	2	2	17
久長	公営	S45	1970	5	1	0	1	0	1	0	0	0	0
	公営	S46	1971	6	2	0	0	1	1	0	0	1	1
菟田	公営	S47	1972	10	4	0	0	1	1	2	1	0	3
	公営	S50	1975	10	4	2	0	0	2	2	0	0	2
	公営	S51	1976	8	1	0	0	0	0	0	1	0	1
和田	公営	S53	1978	10	8	2	2	0	4	1	3	0	4
	公営	S54	1979	10	7	1	3	3	7	0	0	0	0
	公営	S55	1980	10	8	2	1	2	5	2	0	1	3
	公営	S56	1981	8	6	0	2	4	6	0	0	0	0
美原	公営	S57	1982	10	6	1	2	1	4	1	0	1	2
	公営	S58	1983	12	4	0	2	2	4	0	0	0	0
	公営	S61	1986	8	8	1	2	4	7	0	1	0	1
大畑部	公営	H7	1995	12	9	0	2	7	9	0	0	0	0
椋宮	公営	H15	2003	6	4	0	0	4	4	0	0	0	0
夏梅	公営	H20	2008	12	8	1	2	5	8	0	0	0	0
広瀬	特公	H5	1993	10	8	0	0	7	7	0	0	1	1
神岡	公営	S46	1971	11	3	0	0	0	0	1	1	1	3
神庭第1	公営	S63	1988	6	4	0	0	1	1	1	1	1	3
神庭第2	公営	H9	1997	6	5	1	0	1	2	2	1	0	3
半縄	公営	S47	1972	10	5	0	1	1	2	3	0	0	3
皆谷原	公営	H2	1990	24	18	3	2	4	9	7	2	0	9
白久	公営	H10	1998	20	11	0	1	3	4	4	3	0	7
合計				693	454	49	67	97	213	138	79	24	241

令和5年9月1日現在

(3) 収入状況

- ・公営住宅（特公賃除く）446世帯のうち、入居の収入基準を超える超過世帯は、一般世帯で34世帯（7.6%）、高齢者世帯で18世帯（4.0%）であり、入居世帯の1割以上が収入基準を超過している状況です。
- ・収入超過世帯が多い団地は、和田住宅、永田住宅、美原住宅、大棚部住宅となっています。

収入状況（世帯）

種別	入居住居	収入基準内世帯			収入超過世帯		
		一般	高齢者	合計	一般	高齢者	合計
公営	446	172	222	394	34	18	52
	100.0%	38.6%	49.8%	88.3%	7.6%	4.0%	11.7%

令和5年9月1日現在

住棟別収入状況（世帯）

名称	種別	構造階数	建設年度		入居世帯	収入基準内世帯			収入超過世帯		
			和暦	西暦		一般	高齢者	合計	一般	高齢者	合計
大畑	公営	木1	S26	1951	2	0	2	2	0	0	0
	公営	木1	S27	1952	0	0	0	0	0	0	0
平松	公営	木1	S28	1953	3	0	3	3	0	0	0
阿保	公営	木1	S29	1954	1	0	1	1	0	0	0
花ノ木	公営	簡1	S32	1957	1	0	1	1	0	0	0
坪ノ内	公営	簡1	S33	1958	6	2	4	6	0	0	0
宿東	公営	簡1	S34	1959	1	0	1	1	0	0	0
	公営	簡1	S35	1960	0	0	0	0	0	0	0
前原	公営	簡1	S36	1961	15	6	8	14	1	0	1
	公営	簡1	S37	1962	9	0	6	6	2	1	3
内出	公営	木1	S38	1963	1	0	1	1	0	0	0
辻原	公営	簡1	S41	1966	15	1	12	13	1	1	2
	公営	簡1	S43	1968	11	1	10	11	0	0	0
永田	公営	簡2	S44	1969	28	8	16	24	1	3	4
	公営	簡2	S45	1970	43	8	31	39	0	4	4
新屋	公営	簡2	S46	1971	30	6	22	28	2	0	2
中近	公営	簡2	S48	1973	18	4	13	17	1	0	1
斉戸	公営	耐3	S57	1982	8	4	2	6	2	0	2
南ヶ丘	公営	耐3	S58	1983	9	5	3	8	0	1	1
柳田	公営	耐4	H5	1993	13	8	5	13	0	0	0
	公営	耐5	H7	1995	35	22	11	33	1	1	2
大畑北	公営	耐5	H9	1997	20	17	1	18	1	1	2
	公営	耐5	H11	1999	22	9	12	21	0	1	1
井ノ尻	公営	耐5	H13	2001	29	10	17	27	2	0	2
久長	公営	木1	S45	1970	1	0	0	0	1	0	1
	公営	木1	S46	1971	2	0	1	1	1	0	1
兎田	公営	簡1	S47	1972	4	1	2	3	0	1	1
	公営	簡1	S50	1975	4	2	2	4	0	0	0
	公営	簡1	S51	1976	1	0	0	0	0	1	1
和田	公営	簡1	S53	1978	8	1	3	4	3	1	4
	公営	簡1	S54	1979	7	6	0	6	1	0	1
	公営	簡1	S55	1980	8	4	2	6	1	1	2
	公営	簡1	S56	1981	6	3	0	3	3	0	3
美原	公営	簡1	S57	1982	6	2	1	3	2	1	3
	公営	簡1	S58	1983	4	4	0	4	0	0	0
	公営	木1	S61	1986	8	5	1	6	2	0	2
大棚部	公営	木1	H7	1995	9	4	0	4	5	0	5
椋宮	公営	木1	H15	2003	4	4	0	4	0	0	0
夏梅	公営	木2	H20	2008	8	8	0	8	0	0	0
神岡	公営	木1	S46	1971	3	0	3	3	0	0	0
神庭第1	公営	木1	S63	1988	4	1	3	4	0	0	0
神庭第2	公営	木2	H9	1997	5	1	3	4	1	0	1
半縄	公営	簡2	S47	1972	5	2	3	5	0	0	0
皆谷原	公営	耐3	H2	1990	18	9	9	18	0	0	0
白久	公営	耐4	H10	1998	11	4	7	11	0	0	0
公営合計					446	172	222	394	34	18	52

令和5年9月1日現在

(4) 退去状況

- ・令和2年度から令和4年度までの3年間では、入居世帯の退去数は、23～44世帯で推移しており、年平均で35世帯となっています。全入居世帯に対する退去率は7.6%です。

退去状況（世帯）

種別	入居世帯	退去世帯			
		R2年度	R3年度	R4年度	3年間平均
公営	446	36	23	44	34.3
	100.0%			退去率	7.7%
特公	8	1	0	0	0.3
	100.0%			退去率	4.2%
合計	454	37	23	44	35
	100.0%			退去率	7.6%

※小数点以下の端数処理により、割合が合わない場合があります。令和5年9月1日現在

住棟別退去状況（世帯）

名称	種別	構造 階数	建設年度		管理 棟数	管理 戸数	入居 世帯	退去世帯			
			和暦	西暦				R2年度	R3年度	R4年度	R2-4年度
大畑	公営	木1	S26	1951	4	8	2	0	0	1	1
	公営	木1	S27	1952	1	2	0	0	0	0	0
平松	公営	木1	S28	1953	5	7	3	1	0	1	2
阿保	公営	木1	S29	1954	2	2	1	0	0	0	0
花ノ木	公営	簡1	S32	1957	1	1	1	0	0	0	0
坪ノ内	公営	簡1	S33	1958	4	18	6	0	0	0	0
宿東	公営	簡1	S34	1959	2	12	1	1	1	1	3
	公営	簡1	S35	1960	1	1	0	1	0	0	1
前原	公営	簡1	S36	1961	7	28	15	0	0	2	2
	公営	簡1	S37	1962	4	22	9	0	1	2	3
内出	公営	木1	S38	1963	2	4	1	0	0	1	1
辻原	公営	簡1	S41	1966	4	20	15	0	0	0	0
	公営	簡1	S43	1968	5	20	11	0	0	1	1
永田	公営	簡2	S44	1969	9	50	28	3	1	5	9
	公営	簡2	S45	1970	9	50	43	1	0	1	2
新屋	公営	簡2	S46	1971	9	50	30	4	2	3	9
中近	公営	簡2	S48	1973	4	20	18	0	1	1	2
斉戸	公営	耐3	S57	1982	1	12	8	2	0	2	4
南ヶ丘	公営	耐3	S58	1983	1	12	9	1	0	1	2
柳田	公営	耐4	H5	1993	1	16	13	0	0	1	1
大畑北	公営	耐5	H7	1995	2	40	35	2	3	0	5
	公営	耐5	H9	1997	1	20	20	3	3	1	7
間ノ田	公営	耐5	H11	1999	1	24	22	3	1	2	6
井ノ尻	公営	耐5	H13	2001	1	30	29	3	1	3	7
久長	公営	木1	S45	1970	5	5	1	1	1	0	2
	公営	木1	S46	1971	6	6	2	0	0	1	1
菟田	公営	簡1	S47	1972	5	10	4	0	0	0	0
	公営	簡1	S50	1975	5	10	4	0	0	0	0
	公営	簡1	S51	1976	4	8	1	0	0	0	0
和田	公営	簡1	S53	1978	5	10	8	1	0	0	1
	公営	簡1	S54	1979	5	10	7	0	0	0	0
	公営	簡1	S55	1980	5	10	8	0	2	0	2
	公営	簡1	S56	1981	4	8	6	1	0	1	2
美原	公営	簡1	S57	1982	5	10	6	1	0	0	1
	公営	簡1	S58	1983	6	12	4	2	0	0	2
	公営	木1	S61	1986	4	8	8	0	0	0	0
大畑部	公営	木1	H7	1995	6	12	9	2	0	1	3
椋宮	公営	木1	H15	2003	3	6	4	0	0	1	1
夏梅	公営	木2	H20	2008	3	12	8	2	1	3	6
広瀬	特公	木2	H5	1993	5	10	8	1	0	0	1
神岡	公営	木1	S46	1971	11	11	3	0	0	2	2
神庭第1	公営	木1	S63	1988	3	6	4	0	0	0	0
神庭第2	公営	木2	H9	1997	3	6	5	0	0	0	0
半縄	公営	簡2	S47	1972	2	10	5	0	0	0	0
皆谷原	公営	耐3	H2	1990	2	24	18	0	2	3	5
白久	公営	耐4	H10	1998	1	20	11	1	3	3	7
合計					179	693	454	37	23	44	104

令和5年9月1日現在

(5) 応募状況

- ・令和2年度から令和4年度までの3年間では、募集総数44戸に対して、46件の応募があり、全体の倍率は1.05倍となっています。
- ・倍率の高い団地は、井ノ尻住宅、椋宮住宅、大畑北住宅です。

応募状況（最近3年間）（戸・世帯）

種別	管理戸数	R2年度			R3年度			R4年度			R2-4年度		
		募集総数	応募総数	倍率	募集総数	応募総数	倍率	募集総数	応募総数	倍率	募集総数	応募総数	倍率
公営	683	13	19	1.46	16	16	1.00	15	11	0.73	44	46	1.05
特公	10	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-
合計	693	13	19	1.46	16	16	1.00	15	11	0.73	44	46	1.05

令和5年9月1日現在

住棟別応募状況（最近3年間）（戸・世帯）

名称	種別	構造階数	管理戸数	R2年度			R3年度			R4年度			R2-4年度		
				募集総数	応募総数	倍率	募集総数	応募総数	倍率	募集総数	応募総数	倍率	募集総数	応募総数	倍率
大畑	公営	木1	8	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-
	公営	木1	2	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-
平松	公営	木1	7	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-
阿保	公営	木1	2	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-
花ノ木	公営	簡1	1	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-
坪ノ内	公営	簡1	18	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-
宿東	公営	簡1	12	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-
	公営	簡1	1	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-
前原	公営	簡1	28	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-
	公営	簡1	22	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-
内出	公営	木1	4	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-
辻原	公営	簡1	20	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-
	公営	簡1	20	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-
永田	公営	簡2	50	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-
	公営	簡2	50	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-
新屋	公営	簡2	50	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-
中近	公営	簡2	20	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-
齊戸	公営	耐3	12	2	1	0.50	0	0	-	3	0	0.00	5	1	0.20
南ヶ丘	公営	耐3	12	4	3	0.75	0	0	-	1	0	0.00	5	3	0.60
柳田	公営	耐4	16	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-
大畑北	公営	耐5	40	1	3	3.00	4	3	0.75	4	5	1.25	9	11	1.22
	公営	耐5	20	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-
間ノ田	公営	耐5	24	0	0	-	4	3	0.75	1	1	1.00	5	4	0.80
井ノ尻	公営	耐5	30	1	7	7.00	2	8	4.00	1	5	5.00	4	20	5.00
久長	公営	木1	5	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-
	公営	木1	6	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-
兎田	公営	簡1	10	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-
	公営	簡1	10	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-
	公営	簡1	8	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-
和田	公営	簡1	10	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-
	公営	簡1	10	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-
	公営	簡1	10	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-
	公営	簡1	8	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-
美原	公営	簡1	10	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-
	公営	簡1	12	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-
	公営	木1	8	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-
大畑部	公営	木1	12	2	0	0.00	3	0	0.00	0	0	-	5	0	0.00
椋宮	公営	木1	6	1	2	2.00	0	0	-	0	0	-	1	2	2.00
夏梅	公営	木2	12	2	3	1.50	2	1	0.50	3	0	0.00	7	4	0.57
広瀬	特公	木2	10	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-
神岡	公営	木1	11	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-
神庭第1	公営	木1	6	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-
神庭第2	公営	木2	6	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-
半縄	公営	簡2	10	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-
皆谷原	公営	耐3	24	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-
白久	公営	耐4	20	0	0	-	1	1	1.00	2	0	0.00	3	1	0.33
合計			693	13	19	1.46	16	16	1.00	15	11	0.73	44	46	1.05

令和5年9月1日現在

3 公営住宅等ストックの課題

1) 住宅・住環境からみた課題

(1) 老朽化の進行が懸念される公営住宅への対応

公営住宅法における木造と簡易耐火構造平屋建ての耐用年数は 30 年と定められているが、本計画では、上位計画の秩父市公共施設等総合管理計画で定めた目標使用年数 60 年を採用しました。

目標使用年数 60 年を経過した住棟及び戸数は 33 棟 105 戸あり、これらの住棟は旧耐震基準で建設された住棟であるとともに、住棟の老朽化から入居者の安全性が懸念されます。

目標使用年数 60 年を経過した住宅の内訳は、木造平屋建が 14 棟 23 戸、簡易耐火平屋造が 19 棟 82 戸あり、全体で 33 棟 (18.4%)、105 戸 (15.2%) となっています。

(2) 構造的な不安を抱えている市営住宅への対応

昭和 56 年以前の旧耐震基準で建設された市営住宅は、126 棟 (70.4%)、405 戸 (58.4%) となっており、耐震性の面から見た住宅の安全性向上に向けた対応が課題となっています。

(3) 市営住宅の居住水準の向上

住宅の設備面の状況を見ると、浴槽付が 254 戸 (36.7%)、浴室のみが 402 戸 (58.0%)、浴室無が 37 戸 (5.3%) となっています。

3 箇所給湯では 485 戸 (70.0%)、トイレの水洗化では 237 戸 (34.2%)、高齢化対応では 513 戸 (74.0%) が未整備となっていることから、設備の充実による居住水準の向上が課題です。

2) 入居状況からみた課題

(1) 居住のニーズに配慮した住宅施策

入居世帯のうち、高齢者世帯は 241 世帯で全世帯のうち 53.1%を占めており、そのうち単身世帯は 138 世帯 (57.3%)、2人世帯は 79 世帯 (32.8%) となり、9割以上が小規模世帯となっています。一方、一般世帯は 3人以上の世帯が最も多くなっています。

そのため、入居希望者の世帯構成を踏まえた市営住宅の整備・改善や入居者の生活様式に配慮した住宅施策が必要となっています。

(2) 生活が困窮している世帯への住宅供給

世帯収入が年金のみの高齢者世帯や、コロナ禍を経て収入が減少してしまった世帯など、民間賃貸住宅への入居が金銭的に難しい世帯に向けて住宅を供給していく必要があります。

(3) 適正入居の促進

公営住宅の全入居世帯のうち入居の収入基準を超えている収入超過世帯は 52 世帯 (11.7%) となっており、真に住宅に困窮している世帯の入居需要に対応するため、適正入居を図ることが必要です。

第2章 団地別劣化状況の把握

1 劣化状況等

1) 調査の目的

建物を適切に維持管理し、住宅ストックとして有効に活用していくためには、既存建物の劣化等の状況を把握し、効率的な改善方法や改善時期を判断することが必要となります。

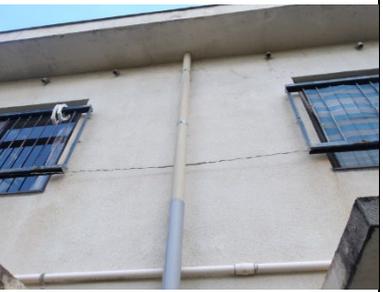
そのため、公営住宅等の劣化状況や居住性を把握することを目的に調査を実施しました。

2) 調査の視点と方法及び対象団地

劣化状況調査は、平成26年3月策定の「秩父市市営住宅等長寿命化計画」において維持管理対象と位置付けた団地を対象とし、耐火構造の建物は全棟、木造などの耐火構造以外の建物は抽出にて目視調査を実施しました。

(1) 永田住宅(9号棟)

昭和44年に建設された簡易耐火構造2階建の住棟で、経過年数は54年となっています。住棟の劣化調査において、特に外壁と軒裏のき裂が目にとまりました。

外観	外壁のき裂	外壁の汚損
		
軒裏のき裂、白華	樋	樋
		

(2) 新屋住宅 (6号棟)

昭和46年に建設された簡易耐火構造2階建の住棟で、経過年数は52年となっています。住棟の劣化調査において、特に基礎、外壁、玄関のたたきにき裂を確認しました。また、樋の留め具に腐食が起きています。

外観	基礎のき裂	外壁のき裂
		
バルコニー手すり基礎部の損傷	樋：留め具の腐食	玄関：たたきのき裂
		

(3) 中近住宅 (2号棟)

昭和48年に建設された簡易耐火構造2階建の住棟で、経過年数は50年となっています。住棟の劣化調査において、特に外壁と軒裏に塗装のはく離やき裂、白華を確認しました。

外観	基礎	外壁のき裂
		
外壁のき裂	軒裏の白華、塗装のはく離	樋：留め具の腐食
		

(4) 齊戸住宅

昭和 57 年に建設された耐火構造 3 階建の住棟で、経過年数は 41 年となっています。
住棟の劣化調査において、特に基礎、外壁、玄関のたたきにき裂を確認しました。また、屋根の防水層に浮きを確認しました。

外観	基礎のき裂、白華	外壁のき裂、損傷
		
外壁のき裂、塗装のはく落	屋根：防水層の浮き	玄関：たたきのき裂
		

(5) 南ヶ丘住宅

昭和 58 年に建設された耐火構造 3 階建の住棟で、経過年数は 40 年となっています。
住棟の劣化調査において、特に外壁と階段室壁に塗装のはく落、汚損、損傷を確認しました。また、屋根においては堆積物による排水不良がおきています。

外観	基礎	外壁塗装のはく落、汚損
		
バルコニーの外壁損傷	屋根・ルーフドレン：排水不良	階段室壁：塗装のはく落、壁のき裂
		

(6) 柳田住宅

平成5年に建設された耐火構造4階建の住棟で、経過年数は30年となっています。住棟劣化調査において、早急に対応が必要となる不具合は見受けられませんでした。

外観	基礎：苔の繁茂	外壁のき裂
		
軒裏	樋	廊下・階段室：手すり壁
		

(7) 大畑北住宅

【A棟】

平成7年に建設された耐火構造5階建の住棟で、経過年数は28年となっています。住棟の劣化調査において、特に外壁とスロープの手すり壁に汚損を確認しました。また、屋根においては苔、草木の繁茂による排水不良がおきています。

外観	基礎	外壁のき裂、汚損
		
屋根・ルーフトレン：排水不良	廊下・階段室：手すり基礎部のき裂	スロープ：手すり壁の汚損
		

【B棟】

平成7年に建設された耐火構造5階建の住棟で、経過年数は28年となっています。

住棟の劣化調査において、特に外壁とスロープの手すり壁に汚損を確認しました。また、屋根においては苔、草木の繁茂による排水不良がおきています。

外観	基礎の白華	外壁のき裂、汚損
		
<p>屋根：ルーフトレン：排水不良</p>	<p>軒裏</p>	<p>スロープ：手すり壁の汚損</p>
		

【C棟】

平成9年に建設された耐火構造5階建の住棟で、経過年数は26年となっています。

住棟の劣化調査において、特に外壁とスロープの手すり壁に汚損を確認しました。また、屋根においては草木の繁茂による排水不良がおきています。

外観	基礎	外壁のき裂、汚損
		
<p>屋根・ルーフトレン：排水不良</p>	<p>階段室：手すり壁のき裂</p>	<p>スロープ：手すり壁の汚損</p>
		

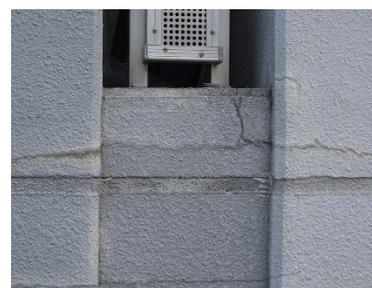
(8) 間ノ田住宅

平成 11 年に建設された耐火構造 5 階建の住棟で、経過年数は 24 年となっています。
住棟の劣化調査において、特に階段室に応急修繕の状況やスロープの手すり壁に汚損を確認しました。また、屋根において苔、草木の繁茂や堆積物による排水不良がおきています。

外観	基礎	外壁のき裂、白華
		
屋根・ルーフトレン：排水不良	階段室壁：応急修繕	スロープ：手すり壁の汚損
		

(9) 井ノ尻住宅

平成 13 年に建設された耐火構造 5 階建の住棟で、経過年数は 22 年となっています。
住棟の劣化調査において、屋根排水不良、防水層のはく離、スロープの手すり壁にき裂、白華を確認した以外、早急に対応が必要となる不具合は見受けられませんでした。

外観	基礎のき裂	外壁のき裂
		
屋根：防水層のはく離	軒裏：塗装のはく落	スロープ：手すり壁のき裂、白華
		

(10) 和田住宅 (9号棟)

昭和54年に建設された簡易耐火構造平屋建の住棟で、経過年数は44年となっています。

住棟の劣化調査において、特に基礎のき裂と外壁のき裂修繕跡が目にとまりました。

外観	基礎のき裂	外壁き裂の修繕跡
		
屋根	軒裏	樋
		

(11) 美原住宅 (7号棟)

昭和58年に建設された簡易耐火構造平屋建の住棟で、経過年数は40年となっています。

住棟の劣化調査において、玄関のたたきにき裂、損傷を確認した以外、早急に対応が必要となる不具合は見受けられませんでした。

外観	基礎	外壁のき裂
		
屋根	軒樋：草木の繁茂	玄関：たたきのき裂、損傷
		

(12) 大榑部住宅 (C棟)

平成7年に建設された木造平屋建の住棟で、経過年数は28年となっています。

住棟の劣化調査において、樋の留め具の外れを確認した以外、早急に対応が必要となる不具合は見受けられませんでした。

外観	基礎	外壁
		
屋根	樋：留め具の外れ	スロープ：苔の繁茂
		

(13) 椋宮住宅 (2号棟)

平成15年に建設された木造平屋建の住棟で、経過年数は20年となっています。

住棟の劣化調査において、玄関のたたきにき裂を確認した以外、早急に対応が必要となる不具合は見受けられませんでした。

外観	基礎	外壁
		
屋根	軒裏	玄関：たたきのき裂
		

(14) 夏梅住宅 (B 棟)

平成 20 年に建設された木造 2 階建の住棟で、経過年数は 15 年となっています。

住棟の劣化調査において、階段鉄骨の腐食を確認した以外、早急に対応が必要となる不具合は見受けられませんでした。

外観	基礎	外壁：壁の汚損
		
屋根	廊下・階段室床：シート浮き	廊下・階段室床：鉄骨の腐食、さび汁
		

(15) 広瀬住宅 (C 棟)

平成 5 年に建設された木造 2 階建の住棟で、経過年数は 30 年となっています。

住棟の劣化調査において、早急に対応が必要となる不具合は見受けられませんでした。

外観	基礎	外壁
		
屋根	軒裏	樋
		

(16) 神庭第1住宅 (2号棟)

昭和63年に建設された木造平屋建の住棟で、経過年数は35年となっています。

住棟の劣化調査において、外壁の汚損を確認しました。また、屋根においては苔、草木の繁茂がおきています。

外観	基礎	外壁の汚損
		
屋根：苔、草木の繁茂	軒裏	樋
		

(17) 神庭第2住宅 (2号棟)

平成9年に建設された木造2階建の住棟で、経過年数は26年となっています。

住棟の劣化調査において、外壁のシーリングに、はく落を確認した以外、早急に対応が必要となる不具合は見受けられませんでした。

外観	基礎のき裂	外壁：シーリングのはく落
		
屋根	軒裏	樋
		

(18) 半縄住宅 (2号棟)

昭和47年に建設された簡易耐火構造2階建の住棟で、経過年数は51年となっています。

住棟の劣化調査において、特に屋根の鉄部に腐食を確認しました。また、樋の留め具に腐食がおきています。

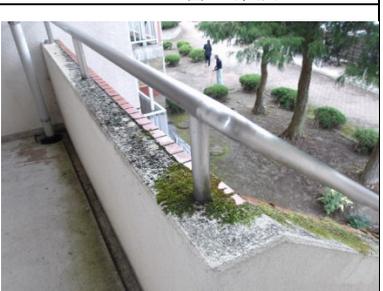
外観	基礎	外壁
		
屋根：鉄部の腐食	軒裏	樋：留め具の腐食
		

(19) 皆谷原住宅

【A棟】

平成2年に建設された耐火構造3階建の住棟で、経過年数は33年となっています。

住棟の劣化調査において、特に外壁や手すり壁の汚損が目にとまりました。

外観	基礎	外壁の汚損
		
軒裏	樋：排水不良	廊下・階段室：手すり壁汚損、苔の繁茂
		

【B棟】

平成2年に建設された耐火構造3階建の住棟で、経過年数は33年となっています。
住棟の劣化調査において、特に基礎や階段室手すり壁のき裂、汚損が目にとまりました。

外観	基礎のき裂、汚損	外壁のき裂、塗装のはく落
		
軒裏	樋：留め具の腐食	廊下・階段室：手すり壁のき裂、汚損
		

(20) 白久住宅

平成10年に建設された耐火構造4階建の住棟で、経過年数は25年となっています。
住棟の劣化調査において、特にスロープの手すり壁に汚損を確認しました。また、屋根根においては苔、草木の繁茂による排水不良がおきています。

外観	基礎	外壁の損傷
		
屋根・ルーフトレン：排水不良	軒裏：塗装のはく離	スロープ：手すり壁の汚損
		

第3章 長寿命化に関する基本方針

1 ストックの状況把握、修繕の実施、データの管理に関する方針

1) ストックの状況把握の方針

団地・住棟ごとの定期点検を実施することにより、建物の老朽化や劣化に伴う問題点の早期発見に努めるとともに、居住の安全性や快適性などの面で支障が生じないよう日常的な維持管理に取り組みます。さらに、入退去時を利用して、住戸内部の点検を実施し、ストック状況の把握に努めます。

2) 修繕の実施方針

公営住宅等の有効活用を図るためには、建物の経年による躯体の劣化や居住性の低下などに対して、予防保全的な対策を計画的に実施していくことが重要です。そのため、定期点検や日常点検結果を踏まえ、劣化が判明した部位については、予防保全的な修繕を実施するとともに、長期修繕計画の策定を進めます。

3) データ管理に関する方針

定期点検及び日常点検による公営住宅等ストックの状況把握は、団地単位、住棟単位にとりまとめ、施設状況、建物状況等の管理データを整理します。

さらに、住棟単位の修繕、改善履歴データを整理し、団地・住棟ごとの修繕・改善履歴を一元的に管理する仕組みとして維持管理データベースを作成し、その適切な管理・運用に努めます。

2 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

1) 長寿命化に関する方針

団地・住棟ごとの日常的な維持管理に加え、耐用年限までの耐久性を維持・向上させていくため、これまでの修繕・改善履歴を踏まえ建物の経年劣化に応じて適時適切な対策を実施することにより、公営住宅等の長寿命化を図ります。

2) ライフサイクルコストの縮減に関する方針

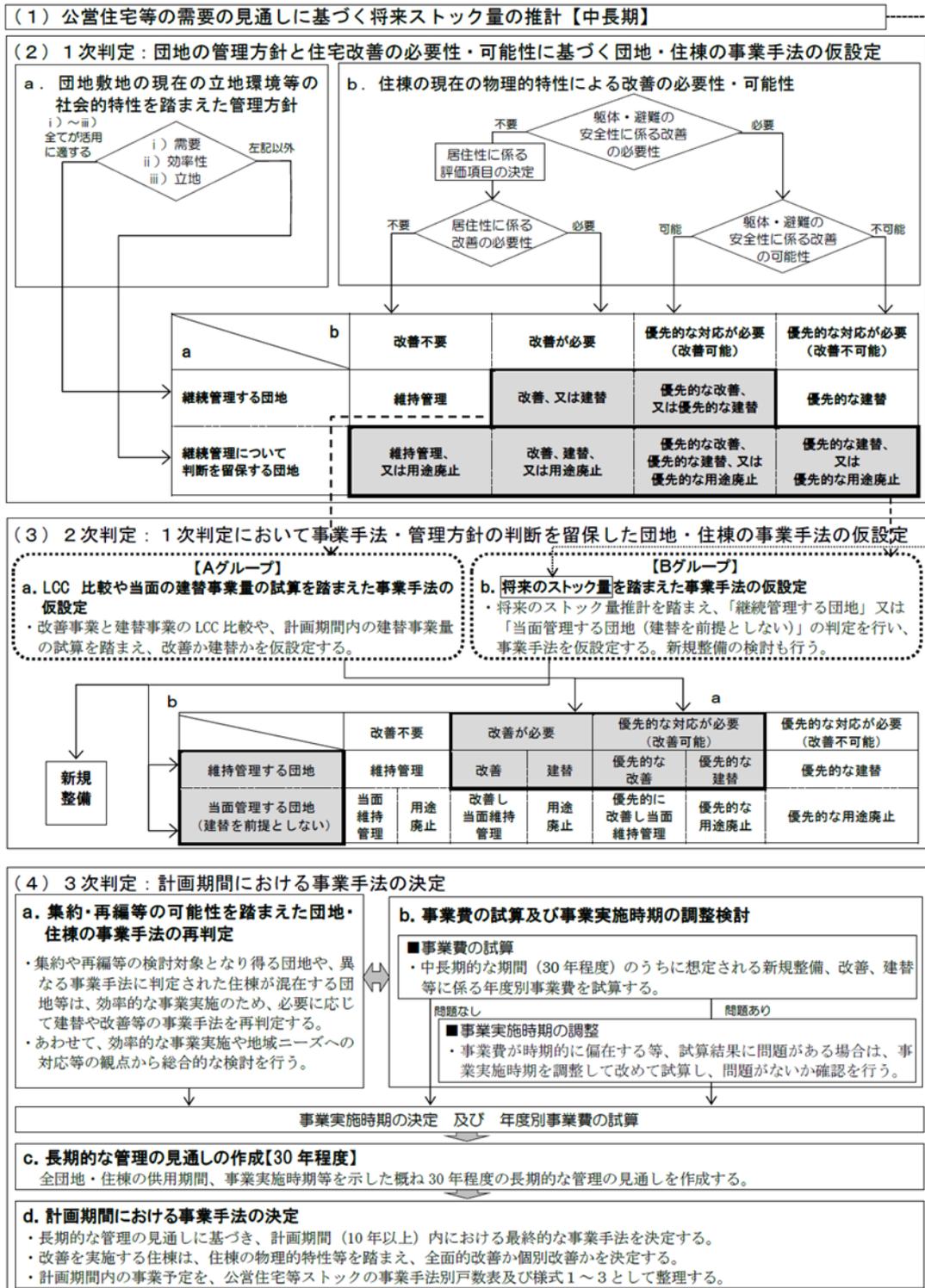
団地・住棟ごとに見込まれる修繕内容、修繕周期を考慮した修繕実施時期、必要となる費用等を勘案した修繕計画を策定し効率的に実施することにより、公営住宅等の今後の維持管理に要するライフサイクルコストの縮減を図ります。

第4章 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

本計画に位置づける対象住宅を決定し、公営住宅等の必要量の推計と需給状況から、将来ストック数を設定します。また、対象住宅の団地別・住棟別の状況を踏まえ、事業手法を選定します。

事業手法の選定に当たっては、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」の「事業手法の選定フロー」に基づき、団地・住棟別に事業手法の判定を行います。

事業手法の選定フロー

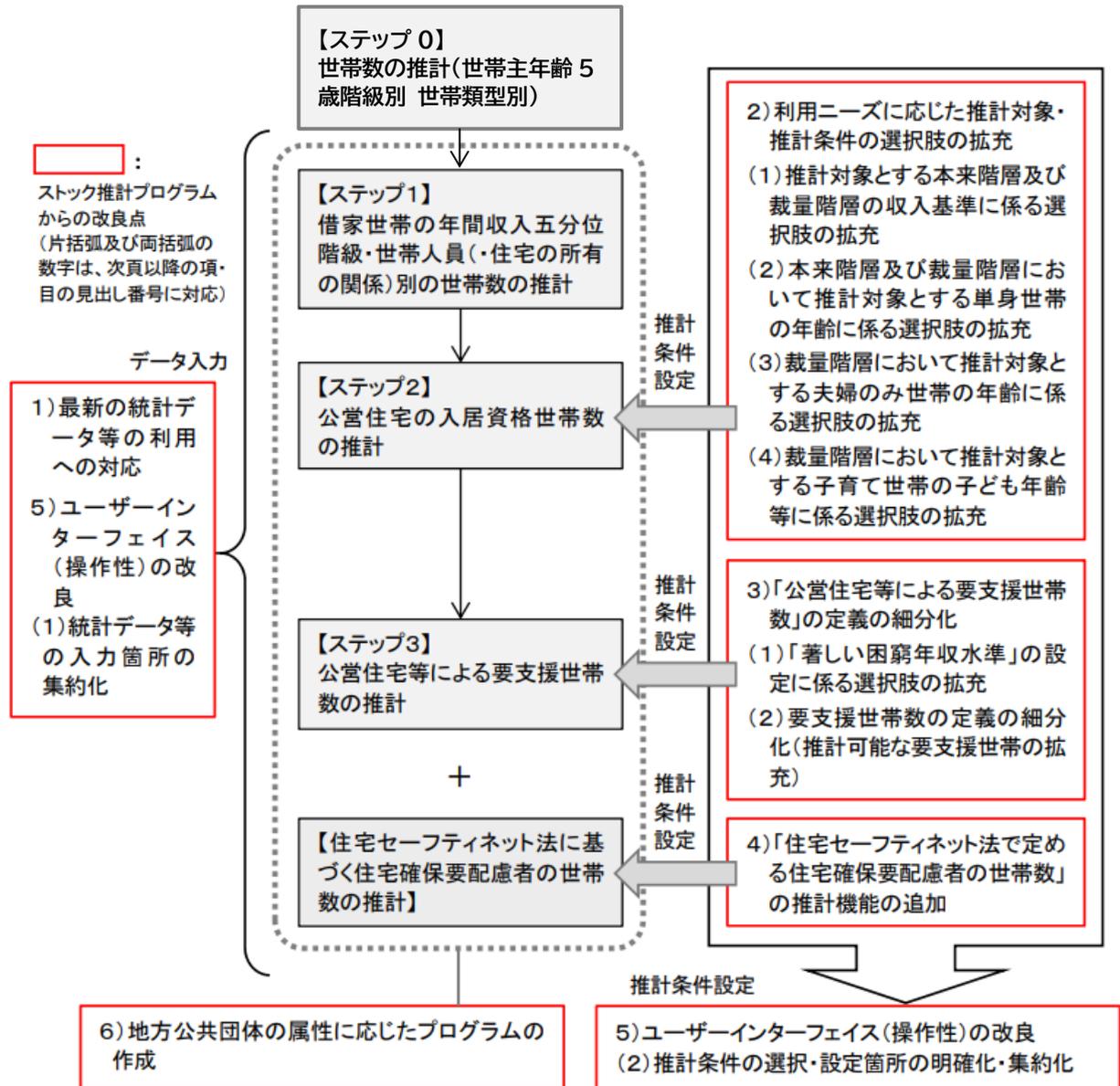


資料：「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」より

1 公営住宅等の需要の見通しに基づく将来ストック量の推計

国土技術政策総合研究所*（以下「国総研」という）が提供する「世帯数推計支援プログラム*（改良版）」及び「住宅確保要配慮者*世帯数推計支援プログラム*」を用いて「公営住宅等の入居資格世帯数」及び「著しい困窮年収水準未満の世帯数*」を推計し、対応を検討した上で、将来の公営住宅等のストック量を設定します。

住宅確保要配慮者世帯数の推計の基本フローとストック推計プログラムからの改良点



資料：住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラムの利用手引き及び技術解説を一部加工

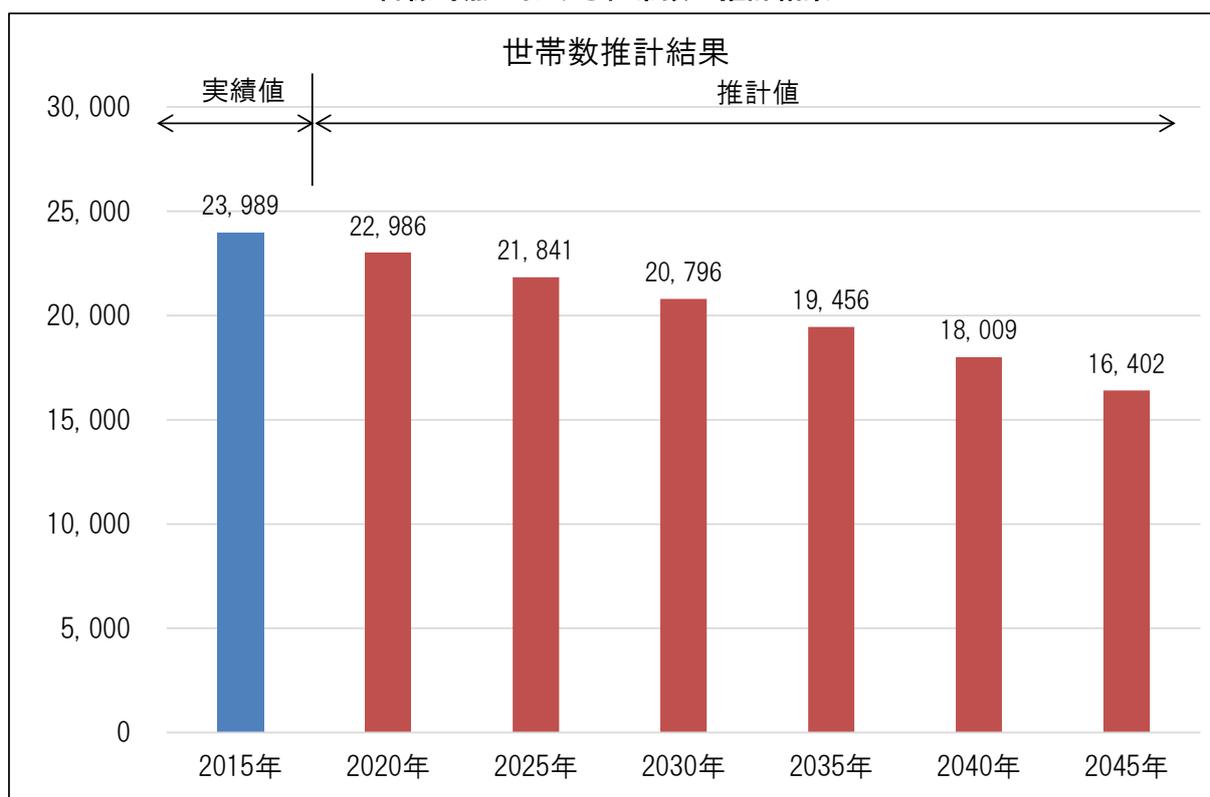
1) 世帯数の推計

世帯数推計には、世帯主率法を用います。世帯主率法とは、世帯数は世帯主数に等しいことを利用し、人口に世帯主率（人口に占める世帯主数の割合）を乗じることによって世帯主数、すなわち世帯数を求める手法です。

「世帯数推計支援プログラム（改良版）」においては、国勢調査*で表章されている、都道府県と市区町村の年齢5歳階級別の人口と世帯数の関係をもとに、都道府県の世帯主率を市区町村別に補正して推計しています。

世帯数推計支援プログラムによると、本市の世帯数は、2015年（平成27年）の23,989世帯から減少し、2045年（令和27年）には16,402世帯と、30年間で約3割の世帯数が減少する見通しとなっています。

目標時点における世帯数の推計結果



※世帯数推計支援プログラムは、令和3年9月に公開されたことから、公開の前年に実施した令和2(2020)年国勢調査の結果を実績値に使用できず、平成27年国勢調査データが実績値となります。

2) 公営住宅等の入居資格世帯数のうちの要支援者世帯数の推計フロー

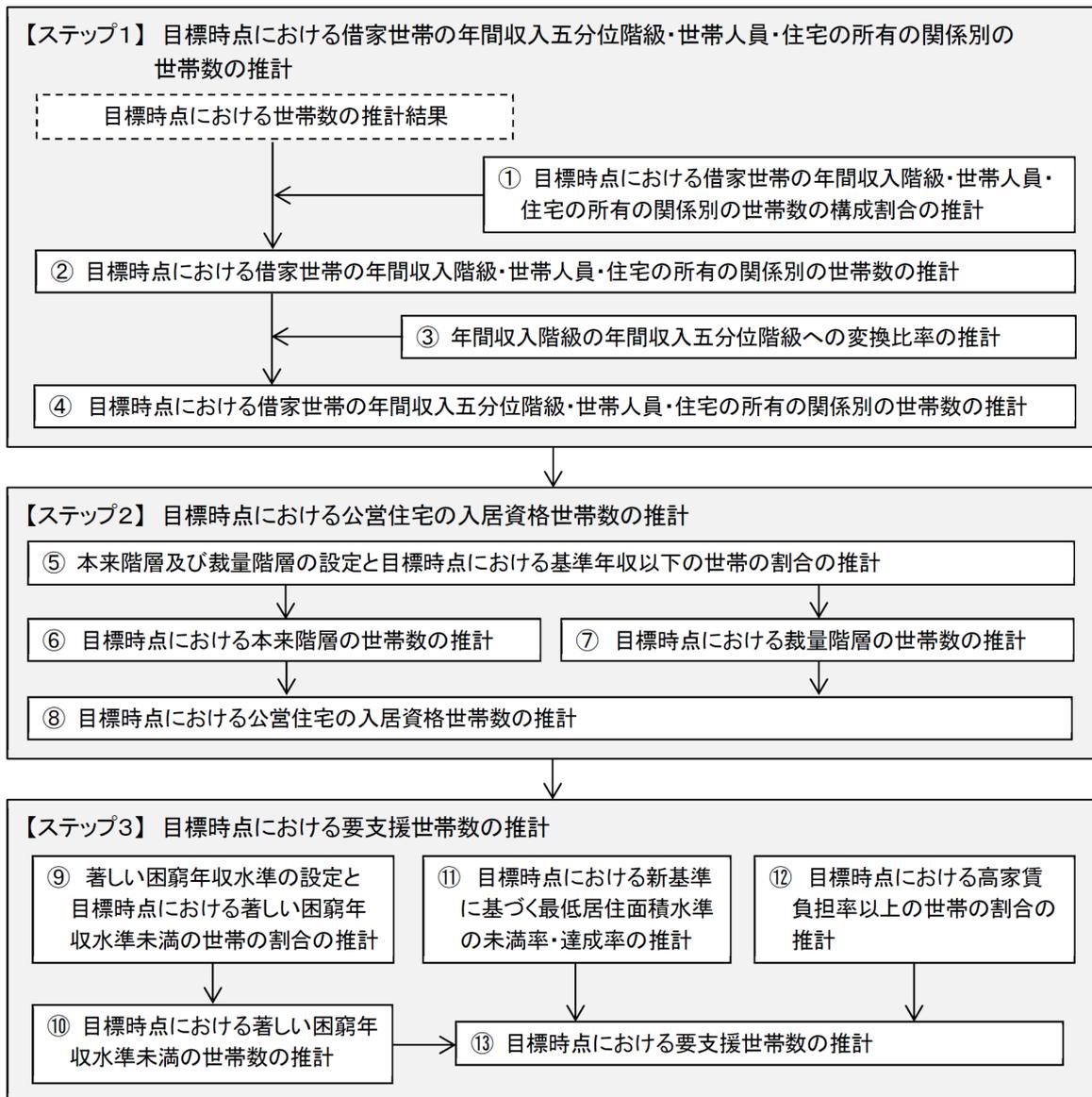
公営住宅等の入居資格世帯数のうちの要支援世帯数についての推計フローを下記に示します。次の3ステップで推計を行います。

【ステップ1】 目標時点における借家世帯や世帯の年間収入五分位階級・世帯人員・住宅の所有の関係別の世帯数の推計

【ステップ2】 目標時点における公営住宅等の入居資格世帯数の推計

【ステップ3】 目標時点における公営住宅等の入居資格世帯数のうち要支援世帯数の推計

公営住宅等の入居資格世帯数のうちの要支援世帯数の推計フロー



資料：住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラムの利用手引き及び技術解説

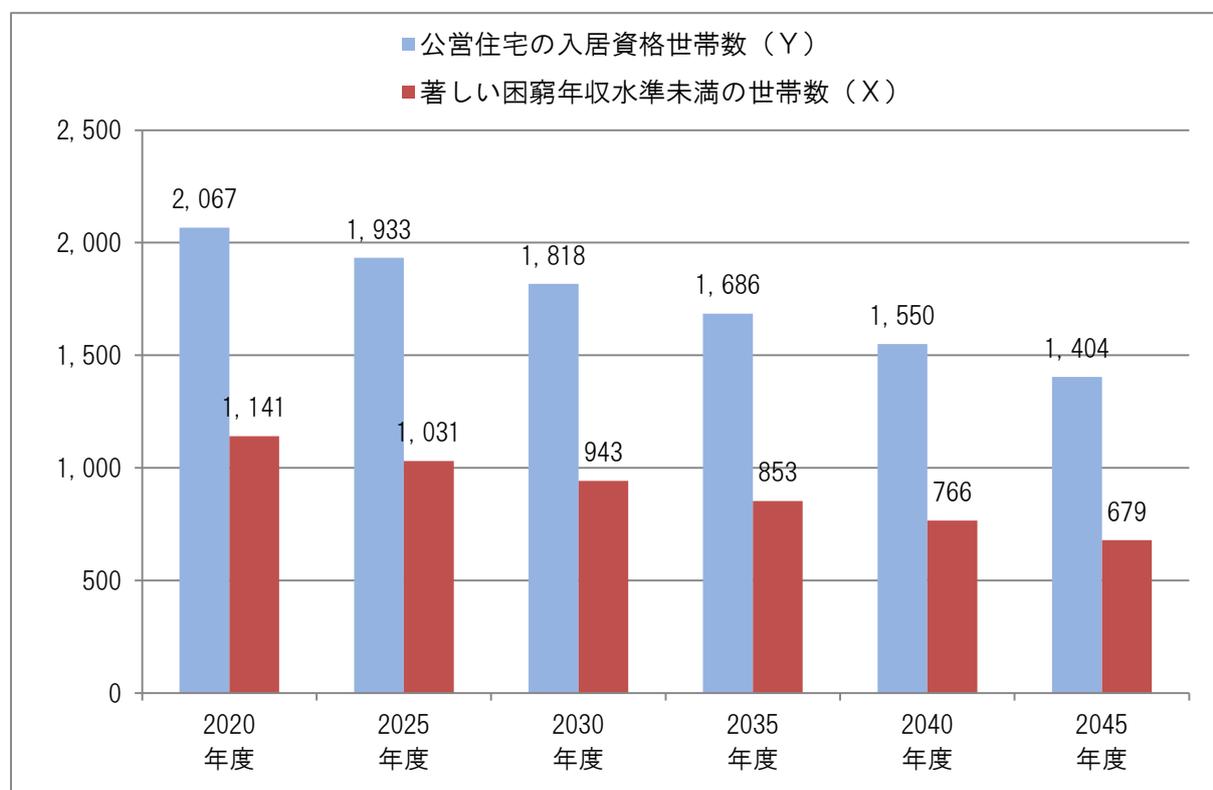
3) 「公営住宅等の入居資格世帯数」及び「著しい困窮年収水準未満の世帯数」の推計結果

「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」を用いて算定される「公営住宅等の入居資格世帯数」及び「著しい困窮年収水準未満の世帯数」は以下ようになります。

なお、著しい困窮年収水準未満の世帯数は、2020年度（令和2年度）の1,141世帯から2045年度（令和27年度）の679世帯へ減少する見通しとなっています。

「公営住宅等の入居資格世帯数」及び「著しい困窮年収水準未満の世帯数」の推計結果

	2020年度	2025年度	2030年度	2035年度	2040年度	2045年度
公営住宅の入居資格世帯数（Y）	2,067	1,933	1,818	1,686	1,550	1,404
著しい困窮年収水準未満の世帯数（X）	1,141	1,031	943	853	766	679
著しい困窮年収水準未満の世帯数（X） 減少率	100.0%	90.4%	82.7%	74.7%	67.1%	59.6%



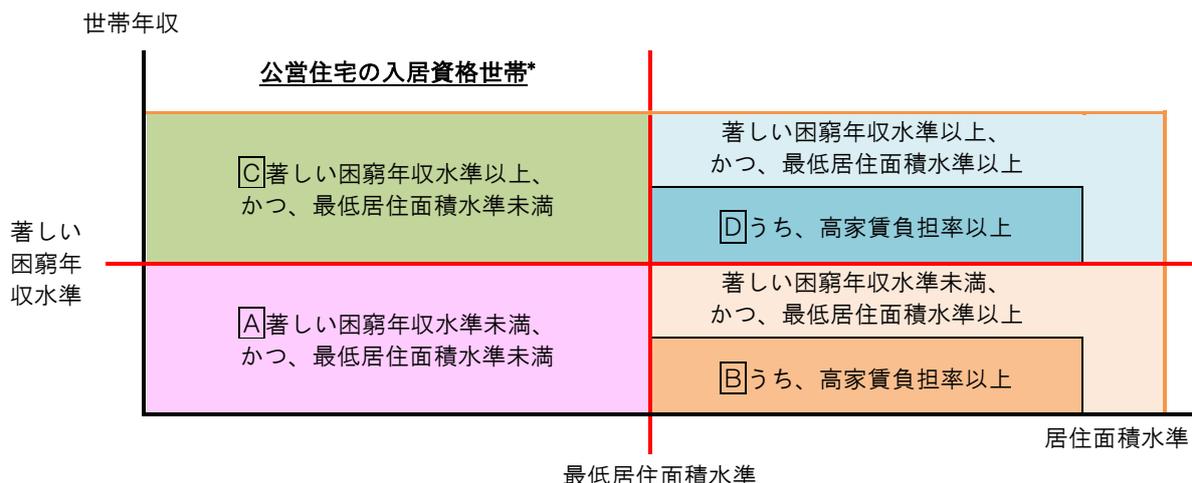
※上記は推計支援プログラムにより算出された数値です。

4) 目標時点における特定のニーズを有する要支援者世帯数の推計

目標年度における公営住宅等の入居資格世帯数のうち、公的な支援により居住の安定の確保を図るべき要支援世帯数を推計します。

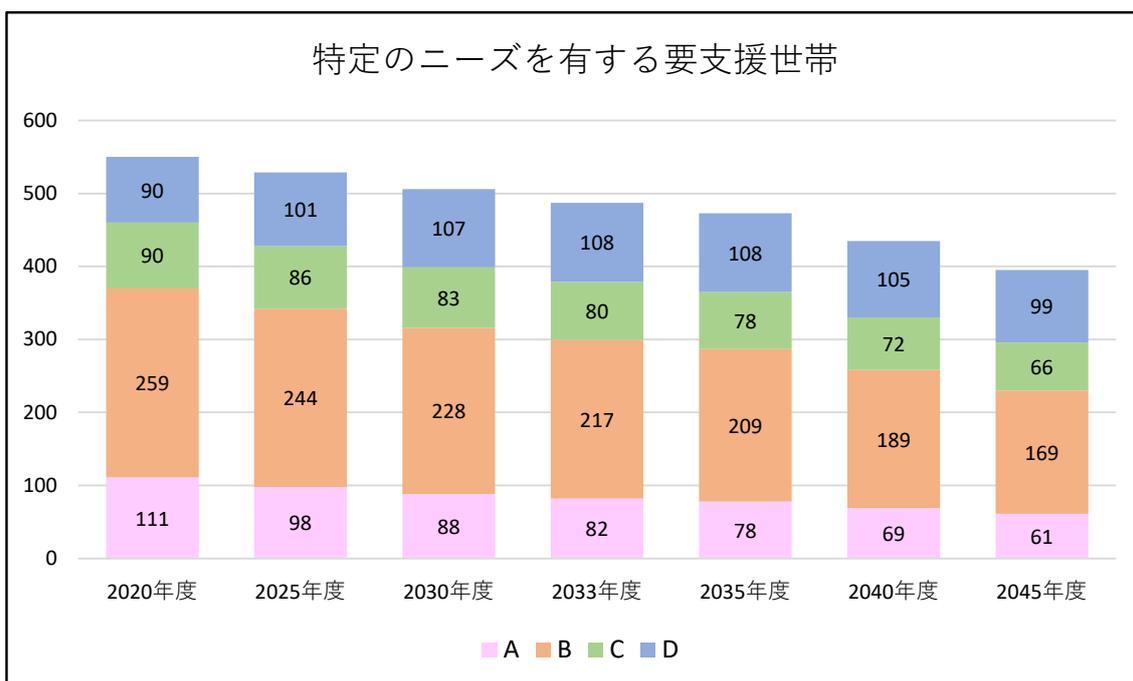
公営住宅等の入居資格世帯数について、世帯の年間収入、居住面積水準、家賃負担率等の観点から住宅の困窮状況を4類型に区分し、各類型に該当する世帯数を要支援世帯とします。

要支援者世帯数の推計に係る住宅の困窮状況 4 類型



特定のニーズを有する要支援世帯数の推計結果

項目		2020 年度	2025 年度	2030 年度	2033 年度	2035 年度	2040 年度	2045 年度
著しい困窮年収水準未満であり、かつ、最低居住面積水準未満である世帯	A	111	98	88	82	78	69	61
著しい困窮年収水準未満であり、かつ、最低居住面積水準以上である世帯のうち、高家賃負担率以上である世帯	B	259	244	228	217	209	189	169
著しい困窮年収水準以上であり、かつ、最低居住面積水準未満である世帯	C	90	86	83	80	78	72	66
著しい困窮年収水準以上であり、かつ、最低居住面積水準以上である世帯のうち、高家賃負担率以上である世帯	D	90	101	107	108	108	105	99
A+B 合計		370	342	316	299	287	258	230
A+C 合計		201	184	171	162	156	141	127
A+B+C 合計		460	428	399	379	365	330	296
A~D 合計		550	529	506	487	473	435	395



5) 目標年度における公営住宅等の供給方針

公営住宅等の供給方針については、先に算出した「著しい困窮年収水準未満の世帯数推計結果」と「特定のニーズを有する要支援世帯数の推計結果」を踏まえ、受け皿となる「公営住宅等」を対象に供給方針を設定します。

世帯数推計支援プログラムより、本市の世帯数は今後減少していくなかで、「著しい困窮年収水準未満世帯」も減少していき、2020年度（令和2年度）の1,141世帯から2045年度（令和27年度）には679世帯となり、約4割減少する見込みです。

さらに、「特定のニーズを有する要支援世帯数の推計結果」から、公営住宅の入居資格世帯数（公営住宅収入基準以下）のうち、公的な支援により居住の安定確保を図るべき要支援世帯数（A～D合計）をみると、2020年度（令和2年度）の550世帯から2045年度（令和27年度）には395世帯と見込まれています。

本計画期間末の2033年度（令和15年度）の要支援世帯数（A～D合計）は487世帯であり、現在の市営住宅管理戸数（693戸）のなかで十分供給可能です。

上位計画となる「秩父市公共施設等総合管理計画」では「居住者の理解を得ながら、老朽化した住宅については安全性を考慮し、取り壊し等を積極的に推進していく」と定めていることから、前計画において用途廃止と設定し、現在も住棟が活用されている12団地78棟195戸は、引き続き用途廃止として取り扱うものとします。

さらに、本計画期間に目標使用年数を経過する永田、新屋、中近、半縄の4団地33棟180戸を合わせて、16団地111棟375戸を用途廃止とします。

用途廃止と設定した住棟の除却時期については、入居者の退去状況に応じて、随時、住棟の除却を行うものとします。

これらに基づき、本項目で設定する2033年度（令和15年度）の必要戸数は、特定のニーズを有する要支援世帯数（A・B区分）の299世帯とし、16団地68棟318戸を維持管理していくものとします。

なお、今後、災害等や経済状況の変化などにより、一時的に需要が急増した場合には、低廉かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅ストック等を活用して、借上型公営住宅や民間賃貸家賃補助住宅等の供給等についても検討していきます。

市営住宅の供給方針

項目	住棟戸数	備考
現在の維持管理戸数	32団地179棟693戸	
前計画で用途廃止と設定し、現在も活用している住棟	12団地78棟195戸	大畑、平松、阿保、花ノ木、坪ノ内、宿東、前原、内出、辻原、久長、菟田、神岡
本計画において用途廃止	4団地33棟180戸	永田、新屋、中近、半縄
本計画における維持管理対象	16団地68棟318戸	

2 団地別・住棟別の事業手法の選定

1) 事業手法の選定方法

前計画において、用途廃止と設定し、現在も活用している 12 団地 78 棟 195 戸は、本計画においても引き続き「用途廃止」とします。

本計画による団地別・住棟別の事業手法の選定対象は、前計画において、「維持管理」または、「建替」と設定した 20 団地 101 棟 498 戸を対象に行うものとします。

(1) 1次判定

(団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業手法の仮設定)

1次判定は、社会的特性に係る現在の評価に基づき、(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」を判定、(2)「住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性」を判定する2段階の検討から事業手法を仮設定します。

(2) 2次判定

(1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟の事業手法の仮設定)

1次判定において、事業手法・管理方針の判断（改善事業を実施するのか建替事業を実施するのか、将来にわたって継続管理するのか建替を前提とせず当面管理するのか）を留保した団地・住棟を対象として、(1)「ライフサイクルコスト（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」、(2)「将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定」の2段階の検討から事業手法を仮設定します。

(3) 3次判定

(計画期間における事業手法の決定)

1次判定、2次判定の結果を踏まえ、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を行います。また、30年程度のうちに想定される年度別事業を試算し、今後の見通しを立て、将来にわたる事業実施が可能となるよう事業実施時期を調整します。さらに、決定した事業実施時期を基に、概ね30年程度の長期的な管理の見通しを作成し、計画期間内に実施を予定する事業を決定します。

2) 1次判定

(団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業手法の仮設定)

1次判定は、以下の2段階の検討から事業手法を仮設定します。

(1) 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針

社会的特性に係る現在の評価に基づき、団地の将来的な管理方針を判定します。

【検討内容（判定基準）】

需要	・入居率が50%未満の団地は需要が低いと判定します。
効率性	・対象団地のうち敷地規模が2,000㎡以上の団地は効率性が高いものと判定します。
立地	・秩父市立地適正化計画における「居住誘導区域内」にある場合は、将来にわたり団地を維持管理することに適するものと判定します。 ・土砂災害警戒区域等の指定区域内にある場合は、公営住宅等の立地として適さないと判定します。

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

1次判定①の内容

団地名	需要判定	効率性判定	立地			判定	1次判定①
			立地適正化計画誘導区域内	土砂災害警戒区域	河川洪水浸水想定区域		
永田	○	○	○	-	-	○	(Ⅰ)
新屋	○	○	×	-	-	×	(Ⅱ)
中近	○	○	×	-	-	×	(Ⅱ)
斉戸	○	×	○	-	-	○	(Ⅱ)
南ヶ丘	○	×	×	×	-	×	(Ⅱ)
柳田	○	×	×	-	-	×	(Ⅱ)
大畑北	○	○	○	-	-	○	(Ⅰ)
間ノ田	○	×	○	-	-	○	(Ⅱ)
井ノ尻	○	○	×	-	-	×	(Ⅱ)
和田	○	○	×	×	-	×	(Ⅱ)
美原	○	○	×	-	-	×	(Ⅱ)
大棚部	○	○	×	×	-	×	(Ⅱ)
椋宮	○	○	×	×	×	×	(Ⅱ)
夏梅	○	○	×	×	×	×	(Ⅱ)
広瀬	○	×	×	-	×	×	(Ⅱ)
神庭第1	○	○	×	-	×	×	(Ⅱ)
神庭第2	○	×	×	-	-	×	(Ⅱ)
半縄	○	×	×	-	-	×	(Ⅱ)
皆谷原	○	○	×	×	-	×	(Ⅱ)
白久	○	○	×	×	×	×	(Ⅱ)

※土砂災害警戒区域及び河川洪水浸水想定区域に該当するものは「×」表示。

※(Ⅰ) 継続管理する団地

※(Ⅱ) 継続管理について判断を留保する団地

1次判定①の結果

1次判定①	団地名
(Ⅰ) 継続管理する団地	永田、大畑北
(Ⅱ) 継続管理について判断を留保する団地	新屋、中近、斉戸、南ヶ丘、柳田、間ノ田、井ノ尻、和田、美原、大棚部、椋宮、夏梅、広瀬、神庭第1、神庭第2、半縄、皆谷原、白久

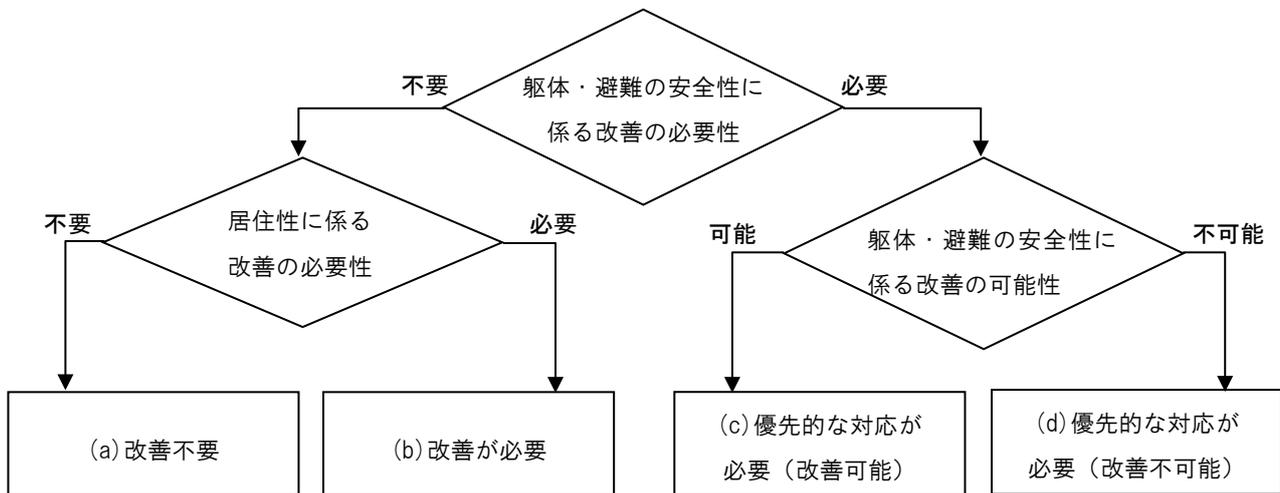
(2) 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

住棟の現在の物理的特性を評価し、住棟の改善の必要性や可能性を判定します。

【検討内容（判定基準）】

躯体の安全性	<ul style="list-style-type: none"> ・ 昭和 56 年の建築基準法施行令（新耐震基準）に基づき設計・施工された住棟については耐震性を有するものとします。 ・ 新耐震基準に基づかない住棟で、既に診断を行い耐震性が確認されたもの等については耐震性を有するものとします。
避難の安全性	<ul style="list-style-type: none"> ・ 二方向避難の経路確保状況により判定します。
居住性	<ul style="list-style-type: none"> ・ 住戸面積：40 m²以上で改善不要とします。 ・ 高齢化対応（バリアフリー*）：段差解消、手すり設置が整っていれば改善不要とします。 ・ 住戸内設備：浴室に浴槽あり、便所水洗化、3箇所給湯設置があれば改善不要とします。

1次判定②の検討フロー



1次判定②の内容

団地名	棟名	躯体の 安全性	避難の 安全性	居住性						1次 判定 ②
		耐震性 判定	二方向 避難 判定	住戸 面積	高齢 化対 応	浴室 設備	便所 水洗 化	3箇 所給 湯	判定	
永田	1~18	×	○	○	×	×	○	×	×	(d)
新屋	1~9	×	○	○	×	×	×	×	×	(d)
中近	1~4	×	○	○	×	×	○	×	×	(d)
斉戸	-	○	○	○	×	○	○	×	×	(b)
南ヶ丘	-	○	○	○	×	○	○	×	×	(b)
柳田	-	○	○	○	×	○	○	○	×	(b)
大畑北	A~B	○	○	○	○	○	○	○	○	(a)
大畑北	C	○	○	○	○	○	○	○	○	(a)
間ノ田	-	○	○	○	○	○	○	○	○	(a)
井ノ尻	A	○	○	○	○	○	○	○	○	(a)
和田	1~15	×	○	○	×	×	○	×	×	(d)
和田	16~19	○	○	○	×	×	○	×	×	(b)
美原	1~15	○	○	○	×	×	○	×	×	(b)
大棚部	A~F	○	○	○	○	○	○	×	×	(b)
椋宮	1~3	○	○	○	○	○	○	○	○	(a)
夏梅	A~C	○	○	○	○	○	○	○	○	(a)
広瀬	A~E	○	○	○	○	○	○	○	○	(a)
神庭第 1	1~3	○	○	○	×	×	○	×	×	(b)
神庭第 2	1~3	○	○	○	○	○	○	○	○	(a)
半縄	1~2	×	○	○	×	○	○	×	×	(d)
皆谷原	A~B	○	○	○	×	○	○	○	×	(b)
白久	-	○	○	○	○	○	○	○	○	(a)

(a)：改善不要

(b)：改善が必要

(c)：優先的な対応が必要（改善可能）

(d)：優先的な対応が必要（改善不可能）

1次判定②の結果

1次判定②	団地名
(a)改善不要	大畑北、間ノ田、井ノ尻、椋宮、夏梅、広瀬、神庭第2、白久
(b)改善が必要	斉戸、南ヶ丘、柳田、和田(16~19号棟)、美原、大棚部、神庭第1、皆谷原
(c)優先的な対応が必要(改善可能)	該当なし
(d)優先的な対応が必要(改善不可能)	永田、新屋、中近、和田(1~15号棟)、半縄

(3) 1次判定結果のまとめ

これまでの「1次判定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)及び「1次判定②」(住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性)の検討結果に基づき、下表のとおり事業手法を仮設定します。

なお、下表に示す「Aグループ」、「Bグループ」については、引き続き「2次判定」を実施します。

【判断内容】

Aグループ

「(I)継続管理する住宅」のうち、「(b)改善が必要」又は「(c)優先的な対応が必要(改善可能)」と評価された住棟については、改善か建替かの判断を留保します。そのうえで、引き続き「2次判定」を実施し、「改善」か「建替」のいずれかの事業手法について改めて判定を行います。

Bグループ

「(II)継続管理について判断を留保する住宅」については、引き続き「2次判定」を実施し、「継続管理する住宅」か「当面管理する住宅(建替を前提としない)」のいずれかの事業手法について改めて判定を行います。

1次判定結果のまとめ(事業手法の仮設定)

1次判定① \ 1次判定②	(a)改善不要	(b)改善が必要	(c)優先的な対応が必要(改善可能)	(d)優先的な対応が必要(改善不可能)
	(I)維持管理する団地	維持管理	改善、又は建替	優先的な改善、 又は優先的な建替
	大畑北	Aグループ 該当なし	Aグループ 該当なし	永田
(II)維持管理について判断を留保する団地	維持管理、 又は用途廃止	改善、建替、 又は用途廃止	優先的な改善、 優先的な建替、 又は 優先的な用途廃止	優先的な建替、 又は 優先的な用途廃止
	間ノ田 井ノ尻 椋宮 夏梅 広瀬 神庭第2 白久	斉戸 南ヶ丘 柳田 和田(16~19号棟) 美原 大棚部 神庭第1 皆谷原	Bグループ 該当なし	新屋 中近 和田(1~15号棟) 半縄

3) 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) ライフサイクルコスト（LCC）の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

2次判定①

策定指針に基づき、1次判定において「Aグループ」と判定された団地については、ライフサイクルコスト（LCC）の比較により、「改善」か「建替」のいずれかの事業手法について改めて判定を行います。今回「Aグループ」と判定された団地はなかったため、再判定は行いません。

(2) 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

2次判定②

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将来的な活用の優先順位を検討し、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）」とするのかの判定を行い、事業手法を仮設定します。

【判断内容】

2次判定②-ア	・ 対象団地については、物理的特性、需要、効率性、立地等を勘案し、将来的な活用にあたって建替の重要性から「継続管理する団地」、又は「当面管理する団地（建替を前提としない）」を判定します。
2次判定②-イ	・ 「当面管理する団地（建替を前提としない）」と判定された団地・住棟のうち、1次判定②において改善不可能と判定され、既に目標使用年数を経過している場合は「優先的な用途廃止」とする。また、それ以外の団地・住棟は「改善し、当面維持管理」とします。

推計支援プログラムによる2033年（令和15年）の「著しい困窮年収水準未満、かつ、最低居住面積水準未満（A区分）と、著しい困窮年収水準未満、かつ、最低居住面積水準以上のうち、高家賃負担率以上（B区分）」の合計は、299世帯と推計されました。このため、前計画において用途廃止と設定した12団地78棟195戸と、本計画期間内で目標使用年数を迎える永田、新屋、中近、半縄の4団地33棟180戸を合わせて、合計16団地111棟375戸を用途廃止とし、その他の16団地68棟318戸を維持管理していくものとします。

なお、本項目における仮設定は、永田は優先的な建替、新屋、中近、半縄は改善し、当面維持管理となります。

2次判定② (Bグループ)

項目	新屋	中近	斉戸	南ヶ丘	柳田
構造	簡2	簡2	耐3	耐3	耐4
管理戸数	9棟50戸	4棟20戸	1棟12戸	1棟12戸	1棟16戸
1次判定結果	優先的な建替、 又は優先的な用途廃止	優先的な建替、 又は優先的な用途廃止	改善、建替、 又は用途廃止	改善、建替、 又は用途廃止	改善、建替、 又は用途廃止
物理的特性	×	×	○	○	○
需要	○	○	○	○	○
効率性	○	○	×	×	×
立地	×	×	○	×	×
2次判定 ②-ア	当面管理する 団地	当面管理する 団地	当面管理する 団地	当面管理する 団地	継続管理する 団地
目標使用年数	8	10	19	20	30
経過状況 (残り年数)	○	○	○	○	○
2次判定 ②-イ	改善し、 当面維持管理	改善し、 当面維持管理	改善し、 当面維持管理	改善し、 当面維持管理	-

項目	間ノ田	井ノ尻	和田 (1~15号棟)	和田 (16~19号棟)	美原
構造	耐5	耐5	簡1	簡1	木1、簡1
管理戸数	1棟24戸	1棟30戸	15棟30戸	4棟8戸	15棟30戸
1次判定結果	維持管理、 又は用途廃止	維持管理、 又は用途廃止	優先的な建替、 又は優先的な用途廃止	改善、建替、 又は用途廃止	改善、建替、 又は用途廃止
物理的特性	○	○	×	×	×
需要	○	○	○	○	○
効率性	×	○	○	○	○
立地	○	×	×	×	×
2次判定 ②-ア	継続管理する 団地	継続管理する 団地	当面管理する 団地	当面管理する 団地	当面管理する 団地
目標使用年数	36	38	15、16、17	18	19、20、23
経過状況 (残り年数)	○	○	○	○	○
2次判定 ②-イ	-	-	改善し、 当面維持管理	改善し、 当面維持管理	改善し、 当面維持管理

※2次判定② (Bグループ) の物理的特性は、耐火構造は○、その他構造は×とします。

項目	大槲部	椋宮	夏梅	広瀬	神庭第1
構造	木1	木1	木2	木2	木1
管理戸数	6棟12戸	3棟6戸	3棟12戸	5棟10戸	3棟6戸
1次判定結果	改善、建替、 又は用途廃止	維持管理、 又は用途廃止	維持管理、 又は用途廃止	維持管理、 又は用途廃止	改善、建替、 又は用途廃止
物理的特性	×	×	×	×	×
需要	○	○	○	○	○
効率性	○	○	○	×	○
立地	×	×	×	×	×
2次判定 ②-ア	当面管理する 団地	当面管理する 団地	当面管理する 団地	当面管理する 団地	当面管理する 団地
目標使用年数 経過状況 (残り年数)	32 ○	40 ○	45 ○	30 ○	25 ○
2次判定 ②-イ	改善し、 当面維持管理	改善し、 当面維持管理	改善し、 当面維持管理	改善し、 当面維持管理	改善し、 当面維持管理

項目	神庭第2	半縄	皆谷原	白久
構造	木2	簡2	耐3	耐4
管理戸数	3棟6戸	2棟10戸	2棟24戸	1棟20戸
1次判定結果	維持管理、 又は用途廃止	優先的な建 替、 又は優先的な 用途廃止	改善、建替、 又は用途廃止	維持管理、 又は用途廃止
物理的特性	×	×	○	○
需要	○	○	○	○
効率性	×	×	○	○
立地	×	×	×	×
2次判定 ②-ア	当面管理する 団地	当面管理する 団地	当面管理する 団地	当面管理する 団地
目標使用年数 経過状況 (残り年数)	34 ○	9 ○	27 ○	35 ○
2次判定 ②-イ	改善し、 当面維持管理	改善し、 当面維持管理	改善し、 当面維持管理	改善し、 当面維持管理

(3) 2次判定結果のまとめ

以上の2次判定の結果を踏まえ、判定結果を以下の通り設定します。

2次判定結果のまとめ

1次判定① \ 1次判定②	(a) 改善不要	(b) 改善が必要	(c) 優先的な対応が必要 (改善可能)	(d) 優先的な対応が必要 (改善不可能)
(I) 維持管理する団地	維持管理	改善	優先的な改善	優先的な建替
	大畑北	該当なし	該当なし	永田
		建替	優先的な建替	
		該当なし	該当なし	
(II) 維持管理について判断を留保する団地	継続管理	改善し 当面維持管理	優先的に改善し、 当面維持管理	優先的な 用途廃止
	柳田 間ノ田 井ノ尻	新屋、中近、 齊戸、南ヶ丘、 和田(1～15号棟)、 和田(16～19号棟)、 美原、大棚部、 椋宮、夏梅、 広瀬、神庭第1、 神庭第2、半縄、 皆谷原、白久	該当なし	該当なし
	当面維持管理			
	該当なし			
	用途廃止	用途廃止	優先的な 用途廃止	
	該当なし	該当なし	該当なし	

4) 3次判定

3次判定は、「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」、「事業費の試算及び事業実施時期の調整検討（長期的な管理の見通しの作成）」、「計画期間における事業手法の決定」の検討により、計画期間に実施する事業手法を決定します。

(1) 集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定

集約や再編等の検討対象となり得る団地や、効率的な事業実施への対応等の観点から総合的な検討を行います。

【判断内容】

- ・ 1次判定、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、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。
- ・ 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。

本計画期間内において、永田、新屋、中近、半縄の4団地33棟180戸は目標使用年数を迎え、2063年（令和45年）には、ほとんどの住棟が目標使用年数を迎える状況です。

このため、本計画期間内で目標使用年数を迎える永田、新屋、中近、半縄の4団地は用途廃止とします。また、次期計画以降、続々と目標使用年数を経過する住棟が出てくることから、次期計画の策定において、市営住宅の再編を検討します。再編を考えるにあたり、予想される人口減少や入居状況などを踏まえながら木造、簡易耐火構造を中心に住棟の集約建替等を検討します。

本計画期間の改善事業は、今後30年以上活用可能な耐火構造住宅を中心に行うものとします。

3次判定結果

判定結果	内容	対象
維持管理	今後30年以上活用可能な耐火構造を対象に住棟の長寿命化に向けた改善事業を行います。	大畑北、柳田、間ノ田、井ノ尻
改善し、当面維持管理	今後30年以上活用可能な耐火構造を対象に住棟の長寿命化に向けた改善事業を行います。 なお、対象団地は災害警戒区域等に立地するため、建替は前提としないものとします。	白久
用途廃止	本計画期間内に目標使用年数を経過する団地は、用途廃止とします。	永田、新屋、中近、半縄
当面維持管理	次期計画において団地の再編（集約建替等）の検討を行うため、本計画期間では大規模な改善事業は行わないものとします。	齊戸、南ヶ丘、和田、美原、大棚部、棕宮、夏梅、広瀬、神庭第1、神庭第2、皆谷原

5) 事業手法の選定結果

前項の1) 事業手法の選定方法で対象から除外した前計画の用途廃止対象の12団地78棟195戸を合わせて、本計画の事業手法を整理します。

事業手法の選定結果

名称	構造 階数	R5年現在		備考
		棟数	戸数	
大畑	木1	5	10	前計画に基づき用途廃止
平松	木1	5	7	前計画に基づき用途廃止
阿保	木1	2	2	前計画に基づき用途廃止
花ノ木	簡1	1	1	前計画に基づき用途廃止
坪ノ内	簡1	4	18	前計画に基づき用途廃止
宿東	簡1	3	13	前計画に基づき用途廃止
前原	簡1	11	50	前計画に基づき用途廃止
内出	木1	2	4	前計画に基づき用途廃止
辻原	簡1	9	40	前計画に基づき用途廃止
永田	簡2	18	100	本計画において用途廃止
新屋	簡2	9	50	本計画において用途廃止
中近	簡2	4	20	本計画において用途廃止
斉戸	耐3	1	12	当面維持管理
南ヶ丘	耐3	1	12	当面維持管理
柳田	耐4	1	16	維持管理
大畑北	耐5	3	60	維持管理
間ノ田	耐5	1	24	維持管理
井ノ尻	耐5	1	30	維持管理
久長	木1	11	11	前計画に基づき用途廃止
兎田	簡1	14	28	前計画に基づき用途廃止
和田	簡1	19	38	当面維持管理
美原	木1 簡1	15	30	当面維持管理
大棚部	木1	6	12	当面維持管理
椋宮	木1	3	6	当面維持管理
夏梅	木2	3	12	当面維持管理
広瀬	木2	5	10	当面維持管理
神岡	木1	11	11	前計画に基づき用途廃止
神庭第1	木1	3	6	当面維持管理
神庭第2	木2	3	6	当面維持管理
半縄	簡2	2	10	本計画において用途廃止
皆谷原	耐3	2	24	当面維持管理
白久	耐4	1	20	改善し、当面維持管理
合計		179棟	693戸	

計画期間における事業手法の決定

項目	1～5 年目	6～10 年目
市営住宅管理戸数	693	693
新規整備事業予定戸数	0	0
維持管理予定戸数	318	318
うち計画修繕対応*戸数	110	86
うち改善事業予定戸数	40	64
個別改善事業予定戸数	40	64
全面的改善事業予定戸数	0	0
うちその他戸数	168	168
建替事業予定戸数	0	0
用途廃止予定戸数	375	

※1～5 年目：大畑北住宅 A 棟、B 棟の改善事業を実施。

※6～10 年目：大畑北住宅 B 棟、C 棟と間ノ田住宅の改善事業を実施。

※用途廃止に伴う住棟の除却は、入居者の退去状況に応じて、行うものとします。

事業手法の内訳

名称	構造階数	建設年度	経過年数	R5 年現在		備考
				棟数	戸数	
大畑	木 1	S26～27	72～71	5	10	用途廃止
平松	木 1	S28	70	5	7	用途廃止
阿保	木 1	S29	69	2	2	用途廃止
花ノ木	簡 1	S32	66	1	1	用途廃止
坪ノ内	簡 1	S33	65	4	18	用途廃止
宿東	簡 1	S34～35	64～63	3	13	用途廃止
前原	簡 1	S36～37	62～61	11	50	用途廃止
内出	木 1	S38	60	2	4	用途廃止
辻原	簡 1	S41、S43	57、55	9	40	用途廃止
永田	簡 2	S44～45	54～53	18	100	用途廃止
新屋	簡 2	S46	52	9	50	用途廃止
中近	簡 2	S48	50	4	20	用途廃止
齊戸	耐 3	S57	41	1	12	現状維持
南ヶ丘	耐 3	S58	40	1	12	現状維持
柳田	耐 4	H5	30	1	16	計画修繕対応
大畑北	耐 5	H7、H9	28、26	3	60	個別改善事業
間ノ田	耐 5	H11	24	1	24	個別改善事業
井ノ尻	耐 5	H13	22	1	30	計画修繕対応
久長	木 1	S45～46	53～52	11	11	用途廃止
兎田	簡 1	S47、S50～51	51、48～47	14	28	用途廃止
和田	簡 1	S53～56	45～42	19	38	現状維持
美原	木 1 簡 1	S57～58、S61	41～40、37	15	30	現状維持
大棚部	木 1	H7	28	6	12	現状維持
椋宮	木 1	H15	20	3	6	現状維持
夏梅	木 2	H20	15	3	12	現状維持
広瀬	木 2	H5	30	5	10	現状維持
神岡	木 1	S46	52	11	11	用途廃止
神庭第 1	木 1	S63	35	3	6	現状維持
神庭第 2	木 2	H9	26	3	6	現状維持
半縄	簡 2	S47	51	2	10	用途廃止
皆谷原	耐 3	H2	33	2	24	現状維持
白久	耐 4	H10	25	1	20	計画修繕対応
合計				179 棟	693 戸	

※現状維持は上記表の「うちその他戸数」に該当します。

第5章 点検の実施方針

1 点検の実施方針

1) 基本的な方針

法定点検については、引き続き法令（建築基準法第12条による。以下「法定点検」）に基づき適切に実施します。

また、全ての住棟を対象に年に1度程度、「公営住宅等日常点検マニュアル（平成28年8月 国土交通省住宅局住宅総合整備課）」に記載の「日常点検」に則り住棟の点検を実施することとし、定期点検と合わせた実施や計画修繕前の実施など効率的に行います。

2) 点検実施の体制等

日常点検は、担当者が目視で行える範囲の内容とし、備品の携帯や車両の運転、安全性を考慮し、複数人数で実施します。

日常点検を行う際には、前回点検時の所見を事前に確認し、劣化の進行程度、既に修繕済みの箇所について経過を重点的に点検できるようにします。

2 点検の対象部位と点検項目

年に1度の日常点検は、「公営住宅等日常点検マニュアル」を踏まえ、以下の対象部位別の日常点検項目一覧に従い実施します。

また、屋上点検に併せて、屋上清掃を行います。ルーフトレンの排水詰まり解消など、適切に排水できる環境を整えることで漏水などによる住棟の傷みを軽減していきます。

日常点検項目一覧

		点検部位	点検項目	法定点検対象
建築物	敷地及び地盤	ア) 地盤	・地盤沈下等による不陸、傾斜等の状況	●
		イ) 敷地	・敷地内の排水の状況	●
		ウ) 敷地内の通路	・敷地内の通路の支障物の状況	●
		エ) 塀	・組積造の塀又は補強コンクリートブロック造の塀等の劣化及び損傷の状況	●
			・金属フェンス等の劣化及び損傷の状況	
		オ) 擁壁	・擁壁の劣化及び損傷の状況	●
			・擁壁の水抜きパイプの維持保全の状況	●
		カ) 屋外工作物	・遊具、ベンチ等の劣化及び損傷の状況	
		キ) 屋外電気設備	・外灯の不具合、劣化及び損傷の状況	
		ク) 通路・車路	・平面駐車場の劣化及び損傷の状況	
	・車路・歩道、スロープ、屋外階段の劣化及び損傷の状況			
	ケ) 付属施設	・自転車置場、ゴミ集積所等の劣化及び損傷の状況		
	建築物の外部	ア) 基礎	・基礎の沈下等の状況	●
			・基礎の劣化及び損傷の状況	●
		イ) 土台	・土台の沈下等の状況	●
			・土台の劣化及び損傷の状況	●
		ウ) 外壁（躯体等）	・木造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	●
			・補強コンクリートブロック造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	●
			・P C a 鉄筋コンクリート造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	
			・鉄筋コンクリート造及び鉄骨鉄筋コンクリート造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	●
		エ) 外壁（外装仕上げ材等）	・塗り仕上げ、タイル、石貼り等（乾式工法によるものを除く。）、モルタル等の劣化及び損傷の状況	● (塗り仕上げを除く)
			・金属系パネルの劣化及び損傷の状況	●
			・コンクリート系パネルの劣化及び損傷の状況	●
			・窯業系サイディングの劣化及び損傷の状況	
		オ) 外壁（窓サッシ等）	・シーリングの劣化及び損傷の状況	
	・サッシ等の劣化及び損傷の状況		●	
	カ) 建具	・共用部ドア、住戸玄関ドアの劣化及び損傷の状況		
		・シャッター（防火シャッター含む）、メーターボックス扉、パイプスペース扉等の枠及び建具の劣化及び損傷の状況		
	キ) 金物類	・落下防護庇の劣化及び損傷の状況		
・集合郵便受、掲示板等、室名札の劣化及び損傷の状況				
建築物	び 屋上根及	ア) 屋上面、屋上回り	・屋上面の劣化及び損傷の状況	●
		イ) 屋根	・雨樋の劣化及び損傷の状況	
	避難施設等	ア) 廊下（共用廊下）	・物品の放置の状況	●
			・手すりの劣化及び損傷の状況	
			・床の劣化及び損傷の状況	
			・壁・柱・梁の劣化及び損傷の状況	
		イ) 出入口	・天井・軒裏の劣化及び損傷の状況	
			・物品の放置の状況	●
		ウ) バルコニー	・手すり等劣化及び損傷の状況	●
			・物品の放置の状況	●
	・隔て板、物干し金物等の劣化及び損傷の状況			
	・床・壁・柱・梁・天井の劣化及び損傷の状況			
	エ) 階段	・物品の放置の状況	●	
		・階段各部の劣化及び損傷の状況	●	
建築設備	給排水施設及び	ア) 飲料用配管及び排水配管（隠蔽部分及び埋設部分を除く）	・配管の腐食及び漏水の状況	●
		イ) 給水タンク等、給水ポンプ	・給水タンク等の腐食及び漏水の状況	●
		ウ) 排水設備（隠蔽部分及び埋設部分を除く）	・屋内雑排水管、汚水管、雨水管の腐食及び漏水の状況	

第6章 計画修繕の実施方針

事業手法の選定において、引き続き維持管理を予定する住宅を対象として、必要な計画修繕等の実施方針を設定します。

1 計画修繕の基本方針

建物を長期にわたって良好に維持管理するためには、建物の内外装・設備等の経年劣化に応じて、修繕周期等を参考にしながら、適時適切な修繕を実施していくことが重要となります。計画修繕の実施にあたり、実際の計画時には対象住棟の劣化の状況を十分に調査したうえで、修繕内容やレベルを判断して修繕費用の抑制に努めるとともに、各年度の修繕住棟数の平準化を図るための調整を行うこととします。

2 修繕項目と周期

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することが重要であり、以下に示す修繕の項目と周期を参照し、住棟の劣化状況を考慮の上、修繕を実施していきます。（主要な修繕項目を抜粋記載）

公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）(H28.8) (1/3)

	推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	推定する修繕工事の仕様
屋根防水	①屋上防水（保護防水）	屋上、塔屋、ルーフバルコニー	補修	12年	伸縮目地の打替、保護コンクリート部分補修
			修繕	24年	下地調整のうえ露出防水（かぶせ方式）
	②屋上防水（露出防水）	屋上、塔屋	修繕	12年	塗膜防水のうえ保護塗装（かぶせ方式）
			撤去新設	24年	既存防水層全面撤去のうえ下地調整、露出アスファルト防水等
③傾斜屋根	屋根	補修	12年	下地調整のうえ保護塗装	
		撤去葺替	24年	既存屋根材を全面撤去のうえ下地補修、葺替	
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	高圧洗浄のうえ下地調整、塗膜防水等	
床防水	①バルコニー床防水	バルコニーの床（側溝、巾木を含む）	修繕	18年	高圧洗浄のうえ下地調整、塗膜防水等
	②開放廊下・階段等床防水	開放廊下・階段の床（側溝、巾木を含む）	修繕	18年	高圧洗浄のうえ下地調整、塗膜防水等
外壁塗装等	①コンクリート補修	外壁、屋根、床、手すり壁、軒天（上げ裏）、庇等（コンクリート、モルタル部分）	補修	18年	ひび割れ、浮き、欠損、鉄筋の発錆、モルタルの浮き等の補修
	②外壁塗装	外壁、手すり壁等	塗替	18年	高圧洗浄のうえ下地処理、仕上げ塗材塗り等
	③軒天塗装	開放廊下・階段、バルコニー等の軒天（上げ裏）部分	塗替	18年	高圧洗浄のうえ下地処理、仕上げ塗材塗り等
	④タイル張補修	外壁・手すり壁等	補修	18年	欠損、浮き、剥離、ひび割れの補修、洗浄
	⑤シーリング	外壁目地、建具回り、スリーブ回り、部材接合部等	打替	18年	既存シーリング材を全面撤去のうえ下地処理、打替
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	下地処理のうえ塗装
		（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	下地処理のうえ塗装
		屋外鉄骨階段、自転車置場、遊具、フェンス	塗替	6年	下地処理のうえ塗装
	②鉄部塗装（非雨掛かり部分）	（鋼製）住戸玄関ドア	塗替	6年	下地処理のうえ塗装
		（鋼製）共用部分ドア、メーター、ボックス扉、手すり、照明器具、設備機器、配電盤類、屋内消火栓箱等	塗替	6年	下地処理のうえ塗装
③非鉄部塗装	（アルミ製・ステンレス製等）サッシ、面格子、ドア、手すり、避難ハッチ、換気口等	清掃	18年	洗浄のうえコーティング	
	（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	下地処理のうえ塗装	

公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（H28.8）（2/3）

	推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	推定する修繕工事の仕様
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
			取替	36年	撤去又はかぶせ工法
		窓サッシ、面格子、網戸、シャッター	点検調整	12年	動作点検、金物（戸車、クレセント、ピート等）の取替等
			取替	36年	撤去又はかぶせ工法
	②手すり	開放廊下・階段、バルコニーの手すり、防風スクリーン	取替	36年	全部撤去のうえアルミ製手すりに取替
	③屋外鉄骨階段	屋外鉄骨階段	補修 取替	12年 36年	点検、腐食部板金溶接補修、踏板交換等 全部撤去のうえ取替
	④金物類 （集合郵便受等）	集合郵便受、掲示板、宅配ロッカー等	取替	24年	取替
笠木、架台、マンホール蓋、階段、ノンスリップ、避難ハッチ、タラップ、排水金物、室名札、立て樋・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	
屋上フェンス等		取替	36年	全部撤去のうえアルミ製フェンスに取替	
⑤金物類 （メーターボックス扉等）	メーターボックスの扉、パイプスペースの扉等	取替	36年	撤去又はかぶせ工法	
共用内部	①共用内部	管理員室、集会室、内部廊下、内部階段等の壁、床、天井	張替 塗替	12年	床・壁・天井の塗替、張替等
		エントランスホール、エレベーターホールの壁、床、天井	張替 塗替	12年	床・壁・天井の塗替等
給水設備	①給水管	共用給水立て管 専用給水枝管	取替	20年	硬質塩化ビニル管 亜鉛メッキ鋼管
			取替	35年	硬質塩化ビニルライニング鋼管 （コア継手）
			取替	40年	ステンレス鋼管
	水道メーター	取替	8年	支給品	
	②貯水槽	受水槽、高置水槽	取替	25年	FRP製
③給水ポンプ	揚水ポンプ、加圧給水ポンプ、直結増圧ポンプ	補修	8年	オーバーホール	
		取替	15年		
排水設備	①雑排水管（屋内）	共用雑排水立て管 専用雑排水枝管	取替	20年	配管用炭素鋼鋼管
			取替	30年	タールエポキシ塗装鋼管 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
	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
			取替	50年	鋳鉄管
	③排水管（屋外）	屋外排水管	取替	25年	排水用硬質塩化ビニル管
			取替	30年	ヒューム管
	④雨水樋	立て樋	取替	30年	硬質塩化ビニル管
⑤排水ポンプ	排水ポンプ	補修	8年	オーバーホール	
		取替	15年		
ガス設備	①ガス管（屋内）	ガス管	取替	30年	配管用炭素鋼鋼管
		ガスメーター	取替	10年	
	②ガス管（屋外）		取替	20年	配管用炭素鋼鋼管
			取替	50年	被覆鋼管 ポリエチレン管

公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（H28.8）（3/3）

	推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	推定する修繕工事の仕様
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	
	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	
電灯設備	①電灯設備	共用廊下・エントランスホール等の照明器具、配線器具、非常照明、避難口・通路誘導灯、外灯等	取替	15年	
		非常用照明器具内蔵蓄電池	取替	4年～6年	
	②配電盤類	配電盤・プルボックス等	取替	30年	
	③幹線設備	引込開閉器、幹線（電灯、動力）等	取替	30年	
	④避雷針設備	避雷突針・ポール・支持金物・導線・接地極等	取替	40年	
⑤自家発電設備	発電設備	取替	30年		
情報・通信設備	①情報・通信設備	電話配電盤（MDF）、中間端子盤（IDF）等	取替	30年	
	②テレビ共聴設備	アンテナ、増幅器、分配機等 ※同軸ケーブルを除く	取替	15年	
	③光ケーブル配線設備	住棟内ネットワーク	取替	15年	
	④インターホン設備	インターホン設備、オートロック設備、住宅情報盤、防犯設備、配線等	取替	15年	
消防用設備	①屋内消火栓設備	消火栓ポンプ、消火管、ホース類、屋内消火栓箱等	取替	25年	
	②自動火災報知設備	感知器、発信器、表示灯、音響装置、中継器、受信機等	取替	20年	
	③連結送水管設備	送水口、放水口、消火管、消火隊専用栓箱等	取替	25年	
昇降機設備	①昇降機	カゴ内装、扉、三方枠等	補修	15年	
		全構成機器	取替	30年	
立体駐車場設備	①自走式駐車場	プレハブ造（鉄骨造+ALC）	補修	10年	鉄部塗装、車止め等の取替
			建替	30年	全部撤去のうえ建替
	②機械式駐車場	2段方式、多段方式（昇降式、横行昇降式、ビット式）、垂直循環方式等	補修	5年	鉄部塗装、部品交換
			建替	20年	撤去、新設
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	
		困障（塀、フェンス等）、サイン（案内板）、遊具、ベンチ等	取替	20年	
		埋設排水管、排水樹等 ※埋設給水管を除く	取替	20年	
	②附属施設	自転車置場、ゴミ集積所	取替	20年	
		植栽	整備	20年	
仮設工事	①共通仮設		仮設	18年	仮設事務所、資材置場等
	②直接仮設		仮設	18年	枠組足場、養生シート等
専用部分	①住設機器	浴室ユニット	取替	25年	
		分電盤	取替	15年	
	②設備機器	給湯・暖房器、バランス釜	取替	15年	
		換気扇	取替	20年	

第7章 改善事業の実施方針

1 改善事業の実施方針

計画期間内に実施する改善事業は、以下の方針に基づき実施します。

改善事業に当たっては、以下の方針により住棟の状況に応じて改善整備の必要性や効果等を総合的に判断し、実施を検討します。

改善事業のタイプ

①居住性向上型	<p>引き続き活用を図る住宅について、住戸・住棟設備の機能向上を行い、居住性を向上させます。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・開口部の更新（アルミサッシ等） ・住戸内の改善 など
②福祉対応型	<p>引き続き活用を図る住宅について、高齢者等が安心して居住できるよう、住戸内、共用部、屋外のバリアフリー化を進めます。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住戸内部、共用部の段差解消 ・浴室、トイレの高齢者対応 など
③安全性確保型	<p>引き続き活用を図る住宅について、耐震性の確保をはじめ、非常時に円滑に避難できるよう避難設備や経路の整備・確保を行うとともに、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います。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・耐震性の確保 ・防犯、事故防止に配慮した設備・建物部品の設置 など
④長寿命化型	<p>一定の居住性や安全性等が確保され長期的な活用を図るべき住棟において、耐久性の向上や躯体の劣化の低減、維持管理の容易性向上の観点から予防保全的な改善を行います。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・屋上防水、外壁塗装等による住棟の耐久性向上 ・給水設備、排水設備、ガス設備の耐久性向上 など
⑤脱炭素社会対応型	<p>住宅・建築物におけるカーボンニュートラルの実現をめざして、断熱化等の省エネルギー化に資する改善を行います。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・屋上や外壁等の断熱改善 ・窓改善（断熱） ・再生エネルギー設備設置改善 など
⑥子育て世帯支援型※	<p>子育て世帯の優先入居を行うための設備等の改善を行います。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・バルコニーの転落防止対策などの安全性の確保 ・衝撃吸収性のある床の仕上げ材への改修などの遮音性の確保 ・広い浴槽の設置など水回りの更新 ・老朽化した畳からフローリングへの張り替え ・子どもの様子を見守りながら家事を行えるよう、広いLDKへの間取りの変更 ・住戸間の界壁を除却して2戸を1戸にするなど、子育て世帯（特に多子世帯）に適した広さを有する住戸への変更 など

※⑥「子育て世帯支援型」は令和5年12月26日の国土交通省住宅局からの通達より、令和5年度補正予算で拡充（創設）された個別改善事業。

公営住宅等ストック総合改善事業の対象項目例示（策定指針）

	住戸改善	共用部分改善	屋外・外構改善
① 居住性向上型	<ul style="list-style-type: none"> ・間取りの改修 ・給湯設備の設置 ・電気容量のアップ 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・給水方式の変更 ・地上デジタル放送対応 (当該建物に起因する電波障害対策の既設共聴アンテナ等改修含む) ・交流スペースの設置 ・宅配ボックスの設置 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・雨水貯留施設の設置 ・地上デジタル放送対応 (当該建物に起因する電波障害対策の既設共聴アンテナ等改修含む) ・集会所の増改築・追加整備 ・児童遊園の整備 ・交流スペースの設置 ・排水処理施設の整備 等
② 福祉対応型	<ul style="list-style-type: none"> ・住戸内部の段差解消 ・浴室、便所等への手すりの設置 ・浴槽、便器の高齢者対応 ・高齢者対応建具 ・流し台、洗面台更新 ・グループホームへの改良 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・廊下、階段の手すり設置 ・中層EVの設置・機能向上 ・段差の解消 ・視覚障害者誘導用ブロック等の設置 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・屋外階段、集会所の便所・玄関への手すりの設置 ・屋外通路等の幅員確保 ・スロープの設置 ・電線の地中化 等
③ 安全性確保型	<ul style="list-style-type: none"> ・台所壁の不燃化 ・避難経路の確保 ・住宅用防災警報器等の設置^{※1} ・アスベストの除去等 ・ピッキングが困難な構造の玄関扉の錠、補助錠の設置、破壊が困難なガラスへの取替、防犯上有効な箇所への面格子等の防犯建物部品の設置^{※3} ・防災・減災対策^{※4} 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・耐震改修^{※2} ・外壁落下防止改修 ・バルコニーの手すりのアルミ化 ・防火区画 ・避難設備の設置 ・アスベストの除去等 ・EVかご内の防犯カメラ設置^{※3}、防災キャビネット設置^{※5} ・EV地震時管制運転装置、戸開走行保護装置の設置又は主要機器耐震補強措置の実施 ・防災・減災対策^{※4} 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・屋外消火栓設置 ・集会所の外壁落下防止改修 ・避難経路となる屋外通路等の整備 ・屋外通路等の照明設備の照度確保^{※3} ・ガス管の耐震性・耐食性向上 ・防犯上有効な塀、柵、垣、植栽の設置^{※3} ・防災・減災対策^{※4} 等
④ 長寿命化型	<ul style="list-style-type: none"> ・浴室の防水性向上に資する工事 ・内壁の耐久性向上に資する工事 ・配管の耐久性向上に資する工事 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・躯体・屋上・外壁・配管の耐久性向上 ・避難施設の耐久性向上 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・配管の耐久性・耐食性向上に資する工事 等
⑤ 脱炭素社会対応型	<ul style="list-style-type: none"> ・内壁・最上階の天井等の断熱 ・複層ガラス化、内窓の設置・交換 ・省エネルギー性能の高い設備への交換 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・断熱化対応（断熱強化） ・再生可能エネルギー導入（太陽光発電設備、蓄電池、太陽熱温水器の設置等） ・省エネルギー性能の高い設備への交換 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・集会所における省エネルギー性能の高い設備への交換 ・再生可能エネルギー導入（太陽光発電設備、蓄電池、太陽熱温水器の設置等） 等
⑥ 子育て世帯支援型	<ul style="list-style-type: none"> ・窓やバルコニーからの子どもの転落防止工事 ・子どもの転倒や衝突によるけが防止工事 ・子どもの見守りがしやすい間取り等への改修 ・壁、床、開口部の遮音性能の向上に資する改修 ・壁、床、天井の防汚仕上げへの変更 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・廊下や階段からの子どもの転落防止工事 ・子どもの転倒や衝突によるけが防止工事 ・キッズスペースの設置 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・キッズスペースの設置 等

※1 公営住宅への住宅用防災警報器等の設置は「住宅用防災警報器及び住宅用防災報知設備の設置について（通知）（平成17年9月16日国住備第50号）」を参照。また、単なる更新は補助対象とならないことに注意。

※2 公営住宅の耐震改修は「公営住宅等の耐震化の推進について（平成18年4月28日国住備第31号）」を参照。

※3 公営住宅の防犯性向上は「共同住宅に係る防犯上の留意事項及び防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針について（平成13年3月23日国住備発第110号）」を参照。

※4 公営住宅の防災・減災対策は「公営住宅における安全対策の推進について」（令和3年2月8日国住備第119号）を参照。

※5 公営住宅の地震対策は、「公共建築物におけるエレベーターの地震対策の実施について」（平成31年4月2日国住指第4294号）を参照。

2 住宅別住棟別個別改善計画

本計画期間内で実施する個別改善事業は、限られた予算を効率的かつ効果的に活用することを目的に耐火構造の集合住宅を対象に行います。住棟の残り使用年数やこれまでの修繕工事状況、劣化状況などを検討した結果、大畑北住宅と間ノ田住宅を対象に、住棟の耐久性向上などを図る④長寿命化型の改善事業を実施することにしました。

■大畑北住宅A棟

大畑北住宅A棟は、建設から28年が経過し、令和37年に目標使用年数を迎えます。

住棟構造は耐火構造であり、目標使用年数を迎えるまでに30年以上活用できる住棟です。

また、住棟調査の結果、屋根の排水不良などが著しいことから、漏水対策として、優先して改善事業を実施します。

令和7年に設計、令和8年から令和9年の2カ年で、住棟の改善事業を実施します。令和8年は、給排水設備、ガス管の更新、給湯器、電気設備改修、令和9年は、屋上・外壁等の改善工事を実施します。

■大畑北住宅B棟

大畑北住宅B棟は、建設から28年が経過し、令和37年に目標使用年数を迎えます。

住棟構造は耐火構造であり、目標使用年数を迎えるまでに30年以上活用できる住棟です。

また、住棟調査の結果、屋根の排水不良などが著しいことから、漏水対策として、優先して改善事業を実施します。

令和9年に設計、令和10年から令和11年の2カ年で、住棟の改善事業を実施します。令和10年は、給排水設備、ガス管の更新、給湯器、電気設備改修、令和11年は、屋上・外壁等の改善工事を実施します。

■大畑北住宅C棟

大畑北住宅C棟は、建設から26年が経過し、令和39年に目標使用年数を迎えます。

住棟構造は耐火構造であり、目標使用年数を迎えるまでに30年以上活用できる住棟です。

また、住棟調査の結果、屋根の排水不良などが著しいことから、漏水対策として、優先して改善事業を実施します。

令和11年に設計、令和12年から令和13年の2カ年で、住棟の改善事業を実施します。令和12年は、給排水設備、ガス管の更新、給湯器、電気設備改修、令和13年は、屋上・外壁等の改善工事を実施します。

■間ノ田住宅

間ノ田住宅は、建設から24年が経過し、令和41年に目標使用年数を迎えます。

住棟構造は耐火構造であり、目標使用年数を迎えるまでに30年以上活用できる住棟です。

また、住棟調査の結果、屋根の排水不良などが著しいことから、漏水対策として、優先して改善事業を実施します。

令和13年に設計、令和14年から令和15年の2カ年で、住棟の改善事業を実施します。令和14年は、給排水設備、ガス管の更新、給湯器、電気設備改修、令和15年は、屋上・外壁等の改善工事を実施します。

第8章 建替事業等の実施方針

1 建替事業の方針

本計画期間内での建替事業は予定していませんが、次期計画期間内（令和16年から令和25年）において、斉戸、南ヶ丘、和田、美原の4団地36棟92戸が目標使用年数を経過します。

これを受け、次期計画を策定する際は、予想される人口減少や入居状況などを踏まえるとともに、居住を誘導する適切な場所を選定し、住棟の集約建替等を検討します。

なお、集約建替の検討の際は、民間活力を導入したPPP/PFI手法による整備とともに、セーフティネット*住宅*による住宅供給の検討なども行うものとします。

2 用途廃止の方針

前計画において、用途廃止と設定し、現在も活用している12団地78棟195戸は、本計画においても引き続き「用途廃止」とし、さらに、本計画で用途廃止と設定した永田、新屋、中近、半縄の4団地33棟180戸を合わせて、16団地111棟375戸を用途廃止とします。

なお、住棟の除却は、入居者の退去状況に応じて、随時行うものとします。

用途廃止の対象団地（棟別）

地区	名称	種別	建設年度	構造階数	棟数	戸数
秩父	大畑	公営	S26～27	木1	5	10
	平松	公営	S28	木1	5	7
	阿保	公営	S29	木1	2	2
	花ノ木	公営	S32	簡1	1	1
	坪ノ内	公営	S33	簡1	4	18
	宿東	公営	S34～35	簡1	3	13
	前原	公営	S36～37	簡1	11	50
	内出	公営	S38	木1	2	4
	辻原	公営	S41、S43	簡1	9	40
	永田	公営	S44～45	簡2	18	100
	新屋	公営	S46	簡2	9	50
吉田	中近	公営	S48	簡2	4	20
	久長	公営	S45～46	木1	11	11
大滝	兎田	公営	S47、 S50～51	簡1	14	28
	神岡	公営	S46	木1	11	11
荒川	半縄	公営	S47	簡2	2	10
合計	16団地				111	375

第9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

以下に計画期間内の改善事業スケジュールを示します。

改善事業のスケジュール

項目	R6年	R7年	R8年	R9年	R10年
	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年
大畑北住宅A棟		設計	工事①	工事②	
大畑北住宅B棟				設計	工事①
大畑北住宅C棟					
間ノ田住宅					

項目	R11年	R12年	R13年	R14年	R15年
	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年
大畑北住宅A棟					
大畑北住宅B棟	工事②				
大畑北住宅C棟	設計	工事①	工事②		
間ノ田住宅			設計	工事①	工事②

※工事①：給排水設備、ガス管、給湯器、電気設備。

※工事②：屋上・外壁等。

改善事業費（円）

項目		大畑北住宅	間ノ田住宅
構造階数		耐5	耐5
設計		4,856,000	5,676,000
工事②	1. 屋上防水	3,310,800	3,972,960
	2. 床防水	1,793,400	2,152,080
	3. 外壁塗装等	10,404,400	12,112,320
	4. 鉄部塗装等	380,000	456,000
	5. 建具	2,956,000	3,547,200
	6. 金物類	760,000	912,000
	計	19,604,600	23,152,560
工事①	7. 給水管、給湯管	11,724,000	14,068,800
	8. 貯水槽	2,196,000	2,213,568
	9. 給水ポンプ	2,196,000	2,213,568
	10. 排水設備	3,342,000	4,010,400
	11. ガス設備	1,506,000	1,648,800
	12. 給湯器	5,022,000	6,026,400
	13. 共用灯	350,000	420,000
	14. 電力幹線・盤類	2,618,000	3,002,400
	計	28,954,000	33,603,936
工事合計	48,558,600	56,756,496	

※改善工事費は、公営住宅等長寿命化計画策定指針の戸当たり単価を使用しています。

※設計費は、工事合計の10%として算出しました。

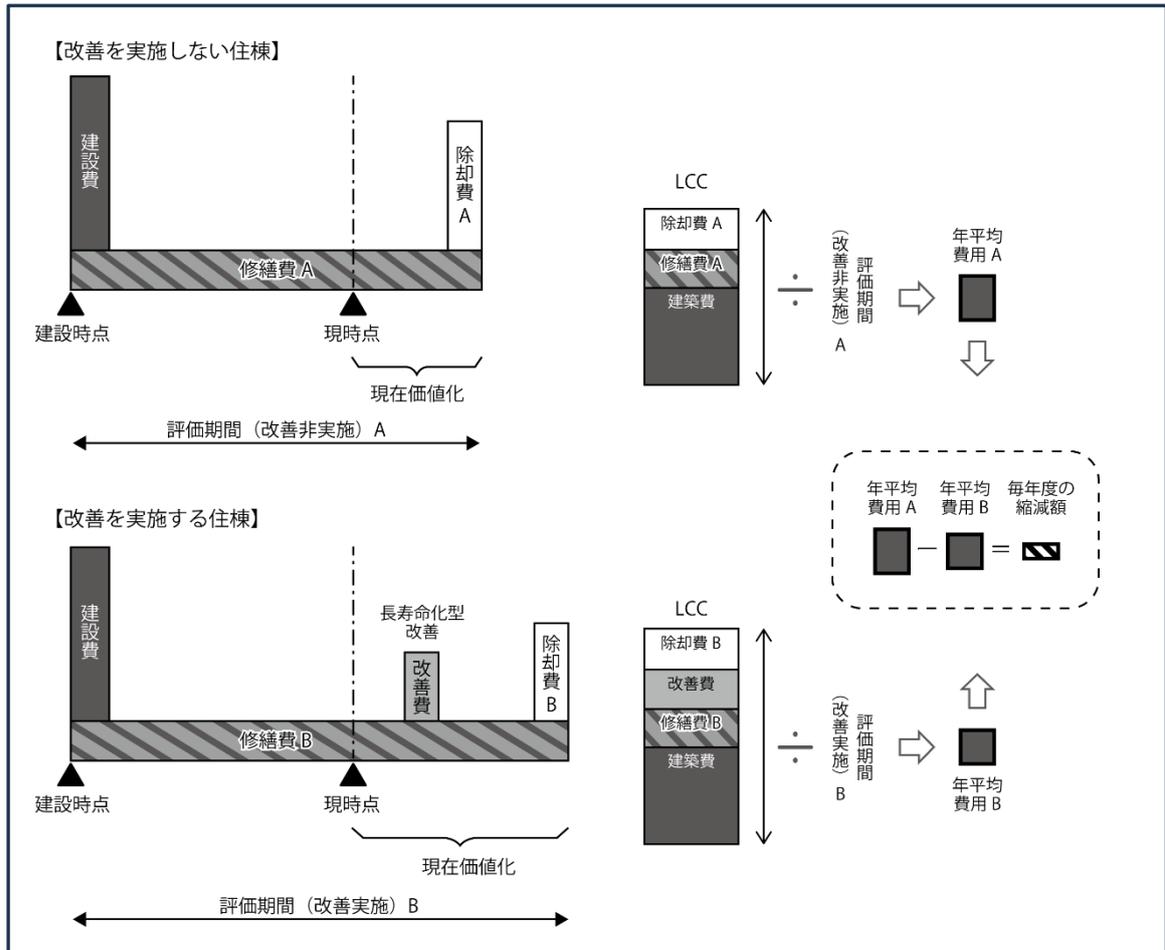
第10章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

1 ライフサイクルコストとその縮減効果算出の考え方

維持管理を継続する住棟について、住棟ごとの建設・改善・修繕・除却に要する経費を考慮したライフサイクルコスト（LCC）及びその縮減効果の算出を行い、同事業を実施することによる効果を把握します。

なお、LCCの算出については、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」（国土交通省平成28年8月）で示された方法及び「ライフサイクルコスト算定プログラム」*を用います。

ライフサイクルコストの算出イメージ



$$\textcircled{1} \text{ 1棟のLCC縮減効果} = \text{LCC(計画前)} - \text{LCC(計画後)}$$

(単位：千円/棟・年)

$$\textcircled{2} \text{ LCC(計画前)} = \frac{\text{(建設費+修繕費+除却費)}^{\text{※1}}}{\text{評価期間(改善非実施)}}$$

(単位：千円/棟・年)

※1：(建設費+修繕費+除却費)は公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業(LCC算定対象)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。
- ・修繕費：建設後、評価期間(改善非実施)末までに実施した修繕工事費(※2)。
- ・除却費：評価期間(改善非実施)末に実施する除却工事費(※2)。
- ・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。

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

$$\textcircled{3} \text{ LCC(計画後)} = \frac{\text{(建設費+改善費+修繕費+除却費)}^{\text{※3}}}{\text{評価期間(改善実施)}}$$

(単位：千円/棟・年)

※3：(建設費+改善費+修繕費+除却費)は公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業(LCC算定対象)及び公営住宅等長寿命化計画の計画期間以後に想定される改善事業(LCC算定対象)を実施する場合に想定される管理期間(目標管理期間)に要するコスト。

- ・建設費：②の記載と同じ。
- ・改善費：公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業費及び公営住宅等長寿命化計画の計画期間以後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(※4)。
- ・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(※4)。
- ・除却費：評価期間(改善実施)末に実施する除却工事費(※4)。
- ・評価期間(改善実施)：公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業(LCC算定対象)及び公営住宅等長寿命化計画の計画期間以後に想定される改善事業(LCC算定対象)を実施する場合に想定される管理期間(目標管理期間)。

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

2 長寿命化型改善の実施によるライフサイクルコストとその縮減効果の算出

本計画期間内で改善事業を実施する2団地4棟を対象に、屋上や外壁などの防水工事や給排水設備、ガス管の更新、電気設備改修などの長寿命化型改善事業を実施する場合と実施しない場合のライフサイクルコストを算出して比較することで、その事業効果を確認します。

長寿命化型改善事業を実施せずに50年間で建替えを行う場合と、改善事業を実施して60年間活用する場合は、戸当たりにして年間6万円程度の縮減効果となり、4棟の合計では年間約500万円の縮減が期待できます。

部位別改善単価

項目	単価（円/戸）
屋上防水	165,540
床防水	89,670
外壁塗装等	520,220
鉄部塗装等	19,000
建具（玄関ドア、MB扉）	147,800
給水管、給湯管	586,200
貯水槽	109,800
給水ポンプ	109,800
排水設備	167,100
ガス設備	75,300
給湯器	251,100
共用灯	17,500
電力幹線・盤類	130,900
合計	2,389,930

※公営住宅等長寿命化計画策定指針の戸当たり単価。

ライフサイクルコスト縮減効果

名称	構造	建設年度	戸数	計画前LCC 【50年間】 （円/戸・年）	計画後LCC 【60年間】 （円/戸・年）	年平均縮減額 （円/戸・年）	棟当たりの 年平均縮減額 （円/棟・年）
大畑北住宅A棟	耐5	H7	20	402,867	344,689	58,177	1,163,550
大畑北住宅B棟	耐5	H7	20	402,867	344,604	58,263	1,165,253
大畑北住宅C棟	耐5	H9	20	407,512	347,251	60,261	1,205,223
間ノ田住宅	耐5	H11	24	420,632	355,932	64,700	1,552,807
合計							5,086,833

※ライフサイクルコスト算定プログラムを用いて算出しているため、端数処理が合わない場合があります。

- あ 著しい困窮年収水準未満の世帯数 …… 国土技術政策総合研究所の公開する「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」において、著しい困窮年収水準未満の世帯は、収入別世帯（収入分位*）の第1分位（月額104,000円以下）の世帯に公営住宅の家賃算定における各地方公共団体の「市町村立地係数*」などを乗じて算出された世帯数をいいます。
- か 個別改善事業 …… 居住性向上型、福祉対応型、安全性確保型、長寿命化型、脱炭素社会対応型、子育て世帯支援型のうち、該当する改善メニューを選択し実施する事業です。
- 簡易耐火構造 …… 建物の壁、柱、床、梁、などの主要構造部が、準耐火構造*と同等の準耐火性能を有するための技術的基準に適合し、かつ、延焼の恐れのある開口部（窓やドア）に防火戸など、火災を遮る設備を有する建築物をいいます。
- 計画修繕対応 …… 住宅の効用を維持するために計画的に行う修繕（修繕周期に基づき実施）のみ実施するものです。
- 公営住宅 …… 都道府県や市区町村などの地方公共団体が建築し、低所得者向けに割安な家賃で提供している公的賃貸住宅のことです。
- 公営住宅ストック …… 市営住宅においては、管理する住棟戸数をいいます。
- 公営住宅等長寿命化計画 …… 公営住宅等の安全で快適な住まいを長期にわたって確保するための計画です。公営住宅等の状況や将来的な需要見通しを踏まえて、適切な点検、修繕、データ管理等を行い、効率的・効果的な団地別・住棟別の事業方法を選定します。予防保全的な維持管理や改善を計画的に推進し、ライフサイクルコストの縮減を目指します。国の補助事業に係る要件として策定が求められています。
- 公営住宅の入居資格世帯 …… 入居収入基準は、
・一般世帯：158,000円以下
・裁量世帯*：214,000円以下の世帯です。
- 高齢者世帯 …… 65歳以上の世帯員がいる世帯を高齢者世帯といいます。
- 国勢調査 …… 国内の人及び世帯の実態を把握し、各種行政施策その他の基礎資料を得ることを目的とする調査です。調査事項は、「世帯員に関する事項」と「世帯に関する事項」があり、令和2年国勢調査では、19項目について調査しました。
- 国土技術政策総合研究所（国総研） …… 国土交通省が所管する事業において、調査、試験、研究、開発などを行うことを目的に設置された社会資本整備に関する唯一の研究機関です。
- さ 裁量世帯 …… 公営住宅への入居収入基準の緩和が認められている世帯です。特に居住の安定を図る必要があると考えられる障害者や高齢者、未就学児がいる世帯が該当します。
- 市町村立地係数 …… 公営住宅の家賃算定に用いる市町村の立地条件の偏差を示す数値です。係数は、市町村の地価を勘案して、0.7以上1.6以下で定め、秩父市は0.7となっています。

さ	住宅確保要配慮者	……	<p>高齢者、低額所得者、子育て世帯、障害者、被災者等の住宅の確保に特に配慮を要する者を対象とします。</p> <p>国土交通省令で定められた範囲には、以下の者が含まれます。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・低額所得者（月収 15.8 万円（収入分位：第 4 分位 25%）以下） ・被災者（発災後 3 年以内） ・高齢者 ・障害者 ・子ども（高校生相当まで）を養育している者 ・住宅の確保に特に配慮を要するものとして国土交通省令で定める者
	住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム	……	<p>国総研が開発・配布する推計支援プログラムで、公営住宅等長寿命化計画策定に係る将来のストック量（ストックの管理目標戸数）を見定めるための中長期的な観点から公営住宅等の需要を把握するため、<u>国勢調査や住宅・土地統計調査*</u>などの統計資料を用いて要配慮者世帯数を推計します。</p>
	住宅・土地統計調査	……	<p>我が国の住宅とそこに居住する世帯の居住状況、世帯の保有する土地等の実態を把握し、その現状と推移を明らかにする統計調査で、5 年ごとに実施されます。この調査の結果は、住生活基本法に基づいて作成される住生活基本計画、土地利用計画などの諸施策の企画、立案、評価等の基礎資料として利用されています。</p>
	収入分位	……	<p>家賃算定基礎額の決定に必要な区分で、入居者の収入を第 1 分位の月額 104,000 円以下から第 8 分位の 259,001 円以上の 8 階級に区分します。</p>
	準耐火構造	……	<p>耐火構造より少し緩やかな基準となり、「通常の火災による延焼を抑制するために必要な構造」とされています。階数が低く、延床面積が小さめの建物に該当する基準です。構造部分により異なりますが、最長 1 時間、火災で部材の強度が弱まり建物が崩壊し、あるいは他に火災が広がらないことが求められます。</p>
	政策空家	……	<p>市営住宅の中で、すでに耐用年数（目標使用年数）を迎えた住宅または近いうちに耐用年数（目標使用年数）を迎える住宅などを対象に、建替えまたは用途廃止を決定するまでの間、空室が発生した場合でも入居募集を行わない住戸をいいます。</p>
	世帯数推計支援プログラム	……	<p>国総研が開発・配布する推計支援プログラムで、将来（30 年程度の中長期）の時点における世帯数等を国勢調査等の統計資料を用いて世帯数を推計します。</p>
	セーフティネット	……	<p>人々に安全や安心を提供するための仕組み（社会保障）をいいます。</p>
	セーフティネット住宅	……	<p>住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅です。賃貸住宅の賃貸人の方はセーフティネット登録住宅として、都道府県・政令市・中核市に賃貸住宅を登録することができます。都道府県等では、その登録された住宅の情報を、住宅確保要配慮者の方々等に広く提供します。</p>
た	耐火構造	……	<p>壁や床などが一定の耐火性能（通常の火災が終了するまでの間、建築物の倒壊、および延焼を防止するために必要な性能）を備えた構造のことをいいます。</p>

た	耐震基準	……	一定の強さの地震に耐えられるよう、建築基準法が定めた最低限クリアすべき基準です。
	都市計画区域	……	主に人口・土地利用、交通量、就業者数などの社会的条件を踏まえて、一体の都市として総合的に整備・開発・保全する区域のことです。
な		……	
は	バリアフリー	……	高齢者や障害者が社会生活を送るうえで、障壁（バリア）となるものを除去する考えであり、住宅では、段差などの物理的障壁の除去を意味します。
ま	木造（W）	……	建物の柱、梁、桁、小屋組み、壁などの構造体を木材でつくる建築物をいいます。
や		……	
ら	ライフサイクルコスト（LCC）	……	ライフサイクルコストは、住棟の建設費、改善費、修繕費、除却費の合計値からなり、公営住宅等長寿命化計画では、予防保全的な計画修繕等の計画的な実施により公営住宅等の長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減を目指します。
	ライフサイクルコスト算定プログラム	……	国土交通省が作成する公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）によるライフサイクルコストとその縮減効果を算出するプログラムです。
わ		……	

秩父市市営住宅等長寿命化計画

【策定：平成 26 年 3 月】

【改定：令和 6 年 3 月】

発 行 埼玉県秩父市

編 集 秩父市地域整備部建築住宅課

〒368-8686 埼玉県秩父市熊木町 8-15

T E L 0494-26-6869（直通）