

川根本町営住宅等長寿命化計画

令和4年3月

川根本町

目 次

1. 長寿命化計画の目的と計画期間	1
2. 公営住宅ストックの状況	2
3. 長寿命化に関する基本方針	25
4. 公営住宅等ストック活用手法の選定.....	28
5. 点検の実施方針	55
6. 建替事業の実施方針	57
7. 長寿命化のための修繕管理・改善事業の実施方針	58
8. 計画期間内に実施する建替及び修繕・改善事業	60
9. 長寿命化のための維持管理による効果	63

附属資料

1. 川根本町の住宅事情	70
2. 上位関連計画.....	77
3. 住宅入居者アンケート結果	82

1. 長寿命化計画の目的と計画期間

(1) 背景

- 現在、川根本町の公営住宅は 7 団地・104 戸であり、2017（平成 29）年度に策定された「第 2 次川根本町住宅総合計画」（基本計画期間：2017～2021）の方針に基づき、公営住宅の整備・管理が進められている。特に、近年の本町における公営住宅に関する施策は、低所得者層を中心とする住宅困窮層への低廉な住宅の供給という居住セーフティネットの充実と合わせて、若年層の定住促進（流出防止）のための環境整備という側面を強く意識した新設・建替えが行われてきた。
- 一方、公営住宅の中には、耐用年数の 1/2 を経過する住宅は 3 団地・40 戸（38.4%）あり、公的住宅に関する需要や厳しい財政状況等の的確な対応に努めながら、必要な建替事業や改善事業を効率的かつ円滑に進めていくことが求められている。
- また、入居者の高齢化の進展、障害者世帯の受け入れの拡大、地域社会との共生など、公営住宅の機能や居住環境の質的向上に関して多様化するニーズに適切に対応していくとともに、定住促進、子育て支援、産業振興、保健・医療・福祉の充実など、地域のまちづくりを総合的・包括的に捉えながら、公営住宅の整備やシステムの構築を進めていくことが重要となっている。

(2) 目的

- 既存ストックを有効に活用できるよう、修繕、改善、建替え等の活用手法を定めるとともに、予防保全を重視した維持管理の取り組みを明らかとし、長寿命化による更新コスト（ライフサイクルコスト）の縮減と財政負担の平準化を図ることを目的とする。

(3) 計画期間

- 計画期間は 10 年間とする。 【令和 4（2022）年度から 13（2031）年度まで】
- 社会情勢の変化、事業の進捗状況、定期点検の結果等に応じて、概ね 5 年を目安に適宜見直しを図る。
- 計画期間における住棟ごとの具体的な改善事業の位置づけのほか、公営住宅ストックをより計画的・合理的に保全・活用していく観点から、中長期スパン（20～30 年間）を見据えた方向性の整理についても留意する。

2. 公営住宅ストックの状況

本調査で扱う公営住宅データは、特記ない限り R2.8.1 現在とする。

(1) 公営住宅ストックの現状

① 公営住宅の位置



②団地別住棟の状況

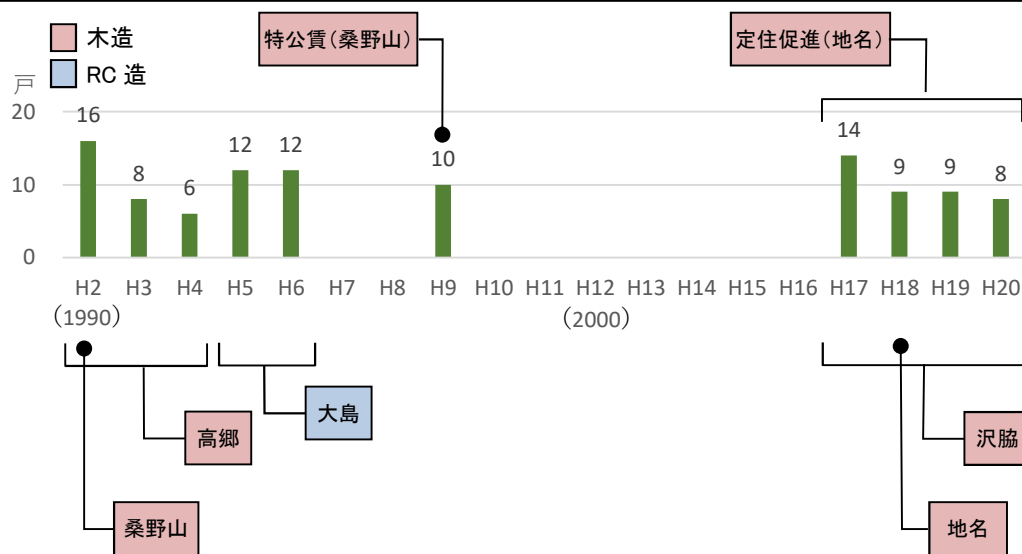
団地名	棟名	管理戸数	建設年度	経過年数	間取り	住戸面積（㎡）	敷地面積（㎡）	構造・階数	入居戸数	入居率	住宅総合計画
01.沢脇 （18戸）	北 1	2	H17	15	2DK	54.0	4,785	木造平屋	18	100%	維持保全
	北 2	2									
	北 3	2									
	北 4	2									
	北 5	2	H19	13	2DK	54.0					
	南 6	2									
	南 7	2									
	南 8	2	H20	12	3DK	74.7					
	南 9	2									
02.高郷 （20戸）	1	2	H2	30	3DK	74.7	8,427	木造 2 F	16	80%	維持保全
	2	2									
	3	2									
	4	2	H3	29							
	5	2									
	6	2									
	7	2									
	8	2	H4	28							
	9	2									
	10	2									
03.地名 （6戸）	1	2	H18	14	2DK	54.6	2,042	木造平屋	6	100%	維持保全
	2	2			3DK	68.3					
	3	2									
04.大島 （24戸）	A	12	H5	27	3DK	70.9	2,980	RC造 3 F	18	75%	維持保全
	B	12	H6	26							
05.桑野山 （10戸）	A	2	H2	30	3LDK	75.4	4,360	木造 2 F	9	90%	維持保全
	B	2									
	C	2									
	D	2									
	E	2									
合計		78							67	83%	

団地名	棟名	管理戸数	建設年度	経過年数	間取り	住戸面積（㎡）	敷地面積（㎡）	構造階数	入居戸数	入居率	住宅総合計画
06.特定公共 賃貸住宅 〔桑野山〕 （10戸）	F	2	H9	23	3LDK	80.2	4,671	木造 2 F	6	60%	維持保全
	G	2									
	H	2									
	I	2									
	J	2									

団地名	棟名	管理戸数	建設年度	経過年数	間取り	住戸面積（㎡）	敷地面積（㎡）	構造階数	入居戸数	入居率	住宅総合計画							
07.若者定住 促進住宅 〔地名〕 （16戸）	A1	4	H17	15	2LDK	71.5	4,200	木造 2 F	9	56%	維持保全							
	A2	3	H18	14														
	B1	3	H19	13														
	B2	2																
	C1	2	H20	12														
	C2	2																

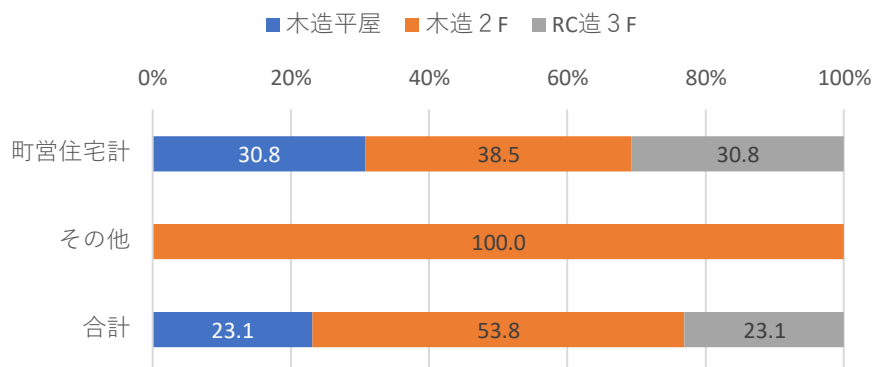
耐用年限を超えている棟は無く、青地は耐用年限半数超を示す。なお、耐用年限は中耐(RC造)70年、木造30年。
住宅総合計画とは、「川根本町住宅総合計画(H21.3作成)」のことであり、参考として当計画での公営住宅の活用計画を掲載している。(入居の状況は令和3年3月31日)

③建設年度と戸数

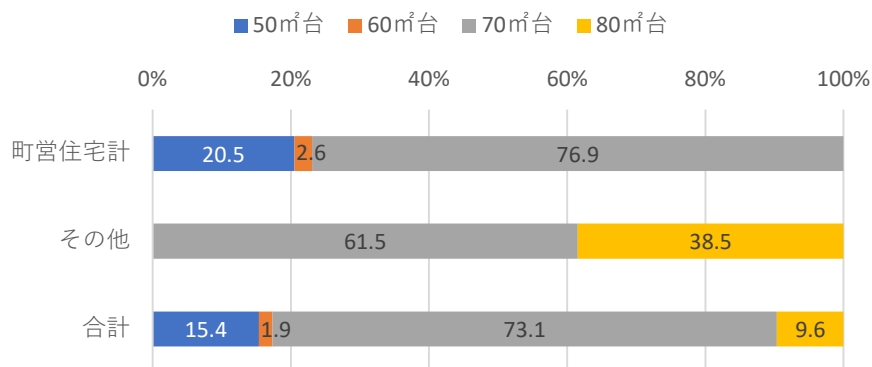


④構造階数別、住戸面積別住戸数割合

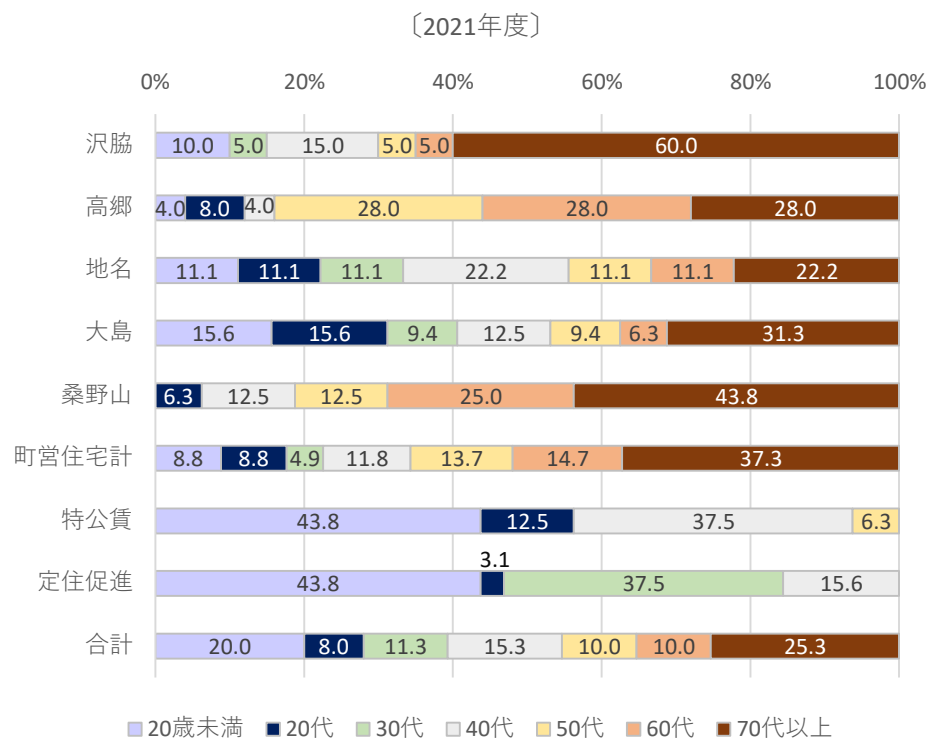
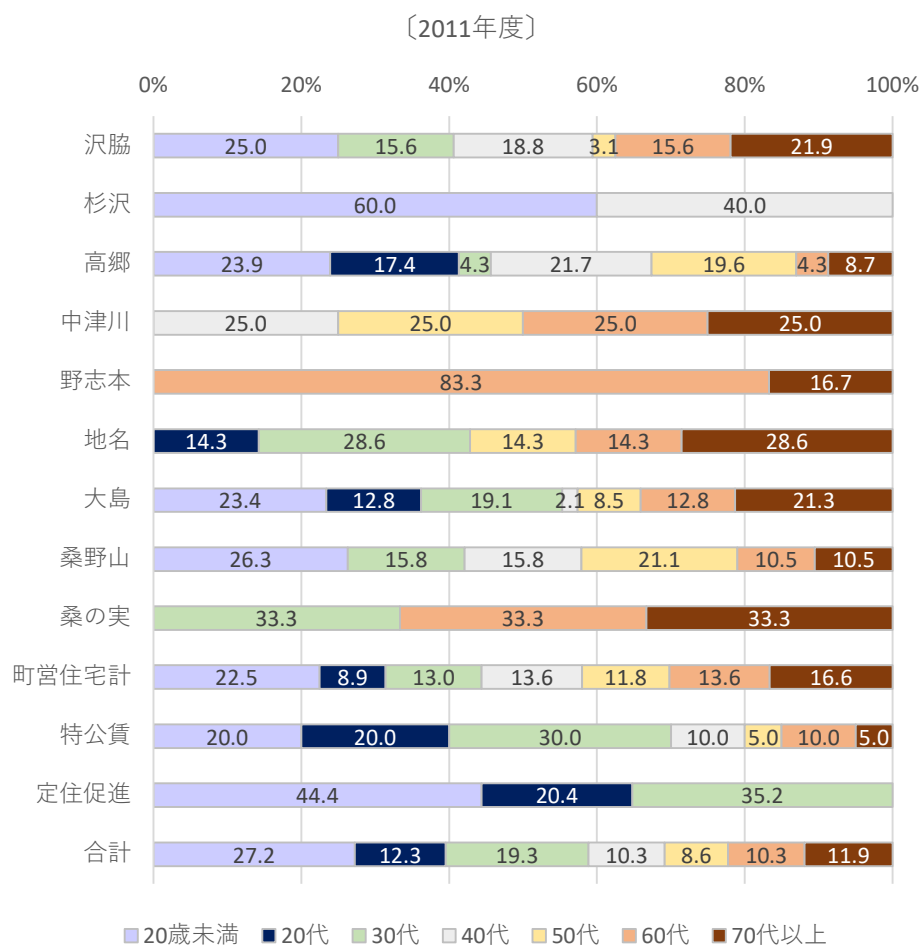
[構造階数]



[住戸面積]

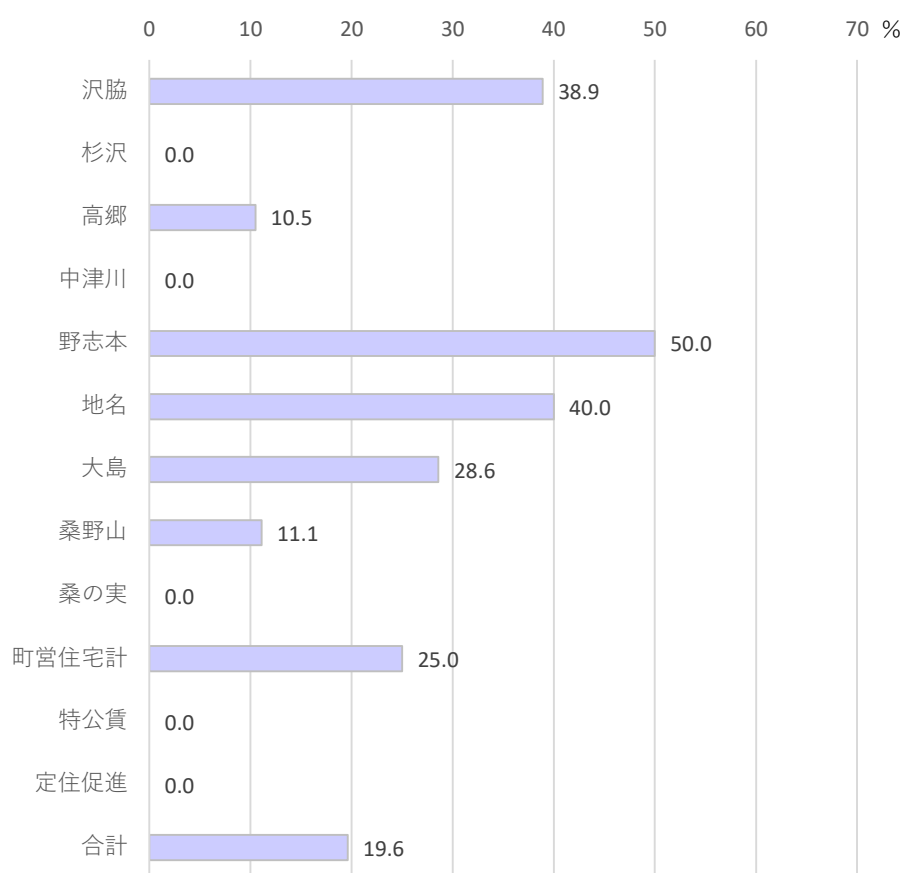


⑤入居者年齢割合

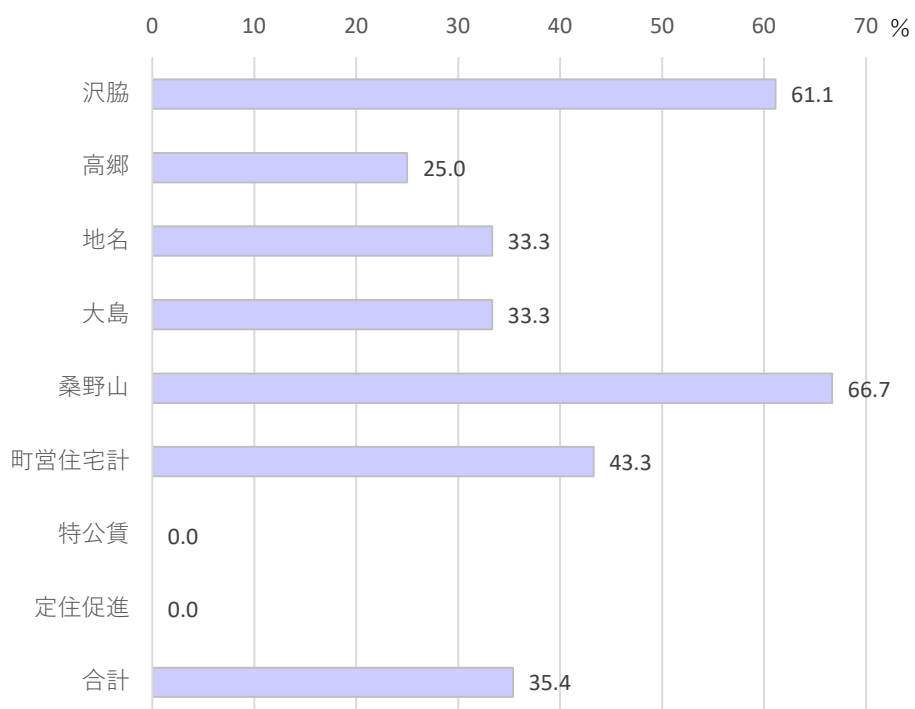


⑥高齢者(65歳以上)のみ世帯割合

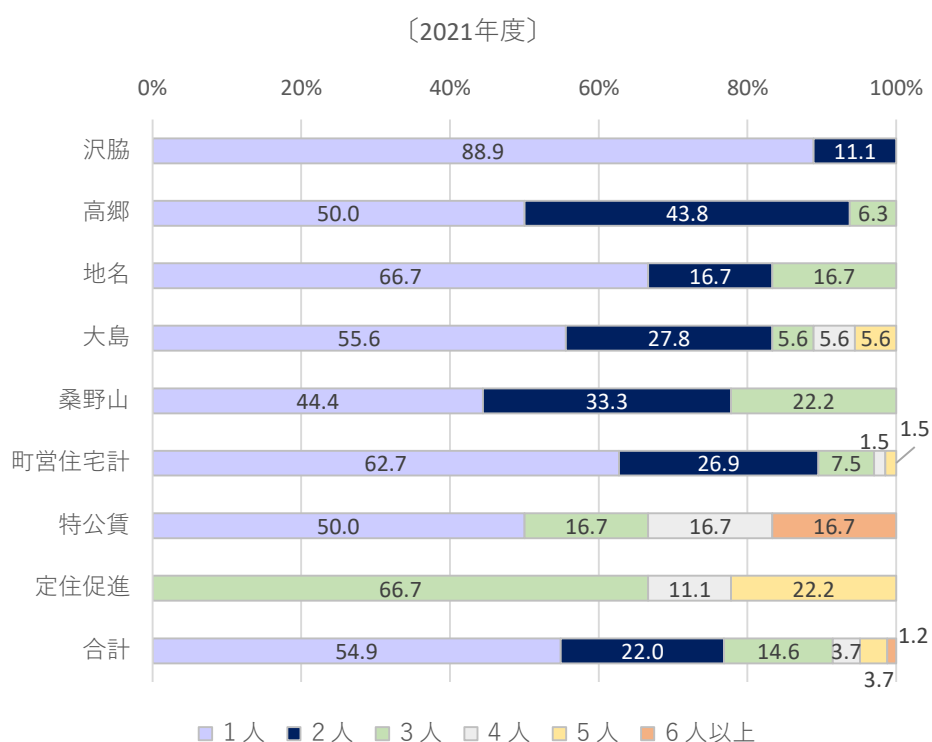
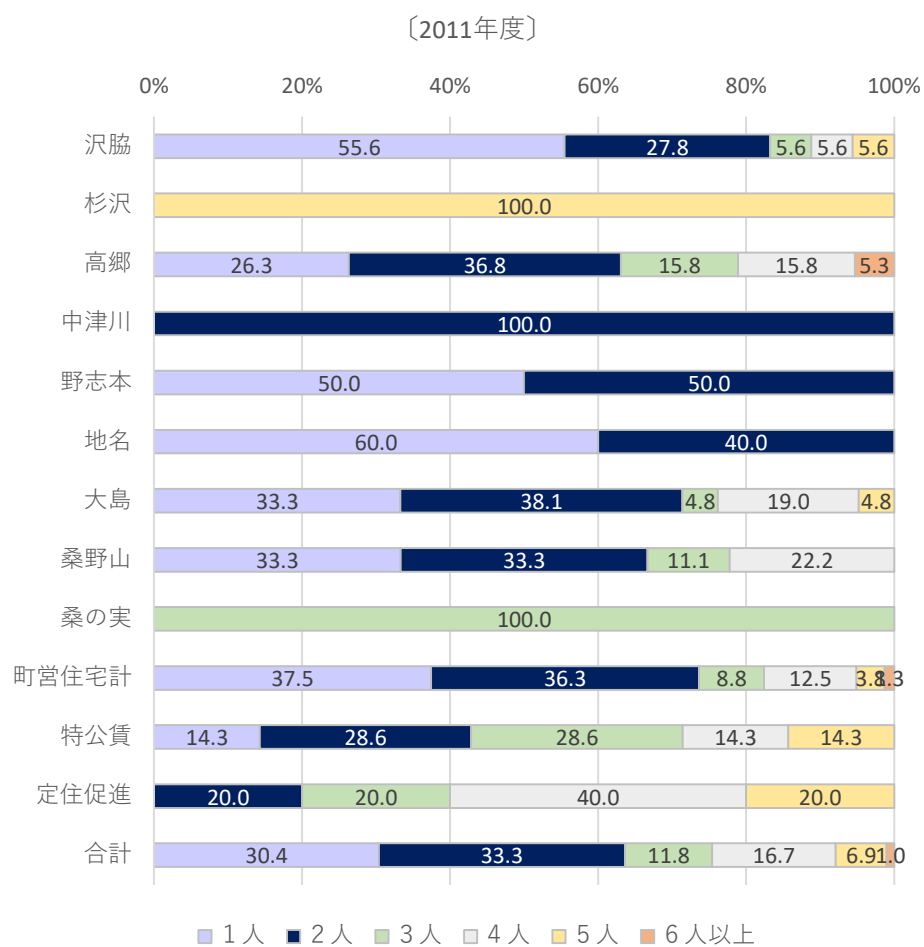
〔2011年度〕



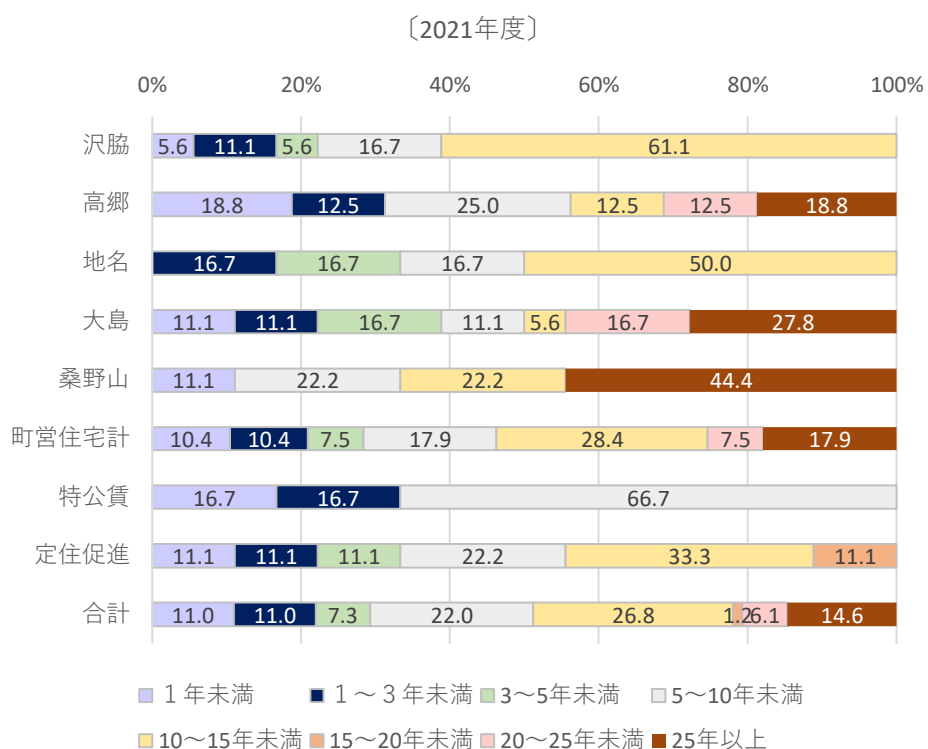
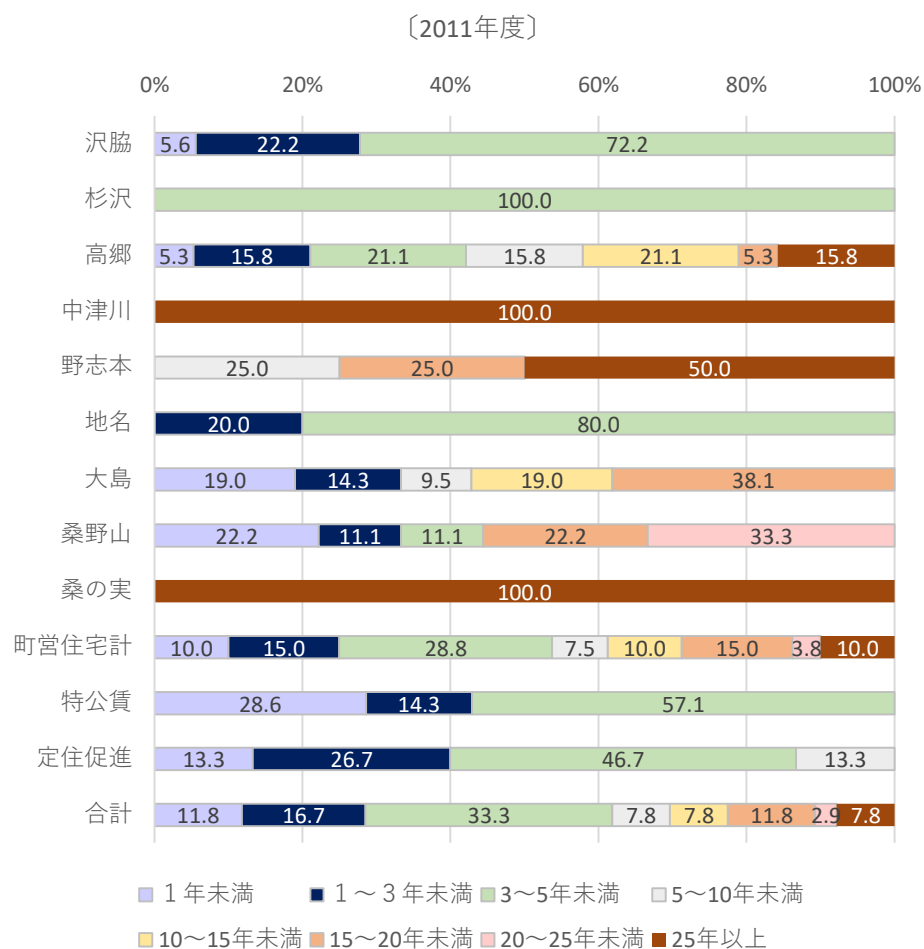
〔2021年度〕



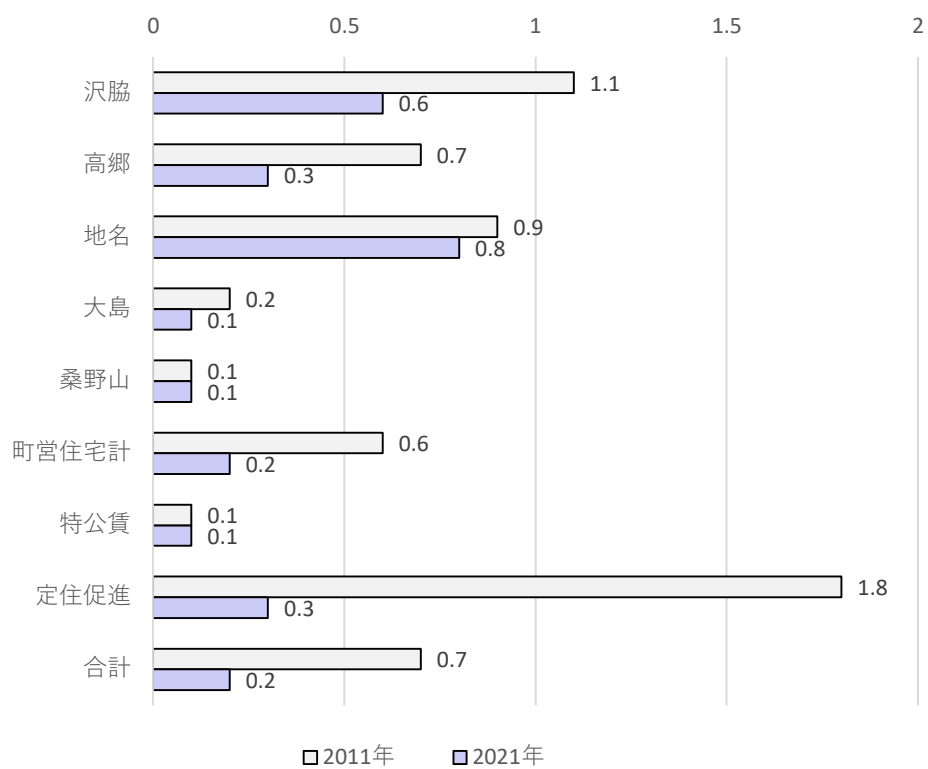
⑦世帯人員割合



⑧ 居住年数割合



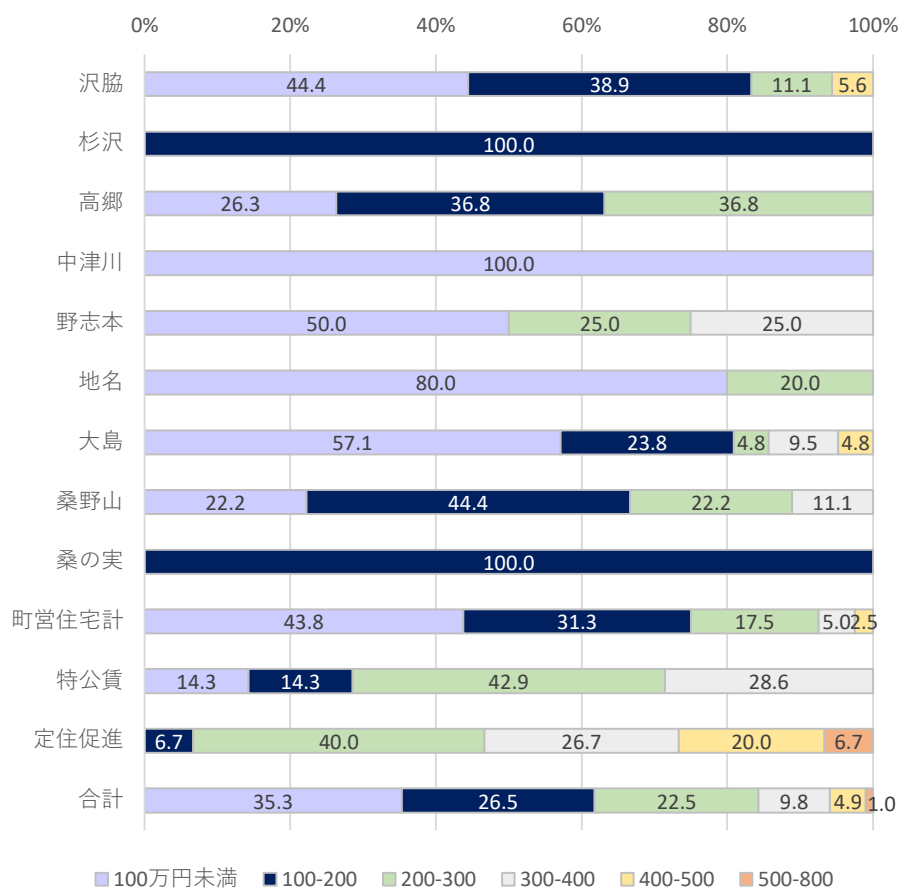
⑨応募倍率



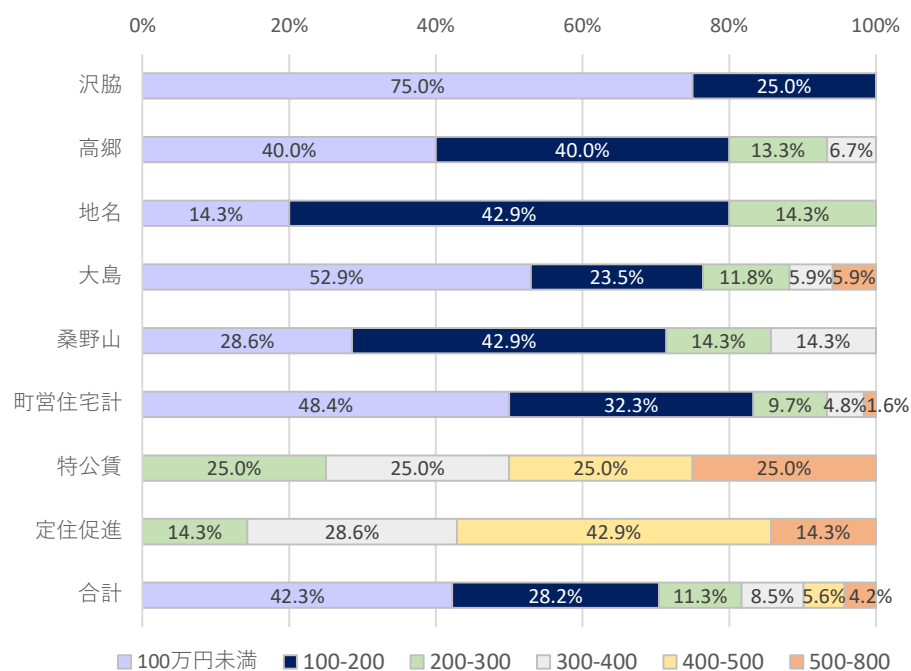
⑩総所得階層割合

団地名(構造/入居戸数)

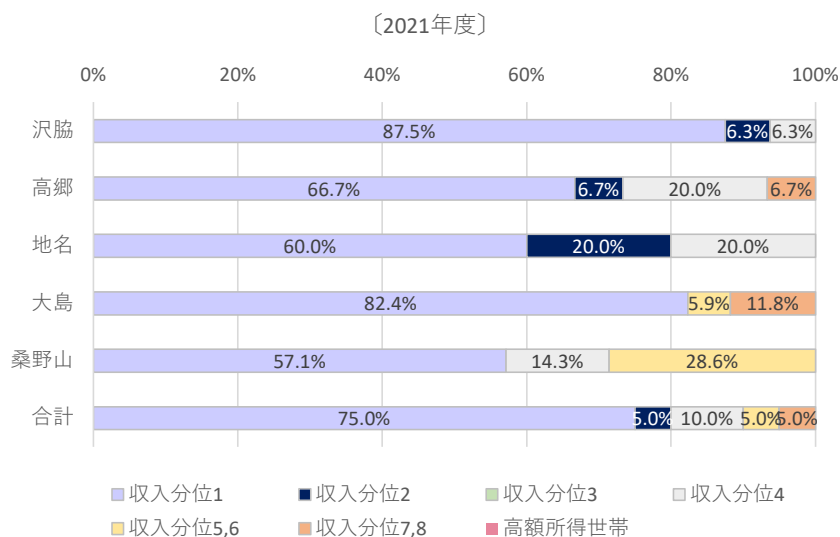
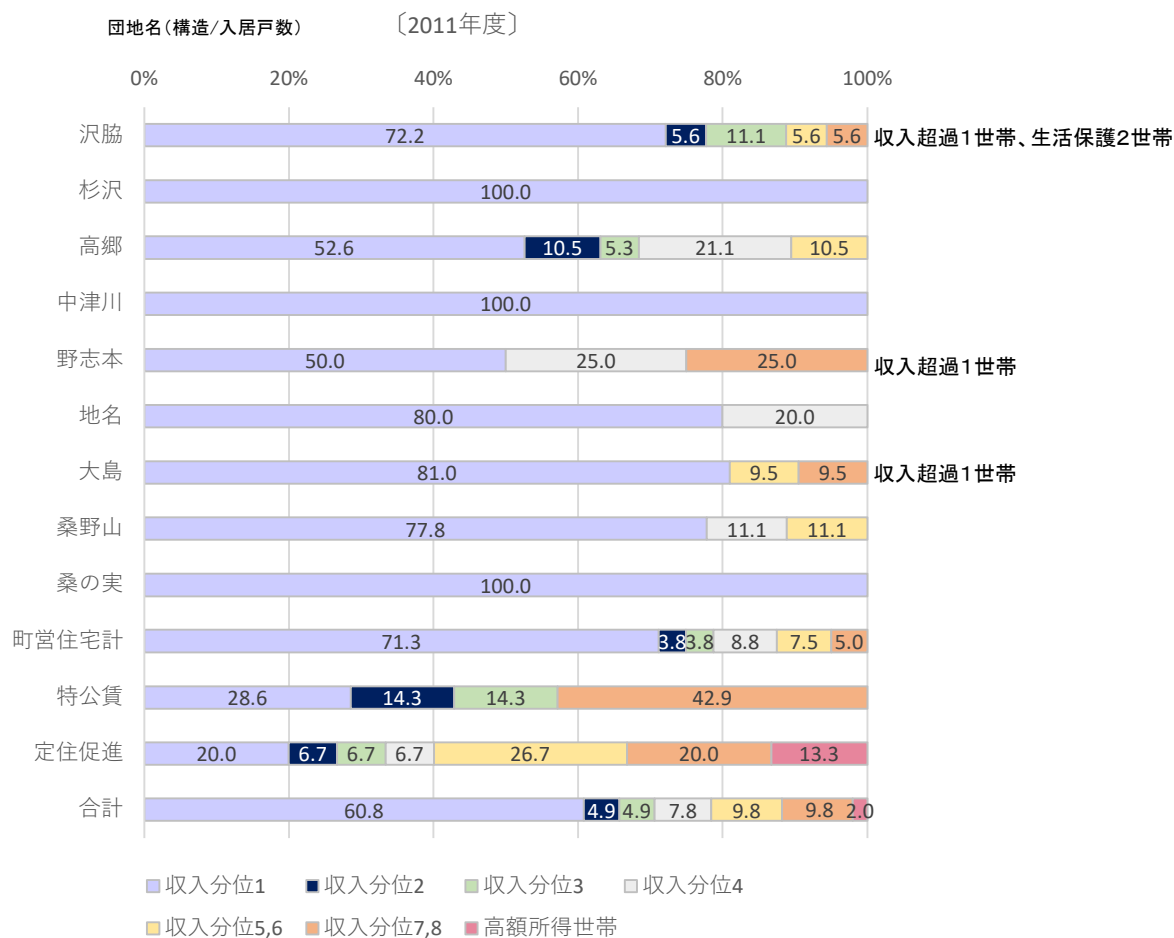
〔2011年度〕



〔2021年度〕



⑪収入分位割合



(2) 団地別実態調査

01. 沢脇

住棟別データ

棟名	構造/階数	建設年度	経過年数	管理戸数	空家戸数	間取り	大規模改修(年度)
北1	木造/平屋	2005(H17)	15	2	0	2DK	外壁塗装(H24)
北2	木造/平屋	2005(H17)	15	2	0	3DK	外壁塗装(H24)
北3	木造/平屋	2005(H17)	15	2	0	3DK	外壁塗装(H24)
北4	木造/平屋	2005(H17)	15	2	0	2DK	外壁塗装(H24)
北5	木造/平屋	2005(H17)	15	2	0	2DK	外壁塗装(H24)
南6	木造/平屋	2007(H19)	13	2	0	2DK	外壁塗装(H28)
南7	木造/平屋	2007(H19)	13	2	0	2DK	外壁塗装(H28)
南8	木造/平屋	2008(H20)	12	2	0	2DK	外壁塗装(H28)
南9	木造/平屋	2008(H20)	12	2	0	3DK	外壁塗装(H28)
合計	木造/平屋	H17-H20	15-12年	18戸	0戸(R3)	2DK,3DK	

応募倍率

家賃

	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	合計	一般世帯	13,100~25,500円(R3)
募集	0	1	2	0	5	3	5	2	3	21		
応募	0	0	3	0	2	4	1	1	1	12	近傍同種	71,300~83,000円(R3)
倍率	0.0	0.0	1.5	0.0	0.4	1.3	0.2	0.5	0.3	0.6		

主な仕上げ・設備

屋根	構造用合板、アスファルトルーフィング、ガルバリウム鋼板 [天井断熱]
外壁/外部建具	防水紙、通気胴縁、サイディング・防水型複層塗材、上部杉板・木材保護塗料 [充填断熱] / アルミサッシ
給排水/給湯/ガス	水道直結直圧方式、合併処理浄化槽/ガス給湯器/プロパン
浴室/便所	UB/水洗

居住性・安全性

居住性 (問題無○、有×)	○日照・通風 ○プライバシー・騒音等问题 ○便所水洗化 ○給湯器 ○住戸内部の高齢化対応 ○共用部(外構含)の高齢化対応 ○物置 ○ゴミ置場 ×集会所 ×児童遊園 ○その他		
躯体の安全性	耐震診断ランク (新耐震基準)	避難の安全性	問題無し

周辺状況 (1/25,000)

立地性	【交通】駿河徳山駅 900m 【教育】中川根第一小 1,200m、中川根中 5,900m
-----	--



敷地状況 (1/1,000)

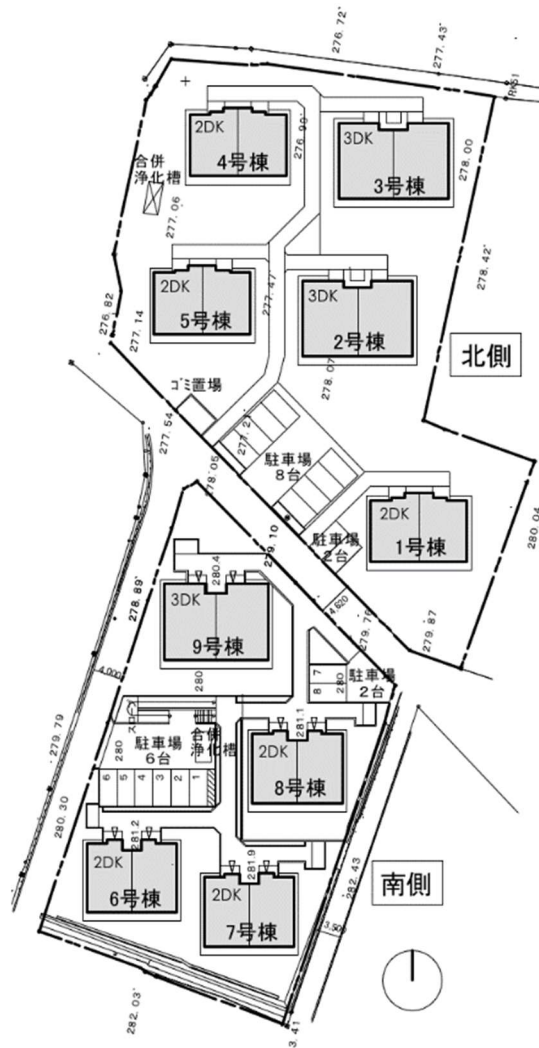
敷地面積: 4,784.54 m²

延べ面積: 1,079.48 m²

駐車場: 有り

前面道路幅員: 4~4.6m

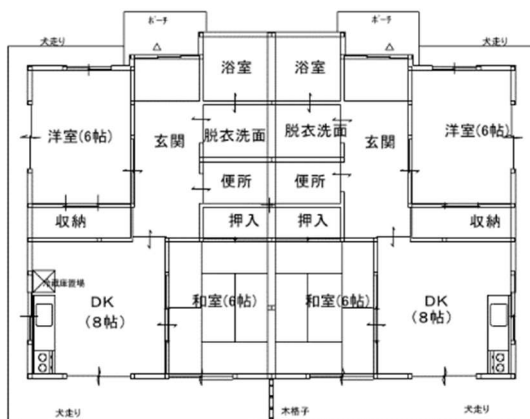
特記



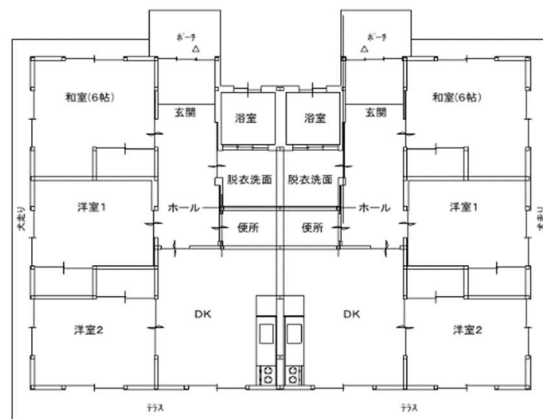
間取り (1/200)

タイプ

2DK (54.0 m²)、3DK (74.7 m²)



2DK



3DK

02. 高郷

住棟別データ

棟名	構造/階数	建設年度	経過年数	管理戸数	空家戸数	間取り	大規模改修(年度)
1	木造/2F	1990(H2)	30	2	0	3DK	外壁塗装(H22)、屋根改修(H23)
2	木造/2F	1990(H2)	30	2	0	3DK	外壁塗装(H22)、屋根改修(H23)
3	木造/2F	1990(H2)	30	2	1	3DK	外壁塗装(H22)、屋根改修(H23)
4	木造/2F	1991(H3)	29	2	0	3DK	外壁塗装(H22)、屋根改修(H23)
5	木造/2F	1991(H3)	29	2	0	3DK	外壁塗装(H22)、屋根改修(H23)
6	木造/2F	1991(H3)	29	2	0	3DK	外壁塗装(H22)、屋根改修(H23)
7	木造/2F	1991(H3)	29	2	0	3DK	外壁塗装(H22)、屋根改修(H23)
8	木造/2F	1992(H4)	28	2	1	3DK	外壁塗装(H22)、屋根改修(H23)
9	木造/2F	1992(H4)	28	2	1	3DK	外壁塗装(H22)、屋根改修(H23)
10	木造/2F	1992(H4)	28	2	1	3DK	外壁塗装(H22)、屋根改修(H23)
合計	木造/2F	H2-H4	30-28年	20戸	4戸(R3)	3DK	

応募倍率

家賃

	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	合計		
募集	1	4	0	4	1	1	12	8	17	48	一般世帯	14,900~22,800円(R3)
応募	4	2	0	2	1	2	0	3	2	16	近傍同種	37,400~72,400円(R3)
倍率	4.0	0.5	0.0	0.5	1.0	2.0	0.0	0.4	0.1	0.3		

主な仕上げ・設備

屋根	防水ベニヤ、アスファルトルーフィング、日本瓦(一部カラー鉄板) [天井断熱]
外壁/外部建具	サイディング、アクリル系塗料吹付 [充填断熱] / アルミサッシ
給排水/給湯/ガス	水道直結直圧方式、合併処理浄化槽/ガス給湯器/プロパン
浴室/便所	UB/水洗

居住性・安全性

居住性 (問題無○、有×)	○日照・通風 ○プライバシー・騒音等問題 ○便所水洗化 ○給湯器 ○住戸内部の高齢化対応(一部×) ×共用部(外構含)の高齢化対応 ○物置 ○ゴミ置場 ×集会所 ○児童遊園 ×その他(駐車スペース)		
躯体の安全性	耐震診断ランク (新耐震基準)	避難の安全性	問題無し

周辺状況 (1/25,000)

立地性	【交通】田野口駅 1,600m 【教育】中央小 100m、中川根中 200m
-----	--



敷地状況 (1/1,000)

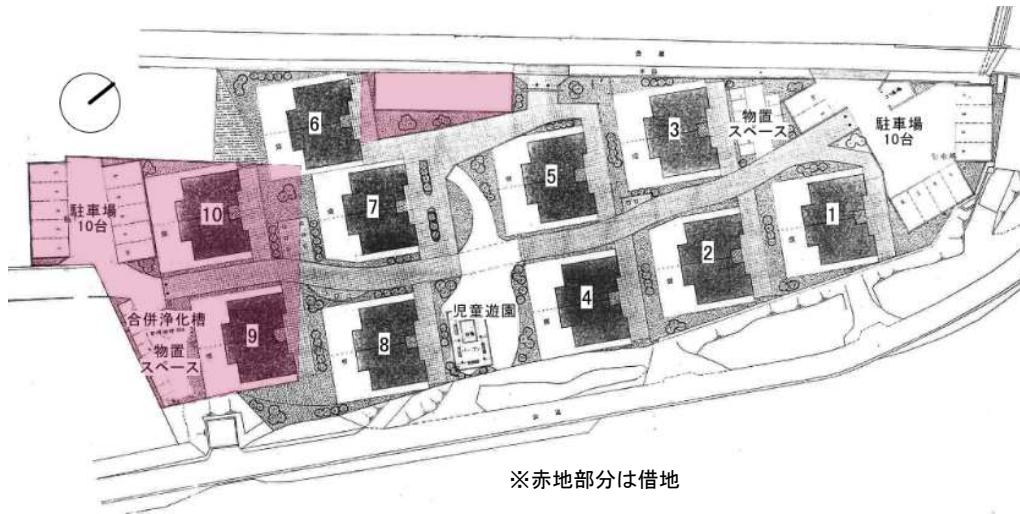
敷地面積: 8,427.06 m²

延べ面積: 1,495.80 m²

駐車場: 有り

前面道路幅員: 4~6m

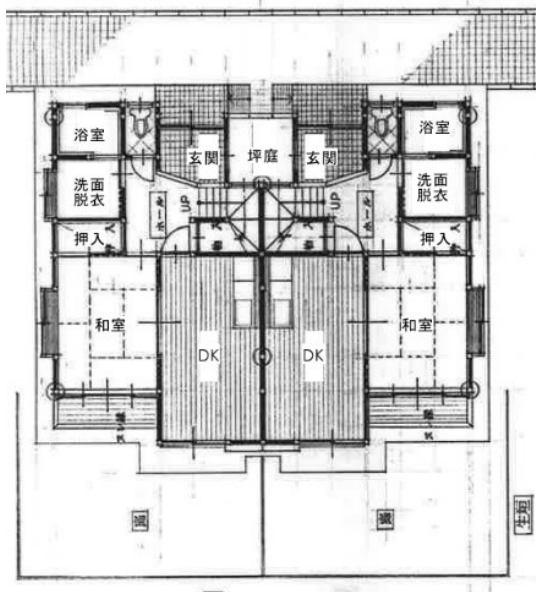
特記



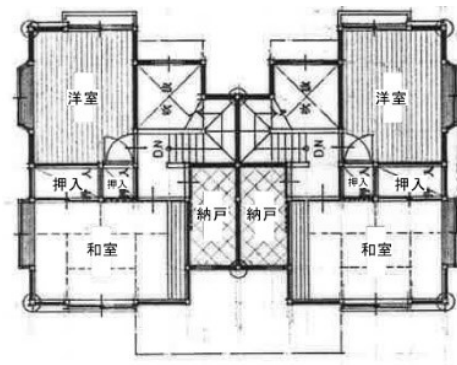
間取り (1/200)

タイプ

3DK (74.7 m²)



1F



2F

03. 地名

住棟別データ

棟名	構造/階数	建設年度	経過年数	管理戸数	空家戸数	間取り	大規模改修(年度)
1	木造/平屋	2006(H18)	14	2	0	2DK	外壁塗装(H25)
2	木造/平屋	2006(H18)	14	2	0	2DK	外壁塗装(H25)
3	木造/平屋	2006(H18)	14	2	0	3DK	外壁塗装(H25)
合計	木造/平屋	H18	14 年	6 戸	0 戸(R3)	2DK,3DK	

応募倍率

家賃

	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	合計		
募集	0	0	0	1	1	1	1	0	0	4	一般世帯	14,500~21,400 円
応募	0	0	0	1	1	0	1	0	0	3	近傍同種	68,100~76,300 円
倍率	0.0	0.0	0.0	1.0	1.0	0.0	1.0	0.0	0.0	0.8		

主な仕上げ・設備

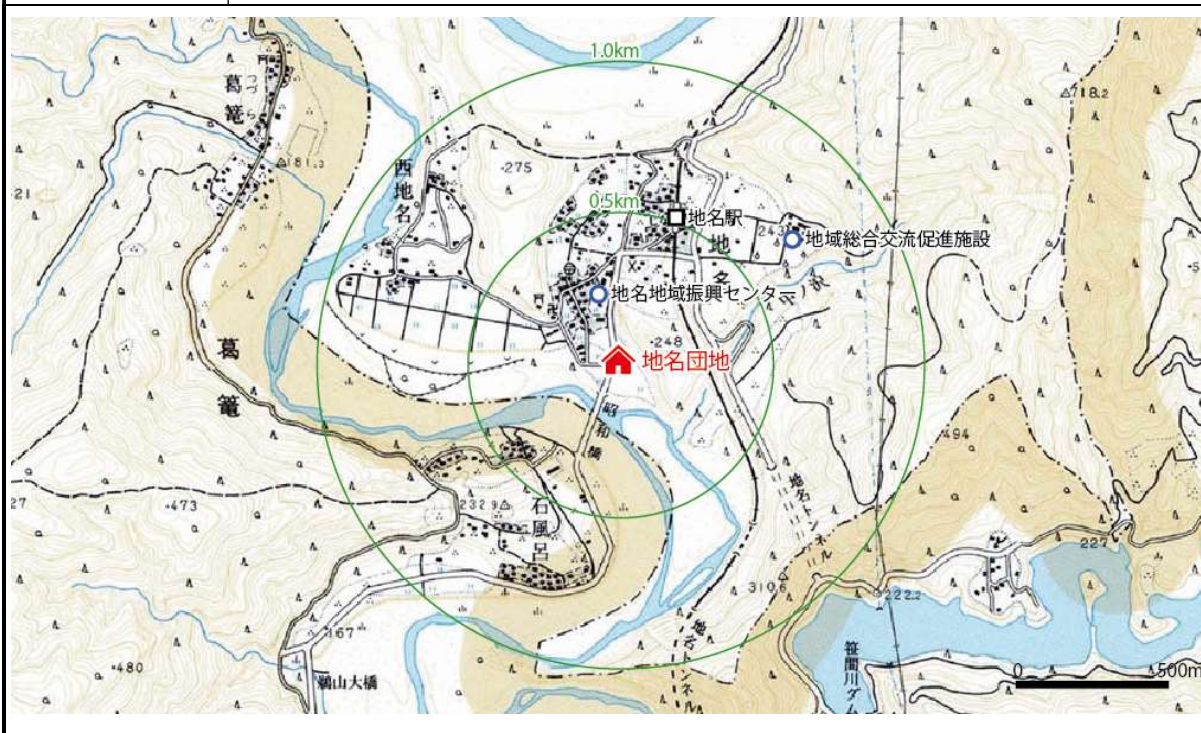
屋根	構造用合板、ゴムアス防水シート、和風棧瓦 [天井断熱]
外壁/外部建具	構造用合板、ゴムアス防水シート、通気胴縁、杉板、木材保護塗料(一部ラスモルタル、外装用薄付塗材にて塗) [充填断熱] / アルミサッシ
給排水/給湯/ガス	水道直結直圧方式、合併処理浄化槽/ガス給湯器/プロパン
浴室/便所	UB/水洗

居住性・安全性

居住性 (問題無○、有×)	○日照・通風 ○プライバシー・騒音等問題 ○便所水洗化 ○給湯器 ○住戸内部の高齢化対応 ○共用部(外構含)の高齢化対応 ×物置 ○ゴミ置場 ×集会所 ×児童遊園 ×その他(結露カビ)		
躯体の安全性	耐震診断ランク (新耐震基準)	避難の安全性	問題無し

周辺状況 (1/25,000)

立地性	【交通】地名駅 500m 【教育】中川根南部小 6,200m、中川根中 8,500m 【住民アンケート】日常の買い物の利便性に不満度が高い。
-----	---



敷地状況 (1/1,000)

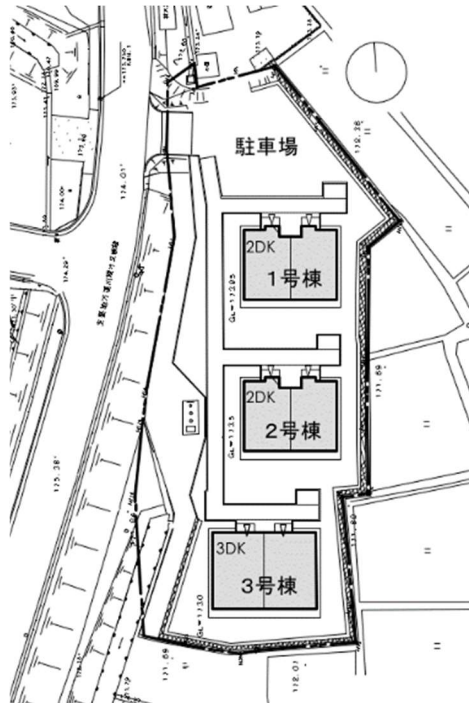
敷地面積: 2,042.12 m²

延べ面積: 355.19 m²

駐車場: 有り

前面道路幅員: 6m

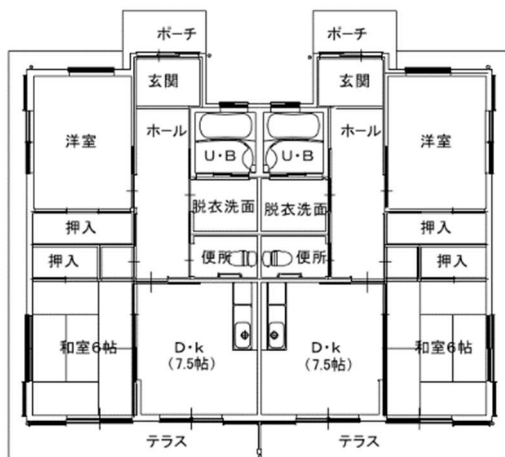
特記



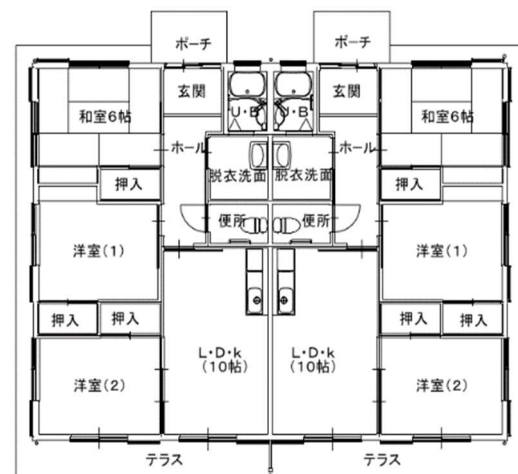
間取り (1/200)

タイプ

2DK (54.6 m²)、3DK (68.3 m²)



2DK



3DK

04. 大島

住棟別データ

棟名	構造/階数	建設年度	経過年数	管理戸数	空家戸数	間取り	大規模改修(年度)
A	RC/3F	1993(H5)	27	12	5	3DK	外壁塗装・屋根改修(H23)
B	RC/3F	1994(H6)	26	12	2	3DK	外壁塗装・屋根改修(H23)
合計	RC/3F	H5-H6	27-26 年	24 戸	7 戸(R3)	3DK	

応募倍率

家賃

	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	合計	一般世帯	17,400~26,300 円(R3)
募集	10	24	17	15	17	3	11	17	31	145		
応募	3	2	1	2	3	4	2	1	2	20	近傍同種	68,300~74,700 円(R3)
倍率	0.3	0.1	0.1	0.1	0.2	1.3	0.2	0.1	0.1	0.1		

主な仕上げ・設備

屋根	コンクリート、アスファルトシングル葺 [内断熱]
外壁/外部建具	コンクリート打放し、天然石状吹付 [内断熱] / 鋼製建具(玄関)、アルミサッシ
給排水/給湯/ガス	水道直結直圧方式、合併処理浄化槽/ガス給湯器/プロパン
浴室/便所	UB/水洗

居住性・安全性

居住性 (問題無○、有×)	○日照・通風 ○プライバシー・騒音等問題 ○便所水洗化 ○給湯器 ×住戸内部の高齢化対応 ×共用部(外構含)の高齢化対応 ○物置 ○ゴミ置場 ×集会所 ○児童遊園 ×その他(結露カビ)
躯体の安全性	耐震診断ランク (新耐震基準)
避難の安全性	問題無し

周辺状況 (1/25,000)

立地性	【交通】千頭駅 1,000m 【教育】本川根小 1,300m、本川根中 2,200m
-----	--



敷地状況 (1/1,000)

敷地面積: 2,979.75 m²

延べ面積: 1,893.06 m²

駐車場: 有り

前面道路幅員: 5m

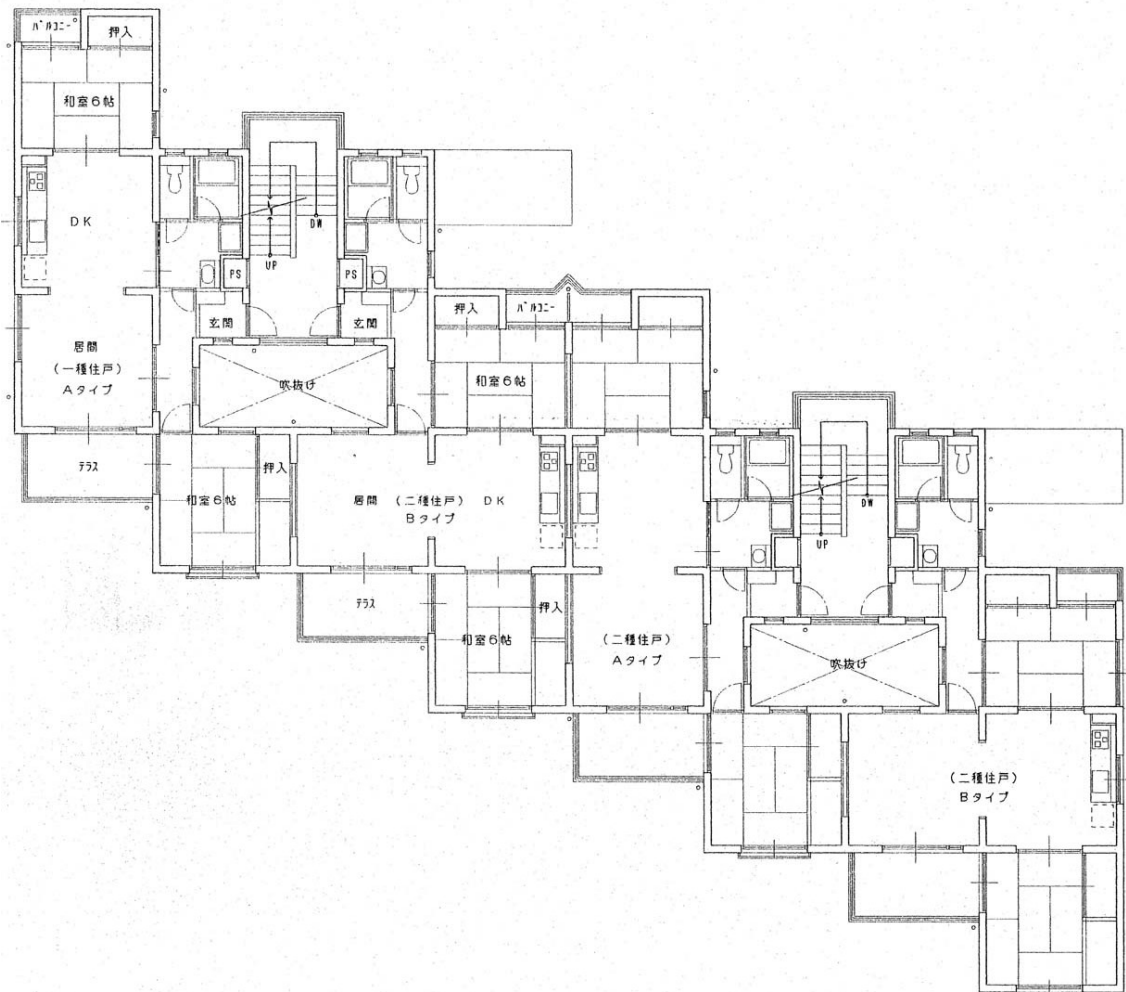
特記



間取り (1/200)

タイプ

3DK(70.9 m²)



05. 桑野山 06. 特定公共賃貸住宅(桑野山)

住棟別データ

棟名	構造/階数	建設年度	経過年数	管理戸数	空家戸数	間取り	大規模改修(年度)
桑野山 A	木造/2F	1990(H2)	30	2	0	3LDK	外壁塗装(H22)
桑野山 B	木造/2F	1990(H2)	30	2	0	3LDK	外壁塗装(H22)
桑野山 C	木造/2F	1990(H2)	30	2	0	3LDK	外壁塗装(H22)
桑野山 D	木造/2F	1990(H2)	30	2	1	3LDK	外壁塗装(H22)
桑野山 E	木造/2F	1990(H2)	30	2	0	3LDK	外壁塗装(H22)
合計	木造/2F	H2	30 年	10 戸	1 戸(R3)	3LDK	
棟名	構造/階数	建設年度	経過年数	管理戸数	空家戸数	間取り	大規模改修(年度)
特公賃 F	木造/2F	1997(H9)	23	2	0	3LDK	外壁塗装(H22)
特公賃 G	木造/2F	1997(H9)	23	2	0	3LDK	外壁塗装(H22)
特公賃 H	木造/2F	1997(H9)	23	2	2	3LDK	外壁塗装(H22)
特公賃 I	木造/2F	1997(H9)	23	2	2	3LDK	外壁塗装(H22)
特公賃 J	木造/2F	1997(H9)	23	2	1	3LDK	外壁塗装(H22)
合計	木造/2F	H9	23 年	10 戸	5 戸(R3)	3LDK	

応募倍率 左:桑野山、右:特公賃

	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	合計	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	合計	一般世帯	15,200~22,700 円(R3)
募集	0	7	6	2	0	1	6	5	5	32	3	20	12	16	18	15	21	25	30	160	近傍同種	29,000 円(R3)
応募	0	0	2	1	0	0	0	1	0	4	0	4	1	0	0	1	0	1	0	7	世帯	42,600 円
倍率	0.0	0.0	0.3	0.5	0.0	0.0	0.0	0.2	0.0	0.1	0.0	0.2	0.1	0.0	0.0	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0	近傍同種	-

家賃 上:桑野山、下:特公賃

主な仕上げ・設備

屋根	アスファルトルーフィング、日本瓦 [天井断熱]
外壁/外部建具	アスファルトフェルト、珪酸カルシウム板、AEP(一部杉板、着色防腐塗装) [充填断熱] / アルミサッシ
給排水/給湯/ガス	水道直結直圧方式、合併処理浄化槽 / 【桑野山】ガス給湯器 【特公賃】電気温水器/ プロパン
浴室/便所	【桑野山】浴槽持込 【特公賃】UB / 水洗

居住性・安全性

居住性 (問題無○、有×)	○日照・通風 ○プライバシー・騒音等問題 ○便所水洗化 ○給湯器 ×住戸内部の高齢化対応 ×共用部(外構含)の高齢化対応 ○物置 ○ゴミ置場 ×集会所 ○児童遊園 ○その他
躯体の安全性	耐震診断ランク (新耐震基準)
避難の安全性	問題無し

周辺状況 (1/25,000)

立地性	【交通】沢間駅 700m 【教育】本川根小 2,400m、本川根中 3,400m 【住民アンケート】日常の買い物・病院・福祉施設・公共交通の利便性、水害などに対する安全性に不満度が高い。
-----	--



敷地状況 (1/1,000)

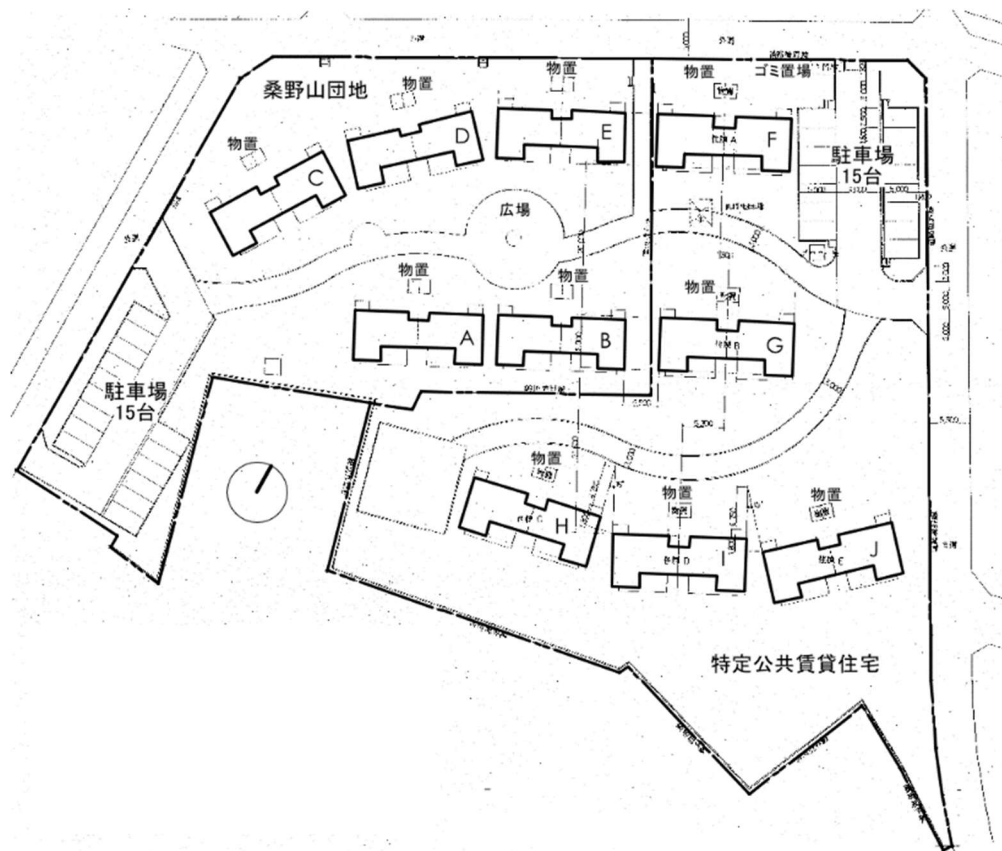
敷地面積:【桑野山】4,360.00 m²
【特公賃】4,671.33 m²

延べ面積:【桑野山】754.57 m²
【特公賃】802.45 m²

駐車場:有り

前面道路幅員:5~5.5m

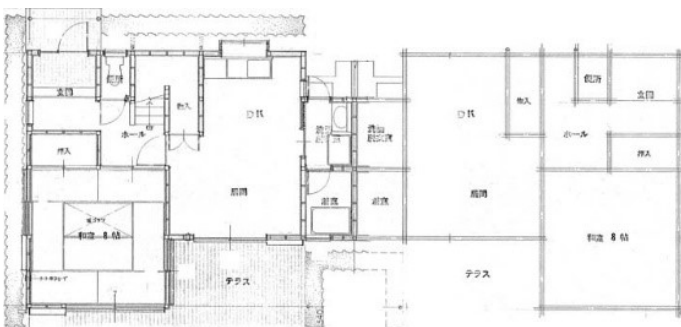
特記 【桑野山】H3に床上浸水。



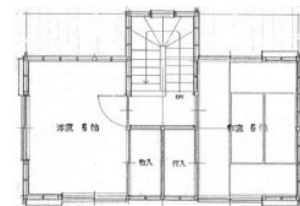
間取り (1/200)

タイプ

【桑野山団地】3LDK (75.4 m²) 【特公賃】3LDK (80.2 m²)



1F



2F

※特公賃と桑野山団地は間取りは同じだが、特公賃の方が各部位の寸法が少し広めとなっている。

07. 若者定住促進住宅(地名)

住棟別データ

棟名	構造/階数	建設年度	経過年数	管理戸数	空家戸数	間取り	大規模改修(年度)
A1	木造 2F	2005(H17)	15	4	0	2LDK	外壁塗装(H30)
A2	木造 2F	2006(H18)	14	3	1	2LDK	外壁塗装(H30)
B1	木造 2F	2007(H19)	13	3	3	2LDK	外壁塗装(H30)
B2	木造 2F	2007(H19)	13	2	1	2LDK	外壁塗装(H30)
C1	木造 2F	2008(H20)	12	2	0	2LDK	外壁塗装(H30)
C2	木造 2F	2008(H20)	12	2	2	2LDK	外壁塗装(H30)
合計	木造 2F	H17-H20	15-12 年	16 戸	7 戸(R3)		

応募倍率

家賃

	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	合計	世帯	13,100~24,500 円(R3)
募集	5	4	3	7	33	21	9	17	0	99		
応募	10	4	3	1	0	3	3	0	2	26	近傍同種	65,700~73,200 円(R3)
倍率	2.0	1.0	1.0	0.1	0.0	0.1	0.3	0.0	0.0	0.3		

主な仕上げ・設備

屋根	構造用合板、アスファルトルーフィング、ガルバリウム鋼板 [天井断熱]
外壁/外部建具	構造用合板、(耐水石膏ボード)、透湿防水シート、ガルバリウム鋼板・杉羽目板[充填断熱] / アルミサッシ、木製(玄関)
給排水/給湯/ガス	水道直結直圧方式、合併処理浄化槽/電気給湯器/IH
浴室/便所	UB/水洗

居住性・安全性

居住性 (問題無○、有×)	○日照・通風 ○プライバシー・騒音等問題 ○便所水洗化 ○給湯器 ○住戸内部の高齢化対応 ○共用部(外構含)の高齢化対応 ○物置 ○ゴミ置場 ×集会所 ○児童遊園 ×その他(収納、結露カビ、浴室、駐車スペース)		
躯体の安全性	耐震診断ランク (新耐震基準)	避難の安全性	問題無し

周辺状況 (1/25,000)

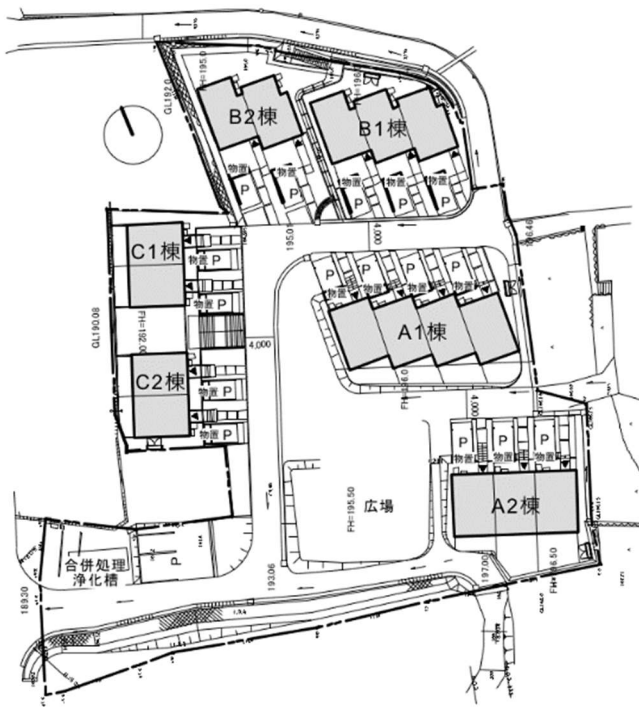
立地性	【交通】地名駅 200m 【教育】中川根南部小 5,900m、中川根中 8,200m 【住民アンケート】日常の買い物、病院・福祉施設への利便性、水害などに対する安全性に不満度が高い。
-----	--



敷地状況 (1/1,000)

敷地面積: 4,200.00 m ²	延べ面積: 1,141.52 m ²	駐車場: 有り	前面道路幅員: 4m
-------------------------------	-------------------------------	---------	------------

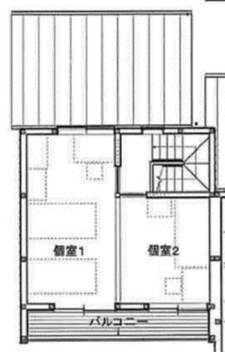
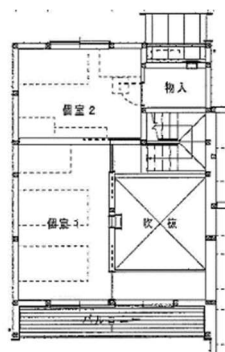
特記



間取り (1/200)

タイプ	2LDK (71.5 m ²)
-----	-----------------------------

2F



1F



A 棟 (2LDK)

B 棟 (2LDK)

C 棟 (2LDK)

(3) 団地別実態調査

計画期間である平成 23 年以降の計画修繕は以下の通りです。近年 10 年間については、長寿命化型改善は行われていません。

団地名称	号棟	戸数	竣工年度	（耐用年限年数	平 成															令 和		
					17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	1	2	3	
沢脇	北 1～5	10	H17	30 (R17)	新築							木部 R2					フェンス					
	南 6～7	4	H19	30 (R19)	—	—	新築									木部 R6	フェンス					
	南 8～9	4	H20	30 (R20)	—	—	—	新築								木部 R6	フェンス					
高郷	1～3	6	H2	30 (R2)					外壁 R9 ガ給 R9 玄鍵	屋根 R13	浄蓋 R13 ポンプ R13	外灯 浄プロ					環改			内装		
	4～7	8	H3	30 (R3)					外壁 R9 ガ給 R9 玄鍵	屋根 R13	浄蓋 R13 ポンプ R13	外灯 浄プロ					環改			内装		
	8～10	6	H4	30 (R4)					外壁 R9 ガ給 R9 玄鍵	屋根 R13	浄蓋 R13 ポンプ R13	外灯 浄プロ					環改			内装		
地名	1～3	6	H18	30 (R18)	—	新築							木部 R3									
大島	A	12	H5	70 (R45)					ガ給 R9 玄鍵 小屋屋根	外壁 R9 屋根 R13	浄蓋 R13	外灯			ドア枠	吹窓	浄プロ			内装		
	B	12	H6	70 (R46)					ガ給 R9 玄鍵 小屋屋根	外壁 R9 屋根 R13 3	浄蓋 R13	外灯			ドア枠	吹窓	浄プロ			内装		
桑野山	A～E	10	H2	30 (R2)				外構	外壁 R9 ガ給 R9 玄鍵	プロ塗 R9		外灯 裏鍵	浄蓋 R13			歩道				内装		
特公賃	F～J	10	H9	30 (R2)				外構	外壁 R9 ガ給 R9 玄鍵	プロ塗 R9		外灯 裏鍵	浄蓋 R15					内装				
若者定住	A1	4	H17	30 (R17)	新築					ハルコ	カーポ		玄鍵					木部 R8				
	A2	3	H18	(R18)	—	新築				ハルコ	カーポ		玄鍵					木部 R8				
	B1～2	5	H19	(R19)	—	—	新築			ハルコ	カーポ		玄鍵					木部 R8				
	C1～2	4	H20	(R20)	—	—	—	新築		ハルコ	カーポ		玄鍵					木部 R8				

外壁：外壁塗装 屋根：屋根塗装・屋根改修 プロ塗：物置・プロア-庫塗装 ガ給：ガス給湯器取替 玄鍵：玄関鍵取替

木部：外壁（木部）塗装 小屋屋根：倉庫・プロア-庫屋屋根塗装 玄鍵：玄関鍵取替 外構：外構整備

カーポ：カーポート改修 バルコ：バルコニー修繕 外灯：外灯修繕 浄蓋：浄化槽蓋取替 浄プロ：浄化槽プロア-取替

外灯：外灯修繕 裏鍵：勝手口鍵修繕 環改：住環境改善 吹窓：吹抜け窓取替 ドア枠：玄関ドア枠取替 歩道：歩道修繕

フェンス：フェンス設置 内装：内装修繕

~R3 は次の修繕目安年次ば令和 3 年であることを示しています

3. 長寿命化に関する基本方針

(1) 公営住宅の維持・管理の方向性

【背景の整理】

- 川根本町の人口は昭和 40 年の 16.8 千人をピークに、世帯数は昭和 55 年の 3.6 千世帯をピークに、それ以降、減少傾向が続いており、令和 2 年には 6,206 人・2,632 世帯にまで減少し、人口はピーク時の 4 割、世帯数は 7 割となっている。
- 人口・世帯数が減少傾向にある中、借家（民間借家、公営借家）に求められる需要も減少しており、過去 9 年間（H24～R2）の公営住宅の応募倍率は、平均 0.2 に留まっている。
- 持家率は 89.8%（県 67.7%）、公営住宅率は 3.5%（県 2.7%）と、いずれも県水準を大きく上回っており、居住水準としては比較的豊かな状態にあるといえる。（H27 国勢調査）
- 高齢者単独世帯は 23.7%（県 21.3%）、高齢者の夫婦のみ世帯は 25.7%（県 21.7%）と、いずれも県水準を上回っている。高齢者のいる世帯の 1/2 が高齢者のみの世帯となっている。（H27 国勢調査）

【今後の方向性】

- ① 今後の人口・世帯数の動向や公営住宅に対する需要の状況等を踏まえ、公営住宅の管理戸数に関しては、7 団地・104 戸を維持する。
- ② 中長期的な対応としては、7 団地・104 戸の維持を基本としつつ、現状で比較的良好な居住環境が保たれ、当面においては維持保全を図る住宅についても、今後の立地する地域の人口動向や生活基盤状況、また需要状況等を見極めながら、必要に応じて規模縮小や比較的利便のよい地域への移転集約（統廃合）、民間活用等について検討を進めていく。
- ③ なお、若者等の定住化促進のための住宅については、当面は現状維持を基本としながら、民間空家の活用など、公営住宅建設によらない環境整備（住宅供給）を進めていく。

(2)ストックの状態の把握及び日常的な維持管理の方針

①整備・修繕履歴を住棟単位で整理し、随時、履歴を確認できるようにする。

②定期点検を実施し、予防保全的な維持管理を実施する。

(3)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長寿命化型改善の主な対象となる建物の外部や設備に関する定期点検を充実し、緊急修繕から予防保全を重視した計画修繕への転換を図る。

②耐久性が向上する改善を実施し、修繕周期の延長を図る。

③公営住宅ストックの多くを占める木造住宅については、一般木造住宅の耐用実態や国の長寿命木造住宅整備の指針等を踏まえ、(公営住宅法施行令にある)耐用年数 30 年を延伸し、50 年を目指した長寿命化を図る。

(4)将来ストック量の推計

○国土交通省プログラムに社会保障・人口問題研究所の推計値、国勢調査、住宅土地統計調査の必要な実績値を入力して、著しい困窮世帯の推計値を算出しています。

(住宅・土地統計調査データが公表されていない人口が 15,000 人以下の自治体であることから、近隣都市の島田市の統計データを利用した按分計算の手法を採用しています。また、川根本町の持ち家率は 90%としています。)

○著しい困窮世帯のうち、川根本町の持ち家率と同じ割合の世帯は、実際に持ち家に居住していると仮定すると、持ち家のストック対応量は 115 戸と算出されます。

○公営住宅のストック数は、令和 2 年度の 104 世帯から、20 年後の令和 22 年まで 104 戸としています。

○低廉な家賃の賃貸住宅は、1 人世帯 (30~49 ㎡以下) が 3 万円以下、2 人以上世帯 (50 ㎡~) が 4 万円以下として、ストック対応量に含めることもできますが、町内には賃貸住宅が少ないために加味していません。

○ストック対応量の合計は、令和 2 年度の 186 戸から令和 13 年度の 150 戸に減少しますが、著しい困窮世帯に対する市内ストック量のゆとりは令和 2 年度の 58 戸から令和 13 年度の 78 戸に増加すると推計されました。

○本町の公営住宅については「著しい困窮世帯年収未満の世帯数」については需要に対応していると判断しました。

■著しい困窮年収未満の世帯数と対応ストックのゆとりについての推計結果

区 分			経過期間 (国勢調査年次)			推計値					
						計画期間				中長期	
年 度			2010	2015	2020	2022	2025	2030	2030	2035	2040
			H22	H27	R2	R4	R7	R12	R13	R17	R22
総世帯数(単位:世帯)			2,985	2,878	2,764	2,682	2,560	2,351	2,310	2,147	1,956
持ち家			2,612	2,477	2,488	2,414	2,304	2,116	2,079	1,932	1,760
著しい困窮年収未満の世帯数 ＝公営住宅対象世帯数(単位:世帯) 【A】			194	161	128	116	97	75	71	56	41
下段:総世帯数に占める割合			6.5%	5.6%	4.6%	4.3%	3.8%	3.2%	3.1%	2.6%	2.1%
対応 ストック 量 戸	公営住宅	公営住宅	131	118	104	104	104	104	104	104	104
		(参考)入居世帯数	102		82						
		県営住宅	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		小計	131	118	104	104	104	104	104	104	104
	UR・公社住宅等			0	0	0	0	0	0	0	0
	低家賃かつ 一定の質が 確保された 民間住宅	低廉賃貸住宅	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		持ち家【A】×64%	—	—	—	74	62	48	45	36	26
	対応ストック の合計【B】				186	178	166	152	149	140	130
対応ストックのゆ とり 【B】－【A】				58	62	69	77	78	84	89	

低廉賃貸住宅 ＝ ①1人世帯(30～49㎡以下)が3万円以下 ②2人以上世帯(50㎡～)が4万円以下

生活保護受給者のうち R1～R3 年度の実績(平均値)によると、対象世帯の 64%が持家に暮らしていることから、R4 以降に推計される『著しい困窮年収未満の世帯数』のうち 64%は持家に住むことができると想定した。

4. 公営住宅等ストック活用手法の選定

4-1 対象団地の概要

対象とする住宅団地は、7 団地 40 棟 104 戸です。

団地名	所在地	建設年度	棟数 (棟)	戸数 (戸)	構 造	敷地面積 (㎡)
沢脇	徳山	H17～20	9	18	木造平屋	4,785
高郷	高郷	H2～4	10	20	木造2F	8,427
地名	地名	H18	3	6	木造平屋	2,042
大島	東藤川	H5～6	2	24	RC3F	2,980
桑野山	桑野山	H2	5	10	木造2F	4,360
特定公共賃 貸住宅	桑野山	H9	5	10	木造2F	4,671
若者定住促 進住宅	地名	H17～20	6	16	木造2F	4,200
全 7団地			40	104	—	

4-2 活用手法の区分

(1)活用手法の区分

団地別・住棟別の公営住宅整備手法は、「建替」「全面的改善」「個別改善」「維持管理」及び「用途廃止」とします。

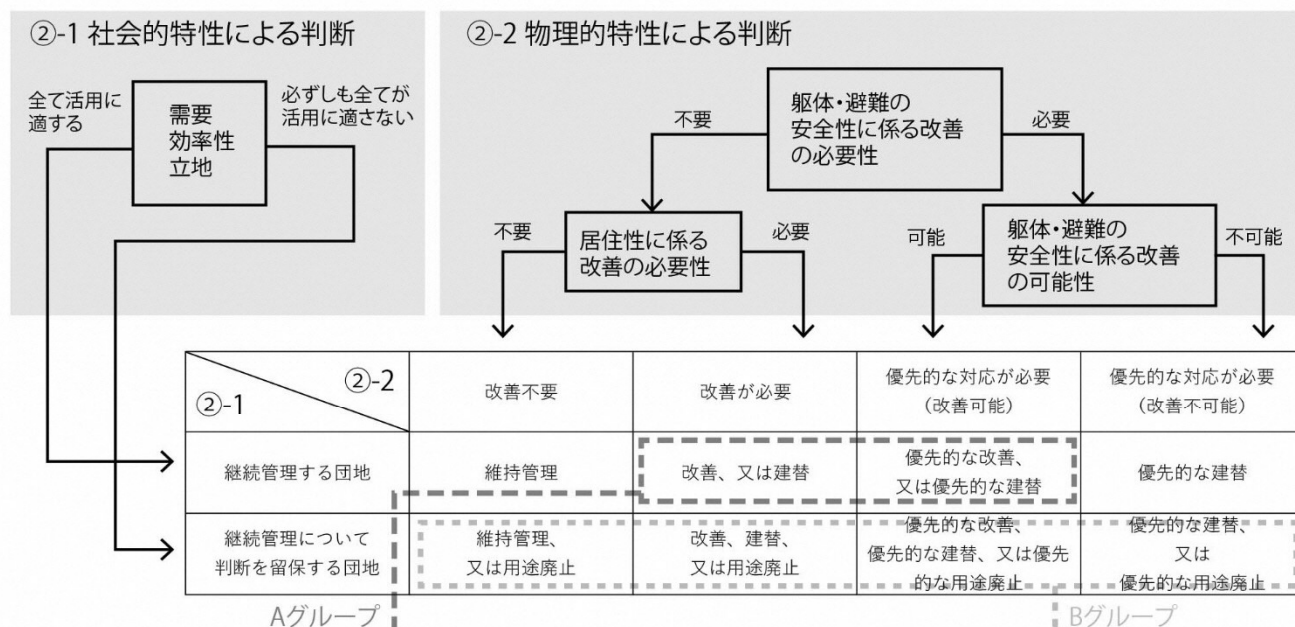
手 法		内 容
建替		<ul style="list-style-type: none"> ・公営住宅を除去し、その土地の全部又は一部の区域に新たに公営住宅を建設するもの（用途廃止を行い、他の団地への統合又は他の利便性の高い場所に新規建設する「非現地建替」「統合建替」を含む。） ・標準管理期間 木造・簡易耐火造平屋：30年、簡易耐火造2階：45年、耐火造：70年
改善	全面的改善	<ul style="list-style-type: none"> ・以下の事項を全て含み、住戸については、躯体を残して全面的又はそれに準ずる改善を行うもの 1. 住戸改善（居住性向上、高齢者対応、子育て世帯対応等） 2. 共用部分改善（高齢者対応、安全性確保） 3. 屋外・外構部分（高齢者対応） ・標準管理期間 改善後30年
	個別改善	<ul style="list-style-type: none"> ・公営住宅の質の向上のために、以下の項目について改善を行うもの 1. 規模増改善（2戸を1戸又は3戸を1戸、増築） 2. 住戸改善 <ul style="list-style-type: none"> ①居住性向上（設備改修等） ②高齢者対応（間取り変更、段差解消、断熱性向上、高齢者対応建具の設置、手摺設置、情報化対応） ③安全性確保（避難経路確保、不燃化等） 3. 共用部分改善 <ul style="list-style-type: none"> ①居住性向上（設備改修等） ②高齢者対応（段差解消、断熱性向上、手摺設置、情報化対応、エレベーター設置等） ③安全性確保（耐震改善、外壁落下防止改修、防火区画、避難設備設置等） ④住環境向上（景観の向上等） 4. 屋外・外構改善 <ul style="list-style-type: none"> ①居住性向上（設備改修等） ②高齢者対応（段差解消、幅員確保、情報化対応等） ③安全性確保（屋外消火栓設置） ④住環境向上（共同施設改善、景観の向上等） ・標準管理期間 改善後10年以上
維持管理		<ul style="list-style-type: none"> ・公営住宅の性能・品質を維持するために行う点検、修繕 <ul style="list-style-type: none"> ①保守点検 ②経常修繕（経常的に必要となる小規模修繕） ③計画修繕（修繕周期等に基づき計画的に実施すべき大規模修繕） ④空家修繕（退去後の原状回復）等
用途廃止		<ul style="list-style-type: none"> ・標準管理期間を経過したもので、公営住宅としての機能を廃止すること

(2)事業手法検討の流れ

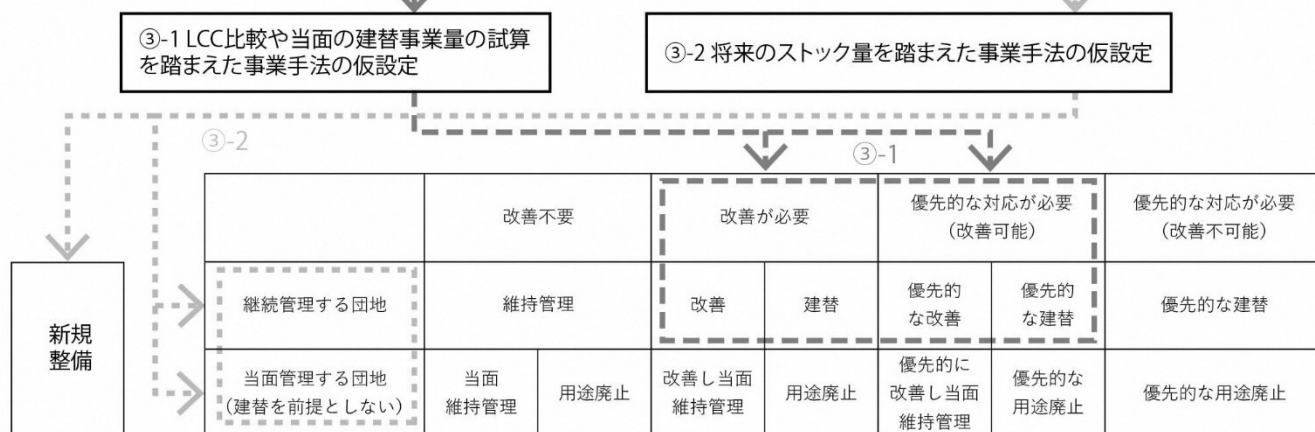
各団地・住棟の事業手法の選定は、以下のフローに沿って選定します。

①公営住宅などの需要の見通しに基づく将来のストック量の推計【中長期】

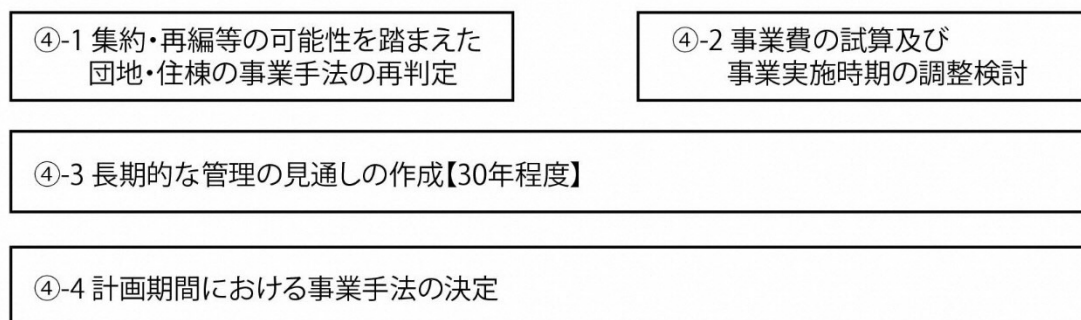
②1次判定：団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく整備事業手法の仮設定



③2次判定：1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟の事業手法の仮設定



④3次判定：計画期間における事業手法の設定

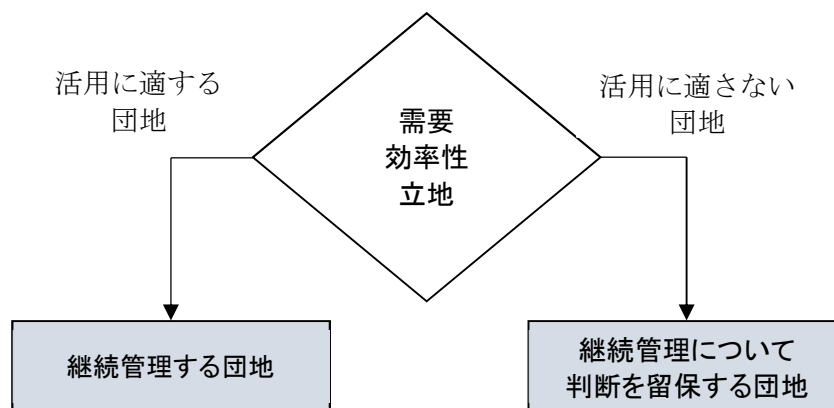


出典：公営住宅等長寿命化計画策定指針(平成28年8月)

4-3 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

団地の「需要」「効率性」「利便性」について評価し、問題がない団地を「活用に適する団地」、いずれかの条件が不備の団地を「活用に適さない団地」とします。



●需要・効率性・立地

①需要

⇒令和3年4月1日現在の入居率（入居数÷空家募集の対象戸数）を使用して判定する。

- ・棟ごとの入居率が80%以上の場合には当該団地への需要があるとみなし「○」、50%以上80%未満は「△」、50%未満は「×」とする。（移住施策による利用は○とした。）

⇒応募実績を使用して判定する。

- ・過去9年間で応募倍率が1以上となったことがある団地は需要があるとみなし「○」、それ以外の団地で応募実績がある場合は「△」とする。

②効率性

⇒各団地が立地する敷地形状について判定する。

- ・面積、不整形・分散敷地や傾斜地といった利用困難な地形的条件に合致する場合は「×」とする。面積が広く（2,000㎡以上）平地または緩傾斜地は「○」、「×」「○」以外を「△」と判定する。

⇒高度利用の可能性

- ・（敷地周辺を含めて）高度利用が可能な団地を「○」、可能でない団地を「×」と判定する。

③利便性

⇒公共交通を利用した生活移動の利便性（立地利便性）について評価する。

- ・団地から鉄道駅まで1km以内、またはバス停まで500m以内は「○」、該当しない場合は「×」と判定する。

⇒災害についての安全性を評価する。

- ・土砂災害警戒区域（通称：イエローゾーン）、土砂災害特別警戒区域（通称：レッドゾーン）に指定されていない場合は「○」、指定されている場合は「×」と判定する。

■社会的特性を踏まえた判断結果

維持管理する団地	沢脇団地、高郷団地、桑野山団地、特定公共賃貸住宅（F、G、J） 若者定住促進住宅（C2）
継続管理について 判断を保留する団地	地名団地、大島団地、特定公共賃貸住宅（H、I） 若者定住促進住宅（A1、A2、B1、B2、C1）

団地名	棟名	構造 階数	建設 年度	管理戸数の状況 (戸数)			ア 需 要			
				管理 戸数	入居 戸数	空室	入居率	需要① 入居率	需要② 待機者の有無	需要 判定
沢脇	北 1	1	H17	2	2	0	100.0%	○	○	○
	北 2	1	H17	2	2	0	100.0%	○	○	○
	北 3	1	H17	2	2	0	100.0%	○	○	○
	北 4	1	H17	2	2	0	100.0%	○	○	○
	北 5	1	H17	2	2	0	100.0%	○	○	○
	南 6	1	H19	2	2	0	100.0%	○	○	○
	南 7	1	H19	2	2	0	100.0%	○	○	○
	南 8	1	H20	2	2	0	100.0%	○	○	○
	南 9	1	H20	2	2	0	100.0%	○	○	○
高郷	1	2	H2	2	2	0	100.0%	○	○	○
	2	2	H2	2	2	0	100.0%	○	○	○
	3	2	H2	2	1	1	50.0%	△	○	○
	4	2	H3	2	2	0	100.0%	○	○	○
	5	2	H3	2	2	0	100.0%	○	○	○
	6	2	H3	2	2	0	100.0%	○	○	○
	7	2	H3	2	2	0	100.0%	○	○	○
	8	2	H4	2	1	1	50.0%	△	○	○
	9	2	H4	2	1	1	50.0%	△	○	○
	10	2	H4	2	1	1	50.0%	△	○	○
地名	1	1	H18	2	2	0	100.0%	○	○	○
	2	1	H18	2	2	0	100.0%	○	○	○
	3	1	H18	2	2	0	100.0%	○	○	○
大島	A	3	H5	12	7	5	58.3%	△	○	○
	B	3	H6	12	10	2	83.3%	○	○	○
桑野山	A	2	H2	2	2	0	100.0%	○	△	○
	B	2	H2	2	2	0	100.0%	○	△	○
	C	2	H2	2	2	0	100.0%	○	△	○
	D	2	H2	2	1	1	50.0%	△	△	○
	E	2	H2	2	2	0	100.0%	○	△	○
特定公共 賃貸住宅	F	2	H9	2	2	0	100.0%	○	△	○
	G	2	H9	2	2	0	100.0%	○	△	○
	H	2	H9	2	0	2	0.0%	×	△	×
	I	2	H9	2	0	2	0.0%	×	△	×
	J	2	H9	2	1	1	50.0%	△	△	○
若者定住 促進住宅	A1	2	H17	4	4	0	100.0%	○	○	○
	A2	2	H18	3	2	1	66.7%	○	○	○
	B1	2	H19	3	0	3	0.0%	○※	○	○
	B2	2	H19	2	1	1	50.0%	△	○	○
	C1	2	H20	2	2	0	100.0%	○	○	○
	C2	2	H20	2	0	2	0.0%	×	○	×
合計				104	80	24	76.9%			

※移住施策による使用

(その2)

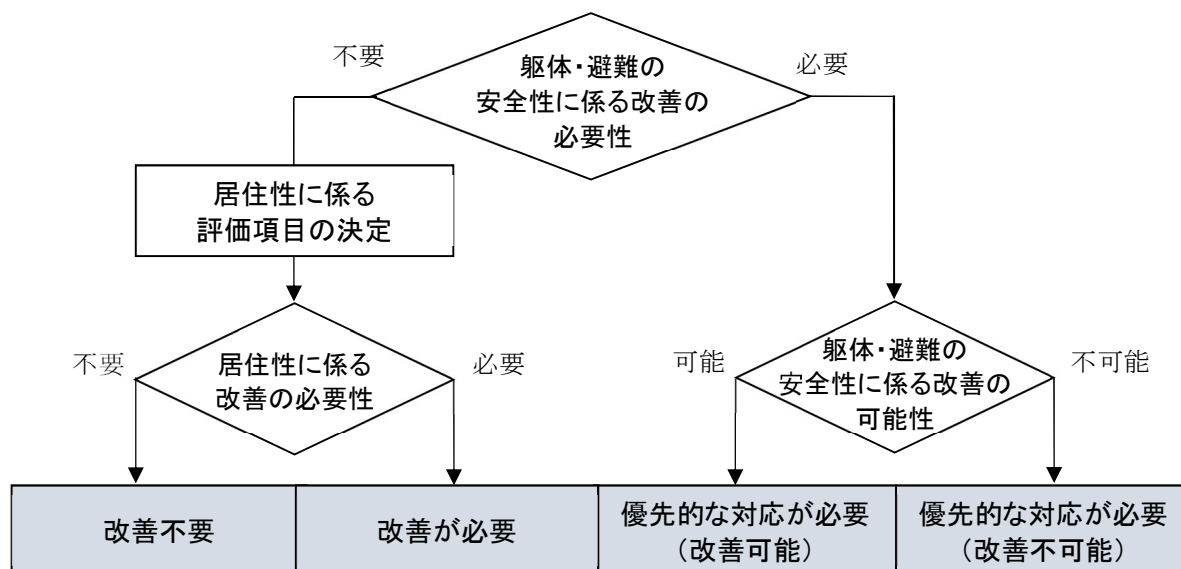
団地名	棟名	構造階数	イ 効 率 性				ウ 利 便 性				
			傾斜	効率性敷地条件	周辺含高度利用	効率性判定	駅距離(m)	バス停距離(m)	立地利便性	災害危険区域	利便性判定
沢脇	北1	木平	平地	○	○	○	900	300	○	○	○
	北2	木平	平地	○	○	○	900	300	○	○	○
	北3	木平	平地	○	○	○	900	300	○	○	○
	北4	木平	平地	○	○	○	900	300	○	○	○
	北5	木平	平地	○	○	○	900	300	○	○	○
	南6	木平	平地	○	○	○	900	300	○	○	○
	南7	木平	平地	○	○	○	900	300	○	○	○
	南8	木平	平地	○	○	○	900	300	○	○	○
	南9	木平	平地	○	○	○	900	300	○	○	○
高郷	1	木2	平地	○	○	○	1,600	200	○	○	○
	2	木2	平地	○	○	○	1,600	200	○	○	○
	3	木2	平地	○	○	○	1,600	200	○	○	○
	4	木2	平地	○	○	○	1,600	200	○	○	○
	5	木2	平地	○	○	○	1,600	200	○	○	○
	6	木2	平地	○	○	○	1,600	200	○	○	○
	7	木2	平地	○	○	○	1,600	200	○	○	○
	8	木2	平地	○	○	○	1,600	200	○	○	○
	9	木2	平地	○	○	○	1,600	200	○	○	○
	10	木2	平地	○	○	○	1,600	200	○	○	○
地名	1	木2	平地	○	○	○	500	—	○	×	×
	2	木2	平地	○	○	○	500	—	○	×	×
	3	木2	平地	○	○	○	500	—	○	×	×
大島	A	RC3	分散地	×	×	×	1,000	300	○	×	×
	B	RC3	分散地	×	×	×	1,000	300	○	×	×
桑野山	A	木2	平地	○	○	○	700	300	○	○	○
	B	木2	平地	○	○	○	700	300	○	○	○
	C	木2	平地	○	○	○	700	300	○	○	○
	D	木2	平地	○	○	○	700	300	○	○	○
	E	木2	平地	○	○	○	700	300	○	○	○
特定公共賃貸住宅	F	木2	平地	○	○	○	700	300	○	○	○
	G	木2	平地	○	○	○	700	300	○	○	○
	H	木2	平地	○	○	○	700	300	○	○	○
	I	木2	平地	○	○	○	700	300	○	○	○
	J	木2	平地	○	○	○	700	300	○	○	○
若者定住促進住宅	A1	木2	平地	○	○	○	200	—	○	○	○
	A2	木2	平地	○	○	○	200	—	○	○	○
	B1	木2	平地	○	○	○	200	—	○	○	○
	B2	木2	平地	○	○	○	200	—	○	○	○
	C1	木2	平地	○	○	○	200	—	○	○	○
	C2	木2	平地	○	○	○	200	—	○	○	○

(その3)

団地名	棟名	構造 階数	建設 年度	耐用 年数	経過 年度	耐用 経過	管理 戸数	検討内容の判定			管理方針の判断
								需要 判定	効率性 判定	利便性 判定	
沢脇	北 1	木平	H17	30	15	15	2	○	○	○	維持管理
	北 2	木平	H17	30	15	15	2	○	○	○	維持管理
	北 3	木平	H17	30	15	15	2	○	○	○	維持管理
	北 4	木平	H17	30	15	15	2	○	○	○	維持管理
	北 5	木平	H17	30	15	15	2	○	○	○	維持管理
	南 6	木平	H19	30	13	17	2	○	○	○	維持管理
	南 7	木平	H19	30	13	17	2	○	○	○	維持管理
	南 8	木平	H20	30	12	18	2	○	○	○	維持管理
	南 9	木平	H20	30	12	18	2	○	○	○	維持管理
高郷	1	木 2	H2	50	30	0	2	○	○	○	維持管理
	2	木 2	H2	50	30	0	2	○	○	○	維持管理
	3	木 2	H2	50	30	0	2	○	○	○	維持管理
	4	木 2	H3	50	29	1	2	○	○	○	維持管理
	5	木 2	H3	50	29	1	2	○	○	○	維持管理
	6	木 2	H3	50	29	1	2	○	○	○	維持管理
	7	木 2	H3	50	29	1	2	○	○	○	維持管理
	8	木 2	H4	50	28	2	2	○	○	○	維持管理
	9	木 2	H4	50	28	2	2	○	○	○	維持管理
	10	木 2	H4	50	28	2	2	○	○	○	維持管理
地名	1	木 2	H18	30	14	16	2	○	○	×	判断保留
	2	木 2	H18	30	14	16	2	○	○	×	判断保留
	3	木 2	H18	30	14	16	2	○	○	×	判断保留
大島	A	RC3	H5	70	27	43	12	○	×	×	判断保留
	B	RC3	H6	70	26	44	12	○	×	×	判断保留
桑野山	A	木 2	H2	50	30	0	2	○	○	○	維持管理
	B	木 2	H2	50	30	0	2	○	○	○	維持管理
	C	木 2	H2	50	30	0	2	○	○	○	維持管理
	D	木 2	H2	50	30	0	2	○	○	○	維持管理
	E	木 2	H2	50	30	0	2	○	○	○	維持管理
特定公共 賃貸住宅	F	木 2	H9	50	23	7	2	○	○	○	維持管理
	G	木 2	H9	50	23	7	2	○	○	○	維持管理
	H	木 2	H9	50	23	7	2	×	○	○	判断保留
	I	木 2	H9	50	23	7	2	×	○	○	判断保留
	J	木 2	H9	50	23	7	2	○	○	○	維持管理
若者定住 促進住宅	A1	木 2	H17	30	15	15	4	○	○	○	維持管理
	A2	木 2	H18	30	14	16	3	○	○	○	維持管理
	B1	木 2	H19	30	13	17	3	○	○	○	維持管理
	B2	木 2	H19	30	13	17	2	○	○	○	維持管理
	C1	木 2	H20	30	12	18	2	○	○	○	維持管理
	C2	木 2	H20	30	12	18	2	×	○	○	判断保留
合計							104				

(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「躯体・避難の安全性」、「居住性」について評価し、改善の必要性の有無並びに優先的な対応が必要な場合の対応の可能性の有無について判定します。



●躯体・避難の安全性

⇒躯体の耐震性について判定する。

- ・耐震性（新耐震基準）が確認されている住棟については「○」、耐震性が不足しているが改善可能な住棟は「△」、耐震性が不足し改善不能な住棟は「×」と判定する。

⇒防火区画、二方向避難を確認する。

- ・3階以上の住棟を対象として、防火区画、二方向避難を確認し、確保されていれば「○」、いずれかを満たしていない場合は「×」と判定する。

●居住性

⇒居住性に係る基本的な要件について判定する。

- ・日照、通風、採光、プライバシーの確保、騒音に問題がある場合は「×」、問題がない場合ない場合は「○」とする。

⇒便所・浴室について判定する。

- ・便所が水洗かつユニットバスの場合は「○」とする。水洗だが、浴槽持ち込みの場合は「△」と判定する。

⇒給湯について判定する。

- ・3か所給湯がある場合は「○」とする。それ以外は「×」と判定する。

⇒高齢化対応について判定する。

- ・住戸内の手すり、段差について高齢者対応が概ね満たされている場合は「○」とする。それ以外は「×」と判定する。

⇒外壁・屋上、配管の改修について判定する。

- ・計画期間内がすべて改善期周期内に収まっており、点検においても問題がない場合は「○」と判定する。計画期間内に改善期間を迎える場合は「△」、現段階で改善周期を超過している、又は点検において改修が必要な場合は「×」と判定する。（計画期間内に改善期間を迎えるものについては、改善が必要と判断した。）

■1 次判定のうち物理的特性を踏まえた判定結果（その１）

団地名	棟名	構造 階数	建設 年度	耐用 年数	経過 年数	耐用 経過	管理 戸数	躯体・避難の安全性		
								耐震診断	二方向避難 防火区画	躯体・避難 の安全性
沢脇	北 1	木平	H17	30	15	15	2	○	○	○
	北 2	木平	H17	30	15	15	2	○	○	○
	北 3	木平	H17	30	15	15	2	○	○	○
	北 4	木平	H17	30	15	15	2	○	○	○
	北 5	木平	H17	30	15	15	2	○	○	○
	南 6	木平	H19	30	13	17	2	○	○	○
	南 7	木平	H19	30	13	17	2	○	○	○
	南 8	木平	H20	30	12	18	2	○	○	○
	南 9	木平	H20	30	12	18	2	○	○	○
高郷	1	木 2	H2	50	30	0	2	○	○	○
	2	木 2	H2	50	30	0	2	○	○	○
	3	木 2	H2	50	30	0	2	○	○	○
	4	木 2	H3	50	29	1	2	○	○	○
	5	木 2	H3	50	29	1	2	○	○	○
	6	木 2	H3	50	29	1	2	○	○	○
	7	木 2	H3	50	29	1	2	○	○	○
	8	木 2	H4	50	28	2	2	○	○	○
	9	木 2	H4	50	28	2	2	○	○	○
	10	木 2	H4	50	28	2	2	○	○	○
地名	1	木 2	H18	30	14	16	2	○	○	○
	2	木 2	H18	30	14	16	2	○	○	○
	3	木 2	H18	30	14	16	2	○	○	○
大島	A	RC3	H5	70	27	43	12	○	○	○
	B	RC3	H6	70	26	44	12	○	○	○
桑野山	A	木 2	H2	50	30	0	2	○	○	○
	B	木 2	H2	50	30	0	2	○	○	○
	C	木 2	H2	50	30	0	2	○	○	○
	D	木 2	H2	50	30	0	2	○	○	○
	E	木 2	H2	50	30	0	2	○	○	○
特定公共 賃貸住宅	F	木 2	H9	50	23	7	2	○	○	○
	G	木 2	H9	50	23	7	2	○	○	○
	H	木 2	H9	50	23	7	2	○	○	○
	I	木 2	H9	50	23	7	2	○	○	○
	J	木 2	H9	50	23	7	2	○	○	○
若者定住 促進住宅	A1	木 2	H17	30	15	15	4	○	○	○
	A2	木 2	H18	30	14	16	3	○	○	○
	B1	木 2	H19	30	13	17	3	○	○	○
	B2	木 2	H19	30	13	17	2	○	○	○
	C1	木 2	H20	30	12	18	2	○	○	○
	C2	木 2	H20	30	12	18	2	○	○	○
合計							104			

(その2)

団地名	棟名	居 住 性							ストック改善判断
		基本要件	水洗	給湯	高齢化対応	屋根修繕	外壁修繕	居住性	
沢脇	北1	○	○	○	○	△11	△5	○	改善が必要
	北2	○	○	○	○	△11	△5	○	改善が必要
	北3	○	○	○	○	△11	△5	○	改善が必要
	北4	○	○	○	○	△11	△5	○	改善が必要
	北5	○	○	○	○	△11	△5	○	改善が必要
	南6	○	○	○	○	△13	△7	○	改善が必要
	南7	○	○	○	○	△13	△7	○	改善が必要
	南8	○	○	○	○	○14	△8	○	改善が必要
	南9	○	○	○	○	○14	△8	○	改善が必要
高郷	1	○	○	○	○	○18	△9	○	改善が必要
	2	○	○	○	○	○18	△9	○	改善が必要
	3	○	○	○	○	○18	△9	○	改善が必要
	4	○	○	○	○	○18	△9	○	改善が必要
	5	○	○	○	○	○18	△9	○	改善が必要
	6	○	○	○	○	○18	△9	○	改善が必要
	7	○	○	○	○	○18	△9	○	改善が必要
	8	○	○	○	○	○18	△9	○	改善が必要
	9	○	○	○	○	○18	△9	○	改善が必要
	10	○	○	○	○	○18	△9	○	改善が必要
地名	1	○	○	○	○	△31	△12	○	改善が必要
	2	○	○	○	○	△31	△12	○	改善が必要
	3	○	○	○	○	△31	△12	○	改善が必要
大島	A	○	○	○	×	○17	△11	×	改善が必要
	B	○	○	○	×	○17	△11	×	改善が必要
桑野山	A	○	○	○	×	×	△9	×	改善が必要
	B	○	○	○	×	×	△9	×	改善が必要
	C	○	○	○	×	×	△9	×	改善が必要
	D	○	○	○	×	×	△9	×	改善が必要
	E	○	○	○	×	×	△9	×	改善が必要
特定公共賃貸住宅	F	○	○	○	○	×	△9	○	改善が必要
	G	○	○	○	○	×	△9	○	改善が必要
	H	○	○	○	○	×	△9	○	改善が必要
	I	○	○	○	○	×	△9	○	改善が必要
	J	○	○	○	○	×	△9	○	改善が必要
若者定住促進住宅	A1	○	○	○	○	△5	△11	○	改善が必要
	A2	○	○	○	○	△5	△11	○	改善が必要
	B1	○	○	○	○	△5	△11	○	改善が必要
	B2	○	○	○	○	△5	△11	○	改善が必要
	C1	○	○	○	○	△5	△11	○	改善が必要
	C2	○	○	○	○	△5	△11	○	改善が必要
合計									

改善周期は屋根ルーフィング 24 年・瓦 49 年、外壁 18 年。数字は修繕周期を迎える令和年次を示す。

■物理的特性による改善の判断結果

躯体・避難の安全性に係る改善の必要性	優先的な対応が必要 (改善可能)	なし
	優先的な対応が必要 (改善不可能)	なし
居住性等に係る改善の必要性	改善が必要	沢脇団地、高郷団地、地名団地、大島団地、 桑野山団地、 特定公共賃貸住宅、若者定住促進住宅
	改善不要	なし

図 1 次判定の結果区分（団地・住棟の事業手法の仮設定）

		(2)住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性			
ストック改善判断		改善不要	改善が必要	優先的な対応が必要(改善可能)	優先的な対応が必要(改善不可能)
(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	継続管理する団地	1 維持管理	2 改善、 又は 建替	3 優先的な改善、 又は 優先的な建替	4 優先的な建替
			沢脇団地、高郷団地 桑野山団地 特定公営賃貸住宅(F、G、J) 若者定住促進住宅(A1、A2、 B1、B2、C1)	—	
	計	戸	戸	—	—
	継続管理について判断を保留する団地	5 維持管理、 又は 用途廃止	6 改善、 建替、 又は 用途廃止	7 優先的な改善、 優先的な建替、 又は 優先的な用途廃止	8 優先的な建替、 又は 優先的な用途廃止
			地名団地、大島団地 特定公営賃貸住宅(H、I) 若者定住促進住宅(C2)		
	計	—	戸	—	戸
		<div>【Aグループ】 維持管理する団地のうち、 改善か建替かの判断を保留する団地・住棟</div> <div>【Bグループ】 維持管理について判断を保留する団地</div>			

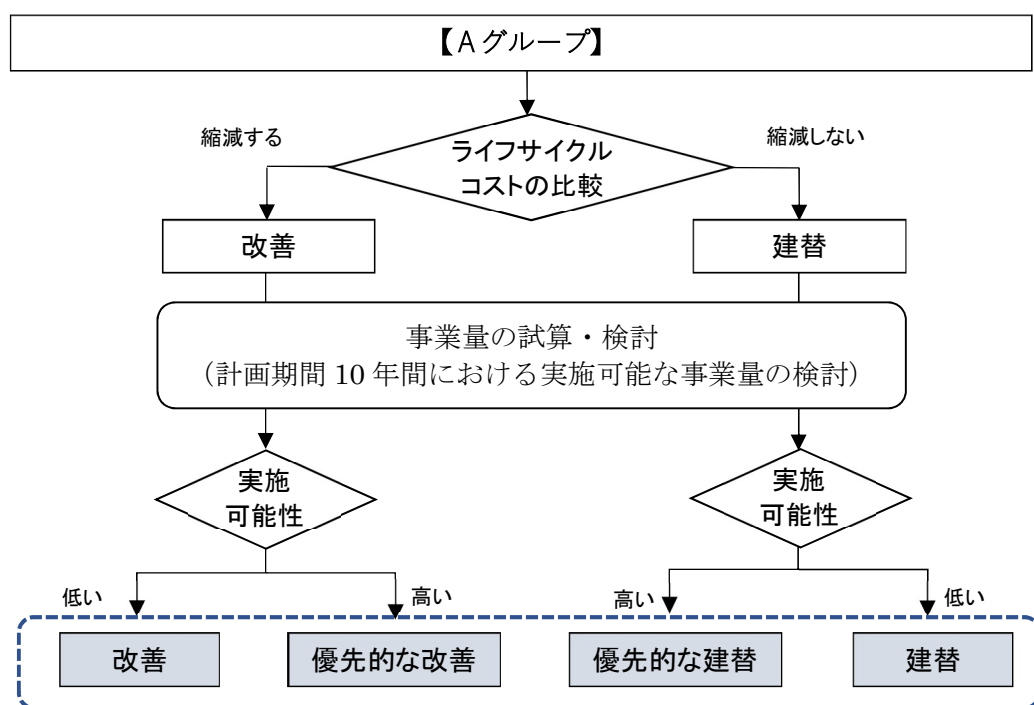
■1 次判定結果総括表

団地名	棟名	構造階数	建設年度	耐用年数	経過年数	管理方針の判断	ストック改善判断	一次判定結果	判定グループ
沢脇	北 1	木平	H17	30	15	維持管理	改善が必要	改善・建替	A
	北 2	木平	H17	30	15	維持管理	改善が必要	改善・建替	A
	北 3	木平	H17	30	15	維持管理	改善が必要	改善・建替	A
	北 4	木平	H17	30	15	維持管理	改善が必要	改善・建替	A
	北 5	木平	H17	30	15	維持管理	改善が必要	改善・建替	A
	南 6	木平	H19	30	13	維持管理	改善が必要	改善・建替	A
	南 7	木平	H19	30	13	維持管理	改善が必要	改善・建替	A
	南 8	木平	H20	30	12	維持管理	改善が必要	改善・建替	A
	南 9	木平	H20	30	12	維持管理	改善が必要	改善・建替	A
高郷	1	木 2	H2	50	30	維持管理	改善が必要	改善・建替	A
	2	木 2	H2	50	30	維持管理	改善が必要	改善・建替	A
	3	木 2	H2	50	30	維持管理	改善が必要	改善・建替	A
	4	木 2	H3	50	29	維持管理	改善が必要	改善・建替	A
	5	木 2	H3	50	29	維持管理	改善が必要	改善・建替	A
	6	木 2	H3	50	29	維持管理	改善が必要	改善・建替	A
	7	木 2	H3	50	29	維持管理	改善が必要	改善・建替	A
	8	木 2	H4	50	28	維持管理	改善が必要	改善・建替	A
	9	木 2	H4	50	28	維持管理	改善が必要	改善・建替	A
	10	木 2	H4	50	28	維持管理	改善が必要	改善・建替	A
地名	1	木 2	H18	30	14	判断保留	改善が必要	改善・建替・用途廃止	B
	2	木 2	H18	30	14	判断保留	改善が必要	改善・建替・用途廃止	B
	3	木 2	H18	30	14	判断保留	改善が必要	改善・建替・用途廃止	B
大島	A	RC3	H5	70	27	判断保留	改善が必要	改善・建替・用途廃止	B
	B	RC3	H6	70	26	判断保留	改善が必要	改善・建替・用途廃止	B
桑野山	A	木 2	H2	50	30	維持管理	改善が必要	改善・建替	A
	B	木 2	H2	50	30	維持管理	改善が必要	改善・建替	A
	C	木 2	H2	50	30	維持管理	改善が必要	改善・建替	A
	D	木 2	H2	50	30	維持管理	改善が必要	改善・建替	A
	E	木 2	H2	50	30	維持管理	改善が必要	改善・建替	A
特定公共賃貸住宅	F	木 2	H9	50	23	維持管理	改善が必要	改善・建替	A
	G	木 2	H9	50	23	維持管理	改善が必要	改善・建替	A
	H	木 2	H9	50	23	判断保留	改善が必要	改善・建替・用途廃止	B
	I	木 2	H9	50	23	判断保留	改善が必要	改善・建替・用途廃止	B
	J	木 2	H9	50	23	維持管理	改善が必要	改善・建替	A
若者定住促進住宅	A1	木 2	H17	30	15	維持管理	改善が必要	改善・建替	A
	A2	木 2	H18	30	14	維持管理	改善が必要	改善・建替	A
	B1	木 2	H19	30	13	維持管理	改善が必要	改善・建替	A
	B2	木 2	H19	30	13	維持管理	改善が必要	改善・建替	A
	C1	木 2	H20	30	12	維持管理	改善が必要	改善・建替	A
	C2	木 2	H20	30	12	判断保留	改善が必要	改善・建替・用途廃止	B
合計									

4-4 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、Aグループ、Bグループそれぞれの検討から事業手法を仮設定します。

(1) Aグループの事業手法の仮判定



計画期間のうち実現可能性の高いものは5年以内に整備可能なものとした。

■ Aグループの判断結果

LCCが縮減する	優先的な改善	沢脇団地（北1～5） 高郷団地（1～7） 桑野山団地（A～E） 特定公共賃貸住宅（F、G、J）
	改善	沢脇団地（南6～9） 高郷団地（8～10） 若者定住促進住宅（A1、A2、B1、B2、C1）
LCCが縮減しない	優先的な建替	なし
	建替	なし

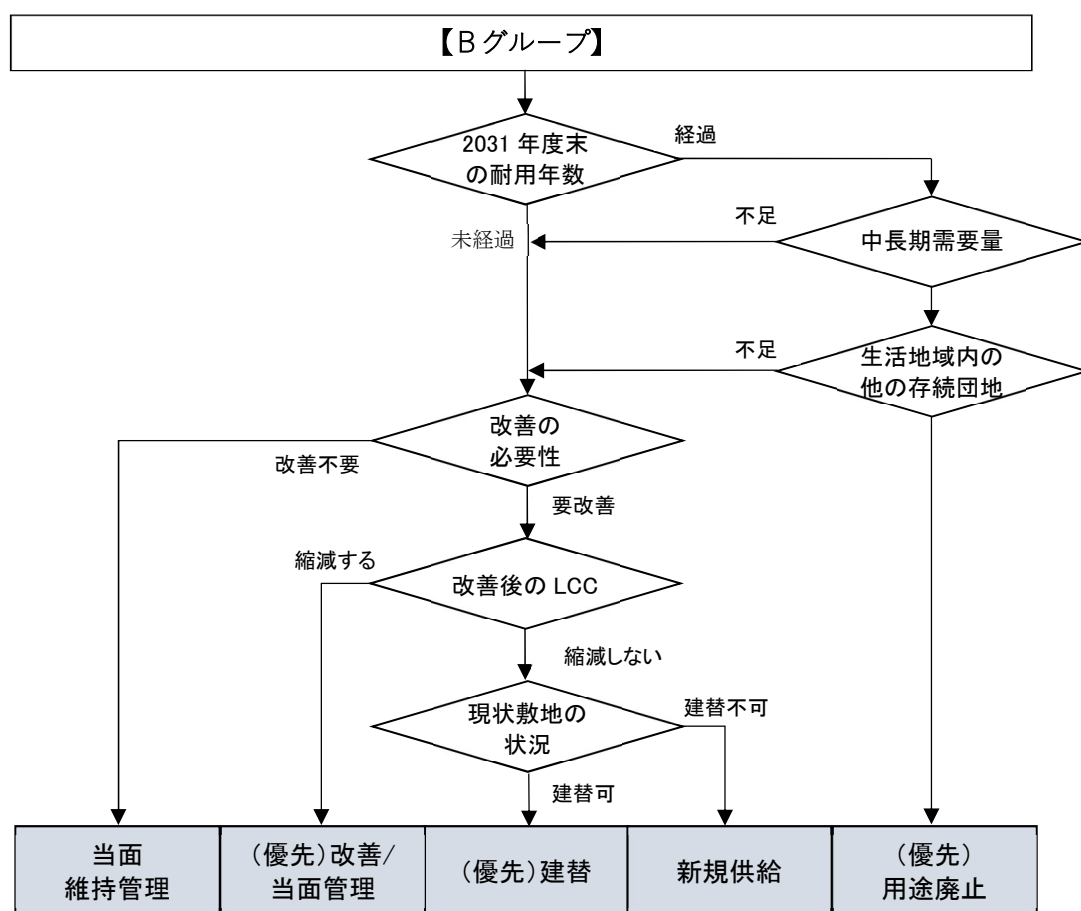
■2次判定総括表〈Aグループ〉(その1)

団地名	棟名	構造 階数	建設 年度	管理 戸数	1次判定結果	判定 グループ	長寿命化前 費用 (千円/戸・ 年)	長寿命化後 費用 (千円/戸・ 年)	LCC 縮減効果 (千円/戸・ 年)
沢脇	北1	木平	H17	2	改善・建替	A	442	315	127
	北2	木平	H17	2	改善・建替	A			
	北3	木平	H17	2	改善・建替	A			
	北4	木平	H17	2	改善・建替	A			
	北5	木平	H17	2	改善・建替	A			
	南6	木平	H19	2	改善・建替	A	438	304	134
	南7	木平	H19	2	改善・建替	A			
	南8	木平	H20	2	改善・建替	A			
	南9	木平	H20	2	改善・建替	A			
高郷	1	木2	H2	2	改善・建替	A	547	369	178
	2	木2	H2	2	改善・建替	A			
	3	木2	H2	2	改善・建替	A			
	4	木2	H3	2	改善・建替	A			
	5	木2	H3	2	改善・建替	A			
	6	木2	H3	2	改善・建替	A			
	7	木2	H3	2	改善・建替	A			
	8	木2	H4	2	改善・建替	A	545	358	187
	9	木2	H4	2	改善・建替	A			
	10	木2	H4	2	改善・建替	A			
地名	1	木2	H18	2	改善・建替・用途廃止	B			
	2	木2	H18	2	改善・建替・用途廃止	B			
	3	木2	H18	2	改善・建替・用途廃止	B			
大島	A	RC3	H5	12	改善・建替・用途廃止	B			
	B	RC3	H6	12	改善・建替・用途廃止	B			
桑野山	A	木2	H2	2	改善・建替	A	483	316	167
	B	木2	H2	2	改善・建替	A			
	C	木2	H2	2	改善・建替	A			
	D	木2	H2	2	改善・建替	A			
	E	木2	H2	2	改善・建替	A			
特定公共 賃貸住宅	F	木2	H9	2	改善・建替	A	693	441	252
	G	木2	H9	2	改善・建替	A			
	H	木2	H9	2	改善・建替・用途廃止	B	693	441	252
	I	木2	H9	2	改善・建替・用途廃止	B			
	J	木2	H9	2	改善・建替	A			
若者定住 促進住宅	A1	木2	H17	4	改善・建替	A	637	446	191
	A2	木2	H18	3	改善・建替	A			
	B1	木2	H19	3	改善・建替	A			
	B2	木2	H19	2	改善・建替	A			
	C1	木2	H20	2	改善・建替	A			
	C2	木2	H20	2	改善・建替・用途廃止	B			
合計				104					

■2次判定総括表〈Aグループ〉(その2)

団地名	棟名	構造 階数	建設 年度	管理 戸数	1次判定結果	判定 グループ	近隣の存続団地	2次判定結果
沢脇	北1	木平	H17	2	改善・建替	A	—	優先的な改善
	北2	木平	H17	2	改善・建替	A		
	北3	木平	H17	2	改善・建替	A		
	北4	木平	H17	2	改善・建替	A		
	北5	木平	H17	2	改善・建替	A		
	南6	木平	H19	2	改善・建替	A		改善
	南7	木平	H19	2	改善・建替	A		
	南8	木平	H20	2	改善・建替	A		
	南9	木平	H20	2	改善・建替	A		
高郷	1	木2	H2	2	改善・建替	A	—	優先的な改善
	2	木2	H2	2	改善・建替	A		
	3	木2	H2	2	改善・建替	A		
	4	木2	H3	2	改善・建替	A		
	5	木2	H3	2	改善・建替	A		
	6	木2	H3	2	改善・建替	A		
	7	木2	H3	2	改善・建替	A		
	8	木2	H4	2	改善・建替	A		改善
	9	木2	H4	2	改善・建替	A		
	10	木2	H4	2	改善・建替	A		
地名	1	木2	H18	2	改善・建替・用途廃止	B		
	2	木2	H18	2	改善・建替・用途廃止	B		
	3	木2	H18	2	改善・建替・用途廃止	B		
大島	A	RC3	H5	12	改善・建替・用途廃止	B		
	B	RC3	H6	12	改善・建替・用途廃止	B		
桑野山	A	木2	H2	2	改善・建替	A	特定公共賃貸 住宅	優先的な改善
	B	木2	H2	2	改善・建替	A		
	C	木2	H2	2	改善・建替	A		
	D	木2	H2	2	改善・建替	A		
	E	木2	H2	2	改善・建替	A		
特定公共 賃貸住宅	F	木2	H9	2	改善・建替	A	桑野山	優先的な改善
	G	木2	H9	2	改善・建替	A		
	H	木2	H9	2	改善・建替・用途廃止	B		
	I	木2	H9	2	改善・建替・用途廃止	B		
	J	木2	H9	2	改善・建替	A	桑野山	優先的な改善
若者定住 促進住宅	A1	木2	H17	4	改善・建替	A	地名団地	改善
	A2	木2	H18	3	改善・建替	A		
	B1	木2	H19	3	改善・建替	A		
	B2	木2	H19	2	改善・建替	A		
	C1	木2	H20	2	改善・建替	A		
	C2	木2	H20	2	改善・建替・用途廃止	B		
合計				104				

(2) B グループの事業手法の仮判定



■ B グループの判断結果

当面維持管理	なし
優先的な改善／当面管理	なし
改善／当面管理	なし
優先的な改善	地名団地（１～３）、特定公共賃貸住宅（H、I）
改善	大島団地（A、B）、若者定住促進住宅（C 2）
優先的な建替	なし
建替	なし
新規供給	なし
優先的な用途廃止	なし
用途廃止	なし

10 年先に必要になるストック量のゆとりは約 100 戸であることから、現在の公営住宅数 104 世帯で問題がないとし、ストック量の充足「○」とします。（需要への不足は生じない）

計画期間内（2031 年）に耐用年数を迎える住宅はなく、用途廃止を検討する団地はないことから「○」とします。一方、長寿命化の対応が必要な年次を迎えて要改善となっていることから改善不要な団地はないとします。

住宅・住棟別の L C C の算定結果は、改善を実施する場合としない場合で比較し、L C C を縮減できる場合については、事業手法を改善とします。また、5 年以内に改善を想定できる団地（実現性の高い団地）は優先的な改善とします。

■2次判定表〈Bグループ〉(LCCの改善効果)

団地名	棟名	構造 階数	建設 年度	管理 戸数	1次判定結果	判定 グループ	長寿命化前 費用 (千円/戸・ 年)	長寿命化後 費用 (千円/戸・ 年)	LCC 縮減効果 (千円/戸・ 年)
沢脇	北1	木平	H17	2	改善・建替	A			
	北2	木平	H17	2	改善・建替	A			
	北3	木平	H17	2	改善・建替	A			
	北4	木平	H17	2	改善・建替	A			
	北5	木平	H17	2	改善・建替	A			
	南6	木平	H19	2	改善・建替	A			
	南7	木平	H19	2	改善・建替	A			
	南8	木平	H20	2	改善・建替	A			
	南9	木平	H20	2	改善・建替	A			
高郷	1	木2	H2	2	改善・建替	A			
	2	木2	H2	2	改善・建替	A			
	3	木2	H2	2	改善・建替	A			
	4	木2	H3	2	改善・建替	A			
	5	木2	H3	2	改善・建替	A			
	6	木2	H3	2	改善・建替	A			
	7	木2	H3	2	改善・建替	A			
	8	木2	H4	2	改善・建替	A			
	9	木2	H4	2	改善・建替	A			
	10	木2	H4	2	改善・建替	A			
地名	1	木2	H18	2	改善・建替・用途廃止	B	428	291	137
	2	木2	H18	2	改善・建替・用途廃止	B			
	3	木2	H18	2	改善・建替・用途廃止	B			
大島	A	RC3	H5	12	改善・建替・用途廃止	B	429	328	102
	B	RC3	H6	12	改善・建替・用途廃止	B	421	324	96
桑野山	A	木2	H2	2	改善・建替	A			
	B	木2	H2	2	改善・建替	A			
	C	木2	H2	2	改善・建替	A			
	D	木2	H2	2	改善・建替	A			
	E	木2	H2	2	改善・建替	A			
特定公共 賃貸住宅	F	木2	H9	2	改善・建替	A	693	441	252
	G	木2	H9	2	改善・建替	A			
	H	木2	H9	2	改善・建替・用途廃止	B			
	I	木2	H9	2	改善・建替・用途廃止	B			
	J	木2	H9	2	改善・建替	A			
若者定住 促進住宅	A1	木2	H17	4	改善・建替	A	627	442	185
	A2	木2	H18	3	改善・建替	A			
	B1	木2	H19	3	改善・建替	A			
	B2	木2	H19	2	改善・建替	A			
	C1	木2	H20	2	改善・建替	A			
	C2	木2	H20	2	改善・建替・用途廃止	B			
合計				104					

■2 次判定表〈Bグループ〉(総括)

団地名	棟名	構造 階数	建設 年度	耐用 年数	経過 年数	耐用 経過	管理 戸数	判定 グループ	評価フローのチェック				
									ストック量 の充足	耐用 期間	要改 善	LCC 効果	実現 性
沢脇	北 1	木平	H17	30	15	15	2	A					
	北 2	木平	H17	30	15	15	2	A					
	北 3	木平	H17	30	15	15	2	A					
	北 4	木平	H17	30	15	15	2	A					
	北 5	木平	H17	30	15	15	2	A					
	南 6	木平	H19	30	13	17	2	A					
	南 7	木平	H19	30	13	17	2	A					
	南 8	木平	H20	30	12	18	2	A					
	南 9	木平	H20	30	12	18	2	A					
高郷	1	木 2	H2	50	30	20	2	A					
	2	木 2	H2	50	30	20	2	A					
	3	木 2	H2	50	30	20	2	A					
	4	木 2	H3	50	29	21	2	A					
	5	木 2	H3	50	29	21	2	A					
	6	木 2	H3	50	29	21	2	A					
	7	木 2	H3	50	29	21	2	A					
	8	木 2	H4	50	28	22	2	A					
	9	木 2	H4	50	28	22	2	A					
	10	木 2	H4	50	28	22	2	A					
地名	1	木 2	H18	30	14	16	2	B	○	○	○	○	○
	2	木 2	H18	30	14	16	2	B	○	○	○	○	○
	3	木 2	H18	30	14	16	2	B	○	○	○	○	○
大島	A	RC3	H5	70	27	43	12	B	○	○	○	○	△
	B	RC3	H6	70	26	44	12	B	○	○	○	○	△
桑野山	A	木 2	H2	50	30	20	2	A					
	B	木 2	H2	50	30	20	2	A					
	C	木 2	H2	50	30	20	2	A					
	D	木 2	H2	50	30	20	2	A					
	E	木 2	H2	50	30	20	2	A					
特定公共 賃貸住宅	F	木 2	H9	50	23	27	2	A					
	G	木 2	H9	50	23	27	2	A					
	H	木 2	H9	50	23	27	2	B	○	○	○	○	△
	I	木 2	H9	50	23	27	2	B	○	○	○	○	△
	J	木 2	H9	50	23	27	2	A					
若者定住 促進住宅	A1	木 2	H17	30	15	15	4	A					
	A2	木 2	H18	30	14	16	3	A					
	B1	木 2	H19	30	13	17	3	A					
	B2	木 2	H19	30	13	17	2	A					
	C1	木 2	H20	30	12	18	2	A					
	C2	木 2	H20	30	12	18	2	B	○	○	○	○	○
合計							104						

■2 次判定表〈Bグループ〉(判定結果)

団地名	棟名	構造 階数	建設 年度	管理 戸数	1 次判定結果	判定 グループ	近隣の存続団地	2 次判定結果
沢脇	北 1	木平	H17	2	改善・建替	A		
	北 2	木平	H17	2	改善・建替	A		
	北 3	木平	H17	2	改善・建替	A		
	北 4	木平	H17	2	改善・建替	A		
	北 5	木平	H17	2	改善・建替	A		
	南 6	木平	H19	2	改善・建替	A		
	南 7	木平	H19	2	改善・建替	A		
	南 8	木平	H20	2	改善・建替	A		
	南 9	木平	H20	2	改善・建替	A		
高郷	1	木 2	H2	2	改善・建替	A		
	2	木 2	H2	2	改善・建替	A		
	3	木 2	H2	2	改善・建替	A		
	4	木 2	H3	2	改善・建替	A		
	5	木 2	H3	2	改善・建替	A		
	6	木 2	H3	2	改善・建替	A		
	7	木 2	H3	2	改善・建替	A		
	8	木 2	H4	2	改善・建替	A		
	9	木 2	H4	2	改善・建替	A		
	10	木 2	H4	2	改善・建替	A		
地名	1	木 2	H18	2	改善・建替・用途廃止	B	若者定住促進 住宅	優先的な改善
	2	木 2	H18	2	改善・建替・用途廃止	B		
	3	木 2	H18	2	改善・建替・用途廃止	B		
大島	A	RC3	H5	12	改善・建替・用途廃止	B	—	改善
	B	RC3	H6	12	改善・建替・用途廃止	B		
桑野山	A	木 2	H2	2	改善・建替	A		
	B	木 2	H2	2	改善・建替	A		
	C	木 2	H2	2	改善・建替	A		
	D	木 2	H2	2	改善・建替	A		
	E	木 2	H2	2	改善・建替	A		
特定公共 賃貸住宅	F	木 2	H9	2	改善・建替	A		
	G	木 2	H9	2	改善・建替	A		
	H	木 2	H9	2	改善・建替・用途廃止	B		
	I	木 2	H9	2	改善・建替・用途廃止	B		
	J	木 2	H9	2	改善・建替	A		
若者定住 促進住宅	A1	木 2	H17	4	改善・建替	A		
	A2	木 2	H18	3	改善・建替	A		
	B1	木 2	H19	3	改善・建替	A		
	B2	木 2	H19	2	改善・建替	A		
	C1	木 2	H20	2	改善・建替	A		
	C2	木 2	H20	2	改善・建替・用途廃止	B		
合計				104				

■1 次判定及び2 次判定総括表

団地名	棟名	構造 階数	建設 年度	耐用 年数	経過 年数	耐用 経過	管理 戸数	1 次判定結果	判定 グループ	2 次判定結果
沢脇	北 1	木平	H17	30	15	15	2	改善・建替	A	優先的な改善
	北 2	木平	H17	30	15	15	2	改善・建替	A	優先的な改善
	北 3	木平	H17	30	15	15	2	改善・建替	A	優先的な改善
	北 4	木平	H17	30	15	15	2	改善・建替	A	優先的な改善
	北 5	木平	H17	30	15	15	2	改善・建替	A	優先的な改善
	南 6	木平	H19	30	13	17	2	改善・建替	A	改善
	南 7	木平	H19	30	13	17	2	改善・建替	A	改善
	南 8	木平	H20	30	12	18	2	改善・建替	A	改善
	南 9	木平	H20	30	12	18	2	改善・建替	A	改善
高郷	1	木 2	H2	50	30	0	2	改善・建替	A	優先的な改善
	2	木 2	H2	50	30	0	2	改善・建替	A	優先的な改善
	3	木 2	H2	50	30	0	2	改善・建替	A	優先的な改善
	4	木 2	H3	50	29	1	2	改善・建替	A	優先的な改善
	5	木 2	H3	50	29	1	2	改善・建替	A	優先的な改善
	6	木 2	H3	50	29	1	2	改善・建替	A	優先的な改善
	7	木 2	H3	50	29	1	2	改善・建替	A	優先的な改善
	8	木 2	H4	50	28	2	2	改善・建替	A	改善
	9	木 2	H4	50	28	2	2	改善・建替	A	改善
	10	木 2	H4	50	28	2	2	改善・建替	A	改善
地名	1	木 2	H18	30	14	16	2	改善・建替・用済止	B	優先的な改善
	2	木 2	H18	30	14	16	2	改善・建替・用済止	B	優先的な改善
	3	木 2	H18	30	14	16	2	改善・建替・用済止	B	優先的な改善
大島	A	RC3	H5	70	27	43	12	改善・建替・用済止	B	改善
	B	RC3	H6	70	26	44	12	改善・建替・用済止	B	改善
桑野山	A	木 2	H2	50	30	0	2	改善・建替	A	優先的な改善
	B	木 2	H2	50	30	0	2	改善・建替	A	優先的な改善
	C	木 2	H2	50	30	0	2	改善・建替	A	優先的な改善
	D	木 2	H2	50	30	0	2	改善・建替	A	優先的な改善
	E	木 2	H2	50	30	0	2	改善・建替	A	優先的な改善
特定公共 賃貸住宅	F	木 2	H9	50	23	7	2	改善・建替	A	優先的な改善
	G	木 2	H9	50	23	7	2	改善・建替	A	優先的な改善
	H	木 2	H9	50	23	7	2	改善・建替・用済止	B	優先的な改善
	I	木 2	H9	50	23	7	2	改善・建替・用済止	B	優先的な改善
	J	木 2	H9	50	23	7	2	改善・建替	A	優先的な改善
若者定住 促進住宅	A1	木 2	H17	30	15	15	4	改善・建替	A	改善
	A2	木 2	H18	30	14	16	3	改善・建替	A	改善
	B1	木 2	H19	30	13	17	3	改善・建替	A	改善
	B2	木 2	H19	30	13	17	2	改善・建替	A	改善
	C1	木 2	H20	30	12	18	2	改善・建替	A	改善
	C2	木 2	H20	30	12	18	2	改善・建替・用済止	B	改善
合計							104			

4－5 3次判定

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次判定2次判定を踏まえ、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。

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）に想定される新規整備、改善、建替等にかかる年度別事業費を試算して、整備の負担ができるだけ平準化するように調整します。

③ 長期的な管理の見通しの作成【30年程度】

- ・全団地、住棟の供用期間、事業実施時期等を示した概ね30年程度の長期的な管理の見通し（管理していく戸数）を試算します。

工事予定の仮想定

	②居住性確保型	③福祉対応型	④長寿命化型
沢脇団地	<ul style="list-style-type: none"> ●給湯器取替 ●浄化槽ポンプ・蓋取替 ●駐車場修繕 		<ul style="list-style-type: none"> ●外壁改修・屋根改修 ●外壁木部塗装
高郷団地	<ul style="list-style-type: none"> ●給湯器取替 ●網戸設置 ●浄化槽ポンプ・蓋取替 ●駐車場修繕 	●緊急時ポンプ設置	●外壁改修・屋根改修
地名団地	<ul style="list-style-type: none"> ●給湯器取替 ●浄化槽ポンプ・蓋取替 ●駐車場修繕 		<ul style="list-style-type: none"> ●外壁改修・屋根改修 ●外壁木部塗装
大島団地	<ul style="list-style-type: none"> ●給湯器取替 ●網戸設置 ●浄化槽ポンプ・蓋取替 ●駐車場修繕 	●緊急時ポンプ設置	<ul style="list-style-type: none"> ●外壁改修・屋根改修 ●給排水管改善
桑野山団地	<ul style="list-style-type: none"> ●浴槽設置 ●給湯器取替 ●網戸設置 ●駐車場修繕 	●緊急時ポンプ設置	<ul style="list-style-type: none"> ●外壁改修・屋根改修 ●外壁木部塗装
特定公共賃貸住宅	<ul style="list-style-type: none"> ●電気温水器設置 ●網戸設置 ●駐車場修繕 	●緊急時ポンプ設置	<ul style="list-style-type: none"> ●外壁改修・屋根改修 ●外壁木部塗装
若者定住促進住宅	<ul style="list-style-type: none"> ●電気温水器設置 ●浄化槽ポンプ・蓋取替 ●駐車場修繕 		<ul style="list-style-type: none"> ●外壁改修・屋根改修 ●外壁木部塗装

※仮想定については修繕対応となりそうな工事についても含めている

■3 次判定総括表

団地名	棟名	構造 階数	建設 年度	耐用 年数	経過 年数	管理 戸数	再判定 検討 結果	2次判定結果	3次判定結果
沢脇	北 1	木平	H17	30	15	2	○	優先的な改善	優先的な改善
	北 2	木平	H17	30	15	2	○	優先的な改善	優先的な改善
	北 3	木平	H17	30	15	2	○	優先的な改善	優先的な改善
	北 4	木平	H17	30	15	2	○	優先的な改善	優先的な改善
	北 5	木平	H17	30	15	2	○	優先的な改善	優先的な改善
	南 6	木平	H19	30	13	2	○	改善	改善
	南 7	木平	H19	30	13	2	○	改善	改善
	南 8	木平	H20	30	12	2	○	改善	改善
	南 9	木平	H20	30	12	2	○	改善	改善
高郷	1	木 2	H2	50	30	2	○	優先的な改善	優先的な改善
	2	木 2	H2	50	30	2	○	優先的な改善	優先的な改善
	3	木 2	H2	50	30	2	○	優先的な改善	優先的な改善
	4	木 2	H3	50	29	2	○	優先的な改善	優先的な改善
	5	木 2	H3	50	29	2	○	優先的な改善	優先的な改善
	6	木 2	H3	50	29	2	○	優先的な改善	優先的な改善
	7	木 2	H3	50	29	2	○	優先的な改善	優先的な改善
	8	木 2	H4	50	28	2	○	改善	改善
	9	木 2	H4	50	28	2	○	改善	改善
	10	木 2	H4	50	28	2	○	改善	改善
地名	1	木 2	H18	30	14	2	○	優先的な改善	優先的な改善
	2	木 2	H18	30	14	2	○	優先的な改善	優先的な改善
	3	木 2	H18	30	14	2	○	優先的な改善	優先的な改善
大島	A	RC3	H5	70	27	12	○	改善	改善
	B	RC3	H6	70	26	12	○	改善	改善
桑野山	A	木 2	H2	50	30	2	○	優先的な改善	優先的な改善
	B	木 2	H2	50	30	2	○	優先的な改善	優先的な改善
	C	木 2	H2	50	30	2	○	優先的な改善	優先的な改善
	D	木 2	H2	50	30	2	○	優先的な改善	優先的な改善
	E	木 2	H2	50	30	2	○	優先的な改善	優先的な改善
特定公共 賃貸住宅	F	木 2	H9	50	23	2	○	優先的な改善	優先的な改善
	G	木 2	H9	50	23	2	○	優先的な改善	優先的な改善
	H	木 2	H9	50	23	2	○	優先的な改善	優先的な改善
	I	木 2	H9	50	23	2	○	優先的な改善	優先的な改善
	J	木 2	H9	50	23	2	○	優先的な改善	優先的な改善
若者定住 促進住宅	A1	木 2	H17	30	15	4	○	改善	改善
	A2	木 2	H18	30	14	3	○	改善	改善
	B1	木 2	H19	30	13	3	○	改善	改善
	B2	木 2	H19	30	13	2	○	改善	改善
	C1	木 2	H20	30	12	2	○	改善	改善
	C2	木 2	H20	30	12	2	○	改善	改善
合計						104			

■長期的な管理戸数の推移

団地名	棟名	構造 階数	建設 年度	耐用 年数	Ｒ４～１０年間			２０年後(Ｒ２３)		３０年後(Ｒ３３)	
					経過 年数	管理 戸数	耐用 残年	管理 戸数	耐用 残年	管理 戸数	耐用 残年
沢脇	北１	木平	H17	50	15	2	25	2	15	2	5
	北２	木平	H17	50	15	2	25	2	15	2	5
	北３	木平	H17	50	15	2	25	2	15	2	5
	北４	木平	H17	50	15	2	25	2	15	2	5
	北５	木平	H17	50	15	2	25	2	15	2	5
	南６	木平	H19	50	13	2	27	2	17	2	7
	南７	木平	H19	50	13	2	27	2	17	2	7
	南８	木平	H20	50	12	2	28	2	18	2	8
	南９	木平	H20	50	12	2	28	2	18	2	8
高郷	１	木２	H2	50	30	2	10	2	0		-10
	２	木２	H2	50	30	2	10	2	0		-10
	３	木２	H2	50	30	2	10	2	0		-10
	４	木２	H3	50	29	2	11	2	1		-9
	５	木２	H3	50	29	2	11	2	1		-9
	６	木２	H3	50	29	2	11	2	1		-9
	７	木２	H3	50	29	2	11	2	1		-9
	８	木２	H4	50	28	2	12	2	2		-8
	９	木２	H4	50	28	2	12	2	2		-8
	10	木２	H4	50	28	2	12	2	2		-8
地名	１	木２	H18	50	14	2	26	2	16	2	6
	２	木２	H18	50	14	2	26	2	16	2	6
	３	木２	H18	50	14	2	26	2	16	2	6
大島	A	RC3	H5	70	27	12	33	12	23	12	13
	B	RC3	H6	70	26	12	34	12	24	12	14
桑野山	A	木２	H2	50	30	2	10	2	0		-10
	B	木２	H2	50	30	2	10	2	0		-10
	C	木２	H2	50	30	2	10	2	0		-10
	D	木２	H2	50	30	2	10	2	0		-10
	E	木２	H2	50	30	2	10	2	0		-10
特定公共 賃貸住宅	F	木２	H9	50	23	2	17	2	7	2	-3
	G	木２	H9	50	23	2	17	2	7	2	-3
	H	木２	H9	50	23	2	17	2	7	2	-3
	I	木２	H9	50	23	2	17	2	7	2	-3
	J	木２	H9	50	23	2	17	2	7	2	-3
若者定住 促進住宅	A1	木２	H17	50	15	4	25	4	15	4	5
	A2	木２	H18	50	14	3	26	3	16	3	6
	B1	木２	H19	50	13	3	27	3	17	3	7
	B2	木２	H19	50	13	2	27	2	17	2	7
	C1	木２	H20	50	12	2	28	2	18	2	8
	C2	木２	H20	50	12	2	28	2	18	2	8
合計						104		104		74	

長寿命化改善後は木造の耐用年数を 50 年とした。Ｒ４～１０年間の耐用年限はＲ13 時点とした。

■公営住宅ストックの事業手法別戸数表（R3～12）

	1～5 年目 R4～8 年度 (前期)	6～10 年目 R9～13 年度 (後期)	合計	計画期間 末の管理 戸数
公営住宅管理戸数	104 戸	104 戸	—	104 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	104 戸	104 戸	—	
うち計画修繕予定戸数	104 戸	104 戸	—	
うち改善事業予定戸数	50 戸	54 戸	104 戸	
個別改善事業予定戸数	50 戸	54 戸	104 戸	
全面的改善事業予定戸数	0 戸	0 戸	0 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	0 戸	0 戸	

5. 点検の実施方針

(1) 点検周期

建物部位は3年ごと、設備は1年ごとを基本に、定期点検を行う。

	実施年度	対象団地（建築部分）	団地数	棟数	戸数
1 周期目	2023(R5)	沢脇(9棟・18戸)、若者定住(6棟・16戸)	2	15	34
	2024(R6)	地名(3棟・6戸)、大島(2棟・24戸)	2	5	30
	2025(R7)	高郷(10棟・20戸)、桑野山(5棟・10戸)、特公賃桑野山(5棟・10戸)	3	20	40
2 周期目	2026(R8)	沢脇(9棟・18戸)、若者定住(6棟・16戸)	2	15	34
	2027(R9)	地名(3棟・6戸)、大島(2棟・24戸)	2	5	30
	2028(R10)	高郷(10棟・20戸)、桑野山(5棟・10戸)、特公賃桑野山(5棟・10戸)	3	20	40

(2) 点検項目

屋根、外壁、受水槽等の主に長寿命化に関わる建物部位（外部）及び設備について、目視を中心とした点検を実施する。

建物内部については、年1回程度を目安に、入居者の立会いのもと、床、壁、天井、建具等の内装及び風呂、台所等の設備について、劣化・損傷の状況の点検と入居者への聞き取りを行う。

また、退去・空家時の内装修繕等の際に、合わせて長寿命化に関わる部位（土台床組、給排水管等）の点検を実施し、定期点検の補完に努める。

	調査項目	調査内容
建物 外部	敷地及び地盤、基礎	①地盤沈下等による不陸、傾斜等の状況 ②敷地内の排水状況 ③擁壁の劣化・損傷状況 ④基礎の劣化、蟻道状況
	屋根	①屋根、軒裏の劣化・損傷状況 ②樋の劣化・損傷状況
	外壁	①外壁の劣化・損傷状況 ②外壁の汚れ
	共用廊下・階段	①床のひび等防水の状況 ②排水溝、ドレインの劣化・損傷状況 ③手すり等の劣化・損傷状況
	バルコニー	①床のひび等防水の状況 ②排水溝、ドレインの劣化・損傷状況 ③避難ハッチの状況 ④手すり等の劣化・損傷状況
	設備	①給排水・ガス管等の劣化・損傷状況 ②共用部の照明、非常灯、避難誘導標識などの状況

(3)点検結果の判定と対応方針

点検結果に基づき、以下の判定を行い、次回点検までの適切な維持管理を実施する。

判定	対応方針	判断基準
A:早期対応	次期点検までに実施	●生活・安全に支障をきたすもの。 ●早期に改善・修繕を行うことで長寿命化が期待できるもの。
B:次期点検対応	次期点検で対応検討	●しばらくは支障ないが、改善・修繕すべき兆候が見え始めている。
C:問題なし	日常の維持管理	●問題がない。

6. 建替事業の実施方針

(1) 事業推進の基本的な考え方

計画期間における建替事業の予定はないが、今後の建替えに関する基本的な考え方について整理する。

- ①人口・世帯構成及び家族構成の変化（超高齢社会・少子化の進展、単身世帯・無親族世帯の増加等）に対応しやすい住宅供給を図る。特に、小家族世帯用の住戸の充実を図る。
- ②住宅が立地する地域における良好なコミュニティ形成に寄与するよう、多様な世帯の居住を促進する住宅供給に努める。
- ③耐久性の高い躯体、改善に対応しやすい構造体や内装、維持・更新が容易な設備など、長期対応型の住宅供給を図る。
- ④高齢者、子ども、障害者、外国人など、誰にとっても安全に使いやすいユニバーサルデザインに配慮した住宅供給を図る。
- ⑤住宅整備と合わせて高齢者福祉施策や子育て支援策を展開する場を整備するなど、入居者をはじめ地域住民への生活支援機能の充実や、当該地域でのまちづくりの推進に寄与する建替事業の推進に努める。
- ⑥立地利便の悪さ等から今後も需要が見込めない住宅については、別途に当該地域における定住人口の維持方策を図りながら、利便の比較的によい地域への移転や集約的整備の推進を図る。

7. 長寿命化のための修繕管理・改善事業の実施方針

計画期間（令和4～13年度）に実施する修繕管理・改善事業は、「修繕対応」、「居住性確保型」、「福祉対応型」、「安全性確保型」、「長寿命化型」の5点となる。それらの実施の方針及び内容について以下に整理する。

（1）修繕対応

（実施方針）

- 安全で快適な公営住宅の諸機能の適正かつ効率的な維持保全を図るため、建物の状態を適切に把握した上で、長寿命化に資する予防保全的な修繕を、標準修繕周期等を踏まえながら、計画的に実施する。

（実施内容）

- 定期点検の実施、中長期的な修繕計画の作成、計画修繕・経常修繕・空家修繕の実施

①計画修繕

- 土台等床組の防腐・防蟻処理、外壁、屋根、バルコニー・濡れ縁等の塗替えや取替え、給水・排水管の更新や洗浄、浄化槽ポンプ・蓋の更新など、耐用年数や実際の劣化状況から判断し、周期的に実施する必要がある修繕を、中長期的な計画に基づき実施する。
- 床組、外壁、屋根（屋上）、給排水管などの長寿命化に大きく関わる修繕については、各住宅の仕様や残耐用年数の状況から、長寿命化を図ることが有効と判断される場合は、耐久性が向上する長寿命化型改善事業としての実施を検討する。

②経常修繕

- 雨漏りの補修、設備の軽微な破損部分の補修、各種機器の部品交換など、日常的に生じる小規模な修繕や緊急時に対応する修繕を実施する。

③空家修繕

- 空家となった段階で、壁・天井の塗り替え、必要な設備の更新など、必要な室内修繕をまとめて行う。
- また、住宅内部の保守点検は、入居中の実施が困難であることから、土台等床組、浴室等の水周り、給排水設備、ガス設備など、長寿命化に影響が大きい部位や設備等について、重点的に点検を実施する。

(2)居住性確保型

(実施方針)

- 引き続き活用を図るストックで、老朽化・陳腐化が著しい設備については、現在の水準に照らして改善を行う。

(実施内容)

- 電気温水器の設置・更新、ガス給湯器の取替、浴槽の設置 等

(3)福祉対応型

(実施方針)

- 引き続き活用を図るストックで、高齢者等が安全・安心して居住できるよう、入居者意向等を勘案しながら、高齢者対応を考慮したトイレ・浴室等の改善を図る。

(実施内容)

- トイレ・浴室への緊急ボタンの設置

(4)安全性確保型

(実施方針)

- 引き続き活用を図るストックで、生活事故防止や防犯性に配慮した改善を行う。

(実施内容)

- 駐車場の補修・ラインの引き直し

(5)長寿命化型

(実施方針)

- 長期的な活用を図るべき住棟においては、耐久性の向上や躯体への影響の低減、維持管理の容易性向上の観点から、外壁、屋根（屋上）、給排水管（RC 造の場合）の高耐久化の3点を長寿命化に資する主要整備として位置づけ、現状回復を原則とする計画修繕よりもグレードアップした仕様等の長寿命化型改善として実施し、修繕周期（更新時期）の延長を図る。

(実施内容)

- 外壁の高耐久化、屋根（屋上）の高耐久化、給排水管の高耐久化（RC 造の場合）

8. 計画期間内に実施する建替及び修繕・改善事業

(1) 建替及び修繕・改善事業の概要

計画期間（令和 4～13 年度）に実施する建替え及び修繕・改善の事業概要について以下に整理します。

団 地 名	構造	棟数	戸数	活用手法	内容等	時期
沢脇	木造	9	18	個別改善	●ガス給湯器取替(居住性確保)	前期
					●外壁改修、屋根改修(長寿命化)	前期・後期
					●外壁木部塗装(修繕対応)	前期・後期
					●駐車場修繕(安全性)	前期
					●浄化槽ポンプ・蓋取替(修繕対応)	後期
高郷	木造	10	20	個別改善	●網戸設置(居住性確保)	前期
					●緊急時ボタン設置(福祉対応)	前期
					●駐車場修繕(安全性)	前期
					●外壁改修、屋根改修(長寿命化)	前期・後期
					●ガス給湯器取替(居住性確保)	前期・後期
					●浄化槽ポンプ・蓋取替(修繕対応)	後期
地名	木造	3	6	個別改善	●外壁改修、屋根改修(長寿命化)	前期
					●外壁木部塗装(修繕対応)	前期・後期
					●駐車場修繕(安全性)	前期
					●浄化槽ポンプ・蓋取替(修繕対応)	後期
大島	RC 造	2	24	個別改善	●網戸設置(居住性確保)	前期
					●緊急時ボタン設置(福祉対応)	前期
					●駐車場修繕(安全性)	前期
					●給排水管取替(長寿命化)	後期
					●ガス給湯器取替(居住性確保)	後期
					●外壁改修、屋根改修(長寿命化)	後期
					●浄化槽ポンプ・蓋取替(修繕対応)	後期
桑野山	木造	5	10	個別改善	●浴槽設置(居住性確保)	前期
					●網戸設置(居住性確保)	前期
					●緊急時ボタン設置(福祉対応)	前期
					●外壁木部塗装(修繕対応)	前期
					●駐車場修繕(安全性)	前期
					●外壁改修、屋根改修(長寿命化)	後期
					●ガス給湯器取替(居住性確保)	後期
桑野山 (特公賃)	木造	5	10	個別改善	●網戸設置(居住性確保)	前期
					●緊急時ボタン設置(福祉対応)	前期
					●外壁木部塗装(修繕対応)	前期
					●駐車場修繕(安全性)	後期
					●外壁改修、屋根改修(長寿命化)	前期
					●電気温水器取替(居住性確保)	後期
若者定住促進	木造	6	16	個別改善	●外壁改修、屋根改修(長寿命化)	後期
					●電気温水器取替(居住性確保)	前期
					●駐車場修繕(安全性)	前期
					●外壁木部塗装(修繕対応)	前期
					●浄化槽ポンプ・蓋取替(修繕対応)	後期

(2)住棟単位の修繕・改善事業等一覧（様式1～3）

【様式1】計画修繕・改善事業に係る事業予定一覧

事業主体名: 川根本町

住宅の区分: 公営住宅 (特定公共賃貸住宅 (公共供給) 改良住宅)

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	時期点検時期	計画修繕・改善事業の内容										LCC 縮減効果 (千円/年/戸)
						R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	
沢脇	北1～5	10	木造平屋	H17 (2005)	R5		外壁改修・ 屋根改修 (長寿命化)	外壁木部 塗装 (修繕対応)	駐車場 修繕 (安全性)				浄化槽ポンプ・ 蓋取替 (修繕対応)			-127
	南6～7	4	木造平屋	H19 (2007)	R5			給湯器取替 (居住性)	駐車場 修繕 (安全性)		外壁改修・ 屋根改修 (長寿命化)		浄化槽ポンプ・ 蓋取替 (修繕対応)			-134
	南8～9	4	木造平屋	H20 (2009)	R5			給湯器取替 (居住性)	駐車場 修繕 (安全性)		外壁改修・ 屋根改修 (長寿命化)		浄化槽ポンプ・ 蓋取替 (修繕対応)			-134
高郷	1～3	6	木造2階	H2 (1990)	R7		網戸設置 (居住性)	緊急ボタ設置 (福祉対応)	駐車場 修繕 (安全性)	外壁改修・ 屋根改修 (長寿命化)				浄化槽ポンプ・ 蓋取替 (修繕対応)		-178
	4～7	8	木造2階	H3 (1991)	R7		網戸設置 (居住性)	緊急ボタ設置 (福祉対応)	駐車場 修繕 (安全性)	外壁改修・ 屋根改修 (長寿命化)				浄化槽ポンプ・ 蓋取替 (修繕対応)		-178
	8～10	6	木造2階	H4 (1992)	R7		網戸設置 (居住性)	緊急ボタ設置 (福祉対応)	駐車場 修繕 (安全性)	外壁改修・ 屋根改修 (長寿命化)				浄化槽ポンプ・ 蓋取替 (修繕対応)		-187
地名	1～3	6	木造平屋	H18 (2006)	R6			外壁改修・ 屋根改修 (長寿命化)	駐車場 修繕 (安全性)				浄化槽ポンプ・ 蓋取替 (修繕対応)		外壁木部 塗装 (修繕対応)	-137
大島	A	12	RC3階	H5 (1993)	R6		網戸設置 (居住性)	緊急ボタ設置 (福祉対応)		駐車場 修繕 (安全性)	給湯器取替 (居住性)	給排水管 取替 (長寿命化)	外壁改修・ 屋根改修 (長寿命化)	浄化槽ポンプ・ 蓋取替 (修繕対応)		-102
	B	12	RC3階	H6 (1994)	R6		網戸設置 (居住性)	緊急ボタ設置 (福祉対応)		駐車場 修繕 (安全性)	給湯器取替 (居住性)	給排水管 取替 (長寿命化)		外壁改修・ 屋根改修 (長寿命化)	浄化槽ポンプ・ 蓋取替 (修繕対応)	-96
桑野山	A～E	10	木造2階	H9 (1990)	R7		浴槽設置 (居住性)	外壁木部 塗装 (修繕対応)	外壁改修・ 屋根改修 (長寿命化)		駐車場 修繕 (安全性)		給湯器取替 (居住性)			-167
							網戸設置 (居住性)									

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名: 川根本町

住宅の区分: 公営住宅 (特定公共賃貸住宅 (公共供給) 改良住宅) 若者定住促進住宅

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	時期点検時期	計画修繕・改善事業の内容										LCC 縮減効果 (千円/年)
						R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	
桑野山 (特公賃)	F～J	10	木造2階	H9 (1997)	R7		網戸設置 (居住性)	外壁木部 塗装 (修繕対応)	外壁改修・ 屋根改修 (長寿命化)		駐車場 修繕 (安全性)			給湯器取替 (居住性)		-252
若者定住促進住宅	A1	4	木造2階	H17 (2005)	R5			電気温水器 設置 (居住性)	駐車場 修繕 (安全性)	外壁木部 塗装 (修繕対応)		外壁改修・ 屋根改修 (長寿命化)	浄化槽ポンプ・ 蓋取替 (修繕対応)			-191
	A2	3	木造2階	H18 (2006)	R5			電気温水器 設置 (居住性)	駐車場 修繕 (安全性)	外壁木部 塗装 (修繕対応)		外壁改修・ 屋根改修 (長寿命化)	浄化槽ポンプ・ 蓋取替 (修繕対応)			191
	B1～2	5	木造2階	H19 (2007)	R5			電気温水器 設置 (居住性)	駐車場 修繕 (安全性)	外壁木部 塗装 (修繕対応)		浄化槽ポンプ・ 蓋取替 (修繕対応)	外壁改修・ 屋根改修 (長寿命化)			-185
	C1～2	4	木造2階	H20 (2008)	R5			電気温水器 設置 (居住性)	駐車場 修繕 (安全性)	外壁木部 塗装 (修繕対応)		浄化槽ポンプ・ 蓋取替 (修繕対応)	外壁改修・ 屋根改修 (長寿命化)			-185

【様式２】建替えに係る事業予定一覧

該当なし

【様式３】共同施設部分に係る事業予定一覧

該当なし

9. 長寿命化のための維持管理による効果

(1) 長寿命化による効果

長寿命化による効果については、以下のように想定しています。

① コスト縮減

壊れたら直すといった、従来の対症療法的な維持管理から、本計画にあわせて予定している定期的点検を実施し、公営住宅等ストックの状況を把握した上で修繕周期を勘案しながら、適切な時期に予防保全的な修繕、及び耐久性の向上等を図る長寿命化型改善を実施することにより、公営住宅等の長寿命化が図られ、コストの縮減につながります。

② 安全性の確保

定期点検の実施と適切な修繕及び改善を実施することで、公営住宅等の安全性の確保にもつながります。

③ 効率的な維持管理の実施

公営住宅等について、建設年度や立地特性等を踏まえた活用計画をもとに、適切な維持管理を実施することで、限られた予算の中で効率的な維持管理を実施することが可能です。

④ 住民の満足度の向上

定期点検の実施によるストックの状況の把握と予防保全的な修繕や改善の実施により、住民の満足度の向上が期待できます。

(2)LCC 算出手法の概要

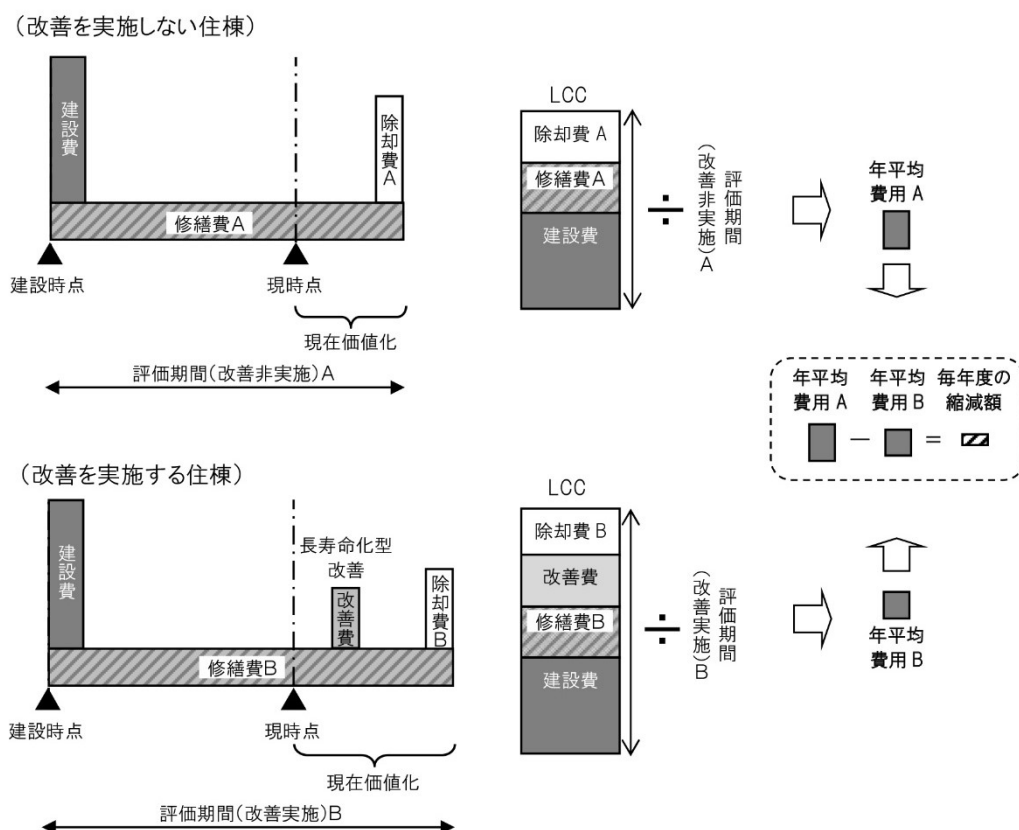
新規整備及び建替事業を実施する公営住宅等を対象としたライフサイクルコスト（LCC）の算出の基本的な考え方は次の通りです。

$$LCC = (\text{建設費} + \text{改善費} + \text{修繕費} + \text{除却費}) \quad [\text{単位 千円/棟・年}]$$

- ・建設費：当該住棟の建設時に投資した建設工事費
- ・改善費：想定される管理期間における改善工事費の見込み額から修繕費相当額を控除（改善事業を実施することにより不要となる修繕費を控除）した額（※）
- ・修繕費：管理期間における修繕工事費の見込み額（※）。長期修繕計画で設定している標準的な修繕項目・周期等に基づく修繕費
- ・除却費：想定される管理期間が経過した後の除却工事費の見込み額（※）

※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する。

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〕

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

〔単位 千円/棟・年〕

*2：(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（※）
- ・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（改善非実施）末に実施する除却工事費（※）。

※現時点以後、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。

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

〔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（※）
- ・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、②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）：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）

※現時点以後、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。

(3)LCC 算出のための設定

削減額算出のため、以下のとおりの条件設定をしています。

■長寿命化改善の費用

木造：屋根の高耐久化（50 万円／戸・20 年に一度）

外壁の高耐久化（125 万円／戸・20 年に一度）

R C 造：屋根の高耐久化（60 万円／戸・25 年に一度）

外壁の高耐久化（120 万円／戸・25 年に一度）

給排水管の高耐久化（90 万円／戸・40 年に一度）

■標準修繕費率

修繕項目	小修繕	給湯器	外壁	屋上防水	共聴アンテナ	給水管	流し台	排水管洗浄
修繕費乗率	0.278%	1.296%	4.882%	2.472%	0.037%	2.778%	1.296%	0.093%
修繕周期	1年	13年	15年	15年	15年	20年	20年	20年

出典：公営住宅等長寿命化計画策定指針（H21.3 国土交通省住宅局住宅総合整備課）

■建設費と修繕費

団地名	平均建設費 （円／戸）	公営住宅法 施行規則第 23 条の率	計算値	補正建設費 （円／戸）	修繕費の積算 （円／戸） H17－R2
沢脇団地	9,915,153	1.15	11,402,426	11,400,000	220,000
高郷団地	12,028,844	1.08	12,991,152	13,000,000	2,400,000
地名団地	9,152,365	1.16	10,616,743	10,600,000	290,000
大島団地	14,605,000	1.11	16,211,550	16,200,000	2,600,000
桑野山団地	9,785,000	1.08	10,567,800	10,600,000	2,900,000
特定公共賃貸住宅	14,910,000	1.06	15,804,600	15,800,000	3,000,000
若者定住促進住宅	16,060,188	1.1	17,666,207	17,700,000	630,000

■除却費

これまでの実績から 1,000,000 円／戸と設定

(4)LCC 改善の算出結果

LCC 改善の算出結果は以下の通りです。

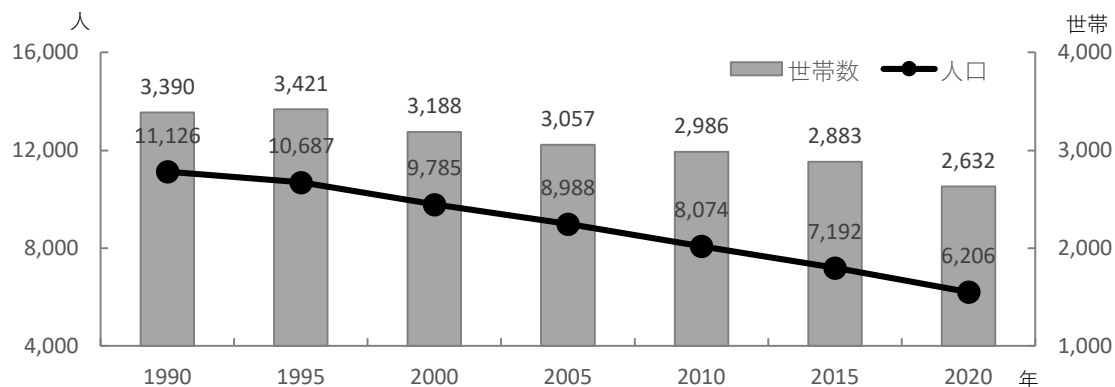
	建設設定 年次	長寿命化しない場合(木造30年・RC50年)			長寿命化した場合(木造30年・RC50年)			LCC削減額 (千円/年・戸)
		除却 年次	除却年次 までの累計	LCC／耐用年数 (千円/年・戸)	除却 年次	除却年次 までの累計	LCC／耐用年数 (千円/年・戸)	
沢脇団地1-5	H17	R18	13,266,387	442	R18	15,765,073	315	-127
沢脇団地6-9	H20	R21	13,153,278	438	R41	15,223,550	304	-134
高郷団地1-7	H3	R4	16,396,288	547	R24	18,440,040	369	-178
高郷団地8-10	H4	R5	16,359,306	545	R25	17,917,940	358	-187
地名団地	H18	R19	12,840,697	428	R39	14,526,747	291	-137
大島団地A	H5	R26	21,474,719	429	R46	22,956,180	328	-102
大島団地B	H6	R27	21,036,638	421	R47	22,698,716	324	-96
桑野山団地	H2	R4	14,489,873	483	R23	15,822,637	316	-167
特別公共賃貸住宅	H9	R10	20,788,395	693	R29	22,043,953	441	-252
若者定住促進住宅A	H18	R19	19,120,315	637	R38	22,320,847	446	-191
若者定住促進住宅BC	H20	R21	18,823,628	627	R41	22,117,080	442	-185

附属資料

1. 川根本町の住宅事情

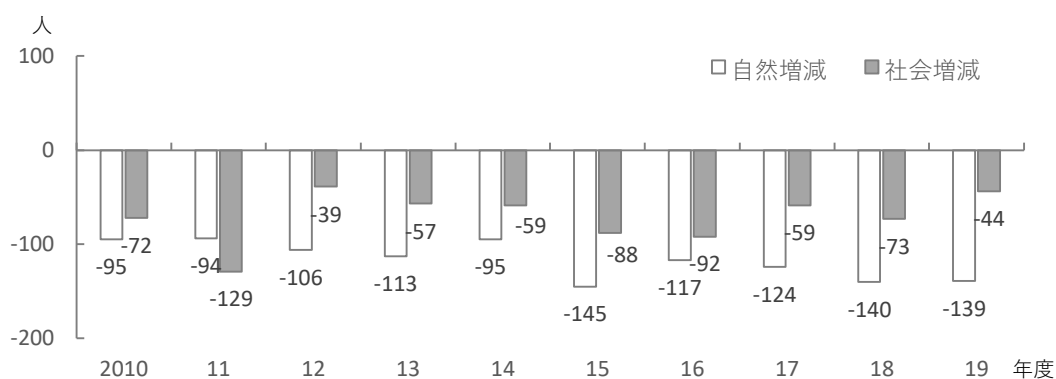
(1) 人口・世帯の状況

① 人口・世帯数の推移



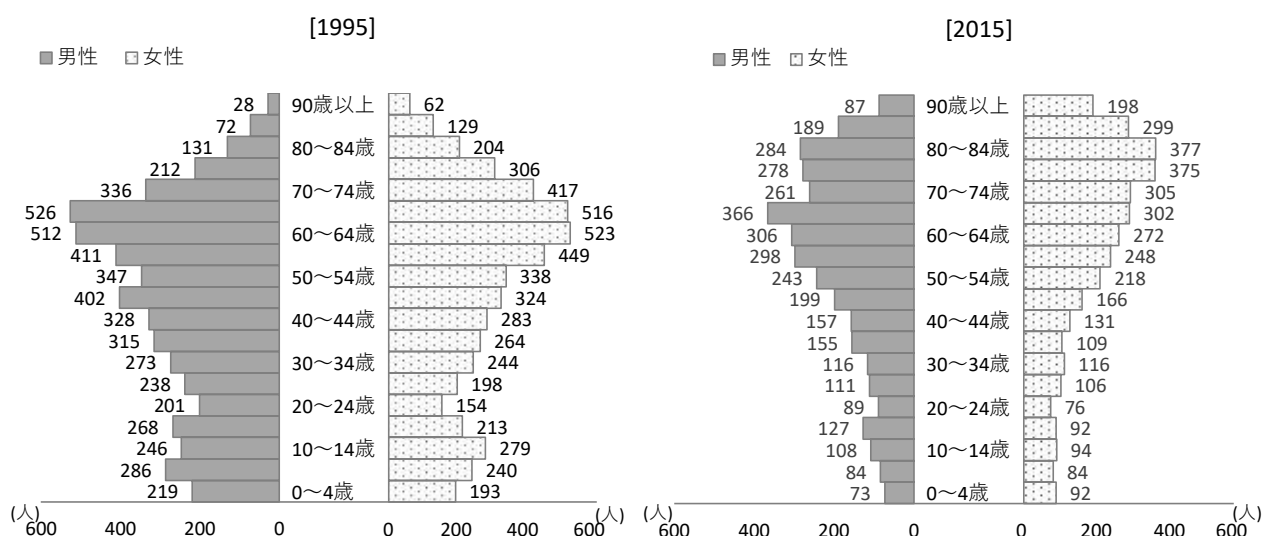
国勢調査

② 人口増減の内訳



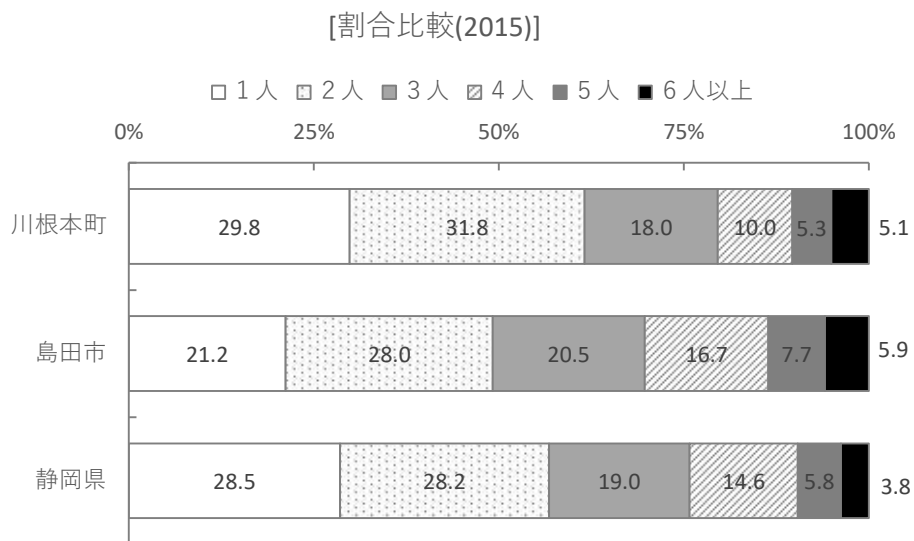
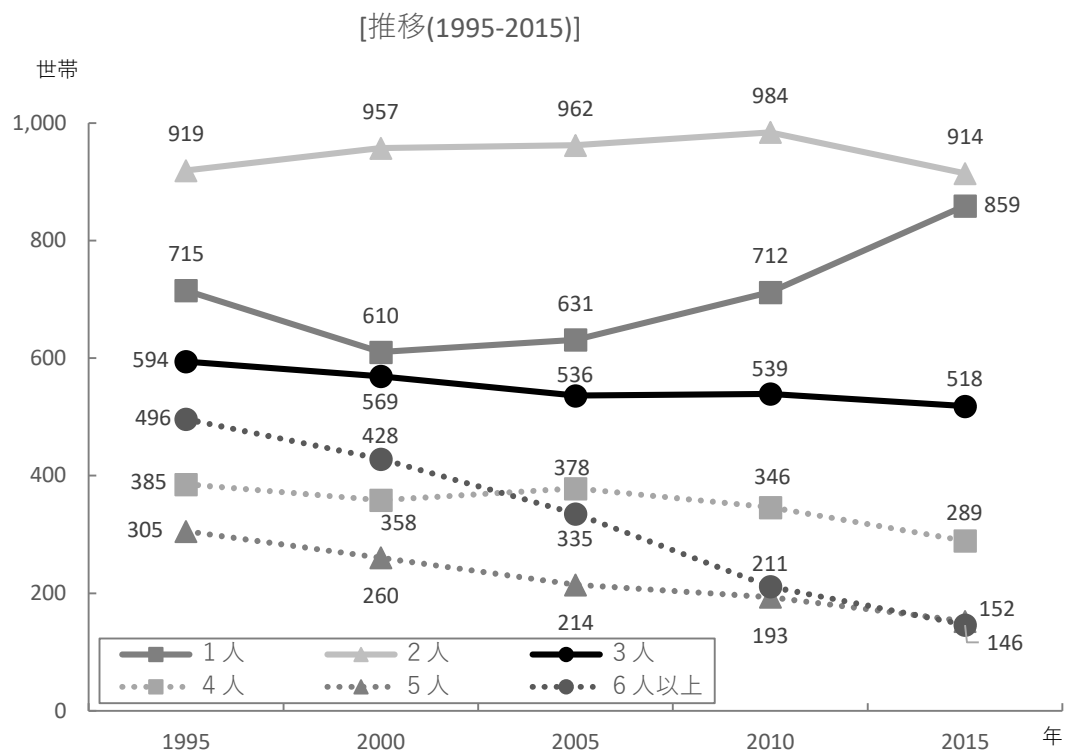
住民基本台帳

③ 少子高齢化の状況



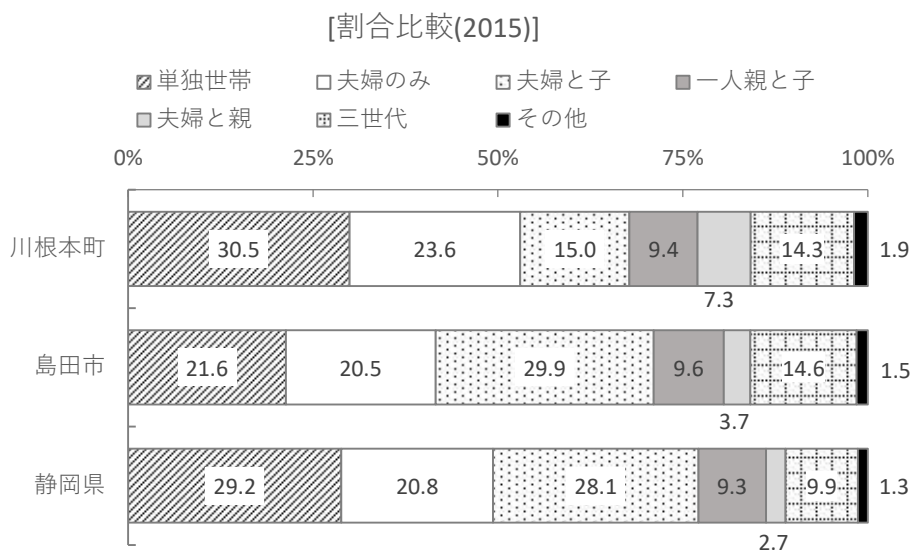
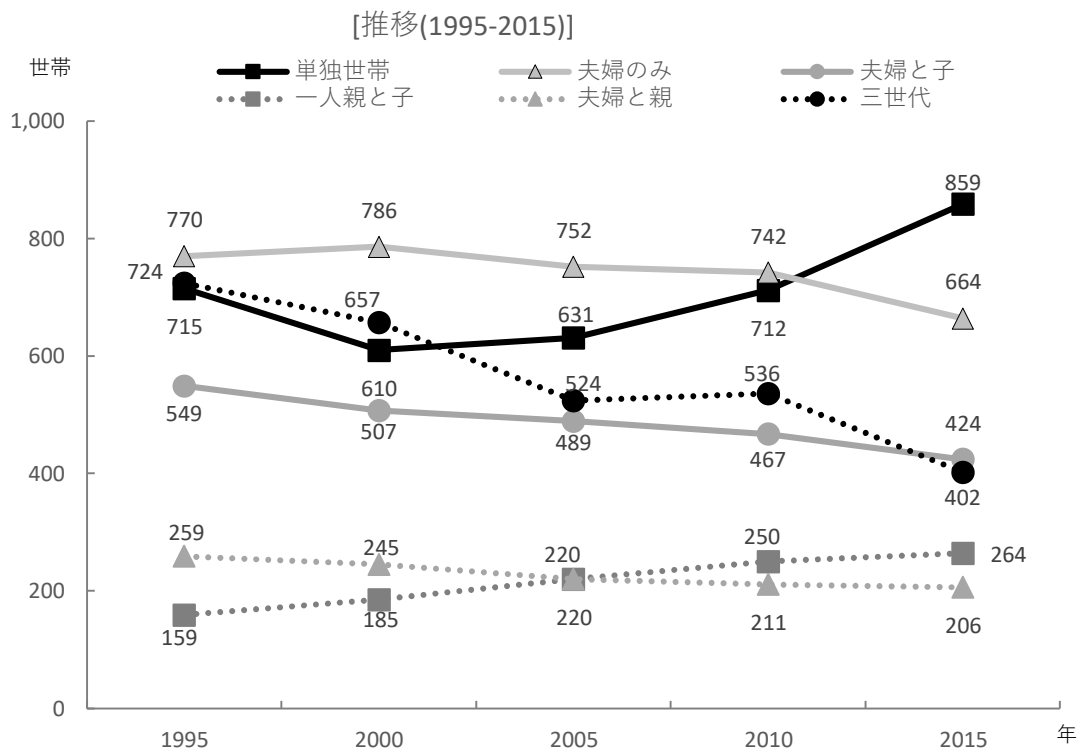
国勢調査

④世帯人員別世帯数



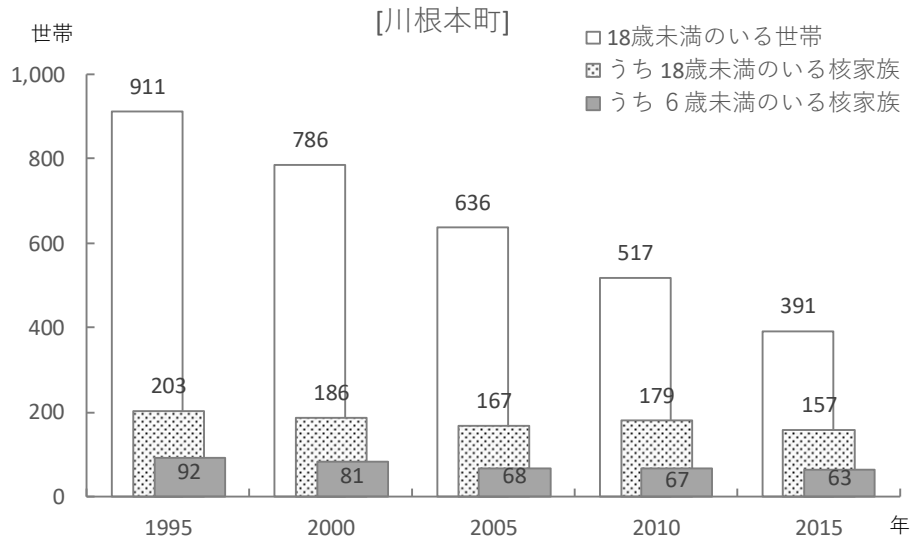
国勢調査

⑤家族形態別世帯数



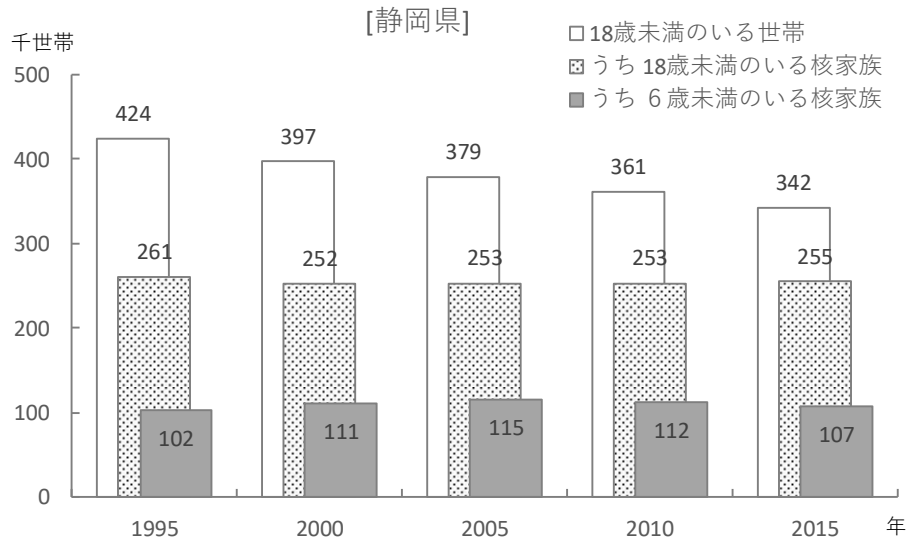
国勢調査

⑥ファミリー世帯数



18歳未満のいる世帯に対する割合

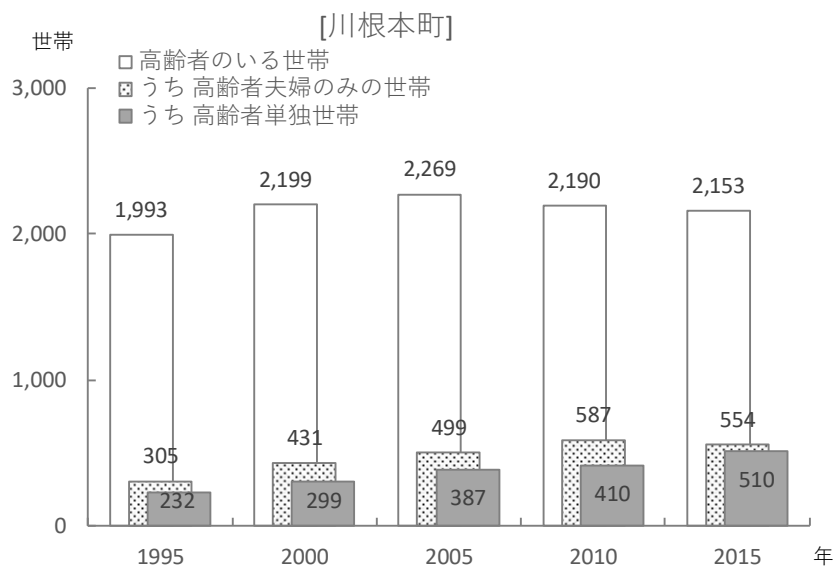
川根本町	1995	2000	2005	2010	2015
18歳未満のいる核家族	22.3%	23.7%	26.3%	34.6%	40.2%
6歳未満のいる核家族	10.1%	10.3%	10.7%	13.0%	16.1%



18歳未満のいる世帯に対する割合

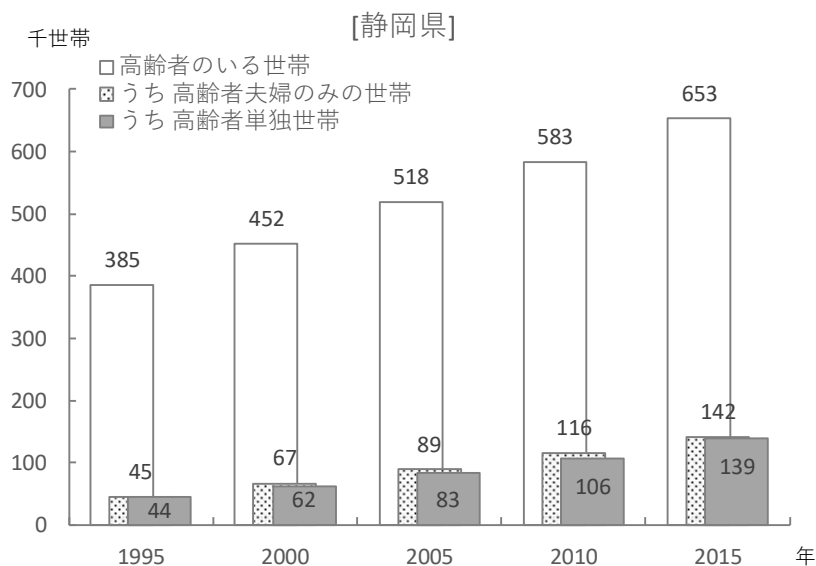
静岡県	1995	2000	2005	2010	2015
18歳未満のいる核家族	61.6%	63.5%	66.8%	70.1%	74.6%
6歳未満のいる核家族	24.1%	28.0%	30.3%	31.0%	31.3%

⑦高齢者(65歳以上)単身・夫婦世帯数



高齢者のいる世帯に対する割合

川根本町	1995	2000	2005	2010	2015
高齢者夫婦	15.3%	19.6%	22.0%	26.8%	25.7%
高齢者単独	11.6%	13.6%	17.1%	18.7%	23.7%
合計	26.9%	33.2%	39.0%	45.5%	49.4%

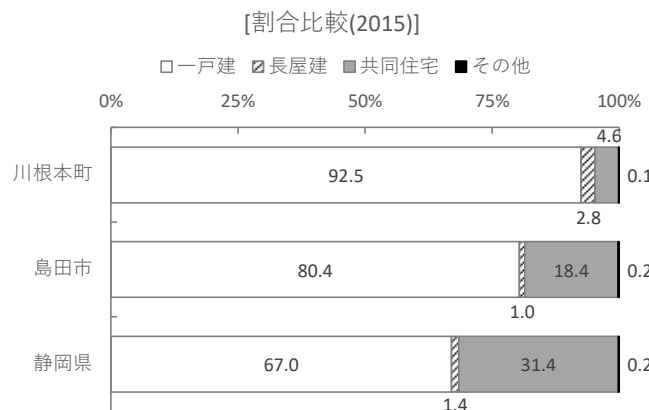
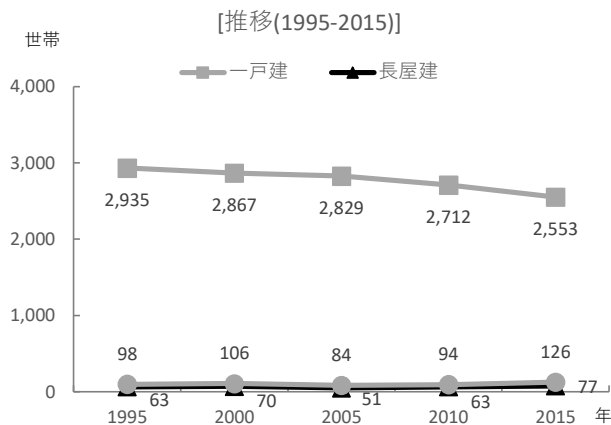


高齢者のいる世帯に対する割合

静岡県	1995	2000	2005	2010	2015
高齢者夫婦	11.7%	14.8%	17.2%	19.9%	21.7%
高齢者単独	11.4%	13.7%	16.0%	18.2%	21.3%
合計	23.1%	28.5%	33.2%	38.1%	43.0%

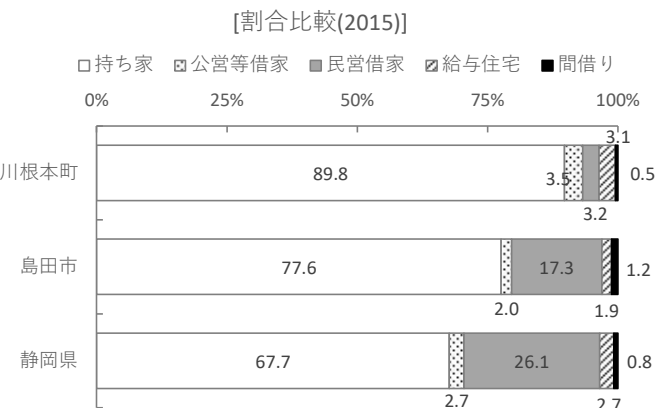
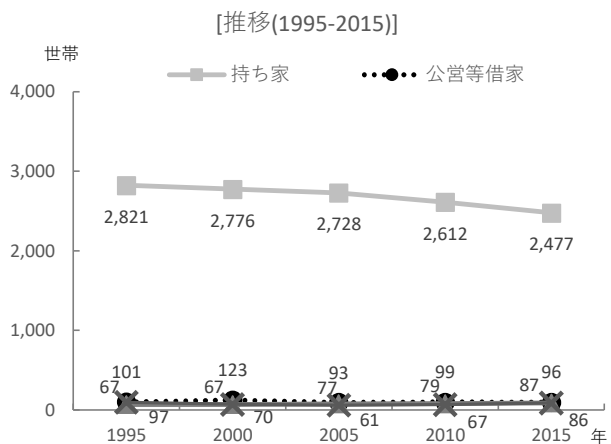
(2)住宅の状況

①住宅の建て方別世帯数



国勢調査

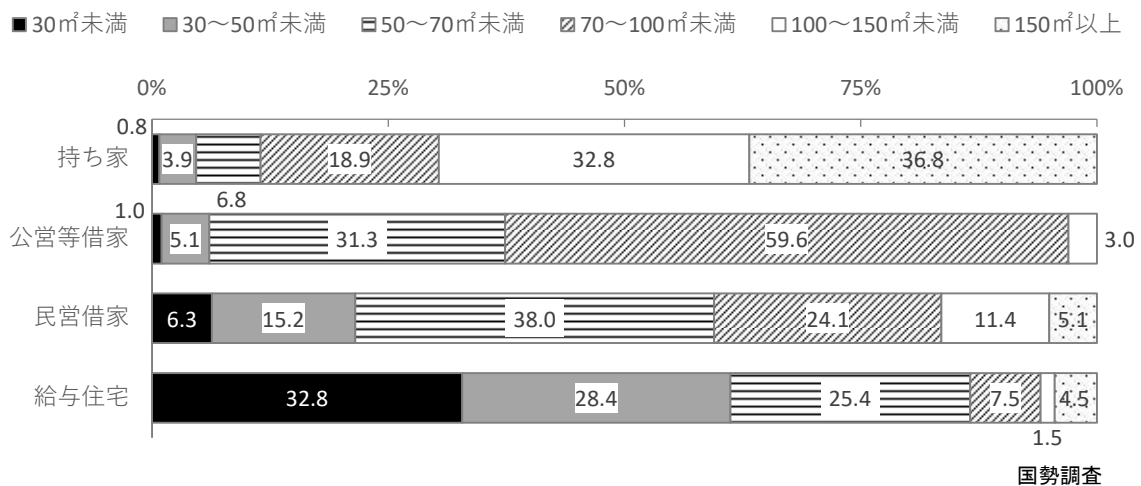
②住宅の所有関係別世帯数



国勢調査

③住宅の延べ面積

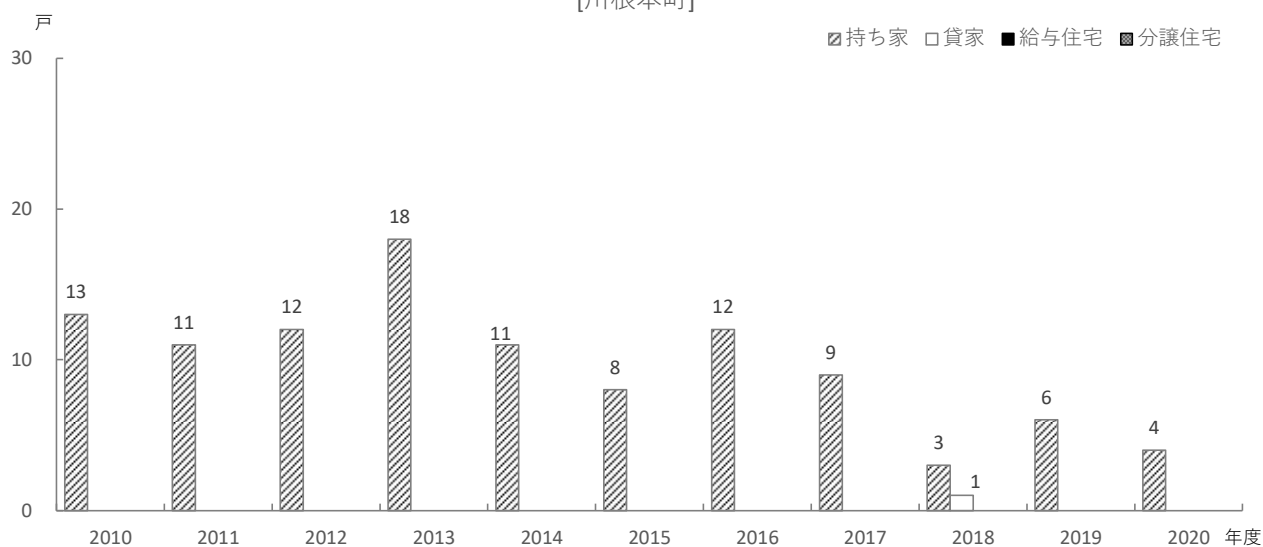
■ 所有関係ごとの延べ面積階層別割合(2010)



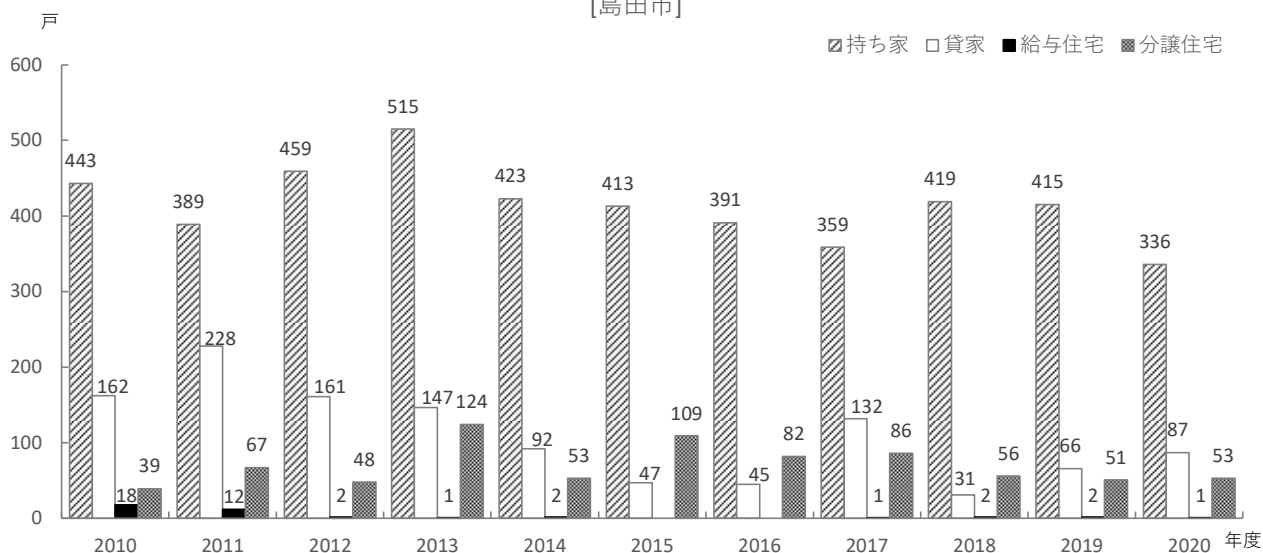
国勢調査

④住宅の建設戸数

[川根本町]



[島田市]



新設住宅着工統計

2. 上位関連計画

(1) 住生活基本計画：全国計画（令和3年度～令和12年度）

1) 住生活をめぐる現状と課題

- 世帯の状況 ○気候変動問題 ○住宅ストック ○多様な住まい方、新しい住まい方
- 新技術の活用、DXの進展等 ○災害と住まい

2) 計画の目標と基本的な施策（抜粋）

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

- 職住一体・近接の環境整備 / 複数地域での居住の推進 等

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

- 住宅・住宅地のレジリエンス機能の向上 / 応急的な住まいの速やかな確保 等

目標3:子どもを産み育てやすい住まいの実現

- 良質で長期に使用できる民間賃貸住宅ストックの形成 / 職住や職育が近接する環境の整備 等

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

- 良好な温熱環境を備えた住宅の整備 / 地方公共団体の適切な関与を通じてのサービス付き高齢者向け住宅等の整備 等

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

- 公営住宅の計画的な建替え、バリアフリー化、長寿命化 / 地方公共団体と居住支援協議会等が連携した住宅確保要配慮者に対する見守りの実施 等

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

- 安心R住宅、長期優良住宅 / 省LCCM住宅の評価と普及 等

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

- 管理不全空き家の除却/ 空き家・空き地バンクの活用 等

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

- 省力化施工、DX等を通じた生産性向上 / AIによる設計支援 等

(2) 住生活基本計画：静岡県計画（平成 28 年度～令和7年度）

1) 基本目標と施策

目標1：快適な暮らし空間の実現

- 1 豊かな暮らし空間創生の推進
- 2 気候や風土を活かした木造住宅の普及促進

目標2：安全で良質な住宅ストックの形成

- 1 大規模地震に備えた住宅の耐震化の促進
- 2 住宅の性能と資産価値の向上
- 3 マンションの適切な管理と再生の促進
- 4 低炭素・循環型社会の構築
- 5 中心市街地の再生と既成宅地ストックの活用
- 6 防災・防犯性に優れた住環境の実現

目標3：多様な居住ニーズに対応できる住宅市場の環境整備

- 1 多様な住まい方への対応
- 2 住宅リフォームと既存住宅流通の促進
- 3 空き家の活用・除却の促進
- 4 住情報提供・相談体制の充実
- 5 住生活産業の活性化

目標4：だれもが安心して暮らせる住環境の整備

- 1 子育てしやすい住環境の整備
- 2 高齢者等の居住安定の確保
- 3 住宅セーフティネット機能の強化

2) 公営住宅の供給

事業主体	内 訳	新規入居者用	既入居者用
県	空き家募集	7,174 戸	—
	整備(建替え)	—	1,906 戸
	小 計	7,174 戸	1,906 戸
市町	空き家募集	14,232 戸	—
	整備(新規・建替え)	116 戸	772 戸
	小 計	14,348 戸	772 戸
計		21,522 戸	2,678 戸

→公営住宅の供給の目標量 24,200 戸

(3) 川根本町住宅総合計画（2019年度～2028年度）

■住生活基本計画（住宅マスタープラン）

1) 住まいづくりの基本方針

誰もが安心して暮らすことのできる ふるさとの住環境

年代や障害の有無等にかかわらず、誰もが安心して暮らすことのできる環境をつくっていきます。特に、子どもや若者の住みやすさの向上を図り、地域活力の創出に寄与するとともに、人口の多くを占める高齢者が安心して暮らすことのできる住環境づくりに努め、幅広い年代でUターンやIターン（移住）がしやすく、自分の“ふるさと”と感じられるようなまちを目指します。

2) 住まいづくりの基本目標と施策

基本目標1 魅力を感じ、住みたいと思える環境づくり

(1) 移住・定住の促進

- ①住宅取得に対する支援 ②若者定住促進住宅、特定公共賃貸住宅の入居促進
- ③移住体験機会の提供 ④移住相談窓口の設置・運営

(2) 町の魅力のPR

- ①移住希望者向けガイドブックの発行 ②移住関連イベントへの参加
- ③効果的な情報発信・プロモーション ④結婚支援イベントの支援

基本目標2 質の高い住まいや暮らしの供給

(1) 住宅ストックの質の向上

- ①既存住宅のリフォームに対する支援 ②長期優良住宅の普及・啓発

(2) 豊かな自然と共生した暮らしの普及

- ①住宅への省エネルギー機器の導入支援 ②森林エネルギーの導入支援
- ③合併処理浄化槽の設置支援 ④地域産材の利活用の支援
- ⑤公営住宅等における地域産材の利活用

基本目標3 空き家等への対策と利活用

(1) 空き家の利活用促進

- ①空き家バンクの運営 ②空き家の改修支援 ③空き家の清掃・片づけ等の支援

(2) 空き家の実態把握

- ①空き家に関する実態調査の実施 ②空き家所有者の意向調査の実施

(3) 空き家所有者等の当事者意識の醸成と事前対策の推進

- ①空き家所有者等への情報提供 ②空き家所有者等の相談対応

(4) 空き家の適切な維持管理の推進

- ①ふるさと納税を活用した空き家管理代行サービスの推進

(5) 特定空家等への対応

- ①管理不全の空き家に対する調査の実施
- ②管理不全の空き家に対する助言、指導、勧告、命令、代執行の実施

基本目標4 誰もが安全・安心に暮らすことのできる住環境づくり

(1)災害に強い住まいづくり

- ①住宅の耐震化に向けた情報発信 ②住宅の耐震診断に対する支援
- ③住宅の耐震補強計画の作成支援 ④住宅の耐震補強工事の支援
- ⑤住宅の倒壊から身を守るための装置等の設置に対する支援
- ⑥家具等の転倒防止器具取付に対する支援

(2)災害に強い地域づくり

- ①がけ地に近接する住宅の移転等に対する支援 ②ブロック塀の撤去に対する支援
- ③自主防災活動の支援

(3)防犯性の高い地域づくり

- ①防犯灯の整備や維持等に対する支援

(4)高齢者や障がい者も安心できる住まいづくり

- ①介護保険制度に基づく住宅改修の支援 ②高齢者対応住宅相談員の育成
- ③障がい者や配慮が必要な高齢者等に対する日常生活用具の給付支援
- ④緊急通報システムの設置支援

(5)福祉・医療サービスの維持と見守りや支え合いの充実

- ①福祉・医療サービスの充実 ②高齢者等見守りネットワークの推進
- ③交流機会の充実

(6)住まいの適切な維持管理の推進

- ①清掃や管理を代行するサービスに関する情報提供

基本目標5 居住の安定の確保

(1)公営住宅等の適切な運営

- ①公営住宅等の適切な維持管理・修繕 ②公営住宅等の適正な入居者管理
- ③公営住宅等の募集方法の見直し検討

(2)民間住宅を活用した住宅セーフティネットの確保

- ①住宅確保要配慮者向け賃貸住宅制度の啓発

■公営住宅ストック総合活用計画

1) 公営住宅ストック活用の基本理念

安心して住み続けられる、公営住宅の住宅・住環境づくり

- 地域特性に即した住宅供給、居住水準の向上、高齢者世帯への供給量の拡大、既存の民間住宅を活かした供給方式の導入など、地域の社会情勢に対応した住みよいまちを実現するための整備、活用、管理を推進する。

2) 公営住宅ストック活用の基本的な考え方

○居住推進の向上、円滑なストックの更新、本来の需要対象者のための有効利用

3) 公営住宅ストック活用の基本方針

- 少子・高齢化など人口・世帯動向に対応した既存住宅ストックの確保
- 高齢者や身体障がい者を含めた誰もが安全で快適に生活できる住宅ストックの確保
- 地域の生活環境の向上やコミュニティの維持への貢献
- 利用効率向上のための適切な管理・運営

4) 目標戸数

	2018年度（現況）	2028年度（目標）
公営住宅管理戸数	104	104

5) ストック活用方策

	方針	経過年数				管理戸数	主な修繕等
		建築年度	構造	耐用年限			
地名団地	維持保全	H18	木造平屋	2036	○	6	
沢脇団地	維持保全	H17～20	木造平屋	2035～2038	○	18	
高郷団地	維持保全	H2～4	木造2階	2020～2022	△	20	○外壁・屋根の高耐久化
若者定住住宅	維持保全	H17～20	木造2階	2035～2038	○	16	
桑野山団地	維持保全	H2	木造2階	2020	△	10	○高齢者対応(段差解消・手摺) ○外壁・屋根の高耐久化
大島団地	維持保全	H5～6	RC造3階	2063～2064	○	24	
特公賃 桑野山住宅	維持保全	H9	木造2階	2027	△	10	○高齢者対応(段差解消・手摺) ○外壁・屋根の高耐久化

3. 住宅入居者アンケート結果

(1) 実施状況

実施時期： 令和 3 年9月～10 月
実施方式： 直接配布、無記名
回答数等： 配布 80 票、回答 53 票(回答率 66%)

(2) 調査結果

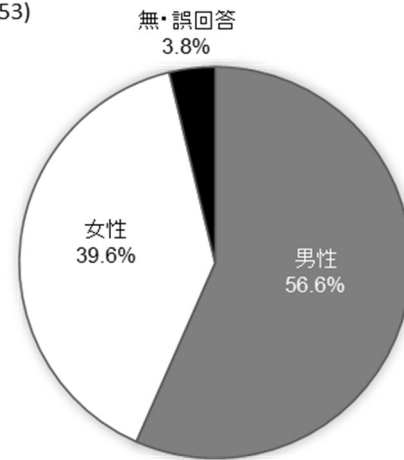
- 性別は男性(57%)、年齢は 60 歳以上(45%)、職業は勤め人(36%)の割合が高い。(前回:男性 65%、60 歳以上 38%、勤め人 57%)
- 世帯人数1～2人、高齢者がいない世帯の回答が多い。
- 移動手段は、自家用車が多い。
- 団地満足度では、若者定住促進住宅において評価が低い。桑野山団地(特公賃)、大島団地、桑野山団地(町営)では、「結露・カビ」の評価が低い。
- 団地満足度を前回と比較すると、地名団地、若者定住促進住宅の満足度が大きく下がっている。
- 周辺環境満足度では、“利便性”に関して評価が低い団地が複数見られる。
- 周辺環境満足度を前回と比較すると、立地条件は変わらないなかで、沢脇団地、高郷団地の“利便性”についての評価が下がっている。
- 住み替えについては、若者定住促進住宅、地名団地、大島団地の住み替え希望が高い。
- 住み続けたい理由としては、「住宅が今の生活に合っているから」がいずれの団地でも多い。
- 現在暮らしている団地に対する改善要望としては、全体として、「建替える」、「流し・給湯設備の改善」が多い。
- 改修等に対する家賃負担の許容額は、若者定住促進住宅をのぞいて、「今以上の家賃の支払いは困難」の回答割合が高い。
- 次の住まいの確保について、地名団地、若者定住促進住宅では「持ち家を購入」が最も多いが、その他の団地では「町営住宅に住み続ける」が最も多い。
- 次の住まいの確保について年代別にみると、70 歳以上の 67%が「町営住宅に住み続ける」と回答している。

(3) 全体の集計結果

問1.性別（1つに○）

選択肢	回答数	割合
男性	30	56.6%
女性	21	39.6%
無・誤回答	2	3.8%
計	53	100.0%

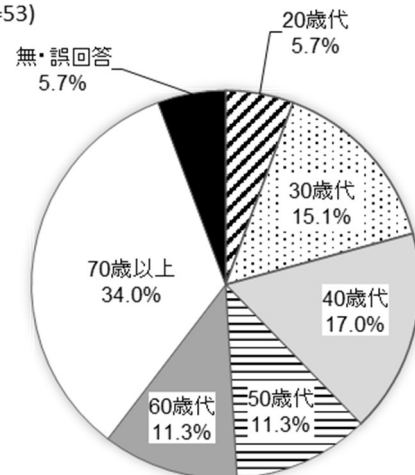
(N=53)



問2.年齢（1つに○）

選択肢	回答数	割合
20歳代	3	5.7%
30歳代	8	15.1%
40歳代	9	17.0%
50歳代	6	11.3%
60歳代	6	11.3%
70歳以上	18	34.0%
無・誤回答	3	5.7%
計	53	100.0%

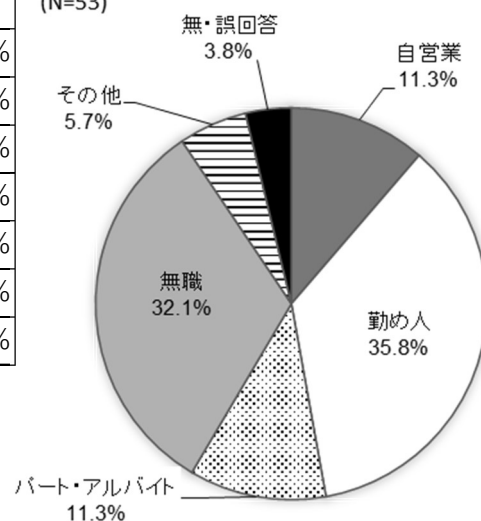
(N=53)



問3.職業（1つに○）

選択肢	回答数	割合
自営業	6	11.3%
勤め人	19	35.8%
パート・アルバイト	6	11.3%
無職	17	32.1%
その他	3	5.7%
無・誤回答	2	3.8%
計	53	100.0%

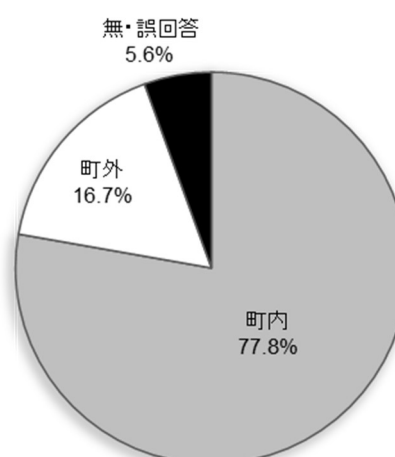
(N=53)



問4.就業地（1つに○）

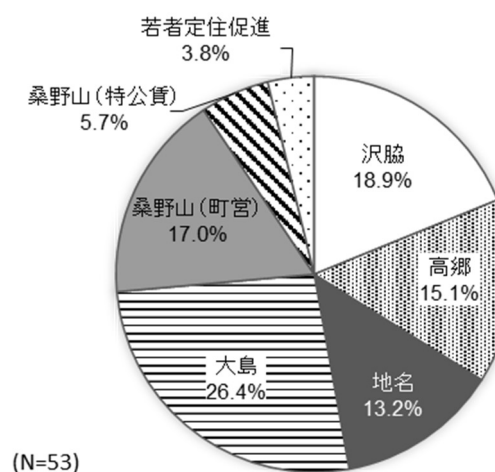
選択肢	回答数	割合
町内	28	77.8%
町外	6	16.7%
無・誤回答	2	5.6%
計	36	100.0%

(N=36)



問5.団地（1つに○）

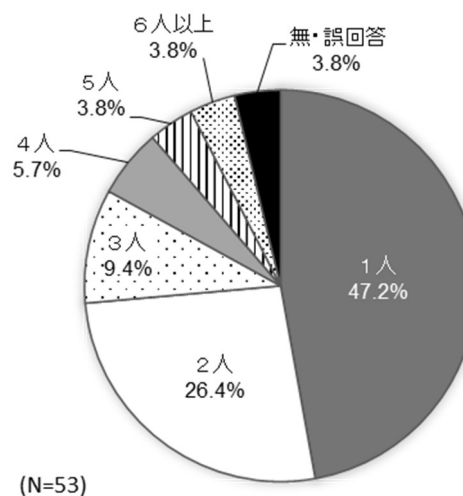
選択肢	回答数	割合
沢脇	10	18.9%
高郷	8	15.1%
地名	7	13.2%
大島	14	26.4%
桑野山（町営）	9	17.0%
桑野山（特公賃）	3	5.7%
若者定住促進	2	3.8%
無・誤回答	0	0.0%
計	53	100.0%



(N=53)

問6.世帯人数（1つに○）

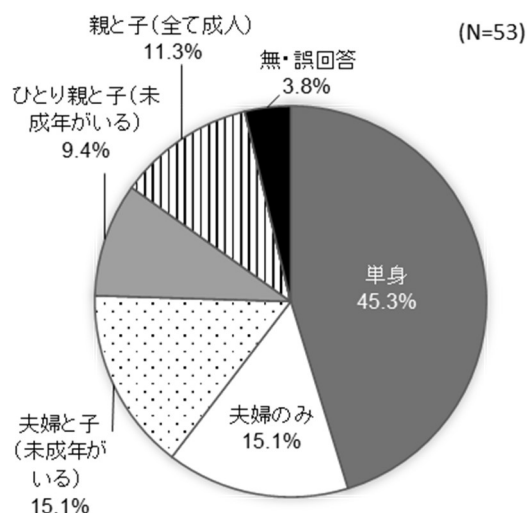
選択肢	回答数	割合
1人	25	47.2%
2人	14	26.4%
3人	5	9.4%
4人	3	5.7%
5人	2	3.8%
6人以上	2	3.8%
無・誤回答	2	3.8%
計	53	100.0%



(N=53)

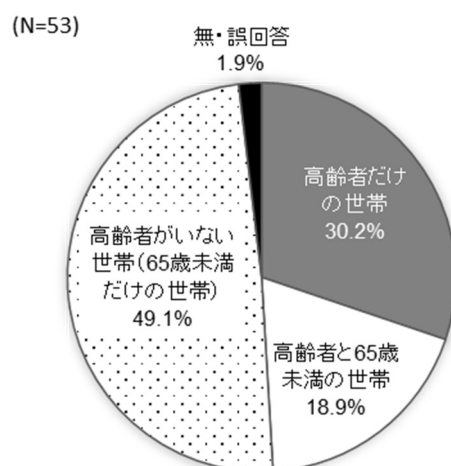
問7.家族構成（1つに○）

選択肢	回答数	割合
単身	24	45.3%
夫婦のみ	8	15.1%
夫婦と子（未成年がいる）	8	15.1%
ひとり親と子（未成年がいる）	5	9.4%
親と子（全て成人）	6	11.3%
三世代	0	0.0%
その他	0	0.0%
無・誤回答	2	3.8%
計	53	100.0%



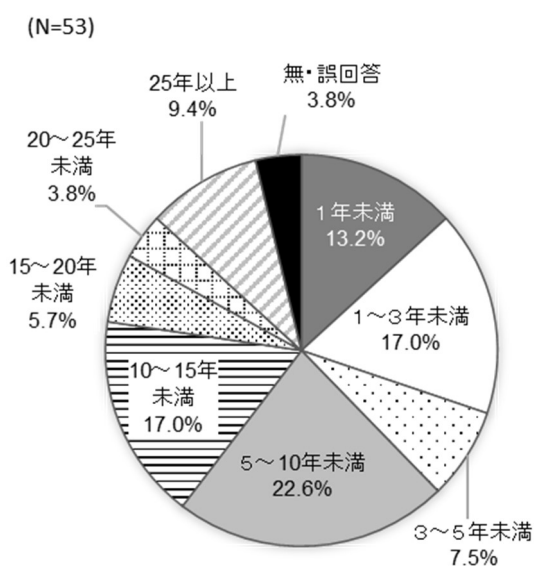
問8.高齢者（65歳以上）の有無（1つに○）

選択肢	回答数	割合
高齢者だけの世帯	16	30.2%
高齢者と65歳未満の世帯	10	18.9%
高齢者がいない世帯（65歳未満だけの世帯）	26	49.1%
無・誤回答	1	1.9%
計	53	100.0%



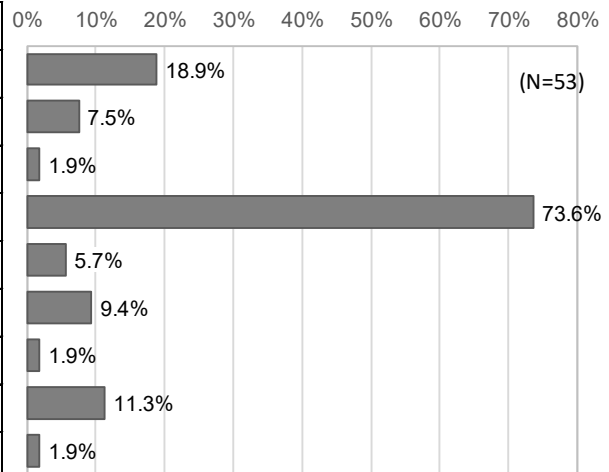
問9.居住年数（1つに○）

選択肢	回答数	割合
1年未満	7	13.2%
1～3年未満	9	17.0%
3～5年未満	4	7.5%
5～10年未満	12	22.6%
10～15年未満	9	17.0%
15～20年未満	3	5.7%
20～25年未満	2	3.8%
25年以上	5	9.4%
無・誤回答	2	3.8%
計	53	100.0%



問10.移動手段（3つ以内に○）

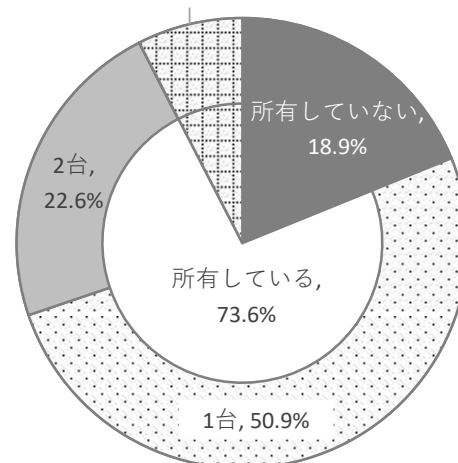
選択肢	回答数	割合
徒歩	10	18.9%
自転車	4	7.5%
オートバイ	1	1.9%
自家用車	39	73.6%
タクシー	3	5.7%
バス	5	9.4%
電車	1	1.9%
その他	6	11.3%
無・誤回答	1	1.9%
計	70	132.1%
人数	53	—



問11.自家用車の所有台数（記述）

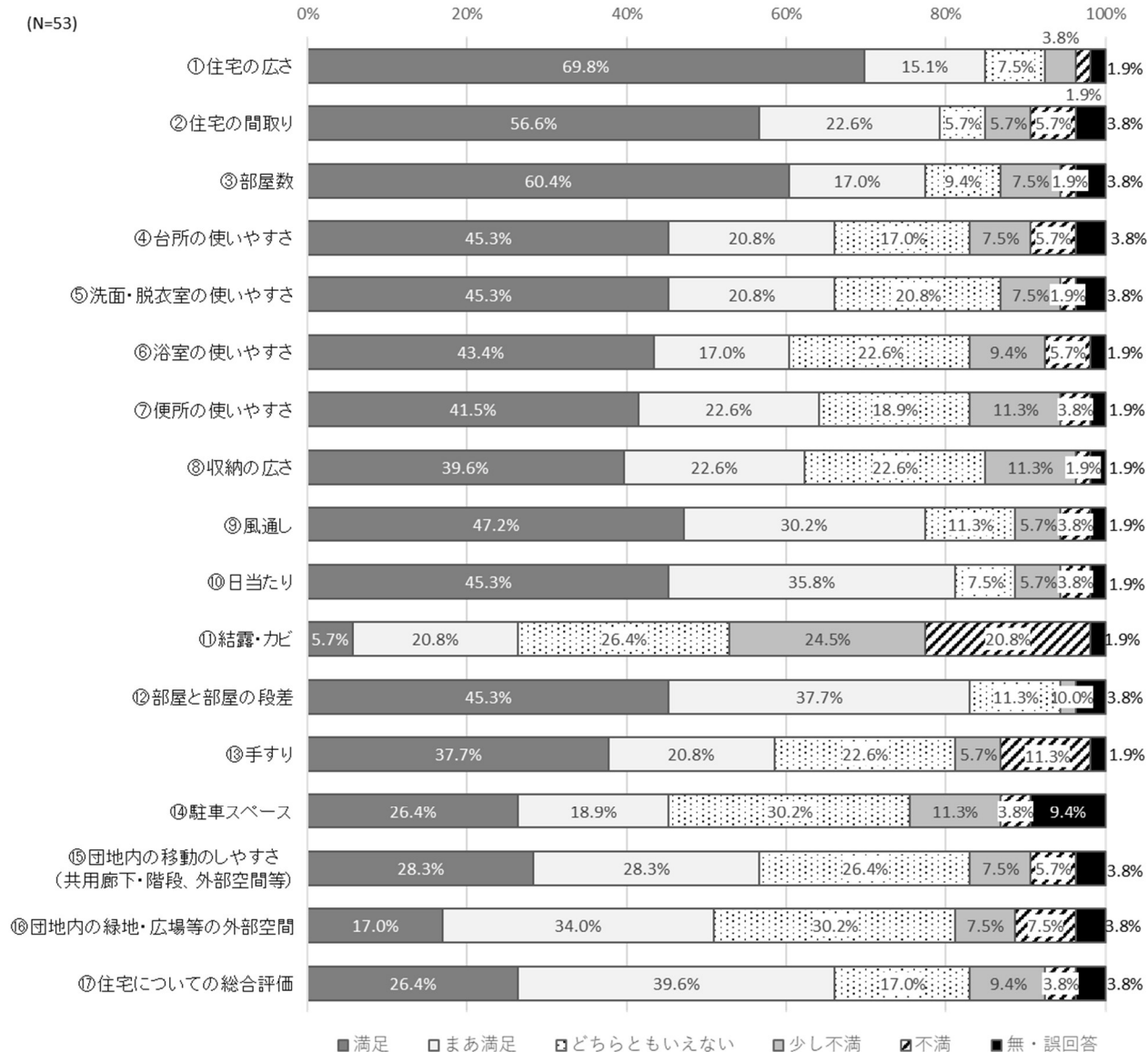
選択肢	回答数	割合
所有していない	10	18.9%
所有している	39	73.6%
1台	27	50.9%
2台	12	22.6%
3台	0	0.0%
4台	0	0.0%
5台以上	0	0.0%
無・誤回答	4	7.5%
計	53	100.0%

(N=53) 無・誤回答, 7.5%



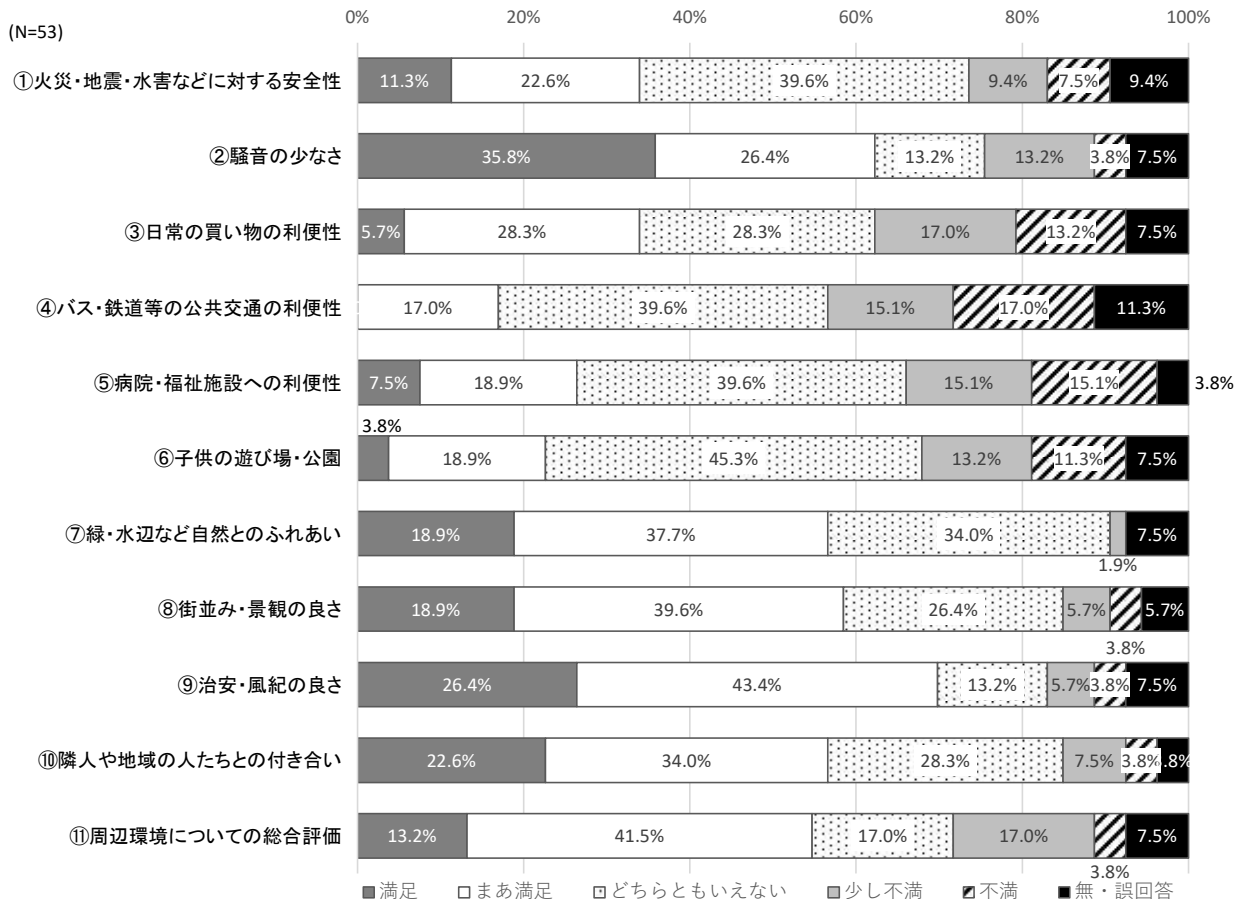
問12.「団地」満足度（１つに○）

	満足	まあ満足	どちらとも いえない	少し不満	不満	無・誤 回答	合計
①住宅の広さ	37	8	4	2	1	1	53
	69.8%	15.1%	7.5%	3.8%	1.9%	1.9%	100.0%
②住宅の間取り	30	12	3	3	3	2	53
	56.6%	22.6%	5.7%	5.7%	5.7%	3.8%	100.0%
③部屋数	32	9	5	4	1	2	53
	60.4%	17.0%	9.4%	7.5%	1.9%	3.8%	100.0%
④台所の使いやすさ	24	11	9	4	3	2	53
	45.3%	20.8%	17.0%	7.5%	5.7%	3.8%	100.0%
⑤洗面・脱衣室の使いやすさ	24	11	11	4	1	2	53
	45.3%	20.8%	20.8%	7.5%	1.9%	3.8%	100.0%
⑥浴室の使いやすさ	23	9	12	5	3	1	53
	43.4%	17.0%	22.6%	9.4%	5.7%	1.9%	100.0%
⑦便所の使いやすさ	22	12	10	6	2	1	53
	41.5%	22.6%	18.9%	11.3%	3.8%	1.9%	100.0%
⑧収納の広さ	21	12	12	6	1	1	53
	39.6%	22.6%	22.6%	11.3%	1.9%	1.9%	100.0%
⑨風通し	25	16	6	3	2	1	53
	47.2%	30.2%	11.3%	5.7%	3.8%	1.9%	100.0%
⑩日当たり	24	19	4	3	2	1	53
	45.3%	35.8%	7.5%	5.7%	3.8%	1.9%	100.0%
⑪結露・カビ	3	11	14	13	11	1	53
	5.7%	20.8%	26.4%	24.5%	20.8%	1.9%	100.0%
⑫部屋と部屋の段差	24	20	6	1	0	2	53
	45.3%	37.7%	11.3%	1.9%	0.0%	3.8%	100.0%
⑬手すり	20	11	12	3	6	1	53
	37.7%	20.8%	22.6%	5.7%	11.3%	1.9%	100.0%
⑭駐車スペース	14	10	16	6	2	5	53
	26.4%	18.9%	30.2%	11.3%	3.8%	9.4%	100.0%
⑮団地内の移動のしやすさ	15	15	14	4	3	2	53
	28.3%	28.3%	26.4%	7.5%	5.7%	3.8%	100.0%
⑯団地内の緑地・広場等の外部空間	9	18	16	4	4	2	53
	17.0%	34.0%	30.2%	7.5%	7.5%	3.8%	100.0%
⑰住宅についての総合評価	14	21	9	5	2	2	53
	26.4%	39.6%	17.0%	9.4%	3.8%	3.8%	100.0%



問12.「周辺住環境」満足度（1つに○）

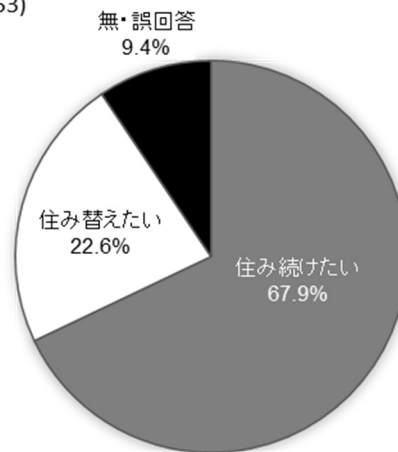
	満足	まあ満足	どちらとも いえない	少し不満	不満	無・誤 回答	合計
①火災・地震・水害などに対する安全性	6	12	21	5	4	5	53
	11.3%	22.6%	39.6%	9.4%	7.5%	9.4%	100.0%
②騒音の少なさ	19	14	7	7	2	4	53
	35.8%	26.4%	13.2%	13.2%	3.8%	7.5%	100.0%
③日常の買い物の利便性	3	15	15	9	7	4	53
	5.7%	28.3%	28.3%	17.0%	13.2%	7.5%	100.0%
④バス・鉄道等の公共交通の利便性	0	9	21	8	9	6	53
	0.0%	17.0%	39.6%	15.1%	17.0%	11.3%	100.0%
⑤病院・福祉施設への利便性	4	10	21	8	8	2	53
	7.5%	18.9%	39.6%	15.1%	15.1%	3.8%	100.0%
⑥子供の遊び場・公園	2	10	24	7	6	4	53
	3.8%	18.9%	45.3%	13.2%	11.3%	7.5%	100.0%
⑦緑・水辺など自然とのふれあい	10	20	18	1	0	4	53
	18.9%	37.7%	34.0%	1.9%	0.0%	7.5%	100.0%
⑧街並み・景観の良さ	10	21	14	3	2	3	53
	18.9%	39.6%	26.4%	5.7%	3.8%	5.7%	100.0%
⑨治安・風紀の良さ	14	23	7	3	2	4	53
	26.4%	43.4%	13.2%	5.7%	3.8%	7.5%	100.0%
⑩隣人や地域の人たちとの付き合い	12	18	15	4	2	2	53
	22.6%	34.0%	28.3%	7.5%	3.8%	3.8%	100.0%
⑪周辺環境についての総合評価	7	22	9	9	2	4	53
	13.2%	41.5%	17.0%	17.0%	3.8%	7.5%	100.0%



問13.居住継続希望（1つに○）

選択肢	回答数	割合
住み続けたい	36	67.9%
住み替えたい	12	22.6%
無・誤回答	5	9.4%
計	53	100.0%

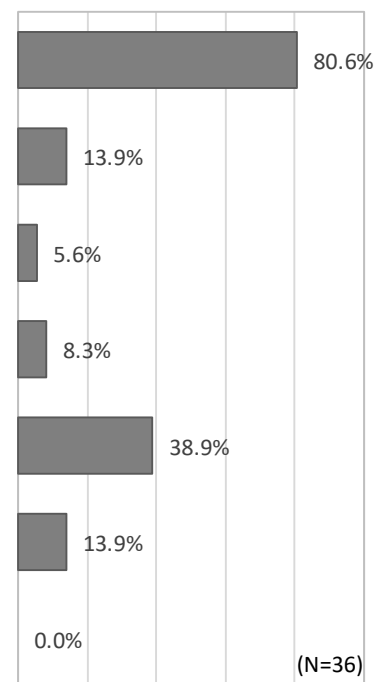
(N=53)



問14.住み続けたい理由（2つ以内に○）（問13で「1. 住み続けたい」を選んだ方）

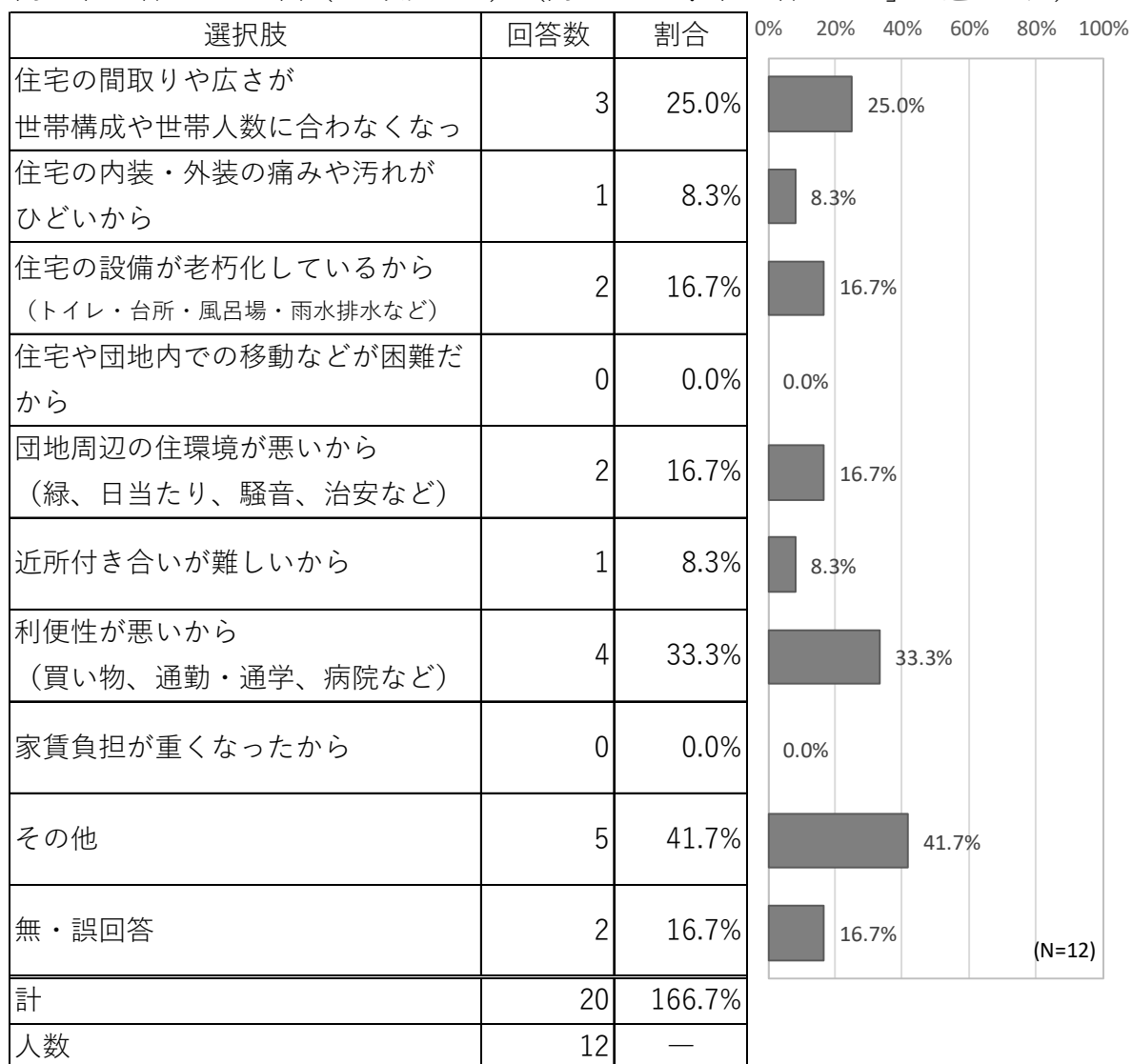
選択肢	回答数	割合
住宅が今の生活に合っているから	29	80.6%
周辺の住環境が良いから （緑、日当たり、騒音、治安など）	5	13.9%
近所付き合いが良いから	2	5.6%
利便性が良いから （買い物、通勤・通学、病院など）	3	8.3%
家賃が安いから	14	38.9%
その他	5	13.9%
無・誤回答	0	0.0%
計	58	161.1%
人数	36	—

0% 20% 40% 60% 80% 100%



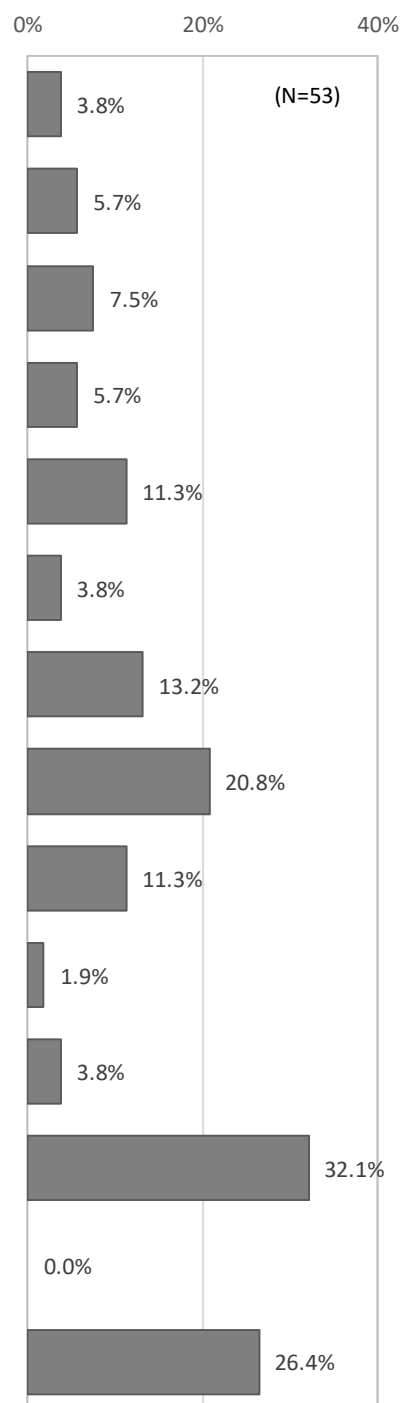
(N=36)

問15.住み替えたい理由（3つ以内に○）（問13で「2. 住み替えたい」を選んだ方）



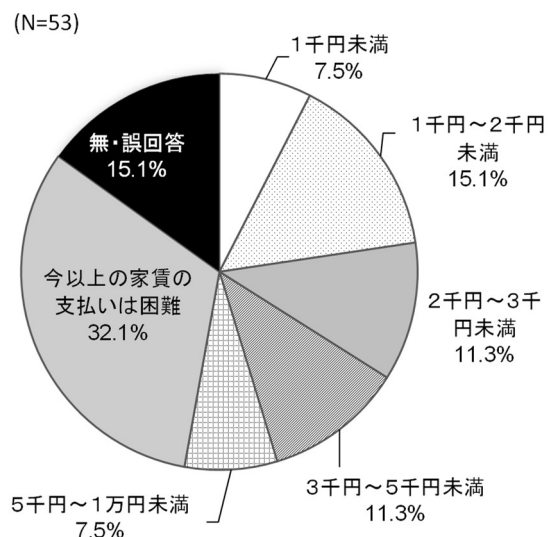
問16.改善要望（3つに○）

選択肢	回答数	割合
部屋数を増やす	2	3.8%
間取りの変更	3	5.7%
和室の洋室化	4	7.5%
洗面脱衣所の設備、洗濯機置場の確保	3	5.7%
内装の改善（床、壁、建具の仕上げなど）	6	11.3%
部屋と部屋の段差の解消	2	3.8%
手すりの設置	7	13.2%
流し・給湯設備の改善（台所・洗面・浴室）	11	20.8%
電気設備の改善（電気容量、エアコン設置場所確保等）	6	11.3%
非常通報設備の設置（非常時に助けを求めることができる装置）	1	1.9%
エレベーターの設置	2	3.8%
建替える	17	32.1%
その他	0	0.0%
無・誤回答（「特になし」含む）	14	26.4%
計	78	147.2%
人数	53	—



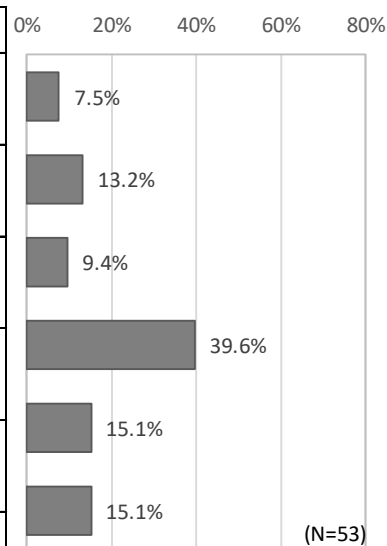
問17.家賃増加の許容範囲（1つに○）

選択肢	回答数	割合
1千円未満	4	7.5%
1千円～2千円未満	8	15.1%
2千円～3千円未満	6	11.3%
3千円～5千円未満	6	11.3%
5千円～1万円未満	4	7.5%
1万円以上	0	0.0%
今以上の家賃の支払いは困難	17	32.1%
無・誤回答	8	15.1%
計	53	100.0%



問18.将来の住まい（1つに○）

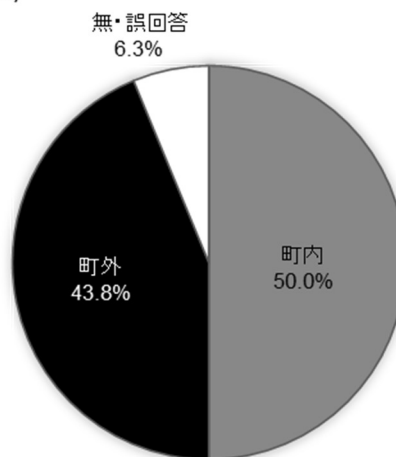
選択肢	回答数	割合
持ち家に入る（親族と同居など）	4	7.5%
持ち家を購入（戸建て、分譲マンションなど）	7	13.2%
民間借家を借りる（アパート・マンション、戸建てなど）	5	9.4%
町営住宅に住み続ける	21	39.6%
その他	8	15.1%
無・誤回答	8	15.1%
計	53	100.0%



問19.将来の居住地（1つに○）

選択肢	回答数	割合
町内	8	50.0%
町外	7	43.8%
無・誤回答	1	6.3%
計	16	100.0%

(N=16)

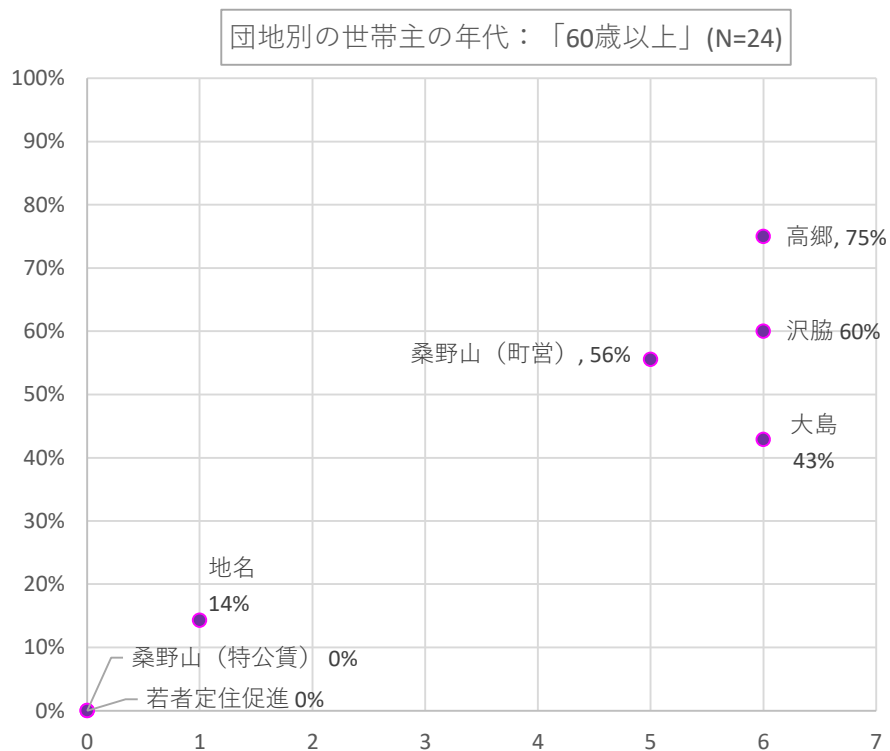


(4) 団地別の集計結果

団地名	配布数	回答数 (回答率)	管理戸数 (入居率)
沢脇	18	10	18
		56%	100%
高郷	16	8	20
		50%	80%
地名	6	7	6
		117%	100%
大島	17	14	24
		82%	71%
桑野山（町営）	9	9	10
		100%	90%
桑野山（特公賃）	5	3	10
		60%	50%
若者定住促進	9	2	16
		22%	56%
合計	80	53	104
		66%	77%

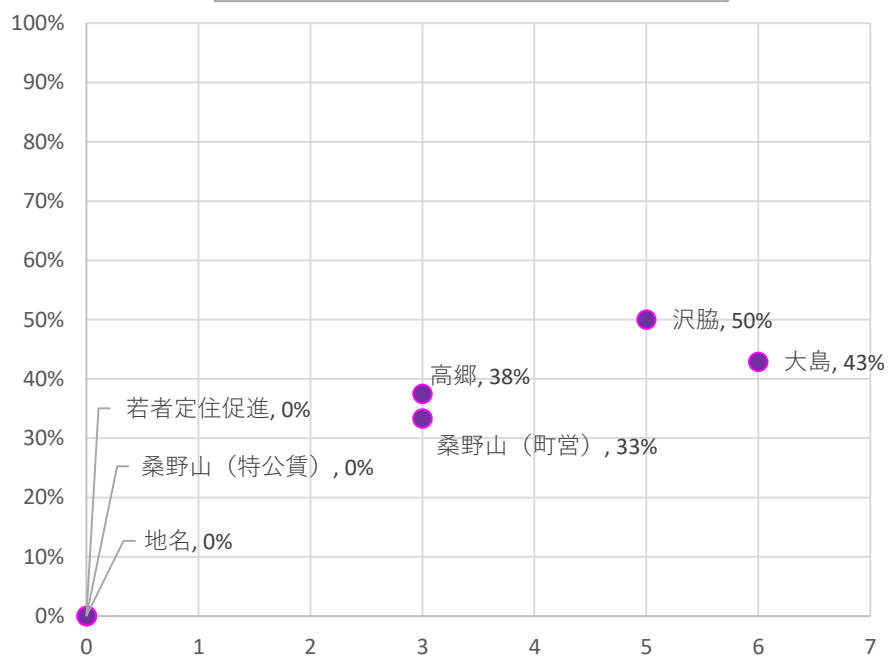
①回答者の基本情報

団地名	性別			世帯主の年代						
	男性	女性	無・誤回答	20歳代	30歳代	40歳代	50歳代	60歳代	70歳以上	無・誤回答
沢脇	3	7	0	0	1	2	0	0	6	1
	30%	70%	0%	0%	10%	20%	0%	0%	60%	10%
高郷	5	3	0	0	0	0	2	2	4	0
	63%	38%	0%	0%	0%	0%	25%	25%	50%	0%
地名	6	1	0	0	5	0	1	1	0	0
	86%	14%	0%	0%	71%	0%	14%	14%	0%	0%
大島	6	8	0	2	1	3	2	1	5	0
	43%	57%	0%	14%	7%	21%	14%	7%	36%	0%
桑野山（町営）	6	2	1	0	0	3	0	2	3	1
	67%	22%	11%	0%	0%	33%	0%	22%	33%	11%
桑野山（特公賃）	3	0	0	1	0	1	1	0	0	0
	100%	0%	0%	33%	0%	33%	33%	0%	0%	0%
若者定住促進	1	0	1	0	1	0	0	0	0	1
	50%	0%	50%	0%	50%	0%	0%	0%	0%	50%
合計	30	21	2	3	8	9	6	6	18	3
	37.5%	26.3%	2.5%	3.8%	10.0%	11.3%	7.5%	7.5%	22.5%	3.8%



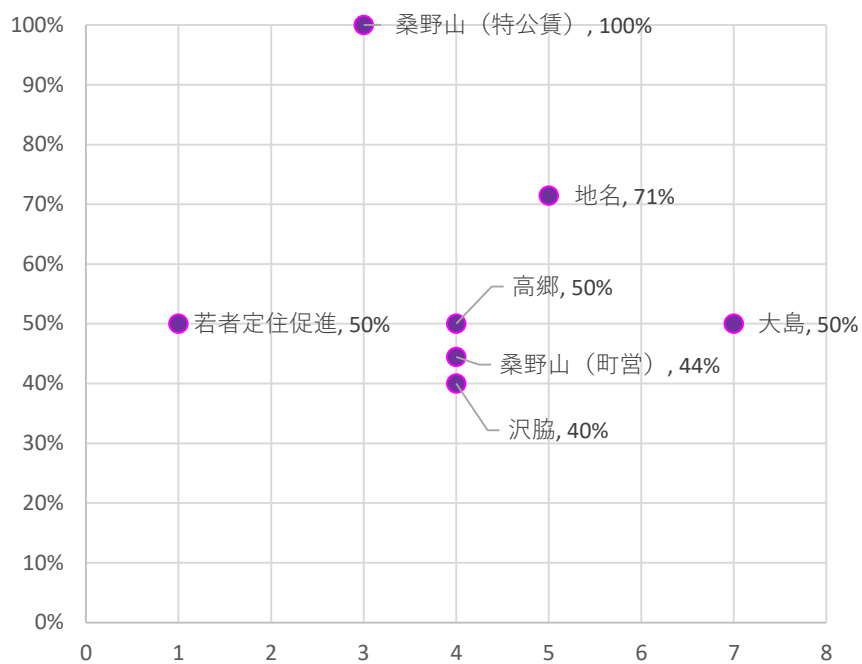
団地名	世帯主の職業					
	自営業	勤め人	パート・ アルバイト	無職	その他	無・誤回答
沢脇	1	2	2	5	0	0
	10%	20%	20%	50%	0%	0%
高郷	0	2	1	3	2	0
	0%	25%	13%	38%	25%	0%
地名	0	5	1	0	1	0
	0%	71%	14%	0%	14%	0%
大島	3	3	2	6	0	0
	21%	21%	14%	43%	0%	0%
桑野山（町営）	2	3	0	3	0	1
	22%	33%	0%	33%	0%	11%
桑野山（特公賃）	0	3	0	0	0	0
	0%	100%	0%	0%	0%	0%
若者定住促進	0	1	0	0	0	1
	0%	50%	0%	0%	0%	50%
合計	6	19	6	17	3	2
	8%	24%	8%	21%	4%	3%

団地別の世帯主の職業：「無職」(N=17)



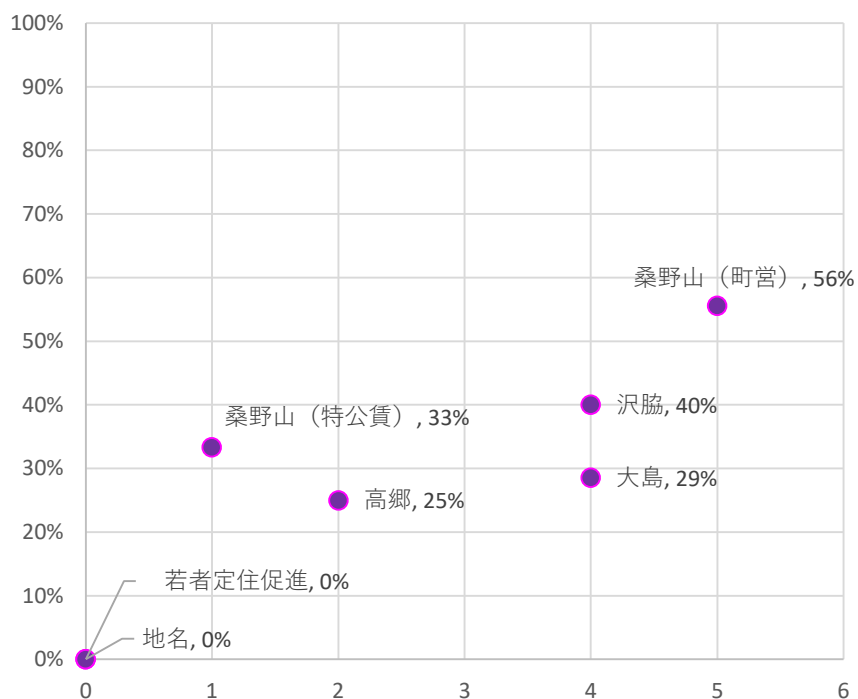
団地名	世帯主の就業地		
	町内	町外	無・誤回答
沢脇	4	1	0
	40%	10%	0%
高郷	4	1	0
	50%	13%	0%
地名	5	2	0
	71%	29%	0%
大島	7	1	0
	50%	7%	0%
桑野山（町営）	4	1	3
	44%	11%	33%
桑野山（特公賃）	3	0	0
	100%	0%	0%
若者定住促進	1	0	1
	50%	0%	50%
合計	28	6	4
	35%	8%	5%

団地別の世帯主の就業地：「町内」(N=28)



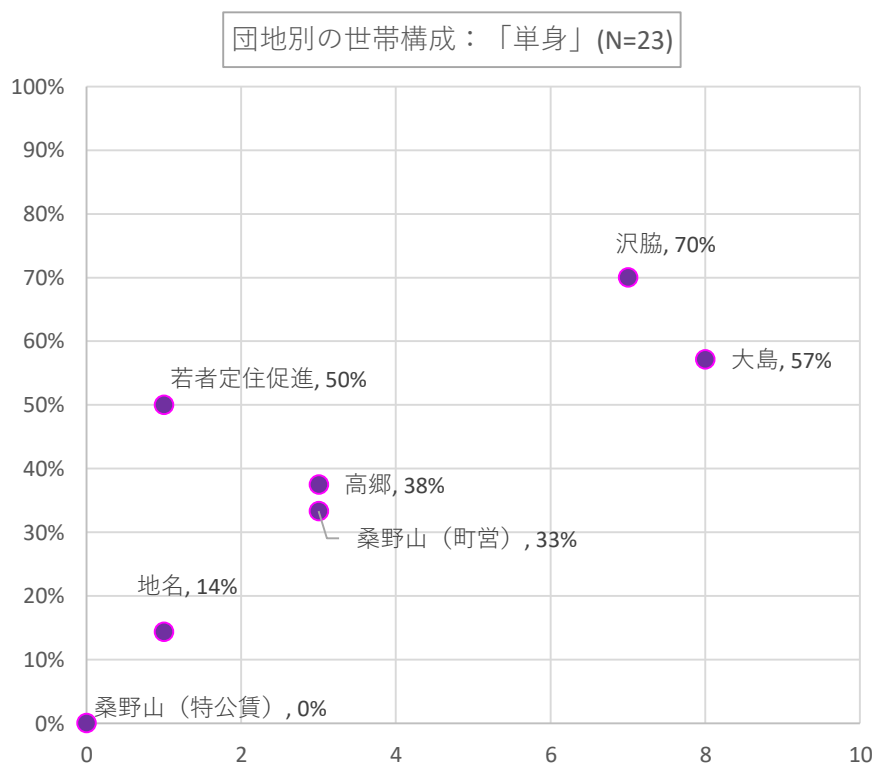
団地名	高齢者（65歳以上）の有無			
	高齢者のみ	高齢者と65歳未満	65歳未満のみ	無・誤回答
沢脇	4	2	4	0
	40%	20%	40%	0%
高郷	2	4	2	0
	25%	50%	25%	0%
地名	0	1	6	0
	0%	14%	86%	0%
大島	4	3	7	0
	29%	21%	50%	0%
桑野山（町営）	5	0	3	1
	56%	0%	33%	11%
桑野山（特公賃）	1	0	0	0
	33%	0%	0%	0%
若者定住促進	0	0	0	0
	0%	0%	0%	0%
合計	16	10	22	1
	20%	13%	28%	1%

団地別の高齢者の有無：「高齢者のみの世帯」(N=16)



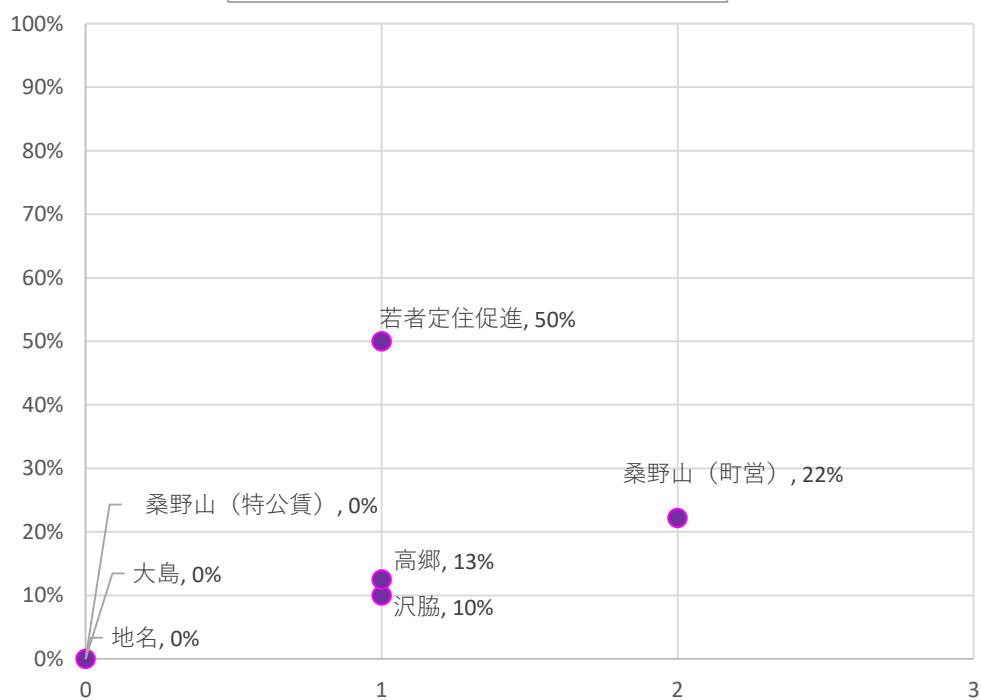
団地名	世帯人数						
	1 人	2 人	3 人	4 人	5 人	6 人以上	無・誤回答
沢脇	7	3	0	0	0	0	0
	70%	30%	0%	0%	0%	0%	0%
高郷	4	4	0	0	0	0	0
	50%	50%	0%	0%	0%	0%	0%
地名	1	1	3	0	2	0	0
	14%	14%	43%	0%	29%	0%	0%
大島	8	3	2	1	0	0	0
	57%	21%	14%	7%	0%	0%	0%
桑野山（町営）	3	3	0	2	0	0	1
	33%	33%	0%	22%	0%	0%	11%
桑野山（特公賃）	2	0	1	0	0	0	0
	67%	0%	33%	0%	0%	0%	0%
若者定住促進	0	0	1	0	0	0	1
	0%	0%	50%	0%	0%	0%	50%
合計	25	14	7	3	2	0	2
	31%	18%	9%	4%	3%	0%	3%

団地名	世帯構成							
	単身	夫婦のみ	夫婦と子 (未)	ひとり親 と (未)	親と子 (成)	三世代	その他	無・誤回答
沢脇	7	0	0	1	2	0	0	0
	70%	0%	0%	10%	20%	0%	0%	0%
高郷	3	3	0	1	1	0	0	0
	38%	38%	0%	13%	13%	0%	0%	0%
地名	1	0	4	1	1	0	0	0
	14%	0%	57%	14%	14%	0%	0%	0%
大島	8	2	1	1	2	0	0	0
	57%	14%	7%	7%	14%	0%	0%	0%
桑野山（町営）	3	3	1	1	0	0	0	1
	33%	33%	11%	11%	0%	0%	0%	11%
桑野山（特公賃）	0	0	3	0	0	0	0	0
	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%
若者定住促進	1	0	1	0	0	0	0	1
	50%	0%	50%	0%	0%	0%	0%	50%
合計	23	8	10	5	6	0	0	2
	29%	10%	13%	6%	8%	0%	0%	3%



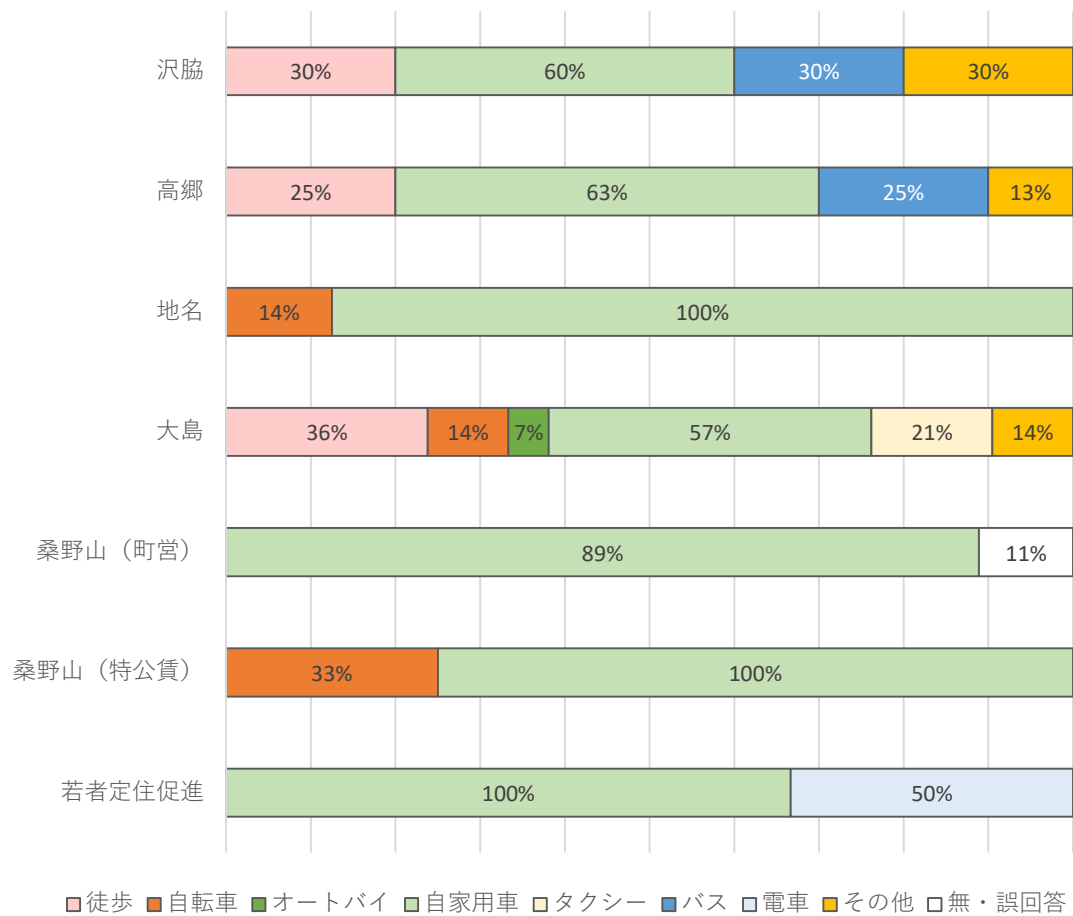
団地名	団地での居住年数								
	1年未満	1-3年未満	3-5年未満	5-10年未満	10-15年未満	15-20年未満	20～25年未満	25年以上	無・誤回答
沢脇	1	3	0	2	2	1	0	1	0
	10%	30%	0%	20%	20%	10%	0%	10%	0%
高郷	1	2	0	3	1	0	0	1	0
	13%	25%	0%	38%	13%	0%	0%	13%	0%
地名	0	1	2	2	1	0	0	0	1
	0%	14%	29%	29%	14%	0%	0%	0%	14%
大島	2	2	2	2	2	2	1	1	0
	14%	14%	14%	14%	14%	14%	7%	7%	0%
桑野山（町営）	2	1	0	2	1	0	0	2	1
	22%	11%	0%	22%	11%	0%	0%	22%	11%
桑野山（特公賃）	0	1	0	3	0	0	0	0	0
	0%	33%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%
若者定住促進	0	0	0	2	0	0	1	0	0
	0%	0%	0%	100%	0%	0%	50%	0%	0%
合計	6	10	4	16	7	3	2	5	2
	8%	13%	5%	20%	9%	4%	3%	6%	3%

団地別の居住年数：「20年以上」(N=7)

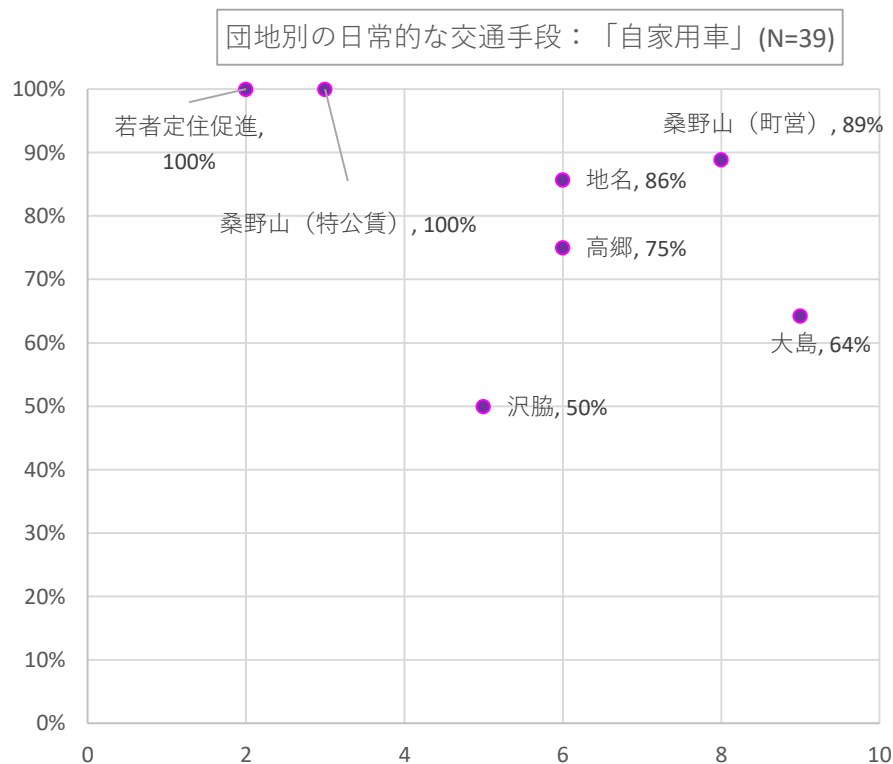


団地名	日常的な交通手段（複数回答）									合計
	徒歩	自転車	オートバイ	自家用車	タクシー	バス	電車	その他	無・誤回答	
沢脇	3	0	0	6	0	3	0	3	0	15
	30%	0%	0%	60%	0%	30%	0%	30%	0%	150%
高郷	2	0	0	5	0	2	0	1	0	10
	25%	0%	0%	63%	0%	25%	0%	13%	0%	125%
地名	0	1	0	7	0	0	0	0	0	8
	0%	14%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	114%
大島	5	2	1	8	3	0	0	2	0	21
	36%	14%	7%	57%	21%	0%	0%	14%	0%	150%
桑野山（町営）	0	0	0	8	0	0	0	0	1	9
	0%	0%	0%	89%	0%	0%	0%	0%	11%	100%
桑野山（特公賃）	0	1	0	3	0	0	0	0	0	4
	0%	33%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	133%
若者定住促進	0	0	0	2	0	0	1	0	0	3
	0%	0%	0%	100%	0%	0%	50%	0%	0%	150%
総計	10	4	1	39	3	5	1	6	1	70
	13%	5%	1%	49%	4%	6%	1%	8%	1%	88%

団地別の日常的な交通手段（3つまで）



団地名	自家用車保有台数				
	1 台	2 台	3 台以上	保有して いない	無・誤回答
沢脇	5	0	0	3	2
	50%	0%	0%	30%	20%
高郷	5	1	0	2	0
	63%	13%	0%	25%	0%
地名	1	5	0	0	1
	14%	71%	0%	0%	14%
大島	8	1	0	5	0
	57%	7%	0%	36%	0%
桑野山（町営）	5	3	0	0	0
	56%	33%	0%	0%	0%
桑野山（特公賃）	2	1	0	0	0
	67%	33%	0%	0%	0%
若者定住促進	1	1	0	0	0
	50%	50%	0%	0%	0%
合計	27	12	0	10	3
	34%	15%	0%	13%	4%



②団地及び周辺環境の評価

Ⅰ 団地評価

R3調査	沢脇	高郷	地名	大島	桑野山（町）	桑野山（特）	若者定住促進
①住宅の広さ	190	150	71	169	189	100	0
②住宅の間取り	170	138	29	125	178	67	0
③部屋数	178	125	29	154	178	100	0
④台所の使いやすさ	130	88	14	115	163	133	-200
⑤洗面・脱衣室の使いやすさ	150	125	33	123	89	67	0
⑥浴室の使いやすさ	140	75	57	108	56	33	0
⑦便所の使いやすさ	170	25	71	92	56	100	100
⑧収納の広さ	120	88	0	92	133	67	50
⑨風通し	140	125	71	146	133	67	-150
⑩日当たり	150	88	143	85	144	167	-50
⑪結露・カビ	22	63	-14	-100	-89	-133	100
⑫部屋と部屋の段差	190	138	86	150	89	100	100
⑬手すり	130	100	43	54	22	133	-50
⑭駐車スペース	113	13	57	64	78	100	-150
⑮団地内の移動のしやすさ	100	75	86	33	56	100	50
⑯団地内の緑地・広場等の外部空間	56	38	14	62	56	67	0
⑰住宅についての総合評価	120	25	71	62	100	150	50

R3－H23調査(評価の変化)	沢脇	高郷	地名	大島	桑野山（町）	桑野山（特）	若者定住促進
①住宅の広さ	33	0	-79	69	64	-25	-50
②住宅の間取り	27	5	-96	45	90	-33	-7
③部屋数	28	-17	-71	44	40	-25	-29
④台所の使いやすさ	-20	21	-111	95	125	108	-171
⑤洗面・脱衣室の使いやすさ	0	50	-92	63	51	17	7
⑥浴室の使いやすさ	-17	0	-43	8	31	-17	79
⑦便所の使いやすさ	27	-33	-29	-8	69	0	43
⑧収納の広さ	13	38	-75	42	83	-58	157
⑨風通し	-3	58	-54	166	70	42	-136
⑩日当たり	14	-21	-57	35	81	17	-100
⑪結露・カビ	-7	96	86	-20	-51	-83	186
⑫部屋と部屋の段差	33	63	-64	10	64	-50	-14
⑬手すり	9	58	-57	-16	-3	-17	-143
⑭駐車スペース	-2	63	-93	4	15	100	-100
⑮団地内の移動のしやすさ	14	25	36	-17	-19	0	29
⑯団地内の緑地・広場等の外部空間	-23	30	64	-8	18	42	36
⑰住宅についての総合評価	6	-58	21	12	25	75	64

評価ポイント: 満足 2 ポイント、やや満足 1 ポイント、どちらともいえない 0 ポイント、少し不満-1 ポイント
 不満-2 ポイント の合計を回答者数で除したものに 100 を乗じた値

周辺環境評価

R3調査	沢脇	高郷	地名	大島	桑野山（町）	桑野山（特）	若者定住促進
①火災・地震・水害などに対する安全性	70	0	14	-15	50	0	100
②騒音の少なさ	130	-13	86	115	100	100	0
③日常の買い物の利便性	-10	-25	43	-36	60	-33	100
④バス・鉄道等の公共交通の利便性	-33	-63	14	-64	0	-100	100
⑤病院・福祉施設への利便性	-10	25	0	-43	0	0	-50
⑥子供の遊び場・公園	-44	-13	0	-7	33	0	-50
⑦緑・水辺など自然とのふれあい	44	50	100	100	83	100	100
⑧街並み・景観の良さ	70	50	57	77	129	33	-50
⑨治安・風紀の良さ	90	75	86	57	160	133	150
⑩隣人や地域の人たちとの付き合い	110	50	14	50	100	67	100
⑪周辺環境についての総合評価	40	75	43	8	100	100	0

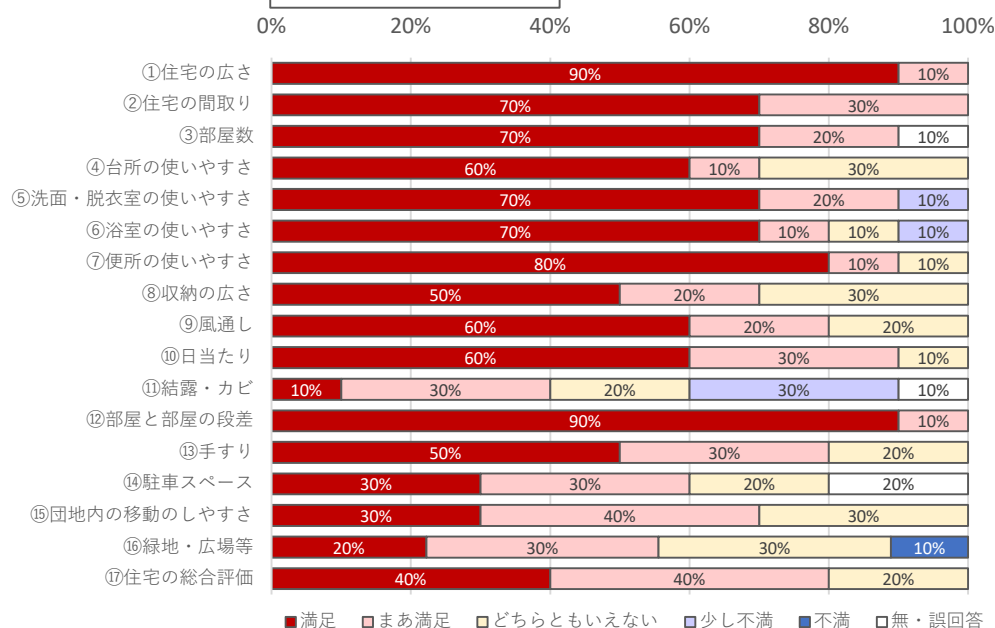
R3－H23調査	沢脇	高郷	地名	大島	桑野山（町）	桑野山（特）	若者定住促進
①火災・地震・水害などに対する安全性	-1	-17	-36	-15	113	75	171
②騒音の少なさ	9	-46	-14	35	-25	-50	-21
③日常の買い物の利便性	-31	-150	118	-26	198	117	200
④バス・鉄道等の公共交通の利便性	-62	-55	14	-34	100	-100	43
⑤病院・福祉施設への利便性	-53	-25	25	-3	125	125	64
⑥子供の遊び場・公園	-73	-13	0	-37	71	25	-7
⑦緑・水辺など自然とのふれあい	-42	-25	-25	10	20	100	93
⑧街並み・景観の良さ	-9	-17	-43	47	142	-17	-93
⑨治安・風紀の良さ	-10	-17	36	-3	160	58	50
⑩隣人や地域の人たちとの付き合い	24	33	39	10	37	-8	7
⑪周辺環境についての総合評価	-31	33	68	-22	75	100	-21

評価ポイント: 満足+2 ポイント、やや満足+1 ポイント、どちらともいえない 0 ポイント、少し不満-1 ポイント
 不満-2 ポイント としてそれぞれの回答者数を乗じての合計を回答者数の合計で除したものに
 100 を乗じた値

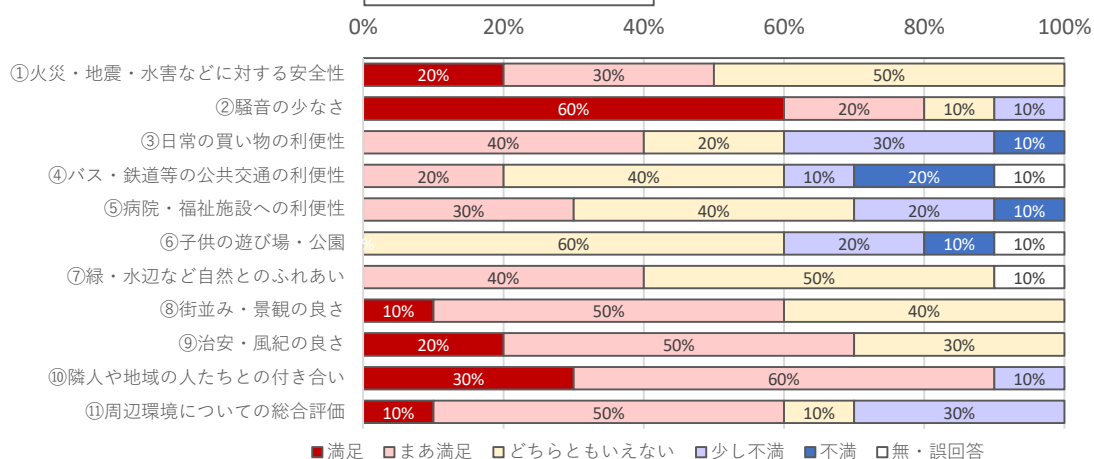
③団地別の評価

1 沢脇

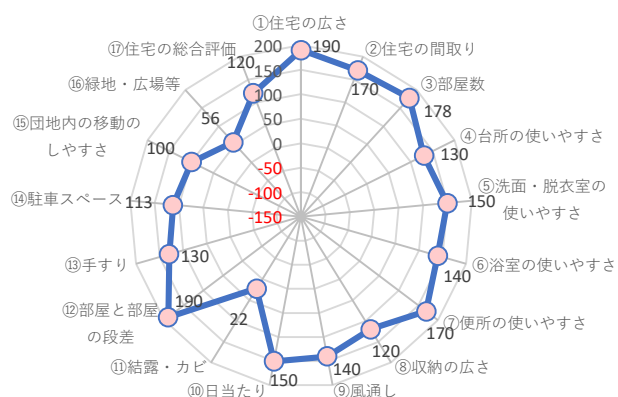
沢脇(N=10)：団地評価



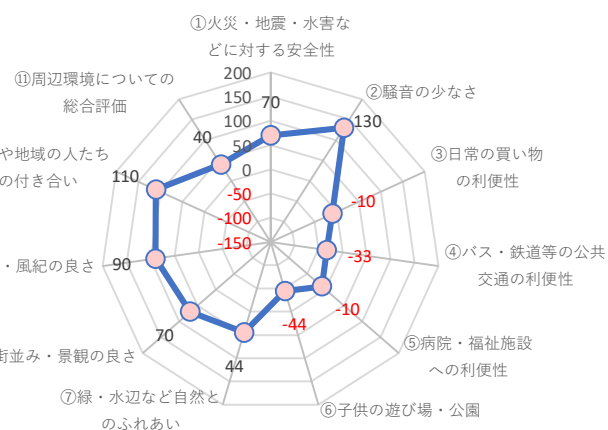
沢脇(N=10)：環境評価



沢脇(N=10)：団地評価



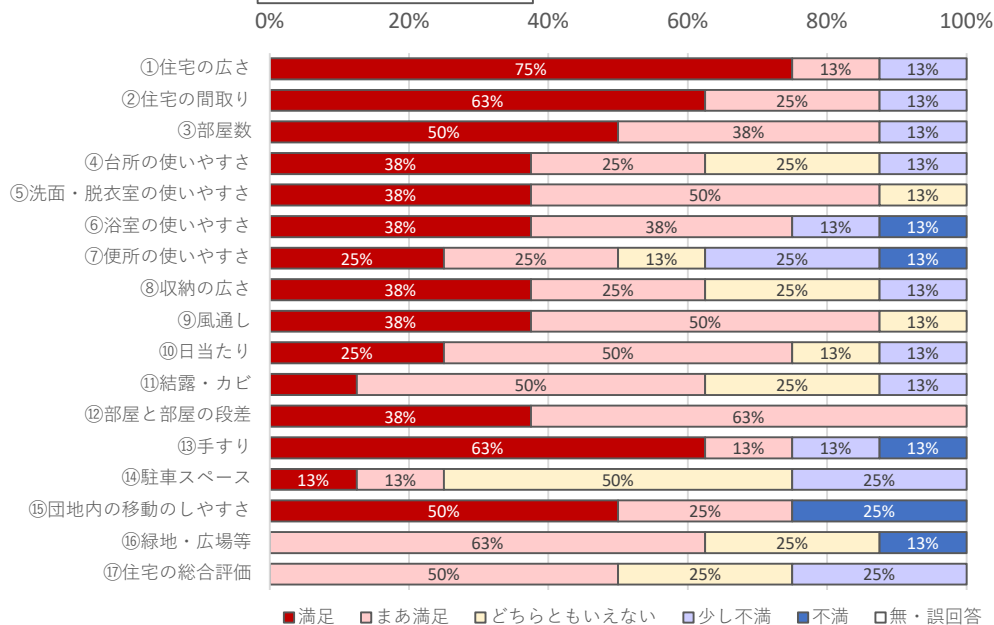
沢脇(N=10)：環境評価



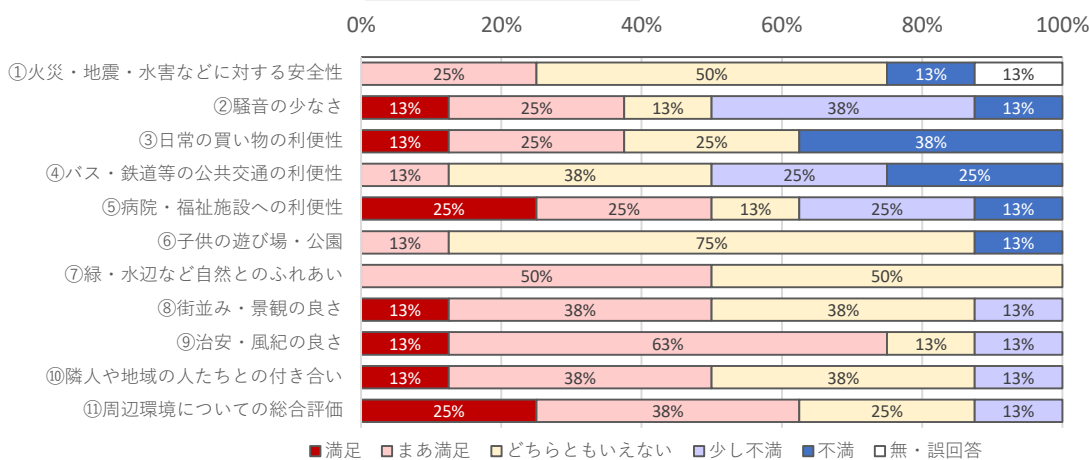
※レーダーチャートの値は、評価ポイントの算出方法(前頁)を参照

2 高郷

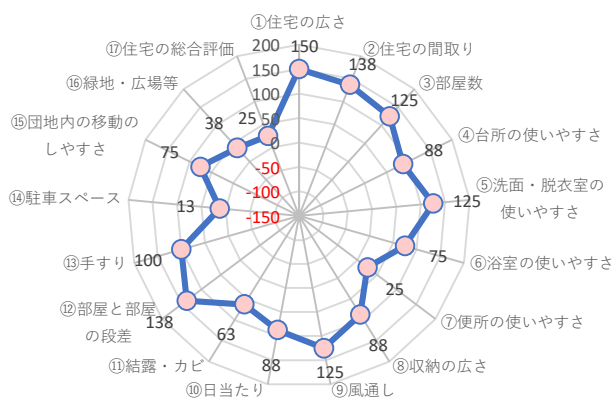
高郷(N=8)：団地評価



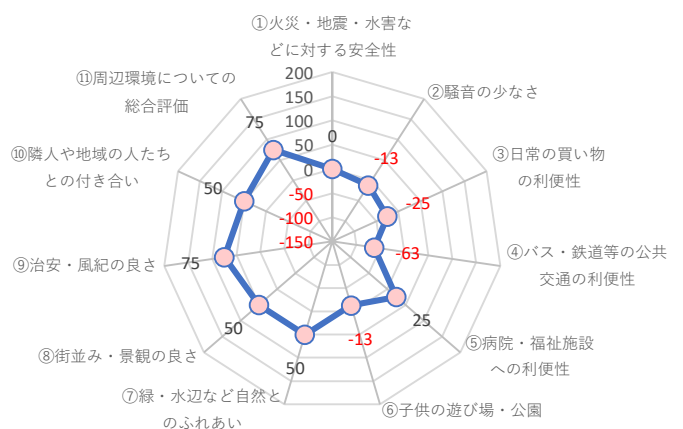
高郷(N=8)：環境評価



高郷(N=8)：団地評価

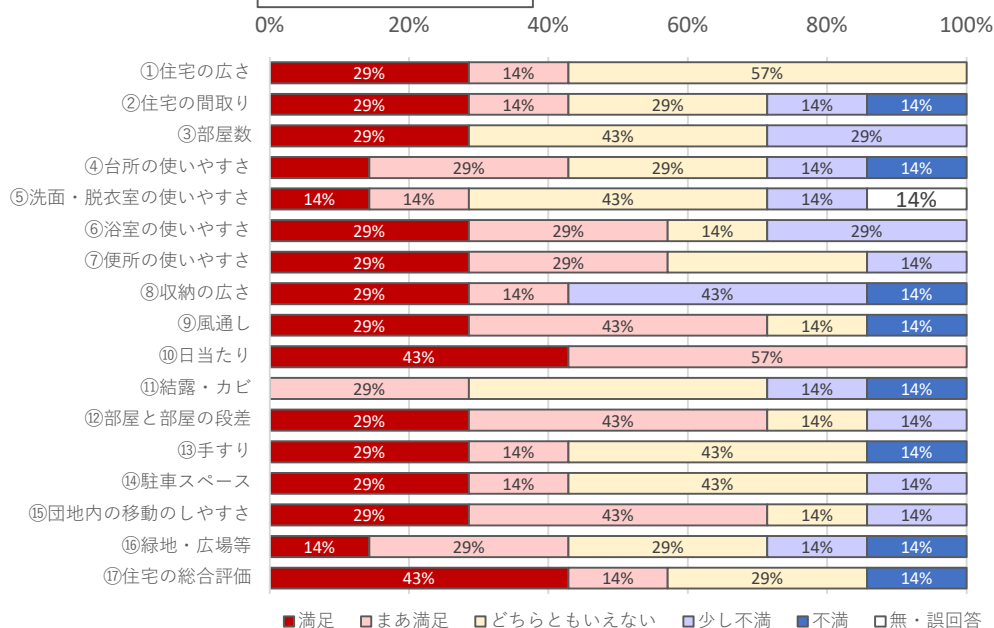


高郷(N=8)：環境評価

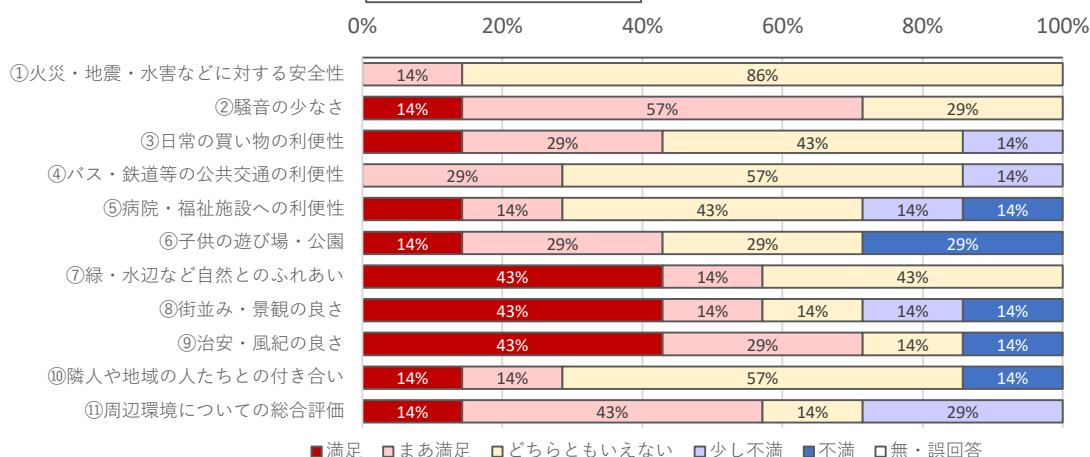


3 地名

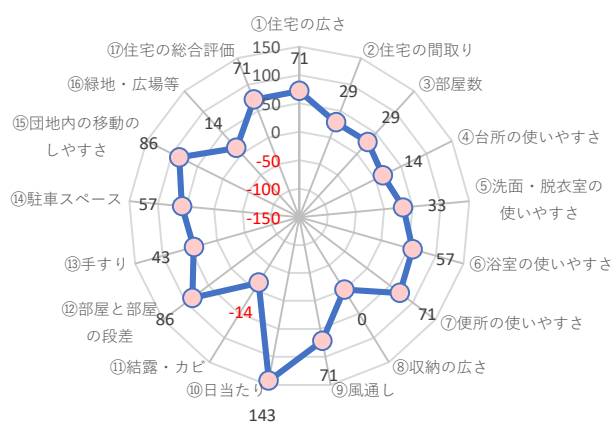
地名(N=7)：団地評価



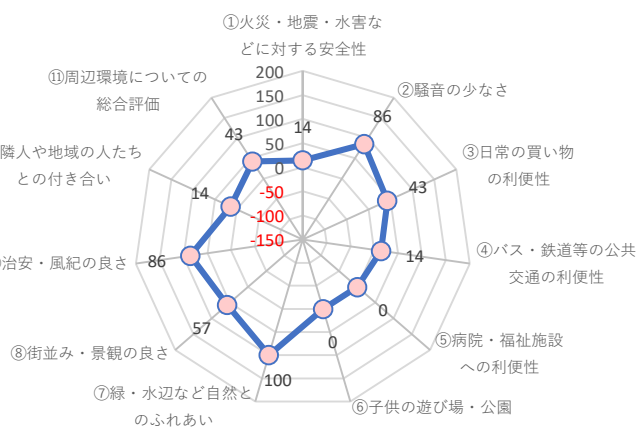
地名(N=7)：環境評価



地名(N=7)：団地評価

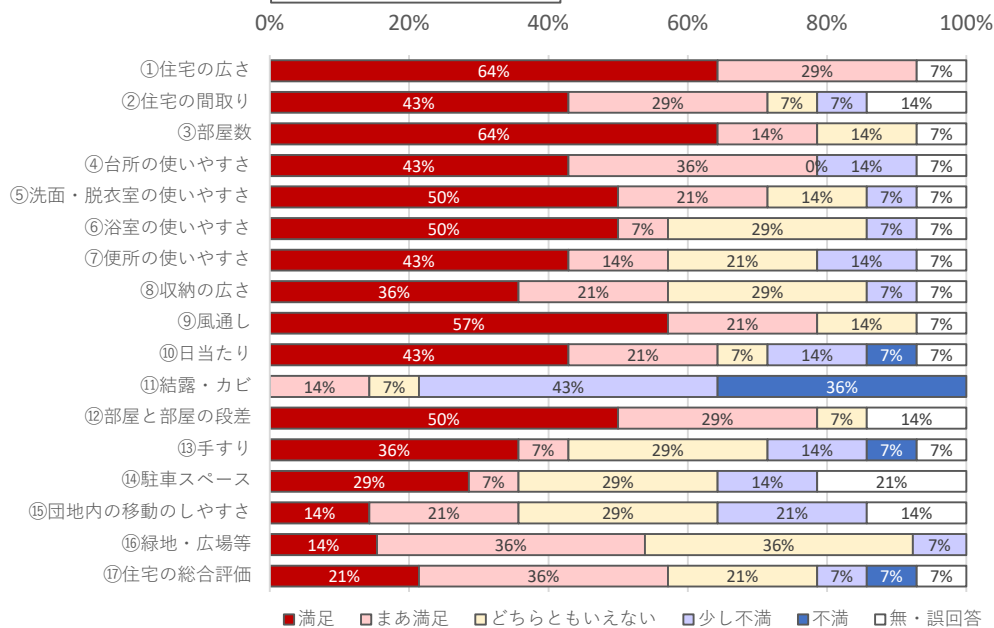


地名(N=7)：環境評価

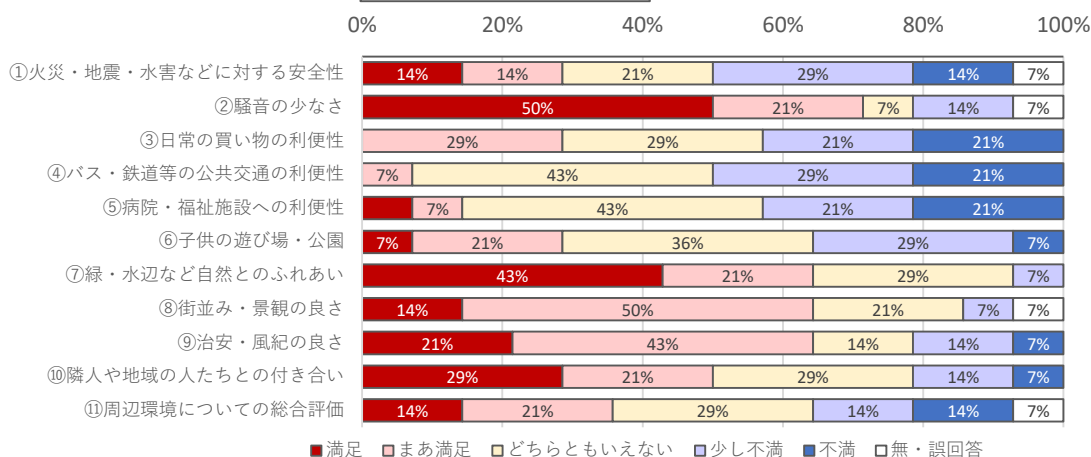


4 大島

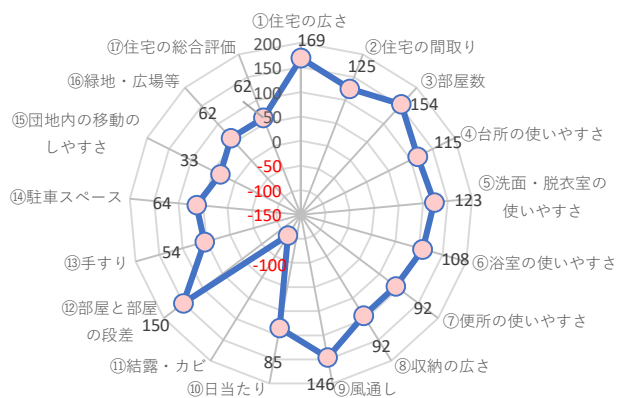
大島(N=14)：団地評価



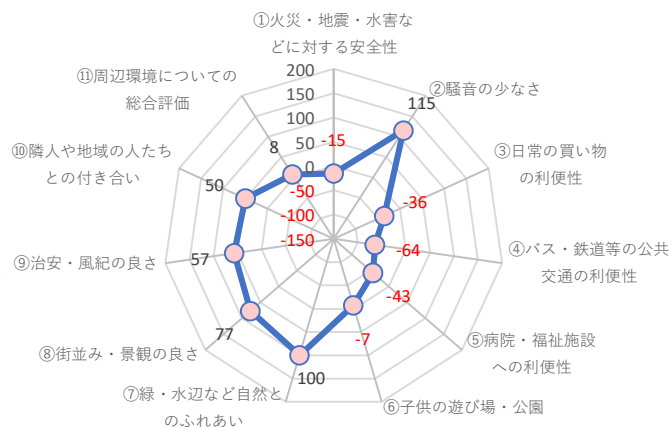
大島(N=14)：環境評価



大島(N=14)：団地評価

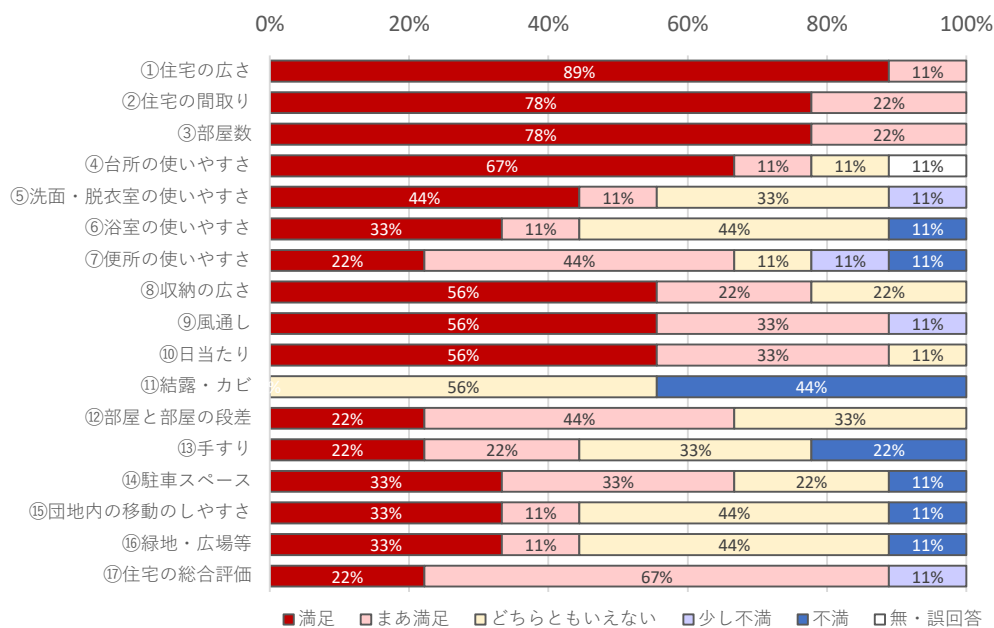


大島(N=14)：環境評価

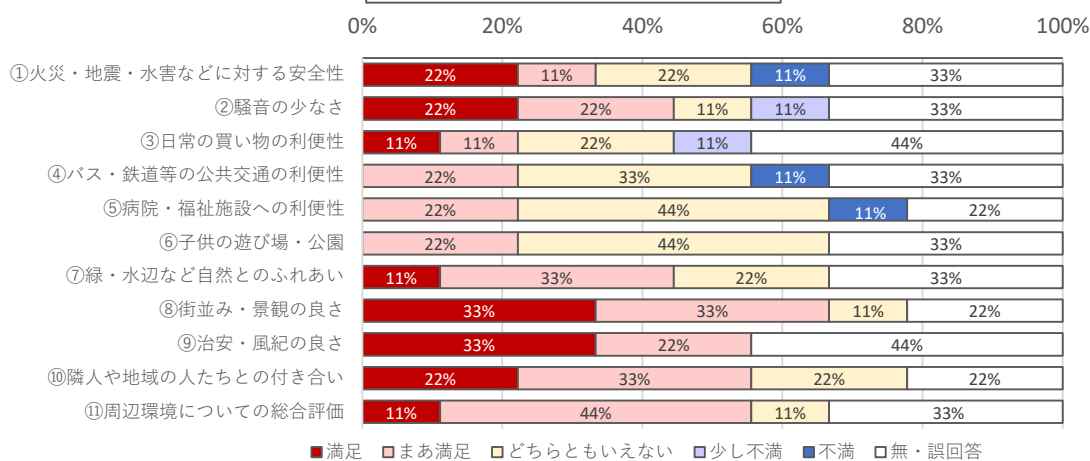


5 桑野山(町営)

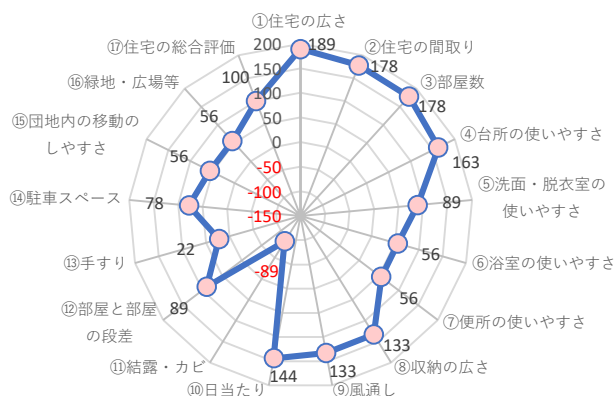
桑野山（町営）(N=9)：団地評価



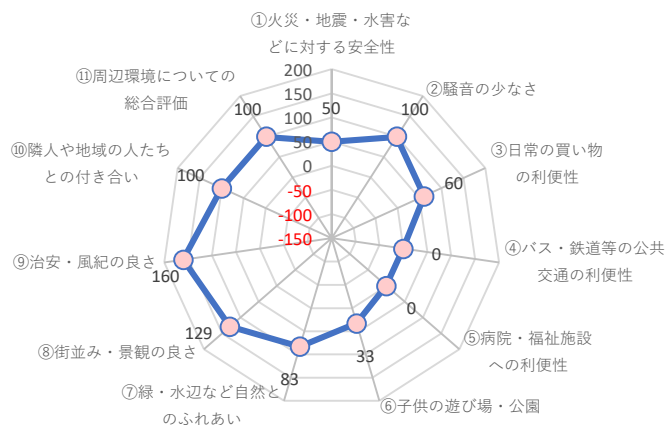
桑野山（町営）(N=9)：環境評価



桑野山（町営）(N=9)：団地評価

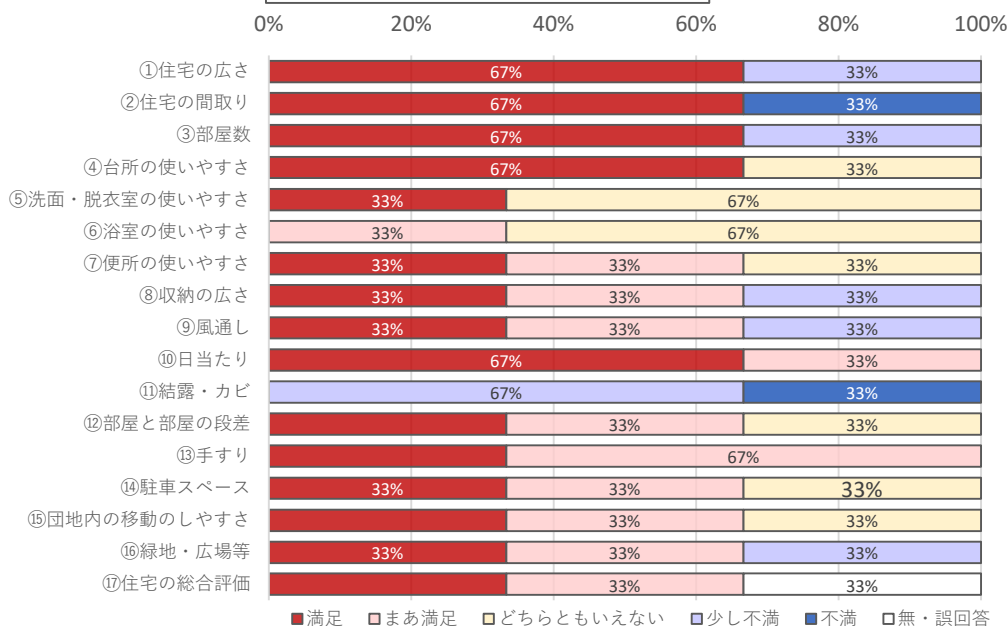


桑野山（町営）(N=9)：環境評価

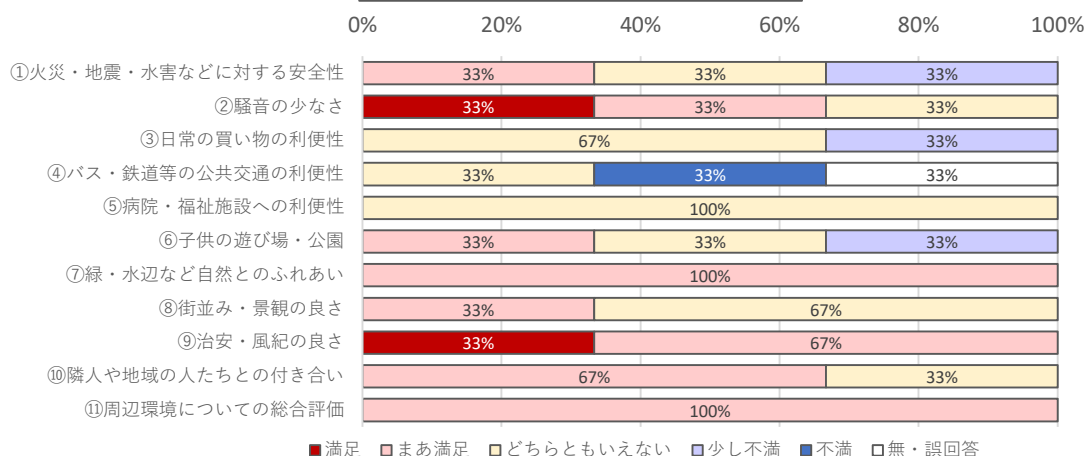


6 桑野山(特公賃)

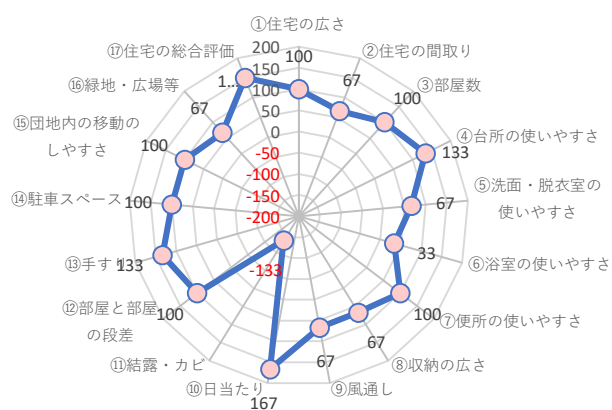
桑野山（特公賃）(N=3)：団地評価



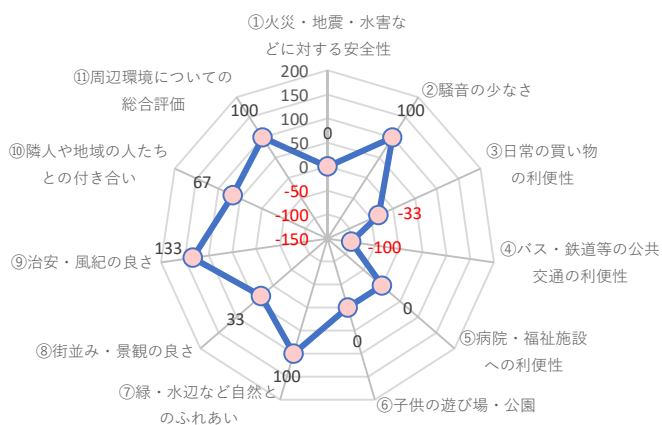
桑野山（特公賃）(N=3)：環境評価



桑野山（特公賃）(N=3):団地評価

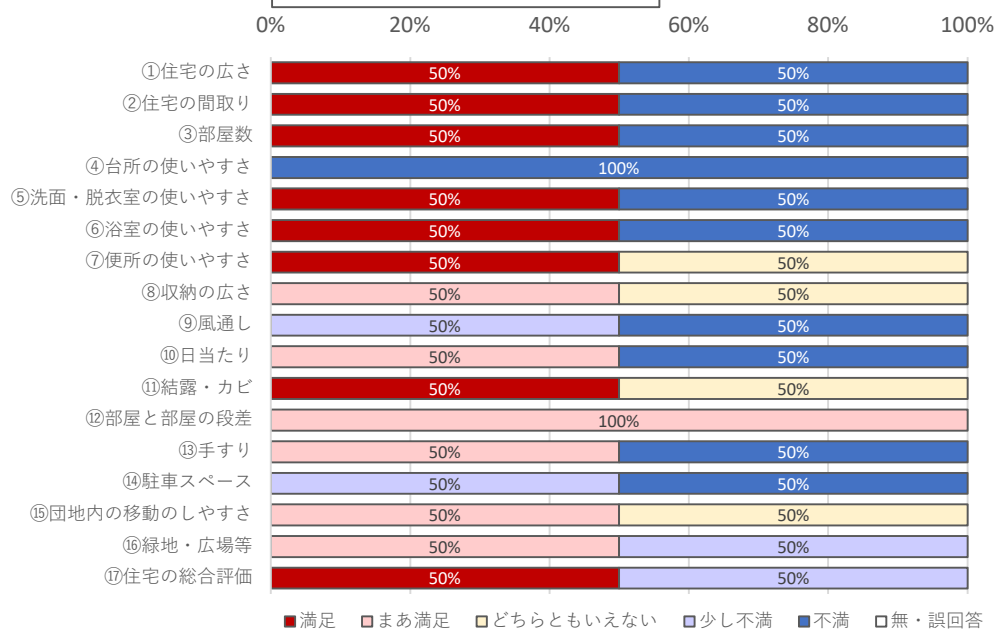


桑野山（特公賃）(N=3):環境評価

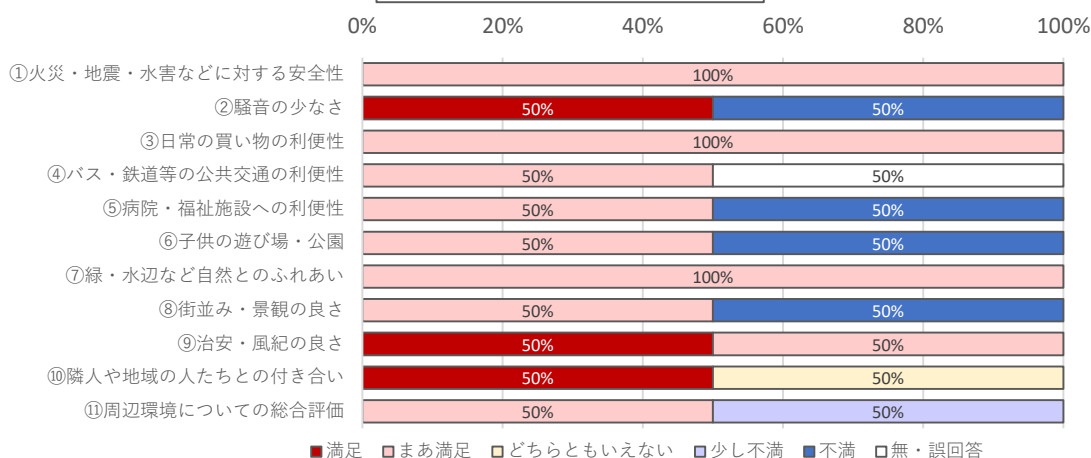


7 若者定住促進

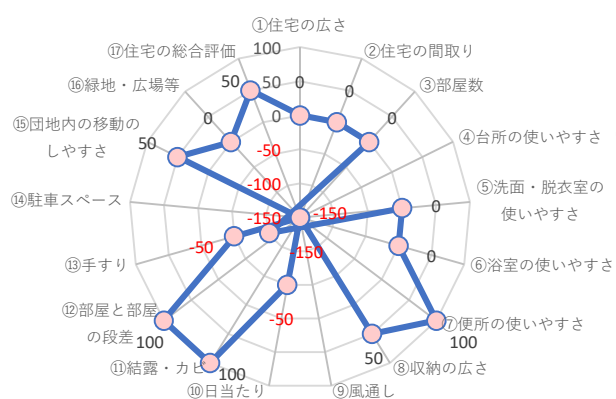
若者定住促進(N=2)：団地評価



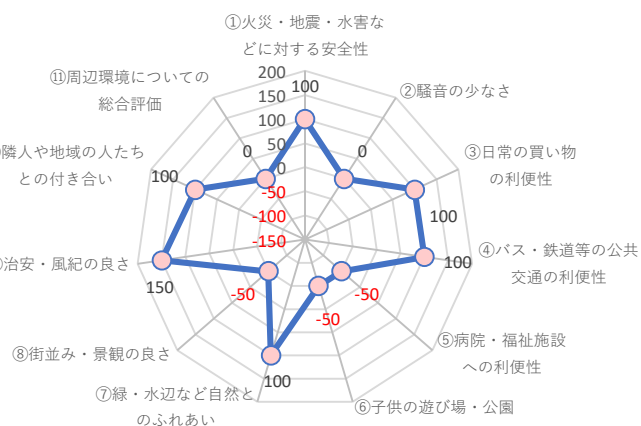
若者定住促進(N=2)：環境評価



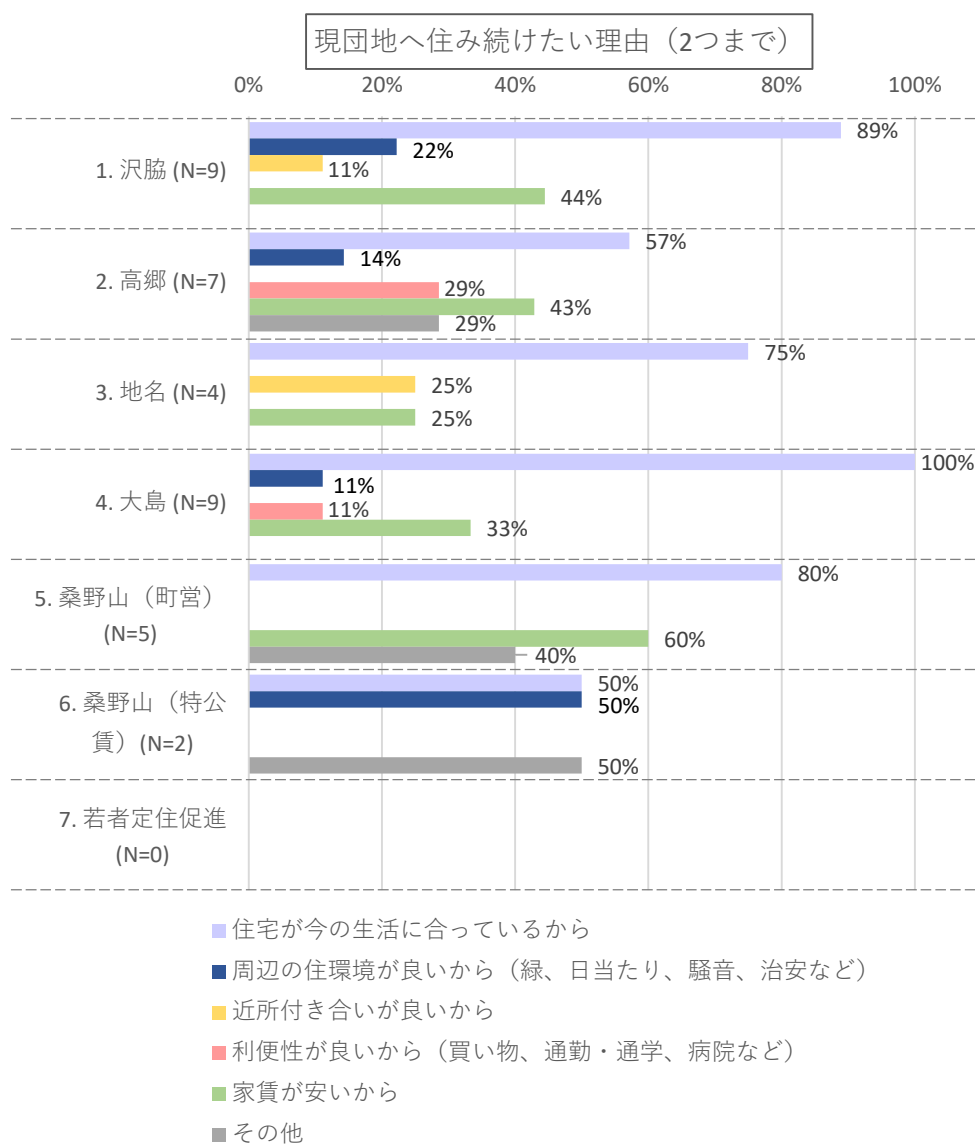
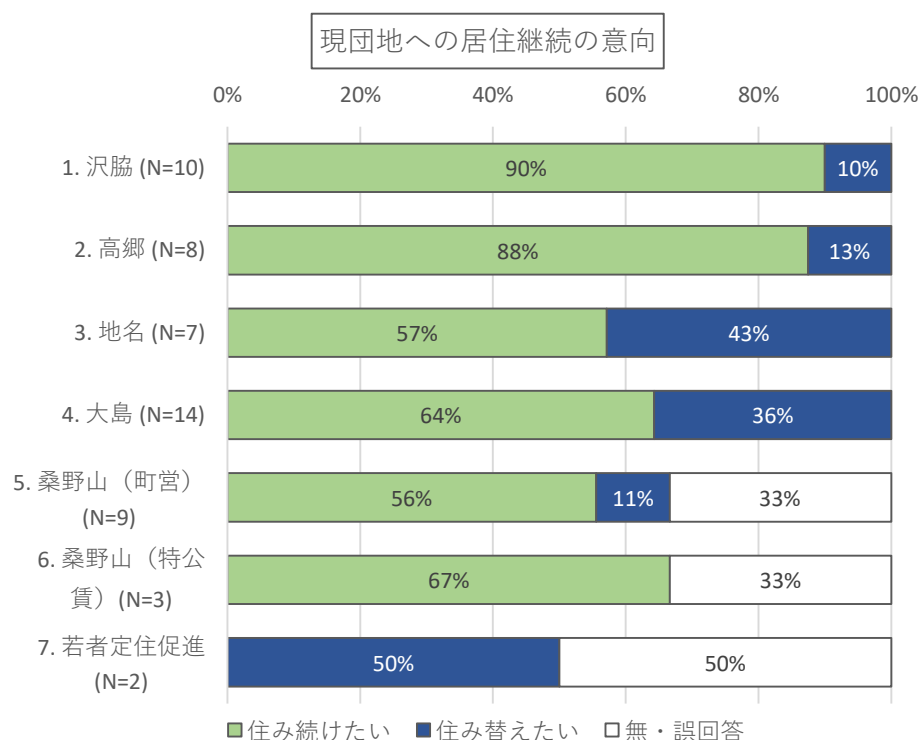
若者定住促進(N=2):団地評価

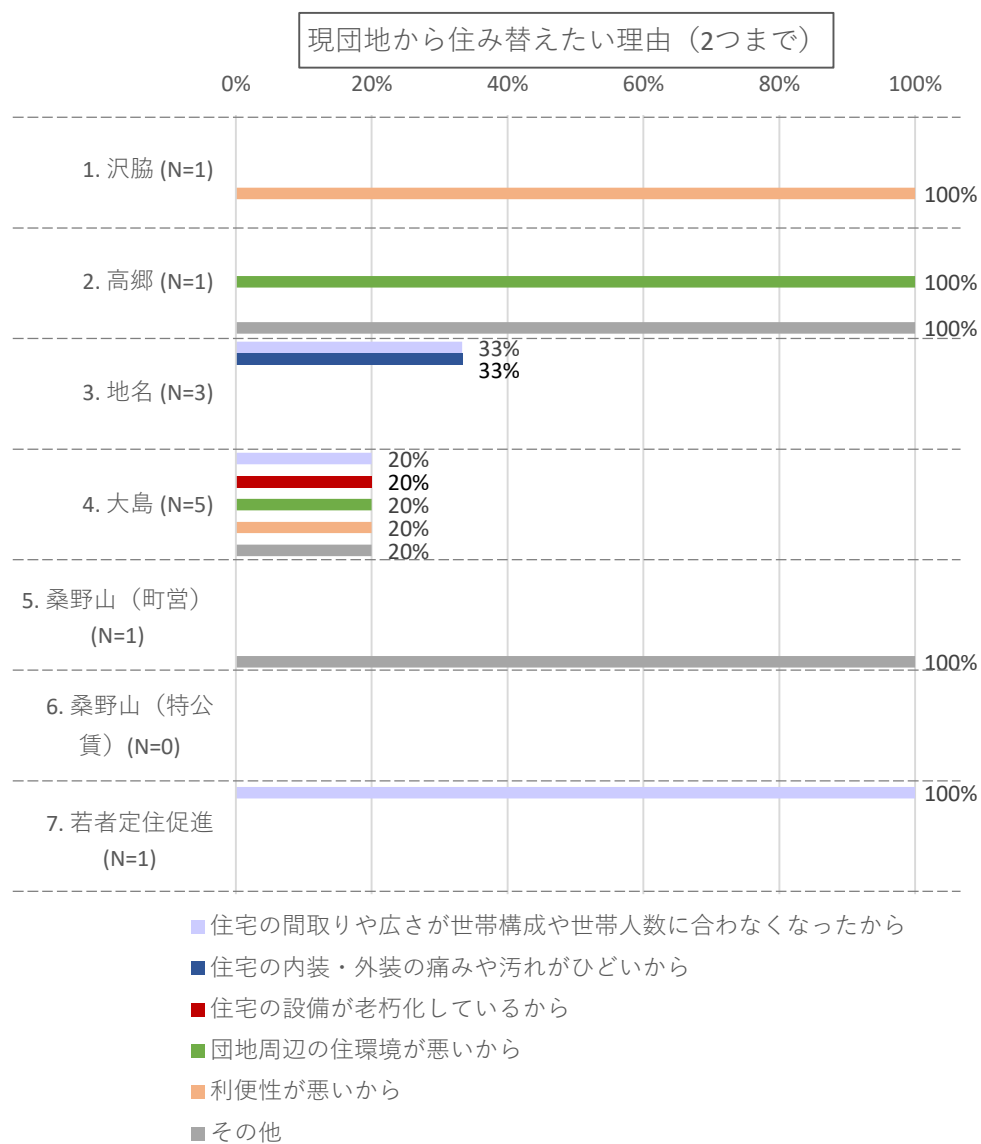


若者定住促進(N=2)：環境評価

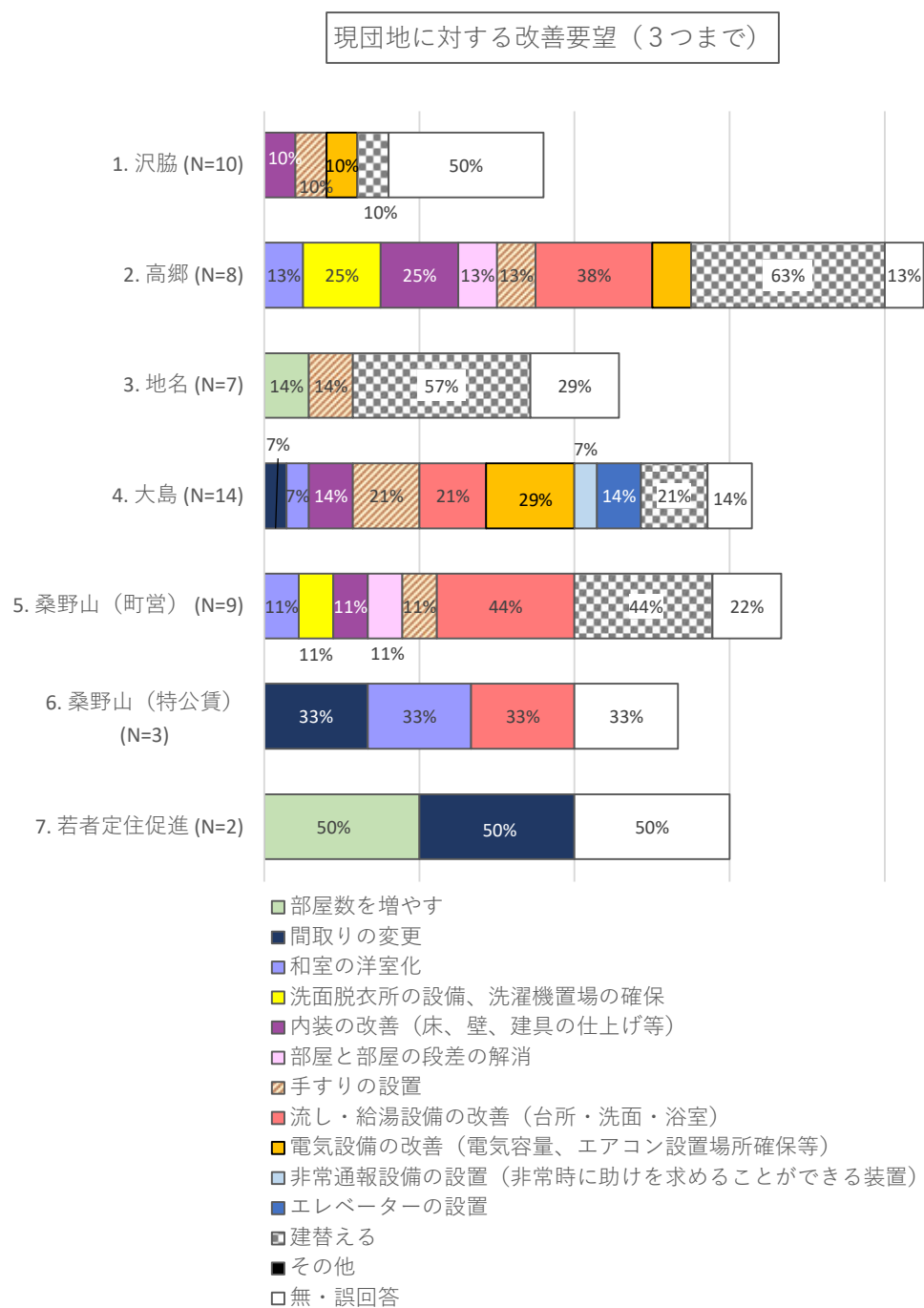


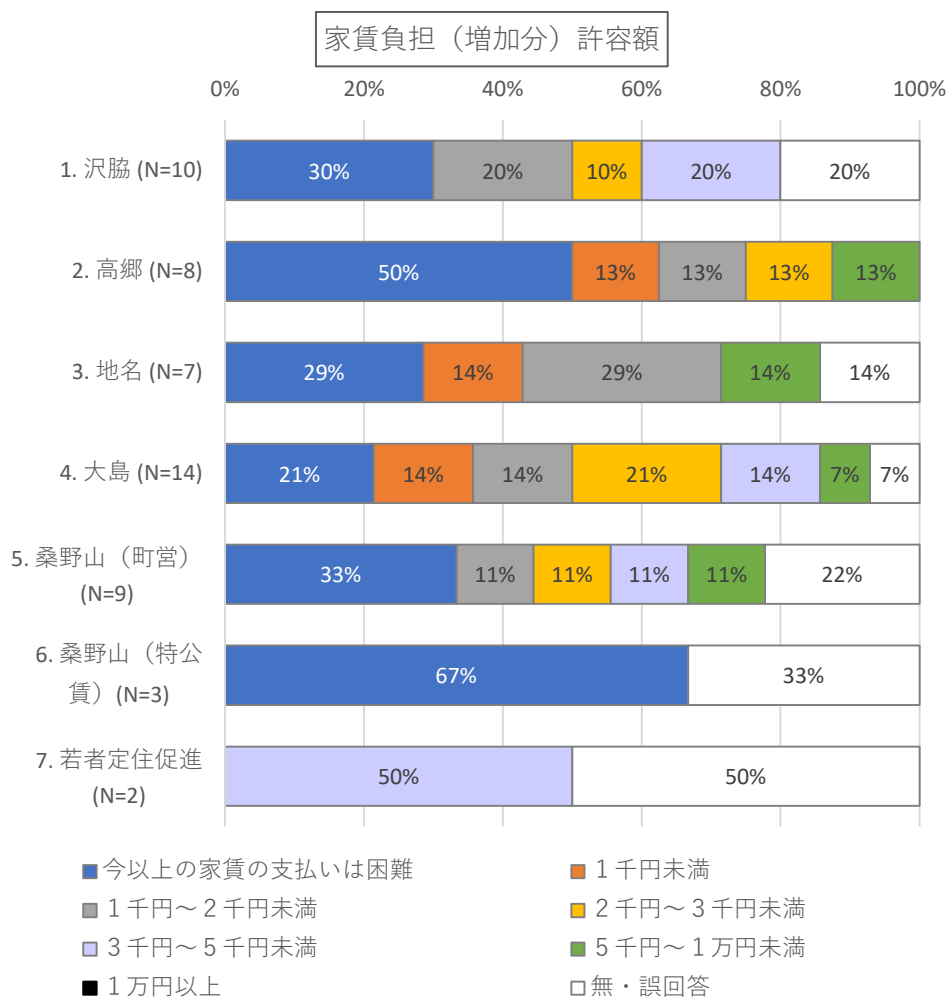
④現在の団地への居住継続の意向



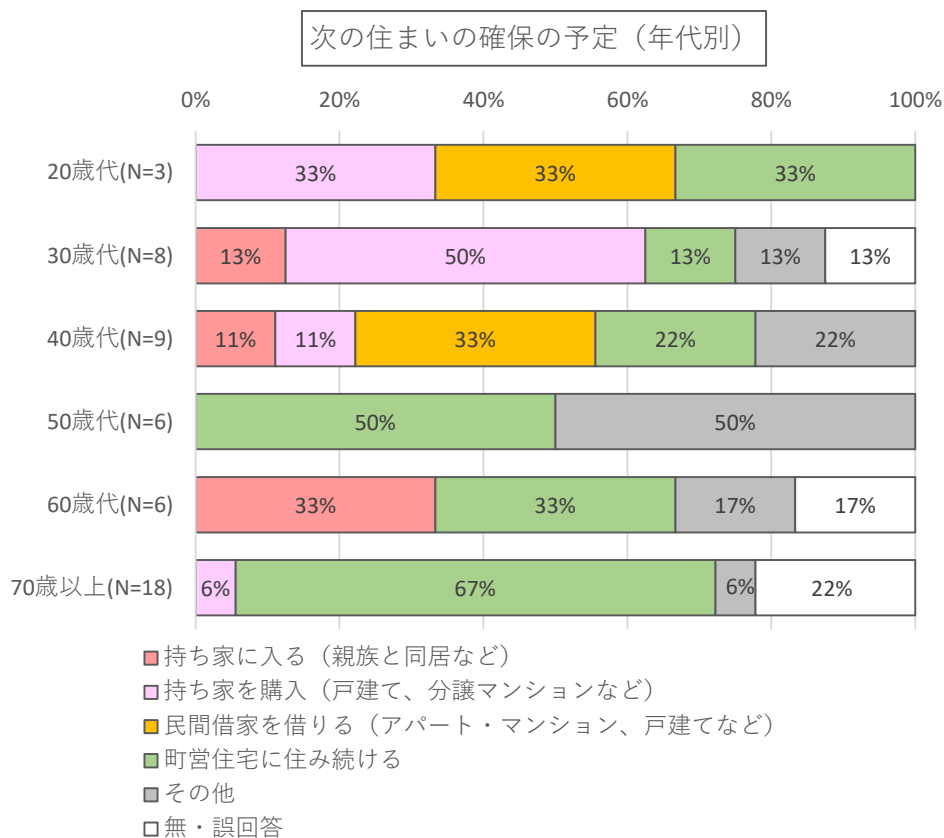
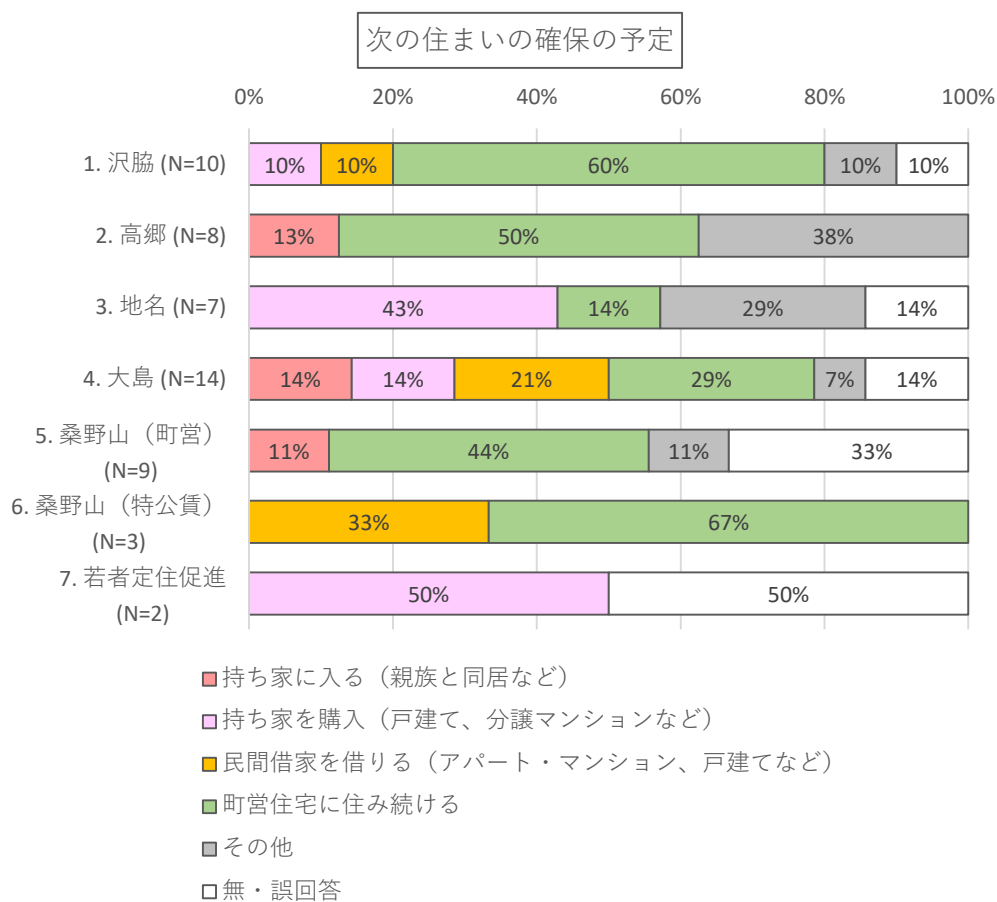


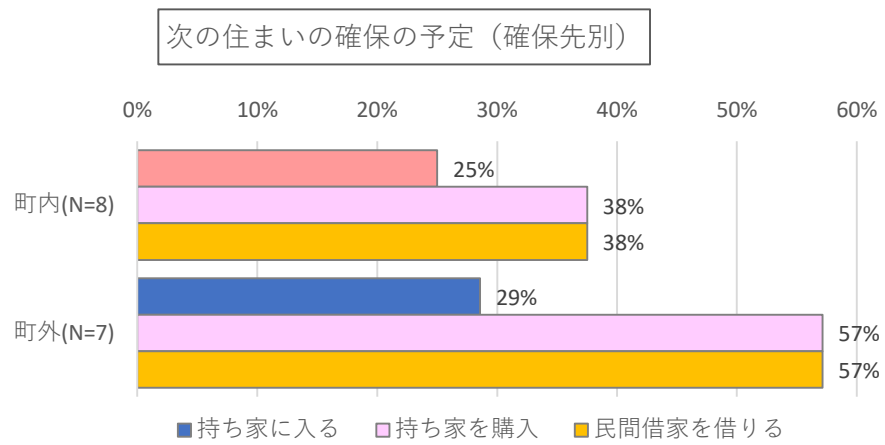
⑤現在の団地に対する改善要望と家賃負担(増加分)許容額





⑥次の住まい確保の考え方





町営住宅入居者 意識調査

川根本町では、住みよい町営住宅の計画のため、町営住宅にお住まいのみなさまを対象にアンケート調査を行い、参考にしたいと考えております。
アンケートの調査結果は、他の目的には一切使用しませんので、調査にご協力いただけますようお願いいたします。
記入いただいたアンケート調査票は、同封した返信用封筒に入れて、**10月31日(日)までに**ポストに投函してください。

川根本町くらし環境課

あなたご自身やご家族（同居人）のことについてお伺いします。

問1 世帯主の性別はどちらですか。(1つに○)

1. 男 2. 女

問2 世帯主の年齢は次のうちどれに該当しますか。(1つに○)

1. 20歳代 2. 30歳代 3. 40歳代 4. 50歳代 5. 60歳代 6. 70歳以上

問3 世帯主の職業は次のうちどれに該当しますか。(1つに○)

1. 自営業 2. 勤め人 3. パート・アルバイト 4. 無職 5. その他 ()

問4 お勤めの場所（就業地）は次のうちどれに該当しますか。(1つに○)

1. 町内 2. 町外（具体的な市町名)

問5 お住まいの団地は次のうちどれに該当しますか。(1つに○)

1. 沢脇 2. 高郷 3. 地名 4. 大島 5. 桑野山（町営）
6. 桑野山（特公賃） 7. 若者定住促進

問6 世帯人数は何人ですか。(1つに○)

1. 1人 2. 2人 3. 3人 4. 4人 5. 5人 6. 6人以上

問7 世帯の家族構成は次のうちどれに該当しますか。(1つに○)

1. 単身 2. 夫婦のみ 3. 夫婦と子（未成年がいる） 4. ひとり親と子（未成年がいる）
5. 親と子（全て成人） 6. 三世代 7. その他 ()

問8 あなたの世帯は、高齢者（65歳以上）の有無について次のうちどれに該当しますか。(1つに○)

1. 高齢者だけの世帯 2. 高齢者と65歳未満の世帯 3. 高齢者がいない世帯（65歳未満だけの世帯）

問9 お住まいの団地での居住年数は次のうちどれに該当しますか。(1つに○)

1. 1年未満 2. 1～3年未満 3. 3～5年未満 4. 5～10年未満
5. 10～15年未満 6. 15～20年未満 7. 20～25年未満 8. 25年以上

問10 通勤や買い物など、日常の主な移動手段は何ですか。(3つ以内○)

1. 徒歩 2. 自転車 3. オートバイ 4. 自家用車
5. タクシー 6. バス 7. 電車 8. その他 ()

問11 あなたの世帯（家族）では、自家用車を何台所有していますか。(台数をお答えください)

自家用車を () 台 所有している ※所有していない場合は「0台」とお答えください。

お住まいの団地や周辺環境の現状についてお伺いします。

問12 お住まいの「団地」や「周辺環境」について、満足度を5段階で評価するとしたらいくつですか。

以下の項目ごとに、該当する番号(1つに○)を付けてください。

「お住まいの団地」

	満足	まあ満足	どちらともいえない	少し不満	不満
①住老の広さ	1	2	3	4	5
②住老の間取り	1	2	3	4	5
③部屋数	1	2	3	4	5
④台所の使いやすさ	1	2	3	4	5
⑤洗面・脱衣室の使いやすさ	1	2	3	4	5
⑥浴室の使いやすさ	1	2	3	4	5
⑦便所の使いやすさ	1	2	3	4	5
⑧収納の広さ	1	2	3	4	5
⑨風通し	1	2	3	4	5
⑩日当り	1	2	3	4	5
⑪結露・カビ	1	2	3	4	5
⑫部屋と部屋の段差	1	2	3	4	5
⑬手すり	1	2	3	4	5
⑭駐車スペース	1	2	3	4	5
⑮団地内の移動のしやすさ（共用廊下・階段、外部空間等）	1	2	3	4	5
⑯団地内の緑地・広場等の外部空間	1	2	3	4	5
⑰住老についての総合評価	1	2	3	4	5

「お住まいの団地周辺の住環境」

	満足	まあ満足	どちらとも いえない	少し不満	不満
①火災・地震・水害などに対する安全性	1	2	3	4	5
②騒音の少なさ	1	2	3	4	5
③日常の買い物の利便性	1	2	3	4	5
④バス・鉄道等の公共交通の利便性	1	2	3	4	5
⑤病院・福祉施設への利便性	1	2	3	4	5
⑥子供の遊び場・公園	1	2	3	4	5
⑦緑・水辺など自然とのふれあい	1	2	3	4	5
⑧街並み・景観の良さ	1	2	3	4	5
⑨治安・風紀の良さ	1	2	3	4	5
⑩隣人や地蔵の人たちとの付き合い	1	2	3	4	5
⑪周辺環境についての総合評価	1	2	3	4	5

今後のことについてお伺いします。

問13 当面の希望としてお伺いします。現在お住まいの団地に住み続けたいですか。(1つに○)

1. 住み続けたい (問14へ)
2. 住み替えたい (問15へ)

問14 問13で「1. 住み続けたい」を選んだ方、住み続けたい理由は何ですか。(2つ以内○)

1. 住宅が今の生活に合っているから
2. 周辺の住環境が良いから (緑、日当たり、騒音、治安など)
3. 近所付き合いが良いから
4. 利便性が高いから (買い物、通学、通院など)
5. 家賃が安いから
6. その他 ()

問15 問13で「2. 住み替えたい」を選んだ方、住み替えたい理由は何ですか。(3つ以内○)

1. 住宅の間取りや広さが世帯構成や世帯人数に合わなくなったから
2. 住宅の内装・外装の傷みや汚れがひどいから
3. 住宅の設備が老朽化しているから (トイレ・台所・風呂場・雨水排水など)
4. 住宅や団地内での移動などが困難だから (大きな段差、手すりの不備、階段の上り下りなど)
5. 団地周辺の住環境が悪いから (緑、日当たり、騒音、治安など)
6. 近所付き合いが難しいから
7. 利便性が悪いから (買い物、通学、通院など)
8. 家賃負担が重くなったから
9. その他 ()

3 全員の方、裏面の問16以降へお進みください

問16 現在お住まいの団地で、改善して欲しいところはありますか。(3つ以内○)

1. 部屋数を増やす
2. 間取りの変更
3. 和室の洋室化
4. 洗面脱衣室の設備、洗濯機置場の確保
5. 内装の改善 (床、壁、建具の仕上げ等)
6. 部屋と部屋の段差の解消
7. 手すりの設置
8. 流し・給湯設備の改善 (台所・洗面・浴室)
9. 電気設備の改善 (電気容量、エアコン設置場所確保等)
10. 非常通報設備の設置 (非常時に助けを求めることができる装置)
11. エレベーターの設置
12. 建替える
13. その他 ()

問17 仮に、改修や建替えを行った場合、家賃の増加が避けられませんが、いくらかの家賃の増加なら支払うことが可能ですか。(1つに○)

1. 1千円未満
2. 1千円～2千円未満
3. 2千円～3千円未満
4. 3千円～5千円未満
5. 5千円～1万円未満
6. 1万円以上
7. 今以上の家賃の支払いは困難

問18 ご自身の次のお住まいをどのように確保していこうと考えていますか。(1つに○)

若者定住促進住宅にお住まいの方は、制限年齢以降のお住まいの確保についてお答えください。

1. 持ち家に入る (親族と同居など)
2. 持ち家を購入 (戸建て、分譲マンションなど)
3. 民間借家を借りる (アパート・マンション、戸建てなど)
4. 町営住宅 (特公賃含む) に住み続ける
5. その他 ()

問19 問18で「1. 持ち家に入る」、「2. 持ち家を購入」、「3. 民間借家を借りる」を選んだ方、そのお住まいは次のうちどれに該当しますか。(1つに○)

1. 町内
2. 町外 (具体的な市町名)

以上でアンケートは終わります。ご協力ありがとうございました。

川根本町営住宅等長寿命化計画

【発 行】川根本町くらし環境課

〒428-0313 榛原郡川根本町上長尾627

TEL/0547-56-2236 FAX/0547-56-1117

E-mail kurashi-kankyo@town.kawanehon.lg.jp

令和4年3月