

資料編

- 1.市営住宅の管理状況
- 2.住宅確保要配慮者世帯数の推計結果
- 3.事業手法判定
- 4.計画期間の整備手法(前期・後期)
- 5.計画修繕周期

1.市営住宅の管理状況

(1) 立地条件・敷地条件：2024（令和6）年3月1日現在

【立地及び敷地条件】						(棟・戸)	
地区	団地名	棟数	戸数	所在地	敷地面積 (㎡)	用途地域	災害危険 区域等
須賀川	八幡山	9	12	八幡山 44 番地	2, 559. 90	第一種住居地域	
	長祿町	1	2	長祿町 98 番地	1, 014. 40	第一種住居地域	浸水・洪水氾濫
	東田	1	1	朝日田 2 番地	822. 93	第一種低層住居専用地域	
	南上野	2	11	南上町 138 番地	1, 646. 17	第一種中高層住居専用地域	
	和田道南	1	1	和田道 78 番地	1, 511. 10	第二種低層住居専用地域	
	上野	18	35	緑町 93 番地	10, 526. 31	第一種中高層住居専用地域	
	山寺南	5	18	池ノ下町 102 番地	3, 771. 00	第二種住居地域	
	六軒	26	154	六軒 131 番地	26, 766. 42	市街化調整区域	
	山ノ坊	32	89	小作田字谷地 90 番地	33, 556. 45	第一種低層住居専用地域	
	芦田塚	10	54	芦田塚 187 番地	7, 725. 16	第一種中高層住居専用地域	土砂災害
	松ヶ丘東	14	126	和田字中地西 1 番地	28, 811. 51	第一種低層住居専用地域	
	和田池	17	162	和田道 162 番地	29, 448. 88	第一種低層住居専用地域	
	桜岡	7	128	桜岡 103 番地	23, 515. 71	第一種中高層住居専用地域	
	山寺北	8	141	森宿字ヒジリ田 37 番地 1	16, 213. 41	第一種・第二種住居地域	
	馬町	3	11	馬町 3 番地 4	1, 209. 22	商業地域	
	東町	1	21	東町 106 番地 1	1, 653. 29	商業地域	
	弘法坦	1	45	弘法坦 79 番地 1	3, 121. 10	第一種住居地域	
長沼	城山	10	10	長沼字北町 178 番地 1	4, 123. 81	都計区域外	
	日高見	2	2	長沼字道城蔵 14 番地 5	503. 33	都計区域外	
岩瀬	みどりが丘	13	13	畑田字みどりが丘 1 番地	5, 036. 56	都計区域外	
	石の花	2	4	北横田字石の花 209 番地 1	774. 84	都計区域外	
合 計		183	1, 040		204, 311. 50		

(2) 団地別共同施設：2024（令和6）年3月1日現在

【共同施設等】

(棟・戸・台)

団地名	所有形態	集会所	児童遊園	駐車場（台）	排水処理
八幡山	市有地	無	無	13	公共下水
長祿町	市有地	無	無	0	公共下水
東田	市有地	無	無	9	公共下水
南上野	市有地	無	無	6	公共下水
和田道南	市有地	無	無	0	汲取
上野	市有地	有	無	0	公共下水
山寺南	市有地	無	有	13	公共下水・汲取
六軒	市有地	有	有	144	汲取
山ノ坊	市有地	有	無	127	公共下水・汲取
芦田塚	市有地	無	無	0	公共下水
松ヶ丘東	市有地	有	有	129	公共下水
和田池	市有地	有	無	149	公共下水
桜岡	市有地	有	無	128	公共下水
山寺北	市有地	有	無	191	公共下水
馬町	市有地	無	無	11	公共下水
東町	市有地	無	無	21	公共下水
弘法坦	市有地	有	無	45	公共下水
城山	市有地+借地	無	無	10	農業集落排水
日高見	市有地	無	無	2	農業集落排水
みどりが丘	市有地	無	無	14	合併浄化槽
石の花	市有地	無	無	4	農業集落排水
合 計				1,016	

団地名	児童遊園の遊具等リスト
山寺南	ブランコ、鉄棒、砂場、ベンチ、水飲場
六軒	ブランコ、鉄棒
松ヶ丘東	東屋、滑り台、ブランコ、鉄棒、砂場、ベンチ、水飲場

【共同施設設置状況】

(団地)

集会所		児童遊園		駐車場	
8	38.1%	3	14.3%	17	81.0%

※表中の%表記は、四捨五入のため必ずしも100%にならない場合があります。(以下同様)

【排水処理状況】

(団地)

公共下水		農業集落排水		合併浄化槽		汲取	
15	71.4%	3	14.3%	1	4.8%	4	19.0%

※山寺南、山ノ坊が「公共下水」と「汲取」にそれぞれ計上されているため100%になりません。

【給水設備】

団地名	給水系統	施設概要
松ヶ丘東	80 棟・81 棟・82-1 棟・82-2 棟	受水槽 呼称：28.0m³ 有効：17.6m³・加圧給水ポンプ
和田池	全棟	受水槽 有効：88m³・加圧給水ポンプ
桜岡	4 階のみ	受水槽 呼称：24.0m³ 有効：19.2m³・加圧給水ポンプ
山寺北	全棟（1～4 号棟系統・5～8 号棟系統）	受水槽 呼称：96.0m³ 有効：75.0m³・加圧給水ポンプ
弘法坦	全棟	受水槽 呼称：30.0m³ 有効：21.7m³・加圧給水ポンプ

【テレビ電波障害防除設備】

団地名	管理方式	接続世帯数
和田池	組合方式	8 件
桜岡	直営	25 件（二次側に県で設備を設置）
山寺北	直営	122 件（国道 4 号東側 69 件 + 国道 4 号西側 53 件）
弘法坦	直営	7 件

(3) 団地別建設年度別基本情報：2024（令和6）年3月1日現在

(棟・戸)

団地名	住棟	種別	建設年度	構造階数	耐用年限	経過年数	棟数	戸数
八幡山	2, 3, 4, 5, 6, 7-8, 10-11, 12, 16-17	公営	S28	木 1	30	70	9	12
長祿町	3-4	公営	S28	木 1	30	70	1	2
東田	1	単独	S28	木 1	30	70	1	1
南上野	1	公営	S31	簡 2	45	67	1	6
	2	公営	S31	簡 1	30	67	1	5
和田道南	3	公営	S29	木 1	30	69	1	1
上野	2-9	公営	S30	簡 1	30	68	1	8
	10-15, 16-21	公営	S30	簡 1	30	68	2	12
	22, 23, 24, 25, 26, 27, 29	公営	S30	木 1	30	68	7	7
	37	公営	S30	木 1	30	68	1	1
	41, 42, 43, 47, 48, 51, 52	公営	S31	木 1	30	67	7	7
山寺南	1-4, 5-8	公営	S34	簡 1	30	64	2	8
	13-15, 16-18, 19-22	公営	S36	簡 1	30	62	3	10
六軒	1-6, 7-12, 13-18, 19-22	公営	S43	簡 1	30	55	4	21
	23-28, 29-34, 35-41, 49-54, 55-60	公営	S44	簡 2	45	54	5	31
	42-48, 61-67, 68-74, 75-80, 81-86	公営	S45	簡 2	45	53	5	33
	87-92, 93-98, 99-104, 105-110, 111-116, 117-122	公営	S46	簡 2	45	52	6	36
	123-128, 129-134, 135-140, 141-145, 146-149	公営	S48	簡 2	45	50	5	27
	150-155	公営	S51	簡 2	45	47	1	6
山ノ坊	11-12, 13-14, 15-16, 17-18, 19-20, 21-22	公営	S36	木 1	30	62	6	12
	31, 32, 34, 35, 36, 37	公営	S40	木 1	30	58	6	6
	57-58, 59-60	公営	S36	木 1	30	62	2	4
	61, 63, 64, 67, 68	公営	S35	木 1	30	63	5	5
	71, 80	公営	S35	木 1	30	63	2	2
	81-83, 86-90	公営	S43	簡 1	30	55	2	8
	91-95, 96-100	公営	S47	簡 2	45	51	2	10
	101-106, 107-112	公営	S49	簡 2	45	49	2	12
	113-118	公営	S51	簡 2	45	47	1	6
	119-124, 125-130	公営	S49	簡 2	45	49	2	12
	131-136	公営	S51	簡 2	45	47	1	6
	137-142	公営	S50	簡 2	45	48	1	6
芦田塚	1, 2, 3, 4, 5	公営	S47	簡 2	45	51	5	30
	6, 7, 8, 9	公営	S48	簡 2	45	50	4	21
	11	公営	S50	簡 2	45	48	1	3
松ヶ丘東	1-4, 5-8	公営	S54	簡 2	45	44	2	8
	9-14, 15-20, 21-26, 27-32	公営	S52	簡 2	45	46	4	24
	33-38, 39-44, 45-50	公営	S53	簡 2	45	45	3	18
	51-54	公営	S54	簡 2	45	44	1	4
	55-72 (80)	公営	S55	耐 3	70	43	1	18
	73-90 (81)	公営	S56	耐 3	70	42	1	18
	91-108, 109-126 (82-1 82-2)	公営	S57	耐 3	70	41	2	36
和田池	1, 2, 3	改良	S59	耐 3	70	39	3	30
	4	改良	S61	耐 3	70	37	1	9
	5, 6, 7	改良	S60	耐 3	70	38	3	27
	8, 9, 10, 11, 12, 13	改良	S62	耐 3	70	36	6	60
	14, 17	公営	H1	耐 3	70	34	2	18
	15, 16	公営	H2	耐 3	70	33	2	18
桜岡	1	公営	H4	耐 4	70	31	1	20
	2, 3, 4, 5	公営	H5	耐 4	70	30	4	72
	6, 7	公営	H7	耐 4	70	28	2	36
山寺北	1	公営	H11	耐 9	70	24	1	23
	2	公営	H11	耐 6	70	24	1	24
	3	公営	H15	耐 9	70	20	1	23
	4	公営	H15	耐 6	70	20	1	24
	5, 6	公営	H12	耐 3	70	23	2	15
	7	公営	H13	耐 3	70	22	1	9
	8	公営(災害)	H27	耐 6	70	8	1	23
馬町	1, 2, 3	公営(災害)	H26	木 2	30	9	3	11
東町	1	公営(災害)	H27	耐 3	70	8	1	21
弘法坦	1	公営(災害)	H27	耐 6	70	8	1	45
城山	1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10	公営	S63	木 1	30	35	9	9
	11	単独	H2	木 1	30	33	1	1
日高見	1, 2	単独	S40	木 1	30	58	2	2
みどりが丘	1, 2, 3, 4, 5	公営	S63	木 2	30	35	5	5
	6, 7, 8, 9, 10	公営	H1	木 2	30	34	5	5
	11, 14, 15	公営	H2	木 2	30	33	3	3
石の花	1, 2	公営	H5	木 2	30	30	2	4
		市営全体					183	1, 040

【 住棟別住戸間取り規模等 】

(棟・戸)

団地名	住棟	間取り	住戸面積 (㎡)	1K	2K	2DK	2LDK	3K	3DK	3LDK	4DK	4LDK
八幡山	2, 3, 4, 5, 6, 7-8, 10-11, 12, 16-17	3K	36.30					12				
長祿町	3-4	3K	36.30					2				
東田	1	3K	36.30					1				
南上野	1	3K	33.10					6				
	2	2K	29.70		5							
和田道南	3	3K	36.30					1				
上野	2-9	1K	19.80	8								
	10-15, 16-21	2K	36.30		12							
	22, 23, 24, 25, 26, 27, 29	3K	36.30					7				
	37	2K	29.70		1							
	41, 42, 43, 47, 48, 51, 52	3K	36.30					7				
山寺南	1-4, 5-8	2K	28.10		8							
	13-15, 16-18, 19-22	2K	29.70		10							
六軒	1-6, 7-12, 13-18, 19-22	2K	31.90		21							
	23-28, 29-34, 35-41, 49-54, 55-60	3K	36.50					31				
	42-48, 61-67, 68-74, 75-80, 81-86	3K	36.50					33				
	87-92, 93-98, 99-104, 105-110, 111-116, 117-122	3K	37.00					36				
	123-128, 129-134, 135-140, 141-145, 146-149	3K	42.90					27				
	150-155	3K	56.00					6				
山ノ坊	11-12, 13-14, 15-16, 17-18, 19-20, 21-22	2K	29.70		12							
	31, 32, 34, 35, 36, 37	3K	36.30					6				
	57-58, 59-60	3K	36.30					4				
	61, 63, 64, 67, 68	3K	34.70					5				
	71, 80	2K	28.00		2							
	81-83, 86-90	2K	31.90		8							
	91-95, 96-100	3K	36.10					10				
	101-106, 107-112	3K	46.40					12				
	113-118	3K	56.00					6				
	119-124, 125-130	3K	46.40					12				
	131-136	3K	56.00					6				
	137-142	3K	48.40					6				
芦田塚	1, 2, 3, 4, 5	3K	39.50					30				
	6, 7, 8, 9	3K	46.60					21				
	11	3K	48.40					3				
松ヶ丘東	1-4, 5-8	3DK	62.50						8			
	9-14, 15-20, 21-26, 27-32	3DK	58.10						24			
	33-38, 39-44, 45-50	3DK	62.50						18			
	51-54	3DK	62.50						4			
	55-72 (80)	3DK	60.70						18			
	73-90 (81)	3LDK	65.10							18		
	91-108, 109-126 (82-1-82-2)	3LDK	67.00							36		
和田池	1, 2, 3	2LDK/3LDK/4LDK	62.2/74.7/79.3				6			22		2
	4	2LDK/3LDK/4LDK	62.2/74.7/79.3				1			6		2
	5, 6, 7	2LDK/3LDK/4LDK	62.2/74.7/79.3				4			18		5
	8, 9, 10, 11, 12, 13	2LDK/3LDK/4LDK	62.2/74.7/79.3				13			35		12
	14, 17	2LDK/3LDK/4LDK	62.7/74.7/79.3				4			11		3
	15, 16	2LDK/3LDK/4LDK	62.7/74.7/79.3				4			11		3
桜岡	1	2LDK/3LDK	64.2/74.7				2			18		
	2, 3, 4, 5	2LDK/3LDK	64.2/74.7				6			66		
	6, 7	2LDK/3LDK	64.2/74.7				3			33		
山寺北	1	2K/3LDK/4LDK	52.5/77.2/84.7		2					20		1
	2	2K/2LDK/3LDK	52.5/65.6/77.2		4		4			16		
	3	2K/3LDK/4LDK	52.5/77.2/84.7		2					20		1
	4	2K/2LDK/3LDK	52.5/65.6/77.2		4		4			16		
	5, 6	2K/2LDK/3LDK	53.8/65.4/69.5/78.9/79.6		3		4			8		
	7	2LDK/3LDK	65.4/69.5/78.9/79.6				3			6		
	8	2DK/3DK	52.32/66.09			12			11			
馬町	1, 2, 3	2LDK	68.31				11					
東町	1	2DK/3DK	51.87/65.52			15			6			
弘法垣	1	2DK/3DK/4DK	52.32/66.09/79.91			20			19		6	
城山	1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10	3DK	58.50						9			
	11	3DK	80.32						1			
日高見	1, 2	3DK	59.60						2			
みどりが丘	1, 2, 3, 4, 5	3DK	66.10						5			
	6, 7, 8, 9, 10	3DK	66.10						5			
	11, 14, 15	3DK	66.10						3			
石の花	1, 2	4DK	79.60								4	
合 計				8	94	47	69	290	133	360	10	29

L：リビング D：ダイニング K：キッチン

【 耐用年限経過状況 】

(棟・戸)

団地名	住棟	建設 年度	耐用 年限	経過 年数	1/2 を経過		計画期間内に 経過		経過	
					棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数
八幡山	2, 3, 4, 5, 6, 7-8, 10-11, 12, 16-17	S28	30	70					9	12
長祿町	3-4	S28	30	70					1	2
東田	1	S28	30	70					1	1
南上野	1	S31	45	67					1	6
	2	S31	30	67					1	5
和田道南	3	S29	30	69					1	1
上野	2-9	S30	30	68					1	8
	10-15, 16-21	S30	30	68					2	12
	22, 23, 24, 25, 26, 27, 29	S30	30	68					7	7
	37	S30	30	68					1	1
	41, 42, 43, 47, 48, 51, 52	S31	30	67					7	7
山寺南	1-4, 5-8	S34	30	64					2	8
	13-15, 16-18, 19-22	S36	30	62					3	10
六軒	1-6, 7-12, 13-18, 19-22	S43	30	55					4	21
	23-28, 29-34, 35-41, 49-54, 55-60	S44	45	54					5	31
	42-48, 61-67, 68-74, 75-80, 81-86	S45	45	53					5	33
	87-92, 93-98, 99-104, 105-110, 111-116, 117-122	S46	45	52					6	36
	123-128, 129-134, 135-140, 141-145, 146-149	S48	45	50					5	27
	150-155	S51	45	47					1	6
山ノ坊	11-12, 13-14, 15-16, 17-18, 19-20, 21-22	S36	30	62					6	12
	31, 32, 34, 35, 36, 37	S40	30	58					6	6
	57-58, 59-60	S36	30	62					2	4
	61, 63, 64, 67, 68	S35	30	63					5	5
	71, 80	S35	30	63					2	2
	81-83, 86-90	S43	30	55					2	8
	91-95, 96-100	S47	45	51					2	10
	101-106, 107-112	S49	45	49					2	12
	113-118	S51	45	47					1	6
	119-124, 125-130	S49	45	49					2	12
	131-136	S51	45	47					1	6
	137-142	S50	45	48					1	6
芦田塚	1, 2, 3, 4, 5	S47	45	51					5	30
	6, 7, 8, 9	S48	45	50					4	21
	11	S50	45	48					1	3
松ヶ丘東	1-4, 5-8	S54	45	44	2	8	2	8		
	9-14, 15-20, 21-26, 27-32	S52	45	46					4	24
	33-38, 39-44, 45-50	S53	45	45	3	18	3	18		
	51-54	S54	45	44	1	4	1	4		
	55-72 (80)	S55	70	43	1	18				
	73-90 (81)	S56	70	42	1	18				
	91-108, 109-126 (82-1-82-2)	S57	70	41	2	36				
和田池	1, 2, 3	S59	70	39	3	30				
	4	S61	70	37	1	9				
	5, 6, 7	S60	70	38	3	27				
	8, 9, 10, 11, 12, 13	S62	70	36	6	60				
	14, 17	H1	70	34						
	15, 16	H2	70	33						
桜岡	1	H4	70	31						
	2, 3, 4, 5	H5	70	30						
	6, 7	H7	70	28						
山寺北	1	H11	70	24						
	2	H11	70	24						
	3	H15	70	20						
	4	H15	70	20						
	5, 6	H12	70	23						
	7	H13	70	22						
	8	H27	70	8						
馬町	1, 2, 3	H26	30	9						
東町	1	H27	70	8						
弘法坦	1	H27	70	8						
城山	1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10	S63	30	35					9	9
	11	H2	30	33					1	1
日高見	1, 2	S40	30	58					2	2
みどりが丘	1, 2, 3, 4, 5	S63	30	35					5	5
	6, 7, 8, 9, 10	H1	30	34					5	5
	11, 14, 15	H2	30	33					3	3
石の花	1, 2	H5	30	30	2	4	2	4		
合 計					25	232	8	34	134	426

【 設備等状況 】

(棟・戸)

団地名	住棟	バリアフ リー対応	浴室		3箇所給湯(浴室・洗面・台所)		トイレ水洗化	
			風呂付	浴室のみ	有	無	整備	未整備
八幡山	2, 3, 4, 5, 6, 7-8, 10-11, 12, 16-17			12		12	12	
長祿町	3-4			2		2	2	
東田	1			1		1	1	
南上野	1			6		6	6	
	2			5		5	5	
和田道南	3			1		1		1
上野	2-9			8		8	8	
	10-15, 16-21			12		12	12	
	22, 23, 24, 25, 26, 27, 29			7		7	7	
	37			1		1	1	
	41, 42, 43, 47, 48, 51, 52			7		7	7	
山寺南	1-4, 5-8			8		8	4	4
	13-15, 16-18, 19-22			10		10	10	
六軒	1-6, 7-12, 13-18, 19-22			21		21		21
	23-28, 29-34, 35-41, 49-54, 55-60			31		31		31
	42-48, 61-67, 68-74, 75-80, 81-86			33		33		33
	87-92, 93-98, 99-104, 105-110, 111-116, 117-122			36		36		36
	123-128, 129-134, 135-140, 141-145, 146-149			27		27		27
	150-155			6		6		6
山ノ坊	11-12, 13-14, 15-16, 17-18, 19-20, 21-22			12		12		12
	31, 32, 34, 35, 36, 37			6		6		6
	57-58, 59-60			4		4		4
	61, 63, 64, 67, 68			5		5		5
	71, 80			2		2		2
	81-83, 86-90			8		8		8
	91-95, 96-100			10		10		10
	101-106, 107-112			12		12	12	
	113-118			6		6	6	
	119-124, 125-130			12		12	12	
	131-136			6		6	6	
	137-142			6		6		6
芦田塚	1, 2, 3, 4, 5			30		30	30	
	6, 7, 8, 9			21		21	21	
	11			3		3	3	
松ヶ丘東	1-4, 5-8			8		8	8	
	9-14, 15-20, 21-26, 27-32			24		24	24	
	33-38, 39-44, 45-50			18		18	18	
	51-54			4		4	4	
	55-72 (80)			18		18	18	
	73-90 (81)			18		18	18	
	91-108, 109-126 (82-1-82-2)			36		36	36	
和田池	1, 2, 3			30		30	30	
	4			9		9	9	
	5, 6, 7			27		27	27	
	8, 9, 10, 11, 12, 13			60		60	60	
	14, 17			18		18	18	
	15, 16			18		18	18	
桜岡	1	5		20	20		20	
	2, 3, 4, 5	18		72	72		72	
	6, 7	9		36	36		36	
山寺北	1	23		23	23		23	
	2	24		24	24		24	
	3	23		23	23		23	
	4	24		24	24		24	
	5, 6	15		15	15		15	
	7	9		9	9		9	
	8	23	23		23		23	
	1, 2, 3	11	11		11		11	
馬町	1	21	21		21		21	
弘法坦	1	45	45		45		45	
城山	1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10		9		9		9	
	11		1		1		1	
日高見	1, 2		2			2	2	
みどりが丘	1, 2, 3, 4, 5			5	5		5	
	6, 7, 8, 9, 10			5	5		5	
	11, 14, 15			3	3		3	
石の花	1, 2	4		4	4		4	
合 計		254	112	928	373	667	828	212

※桜岡団地のバリアフリー対応戸数は、スロープの設置されている1階の住戸数。

①構造階数別状況

【構造階数別棟数】

(棟)

	木造 平屋	木造 2階	簡易耐火 平屋	簡易耐火 2階	耐火構造 3階	耐火構造 4階	耐火構造 6階	耐火構造 9階	合計
公 営	56 35.0%	15 9.4%	15 9.4%	52 32.5%	11 6.9%	7 4.4%	2 1.2%	2 1.2%	160 100.0%
改 良	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	13 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	13 100.0%
単 独	4 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	4 100.0%
公営(災害)	0 0.0%	3 50.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 16.7%	0 0.0%	2 33.3%	0 0.0%	6 100.0%
市営全体	60 32.8%	18 9.8%	15 8.2%	52 28.4%	25 13.7%	7 3.8%	4 2.2%	2 1.1%	183 100.0%

②建設年度別状況

【建設年度別棟数・戸数】

(棟・戸)

	昭和56年以前		昭和57年以降		合計	
	棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数
公 営	116 72.5%	466 57.5%	44 27.5%	344 42.5%	160 100.0%	810 100.0%
改 良	0 0.0%	0 0.0%	13 100.0%	126 100.0%	13 100.0%	126 100.0%
単 独	3 75.0%	3 75.0%	1 25.0%	1 25.0%	4 100.0%	4 100.0%
公営(災害)	0 0.0%	0 0.0%	6 100.0%	100 100.0%	6 100.0%	100 100.0%
市営全体	119 65.0%	469 45.1%	64 35.0%	571 54.9%	183 100.0%	1,040 100.0%

③耐用年限経過状況

【耐用年限経過状況】

(棟・戸)

	合計		1/2 を経過		計画期間内に経過		経過	
	棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数
公 営	160 100.0%	810 100.0%	12 7.5%	106 13.1%	8 5.0%	34 4.2%	130 81.3%	422 52.1%
改 良	13 100.0%	126 100.0%	13 100.0%	126 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
単 独	4 100.0%	4 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	4 100.0%	4 100.0%
公営(災害)	6 100.0%	100 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
市営全体	183 100.0%	1,040 100.0%	25 13.7%	232 22.3%	8 4.4%	34 3.3%	134 73.2%	426 41.0%

④住戸規模別状況

【住戸規模別戸数】

(戸)

	40㎡未満	40～50㎡未満	50～60㎡未満	60～70㎡未満	70㎡以上	合計
公 営	277 34.2%	81 10.0%	66 8.1%	149 18.4%	237 29.3%	810 100.0%
改 良	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	24 19.0%	102 81.0%	126 100.0%
単 独	1 25.0%	0 0.0%	2 50.0%	0 0.0%	1 25.0%	4 100.0%
公営(災害)	0 0.0%	0 0.0%	47 47.0%	47 47.0%	6 6.0%	100 100.0%
市営全体	278 26.7%	81 7.8%	115 11.1%	220 21.1%	346 33.3%	1,040 100.0%

⑤間取り別状況

【間取り別戸数】

(戸)

	1K	2K	2DK	2LDK	3K	3DK	3LDK	4DK	4LDK	合計
公 営	8 1.0%	94 11.6%	0 0.0%	34 4.2%	289 35.7%	94 11.6%	279 34.4%	4 0.5%	8 1.0%	810 100.0%
改 良	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	24 19.0%	0 0.0%	0 0.0%	81 64.3%	0 0.0%	21 16.7%	126 100.0%
単 独	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 25.0%	3 75.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	4 100.0%
公営(災害)	0 0.0%	0 0.0%	47 47.0%	11 11.0%	0 0.0%	36 36.0%	0 0.0%	6 6.0%	0 0.0%	100 100.0%
市営全体	8 0.8%	94 9.0%	47 4.5%	69 6.6%	290 27.9%	133 12.8%	360 34.6%	10 1.0%	29 2.8%	1,040 100.0%

⑥設備等の状況

【設備等状況】

(戸)

	浴室			3箇所給湯			トイレ水洗化		
	浴槽付	浴室のみ	計	有	無	計	整備	未整備	計
公 営	9 1.1%	801 98.9%	810 100.0%	272 33.6%	538 66.4%	810 100.0%	598 73.8%	212 26.2%	810 100.0%
改 良	0 0.0%	126 100.0%	126 100.0%	0 0.0%	126 100.0%	126 100.0%	126 100.0%	0 0.0%	126 100.0%
単 独	3 75.0%	1 25.0%	4 100.0%	1 25.0%	3 75.0%	4 100.0%	4 100.0%	0 0.0%	4 100.0%
公営(災害)	100 100.0%	0 0.0%	100 100.0%	100 100.0%	0 0.0%	100 100.0%	100 100.0%	0 0.0%	100 100.0%
市営全体	112 10.8%	928 89.2%	1,040 100.0%	373 35.9%	667 64.1%	1,040 100.0%	828 79.6%	212 20.4%	1,040 100.0%

(4) 入居状況：2023（令和5）年7月1日現在

①入居世帯数

【団地別入居状況】

(戸・世帯)

団地名	種別	管理戸数	入居住戸	入居率	空家		入居世帯		
					募集空家	政策空家	一般※	高齢者※	合計
八幡山	公営	12	6	50.0%		6	1	5	6
長祿町	公営	2	2	100.0%				2	2
東田	単独	1	1	100.0%				1	1
南上野	公営	11	6	54.5%		5		6	6
和田道南	公営	1	1	100.0%				1	1
上野	公営	35	19	54.3%		16		19	19
山寺南	公営	18	11	61.1%		7	2	9	11
六軒	公営	154	90	58.4%		64	20	70	90
山ノ坊	公営	89	62	69.7%		27	22	40	62
芦田塚	公営	54	43	79.6%	11		19	24	43
松ヶ丘東	公営	126	90	71.4%	36		40	50	90
和田池	改良	126	96	76.2%	30		49	47	96
	公営	36	28	77.8%	8		18	10	28
桜岡	公営	128	95	74.2%	33		64	31	95
山寺北	公営	118	100	84.7%	18		58	42	100
	公営(災害)	23	23	100.0%			5	18	23
馬町	公営(災害)	11	11	100.0%			6	5	11
東町	公営(災害)	21	21	100.0%			2	19	21
弘法坦	公営(災害)	45	43	95.6%	2		15	28	43
城山	公営	9	8	88.9%	1		2	6	8
	単独	1	1	100.0%			1		1
日高見	単独	2	2	100.0%			2		2
みどりが丘	公営	13	12	92.3%	1		6	6	12
石の花	公営	4	2	50.0%	2		1	1	2
市営全体		1,040	773	74.3%	142	125	333	440	773

※一般：65歳以上の世帯員がいない世帯（以下の表も同じ）

※高齢者：65歳以上の世帯員が1人以上いる世帯（以下の表も同じ）

【入居世帯数】

(戸・世帯)

	管理戸数	入居住戸	空家		入居世帯		
			募集空家	政策空家	一般	高齢者	合計
公 営	810	575	110	125	253	322	575
	100.0%	71.0%	13.6%	15.4%	44.0%	56.0%	100.0%
改 良	126	96	30	0	49	47	96
	100.0%	76.2%	23.8%	0.0%	51.0%	49.0%	100.0%
単 独	4	4	0	0	3	1	4
	100.0%	100.0%	0.0%	0.0%	75.0%	25.0%	100.0%
公営(災害)	100	98	2	0	28	70	98
	100.0%	98.0%	2.0%	0.0%	28.6%	71.4%	100.0%
市営全体	1,040	773	142	125	333	440	773
	100.0%	74.3%	13.7%	12.0%	43.1%	56.9%	100.0%

②家族類型別人員構成

【団地別家族類型別人員構成状況】

(世帯)

団地名	入居世帯	18歳未満の子供がいる世帯			高齢者世帯			
		2人	3人以上	合計	単身	2人	3人以上	合計
八幡山	6			0	3	2		5
長祿町	2			0	2			2
東田	1			0			1	1
南上野	6			0	5		1	6
和田道南	1			0	1			1
上野	19			0	12	7		19
山寺南	11		1	1	5	3	1	9
六軒	90		2	2	47	14	9	70
山ノ坊	62		5	5	28	10	2	40
芦田塚	43		5	5	13	9	2	24
松ヶ丘東	90	4	9	13	24	18	8	50
和田池	96	1	18	19	12	21	14	47
	28		7	7	5	4	1	10
桜岡	95	18	23	41	14	10	7	31
山寺北	100	6	18	24	22	15	5	42
	23	1		1	9	5	4	18
馬町	11	2	3	5	4	1		5
東町	21			0	14	5		19
弘法坦	43		8	8	18	5	5	28
城山	8		1	1	3	2	1	6
	1		1	1				0
日高見	2			0				0
みどりが丘	12	1	2	3		5	1	6
石の花	2		1	1		1		1
市営全体	773	33	104	137	241	137	62	440

【家族類型別人員構成】

(世帯)

	入居世帯	18歳未満の子供がいる世帯			高齢者世帯			
		2人	3人以上	合計	単身	2人	3人以上	合計
公 営	575	29	74	103	184	100	38	322
		28.2%	71.8%	17.9%	57.1%	31.1%	11.8%	56.0%
改 良	96	1	18	19	12	21	14	47
		5.3%	94.7%	19.8%	25.5%	44.7%	29.8%	49.0%
単 独	4	0	1	1	0	0	1	1
		0.0%	100.0%	25.0%	0.0%	0.0%	100.0%	25.0%
公営(災害)	98	3	11	14	45	16	9	70
		21.4%	78.6%	14.3%	64.3%	22.8%	12.9%	71.4%
市営全体	773	33	104	137	241	137	62	440
		24.1%	75.9%	17.7%	54.8%	31.1%	14.1%	56.9%

※人員数別における％は、家族類型内における割合

※合計の％は、入居世帯数に対する割合

③退去状況

【団地別退去状況】

(世帯)

団地名	種別	管理戸数	入居住戸	退去世帯		
				令和2年度	令和3年度	令和4年度
八幡山	公営	12	6	2	1	1
長祿町	公営	2	2			
東田	単独	1	1			
南上野	公営	11	6			1
和田道南	公営	1	1			
上野	公営	35	19	2	3	1
山寺南	公営	18	11		2	1
六軒	公営	154	90	3	6	6
山ノ坊	公営	89	62	3	2	2
芦田塚	公営	54	43	2	3	2
松ヶ丘東	公営	126	90	15	7	6
和田池	改良	126	96	2	8	5
	公営	36	28	2	1	2
桜岡	公営	128	95	5	13	12
山寺北	公営	118	100	9	8	10
	公営(災害)	23	23		2	
馬町	公営(災害)	11	11	1	1	1
東町	公営(災害)	21	21	1	1	
弘法坦	公営(災害)	45	43	2	2	
城山	公営	9	8	1		1
	単独	1	1			
日高見	単独	2	2			
みどりが丘	公営	13	12	1		
石の花	公営	4	2			
市営全体		1,040	773	51	60	51

【退去状況】

(世帯)

	入居世帯	退去世帯			
		令和2年度	令和3年度	令和4年度	3年間平均退去率
公 営	575	45	46	45	45 (7.8%)
改 良	96	2	8	5	5 (5.2%)
単 独	4	0	0	0	0 (0.0%)
公営(災害)	98	4	6	1	4 (4.1%)
市営全体	773	51	60	51	54 (7.0%)

④収入状況

【団地別収入状況】

(世帯)

団地名	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
八幡山		5	5	1		1
長祿町		2	2			0
東田		1	1			0
南上野		6	6			0
和田道南		1	1			0
上野		19	19			0
山寺南	1	9	10	1		1
六軒	14	67	81	6	3	9
山ノ坊	7	34	41	15	6	21
芦田塚	15	23	38	4	1	5
松ヶ丘東	25	43	68	15	7	22
和田池	32	39	71	17	8	25
	15	9	24	3	1	4
桜岡	62	27	89	2	4	6
山寺北	58	41	99		1	1
	5	18	23			0
馬町	6	5	11			0
東町	2	19	21			0
弘法坦	15	28	43			0
城山	1	5	6	1	1	2
	1		1			0
日高見	2		2			0
みどりが丘	4	4	8	2	2	4
石の花	1	1	2			0
市営全体	266	406	672	67	34	101

【収入状況】

(世帯)

	入居世帯	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	575	203	296	499	50	26	76
	100.0%	35.3%	51.5%	86.8%	8.7%	4.5%	13.2%
改 良	96	32	39	71	17	8	25
	100.0%	33.4%	40.6%	74.0%	17.7%	8.3%	26.0%
単 独	4	3	1	4	0	0	0
	100.0%	75.0%	25.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%
公営(災害)	98	28	70	98	0	0	0
	100.0%	28.6%	71.4%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%
市営全体	773	266	406	672	67	34	101
	100.0%	34.4%	52.5%	86.9%	8.7%	4.4%	13.1%

※収入超過世帯：入居者の収入の額が政令で定める金額を超え、かつ、当該入居者が市営住宅に引き続き3年以上入居している世帯。

⑤募集・応募状況

【団地別応募状況(直近3年間)】

(戸・世帯)

団地名	種別	管理戸数	令和2年度			令和3年度			令和4年度			令和2～4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
八幡山	公営	12												
長祿町	公営	2												
東田	単独	1												
南上野	公営	11												
和田道	公営	1												
上野	公営	35												
山寺南	公営	18												
六軒	公営	154												
山ノ坊	公営	89	1	2	2.00	9	1	0.11	6	1	0.17	16	4	0.25
芦田塚	公営	54	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
松ヶ丘	公営	126	9	6	0.67	13	3	0.23	2	1	0.50	24	10	0.42
和田池	改良	126	6	6	1.00	4	1	0.25	21	7	0.33	31	14	0.45
	公営	36	1	1	1.00	3	4	1.33	—	—	—	4	5	1.25
桜岡	公営	128	9	17	1.89	11	17	1.55	14	10	0.71	34	44	1.29
山寺北	公営	118	5	38	7.60	4	30	7.50	2	7	3.50	11	75	6.82
	公営(災害)	23	—	—	—	3	12	4.00	4	8	2.00	7	20	2.86
馬町	公営(災害)	11	—	—	—	3	2	0.66	3	4	1.33	6	6	1.00
東町	公営(災害)	21	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
弘法坦	公営(災害)	45	—	—	—	—	—	—	7	16	2.29	7	16	2.29
城山	公営	9	2	2	1.00	—	—	—	—	—	—	2	2	1.00
	単独	1	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
日高見	単独	2	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
みどりが丘	公営	13	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
石の花	公営	4	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
公 営		810	27	66	2.44	40	55	1.38	24	19	0.79	91	140	1.54
改 良		126	6	6	1.00	4	1	0.25	21	7	0.33	31	14	0.45
単 独		4	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
公営(災害)		100	—	—	—	6	14	2.33	14	28	2.00	20	42	2.10
市営全体		1,040	33	72	2.18	50	70	1.40	59	54	0.92	142	196	1.38

※網掛け団地は現在募集停止となっています。

【応募状況(直近3年間)】

(戸・世帯)

	戸数	令和2年度			令和3年度			令和4年度			令和2～4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	835	27	66	2.44	40	55	1.38	24	19	0.79	91	140	1.54
改 良	126	6	6	1.00	4	1	0.25	21	7	0.33	31	14	0.45
単 独	6	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
公営(災害)	100	—	—	—	6	14	2.33	14	28	2.00	20	42	2.10
市営全体	1,067	33	72	2.18	50	70	1.40	59	54	0.92	142	196	1.38

2. 住宅確保要配慮者世帯数の推計結果

(1) 「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」について

2019（平成31）年3月策定の「須賀川市営住宅長寿命化計画」では、「計画策定指針」に示されている「ストック推計プログラム（旧プログラム）」を用いて本市の将来における「困窮世帯数」を推計しました。

その後、「ストック推計プログラム」は、2021（令和3）年に国土技術政策総合研究所により、要支援世帯数の推計をよりの確に行うことができるよう改良され、「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」と名称変更されました。

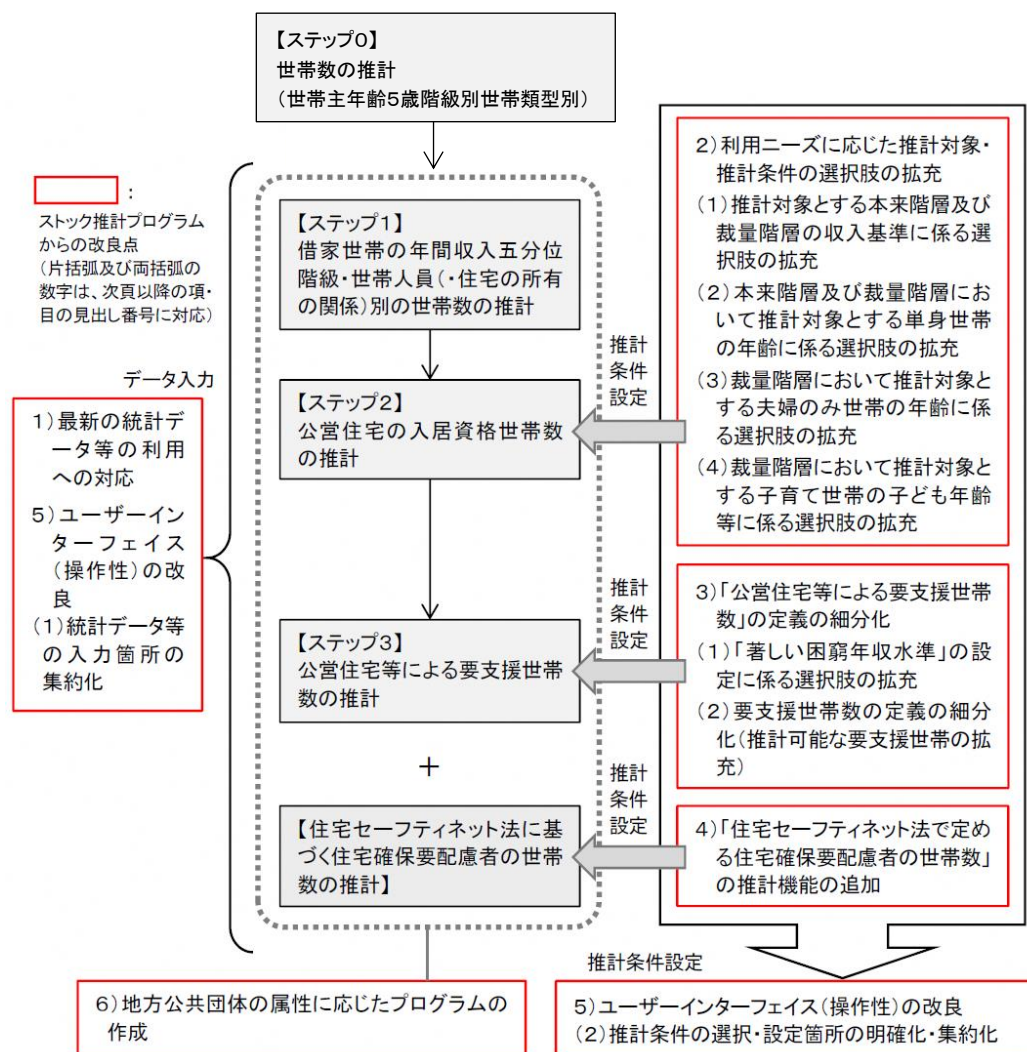
【プログラムの改良点】

★要支援世帯数の需要を地域の多様なニーズに応じてよりの確に把握

→ 将来に必要とされる公営住宅等のストック量の目標設定を支援

- ①最新の統計データ等の利用への対応
- ②利用ニーズに応じた推計対象・推計条件の選択肢の拡充
- ③要支援世帯数の定義の細分化（推計可能な要支援世帯数の拡充）
- ④住宅セーフティネット法で定める住宅確保要配慮者の世帯数の推計機能の追加
- ⑤ユーザーインターフェイス（操作性）の改良
- ⑥地方公共団体の属性に応じたプログラムの作成

【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の概要】



※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（国土技術政策総合研究所）より

(2) 住宅確保要配慮者世帯数の推計結果一覧

「推計支援プログラム」における、推計結果は以下のとおりです。

【推計支援プログラムの推計結果一覧】

(世帯)

単位：年度	2020年 (令和2年)	2025年 (令和7年)	2030年 (令和12年)	2035年 (令和17年)	2040年 (令和22年)	2045年 (令和27年)
一般世帯数	26,028	25,705	25,342	24,612	23,683	22,384
公営住宅の入居資格世帯数	3,293	3,186	3,111	3,014	2,937	2,824
困窮世帯数	2,204	2,113	2,043	1,938	1,869	1,774

■世帯人員別の公営住宅入居資格世帯数

1人	1,013	1,132	1,231	1,299	1,337	1,341
2人	1,303	1,278	1,253	1,211	1,155	1,082
3人	351	215	111	29	11	10
4人	434	390	354	320	287	254
5人	131	115	107	102	97	90
6人以上	61	56	55	53	50	47
合計	3,293	3,186	3,111	3,014	2,937	2,824

■世帯人員別の困窮世帯数

1人	563	638	703	723	729	718
2人	868	854	838	810	773	723
3人	272	160	74	7	1	0
4人	335	308	286	262	238	213
5人	108	97	88	84	79	73
6人以上	58	56	54	52	49	47
合計	2,204	2,113	2,043	1,938	1,869	1,774

■住宅の困窮状況を4類型(要支援世帯数)

A：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数	253	245	236	224	217	206
B：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数	374	346	324	298	283	260
C：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数	92	88	87	85	82	79
D：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数	42	44	43	46	47	47
A+B 合計	627	591	560	522	500	466
A+C 合計	345	333	323	309	299	285
A+B+C 合計	719	679	647	607	582	545
A~D 合計	761	723	690	653	629	592

「推計支援プログラム」を用いて「公営住宅の入居資格世帯数」及び「困窮世帯数」を推計し、対応を検討した上で、将来の市営住宅等の目標管理戸数を設定します。

まずは、【ステップ0】として、世帯数の推計を行い、その世帯数推計値を基に、【ステップ1】、【ステップ2】、【ステップ3】と推計手順を進めていきます。

※詳細は前頁の「推計支援プログラム」の基本フローと「ストック推計プログラム」からの改良点を参照

この推計手順のうち、【ステップ2】の「公営住宅の入居資格世帯数の推計」では、前回計画で用いた「ストック推計プログラム（旧プログラム）」から、各地方公共団体が条例で定めている金額などを踏まえた推計が可能となるよう、政令年収（収入分位）が選択できるように改良が加えられました。

続いて【ステップ3】の「要支援世帯数の推計」では、特に経済的に困窮している「困窮世帯数」を要支援世帯と設定して推計します。

なお、「困窮世帯数」とは、各地域の民間賃貸住宅の市場家賃の実態を踏まえ、国が定める「適正家賃負担限度率」の範囲で、住生活基本計画で定める最低居住面積水準を満たす面積の住宅に居住するために必要な年収に満たない世帯と定義されています。

そして、ここで用いる「適正家賃負担限度率」については、前回計画で用いた「ストック推計プログラム（旧プログラム）」では全国共通値を用いていましたが、新しいプログラムでは、公営住宅の家賃算定に用いられている市町村立地係数（須賀川市：0.75）を乗じて地域別家賃負担限度率を算出し、これを用いるよう改良が加えられました。

よって、新しい「推計支援プログラム」を用いて推計された「公営住宅の入居資格世帯数」及び「困窮世帯数」は前頁のとおりとなります。

なお、前回計画の推計結果と大きく異なる数値となったのは、最新の各種統計データへの更新や地域の実情に合わせたプログラムの改良が要因です。

【前計画と本計画の推計結果の比較】

（世帯）

		2020年 (令和2年)	2025年 (令和7年)	2028年 (令和10年)	2030年 (令和12年)	2035年 (令和17年)	2040年 (令和22年)	2045年 (令和27年)
前計画	一般世帯数	26,293	26,235	26,005	25,852	25,362	24,576	
	困窮世帯数	1,336	1,217	1,163	1,126	1,070	975	
本計画	一般世帯数	26,028	25,705	25,487	25,342	24,612	23,683	22,384
	困窮世帯数	2,204	2,113	2,071	2,043	1,938	1,869	1,774

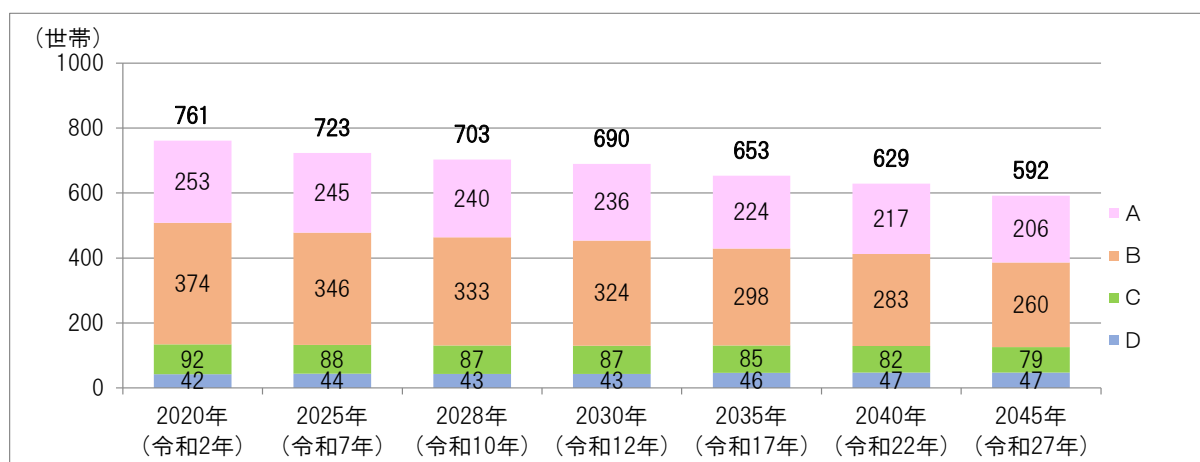
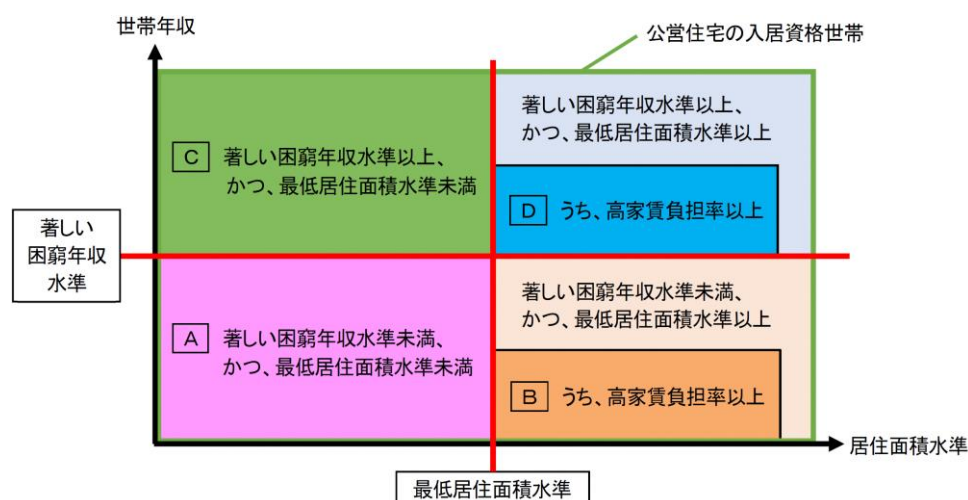
- ・本計画における「困窮世帯数」は、前計画より多い推計となっていますが、その値が必ずしも直接供給しなければならない公営住宅のストック数ではないため、最大必要量と捉えます。
- ・事項で示す「要支援世帯数に係る住宅の困窮状況4類型（A・B・C・D）」の世帯数は、「100%算入が必須」から「地域の実情や政策ニーズ等に応じて算入」のフェーズがありますが、本市では、A・B・C・D全てに対応すべく、4類型合計世帯数を最小必要量と捉えます。

（３）公営住宅等による要支援世帯数

前回計画で用いた「ストック推計プログラム（旧プログラム）」においては、前項で述べたように地域の民間賃貸住宅の市場家賃の実態等をもとに「困窮世帯数」を推計することで、要支援世帯数を把握することとしていました。

今回改良された「推計支援プログラム」では、前項の「困窮世帯数」の推計に加え、世帯年収、居住面積水準、家賃負担率の観点から住宅の困窮状況を以下に示す４類型に区分し、各類型に該当する世帯数を要支援世帯数として推計できるようになりました。

【「推計支援プログラム」で推計する要支援世帯数に係る住宅の困窮状況４類型】



A	世帯の収入階層が低く、最低居住面積水準未満の狭い住宅に居住しているため、最も優先度が高い類型 ⇒ 100%算入が必須
B	最低居住面積水準以上の広い住宅に居住しているが、A と同等の低所得階層であり、高家賃負担率以上となっているため、優先度が高い類型 ⇒ 100%算入が理想
C	著しい困窮年収水準以上の収入階層であるが、最低居住面積水準未満の住宅に居住しているため、優先度が高い類型 ⇒ 100%算入が理想
D	著しい困窮年収水準以上の収入階層で、最低居住面積水準以上の住宅に居住しているが、高家賃負担率以上となっている類型 ⇒ 地域の実情や政策ニーズ等に応じて算入

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

- ・需要、効率性、立地を評価し、全てが活用に適する場合は「継続管理する団地」とし、それ以外を「継続管理について判断を留保する団地」とします。

- ・躯体の安全性及び避難の安全性に関する評価を行い、安全性が確保されていない場合は、「優先的な対応が必要」を判定します。さらに、これらについて改善が可能か不可能かを判定し、「優先的な対応が必要（改善可能）」か「優先的な対応が必要（改善不可能）」かの分類判断を行います。
- ・一方、躯体・避難の安全性に問題がない場合は、居住性に係る評価を行い、改善の必要性の有無を判定します。区分として、「改善不要」、「改善が必要」のどちらかに分類します。

■上記（１）及び（２）の検討結果を基に、事業手法を仮設定します。

[illegible]

Bグループ：「継続管理について判断を留保する団地・住棟」

(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]

①Aグループ判定

■ ライフサイクルコスト比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた整備手法の仮設定

- ・ Aグループと判定した団地・住棟について、改善事業を実施する場合と建替事業を実施する場合のLCC比較や、計画期間内での建替事業量試算により、整備手法（改善又は建替）を仮設定します。

②Bグループ判定

■ 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

- ・ Bグループとした団地を対象として、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」とするのか、将来的には他団地との集約等により用途廃止することを想定する「当面管理する団地（建替を前提としない）」とするかの判定を行います。

③ 2次判定結果

1次判定②結果 評価基準：その2	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)
	維持管理 【346戸】		改善	建替	優先的な改善	優先的な建替	優先的な建替
継続管理する団地 【346戸】	桜岡【128戸】 山寺北【141戸】 馬町【11戸】 東町【21戸】 弘法坦【45戸】						
当面管理する団地 (建替を前提としない) 【694戸】	当面維持管理 【2戸】	用途廃止	改善し当面維持管理 【367戸】	用途廃止 【323戸】	優先的に改善し当面維持管理	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止 【2戸】
	石の花【2戸】		芦田塚【54戸】 松ヶ丘東【126戸】 和田池【162戸】 城山【10戸】 日高見【2戸】 みどりが丘【13戸】	八幡山【12戸】 長祿町【2戸】 東田【1戸】 南上野【11戸】 和田道南【1戸】 上野【35戸】 山寺南【18戸】 六軒【154戸】 山ノ坊【89戸】			石の花【2戸】

(3) 3次判定 [計画期間における事業手法の決定] ※再掲

①集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定

■ 1次・2次判定結果を踏まえ、集約や再編等の検討対象となり得る団地や、異なる整備手法に判定された住棟が混在する団地等は、効率的な事業実施のため、必要に応じて建替や改善等の整備手法を再判定します。併せて、集約・再編の可能性や地域二一ズへの対応等の観点から総合的な検討を行います。

- ・ 団地単位での効率的な事業実施に関する検討
- ・ 集約・再編等の可能性に関する検討
- ・ 地域二一ズへの対応等

②事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

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

- ・ 事業費については原則、建設年代順に住棟ごとに改善事業を実施するものと仮定します。
- ・ 事業費の試算の結果、一定の時期に事業費が集中するなど円滑に事業を実施することが困難と判断される場合等は、事業実施時期を調整します。

③長期的な管理の見通し

■ 前述の3次判定(2)で検討した事業実施時期を基に、全団地・住棟の供用期間、事業実施時期の見通しを示した、概ね30年程度の中長期的な管理の見通しを作成します。なお、災害危険区域等の区域内に立地する団地・住棟は、原則として「用途廃止」とします。

④計画期間における事業手法の決定

■長期的な事業の見通しに基づき、2019（令和元）年から2028（令和10）年度までの計画期間内に実施を予定する事業（新規整備、改善、建替、用途廃止）を決定します。改善を実施する住棟は、住棟の物理的特性等を踏まえ、個別改善か全面的改善かを決定します。

なお本市では、計画的な改善事業を進めて行くとともに、今回「改善」判定となった住宅が、すべて1次判定において安全性改善は不要、居住性改善は必要と判断した住宅であることから、「全面的改善」を行わず、全て「個別改善」を行うこととします。

さらには、前記（2）及び（3）の検討内容を考慮し、以下の団地について再判定を行い3次判定結果とします。

再判定対象団地	2次判定結果	➤➤➤再判定理由➤➤➤	3次判定結果 (再判定結果)
山ノ坊 簡2：6棟	用途廃止	令和元年度：改善事業実施 (10年間の維持管理義務)	当面維持管理
松ヶ丘東 簡2	改善し当面維持管理	改善を見送り、低年収の住宅困窮者対応住宅として当面維持管理	当面維持管理
桜岡	維持管理	改善事業を前計画から継続する (本計画期間で1～4号棟)	改善
山寺北 1～7号棟	維持管理	改善事業の平準化を図るため、事業に着手	改善
芦田塚	改善し当面維持管理	必要戸数に対し十分充足しているなかで、簡2住棟は将来的に用途廃止	当面維持管理
城山 日高見 みどりが丘	改善し当面維持管理	必要戸数に対し十分充足しているなかで、立地適正化計画区域外でかつ耐用年限を経過しているため用途廃止	用途廃止
石の花	当面維持管理	必要戸数に対し十分充足しているなかで、立地適正化計画区域外でかつ耐用年限を経過しているため用途廃止	用途廃止

⑤3次判定結果

	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)
	維持管理 【100戸】		改善 【246戸】	建替	優先的な改善	優先的な建替	優先的な建替
維持管理する団地 【346戸】	山寺北【8号棟】【23戸】 馬町【11戸】 東町【21戸】 弘法坦【45戸】		桜岡【128戸】 山寺北 【1-7号棟】 【118戸】				
当面管理する団地 (建替を前提としない) 【694戸】	当面 維持管理 【144戸】	用途廃止 【27戸】	改善し当面維持 管理 【234戸】	用途廃止 【287戸】	優先的に 改善し当面 維持管理	優先的な 用途廃止	優先的な 用途廃止 【2戸】
	山ノ坊 【簡2:S49-S51】 【36戸】 芦田塚【54戸】 松ヶ丘東 【簡2:S52～S54】 【54戸】	城山【10戸】 日高見【2戸】 みどりが丘 【13戸】 石の花【2戸】	和田池 【162戸】 松ヶ丘東 【耐3:S55～S57】 【72戸】	八幡山【12戸】 長祿町【2戸】 東田【1戸】 南上野【11戸】 和田道南【1戸】 上野【35戸】 山寺南【18戸】 六軒【154戸】 山ノ坊【53戸】			

4.計画期間の整備手法（前期・後期）

（１）維持管理団地

【計画期間の整備・管理計画（維持管理）】

（棟・戸）

団地名	種別	建設年度	構造階数	棟数	戸数	活用手法	計画修繕			改 善			経常修繕			計画期間以降
							前期	後期	合計	前期	後期	合計	前期	後期	合計	
山ノ坊	公営	S49	簡 2	2	12	経常修繕							6	6	12	用途廃止
	公営	S51	簡 2	1	6	経常修繕							3	3	6	用途廃止
	公営	S49	簡 2	2	12	経常修繕							6	6	12	用途廃止
	公営	S51	簡 2	1	6	経常修繕							3	3	6	用途廃止
芦田塚	公営	S47	簡 2	5	30	経常修繕							15	15	30	用途廃止
	公営	S48	簡 2	4	21	経常修繕							10	11	21	用途廃止
	公営	S50	簡 2	1	3	経常修繕							2	1	3	用途廃止
松ヶ丘東	公営	S54	簡 2	2	8	経常修繕							4	4	8	用途廃止
	公営	S52	簡 2	4	24	経常修繕							12	12	24	用途廃止
	公営	S53	簡 2	3	18	経常修繕							9	9	18	用途廃止
	公営	S54	簡 2	1	4	経常修繕							2	2	4	用途廃止
	公営	S55	耐 3	1	18	計画修繕				18	18	18				個別改善
	公営	S56	耐 3	1	18	計画修繕				18	18	18				個別改善
	公営	S57	耐 3	2	36	計画修繕				36	36	36				個別改善
和田池	改良	S59	耐 3	3	30	個別改善				30	30	30				個別改善
	改良	S61	耐 3	1	9	個別改善				9	9	9				個別改善
	改良	S60	耐 3	3	27	個別改善				27	27	27				個別改善
	改良	S62	耐 3	6	60	個別改善				60	60	60				個別改善
	公営	H1	耐 3	2	18	個別改善				18	18	18				個別改善
	公営	H2	耐 3	2	18	個別改善				18	18	18				個別改善
桜岡	公営	H4	耐 4	1	20	個別改善					20	20				個別改善
	公営	H5	耐 4	4	72	個別改善				20	72	72				個別改善
	公営	H7	耐 4	2	36	個別改善	8	8	16	20	36	36				個別改善
山寺北	公営	H11	耐 9	1	23	個別改善				23	23	23				計画修繕
	公営	H11	耐 6	1	24	個別改善				24	24	24				計画修繕
	公営	H15	耐 9	1	23	個別改善	12	11	23		23	23				個別改善
	公営	H15	耐 6	1	24	個別改善	12	12	24		24	24				個別改善
	公営	H12	耐 3	2	15	個別改善				9	15	15				計画修繕
	公営	H13	耐 3	1	9	個別改善	5	4	9		9	9				個別改善
	公営(災害)	H27	耐 6	1	23	計画修繕	12	11	23							計画修繕
馬町	公営(災害)	H26	木 2	3	11	計画修繕	5	6	11							計画修繕
東町	公営(災害)	H27	耐 3	1	21	計画修繕	11	10	21							計画修繕
弘法坦	公営(災害)	H27	耐 6	1	45	計画修繕	22	23	45							計画修繕
公営合計				48	498		37	35	72	204	354	354	72	72	144	
改良合計				13	126		0	0	0	126	126	126	0	0	0	
単独合計				0	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	
公営(災害)合計				6	100		50	50	100	0	0	0	0	0	0	
総 合 計				67	724		87	85	172	330	480	480	72	72	144	

※アンダーライン__：本計画期間前期での改善事業実施を示す。また、前期後期で重複する改善住棟があるため、合計は一致しない。

(2) 用途廃止団地

【計画期間の整備・管理計画(建替・用途廃止)】

(棟・戸)

団地名	種別	建設年度	構造階数	棟数	戸数	活用手法	除却			用途廃止			計画期間以降
							前期	後期	合計	前期	後期	合計	
八幡山	公営	S28	木1	9	12	用途廃止		12	12		12	12	—
長祿町	公営	S28	木1	1	2	用途廃止		2	2		2	2	—
東田	単独	S28	木1	1	1	用途廃止		1	1		1	1	—
南上野	公営	S31	簡2	1	6	用途廃止		6	6		6	6	—
	公営	S31	簡1	1	5	用途廃止		5	5		5	5	—
和田道南	公営	S29	木1	1	1	用途廃止		1	1		1	1	—
上野	公営	S30	簡1	1	8	用途廃止		8	8		8	8	—
	公営	S30	簡1	2	12	用途廃止		12	12		12	12	—
	公営	S30	木1	7	7	用途廃止		7	7		7	7	—
	公営	S30	木1	1	1	用途廃止		1	1		1	1	—
	公営	S31	木1	7	7	用途廃止		7	7		7	7	—
山寺南	公営	S34	簡1	2	8	用途廃止		8	8		8	8	—
	公営	S36	簡1	3	10	用途廃止		10	10		10	10	—
六軒	公営	S43	簡1	4	21	用途廃止		21	21		21	21	—
	公営	S44	簡2	5	31	用途廃止		31	31		31	31	—
	公営	S45	簡2	5	33	用途廃止		33	33		33	33	—
	公営	S46	簡2	6	36	用途廃止		36	36		36	36	—
	公営	S48	簡2	5	27	用途廃止		27	27		27	27	—
	公営	S51	簡2	1	6	用途廃止		6	6		6	6	—
山ノ坊	公営	S36	木1	6	12	用途廃止		12	12		12	12	—
	公営	S40	木1	6	6	用途廃止		6	6		6	6	—
	公営	S36	木1	2	4	用途廃止		4	4		4	4	—
	公営	S35	木1	5	5	用途廃止		5	5		5	5	—
	公営	S35	木1	2	2	用途廃止		2	2		2	2	—
	公営	S43	簡1	2	8	用途廃止		8	8		8	8	—
	公営	S47	簡2	2	10	用途廃止		10	10		10	10	—
	公営	S50	簡2	1	6	用途廃止		6	6		6	6	—
城山	公営	S63	木1	9	9	用途廃止		9	9		9	9	—
	単独	H2	木1	1	1	用途廃止		1	1		1	1	—
日高見	単独	S40	木1	2	2	用途廃止		2	2		2	2	—
みどりが丘	公営	S63	木2	5	5	用途廃止		5	5		5	5	—
	公営	H1	木2	5	5	用途廃止		5	5		5	5	—
	公営	H2	木2	3	3	用途廃止		3	3		3	3	—
石の花	公営	H5	木2	2	4	用途廃止		4	4		4	4	—
公営合計				112	312		0	312	312	0	312	312	
改良合計				0	0		0	0	0	0	0	0	
単独合計				4	4		0	4	4	0	4	4	
公営(災害)合計				0	0		0	0	0	0	0	0	
総 合 計				116	316		0	316	316	0	316	316	

※上記除却のタイミングは、団地入居全世帯退去後をもって一括除却と計画しているため、退去状況により変動します。

5.計画修繕周期

(1) 修繕周期表

■修繕周期表-1 (計画策定指針より)

修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様
1 屋根防水				
①屋上防水(保護防水)	屋上、搭屋、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	下地調整の上、露出防水(かぶせ方式)
②屋上防水(露出防水)	屋上、搭屋	修繕	12 年	塗膜防水の上保護塗装(かぶせ方式)
		撤去・新設	24 年	既存防水層全面撤去の上、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	下地調整の上、保護塗装
		撤去・葺替	24 年	既存屋根材を全面撤去の上、下地補修、葺替え
④庇・笠木等防水	庇天端、笠木天端、バラベツト天端・アゴ、架台天端等	修繕	12 年	高圧洗浄の下地調整、塗膜防水等
2 床防水				
①バルコニー床防水	バルコニーの床	修繕	18 年	高圧洗浄の上、下地調整、塗膜防水等
②開放廊下一階段等床防水	開放廊下・階段の床	修繕	18 年	高圧洗浄の上、下地調整、塗膜防水等
3 外壁塗装等				
①コンクリート補修	外壁、屋根、床、手摺壁、軒天、庇等	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、手摺壁等	塗替	18 年	高圧洗浄の上、下地処理、仕上塗材塗り等
③軒天塗装	開放廊下・階段、バルコニー等	塗替	18 年	高圧洗浄の上、下地処理、仕上塗材塗り等
④タイル張補修	外壁・手摺壁等	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、建具廻り、スリーブ廻り等	打替	18 年	既存シーリング材を全面撤去の上、下地処理、打替え
4 鉄部塗装等				
①鉄部塗装(雨掛かり部分)	開放廊下・階段、バルコニーの手摺	塗替	6 年	下地処理の上、塗装
	屋上フェンス、設備機器、立て樋・支持金物、架台、避難ハッチ、マンホール蓋、隔て板枠、物干金物等	塗替	6 年	下地処理の上、塗装
	屋外鉄骨階段、自転車置場、遊具、フェンス	塗替	6 年	下地処理の上、塗装
②鉄部塗装(非雨掛かり部分)	住戸玄関ドア	塗替	6 年	下地処理の上、塗装
	共用部分ドア、MB 扉、手摺、照明器具、設備機器、配電盤類、屋内消火栓箱等	塗替	6 年	下地処理の上、塗装
③非鉄部塗装	(アルミ製、ステンレス製等)サッシ、面格子、ドア、手摺、避難ハッチ等	清掃	18 年	洗浄の上、コーティング
	(ボード、樹脂、木製等)隔て板、エアコンスリーブ、雨樋等	塗替	18 年	下地処理の上、塗装
5 建具・金物等				
①建具関係	住戸玄関ドア、共用部分ドア、自動ドア	点検一調整	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	点検一調整	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手摺	開放廊下一階段、バルコニーの手摺、防風スクリーン	取替	36 年	全部撤去の上、アルミ製手摺に取替
③屋外鉄骨階段	屋外鉄骨階段	補修	12 年	点検、腐食部板金溶接補修、踏板交換等
		取替	36 年	全部撤去の上、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	全部撤去の上、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
6 共用内部				
①共用内部	管理員室、集会室、内部老化、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

■修繕周期表-2

修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕 周期	想定する修繕工事の仕様
7. 給水設備				
①給水管	共用給水縦管専用給水枝管	取替	20 年	硬質塩化ビニル管、亜鉛メツキ鋼管
		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	
8 排水設備				
①雑排水管(屋内)	共用雑排水縦管専用雑排水枝管	取替	20 年	
		取替	30 年	
②汚水管(屋内)	共用汚水縦管専用汚水枝管	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	
9 ガス設備				
①ガス管(屋内)	ガス管	取替	30 年	配管用炭素鋼鋼管
	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
10 空調換気設備				
①空調設備	管理室、集会所等のエアコン	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	
11 電灯設備				
①電灯設備	共用廊下・エントランスホール等の照明器具、配線器具、非常照明、避難口、通路誘導灯、外灯等	取替	15 年	
	非常用照明器具内蔵蓄電池	取替	4～6 年	
②配電盤類	配電盤、ブルボックス等	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	
12 情報ー通信設備				
①情報ー通信設備	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	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	

■修繕周期表-3

修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様
13 消防用設備				
①屋内消火栓設備	消火栓ポンプ、消火管、ホース類、屋内消火栓箱等	取替	25 年	
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	
14 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	
15 外構・附属施設				
①外構	平面駐車場、車路一步道等の舗装、側溝、排水溝	補修	20 年	
	囲障(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	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	
16 専用部分				
①住設機器	浴室ユニット	取替	25 年	
②設備機器	分電盤	取替	15 年	

(2) 標準修繕周期の設定

本市のストックに対しては、改善事業としての工事を勘案して、以下の項目について計画修繕の修繕周期を再設定します。

【標準修繕周期の設定表】

	部位別	修繕・改善項目	修繕周期(年)
住戸	浴室	防水性向上等	15
		ユニットバス改修	25
		手摺設置・改修	—
	台所・洗面所	流し台・洗面台更新	20
		台所壁の不燃化・改修	15
	トイレ	便器の改修	25
		手摺設置・改修	—
	給排水・電気等設備	給湯器設置・改修	15
		換気扇設置・改修	20
		分電盤類取替	15
		電気容量のアップ	—
		警報器等の設置・改修	20
	配管	給水・給湯管改修	20
		排水管改修	30
		ガス管改修	30
	建具等	建具改修	36
共用部分	外壁等	耐久性向上等	18
		吹付タイル補修	18
		軒裏補修	18
		庇・笠木補修	18
		雨樋等補修	18
		バルコニー補修	18
		バルコニー防水	18
	屋根	防水性向上等	12
		屋根塗替	12
		屋根葺替	24
	入口・階段	内壁・天井補修	12
		入口・通路の段差解消	—
		手摺の設置・改修	—
		郵便箱取替	24
	電気等設備	消火栓箱取替	25
		分電盤類取替	30
		照明器具取替	15
		共視聴アンテナ改修	15
	配管	給水・給湯管改修	20
		排水管改修	30
		ガス管改修	30
屋外・外構	共同・附帯施設	児童遊園の整備・改修	20
		駐輪場屋根改修	20
		物置等の整備・改修	20
	給排水・電気等設備	給水ポンプ取替	15
		受水槽取替	25
		浄化槽改修	—
		屋外灯改修	15
	配管	給水・給湯管改修	20
		排水管改修	30
		ガス管改修	30

参考資料：計画策定指針及び長期修繕計画の作成指針（一般社団法人不動産協会）他

※上記の修繕・改善項目は、機能性の向上や耐久性の向上が伴えば改善事業として補助対象となる項目を含んでいます。

—：特に修繕周期(年)を設定しない項目

(3) 団地別住棟別修繕方針

【団地別住棟別修繕方針-1】

団地名→ 住棟名→ 建設年度→ 構造階数→			修繕 周期	山ノ坊		芦田塚		
				101-106, 107-112, 119-124, 125-130	113-118, 131-136	1, 2, 3, 4, 5	6, 7, 8, 9	11
				S49	S51	S47	S48	S50
				簡 2	簡 2	簡 2	簡 2	簡 2
経過年数[現在 - 計画期間最終年次]			→	49-54	47-52	51-56	50-55	48-53
住戸	浴室	防水性向上等	15	○	○	○	○	○
		ユニットバス改修	25	—	—	—	—	—
		手摺設置・改修	—	—	—	—	—	—
	台所・洗面所	流し台・洗面台更新	20	○	○	○	○	○
		台所壁の不燃化・改修	15	○	○	○	○	○
	トイレ	便器の改修	25	R1・2	R1・2	H12/○	H12/○	H12/○
		手摺設置・改修	—	R1・2	R1・2	○	○	○
	給排水・電気等設備	給湯器設置・改修	15	○	○	○	○	○
		換気扇設置・改修	20	○	○	○	○	○
		分電盤類取替	15	H22/○	H22/○	H19/○	H19/○	H19/○
		電気容量のアップ	—	H22	H22	H19	H19	H19
		警報器等の設置・改修	20	○	○	○	○	○
	配管	給水・給湯管改修	20	○	○	○	○	○
		排水管改修	30	○	○	○	○	○
		ガス管改修	30	○	○	○	○	○
	建具等	建具改修	36	○	○	○	○	○
共用部分	外壁等	耐久性向上等	18	—	—	—	—	—
		吹付タイル等補修	18	○	○	○	○	○
		軒裏補修	18	○	○	○	○	○
		庇・笠木補修	18	○	○	○	○	○
		雨樋等補修	18	○	○	H22・23/○	H24・25	H25
		バルコニー補修	18	—	—	—	—	—
		バルコニー防水	18	—	—	—	—	—
	屋根	防水性向上等	12	○	○	—	—	—
		屋根塗替	12	○	○	—	—	—
		屋根葺替	24	○	○	H22・23	H24・25	H25
	入口・階段	内壁・天井補修	12	—	—	—	—	—
		入口ー通路の段差解消	—	—	—	—	—	—
		手摺の設置・改修	—	—	—	—	—	—
		郵便箱取替	24	—	—	—	—	—
	電気等設備	消火栓箱取替	25	—	—	—	—	—
		分電盤類取替	30	—	—	—	—	—
		照明器具取替	15	—	—	—	—	—
		共視聴アンテナ改修	15	—	—	—	—	—
	配管	給水・給湯管改修	20	—	—	—	—	—
		排水管改修	30	—	—	—	—	—
		ガス管改修	30	—	—	—	—	—
屋外・外構	共同・付帯施設	児童遊園の整備・改修	20	—	—	—	—	—
		駐輪場屋根改修	20	—	—	—	—	—
		物置等の整備・改修	20	—	—	—	—	—
	給排水・電気等設備	給水ポンプ取替	15	—	—	—	—	—
		受水槽取替	25	—	—	—	—	—
		浄化槽改修	—	—	—	—	—	—
		屋外灯改修	15	○	—	○	—	—
	配管	給水管改修	20	R1・2	—	○	—	—
		排水管改修	30	R1・2:下水道接続	—	H12:下水道接続	—	—
		ガス管改修	30	—	—	—	—	—

◎ 改善事業の対象とすべき項目

○ 修繕周期を経過し修繕の対象とする項目、周期はないが修繕の対象とする項目

— 修繕の対象とならない又はしない項目

HO○やRO等の年次表記は既に改修済み年次を示す

【団地別住棟別修繕方針-2】

団地名→ 住棟名→ 建設年度→ 構造階数→			修繕 周期	松ヶ丘東					
				9-14, 15-20, 21-26, 27-32	33-38, 39-44, 45-50	1-4, 5-8, 51-54	80号	81号	82-1号 82-2号
				S52	S53	S54	S55	S56	S57
				簡2	簡2	簡2	耐3	耐3	耐3
経過年数[現在 - 計画期間最終年次]			→	46-51	45-50	44-49	43-48	42-47	41-46
住戸	浴室	防水性向上等	15	○	○	○	—	—	—
		ユニットバス改修	25	—	—	—	○	○	○
		手摺設置・改修	—	—	—	—	—	—	—
	台所・洗面所	流し台・洗面台更新	20	○	○	○	○	○	○
		台所壁の不燃化・改修	15	○	○	○	○	○	○
	トイレ	便器の改修	25	H22	H23	H23	○	○	○
		手摺設置・改修	—	—	—	—	—	—	—
	給排水・電気等設備	給湯器設置・改修	15	○	○	○	○	○	○
		換気扇設置・改修	20	○	○	○	R1	R3	H29・30
		分電盤類取替	15	H23/○	H23/○	H23/○	○	○	○
		電気容量のアップ	—	H23	H23	H23	○	○	○
		警報器等の設置・改修	20	○	○	○	○	○	○
	配管	給水・給湯管改修	20	○	○	○	○	○	○
		排水管改修	30	○	○	○	○	○	○
		ガス管改修	30	○	○	○	○	○	○
	建具等	建具改修	36	○	○	○	○	○	○
共用部分	外壁等	耐久性向上等	18	H26/○	H28	H28	—	—	—
		吹付タイル等補修	18	—	—	—	H19/○	H20/○	H20・21/○
		軒裏補修	18	H26/○	H28	H28	H19/○	H20/○	H20・21/○
		庇・笠木補修	18	H26/○	H28	H28	H19/○	H20/○	H20・21/○
		雨樋等補修	18	H26/○	H28	H28	H19/○	H20/○	H20・21/○
		バルコニー補修	18	—	—	—	H19/○	H20/○	H20・21/○
		バルコニー防水	18	—	—	—	H19/○	H20/○	H20・21/○
	屋根	防水性向上等	12	—	—	—	H28/○	H28/○	H30
		屋根塗替	12	—	—	—	—	—	—
		屋根葺替	24	H26/○	H28/○	H28/○	—	—	—
	入口・階段	内壁・天井補修	12	—	—	—	○	○	○
		入口ー通路の段差解消	—	—	—	—	—	—	—
		手摺の設置・改修	—	—	—	—	—	—	—
		郵便箱取替	24	—	—	—	○	○	○
	電気等設備	消火栓箱取替	25	—	—	—	○	○	○
		分電盤類取替	30	—	—	—	○	○	○
		照明器具取替	15	—	—	—	○	○	○
		共視聴アンテナ改修	15	—	—	—	○	○	○
	配管	給水・給湯管改修	20	—	—	—	R3	R3	R3
		排水管改修	30	—	—	—	○	○	○
		ガス管改修	30	—	—	—	○	○	○
屋外・外構	共同・付帯施設	児童遊園の整備・改修	20	—			○		
		駐輪場屋根改修	20	—			○		
		物置等の整備・改修	20	—			○		
	給排水・電気等設備	給水ポンプ取替	15	—			R3		
		受水槽取替	25	—			○		
		浄化槽改修	—	—			H23: 下水道接続		
		屋外灯改修	15	—			○		
	配管	給水管改修	20	H22・23			R3		
		排水管改修	30	H22・23			R1		
		ガス管改修	30	—			○		

◎ 改善事業の対象とすべき項目

○ 修繕周期を経過し修繕の対象とする項目、周期はないが修繕の対象とする項目

— 修繕の対象とならない又はしない項目

HO○やRO等の年次表記は既に改修済み年次を示す

【団地別住棟別修繕方針-3】

団地名→ 住棟名→ 建設年度→ 構造階数→				修繕 周期	和田池					
					1, 2, 3	5, 6, 7	4	8, 9, 10, 11, 12, 13	14, 17	15, 16
					S59	S60	S61	S62	H1	H2
					耐 3	耐 3	耐 3	耐 3	耐 3	耐 3
経過年数[現在 - 計画期間最終年次]				→	39-44	38-43	37-42	36-41	34-39	33-38
住戸	浴室	防水性向上等	15	—	—	—	—	—	—	—
		ユニットバス改修	25	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎
		手摺設置・改修	—	—	—	—	—	—	—	—
	台所・洗面所	流し台・洗面台更新	20	○	○	○	○	○	○	○
		台所壁の不燃化・改修	15	○	○	○	○	○	○	○
	トイレ	便器の改修	25	○	○	○	○	○	○	○
		手摺設置・改修	—	—	—	—	—	—	—	—
	給排水・電気等設備	給湯器設置・改修	15	○	○	○	○	○	○	○
		換気扇設置・改修	20	H29・30	H30・R1	H30	R1・3・4	R4・5	R4・5	
		分電盤類取替	15	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎
		電気容量のアップ	—	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎
		警報器等の設置・改修	20	○	○	○	○	○	○	○
	配管	給水・給湯管改修	20	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎
		排水管改修	30	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎
		ガス管改修	30	○	○	○	○	○	○	○
	建具等	建具改修	36	○	○	○	○	○	○	○
共用部分	外壁等	耐久性向上等	18	—	—	H23	H23・24・25	H26	H27	
		吹付タイル等補修	18	H21・22/○	H18・19・20/○	H23	H23・24・25	H26	H27	
		軒裏補修	18	H21・22/○	H18・19・20/○	H23	H23・24・25	H26	H27	
		庇・笠木補修	18	H21・22/○	H18・19・20/○	H23	H23・24・25	H26	H27	
		雨樋等補修	18	H21・22/○	H18・19・20/○	H23	H23・24・25	H26	H27	
		バルコニー補修	18	H21・22/○	H18・19・20/○	H23	H23・24・25	H26	H27	
		バルコニー防水	18	H21・22/○	H18・19・20/○	H23	H23・24・25	H26	H27	
	屋根	防水性向上等	12	H21・22/○	H18・19・20/○	H23/○	H23・24・25/○	H26/○	H27/○	
		屋根塗替	12	H21・22/○	H18・19・20/○	H23/○	H23・24・25/○	H26/○	H27/○	
		屋根葺替	24	—	—	—	—	—	—	—
	入口・階段	内壁・天井補修	12	○	○	○	○	○	○	○
		入口ー通路の段差解消	—	—	—	—	—	—	—	—
		手摺の設置・改修	—	—	—	—	—	—	—	—
		郵便箱取替	24	○	○	○	○	○	○	○
	電気等設備	消火栓箱取替	25	○	○	○	○	○	○	○
		分電盤類取替	30	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎
		照明器具取替	15	◎	◎	◎	◎	◎	◎	H27
		共視聴アンテナ改修	15	○	○	○	○	○	○	○
	配管	給水・給湯管改修	20	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎
		排水管改修	30	○	○	○	○	○	○	○
		ガス管改修	30	○	○	○	○	○	○	○
屋外・外構	共同・付帯施設	児童遊園の整備・改修	20	—						
		駐輪場屋根改修	20	○						
		物置等の整備・改修	20	—						
	給排水・電気等設備	給水ポンプ取替	15	R5						
		受水槽取替	25	R5						
		浄化槽改修	—	H27・28: 下水道接続						
		屋外灯改修	15	○						
	配管	給水管改修	20	◎						
		排水管改修	30	H27・28						
		ガス管改修	30	○						

◎ 改善事業の対象とすべき項目

○ 修繕周期を経過し修繕の対象とする項目、周期はないが修繕の対象とする項目

— 修繕の対象とならない又はしない項目

HO○やRO等の年次表記は既に改修済み年次を示す

【団地別住棟別修繕方針-4】

団地名→ 住棟名→ 建設年度→ 構造階数→			修繕 周期	桜岡		
				1	2, 3, 4, 5	6, 7
				H4	H5	H7
				耐 4	耐 4	耐 4
経過年数[現在 - 計画期間最終年次]			→	31-36	30-35	28-33
住戸	浴室	防水性向上等	15	—	—	—
		ユニットバス改修	25	○	○	○
		手摺設置・改修	—	—	—	—
	台所・洗面所	流し台・洗面台更新	20	○	○	○
		台所壁の不燃化・改修	15	○	○	○
	トイレ	便器の改修	25	○	○	○
		手摺設置・改修	—	—	—	—
	給排水・電気等設備	給湯器設置・改修	15	○	○	○
		換気扇設置・改修	20	H25	H26・27・28	H28
		分電盤類取替	15	◎	◎	◎
		電気容量のアップ	—	◎	◎	◎
		警報器等の設置・改修	20	○	○	○
	配管	給水・給湯管改修	20	○	○	○
		排水管改修	30	○	○	○
		ガス管改修	30	○	○	○
	建具等	建具改修	36	○	—	—
共用部分	外壁等	耐久性向上等	18	H29	H29・30・R3	H30・R1
		吹付タイル等補修	18	H29	H29・30・R3	H30・R1
		軒裏補修	18	H29	H29・30・R3	H30・R1
		庇・笠木補修	18	H29	H29・30・R3	H30・R1
		雨樋等補修	18	H29	H29・30・R3	H30・R1
		バルコニー補修	18	H29	H29・30・R3	H30・R1
		バルコニー防水	18	H29	H29・30・R3	H30・R1
	屋根	防水性向上等	12	H22/○	H22・23・24/○	H24・25/○
		屋根塗替	12	H22/○	H22・23・24/○	H24・25/○
		屋根葺替	24	—	—	—
	入口・階段	内壁・天井補修	12	○	○	○
		入口・通路の段差解消	—	—	—	—
		手摺の設置・改修	—	—	—	—
		郵便箱取替	24	○	○	○
	電気等設備	消火栓箱取替	25	○	○	○
		分電盤類取替	30	◎	◎	◎
		照明器具取替	15	H29	H29・30・R3	H30・R1
		共視聴アンテナ改修	15	○	○	○
	配管	給水・給湯管改修	20	◎	◎	◎
		排水管改修	30	○	○	○
		ガス管改修	30	○	○	○
屋外・外構	共同・付帯施設	児童遊園の整備・改修	20	—		
		駐輪場屋根改修	20	○		
		物置等の整備・改修	20	○		
	給排水・電気等設備	給水ポンプ取替	15	H18/◎		
		受水槽取替	25	◎		
		浄化槽改修	—	—		
		屋外灯改修	15	○		
	配管	給水管改修	20	◎		
		排水管改修	30	R1		
		ガス管改修	30	○		

◎ 改善事業の対象とすべき項目

○ 修繕周期を経過し修繕の対象とする項目、周期はないが修繕の対象とする項目

— 修繕の対象とならない又はしない項目

H〇〇やR〇等の年次表記は既に改修済み年次を示す

【団地別住棟別修繕方針-5】

団地名→ 住棟名→ 建設年度→ 構造階数→			修繕 周期	山寺北						
				1	2	5, 6	7	3	4	8
				H11	H11	H12	H13	H15	H15	H27
				耐 9	耐 6	耐 3	耐 3	耐 9	耐 6	耐 6
経過年数[現在 - 計画期間最終年次]			→	24-29	24-29	23-28	22-27	20-25	20-25	8-13
住戸	浴室	防水性向上等	15	—	—	—	—	—	—	—
		ユニットバス改修	25	○	○	○	○	○	○	—
		手摺設置・改修	—	—	—	—	—	—	—	—
	台所・洗面所	流し台・洗面台更新	20	○	○	○	○	○	○	—
		台所壁の不燃化・改修	15	○	○	○	○	○	○	—
	トイレ	便器の改修	25	○	○	○	○	○	○	—
		手摺設置・改修	—	—	—	—	—	—	—	—
	給排水・電気等設備	給湯器設置・改修	15	○	○	○	○	○	○	—
		換気扇設置・改修	20	○	○	○	○	○	○	—
		分電盤類取替	15	◎	◎	◎	◎	◎	◎	—
		電気容量のアップ	—	◎	◎	◎	◎	◎	◎	—
		警報器等の設置・改修	20	○	○	○	○	○	○	—
	配管	給水・給湯管改修	20	○	○	○	○	○	○	—
		排水管改修	30	—	—	—	—	—	—	—
		ガス管改修	30	—	—	—	—	—	—	—
	建具等	建具改修	36	—	—	—	—	—	—	—
共用部分	外壁等	耐久性向上等	18	R2	R5	R4[5]/◎	◎	◎	◎	—
		吹付タイル等補修	18	—	—	—	—	—	—	—
		軒裏補修	18	R2	R5	R4[5]/◎	◎	◎	◎	—
		庇・笠木補修	18	R2	R5	R4[5]/◎	◎	◎	◎	—
		雨樋等補修	18	R2	R5	R4[5]/◎	◎	◎	◎	—
		バルコニー補修	18	R2	R5	R4[5]/◎	◎	◎	◎	—
		バルコニー防水	18	R2	R5	R4[5]/◎	◎	◎	◎	—
	屋根	防水性向上等	12	R2	R5	R4[5]/◎	◎	◎	◎	○
		屋根塗替	12	R2	R5	R4[5]/◎	◎	◎	◎	○
		屋根葺替	24	—	—	—	◎	◎	◎	—
	入口・階段	内壁・天井補修	12	○	○	○	○	○	○	○
		入口ー通路の段差解消	—	—	—	—	—	—	—	—
		手摺の設置・改修	—	—	—	—	—	—	—	—
		郵便箱取替	24	○	○	○	○	○	○	—
	電気等設備	消火栓箱取替	25	○	○	○	○	○	○	—
		分電盤類取替	30	—	—	—	—	—	—	—
		照明器具取替(屋外灯)	15	R2	R5	R4[5]/◎	○	○	○	○
		共視聴アンテナ改修	15	○	○	○	○	○	○	○
	配管	給水・給湯管改修	20	○	○	○	○	○	○	—
		排水管改修	30	—	—	—	—	—	—	—
		ガス管改修	30	—	—	—	—	—	—	—
屋外・外構	共同・付帯施設	児童遊園の整備・改修	20	—						
		駐輪場屋根改修	20	○						
		物置等の整備・改修	20	○						
	給排水・電気等設備	給水ポンプ取替	15	R2:低層棟給水加圧ポンプ/○						
		受水槽取替	25	— (ステンレス製 30 年)						
		浄化槽改修	—	—						
		屋外灯改修	15	○						
	配管	給水管改修	20	○						
		排水管改修	30	—						
		ガス管改修	30	—						

◎ 改善事業の対象とすべき項目

○ 修繕周期を経過し修繕の対象とする項目、周期はないが修繕の対象とする項目

— 修繕の対象とならない又はしない項目

HOOやRO等の年次表記は既に改修済み年次を示す

【団地別住棟別修繕方針-6】

			団地名→	馬町	東町	弘法坦	城山		
			住棟名→	1, 2, 3	1	1	1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10	11	
			建設年度→	H26	H27	H27	S63	H2	
			構造階数→	木 2	耐 3	耐 9	木 1	木 1	
経過年数[現在 - 計画期間最終年次]				→	9-14	8-13	8-13	35-40	33-38
住戸	浴室	防水性向上等	15	—	—	—	○	○	
		ユニットバス改修	25	—	—	—	—	—	
		手摺設置・改修	—	—	—	—	—	—	
	台所・洗面所	流し台・洗面台更新	20	—	—	—	○	○	
		台所壁の不燃化・改修	15	—	—	—	○	○	
	トイレ	便器の改修	25	—	—	—	○	○	
		手摺設置・改修	—	—	—	—	—	—	
	給排水・電気等設備	給湯器設置・改修	15	—	—	—	○	○	
		換気扇設置・改修	20	—	—	—	○	○	
		分電盤類取替	15	—	—	—	○	○	
		電気容量のアップ	—	—	—	—	—	—	
		警報器等の設置・改修	20	—	—	—	○	○	
	配管	給水・給湯管改修	20	—	—	—	○	○	
		排水管改修	30	—	—	—	○	○	
ガス管改修		30	—	—	—	○	○		
建具等	建具改修	36	—	—	—	○	○		
共用部分	外壁等	耐久性向上等	18	—	—	—	○	○	
		吹付タイル等補修	18	—	—	—	○	○	
		軒裏補修	18	—	—	—	○	○	
		庇・笠木補修	18	—	—	—	○	○	
		雨樋等補修	18	—	—	—	○	○	
		バルコニー補修	18	—	—	—	—	—	
		バルコニー防水	18	—	—	—	—	—	
	屋根	防水性向上等	12	○	○	○	○	○	
		屋根塗替	12	○	○	○	○	○	
		屋根葺替	24	—	—	—	○	○	
	入口・階段	内壁・天井補修	12	○	○	○	—	—	
		入口・通路の段差解消	—	—	—	—	—	—	
		手摺の設置・改修	—	—	—	—	—	—	
		郵便箱取替	24	—	—	—	—	—	
	電気等設備	消火栓箱取替	25	—	—	—	—	—	
		分電盤類取替	30	—	—	—	—	—	
		照明器具取替	15	—	—	—	—	—	
		共視聴アンテナ改修	15	—	—	—	—	—	
	配管	給水・給湯管改修	20	—	—	—	—	—	
		排水管改修	30	—	—	—	—	—	
		ガス管改修	30	—	—	—	—	—	
屋外・外構	共同・付帯施設	児童遊園の整備・改修	20	—	—	—	○		
		駐輪場屋根改修	20	—	—	—	—		
		物置等の整備・改修	20	—	—	—	—		
	給排水・電気等設備	給水ポンプ取替	15	—	—	—	—		
		受水槽取替	25	—	—	—	—		
		浄化槽改修	—	—	—	—	—		
		屋外灯改修	15	—	—	—	○		
	配管	給水管改修	20	—	—	—	—		
		排水管改修	30	—	—	—	—		
ガス管改修		30	—	—	—	—			

◎ 改善事業の対象とすべき項目

○ 修繕周期を経過し修繕の対象とする項目、周期はないが修繕の対象とする項目

— 修繕の対象とならない又はしない項目

H〇〇やR〇等の年次表記は既に改修済み年次を示す

【団地別住棟別修繕方針-7】

団地名→ 住棟名→ 建設年度→ 構造階数→			修繕 周期	日高見	みどりが丘			石の花	
				1, 2	1, 2, 3, 4	6, 7, 8, 9, 10	11, 12, 14, 15	1, 2	
				S40	S63	H1	H2	H5	
				木 2	木 2	木 2	木 2	木 2	
経過年数[現在 - 計画期間最終年次]				→	58-63	35-40	34-39	33-38	30-35
住戸	浴室	防水性向上等	15	○	○	○	○	—	
		ユニットバス改修	25	—	—	—	—	○	
		手摺設置・改修	—	—	—	—	—		
	台所・洗面所	流し台・洗面台更新	20	○	○	○	○	○	
		台所壁の不燃化・改修	15	○	○	○	○	○	
	トイレ	便器の改修	25	○	○	○	○	○	
		手摺設置・改修	—	—	—	—	—		
	給排水・電気等設備	給湯器設置・改修	15	○	○	○	○	○	
		換気扇設置・改修	20	○	○	○	○	○	
		分電盤類取替	15	○	○	○	○	○	
		電気容量のアップ	—	—	—	—	—		
		警報器等の設置・改修	20	○	○	○	○	○	
	配管	給水・給湯管改修	20	○	○	○	○	○	
		排水管改修	30	○	○	○	○	○	
		ガス管改修	30	○	○	○	○	○	
	建具等	建具改修	36	○	○	○	○	—	
共用部分	外壁等	耐久性向上等	18	○	○	○	○	○	
		吹付タイル等補修	18	○	○	○	○	○	
		軒裏補修	18	○	○	○	○	○	
		庇・笠木補修	18	○	○	○	○	○	
		雨樋等補修	18	○	○	○	○	○	
		バルコニー補修	18	—	—	—	—	—	
		バルコニー防水	18	—	—	—	—	—	
	屋根	防水性向上等	12	○	○	○	○	○	
		屋根塗替	12	○	○	○	○	○	
		屋根葺替	24	○	○	○	○	○	
	入口・階段	内壁・天井補修	12	—	—	—	—	—	
		入口一通路の段差解消	—	—	—	—	—	—	
		手摺の設置・改修	—	—	—	—	—	—	
		郵便箱取替	24	—	—	—	—	—	
	電気等設備	消火栓箱取替	25	—	—	—	—	—	
		分電盤類取替	30	—	—	—	—	—	
		照明器具取替	15	—	—	—	—	—	
		共視聴アンテナ改修	15	—	—	—	—	—	
	配管	給水・給湯管改修	20	—	—	—	—	—	
		排水管改修	30	—	—	—	—	—	
		ガス管改修	30	—	—	—	—	—	
屋外・外構	共同・付帯施設	児童遊園の整備・改修	20	—	—			—	
		駐輪場屋根改修	20	—	—			—	
		物置等の整備・改修	20	—	—			—	
	給排水・電気等設備	給水ポンプ取替	15	—	—			—	
		受水槽取替	25	—	—			—	
		浄化槽改修	—	—	○			—	
		屋外灯改修	15	○	○			○	
	配管	給水管改修	20	—	—			—	
		排水管改修	30	—	—			—	
ガス管改修		30	—	—			—		

◎ 改善事業の対象とすべき項目

○ 修繕周期を経過し修繕の対象とする項目、周期はないが修繕の対象とする項目

— 修繕の対象とならない又はしない項目

H00やRO等の年次表記は既に改修済み年次を示す

須賀川市営住宅長寿命化計画

令和7年3月改定

編集・発行：須賀川市 建設部 建築住宅課

〒962-8601 福島県須賀川市八幡町 135 番地

TEL (0248) 88-9152 FAX (0248) 73-4205

URL <https://www.city.sukagawa.fukushima.jp>
