

大口町町営住宅等長寿命化計画

令和2年（2020年）3月

大口町

目次

第1章 長寿命化計画の目的及び位置付け	1
1-1 計画策定の背景	1
1-2 計画の目的	2
1-3 計画期間	2
1-4 計画の対象	2
1-5 町営住宅の位置	3
1-6 上位関連計画等	4
1-7 位置付け	8
1-8 計画策定フロー	9
第2章 本町の現状	10
2-1 人口及び世帯数等の動向	10
2-2 共同住宅総数	18
2-3 県営住宅等の概況	18
第3章 町営住宅の現状	19
3-1 管理概況	19
3-2 住宅ストックの状況	23
3-3 入居者の状況	30
第4章 現地調査	33
4-1 実施概要	33
4-2 現地調査結果	33
第5章 入居者意向調査	34
5-1 実施概要	34
5-2 入居者意向調査結果	34
第6章 需要推計	35

6-1 公的な支援が必要な世帯数の算出.....	35
6-2 世帯数の推計<ステップ0>.....	36
6-3 借家世帯の世帯人員・収入階級別世帯数の推計<ステップ1>.....	37
6-4 町営住宅の施策対象世帯数の推計<ステップ2>.....	39
6-5 著しい困窮年収未済世帯数(その1)の算出<ステップ3-1>.....	40
6-6 著しい困窮年収未済世帯数(その2)の算出<ステップ3-2>.....	41
6-7 需要推計等を踏まえた管理戸数.....	43
第7章 課題整理と基本方針	46
7-1 課題整理.....	46
7-2 町営住宅整備の基本方針.....	48
7-3 町営住宅の状況把握(定期点検及び日常点検)及び維持管理の方針.....	48
7-4 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.....	48
第8章 事業手法の選定	49
8-1 事業手法の整理.....	49
8-2 事業手法の選定フロー.....	50
8-3 1次判定(住宅・住棟の事業手法の仮設定).....	51
8-4 2次判定.....	54
8-5 3次判定.....	57
第9章 点検の実施方針	61
第10章 計画修繕の実施方針	62
第11章 改善事業の実施方針	63
第12章 建替事業の実施方針	63
第13章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出	64
13-1 ライフサイクルコスト縮減効果の算出方法.....	64
13-2 ライフサイクルコスト縮減効果の算出結果.....	67
第14章 長寿命化のための事業実施予定一覧	68
【用語解説集】	69

第1章 長寿命化計画の目的及び位置付け

1-1 計画策定の背景

公営住宅を始め、公共施設等の分野における国の動向においては、この間、様々な制度や計画が構築され、現在に至っています。

平成18年（2006年）6月、本格的な少子高齢社会、人口減少社会の到来を目前に控え、現在及び将来における国民の豊かな住生活を実現するため、「住生活基本法」が制定されました。同法の制定により、低所得者、高齢者等が独力で速やかに住宅を確保できるような仕組みを始め、健全な住宅市場の整備により、住生活の質の向上を図る政策への道筋が示されました。

また、平成21年（2009年）3月、「公営住宅等長寿命化計画策定指針」（国土交通省）が策定されました。同指針は、公営住宅等長寿命化計画を策定し、計画に基づく点検の強化及び早期の管理・修繕により、公営住宅等に係る更新費用の縮減を目指すもので、全国の多くの地方自治体が、公営住宅等の予防保全的管理、長寿命化に資する改善に取り組んでいます。

その後、平成25年（2013年）11月には「インフラ長寿命化基本計画」（インフラ老朽化対策の推進に関する関係省庁連絡会議）、平成26年（2014年）4月には「公共施設等総合管理計画の策定にあたっての指針」（総務省）が策定されました。厳しい財政状況の中、地方公共団体には、長期的な視点をもって、計画的に公共施設等の長寿命化を行うことにより、財政負担を軽減するとともに、少子高齢化に伴う利用需要の変化への対応が求められています。

さらに、国全体の取組の動向を踏まえ、平成28年（2016年）8月、「公営住宅等長寿命化計画策定指針」（国土交通省）が改定され、公営住宅等の定期点検や計画的な修繕のデータベース化の位置付け、将来の必要量推計に基づいた管理方針や事業手法の選定の他、ライフサイクルコスト（建物が建設された時点から除却されるまでに要する、建設、改善、修繕、除却に要する費用の総和）の縮減のための算定手法等が見直されました。

現在、大口町（以下、「本町」という。）は、6棟・54戸の町営住宅を管理しています。しかし、そのいずれも昭和40年代に建設したもので、今後も引き続き、町営住宅の需要に適切に対応するため、どう取り組んでいくべきかが課題となっています。

そこで、前述の国の動向を踏まえ、本町においても、中長期的な需要見通しを踏まえ、継続的な維持管理、改善事業等の方針を計画として定め、町営住宅の長寿命化を図っていく必要があります。

1-2 計画の目的

本町が管理する町営住宅の管理戸数（ストック）については、適切な点検や修繕を行い、データにより管理していくことに加え、町営住宅の状況や町営住宅に対する将来的な需要の見通しを踏まえる必要があります。さらに、それらを考慮した上で、住棟別に、効率的・効果的な事業方法を選定するとともに、長寿命化のための事業実施予定一覧を作成することで、長寿命化に資する予防保全的な管理や改善を計画的に推進し、ライフサイクルコストの縮減等を目指すことが求められます。

また、町営住宅の長寿命化の実現には、「定期的な点検等を確実に実施し、その結果を踏まえ、必要に応じ、早期の修繕を実施すること」、「計画的な修繕による予防保全的な管理を実施すること」、「長寿命化に資する改善事業を実施すること」が重要な要素となります。

本町は、町営住宅の長寿命化のため、こうした取組を計画的に実施することを目的とし、「大口町町営住宅等長寿命化計画」（以下、「本計画」という。）を策定します。

1-3 計画期間

本計画は、令和2年度（2020年度）から令和16年度（2034年度）までの15年間の計画期間とします。

ただし、今後の進捗状況や社会情勢の変化に応じて、適宜、見直しを行うものとします。

1-4 計画の対象

本計画の対象は、町営住宅等（2住宅・6棟・54戸、共同施設）とします。

表 1-1 町営住宅概況

住宅名	築年	構造	共同施設	戸数
植松住宅	C棟	昭和43年(1968年)築	倉庫 駐車場	6戸
	D棟	昭和44年(1969年)築		6戸
	E棟	昭和44年(1969年)築		6戸
小口住宅	A棟	昭和45年(1970年)築	倉庫	6戸
	B棟	昭和45年(1970年)築	駐車場	6戸
	D棟	昭和48年(1973年)築	中層耐火構造4階建	受水槽 ガス庫 駐車場
計				54戸

※ 構造の表記とその内容

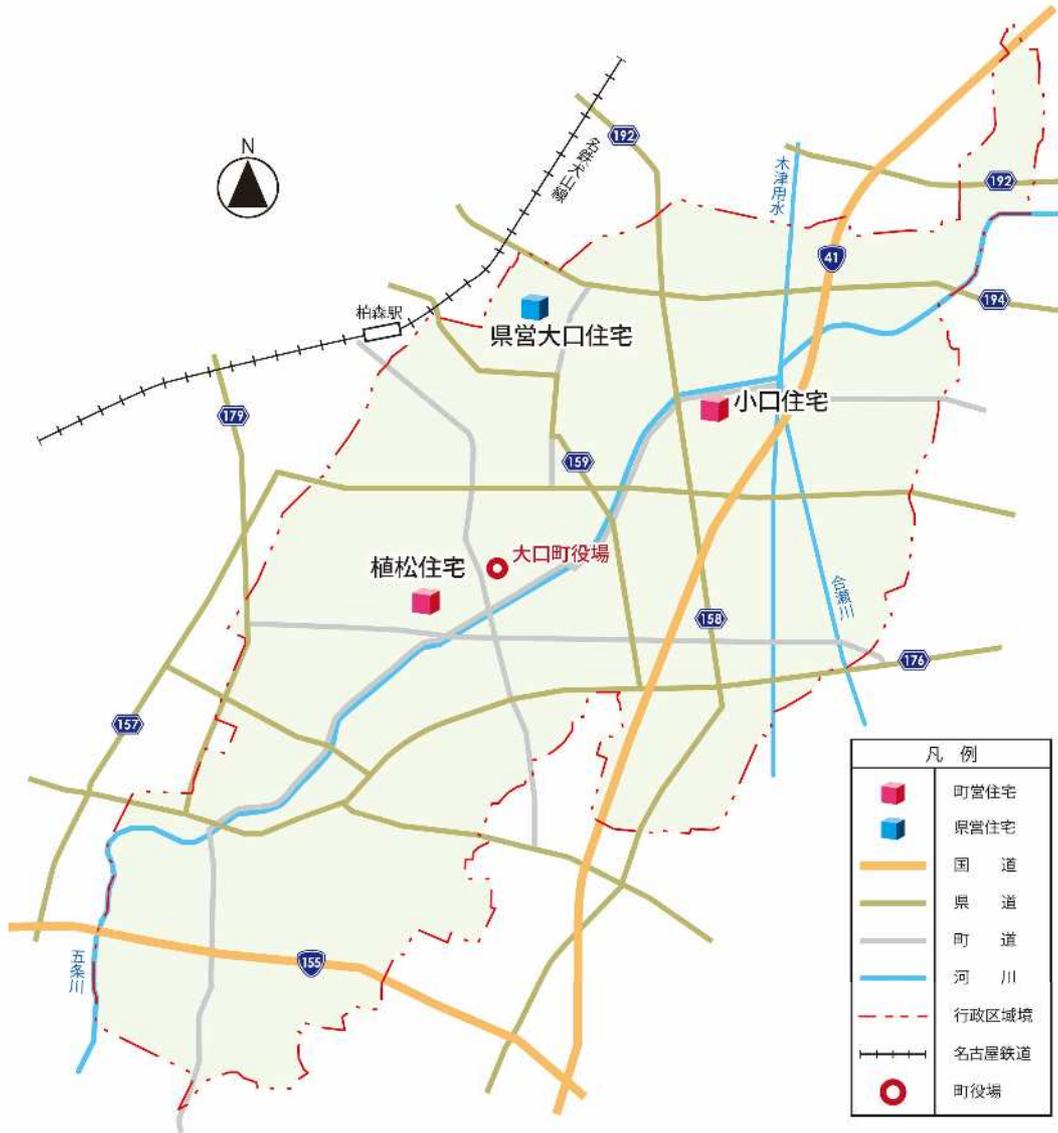
準耐火構造 耐火建築物以外の建築物で、主要構造部が準耐火構造（建築基準法第2条第9号の3イ）又はそれと同等の準耐火性能を有するもので、外壁の開口部で延焼のおそれのある部分に防火戸等を有する建築物（以下「準耐」といいます。）

中層耐火構造 主要構造部が耐火構造である中層（3階以上5階以下）建築物（以下「中耐」といいます。）

1-5 町営住宅の位置

各住宅の位置は以下のとおりです。また、県営住宅についても位置を示します。

図 1-1 町営住宅の位置図



1-6 上位関連計画等



POINT

- ・高齢者などが自立して暮らすことができる居住環境の実現を目指していくことが示されています。
- ・需要が低下している施設は、廃止や解体等を検討し、引き続き維持管理していく施設は、長寿命化計画の策定や点検等で長寿命化を図り、費用を平準化することが示されています。

(1) 国・県の上位関連計画

①「住生活基本計画（全国計画）」（平成 28 年（2016 年）3 月）【抜粋】

「住生活基本計画（全国計画）」は、住生活基本法第 15 条第 1 項に規定する国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画です。

目標

目標 2 高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現

- ・高齢者が安全に安心して生涯を送ることができるための住宅の改善・供給
- ・高齢者が望む地域で住宅を確保し、日常生活圏において、介護・医療サービスや生活支援サービスが利用できる居住環境を実現

目標 3 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保

- ・住宅を市場において自力で確保することが難しい低額所得者、高齢者、障がい者、ひとり親・多子世帯等の子育て世帯、生活保護受給者、外国人、ホームレス等（住宅確保要配慮者）が、安心して暮らせる住宅を確保できる環境を実現

基本的な施策

- ・公的賃貸住宅団地の建替え等の機会をとらえた高齢者世帯・子育て世帯等の支援に資する施設等の地域の拠点の形成
- ・公的賃貸住宅団地の建替え等の適切な実施と、その機会をとらえた高齢者世帯・子育て世帯等の支援に資する施設等の地域の拠点の形成による居住環境の再生促進

成果指標

- ・建替え等が行われてる公的賃貸住宅団地（100 戸以上）における、高齢者世帯、障がい者世帯、子育て世帯の支援に資する施設の併設率
平成 28 年～平成 37 年の期間内に建替え等が行われてる団地のおおむね 9 割
- ・高齢者の居住する住宅の一定のバリアフリー化率*
41%（平成 25 年）→75%（平成 37 年）
※一定のバリアフリー化率：2 箇所以上の手すり設置又は屋内の段差解消

②「愛知県住生活基本計画 2025」（平成 29 年（2017 年）3 月策定）【抜粋】

「愛知県住生活基本計画 2025」は、住生活基本法第 17 条に基づき、愛知県における県民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画として、国の定める「住生活基本計画（全国計画）」に即して定められたものです。

住まい・まちづくりの基本的な方針

I 「安全・安心」に暮らす

- 目標 1 南海トラフ地震などの大規模自然災害に備えた住まい・まちづくり
- 目標 2 高齢者などが自立して暮らすことができる居住環境の実現
- 目標 3 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保

II 住まいを「未来」へつなぐ

- 目標 4 世代をつないで使える良質な住まい供給
- 目標 5 リフォームなどの推進による良質な住宅ストックの形成と流通促進
- 目標 6 地域を生かす空き家の利活用の推進

III あいちの「魅力」を高める

- 目標 7 あいちの強みを生かした豊かな住まい・まちづくり
- 目標 8 リニア開業を見据えた人を惹きつける住まい・まちづくり

施 策

- ・住宅の耐震化の促進
- ・新耐震基準を満たす住宅への建替えや、耐震性が確保されていない空き家の除却促進方策の検討
- ・長寿命化計画に基づく公営住宅ストックの更新及び機能向上の実施
- ・既存の公営住宅ストックを有効に活用しながら、可能な限り多くの募集戸数を確保
- ・「愛知県居住支援協議会」において、県内市町村及び関連団体等との間の居住支援に関する情報共有と、住宅確保要配慮者及び民間賃貸住宅の賃貸人の双方に対する必要な支援の実施

(2) 本町の上位計画

①「第7次大口町総合計画」(平成28年(2016年)5月策定【抜粋】)

「第7次大口町総合計画」は、現状の課題の対応と新たな町政運営の目標、その達成に向けた施策を明らかにした計画です。

基本構想

【まちの将来像と基本理念】

まちの将来像⇒「輝く水と緑 元気な暮らし広がる自治のまち おおぐち」

まちづくりの基本理念⇒「みんなで進める自立と共助のまちづくり」

【まちづくりの尺度】

① 安全 ② 協働 ③ 共生 ④ 公平 ⑤ 発展 ⑥ 効率

【まちづくりの基本目標と施策の大綱】

(基本目標)

- ① 次代を担う子ども・若者の育成
- ② 健康で安心な暮らし
- ③ 災害や犯罪に強く豊かな生活基盤を創造する
- ④ 人の知恵・技・情報が活きる元気コミュニティを創造する
- ⑤ 未来へと引き継ぐ環境保全とまちの活力を創造する
- ⑥ 持続可能な地域経営

◆まちづくり戦略

まちづくり戦略1:『若い世代の定住・子育て支援』

－ バランスある人口構成を持続させていくための戦略 －

まちづくり戦略2:『健やかな暮らしづくり』

－ 安心・幸せな健康長寿社会形成のための戦略 －

まちづくり戦略3:『活力ある産業づくり』

－ 将来世代の経済的な豊かさのための戦略 －

施策の内容

(1) 住まいの安全・安心の確保

- ①町営住宅の適正管理
- ②民間住宅の耐震化の促進
- ③民間住宅のバリアフリー改修の促進
- ④民間住宅の空き家対策の整備

(2) 優良な住宅の供給支援

- ①エコ住宅(省エネ住宅)の供給支援
- ②子育てにやさしい住宅の供給促進策等の検討
- ③高齢者向け公的賃貸住宅等の供給支援
- ④適正な画地規模の住宅の供給促進

②「大口町公共施設等総合管理計画」（平成 29 年（2017 年）3 月策定）【抜粋】

「大口町公共施設等総合管理計画」は、平成 26 年（2014 年）4 月 22 日に総務省が策定した「公共施設等総合管理計画の作成にあたっての指針」に基づいて策定したものです。

■現状や課題に対する基本認識

- ・若い世代の定住・子育て支援策の充実
- ・人口減少と少子高齢化への対応
- ・厳しい財政状況への対応
- ・施設の老朽化と安全性・耐久性向上への対応

■公共施設等マネジメントの取り組みの目標（抜粋）

基本方針① 施設総量の適正化

- ・人口構造や社会情勢の変化により、既に需要が低下している施設については、廃止や解体等を視野に入れた検討を行います。

基本方針② 施設の長寿命化と費用の縮減

- ・長寿命化計画の策定や点検等の強化により、計画的な維持管理を推進し、施設の長寿命化を図ります。
- ・改修・更新費用の縮減と、更新時期の集中化を避けることによる費用の平準化を目指します。

■施設類型ごとの基本方針

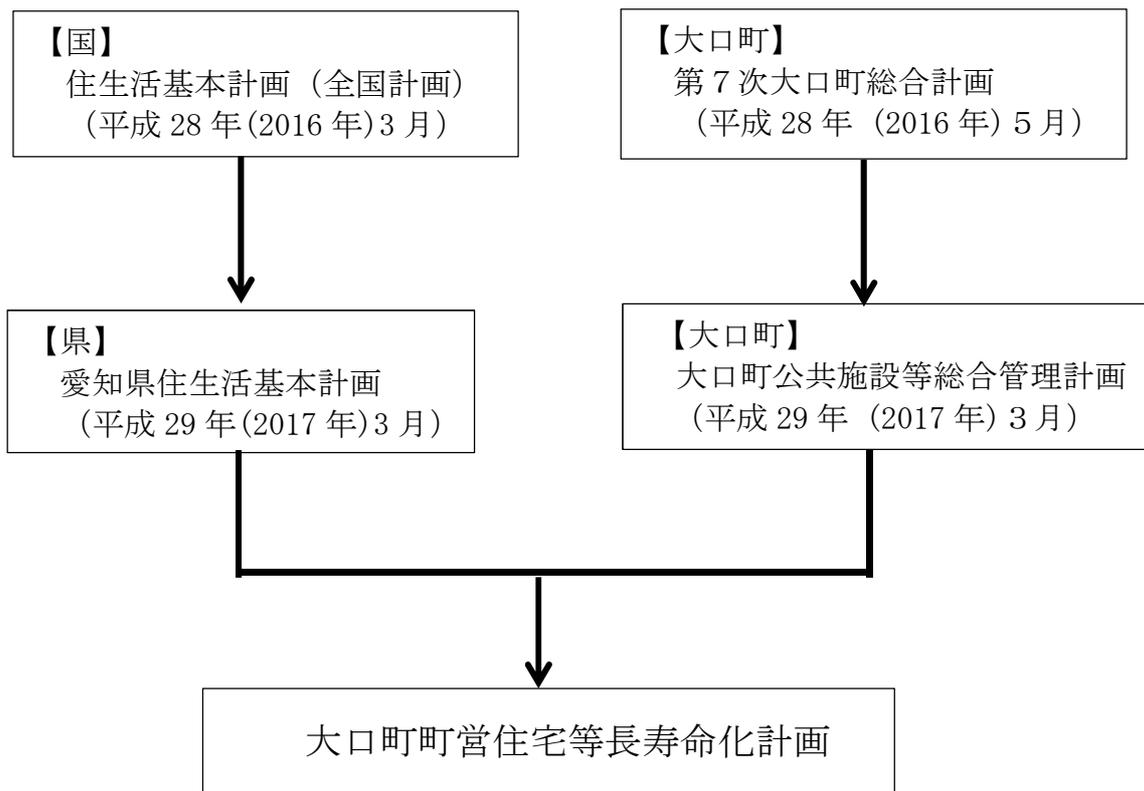
	今後の方針
町営住宅	<ul style="list-style-type: none">・「町営住宅植松住宅」、「町営住宅小口住宅」とともに、平成 24 年度（2012 年度）を最後に新規の入居者募集を停止しています。耐用年数を考慮する中で入居者と協議しながら、今後の方針を検討していきます。・「町営小口住宅」の D 棟については、今後とも必要な修繕を加えながら存続していきます。

1-7 位置付け

本計画は、「大口町公共施設等総合管理計画」(平成29年(2017年)3月策定)に基づく個別施設の対応方針を定める計画として位置付け、本町の町営住宅の長寿命化に関する基本方針及び事業実施方針を定めるものとします。

また、本計画の策定に当たっては、国土交通省が示した「公営住宅等長寿命化計画策定指針」を踏まえるとともに、住生活基本法(平成18年法律第61号)を始めとする国、県等の制度及び計画との整合を図ります。

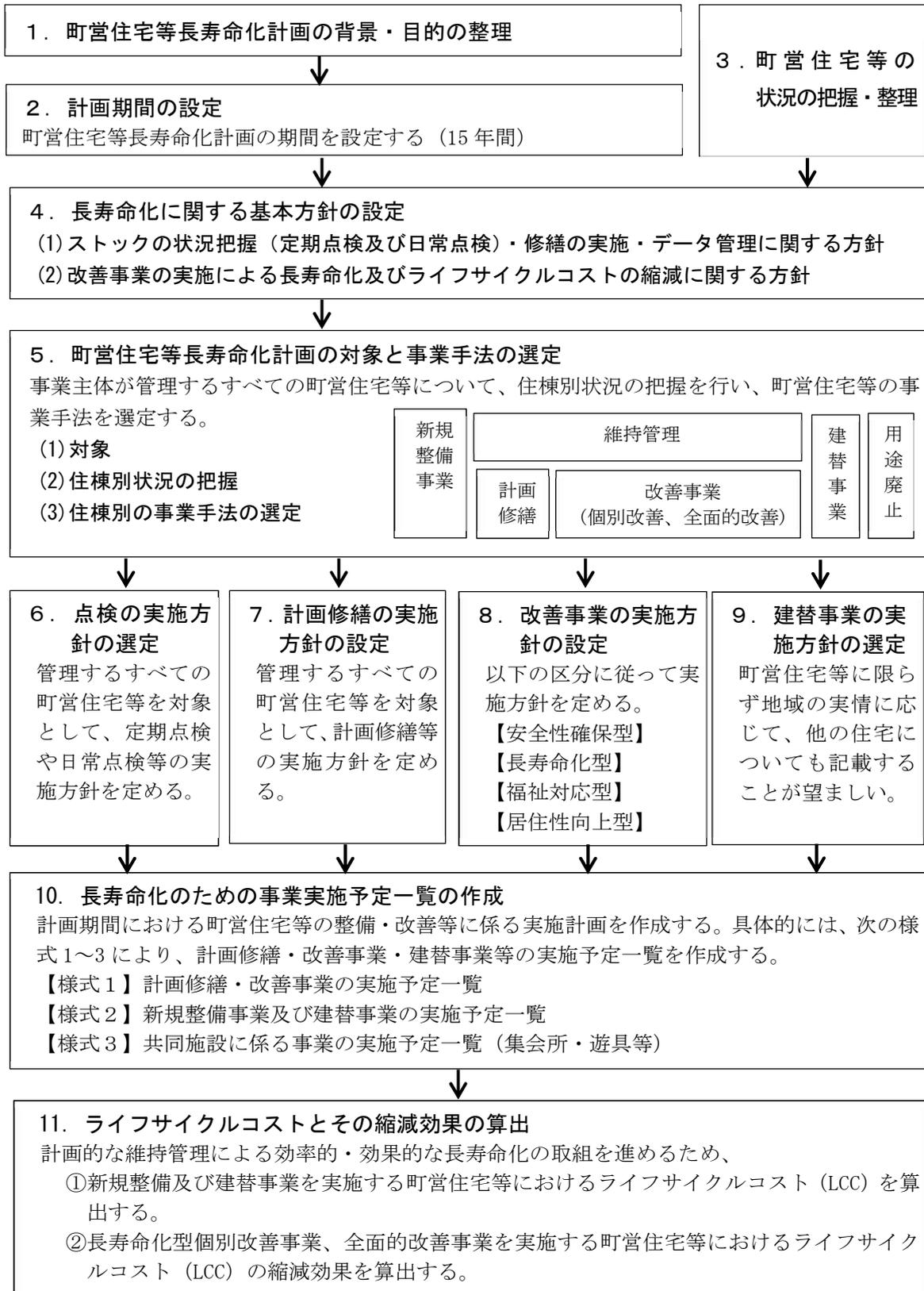
図1-2 計画の位置付け



1-8 計画策定フロー

大口町町営住宅等長寿命化計画の策定フローは、以下の通りです。

■町営住宅等長寿命化計画の策定フロー



※「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（平成28年(2016年)8月）をもとに作成。

第2章 本町の現状

2-1 人口及び世帯数等の動向

(1) 人口及び世帯数

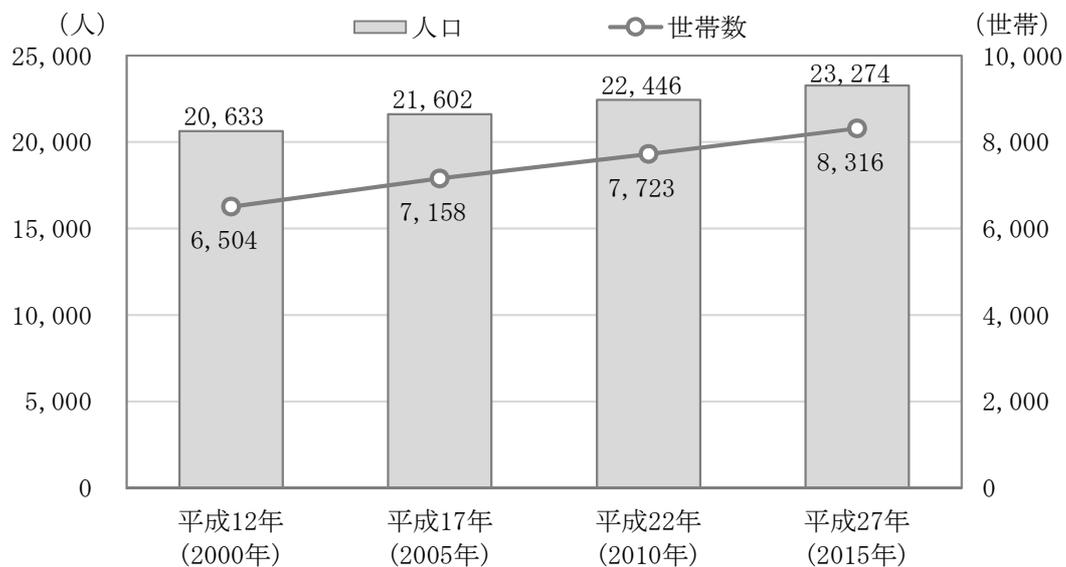


- ・人口の推移は、全国的に減少傾向にある中、愛知県や本町では、増加傾向にあります。
- ・世帯数の推移は、全国的に増加しており、本町でも増加傾向にあります。

① 本町の人口及び世帯数の推移

- ・人口は、平成12年（2000年）以降増加傾向にあります。
- ・世帯数も、人口と同様に平成12年（2000年）以降増加傾向にあります。

図2-1 本町の人口及び世帯数の推移

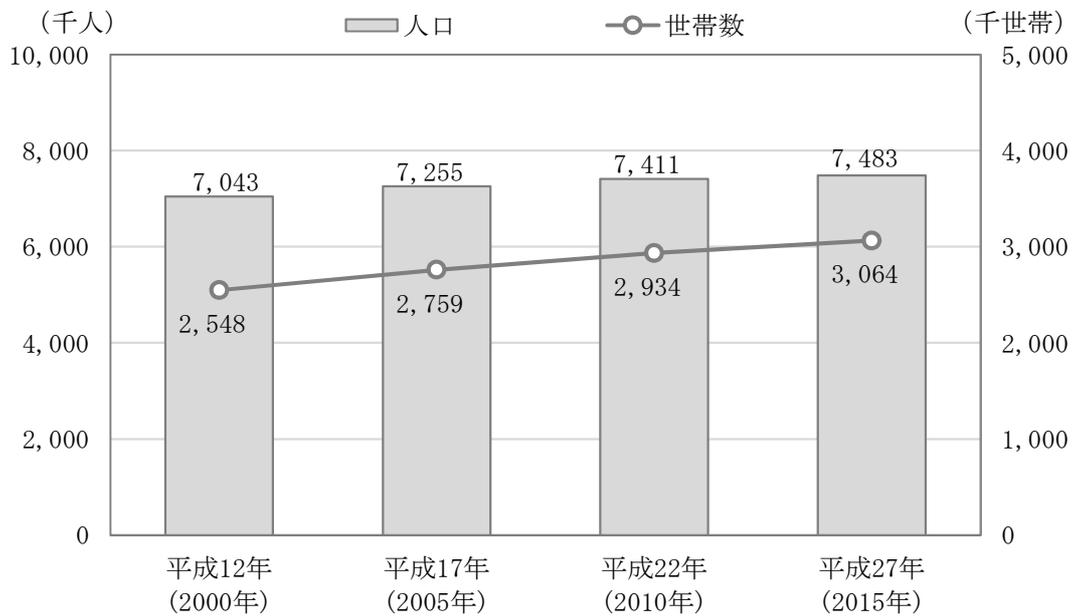


資料：国勢調査

② 愛知県の人口及び世帯数の推移

- ・人口、世帯数ともに、平成12年（2000年）以降増加傾向にあります。

図 2-2 愛知県の人口及び世帯数の推移

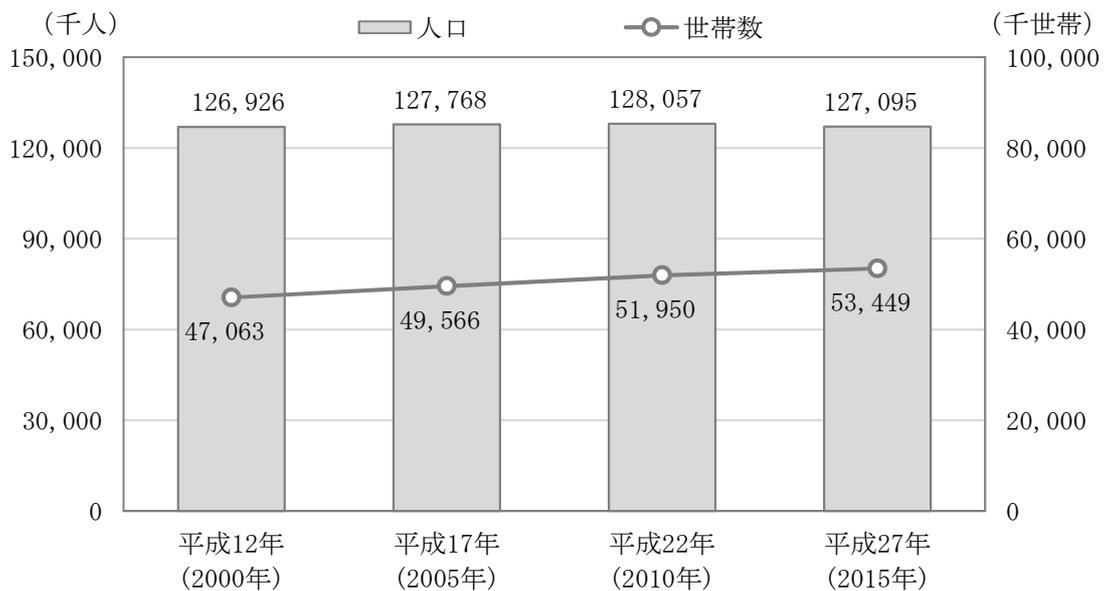


資料：国勢調査

③ 全国の人口及び世帯数の推移

- ・人口は、平成12年（2000年）から増加傾向にありますが、平成22年（2010年）をピークに減少に転じています。
- ・世帯数は、平成12年（2000年）以降増加傾向にあります。

図 2-3 全国の人口及び世帯数の推移



資料：国勢調査

(2) 将来の人口

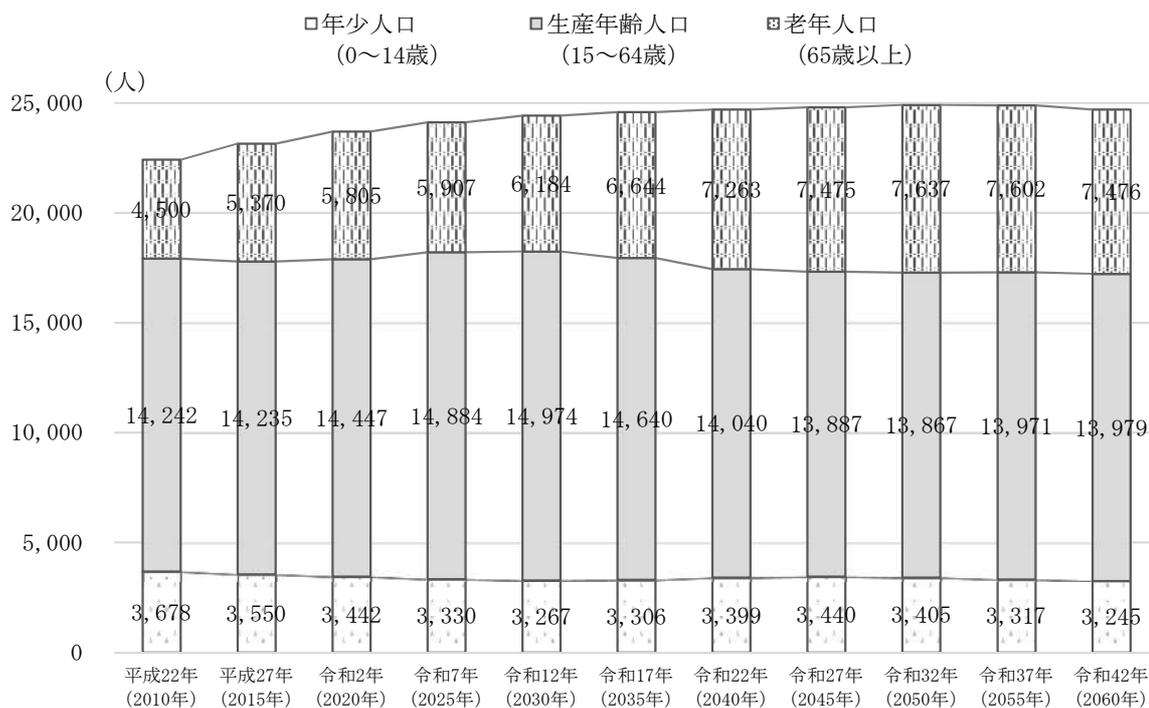


- ・ 老年人口（65歳以上）の将来人口の推移は、全国、愛知県、本町でも、増加傾向にあります。しかし、全国的には、令和22年（2040年）を、愛知県・本町では、令和32年（2050年）をピークに減少することが想定されます。

① 本町の年齢3区分別人口割合の推移

- ・ 年少人口（0～14歳）は、令和17年（2035年）から令和27年（2045年）にかけて増加しますが、平均して減少傾向にあります。
- ・ 生産年齢人口（15～64歳）は、平成22年（2010年）から増加していますが、令和12年（2030年）をピークに減少に転じます。
- ・ 老年人口（65歳以上）は、平成22年（2010年）から増加傾向にあります、令和32年（2050年）をピークに減少に転じています。

図 2-4 本町の年齢3区分別人口割合の推移

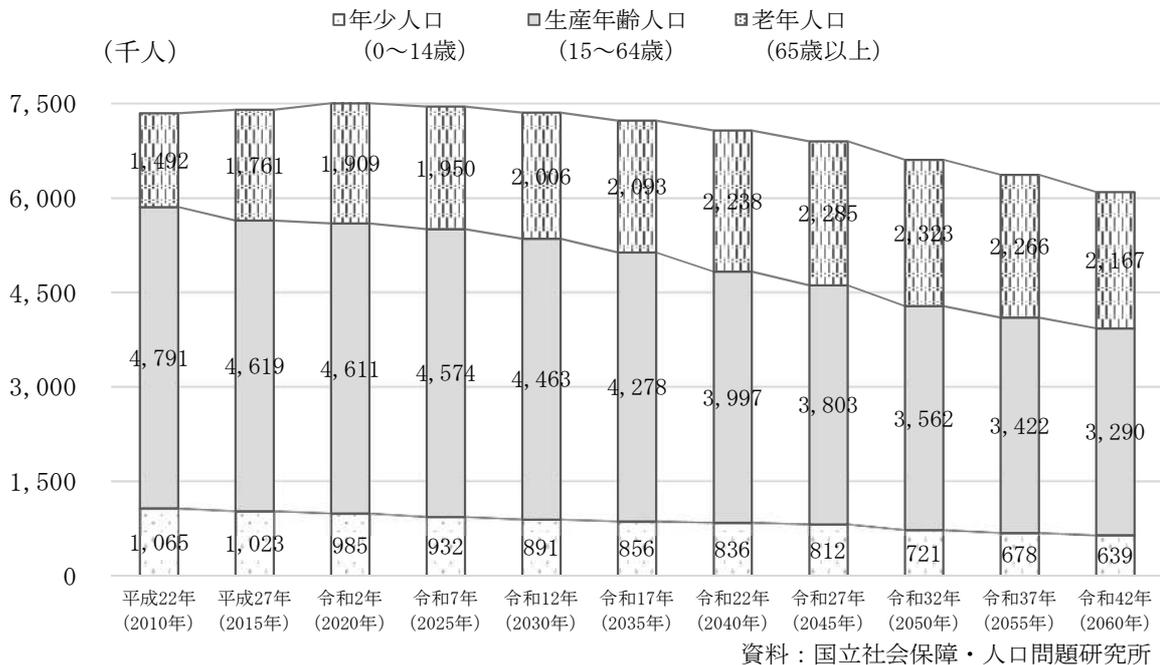


シミュレーション4（社人研推計準拠）より

② 愛知県の人口及び世帯数の推移

- ・ 年少人口（0～14歳）、生産年齢人口（15～64歳）ともに、平成22年（2010年）から減少傾向にあります。
- ・ 老年人口（65歳以上）は、令和27年（2045年）にかけて増加傾向にあります、令和32年（2050年）をピークに減少に転じます。

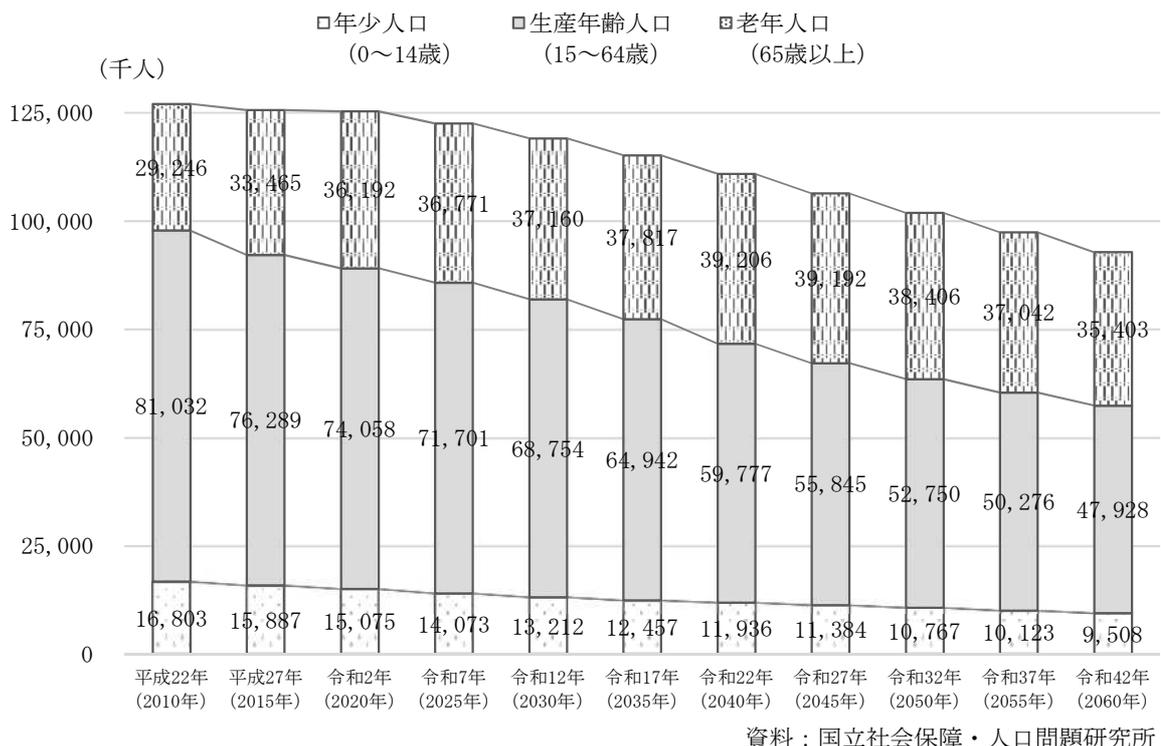
図 2-5 愛知県の年齢 3 区分別人口割合の推移



③ 全国の人口及び世帯数の推移

- ・年少人口（0～14歳）、生産年齢人口（15～64歳）ともに、平成22年（2010年）から減少傾向にあります。
- ・老年人口（65歳以上）は、平成22年（2010年）から増加傾向にあります、令和22年（2040年）をピークに減少に転じています。

図 2-6 全国の年齢 3 区分別人口割合の推移



(3) 高齢者



- ・ 高齢者数の推移は、全国、愛知県、大口町、いずれにおいても2倍近く増加しています。
- ・ 高齢者単身世帯数と高齢者夫婦世帯数の推移は、平成12年(2000年)と平成27年(2015年)を比較すると、全国、愛知県では、2倍の増加に対し、本町では、3倍以上の増加となっています。

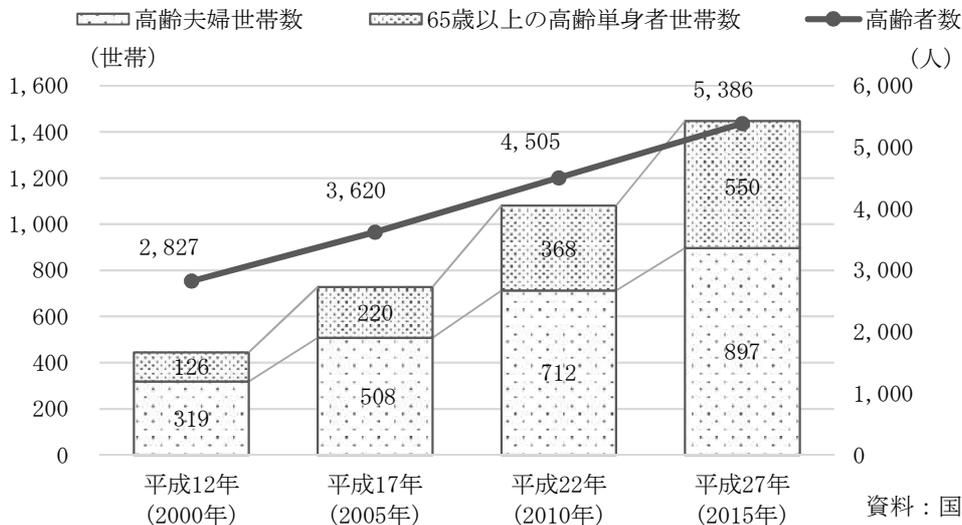
① 本町の高齢者のみの世帯数の推移

- ・ 高齢者数(65歳以上)は、平成12年(2000年)から増加傾向にあり、平成27年(2015年)では、1.9倍以上となっています。
- ・ 高齢者世帯数は、65歳以上の高齢単身世帯、高齢夫婦世帯ともに平成12年(2000年)から増加傾向にあり、平成27年(2015年)では、3倍以上となっています。

表 2-1 本町の高齢者のみの世帯の状況 (単位：人、世帯)

	平成12年 (2000年)	平成17年 (2005年)	平成22年 (2010年)	平成27年 (2015年)
高齢者数	2,827	3,620	4,505	5,386
65歳以上の高齢単身世帯数	126	220	368	550
高齢夫婦世帯数	319	508	712	897
(参考) 総世帯	6,504	7,158	7,723	8,316

図 2-7 本町の高齢者のみの世帯の状況



※平成12年から平成27年の値は、総数に対して各年齢の人数で除した値に年齢不詳の人数を乗じた割合(按分計算したもの)です。

② 愛知県の高齢者のみの世帯数の推移

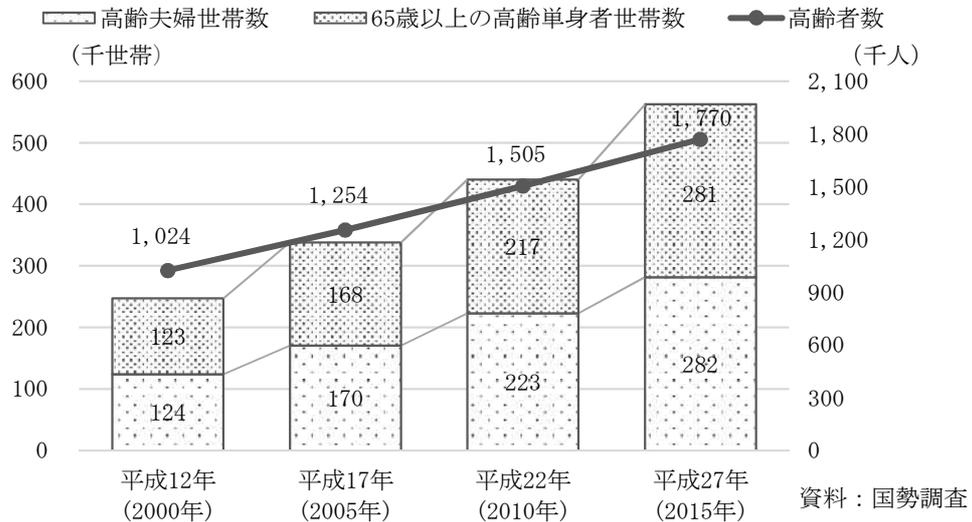
- ・ 高齢者数(65歳以上)は、平成12年(2000年)から増加傾向にあり、平成27年(2015年)と比較して、約1.7倍となっています。
- ・ 高齢者世帯数は、65歳以上の高齢単身世帯、高齢夫婦世帯ともに平成12年(2000年)から増加傾向にあり、平成27年(2015年)と比較して、約2倍となっています。

表 2-2 愛知県の高齢者のみの世帯の状況

(単位：人、世帯)

	平成 12 年 (2000 年)	平成 17 年 (2005 年)	平成 22 年 (2010 年)	平成 27 年 (2015 年)
高齢者数	1, 023, 947	1, 253, 826	1, 504, 660	1, 770, 365
65 歳以上の高齢単身者世帯数	123, 381	167, 609	217, 326	280, 764
高齢夫婦世帯数	123, 622	170, 255	222, 963	281, 666

図 2-8 愛知県の高齢者のみの世帯の状況



③ 全国の高齢者のみの世帯数の推移

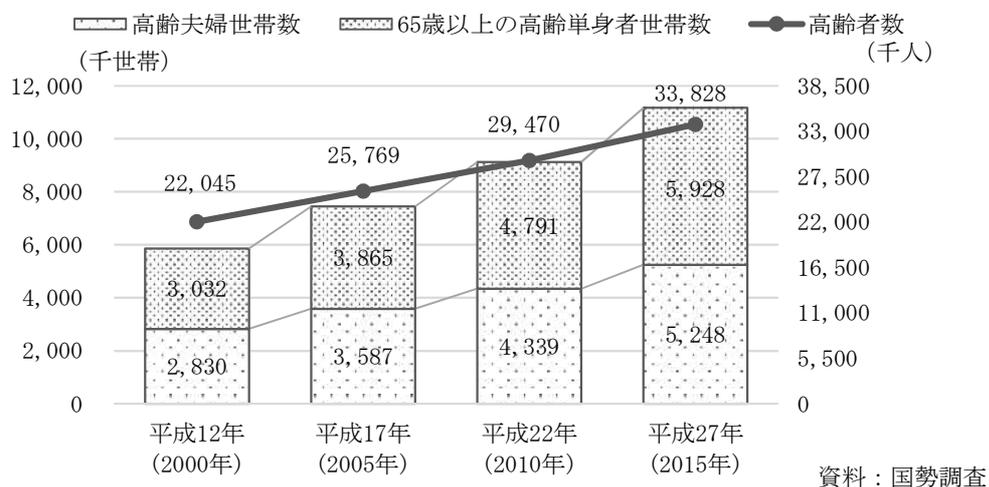
- ・ 高齢者数 (65 歳以上) は、平成 12 年 (2000 年) から増加傾向にあり、平成 27 年 (2015 年) では、約 1.5 倍となっています。
- ・ 高齢者世帯数は、65 歳以上の高齢単身者世帯、高齢夫婦世帯ともに平成 12 年 (2000 年) から増加傾向にあり、平成 27 年 (2015 年) では、約 2 倍となっています。

表 2-3 全国の高齢者のみの世帯の状況

(単位：人、世帯)

	平成 12 年 (2000 年)	平成 17 年 (2005 年)	平成 22 年 (2010 年)	平成 27 年 (2015 年)
高齢者数	22, 044, 827	25, 769, 287	29, 470, 393	33, 827, 876
65 歳以上の高齢単身者世帯数	3, 032, 140	3, 864, 778	4, 790, 768	5, 927, 686
高齢夫婦世帯数	2, 830, 268	3, 586, 720	4, 339, 235	5, 247, 936

図 2-9 全国の高齢者のみの世帯の状況



(4) 母子・父子世帯数



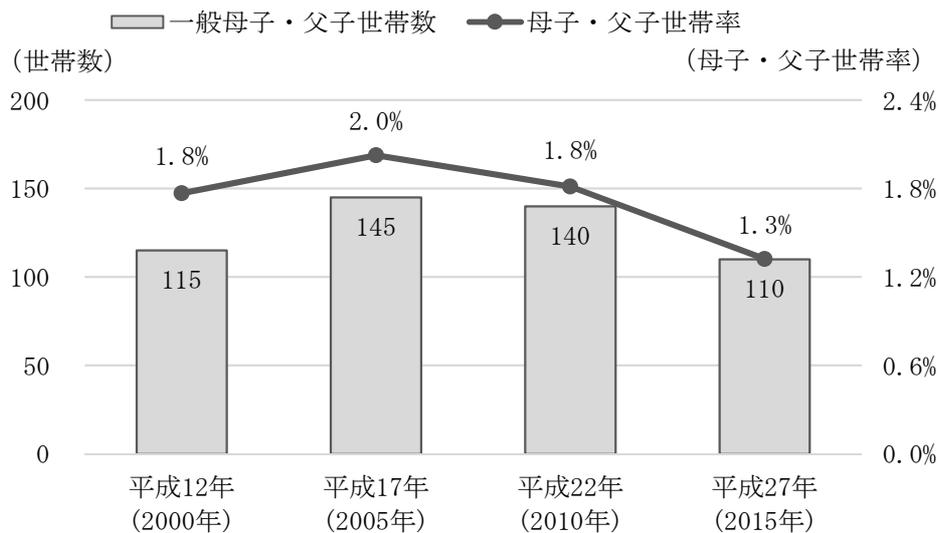
- ・平成27年(2015年)の母子・父子世帯率は、全国では1.4%、愛知県、本町は1.3%であり、全国数値とほぼ変わらないと言えます。

① 本町の一般母子・父子世帯数と母子・父子世帯率の推移

- ・一般母子・父子世帯数は、平成12年(2000年)から平成17年(2005年)にかけて上昇していますが、平成17年(2005年)をピークに減少傾向にあります。
- ・母子・父子世帯率は、平成17年(2005年)の2.0%をピークに、減少傾向にあり、平成27年(2015年)には、1.3%となっています。

※ 母子・父子世帯率 = 一般母子・父子世帯数 / 世帯数

図2-10 本町の一般母子・父子世帯数と母子・父子世帯率の推移

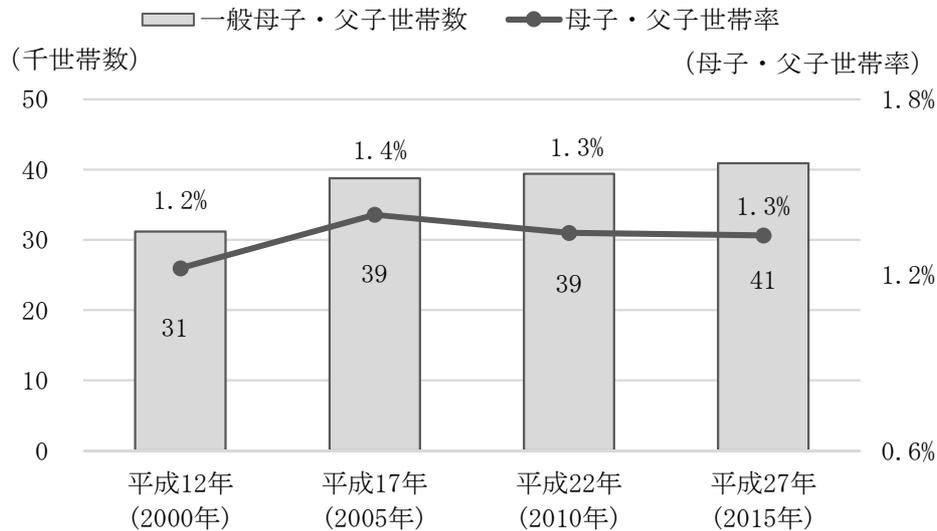


資料：国勢調査

② 愛知県の一般母子・父子世帯数と母子・父子世帯率の推移

・一般母子・父子世帯数、母子・父子世帯率ともに平成17年（2005年）以降、ほぼ横ばいとなっています。

図 2-11 愛知県の一般母子・父子世帯数と母子・父子世帯率の推移

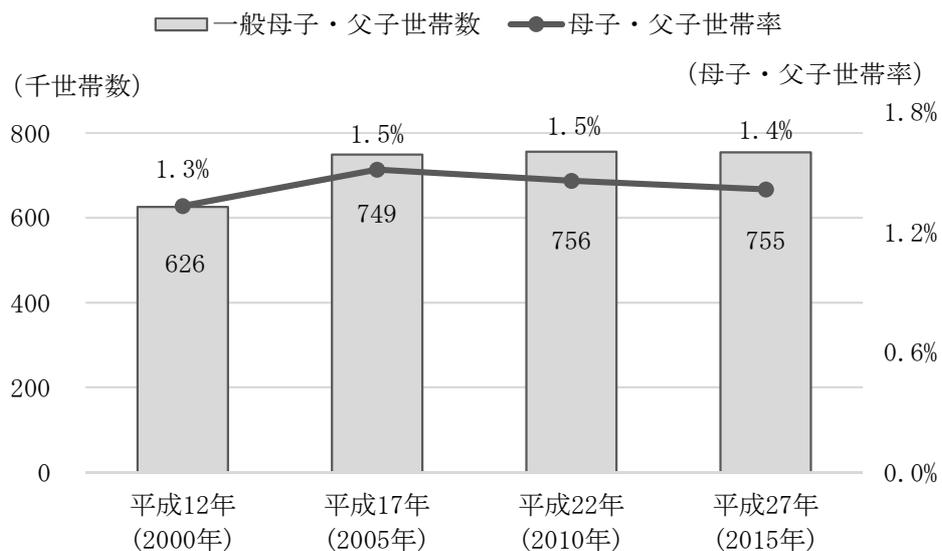


資料：国勢調査

③ 全国の一般母子・父子世帯数と母子・父子世帯率の推移

・一般母子・父子世帯数、母子・父子世帯率ともに平成17年（2005年）以降、ほぼ横ばいとなっています。

図 2-12 全国の一般母子・父子世帯数と母子・父子世帯率の推移



資料：国勢調査

2-2 共同住宅総数

- ・住宅総数は、増加しているものの、共同住宅総数は、減少しています。

表 2-4 住宅総数、賃貸用共同住宅の状況

	平成 20 年度 (2008 年度)	平成 25 年度 (2013 年度)
住宅総数	7,020 戸	7,880 戸
共同住宅総数	2,240 戸	1,770 戸

資料：住宅・土地統計調査

2-3 県営住宅等の概況

- ・本町の県営住宅は、1 住宅、20 棟、416 戸あります。

表 2-5 県営住宅の概況

NO	住宅名	構造	建設年度	戸数	供給主体
県営住宅					
1	大口住宅	中層耐火構造 3 階建	S56 (1981)	12	愛知県
2			S56 (1981)	15	
3			S56 (1981)	15	
4		中層耐火構造 4 階建	S56 (1981)	16	
5			S56 (1981)	28	
6			S56 (1981)	28	
7			S55 (1980)	24	
8			S55 (1980)	20	
9			S55 (1980)	20	
10			S63 (1988)	8	
11			S63 (1988)	16	
12			S63 (1988)	24	
13			S63 (1988)	16	
14			S63 (1988)	32	
15			S63 (1988)	24	
16			H1 (1989)	24	
17			H1 (1989)	16	
18			H1 (1989)	24	
19			H2 (1990)	24	
20			H2 (1990)	30	
合計	1 住宅			416	

(令和元年 (2019 年) 現在)
資料：愛知県住宅供給公社

第3章 町営住宅の現状

POINT

【安全性】

- ・すべての住宅で、直接道路に面するか2方向避難が可能ですが、旧耐震基準であり、小口住宅D棟以外は、耐用年数を既に超過しています。

【居住性】

- ・すべての住宅の目の前にコミュニティバスのバス停があり、住戸面積が充分にあります。浴槽や給湯、手すりは自己設置です。排水処理方式は、植松住宅は、汲取り、小口住宅は公共下水です。

3-1 管理概況

(1) 建物の概況

- ・各住棟の規模は、6～24戸で小規模なものを主として管理しています。
- ・住棟別でみた町営住宅の構造は、「準耐」が5棟、「中耐」が1棟です。
- ・住棟別でみた町営住宅の階数は、「2階建」が5棟、「4階建」が1棟です。
- ・1戸あたりの床面積は、42.75㎡タイプと53.58㎡タイプの2種類があり、タイプ別の床面積の差は、ほとんどありません。
- ・各住棟は、すべて昭和40年代に建設されています。

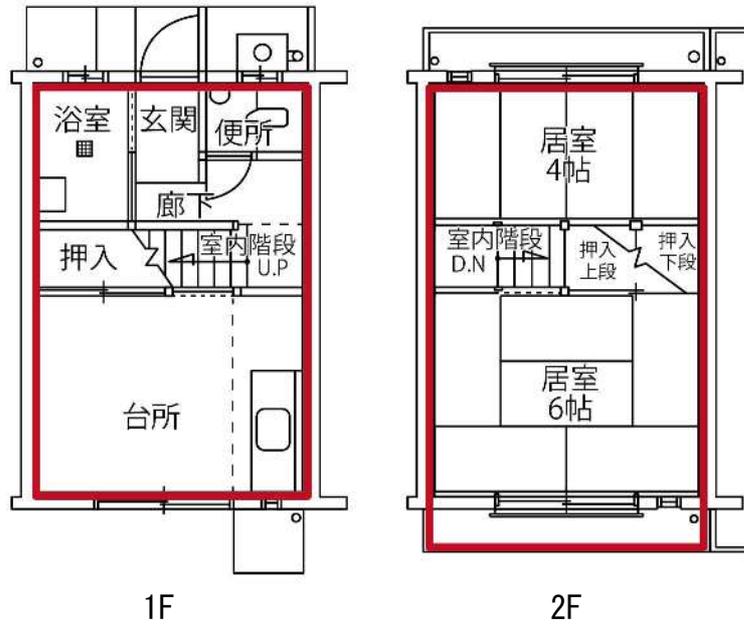
表3-1 各住宅の管理概況

住宅名		所在地	建設年度	棟数	戸数		構造	階数	規格	床面積 (㎡/戸)
植松住宅	C棟	丸一丁目 98番地	S43(1968)	1棟	6戸	18戸	準耐	2階	2K	42.75㎡
	D棟		S44(1969)	1棟	6戸		準耐	2階	2K	42.75㎡
	E棟		S44(1969)	1棟	6戸		準耐	2階	2K	42.75㎡
小口住宅	A棟	中小口 三丁目 129番地	S45(1970)	1棟	6戸	12戸	準耐	2階	2K	42.75㎡
	B棟		S45(1970)	1棟	6戸		準耐	2階	2K	42.75㎡
	D棟		S48(1973)	1棟	24戸	24戸	中耐	4階	3K	53.58㎡

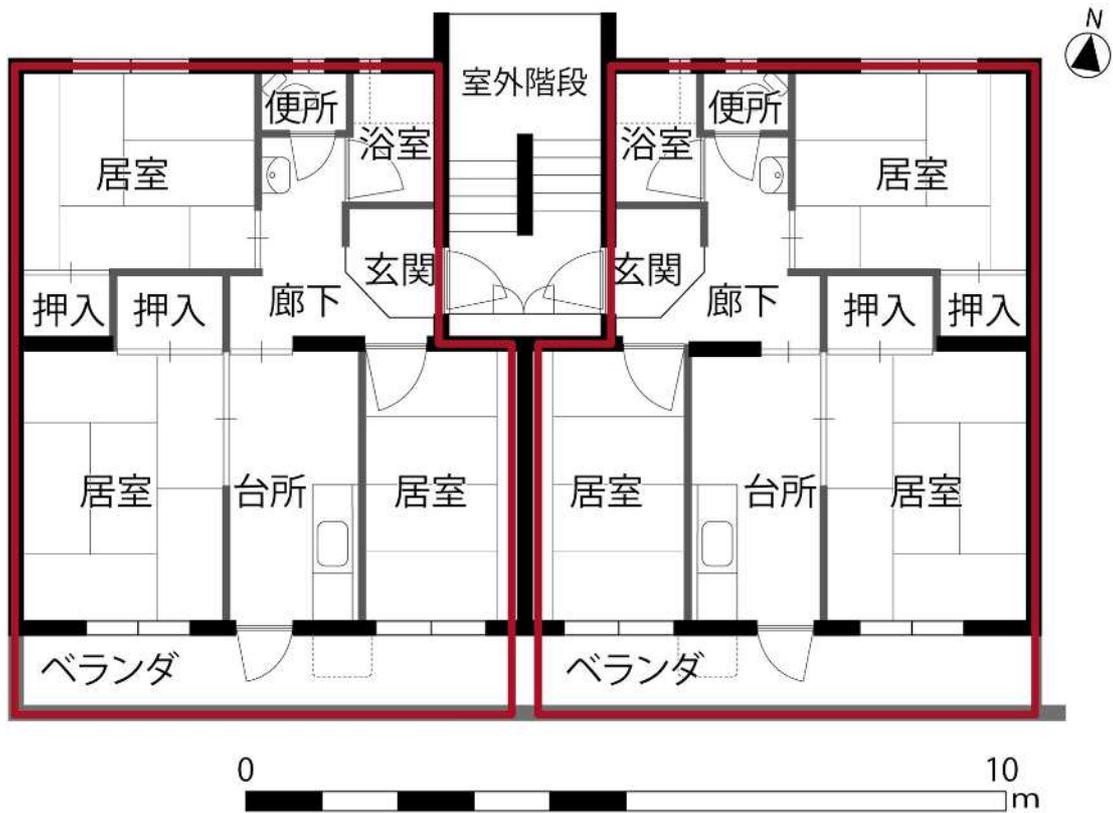
(令和元年(2019年)現在)

図 3-1 住戸の平面図

【42.75㎡タイプ】



【53.58㎡タイプ】



(2) 共同施設の概況

各住宅の共同施設の概況は、以下のとおりです。

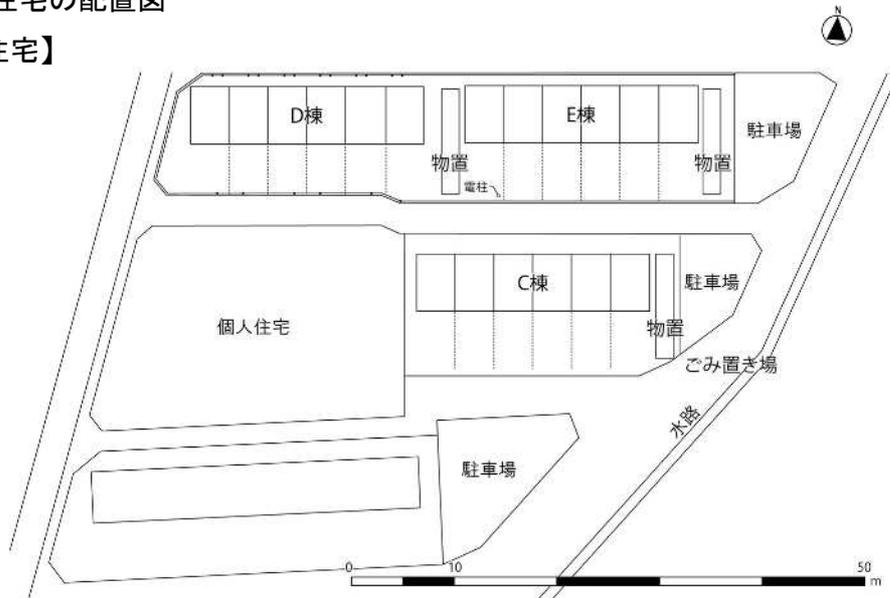
表 3-2 各住宅の共同施設の概況

住宅名	駐車場	駐輪場	物置
植松住宅 C 棟	あり	なし	あり
植松住宅 D 棟			あり
植松住宅 E 棟			あり
小口住宅 A 棟	あり	あり	あり
小口住宅 B 棟			あり
小口住宅 D 棟			なし

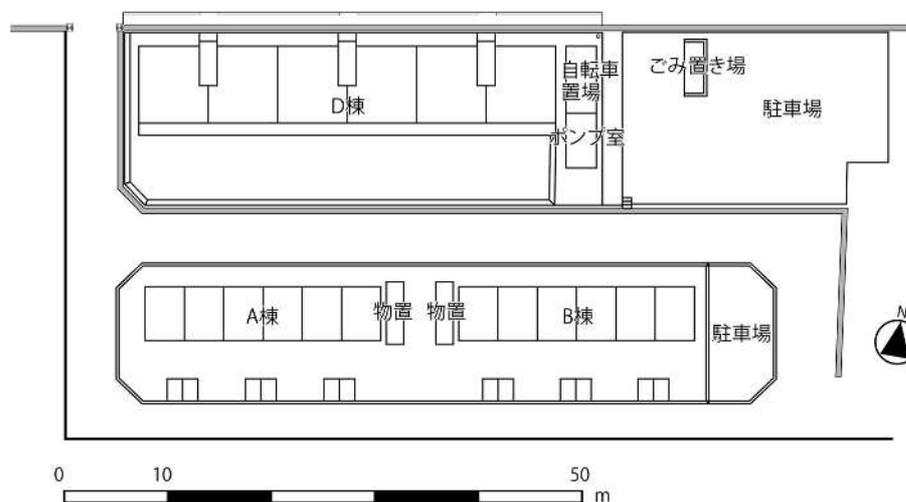
図 3-2 住宅の配置図

(令和元年(2019年)現在)

【植松住宅】



【小口住宅】



(3) 都市計画における指定の状況

各住宅の都市計画における指定状況は以下のとおりです。

表 3-3 法指定の状況

住宅名	所在地	敷地面積 (㎡)	都市計画区域	建ぺい率 (%)	容積率 (%)
植松住宅 C 棟	丸一丁目 98 番地	3, 207. 29	市街化 調整区域	60	200
植松住宅 D 棟				60	200
植松住宅 E 棟				60	200
小口住宅 A 棟	中小口三丁目 129 番地	3, 231. 34	市街化 調整区域	60	200
小口住宅 B 棟				60	200
小口住宅 D 棟				60	200

(令和元年 (2019 年) 現在)

(4) 立地状況

各住宅の立地状況は以下のとおりです。

表 3-4 各住宅の立地状況

住宅名	学校区		最寄の交通機関への時間 (徒歩) : 距離		おもな近隣施設 (公益施設等の距離)
	小学校	中学校	駅	バス停	
植松住宅 C 棟	大口南 小学校	大口 中学校	30 分 : 2. 0km 名鉄 柏森駅	0 分 : 0km 大口町コミュニティバス 「大口中学校」	大口町役場 (0. 6km) 大口町中央公民館 (1. 1 km) 竹田公園 (0. 7km)
植松住宅 D 棟					
植松住宅 E 棟					
小口住宅 A 棟	大口北 小学校	大口 中学校	30 分 : 2. 0km 名鉄 柏森駅	0 分 : 0km 大口町コミュニティバス 「町営小口住宅」	多世代が集う憩い広 場 (0. 6km) わかしゃち国体記念 運動公園 (0. 4 km)
小口住宅 B 棟					
小口住宅 D 棟					

(令和元年 (2019 年) 現在)

- ※ ・距離は小数第二位を四捨五入
 ・駅、バス停、おもな近隣施設までの距離は各住宅の中央部から計測

3-2 住宅ストックの状況

(1) 耐用年数の超過状況

- ・耐用年数を超過している住棟は、5棟です
- ・耐用年数を1/2超過している住棟は、1棟です。

表 3-5 各住宅の耐用年数の超過状況

住宅名	構造	建設年度	耐用年数	経過年数	耐用年数超過年数	耐用年数超過	耐用年数1/2超過
植松住宅C棟	準耐	S43(1968)	45年	51年	6年	○	—
植松住宅D棟	準耐	S44(1969)	45年	50年	5年	○	—
植松住宅E棟	準耐	S44(1969)	45年	50年	5年	○	—
小口住宅A棟	準耐	S45(1970)	45年	49年	4年	○	—
小口住宅B棟	準耐	S45(1970)	45年	49年	4年	○	—
小口住宅D棟	中耐	S48(1973)	70年	46年	—	—	○

(令和元年(2019年)現在)

※ 耐用年数は公営住宅施行令第13条により、準耐は「45年」、中耐は「70年」とする。

(2) 最低居住面積水準[※]の状況

- ・植松住宅のC棟・D棟・E棟及び小口住宅A棟・B棟の床面積は42.75㎡で、現在の最低居住面積水準と比較すると3人世帯向けに該当します。
- ・小口住宅D棟の床面積は53.58㎡で、現在の最低居住面積水準でみると、4人世帯向けに該当し、他の住宅より1人分多い世帯数向けであると言えます。

表 3-6 住生活基本計画における居住面積水準

	算定式	1人世帯	2人世帯	3人世帯	4人世帯	5人世帯
最低居住面積水準	単身者：25㎡ 2人以上の世帯： 10㎡×世帯人数+10㎡	25㎡	30㎡	40㎡	50㎡	57㎡

(令和元年(2019年)現在)

※最低居住面積水準とは、住生活基本計画において規定されている、世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活の基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準のことをいいます。4人を超える場合は5%を控除します。

(3) 需要状況

① 空き家率

- ・空き家は、全体で14戸あり、長寿命化計画による修繕を行うため、すべて政策空き家としています。
- ・政策空き家を除く空き家率は、0%です。

表 3-7 町営住宅の入居状況

住宅名	戸数	入居戸数 (=総世帯数)		空き家戸数		政策空き家を除く 空き家率
		うち 単身世帯数	うち 政策空き家戸数			
植松住宅C棟	6戸	4戸	2戸	2戸	2戸	0.0%
植松住宅D棟	6戸	3戸	1戸	3戸	3戸	
植松住宅E棟	6戸	4戸	3戸	2戸	2戸	
小口住宅A棟	6戸	6戸	4戸	0戸	0戸	0.0%
小口住宅B棟	6戸	5戸	4戸	1戸	1戸	
小口住宅D棟	24戸	18戸	7戸	6戸	6戸	0.0%
計	54戸	40戸	21戸	14戸	14戸	0.0%

(令和元年(2019年)現在)

② 新規入居の状況

- ・新規入居の状況は、以下のとおりです。
- ・平成24年度(2012年)を最後に、入居者募集を停止しています。

表 3-8 新規入居状況

住宅名	平成13年度 (2001年度)	平成18年度 (2006年度)	平成20年度 (2008年度)	平成21年度 (2009年度)	平成24年度 (2012年度)
植松住宅C棟	—	—	—	1戸	—
植松住宅D棟	—	—	—	1戸	—
植松住宅E棟	—	—	—	—	—
小口住宅A棟	—	1戸	1戸	—	—
小口住宅B棟	—	1戸	—	—	—
小口住宅D棟	2戸	—	1戸	—	1戸

(令和元年(2019年)現在)

(4) 居住環境の状況

- ・すべての住棟において、浴槽と給湯は、自己設置です。
- ・排水処理方式は、植松住宅が汲取り、小口住宅は公共下水です。

表 3-9 居住環境

住宅名	戸数	戸数 (住宅全体)	規格	床面積 (㎡/戸)	浴槽	給湯	排水処理 方式
植松住宅C棟	6戸	18戸	2K	42.75㎡	△	△	汲取り
植松住宅D棟	6戸		2K	42.75㎡	△	△	汲取り
植松住宅E棟	6戸		2K	42.75㎡	△	△	汲取り
小口住宅A棟	6戸	12戸	2K	42.75㎡	△	△	公共下水
小口住宅B棟	6戸		2K	42.75㎡	△	△	公共下水
小口住宅D棟	24戸	24戸	3K	53.58㎡	△	△	公共下水

※ 浴槽及び給湯設備は、自己設置のものを△とします。

(令和元年(2019年)現在)

(5) 福祉対応の状況

- ・すべての住棟において、玄関の段差が解消されていません。
- ・すべての住棟において、住戸内、共用部ともに段差が解消されていません。
- ・すべての住棟において、住戸内の手すりの設置は、自己設置です。
- ・小口住宅D棟は4階建ですが、エレベーターが設置されていません。

表 3-10 福祉対応の状況

住宅名	階数	段差の解消		住戸内 手すり	エレベーター
		住戸内	共用部		
植松住宅C棟	2階	×	×	自己設置	無
植松住宅D棟	2階	×	×	自己設置	無
植松住宅E棟	2階	×	×	自己設置	無
小口住宅A棟	2階	×	×	自己設置	無
小口住宅B棟	2階	×	×	自己設置	無
小口住宅D棟	4階	×	×	自己設置	無

(令和元年(2019年)現在)

(6) 安全性の状況

① 躯体の安全性

- ・すべての住棟において、旧耐震基準で建設されています。
- ・令和2年度(2020年度)に耐震診断を実施する予定です。

表 3-11 躯体の安全性の状況

住宅名	建築年度	耐震基準	耐震診断	耐震改修	備考
植松住宅C棟	S43(1968)	旧	—	—	R2(2020) 耐震診断 実施予定*
植松住宅D棟	S44(1969)	旧	—	—	
植松住宅E棟	S44(1969)	旧	H17(2005)実施	—	
小口住宅A棟	S45(1970)	旧	—	—	
小口住宅B棟	S45(1970)	旧	—	—	
小口住宅D棟	S48(1973)	旧	H17(2005)実施	—	

(令和元年(2019年)現在)

※植松住宅E棟と小口住宅D棟は、平成17年度(2005年度)に耐震診断を実施していますが、15年が経過しているため、他の住棟と同様に実施します。

② 避難の安全性

- ・植松住宅C棟・D棟・E棟及び小口住宅A棟・B棟は、長屋住宅であり、各住戸の玄関が直接道路に面しています。
- ・小口住宅D棟は、共同住宅であり、避難はしごが設置されていませんが、ベランダの壁を破って隣室に避難することができます。

表 3-12 避難の安全性の状況

住宅名	直接道路に面する	二方向避難	災害危険区域
植松住宅C棟	面する	—	—
植松住宅D棟	面する	—	—
植松住宅E棟	面する	—	—
小口住宅A棟	面する	—	—
小口住宅B棟	面する	—	—
小口住宅D棟	—	可能	—

(令和元年(2019年)現在)

(7) 改善履歴

各団地の改善履歴（維持補修に関する工事）は以下のとおりです。

表 3-13-1 改善履歴（植松住宅 C 棟、D 棟）

団地名	H16年度 (2004年度)	H17年度 (2005年度)	H18年度 (2006年度)	H19年度 (2007年度)	H20年度 (2008年度)	H21年度 (2009年度)	H22年度 (2010年度)	H23年度 (2011年度)	H24年度 (2012年度)	H25年度 (2013年度)	H26年度 (2014年度)	H27年度 (2015年度)	H28年度 (2016年度)	H29年度 (2017年度)	H30年度 (2018年度)	
植松住宅	C棟	住戸内	引込柱修繕	トイレ換気扇 修繕 (C-2) 床修繕 (C-5)	台所床等修繕	火報設置 (C-6) 入居準備修繕 (C-7)	入居準備修繕 (C-1) 階段修繕 (C-1)	H22年度 (2010年度)	湯沸し器撤去 (C-6)	H24年度 (2012年度)	天井修繕 (C-1)	H26年度 (2014年度)	H27年度 (2015年度)	H28年度 (2016年度)	H29年度 (2017年度)	H30年度 (2018年度)
		共用部	自転車小屋修繕 屋上防水修繕 防犯灯修理 高架水糟蓋修繕 アンテナ支持金物修繕 防犯灯修繕 テレビ共聴設備修繕	雨漏り修繕	外壁 塗装等	ガス配管修繕 (C-6) 屋上防水修繕 (C-5) 排水つまり修繕 (C-2)	テレビ共聴設備修繕 街灯修繕 付近外灯修繕	電灯設備修繕	東側外灯修繕	H24年度 (2012年度)	防犯灯修繕	縦廻り漏水修繕 (C-2) 外灯修繕	H27年度 (2015年度)	H28年度 (2016年度)	H29年度 (2017年度)	H30年度 (2018年度)
植松住宅	D棟	住戸内	引込柱修繕	トイレ手洗修繕 (D-1) 玄関扉修繕 (D-3)	台所床等修繕	入居準備修繕 (D-2) 台所排水つまり (D-2) 玄関扉修繕 (D-6)	入居準備修繕 (D-5)	H22年度 (2010年度)		H24年度 (2012年度)	ブレーカー取替作業 (D-2) ガラス戸ネジ締め取り取替 (D-2)	H26年度 (2014年度)	H27年度 (2015年度)	H28年度 (2016年度)	H29年度 (2017年度)	H30年度 (2018年度)
		共用部	自転車小屋修繕 屋上防水修繕 防犯灯修理 高架水糟蓋修繕 アンテナ支持金物修繕 防犯灯修繕 テレビ共聴設備修繕	雨漏り修繕	外壁 塗装等		給水管つまり修繕 (D-7) テレビ共聴設備修繕 街灯修繕	電灯設備修繕	テレビ受信修繕 (D-5、D-6)	H24年度 (2012年度)	防犯灯修繕	外灯修繕	H27年度 (2015年度)	H28年度 (2016年度)	H29年度 (2017年度)	H30年度 (2018年度)

表 3-13-2 改善履歴 (植松住宅 E 棟、小口住宅 A 棟)

団地名	H16年度 (2004年度)	H17年度 (2005年度)	H18年度 (2006年度)	H19年度 (2007年度)	H20年度 (2008年度)	H21年度 (2009年度)	H22年度 (2010年度)	H23年度 (2011年度)	H24年度 (2012年度)	H25年度 (2013年度)	H26年度 (2014年度)	H27年度 (2015年度)	H28年度 (2016年度)	H29年度 (2017年度)	H30年度 (2018年度)
植松住宅	住戸内	引込柱修繕	入居準備 (E-3)			入居準備修繕 浴室照明修繕 (E-6)								流し右排水管 つまり修繕 (E-3) 洗濯機 関係修繕 (E-3) 照明設備修繕	ランマ修繕 (E-6) 床・階段修繕 (E-2)
		共用部	自転車小屋修繕 屋上防水修繕 防犯灯修理 高架水糟蓋修繕 メンテナンス支持 金物修繕 防犯灯修繕 テレビ共聴設備修繕	排水路修繕 簡易消火栓取 替 浄化槽導入 管 修繕 防犯灯修繕	雨漏り修繕	外壁 塗装等	換気扇修繕 (E-3) 屋上防水修繕 (E-3)	屋根防水修繕 (E-3) 電灯設備修繕				外灯修繕	止水栓修繕 (E-3, E-5) 漏水修繕 (E-3)	トイレ排気 ファン修繕 (E-3)	
小口住宅	住戸内		トイレ床修繕 (A-1, A-6) 住宅内装修繕 (A-2)	ブレーカー修繕 ガス配管修繕 ポンプ室扉等修繕 アンテナ修繕 浄化槽導入管 修繕 側溝等修繕	内装修繕 (A-3, A-6) 入居準備修繕 (A-1) 引戸修繕 (A-5) 階段室扉修繕	内装修繕 (A-7) 建具修繕 (A-3) 手すり取付 (A-1)	トイレ排水管 修繕 (A-7) 鍵修繕 (A-3) 風呂ドア修繕 (A-6)	トイレ周り修繕 (A-3)	トイレ修繕 (A-3)					トイレ内部品 取替修繕 (A-3) 玄関ドア鍵修繕 (A-7)	
		共用部	自転車小屋修繕 屋上防水修繕 防犯灯修理 高架水糟蓋修繕 メンテナンス支持 金物修繕 防犯灯修繕 テレビ共聴設備修繕 排水槽修繕	ガス配管修繕 ポンプ室扉等修繕 アンテナ修繕 浄化槽導入管 修繕 側溝等修繕	雨漏り修繕 揚水ポンプ フード弁取替	外壁 塗装等	排水管修繕 電灯修繕 ポールトップ 修繕 雨樋修繕 (A-7)	雨漏り修繕 駐輪場外灯修繕 防護柵修繕 高架水糟マン ホールの蓋修繕	転落防止柵修繕 屋根防水修繕 揚水ポンプ制御 調整改修修繕 揚水ポンプ室 動力配線修繕 ポンプ室動力 安全ブレー カー修繕 物置塗装修繕	受水槽高架水 糟取替修繕	防護柵修繕 防犯灯修繕 自転車小屋照 明修繕	高架水糟揚水 ポンプ・オー バ取替修繕 漏水修繕 水漏れ修繕 (A-5)	防犯灯修繕	ガス配管修繕 下水配管詰ま り (A-5)	住宅用火災警 報器修繕

表 3-13-3 改善履歴 (小口住宅 B 棟、D 棟)

所在地名	H16年度 (2014年度)	H17年度 (2015年度)	H19年度 (2007年度)	H20年度 (2008年度)	H21年度 (2009年度)	H22年度 (2010年度)	H23年度 (2011年度)	H24年度 (2012年度)	H25年度 (2013年度)	H26年度 (2014年度)	H27年度 (2015年度)	H28年度 (2016年度)	H29年度 (2017年度)	H30年度 (2018年度)
小口住宅	住戸内	床等修繕 入居準備修繕 (B-2)	台所床等修繕	排水管修繕 電灯修繕 ボールドアップ ガス配管修繕 外壁修繕	雨水管修繕 防犯灯修繕 高梁水糟 ホールの蓋修繕	駐輪場外灯修繕 防護柵修繕 高梁水糟 ホールの蓋修繕	転落防止柵修繕 揚水ポンプ制御 御殿改修修繕 揚水ポンプ室 動力配線修繕 ポンプ室動力 カー修繕 安全ブレー キ修繕 (B-3 前) 物置塗装修繕	受水槽高梁水 糟取替修繕	ガス管修繕 (B-2) 防護柵修繕 防犯灯修繕 自転車小屋照 明修繕	高梁水糟揚水 ポンプ・オー バーフロー管 取替修繕	前水道管修繕 防犯灯修繕	敷居修繕 (B-7) 敷居レール (B-7)	建具修繕 (B-7)	H30年度 (2018年度) トイレ修繕 (B-7)
		B棟	自転車小屋修繕 屋上防水修繕 防犯灯修理 高梁水糟蓋修繕 アンテナ支持 金物修繕 防犯灯修繕 テレビ共聴設 備修繕 排水枘修繕	ブレーカー修繕 ガス配管修繕 ポンプ室扉等 修繕 アンテナ修繕 漁化槽導入管 修繕 側溝等修繕	外壁 塗装等	排水管修繕 電灯修繕 ボールドアップ ガス配管修繕 外壁修繕	ポンプ室コン セント修繕	雨水管修繕 防犯灯修繕 高梁水糟 ホールの蓋修繕	駐輪場外灯修繕 防護柵修繕 高梁水糟 ホールの蓋修繕	転落防止柵修繕 揚水ポンプ制御 御殿改修修繕 揚水ポンプ室 動力配線修繕 ポンプ室動力 カー修繕 安全ブレー キ修繕 (B-3 前) 物置塗装修繕	雨水管修繕 防犯灯修繕 高梁水糟 ホールの蓋修繕	高梁水糟揚水 ポンプ・オー バーフロー管 取替修繕	前水道管修繕 防犯灯修繕	敷居修繕 (B-7) 敷居レール (B-7)
小口住宅	住戸内	ベランダ排水 管取替 (306)	ロータリー修繕 流台修繕 (204) 洗面化粧台修繕 (203) 階段室扉修繕 サッシ修繕	台所床等修繕	床等修繕 (104) 風呂防水修繕 (302) 扉レール修繕 (101)	照明器具修繕 (403) ドアチャック 修繕 (305)	鍵修繕 (205) 硝子割れ取替 修繕 (404) 洗面排水金具 修繕 (306) 流し台立形水 栓修繕 (403) 押入れ修繕 (204) トイレ修繕 (106、302) 浴室修繕 (202) コンセント修 繕 (304) 洗面給排水修 繕 (305)	入居準備修繕 (106)	入居準備修繕 (204) キッチン廻り 修繕 (204) トイレドア修 繕 (204) 畳修繕 (301) 畳修繕 (301)	畳取替修繕 (101、201、 305) 入居準備修繕 (301) 錠交換工事 ドアノブ修繕 (105) 床修繕 (306)	トイレ修繕 (103、205) 浴室修繕 (205) キッチン、洗 面排水修繕 (206) 入居準備修繕 (305) トイレ部品調 整修繕 (401)	入居準備修繕 (305) 玄関扉修繕 (406) 入居者準備修 繕 (101)	風呂排水つま り修繕 (101) 電灯器具等修 繕 (104) 台所引戸修繕 (104) コンセント取 替修繕 (206) 水道漏水修繕 (205) 入居準備修繕 (101)	H30年度 (2018年度)
		D棟	自転車小屋修繕 屋上防水修繕 防犯灯修理 高梁水糟蓋修繕 アンテナ支持 金物修繕 防犯灯修繕 テレビ共聴設 備修繕 排水枘修繕	ガス配管修繕 ポンプ室扉等 修繕 浄化槽導入管 修繕 側溝等修繕 アンテナ支持 金物修繕 給水器具 水道管修繕 (106) 排水管修繕 (205)	外壁 塗装等	排水管修繕 電灯修繕 ボールドアップ 水道管修繕 (104) 外壁修繕 排水ポンプ 室 (205) 屋上防水修繕 (403) 排水管修繕 (105)	ポンプ室コン セント修繕 給水管修繕 修繕 (106)	雨水管修繕 防犯灯修繕 高梁水糟 ホールの蓋修繕 修繕 (202、 302) 配水管修繕 排水金具取替 え修繕 (105)	駐輪場外灯修繕 防護柵修繕 高梁水糟 ホールの蓋修繕 修繕 (202、 302) 配水管修繕 排水金具取替 え修繕 (105)	転落防止柵修繕 水栓修繕 (406) 格修繕 揚水ポンプ制御 御殿改修修繕 揚水ポンプ室 動力配線修繕 ポンプ室動力 安全ブレー キ修繕 配水管修繕 (306) 物置塗装修繕	雨水管修繕 防犯灯修繕 高梁水糟 ホールの蓋修繕	高梁水糟揚水 ポンプ・オー バーフロー管 取替修繕	ガス給湯器ダ クト塞ぎ (101) 防犯灯修繕 排水つまり修 繕 (106、306) 修繕工事	排水管補修修 繕 (405) 排水管水漏れ 修繕 (105) 住宅用火災警 報器修繕 排水管つまり 修繕 (404)

3-3 入居者の状況

(1) 世帯人数

- ・入居者の家族構成をみると、「1人世帯」が最も多く、52.5%と全世帯の過半数を占めています。

表 3-14 世帯人数別分類

(単位：世帯)

住宅名	総世帯数	1人世帯	2人世帯	3人世帯	4人世帯
植松住宅C棟	11	6	4	1	0
植松住宅D棟					
植松住宅E棟					
小口住宅A棟	11	8	2	0	1
小口住宅B棟					
小口住宅D棟	18	7	5	6	0
計	40	21	11	7	1
割合	100%	52.5%	27.5%	17.5%	2.5%

(令和元年(2019年)8月1日現在)

(2) 世帯主の年齢、居住者の年齢

- ・居住者の世帯主年齢別分類は、以下のとおりです。
- ・「70歳以上」が23戸と最も多く、57.5%で全体の6割近くを占めています。
- ・次に「65～69歳」が9戸で、全体の22.5%を占めています。
- ・本町における町営住宅は、65歳以上の高齢者の世帯主が多い状況です。

表 3-15 居住者の世帯主年齢別分類 (単位：戸)

年齢層	戸数 (戸)	割合
29歳以下	0戸	0.0%
30～39歳	0戸	0.0%
40～49歳	3戸	7.5%
50～59歳	4戸	10.0%
60～64歳	1戸	2.5%
65～69歳	9戸	22.5%
70歳以上	23戸	57.5%
合計	40戸	100.0%

(令和元年(2019年)現在)

表 3-16 居住者の60歳以上の世帯の分類 (単位：世帯)

住宅名	総世帯数	高齢者世帯数	高齢者世帯の内訳		20歳未満同居世帯数
			うち単身	うち夫婦	
植松住宅C棟	11	10	5	1	0
植松住宅D棟					
植松住宅E棟					
小口住宅A棟	11	10	8	1	0
小口住宅B棟					
小口住宅D棟	18	13	7	3	2
計	40	33	20	5	2

(令和元年(2019年)8月1日現在)

(3) 入居者の収入分位

- ・入居者の収入分位をみると、所得月額「0～104,000円」が72.5%と最も多く、過半数を占めています。

表 3-17 入居者の収入分位

所得月額(下限)～(上限)(円)	該当戸数(戸)	割合
0～104,000	29	72.5%
104,001～123,000	2	5.0%
123,001～139,000	0	0.0%
139,001～158,000	3	7.5%
158,001～186,000	1	2.5%
186,001～214,000	0	0.0%
214,001～259,000	0	0.0%
259,001～313,000	1	2.5%
313,001～	3	7.5%
収入未申告	1	2.5%
合計	40	100.0%

(令和元年(2019年)8月1日現在)

第4章 現地調査

4-1 実施概要

(1) 目的

本計画策定にあたり、本町の町営住宅ストックの効率的な改善の方法や時期を判断するため、建物の劣化状況の実態を把握することを目的とし、現地調査を実施しました。

(2) 概要

【調査日】	令和元年（2019年）10月1日
【調査対象】	町営住宅（植松住宅、小口住宅）
【調査方法】	外観目視：すべての住棟 内観（居室）目視：調査時点のすべての空き家
【調査内容】	建物の劣化状況、設備関係等

4-2 現地調査結果

(1) 結果

現地調査の実施結果は、以下のとおりです。

住宅名	総合評価	屋上 ・ 屋根	外壁	舗装 外構	床・壁 天井		給排水 設備
					住戸内	共用部	
植松住宅	C棟	C	C	C	C	—※3	D※4
	D棟	D※1	C	C	C	—※3	D※4
	E棟	D※1	C	C	C	—※3	D※4
小口住宅	A棟	B	C	C	D※2	—※3	D※4
	B棟	D※1	C	C	B	—※3	D※4
	D棟	B	B	B	C	B	D※4

※評価 A問題なし B劣化がみられるが問題なし C問題あり D調査できず — 調査対象外

※1 現地の状況から調査を実施しておりません。

※2 小口住宅A棟は、全室入室しているため、住戸内の調査を実施していません。

※3 長屋建形式のため、共用部は、調査対象外としました。

※4 宅内配管のため、調査を実施していません。

(2) 考察

現地調査の実施結果より把握した主な建物の劣化状況は、以下のとおりです。



- ・外壁、舗装外構は、小口住宅D棟を除き、基礎コンクリートのひびや、軒裏等に錆が浮いている箇所が見受けられます。
- ・天井には、雨漏り跡が見られ、屋上は、やや劣化しています。

第5章 入居者意向調査

5-1 実施概要

(1) 目的

本計画策定にあたり、本町の町営住宅入居者を対象に、以下の4つの項目の意向を把握することを目的とします。

- ① 修繕やリフォームの必要性
- ② 将来の統廃合や建替えを見越した、周辺環境のニーズ
- ③ 将来の町営住宅の需要
- ④ 修繕やリフォーム時の工事期間や、引っ越し費用負担の要望

(2) 概要

【調査期間】

令和元年（2019年）10月1日～令和元年（2019年）10月31日

【調査対象】

町営住宅入居者（40世帯）

【調査方法】

郵送による配布・回収によるアンケート調査

【調査内容】

基礎情報、修繕やリフォームの必要性、居住環境、居住継続意向等

5-2 入居者意向調査結果

(1) 回収数等

配布数	回収数	回収率
40通	24通	60%

(2) 調査結果

入居者意向調査の結果は、以下のとおりです。

**POINT**

- ・回答者の半数以上が、修繕の必要な項目に、浴室、便所、床を挙げています。
- ・台所の水洗を自動でお湯が出る設備に変更してほしいとの意見があります。
- ・周辺環境は、おおむね満足しています。
- ・小口住宅D棟にエレベーターを設置してほしいとの意見があります。

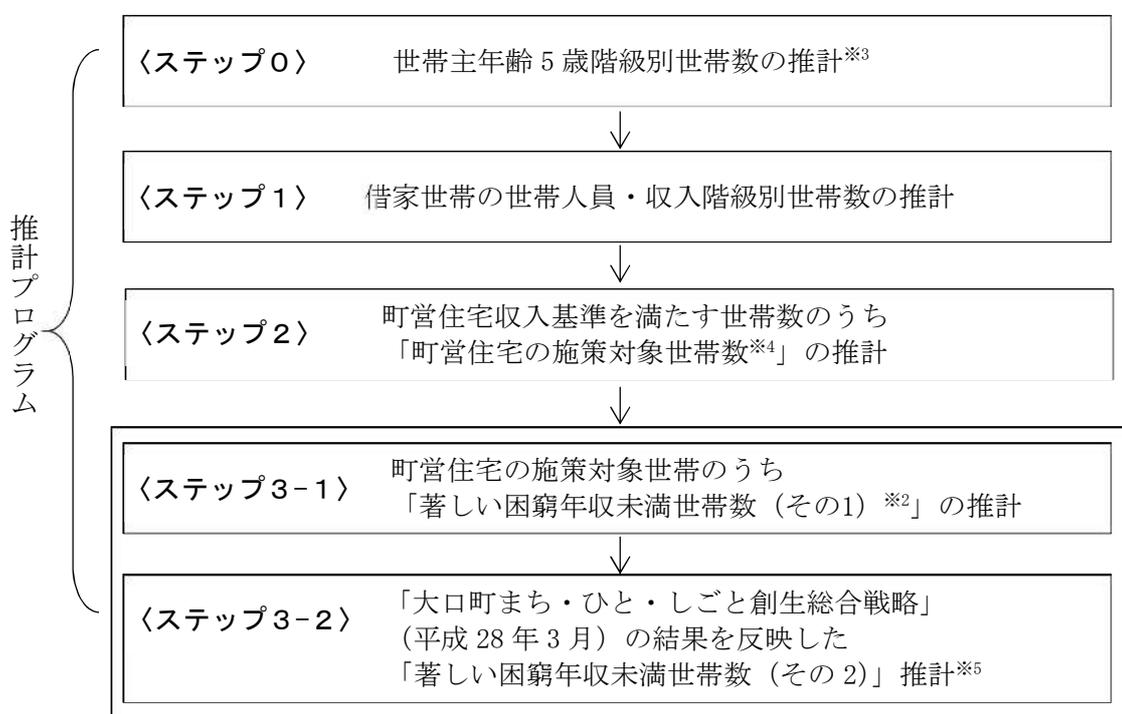
第6章 需要推計

6-1 公的な支援が必要な世帯数の算出

公営住宅等長寿命化策定指針（国土交通省）に基づき、「ストック推計プログラム^{※1}（将来の「著しい困窮年収未満世帯数^{※2}の推計）」を行い、30年後における民間賃貸住宅等も含めたすべての借家に居住する「著しい困窮年収未満世帯数」を推計し、将来の町営住宅等の需要の見通しを算出します。

推計の流れは、以下のとおりです。

図6-1 将来のストック量の推計の流れ



※1 国土交通省国土技術政策総合研究所の技術開発によるプログラム。

※2 国の住生活基本計画における最低居住面積水準^{**}を自力では達成することが著しく困難な年収である世帯の数。

^{**} 健康で文化的な生活に最低限必要な面積。（単身者 25 m²、2人以上 10 m²×人数+10 m²）

※3 「日本の地域別将来推計人口」（国立社会保障・人口問題研究所、平成30年（2018年）3月推計）の本町の男女・年齢（5歳）階級別データをもとに推計した値。

※4 市場において自力では適正な居住水準の住宅を、適正な負担で確保することができない世帯の数。

※5 「日本の地域別将来推計人口」（国立社会保障・人口問題研究所、平成30年（2018年）3月推計）の本町の人口推計結果と人口ビジョンの結果の比率を、推計プログラムの結果に乗じて算出している。

6-2 世帯数の推計〈ステップ0〉

国立社会保障・人口問題研究所による年齢別・男女別将来人口推計と、年齢別・男女別世帯主率をもとに、世帯主の年齢別の将来世帯数を推計します。

- ・世帯数の総数は、平成22年（2010年）から令和22年（2040年）にかけて増加すると見込まれています。

表 6-1 本町の将来世帯数の推計結果

（単位：世帯）

世帯主の年齢	平成22年 (2010年)	平成27年 (2015年)	令和2年 (2020年)	令和7年 (2025年)	令和12年 (2030年)	令和17年 (2035年)	令和22年 (2040年)
総数	7,714	8,128	8,392	8,523	8,622	8,771	8,929
20歳未満	37	34	31	29	28	24	23
20～24歳	326	332	375	367	377	389	354
25～29歳	446	467	475	495	465	450	447
30～34歳	543	533	532	536	561	524	509
35～39歳	736	617	600	597	605	630	593
40～44歳	715	884	733	725	736	766	823
45～49歳	635	731	852	678	644	629	643
50～54歳	509	628	730	828	636	585	575
55～59歳	635	527	658	769	870	678	639
60～64歳	909	694	596	769	932	1,101	874
65～69歳	856	894	666	569	733	893	1,047
70～74歳	666	821	862	655	565	736	893
75～79歳	399	557	732	791	634	568	748
80～84歳	197	258	343	434	473	370	325
85歳以上	103	151	208	281	364	428	434

※端数処理を行っているため、合計値が整合しない場合があります。

 : 5年前より増加

6-3 借家世帯の世帯人員・収入階級別世帯数の推計〈ステップ1〉

ステップ0で推計した世帯数をもとに、住宅土地統計調査の数値を用いて、住宅の区分（持ち家、借家）と年間収入階級別に割り振りします。

- ・借家世帯の世帯数の総数は増加し、令和22年（2040年）には2,346世帯となります。

表6-2 世帯人員別収入階級別世帯数【平成27年度（2015年度）】（単位：世帯）

住宅の区分	総数	世帯の年間収入階級					
		300万円未満	300～500万円	500～700万円	700～1000万円	1000～1500万円	1500万円以上
主世帯総数	8,128	2,430	2,511	1,541	1,085	419	142
1人	1,893	1,093	551	170	64	10	6
2人	2,316	870	843	324	194	58	27
3人	1,629	291	536	390	285	102	25
4人	1,392	116	375	432	314	125	30
5人	564	40	141	149	138	70	27
6人	234	10	47	57	67	41	13
7人以上	100	10	19	20	23	14	14
持ち家	5,821	1,501	1,637	1,216	941	396	132
1人	796	527	151	70	37	8	3
2人	1,746	660	639	233	142	50	23
3人	1,275	196	390	317	251	97	24
4人	1,181	74	283	385	292	117	30
5人	508	27	117	135	133	68	27
6人	220	8	41	56	64	41	11
7人以上	95	9	16	20	22	14	14
借家	2,307	928	875	326	145	23	10
1人	1,097	565	400	100	27	2	3
2人	569	211	204	91	52	7	4
3人	354	95	146	73	34	5	0
4人	211	42	92	47	22	8	0
5人	56	12	24	14	5	1	0
6人	14	2	6	1	3	0	3
7人以上	4	0	3	0	1	0	0

※端数処理を行っているため、合計値が整合しない場合があります。

表 6-3 世帯人員別収入階級別世帯数【令和 22 年度 (2040 年度)】 (単位: 世帯)

住宅の区分	総 数	世帯の年間収入階級					
		300万円 未満	300～ 500万円	500～ 700万円	700～ 1000万円	1000～ 1500万円	1500万円 以上
主世帯総数	8,929	3,644	3,469	1,488	280	18	29
1人	2,959	1,735	924	207	76	6	11
2人	2,996	1,369	1,219	318	78	4	8
3人	1,515	364	681	383	87	0	0
4人	1,118	139	443	495	34	8	0
5人	272	25	161	85	0	0	0
6人	50	2	33	0	5	0	10
7人以上	19	11	7	0	1	0	0
持ち家	6,583	2,568	2,457	1,333	217	6	3
1人	1,555	1,071	284	129	62	6	3
2人	2,378	1,097	998	244	39	0	0
3人	1,323	278	584	379	82	0	0
4人	1,033	97	408	495	34	0	0
5人	252	12	154	85	0	0	0
6人	30	2	29	0	0	0	0
7人以上	11	11	0	0	0	0	0
借家	2,346	1,076	1,012	156	64	12	26
1人	1,405	664	640	78	14	0	9
2人	617	272	221	74	39	4	8
3人	192	86	97	4	5	0	0
4人	85	42	35	0	0	8	0
5人	20	13	7	0	0	0	0
6人	19	0	4	0	5	0	10
7人以上	8	0	7	0	1	0	0

※端数処理を行っているため、合計値が整合しない場合があります。

6-4 町営住宅の施策対象世帯数の推計〈ステップ2〉

ステップ1で推計した借家世帯の世帯数をもとに、収入分位※及び世帯構成から町営住宅の施策対象世帯数を推計します。

- ・町営住宅の施策対象世帯数の総数は増加し、令和22年(2040年)には1,068世帯となります。

表6-4 町営住宅の施策対象世帯数

【平成27年(2015年)】

(単位：世帯)

世帯人員	借家世帯の世帯数合計	公営住宅収入基準を満たす世帯数		町営住宅の施策対象世帯数
		(本来階層) 収入分位25%以下の2人以上世帯、収入分位25%以下の60歳以上単身世帯	(裁量階層) 収入分位25%以上の40%以下の60歳以上世帯及び6歳未満の子どものいる世帯	
1人	1,097	193	63	256
2人	569	263	58	321
3人	354	168	13	181
4人	211	110	8	118
5人	56	35	2	37
6人	19	11	0	11
合計	2,307	781	142	923

【令和22年(2040年)】

(単位：世帯)

世帯人員	借家世帯の世帯数合計	公営住宅収入基準を満たす世帯数		町営住宅の施策対象世帯数
		(本来階層) 収入分位25%以下の2人以上世帯、収入分位25%以下の60歳以上単身世帯	(裁量階層) 収入分位25%以上の40%以下の60歳以上世帯及び6歳未満の子どものいる世帯	
1人	1,405	306	130	436
2人	617	328	65	393
3人	192	134	4	138
4人	85	68	1	69
5人	20	19	0	19
6人	27	12	0	12
合計	2,346	866	202	1,068

※収入分位とは、各世帯の収入を低い方から順番に並べたものです。収入分位25%以下の場合、収入が最も低い世帯から順に25%以下のグループに属します。

6-5 著しい困窮年収未満世帯数（その1）の算出（ステップ3-1）

ステップ1で推計した世帯人員別収入階級別世帯数をもとに、国の住生活基本計画における最低居住面積水準を確保するために必要な年収未満の世帯を、「著しい困窮年収世帯未満世帯数（その1）」として推計します。

- ・推計プログラムから推計される町営住宅の施策対象世帯のうち「著しい困窮年収未満世帯数（その1）」は、平成27年（2015年）の213世帯から、令和22年（2040年）では250世帯と、37世帯増加することが見込まれます。

表 6-5 最低居住面積水準を確保するために必要な年収

世帯人員	最低居住面積水準	1㎡あたり家賃の推計値	家賃	家賃負担限度率	最低居住面積水準を確保するために必要な年収
1人	25㎡	518 円/㎡	12,950 円	19.0%	82 万円
2人	30㎡	518 円/㎡	15,540 円	18.5%	101 万円
3人	40㎡	518 円/㎡	20,720 円	16.5%	151 万円
4人	50㎡	518 円/㎡	25,900 円	15.0%	207 万円
5人	57㎡	518 円/㎡	29,526 円	14.0%	253 万円
6人	67㎡	518 円/㎡	34,706 円	14.0%	297 万円

表 6-6 世帯人員別の著しい困窮年収未満世帯の数（その1）（単位：世帯）

世帯人員	平成27年度 (2015年度)	令和2年度 (2020年度)	令和7年度 (2025年度)	令和12年度 (2030年度)	令和17年度 (2035年度)	令和22年度 (2040年度)
1人（60歳以上）	53	57	62	69	78	83
2人	71	77	83	85	90	92
3人	48	48	48	47	45	43
4人	29	30	30	28	25	24
5人	10	10	9	9	8	8
6人以上	2	1	0	0	0	0
合計	213	223	232	238	246	250

6-6 著しい困窮年収未満世帯数（その2）の算出〈ステップ3-2〉

ステップ3-1で推計した「著しい困窮年収未満世帯数（その1）」をもとに、第7次大口町総合計画の目標人口と整合を図るため、大口町まち・ひと・しごと創生総合戦略（平成28年3月）の人口推計結果をもとに世帯数を補正した「著しい困窮未満世帯数（その2）」を算定します。

- ・補正したことで、令和22年（2040年）の著しい困窮未満世帯数は250世帯から259世帯へとなっています。

表 6-7 著しい困窮年収未満世帯の推計結果 （単位：人・世帯）

	平成 27年度 (2015年度)	令和 2年度 (2020年度)	令和 7年度 (2025年度)	令和 12年度 (2030年度)	令和 17年度 (2035年度)	令和 22年 (2040年)
国立社会保障・人口 問題研究所推計値 (①)	23,274	23,832	24,111	24,183	24,066	23,862
大口町人口ビジョン 推計値 (②)	23,155	23,694	24,121	24,425	24,590	24,702
国立社会保障・人口 問題研究所と大口町 人口ビジョンの比率 (③=②/①)	0.995	0.994	1.000	1.010	1.022	1.035
著しい困窮年収未満 の世帯数(その1) (④)	213	223	232	238	246	250
著しい困窮年収未満 の世帯数(その2) (⑤=④×③)	212	222	232	240	251	259

図 6-2 著しい困窮年収未満世帯の推計結果 （単位：世帯）

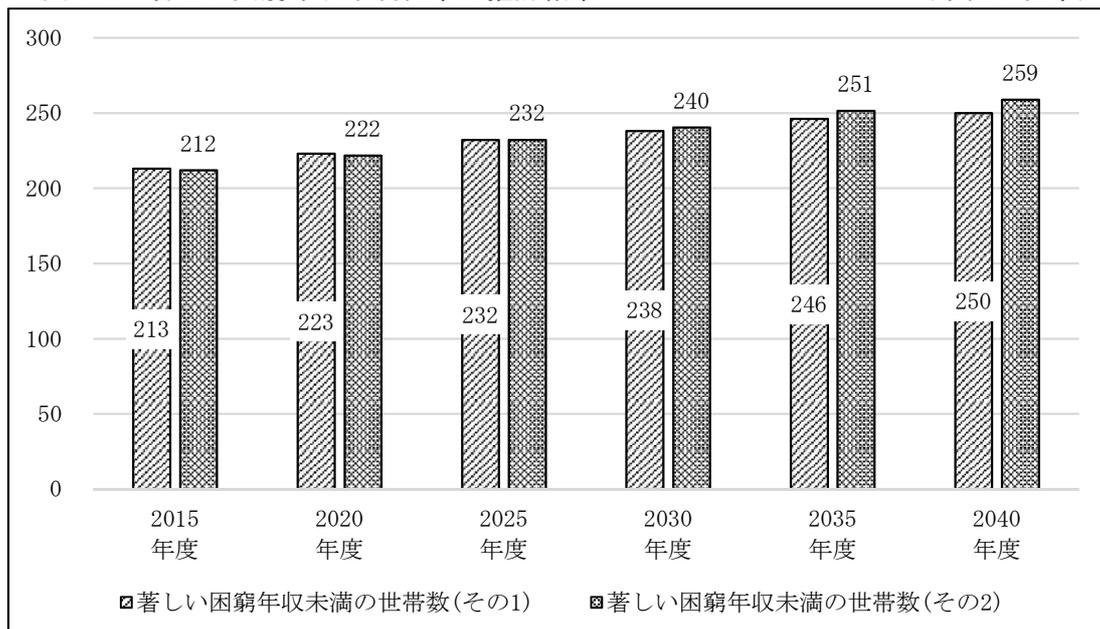


表 6-8 世帯人員別の著しい困窮年収未満世帯数（その2） （単位：世帯）

世帯人員	平成27年度 (2015年度)	令和2年度 (2020年度)	令和7年度 (2025年度)	令和12年度 (2030年度)	令和17年度 (2035年度)	令和22年度 (2040年度)
1人（60歳以上）	53	57	62	69	80	86
2人	71	77	82	86	91	95
3人	48	48	48	47	46	45
4人	29	30	30	28	26	25
5人	10	10	9	9	8	8
6人以上	2	1	0	0	0	0
合計	212	222	232	240	251	259

6-7 需要推計等を踏まえた管理戸数

(1) 低廉な家賃かつ一定の質を確保した住宅の戸数

本町の借家（専用住宅）の総数は、2,468 戸あります。将来求められる町営住宅の戸数は、「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民営借家」と町営住宅を合わせて検討します。

「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民営借家」の戸数は、以下の 2 点を考慮して算出します。

【低廉な家賃】

本町の生活保護の住宅扶助費一般基準上限額を参考に、40,000 円未満の家賃を「低廉な家賃」と考えます。

表 6-9 生活保護の住宅扶助費一般基準上限額（平成 31 年度）

級地	1人世帯	2人世帯	3~5人世帯	6人世帯	7人以上
3級地-1 (本町が該当)	36,000 円	43,000 円	46,600 円	50,000 円	56,000 円

【一定の質】

最低居住面積水準を満たすとともに、耐震性が確保されていると考えられる昭和 56 年（1981 年）以降に建設された住宅を、本計画では「一定の質が確保された住宅」とします。

住宅・土地統計調査からは、本町に 4 万円未満の借家（専用住宅）は 620 戸存在し、これに民営借家の割合 82.1%、昭和 56 年以降に建設された割合 91.5%を乗じた 465 戸が、「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民営借家」の戸数です。

これを著しい困窮年収未満世帯への提供が考えられる民営借家管理戸数とします。

この戸数は、将来的にも同数で推移すると仮定します。

表 6-10 家賃大別民営借家（専用住宅）の状況（単位：戸）

	総数	1万円未満	1~2万円未満	2~4万円未満	4~6万円未満	6~8万円未満	8万円以上
借家（専用住宅） 総数	2,468	195	161	264	1,136	643	69

620 戸

資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

表 6-11 民営借家の割合

	借家（専用住宅） 総数	公営、都市再生機 構 (UR)・公社の借 家	民営借家	給与住宅
総数	2,510 戸	420 戸	2,060 戸	30 戸
割合	100.0%	16.7%	82.1%	1.2%

資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

表 6-12 民営借家の建設時期別状況

建設の時期	戸数	割合
昭和 56 年以前	130 戸	8.5%
昭和 57 年以降	1,400 戸	91.5%
総数	1,530 戸	100.0%

資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

表 6-13 低廉な家賃かつ一定の質が確保された民営借家の戸数

困窮者が支払可能な家賃水準の民営借家数	620 戸
民営借家数に対する借家（専用住宅）の割合	82.1%
昭和 57 年以降建設の民営借家の割合	91.5%
低廉な家賃かつ一定の質が確保された民営借家	465 戸

（２）需要推計等を踏まえた管理戸数

本町の町営住宅では、長寿命化計画による修繕を行うため、14 戸の空き家すべてを政策空き家としています。（P24 表 3-7 参照）

求められる町営住宅の戸数は、平成 27 年（2015 年）の著しい困窮年収未満世帯の総数に占める居住世帯の割合が、将来にわたり同じ傾向をたどると仮定して算出します。なお、算出結果は以下のとおりです。

長寿命化計画の計画期間末（令和 16 年（2034 年））に求められる町営住宅の戸数は、45～47 戸と推計されており、中期的に約 45 戸は必要と考えられます。令和 22 年（2040 年）は 49 戸と推計されており、長期的にも約 50 戸が必要と考えられます。

表 6-14 求められる町営住宅の戸数

	平成27年度 (2015年度)	令和2年度 (2020年度)	令和7年度 (2025年度)	令和12年度 (2030年度)	令和17年度 (2035年度)	令和22年度 (2040年度)
著しい困窮年収未満世帯の総数(その2) …①	212 戸	222 戸	232 戸	240 戸	251 戸	259 戸
令和元年(2019年)現在の町営住宅の入居戸数 …②	40 戸	40 戸	40 戸	40 戸	40 戸	40 戸
②÷① …③	18.8%	18.8%	18.8%	18.8%	18.8%	18.8%
求められる町営住宅の戸数 ①×③		42 戸	44 戸	45 戸	47 戸	49 戸

また、町営住宅も含めた住宅供給可能量の総数は、935 戸です。現在の入居戸数が令和 22 年(2040 年)まで同数で推移すると仮定した場合、各年次の住宅需給バランスは、以下のとおりとなり、いずれの年次も十分な供給余力があると言えます。

表 6-15 著しい困窮年収未満の世帯への住宅需給バランス

		平成27年度 (2015年度)	令和2年度 (2020年度)	令和7年度 (2025年度)	令和12年度 (2030年度)	令和17年度 (2035年度)	令和22年度 (2040年度)
住宅供給可能量	町営住宅	54 戸	54 戸	54 戸	54 戸	54 戸	54 戸
	県営住宅	416 戸	416 戸	416 戸	416 戸	416 戸	416 戸
	民間賃貸住宅ストック	465 戸	465 戸	465 戸	465 戸	465 戸	465 戸
	UR賃貸住宅	0 戸	0 戸	0 戸	0 戸	0 戸	0 戸
	合計 …①	935 戸	935 戸	935 戸	935 戸	935 戸	935 戸
著しい困窮年収未満の世帯数(その2) …②		212 戸	222 戸	232 戸	240 戸	251 戸	259 戸
充足住宅戸数①-②		723 戸	713 戸	703 戸	695 戸	684 戸	676 戸



町営住宅の供給バランスは、将来的にも保たれることが分かります。

第7章 課題整理と基本方針

7-1 課題整理

第1章から第6章までに把握した本町の現状は、以下のとおりです。

町営住宅の現状

上位計画

- ・高齢者などが自立して暮らすことができる居住環境の実現
- ・維持管理していく施設は、長寿命化計画の策定や点検等で長寿命化、費用を平準化

人口や世帯数傾向

- ・人口推移は増加傾向
- ・世帯数の推移は増加傾向
- ・将来人口は2050年をピークに減少
- ・高齢者数は増加傾向
- ・母子・父子世帯数は減少傾向

町営住宅

[安全性]

- ・すべてが旧耐震基準
- ・耐用年数超過（小口D棟は1/2超過）
- ・2方向避難可
- ・災害危険区域指定なし

[居住性]

- ・コミュニティバスのバス停が隣接
- ・最低居住面積を充分確保
- ・浴槽、手すり、給湯は、自己設置
- ・植松住宅は汲取り式

躯体状態

- ・屋上の防水に劣化あり
- ・外壁・舗装外構の一部に錆、ひびあり

入居者意向

- ・浴室、便所、床の修繕
- ・給湯器の設置
- ・周辺環境は満足
- ・小口D棟にエレベーターを設置

需要推計

- ・町営住宅の供給バランスは将来的にも保たれています。

また、公営住宅制度の趣旨を踏まえると、町営住宅の主な役割は、以下のとおりです。

町営住宅の主な役割

- ・住宅困窮者への住まいの提供
所得が低水準であるため、快適で安定した居住を確保できない世帯に対して、一定水準の質が確保された住宅を供給します。
- ・高齢者世帯や子育て世帯への安全・安心な居住環境の提供
住宅困窮者だけでなく、いわゆる住宅弱者と呼ばれる高齢世帯や子育て世帯に対して、安心して暮らせる立地環境・居住環境を供給します。

以上を踏まえ、本町が管理する町営住宅の課題は、以下のとおりです。

町営住宅の課題

住宅の劣化解消と予防保全的な修繕・管理

植松住宅 C 棟・D 棟・E 棟及び小口住宅 A 棟・B 棟は、耐用年数を既に超過しており、小口住宅 D 棟は、1/2 を経過しています。躯体面や住戸内には劣化が見受けられることから、それらを解消する必要があります。また、劣化が見受けられない箇所においても予防保全的な修繕と適正な管理が必要です。

高齢者世帯への対応

現在の入居者の 6 割以上が高齢者であることや、計画期間中の老年人口の将来推移が増加傾向にあることから、住戸のバリアフリー化など、高齢者世帯への対応が求められます。

居住性の向上

植松住宅の排水処理方式が汲取りであることや、浴槽、給湯が自己設置であることから居住性の向上を図っていく必要があります。

事業量の平準化

修繕や改善等の工事には、多額の費用が発生することから、一時期に施工するのではなく、数年かけて施工するといった事業量の平準化を図ることで、財政面への負担を抑えながら、計画的に実施する必要があります。

町営住宅の基本方針

7-2 町営住宅整備の基本方針

本町における町営住宅整備の基本方針は、以下のとおりです。

① 入居者の安全性、居住水準の確保

- ・耐用年数を超過している住宅においては、耐震性を確保するとともに、改善・修繕・用途廃止等の手法を適切に選択し、入居者の安全性を確保します。
- ・設備面で一定の居住性が確保できるよう、改善・修繕等を実施し、家賃負担等に配慮しながら適切な居住水準の確保に留意します。

② 計画的な町営住宅の整備

- ・町営住宅の需要等を勘案しながら、真に住宅に困窮する町民に対する住宅を確保します。
- ・躯体の安全性が確保されている町営住宅は、長期的に活用するため、適切な手法を選択し、計画的な修繕・改善を実施します。

③ 入居者の状況等に対応した住宅の提供

- ・入居者の高齢化に応じて、バリアフリー化を推進し、誰もが快適に過ごせ、安心して住み続けられる住宅の供給に努めます。

7-3 町営住宅の状況把握（定期点検及び日常点検）及び維持管理の方針

町営住宅の状況把握及び日常的な維持管理の方針は、以下のとおりです。

- ・既存住棟の定期的かつ日常的な点検により、状態の把握を行い、適切な維持管理を実施します。
- ・住棟単位の修繕履歴データを整理し、修繕履歴に基づいた修繕を実施します。

7-4 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

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は、以下のとおりです。

- ・予防保全的な維持管理や改善を実施することにより、住宅性能の向上を図ります。
- ・施設の長寿命化に向けて、効率的な修繕又は改善の実施につなげます。
- ・施設の長寿命化を図ることで、ライフサイクルコストの縮減につなげます。

第 8 章 事業手法の選定

8-1 事業手法の整理

事業手法を選定する上で、町営住宅整備の手法について整理すると、以下のようになります。

表 8-1 町営住宅の事業手法の概要

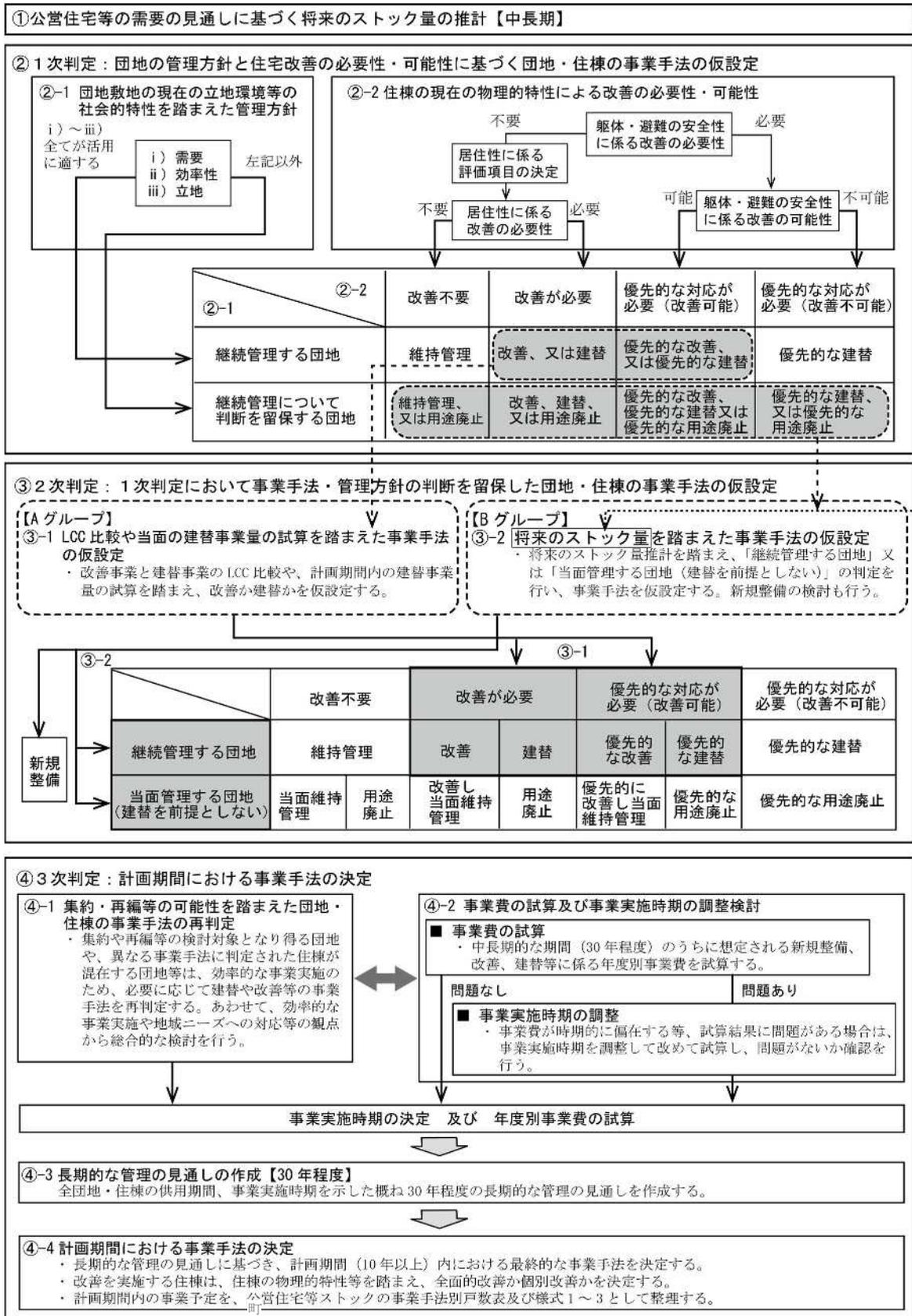
事業手法		内 容	備 考
維持管理		<ul style="list-style-type: none"> 定期的な点検や修繕を行い、町営住宅等としての機能を維持するもの。 	
公営住宅等 クットス	個別改善	<ul style="list-style-type: none"> 町営住宅等の居住水準の向上と総合的活用を図るため、規模増改善、住戸改善、共用部分改善及び屋外・外構改善を行う事業。 <ul style="list-style-type: none"> 長寿命化型／劣化防止、耐久性向上及び維持管理の容易化のための設備等の改善を行うもの。 安全性確保型／耐震性、耐火性等の安全性を確保するための設備等の改善を行うもの。 福祉対応型／高齢者、障がい者等の居住の円滑化のための設備等の改善を行うもの。 居住性向上型／利便性、衛生、快適性等居住性の向上のための設備等の改善を行うもの。 	<ul style="list-style-type: none"> 概ね築 10 年以上が経過した町営住宅等が対象。 改善事業実施後、概ね 10 年間
	総合改善事業 全面的改善	<ul style="list-style-type: none"> 躯体以外の内装、設備等住戸内部全体または大部分にわたって行う住戸改善で、居住性向上型及び福祉対応型を行うもの。 共用部分改善で福祉対応型及び安全性確保型を行うもの。 屋外・外構改善で福祉対応型を行うもの。 	<ul style="list-style-type: none"> 原則、建設後 30 年を経過した町営住宅等が対象。 当該事業の実施後、概ね 30 年以上管理する予定のものであること。
建替		<ul style="list-style-type: none"> 現在ある町営住宅を除却し、新たに町営住宅を建設するもの。 	<ul style="list-style-type: none"> 公営住宅法第 2 条第 15 号に定めるもの。
用途廃止		<ul style="list-style-type: none"> 標準管理期間*を経過したもので、町営住宅等としての機能を廃止すること。 	<p>【標準管理期間】</p> 簡平 / 15～30 年 準耐 / 22.5～45 年 中耐、高耐 / 35～70 年

※ 公営住宅建替事業の施行要件の一つに耐用年限の 1/2 を経過（公営住宅法第 36 条第 2 項）とあることから、標準管理期間は、公営住宅法施行令に基づく耐用年限をもとに、各構造の耐用年限の 1/2 から満了時までとした。

8-2 事業手法の選定フロー

事業手法の選定は、以下の選定フローに基づき実施します。

図 8-1 事業手法の選定フロー



出典：公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）

8-3 1次判定（住宅・住棟の事業手法の仮設定）

以下の2段階の検討から、事業手法を仮設定します。

- (1) 住宅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の検討
- (2) 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性の検討

(1) 住宅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の検討 【1次判定－1】

図8-1. 事業手法の選定フロー(以下「選定フロー」という。)の②-1に基づき、
i) 需要、ii) 効率性、iii) 立地で各住宅を判定します。

すべての項目が○の場合は、「継続管理する住棟」、1つでも×がある場合は、「継続管理について判断を留保する住棟」とします。

結果は以下のとおりで、すべての住宅が「判断を留保する住棟」となります。

表8-2 【1次判定－1】の判定結果

判定内容 住宅名		1次判定－1				判定結果
		i) 需要	ii) 効率性	iii) 立地		
		○：空き家がない ×：空き家がある	○：市街化区域 ×：市街化調整区域	○：鉄道駅から1km以内 又はバス停から500m以内 ×：上記以外	災害危険区域 ○：指定なし ×：指定あり	
植松住宅	C棟	○	×	○	○	判断を留保する住棟
	D棟	○	×	○	○	判断を留保する住棟
	E棟	○	×	○	○	判断を留保する住棟
小口住宅	A棟	○	×	○	○	判断を留保する住棟
	B棟	○	×	○	○	判断を留保する住棟
	D棟	○	×	○	○	判断を留保する住棟

※ 国土交通省「都市構造の評価に関するハンドブック」において、「高齢者の一般的な徒歩圏」とされる半径500mを判定基準とする。

※ 政策空き家を除く。

(2) 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性の検討

【1次判定－2】

選定フローの②-2に基づき、まず、躯体の安全性及び避難の安全性が確保されているか判定します。

安全性が確保されている場合は、居住性に係る改善の必要性があるか判断します。

結果は、以下のとおりですべての住宅が「改善が必要」と判定となります。

表 8-3 【1次判定－2】の判定結果

住宅名	1次判定－2							判定結果	
	安全性		居住性						
	躯体の安全性 ○：耐震性あり ×：耐震性なし	避難の安全性 ○：二方向避難あり又は、直接道路に面する ×：上記以外	住戸面積 ○：40㎡以上 ×：40㎡未満	浴室の有無 ○：浴槽あり ×：浴槽なし	3点給湯 ○：3点給湯あり ×：3点給湯なし	排水 ○：公共下水道等 △：合併浄化槽 ×：汲取り	住戸のバリアフリー性 ○：全てバリアフリー △：一部バリアフリー ×：上記以外		
植松住宅	C棟	○	○	○	×	×	×	×	改善が必要
	D棟	○	○	○	×	×	×	×	改善が必要
	E棟	○	○	○	×	×	×	×	改善が必要
小口住宅	A棟	○	○	○	×	×	○	×	改善が必要
	B棟	○	○	○	×	×	○	×	改善が必要
	D棟	○	○	○	×	×	○	×	改善が必要

※ 令和2年度（2020年度）に耐震診断を実施する予定であるため、躯体の安全性が確保されていると仮定して判定しています。

※ 本町では、平均世帯人員が2.80人のため「夫婦＋子供1人」を想定し住生活基本計画（全国計画）より、3人世帯に必要な最低居住面積水準（延床面積）40㎡を判定基準としています。

(3) 1次判定結果（住棟の事業手法の仮設定）

(1) 及び (2) の結果を総合的に勘案し、事業手法の仮設定を行いました。結果、すべての住宅が「改善、建替または用途廃止」と区分されました。これは、選定フローに基づき、Bグループ「継続管理について判断を留保する住棟」に該当されます。

表 8-4 1次判定の結果区分（団地・住棟の事業手法の仮設定）

		1次判定－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)
1次判定－1	継続管理する住棟	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
	継続管理について判断を留保する住棟	⑤ 維持管理 または用途廃止	⑥ 改善、建替 または用途廃止	⑦ 優先的な改善、 優先的な建替 または 優先的な用途廃止	⑧ 優先的な建替 または優先的な 用途廃止
			植松住宅C棟 植松住宅D棟 植松住宅E棟 小口住宅A棟 小口住宅B棟 小口住宅D棟		
		Aグループ 継続管理する団地のうち、改善か 建替かの判断を留保する住棟		Bグループ 継続管理について 判断を留保する住棟	

8-4 2次判定

(1) 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

1次判定において、すべての住宅がBグループ（継続管理について判断を留保する住棟）と判定されたため、選定フローに基づき、次のとおり判定を行います。

① 判定内容

ア：該当する住宅・住棟について、需要、効率性、立地、安全性、耐用年数の超過状況を勘案し、将来的な活用にあたっての優先順位を決めます。

判定の結果は以下のとおりです。

表 8-5 判定結果

		戸数	需要	効率性	立地		安全性	耐用年数の超過状況	活用の優先順位						
			○：空き家がない ×：空き家がある	○：市街化区域 ×：市街化調整区域	○：鉄道駅から1km以内又はバス停から500m以内 ×：上記以外	災害危険区域 ○：指定なし ×：指定あり	○：耐震性あり ×：耐震性なし	計画期間末の耐用年数超過 ○：1/2未超過 △：1/2超過 ×：耐用年数超過							
植松住宅	C棟	6戸	○	×	○	○	○	×	2						
	D棟	6戸								18戸	○	○	○	×	2
	E棟	6戸								○	○	○	○	×	2
小口住宅	A棟	6戸	○	×	○	○	○	×	2						
	B棟	6戸								12戸	○	○	○	×	2
	D棟	24戸								24戸	○	○	○	△	1

※ 政策空き家を除く。

イ：現在の管理戸数と将来のストック量を比較し、将来的なストックの過不足量を試算します。

判定の結果は以下のとおりです。現在の町営住宅数 54 戸を維持していくと仮定したとき、おおむね 50 戸で需給バランスが保たれ、極端な過不足はないと推定されます。

表 8-6 判定結果

	平成27年度 (2015年度)	令和2年度 (2020年度)	令和7年度 (2025年度)	令和12年度 (2030年度)	令和17年度 (2035年度)	令和22年度 (2040年度)
著しい困窮年収未満世帯の総数(その1) …①	213 世帯	223 世帯	232 世帯	238 世帯	246 世帯	250 世帯
令和元年(2019年) 現在の町営住宅の入居戸数 …②	40 戸	40 戸	40 戸	40 戸	40 戸	40 戸
②÷① …③	18.8%	18.8%	18.8%	18.8%	18.8%	18.8%
令和元年(2019年) 現在の町営住宅数	54 戸	54 戸	54 戸	54 戸	54 戸	54 戸
求められる町営住宅の戸数 ①×③		42 戸	44 戸	45 戸	46 戸	47 戸
充足住宅戸数		12 戸	10 戸	9 戸	8 戸	7 戸

(2) 2次判定結果（住棟の事業手法の仮設定）

(1) の検討結果を総合的に勘案した結果、選定フローに基づき、小口住宅D棟を除く全住宅において、既に耐用年数を超過していますが、一定の住宅需要があることから、廃止せず、優先的に改善を実施し、継続管理していきます。

表 8-7 2次判定の結果区分（事業手法の仮設定）

	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	用途廃止	改善	建替	優先的な改善	優先的な建替	優先的な建替
替建 (を前提と いなし)	継続管理する住棟		改善	建替	植松住宅C棟 植松住宅D棟 植松住宅E棟 小口住宅A棟 小口住宅B棟 小口住宅D棟		
	当面維持管理	用途廃止	改善し当面維持管理	用途廃止	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

8-5 3次判定

以下の4段階の検討により、計画期間に実施する事業手法を決定します。

- (1) 集約・再編等の可能性を踏まえた住棟の事業手法の再判定
- (2) 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討
- (3) 長期的な管理の見通し
- (4) 計画期間における事業手法の決定

(1) 集約・再編等の可能性を踏まえた住棟の事業手法の再判定

1次判定・2次判定結果から、集約や再編等の検討対象となり得る住棟は無いことから、集約・再編等の可能性を踏まえた住棟の事業手法の再判定は行いません。

(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（20～30年）のうちに想定される改善事業等に係る年度別事業費を試算し、今後の見通しを立てます。事業量及び事業費が時期的に偏在する等、試算結果に問題がある場合は、将来にわたる事業実施が可能となるよう事業実施時期を調整し、改めて試算し、問題がないか確認を行い、改善事業等の実施時期を決定するとともに、年度別事業費を試算します。

① 判定方法

ア：事業費の試算

- ・中長期的な期間（20～30年）における改善事業に係る概算費用を試算します。

イ：事業実施時期の調整

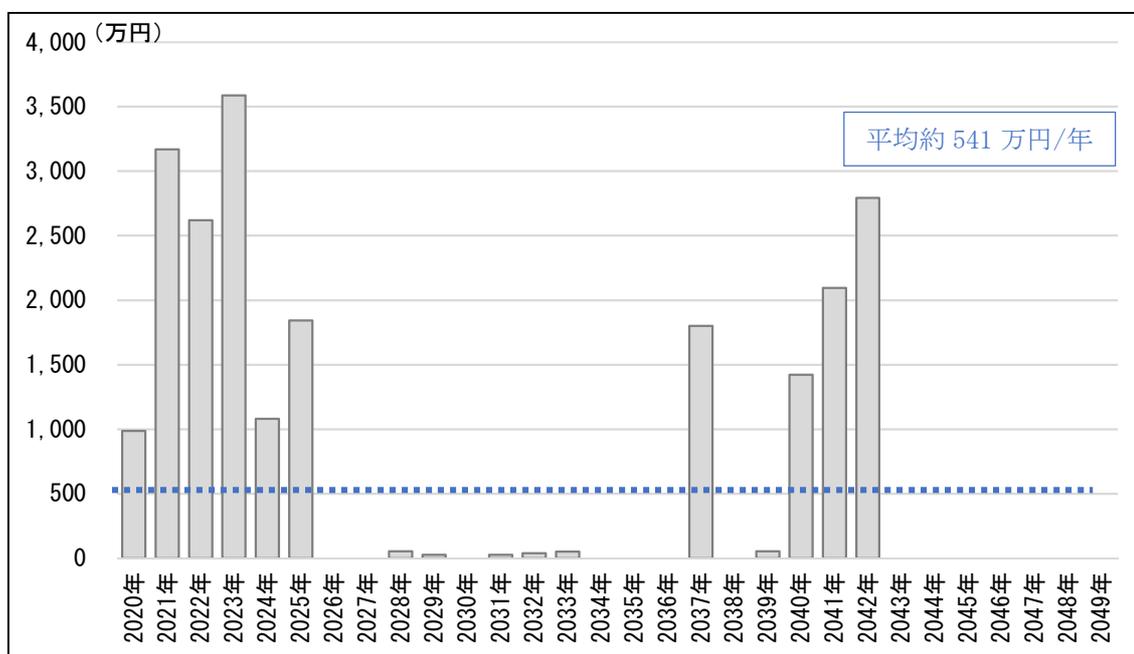
- ・事業費の試算の結果、一定の時期に事業費が集中する等、円滑に事業を実施することが困難と判断される場合は、事業実施時期を調整します。
- ・将来的な予算確保が可能であるか、年度別事業量が人員体制等の面で実状と乖離していないか等を検討し、最終的に事業実施時期や年度別事業費を決定します。

② 判定結果

ア：事業費の試算

- ・中長期的な期間（20～30年）において、新規整備、建替予定は無いことから町営住宅の改善事業にかかる事業費を、修繕周期及び現在の修繕実施の予定に基づき試算します。
- ・これまでの検討に基づき、各町営住宅の今後30年間の改善事業等の事業費を算出すると図8-2の通りとなり、平均すると、年約541万円の修繕費用が必要となります。

図8-2 各年の改善事業、修繕費用等の予測（LCC算定プログラムに基づく概算費）



(3) 長期的な管理の見通し

(2) で検討した事業実施時期をもとに、各町営住宅の住棟の供用期間、事業実施時期の見通しを示した概ね 30 年程度の長期的な管理の見通しを示します。

① 判定方法

供用期間、事業（改善、用途廃止）の実施時期及び事業費等を記載した各町営住宅の住棟を対象として、概ね 30 年程度の長期的な管理の見通しを示します。

② 判定結果

上記に基づき、長期的な管理の見通しを次の表のとおりとします。

表 8-8 長期的な管理の見通し

住宅名		管理の見通し
植松住宅	C 棟	計画期間中は、管理を継続するものの、既に耐用年数を超過しており、更なる劣化が予想されるため、劣化状況や改善実施状況等を踏まえ、長期的には、改善や建替、用途廃止等の事業手法を検討していく。
	D 棟	計画期間中は、管理を継続するものの、既に耐用年数を超過しており、更なる劣化が予想されるため、劣化状況や改善実施状況等を踏まえ、長期的には、改善や建替、用途廃止等の事業手法を検討していく。
	E 棟	計画期間中は、管理を継続するものの、既に耐用年数を超過しており、更なる劣化が予想されるため、劣化状況や改善実施状況等を踏まえ、長期的には、改善や建替、用途廃止等の事業手法を検討していく。
小口住宅	A 棟	計画期間中は、管理を継続するものの、既に耐用年数を超過しており、更なる劣化が予想されるため、劣化状況や改善実施状況等を踏まえ、長期的には、改善や建替、用途廃止等の事業手法を検討していく。
	B 棟	計画期間中は、管理を継続するものの、既に耐用年数を超過しており、更なる劣化が予想されるため、劣化状況や改善実施状況等を踏まえ、長期的には、改善や建替、用途廃止等の事業手法を検討していく。
	D 棟	耐用年数を超過していないことから、今後も適切に維持管理していく。ただし、長期的には劣化状況を踏まえ、改善事業を検討していく。

(4) 3次判定結果（計画期間における事業手法の決定）

① 判定方法

(3)で検討した長期的な管理の見通しに基づき、計画期間内に実施を予定する事業（改善、用途廃止）を決定し、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。

② 判定結果

計画期間内における住宅・住棟別の事業手法は以下のとおりです。

計画期間内に実施する修繕のうち、屋上防水や外壁改修など改善事業で実施可能な事業については、個別改善事業で実施するものとします。

表 8-9 3次判定の結果区分（計画期間における事業手法の決定）

●維持管理	該当なし
●個別改善	植松住宅C・D・E棟、小口住宅A・B・D棟
●用途廃止	該当なし

(5) 町営住宅等ストックの事業手法別戸数

1次判定から3次判定を踏まえ、計画期間内における事業手法別戸数は以下のとおりである。

表 8-10 町営住宅等ストックの事業

町営住宅管理戸数	54戸	
・維持管理予定戸数	54戸	
うち計画修繕対応戸数	0戸	
うち改善事業予定戸数	54戸	
個別改善事業予定戸数	54戸	植松住宅C・D・E棟、小口住宅A・B・D棟
・用途廃止予定戸数	0戸	

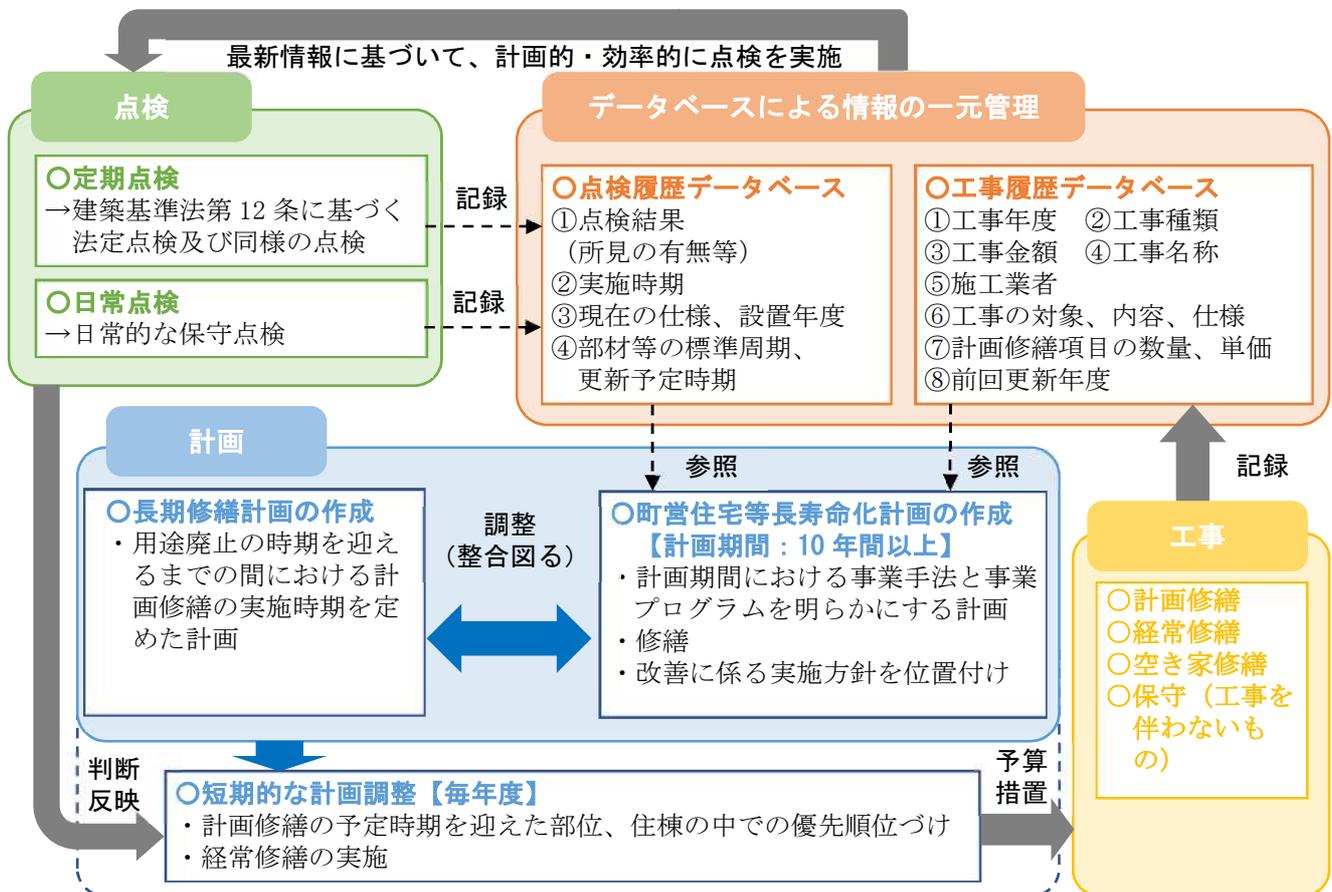
第9章 点検の実施方針

すべての町営住宅について、定期点検を実施するとともに、点検・診断結果や対策履歴等の情報を記録し、次の点検・診断等へ活用する「メンテナンスサイクル」を構築します。

点検の結果、不具合等があることが判明した場合は、詳細調査を実施するなど適切な対応を行い、建物の安全性を確保します。また、住戸内部については、居住者の入退去時等において点検を行います。

点検の結果はデータベースに記録し、修繕・維持管理の的確な実施や次回の点検・診断に活用していきます。

図 9-1 町営住宅等のメンテナンスサイクル（イメージ図）



資料：公営住宅等維持管理データベース操作マニュアル

第10章 計画修繕の実施方針

点検の結果を踏まえ、優先的に実施すべき修繕内容を精査し、予防保全が必要な部位について優先的に修繕を行い、先送りが可能なものについては、他の修繕の必要性等を勘案しながら適切に対応します。

修繕の内容は、履歴を整理するとともに、データを蓄積し、次の点検や修繕に活かしていきます。

表 10-1 修繕項目と修繕周期

項目	対応部位等	修繕周期
屋上防水	屋上、塔屋、ルーフバルコニーの補修・修繕	18年
外壁塗装等	外壁、屋根、床、軒天、庇等の補修 外壁、開放廊下・階段、バルコニー等の軒天部分等の塗替 外壁目地、建具周り、部材接合部等の打替	18年
内裝修繕		
建具・金物等	住戸内手すり、階段手すり	36年
給水設備	量水器、高架水槽、配管等改修	量水器：8年
消防用設備	火災警報器	10年
専用部分	住設機器：水洗トイレ	水洗トイレ：15年
耐震診断		
耐震改修		

※住戸内手すり、水洗トイレ（植松住宅）、は、現状では設置していませんが、改善事業により、今後設置した場合は、計画修繕を実施する必要があります。

第 1 1 章 改善事業の実施方針

計画期間内に実施する改善事業は、以下の方針に基づき実施します。

(1) 安全性確保型

落下・転倒等の生活事故防止に配慮した改善を行い、居住者の安全性を高めます。

【具体例】火災警報器、耐震診断、耐震改修 等

(2) 長寿命化型

一定の居住性や安全性等が確保されており長期的な活用を図るべき住棟において、耐久性の向上や、躯体への影響の低減、維持管理の容易性向上の観点から、予防保全的な改善を行います。

【具体例】屋上防水の耐久性向上、外壁仕上げの耐久性向上 等

(3) 福祉対応型

高齢者等が安全・安心して居住できるよう、バリアフリー化を進めます。

【具体例】住戸内手すり、階段手すり 等

(4) 居住性向上型

住宅規模・間取りの改善や建具・内装等の老朽箇所の改善及び住戸住棟設備の機能向上を図り、住戸住棟設備の機能向上を行い、居住性を向上させます。

【具体例】量水器、水洗トイレ、内裝修繕、配管等修繕、高架水槽 等

第 1 2 章 建替事業の実施方針

今回の判定において、建替えに区分された住宅はありませんが、長期的には、住宅需要と建物の状況を勘案しながら検討します。

第13章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

13-1 ライフサイクルコスト縮減効果の算出方法

以下、国が定める「ライフサイクルコスト（LCC）算定プログラム※」により算定された方法にて、LCCの縮減効果を算出します。

※ 公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）の別添資料

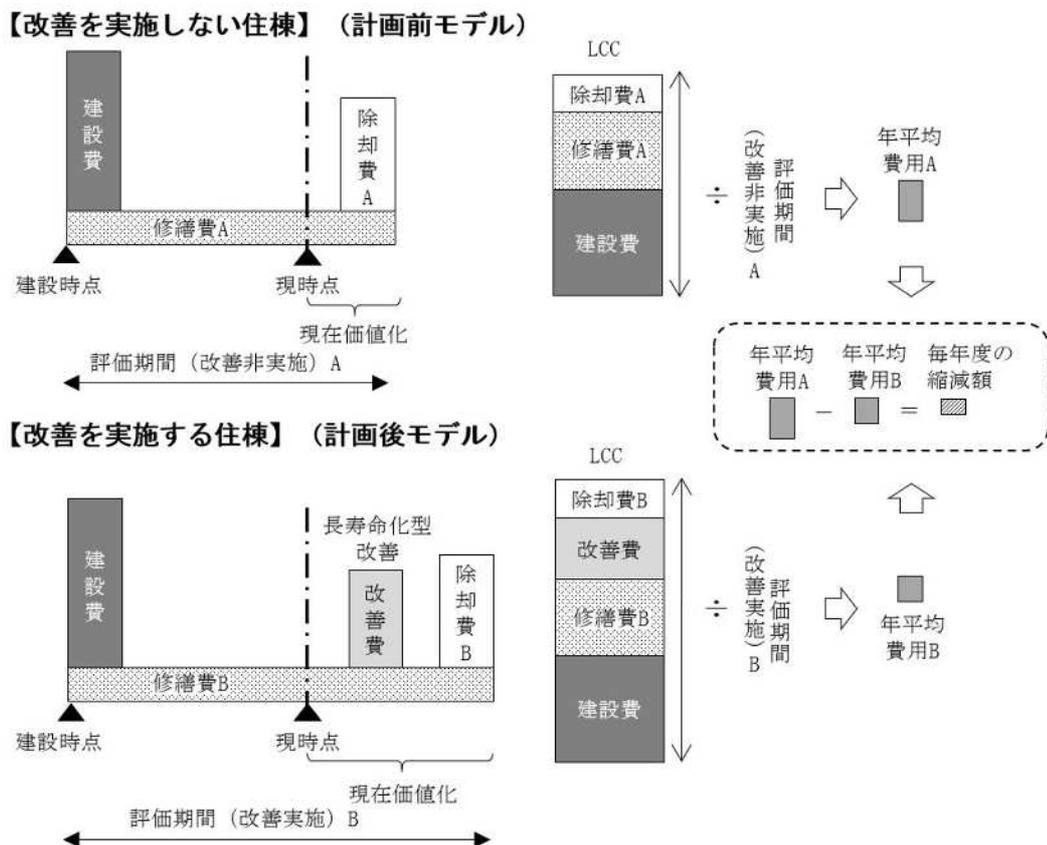
【算出の考え方】

- ・町営住宅等長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業を実施しない場合（計画前モデル）、実施する場合（計画後モデル）、それぞれの場合について評価期間中に要するコストを算出し、住棟単位で年あたりのコスト比較を行う。
- ・算出に際しては、戸あたりコストをもとに当該住棟の住戸数分を積算して、住棟あたりのコストを算出する。
- ・現時点以降、将来に発生するコスト（将来の改善費、修繕費、除却費）については、社会的割引率4%/年を適用して現在価値化する。

現時点以降の経過年数 a 年における
「将来の改善費、修繕費、除却費」 b の現在価値 = $b \times c$

- a : 現時点以降の経過年数
- b : 将来の改善費、修繕費、除却費
- c : 現在価値化係数 $c = 1 \div (1 + d)^a$
- d : 社会的割引率 (0.04 (4%))

図 13-1 ライフサイクルコストの算出イメージ



【算出の手順】

以下の手順でLCCの縮減効果を算出する。

<計画前モデル>

①評価期間（改善非実施） A

- ・長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間

②修繕費 A

- ・修繕費＝（当該住棟の建設費×修繕項目別の修繕費乗率）の累積額
- ・上記の修繕費算出式を用いて、建設時点から上記①評価期間（改善非実施）A末までの各年の修繕費を累積した費用とする。

③建設費

- ・推定再建築費（＝当該住棟の建設時点に投資した建設工事費×公営住宅法施行規則第23条の率）。ただし、当該住棟の建設時点に投資した建設工事費を把握できない場合は、建設当時の標準建設費で代用する。

④除却費 A

- ・評価期間（改善非実施）末に実施する除却工事費
- ・評価期間（改善非実施）末の時期に応じて、現在価値化して算出する。

⑤計画前LCC

- ・計画前LCC＝（③建設費＋②修繕費 A＋④除却費 A）÷
①評価期間（改善非実施） A
（単位：円／戸・年）

<計画後モデル>

⑥計画期間（改善実施） B

- ・町営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業（LCC算定対象）及び町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）

⑦修繕費 B

- ・修繕費＝（当該住棟の建設費×修繕項目別の修繕費乗率）の累積額
- ・上記の修繕費算出式を用いて、建設時点から上記⑥評価期間（改善実施）B末までの各年の修繕費を累積した費用とする。
- ・現時点以後の各年の修繕費については、現在価値化して算出する。

⑧長寿命化型改善費

- ・町営住宅等長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び町営住宅等長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額から修繕費相当額を控除した額。当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用とする。
- ・修繕費相当額の控除については、想定している長寿命化型改善項目に相当

する「計画修繕項目の修繕費乗率」を除いて修繕費を算定すること（当該計画修繕項目の修繕費乗率を除いた修繕費乗率を推定再建築費に乗じて修繕費を算定すること）で対応している。

- ・長寿命化型改善は現時点以後に行われるので、すべて現在価値化して算出する。

⑨建設費

- ・推定再建築費（＝当該住棟の建設時点に投資した建設工事費×公営住宅法施行規則第23条の率）。ただし、当該住棟の建設時点に投資した建設工事費を把握できない場合は、建設当時の標準建設費で代用する。

⑩除却費 B

- ・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）末の時期に応じて、現在価値化して算出する。

⑪計画後LCC

- ・計画後LCC＝（⑨建設費＋⑧長寿命化型改善費＋⑦修繕費 B＋⑩除却費 B）
÷⑥評価期間（改善実施） B
（単位：円／戸・年）

<LCC縮減効果>

⑫年平均縮減額

- ・上記⑤、⑪より、年平均縮減額＝⑤計画前LCC－⑪計画後LCC

⑬住棟あたりの年平均縮減額

- ・以上より算出した年平均縮減額は戸あたり額であり、これに当該住棟の住戸数分を積算して、住棟あたりの年平均縮減額を算出する。年平均縮減額がプラスであれば、LCC縮減効果があると判断できる。

13-2 ライフサイクルコスト縮減効果の算出結果

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

表 13-1 住棟別ライフサイクルコストの縮減効果

住宅名	住棟番号	住棟当たりの LCC 縮減効果 (千円/年)	1戸当たりの LCC 縮減効果 (円/年)
植松住宅	C	1,213	202,164
	D	1,213	202,164
	E	1,213	202,164
小口住宅	A	1,213	202,164
	B	1,213	202,164
	D	1,361	56,727

注) 各住棟ごとの実施評価期間は、以下のとおりです。

住宅名	住棟番号	改善 非実施 評価期間	改善 実施 評価期間
植松住宅	C	45年 (耐用年数)	65年 [※]
	D		
	E		
小口住宅	A	45年 (耐用年数)	65年 [※]
	B		
	D	50年 (耐用年数の 約2/3と設定)	70年 (耐用年数)

※全面的改善実施後の供用年数は、30年とされており、その2/3である20年後を改善実施評価期間と設定。

第14章 長寿命化のための事業実施予定一覧

計画期間内に実施する計画修繕・改善事業の実施予定を整理し、以下に示します。なお、新規整備事業及び建替事業の実施、共同施設に係る事業の実施の予定(物置等)は、ありません。

住宅名	住棟 番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		R2 (2020)	R3 (2021)	R4 (2022)	R5 (2023)	修繕・改善事業の内容							LCC 縮減効果 (千円/年)			
					法定点検	法定点検 に準じた 点検					R6 (2024)	R7 (2025)	R8 (2026)	R9 (2027)	R10 (2028)	R11 (2029)					
植松住宅	C	6	準耐	S43 (1968)			耐震診断	水洗トイレ (耐震改修)	屋上防水 外壁補修及び 塗装	住戸内手すり 量水器 内装修繕							火災警報器	1,213			
							耐震診断	水洗トイレ (耐震改修)	屋上防水 外壁補修及び 塗装	住戸内手すり 量水器 内装修繕										火災警報器	1,213
							耐震診断	水洗トイレ (耐震改修)	屋上防水 外壁補修及び 塗装	住戸内手すり 量水器 内装修繕											火災警報器
小口住宅	B	6	準耐	S45 (1970)			耐震診断	屋上防水 外壁補修及び 塗装 (耐震改修)	住戸内手すり 量水器 内装修繕							火災警報器		1,213			
							耐震診断	屋上防水 外壁補修及び 塗装 (耐震改修)	住戸内手すり 量水器 内装修繕										火災警報器		1,213
	D	24	中耐	S48 (1973)			耐震診断		(耐震改修)	屋上防水 外壁補修及び 塗装	階段手すり 量水器 内装修繕					火災警報器	1,361				

※耐震改修は、耐震診断の結果より別途算出します。

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧
事業主体名：大石町

住宅の区分： 特定公共 準耐震 改修住宅 その他

【用語解説集】

ページ	用語	説明
あ行		
P16	一般母子・父子世帯数	未婚、死別または離別の女（男）親と、その未婚の20歳未満の子供のみから成る一般世帯（他の世帯員がないもの）をいう。
か行		
P19	旧耐震基準	昭和56年（1981年）5月31日までの建築確認において適用されていた基準のこと。
さ行		
P39	裁量階層	心身障がい者世帯、子育て世帯、老人世帯など、住宅に困窮する方で、入居収入基準が一般の世帯に比べて緩和されている階層のこと。
P5	新耐震基準	昭和56年（1981年）6月以降の建築基準法で建設されたもの。
P2	ストック	現在管理している住宅戸数のこと。
P24	政策空き家	入居者移転事業・耐震改修工事及び老朽化に伴い、新規入居者の募集を行っていない空き室。
た行		
P1	町営住宅	公営住宅法に基づく、低額所得者向けの賃貸住宅。
な行		
P19	2方向避難	建築物のどの場所からも、二つ以上の方向に避難路が確保されていること。
ま行		
P61	メンテナンスサイクル	建物の維持管理に関する周期のこと。
ら行		
P48	ライフサイクルコスト	建物が建設された時点から除却されるまでに要する、建設、改善、修繕、除却に要する費用の総和。

大口町町営住宅の現地調査結果



実施概要

【調査日】	令和元年（2019年）10月1日
【調査対象】	町営住宅（植松住宅、小口住宅）
【調査目的】	本計画策定にあたり、本町の町営住宅の効率的な改善の方法や時期を判断するため、建物の劣化状況の実態を把握すること
【調査方法】	外観目視：すべての住棟 内観（居室）目視：調査時点のすべての空き家
【調査内容】	建物の劣化状況、設備関係等

実施結果一覧

住宅名	総合評価	屋上 ・ 屋根	外壁	舗装 外構	床・壁 天井		給排水 設備
					住戸内	共用部	
植松住宅	C棟	C	C	C	C	—※3	D※4
	D棟	D※1	C	C	C	—※3	D※4
	E棟	D※1	C	C	C	—※3	D※4
小口住宅	A棟	B	C	C	D※2	—※3	D※4
	B棟	D※1	C	C	B	—※3	D※4
	D棟	B	B	B	C	B	D※4

※評価 A問題なし B劣化がみられるが問題なし C問題あり D調査できず — 調査対象外

※1 現地の状況から調査を実施しておりません。

※2 小口住宅A棟は、全室入室しているため、住戸内の調査を実施していません。

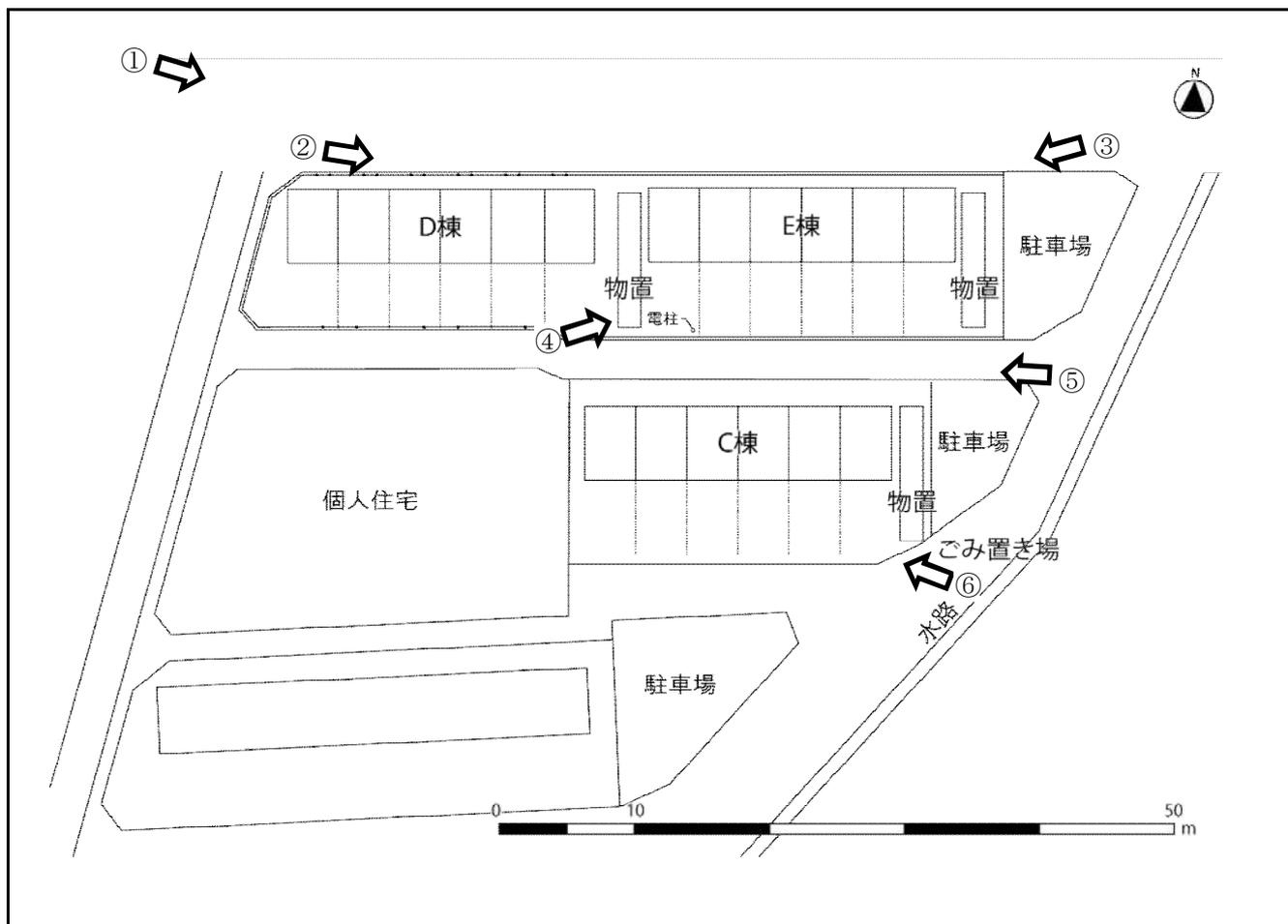
※3 長屋建形式のため、共用部は、調査対象外としました。

※4 宅内配管のため、調査を実施していません。

植松住宅

住 宅 名 植松住宅(C・D・E棟)

◆位置



◆住棟の概要

※入居戸数は令和元年（2019年）10月1日現在

基本データ			
棟数	3棟	管理戸数	18戸
入居戸数	11戸	空家戸数	7戸 <small>(うち政策空き家7戸)</small>
用途地域	市街化調整区域	建蔽率/容積率	60/200
敷地面積	3,207.29 m ²		
共用施設			
駐車場	有	駐輪場	無
物置	有	ゴミ置き場	敷地近くには有
設備	排水	給湯	浴槽
	汲取り	自己設置	自己設置
周辺環境			
小学校	大口南小学校	中学校	大口中学校

◆外観写真

①外壁は遠目にはそれほど傷んでみえない。



②住戸入り口付近にはひび等がみられる。



③住戸入り口が直接歩道に面している。



④物置は屋外に住戸別で大きなものがある。



⑤住棟間の距離は十分にあり、住戸別に庭がある。



⑥外構の管理状況は悪くない。



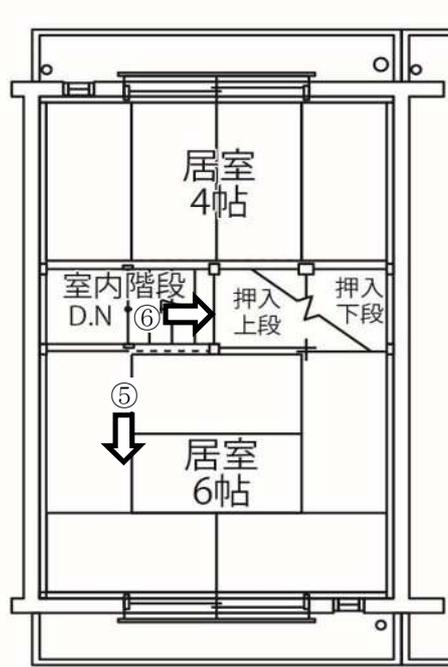
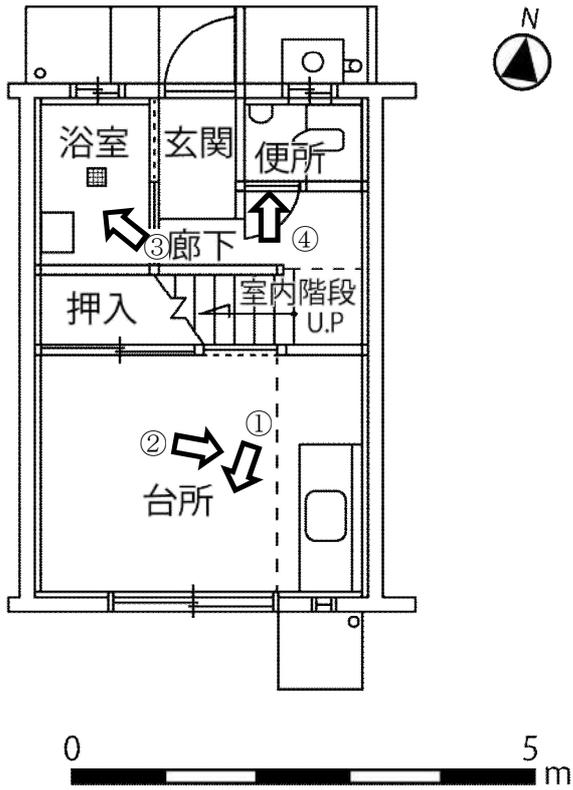
(1) 住棟別の概要

住 棟 番 号	C		
所 在 地	大口町丸一丁目98番地		
建 設 年 度	S43(1968)	構 造 ・ 階 数	準耐火・2階
住 棟 形 式	長屋建	管 理 戸 数	6 戸
耐 用 年 数	45 年	建 築 面 積	256.5 m ²
経 過 年 数	51 年	1/2 経 過 年	1991年
間 取 り 図	2K	床 面 積	42.75 m ²
耐 震 診 断	2020年度実施予定	二 方 向 避 難	—
高 齢 者 対 応	段 差 の 解 消		住 戸 内 手 摺
	住 戸 内	共 用 部	
	無	無	無
			エレベーター (3F以上)
			無

(2) 修繕履歴

No.	実施年度	修繕内容
1	H16	自転車小屋修繕、屋上防水修繕、防犯灯修理、高架水槽蓋修繕、アンテナ支持金物修繕、防犯灯修繕、テレビ共聴設備修繕、引込柱修繕
2	H17	排水路修繕、簡易消火栓取替、浄化槽導入管修繕、防犯灯修繕
3	H18	トイレ換気扇修繕 (C-2)、雨漏り修繕、床修繕 (C-5)
4	H19	台所床等修繕、外壁塗装等
5	H20	火報設置 (C-6)、ガス配管修繕 (C-6)、屋上防水修繕 (C-5)、排水つまり修繕 (C-2)、入居準備修繕 (C-7)
6	H21	入居準備修繕、テレビ共聴設備修繕、街灯修繕、修繕 (C-2)、付近外灯修繕、階段修繕 (C-1)
7	H22	電灯設備修繕
8	H23	東側外灯修繕、湯沸し器撤去 (C-6)
9	H24	地デジアンテナ修繕
10	H25	天井修繕 (C-1)、防犯灯修繕
11	H26	縦廻り漏水修繕 (C-2)、キッチンシンク排水ストラップ漏水修繕 (C-1)、外灯修繕
12	H27	キッチン漏水修繕 (C-7)
13	H28	
14	H29	屋上防水等修繕 (C-3)、照明設備修繕
15	H30	アンテナ修繕、テレビ視聴障害修繕 (C-7)、トイレ臭気栓修繕 (C-7)、外部電気線処理 (C-1)、外灯修繕、住宅用火災警報器修繕

(3) 間取り図



(4) 外装目視結果

	チェック事項	評価	備考 (特記事項)
屋上・屋根	①屋根・屋上の構造的な変形がみられる。	—	
	②防水層、瓦棟の剥離、破損、ひび割れがある。	—	
	③シール材等の劣化・硬化、漏水がみられる。	C	屋根面は未調査だが著しく漏水している家屋がある。
	④屋根、屋上にコケや変退色がみられる。	—	
外壁	①仕上げ（表面）が剥がれたり、ひびが発生している箇所がある。	C	基礎コンクリートのひびがみられる。
	②仕上げ（表面）に錆や汚れが発生している箇所がある。	C	軒裏等に錆が浮いている箇所がみられる。
	③目地（打継部）や建具周りのシールに亀裂もしくはシールが固くなっている箇所がある。	C	一部の窓が木製であり、気密性が保てていない。
	④手すり等がきちんと固定されていない。また、取付部に錆が発生している箇所がある。	C	鉄製手すりであり取付部に不安がある。
舗装・外溝	①コンクリート擁壁、コンクリート塀に亀裂・破損・傾斜がある。	C	戸境壁のレンガ等の劣化がみられる。
	②金属フェンス、外灯など金属部がきちんと固定されていない、また、錆が発生している。	—	※設置されていないため、調査対象外とする。
	③インターロッキング、舗装等に不陸、陥没がある。	C	舗装、側溝の劣化がみられる。
床・壁・天井	①漏水、シミ、カビが発生している。または、その跡がある。	—	
	②手すり等設備がきちんと固定されていない。	—	※長屋建形式のため、共用部は、調査対象外とする。
	③床、壁、天井でひび割れ、脱落が発生している。	—	
給排水設備	①配管から水漏れがある。	D	※宅内配管のため、調査できず。
	②配管に錆び、汚れなどがある。	D	

総合評価	屋上・屋根	舗装・外構	床・壁・天井	給排水設備	給排水設備
		C	C	—	D

評価 A問題なし B劣化がみられるが問題なし C問題あり D調査できず — 調査対象外

◆内観写真

①台所脇は木製サッシで、老朽化が著しい。



②台所は老朽化している。



③浴室は、整備が老朽化しており気密性も悪い。



④電力システムは老朽化している。



⑤2階床には雨漏りによる染みがみられる。



⑥階段は急傾斜で、踏板の破損もみられる。



(5) 内装目視結果

	チェック事項	評価	備考 (特記事項)
内装・設備	①漏水、シミ、カビが発生している。または、その跡がある。	C	2階に天井の漏水と思われる跡がある。
	②手すり等設備がきちんと固定されていない。	C	階段踏板が安全に固定されていない。
	③床、壁、天井でひび割れ、脱落が発生している。	C	壁の傷みが激しい。
	④建具 (扉) の開閉に問題がある。また、錆が発生している。	C	木製窓などの建具の開閉に問題がある。
	⑤設備 (台所、便所、浴室、洗面等) の状態はどうか。	C	台所等の設備が更新されていない。
	⑥設備 (台所、便所、浴室、洗面等) の劣化がひどくないか。	C	台所などの傷みが激しい。

評価 A問題なし B劣化がみられるが問題なし C問題あり D調査できず — 調査対象外

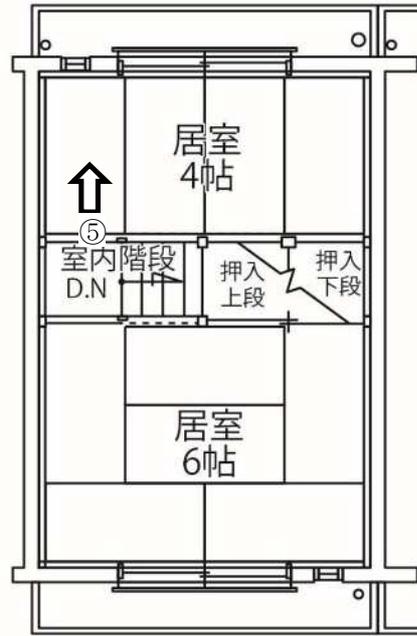
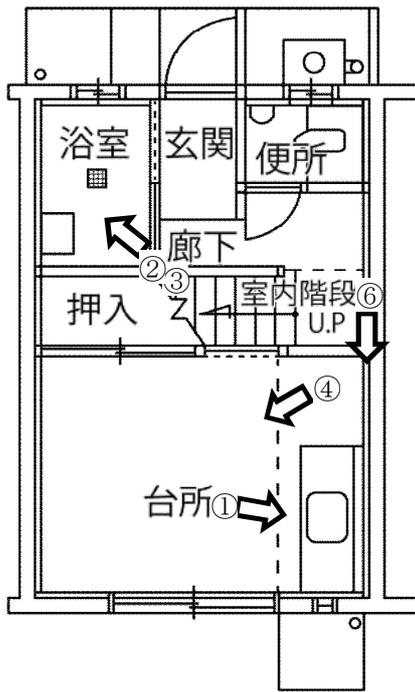
(1) 住棟別の概要

住 棟 番 号	D		
所 在 地	大口町丸一丁目98番地		
建 設 年 度	S44 (1969)	構 造 ・ 階 数	準耐・2階
住 棟 形 式	長屋建	管 理 戸 数	6 戸
耐 用 年 数	45 年	建 築 面 積	256.5 m ²
経 過 年 数	50 年	1/2 経 過 年	1992年
間 取 り 図	2K	床 面 積	42.75 m ²
耐 震 診 断	2020年度実施予定	二 方 向 避 難	—
高 齢 者 対 応	段 差 の 解 消		住 戸 内 手 摺
	住 戸 内	共 用 部	
	無	無	無

(2) 修繕履歴

No.	実施年度	修繕内容
1	H16	自転車小屋修繕、屋上防水修繕、防犯灯修理、高架水槽蓋修繕、アンテナ支持金物修繕、防犯灯修繕、テレビ共聴設備修繕、引込柱修繕
2	H17	排水路修繕、簡易消火栓取替、入居準備修繕 (D-2)、雨漏修繕 (D-2)、浄化槽導入管修繕、防犯灯修繕、台所排水つまり (D-2)、玄関扉修繕 (D-6)
3	H18	雨漏り修繕、トイレ手洗修繕 (D-1)、玄関扉修繕 (D-3)
4	H19	台所床等修繕、外壁塗装等
5	H20	
6	H21	給水管つまり修繕 (D-7)、テレビ共聴設備修繕、入居準備修繕 (D-5)、街灯修繕
7	H22	電灯設備修繕
8	H23	テレビ受信修繕 (D-5、D-6)
9	H24	修繕 (D-7)、地デジアンテナ修繕
10	H25	防犯灯修繕
11	H26	ブレーカー取替作業 (D-2)、外灯修繕、ガラス戸ネジ締め取替 (D-2)
12	H27	
13	H28	
14	H29	照明設備修繕
15	H30	壁面補修修繕 (D-7)、外灯修繕、住宅用火災警報器修繕

(3) 間取り図



(4) 外装目視結果

	チェック事項	評価	備考（特記事項）
屋上・屋根	①屋根・屋上の構造的な変形がみられる。	D	
	②防水層、瓦棟の剥離、破損、ひび割れがある。	D	
	③シール材等の劣化・硬化、漏水がみられる。	D	
	④屋根、屋上にコケや変退色がみられる。	D	
外壁	①仕上げ（表面）が剥がれたり、ひびが発生している箇所がある。	C	基礎コンクリートのひびがみられる。
	②仕上げ（表面）に錆や汚れが発生している箇所がある。	C	軒裏等に錆が浮いている箇所がみられる。
	③目地（打継部）や建具周りのシールに亀裂もしくはシールが固くなっている箇所がある。	C	一部の窓が木製であり、気密性が保てていない。
	④手すり等がきちんと固定されていない。また、取付部に錆が発生している箇所がある。	C	鉄製手すりであり取付部に不安がある。
舗装・外溝	①コンクリート擁壁、コンクリート塀に亀裂・破損・傾斜がある。	C	戸境壁のレンガ等の劣化がみられる。
	②金属フェンス、外灯など金属部がきちんと固定されていない、また、錆が発生している。	—	※設置されていないため、調査対象外とする。
	③インターロッキング、舗装等に不陸、陥没がある。	C	舗装、側溝の劣化がみられる。
床・壁・天井	①漏水、シミ、カビが発生している。または、その跡がある。	—	
	②手すり等設備がきちんと固定されていない。	—	※長屋建形式のため、共用部は、調査対象外とする。
	③床、壁、天井でひび割れ、脱落が発生している。	—	
給排水設備	①配管から水漏れがある。	D	※宅内配管のため、調査できず。
	②配管に錆び、汚れなどがある。	D	

総合評価	屋上・屋根	舗装・外構	床・壁・天井	給排水設備	給排水設備
		D	C	—	D

評価 A問題なし B劣化がみられるが問題なし C問題あり D調査できず — 調査対象外

◆内観写真

①台所のシンクは老朽化している。



②浴室は、改装されて使用できる状態。



③浴室は排水処理が不十分である。



④台所床は改装されて利用されていた。



⑤2階には階下浴室の湿気による染みがみられる。



⑥台所床の基礎は酷く傷んでいる。



(5) 内装目視結果

	チェック事項	評価	備考（特記事項）
内装・設備	①漏水、シミ、カビが発生している。または、その跡がある。	B	
	②手摺等設備がきちんと固定されていない。	B	
	③床、壁、天井でひび割れ、脱落が発生している。	C	壁の傷みが激しい。
	④建具（扉）の開閉に問題がある。また、錆が発生している。	C	木製窓などの建具の開閉に問題がある。
	⑤設備（台所、便所、浴室、洗面等）の状態はどうか。	C	台所等の設備が更新されていない。
	⑥設備（台所、便所、浴室、洗面等）の劣化がひどくないか。	C	台所などの傷みが激しい。

評価 A問題なし B劣化がみられるが問題なし C問題あり D調査できず — 調査対象外

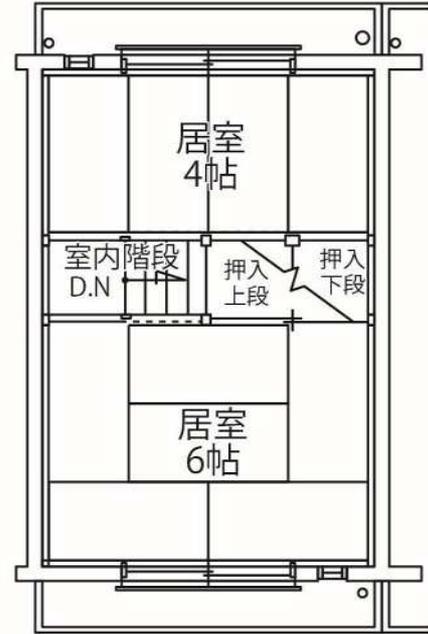
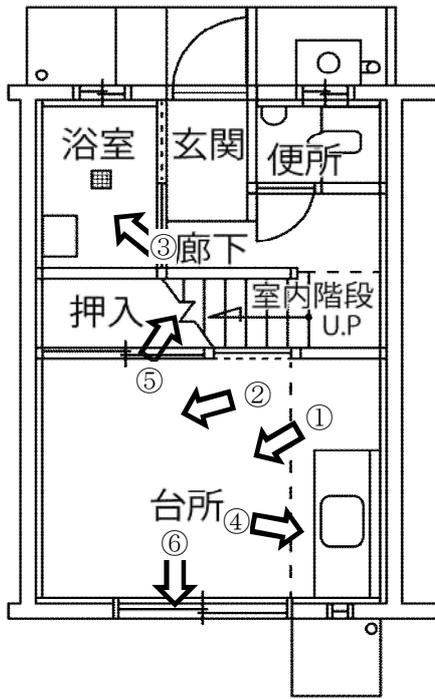
(1) 住棟別の概要

住棟番号	E		
所在地	大口町丸一丁目98番地		
建設年度	S44 (1969)	構造・階数	準耐・2階
住棟形式	長屋建	管理戸数	6 戸
耐用年数	45 年	建物面積	256.5 m ²
経過年数	50 年	1/2 経過年	1992年
間取り図	2K	床面積	42.75 m ²
耐震診断	2005年度実施済み 2020年度実施予定	二方向避難	—
高齢者対応	段差の解消		住戸内手摺 エレベーター (3F以上)
	住戸内	共用部	
	無	無	無

(2) 修繕履歴

No.	実施年度	修繕内容
1	H16	自転車小屋修繕、屋上防水修繕、防犯灯修理、高架水槽蓋修繕、アンテナ支持金物修繕、防犯灯修繕、テレビ共聴設備修繕、引込柱修繕
2	H17	排水路修繕、簡易消火栓取替、入居準備 (E-3)、浄化槽導入管修繕、防犯灯修繕
3	H18	雨漏り修繕
4	H19	台所床等修繕、外壁塗装等
5	H20	換気扇修繕 (E-3)、屋上防水修繕 (E-3)
6	H21	入居準備修繕、テレビ共聴設備修繕、浴室照明修繕 (E-6)、街灯修繕
7	H22	屋根防水修繕、電灯設備修繕
8	H23	
9	H24	屋根防水修繕 (E-3)、地デジアンテナ修繕、浴室天井修繕 (E-3)
10	H25	防犯灯修繕
11	H26	天井見切り取替 (E-6)、外灯修繕
12	H27	止水栓修繕 (E-3、E-5)、漏水修繕 (E-3)
13	H28	トイレ排気ファン修繕 (E-3)
14	H29	流し台排水管つまり修繕 (E-3)、照明設備修繕、玄関ドア鍵修繕 (E-3)
15	H30	電気配線修繕 (E-5)、ランマ修繕 (E-6)、外灯修繕、住宅用火災警報器修繕、床・階段修繕 (E-2)

(3) 間取り図



(4) 外装目視結果

	チェック事項	評価	備考 (特記事項)
屋上・屋根	①屋根・屋上の構造的な変形がみられる。	D	
	②防水層、瓦棟の剥離、破損、ひび割れがある。	D	
	③シール材等の劣化・硬化、漏水がみられる。	D	
	④屋根、屋上にコケや変退色がみられる。	D	
外壁	①仕上げ（表面）が剥がれたり、ひびが発生している箇所がある。	C	基礎コンクリートのひびがみられる。
	②仕上げ（表面）に錆や汚れが発生している箇所がある。	C	軒裏等に錆が浮いている箇所がみられる。
	③目地（打継部）や建具周りのシールに亀裂もしくはシールが固くなっている箇所がある。	C	一部の窓が木製であり、気密性が保てていない。
	④手すり等がきちんと固定されていない。また、取付部に錆が発生している箇所がある。	C	鉄製手すりであり取付部に不安がある。
舗装・外溝	①コンクリート擁壁、コンクリート塀に亀裂・破損・傾斜がある。	C	戸境壁のレンガ等の劣化がみられる。
	②金属フェンス、外灯など金属部がきちんと固定されていない、また、錆が発生している。	—	※設置されていないため、調査対象外とする。
	③インターロッキング、舗装等に不陸、陥没がある。	C	舗装、側溝の劣化がみられる。
床・壁・天井	①漏水、シミ、カビが発生している。または、その跡がある。	—	
	②手すり等設備がきちんと固定されていない。	—	※長屋建形式のため、共用部は、調査対象外とする。
	③床、壁、天井でひび割れ、脱落が発生している。	—	
給排水設備	①配管から水漏れがある。	D	※宅内配管のため、調査できず。
	②配管に錆び、汚れなどがある。	D	

総合評価	屋上・屋根	舗装・外構	床・壁・天井	給排水設備	給排水設備
		D	C	—	D

評価 A問題なし B劣化がみられるが問題なし C問題あり D調査できず — 調査対象外

◆内観写真

①浴室は、極めて状態が悪い。



②台所のシンクは極めて状態が悪い。



③階段は裏を補強して何とか利用できる状態。



④木製サッシ及び壁面の老朽化が著しい。



⑤2階居室は比較的きれいに使用されている。



⑥2階居室は比較的きれいに使用されている。



(5) 内装目視結果

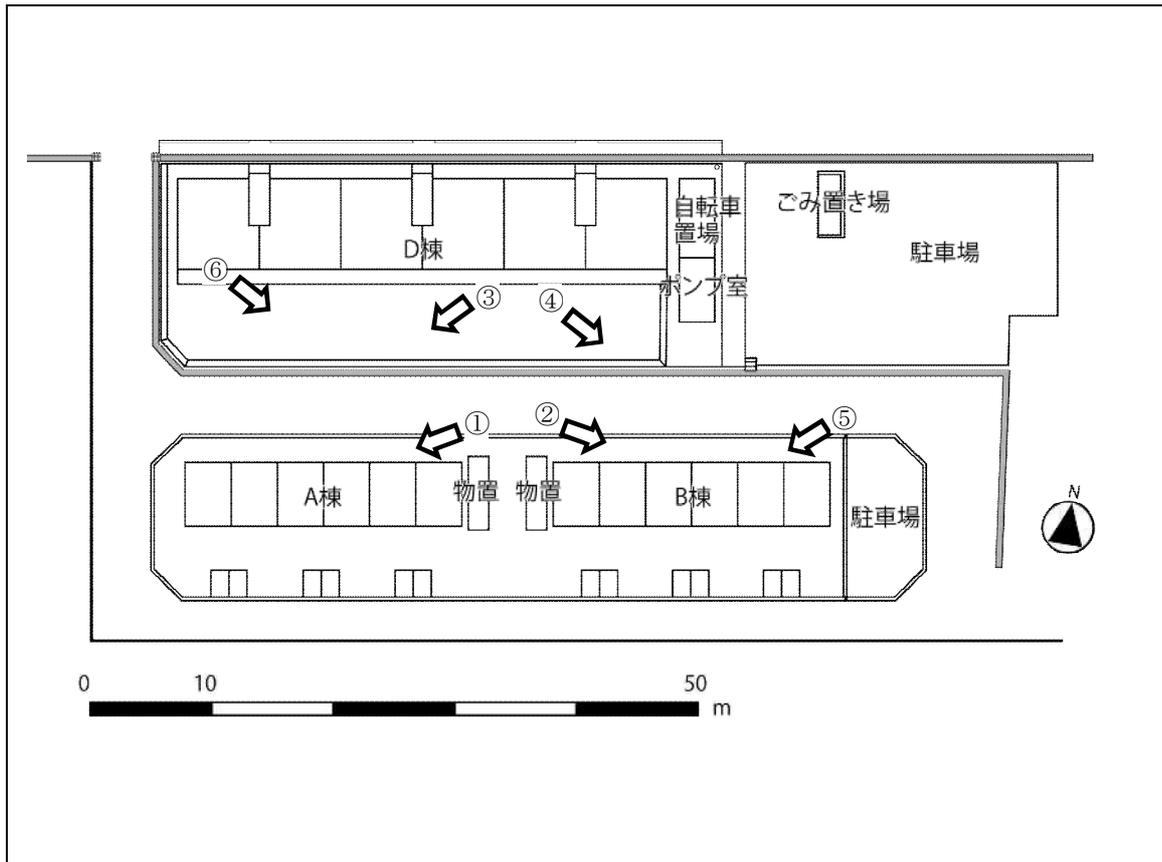
	チェック事項	評価	備考 (特記事項)
内装・設備	①漏水、シミ、カビが発生している。または、その跡がある。	B	
	②手摺等設備がきちんと固定されていない。	B	
	③床、壁、天井でひび割れ、脱落が発生している。	C	床や壁の傷みが激しい。
	④建具 (扉) の開閉に問題がある。また、錆が発生している。	C	木製窓などの建具の開閉に問題がある。
	⑤設備 (台所、便所、浴室、洗面等) の状態はどうか。	C	台所等の設備が更新されていない。
	⑥設備 (台所、便所、浴室、洗面等) の劣化がひどくないか。	C	台所などの傷みが激しい。

評価 A問題なし B劣化がみられるが問題なし C問題あり D調査できず — 調査対象外

小口住宅

住 宅 名	小口住宅 (A・B棟)
--------------	-------------

◆位置



◆住棟の概要

※入居戸数は令和元年（2019年）10月1日現在

基本データ			
棟数	2棟	管理戸数	12戸
入居戸数	11戸	空家戸数	1戸 <small>(うち政策空き家1戸)</small>
用途地域	市街化調整区域	建蔽率/容積率	60/200
敷地面積	3,231.34 m ²		
共用施設			
駐車場	有	駐輪場	有
物置	有	ゴミ置き場	敷地近くには有
設備	排水	給湯	浴槽
	公共下水	自己設置	自己設置
周辺環境			
小学校	大口北小学校	中学校	大口中学校

◆外観写真

①外壁は遠目にはそれほど傷んでみえない。



②玄関付近には細かいひびがみられる。



③住棟間の距離は十分で、日当たり、通風は良好。



④町営住宅の周辺は低層住宅地である。



⑤2階窓面の鉄製手すりは錆がみられる。



⑥屋根は、D棟からの目視ではやや痛みがみられる。



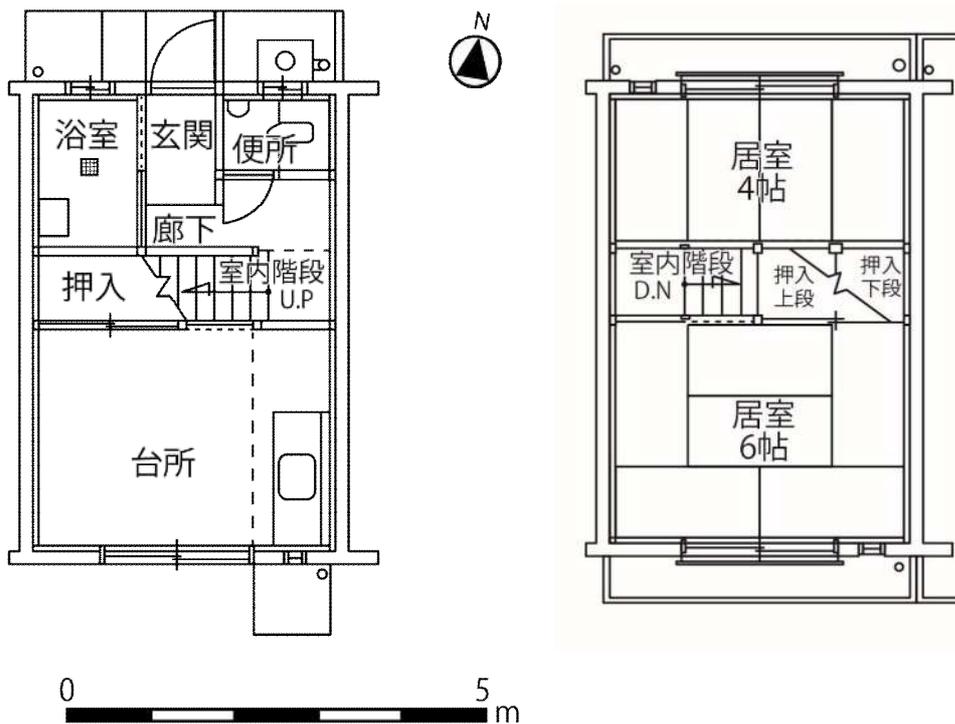
(1) 住棟別の概要

住棟番号	A		
所在地	大口町中小口三丁目129番地		
建設年度	S45(1970)	構造・階数	準耐火・2階
住棟形式	長屋建	管理戸数	6戸
耐用年数	45年	建築面積	256.5㎡
経過年数	49年	1/2経過年	1993年
間取り図	2K	床面積	42.75㎡
耐震診断	2020年度実施予定	二方向避難	—
高齢者対応	段差の解消		住戸内手摺
	住戸内	共用部	
	無	無	無
			エレベーター (3F以上)
			無

(2) 修繕履歴

No.	実施年度	修繕内容
1	H16	自転車小屋修繕、屋上防水修繕、防犯灯修理、高架水槽蓋修繕、アンテナ支持金物修繕、防犯灯修繕、テレビ共聴設備修繕、トイレ床修繕 (A-1, A-6)、排水枡修繕、住宅内装修繕 (A-2)
2	H17	ガス配管修繕、ブレーカー修繕、ポンプ室扉等修繕、アンテナ修繕、浄化槽導入管修繕、側溝等修繕
3	H18	内装修繕 (A-3, A-6)、雨漏り修繕、入居準備修繕 (A-1)、引戸修繕 (A-5)、揚水ポンプフード弁取替、階段室扉修繕、サッシ修繕
4	H19	台所床等修繕、外壁塗装等
5	H20	排水管修繕、電灯修繕、ボールタップ修繕、外壁修繕、内装修繕 (A-7)、建具修繕 (A-3)、雨樋修繕 (A-7)、手すり取付 (A-1)
6	H21	ポンプ室コンセント修繕、トイレ排水管修繕 (A-7)、鍵修繕 (A-3)、風呂ドア修繕 (A-6)
7	H22	雨漏り修繕、駐輪場外灯修繕、防護柵修繕、高架水槽マンホール蓋修繕、トイレ周り修繕 (A-3)
8	H23	転落防止柵修繕、屋根防水修繕、揚水ポンプ制御盤改修修繕、揚水ポンプ室動力配線修繕、ポンプ室動力安全ブレーカー修繕、トイレ修繕 (A-3)、物置塗装修繕
9	H24	受水槽高架水槽取替修繕
10	H25	防護柵修繕、防犯灯修繕、自転車小屋照明修繕、階段蹴り込み修繕 (A-6)
11	H26	高架水槽揚水ポンプ・オーバーフロー管取替修繕、漏水修繕 (A-6)、水漏れ修繕 (A-5)
12	H27	防犯灯修繕
13	H28	ガス配管修繕、敷居レール修繕 (A-3)、下水配管詰まり (A-5)
14	H29	住宅用火災警報器修繕、トイレ内部品取替修繕 (A-3)、玄関ドア鍵修繕 (A-7)
15	H30	外灯修繕

(3) 間取り図



(4) 外装目視結果

	チェック事項	評価	備考（特記事項）
屋上・屋根	①屋根・屋上の構造的な変形がみられる。	A	
	②防水層、瓦棟の剥離、破損、ひび割れがある。	B	
	③シール材等の劣化・硬化、漏水がみられる。	B	
	④屋根、屋上にコケや変退色がみられる。	B	
外壁	①仕上げ（表面）が剥がれたり、ひびが発生している箇所がある。	B	
	②仕上げ（表面）に錆や汚れが発生している箇所がある。	B	
	③目地（打継部）や建具周りのシールに亀裂もしくはシールが固くなっている箇所がある。	C	一部の窓が木製であり、気密性が保てていない。
	④手すり等がきちんと固定されていない。また、取付部に錆が発生している箇所がある。	C	鉄製の手すりであり、取付部に不安がある。
舗装・外溝	①コンクリート擁壁、コンクリート塀に亀裂・破損・傾斜がある。	C	高さはないがコンクリートブロックの戸境壁が劣化している。
	②金属フェンス、外灯など金属部がきちんと固定されていない、また、錆が発生している。	—	※設置されていないため、調査対象外とする。
	③インターロッキング、舗装等に不陸、陥没がある。	C	舗装や側溝の劣化がみられる。
床・壁・天井	①漏水、シミ、カビが発生している。または、その跡がある。	—	※長屋建形式のため、共用部は、調査対象外とする。
	②手すり等設備がきちんと固定されていない。	—	
	③床、壁、天井でひび割れ、脱落が発生している。	—	
給排水設備	①配管から水漏れがある。	D	※宅内配管のため、調査できず。
	②配管に錆び、汚れなどがある。	D	

総合評価	屋上・屋根	舗装・外溝	床・壁・天井	給排水設備	給排水設備
		B	C	—	D

評価 A問題なし B劣化がみられるが問題なし C問題あり D調査できず — 調査対象外

※小口住宅A棟は、全室入居しているため、内装調査を実施していない。

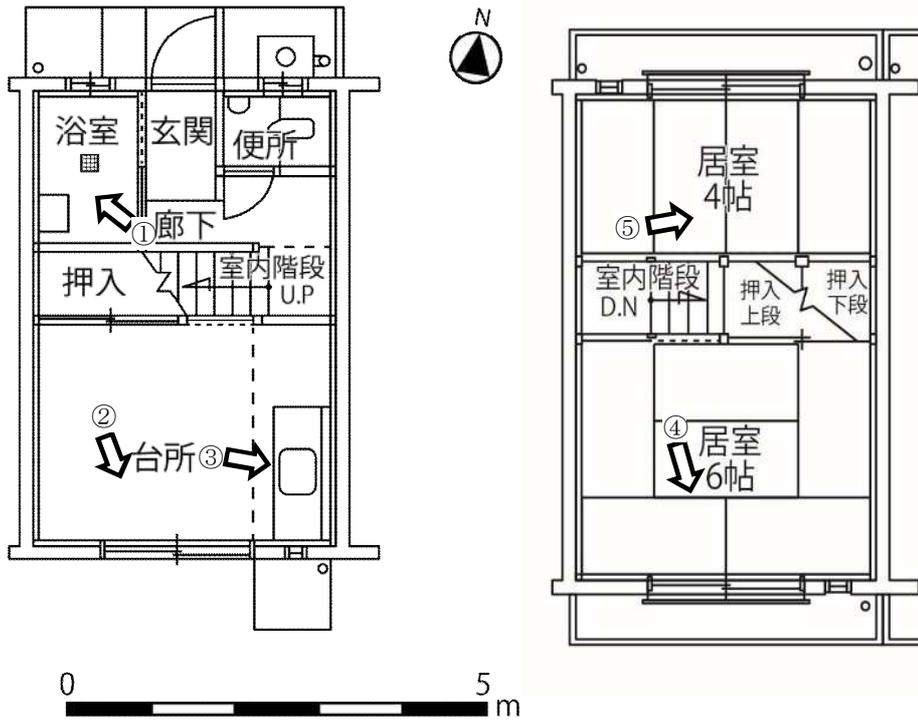
(1) 住棟別の概要

住棟番号	B		
所在地	大口町中小口三丁目129番地		
建設年度	S45(1970)	構造・階数	準耐・2階
住棟形式	長屋建	管理戸数	6 戸
耐用年数	45 年	建築面積	256.5 m ²
経過年数	49 年	1/2 経過年	1993年
間取り図	2K	床面積	42.75 m ²
耐震診断	2020年度実施予定	二方向避難	—
高齢者対応	段差の解消		住戸内手摺
	住戸内	共用部	
	無	無	無

(2) 修繕履歴

No.	実施年度	修繕内容
1	H16	自転車小屋修繕、屋上防水修繕、防犯灯修理、高架水槽蓋修繕、アンテナ支持金物修繕、防犯灯修繕、テレビ共聴設備修繕、排水枡修繕、床等修繕 (B-7)、入居準備修繕 (B-2)
2	H17	ガス配管修繕、ブレーカー修繕、ポンプ室扉等修繕、入居準備修繕 (B-2)、アンテナ修繕、浄化槽導入管修繕、側溝等修繕
3	H18	入居準備 (B-3)、便器等修繕 (B-7)、防犯灯修繕、雨漏り修繕、排水管修繕 (B-3)、トイレ修繕 (B-2)、内裝修繕 (B-5)、給水管修繕 (B-6)、揚水ポンプフード弁取替、階段室扉修繕、サッシ修繕
4	H19	台所床等修繕、外壁塗装等
5	H20	排水管修繕、電灯修繕、ボールタップ修繕、ガス配管修繕 (B-6)、外壁修繕
6	H21	ポンプ室コンセント修繕
7	H22	雨漏り修繕、駐輪場外灯修繕、防護柵修繕、高架水槽マンホール蓋修繕
8	H23	転落防止柵修繕、揚水ポンプ制御盤改修修繕、揚水ポンプ室動力配線修繕、ポンプ室動力安全ブレーカー修繕、漏水修繕 (B-3前)、物置塗裝修繕
9	H24	受水槽高架水槽取替修繕
10	H25	ガス管修繕 (B-2)、防護柵修繕、防犯灯修繕、自転車小屋照明修繕
11	H26	高架水槽揚水ポンプ・オーバーフロー管取替修繕
12	H27	前水道管修繕、防犯灯修繕
13	H28	敷居修繕 (B-7)、ガス配管修繕、敷居レール (B-7)
14	H29	建具修繕 (B-7)、住宅用火災警報器修繕
15	H30	修繕 (ねじ込鍵、網戸) (B-7)、外灯修繕、トイレ修繕 (B-7)

(3) 間取り図



(4) 外装目視結果

	チェック事項	評価	備考（特記事項）
屋上・屋根	①屋根・屋上の構造的な変形がみられる。	D	
	②防水層、瓦棟の剥離、破損、ひび割れがある。	D	
	③シール材等の劣化・硬化、漏水がみられる。	D	
	④屋根、屋上にコケや変退色がみられる。	D	
外壁	①仕上げ（表面）が剥がれたり、ひびが発生している箇所がある。	B	
	②仕上げ（表面）に錆や汚れが発生している箇所がある。	B	
	③目地（打継部）や建具周りのシールに亀裂もしくはシールが固くなっている箇所がある。	C	一部の窓が木製であり、気密性が保てていない。
	④手すり等がきちんと固定されていない。また、取付部に錆が発生している箇所がある。	C	鉄製の手すりであり、取付部に不安がある。
舗装・外溝	①コンクリート擁壁、コンクリート塀に亀裂・破損・傾斜がある。	C	高さはないがコンクリートブロックの戸境壁が劣化している。
	②金属フェンス、外灯など金属部がきちんと固定されていない、また、錆が発生している。	—	※設置されていないため、調査対象外とする。
	③インターロッキング、舗装等に不陸、陥没がある。	C	舗装や側溝の劣化がみられる。
床・壁・天井	①漏水、シミ、カビが発生している。または、その跡がある。	—	
	②手すり等設備がきちんと固定されていない。	—	※長屋建形式のため、共用部は、調査対象外とする。
	③床、壁、天井でひび割れ、脱落が発生している。	—	
給排水設備	①配管から水漏れがある。	D	※宅内配管のため、調査できず。
	②配管に錆び、汚れなどがある。	D	

総合評価	屋上・屋根	舗装・外溝	床・壁・天井	給排水設備	給排水設備
		D	C	—	D

評価 A問題なし B劣化がみられるが問題なし C問題あり D調査できず — 調査対象外

◆内観写真

①浴室はすのこ敷きにして利用されている。



②木製窓は気密性と老朽化の問題がある。



③台所は比較的きれいに利用されている。



④2階居室の壁等は老朽化が目立つ。



⑤2階居室は比較的きれいに使用されている。



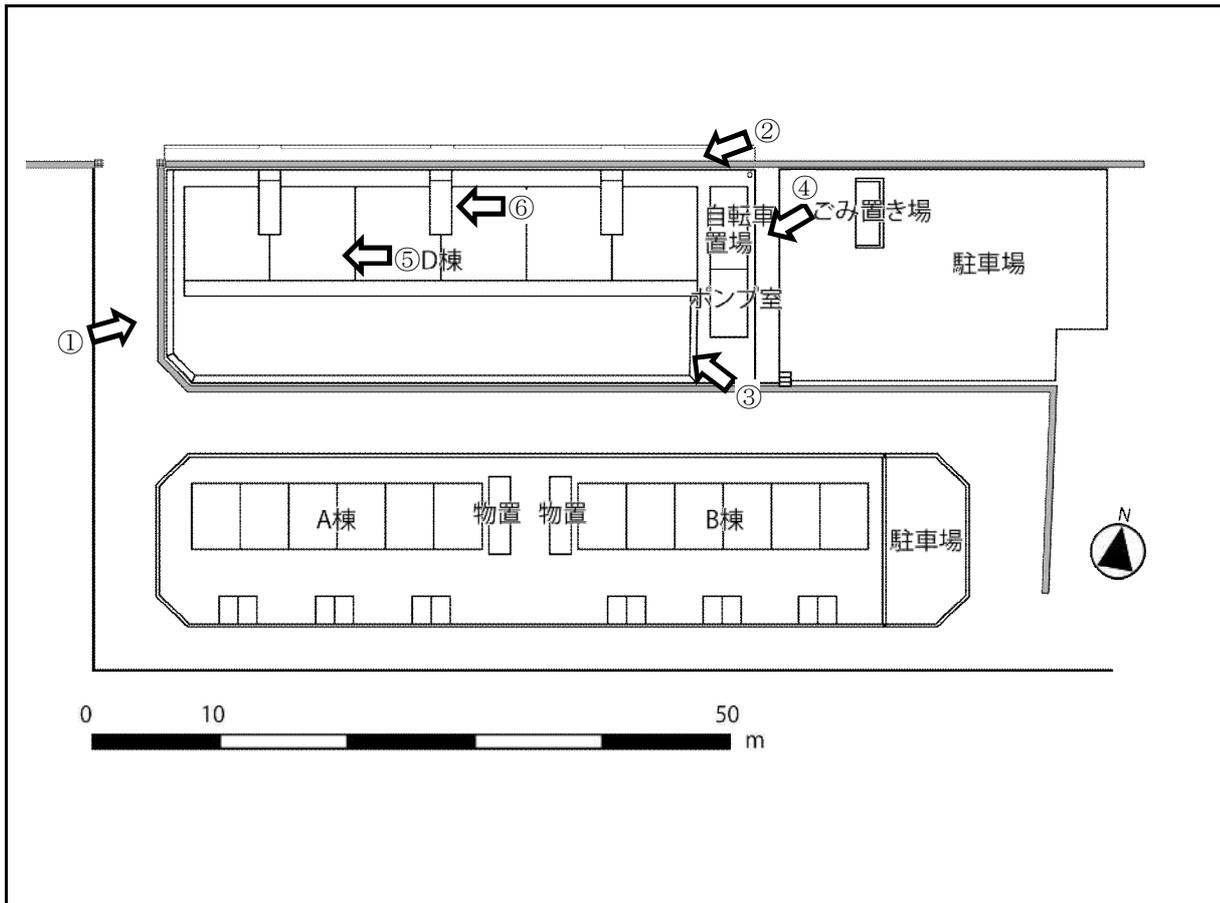
(5) 内装目視結果

	チェック事項	評価	備考（特記事項）
内装・設備	①漏水、シミ、カビが発生している。または、その跡がある。	B	
	②手摺等設備がきちんと固定されていない。	B	
	③床、壁、天井でひび割れ、脱落が発生している。	B	
	④建具（扉）の開閉に問題がある。また、錆が発生している。	C	木製窓などの建具の開閉に問題がある。
	⑤設備（台所、便所、浴室、洗面等）の状態はどうか。	B	
	⑥設備（台所、便所、浴室、洗面等）の劣化がひどくないか。	B	

評価 A問題なし。 B劣化がみられるが問題なし。 C問題あり。 D調査できず。

住 宅 名	小口住宅 (D棟)
-------	-----------

◆位置



◆住棟の概要

※入居戸数は令和元年（2019年）10月1日現在

基本データ			
棟数	1棟	管理戸数	24戸
入居戸数	18戸	空家戸数	6戸 <small>(うち政策空き家6戸)</small>
用途地域	市街化調整区域	建蔽率/容積率	60/200
敷地面積	3,231.34 m ²		
共用施設			
駐車場	有	駐輪場	有
物置	無	ゴミ置き場	敷地近くに有
設備	排水	給湯	浴槽
	公共下水	自己設置	自己設置
周辺環境			
小学校	大口北小学校	中学校	大口中学校

◆外観写真

①外壁は、遠目にはそれほど傷んでみえない。



②住棟が歩道に面しているが、余裕がない。



③外構の管理状況は良好である。



④自転車置き場は、錆などの傷みがややみられる。



⑤給水塔は再塗装されており、良好な状態である。



⑥屋根は補修跡がみられ、やや劣化している。



(1) 住棟別の概要

住棟番号	D		
所在地	大口町中小口三丁目129番地		
建設年度	S48 (1973)	構造・階数	中耐・4階
住棟形式	階段室型	管理戸数	24 戸
耐用年数	70 年	建築面積	1285.92 m ²
経過年数	46 年	1/2 経過年	2008年
間取り図	3K	床面積	53.58 m ²
耐震診断	2005年度実施済み 2020年度実施予定	二方向避難	有
高齢者対応	段差の解消		住戸内手摺 エレベーター (3F以上)
	住戸内	共用部	
	無	無	無

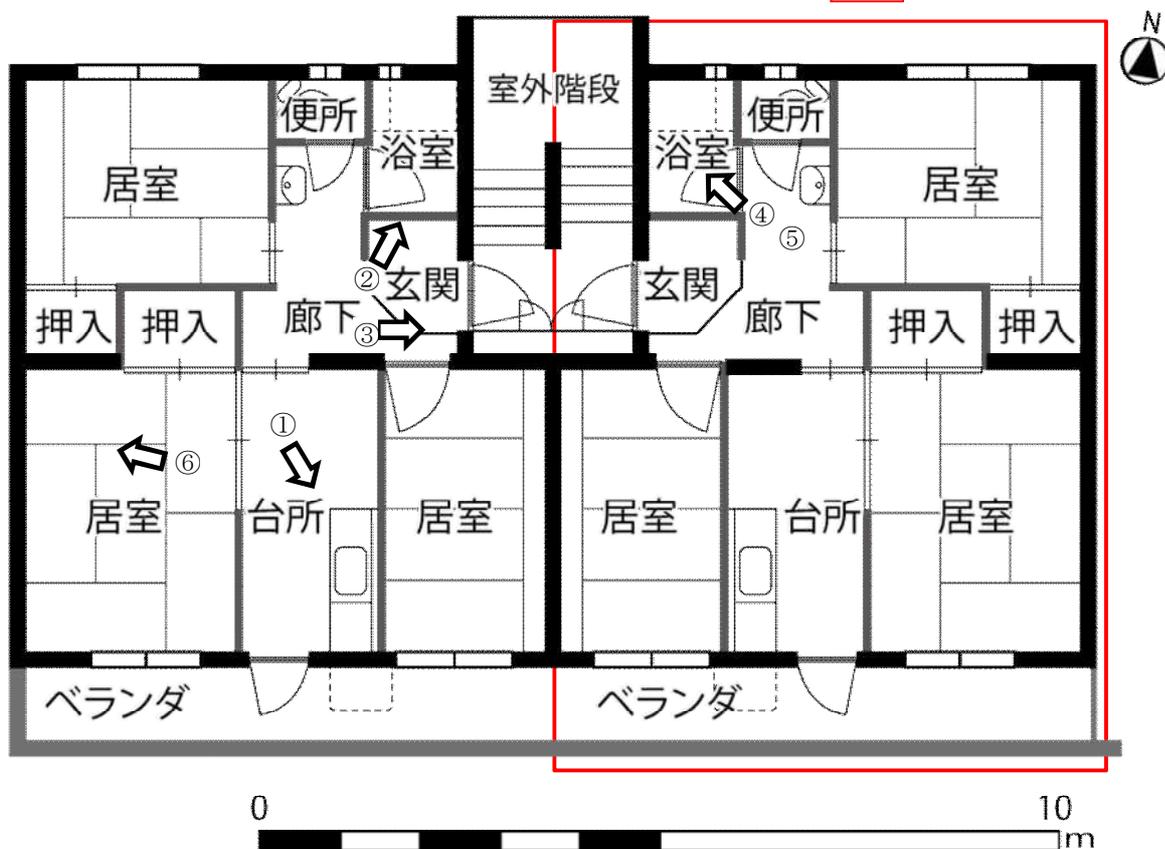
(2) 修繕履歴

No.	実施年度	修繕内容
1	H16	自転車小屋修繕、屋上防水修繕、防犯灯修理、高架水槽蓋修繕、アンテナ支持金物修繕、防犯灯修繕、テレビ共聴設備修繕、排水枘修繕、ベランダ排水管取替 (306)、排水管修繕 (305)
2	H17	ガス配管修繕、ブレーカー修繕、ポンプ室扉等修繕、浄化槽導入管修繕、側溝等修繕、入居準備修繕 (202)、水道管修繕 (404)、風呂修繕 (105)、給水器具 (405)、水道管修繕 (105)、ベランダ防水修繕 (205)、玄関扉修繕 (106)、排水管修繕 (205)、ベランダ防水修繕 (205)、便所修繕 (105, 203, 402)
3	H18	雨漏り修繕、ロータンク修繕 (404)、流台修繕 (204)、流排水修繕 (202)、郵便受修繕 (203)、洗面化粧台修繕 (203)、ボールタップ修繕 (205)、揚水ポンプフード弁取替 階段室扉修繕、サッシ修繕、外壁塗装等
4	H19	台所床等修繕
5	H20	排水管修繕、床等修繕 (104)、電灯修繕、ボールタップ修繕、風呂防水修繕 (302)、水道管修繕 (104)、外壁修繕、排水つまり修繕 (205)、扉レール修繕 (101)、屋上防水修繕 (403)、排水管修繕 (105)
6	H21	ポンプ室コンセント修繕、照明器具修繕 (403)、給水管修繕 (204)、修繕 (106)、ドアチェック修繕 (305)
7	H22	高架水槽架台及びタラップ修繕、雨漏り修繕、修繕 (103)、駐輪場外灯修繕、防護柵修繕、高架水槽マンホール蓋修繕、修繕 (202, 302)、配水管修繕、排水金具取替え修繕 (105)
8	H23	鍵修繕 (205)、転落防止柵修繕、水栓修繕 (406)、揚水ポンプ点検修繕、洗面排水金具修繕 (306)、揚水ポンプ制御盤改修修繕、揚水ポンプ室動力配線修繕、流し台立形水栓修繕 (403)、ポンプ室動力安全ブレーカー修繕、硝子割れ取替修繕 (404)、配水管修繕 (306)、押入れ修繕 (204)、トイレ修繕 (106, 302)、浴室修繕 (202)、コンセント修繕 (304)、洗面給排水修繕 (305)、物置塗裝修繕

9	H24	受水槽高架水槽取替修繕、入居準備修繕(106)、水道修繕(106)、天井等修繕(106)、駐車場修繕
10	H25	入居準備修繕(204)、防護柵修繕、防犯灯修繕、自転車小屋照明修繕、漏水(ポンプ室前)修繕、メーター板取替修繕、キッチン廻り修繕(204)、点灯管・点滅器等修繕、トイレドア修繕(204)、畳修繕(301)
11	H26	畳取替修繕(101、201、305)、高架水槽揚水ポンプ・オーバーフロー管取替修繕、入居準備修繕(301)、錠交換工事(101~301)、ドアノブ修繕(105)、床修繕(306)
12	H27	ガス給湯器ダクト塞ぎ(101)、トイレ修繕(103、205)、浴室修繕(205)、キッチン・洗面漏水修繕(206)、防犯灯修繕、排水つまり修繕(106、306)、修繕工事、入居準備修繕(305)、トイレ部品調整修繕(401)
13	H28	ガス配管修繕(405)、入居準備修繕(305)、ガス配管修繕、配管詰まり修繕(101)、玄関扉修繕(406)、入居者準備修繕(101)
14	H29	風呂排水つまり修繕(101)、電灯器具等修繕(104)、台所引戸修繕(104)、コンセント取替修繕(206)、水道漏水修繕(205)、排水管補修修繕(405)、入居準備修繕(101)、排水管水漏れ修繕(105)、住宅用火災警報器修繕、排水管つまり修繕(404)
15	H30	外灯修繕、排水管修繕(106)、排水管修繕(401)

(3) 間取り図

□ …1室分



(4) 外装目視結果

	チェック事項	評価	備考(特記事項)
屋上・屋根	①屋根・屋上の構造的な変形がみられる。	A	
	②防水層、瓦棟の剥離、破損、ひび割れがある。	B	
	③シール材等の劣化・硬化、漏水がみられる。	B	
	④屋根、屋上にコケや変退色がみられる。	A	
外壁	①仕上げ(表面)が剥がれたり、ひびが発生している箇所がある。	B	
	②仕上げ(表面)に錆や汚れが発生している箇所がある。	B	
	③目地(打継部)や建具周りのシールに亀裂もしくはシールが固くなっている箇所がある。	B	
	④手すり等がきちんと固定されていない。また、取付部に錆が発生している箇所がある。	C	取付部を中心に鉄製手すりの錆が目立つ。
舗装・外溝	①コンクリート擁壁、コンクリート塀に亀裂・破損・傾斜がある。	B	
	②金属フェンス、外灯など金属部がきちんと固定されていない、また、錆が発生している。	B	
	③インターロッキング、舗装等に不陸、陥没がある。	B	
床・壁・天井	①漏水、シミ、カビが発生している。または、その跡がある。	B	
	②手すり等設備がきちんと固定されていない。	B	
	③床、壁、天井でひび割れ、脱落が発生している。	B	
給排水設備	①配管から水漏れがある。	D	※宅内配管のため、調査できず。
	②配管に錆び、汚れなどがある。	D	

総合評価	屋上・屋根	舗装・外溝	床・壁・天井	給排水設備	給排水設備
		B	C	-	D

評価 A問題なし B劣化がみられるが問題なし C問題あり D調査できず — 調査対象外

◆内観写真

①台所は床を含めやや老朽化している。



②靴箱の棚板等がかなり老朽化している。



③配電盤は旧来のままであり、交換が必要。



④浴槽は基本的にはなく、壁の傷み等も多い。



⑤屋内を通る排水管に錆が生じている。



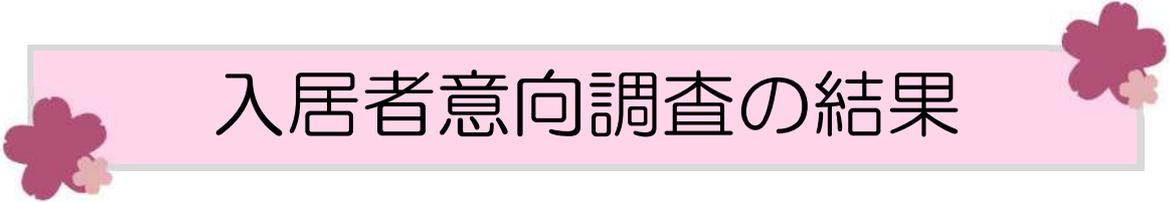
⑥居室は老朽化が進んでいるが、状態は良好。



(5) 内装目視結果

	チェック事項	評価	備考(特記事項)
内装・設備	①漏水、シミ、カビが発生している。または、その跡がある。	C	浴室等の壁やパイプの痛みが激しい。
	②手摺等設備がきちんと固定されていない。	C	下駄箱棚板等の固定が十分でない。
	③床、壁、天井でひび割れ、脱落が発生している。	B	床板や壁の老朽化がみられる。
	④建具(扉)の開閉に問題がある。また、錆が発生している。	B	老朽化が進んでいるが、状態は良好。
	⑤設備(台所、便所、浴室、洗面等)の状態はどうか。	B	古い設備が更新されていない。
	⑥設備(台所、便所、浴室、洗面等)の劣化がひどくないか。	C	流し台が老朽化している。

評価 A問題なし。 B劣化がみられるが問題なし。 C問題あり。 D調査できず。



入居者意向調査の結果

実施概要

本計画策定にあたり、本町の町営住宅入居者を対象に、以下の4つの項目の意向を把握することを目的とし、アンケート調査を実施します。

- ① 修繕やリフォームの必要性
- ② 将来の統廃合や建替えを見越した、周辺環境のニーズ
- ③ 将来の町営住宅の需要
- ④ 修繕やリフォーム時の工事期間や、引っ越し費用負担の要望

【調査期間】

令和元年（2019年）10月1日～令和元年（2019年）10月31日

【調査対象】

町営住宅入居者（40世帯）

【調査方法】

郵送による配布・回収によるアンケート調査

【調査内容】

基礎情報、修繕やリフォームの必要性、居住環境、居住継続意向等

回収数等

配布数	回収数	回収率
40通	24通	60%

調查結果

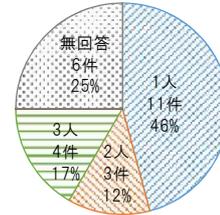
端数処理の関係上、内訳の和が100%とならない場合があります。

A ご家族の人数、構成、年齢、収入について

問1 お住まいのご家族の状況を教えてください。(あてはまるもの1つに○)

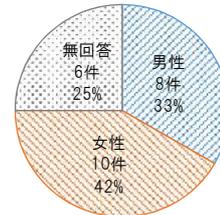
【家族の人数】

選択肢	件数	比率
① 1人	11	45.8%
② 2人	3	12.5%
③ 3人	4	16.7%
④ 4人	0	0.0%
⑤ 5人	0	0.0%
⑥ 6人	0	0.0%
⑦ 7人	0	0.0%
⑧ その他()人	0	0.0%
無回答	6	25.0%
計	24	100.0%



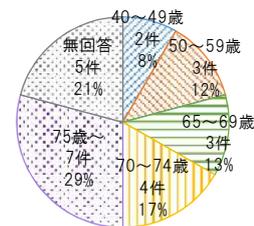
【性別】

選択肢	件数	比率
① 男性	8	33.3%
② 女性	10	41.7%
無回答	6	25.0%
計	24	100.0%



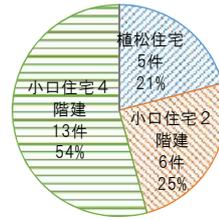
【年齢】

選択肢	件数	比率
① ~29歳	0	0.0%
② 30~39歳	0	0.0%
③ 40~49歳	2	8.3%
④ 50~59歳	3	12.5%
⑤ 60~64歳	0	0.0%
⑥ 65~69歳	3	12.5%
⑦ 70~74歳	4	16.7%
⑧ 75歳~	7	29.2%
無回答	5	20.8%
計	24	100.0%



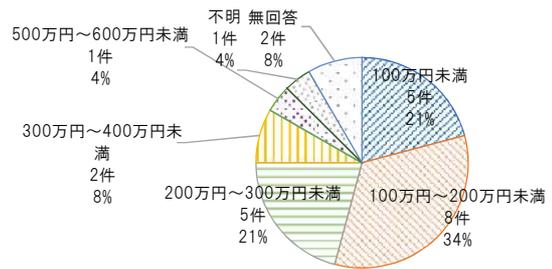
問2 あなたがお住まいの町営住宅を教えてください。（あてはまるもの1つに○）

選択肢	件数	比率
① 植松住宅	5	20.8%
② 小口住宅2階建	6	25.0%
③ 小口住宅4階建	13	54.2%
無回答	0	0.0%
計	24	100.0%



問3 町営住宅に同居するご家族の、昨年の収入（世帯員の給与、年金、事業収入、不動産収入等をすべて合わせた金額）について教えてください。（あてはまるもの1つに○）

選択肢	件数	比率
① 100万円未満	5	20.8%
② 100万円～200万円未満	8	33.3%
③ 200万円～300万円未満	5	20.8%
④ 300万円～400万円未満	2	8.3%
⑤ 400万円～500万円未満	0	0.0%
⑥ 500万円～600万円未満	1	4.2%
⑦ 600万円～700万円未満	0	0.0%
⑧ 700万円～800万円未満	0	0.0%
⑨ 800万円～900万円未満	0	0.0%
⑩ 900万円～1,000万円未満	0	0.0%
⑪ 1,000万円以上	0	0.0%
⑫ 不明	1	4.2%
無回答	2	8.3%
計	24	100.0%

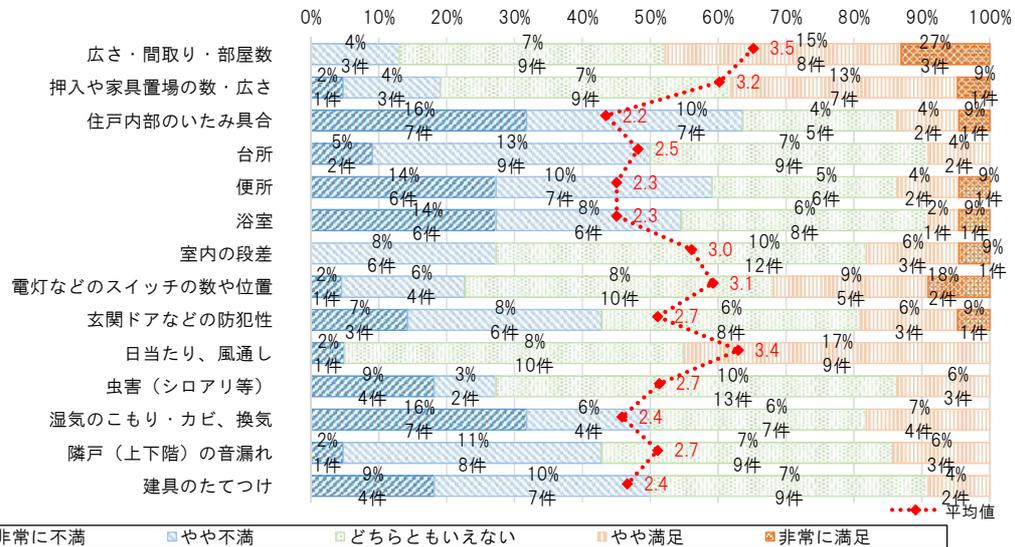


B 現在、お住まいの町営住宅（住戸部分）の住環境について

問4 現在の町営住宅の住戸部分について、各項目の満足度を教えてください。「1」が非常に不満、「5」を非常に満足として、5段階でご回答ください。また、ご不満な内容、ご意見などがありましたら、お書きください。（あてはまるもの1つに○）

【全体結果】

項目	1 2 3 4 5					計	平均値
	非常に不満	やや不満	どちらともいえない	やや満足	非常に満足		
① 広さ・間取り・部屋数	0	3	9	8	3	23	3.5
② 押入や家具置場の数・広さ	1	3	9	7	1	21	3.2
③ 住戸内部のいたみ具合	7	7	5	2	1	22	2.2
④ 台所	2	9	9	2	0	22	2.5
⑤ 便所	6	7	6	2	1	22	2.3
⑥ 浴室	6	6	8	1	1	22	2.3
⑦ 室内の段差	0	6	12	3	1	22	3.0
⑧ 電灯などのスイッチの数や位置	1	4	10	5	2	22	3.1
⑨ 玄関ドアなどの防犯性	3	6	8	3	1	21	2.7
⑩ 日当たり、風通し	1	0	10	9	0	20	3.4
⑪ 虫害（シロアリ等）	4	2	13	3	0	22	2.7
⑫ 湿気のコもり・カビ、換気	7	4	7	4	0	22	2.4
⑬ 隣戸（上下階）の音漏れ	1	8	9	3	0	21	2.7
⑭ 建具のたてつけ	4	7	9	2	0	22	2.4



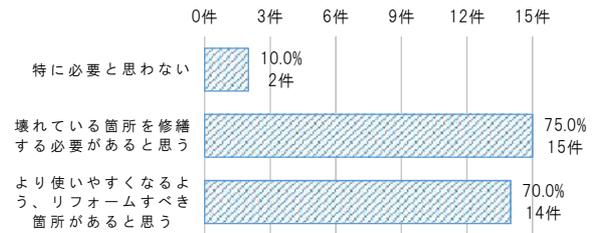
【ご不満な内容、ご意見などがあった項目と回答】

項目	回答
② 押入や家具置場の数・広さ	「収納が少ない」「下駄箱の雨漏り」
③ 住戸内部のいたみ具合	「畳」「臭い・汚い」「雨漏りで黒くなっている」「雨天時は床がギシギシする」「大雨時、時々雨漏りがある」
④ 台所	「ダイニングテーブルが置ける広さがほしい」「台所が狭い」
⑤ 便所	「窓に網戸がほしい」「鍵が勝手に閉まる」「汚く便器の蓋もない」「水洗に」
⑥ 浴室	「コンクリートで寒く狭い」「洗面台が割れている」「汚く、コンクリートなので汚れが落ちない」「浴室のドアの所が壊れている」「雨漏りもある」
⑦ 室内の段差	「段差は気にならないが溝がない」
⑧ 電灯などのスイッチの数や位置	「トイレの豆電が気になる」「蛍光灯の位置」
⑨ 玄関ドアなどの防犯性	「インターホンの設置・ツーロック」「チェーンが壊れて使えない」「玄関ドアのパネが壊れている」
⑩ 日当たり、風通し	「日当たりや風通しは良いが網戸が付いていない」
⑪ 虫害（シロアリ等）	「住んでいない所から白アリが出る」
⑫ 湿気のコもり・カビ、換気	「台所の換気扇が小さいため換気が悪い」「部屋の湿気がなかなかとれない」「ドアを閉める音など」
⑬ 隣戸（上下階）の音漏れ	「上階からの音、ひどい騒音、生活音が良く聞こえる」「下は気にならないが上は音が響く」
⑭ 建具のたてつけ	「きっちり閉まらない・すきま風ひどい」「床がギシギシいう・へこむ」「ベランダの雨漏り」

問5 住戸部分について、修繕やリフォームが必要な箇所があると思いますか。お考えを教えてください。（あてはまるものすべてに○）

人数	件数	比率
① 特に必要と思わない。→9ページ【C】へ	2	10.0%
② 壊れている箇所を修繕する必要があると思う。→7ページ【問6】へ	15	75.0%
③ より使いやすくなるよう、リフォームすべき箇所があると思う。→8ページ【問7-1】へ	14	70.0%
回答者数	20	

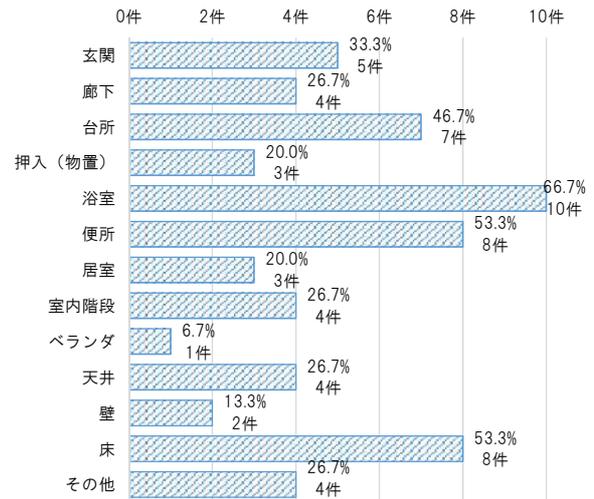
※無回答4名



問6 住戸部分で修繕が必要と思う箇所があれば教えてください。（あてはまるものすべてに○）

選択肢	件数	比率
① 玄関	5	33.3%
② 廊下	4	26.7%
③ 台所	7	46.7%
④ 押入（物置）	3	20.0%
⑤ 浴室	10	66.7%
⑥ 便所	8	53.3%
⑦ 居室	3	20.0%
⑧ 室内階段	4	26.7%
⑨ ベランダ	1	6.7%
⑩ 天井	4	26.7%
⑪ 壁	2	13.3%
⑫ 床	8	53.3%
⑬ 上記①～⑫以外で、具体的に修繕が必要と思う内容がありましたら、教えてください。	4	26.7%
回答者数	15	

※無回答9名



【ご意見】

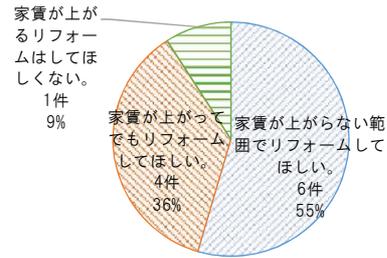
「床を歩く時音がする。修繕が必要」「4.5畳半の窓が傷んでいるのでサッシに変えてほしい」「洗面台が割れている」「畳の交換をしてほしい」「洗濯機を室内に置く場所がほしい」「脱衣室を広くしてほしい」「雨漏りがある（下駄箱・台所と部屋の間・浴室・各部屋・玄関・ベランダ）」「お風呂の戸がお湯がかかるとだんだん腐ってくるので修繕が必要」

6ページ【問5】で【③】と答えた人へお伺いします。

問7-1 リフォームをすると、一般的に住宅設備の品質や使い勝手が良くなりますが、一方で家賃が上がる可能性があります。この点を踏まえ、住戸部分のリフォームの方法について、あなたの考えに最も近い方を教えてください。（あてはまるもの1つに○）

人数	件数	比率
① 家賃が上がらない範囲でリフォームしてほしい。	6	54.5%
② 家賃が上がってもリフォームしてほしい。	4	36.4%
③ 家賃が上がるリフォームはしてほしいくない。	1	9.1%
計	11	100.0%

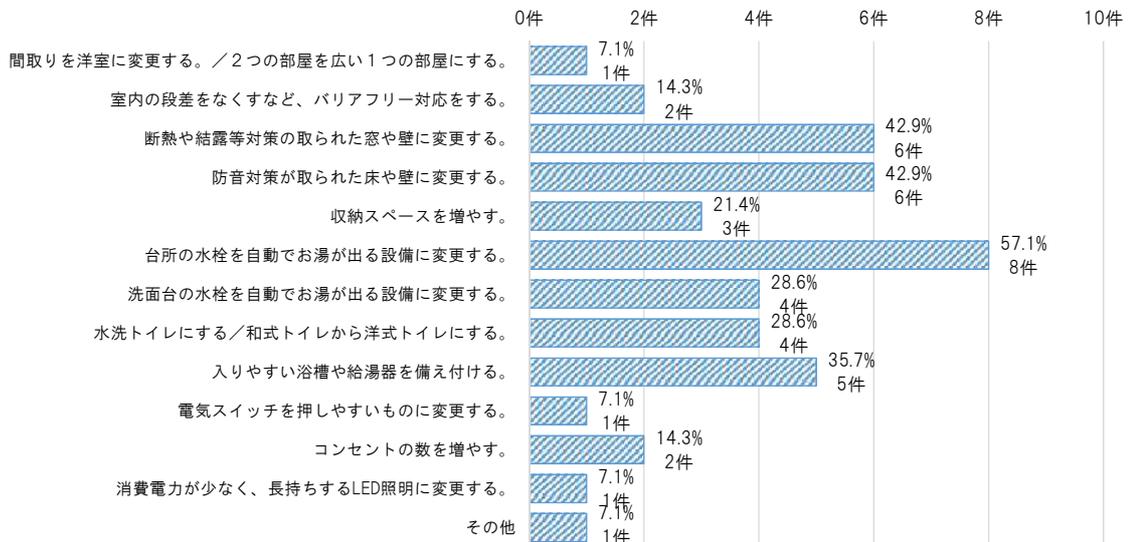
※無回答4名



問7-2 住戸部分について、リフォームをしてほしい内容を教えてください。（あてはまるものすべてに○）

選択肢	件数	比率
① 間取りを洋室に変更する。／2つの部屋を広い1つの部屋にする。	1	7.1%
② 室内の段差をなくすなど、バリアフリー対応をする。	2	14.3%
③ 断熱や結露等対策の取られた窓や壁に変更する。	6	42.9%
④ 防音対策が取られた床や壁に変更する。	6	42.9%
⑤ 収納スペースを増やす。	3	21.4%
⑥ 台所の水栓を自動でお湯が出る設備に変更する。	8	57.1%
⑦ 洗面台の水栓を自動でお湯が出る設備に変更する。	4	28.6%
⑧ 水洗トイレにする／和式トイレから洋式トイレにする。	4	28.6%
⑨ 入りやすい浴槽や給湯器を備え付ける。	5	35.7%
⑩ 電気スイッチを押しやすいものに変更する。	1	7.1%
⑪ コンセントの数を増やす。	2	14.3%
⑫ 消費電力が少なく、長持ちするLED照明に変更する。	1	7.1%
⑬ その他	1	7.1%
回答者数	14	

※無回答2名



【ご意見】

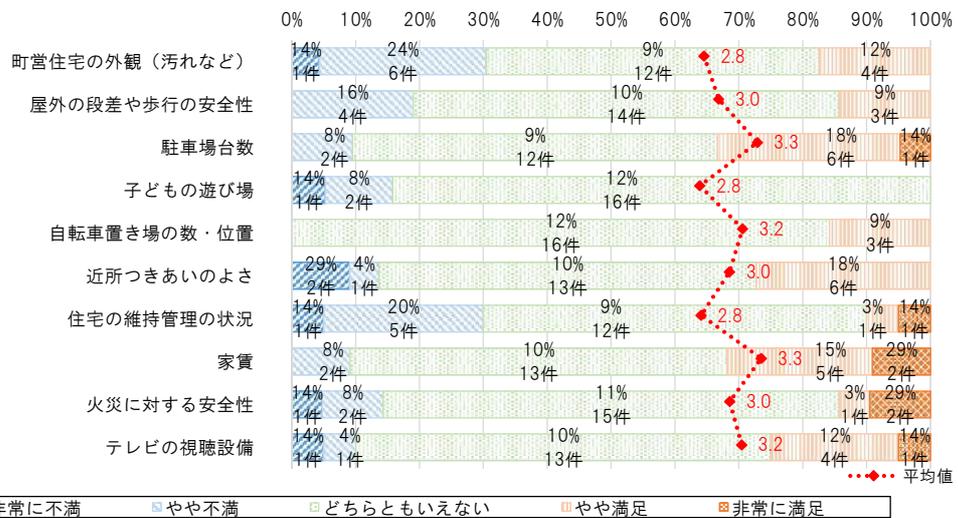
「畳を新しくする。台所の換気扇を風が逆流しないようにする」

C 現在、お住まいの町営住宅（共用部分および敷地内）の住環境について

問8 現状の町営住宅の共用部分および敷地内について、各項目の満足度を教えてください。「1」が非常に不満、「5」を非常に満足として、5段階でご回答ください。また、ご不満な内容、ご意見などがありましたら、お書きください。

【全体結果】

項目	1 2 3 4 5					計	平均値
	非常に不満	やや不満	どちらともいえない	やや満足	非常に満足		
① 町営住宅の外観（汚れなど）	1	6	12	4	0	23	2.8
② 屋外の段差や歩行の安全性	0	4	14	3	0	21	3.0
③ 駐車場合数	0	2	12	6	1	21	3.3
④ 子どもの遊び場	1	2	16	0	0	19	2.8
⑤ 自転車置き場の数・位置	0	0	16	3	0	19	3.2
⑥ 近所つきあいのよさ	2	1	13	6	0	22	3.0
⑦ 住宅の維持管理の状況	1	5	12	1	1	20	2.8
⑧ 家賃	0	2	13	5	2	22	3.3
⑨ 火災に対する安全性	1	2	15	1	2	21	3.0
⑩ テレビの視聴設備	1	1	13	4	1	20	3.2



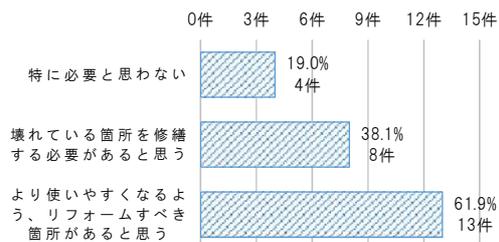
【ご不満な内容、ご意見などがあつた項目と回答】

項目	回答
① 町営住宅の外観（汚れなど）	「排気ガスのせいか階段が黒く、川が近いせいか虫も多い（蜘蛛など）」
② 屋外の段差や歩行の安全性	「手すりの設置」
③ 駐車場合数	「お客様の駐車場が少ない」
④ 子どもの遊び場	「遊び場がない」
⑦ 住宅の維持管理の状況	「役場の人の見回り強化」
⑧ 家賃	「雨漏りや柱や床など悪い割に家賃が高い」

問9 共用部分および敷地内について、修繕やリフォームが必要な箇所があると思いますか。お考えを教えてください。（あてはまるものすべてに○）

人数	件数	比率
① 特に必要と思わない。→15ページ【D】へ	4	19.0%
② 壊れている箇所を修繕する必要があると思う。→12ページ【問10】へ	8	38.1%
③ より使いやすくなるよう、リフォームすべき箇所があると思う。→13ページ【問11-1】へ	13	61.9%
回答者数	21	

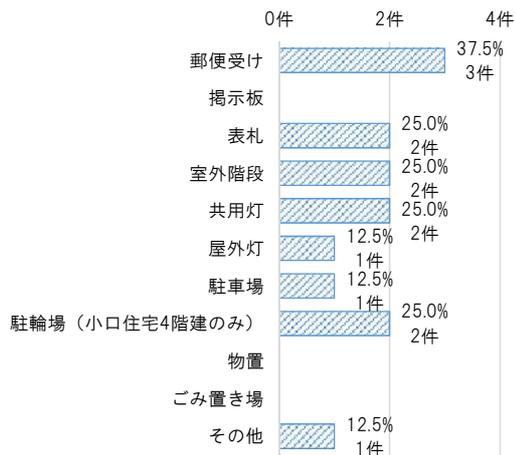
※無回答3名



11ページ【問9】で【②】と答えた人へお伺いします

問10 共用部分および敷地内で修繕が必要と思う箇所があれば教えてください。（あてはまるものすべてに○）

選択肢	件数	比率
① 郵便受け	3	37.5%
② 掲示板	0	0.0%
③ 表札	2	25.0%
④ 室外階段	2	25.0%
⑤ 共用灯	2	25.0%
⑥ 屋外灯	1	12.5%
⑦ 駐車場	1	12.5%
⑧ 駐輪場（小口住宅4階建のみ）	2	25.0%
⑨ 物置	0	0.0%
⑩ ごみ置き場	0	0.0%
⑪ 上記①～⑩以外で、具体的に修繕が必要と思う内容がありましたら、教えてください。	1	12.5%
回答者数	8	



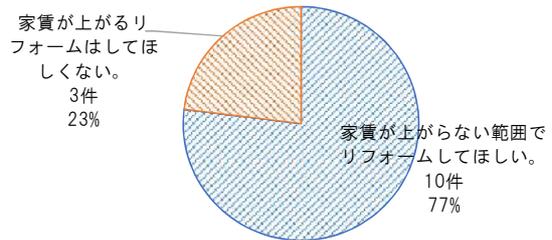
【ご意見】

「階段：手すりを付けてほしい」「駐車場：線が薄れわかりづらい」「駐輪場：くもの巣・虫対策」

11ページ【問9】で【③】と答えた人へお伺いします

問11-1 リフォームをすると、一般的に住宅設備の品質や使い勝手が良くなりますが、一方で家賃が上がる可能性があります。この点を踏まえ、共用部分および敷地内のリフォームの方法について、あなたの考えに最も近い方を教えてください。（あてはまるもの1つに○）

	人数	件数	比率
① 家賃が上がらない範囲でリフォームしてほしい。		10	76.9%
② 家賃が上がってもリフォームしてほしい。		0	0.0%
③ 家賃が上がるリフォームはしてほしくない。		3	23.1%
計		13	100.0%



問11-2 共用部分および敷地内でリフォームをしてほしい箇所は、どこですか。（あてはまるものすべてに○）

【植松住宅C・D・E】または【小口住宅A・B】にお住まいの方

選択肢	件数	比率
① ごみ置き場を頑丈にしてほしい。	0	0.0%
② 駐車場の台数を増やしてほしい。	0	0.0%
③ 屋外灯・共用灯を明るくしてほしい。	0	0.0%
④ 駐輪場をつくってほしい。	1	100.0%
回答者数	1	100.0%

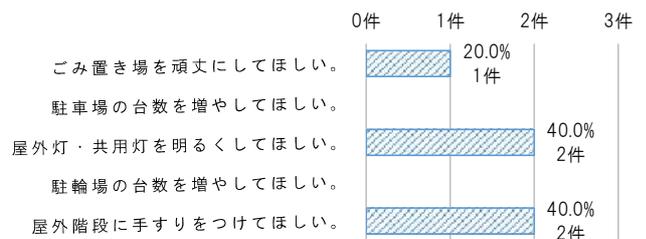
※無回答10名



【小口住宅4階建】にお住まいの方

選択肢	件数	比率
① ごみ置き場を頑丈にしてほしい。	1	20.0%
② 駐車場の台数を増やしてほしい。	0	0.0%
③ 屋外灯・共用灯を明るくしてほしい。	2	40.0%
④ 駐輪場の台数を増やしてほしい。	0	0.0%
⑤ 屋外階段に手すりをつけてほしい。	2	40.0%
回答者数	5	100.0%

※無回答8名

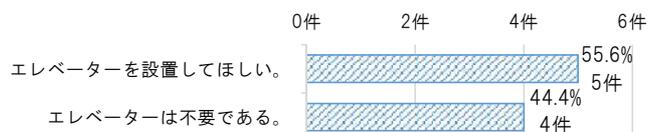


小口住宅4階建にお住まいの方にお伺いします

問12 エレベーターの設置をした場合、工事は町が負担しますが、電気代はお住まいの方の負担となります。その場合、あなたの考えに最も近い方を教えてください。（あてはまるもの1つに○）

選択肢	件数	比率
① エレベーターを設置してほしい。	5	55.6%
② エレベーターは不要である。	4	44.4%
計	9	100.0%

※無回答4名

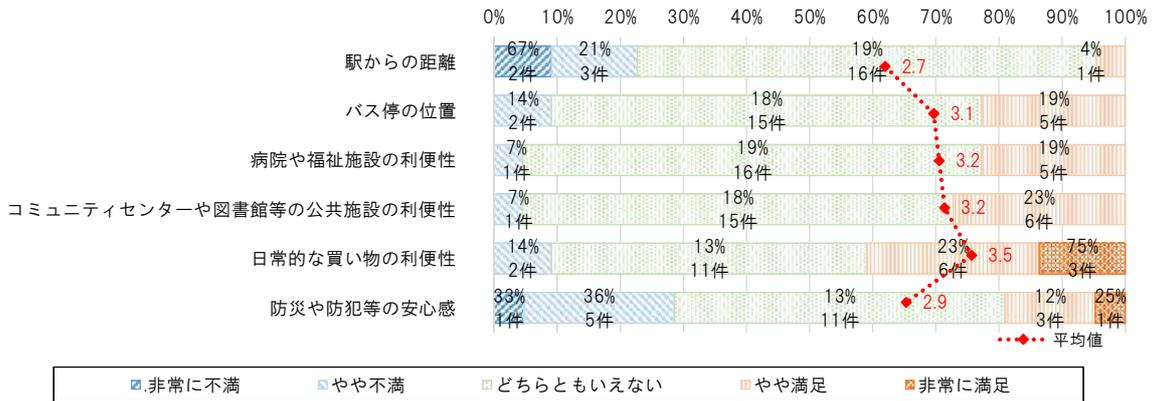


D 現在、お住まいの町営住宅の周辺環境について

問13 周辺環境に関する項目について、各項目の満足度を教えてください。「1」が非常に不満、「5」を非常に満足として、5段階でご回答ください。また、ご不満な内容、ご意見などがありましたら、お書きください。

【全体結果】

項目	1 2 3 4 5					計	平均値
	非常に不満	やや不満	どちらともいえない	やや満足	非常に満足		
① 駅からの距離	2	3	16	1	0	22	2.7
② バス停の位置	0	2	15	5	0	22	3.1
③ 病院や福祉施設の利便性	0	1	16	5	0	22	3.2
④ コミュニティセンターや図書館等の公共施設の利便性	0	1	15	6	0	22	3.2
⑤ 日常的な買い物の利便性	0	2	11	6	3	22	3.5
⑥ 防災や防犯等の安心感	1	5	11	3	1	21	2.9



【ご不満な内容、ご意見などがあった項目と回答】

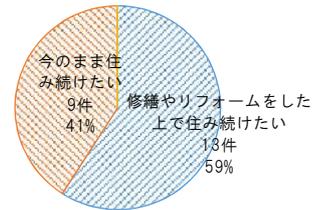
項目	回答
① 駅からの距離	「駅からは少し遠い」

E 今後の町営住宅について

問14-1 現在の住まいに、今後も住み続けたいと思われませんか。あなたの考えに最も近いものを教えてください。（あてはまるもの1つに○）

選択肢	件数	比率
① 修繕やリフォームをした上で住み続けたい。→16ページ【問14-2】へ	13	59.1%
② 今のまま住み続けたい。→植松住宅、小口住宅2階建にお住まいの方は17ページ【問15】へ、→小口住宅4階建にお住まいの方は18ページ【問16】へ	9	40.9%
③ 転居したいが未定である。→植松住宅、小口住宅2階建にお住まいの方は17ページ【問15】へ、→小口住宅4階建にお住まいの方は18ページ【問16】へ	0	0.0%
④ 転居の予定がある。→植松住宅、小口住宅2階建にお住まいの方は17ページ【問15】へ、→小口住宅4階建にお住まいの方は18ページ【問16】へ	0	0.0%
計	22	100.0%

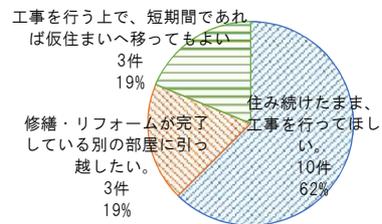
※無回答2名



問14-2 修繕・リフォームの工事を行う場合、工事を行う間、仮住まいに移っていただく必要が生じる可能性があります。この点を踏まえ、あなたの考えに最も近いものを教えてください。（あてはまるもの1つに○）

選択肢	件数	比率
① 住み続けたまま、工事を行ってほしい。	10	62.5%
② 修繕・リフォームが完了している別の部屋に引っ越したい。	3	18.8%
③ 工事を行う上で、短期間であれば仮住まいへ移ってもよい。	3	18.8%
計	16	100.0%

※無回答8名

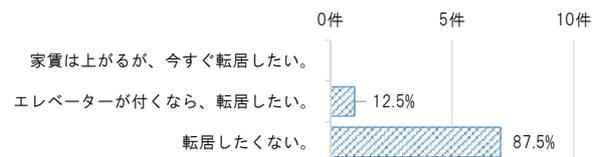


植松住宅・小口住宅2階建にお住まいの方へお伺いします。

問15 小口住宅4階建は、鉄筋コンクリート造の建物で、水洗トイレがあり、植松住宅・小口住宅2階建よりも住戸部分の面積が広く、状態が良いです。小口住宅4階建に空室がある場合、転居を希望されますか。あなたの考えに最も近いものを教えてください。（あてはまるものすべてに○）

選択肢	件数	比率
① 家賃は上がるが、今すぐ転居したい。	0	0.0%
② エレベーターが付くなら、転居したい。	1	12.5%
③ 転居したくない。	7	87.5%
計	8	100.0%

※無回答3名



問16 町営住宅に対するご意見、ご要望などありましたら、自由にご記入ください。

- ・町営住宅に住んでいるが、2階のガラスは割れ、草も荒れており、見た目にも恥ずかしい。
- ・自家用車置場の草も荒れている。自分の車庫前くらい綺麗にしてほしい。
- ・寒くなると自宅前の車内でラジオを音高く鳴らしている人がいる。向かいの家に迷惑なので注意してほしい。夜は音量を下げたり、イヤホンを使用してほしい。
- ・今のままで過ごさせてほしい。
- ・皆の意見により、皆が快適に過ごせるよう改善をお願いしたい。結果は必ず報告してほしい。
- ・壊れている箇所は町が直してほしい。入居時に既に壊れていたり、壊れそうなものを入居者が直さなければいけないのはおかしいと思う。
- ・昭和初期のような住宅を大口町が提供しているのは少し恥ずかしい。学校他保育園にお金をかけるのも良いが、もう少し町営住宅にも手をかけてほしい。今後新しく人が入居できるような町営住宅でなければ必要性があまりないのではないか。
- ・現状だと地震時などに建物が崩壊すると思う。
- ・早く水洗トイレをつけてほしい。
- ・現状のままで満足している。
- ・台風時や雨風が強い時に窓のサッシが歪むため、テープを貼って対応しているが心配である。また、窓とパッキンが切れており雨天時には雨が室内に入ってくるためバスタオルなどで対応している。何か良いものがあればと思う。
- ・できれば慣れた場所に住み続けたい。歳をとり、環境が変わることに抵抗がある。母も引越しにより認知症になった。もう二度とそのような思いはしたくない。いまよりも少し綺麗にして住み続けたい。

入居者アンケート票

大口町町営住宅入居者アンケート

◆アンケート調査へのご協力をお願い◆

日ごろは、大口町行政に、ご理解とご協力をいただき、厚くお礼申し上げます。

さて、現在、本町には町内の2箇所に計6棟の町営住宅（公営住宅）がありますが、これらはいずれも昭和40年代に建てられたものであり、今後、どのように町営住宅を維持管理していくかが課題となっています。

このような中、国は、公営住宅に関し、「点検や修繕、改修をしながら、長寿命化を進めていくこと」とする指針を示しました。これにより、公営住宅を所有する全国の市町村は、国の指針に基づいた計画を策定するとともに、公営住宅の長寿命化に向けた取組みを進めています。

本町においても、今後、「大口町町営住宅長寿命化計画（仮）」を策定し、当該計画に基づいた修繕、改修等により、町営住宅の長寿命化を図っていきたいと考えています。

今回の「大口町町営住宅入居者アンケート」は、現在、町営住宅にお住いの皆さまのご意見等を伺い、「大口町町営住宅長寿命化計画（仮）」の策定の参考にすることを目的に実施するものです。

ご多用とは存じますが、皆さまの率直なご意見をお聞かせくださいますようお願い申し上げます。

2019年9月

大口町

■ 回答にあたっての留意事項

- この調査の回答は無記名ですので、調査結果及びその報告において個人が特定されることはありません。安心してご回答ください。
- 回答にあたり、ご家族の皆さままでご相談いただきかまいませんが、ご家族の代表の方がご記入くださいますよう、お願い申し上げます。
- 回答は設問の注意書きをよくお読みになって、**あてはまる回答の番号を○で囲んでください。**
- 質問は次のページから始まります。

■ 調査票の回収のお願い

- 回答は、ボールペンか鉛筆で直接調査票にご記入いただき、**2019年10月31日(木)**までに、同封の封筒に入れ、役場維持管理課にご提出ください。

■ このアンケートに関する問合せ先

- 大口町役場 維持管理課 担当：小川、近藤 電話 0587-95-1615（直通）

A ご家族の人数、構成、年齢、収入について

問1 お住まいのご家族の状況を教えてください。

【回答数：太枠内について各項目1つだけに○印】

町営住宅に同居するご家族の人数 ※回答者ご自身を含めた人数	① 1人	② 2人	③ 3人
	④ 4人	⑤ 5人	⑥ 6人
	⑦ 7人	⑧ その他（人）	
世帯主の方の性別	① 男性		② 女性
世帯主の方の年齢	① ~29歳	② 30~39歳	③ 40~49歳
	④ 50~59歳	⑤ 60~64歳	⑥ 65~69歳
	⑦ 70~74歳	⑧ 75歳~	

		町営住宅に同居するご家族の構成 (世帯主との関係)								年齢							
		① 世帯主の 配偶者 (男)	② 世帯主の 配偶者 (女)	③ 子ども	④ 孫	⑤ 父	⑥ 母	⑦ 祖父	⑧ 祖母	① ~ 29 歳	② 30 ~ 39 歳	③ 40 ~ 49 歳	④ 50 ~ 59 歳	⑤ 60 ~ 64 歳	⑥ 65 ~ 69 歳	⑦ 70 ~ 74 歳	⑧ 75 歳 ~
記入例	1人目		○								○						
	2人目			○					○								
	その他	同居するご家族が、世帯主の方と【世帯主の配偶者（女）年齢43歳】【子ども年齢10歳】の計3人の場合、上記のように○印をご記入ください。															
回答例	1人目																
	2人目																
	3人目																
	4人目																
	その他	■記入欄が足りない場合や世帯主との関係について該当する項目がない場合は、こちらの記入欄にご記入ください。															

問2 あなたがお住まいの町営住宅を教えてください。

【回答数：1つだけに○印】

選 択 肢		
① 植松住宅	② 小口住宅 2階建	③ 小口住宅 4階建

問3 町営住宅に同居するご家族の、昨年の収入（世帯員の給与、年金、事業収入、不動産収入等をすべて合わせた金額）について教えてください。

【回答数：1つだけに○印】

選 択 肢	
① 100万円未満	② 100万円～200万円未満
③ 200万円～300万円未満	④ 300万円～400万円未満
⑤ 400万円～500万円未満	⑥ 500万円～600万円未満
⑦ 600万円～700万円未満	⑧ 700万円～800万円未満
⑨ 800万円～900万円未満	⑩ 900万円～1,000万円未満
⑪ 1,000万円以上	⑫ 不明

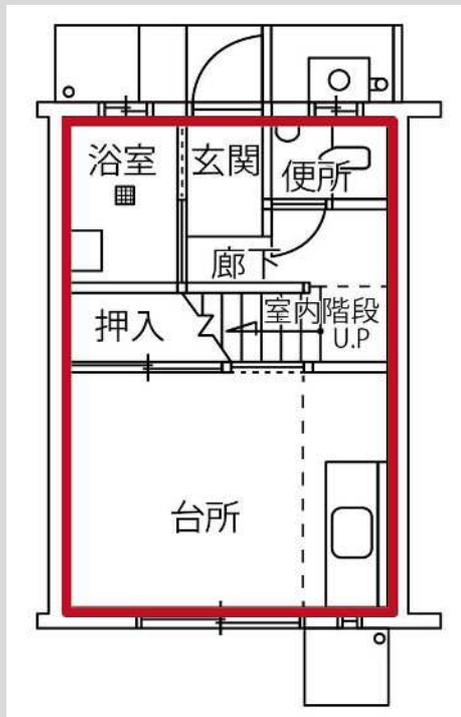
B 現在、お住まいの町営住宅（住戸部分）の住環境について

■住戸部分とは…

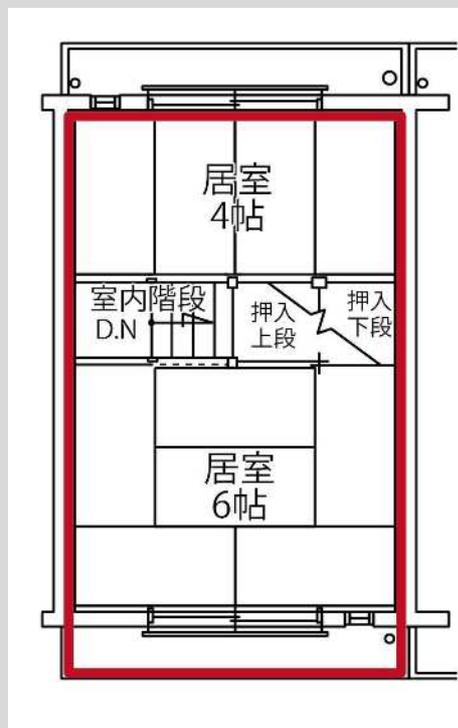
玄関や居室等の下図の赤枠で囲われる、個人が使用する部分のことを指します。

 …住戸部分

【植松住宅・小口住宅 2階建】

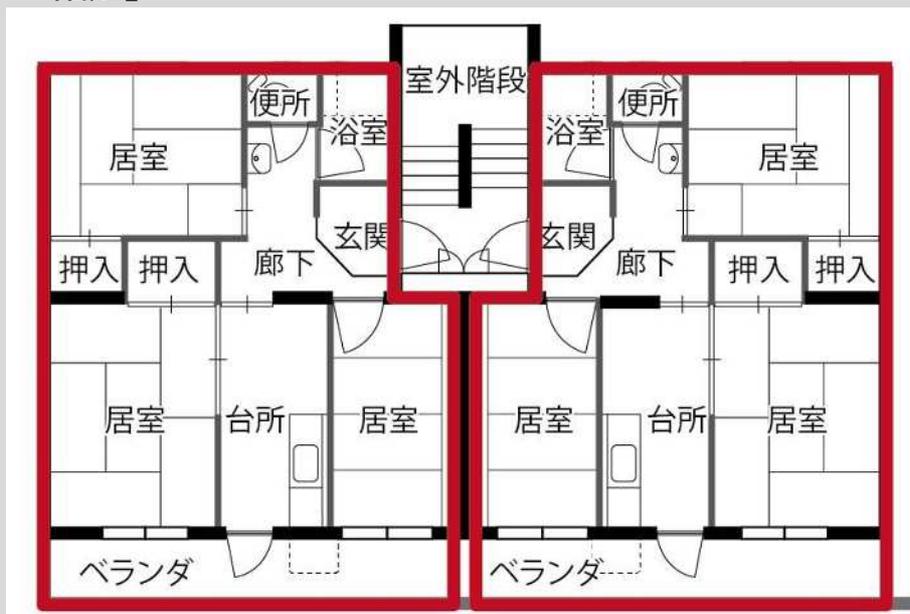


1階平面図



2階平面図

【小口住宅 4階建】



各階平面図

問4 現在の町営住宅の住戸部分について、各項目の満足度を教えてください。
「1」が非常に不満、「5」を非常に満足として、5段階でご回答ください。
また、ご不満な内容、ご意見などがありましたら、表の右欄にお書きください。

【回答数：各項目1つだけに○印】

項目	非常に不満	やや不満	どちらでもない ない	やや満足	非常に満足	ご不満な内容 ご意見など
① 広さ・間取り・部屋数	1	2	3	4	5	
② 押入や家具置場の数・広さ	1	2	3	4	5	
③ 住戸内部のいたみ具合	1	2	3	4	5	
④ 台所	1	2	3	4	5	
⑤ 便所	1	2	3	4	5	
⑥ 浴室	1	2	3	4	5	
⑦ 室内の段差	1	2	3	4	5	
⑧ 電灯などのスイッチの数や位置	1	2	3	4	5	
⑨ 玄関ドアなどの防犯性	1	2	3	4	5	
⑩ 日当たり、風通し	1	2	3	4	5	
⑪ 虫害（シロアリ等）	1	2	3	4	5	
⑫ 湿気のこもり・カビ、換気	1	2	3	4	5	
⑬ 隣戸（上下階）の音漏れ	1	2	3	4	5	
⑭ 建具のたてつけ	1	2	3	4	5	

問5 住戸部分について、修繕やリフォームが必要な箇所があると思いますか。
お考えを教えてください。

【回答数：あてはまるものすべてに○印】

選 択 肢	次の設問
① 特に必要と思わない。	→9ページ 【C】へ
② 壊れている箇所を <u>修繕</u> する必要があると思う。	→7ページ 【問6】へ
③ より使いやすくなるよう、 <u>リフォーム</u> すべき箇所があると思う。	→8ページ 【問7-1】へ

■修繕とは…

傷んだり、壊れたりしたところを元通りに直すことをいいます。

- 例) ・穴が開いている壁を直す。 ・塗装の剥げている壁を直す。
・玄関や居室の扉の開閉の不具合を直す。 等

■リフォームとは…

改築や改装を行い、現状よりも質を上げることをいいます。

- 例) ・台所や洗面所、浴室等の設備を変更する。
・壁紙を張り替える。 等

6ページ【問5】で【②】と答えた人へお伺いします。

問6 住戸部分で修繕が必要と思う箇所があれば教えてください。

【回答数：あてはまるものすべてに○印】

選 択 肢			
① 玄関	② 廊下	③ 台所	④ 押入 (物置)
⑤ 浴室	⑥ 便所	⑦ 居室	⑧ 室内階段
⑨ ベランダ	⑩ 天井	⑪ 壁	⑫ 床
⑬ 上記①～⑫以外で、具体的に修繕が必要と思う内容がありましたら、教えてください。			

→9ページの【C】へ

6 ページ【問5】で【③】と答えた人へお伺いします。

問7-1 リフォームをすると、一般的に住宅設備の品質や使い勝手が良くなりますが、一方で家賃が上がる可能性があります。
この点を踏まえ、住戸部分のリフォームの方法について、あなたの考えに最も近い方を教えてください。

【回答数：1つだけに○印】

選 択 肢
① 家賃が <u>上がらない範囲</u> でリフォームしてほしい。
② 家賃が <u>上がっても</u> リフォームしてほしい。
③ 家賃が上がるリフォームはしてほしくない。

問7-2 住戸部分について、リフォームをしてほしい内容を教えてください。

【回答数：あてはまるものすべてに○印】

選 択 肢
① 間取りを洋室に変更する。／2つの部屋を広い1つの部屋にする。
② 室内の段差をなくすなど、バリアフリー対応をする。
③ 断熱や結露等対策の取られた窓や壁に変更する。
④ 防音対策が取られた床や壁に変更する。
⑤ 収納スペースを増やす。
⑥ 台所の水栓を自動でお湯が出る設備に変更する。
⑦ 洗面台の水栓を自動でお湯が出る設備に変更する。
⑧ 水洗トイレにする／和式トイレから洋式トイレにする。
⑨ 入りやすい浴槽や給湯器を備え付ける。
⑩ 電気スイッチを押しやすいものに変更する。
⑪ コンセントの数を増やす。
⑫ 消費電力が少なく、長持ちするLED照明に変更する。
⑬ その他 ()

→9ページの【C】へ

C 現在、お住まいの町営住宅（共用部分および敷地内）の住環境について

■共用部分および敷地内とは…

エントランスや共用の廊下、ごみ置き場、駐車場等の住戸部分以外のことを指します。

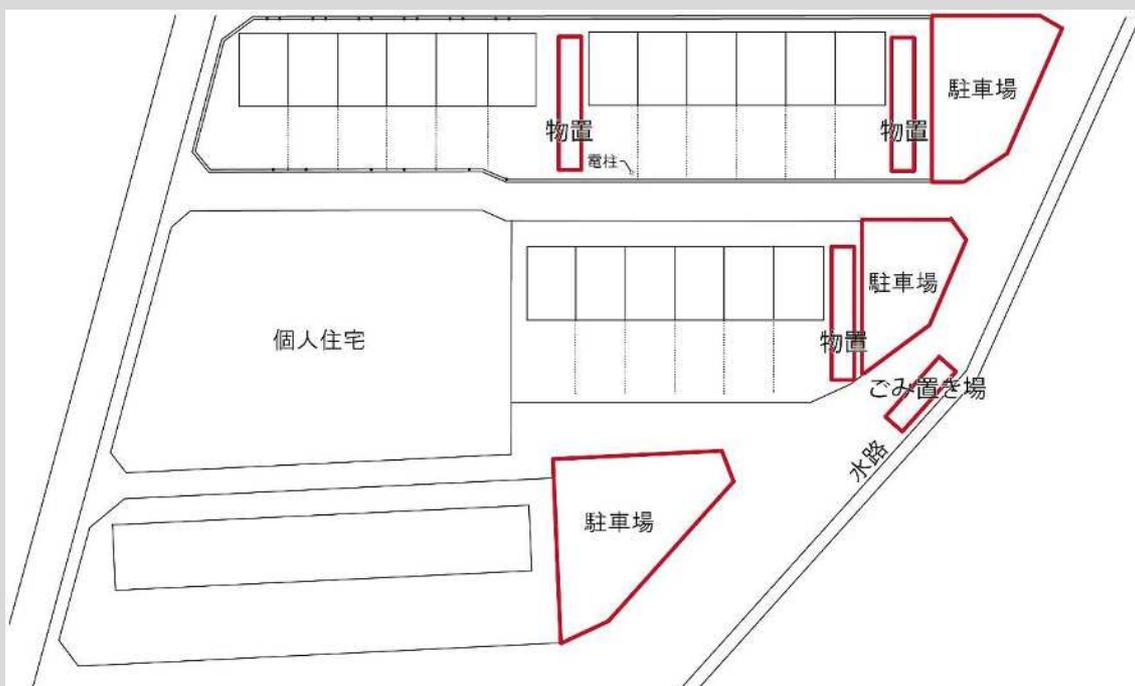
…共用部分および敷地内

【小口住宅】



配置図

【植松住宅】



配置図

問8 現状の町営住宅の共用部分および敷地内について、各項目の満足度を教えてください。「1」が非常に不満、「5」を非常に満足として、5段階でご回答ください。また、ご不満な内容、ご意見などがありましたら、表の右欄にお書きください。

【回答数：各項目1つだけに○印】

項目	非常に不満	やや不満	どちらともいえない	やや満足	非常に満足	ご不満な内容 ご意見など
① 町営住宅の外観(汚れなど)	1	2	3	4	5	
② 屋外の段差や歩行の安全性	1	2	3	4	5	
③ 駐車場台数	1	2	3	4	5	
④ 子どもの遊び場	1	2	3	4	5	
⑤ 自転車置き場の数・位置	1	2	3	4	5	
⑥ 近所つきあいのよさ	1	2	3	4	5	
⑦ 住宅の維持管理の状況	1	2	3	4	5	
⑧ 家賃	1	2	3	4	5	
⑨ 火災に対する安全性	1	2	3	4	5	
⑩ テレビの視聴設備	1	2	3	4	5	

問9 共用部分および敷地内について、修繕やリフォームが必要な箇所があると思いますか。お考えを教えてください。

【回答数：あてはまるものすべてに○印】

選 択 肢	次の設問
① 特に必要と思わない。	→15 ページ 【D】へ
② 壊れている箇所を <u>修繕</u> する必要があると思う。	→12 ページ 【問10】へ
③ より使いやすくなるよう、 <u>リフォーム</u> すべき箇所があると思う。	→13 ページ 【問11-1】へ

■修繕とは…

傷んだり、壊れたりしたところを元通りに直すことをいいます。

例) ・古びた郵便受けを直す。

・照明のつかない共用灯を直す。 等

■リフォームとは…

改築や改装を行い、現状よりも質を上げることをいいます。

例) ・エレベーターをつける。

・ごみ置き場にコンテナを設置する。 等

11 ページ【問9】で【②】と答えた人へお伺いします。

問10 共用部分および敷地内で修繕が必要と思う箇所があれば教えてください。

【回答数：あてはまるものすべてに○印】

選 択 肢			
① 郵便受け	② 掲示板	③ 表札	④ 室外階段
⑤ 共用灯	⑥ 屋外灯	⑦ 駐車場	⑧ 駐輪場 (小口住宅4階 建のみ)
⑨ 物置	⑩ ごみ置き場		

⑪ 上記①～⑩以外で、具体的に修繕が必要と思う内容がありましたら、教えてください。

→15 ページの【D】へ

11 ページ【問9】で【③】と答えた人へお伺いします。

問 11-1 リフォームをすると、一般的に住宅設備の品質や使い勝手が良くなりますが、一方で家賃が上がる可能性があります。
この点を踏まえ、共用部分および敷地内のリフォームの方法について、あなたの考えに最も近い方を教えてください。

【回答数：1つだけに○印】

選 択 肢
① 家賃が <u>上がらない範囲</u> でリフォームしてほしい。
② 家賃が <u>上がっても</u> リフォームしてほしい。
③ 家賃が上がるリフォームはしてほしくない。

問 11-2 共用部分および敷地内でリフォームをしてほしい箇所は、どこですか。

【回答数：あてはまるものすべてに○印】

【植松住宅 C・D・E】 または 【小口住宅 A・B】 にお住まいの方	選 択 肢
	① ごみ置き場を頑丈にしてほしい。
	② 駐車場の台数を増やしてほしい。
	③ 屋外灯・共用灯を明るくしてほしい。
	④ 駐輪場をつくってほしい。

【小口住宅 4階建】 にお住まいの方	選 択 肢
	① ごみ置き場を頑丈にしてほしい。
	② 駐車場の台数を増やしてほしい。
	③ 屋外灯・共用灯を明るくしてほしい。
	④ 駐輪場の台数を増やしてほしい。
⑤ 屋外階段に手すりをつけてほしい。	

→小口住宅 4階建にお住まいの方は 14 ページ【問 12】へ
その他の方は 15 ページの【D】へ

小口住宅4階建にお住まいの方にお伺いします。

問12 エレベーターの設置をした場合、工事は町が負担しますが、電気代はお住まいの方の負担となります。

その場合、あなたの考えに最も近い方を教えてください。

【回答数：1つだけに○印】

選 択 肢
① エレベーターを設置してほしい。
② エレベーターは不要である。

→15 ページの【D】へ

D 現在、お住まいの町営住宅の周辺環境について

問 13 周辺環境に関する項目について、各項目の満足度を教えてください。「1」が非常に不満、「5」を非常に満足として、5段階でご回答ください。また、ご不満な内容、ご意見などがありましたら、表の右欄にお書きください。

【回答数：各項目1つだけに○印】

項目	非常に不満	やや不満	どちらともいえない	やや満足	非常に満足	ご不満な内容 ご意見など
① 駅からの距離	1	2	3	4	5	
② バス停の位置	1	2	3	4	5	
③ 病院や福祉施設の利便性	1	2	3	4	5	
④ コミュニティセンターや図書館等の公共施設の利便性	1	2	3	4	5	
⑤ 日常的な買い物の利便性	1	2	3	4	5	
⑥ 防災や防犯等の安心感	1	2	3	4	5	

E 今後の町営住宅について

問 14-1 現在の住まいに、今後も住み続けたいと思われませんか。あなたの考えに最も近いものを教えてください。

【回答数：1つだけに○印】

選 択 肢	次の設問
① 修繕やリフォームをした上で住み続けたい。	→16 ページ 【問 14-2】へ
② 今のまま住み続けたい。	→ <u>植松住宅、小口住宅 2階建にお住まいの方は</u> 17 ページ【問 15】へ
③ 転居したいが未定である。	
④ 転居の予定がある。	→ <u>小口住宅 4階建に お住まいの方は</u> 18 ページ【問 16】へ

16 ページ【問 14-1】で【②】と答えた人へお伺いします。

問 14-2 修繕・リフォームの工事を行う場合、工事を行う間、仮住まいに移っていただく必要が生じる可能性があります。
この点を踏まえ、あなたの考えに最も近いものを教えてください。

【回答数：1つだけに○印】

選 択 肢
① 住み続けたまま、工事を行ってほしい。
② 修繕・リフォームが完了している別の部屋に引っ越したい。
③ 工事を行う上で、短期間であれば仮住まいへ移ってもよい

→植松住宅・小口住宅 2階建にお住まいの方は 17 ページ【問 15】へ
その他の方は 18 ページの【問 16】へ

植松住宅・小口住宅2階建にお住まいの方へお伺いします。

問15 小口住宅4階建は、鉄筋コンクリート造の建物で、水洗トイレがあり、植松住宅・小口住宅2階建よりも住戸部分の面積が広く、状態が良いです。小口住宅4階建に空室がある場合、転居を希望されますか。あなたの考えに最も近いものを教えてください。

【回答数：あてはまるものすべてに○印】

選 択 肢
① 家賃は上がるが、今すぐ転居したい。
② エレベーターが付くなら、転居したい。
③ 引っ越し費用を町が負担してくれるなら転居したい。
④ 転居したくない。

→18 ページ【問16】へ

