

春日市営住宅長寿命化計画

令和3年3月

春 日 市

目 次

1	市営住宅長寿命化計画の背景と目的	1
1-1	計画の背景と目的	1
1-2	計画の位置づけ	1
1-3	計画期間	1
2	市営住宅ストックの状況	2
2-1	春日市の現況	2
2-2	春日市の住宅の状況	6
2-3	市営住宅ストックの状況	9
2-4	市営住宅の入居世帯の状況	17
3	入居者意識調査による現状把握	20
3-1	建替前住棟の意向調査（欽修住宅、双葉住宅、上白水住宅、大和住宅）	20
(1)	意向調査の目的と調査項目	20
(2)	アンケート調査票の配布・回収状況	22
(3)	アンケート集計結果	22
3-2	建替後住棟の意向調査（若草市営住宅、欽修市営住宅（D・E棟））	27
(1)	意向調査の目的と調査項目	27
(2)	アンケート調査票の配布・回収状況	29
(3)	アンケート集計結果	29
4	市営住宅等の状況課題整理	34
5	長寿命化計画に関する基本方針の策定	35
5-1	ストックの状況把握・修繕の実施・データの管理に関する方針	35
5-2	長寿命化及びライフサイクルコスト縮減に関する方針	35
6	市営住宅長寿命化計画の対象と事業手法の選定	36
6-1	事業手法選定の概要	36
6-2	事業手法の選定	38
7	各種実施方針	57
7-1	点検の実施方針	57
7-2	計画修繕の実施方針	60
7-3	改善事業の実施方針	65
8	建替事業の実施方針	66
8-1	配置計画の基本的な考え方	66
8-2	建替事業の実施方針	66

9	長寿命化のための事業実施計画	68
9-1	計画修繕・改善事業の実施予定一覧	68
9-2	建替事業の実施予定一覧	69
9-3	共同施設に係る事業の実施予定一覧	71
10	長寿命化のための維持管理による効果の検証	72
10-1	ライフサイクルコストの算出の基本的な考え方	72
10-2	ライフサイクルコストの算出結果	73

【注意事項】

本文及び図表で使用している住宅・土地統計調査の数値は、表章単位未満の位で四捨五入しているため、総数と内訳の合計は必ずしも一致しません。

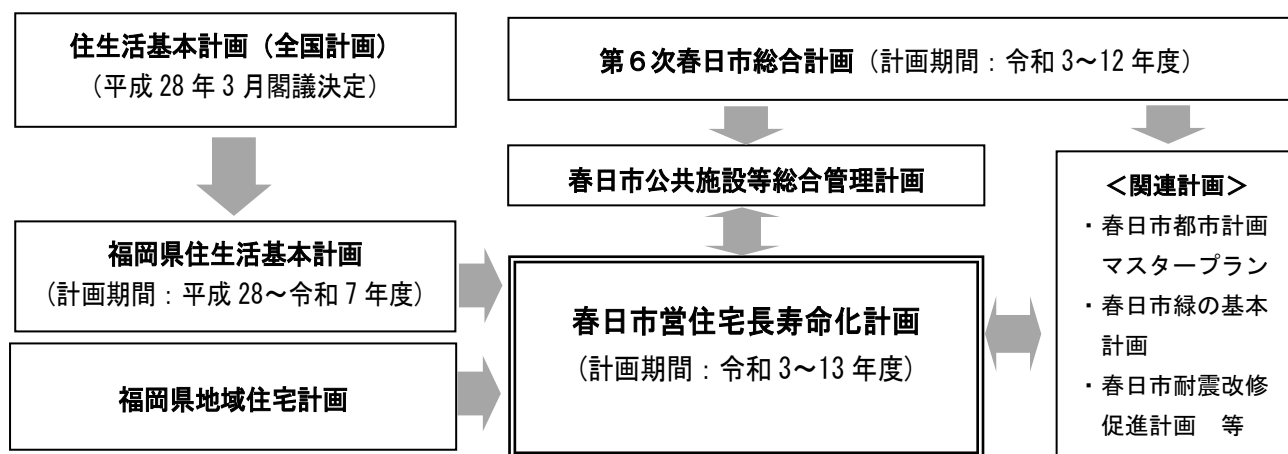
1 市営住宅長寿命化計画の背景と目的

1-1 計画の背景と目的

本市では、令和2年10月末現在、建替中（居住者は仮移転中）の住棟1棟を含め、5団地11棟の市営住宅を管理しています。そのストックの効率的かつ円滑な更新を実現するため、平成22年9月に、平成23年度から令和2年度までの10年間の計画期間とした「春日市営住宅長寿命化計画」を策定し、平成27年度には中間見直しを行い、計画に位置付けた建替事業が順次実施されています。

本計画は、前回計画の内容を踏まえた上で、平成28年に改定された公営住宅等長寿命化計画策定指針（国土交通省）に沿った計画へと見直し、社会経済情勢や住民ニーズの変化、市財政等の変化や本市が管理する市営住宅ストックの現状の整理を行い、地域の特性や住宅事情に応じた総合的な活動方針を検討するとともに、全ての市営住宅の住棟について、今後の予防保全、大規模改修を含めた維持管理計画の検討を行い、今後11年間の市営住宅長寿命化計画を新たに策定することを目的とします。

1-2 計画の位置づけ



1-3 計画期間

計画期間は、令和3年度（2021年度）から令和13年度（2031年度）までの11年間とします。

なお、計画内容は、各事業の進捗状況、社会情勢の変化、国や県の住宅政策の方針により、概ね5年毎に見直しを実施するものとします。

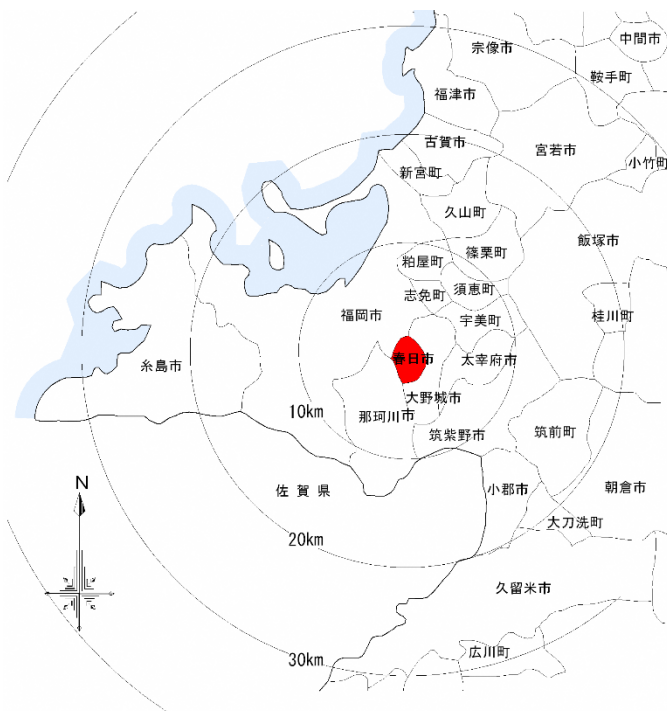
2 市営住宅ストックの状況

2-1 春日市の現況

(1) 位置

本市は、東西 4km、南北 5.3 km、面積 14.15 km²で、北は福岡市、東は大野城市、西は那珂川市に隣接し、福岡都市圏の中央部に位置しています。

市の南北には主要地方道福岡筑紫野線、一般県道板付牛頸筑紫野線、東西には主要地方道福岡早良大野城線、大野城二丈線、一般県道那珂川大野城線が整備され、市の東端を西鉄天神大牟田線、ＪＲ鹿児島本線、市の西端をＪＲ博多南線が走り、福岡市都心部に近いという地理条件と交通の利便性などから、福岡市の通勤圏となっています。

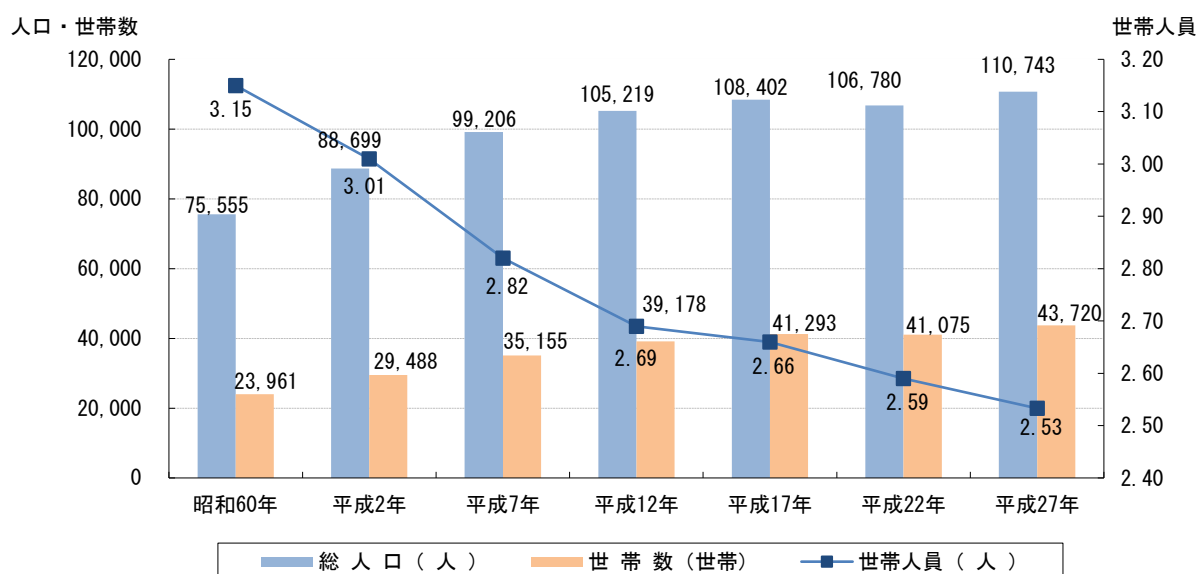


(2) 人口・世帯数

国勢調査における春日市の総人口は、平成 27 年 110,743 人となっており、昭和 60 年からの推移を見ると、平成 17 年～平成 22 年に一時減少に転じましたが、平成 27 年には再び増加しています。

また、世帯数は、平成 27 年 43,720 世帯で、人口と同様、平成 17 年～平成 22 年に一時減少に転じましたが、平成 27 年には再び増加しています。一方、世帯人員は昭和 60 年 3.15 人/世帯から急激に減少し、平成 27 年には 2.53 人/世帯となっています。

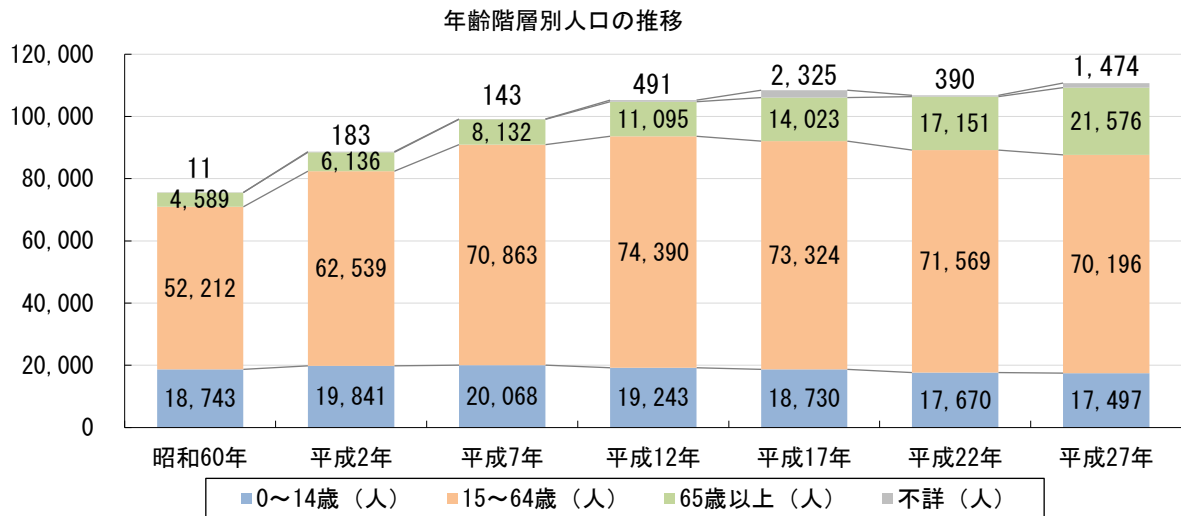
人口及び世帯数の推移



資料：国勢調査

(3) 年齢階層別人口

昭和 60 年から平成 27 年までの年齢階層別人口の推移を見ると、0～14 歳は平成 7 年をピークに減少傾向、15～64 歳は平成 12 年をピークに減少傾向、65 歳以上は昭和 60 年以降増加傾向にあり、平成 27 年には昭和 60 年の 5 倍弱となっています。



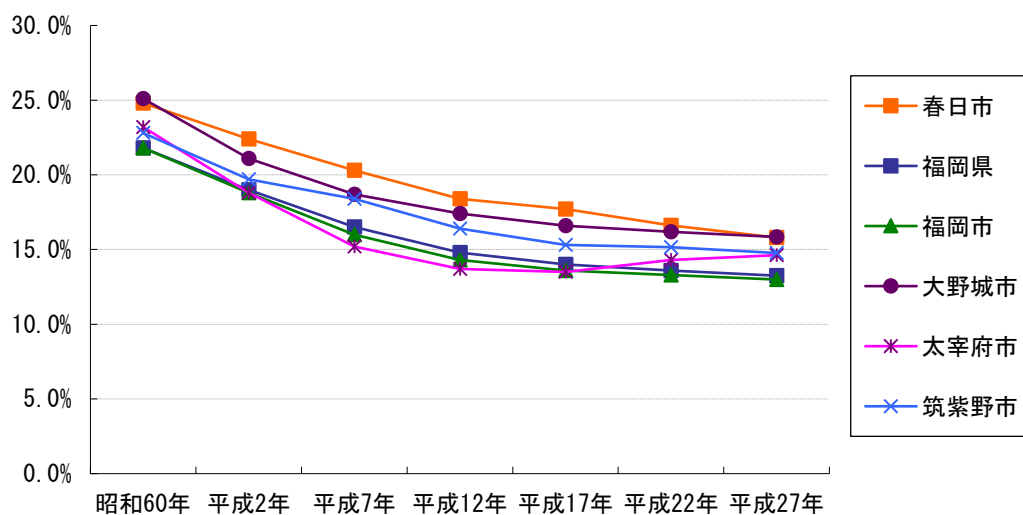
本市の年齢階層別人口の推移については、少子高齢化の傾向にありますが、福岡県や周辺の市と比較すると、その傾向が最も緩やかであり、平成 27 年時点では、本市の 0～14 歳は 15.8%と福岡県の 13.3%より 2.5 ポイント高く、65 歳以上については、19.5%と福岡県の 25.6%より 6.1 ポイント低くなっています。

■春日市及び福岡県、周辺市の年齢階層別人口の推移

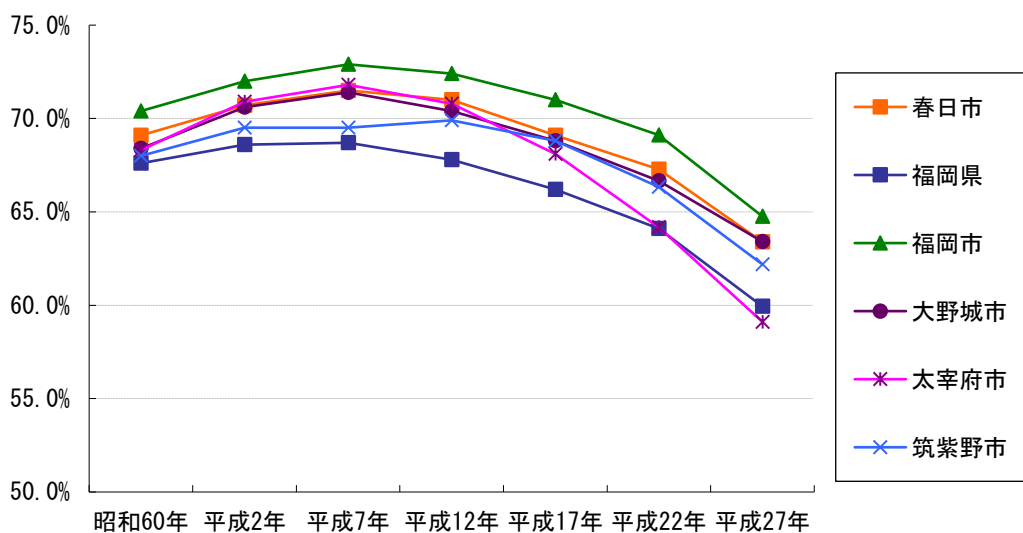
		昭和60年		平成2年		平成7年		平成12年		平成17年		平成22年		平成27年	
春日市	0～14歳	18,743	24.8%	19,841	22.4%	20,068	20.3%	19,243	18.4%	18,730	17.7%	17,670	16.6%	17,497	15.8%
	15～64歳	52,212	69.1%	62,539	70.7%	70,863	71.5%	74,390	71.0%	73,324	69.1%	71,569	67.3%	70,196	63.4%
	65歳以上	4,589	6.1%	6,136	6.9%	8,132	8.2%	11,095	10.6%	14,023	13.2%	17,151	16.1%	21,576	19.5%
福岡県	0～14歳	1,028,211	21.8%	910,356	19.0%	815,170	16.5%	742,740	14.8%	701,195	14.0%	684,124	13.6%	676,045	13.3%
	15～64歳	3,190,270	67.6%	3,287,878	68.6%	3,382,470	68.7%	3,393,080	67.8%	3,326,610	66.2%	3,227,932	64.1%	3,057,855	59.9%
	65歳以上	499,228	10.6%	597,869	12.5%	728,574	14.8%	870,290	17.4%	997,798	19.8%	1,123,376	22.3%	1,304,764	25.6%
福岡市	0～14歳	252,373	21.8%	231,390	18.8%	205,266	16.0%	191,092	14.3%	187,960	13.6%	191,824	13.3%	199,923	13.0%
	15～64歳	816,422	70.4%	885,821	72.0%	933,196	72.9%	967,799	72.4%	983,585	71.0%	997,884	69.1%	996,401	64.8%
	65歳以上	90,726	7.8%	112,654	9.2%	141,943	11.1%	177,771	13.3%	213,380	15.4%	254,085	17.6%	312,331	20.3%
大野城市	0～14歳	17,443	25.1%	15,808	21.1%	15,442	18.7%	15,563	17.4%	15,413	16.6%	15,363	16.2%	15,767	15.8%
	15～64歳	47,475	68.4%	52,882	70.6%	59,036	71.4%	62,976	70.4%	63,649	68.8%	63,292	66.7%	63,103	63.4%
	65歳以上	4,514	6.5%	6,209	8.3%	8,172	9.9%	10,856	12.1%	13,521	14.6%	16,290	17.2%	20,226	20.3%
太宰府市	0～14歳	13,406	23.2%	11,648	18.8%	9,825	15.2%	8,948	13.7%	9,041	13.5%	10,045	14.3%	10,549	14.6%
	15～64歳	39,418	68.3%	44,022	70.9%	46,277	71.8%	46,351	70.8%	45,671	68.1%	45,099	64.2%	42,658	59.1%
	65歳以上	4,877	8.5%	6,440	10.4%	8,355	13.0%	10,188	15.6%	12,359	18.4%	15,129	21.5%	18,632	25.8%
筑紫野市	0～14歳	14,427	22.8%	13,811	19.7%	15,024	18.4%	15,267	16.4%	14,937	15.3%	15,175	15.2%	14,927	14.8%
	15～64歳	42,980	68.0%	48,681	69.5%	56,786	69.5%	65,000	69.9%	67,142	68.8%	66,368	66.3%	62,860	62.2%
	65歳以上	5,835	9.2%	7,573	10.8%	9,944	12.2%	12,750	13.7%	15,459	15.9%	18,504	18.5%	23,028	22.8%

資料：国勢調査

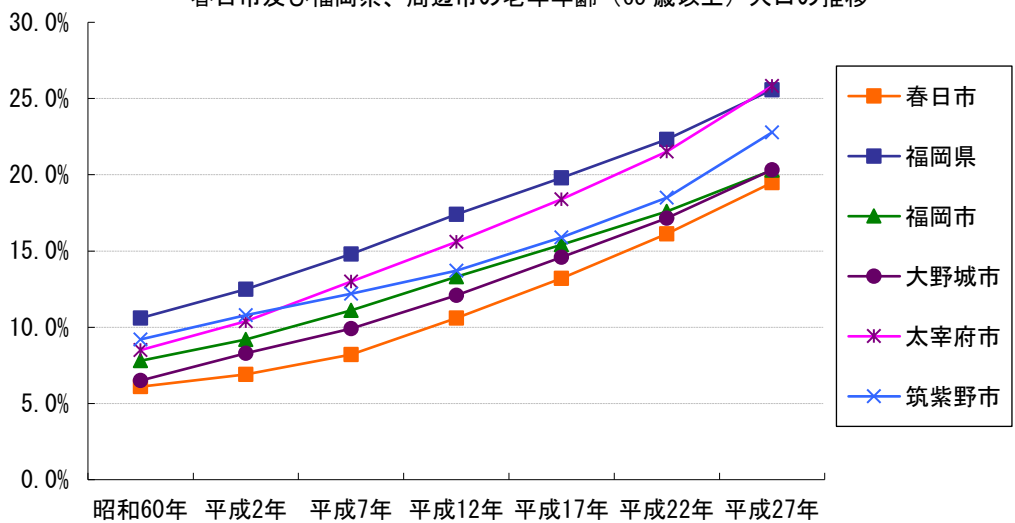
春日市及び福岡県、周辺市の年少（0～14 歳）人口の推移



春日市及び福岡県、周辺市の生産年齢（15～64 歳）人口の推移



春日市及び福岡県、周辺市の老年年齢（65 歳以上）人口の推移



資料：国勢調査

(4) 将来人口

国立社会保障・人口問題研究所による将来人口の推計を見ると、本市の人口は令和7年をピークに減少傾向に転じ、令和27年には、平成27年の97%程度になると推計されています。

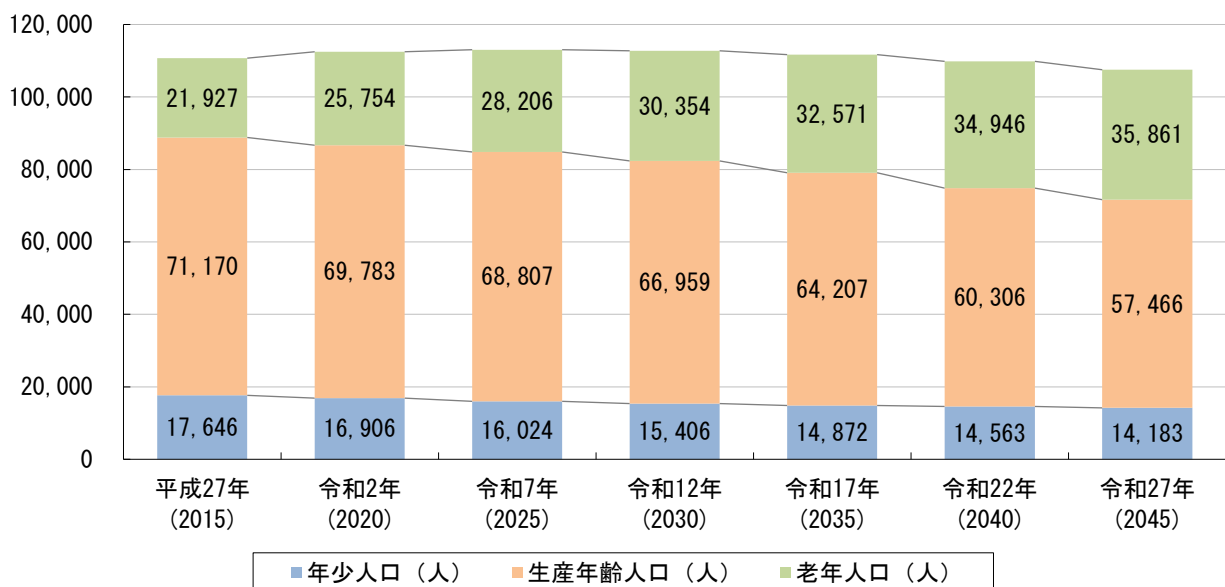
また、年齢別人口の推移については、平成27年～令和27年の30年間で、年少人口は2.7ポイントの減少、生産年齢人口は10.8ポイントの減少、老年人口は17.3ポイントの増加と本市においても少子高齢化が進行する見込みとなっています。

■将来人口推計

区 分		平成27年 (2015)	令和2年 (2020)	令和7年 (2025)	令和12年 (2030)	令和17年 (2035)	令和22年 (2040)	令和27年 (2045)
		国勢調査 実績値	推計値	推計値	推計値	推計値	推計値	推計値
総人口（人）		110,743	112,443	113,037	112,719	111,650	109,815	107,510
年 齢 別 人 口	年少人口（人）	17,646	16,906	16,024	15,406	14,872	14,563	14,183
	（0～14歳）	15.9%	15.0%	14.2%	13.7%	13.3%	13.3%	13.2%
	生産年齢人口（人）	71,170	69,783	68,807	66,959	64,207	60,306	57,466
	（15～64歳）	64.3%	62.1%	60.9%	59.4%	57.5%	54.9%	53.5%
	老年人口（65歳以上）	21,927	25,754	28,206	30,354	32,571	34,946	35,861

資料：国立社会保障・人口問題研究所

将来人口推計



資料：国立社会保障・人口問題研究所

2-2 春日市の住宅の状況

(1) 住宅の所有関係別一般入居世帯数

平成 27 年の住宅の所有関係別一般入居世帯数をみると、本市の住宅は、持ち家に入居する世帯が最も多く 53.8%、次いで民営の借家 37.5%、公営・UR・公社の借家 4.6%の順となっています。

持ち家に入居する世帯の割合は、近隣市では福岡市、大野城市に次いで低くなっています。また、民営の借家に入居する世帯の割合は福岡県平均と比較して高いものの、近隣市では筑紫野市に次いで低くなっています。

■住宅の所有関係別一般入居世帯数

(上段：一般入居世帯数、下段：構成比)

	持ち家	公営・UR・ 公社の借家	民営の借家	給与住宅	間借り	住宅に住む 一般世帯合計
春日市	23,213	1,965	16,156	1,499	307	43,140
	53.8%	4.6%	37.5%	3.5%	0.7%	100.0%
福岡県	1,164,363	175,765	755,607	53,000	17,242	2,165,977
	53.8%	8.1%	34.9%	2.4%	0.8%	100.0%
福岡市	282,648	64,562	374,695	26,045	6,034	753,984
	37.5%	8.6%	49.7%	3.5%	0.8%	100.0%
大野城市	20,277	1,143	16,168	1,260	302	39,150
	51.8%	2.9%	41.3%	3.2%	0.8%	100.0%
太宰府市	16,968	150	10,981	353	358	28,810
	58.9%	0.5%	38.1%	1.2%	1.2%	100.0%
筑紫野市	24,671	634	12,320	824	305	38,754
	63.7%	1.6%	31.8%	2.1%	0.8%	100.0%

資料：平成 27 年国勢調査

(2) 空家の種類別戸数

本市の平成 30 年の空家の種類別戸数は、賃貸用の住宅が最も多くなっており、空家総数の 76% を占めています。また、長屋建・共同住宅・その他の住宅が一戸建てより約 4 倍多く存在します。

空家率は福岡県平均よりは低い状況にありますが、近隣の大野城市、太宰府市、筑紫野市と比較すると高い状況にあります。

■春日市の空家の種類

(戸)

	総数	一戸建て			長屋建・共同住宅・その他		
		総数	木造	非木造	総数	木造	非木造
空家総数	5,490	1,030	1,030	－	4,470	950	3,520
二次的住宅	－	－	－	－	－	－	－
賃貸用の住宅	4,170	200	200	－	3,970	810	3,160
売却用の住宅	240	110	110	－	130	－	130
その他の住宅	1,080	720	720	－	360	140	230

資料：平成 30 年住宅・土地統計調査

※二次的住宅とは、別荘や普段住んでいる住宅とは別に、たまに寝泊まりしている人がいる住宅

■住宅の空家

(戸)

	住宅総数	居住世帯あり	居住世帯なし			空家率
			一時現在者のみの住宅数	空家数	建築中の住宅数	
春日市	49,490	43,840	30	5,490	130	11.1%
福岡県	2,581,200	2,239,000	10,100	328,600	3,600	12.7%
福岡市	893,600	792,300	6,200	94,200	900	10.5%
大野城市	43,990	40,360	140	3,440	50	7.8%
太宰府市	33,130	30,040	60	3,010	20	9.1%
筑紫野市	45,010	40,760	80	4,080	90	9.1%

資料：平成30年住宅・土地統計調査

(3) 住宅の居住水準

平成30年の本市の住宅の居住水準をみると、1住宅当たり延べ面積は、公営の借家、UR・公社の借家、民営の借家、給与住宅で福岡県平均を上回っていますが、持ち家のみ福岡県平均を下回っています。また、1人当たり居住室の畳数は、UR・公社の借家以外は福岡県平均を下回っています。

■住宅の居住水準

		1世帯当たり人員 (人)	1住宅当たり 延べ面積 (㎡)	1人当たり 居住室の畳数
持ち家	春日市	2.63	109.69	14.37
	福岡県	2.59	115.58	15.42
公営の借家	春日市	1.98	51.70	10.31
	福岡県	1.87	51.14	10.76
都市再生機構 (UR)・公社の借家	春日市	2.06	62.61	11.61
	福岡県	1.89	50.17	10.32
民営の借家	春日市	2.25	55.14	9.52
	福岡県	1.78	46.71	10.26
給与住宅	春日市	2.46	58.77	9.12
	福岡県	1.97	57.26	10.54

資料：平成30年住宅・土地統計調査

(4) 市営住宅等の世帯数比率

近隣市における公営住宅等の世帯数比率をみると、福岡市を除く近隣市では1%未満となっており、春日市の市営住宅等の世帯数比率においても0.8%となっています。

■市営住宅等の世帯数比率

	住基（令和元年）		公営住宅等戸数	公営住宅等の世帯数比率
	人口（人）	世帯数（世帯）	（令和元年度）（戸）	（令和元年度）（%）
春日市	113,225	48,782	387	0.8%
福岡県	5,131,305	2,424,091	112,319	4.6%
福岡市	1,540,923	789,514	31,694	4.0%
大野城市	100,933	43,839	120	0.3%
太宰府市	71,790	31,539	36	0.1%
筑紫野市	103,853	44,650	334	0.7%

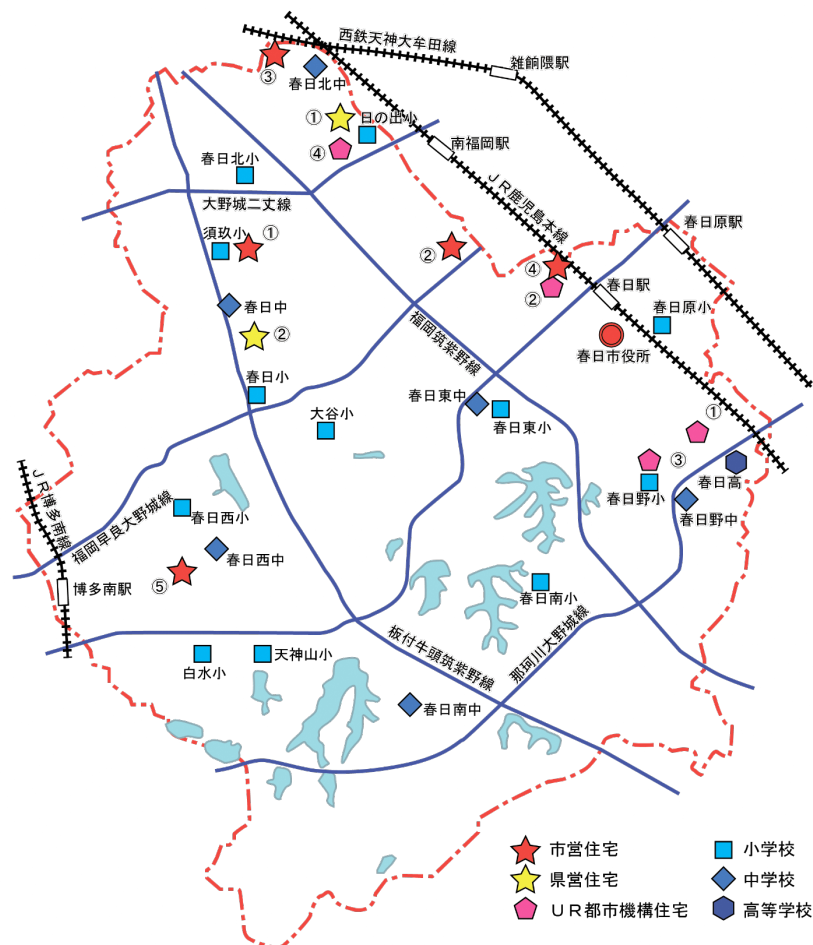
資料：令和元年福岡県市町村要覧

※市営住宅等の世帯数比率＝市営住宅等戸数／住基世帯数×100

2-3 市営住宅ストックの状況

(1) 位置

本市の市営住宅は、令和2年10月末現在建替中で、入居者が仮移転中となっている大和住宅を含み5箇所となっています。また、市内には、市営住宅の他、県営住宅が2箇所、UR住宅が4箇所分布しています。



■春日市内の公共賃貸住宅（令和2年10月末時点）

種類	番号	住宅名	管理棟数（棟）	管理戸数（戸）	構成比
市営住宅	1	若草	3	150	17.4%
	2	大和(※)	1	36	
	3	欽修	3	84	
	4	双葉	3	94	
	5	上白水	1	30	
	市営住宅計		13	394	
県営住宅	1	日の出町	9	170	16.6%
	2	竹ノ本	10	206	
	県営住宅計		19	376	
UR 住宅	1	春日公園	27	626	66.0%
	2	アーバンハイツ春日	2	45	
	3	アーベイン春日公園	4	110	
	4	アーベインビオ春日	6	718	
	UR 住宅計		39	1,499	
合計			71	2,269	100.0%

※大和住宅は建替事業中のため、建替後の管理棟数及び管理戸数を記載している。

(2) 管理戸数

市営住宅は、平成 23 年度以降、若草住宅、欽修住宅、大和住宅において、順次建替事業が進んでおり、大和住宅の建替が完了（令和 3 年度完了予定）すると、246 戸分、全体の約 6 割が建替済の住戸となります。

令和 2 年 10 月末時点の既存住宅は、欽修住宅 1 棟 24 戸、双葉住宅 3 棟 94 戸、上白水住宅 1 棟 30 戸、合計 5 棟 147 戸となっており、今後、全ての住棟において、順次建替事業を実施する予定となっています。

■市営住宅の概要（令和 2 年 10 月末現在）

住宅名	住棟 番号	区分	構造	棟数 (棟)	戸数 (戸)	建設年度	建替の状況
若草	A	公営	高層耐火	1	35	平成 26 年（2014 年）	建替完了
	B	公営	高層耐火	1	5	平成 28 年（2016 年）	建替完了
		改良	高層耐火		55		
		改良	中層耐火		8	令和 2 年（2020 年）	建替完了
	C	改良	高層耐火	1	47	平成 30 年（2018 年）	建替完了
大和※	G	公営		1	36	令和 3 年（2021 年）予定	事業中
欽修	600	改良	中層耐火	1	24	昭和 46 年（1971 年）	既存
	D	改良	中層耐火	1	30	平成 30 年（2018 年）	建替完了
	E	改良	中層耐火	1	30	令和 2 年（2020 年）	建替完了
双葉	1000	改良	中層耐火	1	30	昭和 47 年（1972 年）	既存
	1100			1	32	昭和 47 年（1972 年）	既存
	1200			1	32	昭和 47 年（1972 年）	既存
上白水	1300	公営	中層耐火	1	30	昭和 50 年（1975 年）	既存
改良合計				8	288	—	—
公営合計				3	106	—	—
総合計				11	394	—	—

※大和住宅は建替事業中のため、建替後の管理棟数及び管理戸数を記載している。

■解体済の市営住宅（令和 2 年 10 月末現在）

住宅名	住棟 番号	区分	構 造	棟数 (棟)	戸数 (戸)	建設年度	解体年度
若草	100	改良	中層耐火	1	32	昭和 43 年（1968 年）	平成 28 年（2016 年）
	200			1	32	昭和 43 年（1968 年）	平成 28 年（2016 年）
	300			1	32	昭和 46 年（1971 年）	令和元年（2019 年）
	400	公営	中層耐火	1	40	昭和 48 年（1973 年）	平成 26 年（2014 年）
大和	500	公営	中層耐火	1	40	昭和 45 年（1970 年）	令和 2 年（2020 年）
欽修	700	改良	中層耐火	1	24	昭和 46 年（1971 年）	令和 2 年（2020 年）※
	800			1	24	昭和 47 年（1972 年）	平成 30 年（2018 年）
	900			1	24	昭和 47 年（1972 年）	令和 2 年（2020 年）※
改良合計				6	168	—	—
公営合計				2	80	—	—
総合計				8	248	—	—

※欽修住宅 700 棟及び 900 棟は解体中

■建替事業の進捗状況（令和２年１０月末現在）

団地名	既存住宅		解体済住宅		建替住宅		建替・解体の状況及び予定
	棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数	
若草	0	0	4	136	3	150	100 棟、200 棟、300 棟、400 棟を解体し、A 棟、B 棟、C 棟の建替工事が令和２年度までに全て完了。
大和※	0	0	1	40	1	36	500 棟を解体し、G 棟が令和２～３年度に建替工事予定。 500 棟の居住者は現在仮移転中。
欽修	1	24	3	72	2	60	700 棟、800 棟、900 棟を解体し、令和２年度までに D 棟、E 棟が建替工事完了。 600 棟が令和３～４年度に F 棟に建替工事予定。
双葉	3	94	0	0	0	0	令和２年度に基本設計。令和３年度に実施設計。令和４～７年度に全ての住棟が建替工事予定。
上白水	1	30	0	0	0	0	令和２年度に建替計画。令和３年度に基本設計予定。
合計	5	148	8	248	6	246	

※建替事業中の大和住宅は、建替住宅にカウントしている。

（３）市営住宅の建設年度

欽修住宅、双葉住宅、上白水住宅の昭和４６年～昭和５０年に建設した既存住宅は、昭和５６年建築基準法新耐震基準以前の住宅となっています。また、近年建替済の住宅については、平成２６年～令和２年度に建設しています。

■耐用年限経過状況

住宅名	住棟番号	区分	構造	戸数（戸）	建設年度		耐用年限 時期	耐用年限 1/2 経過 時期	耐用 年数	耐用 年限 経過 年数	残耐用 年数
					和暦	西暦	西暦	西暦			
若草	A	公営	高層耐火	35	平成 26 年	2014	2084	2049	70	6	64
	B	公営	高層耐火	5	平成 28 年	2016	2086	2051	70	4	66
		改良	高層耐火	55	平成 28 年	2016	2086	2051	70	4	66
		改良	中層耐火	8	令和 2 年	2020	2090	2055	70	0	70
	C	改良	高層耐火	47	平成 30 年	2018	2088	2053	70	2	68
大和※	G	公営	高層耐火	36	令和 3 年	2021	2091	2056	70	-1	71
欽修	600	改良	中層耐火	24	昭和 46 年	1971	2041	2006	70	49	21
	D	改良	中層耐火	30	平成 30 年	2018	2088	2053	70	2	68
	E	改良	中層耐火	30	令和 2 年	2020	2090	2055	70	0	70
双葉	1000	改良	中層耐火	30	昭和 47 年	1972	2042	2007	70	48	22
	1100	改良	中層耐火	32	昭和 47 年	1972	2042	2007	70	48	22
	1200	改良	中層耐火	32	昭和 47 年	1972	2042	2007	70	48	22
上白水	1300	公営	中層耐火	30	昭和 50 年	1975	2045	2010	70	45	25

※大和住宅は建替事業中のため、建替後の管理棟数及び管理戸数を記載している。

（４）構造及び耐用年限経過状況

市営住宅の耐用年限は、全て高層及び中層耐火で 70 年となっています。欽修住宅 1 棟、双葉住宅 3 棟、上白水住宅 1 棟において、耐用年限の 2 分の 1 を経過しています。

耐用年限一覽表

令和2（2020）年までに耐用年限、または経過時期をむかえているもの

凡例	耐用年限をむかえるもの	耐用年限の2分の1経過時期をむかえるもの

長壽命化計画期間
令和3年～令和13年
(2021年～2031年)

[illegible]

※耐用年限の2分の1を経過すると、建替えが可能である。

(5) 住戸の型式と専用面積

市営住宅の住戸の形式は、2DK が 190 戸と最も多く、次に 3DK が 153 戸、4DK が 9 戸、2LDK が 4 戸、車いす対応型が 1 戸となっています。平成 26 年以降に建替えられた A 棟から E 棟については、2LDK や 4DK、車いす対応型など、多様な住宅を供給しています。

■住戸の型式・専用面積（令和 2 年 10 月末時点）

住宅名	棟名	階数	区分	住宅型式	専用面積 (㎡)	戸数 (戸)	棟別戸数 (戸)	
若草	A	7F	公営	2DK	43.5	21	35	
				3DK	59.1	14		
	B	6F	公営	2DK	43.5	5	60	
			改良	2DK	43.5	37		
		4F	改良	3DK	59.1	18	8	
				3DK	59.3	4		
				4DK	71.0	4		
				2DK	43.5	24		47
	C	6F	改良	3DK	59.1	18		
				4DK	70.8	5		
	計				2DK		87	150
					3DK		54	
4DK						9		
欽修	600	5F	改良	2DK	35.0	12	24	
				3DK	44.0	12		
	D	5F	改良	2DK	43.5	25	30	
				3DK	59.2	5		
	E	5F	改良	2DK	43.5	20	30	
				車イス	57.6	1		
				2LDK	59.2	4		
				3DK	59.2	5		
	計				2DK		57	84
					車イス		1	
					2LDK		4	
					3DK		22	
双葉	1000	5F	改良	2DK	37.0	15	30	
				3DK	45.0	15		
	1100	5F	改良	2DK	37.0	16	32	
				3DK	45.0	16		
	1200	5F	改良	2DK	37.0	16	32	
				3DK	45.0	16		
	計				2DK		47	94
3DK						47		
上白水	1300	5F	公営	3DK	51.8	30	30	
合計				2DK		191	358	
				車イス		1		
				2LDK		4		
				3DK		153		
				4DK		9		

※建替事業中の大和住宅 G 棟は整理の対象外とする。

(6) 住戸及び設備の状況

各住棟別の住戸及び設備の状況は、次のとおりです。平成 26 年以降に建替えた住棟については、3 か所給湯やエレベーターについても対応していますが、昭和 46 年～昭和 50 年に建設した住棟については、対応していない状況にあります。

■住戸及び設備の状況

住宅名	住棟番号	区分	階数	構造	建設年度	戸数(戸)	プライバシーの確保	25㎡未満住戸	3 か所給湯高齢者対応	共用部高齢化対応	4 階以上のエレベーター設置
							○：確保されている ×：確保されていない	○：なし ×：あり	○：対応あり ×：対応なし	○：手摺あり ×：手摺なし	○：あり ×：なし
若草	A	公営	7	高層耐火	平成 26 年	35	○	○	○	○	○
	B	公営	6	高層耐火	平成 28 年	5	○	○	○	○	○
		改良	6	高層耐火	平成 28 年	55	○	○	○	○	○
		改良	4	中層耐火	令和 2 年	8	○	○	○	○	○
	C	改良	6	高層耐火	平成 30 年	47	○	○	○	○	○
欽修	600	改良	5	中層耐火	昭和 46 年	24	○	○	×	○	×
	D	改良	5	中層耐火	平成 30 年	30	○	○	○	○	○
	E	改良	5	中層耐火	令和 2 年	30	○	○	○	○	○
双葉	1000	改良	5	中層耐火	昭和 47 年	30	○	○	×	○	×
	1100	改良	5	中層耐火	昭和 47 年	32	○	○	×	○	×
	1200	改良	5	中層耐火	昭和 47 年	32	○	○	×	○	×
上白水	1300	公営	5	中層耐火	昭和 50 年	30	○	○	×	○	×

※建替事業中の大和住宅 G 棟は整理の対象外とする。

(7) 団地内施設の状況

駐車場、自転車置き場、ゴミ置場、児童遊園、集会施設といった団地内の施設については、大和住宅、上白水住宅において、駐車場と集会施設がない状況にあります。

■団地内施設の状況

団地名	附帯施設・共同施設の有無（○：あり、×：なし）					供給処理施設	排水処理
	駐車場	自転車置き場	ゴミ置場	児童遊園	集会所・集会室		
若草	○	○	○	×	○	受水槽	公共下水道
大和	×	○	○	○	×	受水槽 高架水槽	公共下水道
欽修	○	○	○	×	○	受水槽 高架水槽	公共下水道
双葉	○	○	○	×	×	受水槽 高架水槽	公共下水道
上白水	×	○	○	○	×	受水槽 高架水槽 ガスガバナ室	公共下水道

※大和住宅は、建替前の状況を記載している。

(8) 団地敷地の状況

各団地の敷地は、全て 1,000 m²以上となっており、前面道路の幅員も比較的大きい状況にあります。大和住宅、欽修住宅、上白水住宅については、敷地の一部に「洪水時に浸水に注意が必要な区域」を含んでおり、住棟配置や高さ等に配慮が必要な敷地となっています。

■団地敷地の状況

団地名	敷地面積 (m ²)	区域区分・用途地域	指定 建蔽率	指定 容積率	前面道路 幅員	土砂災害 警戒区域	大雨に危険となる 可能性の高い区域 (春日市浸水 ハザードマップ)
若草	8,583	第二種中高層住居専用地域	60%	150%	3.70m 8.50m	○	△
大和	1,484	準工業地域	60%	200%	5.55m 7.70m	○	△
欽修	6,373	準工業地域	60%	200%	5.85m 6.00m	○	○
双葉	5,920	第一種住居地域	60%	200%	6.30m 5.60m	○	△
上白水	1,599	第一種住居地域	60%	200%	6.90m 7.10m 9.00m	○	△

※土砂災害警戒区域（○：区域を含まない、×：区域を含む）

※大雨時に危険となる可能性の高い区域（○：区域を含まない、△：浸水に注意が必要な区域を含む、×：より浸水に注意が必要な区域を含む）

(9) 団地敷地周辺の状況

団地敷地周辺のバス停や利便施設は、5 団地とも、徒歩圏（800m圏）にバス停や、商業、医療、福祉等の 3 種類以上の利便施設が立地しており、敷地周辺の利便性は高い状況にあります。

■ 団地敷地周辺の状況

団地名	住所	800m圏内施設数				
		バス停	商業施設	医療機関	福祉施設	学校
若草	春日市弥生 1 丁目 1 番地	25	2	6	9	3
大和	春日市大和町 1 丁目 4 番地 1	19	3	7	4	0
欽修	春日市桜ヶ丘 8 丁目 5 番地	9	2	3	5	3
双葉	春日市千歳町 1 丁目 16 番地 1	17	3	14	5	1
上白水	上白水 3 丁目 40 番地	23	2	9	5	4

※800m圏内施設数は春日市内の施設数をカウントしている。

2-4 市営住宅の入居世帯の状況

(1) 居住者数・居住世帯数

令和2年10月末時点の市営住宅の1世帯当りの人員は、1.63人となっており、市営住宅の団地別にみると、双葉住宅が1世帯当り1.51人と最も少なく、上白水住宅が1.91人と最も多くなっています。

■居住者数・居住世帯数（令和2年10月末現在）

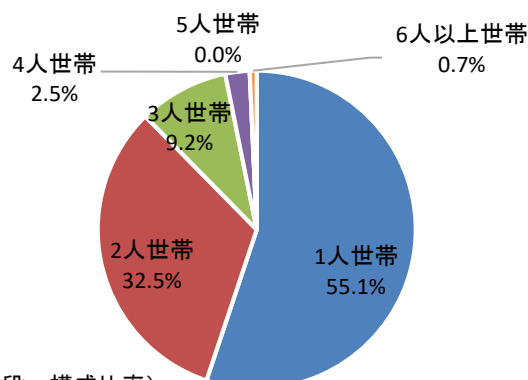
住宅名	住棟名	人口(人)		世帯数(世帯)		1世帯当たり人員(人)	
		棟別	団地計	棟別	団地計	棟別	団地計
若草	A	55	174	34	106	1.62	1.64
	B	79		50		1.58	
	C	40		22		1.82	
大和	G(入居予定)	46	46	27	27	1.70	1.70
欽修	600	36	114	16	71	2.25	1.61
	D	35		26		1.35	
	E	43		29		1.48	
双葉	1000	29	86	18	57	1.61	1.51
	1100	28		20		1.40	
	1200	29		19		1.53	
上白水	1300	42	42	22	22	1.91	1.91
合計		462	462	283	283	1.63	1.63

※大和住宅は建替事業中のため、G棟に入居予定の現在仮移転中の入居者の状況を記載している。

(2) 入居世帯の世帯人員

入居世帯は、単身世帯が最も多く55.1%、次に2人世帯が32.5%、3人世帯が9.2%、4人世帯が2.5%となっています。市営住宅に居住する世帯の世帯人数は全体的に少ない状況にあり、単身世帯と2人世帯で全体の9割弱を占めています。

■入居世帯の世帯人員（令和2年10月末現在）



■入居世帯の世帯人員（令和2年10月末現在）（上段：戸数、下段：構成比率）

住宅名	管理戸数(戸)	入居者数(人)	入居戸数(戸)	世帯人員						計
				1人世帯	2人世帯	3人世帯	4人世帯	5人世帯	6人以上世帯	
若草	150	174	106	56	35	12	3	0	0	106
				52.8%	33.0%	11.3%	2.8%	0.0%	0.0%	100.0%
大和	36	46	27	15	7	3	2	0	0	27
				55.6%	25.9%	11.1%	7.4%	0.0%	0.0%	100.0%
欽修	84	114	71	43	20	5	2	0	1	71
				60.6%	28.2%	7.0%	2.8%	0.0%	1.4%	100.0%
双葉	94	86	57	31	23	3	0	0	0	57
				54.4%	40.4%	5.3%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
上白水	30	42	22	11	7	3	0	0	1	22
				50.0%	31.8%	13.6%	0%	0.0%	4.5%	100.0%
合計	394	462	283	156	92	26	7	0	2	283
				55.1%	32.5%	9.2%	2.5%	0.0%	0.7%	100.0%

※大和住宅は建替事業中のため、G棟に入居予定の現在仮移転中の入居者の状況を記載している。

(3) 高齢者世帯の入居状況

入居全世帯のうち半数以上が65歳以上の高齢者を含む世帯となっています。

また、単身世帯のうち約8割が65歳以上の高齢者の単身世帯となっています。

団地別に見ると、上白水住宅の高齢者を含む世帯の割合が3割強、高齢者単身世帯が5割強と他の団地と比較して低くなっています。

■高齢者世帯の入居状況（令和2年10月末時点）（上段：戸数、下段：構成比率）

住宅名	管理戸数 (戸)	入居戸数 (戸)	入居全世帯			単身世帯		
			高齢者 を含む世帯	高齢者を 含まない世帯	計	高齢者世帯	65歳未満 世帯	計
若草	150	106	61	45	106	46	10	56
			57.5%	42.5%	100.0%	82.1%	17.9%	100.0%
大和	36	27	15	12	27	12	3	15
			55.6%	44.4%	100.0%	80.0%	20.0%	100.0%
欽修	84	71	36	35	71	29	14	43
			50.7%	49.3%	100.0%	67.4%	32.6%	100.0%
双葉	94	57	41	16	57	30	1	31
			71.9%	28.1%	100.0%	96.8%	3.2%	100.0%
上白水	30	22	7	15	22	6	5	11
			31.8%	68.2%	100.0%	54.5%	45.5%	100.0%
合計	394	283	160	123	283	123	33	156
			56.5%	43.5%	100.0%	78.8%	21.2%	100.0%

※大和住宅は建替事業中のため、G棟に入居予定の現在仮移転中の入居者の状況を記載している。

(4) 空家の状況

現在、全団地の建替計画を円滑に進行するため、政策的に新規の入居者募集を停止しています。そのため、令和2年10月末時点の空家率は15%～39%と比較的高い状況にあります。

■空家の状況（令和2年10月末時点）

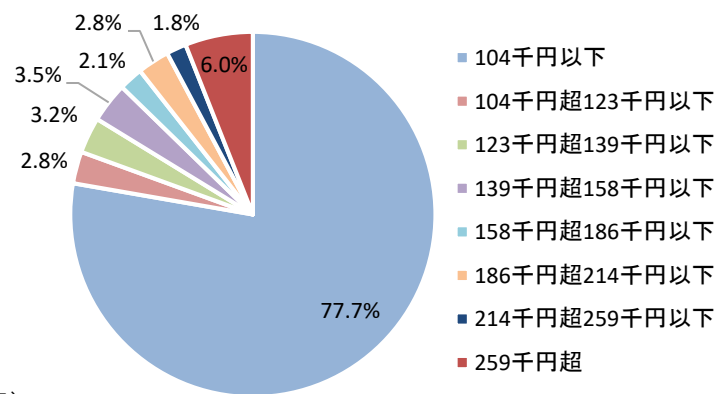
住宅名	管理戸数 (戸)	入居戸数 (戸)	空家戸数 (戸)	空家率
若草	150	106	44	29.3%
大和	36	27	9	25.0%
欽修	84	71	13	15.5%
双葉	94	57	37	39.4%
上白水	30	22	8	26.7%
合計	394	283	111	28.2%

※大和住宅は建替事業中のため、G棟に入居予定の現在仮移転中の入居者の状況を記載している。

(5) 収入状況

入居者の収入状況は、公営住宅※、改良住宅※とも区分1が7割以上を占めています。

■収入分位別入居者構成比率（令和2年10月末時点）



■収入分位別入居者構成比率（令和2年10月末時点）

区分	収入分位	入居者の収入（月額）	公営住宅		改良住宅		合計	
			世帯数（戸）	構成比	世帯数（戸）	構成比	世帯数（戸）	構成比
1	0-10%	104 千円以下	65	74.7%	155	79.1%	220	77.7%
2	10-15%	104 千円超 123 千円以下	4	4.6%	4	2.0%	8	2.8%
3	15-20%	123 千円超 139 千円以下	4	4.6%	5	2.6%	9	3.2%
4	20-25%	139 千円超 158 千円以下	6	6.9%	4	2.0%	10	3.5%
5	25-32.5%	158 千円超 186 千円以下	2	2.3%	4	2.0%	6	2.1%
6	32.5%-40%	186 千円超 214 千円以下	3	3.4%	5	2.6%	8	2.8%
7	40-50%	214 千円超 259 千円以下	1	1.1%	4	2.0%	5	1.8%
8	50%-	259 千円超	2	2.3%	15	7.7%	17	6.0%
合計			87	100.0%	196	100.0%	283	100.0%

※公営住宅（若草A棟、大和、上白水）、改良住宅（若草B棟・C棟、欽修、双葉）

※大和住宅G棟に入居予定の現在仮移転中の入居者の状況を含む

(6) 収入超過者・高額所得者に対する取組

公営住宅法では、公営住宅に引き続き3年以上入居し、かつ入居基準を超える収入のある者（収入超過者）は明け渡しに努めることとしており、また、公営住宅に5年以上入居し、最近2年間の収入が収入分位60%を超える者（高額所得者）に対しては、事業主体が明け渡しを請求できるとしています。

本市では、春日市営住宅条例の収入超過者等において、収入超過者等に関する認定、収入超過者の明渡し努力義務、収入超過者に対する家賃、高額所得者に対する明渡し請求が定められています。

【収入分位とは】

全国の2人以上の世帯を収入の低い順位に並べ、収入の低い方から収入がどの程度の範囲に該当するかを表すものです。例えば、「収入分位10-15%」とは、世帯収入の低い方から10～15%に該当する収入に相当する分位を表します。

3 入居者意識調査による現状把握

3-1 建替前住棟の意向調査(欽修住宅、双葉住宅、上白水住宅、大和住宅)

(1) 意向調査の目的と調査項目

① 調査の目的

本市では現在、市営住宅の建替を進めており、調査時点で建替が完了していない市営住宅居住者に対して、「すみよい市営住宅」の計画のため、住まいに関する意識・意向の把握を行います。

② 調査項目

<u>1. 世帯主と家族について</u>	<u>2. 住まいへの満足度</u>
問1 市営住宅名	問8 入居理由
問2 世帯主の年齢・性別	問9 住居内部の満足度
問3 世帯人数	問10 団地内や周辺環境の満足度
問4 家族構成	<u>3. 建替に対する意向</u>
問5 同居している家族の人数	問11 建替後の入居希望
問6 自動車・バイク・自転車の所有	問12 (問11で) 希望しない理由
問7 居住年数	<u>4. 建替える場合の希望条件</u>
	問13 建替える場合の間取りと規模 その他重視すること
	<u>5. 自由記述</u>

③ アンケート調査の方法及び実施期間

項目	内容
配布・回収の方法	郵送による配布、各住宅の管理人を通じた配布・回収 ただし、大和住宅入居者は、現在仮移転中のため、郵送による配布・回収を実施
実施期間	令和2年11月26日(木)～令和2年12月13日(日)

▼アンケート調査票見本

ア ン ケ ー ト 調 査 票

1. 世帯主ご自身とご家族についてお聞きします。

問 1. あなたのお住まいの市営住宅について、あてはまるもの1つを選び○をつけてください。

1. 大和住宅 2. 欽修住宅 3. 双葉住宅 4. 上白水住宅

問 2. あなたの年齢と性別について、あてはまるもの1つを選び○をつけてください。

ア) 年齢

1. 29歳以下 2. 30～39歳 3. 40～49歳 4. 50～59歳
5. 60～64歳 6. 65～69歳 7. 70歳以上

イ) 性別

1. 男 2. 女

問 3. 世帯の人数について、あてはまるもの1つを選び○をつけてください。

1. 1人 2. 2人 3. 3人 4. 4人
5. 5人 6. 6人以上

問 4. 家族構成について、あてはまるもの1つを選び○をつけてください。

1. 単身 2. 夫婦のみ 3. 夫婦と子ども 4. 夫婦と親
5. 3世代 6. 母子・父子 7. その他【 】

問 5. 同居されているご家族について、あてはまるもの全てに○をつけ、その人数を()内に記入してください。

1. 6歳未満の家族がいる ⇒ () 名
2. 6歳～18歳の家族がいる ⇒ () 名
3. 65歳以上の家族がいる ⇒ () 名
4. 介護の必要な家族、または障害者手帳をお持ちの家族がいる ⇒ () 名

問 6. 自動車、バイク、自転車の所有状況について、台数を()内に記入してください。

1. 自動車 ⇒ () 台
2. バイク ⇒ () 台
3. 自転車 ⇒ () 台

問 7. 市営住宅に入居してから期間について、あてはまるもの1つを選び○をつけてください。

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

2. あなたの現在のお住まいについてお聞きします。

問 8. 入居理由について、あてはまるものを2つまで選び○をつけてください。

1. 家賃が安い 2. 生活するのに便利
3. 通勤に便利 4. 通学に便利
5. 住宅環境がよい 6. 春日市で育った
7. 市内に住みたい借家がない 8. その他【 】

問 9. お住まいの住居に関する下記の項目について感じていることを、「満足」「やや満足」「普通」「やや不満」「不満」の中からそれぞれ1つを選び、数字に○をつけてください。

項目	満足	やや満足	普通	やや不満	不満
1. 部屋の広さ・部屋数	1	2	3	4	5
2. 間取り(部屋の仕切り方)	1	2	3	4	5
3. キッチンの使い勝手・設備	1	2	3	4	5
4. 浴室・トイレの使い勝手・設備	1	2	3	4	5
5. ガス・給水・給湯設備	1	2	3	4	5
6. 押入れなどの収納スペース	1	2	3	4	5
7. 内装(壁、床、建具等)	1	2	3	4	5
8. 隣や上下階からの物音	1	2	3	4	5
9. 日当たりの良さ	1	2	3	4	5
10. 風通しの良さ(湿気によるカビや結露)	1	2	3	4	5
11. 防犯性(玄関・窓・ベランダ等)	1	2	3	4	5
12. 高齢者対応(室内の段差や手すりの有無)	1	2	3	4	5
13. 家賃	1	2	3	4	5

【設問は、裏面にも続きます。】

▼アンケート調査票見本

問 10. 団地内や周辺環境に関する下記の項目について感じていることを、「満足」「やや満足」「普通」「やや不満」「不満」の中からそれぞれ1つを選び、数字に○をつけてください。

項目	満足	やや満足	普通	やや不満	不満
1. 階段の段差	1	2	3	4	5
2. ごみ置き場	1	2	3	4	5
3. 駐車場	1	2	3	4	5
4. 自転車置き場	1	2	3	4	5
5. 緑地や公園	1	2	3	4	5
6. 団地内通路の歩きやすさ、通行安全性	1	2	3	4	5
7. 日常の買い物への便利さ	1	2	3	4	5
8. 病院や福祉施設への便利さ	1	2	3	4	5
9. 公共の交通機関への便利さ	1	2	3	4	5
10. 地区の風紀や治安	1	2	3	4	5

3. 現在の住宅を建替えることになる場合についてお聞きします。

問 11. 現在お住まいの住宅が将来建替えられた場合、新しい住宅への入居を希望しますか。あてはまるもの1つを選び○をつけてください。

1. 入居を希望する 2. 入居を希望しない

問 12. 問 11 で「2」を選択した方にお尋ねします。入居を希望しない理由について、あてはまるもの1つを選び○をつけてください。

1. 家賃が値上がりする 2. 民間の住宅(借家・アパート等)に移る
3. 子どもや親の家に移る 4. 持ち家を買う又は建てる
5. その他【具体的に 】

問 13. 市営住宅の建替えにあたって、どのような住宅が必要とお考えですか。それぞれ、あてはまるものに○をつけてください。

ア) 広さ(間取り)【1つ選択】

1. 台所+1部屋(1DK) 2. 台所+居間+1部屋(1LDK)
3. 台所+2部屋(2DK) 4. 台所+居間+2部屋(2LDK)
5. 台所+3部屋(3DK) 6. 台所+居間+3部屋(3LDK)
7. その他【具体的に 】

イ) その他重視すること【3つまで選択】

1. お湯が出る台所、洗面所、風呂場 2. 手すりの設置や室内の段差解消
3. 車椅子で生活できる 4. 駐車場や自転車置き場の確保
5. エレベーターの設置 6. 防犯灯・外灯の設置
7. 集会所の併設 8. 高齢者福祉施設の併設
9. 子育て支援施設の併設 10. 公園や広場の充実
11. その他【具体的に 】

4.最後に、市営住宅についてご意見がございましたら、ご記入ください。

アンケートにご協力いただき、ありがとうございました。

(2) アンケート調査票の配布・回収状況

アンケート調査票の配布・回収状況

	団地名	配布（票）	回収（票）	回収率
建替前	欽 修	16（建替前）	10	62.5%
	大 和	27	23	85.2%
	双 葉	57	44	77.1%
	上白水	22	18	81.8%
	合 計	122	95	77.9%

(3) アンケート集計結果

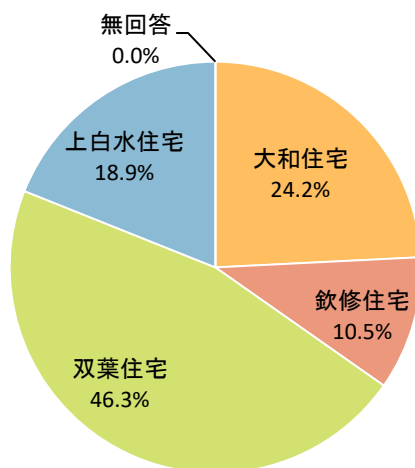
① 世帯主と家族について

1) 世帯主が居住する住宅・年齢

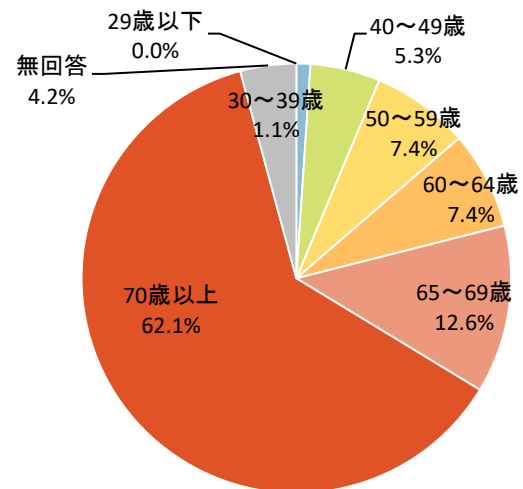
回答者が居住する住宅は、双葉住宅が 46.3%を占め、大和住宅、上白水住宅、欽修住宅と続きます。

回答者の年齢は、70歳以上が6割以上を占めており、65歳以上を合わせると 74.7%を占めます。

▼お住まいの市営住宅（N=95）



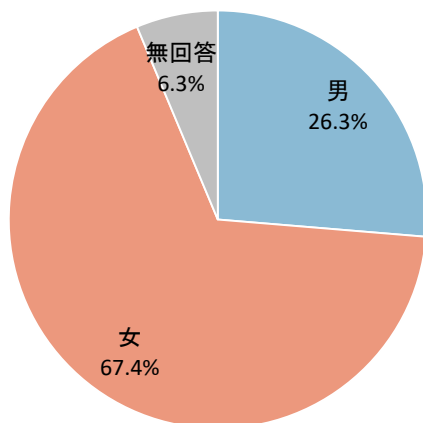
▼世帯主の年齢（N=95）



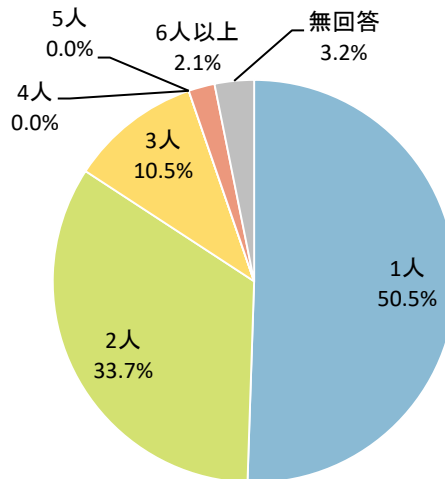
2) 世帯主の性別・世帯の人数

回答者の性別は、女性が 7 割弱を占めています。回答者の世帯人数は 1 人が半数以上で最も高く、次いで 2 人が 33.7%で、少人数世帯が高くなっています。

▼性別 (N=95)



▼世帯の人数 (N=95)

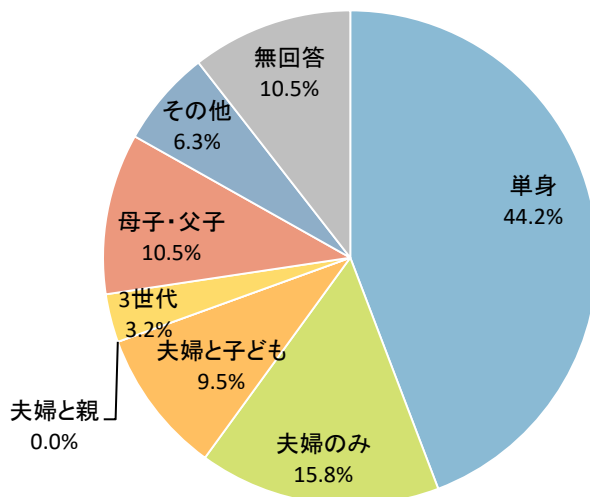


3) 同居家族の構成

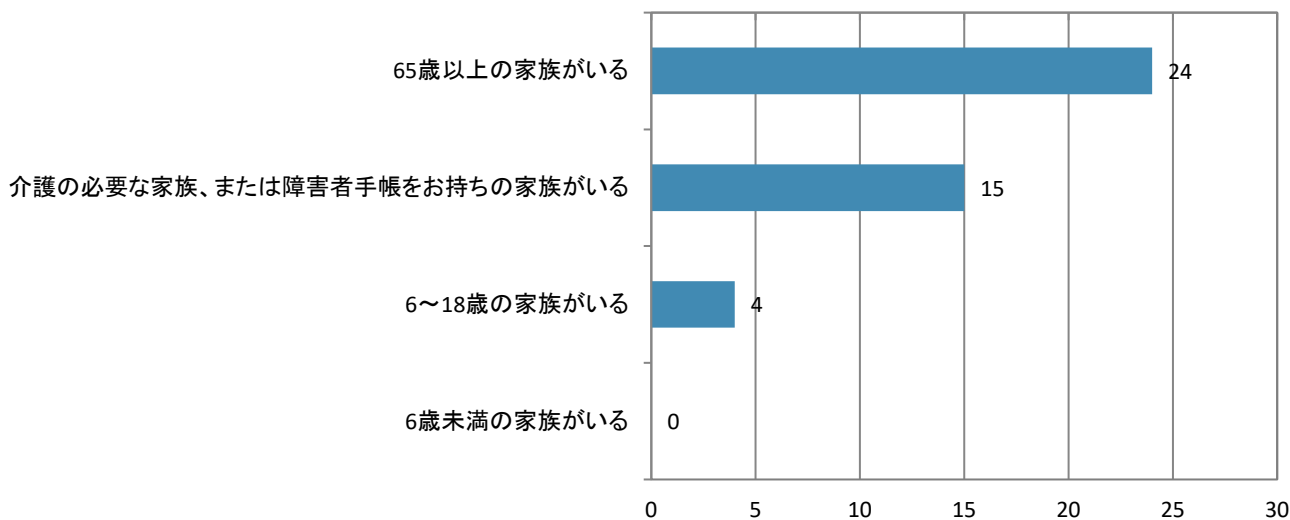
家族構成については、単身が 44.2%で最も高く、夫婦のみが 15.8%、母子・父子のひとり親世帯が 10.5%、夫婦と子どもが 9.5%、3世代同居が 3.2%の順となっています。

このうち、65 歳以上の家族がいる世帯は、24 世帯、介護の必要な家族、または障害者手帳をお持ちの家族がいる世帯は 15 世帯、6～18 歳の家族がいる世帯は 4 世帯となっています。

▼同居家族の構成 (N=95)



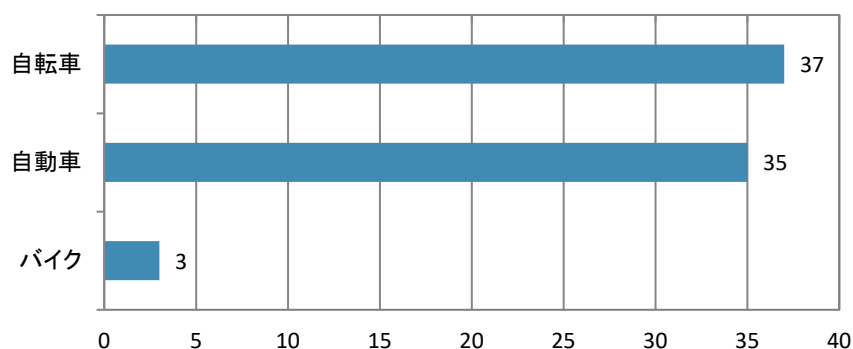
▼同居家族の構成 (N=43)



4) 自動車等の保有状況

自転車保有世帯数は 37 世帯、自動車保有世帯は 35 世帯となっています。

▼自動車等の保有状況 (N=75)

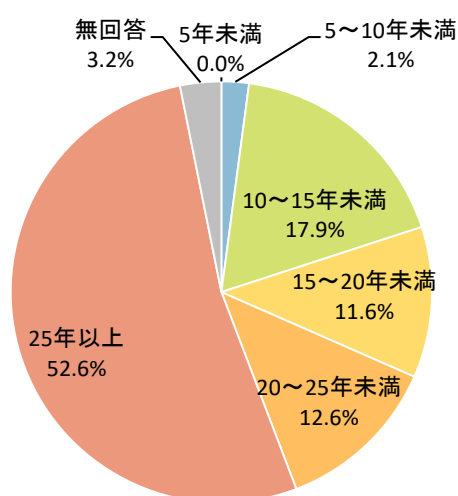


5) 居住年数

25 年以上入居している世帯が半数以上占め、長期居住の傾向が伺えます。

次いで、10～15 年未満が 17.9%、20～25 年未満が 12.6%、15～20 年未満が 11.6%となっています。

▼居住年数 (N=95)

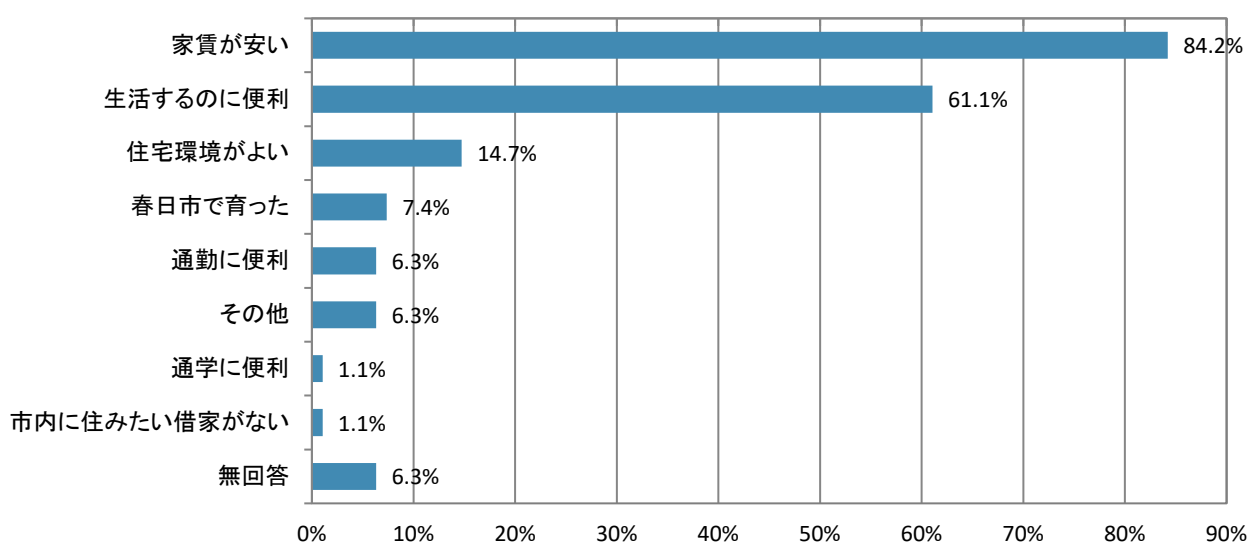


②住まいへの満足度

1) 入居理由

「家賃が安い」が入居理由として最も多く、ついで、「生活するのに便利」が高くなっています。市営住宅が利便性の高い場所に立地していることが分かります。

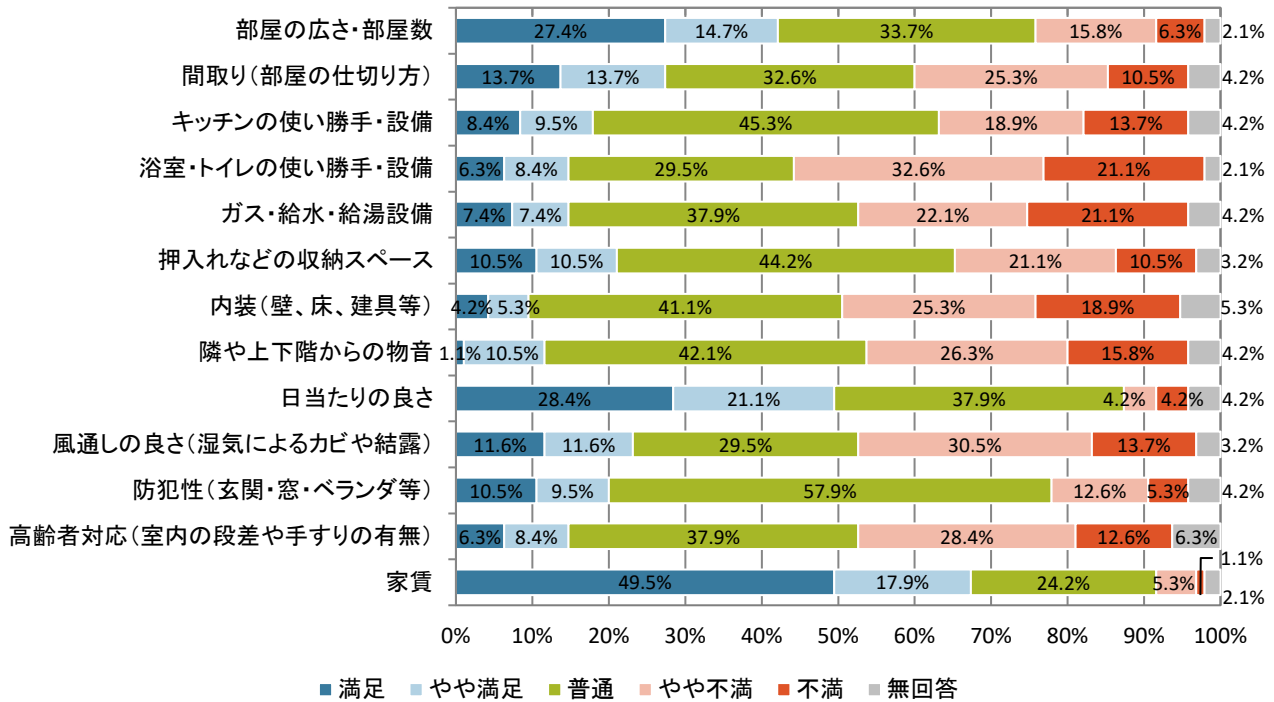
▼入居理由 (N=95) (複数回答 2 つまで)



2) 住宅内部の満足度

住宅内部では、「家賃」や「日当たりの良さ」、「部屋の広さ・部屋数」については、満足・やや満足と感じている人の割合が高くなっています。一方、「浴室・トイレの使い勝手・設備」や「内装（壁、床、建具等）」「風通しの良さ（湿気によるカビや結露）」「高齢者対応（室内の段差や手すりの有無）」などについては、やや不満・不満と感じている人の割合が高くなっています。

▼住宅内部の満足度（N=95）

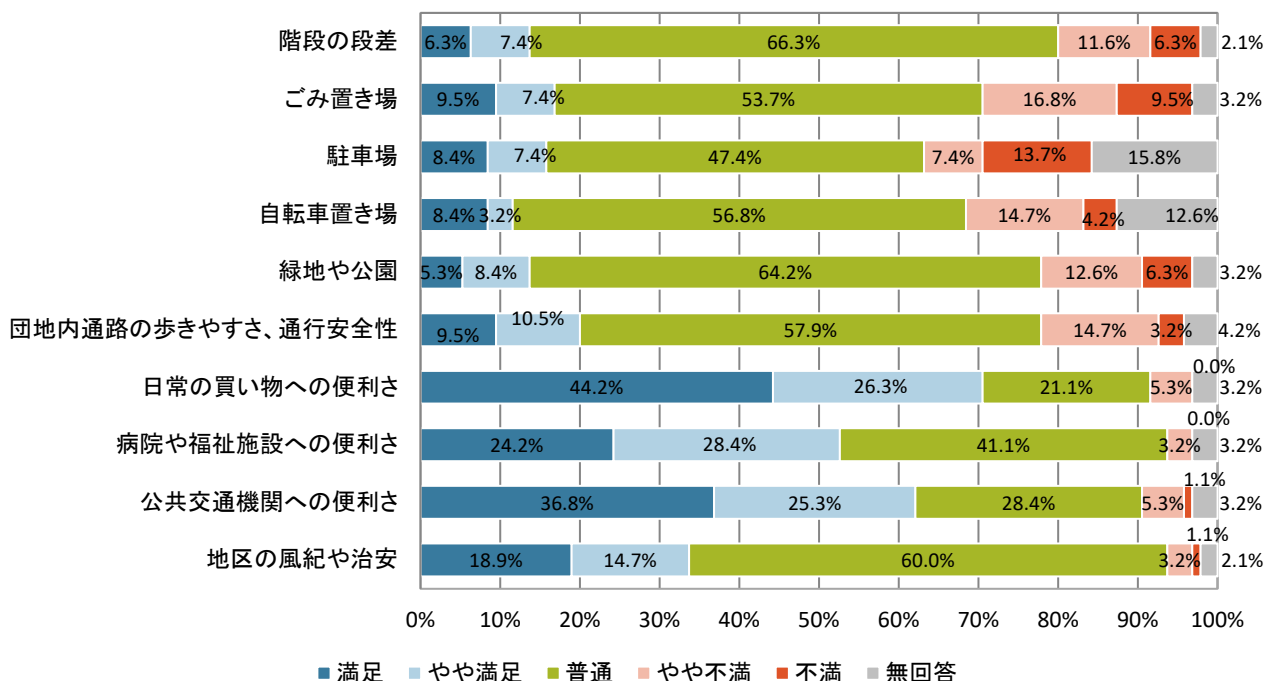


3) 団地内や周辺環境の満足度

団地内や周辺環境では、「日常の買い物への便利さ」「公共交通機関への便利さ」「病院や福祉施設への便利さ」等の立地環境について満足・やや満足と感じている人の割合が高くなっています。

一方、「ごみ置き場」「駐車場」「自転車置き場」等について、不満・やや不満と感じている人の割合が高くなっています。

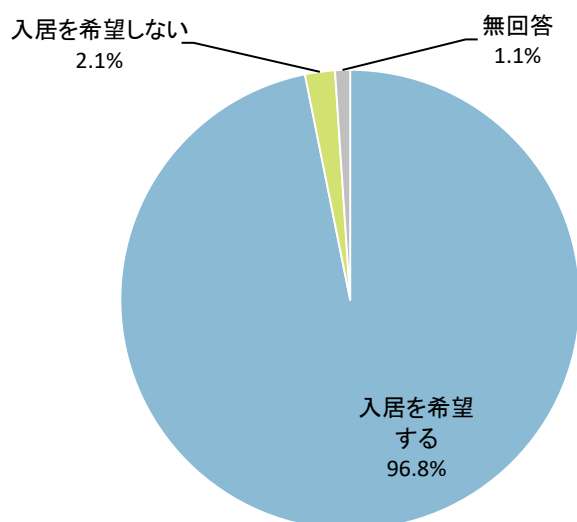
▼団地内や周辺環境の満足度（N=95）



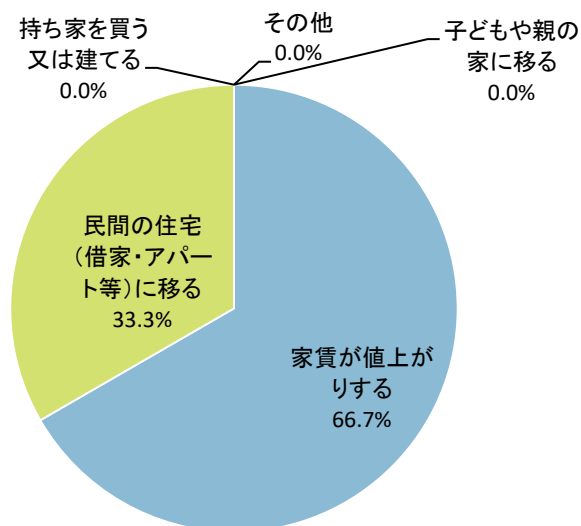
③建替後に対する意向

建替後の意向では、「入居を希望する」がほとんどを占め、「入居を希望しない」と回答した人の理由としては、「家賃が値上がりする」が66.7%、「民間の住宅（借家・アパート等）に移る」が33.3%となっています。

▼建替後の入居の希望（N=95）



▼希望しない理由（N=3）

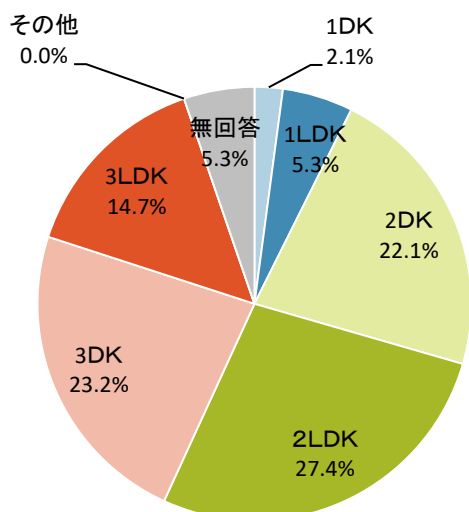


④建替える場合の希望条件

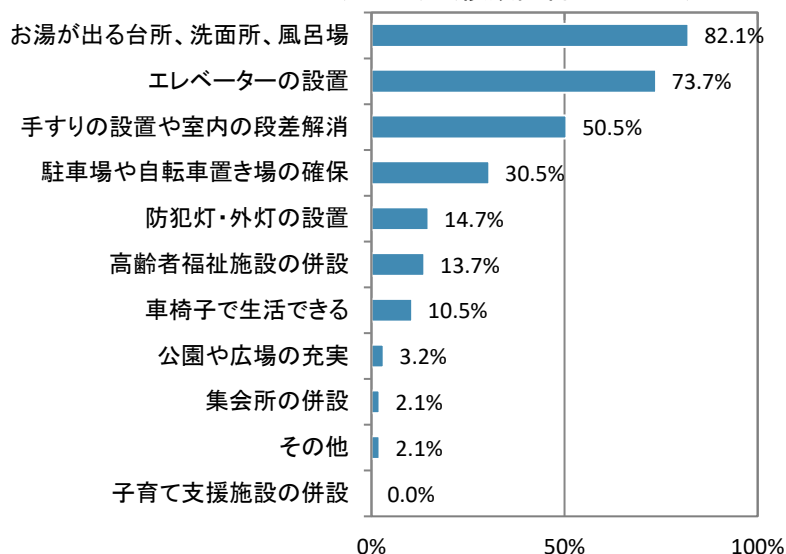
建替える場合の間取りと規模としては、2LDKが27.4%と最も高く、次いで3DKが23.2%、2DKが22.1%、3LDKが14.7%と続いています。

その他重視することとしては、「お湯が出る台所、洗面所、風呂場」「エレベーターの設置」「手すりの設置や室内の段差解消」「駐車場や自転車置き場の確保」等が高くなっています。

▼建替える場合の間取りと規模（N=95）



▼その他重視すること（N=95）（複数回答3つまで）



3-2 建替後住棟の意向調査(若草市営住宅、欽修市営住宅(D・E棟))

(1)意向調査の目的と調査項目

①調査の目的

若草市営住宅及び欽修市営住宅(D・E棟)については、すでに建替が完了しているため、建替後の市営住宅入居者に対しては、建替に関する良い点・悪い点などを確認する意向調査を実施します。

②調査項目

<u>1. 世帯主と家族について</u>	<u>2. 住まいへの満足度</u>
問1 市営住宅名	問8 入居理由
問2 世帯主の年齢・性別	問9 住居内部の満足度
問3 世帯人数	問10 団地内や周辺環境の満足度
問4 家族構成	<u>3. 建替後の住宅に対する評価</u>
問5 同居している家族の人数	問11 居住継続意向
問6 自動車・バイク・自転車の所有	問12 (問11で)住み続けたくない理由
問7 居住年数	問13 住居や団地内で今後改善すべき点 その他重視すること
	<u>4. 自由記述</u>

③アンケート調査の方法及び実施期間

項目	内容
配布・回収の方法	郵送による配布、各住宅の管理人を通じた配布・回収
実施期間	令和2年11月26日(木)～令和2年12月13日(日)

▼アンケート調査票見本

ア ン ケ ー ト 調 査 票 < 若草住宅、欽修住宅 D、E 入居者用 >																																																																																									
1. 世帯主ご自身とご家族についてお聞きします。			2. あなたの現在のお住まいについてお聞きします。																																																																																						
問 1. あなたのお住まいの市営住宅について、あてはまるもの1つを選び○をつけてください。 1. 若草住宅 2. 錦修住宅																																																																																									
問 2. あなたの年齢と性別について、あてはまるもの1つを選び○をつけてください。 ア) 年齢 1. 29 歳以下 2. 30～39 歳 3. 40～49 歳 4. 50～59 歳 5. 60～64 歳 6. 65～69 歳 7. 70 歳以上																																																																																									
イ) 性別 1. 男 2. 女																																																																																									
問 3. 世帯の人数について、あてはまるもの1つを選び○をつけてください。 1. 1 人 2. 2 人 3. 3 人 4. 4 人 5. 5 人 6. 6 人以上																																																																																									
問 4. 家族構成について、あてはまるもの1つを選び○をつけてください。 1. 単身 2. 夫婦のみ 3. 夫婦と子ども 4. 夫婦と親 5. 3 世代 6. 母子・父子 7. その他【 】																																																																																									
問 5. 同居されているご家族について、あてはまるもの全てに○をつけ、その人数を（ ）内に記入してください。 1. 6 歳未満の家族がいる ⇒ () 名 2. 6 歳～18 歳の家族がいる ⇒ () 名 3. 65 歳以上の家族がいる ⇒ () 名 4. 介護が必要な家族、または障害者手帳をお持ちの家族がいる ⇒ () 名																																																																																									
問 6. 自動車、バイク、自転車の所有状況について、台数を（ ）内に記入してください。 1. 自動車 ⇒ () 台 2. バイク ⇒ () 台 3. 自転車 ⇒ () 台																																																																																									
問 7. 市営住宅に入居してから期間について、あてはまるもの1つを選び○をつけてください。 1. 5 年未満 2. 5～10 年未満 3. 10～15 年未満 4. 15～20 年未満 5. 20～25 年未満 6. 25 年以上																																																																																									
問 8. 入居理由について、あてはまるものを2つまで選び○をつけてください。 1. 家賃が安い 2. 生活するのに便利 3. 通勤に便利 4. 通学に便利 5. 住宅環境がよい 6. 春日市で育った 7. 市内に住みたい借家がない 8. その他【 】																																																																																									
問 9. お住まいの住居に関する下記の項目について感じていることを、「満足」「やや満足」「普通」「やや不満」「不満」の中からそれぞれ1つを選び、数字に○をつけてください。 <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>満足</th> <th>やや満足</th> <th>普通</th> <th>やや不満</th> <th>不満</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1. 部屋の広さ・部屋数</td><td>1</td><td>2</td><td>3</td><td>4</td><td>5</td></tr> <tr><td>2. 間取り(部屋の仕切り方)</td><td>1</td><td>2</td><td>3</td><td>4</td><td>5</td></tr> <tr><td>3. キッチンの使い勝手・設備</td><td>1</td><td>2</td><td>3</td><td>4</td><td>5</td></tr> <tr><td>4. 浴室・トイレの使い勝手・設備</td><td>1</td><td>2</td><td>3</td><td>4</td><td>5</td></tr> <tr><td>5. ガス・給水・給湯設備</td><td>1</td><td>2</td><td>3</td><td>4</td><td>5</td></tr> <tr><td>6. 押入れなどの収納スペース</td><td>1</td><td>2</td><td>3</td><td>4</td><td>5</td></tr> <tr><td>7. 内装(壁、床、建具等)</td><td>1</td><td>2</td><td>3</td><td>4</td><td>5</td></tr> <tr><td>8. 隣や上下階からの物音</td><td>1</td><td>2</td><td>3</td><td>4</td><td>5</td></tr> <tr><td>9. 日当たりの良さ</td><td>1</td><td>2</td><td>3</td><td>4</td><td>5</td></tr> <tr><td>10. 風通しの良さ(湿気によるカビや結露)</td><td>1</td><td>2</td><td>3</td><td>4</td><td>5</td></tr> <tr><td>11. 防犯性(玄関・窓・ベランダ等)</td><td>1</td><td>2</td><td>3</td><td>4</td><td>5</td></tr> <tr><td>12. 高齢者対応(室内の段差や手すりの有無)</td><td>1</td><td>2</td><td>3</td><td>4</td><td>5</td></tr> <tr><td>13. 家賃</td><td>1</td><td>2</td><td>3</td><td>4</td><td>5</td></tr> </tbody> </table>						項目	満足	やや満足	普通	やや不満	不満	1. 部屋の広さ・部屋数	1	2	3	4	5	2. 間取り(部屋の仕切り方)	1	2	3	4	5	3. キッチンの使い勝手・設備	1	2	3	4	5	4. 浴室・トイレの使い勝手・設備	1	2	3	4	5	5. ガス・給水・給湯設備	1	2	3	4	5	6. 押入れなどの収納スペース	1	2	3	4	5	7. 内装(壁、床、建具等)	1	2	3	4	5	8. 隣や上下階からの物音	1	2	3	4	5	9. 日当たりの良さ	1	2	3	4	5	10. 風通しの良さ(湿気によるカビや結露)	1	2	3	4	5	11. 防犯性(玄関・窓・ベランダ等)	1	2	3	4	5	12. 高齢者対応(室内の段差や手すりの有無)	1	2	3	4	5	13. 家賃	1	2	3	4	5
項目	満足	やや満足	普通	やや不満	不満																																																																																				
1. 部屋の広さ・部屋数	1	2	3	4	5																																																																																				
2. 間取り(部屋の仕切り方)	1	2	3	4	5																																																																																				
3. キッチンの使い勝手・設備	1	2	3	4	5																																																																																				
4. 浴室・トイレの使い勝手・設備	1	2	3	4	5																																																																																				
5. ガス・給水・給湯設備	1	2	3	4	5																																																																																				
6. 押入れなどの収納スペース	1	2	3	4	5																																																																																				
7. 内装(壁、床、建具等)	1	2	3	4	5																																																																																				
8. 隣や上下階からの物音	1	2	3	4	5																																																																																				
9. 日当たりの良さ	1	2	3	4	5																																																																																				
10. 風通しの良さ(湿気によるカビや結露)	1	2	3	4	5																																																																																				
11. 防犯性(玄関・窓・ベランダ等)	1	2	3	4	5																																																																																				
12. 高齢者対応(室内の段差や手すりの有無)	1	2	3	4	5																																																																																				
13. 家賃	1	2	3	4	5																																																																																				
【設問は、裏面にも続きます。】																																																																																									

▼アンケート調査票見本

問 10. 団地内や周辺環境に関する下記の項目について感じていることを、「満足」「やや満足」「普通」「やや不満」「不満」の中からそれぞれ1つを選び、数字に○をつけてください。 <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>満足</th> <th>やや満足</th> <th>普通</th> <th>やや不満</th> <th>不満</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1. 階段の段差</td><td>1</td><td>2</td><td>3</td><td>4</td><td>5</td></tr> <tr><td>2. ごみ置き場</td><td>1</td><td>2</td><td>3</td><td>4</td><td>5</td></tr> <tr><td>3. 駐車場</td><td>1</td><td>2</td><td>3</td><td>4</td><td>5</td></tr> <tr><td>4. 自転車置き場</td><td>1</td><td>2</td><td>3</td><td>4</td><td>5</td></tr> <tr><td>5. 緑地や公園</td><td>1</td><td>2</td><td>3</td><td>4</td><td>5</td></tr> <tr><td>6. 団地内通路の歩きやすさ、通行安全性</td><td>1</td><td>2</td><td>3</td><td>4</td><td>5</td></tr> <tr><td>7. 日常の買い物への便利さ</td><td>1</td><td>2</td><td>3</td><td>4</td><td>5</td></tr> <tr><td>8. 病院や福祉施設への便利さ</td><td>1</td><td>2</td><td>3</td><td>4</td><td>5</td></tr> <tr><td>9. 公共の交通機関への便利さ</td><td>1</td><td>2</td><td>3</td><td>4</td><td>5</td></tr> <tr><td>10. 地区の風紀や治安</td><td>1</td><td>2</td><td>3</td><td>4</td><td>5</td></tr> </tbody> </table>						項目	満足	やや満足	普通	やや不満	不満	1. 階段の段差	1	2	3	4	5	2. ごみ置き場	1	2	3	4	5	3. 駐車場	1	2	3	4	5	4. 自転車置き場	1	2	3	4	5	5. 緑地や公園	1	2	3	4	5	6. 団地内通路の歩きやすさ、通行安全性	1	2	3	4	5	7. 日常の買い物への便利さ	1	2	3	4	5	8. 病院や福祉施設への便利さ	1	2	3	4	5	9. 公共の交通機関への便利さ	1	2	3	4	5	10. 地区の風紀や治安	1	2	3	4	5
項目	満足	やや満足	普通	やや不満	不満																																																																		
1. 階段の段差	1	2	3	4	5																																																																		
2. ごみ置き場	1	2	3	4	5																																																																		
3. 駐車場	1	2	3	4	5																																																																		
4. 自転車置き場	1	2	3	4	5																																																																		
5. 緑地や公園	1	2	3	4	5																																																																		
6. 団地内通路の歩きやすさ、通行安全性	1	2	3	4	5																																																																		
7. 日常の買い物への便利さ	1	2	3	4	5																																																																		
8. 病院や福祉施設への便利さ	1	2	3	4	5																																																																		
9. 公共の交通機関への便利さ	1	2	3	4	5																																																																		
10. 地区の風紀や治安	1	2	3	4	5																																																																		
3. 建替え後の住宅に対する評価について、お尋ねします。																																																																							
問 11. あなたは、現在のお住まいに住み続けたいと思いますか。あてはまるものを1つ選び○をつけてください。 1. 住み続けたい 2. 住み続けたくない																																																																							
問 12. 問 10 で「2. 住み続けたくない」を選択された方にお聞きします。住み続けたくないと思った理由はなぜですか。あてはまるものを1つ選び○をつけてください。 1. 家賃が高い 2. 生活するのに不便 3. 通勤に不便 4. 通学に不便 5. 住宅環境が悪い 6. 春日市以外で育った 7. 市内に住みたい借家がある 8. その他【 】																																																																							
問 13. お住まいの住居や団地内に関して、今後改善すべき点があればお書きください。																																																																							
4. 最後に、市営住宅についてご意見がございましたら、ご記入ください。																																																																							
アンケートにご協力いただき、ありがとうございました。																																																																							

(2) アンケート調査票の配布・回収状況

アンケート調査票の配布・回収状況

	団地名	配布（票）	回収（票）	回収率
建替後	若 草	106	83	78.3%
	欽 修（D・E）	55	36	65.5%
	合 計	161	120 （うち団地不明：1）	74.5%

(3) アンケート集計結果

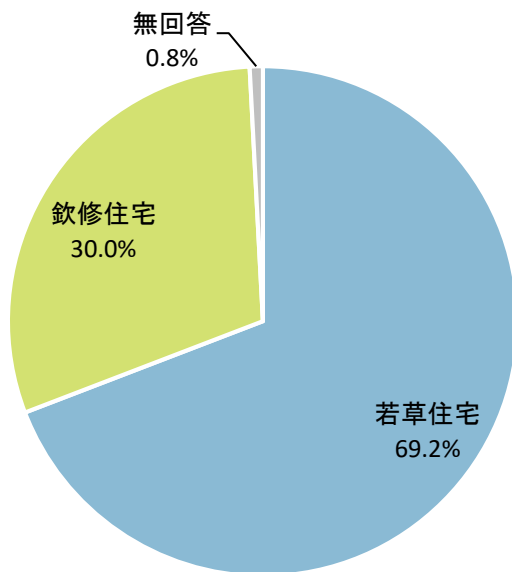
① 世帯主と家族について

1) 世帯主が居住する住宅・年齢

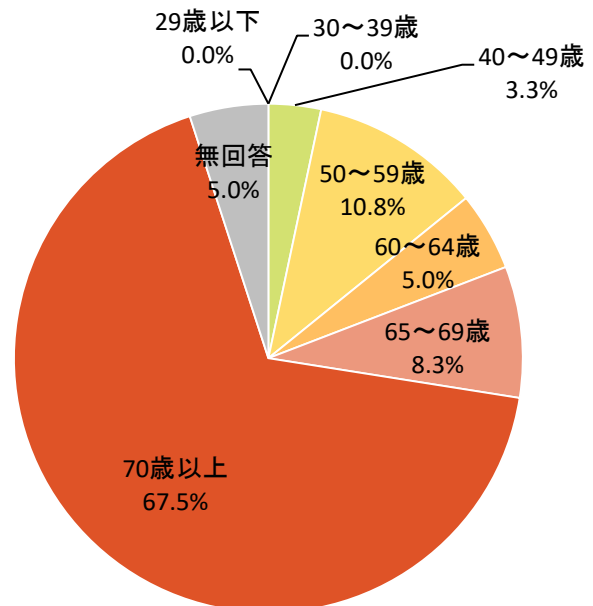
回答者がお住まいの市営住宅は、若草住宅が 69.2%、欽修住宅が 30.0%となっています。

回答者の年齢は、70 歳以上が 67.5%を占めており、65 歳以上を合わせると 75.8%を占めます。

▼お住まいの市営住宅（N=120）



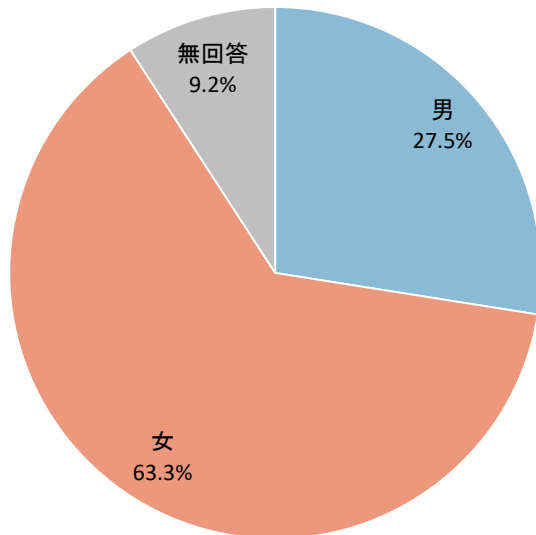
▼世帯主の年齢（N=120）



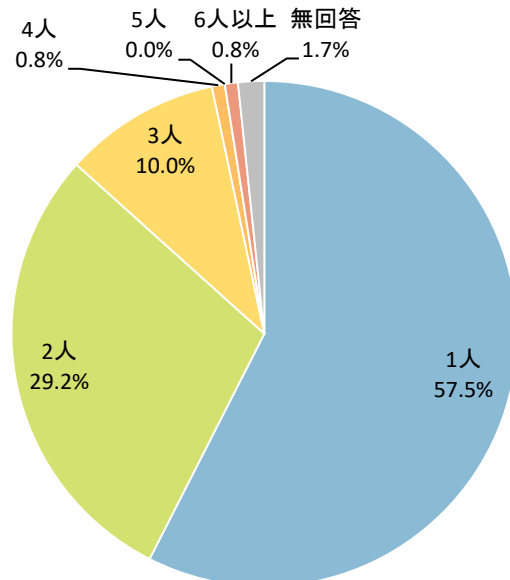
2) 世帯主の性別・世帯の人数

回答者の性別は、女性の割合が 63.3%を占めています。回答者の世帯人数は、1 人が半数以上で最も高く、次いで 2 人が 29.2%で、少人数世帯が高くなっています。

▼性別 (N=120)



▼世帯の人数 (N=120)

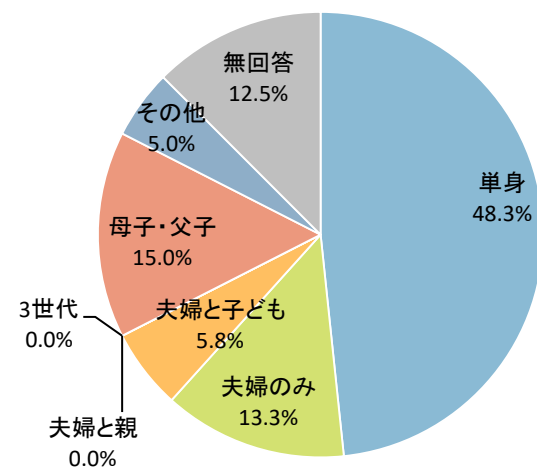


3) 同居家族の構成

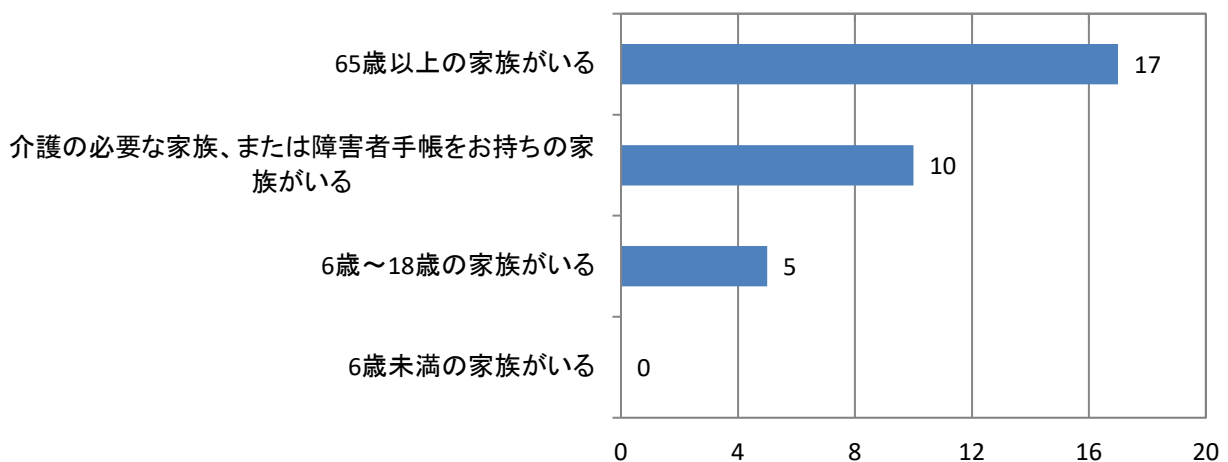
家族構成については、単身が半数近くを占め、母子・父子が 15.0%、夫婦のみが 13.3%、夫婦と子どもが 5.8%の順となっています。

このうち、65 歳以上の家族がいる世帯は 17 世帯、介護の必要な家族、または障害者手帳をお持ちの家族がいる世帯が 10 世帯、6 歳～18 歳の家族がいる世帯が 5 世帯、6 歳未満の家族がいる世帯が 0 世帯となっています。

▼同居家族の構成 (N=120)



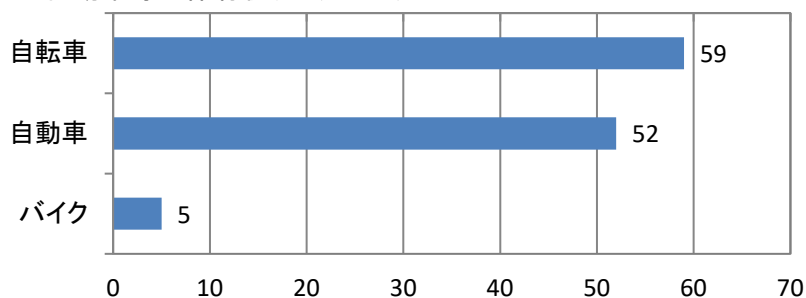
▼同居家族の構成 (N=43)



4) 自動車等の保有状況

自転車保有世帯数は 59 世帯、
自動車保有世帯数は 52 世帯と
なっています。

▼自動車等の保有状況 (N=116)

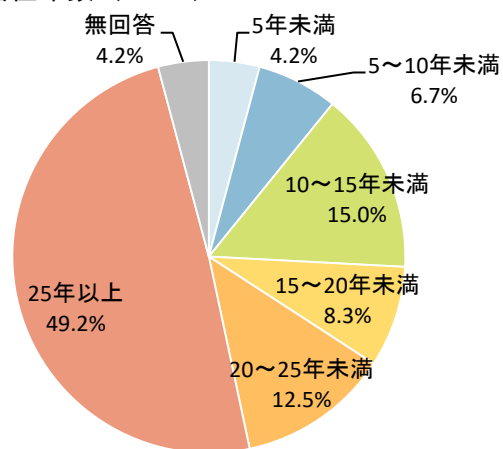


5) 居住年数

25 年時用入居している世帯が約半数を占め、
長期居住の傾向が伺えます。

次いで、10～15 年未満が 15.0%、20～25
年未満が 12.5%、15～20 年未満が 8.3%、5
～10 年未満が 6.7%、5 年未満が 4.2%となっ
ています。

▼居住年数 (N=120)

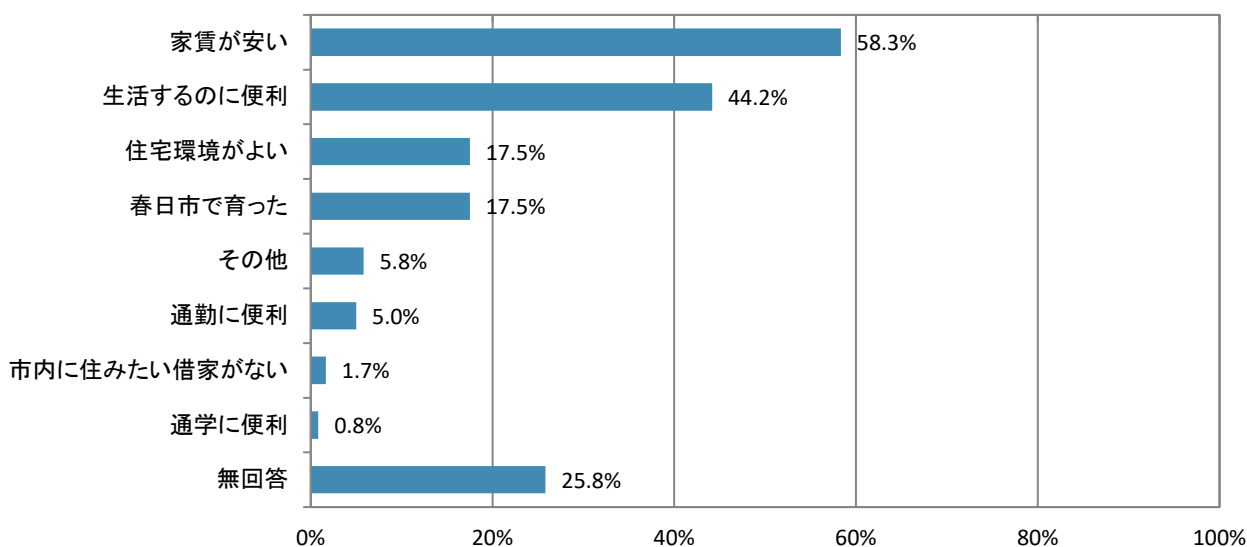


②住まいへの満足度

1) 入居理由

「家賃が安い」が入居理由として最も高く、次いで、「生活するのに便利」が高くなっています。
公営住宅が利便性の高い場所に立地していることが分かります。

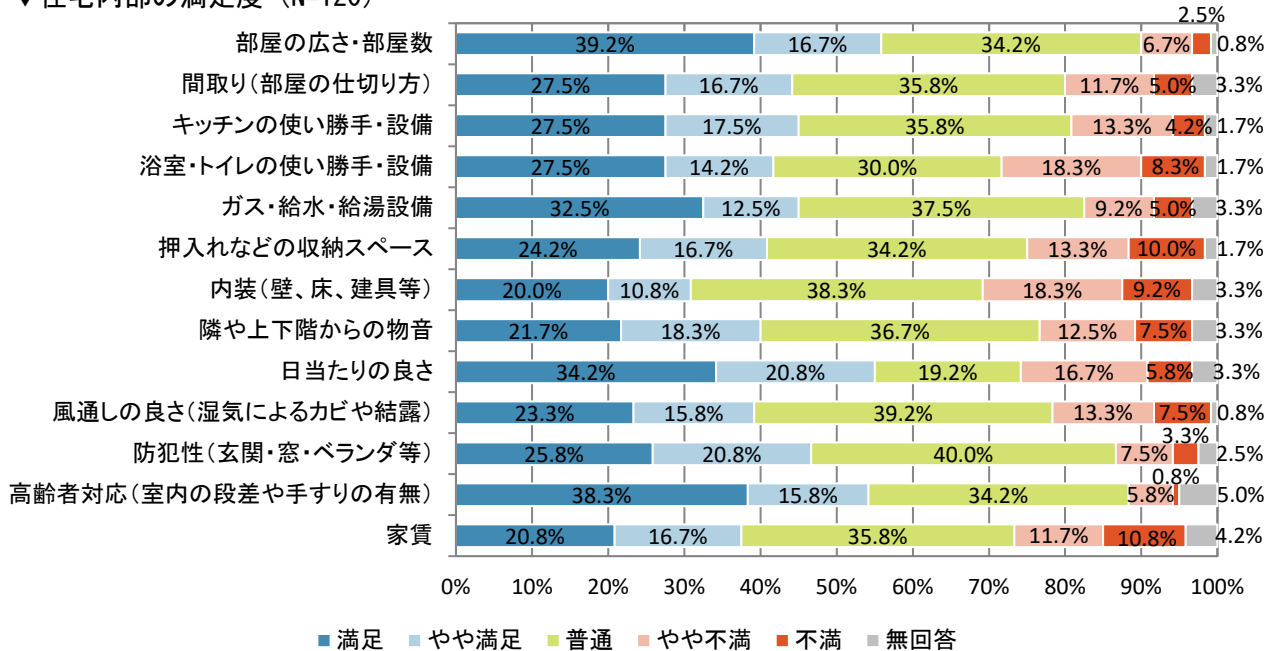
▼入居理由 (N=120) (複数回答 2 つまで)



2) 住宅内部の満足度

住宅内部では、全体的に満足・やや満足がやや不満・不満を上回っています。特に、「日当たりの良さ」や「部屋の広さ・部屋数」「高齢者対応（室内の段差や手すりの有無）」について、満足・やや満足と感じている人の割合が高くなっています。

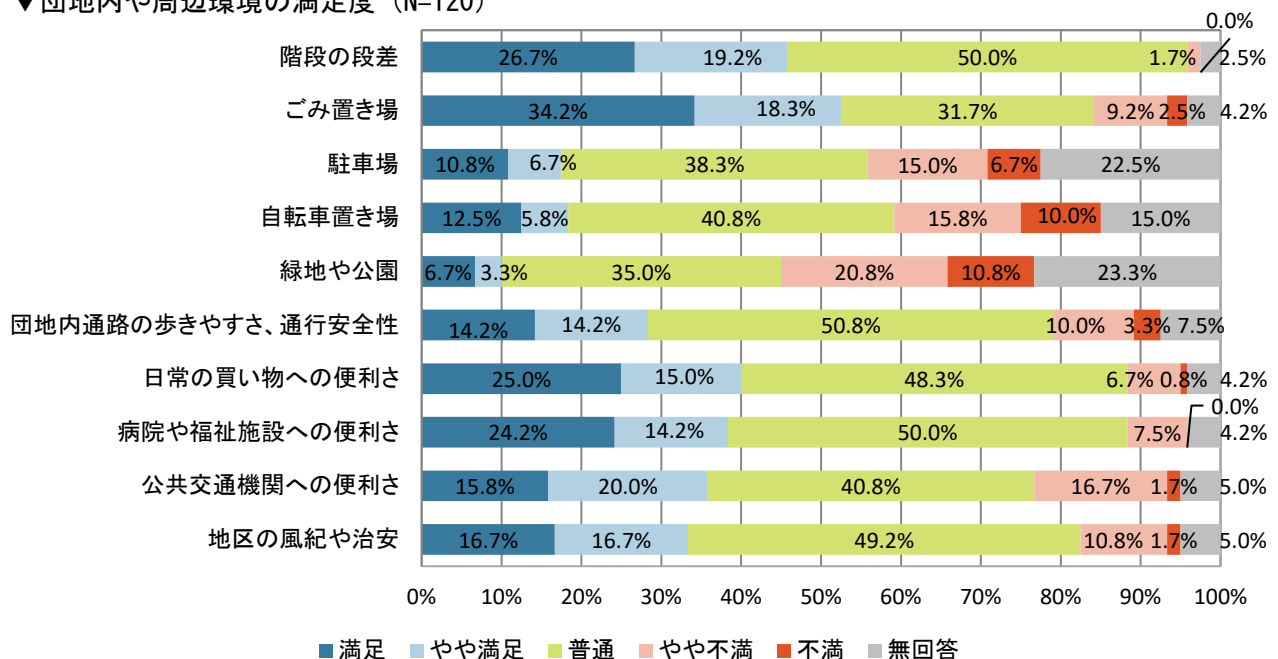
▼住宅内部の満足度（N=120）



3) 団地内や周辺環境の満足度

団地内や周辺環境では、「ごみ置き場」「階段の段差」「日常の買い物への便利さ」「病院や福祉施設への便利さ」「公共交通機関への便利さ」について満足・やや満足と感じている人の割合が高くなっています。一方、「緑地や公園」「自転車置き場」「駐車場」について不満・やや不満と感じている人の割合が高くなっています。

▼団地内や周辺環境の満足度（N=120）

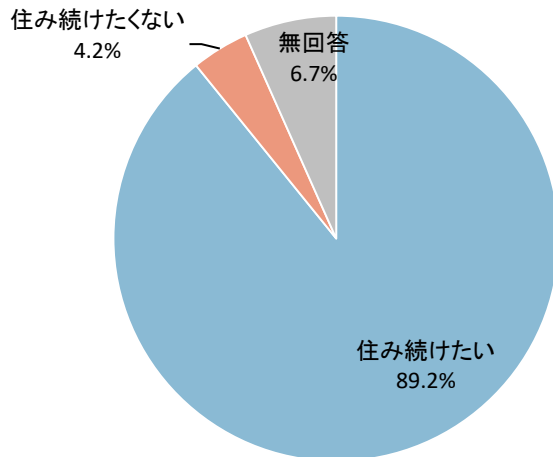


③建替後の住宅に対する評価

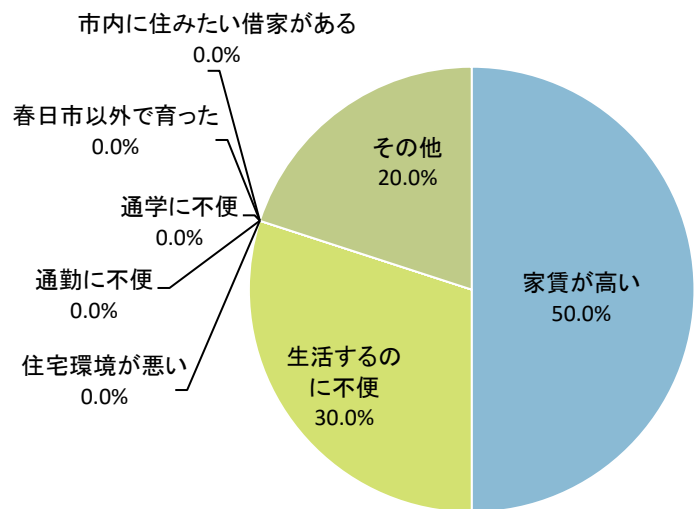
1) 居住継続意向

居住継続意向では、「住み続けたい」がほとんどを占めており、住み続けたくない人の理由としては、「家賃が高い」が50.0%、「生活するのに不便」が30.0%となっています。

▼居住継続意向 (N=120)



▼住み続けたくない理由 (N=8)



4 市営住宅等の状況課題整理

①適正な管理戸数の設定

本市の将来的な人口、世帯数の動向、低所得者世帯、高齢者単身・夫婦世帯、子育て世帯など、特に住宅の確保が必要な世帯の需要等を踏まえ、建替事業に合わせて適正な管理戸数に調整していく必要があります。

②多様な入居者需要に対応した住宅供給

耐用年限の2分の1を経過している住棟を対象に、建替等を検討し、建替に合わせて広さや設備面で一定の水準を確保するとともに、2DK（少人数世帯）、3DK（一般世帯）、4DK（大家族世帯）、車椅子対応住宅など、多様な入居者需要に対応した住戸の確保を図る必要があります。

③高齢者や障がい者、子育て世帯等への適切な設備等の対応

高齢者世帯や障がい者世帯、子育て世帯等が快適に居住できるように、屋内外のバリアフリー化、多様な入居者需要に対応した住宅供給とともに、居住を支える施設やサービス等の併設についても検討が必要です。

④計画的な修繕・改善等による長期活用

市営住宅を長期的に活用するため、定期点検の上、計画的な修繕・改善対応を実施する必要があります。

⑤入居者の適正化

低額所得者や高齢者世帯、障がい者世帯など、民間住宅市場において住宅の確保が困難な真に住宅に困窮する世帯に対し、住宅セーフティネットの中核として、適切に住宅を供給するとともに、収入超過世帯等に対しては、市営住宅が住宅に困窮する世帯に対する施策であることの理解を求め、明け渡しの努力を促す必要があります。

5 長寿命化計画に関する基本方針の策定

5-1 ストックの状況把握・修繕の実施・データの管理に関する方針

① 定期点検の充実

市営住宅を長期間有効に活用するため、標準的な修繕周期に先だって住棟単位での定期点検を充実し、定期的に住宅ストックの状況把握を実施します。

② 点検結果や実施した修繕内容のデータ管理

管理する市営住宅の整備・管理データを住棟単位で整備し、データベースに記録します。また、市営住宅の住棟単位の修繕履歴データを整備し、随時、履歴を確認できる仕組みを整備します。

③ 点検結果等に基づく修繕の実施

点検結果や修繕記録を整理したデータベースを活用して、将来見込まれる修繕工事の内容、時期、費用について長期的に計画し、予防保全的な観点から、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐとともに、修繕工事の効率的な実施につなげます。

5-2 長寿命化及びライフサイクルコスト縮減に関する方針

① 予防保全的な修繕及び改善

入居者のクレームなどに個別に対応していく事後保全型の維持管理から、予防保全的な修繕及び耐久性の向上などを図る改善を実施することによって、長寿命化を図ります。

② 耐久性の向上による修繕周期の延長

屋上防水、外壁塗装などの仕様のアップグレードなどによる耐久性の向上、修繕周期の延長などによってライフサイクルコストの縮減を図ります。

③ 住み続けられる住宅の形成

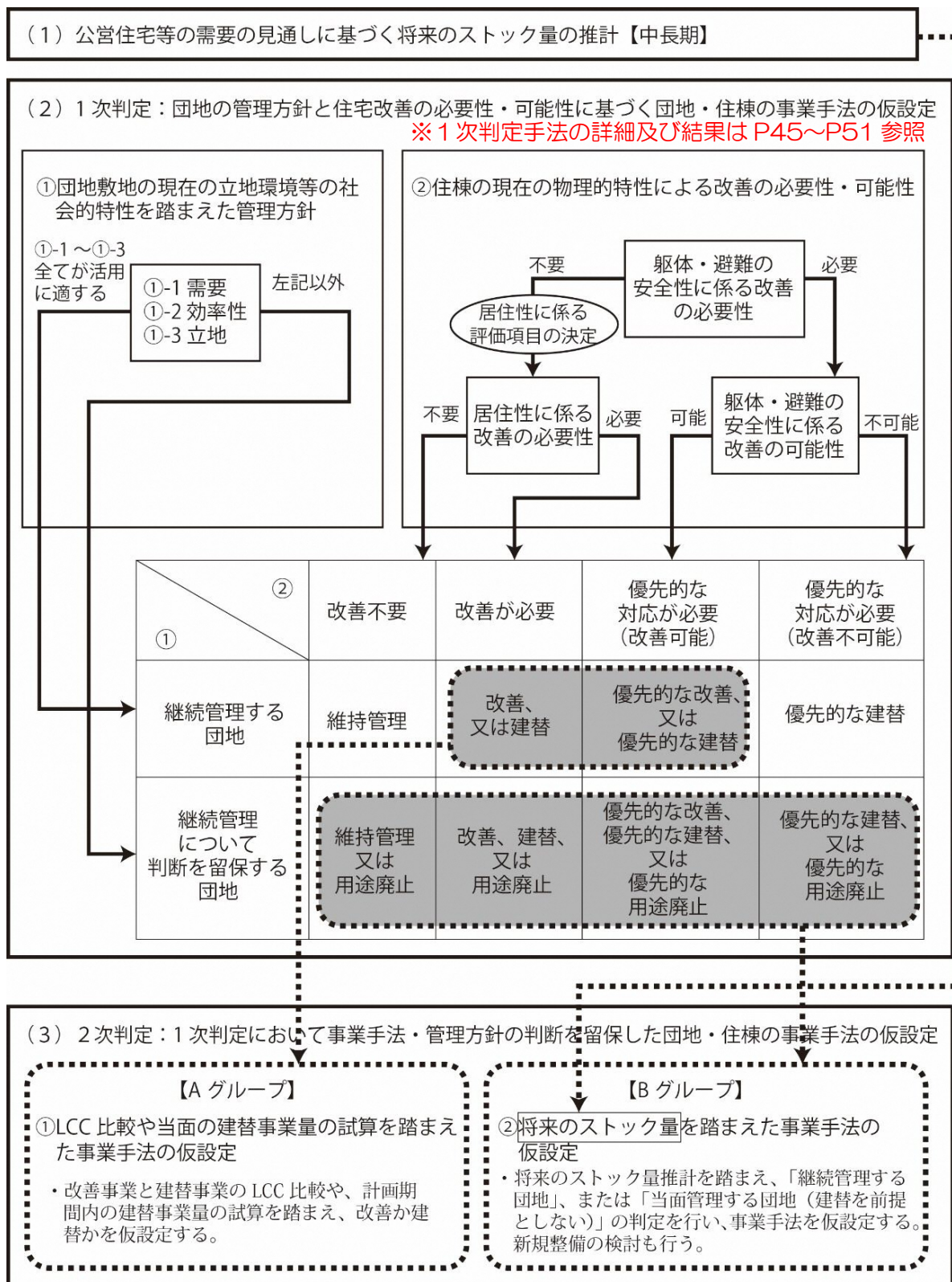
建替対象となっている住宅においては、入居対象となる多様な世帯構成に合わせた住戸の整備に合わせて、世帯構成に合わせた住み替えを推進し、住み続けられる住宅の提供に努めます。

6 市営住宅長寿命化計画の対象と事業手法の選定

6-1 事業手法選定の概要

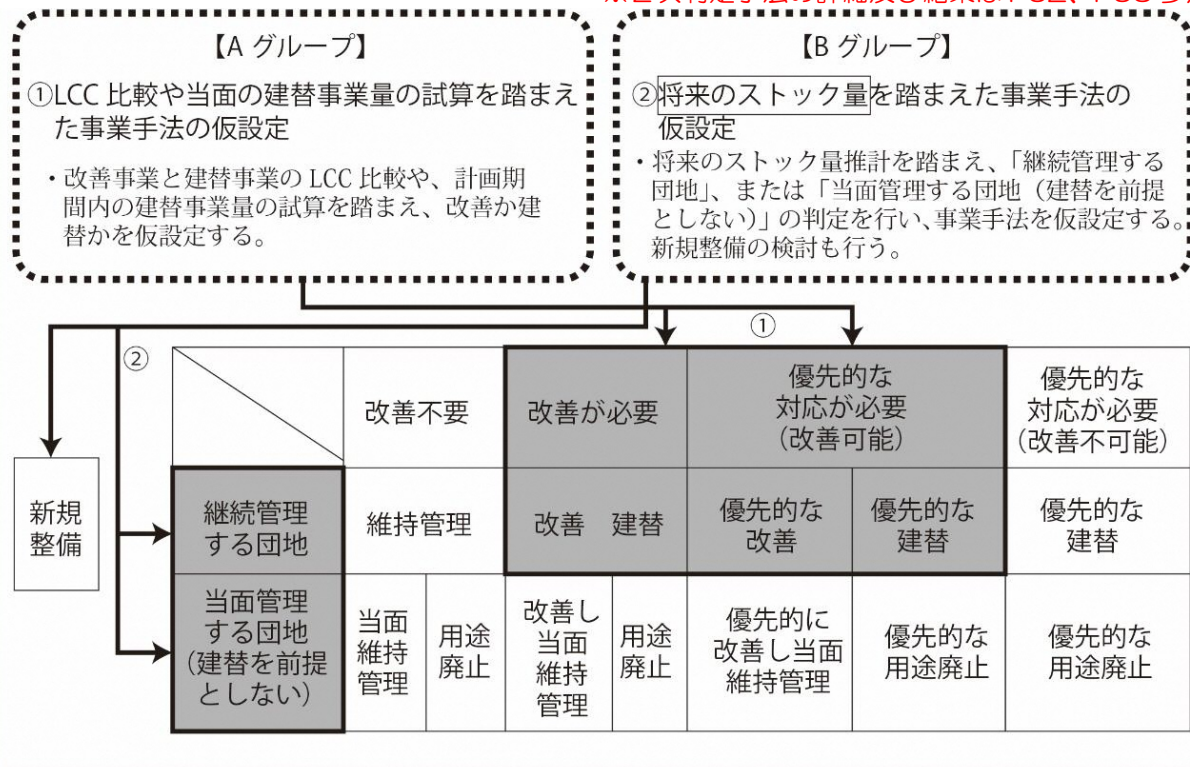
事業手法の選定については、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成 28 年 8 月改定）（国土交通省）」に基づき、下記のフローに従って行うものとします。

■ストック活用手法の選定フロー



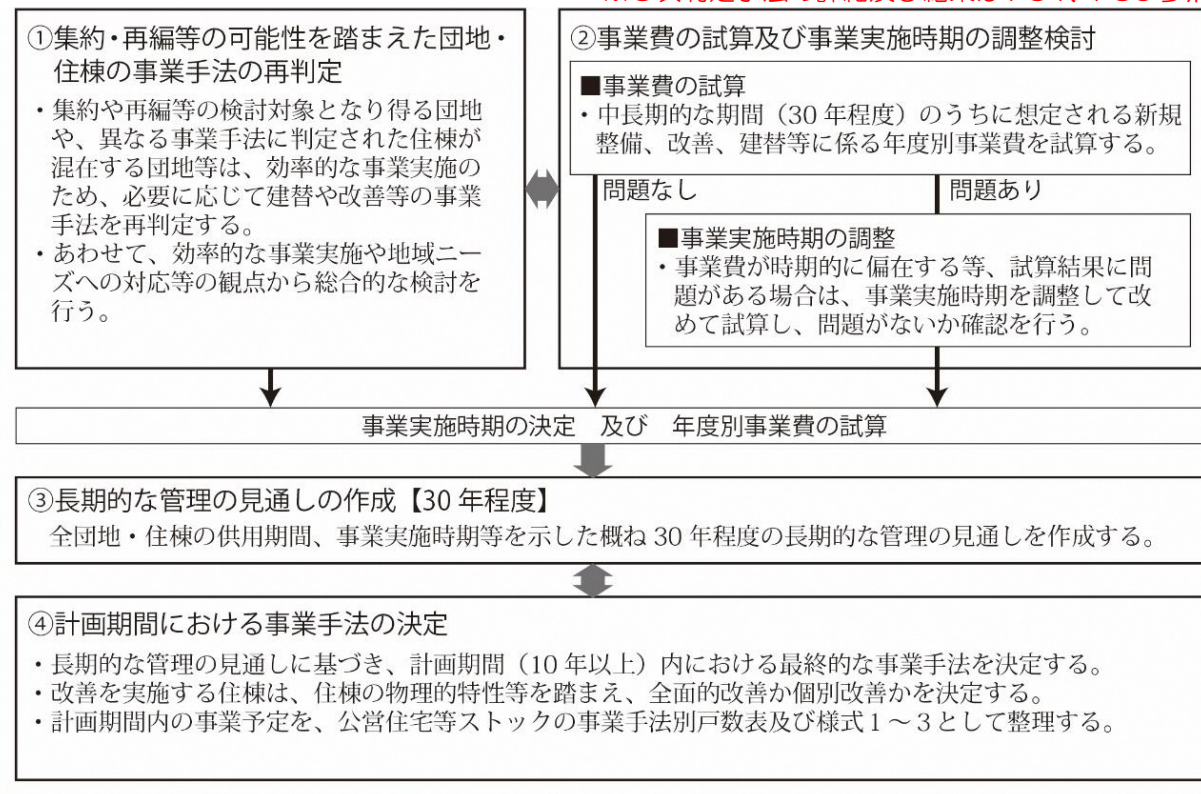
(3) 2次判定：1次判定において事業手法・管理方針の判断を保留した団地・住棟の事業手法の仮設定

※2次判定手法の詳細及び結果は P52、P53 参照



(4) 3次判定：計画期間における事業手法の決定

※3次判定手法の詳細及び結果は P54、P56 参照



6-2 事業手法の選定

(1) 公営住宅等の需要の見通しに基づく将来ストック量の推計（中長期）

① 将来ストック量の推計の考え方

本市における公営住宅等の将来ストック量の推計は、次の考え方により設定します。

ステップ1：ストック推計結果の整理

- ・ストック推計プログラムにて、令和22年度（2040年度）までの著しい困窮年収未満の世帯数※の推移を算出します。



ステップ2：住宅ストックの概況の把握

- ・平成30年の住宅・土地統計調査結果の結果より、所有関係別の住宅ストック数等を把握します。



ステップ3：「低廉な家賃かつ一定の質が確保されたUR住宅及び民間賃貸住宅」数の算定

1. 「低廉な家賃かつ一定の質が確保されたUR住宅」数を算定します。
2. 「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」数を算定します。



ステップ4：著しい困窮年収未満世帯への対応と令和12年度（2030年度）の目標管理戸数の設定

- ・令和22年度（2040年度）までの著しい困窮年収未満の世帯数（＝必要量）の推移とともに、将来の総世帯数の減少等を勘案しつつ、受け皿となる公営住宅等、低廉な家賃かつ一定の質が確保されたUR住宅及び民間賃貸住宅（＝対応可能量）の推移を整理します。
- ・「対応可能量」が「必要量」を上回ることを検証しつつ、公営住宅等の令和12年度（2030年度）の目標管理戸数を設定します。

※著しい困窮年収未満の世帯とは、低い所得のために世帯構成に適した規模（最低居住面積水準）の住宅を自らの収入で確保することができない借家世帯のこと

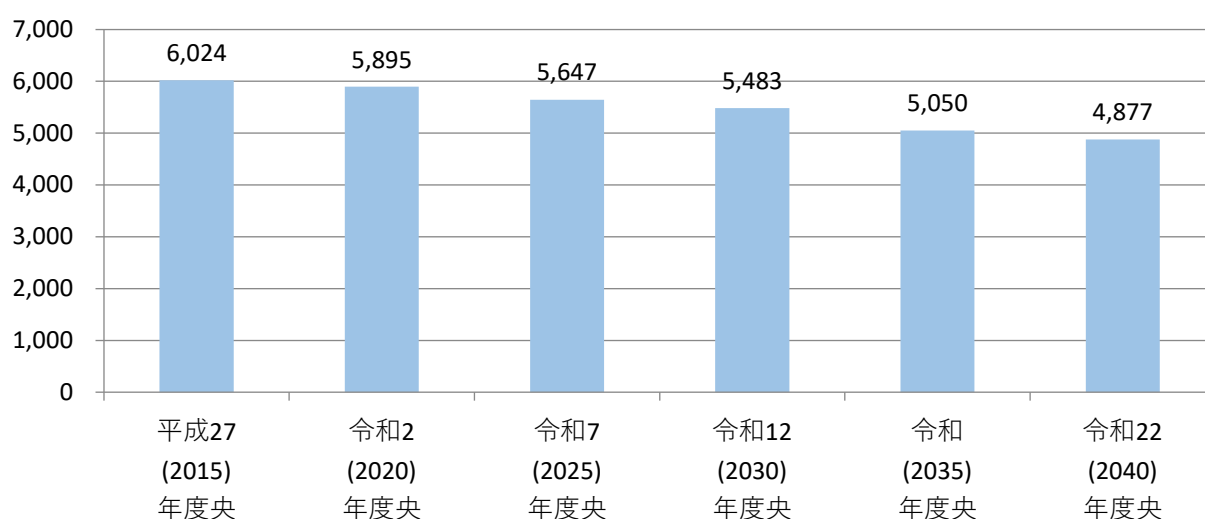
②ストック推計結果の整理

今後の公営住宅等の需要の見通しの検討にあたり、公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（国土交通省／平成 28 年 8 月）にて示された「ストック推計プログラム（将来の「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計）を活用し、借家に居住する世帯における著しい困窮年収未満の世帯を推計しました。

推計結果は次の通り、本市における著しい困窮年収未満の世帯数は、令和 22 年（2040 年）時点では 4,877 世帯となっており、平成 27 年度時点の 6,024 世帯から 1,147 世帯が減少する見通しとなっています。

また、著しい困窮年収未満の世帯数の収入分位別の推移を見ると、平成 27 年時点で 8 割弱存在する第Ⅰ分位の世帯の割合が減少し、第Ⅲ分位の世帯割合が増加する見込みとなっています。

著しい困窮年収未満の世帯の将来推計



■収入分位別著しい困窮年収未満の世帯数の推移（世帯数）

	平成 27 (2015) 年度央	令和 2 (2020) 年度央	令和 7 (2025) 年度央	令和 12 (2030) 年度央	令和 17 (2035) 年度央	令和 22 (2040) 年度央
第Ⅰ分位	4,724	4,575	4,340	4,035	3,746	3,567
第Ⅱ分位	1,090	963	814	687	709	725
第Ⅲ分位	210	356	486	565	565	523
第Ⅳ分位	0	0	7	194	30	62
第Ⅴ分位	0	0	0	1	0	0
合計	6,024	5,895	5,647	5,483	5,050	4,877

■収入分位別著しい困窮年収未満の世帯数の推移（構成割合）

	平成 27 (2015) 年度央	令和 2 (2020) 年度央	令和 7 (2025) 年度央	令和 12 (2030) 年度央	令和 17 (2035) 年度央	令和 22 (2040) 年度央
第Ⅰ分位	78.4%	77.6%	76.8%	73.6%	74.2%	73.1%
第Ⅱ分位	18.1%	16.3%	14.4%	12.5%	14.0%	14.9%
第Ⅲ分位	3.5%	6.0%	8.6%	10.3%	11.2%	10.7%
第Ⅳ分位	0.0%	0.0%	0.1%	3.5%	0.6%	1.3%
第Ⅴ分位	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
合計	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

資料：公営住宅等長寿命化計画策定指針（国土交通省平成 28 年 8 月改定）におけるストック推計プログラムによる計算結果

③住宅ストック概況の把握

本市の住宅ストックの状況は下表のとおりとなっています。

平成30年時点では、居住世帯のある住宅の専用住宅のうち、持ち家が54.6%、公営の借家1.2%、都市再生機構（UR）・公社の借家3.0%、民営借家38.8%、給与住宅2.4%という内訳となっています。

■春日市の住宅ストックの概況

平成 30 年住宅・土地統計調査								
	戸数		戸数		戸数		戸数	割合※1
住 宅 総数	49, 490	居住世帯の ある住宅	43, 840	専用住宅	43, 540	持ち家	22, 810	54. 6%
						公営の借家	520	1. 2%
						都市再生機構 (UR) ・公 社の借家	1, 240	3. 0%
						民営借家	16, 190	38. 8%
						給与住宅	1, 000	2. 4%
				店舗その他の 併用住宅	300	持ち家	210	
						借家	80	
		居住世帯の ない住宅	5, 650	空家	5, 490	二次的住宅 ※2	0	
						賃貸用の住宅	4, 170	
						売却用の住宅	240	
						その他の住宅	1, 080	
				一時現在者の みの住宅	30			
建築中の住宅	130							

資料：平成30年住宅・土地統計調査

※1 平成30年住宅・土地統計調査の専用住宅41,760戸に対する割合。

※2 「二次的住宅」とは、別荘及び残業で遅くなった時に寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅

④「低廉な家賃かつ一定の質が確保された UR 住宅及び民間賃貸住宅」数の算定

④-1「低廉な家賃かつ一定の質が確保された UR 住宅」数の算定

春日市の全ての UR 住宅のうち、「低廉な家賃かつ一定の質が確保された UR 住宅」数については、平成 30 年の住宅・土地統計調査の結果から、UR 住宅のうち低廉な家賃（UR 住宅に居住する年収階級別世帯数から想定）、かつ、一定の質（耐震性・最低居住面積水準以上を有する）が確保された住宅ストックを以下のように算定します。

<「低廉な家賃かつ一定の質が確保された UR 住宅」の考え方>

UR に入居する世帯のうち、「一定の年収未満の世帯」（300 万円未満の世帯）を低廉な家賃で入居しているストックと考え、算定します。

また、「一定の質」については、UR 住宅については、全ての住戸が「一定の質が確保された住宅」とします。

■都市再生機構（UR）・公社の世帯の年間収入階級別世帯数

世帯の年間収入階級	世帯数（世帯）
300 万円未満	340
300～500 万円未満	140
500～700 万円未満	340
700～1000 万円未満	350
1000～1500 万円未満	40
1500 万円以上	-
合計	1,240

資料：平成 30 年住宅・土地統計調査

<「低廉な家賃かつ一定の質が確保された UR 住宅」数の算定>

前述の「低廉な家賃かつ一定の質が確保された UR 住宅」の考え方に沿って、本市における「低廉な家賃かつ一定の質が確保された UR 住宅」を算出します。

UR 住戸数：1,499 戸

低廉な家賃かつ一定の質が確保された UR 住宅の割合：

$340 \text{ 世帯（世帯の年間収入階級 300 万円未満の世帯数）} \div 1,240 \text{ 世帯（UR・公社居住の世帯数）}$
 $\div 27.4\%$

本市における「低廉な家賃かつ一定の質」を確保した UR 住宅

$1,499 \text{ 戸（UR 住宅）} \times 27.4\% \text{（低廉な家賃かつ一定の質が確保された UR 住宅の割合）}$
 $\div 411 \text{ 戸}$

④-2「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」数の算定

④-2-1 居住世帯ありの民間賃貸住宅

居住世帯ありの民間賃貸住宅のうち、「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」数については、平成 30 年の住宅・土地統計調査の結果から、民間賃貸住宅のうち低廉な家賃（世帯人員毎の住宅扶助費一般基準上限額未満）、かつ、一定の質（耐震性・最低居住面積水準以上を有する）が確保された住宅ストックを以下のように算定します。

＜「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」の考え方＞

世帯人員毎の福岡県の 2 級地の住宅扶助費一般基準上限額未満を家賃の上限とし、その家賃帯に含まれる民間賃貸住宅ストックのうち、最低居住面積水準を超える面積を有する住宅ストックを算定します。

また、そのストックのうち、耐震性を有するストック比率（昭和 56 年以降に建設された民間借家率）を乗じて、「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」数として算定します。

■福岡県の 2 級地の住宅扶助費一般基準上限額

級地	1 人	2 人	3～5 人	6 人	7 人以上
2 級地	32,000 円	38,000 円	41,100 円	45,000 円	49,300 円

■最低居住面積水準

世帯数	単身者	2 人	3 人	4 人	5 人	6 人
住戸面積	25 ㎡	30 ㎡ ※	40 ㎡ ※	50 ㎡ ※	60 ㎡ ※	70 ㎡ ※

資料：住生活基本計画（全国計画）平成 28 年 3 月 28 日版

* 2 人以上の世帯は、10 ㎡×世帯人数+10 ㎡より算出

■所有関係別、建築時期別住宅数

（単位：戸）

建築の時期	総数	持ち家	借家	公営の借家	都市再生機構 (UR)・公社の借家	民間借家		給与住宅
							(割合)	
昭和 45 年以前	1,370	1,080	290	—	—	270	1.7%	20
昭和 46 年～55 年	5,100	3,230	1,870	—	—	1,710	10.5%	160
昭和 56 年～平成 2 年	11,250	5,410	5,840	520	260	4,990	30.7%	60
平成 3 年～7 年	5,670	2,620	3,050	—	200	2,630	16.2%	210
平成 8 年～12 年	4,520	2,830	1,690	—	210	1,440	8.9%	40
平成 13 年～17 年	4,090	1,690	2,410	—	560	1,570	9.6%	270
平成 18 年～22 年	3,230	2,130	1,100	—	—	1,000	6.1%	100
平成 23 年～27 年	4,820	2,980	1,830	—	—	1,720	10.6%	110
平成 28 年～30 年 9 月	1,430	750	680	—	—	640	3.9%	40
総数	43,840	23,020	19,040	520	1,240	16,270	100.0%	1,000

資料：平成 30 年住宅・土地統計調査

耐震性を有するストック比率（昭和 56 年以降に建設された民間借家率）

≒ 86%

＜「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」数の算定＞

前述の「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」の考え方に沿って、平成 30 年住宅・土地統計調査の「居室の畳数・家賃帯別民間借家数」から、本市における「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅」を算出します。

■借家の住宅規模別家賃の状況

(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	不詳
5.9 畳以下 (約 10 m ² 以下)	130	0	0	100	0	0	0	30
	100.0%	0.0%	0.0%	76.9%	0.0%	0.0%	0.0%	23.1%
11.9 畳以下 (約 10～20 m ²)	3,160	30	120	1,540	1,280	190	0	0
	100.0%	0.9%	3.8%	48.7%	40.5%	6.0%	0.0%	0.0%
12.0～17.9 (約 20～30 m ²)	2,520	210	20	800	1,220	250	0	20
	100.0%	8.3%	0.8%	31.7%	48.4%	9.9%	0.0%	0.8%
18.0～23.9 (約 30～40 m ²)	5,110	170	50	630	2,070	1,950	220	10
	100.0%	3.3%	1.0%	12.3%	40.5%	38.2%	4.3%	0.2%
24.0～29.9 (約 40～50 m ²)	4,480	20	0	240	1,550	2,330	330	0
	100.0%	0.4%	0.0%	5.4%	34.6%	52.0%	7.4%	0.0%
30.0 畳以上 (約 50 m ² 以上)	3,650	180	30	130	510	1,780	980	40
	100.0%	4.9%	0.8%	3.6%	14.0%	48.8%	26.8%	1.1%
借家総数 (専用住宅)	19,040	610	210	3,440	6,630	6,500	1,530	110
	100.0%	3.2%	1.1%	18.1%	34.8%	34.1%	8.0%	0.6%

資料：平成 30 年住宅・土地統計調査

■：全てが基準となる家賃及び住宅面積に該当する

■：一部が基準となる家賃及び住宅面積に該当する→戸数の半数を対象とする

算出対象住宅戸数：820 戸（緑の網掛け部）＋ 3720 戸（黄色の網掛け部）÷2＝2,680 戸

網掛け部のストック率：2,680 戸÷19,040 戸≒14%

本市における「低廉な家賃かつ一定の質」を確保した民間賃貸住宅
16,270 戸（民間借家総数）×**14%**（上記表の網掛け部のストック率）
 ×**86%**（昭和 56 年以降に建設された民間借家率）
 ≒**1,959 戸**

④-2-2 居住世帯なしの民間賃貸住宅

賃貸用の空家のうち、低家賃かつ一定の質が確保されたストックが民間賃貸住宅と同程度存在するものと仮定し算出します。

低家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅割合：1,959 戸÷16,270 戸＝約 12.0%

本市における「低廉な家賃かつ一定の質」を確保した民間賃貸住宅（空家）
 ＝**4,170 戸**（空家（賃貸用の住宅））×**12.0%**（低家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅割合）
 ≒**500 戸**

⑤公営住宅施策対象世帯への対応と令和 13 年度（2031 年度）の目標管理戸数の設定

ストック推計プログラムによる令和 22 年（2040 年）までの推計結果からは、春日市の著しい困窮年収未済世帯数は、総世帯数の減少に伴い、減少していく見込みとなっています。

本市においては、平成 27 年時点で、公営住宅（市営・県営）、低家賃かつ一定の質が確保された UR 住宅及び民間賃貸住宅を合わせた住宅数は、著しい困窮年収未済世帯数、特に配慮が必要な収入分位Ⅰ分位世帯数と比較しても不足している状況にあります。

そのため、本市においては、目標年次においては、特に配慮が必要な収入分位Ⅰ分位世帯数を施策の対象とし、将来的な世帯数の減少を踏まえ、家賃補助等の民間賃貸住宅を活用した施策の導入を図ることを条件に、市営住宅戸数は現状維持するものとします。

■公営住宅施策対象世帯への対応総括表

（単位：戸）

			現状値	推計値					備考
時期（単位・年度）			H27	R2	R7	R12	R17	R22	
			(2015)	(2020)	(2025)	(2030)	(2035)	(2040)	
1. 総世帯数（単位・世帯）			48,187	48,963	48,908	47,613	46,023	46,521	
			100.0%	101.6%	101.5%	98.8%	95.5%	96.5%	
2. 著しい困窮年収未済世帯数（単位・世帯）推計結果			6,024	5,895	5,647	5,483	5,050	4,877	
			100.0%	97.9%	93.7%	91.0%	83.8%	81.0%	
3. 収入分位Ⅰ分位世帯数（単位・世帯）推計結果・・・必要数			4,724	4,575	4,340	4,035	3,746	3,567	
			100.0%	96.9%	91.9%	85.4%	79.3%	75.5%	
3. 対応 （単位・戸）	公営住宅	市営	394	394	394	394	394	394	現在の戸数を維持。
		県営	376	376	376	376	376	376	現在の戸数を維持。
		小計	770	770	770	770	770	770	現在の戸数を維持。
	低家賃かつ一定の質が確保されたUR・公社住宅等	UR	411	411	411	411	411	411	現在の戸数を維持。
		公社	0	0	0	0	0	0	
		その他公的賃貸	0	0	0	0	0	0	
		小計	411	411	411	411	411	411	
	低家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等	民間賃貸住宅	1,959	1,991	1,988	1,936	1,871	1,891	世帯数の減少率を考慮して各年度の推計値を設定。
		賃貸用の空家	500	508	507	494	478	483	世帯数の減少率を考慮して各年度の推計値を設定。
		小計	2,459	2,499	2,496	2,430	2,349	2,374	
合計・・・対応可能数			3,640	3,680	3,677	3,611	3,530	3,555	
対応可能数－必要数			-1,084	-896	-663	-426	-217	-12	
民間賃貸住宅等による対応目標数			1,100	900	700	450	250	50	

※ 民間賃貸住宅については、平成 30 年住宅・土地統計調査の結果を現状値として想定している。

本市の計画・目標年次（令和 13 年度（2031 年度））における市営住宅の目標管理戸数については、現状維持するものとし、次のように設定します。

目標管理戸数(2031 年):394 戸

(2) 1 次判定

①概要

1 次判定では、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、住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性の 2 段階の検討から事業手法を仮設定します。

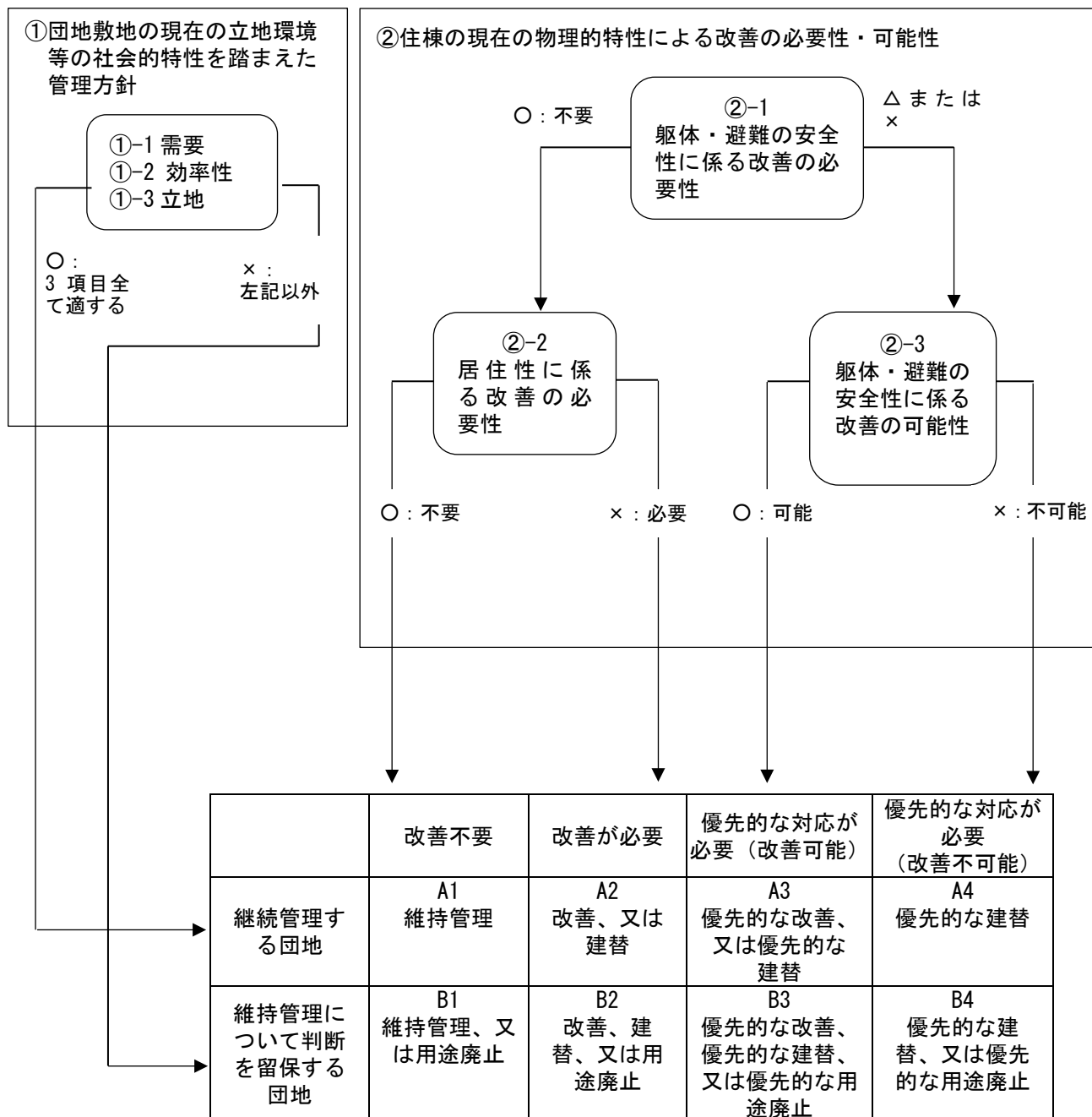
②判定フロー

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では、現在の団地の「需要」、「効率性」、「立地」を評価し、原則として全ての評価項目が活用に適する場合は、将来にわたり「継続管理する団地」と仮設定し、いずれかの評価項目が活用に適さない場合は「継続管理について判断を留保する団地」とします。

住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性では、住棟の改善の必要性・可能性として、「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）」の 4 区分に分類します。

判定手法としては、躯体の安全性及び避難の安全性に関する評価を行い、優先的な対応の必要性について判断します。躯体の安全性と避難の安全性が確保されていない場合、入居者の生命の安全性等に直ちに係ることから、「優先的な対応が必要」と判断します。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。

■1 次判定フロー



①団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針

社会的特性に係る現在の評価に基づき、団地の将来的な管理方針を次の判定基準により判定します。

■1 次判定①の判定基準

判定項目	判定手法	
①-1 需要	空家率が低い、または、申込数が募集数を上回る、空家が発生しないため募集できない（募集なし）、政策的に募集停止している等、需要が高い団地かどうかを基準とする。 ○：空家率が20%未満、又は、H27 から 30 年度 8 月までの募集倍率が1.0 以上の団地（募集なし、募集停止も含む） ×：上記以外	
①-2 効率性	a. 敷地規模・形状	建替を想定した場合、一定規模以上の団地でなければ非効率となるため、敷地面積や形状、接道条件等が適当かどうかを基準とする。 ○：敷地面積がおおむね 1,000 m ² 以上でかつ幅員が概ね 5m以上の道路に接している ×：敷地面積がおおむね 1,000 m ² 未満または敷地条件（接道状況等）に問題があり、効率的な利用が困難である
	b. 法規制	○：住居系用途地域、近隣商業地域、商業地域及び準工業地域で、指定容積率 150%以上の団地（用途地域に連たんしている区域を含む） ×：上記以外
	○：a 又は b が○の団地 ×：上記以外	
①-3 立地	a. 利便性	公共交通機関や生活便利施設、教育施設等が近接しており、利便性が高い団地かどうかを基準とする。 ○：団地周辺 800m圏内（徒歩圏）にバス停があり、かつ学校、商業施設（スーパー、ディスカウントストア）、医療機関（病院、診療所）、福祉施設（高齢者施設、子育て関連施設等）のうち 3 種類以上が立地する団地 ×：上記以外
	b. 地域バランス	近隣に団地がなく、地域の公営住宅等の需要を支える唯一の団地かどうかを基準とする。 ○：団地周辺 500m圏が隣接する団地 500m圏と重ならない ×：上記以外
	c. 災害危険区域等の内外 （土砂災害警戒区域）	団地敷地に「土砂災害警戒区域」が含まれるかどうかを基準とする。 ○：団地敷地に「土砂災害警戒区域」が含まれない ×：団地敷地に「土砂災害警戒区域」が含まれる
	d. 災害危険区域等の内外 （洪水浸水想定区域）	団地敷地に「大雨時に危険となる可能性の高い区域（春日市浸水ハザードマップによる）」が含まれるかどうかを基準とする。 ○：団地敷地に区域を含まない △：団地敷地に「浸水に注意が必要な区域」を含む ×：団地敷地に「より浸水に注意が必要な区域」を含む
	○：a 又は b が○、かつ c が○かつ d が○又は△の団地 ×：上記以外	
○（継続管理する団地）：①-1、①-2、①-3 の全てが○ ×（継続管理について判断を留保する団地）：上記以外		

■1次判定①（その1）

団地名	①-1 需要			①-2 効率性						
	空家率	募集状況	①-1 判定	a. 敷地規模・形状			b. 法規制			①-2 判定
				敷地面積 (㎡)	前面道路幅 員	①-2-a 判定	区域区分・ 用途地域	指定 容積率	①-2-b 判定	
若草	29.3%	募集停止	○	8,583	3.70m 8.50m	○	第二種中高 層住居専用 地域	150%	○	○
大和	25.0%	募集停止	○	1,484	5.55m 7.70m	○	準工業地域	200%	○	○
欽修	15.5%	募集停止	○	6,373	5.85m 6.00m	○	準工業地域	200%	○	○
双葉	38.7%	募集停止	○	5,920	6.30m 5.60m	○	第一種住居 地域	200%	○	○
上白水	26.7%	募集停止	○	1,599	6.90m 7.10m 9.00m	○	第一種住居 地域	200%	○	○

■1次判定①（その2）

団地名	①-3 立地										1次判定 ①結果		
	a. 利便性					b. 地域バ ランス	c. 災害危険区 域等の内外 (土砂災害警 戒区域)	d. 災害危険区 域等の内外 (大雨時に危険 となる可能性の 高い区域)	①-3 判定				
	800m圏内件数					①-3-a 判定	①- 3-b 判定	①-3-c 判定					①-3-d 判定
	バス 停	商業 施設	医療 機関	福祉 施設	学校								
若草	25	2	6	9	3	○	○	○	△	○	○	継続 する 団地	
大和	19	3	7	4	0	○	×	○	△	○	○	継続 する 団地	
欽修	9	2	3	5	3	○	○	○	○	○	○	継続 する 団地	
双葉	17	3	14	5	1	○	×	○	△	○	○	継続 する 団地	
上白水	23	2	9	5	4	○	○	○	△	○	○	継続 する 団地	

②住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

住棟の現在の物理的評価について、次の判定基準によって評価し、住棟の改善の必要性や可能性を判定します。

■1 次判定②の判定基準

判定項目	判定手法	
②-1 躯体・避難の安全性に係る改善の必要性	a. 躯体の安全性	建築基準法の新耐震基準（昭和 56 年 6 月 1 日施行）への適合状況を基準とする。 ○：新耐震基準施行後に建設された住棟 ×：新耐震基準施行前に建設され、構造が木造または簡易平家の住棟
	b. 避難の安全性	二方向避難の確保、防火区画の確保が、現在の避難・防火規定に適合しているかどうかを基準とする。 ○：避難の安全性が確保されている住棟 ×：避難の安全性が確保されていない住棟
	○：a かつ b が○ ×：上記以外	
②-2 居住性に係る改善の必要性	a. 住戸面積	○：戸当たり住宅専用面積が 40 m ² 以上の住棟※ ×：上記以外
	b. バリアフリー	○：「共用階段への手すり設置あり」、「4 階以上のエレベーター設置あり」の両方に該当する住棟 ×：上記以外
	c. 3 か所給湯	○：3 か所給湯あり ×：3 か所給湯なし
	快適な生活に十分な住棟の居住性の目安として、住戸規模、バリアフリー、3 か所給湯を基準とする。 ○：a～c が全て○ ×：上記以外	
②-3 躯体・避難の安全性に係る改善の可能性	躯体・避難の安全性が確保されていない住棟のうち、耐用年数が残っており、改善の可能性があるかどうかを基準とする。 ○：未耐震住棟のうち耐用年数が半数以上残っている住棟 ×：上記以外	

※単身者の都市居住型誘導居住面積水準が 40 m²より

■1次判定②（その1）

住宅名	住棟 番号	区分	戸数 (戸)	階数	構造	建設年度	②-1		
							②-1-a	②-1-b	②-1 判定
							躯体の 安全性	避難の 安全性	
若草	A	公営	35	7	高層耐火	平成 26 年	○	○	○
	B	公営	5	6	高層耐火	平成 28 年	○	○	○
		改良	55	6	高層耐火	平成 28 年	○	○	○
		改良	8	4	中層耐火	令和 2 年	○	○	○
	C	改良	47	6	高層耐火	平成 30 年	○	○	○
大和	G	公営	36	6	高層耐火	令和 3 年	○	○	○
欽修	600	改良	24	5	中層耐火	昭和 46 年	×	○	×
	D	改良	30	5	中層耐火	平成 30 年	○	○	○
	E	改良	30	5	中層耐火	令和 2 年	○	○	○
双葉	1000	改良	30	5	中層耐火	昭和 47 年	×	○	×
	1100	改良	32	5	中層耐火	昭和 47 年	×	○	×
	1200	改良	32	5	中層耐火	昭和 47 年	×	○	×
上白水	1300	公営	30	5	中層耐火	昭和 50 年	×	○	×

※建替事業中の大和住宅G棟については、建替後の住棟による判定を実施している。

■1次判定②（その2）

住宅名	住棟 番号	区分	戸数 (戸)	②-2							②-3	
				②-2-a		②-2-b			②-2-c	②-2 判定	残耐用 年数	②-3 判定
				住戸 面積 (㎡)	②-2-a 判定	共用部 高齢化 対応	4 階以上の エレベーター 設置	②-2-b 判定	3 か所給湯高 齢者対応			
若草	A	公営	35	43.5 59.1	○	○	○	○	○	○	64	—
	B	公営	5	43.5	○	○	○	○	○	○	66	—
		改良	55	43.5 59.1	○	○	○	○	○	○	66	—
		改良	8	59.3 71.0	○	○	○	○	○	○	70	—
	C	改良	47	43.5 59.1 70.8	○	○	○	○	○	○	68	—
大和	G	公営	36	44.0 58.9 60.1	○	○	○	○	○	○	71	—
欽修	600	改良	24	35.0 44.0	×	○	×	×	×	×	21	×
	D	改良	30	43.5 59.2	○	○	○	○	○	○	68	—
	E	改良	30	43.5 57.6 59.2	○	○	○	○	○	○	70	—
双葉	1000	改良	30	37.0 45.0	×	○	×	×	×	×	22	×
	1100	改良	32	37.0 45.0	×	○	×	×	×	×	22	×
	1200	改良	32	37.0 45.0	×	○	×	×	×	×	22	×
上白水	1300	公営	30	51.8	○	○	×	×	×	×	25	×

※建替事業中の大和住宅G棟については、建替後の住棟による判定を実施している。

1次判定結果は、すべての団地・住棟が継続管理となり、そのうち、若草住宅、大和住宅、欽修住宅D棟及びE棟は「A1：改善不要」と判定しています。また、欽修住宅600棟、双葉住宅、上白水住宅は、「A4：優先的な建替」と判定しています。

■1次判定結果（まとめ）

住宅名	住棟番号	区分	戸数(戸)	階数	構造	建設年度	①-1判定	①-2判定	①-3判定	評価	②-1判定	②-2判定	②-3判定	1次判定結果
若草	A	公営	35	7	高層耐火	平成26年	○	○	○	継続管理する団地	○	○	—	A1
	B	公営	5	6	高層耐火	平成28年					○	○	—	A1
		改良	55	6	高層耐火	平成28年					○	○	—	A1
		改良	8	4	中層耐火	令和2年					○	○	—	A1
	C	改良	47	6	高層耐火	平成30年					○	○	—	A1
大和	G	公営	36	6	高層耐火	令和3年	○	○	○	継続管理する団地	○	○	—	A1
欽修	600	改良	24	5	中層耐火	昭和46年	○	○	○	継続管理する団地	×	×	×	A4
	D	改良	30	5	中層耐火	平成30年					○	○	—	A1
	E	改良	30	5	中層耐火	令和2年					○	○	—	A1
双葉	1000	改良	30	5	中層耐火	昭和47年	○	○	○	継続管理する団地	×	×	×	A4
	1100	改良	32	5	中層耐火	昭和47年					×	×	×	A4
	1200	改良	32	5	中層耐火	昭和47年					×	×	×	A4
上白水	1300	公営	30	5	中層耐火	昭和50年	○	○	○	継続管理する団地	×	×	×	A4

※建替事業中の大和住宅G棟については、建替後の住棟による判定を実施している。

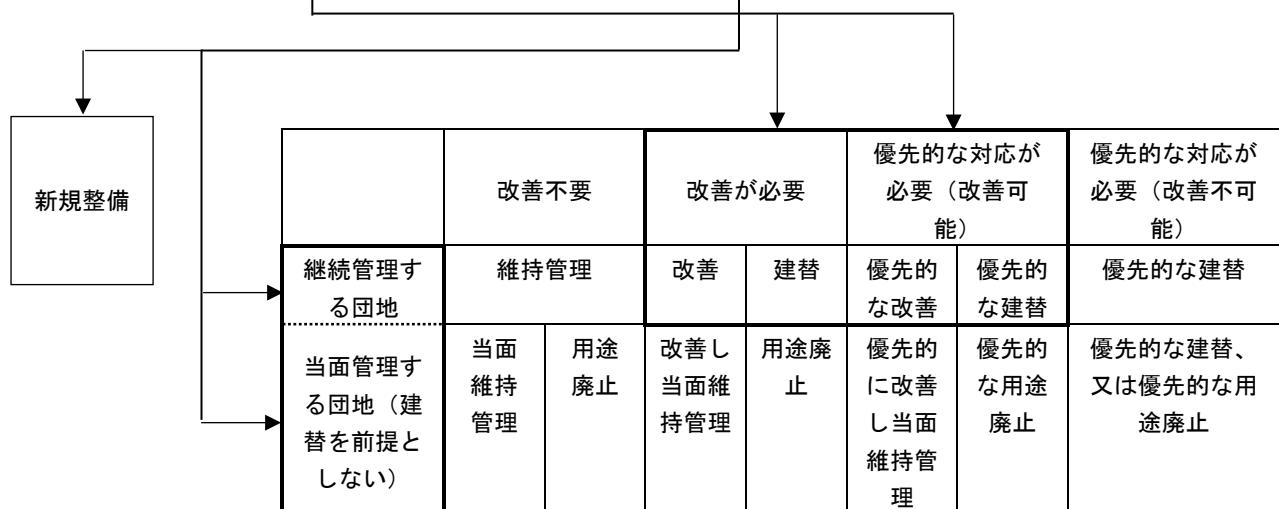
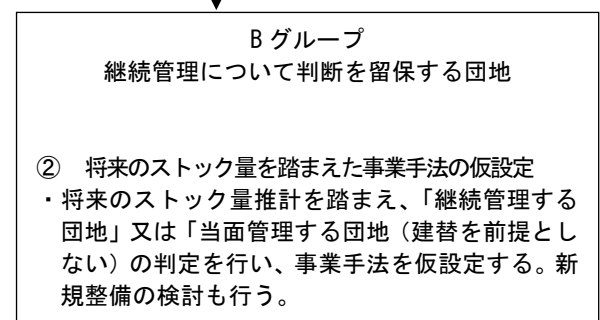
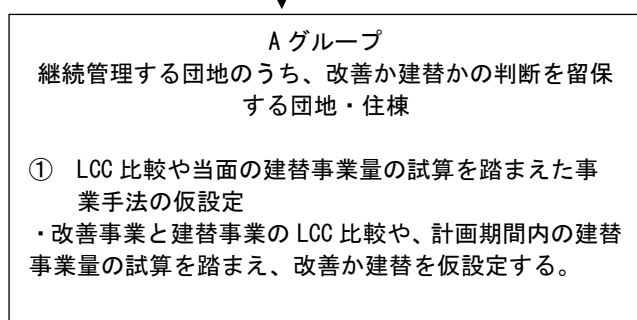
(3) 2次判定

2次判定では、下記の判定フローの通り、1次判定の結果より、事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟を対象（Aグループ：継続管理する団地のうち、改善か建替かの判断を留保する団地・住棟、Bグループ：継続管理について判断を留保する団地）として、次の2段階の検討から事業手法を仮設定します。

1次判定の結果、全ての団地で「A1：維持管理」または「A4：優先的な建替」となっているため、2次判定においても「維持管理」、「優先的な建替」と判定します。

■2次判定フロー

	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)
継続管理する 団地	A1 維持管理	A2 改善、又は建替	A3 優先的な改善、又は 優先的な建替	A4 優先的な建替
維持管理について判 断を留保する団地	B1 維持管理、又は 用途廃止	B2 改善、建替、又は 用途廃止	B3 優先的な改善、優先 的な建替、又は優先 的な用途廃止	B4 優先的な建替、又は優 先的な用途廃止



■2 次判定結果

住宅名	住棟 番号	区分	戸数 (戸)	階数	構造	建設年度	1 次判定結果	2 次判定結果
若草	A	公営	35	7	高層耐火	平成 26 年	A1	維持管理
	B	公営	5	6	高層耐火	平成 28 年	A1	維持管理
		改良	55	6	高層耐火	平成 28 年	A1	維持管理
		改良	8	4	中層耐火	令和 2 年	A1	維持管理
	C	改良	47	6	高層耐火	平成 30 年	A1	維持管理
大和	G	公営	36	6	高層耐火	令和 3 年	A1	維持管理
欽修	600	改良	24	5	中層耐火	昭和 46 年	A4	優先的な建替
	D	改良	30	5	中層耐火	平成 30 年	A1	維持管理
	E	改良	30	5	中層耐火	令和 2 年	A1	維持管理
双葉	1000	改良	30	5	中層耐火	昭和 47 年	A4	優先的な建替
	1100	改良	32	5	中層耐火	昭和 47 年	A4	優先的な建替
	1200	改良	32	5	中層耐火	昭和 47 年	A4	優先的な建替
上白水	1300	公営	30	5	中層耐火	昭和 50 年	A4	優先的な建替

※建替事業中の大和住宅 G 棟については、建替後の住棟による判定を実施している。

(4) 3次判定

3次判定では、1次・2次判定を踏まえ、集約や再編等の可能性、事業費の試算及び事業実施時期の調整、長期的な管理の見通しを検討した上で、計画期間内に実施可能な事業手法を決定します。

■判定基準

判定項目	判定手法
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次判定を踏まえ、集約や再編の検討対象となり得る団地等については、効率的な事業実施のため、事業手法を必要に応じて再検討し、総合的に再判定する。
②事業費の試算及び事業実施時期の調整	中長期的な期間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量及び事業費が偏在しないよう事業実施時期を調整の上、各事業の実施時期を決定する。
③長期的な管理の見通しの作成	事業実施時期の調整の考え方に基づき、長期的な管理の見通しを作成する。
④計画期間における事業手法の決定	長期的な管理の見通しに基づき、本計画期間内に実施する予定事業を決定する。

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次判定を踏まえ、集約や再編を検討し、再判定を行います。

検討の結果、集約や再編の検討対象となる団地はありません。

②事業費の試算及び事業実施時期の調整

事業量及び事業費が偏在しないよう事業実施時期を調整します。

建替後の改善は、出来る限り1つの棟については、効率的に同時期に実施するものとし、屋根・外壁改修及び排水管更新を概ね20年～25年程度で実施するよう設定します。

令和3年(2021年)～令和13年(2031年)(計画期間中)における事業手法については、これまでの判定通りとし、改善事業が偏在しないよう、令和14年(2032年)～令和23年(2041年)、令和24年(2042年)～令和33年(2051年)に改善時期を分散させるものとします。

③長期的な管理の見通しの作成

事業実施時期の調整の考え方にに基づき、令和 3 年度～令和 33 年度（2051 年度）までの 31 年間の長期的な管理の見通しを作成します。

■長期的な管理の見通し

住宅名	住棟 番号	区分	戸数 (戸)	階 数	構造	建設年度	R3(2021)～ R13(2031)年の 実施計画	R14(2032)～ R23(2041)年 の実施計画	R24(2042)～ R33(2051)年の 実施計画	
若草	A	公営	35	7	高層耐火	平成 26 年	維持管理	改善	維持管理	
	B	公営	5	6	高層耐火	平成 28 年	維持管理	改善	維持管理	
		改良	55	6	高層耐火	平成 28 年	維持管理	改善	維持管理	
		改良	8	4	中層耐火	令和 2 年	維持管理	改善	維持管理	
	C	改良	47	6	高層耐火	平成 30 年	維持管理	維持管理	改善	
大和	G	公営	36	6	高層耐火	令和 3 年	維持管理	維持管理	改善	
欽修	600	改良	24	5	中層耐火	昭和 46 年	建替	維持管理	維持管理	
	D	改良	30	5	中層耐火	平成 30 年	維持管理	維持管理	改善	
	E	改良	30	5	中層耐火	令和 2 年	維持管理	維持管理	改善	
双葉	1000	改良	30	5	中層耐火	昭和 47 年	建替	維持管理	維持管理	
	1100	改良	32	5	中層耐火	昭和 47 年	建替	維持管理	維持管理	
	1200	改良	32	5	中層耐火	昭和 47 年	建替	維持管理	維持管理	
上白水	1300	公営	30	5	中層耐火	昭和 50 年	建替	維持管理	維持管理	
							建替	148	0	0
							改善	0	103	143
							維持管理	246	291	251
							用途廃止	0	0	0
							計	394	394	394

※建替事業中の大和住宅 G 棟については、建替後による判定を実施している。

④計画期間における事業手法の決定

長期的な管理の見通しに基づき、本計画期間内に実施する予定事業を決定します。

■計画期間における事業手法

住宅名	住棟番号	区分	戸数(戸)	階数	構造	建設年度	1 次判定結果		2 次判定結果	3 次判定結果
若草	A	公営	35	7	高層耐火	平成 26 年	A1	維持管理	維持管理	維持管理
	B	公営	5	6	高層耐火	平成 28 年	A1	維持管理	維持管理	維持管理
		改良	55	6	高層耐火	平成 28 年	A1	維持管理	維持管理	維持管理
		改良	8	4	中層耐火	令和 2 年	A1	維持管理	維持管理	維持管理
	C	改良	47	6	高層耐火	平成 30 年	A1	維持管理	維持管理	維持管理
大和	G	公営	36	6	高層耐火	令和 3 年	A1	維持管理	維持管理	維持管理
欽修	600	改良	24	5	中層耐火	昭和 46 年	A4	優先的な建替	優先的な建替	建替
	D	改良	30	5	中層耐火	平成 30 年	A1	維持管理	維持管理	維持管理
	E	改良	30	5	中層耐火	令和 2 年	A1	維持管理	維持管理	維持管理
双葉	1000	改良	30	5	中層耐火	昭和 47 年	A4	優先的な建替	優先的な建替	建替
	1100	改良	32	5	中層耐火	昭和 47 年	A4	優先的な建替	優先的な建替	建替
	1200	改良	32	5	中層耐火	昭和 47 年	A4	優先的な建替	優先的な建替	建替
上白水	1300	公営	30	5	中層耐火	昭和 50 年	A4	優先的な建替	優先的な建替	建替

※建替事業中の大和住宅 G 棟については、建替後による判定を実施している。

■計画期間における事業手法別戸数表

		計画期間内（2021～2031 年）
公営住宅等管理戸数		394 戸
	新規整備事業予定戸数	—
	維持管理予定戸数	246 戸
	うち計画修繕対応戸数	—
	うち改善事業予定戸数	246 戸
	うちその他戸数	—
	建替事業予定戸数	148 戸
	用途廃止予定戸数	—

7 各種実施方針

7-1 点検の実施方針

市営住宅の点検については、全市営住宅に対する点検・診断を実施するものとし、その結果に基づく必要な対策の実施、点検・診断結果や対策履歴等の情報の記録及び次の点検・診断等への活用という「メンテナンスサイクル」構築し、そのサイクルの中で有効に機能するよう、次のように実施方針を設定します。

①定期点検

- ・法定点検については、法令に基づく適切な点検を実施します。
- ・建築物の検査は3年ごとに実施します。
- ・建築設備（給排水設備、換気設備、排煙設備、非常用の照明装置）、エレベーター、防火設備については、1年以内ごとに実施します。
- ・各検査は、検査資格者（一級建築士、二級建築士、建築設備検査資格者等）により実施するものとします。
- ・エレベーターについては、「昇降機の適切な維持管理に関する指針」「エレベーター保守・点検業務標準契約書」（平成28年2月 国土交通省住宅局建築指導課）等を参考に、点検を実施するものとします。

②その他の点検

- ・全ての住棟を対象に、法定点検とは別に、年に一度程度、外観からの目視により容易に確認することが可能な部位等について、「公営住宅等日常点検マニュアル（平成28年8月 国土交通省住宅局住宅総合整備課）」を参考に、定期的に日常点検を実施します。
- ・外構、駐車場、駐輪場、公園の遊具等、法定点検にはない点検項目については、適切な維持管理のため、日常点検において点検し、状況把握するものとします。

③入退去時の点検

- ・入居者が専用的に使用する共用部分（バルコニー等）や、住宅内の設備等、住宅内部に立ち入る必要があり、定期点検、日常点検では把握することが困難な部位については、入居者の退去時に点検を実施し、点検記録を蓄積します。

④点検記録のデータベース化

- ・定期点検、日常点検、入退去時の点検の記録は、修繕や維持管理の計画・実施や次の点検に活用できるよう整備し、管理データベースを作成します。

【参考】日常点検項目一覧（「公営住宅等日常点検マニュアル H28 年 8 月（国土交通省住宅局住宅総合整備課）より）

<耐火・準耐火建築物>

■敷地及び地盤

点検部位	点検項目	法定点検対象
ア) 地盤	■地盤沈下等による不陸、傾斜等の状況	★
イ) 敷地	■敷地内の排水の状況	★
ウ) 敷地内の通路	■敷地内の通路の支障物の状況	★
エ) 塀	■組積造の塀又は補強コンクリートブロック造の塀等の劣化及び損傷の状況	★
	■金属フェンス等の劣化及び損傷の状況	
オ) 擁壁	■擁壁の劣化及び損傷の状況	★
	■擁壁の水抜きパイプの維持保全の状況	★
カ) 屋外工作物	■遊具、ベンチ等の劣化及び損傷の状況	
キ) 屋外電気設備	■外灯の不具合、劣化及び損傷の状況	
ク) 通路・車路	■平面駐車場の劣化及び損傷の状況	
	■車路・歩道、スロープ、屋外階段の劣化及び損傷の状況	
ケ) 付属施設	■自転車置場、ゴミ集積所等の劣化及び損傷の状況	

■建築物の外部

点検部位	点検項目	法定点検対象
ア) 基礎	■基礎の沈下等の状況	★
	■基礎の劣化及び損傷の状況	★
イ) 土台	■土台の沈下等の状況	★
	■土台の劣化及び損傷の状況	★
ウ) 外壁 (躯体等)	■木造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	★
	■補強コンクリートブロック造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	★
	■PCa 鉄筋コンクリート造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	
	■鉄筋コンクリート造及び鉄骨鉄筋コンクリート造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	★
エ) 外壁 (外装仕上げ材等)	■塗り仕上げ、タイル、石貼り等（乾式工法によるものを除く。）、モルタル等の劣化及び損傷の状況	★ (塗り仕上げ除く)
	■金属系パネルの劣化及び損傷の状況	★
	■コンクリート系パネルの劣化及び損傷の状況	★
	■窯業系サイディングの劣化及び損傷の状況	
	■シーリングの劣化及び損傷の状況	
オ) 外壁 (窓サッシ等)	■サッシ等の劣化及び損傷の状況	★
カ) 建具	■共用部ドア、住戸玄関ドアの劣化及び損傷の状況	
	■シャッター（防火シャッター含む）、メーターボックス扉、パイプスペース扉等の枠及び建具の劣化及び損傷の状況	
キ) 金物類	■落下防護庇の劣化及び損傷の状況	
	■集合郵便受、掲示板等、室名札の劣化及び損傷の状況	

■屋上及び屋根

点検部位	点検項目	法定点検対象
ア) 屋上面、屋上回り	■屋上面の劣化及び損傷の状況	★
	■雨樋の劣化及び損傷の状況	
イ) 屋根	■屋根の劣化及び損傷の状況	★

■避難施設等

点検部位	点検項目	法定点検対象
ア) 廊下（共用廊下）	■物品の放置の状況	★
	■手すりの劣化及び損傷の状況	
	■床の劣化及び損傷の状況	
	■壁・柱・梁の劣化及び損傷の状況	
	■天井・軒裏の劣化及び損傷の状況	
イ) 出入口	■物品の放置の状況	★
ウ) バルコニー	■手すり等の劣化及び損傷の状況	★
	■物品の放置の状況	★
	■隔て板、物干し金物等の劣化及び損傷の状況	
	■床・壁・柱・梁・天井の劣化及び損傷の状況	
エ) 階段	■物品の放置の状況	★
	■階段各部の劣化及び損傷の状況	★

■建築設備（給水設備及び排水設備）

点検部位	点検項目	法定点検対象
ア) 飲料用配管及び排水配管 （隠蔽部分及び埋設部分を除く。）	■配管の腐食及び漏水の状況	★
イ) 給水タンク等、給水ポンプ	■給水タンク等の腐食及び漏水の状況	★
ウ) 排水設備 （隠蔽部分及び埋設部分を除く。）	■屋内雑排水管、汚水管、雨水管の腐食及び漏水の状況	

7-2 計画修繕の実施方針

点検結果及びデータベース等の内容を踏まえ、適切な時期に予防保全的な観点から計画的に修繕していくため、市営住宅の計画修繕に関する実施方針について、次のように設定します。

①計画修繕の内容と実施時期

- ・計画修繕は、修繕周期表を参考に、住棟別に内容と実施時期を調整します。
- ・点検結果及びデータベース等の内容から、住棟の劣化状況等から判断し、修繕の必要性の高いものから順に修繕を実施します。
- ・他の住棟と比較して劣化が進んでいない住棟については、修繕時期を延期するなど、住棟の実際の状況も十分に踏まえて計画修繕を実施するものとします。
- ・近い将来、建替の対象となっている住棟については、計画修繕を実施せずに当面維持管理するものとします。

②工事の効率化・コストの軽減

- ・同じ団地内の住棟については同じ時期に修繕したり、建設時期の近い住棟の工事時期を分散させたり、工事の効率化やコストの軽減を考慮し、工事時期等の調整を図ります。

③修繕記録のデータベース化

- ・実施した修繕の内容をデータベースに記録し、将来の修繕や改善等の実施に向けて有効に活用できるよう整備に努めます。

■修繕の周期（建物）

【参考】修繕周期表（「公営住宅等日常点検マニュアル H28 年 8 月（国土交通省住宅局住宅総合整備課）より）

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
1 屋根防水										
①屋上防水（保護防水）	屋上、塔屋、ルーフバルコニー	補修	12年	伸縮目地の打替、保護コンクリート部分補修	③			○		
		修繕	24年	下地調整の上、露出防水（かぶせ方式）	③			○		
②屋上防水（露出防水）	屋上、塔屋	修繕	12年	塗膜防水の上保護塗装（かぶせ方式）	③			○		
		撤去・新設	24年	既存防水層全面撤去の上下地調整、露出アスファルト防水等	③			○		
③傾斜屋根	屋根	補修	12年	下地調整の上保護塗装	③			○		
		撤去・葺替	24年	既存屋根材を全面撤去の上下地補修、葺替え	③			○		
④庇・笠木等防水	庇天端、笠木天端、パラペット天端・アゴ、架台天端等	修繕	12年	高圧洗浄の下地調整、塗膜防水等	③			○		
2 床防水										
①バルコニー床防水	バルコニーの床（側溝、幅木を含む）	修繕	18年	高圧洗浄の上下地調整、塗膜防水等	②			○		
②開放廊下・階段等床防水	開放廊下・階段の床（側溝、巾木を含む）	修繕	18年	高圧洗浄の上下地調整、塗膜防水等	②			○		
3 外壁塗装等										
①コンクリート補修	外壁、屋根、床、手すり壁、軒天（上げ裏）、庇等（コンクリート、モルタル部分）	補修	18年	ひび割れ、浮き、欠損、鉄筋の発錆、モルタルの浮き等の補修	②	○		○		
②外壁塗装	外壁、手すり壁等	塗替	18年	高圧洗浄の上下地処理、仕上塗材塗り等	②	○		○		○
③軒天塗装	開放廊下・階段、バルコニー等の軒天（上げ裏）部分	塗替	18年	高圧洗浄の上下地処理、仕上塗材塗り等	②	○		○		○
④タイル張補修	外壁・手すり壁等	補修	18年	欠損、浮き、剥離、ひび割れの補修、洗浄	②	○		○		○
⑤シーリング	外壁目地、建具周り、スリーブ周り、部材接合部等	打替	18年	既存シーリング材を全面撤去の上、下地処理、打替え	②	○		○		
4 鉄部塗装等										
①鉄部塗装（雨掛かり部分）	（鋼製）開放廊下・階段、バルコニーの手すり	塗替	6年	下地処理の上、塗装	－			○		
	（鋼製）屋上フェンス、設備機器、立て樋・支持金物、架台、避難ハッチ、マンホール蓋、隔て板枠、物干金物等	塗替	6年	下地処理の上、塗装	－			○		
	屋外鉄骨階段、自転車置場、遊具、フェンス	塗替	6年	下地処理の上、塗装	－			○		
②鉄部塗装（非雨掛かり部分）	（鋼製）住戸玄関ドア	塗替	6年	下地処理の上、塗装	③			○		
	（鋼製）共用部分ドア、メーターボックス扉、手すり、照明器具、設備機器、配電盤類、屋内消火栓箱等	塗替	6年	下地処理の上、塗装	③			○		
③非鉄部塗装	（アルミ製・ステンレス製等）サッシ、面格子、ドア、手すり、避難ハッチ、換気口等	清掃	18年	洗浄の上、コーティング	－			○		
	（ボード、樹脂、木製等）隔て板・エアコンスリーブ・雨樋等	塗替	18年	下地処理の上、塗装	－			○		
5 建具・金物等										
①建具関係	住戸玄関ドア、共用部分ドア、自動ドア	点検・調整	12年	動作点検、金物（丁番、ドアチェック等）の取替等	③	○				
		取替	36年	撤去又はかぶせ工法	③	○				
	窓サッシ、面格子、網戸、シャッター	点検・調整	12年	動作点検、金物（戸車、クレセント、ビード等）の取替等	③	○				
		取替	36年	撤去又はかぶせ工法	③	○				

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
②手すり	開放廊下・階段、バルコニーの手すり、防風スクリーン	取替	36年	全部撤去の上、アルミ製手すりに取替	③	○				
③屋外鉄骨階段	屋外鉄骨階段	補修	12年	点検、腐食部板金溶接補修、踏板交換等	③	○				
		取替	36年	全部撤去の上、取替	③	○				
④金物類 (集合郵便受等)	集合郵便受、掲示板、宅配ロッカー等	取替	24年	取替	③					○
	笠木、架台、マンホール蓋、階段ノンスリップ、避難ハッチ、タラップ、排水金物、室名札、立樋・支持金物、隔て板、物干金物、スリーブキャップ等	取替	24年	取替	③	○				
	屋上フェンス等	取替	36年	全部撤去の上、アルミ製フェンスに取替	③	○				
⑤金物類 (メーターボックス扉等)	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	③					○
6 共用内部										
①共用内部	管理員室、集会室、内部廊下、内部階段等の壁、床、天井	張替・塗替	12年	床・壁・天井の塗替、張替等	③					○
	エントランスホール、エレベーターホールの壁、床、天井、	張替・塗替	12年	床・壁・天井の塗替等	③					○
7 給水設備										
①給水管	共用給水立て管 専用給水枝管	取替	20年	硬質塩化ビニル管 亜鉛メッキ鋼管	① ⑤		○			
		取替	35年	硬質塩化ビニルライニング鋼管（コア継手）	①		○			
		取替	40年	ステンレス鋼管	⑥		○			
	水道メーター	取替	8年	支給品	—		○			
②貯水槽	受水槽、高置水槽	取替	25年	FRP製	③		○			
③給水ポンプ	揚水ポンプ、加圧給水ポンプ、直結増圧ポンプ	補修	8年	オーバーホール	③		○			
		取替	15年		③		○			
8 排水設備										
①雑排水管 (屋内)	共用雑排水立て管 専用雑排水枝管	取替	20年	配管用炭素鋼鋼管	①		○			
		取替	30年	タールエポキシ塗装鋼管 排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管 排水用硬質塩化ビニル管 耐火2層管	① ④ ⑤		○			
②汚水管 (屋内)	共用汚水立て管 専用汚水枝管	取替	30年	配管用炭素鋼鋼管 タールエポキシ塗装鋼管 排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管 排水用硬質塩化ビニル管 耐火2層管	① ④ ⑤		○			
		取替	50年	鋳鉄管	①		○			
③排水管 (屋外)	屋外排水管	取替	25年	排水用硬質塩化ビニル管	①		○			
④雨水樋	立て樋	取替	30年	ヒューム管	④		○			
		取替	30年	硬質塩化ビニル管	③		○			
⑤排水ポンプ	排水ポンプ	補修	8年	オーバーホール	③		○			
		取替	15年		③		○			
9 ガス設備										
①ガス管 (屋内)	ガス管	取替	30年	配管用炭素鋼鋼管	⑥		○			
	ガスメーター	取替	10年		—		○			
②ガス管 (屋外)		取替	20年	配管用炭素鋼鋼管	①		○			
		取替	50年	被覆鋼管 ポリエチレン管	①		○			

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
1 0 空調換気設備										
①空調設備	管理室、集会室等のエアコン	取替	15 年		③				○	
②換気設備	管理員室、集会室、機械室、電気室換気扇、ダクト類、換気口、換気ガラリ	取替	15 年		③		○			
1 1 電灯設備										
①電灯設備	共用廊下・エントランスホール等の照明器具、配線器具、非常照明、避難口・通路誘導灯、外灯等	取替	15 年		③	○	○			
	非常用照明器具内蔵蓄電池	取替	4 年 ～6 年		—	○	○			
②配電盤類	配電盤・フルボックス等	取替	30 年		③		○			
③幹線設備	引込開閉器、幹線（電灯、動力）等	取替	30 年		③		○			
④避雷針設備	避雷突針・ポール・支持金物・導線・接地極等	取替	40 年		③		○			
⑤自家発電設備	発電設備	取替	30 年		③		○			
1 2 情報・通信設備										
①情報・通信設備	電話配電盤（MDF）、中間端子盤（IDF）等	取替	30 年		③				○	
②テレビ共聴設備	アンテナ、増幅器、分配機等 ※同軸ケーブルを除く	取替	15 年		③				○	
③光ケーブル配線設備	住棟内ネットワーク	取替	15 年		③				○	
④インターホン設備	インターホン設備、オートロック設備、住宅情報盤、防犯設備、配線等	取替	15 年		③				○	
1 3 消防用設備										
①屋内消火栓設備	消火栓ポンプ、消火管、ホース類、屋内消火栓箱等	取替	25 年		③	○				
②自動火災報知設備	感知器、発信器、表示灯、音響装置、中継器、受信機等	取替	20 年		③	○				
③連結送水管設備	送水口、放水口、消火管、消火隊専用栓箱等	取替	25 年		③	○				
1 4 昇降機設備										
①昇降機	カゴ内装、扉、三方枠等	補修	15 年		③				○	
	全構成機器	取替	30 年		③				○	
1 5 立体駐車場設備										
①自走式駐車場	プレハブ造（鉄骨増＋ALC）	補修	10 年	鉄部塗装、車止め等の取替	③				○	
		建替	30 年	全部撤去の上建替	③				○	
②機械式駐車場	2 段方式、多段方式（昇降式、横行昇降式、ビット式）、垂直循環方式等	補修	5 年	鉄部塗装、部品交換	③				○	
		建替	20 年	撤去、新設	③				○	
1 6 外構・附属施設										
①外構	平面駐車場、車路・歩道等の舗装、側溝、排水溝	補修	20 年		①			○	○	
	囲障（塀、フェンス等）、サイン（案内板）、遊具、ベンチ等	取替	20 年		①	○			○	
	埋設排水管、排水樹等、※埋設給水管を除く	取替	20 年		①		○			
②附属施設	自転車置場、ゴミ集積所	取替	20 年		①				○	
	植栽	整備	20 年		①					○

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
17 仮設工事										
①共通仮設		仮設	18 年	仮設事務所、資材置き場等	—					
②直接仮設		仮設	18 年	枠組足場、養生シート等	—					
18 専用部分										
①住設機器	浴室ユニット	取替	25 年		①				○	
②設備機器	分電盤	取替	15 年		①		○			
	給湯・暖房器、バランス釜	取替	15 年		①				○	
	換気扇	取替	20 年		①				○	

参照文献凡例

- ① 公営住宅ストック総合活用計画（公共賃貸住宅ストック総合活用計画）の策定指針（案）
- ② UR賃貸住宅の長寿命化に関する計画（UR／2014年4月）
- ③ 長期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成ガイドライン・同コメント（国土交通省住宅局／2008年6月）
- ④ 建築編 マンションの維持修繕技術（平成19年度版）（（社）高層住宅管理業協会／2007年10月）
- ⑤ 平成17年版 建築物のライフサイクルコスト 国土交通省大臣官房官庁営繕部監修（建築保全センター／2005年9月）
- ⑥ 長期修繕計画指導・コンサル制度 長期修繕計画作成の手引き（（社）高層住宅管理業協会 マンション保全センター／2010年7月）

7-3 改善事業の実施方針

本計画期間中は、近年建替えられた住棟の維持管理と計画期間中の建替のみとなり、住棟の建替後には、全ての住棟において、現時点で考えられる安全性の確保、福祉に関わる対応、居住性の確保については、建設時に満たしているものと考えます。

したがって、「安全性確保型」、「福祉対応型」、「居住性向上型」の改善事業の必要性はないものとし、「長寿命化型」の改善事業のみ実施していくものとします。

①長寿命化型改善事業の実施方針

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、維持管理の容易性の観点から、以下の予防保全的な改善を実施します。

改善の内容	外壁改修、屋上防水改修、給水管取替、排水管取替 等
-------	---------------------------

②計画期間内での実施方針

計画期間内においては、長寿命化型改善は実施しません。

8 建替事業の実施方針

欽修住宅、双葉住宅、上白水住宅については、以下の方針に基づき進めるものとします。

8-1 配置計画の基本的な考え方

①敷地内の住棟配置

- ・建替は、基本的に同敷地内において実施し、現在の住戸数を確保するものとします。
- ・敷地規模、周辺環境を踏まえ、敷地内での効率的な土地利用を図ります。
- ・周辺への日照障害に配慮した住棟配置を十分に検討するものとします。

②住棟以外の施設配置

- ・駐車場については、建築行為審査機関等の基準に基づき、敷地内に適切に設置します。
- ・潤いのある住環境の創出を目指し、敷地内の積極的な緑化に努めるものとします。

8-2 建替事業の実施方針

①住宅性能水準の適正な確保

- ・住宅性能については、下記の性能を可能な限り満たすよう設計するものとします。

基本的機能	・各居住室の構成及び規模は、個人プライバシー、家庭の団らん、接客、余暇活動などに配慮して、適正な水準を確保するなど。 ・バルコニー、玄関まわり、共用廊下などの適正な広さを確保するなど。
居住性能	・耐震性、防火性、防犯性、耐久性、維持管理などへの配慮。 ・断熱性、遮音性など。 ・室内空気環境、採光など。 ・高齢者などへの配慮。 ・落下物の防止など。
外部性能	・断熱性の向上など。 ・建設・解体時の廃棄物の削減など。 ・地域材・再生建材の利用、外壁・屋根などのデザインの周辺との調和など。

②住棟のバリアフリー化

- ・エレベーターの設置、1 階共用部分へのスロープの設置、住戸内外への手摺の設置、住宅内段差の解消など、バリアフリー対応の住棟を計画・建設するものとします。

③多様な住宅タイプの供給

- ・入居者のニーズを踏まえつつ、多様な世代の入居促進を図り、良好なコミュニティ形成の担い手を確保するため、多様な住宅タイプを供給します。

④長期対応型住宅の建設

- ・耐久性を持った躯体、改善に対応しやすい構造体、間取り変更が容易な内装・設備、維持・更新が容易な設備を採用するなど、耐用年限内の活用に対応し、ライフサイクルコストを抑える住宅を計画・建設するものとします。

⑤居住者との合意形成

- ・建替事業にあたって、事前に説明等を実施することにより、できる限り計画段階から入居者の意見や要望を基に、合意形成を図りながら進めます。

⑥空家公募の停止

- ・建替事業を円滑かつ迅速に推進する上で、建設に伴う移転や仮移転を最小に止めた入居者負担の軽減、計画的な住宅建設や事業費の縮減などを図るため、全棟入居移転計画が定まるまで、引き続き空家公募を停止します。

⑦他の事業主体との連携

- ・建替事業期間に市民が、市営住宅、県営住宅、UR 住宅などの市内の公的賃貸住宅の中から可能な限りニーズに合致した住宅を選択できるようにするため、他の事業主体の公的賃貸住宅についても募集状況の提供や相談を行います。

9 長寿命化のための事業実施計画

9-1 計画修繕・改善事業の実施予定一覧

計画期間内の事業実施予定は次のとおり、該当なしとなります。

[illegible]

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

9-2 建替事業の実施予定一覧

計画期間内の事業実施予定は次のとおりです。

事業主体名： 春日市

住宅の区分：

(公営住宅)	特定公共 賃貸住宅	地優賃 (公共供給)	改良住宅	その他 ()
--------	--------------	---------------	------	---------

[illegible]

注) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

9-3 共同施設に係る事業の実施予定一覧

計画期間内の事業実施予定は次のとおり、該当なしとなります。

[illegible]

(注) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

10 長寿命化のための維持管理による効果の検証

10-1 ライフサイクルコストの算出の基本的な考え方

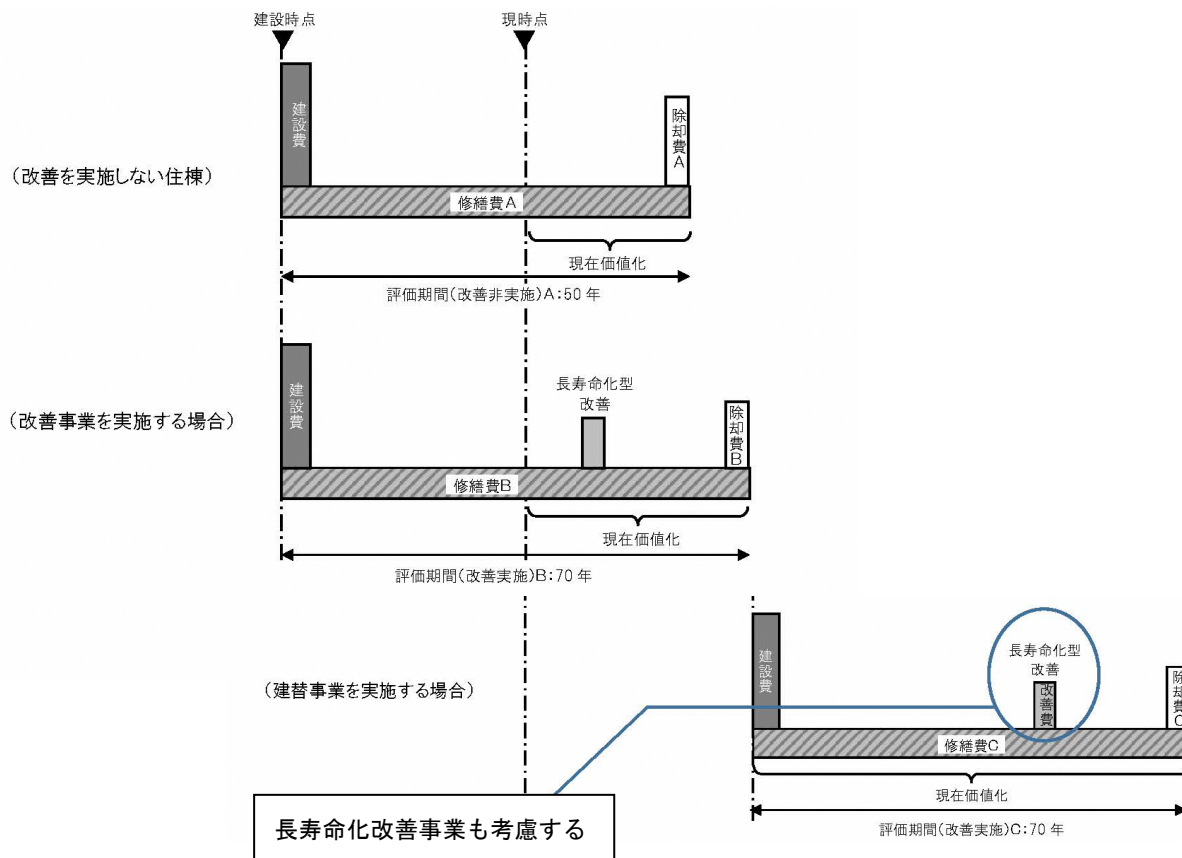
計画期間中に建替事業を実施する欽修住宅 600 棟、双葉住宅 1000 棟、1100 棟、1200 棟、上白水住宅 1300 棟について、ライフサイクルコスト（以下 LCC という。）算出の基本的な考え方は次のとおりです。

LCC=建設費+改善費+修繕費+除却費（単位:千円/棟・年）

- 建設費：当該住棟の建設時点に投資した建設工事費
- 改善費：想定される管理期間における改善工事費の見込み額から修繕費相当額を控除（改善事業を実施することにより不要となる修繕費を控除）した額※。
- 修繕費：管理期間における修繕工事費の見込み額※。長期修繕計画では設定している標準的な修繕項目・周期等に基づき修繕費を算定する。典型的な修繕計画モデルから得られる修繕費乗率を建設費に乗じて算定される累積修繕費で代用してもよい。
- 除却費：想定される管理期間が経過した後の除却工事費の見込み額※。

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

■LCC 算出イメージ



10-2 ライフサイクルコストの算出結果

建替を実施した場合、評価期間を 70 年と設定し、欽修住宅 600 棟、双葉住宅 1000 棟、1100 棟、1200 棟、上白水住宅 1300 棟の LCC を、平成 29 年度版 LCC 算定プログラム（国土交通省住宅局住宅総合整備課）により算出しました。

算出結果は以下のとおりです。

■戸当たり LCC 算出結果

	項目	費用等		備考
⑥	評価期間(改善実施)B	70 年		長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業(LCC算定対象)及び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(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)
⑦-1	修繕費B2(現時点から評価期間Bまで) (現在価値化)	3,441,978	円	現時点+1年から⑥評価期間(改善実施)Bまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
⑦-2	長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分 (現在価値化)	586,705	円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕相当分
⑦	累積修繕費B (②-1+⑦-1-⑦-2)	2,855,273	円	②-1と⑦-1の合計から、⑦-2を減じた額
⑧-1	長寿命化型改善費	1,400,000	円	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び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、当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用
⑧	長寿命化型改善費(現在価値化)	525,164	円	⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨	建設費(推定再建築費)	14,910,000	円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
⑩-1	除却費	1,000,000	円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.064		⑥評価期間(改善実施)B末における現在価値化係数
⑩	除却費B(現在価値化)	64,219	円	⑥評価期間(改善実施)B末における除却費
⑪	計画後LCC ((⑦+⑧+⑨+⑩)÷⑥)	262,209	円/戸・年	—

■住棟別 LCC 算出結果

団地名	住棟番号	戸数(戸)	LCC(単位 千円/棟・年)
欽修	600	24	6,293
双葉	1000	30	7,866
	1100	32	8,391
	1200	32	8,391
上白水	1300	30	7,866