

伊賀市公営住宅等長寿命化計画

改定版

令和元年9月30日

伊 賀 市

目 次

1	計画策定にあたって	1
1-1	策定の背景	1
1-2	市営住宅施策への関連計画の概要	2
2	長寿命化に関する市営住宅の状況	13
2-1	市営住宅ストックの状況	13
2-2	市営住宅ストックの管理状況	18
2-3	市営住宅入居者の状況	35
3	公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定	45
3-1	市営住宅ストック需要条件の検討	45
3-2	長寿命化に関する基本方針	48
3-3	団地別・住棟別活用手法の選定	52
4	実施方針の検討	76
4-1	点検	76
4-2	計画修繕	80
4-3	改善事業	83
4-4	建替事業	84
4-5	今後の課題	86

※状況等のデータは特別記載のない限り平成 30 年 3 月末時点

1 計画策定にあたって

1-1 策定の背景

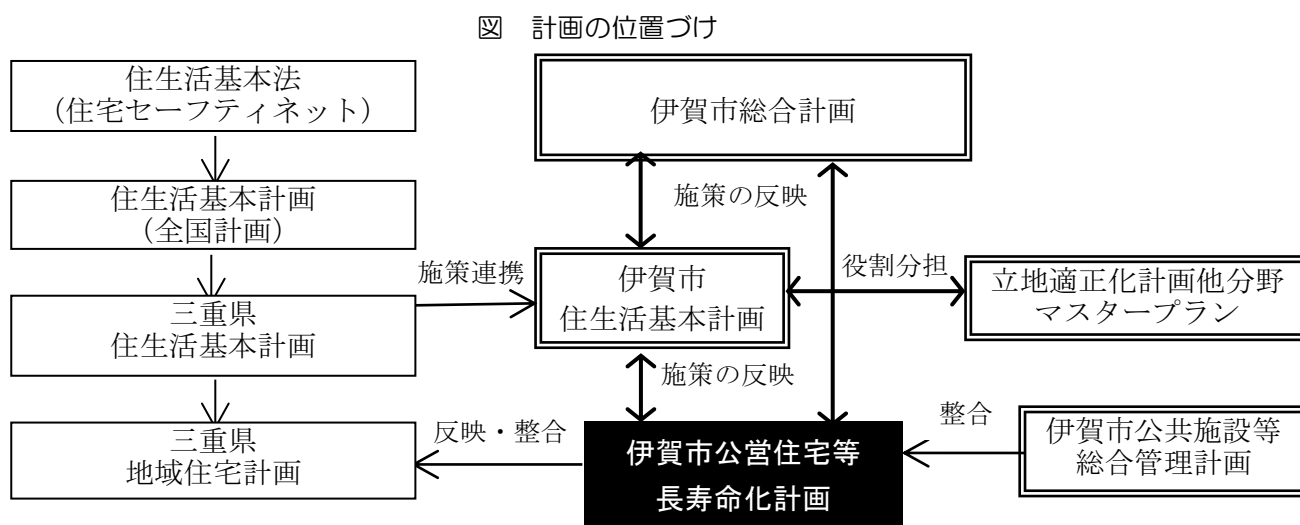
1-1-1 計画の目的

伊賀市（以下「本市」という。）では、2013（平成 25）年 3 月に「伊賀市公営住宅等長寿命化計画」を策定し、市全体の住宅施策（伊賀市住生活基本計画）に基づいた 2013 年～2022 年の公営住宅等にかかる施策を推進してきた。

本計画は、計画期間 10 年の内の 5 年以上が経過し、その間、住宅施策事情等も変化し、今後より実現性の高い計画の立案の必要性が高まってきていることを鑑み、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」（平成 28 年 8 月 国土交通省住宅局）に基づき、予防保全的管理、長期的に活用するための長寿命化型改善、入居者が安心安全に居住するための改善や修繕などを検討し、市営住宅の効率的かつ円滑な更新をめざす「伊賀市公営住宅等長寿命化計画改定版」（以下「本計画」という。）を策定するものである。

1-1-2 計画の位置づけ

本計画は、以下の施策連携により位置づけている。



1-1-3 計画期間と計画対象

(1) 計画期間

計画期間は 2019 年度～2028 年度までの 10 年間とする。

(2) 計画対象

伊賀市公営住宅	23 団地	181 棟	768 戸
伊賀市改良住宅	9 団地	82 棟	736 戸

1-2 市営住宅施策への関連計画の概要

1-2-1 住宅施策の方向性

(1) 住宅セーフティネット法

我が国では、高齢者、障がい者、子育て世帯等の住宅に配慮を要する方が今後も増加する見込みであるが、住宅セーフティネットの根幹である公営住宅については、大幅な増加が見込めない状況にある。一方、民間の空き家・空き室は増加していることから、それらを活用した、新たな住宅セーフティネット制度が2017（平成29）年10月に施行された。

この新たな住宅セーフティネット制度は、

- ①住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録制度
- ②登録住宅の改修や入所者への経済的な支援
- ③住宅確保要配慮者に対する居住支援

の3つの柱から成り立っている。

(2) 三重県住生活基本計画：2017(平成29)年3月

①県内の住生活における現状と課題

- 大規模災害に対する備え
- 少子高齢社会に対応した住まいの環境整備
- 空き家の増加
- 住宅確保要配慮者に対する住まいの確保

②住生活の将来像と基本方針

〈住生活の将来像〉

「住みたくなる、住み続けたい、快適で安全な住まいを創出し、人びとと地域の活力に資する住生活」

〈住生活に関する基本方針〉

- 【基本方針1】 安全で安心できる住生活を支える住まいづくり
- 【基本方針2】 地域の豊かさを実感できる住まいづくり
- 【基本方針3】 多様な居住ニーズに応える住宅市場の整備
- 【基本方針4】 住宅の確保に特に配慮を要する人の居住の安定の確保

③豊かな住生活の実現に向けた施策

基本方針	実現の方向
【基本方針1】安全で安心できる住生活を支える住まいづくり	実現の方向 1 災害に強い住まいづくり
	実現の方向 2 安心して住み続けられる住まいづくり
	実現の方向 3 住生活の基盤となる住まいづくり
【基本方針2】地域の豊かさを実感できる住まいづくり	実現の方向 4 地域とともに発展する住まいづくり
	実現の方向 5 地域や環境に配慮した住まいづくり
【基本方針3】多様な居住ニーズに応える住宅市場の整備	実現の方向 6 住宅の適切な管理
	実現の方向 7 住宅の円滑な循環活用
	実現の方向 8 住まいに関する情報の蓄積と相談体制の充実
【基本方針4】住宅の確保に特に配慮を要する人の居住の安定の確保	実現の方向 9 民間賃貸住宅市場での居住の安定
	実現の方向 10 公営住宅の供給等による安心して住み続けられる住まいづくり

(3) 第 2 次伊賀市総合計画 第 2 次再生計画：2017(平成 29)年

【基本構想】

①将来像

「ひとが輝く 地域が輝く」伊賀市

②まちづくりの基本理念

○「市民」が主体となり、地域の個性が生きた自治の形成

○持続可能な共生地域の形成

○交流と連携による創造的な地域の形成

③まちづくりの基本政策

○安全・安心：市民の暮らしの「安全・安心」を確保する。

○活力：自立・持続できる「活力」を創出する。

○人・地域づくり：未来のまちづくりを担う「人・地域づくり」を進める。

【第 2 次再生計画】

①住環境整備分野の公営住宅施策

a 現状と課題

・公営住宅、改良住宅を合わせた管理戸数は 1,623 戸*で、これらの住宅ストックを良好な社会的資産として有効活用することは重要な課題となっていることから、2013(平成 25)年に伊賀市公営住宅等長寿命化計画を策定し、住宅ストックの現状や予算の平準化等を考慮しつつ、効率的・効果的に建替・改善等を実施するものとしている。

・しかし、昭和 30 年代以降に建設された住宅の数は多く、著しく老朽化が進んでいるが、具体的な計画には至っていないため、建替等の具体化に向けた積極的な検討が必要である。

b 具体的な取り組み

基本事業② 市営住宅の建替・改善事業

市営住宅の建替・改善事業を進めるうえでは、財政制約などが厳しくなることから、国の交付金事業を活用した建替・改善事業による推進、民間の技術力・資金力・経営能力を活かした P F I 事業の推進など、市営住宅事業全体のマネジメントの強化を図る。
--

*1,623 戸は計画策定時ではなく平成 30 年 3 月末時点

(4) 伊賀市まち・ひと・しごと創生総合戦略：2018(平成 30)年 3 月改定

【人口ビジョン】

①人口動向分析

本市の総人口は、1960 年代において減少傾向であったが、1970 年代の高度経済成長期以降に人口増加に転じる。その後 1990 年代後半までは人口増加が続き、一定水準が維持される高原状態が維持され、1998（平成 10）年の 102,100 人をピークに、現在まで人口減少が続いている。

②人口の将来展望

本市の人口の自然動態と社会動態の状況から目指すべき将来の方向を定める。

近年の本市の出生数は、死亡数を大きく下回っている。このため、人口減少に歯止めをかけ、均衡の取れた人口構造を維持していくためには、出生数を増やし、出生率を向上させる必要があることから、2 世代先を見据えた 2040（令和 22）年までに人口置換水準に引き上げるべく、まずは 2025（令和 7）年までに合計特殊出生率を国民の希望出生率へ上昇させることを目指す。

自然動態と社会動態の両面から人口減少に一定の歯止めがかかれば、2060（令和 42）年の本市の人口は、社人研推計と比較して約 15,000 人の改善が見込まれる。

ただし、2040（令和 22）年までに合計特殊出生率を人口置換水準まで回復したとしても、人口減少に一定の歯止めがかかるには長い年月を要し、概ね 2100 年頃までは、人口減少が続くものと推計される。

【総合戦略】

①取組のテーマと目指すべき姿

a 取組のテーマ

『来たい・住みたい・住み続けたい“伊賀”づくり』
～ライフシーン・ライフステージごとの支援と移住・交流、シティプロモーションの推進～

b 目指すべき姿

将来にわたって活力ある社会を維持していくための「まち・ひと・しごと創生」の実現にあたり、実施期間を 5 ヶ年とする本戦略後にあたる 2020 年に人口 90,000 人を維持

②基本目標と政策パッケージ・・・公営住宅施策として(抜粋)

基本目標	政策パッケージ
《基本目標 3》 生涯住み続けたいと思える“伊賀”にする	人口減少等を踏まえた既存ストックのマネジメント強化

(5) 伊賀市住生活基本計画：2013(平成 25)年 3 月

① 計画の基本的な考え方

項 目	内 容
基本 理念	住民が地域を誇れる住環境の実現 ～多世代が共に支え合い、地域の持続ある暮らしを実現できるしくみづくり～
住生活像	住生活像 1：多世代・多文化が共生できる住生活 住生活像 2：住民の自治による住み続けられる住生活 住生活像 3：高齢者・障がい者が安心して暮らせる住生活 住生活像 4：市民が住みたい場所で住める住生活
基本 目標	基本目標 1：災害に強く安全に暮らせる住まい・まちづくり(住生活像 2 関連) 基本目標 2：多世代・多文化が共生する住まい・まちづくり(住生活像 1 関連) 基本目標 3：街なか・里なかの空き家・空き地を活かした住まい・まちづくり(住生活像 3 関連) 基本目標 4：住民自治協議会等の自治による住まい・まちづくり(住生活像 2 関連) 基本目標 5：住まいのセーフティネット機能を活かした住まい・まちづくり(住生活像 1 関連) 基本目標 6：まちの住情報の発信による住まい・まちづくり(住生活像 4 関連)

② 地域別住環境づくりの基本目標

地域区分	地域概要	住環境づくりの基本目標
中心 市街地	旧上野市の市街地を指す。	・高齢者の暮らしを維持するため、日常生活を支える機能を提供するボランティア、NPOなどの育成を目指す。 ・空き家、空き地を活用した親世帯と子世帯の多世代近居の住まいづくりを目指す。 ・都市住民を対象とし、街なか観光に際して空町家を活用した多様な交流のための居住のしくみづくりを目指す。 ・空家を活用してUJIターン者の地域、文化活動の支援を目指す。 ・市営住宅を活用した、日常生活を支える機能の拠点づくりを目指す。
新市街地	ゆめが丘など区画整理事業で開発された新市街地を指す。	・良好な住環境の誘導と保全を目指す。 ・住宅団地の暮らしを維持するため、日常生活を支える機能を提供するボランティア、NPOなどの育成を目指す。
地域拠点	暮らしの拠点となっている支所を中心とした区域を指す。	・地域拠点の生活利便性を活かし、民間事業者と連携し、親世帯と子世帯の多世代近居の住まいづくりを目指す。

		・周辺の農山村集落から、転居も可能な住宅の供給を目指す。 ・中心市街地との結びつきを強化し、生活利便性の向上を目指す。
郊外住宅地	民間の不動産事業者が開発した戸建分譲住宅地等を指す。	・住宅団地の暮らしを維持するため、日常生活を支える機能を提供するボランティア、NPOなどの育成を目指す。 ・民間事業者と協力して、既存住宅の流通促進を目指す。
農山村集落地	中心市街地周辺の田園地帯や中山間地の山裾に広がる農山村の集落地を指す。	・若年者の定住を促進するため、地域資源を活かした就業環境の整備を目指す。 ・高齢者等のための買物、通院等に対応した移動環境の整備など日常生活を支える機能の提供を目指す。 ・空家、空地を活用した親世帯と子世帯の多世代近居の住まいづくりを目指す。 ・都市住民を対象とし、田舎暮らしに際して空き農家住宅・遊休農地を活用した多様な交流のための居住のしくみづくりを目指す。
歴史的景観地	中心市街地にある城下町や旧街道沿いの宿場町に位置し、町家からなる歴史的まちなみを指す。	・歴史的まちなみの維持、保全を図った住環境を目指す。

③ 住生活施策の展開

・公営住宅施策(抜粋)

基本目標	基本方針	基本施策
基本目標5 住まいのセーフティネット機能を活かした住まい・まちづくり	市営住宅全体のマネジメントの強化	・市営住宅の建替・改善事業の推進 ・民間活力を導入したPFI事業の推進
	高齢者や障がい者、子育て世帯を対象とした日常生活を支える機能の拠点づくりの促進	・日常生活を支える機能を提供するNPOなどの育成 ・日常生活を支える機能の拠点づくりの促進
	民間賃貸住宅への住宅困窮者の居住支援	・入居制限のない民間賃貸住宅市場の形成

④ 重点施策

・公営住宅施策(抜粋)

主な取り組み	事業内容	関連事業
(1)市営住宅の再編整備	国の交付金事業を活用して、老朽化した市営住宅の建替・改善事業を推進し、市営住宅全体の再編整備に努める。	・公営住宅等改善事業
(2)日常生活を支える機能の拠点づくり	少子高齢化問題など新たな問題が生じている市営住宅団地の再編にあたっては、国の補助事業を活用し、まちづくりの観点から大規模な市営住宅団地においては、高齢者や障がい者、子育て世帯への日常生活を支える機能を提供できるよう、市営住宅団地の再編計画の中に位置づける。	・高齢者・障がい者・子育て世帯居住安定化推進事業 ・生活・介護支援サポーター養成事業 ・児童館の充実
(3)既存の民間賃貸の空室を活用した借上げ市営住宅の運営	財政制約のもとで、市営住宅の新規建設が困難になっている中、既存の民間賃貸住宅の空室等の有効活用を図り、住宅セーフティネット機能として、高齢者や障がい者、子育て世帯などを優先的に入居できるように、一定の整備条件等の下で、市営住宅の借り上げについて検討する。	・借上げ市営住宅運営事業

1-2-2 まちづくり関連施策等

(1) 伊賀市立地適正化計画：2018（平成 30）年

① 立地適正化計画の都市づくりの方針

【都市形成における課題】

- a.市街地形成の歴史や現況都市機能施設の集中している上野市街地で人口・世帯が減少し、多くの空き家・空地が発生し、拠点の魅力が衰退しているため、上野市街地の再生が必要。
(基本目標 1-2)
- b.将来的に人口が減少し、少子高齢化が進行するなかで、地域の生活利便性を維持するためには身近な生活拠点の維持が重要。
(基本目標 1-2)
- c.都市基盤等の脆弱な郊外部へ人口増加が進むことで、市民全体に対する日常サービスの利便性が低下するとともに、自動車に依存した都市構造がより顕著となることを防ぐため、市街地拡散の抑制等土地利用の適正化が必要。
(基本目標 1-1)
- d.合併により類似・重複した公共施設を多く保有しており、今後更新時期を迎える公共施設の集約・再編により、維持管理コストの適正化及び拠点性の維持が重要。
(基本目標 1-3)
- e.伊賀市人口ビジョンの人口目標実現のためには、人口の社会増を図る必要があるが、現実には人口流出超過都市である。この解消のため、都市内外の人から住みたいと思われる、伊賀市の強みを活かした魅力的な居住地づくりが必要。
(基本目標 2-2)
- f.市街地において災害時に被災危険性が高い地域が存在することから、市街地を災害から守る対策が必要。
(基本目標 2-1)



【立地適正化計画の都市づくりの方針】

『人口減少社会でも住み良さが実感でき、郷土に誇りを持てる都市づくり』

基本目標 1：将来も持続可能な都市構造の実現

【具体的な方向性】

- 1.土地利用の適正化のために、伊賀市土地利用条例の運用
- 2.上野市街地の再生と地域の拠点づくり
- 3.公共施設の集約・再編と公共交通ネットワーク

基本目標 2：住みたい・住み続けたい“伊賀”づくり

【具体的な方向性】

- 1.災害に強い安全な都市づくり
- 2.伊賀市の強みを活かした魅力的な居住地づくり

② 居住誘導区域設定の方針

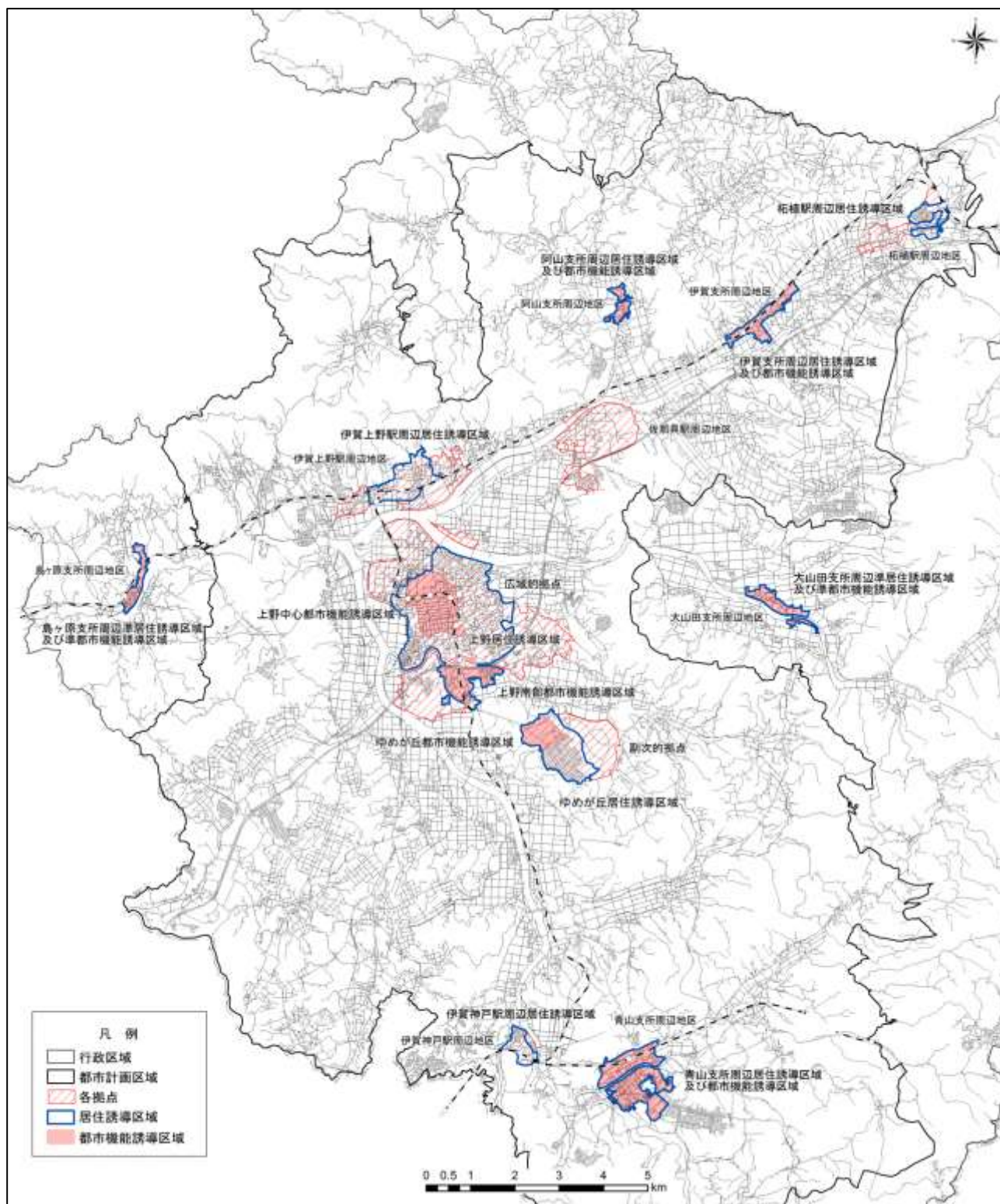
a 居住誘導区域の考え方

- 1.土地利用の適正化のための伊賀市土地利用条例との整合を図る。
- 2.上野市街地の再生と地域の拠点づくりのために有効な居住誘導とする。
- 3.公共施設の集約・再編と公共交通ネットワークの方針との連携をとった居住誘導とする。
- 4.災害に強い安全な都市づくりをめざし、災害リスクが低い場所への居住誘導を基本とする。
- 5.都市内外の人から住みたいと思われる、伊賀市の強みを活かした魅力的居住地づくりをめざす。

b 居住誘導区域エリアの設定

居住誘導区域	エリアの位置づけ
広域的拠点区域 ・上野居住誘導区域	・伊賀市の居住中心拠点として、都市内外の人が住みたいと思われる魅力的居住誘導区域と位置づける。
副次的拠点区域 ・ゆめが丘居住誘導区域	・約 300 haの土地に、自然との調和を目指した新しい都市として生まれたゆめが丘は「住む」「働く」「学ぶ」「憩う」の複合機能を有した魅力的な居住地で、現在約 5,000 人が居住している。今後も優良な居住地として維持するため、居住誘導区域と位置づける。
各支所周辺拠点(都市計画区域内)	・各支所周辺拠点(都市計画区域内)は、地域の生活拠点として都市機能の維持・誘導を目的とした伊賀市土地利用条例の趣旨により、全ての区域を居住誘導区域と位置づける。ただし、阿山支所周辺拠点の土砂災害特別警戒区域は除外する。
各支所周辺拠点(都市計画区域外) ・島ヶ原支所周辺拠点 ・大山田支所周辺拠点	・島ヶ原支所周辺拠点、大山田支所周辺拠点は、都市計画区域外であるが、伊賀市土地利用条例の位置づけでは、都市計画区域内の地域拠点と同等としているため、居住誘導区域に準じた準居住誘導区域と位置づける。

図 伊賀市立地適正化計画における各誘導区域

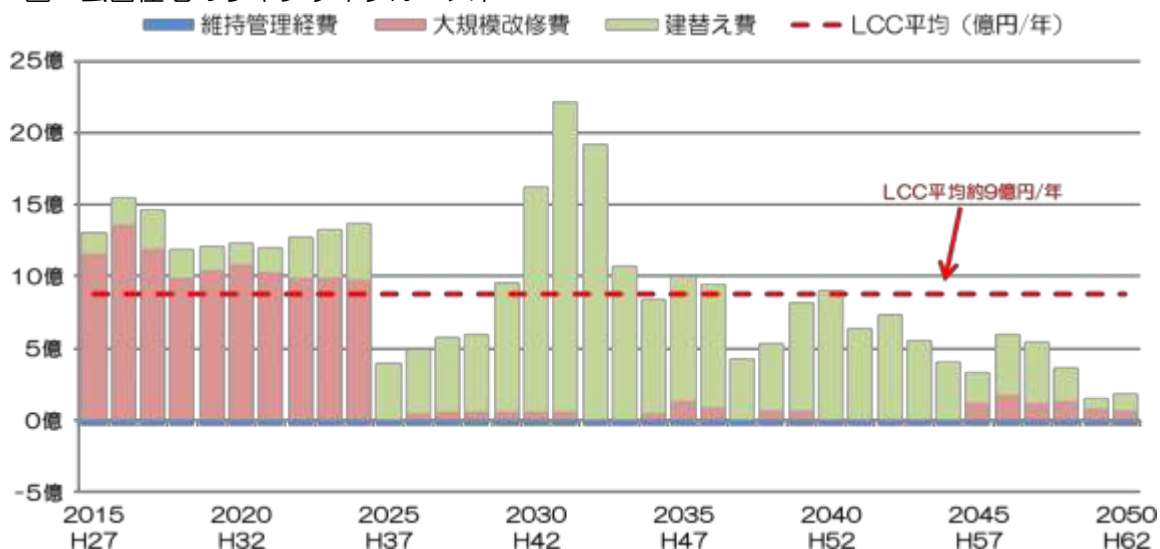


(2) 伊賀市公共施設等総合管理計画：2016（平成 28）年

本市の市営住宅は、公営住宅36,514㎡、改良住宅42,462㎡、合計78,976㎡を保有しており、2015（平成 27）年度までの時点修正により、延床面積で0.2%の変更があった。公共施設最適化計画では、施設ごとの方針を個別計画（公営住宅等長寿命化計画、やはたまちづくり計画に基づく改修や統廃合）に基づく取組みを行っていくこととする。

2050（令和 32）年までのライフサイクルコスト（LCC）は平均約9億円／年、内訳は維持管理経費が約0.3億円、大規模改修費が約3億円、建替え費が約6億円となっていて、2024（令和 6）年度までの10年間に大規模改修が、2030（令和 12）年度頃に建替え時期が集中するため、これらの時期には約10億円／年から約22億円／年のLCCがかかることになる。

図 公営住宅のライフサイクルコスト*



*：建物の生涯（建設～運用（維持管理）～解体）に要する費用

※2015（平成 27）年3月に策定した公共施設最適化計画において

公営住宅は縮減目標 49%

改良住宅は縮減目標 8%とされている。

(3) 法規制等

2013（平成 25）年住宅・土地統計調査によると、持家における最低居住面積水準未
満世帯はほぼ解消され、県平均も下回っている。

一方で、借家の最低居住面積水準未満世帯の割合は 2003（平成 15）年よりも上昇し
11.5%となっている。特に民営借家における水準未満率は 10 年間で 3 倍となっており、
県平均も同様の傾向を示している。

最低居住面積：

住生活基本計画に示される「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。

1人世帯では 25 m²

2人世帯では 30 m²

以後 1 人増えるごとに 10 m²ずつ加算される。

2 長寿命化に関する市営住宅の状況

2-1 市営住宅ストックの状況

2-1-1 団地敷地

各団地の地域ごとの立地及び敷地の状況は以下の通りである。

図表 団地別敷地状況

地域	NO	団 地 名	所 在 地	敷地面積 ㎡	居住誘導 区域*(内 ○・外×)	自然災害危険区域	
						土砂災害	洪水
上野	1	車坂町（北）	伊賀市上野車坂町 650-3	301	○	○	○
	2	車坂町（南）	伊賀市上野車坂 655-10	559	○	○	○
	3	緑ヶ丘中町(北)	伊賀市緑ヶ丘中町 1547-1	1,526	○	○	○
	4	緑ヶ丘中町(南)	伊賀市緑ヶ丘中町 4220 他	6,659	○	○	○
	5	緑ヶ丘南町	伊賀市緑ヶ丘南町 3930	5,089	○	○	○
	6	緑ヶ丘東町	伊賀市緑ヶ丘東町 980 他	4,600	○	○	○
	7	三田	伊賀市三田 1303-1	7,422	○	○	○
	8	城ヶ丘	伊賀市依那具 345-1 他	9,854	×	○	○
	9	上之庄	伊賀市上之庄 828-1	6,539	×	○	○
	10	荒木	伊賀市荒木 1189-1 他	11,986	×	○	○
	11	木根	伊賀市長田 2872-1 他	15,691	×	調査中	○
	12	八幡町簡平	伊賀市八幡町 3178-1 他	17,375	○	○	○
	13	久米	伊賀市久米町 325	641	○	○	○
	14	久米子安	伊賀市久米町 147-3 他	1,803	○	○	○
	15	天神橋	伊賀市久米町 328-1 他	1,484	○	○	○
	16	寺田	伊賀市一之宮 745-1	819	×	調査中	○
	17	坂之西	伊賀市寺田 851-1	930	×	○	○
	18	下郡	伊賀市下郡 68-3	1,857	×	○	○
	19	(改) さつき	伊賀市久米町 120	3,956	○	○	○
	20	(改) 上之丘	伊賀市八幡町 3170	3,259	○	*1(一部)	○
	21	(改) 西手	伊賀市久米町 51-2	8,517	○	○	○
	22	(改) 久米	伊賀市久米町 504-2	1,747	○	○	○
	23	(改) 西之平	伊賀市八幡町 3283-2 他	15,775	○	○	○
伊賀	24	丸内	伊賀市柘植町 6995 番地	3,416	×	○	○
	25	(改) 大土	伊賀市上村 1350 番地	31,900	×	調査中	○
	26	(改) 上柘植	伊賀市柘植町 6707 番地	8,148	×	調査中	*2
	27	(改) 石ヶ畑	伊賀市柘植町 8984 番地	1,795	×	調査中	○

地域	NO	団 地 名	所 在 地	敷地面積 ㎡	居住誘導 区域*(内 ○・外×)	自然災害危険区域	
						土砂災害	洪水
島ヶ原	28	島ヶ原	伊賀市島ヶ原 16722 番地	1,981	×	△	○
阿山	29	馬場小倉	伊賀市馬場 1 8 8	487	○	△	○
	30	中友田	伊賀市中友田 4 8 1	527	×	調査中	* 2
	31	玉滝	伊賀市玉滝 3 3 4 4	601	×	調査中	* 2
	32	槇山	伊賀市槇山 2 9 1	350	×	調査中	* 2
	33	丸柱	伊賀市丸柱 4 1 9	4,282	×	△	○
	34	河合	伊賀市田中 48 番地の 2	4,404	○	○	○
大山田	35	野下	伊賀市出後 1260 番地	3,982	○	○	×0.5m 未満
青山	36	上ノ代第 1	伊賀市阿保 1070-6 他	2,703	○	○	○
	37	上ノ代第 2	伊賀市阿保 931-15 他	2,587	○	○	○
	38	宝楽山第 2	伊賀市阿保 1796-50 他	2,714	○	○	○
	39	宝楽山第 3	伊賀市阿保 1802-1 他	1,686	○	○	○
	40	宝楽山第 4	伊賀市阿保 1828-8 他	4,470	○	○	○
	41	西ヶ森	伊賀市阿保 2067-1	1,082	○	○	○
	42	沢代	伊賀市阿保 211-11 他	2,649	○	○	○
	43	松尾	伊賀市柏尾 1425-6 他	5,266	×	○	○
	44	下川原	伊賀市下川原 528	2,571	×	○	○
	45	(改) 城山	伊賀市老川 122-3 他	2,580	×	△	○

*：「居住誘導区域」は立地適正化計画定計画における居住を継続できる区域である

45 団地 が、ここでは、本市の土地利用計画条例による「広域的拠点区域」及び「地域拠点
※（改）は改良住宅 区域」内にあることも含んで「○」としている。

* 1（一部）；急傾斜地崩壊危険箇所（3,4 号棟のみ）

* 2；国県が作成する浸水想定区間外のためシュミレーションなし

2-1-2 団地の概況

本市域における市営住宅団地の管理状況と分布は下図に示すとおりである。

表 団地別概況

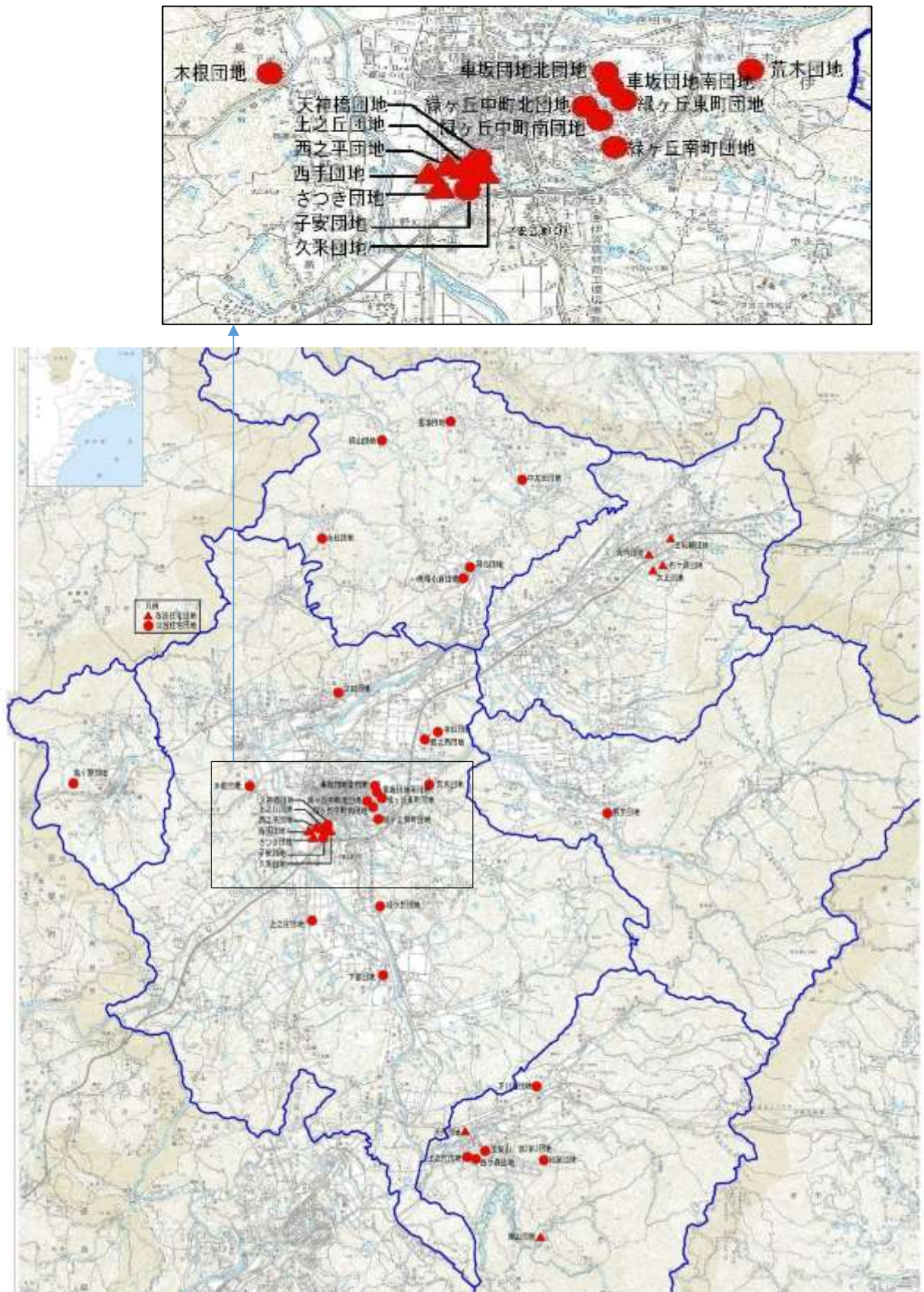
地域	No	団 地 名	敷地面積 m ²	棟数	戸数			建築年度
						改良	公営	
上野	1	車坂町（北）	301	1	8		8	昭和 31 年
	2	車坂町（南）	559	2	8		8	昭和 35 年
	3	緑ヶ丘中町(北)	1,526	3	20		20	昭和 31 年
	4	緑ヶ丘中町(南)	6,659	8	56		56	昭和 32～34 年
	5	緑ヶ丘南町	5,089	11	38		38	昭和 36～37 年
	6	緑ヶ丘東町	4,600	10	43		43	昭和 38～40 年
	7	三田	7,422	10	50		50	昭和 40～41 年
	8	城ヶ丘	9,854	11	54		54	昭和 42～43 年
	9	上之庄	6,539	12	56		56	昭和 44～47 年
	10	荒木	11,986	17	90		90	昭和 45～48 年
	11	木根	15,691	16	88		88	昭和 49～60 年
	12	八幡町簡平	17,375	25	124		124	昭和 37～43 年
	13	久米	641	2	4		4	昭和 42 年
	14	久米子安	1,803	3	10		10	昭和 57 年
	15	天神橋	1,484	2	8		8	昭和 61、62 年
	16	寺田	819	2	8		8	昭和 45、46 年
	17	坂之西	930	2	5		5	平成 2 年
	18	下郡	1,857	7	14		14	昭和 46、54 年
	19	（改）さつき	3,956	2	76	76		昭和 45 年
	20	（改）上之丘	3,259	4	88	88		昭和 46 年
	21	（改）西手	8,517	4	128	128		昭和 46～50 年
	22	（改）久米	1,747	1	24	24		昭和 47 年
	23	（改）西之平	15,775	13	304	304		昭和 50～61 年
伊賀	24	丸内	3,416	3	12		12	昭和 53、54 年
	25	（改）大土	31,900	41	82	82		昭和 45～47 年
	26	（改）上柘植	8,148	11	22	22		昭和 61～62 年
	27	（改）石ヶ畑	1,795	3	6	6		昭和 56 年

地域	No	団 地 名	敷地面積 ㎡	棟数	戸数			建築年
						改良	公営	
島ヶ原	28	島ヶ原	1,981	4	8		8	平成 10～12 年
阿山	29	馬場小倉	487	4	4		4	昭和 29、31 年
	30	中友田	527	5	5		5	昭和 31 年
	31	玉滝	601	1	1		1	昭和 38 年
	32	槇山	350	2	2		2	昭和 31 年
	33	丸柱	4,282	12	12		12	昭和 31、38 年
	34	河合	4,404	2	18		18	平成 17、20 年
大山田	35	野下	3,982	5	20		20	昭和 47 年～50 年
青山	36	上ノ代第 1	2,703	7	14		14	昭和 42 年
	37	上ノ代第 2	2,587	5	20		20	昭和 44、45 年
	38	宝楽山第 2	2,714	9	16		16	昭和 42 年
	39	宝楽山第 3	1,686	6	20		20	昭和 43 年
	40	宝楽山第 4	4,470	7	17		17	昭和 51～53 年
	41	西ヶ森	1,082	1	5		5	昭和 46
	42	沢代	2,649	4	8		8	昭和 57、58 年
	43	松尾	5,266	4	8		8	平成 3 年
	44	下川原	2,571	13	13		13	平成 17～21 年
	45	(改) 城山	2,580	3	6	6		平成 9 年
計	45 団地			320	1623	736	887	

※ (改) は改良住宅

図 団地分布の概況

上野中心市街地付近



2-2 市営住宅ストックの管理状況

2-2-1 管理一覧

本市での市営住宅管理戸数は 2014（平成 26）年以降 3 戸の解体によって、1,623 戸となっている（2018（平成 30）年 3 月末時点）。管理の概要を以下に示す。

表 団地別住棟別管理状況一覧

地域	団地・棟・号室	建設年度		構造	階数	住戸専有面積	戸数	耐震性有・無	経過年数	法定耐用年数	予定
上野	車坂（北）	S	31	簡易耐火	1	19.8	8 戸	＊	63	30	用途廃止
上野	車坂（南）北	S	35	簡易耐火	1	28.05	4 戸	＊	59	30	用途廃止
上野	車坂（南）南	S	35	簡易耐火	1	28.05	4 戸	＊	59	30	用途廃止
上野	緑ヶ丘中町北 C1	S	31	簡易耐火	2	41.25	8 戸	有	63	45	
上野	緑ヶ丘中町北 C2	S	31	簡易耐火	1	34.65	6 戸	有	63	30	
上野	緑ヶ丘中町北 C3	S	31	簡易耐火	1	34.65	6 戸	有	63	30	
上野	緑ヶ丘中町南 C1	S	34	簡易耐火	1	34.65	6 戸	有	60	30	
上野	緑ヶ丘中町南 C2	S	34	簡易耐火	1	34.65	6 戸	有	60	30	
上野	緑ヶ丘中町南 C3	S	33	簡易耐火	2	41.25	8 戸	有	61	45	
上野	緑ヶ丘中町南 C4	S	33	簡易耐火	2	41.25	8 戸	有	61	45	
上野	緑ヶ丘中町南 C5	S	34	簡易耐火	2	41.41	8 戸	有	60	45	
上野	緑ヶ丘中町南 C6	S	32	簡易耐火	2	41.41	8 戸	有	62	45	
上野	緑ヶ丘中町南 C7	S	32	簡易耐火	1	34.65	6 戸	有	62	30	
上野	緑ヶ丘中町南 C8	S	33	簡易耐火	1	34.65	6 戸	有	61	30	
上野	緑ヶ丘南町 C1	S	37	簡易耐火	1	37.72	4 戸	有	57	30	
上野	緑ヶ丘南町 C2	S	36	簡易耐火	1	34.65	4 戸	有	58	30	
上野	緑ヶ丘南町 C3	S	36	簡易耐火	1	34.65	4 戸	有	58	30	
上野	緑ヶ丘南町 C4	S	36	簡易耐火	1	34.65	4 戸	有	58	30	
上野	緑ヶ丘南町 C5	S	37	簡易耐火	1	29.76	6 戸	有	57	30	
上野	緑ヶ丘南町 C6	S	36	簡易耐火	1	31.04	6 戸	有	58	30	
上野	緑ヶ丘南町 C7	S	37	簡易耐火	1	31.04	4 戸	有	57	30	
上野	緑ヶ丘南町 木平1	S	37	木造	1	36.4	1 戸	＊	57	30	
上野	緑ヶ丘南町 木平2	S	37	木造	1	36.4	1 戸	＊	57	30	
上野	緑ヶ丘南町 木平3,4	S	37	木造	1	36.4	2 戸	＊	57	30	
上野	緑ヶ丘南町 木平5,6	S	37	木造	1	36.4	2 戸	＊	57	30	
上野	緑ヶ丘東町 C1	S	39	簡易耐火	1	37.72	4 戸	有	55	30	
上野	緑ヶ丘東町 C2	S	39	簡易耐火	1	37.72	6 戸	有	55	30	
上野	緑ヶ丘東町 C3	S	38	簡易耐火	1	37.72	4 戸	有	56	30	
上野	緑ヶ丘東町 C4	S	38	簡易耐火	1	37.72	4 戸	有	56	30	
上野	緑ヶ丘東町 C5	S	38	簡易耐火	1	37.72	4 戸	有	56	30	
上野	緑ヶ丘東町 C6	S	38	簡易耐火	1	31.04	4 戸	有	56	30	
上野	緑ヶ丘東町 C7	S	38	簡易耐火	1	31.04	6 戸	有	56	30	
上野	緑ヶ丘東町 C8	S	39	簡易耐火	1	31.04	4 戸	有	55	30	
上野	緑ヶ丘東町 C9	S	39	簡易耐火	1	31.04	3 戸	有	55	30	
上野	緑ヶ丘東町 C10	S	40	簡易耐火	1	31.04	4 戸	有	54	30	
上野	三田 C1	S	41	簡易耐火	1	37.72	6 戸	有	53	30	
上野	三田 C2	S	40	簡易耐火	1	37.72	4 戸	有	54	30	
上野	三田 C3	S	40	簡易耐火	1	37.72	4 戸	有	54	30	
上野	三田 C4	S	40	簡易耐火	1	31.04	6 戸	有	54	30	
上野	三田 C5	S	40	簡易耐火	1	31.04	6 戸	有	54	30	
上野	三田 C6	S	41	簡易耐火	1	31.04	6 戸	有	53	30	
上野	三田 C7	S	41	簡易耐火	1	37.72	6 戸	有	53	30	
上野	三田 C8	S	41	簡易耐火	1	31.04	4 戸	有	53	30	
上野	三田 C9	S	41	簡易耐火	1	31.04	4 戸	有	53	30	
上野	三田 C10	S	41	簡易耐火	1	37.72	4 戸	有	53	30	

地域	団地・棟・号室	建設 年度	構造	階 数	住戸専 有面積	戸数	耐震性 有・無	経過 年数	法定 耐用 年数	予定
上野	城ヶ丘 C1	S 42	簡易耐火	1	33.59	4 戸	有	52	30	
上野	城ヶ丘 C2	S 42	簡易耐火	1	33.59	6 戸	有	52	30	
上野	城ヶ丘 C3	S 42	簡易耐火	1	37.72	6 戸	有	52	30	
上野	城ヶ丘 C4	S 42	簡易耐火	1	37.72	6 戸	有	52	30	
上野	城ヶ丘 C5	S 43	簡易耐火	1	37.72	3 戸	有	51	30	
上野	城ヶ丘 C6	S 43	簡易耐火	1	33.59	5 戸	有	51	30	
上野	城ヶ丘 C7	S 43	簡易耐火	1	33.59	5 戸	有	51	30	
上野	城ヶ丘 C8	S 43	簡易耐火	1	37.72	5 戸	有	51	30	
上野	城ヶ丘 C9	S 43	簡易耐火	1	37.72	6 戸	有	51	30	
上野	城ヶ丘 C10	S 43	簡易耐火	1	33.59	4 戸	有	51	30	
上野	城ヶ丘 C11	S 43	簡易耐火	1	33.59	4 戸	有	51	30	
上野	上之庄 C1	S 44	簡易耐火	1	39.04	4 戸	有	50	30	
上野	上之庄 C2	S 44	簡易耐火	1	39.04	4 戸	有	50	30	
上野	上之庄 C3	S 44	簡易耐火	1	33.59	4 戸	有	50	30	
上野	上之庄 C4	S 45	簡易耐火	1	39.04	4 戸	有	49	30	
上野	上之庄 C5	S 44	簡易耐火	1	33.59	4 戸	有	50	30	
上野	上之庄 C6	S 45	簡易耐火	1	39.04	4 戸	有	49	30	
上野	上之庄 C7	S 44	簡易耐火	1	33.59	4 戸	有	50	30	
上野	上之庄 C8	S 44	簡易耐火	1	39.04	4 戸	有	50	30	
上野	上之庄 C9	S 44	簡易耐火	1	33.59	6 戸	有	50	30	
上野	上之庄 T1	S 47	簡易耐火	2	42.75	4 戸	有	47	45	
上野	上之庄 T2	S 47	簡易耐火	2	42.75	6 戸	有	47	45	
上野	上之庄 T3	S 47	簡易耐火	2	39.5	8 戸	有	47	45	
上野	荒木 C1	S 45	簡易耐火	1	39.04	4 戸	有	49	30	
上野	荒木 C2	S 45	簡易耐火	1	39.04	4 戸	有	49	30	
上野	荒木 T1	S 45	簡易耐火	2	39.5	4 戸	有	49	45	
上野	荒木 T2	S 45	簡易耐火	2	39.5	6 戸	有	49	45	
上野	荒木 T3	S 45	簡易耐火	2	39.5	6 戸	有	49	45	
上野	荒木 T4	S 45	簡易耐火	2	42.74	4 戸	有	49	45	
上野	荒木 T5	S 45	簡易耐火	2	42.74	6 戸	有	49	45	
上野	荒木 T6	S 45	簡易耐火	2	42.74	6 戸	有	49	45	
上野	荒木 T7	S 46	簡易耐火	2	39.5	4 戸	有	48	45	
上野	荒木 T8	S 46	簡易耐火	2	39.5	6 戸	有	48	45	
上野	荒木 T9	S 46	簡易耐火	2	39.5	6 戸	有	48	45	
上野	荒木 T10	S 47	簡易耐火	2	39.5	4 戸	有	47	45	
上野	荒木 T11	S 48	簡易耐火	2	42.74	6 戸	有	46	45	
上野	荒木 T12	S 48	簡易耐火	2	42.74	6 戸	有	46	45	
上野	荒木 T13	S 48	簡易耐火	2	39.5	6 戸	有	46	45	
上野	荒木 T14	S 48	簡易耐火	2	39.5	6 戸	有	46	45	
上野	荒木 T15	S 48	簡易耐火	2	39.5	6 戸	有	46	45	
上野	木根 T1	S 49	簡易耐火	2	47.45	4 戸	有	45	45	
上野	木根 T2	S 49	簡易耐火	2	50.88	6 戸	有	45	45	
上野	木根 T3	S 51	簡易耐火	2	52.7	6 戸	有	43	45	
上野	木根 T4	S 50	簡易耐火	2	53.04	6 戸	有	44	45	
上野	木根 T5	S 50	簡易耐火	2	50.88	6 戸	有	44	45	
上野	木根 T6	S 53	簡易耐火	2	52.29	4 戸	有	41	45	
上野	木根 T7	S 53	簡易耐火	2	52.29	4 戸	有	41	45	
上野	木根 T8	S 51	簡易耐火	2	52.7	4 戸	有	43	45	
上野	木根 T11	S 60	簡易耐火	2	64.92	6 戸	有	34	45	
上野	木根 T12	S 59	簡易耐火	2	64.92	6 戸	有	35	45	
上野	木根 T13	S 55	簡易耐火	2	66.98	6 戸	有	39	45	
上野	木根 T14	S 58	簡易耐火	2	68.75	6 戸	有	36	45	
上野	木根 T15	S 58	簡易耐火	2	64.92	6 戸	有	36	45	
上野	木根 T16	S 57	簡易耐火	2	68.75	6 戸	有	37	45	

地域	団地・棟・号室		建設年度		構造	階数	住戸専有面積	戸数	耐震性有・無	経過年数	法定耐用年数	予定
上野	木根	T21	S	56	簡易耐火	2	64.92	6戸	有	38	45	
上野	木根	T22	S	56	簡易耐火	2	64.92	6戸	有	38	45	
上野	八幡町簡平	C1	S	37	簡易耐火	1	31.04	4戸	有	57	30	
上野	八幡町簡平	C2	S	37	簡易耐火	1	31.04	4戸	有	57	30	
上野	八幡町簡平	C3	S	38	簡易耐火	1	31.04	4戸	有	56	30	
上野	八幡町簡平	C4	S	39	簡易耐火	1	31.04	4戸	有	55	30	
上野	八幡町簡平	C5	S	39	簡易耐火	1	31.04	4戸	有	55	30	
上野	八幡町簡平	C6	S	37	簡易耐火	1	31.04	2戸	有	57	30	
上野	八幡町簡平	C7	S	38	簡易耐火	1	31.04	6戸	有	56	30	
上野	八幡町簡平	C8	S	38	簡易耐火	1	31.04	6戸	有	56	30	
上野	八幡町簡平	C9	S	40	簡易耐火	1	31.04	2戸	有	54	30	
上野	八幡町簡平	C10	S	40	簡易耐火	1	31.04	6戸	有	54	30	
上野	八幡町簡平	C11	S	39	簡易耐火	1	31.04	6戸	有	55	30	
上野	八幡町簡平	C12	S	39	簡易耐火	1	31.04	6戸	有	55	30	
上野	八幡町簡平	C13	S	40	簡易耐火	1	31.04	6戸	有	54	30	
上野	八幡町簡平	C14	S	41	簡易耐火	1	31.04	6戸	有	53	30	
上野	八幡町簡平	C15	S	41	簡易耐火	1	31.04	6戸	有	53	30	
上野	八幡町簡平	C16	S	41	簡易耐火	1	31.04	4戸	有	53	30	
上野	八幡町簡平	C17	S	42	簡易耐火	1	31.04	4戸	有	52	30	
上野	八幡町簡平	C18	S	42	簡易耐火	1	31.04	6戸	有	52	30	
上野	八幡町簡平	C19	S	42	簡易耐火	1	31.04	8戸	有	52	30	
上野	八幡町簡平	C20	S	42	簡易耐火	1	31.04	6戸	有	52	30	
上野	八幡町簡平	C21	S	42	簡易耐火	1	31.04	6戸	有	52	30	
上野	八幡町簡平	C22	S	43	簡易耐火	1	32.14	4戸	有	51	30	
上野	八幡町簡平	C23	S	43	簡易耐火	1	32.14	4戸	有	51	30	
上野	八幡町簡平	C24	S	43	簡易耐火	1	32.14	6戸	有	51	30	
上野	八幡町簡平	C25	S	43	簡易耐火	1	32.14	4戸	有	51	30	
上野	久米団地	C1	S	42	簡易耐火	1	31.04	1戸	※	52	30	用途廃止
上野	久米団地	C2	S	42	簡易耐火	1	31.04	3戸	※	52	30	用途廃止
上野	久米子安団地	T1	S	57	簡易耐火	2	65.72	4戸	有	37	45	
上野	久米子安団地	T2	S	57	簡易耐火	2	65.72	2戸	有	37	45	
上野	久米子安団地	T3	S	57	簡易耐火	2	65.72	4戸	有	37	45	
上野	天神橋	T1	S	61	簡易耐火	2	65.72	6戸	有	33	45	
上野	天神橋	T2	S	62	簡易耐火	2	65.72	2戸	有	32	45	
上野	寺田	C1	S	45	簡易耐火	1	33.59	4戸	有	49	30	
上野	寺田	C2	S	46	簡易耐火	2	39.5	4戸	有	48	45	
上野	坂之西	T11	H	2	簡易耐火	2	65.72	2戸	有	29	45	
上野	坂之西	T12	H	2	簡易耐火	2	65.72	3戸	有	29	45	
上野	下郡	C1	S	46	簡易耐火	1	33.59	2戸	有	48	30	
上野	下郡	C2	S	46	簡易耐火	1	33.59	2戸	有	48	30	
上野	下郡	C3	S	46	簡易耐火	1	33.59	2戸	有	48	30	
上野	下郡	T1	S	54	簡易耐火	2	63.13	2戸	有	40	45	
上野	下郡	T2	S	54	簡易耐火	2	63.13	2戸	有	40	45	
上野	下郡	T3	S	54	簡易耐火	2	63.13	2戸	有	40	45	
上野	下郡	T4	S	54	簡易耐火	2	63.13	2戸	有	40	45	
上野	さつき	1号棟	S	45	中層耐火	4	47.19 23.6	38戸 4戸	有	49	70	
上野	さつき	2号棟	S	45	中層耐火	4	47.19 23.6	30戸 4戸	有	49	70	
上野	上之丘団地	3号棟	S	46	中層耐火	4	52.21	24戸	有	48	70	
上野	上之丘団地	4号棟	S	46	中層耐火	4	52.21	24戸	有	48	70	
上野	上之丘団地	5号棟	S	46	中層耐火	4	52.21	24戸	有	48	70	
上野	上之丘団地	6号棟	S	46	中層耐火	4	52.21	16戸	有	48	70	
上野	久米団地	11号棟	S	47	中層耐火	4	52.53	24戸	有	47	70	

地域	団地・棟・号室		建設年度		構造	階数	住戸専有面積	戸数	耐震性有・無	経過年数	法定耐用年数	予定
上野	西手団地	7号棟	8	46	中層耐火	4	52.21	32 戸	有	48	70	
上野	西手団地	8号棟	8	47	中層耐火	4	52.52	32 戸	有	47	70	
上野	西手団地	9号棟	8	50	中層耐火	4	52.02	32 戸	有	44	70	
上野	西手団地	10号棟	8	50	中層耐火	4	52.02	32 戸	有	44	70	
上野	西之平団地	12号棟	8	50	中層耐火	4	52.52	24 戸	有	44	70	
上野	西之平団地	13号棟	8	54	中層耐火	4	53.03	24 戸	有	40	70	
上野	西之平団地	14号棟	8	51	中層耐火	4	53.07	24 戸	有	43	70	
上野	西之平団地	15号棟	8	51	中層耐火	4	53.07	16 戸	有	43	70	
上野	西之平団地	16号棟	8	51	中層耐火	4	53.07	24 戸	有	43	70	
上野	西之平団地	17号棟	8	55	中層耐火	4	53.29	16 戸	有	39	70	
上野	西之平団地	18号棟	8	61	中層耐火	4	53.29	24 戸	有	33	70	
上野	西之平団地	19号棟	8	56	中層耐火	4	53.29	32 戸	有	38	70	
上野	西之平団地	20号棟	8	58	中層耐火	4	53.29	24 戸	有	36	70	
上野	西之平団地	21号棟	8	54	中層耐火	4	53.07	24 戸	有	40	70	
上野	西之平団地	22号棟	8	54	中層耐火	4	53.07	24 戸	有	40	70	
上野	西之平団地	23号棟	8	55	中層耐火	4	53.29	24 戸	有	39	70	
上野	西之平団地	24号棟	8	58	中層耐火	4	53.29	24 戸	有	36	70	
伊賀	丸内住宅	A棟	8	53	簡易耐火	2	60.9	4 戸	有	41	45	
伊賀	丸内住宅	B棟	8	53	簡易耐火	2	60.9	4 戸	有	41	45	
伊賀	丸内住宅	C棟	8	54	簡易耐火	2	60.9	4 戸	有	40	45	
伊賀	大土団地	1, 2	8	45	簡易耐火	2	79.53	2 戸	有	49	45	
伊賀	大土団地	3, 4	8	45	簡易耐火	2	79.53	2 戸	有	49	45	
伊賀	大土団地	5, 6	8	45	簡易耐火	2	79.53	2 戸	有	49	45	
伊賀	大土団地	7, 8	8	45	簡易耐火	2	79.53	2 戸	有	49	45	
伊賀	大土団地	9,10	8	45	簡易耐火	2	79.53	2 戸	有	49	45	
伊賀	大土団地	11,12	8	45	簡易耐火	2	79.53	2 戸	有	49	45	
伊賀	大土団地	13,14	8	45	簡易耐火	2	79.53	2 戸	有	49	45	
伊賀	大土団地	15,16	8	45	簡易耐火	2	79.53	2 戸	有	49	45	
伊賀	大土団地	17,18	8	45	簡易耐火	2	79.53	2 戸	有	49	45	
伊賀	大土団地	19,20	8	46	簡易耐火	2	79.53	2 戸	有	48	45	
伊賀	大土団地	21,22	8	46	簡易耐火	2	79.53	2 戸	有	48	45	
伊賀	大土団地	23,24	8	46	簡易耐火	2	79.53	2 戸	有	48	45	
伊賀	大土団地	25,26	8	46	簡易耐火	2	79.53	2 戸	有	48	45	
伊賀	大土団地	27,28	8	46	簡易耐火	2	79.53	2 戸	有	48	45	
伊賀	大土団地	29,30	8	46	簡易耐火	2	79.53	2 戸	有	48	45	
伊賀	大土団地	31,32	8	46	簡易耐火	2	79.53	2 戸	有	48	45	
伊賀	大土団地	33,34	8	46	簡易耐火	2	79.53	2 戸	有	48	45	
伊賀	大土団地	35,36	8	46	簡易耐火	2	79.53	2 戸	有	48	45	
伊賀	大土団地	37,38	8	46	簡易耐火	2	79.53	2 戸	有	48	45	
伊賀	大土団地	39,40	8	46	簡易耐火	2	79.53	2 戸	有	48	45	
伊賀	大土団地	41,42	8	46	簡易耐火	2	79.53	2 戸	有	48	45	
伊賀	大土団地	43,44	8	46	簡易耐火	2	79.53	2 戸	有	48	45	
伊賀	大土団地	45,46	8	46	簡易耐火	2	79.53	2 戸	有	48	45	
伊賀	大土団地	47,48	8	46	簡易耐火	2	79.53	2 戸	有	48	45	
伊賀	大土団地	49,50	8	46	簡易耐火	2	79.53	2 戸	有	48	45	
伊賀	大土団地	51,52	8	46	簡易耐火	2	79.53	2 戸	有	48	45	
伊賀	大土団地	53,54	8	46	簡易耐火	2	79.53	2 戸	有	48	45	
伊賀	大土団地	55,56	8	46	簡易耐火	2	79.53	2 戸	有	48	45	
伊賀	大土団地	57,58	8	46	簡易耐火	2	79.53	2 戸	有	48	45	
伊賀	大土団地	59,60	8	47	簡易耐火	2	79.53	2 戸	有	47	45	
伊賀	大土団地	61,62	8	47	簡易耐火	2	79.53	2 戸	有	47	45	
伊賀	大土団地	63,64	8	47	簡易耐火	2	79.53	2 戸	有	47	45	
伊賀	大土団地	65,66	8	47	簡易耐火	2	79.53	2 戸	有	47	45	
伊賀	大土団地	67,68	8	47	簡易耐火	2	79.53	2 戸	有	47	45	

地域	団地・棟・号室		建設年度		構造	階数	住戸専有面積	戸数	耐震性有・無	経過年数	法定耐用年数	予定
伊賀	大土団地	69,70	S	47	簡易耐火	2	79.53	2 戸	有	47	45	
伊賀	大土団地	71,72	S	47	簡易耐火	2	79.53	2 戸	有	47	45	
伊賀	大土団地	73,74	S	47	簡易耐火	2	79.53	2 戸	有	47	45	
伊賀	大土団地	75,76	S	47	簡易耐火	2	79.53	2 戸	有	47	45	
伊賀	大土団地	77,78	S	47	簡易耐火	2	79.53	2 戸	有	47	45	
伊賀	大土団地	79,80	S	47	簡易耐火	2	79.53	2 戸	有	47	45	
伊賀	大土団地	81,82	S	47	簡易耐火	2	79.53	2 戸	有	47	45	
伊賀	上柘植団地	83,84	S	61	簡易耐火	2	94.04	2 戸	有	33	45	
伊賀	上柘植団地	85,86	S	61	簡易耐火	2	94.04	2 戸	有	33	45	
伊賀	上柘植団地	87,88	S	61	簡易耐火	2	94.04	2 戸	有	33	45	
伊賀	上柘植団地	89,90	S	61	簡易耐火	2	94.04	2 戸	有	33	45	
伊賀	上柘植団地	91,92	S	61	簡易耐火	2	94.04	2 戸	有	33	45	
伊賀	上柘植団地	93,94	S	62	簡易耐火	2	94.04	2 戸	有	32	45	
伊賀	上柘植団地	95,96	S	62	簡易耐火	2	94.04	2 戸	有	32	45	
伊賀	上柘植団地	97,98	S	62	簡易耐火	2	94.04	2 戸	有	32	45	
伊賀	上柘植団地	99,100	S	62	簡易耐火	2	94.04	2 戸	有	32	45	
伊賀	上柘植団地	101,102	S	62	簡易耐火	2	94.04	2 戸	有	32	45	
伊賀	上柘植団地	103,104	S	62	簡易耐火	2	94.04	2 戸	有	32	45	
伊賀	石ヶ畑団地	105,106	S	56	簡易耐火	2	79.53	2 戸	有	38	45	
伊賀	石ヶ畑団地	107,108	S	56	簡易耐火	2	79.53	2 戸	有	38	45	
伊賀	石ヶ畑団地	109,110	S	56	簡易耐火	2	79.53	2 戸	有	38	45	
島ヶ原	島ヶ原住宅 A棟		H	10	簡易耐火	2	78.8	2 戸	有	21	45	
島ヶ原	島ヶ原住宅 B棟		H	10	簡易耐火	2	78.8	2 戸	有	21	45	
島ヶ原	島ヶ原住宅 C棟		H	12	木造	2	78.68	2 戸	有	19	30	
島ヶ原	島ヶ原住宅 D棟		H	11	木造	2	78.68	2 戸	有	20	30	
阿山	馬場小倉団地		S	29	木造	1	29.2	1 戸	※	65	30	用途廃止
阿山	馬場小倉団地		S	31	木造	1	36.6	1 戸	※	63	30	用途廃止
阿山	馬場小倉団地		S	31	木造	1	36.6	1 戸	※	63	30	用途廃止
阿山	馬場小倉団地		S	31	木造	1	36.6	1 戸	※	63	30	用途廃止
阿山	中友田団地	39	S	31	木造	1	36.6	1 戸	※	63	30	用途廃止
阿山	中友田団地	40	S	31	木造	1	36.6	1 戸	※	63	30	用途廃止
阿山	中友田団地	41	S	31	木造	1	36.6	1 戸	※	63	30	用途廃止
阿山	中友田団地	42	S	31	木造	1	36.6	1 戸	※	63	30	用途廃止
阿山	中友田団地	43	S	31	木造	1	36.6	1 戸	※	63	30	用途廃止
阿山	玉滝団地	47	S	38	木造	1	36.6	1 戸	※	56	30	用途廃止
阿山	槇山団地	32	S	31	木造	1	36.6	1 戸	※	63	30	用途廃止
阿山	槇山団地	33	S	31	木造	1	36.6	1 戸	※	63	30	用途廃止
阿山	丸柱団地	14	S	31	木造	1	36.6	1 戸	※	63	30	用途廃止
阿山	丸柱団地	15	S	31	木造	1	36.6	1 戸	※	63	30	用途廃止
阿山	丸柱団地	16	S	31	木造	1	36.6	1 戸	※	63	30	用途廃止
阿山	丸柱団地	17	S	31	木造	1	36.6	1 戸	※	63	30	用途廃止
阿山	丸柱団地	52	S	38	木造	1	32.4	1 戸	※	56	30	用途廃止
阿山	丸柱団地	53	S	38	木造	1	32.4	1 戸	※	56	30	用途廃止
阿山	丸柱団地	55	S	38	木造	1	32.4	1 戸	※	56	30	用途廃止
阿山	丸柱団地	57	S	38	木造	1	32.4	1 戸	※	56	30	用途廃止
阿山	丸柱団地	59	S	38	木造	1	32.4	1 戸	※	56	30	用途廃止
阿山	丸柱団地	61	S	38	木造	1	32.4	1 戸	※	56	30	用途廃止
阿山	丸柱団地	62	S	38	木造	1	32.4	1 戸	※	56	30	用途廃止
阿山	丸柱団地	64	S	38	木造	1	32.4	1 戸	※	56	30	用途廃止
阿山	河合団地 A 棟	4	H	17	耐火	2	57.6	2 戸	有	14	70	
		1～3					68.6	6 戸				
阿山	河合団地 B 棟	1,2	H	20	耐火	2	58.9	4 戸	有	11	70	
		3～5					68.4	6 戸				

地域	団地・棟・号室	建設 年度	構造	階 数	住戸専 有面積	戸数	耐震性 有・無	経過 年数	法定 耐用 年数	予定
大山田	野下団地 A	S 49	簡易耐火	1	38.88	5 戸	有	45	30	
大山田	野下団地 B	S 47	簡易耐火	1	34.02	5 戸	有	47	30	
大山田	野下団地 C-11.12	S 50	簡易耐火	1	38.88	2 戸	有	44	30	
大山田	野下団地 C-13~15	S 50	簡易耐火	1	38.88	3 戸	有	44	30	
大山田	野下団地 D	S 50	簡易耐火	1	34.02	5 戸	有	44	30	
青山	上ノ代第一 1.2	S 42	簡易耐火	1	35	2 戸	＊	52	30	用途廃止
青山	上ノ代第一 3.4	S 42	簡易耐火	1	35	2 戸	＊	52	30	用途廃止
青山	上ノ代第一 5.6	S 42	簡易耐火	1	35	2 戸	＊	52	30	用途廃止
青山	上ノ代第一 1.2	S 42	簡易耐火	1	35	2 戸	＊	52	30	用途廃止
青山	上ノ代第一 3.4	S 42	簡易耐火	1	35	2 戸	＊	52	30	用途廃止
青山	上ノ代第一 5.6	S 42	簡易耐火	1	35	2 戸	＊	52	30	用途廃止
青山	上ノ代第一 7.8	S 42	簡易耐火	1	35	2 戸	＊	52	30	用途廃止
青山	宝楽山第二	S 42	簡易耐火	1		4 戸	＊	52	30	用途廃止
青山	宝楽山第二	S 42	簡易耐火	1		5 戸	＊	52	30	用途廃止
青山	宝楽山第二	S 42	簡易耐火	1		4 戸	＊	52	30	用途廃止
青山	宝楽山第二	S 42	簡易耐火	1		3 戸	＊	52	30	用途廃止
青山	宝楽山第三 1~3	S 43	簡易耐火	1	34	3 戸	＊	51	30	用途廃止
青山	宝楽山第三 4~7	S 43	簡易耐火	1	34	4 戸	＊	51	30	用途廃止
青山	宝楽山第三 8~12	S 43	簡易耐火	1	34	5 戸	＊	51	30	用途廃止
青山	宝楽山第三 13~15	S 43	簡易耐火	1	34	3 戸	＊	51	30	用途廃止
青山	宝楽山第三 16~18	S 43	簡易耐火	1	34	3 戸	＊	51	30	用途廃止
青山	宝楽山第三 19.20	S 43	簡易耐火	1	34	2 戸	＊	51	30	用途廃止
青山	上ノ代第二 1~4	S 44	簡易耐火	1	35	4 戸	＊	50	30	用途廃止
青山	上ノ代第二 5~8	S 44	簡易耐火	1	35	4 戸	＊	50	30	用途廃止
青山	上ノ代第二 1~4	S 44	簡易耐火	1	35	4 戸	＊	50	30	用途廃止
青山	上ノ代第二 5~8	S 45	簡易耐火	1	35	4 戸	＊	49	30	用途廃止
青山	上ノ代第二 9~12	S 45	簡易耐火	1	35	4 戸	＊	49	30	用途廃止
青山	西ヶ森 1~4	S 46	簡易耐火	1	35	5 戸	＊	48	30	用途廃止
青山	宝楽山第四 511.512	S 51	簡易耐火	1	48	2 戸	有	43	30	
青山	宝楽山第四 513.514	S 51	簡易耐火	1	48	2 戸	有	43	30	
青山	宝楽山第四 515.516	S 51	簡易耐火	1	48	2 戸	有	43	30	
青山	宝楽山第四 521~523	S 52	簡易耐火	1	48	3 戸	有	42	30	
青山	宝楽山第四 524~526	S 52	簡易耐火	1	48	3 戸	有	42	30	
青山	宝楽山第四 1~3	S 53	簡易耐火	1	48	3 戸	有	41	30	
青山	宝楽山第四 4.5	S 53	簡易耐火	1	48	2 戸	有	41	30	
青山	沢代 1.2	S 57	簡易耐火	2	83.66	2 戸	有	37	45	
青山	沢代 3.4	S 57	簡易耐火	2	83.66	2 戸	有	37	45	
青山	沢代 1.2	S 58	簡易耐火	2	83.66	2 戸	有	36	45	
青山	沢代 3.4	S 58	簡易耐火	2	83.66	2 戸	有	36	45	
青山	松尾 A	H 3	木造	1	65	2 戸	有	28	30	
青山	松尾 B	H 3	木造	1	65	2 戸	有	28	30	
青山	松尾 C	H 3	木造	1	65	2 戸	有	28	30	
青山	松尾 D	H 3	木造	1	65	2 戸	有	28	30	
青山	下川原団地 1	H 17	木造	1	78.19	1 戸	有	14	30	
青山	下川原団地 2	H 17	木造	1	78.19	1 戸	有	14	30	
青山	下川原団地 3	H 17	木造	1	78.19	1 戸	有	14	30	
青山	下川原団地 4	H 17	木造	1	78.19	1 戸	有	14	30	
青山	下川原団地 5	H 17	木造	1	78.19	1 戸	有	14	30	
青山	下川原団地 6	H 17	木造	1	78.19	1 戸	有	14	30	
青山	下川原団地 7	H 17	木造	1	78.19	1 戸	有	14	30	
青山	下川原団地 8	H 17	木造	1	78.19	1 戸	有	14	30	
青山	下川原団地 9	H 17	木造	1	78.19	1 戸	有	14	30	
青山	下川原団地 10	H 18	木造	1	78.19	1 戸	有	13	30	
青山	下川原団地 11	H 19	木造	1	78.19	1 戸	有	12	30	

地域	団地・棟・号室	建設年度		構造	階数	住戸専有面積	戸数	耐震性有・無	経過年数	法定耐用年数	予定
青山	下川原団地 12	H	20	木造	1	78.19	1 戸	有	11	30	
青山	下川原団地 13	H	21	木造	1	78.19	1 戸	有	10	30	
青山	城山 1.2	H	9	木造	1	87.9	2 戸	有	22	30	
青山	城山 3.4	H	9	木造	1	87.9	2 戸	有	22	30	
青山	城山 5.6	H	9	木造	1	87.9	2 戸	有	22	30	
	計 45団地						1623 戸				
	用途廃止予定 13団地						119 戸				
	公営住宅 23団地						768 戸				
	改良住宅 9団地						736 戸				
	計画						1504 戸				

＊用途廃止または建替予定のため診断未実施

「耐震性の有・無」の項目のみ2018（平成30）年度耐震診断実施結果も反映

2-2-2 管理戸数等

(1) 種別・地域別

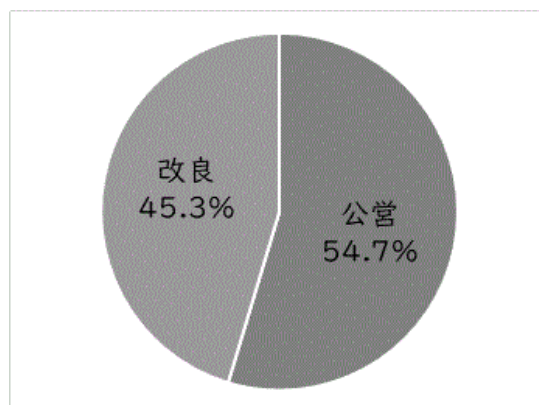
①種別

市営住宅の管理区分は、公営住宅が 887 戸（54.7%）、改良住宅が 736 戸（45.3%）となっている。

表 市営住宅の種別

種別	戸数	割合
公営	887	54.7%
改良	736	45.3%
総計	1,623	100.0%

図 種別管理戸数【N=1,623】



②地域別

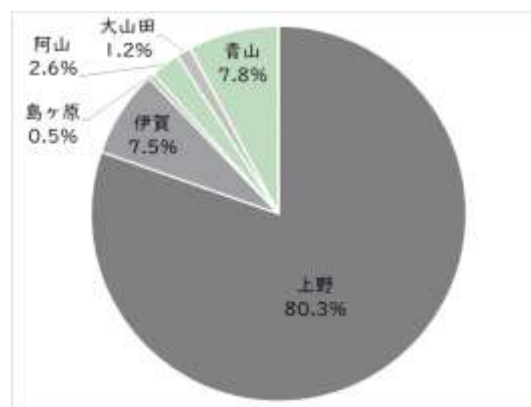
本市は、合併以前の市町村により、地域区分すると 6 地域に分けられ、各地域とも市営住宅が分散している。

最も管理戸数が集中しているのは、中心市街地のある上野地域で、約 8 割を占めている。

表 市営住宅の地域別種別

	上野地域	伊賀地域	島ヶ原地域	阿山地域	大山田地域	青山地域	総計
公営	684	12	8	42	20	121	887
改良	620	110	0	0	0	6	736
計	1,304	122	8	42	20	127	1,623
	80.4%	7.5%	0.5%	2.6%	1.2%	7.8%	100.0%

図 地域別管理戸数比【N=1,623】



(2) 建設年代別・構造別

建設年代別にみると、最も多く建設されたのは昭和 40 年代の 779 戸で、全管理戸数 1623 戸の 48%を占め、50 年代の 487 戸を含めると 1266 戸となり、全管理戸数の 78%を占めることとなる。

構造別建設戸数をみると、中耐が 620 戸（38.2%）で最も多く、次いで簡耐平が 527 戸（32.5%）で両構造で 70.7%を占める。

図 建設年代別・構造別管理戸数【N=1,623】



※各構造の正式名称は以下の通り。

中耐：中層耐火構造（3～5 階建て）
 耐二：耐火構造 2 階建て
 簡耐二：簡易耐火造 2 階建て
 簡耐平：簡易耐火造平屋建て
 木二：木造 2 階建て
 木平：木造平屋建て

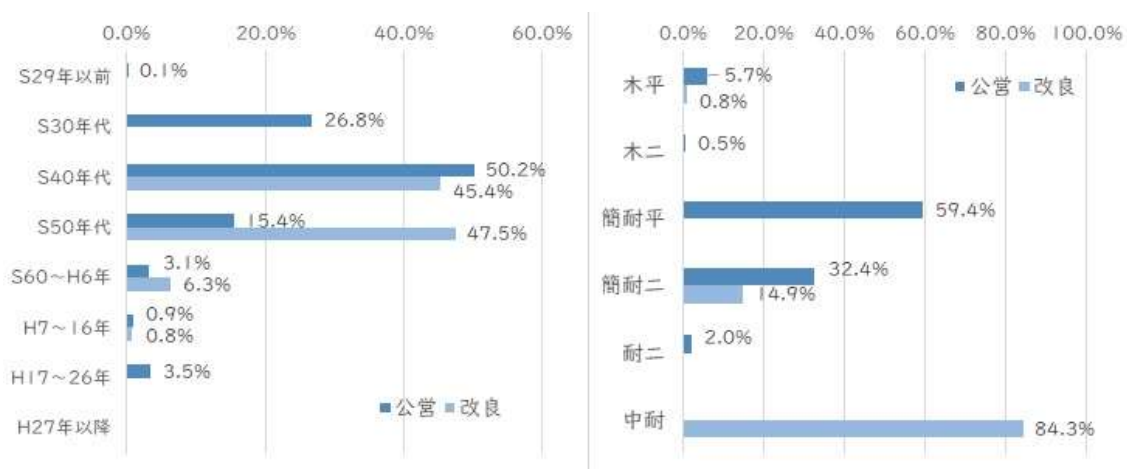
	S20 年代	S30 年代	S40 年代	S50 年代	S60～ H6 年	H7～ H16 年	H17～ H26 年	H27 年 以降	合計
木平	1	29			8	6	13		57
木二						4			4
簡耐平		169	331	27					527
簡耐二		40	196	116	41	4			397
耐二							18		18
中耐			252	344	24				620
合計	1	238	779	487	73	14	31	0	1,623

(3) 建設年代別・種別、構造別・種別

建設年度別に種別戸数をみると、昭和 40 年代に建設された住戸が、公営住宅 887 戸中、445 戸（50.2%）、改良住宅 736 戸中 334 戸（45.4%）と最も多く、次いで昭和 50 年代に、公営住宅 137 戸（15.5%）、改良住宅 350 戸（47.5%）が建設され、特に改良住宅の建設が 40 年代 50 年代に集中している。

また、構造別の種別をみると、公営住宅は簡耐平が 527 戸（59.5%）で最も多く、次いで簡耐二が 287 戸（32.4%）となっており、改良住宅は中耐が 620 戸（84.3%）で最も多く、次いで簡耐二が 110 戸（14.9%）となっている。

図表 建設年代別種別・構造別種別管理戸数【N=1,623】



	全体		公営		改良	
	戸数	割合	戸数	割合	戸数	割合
昭和 29 年以前	1	0.1%	1	0.1%		
昭和 30～39 年	238	14.6%	238	26.8%		
昭和 40～49 年	779	48.0%	445	50.2%	334	45.4%
昭和 50～59 年	487	30.0%	137	15.4%	350	47.5%
昭和 60～平成 6 年	73	4.5%	27	3.1%	46	6.3%
平成 7～16 年	14	0.9%	8	0.9%	6	0.8%
平成 17～26 年	31	1.9%	31	3.5%		
平成 27 年以降						
計	1,623	100.0%	887	100.0%	736	100.0%

	全体		公営		改良	
	戸数	割合	戸数	割合	戸数	割合
木平	57	3.5%	51	5.7%	6	0.8%
木二	4	0.2%	4	0.5%		
簡耐平	527	32.5%	527	59.4%		
簡耐二	397	24.5%	287	32.4%	110	14.9%
耐二	18	1.1%	18	2.0%		
中耐	620	38.2%			620	84.3%
総計	1,623	100.0%	887	100.0%	736	100.0%

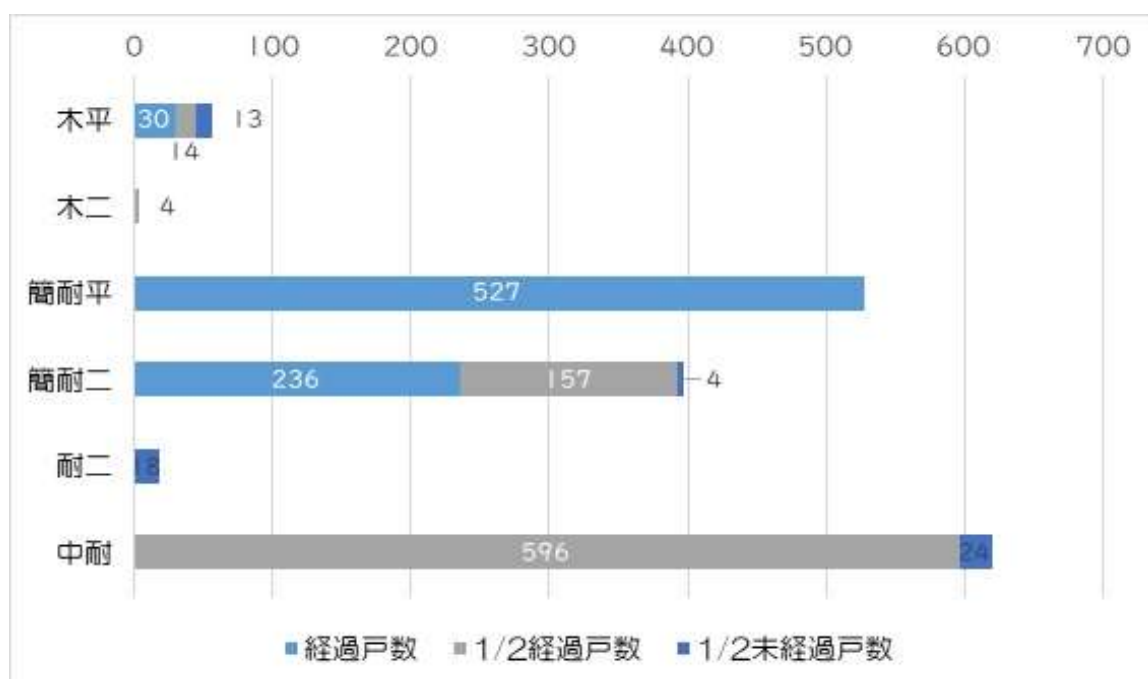
(4) 耐用年数の経過状況別

① 構造別

2018（平成 30）年 3 月末時点で法定の耐用年数を経過している住戸は 793 戸と全管理戸数の 48.9%を占め、10 年後の 2028（令和 10）年に耐用年数を経過する住戸は 925 戸、57.0%を占めるに至る。

また、同じく 2018（平成 30）年 3 月末時点で耐用年数の 1/2 を経過している住戸は 771 戸で全管理戸数の 47.5%、同じく 10 年後には 680 戸、41.9%となり、これらを含めて計画的な改善への対応が必要となる。

図表 構造別耐用年数経過状況別管理戸数【N=1,623】

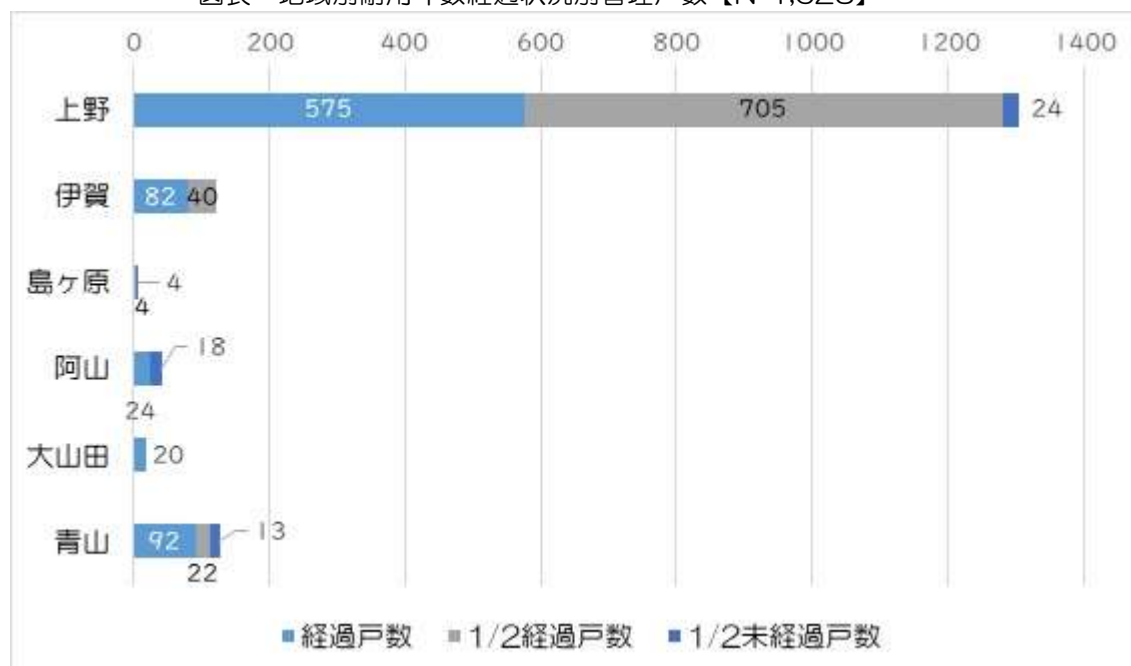


耐用経過戸数	2018 年 3 月末			2028 年 3 月末			計
	経過戸数	1/2経過戸数	1/2未経過戸数	経過戸数	1/2経過戸数	1/2未経過戸数	
木平	30	14	13	44	13		57
木二		4		2	2		4
簡耐平	527			527			527
簡耐二	236	157	4	352	45		397
耐二			18			18	18
中耐		596	24		620		620
計	793	771	59	925	680	18	1,623
	48.9%	47.5%	3.6%	57.0%	41.9%	1.1%	100.0%

② 地域別

地域別には、法定耐用年数を超えている住宅が多いのは上野地域の 575 戸、次いで青山地域の 92 戸、伊賀地域の 82 戸となっている。

図表 地域別耐用年数経過状況別管理戸数【N=1,623】



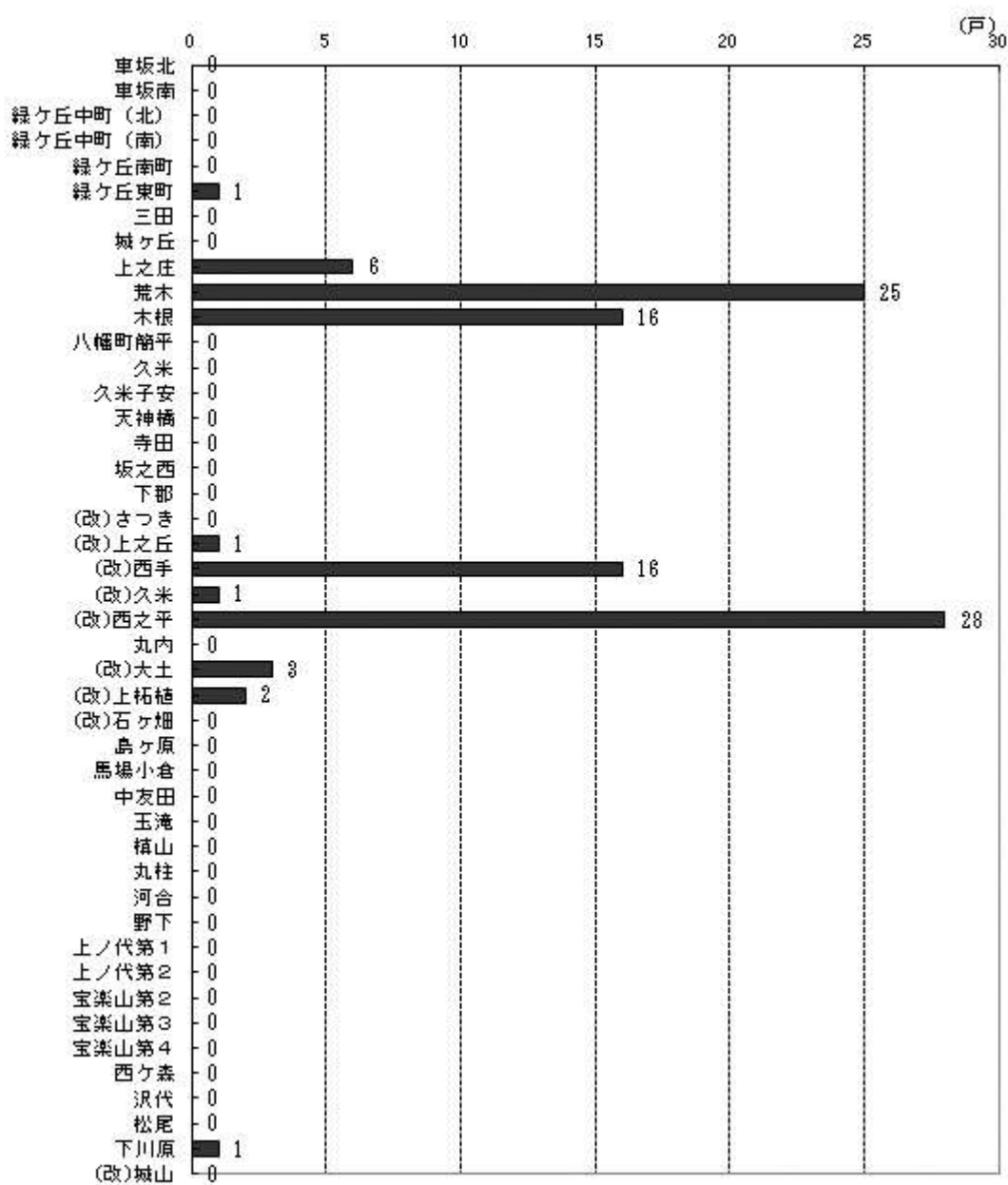
耐用経過戸数	2018 年 3 月末			2028 年 3 月末			計
	経過戸数	1/2経過戸数	1/2未経過戸数	経過戸数	1/2経過戸数	1/2未経過戸数	
上野地域	575	705	24	665	639	0	1,304
伊賀地域	82	40	0	100	22	0	122
島ヶ原地域	0	4	4	2	6	0	8
阿山地域	24	0	18	24	0	18	42
大山田地域	20	0	0	20	0	0	20
青山地域	92	22	13	114	13	0	127
計	793	771	59	925	680	18	1,623
	48.9%	47.5%	3.6%	57.0%	41.9%	1.1%	100.0%

③ 空き家の状況等

2018（平成30）年3月末時点の空き家戸数は、全管理戸数1,623戸中333戸で、内政策空き家233戸を除く管理戸数の7.2%を占めている。

団地別で20戸以上の空き家があるのは、荒木（管理戸数90戸）25戸、西之平（管理戸数304戸）28戸の2団地で、入居率（入居停止及び用途廃止予定は除く）が80%未満は、荒木のみとなっている。

図 空き家戸数



※政策空き家：用途廃止予定や老朽化による入居不可、災害対策用確保などで入居募集しない空き家のこと

表 空き家の状況

地域	項目	①管理戸数 (戸)	②入居戸数 (戸)	③政策空家 (戸)	④空家戸数 (戸) ①-②-③	⑤入居率 (%) ②÷(①-③)	募集戸数 H25～29 延べ戸数
上野	団地名						
	車坂北	8	0	8	0	-	
	車坂南	8	5	3	0	100.0%	
	緑ヶ丘中町(北)	20	15	5	0	100.0%	
	緑ヶ丘中町(南)	56	39	17	0	100.0%	
	緑ヶ丘南町	38	32	6	0	100.0%	
	緑ヶ丘東町	43	37	5	1	97.4%	
	三田	50	30	20	0	100.0%	
	城ヶ丘	54	39	15	0	100.0%	3
	上之庄	56	44	6	6	88.0%	11
	荒木	90	60	5	25	70.6%	28
	木根	88	72	0	16	81.8%	20
	八幡町簡平	124	96	28	0	100.0%	
	久米	4	4	0	0	100.0%	
	久米子安	10	10	0	0	100.0%	
	天神橋	8	7	1	0	100.0%	
	寺田	8	4	4	0	100.0%	
	坂之西	5	5	0	0	100.0%	
	下郡	14	13	1	0	100.0%	
	(改)さつき	76	57	19	0	100.0%	
	(改)上之丘	88	75	12	1	98.7%	
	(改)西手	128	112	0	16	87.5%	
	(改)久米	24	23	0	1	95.8%	
	(改)西之平	304	276	0	28	90.8%	
伊賀	丸内	12	12	0	0	100.0%	
	(改)大土	82	79	0	3	96.3%	
	(改)上柘植	22	20	0	2	90.9%	
	(改)石ヶ畑	6	6	0	0	100.0%	
島ヶ原	島ヶ原	8	8	0	0	100.0%	3
阿山	馬場小倉	4	4	0	0	100.0%	
	中友田	5	3	2	0	100.0%	
	玉滝	1	0	1	0	-	
	模山	2	1	1	0	100.0%	
	丸柱	12	5	7	0	100.0%	
	河合	18	18	0	0	100.0%	7
大山田	野下	20	14	6	0	100.0%	
青山	上ノ代第1	14	0	14	0	-	
	上ノ代第2	20	10	10	0	100.0%	
	宝楽山第2	16	0	16	0	-	
	宝楽山第3	20	10	10	0	100.0%	
	宝楽山第4	17	11	6	0	100.0%	
	西ヶ森	5	4	1	0	100.0%	
	沢代	8	8	0	0	100.0%	
	松尾	8	4	4	0	100.0%	
	下川原	13	12	0	1	92.3%	
	(改)城山	6	6	0	0	100.0%	3
計		1623	1290	233	100	92.8%	75

凡例 募集停止または用途廃止予定の団地

(5) 改善等履歴状況

2018（平成30）年3月末現在の近年の大規模改修履歴は屋根防水及び給水配管工事を中心に以下になっている。

表 団地別改修履歴

地域	No	団地名	建築年	工事名	時期 (年度)	金額 (円)	棟	戸数		計画対象	
								改良	公営	改良	公営
上野	1	車坂町（北）	昭和31年				1	8	8	0	廃止
	2	車坂町（南）	昭和35年				2	8	8	0	廃止
	3	緑ヶ丘中町（北）	昭和31年				3	20	20	20	20
	4	緑ヶ丘中町（南）	昭和32～34年				8	56	56	56	56
	5	緑ヶ丘南町	昭和36～37年				11	38	38	38	38
	6	緑ヶ丘東町	昭和38～40年				10	43	43	43	43
	7	三田	昭和40～41年				10	50	50	50	50
	8	城ヶ丘	昭和42～44年	平成27年度 市営住宅城ヶ丘団地農業集落排水施設接続工事（A工区）	H27年	4,887,000	11	54	54	54	54
				平成27年度 市営住宅城ヶ丘団地農業集落排水施設接続工事（B工区）	H27年	2,651,000					
				平成27年度 市営住宅城ヶ丘団地農業集落排水施設接続工事（C工区）	H27年	5,718,000					
				平成27年度 市営住宅城ヶ丘団地農業集落排水施設接続工事（D工区）	H27年	4,080,000					
	9	上之庄	昭和44～47年	市営住宅上之庄団地屋根防水工事(T-1)	H25年	1,218,000	12	56	56	56	56
				市営住宅上之庄団地屋上防水改修工事(T3)	H29年	2,700,000					
	10	荒木	昭和45～50年	市営住宅荒木団地屋根防水工事（T 9）	H16年	1,554,000	17	90	90	90	90
				市営住宅荒木団地屋根防水工事（T 6）	H17年	1,249,000					
				市営住宅荒木団地屋根防水工事（T 1 0）	H18年	882,000					
				市営住宅荒木団地屋根防水工事（T 1 5）	H19年	1,470,000					
				市営住宅荒木団地屋根防水工事（T 1 4）	H20年	1,318,000					
				市営住宅荒木団地屋根防水工事（T-11）	H22年	1,428,000					
				市営住宅荒木団地屋根防水工事(T-13)	H23年	1,470,000					
				市営住宅荒木団地屋根防水工事（T-2）	H24年	1,659,000					
				市営住宅荒木団地屋根防水工事(T-1)	H25年	1,155,000					
	11	木根	昭和49～59年	平成16年度木根団地集落排水管接続工事	H16年	10,720,000	16	88	88	88	88
				木根団地T13棟災害復旧屋根防水工事	H16年	1,837,000					
				市営住宅木根団地屋根防水工事（T 7）	H17年	1,417,000					
				市営住宅木根団地屋根防水工事（T 6）	H18年	1,365,000					
				市営住宅木根団地屋根防水工事（T 2 1）	H19年	1,890,000					
				市営住宅木根団地屋根防水工事（T 2 2）	H20年	1,890,000					
				平成21年度 木根団地災害復旧屋根防水工事（T 1 5棟）（T 1 4棟）	H21年	4,000,000					
				平成21年度 木根団地災害復旧屋根防水工事（T 1 5棟）	H21年	651,000					
				市営住宅木根団地屋根防水工事（T - 1 6）	H21年	1,942,000					
				市営住宅木根団地屋根防水工事（T-12）	H22年	1,953,000					
				市営住宅木根団地屋根防水工事（T-11）	H23年	2,047,000					
				市営住宅木根団地屋根防水工事(T-5)	H24年	1,659,000					
				市営住宅木根団地屋根防水工事(T-1)	H25年	1,281,000					
				市営住宅木根団地耐震補強工事	H26年	3,423,000					
				木根団地集会場屋根塗装工事	H28年	453,000					
				市営住宅木根団地屋根防水工事（T3）	H28年	2,095,000					
	12	八幡町簡平	昭和37～43年				25	124	124	124	124
	13	久米	昭和42年				2	4	4	0	廃止
	14	久米子安	昭和58年				3	10	10	10	10
	15	天神橋	昭和61、62年				2	8	8	8	8
	16	寺田	昭和45、46年				2	8	8	8	8
	17	坂之西	平成2年				2	5	5	5	5
	18	下郡	昭和46、54年	下郡団地T4屋根防水工事	H23年	693,000	7	14	14	14	14
				下郡団地T3棟屋根防水修繕工事	H26年	702,000					
				下郡団地T1棟屋根防水修繕工事	H26年	831,000					
				下郡団地T2棟屋根防水修繕工事	H27年	831,000					
				市営住宅下郡団地農業集落排水施設接続工事	H27年	4,073,000					
	19	さつき	昭和45年	さつき団地浄化槽流入槽スクリーン修繕工事	H19年	420,000	2	76	76	76	76
				改良住宅1号棟給水施設改修工事	H20年	2,835,000					
				改良住宅2号棟給水施設改修工事	H21年	2,567,000					
				さつき団地汚水処理施設設備修繕工事	H22年	430,000					
				改良住宅1号棟側溝修繕工事	H22年	2,047,000					
				さつき団地地上デジタル放送整備工事	H23年	13,860,000					
				さつき団地2号棟倉庫屋根修繕工事	H25年	900,000					
				改良住宅さつき団地1号棟屋上防水改修工事	H25年	10,237,000					
				改良住宅さつき団地1号棟外壁塗装改修工事	H25年	3,160,000					
				八幡町・久米町改良住宅錠前取替工事（その1）*3	H26年	2,675,000					
				八幡町・久米町改良住宅錠前取替工事（その2）*3	H26年	2,579,000					

地域	No	団地名	建築年	工事名	時期 (年度)	金額 (円)	棟	戸数			計画対象		
								改良	公営		改良	公営	
上野	20	上之丘	昭和46年	改良住宅4号棟物置庇修繕工事	H16年	640,000	4	88	88		88	88	
				改良住宅5号棟汚水桟及び汚水管改修工事	H20年	1,260,000							
				改良住宅3号棟給水管改修工事	H22年	1,438,000							
				上之丘団地4号棟他1棟給水管改修工事	H23年	2,667,000							
				上之丘団地地上デジタル放送整備工事	H23年	15,225,000							
				改良住宅6号棟階段外壁修繕工事	H25年	304,000							
				上之丘団地5号棟他1棟給水管改修工事	H26年	3,164,000							
				八幡町・久米町改良住宅錠前取替工事 (その1) * 3	H26年	2,675,000							
				八幡町・久米町改良住宅錠前取替工事 (その2) * 3	H26年	2,579,000							
				上之丘団地6号棟電気許容量改修工事	H28年	2,372,000							
				上之丘団地5号棟電気許容量改修工事	H29年	3,564,000							
	21	西手	昭和47～50年	改良住宅10号棟電気許容量改修工事	H17年	3,822,000	4	128	128		128	128	
				改良住宅8・9号棟電気許容量改修工事	H18年	7,812,000							
				改良住宅7号棟電気許容量改修工事	H18年	4,063,000							
				改良住宅8号棟給水施設改修工事	H18年	1,848,000							
				改良住宅9号棟給水施設改修工事	H19年	1,848,000							
				改良住宅西手団地8号棟倉庫屋根・庇復旧工事	H21年	1,050,000							
				西手団地汚水処理施設曝気沈殿槽修繕工事	H22年	4,200,000							
				西手団地7号棟他1棟給水管改修工事	H25年	3,034,000							
				西手団地8号棟屋上防水改修工事	H26年	4,482,000							
				八幡町・久米町改良住宅錠前取替工事 (その1) * 3	H26年	2,675,000							
				八幡町・久米町改良住宅錠前取替工事 (その2) * 3	H26年	2,579,000							
	22	久米	昭和47年	久米団地・西之平団地電気許容量改修工事 (久米11号棟・西之平21号棟) * 1	H20年	2,457,000	1	24	24		24	24	
				改良住宅高架水槽塗装修繕工事 (11・19号棟) * 2	H24年	624,000							
				八幡町・久米町改良住宅錠前取替工事 (その1) * 3	H26年	2,675,000							
				八幡町・久米町改良住宅錠前取替工事 (その2) * 3	H26年	2,579,000							
	23	西之平	昭和50～61年	改良住宅西之平団地汚水処理場調整ポンプ取替工事	H16年	1,260,000	13	304	304		304	304	
				改良住宅12号棟他給水配管切替工事	H16年	2,310,000							
				改良住宅西之平団地汚水処理場流入ポンプ取替工事	H17年	1,890,000							
				八幡町改良住宅19号棟汚水配管入替工事	H17年	1,260,000							
				西之平汚水処理場非常用発電機充電器、バッテリー取替工事	H17年	520,000							
				八幡町改良住宅19号棟汚水配管入替工事他1件	H17年	1,211,000							
				改良住宅西之平団地汚水処理場スクリーン等取替工事	H18年	3,654,000							
				八幡町改良住宅12号棟防水改修工事	H18年	6,247,000							
				改良住宅西之平団地調整ポンプ等取替工事	H18年	1,123,000							
				改良住宅西之平団地汚水処理場機械室屋上防水改修工事	H19年	724,000							
				改良住宅16号棟屋上防水改修工事	H19年	4,620,000							
				西之平団地汚水処理場調整ポンプ他修繕工事	H19年	1,890,000							
				改良住宅12号棟他2棟電気許容量改修工事	H19年	7,035,000							
				改良住宅14・16号棟電気許容量改修工事	H19年	5,106,000							
				西之平団地他火災警報器設置工事	H19年	4,777,000							
				西之平団地屋上防水改修工事 (15号棟・19号棟)	H20年	7,875,000							
				久米団地・西之平団地電気許容量改修工事 (久米11号棟・西之平21号棟) * 1	H20年	2,457,000							
				改良住宅西之平団地屋上防水改修工事 (21号棟)	H21年	4,410,000							
				西之平団地電気許容量改修工事 (17号棟)	H21年	1,774,000							
				改良住宅22号棟屋上防水工事	H22年	5,230,000							
				西之平団地汚水処理施設フロア本体修繕工事	H22年	1,659,000							
				西之平団地22号棟電気許容量改修工事	H22年	2,877,000							
				西之平団地23号棟屋上防水改修工事	H23年	5,922,000							
				西之平団地他地上デジタル放送整備工事	H23年	12,390,000							
				西之平団地19号棟電気許容量改修工事	H23年	3,906,000							
				西之平団地24号棟屋上防水改修工事	H24年	6,384,000							
				西之平団地23号棟他1棟給水管改修工事	H24年	2,929,000							
				西之平団地20号棟電気許容量改修工事	H25年	2,598,000							
				西之平団地23号棟電気許容量改修工事	H26年	3,218,000							

地域	No	団地名	建築年	工事名	時期 (年度)	金額 (円)	棟	戸数		計画対象	
								改良	公営	改良	公営
上野				八幡町・久米町改良住宅錠前取替工事 (その1) *3	H26年	2,675,000					
				八幡町・久米町改良住宅錠前取替工事 (その2) *3	H26年	2,579,000					
				西之平団地18号棟電気許容量改修工事	H27年	3,396,000					
				西之平団地17号棟屋上防水改修工事	H28年	3,240,000					
				西之平団地汚水処理場自動微細目スクリーン 修繕工事	H28年	2,160,000					
				西之平団地20号棟屋上防水改修工事	H29年	4,579,000					
伊賀	24	丸内	昭和53、54年				3	12		12	12
	25	大土	昭和45～47年	市営住宅大土団地床組等補修工事	H17年	3,743,250	41	82	82	82	82
				大土団地浄化槽撤去工事	H17年	1,459,500					
				大土団地景観改善工事	H18年	6,322,050					
				大土団地他火災警報器設置工事	H19年	4,619,475					
				大土団地地盤改良工事	H19年	1,207,500					
				大土団地屋根棟部改修及びレンジフード取替 工事	H22年	3,034,500					
				市営住宅大土団地樋改修工事	H23年	8,148,000					
				市営住宅大土団地樋改修工事	H24年	3,066,000					
				市営住宅大土団地屋根葺替え工事 (A工区)	H24年	8,662,500					
				市営住宅大土団地屋根葺替え工事 (B工区)	H24年	9,463,650					
				市営住宅大土団地屋根葺替え工事 (A工区)	H25年	10,397,100					
				市営住宅大土団地屋根葺替え工事 (C工区)	H25年	11,085,900					
				市営住宅大土団地屋根葺替え工事 (D工区)	H25年	9,381,750					
				市営住宅大土団地屋根葺替え工事 (B工区)	H25年	9,333,450					
				平成26年度 市営住宅大土団地屋根葺き替え 工事 (A工区)	H26年	10,768,680					
				平成26年度 市営住宅大土団地屋根葺き替え 工事 (B工区)	H26年	10,457,640					
				平成26年度 市営住宅大土団地屋根葺き替え 工事 (C工区)	H26年	10,685,520					
				平成26年度 市営住宅大土団地屋根葺き替え 工事 (D工区)	H26年	10,791,360					
				市営住宅大土団地屋根葺き替え工事 (A工区)	H27年	10,871,280					
				市営住宅大土団地屋根葺き替え工事 (B工区)	H27年	10,817,280					
				市営住宅大土団地屋根葺き替え工事 (C工区)	H27年	10,738,440					
				市営住宅大土団地屋根葺き替え工事 (D工区)	H27年	7,368,840					
	26	上柘植	昭和61年	上柘植団地駐車場修繕工事	H17年	1,218,000	11	22	22	22	22
				上柘植団地集会所屋根及び外壁改修工事	H23年	2,768,000					
	27	石ヶ畑	昭和56年				3	6	6	6	6
島ヶ原	28	島ヶ原	平成10～12年				4	8		8	8
阿山	29	馬場小倉	昭和29～31年				4	4		4	0
	30	中友田	昭和31年				5	5		5	0
	31	玉滝	昭和38年				1	1		1	0
	32	横山	昭和31年				1	1		1	0
	33	丸柱	昭和31～38年				12	12		12	0
	34	河合	平成17、20年				2	18		18	18
大山田	35	野下	昭和47～50年	市営住宅 (野下団地) C棟屋根修繕工事	H20年	1,591,000	5	20		20	20
				市営住宅 (野下団地) A・B・D棟屋根修繕 工事	H21年	3,659,000					
青山	36	上ノ代第1	昭和42年				7	14		14	0
	37	上ノ代第2	昭和44、45年				5	20		20	0
	38	宝楽山第2	昭和42年				9	16		16	0
	39	宝楽山第3	昭和43年				6	20		20	0
	40	宝楽山第4	昭和51、52、53年				7	17		17	17
	41	西ヶ森	昭和46年				1	5		5	0
	42	沢代	昭和57、58年				4	8		8	8
	43	松尾	平成3年				4	8		8	8
	44	下川原	平成16～17年				13	13		13	13
	45	城山	平成9年				3	6	6	6	0
計		45					319	1622	736	886	1504

*1 全体金額を半分ずつ計上

*2 片方のみに計上

*3 さつき・上之丘・西手・久米・西之平団地とも同金額計上

2-3 市営住宅入居者の状況

2-3-1 入居者特性

(1) 世帯主の年齢

市営住宅入居者の世帯主年齢は、市営住宅全体では、70～79歳が24.6%で最も多く、次いで60～69歳の18.4%、次いで80～89歳の17.9%である。全体として、60歳以上が、69.9%を占め、高齢化割合が高い状況となっている。

図表 市営住宅世帯主年齢（地域別）



地域／世帯主年齢	～19歳	20～29歳	30～39歳	40～49歳	50～59	60～69歳	70～79歳	80～89歳	90歳～	合計
上野		15	54	111	120	176	260	200	119	1,055
伊賀		2	4	13	8	35	34	15	6	117
島ヶ原			2	2	0	0	0	4	0	8
阿山		2	13	3	0	6	4	1	2	31
大山田			0	4	3	2	3	2	0	14
青山		1	4	8	7	18	16	9	2	65
合 計	0	20	77	141	138	237	317	231	129	1,290
世帯主年齢構成比		1.6%	6.0%	10.9%	10.7%	18.4%	24.6%	17.9%	10.0%	100.0%

表 団地別世帯主年齢

団地名	種別	20～29	30～39	40～49	50～59	60～69	70～79	80～89	90～	合計
車坂（北）	公営									0
車坂（南）	公営						1	3	1	5
緑ヶ丘中町（北）	公営		1	1	4	4	3	1	1	15
緑ヶ丘中町（南）	公営	1	2	3	4	4	12	7	6	39
緑ヶ丘南町	公営			2	2	6	8	12	2	32
緑ヶ丘東町	公営		1	2	3	8	5	16	2	37
三田	公営		1	3	1	6	10	7	2	30
城ヶ丘	公営			3	5	5	11	13	2	39
上之庄	公営		4	8	5	7	11	8	1	44
荒木	公営		10	3	9	12	15	6	5	60
木根	公営		4	8	13	18	18	9	2	72
八幡簡平	公営	1		6	12	3	33	30	11	96
寺田	公営				2	2				4
下郡	公営				2	2	7	2		13
坂之西	公営			3		1	1			5
久米	公営					1			3	4
久米子安	公営			2	1		4	2	1	10
天神橋	公営		1	2	1		1	2		7
さつき	改良			10	7	7	24	3	6	57
上之丘	改良	2	4	7	3	17	21	11	10	75
西手	改良	5	6	13	8	27	22	17	14	112
久米（11号棟）	改良	1	2	2	3	4	3	2	6	23
西之平	改良	5	18	33	35	42	50	49	44	276
上野地域 計		15	54	111	120	176	260	200	119	1,055
大土	改良	2		6	1	24	30	12	4	79
上柘植	改良		1	3	2	7	3	2	2	20
石ヶ畑	改良				3	3				6
丸内	公営		3	4	2	1	1	1		12
伊賀地域 計		2	4	13	8	35	34	15	6	117
島ヶ原	公営		2	2				4		8
島ヶ原地域 計		0	2	2	0	0	0	4	0	8
馬場小倉	公営					3	1			4
中友田	公営					2			1	3
玉滝	公営									0
横山	公営						1			1
丸柱	公営					1	2	1	1	5
河合	公営	2	13	3						18
阿山地域 計		2	13	3	0	6	4	1	2	31
野下	公営			4	3	2	3	2		14
大山田地域 計		0	0	4	3	2	3	2	0	14
上ノ代第一	公営									0
上ノ代第二	公営					4	3	1	2	10
宝楽山第二	公営									0
宝楽山第三	公営		1	1	1	2	4	1		10
宝楽山第四	公営		1		1	2	4	3		11
西ヶ森	公営					2	1	1		4
沢代	公営			1		4	2	1		8
松尾	公営				2	2				4
城山	改良			1		1	2	2		6
下川原	公営	1	2	5	3	1				12
青山地域 計		1	4	8	7	18	16	9	2	65

(2) 世帯人員

市営住宅入居者の世帯人員は、入居世帯 1290 世帯中 1、2 人世帯が同数で 379 世帯あり、各 29.4%を占めている。1、2 人世帯が約 6 割（58.8%）を占め、小規模世帯が多いことを示している。また、特に小規模世帯が最も多いのは、大山田地域の 1、2 人世帯が 78.5%を占めている。

また、内高齢者のいる世帯が、1022 世帯あり、単身世帯と夫婦世帯で約半数（48.9%）を占めている。

図表 市営住宅入居者の世帯人員（地域別）



地域	世帯人員の状況（世帯数）							内高齢者世帯数（60歳以上を含む世帯）			
	1人	2人	3人	4人	5人	6人以上	合計	単身	夫婦	その他	合計
上野	298	317	191	137	65	47	1,055	240	164	450	854
伊賀	54	20	10	18	11	4	117	50	6	38	94
島ヶ原	0	4	3	1	0	0	8	0	3	2	5
阿山	4	10	7	4	6	0	31	4	3	6	13
大山田	3	8	1	2	0	0	14	2	2	4	8
青山	20	20	11	8	3	3	65	19	7	22	48
全 体	379	379	223	170	85	54	1,290	315	185	522	1,022

表 団地別世帯人員

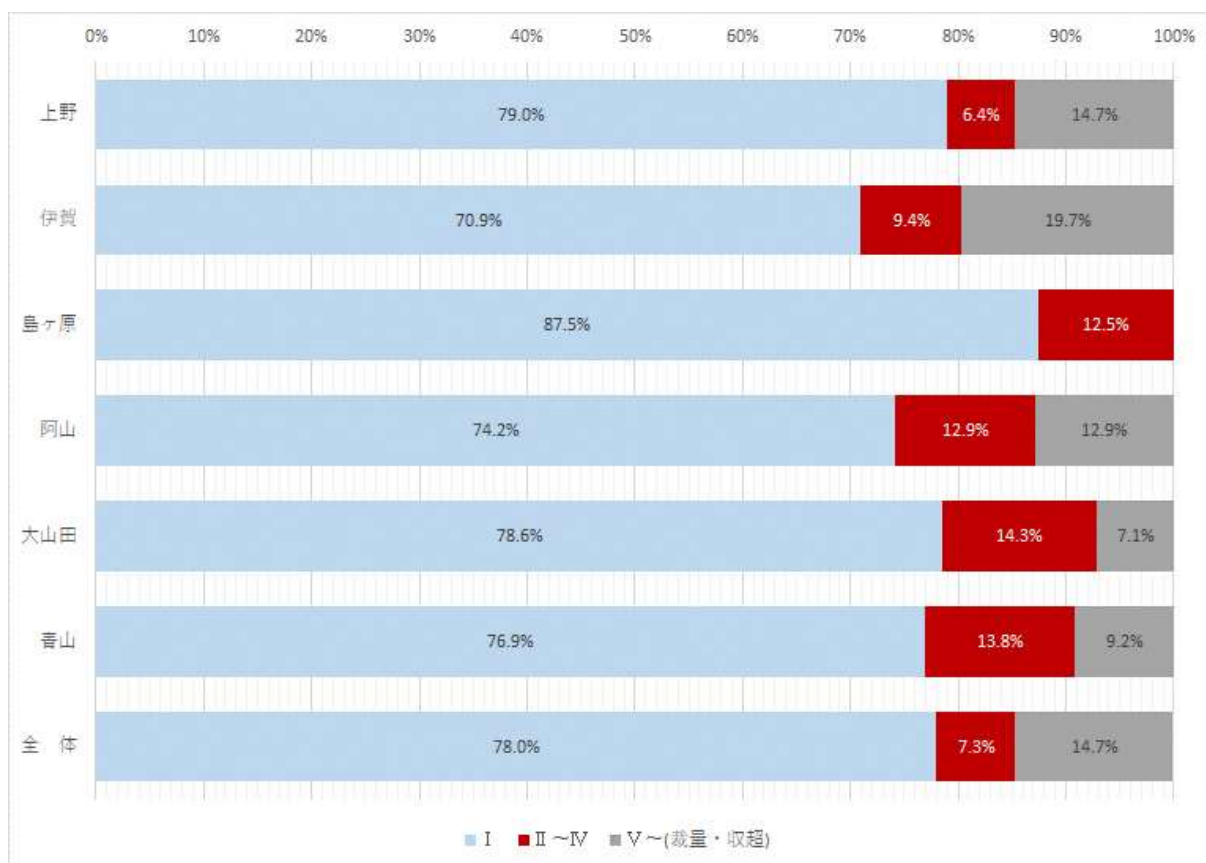
団地名	種別	世帯人員の状況（世帯数）							内高齢者世帯数 （60歳以上を含む世帯）			
		1人	2人	3人	4人	5人	6人以上	計	単身	夫婦	その他	計
車坂（北）	公営							0				0
車坂（南）	公営	4	1					5	4	1		5
緑ヶ丘中町（北）	公営	2	7	3	2	1		15	1	1	9	11
緑ヶ丘中町（南）	公営	7	13	9	6	3	1	39	8	11	14	33
緑ヶ丘南町	公営	8	15	3	4	1	1	32	7	9	12	28
緑ヶ丘東町	公営	5	17	9	3	1	2	37	6	11	19	36
三田	公営	10	8	7	3	2		30	10	4	12	26
城ヶ丘	公営	17	14	6	2			39	16	9	8	33
上之庄	公営	19	12	5	2	2	4	44	14	6	9	29
荒木	公営	13	16	16	7	5	3	60	10	6	26	42
木根	公営	6	34	10	11	8	3	72	6	11	35	52
八幡簡平	公営	28	33	18	10	3	4	96	22	26	35	83
寺田	公営			1	2		1	4			3	3
下郡	公営	5	5	2	1			13	5	2	4	11
坂之西	公営		2	2	1			5			2	2
久米	公営	1	2				1	4	1	1	2	4
久米子安	公営	1	2	2	2		3	10	1		8	9
天神橋	公営		3	3		1		7		1	3	4
さつき	改良	12	24	9	6	4	2	57	9	10	32	51
上之丘	改良	22	20	21	9	1	2	75	16	11	37	64
西手	改良	36	32	20	16	7	1	112	26	13	53	92
久米（11号棟）	改良	10	3	2	5	2	1	23	8	1	10	19
西之平	改良	92	54	43	45	24	18	276	70	30	117	217
上野地域 計		298	317	191	137	65	47	1055	240	164	450	854
大土	改良	48	9	5	10	5	2	79	47	3	22	72
上柘植	改良	3	6	2	5	3	1	20	2	2	11	15
石ヶ畑	改良		1		2	2	1	6			3	3
丸内	公営	3	4	3	1	1		12	1	1	2	4
伊賀地域 計		54	20	10	18	11	4	117	50	6	38	94
島ヶ原	公営		4	3	1			8		3	2	5
島ヶ原地域 計		0	4	3	1	0	0	8	0	3	2	5
馬場小倉	公営	1	2		1			4	1	1	2	4
中友田	公営	1				2		3	1		2	3
玉滝	公営							0				0
模山	公営		1					1		1		1
丸柱	公営	2	1	1	1			5	2	1	2	5
河合	公営		6	6	2	4		18				0
阿山地域 計		4	10	7	4	6	0	31	4	3	6	13
野下	公営	3	8	1	2			14	2	2	4	8
大山田地域 計		3	8	1	2	0	0	14	2	2	4	8
上ノ代第一	公営							0				0
上ノ代第二	公営	7	1	1	1			10	7	1	2	10
宝楽山第二	公営							0				0
宝楽山第三	公営	3	5	1	1			10	3	3	2	8
宝楽山第四	公営	5	2			2	2	11	4	1	4	9
西ヶ森	公営	1	2		1			4	1	2	1	4
沢代	公営	1	4	3				8	1		7	8
松尾	公営		1	2		1		4			2	2
城山	改良	3	1		1		1	6	3		3	6
下川原	公営		4	4	4			12			1	1
青山地域 計		20	20	11	8	3	3	65	19	7	22	48
全 体		379	379	223	170	85	54	1,290	315	185	522	1,022

(3) 収入状況

入居世帯の収入を入居条件となる政令月収換算*1した場合の階層別状況を以下に示す。なお、階層はⅣまでが入居可能な世帯の収入となっている。

全体としては、約 8 割（78.1％）がⅠ階層で、入居可能な本来階層Ⅳまでは 85.4％となっており、収入超過世帯または裁量階層が 14.7％を占めている。なお、地域別では伊賀地域が 19.7％で多くなっている。

図表 世帯の収入状況



地域	Ⅰ 0円～104,000円		Ⅱ～Ⅳ 104,001円～158,000円		Ⅴ～(裁量・収超) 158,001円～		合計
上野	833	78.9%	67	6.4%	155	14.7%	1,055
伊賀	83	70.9%	11	9.4%	23	19.7%	117
島ヶ原	7	87.5%	1	12.5%			8
阿山	23	74.2%	4	12.9%	4	12.9%	31
大山田	11	78.6%	2	14.3%	1	7.1%	14
青山	50	76.9%	9	13.8%	6	9.2%	65
全 体	1,007	78.0%	94	7.3%	189	14.7%	1,290

※政令月収とは、世帯の年間総所得から世帯全員の総控除額を差し引いた金額を 12 ヶ月で割った額

2-3-2 居住水準

(1) 住戸規模別入居世帯数

市営住宅の住戸規模は、25㎡未満（車坂（北）、宝楽山第2）及び25～29㎡（車坂（南）及び馬場小倉）から90～99㎡（上柘植改良住宅）となっており、そのうち25～29㎡の団地については既に用途廃止予定となっており、30～39㎡が今後管理する住宅の規模となる。

表 市営住宅の住戸規模

団地名	居住面積水準	世帯人員の状況（世帯数）							合計
		1人	2人	3人	4人	5人	6人	7人以上	
車坂（北）	25㎡未満								0
車坂（南）	25～29㎡	4	1						5
緑ヶ丘中町（北）	30～39㎡	2	4	2	1				9
	40～49㎡	2	2		2				6
	小計	4	6	2	3				15
緑ヶ丘中町（南）	30～39㎡	7	5	3		1	1		17
	40～49㎡	6	9	6		1			22
	小計	13	14	9		2	1		39
緑ヶ丘南町	30～39㎡	14	12	3	2		1		32
緑ヶ丘東町	30～39㎡	12	17	5	2	1			37
三田	30～39㎡	13	9	5	2	1			30
城ヶ丘	30～39㎡	23	12	4					39
上之庄	30～39㎡	22	10	2	2	1	2		39
	40～49㎡	1	1	2			1		5
	小計	23	11	4	2	1	3		44
荒木	30～39㎡	11	11	9	5	3			39
	40～49㎡	7	7	5			2		21
	小計	18	18	14	5	3	2		60
木根	40～49㎡	1	2						3
	50～59㎡	7	10	4	4	1		1	27
	60～69㎡	8	21	7	3	2	1		42
	小計	16	33	11	7	3	1	1	72
八幡簡平	30～39㎡	37	30	15	7	4	2	1	96
寺田	30～39㎡			2	1		1		4
下郡	30～39㎡	4	2						6
	60～69㎡	2	4	1					7
	小計	5	6	1	1				13
坂之西	60～69㎡	1	3	1					5
久米	30～39㎡	1	2				1		4
久米子安	60～69㎡	1	2	2	2		2	1	10
天神橋	60～69㎡	1	3	2		1			7
さつき	25㎡未満	2	2	1					5
	40～49㎡	16	17	8	5	4	2		52
	小計	18	19	9	5	4	2		57
上之丘	50～59㎡	27	20	21	7				75
西手	50～59㎡	42	28	22	14	5	1		112
久米（11号棟）	50～59㎡	13	2	3	3	1	1		23
西之平	50～59㎡	106	52	43	47	18	8	2	276
上野地域 計		393	300	178	109	44	26	5	1,055

団地名	居住面積水準	世帯人員の状況（世帯数）							
		1人	2人	3人	4人	5人	6人	7人以上	合計
大土	70～79㎡	50	10	2	10	5		2	79
上柘植	90～99㎡	3	6	3	5	2	1		20
石ヶ畑	70～79㎡		1		2	2	1		6
丸内	60～69㎡	4	5	3					12
伊賀地域 計		57	22	8	17	9	2	2	117
島ヶ原	70～79㎡	3	2	3					8
島ヶ原地域 計		3	2	3					8
馬場小倉	25～29㎡	1							1
	30～39㎡		2		1				3
	小計	1	2		1				4
中友田	30～39㎡	1		1		1			3
玉滝	30～39㎡								0
槇山	30～39㎡		1						1
丸柱	30～39㎡	3	1	1					5
河合	50～59㎡		3		3				6
	60～69㎡		4	6		2			12
	小計		7	6	3	2			18
阿山地域 計		5	11	8	4	3			31
野下	30～39㎡	7	5	2					14
大山田地域 計		7	5	2					14
上ノ代第一	30～39㎡								0
上ノ代第二	30～39㎡	7	1	2					10
宝楽山第二	25㎡未満								0
宝楽山第三	30～39㎡	5	4	1					10
宝楽山第四	40～49㎡	6	1	2		1	1		11
西ヶ森	30～39㎡	3	1						4
沢代	80～89㎡	1	4	3					8
松尾	60～69㎡	2		1	1				4
城山	80～89㎡	3	1	1			1		6
下川原	70～79㎡	1	7	2	2				12
青山地域 計		28	19	12	3	1	2		65
全 体		493	359	211	133	57	30	7	1290

■最低居住面積水準

最低居住面積：
住生活基本計画に示される「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。
1人世帯では 25 ㎡
2人世帯では 30 ㎡
以後 1人増えるごとに 10 ㎡ずつ加算される。

(2) 地域別居住水準

入居世帯の最低居住水準未満の状況を見ると、170 世帯（13.2％）が最低居住面積水準を満たしていない。各地域別にみると最低居住面積水準を満たしていない世帯は管理戸数の多い上野地域が 157 世帯（14.9％）で最も多くなっている。

図表 居住水準

居住面積水準	1 人	2 人	3 人	4 人	5 人	6 人	7 人以上	合計
25㎡未満	2	2	1					5
25～29㎡	5	1	0					6
30～39㎡	172	129	57	23	12	8	1	402
40～49㎡	39	39	23	7	6	6	0	120
50～59㎡	195	115	93	78	25	10	3	519
60～69㎡	19	42	23	6	5	3	1	99
70～79㎡	54	20	7	14	7	1	2	105
80～89㎡	4	5	4	0	0	1	0	14
90～99㎡	3	6	3	5	2	1	0	20
計	493	359	211	133	57	30	7	1290

※グレートーンの表示マスにある世帯数は最低居住面積水準を満たしている。

地域	居住面積水準	世帯人員の状況（世帯数）							合計
		1 人	2 人	3 人	4 人	5 人	6 人	7 人以上	
上野	25㎡未満	2	2	1					5
	25～29㎡	4	1						5
	30～39㎡	146	114	50	22	11	8	1	352
	40～49㎡	33	38	21	7	5	5	0	109
	50～59㎡	195	112	93	75	25	10	3	513
	60～69㎡	13	33	13	5	3	3	1	71
	計	393	300	178	109	44	26	5	1,055
伊賀	60～69㎡	4	5	3					12
	70～79㎡	50	11	2	12	7	1	2	85
	90～99㎡	3	6	3	5	2	1		20
	計	57	22	8	17	9	2	2	117
島ヶ原	70～79㎡	3	2	3					8
	計	3	2	3	0	0	0	0	8
阿山	25～29㎡	1							1
	30～39㎡	4	4	2	1	1			12
	50～59㎡		3		3				6
	60～69㎡		4	6		2			12
	計	5	11	8	4	3	0	0	31
大山田	30～39㎡	7	5	2					14
	計	7	5	2	0	0	0	0	14
青山	30～39㎡	15	6	3					24
	40～49㎡	6	1	2		1	1		11
	60～69㎡	2		1	1				4
	70～79㎡	1	7	2	2				12
	80～89㎡	4	5	4			1		14
	計	28	19	12	3	1	2	0	65
合 計		493	359	211	133	57	30	7	1,290

(3) 団地別募集・応募状況

また、平成 25 年度～29 年度（過去 5 年間）の募集団地は 7 団地、募集戸数は延べ 75 戸、その応募倍率は 2.1 倍となっている。

なお、募集停止となっているのは 8 団地 164 戸、さらに用途廃止を予定している団地は、6 団地（管理戸数 79 戸）、計 233 戸となっている。

表 募集応募状況

地域	項目	①管理戸数 (戸)	②入居戸数 (戸)	③政策空家 (戸)	④空家戸数 (戸) ①-②-③	⑤入居率 (%) ②÷(①-③)	募集戸数 H25～29 延べ戸数	応募倍率 (戸/ 応募世帯)	募集 停止戸数
上野	団地名								
	車坂北	8	0	8	0	0.0%			8
	車坂南	8	5	3	0	100.0%			8
	緑ヶ丘中町(北)	20	15	5	0	100.0%			
	緑ヶ丘中町(南)	56	39	17	0	100.0%			
	緑ヶ丘南町	38	32	6	0	100.0%			
	緑ヶ丘東町	43	37	5	1	97.4%			
	三田	50	30	20	0	100.0%			
	城ヶ丘	54	39	15	0	100.0%	3	2.7	
	上之庄	56	44	6	6	88.0%	11	2.8	
	荒木	90	60	5	25	70.6%	28	1.6	
	木根	88	72	0	16	81.8%	20	1.9	
	八幡町簡平	124	96	28	0	100.0%			124
	久米	4	4	0	0	100.0%			
	久米子安	10	10	0	0	100.0%			
	天神橋	8	7	1	0	100.0%			
	寺田	8	4	4	0	100.0%			
	坂之西	5	5	0	0	100.0%			
	下郡	14	13	1	0	100.0%			
	(改)さつき	76	57	19	0	100.0%			
	(改)上之丘	88	75	12	1	98.7%			
	(改)西手	128	112	0	16	87.5%			
	(改)久米	24	23	0	1	95.8%			
	(改)西之平	304	276	0	28	90.8%			
伊賀	丸内	12	12	0	0	100.0%			
	(改)大土	82	79	0	3	96.3%			
	(改)上柘植	22	20	0	2	90.9%			
	(改)石ヶ畑	6	6	0	0	100.0%			
島ヶ原	島ヶ原	8	8	0	0	100.0%	3	2.3	
阿山	馬場小倉	4	4	0	0	100.0%			4
	中友田	5	3	2	0	100.0%			5
	玉滝	1	0	1	0	0.0%			1
	槇山	2	1	1	0	100.0%			2
	丸柱	12	5	7	0	100.0%			12
	河合	18	18	0	0	100.0%	7	4	
大山田	野下	20	14	6	0	100.0%			
青山	上ノ代第 1	14	0	14	0	0.0%			
	上ノ代第 2	20	10	10	0	100.0%			
	宝楽山第 2	16	0	16	0	0.0%			
	宝楽山第 3	20	10	10	0	100.0%			
	宝楽山第 4	17	11	6	0	100.0%			
	西ヶ森	5	4	1	0	100.0%			
	沢代	8	8	0	0	100.0%			
	松尾	8	4	4	0	100.0%			
	下川原	13	12	0	1	92.3%			
	(改)城山	6	6	0	0	100.0%	3	1.3	
	計	1623	1290	233	100	92.8%	75	2.1	164

凡例 入居停止または入居停止予定団地

3 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

3-1 市営住宅ストック需要条件の検討

(1) 市の将来世帯数の推計

国が公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成 28 年 8 月、以下「国指針」という。）とあわせて提供する公営住宅ストック推計プログラムに基づき、市の将来世帯数を推計する。

推計の結果、本市の将来世帯数は 2015（平成 27）年の 34,920 世帯がピークとなり、その後 5 年間で 1,000 世帯程度減少していき、2040（令和 22）年には 29,310 程度となることが推計される。

図 人口・世帯数の推移推計



資料：国立社会保障人口問題研究所-日本の地域別将来推計人口（平成 25 年 3 月推計）

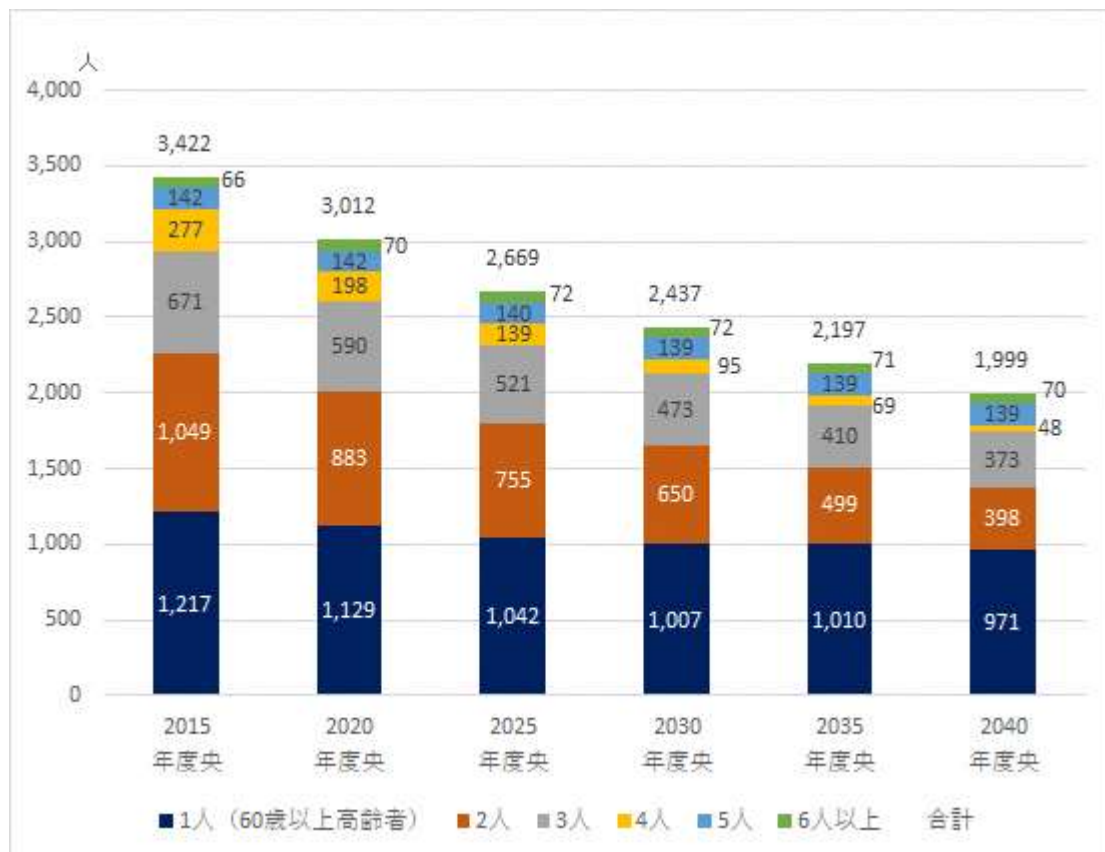
(2) 将来世帯数に基づく市営住宅の需要推計

ここでは、前述した世帯数の推計を基に、公営住宅の施策対象（入居基準となる本来階層及び裁量階層）を推計し、現在の年収では市内の住宅市場で賃貸住宅を取得することが困難な世帯数を推計する。

2015（平成 27）年を起点とした公営住宅入居対象層となる「著しい困窮年収未満世帯数」を算定すると 2020（令和 2）年時点で、3,012 世帯となり、2040（令和 22）年には 1,999 世帯まで減少することが推計される。

※住宅・土地統計調査、家計調査年報（ともに総務省統計局）から借家世帯の世帯人員・収入別世帯数を算出、公営住宅の施策対象世帯数を推計する。公営住宅の施策対象世帯のうち適正な家賃負担限度率の範囲で最低居住面積水準の民間賃貸住宅に居住するために必要な年収を算出し、必要年収未満の世帯数（著しい困窮年収未満の世帯数）を推計する。

図 著しい困窮年収未満世帯数の推移



	2015 年度	2020 年度	2025 年度	2030 年度	2035 年度	2040 年度
1人(60歳以上高齢者)	35.6%	37.5%	39.0%	41.3%	46.0%	48.6%
2人	30.7%	29.3%	28.3%	26.7%	22.7%	19.9%
3人	19.6%	19.6%	19.5%	19.4%	18.7%	18.7%
4人	8.1%	6.6%	5.2%	3.9%	3.1%	2.4%
5人	4.1%	4.7%	5.2%	5.7%	6.3%	7.0%
6人以上	1.9%	2.3%	2.7%	3.0%	3.2%	3.5%
合計	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

(3) 市営住宅の供給見通し

市営住宅への需要に対する供給の見通しについては、平成 30（2018）年 4 月 1 日時点における市営住宅 1,504 戸（管理戸数 1,623 戸の内用途廃止予定住戸を除く）と県営住宅 281 戸（構成比＝84％：16％）が計画期間中は維持されるものと想定した目標量を検討する。

本市では、国が示す公営住宅等長寿命化計画策定にかかる需要推計プログラムの算定によると「著しい困窮年収未満の世帯数」は 2019（平成 31）年現在 3,094 世帯が対象となっており、それらの世帯への住宅供給としては、県営住宅が 281 戸、市営住宅が 1,504 戸となっており、さらに比較的低家賃（公営住宅の第 1 階層の基礎家賃 32,400 円より低い 30,000 円未満）民間賃貸住宅の供給戸数（H25 年住宅土地統計調査）が 1,120 戸あるため、その戸数を加算して積み上げると 2,905 戸となる。

この戸数が今後 10 年程度は継続すると仮定した場合、人口世帯数の減少傾向から、2022（令和 4）年には、2,905 戸を下回る供給量となるため、現在の賃貸住宅市場の状況を維持していくことで当面の需要と供給のバランスがとれている状態を維持できるものと考えられる。

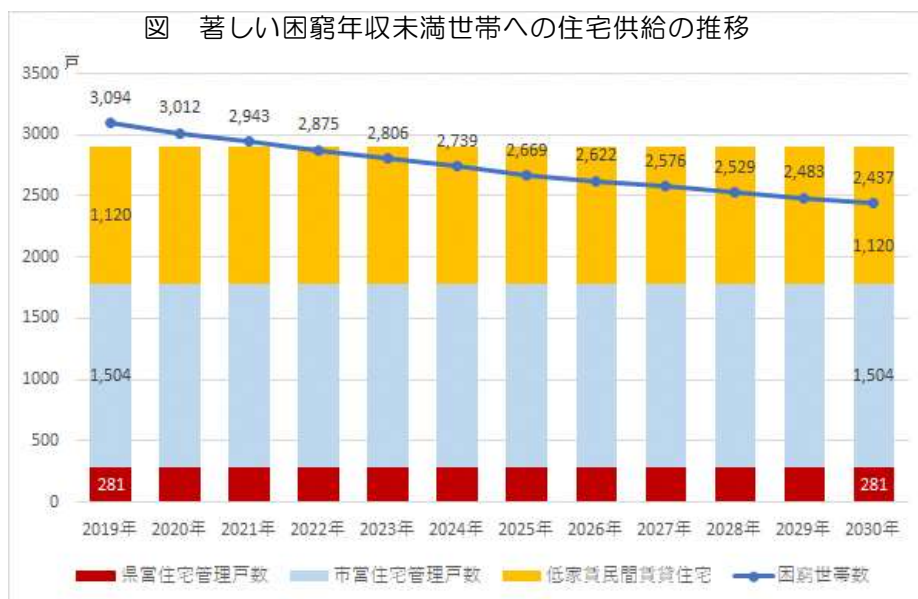
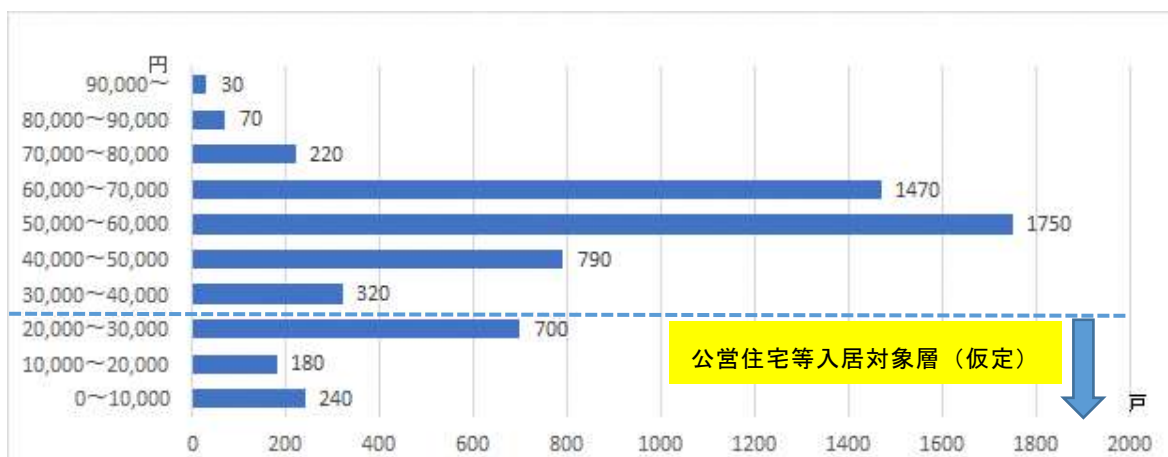


図 民間賃貸住宅の家賃ランク別戸数（H25 年住宅土地統計調査）



3-2 長寿命化に関する基本方針

(1) 市営住宅の長寿命化方針

① 基本的考え方

- ・人口推移と公営住宅需要に照らして適切な保有量になるよう、管理戸数の削減等を図っていく。
- ・現存する建物について、老朽化している居住誘導区域外に位置する団地については、速やかに用途廃止したストック数にしていく。
- ・建替え事業の際には民間賃貸住宅の借り上げも視野に入れて建替規模を検討する。
- ・改善事業は、耐用年数を経過していない住棟について、高齢化対応や居住性向上のためのトイレ、浴室、台所等の改善を中心に実施していく。

② 今後 10 年～15 年後の取り組み

- ・老朽化が著しい上野地域の車坂町（北）・（南）、久米、阿山地域の馬場小倉、中友田、玉滝、槇山、丸柱、青山地域の上ノ代第 1・第 2、宝楽山第 2・第 3、西ヶ森の 12 団地 119 戸については、耐用年限を超過しているため、入居者に移転を促し、早期に取り壊す。
- ・耐用年数を超過していない簡易耐火 2 階建住棟が位置する木根、久米子安、天神橋、坂之西については優先的な改善事業化を検討する。
- ・八幡地区に位置する中層耐火住棟のさつき、上之丘、西手、久米、西之平については、長寿命化に配慮した改善事業を実施し、適切な維持管理を検討していく。

団地名	構造	建設年次	主要事業	2020～2035年度	
				前期	後期
木根、久米子安、天神橋、坂之西	簡耐二	S58～H2	長寿命化、高齢化対応、居住性を確保する改善		
さつき、上之丘、西手、久米、西之平	中耐	S45～S61	長寿命化、居住性を確保する改善		
車坂町（北）・（南）、久米、馬場小倉、中友田、玉滝、槇山、丸柱、上ノ代第 1・第 2、宝楽山第 2・第 3、西ヶ森	木造 簡耐平		廃止・解体		

※上記廃止・解体団地で公営住宅面積の 9.5%縮減となる。

(2) 市営住宅整備の方向性と供給目標にかかる方針

① 整備の方向性

- 市民ニーズや民間賃貸住宅市場を踏まえて、高齢者や障がい者、低額所得者などで真に住宅に困窮する市民に対して、市営住宅の提供を図り、セーフティネットの機能を高める。
- 老朽化が進み、広さが不十分で、設備等が時代に合わなくなっている市営住宅については、長寿命化を念頭に置いた計画的な建替え・統廃合を進める。災害時などのセーフティネットとしての市営住宅の役割も踏まえて、整備を進める。
- また、民間からの借上げ市営住宅や家賃補助についても検討して、市営住宅の確保を図る。
- 改修により継続的に活用が可能な市営住宅については、適切に修繕などを進める。
- 市営住宅において居住者が主体となった適正な管理を進めるとともに、外国人入居者との共生、地域との交流を促す。

② 市営住宅の供給目標（再掲）

- 本市では、2018（平成 30）年 3 月現在 1,623 戸、用途廃止予定住戸を省くと 1,504 戸となっている。また、入居世帯は 2018（平成 30）年 3 月現在、1,290 世帯となっており、実質的な入居世帯との整合性に配慮した供給目標量の検討が考えられる。
- 前述してきた今後 10 年間の「著しい困窮年収未満の世帯数」は 2019（平成 31）年現在 3,094 世帯が対象となっており、それらの世帯への住宅供給としては、県営住宅が 281 戸、市営住宅が 1,504 戸となっており、さらに比較的低家賃（公営住宅の第 1 階層の基礎家賃 32,400 円より低い 30,000 円未満）民間賃貸住宅の供給戸数（H25 年住宅土地統計調査）が 1,120 戸あるため、その戸数を加算して積み上げると 2,905 戸となる。
- 将来の管理戸数としては、人口世帯数の減少傾向から、2022（令和 4）年には、2,905 戸を下回る供給量となるため、現在の賃貸住宅市場の状況を維持していくことで当面の需要と供給のバランスがとれている状態を維持できるものと考えられ、さらに、用途廃止予定戸数を削減しながら、管理戸数を減少させていくことを民間賃貸住宅市場や県営住宅の管理状況を鑑み、対応していくこととする。

(3) 市営住宅ストックの性能確保に関する方針

① 安全性（耐震性能等）の確保

(ア) 耐震性

- ・昭和 56(1981)年 5 月以前に建築された住宅において、新耐震基準との適合性を確保し入居者の安全を確保する。

(イ) 避難の安全性

- ・団地内における防火区画の確保、階段室型の中層耐火住棟における二方向避難（玄関側階段室とは異なるバルコニー等を経由して地上に避難できること）を確認する。

② 居住性の確保

(ア) 住宅規模

- ・計画期間中にさつきの 2 棟を除くと 30 ㎡未満の住棟はなくなり、すべて 30 ㎡以上を確保し、2 人までの世帯で最低居住面積水準（住生活基本法）を確保している。多家族世帯対応として、他住宅への住み替え等で最低居住面積水準の確保を図る。

(イ) 高齢者・障がい者対応

- ・本市の市営住宅等ストックで現行基準の高齢化対応ができている住宅は河合団地の住戸にとどまる。そのため、中耐住棟では、低層階へ的高齢者障がい者居住を促進する。
- ・長寿命化策の一環として、住戸内のバリアフリー化について、先進事例や経済的な施工方法等を研究する。
- ・入居者の意向を把握した上で、同一団地の低層階もしくは近隣団地の適切な住戸への住み替えなどによる対応も合わせて検討していく。

(4) 長寿命化に関する基本方針

① ストックの状況に合わせた長寿命化対策

表 長寿命化対策に関する基本方針

項目	対策
耐久性・耐震性・断熱性（省エネ性）	・構造躯体そのものを丈夫で適切な居住環境を維持する温熱環境にも配慮したものを研究する。
維持管理の容易性	・設備配管を躯体に埋め込まない、点検口を確保する等の工夫により維持管理を容易にする設置を図る。
バリアフリー	・誰もが快適に暮らせるよう、高齢化対応に配慮した構造と設備を備える。
住環境への配慮	・住戸の外側も重要な生活空間と捉え、住棟の共用部や周辺におけるバリアフリー環境の形成を図る。

② 長寿命化によるライフサイクルコストの縮減と事業量の平準化方針

- ・比較的新しい住棟についてはライフサイクルに配慮した維持管理（前倒し改修・グレードアップ修繕）の実施によりストックの陳腐化・劣化を抑制することで、管理にかかるトータルコストを低減する。
- ・長寿命化型改善の対象ストックについては、費用対効果に見合った投資であるかどうかをLCC（ライフサイクルコスト）に基づき判断するものとし、改善投資によりLCCの改善が見込まれない場合は建替事業への変更を検討する。
- ・長期的な需要変動へ対応するため、建替にあわせた団地規模の変更や集約移転の妥当性について地域毎の持続あるまちづくりに寄与する観点と事業費全体の安定的支出を検討する。
- ・なお、需要変動への対応として、市営住宅以外の対応としては適宜適切に民間賃貸住宅の運用を配慮する。

3-3 団地別・住棟別活用手法の選定

3-3-1 活用手法の基本的考え方

(1) 活用手法類型

① 建替

現存する市営住宅または共同施設を除却し、その敷地の全部または一部の区域に新たに市営住宅を建設するものを建替とする。

建て替える戸数を他の団地での事業に転嫁する場合や、利便性が高い別の敷地に複数団地の合算した戸数分で新規建設する場合など、現存する団地の敷地で用途廃止し、別の敷地に新たに建設するものを統合建替とする。

② 用途廃止

耐用年数が経過しており将来にわたり団地を継続管理することが不適当と判断される場合などに、市営住宅または共同施設の用途を廃止し、敷地を異なる用途へ転換するものを用途廃止とする。

③ 改善

市営住宅の性能・品質を向上するため、以下の改善・改修を個別に行うものを個別改善とする。

- 1) 居住性確保型：三点給湯化、トイレの洋式化、電気許容量の向上 等
- 2) 福祉対応型：住戸内手すり設置、段差解消、共用部高齢者対応 等
- 3) 安全性確保型：耐震改修、外壁改修（長寿命化型と重複） 等
- 4) 長寿命化型：外壁改修、屋上防水、配管改修 等

なお、本計画期間において全面的改善の活用手法は想定しない。

④ 維持管理

市営住宅の性能・品質を維持するため、以下の方法により適切な維持・保全を行うものを維持管理とする。

- ・保守点検
- ・経常修繕（対象、時期を定めない小修繕）
- ・計画修繕（対象、時期ごとに実施する大規模修繕）
- ・空家修繕（退去後の原状回復） 等

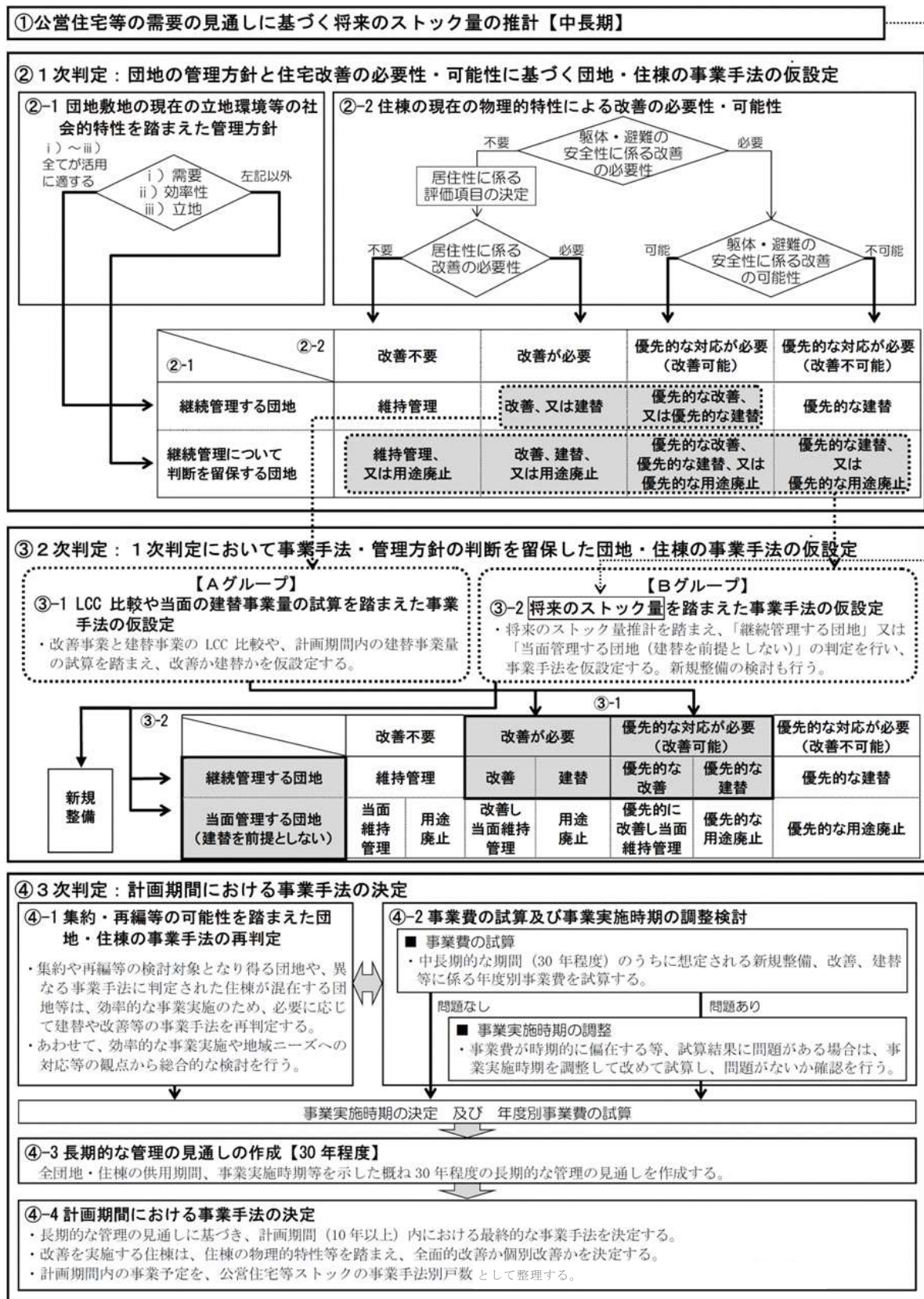
表【参考】構造別の法定耐用年数

構造	法定耐用年数
耐火（低層・中層・高層とも）	70 年
準耐火二階（S造を含む）	45 年
木造・準耐火平屋（CB造を含む）	30 年

(2) 手法選定フロー

各団地・住棟の活用手法の選定は、以下の選定フローに沿って行う。

図 活用手法選定の全体フロー



3-3-2 活用手法の選定基準と判定結果

(1) 前計画からの判定方法の変更条件

ストックの活用にかかる事業手法の選定は、公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成 28 年 8 月）で示すフローに即して行う。従来の選定の流れとの比較を以下に示す。

表 事業手法の選定基準に係る判定方法の変化

	従来の選定の流れ	新しい指針に基づく選定の流れ
1 次判定	❶ 耐用年限・敷地要件・需要等の社会的側面から建替・用途廃止・維持管理の対象ストックを選定	① 団地の管理方針と改善の必要性、可能性に基づき「基本的な管理の方向」を仮設定 (従来の 1 次・2 次判定の視点)
2 次判定	❷ 1 次判定で保留としたストックについて、躯体性能や設備状況等の物理的側面から建替・用途廃止・長寿命化改善・維持管理の対象ストックを選定	② コストや当面の事業量、需要の見込みに基づき「基本的な管理の方向」を精査、変更 (住棟ごとのコストと実施可能性の視点)
3 次判定	❸ 実施時期・事業費・統廃合等の事業的側面から 2 次判定結果を調整	③ 団地統廃合や事業費の平準化、他の事業主体等との連携の見込み等に基づき「計画期間における事業手法」と「長期的な管理の見通し」を決定 (全団地の中長期的な事業展開の視点)

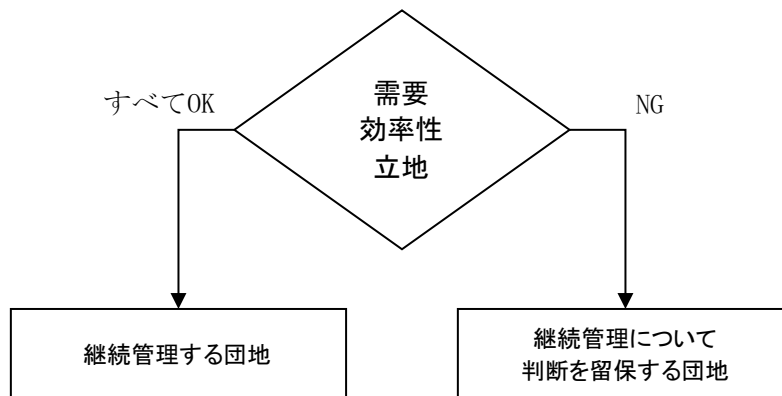
(2) 1 次判定方法

1 次判定では、団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業手法の仮設定を行う。検討は以下の2段階による。

① 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針

- ・団地の「需要」「効率性」「立地」について評価し、すべての評価項目が優れている団地で、敷地も広く建替等の事業が実施しやすい団地を「継続管理する団地」とする。
- ・いずれかの条件が不備の団地は「継続管理について判断を留保する団地」とする。
- ・供給戸数の地域バランスや将来需要についても考慮して判定する。

図 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の判定フロー



(ア：需要に関する項目)

各団地の需要について、下記の判定項目により判定を行っていく。

表 需要を判定する項目と基準

判定項目	判定基準
①応募倍率	○応募倍率は、直近 5 年間（平成 24～28 年度）の推移から判断するものとし、団地ごとの『応募倍率＝応募戸数÷募集戸数』を使用して判定を行う。 ・応募倍率が 1.0 倍以上の場合には当該団地への需要があるとみなし「○」とする。 ・募集実績のない団地は判定の対象外とする。
②入居率	○直近 5 年間で募集のなかった団地は現時点（平成 28 年度末）の入居状況をみるものとし、『入居率＝入居数÷空家募集の対象戸数』を使用して判定を行う。 ・団地ごとの入居率が 80% 以上の場合には需要があるとみなし「○」とする。

（イ：効率性に関する項目）

各団地の敷地について、下記の判定項目により評価し、団地としての適地性を判断するとともに高度利用の可能性についての判断を行っていく。

表 効率性を判定する項目と基準

判定項目	判定基準
①用途地域	○各住棟が立地する団地の用途地域について判定する。 ・用途地域が低層系住居地域に立地する団地の住棟は「×」とする。 ・用途地域が工業専用地域、工業地域に立地する団地の住棟は「×」とする。
②敷地面積	○各団地が立地する敷地面積について判定する。 ・敷地面積が 1,000 m²未満の団地を「×」とする。

（ウ：立地に関する項目）

各団地の立地条件等について、下記の判定項目により判定を行っていく。

表 立地条件を判定する項目と基準

判定項目	判定基準
①災害危険区域等	○災害危険区域及びその他法令等に基づき、危険と認められる区域内に存在するか評価する。 ・土砂災害危険区域のいずれかの区域内に立地する場合は「×」として判定する。 ・津波浸水 0.5m 以上の区域に立地する場合は「×」として判定する。 ・上記の区域に該当しない場合は「○」と判定する。
②居住誘導区域	○市の立地適正化計画において、将来も持続可能な土地利用を図るために居住区域として適切な地域に市営住宅を立地させるためにその対象を評価する。 ・公営住宅について居住誘導区域外、土地利用計画における広域的拠点区域外・地域拠点区域外に位置する場合は「×」として判定する。 ・改良住宅については地域性の観点を配慮し、地域ごとの居住事情に対する配慮があるものとして「○」と判定する。

（総合判定：活用手法選定フローでは②-1）

「需要」「効率性」「立地」すべての判定が「○」の場合は「継続管理する団地」とし、それ以外を「継続管理について判断を留保する団地」とする。

図表 1 次判定②-1 判定シート

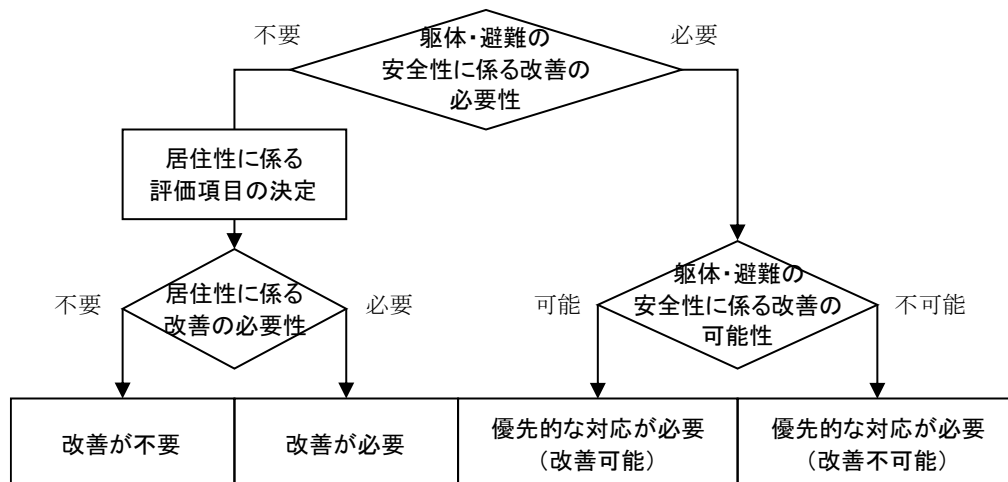
団地 番号	団地名	所在地	応募 倍率	入居 率	A 需要	敷地 面積	都市計画 用途地域	法定 容積率	B効 率性	*居住 誘導区 域	浸水区 域レベ ル	土砂災 害区域 レベル	C立 地性	②-1判定	仮 グル ープ
1	車坂町(北)	伊賀市上野車坂町650-3		0	停止	301	1中高	200	×	○	○	○	○	-	-
2	車坂町(南)	伊賀市上野車坂町655-10		100	停止	559	1中高	200	×	○	○	○	○	-	-
3	緑ヶ丘中町(北)	伊賀市緑ヶ丘中町1547-1		100	○	1,526	1住	200	○	○	○	○	○	継続管理	A
4	緑ヶ丘中町(南)	伊賀市緑ヶ丘中町4220他		100	○	6,659	1中高	200	○	○	○	○	○	継続管理	A
5	緑ヶ丘南町	伊賀市緑ヶ丘南町3930		100	○	5,089	1中高	200	○	○	○	○	○	継続管理	A
6	緑ヶ丘東町	伊賀市緑ヶ丘東町980他		97.4	○	4,600	1中高	200	○	○	○	○	○	継続管理	A
7	三田	伊賀市三田1303-1		100	○	7,422	1住	200	○	○	○	○	○	継続管理	A
8	城ヶ丘	伊賀市依那具345-1他	2.7	100	○	9,854	用途白地	200	○	×	○	○	×	留保	B
9	上之庄	伊賀市上之庄828-1	2.8	88	○	6,539	用途白地	200	○	×	○	○	×	留保	B
10	荒木	伊賀市荒木1189-1他	1.6	70.6	×	11,986	用途白地	200	○	×	○	○	×	留保	B
11	木根	伊賀市長田2872-1他	1.9	81.8	○	15,691	用途白地	200	○	×	○	調査中	×	留保	B
12	八幡町簡平	伊賀市八幡町3178-1他		100	○	17,375	1中高	200	○	○	○	○	○	継続管理	A
13	久米	伊賀市久米町325		100	停止	641	1中高	200	×	○	○	○	○	-	-
14	久米子安	伊賀市久米町147-3他		100	○	1,803	1中高	200	○	○	○	○	○	継続管理	A
15	天神橋	伊賀市久米町328-1他		100	○	1,484	1中高	200	○	○	○	○	○	継続管理	A
16	寺田	伊賀市一之宮745-1		100	○	819	用途白地	200	×	×	○	調査中	×	留保	B
17	坂之西	伊賀市寺田851-1		100	○	930	用途白地	200	×	×	○	○	×	留保	B
18	下郡	伊賀市下郡68-3		100	○	1,857	用途白地	200	○	×	○	○	×	留保	B
19	(改)さつき	伊賀市久米町120		100	○	3,956	1中高	200	○	○	○	○	○	継続管理	A
20	(改)上之丘3・4	伊賀市八幡町3170		98.7	○	3,259	1中高	200	○	○	○	×	×	留保	B
20	(改)上之丘5・6									○	○	○	○	継続管理	A
21	(改)西手	伊賀市久米町51-2		87.5	○	8,517	1住	200	○	○	○	○	○	継続管理	A
22	(改)久米	伊賀市久米町504-2		95.8	○	1,747	1中高	200	○	○	○	○	○	継続管理	A
23	(改)西之平	伊賀市八幡町3283-2他		90.8	○	15,775	1住	200	○	○	○	○	○	継続管理	A
24	丸内	伊賀市柘植町6995番地		100	○	3,416	用途白地	200	○	×	○	○	×	留保	B
25	(改)大土	伊賀市上村1350番地		96.3	○	31,900	用途白地	200	○	○	○	調査中	○	継続管理	A
26	(改)上柘植	伊賀市柘植町6707番地		90.9	○	8,148	用途白地	200	○	○	○	調査中	○	継続管理	A
27	(改)石ヶ畑	伊賀市柘植町8984番地		100	○	1,795	用途白地	200	○	○	○	調査中	○	継続管理	A
28	島ヶ原	伊賀市島ヶ原16722番地	2.3	100	○	1,981	用途白地	200	○	×	○	○	×	留保	B
29	馬場小倉	伊賀市馬場188		100	停止	487	用途白地	200	×	○	○	△	×	-	-
30	中友田	伊賀市中友田481		60	停止	527	用途白地	200	×	×	○	調査中	×	-	-
31	玉滝	伊賀市玉滝3344		0	停止	601	用途白地	200	×	×	○	調査中	×	-	-
32	槇山	伊賀市槇山291		100	停止	350	用途白地	200	×	×	○	調査中	×	-	-
33	丸柱	伊賀市丸柱419		100	停止	4,282	用途白地	200	○	×	○	△	×	-	-
34	河合	伊賀市田中48番地の2	4	100	○	4,404	用途白地	200	○	○	○	○	○	継続管理	A
35	野下	伊賀市出後1260番地		100	○	3,982	用途白地	200	○	○	○	○	○	継続管理	A
36	上ノ代第1	伊賀市阿保1070-6他		0	停止	2,703	用途白地	200	○	○	○	○	○	-	-
37	上ノ代第2	伊賀市阿保931-15他		100	停止	2,587	用途白地	200	○	○	○	○	○	-	-
38	宝楽山第2	伊賀市阿保1796-50他		0	停止	2,714	用途白地	200	○	○	○	○	○	-	-
39	宝楽山第3	伊賀市阿保1802-1他		100	停止	1,686	用途白地	200	○	○	○	○	○	-	-
40	宝楽山第4	伊賀市阿保1828-8他		100	○	4,470	用途白地	200	○	○	○	○	○	継続管理	A
41	西ヶ森	伊賀市阿保2067-1		100	停止	1,082	用途白地	200	○	○	○	○	○	-	-
42	沢代	伊賀市阿保211-11他		100	○	2,649	用途白地	200	○	○	○	○	○	継続管理	A
43	松尾	伊賀市柏尾1425-6他		100	○	5,266	用途白地	200	○	×	○	○	×	留保	B
44	下川原	伊賀市下川原528	1.3	92.3	○	2,571	用途白地	200	○	×	○	○	×	留保	B
45	(改)城山	伊賀市老川122-3他		100	○	2,580	用途白地	200	○	○	○	△	×	留保	B

*：立地適正化計画における居住誘導区域内及び土地利用計画における広域的拠点区域内、地域拠点区域内は「○」

② 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

- ・住棟の物理的特性の評価として、耐震性の確保、火災等における避難の安全性の確保を基本として評価し、その改修が可能かについても評価する。
- ・その上で、住棟の居住性として、高齢者対応／バリアフリー化、各設備の性能と劣化状況を勘案し評価を行う。

図 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性判定のフロー



(ア：躯体の安全性による判定)

躯体の安全性による判定では、耐震性の有無及び耐震改修の必要性について検証し、躯体の安全性についての確認を行う。

表 躯体の安全性を判定する項目と基準

判定項目	判定基準
①新耐震基準	○昭和 57 年度以降に建設されている場合に「○」と判定する。 ○準耐火構造については基準及び運用に変更がないため昭和 56 年度以前の建設も「○」と判定する。
②耐震診断結果	○昭和 56 年度以前に建設された建物の耐震診断で耐震性有りの結果があるものは「○」と判定する。また、すでに改修済のものも「○」とする。
③経年劣化	耐用年限を経過していない住棟で、以下の項目のいずれにおいても問題が顕著になっていない場合は、躯体の安全性が確保されていると判断し、「○」と判定する。耐用年限を経過している場合は「×」と判定する。 i) 不同沈下 ii) 柱や壁の大きなひび割れ iii) 鉄筋の錆によるコンクリートの膨張亀裂 iv) 火災や化学薬品などによるコンクリートの劣化 v) 仕上げ材の剥落、老朽化 vi) 外壁の落下、笠木の浮き

（イ：避難の安全性による判定）

避難の安全性による判定では、防火区画・二方向避難の確保の状況について検証し、避難の安全性についての確認を行う。

表 避難の安全性を判定する項目と基準

判定項目	判定基準	対応方法 (改善・修繕例)
①防火区画	○法規における防火区画（面積区画・縦穴区画）の設置基準を勘案し、判定対象を3階以上の住棟とするが、原則として、新築時に法定の仕様で計画されているため、特別な理由のない限り確保されているものとする。	
②二方向避難	○原則として、新築時に必要な法定の仕様に基づいて計画されているが、3階以上の住棟を対象に下記の基準により再確認する。 ○以下のいずれかを満たす場合に「○」と判定する。 ・通常使用する住戸玄関の他に、バルコニー、隣戸等を経由して避難できる。 ・バルコニー設置の固定式避難器具を使用して避難できる。	○安全性確保型 ・連続バルコニーの整備 ・破壊可能な仕切板の設置 ・避難はしご、ハッチ設置 ・新たな避難階段の設置 ・階段等の防火戸の設置 ・非常用照明の設置 等

「ア：躯体の安全性による判定」と「イ：避難の安全性による判定」において改善が必要な事項がある場合は「必要」として次項の「躯体・避難の安全性に係る改善の可能性」について検討する。特に問題ない場合は「不要」の場合、「居住性に係る改善の必要性」について検討する。

（ウ：居住性による判定）

居住性による判定では、居住の快適性の確保に係わる住宅性能を検証し、改善・修繕の必要性について確認を行う。

表 居住性を判定する項目と基準

判定項目		判定基準	対応方法 (改善・修繕例)
住戸規模	①住戸規模	○3人世帯の最低居住面積水準（40 m ² ）を確保している住棟は「○」と判定する。	
	②3点給湯（給湯設備）	○台所・洗面所・浴室の3箇所すべてに給湯可能な設備が設置されている場合は「○」とする。 ○いずれか1箇所に給湯可能な設備が設置されている場合は「△」とする。	○居住性確保型 ・給湯設備の設置 ・浴槽の設置
住戸内の設備	②水洗便所	○便所が水洗化されている場合は「○」とする。	○居住性確保型 ・便所の水洗化
	①省エネ対応	○平成25年の住宅性能評価基準で等級4を確保している場合は「○」と判定する。	○断熱性確保 ・外壁および屋根の外断熱 ・省エネ対応サッシ
省エネ			

なお、本計画では住生活基本計画（全国計画）に示されている居住面積水準の考え方を基本とします。

表 （参考）居住面積水準（住生活基本計画）

区分	単身	2人	3人
最低居住面積水準	25 m ²	30 m ²	40 m ²
都市居住型誘導居住面積水準	40 m ²	55 m ²	75 m ²
一般型誘導居住面積水準	55 m ²	75 m ²	100 m ²

（エ：高齢者対応による判定）

高齢者対応による判定では、高齢者の安全な居住の確保に係わる住宅性能を検証し、改善・修繕の必要性について確認を行う。

表 高齢者対応を判定する項目と基準

判定項目		判定基準	対応方法 (改善・修繕例)
①エレベーター		○エレベーターの設置状況により判定する。 ・3階建て以上の住棟でエレベーターが設置されていれば「○」、それ以外に関しては「×」とする。	○高齢者対応型 ・エレベーターの設置
バリアフリー性	②住戸内部の高齢者対応	○バリアフリー対応について、以下の基準を基に判定する。 ・日常生活空間内の床が段差のない構造であり、かつ浴室、便所に手摺が設置されていれば「○」、それ以外に関しては「×」とする。	○高齢者対応型 ・床段差の解消、段差緩和工事の実施（床のフラット化、段差へのくさび形材の取り付け等） ・手摺設置のための下地の埋め込みと補強、手摺の設置 ・間取りの変更等とあわせた通路幅の確保 ・出入口の戸・扉の改善等
	③共用部分の高齢者対応	（耐火造住棟のみを判定の対象とする） ア）共用階段・廊下への手摺の設置 ・共用階段・廊下等へ手摺が設けられている場合は「○」とする。 イ）共用部分及び屋外・外構部分の段差 ・敷地外からの主要アプローチ通路や住棟出入口等において、高低差が生じている場所にスロープ等により段差のないルートが確保されている場合「○」とする。	○高齢者対応型 ・手摺設置のための下地の埋め込みと補強、手摺の設置 ・段差の解消、段差緩和工事の実施 ・スロープの設置 ・階段の踏面の滑りにくい仕様への変更 ・屋外通路の幅員確保等

「ウ：居住性による判定」及び「エ：高齢者対応による判定」のいずれかの改善の必要性において、改善対象事項がある場合「改善必要」、改善事項がない場合「改善不要」として判定する。

1次判定②-2

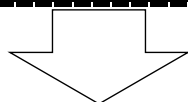
											判定対象外	
団地 番号	団地名	棟	D躯体 の安全	E避難 の安全	D+E 改善 必要性	F住戸専 用40㎡超 規模	G 快適性	H 高齢対応	②-2判定 (1)	②-1判定	1次判定結果	グ ル ー プ
1	車坂(北)		-	○	必要	×	×	×	不可			
2	車坂南	北・南	-	○	必要	×	×	×	不可			
10	緑ヶ丘中町北	C1~C3	×	○	必要	○	×	×	不可	継続管理	優先的建替	-
11	緑ヶ丘中町南	C1~C8	×	○	必要	×	×	×	不可	継続管理	優先的建替	-
12	緑ヶ丘南町	C1~C7	×	○	必要	×	×	×	不可	継続管理	優先的建替	-
12	緑ヶ丘南町	W1~W6	×	○	必要	×	×	×	不可	継続管理	優先的建替	-
13	緑ヶ丘東町	C1~C10	×	○	必要	×	×	×	不可	継続管理	優先的建替	-
14	三田	C1~C10	×	○	必要	×	×	×	不可	継続管理	優先的建替	-
16	城ヶ丘	C1~C11	×	○	必要	×	×	×	不可	留保	優先的建替/廃止	B
17	上之庄	C1~C9	×	○	必要	×	×	×	不可	留保	優先的建替/廃止	B
17	上之庄	T1~t3	×	○	必要	○	×	×	不可	留保	優先的建替/廃止	B
18	荒木	C1・C2	×	○	必要	×	×	×	不可	留保	優先的建替/廃止	B
18	荒木	T1~t3	×	○	必要	×	×	×	不可	留保	優先的建替/廃止	B
18	荒木	T4~T6	×	○	必要	○	×	×	不可	留保	優先的建替/廃止	B
18	荒木	T7~T10	×	○	必要	×	×	×	不可	留保	優先的建替/廃止	B
18	荒木	T11・T12	×	○	必要	○	×	×	不可	留保	優先的建替/廃止	B
18	荒木	T13~T15	×	○	必要	×	×	×	不可	留保	優先的建替/廃止	B
19	木根	T1~T8	○	○	不要	○	×	×	改善必要	留保	改善/建替/廃止	B
19	木根	T11~T16	○	○	不要	○	×	×	改善必要	留保	改善/建替/廃止	B
19	木根	T21・T22	○	○	不要	○	×	×	改善必要	留保	改善/建替/廃止	B
3	八幡町簡平	C1~C25	×	○	必要	×	×	×	不可	継続管理	優先的建替	-
6	久米	C1・C2	×	○	必要	×	×	×	不可			
21	久米子安	T1~T3	○	○	不要	○	×	×	改善必要	継続管理	改善/建替	A
22	天神橋	T1・T2	○	○	不要	○	×	×	改善必要	継続管理	改善/建替	A
15	寺田	C1・C2	×	○	必要	×	×	×	不可	留保	優先的建替/廃止	B
23	坂之西	T11・T12	○	○	不要	×	×	×	改善必要	留保	改善/建替/廃止	B
20	下郡	C1~C3	×	○	必要	×	×	×	不可	留保	優先的建替/廃止	B
20	下郡	T1~T4	○	○	不要	○	×	×	改善必要	留保	改善/建替/廃止	B
4	さつき	1号・2号棟	○	×	必要	○	×	×	不可	継続管理	優先的建替	-
5	上之丘	3号・4号棟	○	○	不要	○	×	×	改善必要	留保	改善/建替/廃止	B
5	上之丘	5号・6号棟	○	○	不要	○	×	×	改善必要	継続管理	改善/建替	A
7	久米	11号棟	○	○	不要	○	×	×	改善必要	継続管理	改善/建替	A
8	西手	7~10号棟	○	○	不要	○	×	×	改善必要	継続管理	改善/建替	A
9	西之平	12~24号棟	○	○	不要	○	×	×	改善必要	継続管理	改善/建替	A
25	丸内住宅	A~C棟	○	○	不要	○	×	×	改善必要	留保	改善/建替/廃止	B
24	大土	1, 2~81, 82	×	○	必要	○	×	×	不可	継続管理	優先的建替	-
27	上柘植	83, 84~ 103, 104	○	○	不要	○	×	×	改善必要	継続管理	改善/建替	A
26	石ヶ畑	105, 106~ 109, 110	○	○	不要	○	×	×	改善必要	継続管理	改善/建替	A
39	島ヶ原	A~D棟	○	○	不要	○	×	○	改善必要	留保	改善/建替/廃止	B
40	馬場小倉		-	○	必要	×	×	×	不可			
41	中友田	39~43	-	○	必要	×	×	×	不可			
42	玉滝	46・47	-	○	必要	×	×	×	不可			
43	槇山	32~36	-	○	必要	×	×	×	不可			
44	丸柱	14~17	-	○	必要	×	×	×	不可			
44	丸柱	52・53・ 55・57・59・ 61・62・64	-	○	必要	×	×	×	不可			
45	河合	A棟-104, 204	○	○	不要	○	×	○	改善必要	継続管理	改善/建替	A
		A棟-101~203	○	○	不要	○	×	○	改善必要	継続管理	改善/建替	A
45	河合	1-101, 102, 201	○	○	不要	○	×	○	改善必要	継続管理	改善/建替	A
		B棟-103~105, 203	○	○	不要	○	×	○	改善必要	継続管理	改善/建替	A
38	野下	A・B・C11~ C15・D	×	○	必要	×	×	×	不可	継続管理	優先的建替	-
28	上ノ代第一	1, 2~7, 8	-	○	必要	×	×	×	不可			
31	上ノ代第二	1~8・1~12	-	○	必要	×	×	×	不可			
29	宝楽山第二		-	○	必要	×	×	×	不可			
30	宝楽山第三	1~20	-	○	必要	×	×	×	不可			
33	宝楽山第四	511~516	×	○	必要	○	×	×	不可	継続管理	優先的建替	-
33	宝楽山第四	521~526	×	○	必要	○	×	×	不可	継続管理	優先的建替	-
33	宝楽山第四	1~5	×	○	必要	○	×	×	不可	継続管理	優先的建替	-
32	西ヶ森	1, 2, 3, 4	-	○	必要	×	×	×	不可			
34	沢代	1, 2~3, 4	○	○	不要	○	×	×	改善必要	継続管理	改善/建替	A
34	沢代	1, 2~3, 4	○	○	不要	○	×	×	改善必要	継続管理	改善/建替	A
35	松尾	A~D	○	○	不要	○	×	×	改善必要	留保	改善/建替/廃止	B
37	下川原	1~13	○	○	不要	○	×	○	改善必要	留保	改善/建替/廃止	B
36	城山	1, 2・3, 4・5, 6	○	○	不要	○	×	×	改善必要	留保	改善/建替/廃止	B

③ 1次判定

①、②の判定結果から、表中の「Aグループ（継続管理する団地のうち改善／建替の判断を留保する団地）」及び「Bグループ（当面管理：継続管理そのものについて判断を留保する団地）」については引き続き2次判定を実施し、それ以外のストックは3次判定に進む。

図表 1次判定結果の整理区分

		②住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性による区分			
		改善不要	改善が必要	優先的な対応が必要(改善可能)	優先的な対応が必要(改善不可能)
①団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針による区分	継続管理する団地	維持管理	改善、または建替	優先的な改善、または優先的な建替	優先的な建替
	当面管理する団地 (建替を前提としない)	維持管理、または用途廃止	改善、建替、または用途廃止	優先的な改善、優先的な建替、または優先的な用途廃止	優先的な建替、または優先的な用途廃止
		Aグループ			
		Bグループ			



A・Bグループは2次判定を実施	それ以外は3次判定に進む
-----------------	--------------

図表 1 次判定結果のまとめ

	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	維持管理	改善または建替	優先的な改善 または優先的な建替	優先的な建替
	-	568 戸	-	526 戸
		・久米子安（10） ・天神橋（8） ・上之丘（40） ・久米（24） ・西手（128） ・西之平（304） ・上柘植（22） ・石ヶ畑（6） ・河合（18） ・沢代（8）		・緑ヶ丘中町北（20） ・緑ヶ丘中町南（56） ・緑ヶ丘南町（38） ・緑ヶ丘東町（43） ・三田（50） ・八幡町簡平（124） ・さつき（76） ・大土（82） ・野下（20） ・宝楽山第4（17）
	Aグループ			
継続管理について判断を留保する団地	維持管理 または用途廃止	改善、建替 または用途廃止	優先的な改善、 優先的な建替、 または優先的な 用途廃止	優先的な建替 または優先的な 用途廃止
	-	196 戸	-	214 戸
		・木根（88） ・坂之西（5） ・下郡（簡耐二）（8） ・上之丘（48） ・丸内（12） ・島ヶ原（8） ・松尾（8） ・下川原（13） ・城山（6）		・城ヶ丘（54） ・上之庄（56） ・荒木（90） ・寺田（8） ・下郡（簡耐平）（6）
	Bグループ			

※計画対象外の団地は、除外している。表中（数字）は管理戸数

Aグループ	568 戸
Bグループ	410 戸
優先的な建替	526 戸
維持管理	0 戸

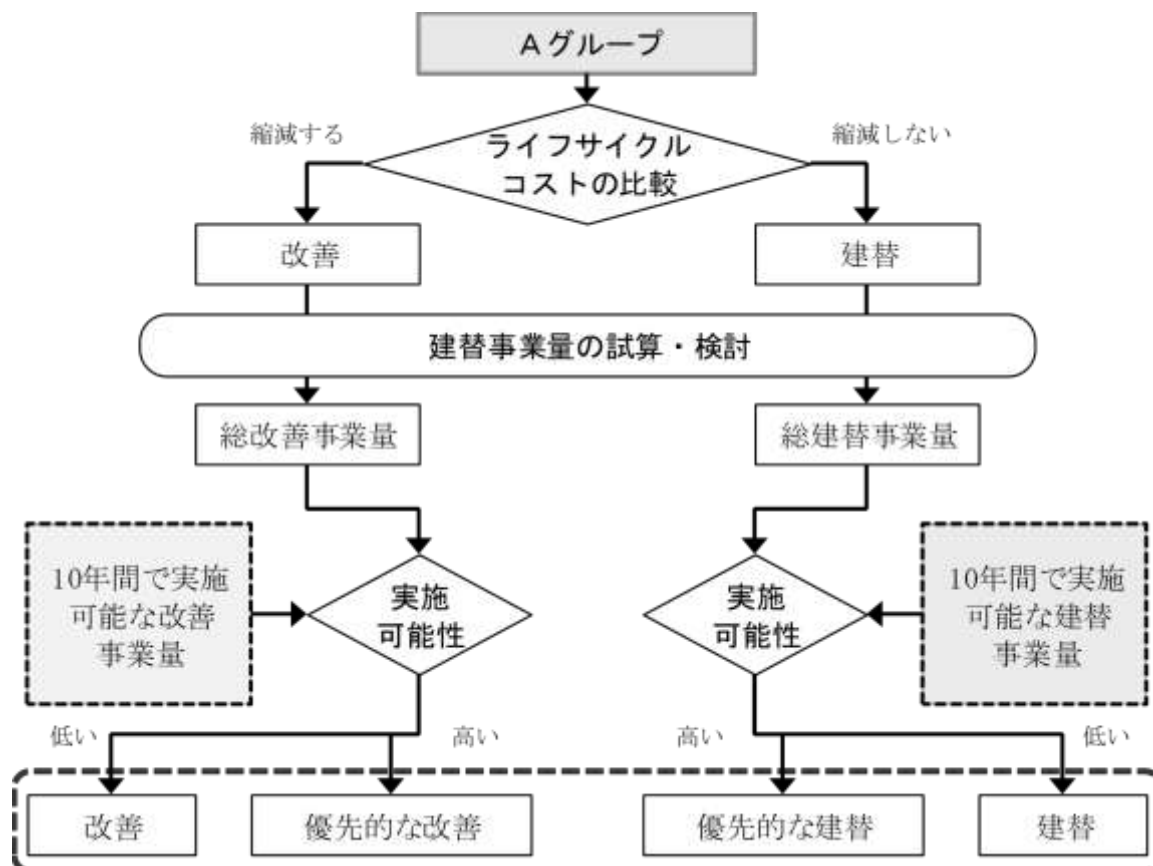
(3) 2次判定

2次判定では、1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟を対象として、以下の2段階の検討から事業手法を仮設定する。

また、公営住宅の新規整備の必要性についても検討する。

- ① ライフサイクルコスト比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定

図 2次判定フロー（Aグループ対象）



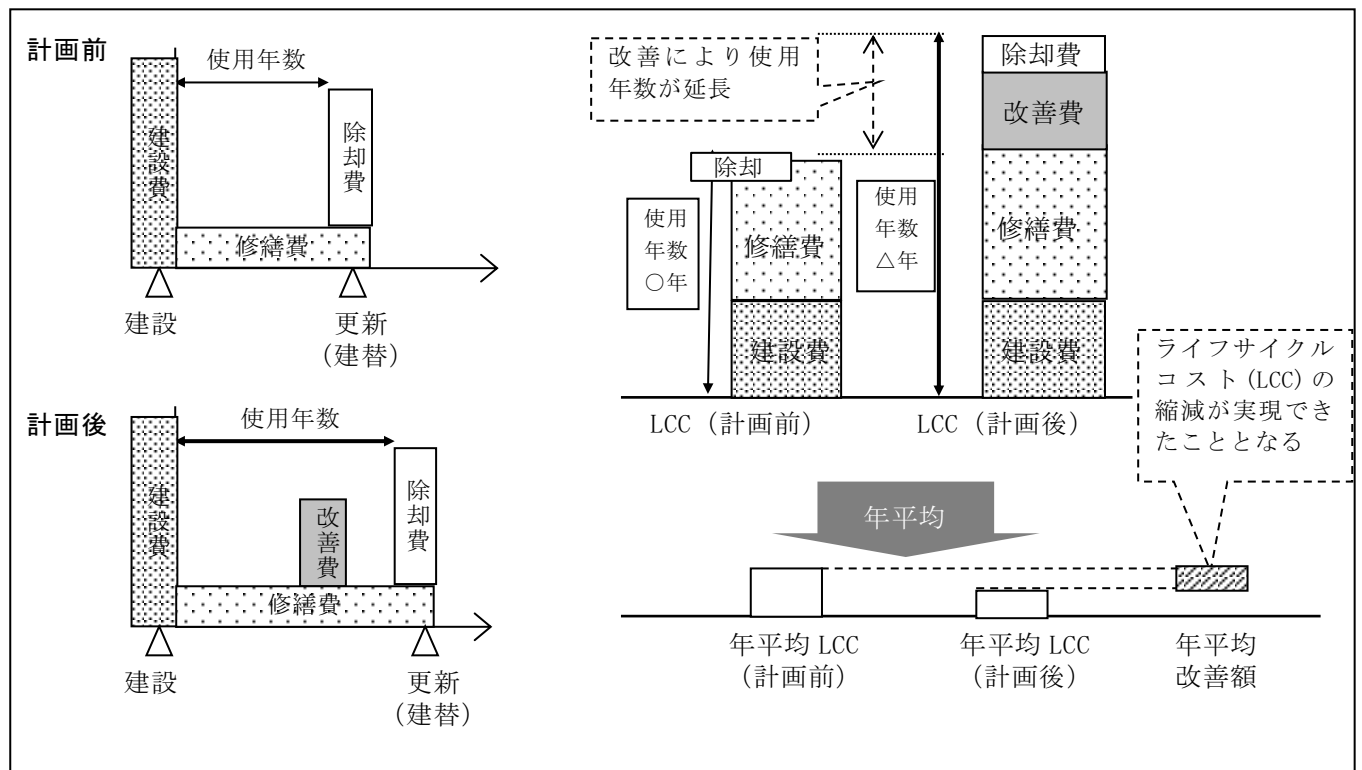
下記の条件に基づくストック個別の算定結果を改善前・改善後で比較し、原則として、改善よりも建替を実施する方がLCCを縮減できる場合にのみ、事業手法を建替と仮設定する。

なお、外壁改修及び屋上防水工事を実施したストックについては、改善時点から20年の活用期間延長がなされているものとして取り扱う。

表 構造別LCC比較の方針

ストック類型	LCC算出の条件
ア) 耐火構造	・活用期間は耐用年数70年を延長して、改善前60年、改善後80年とする。
イ) 簡耐、木造	・構造体として耐用年数を経過している場合は、LCC算定対象外とするも、耐用年数以前の構造体については現状を考慮して、耐用年数の延長を前提に改善事業の実施延長期間に配慮したLCCの縮減効果を担保できる設定を検討する。

図 ライフサイクルコスト(LCC)の算出イメージ



■改善事業量の試算・検討

計画最終年度までに投入可能な改善事業量の比較により、本計画期間内に実施可能とする場合はそれぞれ「優先的な建替」及び「優先的な改善」と位置づける。

本計画期間内の実施が困難と判断され、計画期間後における実施等を検討する場合はそれぞれ「建替」及び「改善」と位置づける。

想定される総事業量と優先度の判断指標は下表の通りである。

表 想定される事業量と優先度判断

事業内容 と対象戸数	建替事業	・耐用年数の経過する建物については、市全体の需要量に考慮した事業展開を検討する。
	改善事業	・耐火および簡耐二（準耐火）について検討する。 ・事業対象：568 戸
優先度の判断	耐用年数	・現時点で残耐用年数が少ないほど、改善の優先度を高める。
	立地	・立地上問題のある建物については、廃止優先度を高める。 ・その他については、優先性の判断はしない。

図表 2次判定-Aグループ

Aグループ			2次判定検討項目					2次判定
団地番号	団地名	棟	LCC縮減効果(○有・×無)	A建替・B改善	総事業量 住戸改善 (千円)	概ね10年間の 実施可能性 (○有・×無)	事業優先性(○有・×無)	事業類型
14	久米子安	T1～T3	○	B		×	○	改善
15	天神橋	T1・T2	○	B		×	×	改善
20	上之丘	5号・6号棟	○	B		○	×	改善
21	西手	7～10号棟	○	B		○	×	改善
22	久米	11号棟	○	B		×	×	改善
23	西之平	12～24号棟	○	B		×	×	改善
26	上柘植	83.84～103.104	○	B		×	×	改善
27	石ヶ畑	105.106～109.110	○	B		×	○	改善
34	河合	A棟-104.204	○	B		×	×	改善
		A棟-101～203	○	B		×	×	改善
34	河合	B棟-101. 102.201.202	○	B		×	×	改善
		B棟-103～105.203～205	○	B		×	×	改善
42	沢代	1.2.3.4	○	B		×	○	改善
42	沢代	1.2.3.4	○	B		×	○	改善

図表 2次判定整理区分-Aグループ

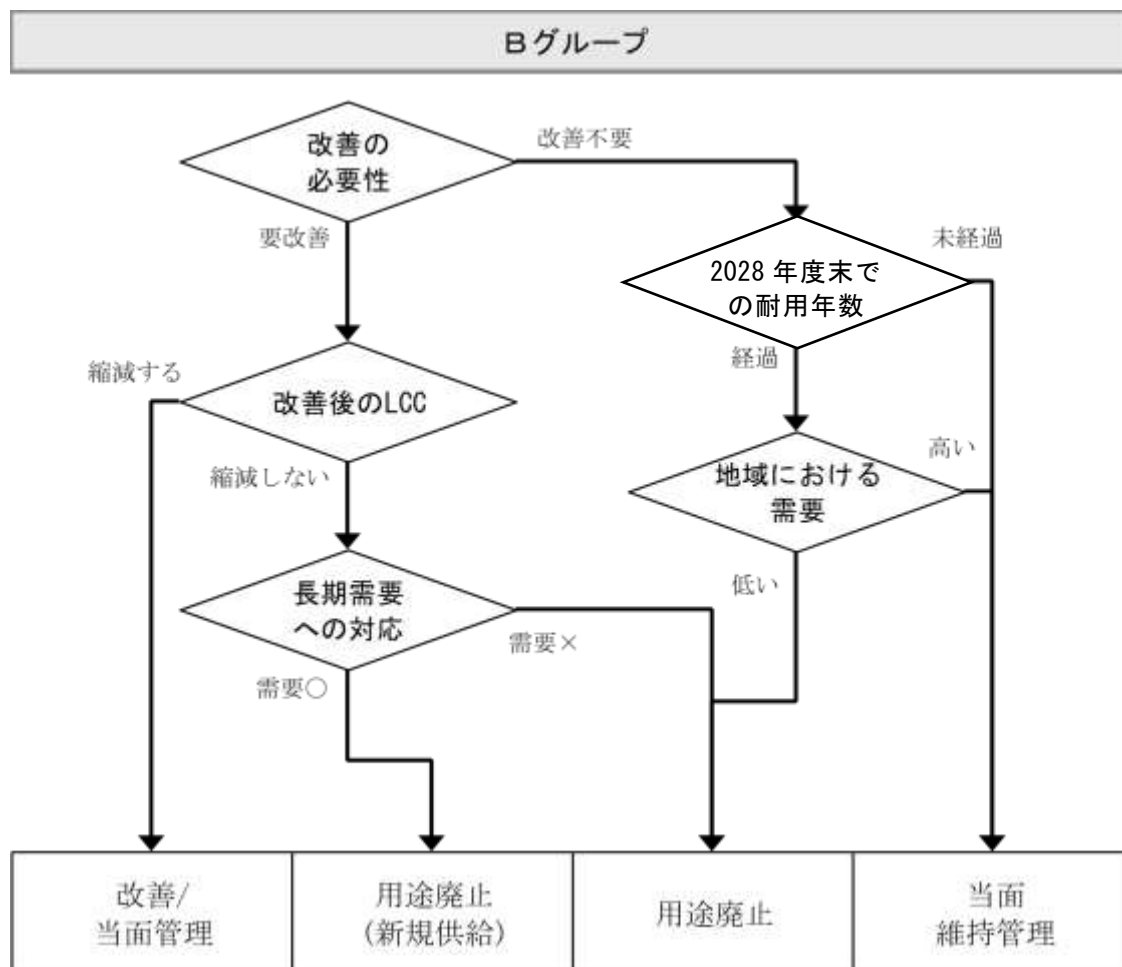
②-2 ②-1	改善不要	改善が必要		優先的な対応が必要 (改善可能)		優先的な対応が必要 (改善不可能)
継続管理する団地	-	改善 (計画期間中の事業実施の可能性が低い)	建替 (実施の可能性低)	優先的な改善 (計画期間中の事業実施の可能性が高い)	優先的な建替 (実施の可能性高)	-
Aグループ						

図表 2次判定結果区分-Aグループ

②-2 ②-1	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	-	568戸 ・久米子安(10) ・天神橋(8) ・上之丘(40) ・久米(24) ・西手(128) ・西之平(304) ・上柘植(22) ・石ヶ畑(6) ・河合(18) ・沢代(8)	建替		優先的な建替	-
Aグループ						

② 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定（Bグループ対象）

図 2次判定のフロー（Bグループ）



計画最終年度における要支援世帯数は現在の保有ストック数を下回ることが予想されるが、既に募集停止にともなう実質的な戸数減が予定されるため、本計画期間においては管理ストックの総量削減を前提とした判定は行わない。

また、当面活用可能なストックについては需要への適切な対応に用いていくものとし、法定耐用年数を大きく経過するストックであっても、その団地の社会特性による移転集約の必要性を判断し、他団地での建替や望ましい形での新規供給による代替により用途廃止を図るものとする。

表 改善の必要性が「改善不要」ストックの活用判断

法定耐用年数	・2028（令和 10）年度末に法定耐用年数を経過しない場合は「当面維持管理」とする。
地域における 需要	・法定耐用年数を経過するストックについて、地域における需要が認められる場合は「当面維持管理」とし、需要が認められない場合は「用途廃止」とする。

表 改善の必要性が「要改善」ストックの活用判断

ライフサイクル コストの比較	・長寿命化改善により LCC が縮減する場合は「改善/当面維持管理」とする。
長期需要への 対応	・LCC が縮減しないストックについて、地域における需要が認められる場合は「用途廃止（新規供給）」とし、需要が認められない場合は「用途廃止」とする。

②の判定結果から、以下のように2次判定を整理する。

図表 2次判定-Bグループ

Bグループ			2次判定 *：居住誘導区域内・広域的拠点区域内・地域拠点区域内				
団地 番号	団地名	棟	改善必要性 (○有・×無)	LCC縮減 効果(○有・×無)	長期需要への 対応*(○有・×無)	10年後耐用年 経過(○未経過・×経過)	地域における 需要 (○高・×低)
8	城ヶ丘	C1～C11	×			×	○
9	上之庄	C1～C9	×			×	○
9	上之庄	T1～T3	×			×	○
10	荒木	C1・C2	×			×	×
10	荒木	T1～T15	×			×	×
11	木根	T1～T8	○	○			
11	木根	T11～T16	○	○			
11	木根	T21・T22	○	○			
16	寺田	C1・C2	×			×	○
17	坂之西	T11・T12	○	○			
18	下郡	C1～C3	×			×	○
18	下郡	T1～T4	○	○			
20	上之丘	3・4号棟	○	○			
24	丸内	A～C棟	○	○			
28	島ヶ原	A棟	○	○			
28	島ヶ原	B棟	○	○			
28	島ヶ原	C棟	○	○			
28	島ヶ原	D棟	○	○			
43	松尾	A～D	○	○			
44	下川原	1～13	○	○			
45	城山	1.2・3.4・5.6	○	○			

図表 2次判定整理区分-Bグループ

②-2 ②-1	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)
	当面 維持管理 (地域での 需要高)	用途廃止 (地域で の 需要低)	改善し 当面 維持管理 (改善後 LCC 縮減する)	用途廃止 (改善後 LCC 縮減しない)	優先的に 改善し 当面 維持管理 (改善後 LCC 縮減する)	優先的な 用途廃止 (改善後 LCC 縮減しない)	優先的な 用途廃止
継続 管理 につ いて 判断 を留 保す る団 地	Bグループ						

図表 2次判定結果区分-Bグループ

②-2 ②-1	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)
	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
継続 管理 につ いて 判断 を留 保す る団 地	124 戸	90 戸	196 戸	-	-	-	-
	・城ヶ丘 (54) ・上之庄 (56) ・寺田 (8) ・下郡簡耐平 (6)	・荒木 (90)	・木根(40) ・木根(48) ・坂之西(5) ・下郡簡耐二 (8) ・上之丘(48) ・丸内 (12) ・島ヶ原 (8) ・松尾 (8) ・下川原 (13) ・城山 (6)				

図表 2次判定結果のまとめ

②-2 ②-1	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		改善	建替	優先的な 改善	優先的な 建替	優先的な 建替
継続管理する団地	-		568 戸	-	-	-	-
			・久米子安(10) ・天神橋(8) ・上之丘(40) ・久米(24) ・西手(128) ・西之平(304) ・上柘植(22) ・石ヶ畑(6) ・河合(18) ・沢代(8)				
継続管理について判断を留保する団地	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
	124 戸	90 戸	196 戸	-	-	-	-
	・城ヶ丘(54) ・上之庄(56) ・寺田(8) ・下郡簡耐平(6)	・荒木(90)	・木根(40) ・木根(48) ・坂之西(5) ・下郡簡耐二(8) ・上之丘(48) ・丸内(12) ・島ヶ原(8) ・松尾(8) ・下川原(13) ・城山(6)				

※1 次判定においてAグループ及びBグループに入らない対象外団地(戸数)

緑ヶ丘中町北(20)、緑ヶ丘中町南(56) 緑ヶ丘南町(38)、緑ヶ丘東町(43)、
三田(50)、八幡町簡平(124)、さつき(76)、大土(82)、野下(20)、
宝楽山第四(17)
(計 526 戸)

(4) 3次判定

3次判定では、個別の団地・住宅ストック以外の要因を加味して1次判定・2次判定の結果を再検討し、計画期間における団地別・住棟別の事業手法を決定する。

① 統合・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

以下の項目について検討する。

表 団地単位の効率的活用に関する検討内容

検討の概要	検討の考え方
団地単位で、住棟相互の連携による、より効果的、効率的なストック活用の手法を検討	・建替／改善／優先的な建替または優先的な改善と判定された住棟が混在する場合に、住棟の配置や事業の手順、高度利用の可能性等を勘案して、建替が適切と考えられる住棟について隣接住棟との一体的な建替を検討する。 ・維持管理の住棟の場合には原則として判定通りの手法を適用する。

表 統合・再編等の可能性に関する検討内容

検討の概要	検討の考え方
近接する団地相互、または地域単位での調整による、より効果的、効率的なストック活用の可能性を検討	・建替団地において、高度利用の可能性が低い場合は、近接する団地へ統合し、高度利用の可能性を検討する。 ・団地相互の住み替えによる多様な世代・家族の居住、事業の平準化、仮住居の確保、居住者の移転負担の軽減等を勘案し、事業の実施時期も検討する。

表 地域ニーズへの対応等の総合的な検討内容

検討の概要	検討の考え方
ア) まちづくりの視点	・原則的に100戸以上の建替においては、保育所等の併設に関して検討する。 ・既に実施が予定されている事業や、道路、公共下水道等の整備計画がある場合は、団地への影響や整備時期を勘案し、活用手法とあわせて、団地整備時期等を検討する。 ・周辺市街地における公益的施設状況を勘案し、団地内における公益的施設の整備を検討する。
イ) 地域単位の視点・他の事業主体等との連携の視点	・特に県営住宅との供給バランスを考慮し、地域ごとの供給調整を図る。

② 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

◆事業費の試算

- ・計画期間内及び計画期間以降の概算事業費の算定を行う。

⇒2次判定時に整理した事業費から再度確認する。

◆事業実施時期の調整

- ・優先的な対応を行う住棟とそれ以外の住棟について、計画期間内における対応を整理する。

⇒計画期間内に実施する予定事業を「優先的な建替」「優先的な改善」として、計画最終年度である2028（令和10）年度までのスケジュールに位置づける。

①②の判定により以下のような結果となる。

図表 3 次判定結果-Aグループ

Aグループ			2次判定	3次判定(対応要素により2次判定を変更:該当項目に○,該当しない:-)					
団地番号	団地名	棟	事業類型	建替または改善の統一性	高度利用可能性	事業実施時期調整必要性	まちづくり事業との連携可能性	地域毎の供給調整可能性	判定事業類型
14	久米子安	T1~T3	改善	-	-	-	-	-	改善
15	天神橋	T1・T2	改善	-	-	-	-	-	改善
20	上之丘	5号・6号棟	改善	-	-	-	-	-	改善
21	西手	7~10号棟	改善	-	-	-	-	-	改善
22	久米	11号棟	改善	-	-	-	-	-	改善
23	西之平	12~24号棟	改善	-	-	-	-	-	改善
26	上柘植	83.84~103.104	改善	-	-	-	-	-	改善
27	石ヶ畑	105.106~109.110	改善	-	-	-	-	-	改善
27	石ヶ畑	107.108	改善	-	-	-	-	-	改善
27	石ヶ畑	109.110	改善	-	-	-	-	-	改善
34	河合	A棟-104.204	改善	○	-	-	-	-	維持管理
		A棟-101~203	改善	○	-	-	-	-	維持管理
34	河合	B棟-101.102.201.202	改善	○	-	-	-	-	維持管理
		B棟-103~105.203~.205	改善	○	-	-	-	-	維持管理
42	沢代	1.2.3.4	改善	-	-	-	-	-	改善
42	沢代	1.2.3.4	改善	-	-	-	-	-	改善

図表 3 次判定結果-Bグループ

Bグループ			2次判定	3次判定(対応要素により2次判定を変更:該当項目に○,該当しない:-)					
団地番号	団地名	棟	事業類型	建替または改善の統一性	高度利用可能性	事業実施時期調整必要性	まちづくり事業との連携可能性	地域毎の供給調整可能性	判定事業類型
8	城ヶ丘	C1~C11	当面維持管理	-	-	-	-	-	当面維持管理
9	上之庄	C1~C9	当面維持管理	-	-	-	-	-	当面維持管理
9	上之庄	T1~T3	当面維持管理	-	-	-	-	-	当面維持管理
10	荒木	C1・C2	用途廃止	-	-	-	-	○	当面維持管理
10	荒木	T1~T15	用途廃止	-	-	-	-	○	当面維持管理
11	木根	T1~T8	改善/当面管理	○	-	-	-	-	優先的な改善
11	木根	T11~T16	改善/当面管理	○	-	-	-	-	優先的な改善
11	木根	T21・T22	改善/当面管理	○	-	-	-	-	優先的な改善
16	寺田	C1・C2	当面維持管理	-	-	-	-	-	当面維持管理
17	坂之西	T11・T12	改善/当面管理	-	-	-	-	-	改善/当面管理
18	下郡	C1~C3	当面維持管理	○	-	-	-	-	当面維持管理
18	下郡	T1~T4	改善/当面管理	○	-	-	-	-	当面維持管理
20	上之丘	3・4号棟	改善/当面管理	-	-	-	-	-	改善/当面管理
24	丸内	A~C棟	改善/当面管理	-	-	-	-	-	改善/当面管理
28	島ヶ原	A棟	改善/当面管理	-	-	-	-	-	改善/当面管理
28	島ヶ原	B棟	改善/当面管理	-	-	-	-	-	改善/当面管理
28	島ヶ原	C棟	改善/当面管理	-	-	-	-	-	改善/当面管理
28	島ヶ原	D棟	改善/当面管理	-	-	-	-	-	改善/当面管理
43	松尾	A~D	改善/当面管理	-	-	-	-	-	改善/当面管理
44	下川原	1~13	改善/当面管理	-	-	-	-	-	改善/当面管理
45	城山	1.2・3.4・5.6	改善/当面管理	-	-	-	-	-	改善/当面管理

③ 長期的な管理の見通し

- ・法定点検や計画的な修繕の実施周期、時期を勘案したおおむね 30 年程度の管理スケジュールを想定し、本計画期間における事業実施時期を調整する。

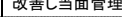
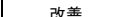
図表 3 次判定結果のまとめ

維持管理	個別改善	全面的改善	建替/用途廃止または借上移行
685 戸	738 戸	0 戸	81 戸
・緑ヶ丘中町北 (20) ・緑ヶ丘中町南 (56) ・三田 (50) ・城ヶ丘 (54) ・上之庄 (56) ・荒木 (90) ・八幡町簡平 (124) ・寺田 (8) ・下郡簡耐平 (6) ・下郡簡耐二 (8) ・さつき (76) ・大土 (82) ・河合 (18) ・野下 (20) ・宝楽山第四 (17)	・木根 (88) ・久米子安 (10) ・天神橋 (8) ・坂之西 (5) ・上之丘 (88) ・西手 (128) ・久米 (24) ・西之平 (304) ・丸内 (12) ・上柘植 (22) ・石ヶ畑 (6) ・島ヶ原 (8) ・沢代 (8) ・松尾 (8) ・下川原 (13) ・城山 (6)		・緑ヶ丘南町 (38) ・緑ヶ丘東町 (43)

(5) 団地別住棟別活用計画

3次判定の結果を踏まえ、各団地別及び住棟別活用手法は以下のように設定する。

図表 団地別・住棟別活用手法

		建物概要					事業類型							
地域	No	団地名	建築年	構造	棟数	戸数	方針 活用	1次判定				2次判定	3次判定	
								②-1 (維持管理)		②-2 (改善必要性)		1次判定	事業類型	判定事業類型
上野	1	車坂町(北)	昭和31年	簡耐平	1	8	廃止	-	-	-	-	-	-	
	2	車坂町(南)	昭和35年	簡耐平	2	8	廃止	-	-	-	-	-	-	
	3	緑ヶ丘中町(北)	昭和31年	簡耐平・二	3	20		継続管理	不可	耐用年限	優先の建替		当面維持管理	
	4	緑ヶ丘中町(南)	昭和32～34年	簡耐平・二	8	56		継続管理	不可	耐用年限	優先の建替		当面維持管理	
	5	緑ヶ丘南町	昭和36～37年	木・簡耐平	11	38		継続管理	不可	耐用年限	優先の建替		優先の建替	
	6	緑ヶ丘東町	昭和38～40年	簡耐平	10	43		継続管理	不可	耐用年限	優先の建替		優先の建替	
	7	三田	昭和40～41年	簡耐平	10	50		継続管理	不可	耐用年限	優先の建替		当面維持管理	
	8	城ヶ丘	昭和42～44年	簡耐平	11	54		留保	立地	不可	耐用年限	優先の建替/廃止	当面維持管理	当面維持管理
	9	上之庄	昭和44～47年	簡耐平・二	12	56		留保	立地	不可	耐用年限	優先の建替/廃止	当面維持管理	当面維持管理
	10	荒木	昭和45～48年	簡耐平・二	17	90		留保	立地	不可	耐用年限	優先の建替/廃止	用途廃止	当面維持管理
	11	木根	昭和49～51年	簡耐二	8	40		留保	立地	必要		改善/建替/廃止	改善し当面管理	優先的な改善
			昭和56～60年	簡耐二	8	48		留保	立地	必要		改善/建替/廃止	改善し当面管理	優先的な改善
	12	八幡町簡平	昭和37～43年	簡耐平	25	124		継続管理	不可	耐用年限	優先の建替		当面維持管理	
	13	久米	昭和42年	簡耐平	2	4	廃止	-	-	-	-	-	-	
	14	久米子安	昭和58年	簡耐二	3	10		継続管理	必要		改善/建替	改善	改善	
	15	天神橋	昭和61・62年	簡耐二	2	8		継続管理	必要		改善/建替	改善	改善	
	16	寺田	昭和45・46年	簡耐平・二	2	8		留保	立地	不可	耐用年限	優先の建替/廃止	当面維持管理	当面維持管理
	17	坂之西	平成2年	簡耐二	2	5		留保	立地	必要		改善/建替/廃止	改善し当面管理	改善し当面管理
	18	下郡	昭和46年	簡耐平	3	6		留保	立地	不可	耐用年限	優先の建替/廃止	当面維持管理	当面維持管理
			昭和54年	簡耐二	4	8		留保	立地	必要		改善/建替/廃止	改善し当面管理	当面維持管理
	19	さつき	昭和45年	中耐	2	76		継続管理	不可	改善困難	優先の建替		当面維持管理	
	20	上之丘3・4号棟	昭和46年	中耐	2	48		留保	立地	必要		改善/建替/廃止	改善し当面管理	改善し当面管理
		上之丘5・6号棟	昭和46年	中耐	2	40		継続管理	必要		改善/建替	改善	改善	
	21	西手	昭和47～50年	中耐	4	128		継続管理	必要		改善/建替	改善	改善	
	22	久米	昭和47年	中耐	1	24		継続管理	必要		改善/建替	改善	改善	
	23	西之平	昭和50～61年	中耐	13	304		継続管理	必要		改善/建替	改善	改善	
伊賀	24	丸内	昭和53、54年	簡耐二	3	12		留保	立地	必要		改善/建替/廃止	改善し当面管理	改善し当面管理
	25	大土	昭和45～47年	簡耐二	41	82		継続管理	不可	耐用年限	優先の建替		当面維持管理	
	26	上柘植	昭和61年	簡耐二	11	22		継続管理	必要		改善/建替	改善	改善	
	27	石ヶ畑	昭和56年	簡耐二	3	6		継続管理	必要		改善/建替	改善	改善	
島ヶ原	28	島ヶ原	平成10～12年	簡耐二	4	8		留保	立地	必要		改善/建替/廃止	改善し当面管理	改善し当面管理
阿山	29	馬場小倉	昭和29～31年	木平	4	4	廃止	-	-	-	-	-	-	
	30	中友田	昭和31年	木平	5	5	廃止	-	-	-	-	-	-	
	31	玉滝	昭和38年	木平	1	1	廃止	-	-	-	-	-	-	
	32	横山	昭和31年	木平	2	2	廃止	-	-	-	-	-	-	
	33	丸柱	昭和31～38年	木平	12	12	廃止	-	-	-	-	-	-	
	34	河合	平成17、20年	低耐	2	18		継続管理	必要		改善/建替	改善	維持管理	
大山田	35	野下	昭和47～50年	簡耐平	5	20		継続管理	不可	耐用年限	優先の建替		当面維持管理	
青山	36	上ノ代第1	昭和42年	簡耐平	7	14	廃止	-	-	-	-	-	-	
	37	上ノ代第2	昭和44・45年	簡耐平	5	20	廃止	-	-	-	-	-	-	
	38	宝楽山第2	昭和42年	簡耐平	9	16	廃止	-	-	-	-	-	-	
	39	宝楽山第3	昭和43年	簡耐平	6	20	廃止	-	-	-	-	-	-	
	40	宝楽山第4	昭和51・52・53年	簡耐平	7	17		継続管理	不可	耐用年限	優先の建替		当面維持管理	
	41	西ヶ森	昭和46年	簡耐平	1	5	廃止	-	-	-	-	-	-	
	42	沢代	昭和57・58年	簡耐二	4	8		継続管理	必要		改善/建替	改善	改善	
	43	松尾	平成3年	木平	4	8		留保	立地	必要		改善/建替/廃止	改善し当面管理	改善し当面管理
	44	下川原	平成16～17年	簡耐平	13	13		留保	立地	必要		改善/建替/廃止	改善し当面管理	改善し当面管理
	45	城山	平成9年	簡耐平	3	6		留保	立地	必要		改善/建替/廃止	改善し当面管理	改善し当面管理
計		45			320	1,623								

4 実施方針の検討

4-1 点検

(1) 点検の基本方針

法定点検は、法令に基づく適切な点検を実施する。法定点検の対象外の住棟においては、建築基準法第 12 条の規定に準じて点検（あわせて「定期点検」とする。）を実施する。

本市が当面管理する総ストック数から考えると、3 ヶ年に一度の点検としても平均で年当たり 11 団地約 500 戸が対象となることから、効率的な実施に配慮する。

また、すべての住棟を対象に日常点検を実施する。日常点検は、年に一度を目処に「公営住宅等日常点検マニュアル（平成 28 年 8 月国土交通省住宅局住宅総合整備課）」に則り実施することを基本とする。

定期点検の結果は、それぞれ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に役立てることとする。

(2) 点検の実施方針

①実施体制

日常点検は、公営住宅等の事業主体の担当者等が現場において目視で行うことができる範囲の内容とするが、備品の携帯や車両の運転、万が一のトラブル時の対応を想定し、複数人で実施することを原則とする。

②事前準備

日常点検を行う際には、前回の点検時に「所見あり」とされた箇所と内容を事前に確認する。

前回点検時に「経過観察」とされた箇所については、劣化事象の進行程度や、既に修繕済みの箇所についてはその後の経過を重点的に点検する。

また、前回の点検実施後に発見された不具合（入居者からの通報含む）や修繕の記録、今後の計画修繕工事の予定等も事前に確認する。

(3) 点検項目一覧

表 敷地及び地盤等に係る点検項目

点検部位	点検項目	法定 点検
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	■組積造の塀また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	

表 建築物の外部に係る点検項目（木造）

点検部位	点検項目	法定 点検
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	●
エ) 外壁 （外壁仕上げ材等）	■金属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	■住戸玄関ドアの劣化及び損傷の状況	

表 建築物の外部に係る点検項目（耐火・準耐火造）

点検部位	点検項目	法定 点検
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	●
	■PC 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 （外壁仕上材等）	■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	●*
	■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、室名札等の劣化及び損傷の状況	

* 塗り仕上げを除く。

表 屋上及び屋根に係る点検項目（木造）

点検部位	点検項目	法定 点検
ア) 屋根	■屋根の劣化及び損傷の状況	●
	■雨樋の劣化及び損傷の状況	

表 屋上及び屋根に係る点検項目（耐火・準耐火造）

点検部位	点検項目	法定 点検
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	●

表 避難施設等に係る点検項目（耐火・準耐火造）

点検部位	点検項目	法定 点検
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	●

表 建築設備に係る点検項目（木造）

点検部位	点検項目	法定 点検
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) 排水設備 （隠蔽部分及び埋設部分を除く）	■屋内雑排水管、污水管、雨水管の腐食及び漏水の状況	

表 建築設備に係る点検項目（耐火・準耐火造）

点検部位	点検項目	法定 点検
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、給水ポンプ等	■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、污水管、雨水管の腐食及び漏水の状況	

4-2 計画修繕

(1) 計画修繕の基本方針

公営住宅等ストックを長期にわたり良好な状態で維持管理するためには、建物の内外装・設備等の経年劣化に応じた適時適切な修繕を計画的に実施していくことが重要である。

将来見込まれる修繕工事の内容や修繕時期、必要となる費用等についてあらかじめ想定し、大規模修繕の効率化と平準化を図るため、長期的視点に立った修繕計画の策定を行う。

参考：各計画の定義

◆長期修繕計画

公営住宅等ストックが建替または用途廃止の時期を迎えるまでの間における計画修繕の実施時期を定めた計画（30 年以上）。将来的に必要な計画修繕に係る費用の把握、効率的な計画修繕の実施に資する。

◆公営住宅等長寿命化計画

計画期間（10 年以上）における事業手法や実施内容を明らかにする計画。加えて、適切な維持管理による長寿命化を図るため、公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成 28 年 8 月）に沿って点検・修繕等の実施方針を位置づける。

(2) 経常修繕の実施方針

当面管理するすべての市営住宅ストックにおいて、大規模修繕項目に含まれない個別の修繕工事を経常修繕項目とし、点検において必要が確認された場合は随時修繕を実施する。

表 経常修繕の実施方針

実施の判断	主な実施内容
日常点検等で状況を確認し、必要に応じて随時実施	■ 非常用照明器具内蔵蓄電池の取替 ■ 開放廊下・階段、バルコニーの手すり塗装 ■ 屋上フェンス、設備機器、立て樋・支持金物、架台、避難ハッチ、マンホール蓋、隔て板枠、物干し金物等の塗装 ■ 屋外鉄骨階段、自転車置場、遊具、フェンスの塗装 ■ 住戸玄関ドア、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、屋内消火栓箱等の塗装 ■ 水道メーターの取替 ■ 揚水ポンプ、加圧給水ポンプ、直結増圧ポンプ、排水ポンプのオーバーホール

(3) 計画修繕の実施方針

計画修繕に位置づける工事は、国の策定指針において示される部位ごとの修繕周期を参考にしつつ、市有建築物の中長期マネジメント方針に即したものとする。

計画修繕項目は多岐にわたるが、長寿命化改善や空き家の修繕等との連動を図ることで効率的かつ計画的に実施するものとする。また、ストックの延命により活用期間が長期にわたるため、修繕項目を参考におおむね 20～25 年ごとの大規模修繕にグループ化し、供給方針に即したストックが適切に維持管理されるよう努める。

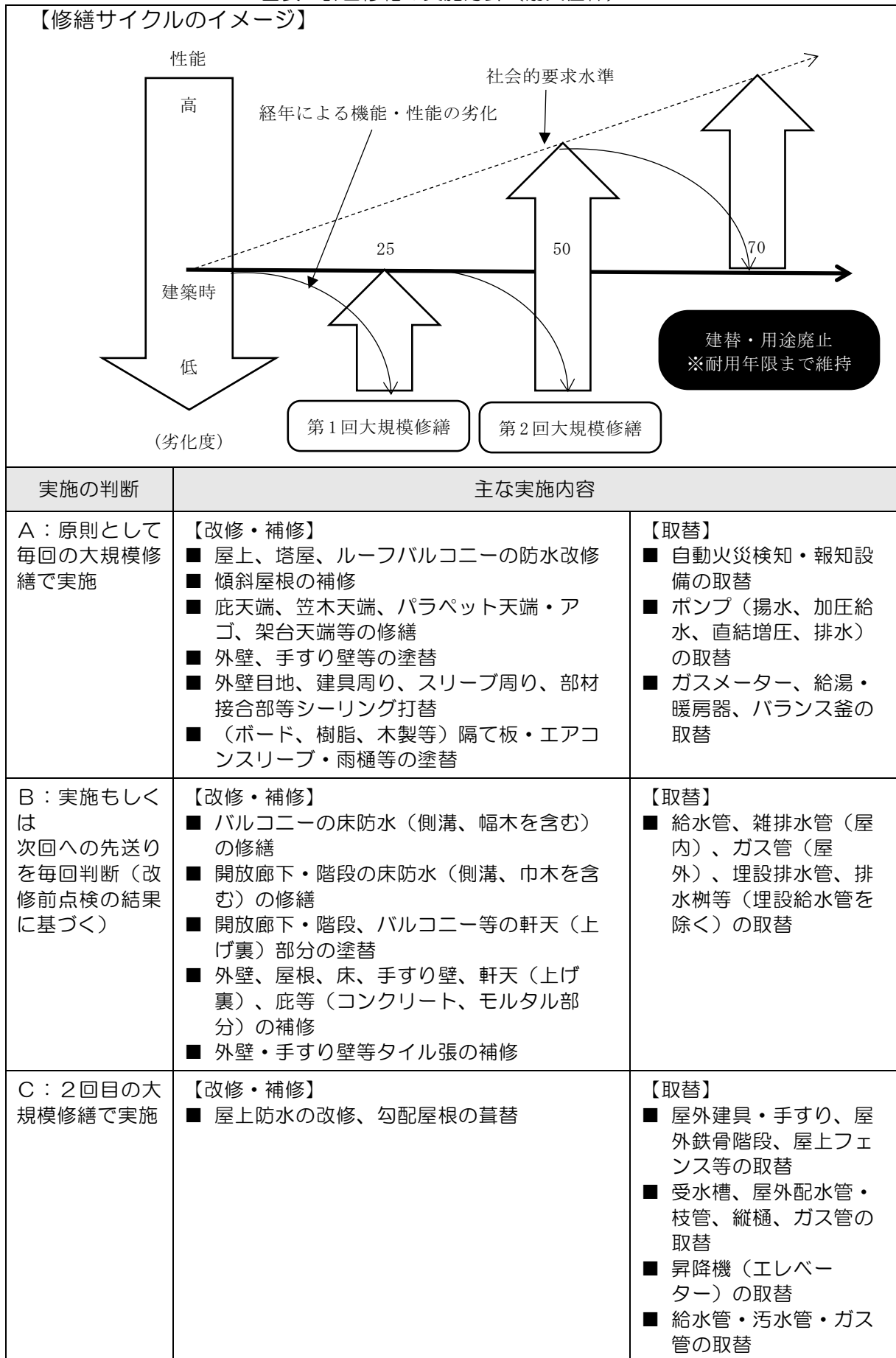
大規模修繕の実施にあたっては長寿命化型維持管理を念頭に置き、特に躯体や大型設備の安全性・機能性の維持に係る予防保全的な措置を優先するものとする。これらについて、判断の基準と対応方法の考え方を以下に示す。

表 計画修繕の必要性を判断する項目と基準（長寿命化型維持管理にかかる項目）

判断項目	判断基準	対応方法
①外壁	○建物躯体や外装仕上げ材等の劣化・損傷状況から防水性や安全性に問題が確認され、改修が必要である場合は「×」で要改修。	・外壁改修（防水性、耐久性、安全性の向上）
②屋上防水	○防水性に問題があり、改修が必要である場合は「×」で要改修。	・屋上防水改修（防水性、耐久性の向上）
③設備関係	○漏水や錆・腐食等で継続して使用するのに問題があり、改修が必要である場合は「×」で要改修。	・給水管改修（耐久性、耐食性の向上）

なお、継続管理する住宅ストックのうち長寿命化改善を実施するストックについては、事業実施前は経常修繕のみの対応とする。

図表 計画修繕の実施方針（耐火住棟）



4-3 改善事業

(1) 改善事業の基本方針

本計画では、計画期間中に安全性確保型は既に終了していることを考慮して、「①長寿命化型」に関連する事業を優先的に実施する。

また、計画期間内においては、高齢化対応を重視し、特に住戸内の「福祉対応型」、「居住性確保型」を重点的に進め、居住性の向上を進める。

なお、エレベーター設置等による福祉対応型改善については、可能な限り高齢者の中耐住棟における低層階居住を進める。

表 改善事業の類型別方針と内容

類型	方針	内容
①長寿命化型	計画修繕周期等に合わせ、長期的な活用を図る団地・住棟において、耐久性の向上や躯体への影響の軽減、維持管理の容易性の観点から予防保全的な改善を行う。	外壁や屋根・屋上防水の耐久性の向上、給排水管の耐久性の向上 等
②福祉対応型	引き続き活用を図るストックについて、高齢者・子育て世帯等が安全・安心して居住できるように、住戸のバリアフリー化を進める。	住戸内部の段差の解消、手摺設置、浴室・トイレ等の高齢者対応等
③居住性確保型	引き続き活用を図るストックについて、住戸・住棟設備の機能向上を行い、居住性を確保する。	給湯設備の設置、電気許容量の向上

(2) 改善事業の実施方針

本計画の中長期期間内（10 年以上）において改善事業を実施する住棟は、以下の通り、構造別耐用年数(公営住宅法)が 45 年の簡耐二住棟とそれが 70 年の中耐住棟を対象とする。なお、改善事業実施に際し、耐用年数の延長を前述してきたライフサイクルコスト（LCC）に考慮し、簡耐二については 45 年を 60 年に、中耐については 70 年を 80 年に延長して検討し、LCC の縮減効果を確認する。

図表 改善対象事業時期

団地名	構造	棟数	戸数	今後約10年間の 主要事業手法	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	備考
					H31	R2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	
木根	簡耐二	16	88	優先的な改善																		
久米子安	簡耐二	3	10	改善																		
天神橋	簡耐二	2	8	改善																		
坂之西	簡耐二	2	5	改善																		
上之丘3・4 号棟	中耐	2	48	改善し当面管理																		
上之丘5・6 号棟	中耐	2	40	改善																		
西手	中耐	4	128	改善																		
久米	中耐	1	24	改善																		
西之平	中耐	13	304	改善																		
凡例	改良住宅																					

4-4 建替事業

(1) 建替事業の基本方針

本市では、老朽化の著しい耐用年数の超過した木造及び簡耐平住棟が位置する団地については速やかな建替または用途廃止が喫緊の課題となっている。

一方、ほとんどの団地は、立地適正化計画において、居住誘導区域外に位置し、長期的には居住に適さない状況となっている。

そのような中において、比較的需要の高い上野地域の市街地内の緑ヶ丘に位置する4団地については居住誘導区域内にあることから長期的に利活用可能な団地として位置づけられる。

そこで、本計画では計画期間中に、以下の4団地について、集約建替（別の用地で建替）または建替事業を実施する団地として位置づける。

表 建替事業対象団地概要

団地名	敷地面積 ㎡	構造	管理 戸数	入居 戸数	築年数	建設年
緑ヶ丘中町(北)	1,526	簡耐平・二	20	15	63年	昭和31(1956)年
緑ヶ丘中町(南)	6,659	簡耐平・二	56	39	60～62年	昭和32(1957)～34(1959)年
緑ヶ丘南町	5,089	簡耐平・木 平	38	32	57～58年	昭和36(1961)～37(1962)年
緑ヶ丘東町	4,600	簡耐平	43	38	54～56年	昭和38(1963)～40(1965)年

(2) 建替事業の実施方針

本計画の期間内（10年以上）において、効率的な建替事業を実施する団地として緑ヶ丘南町及び緑ヶ丘東町とする。したがって、緑ヶ丘中町(北)及び緑ヶ丘中町(南)団地については集約建替団地として、建替事業団地への集約統合を図る団地として位置づけ、事業後は廃止売却して、事業資金に充当していく等の資産運用を図っていく。なお、建替事業は、今季10年の内前期を比較的着手しやすい改善事業を優先し、前期において住民対応を十分図った上で、後期に事業を実施する。

図表 建替事業時期

団地名	構造	棟数	戸数	今後約10年間の 主要事業手法	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	備考
緑ヶ丘中町(北)	簡耐平・二	3	20	当面維持管理	H31	R2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	
緑ヶ丘中町(南)	簡耐平・二	8	56	当面維持管理																		
緑ヶ丘南町	木・簡耐平	11	38	優先的な建替																		
緑ヶ丘東町	簡耐平	10	43	優先的な建替																		
凡例					← 事業時期 →										用途廃止または必要に応じて、建替及び集約建替							

改善・建替等の事業実施計画

図表 事業計画

[illegible]

4-5 今後の課題

ここでは、事業実施にあたり、配慮していくことについて整理する。

(1) 市営住宅の役割について

市営住宅は、本計画で推計されている「著しい困窮年収未満世帯（2020 年時点で、3,012 世帯～2030 年時点で 2,437 世帯）」に対して市営住宅の役割分担としてその 84%（県営 16%、市営 84%）について適切な居住サービスを行うこと、市全体の住宅施策の中では、住宅セーフティネットとしての役割を担っている。

また、同様のセーフティネット機能として民間賃貸住宅もその補完を図っており、今後民間賃貸住宅の空き家の増加等による余剰化対策の 1 つとしてもその機能の一部を担っていくこととなる。（セーフティネット法の改正平成 29 年 10 月）

市営住宅は、現在 1,290 世帯が居住し、主に単身高齢者、高齢者のみの世帯や生活保護受給者、ひとり親世帯等特に収入の少ない世帯への福祉住宅として機能している。

この機能は、住宅を確保する上でのセーフティネットとして大きな社会的役割となっており、今後も継続する機能といえる。

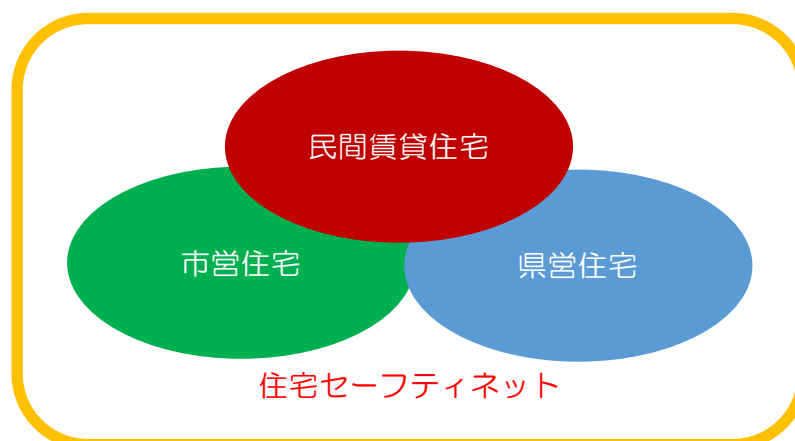
一方、市営住宅は、維持管理に対するコストを家賃でまかなうことになるが、現状のコスト配分では、適切な維持管理はできない状況となっており、福祉施策費として投資している。

また、各住宅団地の改築時期が重なりつつあり、更新すべき住宅（耐用年数を大きく超えた住宅）の更新ができていない状況に陥っている。

このような状況から、将来の市営住宅のあり方を考えると、適切な住宅セーフティネットとしての役割を継続できる住宅の確保について、民間賃貸住宅の余剰化（空き家）を活用しながら、老朽市営住宅および所有地の廃止・除却・売却を進め、必要な住宅セーフティネットを維持していくことが必要である。

したがって、速やかな民間賃貸住宅借り上げを推進し、老朽市営住宅の早期に除却・売却等を進めていくことを検討する。

●住宅セーフティネットの構図（2020 年：3,012 戸～2030 年：2,437 戸）



(2) 市営住宅の事業推進と事業費削減方策について

市営住宅をこれからも市が所有し、維持管理していくことは、財政負担上効率的ではないと考えられ、今後の市営住宅の更新事業化には、民間が建設・管理運営する住宅を市営住宅として活用していく方策を検討する必要がある。

具体的には、市営住宅に居住する世帯に周辺の良い住環境を確保する民間賃貸住宅への転居を促し、市営住宅入居世帯の居住水準を向上していく手法を検討する。この場合、民間住宅市場に新たな借り上げ住宅の確保を求めることとなり、結果として民間事業者へのセーフティネット機能の構築を促進していくことができる。

更に、市街地の空き家対策の一環として、空き家を市営住宅として活用することも検討していく必要がある。

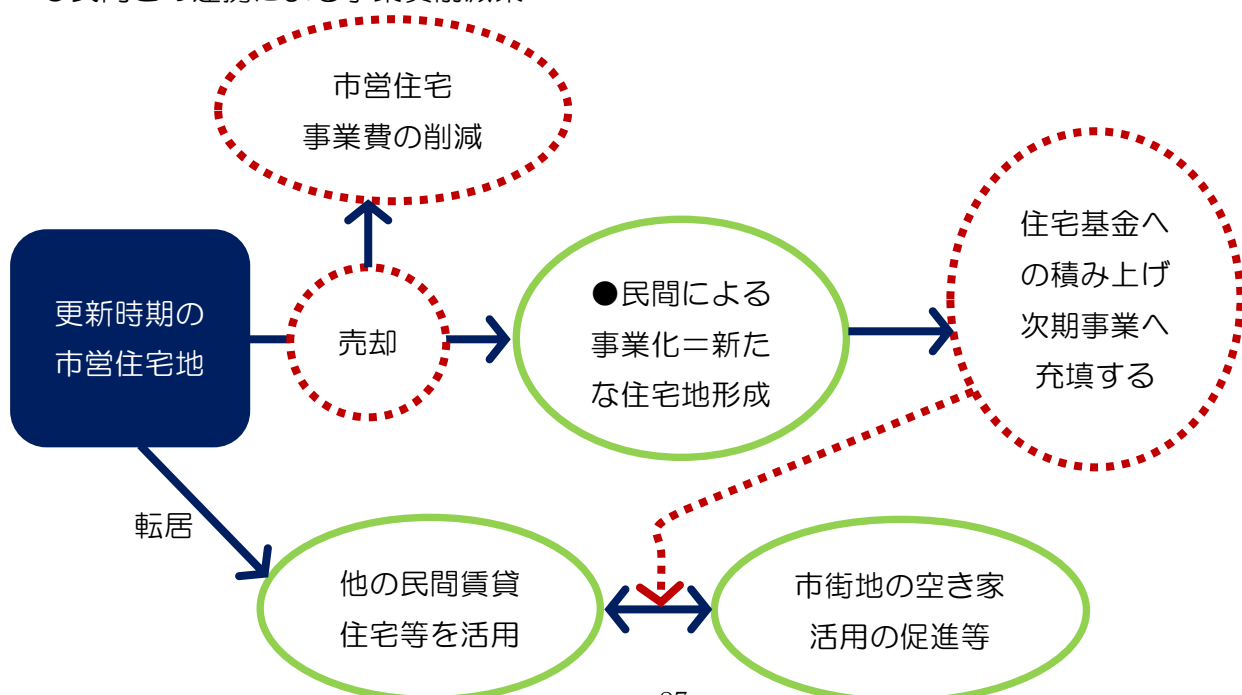
本市の市営住宅は、耐用年数を超過し更新時期を迎えているものがあるが、これらの住宅地は市街地や市街地周辺にも多く存在し、その売却機会は十分に担保されている。

市営住宅地の売却によって民間の所有地への転換を図り、民間開発による新たな住宅地形成を図って、良好な住環境形成に寄与していくことも市営住宅地の今後の大きな役割であると考えられ、そのような事業の積み上げによって、市営住宅の事業費の削減と新たな住民税の財源を確保することが期待できる。

また、集約建替した後の市営住宅地の売却益を住宅基金へ積み上げることで、今後の住宅施策を推進する財源とすることもできる。

市営住宅事業費の削減策は、市営住宅の所有から運営への転換によって、実現していくものと考えられる。

●民間との連携による事業費削減策



伊賀市公営住宅等長寿命化計画
改定

発行：令和元年9月30日

編集：伊賀市建設部建築課

〒518 - 8501

伊賀市四十九町 3184 番地

電 話：0595 - 22 - 9735

F A X：0595 - 22 - 9736