

男鹿市 市営住宅マスタープラン



令和4年1月

秋 田 県 男 鹿 市

目 次

第1章 市営住宅マスタープランの背景・目的・計画期間	1
1. 計画策定の背景	1
2. 計画の目的	1
3. 計画期間	1
4. 計画の位置づけ	2
5. 計画の対象	3
6. 上位・関連計画	4
(1) 秋田県住生活基本計画	4
(2) 秋田県営住宅等長寿命化計画	5
(3) 男鹿市総合計画	6
(4) まち・ひと・しごと創生 第2期男鹿市総合戦略	7
(5) 男鹿市公共施設等総合管理計画	8
第2章 市営住宅を取り巻く現状	10
1. 人口・世帯の状況	10
(1) 人口	10
(2) 将来人口	11
(3) 年齢別人口構成	12
(4) 世帯	14
(5) 通勤・通学動向	15
(6) 転入者・転出者数	16
2. 住宅の状況	17
(1) 所有関係別一般世帯数の推移	17
(2) 建築時期・老朽化の状況	19
(3) 居住面積水準の状況	20
(4) 空家の推移	22
3. 市営住宅の状況	23
(1) 構造・建設年度別の戸数・割合	23
(2) 耐用年限の経過状況	24
(3) 共用施設等の状況	25
(4) 入居状況	26
4. 市営住宅ニーズの把握	35
(1) 調査の概要	35
(2) 調査結果	36
第3章 市営住宅の課題	51
1. 長期を見据えた計画的な修繕等の対応	51
2. 市民の住宅セーフティネットとして市営住宅を確保	51
3. 老朽化住宅、災害リスクへの早急な対応	51
4. 入居者の住宅ニーズへの対応	51

第4章 長寿命化に関する基本方針	52
1. 定期点検・日常点検・修繕の実施・データ管理に関する方針	52
2. 改善事業実施による長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針	52
第5章 事業手法の選定	53
1. 事業手法の選定方法	53
(1) 選定フロー	53
2. 事業手法の選定	54
(1) 市営住宅の将来需要（必要戸数）の見通し	54
(2) 1次判定	57
(3) 2次判定	60
(4) 3次判定	64
第6章 点検、計画修繕、改善事業、建替え事業の実施方針	68
1. 点検の実施方針	68
(1) 定期点検の実施方針	68
(2) 日常点検の実施方針	68
(3) 点検結果の活用	68
2. 計画修繕の実施方針	69
(1) 計画修繕の内容と周期	69
(2) 点検結果を踏まえた適切な修繕計画	69
(3) 計画修繕の効率化	69
3. 改善事業（長寿命化）の実施方針	74
(1) 改善する団地（長寿命化）	74
4. 建替え・用途廃止の実施方針	76
(1) 建替えする団地	76
(2) 用途廃止する団地	77
第7章 長寿命化のための事業実施予定一覧	78
第8章 計画期間（10年間）のスケジュール	82
第9章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出	83
1. 改善事業（長寿命化）におけるLCCの算出方法	83
2. LCCの算出結果	84
資料編	
1. 団地カルテ	資-1
2. 用語解説	資-2
3. 市営住宅の現在・将来分布状況	資-3
4. 入居者アンケート調査 調査票	資-4
5. LCC算出（個票）	資-5
6. 市営住宅マスタープラン検討体制	資-6

第1章 市営住宅マスタープランの背景・目的・計画期間

1. 計画策定の背景

公営住宅は、戦後の絶対的な住宅不足の解消のため、建設・供給が進み、その後も時代のニーズに対応しながら、住宅の量的拡充と居住水準の向上を図ってきました。

しかし、わが国では、本格的な少子高齢社会、人口・世帯減少社会に対応するため、公営住宅を含む住生活全体のあり方について見直しが行われ、平成18（2006）年6月に住生活基本法が制定されました。この住生活基本法の制定により、住宅セーフティネットの確保や、住環境を含めた住生活全般の「質」の向上を重視した政策への転換が図られてきました。

一方、こうした社会背景や厳しい財政状況において、公営住宅については、将来の住宅ストック需要を的確に予測しながら建替えの時期を迎えつつある老朽化した公営住宅を効率的かつ計画的に維持管理・建替え等を行い、予防保全型の維持管理を実現することにより、公営住宅の長寿命化を図り、ライフサイクルコスト（LCC[※]）の縮減（将来の財政負担の縮減）へつなげていくことが重要となっています。

本市では、「男鹿市市営住宅マスタープラン（平成23（2011）年3月）」及び「男鹿市公営住宅等長寿命化計画（平成22（2010）年3月）」を策定するとともに、良質な住宅ストックの形成及び住宅需要に応えるため、現在17団地（199棟、434戸）の市営住宅を管理しています。しかしながら、耐用年限を超過している団地が多く、建物や設備の老朽化が目立ってきています。また、本市においても今後さらなる人口減少、高齢化の進行が予測されることから、将来の市営住宅の需要を的確に予測しながら、老朽化した団地の「建替え」や「修繕」等を行っていく必要があります。また、維持管理していく団地については、定期的な点検や長寿命化を視野に入れた予防保全的な修繕・改善により、効率的かつ効果的なストックマネジメントが求められています。

※ ライフサイクルコスト（Life cycle cost）：建物を建設・維持管理・除却するまでに必要なトータルコスト。頭文字をとって、「LCC」と略す。

2. 計画の目的

本計画は、安全で快適な住まいを長きにわたって確保するための基本的な方針を定めるものであり、予防保全的な修繕及び改善事業等の計画的な実施に向けた維持管理計画を策定することを目的とします。

3. 計画期間

本計画の計画期間は、令和4（2022）年度から令和13（2031）年度までの10年間とします。

なお、今後の社会・経済情勢の変化や事業の進捗状況等に応じて、概ね5年ごとに見直しを行います。

4. 計画の位置づけ

本計画は、「男鹿市総合計画」を上位計画とした市営住宅のストックの更新・改善に関する基本計画です。また、社会資本整備総合交付金（公営住宅等整備事業、公営住宅等ストック総合改善事業）の助成の対象となる計画です。

なお、本計画は「まち・ひと・しごと創生第 2 期男鹿市総合戦略」、「男鹿市公共施設等総合管理計画」、「住生活基本計画」など、関連計画との整合を図りながらとりまとめたものです。

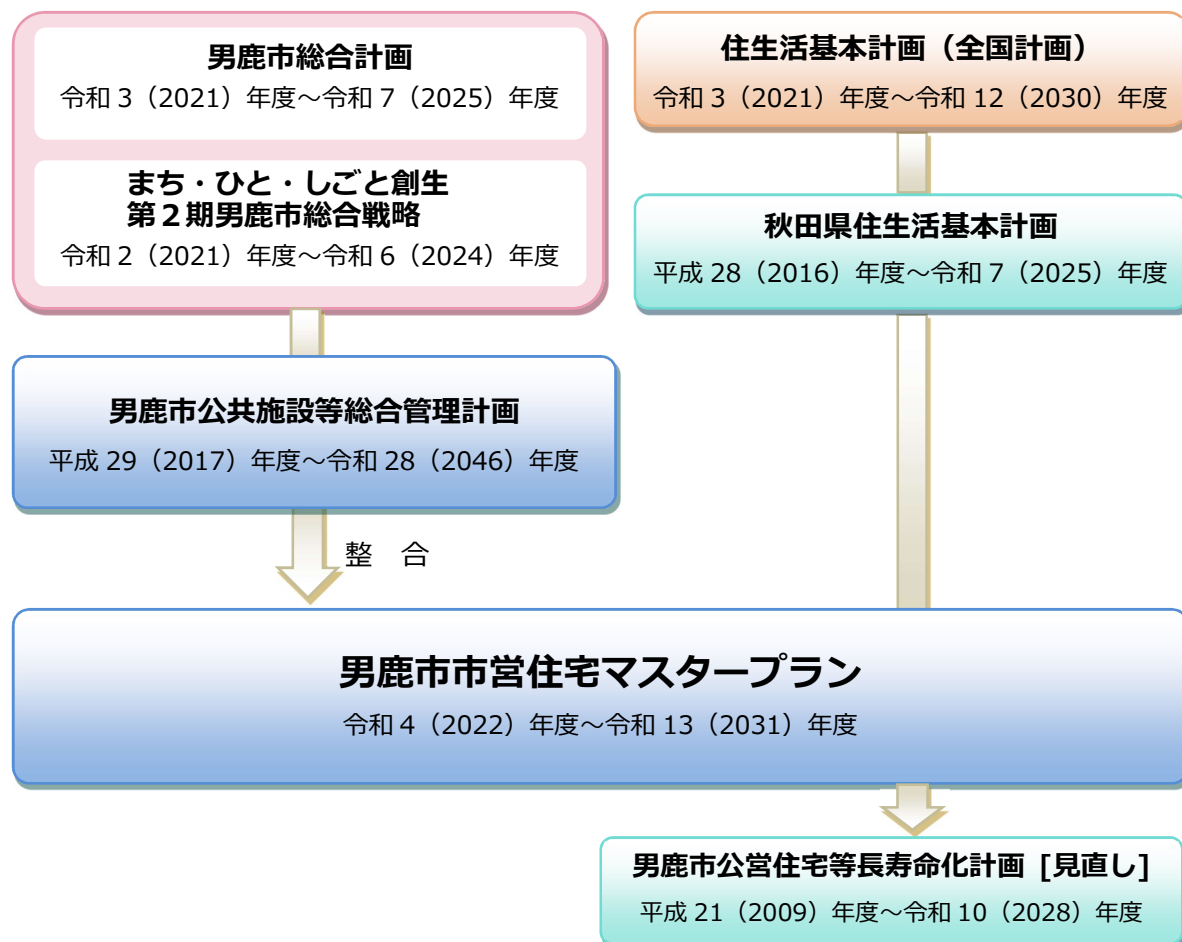


図 1-1 計画の位置づけ

5. 計画の対象

本計画の対象は、市営住宅 17 団地 199 棟 434 戸（特定公共賃貸住宅 15 棟 15 戸、単独住宅 5 棟 5 戸、単独子育て住宅 1 棟 3 戸を含む）とします。

表 1-1 計画の対象

令和 3（2021）年 4 月 1 日現在

地区名	No.	団地名	棟数	管理戸数	建設年度	所在地
船川	1	増川団地	4	16	昭和40年度	船川港増川字小増川
	2	越名坂団地	6	40	昭和47・48年度	船川港南平沢字越名坂
	3	柳沢団地	9	48	昭和50～55年度	船川港船川字柳沢
	4	姫ヶ沢・泉台団地	8	10	平成23～29年度	船川港金川字姫ヶ沢
		姫ヶ沢・泉台団地（単独子育て住宅）	1	3	平成23年度	船川港金川字姫ヶ沢
		姫ヶ沢・泉台団地（単独住宅）	2	2	平成23年度	船川港金川字姫ヶ沢
脇本	5	脇本団地	5	20	昭和42年度	脇本脇本字前野
	6	諸産堤団地	27	64	昭和43～平成16年度	船越字根木
北浦	7	東山団地	7	31	昭和46・49年度	北浦西黒沢字東山
戸賀	8	戸賀団地	2	10	昭和41年度	戸賀戸賀字小沢
	9	内子団地（特公賃）	15	15	平成5～12年度	船越字内子
船越		内子団地	15	27	平成5～13年度	船越字内子
	10	内子第2団地	9	9	平成17～19年度	船越字内子
		内子第3団地	11	11	平成21～22年度	船越字内子
	11	内子団地（単独住宅）	3	3	平成22年度	船越字内子
払戸	12	横長根団地	20	40	平成7～10年度	払戸字横長根
	13	小深見団地	20	32	昭和55～平成5年度	払戸字横長根
	14	渡部団地	3	6	昭和26・50年度	払戸字渡部
角間崎	15	角間崎団地	3	18	昭和51～53年度	角間崎字岡見沢
鶴木	16	鶴木団地	13	13	平成15～17年度	鶴木字中角境
野石	17	野石団地	16	16	昭和58・平成11～13年度	野石字水上台、オノ神

〔出典：男鹿市産業建設部建設課資料〕

令和 3（2021）年 4 月 1 日現在



図 1-2 市営住宅分布図

6. 上位・関連計画

(1) 秋田県住生活基本計画

策定主体	秋田県
策定年月	平成 29 (2017) 年 3 月
計画期間	平成 28 (2016) 年度から令和 7 (2025) 年度
基本目標	秋田の元気を想像する住まいづくり 1. 誰にもやさしく、安全で安心できる、秋田の住まいづくり 2. 誰でも居住の安定を確保できる、秋田の住まいづくり 3. 四季を通じて、健康で快適な、秋田の住まいづくり 4. 自然にやさしく、環境に配慮した、秋田の住まいづくり 5. 地域の特性を活かした、個性のある、秋田の住まいづくり 6. コミュニティ豊かで、活力あふれる、秋田の住まいづくり
公営住宅に関する基本的施策	基本目標 2. 誰でも居住の安定を確保できる、秋田の住まいづくり 低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子どもを育成する家庭その他住宅の確保に特に配慮を要する者が安定した住生活を営むことができるよう、公営住宅の適確な供給や、民間賃貸住宅への円滑な入居のための情報の提供等の支援により、居住の安定の確保を図ります。 (基本的施策) (1) 公営住宅の計画的な供給 住宅に困窮する(最低居住面積水準未達の住宅に居住するなど)低額所得者に対し、健康で文化的な生活を営むことができる公営住宅を供給します。 本計画の計画期間 10 年間での供給目標量を 7,300 戸とします。 (成果指標) ・最低居住面積水準未達率 1.4% (平成 25 (2013) 年) → 解消に努める (令和 7 (2025) 年)

(2) 秋田県県営住宅等長寿命化計画

策定主体	秋田県
策定年月	令和 3 (2021) 年 3 月
計画期間	令和 3 (2021) 年度から令和 13 (2031) 年度
長寿命化に関する基本方針	1. ストックの状況把握 (定期点検及び日常点検)・修繕の実施・データ管理に関する方針 ・全ての住宅について定期点検及び日常点検を実施し、機能上適切な状態にあるかを確認する。 ・点検結果等を記録し、その分析を行いながら、次の対策に活用する。 ・点検結果等の分析から、損傷の推移を適切に予測し、計画性をもった予防保全型の修繕を実施する。 2. 改善事業の実施による長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針 ・長寿命化型改善事業の計画的な実施により耐久性を高め、長寿命化を図るとともに、ライフサイクルコスト (LCC) の縮減を図る。 ・改善事業の実施にあたっては、今後の維持管理費やライフサイクルコスト (LCC) の低減など、将来予想されるコストの縮減も十分に検討し、施工方法等の選定を行う。 ・施設の機能保全や安全確保に支障となる劣化・損傷等を未然に防止するための改修を行うなど、計画的な「予防保全型管理」により、長寿命化を促進する。
将来のストック量の推計	公営住宅等のストック量は、現在、概ね需要を満たしており、将来的には需要が減少すると見込まれる。そのため、県営住宅等については、新規の整備は行わず、将来的には、ストック量の削減を図る。
事業手法の選定 (抜粋)	船越内子団地：継続管理する団地 (改善が必要)
点検の実施方針	法定点検については、引き続き、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 条の規定に準じて法定点検と同様の点検を実施する。法定点検等の結果を記録し、修繕や次回の点検に役立てることとする。
改善事業の実施方針	継続管理する団地において、必要性・効果を考慮し、改善事業を実施する。 【安全性確保型】 躯体の安全性を高め、外壁仕上材の落下等の事故防止に配慮した改善を実施する。 【長寿命化型】 耐久性の向上や、躯体の劣化の低減、維持管理の容易性向上の観点から予防保全的な改善を実施する。 【居住性向上型】 浄化槽から下水道への切替え、生活環境の改善を実施する。

(3) 男鹿市総合計画

策定主体	男鹿市
策定年月	令和 2 (2020) 年 12 月
計画期間	令和 3 (2021) 年度から令和 7 (2025) 年度
都市像	健康・教育・環境でみんなが夢を実現できるまち
基本目標	1. 産業の振興 2. 交通通信体系の整備、情報化及び地域間交流の促進 3. 生活環境の整備 4. 地域共生と福祉の増進 5. 医療の確保 6. 教育の振興 7. 地域文化の振興 8. 集落の整備 9. 人口減少対策
施策の基本的な方向性と基本施策 (抜粋)	基本目標 3 生活環境の整備 4 公営住宅の整備 (施策の基本的な方向性) 公営住宅は、定住対策の一環として、多様なニーズに対応した整備を推進するとともに、安全で良好な居住環境を創出するため、適切な改善等に努めます。 【基本施策】 安全で良好な居住環境を創出するため、ストック総合改善事業と計画的な維持補修を実施することにより、多様なニーズに対応した公営住宅の整備を推進します。 基本目標 9 人口減少対策 2 移住・定住対策 (施策の基本的な方向性) 市では、人口が減少する中でも活気のある地域づくりを継続していくため、移住者を受け入れる環境の整備を図ります。 また、良好な住環境と市民の利便性を考慮したインフラを整備することで、若者の定住促進と転出抑制を図ります。 【基本施策】 2 転出の抑制 ストック総合改善事業と計画的な維持補修を実施することにより、多様なニーズに対応した公営住宅の整備を推進し、若者や子育て世帯の定住の促進につなげます。

(4) まち・ひと・しごと創生 第2期男鹿市総合戦略

策定主体	男鹿市
策定年月	令和2(2020)年3月
計画期間	総合戦略：令和2(2020)年度から令和6(2024)年度
基本目標と 具体的な施策	基本目標1 産業振興による雇用創出 (1) 観光産業の振興 (2) 農林水産業の振興 (3) 商工業の振興 (4) 人材の育成と起業の促進 基本目標2 移住・定住対策 (1) 移住の促進 (2) 転出の抑制 (3) 関係人口の拡大 基本目標3 少子化対策 (1) 結婚・出産支援 (2) 子育て支援 (3) 学校教育の充実 基本目標4 地域社会の維持・活性化 (1) 歩いて暮らせるまちづくりと地域コミュニティの強化 (2) 健康長寿社会の形成 (3) 安全なまちづくり
具体的な事業 (抜粋)	基本目標2 移住・定住対策 (2) 転出の抑制 ① 住環境の整備 「男鹿市市営住宅マスタープラン」、「男鹿市市営住宅長寿命化計画」に基づき、既存ストックの屋根・外壁などの塗替えや計画的な建替を図りながら、若者や子育て世帯の定住の促進に繋がります。 【具体的な事業】 ・市営住宅環境整備事業 ・市営住宅建替え事業

(5) 男鹿市公共施設等総合管理計画

策定主体	男鹿市
策定年月	平成 29 (2017) 年 3 月
計画期間	平成 29 (2017) 年度から令和 28 (2046) 年度 (10 年ごと見直し)
建築物の保有状況	保有建築物：施設数…280 施設、延床面積…約 21.1 万㎡
公共施設等の管理に係る基本方針	①予防保全型維持管理・長寿命化による修繕・更新費の縮減【のばす】 公共施設等を安全かつ長期的・経済的に使用できるようにするために、計画的な点検・診断・修繕を行う『予防保全型維持管理による長寿命化』を推進します。このためには、アセットマネジメント（資産管理）と長寿命化計画等の早期策定によって、公共施設等の最適なメンテナンスサイクルの構築に努めます。 ②公共建築物の質と量の最適化による修繕・更新費の削減【へらす】 多くの公共建築物を保有する本市では、将来の修繕・更新費を抑えるために、将来の人口減少を見据えて『公共建築物の質と量の最適化』が不可欠です。このためには、住民ニーズを把握し、利用度の低い施設については、縮小や統合など再配置や除却等の検討によって、「今後 30 年かけて延べ床面積を削減」することに努めます。 また、施設廃止に伴う跡地の売却・払下げ等による財源確保についても、積極的な推進に努めます。 ③更新工事の分散・分割による修繕・更新費の平準化【ならす】 高度経済成長期に建設された多くの公共施設等は、間もなく更新・改修時期を迎え、修繕・更新費が投資的経費を大きく上回ることが予測されます。この修繕・更新費のピークを低減して財政負担を軽減させるためには、修繕・更新工事を一度に行うのではなく、工事実施時期を計画的に分散する『平準化』によって修繕・更新用のピークをならします。 このためには、更新を迎える施設の重要度や優先度を検討し、修繕・更新工事が必要となる時期から「工事分割を行う」ことで、修繕・更新費の平準化に努めます。
施設類型ごとの適正管理に関する方針（抜粋）	■公営住宅 ①点検・診断等の実施方針 ・ストックの状態の把握 管理する公営住宅の整備・管理データは、住棟単位での整理に努めます。 ・定期点検の実施 公営住宅の定期点検を実施するとともに、予防保全型の維持管理実施に努めます。 ・公営住宅の修繕履歴データの整備、システムの構築 公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の構築に努めます。 ②維持管理・修繕・更新等の実施方針 ・予防保全的な修繕 定期的な点検を行い、適切な時期に予防保全型の修繕を行うことで、使用可能年数まで居住性・安全性等の維持に努めます。

③安全確保の実施方針

・外灯等設置による安全性確保

平成に建設されたストックは耐震性を有し、非常時の避難についても確保されているため、団地内に防犯灯や外灯設置に努めます。

・修繕や改善の効率的な実施

修繕標準周期に先だって定期点検を充実し、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、修繕や改善の効率的な実施に努めます。

④耐震化の実施方針

・耐震性の継続確保

耐震性を有するため、引き続き躯体の安全性確保に努めます。

⑤長寿命化の実施方針

・予防保守的な維持管理及び耐久性の向上

対症療法型の維持管理から予防保全型の維持管理及び耐久性の向上に努めます。

・ライフサイクルコストの縮減

仕様のグレードアップ等による耐久性の向上、予防保全型の維持管理の実践による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に努めます。

⑥統合や廃止の実施方針

・建替え・用途廃止の推進

利用状況、築年数、形式及び劣化状況等に応じて、用途廃止・建替え・他の事業主体との連携による合築や除却等の検討に努めます。

第2章 市営住宅を取り巻く現状

1. 人口・世帯の状況

(1) 人口

本市の令和2(2020)年現在の総人口は25,175人で、平成2(1990)年からの約30年間で約18,000人減少しています。県全体は平成7(1995)年以降減少傾向にあります。本市も同様に減少傾向で推移しています。

人口の増減率をみると、年々減少の割合が大きくなっています。また、県全体と比較して減少の割合が上回っている状況です。

表 2-1 人口・増減率の推移(男鹿市、秋田県)

単位：人

		平成2年 (1990年)	平成7年 (1995年)	平成12年 (2000年)	平成17年 (2005年)	平成22年 (2010年)	平成27年 (2015年)	令和2年 (2020年)
男鹿市	人口	42,723	40,517	38,130	35,637	32,294	28,375	25,175
	増減率		-5.2%	-5.9%	-6.5%	-9.4%	-12.1%	-11.3%
秋田県	人口	1,227,478	1,213,667	1,189,279	1,145,501	1,085,997	1,023,119	960,113
	増減率		-1.1%	-2.0%	-3.7%	-5.2%	-5.8%	-6.2%

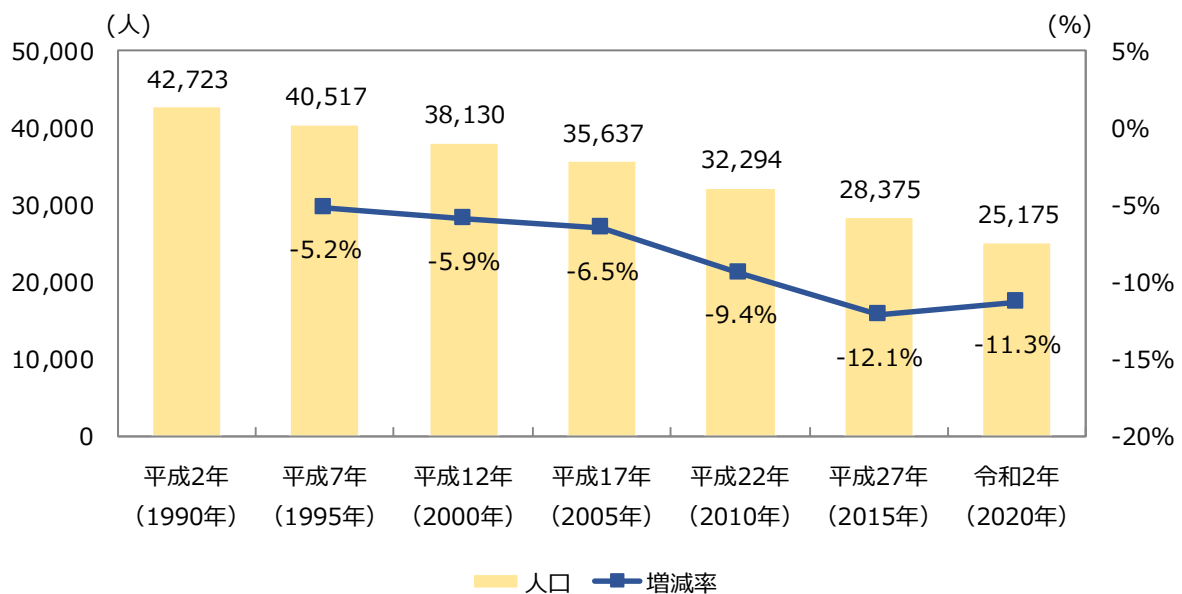


図 2-1 人口の推移(男鹿市)

〔出典：国勢調査(平成2年～平成27年、令和2年速報値)〕

(2) 将来人口

平成30(2018)年の国立社会保障・人口問題研究所による人口推計をみると、本市の人口は減少傾向となっており、令和17(2035)年に15,482人、令和27(2045)年に10,352人の見込みとなっています。

将来人口の増減率をみると、年々減少の割合が大きくなっています。また、県全体と比較して減少の割合が上回っている状況です。

表 2-2 将来人口・増減率の推移(男鹿市、秋田県)

単位:人

		実績値		推計値				
		平成27年 (2015年)	令和2年 (2020年)	令和7年 (2025年)	令和12年 (2030年)	令和17年 (2035年)	令和22年 (2040年)	令和27年 (2045年)
男鹿市	人口	28,375	25,175	21,494	18,378	15,482	12,785	10,352
	増減率		-11.3%	-14.6%	-14.5%	-15.8%	-17.4%	-19.0%
秋田県	人口	1,023,119	960,113	885,285	814,295	744,014	672,617	601,649
	増減率		-6.2%	-7.8%	-8.0%	-8.6%	-9.6%	-10.6%

※ 推計値は平成27(2015)年の国勢調査を基に推計した値。

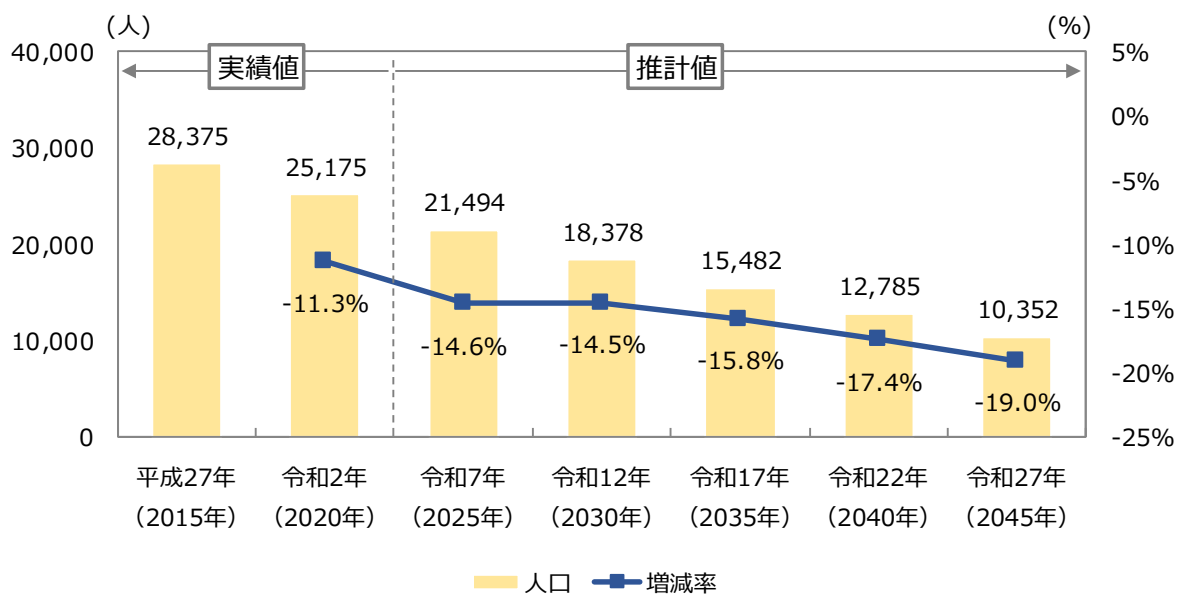


図 2-2 将来人口の推移(男鹿市)

〔出典：国勢調査(平成27年、令和2年速報値)、国立社会保障・人口問題研究所(平成30年推計)〕

(3) 年齢別人口構成

本市の年齢別（3区分）人口構成は、平成27（2015）年時点で0～14歳の年少人口が2,206人（7.8%）、15～64歳の生産年齢人口が14,492人（51.1%）、65歳以上の老年人口が11,664人（41.1%）となっています。平成2（1990）年以降の推移をみると、年少人口と生産年齢人口が減少傾向で推移するのに対し、65歳以上の人口は増加しており、少子高齢化の傾向となっています。

平成27（2015）年の年齢別人口構成比は、県全体と比較して、年少人口と生産年齢人口が少なく、老年人口が7ポイント上回っており、高齢化が顕著となっています。

表 2-3 年齢別（3区分）人口・割合の推移（男鹿市、秋田県）

単位：人

		総人口	年齢3区分			年齢別割合		
			年少人口 0～14歳	生産年齢人口 15～64歳	老年人口 65歳以上	年少人口 0～14歳	生産年齢人口 15～64歳	老年人口 65歳以上
男鹿市	平成2年 (1990年)	42,723	7,278	28,015	7,422	17.0%	65.6%	17.4%
	平成7年 (1995年)	40,517	5,722	26,098	8,697	14.1%	64.4%	21.5%
	平成12年 (2000年)	38,130	4,377	23,749	10,004	11.5%	62.3%	26.2%
	平成17年 (2005年)	35,637	3,531	21,264	10,842	9.9%	59.7%	30.4%
	平成22年 (2010年)	32,294	2,773	18,512	10,995	8.6%	57.3%	34.1%
	平成27年 (2015年)	28,375	2,206	14,492	11,664	7.8%	51.1%	41.1%
秋田県	平成27年 (2015年)	1,023,119	106,041	565,237	343,301	10.5%	55.7%	33.8%

※ 年齢別割合算出の分母には、年齢不詳を含まない

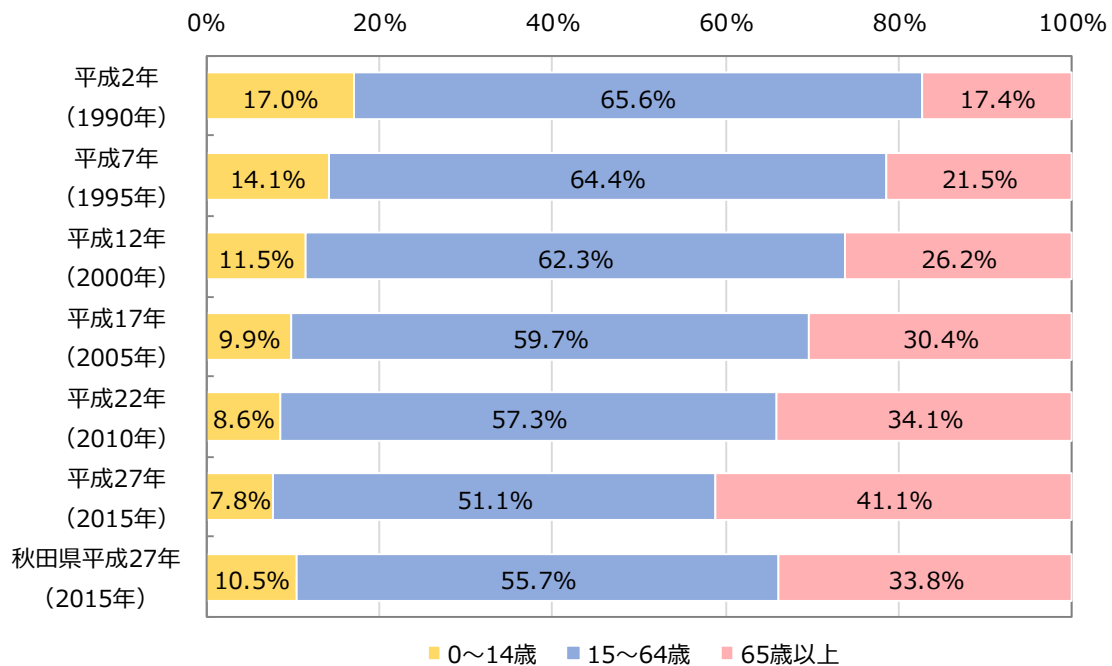


図 2-3 年齢別（3区分）人口割合の推移（男鹿市）

〔出典：国勢調査〕

本市の年齢5歳階級別人口は、平成27（2015）年時点で65～69歳が最も多く3,059人、次いで60～64歳が2,777人、70～74歳が2,275人、75～79歳が2,232人となっています。

県全体の年齢5歳階級別人口割合をみると、本市で人口が多い60代の割合が高くなっていますが、割合は本市が大幅に上回っています。54歳以下はいずれも本市の割合が県全体の割合を下回っており、特に40～44歳で差が大きくなっています。

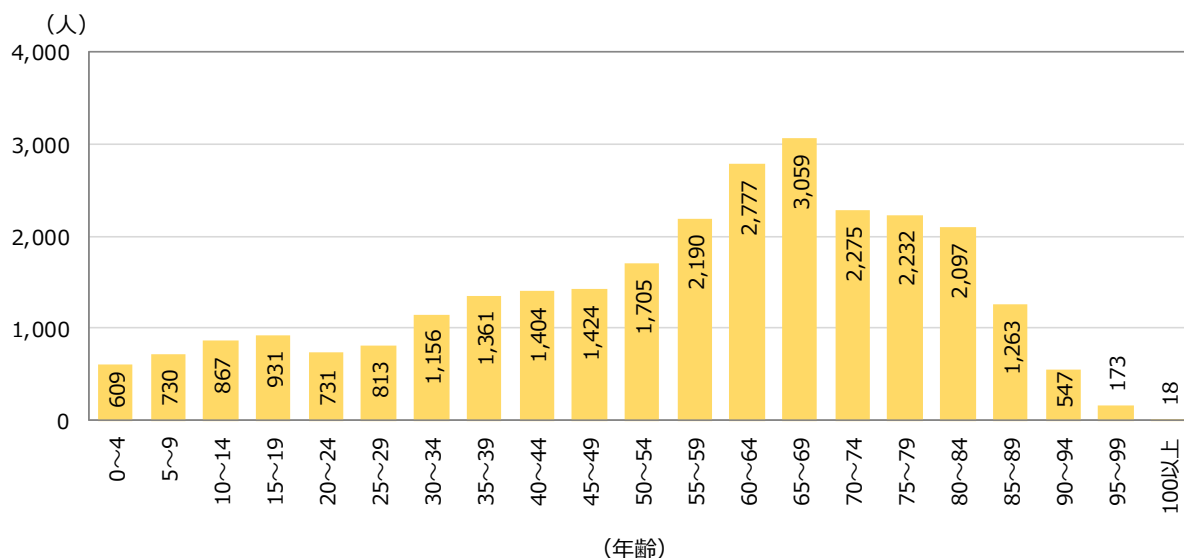


図 2-4 年齢5歳階級別人口（男鹿市）

〔出典：平成27（2015）年国勢調査〕

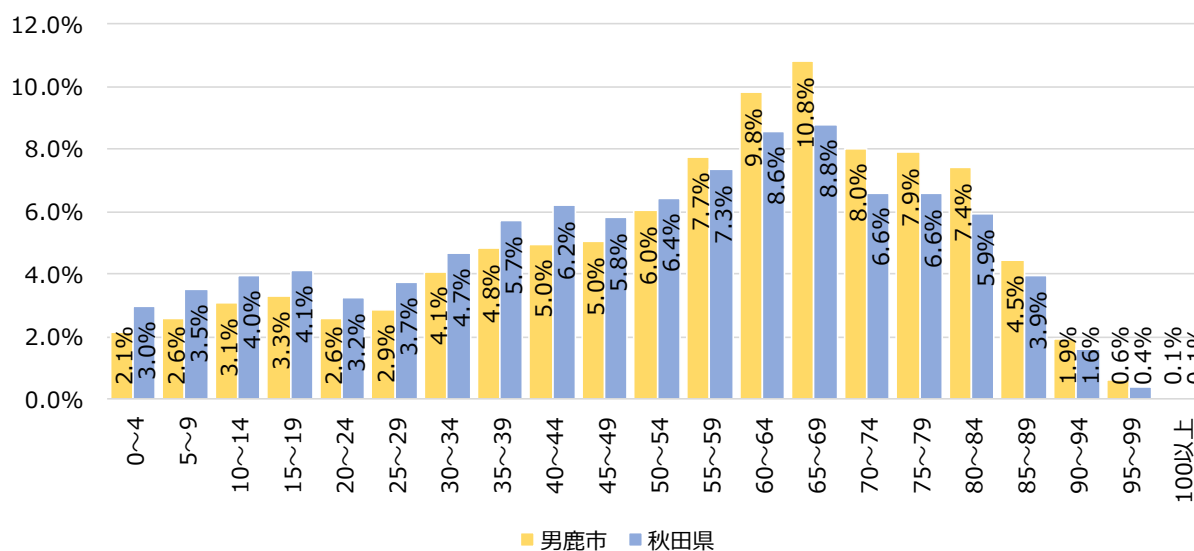


図 2-5 年齢5歳階級別人口割合（男鹿市、秋田県）

〔出典：平成27（2015）年国勢調査〕

(4) 世帯

本市の令和2(2020)年時点の総世帯数は10,491世帯で、平成12(2000)年を境に減少傾向にあり、平成2(1990)年から1,542世帯減少しています。1世帯当たりの世帯人員は2.40人で、人口、世帯数ともに減少しているものの、世帯数の減少数の方が緩やかなため、世帯人員の減少が続いています。

県全体と比較すると、令和2(2020)年の1世帯当たりの世帯人員は同程度となっています。

表 2-4 世帯数の推移(男鹿市、秋田県)

単位：人、人/世帯

		平成2年 (1990年)	平成7年 (1995年)	平成12年 (2000年)	平成17年 (2005年)	平成22年 (2010年)	平成27年 (2015年)	令和2年 (2020年)
男鹿市	世帯数	12,033	12,026	12,105	11,945	11,625	11,147	10,491
	1世帯あたり人員	3.55	3.37	3.15	2.98	2.78	2.55	2.40
秋田県	世帯数	358,562	374,821	389,190	393,038	390,136	388,560	385,422
	1世帯あたり人員	3.42	3.24	3.06	2.91	2.78	2.63	2.49

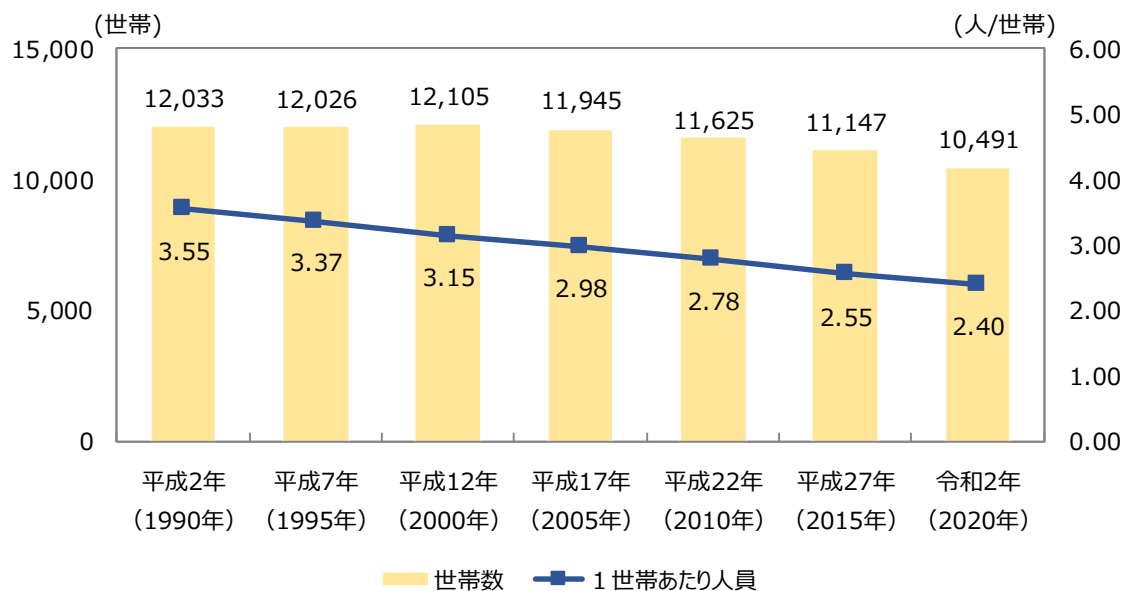


図 2-6 世帯数の推移(男鹿市)

〔出典：国勢調査(平成2年～27年、令和2年速報値)〕

(5) 通勤・通学動向

本市の通勤・通学の状況は、流出が流入の約 1.7 倍の 3,942 人となっています。特に流出先で最も多い都市は秋田市であり、全体の約 60%を占めています。

一方、流入元で最も多い都市は潟上市で、流出先としても秋田市に次ぐ第2位の都市となっています。

表 2-5 通勤通学の状況（男鹿市）

単位：人

		秋田市	能代市	潟上市	三種町	五城目町	井川町	大潟村	県内その他	他県	不詳・外国	合計
総数	流出	2,350	145	766	68	56	51	288	92	100	26	3,942
	流入	753	57	1,206	53	71	52	47	101	20	0	2,360
通勤	流出	1,907	141	710	68	55	51	287	84	76	25	3,404
	流入	619	56	1,057	53	68	43	44	98	20	—	2,058
通学	流出	443	4	56	—	1	—	1	8	24	1	538
	流入	134	1	149	—	3	9	3	3	—	—	302

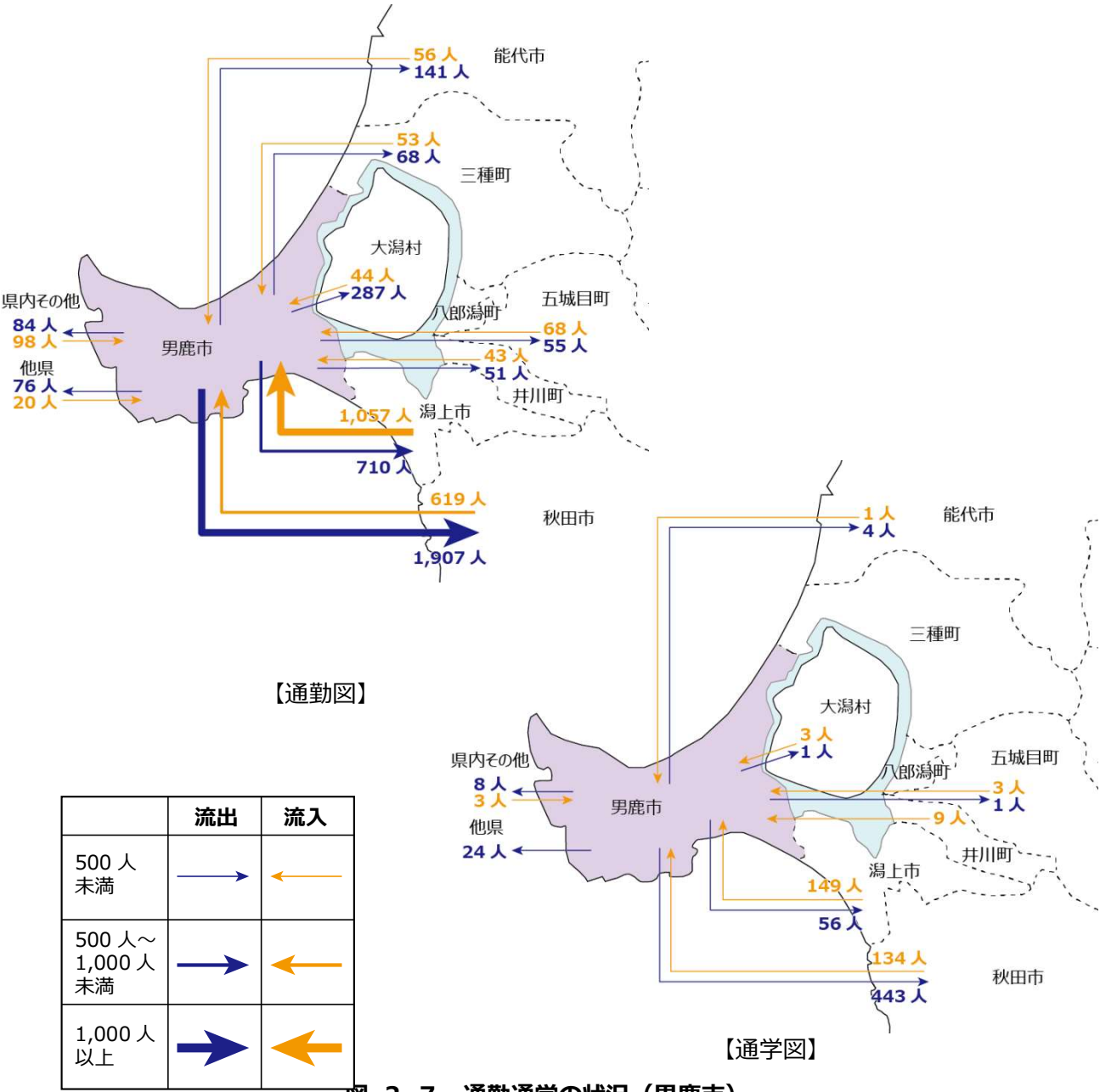


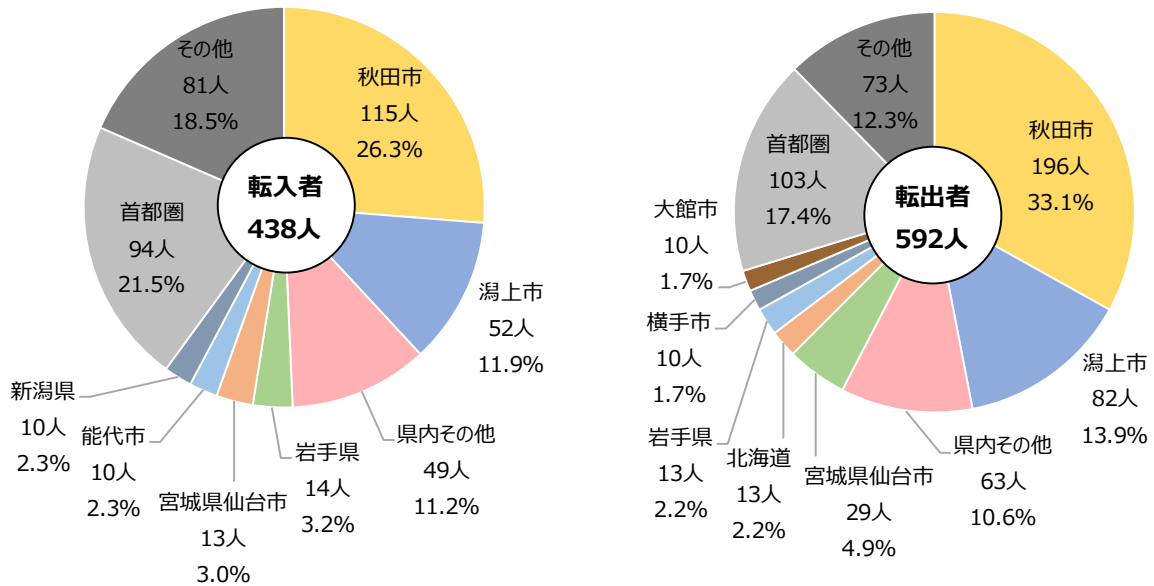
図 2-7 通勤通学の状況（男鹿市）

〔出典：平成 27（2015）年国勢調査〕

(6) 転入者・転出者数

令和2（2020）年の転入者は438人、転出者は592人となっています。

転入、転出先ともに秋田市、潟上市、県内その他市町村の順に多く、県内での移動は転入で約50%、転出では約60%を占めています。



〔資料：住民基本台帳人口移動報告 2020 年〕

図 2-8 転入・転出者の状況（男鹿市）

2. 住宅の状況

(1) 所有関係別一般世帯数の推移

本市の所有関係別の一般世帯数は、平成27(2015)年時点で、持ち家が9,829世帯(88.5%)、借家等総数が1,185世帯(10.7%)となっています。借家等総数のうち民営の借家に住む世帯が553世帯と最も多く、5.0%となっています。

平成2(1990)年以降の推移をみると、持ち家は、平成7(1995)年の10,690世帯をピークに減少傾向となっています。借家等総数は、平成17(2005)年の1,343世帯をピークに減少傾向となっています。市営住宅が含まれる公営・都市再生機構・公社の借家は、平成17(2005)年の664世帯をピークに減少傾向となっています。

表 2-6 所有関係別一般世帯数・割合の推移(男鹿市)

単位：世帯

	平成2年 (1990年)	平成7年 (1995年)	平成12年 (2000年)	平成17年 (2005年)	平成22年 (2010年)	平成27年 (2015年)
総数	12,015	12,016	12,090	11,917	11,593	11,106
持ち家	10,634	10,690	10,684	10,487	10,199	9,829
借家等総数	1,193	1,232	1,303	1,343	1,303	1,185
公営・都市再生機構・公社の借家 ※1	305	353	426	426	415	424
民営の借家	573	609	587	664	654	553
給与住宅 ※2	253	226	224	199	175	148
間借り ※3	62	44	66	54	59	60
その他 ※4	188	94	103	87	91	92

※1：総務省統計局の公表値であるため、実際の整備住戸数とは異なる

※2：会社・官公庁などの所有する住宅に、職務の都合上または給与の一部として居住する世帯

※3：他の世帯が住んでいる住宅の一部を借りて住んでいる世帯

※4：住宅以外に住む一般世帯及び住宅の種類「不詳」

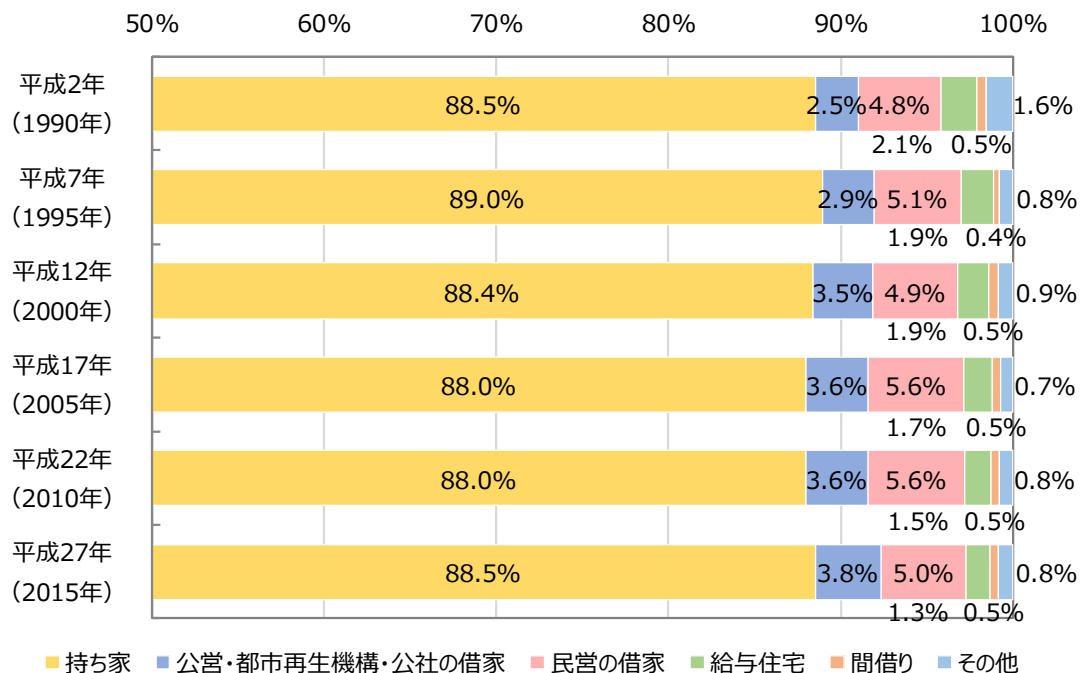


図 2-9 所有関係別一般世帯割合の推移(男鹿市)

[出典：国勢調査]

平成 27（2015）年の所有関係別の一般世帯数割合について民営の借家に着目すると、県全体の民営の借家割合が 15.9%であるのに対して本市は 5.0%となっており、民営の借家が少ない状況となっています。

表 2-7 所有関係別一般世帯数割合（男鹿市、秋田県）

単位：％

	男鹿市	秋田県
持ち家	88.5%	77.2%
公営・都市再生機構・公社の借家	3.8%	3.1%
民営の借家	5.0%	15.9%
給与住宅	1.3%	2.1%
間借り	0.5%	0.7%
その他	0.8%	0.9%

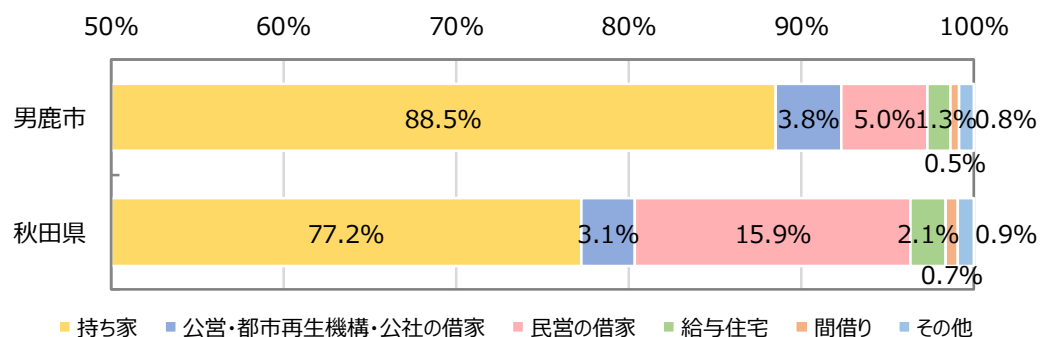


図 2-10 所有関係別一般世帯割合（男鹿市、秋田県）

〔出典：平成 27（2015）年国勢調査〕

(2) 建築時期・老朽化の状況

現在の耐震基準は昭和56(1981)年6月から施行されたもので、それ以前の耐震基準を旧耐震基準、それ以降の耐震基準を新耐震基準と区別して呼ばれています。

平成30(2018)年住宅・土地統計調査によると、旧耐震基準で建築された昭和55(1980)年以前の住宅は5,380戸で、全体の51.1%を占めています。

市営住宅が含まれる「公営・都市再生機構・公社の借家」をみると、旧耐震基準で建築された昭和55(1980)年以前の住宅は290戸で、全体の46.0%を占めています。

表 2-8 所有関係別建築時期別住宅数(男鹿市)

単位: 戸

	総数	持ち家	公営・都市再生 機構・公社の借 家	民営借家	給与住宅
昭和45年以前	2,570	2,420	90	50	10
昭和46年～昭和55年	2,810	2,560	200	50	10
昭和56年～平成2年	1,830	1,670	50	30	80
平成3年～平成12年	1,420	1,170	160	60	60
平成13年～平成22年	1,230	950	110	150	30
平成23年～平成27年	500	300	20	160	10
平成28年～平成30年9月	170	140	0	10	20

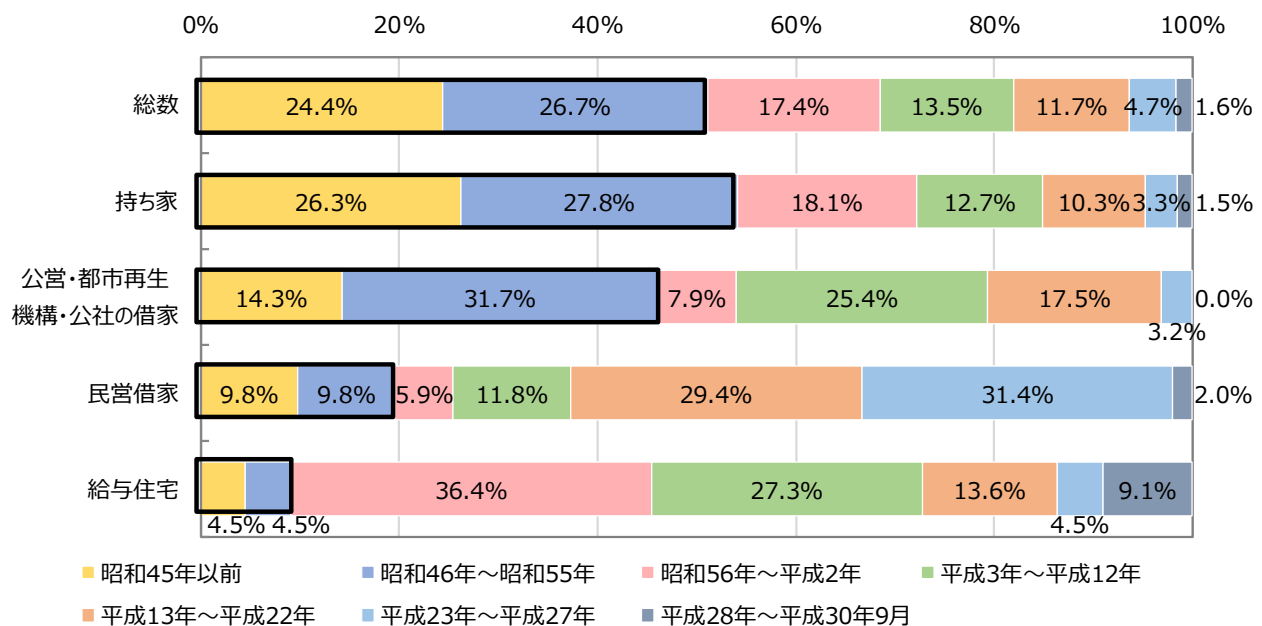


図 2-11 所有関係別建築時期別住宅数の割合(男鹿市)

〔出典: 平成30(2018)年住宅・土地統計調査〕

(3) 居住面積水準の状況

平成30(2018)年住宅・土地統計調査によると、主世帯総数における最低居住面積水準未達の住宅に住む世帯は1.2%となっており、平成10(1998)年以降概ね横ばい傾向にあります。誘導居住面積水準以上の住宅に住む世帯は82.3%となっており、平成10(1998)年以降増加傾向にあったものの平成30(2018)年に減少に転じています。

持ち家における最低居住面積水準未達の住宅に住む世帯は、平成10(1998)年以降ほぼ0%に近い割合で推移しています。平成30(2018)年の誘導居住面積水準以上の住宅に住む世帯は89.3%となっており、平成10(1998)年以降増加傾向にあります。

平成30(2018)年の借家における最低居住面積水準未達の住宅に住む世帯は7.9%となっており、年によって増減がありますが、概ね9%前後で推移しています。誘導居住面積水準以上の住宅に住む世帯は34.5%となっており、年によって増減がありますが、概ね38%前後で推移しています。

表 2-9 居住面積水準別世帯割合(男鹿市)

		平成10年 (1998年)	平成15年 (2003年)	平成20年 (2008年)	平成25年 (2013年)	平成30年 (2018年)
主 世 帯 総 数	最低居住面積水準未達	1.4%	1.6%	1.3%	0.4%	1.2%
	最低居住面積水準以上 誘導居住面積水準未達	28.3%	21.9%	18.9%	14.7%	16.5%
	誘導居住面積水準以上	70.3%	76.5%	79.8%	84.9%	82.3%
持 ち 家	最低居住面積水準未達	0.2%	0.3%	0.0%	0.0%	0.2%
	最低居住面積水準以上 誘導居住面積水準未達	25.3%	17.4%	14.3%	10.6%	10.5%
	誘導居住面積水準以上	74.5%	82.3%	85.7%	89.4%	89.3%
借 家	最低居住面積水準未達	9.4%	10.5%	11.2%	3.4%	7.9%
	最低居住面積水準以上 誘導居住面積水準未達	50.4%	53.2%	56.0%	52.1%	57.6%
	誘導居住面積水準以上	40.2%	36.3%	32.8%	44.4%	34.5%

〔出典：住宅・土地統計調査〕

- ※ 居住面積水準：住生活基本計画（全国計画）（2011年（平成23年）3月閣議決定）で定められた住宅の面積に関する水準で、最低居住面積水準、誘導居住面積水準（都市居住型・一般型）の2種類がある。
それぞれ世帯の規模（人員）に応じた住宅の規模（面積）についての基準がある。
なお、算出の際、3歳未満の者は0.25人、3歳以上6歳未満の者は0.5人、6歳以上10歳未満の者は0.75人として算定する。ただし、算定世帯人数が2人に満たない場合は2人とする。世帯人数が4人を超える場合は、上記の面積から5%を控除する。
- ※ 最低居住面積水準…世帯人員に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準
①単身者 25㎡、②2人以上の世帯 10㎡×世帯人数+10㎡
- ※ 誘導居住面積水準…世帯人員に応じて、豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準で次の2区分からなる。
◆都市居住型…都市の中心及びその周辺における共同住宅居住を想定したもの
①単身者 40㎡、②2人以上の世帯 20㎡×世帯人数+15㎡
◆一般型…都市の郊外及び都市部以外の一般地域における戸建住宅居住を想定したもの
①単身者 55㎡、②2人以上の世帯 25㎡×世帯人数+25㎡

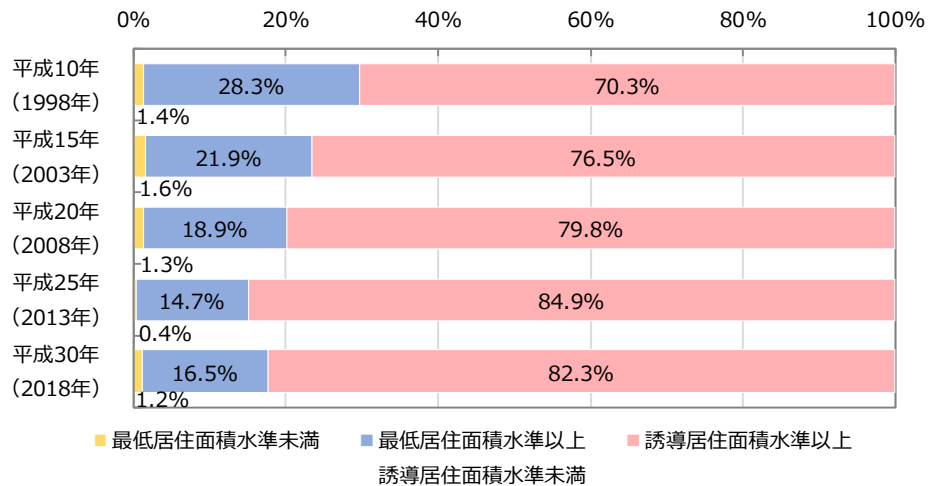


図 2-12 居住面積水準別世帯割合（主世帯総数）（男鹿市）

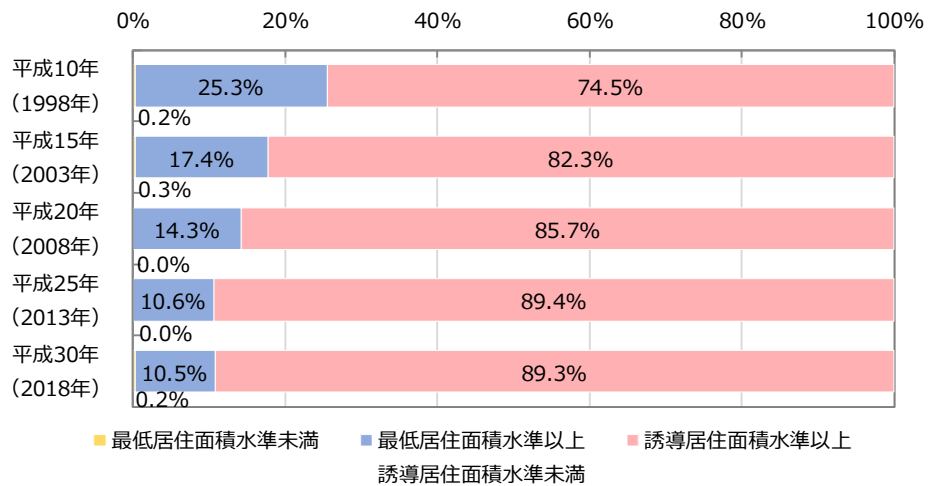


図 2-13 居住面積水準別世帯割合（持ち家）（男鹿市）

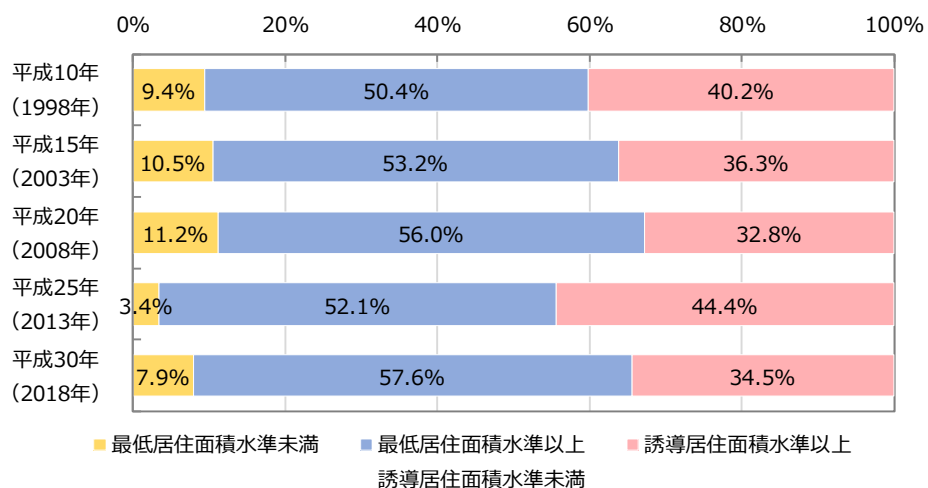


図 2-14 居住面積水準別世帯割合（借家）（男鹿市）

〔出典：住宅・土地統計調査〕

(4) 空家の推移

平成30(2018)年住宅・土地統計調査によると、本市の住宅総数13,720戸のうち空家は2,640戸で、空家率は19.2%となっており、空家戸数、空家率ともに増加傾向で推移しています。

表 2-10 居住の有無別住宅数の推移(男鹿市)

単位：戸

	平成10年 (1998年)	平成15年 (2003年)	平成20年 (2008年)	平成25年 (2013年)	平成30年 (2018年)
総数	10,950	11,790	13,900	13,490	13,720
居住世帯あり	9,600	10,150	12,030	11,340	11,060
居住世帯なし	1,350	1,640	1,870	2,150	2,670
一時現在者のみ	30	20	0	20	30
空家	1,300	1,600	1,870	2,120	2,640
建設中	20	20	0	0	0
空家率(%)	11.9%	13.6%	13.5%	15.7%	19.2%

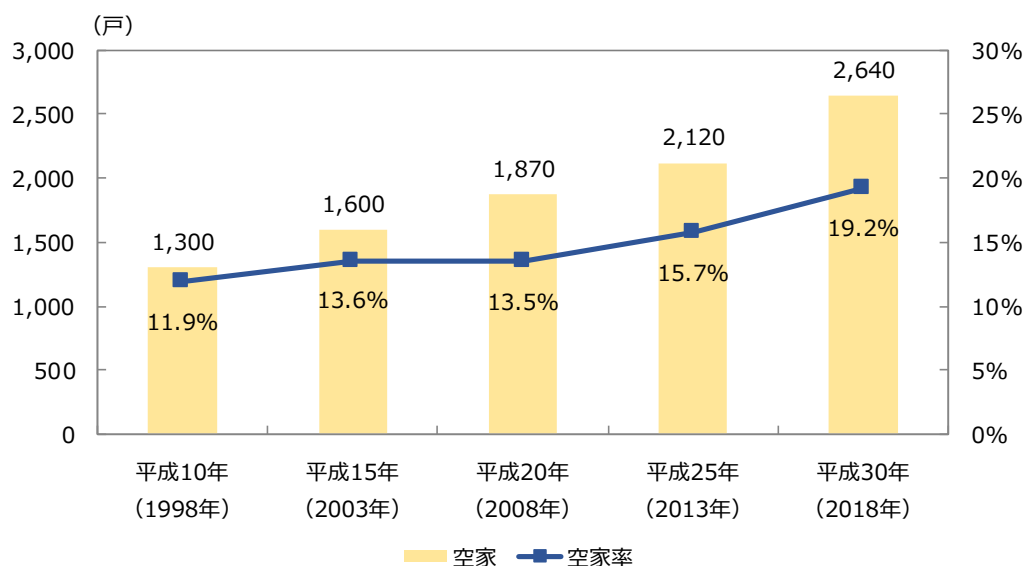


図 2-15 空家数・空家率の推移(男鹿市)

〔出典：住宅・土地統計調査〕

3. 市営住宅の状況

(1) 構造・建設年度別の戸数・割合

市営住宅の構造は2種類で、構造別戸数は簡易耐火構造が234戸(53.9%)、木造が200戸(46.1%)となっています。

建築年度別戸数をみると、昭和46(1971)年度～昭和55(1980)年度が最も多く146戸(33.6%)、次いで、平成3(1991)年度～平成12(2000)年度が115戸(26.5%)となっています。また、旧耐震基準に建築した昭和55(1980)年以前の住宅は233戸で、全体の半数以上を占めています。

簡易耐火構造は、昭和36(1961)年度～昭和55(1980)年度に集中しており、木造は、平成3(1991)年度以降に多く整備しています。

表 2-11 構造・建設年度別の戸数・割合

	木造		簡易耐火		合計	
	(戸)	割合	(戸)	割合	(戸)	割合
～ S35(1960)年度	1	0.5%	0	0.0%	1	0.2%
S36(1961)年度～S45(1970)年度	0	0.0%	86	36.8%	86	19.8%
S46(1971)年度～S55(1980)年度	4	2.0%	142	60.7%	146	33.6%
S56(1981)年度～H2(1990)年度	9	4.5%	6	2.6%	15	3.5%
H3(1991)年度～H12(2000)年度	115	57.5%	0	0.0%	115	26.5%
H13(2001)年度～H22(2010)年度	52	26.0%	0	0.0%	52	12.0%
H23(2011)年度～	19	9.5%	0	0.0%	19	4.4%
合計	200	100.0%	234	100.0%	434	100.0%

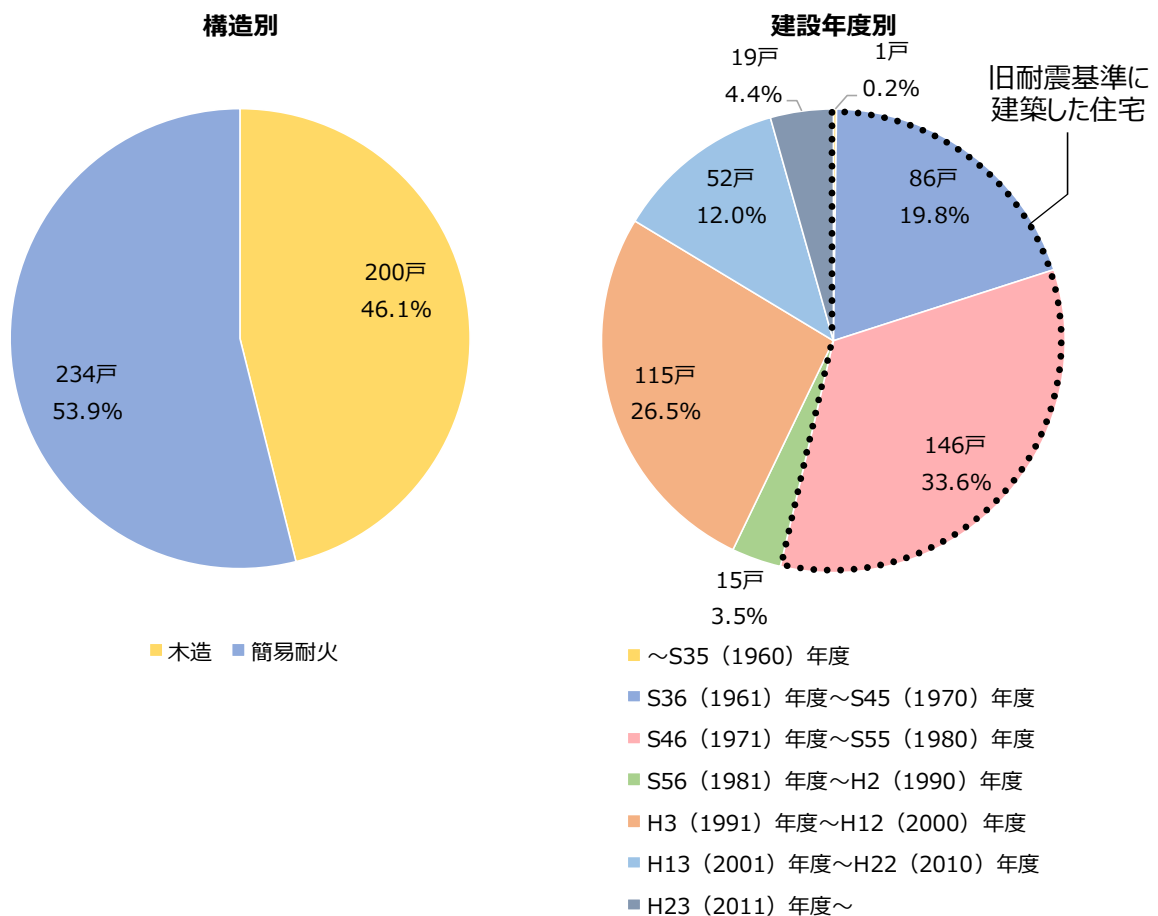


図 2-16 構造・建設年度別の戸数・割合

〔出典：男鹿市産業建設部建設課資料（令和3（2021）年4月1日現在）〕

(2) 耐用年限の経過状況

市営住宅の耐用年限の経過状況をみると、耐用年限の1/2未満が35戸（8.1%）、耐用年限1/2以上耐用年限未満が187戸（43.1%）、耐用年限以上が212戸（48.8%）となっています。

耐用年限未満となっている団地は、定期的な点検や長寿命化を視野に入れた計画的な修繕・改善により、効率的かつ効果的なストックマネジメントが必要です。

耐用年限以上となっている団地のほとんどが簡易耐火構造で、今後の市営住宅ニーズを適切に把握しながら、これらの老朽化住宅の更新等を行っていく必要があります。

表 2-12 耐用年限の経過状況別における戸数・割合

	木造		簡易耐火		合計	
	(戸)	割合	(戸)	割合	(戸)	割合
耐用年限の1/2未満	35	17.5%	0	0.0%	35	8.1%
耐用年限1/2以上耐用年限未満	151	75.5%	36	15.4%	187	43.1%
耐用年限以上	14	7.0%	198	84.6%	212	48.8%
合計	200	100.0%	234	100.0%	434	100.0%

※ 公営住宅法における法定耐用年限：木造、簡易耐火（平屋）…30年、簡易耐火（2階以上）…45年

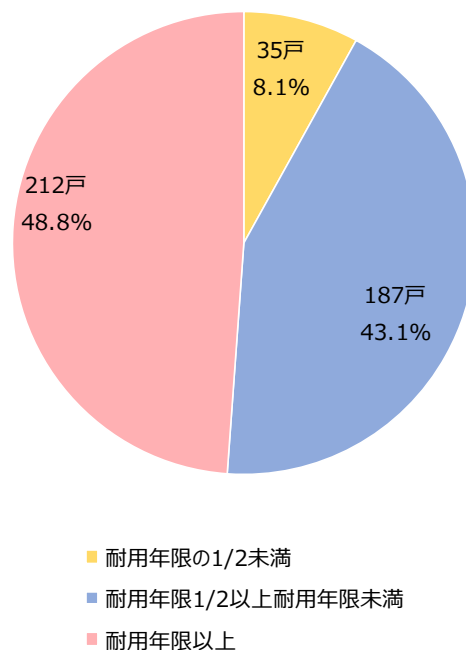


図 2-17 耐用年限の経過状況別における戸数・割合

〔出典：男鹿市産業建設部建設課資料（令和3（2021）年4月1日現在）〕

(3) 共用施設等の状況

団地別の共用施設等状況は次の通りです。

表 2-13 団地別の共用施設等状況

地区	No.	団地名	棟数	管理戸数	建設年度	構造	階数	別棟物置	広場・公園	集会所	駐車場
船川	1	増川団地	4	16	S40	簡易耐火	1	×	×	×	×
	2	越名坂団地	6	40	S47・48	簡易耐火	2	○	×	×	○
	3	柳沢団地	9	48	S50～55	簡易耐火	2	○	×	○	×
	4	姫ヶ沢・泉台団地	8	10	H23～29	木造	1 2	○ (長屋のみ)	×	×	○
		姫ヶ沢・泉台団地 (子育て単独住宅)	1	3	H23	木造	2	○ (長屋のみ)	×	×	○
		姫ヶ沢・泉台団地 (単独住宅)	2	2	H23	木造	2	×	×	×	○
脇本	5	脇本団地	5	20	S42	簡易耐火	1	○	×	×	×
	6	諸産堤団地	27	64	S43～44,57 H3,14,16	簡易耐火 木造	1 2	○	×	○	○ (戸建のみ)
北浦	7	東山団地	7	31	S46・49	簡易耐火	1 2	○	×	○	×
戸賀	8	戸賀団地	2	10	S41	簡易耐火	2	○ (共用)	×	×	×
船越	9	内子団地 (特公賃)	15	15	H5～12	木造	2	×	×	×	○
		内子団地	15	27	H5～13	木造	2	×	×	×	○
	10	内子第2団地	9	9	H17～19	木造	2	×	×	×	○
	11	内子第3団地	11	11	H21～23	木造	2	×	×	×	○
		内子団地 (単独住宅)	3	3	H22	木造	2	×	×	×	○
払戸	12	横長根団地	20	40	H7～10	木造	2	×	○	×	×
	13	小深見団地	20	32	S55～57 H3～5	木造	1 2	×	○	×	×
	14	渡部団地	3	6	S26 S50	木造 簡易耐火	1	×	×	×	×
角間崎	15	角間崎団地	3	18	S51～53	簡易耐火	1	×	×	×	×
鵜木	16	鵜木団地	13	13	H15～17	木造	1	×	○	×	×
野石	17	野石団地	16	16	S58 H11～13	木造	1	×	×	×	×
計	17団地 199棟 434戸										

〔出典：男鹿市産業建設部建設課資料（令和3（2021）年4月1日現在）〕

(4) 入居状況

①入居・空家戸数、入居・空家率

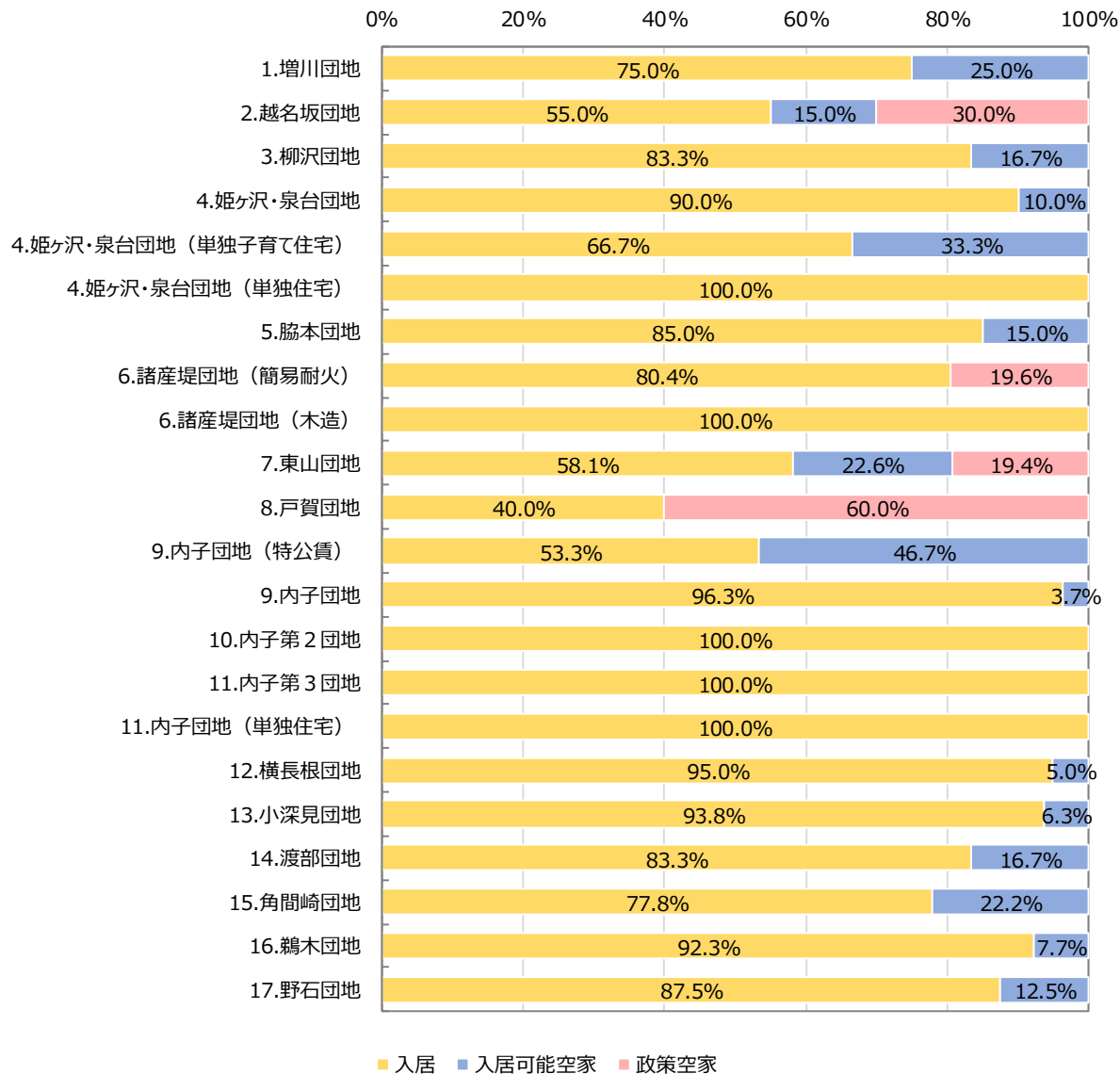
市営住宅の入居状況は、令和3(2021)年4月1日現在、434戸のうち351戸が入居となっており、入居率は80.9%となっています。

空家は83戸ありますが、「2. 越名坂団地」、「6. 諸産堤団地(簡易耐火)」、「7. 東山団地」、「8. 戸賀団地」の4団地は、老朽化に伴い、新規募集を行わない政策空家としていることから、入居可能空家は50戸、政策空家は33戸となっています。政策空家を除いた入居率は87.5%となっています。

表 2-14 入居・空家戸数、入居率

地区	No.	団地名	棟数 (棟)	戸数 (戸)					入居率 (%)	政策空家を除いた 入居率 (%)
					入居	空家	入居可能 空家	政策空家		
船川	1	増川団地	4	16	12	4	4	0	75.0%	75.0%
	2	越名坂団地	6	40	22	18	6	12	55.0%	78.6%
	3	柳沢団地	9	48	40	8	8	0	83.3%	83.3%
		姫ヶ沢・泉台団地	8	10	9	1	1	0	90.0%	90.0%
	4	姫ヶ沢・泉台団地(単独子育て住宅)	1	3	2	1	1	0	66.7%	66.7%
		姫ヶ沢・泉台団地(単独住宅)	2	2	2	0	0	0	100.0%	100.0%
脇本	5	脇本団地	5	20	17	3	3	0	85.0%	85.0%
	6	諸産堤団地(簡易耐火)	11	46	37	9	0	9	80.4%	100.0%
		諸産堤団地(木造)	16	18	18	0	0	0	100.0%	100.0%
北浦	7	東山団地	7	31	18	13	7	6	58.1%	72.0%
戸賀	8	戸賀団地	2	10	4	6	0	6	40.0%	100.0%
船越	9	内子団地(特公賃)	15	15	8	7	7	0	53.3%	53.3%
		内子団地	15	27	26	1	1	0	96.3%	96.3%
	10	内子第2団地	9	9	9	0	0	0	100.0%	100.0%
	11	内子第3団地	11	11	11	0	0	0	100.0%	100.0%
		内子団地(単独住宅)	3	3	3	0	0	0	100.0%	100.0%
払戸	12	横長根団地	20	40	38	2	2	0	95.0%	95.0%
	13	小深見団地	20	32	30	2	2	0	93.8%	93.8%
	14	渡部団地	3	6	5	1	1	0	83.3%	83.3%
角間崎	15	角間崎団地	3	18	14	4	4	0	77.8%	77.8%
鶴木	16	鶴木団地	13	13	12	1	1	0	92.3%	92.3%
野石	17	野石団地	16	16	14	2	2	0	87.5%	87.5%
合計			199	434	351	83	50	33	80.9%	87.5%

〔出典：男鹿市産業建設部建設課資料（令和3(2021)年4月1日現在）〕



〔出典：男鹿市産業建設部建設課資料（令和3（2021）年4月1日現在）〕

図 2-18 団地別入居・空家率

②募集・応募状況

過去5年間の募集・応募状況をみると、いずれの年度においても、ほとんどの団地で応募戸数が募集戸数を超えています。一方、「9.内子団地（特公賃）」は応募倍率が0.5倍となっています。募集倍率の推移は、平成29（2017）年度と平成30（2018）年度に低下がみられるものの、2.0倍以上で推移しています。

団地別にみると、比較的建設年度が新しい団地の応募倍率が高くなっています。

表 2-15 団地別募集・応募戸数及び応募倍率

単位：戸、倍

地区	No.	団地名	平成28年度 (2016年度)			平成29年度 (2017年度)			平成30年度 (2018年度)			令和元年度 (2019年度)			令和2年度 (2020年度)			5年間の 平均 応募倍率
			募集 戸数	応募 戸数	応募 倍率	募集 戸数	応募 戸数	応募 倍率	募集 戸数	応募 戸数	応募 倍率	募集 戸数	応募 戸数	応募 倍率	募集 戸数	応募 戸数	応募 倍率	
船川	1	増川団地	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	2	越名坂団地	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3	柳沢団地	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	4	姫ヶ沢・泉台団地	1	4	4.0	1	3	3.0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.5
脇本	5	脇本団地	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	6	諸産堤団地	1	2	2.0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	6	6.0	4.0
北浦	7	東山団地	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
戸賀	8	戸賀団地	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	9	内子団地（特公賃）	-	-	-	4	2	0.5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.5
船越	10	内子第2団地	3	12	4.0	-	-	-	1	2	2.0	-	-	-	-	-	-	3.5
	11	内子第3団地	1	10	10.0	1	6	6.0	-	-	-	1	3	3.0	-	-	-	6.3
	12	内子第3団地	-	-	-	1	4	4.0	3	10	3.3	2	10	5.0	-	-	-	4.0
	13	内子団地（単独住宅）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1	1.0	1.0
弘戸	14	横長根団地	2	5	2.5	2	3	1.5	2	3	1.5	1	2	2.0	2	5	2.5	2.0
	15	小深見団地	-	-	-	-	-	-	2	2	1.0	-	-	-	-	-	-	1.0
角間崎	16	渡部団地	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
角間崎	17	角間崎団地	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
鶴木	18	鶴木団地	2	5	2.5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.5
野石	19	野石団地	-	-	-	1	2	2.0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.0
合計			10	38	3.8	10	20	2.0	8	17	2.1	4	15	3.8	4	12	3.0	2.8

※ 新規募集を行っていない場合は、募集戸数・応募戸数に「-」を記入。

※ 公募・抽選対象は平成以降の団地のみ。その他は随時募集にて先着順での入居。

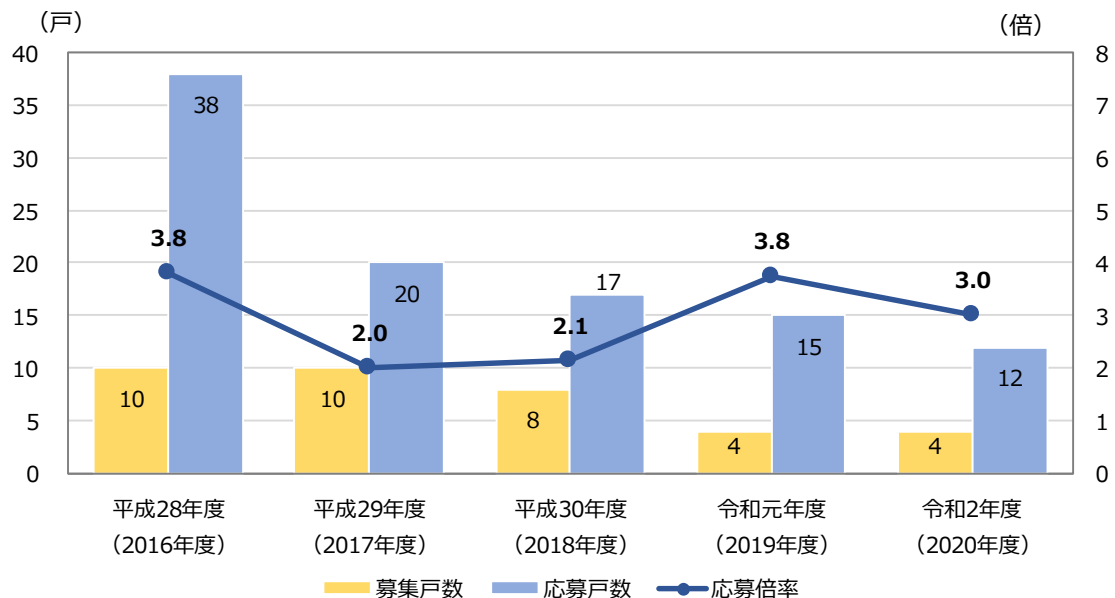


図 2-19 募集・応募戸数及び応募倍率

〔出典：男鹿市産業建設部建設課資料〕

③入居者の世帯構成

入居世帯を世帯人員別にみると、市営住宅全体では、1人世帯が最も多く180世帯（50.6%）、次いで、2人世帯が92世帯（25.8%）、少人数世帯が全体の約76.4%を占めています。

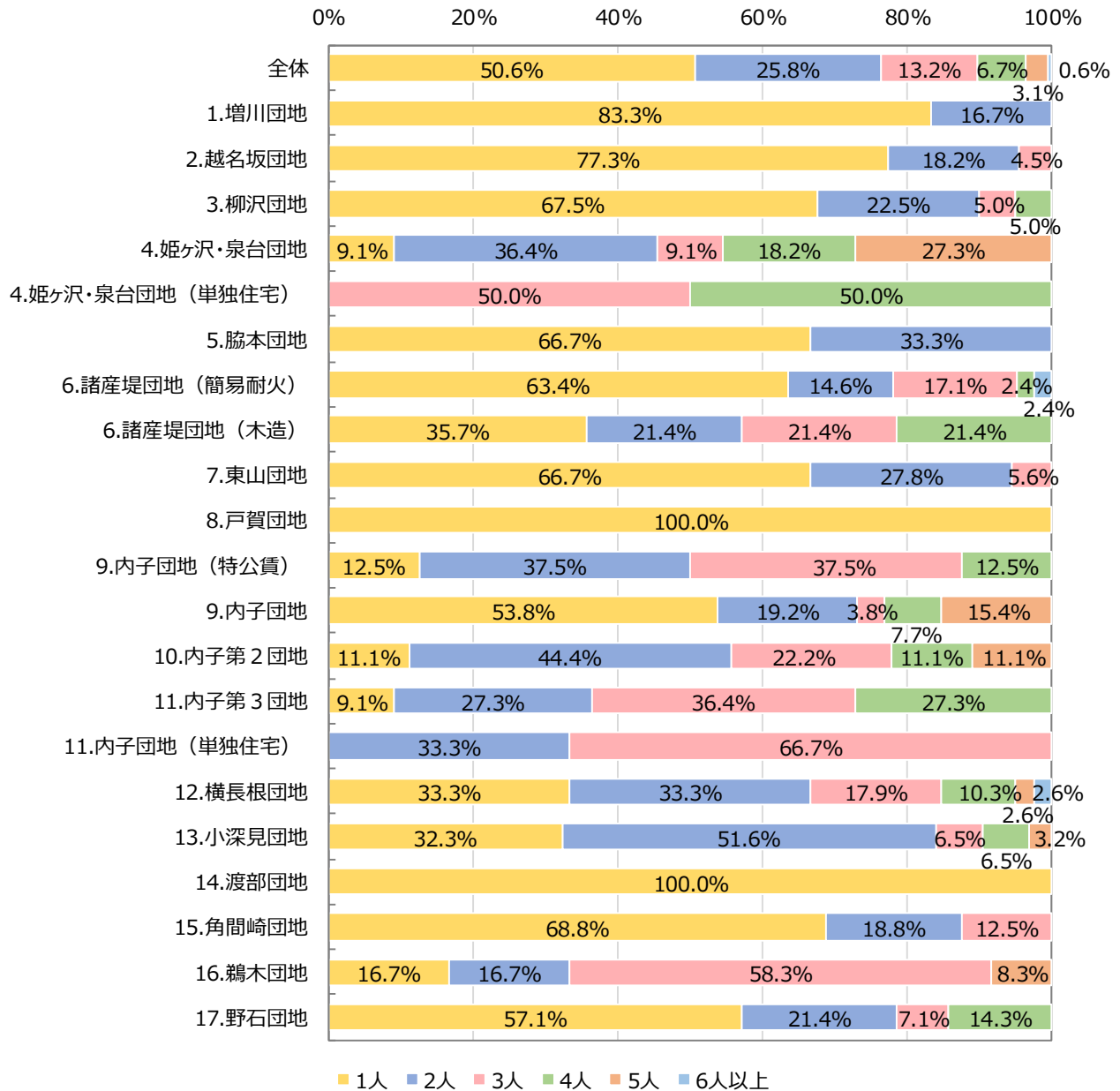
団地別にみると、1人世帯の数が最も多いのは「1. 増川団地」、「2. 越名坂団地」、「3. 柳沢団地」、「5. 脇本団地」、「6. 諸産堤団地」、「7. 東山団地」、「8. 戸賀団地」、「9. 内子団地」、「14. 渡部団地」、「15. 角間崎団地」、「17. 野石団地」の11団地です。2人世帯が最も多いのは「4. 姫ヶ沢・泉台団地」、「10. 内子第2団地」、「13. 小深見団地」の3団地です。3人世帯が最も多いのは「11. 内子第3団地」、「16. 鷺木団地」、「11. 内子団地（単独住宅）」の3団地です。「9. 内子団地（特公賃）」は2人世帯と3人世帯が同率、「12. 横長根団地」は1人世帯と2人世帯が同率、「4. 姫ヶ沢・泉台団地（単独住宅）」は3人世帯と4人世帯が同率となっています。

表 2-16 団地別世帯人員別世帯数

単位：世帯

地区	No.	団地名	1人	2人	3人	4人	5人	6人以上
船川	1	増川団地	10	2	0	0	0	0
	2	越名坂団地	17	4	1	0	0	0
	3	柳沢団地	27	9	2	2	0	0
	4	姫ヶ沢・泉台団地	1	4	1	2	3	0
		姫ヶ沢・泉台団地（単独住宅）	0	0	1	1	0	0
脇本	5	脇本団地	12	6	0	0	0	0
	6	諸産堤団地（簡易耐火）	26	6	7	1	0	1
		諸産堤団地（木造）	5	3	3	3	0	0
北浦	7	東山団地	12	5	1	0	0	0
戸賀	8	戸賀団地	4	0	0	0	0	0
船越	9	内子団地（特公賃）	1	3	3	1	0	0
		内子団地	14	5	1	2	4	0
	10	内子第2団地	1	4	2	1	1	0
	11	内子第3団地	1	3	4	3	0	0
		内子団地（単独住宅）	0	1	2	0	0	0
払戸	12	横長根団地	13	13	7	4	1	1
	13	小深見団地	10	16	2	2	1	0
	14	渡部団地	5	0	0	0	0	0
角間崎	15	角間崎団地	11	3	2	0	0	0
鷺木	16	鷺木団地	2	2	7	0	1	0
野石	17	野石団地	8	3	1	2	0	0
合計			180	92	47	24	11	2

〔出典：男鹿市産業建設部建設課資料（令和3（2021）年4月1日現在）〕



〔出典：男鹿市産業建設部建設課資料（令和3（2021）年4月1日現在）〕

図 2-20 住宅別世帯人員別世帯割合

④入居者の収入状況

入居世帯を収入分位別にみると、いずれの団地でも「収入分位1」の世帯が半数以上を占めており、全体では71.8%となっています。「収入分位1」の世帯が特に多い団地は、割合が高い順に「2. 越名坂団地」、「1. 増川団地」、「11. 内子第3団地」となっています。収入要件の金額が高い「9. 内子団地（特公賃）」を除き「収入分位2」以上の世帯が最も多いのは、「16. 鷺木団地」で、約4割を占めています。

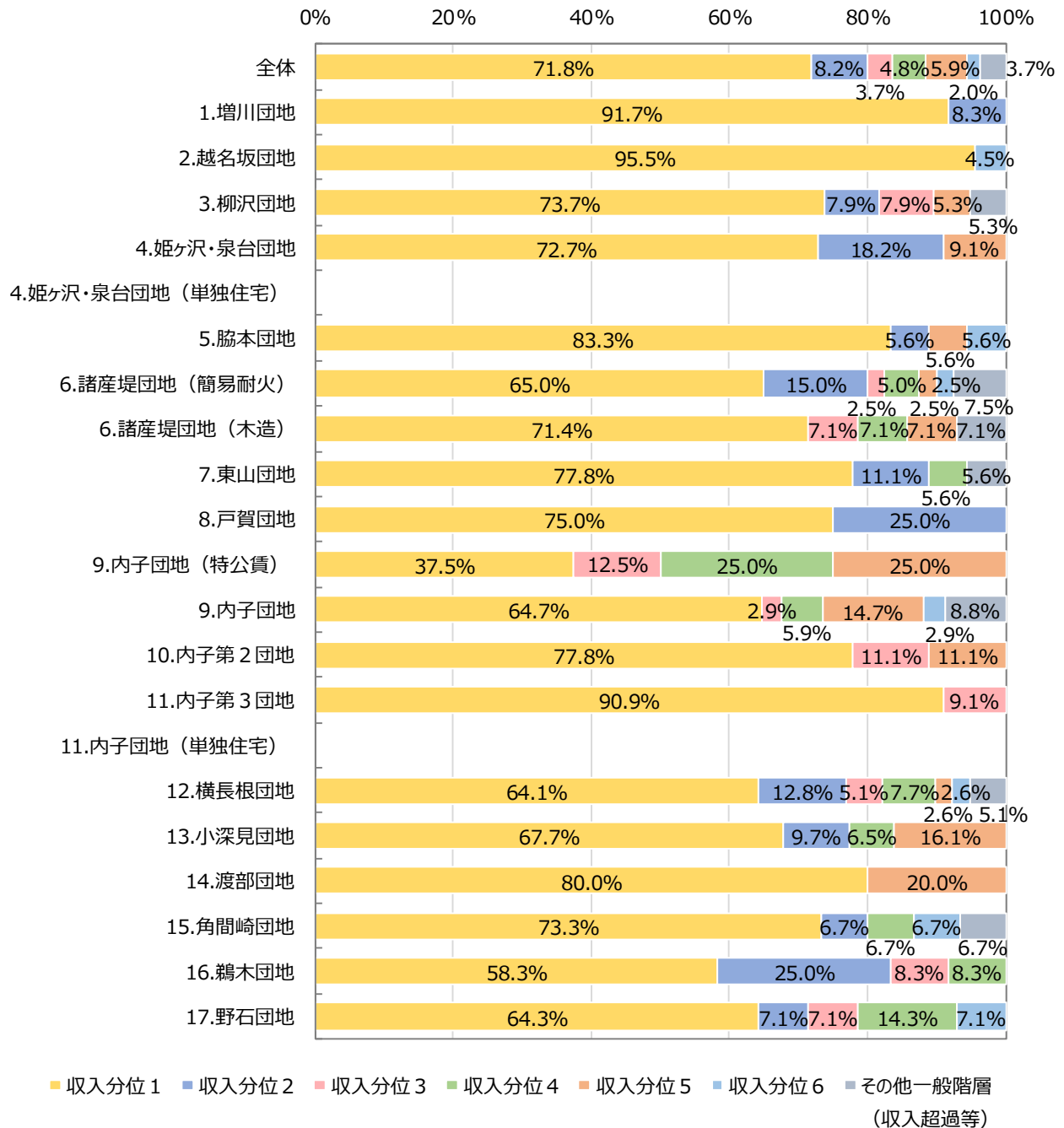
表 2-17 団地別収入分位別世帯数

単位：世帯

地区	No.	収入分位 団地名	本来階層				裁量階層		その他 一般階層 (収入超 過等)	合計
			1	2	3	4	5	6		
			¥0 ～ ¥104,000	¥104,001 ～ ¥123,000	¥123,001 ～ ¥139,000	¥139,001 ～ ¥158,000	¥158,001 ～ ¥186,000	¥186,001 ～ ¥214,000		
船川	1	増川団地	11	1	0	0	0	0	0	12
	2	越名坂団地	21	0	0	0	0	1	0	22
	3	柳沢団地	28	3	3	0	2	0	2	38
	4	姫ヶ沢・泉台団地	8	2	0	0	1	0	0	11
		姫ヶ沢・泉台団地（単独住宅）	—	—	—	—	—	—	—	—
脇本	5	脇本団地	15	1	0	0	1	1	0	18
	6	諸産堤団地（簡易耐火）	26	6	1	2	1	1	3	40
		諸産堤団地（木造）	10	0	1	1	1	0	1	14
北浦	7	東山団地	14	2	0	1	0	0	1	18
戸賀	8	戸賀団地	3	1	0	0	0	0	0	4
船越	9	内子団地（特公賃）	3	0	1	2	2	0	0	8
		内子団地	22	0	1	2	5	1	3	34
	10	内子第2団地	7	0	1	0	1	0	0	9
	11	内子第3団地	10	0	1	0	0	0	0	11
		内子団地（単独住宅）	—	—	—	—	—	—	—	—
払戸	12	横長根団地	25	5	2	3	1	1	2	39
	13	小深見団地	21	3	0	2	5	0	0	31
	14	渡部団地	4	0	0	0	1	0	0	5
角間崎	15	角間崎団地	11	1	0	1	0	1	1	15
鷺木	16	鷺木団地	7	3	1	1	0	0	0	12
野石	17	野石団地	9	1	1	2	0	1	0	14

※「4. 姫ヶ沢・泉台団地（単独住宅）」及び「11. 内子団地（単独住宅）」は収入要件対象外の団地

〔出典：男鹿市産業建設部建設課資料（令和3（2021）年4月1日現在）〕



※19. 内子団地 (単独住宅) と 20. 姫ヶ沢・泉台団地 (単独住宅) は収入要件対象外の団地

〔出典：男鹿市産業建設部建設課資料（令和3（2021）年4月1日現在）〕

図 2-21 団地別収入分位別割合

⑤生活保護世帯

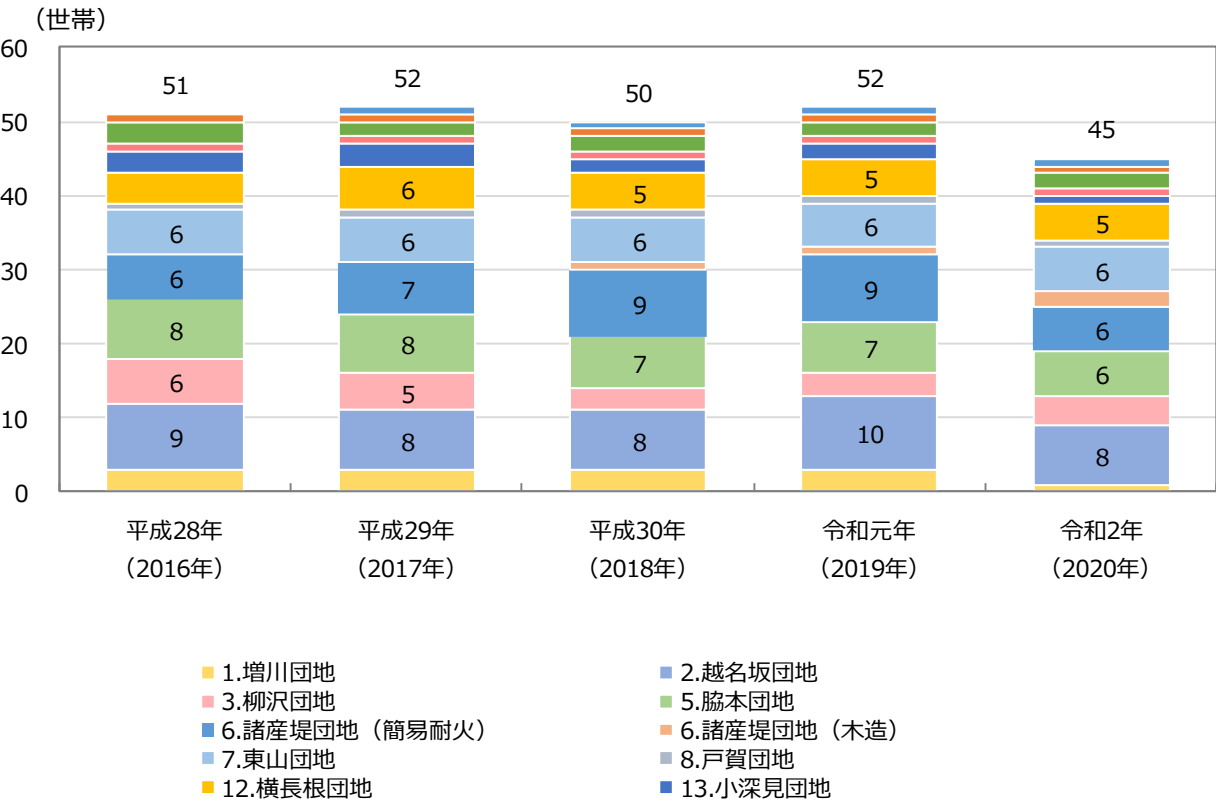
生活保護世帯は50世帯前後で推移しており、令和3（2021）年4月1日時点で45世帯となっています。

団地別にみると、「2. 越名坂団地」、「5. 脇本団地」、「6. 諸産堤団地」、「7. 東山団地」などで生活保護世帯が多い状況です。

表 2-18 団地別生活保護世帯数

単位：世帯

地区	No.	団地名	平成28年 (2016年)	平成29年 (2017年)	平成30年 (2018年)	令和元年 (2019年)	令和2年 (2020年)
船川	1	増川団地	3	3	3	3	1
	2	越名坂団地	9	8	8	10	8
	3	柳沢団地	6	5	3	3	4
	4	姫ヶ沢・泉台団地	0	0	0	0	0
		姫ヶ沢・泉台団地（単独住宅）	0	0	0	0	0
脇本	5	脇本団地	8	8	7	7	6
	6	諸産堤団地（簡易耐火）	6	7	9	9	6
		諸産堤団地（木造）	0	0	1	1	2
北浦	7	東山団地	6	6	6	6	6
戸賀	8	戸賀団地	1	1	1	1	1
船越	9	内子団地（特公賃）	0	0	0	0	0
		内子団地	0	0	0	0	0
	10	内子第2団地	0	0	0	0	0
	11	内子第3団地	0	0	0	0	0
		内子団地（単独住宅）	0	0	0	0	0
払戸	12	横長根団地	4	6	5	5	5
	13	小深見団地	3	3	2	2	1
	14	渡部団地	1	1	1	1	1
角間崎	15	角間崎団地	3	2	2	2	2
鷺木	16	鷺木団地	1	1	1	1	1
野石	17	野石団地	0	1	1	1	1
合計			51	52	50	52	45



※生活保護世帯が入居している団地のみ、5世帯以上の値を表示

図 2-22 団地別生活保護世帯数

〔出典：男鹿市産業建設部建設課資料（各年4月1日現在）〕

4. 市営住宅ニーズの把握

(1) 調査の概要

①調査の目的

本調査は、市営住宅の入居者を対象とし、現在お住まいの住宅の現状やご意見等を伺い、計画に反映することを目的とします。

②設問項目

設問は、大きく分けて下記の4項目です。

～アンケート設問内容～

1. 回答者ご自身・ご家族について（問 1～3）
2. 現在お住まいの住宅、周辺環境について（問 4～11）
3. 今後の居住意向について（問 12～14）
4. 現在お住まいの住宅における今後の整備について（問 15～19）

③調査対象

調査対象：市営住宅の入居世帯（353 世帯）

④配布・回収方法

配布・・・直接各戸配布

回収・・・郵送又は直接持参提出

⑤調査期間

令和3年7月上旬（配布）～令和3年7月26日（回収期限）

⑥回収状況

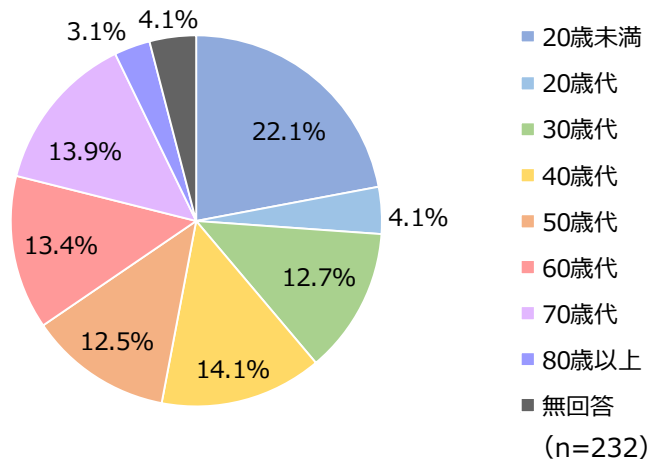
回収率 65.7%（回収票：232 票）

(2) 調査結果

1. あなた自身、ご家族についてお聞きます。

問1 あなたが現在同居しているご家族の年齢構成についてお聞かせください。

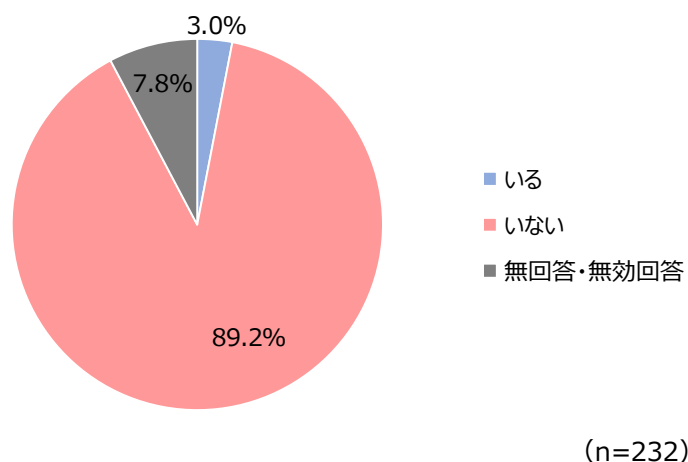
入居者の年齢は、「20歳未満」が最も多く 22.1%、次いで「70歳代」が 13.9%、「60歳代」が 13.4% となっています。



※年齢の回答があった 400 人と年齢無回答の世帯主 17 人の合計 417 人を分母とした年齢構成

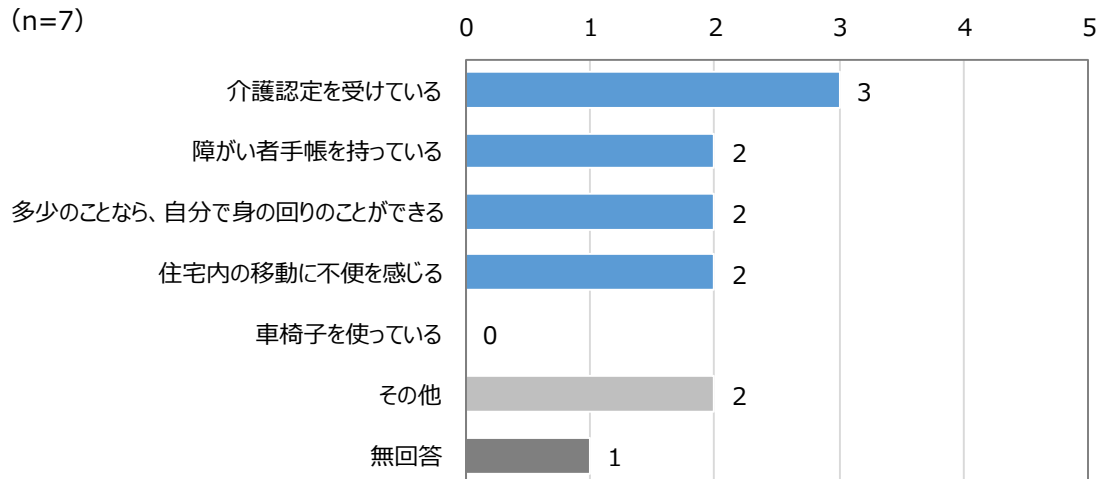
問2 一緒にお住まいの家族に介護を必要とする方はいますか。

介護を必要とする家族と同居していない世帯が 89.2%と大半を占めています。介護を必要とする家族がいる世帯は 3.0%となっています。



問3 問2で「いる」を選んだ方にお聞きします。介護を必要とする方の状況についてお聞かせください。

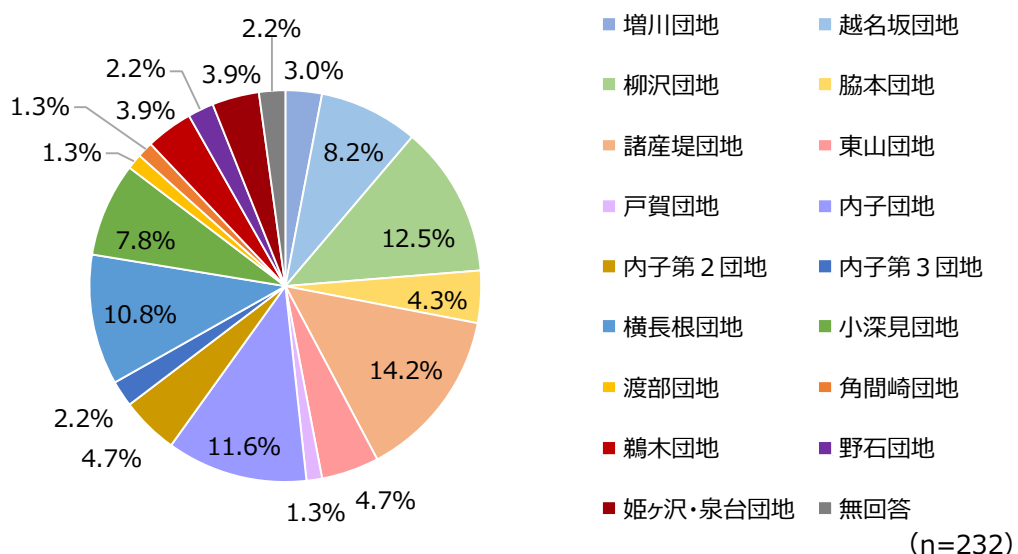
介護を必要とする家族がいる7世帯のうち、「介護認定を受けている」は3世帯、「障がい者手帳を持っている」、「多少のことなら、自分で身の回りのことができる」、「住宅内の移動に不便を感じる」、「その他」はそれぞれ2世帯となっています。



2. 現在お住まいの住宅、周辺環境についてお聞きします。

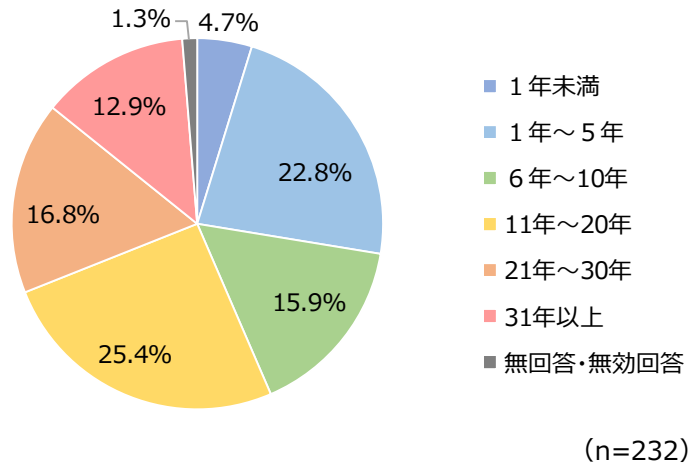
問4 お住まいの団地はどちらですか。

回答者のお住まいの団地は、「諸産堤団地」が最も多く14.2%、次いで「内子団地」が11.6%、「横長根団地」が10.8%となっています。



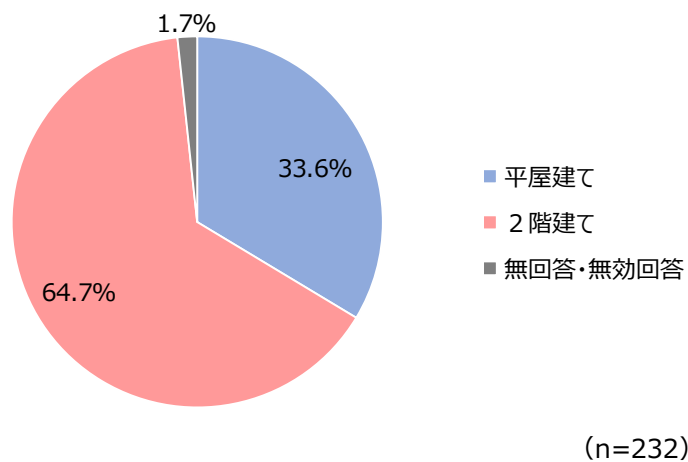
問5 市営住宅に入居して、何年くらいになりますか。

回答者の居住年数は、「11年～20年」が最も多く25.4%、次いで「1年～5年」が22.8%、「21年～30年」が16.8%となっています。



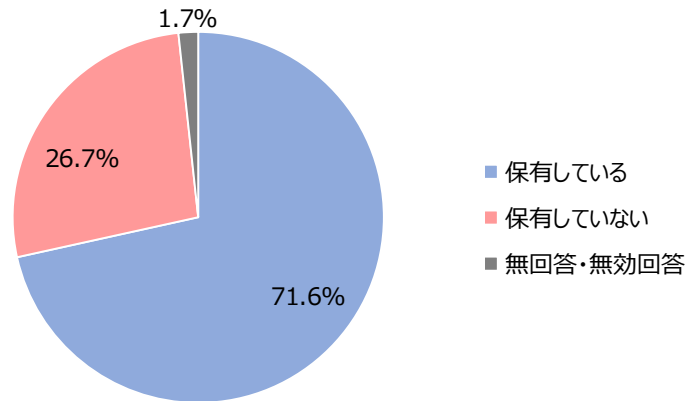
問6 あなたは何階建てにお住まいですか。

回答者がお住まいの住戸は、「2階建て」が64.7%と半数以上を占めています。「平屋建て」は33.6%となっています。



問7 自動車を保有していますか。

自動車を「保有している」回答者は、71.6%と半数以上を占めています。「保有していない」回答者は26.7%となっています。



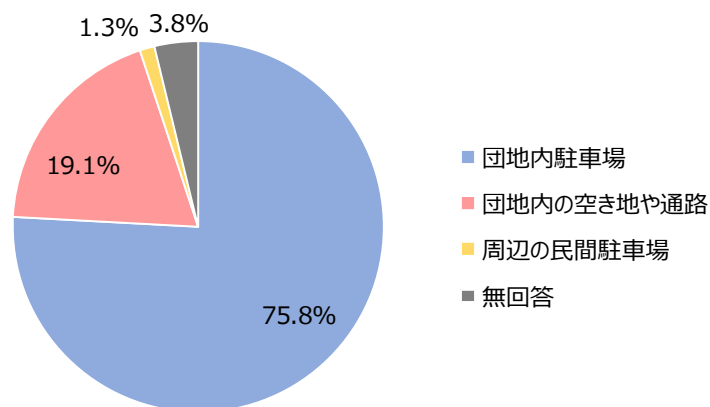
(n=232)

問8 問7で「保有している」を選んだ方にお聞きします。自動車の保有台数は何台で、その駐車場所はどこですか。

自動車の保有台数は合計で236台、1世帯当たり1.4台保有しています。

駐車場所は「団地内駐車場」が最も多く75.8%、次いで「団地内の空き地や通路」が19.1%、「周辺の民間駐車場」が1.3%となっています。

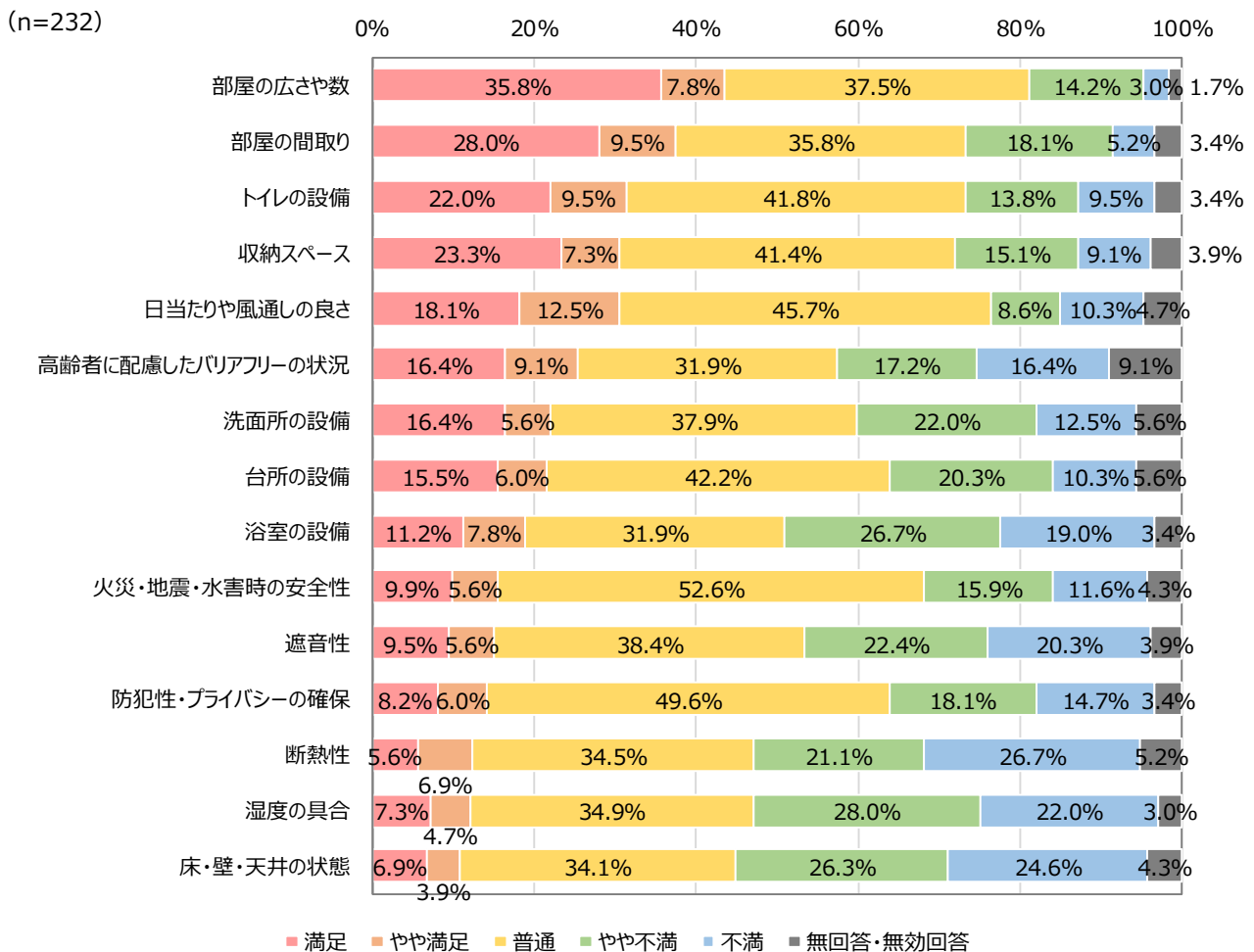
保有台数	236	台	
団地内駐車場	179	台	75.8%
団地内の空き地や通路	45	台	19.1%
周辺の民間駐車場	3	台	1.3%



(n=166)

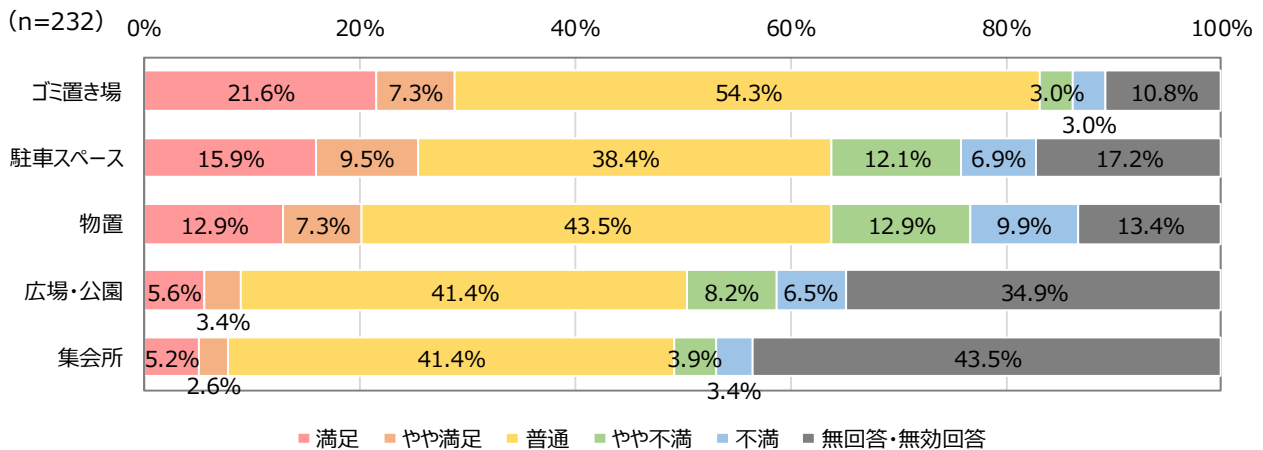
問9 部屋（住戸）の設備等について、それぞれの項目を5段階評価してください。

部屋（住戸）の設備等への満足度を見ると、いずれの項目でも「普通」という評価が最も多くなっています。満足度（「満足」と「やや満足」の割合の合計）が高い項目は、「部屋の広さや数」で43.6%、次いで「部屋の間取り」が37.5%、「トイレの設備」が31.5%となっています。一方、不満度（「不満」と「やや不満」の割合の合計）が高い項目は、「床・壁・天井の状態」で50.9%、次いで「湿度の具合」が50.0%、「断熱性」が47.8%となっています。



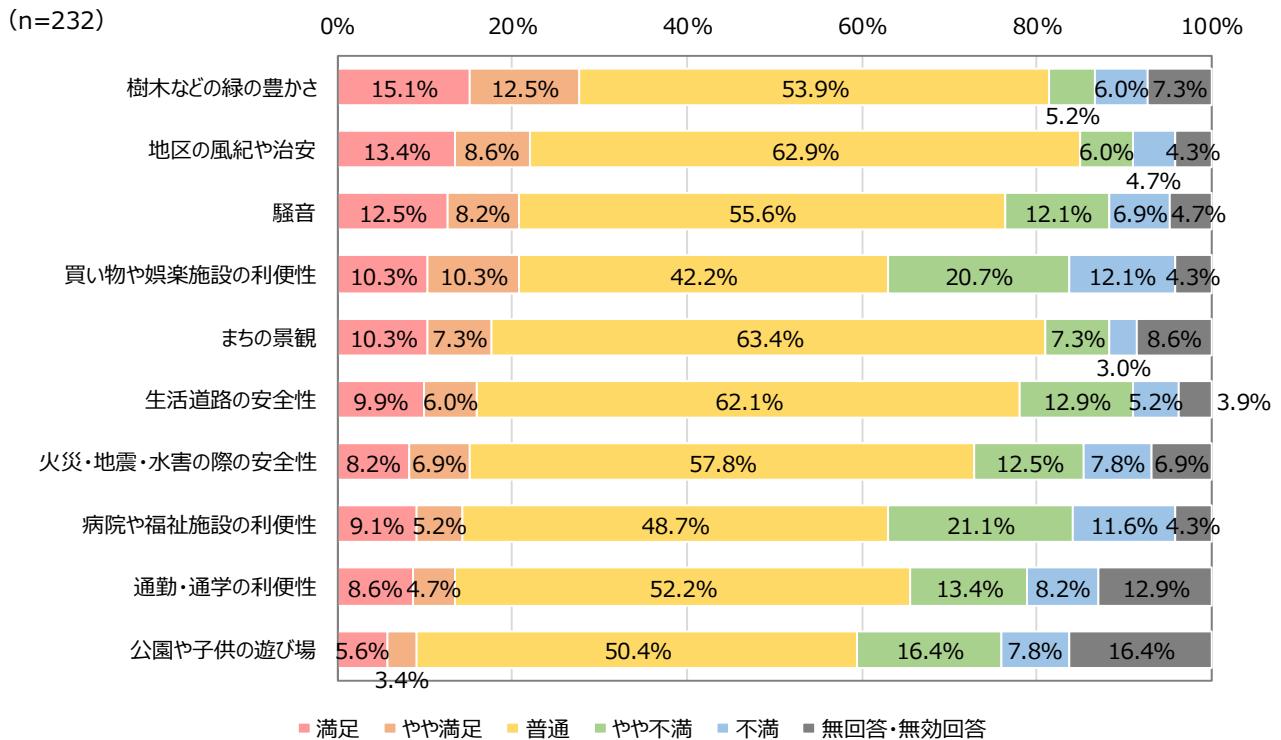
問 10 住宅敷地内の施設・設備等について、それぞれの項目を5段階評価してください。施設や設備がない場合は無回答でかまいません。

住宅敷地内の施設・設備等への満足度を見ると、いずれの項目でも「普通」という評価が最も多くなっています。満足度（「満足」と「やや満足」の割合の合計）が高い項目は、「ゴミ置き場」で28.9%、次いで「駐車スペース」が25.4%となっています。一方、不満度（「不満」と「やや不満」の割合の合計）が高い項目は、「物置」で22.8%、次いで「駐車スペース」が19.0%となっています。



問 11 住宅の周辺環境について、それぞれの項目を5段階評価してください。

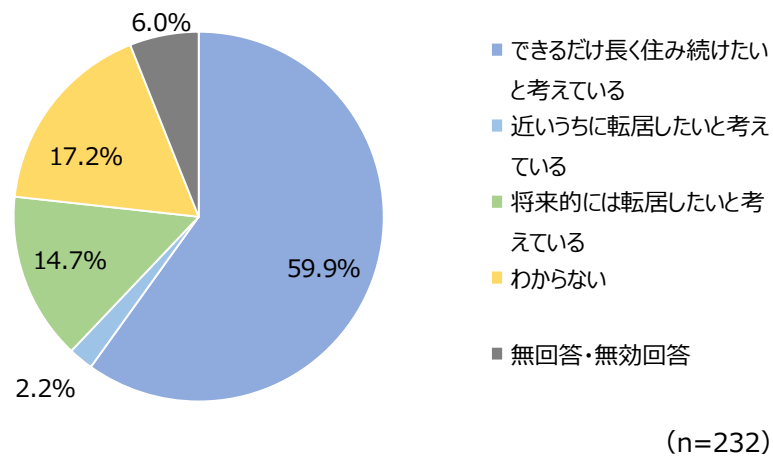
住宅の周辺環境への満足度を見ると、いずれの項目でも「普通」という評価が最も多くなっています。満足度（「満足」と「やや満足」の割合の合計）が高い項目は、「樹木などの緑の豊かさ」で27.6%、次いで「地区の風紀や治安」が22.0%、「騒音」が20.7%となっています。一方、不満度（「不満」と「やや不満」の割合の合計）が高い項目は、「買い物や娯楽施設の利便性」と「病院や福祉施設の利便性」で32.8%、次いで「公園や子供の遊び場」が24.2%、「通勤・通学の利便性」が21.6%となっています。



3. 今後の居留意向についてお聞きします。

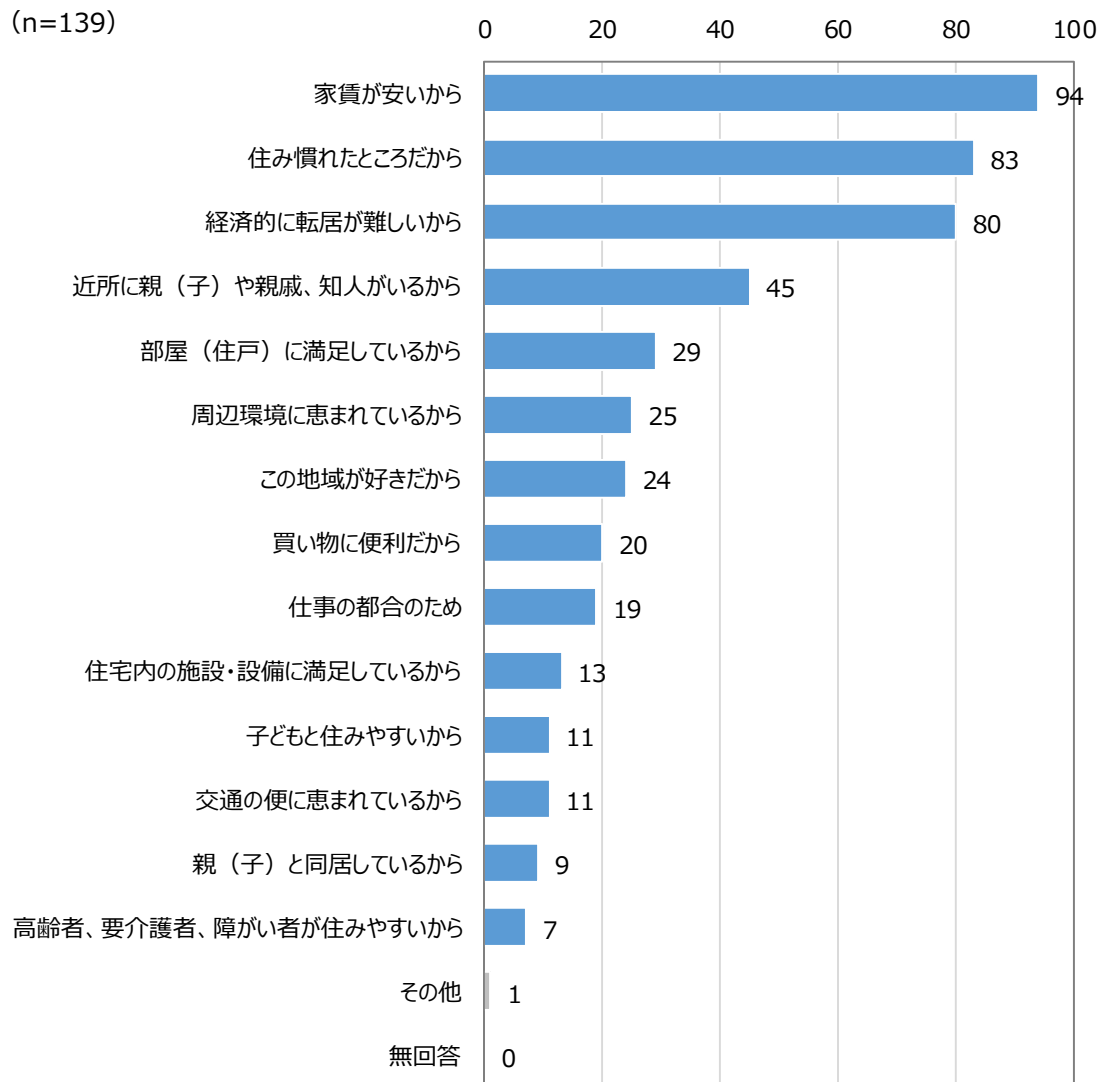
問 12 あなたは市営住宅にこれからも住み続けたいとお考えですか。

回答者の今後の居留意向は、「できるだけ長く住み続けたいと考えている」が最も多く 59.9%、次いで「わからない」が 17.2%、「将来的には転居したいと考えている」が 14.7%となっています。



問13 問12で「できるだけ長く住み続けたいと考えている」を選んだ方にお聞きします。住み続けたい理由をお答えください。

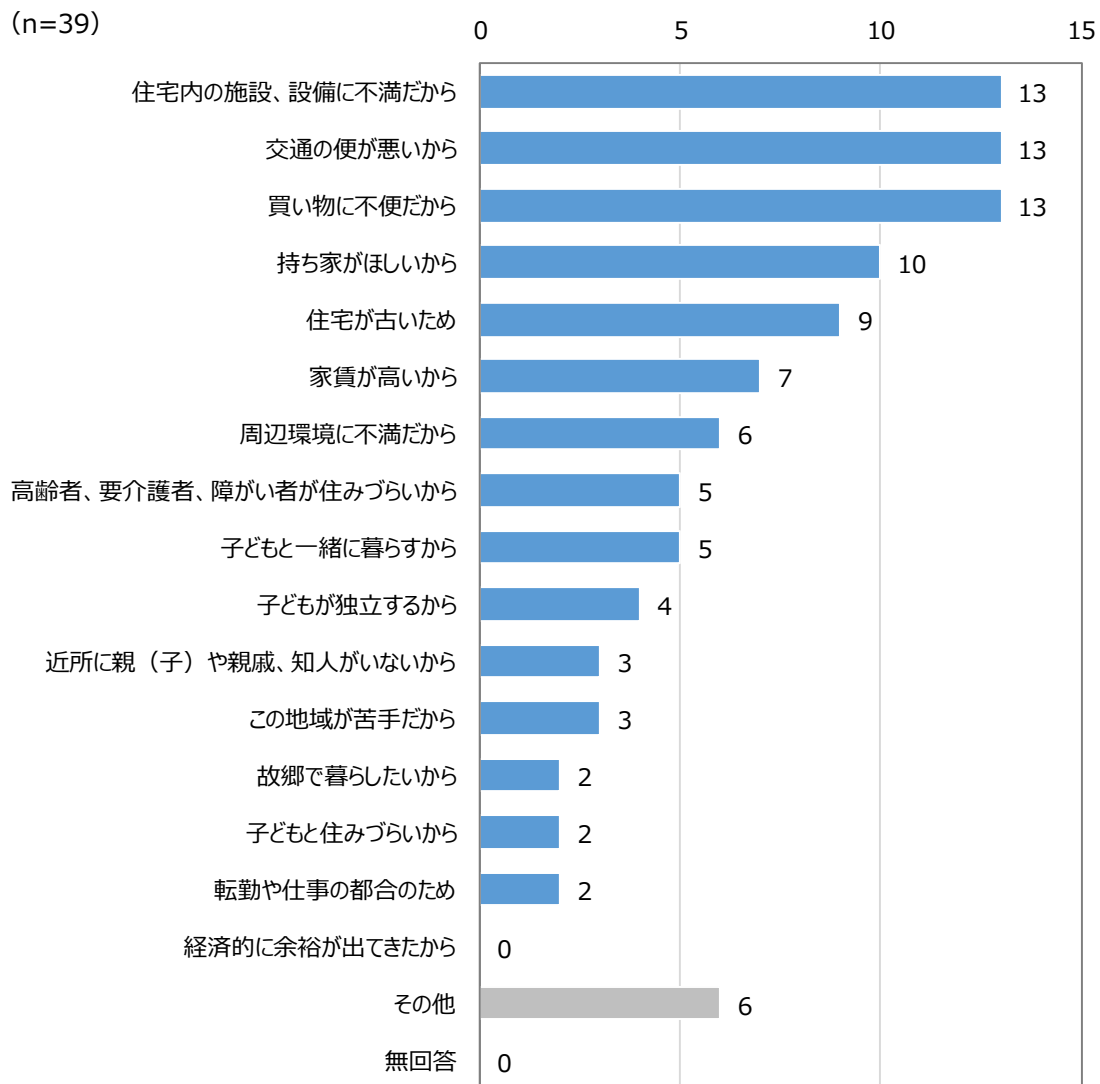
住み続けたいと思う理由は、複数回答で「家賃が安いから」が最も多く 94 票、次いで「住み慣れた所だから」が 83 票、「経済的に転居が難しいから」が 80 票となっています。



問14 問12で「近いうちに転居したいと考えている」「将来的には転居したいと考えている」を選んだ方にお聞きします。

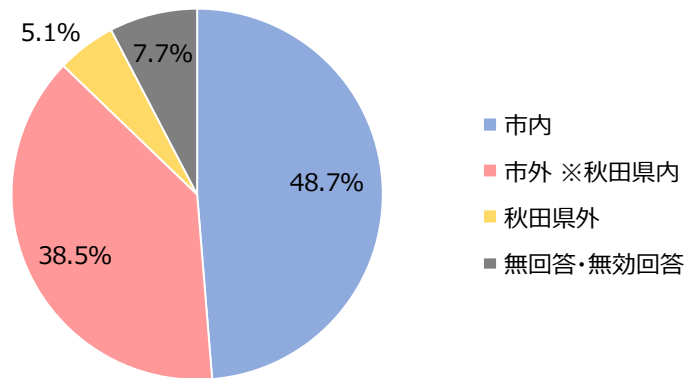
1) 現在の住居から転居をお考えの理由をお答えください。

転居をお考えの理由は、「住宅内の施設、設備に不満だから」、「交通の便が悪いから」、「買い物に不便だから」が同数で最も多く13票、次いで「持ち家がほしいから」が10票、「住宅が古いため」が9票となっています。



2) 転居をお考えの地域をお答えください。

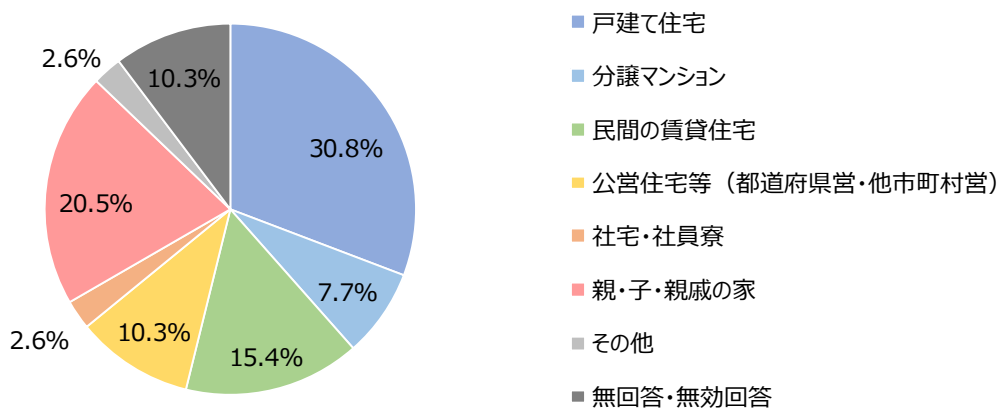
転居をお考えの地域は、「市内」が最も多く 48.7%、次いで「市外 ※秋田県内」が 38.5%となっています。



(n=39)

3) 転居の際に考えている住宅をお答えください。

転居の際のお住まいは、「戸建て住宅」が最も多く 30.8%、「親・子・親戚の家」が 20.5%、「民間の賃貸住宅」が 15.4%となっています。

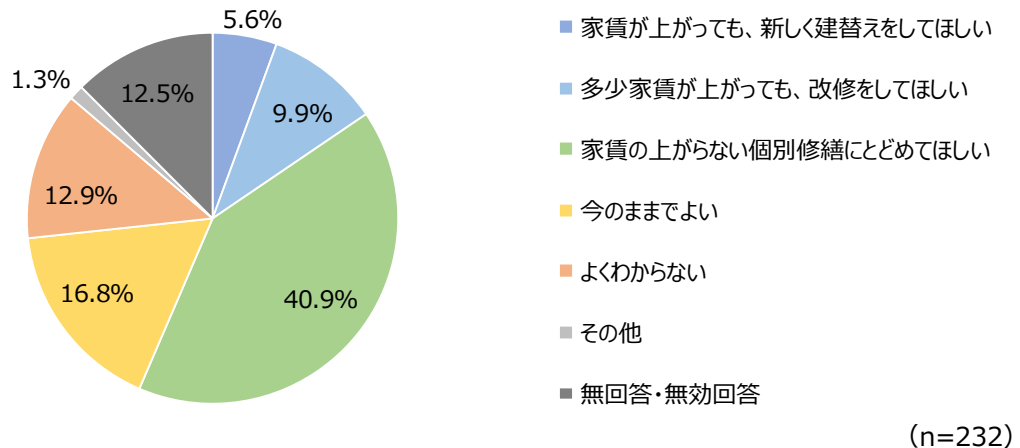


(n=39)

4. 現在のお住まいの住宅における今後の整備についてお聞きます。

問15 現在の住宅について、今後どのような整備を望みますか。

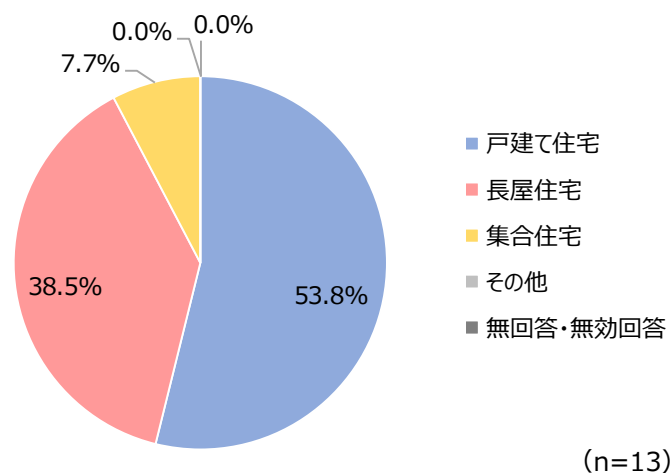
現在の住宅の今後の整備について、望ましいと思うものは、「家賃の上がらない個別修繕にとどめてほしい」が最も多く40.9%、次いで「今のままでよい」が16.8%となっています。



問16 問15で「家賃が上がっても、新しく建替えをしてほしい」を選んだ方にお聞きます。

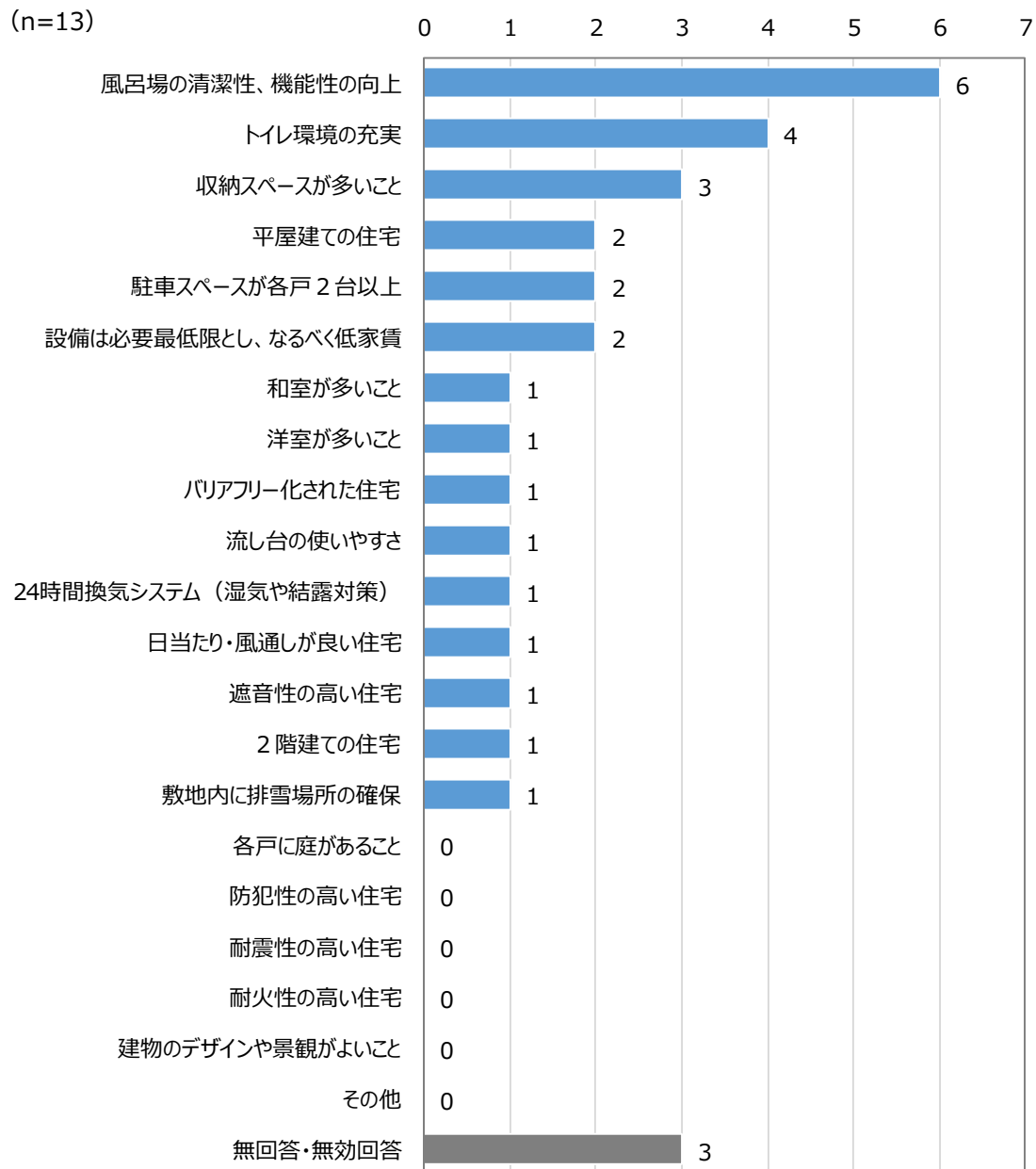
1) もし、建替えを行った場合どのような住戸形式を要望しますか。

建替えを行った場合に望む住宅形式は、「戸建て住宅」が最も多く53.8%、次いで「長屋住宅」が38.5%、「集合住宅」が7.7%となっています。



2)「建替え」にあたっては主にどのような点を望みますか。(利便性が向上するほど家賃は高くなります)

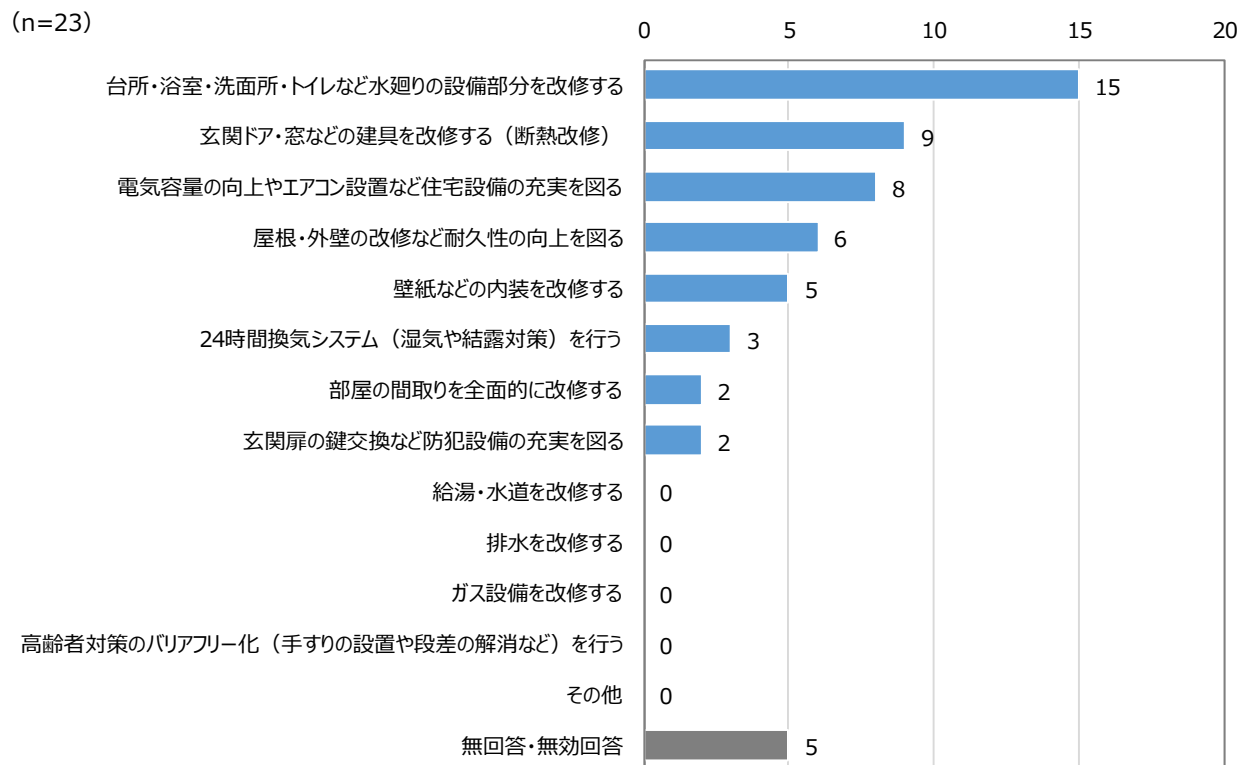
建替えを行った場合に望む点は、選択肢3つまでの複数回答で「風呂場の清潔性、機能性の向上」が最も多く6票、次いで「トイレ環境の充実」が4票、「収納スペースが多いこと」が3票となっています。



問 17 問 15 で「多少家賃が上がっても、改修をしてほしい」を選んだ方にお聞きします。

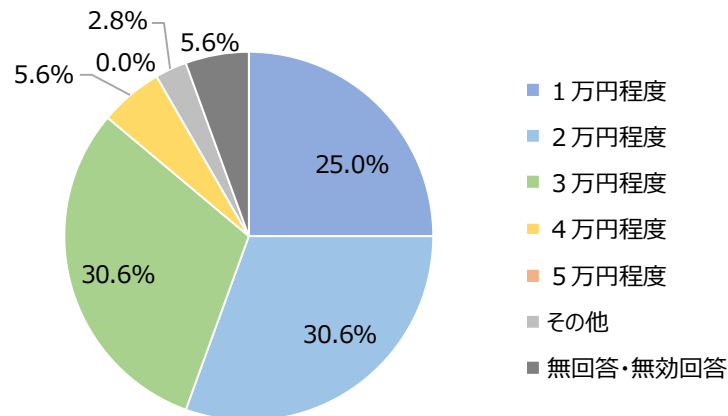
1) 「改修」をする場合、どのような内容が必要と思いますか。(利便性が向上するほど家賃は高くなります)

改修を行った場合に望む点は、選択肢 3 つまでの複数回答で「台所・浴室・洗面所・トイレなど水廻りの設備部分を改修する」が最も多く 15 票、次いで「玄関ドア・窓などの建具を改修する(断熱改修)」が 9 票、「電気容量の向上やエアコン設置など住宅設備の充実を図る」が 8 票となっています。



問 18 問 15 で「家賃が上がっても、新しく建替えをしてほしい」、「多少家賃が上がっても、改修をしてほしい」を選んだ方にお聞きします。「建替え」、「改修」をした場合、家賃は最高どのくらいまでなら負担できますか。

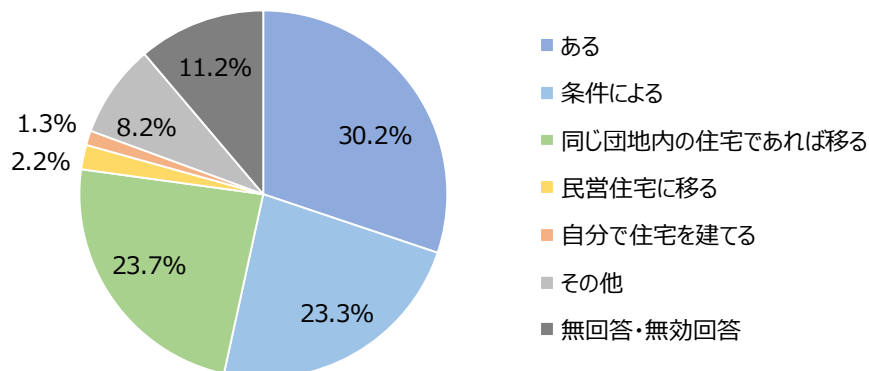
建替えや改修を行った場合に負担できる家賃は、「2 万円程度」と「3 万円程度」が同率で最も多く 30.6%、次いで「1 万円程度」が 25.0%となっています。



(n=36)

問 19 もしあなたのお住まいが色々な事情から取壊しをすることになった場合、他の市営住宅に移る気持ちはありますか。

お住まいの住戸が取壊しになった場合、他の市営住宅への転居意向は、「ある」が最も多く 30.2%、次いで「同じ団地内の住宅であれば移る」が 23.7%、「条件による」が 23.3%となっています。



(n=232)

「条件による」と回答した方の理由

- ・家賃が同等などを含む回答 14 票
- ・場所、通勤時間などを含む回答 7 票

第3章 市営住宅の課題

1. 長期を見据えた計画的な修繕等の対応

厳しい財政状況下において、市営住宅の建替え・維持管理には多くの財政負担を伴います。そのため、長期的な視点で将来の市営住宅の必要戸数を見通し、団地の需要や老朽度、財政状況等を踏まえ、計画的に修繕等を実施していく必要があります。

既存団地の建替え等にあたっては、『耐用年限』『老朽度』『各種ハザード』『将来の必要管理戸数』『空家の状況』等について総合的に判断し、今後の建替えあるいは用途廃止等の方向性について検討します。なお、建替え等については、団地の状況を勘案し、優先順位付けを行います。

今後も継続的に維持管理していく建物については、予防保全的な修繕計画（屋根・外壁等）を実施し、建物の長寿命化を図り維持管理費の縮減に努めます。なお、長寿命化を図っていく団地についても、団地の状況を勘案し、優先順位付けを行います。

2. 市民の住宅セーフティネットとして市営住宅を確保

市営住宅は、市民が健康で文化的な生活を営むために、住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸することにより、市民の生活の安定と社会福祉の増進に寄与しています。

本市の老年人口の割合は4割を超えており、今後、高齢者、障がい者、子育て世帯等の住宅の確保に配慮が必要な方が増加することが見込まれることから、引き続き、市民の重要な住宅セーフティネットとして市営住宅を供給します。

3. 老朽化住宅、災害リスクへの早急な対応

市営住宅のうち、約5割が築年数40年以上を経過している木造や簡易耐火構造の団地となっており、また、既に耐用年限を超過している住宅は約5割となっています。老朽化に伴い、建物や設備等に様々な劣化や不具合が生じていること、地震に対する耐震性を確保していく必要があることなどから、これらの老朽化した住宅について建替えや改善等の早急な対応を図ります。

また、津波や土砂災害による災害リスクの高い土地に立地している住宅については、将来的な廃止を視野にいれて対応します。

4. 入居者の住宅ニーズへの対応

市営住宅の入居者の世帯構成をみると、1～2人の少人数世帯が全体の約8割を占めており、入居者の約3割が高齢者となっています。建替えにあたっては、少人数世帯向けの住戸の確保やバリアフリーに対応した共用部や住戸の整備を行うなど、引き続き多様な居住ニーズに対応した市営住宅の供給に努めます。

第4章 長寿命化に関する基本方針

1. 定期点検・日常点検・修繕の実施・データ管理に関する方針

市営住宅の長寿命化にあたっては、これまでの対症療法的な「事後保全」ではなく、劣化や不具合を未然に防ぐ「予防保全」に向けて取り組む必要があります。

長期的に良質な市営住宅のストックを形成していくためには、劣化や不具合の兆候をなるべく早期に発見することが重要となるため、定期点検や日常点検を適切に実施し、市営住宅の状況把握に努めます。

次の方針に基づき、定期点検・日常点検・修繕の実施・データ管理を行います。

- ・ 市営住宅の状況を適切に把握するために、点検（定期点検及び日常点検）を確実に実施する。
- ・ 市営住宅の情報を団地別にカルテに記録し、管理・入居状況や修繕・改善履歴等を適切に管理する。
- ・ 蓄積した点検結果を踏まえ、市営住宅の計画的な修繕や改善、維持管理に役立てる。

2. 改善事業実施による長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針

長寿命化およびライフサイクルコストの縮減を図るため、次の方針に基づき、市営住宅の長寿命化及びライフサイクルコストの縮減を図ります。

- ・ 対症療法的な従来の維持管理ではなく、耐久性の向上に寄与する修繕や改善を行うなど、予防保全的な維持管理を実施することにより、市営住宅の長寿命化を図る。
- ・ 必要な修繕や改善の実施とあわせて、修繕周期のより長い部材等へ更新するなど、建物の仕様を変更することにより、耐久性の向上や修繕周期の延長を図り、ライフサイクルコストの縮減を図る。
- ・ 定期点検や日常点検を充実させることにより、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、修繕や改善の効率的な実施につなげる。

第5章 事業手法の選定

1. 事業手法の選定方法

(1) 選定フロー

平成 28（2016）年 8 月に改定された公営住宅等長寿命化計画策定指針（以下、「新指針」）の選定フローに基づき、事業手法の選定を行います。

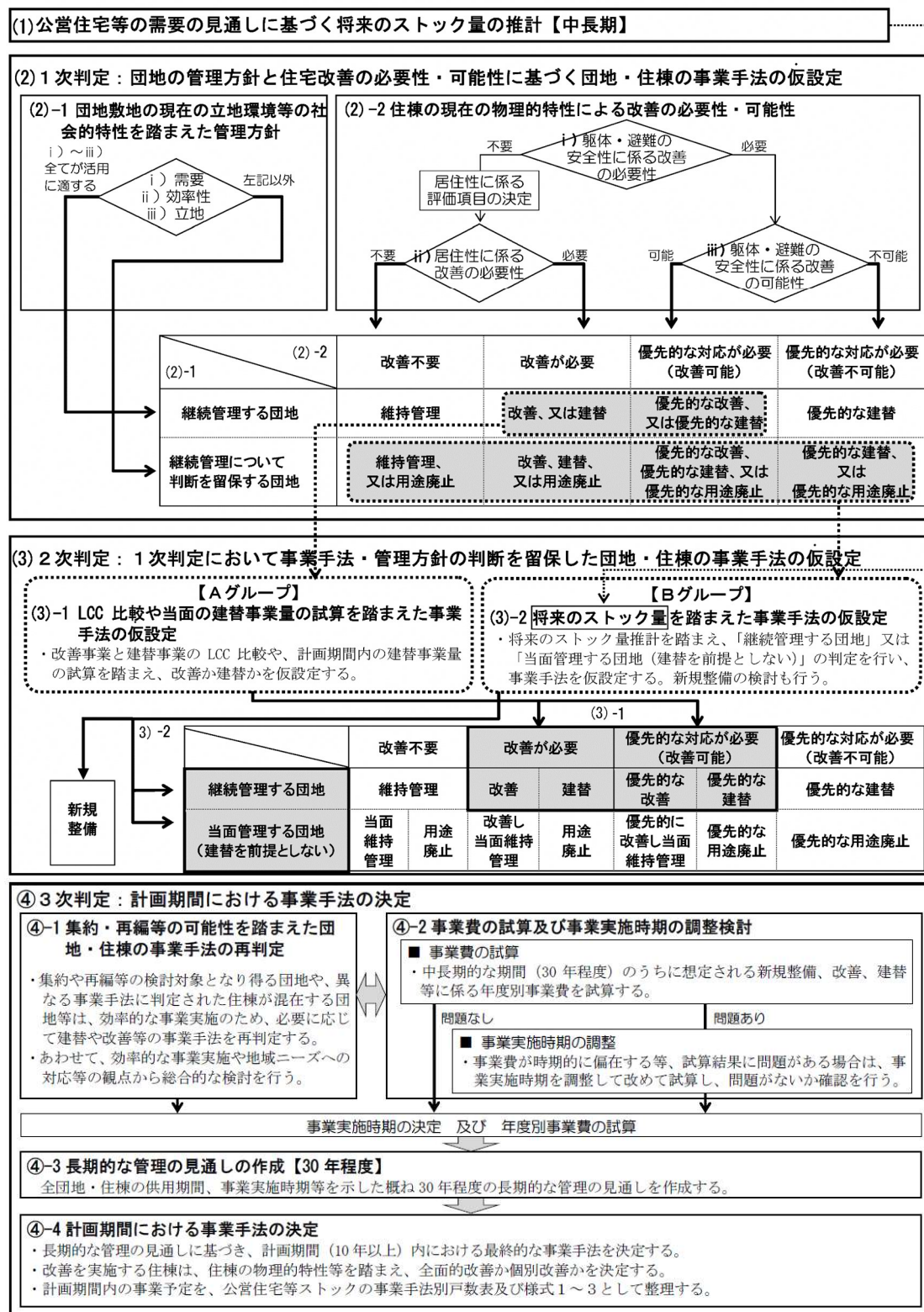


図 5-1 事業手法の選定フロー

2. 事業手法の選定

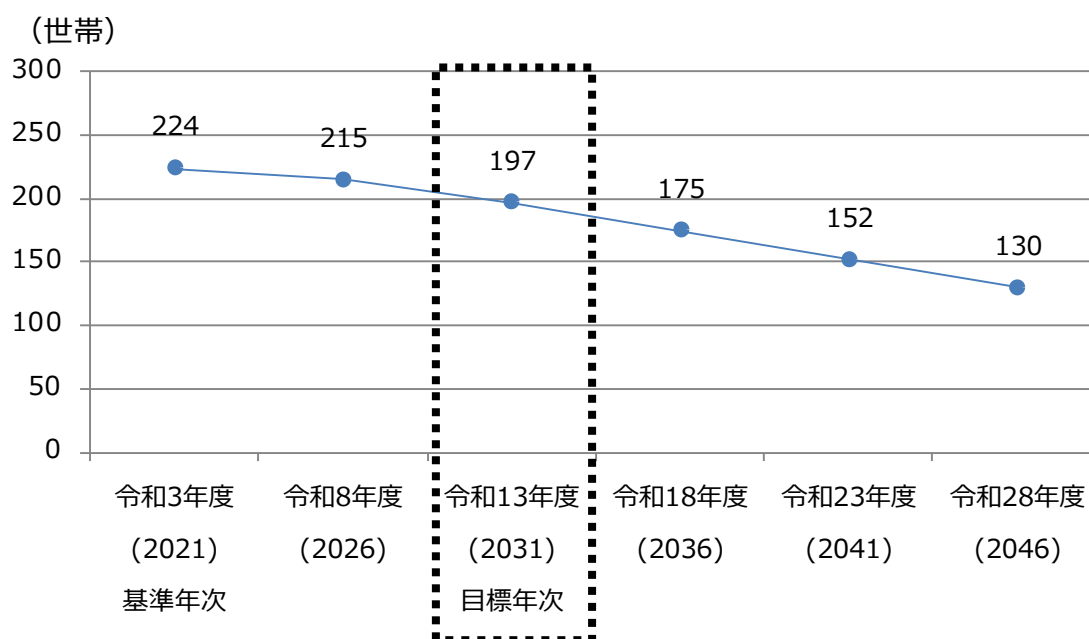
(1) 市営住宅の将来需要（必要戸数）の見通し

将来における市営住宅の需要の見通しの検討にあたっては、将来における人口や世帯数等の推計をもとに、市営住宅等の施策対象となる世帯数を推計し、そのうち所得が低いために自力では世帯構成に適した規模の住宅を確保することが困難な借家世帯（著しい困窮年収未満の世帯数）を推計します。この手法を「ストック推計」（以下、「ストック推計」）といい、国より配布されている『ストック推計プログラム』を用いて推計します。

なお、この推計結果は各種統計データに基づき推計した参考値であり、必ずしも市営住宅で確保すべきストック量を示すものではありません。目標管理戸数を設定する際は、ストック推計の結果を参考にしながら、現在の市営住宅の入居状況や地域特性、住宅需要を踏まえて設定します。

「著しい困窮年収未満世帯数」の推計

ストック推計の結果、著しい困窮年収未満世帯数は年々減少傾向で推移しており、基準年次の令和3（2021）年度時点で224世帯、目標年次の令和13（2031）年度時点で197世帯と推計されます。



〔出典：国土交通省 公営住宅需要推計プログラムより算出〕

図 5-2 著しい困窮年収未満世帯数の推計

■参考 スtock推計の流れ

【ステップ0】男鹿市の将来世帯数の推計

国立社会保障・人口問題研究所公表の将来推計人口（平成30年推計）と秋田県世帯主率（平成31年）をもとに、男鹿市の世帯主率を推定して、目標年次における世帯数を推計。

$$\begin{aligned}
 & \text{目標年次における将来推計人口 } 17,799 \text{ 人} \times \text{目標年次における男鹿市世帯主率} \\
 & = \text{目標年次における世帯主数 } 8,199 \text{ 世帯} \\
 & = \text{目標年次における世帯数 } \mathbf{8,199 \text{ 世帯}}
 \end{aligned}$$

【ステップ1】世帯人員・収入五分位階級別借家世帯数の推計

収入分位・世帯人員・住宅所有関係別世帯数から、収入分位・世帯人員別借家世帯数を推計して、家計調査による世帯人員・収入五分位階級別借家世帯数を算出。

$$\begin{aligned}
 & \text{目標年次における世帯数 } 8,199 \text{ 世帯} \times \text{目標年次における主世帯総数あたりの収入分位・世帯人員別借家世帯数の割合} \\
 & = \text{住宅・土地統計調査による目標年次における収入分位・世帯人員別借家世帯数} \\
 & \quad \downarrow \\
 & \text{住宅・土地統計調査による目標年次における収入分位・世帯人員別借家世帯数} \times \text{家計調査による目標年次における収入五分位階級の境界値からみた収入階級別世帯の構成比} \\
 & = \text{家計調査による目標年次における世帯人員・収入五分位階級別借家世帯数 } \mathbf{1,057 \text{ 世帯}}
 \end{aligned}$$

【ステップ2】公営住宅収入基準を満たす世帯のうち「公営住宅の施策対象世帯数」の推計

公営住宅収入基準を満たす世帯のうち、公営住宅の入居基準を満たす世帯（家族の年齢、構成）を抽出して、公営住宅の施策対象世帯数を算出

$$\begin{aligned}
 & \text{目標年次における世帯人員・収入五分位階級別借家世帯数 } 1,057 \text{ 世帯} \times \text{世帯人員・収入階級別の市営住宅収入基準該当世帯の割合} \times \text{公営住宅における各入居基準別世帯の割合} \\
 & = \text{目標年次における公営住宅収入基準を満たす世帯のうち「公営住宅の施策対象世帯数」 } \mathbf{726 \text{ 世帯}}
 \end{aligned}$$

【ステップ3】公営住宅の施策対象世帯のうち「著しい困窮年収未満世帯数」の推計

世帯人員別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求め、世帯人員別必要年収未満の世帯数の割合を推計して、著しい困窮年収未満世帯数を算出

$$\begin{aligned}
 & \text{目標年次における公営住宅収入基準を満たす世帯のうち「公営住宅の施策対象世帯数」 } 726 \text{ 世帯} \times \text{必要年収未満の世帯数の割合} \\
 & \text{目標年次における公営住宅の施策対象世帯のうち「著しい困窮年収未満世帯数」 } \mathbf{197 \text{ 世帯}}
 \end{aligned}$$

市営住宅の将来需要（必要戸数）の見通し

令和3（2021）年度時点で、ストック推計による「著しい困窮年収未満世帯数」は224世帯と推計されますが、令和3（2021）年度4月1日現在の市営住宅の入居戸数は351世帯（管理戸数434戸）となっており、実態として「入居戸数」が127世帯ほど推計結果を上回っています。

「第2章 2.住宅の状況（1）」で示したように、本市における民営の借家の割合は県平均と比較して11ポイント少ない状況であることから、低所得者が家賃の安い民営のアパートやマンション、借家などへ入居したくても物件が少なく、結果として市営住宅を選ばざるを得ない状況があると推察されます。また、本市の老年人口の割合は4割を超え、今後さらに高齢化が加速することが予想されます。高齢者などの住宅確保要配慮者が民営の賃貸住宅への入居を断られるケースも多いことから、こうした世帯を市営住宅で受け入れていく必要があります。

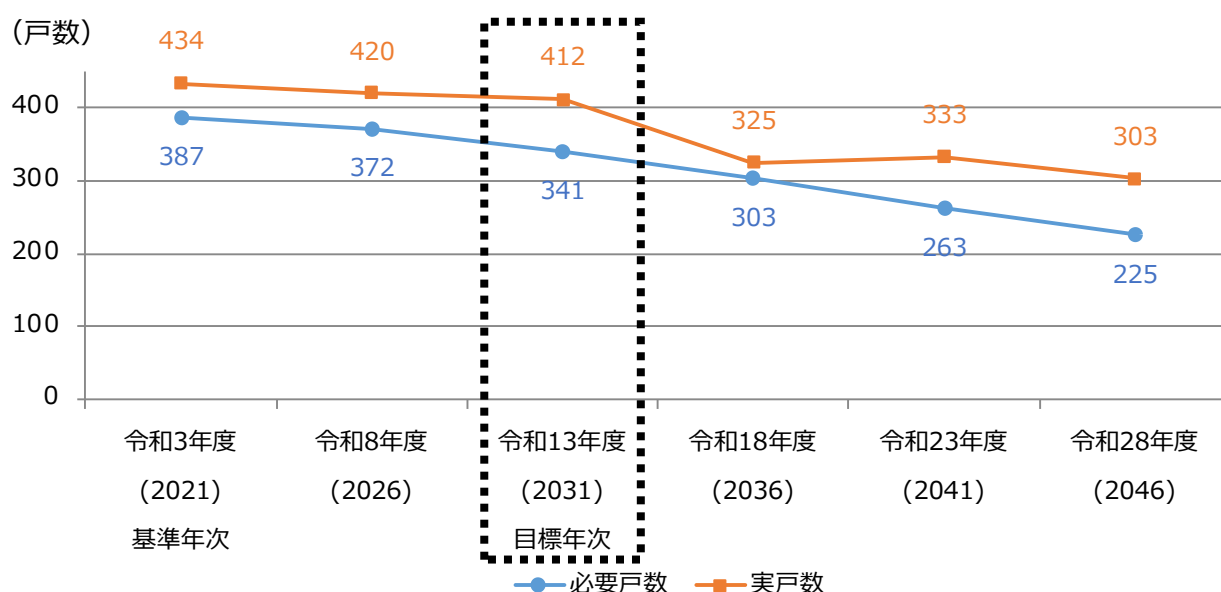
このような本市の市営住宅の入居実態や住宅特性、高齢化の拡大といった現状を鑑みると、実際の住宅需要に見合った適切な市営住宅のストック量の見通しを立てる必要があります。

そこで、将来のストック量の推計にあたっては、現在の入居状況の実態を考慮し、ストック推計により算出した「著しい困窮年収未満世帯数」に令和3（2021）年度時点の需要率を乗じて必要な戸数を算出し、さらにこれに潜在的な入居需要に応えるため、10%程度を加算することとします。

需要率は以下の式で求め、1.57とします。（令和3年度の「入居戸数（351世帯）」÷「著しい困窮年収未満世帯数（224世帯）」）

$$\text{需要率} = \text{令和3年度の「入居戸数」} \div \text{「著しい困窮年収未満世帯数」}$$

以上を踏まえて必要戸数を算出した結果、市営住宅は将来的に減少傾向で推移していくことが予想されます。そこで、本計画の目標年次である**令和13（2031）年度時点の目標管理戸数を341戸**以上確保することとします。

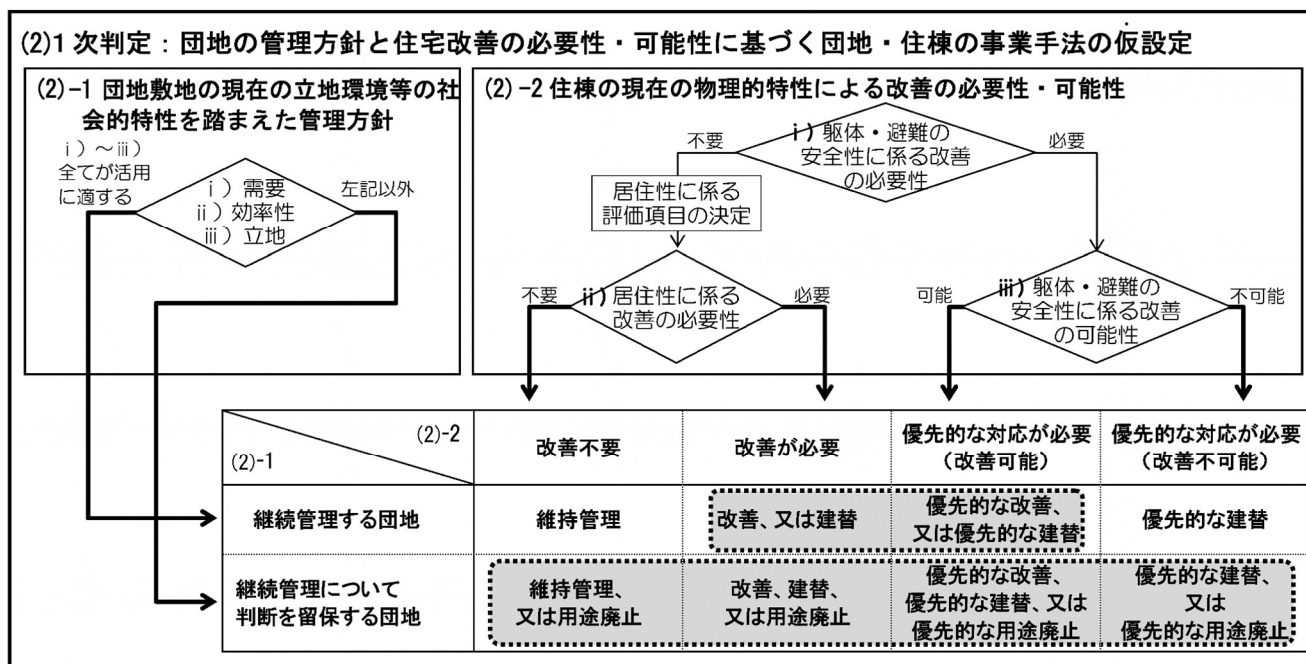


※管理戸数を減らすためには、用途廃止した上で建物を解体する必要があります。

図 5-3 市営住宅の将来需要（必要戸数）の推計

(2) 1次判定

1次判定では、「(2) -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」と「(2) -2：住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性」の2つの視点から事業手法を仮設定します。



(2) -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

この判定では、「i) 需要」、「ii) 効率性」、「iii) 立地」の3つの評価基準をもとに、「継続管理する団地」または「継続管理について判断を留保する団地」の2つに分類します。

i) 需要	
① 応募倍率	※平成以降に建設した団地
5年間平均の応募倍率 1.0 未満、もしくは募集停止の場合、需要が低いと判定	
② 入居率	※昭和以前に建設した団地
入居率平均が 80% 未満の場合、需要が低いと判定	
ii) 効率性	
① 用途地域	
第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、無指定の場合、高度利用の可能性が低いため、建替え事業の効率性が低いと判定	
② 敷地規模	
敷地面積が 1,000 m ² 未満の場合、高度利用の可能性が低いため、建替え事業の効率性が低いと判定	
iii) 立地	
① 災害危険区域	
災害危険区域内に立地している場合、建替え事業の立地に適しないと判定	

継続管理する団地	継続管理について判断を留保する団地
4. 姫ヶ沢・泉台団地 9. 内子団地 10. 内子第2団地 11. 内子第3団地	1. 増川団地 2. 越名坂団地 3. 柳沢団地 5. 脇本団地 6. 諸産堤団地 7. 東山団地 8. 戸賀団地 9. 内子団地（特公賃） 12. 横長根団地 13. 小深見団地 14. 渡部団地 15. 角間崎団地 16. 鷺木団地 17. 野石団地

(2) -2：住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

この判定では、「i）躯体・避難の安全性に係る改善の必要性」、「ii）居住性に係る改善の必要性」、「iii）躯体・避難の安全性に係る改善の可能性」の3つの評価基準をもとに、「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つに分類します。

i）躯体・避難の安全性に係る改善の必要性
① 耐震基準
旧耐震基準、もしくは耐震診断の結果耐震性が無いものは、改善の必要ありと判定
② 二方向避難
二方向避難不可能な場合、改善の必要ありと判定

改善不要

改善必要

ii）居住性に係る改善の必要性	iii）躯体・避難の安全性に係る改善の可能性
① バリアフリー対応住戸	① 目標年次における耐用年限
バリアフリーに対応していない場合は、改善が必要と判定	耐用年限経過している場合は、改善が不可能と判定
② 3点給湯	
3点給湯でない場合は、改善が必要と判定	

改善不要

改善必要

改善可能

改善不可能

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)
該当なし	4. 姫ヶ沢・泉台団地 6. 諸産堤団地（木造） 9. 内子団地（特公賃） 9. 内子団地 10. 内子第2団地 11. 内子第3団地 12. 横長根団地 13. 小深見団地（木造2階） 16. 鷺木団地 17. 野石団地	該当なし	1. 増川団地 2. 越名坂団地 3. 柳沢団地 5. 脇本団地 6. 諸産堤団地（簡耐） 7. 東山団地 8. 戸賀団地 13. 小深見団地（木造平屋） 14. 渡部団地 15. 角間崎団地

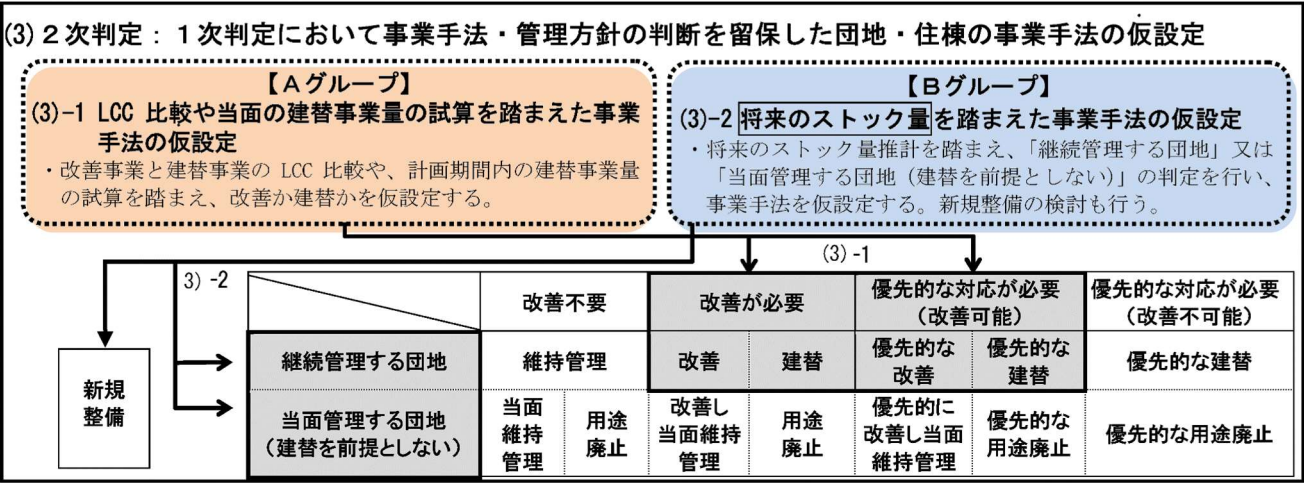
1 次判定結果

これまでの判定を総括すると、1次判定結果は以下のとおりになります。Aグループ、Bグループとなった団地・住棟は、2次判定を行います。

物理的特性 社会的特性	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	Aグループ 改善、又は建替		優先的な建替
	該当なし	4. 姫ヶ沢・泉台団地 9. 内子団地 10. 内子第2団地 11. 内子第3団地	該当なし	該当なし
継続管理について 判断を留保する団地	Bグループ			
	維持管理、 又は用途廃止	改善、建替、 又は用途廃止	優先的な改善、 優先的な建替、 又は優先的な用途廃止	優先的な建替、 又は優先的な用途廃止
	該当なし	6. 諸産堤団地 (木造) 9. 内子団地 (特公賃) 12. 横長根団地 13. 小深見団地 (木造2階) 16. 鵜木団地 17. 野石団地	該当なし	1. 増川団地 2. 越名坂団地 3. 柳沢団地 5. 脇本団地 6. 諸産堤団地 (簡耐) 7. 東山団地 8. 戸賀団地 13. 小深見団地 (木造平屋) 14. 渡部団地 15. 角間崎団地

(3) 2次判定

2次判定では、1次判定においてAグループ、Bグループとなった団地・住棟について、グループ別に事業手法の仮設定を行います。



(3) -1：LCC 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

Aグループは、「LCC 比較」により、「改善」か「建替」を仮設定します。

LCC 比較			
縮減効果あり	改善事業費の方が建替事業費より安い	縮減効果なし	建替え事業費の方が改善事業費より安い

改善	優先的な改善	建替	優先的な建替
4. 姫ヶ沢・泉台団地 9. 内子団地 10. 内子第2団地 11. 内子第3団地	該当なし	該当なし	該当なし

(3) -2 : 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

Bグループは、(1)で設定した将来の必要戸数を踏まえて、事業手法を仮設定します。

令和3年度現在、434戸（特定公共賃貸住宅15棟15戸、単独住宅5棟5戸、単独子育て住宅1棟3戸を含む）の市営住宅を管理していますが、目標年次である令和13（2031）年の市営住宅の必要戸数は341戸であり、供給量が需要量を上回っている状況です。今後は将来のストック量を踏まえ、全体的な市営住宅の管理戸数を段階的に減らしながら管理していきます。

事業手法の判定にあたっては、1次判定の「i）需要」、「ii）効率性」、「iii）立地」の3つの評価結果を参考に、「維持管理する団地」又は「当面管理する団地（建替を前提としない）」の判定を行います。

	改善が不要	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、又は建替	優先的な改善、 又は優先的な建替	優先的な建替
	該当なし	6. 諸産堤団地(木造) 9. 内子団地(特公賃) (8棟8戸) 12. 横長根団地 13. 小深見団地 (木造2階) 16. 鵜木団地 17. 野石団地 (11棟11戸)	該当なし	2. 越名坂団地(4棟24戸) 6. 諸産堤団地(簡耐) 7. 東山団地(簡耐2階) 15. 角間崎団地
当面管理 する団地	当面維持管理、 又は用途廃止	改善し当面維持管理、 又は用途廃止	優先的に改善し 当面維持管理、 又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
	該当なし	9. 内子団地(特公賃) (7棟7戸) 13. 小深見団地 (木造平屋4棟4戸) 17. 野石団地 (5棟5戸)	該当なし	1. 増川団地 2. 越名坂団地 (2棟12戸) 3. 柳沢団地 5. 脇本団地 6. 諸産堤団地(簡耐) 7. 東山団地(簡耐平屋) 8. 戸賀団地 13. 小深見団地 (木造平屋4棟4戸) 14. 渡部団地

なお、「改善」又は「建替」となった住宅は、Aグループと同様に「LCC比較」により、「改善」か「建替」を仮設定します。

LCC比較			
縮減 効果 あり	改善事業費の方が建替事業費より安い	縮減 効果 なし	建替え事業費の方が改善事業費より安い

改善	優先的な改善	建替	優先的な建替
6. 諸産堤団地 (木造 14 棟 14 戸) 9. 内子団地 (特公賃) (8 棟 8 戸) 12. 横長根団地 13. 小深見団地 (木造 2 階) 16. 鵜木団地 17. 野石団地 (11 棟 11 戸)	該当なし	6. 諸産堤団地 (木造 2 棟 4 戸)	該当なし

2次判定結果

LCC 比較や将来のストック量を踏まえた検討の結果、以下のように事業手法を仮設定します。

物理的特性 社会的特性	改善が不要	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	該当なし	4. 姫ヶ沢・泉台 団地 6. 諸産堤団地 (木造 14 棟 14 戸) 9. 内子団地 (特公賃) (8 棟 8 戸) 9. 内子団地 10. 内子第 2 団地 11. 内子第 3 団地 12. 横長根団地 13. 小深見団地 (木造 2 階) 16. 鵜木団地 17. 野石団地 (11 棟 11 戸)	6. 諸産堤 団地 (簡耐 1 棟 6 戸、木造 2 棟 4 戸)	該当なし	該当なし	2. 越名坂団地 (4 棟 24 戸) 5. 脇本団地 6. 諸産堤団地 (簡耐 8 棟 32 戸) 7. 東山団地 (簡耐 2 階) 15. 角間崎団地
	当面維持管理、 又は用途廃止	改善し当面維持管理、 又は用途廃止		優先的に改善し 当面維持管理、 又は優先的な用途廃止		優先的な用途廃止
当面管理 する団地	該当なし	9. 内子団地 (特公賃) (7 棟 7 戸) 13. 小深見団地 (木造平屋 4 棟 4 戸) 17. 野石団地 (5 棟 5 戸)		該当なし		1. 増川団地 2. 越名坂団地 (2 棟 12 戸) 3. 柳沢団地 6. 諸産堤団地 (簡耐 2 棟 8 戸) 7. 東山団地 (簡耐平屋) 8. 戸賀団地 13. 小深見団地 (木造平屋 4 棟 4 戸) 14. 渡部団地
	当面維持管理、 又は用途廃止	改善し当面維持管理、 又は用途廃止		優先的に改善し 当面維持管理、 又は優先的な用途廃止		優先的な用途廃止

(4) 3次判定

3次判定は、計画期間における事業手法の決定を行います。

1次判定、2次判定では、地域が持つ固有の制約条件などが考慮されず、判定結果が合理的ではない場合があることから、3次判定では、必要に応じて事業手法を再判定するとともに、下記による複数の視点から総合的な判定・見直しを行います。

(4)-1：集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定

1次判定、2次判定結果を踏まえ、災害リスクや地域ニーズ、効率的な事業実施等の観点から総合的な検討を行い、団地及び住棟すべての事業手法について再判定を行います。

団地及び住棟の事業手法の再判定にあたっては、次の考え方に基づいて検討を行いました。

(イ) 耐用年限を超過した建物について、基本的には『建替え』とする。

表 5-1 公営住宅法耐用年限

構 造	階 数	耐 用 年 限
木造	－	30 年
PC 造 ^{※1}	平屋建	30 年
	2 階建以上	45 年
CB 造 ^{※2}	－	45 年

※1 PC 造・・・プレキャストコンクリート造

※2 CB 造・・・コンクリートブロック造

(ロ) 各種ハザードエリアに立地する下記7団地については、様々な条件を考慮に入れ、個々に判断する。

【判断基準】

- a. 津波浸水区域について、一時避難が可能なのかを判断する。立地条件や人的条件を検討に入れる。(2 階への避難、高台などへの避難)
- b. 土石流、地すべり警戒区域については、擁壁設置などの対策が講じられているとしても、必ずしも災害を防ぎきるものではない。
- c. 急傾斜地については、対策が講じられて許可を得て宅地造成された団地については安全と判断する。

表 5-2 各種ハザードエリアにおける市営住宅の立地状況

地区名	No	団地名	津波 浸水深	土砂災害警戒区域 (イエローゾーン)			理由
				土石流 警戒区域	急傾斜地 崩壊危険箇所	地すべり区 域警戒区域	
船川	1	増川団地	2m 以上	○	○	—	a・b
	3	柳沢団地	2m 未満	△	△	○	b
北浦	7	戸賀団地	—	—	△	—	c
船越	9	内子(特公賃)	2m 未満	—	—	—	a
		内子団地	2m 未満	—	—	—	a
	10	内子第2団地	2m 未満	—	—	—	a
	11	内子第3団地	2m 未満	—	—	—	a
		内子(単独)	2m 未満	—	—	—	a
鵜木	16	鵜木団地	—	—	△	—	c

○：区域内、△：区域内（一部）

※土砂災害警戒区域（イエローゾーン）は、建築などの行為の規制は無いが、土砂災害が発生した場合、市町村による警戒避難体制の整備が義務づけられている

（八）入居率の低い団地について、基本的に『用途廃止』とする。

※ただし、生活保護世帯などが入居しているため、地域性を考慮し検討する。

（二）10年後、20年後、30年後の必要戸数を見据えた管理戸数の適正化（縮減する）

※入居者がいるため、用途廃止などは時間を要する。

※10年後の必要管理戸数は、現在の管理戸数434戸から90戸程度少なくなるような推計値であるが、実際には財政的な制約や入居者がいるため、10年間でそこまでの縮減は困難。20年、30年先を見通した現実的な調整が必要。

（ホ）入居についての問合せが少ない耐用年限を超過した団地については、基本的には『用途廃止』とする。

※入居者がいる期間は維持管理を行い、いなくなった時点で用途廃止・解体する。

（ヘ）新規入居者が少ない団地で、政策空家や空室がある団地については、『建替え・用途廃止』の複合方式とする。

(4) - 2 : 計画期間における事業手法の決定

3次判定の結果、計画期間（令和4～13年度）における事業手法は次の通りとなります。

3次判定結果

表 5-3 計画期間（令和4～13年度）における事業手法

地区名	No.	団地名	棟数	管理戸数	建設年度	事業手法
				R3		
船川	1	増川団地	4	16	昭和40年度	維持管理
	2	越名坂団地	6	40	昭和47・48年度	解体（2棟12戸）
	3	柳沢団地	9	48	昭和50～55年度	維持管理
	4	姫ヶ沢・泉台団地	8	10	平成23～29年度	維持管理
		姫ヶ沢・泉台団地（単独子育て住宅）	1	3	平成23年度	維持管理
		姫ヶ沢・泉台団地（単独住宅）	2	2	平成23年度	改善＋譲渡（R9） （2棟2戸）
脇本	5	脇本団地	5	20	昭和42年度	維持管理
	6	諸産堤団地	27	64	昭和43～平成16年度	解体（1棟4戸）
北浦	7	東山団地	7	31	昭和46・49年度	維持管理
戸賀	8	戸賀団地	2	10	昭和41年度	維持管理
船越	9	内子団地（特公賃）	15	15	平成5～12年度	改善
		内子団地	15	27	平成5～13年度	改善
	10	内子第2団地	9	9	平成17～19年度	維持管理
	11	内子第3団地	11	11	平成21～22年度	維持管理
		内子団地（単独住宅）	3	3	平成22年度	改善＋譲渡（R8） （2棟2戸）
払戸	12	横長根団地	20	40	平成7～10年度	維持管理
	13	小深見団地	20	32	昭和55～平成5年度	維持管理
	14	渡部団地	3	6	昭和26・50年度	維持管理
角間崎	15	角間崎団地	3	18	昭和51～53年度	維持管理
鵜木	16	鵜木団地	13	13	平成15～17年度	維持管理
野石	17	野石団地	16	16	昭和58・平成11～13年度	解体（2棟2戸）
計				434戸		

(4) - 3 : 長期的な事業の見通し

今後想定される事業について、長期的な事業（実施時期及び事業手法）の見通しは次の通りとなります。現在管理している434戸の市営住宅について、将来のストック量を見据え、全体の管理戸数を減らしながら適切に維持管理していくこととし、各団地の老朽度、安全性、需要等を考慮した上で、段階的に建替え・改善・用途廃止を実施します。

表 5-4 長期的な事業の見通し

地区名	No.	団 地 名	棟 数	管理戸数	事業実施時期				将来の管理戸数（予定）		
				R3	1期 (R4-R13)	2期 (R14-R23)	3期 (R24-R33)	4期以降 (R34-)	R13	R23	R33
船川	1	増川団地	4	16		用途廃止			16	0	0
	2	越名坂団地	6	40	解体（2棟12戸）	建替え＋用途廃止			28	24	24
	3	柳沢団地	9	48		用途廃止	用途廃止	用途廃止	48	36	24
	4	姫ヶ沢・泉台団地	8	10				改善	10	10	10
		姫ヶ沢・泉台団地 （単独子育て住宅）	1	3				改善	3	3	3
		姫ヶ沢・泉台団地 （単独住宅）	2	2	改善＋譲渡（R9） （2棟2戸）				0	0	0
脇本	5	脇本団地	5	20			用途廃止		20	20	0
	6	諸産堤団地	27	64	解体（1棟4戸）	建替え＋用途廃止	建替え	改善	60	56	56
北浦	7	東山団地	7	31		用途廃止	建替え		31	12	12
戸賀	8	戸賀団地	2	10		用途廃止			10	0	0
船越	9	内子団地（特公賃）	15	15	改善	用途廃止		改善	15	8	8
		内子団地	15	27	改善			改善	27	27	27
	10	内子第2団地	9	9		改善			9	9	9
	11	内子第3団地	11	11				改善	11	11	11
		内子団地 （単独住宅）	3	3	改善＋譲渡（R8） （2棟2戸）	改善＋譲渡（R17） （1棟1戸）			1	0	0
払戸	12	横長根団地	20	40			改善	改善	40	40	40
	13	小深見団地	20	32		改善	改善＋用途廃止		32	32	24
	14	渡部団地	3	6		用途廃止			6	0	0
角間崎	15	角間崎団地	3	18			建替え＋用途廃止		18	18	12
鶴木	16	鶴木団地	13	13				改善	13	13	13
野石	17	野石団地	16	16	解体（2棟2戸）		用途廃止	改善	14	14	11
計				434戸					412戸	333戸	284戸
									△22戸	△101戸	△150戸

第6章 点検、計画修繕、改善事業、建替え事業の実施方針

1. 点検の実施方針

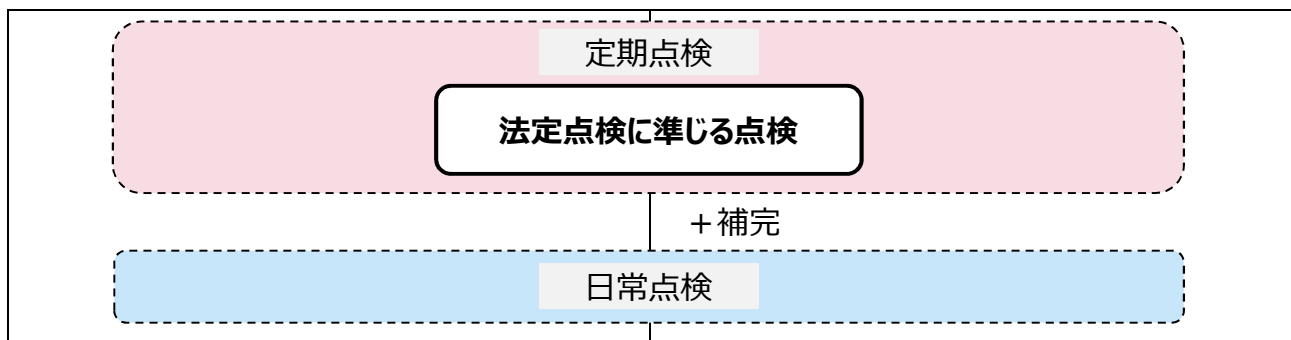
(1) 定期点検の実施方針

市営住宅の安全性を適正に保つためには、定期点検により各施設等の劣化を正確に把握し、それに対応して維持管理していくことが必要です。本市の市営住宅は、建築基準法に基づく法定点検の対象の住棟はありませんが、これらの住棟についても点検の強化を図るため、法定点検と同様の点検を実施します。

(2) 日常点検の実施方針

目視により確認することが容易な部位については、不具合への迅速な対応を図る観点から、必要に応じて日常点検を実施します。

遊具、外構、自転車置き場等、法定点検の点検項目になく、市営住宅の適切な維持管理のために状況を把握することが必要な対象については、日常点検において点検を行います。



〔参考資料：公営住宅等日常点検マニュアル〕

図 6-1 定期点検・日常点検の位置づけ

(3) 点検結果の活用

定期点検や日常点検の結果は、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します。

バルコニーや居室等の入居者が専用的に使用する部分については、住宅内部に立ち入る必要があることから、入退去時には確実に点検を実施し、その点検記録を蓄積します。

2. 計画修繕の実施方針

「維持管理」、「改善」とした住宅は今後も継続して管理を行っていくことから、計画的な修繕を行います。計画修繕の実施方針は以下のとおりです。

（１）計画修繕の内容と周期

計画修繕は、経年劣化により老朽化した設備等を原状回復する工事です。新指針に示されている修繕周期表（次頁～）を基本として実施します。

（２）点検結果を踏まえた適切な修繕計画

点検（定期点検・日常点検）により、老朽化が見られた場合には、老朽化の度合いや危険度に応じて優先順位を付けるなど実状を踏まえた実施時期を検討します。日常点検等により、建物の安全性が確認され、劣化が確認されない場合には、他の団地の老朽度や各年の修繕費コストを鑑みて、予定の修繕周期を延期すること考えられます。なお、住戸内の修繕については、入居者が退去後、点検及び修繕を行うこととします。

（３）計画修繕の効率化

工事時期の近い修繕内容や建設年代の近い住棟、同じ住棟タイプの工事時期を調整するなど、工事の効率化やコスト軽減を図ります。また、改善工事の時期と近い場合は、改善事業に合わせて修繕を行うことにより、効率化を図ります。

表 6-1 修繕周期表 1/4

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			○		
		修繕	12年	塗膜防水の上保護塗装（かぶせ方式）	③			○		
②屋上防水 (露出防水)	屋上、塔屋	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			○		
		補修	12年	下地調整の上保護塗装	③			○		
③傾斜屋根	屋根	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			○		
		修繕	12年	高圧洗浄の下地調整、塗膜防水等	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、ビート等）の取替等	③	○				
		取替	36年	撤去又はかぶせ工法	③	○				

表 6-2 修繕周期表 2/4

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		○			
		取替	30年	ヒューム管	④		○			
④雨水樋	立て樋	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		○			

表 6-3 修繕周期表 3/4

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
10 空調換気設備										
①空調設備	なし	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		○			
11 電灯設備										
①電灯設備	共用廊下・エントランスホール等の照明器具、配線器具、非常照明、避難口・通路誘導灯、外灯等	取替	15年		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・ブルボックス等	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		○			
12 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	増幅器、分配器、同軸ケーブル等※アンテナ除く	取替	15年		③				○	
③光ケーブル配線設備	なし	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				○	
13 消防用設備										
①屋内消火栓設備	消火栓ポンプ、消火管、ホース類、屋内消火栓箱等	取替	25年		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	○				
14 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				○	
15 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				○	
16 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					○

表 6-4 修繕周期表 4/4

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	取替	15 年		①				○	
	換気扇	取替	20 年		①				○	

参考文献凡例

- 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）

〔出典：公営住宅長寿命化計画策定指針（改定）平成28年8月－国土交通省〕

3. 改善事業（長寿命化）の実施方針

今後も継続的に維持管理していく建物については、予防保全的な改善（屋根の葺替え及び外壁の張替え）を実施し、建物の長寿命化を図るとともに維持管理費の縮減に努めます。

（1）改善する団地（長寿命化）

今後、長寿命化のための改善をする団地は、次の9団地175戸です。優先順位については、築年数やこれまでの改修の状況等から総合的に勘案して決定しています。計画期間（令和4～13年度）は、「9.内子団地（特公賃）」、「9.内子団地」、「10.内子第2団地」の改善を順次実施します。

表 6-5 改善する団地（長寿命化）及び優先順位 1/2

地区名	No.	団地名	管理戸数	改善戸数	建設年度	優先順位 (総合判定)	実施時期 (予定)
船川	4	姫ヶ沢・泉台団地	10	10	平成23～29年度	23	4期以降 (R34～)
		姫ヶ沢・泉台団地 (単独子育て住宅)	3	3	平成23年度	22	4期以降 (R34～)
		姫ヶ沢・泉台団地(単独住宅) ※R9.3に譲渡	2	2	平成23年度	4	R8
脇本	6	諸産堤団地	64	14	平成14～16年度	19	4期以降 (R34～)
船越	9	内子団地（特公賃）	15	1	平成5年度	16	4期以降 (R34～)
				2	平成7年度	1	R4
				1	平成9年度	2	R5
				1	平成11年度	7	R10
				2	平成11～12年度	8	R11
				1	平成12年度	9	R12
	9	内子団地	27	2	平成10年度	5	R6
				2	平成10年度	6	R9
				1	平成13年度	2	R5
				1	平成13年度	7	R10
				1	平成13年度	9	R12
				20	平成5～9年度	17	4期以降 (R34～)
	10	内子第2団地	9	2	平成17年度	10	R13
				1	平成17年度	11	2期上期 (R14-R18)
				2	平成18年度	11	2期上期 (R14-R18)
				2	平成18～19年度	11	2期上期 (R14-R18)
				2	平成19年度	11	2期上期 (R14-R18)
	11	内子第3団地	11	11	平成21～22年度	21	4期以降 (R34～)
		内子団地(単独住宅) ※R8.3に2棟譲渡 ※R17.10に1棟譲渡	3	2	平成22年度	3	R7
				1	平成22年度	11	2期上期 (R14-R18)

表 6-6 改善する団地（長寿命化）及び優先順位 2/2

地区名	No.	団 地 名	管理 戸数	改善 戸数	建 設 年 度	優先順位 (総合判定)	実施時期 (予定)
払戸	12	横長根団地	40	6	平成7年度	14	3期下期 (R29-R33)
				34	平成7～10年度	15	4期以降 (R34～)
	13	小深見団地	32	10	平成3～4年度	12	2期下期 (R19-R23)
				10	平成4～5年度	13	3期上期 (R24-R28)
				4	平成5年度	14	3期下期 (R29-R33)
鵜木	16	鵜木団地	13	13	平成15～17年度	20	4期以降 (R34～)
野石	17	野石団地	16	11	平成11～13年度	18	4期以降 (R34～)
計			245戸	175戸			

4. 建替え・用途廃止の実施方針

既存団地の建替え・用途廃止にあたっては、『耐用年限』『老朽度』『各種ハザード』『将来の必要管理戸数』『空家の状況』等について総合的に判断し、計画的に進めていきます。また、市営住宅の管理戸数が将来の市営住宅の需要戸数を上回っている状況であることから、将来的な必要戸数を確保しながら、段階的に市営住宅の管理戸数を削減し、適正な規模の管理戸数を維持することとします。

なお、建替え用地を確保するためには、既存建物の解体が必要となります。建替えに向け、既存建物の解体を進めていくにあたっては、入居者が退去した時点で政策空家にし、建物全体が空家になったタイミングで速やかに解体することで入居者の負担軽減に努めます。

(1) 建替えする団地

今後、建替えを予定する団地は、次の4団地90戸です。優先順位については、法定耐用年限からの経過年数や入居率等から総合的に勘案して決定しています。なお、計画期間（令和4～13年度）は、次の理由により建替えは実施しませんが、今後の建替えを見据え、現在すでに住棟全体が政策空家となっている「2.越名坂団地」の2棟12戸、「6.諸産堤団地A」の1棟4戸について、建物の解体を進めます。

【計画期間（令和4～13年度）に建替えを実施しない理由】

- ①入居者のアンケート調査の結果、約6割が建替えを希望していない（家賃が上がるため）
- ②耐用年限を超過しているが、建物の老朽度からすると直ちに建替えが必要という切迫した状況ではないことから、次の建替えまでの間、適切に日常点検・修繕することで入居者の安全性を確保できる
- ③建替えを予定している団地の入居率が高く、建替えを進めるためには現入居者が仮住まいへ一時的な転居を伴うため、入居者への負担が過大となる。この10年間で空き住棟を解体・更地にしておくことで、次の10年間の建替えを効率よく実施することができ、入居者の負担を軽減できる

表 6-7 建替え・用途廃止する団地及び優先順位

地区名	No.	団地名	管理戸数	建替え戸数	建設年度	理由	優先順位 (総合判定)
船川	2	越名坂団地	40	24	昭和47年度	・耐用年数を超過 ・需要が高い	2
脇本	6	諸産堤団地A	40	32	昭和43～昭和44年度	・耐用年数を超過 ・需要が高い	1
		諸産堤団地B	6	6	昭和57年度	・耐用年数を超過 ・需要が高い	4
		諸産堤団地C	18	4	平成3年度	・耐用年数を迎えている ・需要が高い	6
北浦	7	東山団地	31	12	昭和49年度	・耐用年数を超過 ・新規入居が少ないため 管理戸数を削減して建替え	5
角間崎	15	角間崎団地	18	12	昭和52～53年度	・耐用年数を超過 ・新規入居が少ないため 管理戸数を削減して建替え	3
計			153戸	90戸			

(2) 用途廃止する団地

今後、用途廃止を予定する団地は、次の12団地169戸です。優先順位については、法定耐用年限からの経過年数や空家の状況、災害リスク等を踏まえ、総合的に勘案して決定しています。なお、これらの団地については、必要戸数を確保しながら、入居者の退去にあわせて政策空家としていき、建物全体の入居者がなくなったタイミングで用途廃止し、解体する予定です。計画期間(令和4～13年度)は、現在すでに空家となっている野石団地の2戸について用途廃止し、建物の解体を進めます。

表 6-8 用途廃止する団地及び優先順位

地区名	No.	団 地 名		管理戸数	用途廃止戸数	建 設 年 度	判断基準	優先順位 (総合判定)
船川	1	増川団地	全廃	16	8	昭和40年度	(口)	3
					8	昭和40年度		9
	2	越名坂団地	一部廃	40	16	昭和48年度	(へ)	2
	3	柳沢団地	全廃	48	48	昭和50年度	(口)	12
					昭和51年度	12		
					昭和52～55年度	16		
脇本	5	脇本団地	全廃	20	20	昭和42年度	(二)	12
	6	諸産堤団地A	一部廃	40	8	昭和43年度	(へ)	1
北浦	7	東山団地	一部廃	31	19	昭和46年度	(へ)	7
戸賀	8	戸賀団地	全廃	10	10	昭和41年度	(口)	8
船越	9	内子団地（特公賃）	一部廃	15	7	平成5～12年度	(ハ)	6
払戸	13	小深見団地	一部廃	32	4	昭和55年度	(二)	12
					4	昭和57年度		13
	14	渡部団地	全廃	6	6	昭和26・50年度	(木)	10
角間崎	15	角間崎団地	一部廃	18	6	昭和51年度	(二)	4
野石	17	野石団地	一部廃	16	2	昭和58年度	(二)	5
					3	昭和58年度		14
計				292戸	169戸			

【判断基準】

- (イ) 耐用年限を超過した建物について、基本的には『建替え』とする。
- (ロ) 各種ハザードエリアに立地する団地については、様々な条件を考慮に入れ、個々に判断する。
- (ハ) 入居率の低い団地について、基本的に『用途廃止』とする。
- (二) 10年後、20年後、30年後の必要戸数を見据えた管理戸数の適正化(縮減する)
- (木) 入居についての問合せが少ない耐用年限を超過した団地については、基本的には『用途廃止』とする。
- (ハ) 新規入居者が少ない団地で、政策空家や空室がある団地については、『建替え・用途廃止』の複合方式とする。

第 7 章 長寿命化のための事業実施予定一覧

計画期間（令和 4～13 年度）に実施予定の計画修繕・改善、建替え等について整理するため、次の様式を作成します。

【様式 1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

【様式 2】新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

【様式 3】共同施設に係る事業の実施予定一覧（集会所・遊具等）

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名：

秋田県男鹿市

住宅の区分：

特定公共
 賃貸住宅
 公営住宅
 改良住宅
 その他（
 ）

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC 縮減効果 (千円/年・棟)	備考
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13		
内子団地（特公賃）	95-E	1	木造	H7			屋根葺替え 外壁張替え (長寿命)										103	
内子団地（特公賃）	95-G	1	木造	H7			屋根葺替え 外壁張替え (長寿命)										103	
内子団地（特公賃）	97-D	1	木造	H9			屋根葺替え 外壁張替え (長寿命)										110	
内子団地（特公賃）	99-B	1	木造	H11									屋根葺替え 外壁張替え (長寿命)				135	
内子団地（特公賃）	99-C	1	木造	H11										屋根葺替え 外壁張替え (長寿命)			138	
内子団地（特公賃）	00B	1	木造	H12										屋根葺替え 外壁張替え (長寿命)			147	
内子団地（特公賃）	00C	1	木造	H12											屋根葺替え 外壁張替え (長寿命)		150	
内子団地	98-A	2	木造	H10					屋根葺替え 外壁張替え (長寿命)								246	
内子団地	98-B	2	木造	H10								屋根葺替え 外壁張替え (長寿命)					252	
内子団地	01A	1	木造	H13									屋根葺替え 外壁張替え (長寿命)				144	
内子団地	01B	1	木造	H13				屋根葺替え 外壁張替え (長寿命)									129	
内子団地	01C	1	木造	H13											屋根葺替え 外壁張替え (長寿命)		149	
内子第2団地	05A	1	木造	H17												屋根葺替え 外壁張替え (長寿命)	137	
内子第2団地	05B	1	木造	H17												屋根葺替え 外壁張替え (長寿命)	137	

【様式 2】新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

事業主体名： 秋田県男鹿市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共 地優賃
賃貸住宅 (公共供給) 改良住宅 その他 ()

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		新規又は建替 整備予定年度	LCC (千円/年・棟)	備考
					法定点検	法定点検に 準じた点検			
			新規整備、建替え予定事業なし						

【様式3】共同施設に係る事業の実施予定一覧（集会所・遊具等）

事業主体名：

秋田県男鹿市

住宅の区分：

公寓住宅

特定公共 賃貸住宅	地優賃 (公共供給)
--------------	---------------

改良住宅 その他（

—

[illegible]

第8章 計画期間（10年間）のスケジュール

本計画期間（10年間）における建替え工事、長寿命化工事のスケジュールは次の通りです。

計画年数	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目
年 度	R 4	R 5	R 6	R 7	R 8
建替え等工事			【アスベスト含有分析調査】 <u>越名坂・諸産堤・野石団地</u> N=22検体	【解体工事】 <u>越名坂団地</u> 6戸1棟・N=2棟・N=160坪	【解体工事】 <u>諸産堤団地</u> 4戸1棟・N=1棟・A=40坪
長寿命化工事	<u>内子団地（特公賃）</u> 屋根葺替え・外壁張替え 戸建て・N=2棟	<u>内子団地</u> <u>内子団地（特公賃）</u> 屋根葺替え・外壁張替え 戸建て・N=2棟	<u>内子団地</u> 屋根葺替え・外壁張替え 2戸1棟・N=1棟	<u>内子団地（単独）</u> 屋根葺替え・外壁張替え 戸建て・N=2棟	<u>姫ヶ沢・泉台団地（単独）</u> 屋根葺替え・外壁張替え 戸建て・N=2棟

計画年数	6年目	7年目	8年目	9年目	10年目
年 度	R 9	R 10	R 11	R 12	R 13
建替え等工事	【解体工事】 <u>野石団地</u> 戸建て・N=2棟・A=40坪				
長寿命化工事	<u>内子団地</u> 屋根葺替え・外壁張替え 2戸1棟・N=1棟	<u>内子団地</u> <u>内子団地（特公賃）</u> 屋根葺替え・外壁張替え 戸建て・N=2棟	<u>内子団地（特公賃）</u> 屋根葺替え・外壁張替え 戸建て・N=2棟	<u>内子団地</u> <u>内子団地（特公賃）</u> 屋根葺替え・外壁張替え 戸建て・N=2棟	<u>内子第2団地</u> 屋根葺替え・外壁張替え 戸建て・N=2棟

第9章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

新指針に示されている LCC 算出の考え方に基づき、LCC 算定プログラムを活用し、LCC の縮減効果を算出します。

1. 改善事業（長寿命化）における LCC の算出方法

次の設定条件において、各住棟における改善の内容で長寿命化改善を実施する場合としない場合における「建設から除却までに要する年当たりのコスト」を比較して縮減効果の有無を判断します。「LCC 縮減効果」がプラスであれば、改善事業への投資が適切であると判断します。

表 9-1 改善事業（長寿命化）における LCC 縮減額の算出

算出項目	内容
A：計画前 LCC	改善事業（長寿命化）を実施しない場合における、建設から除却までに想定される費用（「建設費」、「修繕費」、「除却費」）の年間の平均コスト
B：計画後 LCC	改善事業（長寿命化）を実施した場合における、建設から除却までに想定される費用（「建設費」、「改善費」、「修繕費」、「除却費」）の年間の平均コスト
年平均縮減額	A－B で求められる長寿命化改善事業の年間平均縮減額（実施時期の異なる事業の費用と便益を比較するため、現在価値で算出）

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。

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。

2. LCCの算出結果

3次判定の結果、計画期間内における事業手法を「改善」と判定した「9. 内子団地（特公賃）」、「9. 内子団地」、「10. 内子第2団地」について、LCCの縮減額を算出すると次の通りとなります。

表 9-2 LCCの算出結果

地区名	No.	団地名	住棟番号	戸数	計画前LCC	計画後LCC	LCC縮減額	
							千円/戸・年	千円/棟・年
船越	9	内子団地（特公賃）	95-E	1	597	494	103	103
			95-G	1	597	494	103	103
			97-D	1	597	487	110	110
			99-B	1	619	494	135	135
			99-C	1	619	481	138	138
			00B	1	641	494	147	147
			00C	1	641	492	150	150
		内子団地	98-A	2	604	481	123	246
			98-B	2	604	478	126	252
			01A	1	627	483	144	144
			01B	1	627	498	129	129
			01C	1	627	478	149	149
	10	内子第2団地	05A	1	552	415	137	137
			05B	1	552	415	137	137