
米沢市公営住宅長寿命化計画（改定）

令和2年5月

米 沢 市

【 目 次 】

第 1 章 計画の背景・目的	1
1. 背景	1
2. 目的	1
第 2 章 計画期間	1
第 3 章 公営住宅等ストックの状況	2
1. 市営住宅・改良住宅	2
(1) 概要	2
(2) 管理状況	3
(3) 入居者の状況	7
2. 県営住宅	11
第 4 章 入居者意向調査	13
1. 調査の概要	13
2. 回答者の属性	14
3. 調査結果	15
第 5 章 現行計画の進捗状況の検証及び考察	39
第 6 章 今後の市営住宅の展開	41
第 7 章 市営住宅の課題の整理	42
第 8 章 公営住宅の需要推計	43
1. 本市の住宅事情	43
(1) 人口・世帯の状況	43
(2) 住宅ストックの状況	46
2. 要支援世帯数の推計	51
3. 必要戸数の設定	52
(1) 公共施設等総合管理計画における削減目標	52
(2) 市営住宅の必要戸数	53
第 9 章 長寿命化に関する基本方針	54
1. スtockの状態の把握及び日常的な維持管理の方針	54
2. 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	54
第 10 章 長寿命化計画の対象と事業手法の選定	55
1. 対象	55
2. 事業手法の選定	56
第 11 章 点検の実施方針	66
第 12 章 計画修繕の実施方針	66
第 13 章 改善事業の実施方針	67
第 14 章 建替事業の実施方針	67
第 15 章 長寿命化のための事業実施予定一覧	68

第 16 章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出	71
1. 基本的な考え方	71
2. 算出方法	71
3. ライフサイクルコスト（LCC）縮減効果	71
資料編	72
1. 用語解説	72
2. 個別改善・全面的改善	73

第1章 計画の背景・目的

1. 背景

社会経済情勢の大きな変化の中、更なる住宅のセーフティネットの重要性は高まっており、既存ストックの長寿命化による長期有効活用、必要に応じた効率的かつ円滑な更新が求められている。そして、このセーフティネットの中心的役割が期待される公営住宅等については、平成 28 年 8 月に国の公営住宅等長寿命化計画策定指針が改定され、維持管理に関する取り組みの強化が求められている。

また、平成 29 年 3 月に公営住宅長寿命化計画の上位計画となる「公共施設等総合管理計画」が策定され、公共サービスの提供を持続可能とするため、公営住宅についても集約等により適正戸数を検討し、保有総量を削減する目標が示されている。

本市の市営住宅等は、住宅に困窮する低所得者に対して低廉な家賃で供給するために、昭和 30 年代中ごろから建設されており、現在 100 戸以上が耐用年数を経過している。これまでは平成 26 年 3 月に策定した「米沢市公営住宅長寿命化計画」（以下、「現行計画」という）に基づき、計画的な修繕・改善により長寿命化を図ってきたところであるが、計画策定から約 5 年が経過しており、計画の進行状況等の検証を行い、必要な措置を講じることが求められている。

2. 目的

新しい「米沢市公営住宅長寿命化計画」は、このような背景も踏まえ、引き続き今後の市営住宅等の計画的かつ効率的な改修や修繕・維持管理を進めていくために改定する。

第2章 計画期間

本計画の期間は、令和 2（2020）年度から令和 11（2029）年度までの 10 年間とする。

第3章 公営住宅等ストックの状況

1. 市営住宅・改良住宅

(1) 概要

米沢市が管理をしている市営住宅等は12団地（市営住宅11団地、改良住宅1団地）であり、合計で住棟は59棟、管理戸数は719戸となっている。

■市営住宅等一覧

No	住宅名	建設年度	所在地	棟数	戸数	構造	階数	敷地面積 (㎡)	用途地域 (区域区分なし)	指定 容積率	指定建 ぺい率
1	玉の木町団地	S30-31	東一丁目14番地内	3棟	11戸	簡易耐火	1階	1301.2※	第1種住居地域	200%	60%
2	吾妻町団地	S32-36	吾妻町3番地内	11棟	43戸	簡易耐火	1階	7,416.6	第1種低層住居専用地域	60%	50%
3	花沢町団地	S35	下花沢三丁目1番地内	1棟	4戸	簡易耐火	1階	1,332.8	第1種住居地域	200%	60%
4	通町団地	S35-36	通町五丁目2番地内	4棟	16戸	簡易耐火	1階	1,390.1	第1種中高層住居専用地域	200%	60%
5	雲雀が丘団地	S37-38	通町三丁目内	8棟	32戸	簡易耐火	1階	5,899.3	第1種中高層住居専用地域	200%	60%
6	塩井町団地	H20-25	塩井町塩井地内	3棟	108戸	中層耐火	5階	19,424.0	無指定	400%	70%
7	金池団地	S47-50	金池一丁目3番地内	6棟	126戸	中層耐火	1～5号棟 4階 6号棟 5階	5,362.9	第2種住居地域	200%	60%
8	相生町団地	S55	相生町7番地内	2棟	32戸	中層耐火	4階	2,081.0	第1種住居地域	200%	60%
9	窪田団地	S56-H6	窪田町窪田地内	4棟	88戸	中層耐火	4階	10,191.7	無指定	400%	70%
10	林泉寺団地	H2-5	林泉寺一、二丁目地内	6棟	72戸	中層耐火	3階	13,356.5	第1種低層住居専用地域	60%	50%
11	太田町団地	H7-13	太田町五丁目地内	8棟	114戸	中層耐火	3階	16,829.0	第1種低層住居専用地域	60%	50%
12	改良住宅	S44-46	金池一丁目3番地内	3棟	73戸	中層耐火	4階	3,504.9	第2種住居地域	200%	60%
	合計			59棟	719戸						

※都市計画公園予定地を含む

■市営住宅等位置図



(2) 管理状況

①住棟数・管理戸数

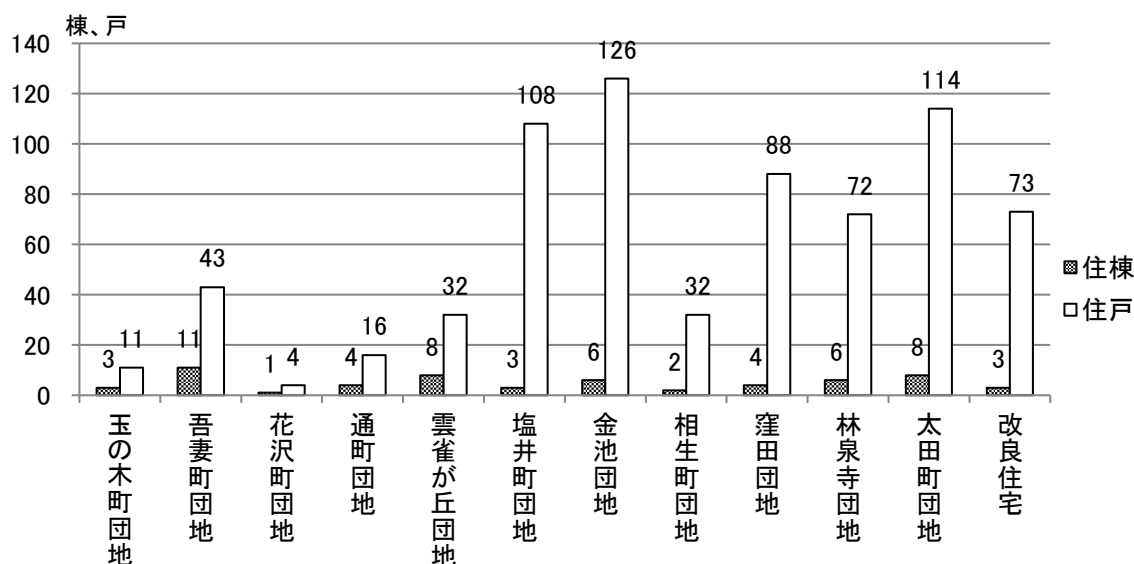
全 12 団地で管理しているのは 59 棟、719 戸となっており、このうち 82 戸が政策空家となっている。

住棟が最も多いのは 11 棟ある吾妻町団地、住戸が最も多いのは 126 戸ある金池団地となっている。

	棟数	戸数	政策空家※
玉の木町団地	3棟	11戸	4戸
吾妻町団地	11棟	43戸	11戸
花沢町団地	1棟	4戸	1戸
通町団地	4棟	16戸	5戸
雲雀が丘団地	8棟	32戸	5戸
塩井町団地	3棟	108戸	
金池団地	6棟	126戸	
相生町団地	2棟	32戸	
窪田団地	4棟	88戸	
林泉寺団地	6棟	72戸	
太田町団地	8棟	114戸	
改良住宅	3棟	73戸	56戸
合計	59棟	719戸	82戸

※令和元年7月現在

■団地別住棟数・住戸数



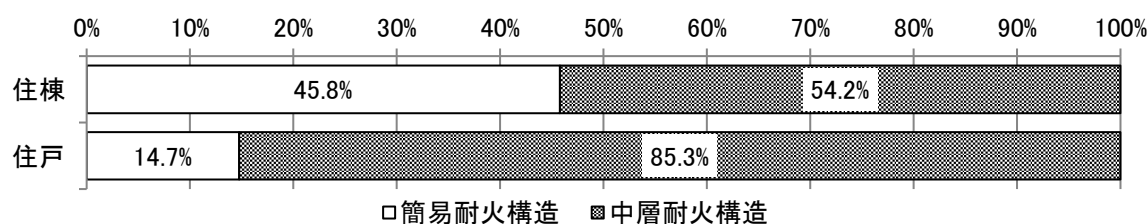
②構造

構造別にみると簡易耐火構造が 27 棟、106 戸、中層耐火構造が 32 棟、613 戸となっている。

■構造別住棟数・住戸数

		住棟	住戸
簡易耐火構造	長屋建	27棟 (45.8%)	106戸 (14.7%)
	階段室型	26棟 (44.1%)	432戸 (60.1%)
中層耐火構造	中廊下型	3棟 (5.1%)	73戸 (10.2%)
	片廊下型	3棟 (5.1%)	108戸 (15.0%)
計		59棟 (100%)	719戸 (100%)

■構造別割合



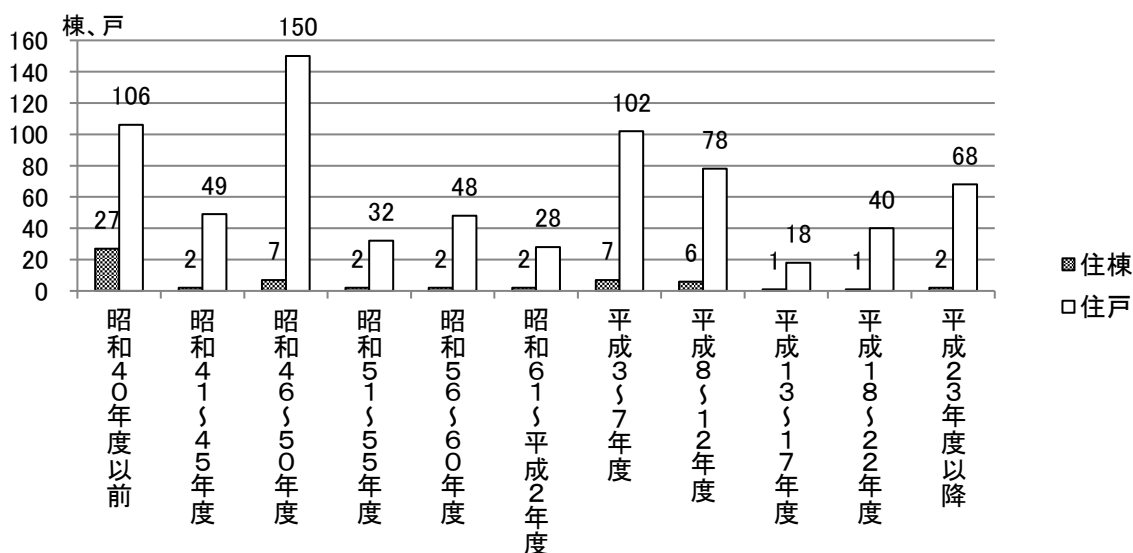
③建設年度

建設年度別にみると、新耐震基準となる前の昭和55年以前の住宅は38棟・337戸であり、総数に対して住棟は64.4%、住戸では46.9%を占めている。

■建設年度別住棟数・住戸数

	住棟		住戸	
昭和40年度以前	27棟 (45.8%)	38棟 (64.4%)	106戸 (14.7%)	337戸 (46.9%)
昭和41～45年度	2棟 (3.4%)		49戸 (6.8%)	
昭和46～50年度	7棟 (11.9%)		150戸 (20.9%)	
昭和51～55年度	2棟 (3.4%)		32戸 (4.5%)	
昭和56～60年度	2棟 (3.4%)	21棟 (35.6%)	48戸 (6.7%)	382戸 (53.1%)
昭和61～平成2年度	2棟 (3.4%)		28戸 (3.9%)	
平成3～7年度	7棟 (11.9%)		102戸 (14.2%)	
平成8～12年度	6棟 (10.2%)		78戸 (10.8%)	
平成13～17年度	1棟 (1.7%)		18戸 (2.5%)	
平成18～22年度	1棟 (1.7%)		40戸 (5.6%)	
平成23～27年度	2棟 (3.4%)		68戸 (9.5%)	
平成28年度以降	0棟 (0.0%)		0戸 (0.0%)	
計	59棟 (100%)	59棟 (100%)	719戸 (100%)	719戸 (100%)

■建設年度別住棟数・住戸数



④住戸規模

住戸規模別でみると、80㎡以上の住戸が219戸で最も多くなっている。次いで40㎡以上50㎡未満、50㎡以上60㎡未満の順に多くなっている。

昭和40年度以前に建設された簡易耐火構造の住宅団地では40㎡以上50㎡未満が最も多い。中層耐火構造の住宅団地の住戸はすべて40㎡以上となっており、特に昭和51年度以降は60㎡以上、平成8年度以降は70㎡以上、平成23年度以降は80㎡以上の住戸のみとなっている。

■住宅団地別住戸規模

単位：戸

	30㎡未満	30㎡以上 40㎡未満	40㎡以上 50㎡未満	50㎡以上 60㎡未満	60㎡以上 70㎡未満	70㎡以上 80㎡未満	80㎡以上	計
玉の木町	4	1	4	2				11
吾妻町	4		39					43
花沢町			8					8
通町			12					12
雲雀が丘		16	4	12				32
塩井町						20	88	108
金池			32	94				126
相生町					32			32
窪田					36	32	20	88
林泉寺					9	9	54	72
太田町						19	95	114
改良住宅			73					73
計	8	17	172	108	77	80	257	719

■建設年度別住戸規模

単位：戸

建設年代	30㎡未満	30㎡以上 40㎡未満	40㎡以上 50㎡未満	50㎡以上 60㎡未満	60㎡以上 70㎡未満	70㎡以上 80㎡未満	80㎡以上	計
昭和40年度以前	8	17	67	14				106
昭和41～45年度			49					49
昭和46～50年度			56	94				150
昭和51～55年度					32			32
昭和56～60年度					24	24		48
昭和61～平成2年度					14	8	6	28
平成3～7年度					7	12	83	102
平成8～12年度						13	65	78
平成13～17年度						3	15	18
平成18～22年度						20	20	40
平成23～27年度							68	68
平成28年度以降								0
計	8	17	172	108	77	80	257	719

⑤設備等整備状況

No	住宅名	棟数	戸数	住戸内部			
				3点給湯	高齢化対応	浴槽・釜	下水道
1	玉の木町団地	3棟	11戸	無	×	無	×
2	吾妻町団地	11棟	43戸	有(2点)	×	有	○
3	花沢町団地	1棟	4戸	無	×	無	○
4	通町団地	4棟	16戸	無	×	無	×
5	雲雀が丘団地	8棟	32戸	有(2点)	×	有	○
6	塩井町団地	3棟	108戸	有	○	有	○
7	金池団地	6棟	126戸	無	×	無	○
8	相生町団地	2棟	32戸	有	×	有	○
9	窪田団地	4棟	88戸	有	×(D棟○)	有	浄化槽
10	林泉寺団地	6棟	72戸	有(1点)	○	有	○
11	太田町団地	8棟	114戸	有	○	有	○
12	改良住宅	3棟	73戸	無	×	無	○

⑥共同施設整備状況

No	住宅名	棟数	戸数	共同施設							
				自転車置き場	ごみ置き場	物置	児童遊園	集会所	駐車場 (管理戸数あたり)	受水槽	ガス庫
1	玉の木町団地	3棟	11戸	無	無	無	無	無	3台分 (0.3台/戸)		
2	吾妻町団地	11棟	43戸	無	無	無	有	有	23台分 (0.5台/戸)		
3	花沢町団地	1棟	4戸	無	無	無	無	無	無 -		
4	通町団地	4棟	16戸	無	無	無	無	無	11台分 (0.7台/戸)		
5	雲雀が丘団地	8棟	32戸	無	無	無	有	無	36台分 (1.1台/戸)		
6	塩井町団地	3棟	108戸	有	有	有	有	有	162台分 (1.5台/戸)	有	
7	金池団地	6棟	126戸	有	有	有	無	有	104台分 (0.8台/戸)	有	有
8	相生町団地	2棟	32戸	有	無	有	無	無	32台分 (1.0台/戸)	有	有
9	窪田団地	4棟	88戸	D棟のみ有	有	有	有	有	106台分 (1.2台/戸)	有	有
10	林泉寺団地	6棟	72戸	有	有	有	無	有	72台分 (1.0台/戸)	有	有
11	太田町団地	8棟	114戸	有	有	有	有	有	128台分 (1.1台/戸)	有	有
12	改良住宅	3棟	73戸	有	無	無	無	有 (集会室)	26台分 (0.4台/戸)	有	有

(3) 入居者の状況

令和元年10月1日現在の入居者の状況について整理する。

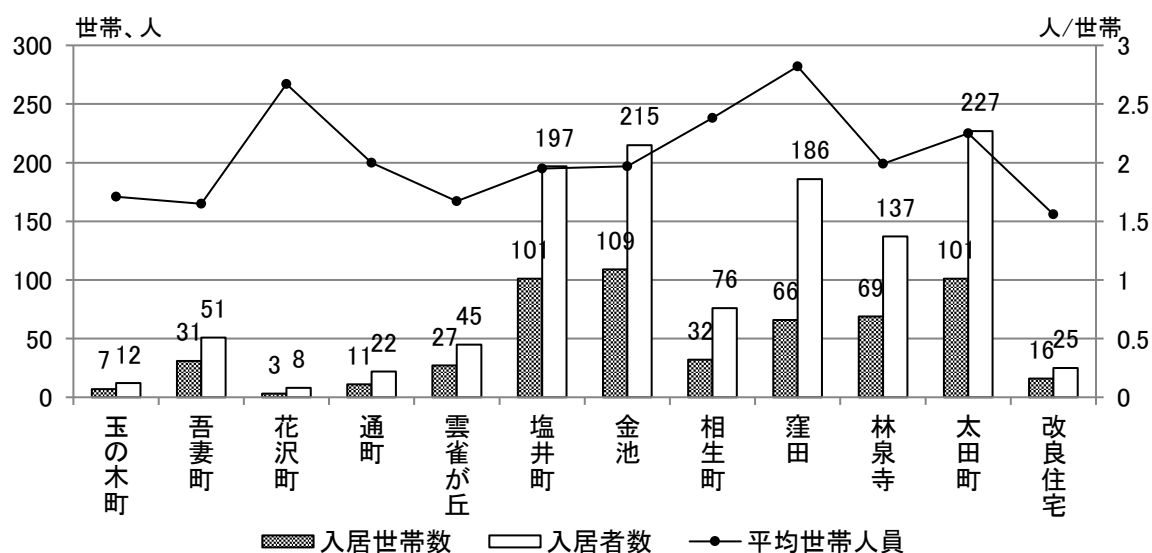
①世帯数・世帯人員・平均世帯人員

本市の市営住宅等には管理戸数719戸に対して573世帯・1,201人が入居しており、平均世帯人員は2.10人/世帯となっている。

■入居世帯数・入居者数・平均世帯人員・平均世帯人員

No	住宅名	管理戸数 (戸)	入居世帯数 (世帯)	入居者数 (人)	平均 世帯人員 (人/世帯)
1	玉の木町団地	11	7	12	1.71
2	吾妻町団地	43	31	51	1.65
3	花沢町団地	4	3	8	2.67
4	通町団地	16	11	22	2
5	雲雀が丘団地	32	27	45	1.67
6	塩井町団地	108	101	197	1.95
7	金池団地	126	109	215	1.97
8	相生町団地	32	32	76	2.38
9	窪田団地	88	66	186	2.82
10	林泉寺団地	72	69	137	1.99
11	太田町団地	114	101	227	2.25
12	改良住宅	73	16	25	1.56
	合計	719	573	1201	2.10

■団地別入居世帯数・入居者数・平均世帯人員



②入居者の年齢

入居者を年齢別にみると、19歳以下が24.9%、20～59歳が42.0%、60歳以上が32.5%という割合になっている。

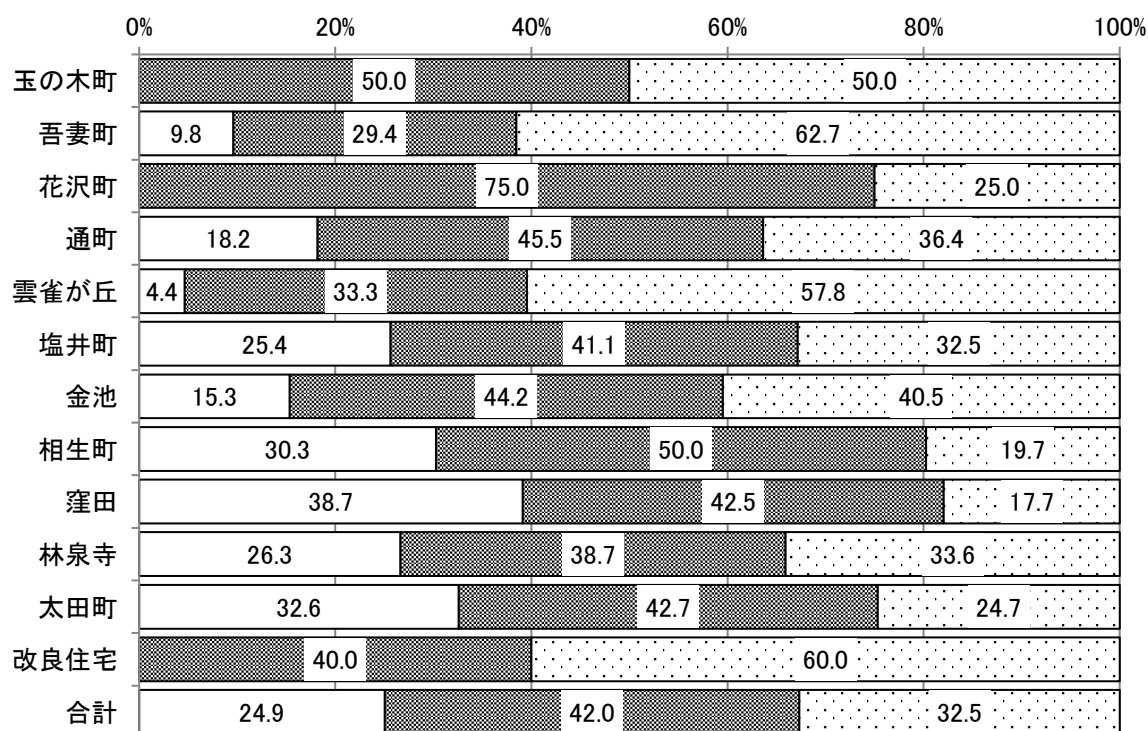
19歳以下は概して建設年度が古い団地で全入居者に対する割合が低く、「玉の木町団地」「花沢町団地」「改良住宅」では0人となっている。

60歳以上の割合は「相生町団地」「窪田団地」以外の団地で3分の1以上となっており、特に「玉の木町団地」「吾妻町団地」「雲雀が丘団地」「改良住宅」では5割を超えている。

■年齢別入居者数

No	住宅名	管理戸数 (戸)	入居世帯数 (世帯)	入居者数 (人)	19歳以下 (人)	20～59歳 (人)	60歳以上 (人)
1	玉の木町団地	11	7	12	0	6	6
2	吾妻町団地	43	31	51	5	15	32
3	花沢町団地	4	3	8	0	6	2
4	通町団地	16	11	22	4	10	8
5	雲雀が丘団地	32	27	45	2	15	26
6	塩井町団地	108	101	197	50	81	64
7	金池団地	126	109	215	33	95	87
8	相生町団地	32	32	76	23	38	15
9	窪田団地	88	66	186	72	79	33
10	林泉寺団地	72	69	137	36	53	46
11	太田町団地	114	101	227	74	97	56
12	改良住宅	73	16	25	0	10	15
	合計	719	573	1201	299	505	390

■年齢別入居者割合



□19歳以下 ■20～59歳 □60歳以上

③世帯人員

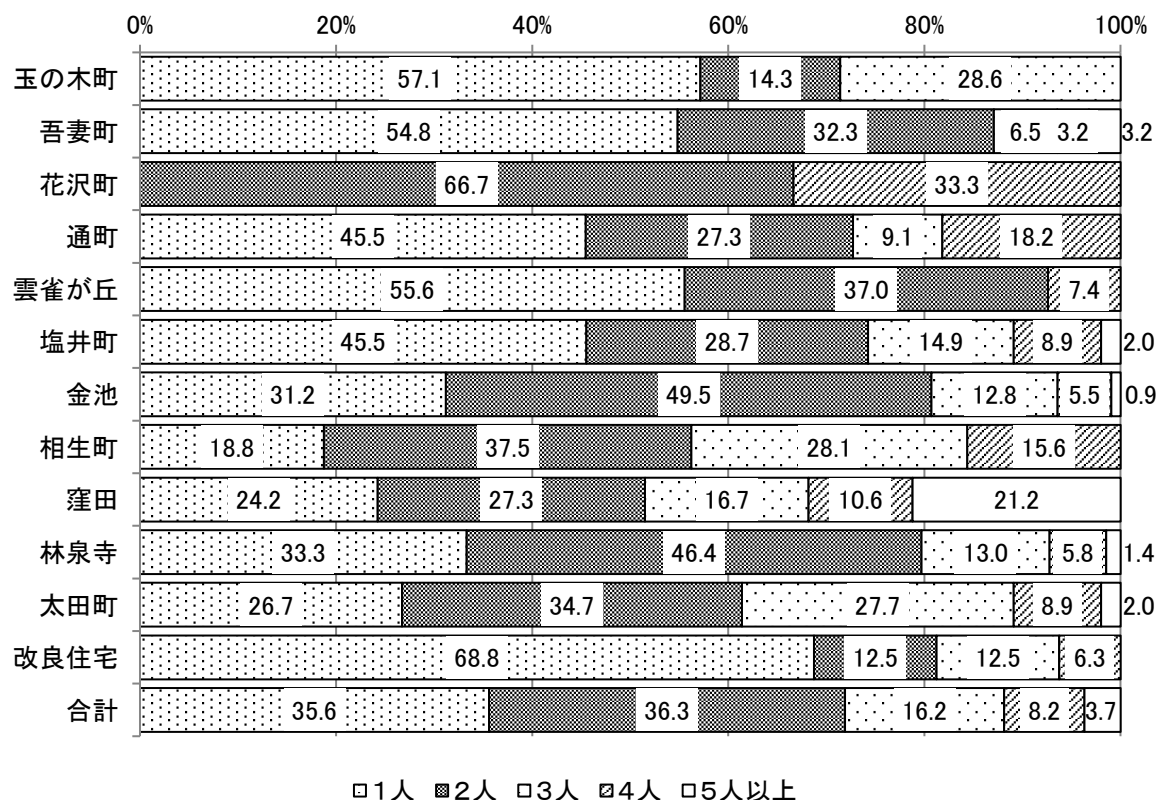
世帯人員別でみると、夫婦のみ等の2人世帯、一人暮らしの1人世帯の順に多くなっており、合わせると全体の71.9%を占めている。

団地別にみても「窪田団地」以外の団地で2人以下の世帯の割合が50%を超えている。

■世帯人員別世帯数

No	住宅名	管理戸数 (戸)	入居世帯数 (世帯)	世帯人員別				
				1人 (世帯)	2人 (世帯)	3人 (世帯)	4人 (世帯)	5人以上 (世帯)
1	玉の木町団地	11	7	4	1	2		
2	吾妻町団地	43	31	17	10	2	1	1
3	花沢町団地	4	3		2		1	
4	通町団地	16	11	5	3	1	2	
5	雲雀が丘団地	32	27	15	10		2	
6	塩井町団地	108	101	46	29	15	9	2
7	金池団地	126	109	34	54	14	6	1
8	相生町団地	32	32	6	12	9	5	
9	窪田団地	88	66	16	18	11	7	14
10	林泉寺団地	72	69	23	32	9	4	1
11	太田町団地	114	101	27	35	28	9	2
12	改良住宅	73	16	11	2	2	1	
	合計	719	573	204	208	93	47	21

■世帯人員別世帯割合



④高齢単身世帯、高齢者世帯、母（父）子世帯等

入居世帯のうち、高齢単身世帯、高齢者世帯、母（父）子世帯等に該当する世帯の状況は下表のようになっている。高齢単身世帯、高齢者世帯、母子世帯は全入居世帯に対する割合が20%を超え高くなっている。

高齢単身世帯：65歳以上の一人暮らしの世帯

高齢者世帯：入居者が60歳以上の者であり、かつ同居者のいずれもが60歳以上又は18歳未満の世帯

母（父）子世帯：母（父）親と20歳未満の子の世帯（これ以外の同居者がある場合は、世帯構成上母子世帯であっても除く）。

多子世帯：18歳未満の児童が3人以上いる世帯

就学前世帯：小学校就学前の児童がいる世帯

■入居年数別世帯数

No	住宅名	管理戸数 (戸)	入居世帯数 (世帯)	高齢単身世帯 (世帯)	高齢者世帯 (世帯)	母子世帯 (世帯)	父子世帯 (世帯)	障がい者世帯 (世帯)
1	玉の木町団地	11	7	4	4	0	0	1
2	吾妻町団地	43	31	14	19	2	0	1
3	花沢町団地	4	3	0	1	0	0	0
4	通町団地	16	11	3	5	1	0	1
5	雲雀が丘団地	32	27	13	15	0	0	1
6	塩井町団地	108	101	35	40	25	0	11
7	金池団地	126	109	26	43	19	0	9
8	相生町団地	32	32	4	4	9	1	5
9	窪田団地	88	66	8	13	17	1	6
10	林泉寺団地	72	69	14	21	17	0	6
11	太田町団地	114	101	22	31	32	1	4
12	改良住宅	73	16	8	9	0	0	—
	合計 (割合)	719	573 (100.0%)	151 (26.4%)	205 (35.8%)	122 (21.3%)	3 (0.5%)	45 (7.9%)

No	住宅名	管理戸数 (戸)	入居世帯数 (世帯)	外国人世帯 (世帯)	多子世帯 (世帯)	就学前世帯 (世帯)	収入超過世帯 (世帯)	高額所得世帯 (世帯)
1	玉の木町団地	11	7	0	0	0	1	0
2	吾妻町団地	43	31	0	0	0	2	0
3	花沢町団地	4	3	0	0	0	2	0
4	通町団地	16	11	0	0	0	0	0
5	雲雀が丘団地	32	27	1	0	0	4	1
6	塩井町団地	108	101	1	3	9	4	1
7	金池団地	126	109	7	1	6	15	1
8	相生町団地	32	32	0	1	5	2	0
9	窪田団地	88	66	0	11	13	8	0
10	林泉寺団地	72	69	3	1	7	1	0
11	太田町団地	114	101	4	3	12	5	0
12	改良住宅	73	16	0	0	0		
	合計 (割合)	719	573 (100.0%)	16 (2.8%)	20 (3.5%)	52 (9.1%)	44 (7.7%)	3 (0.5%)

2. 県営住宅

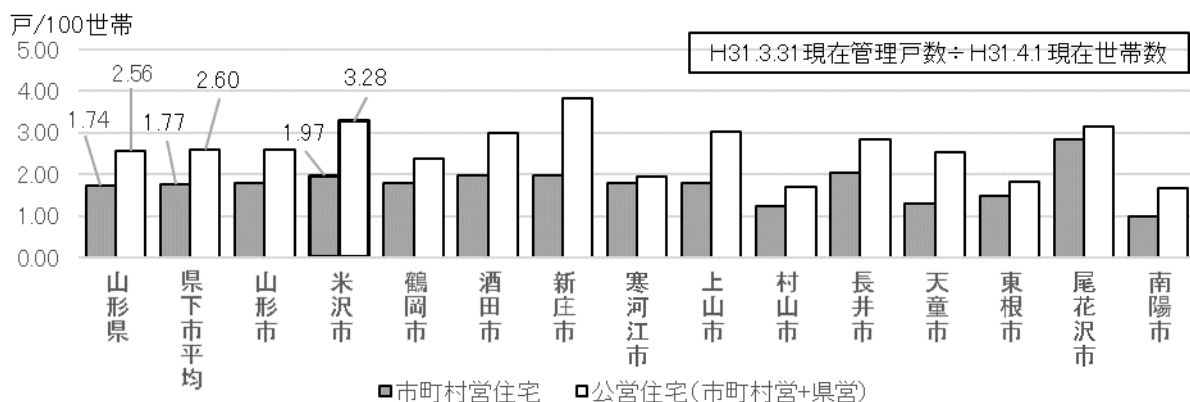
市内には9団地の県営住宅がある。すべて合わせると管理戸数は434戸、棟数は25棟となっている。

■市内の県営住宅一覧

平成31年3月31日現在

所在地	団地名	管理戸数	棟数	建物の建設開始年度及び管理戸数等			
				棟	建設年度	構造	戸数
米沢市	太田町	60	4	1号	H6年度	中耐	12
				2号	H6年度	中耐	18
				3号	H7年度	中耐	18
				4号	H7年度	中耐	12
	春日	56	3	1号	S57年度	中耐	16
				2号	S58年度	中耐	16
				3号	H8年度	中耐	24
	中田第1	96	6	1号	H4年度	中耐	12
				2号	H6年度	中耐	16
				3号	H7年度	中耐	16
				4号	H9年度	中耐	18
				5号	H10年度	中耐	18
				6号	H10年度	中耐	16
	中田第2	48	2	1号	S51年度	中耐	24
				2号	S52年度	中耐	24
	玉ノ木	24	1	1号	S54年度	中耐	24
	成島	30	2	1号	S55年度	中耐	18
				2号	S59年度	中耐	12
	米沢中央	32	2	1号	S62年度	中耐	16
				2号	S63年度	中耐	16
	相生	72	3	1号	H4年度	中耐	18
				2号	H4年度	中耐	27
				3号	H5年度	中耐	27
	城北	16	2	1号	H21年度	低耐	8
				2号	H21年度	低耐	8
合計	9	434	25				

■100世帯当たり公営住宅管理戸数



■市町村別公営住宅管理戸数

		人口 (人)	世帯数 (世帯)	公営住宅管理戸数(戸)			100世帯当たり管理戸数 (戸/100世帯) 【 】内は全35市町村の中の順位				
				市町村 営住宅	県営住 宅	合計	市町村営住宅		公営住宅(市町村営+ 県営)		
			a	b		c	b/a		c/a		
県	総数	1,081,285	397,994	6,912	3,275	10,187	1.74		2.56		
市	山形市	249,620	102,578	1,826	822	2,648	1.78	【16】	1.77	2.58	【15】
	米沢市	82,238	33,042	650	434	1,084	1.97	【11】		3.28	【8】
	鶴岡市	123,936	45,463	811	268	1,079	1.78	【15】		2.37	【17】
	酒田市	101,448	39,404	774	402	1,176	1.96	【12】		2.98	【12】
	新庄市	35,084	13,036	362	136	498	2.78	【8】		3.82	【3】
	寒河江市	40,326	13,595	198	68	266	1.46	【19】		1.96	【22】
	上山市	29,955	10,677	150	174	324	1.40	【20】		3.03	【11】
	村山市	23,174	7,645	94	36	130	1.23	【26】		1.70	【26】
	長井市	26,499	9,282	188	76	264	2.03	【10】		2.84	【13】
	天童市	62,024	22,476	290	279	569	1.29	【23】		2.53	【16】
	東根市	47,634	16,147	240	56	296	1.49	【18】		1.83	【24】
	尾花沢市	15,525	4,991	141	16	157	2.83	【7】		3.15	【10】
	南陽市	31,087	10,876	106	76	182	0.97	【29】		1.67	【27】
町村	山辺町	13,914	4,522	62	40	102	1.37	【21】		2.26	【19】
	中山町	10,859	3,490	30	64	94	0.86	【31】		2.69	【14】
	河北町	18,015	5,950	54	36	90	0.91	【30】		1.51	【29】
	西川町	5,102	1,717	27	0	27	1.57	【17】		1.57	【28】
	朝日町	6,501	2,135	39	0	39	1.83	【13】		1.83	【25】
	大江町	7,902	2,623	34	24	58	1.30	【22】		2.21	【20】
	大石田町	6,796	2,122	48	24	72	2.26	【9】		3.39	【7】
	金山町	5,282	1,612	77	0	77	4.78	【1】		4.78	【1】
	最上町	8,151	2,590	93	0	93	3.59	【3】		3.59	【5】
	舟形町	5,205	1,597	57	0	57	3.57	【4】		3.57	【6】
	真室川町	7,430	2,345	74	0	74	3.16	【5】		3.16	【9】
	大蔵村	3,114	987	0	0	0	0.00	【35】		0.00	【35】
	鮭川村	3,959	1,208	15	0	15	1.24	【24】		1.24	【32】
	戸沢村	4,320	1,340	49	0	49	3.66	【2】		3.66	【4】
	高畠町	22,850	7,311	74	64	138	1.01	【27】		1.89	【23】
	川西町	14,674	4,451	44	18	62	0.99	【28】		1.39	【30】
	小国町	7,222	2,763	79	48	127	2.86	【6】		4.60	【2】
	白鷹町	13,123	4,391	35	52	87	0.80	【32】		1.98	【21】
	飯豊町	6,798	2,157	16	12	28	0.74	【33】		1.30	【31】
	三川町	7,540	2,274	28	0	28	1.23	【25】		1.23	【33】
	庄内町	20,593	6,704	121	34	155	1.80	【14】		2.31	【18】
	遊佐町	13,385	4,493	26	16	42	0.58	【34】		0.93	【34】
		山形県の人口と世帯数(推計)(平成31年4月1日現在)		平成31年3月31日現在							

第4章 入居者意向調査

1. 調査の概要

調査目的：本調査は、「市営住宅長寿命化計画」への反映を図るため、市営住宅の居住者意向を把握することを目的とする。

調査対象：新しい入居を止めている団地を除く市営住宅8団地（吾妻町、雲雀が丘、塩井町、金池、相生町、窪田、林泉寺、太田町）の全入居世帯（世帯主）536世帯

調査方法：収入申告書用紙と同時に配布・回収

調査期間：令和元年8月

回収結果：回収数372票（回収率69.4%）

■団地別回収状況

	管理戸数	配布数 (=入居世帯数) a	回収数 b	回収率 b/a
吾妻町団地	43戸	31票	23票	74.2%
雲雀が丘団地	32戸	27票	17票	63.0%
塩井町団地	108戸	101票	67票	66.3%
金池団地	126戸	109票	71票	65.1%
相生町団地	32戸	32票	21票	65.6%
窪田団地	88戸	66票	45票	68.2%
林泉寺団地	72戸	69票	54票	78.3%
太田町団地	114戸	101票	72票	71.3%
不明			2票	
	615戸	536票	372票	69.4%

参考：前回調査

調査対象：米沢市内の市営住宅11団地及び改良住宅1団地の全入居世帯（世帯主）632世帯

調査方法：（市営住宅）収入申告書用紙と同時に配布・回収

（改良住宅）住宅管理人による配布・回収

調査期間：平成25年7月

回収結果：回収数491票（回収率77.7%）

[分析結果の見方]

- ・図表において、本調査結果は「R1 今回調査」として示している。また、比較対象として前回調査の本調査と同じ8団地を対象とした結果を「H25 前回調査」、参考として前回調査の全団地を対象とした結果を「H25 全団地」として示している。
- ・回答は、実数及び百分比(%)で表し、グラフについては百分比を基に作成している。
- ・百分比は、小数点第2位又は第4位を四捨五入しているため、合計が100%にならない場合がある。

2. 回答者の属性

		サンプル数	割合
総数		372	100.0%
問1 居住団地	吾妻町	23	6.2%
	雲雀が丘	17	4.6%
	塩井町	67	18.0%
	金池	71	19.1%
	相生町	21	5.6%
	窪田	45	12.1%
	林泉寺	54	14.5%
	太田町	72	19.4%
	無回答	2	0.5%
問2 世帯主の年齢	20歳代以下	9	2.4%
	30歳代	55	14.8%
	40歳代	56	15.1%
	50歳代	55	14.8%
	60歳代	82	22.0%
	70歳代以上	113	30.4%
	無回答	2	0.5%
問3 世帯主の職業	農林漁業	1	0.3%
	自営業(農林漁業以外)	6	1.6%
	会社員	115	30.9%
	公務員・団体職員	3	0.8%
	自由業	2	0.5%
	パート、アルバイト、内職など	78	21.0%
	無職	143	38.4%
	その他	14	3.8%
問4 世帯人員	無回答	10	2.7%
	1人	139	37.4%
	2人	136	36.6%
	3人	52	14.0%
	4人	29	7.8%
	5人	12	3.2%
	6人	0	0.0%
	7人以上	1	0.3%
問5 家族類型	無回答	3	0.8%
	高齢夫婦世帯(夫65歳以上妻60歳以上の夫婦のみの世帯)	24	6.5%
	夫婦のみ世帯(高齢夫婦世帯を除く)	18	4.8%
	夫婦と子供から成る世帯	43	11.6%
	男親又は女親と子供から成る世帯	123	33.1%
	夫婦と子供、夫婦の親から成る世帯	1	0.3%
	65歳以上の単独世帯(一人暮らし)	60	16.1%
	64歳未満の単独世帯(一人暮らし)	21	5.6%
	その他	14	3.8%
問6 居住年数	無回答	68	18.3%
	1年未満	15	4.0%
	1～5年未満	71	19.1%
	5～10年未満	99	26.6%
	10～15年未満	53	14.2%
	15～20年未満	36	9.7%
	20年以上	95	25.5%
問7 住んだきっかけ	無回答	3	0.8%
	離婚したため	128	34.4%
	結婚したため	39	10.5%
	就職・転勤のため	19	5.1%
	親との同居のため	34	9.1%
	子どもが独立したため	20	5.4%
	出産したため	15	4.0%
	入学・進学のため	18	4.8%
問8 部屋数	無回答	99	26.6%
	1部屋	4	1.1%
	2部屋	65	17.5%
	3部屋	300	80.6%
		3	0.8%

3. 調査結果

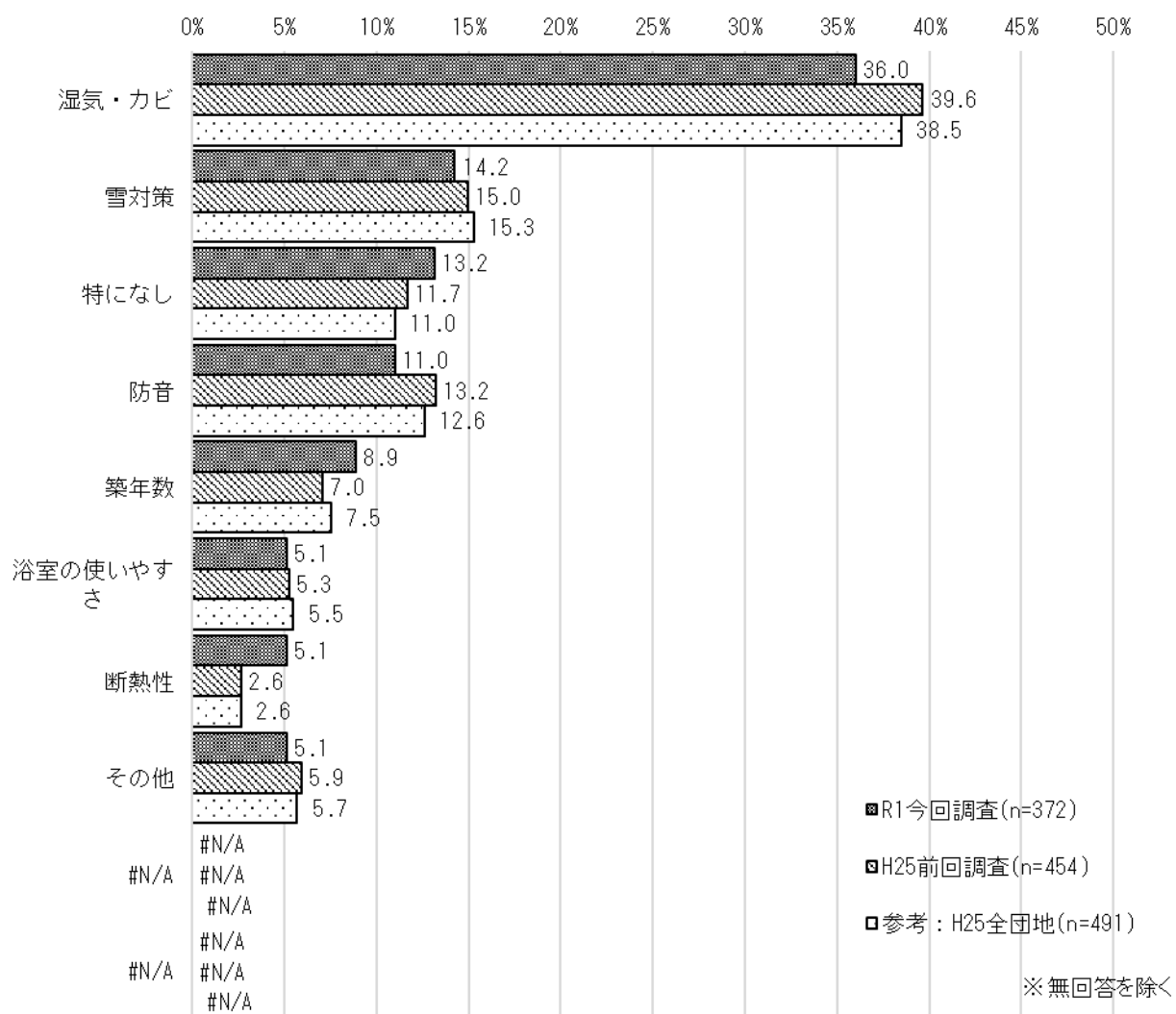
①住宅についての不満

問 現在の住宅についての不満な点は何ですか。当てはまる番号に2つまでに〇を付けてください。

1. 広さ・部屋数	9. デザイン	17. 風対策
2. 間取り	10. 防音	18. 高齢者対応
3. 築年数	11. 断熱性	19. 駐車場
4. 日照・通風	12. 湿気・カビ	20. 庭がない
5. 建築設備	13. 収納スペース	21. 耐久性
6. 台所の使いやすさ	14. 雨漏り	22. 省エネルギー対策
7. 洗面・脱衣所の使いやすさ	15. シロアリ	23. 特になし
8. 浴室の使いやすさ	16. 雪対策	24. その他（ ）

「湿気・カビ」「雪対策」「特になし」の順に多くなっている。「湿気・カビ」「雪対策」は、前回調査でも上位2項目となっているが、「特になし」は前回調査では上位3項目には入っておらず、回答率は今回のほうが増加している。このほか、上位10項目の中で前回よりも回答率が増加しているのは「築年数」「高齢者対応」となっている。

■住宅についての不満(上位10項目)



団地別でみると、簡易耐火構造の吾妻町、雲雀が丘では「雪対策」、塩井町では「特になし」、他は全体と同様の「湿気・カビ」が最も多くあげられている。前回調査と比較すると、吾妻町、雲雀が丘、塩井町、金池で最上位項目が変わっている。

家族類型別では、その他の「特になし」以外では、全体と同様の「湿気・カビ」が最も多くあげられている。

■団地別家族類型別住宅についての不満

		住宅についての不満＜M＞																												
		総数	広さ・ 部屋数	間取り	築年数	日照・ 通風	建築設 備	台所の 使いやす さ	洗面・ 脱衣所の 使いやす さ	浴室の 使いやす さ	デザイ ン	防音	断熱性	湿気・ カビ	収納ス ペース	雨漏り	シロア リ	雪対策	風対策	高齢者 対応	駐車場 い	庭がない	耐久性	省エネ ルギー 対策	特にな し	その他	無回答			
総数		372	13	9	33	6	7	13	13	19	1	41	19	134	11	3	2	53	3	19	6	3	4	49	19	72				
		100.0%	3.5%	2.4%	8.9%	1.6%	1.9%	3.5%	3.5%	5.1%	0.3%	11.0%	5.1%	36.0%	3.0%	0.8%	0.5%	14.2%	0.8%	5.1%	5.1%	1.6%	0.8%	1.1%	13.2%	5.1%	19.4%			
団地別	吾妻町	23	1	0	5	0	0	2	0	0	0	1	2	5	0	0	1	7	0	1	0	0	0	1	0	5	1	5		
		100.0%	4.3%	0.0%	21.7%	0.0%	0.0%	8.7%	0.0%	0.0%	0.0%	4.3%	8.7%	21.7%	0.0%	0.0%	4.3%	30.4%	0.0%	4.3%	0.0%	0.0%	4.3%	0.0%	21.7%	4.3%	21.7%			
	雲雀が丘	17	0	0	2	0	0	1	0	0	0	1	0	5	0	0	0	7	0	0	0	0	0	0	4	1	3			
		100.0%	0.0%	0.0%	11.8%	0.0%	0.0%	5.9%	0.0%	0.0%	0.0%	5.9%	0.0%	29.4%	0.0%	0.0%	0.0%	41.2%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	23.5%	5.9%	17.6%			
	塩井町	67	2	0	0	2	1	5	1	3	0	14	1	2	3	0	0	9	2	1	7	3	0	2	18	4	13			
		100.0%	3.0%	0.0%	0.0%	3.0%	1.5%	7.5%	1.5%	4.5%	0.0%	20.9%	1.5%	3.0%	4.5%	0.0%	0.0%	13.4%	3.0%	1.5%	10.4%	4.5%	0.0%	3.0%	26.9%	6.0%	19.4%			
	金池	71	7	5	13	1	1	2	9	3	0	5	5	18	2	1	1	2	0	6	1	0	0	0	7	5	17			
		100.0%	9.9%	7.0%	18.3%	1.4%	1.4%	2.8%	12.7%	4.2%	0.0%	7.0%	7.0%	25.4%	2.8%	1.4%	1.4%	2.8%	0.0%	8.5%	1.4%	0.0%	0.0%	0.0%	9.9%	7.0%	23.9%			
	相生町	21	1	2	4	1	1	0	0	1	0	4	1	5	2	0	0	0	0	3	2	0	1	0	2	1	4			
		100.0%	4.8%	9.5%	19.0%	4.8%	4.8%	0.0%	0.0%	4.8%	0.0%	19.0%	4.8%	23.8%	9.5%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	14.3%	9.5%	0.0%	4.8%	0.0%	9.5%	4.8%	19.0%			
	窪田	45	2	1	3	0	2	0	0	5	1	2	2	28	0	1	0	4	0	3	1	1	1	0	3	2	6			
		100.0%	4.4%	2.2%	6.7%	0.0%	4.4%	0.0%	0.0%	11.1%	2.2%	4.4%	4.4%	62.2%	0.0%	2.2%	0.0%	8.9%	0.0%	6.7%	2.2%	2.2%	2.2%	0.0%	6.7%	4.4%	13.3%			
	林泉寺	54	0	1	2	1	1	0	2	6	0	5	1	22	3	0	0	8	0	4	5	0	0	2	6	3	13			
		100.0%	0.0%	1.9%	3.7%	1.9%	1.9%	0.0%	3.7%	11.1%	0.0%	9.3%	1.9%	40.7%	5.6%	0.0%	0.0%	14.8%	0.0%	7.4%	9.3%	0.0%	0.0%	3.7%	11.1%	5.6%	24.1%			
	太田町	72	0	0	3	1	1	3	1	1	0	9	6	49	1	1	0	15	1	1	3	2	0	0	4	1	11			
		100.0%	0.0%	0.0%	4.2%	1.4%	1.4%	4.2%	1.4%	1.4%	0.0%	12.5%	8.3%	68.1%	1.4%	1.4%	0.0%	20.8%	1.4%	1.4%	4.2%	2.8%	0.0%	0.0%	5.6%	1.4%	15.3%			
家族類型別	高齢夫婦世帯	24	3	0	1	0	0	0	1	1	0	1	1	6	1	0	1	4	0	4	3	0	0	1	4	1	3			
		100.0%	12.5%	0.0%	4.2%	0.0%	0.0%	0.0%	4.2%	4.2%	0.0%	4.2%	4.2%	25.0%	4.2%	0.0%	4.2%	16.7%	0.0%	16.7%	12.5%	0.0%	0.0%	4.2%	16.7%	4.2%	12.5%			
	夫婦のみ世帯(高齢夫婦世帯を除く)	18	0	1	2	0	0	2	4	0	0	3	2	5	0	0	0	2	0	0	1	0	0	0	1	3	4			
		100.0%	0.0%	5.6%	11.1%	0.0%	0.0%	11.1%	22.2%	0.0%	0.0%	16.7%	11.1%	27.8%	0.0%	0.0%	0.0%	11.1%	0.0%	0.0%	5.6%	0.0%	0.0%	0.0%	5.6%	16.7%	22.2%			
	夫婦と子供から成る世帯	43	3	2	7	0	2	2	2	2	2	1	3	22	0	0	0	1	1	0	1	1	0	0	1	0	13			
		100.0%	7.0%	4.7%	16.3%	0.0%	4.7%	4.7%	4.7%	4.7%	4.7%	2.3%	7.0%	51.2%	0.0%	0.0%	0.0%	2.3%	2.3%	0.0%	2.3%	2.3%	0.0%	0.0%	2.3%	0.0%	30.2%			
	男親又は女親と子供から成る世帯	123	3	3	14	3	2	2	1	10	1	19	5	55	3	1	1	22	0	4	10	2	2	1	12	5	17			
		100.0%	2.4%	2.4%	11.4%	2.4%	1.6%	1.6%	0.8%	8.1%	0.8%	15.4%	4.1%	44.7%	2.4%	0.8%	0.8%	17.9%	0.0%	3.3%	8.1%	1.6%	1.6%	0.8%	9.8%	4.1%	13.8%			
	夫婦と子供、夫婦の親から成る世帯	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
		100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%			
65歳以上の単独世帯	60	0	1	3	2	0	1	2	2	0	6	4	16	3	0	0	8	0	4	0	2	0	1	13	4	15				
	100.0%	0.0%	1.7%	5.0%	3.3%	0.0%	1.7%	3.3%	3.3%	0.0%	10.0%	6.7%	26.7%	5.0%	0.0%	0.0%	13.3%	0.0%	6.7%	0.0%	3.3%	0.0%	1.7%	21.7%	6.7%	25.0%				
64歳未満の単独世帯	21	1	1	3	0	0	3	1	2	0	2	0	9	0	0	0	5	0	1	2	0	1	1	1	0	2				
	100.0%	4.8%	4.8%	14.3%	0.0%	0.0%	14.3%	4.8%	9.5%	0.0%	9.5%	0.0%	42.9%	0.0%	0.0%	0.0%	23.8%	0.0%	4.8%	9.5%	0.0%	4.8%	4.8%	4.8%	0.0%	9.5%				
(1行目はサンプル数 2行目は横％、網掛けは最上位項目(無回答を除く))																														

(1行目はサンプル数、2行目は横％。網掛けは最上位項目(無回答を除く)。)

■団地別住宅についての不満（前回調査との比較）

		住宅についての不満＜M＞																											
		総数	広さ・ 部屋数	間取り	築年数	日照・ 通風	建築設 備	台所の 使いやす さ	洗面・ 脱衣所 の使いやす さ	浴室の 使いやす さ	デザイ ン	防音	断熱性	湿気・ カビ	収納ス ペース	雨漏り	シロア リ	雪対策	風対策	高齢者 対応	駐車場	庭がない	耐久性	省エネ ルギー 対策	特になし	その他	無回答		
総数	R1今回調査	100.0%	3.5%	2.4%	8.9%	1.6%	1.9%	3.5%	3.5%	5.1%	0.3%	11.0%	5.1%	36.0%	3.0%	0.8%	0.5%	14.2%	0.8%	5.1%	5.1%	1.6%	0.8%	1.1%	13.2%	5.1%	19.4%		
	H25前回調査	100.0%	4.7%	2.7%	5.9%	3.2%	2.5%	2.5%	6.9%	5.7%	0.2%	14.1%	2.7%	39.6%	3.5%	1.5%	0.5%	13.4%	1.2%	3.5%	9.4%	1.5%	0.7%	1.0%	11.6%	5.7%	15.3%		
団地別	吾妻町	R1今回調査	100.0%	4.3%	0.0%	21.7%	0.0%	0.0%	8.7%	0.0%	0.0%	0.0%	4.3%	8.7%	21.7%	0.0%	0.0%	4.3%	30.4%	0.0%	4.3%	0.0%	0.0%	4.3%	0.0%	21.7%	4.3%	21.7%	
		H25前回調査	100.0%	0.0%	0.0%	20.7%	10.3%	0.0%	3.4%	0.0%	3.4%	0.0%	6.9%	3.4%	41.4%	0.0%	0.0%	0.0%	41.4%	0.0%	3.4%	6.9%	0.0%	3.4%	0.0%	3.4%	6.9%	10.3%	
	雲雀が 丘	R1今回調査	100.0%	0.0%	0.0%	11.8%	0.0%	0.0%	5.9%	0.0%	0.0%	0.0%	5.9%	0.0%	29.4%	0.0%	0.0%	0.0%	41.2%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	23.5%	5.9%	17.6%	
		H25前回調査	100.0%	0.0%	0.0%	9.5%	0.0%	4.8%	4.8%	4.8%	0.0%	0.0%	4.8%	0.0%	38.1%	9.5%	4.8%	0.0%	9.5%	0.0%	4.8%	14.3%	0.0%	0.0%	0.0%	23.8%	9.5%	9.5%	
	塩井町	R1今回調査	100.0%	3.0%	0.0%	0.0%	3.0%	1.5%	7.5%	1.5%	4.5%	0.0%	20.9%	1.5%	3.0%	4.5%	0.0%	0.0%	13.4%	3.0%	1.5%	10.4%	4.5%	0.0%	3.0%	26.9%	6.0%	19.4%	
		H25前回調査	100.0%	1.9%	0.0%	0.0%	5.6%	1.9%	1.9%	0.0%	0.0%	1.9%	20.4%	0.0%	0.0%	9.3%	1.9%	0.0%	20.4%	3.7%	0.0%	16.7%	7.4%	0.0%	3.7%	16.7%	7.4%	22.2%	
	金池	R1今回調査	100.0%	9.9%	7.0%	18.3%	1.4%	1.4%	2.8%	12.7%	4.2%	0.0%	7.0%	7.0%	25.4%	2.8%	1.4%	1.4%	2.8%	0.0%	8.5%	1.4%	0.0%	0.0%	0.0%	9.9%	7.0%	23.9%	
		H25前回調査	100.0%	11.1%	6.1%	12.1%	1.0%	2.0%	6.1%	23.2%	9.1%	0.0%	10.1%	2.0%	20.2%	5.1%	1.0%	1.0%	8.1%	1.0%	8.1%	2.0%	0.0%	2.0%	0.0%	5.1%	6.1%	19.2%	
	相生町	R1今回調査	100.0%	4.8%	9.5%	19.0%	4.8%	4.8%	0.0%	0.0%	4.8%	0.0%	19.0%	4.8%	23.8%	9.5%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	14.3%	9.5%	0.0%	4.8%	0.0%	9.5%	4.8%	19.0%	
		H25前回調査	100.0%	4.0%	4.0%	16.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	12.0%	0.0%	8.0%	8.0%	44.0%	4.0%	0.0%	0.0%	8.0%	0.0%	4.0%	12.0%	0.0%	0.0%	0.0%	16.0%	8.0%	4.0%	
	窪田	R1今回調査	100.0%	4.4%	2.2%	6.7%	0.0%	4.4%	0.0%	0.0%	11.1%	2.2%	4.4%	4.4%	62.2%	0.0%	2.2%	0.0%	8.9%	0.0%	6.7%	2.2%	2.2%	2.2%	0.0%	6.7%	4.4%	13.3%	
		H25前回調査	100.0%	5.4%	4.1%	9.5%	4.1%	4.1%	1.4%	1.4%	1.4%	0.0%	13.5%	2.7%	62.2%	1.4%	0.0%	0.0%	13.5%	0.0%	1.4%	10.8%	0.0%	0.0%	0.0%	6.8%	6.8%	17.6%	
	林泉寺	R1今回調査	100.0%	0.0%	1.9%	3.7%	1.9%	1.9%	0.0%	3.7%	11.1%	0.0%	9.3%	1.9%	40.7%	5.6%	0.0%	0.0%	14.8%	0.0%	7.4%	9.3%	0.0%	0.0%	3.7%	11.1%	5.6%	24.1%	
		H25前回調査	100.0%	1.8%	1.8%	0.0%	5.3%	3.5%	0.0%	3.5%	12.3%	0.0%	12.3%	0.0%	35.1%	0.0%	3.5%	1.8%	17.5%	1.8%	1.8%	10.5%	0.0%	0.0%	1.8%	15.8%	7.0%	15.8%	
	太田町	R1今回調査	100.0%	0.0%	0.0%	4.2%	1.4%	1.4%	4.2%	1.4%	1.4%	0.0%	12.5%	8.3%	68.1%	1.4%	1.4%	0.0%	20.8%	1.4%	1.4%	4.2%	2.8%	0.0%	0.0%	5.6%	1.4%	15.3%	
		H25前回調査	100.0%	1.1%	0.0%	1.1%	2.1%	1.1%	1.1%	1.1%	3.2%	0.0%	17.9%	5.3%	66.3%	2.1%	2.1%	0.0%	13.7%	1.1%	3.2%	10.5%	2.1%	1.1%	1.1%	15.8%	2.1%	8.4%	
		(網掛けは最上位項目（無回答を除く。）)																											

②総合的にみた住宅の満足度

問 総合的にみて現在の住宅に満足されていますか。

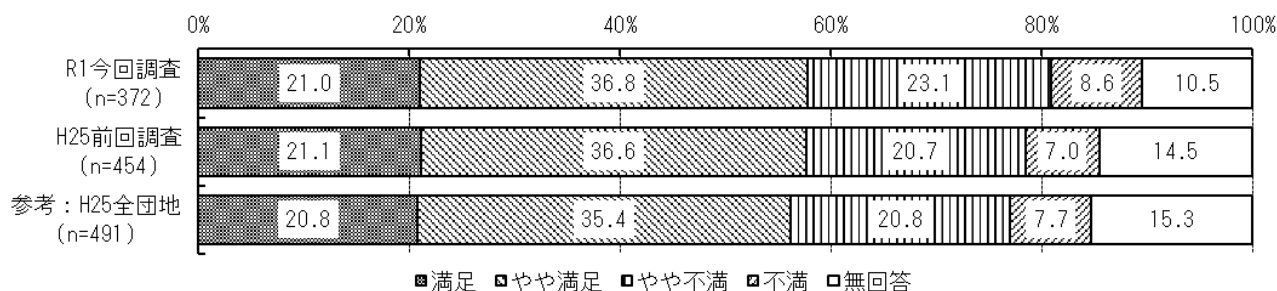
当てはまる番号に1つだけ○を付けてください。

1. 満足	2. やや満足	3. やや不満	4. 不満
-------	---------	---------	-------

「やや満足」が回答率 36.9%で最も多くあげられている。次いで、「やや不満」23.2%が多くなっている。「満足」と「やや満足」を足した『満足』の回答率 57.4%は、「やや不満」と「不満」を合わせた『不満』の回答率 32.0%よりも大きくなっている。

団地別では金池と窪田以外、家族類型別では 64 歳未満の単独世帯以外で、『不満』よりも『満足』の回答率が高くなっている。

■総合的にみた住宅の満足度



■団地別家族類型別総合的にみた住宅の満足度

		総合的にみた住宅の満足度<S>							
		総数	満足	やや満足	やや不満	不満	無回答	『満足』	『不満』
総数		372	78	137	86	32	39	215	118
		100.0%	21.0%	36.8%	23.1%	8.6%	10.5%	57.8%	31.7%
団地別	吾妻町	23	3	9	6	1	4	12	7
		100.0%	13.0%	39.1%	26.1%	4.3%	17.4%	52.2%	30.4%
	雲雀が丘	17	4	8	1	1	3	12	2
		100.0%	23.5%	47.1%	5.9%	5.9%	17.6%	70.6%	11.8%
	塩井町	67	27	29	2	0	9	56	2
		100.0%	40.3%	43.3%	3.0%	0.0%	13.4%	83.6%	3.0%
	金池	71	5	19	24	14	9	24	38
		100.0%	7.0%	26.8%	33.8%	19.7%	12.7%	33.8%	53.5%
	相生町	21	4	6	6	3	2	10	9
		100.0%	19.0%	28.6%	28.6%	14.3%	9.5%	47.6%	42.9%
家族類型別	窪田	45	6	14	16	7	2	20	23
		100.0%	13.3%	31.1%	35.6%	15.6%	4.4%	44.4%	51.1%
	林泉寺	54	14	21	13	2	4	35	15
		100.0%	25.9%	38.9%	24.1%	3.7%	7.4%	64.8%	27.8%
	太田町	72	15	29	18	4	6	44	22
		100.0%	20.8%	40.3%	25.0%	5.6%	8.3%	61.1%	30.6%
	高齢夫婦世帯	24	9	8	4	1	2	17	5
		100.0%	37.5%	33.3%	16.7%	4.2%	8.3%	70.8%	20.8%
	夫婦のみ世帯(高齢夫婦世帯を除く)	18	2	7	5	1	3	9	6
家族類型別		100.0%	11.1%	38.9%	27.8%	5.6%	16.7%	50.0%	33.3%
	夫婦と子供から成る世帯	43	1	23	13	5	1	24	18
		100.0%	2.3%	53.5%	30.2%	11.6%	2.3%	55.8%	41.9%
	男親又は女親と子共から成る世帯	123	28	46	34	9	6	74	43
		100.0%	22.8%	37.4%	27.6%	7.3%	4.9%	60.2%	35.0%
	夫婦と子供、夫婦の親から成る世帯	1	0	1	0	0	0	1	0
		100.0%	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	0.0%
	65歳以上の単独世帯	60	9	19	14	4	14	28	18
		100.0%	15.0%	31.7%	23.3%	6.7%	23.3%	46.7%	30.0%
	64歳未満の単独世帯	21	3	7	7	4	0	10	11
		100.0%	14.3%	33.3%	33.3%	19.0%	0.0%	47.6%	52.4%

(1行目はサンプル数、2行目は横%。網掛けは最上位項目(無回答を除く。))

前回調査と『満足』『不満』を比較すると、前回調査においても今回調査と同様に『不満』よりも『満足』の回答率が高くなっている。

団地別でみると、吾妻町では前回調査では『満足』と『不満』が同じ割合だったが、今回調査では『満足』の回答率のほうが高くなっている。金池は『満足』と『不満』が逆転し、今回調査では『不満』の回答率が高くなっている。窪田では、前回調査、今回調査とも『不満』の回答率が高くなっている。

■団地別総合的にみた住宅の満足度（前回調査との比較）

		総合的にみた住宅の満足度＜S＞								
		総数	満足	やや満足	やや不満	不満	無回答	『満足』	『不満』	
総数		R1今回調査	100.0%	21.0%	36.8%	23.1%	8.6%	10.5%	57.8%	31.7%
		H25前回調査	100.0%	21.3%	37.1%	20.5%	5.9%	15.1%	58.4%	26.5%
団地別	吾妻町	R1今回調査	100.0%	13.0%	39.1%	26.1%	4.3%	17.4%	52.2%	30.4%
		H25前回調査	100.0%	13.8%	34.5%	31.0%	17.2%	3.4%	48.3%	48.3%
	雲雀が丘	R1今回調査	100.0%	23.5%	47.1%	5.9%	5.9%	17.6%	70.6%	11.8%
		H25前回調査	100.0%	28.6%	28.6%	9.5%	14.3%	19.0%	57.1%	23.8%
	塩井町	R1今回調査	100.0%	40.3%	43.3%	3.0%	0.0%	13.4%	83.6%	3.0%
		H25前回調査	100.0%	29.6%	35.2%	7.4%	3.7%	24.1%	64.8%	11.1%
	金池	R1今回調査	100.0%	7.0%	26.8%	33.8%	19.7%	12.7%	33.8%	53.5%
		H25前回調査	100.0%	14.1%	39.4%	23.2%	10.1%	13.1%	53.5%	33.3%
	相生町	R1今回調査	100.0%	19.0%	28.6%	28.6%	14.3%	9.5%	47.6%	42.9%
		H25前回調査	100.0%	20.0%	44.0%	16.0%	12.0%	8.0%	64.0%	28.0%
	窪田	R1今回調査	100.0%	13.3%	31.1%	35.6%	15.6%	4.4%	44.4%	51.1%
		H25前回調査	100.0%	8.1%	32.4%	36.5%	5.4%	17.6%	40.5%	41.9%
	林泉寺	R1今回調査	100.0%	25.9%	38.9%	24.1%	3.7%	7.4%	64.8%	27.8%
		H25前回調査	100.0%	40.4%	28.1%	15.8%	3.5%	12.3%	68.4%	19.3%
	太田町	R1今回調査	100.0%	20.8%	40.3%	25.0%	5.6%	8.3%	61.1%	30.6%
		H25前回調査	100.0%	23.2%	43.2%	16.8%	3.2%	13.7%	66.3%	20.0%

（網掛けは最上位項目（無回答を除く）。）

③住環境の不満

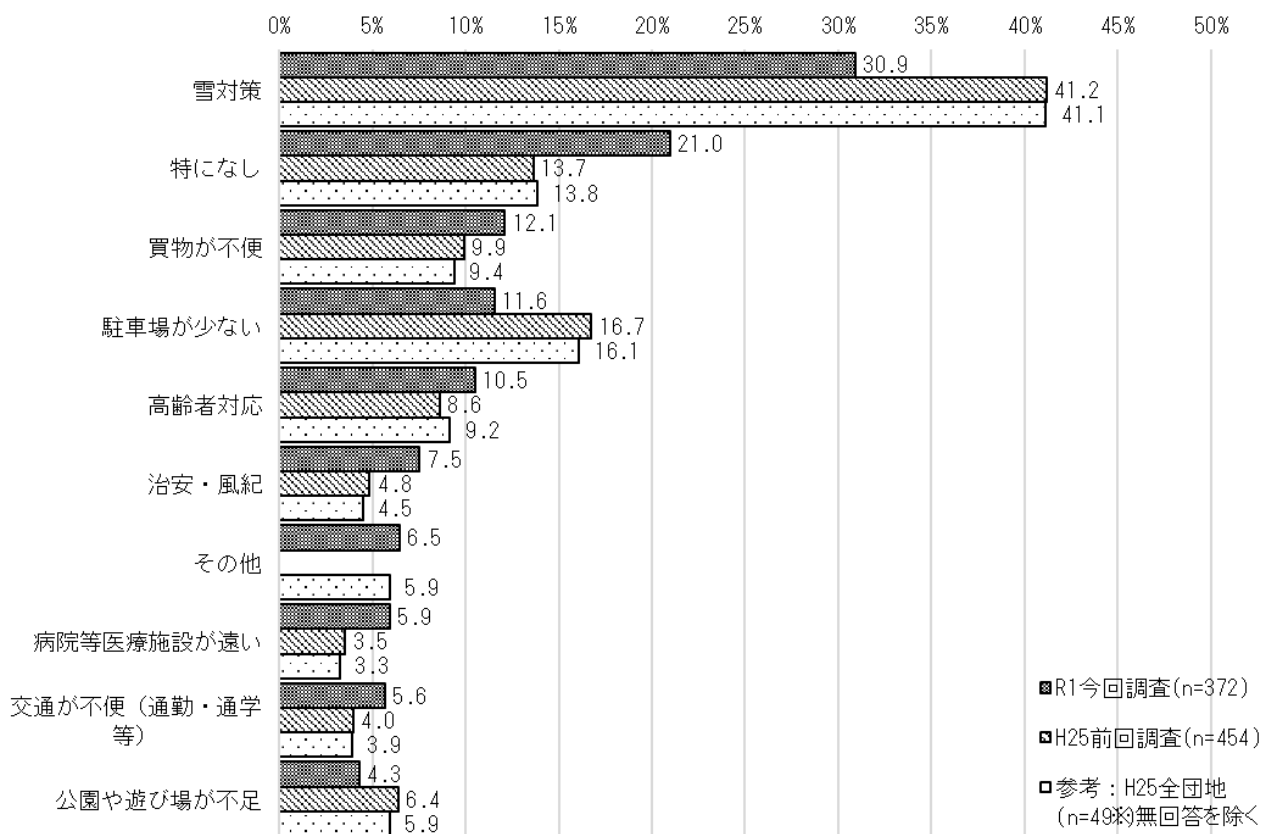
問 現在の住環境についての不満な点は何ですか。

当てはまる番号に2つまでに○を付けてください。

- | | |
|------------------|---------------------------------|
| 1. 買物が不便 | 9. 高齢者対応 |
| 2. 交通が不便（通勤・通学等） | 10. 駐車場が少ない |
| 3. 子供の教育環境が悪い | 11. 交通事故からの安全性 |
| 4. 公園や遊び場が不足 | 12. 災害等に対する安全性 |
| 5. 病院等医療施設が遠い | 13. 治安・風紀 |
| 6. 集会所・文化施設が少ない | 14. 特になし |
| 7. 雪対策 | 15. その他（ ） |
| 8. 風対策 | |

回答率 30.9%で最も高い「雪対策」に次いで「特になし」「買物が不便」の順に多くなっている。前回調査と比較すると、「雪対策」の回答率は低くなっているが、「駐車場が少ない」「買物が不便」の回答率は高くなっている。その他、上位 10 項目でみると、前回調査で2番目に多かった「駐車場が少ない」と「公園や遊び場が不足」のほかは、前回調査よりも回答率が高くなっている。

■住環境の不満（上位 10 項目）



団地別にみると、塩井町と金池では「特になし」、太田町では「買物が不便」が最も多くなっている。無回答が最も多い相生町では「駐車場が少ない」が次に多くなっている。以外の団地では全体と同様「雪対策」が最も多くなっている。

家族類型別でみると、高齢夫婦世帯では「高齢者対応」、夫婦と子供から成る世帯では「駐車場が少ない」、夫婦のみ世帯（高齢夫婦世帯を除く）では「雪対策」と「特になし」が最も多くなっている。無回答が最も多い 65 歳以上の単独世帯では「買物が不便」「雪対策」「特になし」が次に多くなっている。他の類型では全体と同様「雪対策」が最も多くなっている。

■団地別家族類型別住環境の不満

		住環境の不満＜M＞																
		総数	買物が不便	交通が不便 (通勤・通学等)	子供の教育環境が悪い	公園や遊び場が不足	病院等医療施設が遠い	集会所・文化施設等が少ない	雪対策	風対策	高齢者対応	駐車場が少ない	交通事故からの安全性	災害等に対する安全性	治安・風紀	特になし	その他	無回答
総数		372	45	21	3	16	22	1	115	3	39	43	2	14	28	78	24	53
		100.0%	12.1%	5.6%	0.8%	4.3%	5.9%	0.3%	30.9%	0.8%	10.5%	11.6%	0.5%	3.8%	7.5%	21.0%	6.5%	14.2%
団地別	吾妻町	23	4	2	0	0	1	0	10	0	3	3	0	1	0	4	0	6
		100.0%	17.4%	8.7%	0.0%	0.0%	4.3%	0.0%	43.5%	0.0%	13.0%	13.0%	0.0%	4.3%	0.0%	17.4%	0.0%	26.1%
	雲雀が丘	17	1	0	0	1	1	0	8	0	1	0	0	1	3	2	0	3
		100.0%	5.9%	0.0%	0.0%	5.9%	5.9%	0.0%	47.1%	0.0%	5.9%	0.0%	0.0%	5.9%	17.6%	11.8%	0.0%	17.6%
	塩井町	67	9	4	0	2	6	0	16	1	6	4	0	1	7	21	5	7
		100.0%	13.4%	6.0%	0.0%	3.0%	9.0%	0.0%	23.9%	1.5%	9.0%	6.0%	0.0%	1.5%	10.4%	31.3%	7.5%	10.4%
	金池	71	0	0	1	1	0	0	17	1	16	13	1	6	7	18	6	9
		100.0%	0.0%	0.0%	1.4%	1.4%	0.0%	0.0%	23.9%	1.4%	22.5%	18.3%	1.4%	8.5%	9.9%	25.4%	8.5%	12.7%
	相生町	21	0	0	0	2	0	0	4	0	3	6	0	1	0	2	4	6
		100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	9.5%	0.0%	0.0%	19.0%	0.0%	14.3%	28.6%	0.0%	4.8%	0.0%	9.5%	19.0%	28.6%
窪田	45	5	7	0	2	5	0	13	1	1	8	0	3	2	9	3	5	
	100.0%	11.1%	15.6%	0.0%	4.4%	11.1%	0.0%	28.9%	2.2%	2.2%	17.8%	0.0%	6.7%	4.4%	20.0%	6.7%	11.1%	
林泉寺	54	0	0	1	2	1	0	26	0	9	3	1	1	4	11	5	8	
	100.0%	0.0%	0.0%	1.9%	3.7%	1.9%	0.0%	48.1%	0.0%	16.7%	5.6%	1.9%	1.9%	7.4%	20.4%	9.3%	14.8%	
太田町	72	26	8	1	5	8	1	21	0	0	6	0	0	5	11	1	8	
	100.0%	36.1%	11.1%	1.4%	6.9%	11.1%	1.4%	29.2%	0.0%	0.0%	8.3%	0.0%	0.0%	6.9%	15.3%	1.4%	11.1%	
家族類型別	高齢夫婦世帯	24	4	1	1	0	1	0	7	0	9	3	1	0	1	5	0	3
		100.0%	16.7%	4.2%	4.2%	0.0%	4.2%	0.0%	29.2%	0.0%	37.5%	12.5%	4.2%	0.0%	4.2%	20.8%	0.0%	12.5%
	夫婦のみ世帯(高齢夫婦世帯を除く)	18	0	0	0	0	1	0	6	1	0	0	1	1	1	6	3	4
		100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	5.6%	0.0%	33.3%	5.6%	0.0%	0.0%	5.6%	5.6%	5.6%	33.3%	16.7%	22.2%
	夫婦と子供から成る世帯	43	6	6	1	5	3	1	5	1	5	10	0	2	4	8	1	3
		100.0%	14.0%	14.0%	2.3%	11.6%	7.0%	2.3%	11.6%	2.3%	11.6%	23.3%	0.0%	4.7%	9.3%	18.6%	2.3%	7.0%
	男親又は女親と子供から成る世帯	123	12	4	1	7	4	0	54	1	8	13	0	5	15	20	11	13
		100.0%	9.8%	3.3%	0.8%	5.7%	3.3%	0.0%	43.9%	0.8%	6.5%	10.6%	0.0%	4.1%	12.2%	16.3%	8.9%	10.6%
	夫婦と子供、夫婦の親から成る世帯	1	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
	65歳以上の単独世帯	60	12	2	0	2	11	0	12	0	5	5	0	3	4	12	1	13
		100.0%	20.0%	3.3%	0.0%	3.3%	18.3%	0.0%	20.0%	0.0%	8.3%	8.3%	0.0%	5.0%	6.7%	20.0%	1.7%	21.7%
64歳未満の単独世帯	21	1	2	0	0	0	0	9	0	4	2	0	2	2	4	2	1	
	100.0%	4.8%	9.5%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	42.9%	0.0%	19.0%	9.5%	0.0%	9.5%	9.5%	19.0%	9.5%	4.8%	

(1行目はサンプル数、2行目は横％。網掛けは最上位項目(無回答を除く)。)

■団地別住環境の不満（前回調査との比較）

			住環境の不満＜M＞																
			総数	買物が不便	交通が不便 (通勤・通学等)	子供の教育環境が悪い	公園や遊び場が不足	病院等医療施設が遠い	集会所・文化施設等が少ない	雪対策	風対策	高齢者対応	駐車場の少ない	交通事故からの安全性	災害等に対する安全性	治安・風紀	特になし	その他	無回答
総数	R1今回調査	100.0%	12.1%	5.6%	0.8%	4.3%	5.9%	0.3%	30.9%	0.8%	10.5%	11.6%	0.5%	3.8%	7.5%	21.0%	6.5%	14.2%	
	H25前回調査	100.0%	9.4%	4.5%	0.5%	6.9%	3.7%	0.5%	39.9%	3.2%	8.2%	15.8%	1.2%	3.2%	5.0%	14.1%	6.4%	21.3%	
団地別	吾妻町	R1今回調査	100.0%	17.4%	8.7%	0.0%	0.0%	4.3%	0.0%	43.5%	0.0%	13.0%	13.0%	0.0%	4.3%	0.0%	17.4%	0.0%	26.1%
		H25前回調査	100.0%	17.4%	8.7%	0.0%	0.0%	4.3%	0.0%	43.5%	0.0%	13.0%	13.0%	0.0%	4.3%	0.0%	17.4%	0.0%	26.1%
	雲雀が丘	R1今回調査	100.0%	5.9%	0.0%	0.0%	5.9%	5.9%	0.0%	47.1%	0.0%	5.9%	0.0%	0.0%	5.9%	17.6%	11.8%	0.0%	17.6%
		H25前回調査	100.0%	4.8%	0.0%	0.0%	4.8%	4.8%	9.5%	28.6%	0.0%	19.0%	9.5%	0.0%	14.3%	4.8%	14.3%	0.0%	19.0%
	塩井町	R1今回調査	100.0%	13.4%	6.0%	0.0%	3.0%	9.0%	0.0%	23.9%	1.5%	9.0%	6.0%	0.0%	1.5%	10.4%	31.3%	7.5%	10.4%
		H25前回調査	100.0%	9.3%	7.4%	0.0%	5.6%	7.4%	1.9%	40.7%	11.1%	3.7%	9.3%	0.0%	0.0%	9.3%	9.3%	7.4%	24.1%
	金池	R1今回調査	100.0%	0.0%	0.0%	1.4%	1.4%	0.0%	0.0%	23.9%	1.4%	22.5%	18.3%	1.4%	8.5%	9.9%	25.4%	8.5%	12.7%
		H25前回調査	100.0%	5.1%	0.0%	0.0%	3.0%	2.0%	0.0%	32.3%	1.0%	22.2%	17.2%	0.0%	8.1%	7.1%	19.2%	2.0%	22.2%
	相生町	R1今回調査	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	9.5%	0.0%	0.0%	19.0%	0.0%	14.3%	28.6%	0.0%	4.8%	0.0%	9.5%	19.0%	28.6%
		H25前回調査	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	16.0%	4.0%	4.0%	28.0%	0.0%	8.0%	24.0%	4.0%	4.0%	8.0%	12.0%	16.0%	20.0%
窪田	R1今回調査	100.0%	11.1%	15.6%	0.0%	4.4%	11.1%	0.0%	28.9%	2.2%	2.2%	17.8%	0.0%	6.7%	4.4%	20.0%	6.7%	11.1%	
	H25前回調査	100.0%	0.0%	2.7%	2.7%	12.2%	6.8%	0.0%	52.7%	5.4%	4.1%	18.9%	1.4%	5.4%	4.1%	5.4%	6.8%	21.6%	
林泉寺	R1今回調査	100.0%	0.0%	0.0%	1.9%	3.7%	1.9%	0.0%	48.1%	0.0%	16.7%	5.6%	1.9%	1.9%	7.4%	20.4%	9.3%	14.8%	
	H25前回調査	100.0%	0.0%	3.5%	0.0%	5.3%	0.0%	0.0%	50.9%	1.8%	5.3%	8.8%	0.0%	0.0%	0.0%	21.1%	7.0%	26.3%	
太田町	R1今回調査	100.0%	36.1%	11.1%	1.4%	6.9%	11.1%	1.4%	29.2%	0.0%	0.0%	8.3%	0.0%	0.0%	6.9%	15.3%	1.4%	11.1%	
	H25前回調査	100.0%	29.5%	10.5%	0.0%	6.3%	3.2%	0.0%	33.7%	1.1%	1.1%	17.9%	3.2%	0.0%	3.2%	14.7%	7.4%	15.3%	

(網掛けは最上位項目(無回答を除く)。)

④総合的にみた住環境の満足度

問 総合的にみて現在の住環境に満足されていますか。

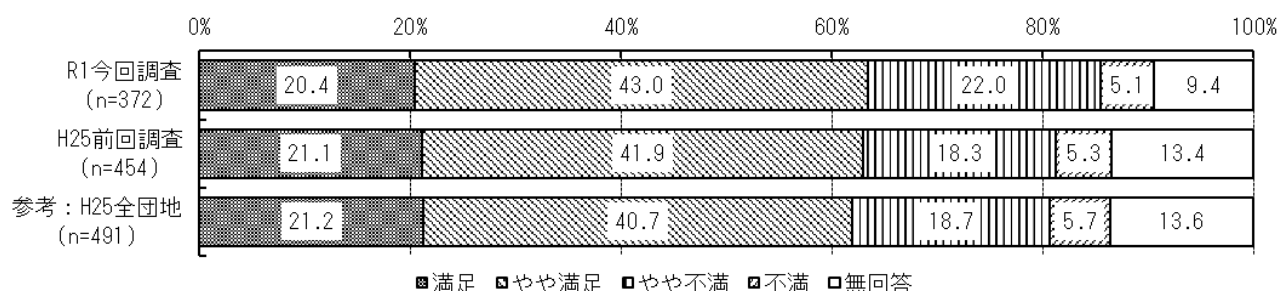
当てはまる番号に1つだけ〇を付けてください。

1. 満足	2. やや満足	3. やや不満	4. 不満
-------	---------	---------	-------

「やや満足」が回答率43.2%で最も多くあげられている。次いで「やや不満」「満足」の順に多くなっている。「満足」と「やや満足」を足した『満足』の回答率63.1%は、「やや不満」と「不満」を合わせた『不満』の回答率27.3%よりも大きくなっている。

すべての団地、家族類型別では回答数が1の夫婦と子供、夫婦の親から成る世帯以外では、全体と同様『不満』よりも『満足』の回答率が高くなっている。

■総合的にみた住環境の満足度



■団地別家族類型別総合的にみた住環境の満足度

		総合的にみた住環境の満足度＜S＞							
		総数	満足	やや満足	やや不満	不満	無回答	『満足』	『不満』
総数		372	76	160	82	19	35	236	101
		100.0%	20.4%	43.0%	22.0%	5.1%	9.4%	63.4%	27.2%
団地別	吾妻町	23	3	11	4	0	5	14	4
		100.0%	13.0%	47.8%	17.4%	0.0%	21.7%	60.9%	17.4%
	雲雀が丘	17	3	8	3	0	3	11	3
		100.0%	17.6%	47.1%	17.6%	0.0%	17.6%	64.7%	17.6%
	塩井町	67	23	33	5	0	6	56	5
		100.0%	34.3%	49.3%	7.5%	0.0%	9.0%	83.6%	7.5%
	金池	71	11	21	22	9	8	32	31
		100.0%	15.5%	29.6%	31.0%	12.7%	11.3%	45.1%	43.7%
	相生町	21	4	9	5	2	1	13	7
家族類型別		100.0%	19.0%	42.9%	23.8%	9.5%	4.8%	61.9%	33.3%
	窪田	45	4	21	15	4	1	25	19
		100.0%	8.9%	46.7%	33.3%	8.9%	2.2%	55.6%	42.2%
	林泉寺	54	15	21	10	2	6	36	12
		100.0%	27.8%	38.9%	18.5%	3.7%	11.1%	66.7%	22.2%
	太田町	72	13	34	18	2	5	47	20
		100.0%	18.1%	47.2%	25.0%	2.8%	6.9%	65.3%	27.8%
	高齢夫婦世帯	24	6	11	4	1	2	17	5
		100.0%	25.0%	45.8%	16.7%	4.2%	8.3%	70.8%	20.8%
	夫婦のみ世帯(高齢夫婦世帯を除く)	18	6	8	2	0	2	14	2
家族類型別		100.0%	33.3%	44.4%	11.1%	0.0%	11.1%	77.8%	11.1%
	夫婦と子供から成る世帯	43	1	25	14	3	0	26	17
		100.0%	2.3%	58.1%	32.6%	7.0%	0.0%	60.5%	39.5%
	男親又は女親と子供から成る世帯	123	23	51	35	7	7	74	42
		100.0%	18.7%	41.5%	28.5%	5.7%	5.7%	60.2%	34.1%
	夫婦と子供、夫婦の親から成る世帯	1	0	0	1	0	0	0	1
		100.0%	0.0%	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
家族類型別	65歳以上の単独世帯	60	11	23	13	3	10	34	16
		100.0%	18.3%	38.3%	21.7%	5.0%	16.7%	56.7%	26.7%
家族類型別	64歳未満の単独世帯	21	5	10	3	2	1	15	5
		100.0%	23.8%	47.6%	14.3%	9.5%	4.8%	71.4%	23.8%

(1行目はサンプル数、2行目は横%。網掛けは最上位項目(無回答を除く)。)

前回調査においても、今回調査と同様にすべての団地において『不満』よりも『満足』の回答率が高くなっている。

■団地別総合的にみた住環境の満足度（前回調査との比較）

		総合的にみた住環境の満足度＜S＞								
		総数	満足	やや満足	やや不満	不満	無回答	『満足』	『不満』	
総数	R1今回調査	100.0%	20.4%	43.0%	22.0%	5.1%	9.4%	63.4%	27.2%	
	H25前回調査	100.0%	21.5%	42.1%	18.3%	4.7%	13.4%	63.6%	23.0%	
団地別	吾妻町	R1今回調査	100.0%	13.0%	47.8%	17.4%	0.0%	21.7%	60.9%	17.4%
		H25前回調査	100.0%	13.8%	37.9%	24.1%	13.8%	10.3%	51.7%	37.9%
	雲雀が丘	R1今回調査	100.0%	17.6%	47.1%	17.6%	0.0%	17.6%	64.7%	17.6%
		H25前回調査	100.0%	23.8%	42.9%	9.5%	4.8%	19.0%	66.7%	14.3%
	塩井町	R1今回調査	100.0%	34.3%	49.3%	7.5%	0.0%	9.0%	83.6%	7.5%
		H25前回調査	100.0%	25.9%	40.7%	9.3%	3.7%	20.4%	66.7%	13.0%
	金池	R1今回調査	100.0%	15.5%	29.6%	31.0%	12.7%	11.3%	45.1%	43.7%
		H25前回調査	100.0%	17.2%	44.4%	20.2%	7.1%	11.1%	61.6%	27.3%
	相生町	R1今回調査	100.0%	19.0%	42.9%	23.8%	9.5%	4.8%	61.9%	33.3%
		H25前回調査	100.0%	40.0%	36.0%	12.0%	4.0%	8.0%	76.0%	16.0%
	窪田	R1今回調査	100.0%	8.9%	46.7%	33.3%	8.9%	2.2%	55.6%	42.2%
		H25前回調査	100.0%	10.8%	39.2%	28.4%	6.8%	14.9%	50.0%	35.1%
	林泉寺	R1今回調査	100.0%	27.8%	38.9%	18.5%	3.7%	11.1%	66.7%	22.2%
		H25前回調査	100.0%	40.4%	33.3%	14.0%	0.0%	12.3%	73.7%	14.0%
	太田町	R1今回調査	100.0%	18.1%	47.2%	25.0%	2.8%	6.9%	65.3%	27.8%
		H25前回調査	100.0%	15.8%	49.5%	17.9%	4.2%	12.6%	65.3%	22.1%

（網掛けは最上位項目（無回答を除く）。）

⑤自動車の保有

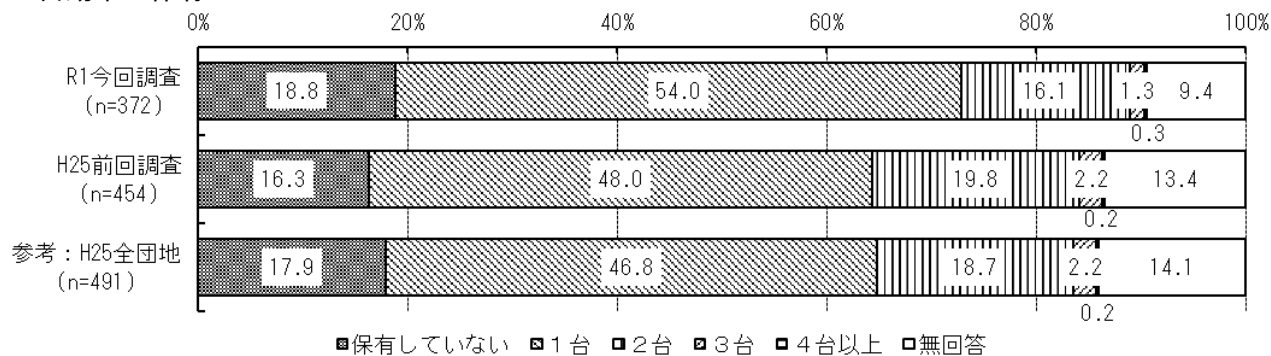
問 現在、ご家族合わせて何台の自動車を保有されていますか。

当てはまる番号に1つだけ○を付けてください。

1. 保有していない	3. 2台	5. 4台以上
2. 1台	4. 3台	

「1台」「2台」「3台」「4台以上」を合わせた『自動車を保有』の回答率は71.9%で、なかでも「1台」が回答率54.4%で最も多くあげられている。『自動車を保有』の回答率は前回調査70.3%よりも高くなっている。

■自動車の保有



すべての団地で「1台」の回答率が最も高い。家族類型別でも、ほとんどで「1台」の回答率が最も高いが、夫婦と子供から成る世帯では「2台」の回答率が69.0%で最も高くなっている。

■団地別自動車の保有

		自動車の保有＜S＞						
		総数	保有していない	1台	2台	3台	4台以上	無回答
総数		372 100.0%	70 18.8%	201 54.0%	60 16.1%	5 1.3%	1 0.3%	35 9.4%
団地別	吾妻町	23 100.0%	5 21.7%	10 43.5%	2 8.7%	0 0.0%	0 0.0%	6 26.1%
	雲雀が丘	17 100.0%	5 29.4%	7 41.2%	3 17.6%	0 0.0%	0 0.0%	2 11.8%
	塩井町	67 100.0%	10 14.9%	39 58.2%	12 17.9%	1 1.5%	0 0.0%	5 7.5%
	金池	71 100.0%	17 23.9%	40 56.3%	5 7.0%	2 2.8%	0 0.0%	7 9.9%
	相生町	21 100.0%	4 19.0%	9 42.9%	6 28.6%	0 0.0%	0 0.0%	2 9.5%
	窪田	45 100.0%	3 6.7%	22 48.9%	15 33.3%	1 2.2%	1 2.2%	3 6.7%
	林泉寺	54 100.0%	13 24.1%	29 53.7%	6 11.1%	1 1.9%	0 0.0%	5 9.3%
	太田町	72 100.0%	13 18.1%	44 61.1%	11 15.3%	0 0.0%	0 0.0%	4 5.6%
	高齢夫婦世帯	24 100.0%	6 25.0%	11 45.8%	4 16.7%	1 4.2%	0 0.0%	2 8.3%
	夫婦のみ世帯(高齢夫婦世帯を除く)	18 100.0%	4 22.2%	6 33.3%	6 33.3%	0 0.0%	0 0.0%	2 11.1%
	夫婦と子供から成る世帯	43 100.0%	1 2.3%	8 18.6%	30 69.8%	3 7.0%	1 2.3%	0 0.0%
	男親又は女親と子供から成る世帯	123 100.0%	7 5.7%	98 79.7%	12 9.8%	1 0.8%	0 0.0%	5 4.1%
家族類型別	夫婦と子供、夫婦の親から成る世帯	1 100.0%	1 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
	65歳以上の単独世帯	60 100.0%	21 35.0%	28 46.7%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	11 18.3%
	64歳未満の単独世帯	21 100.0%	5 23.8%	14 66.7%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	2 9.5%

(1行目はサンプル数、2行目は横%。網掛けは最上位項目(無回答を除く。))

⑥駐車場の確保

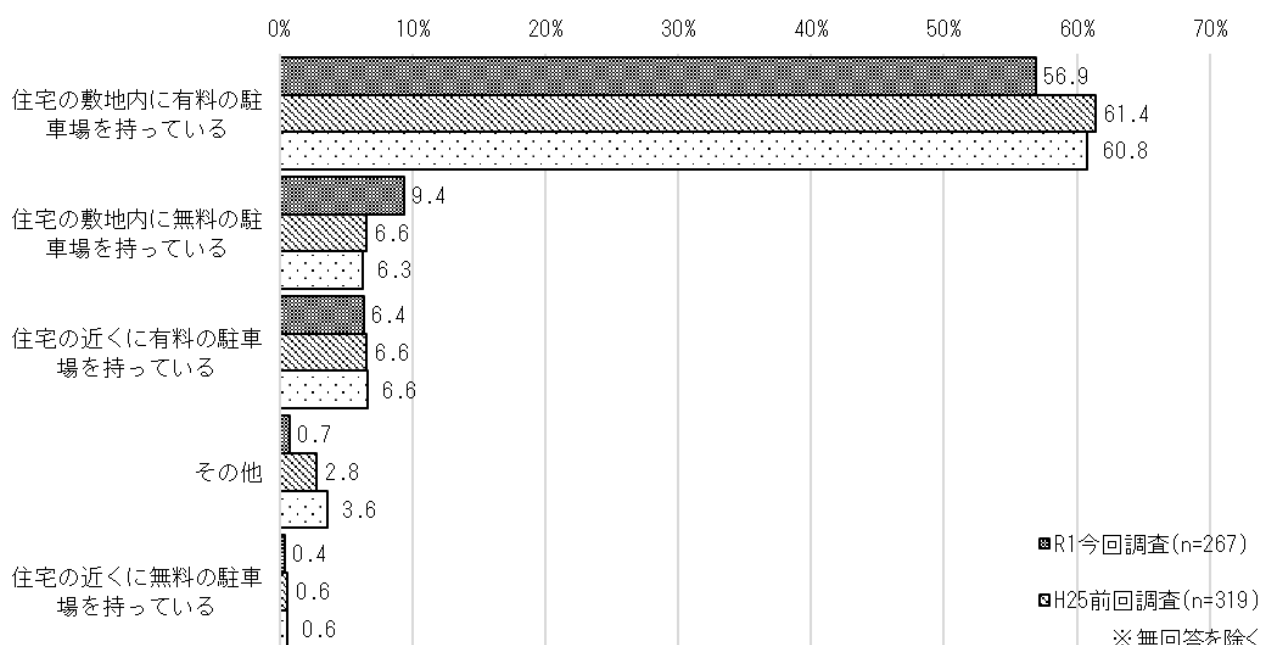
問 13 自動車を1台以上保有されている方にお聞きします。駐車場はどこに確保されていますか。

当てはまる番号全てに○を付けてください。

1. 住宅の敷地内に無料の駐車場を持っている
2. 住宅の敷地内に有料の駐車場を持っている
3. 住宅の近くに無料の駐車場を持っている
4. 住宅の近くに有料の駐車場を持っている
5. その他（ ）

「住宅の敷地内に有料の駐車場を持っている」が最も多く、回答率 57.0%で多と比べてとても高くなっている。次いで「住宅の敷地内に無料の駐車場を持っている」「住宅の近くに有料の駐車場を持っている」の順に多くなっている。前回調査でも「住宅の敷地内に有料の駐車場を持っている」が他に比べてとても高い回答率で最も多くなっているが、次いで今回調査とは逆の「住宅の近くに有料の駐車場を持っている」「住宅の敷地内に無料の駐車場を持っている」の順で多くなっている。

■駐車場の確保



団地別家族類型別にみても、すべてにおいて「住宅の敷地内に有料の駐車場を持っている」が最上位項目となっている。

■ 団地別家族類型別駐車場の確保

		駐車場の確保<M>					
		総数	住宅の敷地内に無料の駐車場を持っている	住宅の敷地内に有料の駐車場を持っている	住宅の近くに無料の駐車場を持っている	住宅の近くに有料の駐車場を持っている	その他 無回答
総数		267 100.0%	25 9.4%	152 56.9%	1 0.4%	17 6.4%	2 0.7% 78 29.2%
団地別	吾妻町	12 100.0%	3 25.0%	4 33.3%	0 0.0%	2 16.7%	0 0.0% 4 33.3%
	雲雀が丘	10 100.0%	0 0.0%	7 70.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0% 3 30.0%
	塩井町	52 100.0%	5 9.6%	29 55.8%	0 0.0%	1 1.9%	2 3.8% 16 30.8%
	金池	47 100.0%	2 4.3%	24 51.1%	0 0.0%	5 10.6%	0 0.0% 18 38.3%
	相生町	15 100.0%	0 0.0%	7 46.7%	0 0.0%	3 20.0%	0 0.0% 6 40.0%
	窪田	39 100.0%	8 20.5%	20 51.3%	0 0.0%	3 7.7%	0 0.0% 9 23.1%
	林泉寺	36 100.0%	3 8.3%	23 63.9%	1 2.8%	0 0.0%	0 0.0% 10 27.8%
	太田町	55 100.0%	4 7.3%	37 67.3%	0 0.0%	3 5.5%	0 0.0% 12 21.8%
家族類型別	高齢夫婦世帯	16 100.0%	1 6.3%	11 68.8%	0 0.0%	2 12.5%	0 0.0% 4 25.0%
	夫婦のみ世帯(高齢夫婦世帯を除く)	12 100.0%	0 0.0%	6 50.0%	0 0.0%	1 8.3%	0 0.0% 5 41.7%
	夫婦と子供から成る世帯	42 100.0%	6 14.3%	28 66.7%	0 0.0%	9 21.4%	0 0.0% 3 7.1%
	男親又は女親と子供から成る世帯	111 100.0%	13 11.7%	63 56.8%	0 0.0%	2 1.8%	1 0.9% 33 29.7%
	夫婦と子供、夫婦の親から成る世帯						
	65歳以上の単独世帯	28 100.0%	1 3.6%	14 50.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0% 13 46.4%
	64歳未満の単独世帯	14 100.0%	0 0.0%	8 57.1%	0 0.0%	1 7.1%	0 0.0% 6 42.9%

(1行目はサンプル数、2行目は横%。網掛けは最上位項目(無回答を除く)。)

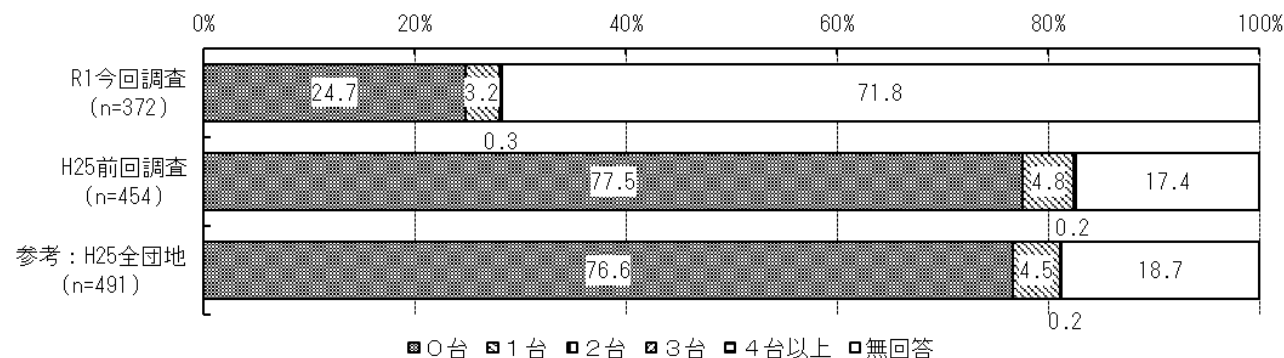
⑦バイクの保有

問 現在、ご家族合わせて何台のバイクを保有されていますか。具体的な台数をご記入ください。

※前回調査では「保有していない」を選択肢に含む選択式

「0台」が回答率 24.7%、「1台」が回答率 3.2%で順に多くなっている。

■バイクの保有



■団地別家族類型別バイクの保有

		バイクの保有＜F＞					
		総数	0台	1台	2台	3台	4台以上
総数		372	92	12	1	0	0
		100.0%	24.7%	3.2%	0.3%	0.0%	0.0%
団地別	吾妻町	23	2	2	0	0	0
		100.0%	8.7%	8.7%	0.0%	0.0%	0.0%
	雲雀が丘	17	4	0	0	0	0
		100.0%	23.5%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
	塩井町	67	19	3	0	0	0
		100.0%	28.4%	4.5%	0.0%	0.0%	0.0%
	金池	71	18	0	0	0	0
		100.0%	25.4%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
	相生町	21	7	0	0	0	0
		100.0%	33.3%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
家族類型別	窪田	45	14	3	1	0	0
		100.0%	31.1%	6.7%	2.2%	0.0%	0.0%
	林泉寺	54	13	2	0	0	0
		100.0%	24.1%	3.7%	0.0%	0.0%	0.0%
	太田町	72	15	2	0	0	0
		100.0%	20.8%	2.8%	0.0%	0.0%	0.0%
	高齢夫婦世帯	24	6	0	0	0	0
		100.0%	25.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
	夫婦のみ世帯(高齢夫婦世帯を除く)	18	4	0	0	0	0
		100.0%	22.2%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
家族類型別	夫婦と子供から成る世帯	43	13	2	1	0	0
		100.0%	30.2%	4.7%	2.3%	0.0%	0.0%
	男親又は女親と子供から成る世帯	123	42	3	0	0	0
		100.0%	34.1%	2.4%	0.0%	0.0%	0.0%
	夫婦と子供、夫婦の親から成る世帯	1	0	0	0	0	0
		100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
	65歳以上の単独世帯	60	9	1	0	0	0
		100.0%	15.0%	1.7%	0.0%	0.0%	0.0%
家族類型別	64歳未満の単独世帯	21	5	1	0	0	0
		100.0%	23.8%	4.8%	0.0%	0.0%	0.0%

(1行目はサンプル数、2行目は横%。網掛けは最上位項目(無回答を除く)。)

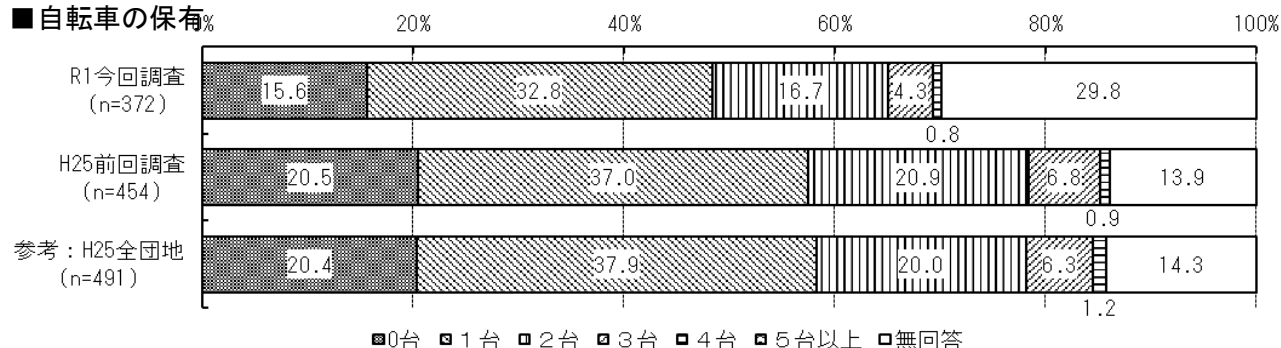
⑧自転車の保有

問 15 現在、ご家族合わせて何台の自転車を保有されていますか。具体的な台数をご記入ください。

※前回調査では「保有していない」を選択肢に含む選択式

「1台」が回答率 32.8%で最も多くなっている。次いで「2台」「保有していない」の順に多くなっている。前回調査でも上位3項目は同じであるが、「2台」「保有していない」の順が逆になっている。

■自転車の保有%



団地別にみると、通町と雲雀が丘では「保有していない」と「1台」、相生町では「2台」。それ以外の団地では「1台」が最も多くあげられている。

■団地別家族類型別自転車の保有

		自転車の保有<F>							
		総数	0台	1台	2台	3台	4台	5台以上	無回答
総数		372	58	122	62	16	3	0	111
		100.0%	15.6%	32.8%	16.7%	4.3%	0.8%	0.0%	29.8%
団地別	吾妻町	23	2	5	2	1	0	0	13
		100.0%	8.7%	21.7%	8.7%	4.3%	0.0%	0.0%	56.5%
	雲雀が丘	17	4	4	1	0	0	0	8
		100.0%	23.5%	23.5%	5.9%	0.0%	0.0%	0.0%	47.1%
	塩井町	67	12	20	13	1	1	0	20
		100.0%	17.9%	29.9%	19.4%	1.5%	1.5%	0.0%	29.9%
	金池	71	13	27	13	0	0	0	18
		100.0%	18.3%	38.0%	18.3%	0.0%	0.0%	0.0%	25.4%
家族類型別	相生町	21	2	10	4	0	0	0	5
		100.0%	9.5%	47.6%	19.0%	0.0%	0.0%	0.0%	23.8%
	窪田	45	9	14	6	4	0	0	12
		100.0%	20.0%	31.1%	13.3%	8.9%	0.0%	0.0%	26.7%
	林泉寺	54	9	21	8	5	0	0	11
		100.0%	16.7%	38.9%	14.8%	9.3%	0.0%	0.0%	20.4%
	太田町	72	7	21	15	4	2	0	23
		100.0%	9.7%	29.2%	20.8%	5.6%	2.8%	0.0%	31.9%
	高齢夫婦世帯	24	5	8	4	2	0	0	5
		100.0%	20.8%	33.3%	16.7%	8.3%	0.0%	0.0%	20.8%
	夫婦のみ世帯(高齢夫婦世帯を除く)	18	1	10	4	0	0	0	3
		100.0%	5.6%	55.6%	22.2%	0.0%	0.0%	0.0%	16.7%
家族類型別	夫婦と子供から成る世帯	43	10	8	12	7	2	0	4
		100.0%	23.3%	18.6%	27.9%	16.3%	4.7%	0.0%	9.3%
	男親又は女親と子供から成る世帯	123	18	43	35	7	1	0	19
		100.0%	14.6%	35.0%	28.5%	5.7%	0.8%	0.0%	15.4%
	夫婦と子供、夫婦の親から成る世帯	1	0	1	0	0	0	0	0
		100.0%	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
	65歳以上の単独世帯	60	8	18	1	0	0	0	33
家族類型別		100.0%	13.3%	30.0%	1.7%	0.0%	0.0%	0.0%	55.0%
	64歳未満の単独世帯	21	5	8	0	0	0	0	8
		100.0%	23.8%	38.1%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	38.1%

(1行目はサンプル数、2行目は横%。網掛けは最上位項目(無回答を除く)。)

⑨居住意向

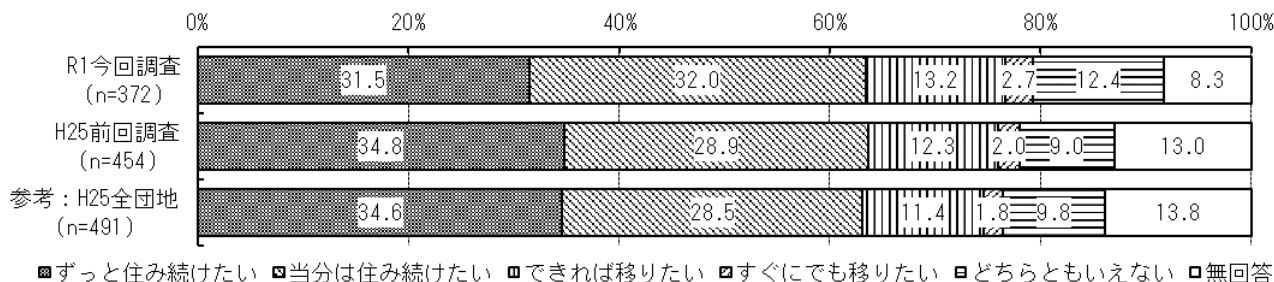
問 現在お住まいの団地に今後も住み続けたいですか。

当てはまる番号に1つだけ○を付けてください。

- | | | |
|--------------|--------------|--------------|
| 1. ずっと住み続けたい | 3. できれば移りたい | 5. どちらともいえない |
| 2. 当分は住み続けたい | 4. すぐにでも移りたい | |

「当分は住み続けたい」「ずっと住み続けたい」の順に多くなっているが、前回調査では順番が逆で「ずっと住み続けたい」が最上位であった。

■居住意向



団地別家族類型別にみると、回答数が1の夫婦と子供、夫婦の親から成る世帯以外では、「ずっと住み続けたい」あるいは「当分は住み続けたい」のどちらかが最上位になっている。

■団地別家族類型別居住意向

		居住意向＜S＞						
		総数	ずっと住み続けたい	当分は住み続けた い	できれば移りたい	すぐにでも移りたい	どちらともいえない	無回答
総数		372	117	119	49	10	46	31
		100.0%	31.5%	32.0%	13.2%	2.7%	12.4%	8.3%
団地 別	吾妻町	23	8	4	3	0	3	5
		100.0%	34.8%	17.4%	13.0%	0.0%	13.0%	21.7%
	雲雀が丘	17	6	6	1	1	1	2
		100.0%	35.3%	35.3%	5.9%	5.9%	5.9%	11.8%
	塩井町	67	26	28	5	1	2	5
		100.0%	38.8%	41.8%	7.5%	1.5%	3.0%	7.5%
	金池	71	22	22	10	4	5	8
		100.0%	31.0%	31.0%	14.1%	5.6%	7.0%	11.3%
	相生町	21	7	6	1	0	5	2
		100.0%	33.3%	28.6%	4.8%	0.0%	23.8%	9.5%
家族 類型 別	窪田	45	7	14	13	1	8	2
		100.0%	15.6%	31.1%	28.9%	2.2%	17.8%	4.4%
	林泉寺	54	22	11	8	0	10	3
		100.0%	40.7%	20.4%	14.8%	0.0%	18.5%	5.6%
	太田町	72	18	28	8	3	11	4
		100.0%	25.0%	38.9%	11.1%	4.2%	15.3%	5.6%
	高齢夫婦世帯	24	10	7	1	1	3	2
		100.0%	41.7%	29.2%	4.2%	4.2%	12.5%	8.3%
	夫婦のみ世帯(高齢 夫婦世帯を除く)	18	5	6	3	0	1	3
		100.0%	27.8%	33.3%	16.7%	0.0%	5.6%	16.7%
家族 類型 別	夫婦と子供から成る 世帯	43	3	19	12	3	6	0
		100.0%	7.0%	44.2%	27.9%	7.0%	14.0%	0.0%
	男親又は女親と子共 から成る世帯	123	29	46	22	2	19	5
		100.0%	23.6%	37.4%	17.9%	1.6%	15.4%	4.1%
	夫婦と子供、夫婦の 親から成る世帯	1	0	0	1	0	0	0
		100.0%	0.0%	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%
	65歳以上の単独世帯	60	26	12	4	1	7	10
		100.0%	43.3%	20.0%	6.7%	1.7%	11.7%	16.7%
	64歳未満の単独世帯	21	5	9	2	2	2	1
		100.0%	23.8%	42.9%	9.5%	9.5%	9.5%	4.8%

(1行目はサンプル数、2行目は横%。網掛けは最上位項目(無回答を除く。))

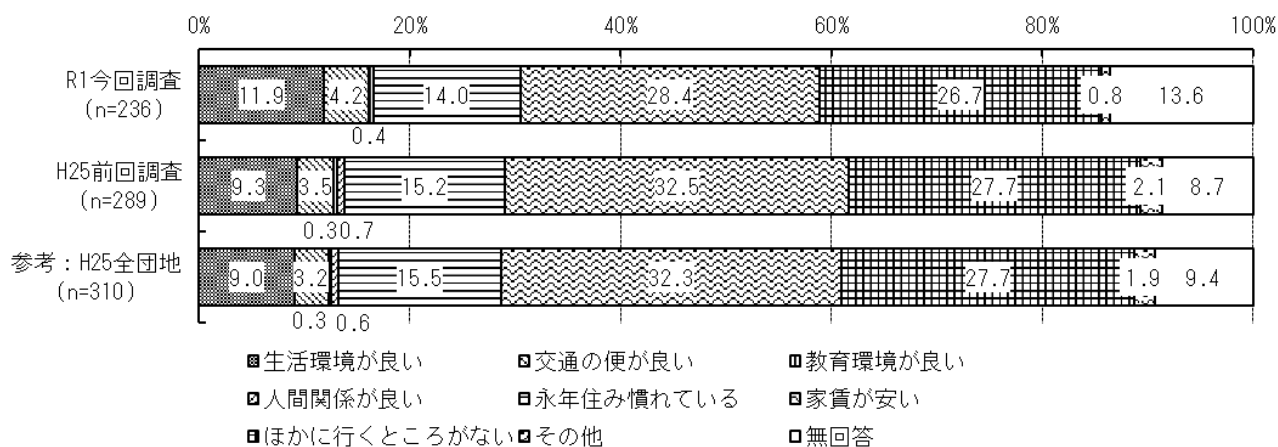
⑩住み続けたい理由

問 前問で「1.ずっと住み続けたい」または「2.当分は住み続けたい」と答えられた方にお聞きします。その一番大きな理由は何ですか。 当てはまる番号に1つだけ〇を付けてください。

- | | |
|------------|----------------|
| 1. 生活環境が良い | 5. 永年住み慣れている |
| 2. 交通の便が良い | 6. 家賃が安い |
| 3. 教育環境が良い | 7. ほかに行くところがない |
| 4. 人間関係が良い | 8. その他（ ） |

「家賃が安い」「ほかに行くところがない」「永年住み慣れている」の順に多い。前回調査でも上位3項目は順番も含めて今回調査と同じである。

■住み続けたい理由



団地別家族類型別に最上位項目をみると、相生町と高齢夫婦世帯で「生活環境が良い」が入っている以外は、「家賃が安い」あるいは「ほかに行くところがない」になっている。

■団地別家族類型別住みたい理由

		住み続けたい理由＜S＞										
		総数	生活環境 が良い	交通の便 が良い	教育環境 が良い	人間関係 が良い	永年住み 慣れている	家賃が安 い	ほかに行く ところがない	その他	無回答	
総数		236 100.0%	28 11.9%	10 4.2%	1 0.4%	0 0.0%	33 14.0%	67 28.4%	63 26.7%	2 0.8%	32 13.6%	
団地別	吾妻町	12 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	3 25.0%	5 41.7%	3 25.0%	0 0.0%	1 8.3%	
	雲雀が丘	12 100.0%	0 0.0%	1 8.3%	0 0.0%	0 0.0%	3 25.0%	5 41.7%	1 8.3%	1 8.3%	1 8.3%	
	塩井町	54 100.0%	8 14.8%	3 5.6%	0 0.0%	0 0.0%	5 9.3%	14 25.9%	16 29.6%	0 0.0%	8 14.8%	
	金池	44 100.0%	4 9.1%	1 2.3%	0 0.0%	0 0.0%	8 18.2%	16 36.4%	7 15.9%	0 0.0%	8 18.2%	
	相生町	13 100.0%	4 30.8%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 7.7%	4 30.8%	4 30.8%	0 0.0%	0 0.0%	
	窪田	21 100.0%	2 9.5%	1 4.8%	0 0.0%	0 0.0%	4 19.0%	7 33.3%	2 9.5%	0 0.0%	5 23.8%	
	林泉寺	33 100.0%	7 21.2%	3 9.1%	1 3.0%	0 0.0%	5 15.2%	4 12.1%	9 27.3%	0 0.0%	4 12.1%	
	太田町	46 100.0%	3 6.5%	1 2.2%	0 0.0%	0 0.0%	4 8.7%	12 26.1%	20 43.5%	1 2.2%	5 10.9%	
	家族類型別	高齢夫婦世帯	17 100.0%	5 29.4%	2 11.8%	0 0.0%	0 0.0%	3 17.6%	4 23.5%	2 11.8%	0 0.0%	1 5.9%
		夫婦のみ世帯(高齢夫婦世帯を除く)	11 100.0%	1 9.1%	0 0.0%	1 9.1%	0 0.0%	1 9.1%	6 54.5%	1 9.1%	0 0.0%	1 9.1%
夫婦と子供から成る世帯		22 100.0%	2 9.1%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	3 13.6%	5 22.7%	7 31.8%	0 0.0%	5 22.7%	
男親又は女親と子共から成る世帯		75 100.0%	12 16.0%	3 4.0%	0 0.0%	0 0.0%	8 10.7%	24 32.0%	20 26.7%	1 1.3%	7 9.3%	
夫婦と子供、夫婦の親から成る世帯												
65歳以上の単独世帯		38 100.0%	3 7.9%	1 2.6%	0 0.0%	0 0.0%	6 15.8%	10 26.3%	12 31.6%	0 0.0%	6 15.8%	
64歳未満の単独世帯		14 100.0%	2 14.3%	1 7.1%	0 0.0%	0 0.0%	2 14.3%	5 35.7%	2 14.3%	0 0.0%	2 14.3%	

(1行目はサンプル数、2行目は横%。網掛けは最上位項目(無回答を除く。))

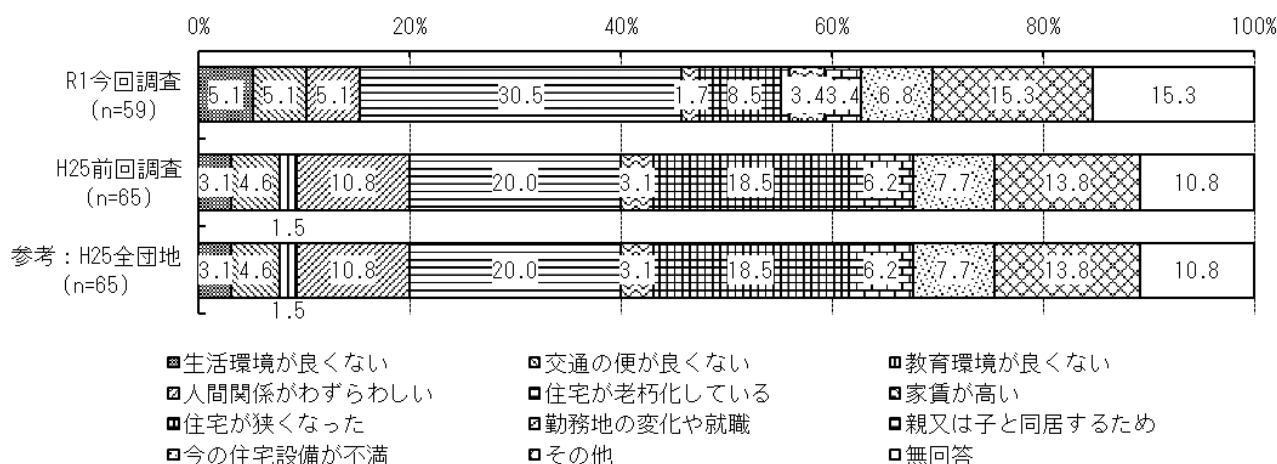
⑪移りたい理由

問 前々問で「3.できれば移りたい」または「4.すぐにでも移りたい」と答えられた方にお聞きします。その一番大きな理由は何ですか。 当てはまる番号に1つだけ○を付けてください。

- | | |
|----------------|----------------|
| 1. 生活環境が良くない | 7. 住宅が狭くなった |
| 2. 交通の便が良くない | 8. 勤務地の変化や就職 |
| 3. 教育環境が良くない | 9. 親又は子と同居するため |
| 4. 人間関係がわずらわしい | 10. 今の住宅設備が不満 |
| 5. 住宅が老朽化している | 11. その他（ ） |
| 6. 家賃が高い | |

今回調査、前回調査ともに「住宅が老朽化している」「住宅が狭くなった」の順に多くなっている。

■移りたい理由



■団地別家族類型別移りたい理由

		移りたい理由<S>											
	総数	生活環境が良くない	交通の便が良くない	教育環境が良くない	人間関係がわずらわしい	住宅が老朽化している	家賃が高い	住宅が狭くなった	勤務地の変化や就職	親又は子と同居するため	今の住宅設備が不満	その他	無回答
総数	59	3	3	0	3	18	1	5	2	2	4	9	9
	100.0%	5.1%	5.1%	0.0%	5.1%	30.5%	1.7%	8.5%	3.4%	3.4%	6.8%	15.3%	15.3%
団地別													
吾妻町	3	0	0	0	0	2	0	0	0	0	0	1	0
	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	66.7%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	33.3%	0.0%
雲雀が丘	2	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	1
	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	50.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	50.0%
塩井町	6	0	0	0	2	0	1	0	1	0	0	1	1
	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	33.3%	0.0%	16.7%	0.0%	16.7%	0.0%	0.0%	16.7%	16.7%
金池	14	0	0	0	1	6	0	3	0	1	0	2	1
	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	7.1%	42.9%	0.0%	21.4%	0.0%	7.1%	0.0%	14.3%	7.1%
相生町	1	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0
	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
窪田	14	1	1	0	0	4	0	1	1	0	1	2	3
	100.0%	7.1%	7.1%	0.0%	0.0%	28.6%	0.0%	7.1%	7.1%	0.0%	7.1%	14.3%	21.4%
林泉寺	8	1	0	0	0	2	0	0	0	1	3	0	1
	100.0%	12.5%	0.0%	0.0%	0.0%	25.0%	0.0%	0.0%	0.0%	12.5%	37.5%	0.0%	12.5%
太田町	11	1	2	0	0	2	0	1	0	0	0	3	2
	100.0%	9.1%	18.2%	0.0%	0.0%	18.2%	0.0%	9.1%	0.0%	0.0%	0.0%	27.3%	18.2%
家族類型別													
高齢夫婦世帯	2	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	1	0
	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	50.0%	0.0%	50.0%	0.0%
夫婦のみ世帯(高齢夫婦世帯を除く)	3	0	0	0	0	1	1	0	0	0	1	0	0
	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	33.3%	33.3%	0.0%	0.0%	0.0%	33.3%	0.0%	0.0%
夫婦と子供から成る世帯	15	1	1	0	1	3	0	3	1	1	1	0	3
	100.0%	6.7%	6.7%	0.0%	6.7%	20.0%	0.0%	20.0%	6.7%	6.7%	6.7%	0.0%	20.0%
男親又は女親と子供から成る世帯	24	2	1	0	1	9	0	1	1	0	1	7	1
	100.0%	8.3%	4.2%	0.0%	4.2%	37.5%	0.0%	4.2%	4.2%	0.0%	4.2%	29.2%	4.2%
夫婦と子供、夫婦の親から成る世帯	1	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0
	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
65歳以上の単身世帯	5	0	1	0	0	2	0	0	0	0	0	1	1
	100.0%	0.0%	20.0%	0.0%	0.0%	40.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	20.0%	20.0%
64歳未満の単身世帯	4	0	0	0	1	1	0	0	0	0	0	0	2
	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	25.0%	25.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	50.0%

(1行目はサンプル数、2行目は横%。網掛けは最上位項目(無回答を除く)。)

⑫改善必要箇所

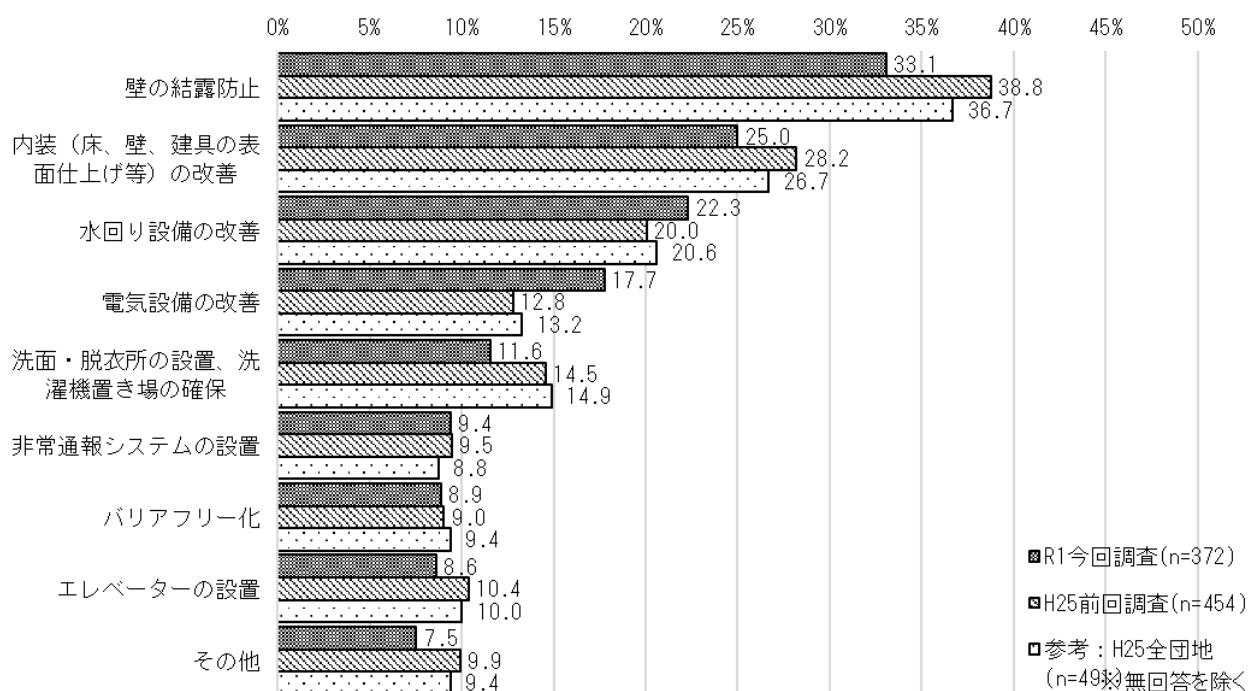
問 現在お住まいの住宅で、改善が必要だと思われることはありますか。

当てはまる番号に全てに○を付けてください。

1. 洗面・脱衣所の設置、洗濯機置き場の確保
2. 内装（床、壁、建具の表面仕上げ等）の改善
3. 壁の結露防止
4. バリアフリー化
 - ① 手すりの設置 ② 段差の解消 ③ その他（ ）
5. 水回り設備の改善
 - ①シンクの手入れ ② 2点給湯（台所、浴室） ③その他（ ）
6. 電気設備の改善
 - ① 電気容量の増加 ②エアコン設置場所の確保 ③その他（ ）
7. 非常通報システム（非常の場合に助けを求めることができる装置）の設置
8. エレベーターの設置
9. その他（ ）

今回調査、前回調査ともに、「壁の結露防止」が回答率 33.6%で最も多く、次いで「内装の改善」「水回り設備の改善」の順に多くなっている。

■改善必要箇所



団地別にみると、全体と同様「壁の結露防止」が最上位となっているのは窪田、林泉寺、太田町となっている。吾妻町と雲雀が丘では「内装の改善」、塩井町では「水回り設備の改善」、金池では「洗面・脱衣所の設置、洗濯機置き場の確保」、相生町では「電気設備の改善」が最上位となっている。

家族類型別では、全体と同様「壁の結露防止」が最上位となっているのは高齢夫婦世帯、夫婦と子供から成る世帯、男親または女親と子供から成る世帯、65歳以上の単独世帯で、夫婦のみ世帯（高齢夫婦世帯を除く）では「水回り設備の改善」、64歳未満の単独世帯では「内装の改善」が最上位となっている。

■団地別改善必要箇所

		改善必要箇所＜M＞										
		総数	洗面・脱衣所の設置、洗濯機置き場の確保	内装(床、壁、建具の表面仕上げ等)の改善	壁の結露防止	バリアフリー化	水回り設備の改善	電気設備の改善	非常通報システムの設置	エレベーターの設置	その他	無回答
総数		372	43	93	123	33	83	66	35	32	28	137
		100.0%	11.6%	25.0%	33.1%	8.9%	22.3%	17.7%	9.4%	8.6%	7.5%	36.8%
団地別	吾妻町	23	6	7	4	1	2	4	3	0	1	11
		100.0%	26.1%	30.4%	17.4%	4.3%	8.7%	17.4%	13.0%	0.0%	4.3%	47.8%
	雲雀が丘	17	1	3	1	1	0	2	0	0	1	12
		100.0%	5.9%	17.6%	5.9%	5.9%	0.0%	11.8%	0.0%	0.0%	5.9%	70.6%
	塩井町	67	0	3	1	2	8	3	3	0	8	44
		100.0%	0.0%	4.5%	1.5%	3.0%	11.9%	4.5%	4.5%	0.0%	11.9%	65.7%
	金池	71	28	23	21	16	26	27	11	20	4	12
		100.0%	39.4%	32.4%	29.6%	22.5%	36.6%	38.0%	15.5%	28.2%	5.6%	16.9%
	相生町	21	2	7	4	2	7	10	2	4	1	6
		100.0%	9.5%	33.3%	19.0%	9.5%	33.3%	47.6%	9.5%	19.0%	4.8%	28.6%
	窪田	45	3	17	27	5	12	11	6	3	3	10
		100.0%	6.7%	37.8%	60.0%	11.1%	26.7%	24.4%	13.3%	6.7%	6.7%	22.2%
	林泉寺	54	3	13	21	4	16	6	5	3	5	21
		100.0%	5.6%	24.1%	38.9%	7.4%	29.6%	11.1%	9.3%	5.6%	9.3%	38.9%
	太田町	72	0	19	43	2	11	3	4	2	5	21
		100.0%	0.0%	26.4%	59.7%	2.8%	15.3%	4.2%	5.6%	2.8%	6.9%	29.2%
家族類型別	高齢夫婦世帯	24	1	5	7	5	4	4	4	4	2	8
		100.0%	4.2%	20.8%	29.2%	20.8%	16.7%	16.7%	16.7%	16.7%	8.3%	33.3%
	夫婦のみ世帯(高齢夫婦世帯を除く)	18	2	4	3	0	7	4	1	2	2	8
		100.0%	11.1%	22.2%	16.7%	0.0%	38.9%	22.2%	5.6%	11.1%	11.1%	44.4%
	夫婦と子供から成る世帯	43	9	12	29	5	16	9	4	5	3	6
		100.0%	20.9%	27.9%	67.4%	11.6%	37.2%	20.9%	9.3%	11.6%	7.0%	14.0%
	男親又は女親と子供から成る世帯	123	12	37	52	11	32	26	9	10	13	40
		100.0%	9.8%	30.1%	42.3%	8.9%	26.0%	21.1%	7.3%	8.1%	10.6%	32.5%
	夫婦と子供、夫婦の親から成る世帯	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
		100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
	65歳以上の単独世帯	60	4	9	13	4	11	10	10	3	2	27
		100.0%	6.7%	15.0%	21.7%	6.7%	18.3%	16.7%	16.7%	5.0%	3.3%	45.0%
	64歳未満の単独世帯	21	6	8	5	3	5	3	1	2	3	7
		100.0%	28.6%	38.1%	23.8%	14.3%	23.8%	14.3%	4.8%	9.5%	14.3%	33.3%

(1行目はサンプル数、2行目は横%。網掛けは最上位項目(無回答を除く)。)

このうち、「バリアフリー化」については「段差の解消」、「水回り設備の改善」については「2点給湯」、「電気設備の改善」については「エアコンの設置場所の確保」がそれぞれ最も多くあげられている。

■団地別家族類型別バリアフリー改善必要箇所

		バリアフリー内容＜M＞				
		総数	手すりの設置	段差の解消	その他	無回答
総数		33	13	14	2	6
		100.0%	39.4%	42.4%	6.1%	18.2%
団地別	吾妻町	1	0	1	0	0
		100.0%	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%
	雲雀が丘	1	1	1	0	0
		100.0%	100.0%	100.0%	0.0%	0.0%
	塩井町	2	0	0	1	1
		100.0%	0.0%	0.0%	50.0%	50.0%
	金池	16	4	8	1	3
		100.0%	25.0%	50.0%	6.3%	18.8%
	相生町	2	2	1	0	0
		100.0%	100.0%	50.0%	0.0%	0.0%
家族類型別	窪田	5	3	2	0	0
		100.0%	60.0%	40.0%	0.0%	0.0%
	林泉寺	4	3	0	0	1
		100.0%	75.0%	0.0%	0.0%	25.0%
	太田町	2	0	1	0	1
		100.0%	0.0%	50.0%	0.0%	50.0%
	高齢夫婦世帯	5	2	3	0	0
		100.0%	40.0%	60.0%	0.0%	0.0%
	夫婦のみ世帯(高齢夫婦世帯を除く)					0
	夫婦と子供から成る世帯	5	2	2	0	2
家族類型別		100.0%	40.0%	40.0%	0.0%	40.0%
	男親又は女親と子供から成る世帯	11	8	3	0	1
		100.0%	72.7%	27.3%	0.0%	9.1%
	夫婦と子供、夫婦の親から成る世帯					
	65歳以上の単独世帯	4	0	2	1	1
		100.0%	0.0%	50.0%	25.0%	25.0%
	64歳未満の単独世帯	3	0	2	0	1
		100.0%	0.0%	66.7%	0.0%	33.3%

(1行目はサンプル数、2行目は横%。網掛けは最上位項目(無回答を除く)。)

■団地別家族類型別水回り設備改善必要箇所

		水回り設備内容＜M＞				
		総数	シンクの取替え	2点給湯(台所、浴室)	その他	無回答
総数		83	31	36	18	10
		100.0%	37.3%	43.4%	21.7%	12.0%
団地別	吾妻町	2	2	0	0	0
		100.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%
	雲雀が丘					0
	塩井町	8	3	1	3	3
		100.0%	37.5%	12.5%	37.5%	37.5%
	金池	26	9	11	6	5
		100.0%	34.6%	42.3%	23.1%	19.2%
	相生町	7	3	3	1	0
		100.0%	42.9%	42.9%	14.3%	0.0%
	窪田	12	2	6	4	2
家族類型別		100.0%	16.7%	50.0%	33.3%	16.7%
	林泉寺	16	6	11	1	0
		100.0%	37.5%	68.8%	6.3%	0.0%
	太田町	11	5	3	3	0
		100.0%	45.5%	27.3%	27.3%	0.0%
	高齢夫婦世帯	4	0	2	1	1
		100.0%	0.0%	50.0%	25.0%	25.0%
	夫婦のみ世帯(高齢夫婦世帯を除く)	7	4	3	1	0
		100.0%	57.1%	42.9%	14.3%	0.0%
	夫婦と子供から成る世帯	16	4	9	1	5
家族類型別		100.0%	25.0%	56.3%	6.3%	31.3%
	男親又は女親と子供から成る世帯	32	13	15	6	1
		100.0%	40.6%	46.9%	18.8%	3.1%
	夫婦と子供、夫婦の親から成る世帯					
	65歳以上の単独世帯	11	3	3	6	1
		100.0%	27.3%	27.3%	54.5%	9.1%
	64歳未満の単独世帯	5	1	3	2	1
		100.0%	20.0%	60.0%	40.0%	20.0%

(1行目はサンプル数、2行目は横%。網掛けは最上位項目(無回答を除く)。)

■団地別家族類型別電気設備改善必要箇所

		電気設備内容＜M＞				
		総数	電気容量の増加	エアコン設置場所の確保	その他	無回答
総数		66	30	46	1	4
		100.0%	45.5%	69.7%	1.5%	6.1%
団地別	吾妻町	4	2	3	0	0
		100.0%	50.0%	75.0%	0.0%	0.0%
	雲雀が丘	2	0	2	0	0
		100.0%	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%
	塩井町	3	1	2	0	0
		100.0%	33.3%	66.7%	0.0%	0.0%
	金池	27	10	17	0	2
		100.0%	37.0%	63.0%	0.0%	7.4%
	相生町	10	6	9	1	0
		100.0%	60.0%	90.0%	10.0%	0.0%
家族類型別	窪田	11	7	6	0	1
		100.0%	63.6%	54.5%	0.0%	9.1%
	林泉寺	6	3	5	0	1
		100.0%	50.0%	83.3%	0.0%	16.7%
	太田町	3	1	2	0	0
		100.0%	33.3%	66.7%	0.0%	0.0%
	高齢夫婦世帯	4	3	1	0	0
		100.0%	75.0%	25.0%	0.0%	0.0%
	夫婦のみ世帯(高齢夫婦世帯を除く)	4	3	2	0	0
		100.0%	75.0%	50.0%	0.0%	0.0%
家族類型別	夫婦と子供から成る世帯	9	4	7	0	1
		100.0%	44.4%	77.8%	0.0%	11.1%
	男親又は女親と子供から成る世帯	26	12	19	1	2
		100.0%	46.2%	73.1%	3.8%	7.7%
	夫婦と子供、夫婦の親から成る世帯					
	65歳以上の単独世帯	10	4	6	0	0
		100.0%	40.0%	60.0%	0.0%	0.0%
	64歳未満の単独世帯	3	1	2	0	1
		100.0%	33.3%	66.7%	0.0%	33.3%

(1行目はサンプル数、2行目は横%。網掛けは最上位項目(無回答を除く)。)

⑬建替えについての考え

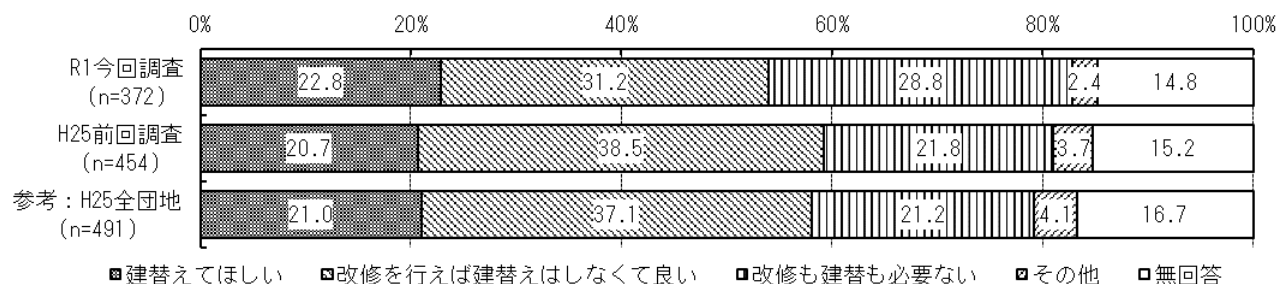
問 現在お住まいの住宅の建替えについておうかがいします。

当てはまる番号に1つだけ○を付けてください。

1. 建替えてほしい	3. 改修も建替も必要ない
2. 改修を行えば建替えはしなくて良い	4. その他()

「改修を行えば建替えはしなくて良い」が回答率31.2%で最も多くあげられている。次いで、「改修も建替も必要ない」「建替えてほしい」の順に多くなっている。上位3項目は順番も含めて前回調査と同じである。

■建替えについての考え



団地別家族類型別にみても全体と同じ「改修を行えば建替えはしなくて良い」が最上位となっているものが多いが、団地の金池と家族類型の夫婦と子供から成る世帯（同率）と夫婦と子供、夫婦の親から成る世帯、64歳未満の単独世帯（同率）では「建替えてほしい」、団地の雲雀が丘と塩井町、家族類型の65歳以上の単独世帯と64歳未満の単独世帯（同率）では「改修も建替も必要ない」が最上位項目となっている。

■団地別家族類型別建替えについての考え

		建替えについて<S>					
		総数	建替えてほしい	改修を行えば建替えはしなくて良い	改修も建替も必要ない	その他	無回答
総数		372	85	116	107	9	55
		100.0%	22.8%	31.2%	28.8%	2.4%	14.8%
団地別	吾妻町	23	4	9	8	0	2
		100.0%	17.4%	39.1%	34.8%	0.0%	8.7%
	雲雀が丘	17	4	1	7	0	5
		100.0%	23.5%	5.9%	41.2%	0.0%	29.4%
	塩井町	67	0	9	42	3	13
		100.0%	0.0%	13.4%	62.7%	4.5%	19.4%
	金池	71	34	19	9	3	6
		100.0%	47.9%	26.8%	12.7%	4.2%	8.5%
	相生町	21	4	9	2	1	5
		100.0%	19.0%	42.9%	9.5%	4.8%	23.8%
家族類型別	窪田	45	17	18	4	1	5
		100.0%	37.8%	40.0%	8.9%	2.2%	11.1%
	林泉寺	54	11	20	17	0	6
		100.0%	20.4%	37.0%	31.5%	0.0%	11.1%
	太田町	72	10	31	18	1	12
		100.0%	13.9%	43.1%	25.0%	1.4%	16.7%
	高齢夫婦世帯	24	4	10	5	0	5
		100.0%	16.7%	41.7%	20.8%	0.0%	20.8%
	夫婦のみ世帯(高齢夫婦世帯を除く)	18	5	6	5	1	1
		100.0%	27.8%	33.3%	27.8%	5.6%	5.6%
	夫婦と子供から成る世帯	43	16	16	5	1	5
		100.0%	37.2%	37.2%	11.6%	2.3%	11.6%
家族類型別	男親又は女親と子供から成る世帯	123	34	41	36	3	9
		100.0%	27.6%	33.3%	29.3%	2.4%	7.3%
	夫婦と子供、夫婦の親から成る世帯	1	1	0	0	0	0
		100.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
	65歳以上の単独世帯	60	9	17	24	1	9
		100.0%	15.0%	28.3%	40.0%	1.7%	15.0%
	64歳未満の単独世帯	21	6	3	6	1	5
		100.0%	28.6%	14.3%	28.6%	4.8%	23.8%

(1行目はサンプル数、2行目は横%。網掛けは最上位項目(無回答を除く)。)

⑭建替え後に望む間取り

問 建替えが行なわれた場合、間取りは次のうちどれを望まれますか。

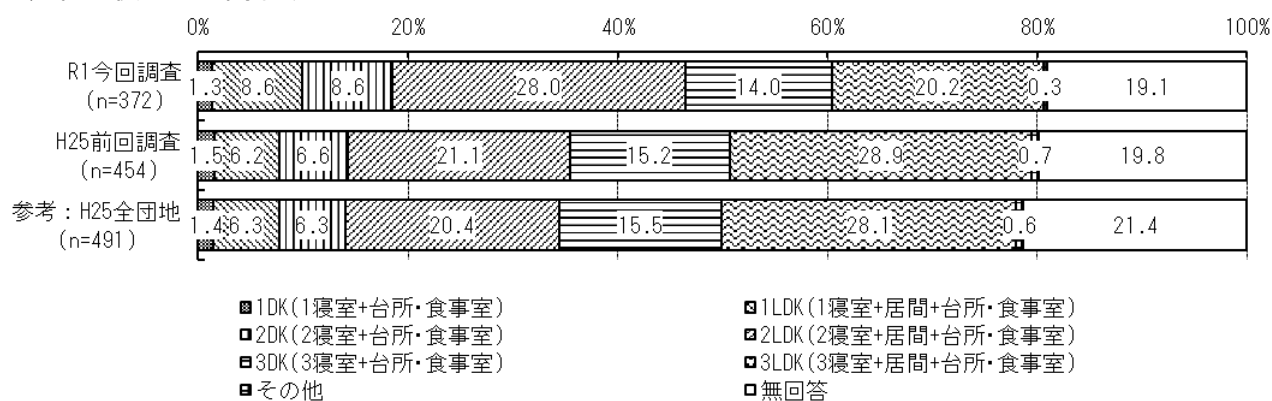
当てはまる番号に1つだけ○を付けてください。

建替えを望まれない方もお答え下さい。

1. 1DK(1 寝室+台所・食事室)	5. 3DK(3 寝室+台所・食事室)
2. 1LDK(1 寝室+居間+台所・食事室)	6. 3LDK(3 寝室+居間+台所・食事室)
3. 2DK(2 寝室+台所・食事室)	7. その他()
4. 2LDK(2 寝室+居間+台所・食事室)	

最上位は「2LDK」で、前回調査で最上位であった「3LDK」が次に多くなっている。次いでほぼ同じ回答率で「1LDK」「2DK」の順に多くなっている。

■建替え後に望む間取り



団地別の吾妻町と窪田では「3DK」、太田町と家族類型の夫婦と子供から成る世帯では「3LDK」、回答数が1の夫婦と子供、夫婦の親から成る世帯で「2DK」になっている以外では、全体と同様「2LDK」が最上位項目となっている。

■団地別家族類型別建替え後に望む間取り

		建替え後の間取り＜S＞									
		総数	1DK(1寝室 +台所・食 事室)	1LDK(1寝 室+居間+ 台所・食事 室)	2DK(2寝室 +台所・食 事室)	2LDK(2寝 室+居間+ 台所・食事 室)	3DK(3寝室 +台所・食 事室)	3LDK(3寝 室+居間+ 台所・食事 室)	その他	無回答	
総数		372 100.0%	5 1.3%	32 8.6%	32 8.6%	104 28.0%	52 14.0%	75 20.2%	1 0.3%	71 19.1%	
団地別	吾妻町	23 100.0%	1 4.3%	3 13.0%	1 4.3%	2 8.7%	5 21.7%	3 13.0%	0 0.0%	8 34.8%	
	雲雀が丘	17 100.0%	1 5.9%	1 5.9%	2 11.8%	3 17.6%	2 11.8%	1 5.9%	0 0.0%	7 41.2%	
	塩井町	67 100.0%	2 3.0%	8 11.9%	3 4.5%	17 25.4%	8 11.9%	13 19.4%	0 0.0%	16 23.9%	
	金池	71 100.0%	0 0.0%	6 8.5%	8 11.3%	29 40.8%	6 8.5%	14 19.7%	1 1.4%	7 9.9%	
	相生町	21 100.0%	0 0.0%	1 4.8%	2 9.5%	9 42.9%	1 4.8%	4 19.0%	0 0.0%	4 19.0%	
	窪田	45 100.0%	0 0.0%	4 8.9%	2 4.4%	7 15.6%	15 33.3%	9 20.0%	0 0.0%	8 17.8%	
	林泉寺	54 100.0%	0 0.0%	1 1.9%	8 14.8%	19 35.2%	7 13.0%	10 18.5%	0 0.0%	9 16.7%	
	太田町	72 100.0%	1 1.4%	8 11.1%	5 6.9%	18 25.0%	7 9.7%	21 29.2%	0 0.0%	12 16.7%	
	家族類型別	高齢夫婦世帯	24 100.0%	0 0.0%	3 12.5%	2 8.3%	6 25.0%	5 20.8%	2 8.3%	0 0.0%	6 25.0%
		夫婦のみ世帯(高齢夫婦世帯を除く)	18 100.0%	0 0.0%	1 5.6%	2 11.1%	7 38.9%	4 22.2%	3 16.7%	0 0.0%	1 5.6%
夫婦と子供から成る世帯		43 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 2.3%	6 14.0%	9 20.9%	20 46.5%	0 0.0%	7 16.3%	
男親又は女親と子供から成る世帯		123 100.0%	0 0.0%	4 3.3%	9 7.3%	41 33.3%	22 17.9%	33 26.8%	0 0.0%	14 11.4%	
夫婦と子供、夫婦の親から成る世帯		1 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	
65歳以上の単独世帯		60 100.0%	2 3.3%	11 18.3%	8 13.3%	18 30.0%	4 6.7%	4 6.7%	0 0.0%	13 21.7%	
64歳未満の単独世帯		21 100.0%	1 4.8%	4 19.0%	1 4.8%	9 42.9%	0 0.0%	2 9.5%	0 0.0%	4 19.0%	

(1行目はサンプル数、2行目は横%。網掛けは最上位項目(無回答を除く。))

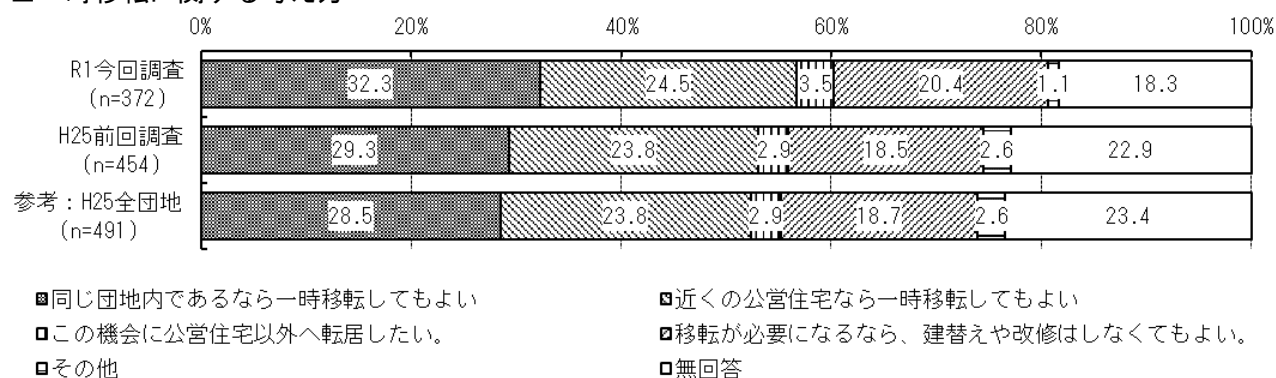
⑮一時移転に関する考え方

問 住宅の建替えや改修の内容によっては、一時的に住居を移転する必要があります。お考えをお聞かせください。
当てはまる番号に1つだけ○を付けてください。

1. 同じ団地内であるなら一時移転してもよい
2. 近くの公営住宅なら一時移転してもよい
3. この機会に公営住宅以外へ転居したい。
4. 移転が必要になるなら、建替えや改修はしなくてもよい。
5. その他（ ）

「同じ団地内であるなら一時移転してもよい」が回答率 32.3%で最も多くあげられている。次いで「近くの公営住宅なら一時移転してもよい」「移転が必要になるなら、建替えや改修はしなくてもよい」の順に多くなっている。上位3項目は順万も含めて前回調査と同じである。

■一時移転に関する考え方



団地別家族類型別にみても、ほとんどが「同じ団地内であるなら一時移転してもよい」あるいは「近くの公営住宅なら一時移転してもよい」が最上位項目となっているが、団地別の吾妻町、家族類型別の65歳以上の単独世帯でのみ「移転が必要になるなら、建替えや改修はしなくてもよい」が最上位項目となっている。

■団地別家族類型別一時移転に関する考え方

		一時移転＜S＞					
		総数	同じ団地内であるなら一時移転してもよい	近くの公営住宅なら一時移転してもよい	この機会に公営住宅以外へ転居したい。	移転が必要になるなら、建替えや改修はしなくてもよい。	その他 無回答
総数		372	120	91	13	76	4
		100.0%	32.3%	24.5%	3.5%	20.4%	1.1%
団地別	吾妻町	23	5	3	0	7	0
		100.0%	21.7%	13.0%	0.0%	30.4%	0.0%
	雲雀が丘	17	5	4	1	3	0
		100.0%	29.4%	23.5%	5.9%	17.6%	0.0%
	塩井町	67	22	10	2	10	0
		100.0%	32.8%	14.9%	3.0%	14.9%	0.0%
	金池	71	18	27	2	18	1
		100.0%	25.4%	38.0%	2.8%	25.4%	1.4%
	相生町	21	4	7	0	4	0
		100.0%	19.0%	33.3%	0.0%	19.0%	4.8%
	窪田	45	22	11	0	4	0
		100.0%	48.9%	24.4%	0.0%	8.9%	0.0%
	林泉寺	54	21	13	2	13	0
		100.0%	38.9%	24.1%	3.7%	24.1%	0.0%
	太田町	72	23	15	6	16	2
		100.0%	31.9%	20.8%	8.3%	22.2%	2.8%
家族類型別	高齢夫婦世帯	24	7	6	0	6	0
		100.0%	29.2%	25.0%	0.0%	25.0%	0.0%
	夫婦のみ世帯(高齢夫婦世帯を除く)	18	6	4	0	3	0
		100.0%	33.3%	22.2%	0.0%	16.7%	0.0%
	夫婦と子供から成る世帯	43	15	16	2	6	0
		100.0%	34.9%	37.2%	4.7%	14.0%	0.0%
	男親又は女親と子供から成る世帯	123	42	42	6	20	1
		100.0%	34.1%	34.1%	4.9%	16.3%	0.8%
	夫婦と子供、夫婦の親から成る世帯	1	1	0	0	0	0
		100.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
	65歳以上の単独世帯	60	13	9	2	20	0
		100.0%	21.7%	15.0%	3.3%	33.3%	0.0%
	64歳未満の単独世帯	21	6	6	0	5	0
		100.0%	28.6%	28.6%	0.0%	23.8%	0.0%

(1行目はサンプル数、2行目は横%。網掛けは最上位項目(無回答を除く)。)

第5章 現行計画の進捗状況の検証及び考察

現行計画の進行状況は下表のとおりである。

住棟部分に係る改善事業については、ほぼ計画とおり実施しているが、共同施設部分に係る改善事業については、遅延が生じている状況である。

また、現行計画において「将来的な用途廃止」と位置付けていた簡易平屋住宅のうち、既存入居者との合意形成が図られた雲雀が丘団地9号棟、花沢町団地2号棟については、計画の前倒しによる用途廃止を行っている。

これは平成28年度に策定した米沢市公共施設等総合管理計画の将来目標に向けて、居住者の生活に支障のない範囲で事業実施時期の調整を図った結果によるものである。

NO	団地名	棟名	建設年度	戸数(戸)	現行計画における 活用手法 (3次判定結果)	事業の実施状況 上段(網掛け):計画 下段:実績										
						H26	H27	H28	H29	H30	H31 R1	(H32) R2	(H33) R3	(H34) R4	(H35) R5	R6以降
1	玉の木町	1棟	S30	3	修繕対応 (用途廃止)											
2		2棟	S31	4	修繕対応 (用途廃止)											
3		3棟	S31	4	修繕対応 (用途廃止)											
4	吾妻町	1棟	S32	4	修繕対応											
5		2棟	S32	4	修繕対応											
6		3棟	S34	4	修繕対応											
7		4棟	S34	4	修繕対応											
8		5棟	S34	4	修繕対応											
9		6棟	S34	4	修繕対応											
10		7棟	S36	4	修繕対応											
11		8棟	S36	4	修繕対応											
12		9棟	S33	4	修繕対応											
13		10棟	S33	3	修繕対応											
14	11棟	S33	4	修繕対応												
15	花沢町	1棟	S35	4	修繕対応 (用途廃止)											
16		2棟	S35	4	修繕対応 (用途廃止)						用途廃止					
17	通町	1棟	S35	4	修繕対応 (用途廃止)											
18		2棟	S35	4	修繕対応 (用途廃止)											
19		3棟	S36	4	修繕対応 (用途廃止)											
20		4棟	S36	4	修繕対応 (用途廃止)											
21	雲雀が丘	1棟	S37	4	修繕対応											
22		2棟	S37	4	修繕対応											
23		3棟	S37	4	修繕対応											
24		4棟	S37	4	修繕対応											
25		5棟	S38	4	修繕対応											
26		6棟	S38	4	個別改善 【居住性向上】	給湯設備 (居住性) 下水道 給湯設備										
27		7棟	S38	4	個別改善 【居住性向上】	給湯設備 (居住性) 下水道 給湯設備										
28		8棟	S38	4	個別改善 【居住性向上】	給湯設備 (居住性) 下水道 給湯設備										
29		9棟	S38	6	修繕対応 (用途廃止)					用途廃止						
30	塩井町	1棟	H20	40	個別改善 【安全性確保】	EV設置 (安全性) EV改修										
31		2棟	H23	30	修繕対応											
32		3棟	H25			建設(H25)										
33	金池	1棟	S47	16	修繕対応(建替)											
34		2棟	S47	16	修繕対応(建替)											
35		3棟	S48	16	修繕対応(建替)											
36		4棟	S48	16	修繕対応(建替)											
37		5棟	S49	32	修繕対応(建替)											
38		6棟	S50	30	修繕対応(建替)											
39	相生町	1棟	S55	16	修繕対応				ガス給湯器							
40		2棟	S55	16	修繕対応				ガス給湯器							
41	窪田	A棟	S56	32	修繕対応			ガス給湯器								
42		B棟	S57	16	修繕対応			ガス給湯器								
43		C棟	S61	16	修繕対応			ガス給湯器								
44		D棟	H5	24	個別改善 【長寿命化】								外壁改修 (長寿命)			

NO	団地名	棟名	建設年度	戸数(戸)	現行計画における 活用手法 (3次判定結果)	事業の実施状況 上段(網掛け):計画 下段:実績										
						H26	H27	H28	H29	H30	H31 R1	(H32) R2	(H33) R3	(H34) R4	(H35) R5	R6以降
45	林泉寺	1棟	H4	12	個別改善 【居住性向上 +長寿命化】										外壁改修 (長寿命)	
46		2棟	H4	12	個別改善 【居住性向上 +長寿命化】					屋根塗装						
47		3棟	H3	12	個別改善 【居住性向上 +長寿命化】		屋根塗装 (長寿命)			給湯設備						
48		4棟	H5	12	個別改善 【居住性向上 +長寿命化】				給湯設備 (居住性)							
49		5棟	H5	12	個別改善 【居住性向上 +長寿命化】											
50		6棟	H2	12	個別改善 【居住性向上 +長寿命化】											
51	太田町	1棟	H7	18	個別改善 【長寿命化】	外壁改修										
52		2棟	H8	12	個別改善 【長寿命化】											
53		3棟	H8	12	個別改善 【長寿命化】					外壁改修						
54		4棟	H9	12	個別改善 【長寿命化】	外壁改修 (長寿命)										
55		5棟	H10	12	個別改善 【長寿命化】		外壁改修									
56		6棟	H9	12	個別改善 【長寿命化】	外壁改修										
57		7棟	H11	18	個別改善 【長寿命化】			外壁改修	外壁改修							
58		8棟	H13	18	個別改善 【長寿命化】			外壁改修								
59	改良住宅	1棟	S44	24	修繕対応(建替)											
60		2棟	S45	25	修繕対応(建替)				軒先改修							
61		3棟	S46	24	修繕対応(建替)											

団地名	共同施設名	建設年度	事業の実施状況 上段(網掛け):計画 下段:実績									
			H26	H27	H28	H29	H30	H31 R1	(H32) R2	(H33) R3	(H34) R4	(H35) R5
吾妻町	集会所	S34		外壁改修								
金池	集会所	H6			屋根塗装		屋根塗装	外壁塗装				
金池	受水槽	H17				外壁塗装						
相生町	ガス集合庫	S56			ガス庫 屋根塗装		屋根・外壁 塗装					
窪田	集会所	S63			屋根塗装	外壁塗装						
窪田	ガス集合庫	S56			ガス庫 屋根塗装		屋根塗装	外壁塗装				
窪田	外部物置	S61							外部物置整備			
窪田	自転車置場	-							自転車置場 整備			
窪田	受水槽	H5			塗装工事 (D棟)		自動給水装置 (D棟)					
林泉寺	ガス集合庫	H2			屋根塗装	外壁塗装						
太田町	集会所	H13			屋根塗装	外壁塗装				屋根塗装	外壁塗装	
太田町	ガス集合庫	H7					屋根塗装	外壁塗装				

第6章 今後の市営住宅の展開

県や民間事業者等と連携した重層的な住宅セーフティネットの構築

本市においても、今後も人口減少、少子高齢化が進行していくことが予想されており、これに伴い増加していくことも考えられる市場において自力では適切な住宅を確保することが困難となる世帯に対し、居住の安定を図る住宅セーフティネットの構築が求められている。

これまでも本市の市営住宅（改良住宅を含む。以下同じ。）においては、県や民間事業者等と連携のもと、重層的な住宅のセーフティネットの構築を図り、適切な管理・運営を行ってきた。

今後も自力では住宅を確保することが困難な低額所得者等の世帯の居住の安定を図るため、各種制度を活用しながら、県営・市営住宅を管理する行政と民間賃貸住宅を供給する事業者等が連携して展開していく必要がある。そのため市は、県や民間事業者等との役割分担のもと、長寿命化計画に基づき引き続き住宅セーフティネットの中核として市営住宅の適切な管理・運営を行っていく。

第7章 市営住宅の課題の整理

①住宅セーフティネットの中心的役割を担う住宅の適正な管理

公営住宅は、低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、子供を育成する家庭その他住宅の確保に特に配慮を要する住宅確保要配慮者に対する住宅セーフティネットの中心的役割を担う住宅としての役割を果たすことが求められており、本市の市営住宅は、現在でも新しく建設された塩井町住宅などの需要は高くなっている。

一方で、本市でも高齢者は増加傾向にあるが、長期的にみると住宅確保要配慮者のうち市営住宅での対応が求められるような著しい困窮年収未満世帯は人口減少に合わせて減少していくとみられている。また、長期的な視点をもって持続的な行政経営を推進することを目的に平成 28 年度に策定された「米沢市公共施設等総合管理計画」では、市営住宅等を含む建物系施設の保有総量を削減する目標を定めている。

市営住宅は、このような状況を踏まえつつ、今後も真に住宅に困窮する市民が安心して暮らすための住宅セーフティネットの中心的役割を担う住宅として、県営住宅や民間賃貸住宅等との役割分担・連携を図りながら、適正量を確保し管理していく必要がある。

②老朽ストックへの対応

本市の簡易耐火構造の市営住宅は建設年度が古く老朽化が進んでおり、耐震性という面からみても課題があるため、現在は新たな入居者は募集していない状況である。

耐用年数も超過しているこれらの簡易耐火構造の住宅は、現居住者に配慮した維持・修繕を図りつつ、順次用途廃止を行っていく必要がある。

③長寿命化と適正な維持管理

需要も高い耐火構造の住宅は、入居者の満足度も軒並み高くなっているが、湿気・カビなどに対する不満は持っている。

これら耐用年数を迎えていない耐火構造の住宅は、入居者の生活のほか厳しい財政事情なども踏まえて、長く良い状態で活用できるように、計画的な修繕・改善に取り組み、適正に維持管理していく必要がある。

④適正な入居者の管理

現在、入居世帯の約 8 %が収入超過世帯や高額所得世帯となっている。このような世帯の退去誘導などにより、真に住宅に困窮する市民が適正に市営住宅に入居できるようにしていく必要がある。

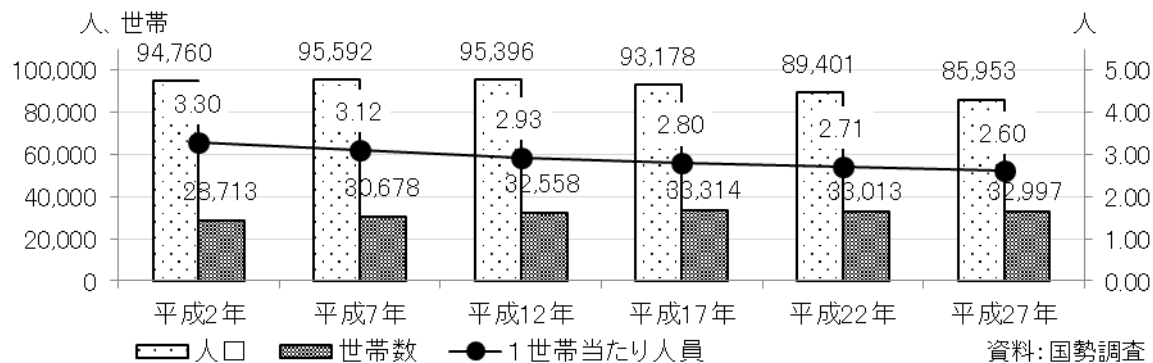
第8章 公営住宅の需要推計

1. 本市の住宅事情

(1) 人口・世帯の状況

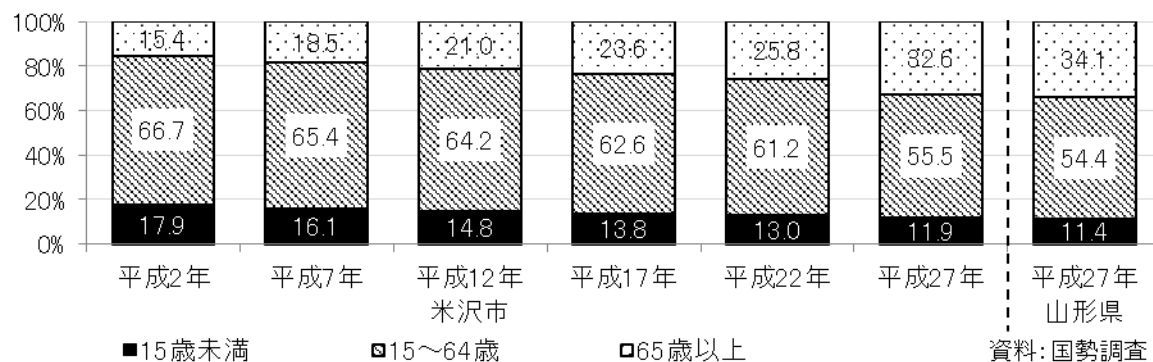
国勢調査でみると本市では人口は平成7年、世帯は平成17年をピークとして減少に転じており、平成27年には、85,953人、32,997世帯となっている。

■人口・世帯数の推移



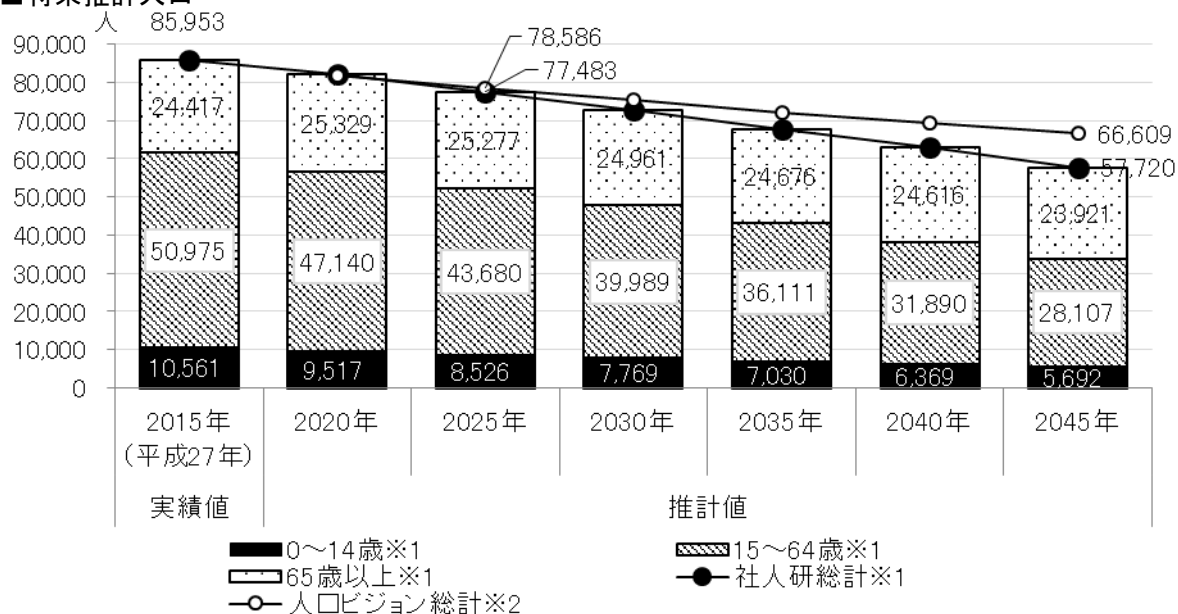
人口・世帯の減少とともに少子高齢化が進行しており、平成27年には総人口の32.6%、3人に1人が65歳以上の高齢者となっている。

■年齢3区分別人口割合



今後も人口減少傾向は続き、約 10 年後の 2025 年の人口や約 7 万 8 千人になると予想されている。65 歳以上の高齢者は 2020 年を境に減少に転じるが、15 歳未満の年少人口や 15～64 歳の生産年齢人口も減少しているため、2025 年時点の 65 歳以上人口割合は平成 27（2015）年とほぼ同じ割合を維持するものと予想されている。

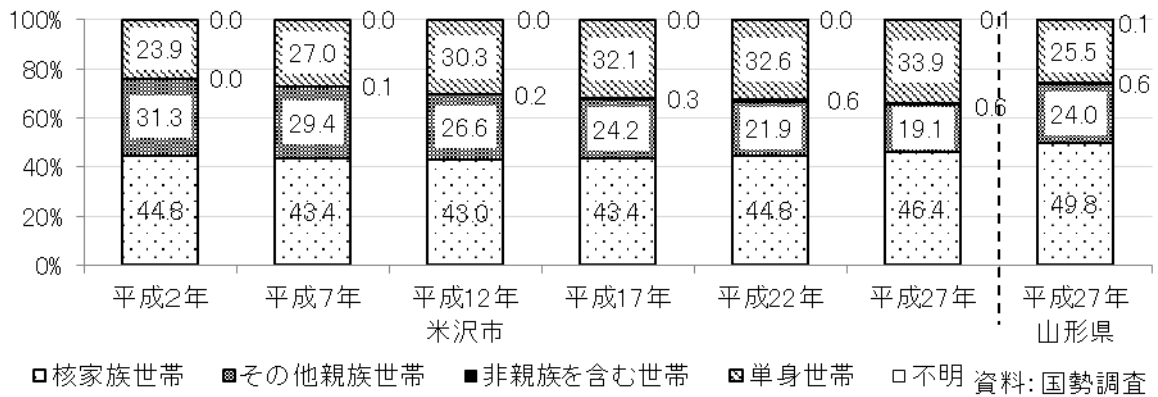
■ 将来推計人口



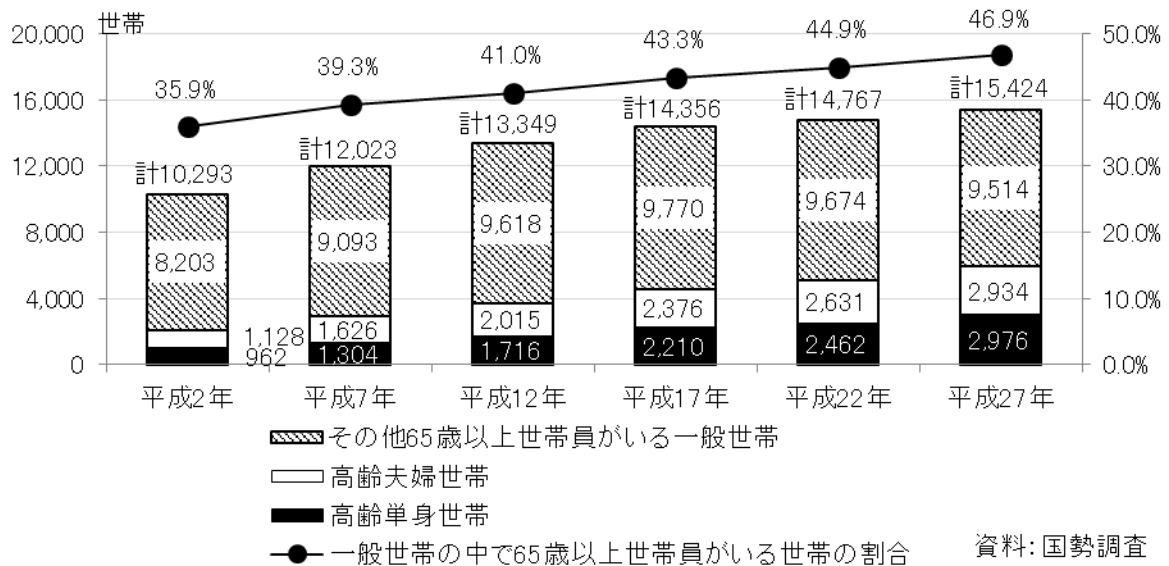
資料: ※1 『日本の地域別将来推計人口(平成30(2018)年推計)』国立社会保障・人口問題研究所

世帯の中では核家族が最も多く、平成27年には一般世帯の46.4%を占めているがその割合は減少しており、次に多い単身世帯が増加傾向にある。また、65歳以上世帯員がいる一般世帯が増加しており、そのなかは高齢単身世帯や高齢夫婦世帯が増加している。

■家族類型別世帯割合



■高齢者のいる世帯

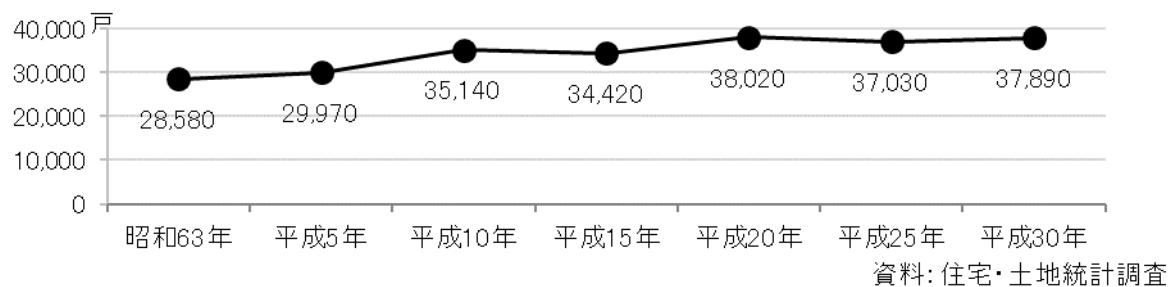


(2) 住宅ストックの状況

住宅・土地統計調査でみると、平成 30 年の本市の住宅総数 37,890 戸となっており、平成 20 年とほぼ同数、平成 25 年よりも約 8 百戸増加している。

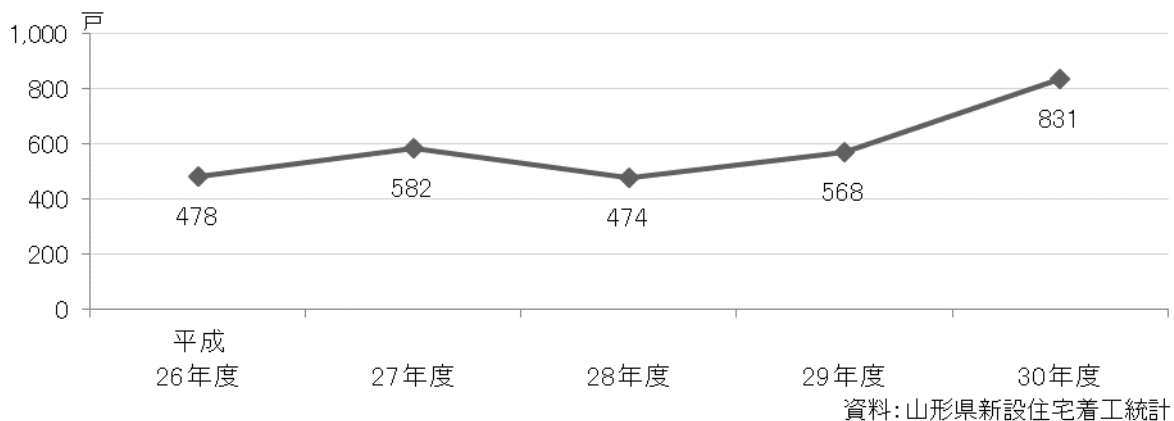
米沢市の空き家数は、令和元年 10 月 1 日現在、1,165 件（住宅 1,049 件、住宅以外 116 件）で、平成 29 年 10 月 1 日現在の 1,186 件と比較してほぼ横ばいとなっている。

■住宅総数の推移

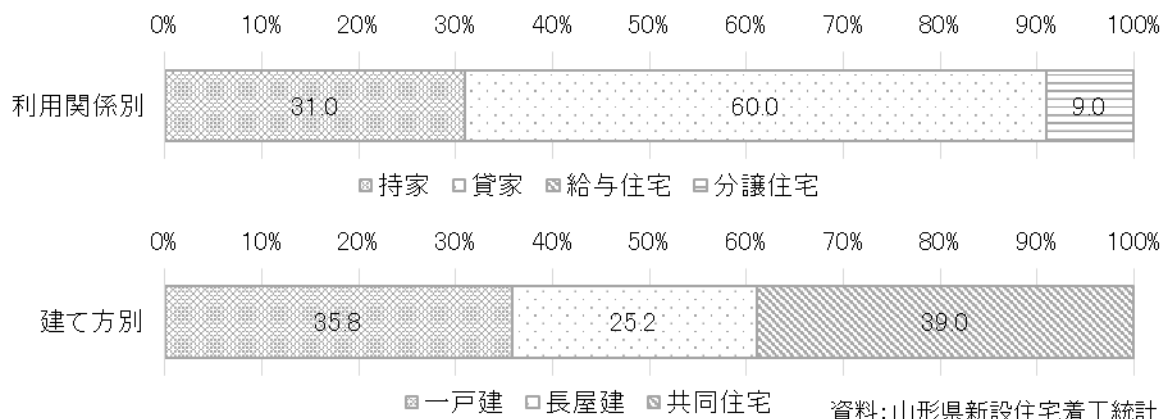


平成 26 年度以降、新設住宅着工戸数は増加傾向にあり、平成 29・30 年度の合計でみると、利用関係別では貸家、建て方別では共同住宅の戸数が多くなっている。

■新設住宅着工戸数の推移

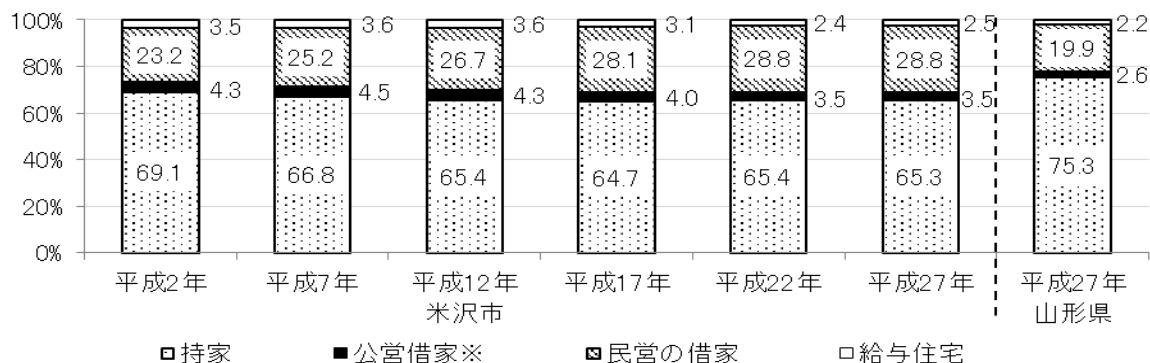


■利用関係別・建て方別新設住宅着工戸数割合（平成 29・30 年度合計）



本市の居住世帯のある住宅をみると、所有関係では、持家、民営の借家の順、建て方別では一戸建て、1・2階建の共同住宅の順に多くなっている。

■住宅の所有関係別主世帯の割合



※H7・12: 公営・公団・公社の借家、H17: 公営・都市機構・公社の借家、H22・27: 公営・都市再生機構・公社の借家

資料: 国勢調査

■住宅の所有関係別主世帯数

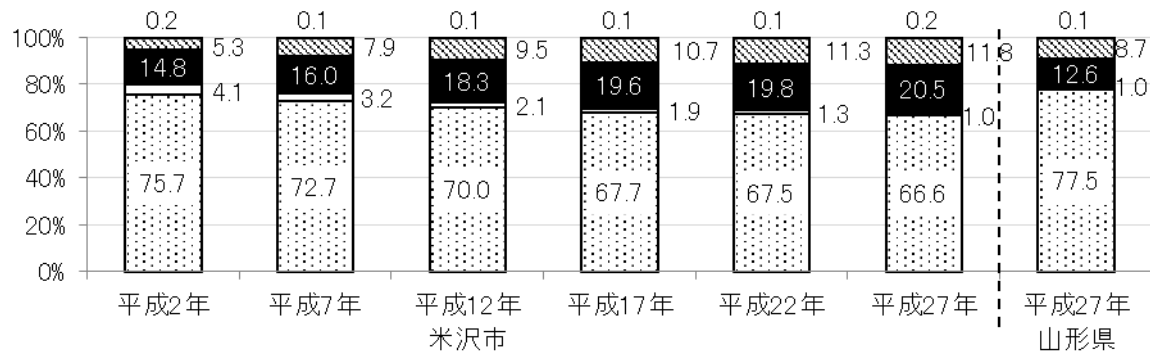
単位: 世帯

	米沢市						山形県
	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	平成27年
主世帯数	27,951	29,836	31,599	32,515	32,564	32,264	387,075
持家	19,302	19,932	20,678	21,052	21,290	21,056	291,552
借家	8,649	9,904	10,921	11,463	11,274	11,208	95,523
公営借家※	1,209	1,328	1,366	1,311	1,125	1,121	10,083
民営の借家	6,472	7,510	8,424	9,135	9,364	9,290	76,926
給与住宅	968	1,066	1,131	1,017	785	797	8,514

※H7・12: 公営・公団・公社の借家、H17: 公営・都市機構・公社の借家、H22・27: 公営・都市再生機構・公社の借家

資料: 国勢調査

■住宅の建て方別主世帯割合



資料: 国勢調査

■住宅の建て方別主世帯数

単位: 世帯

	米沢市						山形県
	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	平成27年
主世帯数	27,951	29,836	31,599	32,515	32,564	32,264	387,075
一戸建て	21,150	21,705	22,111	22,021	21,989	21,476	300,052
長屋建て	1,142	956	666	604	425	330	3,807
共同住宅	5,610	7,132	8,787	9,856	10,115	10,406	82,724
1・2階建	4,130	4,785	5,772	6,367	6,435	6,612	48,951
3～5階建	1,444	2,119	2,697	3,063	3,154	3,211	26,180
6～10階建	36	228	252	315	313	369	4,491
11～14階建			66	111	157	160	2,144
15階建以上				-	56	54	958
その他	49	43	35	34	35	52	492

資料: 国勢調査

所有関係・建て方別でみると一戸建ての持家、1・2階建の共同住宅の民営の借家の順に多く、平成27年の国勢調査でみるとそれぞれ主世帯の63.7%、19.3%を占めている。しかし、平成22年からの推移では前者は274世帯の減少しているのに対して、後者は最も多い156世帯の増加となっている。このほか一戸建ての民営の借家も200世帯以上の大きな減少となっている。

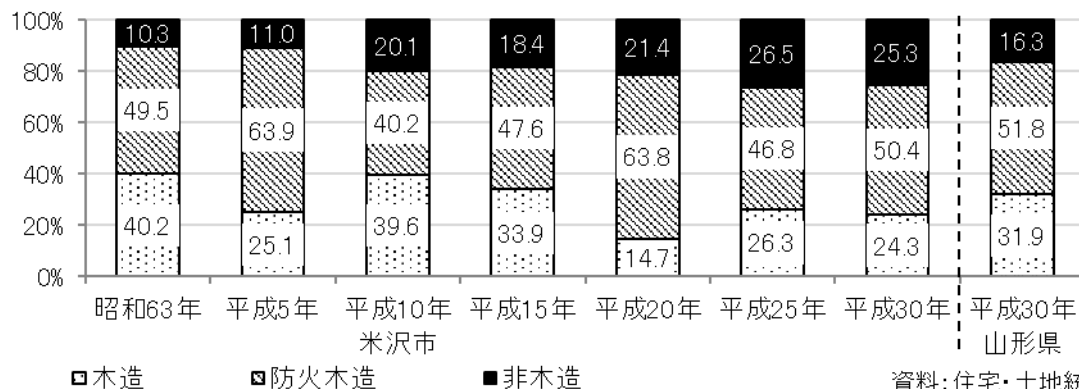
■住宅の所有関係・建て方別総主世帯数に対する割合

		総数	一戸建	長屋建	共同住宅			その他
					1・2階建	3～5階建	6階建以上	
平成27年の割合	主世帯	100.0%	66.6%	1.0%	20.5%	10.0%	1.8%	0.2%
	持家	65.3%	63.7%	0.1%	0.2%	0.2%	1.1%	0.0%
	公営・都市再生機構・公社の借家	3.5%	0.0%	0.3%	0.1%	3.1%	0.0%	0.0%
	民営の借家	28.8%	2.6%	0.6%	19.3%	5.5%	0.6%	0.1%
	給与住宅	2.5%	0.2%	0.1%	1.0%	1.1%	0.1%	0.0%
平成22～27年の推移(戸)	主世帯	▲ 300	▲ 513	▲ 95	177	57	57	17
	持家	▲ 234	▲ 274	7	▲ 13	▲ 12	58	0
	公営・都市再生機構・公社の借家	▲ 4	5	▲ 23	5	9	0	0
	民営の借家	▲ 74	▲ 212	▲ 79	156	41	▲ 1	21
	給与住宅	12	▲ 32	0	29	19	0	▲ 4

資料: 国勢調査

本市の住宅の構造を住宅・土地統計調査でみると防火木造が最も多くなっているが、山形県と比較すると木造と防火木造の割合は低く、非木造の割合が高くなっている。

■構造別住宅割合



■構造別住宅数

		米沢市							単位: 戸
		昭和63年	平成5年	平成10年	平成15年	平成20年	平成25年	平成30年	山形県
総数		26,340	28,080	31,710	30,960	31,660	32,690	32,480	393,200
木造		10,580	7,040	12,570	10,510	4,660	8,600	7,900	125,500
防火木造		13,050	17,940	12,760	14,750	20,210	15,300	16,370	203,700
非木造	鉄筋・鉄骨コンクリート造	2,710	3,090	6,380	4,840	5,570	5,520	6,830	50,200
	鉄骨造				560	1,210	3,140	1,380	13,400
	その他				310	-	130	-	400

資料: 住宅・土地統計調査

建築の時期別にみると、住宅総数、持ち家、借家のすべてにおいて新耐震基準が施行された昭和 56 年以降の住宅が多くなっており、その割合は山形県と比較して高くなっている。

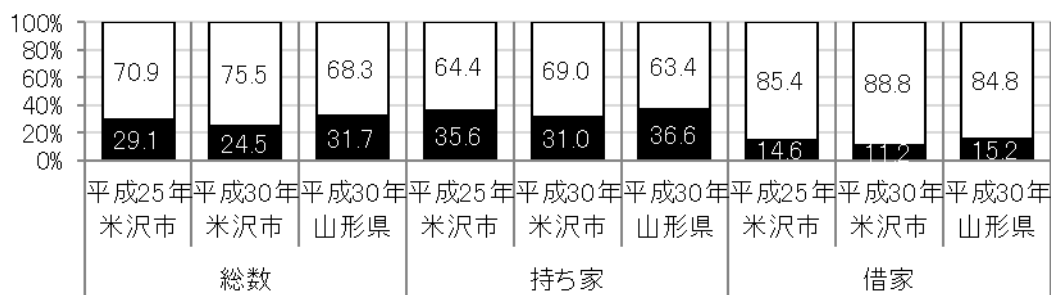
■建築の時期別住宅数

単位:戸

	総数	持ち家	借家
住宅総数	32,480	20,990	10,790
1970年以前	2,770	2,190	580
1971～1980（昭和55）年	4,170	3,710	460
1981（昭和56）～1990年	4,970	3,920	1,050
1991～1995年	3,280	2,280	1,000
1996～2000年	4,080	2,000	2,090
2001～2005年	2,970	1,870	1,100
2006～2010年	2,670	1,260	1,410
2011～2015年	2,130	1,160	960
2016～2018年9月	1,330	670	660

資料:住宅・土地統計調査(H30)

■建築の時期別住宅割合



■昭和55年以前

□昭和56年以降

資料:住宅・土地統計調査

平成 30 年の 1 住宅当たり延べ面積は 116.05 m²であり、平成 25 年よりも縮小している。

所有関係・建て方別でみると最も多くを占める一戸建ての持ち家は 152.53 m²で平成 25 年より縮小、2 番目に多い共同住宅の民営の借家は 37.39 m²で平成 25 年より拡大している。

■1 住宅当たり延べ面積

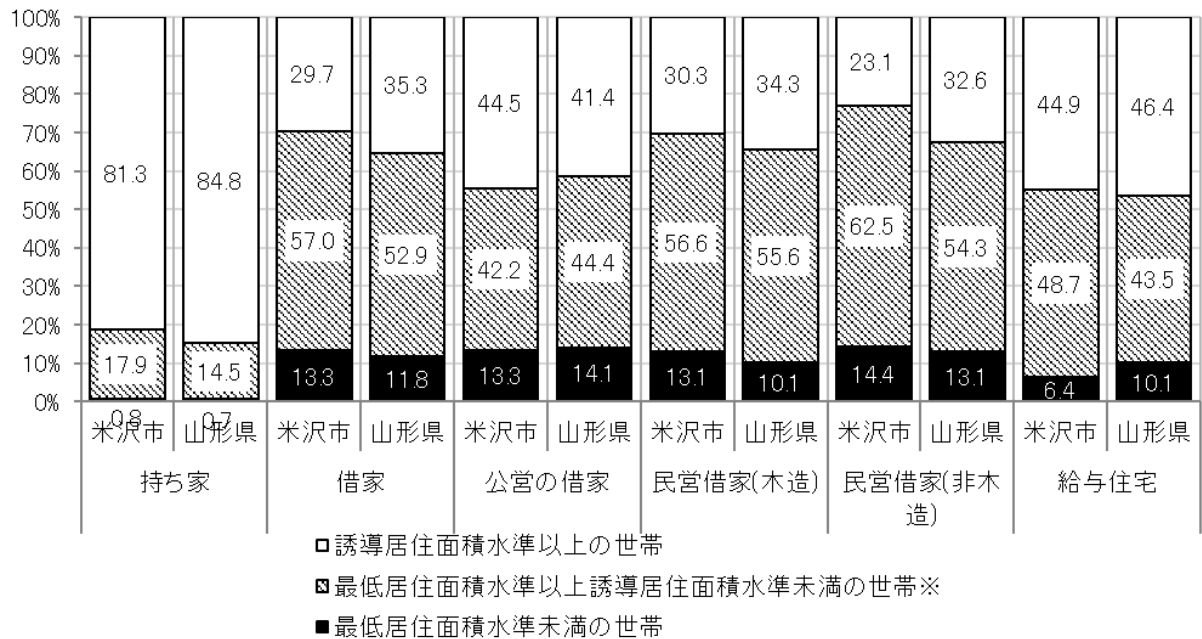
単位: m²

		米沢市					山形県		
		平成25年	平成30年	平成30年			平成25年	平成30年	平成30年
総	数	116.33	116.05	135.18	都市再生機構・公社の借家		53.00	-	28.00
	一戸建	151.94	149.68	159.12		一戸建	-	-	-
	長屋建	47.97	52.06	55.28		長屋建	-	-	-
	共同住宅	37.06	42.42	45.49		共同住宅	53.00	-	28.00
	その他	265.87	229.12	154.24	民営借家	その他	-	-	-
	持ち家	154.00	150.67	160.89		民営借家	41.08	46.57	50.77
	一戸建	154.77	152.53	162.35		一戸建	92.84	100.38	91.00
	長屋建	-	141.00	133.05		長屋建	52.67	51.43	48.76
	共同住宅	73.16	75.29	71.34		共同住宅	33.53	37.39	41.75
	その他	199.65	137.42	167.95	給与住宅	その他	53.00	-	67.44
	借家	45.34	48.70	51.88		給与住宅	112.96	66.47	63.88
	一戸建	103.99	102.03	93.16		一戸建	214.11	129.47	138.89
	長屋建	47.97	50.14	48.46		長屋建	25.00	63.23	59.98
	共同住宅	36.17	40.53	43.81		共同住宅	53.33	51.26	53.02
	その他	360.03	434.00	104.64		その他	545.15	434.00	215.36
	公営の借家	52.87	52.35	51.84					
	一戸建	-	84.60	78.75					
	長屋建	42.29	30.16	37.25					
	共同住宅	57.35	53.57	50.69					
	その他	-	-	-					

資料:住宅・土地統計調査

主世帯のうち最低居住面積水準未満が占める割合は、持ち家では 0.8%となっているのに対して、借家は 13.3%となっており、中でも民営借家（非木造）の割合が高い。県全体と比較すると持ち家はほぼ同じ割合となっている。借家は、公営の借家と給与住宅は県全体よりも低くなっているが、戸数が多い民営借家の割合が県全体よりも高くなっているため、借家全体としても県全体よりも高い割合となっている。

■居住面積水準状況別主世帯割合



※主世帯総数-最低居住面積水準未満の世帯-誘導居住面積水準以上の世帯

資料：住宅・土地統計調査(H25)

■参考：住生活基本計画(全国計画)における居住面積水準

	概要		算定式	子どもに係る世帯人数の換算	世帯人数別の面積(例)(単位:㎡)			
					単身	2人	3人	4人
最低居住面積水準	世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活の基本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㎡	3歳未満 0.25人	25	30 【30】	40 【35】	50 【45】
誘導居住面積水準	世帯人数に応じて、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を想定した場合に必要と考えられる住宅の面積に関する水準	[都市居住型] 都心とその周辺での共同住宅居住を想定	①単身者:40㎡ ②2人以上の世帯:20㎡×世帯人数+15㎡	3歳以上 6歳未満 0.5人	40	55 【55】	75 【65】	95 【85】
		[一般型] 郊外や都市部以外での戸建住宅居住を想定	①単身者:55㎡ ②2人以上の世帯:25㎡×世帯人数+25㎡	6歳以上 10歳未満 0.75人	55	75 【75】	100 【87.5】	125 【112.5】

(注1) 子どもに係る世帯人数の換算により、世帯人数が2人に満たない場合は、2人とする
(注2) 世帯人数が4人を超える場合は、5%控除される

【 】内は、3～5歳児が1名いる場合

2. 要支援世帯数の推計

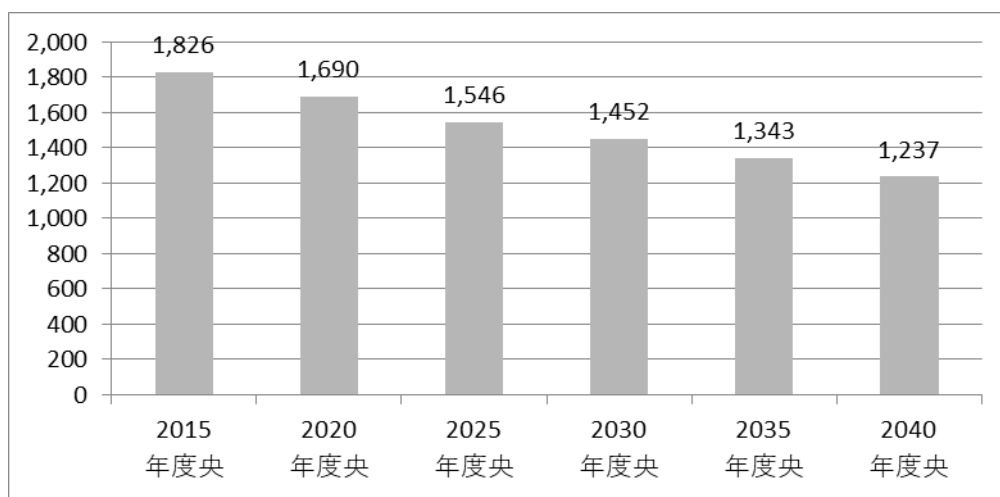
国土交通省の公営住宅等長寿命化計画策定指針とともに公開された「ストック推計プログラム（将来の「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計）」を活用して計算すると、本市の公営住宅の施策対象世帯かつ最低居住面積水準未満の世帯（公営住宅の施策対象世帯のうち自力では最低居住面積水準を達成することが著しく困難な年収である世帯）※数は下表の通り算出でき、目標年次である 2029 年度の前後をみると 2025 年度は 1,546 世帯、2030 年度は 1,452 世帯となっている。

この世帯数に対しては、現状の公営住宅等の活用のほか、必要に応じて新規建設や民間賃貸住宅の活用等で対応することとなっている。

※国土交通省の公営住宅等長寿命化計画策定指針では、「著しい困窮年収未満の世帯」として表記

■公営住宅の施策対象世帯かつ最低居住面積水準未満の世帯の総数

	2015 年度央	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央
公営住宅の施策対象世帯かつ 最低居住面積水準未満の世帯数	1,826	1,690	1,546	1,452	1,343	1,237



3. 必要戸数の設定

(1) 公共施設等総合管理計画における削減目標

本市が保有しているすべての公共施設等について、総合的な視点から現状を把握・分析し、長期的な視点をもって、更新・統廃合・長寿命化などを計画的に行うとともに、財政負担の軽減・平準化を図り、持続的な行政経営を推進することを目的として、平成 28 年度に策定した「米沢市公共施設等総合管理計画」では、市営住宅等を含む建物系施設の保有総量の削減目標を次の様に定めている。

目標年次である 20 年後（2035 年度）までに保有総量（延床面積）の 20%削減

公営住宅長寿命化計画が策定された平成 28 年度以降、「雲雀が丘団地」9 号棟と「花沢町団地」2 号棟を用途廃止しており、延床面積で約 0.8%の減となっている。

削減目標である延床面積 20%削減は、さらに「玉の木町」「花沢町」「通町」「吾妻町」「雲雀が丘」の 5 団地の耐用年限を超過しているすべての簡易耐火構造の住棟（すでに用途廃止した 2 棟を含む）に加え、耐火構造の住棟を数棟（建設年度が古い順でみると、「改良住宅」3 棟と「金池団地」1～4 号棟）、戸数にして合計 180 戸程度を用途廃止にしないと達成しない規模の目標となっている。

公共施設等総合管理計画の削減目標を達成するための目標戸数（目安）

$$476戸 = 656戸（平成 28 年度管理戸数） - 180戸$$

(2) 市営住宅の必要戸数

市営住宅の目標管理戸数は、「2. 要支援世帯数の推計」において推計した「公営住宅の施策対象世帯かつ最低居住面積水準未達の世帯」について、以下のように対応するものとして設定する。

- ・2019年度の入居世帯は573世帯（2019年10月1日現在）であり、仮に「公営住宅の施策対象世帯かつ最低居住面積水準未達の世帯」数が2020年度と同数だと仮定すると、「公営住宅の施策対象世帯かつ最低居住面積水準未達の世帯」の約3分の1を占めている。（＝2019年度の入居世帯数573世帯÷2019（2020）年度の「公営住宅の施策対象世帯かつ最低居住面積水準未達の世帯」数1,690世帯）
- ・今後もこの割合は変わらないと仮定して、前後である2025年度及び2030年度の市営住宅の目標管理戸数を参考に、目標年次である2029年度の必要戸数を、490～520戸と設定する。

	2019 年度 (H31/R1)	2025 年度 (R7)	2030 年度 (R12)	2035 年度 (R17)	2040 年度 (R22)
公営住宅の施策対象世帯かつ最低居住面積水準未達の世帯数※1 a	1,690	1,546	1,452	1,343	1,237
市営住宅入居世帯が占める割合※2 b	33.9%	33.9%	33.9%	33.9%	33.9%
市営住宅の必要戸数 a×b	—	524	492	455	419

※1 2019年度は2020年度の値

※2 2019年度の市営住宅入居世帯数:573世帯(2019年10月1日現在)



2029年度（R11）の市営住宅の必要戸数＝490～520戸

この490～520戸は、現在の市営住宅の耐火構造の住棟の総管理戸数540戸（役割が異なる改良住宅を除く）を下回っていることから、仮に耐用年限を超過している簡易耐火構造の住棟をすべて用途廃止にしたとしても、上記の考え方に基づく2029年度における「公営住宅の施策対象世帯かつ最低居住面積水準未達の世帯」への対応は可能と判断できる。

さらに（1）において求めた公共施設等総合管理計画の削減目標を達成するための2035年度の目標戸数476戸は、同年度以降の市営住宅の目標管理戸数を上回っていることから、同計画の目標実現に向けた削減（用途廃止）を進めた場合でも、上記の考え方に基づく「公営住宅の施策対象世帯かつ最低居住面積水準未達の世帯」への対応は可能と考えられる。

そのため、市営住宅は、今後、耐火構造の住棟を適正に管理し、引き続き耐用年限を超過し老朽化した簡易耐火構造の住棟は、「米沢市公共施設等総合管理計画」における削減目標を踏まえ、計画的な用途廃止を進めていく。

第9章 長寿命化に関する基本方針

1. ストックの状態の把握及び日常的な維持管理の方針

市営住宅を適切に維持管理し、長寿命化を図るためには、市営住宅の整備や管理に関するデータを的確に把握し、管理することが重要である。

そのため、建設時期、構造、戸数等の整備状況や修繕履歴などのデータを住棟単位で整理する。そして、このデータを活用し、予防保全的な観点から定期点検や修繕・改善等の維持管理を推進する。

2. 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

老朽化や劣化による事故、居住性の低下などを未然に防ぐ観点から、定期的な点検の充実など予防保全的な維持管理に努めるとともに、修繕等の適宜適切な実施、改善・建替えにあわせた耐久性の向上により、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る。

第 10 章 長寿命化計画の対象と事業手法の選定

1. 対象

本計画に位置づける対象は下表の市営住宅等とする。

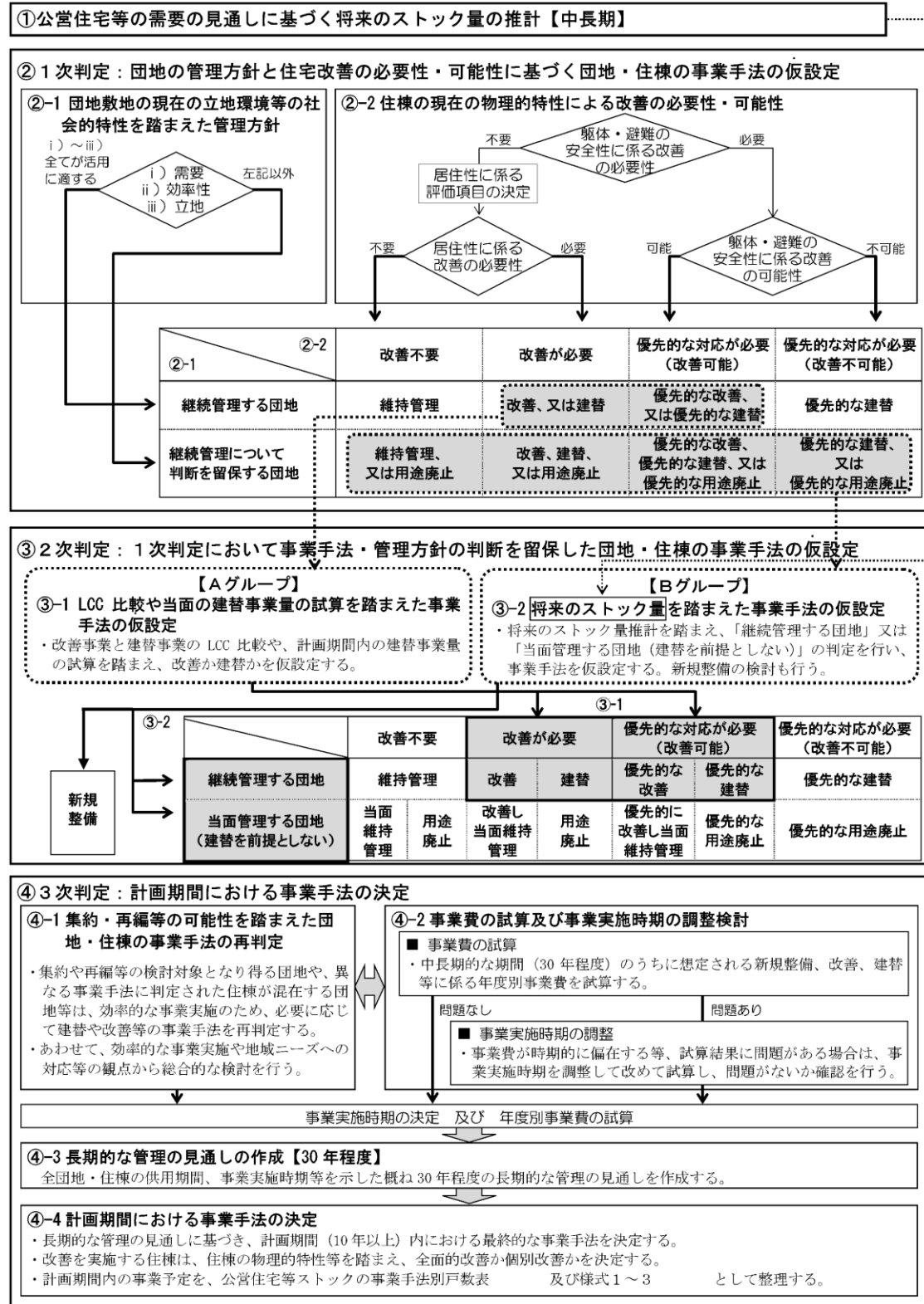
■対象とする市営住宅等一覧

No	住宅名	建設 年度	所在地	棟数	戸数	構造	階数
1	玉の木町 団地	S30-31	東一丁目 14 番地内	3 棟	11 戸	簡易耐火	1 階
2	吾妻町 団地	S32-36	吾妻町 3 番地内	11 棟	43 戸	簡易耐火	1 階
3	花沢町 団地	S35	下花沢三丁目 1 番地 内	1 棟	4 戸	簡易耐火	1 階
4	通町団地	S35-36	通町五丁目 2 番地内	4 棟	16 戸	簡易耐火	1 階
5	雲雀が丘 団地	S37-38	通町三丁目内	8 棟	32 戸	簡易耐火	1 階
6	塩井町 団地	H20-25	塩井町塩井地内	3 棟	108 戸	中層耐火	5 階
7	金池団地	S47-50	金池一丁目 3 番地内	6 棟	126 戸	中層耐火	1-5 号棟：4 階 6 号棟：5 階
8	相生町 団地	S55	相生町 7 番地内	2 棟	32 戸	中層耐火	4 階
9	窪田団地	S56-H6	窪田町窪田地内	4 棟	88 戸	中層耐火	4 階
10	林泉寺 団地	H2-5	林泉寺一、二丁目地内	6 棟	72 戸	中層耐火	3 階
11	太田町 団地	H7-13	太田町五丁目地内	8 棟	114 戸	中層耐火	3 階
12	改良住宅	S44-46	金池一丁目 3 番地内	3 棟	73 戸	中層耐火	4 階
	合計			59 棟	719 戸		

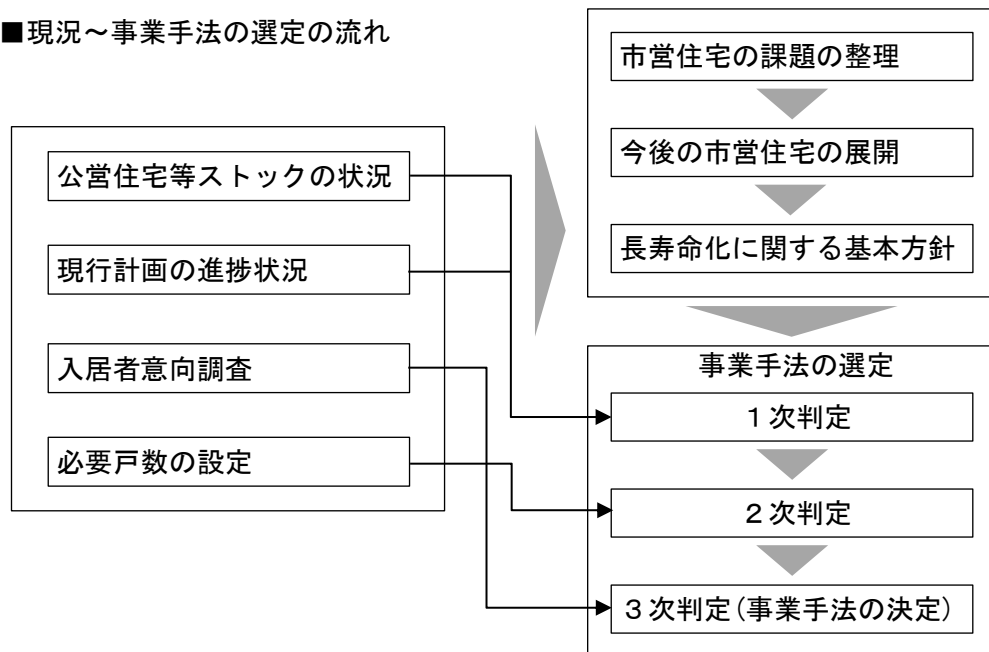
2. 事業手法の選定

市営住宅等の活用手法の判定は、「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住宅総合整備課」にある下図に示すフローに沿って、1～3 次判定により実施する。1 次判定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、2 次判定は 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・住棟の事業手法の仮設定であり、この結果を踏まえて、3 次判定で計画期間における事業手法を決定する。

■事業手法の選定フロー



■現況～事業手法の選定の流れ



①公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計

本市における将来ストック量の推計は「第5章 公営住宅の需要推計」の通りである。

②1次判定

1次判定は、団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針、住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性という2段階から事業手法を仮設定する。

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

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

i) 需要

【応募倍率】

- ・最近5年間の応募倍率が1倍未満の団地は需要「無」と評価する。
- ・上記以外の団地は需要「有」と評価する。

【空き家率】

- ・建物の老朽化が進んだことにより、現在は新たな入居者の応募を停止し、空き家が発生次第政策空家としている「玉の木町」「花沢町」「通町」「吾妻町」「雲雀が丘」は需要「無」と評価する。
- ・役割及び建物の老朽化を踏まえ、新たな入居者の応募を行っておらず、空き家率も高くなっている「改良住宅は需要「無」と評価する。
- ・上記以外の現在も新たな入居者の応募を行っている団地の内、空き家率が平均を超えている団地は需要「無」と評価する。
- ・上記以外の団地は需要「有」と評価する。

【需要の総合評価】

- ・応募倍率、空き家率ともに需要「有」と評価する団地を、需要からみて活用に適する「適」と評価する。

ii) 効率性

【敷地の高度利用の可能性】

- ・建替事業の効率性を考慮して、法定建替事業の対象となる敷地面積が 1,000 m²未満の団地、及び面積が 1,000 m²以上でも形状が不整形など高度利用の可能性が低い敷地の団地を可能性「無」と評価する。
- ・上記以外の団地は可能性「有」と評価する。

【法規制】

- ・区域区分のない本市においては、指定容積率や周辺環境との関係などから高度利用が困難となる低層住居専用地域に立地する団地は可能性「無」と評価する。
- ・上記以外の団地は可能性「有」と評価する。

【効率性の総合評価】

- ・【敷地の高度利用の可能性】、【法規制】ともに可能性「有」と評価する団地を、効率性からみて活用に適する「適」と評価する。

iii) 立地

【利便性・地域バランス】

- ・すべての団地が、米沢駅や市役所の周辺に指定された用途地域内またはその周辺に立地しており、バスなどの公共交通を利用した中心市街地へのアクセスも容易となっている。そのため、すべての団地を継続管理に適するもの「適」と評価する。

【災害危険区域等の内外】

- ・以下の区域内に立地する団地を継続管理「不適」、立地しない団地を継続管理「適」と評価する。
 - ・河川の洪水浸水想定区域（米沢市洪水ハザードマップより）
 - ・土砂災害警戒区域
 - ・土砂災害特別警戒区域

【立地の総合評価】

- ・【利便性・地域バランス】、【災害危険区域等の内外】ともに継続管理「適」と評価する団地を、立地からみて活用に適する「適」と評価する。

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

住棟の現在の物理的特性を評価し、住棟の改善の必要性や可能性を判定し、「改善不要」、「改善が必要」、「優先的な対応が必要（改善可能）」、「優先的な対応が必要（改善不可能）」の4区分に分類する。

具体的には、まず、躯体の安全性及び避難の安全性に関する評価を行い、優先的な対応の必要性について判定する。躯体の安全性と避難の安全性が確保されていない場合、入居者の生命の安全等に直ちに係ることから、「優先的な対応が必要」と判定する。

次に、「優先的な対応が必要」と判定した住棟について、改善が可能か不可能かを判定する。「優先的な対応が必要（改善不可能）」と判定する住棟には、改善を実施することにより安全性に係る問題を解消することが可能ではあるが、居住性を著しく低下させるなど改善を実施することが適切ではないと判断する場合も含める。

一方、安全性に問題がない場合は、居住性に係る評価を行い、改善の必要性の有無を判定する。

【躯体の安全性】

- ・ 目標年次において耐用年数を超過している住棟は改善の必要性「有」と評価する。
- ・ 目標年次において耐用年数を超過していない住棟の内、昭和 56 年の建築基準法施行令改正（新耐震基準）に基づき設計・施工された住棟については耐震性を有し、改善の必要性「無」と評価する。
- ・ 目標年次において耐用年数を超過していない住棟のうち、新耐震基準に基づかない住棟で、既に診断を行い耐震性が確認されたものについては、改善の必要性「無」と評価する。
- ・ 上記以外の住棟については、改善の必要性「有」と評価する。

【避難の安全性】

- ・ 簡易耐火構造の住棟はすべて平屋建であることから、避難路確保のための改善は必要性「無」と評価する。
- ・ 耐火構造の住棟は、二方向避難及び防火区画がともに確保されている住棟を改善の必要性「無」と評価する。
- ・ 上記以外の住棟については、改善の必要性「有」と評価する。

【居住性】

- ・ 以下すべてにあてはまる住棟を改善の必要性「無」、それ以外を改善の必要性「有」と評価する。
 - ・ 居室における日照、採光の確保状況が良好
 - ・ 通風、開放性の確保状況が良好
 - ・ 周辺交通騒音がない
 - ・ 住戸専用面積が3人世帯の最低居住面積水準以上と判定できる 40 m²以上
 - ・ 3 箇所給湯が確保できている
 - ・ 住戸内、共用部の段差解消、手すりの設置について対応済み
 - ・ エレベーターが設置済み（4 階建て以上の住棟対象）

■ 1 次判定結果

[illegible]

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（改善事業を実施するのか建替事業を実施するのか、将来にわたって維持管理するのか建替を前提とせず当面管理するのか）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。

③-1 ライフサイクルコスト（LCC）比較や当面の建替事業量の試算を踏まえて事業手法の仮設定

1次判定において、Aグループ（継続管理する団地のうち、改善か建替かの判断を留保する団地・住棟）と判定した団地・住棟について、改善事業を実施する場合と建替事業を実施する場合のライフサイクルコスト（LCC）比較や、計画期間内での建て替え事業量試算により、事業手法（改善又は建替）を仮設定する。

【設定の考え方】

- ・基本的には、改善事業を実施する場合と建替事業を実施する場合のライフサイクルコスト（LCC）を比較し、原則として、改善事業よりも建替事業を実施する方が、ライフサイクルコスト（LCC）が縮減できる場合に、事業手法を建替と仮設定する。1次判定においてAグループと判定した相生町住宅については、ライフサイクルコスト（LCC）が縮減できると試算できる改善事業とする。

③-2 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

1次判定において、Bグループと判定した団地を対象として、ストック推計を踏まえて将来的な活用の優先順位を検討し、将来にわたって「継続管理する団地」とするのか、将来的には他団地との集約等により用途廃止することを想定する「当面管理する団地（建替を前提としない）」とするのか判定を行い、事業手法を仮設定する。

一方で、ストック推計や、将来における公的賃貸住宅・民間賃貸住宅等との役割分担を検討したうえで、公営住宅の新規整備についても検討を行う。

【設定の考え方】

- ・前述の目標管理戸数の設定より、要支援世帯に適切に対応していくためには、市営住宅は既存耐火構造の住棟の適正に管理だけでは不足する可能性があると考えられた。一方で、公共施設等総合管理計画の削減目標は、既存耐火構造の住棟も数棟用途廃止しなければ達成しない目標となっている。このことを踏まえて、将来的な活用の優先順位を設定する。
- ・5団地（玉の木町、吾妻町、花沢町、通町、雲雀が丘）の簡易耐火構造の住棟は、すでに耐用年限を超過して老朽化が進んでおり、安全面や居住性で問題があるため、将来的な活用の優先順位は最も低いと判定する。
- ・改良住宅も、耐用年限は迎えていないものの老朽化が進み耐震面で問題があるため、将来的な活用の優先順位は低いと判定する。
- ・金池、窪田、林泉寺、太田町の4団地の耐火構造の住棟は、いずれも本計画期間中に耐用年限を超過することはなく、耐震性の問題も見られないため将来にわたっての活用が想定されるが、公共施設等総合管理計画の削減目標の達成を見据えて、最も建設年度が低い金池団地を将来的な活用の優先順位を低く設定する。

■ 1次判定結果Bグループの将来的な活用の優先度の設定

団地名	種類	棟名 棟No	建設 年度	構造	管理 戸数 (戸)	2028耐用 年数経過 状況	1次判定結果	将来的な 活用の 優先度
窪田団地	公営	A棟	S56	耐火	32		改善、建替、又は用途廃止	1 (高)
	公営	B棟	S57	耐火	16		改善、建替、又は用途廃止	
	公営	C棟	S61	耐火	16		改善、建替、又は用途廃止	
	公営	D棟	H5	耐火	24		改善、建替、又は用途廃止	
林泉寺団地	公営	1号棟	H4	耐火	12		改善、建替、又は用途廃止	
	公営	2号棟	H4	耐火	12		改善、建替、又は用途廃止	
	公営	3号棟	H3	耐火	12		改善、建替、又は用途廃止	
	公営	4号棟	H5	耐火	12		改善、建替、又は用途廃止	
	公営	5号棟	H5	耐火	12		改善、建替、又は用途廃止	
	公営	6号棟	H2	耐火	12		改善、建替、又は用途廃止	
	公営	7号棟	H11	耐火	18		改善、建替、又は用途廃止	
太田町団地	公営	1号棟	H7	耐火	18		改善、建替、又は用途廃止	
	公営	2号棟	H8	耐火	12		改善、建替、又は用途廃止	
	公営	3号棟	H8	耐火	12		改善、建替、又は用途廃止	
	公営	4号棟	H9	耐火	12		改善、建替、又は用途廃止	
	公営	5号棟	H10	耐火	12		改善、建替、又は用途廃止	
	公営	6号棟	H9	耐火	12		改善、建替、又は用途廃止	
	公営	7号棟	H11	耐火	18		改善、建替、又は用途廃止	
	公営	8号棟	H13	耐火	18		改善、建替、又は用途廃止	
金池団地	公営	1号棟	S47	耐火	16		改善、建替、又は用途廃止	2
	公営	2号棟	S47	耐火	16		改善、建替、又は用途廃止	
	公営	3号棟	S48	耐火	16		改善、建替、又は用途廃止	
	公営	4号棟	S48	耐火	16		改善、建替、又は用途廃止	
	公営	5号棟	S49	耐火	32		改善、建替、又は用途廃止	
	公営	6号棟	S50	耐火	30		改善、建替、又は用途廃止	
改良住宅	改良	1号棟	S44	耐火	24		優先的な建替、又は優先的な用途廃止	3
	改良	2号棟	S45	耐火	25		優先的な建替、又は優先的な用途廃止	
	改良	3号棟	S46	耐火	24		優先的な建替、又は優先的な用途廃止	
玉の木町団地	公営	1号棟	S30	簡耐	3	超過	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	4 (低)
	公営	2号棟	S31	簡耐	4	超過	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	
	公営	3号棟	S31	簡耐	4	超過	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	
吾妻町団地	公営	1号棟	S32	簡耐	4	超過	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	
	公営	2号棟	S32	簡耐	4	超過	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	
	公営	3号棟	S34	簡耐	4	超過	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	
	公営	4号棟	S34	簡耐	4	超過	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	
	公営	5号棟	S34	簡耐	4	超過	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	
	公営	6号棟	S34	簡耐	4	超過	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	
	公営	7号棟	S36	簡耐	4	超過	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	
	公営	8号棟	S36	簡耐	4	超過	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	
	公営	9号棟	S33	簡耐	4	超過	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	
	公営	10号棟	S33	簡耐	3	超過	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	
	公営	11号棟	S33	簡耐	4	超過	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	
花沢町団地	公営	1号棟	S35	簡耐	4	超過	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	
通町団地	公営	1号棟	S35	簡耐	4	超過	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	
	公営	2号棟	S35	簡耐	4	超過	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	
	公営	3号棟	S36	簡耐	4	超過	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	
	公営	4号棟	S36	簡耐	4	超過	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	
雲雀が丘団地	公営	1号棟	S37	簡耐	4	超過	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	
	公営	2号棟	S37	簡耐	4	超過	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	
	公営	3号棟	S37	簡耐	4	超過	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	
	公営	4号棟	S37	簡耐	4	超過	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	
	公営	5号棟	S38	簡耐	4	超過	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	
	公営	6号棟	S38	簡耐	4	超過	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	
	公営	7号棟	S38	簡耐	4	超過	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	
	公営	8号棟	S38	簡耐	4	超過	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	

■ 2 次判定結果

No	団地名	種類	棟名 棟No	建設 年度		構造	階数 (階)	管理 戸数 (戸)	②1次判定		Bグルー プの 将来的な 活用の 優先度	③2次判定
					西暦				判定結果	グルー プ		判定結果
1	玉の木町団地	公営	1号棟	S30	1955	簡耐	1	3	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B	4(低)	優先的な用途廃止
2		公営	2号棟	S31	1956	簡耐	1	4	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B		優先的な用途廃止
3		公営	3号棟	S31	1956	簡耐	1	4	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B		優先的な用途廃止
4	吾妻町団地	公営	1号棟	S32	1957	簡耐	1	4	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B	4(低)	優先的な用途廃止
5		公営	2号棟	S32	1957	簡耐	1	4	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B		優先的な用途廃止
6		公営	3号棟	S34	1959	簡耐	1	4	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B		優先的な用途廃止
7		公営	4号棟	S34	1959	簡耐	1	4	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B		優先的な用途廃止
8		公営	5号棟	S34	1959	簡耐	1	4	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B		優先的な用途廃止
9		公営	6号棟	S34	1959	簡耐	1	4	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B		優先的な用途廃止
10		公営	7号棟	S36	1961	簡耐	1	4	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B		優先的な用途廃止
11		公営	8号棟	S36	1961	簡耐	1	4	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B		優先的な用途廃止
12		公営	9号棟	S33	1958	簡耐	1	4	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B		優先的な用途廃止
13		公営	10号棟	S33	1958	簡耐	1	3	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B		優先的な用途廃止
14		公営	11号棟	S33	1958	簡耐	1	4	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B		優先的な用途廃止
15	花沢町団地	公営	1号棟	S35	1960	簡耐	1	4	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B	4(低)	優先的な用途廃止
16	通町団地	公営	1号棟	S35	1960	簡耐	1	4	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B	4(低)	優先的な用途廃止
17		公営	2号棟	S35	1960	簡耐	1	4	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B		優先的な用途廃止
18		公営	3号棟	S36	1961	簡耐	1	4	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B		優先的な用途廃止
19		公営	4号棟	S36	1961	簡耐	1	4	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B		優先的な用途廃止
20	雲雀が丘団地	公営	1号棟	S37	1962	簡耐	1	4	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B	4(低)	優先的な用途廃止
21		公営	2号棟	S37	1962	簡耐	1	4	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B		優先的な用途廃止
22		公営	3号棟	S37	1962	簡耐	1	4	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B		優先的な用途廃止
23		公営	4号棟	S37	1962	簡耐	1	4	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B		優先的な用途廃止
24		公営	5号棟	S38	1963	簡耐	1	4	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B		優先的な用途廃止
25		公営	6号棟	S38	1963	簡耐	1	4	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B		優先的な用途廃止
26		公営	7号棟	S38	1963	簡耐	1	4	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B		優先的な用途廃止
27		公営	8号棟	S38	1963	簡耐	1	4	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B		優先的な用途廃止
28	塩井町団地	公営	1号棟	H20	2008	耐火	5	40	維持管理			
29		公営	2号棟	H23	2011	耐火	5	30	維持管理			
30		公営	3号棟	H25	2013	耐火	5	38	維持管理			
31	金池団地	公営	1号棟	S47	1972	耐火	4	16	改善、建替、又は用途廃止	B	2	改善し当面維持管理
32		公営	2号棟	S47	1972	耐火	4	16	改善、建替、又は用途廃止	B		改善し当面維持管理
33		公営	3号棟	S48	1973	耐火	4	16	改善、建替、又は用途廃止	B		改善し当面維持管理
34		公営	4号棟	S48	1973	耐火	4	16	改善、建替、又は用途廃止	B		改善し当面維持管理
35		公営	5号棟	S49	1974	耐火	4	32	改善、建替、又は用途廃止	B		改善し当面維持管理
36		公営	6号棟	S50	1975	耐火	5	30	改善、建替、又は用途廃止	B		改善し当面維持管理
37	相生町団地	公営	1号棟	S55	1980	耐火	4	16	改善、又は建替	A		改善
38		公営	2号棟	S55	1980	耐火	4	16	改善、又は建替	A		改善
39	窪田団地	公営	A棟	S56	1981	耐火	4	32	改善、建替、又は用途廃止	B	1	改善し当面維持管理
40		公営	B棟	S57	1982	耐火	4	16	改善、建替、又は用途廃止	B		改善し当面維持管理
41		公営	C棟	S61	1986	耐火	4	16	改善、建替、又は用途廃止	B		改善し当面維持管理
42		公営	D棟	H5	1993	耐火	4	24	改善、建替、又は用途廃止	B		改善し当面維持管理
43	林泉寺団地	公営	1号棟	H4	1992	耐火	3	12	改善、建替、又は用途廃止	B	1	改善し当面維持管理
44		公営	2号棟	H4	1992	耐火	3	12	改善、建替、又は用途廃止	B		改善し当面維持管理
45		公営	3号棟	H3	1991	耐火	3	12	改善、建替、又は用途廃止	B		改善し当面維持管理
46		公営	4号棟	H5	1993	耐火	3	12	改善、建替、又は用途廃止	B		改善し当面維持管理
47		公営	5号棟	H5	1993	耐火	3	12	改善、建替、又は用途廃止	B		改善し当面維持管理
48		公営	6号棟	H2	1990	耐火	3	12	改善、建替、又は用途廃止	B		改善し当面維持管理
49	太田町団地	公営	1号棟	H7	1995	耐火	3	18	改善、建替、又は用途廃止	B	1	改善し当面維持管理
50		公営	2号棟	H8	1996	耐火	3	12	改善、建替、又は用途廃止	B		改善し当面維持管理
51		公営	3号棟	H8	1996	耐火	3	12	改善、建替、又は用途廃止	B		改善し当面維持管理
52		公営	4号棟	H9	1997	耐火	3	12	改善、建替、又は用途廃止	B		改善し当面維持管理
53		公営	5号棟	H10	1998	耐火	3	12	改善、建替、又は用途廃止	B		改善し当面維持管理
54		公営	6号棟	H9	1997	耐火	3	12	改善、建替、又は用途廃止	B		改善し当面維持管理
55		公営	7号棟	H11	1999	耐火	3	18	改善、建替、又は用途廃止	B		改善し当面維持管理
56		公営	8号棟	H13	2001	耐火	3	18	改善、建替、又は用途廃止	B		改善し当面維持管理
57	改良住宅	改良	1号棟	S44	1969	耐火	4	24	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B	3	優先的な用途廃止
58		改良	2号棟	S45	1970	耐火	4	25	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B		優先的な用途廃止
59		改良	3号棟	S46	1971	耐火	4	24	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	B		優先的な用途廃止

④ 3次判定

3次判定では、1次判定及び2次判定による各住棟別の判定過程と事業手法の仮決定を踏まえ、「集約・再編の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定」「事業費の試算及び事業実施時期の調整検討」「長期的な管理の見通しの作成」「計画期間における事業手法の決定」の検討により、計画期間における事業手法を決定する。

④－1 集約・再編の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定

集約・再編の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定の対象となりうる、団地内で住棟別に異なる事業手法を判定した団地や建替と判定した団地はない。

④－2 事業費の試算及び事業実施時期の調整を踏まえた長期的な管理の見通しからの判定

公共施設等総合管理計画などにより市営住宅の維持管理費は今後大きな負担となる可能性があり、老朽化が進む簡易耐火構造の住棟から優先的に用途廃止する必要性は高い。

一方で要支援世帯の対応という面では、耐火構造の住棟のみの管理では適正な対応に支障が出る可能性がある。

そのため、2次判定までに継続管理する団地とした団地（塩井町、相生町、窪田、林泉寺、太田町）は、維持管理又は改善しその事業手法を位置づける。その他の団地は、推計した要支援世帯数と2次判定で設定した将来的な活用の優先度を踏まえて計画期間内の事業手法を以下のように位置づける。

公営住宅等ストックの事業手法別戸数表

	1～5年目 (R2-6)	6～10年目 (R7-11)	計画期間内
公営住宅等管理戸数	719 戸	689 戸	719 戸
・新規整備事業予定戸数			
・維持管理予定戸数	689 戸	572 戸	572 戸
うち計画修繕対応戸数	561 戸	436 戸	412 戸
うち改善事業予定戸数	128 戸	136 戸	160 戸
個別改善事業予定戸数	128 戸	136 戸	160 戸
全面的改善事業予定戸数			
うちその他戸数			
・建替事業予定戸数			
・用途廃止予定戸数	30 戸	117 戸	147 戸

■ 3 次判定結果（計画期間における事業手法の決定）

No	団地名	種類	棟名 棟No	建設 年度		構造	階数 (階)	管理 戸数 (戸)	Bグループ の 将来的な 活用の 優先度	③2次判定	④3次判定
					西暦					判定結果	
1	玉の木町団地	公営	1号棟	S30	1955	簡耐	1	3	4(低)	優先的な用途廃止	用途廃止
2		公営	2号棟	S31	1956	簡耐	1	4		優先的な用途廃止	用途廃止
3		公営	3号棟	S31	1956	簡耐	1	4		優先的な用途廃止	用途廃止
4	吾妻町団地	公営	1号棟	S32	1957	簡耐	1	4	4(低)	優先的な用途廃止	用途廃止
5		公営	2号棟	S32	1957	簡耐	1	4		優先的な用途廃止	用途廃止
6		公営	3号棟	S34	1959	簡耐	1	4		優先的な用途廃止	用途廃止
7		公営	4号棟	S34	1959	簡耐	1	4		優先的な用途廃止	用途廃止
8		公営	5号棟	S34	1959	簡耐	1	4		優先的な用途廃止	用途廃止
9		公営	6号棟	S34	1959	簡耐	1	4		優先的な用途廃止	用途廃止
10		公営	7号棟	S36	1961	簡耐	1	4		優先的な用途廃止	用途廃止
11		公営	8号棟	S36	1961	簡耐	1	4		優先的な用途廃止	用途廃止
12		公営	9号棟	S33	1958	簡耐	1	4		優先的な用途廃止	用途廃止
13		公営	10号棟	S33	1958	簡耐	1	3		優先的な用途廃止	用途廃止
14		公営	11号棟	S33	1958	簡耐	1	4		優先的な用途廃止	用途廃止
15	花沢町団地	公営	1号棟	S35	1960	簡耐	1	4	4(低)	優先的な用途廃止	用途廃止
16	通町団地	公営	1号棟	S35	1960	簡耐	1	4	4(低)	優先的な用途廃止	用途廃止
17		公営	2号棟	S35	1960	簡耐	1	4		優先的な用途廃止	用途廃止
18		公営	3号棟	S36	1961	簡耐	1	4		優先的な用途廃止	用途廃止
19		公営	4号棟	S36	1961	簡耐	1	4		優先的な用途廃止	用途廃止
20	雲雀が丘団地	公営	1号棟	S37	1962	簡耐	1	4	4(低)	優先的な用途廃止	当面維持管理(次期用途廃止)
21		公営	2号棟	S37	1962	簡耐	1	4		優先的な用途廃止	当面維持管理(次期用途廃止)
22		公営	3号棟	S37	1962	簡耐	1	4		優先的な用途廃止	当面維持管理(次期用途廃止)
23		公営	4号棟	S37	1962	簡耐	1	4		優先的な用途廃止	当面維持管理(次期用途廃止)
24		公営	5号棟	S38	1963	簡耐	1	4		優先的な用途廃止	当面維持管理(次期用途廃止)
25		公営	6号棟	S38	1963	簡耐	1	4		優先的な用途廃止	当面維持管理(次期用途廃止)
26		公営	7号棟	S38	1963	簡耐	1	4		優先的な用途廃止	当面維持管理(次期用途廃止)
27		公営	8号棟	S38	1963	簡耐	1	4		優先的な用途廃止	当面維持管理(次期用途廃止)
28	塩井町団地	公営	1号棟	H20	2008	耐火	5	40			維持管理
29		公営	2号棟	H23	2011	耐火	5	30			維持管理
30		公営	3号棟	H25	2013	耐火	5	38			維持管理
31	金池団地	公営	1号棟	S47	1972	耐火	4	16	2	改善し当面維持管理	当面維持管理
32		公営	2号棟	S47	1972	耐火	4	16		改善し当面維持管理	当面維持管理
33		公営	3号棟	S48	1973	耐火	4	16		改善し当面維持管理	当面維持管理
34		公営	4号棟	S48	1973	耐火	4	16		改善し当面維持管理	当面維持管理
35		公営	5号棟	S49	1974	耐火	4	32		改善し当面維持管理	当面維持管理
36		公営	6号棟	S50	1975	耐火	5	30		改善し当面維持管理	当面維持管理
37	相生町団地	公営	1号棟	S55	1980	耐火	4	16		改善	維持管理
38		公営	2号棟	S55	1980	耐火	4	16		改善	維持管理
39	窪田団地	公営	A棟	S56	1981	耐火	4	32	1	改善し当面維持管理	改善し当面維持管理
40		公営	B棟	S57	1982	耐火	4	16		改善し当面維持管理	改善し当面維持管理
41		公営	C棟	S61	1986	耐火	4	16		改善し当面維持管理	改善し当面維持管理
42		公営	D棟	H5	1993	耐火	4	24		改善し当面維持管理	改善し当面維持管理
43	林泉寺団地	公営	1号棟	H4	1992	耐火	3	12	1	改善し当面維持管理	改善し当面維持管理
44		公営	2号棟	H4	1992	耐火	3	12		改善し当面維持管理	改善し当面維持管理
45		公営	3号棟	H3	1991	耐火	3	12		改善し当面維持管理	改善し当面維持管理
46		公営	4号棟	H5	1993	耐火	3	12		改善し当面維持管理	改善し当面維持管理
47		公営	5号棟	H5	1993	耐火	3	12		改善し当面維持管理	改善し当面維持管理
48		公営	6号棟	H2	1990	耐火	3	12		改善し当面維持管理	改善し当面維持管理
49	太田町団地	公営	1号棟	H7	1995	耐火	3	18	1	改善し当面維持管理	維持管理
50		公営	2号棟	H8	1996	耐火	3	12		改善し当面維持管理	維持管理
51		公営	3号棟	H8	1996	耐火	3	12		改善し当面維持管理	維持管理
52		公営	4号棟	H9	1997	耐火	3	12		改善し当面維持管理	維持管理
53		公営	5号棟	H10	1998	耐火	3	12		改善し当面維持管理	維持管理
54		公営	6号棟	H9	1997	耐火	3	12		改善し当面維持管理	維持管理
55		公営	7号棟	H11	1999	耐火	3	18		改善し当面維持管理	維持管理
56		公営	8号棟	H13	2001	耐火	3	18		改善し当面維持管理	維持管理
57	改良住宅	改良	1号棟	S44	1969	耐火	4	24	3	優先的な用途廃止	用途廃止
58		改良	2号棟	S45	1970	耐火	4	25		優先的な用途廃止	用途廃止
59		改良	3号棟	S46	1971	耐火	4	24		優先的な用途廃止	用途廃止

第 11 章 点検の実施方針

建物の老朽化や劣化による事故、居住性の低下等を未然に防ぎ、入居者に良好な居住環境を提供できるよう、点検を充実し、修繕等を適切に実施する。

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（あわせて「定期点検」とする）を実施する。

また、全ての住棟を対象に日常点検を実施する。日常点検は、年に一度程度「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し、その他、定期点検と合わせた実施、計画修繕前の実施等、効率的に実施する。

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。

第 12 章 計画修繕の実施方針

点検結果、改修履歴等の内容を踏まえ、予防保全的な観点から、屋上防水や外壁塗装等の計画修繕を実施する。

工事に当たっては、改善事業に合わせて、工事時期の近い修繕項目や建設年代の近い住棟の工事時期を調整し、工事を合わせた実施を図るなど効率化・コストの軽減等を図ることとする。

なお、計画修繕の実施に当たっては、耐用年限経過までの期間の短い住棟においては、計画修繕を実施しないなど、住棟の諸状況を勘案し、計画的で効果的な修繕を推進する。

一方で、修繕内容を蓄積し、点検結果と修繕周期表との照合を定期的に行うなど、必要に応じ修繕周期の見直しを行い、将来の修繕や改善等の効率的な管理を推進する。

第 13 章 改善事業の実施方針

①安全性確保型

入居者の安全性を確保するため、建物の安全性能を維持する改善を実施する。

【実施内容】落下防止のための手すり設置、外壁の落下防止 など

②長寿命化型

本計画期間を含め当面活用する住棟は、計画的な改善を図り、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実施する。

【実施内容】躯体・屋上・外壁の耐久性向上、給排水管の耐久性・耐食性に資する工事 など

③福祉対応型

本計画期間を含め当面活用する住棟は、高齢者等が安全・安心して居住できるよう、それぞれの住戸や共用部等のバリアフリー化を進めます。

【実施内容】各住戸・共用部の段差解消、浴室・トイレの高齢者対応 など

④居住性向上型

本計画期間を含め当面活用する住棟は、快適な生活環境の確保に必要な住宅性能の向上を図るための改善を進める。

【実施内容】給湯設備の改善 など

第 14 章 建替事業の実施方針

本計画期間中に、建替え事業を予定している団地はない。

第15章 長寿命化のための事業実施予定一覧

計画期間内に実施する事業実施予定は、次の【様式1】～【様式3】の通りである。

【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】 共同施設部分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：米沢市

住宅の区分：公営住宅

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)	備考
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11			
雲雀が丘団地	1号棟	4	簡耐	S37		R3													
雲雀が丘団地	2号棟	4	簡耐	S37		R3													
雲雀が丘団地	3号棟	4	簡耐	S37		R3													
雲雀が丘団地	4号棟	4	簡耐	S37		R3													
雲雀が丘団地	5号棟	4	簡耐	S38		R3													
雲雀が丘団地	6号棟	4	簡耐	S38		R3													
雲雀が丘団地	7号棟	4	簡耐	S38		R3													
雲雀が丘団地	8号棟	4	簡耐	S38		R3													
塩井町団地	1号棟	40	耐火	H20		R3													
塩井町団地	2号棟	30	耐火	H23		R3													
塩井町団地	3号棟	38	耐火	H25		R3													
金池団地	1号棟	16	耐火	S47		R3													
金池団地	2号棟	16	耐火	S47		R3													
金池団地	3号棟	16	耐火	S48		R3													
金池団地	4号棟	16	耐火	S48		R3													
金池団地	5号棟	32	耐火	S49	R3														
金池団地	6号棟	30	耐火	S50	R3														
相生町団地	1号棟	16	耐火	S55	R3														
相生町団地	2号棟	16	耐火	S55	R3														

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)	備考
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11		
窪田団地	A棟	32	耐火	S56	R3		外壁改修 (長寿命化)										2,970	
窪田団地	B棟	16	耐火	S57	R3		外壁改修 (長寿命化)										1,481	
窪田団地	C棟	16	耐火	S61	R3		外壁改修 (長寿命化)										1,522	
窪田団地	D棟	24	耐火	H5	R3		外壁改修 (長寿命化)										2,228	
林泉寺団地	1号棟	12	耐火	H4		R3				外壁改修 (長寿命化)							1,000	
林泉寺団地	2号棟	12	耐火	H4		R3	給湯設備 (居住性)			外壁改修 (長寿命化)							1,000	
林泉寺団地	3号棟	12	耐火	H3		R3				外壁改修 (長寿命化)							940	
林泉寺団地	4号棟	12	耐火	H5		R3		給湯設備 (居住性)		外壁改修 (長寿命化)							1,106	
林泉寺団地	5号棟	12	耐火	H5		R3	屋根塗装 (長寿命化)		給湯設備 (居住性)	外壁改修 (長寿命化)							1,131	
林泉寺団地	6号棟	12	耐火	H2		R3				外壁改修 (長寿命化)							972	
太田町団地	1号棟	18	耐火	H7	R3													
太田町団地	2号棟	12	耐火	H8		R3												
太田町団地	3号棟	12	耐火	H8		R3												
太田町団地	4号棟	12	耐火	H9		R3												
太田町団地	5号棟	12	耐火	H10		R3												
太田町団地	6号棟	12	耐火	H9		R3												
太田町団地	7号棟	18	耐火	H11	R3													
太田町団地	8号棟	18	耐火	H13	R3													

【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：米沢市

住宅の区分：公営住宅

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)	備考
					法定点検	法定点検に準じた点検			
該当なし									

【様式３】 共同施設部分に係る事業の実施予定一覧（集会所・遊具等）

事業主体名：米沢市

住宅の区分：公営住宅

団地名	共同施設名	建設年度	次期点検時期		維持管理・改善事業の内容										備考
			法定点検	法定点検に準じた点検	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	
太田町団地	集会所	H13		R3					屋根・外壁塗装 (長寿命化)						
太田町団地	ガス集合庫	H7		R3						屋根・外壁塗装 (長寿命化)					
太田町団地	受水槽	H7		R3		外壁塗装 (長寿命化)									

第16章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

1. 基本的な考え方

「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住宅総合整備課」のライフサイクルコスト（LCC）算出の考え方に基づき、長寿命化型改善事業を実施する公営住宅についてLCCの縮減効果を算出する。また、用途廃止を予定している団地について、管理戸数の減少によって削減される維持管理費相当額を縮減効果として算定する。

2. 算出方法

① 1棟のLCC縮減効果＝LCC（計画前）－LCC（計画後） [単位：千円／棟・年]

② LCC（計画前）＝
$$\frac{（建設費＋修繕費＋除却費）※1}{評価期間（改善非実施）}$$
 [単位：千円／棟・年]

③ LCC（計画後）＝
$$\frac{（建設費＋改善費＋修繕費＋除却費）※2}{評価期間（改善実施）}$$
 [単位：千円／棟・年]

※1 公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業（LCC算定対象）を実施しない場合に想定される管理期間に要するコスト

※2 公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業（LCC算定対象）及び公営住宅等長寿命化計画の計画期間以後に想定される改善事業（LCC算定対象）を実施する場合に想定される管理期間（目標管理期間）に要するコスト

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

※4 建設費、改善費、修繕費、除却費の算出は、「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住宅総合整備課」による。

3. ライフサイクルコスト（LCC）縮減効果

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	LCC縮減効果
窪田団地	A棟	32	耐火	S56	2,970 千円/年・棟
窪田団地	B棟	16	耐火	S57	1,481 千円/年・棟
窪田団地	C棟	16	耐火	S61	1,522 千円/年・棟
窪田団地	D棟	24	耐火	H5	2,228 千円/年・棟
林泉寺団地	1号棟	12	耐火	H4	1,000 千円/年・棟
林泉寺団地	2号棟	12	耐火	H4	1,000 千円/年・棟
林泉寺団地	3号棟	12	耐火	H3	940 千円/年・棟
林泉寺団地	4号棟	12	耐火	H5	1,106 千円/年・棟
林泉寺団地	5号棟	12	耐火	H5	1,131 千円/年・棟
林泉寺団地	6号棟	12	耐火	H2	972 千円/年・棟
合 計					14,350 千円/年

資料編

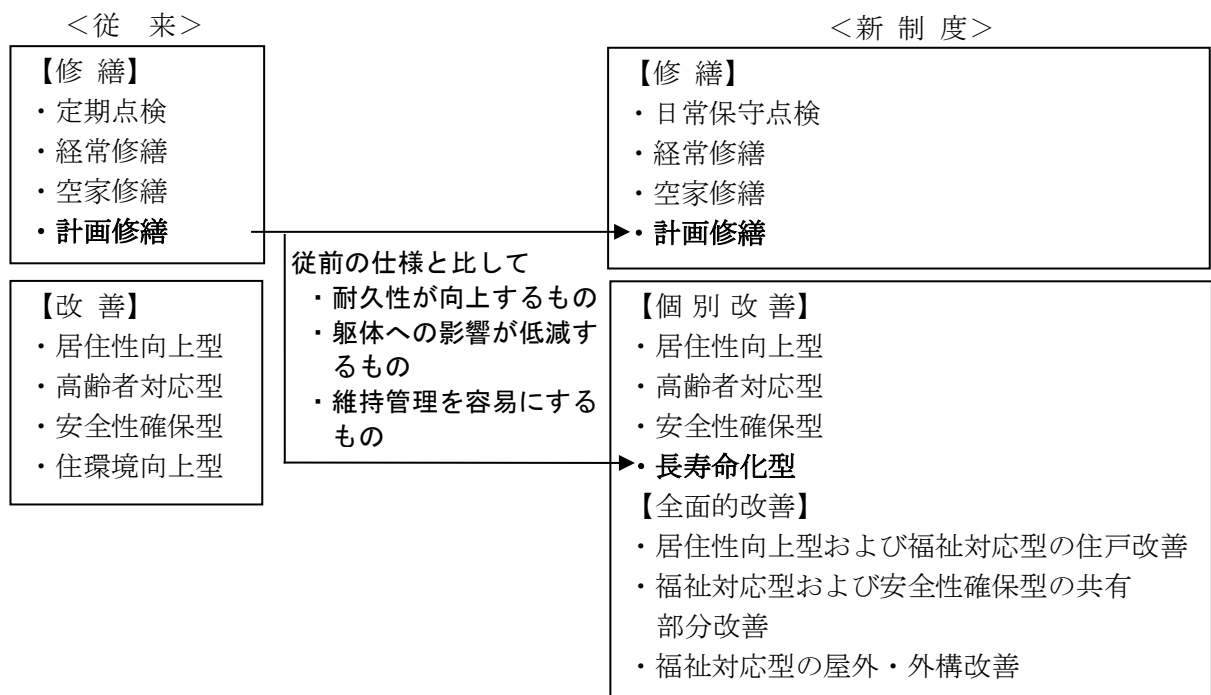
1. 用語解説

あ行	一般世帯	「住居と生計を共にしている人の集まり又は一戸を構えて住んでいる単身者(ただし、これらの世帯と住居を共にする単身の住み込みの雇人については、人数に関係なく雇主の世帯に含む)」「上記の世帯と住居を共にし、別に生計を維持している間借りの単身者又は下宿屋などに下宿している単身者」「会社・団体・商店・官公庁などの寄宿舍、独身寮などに居住している単身者」のいずれかの世帯。
か行	改良住宅	老朽住宅が密集し、国土交通大臣が改良地区として指定した地区において、老朽住宅を除却して地区の整備改善を目的とする住宅地区改良事業の施行に伴い、住宅を失うこととなる従前の居住者のために建設された住宅。
	給与住宅	社宅、公務員住宅などのように、会社、団体、官公庁などが所有又は管理して、その職員を職務の都合上又は給与の一部として居住させている住宅(会社又は雇主が借りている一般の住宅に、その従業員が住んでいる場合を含む。)。この場合、家賃の支払いの有無を問わない。
	公営住宅	公営住宅法に基づき、県が建設または借上げ、低所得者向けに賃貸する住宅。
	国勢調査	行政の基礎資料を得るために、一定の時期に一定の場所で、人口の動勢並びにこれに関する諸種の状態を全国一斉に調査したもの。5年ごとに行われる。最近の調査は平成22年に実施された。
	個別改善	資料編「2. 個別改善・全面的改善」参照。
さ行	最低居住面積水準	居住面積水準は、国民の住生活の安定の確保及び向上の促進が図られるよう、住生活基本計画(全国計画)(平成18年9月閣議決定)に定められた住宅の面積に関する水準であり、最低居住面積水準とは、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のこと。
	市営住宅	広義では、改良住宅なども含む市が運営する賃貸住宅。本計画では公営住宅法に基づき、米沢市が建設または借上げ、低所得者向けに賃貸する住宅をいう。
	住生活基本計画(全国計画)	住生活基本法に掲げられた基本理念や基本的施策を具体化し、それを推進していくための基本的な計画として、同法に基づき平成18年9月に策定された計画。
	住宅確保要配慮者	低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、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。
	住宅ストック	ある一時点におけるすべての住宅やその数。「ストック」に対応する言葉として「フロー」があり、これはある一定期間内に供給される住宅の量を指す。
	住宅地区改良事業	不良住宅が密集し、保安衛生等に関して危険又は有害な状況にある地区において、環境の整備改善を図り、健康で文化的な生活を営むに足る住宅の集団的建設を促進する事業。
	住宅・土地統計調査	住宅及び世帯の住居実態について、現状と推移を把握するために、総務庁統計局により、昭和23年以来5年ごとに実施されている調査。最近の調査は平成20年に実施された。国勢調査が全数調査であるのに対し、住宅・土地統計調査は抽出調査である。
	収入分位	総務庁が実施した全国貯蓄動向調査の結果に基づき、全世帯を収入順位に並べ、各世帯が下から何%の範囲に位置しているかを示した数値をいう。たとえば、仮に世帯を100とすると、収入分位25%～80%というのは、所得が下から25番目～80番目の世帯を意味することとなる。
	主世帯	間借り以外の住宅に居住する一般世帯。
	新耐震基準	耐震基準とは、建物が地震の震動に耐え得る能力を定めるもので、新耐震基準とは1981年(昭和56年)6月1日に改正された建築基準法に定められている新しい耐震基準のこと。
	全面的改善	資料編「2. 個別改善・全面的改善」参照。
た行	耐用年数	固定資産(本計画においては市営住宅等)が物理的・経済的に使用可能な年数。
な行	ニーズ	要望、要請、需要。

は行	バリアフリー化	住宅におけるバリアフリー化とは、居住者が加齢等により身体機能の低下や障害が生じた場合においても、可能な限り自立した日常生活を送れるよう出入口・廊下等に関する幅員の確保、床の段差の解消、浴室・便所・廊下等への手すりの設置、使用し易い浴槽の設置等の配慮を行うこと。あるいはそのような構造・仕様・設備への改造が容易に行えるようあらかじめ措置しておくこと。
ま行	民営借家	国・都道府県・市区町村・都市再生機構・公社以外のものが所有又は管理している賃貸住宅で、「給与住宅」でないもの。
や行	要支援世帯	市場において自力では適正な水準の住宅を適正な負担で確保することが困難等の理由のため、公的な支援により居住の安定の確保を図るべき世帯。
ら行	ライフサイクルコスト（LCC）	製品や構造物などの費用を、調達・製造～使用～廃棄の段階をトータルして考えたもの。建築物の場合、建設費用だけでなく、企画・設計・施工・運用・維持管理・補修・改造・解体・廃棄に至るまでに必要なトータルコスト。

2. 個別改善・全面的改善

◇公営住宅等長寿命化計画における用語の定義（公営住宅等長寿命化計画策定指針）



◇修繕の内容

日常保守点検	日常的な保守点検
経常修繕	水漏れ、外壁のひび割れ等、不特定の時期に発生する不具合に対し、その都度実施する必要がある経常的な修繕
空家修繕	空家となった住戸に行う空家修繕
計画修繕	外壁塗装の塗り替え、屋根防水工事の実施等、周期的に実施する必要がある計画修繕

※上記は交付金対象となる事項に関わらず計画的に必要な内容を示す。

◇個別改善の内容

居住性向上型	居住性を向上させるための設備等の改善
福祉対応型	高齢者、障がい者等の円滑な利用に供するための設備等の改善
安全性確保型	安全性能を確保するための設備等の改善
長寿命化型	耐久性の向上、躯体の経年劣化の軽減等を図るための改善

◇個別改善事業の施行要件

1	公営住宅等ストック総合改善事業のうち、事業主体が行う個別改善事業が、公営住宅等長寿命化計画に基づいて行われるものであること。
2	原則として、平成2年度（共用部分改善のうち耐震改修は昭和56年度、住戸改善および共用部分改善のうち省エネルギー対策に係る改善は平成6年度、住戸改善、共用部分改善および屋外・外構改善のうち防犯対策に係る改善は平成12年度、住戸改善、共用部分改善および屋外・外構改善のうちバリアフリー対策に係る改善は平成14年度、共用部分改善のうちエレベーター設置を伴うものは平成14年度）以前の年度の国の予算に係る補助金の交付を受けて整備されたものであること。ただし、以下に掲げるものについてはこの限りではない。 イ 長寿命化型 ロ 福祉対応型（障がい者の公営住宅等における居住の円滑化のための設備等の改善） ハ 福祉対応型（高齢者等の公営住宅等における居住の円滑化のための設備等の改善） ニ 住宅用防災機器若しくは地上波デジタル放送対応設備若しくはP波感知型地震時管制運転装置等の設置
3	規模増、住戸改善又は共用部分改善を行おうとする公営住宅等が、原則として耐火構造又は準耐火構造の公営住宅等であること。
4	耐力、耐火性能、耐用年数等を勘案して、当該事業実施後、概ね10年間使用が可能なものであること。ただし、住宅用防災機器又は地上波デジタル放送対応設備の設置についてはこの限りではない。
5	対象団地の全戸数のうち、収入超過者が入居する戸数の割合が、原則として5割以下であること。
6	次に掲げる施設の整備を伴う場合にあっては、個別改善事業が原則として150戸以上の団地で行われるものであること。 イ 集会所（公的助成に基づき運営される育児事業に供するスペース又は住民の自主運営による共同育児活動の場に供するスペースを含む。） ロ 児童遊園 ハ 屋外消火栓 ニ その他イからハまでに掲げる施設および排水処理施設の整備に関連して整備することが必要であるものとして国土交通大臣が認めた施設

◇全面的改善の内容

全面的改善事業は、少なくとも以下の1から3の全ての改善を行うものとする（概ね10年以内の期間で、段階的に実施されるものを含む）。

1 居住性向上および福祉対応型	躯体以外の内装、設備等住戸内部全体又は大部分にわたって行う住戸改善。
2 福祉対応型および安全性確保型	共用部分改善で行うもの。 （福祉対応型） 4階以上の住棟でエレベーターの設置されていないものにあっては、エレベーターの設置を含む。ただし、団地単位で全面的改善事業を行う場合で、その一部の住棟について敷地条件、建築規制その他のやむを得ない理由により設置が困難であると認められる場合はこの限りではない。 （安全性確保型） 最適改善手法評価により安全性が確保されていると認められている場合を除く。
3 福祉対応型	屋外・外構改善で行うもの。

◇全面的改善事業の施行要件

1	公営住宅等ストック総合改善事業のうち、事業主体が行う全面的改善事業が、公営住宅等長寿命化計画に基づいて行われるものであること。
2	対象団地の全戸数のうち、収入超過者が入居する戸数の割合が、原則として5割以下であること。 次に掲げる施設の整備を伴う場合にあっては、個別改善事業が原則として150戸以上の団地で行われるものであること。 イ 集会所（公的助成に基づき運営される育児事業に供するスペース又は住民の自主運営による共同育児活動の場に供するスペースを含む。） ロ 児童遊園 ハ 屋外消火栓 ニ その他イからハまでに掲げる施設および排水処理施設の整備に関連して整備することが必要であるものとして国土交通大臣が認めた施設
3	原則として昭和56年度（ただし、旧耐震基準の適用を受けたものに限る。）以前の年度の国の予算に係る補助金の交付を受けて建設されたものであること。
4	原則として耐火構造又は準耐火構造の公営住宅であること。
5	当該事業の実施後、概ね30年以上管理する予定のものであること。
6	全面的改善事業を施行するに際して、最適改善手法評価を行い、全面的改善事業が適切な改善手法であると判定されたものであること。

◇公営住宅等ストック総合改善事業の対象項目の例示

	1：住戸改善	2：共用部分改善	3：屋外・外構改善
A： 居住性向上	・間取りの改修 ・給湯設備の設置 ・電気容量のアップ ・外壁・最上階の天井等の断熱 ・開口部のアルミサッシ化 等	・給水方式の変更 ・断熱化対応 ・共聴アンテナ設備設置 ・地上デジタル放送対応 (当該建物に起因する電波障害対策の既設共聴アンテナ等の改修も含む) 等	・雨水貯留施設の設置 ・地上デジタル放送対応 (当該建物に起因する電波障害対策の既設共聴アンテナ等の改修も含む) ・集会所の整備・増改築 ・児童遊園の整備 ・排水処理施設の整備 等
B： 福祉対応	・住戸内部の段差解消 ・浴室、便所等への手摺の設置 ・浴槽、便器の高齢者対応 ・高齢者対応建具 ・流し台、洗面台更新 等	・廊下、階段の手摺設置 ・中層E V の設置・機能向上 ・段差の解消 ・視覚障害者誘導用ブロック等の設置 等	・屋外階段の手摺の設置 ・屋外通路等の幅員確保 ・スロープ[°]の設置 ・電線の地中化 等
C： 安全性確保	・台所壁の不燃化 ・避難経路の確保 ・住宅用防災警報器等の設置(*1) ・アスベストの除去等 ・ピッキングが困難な構造の玄関扉の錠、補助錠の設置、破壊が困難なガラスへの取替、防犯上有効な箇所への面格子等の防犯建物部品の設置(*3) 等	・耐震改修(*2) ・外壁落下防止改修 ・バルコニーの手摺のアルミ化 ・防火区画 ・避難設備の設置 ・アスベストの除去等 ・EV かがご内の防犯カメラ設置(*3) ・地震時管制運転装置等の設置 等	・屋外消火栓設置 ・避難経路となる屋外通路等の整備 ・屋外通路等の照明設備の照度確保(*3) ・ガス管の耐震性・耐食性向上 ・防犯上有効な塀、柵、垣、植栽の設置(*3) 等
D： 長寿命化	・浴室の防水性向上に資する工事 ・内壁の断熱性向上・耐久性向上に資する工事 ・配管の耐久性向上に資する工事 等	・躯体・屋上・外壁・配管の耐久性向上 ・避難施設の耐久性向上 等	・配管の耐久性・耐食性向上に資する工事 等

*1 公営住宅への住宅用防災警報器等の設置については、「住宅用防災警報器及び住宅用防災報知設備の設置について（通知）（平成 17 年 9 月 16 日国住備第 50 号）」を参照。

*2 公営住宅の耐震改修については、「公営住宅等の耐震化の推進について（平成 18 年 4 月 28 日国住備第 31 号）」を参照。

*3 公営住宅の防犯性向上については、「共同住宅に係る防犯上の留意事項及び防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針について（平成 13 年 3 月 23 日国住備発第 110 号）」を参照。

◇長寿命化型改善の具体例

①部位毎の整理

部 位	概要（工事例）	備 考
躯体	・躯体の耐久性を向上させる工事 ・躯体の中性化を防止する工事	
屋上およびこれに付随する部分 （「屋上等」という）	・屋上等の断熱性を向上させる工事 ・屋上等の防水性を向上させる工事 ・屋上等の耐久性を向上させる工事	・屋根も含む ・塗装・塗膜による工事も可
外壁	・外壁の断熱性を向上させる工事 ・外壁の防水性を向上させる工事 ・外壁の耐久性を向上させる工事 ・外壁の安全性を向上させる工事	・ベランダの内側も可 ・塗装・塗膜による工事も可
内壁	・内壁の断熱性を向上させる工事 ・内壁の耐久性を向上させる工事 ・内壁コンクリートの中性化を防止する工事	・塗装・塗膜による工事も可
給水管・排水管・汚水管・ 雨水管・ガス管・消化管	・管の耐食性を向上させる工事 ・管の耐久性を向上させる工事	・塗装・塗膜による工事も可
シーリング	・シーリング材の耐久性を向上させる工事	
浴室	・浴室の防水性を向上させる工事	
避難施設	・避難施設の耐久性を向上させる工事	
床下地材	・床下地材の耐久性を向上させる工事	・切分けが難しい場合、床下地材と併せ床仕上材を含めることも可

②工事毎の整理

工 事	概要（工事例）
配管の集約化	・住戸内の配管を集約することで、維持管理・更新を容易にする工事 ・住戸内の配管を埋込型から露出型に変更することで、維持管理・更新を容易にする工事
電気幹線	・住戸内の電気幹線を埋込型から露出型に変更することで、維持管理・更新を容易にする工事

③住宅履歴情報管理関係

概要（事業例）	備 考
IC タグ化による履歴情報の作成	・改善事業の実施にあわせ、部材等に IC タグを設置することを想定