

3 公営住宅等ストックの概要

3-1 公営住宅等の概況

3-1-1 公営住宅の管理状況

(1) 本市の公営住宅の概要

本市では公営住宅 1,984 戸(令和3年度現在)を管理しており、その内訳は、「市営住宅」が 26 箇所 1,910 戸(改良住宅 206 戸を含む)、「市有住宅」が 3 箇所 74 戸となっている。

[住宅別管理概要]

番号	種別	住宅名	棟別戸数(戸)	管理戸数(戸)	棟数(棟)	棟番号	構造	階数	建築年度	建築年度	耐用年限(年)	R3年度時点		R13年度時点		住戸タイプ	住戸面積(m ²)
												経過年数(年)	残耐用年限(年)	経過年数(年)	残耐用年限(年)		
1	市営	西田中住宅	24	73	3	77棟	中耐	4	H14	2002	70	19	51	29	41	3DK	66.57、53.48
2			24			78棟	中耐	4	H16	2004	70	17	53	27	43	3DK、2DK	66.57、53.48
3			25			79棟	中耐	5	H20	2008	70	13	57	23	47	3DK	70.5、70.1、56.9、56.7、39.7、39.5
4	市営	三田尻本町住宅	19	19	1	80棟	中耐	4	H26	2014	70	7	63	17	53	1DK~3DK	44.7、62.9、82.8
5	市営	松原住宅	24	128	10	12棟	中耐	4	S35	1960	70	61	9	71	△1	2K	37.5
6			12			13棟	中耐	4	S36	1961	70	60	10	70	0	2DK	40.0
7			12			14棟	中耐	4	S36	1961	70	60	10	70	0	2DK	40.0
8			12			15棟	中耐	4	S37	1962	70	59	11	69	1	2DK	40.0
9			12			16棟	中耐	4	S37	1962	70	59	11	69	1	2DK	40.0
10			10			17棟	中耐	5	S38	1963	70	58	12	68	2	2K	37.9
11			10			18棟	中耐	5	S38	1963	70	58	12	68	2	2K	37.9
12			12			19棟	中耐	4	S39	1964	70	57	13	67	3	2DK	40.0
13			12			20棟	中耐	4	S39	1964	70	57	13	67	3	2DK	40.0
14			12			21棟	中耐	4	S40	1965	70	56	14	66	4	2DK	37.0
15	市営	日の出町住宅	10	54	3	27棟	中耐	5	S45	1970	70	51	19	61	9	2K	39.2
16			24			28棟	中耐	4	S46	1971	70	50	20	60	10	3DK	41.1
17			20			29棟	中耐	5	S47	1972	70	49	21	59	11	3DK	43.8
18	改良	日の出町住宅	20	90	4	35棟	中耐	5	S49	1974	70	47	23	57	13	3DK	43.8
19			20			39棟	中耐	5	S50	1975	70	46	24	56	14	3DK	45.9
20			30			43棟	中耐	5	S51	1976	70	45	25	55	15	3DK	50.2
21			20			47棟	中耐	5	S52	1977	70	44	26	54	16	3DK	51.6
22	市営	上河原住宅	6	40	8	3棟	簡二	2	S44	1969	45	52	△7	62	△17	2DK	47.8
23			6			4棟	簡二	2	S44	1969	45	52	△7	62	△17	2DK	47.8
24			4			5棟	簡二	2	S44	1969	45	52	△7	62	△17	2DK	47.8
25			4			6棟	簡二	2	S44	1969	45	52	△7	62	△17	2DK	42.6
26			6			7棟	簡二	2	S44	1969	45	52	△7	62	△17	2DK	42.6
27			4			8棟	簡二	2	S44	1969	45	52	△7	62	△17	2DK	42.6
28			4			9棟	簡二	2	S44	1969	45	52	△7	62	△17	2DK	42.6
29			6			10棟	簡二	2	S44	1969	45	52	△7	62	△17	2DK	42.6
30	市営	坂本住宅	8	305	52	1棟	簡二	2	S45	1970	45	51	△6	61	△16	2DK	47.8
31			6			2棟	簡二	2	S45	1970	45	51	△6	61	△16	2DK	47.8
32			6			3棟	簡二	2	S45	1970	45	51	△6	61	△16	2DK	47.8
33			6			4棟	簡二	2	S45	1970	45	51	△6	61	△16	2DK	47.8
34			6			5棟	簡二	2	S45	1970	45	51	△6	61	△16	2DK	47.8
35			8			6棟	簡二	2	S45	1970	45	51	△6	61	△16	2DK	47.8
36			6			7棟	簡二	2	S46	1971	45	50	△5	60	△15	3K	44.3
37			6			8棟	簡二	2	S46	1971	45	50	△5	60	△15	3K	44.3
38			8			9棟	簡二	2	S45	1970	45	51	△6	61	△16	2DK	47.8

番号	種別	住宅名	棟別戸数(戸)	管理戸数(戸)	棟数(棟)	棟番号	構造	階数	建築年度	建築年度	耐用年限(年)	R3年度時点		R13年度時点		住戸タイプ	住戸面積(m ²)						
												経過年数(年)	残耐用年限(年)	経過年数(年)	残耐用年限(年)								
39	市営	坂本住宅	6	305	52	10棟	簡二	2	S45	1970	45	51	△6	61	△16	2DK	47.8						
40			6			11棟	簡二	2	S45	1970	45	51	△6	61	△16	2DK	47.8						
41			8			12棟	簡二	2	S46	1971	45	50	△5	60	△15	3K	40.9						
42			6			14棟	簡二	2	S47	1972	45	49	△4	59	△14	3K	42.8						
43			4			15棟	簡二	2	S46	1971	45	50	△5	60	△15	3K	40.9						
44			6			16棟	簡二	2	S47	1972	45	49	△4	59	△14	3K	42.8						
45			6			17棟	簡二	2	S47	1972	45	49	△4	59	△14	3K	42.8						
46			6			18棟	簡二	2	S46	1971	45	50	△5	60	△15	3K	44.3						
47			6			19棟	簡二	2	S46	1971	45	50	△5	60	△15	3K	44.3						
48			6			20棟	簡二	2	S46	1971	45	50	△5	60	△15	3K	44.3						
49			6			21棟	簡二	2	S46	1971	45	50	△5	60	△15	3K	44.3						
50			4			22棟	簡二	2	S47	1972	45	49	△4	59	△14	3K	46.1						
51			8			23棟	簡二	2	S46	1971	45	50	△5	60	△15	3K	46.1						
52			8			24棟	簡二	2	S47	1972	45	49	△4	59	△14	3K	42.8						
53			4			25棟	簡二	2	S47	1972	45	49	△4	59	△14	3K	46.1						
54			8			26棟	簡二	2	S47	1972	45	49	△4	59	△14	3K	46.1						
55			4			27棟	簡二	2	S47	1972	45	49	△4	59	△14	3K	46.1						
56			4			29棟	簡二	2	S47	1972	45	49	△4	59	△14	3K	46.1						
57			8			30棟	簡二	2	S47	1972	45	49	△4	59	△14	3K	46.1						
58			6			32棟	簡二	2	S47	1972	45	49	△4	59	△14	3K	46.1						
59			6			33棟	簡二	2	S47	1972	45	49	△4	59	△14	3K	46.1						
60			6			34棟	簡二	2	S48	1973	45	48	△3	58	△13	3K	46.1						
61			8			35棟	簡二	2	S48	1973	45	48	△3	58	△13	3K	46.1						
62			4			36棟	簡二	2	S48	1973	45	48	△3	58	△13	3K	46.1						
63			6			37棟	簡二	2	S48	1973	45	48	△3	58	△13	3K	46.1						
64			4			38棟	簡二	2	S48	1973	45	48	△3	58	△13	3K	46.1						
65			6			39棟	簡二	2	S48	1973	45	48	△3	58	△13	3K	46.1						
66			6			41棟	簡二	2	S48	1973	45	48	△3	58	△13	3K	46.1						
67			5			42棟	簡二	2	S48	1973	45	48	△3	58	△13	3K	46.1						
68			6			43棟	簡二	2	S48	1973	45	48	△3	58	△13	3K	46.1						
69			5			44棟	簡二	2	S49	1974	45	47	△2	57	△12	3K	46.1						
70			6			45棟	簡二	2	S49	1974	45	47	△2	57	△12	3K	46.1						
71			6			47棟	簡二	2	S49	1974	45	47	△2	57	△12	3K	46.1						
72			5			48棟	簡二	2	S49	1974	45	47	△2	57	△12	3K	46.1						
73			4			49棟	簡二	2	S49	1974	45	47	△2	57	△12	3K	46.1						
74			6			50棟	簡二	2	S50	1975	45	46	△1	56	△11	3K	51.5						
75			4			51棟	簡二	2	S50	1975	45	46	△1	56	△11	3K	51.5						
76			6			52棟	簡二	2	S50	1975	45	46	△1	56	△11	3K	51.5						
77			4			53棟	簡二	2	S50	1975	45	46	△1	56	△11	3K	51.5						
78			6			54棟	簡二	2	S52	1977	45	44	1	54	△9	3K	56.7						
79			4			55棟	簡二	2	S52	1977	45	44	1	54	△9	3K	56.7						
80			6			56棟	簡二	2	S52	1977	45	44	1	54	△9	3K	56.7						
81			6			57棟	簡二	2	S52	1977	45	44	1	54	△9	3K	56.7						
82			市営			大内住宅	6	20	4	1棟	簡二	2	S47	1972	45	49	△4	59	△14	3K	42.8		
83							4			2棟	簡二	2	S48	1973	45	48	△3	58	△13	3K	42.8		
84							4			3棟	簡二	2	S49	1974	45	47	△2	57	△12	3K	47.3		
85							6			4棟	簡二	2	S49	1974	45	47	△2	57	△12	3K	47.3		
86			改良			田島住宅	24	72	3	30棟	中耐	4	S47	1972	70	49	21	59	11	3K	39.9		
87							24			31棟	中耐	4	S47	1972	70	49	21	59	11	3K	39.9		
88			24				32棟			中耐	4	S47	1972	70	49	21	59	11	3K	39.9			
89			市営				24		289	12	33棟	中耐	4	S47	1972	70	49	21	59	11	3K	44.6	
90											24	34棟	中耐	4	S48	1973	70	48	22	58	12	3DK	45.6
91											24	36棟	中耐	4	S49	1974	70	47	23	57	13	3DK、1DK	45.58、46.66
92						25		37棟			中耐	4	S49	1974	70	47	23	57	13	3DK、1DK	50.28、22.5		
93			24			38棟	中耐	4	S50	1975	70	46	24	56	14	3DK	48.8						
94			24			40棟	中耐	4	S50	1975	70	46	24	56	14	3DK	48.8						

番号	種別	住宅名	棟別戸数(戸)	管理戸数(戸)	棟数(棟)	棟番号	構造	階数	建築年度	建築年度	耐用年限(年)	R3年度時点		R13年度時点		住戸タイプ	住戸面積(m ²)
												経過年数(年)	残耐用年限(年)	経過年数(年)	残耐用年限(年)		
95	市営	田島住宅	24	289	12	41棟	中耐	4	S50	1975	70	46	24	56	14	3DK	52.8
96			42棟			中耐	4	S51	1976	70	45	25	55	15	3DK	53.3	
97			44棟			中耐	4	S51	1976	70	45	25	55	15	3DK	53.3	
98			46棟			中耐	4	S51	1976	70	45	25	55	15	3DK	55.0	
99			53棟			中耐	3	S53	1978	70	43	27	53	17	3DK	58.0	
100			54棟			中耐	3	S54	1979	70	42	28	52	18	3DK	59.5	
101	市営	桑山住宅	12	76	4	22棟	中耐	4	S40	1965	70	56	14	66	4	2DK	37.0
102			23棟			中耐	4	S41	1966	70	55	15	65	5	2K	33.6	
103			25棟			中耐	4	S43	1968	70	53	17	63	7	2K	34.0	
104			26棟			中耐	4	S44	1969	70	52	18	62	8	3DK	43.1	
105	市営	富海住宅	5	10	2	1棟	簡二	2	S48	1973	45	48	△3	58	△13	3K	42.8
106			5			2棟	簡二	2	S48	1973	45	48	△3	58	△13	3K	42.8
107	市営	吉敷住宅	30	50	2	45棟	中耐	5	S51	1976	70	45	25	55	15	3DK	50.7
108			20			49棟	中耐	5	S52	1977	70	44	26	54	16	3DK	52.5
109	市営	佐野住宅	6	10	2	1棟	簡二	2	S52	1977	45	44	1	54	△9	3DK	54.2
110			4			2棟	簡二	2	S52	1977	45	44	1	54	△9	3DK	54.2
111	市営	緑町住宅	30	90	3	48棟	中耐	5	S52	1977	70	44	26	54	16	3DK	53.1
112			30			50棟	中耐	5	S53	1978	70	43	27	53	17	3DK	58.0
113			30			55棟	中耐	5	S54	1979	70	42	28	52	18	3DK	60.1
114	市営	古祖原住宅	30	110	4	51棟	中耐	5	S53	1978	70	43	27	53	17	3DK	53.1
115			30			56棟	中耐	5	S54	1979	70	42	28	52	18	3DK	58.0
116			20			57棟	中耐	5	S54	1979	70	42	28	52	18	3DK	62.1
117			30			61棟	中耐	5	S55	1980	70	41	29	51	19	3DK	62.1
118	市営	北山手住宅	20	20	1	52棟	中耐	5	S53	1978	70	43	27	53	17	3DK	56.4
119	市営	丸山住宅	16	32	2	58棟	中耐	4	S55	1980	70	41	29	51	19	3DK	60.1
120			16			60棟	中耐	4	S55	1980	70	41	29	51	19	3DK	62.1
121	市営	西石ヶ口住宅	30	60	2	59棟	中耐	5	S55	1980	70	41	29	51	19	3DK	62.1
122			30			65棟	中耐	5	S57	1982	70	39	31	49	21	3DK	62.7
123	市営	新橋町住宅	16	32	2	62棟	中耐	4	S56	1981	70	40	30	50	20	3DK	60.1
124			16			63棟	中耐	4	S57	1982	70	39	31	49	21	3DK	62.1
125	市営	柳原北住宅	20	20	1	64棟	中耐	5	S57	1982	70	39	31	49	21	3DK	60.1
126	市営	新前町住宅	20	100	5	66棟	中耐	5	S57	1982	70	39	31	49	21	3DK	62.0
127			20			68棟	中耐	5	S58	1983	70	38	32	48	22	3DK	65.7
128			20			69棟	中耐	5	S58	1983	70	38	32	48	22	3DK	65.7
129			20			70棟	中耐	5	S59	1984	70	37	33	47	23	3DK	65.7
130			20			71棟	中耐	5	S59	1984	70	37	33	47	23	3DK	59.1
131	市営	柳原南住宅	24	24	1	67棟	中耐	4	S58	1983	70	38	32	48	22	3DK	66.2
132	市営	中新田住宅	18	18	1	72棟	中耐	3	S62	1987	70	34	36	44	26	3DK	59.1
133	市営	本村住宅	8	24	2	73棟	中耐	4	H1	1989	70	32	38	42	28	3DK	60.1
134			16			74棟	中耐	4	H2	1990	70	31	39	41	29	3DK	60.1、62.69
135	市営	勝間住宅	30	30	1	75棟	中耐	5	H4	1992	70	29	41	39	31	3DK	67.11、64.51、55.41
136	市営	亀塚住宅	52	70	1	76棟A	高耐	8	H7	1995	70	26	44	36	34	3LDK、2LDK	76.63、73.97、63.84
137			18			76棟B	高耐	6	H9	1997	70	24	46	34	36	3LDK	76.8
138	改良	黄金通住宅	6	44	12	1棟	簡二	2	S54	1979	45	42	3	52	△7	3DK	61.7
139			6			2棟	簡二	2	S54	1979	45	42	3	52	△7	3DK	61.7
140			6			3棟	簡二	2	S54	1979	45	42	3	52	△7	3DK	61.7
141			2			4棟	簡二	2	S55	1980	45	41	4	51	△6	3DK	61.7
142			4			5棟	簡二	2	S55	1980	45	41	4	51	△6	3DK	61.7
143			4			6棟	簡二	2	S55	1980	45	41	4	51	△6	3DK	61.7
144			2			7棟	簡二	2	S56	1981	45	40	5	50	△5	3DK	61.7
145			2			8棟	簡二	2	S56	1981	45	40	5	50	△5	3DK	61.7

番号	種別	住宅名	棟別戸数(戸)	管理戸数(戸)	棟数(棟)	棟番号	構造	階数	建築年度	建築年度	耐用年限(年)	R3年度時点		R13年度時点		住戸タイプ	住戸面積(m ²)
												経過年数(年)	残耐用年限(年)	経過年数(年)	残耐用年限(年)		
146	改良	黄金通住宅	3	44	12	9棟	簡二	2	S56	1981	45	40	5	50	△5	3DK	61.7
147			10棟			簡二	2	S56	1981	45	40	5	50	△5	3DK	61.7	
148			11棟			簡二	2	S56	1981	45	40	5	50	△5	3DK	61.7	
149			12棟			簡二	2	S56	1981	45	40	5	50	△5	3DK	61.7	
150	市有	清水川住宅	24	48	2	A	中耐	4	S46	1971	70	50	20	60	10	3DK	50.7
151			24			B	中耐	4	S48	1973	70	48	22	58	12	3DK	50.8
152	市有	中関住宅	24	24	1	-	中耐	4	S50	1975	70	46	24	56	14	3DK	50.4
153	市有	三世代富海住宅	1	2	2	A	木造	2	H30	2018	30	3	27	13	17	3LDK + 1LDK	130.8
154			1			B	木造	2	H30	2018	30	3	27	13	17	5LDK	120.0

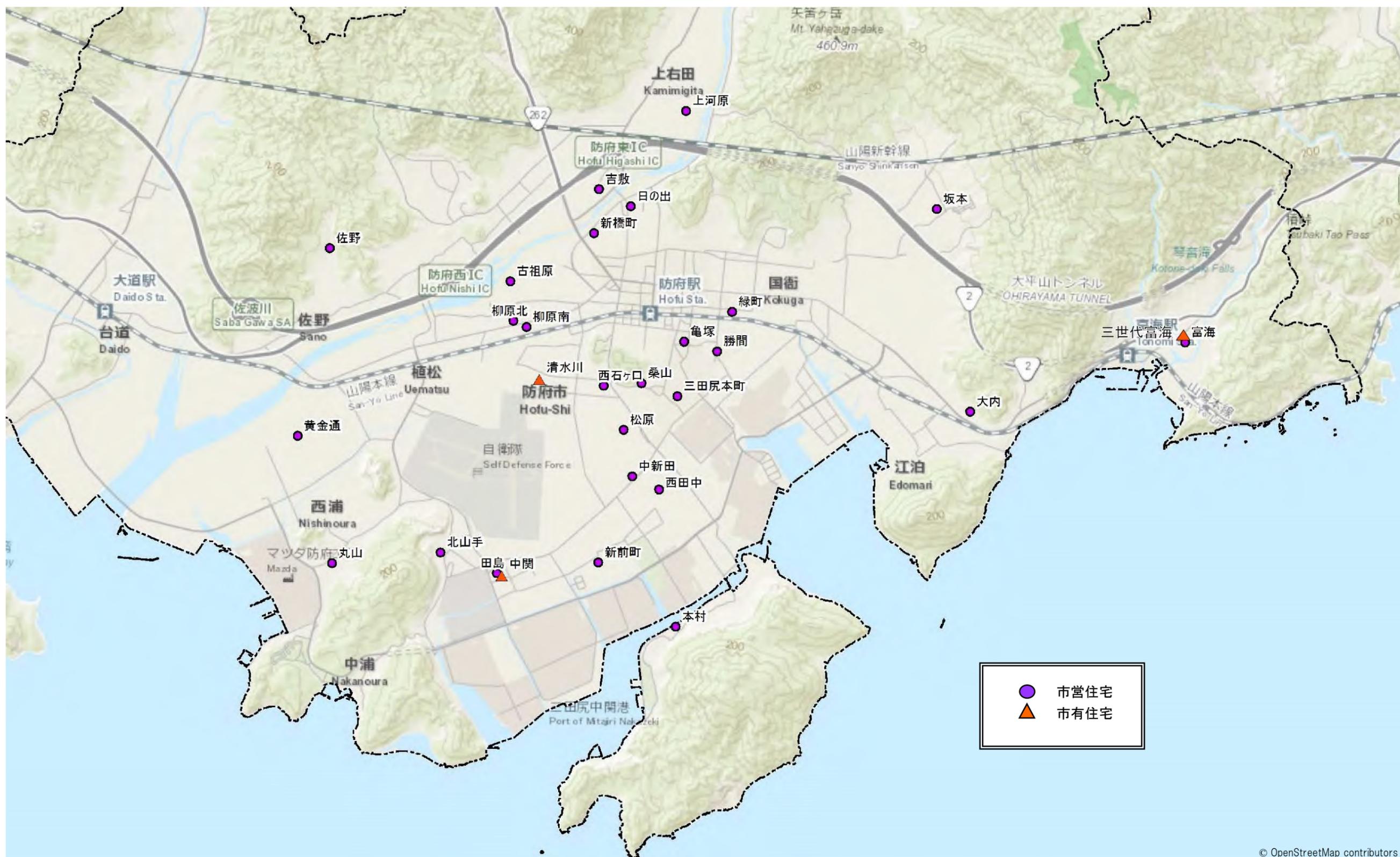
※市営住宅とは、公営住宅法に基づき地方公共団体が建設、買取り又は借上げを行い、住宅に困窮する低所得者へ低廉な家賃で賃貸する住宅。

※改良住宅とは、住宅地区改良法に基づき建設された地方公共団体の賃貸住宅(市営住宅のひとつ)。

※市有住宅とは、公営住宅、改良住宅以外で市が所有する住宅。

※構造:簡二(簡易耐火構造二階建て)、中耐(中層(3階~5階)耐火構造)、高耐(高層(6階以上)耐火構造)

令和3年時点では、市営住宅26箇所、市有住宅3箇所の合計29箇所の公営住宅が整備されている。

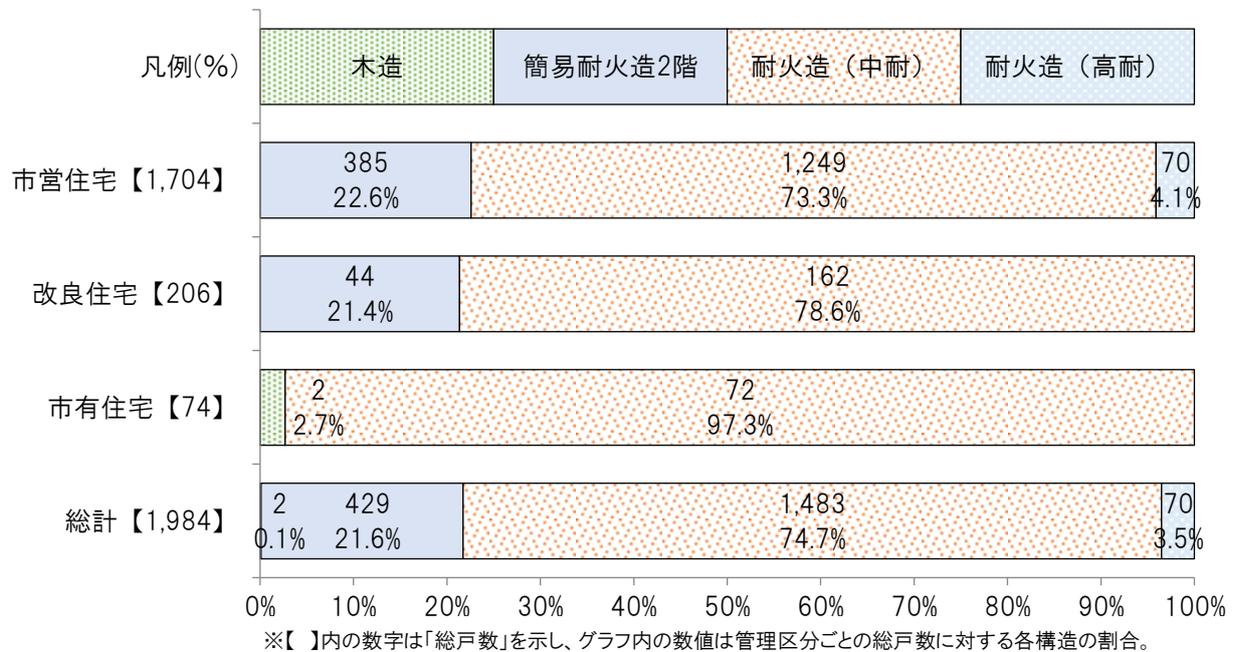


(2) 管理戸数(構造・建設年度別)

① 構造別管理戸数

耐火造(中耐)ストックがすべての住宅において、最も多く割合を占めている。市有住宅には木造の住宅が2戸(2.7%)含まれている。

[構造別・管理区分別・管理戸数割合]

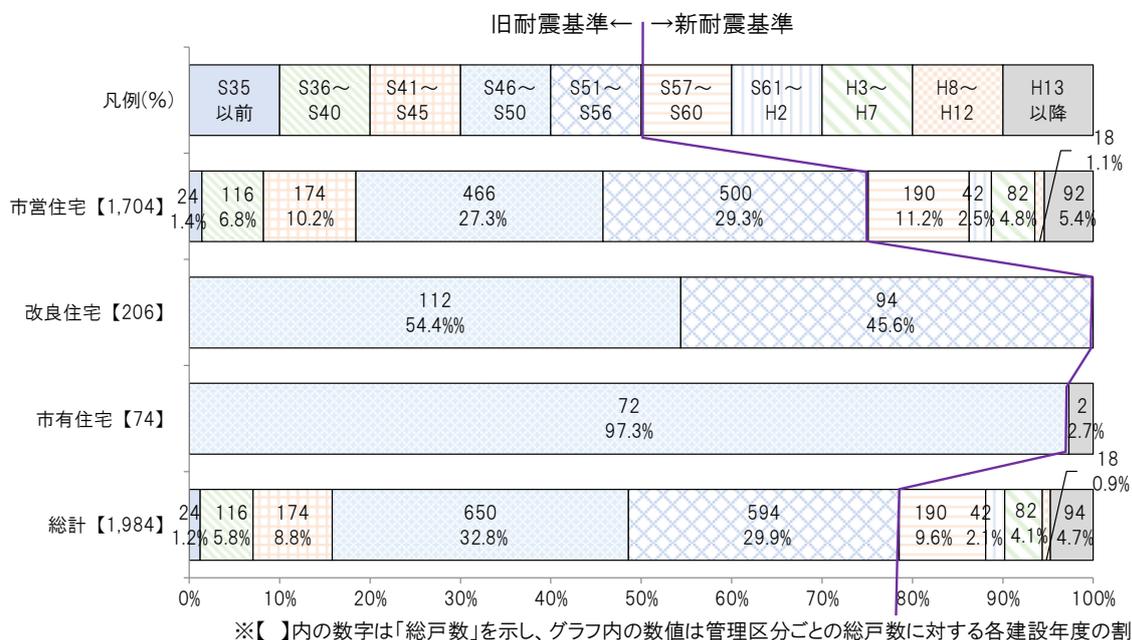


② 建設年度別管理戸数

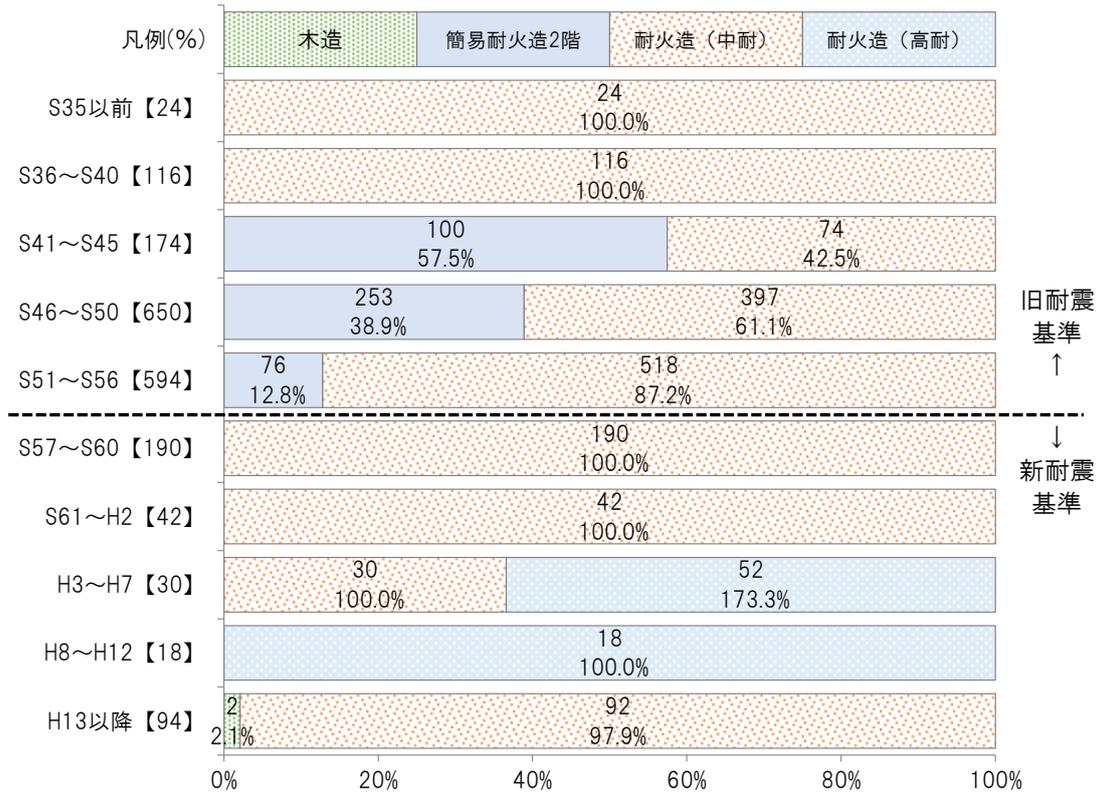
昭和56年以前の旧耐震基準で建てられた住宅は、市営住宅では1,280戸(75.1%)、改良住宅では206戸(100%)、市有住宅では72戸(97.3%)となっている。旧耐震基準の住宅は、簡易耐火造2階と耐火造(中耐)となっており、新耐震基準である昭和57年以降のストックは耐火造が最も多い。

また、構造上判定できない簡二を除いた住宅については、耐震診断によって安全性は確認済みである。

[建設年度別・管理区分別・管理戸数割合]



[建設年度別管理戸数割合]



※【】内の数字は「総戸数」を示し、グラフ内の数値は建設年度ごとの総戸数に対する各構造の割合。

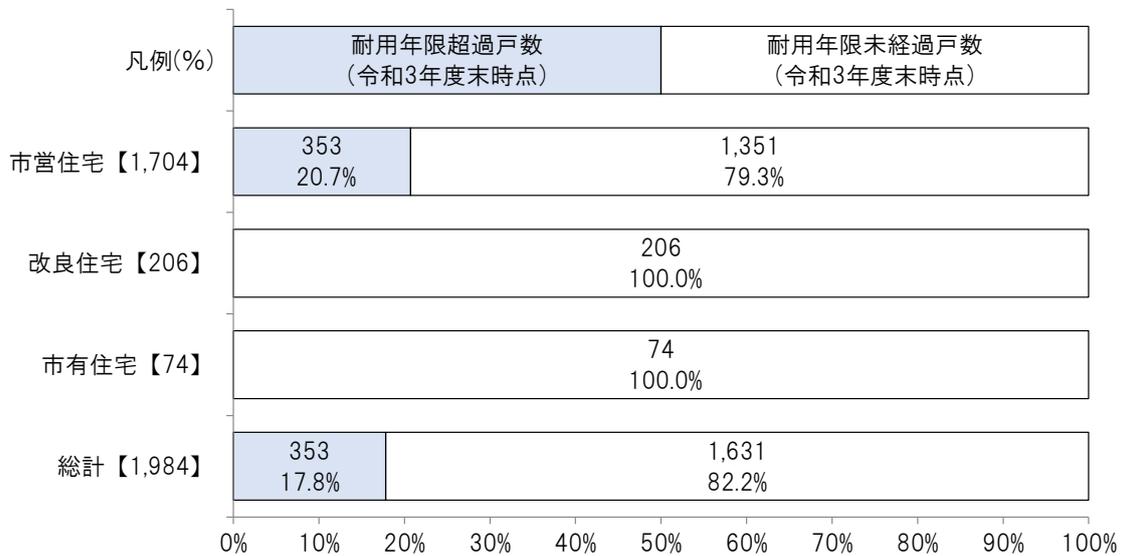
③ 耐用年限経過状況

a. 耐用年限経過状況（管理区分別）

令和3年度末時点で耐用年限を超過している住宅は、市営住宅 353 戸(20.7%)となっている。

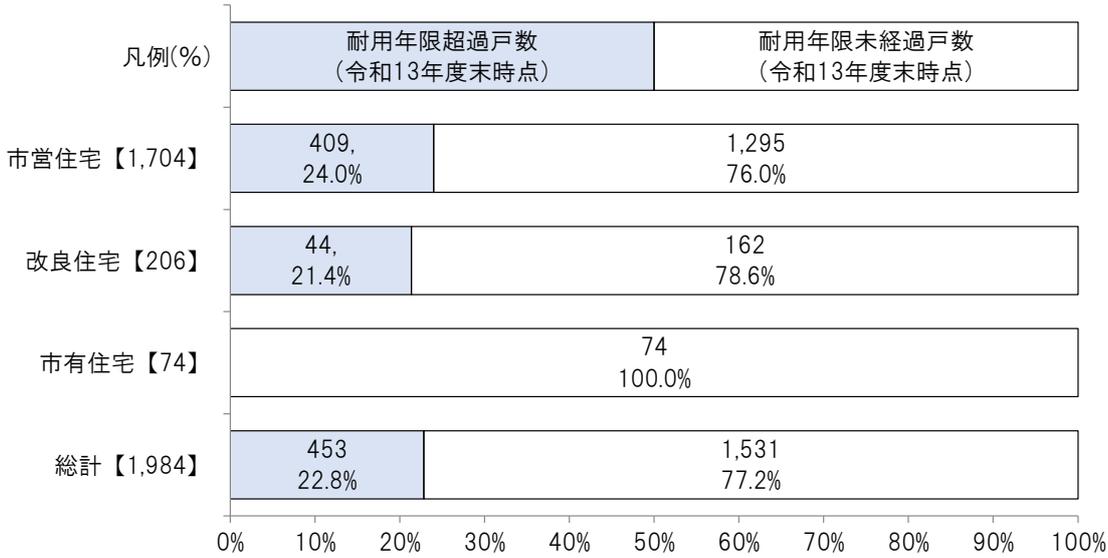
10年後の令和13年度末時点ではさらに戸数が増え、市営住宅 409 戸(24.0%)、改良住宅 44 戸(21.4%)となる。

[耐用年限経過状況別・管理区分別・管理戸数割合(令和3年度末時点)]



※【】内の数字は「総戸数」、図内の数値は管理区分ごとの総戸数に対する耐用年限経過状況の割合。

[耐用年限経過状況別・管理区分別・管理戸数割合(令和13年度末時点)]



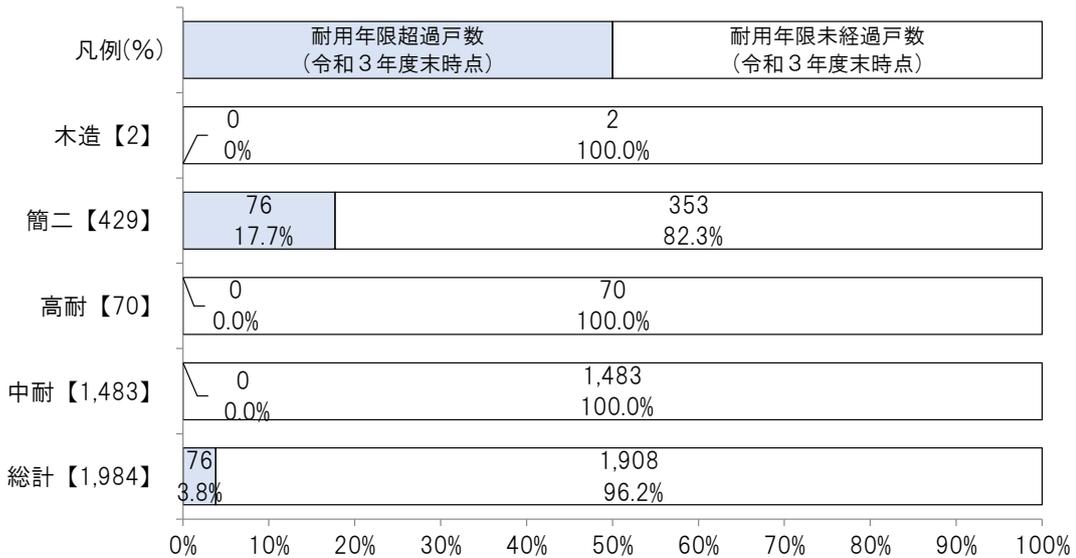
※【】内の数字は「総戸数」、図内の数値は管理区分ごとの総戸数に対する耐用年限経過状況の割合。

b.耐用年限経過状況（構造別）

木造及び耐火造(高耐)については、令和13年末までに耐用年限を超過するストックはない。令和3年度末時点で耐用年限を超過している住宅は、簡易耐火造2階76戸(17.7%)である。

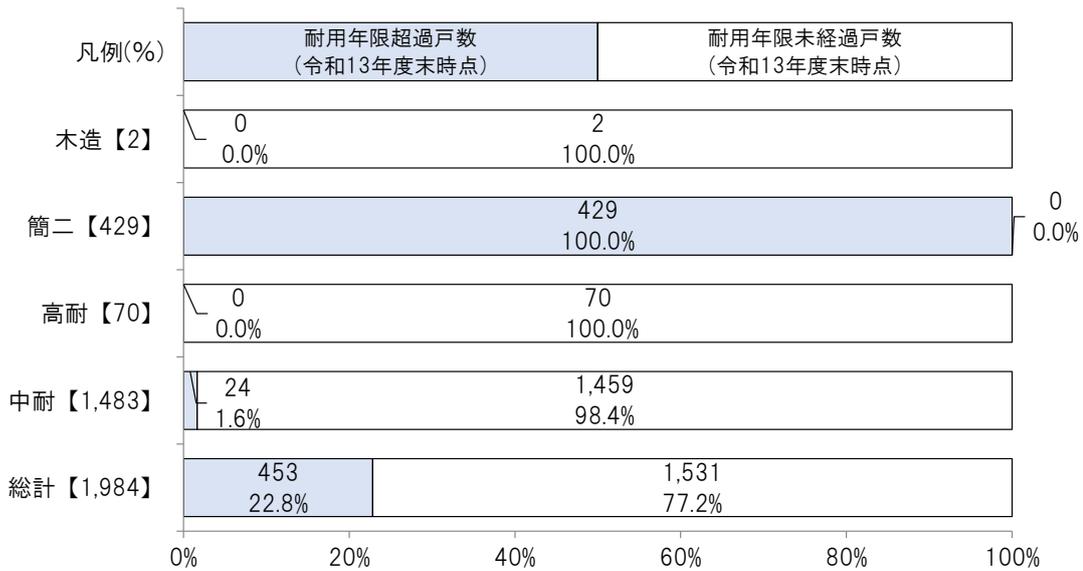
なお、簡易耐火造2階については、令和13年度末時点で耐用年限経過戸数が429戸(100.0%)と急増する。

[耐用年限経過状況別・構造別・管理戸数割合(令和3年度末時点)]



※【】内の数字は「総戸数」、図内の数値は構造ごとの総戸数に対する耐用年限経過状況の割合。

[耐用年限経過状況別・構造別・管理戸数割合(令和13年度末時点)]



※【】内の数字は「総戸数」、図内の数値は構造ごとの総戸数に対する耐用年限経過状況の割合。

[参考:構造別耐用年限]

構造	耐用年限
耐火造(中耐・高耐)	70年
簡易耐火造(二階建て)	45年
木造・簡易耐火造(平家建て)	30年

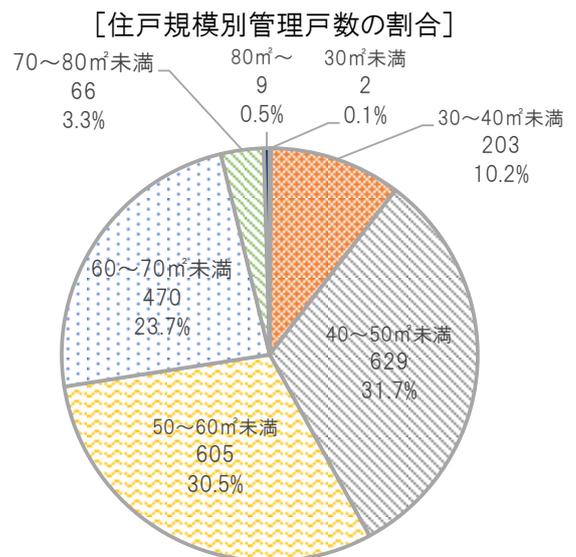
※公営住宅法施行令第13条1項(平成30年)

(3) 居住水準の状況

① 住戸規模・タイプ

各住戸の規模については、40～50㎡未満の住戸が629戸(31.7%)と最も多く、次いで50～60㎡未満の住戸となっている。

また、50㎡以上の住戸は58.0%あり、比較的規模の広い住戸が多くなっている。



② 構造別住戸規模別管理戸数

構造別に住戸面積をみると、簡二では「40 m²～50 m²未満」の住戸が多いが、耐火造は「50 m²以上」の住戸が多くなっている。

[構造別住戸規模別管理戸数]

住戸規模	構造				合計	構成比
	木造	簡二	中耐	高耐		
30 m ² 未満			2		2	0.1%
30～40 m ² 未満			203		203	10.2%
40～50 m ² 未満		333	296		629	31.7%
50～60 m ² 未満		52	553		605	30.5%
60～70 m ² 未満		44	412	14	470	23.7%
70～80 m ² 未満			10	56	66	3.3%
80 m ² ～	2		7		9	0.5%
合計	2	429	1,483	70	1,984	100.0%

③ 構造別間取り別管理戸数

木造住宅以外の間取りの多くは3K・3DK・3LDKが占めており1,613戸(81.3%)となっている。次いで、2K・2DK・2LDKとなっており、356戸(17.9%)となっている。

[構造別間取り別管理戸数]

住戸規模	構造				合計	構成比
	木造	簡二	中耐	高耐		
1K、1DK			13		13	0.7%
2K、2DK、2LDK		100	242	14	356	17.9%
3K、3DK、3LDK		329	1,228	56	1,613	81.3%
3LDK+1LDK	1				1	0.1%
5LDK	1				1	0.1%
合計	2	429	1,483	70	1,984	100.0%

(4) 公営住宅の敷地状況

敷地状況では、敷地面積が 5,000 m²を超える住宅が 12 箇所あり、ほとんどが用途地域内に立地している。

[敷地状況]

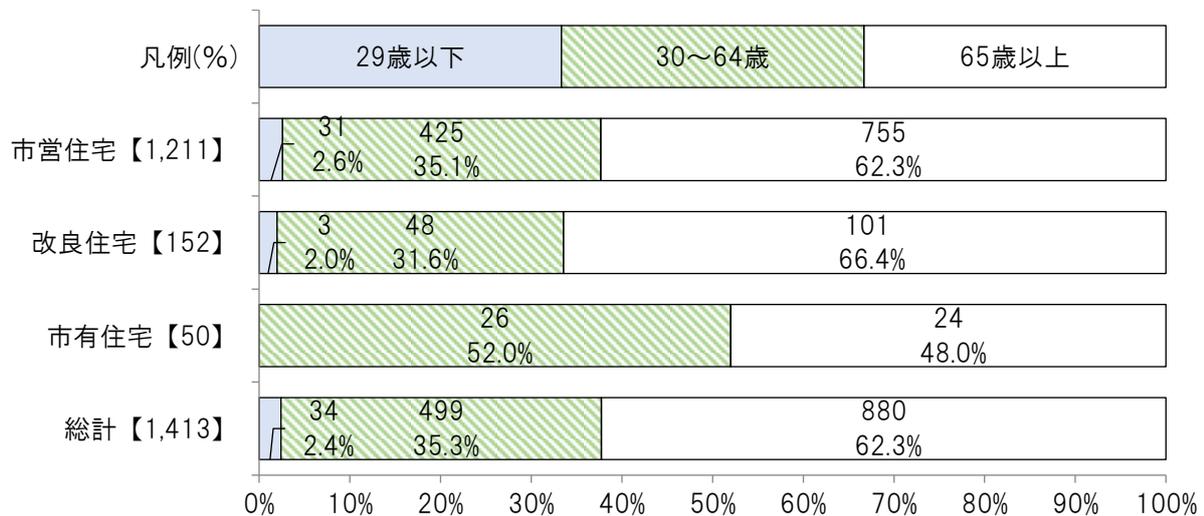
番号	種別	住宅名	戸数 (戸)	敷地面積 (m ²)	用途地域	延床面積	ハザード等の状況
1	市営	西田中住宅	73	5,695.8 m ²	第1種住居	4,453.2 m ²	洪水、高潮
2	市営	三田尻本町住宅	19	1,631.3 m ²	第1種住居	1,261.6 m ²	高潮
3	市営	松原住宅	128	9,294.0 m ²	第1種中高層住居、第1種住居、準住居	4,981.4 m ²	高潮
4	市営 改良	日の出町住宅	54	14,095.4 m ²	第1種中高層住居、第2種中高層住居	6,585.4 m ²	洪水
			90				
5	市営	上河原住宅	40	7,930.5 m ²	市街化調整区域	1,788.3 m ²	洪水
6	市営	坂本住宅	305	44,322.8 m ²	第1種低層住居	14,294.3 m ²	土砂(イエロー)
7	市営	大内住宅	20	2,775.9 m ²	第1種住居	900.0 m ²	
8	市営 改良	田島住宅	289	33,183.6 m ²	第1種住居、第2種住居	17,638.4 m ²	洪水、高潮
			72				
9	市営	桑山住宅	76	7,423.8 m ²	第1種住居	2,756.9 m ²	土砂(一部レッド)
10	市営	富海住宅	10	726.3 m ²	第1種住居	427.5 m ²	高潮
11	市営	吉敷住宅	50	3,416.7 m ²	第1種住居	1,300.0 m ²	洪水
12	市営	佐野住宅	10	2,168.0 m ²	市街化調整区域	541.8 m ²	
13	市営	緑町住宅	90	5,105.2 m ²	第1種住居	5,135.4 m ²	
14	市営	古祖原住宅	110	8,251.1 m ²	第1種中高層住居	6,436.5 m ²	洪水
15	市営	北山手住宅	20	1,828.9 m ²	第1種住居	1,128.4 m ²	
16	市営	丸山住宅	32	4,764.6 m ²	第1種住居	1,954.4 m ²	
17	市営	西石ヶ口住宅	60	4,584.7 m ²	第1種中高層住居、準住居	3,743.4 m ²	洪水、高潮
18	市営	新橋町住宅	32	3,042.4 m ²	第1種中高層住居	1,954.7 m ²	洪水
19	市営	柳原北住宅	20	1,814.1 m ²	第1種住居、準工業	1,201.6 m ²	洪水
20	市営	新前町住宅	100	8,212.7 m ²	第1種住居	6,363.4 m ²	津波(一部)、高潮、洪水
21	市営	柳原南住宅	24	1,645.5 m ²	準工業	1,587.8 m ²	洪水、高潮
22	市営	中新田住宅	18	1,697.7 m ²	第2種住居	1,063.8 m ²	洪水、高潮
23	市営	本村住宅	24	3,400.4 m ²	市街化調整区域	1,463.1 m ²	津波、高潮
24	市営	勝間住宅	30	2,189.9 m ²	第2種住居	1,870.3 m ²	高潮
25	市営	亀塚住宅	70	5,169.7 m ²	第1種住居、商業	5,145.5 m ²	
26	改良	黄金通住宅	44	8,837.4 m ²	市街化調整区域	2,712.6 m ²	津波、洪水、高潮
27	市有	清水川住宅	48	4,408.0 m ²	第1種中高層住居、第2種中高層住居	2,435.3 m ²	洪水、高潮
28	市有	中関住宅	24	2,767.2 m ²	第1種住居	1,209.6 m ²	洪水、高潮
29	市有	三世代富海住宅	2	317.1 m ²	第1種住居	130.8 m ²	高潮
				321.1 m ²		120.0 m ²	

(5) 市営住宅入居者の状況

① 世帯主の年齢構成

公営住宅の居住者は1,413世帯であり、その内、市営住宅の入居世帯は1,211世帯で、全体の85.7%を占めている。公営住宅の29歳以下の割合は2.4%、高齢化率は62.3%となっている。

[年齢3区分別・管理区分別・居住者数割合：令和3年4月1日時点データ]

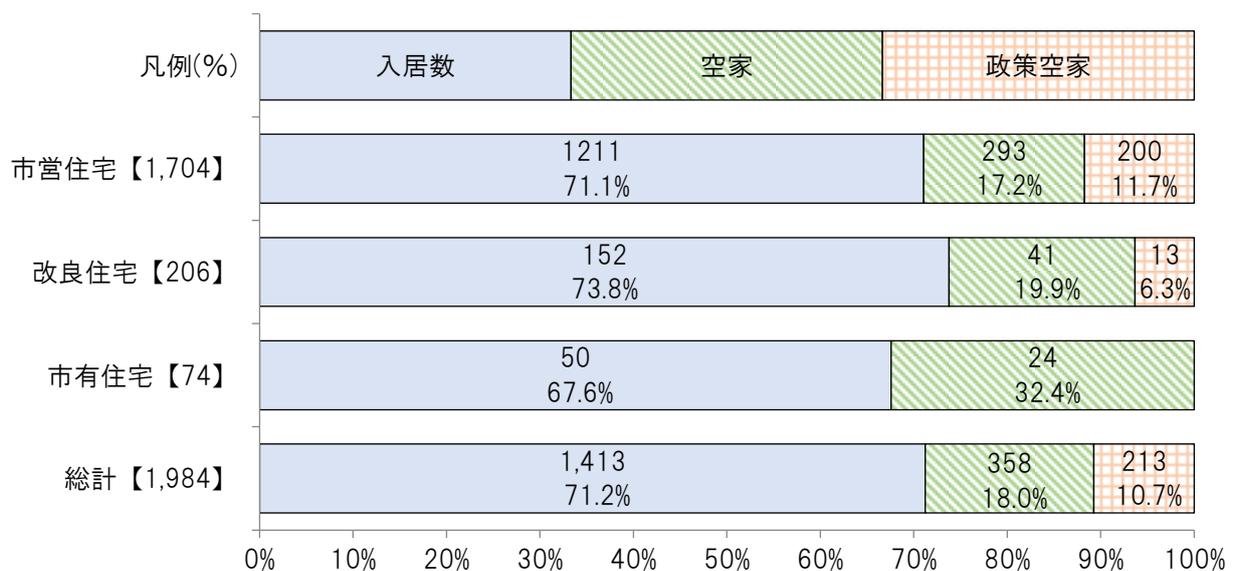


※【】内の数字は「居住者数」を示し、グラフ内の数値は管理区分ごとの居住者数に対する各年齢区分の割合。

② 入居戸数の状況

全体の入居率は71.2%となっている。改良住宅の入居数の割合が最も高い。

[入居状況別・管理区分別・所管別・管理戸数割合：令和3年4月1日時点データ]

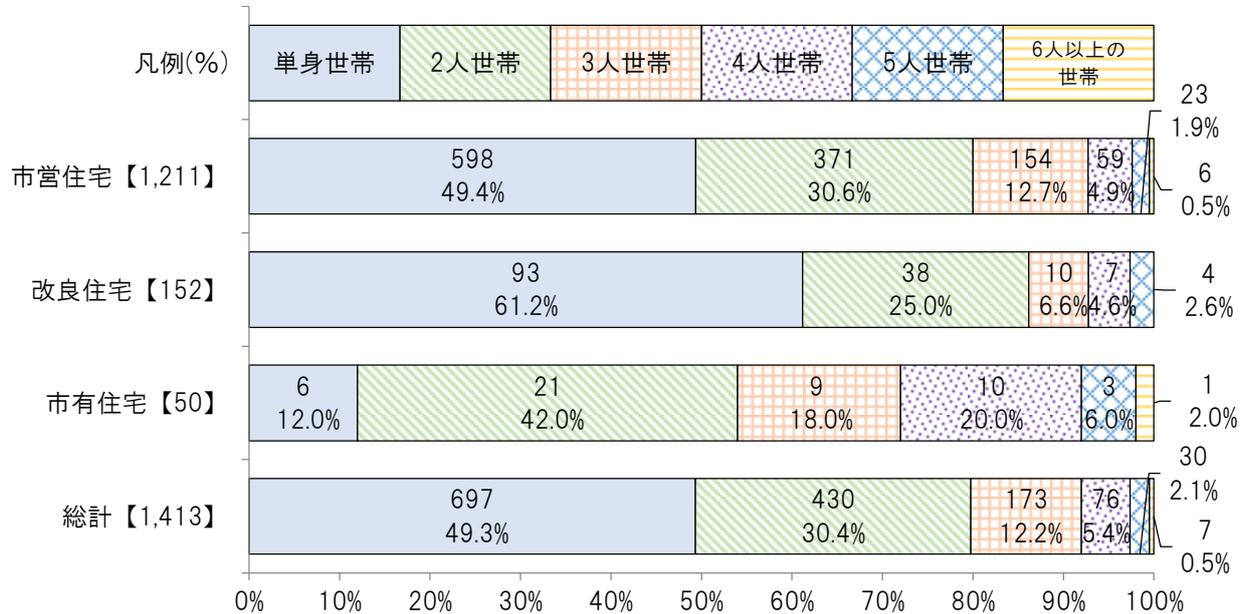


※【】内の数字は「総戸数」を示し、グラフ内の数値は管理区分・地域ごとの総戸数に対する各入居状況の割合。

③ 世帯人員別世帯状況

全体で見ると、単身世帯の割合が多く、全体で 697 世帯(49.3%)となっており、次いで、2 人世帯が 430 世帯(30.4%)となっている。

[世帯人員別・管理区分別・世帯数割合：令和 3 年 4 月 1 日時点データ]

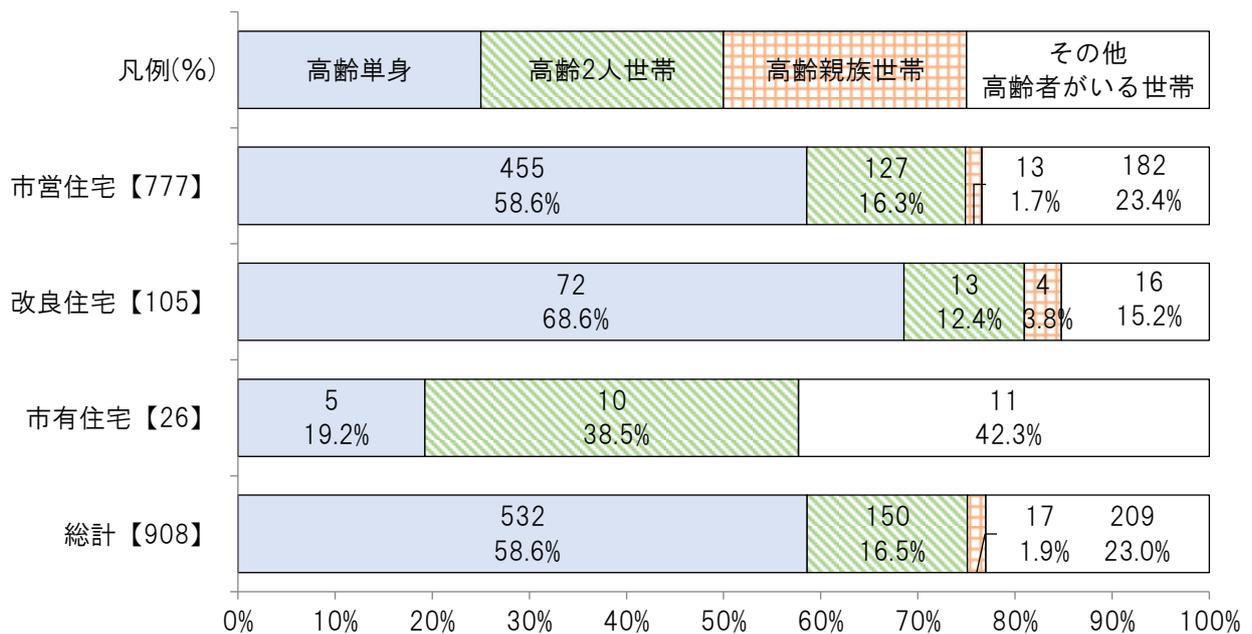


※【 】内の数字は「総入居世帯数」を示し、グラフ内の数値は管理区分ごとの総入居世帯数に対する各世帯人員別世帯数の割合。

④ 高齢世帯(65歳以上)の入居状況

高齢者がいる世帯は 908 世帯で、そのうち高齢単身世帯は 532 世帯(58.6%)、高齢 2 人世帯は 150 世帯(16.5%)となっている。

[高齢世帯別・管理区分別・世帯数割合：令和 3 年 4 月 1 日時点データ]



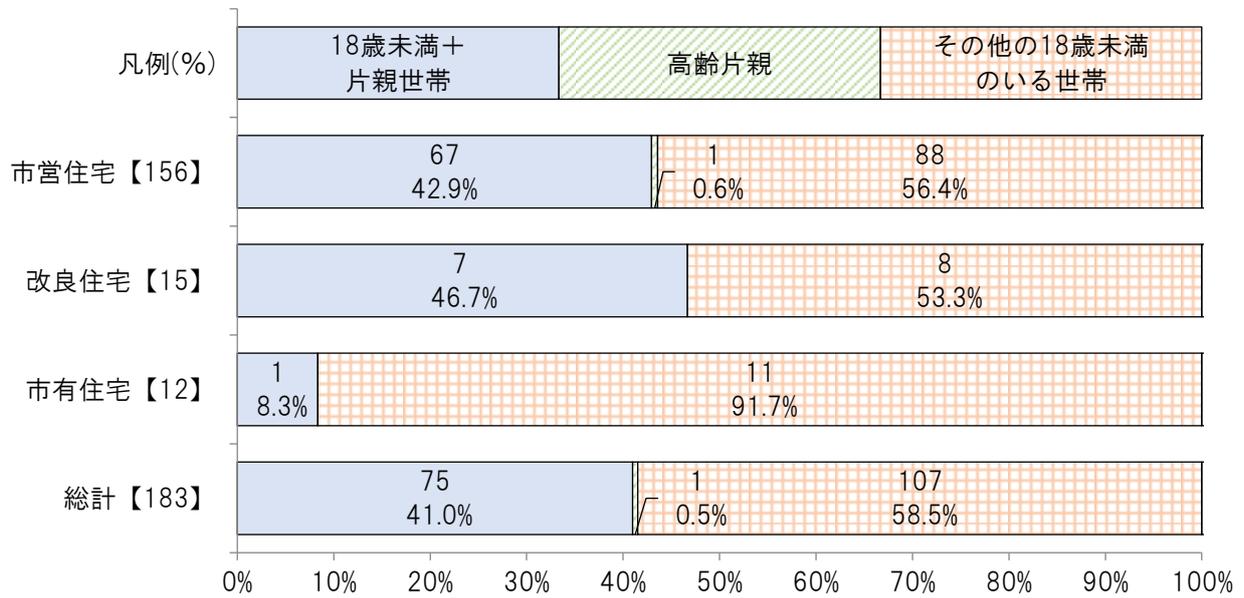
※高齢 2 人世帯は、どちらも 65 歳以上の世帯。

※【 】内の数字は「高齢者がいる世帯数」を示し、グラフ内の数値は高齢者がいる世帯に対する各高齢世帯等の割合。

⑤ 子育て世帯の入居状況

子育て世帯の入居状況について、18歳未満の家族がいる世帯は 183 世帯となっている。現入居世帯 (1,413 世帯) に対して、12.9%を占める。

[子どもの人数別・管理区分別・世帯数割合：令和3年4月1日時点データ]



※【 】内の数字は「居住者数」を示し、グラフ内の数値は居住者数に対する各子どもの人数別世帯数の割合。
 ※18歳未満の子どもがいる世帯を子育て世帯として集計している。

(6) 公営住宅の応募

① 募集・応募の状況

本市の公営住宅の募集状況は、平成 28(2016)年度から令和 2(2020)年度で、年平均約 80 戸の募集を行い、それらに対する応募倍率は全体の年平均で 3.1 倍となっている。

[募集・応募の状況]

番号	住宅名	管理戸数(戸)	平成28年度		平成29年度		平成30年度		令和元年度		令和2年度		5か年合計		
			募集	応募	募集	応募	募集	応募	募集	応募	募集	応募	募集	応募	応募倍率
1	西田中住宅	73	2	30	3	33	4	33	7	43	8	50	24	189	7.9
2	三田尻本町住宅	19	1	15	1	28	1	11	3	39	1	6	7	99	14.1
3	松原住宅	128	6	85	5	51	5	25	4	21	5	19	25	201	8.0
4	日の出町住宅	144	7	10	6	12	6	11	6	4	1	2	26	39	1.5
5	上河原住宅	40	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0
6	坂本住宅	305	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0
7	大内住宅	20	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0
8	田島住宅(改良)	72	2	3	4	9	1	5	1	6	7	3	15	26	1.7
9	田島住宅	289	9	14	2	6	8	16	9	18	13	15	41	69	1.7
10	桑山住宅	76	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0
11	富海住宅	10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0
12	吉敷住宅	50	2	3	4	2	3	5	6	9	5	4	20	23	1.2
13	佐野住宅	10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0
14	緑町住宅	90	1	14	3	12	3	17	3	22	2	10	12	75	6.3
15	古祖原住宅	110	8	12	6	5	6	8	4	2	9	4	33	31	0.9
16	北山手住宅	20	3	2	2	5	1	1	1	0	4	1	11	9	0.8
17	丸山住宅	32	1	0	4	1	4	4	3	1	4	2	16	8	0.5
18	西石ヶ口住宅	60	3	9	1	3	3	8	3	15	5	6	15	41	2.7
19	新橋町住宅	32	0	0	1	3	2	4	1	2	4	6	8	15	1.9
20	柳原北住宅	20	2	4	3	18	2	1	4	6	2	1	13	30	2.3
21	新前町住宅	100	2	9	5	6	6	7	6	8	7	10	26	40	1.5
22	柳原南住宅	24	2	6	2	2	1	0	0	0	1	1	6	9	1.5
23	中新田住宅	18	1	1	2	21	2	6	0	0	1	2	6	30	5.0
24	本村住宅	24	0	0	4	0	3	1	5	1	4	0	16	2	0.1
25	勝間住宅	30	1	21	1	15	0	0	2	14	2	9	6	59	9.8
26	亀塚住宅	70	0	0	3	70	3	63	5	52	4	37	15	222	14.8
27	黄金通住宅	44	5	6	1	0	1	1	0	0	0	0	7	7	1.0
28	清水川住宅	48	8	0	8	2	9	1	8	0	8	0	41	3	0.1
29	中関住宅	24	1	0	2	2	1	0	1	0	1	0	6	2	0.3
30	三世代富海住宅	2	0	0	2	3	1	1	0	0	0	0	3	4	1.3
計		1,984	67	244	75	309	76	229	82	263	98	188	398	1,233	3.1

3-1-2 H28年度(前回見直し)以降 5年間の主な事業実績

(1) 市営住宅の事業実績

平成 28(2016)年度以降の市営住宅における改善事業の実績は下記のとおりである。

[改善事業実績]

年次	住宅名	実施内容
2016	吉敷住宅	吉敷住宅公共下水道接続工事
2016	緑町住宅	緑町住宅48棟外壁落下防止工事
2017	緑町住宅	緑町住宅50棟外壁落下防止工事
2018	田島住宅	田島住宅53棟外壁落下防止工事
2019	田島住宅	田島住宅54棟外壁落下防止工事
2020	緑町住宅	緑町住宅55棟外壁落下防止工事
2020	丸山住宅	丸山住宅公共下水道接続工事
2020	勝間住宅	勝間住宅昇降機改修工事
2021	古祖原住宅	古祖原住宅56棟外壁落下防止工事
2021	北山手住宅	北山手住宅52棟外壁落下防止工事

(2) 市有住宅の事業実績

平成 29(2017)年度に、定住促進と子育て環境の充実を目的として、富海地域に親、子、孫等の三世代以上で暮らすための住宅を整備した。

[新規整備事業実績]

年次	住宅名	実施内容
2017	市有三世代富海住宅	市有三世代住宅(Aタイプ)建設工事
2017	市有三世代富海住宅	市有三世代住宅(Bタイプ)建設工事

3-2 劣化診断調査結果

3-2-1 調査目的

住棟の劣化状況を把握し、長寿命化計画におけるストック総合改善事業に必要な改善事項を抽出することを目的に、劣化調査等を実施する。

3-2-2 調査住棟の選定

前計画(平成 28 年度)において劣化診断調査を実施した住棟を対象とし、経年劣化等の状況を把握する。

3-2-3 調査項目

調査項目は、以下に示すとおりである。

[調査項目]

建物調査	外部の劣化状況等	屋上・屋根	屋根材(瓦・カラベスト・金属屋根)	
			露出防水層の劣化・損傷状況	
			防水層の末端部の劣化・損傷状況	
			排水溝・ドレン廻りの状況	
			パラペット等の劣化・損傷状況	
		外壁関係	タイル仕上げ	
			コンクリート・モルタル等の劣化損傷状況	躯体 塗装
			庇裏・軒裏等の劣化・損傷状況	躯体 塗装
			付属物等(鉄部)の劣化・損傷状況	
			サッシの状況	
	内部の劣化状況等	内部劣化 (主居室・台所・浴室)	シーリング材の劣化・損傷状況	外壁 建具廻り
				床
				壁 天井
設備調査	設備の劣化状況等	各機器制御盤の劣化状況		
		給排水設備の劣化状況		
		受水槽・高架水槽の劣化状況		
共用部分調査	通路・周辺 (共用部分)の 劣化状況等	通路部分の状況		
		プロパン庫の状況		
		フェンスの状況		
		ブロック塀の状況		
		ゴミ置場の状況		
		公園(遊具)の状況		
		物置の状況		
		自転車置場の状況		
		集会所の状況		
		ポンプ室の状況		

[劣化診断調査対象住棟]

種別	住宅名	棟番号	構造	階数	戸数	建設年次
市営住宅	本村住宅	73 棟	中耐	4	8	1988
市営住宅	松原住宅	12 棟	中耐	4	24	1960
市営住宅	松原住宅	21 棟	中耐	4	12	1965
市営住宅	新前町住宅	66 棟	中耐	5	20	1982
市有住宅	清水川住宅	A 棟	中耐	4	24	1971
市営住宅	西石ケ口住宅	59 棟	中耐	5	30	1980
市営住宅	西田中住宅	77 棟	中耐	4	16	2001
市営住宅	西田中住宅	78 棟	中耐	4	16	2004
市営住宅	西田中住宅	79 棟	中耐	5	2	2009

3-2-4 調査結果一覧

劣化診断調査の結果を、以下の判定基準により整理する。

[一覧表の凡例]

判定の凡例	
判定 A	: 5 年を目処に引き続き観察を続ける
判定 B	: 緊急に部分的な対応を要する
判定 C	: 精密調査を実施し補修・改善を要する
判定 D	: 補修・改善等を要する
○	: 所見なし又は問題なし
×	: 不具合あり
—	: 対象外又は未調査

[劣化調査 結果一覧]

住宅名		西田中住宅・77棟	西田中住宅・78棟	西田中住宅・79棟	松原住宅・12棟	松原住宅・21棟	西石ヶ口住宅・59棟	新前町住宅・66棟	本村住宅・73棟	清水川住宅・A棟		
		構造階数	中耐4	中耐4	中耐5	中耐4	中耐4	中耐5	中耐5	中耐4	中耐4	
1・屋根・屋上	(1) 屋根材	屋根材(瓦・金属屋根・スレート葺き)	-	-	A	-	-	-	A	-		
		押えコンクリート	-	-	-	-	-	-	C	-	-	
	(2) 防水層	①露出防水層の劣化・損傷状況	A	A	-	C	A	C	-	-	A	
		②排水溝・ドレノりの状況	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	(3) パラペット	①パラペット等の劣化・損傷状況	A	A	-	-	-	-	-	-	-	
2・外壁関係	(1) 外装仕上材等	①外壁(コンクリートモルタル)等の劣化・損傷状況	躯体	A	A	A	A	C	A	D	D	B
			塗装	A	A	A	A	C	A	D	D	B
		②庇裏・軒裏等の劣化・損傷状況	躯体	A	A	A	C	C	D	C	D	C
			塗装	A	A	A	C	C	D	C	D	C
		③付属物等の劣化・損傷状況	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
		④サッシの状況	C	B	B	A	B	B	C	A	A	B
⑤シーリング材の劣化・損傷状況	外壁	A	A	A	A	A	D	C	A	B		
	建具廻り	A	A	A	A	A	D	C	A	B		
3・設備関係	(1) 屋外に設置してある設備機器や露出設備配管等	①分電盤・制御盤等	塗装劣化 発錆	塗装劣化	発錆	塗装劣化	塗装劣化	塗装劣化 発錆	塗装劣化	-	塗装劣化	
		②排水管(雨水等)	-	○	○	○	-	-	-	○	○	
		③受水槽高架水槽	受水槽 給水管等	-	-	-	-	-	-	-	-	-
高架水槽 給水管等	-		-	-	-	-	-	-	-	-		
4・内部関係(目視調査)	(1) 内部劣化調査(主居室)	①床	○	○	○	仕上材劣化	○	○	○	○	○	
		②壁	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
		③天井	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	(2) 内部劣化調査(台所)	①床	○	○	○	○	○	○	○	○	部分補修あり	
		②壁	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
		③天井	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	(3) 内部劣化調査(浴室)	①床	○	○	○	○	○	○	○	-	○	
		②壁	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
		③天井	○	○	○	仕上材劣化	○	○	○	○	○	
5・通路・周辺(共用部分)	(1) 棟周辺の施設等	①通路	○	○	○	○	-	○	○	不陸	○	
		②プロパン庫等	-	-	-	○	○	-	-	塗装劣化	-	
		③フェンス	○	○	○	発錆	発錆	発錆	発錆	○	発錆	
		④ブロック塀	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
		⑤ゴミ置場	○	○	○	-	○	○	○	発錆	変形	
		⑥公園(遊具)	-	-	-	-	-	-	発錆	-	-	
		⑦物置	-	-	-	-	屋根材劣化	-	塗装劣化 発錆	-	発錆	
		⑧自転車置場	塗装劣化 発錆	塗装劣化 発錆	塗装劣化 発錆	塗装劣化	塗装劣化 発錆	塗装劣化 発錆	塗装劣化 発錆	塗装劣化 発錆	塗装劣化 発錆	塗装劣化 発錆
		⑨集会所	-	-	-	-	屋根材劣化 塗装劣化	屋根防水劣化 塗装劣化	塗装劣化	-	-	
		⑩ポンプ室	-	-	-	-	-	塗装劣化	塗装劣化	塗装劣化	塗装劣化	