

伊勢市営住宅活用計画

平成20年度

伊 勢 市

目 次

第1章	計画策定の目的及び位置づけ	
1	計画の目的	1
2	公営住宅制度	2
第2章	市営住宅等の概要	
1	市営住宅の概要	3
2	公営住宅以外の公的賃貸住宅	5
3	民間賃貸住宅の概要	6
4	意識の概要	9
第3章	市営住宅の課題	
1	市営住宅における整備課題の抽出	11
2	公営住宅等に対する需要の推計	11
3	公営住宅等の供給戸数	13
4	民間活力の導入	14
第4章	市営住宅活用の基本方針	
1	基本目標	16
2	整備水準の目標	17
第5章	市営住宅の活用手法の考え方と活用計画	
1	活用手法の考え方	18
2	活用手法の選定方針	18
3	活用手法の選定	19
4	団地・住棟別の活用計画	20
第6章	計画の実現に向けて	
1	市営住宅活用の重点方針	24
2	維持保全のための適正修繕計画	24
3	他事業主体との連携方針	24
4	居住者等への情報提供の方針	25
資料	アンケート結果	26
	市営住宅管理一覧表	33
参考	アンケート調査票	35

第1章

計画策定の目的及び公営住宅制度

1 計画の目的

「伊勢市営住宅活用計画」の目的、位置づけ等を整理します。

(1) 計画の目的

伊勢市においては、平成 21 年 1 月 1 日時点において県営住宅が 6 団地 135 戸、市営住宅等が 42 団地 1,111 戸（市営住宅 40 団地 1,075 戸（特定公共賃貸住宅 6 戸を含む）、改良住宅 2 団地 36 戸）あります。これらの市営住宅のうち、約 12%が木造住宅及びブロック造住宅であり、順次用途廃止及び建替えを進めてきました。

また、昭和 40 年代から昭和 50 年代前半に建設した、量的な供給を重視した頃の建物が更新時期をむかえるため、市営住宅の多様な活用手法の選定による、効果的かつ的確な市営住宅の整備を図っていくことが必要となります。

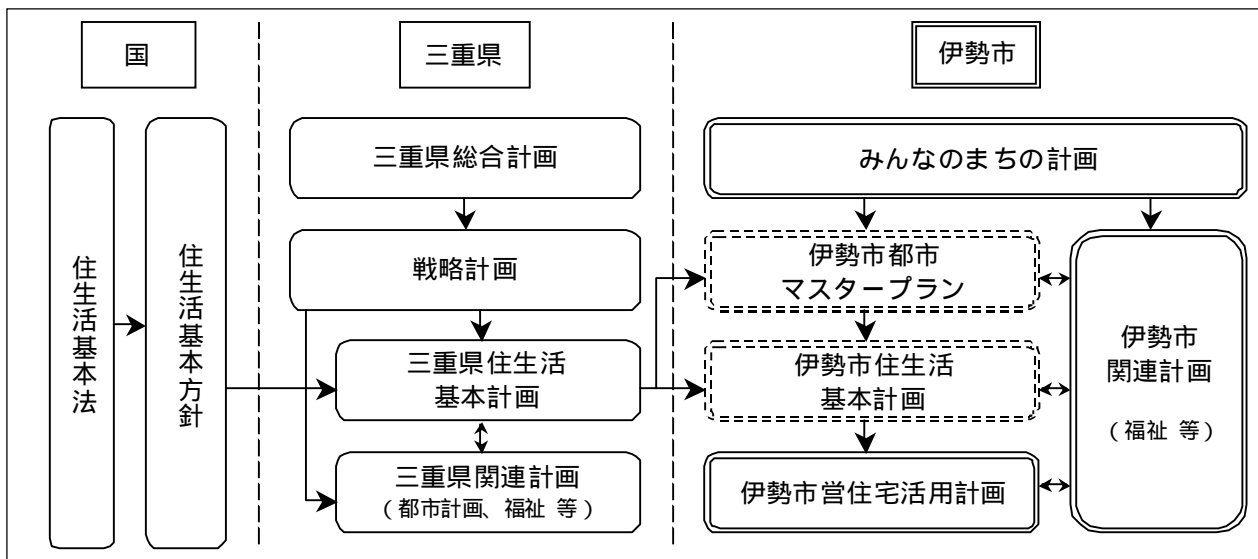
このため、本市においても、市営住宅の実状をふまえ、市営住宅に対する生きたニーズの把握と市営住宅活用の理念及び目標の設定を行い、本市が保有する市営住宅の建替・改善・維持保全などの的確な活用手法の選択のもとに、市営住宅を総合的に活用するための計画として「伊勢市営住宅活用計画」を策定するものです。

(2) 計画の位置づけ

本計画は、伊勢市都市マスタープラン、三重県住生活基本計画等の諸計画をふまえ、市営住宅の的確な整備と管理を行い、計画的な建替え・改善等、有効な活用手法を実施するために策定するものです。

なお、本計画は、平成 13 年度に旧伊勢市において策定した「伊勢市営住宅ストック総合活用計画」について、平成 17 年度の市町村合併を経て、新市の計画として時点修正を行うものです。

計画の体系図



(3) 計画の対象

計画の対象は、平成 21 年 1 月 1 日時点で本市において管理する、市営住宅・改良住宅・特定公共賃貸住宅とします。

(4) 計画の期間

計画の期間は、本市の総合計画である『みんなのまちの計画』や『都市マスタープラン』が平成 25 年度をひとつの区切りとしていることを鑑み、平成 21 年度～平成 25 年度の 5 年間とします。

なお、都市マスタープラン策定後の平成 22～23 年度に住宅に関する分野別計画である住生活基本計画を策定し、住宅分野の中でも公営住宅部門に特化した本計画について、平成 24～25 年度に見直しを行うこととします。

2 公営住宅制度

公営住宅制度は、戦後復興期における住宅の量的な不足を解消するために創設され、公営住宅法に基づき、国と地方公共団体が協力して、国民の居住の安定に大きな役割を果たしてきました。

今日においても、民間の住宅市場は充実したものの、公営住宅を真に住宅に困窮する低額所得者へのセーフティーネットとして位置づけ、制度の充実が図られてきたところです。

(1) 公営住宅の役割

公営住宅法第 1 条において、「国及び地方公共団体が協力して、健康で文化的な生活を営むに足りる住宅を整備し、これを住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸し、又は転貸することにより、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的とする。」と規定されています。

このことは、公営住宅が、最低居住水準を満たす住宅を住宅市場において自力で確保することが困難な者に対するセーフティーネットとしての役割を担っていることを意味しています。

また、公営住宅の家賃は、同種の民間賃貸住宅よりも低廉な家賃であることに加え、入居者の収入に応じた家賃を設定することで、低額所得者が負担可能な家賃であることが求められています。

(2) 公営住宅の供給

公営住宅は、住宅に困窮する低額所得者へ住宅を供給することを目的としており、民間住宅市場を補完するものとして位置づけられます。また、公営住宅の家賃は、入居者の収入に応じた家賃制度を採用しており、事業主体が国とともに財政的負担をなすことを前提としています。

このため、公営住宅法においては、公営住宅の供給主体は地方公共団体に限定され、地方公共団体の義務として定められています。

ただし、民間事業者等が建設・改善した住宅を地方公共団体が買取り又は借上げて供給したり、指定管理者制度や管理代行制度を活用し、地方公共団体以外の者に一部の管理業務を代行させることができます。

第2章 市営住宅等の概要

1 市営住宅の概要

伊勢市における住宅の現状の概要を把握するとともに、市営住宅の団地毎に管理戸数、居住水準、居住者の状況等、市営住宅の現状を把握し、また市営住宅入居者の意識調査を行い、団地詳細カルテとして整理します。

(1) 市営住宅の変遷

本市では市営住宅が、昭和 22 年度から供給され、昭和 40 年代中頃から昭和 50 年代中頃には住宅難解消のため、「一世帯一住宅」の実現を目指して供給のピークを迎えました。また、住戸規模については、「一人一室」の規模を有する住宅の供給に向け、居住水準の目標設定のもと、昭和 60 年代頃まで一貫した拡大傾向を示しました。

昭和 60 年度以降は、新たな居住水準設定のもと、比較的ゆとりある間取り（3DK）を中心に住宅が供給され、平成 11 年度には、中堅所得者向けの良質な公的賃貸住宅である、特定公共賃貸住宅が供給されました。

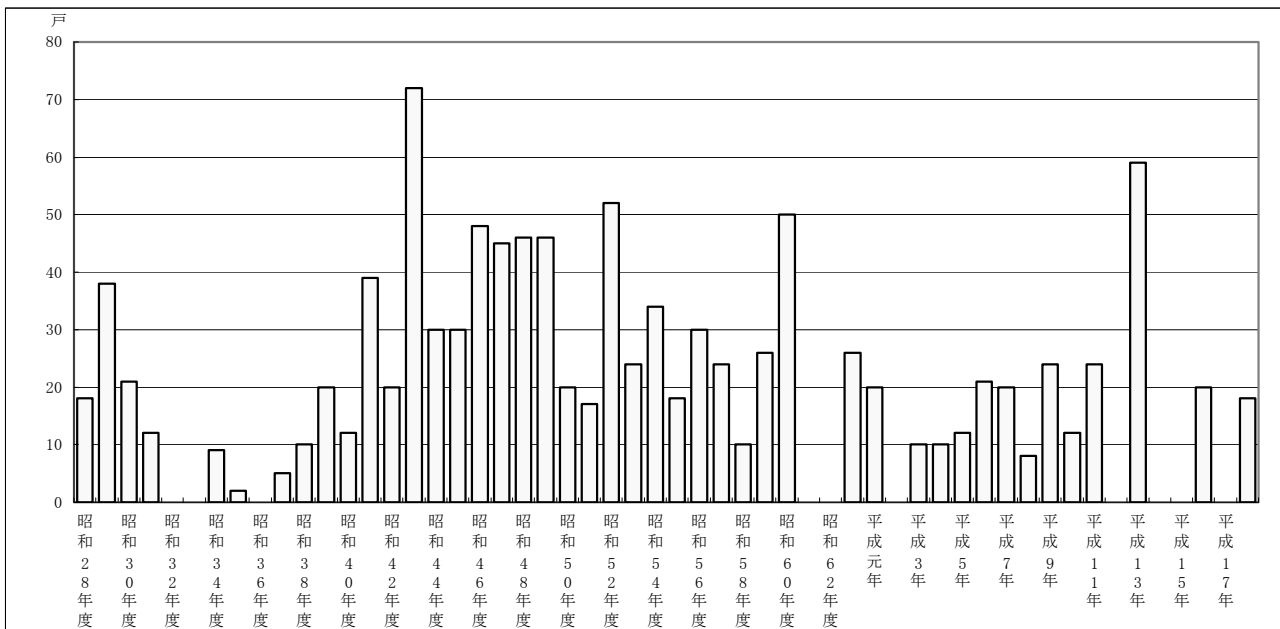
また、平成 13 年度には高齢者対策として、シルバーハウジングの建設及び高齢者向け優良賃貸住宅への建設補助を行いました。

平成 21 年 1 月 1 日現在では、昭和 28 年度以降に建設された市営住宅 40 団地 1,075 戸（特定公共賃貸住宅 6 戸を含む）、改良住宅 2 団地 36 戸、計 42 団地 1,111 戸の住宅を管理しています。

今後は、成熟社会への移行や、限りある資源を有効に活用するという観点での環境との共生、高齢者世帯の増加や、居住者の多様なニーズに応じるため、市営住宅の活用を含む、公的住宅の整備が必要となってきています。

建設年度別管理戸数

(平成 21 年 1 月 1 日現在)



(2) 市営住宅の概要

伊勢市における市営住宅の総戸数は1,111戸で、昭和40年代から昭和50年代前半に建設した、量的な供給を重視した頃の建物が、今後一斉に建替えや改善等の更新時期をむかえます。

入居者の状況を世帯主の年齢別・世帯人員別にみると、世帯主年齢65歳以上の単身世帯が227世帯と最も多く、23.4%を占めており、全市における割合(8.2%)と比べると、市営住宅における高齢者単身世帯の割合が、高くなっていることがわかります。

全世帯数に占める割合が1割を超えるものは、世帯主が50歳～64歳、65歳以上の単身世帯及び、世帯主が65歳以上の2人世帯であり、これらを合わせると全世帯の51.9%が高年齢の少人数世帯であることがわかります。

また、近年の市営住宅空家入居者募集に対する応募状況をみると、全体の応募倍率が4.1倍であるのに対し、新築募集では6.5倍、空家募集では3.6倍となっています。さらに、住宅の建設年代別・構造別の応募状況を見てみると、昭和51年度以降に建設された中層耐火構造の住宅への応募倍率が高くなっています。このことから、設備が整っており、利便性のよい団地に応募が集中していることがわかります。

構造別・年代別戸数

(平成21年1月1日現在)

建設年度 構造	昭和40 年度以前	昭和41～ 45年度	昭和46～ 50年度	昭和51～ 55年度	昭和56～ 60年度	昭和61～ 平成2年度	平成3～ 8年度	平成9～ 14年度	平成15年度 以降	合 計	割 合
木造	26	-	-	-	-	-	-	-	-	26	2.3%
準耐火(簡易耐火)造	94	191	127	116	45	8	20	-	-	601	54.1%
低層耐火造	-	-	-	-	-	10	-	-	-	10	0.9%
中層耐火造	36	-	66	36	90	28	61	78	38	433	39.0%
階段室型	(36)	(-)	(66)	(36)	(90)	(28)	(61)	(-)	(-)	(317)	(28.6%)
廊下型	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(78)	(38)	(116)	(10.4%)
高層耐火造	-	-	-	-	-	-	-	41	0	41	3.7%
合 計	156	191	193	152	135	46	81	119	38	1,111	100.0%
割 合	14.0%	17.2%	17.4%	13.7%	12.2%	4.1%	7.3%	10.7%	3.4%	100.0%	

「中層」は3階～5階建て、「高層」は6階～19階建てを示す。

世帯主の年齢別世帯人員別世帯数及び割合 (平成21年1月1日現在)

世帯数 年齢	1人	2人	3人	4人	5人	6人以上	合計
29歳未満	4 (0.4)	6 (0.6)	8 (0.8)	2 (0.2)	2 (0.2)	- (-)	22 (2.2)
30~39歳	9 (0.9)	31 (3.3)	41 (4.2)	28 (2.9)	5 (0.5)	2 (0.2)	116 (12.0)
40~49歳	27 (2.8)	43 (4.4)	33 (3.4)	14 (1.4)	6 (0.6)	4 (0.4)	127 (13.0)
50~64歳	122 (12.6)	78 (8.0)	45 (4.6)	25 (2.6)	4 (0.4)	4 (0.4)	278 (28.6)
50~59歳	71 (7.3)	50 (5.1)	34 (3.5)	24 (2.5)	4 (0.4)	2 (0.2)	185 (19.0)
60~64歳	51 (5.3)	28 (2.9)	11 (1.1)	1 (0.1)	- (-)	2 (0.2)	93 (9.6)
65歳以上	227 (23.4)	155 (16.0)	35 (3.6)	8 (0.8)	3 (0.3)	1 (0.1)	429 (44.2)
65~69歳	59 (6.1)	42 (4.3)	16 (1.7)	4 (0.4)	- (-)	- (-)	121 (12.5)
70~79歳	112 (11.5)	91 (9.4)	14 (1.4)	3 (0.3)	3 (0.3)	1 (0.1)	224 (23.0)
80歳以上	56 (5.8)	22 (2.3)	5 (0.5)	1 (0.1)	- (-)	- (-)	84 (8.7)
合計	389 (40.0)	313 (32.4)	162 (16.6)	77 (7.9)	20 (2.0)	11 (1.1)	972 (100.0)

()内の数字は、割合(単位:%)を示す。

市営住宅空家入居者募集の応募状況

募集年度別

募集年度	新築 空家	募集戸数	応募者数	倍率
平成13年度	空家	39	132	3.3
平成14年度	新築	13	88	6.7
	空家	27	100	3.7
	計	40	188	4.7
平成15年度	空家	28	156	5.5
平成16年度	新築	13	97	7.4
	空家	23	69	3.0
	計	36	166	4.6
平成17年度	空家	23	126	5.4
平成18年度	新築	18	105	5.8
	空家	39	71	1.8
	計	57	176	3.0
平成19年度	空家	30	102	3.4
合計	新築	44	290	6.5
	空家	209	756	3.6
	計	253	1,046	4.1

建設年代別

建設年度	構造	募集戸数	応募者数	倍率
昭和40年度 以前	準耐火	2	3	1.5
	中層耐火	0	0	-
	計	2	3	1.5
昭和41~ 50年度	準耐火	66	130	1.9
	中層耐火	47	61	1.2
	計	113	191	1.6
昭和51~ 60年度	準耐火	31	38	1.2
	中層耐火	23	147	6.3
	計	54	185	3.4
昭和61~ 平成7年度	準耐火	6	8	1.3
	中層耐火	16	199	12.4
	計	22	207	9.4
平成8年度 以降	中層耐火	62 (44)	460 (290)	7.4 (6.5)
合計	準耐火	105	179	1.7
	中層耐火	148 (44)	867 (290)	5.8 (6.5)
	計	253 (44)	1,046 (290)	4.1 (6.5)

()内の数字は、新築募集の戸数等を示す。

2 公営住宅以外の公的
賃貸住宅

公営住宅は、住宅困窮者へのセーフティネットとしての役割を担っていますが、公営住宅を補完する住宅として、公営住宅以外の公的賃貸住宅の活用が求められています。

公営住宅以外の公的賃貸住宅の概要と、当市の供給状況は下表のとおりです。

公営住宅等の制度概要

	公 営 住 宅	地域優良賃貸住宅	特定優良賃貸住宅	高齢者向け優良賃貸住宅
根拠法令	公営住宅法	地域優良賃貸住宅制度要綱	特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律	高齢者の居住の安定確保に関する法律
施策対象	住宅に困窮する低額所得者	居住の安定に特に配慮が必要な世帯 〔高齢者・障がい者・子育て世帯等〕	中堅所得者	高齢者
入居資格				
年齢要件	なし	なし	なし	・60歳以上単身者 ・いずれかが60歳以上の夫婦
所得(月額)	0～188千円	0～487千円	188～214千円	制限なし
供給方式	・地方が建設 ・民間が建設し、地方が買取又は借上	・民間が建設又は改良 ・地方が建設 ・地方が買取又は借上	・民間が建設 ・地方公共団体が建設(特定公共賃貸住宅)	・民間が建設又は改良 ・地方が建設 ・地方が買取
家賃	入居者の収入、住宅の立地規模等に応じて定める	近隣可種家賃(地方による減額あり)	近隣可種家賃(地方による減額あり)	近隣可種家賃(地方による減額あり)

「地方」は地方公共団体、「民間」は民間事業者等を示す。

「裁量」は、公営住宅法に規定する裁量階層を示す。高齢者世帯、障がい者世帯、子育て世帯等の配慮が必要な世帯。

「近隣可種家賃」は、近隣で民間事業者が同程度の住宅を供給した場合の家賃額を示す。

市内の公営住宅以外の公的賃貸住宅

種類	施設名	所在地	構造	部屋数	戸数	事業主体
特定優良賃貸住宅(特定公共賃貸住宅)	旭団地	旭町	RC3階	3DK	6戸	伊勢市
高齢者向け優良賃貸住宅	正邦院竹ヶ鼻	竹ヶ鼻町	RC4階	2DK	20戸	社会福祉法人 慈恵会
				3DK	4戸	

RC = 鉄筋コンクリート造

3 民間賃貸住宅の概要

当市の住宅総数は56,290戸であり、持ち家が42,870戸(76.2%)、借家が13,420戸(23.8%)となっています。借家のうち、民間借家は10,550戸であり、住宅総数の18.7%を占めています。

民間借家のうち600戸は、家賃が低額であり、床面積や設備等の条件が整っているため、公営住宅への入居資格を有する低額所得者向けの活用が期待できます。

また、空家総数は7,370戸であり、賃貸用住宅の空家は3,300戸となっています。

住宅の所有関係別戸数

(単位：戸)

	総数	持ち家	借家	借家		
				公営借家	民営借家	給与住宅
戸数	56,290	42,870 (76.2%)	13,420 (23.8%)	1,580 (2.8%)	10,550 (18.7%)	1,290 (2.3%)

平成15年住宅土地統計調査、平成17年国勢調査より推計

「給与住宅」は、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を示す。

空家数

(単位：戸)

	住宅総数	空家	空家			
			二次的住宅	賃貸用住宅	売却用住宅	その他住宅
戸数	56,290	7,370 (13.1%)	290 (0.5%)	3,300 (5.9%)	270 (0.5%)	3,510 (6.2%)

平成15年住宅土地統計調査、平成17年国勢調査より推計

「二次的住宅」は、通産用の住宅や別荘など、普段は人が住んでいない住宅を示す。

「その他住宅」は、居住世帯が長期にわたって不在の住宅や取り壊しのために空家になっている住宅を示す。

家賃階層別の民営借家数

(単位：戸)

1ヶ月の家賃額	総数	最低居住水準		
		水準以上	設備等の条件を満たしている	水準未満
総数	10,550	9,600	7,220	950
10,000円未満	550	490	370	60
10,001～20,000円	340	300	230	40
20,001～40,000円	2,570	2,340	1,770	230
40,001～60,000円	4,250	3,900	2,900	350
60,001～80,000円	2,480	2,250	1,700	230
80,001～100,000円	360	320	250	40

平成15年住宅土地統計調査、平成17年国勢調査より推計

「最低居住水準」は、下記の条件を満たす住宅を示す。

- 1 夫婦の独立の寝室（6畳）を確保している。
- 2 食事のための場所を食事室兼台所として確保している。

「設備等の条件を満たしている」は、下記の条件を満たす住宅を示す。

- 1 台所は、専用の台所とする。
- 2 設備は、専用の水洗便所、浴室、洗面所があること。

4 意識の概要

今後の市営住宅の整備のあり方について検討をするため、市営住宅入居者を対象にアンケート調査を行いました。

回収率は、以下のとおりです。

アンケートの対象	配布件数	回収件数	回収率
市営住宅入居者	1,019 件	659 件	64.6%

アンケートの内容及び結果については、資料「アンケート結果」及び参考「アンケート調査票」をご覧ください。

(1)市営住宅改善への要望
(アンケート結果 7・8)

市営住宅の改善への要望は「いたみ具合」あるいは「台所の設備・広さ」「浴室の設備・広さ」などの設備面に対する改善に対するものが多く見られました。このことは、昭和 40～50 年代にかけて量を確保するために建設してきた住宅が、現在の生活様式に合わなくなってきている、あるいは、老朽化が進んでいるものと考えられ、入居者のニーズに応じた改善が求められていることがわかります。

このことは、建設年度が新しい団地では、これらの改善要望が低くなっていることでも裏付けられています。

また、長期的な視点に立つなかで、市営住宅の役割を考えると、少子高齢社会の進展を踏まえ、高齢者が安心して自立した生活ができるような改善もあわせて検討していくことが重要と考えられます。

(2)住環境改善への要望
(アンケート結果 10・11)

少子高齢社会において、子どもや高齢者が安心して生活できる環境が必要とされているなか、住環境の各要素に関する評価は、「火災・地震・水害などへの安全性」が最も多く、次いで「日常の買い物などの利便性」に関しての不満が多くなっています。これらは、本市の市営住宅団地の立地条件が、たとえば、アクセス道路の不便さ、敷地の高低差や台風時の不安などにより、不満を感じやすい環境にあるということもひとつの理由になっていると考えられます。

また、改善への要望も「災害」に対する不安が常に居住者の意識の中にあることがわかります。このことは、市営住宅が住宅に困窮する者等に対し住宅の確保を行い、社会のセーフティーネットとして位置付けられる意味では大きな問題であり、今後、解決すべき重要な課題です。

(3)将来の市営住宅のあり方
(アンケート結果 17)

将来の市営住宅のあり方について見てみると、第一希望で、もっとも割合が高いのは、「高齢者が安心して住み続けられる住宅」となっています。

(4)総括

市営住宅入居者アンケート結果を総括すると、今後は、以下の状況を踏まえた、総合的な視点での市営住宅の活用が必要になると考えられます。

昭和 40～昭和 50 年代にかけて、量を確保するために建設してきた住宅が、現代の生活様式にあわない、あるいは老朽化が進んでいる等により早期の改善が求められています。

長期的な視点に立つなかで、市営住宅の役割を考えると、少子高齢社会の進展を踏まえ、高齢者が安心して自立した生活ができるよう

な改善が必要とされています。

新しく建設された市営住宅では、家賃増により生活負担感が増大しています。

住環境への改善要望をみると「災害」に対する不安が常に居住者の意識のなかにあることがわかり、市営住宅が、住宅に困窮する者等に対する住宅の確保を行い、社会のセーフティネットとして位置づけられている意味では、今後の解決すべき問題となっています。

今後は、増加する高齢世帯向け住宅の整備や、世帯人員に応じた適正な広さが確保された住宅の整備が求められています。

市営住宅入居者の将来の望む住まい方から判断すると、子供等との同居世帯より高齢単身・夫婦世帯が増加する方向にあり、その対応が必要になると考えられます。

第3章 市営住宅の課題

- 1 市営住宅における整備課題の抽出
- 市営住宅における課題については、次のような点があげられます。
- (1) 老朽化への対応
- 昭和30年代～昭和40年代に建設された市営住宅の多くは設備面で現在の居住ニーズにあわない居住水準にあり、住宅も老朽化しつつあるため、今後一斉に更新時期を迎えます。
- そこで、これらの市営住宅については、計画的な活用手法の検討が必要となります。
- (2) 高齢化への対応
- 市営住宅における高齢世帯のうち、単身世帯の割合が最も高く、これら居住者の安否の確認や高齢者の自立した生活を支援するために、高齢者対応改善や、生活援助員による入居者に対する生活支援など、福祉面と連携した市営住宅の整備が必要と考えられます。
- (3) 多様なニーズへの対応
- 単身世帯、高齢世帯など多様なニーズに応じるためにも、世帯主年齢あるいは世帯人員の異なる者同士のコミュニティにも配慮した、住戸規模や、間取り等の整備をしていく必要があります。
- (4) 地域づくりとの連携
- 市営住宅は、住宅に困窮する世帯に対する住宅政策であるとともに、今後は、少子高齢社会に応じた環境整備や、各々の立地条件をふまえた公有地の活用などにも、積極的に取り組んでいくことが求められています。
- このため、福祉施設等との連携や、小公園の確保、住環境に対する改善要望の割合が高かった災害時における安心の確保のための防災広場としての位置づけ、地域コミュニティ形成の場の確保など、地域と連携した整備が必要となります。
- (5) 住宅整備・維持管理システムづくり
- 公共施設等の建設、維持管理、運営等を民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して行う新しい手法の導入が求められており、市営住宅整備にあたっては、良質な社会資本整備という観点にたち、民間活力を導入した、効率的かつ効果的な公共サービスを提供できるシステムの検討が必要となります。
- 2 公営住宅等に対する需要の推計
- 公営住宅等の供給必要量を算出するため、公営住宅等による支援が必要な世帯を推計します。
- (1) 公営住宅需要の推計方法
- 公営住宅需要の推計にあたっては、国の示す推計手法を用い、国勢調査、住宅・土地統計調査、住宅需要実態調査等の統計資料を基に、公営住宅等による支援が必要な世帯を推計します。
- なお、推計期間は、国の示す推計手法によるため、平成18年度～平成27年度までの10年間となります。
- (2) 公営住宅への入居資格を有する世帯
- 上記の推計手法を用いて推計すると、平成27年度末時点における公営住宅への入居資格を有する世帯数は3,252世帯となります。

公営住宅入居資格世帯の推計 (平成27年度末時点)

総世帯数	49,247 世帯
うち民間借家等に居住する世帯数	10,244 世帯
うち公営住宅への入居資格を有する世帯数	3,252 世帯
本来階層(政令月収 158 千円以下)	2,770 世帯
裁量階層(政令月収 214 千円以下) 高齢者、障がい者、子育てなど	482 世帯

(2) 要支援世帯の推計

公営住宅への入居資格を有する世帯を、年収・居住水準・家賃負担率から、住宅困窮状況ごとに区分すると、平成18年度から平成27年度までの10年間に発生する公営住宅等による支援が必要な世帯数は620世帯となります。

年収・居住水準・家賃負担率による区分		(平成18～27年度の10年間)	
年収	最低居住水準	公営入居基準年収	
【領域3】最低居住面積水準未滿 かつ 著しい困窮年収以上 【要支援世帯】 491 世帯 0 世帯	最低居住水準以上 かつ 著しい困窮年収以上 【領域4】うち高家賃負担世帯 【要支援世帯】 319 世帯 0 世帯	著しい困窮年収	
【領域1】最低居住面積水準未滿 かつ 著しい困窮年収未滿 【要支援世帯】 258 世帯 258 世帯	最低居住水準以上 かつ 著しい困窮年収未滿 【領域2】うち高家賃負担世帯 【要支援世帯】 362 世帯 362 世帯	居住水準	

それぞれの領域における住宅事情を考察すると、

【領域1】最低居住面積水準未滿かつ著しい困窮年収未滿の世帯

- ・最低居住水準を満たす住居を確保するだけの年収が無く、最低居住水準を満たさない住宅に住まざるを得ない世帯
- ・年収に加え福祉的な支援を得ても、なお最低居住水準を満たさない住宅に住まざるを得ない世帯。など、自己の選択の余地無く、最低居住水準を満たさない賃貸住宅に住まう世帯であると考えられます。本市における真に住宅に困窮する世帯であり、公営住宅等の住宅セーフティネットにより最低限救済する必要があります。

【領域2】最低居住面積水準以上かつ著しい困窮年収未滿の世帯のうち、高家賃負担世帯

- ・年収は少ないものの資産を保有するなど、高家賃負担が可能な世帯
 - ・住宅に関する優先的な価値観から、あえて高家賃を負担する世帯
- など、ある程度納得のうえで高家賃を負担する世帯であると考えられますが、著しい困窮年収未滿の世帯であることを鑑み、要支援世帯として算入します。

【領域3】最低居住面積水準未滿かつ著しい困窮年収以上の世帯

年収はあるものの、住宅以外に価値観を優先し、あえて最低居住水準を満たさない住宅に住まう世帯

など、ある程度納得のうえで最低居住水準を満たさない賃貸住宅に住まう世帯であると考えられます。

最低居住水準を満たすだけの年収を得ている世帯であるため、要支援世帯には算入しません。

【領域4】最低居住面積水準以上かつ著しい困窮年収以上の世帯のうち、高家賃負担世帯

最低居住水準やそれを満たすだけの年収を得ていることから、一般の世帯同様に自己の経済能力や社会生活環境に応じた賃貸住宅を選択し居住している世帯であると考えられますので、要支援世帯には算入しません。

3 公営住宅等の供給戸数

平成 18～27 年度までの 10 年間で供給することができる公営住宅等の戸数を推計し、公営住宅等に対する需要と比較することで、供給必要戸数の検討を行います。

(1) 公営住宅等供給可能戸数の推計方法

供給可能戸数は、10年間に空家募集により市営住宅へ入居可能な戸数のほか、改良住宅、高齢者向け優良賃貸住宅、県営住宅の空家募集による入居可能な戸数、民間借家の活用可能戸数を算入します。

(2) 公営住宅等供給可能戸数

上記の推計方法を用いて推計すると、10年間に供給することができる公営住宅等の戸数は、634戸となります。

公営住宅等供給可能戸数の推計 (平成 18～27 年度の 10 年間)

市営住宅管理戸数	1,069 戸			
耐震移転対象戸数	100 戸			
募集停止戸数	120 戸			
募集対象となる市営住宅の管理戸数 (- -)	849 戸			
市営住宅の空家募集実績(平成 18～19 年度)	69 戸			
年間空家発生率 (÷2÷)	4.1%			
空家募集による供給可能戸数(10 年間) (× ×10年)	348 戸			
市営住宅以外の活用可能戸数(10 年間)	286 戸			
【内訳】				
	総戸数 (A)	空家発生率 (B)	活用率 (C)	活用想定戸数 (A) × (B) × (C) × 10 年
改良住宅	36 戸	8 %	100 %	28 戸
高優賃	24 戸	10 %	50 %	12 戸
県営住宅	99 戸	9 %	75 %	66 戸
民間借家	600 戸	10 %	30 %	180 戸
合 計	759 戸			286 戸
要支援世帯への供給可能戸数(10 年間) (+)	634 戸			

- (3) 公営住宅等の需給バランス 上記の推計結果から、平成18～27年度までの10年間に発生する要支援世帯数620世帯に対し、公営住宅等の供給可能戸数は634戸、充足率は102.2%となり、現在の管理戸数はほぼ適正であると考えられます。

公営住宅等の需要 / 供給バランス

	要支援世帯数	供給可能戸数	充足率	過不足
10年間 (平成 18～27 年度)	620 世帯	634 戸	102.2%	+ 14 戸

4 民間活力の導入

公営住宅の供給及び管理方法としては、市が供給・管理を行う直営方式を原則としてきましたが、限られた財政状況の中で、今後は、供給・管理の両面における民間活力の導入についても検討していく必要があります。

公営住宅の管理手法は、「直営管理」「管理代行制度」「指定管理者制度」の3種類があります。

従来は、原則として直営管理とされてきましたが、今後は、管理代行制度や指定管理者制度を活用し、民間の住宅管理に関するノウハウを用いることによる効率的な住宅管理手法の導入を検討していきます。

(1) 直営管理

公営住宅を供給している地方公共団体自らが管理を行います。

公営住宅法においては、公営住宅は原則として事業主体である地方公共団体自らが管理を行うこととしています。

現在、当市の市営住宅、改良住宅、特定公共賃貸住宅は、すべて直営にて管理しています。

(2) 管理代行制度

事業主体以外の地方公共団体等に、公営住宅の管理を行わせます。

代行させる地方公共団体等が、自らが管理する公営住宅と一体的に管理を行うことにより、効率化が期待できます。

管理代行制度の例としては、隣接する市営住宅と県営住宅を市または県が一体的に管理する場合などが考えられます。

(管理主体)

事業主体以外の地方公共団体又は地方住宅供給公社

(要件)

1. 管理代行させる地方公共団体等が管理する公営住宅等と一体として管理する場合
2. 管理代行させた方が効率化すると認められる場合や、地域の福祉施策との連携を強化するために管理する場合 など

(代行できる公営住宅等の範囲)

地方公共団体については、自らの行政区域内に存するもの。

地方住宅供給公社については、設立団体の行政区域内に存するもの。

(代行業務の範囲)

通常の管理業務を代行させることができます。

ただし、家賃の決定、家賃・敷金等の金銭の請求・徴収・減免に関する業務は代行させることができません。

(3) 指定管理者制度

民間企業、NPO等に公営住宅の管理を行わせます。

指定管理者に管理を行わせることにより、民間の住宅管理に関するノウハウを活用し、管理の効率化とサービスの向上が期待できます。

(管理主体)

法人その他の団体等(民間企業、NPOなど)

(代行業務の範囲)

住宅の維持管理・修繕や苦情対応等の管理業務(事実行為)に限ります。

入居者の決定や各種許可等の審査・決定、家賃等金銭の収納、法的措置については直営で実施しなければなりません。許可書や通知書の作成・発送、法的措置の補助業務については、指定管理者に委託することができます。

第4章

市営住宅活用の基本方針

- 1 基本目標
- 本市では、市営住宅の活用を推進する上で目標とすべき施策の基本的な方向を次のとおり定めます。
- (1) 居住水準の向上
- 居住水準の向上を図るため、現代の生活様式に応じた住宅性能・設備の向上に努めます。
- (2) 住み良い居住の確保
- 誰もが自立した生活を送れるよう、住居や住棟まわりの高齢者仕様改善や福祉施策との連携等に努めます。
- また、高齢世帯とファミリー世帯の共存によるコミュニティの形成などを推進するとともに、福祉施策との連携を図り、誰もが安心して住むことのできる居住環境を確保します。
- (3) 安全性の向上
- 躯体の老朽化等により安全性の低下が懸念される団地においては、早期改善を行うとともに、安全性が確保できない団地については、より安全性の高い団地等への入居者の移転を行い、移転が完了した団地から順次、用途廃止を行います。
- また、駐車場や安全な歩行者専用構内道路、小公園等の整備など、団地全体としての安全性に配慮します。
- (4) 地域づくりとの連携
- 地域コミュニティ形成拠点や地域防災拠点の整備等、周辺地域と連携した居住環境の整備を図ります。
- (5) 既存施設の有効活用
- 成熟社会への移行や環境問題に配慮し、限りある資源を有効に活用していく必要性が高まっています。そのため、市営住宅の計画的・効果的活用を図ります。
- (6) 土地の有効活用
- 既存住宅団地の計画的・効果的な改善・更新により、有効な土地利用を図り、小公園やオープンスペース、安全な歩道の確保等、地域と密着した公共空間づくりに努めます。

2 整備水準の目標

前項の基本目標を踏まえ、めざすべき整備水準を以下の通り設定します。

住 棟			日照・通風・採光・プライバシーの確保、騒音・振動など住環境に問題がないこと 歩行者動線と車両動線が区別されていること
居住性 向 上	住 戸	住戸専用 面 積	標準住戸 50 m ² (3DK)程度 小家族向け 39 m ² (2DK)程度
バ リ ア フ リ ー 化	共 用 部	エレベーター	3階以上の住棟へのエレベーターの設置
		共用廊下	スロープの採用 手摺の設置
		共用階段	手摺の設置 滑りにくい仕上げとする
	住 戸 内 部	各室共通	床の段差解消、開き戸幅 800mm
		玄 関	手摺の設置または手摺設置が可能な構造(壁の下地補強) ドア幅 800mm、沓摺段差 5mm
		廊 下	手摺設置が可能な構造(壁の下地補強)
		便所・洗面所	手摺設置 暖房機設置のためのコンセント設置
		浴 室	ユニットバス 手摺の設置 出入口の段差解消または出入口内外への手摺の設置
		給湯設備	台所、浴室、洗面
	屋 外 ・ 外 構	自転車置場	必要に応じて確保
ゴミ置場		利用しやすい位置、良好な管理状態	
児童遊園		必要に応じて確保、良好な管理状態、段差の解消	
集 会 所		必要に応じて確保、良好な管理状態、段差の解消	
広場・緑地		必要に応じて設置	
駐 車 場		1戸1台以上確保	

印の項目については、新築または建替えの場合のみ。

第5章

市営住宅の活用手法の考え方と活用計画

- 1 活用手法の考え方
- 市営住宅活用計画策定のための活用手法は、次の6通りとし、各団地ごとと、必要に応じて各住棟ごとに適切な手法を選定します。
- (1) 建替え ...既存市営住宅を除去し、その土地に新たに市営住宅を建設します。
 - (2) 全面的改善 ...団地または住棟単位で、躯体を残して全面的またはそれに準ずる改善を行います。
 - (3) 個別改善 ...団地または住棟単位で、住戸や共用部、屋外・外構などの改善を行います。
 - (4) 維持保全 ...市営住宅の効用を維持するために、保守点検、経常修繕、計画修繕等を行います。
 - (5) 募集停止 ...新規入居の募集を停止し、当面は保守点検、経常修繕により効用を維持します。空家は、災害発生時等の緊急入居用住居として活用します。
 - (6) 用途廃止 ...既存入居者の移転促進を行い、全入居者の移転が完了次第、市営住宅の用途を廃止し、既存住宅を除去します。

- 2 活用手法の選定方針
- 以下の判定項目に基づき、各団地ごとと、必要に応じて各住棟ごとに、適切な手法を選定します。

- 建設の時期、構造
- 市営住宅需要の有無
- 改善履歴の有無
- 躯体の安全性と改善の可能性
- 避難の安全性と改善の可能性
- エレベーター設置の必要性和可能性
- 居住性
- 団地内での調整の可能性
- 敷地の立地条件から見た容易性
- 地域づくりとの連携の可能性
- 異なる事業主体との連携
- 経済性
- 計画期間内での実施の必要性和可能性

3 活用手法の選定

前項の選定方針を踏まえ、計画期間内における各事業を次のとおり実施していきます。

なお、各事業の実施にあたっては、公営住宅への需要と供給のバランスを考慮するとともに、各事業にかかるコストの低減に努めます。

(1) 建替え

構造躯体の安全性が確認されている団地の中には、耐用年数を経過している住棟があるものの、耐震性が確保されているため、計画期間内においては建替えは行わず、個別改善または維持保全により対応していきます。

また、耐震性の確保できない団地については、敷地面積や敷地形状から判断して、建替えに不向きな敷地が多いことと、近年の市営住宅への需要等から判断し、計画期間内における建替えは実施しません。

(2) 全面的改善

躯体を残しての全面的改善は、建替えに比べて居住性や利便性の効果が低く、また、改善後の耐用年数を考慮すると経済性が乏しいため、実施しません。

なお、高齢者対応等の居住性の向上等が必要な団地については、個別改善により対応します。

(3) 個別改善

高齢者対応を含めた居住性の向上や、保温性や断熱性を高め環境への負荷を軽減させるため、住戸内及び共用部分の改善を行います。

なお、高齢者対応については、中層住宅を中心に、建設年度の古い団地から順に実施していきます。

また、駐車場用地の確保が可能な団地については、路上駐車等を解消し、団地内の通行の安全性を確保するため、駐車場の整備を行います。

(4) 維持保全

構造躯体の安全性が確認されている団地については、維持・保守点検、日常的な修繕、計画的な補修等、市営住宅の効用を維持するための維持保全を、計画期間内・計画期間後を通じて行っていきます。

なお、計画的な補修については、これまでの修繕実績などを考慮し、修繕周期に応じた適切な補修を行っていきます。

(5) 募集停止

耐用年数を経過している等、老朽化が著しい団地については、改修等に多額の費用を要するため、新規入居者の募集を停止します。

計画期間内は維持・保守点検、日常的な修繕により市営住宅の効用を維持し、計画期間経過後に活用手法を再検討します。

なお、空き住戸については、災害発生時等の緊急入居用住戸として活用していきます。

(6) 用途廃止

昭和30年代に建設された木造及びコンクリートブロック造の住宅については、補強等による耐震性の確保ができないため、耐震性が確保されている市営住宅等への入居者の移転を促進し、移転が完了した住棟から順に、用途廃止を行っていきます。

なお、用途廃止後の用地については、市営住宅以外の用途での有効活用を検討します。

4 団地・住棟別の活用計画

活用手法の選定結果に基づき、計画期間内における団地・住棟別の活用計画を以下の表に整理します。

団地・住棟別活用計画一覧

種別における「公」は公営住宅、「特」は特定公共賃貸住宅、「改」は改良住宅を示す。

【市営住宅】

番号	種別	団地名	敷地面積 (㎡)	用途分類	建設年度	構造	活用手法	活用手法の内容等	管理戸数		募集対象
									現況	計画	
1	公	さくらアパート	3,128.90	一住	S28 ~ S29	中耐3	募集停止	耐用年限を経過していませんが、老朽化が著しいため、新規入居者の募集を停止し、当面は維持・保守点検、日常的な修繕により市営住宅の効用を維持していきます。	36	36	0
2	公	勢田	724.20	二中高	S30	準耐平	用途廃止	耐用年限を経過しており、補強等による耐震性の確保ができないため、入居者の移転を促進し、移転が完了次第、市営住宅の用途を廃止します。	12	0	0
3	公	桜木	1,982.23	一低層	S31	準耐平	用途廃止	耐用年限を経過しており、補強等による耐震性の確保ができないため、入居者の移転を促進し、移転が完了次第、市営住宅の用途を廃止します。	12	0	0
4	公	旭ヶ台	5,064.73	一低層	S35 ~ S37	木平	用途廃止	耐用年限を経過しており、補強等による耐震性の確保ができないため、入居者の移転を促進し、移転が完了次第、市営住宅の用途を廃止します。	12	0	0
5	公	桜が丘	1,725.00	一低層	S40	準耐平	募集停止	耐用年限を経過していませんが、老朽化が著しいため、新規入居者の募集を停止し、当面は維持・保守点検、日常的な修繕により市営住宅の効用を維持していきます。	20	20	0
6	公	一之木	2,092.38	二中高	S41	準耐平	募集停止	耐用年限を経過していませんが、老朽化が著しいため、新規入居者の募集を停止し、当面は維持・保守点検、日常的な修繕により市営住宅の効用を維持していきます。 公共下水道の供用開始に伴い、下水道接続工事を実施します。	19	19	0
7	公	月見ヶ丘	6,627.00	一低層	S43	準耐平	維持保全	耐用年限を経過しておらず、躯体の安全性が確認されているため、維持・保守点検、日常的な修繕、計画的な補修等により市営住宅の効用を維持していきます。	20	20	20
8	公	粟野	11,718.00	無指定	S43 ~ S46	準耐平 準耐2	維持保全	耐用年限を経過しておらず、躯体の安全性が確認されているため、維持・保守点検、日常的な修繕、計画的な補修等により市営住宅の効用を維持していきます。	90	90	88
9	公	中村	9,180.00	一低層	S46 ~ S47	準耐平 準耐2	個別改善	耐用年限を経過しておらず、躯体の安全性が確認されているため、維持・保守点検、日常的な修繕、計画的な補修等により市営住宅の効用を維持していきます。 路上駐車等を解消し、団地内の通行の安全性を確保するため、駐車場を整備します。	51	51	51
							個別改善	平成16年度に1階及び2階の高齢者仕様改善工事を実施しました。 耐用年限を経過しておらず、躯体の安全性が確認されているため、維持・保守点検、日常的な修繕、計画的な補修等により市営住宅の効用を維持していきます。 路上駐車等を解消し、団地内の通行の安全性を確保するため、駐車場を整備します。	24	24	24

番号	種別	団地名	敷地面積 (㎡)	用途分類	建設年度	構造	活用手法	活用手法の内容等	管理戸数		募集対象
									現況	計画	
10	公	大湊	7,210.77	一住	S49	準耐2	個別改善	平成18年度に公共下水道接続工事を実施しました。 耐用年限を超過しておらず、躯体の安全性が確認されているため、維持・保守点検、日常的な修繕、計画的な補修等により市営住宅の効用を維持していきます。 路上駐車等を解消し、団地内の通行の安全性を確保するため、駐車場を整備します。	22	22	22
					S49	中耐3	個別改善	平成17年度に1階及び2階の高齢者仕様改善工事を、平成18年度に下水道接続工事を実施しました。 耐用年限を超過しておらず、躯体の安全性が確認されているため、維持・保守点検、日常的な修繕、計画的な補修等により市営住宅の効用を維持していきます。 路上駐車等を解消し、団地内の通行の安全性を確保するため、駐車場を整備します。	24	24	23
11	公	西豊浜	17,725.06	無指定	S50 ~ S54	準耐平 準耐2	個別改善	平成19年度に駐車場整備工事を実施しました。 耐用年限を超過しておらず、躯体の安全性が確認されているため、維持・保守点検、日常的な修繕、計画的な補修等により市営住宅の効用を維持していきます。	76	76	76
					S50 ~ S52	中耐3	個別改善	平成17～19年度にかけて1階及び2階の高齢者仕様改善工事を実施しました。 平成19年度に駐車場整備工事を実施しました。 耐用年限を超過しておらず、躯体の安全性が確認されているため、維持・保守点検、日常的な修繕、計画的な補修等により市営住宅の効用を維持していきます。	54	54	54
12	公	やすらぎ	11,618.00	無指定	S50	準耐平	募集停止	耐用年限を超過していませんが、老朽化が著しいため、新規入居者の募集を停止し、当面は維持・保守点検、日常的な修繕により市営住宅の効用を維持していきます。	20	20	0
13	公	黒瀬第2	695.70	二中高	S51	準耐2	維持保全	平成13～15年度に駐車場整備工事を実施しました。 耐用年限を超過しておらず、躯体の安全性が確認されているため、維持・保守点検、日常的な修繕、計画的な補修等により市営住宅の効用を維持していきます。	5	5	5
14	公	朝熊第2	2,211.28	無指定	S53	準耐平	維持保全	耐用年限を超過しておらず、躯体の安全性が確認されているため、維持・保守点検、日常的な修繕、計画的な補修等により市営住宅の効用を維持していきます。	16	16	14
15	公	竹ヶ鼻第2	756.79	無指定	S56 ~ S58	準耐2	維持保全	平成18年度に公共下水道接続工事を実施しました。 新耐震基準制定以降に建設され、耐用年限を超過していないため、維持・保守点検、日常的な修繕、計画的な補修等により市営住宅の効用を維持していきます。	10	10	10
16	公	倭	6,150.19	二中高	S56 ~ S61	中耐4 中耐4 中耐5	個別改善	平成14年度に駐車場整備工事を実施しました。 平成20年度より1階及び2階の高齢者仕様改善工事を実施しています。 新耐震基準制定以降に建設され、耐用年限を超過していないため、維持・保守点検、日常的な修繕、計画的な補修等により市営住宅の効用を維持していきます。	78	78	78
17	公	朝熊第3	3,771.00	無指定	S59	準耐2	維持保全	平成13年度に駐車場整備工事を実施しています。 新耐震基準制定以降に建設され、耐用年限を超過していないため、維持・保守点検、日常的な修繕、計画的な補修等により市営住宅の効用を維持していきます。	10	10	10
18	公	一之木第2	723.00	二中高	S61	中耐3	個別改善	新耐震基準制定以降に建設され、耐用年限を超過していないため、維持・保守点検、日常的な修繕、計画的な補修等により市営住宅の効用を維持していきます。 また、高齢化対応を図るため、1階及び2階の高齢者仕様改善工事を実施します。	12	12	12

番号	種別	団地名	敷地面積 (㎡)	用途分類	建設年度	構造	活用手法	活用手法の内容等	管理戸数		募集対象
									現況	計画	
19	公	黒瀬第3	1,348.00	二中高	S60	準耐2	維持保全	平成13～15年度に駐車場整備工事を実施しました。 新耐震基準制定以降に建設され、耐用年限を経過していないため、維持・保守点検、日常的な修繕、計画的な補修等により市営住宅の効用を維持していきます。	8	8	8
20	公	倭隠岡	3,837.04	二中高	S63	中耐4	個別改善	新耐震基準制定以降に建設され、耐用年限を経過していないため、維持・保守点検、日常的な修繕、計画的な補修等により市営住宅の効用を維持していきます。 また、高齢化対応を図るため、1階及び2階の高齢者仕様改善工事を実施します。	16	16	16
21	公	高倉	965.87	一中高	H元	中耐3	個別改善	平成19年度に駐車場整備工事を実施しました。 新耐震基準制定以降に建設され、耐用年限を経過していないため、維持・保守点検、日常的な修繕、計画的な補修等により市営住宅の効用を維持していきます。	12	12	12
22	公	黒瀬第1	1,681.79	二中高	H元	準耐2	維持保全	平成13～15年度に駐車場整備工事を実施しました。 新耐震基準制定以降に建設され、耐用年限を経過していないため、維持・保守点検、日常的な修繕、計画的な補修等により市営住宅の効用を維持していきます。	8	8	8
23	公	朝熊第1	2,810.30	無指定	H3 ～ H4	準耐2	維持保全	平成13年度に駐車場整備工事を実施しました。 新耐震基準制定以降に建設され、耐用年限を経過していないため、維持・保守点検、日常的な修繕、計画的な補修等により市営住宅の効用を維持していきます。	20	20	20
24	公	浦口	3,048.00	一中高	H5 ～ H6	中耐3	維持保全	新耐震基準制定以降に建設され、耐用年限を経過していないため、維持・保守点検、日常的な修繕、計画的な補修等により市営住宅の効用を維持していきます。	33	33	33
25	公	竹ヶ鼻 第1	2,423.02	二住	H8 ～ H9	中耐4	維持保全	新耐震基準制定以降に建設され、耐用年限を経過していないため、維持・保守点検、日常的な修繕、計画的な補修等により市営住宅の効用を維持していきます。 公共下水道の供用開始に伴い、下水道接続工事を実施します。	28	28	28
26	公	旭	2,952.00	無指定	H10 ～ H11	中耐4 中耐3	維持保全	新耐震基準制定以降に建設され、築10年程度で特に問題点は見られないため、維持・保守点検、日常的な修繕、計画的な補修等により市営住宅の効用を維持していきます。	30	30	30
27	公	万所	3,662.91	一住	H12	中耐3	維持保全	新耐震基準制定以降に建設され、築10年以内で特に問題点は見られないため、維持・保守点検、日常的な修繕、計画的な補修等により市営住宅の効用を維持していきます。	24	24	24
28	公	宮中横	2,708.09	一中高	H13	中耐3	維持保全	新耐震基準制定以降に建設され、築10年以内で特に問題点は見られないため、維持・保守点検、日常的な修繕、計画的な補修等により市営住宅の効用を維持していきます。	18	18	18
29	公	二俣	3,732.05	一中高	H16 ～ H18	中耐4 中耐3	維持保全	新耐震基準制定以降に建設され、築5年程度で特に問題点は見られないため、維持・保守点検、日常的な修繕、計画的な補修等により市営住宅の効用を維持していきます。	38	38	38
30	公	川ノサト せせらぎ	3,385.00	無指定	H13	高耐6	維持保全	新耐震基準制定以降に建設され、築10年以内で特に問題点は見られないため、維持・保守点検、日常的な修繕、計画的な補修等により市営住宅の効用を維持していきます。	41	41	41
31	公	横世古	2,098.69	二中高	S29	準耐2 準耐平	用途廃止	耐用年限を経過しており、補強等による耐震性の確保ができないため、入居者の移転を促進し、移転が完了次第、市営住宅の用途を廃止します。	20	0	0
32	公	離宮山	2,823.60	二中高	S39	準耐平	用途廃止	耐用年限を経過しており、補強等による耐震性の確保ができないため、入居者の移転を促進し、移転が完了次第、市営住宅の用途を廃止します。	20	0	0

番号	種別	団地名	敷地面積 (㎡)	用途分類	建設年度	構造	活用手法	活用手法の内容等	管理戸数		募集対象
									現況	計画	
33	公	下小俣	2,945.76	一中高	S41	準耐平	募集停止	耐用年限を超過していませんが、老朽化が著しいため、新規入居者の募集を停止し、当面は維持・保守点検、日常的な修繕により市営住宅の効用を維持していきます。	20	20	0
34	公	北明野	6,404.15	無指定	S43 ~ S44	準耐平	維持保全	耐用年限を超過しておらず、躯体の安全性が確認されているため、維持・保守点検、日常的な修繕、計画的な補修等により市営住宅の効用を維持していきます。 公共下水道の供用開始に伴い、下水道接続工事を実施します。	42	42	42
35	公	相合	1,697.77	一住	S46	準耐2	維持保全	耐用年限を超過しておらず、躯体の安全性が確認されているため、維持・保守点検、日常的な修繕、計画的な補修等により市営住宅の効用を維持していきます。	18	18	18
36	公	御門	1,620.35	無指定	S30	木平	用途廃止	耐用年限を超過しており、補強等による耐震性の確保ができないため、入居者の移転を促進し、移転が完了次第、市営住宅の用途を廃止します。	9	0	0
37	公	西	1,982.00	無指定	S37	木平	用途廃止	耐用年限を超過しており、補強等による耐震性の確保ができないため、入居者の移転を促進し、移転が完了次第、市営住宅の用途を廃止します。	5	0	0
38	公	今一色	1,150.90	無指定	S38	準耐平	用途廃止	耐用年限を超過しており、補強等による耐震性の確保ができないため、入居者の移転を促進し、移転が完了次第、市営住宅の用途を廃止します。	10	0	0
39	公	五十鈴川	1,677.66	無指定	S59	準耐2	維持保全	新耐震基準制定以降に建設され、耐用年限を超過していないため、維持・保守点検、日常的な修繕、計画的な補修等により市営住宅の効用を維持していきます。	16	16	16
40	公	高向	981.81	無指定	S63	低耐2	維持保全	新耐震基準制定以降に建設され、耐用年限を超過していないため、維持・保守点検、日常的な修繕、計画的な補修等により市営住宅の効用を維持していきます。	10	10	10
市営住宅 戸数計									1,069	969	849
戸数増減									100		-

【改良住宅】

番号	種別	団地名	敷地面積 (㎡)	用途分類	建設年度	構造	活用手法	活用手法の内容等	管理戸数		募集対象
									現況	計画	
41	改	朝熊改良	2,093.55	無指定	S54	準耐2	維持保全	耐用年限を超過しておらず、躯体の安全性が確認されているため、維持・保守点検、日常的な修繕、計画的な補修等により市営住宅の効用を維持していきます。	12	12	12
42	改	黒瀬改良	1,065.96	二中高	S55 ~ S57	準耐2	維持保全	耐用年限を超過しておらず、躯体の安全性が確認されているため、維持・保守点検、日常的な修繕、計画的な補修等により市営住宅の効用を維持していきます。	24	24	24
改良住宅 戸数計									36	36	36
戸数増減									0		-

【特定公共賃貸住宅】

番号	種別	団地名	敷地面積 (㎡)	用途分類	建設年度	構造	活用手法	活用手法の内容等	管理戸数		募集対象
									現況	計画	
26	特	旭	2,952.00	無指定	H11	中耐3	維持保全	新耐震基準制定以降に建設され、築10年程度で特に問題点は見られないため、維持・保守点検、日常的な修繕、計画的な補修等により市営住宅の効用を維持していきます。	6	6	6
特定公共賃貸住宅 戸数計									6	6	6
戸数増減									0		-

市営住宅等 総戸数	1,111	1,011	891
戸数増減	100		-

第6章 計画の実現に向けて

1 市営住宅活用の重点方針

(1)高齡化への対応

団塊の世代の大量退職及び高齡化に伴い、今後、一層の高齡化社会を迎えるにあたり、市営住宅の高齡化対応が大きな課題となっています。

このため、中層耐火造の住棟を中心に、建設年度の古い団地・住棟から、順次、手すりの設置や段差の解消等、宅内及び共用部分の高齡者仕様改善を実施していきます。

(2)安全・安心の確保

昭和 20 年代から昭和 30 年代に建設された木造及びコンクリートブロック造の住宅については、補強等により耐震性を確保することができないため、耐震性が確認されている市営住宅や民間借家等への入居者の移転を促進します。

これらの移転が完了した市営住宅については、自然災害による倒壊や放火等を未然に防止するため、順次、用途廃止を行い、市営住宅以外の用途での土地の有効活用を図ります。

(3)団地内の通行の安全性の確保

駐車場が確保されていない団地では、恒常的な路上駐車等が発生し、入居者及び緊急車両等の通行の妨げとなっています。

このため、駐車場用地を確保することが可能な団地については、入居者専用駐車場を整備し、団地内の通行の安全性を確保します。

なお、駐車場整備にあたっては、原則として 1 世帯あたり 1 台以上の駐車場を確保するよう努めます。

2 維持保全のための適正修繕計画

市営住宅の良好な居住環境を保全するためには適正な管理及び維持保全を行うことが必要です。

維持保全には、日常的な保守点検、水漏れ等、その都度対応する必要がある経常修繕、屋根防水工事など周期的に実施する必要がある計画修繕、空家修繕などがあります。

これらのうち、計画修繕について、これまでの修繕履歴実績などを考慮し、修繕周期に応じた適正な修繕を行っていきます。

3 他事業主体との連携方針

(1) 適正な情報の提供

少子高齡社会、高度情報化等の状況を踏まえ、居住者の多様なニーズに応じた住宅が選択できる環境整備が重要となります。

そのためには、市、県それぞれの担当窓口として、住宅部局、福祉部局等との連携を図り、居住者の多様なニーズに応じた情報の提供に努めます。

(2)市営住宅の整備

市営住宅と県営住宅が隣接する団地については、改善等の実施に際し、連携を図るものとします。

4 居住者等への情報提供の方針

(1) 説明会等の開催による情報提供

改善等の実施に際しては、居住者や周辺住民との合意形成を図ることが重要となります。

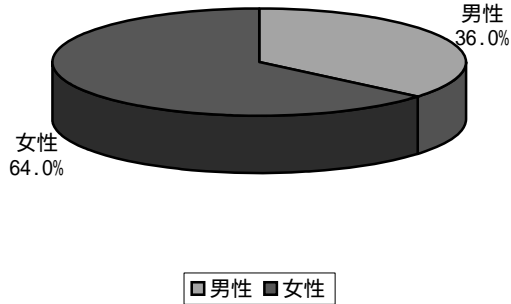
このため、居住者及び周辺住民への説明会等を適宜実施し、居住者や周辺住民の不安を解消するという観点に立った情報の提供、及び居住者等の状況把握に努めます。

計画修繕の周期

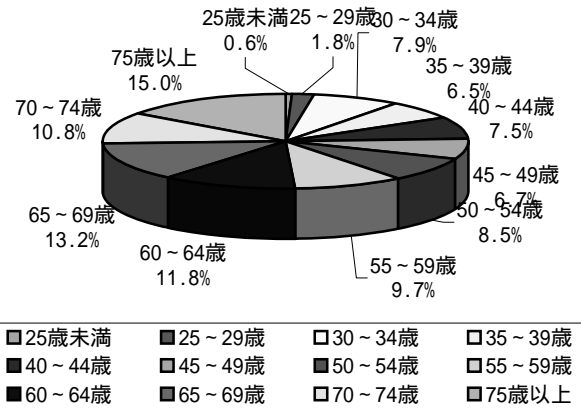
(国土交通省住宅局の基準に基づき作成)

工 種		修繕周期	備考(部分補修)	
建築 工事	屋根・ バルコニー	防水	浮き、ハガレ、雨漏り等	
		勾配屋根(瓦葺等)	浮き、割れ、雨漏り等	
	外壁	一般外壁	12~36年	補修、塗装等
		PC目地防水	9~15年	亀裂、雨水の浸入等(コーキング補修含)
	天井	一般天井	12~36年	塗装、塗り替え等
		モルタル塗り	10~15年	塗装、塗り替え等
	床	フローリング等	15~20年	取り替え等
	外部建具	サッシ・ドア	24~36年	腐食、ひずみ、錠前、蝶番、ドアチェック等 (地域により異なる場合有り)
	廊下・ バルコニー	手すり	36年	腐食、ぐらつき等
	その他	樋、GP管(亜鉛鍍鋼管)、鉄製金物	24年	腐食、亀裂、割れ、異物除去等
電気 設備 工事	照明器具	照明器具	15年	パッキンの鋼管、鉄部塗装、取り替え
	電力設備	制御盤、共用盤等	30年	スイッチ類の接点補修、鉄部塗装
	その他	テレビ共聴設備、機器	15年	支持金物の塗装、取り替え等
		避雷針	40年	支持金物の塗装等
給排 水等 設備 工事	給排水設備	給水ポンプ	16年	パッキン等の交換、取り替え等
		受水槽・高架水槽(FRP)	25年	パッキン等の交換、鉄部塗装等
		給水管	20~30年	取り替え等
		排水管	20~30年	取り替え等
	ガス設備	ガス管	20~30年	取り替え等
そ の 他	外構関連	倉庫、遊具、自転車置き場等	24年	塗装、補修、取り替え等

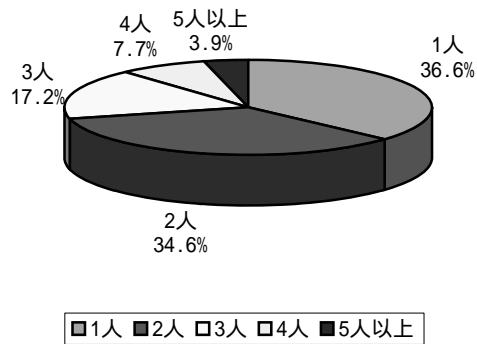
1 性別



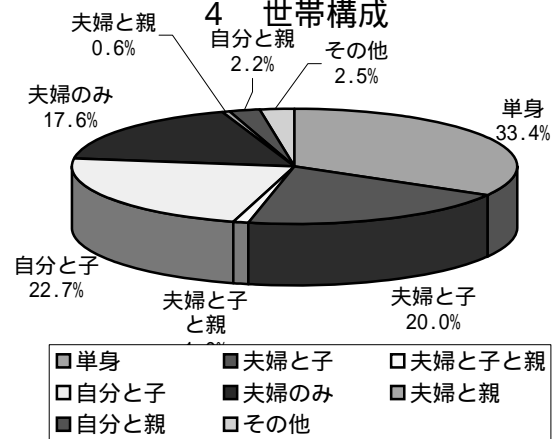
2 年齢



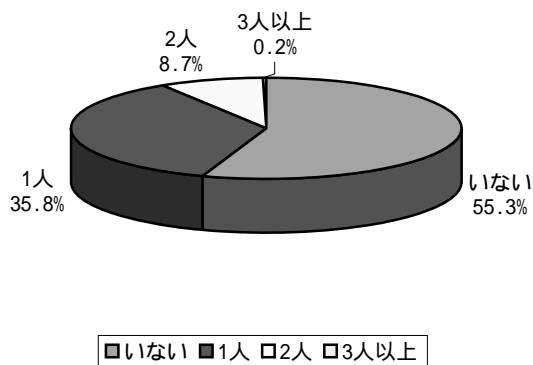
3 世帯人員



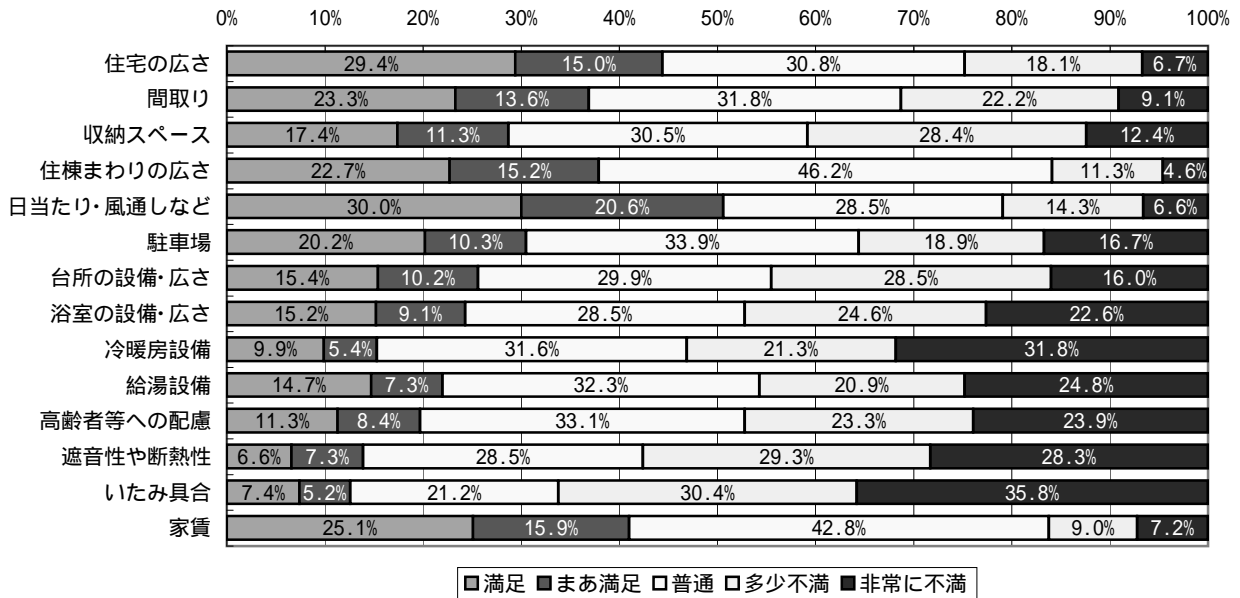
4 世帯構成



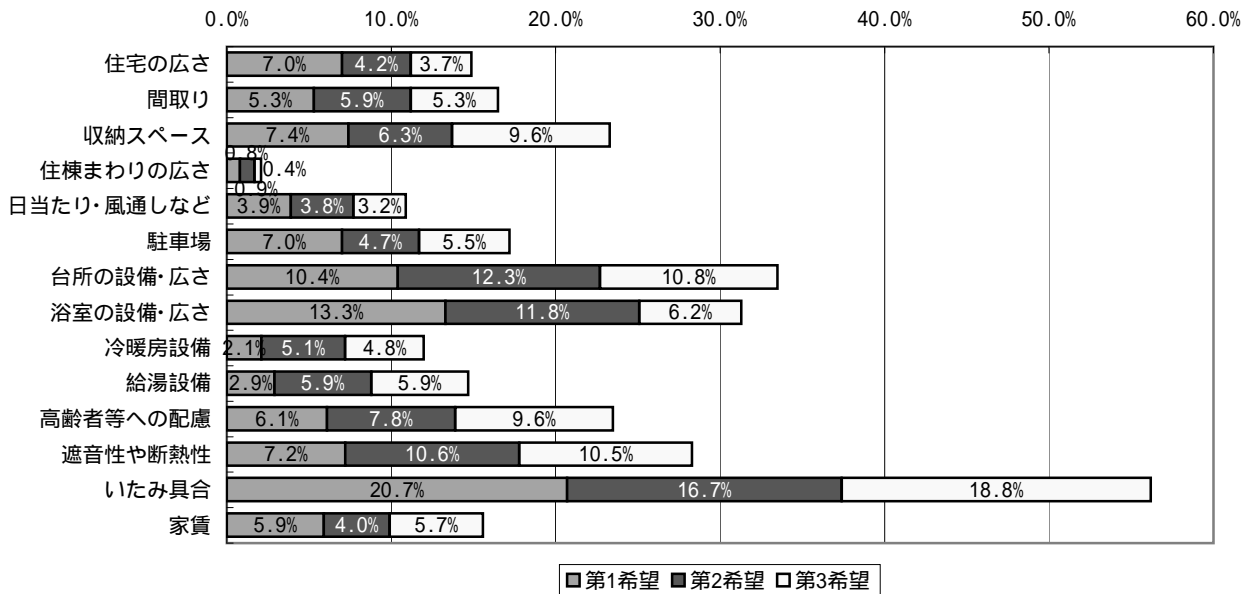
5 高齢者の有無



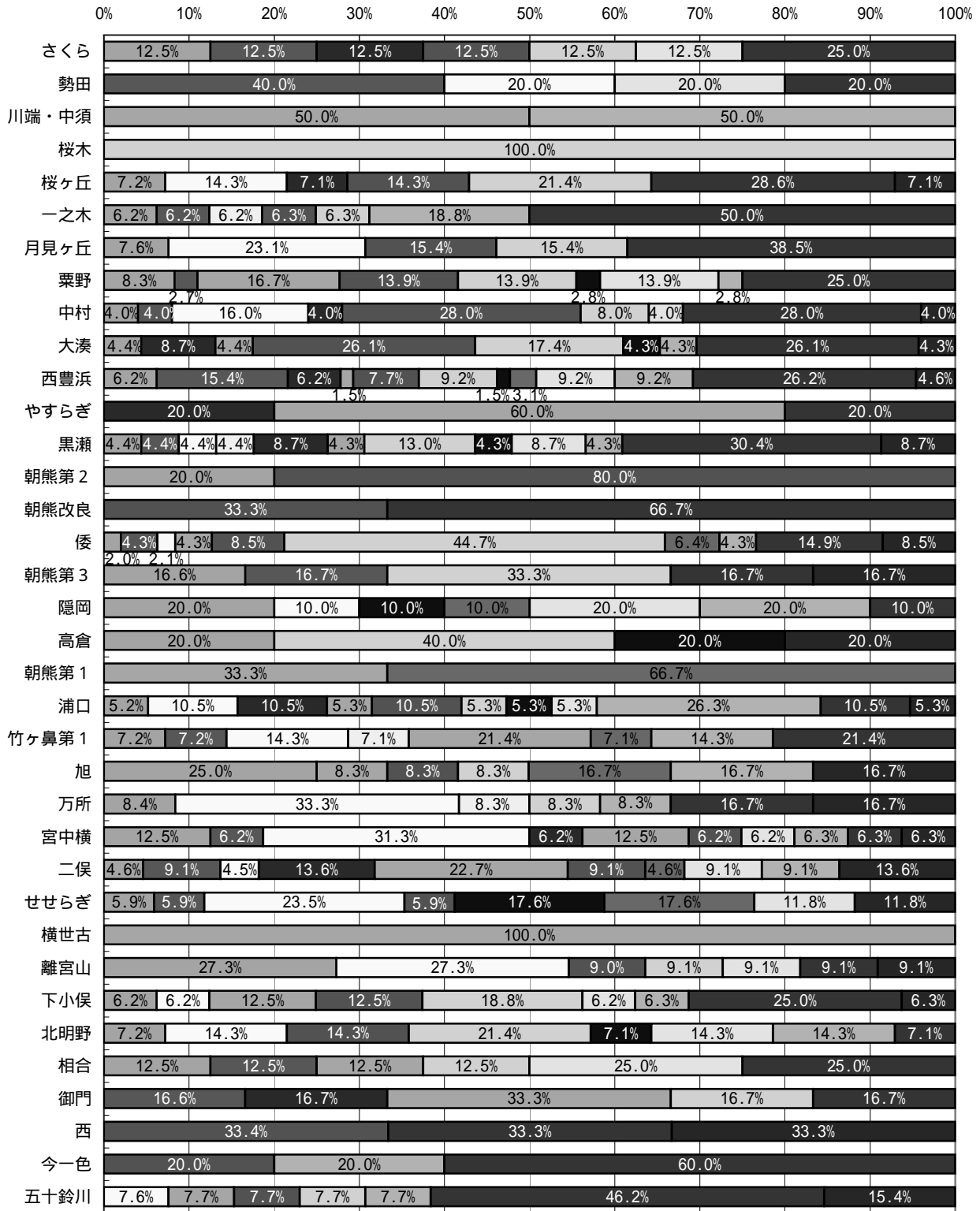
6 市営住宅の各要素に関する評価（満足度・不満度）



7 市営住宅改善への要望

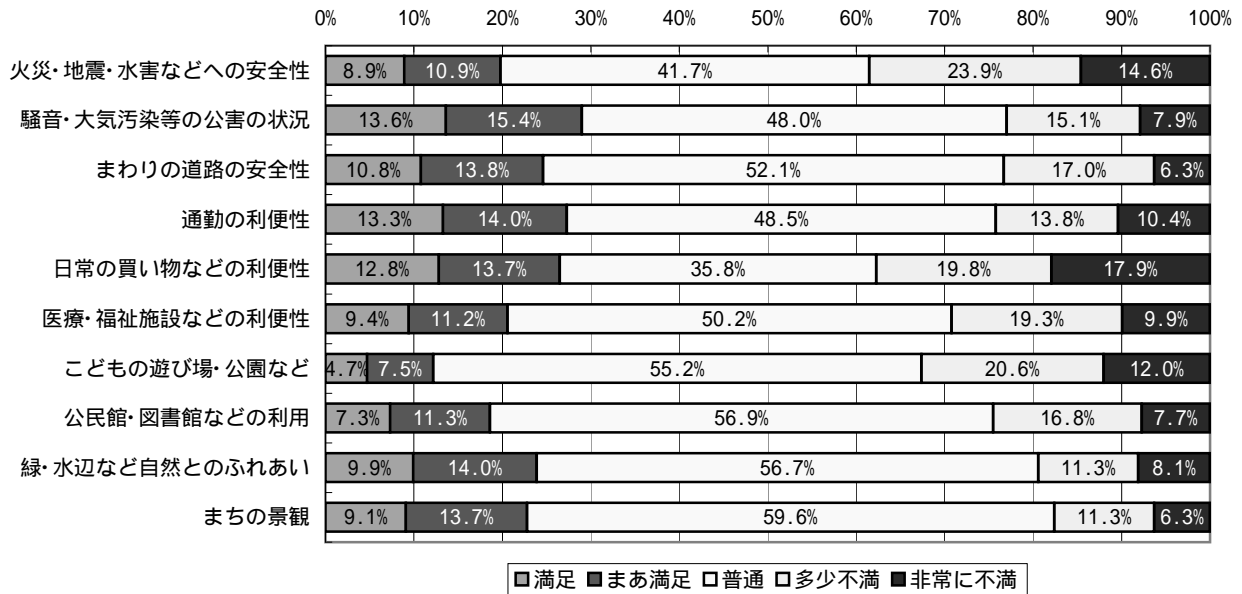


8 団地別住宅改善への要望

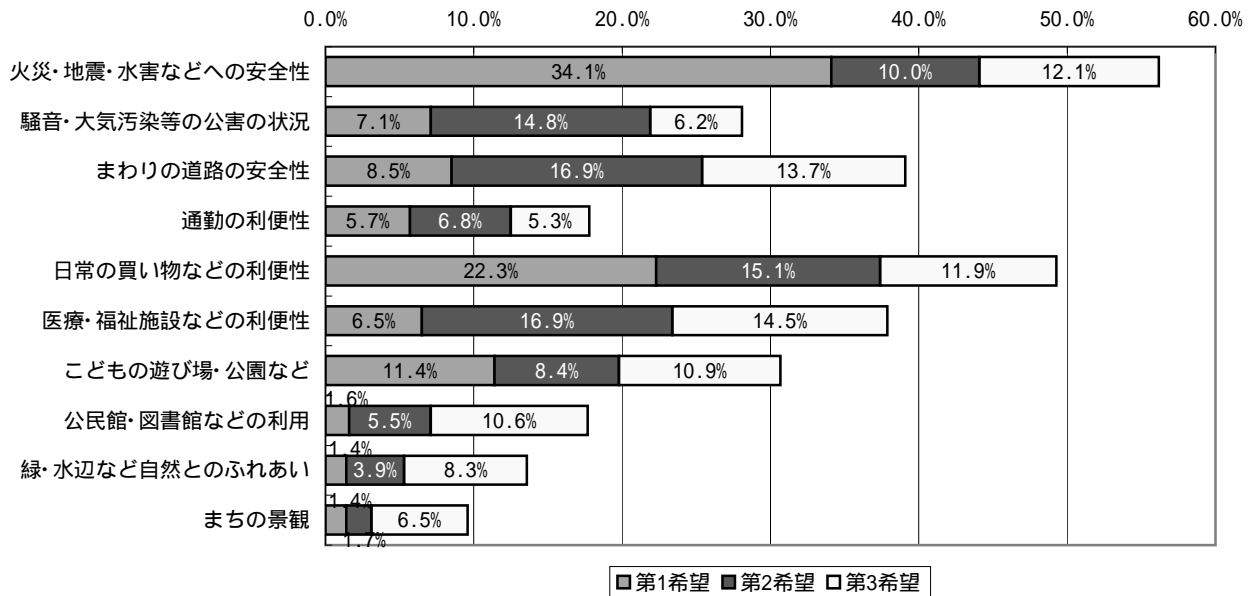


住宅の広さ 間取り 収納スペース 住棟まわりの広さ 日当たり・風通しなど
 駐車場 台所の設備・広さ 浴室の設備・広さ 冷暖房設備 給湯設備
 高齢者等への配慮 遮音性や断熱性 いたみ具合 家賃

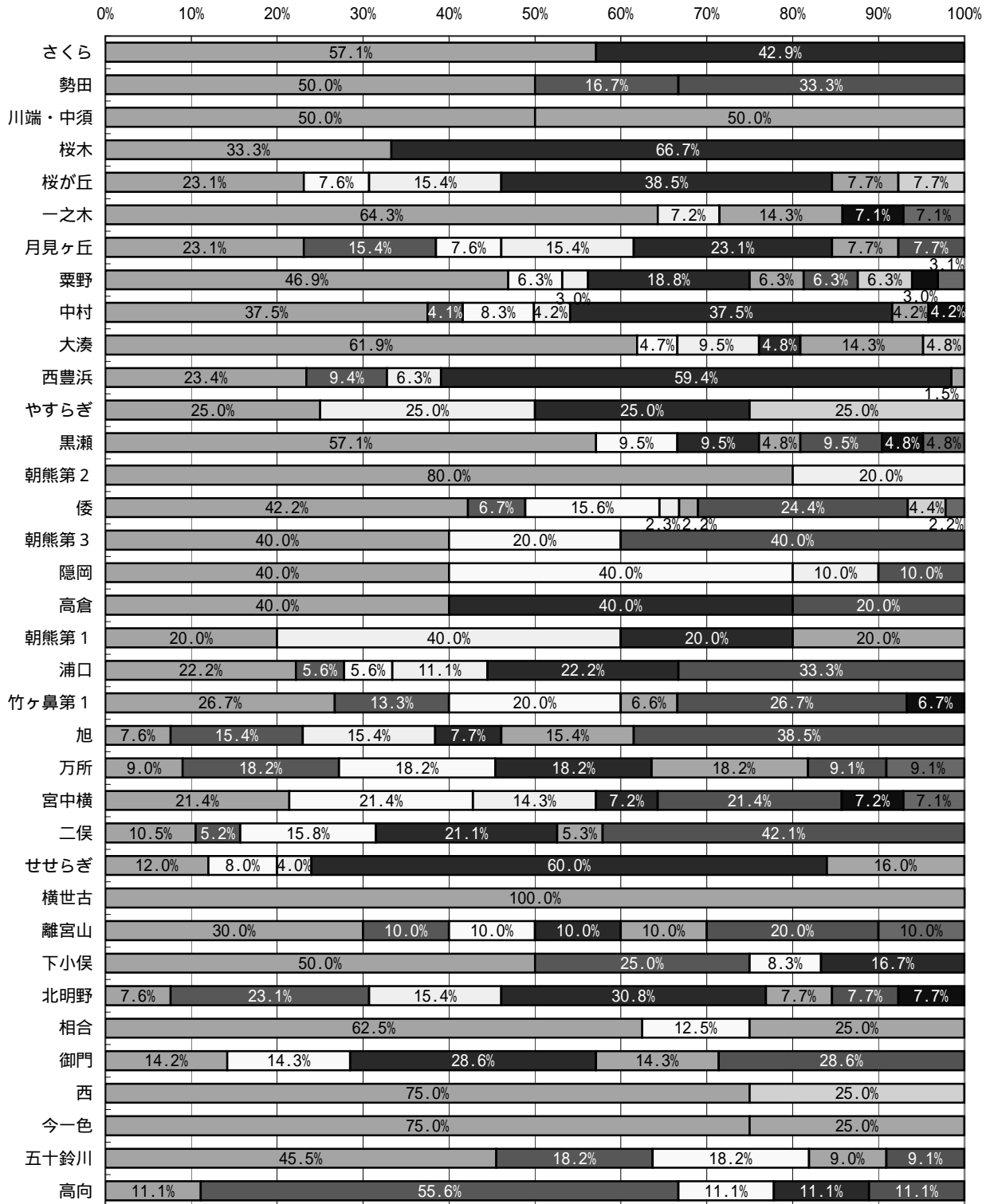
9 市営住宅の住環境の各要素に関する評価（満足度・不満度）



10 住環境改善への要望

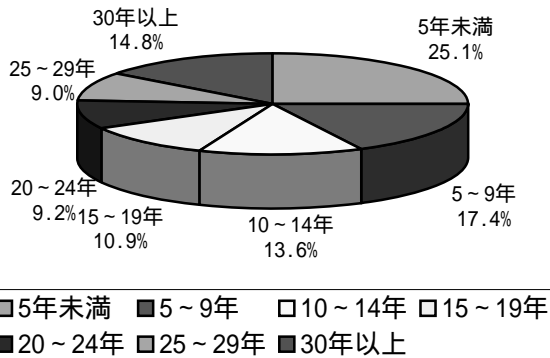


11 団地別住環境改善への要望

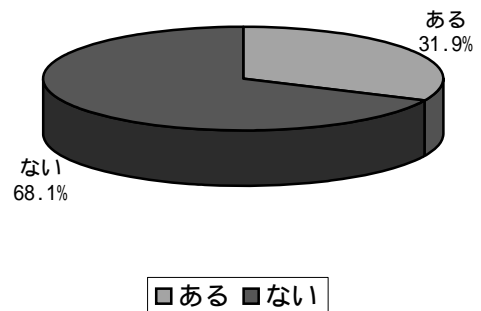


- 火災・地震・水害などへの安全性
- 騒音・大気汚染等の公害の状況
- まわりの道路の安全性
- 通勤の利便性
- 日常の買い物などの利便性
- 医療・福祉施設などの利便性
- 子どもの遊び場・公園など
- 公民館・図書館などの利用
- 緑・水辺など自然とのふれあい
- まちの景観

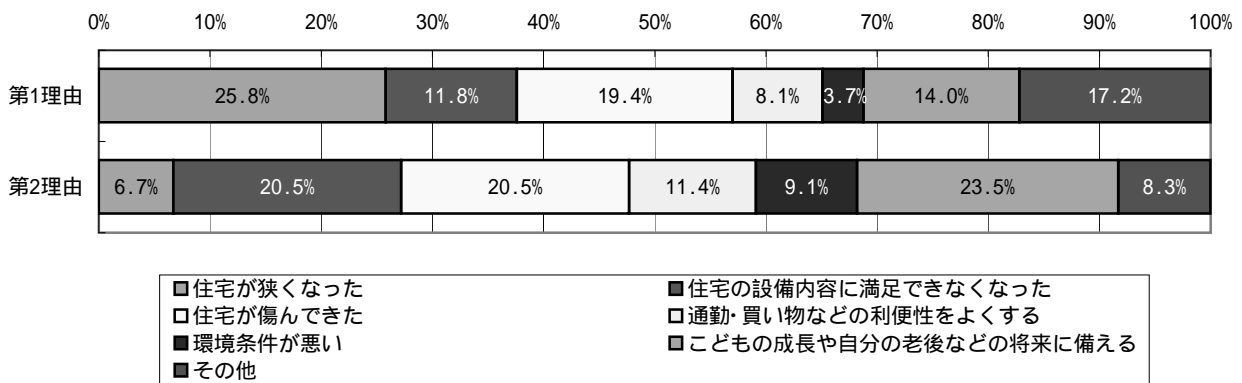
12 在住期間



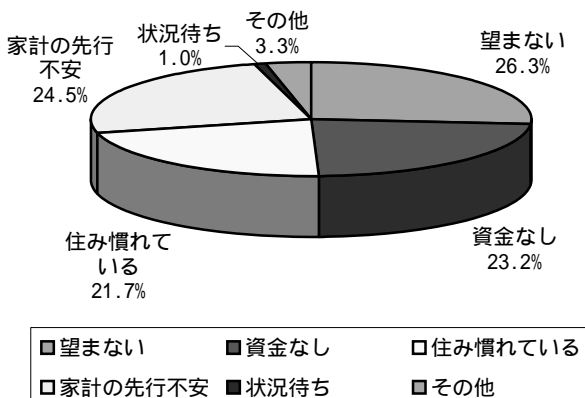
13 住み替え計画の有無



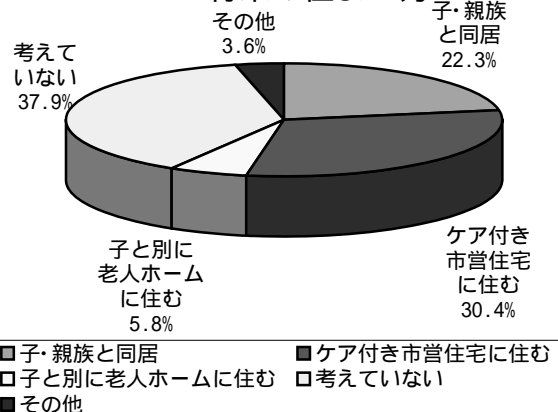
14 住み替え理由



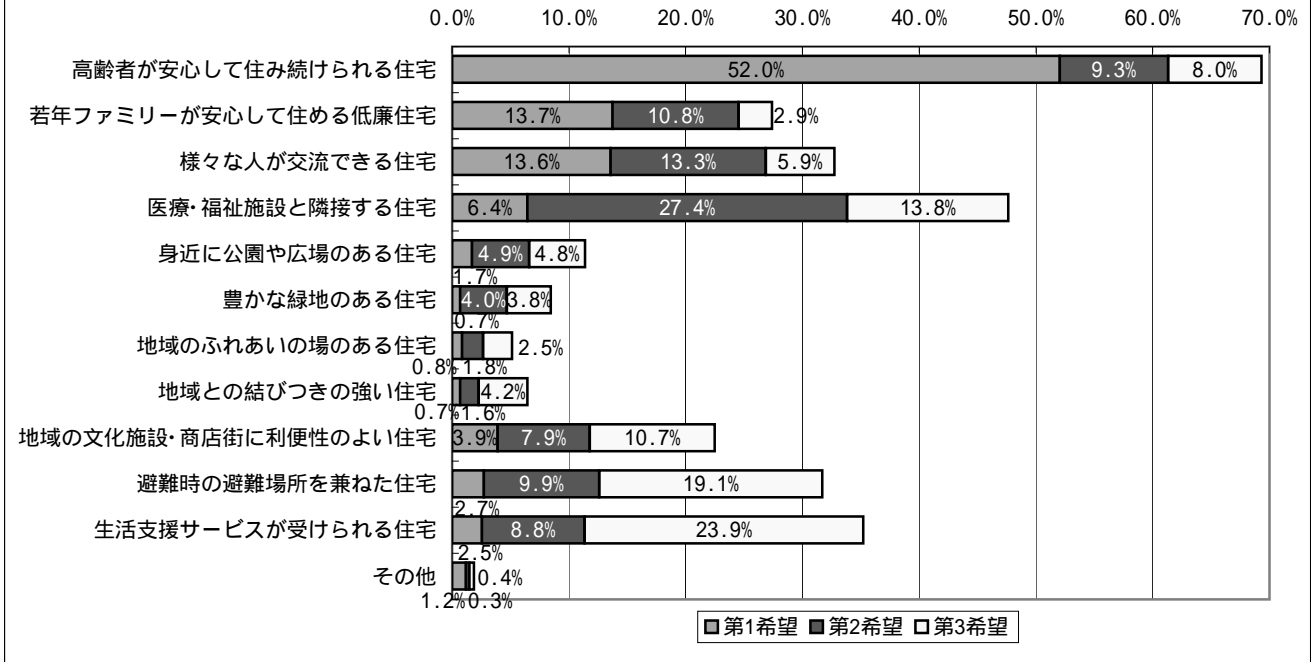
15 住み替え計画のない理由



16 将来の住まい方



17 将来の市営住宅のあり方



資料

市営住宅管理一覽表

市営住宅現況調書

平成20年4月1日現在

番号	団地名	建設年度		構造	階段 廊下	棟数	管理 戸数	部屋数	床面積	敷地面積	耐用年限	経過年数	耐用年限 経過戸数	所在地
		管理開始												
1	さくら	S28	S28.4.1	中耐3	階段	1	18	2 K	37.26	3,128.90	70	55	0	二俣2丁目4-3
		S29	S29.4.1	中耐3	階段	1	18	2 K	37.26					二俣2丁目4-31
2	勢田	S30	S31.4.1	準耐平		2	12	2 K	39.60	724.20	45	52	12	勢田町773-2
		S30	S30.4.1	木平		1	2	2 K	28.00					
3	川端・中須	S31	S31.4.1	木平		1	2	2 K	28.00	3,867.70	30	52	2	川端町366-2
		S36	S37.4.1	木平		1	2	2 K	29.70					中須町493-2
		S38	S38.4.1	木平		2	4	2 K	31.40					中須町503-2
		S31	S31.4.1	準耐平		2	12	2 K	34.70					桜木町116-9
4	桜木	S34	S35.4.1	木平		3	7	2 K	28.00	5,064.73	30	48	7	桜木町42
		S35	S35.4.1	木平		1	2	2 K	28.00					桜木町46
		S36	S37.4.1	木平		1	2	2 K	29.70					桜木町47-3
5	旭ヶ台	S40	S40.4.1	準耐平		2	8	2 K	36.71	1,725.00	45	43	0	中村町桜が丘30-1
		S40	S40.4.1	準耐平		2	12	2 K	32.18					
6	桜ヶ丘	S41	S41.4.1	準耐平		2	2	2 K	37.61	2,092.38	45	42	0	一之木5丁目10
		S41	S41.4.1	準耐平		3	11	2 K	32.17					一之木5丁目11
7	一之木	S42	S43.4.1	準耐平		3	10	2 K	37.69	6,627.00	45	40	0	中村町302-12
		S42	S43.4.1	準耐平		3	10	2 K	33.99					
8	栗野	S43	S43.4.1	準耐平		3	12	2 K	37.69	11,718.00	45	40	0	栗野町2045
		S43	S43.4.1	準耐平		3	18	2 K	33.99					
		S44	S45.4.1	準耐平		2	7	2 K	37.69					
		S44	S45.4.1	準耐2		1	5	2 D K	42.74					
		S44	S45.4.1	準耐平		3	14	2 K	33.99					
		S44	S45.4.1	準耐2		1	4	2 D K	39.50					
		S45	S46.4.1	準耐平		2	10	2 K	37.69					
		S45	S46.4.1	準耐2		1	6	2 D K	42.74					
		S45	S46.4.1	準耐平		2	10	2 K	33.99					
		S45	S46.4.1	準耐2		1	4	2 D K	39.50					
9	中村	S46	S46.4.1	準耐平		3	15	2 K	37.69	9,180.00	45	37	0	中村町桜が丘8
		S46	S46.4.1	準耐2		2	10	2 D K	42.74					中村町桜が丘8
		S46	S46.4.1	準耐平		1	5	2 K	33.99					中村町桜が丘8
		S47	S47.4.1	準耐平		1	4	2 K	37.69					中之町45
		S47	S47.4.1	準耐平		1	2	2 K	37.69					中之町45
		S47	S47.4.1	準耐平		4	15	2 K	33.99					中村町桜が丘177-1
		S47	S47.4.1	中耐4	階段	1	8	3 D K	46.69					中村町桜が丘177-1
10	大湊町	S48	S49.4.1	準耐2		4	22	2 D K	46.17	7,210.77	45	34	0	大湊町362-1
		S48	S49.4.1	中耐3	階段	1	24	3 D K	43.31					大湊町362-1
11	西豊浜	S49	S50.4.1	準耐平		2	10	3 K	46.17	17,725.06	45	33	0	西豊浜町5440
		S49	S50.4.1	準耐平		1	6	2 K	42.14					西豊浜町5440
		S49	S50.4.1	中耐3	階段	1	18	3 D K	46.69					西豊浜町5439.5437
		S51	S51.4.1	準耐平		2	9	3 K	46.17					西豊浜町5437
		S51	S51.4.1	準耐平		1	2	2 K	41.57					西豊浜町5437
		S51	S51.4.1	準耐平		1	1	2 K	41.57					西豊浜町5437
		S51	S51.4.1	中耐3	階段	1	18	3 D K	46.69					西豊浜町5439
		S52	S52.4.1	準耐平		2	12	3 K	46.17					西豊浜町5437
		S52	S52.4.1	中耐3	階段	1	18	3 D K	46.69					西豊浜町5439
		S53	S53.4.1	準耐2		3	18	2 D K	49.61					西豊浜町5437
12	やすらぎ	S54	S54.4.1	準耐2		3	18	2 D K	49.61	11,618.00	45	29	0	西豊浜町5439.5437
		S50	S50.4.1	準耐平		10	20	3 K	46.17					旭町444
13	黒瀬第2	S51	S51.4.1	準耐2		1	5	2 D K	49.61	695.70	45	32	0	黒瀬町1716-1
14	朝熊第2	S52	S53.4.1	準耐平		8	16	3 K	46.17	2,211.28	45	30	0	朝熊町2602-34
15	竹ヶ鼻第2	S55	S56.4.1	準耐2		1	5	3 K	63.13	756.79	45	27	0	神社港474
		S58	S58.4.1	準耐2		1	5	3 K	63.13					神社港474
16	倭	S56	S56.4.1	中耐4	階段	1	24	3 D K	51.92	6,152.19	70	27	0	倭町40
		S57	S57.4.1	中耐4	階段	1	24	3 D K	51.92					倭町40
		S60	S61.4.1	中耐5	階段	1	30	3 D K	58.81					倭町40-1
17	朝熊第3	S59	S59.4.1	準耐2		5	10	3 D K	62.29	3,771.00	45	24	0	朝熊町2654
18	一之木第2	S60	S61.4.1	中耐3	階段	1	12	3 D K	58.81	723.90	70	22	0	一之木4丁目2-33
19	黒瀬第3	S60	S60.4.1	準耐2		4	8	3 D K	62.29	1,348.00	45	23	0	黒瀬町1721-1
20	倭隈	S63	S63.4.1	中耐4	階段	1	16	3 D K	64.56	3,837.04	70	20	0	倭町19-1
21	高倉	H1	H1.4.1	中耐3	階段	1	12	3 D K	64.56	965.87	70	19	0	二俣2丁目5-28
22	黒瀬第1	H1	H1.4.1	準耐2		4	8	3 D K	62.29	1,681.79	45	19	0	黒瀬町1736-1
		H3	H3.4.1	準耐2		5	10	3 D K	68.31	2,810.30	45	17	0	朝熊町2660-1
23	朝熊第1	H4	H4.4.1	準耐2		5	10	3 D K	68.31					朝熊町2667-1
		H5	H5.4.1	中耐3	階段	1	12	3 D K	68.94	70	15	0	浦口4丁目28-5	
24	浦口	H6	H6.4.1	中耐3	階段	1	9	2 D K	42.31	3,048.00	70	14	0	浦口4丁目28-11
														12

番号	団地名	建設年度		構造	階段 廊下	棟数	管理 戸数	部屋数	床面積	敷地面積	耐用年限	経過年数	耐用年限 経過戸数	所在地
		管理開始												
26	竹ヶ鼻第一	H7	H8.4.1	中耐4	廊下	1	12	2 D K	47.80	2,423.02	70	12	0	竹ヶ鼻町98-2
								3 D K	62.26					
		H8	H9.4.1	中耐4	階段	1	2	2 L D K	68.04					
27	旭	H9	H10.4.1	中耐4	廊下	1	18	2 D K	47.72	2,952.00	70	10	0	旭町49-1
								3 D K	62.47					
		H10	H11.4.1	中耐3	廊下	1	3	2 D K	47.87					
28	万所	H11	H12.4.1	中耐3	廊下	1	16	2 D K	48.14	3,662.91	70	8	0	辻久留3丁目20-44
								3 D K	62.97					
		H13	H14.4.1	中耐3	廊下	2	12	2 D K	48.10					
29	宮中横	H13	H14.4.1	中耐3	廊下	2	6	3 D K	62.86	2,708.09	70	6	0	浦口4丁目32-36
								2 D K	48.92					
		H16	H16.4.1	中耐4	廊下	1	8	3 D K	60.82					
30	二俣	H18	H18.4.1	中耐3	廊下	1	12	2 D K	48.92	3,732.05	70	2	0	二俣4丁目10-12
								3 D K	60.82					
		H13	H14.2.1	高耐6	廊下	1	41	2 D K	57.10					
31	爪「サレ」 せせらぎ	S29	S29.4.1	準耐2		1	8	3 K	42.30	2,098.69	45	54	8	小俣町元町767
								2 D K	35.21					
32	横世古	S39	S39.4.1	準耐平		4	20	2 D K	36.47	2,823.60	45	44	0	小俣町本町1337
33	離宮山	S41	S41.4.1	準耐平		5	20	2 K	36.47	2,945.76	45	42	0	小俣町元町99
34	下小俣	S43	S43.4.1	準耐平		6	28	2 K	37.69	6,404.15	45	40	0	小俣町明野541-3
								2 K	37.69					
35	北明野	S44	S44.4.1	準耐平		3	14	2 K	37.69		45	39	0	
36	相合	S46	S46.4.1	準耐2		3	18	2 D K	34.70	1,697.77	45	37	0	小俣町相合965-1
37	御門	S30	S30.4.1	木平		10	10	3 K	34.65	1,620.35	30	51	10	二見町溝口836-4
38	西	S37	S37.4.1	木平		5	5	3 K	36.30	1,982.00	30	44	5	二見町西138-3
39	今一色	S38	S38.4.1	準耐平		3	10	3 K	37.30	1,150.90	45	43	0	二見町今一色176-15
40	五十鈴川	S59	S59.4.1	準耐2		4	8	3 D K	67.95	1,677.66	45	22	0	二見町西185-48
								3 D K	64.92					
41	高向	S63	S63.4.1	低耐2		1	10	3 D K	66.02	981.81	70	20	0	御園町高向1318
公営住宅計						195	1,079			152,911.59			80	
(特定公共賃貸住宅)														
番号	団地名	建設年度		構造	階段 廊下	棟数	管理 戸数	部屋数	床面積	敷地面積	耐用年限	経過年数	耐用年限 経過戸数	所在地
		管理開始												
	旭	H10	H11.4.1	中耐3	廊下		6	3 D K	68.98	-	70	9	0	旭町49-1
特公賃計						-	6			-			0	
公営住宅と併設 (改良住宅)														
番号	団地名	建設年度		構造	階段 廊下	棟数	管理 戸数	部屋数	床面積	敷地面積	耐用年限	経過年数	耐用年限 経過戸数	所在地
		管理開始												
42	改良朝熊	S53	S54.4.1	準耐2		6	12	4 K	54.82 14.52	2,093.55	45	29	0	朝熊町2602-69 ~ 2602-74
43	改良黒瀬	S54	S55.4.1	準耐2		5	9	4 D K	60.29 14.12	1,065.96	45	28	0	黒瀬町1844
								4 D K	60.29 14.12					
		S55	S56.4.1	準耐2		4	8	4 D K	60.29 14.12					
								4 D K	62.29 14.51					
		S56	S57.4.1	準耐2		3	6	4 D K	62.29 14.51					
小計						18	36			3,159.51			0	
(合計)														
番号	団地名	建設年度		構造	階段 廊下	棟数	管理 戸数	部屋数	床面積	敷地面積	耐用年限	経過年数	耐用年限 経過戸数	所在地
		管理開始												
	公営住宅					195	1,079			152,911.59			80	
	特公賃					-	6			-			0	
	改良住宅					18	36			3,159.51			0	
合計						213	1,121			156,071.10			80	

伊勢市公営住宅ストック総合活用計画
～アンケート調査票～

伊勢市では、今年度「公営住宅活用計画」を見直すこととなりました。

この計画は、今後の少子高齢社会などを踏まえた総合的な公営住宅の活用方法を定め、本市における公営住宅の整備のあり方について検討するものです。

計画を見直すにあたっては、公営住宅にお住まいのみなさまを対象にアンケート調査を行い、参考にしたいと考えております。

アンケート調査の結果は、他の目的には一切使用しませんので、ご多忙のところ恐れ入りますが、ご協力をよろしくお願いします。

なお、アンケートの回収につきましては、 月 日()までに住宅管理人まで提出いただきますよう、よろしくお願いいたします。

平成 年 月 伊勢市都市整備部建築住宅課

<お問い合わせ先> 伊勢市都市整備部建築住宅課

担当：横田、八木 電話：21-5596

このアンケートは平成18年11月1日時点でのあなたとあなたの世帯についてお聞きしています。

あなたとあなたの世帯についておうかがいします。当てはまる に○印をつけてください。

あなたのお住まいの団地 市営住宅 団地名を記入してください 団地

あなたの性別 男 女

あなたの年齢 注：「未満」はあなたの誕生日前まで、「以上」はあなたの誕生日からとします。

25歳未満 25歳以上 30歳以上 35歳以上
30歳未満 35歳未満 40歳未満

40歳以上 45歳以上 50歳以上 55歳以上
45歳未満 50歳未満 55歳未満 60歳未満

60歳以上 65歳以上 70歳以上 75歳以上
65歳未満 70歳未満 75歳未満

あなたの世帯の構成 世帯の人員 人数を記入してください 人

単身 夫婦と子 夫婦と子と親 自分と子

夫婦のみ 夫婦と親 自分と親 その他 具体的に記入してください

65歳以上の高齢者の有無

いない 1人いる 2人いる 3人以上いる

＜質問 1＞ あなたがお住まいの公営住宅についておうかがいします。次に示す項目についてどのようにお考えですか？各々当てはまる満足度について、 に○印を1つつけてください。

	満足 している	まあ満足 している	ふつう	多少不満 がある	非常に不 満がある
①住宅の広さ	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
②間取り	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
③収納スペース	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
④住棟まわりの広さ	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
⑤日当たり・風通しなど	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
⑥駐車場	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
⑦台所の設備、広さ	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
⑧浴室の設備、広さ	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
⑨冷暖房設備	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
⑩給湯設備	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
⑪高齢者等への配慮	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
⑫遮音性や断熱性	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
⑬いたみ具合	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
⑭家賃	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

＜質問 2＞ 質問 1 の項目のうち、特にどの改善を望みますか？望む順に3つまで選んで、質問 1 の①～⑭の番号を に記入してください。

第一希望

第二希望

第三希望

＜質問3＞ あなたがお住まいの公営住宅の周辺環境についておうかがいします。次に示す項目についてどのようにお考えですか？各々当てはまる満足度について、に○印を各々1つつけてください。

	満足 している	まあ満足 している	ふつう	多少不満 がある	非常に不 満がある
①火災・地震・水害などに対する 安全性	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
②騒音・大気汚染などの公害の 状況	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
③まわりの道路の安全性	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
④通勤の利便性	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
⑤日常の買い物などの利便性	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
⑥医療・福祉施設などの利便性	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
⑦子供の遊び場・公園など	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
⑧公民館（集会所）・図書館などの 利用	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
⑨緑・水辺など自然とのふれあい	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
⑩まちの景観	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

＜質問4＞ 質問3の項目のうち、特にどの改善を望みますか？望む順に3つまで選んで、質問3の①～⑩の番号をに記入してください。

第一希望

第二希望

第三希望

＜質問5＞ あなたの家族は、公営住宅にどれくらいの期間お住まいですか？
当てはまる に○印を1つつけてください。

注. 「未満」は、あなたの入居日前日まで、「以上」は、あなたの入居日からとします。
例えば入居して4年目の方は、5年目の入居日の前日までは4年となり、回答は「5年未満」となります。

- | | | | | | | | |
|-------|--------------------------|-------|--------------------------|-------|--------------------------|-------|--------------------------|
| 5年未満 | <input type="checkbox"/> | 5年以上 | <input type="checkbox"/> | 10年以上 | <input type="checkbox"/> | 15年以上 | <input type="checkbox"/> |
| | | 10年未満 | <input type="checkbox"/> | 15年未満 | <input type="checkbox"/> | 20年未満 | <input type="checkbox"/> |
| 20年以上 | <input type="checkbox"/> | 25年以上 | <input type="checkbox"/> | 30年以上 | <input type="checkbox"/> | | |
| 25年未満 | <input type="checkbox"/> | 30年未満 | <input type="checkbox"/> | | | | |

＜質問6＞ これまでに、住み替え等について考えたことがありますか？当てはまる に○印を1つつけてください。

- ①考えたことがある → つづいて〈質問7〉にお答え下さい。
- ②考えたことがない → つづいて〈質問8〉にお答え下さい。

＜質問7＞ 質問6で、「①考えたことがある」と解答された方におたずねします。その理由は次のどれにあたりますか？強い理由の順に、2つまで選んで①～⑦の番号を に記入してください。

- ①現在住んでいる公営住宅が狭くなってきたため 第一理由
- ②現在住んでいる公営住宅の設備内容に満足できなくなったため 第二理由
- ③現在住んでいる公営住宅がいたんできたため
- ④通勤、買い物などの利便を良くするため
- ⑤日当たり、風通し、騒音、子供の遊び場などの環境条件が悪いため
- ⑥子供の成長や自分の老後など将来に備えるため
- ⑦その他 ※具体的に御記入ください

＜質問8＞ 質問6で「②考えたことがない」と解答された方におたずねします。その理由は、次のどれにあたりますか？1つだけ選んで①～⑥の番号を に記入してください。

- ①現在の公営住宅以上のことは望まない 理由
- ②何とかしたいが資金がなくあきらめている
- ③住みなれているので離れたくない
- ④家計の先行きに不安を感じているから
- ⑤もう少したてば今の状況が良くなりそうだから（世帯人数が減ったり、周りが便利になったりする）
- ⑥その他 ※具体的に御記入ください

<質問9> 将来、あなたはどのような住まい方をしたいと考えていますか？一番希望する内容を1つだけ選んで①～⑤の番号を に記入してください。

- ①子供あるいは、親族と住みたい
- ②ケア(介護)付きの公営住宅等に住みたい
- ③子供とは別に老人ホーム等に住みたい
- ④考えていない

第一希望

⑤その他

※具体的に御記入下さい

<質問10> 将来どのような公営住宅があれば良いと思いますか。必要と思われる順に3つまで選んで、①～⑫の番号を に記入してください。

- ①高齢者が安心して住み続けられる公営住宅
- ②若年ファミリーが安心して住み続けられる広くて低家賃な公営住宅
- ③高齢者向け、若年ファミリー向け、単身向けなど、いろいろなタイプの住宅があり、様々な人が交流できる公営住宅
- ④医療・福祉施設と隣接する公営住宅
- ⑤身近に公園や広場のある公営住宅
- ⑥豊かな緑地のある公営住宅
- ⑦地域のふれあいの場(集会所等)のある公営住宅
- ⑧地域と結びつきの強い誇りのもてる公営住宅
- ⑨地域の文化施設や商店街への利便性の良い公営住宅
- ⑩災害時の避難場所などをかねた公営住宅
- ⑪買い物、給食、掃除等の生活支援サービスが受けられる公営住宅

第一希望

第二希望

第三希望

⑫その他

※具体的に御記入下さい

<自由意見欄>

公営住宅に関して、ご意見等ありましたらお聞かせください。

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

ご協力ありがとうございました。

伊勢市営住宅活用計画

発行 平成20年度
伊勢市都市整備部建築住宅課
〒516-8601
伊勢市岩淵1丁目7番29号
TEL0596(23)1111
