

3章 公営住宅等の特性

1 公営住宅等の供給状況

小樽市内の公営住宅等は令和2年3月末現在、市営住宅が35団地134棟3,066戸、道営住宅が15団地43棟1,184戸あり、合わせて177棟4,250戸が供給されています。市営住宅と道営住宅の戸数比率は7：3です。

市営住宅の内訳を見ると、公営住宅が32団地129棟2,876戸（市営住宅全戸数の93.8%）、改良住宅が3団地（うち1団地は公営住宅と混在）4棟164戸（同5.3%）、その他住宅が2団地（うち1団地は公営住宅と混在）2棟（うち1棟は公営住宅と混在）26戸（同0.8%）となっています。

公営住宅等は、市内各地に立地していますが、特に新光地区、塩谷地区、祝津地区に多く立地しています。

表 3-1 市内公的住宅一覧表

管理主体	北海道		小樽市		合計	
公営住宅	43 棟	1,184 戸	129 棟	2,876 戸	172 棟	4,060 戸
うち借上			1 棟	4 戸	1 棟	4 戸
改良住宅			4 棟	164 戸	4 棟	164 戸
その他住宅			2 棟 (うち1棟は公営住宅混在)	26 戸	2 棟 (うち1棟は公営住宅混在)	26 戸
合計	43 棟	1,184 戸	134 棟	3,066 戸	177 棟	4,250 戸

資料：令和2年3月末現在

（参考）市営住宅の種類

○公営住宅

公営住宅法に基づき、国及び地方公共団体が協力して、健康的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、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して供給する住宅。

○改良住宅

住宅地区改良法に基づく不良住宅が密集する地区の改良事業において、地区内に居住する者で事業の施工に伴いその居住する住宅を失うことにより、住宅に困窮すると認められている者に対して供給する住宅。当初の入居者が退居した場合、公営住宅法に基づく入居基準により、入居させることができる。

○その他住宅

・従前居住者用住宅：

住宅市街地整備総合支援事業等の実施に伴って住宅を失うことにより住宅に困窮すると認められる者に対して供給する住宅。当初の入居者が退居した場合、公営住宅法に基づく入居基準により、入居させることができる。

・共同住宅：

上記以外で市が条例に基づき供給する住宅。

表 3-2 市営住宅・道営住宅の供給状況

区分	住宅名	種別	建設年度	構造	棟数	戸数	敷地面積	備考	
市営	銭函	公営	H4,6	高耐	4	123	15,046.00		
	桂岡	公営	S44~46	簡二	23	118	18,211.90		
	張碓	公営	S59	中耐	1	12	1,572.33		
	新光 B	公営	S54~56	中耐	3	90	8,627.65		
	新光 C	公営	S57	中耐	2	60	4,863.87		
	新光 E	公営	H7,8	中耐	2	70	9,807.56		
	新光 F	公営	S53	中耐	3	100	8,372.39		
	桜東	公営	S54	中耐	3	120	11,722.40		
	桜 A	公営	S61,62	中耐	5	86	14,084.54		
	桜 E	公営	H9,10	中耐	2	79	15,639.63		
	若竹	公営	S45,47,H29	高耐	3	133	4,503.83		
	勝納	公営	H13,15	中耐	2	89	7,919.00		
	潮見台 A	公営	S58	中耐	1	12	739.00		
	真栄改良	改良	S44	中耐	1	54	2,311.16		
	入船	公営	H11	中耐	1	23	2,342.42		
	リージェンス入船	公営	H5	高耐	1	4	606.80	借上	
	松ヶ枝 A	公営	S62,63	中耐	4	59	8,349.67		
	最上 A	公営	S51,59,60	中耐	3	71	14,938.33		
		改良	S48,49	中耐	2	60			
	緑 A	公営	S63,H1	中耐	4	129	18,080.03		
	緑 B	公営	S58	中耐	2	32	3,302.56		
	花園共同	その他	S36	中耐	1	18	529.94	共同住宅	
	稲穂改良	改良	S48	高耐	1	50	2,756.51		
	稲穂北	公営	H11	高耐	1	16	6,284.83	従前居住者住宅	
		その他			8				
	手宮公園	公営	H3,5	高耐	2	127	15,343.21		
	梅ヶ枝	公営	S38	中耐	1	16	997.51		
	高島	公営	S52,53	中耐	4	150	19,192.62		
	祝津	公営	S55~61	中耐	13	450	59,248.75		
	オタモイ C	公営	S44	簡平	1	6	13,171.68		
	オタモイ	公営	H16,18,21,23	中耐	4	195	33,344.78		
	塩谷 A	公営	S50,51	中耐	4	160	18,205.34		
	塩谷 B	公営	S46,47,49	簡二	12	60	10,343.77		
	塩谷 C	公営	S47	簡二	10	54	26,422.86		
			S48~50	中耐	5	134			
	塩谷 D	公営	S49	中耐	1	30	2,686.12		
	塩谷 E	公営	S49	中耐	1	50	2,202.65		
	蘭島	公営	S60	中耐	1	18	1,485.50		
	市営住宅 計					134	3,066	383,257.14	
	道営	銭函	公営	S39,40	中耐	2	32		
銭函西		公営	H4,5	中耐	2	39			
新光		公営	H1,2,27,29	中耐	6	185			
新光 53		公営	S53	中耐	1	40			
桜		公営	H3,4	中耐	4	50			
桜東		公営	S54	中耐	1	40			
最上		公営	H5,6,7,9	中耐	9	220			
オタモイ西		公営	S50,53	中耐	2	70			
塩谷		公営	S49	中耐	1	40			
塩谷 B		公営	S51	中耐	1	30			
入船第 2		公営	S58	中耐	3	64			
高島		公営	S51,52	中耐	2	64			
望洋		公営	S60~62	中耐	5	110			
奥沢中央		公営	H15	中耐	1	30			
築港		公営	H18,19	高耐	3	170			
道営住宅 計					43	1,184			
合計					177	4,250	383,257.14		

※簡平：簡易耐火構造平屋建て 簡二：簡易耐火構造二階建て

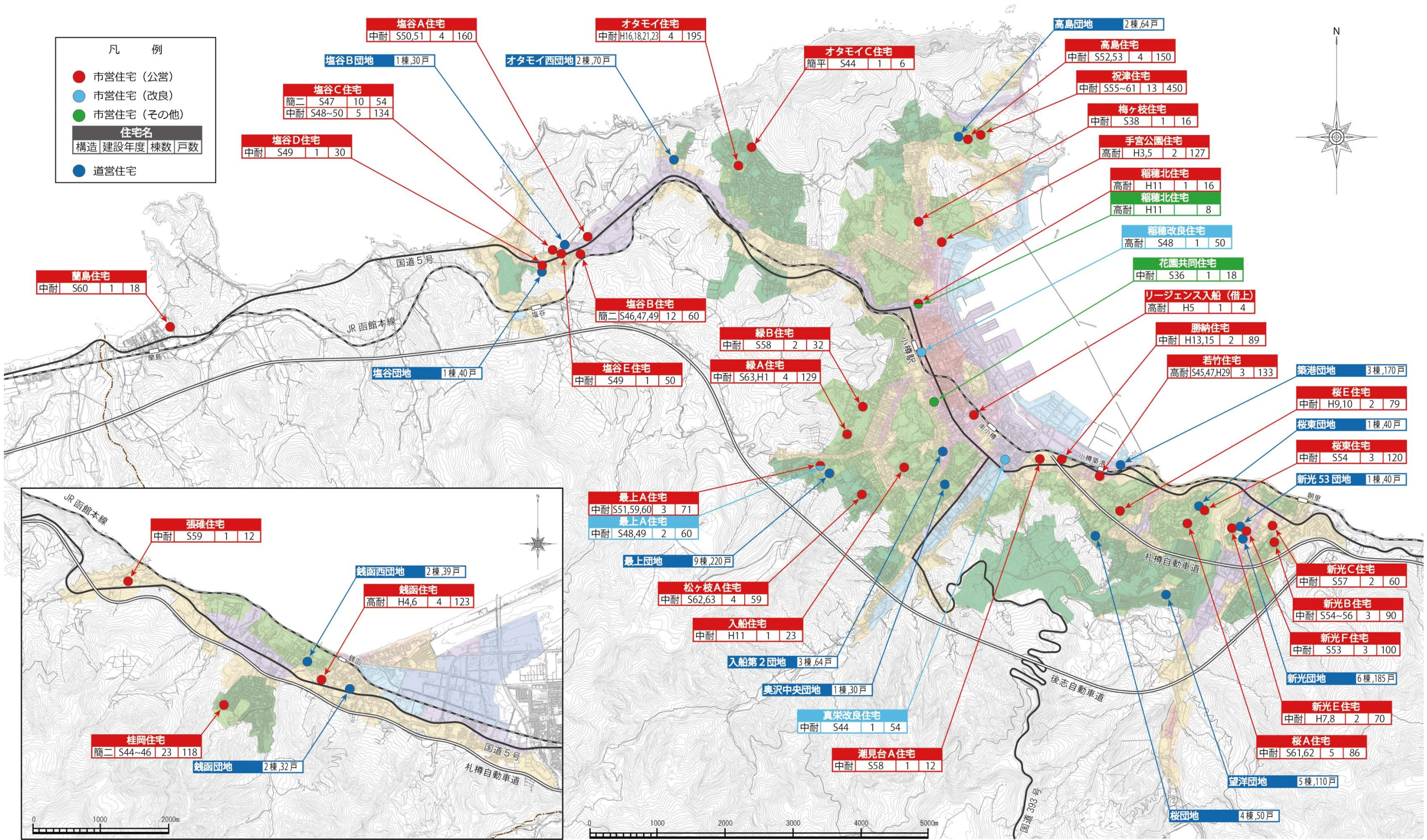
中耐：中層（3～5階）耐火構造 高耐：高層（6階～）耐火構造

簡易耐火構造：建築基準法（H4 改正前）で規定された構造で、外壁をブロック造などの耐火構造とし、屋根を不燃材料で葺いたもの。

耐火構造：壁、柱、床などの主要構造部が鉄筋コンクリート造などの耐火構造で造られているもの。

資料：令和 2 年 3 月末現在

図 3-1 市営住宅・道営住宅の位置

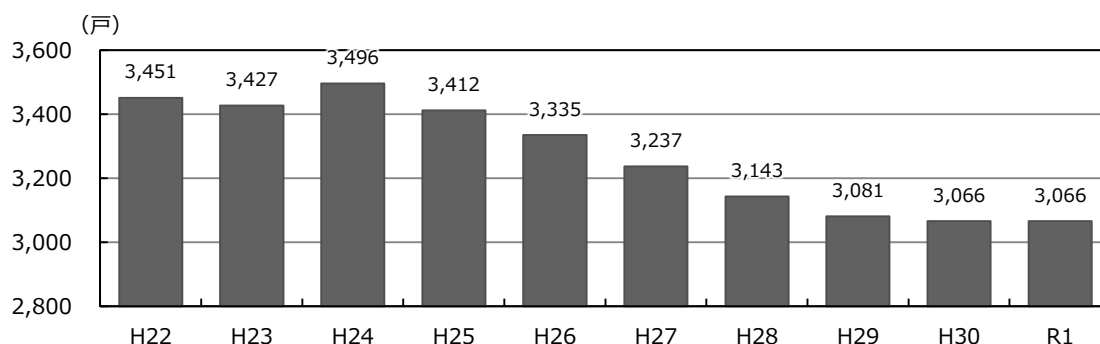


2 市営住宅の整備状況

(1) 管理戸数推移

平成 22 年度以降の市営住宅管理戸数推移を見ると、平成 24 年度に道営住宅から市営住宅への事業主体変更によって増加したものの、それ以降は老朽化が進んだ住宅の用途廃止により管理戸数は減少しています。

図 3-2 管理戸数の推移（各年度末時点）



(2) 構造、建設年度

市営住宅 3,066 戸の構造種別は、簡平が 6 戸（0.2%）、簡二が 232 戸（7.6%）、中耐が 2,367 戸（77.2%）、高耐が 461 戸（15.0%）であり、大半が耐火構造です。

構造別の建設年度を見ると、簡平・簡二は全て昭和 40 年代建設です。中耐は、昭和 48 年度から平成元年度に多く建設されており、昭和 30 年代に建設された住戸も残存しています。高耐は昭和 40 年代と平成元年度以降に建設されています。

昭和 46～60 年度は大半が 100 戸超／年で建設され、全戸数の約 6 割（1,770 戸）を占めています。

図 3-3 構造別整備戸数

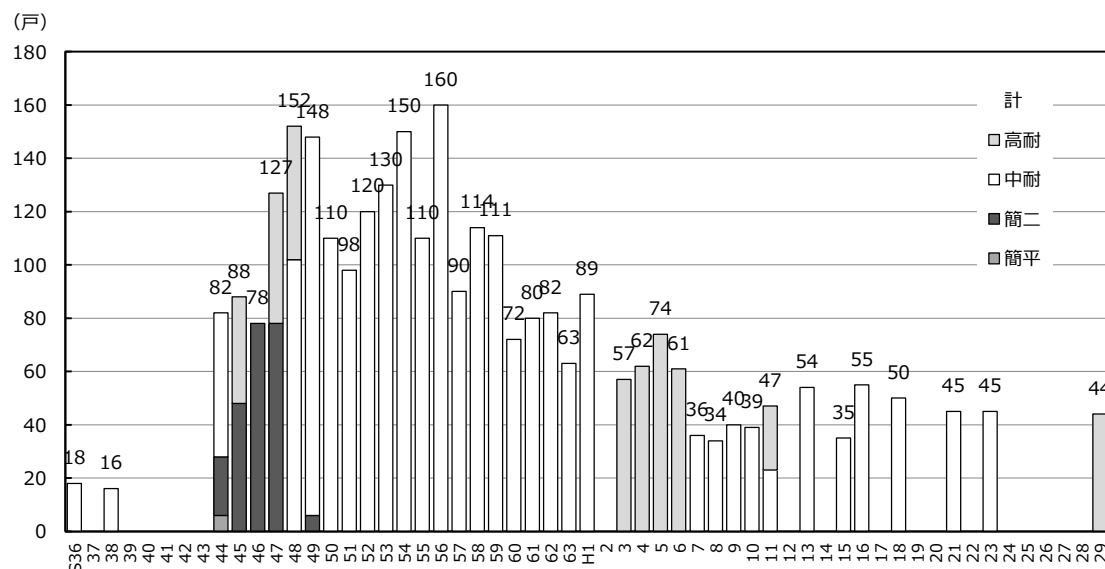


表 3-3 構造別整備戸数

(単位：戸)

年度	合計				
		簡平	簡二	中耐	高耐
昭和 45 以前	204 6.7%	6 0.2%	70 2.3%	88 2.9%	40 1.3%
昭和 46～50	615 20.0%		162 5.3%	354 11.5%	99 3.2%
昭和 51～55	608 19.8%			608 19.8%	
昭和 56～60	547 17.8%			547 17.8%	
昭和 61～63	225 7.3%			225 7.3%	
平成 1～5	282 9.2%			89 2.9%	193 6.3%
平成 6～10	210 6.9%			149 4.9%	61 2.0%
平成 11 以降	375 12.2%			307 10.0%	68 2.2%
計	3,066 100.0%	6 0.2%	232 7.6%	2,367 77.2%	461 15.0%

資料：令和 2 年 3 月末現在

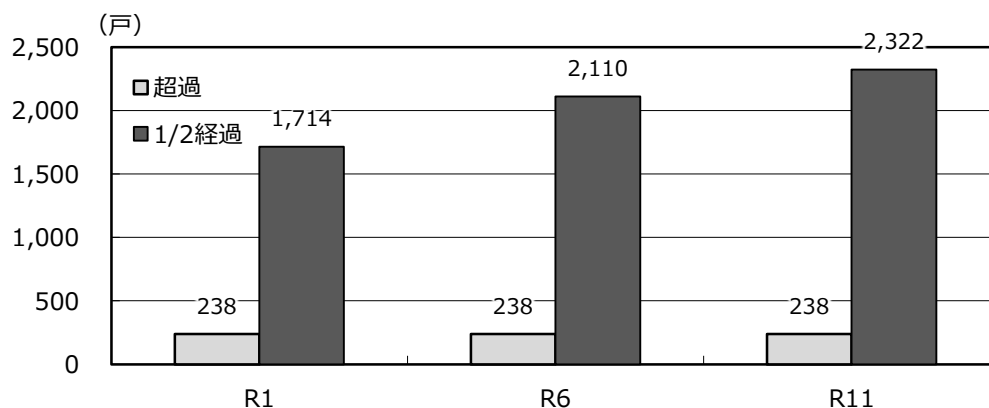
(3) 耐用年数の経過状況

公営住宅法は、建物構造別に耐用年数（標準管理期間）を定めています。具体的には、簡易耐火構造平屋建てが 30 年、簡易耐火構造 2 階建てが 45 年、耐火構造が 70 年です。

令和元年度末時点で既に耐用年数を超過している住戸は、簡平・簡二の全住戸 238 戸（全戸数の 7.8%）です。今後 10 年間で新たに耐用年数を超過する住戸はありません。

また、令和元年度末時点で耐用年数の 1/2 を経過している住戸は 1,714 戸（55.9%）あり、今後 10 年間で新たに 608 戸が経過し 2,322 戸（75.7%）となります。

図 3-4 耐用年数の超過及び 1/2 経過の状況



資料：令和 2 年 3 月末現在

表 3-4 種別構造別耐用年数経過状況

管理 開始 年度	経過 年数	簡平《耐 用年数 30年》	簡二《耐用年数45年》				耐火《耐用年数70年》・中層（3～5階）																					耐火《耐用年数70年》・高層（6階以上）							合計	累計			
		オタモイC	桂岡	塩谷B	塩谷C	張碓	新光B	新光C	新光E	新光F	桜東	桜A	桜E	勝納	潮見台 A	真栄 改良	入船	松ヶ枝A	最上A	緑A	緑B	花園 共同	梅ヶ枝	高島	祝津	オタモイ	塩谷A	塩谷C	塩谷D	塩谷E	蘭島	銭函	若竹	リーゼン ス入船			稲穂 改良	稲穂北	手宮 公園
S36	58	令和元年度末 耐用年数超過 238戸																				18																18	18
37	57																																					0	18
38	56																							16														16	34
39	55																																					0	34
40	54																																					0	34
41	53																																					0	34
42	52																																					0	34
43	51																																					0	34
44	50		6	22												54																						82	116
45	49			48																																		48	164
46	48		48	30																														40			118	282	
47	47			24	54																																78	360	
48	46																	30										72				49		50			201	561	
49	45			6														30										32	30	50							148	709	
50	44																										80	30									110	819	
51	43																		18								80										98	917	
52	42																							120													120	1,037	
53	41									100														30														130	1,167
54	40						30				120																											150	1,317
55	39						30																															30	1,347
56	38						30																		80													110	1,457
57	37							60																	130													190	1,647
58	36													12						32					30												74	1,721	
59	35					12																			70												82	1,803	
60	34																	29							70					18							117	1,920	
61	33																		24						30												54	1,974	
62	32											40													40													80	2,054
63	31											46						36																			82	2,136	
H1	30																	23		40																	63	2,199	
2	29																			89																		89	2,288
3	28																																					0	2,288
4	27																																					0	2,288
5	26																																					61	2,349
6	25																																					62	2,411
7	24																																					70	2,481
8	23																																					97	2,578
9	22																																					34	2,612
10	21																																					40	2,652
11	20												40																									63	2,715
12	19												39					23																			23	2,738	
13	18																																					0	2,738
14	17																																					54	2,792
15	16																																					0	2,792
16	15																																					35	2,827
17	14																										55											55	2,882
18	13																																					0	2,882
19	12																																					50	2,932
20	11																																						

資料：令和2年3月末現在 ※昭和46,48年度管理開始若竹住宅については、平成22,24年度に全面的改善を実施しているため、耐用年数1/2から除外

(4) 整備状況

a. 住戸タイプ・住戸規模

住戸タイプは、2人世帯向けの2LDK・3DKが53.9%と最も多く、次に単身世帯向けの1LDK・2DKが28.6%、多世帯向けの3LDK・4DKは17.4%となっています。

住戸面積は、60～70㎡が42.4%と最も多く、以下、順に50～60㎡が24.0%、40～50㎡が17.6%、70㎡以上が11.7%となっています。

図 3-5 住戸タイプ別戸数の割合

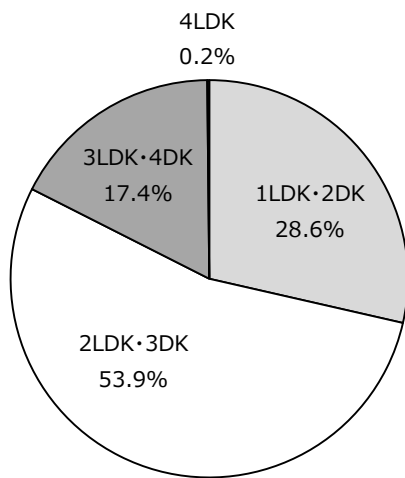


図 3-6 住戸面積別戸数の割合

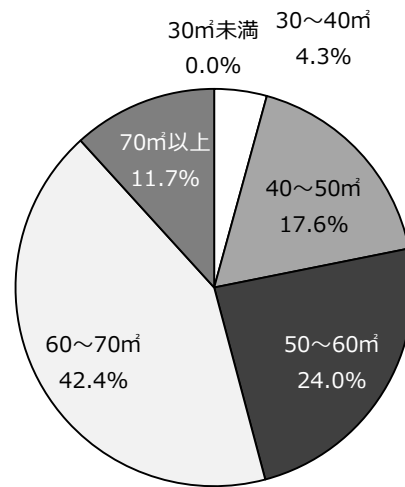


表 3-5 団地別住戸タイプ別戸数

(単位：戸)

住宅名	計			計			計			4LDK	合計
	1LDK	2DK		2LDK	3DK		3LDK	4DK			
銭函住宅	0.0%	31 25.2%	31 25.2%	1 0.8%	0.0%	1 0.8%	91 74.0%	0.0%	91 74.0%	0.0%	123 100.0%
桂岡住宅	0.0%	106 89.8%	106 89.8%	0.0%	12 10.2%	12 10.2%	0.0%	0.0%	0 0.0%	0.0%	118 100.0%
張碓住宅	0.0%	0.0%	0 0.0%	12 100.0%	0.0%	12 100.0%	0.0%	0.0%	0 0.0%	0.0%	12 100.0%
新光B住宅	0.0%	0.0%	0 0.0%	0.0%	85 94.4%	85 94.4%	0.0%	5 5.6%	5 5.6%	0.0%	90 100.0%
新光C住宅	0.0%	10 16.7%	10 16.7%	0.0%	40 66.7%	40 66.7%	0.0%	10 16.7%	10 16.7%	0.0%	60 100.0%
新光E住宅	22 31.4%	0.0%	22 31.4%	22 31.4%	0.0%	22 31.4%	26 37.1%	0.0%	26 37.1%	0.0%	70 100.0%
新光F住宅	0.0%	0.0%	0 0.0%	0.0%	100 100.0%	100 100.0%	0.0%	0.0%	0 0.0%	0.0%	100 100.0%
桜東住宅	0.0%	0.0%	0 0.0%	0.0%	110 91.7%	110 91.7%	0.0%	10 8.3%	10 8.3%	0.0%	120 100.0%
桜A住宅	0.0%	15 17.4%	15 17.4%	0.0%	25 29.1%	25 29.1%	46 53.5%	0.0%	46 53.5%	0.0%	86 100.0%
桜E住宅	20 25.3%	0.0%	20 25.3%	26 32.9%	0.0%	26 32.9%	33 41.8%	0.0%	33 41.8%	0.0%	79 100.0%
若竹住宅	64 48.1%	0.0%	64 48.1%	46 34.6%	0.0%	46 34.6%	23 17.3%	0.0%	23 17.3%	0.0%	133 100.0%
勝納住宅	35 39.3%	0.0%	35 39.3%	35 39.3%	0.0%	35 39.3%	19 21.3%	0.0%	19 21.3%	0.0%	89 100.0%
潮見台A住宅	0.0%	0.0%	0 0.0%	12 100.0%	0.0%	12 100.0%	0.0%	0.0%	0 0.0%	0.0%	12 100.0%
真栄改良住宅	0.0%	54 100.0%	54 100.0%	0.0%	0.0%	0 0.0%	0.0%	0.0%	0 0.0%	0.0%	54 100.0%
入船住宅	0.0%	23 100.0%	23 100.0%	0.0%	0.0%	0 0.0%	0.0%	0.0%	0 0.0%	0.0%	23 100.0%
リージェンス入船	0.0%	0.0%	0 0.0%	4 100.0%	0.0%	4 100.0%	0.0%	0.0%	0 0.0%	0.0%	4 100.0%
松ヶ枝A住宅	0.0%	19 32.2%	19 32.2%	0.0%	0.0%	0 0.0%	40 67.8%	0.0%	40 67.8%	0.0%	59 100.0%
最上A住宅	0.0%	64 48.9%	64 48.9%	62 47.3%	0.0%	62 47.3%	5 3.8%	0.0%	5 3.8%	0.0%	131 100.0%
緑A住宅	0.0%	40 31.0%	40 31.0%	0.0%	0.0%	0 0.0%	89 69.0%	0.0%	89 69.0%	0.0%	129 100.0%
緑B住宅	0.0%	4 12.5%	4 12.5%	24 75.0%	0.0%	24 75.0%	4 12.5%	0.0%	4 12.5%	0.0%	32 100.0%
花園共同住宅	0.0%	18 100.0%	18 100.0%	0.0%	0.0%	0 0.0%	0.0%	0.0%	0 0.0%	0.0%	18 100.0%
稲穂改良住宅	0.0%	41 82.0%	41 82.0%	0.0%	9 18.0%	9 18.0%	0.0%	0.0%	0 0.0%	0.0%	50 100.0%
稲穂北住宅	12 50.0%	0.0%	12 50.0%	6 25.0%	0.0%	6 25.0%	6 25.0%	0.0%	6 25.0%	0.0%	24 100.0%
手宮公園住宅	0.0%	39 30.7%	39 30.7%	0.0%	0.0%	0 0.0%	88 69.3%	0.0%	88 69.3%	0.0%	127 100.0%
梅ヶ枝住宅	0.0%	16 100.0%	16 100.0%	0.0%	0.0%	0 0.0%	0.0%	0.0%	0 0.0%	0.0%	16 100.0%
高島住宅	0.0%	0.0%	0 0.0%	0.0%	150 100.0%	150 100.0%	0.0%	0.0%	0 0.0%	0.0%	150 100.0%
祝津住宅	0.0%	0.0%	0 0.0%	435 96.7%	0.0%	435 96.7%	10 2.2%	0.0%	10 2.2%	5 1.1%	450 100.0%
オタモイC住宅	0.0%	5 83.3%	5 83.3%	0.0%	1 16.7%	1 16.7%	0.0%	0.0%	0 0.0%	0.0%	6 100.0%
オタモイ住宅	101 51.8%	0.0%	101 51.8%	66 33.8%	0.0%	66 33.8%	28 14.4%	0.0%	28 14.4%	0.0%	195 100.0%
塩谷A住宅	0.0%	0.0%	0 0.0%	0.0%	160 100.0%	160 100.0%	0.0%	0.0%	0 0.0%	0.0%	160 100.0%
塩谷B住宅	0.0%	41 68.3%	41 68.3%	0.0%	19 31.7%	19 31.7%	0.0%	0.0%	0 0.0%	0.0%	60 100.0%
塩谷C住宅	0.0%	86 45.7%	86 45.7%	0.0%	102 54.3%	102 54.3%	0.0%	0.0%	0 0.0%	0.0%	188 100.0%
塩谷D住宅	0.0%	0.0%	0 0.0%	0.0%	30 100.0%	30 100.0%	0.0%	0.0%	0 0.0%	0.0%	30 100.0%
塩谷E住宅	0.0%	10 20.0%	10 20.0%	0.0%	40 80.0%	40 80.0%	0.0%	0.0%	0 0.0%	0.0%	50 100.0%
蘭島住宅	0.0%	0.0%	0 0.0%	18 100.0%	0.0%	18 100.0%	0.0%	0.0%	0 0.0%	0.0%	18 100.0%
合計	254 8.3%	622 20.3%	876 28.6%	769 25.1%	883 28.8%	1,652 53.9%	508 16.6%	25 0.8%	533 17.4%	5 0.2%	3,066 100.0%

資料：令和2年3月末現在

表 3-6 団地別住戸規模別戸数

(単位：戸)

住宅名	30㎡未満	30～40㎡	40～50㎡	50～60㎡	60～70㎡	70㎡以上	合計
銭函住宅	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	31 25.2%	92 74.8%	123 100.0%
桂岡住宅	0.0%	0.0%	22 18.6%	96 81.4%	0.0%	0.0%	118 100.0%
張碓住宅	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	12 100.0%	0.0%	12 100.0%
新光B住宅	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	85 94.4%	5 5.6%	90 100.0%
新光C住宅	0.0%	0.0%	0.0%	10 16.7%	40 66.7%	10 16.7%	60 100.0%
新光E住宅	0.0%	0.0%	0.0%	22 31.4%	20 28.6%	28 40.0%	70 100.0%
新光F住宅	0.0%	0.0%	0.0%	70 70.0%	30 30.0%	0.0%	100 100.0%
桜東住宅	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	110 91.7%	10 8.3%	120 100.0%
桜A住宅	0.0%	0.0%	15 17.4%	0.0%	71 82.6%	0.0%	86 100.0%
桜E住宅	0.0%	0.0%	0.0%	20 25.3%	25 31.6%	34 43.0%	79 100.0%
若竹住宅	0.0%	15 11.3%	56 42.1%	25 18.8%	20 15.0%	17 12.8%	133 100.0%
勝納住宅	0.0%	0.0%	35 39.3%	0.0%	30 33.7%	24 27.0%	89 100.0%
潮見台A住宅	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	12 100.0%	0.0%	12 100.0%
真栄改良住宅	0.0%	54 100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	54 100.0%
入船住宅	0.0%	0.0%	0.0%	23 100.0%	0.0%	0.0%	23 100.0%
リージェンス入船	0.0%	0.0%	0.0%	4 100.0%	0.0%	0.0%	4 100.0%
松ヶ枝A住宅	0.0%	0.0%	19 32.2%	0.0%	40 67.8%	0.0%	59 100.0%
最上A住宅	0.0%	0.0%	78 59.5%	0.0%	28 21.4%	25 19.1%	131 100.0%
緑A住宅	0.0%	0.0%	0.0%	40 31.0%	89 69.0%	0.0%	129 100.0%
緑B住宅	0.0%	0.0%	0.0%	4 12.5%	24 75.0%	4 12.5%	32 100.0%
花園共同住宅	0.0%	0.0%	0.0%	18 100.0%	0.0%	0.0%	18 100.0%
稲穂改良住宅	0.0%	41 82.0%	9 18.0%	0.0%	0.0%	0.0%	50 100.0%
稲穂北住宅	0.0%	0.0%	12 50.0%	0.0%	6 25.0%	6 25.0%	24 100.0%
手宮公園住宅	0.0%	0.0%	25 19.7%	12 9.4%	34 26.8%	56 44.1%	127 100.0%
梅ヶ枝住宅	0.0%	16 100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	16 100.0%
高島住宅	0.0%	0.0%	0.0%	70 46.7%	80 53.3%	0.0%	150 100.0%
祝津住宅	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	435 96.7%	15 3.3%	450 100.0%
オタモイC住宅	0.0%	5 83.3%	1 16.7%	0.0%	0.0%	0.0%	6 100.0%
オタモイ住宅	0.0%	0.0%	101 51.8%	0.0%	60 30.8%	34 17.4%	195 100.0%
塩谷A住宅	0.0%	0.0%	0.0%	160 100.0%	0.0%	0.0%	160 100.0%
塩谷B住宅	0.0%	0.0%	38 63.3%	22 36.7%	0.0%	0.0%	60 100.0%
塩谷C住宅	0.0%	0.0%	118 62.8%	70 37.2%	0.0%	0.0%	188 100.0%
塩谷D住宅	0.0%	0.0%	0.0%	30 100.0%	0.0%	0.0%	30 100.0%
塩谷E住宅	0.0%	0.0%	10 20.0%	40 80.0%	0.0%	0.0%	50 100.0%
蘭島住宅	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	18 100.0%	0.0%	18 100.0%
合計	0 0.0%	131 4.3%	539 17.6%	736 24.0%	1,300 42.4%	360 11.7%	3,066 100.0%

資料：令和2年3月末現在

b. 設備

市営住宅 3,066 戸の設備状況を見ると、浴室は全住戸の 95.0%、トイレの水洗化は同 92.2%、3 点給湯は同 29.3%で整備されています。

バリアフリー対応状況を見ると、住戸内の手すりは全住戸の 28.1%、共用部の手すりは同 91.7%で設置されています。また、3 階以上の住棟（2,828 戸）のうち、32.4%でエレベーターが設置されています。

なお、市で平成 3 年度以降に建設した銭函住宅、新光 E 住宅、桜 E 住宅、若竹住宅、勝納住宅、入船住宅、稲穂北住宅、手宮公園住宅及びオタモイ住宅には全ての設備が備わっており全体の 28.1%です。

駐車場は、全住戸の 44.9%設置されています。

図 3-7 設備設置状況割合

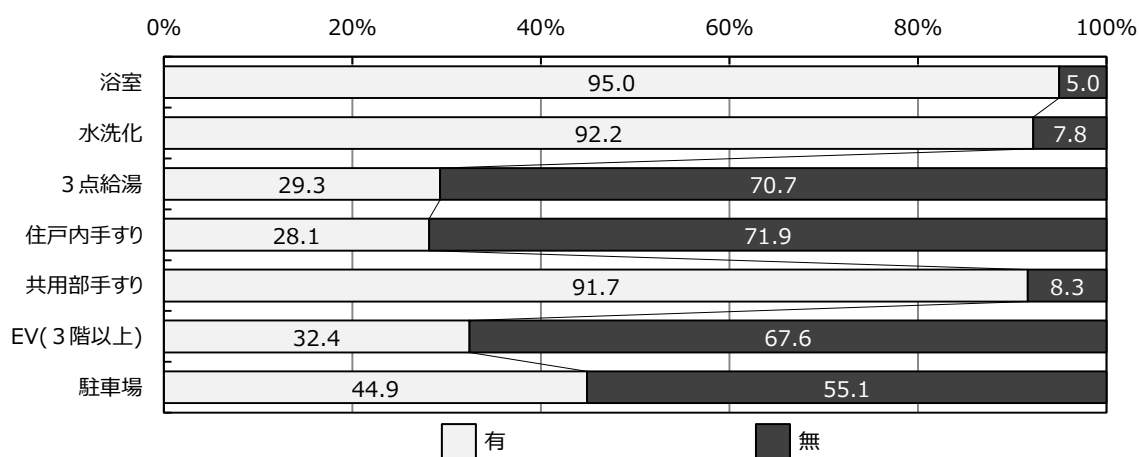


表 3-7 団地別設備の状況

(単位:戸)

住宅名	管理戸数	浴室		水洗化		3点給湯		住戸内手すり		共用部手すり		EV有(3階以上)※		駐車場 台数
		有	無	有	無	有	無	有	無	有	無	有	無	
銭函住宅	123	123 100.0%	0 0.0%	123 100.0%	0 0.0%	123 100.0%	0 0.0%	123 100.0%	0 0.0%	123 100.0%	0 0.0%	123 100.0%	0 0.0%	102 82.9%
桂岡住宅	118	118 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	118 100.0%	0 0.0%	118 100.0%	0 0.0%	118 100.0%	0 0.0%	118 100.0%	— —	— —	0 0.0%
張碓住宅	12	12 100.0%	0 0.0%	12 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	12 100.0%	0 0.0%	12 100.0%	12 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	12 100.0%	8 66.7%
新光B住宅	90	90 100.0%	0 0.0%	90 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	90 100.0%	0 0.0%	90 100.0%	90 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	90 100.0%	64 71.1%
新光C住宅	60	60 100.0%	0 0.0%	60 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	60 100.0%	0 0.0%	60 100.0%	60 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	60 100.0%	30 50.0%
新光E住宅	70	70 100.0%	0 0.0%	70 100.0%	0 0.0%	70 100.0%	0 0.0%	70 100.0%	0 0.0%	70 100.0%	0 0.0%	70 100.0%	0 0.0%	56 80.0%
新光F住宅	100	100 100.0%	0 0.0%	100 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	100 100.0%	0 0.0%	100 100.0%	100 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	100 100.0%	56 56.0%
桜東住宅	120	120 100.0%	0 0.0%	120 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	120 100.0%	0 0.0%	120 100.0%	120 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	120 100.0%	61 50.8%
桜A住宅	86	86 100.0%	0 0.0%	86 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	86 100.0%	0 0.0%	86 100.0%	86 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	86 100.0%	66 76.7%
桜E住宅	79	79 100.0%	0 0.0%	79 100.0%	0 0.0%	79 100.0%	0 0.0%	79 100.0%	0 0.0%	79 100.0%	0 0.0%	79 100.0%	0 0.0%	55 69.6%
若竹住宅	133	133 100.0%	0 0.0%	133 100.0%	0 0.0%	133 100.0%	0 0.0%	133 100.0%	0 0.0%	133 100.0%	0 0.0%	133 100.0%	0 0.0%	12 9.0%
勝納住宅	89	89 100.0%	0 0.0%	89 100.0%	0 0.0%	89 100.0%	0 0.0%	89 100.0%	0 0.0%	89 100.0%	0 0.0%	89 100.0%	0 0.0%	64 71.9%
潮見台A住宅	12	12 100.0%	0 0.0%	12 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	12 100.0%	0 0.0%	12 100.0%	12 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	12 100.0%	0 0.0%
真栄改良住宅	54	0 0.0%	54 100.0%	54 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	54 100.0%	0 0.0%	54 100.0%	54 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	54 100.0%	0 0.0%
入船住宅	23	23 100.0%	0 0.0%	23 100.0%	0 0.0%	23 100.0%	0 0.0%	23 100.0%	0 0.0%	23 100.0%	0 0.0%	23 100.0%	0 0.0%	10 43.5%
リージェンス入船	4	4 100.0%	0 0.0%	4 100.0%	0 0.0%	4 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	4 100.0%	4 100.0%	0 0.0%	4 100.0%	0 0.0%	4 100.0%
松ヶ枝A住宅	59	59 100.0%	0 0.0%	59 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	59 100.0%	0 0.0%	59 100.0%	59 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	59 100.0%	26 44.1%
最上A住宅	131	71 54.2%	60 45.8%	131 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	131 100.0%	0 0.0%	131 100.0%	131 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	131 100.0%	45 34.4%
緑A住宅	129	129 100.0%	0 0.0%	129 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	129 100.0%	0 0.0%	129 100.0%	129 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	129 100.0%	74 57.4%
緑B住宅	32	32 100.0%	0 0.0%	32 100.0%	0 0.0%	32 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	32 100.0%	32 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	32 100.0%	0 0.0%
花園共同住宅	18	0 0.0%	18 100.0%	18 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	18 100.0%	0 0.0%	18 100.0%	0 0.0%	18 100.0%	0 0.0%	18 100.0%	0 0.0%
稲穂改良住宅	50	50 100.0%	0 0.0%	50 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	50 100.0%	0 0.0%	50 100.0%	50 100.0%	0 0.0%	50 100.0%	0 0.0%	0 0.0%
稲穂北住宅	24	24 100.0%	0 0.0%	24 100.0%	0 0.0%	24 100.0%	0 0.0%	24 100.0%	0 0.0%	24 100.0%	0 0.0%	24 100.0%	0 0.0%	0 0.0%
手宮公園住宅	127	127 100.0%	0 0.0%	127 100.0%	0 0.0%	127 100.0%	0 0.0%	127 100.0%	0 0.0%	127 100.0%	0 0.0%	127 100.0%	0 0.0%	96 75.6%
梅ヶ枝住宅	16	0 0.0%	16 100.0%	16 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	16 100.0%	0 0.0%	16 100.0%	16 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	16 100.0%	0 0.0%
高島住宅	150	150 100.0%	0 0.0%	150 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	150 100.0%	0 0.0%	150 100.0%	150 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	150 100.0%	109 72.7%
祝津住宅	450	450 100.0%	0 0.0%	450 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	450 100.0%	0 0.0%	450 100.0%	450 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	450 100.0%	327 72.7%
オタモイC住宅	6	0 0.0%	6 100.0%	0 0.0%	6 100.0%	0 0.0%	6 100.0%	0 0.0%	6 100.0%	0 0.0%	6 100.0%	— —	— —	0 0.0%
オタモイ住宅	195	195 100.0%	0 0.0%	195 100.0%	0 0.0%	195 100.0%	0 0.0%	195 100.0%	0 0.0%	195 100.0%	0 0.0%	195 100.0%	0 0.0%	99 50.8%
塩谷A住宅	160	160 100.0%	0 0.0%	160 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	160 100.0%	0 0.0%	160 100.0%	160 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	160 100.0%	0 0.0%
塩谷B住宅	60	60 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	60 100.0%	0 0.0%	60 100.0%	0 0.0%	60 100.0%	0 0.0%	60 100.0%	— —	— —	0 0.0%
塩谷C住宅	188	188 100.0%	0 0.0%	134 71.3%	54 28.7%	0 0.0%	188 100.0%	0 0.0%	188 100.0%	134 71.3%	54 28.7%	0 0.0%	134 100.0%	0 0.0%
塩谷D住宅	30	30 100.0%	0 0.0%	30 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	30 100.0%	0 0.0%	30 100.0%	30 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	30 100.0%	0 0.0%
塩谷E住宅	50	50 100.0%	0 0.0%	50 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	50 100.0%	0 0.0%	50 100.0%	50 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	50 100.0%	0 0.0%
蘭島住宅	18	18 100.0%	0 0.0%	18 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	18 100.0%	0 0.0%	18 100.0%	18 100.0%	0 0.0%	0 0.0%	18 100.0%	12 66.7%
合計	3,066	2,912 95.0%	154 5.0%	2,828 92.2%	238 7.8%	899 29.3%	2,167 70.7%	863 28.1%	2,203 71.9%	2,810 91.7%	256 8.3%	917 32.4%	1,911 67.6%	1,376 44.9%

資料：令和2年3月末現在

※対象2,828戸

(5) 耐火構造の劣化状況

耐用年数が 70 年である耐火構造については、目視調査を実施し外壁・屋根・屋上の劣化状況を統一的に把握しました。

a. 目視調査概要

目視で老朽度を判定できる基準である「建築物修繕措置判定手法（財）建築保全センター」に準拠し、調査を実施しました。

- ・調査方法 : 劣化が最も多く認められた 1 面を選定し、構造的な欠陥の有無の確認、外壁評価、塗装評価、シーリング評価、屋根・屋上評価を実施
- ・調査期間 : 令和元年 5 月 22 日～5 月 23 日
- ・調査時間 : 1 棟 1 ～ 2 時間程度
- ・調査対象 : 21 棟（新築である若竹住宅 3 号棟、全面的改善・長寿命化改善を実施した住棟、借上住宅を除いた中耐及び高耐の住宅団地を対象としている。ただし、住宅団地内に複数の住棟がある場合は、劣化が最も進んでいる住棟のみを調査対象としている。）
- ・評価方法 : 外壁（塗装、シーリング評価を含む）、屋根・屋上をそれぞれ評価・ランク付けした上で、それぞれの評価結果を点数化し、総合的な劣化状況を A（良好）～D（劣化）ランクの 4 段階で評価（評価方法の詳細については、次頁参照）

表 3-8 調査対象住棟

	住宅名	住棟	戸数	構造	竣工年度	築年数
1	銭函	2 号	31	R C	H6	25
2	張碓	張碓	12	R C	S59	35
3	新光 E	1 号	36	R C	H8	23
4	桜東	54-4	30	R C	S54	40
5	桜 A	4 号	16	R C	S62	32
6	桜 E	2 号	39	R C	H11	20
7	勝納	1 号	54	R C	H14	17
8	真栄改良	真栄改良	54	R C	S44	50
9	入船	入船	23	R C	H12	19
10	松ヶ枝 A	1 号	18	R C	S63	31
11	緑 A	4 号	30	R C	H2	29
12	花園共同	花園共同	18	R C	S36	58
13	稲穂改良	稲穂改良	50	R C	S48	46
14	稲穂北	稲穂北	16	R C	H11	20
15	手宮公園	2 号	70	R C	H7	24
16	梅ヶ枝	梅ヶ枝	16	R C	S38	56
17	高島	52-1	40	R C	S52	42
18	オタモイ	2 号	50	R C	H19	12
19	塩谷 A	50-1	50	R C	S50	44
20	塩谷 E	塩谷 E	50	R C	S49	45
21	蘭島	蘭島	18	R C	S60	34

b. 調査結果の分類

① 外壁

外壁、塗装、シーリングについてそれぞれ判定シート（資料参照）に示すとおり、劣化の程度ごとに3段階に分類した上で、それぞれの結果を外壁の種類に応じた劣化度判定フロー（資料参照）に沿って、4段階に分類し整理を行いました。

修繕の必要性が最も低いものから順に「A」～「C」、大規模修繕が必要なものを「E（D）」とします。

ランク「A」	補修の必要がない
ランク「B」	外壁、塗装の部分補修又はシーリング部の補修が必要
ランク「C」	塗装が劣化、全面塗装が必要
ランク「E（D）」	外壁及び構造体が劣化、大規模修繕が必要 (モルタル、タイル、板状の仕上げ外壁等のため構造体の劣化状況が確認できないため「D」ランクと評価する)

② 屋根・屋上

屋根・屋上の判定シートに示すとおり（資料参照）、劣化の程度ごとに3段階に分類し整理を行いました。

修繕の必要性が最も低いものから順に「A」、「B」、大規模修繕が必要なものを「C」とします。

ランク「A」	補修の必要がない
ランク「B」	屋根塗装等の部分補修及び屋上防水の部分補修が必要
ランク「C」	屋根全体の塗装が劣化、全面塗装が必要。屋上防水層等全体が劣化、大規模修繕が必要

③ 建物ランクの算出

外壁と屋根・屋上のランクを点数化し、その点数に外壁と屋根の比重※を乗じることにより、建物ランクを算出します。

外壁 (比重：0.7)	
ランク	点数
A	100 (70)
B	70 (49)
C	30 (21)
E (D)	0

屋根・屋上 (比重：0.3)	
ランク	点数
A	100 (30)
B	70 (21)
C	30 (9)
—	—

建物ランク	
ランク	点数
A	80～100
B	60～79
C	30～59
D	0～29

ランク「A」	補修の必要がない
ランク「B」	外壁、塗装の部分補修又はシーリング部の補修、屋根の部分修繕が必要な場合有
ランク「C」	外壁の塗装が劣化、全面塗装が必要。屋根の部分修繕又は大規模修繕が必要な場合有
ランク「D」	外壁及び構造体が劣化、大規模修繕が必要。屋根の部分修繕又は大規模修繕が必要な場合有

※学校施設長寿命化計画の解説書（文部科学省 平成29年3月）にある各部位のコスト配分は、屋根：外壁＝5.1：17.2＝2.3：7.7 を参考に、屋根：外壁＝3：7 と設定した。

c. 調査住棟の劣化状況

調査対象 21 棟の建物ランクは「A」0 棟（0.0%）、「B」8 棟（38.1%）、「C」4 棟（19.0%）、「D」9 棟（42.9%）となりました。そのうち、修繕の必要性がある「B」から「D」ランクの施設が 21 棟（100.0%）すべてを占めています。

表 3-9 ③建物ランク別棟数

ランク	棟数	構成比	修繕の必要性
A	0	0.0%	補修の必要がない
B	8	38.1%	外壁、塗装の部分補修又はシーリング部の補修、屋根の部分修繕が必要な場合有
C	4	19.0%	外壁の塗装が劣化、全面塗装が必要。屋根の部分修繕又は大規模修繕が必要な場合有
D	9	42.9%	外壁及び構造体が劣化、大規模修繕が必要。屋根の部分修繕又は大規模修繕が必要な場合有
合計	21	100.0%	

表 3-10 住棟別劣化度判定結果

ID	施設概要						①外壁劣化度 ランク	①外壁劣化度 点数	②屋根・屋上劣化度 ランク	②屋根・屋上劣化度 点数	③建物劣化度 点数	③建物 ランク
	住宅名	住棟	戸数	構造	竣工年度	構造的欠陥の有無						
1	銭函	2号	31	R C	H6	なし	B	70	A	100	79	B
2	張碓	張碓	12	R C	S59	なし	E	0	A	100	30	C
3	新光 E	1号	36	R C	H8	なし	E	0	C	30	9	D
4	桜東	54-4	30	R C	S54	なし	E	0	C	30	9	D
5	桜 A	4号	16	R C	S62	なし	E	0	C	30	9	D
6	桜 E	2号	39	R C	H11	なし	B	70	A	100	79	B
7	勝納	1号	54	R C	H14	なし	B	70	A	100	79	B
8	真栄改良	真栄改良	54	R C	S44	なし	D	0	B	70	21	D
9	入船	入船	23	R C	H12	なし	E	0	B	70	21	D
10	松ヶ枝 A	1号	18	R C	S63	なし	B	70	A	100	79	B
11	緑 A	4号	30	R C	H2	なし	E	0	A	100	30	C
12	花園共同	花園共同	18	R C	S36	なし	D	0	A	100	30	C
13	稲穂改良	稲穂改良	50	R C	S48	なし	E	0	C	30	9	D
14	稲穂北	稲穂北	16	R C	H11	なし	B	70	A	100	79	B
15	手宮公園	2号	70	R C	H7	なし	E	0	C	30	9	D
16	梅ヶ枝	梅ヶ枝	16	R C	S38	なし	E	0	—	未実施	0	D
17	高島	52-1	40	R C	S52	なし	E	0	A	100	30	C
18	オタモイ	2号	50	R C	H19	なし	B	70	A	100	79	B
19	塩谷 A	50-1	50	R C	S50	なし	B	70	A	100	79	B
20	塩谷 E	塩谷 E	50	R C	S49	なし	B	70	A	100	79	B
21	蘭島	蘭島	18	R C	S60	なし	E	0	C	30	9	D

Dランク住棟の劣化状況

新光 E

劣化状況評価

新光E

	棟番号	構造	耐震性	竣工年度		建物 ランク	劣化状況	
				和暦	築年数		外壁	屋根 屋上防水
3	1号	R C	○	平成8年	23	D	E (D)	C

施設全景



【施設の主な劣化状況】

1 屋根・屋上

・防水層の接合部剥離



2 屋根・屋上

・防水層の接合部剥離



3 外壁

・基礎のひび割れと錆汁



4 外壁

・開口部のひび割れ
・錆汁



5 外壁

・開口部のひび割れ



6 外壁

・その他のひび割れ
・錆汁



7 外壁

・その他のひび割れ
・錆汁



8 外壁

・その他のひび割れ
・基礎のひび割れと錆汁



桜東

劣化状況評価

桜東

	棟番号	構造	耐震性	竣工年度		建物ランク	劣化状況	
				和暦	築年数		外壁	屋根 屋上防水
4	54-4	R C	△	昭和54年	40	D	E (D)	C

施設全景



【施設の主な劣化状況】

1 外壁

- ・基礎のひび割れ
- ・塗装の剥がれ



2 外壁

- ・外壁の剥落
- ・基礎の鉄筋腐食に伴う剥落



3 外壁

- ・著しいひび割れ



4 外壁

- ・ひび割れ



5 外壁

- ・ひび割れ



6 外壁

- ・ひび割れ
- ・塗装の剥がれ



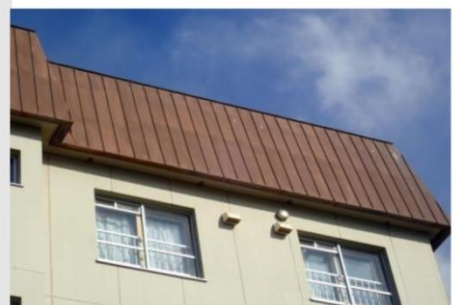
7 外壁

- ・剥落・浮き



8 屋根・屋上

- ・塗装の摩耗、劣化



桜A

劣化状況評価

桜A

	棟番号	構造	耐震性	竣工年度		建物ランク	劣化状況	
				和暦	築年数		外壁	屋根 屋上防水
5	4号	R C	○	昭和62年	32	D	E (D)	C

施設全景



【施設の主な劣化状況】

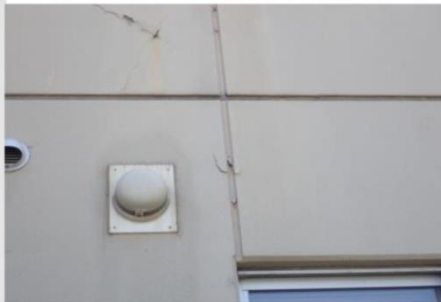
1 外壁

- ・汚れ
- ・開口部のひび割れ



2 外壁

- ・開口部のひび割れ（拡大）



3 外壁

- ・基礎の網状のひび割れ



4 外壁

- ・その他のひび割れ



5 屋根・屋上

- ・防水層のふくれ



6 屋根・屋上

- ・防水層表面の砂落ち



7 屋根・屋上

- ・防水層の砂落ち



8 その他

- ・屋上昇降口の著しい錆



真栄改良

劣化状況評価

真栄改良

	棟番号	構造	耐震性	竣工年度		建物ランク	劣化状況	
				和暦	築年数		外壁	屋根 屋上防水
8	真栄改良	R C	×	昭和44年	50	D	D	B

施設全景



【施設の主な劣化状況】

1 屋根・屋上

- ・トップコートのはがれ
- ・部分的なふくれ



5 外壁

- ・著しいひび割れ
- ・錆汁



2 外壁

- ・開口部のひび割れ
- ・塗装の剥がれ



6 内部

- ・著しいひび割れ
- ・エフロレッセンス



3 外壁

- ・ひび割れ



7 内部

- ・著しいひび割れ
- ・エフロレッセンス



4 外壁

- ・ひび割れ
- ・塗装の剥がれ



8 内部

- ・著しいひび割れ
- ・エフロレッセンス



入船

劣化状況評価

入船

	棟番号	構造	耐震性	竣工年度		建物ランク	劣化状況	
				和暦	築年数		外壁	屋根 屋上防水
9	入船	R C	○	平成12年	19	D	E (D)	B

施設全景



【施設の主な劣化状況】

1 外壁

- ・著しいひび割れ
- ・錆汁



2 外壁

- ・著しいひび割れ
- ・錆汁



3 外壁

- ・著しいひび割れ



4 外壁

- ・開口部のひび割れ



5 外壁

- ・開口部のひび割れ



6 外壁

- ・著しいひび割れ



7 外壁

- ・著しいひび割れ



8 屋根・屋上

- ・防水層のふくれ



稲穂改良

劣化状況評価

稲穂改良

	棟番号	構造	耐震性	竣工年度		建物ランク	劣化状況	
				和暦	築年数		外壁	屋根 屋上防水
13	稲穂改良	R C	×	昭和48年	46	D	E (D)	C

施設全景



【施設の主な劣化状況】

1 外壁

- ・その他のひび割れ



5 外壁

- ・浮き
- ・塗装の剥がれ



2 外壁

- ・著しいひび割れ
- ・剥落



6 外壁

- ・鉄筋腐食に伴う剥落



3 外壁

- ・著しいひび割れ
- ・剥落



7 屋根・屋上

- ・屋上の著しい劣化



4 外壁

- ・著しいひび割れ
- ・剥落・浮き



8 屋根・屋上

- ・防水層のひび割れ



手宮公園

劣化状況評価

手宮公園

	棟番号	構造	耐震性	竣工年度		建物ランク	劣化状況	
				和暦	築年数		外壁	屋根 屋上防水
15	2号	R C	○	平成7年	24	D	E (D)	C

施設全景



【施設の主な劣化状況】

1 外壁

・開口部のひび割れ



2 外壁

・開口部のひび割れ



3 外壁

・その他のひび割れ



4 外壁

・その他のひび割れ



5 外壁

・鉄筋腐食に伴う剥落



6 外壁

・その他のひび割れ (拡大)



7 屋根・屋上

・防水層接合部の剥離



8 屋根・屋上

・防水層接合部の著しい剥がれ



梅ヶ枝

劣化状況評価

梅ヶ枝

	棟番号	構造	耐震性	竣工年度		建物ランク	劣化状況	
				和暦	築年数		外壁	屋根 屋上防水
16	梅ヶ枝	R C	△	昭和38年	56	D	E (D)	—

施設全景



【施設の主な劣化状況】

1 外壁

・著しいひび割れ・剥落



5 外壁

・著しいひび割れ・剥落



2 外壁

・著しいひび割れ・剥落



6 外壁

・著しいひび割れ・剥落



3 外壁

・開口部のひび割れ



7 外壁

・ひび割れ（拡大）



4 外壁

・開口部のひび割れ（拡大）



8 その他

・木窓サッシの劣化



蘭島

劣化状況評価

蘭島

	棟番号	構造	耐震性	竣工年度		建物ランク	劣化状況	
				和暦	築年数		外壁	屋根 屋上防水
21	蘭島	R C	○	昭和60年	34	D	E (D)	C

施設全景



【施設の主な劣化状況】

1 外壁

・外壁塗装の劣化、ひび割れ



5 外壁

・外壁塗装の劣化、ひび割れ



2 外壁

・外壁塗装の劣化、ひび割れ



6 屋根・屋上

・屋上防水層の砂落ち



3 外壁

・外壁塗装の劣化、ひび割れ



7 屋根・屋上

・屋上防水層隅角部の浮き



4 外壁

・外壁塗装の劣化、ひび割れ



8 屋根・屋上

・屋上昇降口の著しい錆・腐食



（６）前計画の進捗状況

平成 22 年 3 月に策定した「小樽市公共賃貸住宅長寿命化計画」では平成 22 年度～令和元年度までの整備活用プログラムを示しています。

各事業の進捗状況は表 3-11 のとおりです。

○建替え・全面的改善

建替え・全面的改善は、戸数に増減があるものの概ね計画通りに進行了しました。

オタモイ住宅の建替事業は、平成 24 年度にオタモイ 4 号棟 45 戸を整備した段階で既存住宅入居者の住み替え移転が完了したため、オタモイ 5 号棟 30 戸の建設を中止しました。

若竹 3 号棟は、当初全面的改善を計画していましたが、費用対効果の面等から建替えに変更し戸数 44 戸を整備しました。

○用途廃止

既存入居者の住み替え等の理由により、塩谷 B 住宅等合わせて 179 戸が先送りとなっています。

○個別改善

計画では、屋根若しくは屋上改修、外壁改修に加え、外壁の外断熱化や 3 点給湯等の設備設置等が事業項目となっていました。技術的観点等の理由により緑 B 住宅の 3 点給湯設置を除いて屋根若しくは屋上改修、外壁改修となっています。

また、財政等の理由により 340 戸が先送りとなっています。

○修繕

計画記載の項目については、計画通りでした。

表 3-11 前計画の進捗状況（平成 22～令和元年度 計）

活用手法		計画	実績	増減
建替え		120 戸	134 戸	14 戸
用途廃止		706 戸	527 戸	▲ 179 戸
改 善	全面的改善	120 戸	89 戸	▲ 31 戸
	個別改善	1,255 戸	915 戸	▲ 340 戸
修 繕		1,027 戸	1,027 戸	0 戸
計		3,228 戸	2,692 戸	▲ 536 戸

表 3-12
団地別前計画の
進捗状況

住宅名	管理 戸数 (H21末)	計画期間内 活用手法 (改善・修繕内容)		計画期間										進捗状況	管理 戸数 (H31末)
		計画	実績	H22 年度	H23 年度	H24 年度	H25 年度	H26 年度	H27 年度	H28 年度	H29 年度	H30 年度	R1 年度		
オオモイ 3～5号棟		計画	建替え	45		45		30						完了(4号棟45戸の整 備で、入居者の住替え移 転が完了、5号棟30戸の 建設を中止)	90
真栄改良	54	計画	修繕	54							※R2～11で建替え			計画通り	54
オオモイD	38	計画	用途廃止	54			38							計画通り	
最上B	24	計画	用途廃止				24		38					計画通り	
オオモイE	94	計画	用途廃止	11										計画通り	
オオモイF	94	計画	用途廃止	11		94		94						計画通り	
塩谷C (低層)	86	計画	用途廃止	26						94				計画通り	
オオモイG	179	計画	用途廃止	26						94				計画通り	54
オオモイC	72	計画	用途廃止											先送り	54戸
塩谷B	60	計画	用途廃止	54						77	102			計画通り	
桂岡	118	計画	用途廃止	54										計画通り	
花園共同	18	計画	用途廃止	54										計画通り	6
梅ヶ枝	16	計画	用途廃止	14								72		先送り	6戸
若竹 2号棟	60	計画	用途廃止	14								60		計画通り	60
若竹 1,3号棟	118	計画	用途廃止											先送り	60戸
花園共同	18	計画	用途廃止											先送り	59戸
梅ヶ枝	16	計画	用途廃止	18						※R2～11で用途廃止				計画通り	18
若竹 2号棟	60	計画	用途廃止	16						※R2～11で用途廃止				計画通り	16
若竹 1,3号棟	90	計画	用途廃止	16										計画通り	40
塩谷C (中層)	134	計画	用途廃止	40										完了(3号棟は建 替に変更)	93
新光F	100	計画	用途廃止	40			40			40		44		計画通り	
塩谷D	30	計画	用途廃止											計画通り	134
新光B	90	計画	用途廃止											計画通り	100
緑B	32	計画	用途廃止											計画通り	30
新光C	60	計画	用途廃止	32					32					計画通り	90
最上A 48改,49改棟	60	計画	用途廃止	32					32					計画通り	32
最上A 51特棟	18	計画	用途廃止	32					60					計画通り	60
最上A 1,2号棟	53	計画	用途廃止											計画通り	60
祝津	450	計画	用途廃止											計画通り	18
張碓	12	計画	用途廃止											計画通り	53
汐見台A	12	計画	用途廃止											計画通り	450
蘭島	18	計画	用途廃止											先送り	100戸
塩谷A	160	計画	用途廃止											計画通り	
塩谷E	50	計画	用途廃止											先送り	12戸
桜東	120	計画	用途廃止											計画通り	12
松ヶ枝A	59	計画	用途廃止											計画通り	
稲穂改良	50	計画	用途廃止											計画通り	18
銭函	123	計画	用途廃止											先送り	18戸
		実績	修繕	123										計画通り	

計画	建替え	45		45			30							120	計
	用途廃止				156	94	32	77	102	132	113			706	
	全面的改善	40			40				40					120	
	個別改善	94	62	54	60	60	151	204	178	164	228			1,255	
実績	修繕	637	300		90									1,027	増減
	建替え	45		45										134	14
	用途廃止			24	94	74	77	98	94	66				527	▲ 179
	全面的改善	40		54	120	49	60	91	204	78	82			89	▲ 31
	個別改善	94	62	54	60	60	90	204	178	164	228			915	▲ 340
	修繕	637	300				90							1,027	0

3 入居世帯の特性

(1) 入居率

平成 31 年 4 月現在、市営住宅 3,066 戸のうち入居世帯は 2,479 世帯で入居率は 80.9%となっています。

募集停止を実施している住戸が桂岡住宅など 7 住宅あり、これらを除いた入居率は 86.1%となっています。

表 3-13 市営住宅団地別入居率の状況

住宅名	a.戸数	b.募集停止戸数	c=a-b. 募集停止を除く戸数	d. 入居世帯数	e=d/a. 入居率	f=d/c. 入居率（募集停止除く）
銭函住宅	123	0	123	109	88.6%	88.6%
桂岡住宅（簡二）	118	118	0	15	12.7%	-
張雄住宅	12	0	12	9	75.0%	75.0%
新光 B 住宅	90	0	90	83	92.2%	92.2%
新光 C 住宅	60	0	60	57	95.0%	95.0%
新光 E 住宅	70	0	70	62	88.6%	88.6%
新光 F 住宅	100	0	100	93	93.0%	93.0%
桜東住宅	120	0	120	98	81.7%	81.7%
桜 A 住宅	86	0	86	78	90.7%	90.7%
桜 E 住宅	79	0	79	72	91.1%	91.1%
若竹住宅	133	0	133	128	96.2%	96.2%
勝納住宅	89	0	89	87	97.8%	97.8%
潮見台 A 住宅	12	0	12	11	91.7%	91.7%
真栄改良住宅	54	0	54	51	94.4%	94.4%
入船住宅	23	0	23	20	87.0%	87.0%
リージェンス入船	4	0	4	4	100.0%	100.0%
松ヶ枝 A 住宅	59	0	59	45	76.3%	76.3%
最上 A 住宅	131	0	131	114	87.0%	87.0%
緑 A 住宅	129	0	129	113	87.6%	87.6%
緑 B 住宅	32	0	32	30	93.8%	93.8%
花園共同住宅	18	18	0	9	50.0%	-
稲穂改良住宅	50	50	0	40	80.0%	-
稲穂北住宅	24	0	24	24	100.0%	100.0%
手宮公園住宅	127	0	127	121	95.3%	95.3%
梅ヶ枝住宅	16	16	0	9	56.3%	-
高島住宅	150	0	150	119	79.3%	79.3%
祝津住宅	450	0	450	352	78.2%	78.2%
オタモイ C 住宅（簡平）	6	6	0	2	33.3%	-
オタモイ住宅	195	0	195	184	94.4%	94.4%
塩谷 A 住宅	160	0	160	115	71.9%	71.9%
塩谷 B 住宅（簡二）	60	60	0	19	31.7%	-
塩谷 C 住宅（簡二）	54	54	0	23	42.6%	-
塩谷 C 住宅	134	0	134	104	77.6%	77.6%
塩谷 D 住宅	30	0	30	24	80.0%	80.0%
塩谷 E 住宅	50	0	50	40	80.0%	80.0%
蘭島住宅	18	0	18	15	83.3%	83.3%
合計	3,066	322	2,744	2,479	80.9%	86.1%

資料：平成 31 年 4 月 24 日現在

(2) 子育て世帯・高齢世帯

市営住宅入居世帯 2,479 世帯のうち、11 歳以下の子どもがいる世帯率は 8.8% (218 世帯) です。住宅別に見ると構成比が高い順に蘭島住宅が 20.0% (3 世帯)、銭函住宅が 18.3% (20 世帯)、桜 A 住宅が 15.4% (12 世帯) となっています。尚、リージェンス入船は子育て世帯向け住宅であるため全世帯が該当します。一方で、桂岡住宅など 11 住宅は子育て世帯がいません。

65 歳以上の高齢者がいる世帯率は 66.8% (1,657 世帯) です。入船住宅 (19 世帯) など 4 住宅が 9 割以上であり、特に、花園共同住宅 (9 世帯) 及びオタモイ C 住宅 (2 世帯) は全世帯が該当します。

また、75 歳以上の高齢者がいる世帯率は 40.3% (998 世帯) であり、張碓住宅 (5 世帯) など 12 住宅が 5 割以上となっています。

図 3-8 市営住宅入居世帯子育て世帯・高齢世帯割合

【子育て（11歳以下）】

【高齢世帯（65歳以上）】

【高齢世帯（75歳以上）】



（３）収入超過・高額所得世帯

収入超過世帯は 178 世帯（7.2%）、高額所得世帯は 6 世帯（0.2%）であり、合計は 184 世帯（7.4%）です。

（４）世帯人員別世帯数

世帯人員別世帯率は、単身世帯が最も多く 37.9%（940 世帯）、次いで 2 人世帯が 34.4%（854 世帯）、3 人世帯が 16.0%（396 世帯）となっています。

特に 65 歳以上の高齢者がいる世帯（高齢世帯）では、単身世帯が 45.3%（751 世帯）であり、2 人世帯と合わせた小規模世帯が 85.3%（1,414 世帯）となっています。

図 3-9 世帯種類別世帯人員別世帯割合の比較

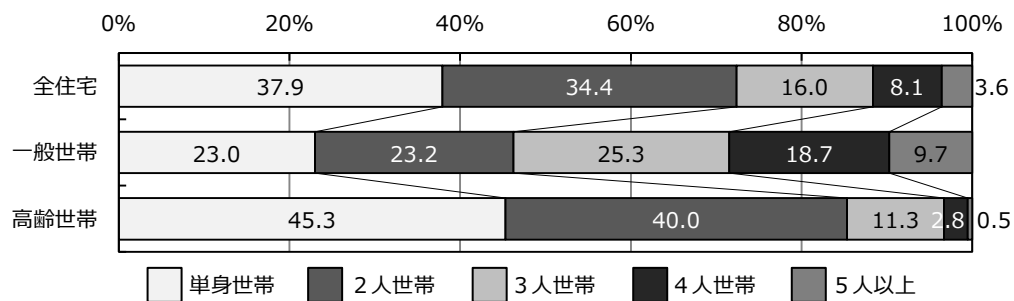


表 3-14 団地別子育て世帯・高齢世帯の状況

(単位：世帯)

住宅名	入居世帯数	11歳以下の子供 がいる世帯	65歳以上の高齢 者がいる世帯	75歳以上の高齢 者がいる世帯
銭函住宅	109	20 18.3%	56 51.4%	39 35.8%
桂岡住宅	15	0 0.0%	12 80.0%	7 46.7%
張碓住宅	9	1 11.1%	8 88.9%	5 55.6%
新光B住宅	83	6 7.2%	59 71.1%	33 39.8%
新光C住宅	57	5 8.8%	40 70.2%	23 40.4%
新光E住宅	62	7 11.3%	48 77.4%	36 58.1%
新光F住宅	93	6 6.5%	65 69.9%	43 46.2%
桜東住宅	98	7 7.1%	66 67.3%	34 34.7%
桜A住宅	78	12 15.4%	40 51.3%	29 37.2%
桜E住宅	72	8 11.1%	46 63.9%	30 41.7%
若竹住宅	128	16 12.5%	80 62.5%	49 38.3%
勝納住宅	87	5 5.7%	68 78.2%	44 50.6%
潮見台A住宅	11	0 0.0%	8 72.7%	5 45.5%
真栄改良住宅	51	0 0.0%	45 88.2%	26 51.0%
入船住宅	20	0 0.0%	19 95.0%	16 80.0%
リージェンス入船	4	4 100.0%	0 0.0%	0 0.0%
松ヶ枝A住宅	45	5 11.1%	27 60.0%	10 22.2%
最上A住宅	114	8 7.0%	91 79.8%	53 46.5%
緑A住宅	113	15 13.3%	69 61.1%	39 34.5%
緑B住宅	30	1 3.3%	12 40.0%	5 16.7%
花園共同住宅	9	0 0.0%	9 100.0%	7 77.8%
稲穂改良住宅	40	0 0.0%	36 90.0%	21 52.5%
稲穂北住宅	24	0 0.0%	19 79.2%	12 50.0%
手宮公園住宅	121	14 11.6%	85 70.2%	56 46.3%
梅ヶ枝住宅	9	0 0.0%	8 88.9%	6 66.7%
高島住宅	119	13 10.9%	63 52.9%	35 29.4%
祝津住宅	352	44 12.5%	186 52.8%	102 29.0%
オタモイC住宅	2	0 0.0%	2 100.0%	1 50.0%
オタモイ住宅	184	3 1.6%	155 84.2%	105 57.1%
塩谷A住宅	115	11 9.6%	69 60.0%	38 33.0%
塩谷B住宅	19	0 0.0%	16 84.2%	6 31.6%
塩谷C住宅（低層）	23	0 0.0%	20 87.0%	13 56.5%
塩谷C住宅（中層）	104	1 1.0%	76 73.1%	48 46.2%
塩谷D住宅	24	1 4.2%	16 66.7%	5 20.8%
塩谷E住宅	40	2 5.0%	31 77.5%	14 35.0%
蘭島住宅	15	3 20.0%	7 46.7%	3 20.0%
合計	2,479	218 8.8%	1,657 66.8%	998 40.3%

※リージェンス入船は
子育て世帯向け住宅

資料：平成 31 年 4 月 24 日現在

表 3-15 団地別世帯人員別世帯数

(単位：世帯)

住宅名		単身世帯	2人世帯	3人世帯	4人世帯	5人以上	計
銭函住宅	一般世帯	3	9	16	17	8	53
	高齢世帯	8	29	11	6	2	56
	計	11	38	27	23	10	109
桂岡住宅	一般世帯	0	2	1	0	0	3
	高齢世帯	5	5	1	1	0	12
	計	5	7	2	1	0	15
張碓住宅	一般世帯	0	0	0	1	0	1
	高齢世帯	3	4	1	0	0	8
	計	3	4	1	1	0	9
新光 B 住宅	一般世帯	2	7	10	3	2	24
	高齢世帯	11	29	16	2	1	59
	計	13	36	26	5	3	83
新光 C 住宅	一般世帯	1	2	4	7	3	17
	高齢世帯	18	12	6	4	0	40
	計	19	14	10	11	3	57
新光 E 住宅	一般世帯	1	2	3	5	3	14
	高齢世帯	25	12	8	2	1	48
	計	26	14	11	7	4	62
新光 F 住宅	一般世帯	4	10	9	4	1	28
	高齢世帯	19	38	7	1	0	65
	計	23	48	16	5	1	93
桜東住宅	一般世帯	4	10	10	2	6	32
	高齢世帯	14	39	9	4	0	66
	計	18	49	19	6	6	98
桜 A 住宅	一般世帯	5	3	10	13	7	38
	高齢世帯	17	18	3	1	1	40
	計	22	21	13	14	8	78
桜 E 住宅	一般世帯	6	3	7	6	4	26
	高齢世帯	17	22	6	1	0	46
	計	23	25	13	7	4	72
若竹住宅	一般世帯	22	7	14	5	0	48
	高齢世帯	61	10	8	1	0	80
	計	83	17	22	6	0	128
勝納住宅	一般世帯	6	6	3	2	2	19
	高齢世帯	33	29	4	1	1	68
	計	39	35	7	3	3	87
潮見台 A 住宅	一般世帯	1	0	1	1	0	3
	高齢世帯	4	2	2	0	0	8
	計	5	2	3	1	0	11
真栄改良住宅	一般世帯	5	1	0	0	0	6
	高齢世帯	38	7	0	0	0	45
	計	43	8	0	0	0	51
入船住宅	一般世帯	1	0	0	0	0	1
	高齢世帯	19	0	0	0	0	19
	計	20	0	0	0	0	20
リージェンス入船	一般世帯	0	1	1	2	0	4
	高齢世帯	0	0	0	0	0	0
	計	0	1	1	2	0	4
松ヶ枝 A 住宅	一般世帯	5	2	7	2	2	18
	高齢世帯	19	5	3	0	0	27
	計	24	7	10	2	2	45
最上 A 住宅	一般世帯	6	6	6	3	2	23
	高齢世帯	49	33	7	1	1	91
	計	55	39	13	4	3	114
緑 A 住宅	一般世帯	10	5	12	12	5	44
	高齢世帯	40	18	10	1	0	69
	計	50	23	22	13	5	113

住宅名		単身世帯	2人世帯	3人世帯	4人世帯	5人以上	計
緑 B 住宅	一般世帯	2	8	3	4	1	18
	高齢世帯	4	6	1	1	0	12
	計	6	14	4	5	1	30
花園共同住宅	一般世帯	0	0	0	0	0	0
	高齢世帯	2	6	1	0	0	9
	計	2	6	1	0	0	9
稲穂改良住宅	一般世帯	3	0	1	0	0	4
	高齢世帯	20	14	2	0	0	36
	計	23	14	3	0	0	40
稲穂北住宅	一般世帯	3	0	0	1	1	5
	高齢世帯	10	7	1	1	0	19
	計	13	7	1	2	1	24
手宮公園住宅	一般世帯	3	6	16	7	4	36
	高齢世帯	28	36	16	5	0	85
	計	31	42	32	12	4	121
梅ヶ枝住宅	一般世帯	1	0	0	0	0	1
	高齢世帯	4	2	2	0	0	8
	計	5	2	2	0	0	9
高島住宅	一般世帯	10	15	13	12	6	56
	高齢世帯	22	33	4	2	2	63
	計	32	48	17	14	8	119
祝津住宅	一般世帯	20	52	48	33	13	166
	高齢世帯	71	91	19	5	0	186
	計	91	143	67	38	13	352
オタモイ C 住宅	一般世帯	0	0	0	0	0	0
	高齢世帯	2	0	0	0	0	2
	計	2	0	0	0	0	2
オタモイ住宅	一般世帯	17	7	3	2	0	29
	高齢世帯	77	61	13	4	0	155
	計	94	68	16	6	0	184
塩谷 A 住宅	一般世帯	15	14	4	6	7	46
	高齢世帯	18	36	15	0	0	69
	計	33	50	19	6	7	115
塩谷 B 住宅	一般世帯	3	0	0	0	0	3
	高齢世帯	11	5	0	0	0	16
	計	14	5	0	0	0	19
塩谷 C 住宅（低層）	一般世帯	3	0	0	0	0	3
	高齢世帯	11	6	2	1	0	20
	計	14	6	2	1	0	23
塩谷 C 住宅（中層）	一般世帯	19	5	3	1	0	28
	高齢世帯	46	25	5	0	0	76
	計	65	30	8	1	0	104
塩谷 D 住宅	一般世帯	4	2	1	1	0	8
	高齢世帯	10	4	2	0	0	16
	計	14	6	3	1	0	24
塩谷 E 住宅	一般世帯	3	3	1	1	1	9
	高齢世帯	14	13	3	1	0	31
	計	17	16	4	2	1	40
蘭島住宅	一般世帯	1	3	1	1	2	8
	高齢世帯	1	6	0	0	0	7
	計	2	9	1	1	2	15
合計	一般世帯	189 (23.0%)	191 (23.2%)	208 (25.3%)	154 (18.7%)	80 (9.7%)	822
	高齢世帯	751 (45.3%)	663 (40.0%)	188 (11.3%)	46 (2.8%)	9 (0.5%)	1,657
	計	940 (37.9%)	854 (34.4%)	396 (16.0%)	200 (8.1%)	89 (3.6%)	2,479

資料：平成 31 年 4 月 24 日現在

表 3-16 団地別世帯人員別世帯構成比

住宅名		単身世帯	2人世帯	3人世帯	4人世帯	5人以上	計
銭函住宅	一般世帯	2.8%	8.3%	14.7%	15.6%	7.3%	48.6%
	高齢世帯	7.3%	26.6%	10.1%	5.5%	1.8%	51.4%
	計	10.1%	34.9%	24.8%	21.1%	9.2%	100.0%
桂岡住宅	一般世帯	0.0%	13.3%	6.7%	0.0%	0.0%	20.0%
	高齢世帯	33.3%	33.3%	6.7%	6.7%	0.0%	80.0%
	計	33.3%	46.7%	13.3%	6.7%	0.0%	100.0%
張碓住宅	一般世帯	0.0%	0.0%	0.0%	11.1%	0.0%	11.1%
	高齢世帯	33.3%	44.4%	11.1%	0.0%	0.0%	88.9%
	計	33.3%	44.4%	11.1%	11.1%	0.0%	100.0%
新光 B 住宅	一般世帯	2.4%	8.4%	12.0%	3.6%	2.4%	28.9%
	高齢世帯	13.3%	34.9%	19.3%	2.4%	1.2%	71.1%
	計	15.7%	43.4%	31.3%	6.0%	3.6%	100.0%
新光 C 住宅	一般世帯	1.8%	3.5%	7.0%	12.3%	5.3%	29.8%
	高齢世帯	31.6%	21.1%	10.5%	7.0%	0.0%	70.2%
	計	33.3%	24.6%	17.5%	19.3%	5.3%	100.0%
新光 E 住宅	一般世帯	1.6%	3.2%	4.8%	8.1%	4.8%	22.6%
	高齢世帯	40.3%	19.4%	12.9%	3.2%	1.6%	77.4%
	計	41.9%	22.6%	17.7%	11.3%	6.5%	100.0%
新光 F 住宅	一般世帯	4.3%	10.8%	9.7%	4.3%	1.1%	30.1%
	高齢世帯	20.4%	40.9%	7.5%	1.1%	0.0%	69.9%
	計	24.7%	51.6%	17.2%	5.4%	1.1%	100.0%
桜東住宅	一般世帯	4.1%	10.2%	10.2%	2.0%	6.1%	32.7%
	高齢世帯	14.3%	39.8%	9.2%	4.1%	0.0%	67.3%
	計	18.4%	50.0%	19.4%	6.1%	6.1%	100.0%
桜 A 住宅	一般世帯	6.4%	3.8%	12.8%	16.7%	9.0%	48.7%
	高齢世帯	21.8%	23.1%	3.8%	1.3%	1.3%	51.3%
	計	28.2%	26.9%	16.7%	17.9%	10.3%	100.0%
桜 E 住宅	一般世帯	8.3%	4.2%	9.7%	8.3%	5.6%	36.1%
	高齢世帯	23.6%	30.6%	8.3%	1.4%	0.0%	63.9%
	計	31.9%	34.7%	18.1%	9.7%	5.6%	100.0%
若竹住宅	一般世帯	17.2%	5.5%	10.9%	3.9%	0.0%	37.5%
	高齢世帯	47.7%	7.8%	6.3%	0.8%	0.0%	62.5%
	計	64.8%	13.3%	17.2%	4.7%	0.0%	100.0%
勝納住宅	一般世帯	6.9%	6.9%	3.4%	2.3%	2.3%	21.8%
	高齢世帯	37.9%	33.3%	4.6%	1.1%	1.1%	78.2%
	計	44.8%	40.2%	8.0%	3.4%	3.4%	100.0%
潮見台 A 住宅	一般世帯	9.1%	0.0%	9.1%	9.1%	0.0%	27.3%
	高齢世帯	36.4%	18.2%	18.2%	0.0%	0.0%	72.7%
	計	45.5%	18.2%	27.3%	9.1%	0.0%	100.0%
真栄改良住宅	一般世帯	9.8%	2.0%	0.0%	0.0%	0.0%	11.8%
	高齢世帯	74.5%	13.7%	0.0%	0.0%	0.0%	88.2%
	計	84.3%	15.7%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
入船住宅	一般世帯	5.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	5.0%
	高齢世帯	95.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	95.0%
	計	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
リージェンス入船	一般世帯	0.0%	25.0%	25.0%	50.0%	0.0%	100.0%
	高齢世帯	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
	計	0.0%	25.0%	25.0%	50.0%	0.0%	100.0%
松ヶ枝 A 住宅	一般世帯	11.1%	4.4%	15.6%	4.4%	4.4%	40.0%
	高齢世帯	42.2%	11.1%	6.7%	0.0%	0.0%	60.0%
	計	53.3%	15.6%	22.2%	4.4%	4.4%	100.0%
最上 A 住宅	一般世帯	5.3%	5.3%	5.3%	2.6%	1.8%	20.2%
	高齢世帯	43.0%	28.9%	6.1%	0.9%	0.9%	79.8%
	計	48.2%	34.2%	11.4%	3.5%	2.6%	100.0%
緑 A 住宅	一般世帯	8.8%	4.4%	10.6%	10.6%	4.4%	38.9%
	高齢世帯	35.4%	15.9%	8.8%	0.9%	0.0%	61.1%
	計	44.2%	20.4%	19.5%	11.5%	4.4%	100.0%

住宅名		単身世帯	2人世帯	3人世帯	4人世帯	5人以上	計
緑 B 住宅	一般世帯	6.7%	26.7%	10.0%	13.3%	3.3%	60.0%
	高齢世帯	13.3%	20.0%	3.3%	3.3%	0.0%	40.0%
	計	20.0%	46.7%	13.3%	16.7%	3.3%	100.0%
花園共同住宅	一般世帯	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
	高齢世帯	22.2%	66.7%	11.1%	0.0%	0.0%	100.0%
	計	22.2%	66.7%	11.1%	0.0%	0.0%	100.0%
稲穂改良住宅	一般世帯	7.5%	0.0%	2.5%	0.0%	0.0%	10.0%
	高齢世帯	50.0%	35.0%	5.0%	0.0%	0.0%	90.0%
	計	57.5%	35.0%	7.5%	0.0%	0.0%	100.0%
稲穂北住宅	一般世帯	12.5%	0.0%	0.0%	4.2%	4.2%	20.8%
	高齢世帯	41.7%	29.2%	4.2%	4.2%	0.0%	79.2%
	計	54.2%	29.2%	4.2%	8.3%	4.2%	100.0%
手宮公園住宅	一般世帯	2.5%	5.0%	13.2%	5.8%	3.3%	29.8%
	高齢世帯	23.1%	29.8%	13.2%	4.1%	0.0%	70.2%
	計	25.6%	34.7%	26.4%	9.9%	3.3%	100.0%
梅ヶ枝住宅	一般世帯	11.1%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	11.1%
	高齢世帯	44.4%	22.2%	22.2%	0.0%	0.0%	88.9%
	計	55.6%	22.2%	22.2%	0.0%	0.0%	100.0%
高島住宅	一般世帯	8.4%	12.6%	10.9%	10.1%	5.0%	47.1%
	高齢世帯	18.5%	27.7%	3.4%	1.7%	1.7%	52.9%
	計	26.9%	40.3%	14.3%	11.8%	6.7%	100.0%
祝津住宅	一般世帯	5.7%	14.8%	13.6%	9.4%	3.7%	47.2%
	高齢世帯	20.2%	25.9%	5.4%	1.4%	0.0%	52.8%
	計	25.9%	40.6%	19.0%	10.8%	3.7%	100.0%
オタモイ C 住宅	一般世帯	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
	高齢世帯	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
	計	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
オタモイ住宅	一般世帯	9.2%	3.8%	1.6%	1.1%	0.0%	15.8%
	高齢世帯	41.8%	33.2%	7.1%	2.2%	0.0%	84.2%
	計	51.1%	37.0%	8.7%	3.3%	0.0%	100.0%
塩谷 A 住宅	一般世帯	13.0%	12.2%	3.5%	5.2%	6.1%	40.0%
	高齢世帯	15.7%	31.3%	13.0%	0.0%	0.0%	60.0%
	計	28.7%	43.5%	16.5%	5.2%	6.1%	100.0%
塩谷 B 住宅	一般世帯	15.8%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	15.8%
	高齢世帯	57.9%	26.3%	0.0%	0.0%	0.0%	84.2%
	計	73.7%	26.3%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
塩谷 C 住宅（低層）	一般世帯	13.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	13.0%
	高齢世帯	47.8%	26.1%	8.7%	4.3%	0.0%	87.0%
	計	60.9%	26.1%	8.7%	4.3%	0.0%	100.0%
塩谷 C 住宅（中層）	一般世帯	18.3%	4.8%	2.9%	1.0%	0.0%	26.9%
	高齢世帯	44.2%	24.0%	4.8%	0.0%	0.0%	73.1%
	計	62.5%	28.8%	7.7%	1.0%	0.0%	100.0%
塩谷 D 住宅	一般世帯	16.7%	8.3%	4.2%	4.2%	0.0%	33.3%
	高齢世帯	41.7%	16.7%	8.3%	0.0%	0.0%	66.7%
	計	58.3%	25.0%	12.5%	4.2%	0.0%	100.0%
塩谷 E 住宅	一般世帯	7.5%	7.5%	2.5%	2.5%	2.5%	22.5%
	高齢世帯	35.0%	32.5%	7.5%	2.5%	0.0%	77.5%
	計	42.5%	40.0%	10.0%	5.0%	2.5%	100.0%
蘭島住宅	一般世帯	6.7%	20.0%	6.7%	6.7%	13.3%	53.3%
	高齢世帯	6.7%	40.0%	0.0%	0.0%	0.0%	46.7%
	計	13.3%	60.0%	6.7%	6.7%	13.3%	100.0%
合計	一般世帯	7.6%	7.7%	8.4%	6.2%	3.2%	33.2%
	高齢世帯	30.3%	26.7%	7.6%	1.9%	0.4%	66.8%
	計	37.9%	34.4%	16.0%	8.1%	3.6%	100.0%

資料：平成 31 年 4 月 24 日現在

(5) 入居階

入居階別の入居世帯状況を見ると、エレベーターが設置されていない4、5階の入居率は8割を下回っており、6階以上（全戸エレベーター設置）に比べ低くなっています。特にエレベーターが設置されていない5階は7割を下回っている状況です。

また65歳以上の高齢者がいる世帯のうち、289世帯（高齢世帯のうち17.4%）はエレベーターが設置されていない4、5階に入居しています。

表 3-17 入居階別入居世帯数

(単位：世帯)

	1階	2階	内EV なし	3階	内EV なし	4階	内EV なし	5階	内EV なし	6階以上	合計
管理戸数	768	580	467	594	401	512	401	422	325	190	3,066
入居世帯	513	518	363	518	356	420	297	336	224	174	2,479
入居率	66.8%※	89.3%	77.7%	87.2%	88.8%	82.0%	74.1%	79.6%	68.9%	91.6%	80.9%

※募集停止による空き住戸が多く含まれているため、入居率が低い。

資料：平成31年4月24日現在

表 3-18 入居階別一般・高齢世帯数

(単位：世帯)

	1階	2階	内EV なし	3階	内EV なし	4階	内EV なし	5階	内EV なし	6階以上	合計
入居世帯	513 20.7%	518 20.9%	363 14.6%	518 20.9%	356 14.4%	420 16.9%	297 12.0%	336 13.6%	224 9.0%	174 7.0%	2,479 100.0%
一般世帯	100 12.2%	161 19.6%	117 14.2%	189 23.0%	151 18.4%	167 20.3%	123 15.0%	152 18.5%	109 13.3%	53 6.4%	822 100.0%
高齢世帯	413 24.9%	357 21.5%	246 14.8%	329 19.9%	205 12.4%	253 15.3%	174 10.5%	184 11.1%	115 6.9%	121 7.3%	1,657 100.0%

資料：平成31年4月24日現在

(6) 募集・応募の状況

直近6年（平成25～30年度）の募集・応募状況を見ると、平均で134戸／年程度募集しています。募集に対する応募倍率は4.7倍です。応募倍率の推移を見ると減少傾向となっています。

団地別では、平均応募倍率が最も高い住宅は稲穂北住宅の116倍です。平均応募倍率が10倍を超えている住宅が9住宅ある一方で、1倍を下回っている住宅も8住宅あるなど開きが見られます。

表 3-19 年度別団地別募集・応募の状況

団地名	H25 年度			H26 年度			H27 年度			H28 年度			H29 年度			H30 年度			合計			平均	
	募集戸数	申込件数	倍率	募集戸数	申込件数	倍率	募集戸数	申込件数	倍率	募集戸数	申込件数	倍率	募集戸数	申込件数	倍率	募集戸数	申込件数	倍率	募集戸数	申込件数	倍率	募集戸数	申込件数
銭函住宅	2	5	2.5	6	10	1.7	11	16	1.5	1	3	3.0	3	11	3.7	3	5	1.7	26	50	1.9	4.3	8.3
桂岡住宅※																							
張碓住宅	1	1	1.0	2	2	1.0	4	2	0.5	6			6	1	0.2	2	1	0.5	21	7	0.3	3.5	1.2
新光 B 住宅	1	14	14.0							1	5	5.0	1	2	2.0	7	4	0.6	10	25	2.5	1.7	4.2
新光 C 住宅	2	9	4.5	2	14	7.0	2	12	6.0	3	30	10.0	3	2	0.7	6	4	0.7	18	71	3.9	3.0	11.8
新光 E 住宅	1	24	24.0	1	46	46.0	1	25	25.0	1	8	8.0	1	5	5.0	1	6	6.0	6	114	19.0	1.0	19.0
新光 F 住宅	3	30	10.0	1	8	8.0	1	22	22.0	1	9	9.0	5	5	1.0	10	6	0.6	21	80	3.8	3.5	13.3
桜東住宅	2	7	3.5	7	10	1.4	2	11	5.5	6	6	1.0	8	1	0.1	18	6	0.3	43	41	1.0	7.2	6.8
桜 A 住宅	1	8	8.0	1	15	15.0	3	21	7.0	2	3	1.5	18	5	0.3	10	16	1.6	35	68	1.9	5.8	11.3
桜 E 住宅	2	65	32.5	2	46	23.0	4	92	23.0	1	6	6.0	2	36	18.0	3	65	21.7	14	310	22.1	2.3	51.7
若竹住宅(1,2号棟)	22	253	11.5	2	146	73.0	1	34	34.0	4	142	35.5	2	82	41.0	1	54	54.0	32	711	22.2	5.3	118.5
若竹住宅(3号棟)																31	280	9.0	31	280	9.0	5.2	46.7
勝納住宅	2	199	99.5	1	92	92.0	2	89	44.5	3	130	43.3	1	60	60.0	1	29	29.0	10	599	59.9	1.7	99.8
潮見台 A 住宅							1	8	8.0				1	11	11.0				2	19	9.5	0.3	3.2
真栄改良住宅				2	9	4.5	1	17	17.0	2	4	2.0	2	11	5.5	2	5	2.5	9	46	5.1	1.5	7.7
入船住宅																1	18	18.0	1	18	18.0	0.2	3.0
リージェンス入船※2													3	3	1.0				3	3	1.0	0.5	0.5
松ヶ枝 A 住宅※2										2	5	2.5	12	1	0.1	10	3	0.3	24	9	0.4	4.0	1.5
最上 A 住宅※2	4	13	3.3	14	18	1.3	12	1	0.1	21	11	0.5	11	9	0.8	14	10	0.7	76	62	0.8	12.7	10.3
緑 A 住宅	3	79	26.3	1	23	23.0	3	40	13.3	4	31	7.8	7	10	1.4	7	15	2.1	25	198	7.9	4.2	33.0
緑 B 住宅	1	4	4.0													3	2	0.7	4	6	1.5	0.7	1.0
花園共同住宅※																							
稲穂改良住宅※	1	49	49.0				1	15	15.0										2	64	32.0	1.0	32.0
稲穂北住宅							1	116	116.0										1	116	116.0	0.2	19.3
手宮公園住宅	2	68	34.0	1	41	41.0	4	144	36.0	2	27	13.5	3	102	34.0	2	10	5.0	14	392	28.0	2.3	65.3
梅ヶ枝住宅※	1	1	1.0																1	1	1.0	1.0	1.0
高島住宅※2	2	4	2.0	8	8	1.0	16	4	0.3	11	3	0.3	3	4	1.3	2	3	1.5	42	26	0.6	7.0	4.3
祝津住宅※2	14	20	1.4	33	27	0.8	68	20	0.3	47	17	0.4	13	16	1.2	18	16	0.9	193	116	0.6	32.2	19.3
オタモイ C 住宅※																							
オタモイ住宅	2	68	34.0	2	33	16.5	2	27	13.5	2	41	20.5	2	20	10.0	2	15	7.5	12	204	17.0	2.0	34.0
塩谷 A 住宅※2	7	5	0.7	11	8	0.7	5	4	0.8	7	12	1.7	3	2	0.7	3			36	31	0.9	6.0	5.2
塩谷 B 住宅※																							
塩谷 C 住宅（低層）※																							
塩谷 C 住宅（中層）※2	1	1	1.0	21	25	1.2	18	14	0.8	8	11	1.4	1	1	1.0	5	1	0.2	54	53	1.0	9.0	8.8
塩谷 D 住宅				4	12	3.0										1	3	3.0	5	15	3.0	0.8	2.5
塩谷 E 住宅※2	4	4	1.0	3	1	0.3	1	1	1.0	3	4	1.3				3	2	0.7	14	12	0.9	2.3	2.0
蘭島住宅	7	2	0.3	4	2	0.5	4	2	0.5	1	2	2.0	1	1	1.0	3	1	0.3	20	10	0.5	3.3	1.7
合計	88	933	10.6	129	596	4.6	168	737	4.4	139	510	3.7	112	401	3.6	169	580	3.4	805	3,757	4.7	134.2	626.2

※塗り部分は募集停止、平均値は募集停止年数を除き算出

※2 一般公募・随意募集混在