門川町公営住宅等長寿命化計画

改 定 版

令和２年２月

門川町　建設課

門川町公営住宅等長寿命化計画
目　　次

第１章　はじめに 1

１－１　背景・目的 1
１－２　対象および計画期間 2
１－３　長寿命化計画の位置づけ 2

第２章　門川町の概要 3

２－１　上位・関連計画の整理 3
２－２　門川町の現況 6

第３章　町営住宅の状況 9

３－１　町営住宅の状況 9
３－２　町営住宅の入居者の状況 19
３－３　町営住宅に関する課題の整理 30

第４章　長寿命化計画 31

４－１　長寿命化に関する基本方針 31
４－２　公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定 32
４－３　点検の実施方針 61
４－４　計画修繕の実施方針 63
４－５　改善事業の実施方針 66
４－６　建替事業の実施方針 67
４－７　長寿命化のための事業実施予定一覧 69
４－８　ライフサイクルコストとその縮減効果 72
４－９　今後の課題（計画の実現に向けての方針） 76

第１章　はじめに

１－１　背景・目的

１．　背景

門川町（以下、「本町」）では、平成 24 年３月に策定された「第五次門川町長期総合計画」において定める「日本一住みよい門川町」の実現のための視点として、「快適生活のまちづくり」を位置づけており、世代や家族を超えて門川町民の資産として活用できるような住宅ストックの形成に取り組んでいる。

また、町民の居住ニーズの多様化・高度化、人口・世帯減少社会の到来、環境制約の一層の高まりなど様々な課題を抱える現代において、住生活基本法に掲げられた基本理念に則り、町民が真に豊かさを実感できる社会を実現するためには、住宅単体のみならず居住環境を含む住生活全般の「質」の向上を図るとともに、住宅建設を重視した政策から良質なストックを将来世代へ継承していくことを主眼とした政策へ大きく舵を切っていくことが不可欠である。

町営住宅については、平成 27 年 10 月に「門川町公営住宅等長寿命化計画」を策定し、この計画に基づき修繕・改善等を実施しているところではあるが、計画策定から一定期間が経過していることから、改めて町営住宅ストックの状況を把握し、町営住宅の活用方針や町営住宅事業の平準化を図る必要がある。

また、国においても平成 28 年８月に「公営住宅等長寿命化計画策定指針」が改定され、中長期（30 年程度）の視点に基づいた事業手法の選定や点検の実施方針などが示されていることから、国の指針に則り計画を策定する。

２．　目的

本町の町営住宅は、平成 31 年４月１日時点で５団地、61 棟、410 戸の公的賃貸住宅を管理しているが、建築後 40 年以上経過し、既に耐用年限を経過している住棟も多くなっており、建替えや用途廃止を検討する必要がある。

このようなことから、団地別住棟別の活用方針を定め、建替えや修繕等の計画的実施および予防保全による建物の長寿命化を推進することにより、更新コストやライフサイクルコストの縮減を図ることを目的とする。

１－２ 対象および計画期間

１． 計画の対象

本計画は、平成 31 年４月１日時点において本町が管理している町営住宅５団地、61 棟、410 戸を計画の対象とする。

２． 計画期間

計画期間は、管理するストック全体の点検・修繕・改善サイクル等を勘案して一定程度の計画期間を確保する必要があることから、10 年間（令和２年度～令和 11 年度）とする。

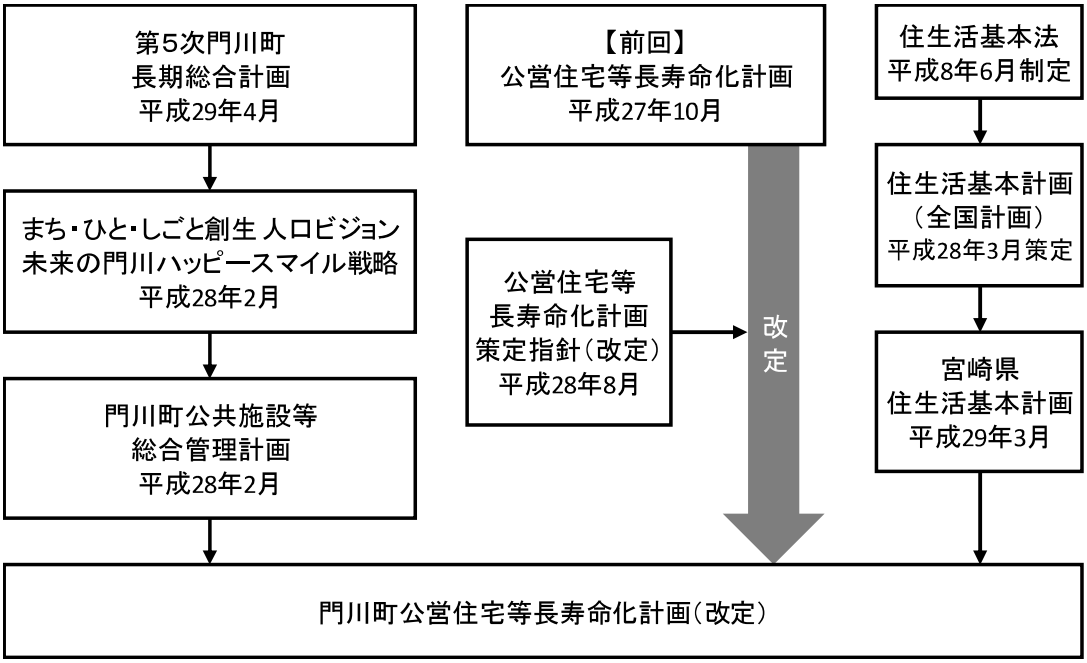
また、計画内容は、社会情勢の変化、事業の進捗状況等に応じて適宜見直しを行うものとする。

１－３ 長寿命化計画の位置づけ

１． 計画の位置づけ

本計画は、「宮崎県住生活基本計画」や「第５次門川町長期総合計画」等の上位計画と整合を図りながら、町営住宅の長寿命化に関する計画を策定する。

町営住宅のストックの改善・更新については、本計画に基づいて行うことを基本的要件としており、当該事業に対する助成の前提となる計画である。



第２章　門川町の概要

２－１　上位・関連計画の整理

１．　住生活基本計画（全国計画）　平成 28 年 3 月 18 日

■計画期間	平成 23 年度から令和２年度まで
■施策の基本的な方針	
居住者からの視点	目標１　結婚･出産を希望する若年世帯･子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現 目標２　高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現 目標３　住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保
住宅ストックからの視点	目標４　住宅すごろくを超える新たな住宅循環システムの構築 目標５　建替えやリフォームによる安全で質の高い住宅ストックへの更新 目標６　急増する空き家の活用･除却の推進
産業・地域からの視点	目標７　強い経済の実現に貢献する住生活産業の成長 目標８　住宅地の魅力の維持･向上

２．　宮崎県住生活基本計画　平成 29 年 3 月

■計画期間	平成 28 年度から令和７年度まで
■基本理念	安全・安心で心ゆたかに暮らすことができる住生活の実現
■施策の目標および基本的な施策	
目標１　多様化する居住ニーズへの対応 施策１　ライフステージにおける多様化への対応 施策２　高齢者が安心して暮らすことができる住生活の実現 施策３　子育て世帯の居住の安定確保 目標２　住宅セーフティネットの充実 施策４　公営住宅における住宅セーフティネットの充実 施策５　民間賃貸住宅における住宅確保要配慮者への適切な対応 目標３　良質で適正な住宅ストックの形成 施策６　民間の経済活動による優良なストックの形成 施策７　既存住宅の流通促進のための取組 施策８　建替えやリフォームの推進 施策９　空き家対策への支援 目標４　災害への備え 施策 10　災害に強い住まい・まちづくりの推進 施策 11　被災者の居住安定のための支援 目標５　地域の課題への対応 施策 12　良質な木造住宅の普及促進をはじめとする住生活産業の成長 施策 13　居住環境やコミュニティをより豊かなものにするための取組 施策 14　市町村と連携した移住施策の推進 目標６　連携・協働による推進 施策 15　相談体制や県民に対する情報提供の充実 施策 16　住生活向上推進体制の充実	

3． 第５次門川町長期総合計画【後期計画】　平成 29 年 4 月

■計画期間	平成 29 年度から令和２年
■基本理念	「町民一人ひとりが主役の町づくり」の推進
■施策の柱	1.快適生活のまちづくり 2.産業創造のまちづくり 3.心豊かなまちづくり 4.福祉健康のまちづくり 5.計画推進のための行政の充実

■町営住宅に係る施策等

1．町営住宅の建替

近年建設した栄ヶ丘団地は、現在の居住水準にマッチした住宅であり、高齢者等にも配慮したバリアフリー化や障がい者の自立した生活を支援する車イス専用の住戸を取り入れ、多様性と利便性の向上が図られる仕様となっている。今後も「門川町公営住宅等長寿命化計画」を基本とし、団地の統廃合や建替えの優先順位に配慮しつつ計画的な建替え事業を目指す。

2．町営住宅の住戸改善

「門川町公営住宅等長寿命化計画」を基に住戸改善に取組むとともに、建替計画のない平城団地の簡平や宮ヶ原団地は、改善対策にあわせ整備等の充実や狭小住宅の解消対策の可能性などを調査し、入居者がゆとりある住生活が営めるよう住宅の改善に努める。

当分の間継続管理する平城団地の簡二や橋ノ口団地は、入居者の快適な生活を維持するため必要な箇所の計画的な改善及び営繕などを引き続き実施する。

3．町営住宅の環境改善

一部の町営住宅では、生活排水が未処理のまま側溝に流出しており、水質汚染の一因になっている。また、汲み取り式トイレも多く、入居者に不便かつ快適とはいいがたい住環境となっていることから、より文化的な生活を提供するため、トイレの水洗化と合併浄化槽の設置を検討し、住環境の改善と居住水準の向上に努める。

今後、建替えを計画する団地にあっては、建替え更新によって合併浄化槽の設置を行い、環境改善を図るとともに、継続管理する平城団地の簡平については、合併浄化槽の設置について検討する。

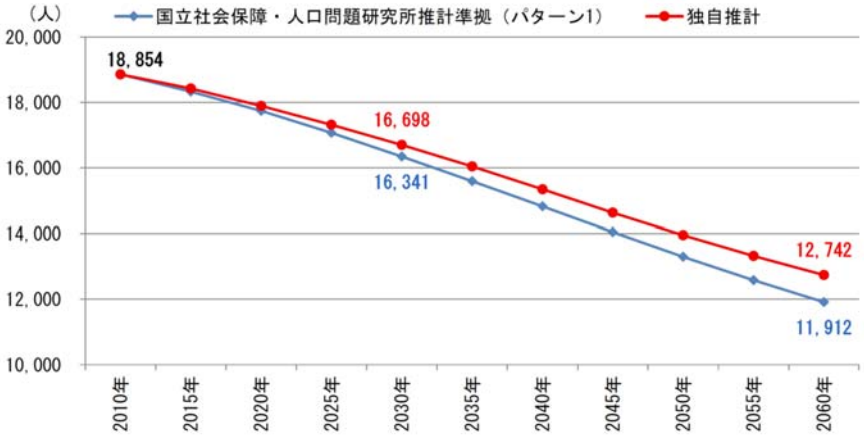
4．駐車場の整備

団地内駐車場は、建替えなどの更新にあわせ整備することを基本とし、入居者の利便性や安全性を重視した配置として計画する。継続管理の団地は、入居者の声に配慮しながら共有空地において駐車可能地を調査し、可能な限り整備するよう努める。また、整備の済んだ団地は、駐車場の有料化を実施する。

5．町営住宅の入居管理

町営住宅の募集については、住宅管理施策を計画的かつ合理的に推進するため、必要に応じて年数回の一般公募により実施する。また、入居者は、町営住宅の町民共有の財産であるということをよく認識していただき、「門川町営住宅施設及び駐車場管理要領」などに基づく入居者による自主的な管理運営を基本として、入居者全員で住みよい住環境を構築することを目指した管理に努める。

４．門川町まち・ひと・しごと創生　人口ビジョン　平成 28 年 2 月
未来の門川ハッピースマイル戦略　平成 28 年 2 月

■計画期間	令和 42 年まで（人口ビジョン） 平成 27 年から令和元年（未来の門川ハッピースマイル戦略）
■将来像	みんなで幸せ創り隊
■基本方針	１.まち全体で出会いと子育てを支援する ２.若者の希望を叶える ３.魅力ある地域資源を活かす
■基本目標	１.門川町の次代を担う人材を育成する ２.門川町でしごとをつくり、安心して働ける仕組みをつくる ３.門川町への新しいひとの流れをつくる ４.若い世代の結婚・出産・子育ての希望をかなえる ５.時代に合った地域をつくり、安心して暮らせるまちをつくる
■人口ビジョンにおける将来展望	
令和 12（2030）年に総人口 16,700 人程度を維持します 令和 42（2060）年に総人口 12,700 人程度を維持します  	

５．門川町公共施設等総合管理計画　平成 29 年 3 月

■計画期間	平成 29 年度から令和 38 年度
■基本方針	１.施設量適正化の推進 ２.長寿命化の推進 ３.適切な施設配置と民間活力導入の推進
■町営住宅の管理方針	
✧　策定されている「門川町公営住宅等長寿命化計画」と整合を図り管理する。 ✧　施設や設備の定期的な検査と更新を計画的に進め、施設の質を保全し、長寿命化を図る。 ✧　築後 30 年以上経過し老朽化が著しい施設は、安全性の確保や効率的な施設の維持・更新が必要である。 ✧　入居者の意識に配慮しつつ、居住性向上や長寿命化を目的とした改善を進め、快適に居住できる住宅の確保を図る。	

２－２ 門川町の現況

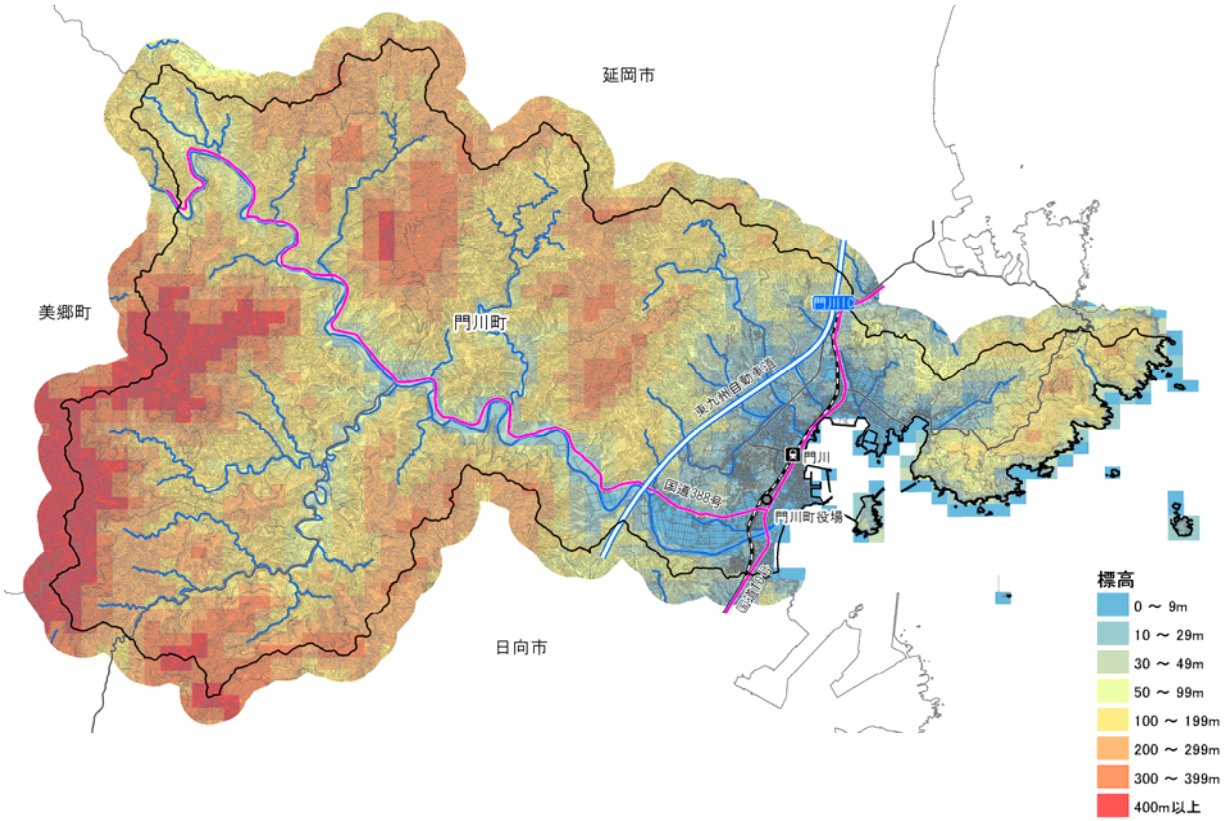
１． 位置・地勢等

本町は、宮崎県北部の東臼杵郡に位置しており、東は太平洋に面し、北は延岡市、南は日向市、西は美郷町の３市町に接している。山々からは太平洋に向け数条の河川が流れ、その中で最も大きい五十鈴川の下流に町の中心地となっている平野が海岸沿いに広がっている。

町域は東西に約 32 ㎞、南北に約８㎞の東西に細長い形状をしており、総面積は 120.52 ㎢となっている。

また、県都の宮崎市へは南に 70 ㎞、県北部の主要都市である延岡市へは北に 13 ㎞、日向市へは南に６㎞の距離に位置している。

図　位置図

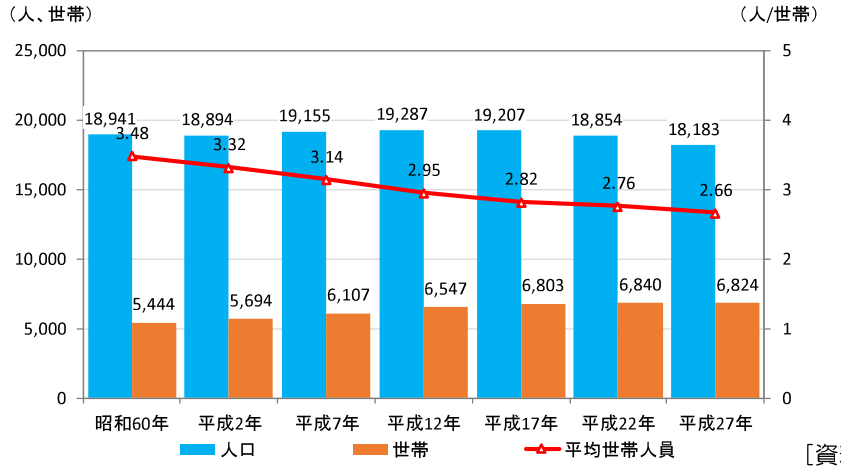


２．　人口、世帯の推移

平成 27 年時点（国勢調査）の本町の人口は 18,183 人、世帯数は 6,824 世帯となっており、経年変化をみると、平成 12 年をピークに人口は減少傾向で推移している。

世帯数は平成 22 年までは増加していたが、平成 27 年には減少に転じている。

平均世帯人員は昭和 60 年では 3.48 人となっていたが、平成 27 年には 2.66 人と減少し、核家族化が進んでいる。



［資料：国勢調査］

図　人口、世帯数、平均世帯人員の推移

３．　年齢別人口の推移

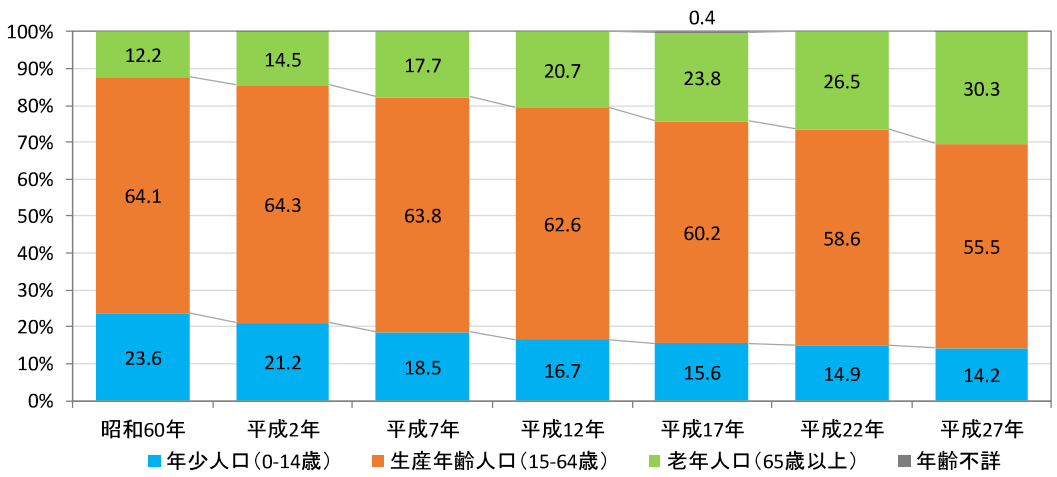
本町の年齢別人口をみると、平成 27 年時点（国勢調査）で、年少人口（0～14 歳）14.2%、生産年齢人口（15～64 歳）55.5%、老年人口（65 歳以上）30.3%と、３人に１人は 65 歳以上の高齢者となっている。

経年変化をみると、老年人口の増加、年少人口、生産年齢人口の減少が顕著に現れ、少子高齢化が進行している。

■年齢別人口　　（単位：人）

	昭和60年	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年
年少人口（0-14歳）	4, 477	3, 996	3, 550	3, 216	2, 995	2, 813	2, 586
生産年齢人口（15-64歳）	12, 150	12, 153	12, 216	12, 081	11, 561	11, 050	10, 087
老年人口（65歳以上）	2, 314	2, 742	3, 389	3, 990	4, 574	4, 991	5, 503
年齢不詳	0	3	0	0	77	0	7
計	18, 941	18, 894	19, 155	19, 287	19, 207	18, 854	18, 183

［資料：国勢調査］



［資料：国勢調査］

図　年齢区分別人口の推移

4． 産業別就業人口の推移

本町の産業構造をみると、平成 27 年時点（国勢調査）で 8,602 人となっており、そのうち第３次産業に従事している人が約６割の 5,202 人となっている。

経年変化をみると、従業者数は平成７年をピークに減少していたが、平成 27 年では増加に転じている。また、産業別割合は第３次産業が増加、第１次、第２次産業は減少傾向となっている。

県平均と比較すると、第２次産業の割合が高くなっている。

■産業別就業者数　（単位：人）

	昭和60年	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	宮崎県 平成27年
第１次産業	1, 337	1, 050	957	859	759	652	666	56, 021
第２次産業	3, 321	3, 709	3, 865	3, 445	3, 194	2, 742	2, 713	107, 057
第３次産業	4, 057	4, 162	4, 446	4, 786	4, 929	4, 868	5, 202	345, 159
分類不能	0	8	2	0	54	43	21	10, 973
計	8, 715	8, 929	9, 270	9, 090	8, 936	8, 305	8, 602	519, 210

［資料：国勢調査］

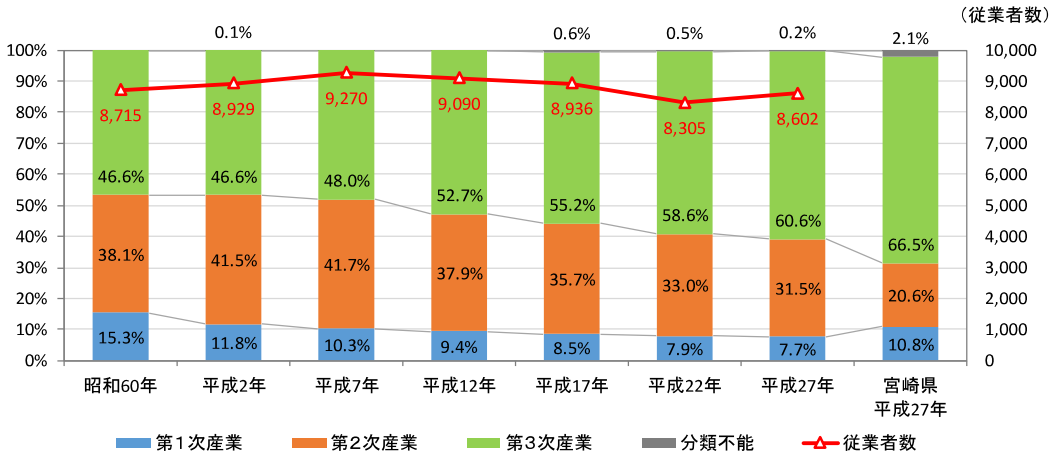


図　産業別就業人口の推移　［資料：国勢調査］

5． 高齢者世帯の状況

本町において、65 歳以上の高齢者のいる世帯の割合は、全世帯中 50.4%となっており、全国平均と比較して約 10 ポイント高くなっている。

また、高齢単身世帯数（いわゆる独り暮らしの高齢者）は全世帯の 12.6%となっている。

■高齢者世帯の状況　（単位：世帯）

	国		宮崎県		門川町	
総世帯	53, 448, 685	100. 1%	462, 858	100. 0%	6, 824	100. 0%
高齢者のいない世帯	31, 735, 377	59. 4%	257, 887	55. 7%	3, 386	49. 6%
高齢者のいる世帯	21, 713, 308	40. 7%	204, 971	44. 3%	3, 438	50. 4%
うち、高齢単身世帯	5, 927, 686	11. 1%	62, 524	13. 5%	857	12. 6%
うち、高齢夫婦世帯	6, 079, 126	11. 4%	64, 885	14. 0%	986	14. 4%
うち、高齢者同居世帯	9, 706, 496	18. 2%	77, 562	16. 8%	1, 595	23. 4%

［資料：国勢調査（平成27年）］

第３章　町営住宅の状況

３－１　町営住宅の状況

１．　町営住宅の管理戸数・立地

本町には、町営住宅５団地 410 戸の公的賃貸住宅を管理しており、町中心部に多く立地している。

団地別にみると、平城団地が 194 戸と全体の 47.3%を占め、次いで栄ヶ丘団地が 96 戸、23.4%となっている。

構造別にみると、中耐が 142 戸（34.5%）と最も多くなっているが、簡平も 136 戸、33.2%と多い。

■団地別管理戸数　（単位：棟、戸）

団地名称	棟数	割合	戸数	割合
栄ヶ丘団地	4	6. 6%	96	23. 4%
橋ノ口団地	18	29. 5%	66	16. 1%
平城団地	34	55. 7%	194	47. 3%
西ノ山団地	2	3. 3%	48	11. 7%
宮ヶ原団地	3	4. 9%	6	1. 5%
合　計	61	100. 0%	410	100. 0%

資料：建設課

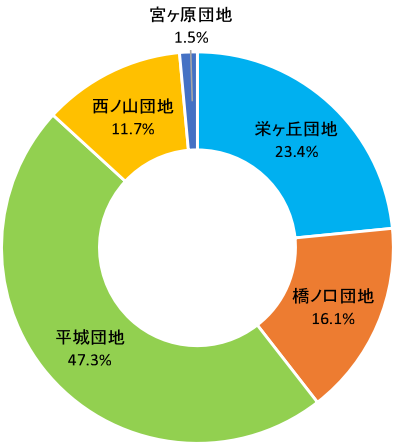


図　団地別管理戸数の割合

■構造別管理戸数　（単位：棟、戸）

種類	棟数	割合	戸数	割合
簡平	33	54. 1%	136	33. 2%
簡二	16	26. 2%	70	17. 1%
低耐	3	4. 9%	6	1. 5%
中耐	7	11. 5%	142	34. 5%
高耐	2	3. 3%	56	13. 7%
合　計	61	100. 0%	410	100. 0%

資料：建設課

簡平・・・簡易耐火構造平屋住宅
簡二・・・簡易耐火構造二階建て住宅
低耐・・・低層耐火構造住宅（1・2 階建て）
中耐・・・中層耐火構造住宅（3～5 階建て）
高耐・・・高層耐火構造住宅（6 階建て以上）

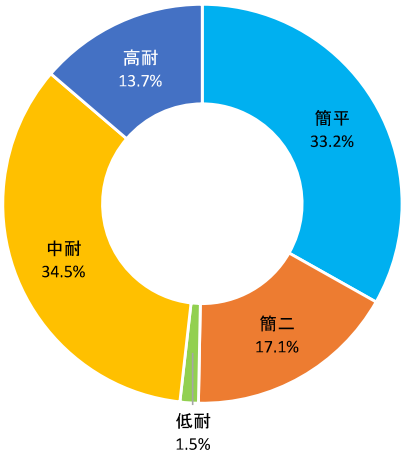


図　構造別管理戸数の割合

■町営住宅一覧

平成31年4月1日現在

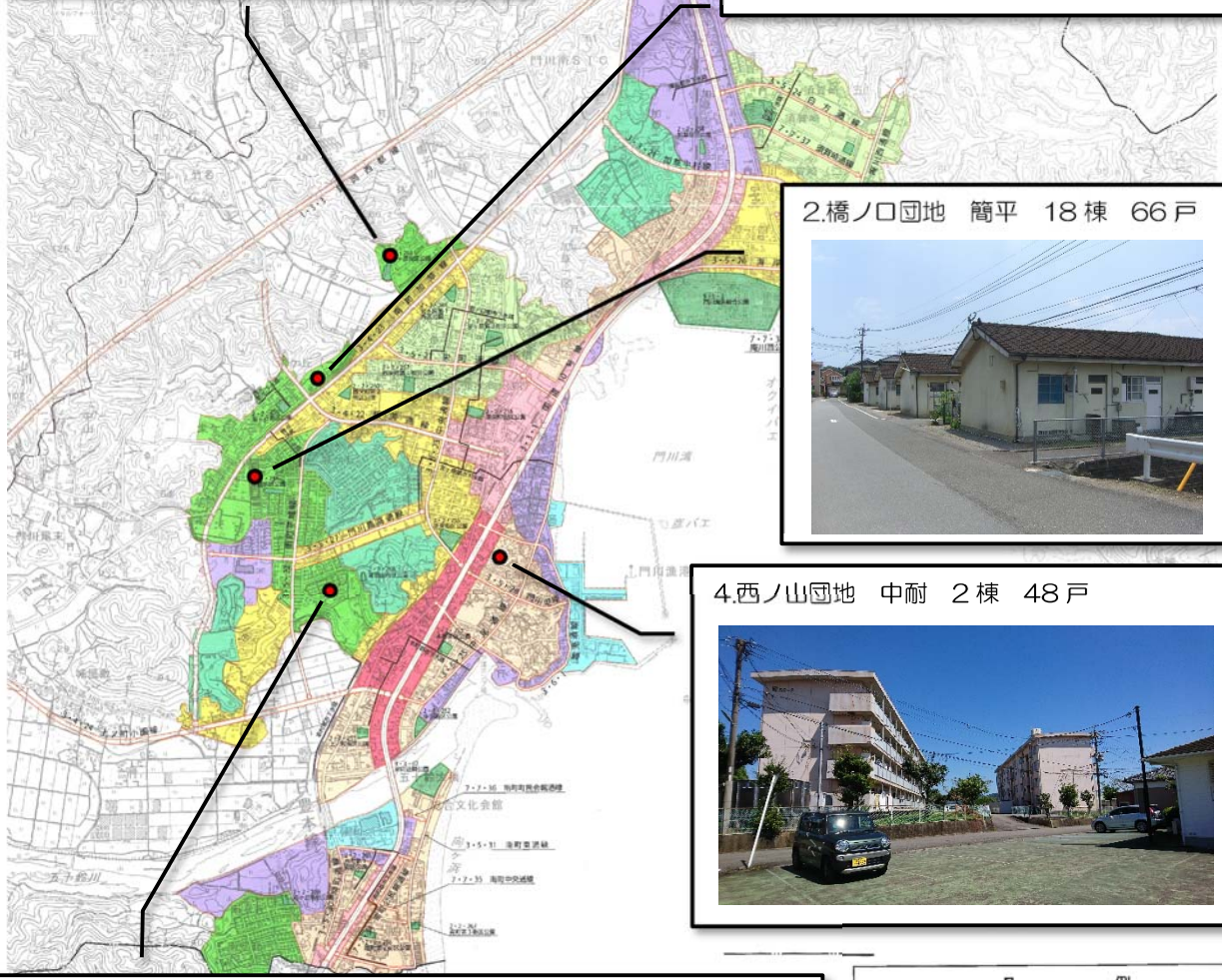
No.	団地名	地区	棟番号	建築年度		構造	経過年数	階数	棟数	戸数	床面積（㎡/戸）	敷地面積（㎡）	備考
				和暦	西暦								
1	栄ヶ丘団地	栄ケ丘	A	H17	2005	高耐	14	8	1	24	75.3	28,130	
			B	H17	2005	高耐	14	8	1	16	57.7		1LDK
										16	65.7		2LDK
			C	H22	2010	中耐	9	5	1	10	56.9		1LDK
										10	67.3		2LDK
			D	H30	2018	中耐	1	5	1	10	56.1		1LDK
										10	66.5		2LDK
2	橋ノ口団地	平城西	1	S45	1970	簡平	49	1	1	4	33.9	10,013	
			2	S44	1969	簡平	50	1	1	4	33.9		
			3	S44	1969	簡平	50	1	1	4	33.9		
			4	S44	1969	簡平	50	1	1	4	33.9		
			5	S44	1969	簡平	50	1	1	4	33.9		
			6	S44	1969	簡平	50	1	1	4	33.9		
			7	S45	1970	簡平	49	1	1	3	33.9		
			8	S45	1970	簡平	49	1	1	3	33.9		
			9	S45	1970	簡平	49	1	1	3	38.7		
			10	S45	1970	簡平	49	1	1	3	38.7		
			11	S45	1970	簡平	49	1	1	3	38.7		
			12	S45	1970	簡平	49	1	1	3	38.7		
			13	S46	1971	簡平	48	1	1	4	38.7		
			14	S46	1971	簡平	48	1	1	4	38.7		
			15	S46	1971	簡平	48	1	1	4	38.7		
			16	S46	1971	簡平	48	1	1	4	38.7		
			17	S45	1970	簡平	49	1	1	4	38.7		
			18	S45	1970	簡平	49	1	1	4	38.7		
3	平城団地	平城東	1	S47	1972	簡平	47	1	1	4	38.6	27,176	
			2	S47	1972	簡平	47	1	1	4	38.6		
			3	S47	1972	簡平	47	1	1	4	33.9		
			4	S47	1972	簡平	47	1	1	4	33.9		
			5	S47	1972	簡平	47	1	1	4	33.9		
			6	S48	1973	簡平	46	1	1	5	36.6		
			7	S48	1973	簡平	46	1	1	5	36.6		
			8	S48	1973	簡平	46	1	1	5	36.6		
			9	S48	1973	簡平	46	1	1	5	36.6		
			10	S47	1972	簡二	47	2	1	6	43.8		
			11	S47	1972	簡二	47	2	1	6	43.8		
			12	S47	1972	簡二	47	2	1	4	43.8		
			13	S48	1973	簡二	46	2	1	4	46.8		
			14	S48	1973	簡二	46	2	1	3	46.8		
			15	S48	1973	簡二	46	2	1	4	46.8		
			16	S48	1973	簡二	46	2	1	5	46.8		
			17	S48	1973	簡二	46	2	1	4	46.8		
			18	S50	1975	簡平	44	1	1	5	43.4		
			19	S50	1975	簡平	44	1	1	5	43.4		
			20	S49	1974	簡平	45	1	1	5	41.6		
			21	S49	1974	簡平	45	1	1	5	41.6		
			22	S49	1974	簡平	45	1	1	5	41.6		
			23	S49	1974	簡平	45	1	1	5	41.6		
			24	S49	1974	簡二	45	2	1	4	51.7		
			25	S49	1974	簡二	45	2	1	4	51.7		
			26	S49	1974	簡二	45	2	1	4	51.7		
			27	S50	1975	簡二	44	2	1	3	51.7		
			28	S49	1974	簡二	45	2	1	4	51.7		
			29	S49	1974	簡二	45	2	1	4	51.7		
			30	S50	1975	簡二	44	2	1	6	51.7		
			31	S50	1975	簡二	44	2	1	5	51.7		
			53	S53	1978	中耐	41	3	1	18	63.1		
			54	S54	1979	中耐	40	3	1	18	60.4		
			55	S55	1980	中耐	39	3	1	18	60.4		
4	西ノ山団地	下納屋	51	S51	1976	中耐	43	4	1	24	52.8	4,548	
			52	S52	1977	中耐	42	4	1	24	58.5		
5	宮ヶ原団地	宮ケ原	1	S53	1978	低耐	41	2	1	2	70.0	1,428	
			2	S53	1978	低耐	41	2	1	2	70.0		
			3	S53	1978	低耐	41	2	1	2	70.0		
合　計									61	410			

資料：建設課

■町営住宅の分布

5.宮ヶ原団地　低耐　３棟　６戸

1.栄ヶ丘団地　中耐　２棟　40戸
高耐　２棟　56戸



2.橋ノ口団地　簡平　18棟　66戸

4.西ノ山団地　中耐　２棟　48戸

3.平城団地　　簡平　15棟　70戸　　簡二　16棟　70戸
中耐　３棟　54戸

凡　例

種類		面積
第一種低層住居専用地域		約46ha
第一種中高層住居専用地域		約71ha
第二種中高層住居専用地域		約59ha
第一種住居地域		約110ha
第二種住居地域		約68ha
近隣商業地域		約29ha
商業地域		約23ha
準工業地域		約79ha
工業地域		約24ha

2． 建築時期

（1） 建築年度別の戸数

町営住宅の供給状況をみると、昭和 56 年の新耐震基準制定以前に建築された住戸が 314 戸と全体の約８割となっている。なお、昭和 56 年～平成 12 年の 20 年間に町営住宅は建築されておらず、平成 13 年以降に建築された比較的新しい住戸が 96 戸となっている。

構造別にみると、簡平、簡二、低耐の全ての住戸が旧耐震基準の建築物となっており、中耐においても約７割が旧耐震基準となっている。

■建築年別戸数（構造別）　（単位：戸）

	構造別					総計	割合
	簡平	簡二	低耐	中耐	高耐		
～昭和45年	50					50	12.2%
昭和46年～昭和55年	86	70	6	102		264	64.4%
昭和56年～平成2年							0.0%
平成3年～平成12年							0.0%
平成13年～平成22年				20	56	76	18.5%
平成23年～				20		20	4.9%
合　計	136	70	6	142	56	410	100.0%

資料：建設課

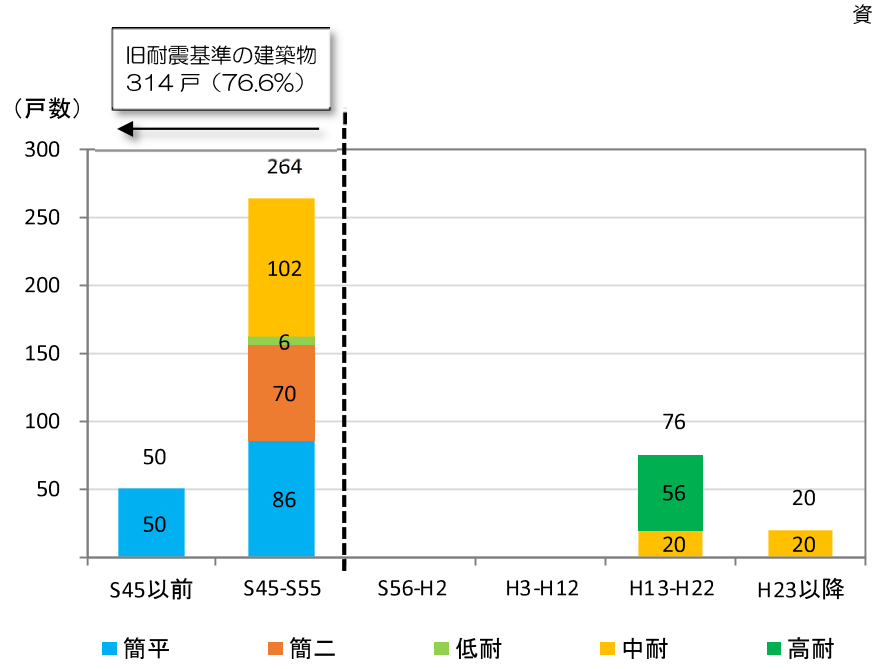


図　建築年別戸数（構造別）

団地別にみると、栄ヶ丘団地以外の住棟は旧耐震基準の建築物であり、建築後 40 年以上経過している住棟が多くなっている。

特に、橋ノ口団地は昭和 45 年以前の住棟もあり、建替えや用途廃止を検討する必要がある。

■建築年別戸数（団地別）　（単位：戸）

	団地別					総計	割合
	栄ヶ丘団地	橋ノ口団地	平城団地	西ノ山団地	宮ヶ原団地		
～昭和45年		50				50	12.2%
昭和46年～昭和55年		16	194	48	6	264	64.4%
昭和56年～平成2年							0.0%
平成3年～平成12年							0.0%
平成13年～平成22年	76					76	18.5%
平成23年～	20					20	4.9%
合　計	96	66	194	48	6	410	100.0%

資料：建設課

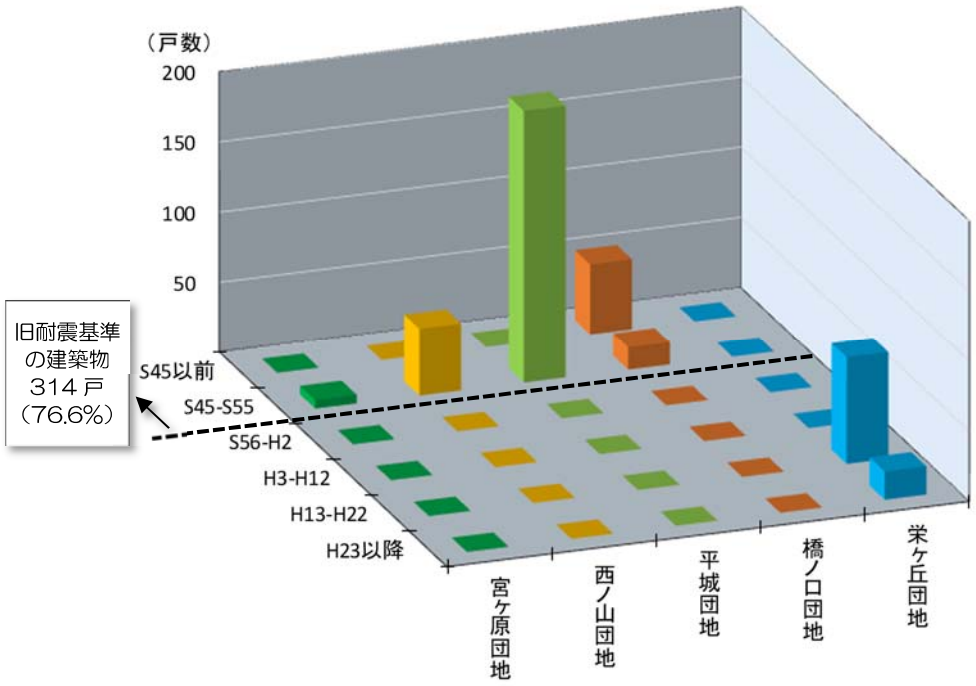


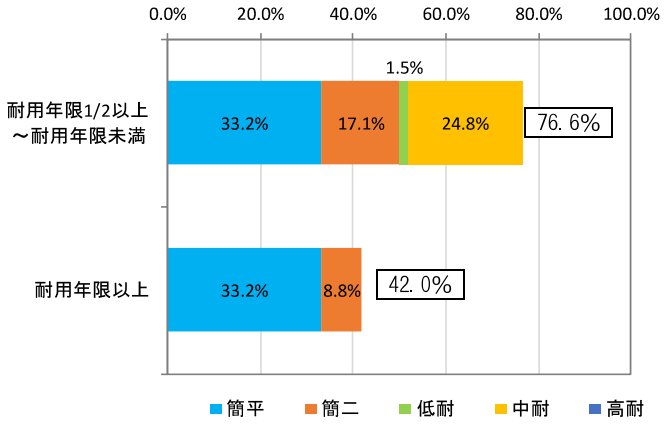
図　建築年別戸数（団地別）

（２）　耐用年限の経過状況

耐用年限の 1/2 を経過している住戸は 314 戸と全体の約８割を占めている。また、耐用年限を既に経過している住戸は 172 戸と全体の約４割を占めている。

構造別にみると、全ての簡二、低耐が耐用年限の 1/2 を経過し、中耐においても、約７割が耐用年限の 1/2 を経過している。

簡平に関しては全ての住戸が耐用年限を経過している状況である。さらに、簡二においてもあと数年で全ての住戸が耐用年限を経過することから、簡平、簡二においては、ストックの更新も視野に入れた計画の策定が必要となっている。



■構造別耐用年限

構造	耐用年限
耐火構造	70年
準耐火構造（簡二）	45年
木造（簡平）	30年

図　総戸数に占める耐用年限を経過した戸数の割合

■耐用年限の経過状況（構造別）　（単位：戸、%）

	構造別					総計	割合
	簡平	簡二	低耐	中耐	高耐		
耐用年限1/2未満				40	56	96	23.4%
耐用年限1/2経過	136	70	6	102		314	76.6%
耐用年限経過	136	36				172	42.0%
管理戸数	136	70	6	142	56	410	－

資料：建設課

団地別にみると、栄ヶ丘団地以外の住棟は耐用年限の 1/2 を経過しており、橋ノ口団地は、全住戸で既に耐用年限を経過している。また、平城団地も半数以上は耐用年限を経過している状況となっている。

■耐用年限の経過状況（団地別）　（単位：戸、％）

	団地別					総計	割合
	栄ヶ丘団地	橋ノ口団地	平城団地	西ノ山団地	宮ヶ原団地		
耐用年限1/2未満	96					96	23.4%
耐用年限1/2経過		66	194	48	6	314	76.6%
耐用年限経過		66	106			172	42.0%
管理戸数	96	66	194	48	6	410	－

資料：建設課

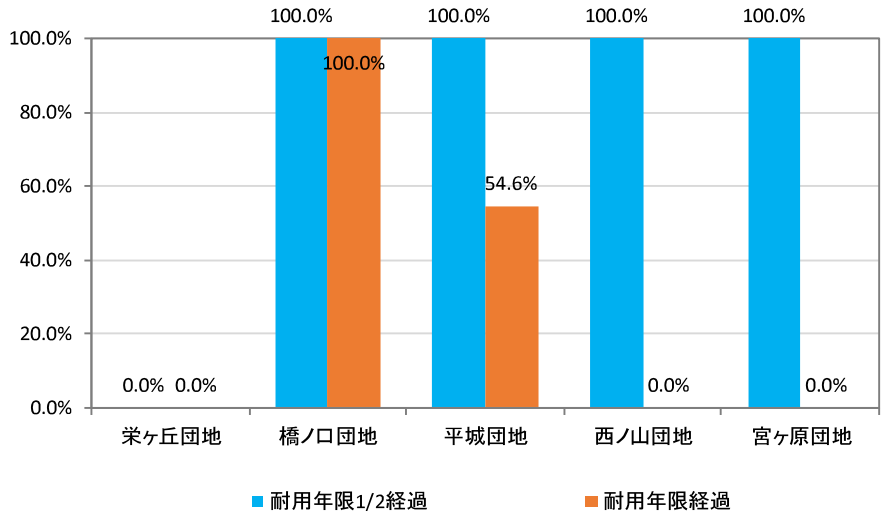


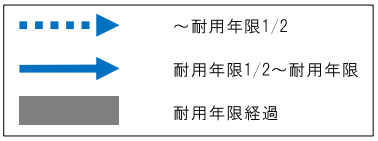
図　耐用年限を経過した戸数の割合（団地別）

■団地別の耐用年限および耐用年限の 1/2 の経過年

平成31年4月1日現在

No.	団地名	棟番号	建築年度		構造	耐用年限	経過年数	残り耐用年限	階数	棟数	戸数	耐用年限及び耐用年限の1/2の経過年											耐用年限の1/2経過年	耐用年限経過年
			和暦	西暦								R1 2019	R2 2020	R3 2021	R4 2022	R5 2023	R6 2024	R7 2025	R8 2026	R9 2027	R10 2028	R11 2029		
1	栄ヶ丘団地	A	H17	2005	高耐	70	14	56	8	1	24	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	2040	2075
		B	H17	2005	高耐	70	14	56	8	1	32	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	2040	2075
		C	H22	2010	中耐	70	9	61	5	1	20	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	2045	2080
		D	H30	2018	中耐	70	1	69	5	1	20	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	2053	2088
2	橘ノ口団地	1	S45	1970	簡平	30	49	−19	1	1	4	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	1985	2000
		2	S44	1969	簡平	30	50	−20	1	1	4	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	1984	1999
		3	S44	1969	簡平	30	50	−20	1	1	4	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	1984	1999
		4	S44	1969	簡平	30	50	−20	1	1	4	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	1984	1999
		5	S44	1969	簡平	30	50	−20	1	1	4	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	1984	1999
		6	S44	1969	簡平	30	50	−20	1	1	4	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	1984	1999
		7	S45	1970	簡平	30	49	−19	1	1	3	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	1985	2000
		8	S45	1970	簡平	30	49	−19	1	1	3	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	1985	2000
		9	S45	1970	簡平	30	49	−19	1	1	3	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	1985	2000
		10	S45	1970	簡平	30	49	−19	1	1	3	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	1985	2000
		11	S45	1970	簡平	30	49	−19	1	1	3	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	1985	2000
		12	S45	1970	簡平	30	49	−19	1	1	3	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	1985	2000
		13	S46	1971	簡平	30	48	−18	1	1	4	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	1986	2001
		14	S46	1971	簡平	30	48	−18	1	1	4	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	1986	2001
		15	S46	1971	簡平	30	48	−18	1	1	4	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	1986	2001
		16	S46	1971	簡平	30	48	−18	1	1	4	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	1986	2001
		17	S45	1970	簡平	30	49	−19	1	1	4	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	1985	2000
		18	S45	1970	簡平	30	49	−19	1	1	4	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	1985	2000
3	平城団地	1	S47	1972	簡平	30	47	−17	1	1	4	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	1987	2002
		2	S47	1972	簡平	30	47	−17	1	1	4	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	1987	2002
		3	S47	1972	簡平	30	47	−17	1	1	4	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	1987	2002
		4	S47	1972	簡平	30	47	−17	1	1	4	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	1987	2002
		5	S47	1972	簡平	30	47	−17	1	1	4	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	1987	2002
		6	S48	1973	簡平	30	46	−16	1	1	5	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	1988	2003
		7	S48	1973	簡平	30	46	−16	1	1	5	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	1988	2003
		8	S48	1973	簡平	30	46	−16	1	1	5	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	1988	2003
		9	S48	1973	簡平	30	46	−16	1	1	5	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	1988	2003
		10	S47	1972	簡二	45	47	−2	2	1	6	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	1995	2017
		11	S47	1972	簡二	45	47	−2	2	1	6	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	1995	2017
		12	S47	1972	簡二	45	47	−2	2	1	4	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	1995	2017
		13	S48	1973	簡二	45	46	−1	2	1	4	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	1996	2018
		14	S48	1973	簡二	45	46	−1	2	1	3	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	1996	2018
		15	S48	1973	簡二	45	46	−1	2	1	4	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	1996	2018
		16	S48	1973	簡二	45	46	−1	2	1	5	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	1996	2018
		17	S48	1973	簡二	45	46	−1	2	1	4	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	1996	2018
		18	S50	1975	簡平	30	44	−14	1	1	5	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	1990	2005
		19	S50	1975	簡平	30	44	−14	1	1	5	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	1990	2005
		20	S49	1974	簡平	30	45	−15	1	1	5	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	1989	2004
		21	S49	1974	簡平	30	45	−15	1	1	5	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	1989	2004
		22	S49	1974	簡平	30	45	−15	1	1	5	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	1989	2004
		23	S49	1974	簡平	30	45	−15	1	1	5	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	1989	2004
		24	S49	1974	簡二	45	45	0	2	1	4	→	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	1997	2019
		25	S49	1974	簡二	45	45	0	2	1	4	→	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	1997	2019
		26	S49	1974	簡二	45	45	0	2	1	4	→	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	1997	2019
		27	S50	1975	簡二	45	44	1	2	1	3	→	→	■	■	■	■	■	■	■	■	■	1998	2020
		28	S49	1974	簡二	45	45	0	2	1	4	→	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	1997	2019
		29	S49	1974	簡二	45	45	0	2	1	4	→	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	1997	2019
		30	S50	1975	簡二	45	44	1	2	1	6	→	→	■	■	■	■	■	■	■	■	■	1998	2020
		31	S50	1975	簡二	45	44	1	2	1	5	→	→	■	■	■	■	■	■	■	■	■	1998	2020
		53	S53	1978	中耐	70	41	29	3	1	18	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	2013	2048
		54	S54	1979	中耐	70	40	30	3	1	18	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	2014	2049
		55	S55	1980	中耐	70	39	31	3	1	18	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	2015	2050
4	西ノ山団地	51	S51	1976	中耐	70	43	27	4	1	24	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	2011	2046
		52	S52	1977	中耐	70	42	28	4	1	24	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	2012	2047
5	宮ヶ原団地	1	S53	1978	低耐	70	41	29	2	1	2	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	2013	2048
		2	S53	1978	低耐	70	41	29	2	1	2	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	2013	2048
		3	S53	1978	低耐	70	41	29	2	1	2	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	→	2013	2048
合　計										61	410													

資料：建設課



３．　居住環境水準

（１）　専用住戸面積

住戸規模は、50～60 ㎡未満の住戸が最も多く、118 戸（28.7%）となっており、次いで 40 ㎡未満の 106 戸（25.9%）となっている。

40 ㎡未満の狭小住宅は、橋ノ口団地や平城団地の簡平で多くなっている一方で、栄ヶ丘団地や西ノ山団地などの耐火構造の住棟は 50 ㎡以上となっている。

■住戸規模別戸数　　（単位：戸、%）

		40㎡未満	40～50㎡未満	50～60㎡未満	60～70㎡未満	70㎡以上	総計
栄ヶ丘団地	中耐、高耐			36	36	24	96
橋ノ口団地	簡平	66					66
平城団地	簡平	40	30				70
	簡二		36	34			70
	中耐				54		54
西ノ山団地	中耐			48			48
宮ヶ原団地	低耐					6	6
合　計		106	66	118	90	30	410
割　合		25. 9%	16. 1%	28. 7%	22. 0%	7. 3%	100. 0%

資料：建設課

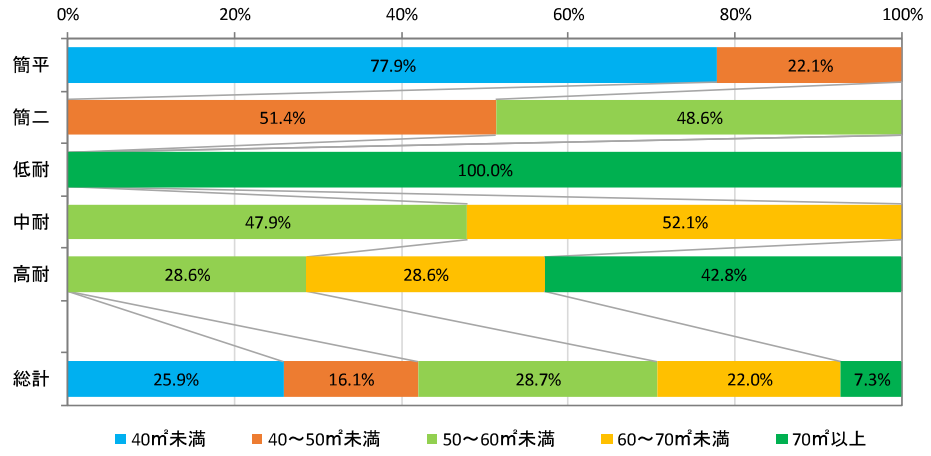


図　住戸規模（構造別）

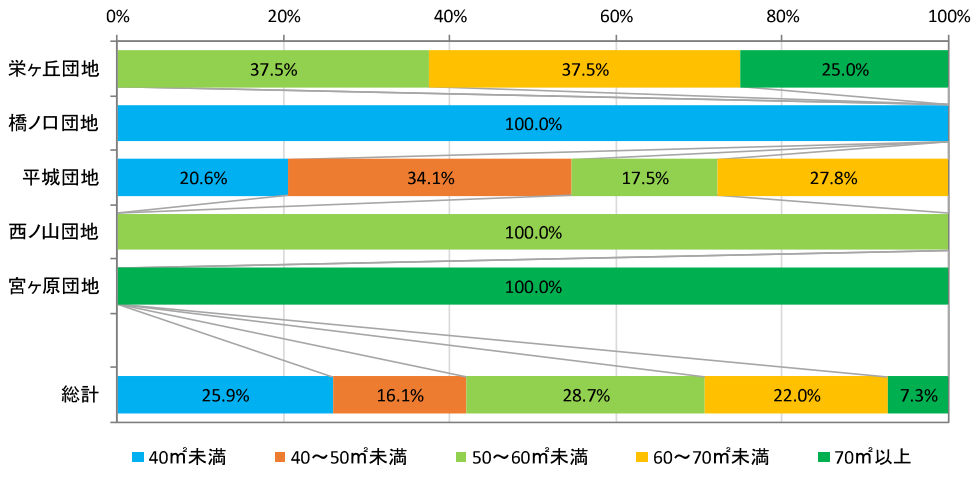


図　住戸規模（団地別）

（2） 最低居住面積水準

最低居住面積水準未満世帯の状況は、全体で 25 世帯、7.4%となっており、橋ノ口団地や平城団地、西ノ山団地で多くなっている。

■最低居住水準面積

世帯人員	住戸専用面積
1人	25㎡
2人	30㎡
3人	40㎡
4人	50㎡
5人	57㎡
6人	67㎡
7人	76㎡

資料：住生活基本計画（全国計画）

■最低居住水準面積未満世帯　（単位：世帯、%）

		床面積	入居世帯	世帯人員							総計	割合
				1人	2人	3人	4人	5人	6人	7人		
栄ヶ丘団地	中耐、高耐	56～75㎡	90						1	1	2	2.2%
橋ノ口団地	簡平	34～39㎡	44			6	2	1			9	20.5%
平城団地	簡平	34～43㎡	65			2	2				4	6.2%
	簡二	44～52㎡	44				2	3			5	11.4%
	中耐	60～63㎡	45									0.0%
西ノ山団地	中耐	53～59㎡	45					3	1	1	5	11.1%
宮ヶ原団地	低耐	70㎡	6									0.0%
合計			339			8	6	7	2	2	25	7.4%

資料：建設課　平成31年4月1日時点

（3） 住宅設備の整備状況

設備の整備状況をみると、浴室の整備率は 100%、３点給湯の整備率は 40.5%、汚水処理施設の整備率は 54.7%となっている。

高齢化対応仕様とエレベーターは栄ヶ丘団地のみ整備されている状況となっている。

■住宅設備の整備状況　（単位：戸）

		管理戸数	浴室		３点給湯		汚水処理施設		高齢化対応仕様		エレベーター	
			整備戸数	整備率	整備戸数	整備率	整備戸数	整備率	整備戸数	整備率	整備戸数	整備率
栄ヶ丘団地	中耐、高耐	96	96	23.4%	96	23.4%	96	23.4%	96	23.4%	96	48.5%
橋ノ口団地	簡平	66	66	16.0%		0.0%		0.0%		0.0%	－	－
平城団地	簡平	70	70	17.1%	70	17.1%	20	4.9%		0.0%	－	－
	簡二	70	70	17.1%		0.0%		0.0%		0.0%	－	－
	中耐	54	54	13.2%		0.0%	54	13.2%		0.0%		0.0%
西ノ山団地	中耐	48	48	11.7%		0.0%	48	11.7%		0.0%		0.0%
宮ヶ原団地	低耐	6	6	1.5%		0.0%	6	1.5%		0.0%	－	－
合　計		410	410	100.0%	166	40.5%	224	54.7%	96	23.4%	96	48.5%

※エレベーターは3階以上の住棟を対象とする。　資料：建設課

３－２ 町営住宅の入居者の状況

１． 入居状況

町営住宅の入居状況は、平成 31 年４月１日時点において 410 戸のうち 339 世帯が入居しており、入居率 82.7%となっている。

空家は 71 戸存在しているが、そのうち 44 戸は募集停止、４戸が政策空家となっており、入居ができる空家は 23 戸となっている。

団地別にみると、橋ノ口団地は募集停止をしており、現在は入居者を募集していない状況となっている。また、平城団地（簡二）においても、募集停止している状況である。

■入居状況　（単位：戸、%）

		団地別					総計
		栄ヶ丘団地	橋ノ口団地	平城団地	西ノ山団地	宮ヶ原団地	
管理戸数		96	66	194	48	6	410
空家状況	空家戸数	6		14	3		23
	募集停止戸数		18	26			44
	政策空家戸数		4				4
	計	6	22	40	3		71
入居戸数		90	44	154	45	6	339
入居率		93. 8%	66. 7%	79. 4%	93. 8%	100. 0%	82. 7%
入居率（政策空家、募集停止を除く）		93. 8%	100. 0%	91. 7%	93. 8%	100. 0%	93. 6%

資料：建設課　平成31年4月1日時点

※栄ヶ丘団地については、D 棟が H30 年に建築されたことによる、入居募集の関係で 6 戸の空家が存在するが、令和元（2019）年 6 月 17 日時点で空家は 1 戸となっている。

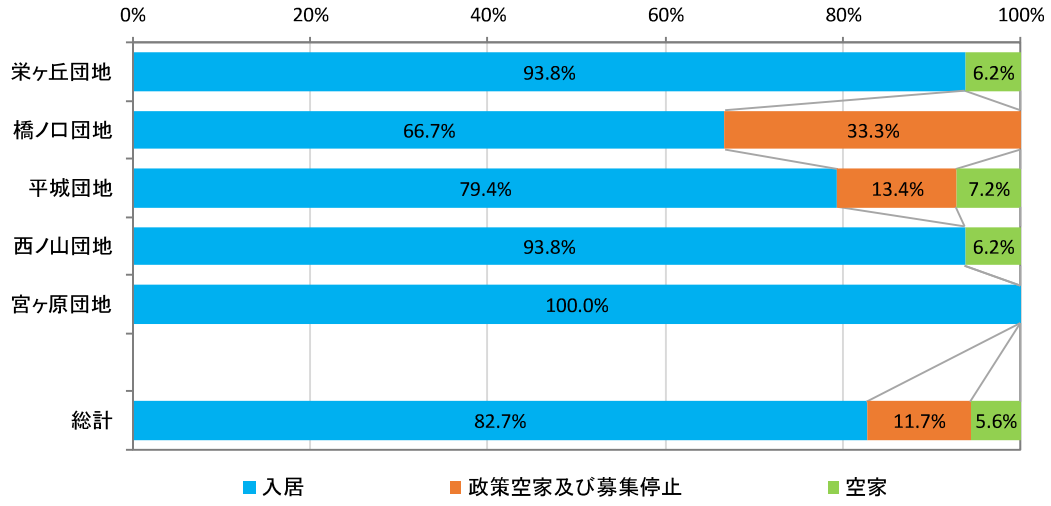


図　団地別入居状況

2． 居住年数

居住年数は、25 年以上が最も多く、124 世帯 36.6%を占め、長期居住者が多くなっている。

構造別にみると、簡平、簡二、低耐で 20 年以上居住している世帯が６割以上となっており、中耐、高耐においても 20 年以上居住している世帯の割合が約２割と高い状況となっている。

■居住年数（構造別）　（単位：世帯、%）

	構造別					総計	割合
	簡平	簡二	低耐	中耐	高耐		
5年未満	16	1	1	35	23	76	22. 4%
5～10年未満	9	2	1	27	5	44	13. 0%
10～15年未満	10	8		15	15	48	14. 2%
15～20年未満	3	4		9		16	4. 7%
20～25年未満	14	8	2	7		31	9. 1%
25年以上	57	21	2	31	13	124	36. 6%
合　計	109	44	6	124	56	339	100. 0%

資料：建設課　平成31年4月1日時点

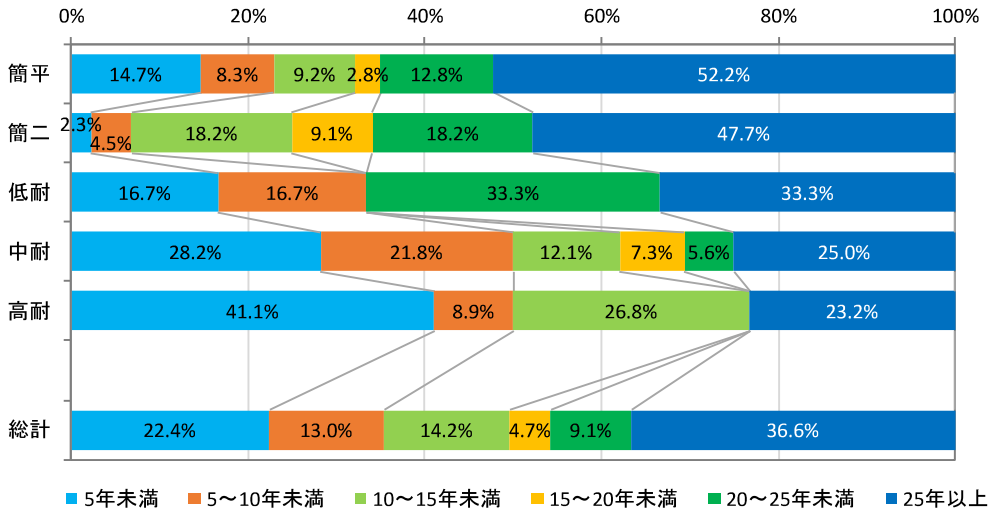


図　居住年数（構造別）

団地別にみると、25 年以上居住している世帯の割合が、西ノ山団地（53.4%）や橋ノ口団地（43.2%）、平城団地（42.3%）で高くなっている。一方で、栄ヶ丘団地は比較的新しい団地であることから５年未満の割合が 46.6%と高くなっている。

■居住年数（団地別）　　（単位：世帯、%）

	団地別					総計	割合
	栄ヶ丘団地	橋ノ口団地	平城団地	西ノ山団地	宮ヶ原団地		
5年未満	42	2	26	5	1	76	22. 4%
5～10年未満	19	7	10	7	1	44	13. 0%
10～15年未満	15	5	23	5		48	14. 2%
15～20年未満		1	13	2		16	4. 7%
20～25年未満		10	17	2	2	31	9. 1%
25年以上	14	19	65	24	2	124	36. 6%
合　計	90	44	154	45	6	339	100. 0%

資料：建設課　平成31年4月1日時点

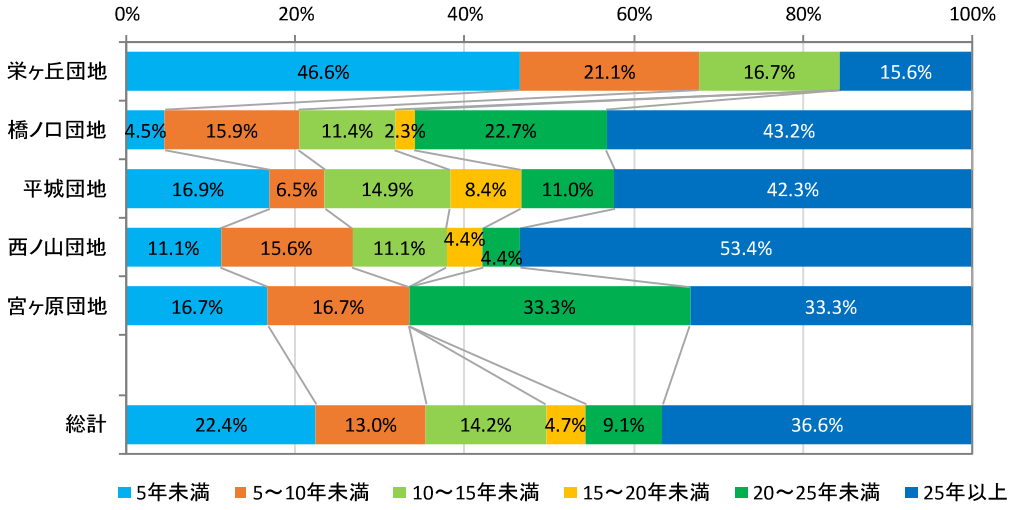


図　居住年数（団地別）

3． 世帯主年齢

世帯主の年齢構成は、60 歳代が最も多く、全体の 27.1%、次いで、70 歳代の 24.9%となっており、世帯主年齢が高齢化している。

世帯主年齢が 65 歳以上の割合は全体の 52.3%と半数以上が高齢者となっており、子育て世帯にあたる 20～40 歳代は 27.4%となっている。

構造別にみると、簡平、簡二、低耐で 65 歳以上の高齢者の割合が 5 割以上と高い状況にある。

■世帯主年齢（構造別）　（単位：世帯、%）

	構造別					総計	割合
	簡平	簡二	低耐	中耐	高耐		
30歳未満	1			6	3	10	2. 9%
30～40歳未満	2	1	1	27	13	44	13. 0%
40～50歳未満	9	7		15	8	39	11. 5%
50～60歳未満	8	4	1	17	3	33	9. 7%
60～65歳未満	8	7		15	6	36	10. 6%
65～70歳未満	18	8	2	23	5	56	16. 5%
70～80歳未満	40	14	1	16	13	84	24. 9%
80歳以上	23	3	1	5	5	37	10. 9%
合　計	109	44	6	124	56	339	100. 0%

資料：建設課　平成31年4月1日時点

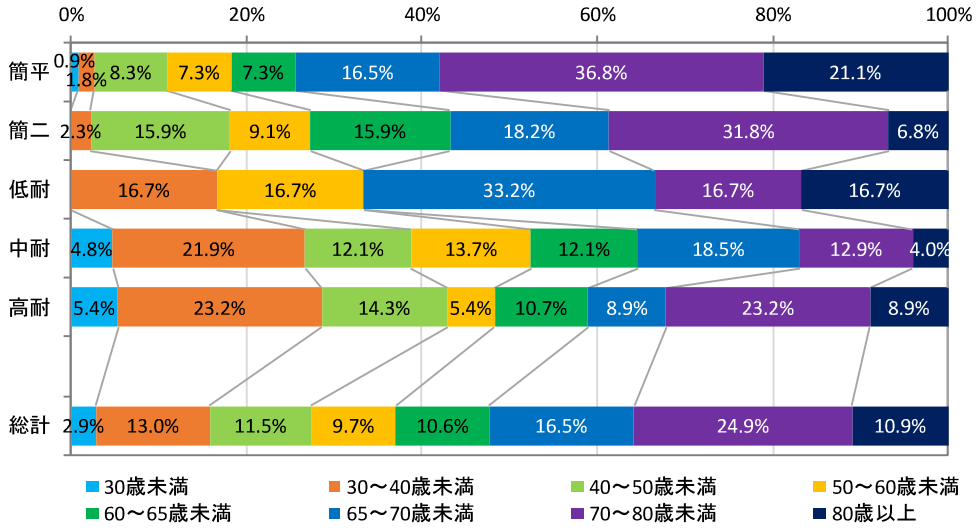


図　世帯主年齢（構造別）

団地別にみると、宮ヶ原団地や橋ノ口団地、平城団地で 65 歳以上の高齢者の割合が高く、栄ヶ丘団地や西ノ山団地では比較的若い世代の割合も高くなっている。

■世帯主年齢（団地別）　（単位：世帯、％）

	団地別					総計	割合
	栄ヶ丘団地	橋ノ口団地	平城団地	西ノ山団地	宮ヶ原団地		
30歳未満	8	1		1		10	2. 9%
30～40歳未満	17		17	9	1	44	13. 0%
40～50歳未満	11	8	15	5		39	11. 5%
50～60歳未満	6	3	19	4	1	33	9. 7%
60～65歳未満	8	3	17	8		36	10. 6%
65～70歳未満	11	6	27	10	2	56	16. 5%
70～80歳未満	20	15	41	7	1	84	24. 9%
80歳以上	9	8	18	1	1	37	10. 9%
合　計	90	44	154	45	6	339	100. 0%

資料：建設課　平成31年4月1日時点

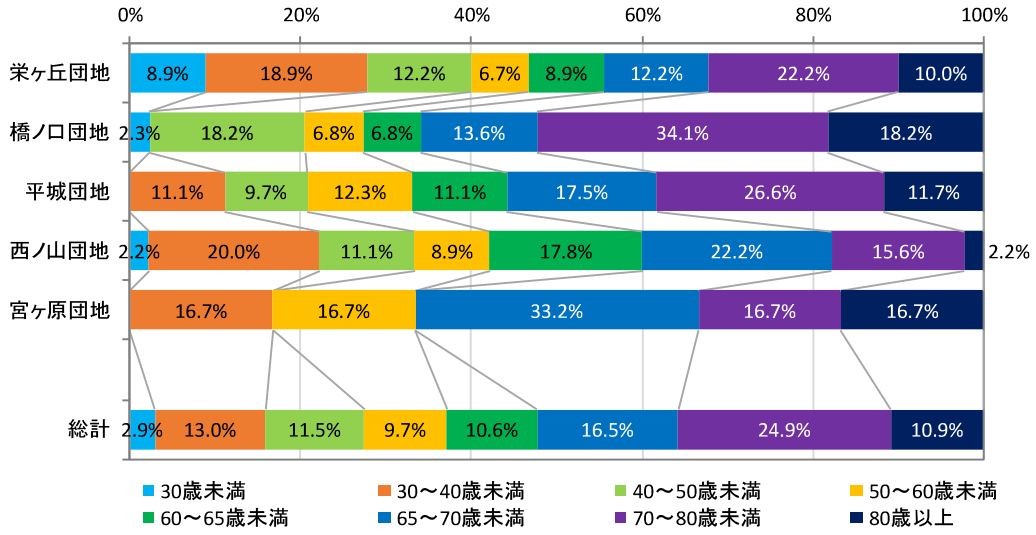


図　世帯主年齢（団地別）

4． 世帯人員

世帯人員構成は、単身世帯が最も多く 40.5%を占めている。また、２人世帯も 26.5%となっており、単身世帯と２人世帯が全体の７割を占めている。

構造別にみると、簡平や簡二、低耐で単身世帯の割合が高い状況にあり、中耐、高耐では３人以上の家族世帯の割合が比較的高い傾向にある。

■世帯人員（構造別）　（単位：世帯、%）

	構造別					総計	割合
	簡平	簡二	低耐	中耐	高耐		
1人	59	21	3	37	17	137	40. 5%
2人	33	8	1	31	17	90	26. 5%
3人	12	8		31	10	61	18. 0%
4人	4	4	1	16	6	31	9. 1%
5人	1	3	1	5	5	15	4. 4%
6人以上				4	1	5	1. 5%
合　計	109	44	6	124	56	339	100. 0%

資料：建設課　平成31年4月1日時点

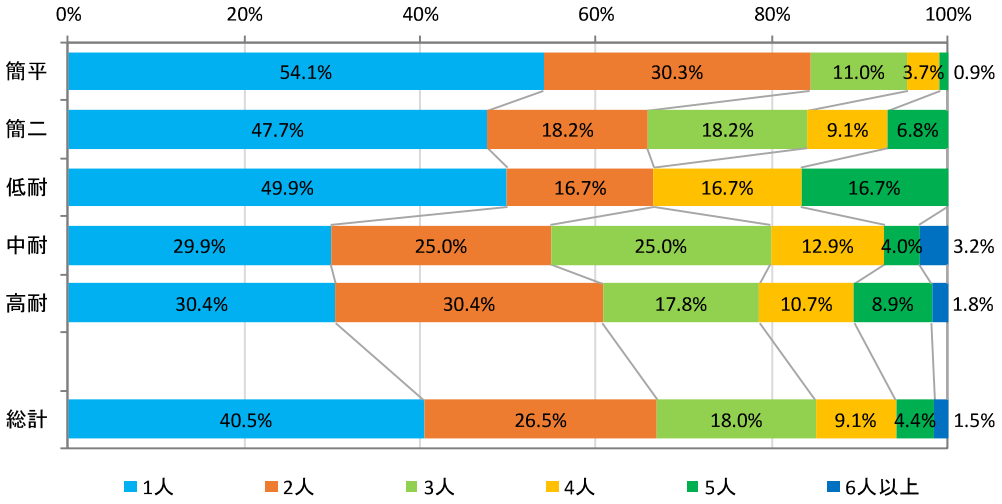


図　世帯人員（構造別）

団地別にみると、橋ノ口団地と宮ヶ原団地で単身世帯の割合が高い状況にある。

■世帯人員（団地別）　　（単位：世帯、％）

	団地別					総計	割合
	栄ヶ丘団地	橋ノ口団地	平城団地	西ノ山団地	宮ヶ原団地		
1人	30	26	62	16	3	137	40.5%
2人	26	9	43	11	1	90	26.5%
3人	18	6	27	10		61	18.0%
4人	8	2	17	3	1	31	9.1%
5人	5	1	5	3	1	15	4.4%
6人以上	3			2		5	1.5%
合　計	90	44	154	45	6	339	100.0%

資料：建設課　平成31年4月1日時点

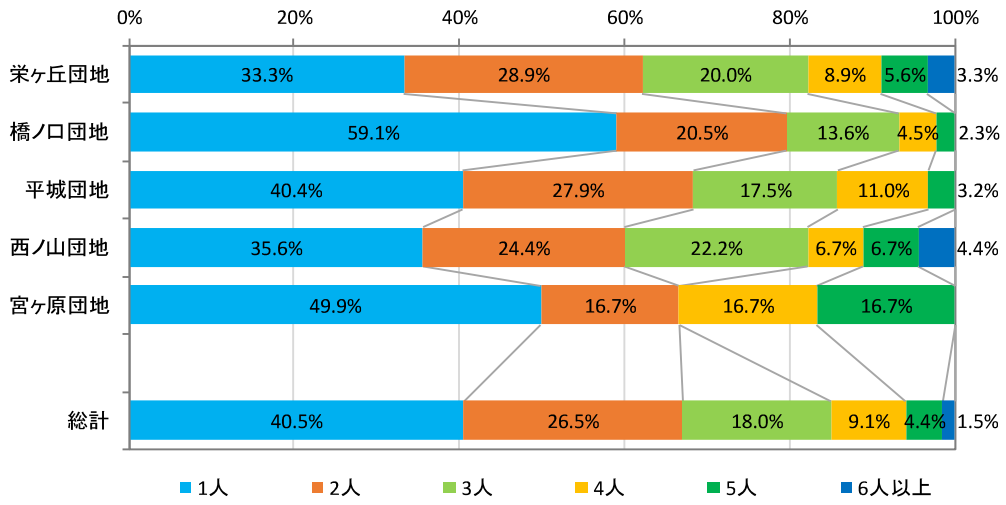


図　世帯人員（団地別）

5． 高齢者を含む世帯

高齢者を含む世帯数は、全体の 53.7%となっている。その中でも、高齢単身世帯が全体の 29.8%を占めており、３世帯に１世帯は１人暮らしの高齢者世帯となっている。

構造別にみると、簡平、簡二、低耐で６割以上が高齢者を含む世帯となっている一方で、中耐や高耐は約４割となっている。

■高齢者を含む世帯（構造別）　（単位：世帯、%）

	構造別					総計	割合
	簡平	簡二	低耐	中耐	高耐		
高齢単身世帯	49	14	2	24	12	101	29.8%
高齢夫婦世帯	12	2	1	11	6	32	9.4%
高齢者を含む世帯	21	11	1	10	6	49	14.5%
高齢者を含まない世帯	27	17	2	79	32	157	46.3%
合　計	109	44	6	124	56	339	100.0%

資料：建設課　平成31年4月1日時点

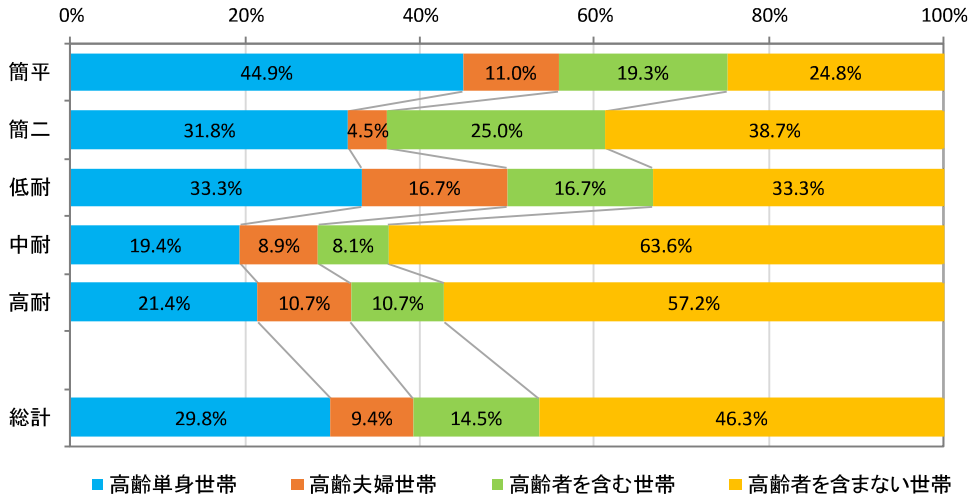


図　高齢者を含む世帯（構造別）

団地別にみると、橋ノ口団地や宮ヶ原団地で高齢者を含む世帯の割合が６割以上となっており、特に橋ノ口団地は高齢単身世帯が５割を占めている。

■高齢者を含む世帯（団地別）　（単位：世帯、％）

	団地別					総計	割合
	栄ヶ丘団地	橋ノ口団地	平城団地	西ノ山団地	宮ヶ原団地		
高齢単身世帯	22	22	44	11	2	101	29.8%
高齢夫婦世帯	11	2	15	3	1	32	9.4%
高齢者を含む世帯	8	5	30	5	1	49	14.5%
高齢者を含まない世帯	49	15	65	26	2	157	46.3%
合　計	90	44	154	45	6	339	100.0%

資料：建設課　平成31年4月1日時点

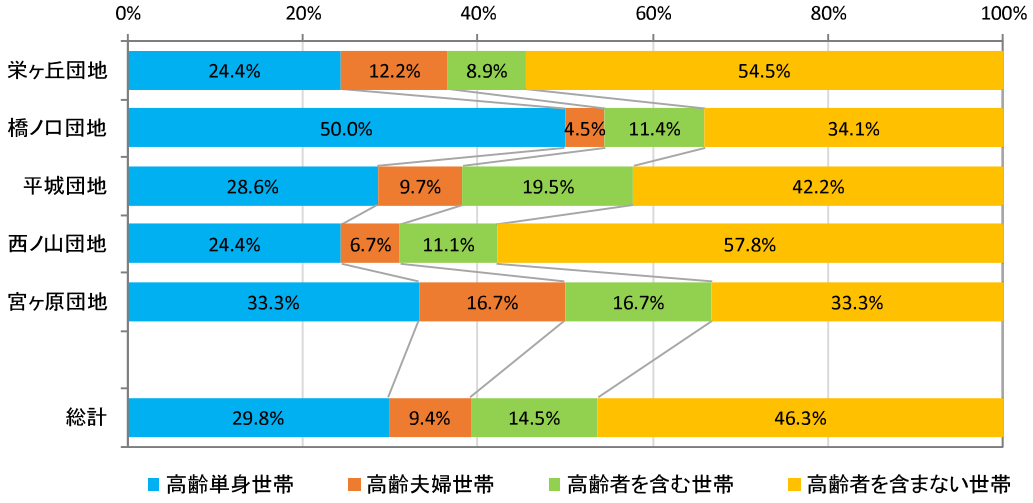


図　高齢者を含む世帯（団地別）

６． 収入状況

町営住宅入居者の収入状況をみると、収入超過世帯や高額所得世帯は全体の 6.8%（23 世帯）となっており、これらの世帯については、町営住宅の適正な管理を行うためにも、住宅の明け渡し等、適切な処置が必要である。

■収入状況（構造別）　（単位：世帯、％）

	構造別					総計	割合
	簡平	簡二	低耐	中耐	高耐		
原則階層・裁量階層	101	37	6	117	55	316	93.2%
収入超過世帯	6	5		7	1	19	5.6%
高額所得世帯	2	2				4	1.2%
合　計	109	44	6	124	56	339	100.0%

資料：建設課　平成31年4月1日時点

■収入状況（団地別）　（単位：世帯、％）

	団地別					総計	割合
	栄ヶ丘団地	橋ノ口団地	平城団地	西ノ山団地	宮ヶ原団地		
原則階層・裁量階層	88	40	140	42	6	316	93.2%
収入超過	2	2	12	3		19	5.6%
高額所得		2	2			4	1.2%
合　計	90	44	154	45	6	339	100.0%

資料：建設課　平成31年4月1日時点

原則階層：給与所得者の場合、所得証明書等に記載されている給与所得控除後の給与所得の額から世帯構成に応じた所定の額を控除した後、月額に換算した額が 15 万８千円以下をいう。
裁量階層：高齢者世帯、障がい者世帯、小学校就学前の子供がいる世帯、戦傷者、原爆被爆者、海外引揚者のいずれかに該当する世帯であり、給与所得控除後の給与所得の額から世帯構成に応じた所定の額を控除した後、月額に換算した額が 21 万４千円以下をいう。
収入超過：給与所得後の給与所得の額から世帯構成に応じた所定の額を控除した後、月額に換算した額が原則階層および裁量階層の規定の金額を超え、かつ、居住年数が３年以上の世帯をいう。
高額所得：給与所得後の給与所得の額から世帯構成に応じた所定の額を控除した後、月額に換算した額が直近２年間引き続き 39 万７千円を超え、かつ、居住年数が５年以上の世帯をいう。

７．応募状況

過去５年間（平成 26 年～平成 30 年）の応募状況をみると、全体で 159 件の応募があり、年平均 31.8 件となっている。

特に、栄ヶ丘団地が全体の約８割を占める 131 件となっており、年平均 26.2 件と応募者が多くなっている。

■応募状況（構造別）　（単位：世帯）

		平成26年	平成27年	平成28年	平成29年	平成30年	総計	年平均
栄ヶ丘団地	中耐、高耐	33	30	11	26	31	131	26.2
橋ノ口団地	簡平							0
平城団地	簡平	6	7				13	2.6
	簡二							0
	中耐		2	3	2	4	11	2.2
西ノ山団地	中耐		3				3	0.6
宮ヶ原団地	低耐				1		1	0.2
合　計		39	42	14	29	35	159	31.8

資料：建設課　平成31年4月1日時点

８．生活保護世帯の入居状況

生活保護世帯の入居状況は、全体で 44 世帯、13.0%となっている。

団地構造別にみると、平城団地（簡平）で 14 世帯、21.5%と高くなっており、次いで栄ヶ丘団地で 13 世帯、橋ノ口団地で９世帯と続いている。

■生活保護世帯の入居状況　（単位：世帯、%）

		入居世帯	生活保護世帯	割合
栄ヶ丘団地	中耐、高耐	90	13	14.4%
橋ノ口団地	簡平	44	9	20.5%
平城団地	簡平	65	14	21.5%
	簡二	44	5	11.4%
	中耐	45	3	6.7%
西ノ山団地	中耐	45		0.0%
宮ヶ原団地	低耐	6		0.0%
合　計		339	44	13.0%

資料：建設課　平成31年4月1日時点

３－３ 町営住宅に関する課題の整理

１． 現況整理および課題の抽出

これまでの結果より、町営住宅の状況を整理すると大きく以下の項目が挙げられる。

項目	現　　状	公営住宅等長寿命化計画への課　　題
管理状況	●平成 31 年４月１日時点で町営住宅５団地 410 戸を管理し、339 世帯が入居（入居率 82.7%） ●空家が 71 戸、うち政策空家４戸、募集停止 44 戸	■建替えを実施する際には、仮住居等が必要になる。 ■入居状況や応募状況に対応した適切な維持管理が必要である。
建築時期	●昭和 56 年の新耐震基準制定以前に建築された住戸は 314 戸、全体の約 77% ●耐用年限の 1/2 を経過している住戸が 314 戸（約 77%）、既に耐用年限を経過している住戸は 172 戸（約 42%）	■耐用年限経過住棟の適切な対応が必要である。
居住環境水準	●40 ㎡未満の住戸は 106 戸（25.9%） ●3 点給湯の整備率は 40.5% ●汚水処理施設の整備率は 54.7% ●高齢化対応仕様の整備率は 23.4% ●最低居住面積水準未満世帯は 7.4%	■3 点給湯や汚水処理施設等の居住環境の向上に係る整備が必要である。
入居者の状況	●居住年数は「25 年以上」が最も多く 124 世帯（36.6%） ●世帯主年齢は「60 歳代」が最も多く 92 世帯（27.1%）、次に「70 歳代」が 84 世帯（24.9%） ●世帯人員は「1 人」が最も多く 137 世帯（40.5%）、次に「2 人」が 90 世帯（26.5%） ●世帯主年齢が 65 歳以上は 177 世帯（52.3%） ●高齢者を含む世帯は 182 世帯（53.7%）、高齢単身世帯は 101 世帯（29.8%） ●収入超過世帯は 19 世帯（5.6%）、高額所得世帯は４世帯（1.2%）	■高齢者向け住宅の適切な確保と子育て世代が住みやすい環境の構築が必要である。 ■入居者のニーズに対応した住戸の整備が必要である。 ■入居者の世代バランスやコミュニティを考慮する必要がある。 ■収入超過世帯や高額所得世帯への適切な対応が必要である。

第４章　長寿命化計画

４－１ 長寿命化に関する基本方針

１． ストックの状況把握・修繕の実施・データ管理に関する方針

町営住宅ストックの状況を適切に把握するためには、定期点検や日常点検を確実に実施することが重要であり、点検結果に応じた適切な修繕等を実施し、その結果を今後の修繕・改善事業等に活用できるようにデータ管理する。

〇定期点検および日常点検の実施
〇点検結果等に基づく修繕の実施
〇点検結果や実施した修繕内容のデータ管理

２． 改善事業の実施による長寿命化およびライフサイクルコストの縮減に関する方針

点検、修繕、データ管理により、長寿命化に資する日常的な維持管理および長期修繕等を行った上で、安全性、居住性、省エネルギー性が低い住宅等に対しては、安全性の確保、居住性の向上、省エネルギー対応、福祉対応、躯体の長寿命化等を図るため、改善事業を実施し、住宅性能の向上を図る必要がある。

予防保全的な維持管理・計画修繕等と改善事業の実施により町営住宅ストックの長寿命化を図り、建替え事業を基本とする短いサイクルでの更新を改めて、ライフサイクルコストの縮減に努める。

４－２ 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

１． 対象

本町で管理する町営住宅５団地 410 戸および付帯施設（集会所）を計画の対象とし、事業手法の選定を行う。

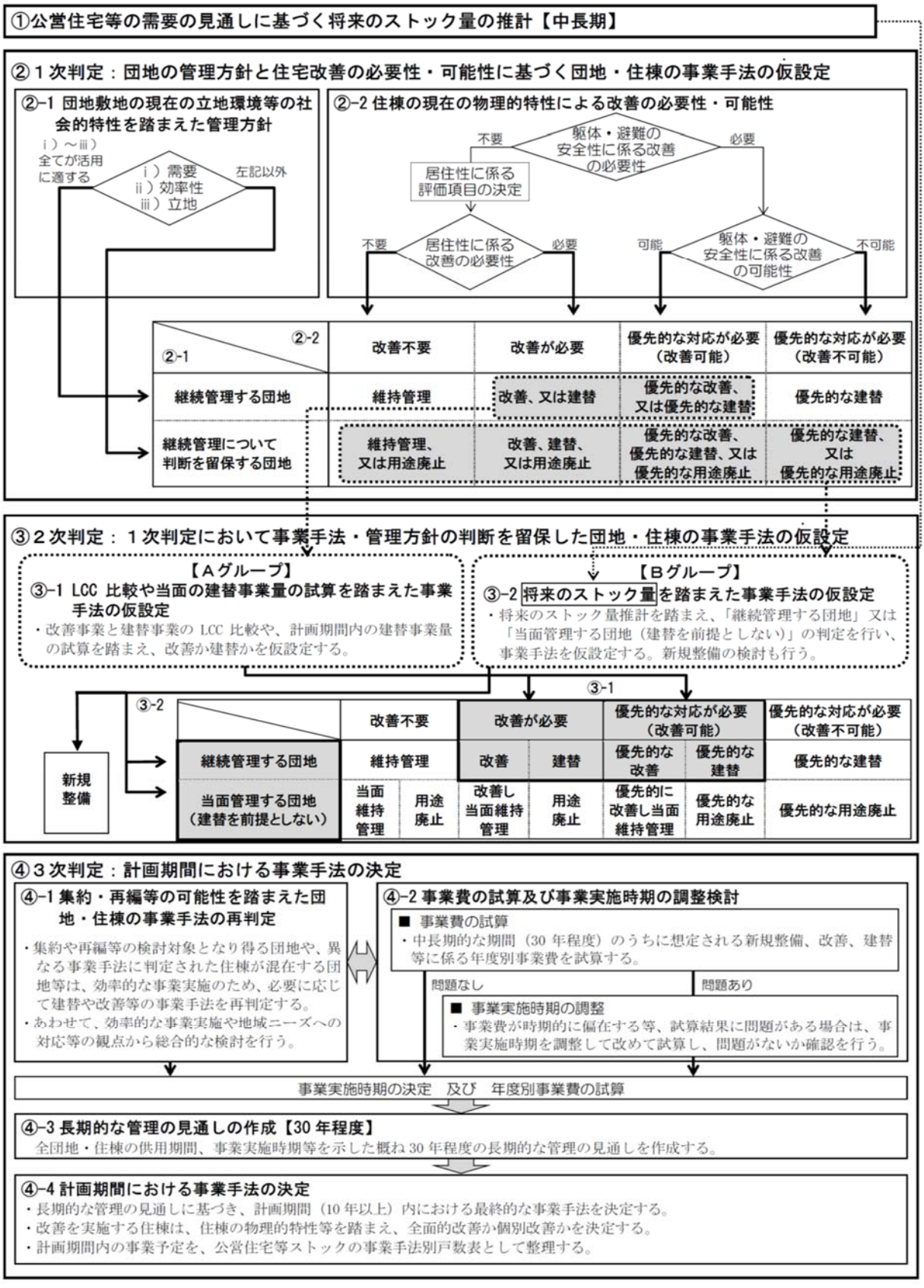
平成31年4月1日現在

No.	団地名	棟番号	建築年度		構造	階数	棟数	戸数	床面積（㎡/戸）	敷地面積（㎡）
			和暦	西暦						
1	栄ヶ丘団地	A	H17	2005	高耐	8	1	24	75.30	28,130
		B	H17	2005	高耐	8	1	16	57.70	
								16	65.70	
		C	H22	2010	中耐	5	1	10	56.89	
								10	67.27	
		D	H30	2018	中耐	5	1	10	56.08	
								10	66.45	
		集会所	H22	2010	木造	1	－	－	－	
2	橋ノ口団地	1、7、8	S45	1970	簡平	1	3	10	33.90	10,013
		2～6	S44	1969	簡平	1	5	20	33.90	
		9～12、17、18	S45	1970	簡平	1	6	20	38.70	
		13～16	S46	1971	簡平	1	4	16	38.70	
3	平城団地	1、2	S47	1972	簡平	1	2	8	38.60	27,176
		3～5	S47	1972	簡平	1	3	12	33.90	
		6～9	S48	1973	簡平	1	4	20	36.60	
		10～12	S47	1972	簡二	2	3	16	43.80	
		13～17	S48	1973	簡二	2	5	20	46.80	
		18～19	S50	1975	簡平	1	2	10	43.40	
		20～23	S49	1974	簡平	1	4	20	41.60	
		24～26	S49	1974	簡二	2	3	12	51.70	
		27、30、31	S50	1975	簡二	2	3	14	51.70	
		28、29	S49	1974	簡二	2	2	8	51.70	
		53	S53	1978	中耐	3	1	18	63.10	
		54	S54	1979	中耐	3	1	18	60.40	
		55	S55	1980	中耐	3	1	18	60.40	
		集会所	S51	1976	鉄骨	1	－	－	－	
4	西ノ山団地	51	S51	1976	中耐	4	1	24	52.80	4,548
		52	S52	1977	中耐	4	1	24	58.50	
5	宮ヶ原団地	1～3	S53	1978	低耐	2	3	6	70.00	1,428
合　　計							61	410		

資料：建設課

２．　事業手法の選定フロー

事業手法の選定は、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）　平成 28 年８月（国土交通省住宅局）」（以下、「国の指針」）に示されている以下のフローに基づいて行う。



資料：公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）　平成 28 年８月　（国土交通省住宅局）

3． 事業手法の選定フローの概要および検討内容

（1） 公営住宅等の需要の見通しに基づく将来ストック量の推計

概　要

- ✧ 公営住宅等の需要の見通しの検討にあたっては、将来（30 年程度の中長期）の時点における世帯数等の推計を基に、公営住宅の施策対象（原則階層および裁量階層）の世帯数を推計し、そのうち自力では最低居住面積水準を達成することが著しく困難な年収である世帯数（以下「著しい困窮年収未満の世帯数」という。）を推計する。
- ✧ 推計するにあたり、国土交通省国土技術政策総合研究所の技術開発によるプログラム「ストック推計プログラム（将来の「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計）」を用いて算出する。
- ✧ ストック推計により算定される結果は、将来のある時点（目標年次）において、全ての借家（公営住宅等だけでなく民間賃貸住宅等も含めた借家）に居住する「著しい困窮年収未満の世帯数」を示すものであり、推計結果がそのまま将来の公営住宅等ストック量を示すものではない。
- ✧ このため、公営住宅等だけでなく、公的賃貸住宅やサービス付き高齢者向け住宅、民間賃貸住宅の活用等、地域の状況に応じた「著しい困窮年収未満の世帯数」への対応を検討した上で、将来の公営住宅等のストック量を設定する必要がある。

検討内容

ストック推計プログラムの基本的な流れ

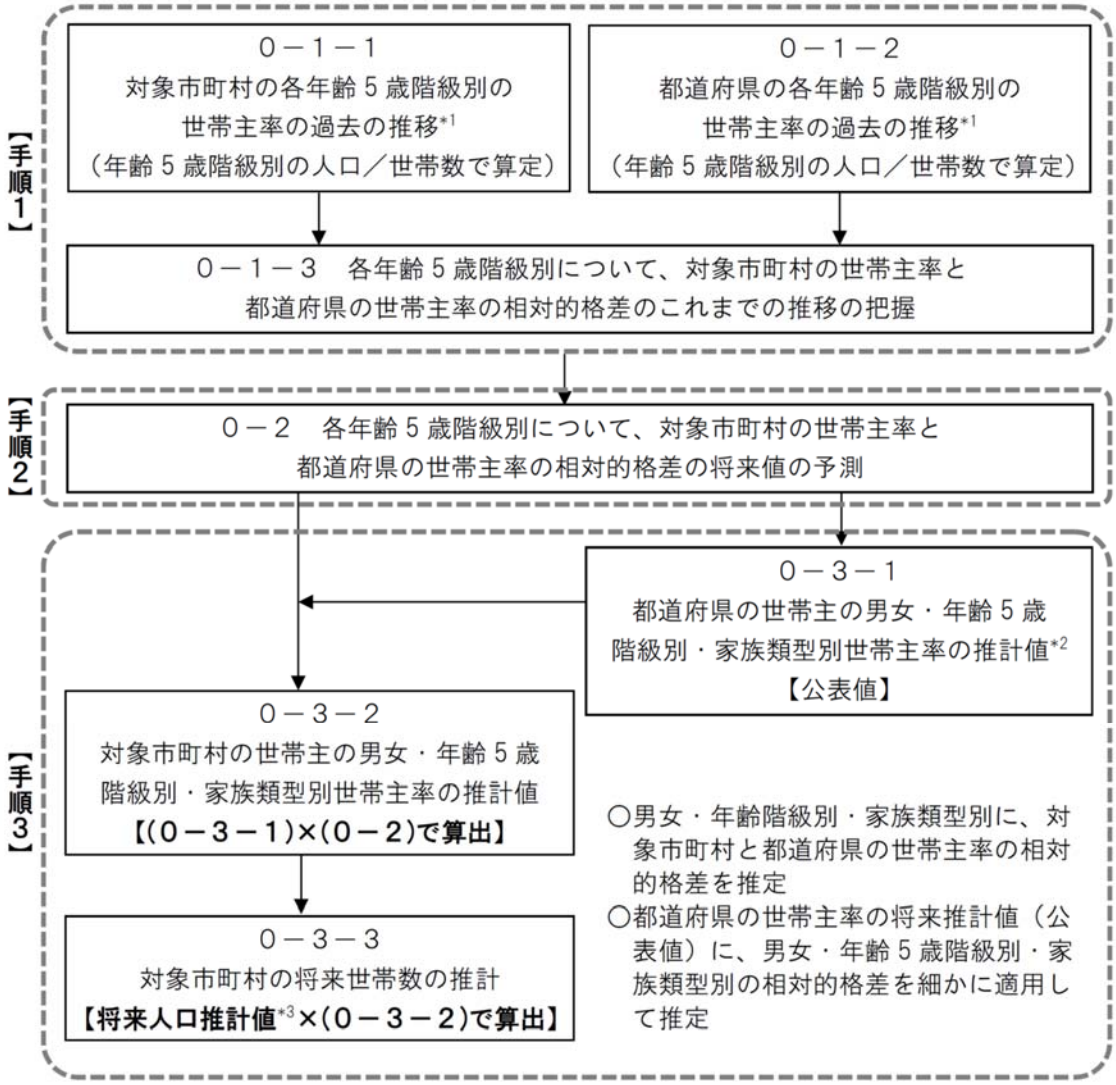
【ステップ0】
事業主体単位の世帯数の推計（世帯主年齢５歳階級別世帯類型別）

世帯数推計には、世帯主率法を用いる。世帯主率法とは、世帯数は世帯主数に等しいことを利用し、人口に世帯主率（人口に占める世帯主数の割合）を乗じることによって世帯主数、すなわち世帯数を求める手法である。

世帯数 ＝ 世帯主数 ＝ 人口 × 世帯主率（人口に占める世帯主数の割合）

国立社会保障・人口問題研究所（以下「社人研」という。）が推計・公表している『日本の地域別将来推計人口』（平成 25 年３月推計）において、市町村単位で、令和 22（2040）年まで５年ごとの、男女･年齢（5 歳）階級別人口が示されており、このデータを活用する。

将来の世帯主率については、『日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）』（平成 26 年４月推計）において、都道府県単位では令和 17（2035）年までの世帯主の男女・年齢５歳階級別・家族類型別の将来世帯主率が公表されているが、市町村単位では将来世帯主率の値が公表されていない。そこで、市町村単位での将来世帯主率の設定にあたっては、対象とする市町村と当該市町村を含む都道府県の平均的な世帯主率との相対的な関係に着目し、将来の都道府県世帯主率をもとに対象市町村の世帯主率を推定して用いることとする。



《使用データ》

*1：総務省『国勢調査』（平成７年、12年、17年、22年）

・対象市町村および都道府県の年齢５歳階級別の人口・世帯数

*2：国立社会保障・人口問題研究所『日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）』

・世帯主の男女別年齢５歳階級別家族類型別世帯数（平成26年４月推計）

・世帯主の男女・年齢５歳階級別・家族類型別世帯主率

*3：国立社会保障・人口問題研究所『日本の地域別将来推計人口』（平成25年３月推計）

・男女･年齢(５歳)階級別の推計結果

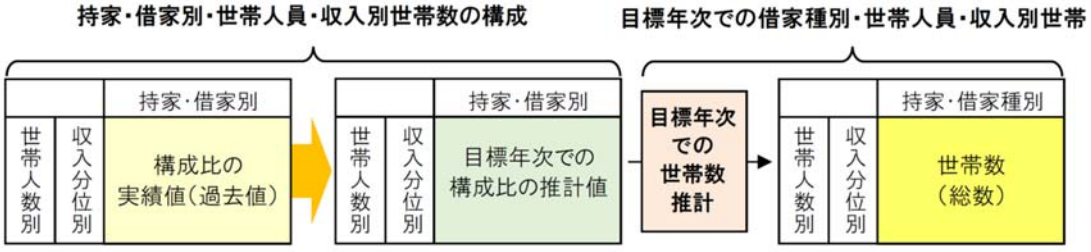
【ステップ１】

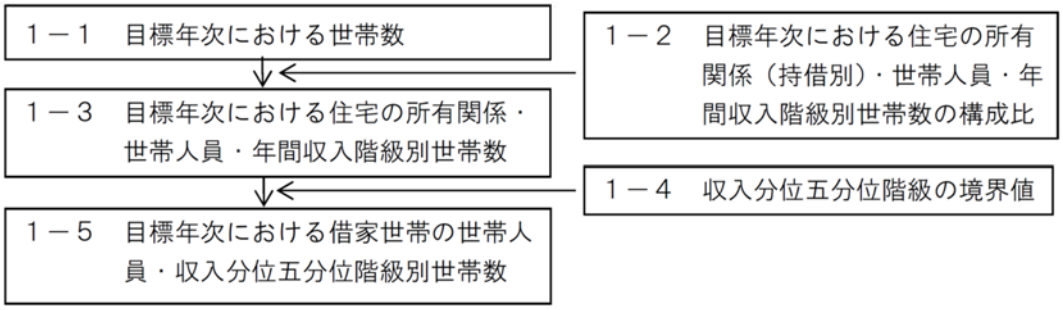
借家世帯の世帯人員・収入分位別世帯数の推計

１）住宅所有関係・世帯人員・年間収入階級別世帯数の推計

２）借家世帯の世帯人員・収入分位五分位階級別世帯数の推計

将来のある時点（目標年次）の借家世帯の世帯人員・収入別世帯数を算出する。





《使用データ》

・住宅・土地統計調査（総務省統計局）
（平成 15 年、平成 20 年、平成 25 年）

・家計調査年報（総務省統計局）（平成 14 年から平成 26 年まで）

【ステップ２】

公営住宅収入基準を満たす世帯のうち「公営住宅の施策対象世帯数」の推計

１）基準年収以下の世帯の割合の推計

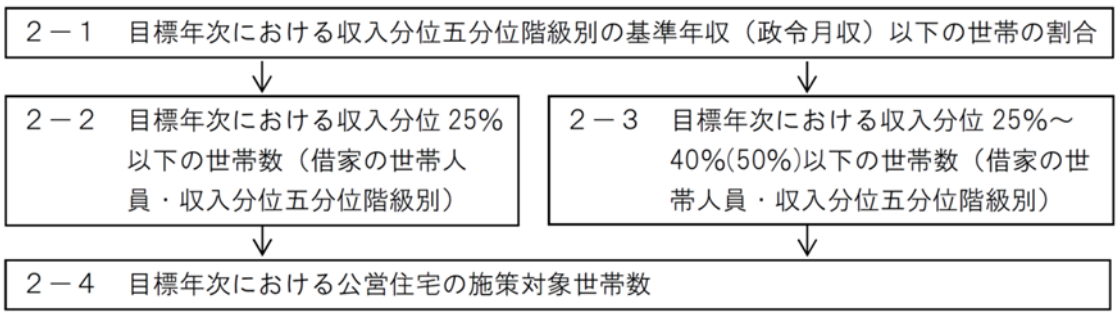
・原則階層：収入分位 25%以下の世帯

・裁量階層：収入分位 40%（50%）以下の世帯

２）原則階層の世帯数の推計

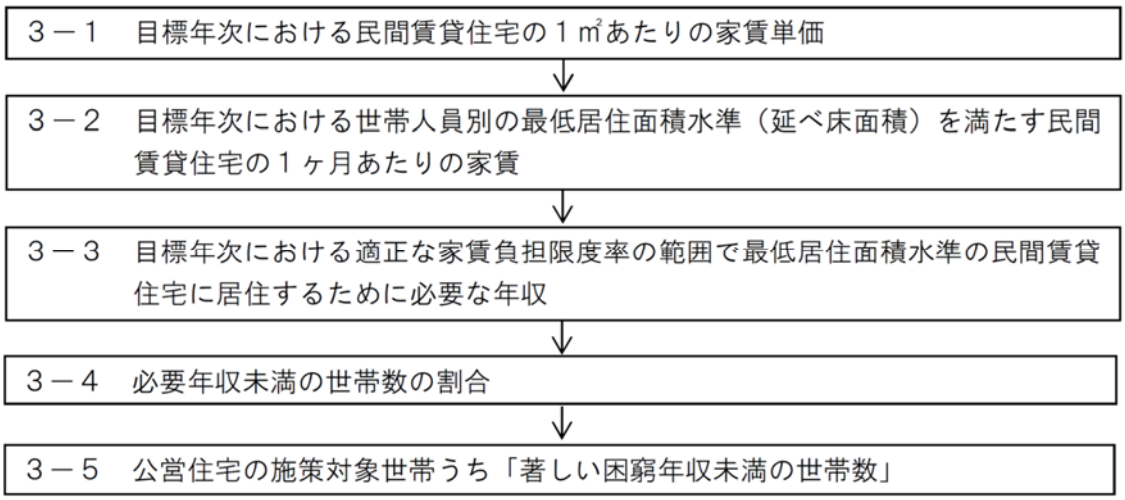
３）裁量階層の世帯数の推計

公営住宅の施策対象世帯数を推計する。



【ステップ３】
公営住宅の施策対象世帯のうち「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計
１）最低居住面積水準の民間賃貸住宅の家賃水準の推計
２）適正な家賃負担率の範囲で最低居住面積水準の民間賃貸住宅の入居に必要な年収の推計
３）必要年収未満の世帯数の推計【借家の世帯人員・収入分位別】

公営住宅の施策対象世帯のうち「著しい困窮年収未満の世帯数」を推計する。

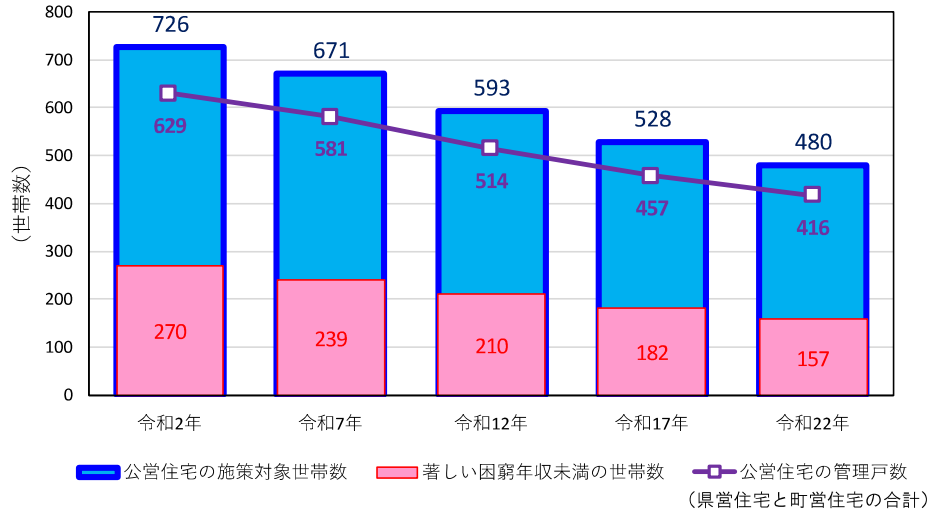


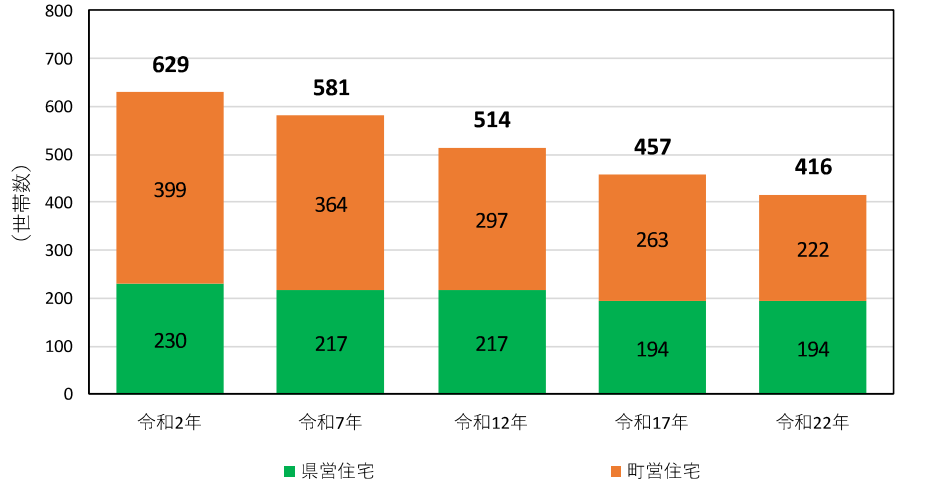
《使用データ》
・住宅・土地統計調査（総務省統計局）
（平成 10 年、平成 15 年、平成 20 年）

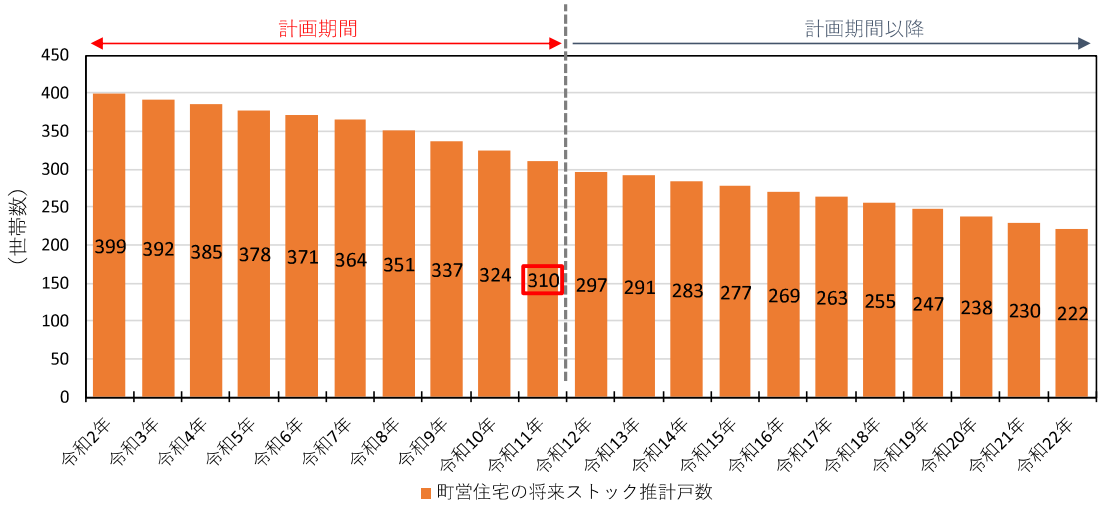
前述の推計方法を用いて算出した将来ストック量を以下に示す。

	【参考】平成31年4月時点	令和2年	令和7年	令和12年	令和17年	令和22年	備考
公営住宅の施策対象世帯数	-	726	671	593	528	480	
増減率	-	100.0%	92.4%	81.7%	72.7%	66.1%	
著しい困窮年収未満の世帯数	-	270	239	210	182	157	
増減率	-	100.0%	88.5%	77.8%	67.4%	58.1%	
公営住宅の管理戸数	652	**629**	**581**	**514**	**457**	**416**	公営住宅の施策対象世帯の増減率を基に、令和22年の管理戸数を416戸と設定する。
県営住宅	242	**230**	**217**	**217**	**194**	**194**	県営住宅は現在管理している住棟が耐用年限まで維持管理されることを前提として設定する。
町営住宅	410	**399**	**364**	**297**	**263**	**222**	令和元年に解体された住棟（11戸）がある為、令和2年の管理戸数は399戸と設定する。
【参考】							
将来人口の推計	17,524	17,740	17,068	16,339	15,590	14,822	国立社会保障・人口問題研究所（H25.3月推計）より
増減率	-	100.0%	96.2%	92.1%	87.9%	83.6%	
将来世帯数の推計	6,840	6,809	6,680	6,471	6,199	5,985	国立社会保障・人口問題研究所（H25.3月推計）より推計
増減率	-	100.0%	98.1%	95.0%	91.0%	87.9%	

※人口、世帯数は、平成31年4月1日時点の住民基本台帳より







公営住宅施策対象世帯および著しい困窮年収未満の世帯は減少傾向で推移すると予想されることから、本町の公営住宅の管理戸数においても、今後の需要に合わせて削減していく。

但し、著しい困窮年収未満世帯数は、住宅セーフティネットとして最低限確保すべき戸数であり、民間賃貸住宅に入居できない高齢者向け住宅としての役割や、災害対応等緊急時の受け皿としての公営住宅の役割などを考慮すると、ある程度は余裕をもった管理戸数を確保しておく必要がある。

そのため、本町における公営住宅戸数は、現在の公営住宅の戸数を基本に、公営住宅施策対象世帯数の減少率に比例した戸数を確保することとする。

令和 22 年の町全体の公営住宅管理戸数（県営と町営住宅の合計）は 416 戸と設定し、県営住宅分の 194 戸を差し引くと、町営住宅の必要戸数は 222 戸となる。

本計画期間の最終年である令和 11 年においては、310 戸を目標戸数と設定し、事業手法の選定をおこなう。

（２）　１次判定

１次判定では、『②-１団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針』と『②-2 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性』の２段階の検討から事業手法を仮設定する。

②-１　団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針

概　　要

- 社会的特性に係る現在の評価に基づき、団地の将来的な管理方針を判定する。
- 現在の団地の需要、効率性、立地を評価し、原則として全ての評価項目が活用に適する場合は将来にわたり継続管理する団地と仮設定し、いずれかの評価項目が活用に適さない場合は継続管理について判断を留保する団地とする。
- 活用に適する評価要素と活用に適さない評価要素が混在することが考えられるが、総合的に勘案して当該団地の将来的な管理方針を判定する。

  例１　：　老朽化対応のため入居者募集を停止している（政策空家として確保している）ために空家率が高い団地であっても、近隣の団地の応募倍率が高く、地域としての需要があると判断できる場合は継続管理する団地として判定する。

  例２　：　利便性の悪い団地であっても、地域バランス上必要な団地である場合は、継続管理する団地として判定する。

  例３　：　利便性の良い団地であっても、災害危険区域内に存する団地である場合は、当該団地を将来的に用途廃止する可能性があることから、継続管理について判断を留保する団地として判定する。
- 継続管理について判断を留保する団地は、２次判定において、将来のストック量推計を踏まえ、継続管理するか否かを検討する（事業手法の選定フローの③-2）。

検討内容

■需要

- 応募倍率および空家率の状況等により需要を評価する。
- 応募倍率の高い団地や空家率の低い団地は、団地を継続管理することに適するものと評価する。

判定基準

１．空き家が２戸以上かつ、応募者世帯が１世帯未満の場合は、需要が低いと判断し、それ以外は需要があると判断する。

空家	2戸以上	低	高
	1戸以下	高	高
		1世帯未満	1世帯以上
		応募状況（年平均）	

■効率性

- 敷地の高度利用の可能性等を検討し、建替え事業の効率性を評価する。
- 団地に係る法規制（用途地域、指定容積率、高度地区等）、団地の敷地規模および形状等により高度利用の可能性等がある場合は、団地を継続管理することに適するものと評価する。

判定基準	1．用途地域内であり指定容積率が 200%以上であること 2．敷地規模が 2,000 ㎡以上で利用しやすい形状であること 上記を満たす場合に効率性があると判断する。

■立地

▽利便性

- 鉄道・バス等の公共交通機関が近接している、公益施設や生活利便施設・教育施設等が近接しているなど利便性が高い場合は、団地を継続管理することに適するものと評価する。

判定基準	1．公共交通施設（バス停、駅）から 800m 圏内 2．生活利便施設（役所、教育施設、商業施設など）から 800m 圏内 上記 2 つのうち、1 つでも満たす場合に利便性が高いと判断する。

▽地域バランス

- 地域バランス確保の観点から、団地の継続管理の必要性について評価する。例えば、ある一定のエリア内に存する唯一の団地である場合は、地域の公営住宅等の需要を支える団地として継続管理することが考えられる。

判定基準	1．周辺に公営住宅等が存在しない団地の場合は、継続管理する団地と判断する。

▽災害危険区域等の内外

- 団地が建築基準法第 39 条の災害危険区域およびその他法令等に基づき災害の発生により住民等の生命又は身体に危害が生ずる恐れがあると認められる区域内（以下「災害危険区域等」という。）に存しているかを評価する。
- 災害危険区域等内にある場合は、個々の建物自体の安全性の確保の有無に関わらず、公営住宅等として継続的に管理する上での適地としては扱わない。

判定基準	1．団地敷地が災害危険区域等（土砂災害警戒区域、浸水想定区域（洪水、津波）など）の区域内の場合は、継続管理について判断を留保する団地と判断する。 2．但し、津波浸水想定区域の場合、3 階以上の耐火構造であれば津波からの安全性が確保されていると判断する。

②-２　住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

概　　要

- 住棟の現在の物理的特性を評価し、住棟の改善の必要性や可能性を判定する。
- 住棟の改善の必要性・可能性として、改善不要、改善が必要、優先的な対応が必要（改善可能）、優先的な対応が必要（改善不可能）の４区分に分類する。
- まず、躯体の安全性および避難の安全性に関する評価を行い、優先的な対応の必要性について判定する。躯体の安全性と避難の安全性が確保されていない場合、入居者の生命の安全等に直ちに係ることから、優先的な対応が必要と判定する。
- 次に、優先的な対応が必要と判定した住棟について、改善が可能か不可能かを判定する。優先的な対応が必要（改善不可能）と判定する住棟には、改善を実施することにより安全性に係る問題を解消することが可能ではあるが、居住性を著しく低下させるなど改善を実施することが適切ではないと判断する場合も含める。
- 一方、安全性に問題がない場合は、居住性に係る評価を行い、改善の必要性の有無を判定する。

検討内容

■躯体の安全性

- 耐震改修の必要性の有無と、必要な場合の耐震改修の可能性を評価する。
  １）昭和 56 年の建築基準法施行令（新耐震基準）に基づき設計・施工された住棟については耐震性を有するものとする。
  ２）新耐震基準に基づかない住棟で、既に耐震診断を行い耐震性が確認されたもの等については耐震性を有するものとする。但し、耐震診断後の経年による躯体の劣化状況を踏まえ、必要に応じて、再度耐震性の有無を判断するものとする。
  ３）新耐震基準に基づかない住棟で、耐震診断未実施のものについては、耐震診断により、耐震性の有無を確認する。
- 耐震性に問題があると判断され、かつ、耐震改修の実施が不可能な住棟は、優先的な対応が必要（改善不可能）と評価する（居住性を著しく低下させるなど改善を実施することが適切ではないと判断する場合も含める）。
- 躯体の耐震性に問題はあるが耐震改修の実施が可能な住棟は、優先的な対応が必要（改善可能）として評価する。
- 躯体の耐震性に問題がないと判断された住棟は、居住性に係る改善の必要性の評価を行う。

判定基準

1．昭和 56 年より前の旧耐震基準の住宅および耐用年限を既に経過している住宅は、躯体の安全性に問題がある可能性があると判断する。
2．昭和 56 年より前の住宅で、耐震診断により耐震性に問題があると判断された場合や、耐震診断を実施していない場合は、躯体の安全性に問題があると判断し、耐震改修の可能性はあると判断する。

■避難の安全性

- 設計図書により二方向避難および防火区画の確保の状況を評価し、確保されていない住棟については、改善による二方向避難および防火区画の確保の可能性を判断する。
- 改善による確保が可能な場合には優先的な対応が必要（改善可能）、確保が困難な場合には優先的な対応が必要（改善不可能）として評価する。

判定基準	１．二方向避難が確保されている（２階建て以上を対象） ２．防火区画が確保されているか（耐火構造を対象） 上記２つをともに満たす場合に避難の安全性があると判断する。

■居住性

- 設計図書等により、居住性の現状および改善の必要性を評価する。
  １）住戸面積（40㎡以上）
  ２）省エネルギー性
  ３）バリアフリー性（住戸内、共用部分および屋外）
  ４）住戸内の設備状況（浴室、３点給湯の設置状況 等）
- 居住性について課題がある場合は、原則、改善等を実施することが求められるが、残りの供用期間が短い場合等においては、事業主体の判断により改善等を実施しないことも考えられる。

判定基準	１．住戸面積 40 ㎡以上 ２．浴室の整備状況 ３．３点給湯の整備状況 ４．汚水処理施設（公共下水道、合併浄化槽など）の整備状況 ５．住戸内部の高齢化対応仕様 上記５つを全て満たす場合に居住性があると判断する。

1次判定結果

- ②-1 および②-2 の検討結果を総合的に勘案し、事業手法を仮設定する。
- 事業手法が定まっていない次の２つのグループの団地・住棟については、２次判定を行う。

Ａグループ：継続管理する団地のうち優先的な対応が必要（改善可能）な団地および継続管理する団地のうち改善が必要な団地

Ｂグループ：継続管理について判断を留保する団地

- 事業手法の仮設定について、下表のような②-1 と②-2 の相互の関係性から、維持管理、改善、建替え、用途廃止を仮設定する。
- ②-1 と②-2 の検討結果の関係から事業手法を仮設定できない場合として、以下の２つのグループが考えられる。

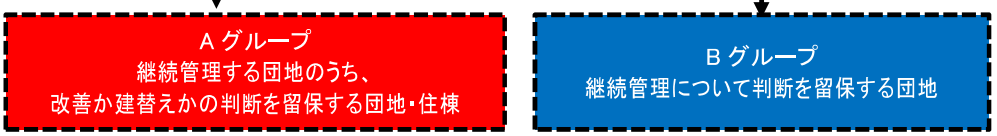
【Ａグループ】

②-1 において継続管理する団地、②-2 において優先的な対応が必要（改善可能）または改善が必要と評価され、ライフサイクルコスト（ＬＣＣ）や計画期間内の建替え事業量を検討するため、改善か建替えかの判断を留保する団地・住棟である。２次判定において優先的な改善・建替えまたは改善・建替えの事業手法の仮設定を行う。

【Ｂグループ】

継続管理について判断を留保する団地であり、原則、②-1 の評価項目である需要、効率性、立地のいずれかの状況が活用に適さないと評価された団地である。２次判定において、将来にわたって継続管理する団地か、建替えを前提とせず当面管理する団地か等を改めて判定する。

②-1 ＼ ②-2	改善不要	改善が必要	優先的な対応が必要（改善可能）	優先的な対応が必要（改善不可能）
継続管理する団地	【維持管理】	【改善】【建替え】	【優先的な改善】【優先的な建替え】	【優先的な建替え】
継続管理について判断を留保する団地	【維持管理】【用途廃止】	【改善】【建替え】【用途廃止】	【優先的な改善】【優先的な建替え】【優先的な用途廃止】	【優先的な建替え】【優先的な用途廃止】



（３）　２次判定

【１次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟の事業手法の仮設定】

２次判定では、１次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟を対象として、『③-１ライフサイクルコスト比較や当面の建替え事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定』と『③-２将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定』の２段階の検討から事業手法を仮設定する。

③-１　ライフサイクルコスト比較や当面の建替え事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定

概　　要

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

検討内容

【Ａグループの事業手法の仮設定方法】

- 改善事業を実施する場合と建替え事業を実施する場合のライフサイクルコスト比較については、後述する算定方法（ライフサイクルコストとその縮減効果の算出）を利用する。原則として、改善事業よりも建替え事業を実施する方がライフサイクルコストの縮減ができる場合に、事業手法を建替えと仮設定する。
- 計画期間内の建替え事業量試算による事業手法の仮設定は次の通り行う。
  １）②-1 において継続管理する団地、②-2 において優先的な対応が必要（改善可能）または優先的な対応が必要（改善不可能）と評価された住棟全てを計画期間内に建替えると仮定して、建替え事業量を試算する。
  ２）予算および人員体制等を踏まえ、計画期間内に実施可能な建替え事業量を別途試算する。
  ３）「１）」および「２）」で試算した建替え事業量を比較し、Ａグループ全てを、計画期間内に建替えることが可能であるかを検討する。
  ４）Ａグループ全てを建替えることが困難な場合は、一部又は全ての住棟の建替え時期を調整し計画期間内における優先的な建替え、優先的な改善、建替え、改善に分類する。

判定基準

１．１次判定の結果、Ａグループと判定された団地・住棟は、計画期間の最終年にあたる令和 11（2029）年においての耐用年限経過率を基に、耐用年限未経過の住棟は「改善」、耐用年限経過率が 150%以上の住棟は「建替え」、それ以外の住棟はライフサイクルコスト比較（建替えと全面改善の LCC 比較）を行い、事業手法（建替えまたは改善）を判断する。

③-２　将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

概　　要

- Ｂグループの団地を対象として、ストック推計を踏まえて将来的な活用の優先順位を検討し、将来にわたって継続管理する団地とするのか、将来的には他団地との集約等により用途廃止することを想定する当面管理する団地（建替えを前提としない）とするのかの判定を行う。さらに、事業手法を仮設定する。
- 一方で、ストック推計や、将来における公的賃貸住宅・民間賃貸住宅等との役割分担を検討した上で、公営住宅の新規整備についても検討を行う。

検討内容

【Ｂグループの管理方針等の仮設定方法】

１）Ｂグループに該当する団地・住棟について、需要、効率性、立地等を勘案し、将来的な活用にあたっての優先順位を定める。

２）現在の管理戸数と事業手法の選定フロー①で推計した将来のストック量を比較し、将来的なストックの過不足量を試算する。

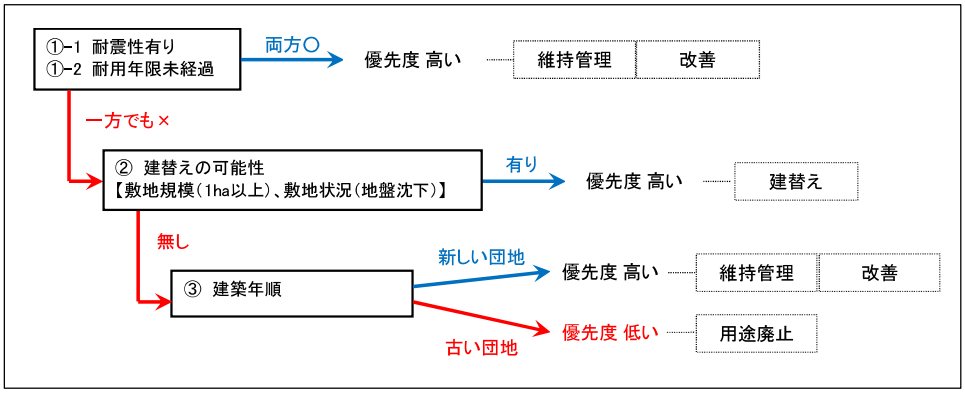
３）例えば、将来的にストックが余剰すると見込まれる場合は、「１）」で定めた優先順位の低い団地・住棟から、「２）」で試算した余剰分に見合う団地を当面管理する団地（建替えを前提としない）とする。

　将来的にストックが不足すると見込まれる場合は、将来における公的賃貸住宅・民間賃貸住宅等との役割分担を検討した上で、公営住宅の新規整備について検討し、仮設定する。

４）さらに、１次判定における②-２の物理的特性等に係る評価結果等を基に事業手法を仮設定する。

判定基準

１．Ｂグループの団地・住棟の優先順位は、耐震性の有無、耐用年限の経過状況、建替えの可能性（敷地規模･形状）、建築年（経過年数、耐用年限経過率）を勘案し、総合的に判断する。以下に、優先順位の考え方を示す。



２．将来的なストック量については、平成 31（2019）年４月１日時点の公営住宅の管理戸数が 410 戸に対して、『①公営住宅等の需要の見通しに基づく将来ストック量の推計【中長期】』で算出した将来ストック量は、本計画期間最終年である令和 11（2029）年において 310 戸となっており、優先順位が低い住棟は用途廃止とする。

2次判定結果

- ③-１および③-2 の検討結果を総合的に勘案し、Ａグループ、Ｂグループの団地・住棟の事業手法および新規整備を仮設定する。

<table>
<tr><td rowspan="5">新規整備</td><td colspan="3"></td><td>改善不要</td><td colspan="2">改善が必要</td><td colspan="2">優先的な
対応が必要
（改善可能）</td><td>優先的な
対応が必要
（改善不可能）</td></tr>
<tr><td colspan="3" rowspan="2">継続管理する団地</td><td rowspan="2">維持管理</td><td colspan="4">Ａグループ</td><td rowspan="2">優先的な
建替え</td></tr>
<tr><td>改善</td><td>建替え</td><td>優先的な
改善</td><td>優先的な
建替え</td></tr>
<tr><td rowspan="2">維持管理
について
判断を留保
する団地</td><td rowspan="2">Ｂグループ</td><td>継続管理
する団地</td><td colspan="2">維持管理</td><td>改善</td><td>建替え</td><td>優先的な
改善</td><td>優先的な
建替え</td><td>優先的な
建替え</td></tr>
<tr><td>当面管理
する団地
（建替えを
前提としない）</td><td>当面は
維持
管理</td><td>用途廃止</td><td>改善し
当面は
維持管理</td><td>用途廃止</td><td>優先的に
改善し
当面は
維持管理</td><td>優先的な
用途廃止</td><td>優先的な
用途廃止</td></tr>
</table>

（４）　３次判定

【計画期間における事業手法の決定】

３次判定では、『④-１集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定』と『④-2 事業費の試算および事業実施時期の調整検討』と『④-3 長期的な管理の見通しの作成【30 年程度】』と『④-4 計画期間における事業手法の決定』の４段階の検討から事業手法を仮設定する。

④-１　集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定

概　要

- １次、２次判定結果を踏まえ、集約や再編等の検討対象となり得る団地や、異なる事業手法に判定された住棟が混在する団地等は、効率的な事業実施のため、必要に応じて建替えや改善等の事業手法を再判定する。
- あわせて、効率的な事業実施や地域ニーズへの対応等の観点から総合的な検討を行う。

検討内容

- 複数の視点から検討を行い、必要に応じて改善や建替え等の事業手法を再判定するとともに、効率的な事業実施や地域ニーズへの対応等を実現するための総合的な検討を行う。
- さらに、後述する『④-2 事業費の試算および事業実施時期の調整検討』を並行的に行い、再判定結果と事業費の試算結果を相互に調整し、事業実施の内容や時期等を設定する。

■団地単位での効率的活用に関する検討

- 改善、建替えと判定された住棟が混在する団地において、より効率的な事業実施が可能となる場合は判定の見直しを検討する。例えば、大多数の住棟が建替えであり一部の棟のみが改善と判定された場合、全ての住棟を建替えることで一層の有効利用が可能であれば、判定を変更するメリット・デメリットを整理した上で、判定見直しを行うことが考えられる。
- また、事業実施時期の調整も行う。例えば、全ての住棟が改善として判定された団地において、建築時期や過去の修繕・改善実績等からは改善事業実施時期を分散させることが妥当と見える場合でも、同時期に工事発注することでコストダウンを図ることができる場合もある。
- このように、団地単位で判定結果を俯瞰し、より効率的な事業実施に向けた検討を行う。

■集約・再編等の可能性に関する検討

- 一定の地域において複数の団地が存在する場合等は、地域の実情を踏まえて集約・再編等の可能性を検討する。
- 例えば、一定の地域において建替えと判定された中・小規模団地が複数ある場合、小規模団地を現地で建替えると有効利用に限界があることから、中規模団地に集約して有効利用を図ることが考えられる。また、当該地域の中に相応の規模を有する公有地が存する場合には、公有地を活用した非現地建替えを実施することで、合理的な事業実施が可能となる場合もある。
- また、利便性の高い駅前地域等において改善と判断された単独住棟がある場合には、当該住棟は別団地に集約した上で、その敷地を民間事業者等に売却して他の用途へ転用することが地域の活性化に有効な場合もある。
- 一定の地域において複数の建替え事業を実施する際には、事業実施の順序を工夫し、入居者の仮移転を減少させることで、入居者の移転に伴う負担を軽減するとともに事業費の抑制を図ることが可能となる場合もある。
- このように、地域単位で判定結果を俯瞰し、再編・集約の可能性、事業実施時期等について検討を行う。

■地域ニーズへの対応等の総合的な検討

- 地域ニーズに応じた施設導入、地域におけるソーシャルミックスの実現等のため、次のような視点から総合的な検討を行い、事業の内容や実施時期等を設定する。

▽まちづくりの視点

- 建替え事業を行う場合は、地域ニーズに応じた医療・福祉施設や生活支援施設等の導入について検討する。特に、100 戸以上の公営住宅団地の建替え事業に際しては、原則として保育所等（保育所又は老人福祉法に定める施設若しくは同法に定める事業の用に供する施設その他の高齢者の生活支援に資する施設）を併設することが国の補助の要件となっている。
- 建替えと判定された団地周辺において、住宅市街地総合整備事業が予定されている場合や、都市計画道路等のインフラ整備が予定されている場合等は、それらの整備事業と連携した団地の建替えを検討する。
- 団地の周辺道路の拡幅整備や地域に不足する公園・広場等の整備、地域の歩行者ネットワークの形成等をまちづくりの視点から検討する。

▽地域単位の視点・他の事業主体等との連携の視点

- 一定の地域において、複数の団地が存在する場合や、他の事業主体が管理する公営住宅や他の公的賃貸住宅が存する場合（県営住宅、市営住宅、ＵＲ賃貸住宅、公社住宅等が存する場合）は、他の住宅との敷地の交換等による効率的な事業実施や、地域におけるソーシャルミックス等を検討する。
- また、地域のニーズに応じた医療・福祉施設や生活支援施設等の導入に向けて、民間事業者等と調整し、事業の実施時期等を設定する。

④-２　事業費の試算および事業実施時期の調整検討

概　　要

- 中長期的な期間（30 年程度）のうちに想定される新規整備事業、改善事業、建替え事業等に係る年度別事業費を試算し、今後の見通しを立てる。
- 事業量および事業費が時期的に偏在する等、試算結果に問題がある場合は、将来にわたる事業実施が可能となるよう事業実施時期を調整して、改めて試算し問題がないか確認を行う。
- これらの検討により、新規整備事業、改善事業、建替え事業等の実施時期を決定するとともに、年度別事業費を試算する。

検討内容

■事業費の試算

- 中長期的な期間（30 年程度）における事業費を概算するため、中長期的な期間（30 年程度）内の全ての新規整備事業、改善事業、建替え事業、用途廃止事業にかかる費用を試算する。必ずしも実施時期や事業費を精緻に設定する必要はなく、次のように仮定をおいて試算することが考えられる。

▽改善事業

- 「優先的な改善」と仮設定した団地・住棟は、可能な限り早期に事業着手する。
- 原則、建築年代順に住棟ごとに改善事業を実施するものと仮定する。
- 建築年代に応じた改善事業費を設定し、その額を積算する。

例）昭和 40 年代に建築した住棟の改善事業費は、一律〇〇万円／棟と設定する。

▽建替え事業

- 「優先的な建替え」と仮設定した団地・住棟は、可能な限り早期に事業着手する。
- 「建替え」と仮設定した住棟については、法定耐用年限に達した時点で事業着手すると仮定する。

■事業実施時期の調整

- 事業費の試算の結果、一定の時期に事業費が集中するなど円滑に事業を実施することが困難と判断される場合等は、事業実施時期を調整する。
- 将来的な予算確保が可能であるか、年度別の事業量が人員体制等の面で実状と乖離していないか等を検討し、最終的に事業実施時期や年度別事業費を決定する。

④-３　長期的な管理の見通しの作成【30 年程度】

概　　要

- ④-2 で決定した事業実施時期を基に、全団地・住棟の供用期間、事業実施時期の見通しを示した概ね 30 年程度の長期的な管理の見通しを作成する。

検討内容

- 概ね 30 年程度の長期的な管理の見通しは、全団地・住棟を対象として作成する。
- 記載する内容は、各団地・住棟の供用期間、事業（新規整備、改善、建替え、用途廃止）の実施時期、および④-2 で概算した事業費等とする。
- 長期的な管理の見通しは、今後の社会情勢の変化や事業進捗を踏まえた見直しや具体化があることを前提としたものであり、公営住宅等長寿命化計画を検討する上で基礎資料とするものである。

④-４　計画期間における事業手法の決定

概　　要

- 長期的な管理の見通しに基づき、計画期間（10 年以上）内に実施を予定する事業（新規整備、改善、建替え、用途廃止）を決定する。
- 改善を実施する住棟は、住棟の物理的特性等を踏まえ、個別改善か全面的改善かを決定する。

検討内容

- 概ね 30 年程度の長期的な管理の見通しのうち当初 10 年程度の間に改善を実施する住棟においては、住棟の物理的特性等を踏まえ、個別改善か全面的改善かを決定する。例えば、改善項目が多岐にわたるため一括して改善を行った方が効率的であると判断される場合には全面的改善を選択する。個別改善については、個別改善事業のうち、どの改善メニュー（安全性確保型、長寿命化型、福祉対応型、居住性向上型）に該当するかを判断する。改善事業の実施方針については、後述する（改善事業の実施方針）ので参照されたい。
- 決定した事業（新規整備、改善（個別改善、全面的改善）、建替え、用途廃止）、および維持管理、計画修繕（後述する計画修繕の実施方針）について、公営住宅等ストックの事業手法別戸数表として整理する。
- 新規整備、建替え、長寿命化型改善又は全面的改善については、後述するライフサイクルコスト（ＬＣＣ）の算出（ライフサイクルコストとその縮減効果の算出）結果を記載する。

■ 判定結果（１次判定）

基礎データ										②-１　団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針														
							建築年			需要		効率性			立地						■評価			
															利便性									
No.	団地名	構造	棟番号	階数	棟数	戸数	和暦	西暦	床面積	空家戸数※１	年平均応募状況	用途地域（容積率）	規模	形状	公共交通	生活利便施設	地域バランス	災害危険区域等	土砂災害	津波想定	需要	効率性	立地	選定結果
1	栄ヶ丘団地	高耐	A	8	1	24	H17	2005	75.30	6	26.2	1中高(200%)	28,130	○	○	○		○	○	○	○	○	○	継続管理する団地
		高耐	B	8	1	32	H17	2005	57.70～65.70															
		中耐	C	5	1	20	H22	2010	56.89～67.27															
		中耐	D	5	1	20	H30	2018	56.08～66.45															
		木造	集会所	1	－	－	H22	2010	－	－	－													
2	橋ノ口団地	簡平	1	1	1	4	S45	1970	33.90	0	0	1中高(200%)	10,013	×	○	○		×	○	×	○	×	×	継続管理について判断を留保する団地
		簡平	2	1	1	4	S44	1969	33.90															
		簡平	3	1	1	4	S44	1969	33.90															
		簡平	4	1	1	4	S44	1969	33.90															
		簡平	5	1	1	4	S44	1969	33.90															
		簡平	6	1	1	4	S44	1969	33.90															
		簡平	7	1	1	3	S45	1970	33.90															
		簡平	8	1	1	3	S45	1970	33.90															
		簡平	9	1	1	3	S45	1970	38.70															
		簡平	10	1	1	3	S45	1970	38.70															
		簡平	11	1	1	3	S45	1970	38.70															
		簡平	12	1	1	3	S45	1970	38.70															
		簡平	13	1	1	4	S46	1971	38.70															
		簡平	14	1	1	4	S46	1971	38.70															
		簡平	15	1	1	4	S46	1971	38.70															
		簡平	16	1	1	4	S46	1971	38.70															
		簡平	17	1	1	4	S45	1970	38.70															
		簡平	18	1	1	4	S45	1970	38.70															

No.	団地名	棟番号	②-２　住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性															１次判定結果	
			躯体			避難			居住性					■評価					
			耐震基準	耐用年限経過状況	改善の可能性	2方向避難	防火区画	改善の可能性	住戸規模	浴室	３点給湯	汚水処理	高齢化対応	躯体	避難	居住性	選定結果		
1	栄ヶ丘団地	A	新基準	1/2未満	－	○	○	－	40㎡以上	○	○	合併浄化	○	○	○	○	改善不要	【維持管理】	―
		B	新基準	1/2未満	－	○	○	－	40㎡以上	○	○	合併浄化	○	○	○	○	改善不要	【維持管理】	―
		C	新基準	1/2未満	－	○	○	－	40㎡以上	○	○	合併浄化	○	○	○	○	改善不要	【維持管理】	―
		D	新基準	1/2未満	－	○	○	－	40㎡以上	○	○	合併浄化	○	○	○	○	改善不要	【維持管理】	―
		集会所	新基準	1/2未満	－	－	－	－	－	－	－	－	－	○	○	－	改善不要	【維持管理】	―
2	橋ノ口団地	1	旧基準	経過	○	－	－	－	40㎡未満	○	×	くみ取り	×	△	○	×	優先的な対応が必要（改善可能）	【優先的な改善】【優先的な建替え】【優先的な用途廃止】	Bグループ
		2	旧基準	経過	○	－	－	－	40㎡未満	○	×	くみ取り	×	△	○	×	優先的な対応が必要（改善可能）	【優先的な改善】【優先的な建替え】【優先的な用途廃止】	Bグループ
		3	旧基準	経過	○	－	－	－	40㎡未満	○	×	くみ取り	×	△	○	×	優先的な対応が必要（改善可能）	【優先的な改善】【優先的な建替え】【優先的な用途廃止】	Bグループ
		4	旧基準	経過	○	－	－	－	40㎡未満	○	×	くみ取り	×	△	○	×	優先的な対応が必要（改善可能）	【優先的な改善】【優先的な建替え】【優先的な用途廃止】	Bグループ
		5	旧基準	経過	○	－	－	－	40㎡未満	○	×	くみ取り	×	△	○	×	優先的な対応が必要（改善可能）	【優先的な改善】【優先的な建替え】【優先的な用途廃止】	Bグループ
		6	旧基準	経過	○	－	－	－	40㎡未満	○	×	くみ取り	×	△	○	×	優先的な対応が必要（改善可能）	【優先的な改善】【優先的な建替え】【優先的な用途廃止】	Bグループ
		7	旧基準	経過	○	－	－	－	40㎡未満	○	×	くみ取り	×	△	○	×	優先的な対応が必要（改善可能）	【優先的な改善】【優先的な建替え】【優先的な用途廃止】	Bグループ
		8	旧基準	経過	○	－	－	－	40㎡未満	○	×	くみ取り	×	△	○	×	優先的な対応が必要（改善可能）	【優先的な改善】【優先的な建替え】【優先的な用途廃止】	Bグループ
		9	旧基準	経過	○	－	－	－	40㎡未満	○	×	くみ取り	×	△	○	×	優先的な対応が必要（改善可能）	【優先的な改善】【優先的な建替え】【優先的な用途廃止】	Bグループ
		10	旧基準	経過	○	－	－	－	40㎡未満	○	×	くみ取り	×	△	○	×	優先的な対応が必要（改善可能）	【優先的な改善】【優先的な建替え】【優先的な用途廃止】	Bグループ
		11	旧基準	経過	○	－	－	－	40㎡未満	○	×	くみ取り	×	△	○	×	優先的な対応が必要（改善可能）	【優先的な改善】【優先的な建替え】【優先的な用途廃止】	Bグループ
		12	旧基準	経過	○	－	－	－	40㎡未満	○	×	くみ取り	×	△	○	×	優先的な対応が必要（改善可能）	【優先的な改善】【優先的な建替え】【優先的な用途廃止】	Bグループ
		13	旧基準	経過	○	－	－	－	40㎡未満	○	×	くみ取り	×	△	○	×	優先的な対応が必要（改善可能）	【優先的な改善】【優先的な建替え】【優先的な用途廃止】	Bグループ
		14	旧基準	経過	○	－	－	－	40㎡未満	○	×	くみ取り	×	△	○	×	優先的な対応が必要（改善可能）	【優先的な改善】【優先的な建替え】【優先的な用途廃止】	Bグループ
		15	旧基準	経過	○	－	－	－	40㎡未満	○	×	くみ取り	×	△	○	×	優先的な対応が必要（改善可能）	【優先的な改善】【優先的な建替え】【優先的な用途廃止】	Bグループ
		16	旧基準	経過	○	－	－	－	40㎡未満	○	×	くみ取り	×	△	○	×	優先的な対応が必要（改善可能）	【優先的な改善】【優先的な建替え】【優先的な用途廃止】	Bグループ
		17	旧基準	経過	○	－	－	－	40㎡未満	○	×	くみ取り	×	△	○	×	優先的な対応が必要（改善可能）	【優先的な改善】【優先的な建替え】【優先的な用途廃止】	Bグループ
		18	旧基準	経過	○	－	－	－	40㎡未満	○	×	くみ取り	×	△	○	×	優先的な対応が必要（改善可能）	【優先的な改善】【優先的な建替え】【優先的な用途廃止】	Bグループ

■ 判定結果（1 次判定）

基礎データ										②−1　団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針															②−2　住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性																		1 次判定結果	
							建築年			需要		効率性			立地						■評価				躯体			避難			居住性					■評価								
No.	団地名	構造	棟番号	階数	棟数	戸数	和暦	西暦	床面積	空家数※1	年平均応募状況	用途地域（容積率）	規模	形状	利便性 公共交通	利便性 生活利便施設	地域バランス	災害危険区域等	土砂災害	津波想定	需要	効率性	立地	選定結果	耐震基準	耐用年限経過状況	改善の可能性	2方向避難	防火区画	改善の可能性	住戸規模	浴室	3点給湯	汚水処理	高齢化対応	躯体	避難	居住性	選定結果		
3	平城団地	簡平	1	1	1	4	S47	1972	38.60	14	4.8	1中高（200%）	27,176	○	○	○			○	○	○	○	○	継続管理する団地	旧基準	経過	○	−	−	−	40㎡未満	○	○	くみ取り	×	△	○	×	優先的な対応が必要（改善可能）	【優先的な改善】【優先的な建替え】	Aグループ
		簡平	2	1	1	4	S47	1972	38.60																旧基準	経過	○	−	−	−	40㎡未満	○	○	くみ取り	×	△	○	×	優先的な対応が必要（改善可能）	【優先的な改善】【優先的な建替え】	Aグループ
		簡平	3	1	1	4	S47	1972	33.90																旧基準	経過	○	−	−	−	40㎡未満	○	○	くみ取り	×	△	○	×	優先的な対応が必要（改善可能）	【優先的な改善】【優先的な建替え】	Aグループ
		簡平	4	1	1	4	S47	1972	33.90																旧基準	経過	○	−	−	−	40㎡未満	○	○	くみ取り	×	△	○	×	優先的な対応が必要（改善可能）	【優先的な改善】【優先的な建替え】	Aグループ
		簡平	5	1	1	4	S47	1972	33.90																旧基準	経過	○	−	−	−	40㎡未満	○	○	くみ取り	×	△	○	×	優先的な対応が必要（改善可能）	【優先的な改善】【優先的な建替え】	Aグループ
		簡平	6	1	1	5	S48	1973	36.60																旧基準	経過	○	−	−	−	40㎡未満	○	○	くみ取り	×	△	○	×	優先的な対応が必要（改善可能）	【優先的な改善】【優先的な建替え】	Aグループ
		簡平	7	1	1	5	S48	1973	36.60																旧基準	経過	○	−	−	−	40㎡未満	○	○	くみ取り	×	△	○	×	優先的な対応が必要（改善可能）	【優先的な改善】【優先的な建替え】	Aグループ
		簡平	8	1	1	5	S48	1973	36.60																旧基準	経過	○	−	−	−	40㎡未満	○	○	くみ取り	×	△	○	×	優先的な対応が必要（改善可能）	【優先的な改善】【優先的な建替え】	Aグループ
		簡平	9	1	1	5	S48	1973	36.60																旧基準	経過	○	−	−	−	40㎡未満	○	○	くみ取り	×	△	○	×	優先的な対応が必要（改善可能）	【優先的な改善】【優先的な建替え】	Aグループ
		簡二	10	2	1	6	S47	1972	43.80																旧基準	経過	○	○	−	−	40㎡以上	○	×	くみ取り	×	△	○	×	優先的な対応が必要（改善可能）	【優先的な改善】【優先的な建替え】	Aグループ
		簡二	11	2	1	6	S47	1972	43.80																旧基準	経過	○	○	−	−	40㎡以上	○	×	くみ取り	×	△	○	×	優先的な対応が必要（改善可能）	【優先的な改善】【優先的な建替え】	Aグループ
		簡二	12	2	1	4	S47	1972	43.80																旧基準	経過	○	○	−	−	40㎡以上	○	×	くみ取り	×	△	○	×	優先的な対応が必要（改善可能）	【優先的な改善】【優先的な建替え】	Aグループ
		簡二	13	2	1	4	S48	1973	46.80																旧基準	経過	○	○	−	−	40㎡以上	○	×	くみ取り	×	△	○	×	優先的な対応が必要（改善可能）	【優先的な改善】【優先的な建替え】	Aグループ
		簡二	14	2	1	3	S48	1973	46.80																旧基準	経過	○	○	−	−	40㎡以上	○	×	くみ取り	×	△	○	×	優先的な対応が必要（改善可能）	【優先的な改善】【優先的な建替え】	Aグループ
		簡二	15	2	1	4	S48	1973	46.80																旧基準	経過	○	○	−	−	40㎡以上	○	×	くみ取り	×	△	○	×	優先的な対応が必要（改善可能）	【優先的な改善】【優先的な建替え】	Aグループ
		簡二	16	2	1	5	S48	1973	46.80																旧基準	経過	○	○	−	−	40㎡以上	○	×	くみ取り	×	△	○	×	優先的な対応が必要（改善可能）	【優先的な改善】【優先的な建替え】	Aグループ
		簡二	17	2	1	4	S48	1973	46.80																旧基準	経過	○	○	−	−	40㎡以上	○	×	くみ取り	×	△	○	×	優先的な対応が必要（改善可能）	【優先的な改善】【優先的な建替え】	Aグループ
		簡平	18	1	1	5	S50	1975	43.40																旧基準	経過	○	−	−	−	40㎡以上	○	○	くみ取り	×	△	○	×	優先的な対応が必要（改善可能）	【優先的な改善】【優先的な建替え】	Aグループ
		簡平	19	1	1	5	S50	1975	43.40																旧基準	経過	○	−	−	−	40㎡以上	○	○	くみ取り	×	△	○	×	優先的な対応が必要（改善可能）	【優先的な改善】【優先的な建替え】	Aグループ
		簡平	20	1	1	5	S49	1974	41.60																旧基準	経過	○	−	−	−	40㎡以上	○	○	合併浄化	×	△	○	×	優先的な対応が必要（改善可能）	【優先的な改善】【優先的な建替え】	Aグループ
		簡平	21	1	1	5	S49	1974	41.60																旧基準	経過	○	−	−	−	40㎡以上	○	○	合併浄化	×	△	○	×	優先的な対応が必要（改善可能）	【優先的な改善】【優先的な建替え】	Aグループ
		簡平	22	1	1	5	S49	1974	41.60																旧基準	経過	○	−	−	−	40㎡以上	○	○	合併浄化	×	△	○	×	優先的な対応が必要（改善可能）	【優先的な改善】【優先的な建替え】	Aグループ
		簡平	23	1	1	5	S49	1974	41.60																旧基準	経過	○	−	−	−	40㎡以上	○	○	合併浄化	×	△	○	×	優先的な対応が必要（改善可能）	【優先的な改善】【優先的な建替え】	Aグループ
		簡二	24	2	1	4	S49	1974	51.70																旧基準	経過	○	○	−	−	40㎡以上	○	×	くみ取り	×	△	○	×	優先的な対応が必要（改善可能）	【優先的な改善】【優先的な建替え】	Aグループ
		簡二	25	2	1	4	S49	1974	51.70																旧基準	経過	○	○	−	−	40㎡以上	○	×	くみ取り	×	△	○	×	優先的な対応が必要（改善可能）	【優先的な改善】【優先的な建替え】	Aグループ
		簡二	26	2	1	4	S49	1974	51.70																旧基準	経過	○	○	−	−	40㎡以上	○	×	くみ取り	×	△	○	×	優先的な対応が必要（改善可能）	【優先的な改善】【優先的な建替え】	Aグループ
		簡二	27	2	1	3	S50	1975	51.70																旧基準	1/2経過	○	○	−	−	40㎡以上	○	×	くみ取り	×	△	○	×	優先的な対応が必要（改善可能）	【優先的な改善】【優先的な建替え】	Aグループ
		簡二	28	2	1	4	S49	1974	51.70																旧基準	経過	○	○	−	−	40㎡以上	○	×	くみ取り	×	△	○	×	優先的な対応が必要（改善可能）	【優先的な改善】【優先的な建替え】	Aグループ
		簡二	29	2	1	4	S49	1974	51.70																旧基準	経過	○	○	−	−	40㎡以上	○	×	くみ取り	×	△	○	×	優先的な対応が必要（改善可能）	【優先的な改善】【優先的な建替え】	Aグループ
		簡二	30	2	1	6	S50	1975	51.70																旧基準	1/2経過	○	○	−	−	40㎡以上	○	×	くみ取り	×	△	○	×	優先的な対応が必要（改善可能）	【優先的な改善】【優先的な建替え】	Aグループ
		簡二	31	2	1	5	S50	1975	51.70																旧基準	1/2経過	○	○	−	−	40㎡以上	○	×	くみ取り	×	△	○	×	優先的な対応が必要（改善可能）	【優先的な改善】【優先的な建替え】	Aグループ
		中耐	53	3	1	18	S53	1978	63.10																旧基準	1/2経過	耐震診断済み	○	○	−	40㎡以上	○	×	合併浄化	×	○	○	×	改善が必要	【改善】【建替え】	Aグループ
		中耐	54	3	1	18	S54	1979	60.40																旧基準	1/2経過	耐震診断済み	○	○	−	40㎡以上	○	×	合併浄化	×	○	○	×	改善が必要	【改善】【建替え】	Aグループ
		中耐	55	3	1	18	S55	1980	60.40																旧基準	1/2経過	耐震診断済み	○	○	−	40㎡以上	○	×	合併浄化	×	○	○	×	改善が必要	【改善】【建替え】	Aグループ
		鉄骨	集会所	1	−	−	S51	1976	−	−	−														旧基準	1/2経過	○	−	−	−	−	−	−	−	−	△	○	−	優先的な対応が必要（改善可能）	【優先的な改善】【優先的な建替え】	Aグループ

■　判定結果（１次判定）

基礎データ										②-１　団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針														②-２　住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性																１次判定結果	
							建築年			需要		効率性			立地						■評価			選定結果	躯体			避難			居住性						■評価			選定結果		
No.	団地名	構造	棟番号	階数	棟数	戸数	和暦	西暦	床面積	空家戸数※１	年平均応募状況	用途地域（容積率）	規模	形状	利便性		地域バランス	災害危険区域等	土砂災害	津波想定	需要	効率性	立地		耐震基準	耐用年限経過状況	改善の可能性	2方向避難	防火区画	改善の可能性	住戸規模	浴室	３点給湯	汚水処理	高齢化対応	躯体	避難	居住性			
															公共交通	生活利便施設																										
4	西ノ山団地	中耐	51	4	1	24	S51	1976	52.80	3	0.6	2住（200%）	4,548	○	○	○		○	○	○	×	○	○	継続管理について判断を留保する団地	旧基準	1/2経過	耐震診断済み	○	○	－	40㎡以上	○	×	合併浄化	×	○	○	×	改善が必要	【改善】 【建替え】 【用途廃止】	Bグループ
		中耐	52	4	1	24	S52	1977	58.50																旧基準	1/2経過	耐震診断済み	○	○	－	40㎡以上	○	×	合併浄化	×	○	○	×	改善が必要	【改善】 【建替え】 【用途廃止】	Bグループ
5	宮ヶ原団地	低耐	1	2	1	2	S53	1978	70.00	0	0.2	1中高（200%）	1,428	○	○	○		×	○	×	○	×	×	継続管理について判断を留保する団地	旧基準	1/2経過	○	－	－	－	40㎡以上	○	×	合併浄化	×	△	○	×	優先的な対応が必要（改善可能）	【優先的な改善】 【優先的な建替え】 【優先的な用途廃止】	Bグループ
		低耐	2	2	1	2	S53	1978	70.00																旧基準	1/2経過	○	－	－	－	40㎡以上	○	×	合併浄化	×	△	○	×	優先的な対応が必要（改善可能）	【優先的な改善】 【優先的な建替え】 【優先的な用途廃止】	Bグループ
		低耐	3	2	1	2	S53	1978	70.00																旧基準	1/2経過	○	－	－	－	40㎡以上	○	×	合併浄化	×	△	○	×	優先的な対応が必要（改善可能）	【優先的な改善】 【優先的な建替え】 【優先的な用途廃止】	Bグループ

※1　空家戸数は、政策空家、募集停止戸数を除く。

■ 判定結果（２次判定、３次判定）

基礎データ										１次判定結果		③-１　LCC比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定［Aグループ］						③-２　将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定［Bグループ］									２次判定結果	④-１、④-２、④-３、④-４		３次判定結果
							建築年					Ⅰ耐用年限経過率		Ⅱライフサイクルコストの比較				優先順位										計画期間内における事業手法の決定		
No.	団地名	構造	棟番号	階数	棟数	戸数	和暦	西暦	床面積			計画期間最終年の耐用年限経過率	判定	全面改善の場合	建替えの場合	比較	選定結果	①-１ 耐震性	①-２ 耐用年限	① 判定	②-１ 敷地規模	②-２ 敷地形状	② 判定	③ 建築後経過年数（耐用年限経過率）	③ 判定	選定結果		理由	考え方	
1	栄ヶ丘団地	高耐	A	8	1	24	H17	2005	75.30	【維持管理】	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	維持管理
		高耐	B	8	1	32	H17	2005	57.70～65.70	【維持管理】	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	維持管理
		中耐	C	5	1	20	H22	2010	56.89～67.27	【維持管理】	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	維持管理
		中耐	D	5	1	20	H30	2018	56.08～66.45	【維持管理】	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	維持管理
		木造	集会所	1	－	－	H22	2010	－	【維持管理】	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－	維持管理
2	橘ノ口団地	簡平	1	1	1	4	S45	1970	33.90	【優先的な改善】【優先的な建替え】【優先的な用途廃止】	Bグループ	－	－	－	－	－	－	×	×	②判定へ	1.0ha以上	×	③判定へ	49（163%）	用途廃止	用途廃止	優先的な用途廃止			優先的な用途廃止
		簡平	2	1	1	4	S44	1969	33.90	【優先的な改善】【優先的な建替え】【優先的な用途廃止】	Bグループ	－	－	－	－	－	－	×	×	②判定へ	1.0ha以上	×	③判定へ	50（167%）	用途廃止	用途廃止	優先的な用途廃止			優先的な用途廃止
		簡平	3	1	1	4	S44	1969	33.90	【優先的な改善】【優先的な建替え】【優先的な用途廃止】	Bグループ	－	－	－	－	－	－	×	×	②判定へ	1.0ha以上	×	③判定へ	50（167%）	用途廃止	用途廃止	優先的な用途廃止			優先的な用途廃止
		簡平	4	1	1	4	S44	1969	33.90	【優先的な改善】【優先的な建替え】【優先的な用途廃止】	Bグループ	－	－	－	－	－	－	×	×	②判定へ	1.0ha以上	×	③判定へ	50（167%）	用途廃止	用途廃止	優先的な用途廃止			優先的な用途廃止
		簡平	5	1	1	4	S44	1969	33.90	【優先的な改善】【優先的な建替え】【優先的な用途廃止】	Bグループ	－	－	－	－	－	－	×	×	②判定へ	1.0ha以上	×	③判定へ	50（167%）	用途廃止	用途廃止	優先的な用途廃止			優先的な用途廃止
		簡平	6	1	1	4	S44	1969	33.90	【優先的な改善】【優先的な建替え】【優先的な用途廃止】	Bグループ	－	－	－	－	－	－	×	×	②判定へ	1.0ha以上	×	③判定へ	50（167%）	用途廃止	用途廃止	優先的な用途廃止			優先的な用途廃止
		簡平	7	1	1	3	S45	1970	33.90	【優先的な改善】【優先的な建替え】【優先的な用途廃止】	Bグループ	－	－	－	－	－	－	×	×	②判定へ	1.0ha以上	×	③判定へ	49（163%）	用途廃止	用途廃止	優先的な用途廃止			優先的な用途廃止
		簡平	8	1	1	3	S45	1970	33.90	【優先的な改善】【優先的な建替え】【優先的な用途廃止】	Bグループ	－	－	－	－	－	－	×	×	②判定へ	1.0ha以上	×	③判定へ	49（163%）	用途廃止	用途廃止	優先的な用途廃止			優先的な用途廃止
		簡平	9	1	1	3	S45	1970	38.70	【優先的な改善】【優先的な建替え】【優先的な用途廃止】	Bグループ	－	－	－	－	－	－	×	×	②判定へ	1.0ha以上	×	③判定へ	49（163%）	用途廃止	用途廃止	優先的な用途廃止			優先的な用途廃止
		簡平	10	1	1	3	S45	1970	38.70	【優先的な改善】【優先的な建替え】【優先的な用途廃止】	Bグループ	－	－	－	－	－	－	×	×	②判定へ	1.0ha以上	×	③判定へ	49（163%）	用途廃止	用途廃止	優先的な用途廃止			優先的な用途廃止
		簡平	11	1	1	3	S45	1970	38.70	【優先的な改善】【優先的な建替え】【優先的な用途廃止】	Bグループ	－	－	－	－	－	－	×	×	②判定へ	1.0ha以上	×	③判定へ	49（163%）	用途廃止	用途廃止	優先的な用途廃止			優先的な用途廃止
		簡平	12	1	1	3	S45	1970	38.70	【優先的な改善】【優先的な建替え】【優先的な用途廃止】	Bグループ	－	－	－	－	－	－	×	×	②判定へ	1.0ha以上	×	③判定へ	49（163%）	用途廃止	用途廃止	優先的な用途廃止			優先的な用途廃止
		簡平	13	1	1	4	S46	1971	38.70	【優先的な改善】【優先的な建替え】【優先的な用途廃止】	Bグループ	－	－	－	－	－	－	×	×	②判定へ	1.0ha以上	×	③判定へ	48（160%）	用途廃止	用途廃止	優先的な用途廃止			優先的な用途廃止
		簡平	14	1	1	4	S46	1971	38.70	【優先的な改善】【優先的な建替え】【優先的な用途廃止】	Bグループ	－	－	－	－	－	－	×	×	②判定へ	1.0ha以上	×	③判定へ	48（160%）	用途廃止	用途廃止	優先的な用途廃止			優先的な用途廃止
		簡平	15	1	1	4	S46	1971	38.70	【優先的な改善】【優先的な建替え】【優先的な用途廃止】	Bグループ	－	－	－	－	－	－	×	×	②判定へ	1.0ha以上	×	③判定へ	48（160%）	用途廃止	用途廃止	優先的な用途廃止			優先的な用途廃止
		簡平	16	1	1	4	S46	1971	38.70	【優先的な改善】【優先的な建替え】【優先的な用途廃止】	Bグループ	－	－	－	－	－	－	×	×	②判定へ	1.0ha以上	×	③判定へ	48（160%）	用途廃止	用途廃止	優先的な用途廃止			優先的な用途廃止
		簡平	17	1	1	4	S45	1970	38.70	【優先的な改善】【優先的な建替え】【優先的な用途廃止】	Bグループ	－	－	－	－	－	－	×	×	②判定へ	1.0ha以上	×	③判定へ	49（163%）	用途廃止	用途廃止	優先的な用途廃止			優先的な用途廃止
		簡平	18	1	1	4	S45	1970	38.70	【優先的な改善】【優先的な建替え】【優先的な用途廃止】	Bグループ	－	－	－	－	－	－	×	×	②判定へ	1.0ha以上	×	③判定へ	49（163%）	用途廃止	用途廃止	優先的な用途廃止			優先的な用途廃止

■　判定結果（２次判定、３次判定）

基礎データ										１次判定結果		③−１　LCC比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定［Aグループ］						③−２　将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定［Bグループ］										２次判定結果	④−１、④−２、④−３、④−４		３次判定結果
							建築年					Ⅰ耐用年限経過率		Ⅱライフサイクルコストの比較				優先順位											計画期間内における事業手法の決定		
No.	団地名	構造	棟番号	階数	棟数	戸数	和暦	西暦	床面積			計画期間最終年の耐用年限経過率	判定	全面改善の場合	建替えの場合	比較	選定結果	①−1 耐震性	①−2 耐用年限	① 判定	②−1 敷地規模	②−2 敷地形状	② 判定	③ 建築後経過年数（耐用年限経過率）	③ 判定	選定結果		理由	考え方	
3	平城団地	簡平	1	1	1	4	S47	1972	38.60	【優先的な改善】【優先的な建替え】	Aグループ	190%	建替え	−	−	−	建替え	−	−	−	−	−	−	−	−	−	優先的な建替え		全面改善を実施している為、標準管理期間（令和14年まで）は管理とすることから、合併浄化槽及び屋根吹替を計画する。	優先的な改善
		簡平	2	1	1	4	S47	1972	38.60	【優先的な改善】【優先的な建替え】	Aグループ	190%	建替え	−	−	−	建替え	−	−	−	−	−	−	−	−	−	優先的な建替え		〃（令和14年まで）	優先的な改善
		簡平	3	1	1	4	S47	1972	33.90	【優先的な改善】【優先的な建替え】	Aグループ	190%	建替え	−	−	−	建替え	−	−	−	−	−	−	−	−	−	優先的な建替え		〃（令和15年まで）	優先的な改善
		簡平	4	1	1	4	S47	1972	33.90	【優先的な改善】【優先的な建替え】	Aグループ	190%	建替え	−	−	−	建替え	−	−	−	−	−	−	−	−	−	優先的な建替え		〃（令和15年まで）	優先的な改善
		簡平	5	1	1	4	S47	1972	33.90	【優先的な改善】【優先的な建替え】	Aグループ	190%	建替え	−	−	−	建替え	−	−	−	−	−	−	−	−	−	優先的な建替え		全面改善を実施している為、標準管理期間（令和16年まで）は管理とすることから、合併浄化槽を設置する。	優先的な改善
		簡平	6	1	1	5	S48	1973	36.60	【優先的な改善】【優先的な建替え】	Aグループ	187%	建替え	−	−	−	建替え	−	−	−	−	−	−	−	−	−	優先的な建替え		〃（令和16年まで）	優先的な改善
		簡平	7	1	1	5	S48	1973	36.60	【優先的な改善】【優先的な建替え】	Aグループ	187%	建替え	−	−	−	建替え	−	−	−	−	−	−	−	−	−	優先的な建替え		〃（令和17年まで）	優先的な改善
		簡平	8	1	1	5	S48	1973	36.60	【優先的な改善】【優先的な建替え】	Aグループ	187%	建替え	−	−	−	建替え	−	−	−	−	−	−	−	−	−	優先的な建替え		〃（令和18年まで） ただし、町道の道路改良事業の影響により、令和元年度に既に1戸解体済み。	優先的な改善
		簡平	9	1	1	5	S48	1973	36.60	【優先的な改善】【優先的な建替え】	Aグループ	187%	建替え	−	−	−	建替え	−	−	−	−	−	−	−	−	−	優先的な建替え		〃（令和19年まで） ただし、町道の道路改良事業の影響により、令和元年度に既に1戸解体済み。	優先的な改善
		簡二	10	2	1	6	S47	1972	43.80	【優先的な改善】【優先的な建替え】	Aグループ	127%	Ⅱへ	227,279	256,749	改善	改善	−	−	−	−	−	−	−	−	−	優先的な改善		町道の道路改良事業の影響により、令和元年度に既に用途廃止（解体済み）されている。	優先的な用途廃止
		簡二	11	2	1	6	S47	1972	43.80	【優先的な改善】【優先的な建替え】	Aグループ	127%	Ⅱへ	227,279	256,749	改善	改善	−	−	−	−	−	−	−	−	−	優先的な改善		耐震基準が旧基準となっており、劣化も進行していることから、本計画期間内に用途廃止を予定する。	優先的な用途廃止
		簡二	12	2	1	4	S47	1972	43.80	【優先的な改善】【優先的な建替え】	Aグループ	127%	Ⅱへ	227,279	256,749	改善	改善	−	−	−	−	−	−	−	−	−	優先的な改善		〃	優先的な用途廃止
		簡二	13	2	1	4	S48	1973	46.80	【優先的な改善】【優先的な建替え】	Aグループ	124%	Ⅱへ	211,274	260,144	改善	改善	−	−	−	−	−	−	−	−	−	優先的な改善		〃	優先的な用途廃止
		簡二	14	2	1	3	S48	1973	46.80	【優先的な改善】【優先的な建替え】	Aグループ	124%	Ⅱへ	211,274	260,144	改善	改善	−	−	−	−	−	−	−	−	−	優先的な改善		町道の道路改良事業の影響により、令和元年度に既に用途廃止（解体済み）されている。	優先的な用途廃止
		簡二	15	2	1	4	S48	1973	46.80	【優先的な改善】【優先的な建替え】	Aグループ	124%	Ⅱへ	211,274	260,144	改善	改善	−	−	−	−	−	−	−	−	−	優先的な改善		耐震基準が旧基準となっており、劣化も進行していることから、本計画期間内に用途廃止を予定する。	優先的な用途廃止
		簡二	16	2	1	5	S48	1973	46.80	【優先的な改善】【優先的な建替え】	Aグループ	124%	Ⅱへ	211,274	260,144	改善	改善	−	−	−	−	−	−	−	−	−	優先的な改善		〃	優先的な用途廃止
		簡二	17	2	1	4	S48	1973	46.80	【優先的な改善】【優先的な建替え】	Aグループ	124%	Ⅱへ	211,274	260,144	改善	改善	−	−	−	−	−	−	−	−	−	優先的な改善		〃	優先的な用途廃止
		簡平	18	1	1	5	S50	1975	43.40	【優先的な改善】【優先的な建替え】	Aグループ	180%	建替え	−	−	−	建替え	−	−	−	−	−	−	−	−	−	優先的な建替え		全面改善を実施している為、標準管理期間（令和21年まで）は管理とすることから、合併浄化槽を設置する。	優先的な改善
		簡平	19	1	1	5	S50	1975	43.40	【優先的な改善】【優先的な建替え】	Aグループ	180%	建替え	−	−	−	建替え	−	−	−	−	−	−	−	−	−	優先的な建替え		〃（令和22年まで）	優先的な改善
		簡平	20	1	1	5	S49	1974	41.60	【優先的な改善】【優先的な建替え】	Aグループ	183%	建替え	−	−	−	建替え	−	−	−	−	−	−	−	−	−	優先的な建替え		〃（令和23年まで）	優先的な改善
		簡平	21	1	1	5	S49	1974	41.60	【優先的な改善】【優先的な建替え】	Aグループ	183%	建替え	−	−	−	建替え	−	−	−	−	−	−	−	−	−	優先的な建替え		全面改善を実施している為、標準管理期間（30年間）は維持管理とする。 （令和24年まで）	維持管理
		簡平	22	1	1	5	S49	1974	41.60	【優先的な改善】【優先的な建替え】	Aグループ	183%	建替え	−	−	−	建替え	−	−	−	−	−	−	−	−	−	優先的な建替え		〃（令和25年まで）	維持管理
		簡平	23	1	1	5	S49	1974	41.60	【優先的な改善】【優先的な建替え】	Aグループ	183%	建替え	−	−	−	建替え	−	−	−	−	−	−	−	−	−	優先的な建替え		〃（令和26年まで）	維持管理
		簡二	24	2	1	4	S49	1974	51.70	【優先的な改善】【優先的な建替え】	Aグループ	122%	Ⅱへ	209,247	263,630	改善	改善	−	−	−	−	−	−	−	−	−	優先的な改善		耐震基準が旧基準となっており、劣化も進行していることから、本計画期間内に建替えを予定する。	優先的な建替え
		簡二	25	2	1	4	S49	1974	51.70	【優先的な改善】【優先的な建替え】	Aグループ	122%	Ⅱへ	209,247	263,630	改善	改善	−	−	−	−	−	−	−	−	−	優先的な改善		〃	優先的な建替え
		簡二	26	2	1	4	S49	1974	51.70	【優先的な改善】【優先的な建替え】	Aグループ	122%	Ⅱへ	209,247	263,630	改善	改善	−	−	−	−	−	−	−	−	−	優先的な改善		〃	優先的な建替え
		簡二	27	2	1	3	S50	1975	51.70	【優先的な改善】【優先的な建替え】	Aグループ	120%	Ⅱへ	247,937	266,316	改善	改善	−	−	−	−	−	−	−	−	−	優先的な改善		〃	優先的な建替え
		簡二	28	2	1	4	S49	1974	51.70	【優先的な改善】【優先的な建替え】	Aグループ	122%	Ⅱへ	209,247	263,630	改善	改善	−	−	−	−	−	−	−	−	−	優先的な改善		〃	優先的な建替え
		簡二	29	2	1	4	S49	1974	51.70	【優先的な改善】【優先的な建替え】	Aグループ	122%	Ⅱへ	209,247	263,630	改善	改善	−	−	−	−	−	−	−	−	−	優先的な改善		〃	優先的な建替え
		簡二	30	2	1	6	S50	1975	51.70	【優先的な改善】【優先的な建替え】	Aグループ	120%	Ⅱへ	247,937	266,316	改善	改善	−	−	−	−	−	−	−	−	−	優先的な改善		〃	優先的な建替え
		簡二	31	2	1	5	S50	1975	51.70	【優先的な改善】【優先的な建替え】	Aグループ	120%	Ⅱへ	247,937	266,316	改善	改善	−	−	−	−	−	−	−	−	−	優先的な改善		〃	優先的な建替え
		中耐	53	3	1	18	S53	1978	63.10	【改善】【建替え】	Aグループ	73%	改善	−	−	−	改善	−	−	−	−	−	−	−	−	−	改善			改善
		中耐	54	3	1	18	S54	1979	60.40	【改善】【建替え】	Aグループ	71%	改善	−	−	−	改善	−	−	−	−	−	−	−	−	−	改善		事業スケジュールの関係で計画期間以降に改善事業を予定する。	維持管理
		中耐	55	3	1	18	S55	1980	60.40	【改善】【建替え】	Aグループ	70%	改善	−	−	−	改善	−	−	−	−	−	−	−	−	−	改善		〃	維持管理
		鉄骨	集会所	1	−	−	S51	1976	−	【優先的な改善】【優先的な建替え】	Aグループ	118%	Ⅱへ	269,186	269,984	改善	改善	−	−	−	−	−	−	−	−	−	優先的な改善		集会所は目立った劣化も無く、本計画期間内は維持管理とする。	維持管理

■ 判定結果（2 次判定、3 次判定）

基礎データ										1 次判定結果		③-1　LCC比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定［Aグループ］						③-2　将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定［Bグループ］									2 次判定結果	④-1、④-2、④-3、④-4		3 次判定結　果
							建築年					Ⅰ耐用年限経過率		Ⅱライフサイクルコストの比較				優先順位										計画期間内における事業手法の決定		
No.	団地名	構造	棟番号	階数	棟数	戸数	和暦	西暦	床面積			計画期間最終年の耐用年限経過率	判定	全面改善の場合	建替えの場合	比較	選定結果	①-1 耐震性	①-2 耐用年限	① 判定	②-1 敷地規模	②-2 敷地形状	② 判定	③ 建築後経過年数（耐用年限経過率）	③ 判定	選定結果		理由	考え方	
4	西ノ山団地	中耐	51	4	1	24	S51	1976	52.80	【改善】【建替え】【用途廃止】	Bグループ	－	－	－	－	－	－	○	○	改善	－	－	－	－	－	改善	改善			改善
		中耐	52	4	1	24	S52	1977	58.50	【改善】【建替え】【用途廃止】	Bグループ	－	－	－	－	－	－	○	○	改善	－	－	－	－	－	改善	改善			改善
5	宮ヶ原団地	低耐	1	2	1	2	S53	1978	70.00	【優先的な改善】【優先的な建替え】【優先的な用途廃止】	Bグループ	－	－	－	－	－	－	×	○	②判定へ	0.2ha未満	○	③判定へ	41（59%）	改善	改善	優先的な改善		将来的に用途廃止予定だが、本計画期間内は維持管理とする。	維持管理
		低耐	2	2	1	2	S53	1978	70.00	【優先的な改善】【優先的な建替え】【優先的な用途廃止】	Bグループ	－	－	－	－	－	－	×	○	②判定へ	0.2ha未満	○	③判定へ	41（59%）	改善	改善	優先的な改善		〃	維持管理
		低耐	3	2	1	2	S53	1978	70.00	【優先的な改善】【優先的な建替え】【優先的な用途廃止】	Bグループ	－	－	－	－	－	－	×	○	②判定へ	0.2ha未満	○	③判定へ	41（59%）	改善	改善	優先的な改善		〃	維持管理

４．　事業手法の選定結果および事業スケジュール

■選定結果および事業スケジュール

基礎データ								選定結果	参考	計画期間									
No.	団地名	棟番号	建設年度	構造	階数	戸数	棟数		2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年
									H31、R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11
1	栄ヶ丘団地	A棟	H17	高耐	8	24	1	維持管理		維持管理					96戸				
		B棟	H17	高耐	8	32	1												
		C棟	H22	中耐	5	20	1												
		D棟	H30	中耐	5	20	1												
2	橋ノ口団地	1	S45	簡平	1	4	1	優先的な用途廃止		各町営住宅への住み替え					解体設計業務委託	解体工事 66戸			
		2	S44	簡平	1	4	1												
		3	S44	簡平	1	4	1												
		4	S44	簡平	1	4	1												
		5	S44	簡平	1	4	1												
		6	S44	簡平	1	4	1												
		7	S45	簡平	1	3	1												
		8	S45	簡平	1	3	1												
		9	S45	簡平	1	3	1												
		10	S45	簡平	1	3	1												
		11	S45	簡平	1	3	1												
		12	S45	簡平	1	3	1												
		13	S46	簡平	1	4	1												
		14	S46	簡平	1	4	1												
		15	S46	簡平	1	4	1												
		16	S46	簡平	1	4	1												
		17	S45	簡平	1	4	1												
		18	S45	簡平	1	4	1												
3	平城団地	1	S47	簡平	1	4	1	優先的な改善		屋根葺替 8戸			合併浄化槽 20戸						
		2	S47	簡平	1	4	1												
		3	S47	簡平	1	4	1				屋根葺替 8戸								
		4	S47	簡平	1	4	1												
		5	S47	簡平	1	4	1												
		6	S48	簡平	1	5	1							合併浄化槽 18戸					
		7	S48	簡平	1	5	1												
		8	S48	簡平	1	5	1		1戸解体										
		9	S48	簡平	1	5	1		1戸解体										
		10	S47	簡二	2	6	1	優先的な用途廃止	解体工事										
		11	S47	簡二	2	6	1			解体設計業務委託	各町営住宅への住み替え	解体工事 14戸							
		12	S47	簡二	2	4	1												
		13	S48	簡二	2	4	1												
		14	S48	簡二	2	3	1		解体工事										
		15	S48	簡二	2	4	1			解体設計業務委託	各町営住宅への住み替え	解体工事 13戸							
		16	S48	簡二	2	5	1												
		17	S48	簡二	2	4	1												
		18	S50	簡平	1	5	1	優先的な改善				合併浄化槽 15戸							
		19	S50	簡平	1	5	1												
		20	S49	簡平	1	5	1												
		21	S49	簡平	1	5	1	維持管理		維持管理					15戸				
		22	S49	簡平	1	5	1												
		23	S49	簡平	1	5	1												
		24	S49	簡二	2	4	1	優先的な建替え			解体設計業務委託	民間住宅への住み替え 解体工事 測量設計業務委託	実施設計業務 地質調査業務委託	非現地建替 平城団地 橋ノ口団地 34戸→40戸					
		25	S49	簡二	2	4	1												
		26	S49	簡二	2	4	1												
		27	S50	簡二	2	3	1												
		28	S49	簡二	2	4	1												
		29	S49	簡二	2	4	1												
		30	S50	簡二	2	6	1												
		31	S50	簡二	2	5	1												
		53	S53	中耐	3	18	1	改善										【設計】外壁,屋根	外壁,屋根 18戸
		54	S54	中耐	3	18	1	維持管理		維持管理					36戸				
		55	S55	中耐	3	18	1		倉庫更新										
4	西ノ山団地	51	S51	中耐	4	24	1	改善		貯水槽改修	外壁、屋根、住戸改善工事								
		52	S52	中耐	4	24	1			【設計】外壁,屋根 住戸改善	貯水槽改修	外壁、屋根、住戸改善工事							
5	宮ヶ原団地	1	S53	低耐	2	2	1	維持管理		維持管理					6戸				
		2	S53	低耐	2	2	1												
		3	S53	低耐	2	2	1												

公営住宅等ストックの事業手法別戸数表

						令和元年度	1～5年目	6～10年目	合計
公営住宅等管理戸数						410戸	399戸	378戸	405戸
	・新規整備事業予定戸数					0戸	0戸	0戸	0戸
	・維持管理予定戸数					399戸	372戸	272戸	272戸
		うち計画修繕対応戸数				0戸	0戸	0戸	0戸
		うち改善事業予定戸数				0戸	78戸	41戸	119戸
			個別改善事業予定戸数			0戸	53戸	18戸	71戸
			全面的改善事業予定戸数			0戸	25戸	23戸	48戸
		うちその他戸数				399戸	294戸	231戸	153戸
	・建替事業予定戸数					0戸	0戸	40戸	40戸
	・用途廃止予定戸数					11戸	27戸	66戸	93戸
用途廃止後管理戸数						399戸	372戸	312戸	312戸

注１）計画期間内の事業予定のみ記載。
注２）特定公共賃貸住宅等について、公営住宅とは別に作成することも可能。
注３）５年単位での記載を基本とする（概ね５年ごとの見直しを行うため）

４－３ 点検の実施方針

１． 点検の実施方針

本町には、法定点検の対象となる町営住宅は存在しないが、点検の充実は、建築物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐとともに、修繕等の工事の効率的な実施にもつなげることができるため、法定点検の対象外の住棟についても、建築基準法第 12 条の規定に準じて法定点検と同様の点検（あわせて「定期点検」とする）を実施する。

また、全ての住棟を対象に、日常点検を実施する。日常点検は、「公営住宅等日常点検マニュアル（平成 28 年 8 月国土交通省住宅局住宅総合整備課）」に則り実施することを基本とし、定期点検と合わせて実施、計画修繕前の実施等、効率的に行う。

定期点検の結果は、それぞれデータベースに記録し、修繕・維持管理の的確な実施や次回の点検に役立てることとする。

【参考】　点検項目一覧（公営住宅等日常点検マニュアル）　耐火・準耐火構造編

■ 建 築 物

１．敷地及び地盤

点検部位	点検項目	法定点検対象
ア）地盤	■地盤沈下等による不陸、傾斜等の状況	★
イ）敷地	■敷地内の排水の状況	★
ウ）敷地内の通路	■敷地内の通路の支障物の状況	★
エ）塀	■組積造の塀又は補強コンクリートブロック造の塀等の劣化及び損傷の状況	★
	■金属フェンス等の劣化及び損傷の状況	
オ）擁壁	■擁壁の劣化及び損傷の状況	★
	■擁壁の水抜きパイプの維持保全の状況	★
カ）屋外工作物	■遊具、ベンチ等の劣化及び損傷の状況	
キ）屋外電気設備	■外灯の不具合、劣化及び損傷の状況	
ク）通路・車路	■平面駐車場の劣化及び損傷の状況	
	■車路・歩道、スロープ、屋外階段の劣化及び損傷の状況	
ケ）付属施設	■自転車置場、ゴミ集積所等の劣化及び損傷の状況	

２．建築物の外部

点検部位	点検項目	法定点検対象
ア）基礎	■基礎の沈下等の状況	★
	■基礎の劣化及び損傷の状況	★
イ）土台	■土台の沈下等の状況	★
	■土台の劣化及び損傷の状況	★
ウ）外壁（躯体等）	■木造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	★
	■補強コンクリートブロック造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	★
	■PCa 鉄筋コンクリート造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	
	■鉄筋コンクリート造及び鉄骨鉄筋コンクリート造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	★
エ）外壁（外装仕上げ材等）	■塗り仕上げ、タイル、石貼り等（乾式工法によるものを除く）、モルタル等の劣化及び損傷の状況	★（塗り仕上げ除く）
	■金属系パネルの劣化及び損傷の状況	★
	■コンクリート系パネルの劣化及び損傷の状況	★
	■窯業系サイディングの劣化及び損傷の状況	
	■シーリングの劣化及び損傷の状況	
オ）外壁（窓サッシ等）	■サッシ等の劣化及び損傷の状況	★
カ）建具	■共用部ドア、住戸玄関ドアの劣化及び損傷の状況	
	■シャッター（防火シャッター含む）、メーターボックス扉、パイプスペース扉等の枠及び建具の劣化及び損傷の状況	
キ）金物類	■落下防護庇の劣化及び損傷の状況	
	■集合郵便受、掲示板等、室名札の劣化及び損傷の状況	

3．屋上及び屋根

点検部位	点検項目	法定点検対象
ア）屋上面、屋上回り	■屋上面の劣化及び損傷の状況	★
	■雨樋の劣化及び損傷の状況	
イ）屋根	■屋根の劣化及び損傷の状況	★

4．避難施設等

点検部位	点検項目	法定点検対象
ア）廊下（共用廊下）	■物品の放置の状況	★
	■手すりの劣化及び損傷の状況	
	■床の劣化及び損傷の状況	
	■壁・柱・梁の劣化及び損傷の状況	
	■天井・軒裏の劣化及び損傷の状況	
イ）出入口	■物品の放置の状況	★
ウ）バルコニー	■手すり等の劣化及び損傷の状況	★
	■物品の放置の状況	★
	■隔て板、物干し金物等の劣化及び損傷の状況	
	■床・壁・柱・梁・天井の劣化及び損傷の状況	
エ）階段	■物品の放置の状況	★
	■階段各部の劣化及び損傷の状況	★

■ 建 築 設 備

1．給水設備及び排水設備

点検部位	点検項目	法定点検対象
ア）飲料用配管及び排水配管（隠蔽部分及び埋設部分を除く）	■配管の腐食及び漏水の状況	★
イ）給水タンク等、給水ポンプ	■給水タンク等の腐食及び漏水の状況	★
ウ）排水設備（隠蔽部分及び埋設部分を除く）	■屋内雑排水管、汚水管、雨水管の腐食及び漏水の状況	

４－４ 計画修繕の実施方針

１． 計画修繕の実施方針

町営住宅を長期にわたって良好に維持管理していくためには、建物の内外装・設備等の経年劣化に応じて、適時適切な修繕を計画的に実施していくことが重要である。これを確実に実行していくためには、将来見込まれる修繕工事の内容、修繕時期、必要となる費用等について、あらかじめ想定し、長期的視点において修繕計画を定める必要があり、長寿命化計画期間外の長期にわたる修繕計画として中長期的な計画を作成して、計画かつ総括的に修繕を実施していく。

【参考】　修繕周期表（その１）

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
1. 屋根防水										
①屋上防水（保護防水）	屋上、塔屋、ルーフバルコニー	補修	12年	伸縮目地の打替、保護コンクリート部分補修	③			○		
		修繕	24年	下地調整の上、露出防水（かぶせ方式）	③			○		
②屋上防水（露出防水）	屋上、塔屋	修繕	12年	塗膜防水の上、保護塗装（かぶせ方式）	③			○		
		撤去・新設	24年	既存防水層全面撤去の上、下地調整、露出アスファルト防水等	③			○		
③傾斜屋根	屋根	補修	12年	下地調整の上、保護塗装	③			○		
		撤去・葺替	24年	既存屋根材を全面撤去の上、下地補修、葺替	③			○		
④庇・笠木等防水	庇天端、笠木天端、パラペット天端・アゴ、架台天端等	修繕	12年	高圧洗浄の下地調整、塗膜防水等	③			○		
2. 床防水										
①バルコニー床防水	バルコニーの床（側溝、幅木を含む）	修繕	18年	高圧洗浄の上、下地調整、塗膜防水等	②			○		
②開放廊下・階段等床防水	開放廊下・階段の床（側溝、幅木を含む）	修繕	18年	高圧洗浄の上、下地調整、塗膜防水等	②			○		
3. 外壁塗装等										
①コンクリート補修	外壁、屋根、床、手すり壁、軒天（上げ裏）、庇等（コンクリート、モルタル部分）	補修	18年	ひび割れ、浮き、欠損、鉄筋の発錆、モルタルの浮き等の補修	②	○		○		
②外壁塗装	外壁、手すり壁等	塗替	18年	高圧洗浄の上、下地処理、仕上塗材塗り等	②	○		○		○
③軒天塗装	開放廊下・階段、バルコニー等の軒天（上げ裏）部分	塗替	18年	高圧洗浄の上、下地処理、仕上塗材塗り等	②	○		○		○
④タイル張補修	外壁・手すり壁等	補修	18年	欠損、浮き、剥離、ひび割れの補修、洗浄	②	○		○		○
⑤シーリング	外壁目地、建具周り、スリーブ周り、部材接合部等	打替	18年	既存シーリング材を全面撤去の上、下地処理、打替	②	○		○		
4. 鉄部塗装等										
①鉄部塗装（雨掛かり部分）	（鋼製）開放廊下・階段、バルコニーの手すり	塗替	6年	下地処理の上、塗装	－			○		
	（鋼製）屋上フェンス、設備機器、立て樋・支持金物、架台、避難ハッチ、マンホール蓋、隔て板枠、物干金物等	塗替	6年	下地処理の上、塗装	－			○		
	屋外鉄骨階段、自転車置場、遊具、フェンス	塗替	6年	下地処理の上、塗装	－			○		
②鉄部塗装（非雨掛かり部分）	（鋼製）住戸玄関ドア	塗替	6年	下地処理の上、塗装	③			○		
	（鋼製）共用部分ドア、メーターボックス扉、手すり、照明器具、設備機器、配電盤類、屋内消火栓箱等	塗替	6年	下地処理の上、塗装	③			○		
③非鉄部塗装	（アルミ製・ステンレス製等）サッシ、面格子、ドア、手すり、避難ハッチ、換気口等	清掃	18年	洗浄の上、コーティング	－			○		
	（ボード、樹脂、木製等）隔て板・エアコンスリーブ・雨樋等	塗替	18年	下地処理の上、塗装	－			○		

【参考】　修繕周期表（その２）

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
5. 建具・金物等										
①建具関係	住戸玄関ドア、共用部分ドア、自動ドア	点検・調整	12年	動作点検、金物（丁番、ドアチェック等）の取替等	③	○				
		取替	36年	撤去又はかぶせ工法	③	○				
	窓サッシ、面格子、網戸、シャッター	点検・調整	12年	動作点検、金物（戸車、クレセント、ビート等）の取替等	③	○				
		取替	36年	撤去又はかぶせ工法	③	○				
②手すり	開放廊下・階段、バルコニーの手すり、防風スクリーン	取替	36年	全部撤去の上、アルミ製手すりに取替	③	○				
③屋外鉄骨階段	屋外鉄骨階段	補修	12年	点検、腐食部板金溶接補修、踏板交換等	③	○				
		取替	36年	全部撤去の上、取替	③	○				
④金物類（集合郵便受等）	集合郵便受、掲示板、宅配ロッカー等	取替	24年	取替	③				○	
	笠木、架台、マンホール蓋、階段ノンスリップ、避難ハッチ、タラップ、排水金物、室名札、立樋・支持金物、隔て板、物干金物、スリーブキャップ等	取替	24年	取替	③	○				
	屋上フェンス等	取替	36年	全部撤去の上、アルミ製フェンスに取替	③	○				
⑤金物類（メータボックス扉等）	メーターボックスの扉、パイプスペースの扉等	取替	36年	撤去又はかぶせ工法	③				○	
6. 共用内部										
①共用内部	管理員室、集会室、内部廊下、内部階段等の壁、床、天井	張替・塗替	12年	床・壁・天井の塗替、張替等	③					○
	エントランスホール、エレベーターホールの壁、床、天井	張替・塗替	12年	床・壁・天井の塗替等	③					○
7. 給水設備										
①給水管	共用給水立て管 専用給水枝管	取替	20年	硬質塩化ビニル管亜鉛メッキ鋼管	① ⑤		○			
		取替	35年	硬質塩化ビニルライニング鋼管 （コア継手）	①		○			
		取替	40年	ステンレス鋼管	⑥		○			
	水道メーター	取替	8年	支給品	－		○			
②貯水槽	受水槽、高置水槽	取替	25年	FRP製	③		○			
③給水ポンプ	揚水ポンプ、加圧給水ポンプ、直結増圧ポンプ	補修	8年	オーバーホール	③		○			
		取替	15年		③		○			
8. 排水設備										
①雑排水管（屋内）	共用雑排水立て管 専用雑排水枝管	取替	20年	配管用炭素鋼鋼管	①		○			
		取替	30年	タールエポキシ塗装鋼管 排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管 排水用硬質塩化ビニル管 耐火2層管	① ④ ⑤		○			
②汚水管（屋内）	共用汚水立て管 専用汚水枝管	取替	30年	配管用炭素鋼鋼管 タールエポキシ塗装鋼管 排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管 排水用硬質塩化ビニル管 耐火2層管	① ④ ⑤		○			
		取替	50年	鋳鉄管	①		○			
③排水管（屋外）	屋外排水管	取替	25年	排水用硬質塩化ビニル管	①		○			
		取替	30年	ヒューム管	④		○			
④雨水樋	立て樋	取替	30年	硬質塩化ビニル管	③		○			
⑤排水ポンプ	排水ポンプ	補修	8年	オーバーホール	③		○			
		取替	15年		③		○			
9. ガス設備										
①ガス管（屋内）	ガス管	取替	30年	配管用炭素鋼鋼管	⑥		○			
	ガスメーター	取替	10年		－		○			
②ガス管（屋外）		取替	20年	配管用炭素鋼鋼管	①		○			
		取替	50年	被覆鋼管 ポリエチレン管	①		○			
10. 空調換気設備										
①空調設備	管理室、集会室等のエアコン	取替	15年		③				○	
②換気設備	管理員室、集会室、機械室、電気室換気扇、ダクト類、換気口、換気ガラリ	取替	15年		③		○			
11. 電灯設備										
①電灯設備	共用廊下・エントランスホール等の照明器具、配線器具、非常照明、避難口・通路誘導灯、外灯等	取替	15年		③	○	○			
	非常用照明器具内蔵蓄電池	取替	4年～6年		－	○	○			
②配電盤類	配電盤・プルボックス等	取替	30年		③		○			
③幹線設備	引込開閉器、幹線（電灯、動力）等	取替	30年		③		○			
④避雷針設備	避雷突針・ポール・支持金物・導線・接地極等	取替	40年		③		○			
⑤自家発電設備	発電設備	取替	30年		③		○			

【参考】　修繕周期表（その３）

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
12. 情報・通信設備										
①情報・通信設備	電話配電盤（MDF）、中間端子盤（IDF）等	取替	30年		③				○	
②テレビ共聴設備	アンテナ、増幅器、分配機等 ※同軸ケーブルを除く	取替	15年		③				○	
③光ケーブル配線設備	住棟内ネットワーク	取替	15年		③				○	
④インターホン設備	インターホン設備、オートロック設備、住宅情報盤、防犯設備、配線等	取替	15年		③				○	
13. 消防用設備										
①屋内消火栓設備	消火栓ポンプ、消火管、ホース類、屋内消火栓箱等	取替	25年		③	○				
②自動火災報知設備	感知器、発信器、表示灯、音響装置、中継器、受信機等	取替	20年		③	○				
③連結送水管設備	送水口、放水口、消火管、消火隊専用栓箱等	取替	25年		③	○				
14. 昇降機設備										
①昇降機	カゴ内装、扉、三方枠等	補修	15年		③				○	
	全構成機器	取替	30年		③				○	
15. 外構・附属施設										
①外構	平面駐車場、車路・歩道等の舗装、側溝、排水溝	補修	20年		①			○	○	
	囲障（塀、フェンス等）、サイン（案内板）、遊具、ベンチ等	取替	20年		①	○			○	
	埋設排水管、排水桝等 ※埋設給水管を除く	取替	20年		①		○			
②附属施設	自転車置場、ゴミ集積所	取替	20年		①				○	
	植栽	整備	20年		①					○
16. 仮設工事										
①共通仮設		仮設	18年	仮設事務所、資材置き場等	―					
②直接仮設		仮設	18年	枠組足場、養生シート等	―					
17. 専用部分										
①住設機器	浴室ユニット	取替	25年		①				○	
②設備機器	分電盤	取替	15年		①		○			
	給湯・暖房器、バランス釜	取替	15年		①				○	
	換気扇	取替	20年		①				○	

※参照文献凡例
①公営住宅ストック総合活用計画（公共賃貸住宅ストック総合活用計画）の策定指針（案）
②UR賃貸住宅の長寿命化に関する計画（UR／2014年4月）
③長期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成ガイドライン・同コメント（国土交通省住宅局／2008年6月）
④建築編マンションの維持修繕技術（平成19年度版）（（社）高層住宅管理業協会／2007年10月）
⑤平成17年版建築物のライフサイクルコスト国土交通省大臣官房官庁営繕部監修（建築保全センター／2005年9月）
⑥長期修繕計画指導・コンサル制度長期修繕計画作成の手引き（（社）高層住宅管理業協会マンション保全センター／2010年7月）

４－５ 改善事業の実施方針

１． 改善事業の実施方針

団地別・住棟別の事業手法の選定結果において、「改善」と判定されている住棟について、改善事業を計画的に実施する。改善事業に関する方針およびその内容を以下に示す。

（長寿命化型）

【方針】

・一定の居住性や安全性等が確保されており、長期的な活用を図るべき住棟において、外壁改修、屋上防水など耐久性の向上や躯体への影響の低減、維持管理における容易性の向上の観点から予防保全的な改善を行う。

【実施・検討内容】

・屋上等の防水性向上、外壁の耐久性向上

（居住性向上型）

【方針】

・引き続き活用を図る町営住宅ストックに対して、貯水槽や合併浄化槽の整備、住戸内部の改善（３点給湯、ユニットバス等）を行い、居住性を向上させる。

【実施・検討内容】

・給湯設備の改修、汚水処理施設の整備、貯水槽の改修

（福祉対応型）

【方針】

・引き続き活用を図る町営住宅ストックに対して、入居者の高齢化へ対応するために、住戸内のバリアフリー化を検討する。

【実施・検討内容】

・住戸内部の段差解消、浴室・トイレの高齢者対応

（安全性確保型）

【方針】

・入居者の安全性を確保するために、耐震性・耐火性などに係る改善や避難設備、経路を確保する改善等について検討する。

【実施・検討内容】

・屋外通路等の避難経路の整備

４－６ 建替事業の実施方針

１． 建替事業の実施方針

団地別・住棟別の事業手法の選定結果において、「優先的な建替え」、「建替え」に位置づけた団地・住棟について、以下のような整備方針で進めるものとする。

◇入居者等との合意形成

建替え事業の実施においては、入居者や周辺住民に対し、事前に十分な説明を行って事業の周知を図るとともに、意向を聴取・把握し、事業関係者の合意形成に努め、事業の円滑な推進を図る。

◇建替え、用途廃止に伴う住み替え支援

建替えや用途廃止に伴う移転により、入居先住宅が変わることで、家賃変動が発生する場合がある。このことについては、入居者の意向や生活状況などを考慮して、他団地への住み替えや住み替え支援の対策を講じる。

◇高齢者や障がい者が安心して暮らせる住宅の確保

町営住宅における入居者は、高齢者のいる世帯が多く、今後その傾向はさらに高まると考えられる。建替えにあたっては、誰もが住みやすい住宅を確保するという考え方のもと、各住戸内や共用部分の段差解消、手すりの設置などを推進し、高齢者や障がい者はもちろん、幼児や妊婦等、あらゆる入居者が安全・快適に暮らせる住宅として整備を図る。

◇健全な団地内コミュニティを維持できる世代間交流の確保

団地内の健全なコミュニティ形成に寄与し、世代間の交流を促進するため、今後の住宅供給において、高齢者世帯の適正な住宅確保と子育て世帯や若者世帯の居住促進をバランスよく展開していくことを検討する。

また、地域コミュニティ形成に寄与するため、地域に開かれたコミュニティスペースや広場・公園などの整備を行う。

◇用途廃止後の土地の有効活用

用途廃止した土地については、周辺地域の高齢者世帯などが安心して住み慣れた地域で住み続けることができるよう、高齢者の住まいやデイサービス等の生活支援施設等が導入されるように検討するほか、民間へ売却するなど、土地の有効活用を図る。

◇安全性の確保

建替えの際は、町民の人命・財産を守ることができる住宅・住宅地の基礎的な安全性を確保するため、災害（土砂災害や津波）の恐れのある土地を避けて、入居者の安全性の確保に努める。

計画期間内に、建替事業を実施する平城団地（簡二）について、建物、設備、施設等を計画することとする。以下に実施方針を示す。

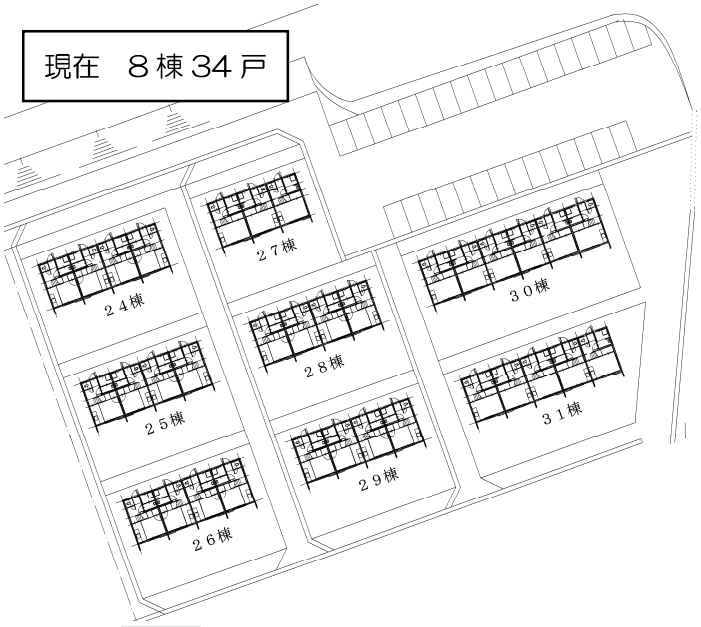
団地名	平城団地（簡二）	建築予定年度	R6～R7
計画戸数	40 戸		

○実施方針

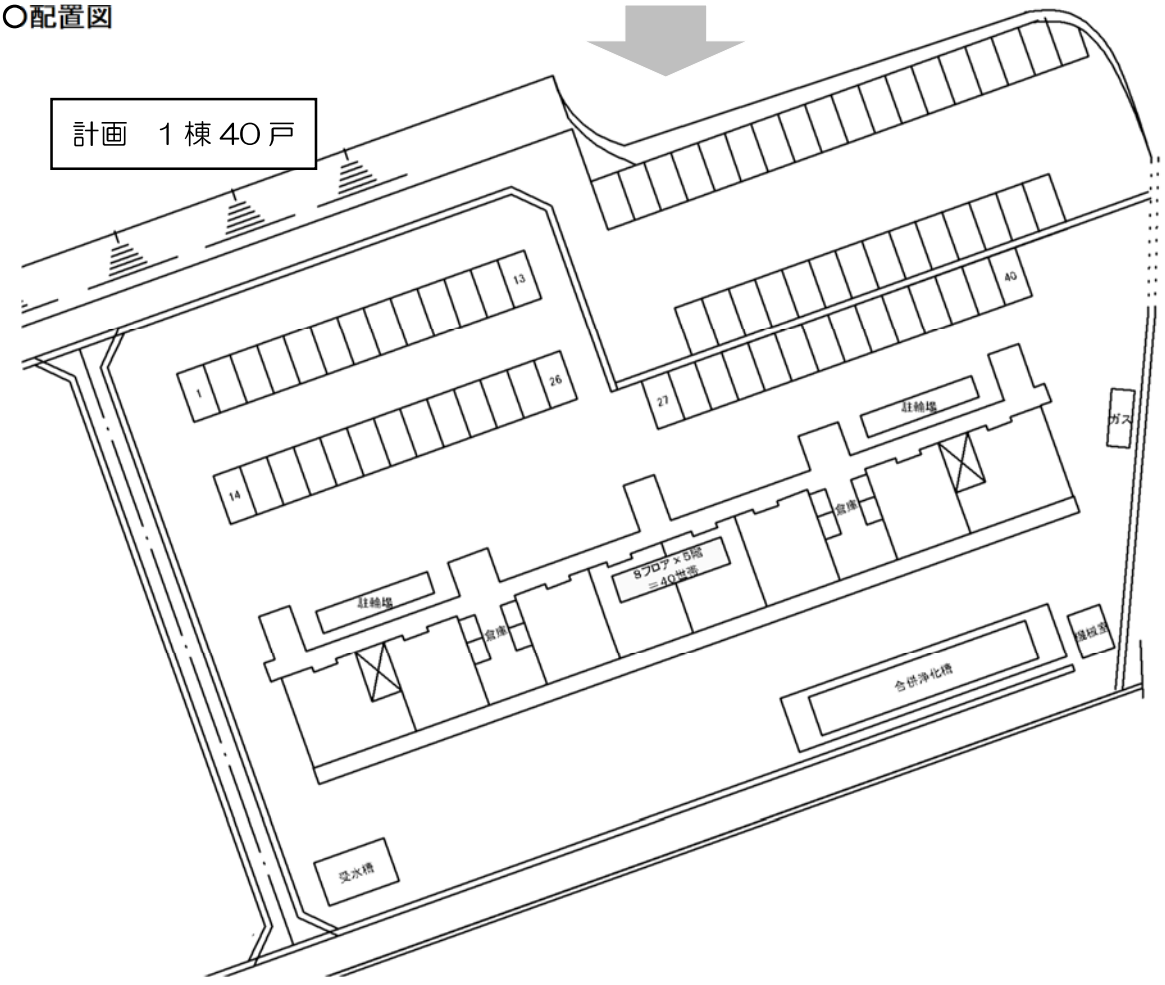
・現在の平城団地の簡二（24～31 号棟）の敷地に建替え（耐火 5 階建て）を計画する。

・建替え戸数は、用途廃止を予定している橋ノ口団地（66 戸）と平城団地（10～17 号棟、簡二 36 戸）を考慮したうえで、これからの公営住宅の需要戸数を基に 40 戸で計画する。

・少人数世帯や家族世帯、高齢者等に対応した住戸とし、バリアフリー設計とする。



○配置図



４－７ 長寿命化のための事業実施予定一覧

【様式１】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名：　門川町

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

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC縮減効果（千円/年）	備考
					法定点検	法定点検に準じた点検	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11		
平城団地	1	4	簡平	S47	-		屋根葺替（長寿命）			合併浄化槽（居住性）							118	
平城団地	2	4	簡平	S47	-		屋根葺替（長寿命）			合併浄化槽（居住性）							118	
平城団地	3	4	簡平	S47	-			屋根葺替（長寿命）		合併浄化槽（居住性）							114	
平城団地	4	4	簡平	S47	-			屋根葺替（長寿命）		合併浄化槽（居住性）							114	
平城団地	5	4	簡平	S47	-					合併浄化槽（居住性）								
平城団地	6	5	簡平	S48	-						合併浄化槽（居住性）							
平城団地	7	5	簡平	S48	-						合併浄化槽（居住性）							
平城団地	8	4	簡平	S48	-						合併浄化槽（居住性）							
平城団地	9	4	簡平	S48	-						合併浄化槽（居住性）							
平城団地	18	5	簡平	S50	-				合併浄化槽（居住性）									
平城団地	19	5	簡平	S50	-				合併浄化槽（居住性）									
平城団地	20	5	簡平	S49	-				合併浄化槽（居住性）									
平城団地	53	18	中耐	S53	-										【設計】外壁,屋根	外壁改修 屋上防水（長寿命）	1,031	
平城団地	54	18	中耐	S54	-										【設計】外壁,屋根			令和12年に「外壁,屋根」を予定
平城団地	55	18	中耐	S55	-										【設計】外壁,屋根			令和13年に「外壁,屋根」を予定
西ノ山団地	51	24	中耐	S51	-		貯水槽改修（居住性）【設計】外壁,屋根 住戸改善	外壁改修 屋上防水 住戸改善（長寿命）	外壁改修 屋上防水 住戸改善（長寿命）	外壁改修 屋上防水 住戸改善（長寿命）	外壁改修 屋上防水 住戸改善（長寿命）	外壁改修 屋上防水 住戸改善（長寿命）	外壁改修 屋上防水 住戸改善（長寿命）				1,285	
西ノ山団地	52	24	中耐	S52	-		【設計】外壁,屋根 住戸改善	貯水槽改修（居住性）	外壁改修 屋上防水 住戸改善（長寿命）	外壁改修 屋上防水 住戸改善（長寿命）	外壁改修 屋上防水 住戸改善（長寿命）	外壁改修 屋上防水 住戸改善（長寿命）	外壁改修 屋上防水 住戸改善（長寿命）	外壁改修 屋上防水 住戸改善（長寿命）	外壁改修 屋上防水 住戸改善（長寿命）		1,554	

注１）対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。
注２）ＬＣＣ縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

【様式２】新規整備事業および建替事業の実施予定一覧

事業主体名：　門川町

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

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		新規又は建替整備予定年度	LCC（千円/年）	備考
					法定点検	法定点検に準じた点検			
平城団地	24	4	簡二	S49	－	－	令和6年～令和7年	16,384	・計画戸数40戸 ・橋ノ口団地を統合して建替え予定
平城団地	25	4	簡二	S49	－	－			
平城団地	26	4	簡二	S49	－	－			
平城団地	27	3	簡二	S50	－	－			
平城団地	28	4	簡二	S49	－	－			
平城団地	29	4	簡二	S49	－	－			
平城団地	30	6	簡二	S50	－	－			
平城団地	31	5	簡二	S50	－	－			

注）対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

【様式３】共同施設に係る事業の実施予定一覧（集会所・遊具等）

事業主体名：　門川町

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

団地名	共同施設名	建設年度	次期点検時期		維持管理・改善事業の内容										備考
			法定点検	法定点検に準じた点検	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	
		該 当 無 し													

注）対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

４－８ ライフサイクルコストとその縮減効果

国の指針におけるライフサイクルコスト（ＬＣＣ）の算出の考え方に基づき、新規整備および建替え事業を実施する住棟についてはライフサイクルコストを算出し、長寿命化型改善事業を実施する住棟については、ライフサイクルコストの縮減効果を算出する。

１． ライフサイクルコストの算出方法

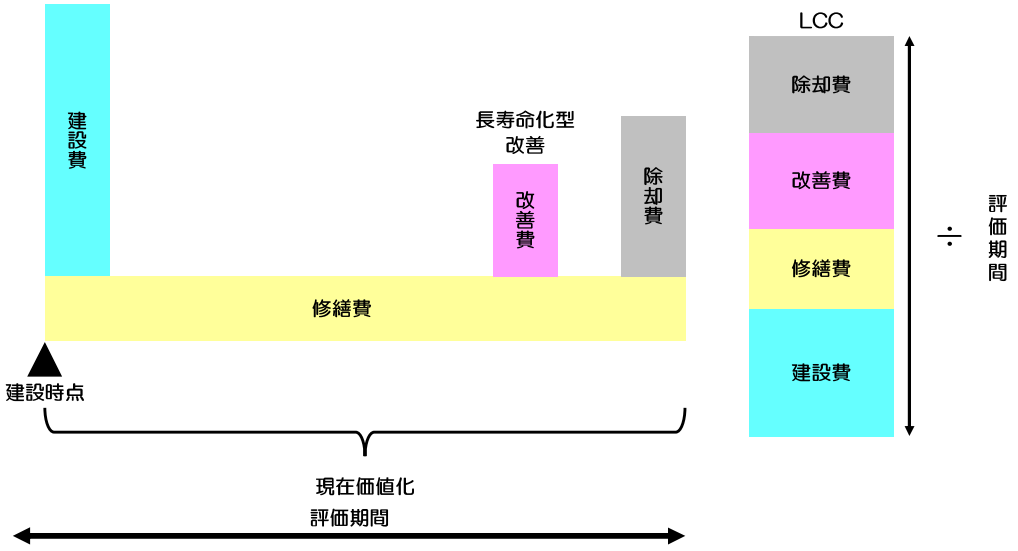
国の指針に基づき、以下の方法にてライフサイクルコストを算出する。

【算出の方法】

・ＬＣＣ＝（①建設費＋②改善費＋③修繕費＋④除却費）／⑤評価期間

〔単位　千円／棟・年〕

①建設費：当該住棟の建設時点に投資した建設工事費
②改善費：想定される管理期間における改善工事費の見込み額から修繕費相当額を控除した額（改善事業を実施することにより不要となる修繕費を控除した額）
③修繕費：管理期間における修繕工事費の見込額
④除却費：想定される管理期間が経過した後の除却工事費の見込額
⑤評価期間：想定される管理期間
なお、②、③、④は社会的割引率（４％）を適用して現在価値化する。



２．ライフサイクルコスト縮減効果の算出方法

国の指針に基づき、以下の方法にてライフサイクルコスト（ＬＣＣ）の縮減効果を算出する。

【算出の方法】

・ＬＣＣ縮減効果＝LCC（計画前）－LCC（計画後）

・ＬＣＣ（計画前）＝（①建設費＋②修繕費A＋③除却費A）／④評価期間A

・ＬＣＣ（計画後）＝（⑤建設費＋⑥改善費＋⑦修繕費B＋⑧除却費B）／⑨評価期間B

〔単位　千円／棟・年〕

＜計画前モデル＞

①建設費

・推定再建築費（＝当該住棟の建設時点に投資した建設工事費×公営住宅法施行規則第23条の率）。

・但し、当該住棟の建設時点に投資した建設工事費を把握できない場合は、建設当時の標準建設費で代用する。

②修繕費Ａ

・修繕費＝（当該住棟の建設費×修繕項目別の修繕費乗率）の累積額

・上記の修繕費算出式を用いて、建設時点から上記①評価期間（改善非実施）Ａ末までの各年の修繕費を累積した費用とする。

③除却費Ａ

・評価期間（改善非実施）末に実施する除却工事費

・評価期間（改善非実施）末の時期に応じて、現在価値化して算出する。

④評価期間（改善非実施）Ａ

・長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間

＜計画後モデル＞

⑤建設費

・推定再建築費（＝当該住棟の建設時点に投資した建設工事費×公営住宅法施行規則第23条の率）。

・但し、当該住棟の建設時点に投資した建設工事費を把握できない場合は、建設当時の標準建設費で代用する。

⑥改善費（長寿命化型改善費）

・公営住宅等長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費および公営住宅等長寿命化計画の計画期間以降に想定される長寿命化型改善事業費の総額から修繕費相当額を控除した額。当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用とする。

・修繕費相当額の控除については、想定している長寿命化型改善項目に相当する「計画修繕項目の修繕費乗率を除いて修繕費を算出すること（当該計画修繕項目の修繕費乗率を除いた修繕費乗率を推定再建築費に乗じて修繕費を算定すること）で対応している。

・長寿命化型改善は現時点以降に行われるので、全て現在価値化して算出する。

⑦修繕費Ｂ

・修繕費＝（当該住棟の建設費×修繕項目別の修繕費乗率）の累積額

・上記の修繕費算出式を用いて、建設時点から上記⑥評価期間（改善実施）Ｂ末までの各年の修繕費を累積した費用とする。

・現時点以降の各年の修繕費については、現在価値化して算出する。

⑧除却費Ｂ

・評価期間（改善実施）末に実施する除却工事費

・評価期間（改善実施）末の時期に応じて、現在価値化して算出する。

⑨計画期間（改善実施）Ｂ

・公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業（ＬＣＣ算定対象）および公営住宅等長寿命化計画の計画期間以降に想定される改善事業（ＬＣＣ算定対象）

※現時点以降、将来に発生するコスト（将来の改善費、修繕費、除却費）については、社会的割引率４％を適用して現在価値化する。現在価値化の算出式は、次の通りとする。

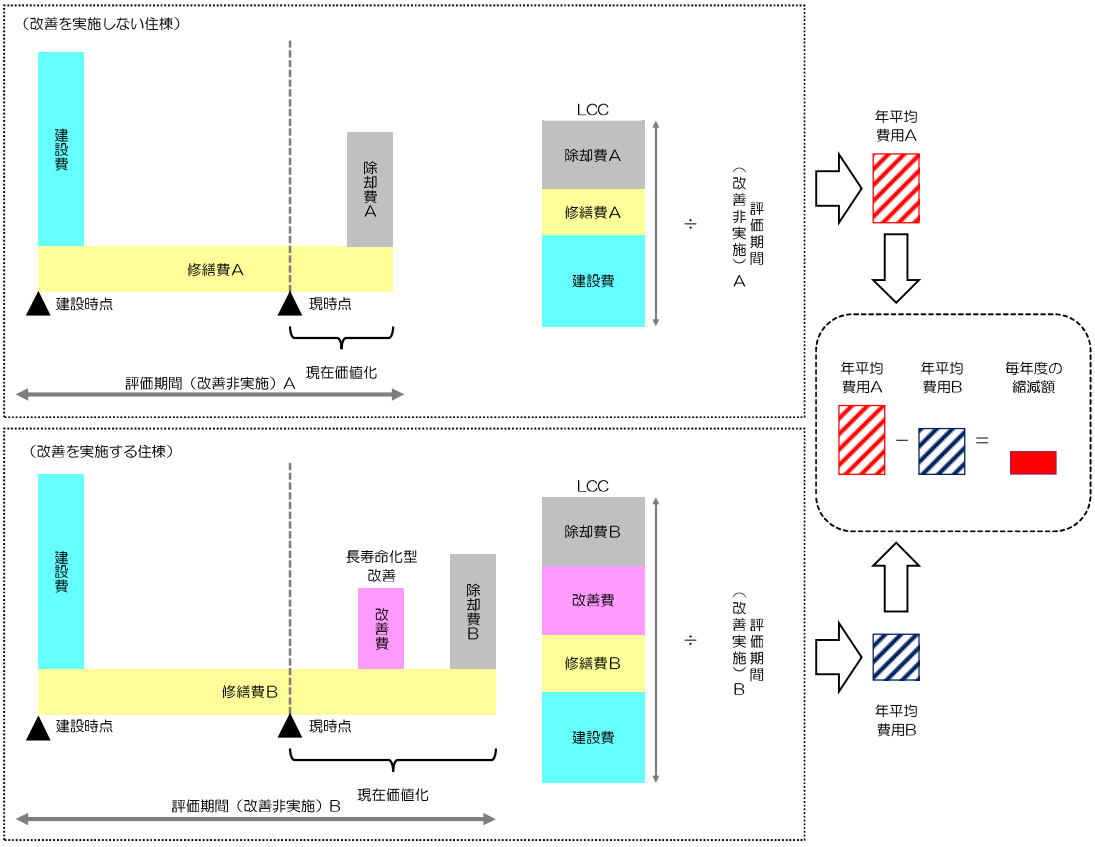
現時点以降の経過年数ａ年における「将来の改善費、修繕費、除却費」ｂの現在価値＝ｂ×ｃ

ａ：現時点以降の経過年数

ｂ：将来の改善費、修繕費、除却費

ｃ：現在価値化係数　ｃ＝１÷（１＋ｄ）＾ａ

ｄ：社会的割引率（0.04（４％））



３． 算出結果

ライフサイクルコストとその縮減効果の算出結果は、下記の通りである。

■建替え事業のライフサイクルコスト

（単位：千円）

団地名	棟数	戸数	構造	建設年度	ライフサイクルコスト		備考
					（戸あたり）	（棟あたり）	
平城団地	1	40	中耐	R6～R7	410	16,384	

■改善事業（長寿命化型改善）のライフサイクルコスト縮減効果

（単位：千円）

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	LCC縮減効果［年平均縮減額］		備考
					（戸あたり）	（棟あたり）	
平城団地	1	4	簡平	S47	30	118	
平城団地	2	4	簡平	S47	30	118	
平城団地	3	4	簡平	S47	28	114	
平城団地	4	4	簡平	S47	28	114	
平城団地	53	18	中耐	S53	57	1,031	
西ノ山団地	51	24	中耐	S51	54	1,285	
西ノ山団地	52	24	中耐	S52	65	1,554	
					平均 42	合計 4,334	

４－９ 今後の課題（計画の実現に向けての方針）

今後、事業を進めていくにあたっては、次のような課題に取り組みながら進めていくことが必要である。

◇限られた財源の中での効率的な運用

公的資産は効率的かつ有効に活用することが求められており、町営住宅を社会的ニーズに適合するよう適切に管理することが大切である。

また、公的住宅の確保・供給にあたっては、町の財政負担の平準化を図り効果的かつ効果的な事業手法を検討する。

◇まちづくりの視点

建替え事業の実施にあたって、周辺地域を含めた総合的なまちづくりを同時に検討することが必要である。建替えの際には、歩道や公園の整備など周辺環境の改善や地域ニーズに応じた医療・福祉施設や生活支援施設等の導入について検討する。

◇仮住居の確保

全面的改善もしくは建替えの実施にあたって必要となる仮住居については、団地内の他住棟や周辺団地への住み替えや民間住宅を活用するなど計画的に行うとともに、入居者の意向を丁寧に確認しながら実施する必要がある。

◇民間賃貸住宅の活用

PPP/PFI 事業による建替えや民間賃貸住宅の借り上げなどの民間活力を活かした町営住宅の整備・維持管理を検討する必要がある。