

# 三股町公営住宅等長寿命化計画

宮崎県 三股町

令和4年6月



# 三股町公営住宅等長寿命化計画

## 目次

<b>第1章</b>	<b>はじめに</b> .....	<b>1</b>
1-1	長寿命化計画の背景・目的.....	1
1-2	計画の対象及び計画期間.....	1
1-3	計画の位置づけ.....	2
<b>第2章</b>	<b>三股町の現況</b> .....	<b>11</b>
2-1	三股町の概要.....	11
2-2	住宅事情の状況.....	20
2-3	三股町の現況まとめ.....	23
<b>第3章</b>	<b>公営住宅等ストックの状況</b> .....	<b>25</b>
3-1	町営住宅の状況.....	25
3-2	町営住宅入居者の状況.....	40
3-3	既定計画の進捗確認.....	55
3-4	町営住宅現況まとめ.....	59
<b>第4章</b>	<b>公営住宅ストック活用の基本目標</b> .....	<b>61</b>
4-1	基本理念・目標.....	61
4-2	整備水準の目標.....	62
<b>第5章</b>	<b>長寿命化計画</b> .....	<b>69</b>
5-1	長寿命化に関する基本方針.....	69
5-2	公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定.....	70
5-3	点検の実施方針.....	122
5-4	計画修繕の実施方針.....	125
5-5	改善事業の実施方針.....	126
5-6	建替事業の実施方針.....	127
5-7	長寿命化のための事業実施予定.....	128
5-8	ライフサイクルコストとその縮減効果の算出.....	133



# 第1章 はじめに

## 1-1 長寿命化計画の背景・目的

### 1. 長寿命化計画の背景

三股町（以下、「本町」）では、令和3年度現在、16団地、64棟、574戸の公営住宅を管理しているが、うち「簡易耐火平屋住宅」（以下、「簡平住宅」）は耐用年限を大幅に経過しており、建替えや用途廃止を検討する必要がある。また、昭和50年代に整備した「耐火構造住宅」（以下、「耐火住宅」）においても、建築後30年以上が経過し今後も良好な住環境を維持し長期活用するためには計画的な維持管理が必要不可欠となっている。

これらのことから、早期の建替えや計画的な修繕・改善により長寿命化を図る住棟の判別など、効率的・効果的な事業計画に基づくストックマネジメントが求められている。

### 2. 長寿命化計画の目的

本計画は、公営住宅等ストックの適切な維持管理を行うため、点検、修繕、データ管理等の方針を定め、公営住宅等の状況や将来的な需要見通しを踏まえた上で効率的・効果的な団地別・住棟別の事業方法を選定することを目的とする。

また、長寿命化のための事業実施予定一覧を作成することにより長寿命化に資する予防保全的な管理や改善を計画的に推進しライフサイクルコストの縮減等を目指すものである。

## 1-2 計画の対象及び計画期間

### 1. 計画の対象

本計画は、令和3年7月28日現在において本町が管理している公営住宅16団地、64棟、574戸と当該住宅の集会所（6棟）の共同施設を計画の対象とする。

### 2. 計画期間

計画期間を平成29年度から令和8年度までの10年間とする。また、計画内容については、社会情勢の変化、事業の進捗状況等に応じ概ね5年ごとに定期的に見直しを行う。

## 1-3 計画の位置づけ

### 1. 計画の位置づけ

本計画は、「第6次三股町総合計画」、「三股町住生活基本計画」および「三股町公共施設等総合管理計画」等の上位計画との整合を図りながら、三股町公営住宅の長寿命化に関する計画を策定する。

また、公営住宅等整備事業、公営住宅等ストック総合改善事業に係る社会資本整備事業総合交付金の交付等にあたっては、原則として本計画に基づいて行うことを要件としており、当該事業に対する助成の前提となる計画である。

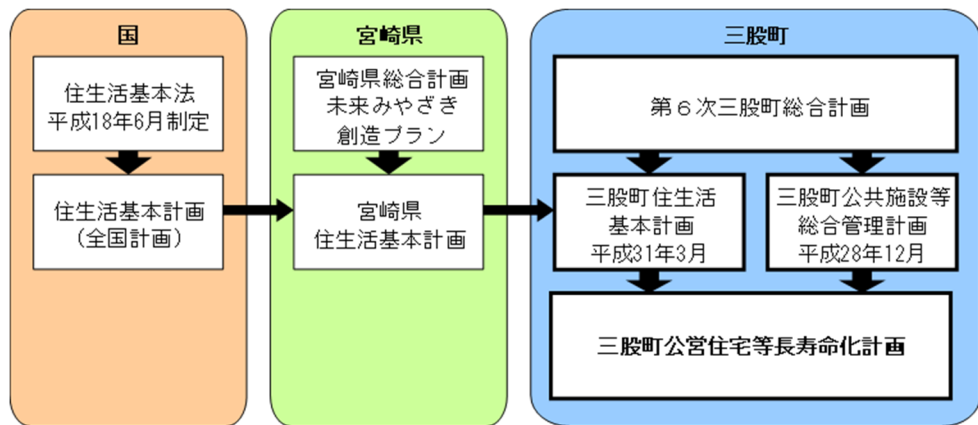


図 1-1 計画の位置づけ

## 2. 上位・関連計画の整理

### (1) 住生活基本計画【全国計画】（令和3年3月19日）

#### ■現状と今後10年の課題

1. 少子高齢化に伴う子育て世帯の減少、生活保護受給世帯や高齢者世帯の急増
2. 耐震性不足・省エネ基準未達成の住宅ストックの存在、居住目的のない空き家の増加
3. テレワークの普及による多様な住まいや新しいライフワークへの関心の高まり
4. DXの進展による、AI等を活用した新しいサービスの提供・利便性の高い住まいの実現
5. 頻発する災害に対応できる安全なまちづくり・地域コミュニティの希薄化
6. 技術開発により住生活産業の裾野が広がる一方、大工業者の高齢化が進む

#### ■目標と施策

##### ▽社会環境の変化からの視点

目標1 新たな日常やDXの進展等に対応した新しい住まい方の実現

- ・ 国民の新たな生活観をかなえる居住の場の多様化及び生活状況に応じて住まいを柔軟に選択できる居住の場の柔軟化の推進
- ・ 新技術を活用した住宅の契約・取引プロセスのDX、住宅の生産・管理プロセスのDXの推進

目標2 頻発・激甚化する災害新ステージにおける安全な住宅・住宅地の形成と被災者の住まいの確保

- ・ 安全な住宅・住宅地の形成
- ・ 災害発生時における被災者の住まいの早急な確保

##### ▽居住者・コミュニティからの視点

目標3 子どもを産み育てやすい住まいの実現

- ・ 子どもを産み育てやすく良質な住宅の確保
- ・ 子育てしやすい居住環境の実現とまちづくり

目標4 多様な世代が支えあい、高齢者等が安心して暮らせるコミュニティの形成とまちづくり

- ・ 高齢者、障害者等が健康で安心して暮らせる住まいの確保
- ・ 支え合いで多世代が共生する持続可能で豊かなコミュニティの形成

目標5 住宅確保要配慮者が安心して暮らせるセーフティネット機能の整備

- ・ 住宅確保要配慮者の住まいの確保
- ・ 福祉政策と一体となった住宅確保要配慮者の入居・生活支援

##### ▽産業・地域からの視点

目標6 脱炭素社会に向けた住宅循環システムの構築と良質な住宅ストックの形成

- ・ ライフスタイルに合わせた柔軟な住替えを可能とする既存住宅流通の活性化
- ・ 長寿命化に向けた適切な維持管理・修繕、老朽化マンションの再生の円滑化
- ・ 世代をこえて既存住宅として取引されうるストックの形成

目標7 空き家の適切な管理の促進とともに、周辺の居住環境に悪影響を及ぼす空き家の除却

- ・ 空き家の適切な管理の促進とともに、周辺の居住環境に悪影響を及ぼす空き家の除却
- ・ 立地・管理状況の良好な空き家の多様な利活用の推進

目標8 居住者の利便性や豊かさを向上させる住生活産業の発展

- ・ 地域経済を支える裾野の広い住生活産業の担い手の確保・育成
- ・ 新技術の開発や新分野への進出等による生産性向上や海外展開の環境整備を通じた住生活産業の更なる成長

(2) 宮崎県総合計画【未来みやざき創造プラン】(令和元年6月)

■基本目標	未来を築く新しい「ゆたかさ」への挑戦
■目指す将来像	
1.地域や人のゆたかな絆の中で、みんなが持てる力を発揮し、生き生きと活動する社会 2.安全・安心で心ゆたかに暮らせる社会 3.生産性を高め、時代のニーズに応える産業が地域に展開し、安心して働ける社会	
■公営住宅等に関連する方策等	
◆重点指標	
・ 誰もが安心して快適に暮らせる思いやりに満ちた社会の実現のため、 <u>ユニバーサルデザインの普及・啓発</u> に取り組む ・ 「人にやさしい福祉のまちづくり条例」に基づき、全ての人々が住み慣れた地域で安心して暮らし、積極的な社会参加ができるよう、多くの人々が利用する商業施設、病院、道路、公園等の <u>公共的施設及び県営住宅のバリアフリー化を一層推進</u> する ・ <u>誰もが安心して暮らせる住まい</u> を確保するため、 <u>住宅セーフティネットの充実</u> に努めるとともに、総合的で公正・中立な住情報の提供を行う。また、市町村が行う <u>空き家対策等を支援</u> する	
◆基本的方向性	
・ 年齢や性別、障がいの有無、国籍など個人の特徴にかかわらず、全ての人々が一人の人間として尊重され、また、誰もが自らの意思で行動し、ユニバーサルデザインを取り入れた快適に暮らせる思いやりに満ちた社会づくりに取り組む ・ 住宅や居住環境の質の向上を図るとともに、良質な住宅の円滑な流通の確保や既存住宅の有効活用、ニーズに応じた住宅セーフティネットの充実など、市町村や関係団体等と連携し、豊かな住生活空間づくりに取り組む。また、公営住宅等については、施設の特性に応じた適切な維持管理や長寿命化に向けた取組を推進する	



(3) 宮崎県住生活基本計画（令和3年3月）

■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
■目標	▽居住者からの視点 目標1 多様化する居住ニーズへの対応 目標2 住宅セーフティネットの充実 ▽住宅ストックからの視点 目標3 良質で適正な住宅ストックの形成 ▽産業・地域からの視点 目標4 災害への備え 目標5 地域の課題への対応 目標6 連携・協働による推進
■公営住宅等に関連する方策等	
◆基本的な施策	
施策4 公営住宅における住宅セーフティネットの充実	
1) ■公営住宅の建替えや改善等を推進	
・ <u>老朽化した狭小な住宅</u> については、 <u>計画的に建替えを進める</u> とともに、建替えを行わないで維持していく住宅については、 <u>バリアフリー化等の居住環境の改善</u> を行う ・ エレベーターが設置されていない平成13年度以前の3階建て以上の片廊下式の住棟について、計画的なエレベーターの設置を行う	
2) ■公営住宅の管理の適正化	
・ 真に住宅に困窮する世帯が公平かつ的確に公営住宅に入居できるよう、 <u>収入超過者・高額所得者の自主的な明渡しを促進</u> するため、 <u>割増家賃徴収や明渡請求等を実施</u> する ・ 承継に係る承認を厳格化し、原則、配偶者及び高齢者、障がい者等で特に居住の安定を図る必要がある世帯に限るなど、公営住宅の管理の適正化を図る	
3) ■公営住宅における高齢者等の住宅困窮者に対する入居機会の拡大	
・ 住宅に困窮する度合いの高い、 <u>高齢者、障がい者、ひとり親世帯</u> などの世帯に対し、 <u>入居の際の抽選回数を優遇する措置</u> により、入居機会の拡大を図る ・ <u>高齢者、障がい者向け及び子育て世帯向けの特定目的住宅の整備</u> により、入居機会の拡大を図る ・ 長期に空き家となっている中堅所得者向けの特定公共賃貸住宅を公営住宅に準ずる住宅に用途変更し、子育て世帯の優先入居を図る	
4) ■公営住宅を活用した子育て世帯、高齢者のいる世帯等への支援	
・ 子育て世帯や高齢者、障がい者等が、地域において安全・安心で快適な住生活を営むことができるよう、 <u>バリアフリー化や見守り支援等のハード・ソフト両面の取組を促進</u> するとともに、 <u>公営住宅と子育て支援施設などの福祉施設との一体的整備を促進</u> する	
5) ■PPP/PFIなど、民間事業者の様々なノウハウや技術の活用による公営住宅の整備・管理	
・ 公営住宅については、地域の実情を踏まえ、 <u>PPP/PFIなど民間事業者の様々なノウハウや技術を活用した整備、管理を検討</u> する	

(4) 第6次三股町総合計画（令和3年3月）

■まちの将来像	自立と協働が織りなす、元気あふれるまち三股
■基本理念	自主・自立のまちづくり 参画・協働のまちづくり 快適環境のまちづくり 安心・安全のまちづくり
■基本方針	豊かな自然と共生し、快適に暮らせる定住のまちづくり 歴史と伝統を尊び、豊かな人間性を育む文教のまちづくり やさしさとぬくもりにあふれる健康・福祉のまちづくり 活力ある未来を拓く、持続可能で強靱な産業のまちづくり 人々の英知と努力、協働で創る自主自立のまちづくり
<b>■公営住宅等に関連する施策等</b>	
◆基本的な方向	
<ul style="list-style-type: none"><li>・ 公営住宅等長寿命化計画を見直し、老朽化した町営住宅の用途廃止や住戸改善など、効率的かつ計画的に整備を進める</li><li>・ 良好な住宅・宅地の供給誘導のため、新基準の耐震化促進の広報活動や、住宅性能表示制度などの普及・啓発に取り組む</li><li>・ 地域の特性を生かした良好な住宅・住環境に配慮し、景観形成に係る条例や空き家等対策計画などに基づき、防犯及び良好な街並み景観の保全が図られた住環境づくりに取り組む</li><li>・ 本町の魅力、生活や住宅等に関する情報を発信する特設サイトの構築や空き家等情報バンクの充実による、移住や定住を促進するための環境整備に取り組む</li></ul>	

(5) 三股町住生活基本計画（平成 31 年 3 月）

■基本理念	ずっと住みたいまち、三股
■基本目標	住みたい、住んでみたいまちづくりの実現 住み続けたい安全で快適なまちづくりの実現 住み続けたい家、住み続けられる家づくりの実現
■供給目標	481戸（令和8年）
<b>■公営住宅等に関連する方策等</b>	
<b>◆町営住宅の適切な入居者管理</b>	
<ul style="list-style-type: none"><li>住宅確保要配慮者が町営住宅に円滑に入居できるよう、収入超過者への住み替え誘導などによって入居者管理の適正化を図るとともに、住宅確保要配慮者の町営住宅への入居機会を増やすため、入居基準等の見直しを行うほか、子育て世帯の住宅確保要配慮者が適切かつ円滑に入居できるよう、応募基準の見直し等を検討する。</li><li>子育て世帯のから高齢者世帯まで、世代のバランスが取れたコミュニティの形成を図るほか、住宅確保要配慮者への総合的な情報提供や助言、相談等を行うため、関係課や関係団体等との連携を進める。</li></ul>	
<b>◆入居を拒まない民間賃貸住宅の普及</b>	
<ul style="list-style-type: none"><li>住宅セーフティネットの一つとして、高齢者世帯・障がい者世帯・子育て世帯・低額所得世帯の入居を拒まない民間賃貸住宅の供給を促すため、所有者や不動産事業者へ住宅確保要配慮者の入居を受け入れるなど一定の条件を満たす民間賃貸住宅の登録を呼びかけるとともに、住宅確保要配慮者に対し、入居を拒まない民間賃貸住宅の情報の提供・発信を行う</li><li>住宅確保要配慮者に対しては、福祉部署との連携のもと円滑な住み替え支援を行う</li></ul>	
<b>◆住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業</b>	
<ul style="list-style-type: none"><li>高齢者・障がい者・子育て世帯の居住の安定確保を図るため、居住支援協議会等との連携の下、入居ニーズや住宅オーナーの意向を踏まえた上で、空き家等を活用して一定の質が確保された低廉な家賃の賃貸住宅を供給することを目的に、空き家の改修工事に要する費用の補助を行う事業</li></ul>	

(6) 三股町公共施設等総合管理計画（平成 28 年 12 月）

<p>■目的</p>	<p>公共施設等の総合的かつ計画的な管理運営の実現</p>																		
<p>■取組方針</p>	<p>1 保有量の最適化 2 長寿命化の推進 3 効率的な管理・有効活用</p>																		
<p>■将来更新費用 （町営住宅・教職員住宅）</p>	<p>■将来更新費用</p> <p style="text-align: center;">図 町営住宅・教職員住宅 将来更新費用</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <caption>町営住宅・教職員住宅 将来更新費用 (億円)</caption> <thead> <tr> <th>年度</th> <th>更新費用 (億円)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2019年度～2023年度</td> <td>24.2</td> </tr> <tr> <td>2024年度～2028年度</td> <td>22.7</td> </tr> <tr> <td>2029年度～2033年度</td> <td>10.7</td> </tr> <tr> <td>2034年度～2038年度</td> <td>17.2</td> </tr> <tr> <td>2039年度～2043年度</td> <td>32.2</td> </tr> <tr> <td>2044年度～2048年度</td> <td>24.0</td> </tr> <tr> <td>2049年度～2053年度</td> <td>10.6</td> </tr> <tr> <td>2054年度</td> <td>3.1</td> </tr> </tbody> </table> <p>将来更新費用は、大規模改修費用として 2019 年度までの 5 年間に約 24 億円が必要となる見込みです。建替えと大規模改修費用として 2035 年度から 2044 年度までは約 56 億円が必要となる見込みです。</p>	年度	更新費用 (億円)	2019年度～2023年度	24.2	2024年度～2028年度	22.7	2029年度～2033年度	10.7	2034年度～2038年度	17.2	2039年度～2043年度	32.2	2044年度～2048年度	24.0	2049年度～2053年度	10.6	2054年度	3.1
年度	更新費用 (億円)																		
2019年度～2023年度	24.2																		
2024年度～2028年度	22.7																		
2029年度～2033年度	10.7																		
2034年度～2038年度	17.2																		
2039年度～2043年度	32.2																		
2044年度～2048年度	24.0																		
2049年度～2053年度	10.6																		
2054年度	3.1																		

■管理に関する基本的な方針

<p>点検・診断等の実施方針について</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>定期的な点検のほか、施設の劣化状況により個別の調査・診断等を実施する。</li> <li>入居者目線で見えた施設の劣化、損傷の情報がくみ上げられ、早期の修繕に生かせる仕組みの構築を目指す。</li> </ul>
<p>維持管理・修繕・更新等の実施方針について</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>劣化状態に着目して早急な対応が必要な部分から、更新及び修繕を検討する。</li> <li>三股町公営住宅等長寿命化計画に基づき、維持管理・修繕・更新等を実施する。</li> </ul>
<p>安全確保の実施方針について</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>老朽化が進行している施設については、安全性を加味した効果的な改修の実施を検討する。</li> <li>その他の施設は、定期的な点検や修繕を行い、安全性を加味した施設を維持する。</li> </ul>
<p>耐震化の実施方針について</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>簡易耐火平屋住宅については、耐震化せず、他の町営住宅への住替えを進める。</li> <li>旧耐震基準で建築された耐火構造住宅は、計画的に耐震診断を実施し、耐震性を確認する。</li> <li>その他の施設は耐震性を維持しつつ、今後の災害に備えるための維持管理を継続する。</li> </ul>
<p>長寿命化の実施方針について</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>三股町公営住宅等長寿命化計画に基づき長寿命化を行い、ライフサイクルコストの削減に努める。</li> </ul>
<p>統合及び廃止の推進方針について</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>簡易耐火平屋住宅については、今後全て廃止する。</li> <li>耐火構造住宅（中原・塚原を除く）については、入居及び設備の状況、地域の住宅需要などを踏まえ、廃止を検討する。</li> <li>木造住宅においては、計画的な長期活用を図る。</li> </ul>

## (7) 三股町公営住宅等長寿命化計画（平成 29 年 5 月）

■基本理念	安心と活力を生む魅力的な住環境づくり
■基本目標	老朽住宅の更新と良質な住宅ストックの形成 多様な住宅ニーズに対応した住宅の供給 良好なコミュニティ空間としての住宅団地の整備
■目標戸数	481戸（平成 38 年）

## ■判定結果

No.	団地単位			住棟単位								3次判定結果
	団地名	棟数	戸数	棟番号	建設年度	西暦	構造	階数	棟数	戸数	床面積 (㎡)	
1	射場前団地	6	23	1、3、4、6～8	S37	1962	簡平	1	6	23	31.08	優先的な建替え
2	射場前第2団地	6	24	1、2	S38	1963	簡平	1	2	8	32.60	優先的な建替え
				3、5	S39	1964	簡平	1	2	8	32.60	優先的な建替え
				6、7	S40	1965	簡平	1	2	8	32.60	優先的な建替え
3	蓼池団地	1	4	1	S39	1964	簡平	1	1	4	32.6	優先的な用途廃止
4	植木団地	3	10	1、2	S40	1965	簡平	1	2	6	31.5	優先的な用途廃止
				3	S41	1966	簡平	1	1	4	31.5	優先的な用途廃止
5	植木原団地	1	4	1	S41	1966	簡平	1	1	4	31.5	優先的な用途廃止
6	餅原団地	6	19	2、3	S42	1967	簡平	1	2	6	31.5	優先的な用途廃止
				4～7	S43	1968	簡平	1	4	13	31.5	優先的な用途廃止
7	蓼池第3団地	4	18	1～4	S42	1967	簡平	1	4	18	31.5	優先的な用途廃止
8	勝岡団地	6	20	1～6	S42	1967	簡平	1	6	20	36.4	優先的な用途廃止
9	天神原団地	6	20	1～6	S43	1968	簡平	1	6	20	36.4	維持管理
				集会所	S43	1968	軽量鉄骨	—	—	—	—	—
10	宮下団地	7	22	1～6、13	S43	1968	簡平	1	7	22	31.5	優先的な用途廃止
				集会所	S43	1968	軽量鉄骨	—	—	—	—	—
11	五本松団地	41	134	1～9	S46	1971	簡平	1	9	28	36.4	優先的な用途廃止
				10～15	S46	1971	簡平	1	6	20	33.2	優先的な用途廃止
				16～24、29～37	S47	1972	簡平	1	18	60	38.5	優先的な用途廃止
				25～28、38～41	S47	1972	簡平	1	8	26	33.8	優先的な用途廃止
				集会所	S47	1972	軽量鉄骨	—	—	—	—	—
12	今市団地	12	40	1～3	S48	1973	簡平	1	3	10	36.6	維持管理
				4、5	S49	1974	簡平	1	2	4	42.5	維持管理
				6、7	S49	1974	簡平	1	2	6	44.5	維持管理
				8	S50	1975	簡平	1	1	4	43.3	維持管理
				9～12	S50	1975	簡平	1	4	16	46.6	維持管理
13	稗田団地	5	60	1、2	S51	1976	耐火	3	2	24	52.8	維持管理
				3～5	S52	1977	耐火	3	3	36	58.5	維持管理
				集会所	S52	1977	軽量鉄骨	—	—	—	—	維持管理
14	唐橋団地	2	24	1、2	S53	1978	耐火	3	2	24	58.5	優先的な改善
15	山王原団地	3	42	1、2	S54	1979	耐火	3	2	30	58.5	優先的な改善
				3	S55	1980	耐火	3	1	12	64.6	優先的な改善
16	南原団地	2	24	1	S56	1981	耐火	3	1	12	64.6	維持管理
				2	S57	1982	耐火	3	1	12	64.6	改善
17	唐橋第2団地	3	48	1	S58	1983	耐火	4	1	16	60.8	改善
				2	S59	1984	耐火	4	1	16	62.7	改善
				3	S60	1985	耐火	4	1	16	62.7	改善
				集会所	S60	1985	木造	—	—	—	—	維持管理
18	長田団地	6	12	1～5	S61	1986	木造	1	5	10	61.1	維持管理
				6	H1	1989	木造	1	1	2	61.1	維持管理
19	宮村第2団地	8	12	1～7	S63	1988	木造	1	7	10	61.1	維持管理
				8	H2	1990	木造	1	1	2	61.1	維持管理
20	中原団地	5	117	A、B	H17	2005	耐火	3	2	54	43.9	維持管理
				C	H18	2006	耐火	3	1	27	43.9	維持管理
				D、E	H20	2008	耐火	2	2	36	43.9	維持管理
21	塚原団地	2	79	A	H23	2011	耐火	3	1	38	43.6	維持管理
				B	H24	2012	耐火	3	1	41	43.6	維持管理
				集会所	H26	2014	木造	—	—	—	—	維持管理



## 第2章 三股町の現況

### 2-1 三股町の概要

#### 1. 位置・地勢等

本町は、宮崎県の南西部、都城盆地の東部に位置し、東側は本県第一の都市である宮崎市に接し、北および西側は本県第二の都市である都城市に、南側は日南市に接している。

町の東部は「わにつか県立自然公園」をはじめとする豊かな自然の残る地域であり、鰐塚山に源を発する大淀川水系の沖水川が本町の中央を西流し、その流域には扇状地が形成され田畑が広がっている。西部は都城市街地と隣接していることから、急速に市街化・宅地化が進行している状況にあり、都城市のベッドタウンとして県内でも稀にみる人口増加がみられる町である。

交通網をみると、基幹道路として主要地方道都城北郷線が町中央を東西方向に貫通している。町北西部を国道269号、南西部を国道222号バイパスが通っており、それらを結ぶ形で県道、町道が巡らされている。

また、町北部から西部にかけてJR日豊本線が通っており、餅原駅、三股駅の2駅が存在している。

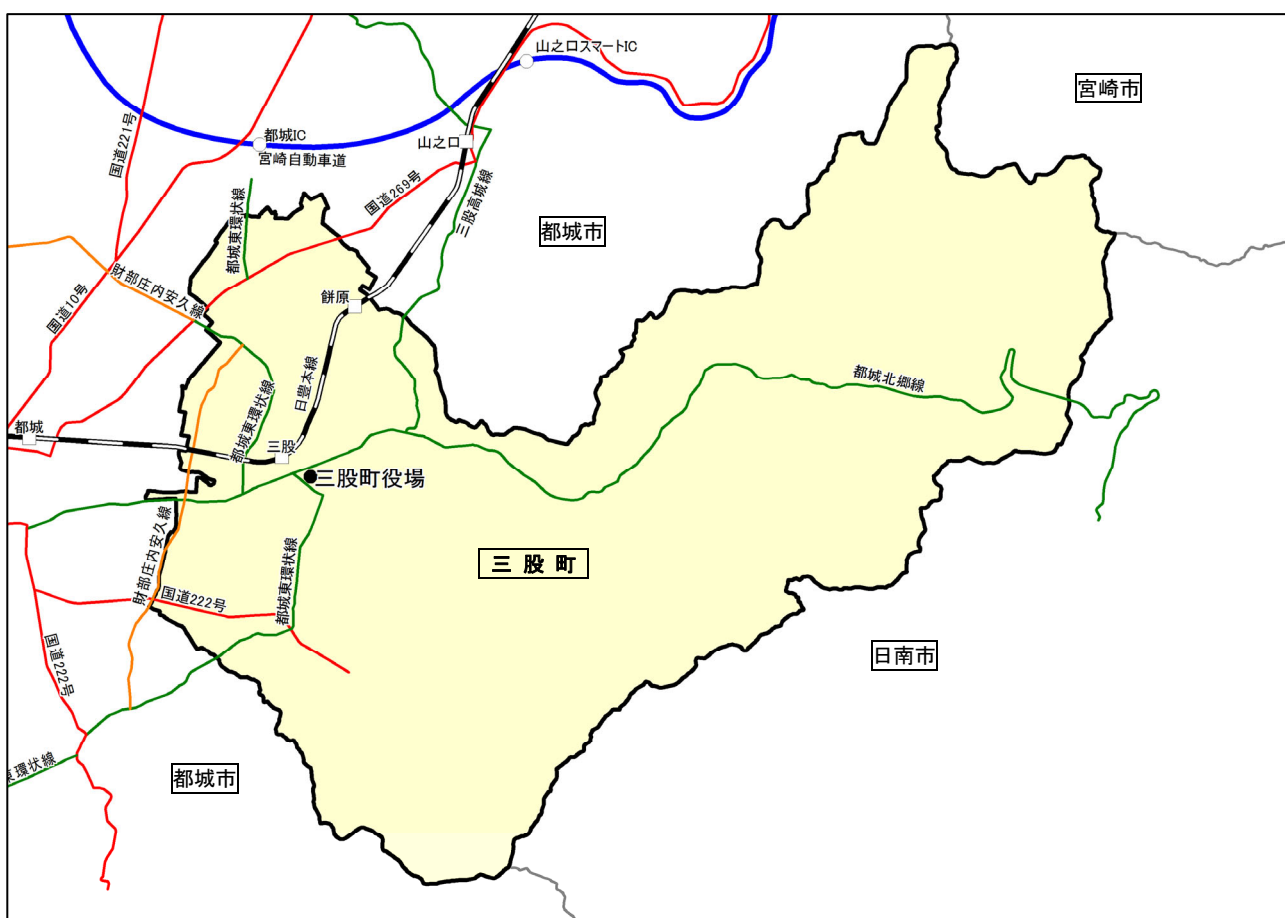


図 2-1 三股町の位置図

## 2. 社会・経済的状况

### (1) 人口・世帯数

令和2年現在、本町の人口は25,595人、世帯数は10,132世帯である。

経年変化をみると、人口は増加傾向で推移しているが、平成27年以前と比較すると増加率は鈍化している。

また、世帯当たり人員は、平成7年の2.87人から2.51人に減少しており、世帯規模が縮小している。

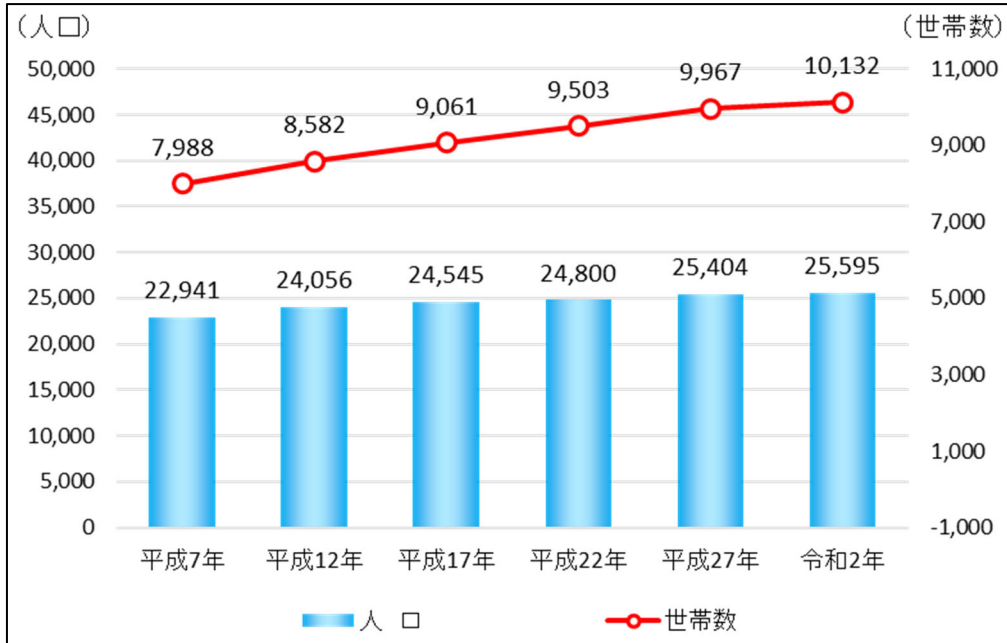


図 2-2 人口・世帯数の推移

表 2-1 人口・世帯数

(単位：人、世帯)

	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	令和2年
人口	22,941	24,056	24,545	24,800	25,404	25,595
世帯数	7,988	8,582	9,061	9,503	9,967	10,203
世帯当たり人員	2.87	2.80	2.71	2.61	2.55	2.51

資料：国勢調査



(2) 将来推計人口

本町の将来推計人口の推移をみると、令和2年度をピークに減少に転じる。

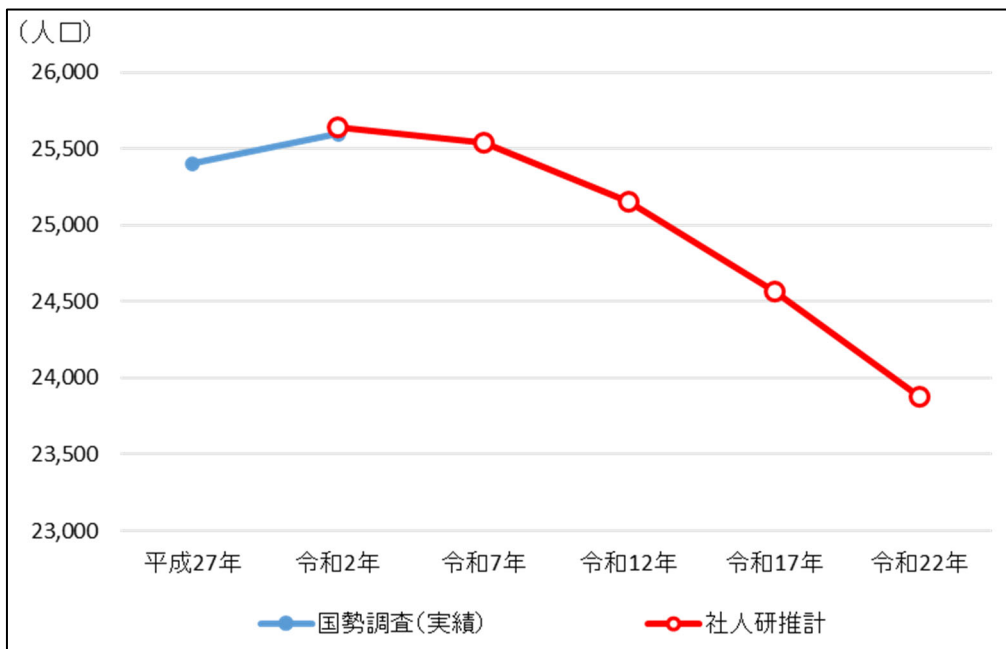


図 2-3 将来推計人口の推移

表 2-2 将来推計人口

(単位：人、世帯)

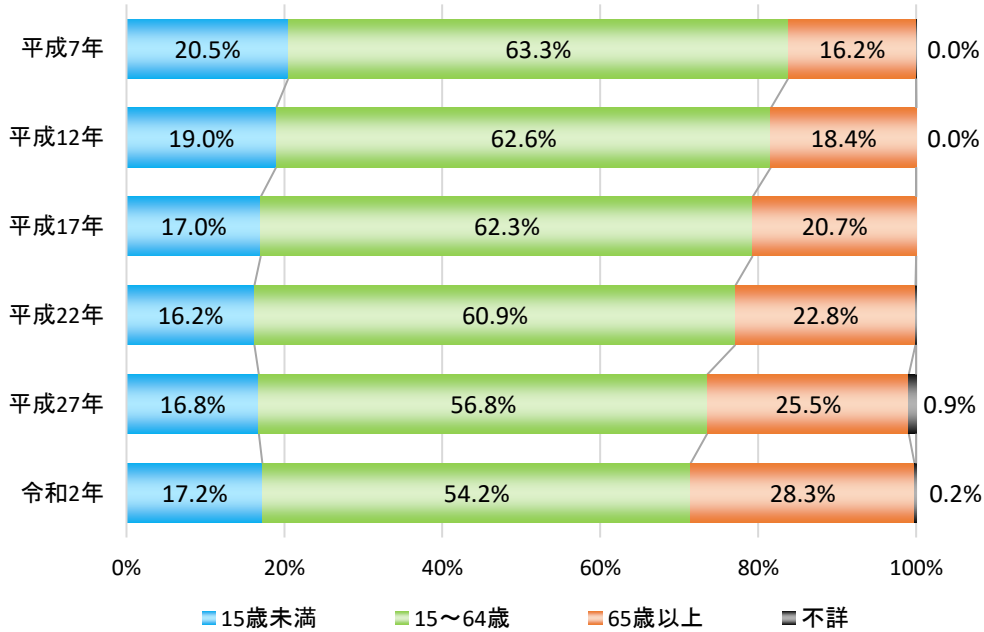
	平成27年	令和2年	令和7年	令和12年	令和17年	令和22年
国勢調査(実績)	25,404	25,595				
社人研推計		25,641	25,538	25,150	24,567	23,881

資料：日本の地域別将来推計人口（平成30（2018）年推計）

(3) 年齢別人口

年齢別人口をみると、令和2年現在、15歳未満の年少人口が4,410人（17.2%）、15～64歳までの生産年齢人口が13,875人（54.2%）、65歳以上の老年人口が7,248人（28.3%）である。

経年変化をみると、老年人口の割合が増加傾向で推移しており、高齢化が進んでいる。また、年少人口の割合は、平成17年までは減少傾向にあったが、近年はほぼ横ばいで推移している。



※構成比の数値は、小数点以下第2位を四捨五入しているため、集計値の合計が100%とならない場合がある。

図 2-4 年齢別人口の推移

表 2-3 年齢別人口

(単位：人)

	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	令和2年
15歳未満	4,708	4,565	4,173	4,017	4,266	4,410
15～64歳	14,511	15,065	15,296	15,108	14,422	13,875
65歳以上	3,721	4,426	5,076	5,655	6,482	7,248
不詳	1	0	0	20	234	58
計	22,941	24,056	24,545	24,800	25,404	25,591

資料：国勢調査

(4) 地区別人口の推移

地区別の人口推移動向をみると、平成27年現在、第7地区が最も多く5,222人、次いで第6地区の4,786人、第9地区の4,234人、第8地区の2,932人と続いており、人口の多い地区は全て町西部の都城市と隣接する地区である。

また、地区の人口増減の推移をみると、都城市と隣接する地区は増加傾向にある一方、町東部の第5地区は減少傾向にある。



図 2-5 地区分類

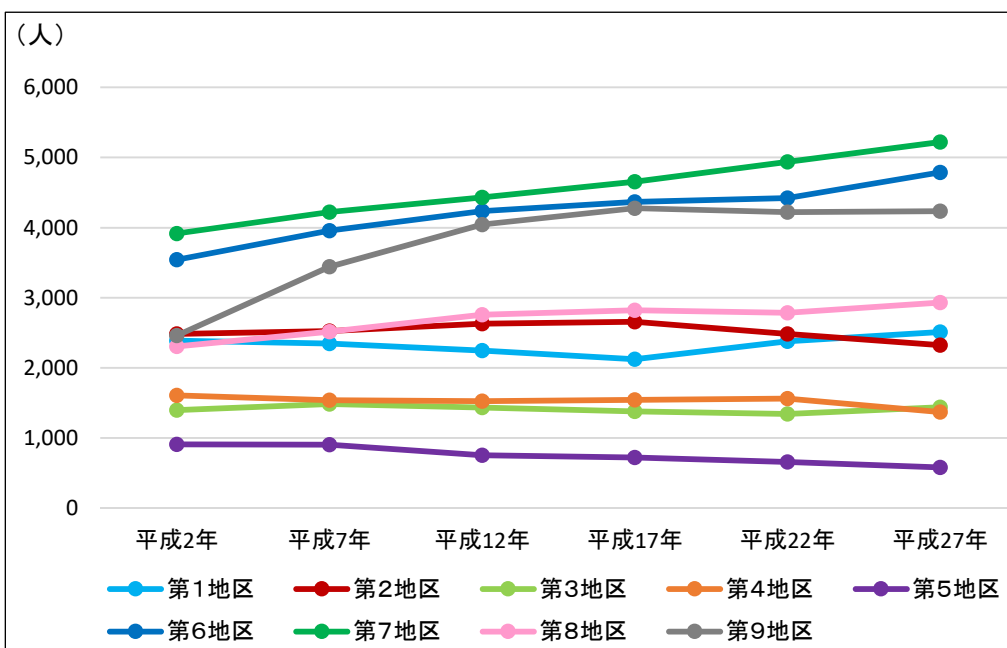


図 2-6 地区別人口の推移

表 2-4 地区別人口の推移

(単位：人)

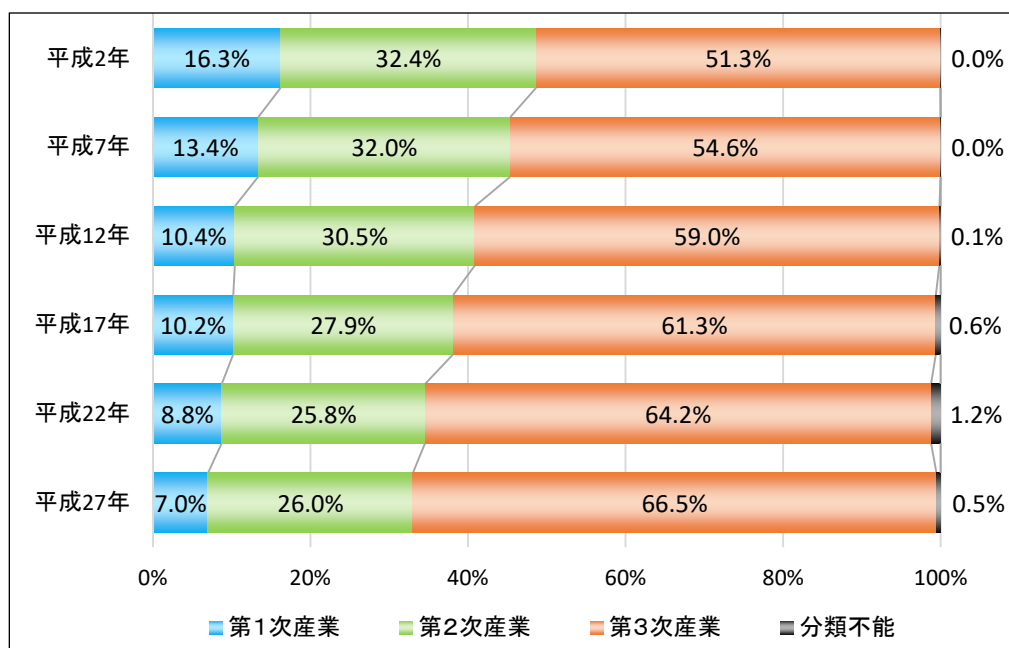
	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年
第1地区	2,387	2,349	2,247	2,122	2,378	2,512
第2地区	2,482	2,525	2,628	2,656	2,483	2,324
第3地区	1,396	1,485	1,433	1,380	1,342	1,438
第4地区	1,607	1,541	1,526	1,543	1,564	1,373
第5地区	910	905	753	724	661	583
第6地区	3,544	3,958	4,235	4,368	4,425	4,786
第7地区	3,916	4,223	4,434	4,654	4,940	5,222
第8地区	2,308	2,515	2,757	2,821	2,785	2,932
第9地区	2,461	3,440	4,043	4,277	4,222	4,234
計	21,011	22,941	24,056	24,545	24,800	25,404

資料：国勢調査

(5) 産業別就業人口の推移

本町の産業別就業人口をみると、平成27年現在で11,927人となっており、その6割以上が第3次産業に従事している。

経年変化をみると、第1次産業および第2次産業の減少に伴い、第3次産業の増加している。



※構成比の数値は、小数点以下第2位を四捨五入しているため、集計値の合計が100%とならない場合がある。

図 2-7 産業別就業人口の推移

表 2-5 産業別就業人口の推移

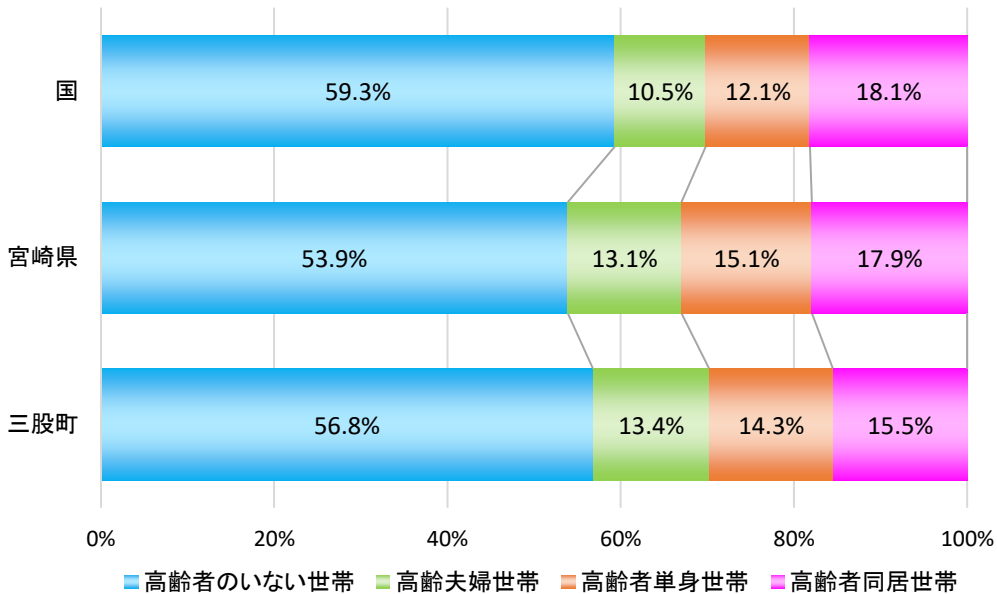
(単位：人)

	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年
第1次産業	1,589	1,476	1,180	1,189	1,029	839
第2次産業	3,169	3,525	3,448	3,273	3,026	3,099
第3次産業	5,015	6,020	6,676	7,190	7,529	7,927
分類不能	4	1	5	70	143	62
計	9,777	11,022	11,309	11,722	11,727	11,927

資料：国勢調査

### 3. 高齢者世帯の現状

本町では、65歳以上の高齢者のいる世帯数は、令和2年現在で4,396世帯（43.2%）である。また、高齢者単身世帯数は全世帯数に対して14.4%、高齢夫婦世帯は13.4%と全国と比較しても高い割合を占めている。その一方で、高齢者同居世帯は全国、県と比較しても割合が低い。



※構成比の数値は、小数点以下第2位を四捨五入しているため、集計値の合計が100%とならない場合がある。

図 2-8 高齢者世帯の現状

表 2-6 高齢者世帯の現状

(単位：世帯)

	国		宮崎県		三股町	
全世帯数	55,704,949	100.0%	468,575	100.0%	10,178	100.0%
高齢者のいない世帯	33,049,918	59.3%	252,521	53.9%	5,782	56.8%
高齢者のいる世帯	22,655,031	40.7%	216,054	46.1%	4,396	43.2%
うち高齢夫婦世帯	5,830,834	10.5%	61,349	13.1%	1,366	13.4%
うち高齢者単身世帯	6,716,806	12.1%	70,639	15.0%	1,453	14.4%
うち高齢者同居世帯	10,107,391	18.1%	84,066	17.9%	1,577	15.5%

資料：令和2年国勢調査

※構成比の数値は、小数点以下第2位を四捨五入しているため、集計値の合計が100%とならない場合がある。

#### 4. 土地利用現況

本町の土地利用状況をみると、町東部はほぼ森林が占めており、西部に町民の生活の中心となる市街地や農地が広がっている。

特に市街地部においては、土地区画整理事業の実施など計画的な都市基盤整備により、良好な住環境が形成されている。

表 2-7 都市計画区域・用途地域の指定状況

(単位：ha)

		面積	割合
都市計画区域		2,200.0	—
用途地域		527.9	100.0%
第一種低層住居専用地域		79.1	15.0%
第一種中高層住居専用地域		15.0	2.8%
第二種中高層住居専用地域		23.7	4.5%
第一種住居地域		261.1	49.5%
第二種住居地域		9.0	1.7%
近隣商業地域		14.0	2.7%
準工業地域		70.0	13.3%
工業地域		17.0	3.2%
工業専用地域		39.0	7.4%

資料：三股町資料

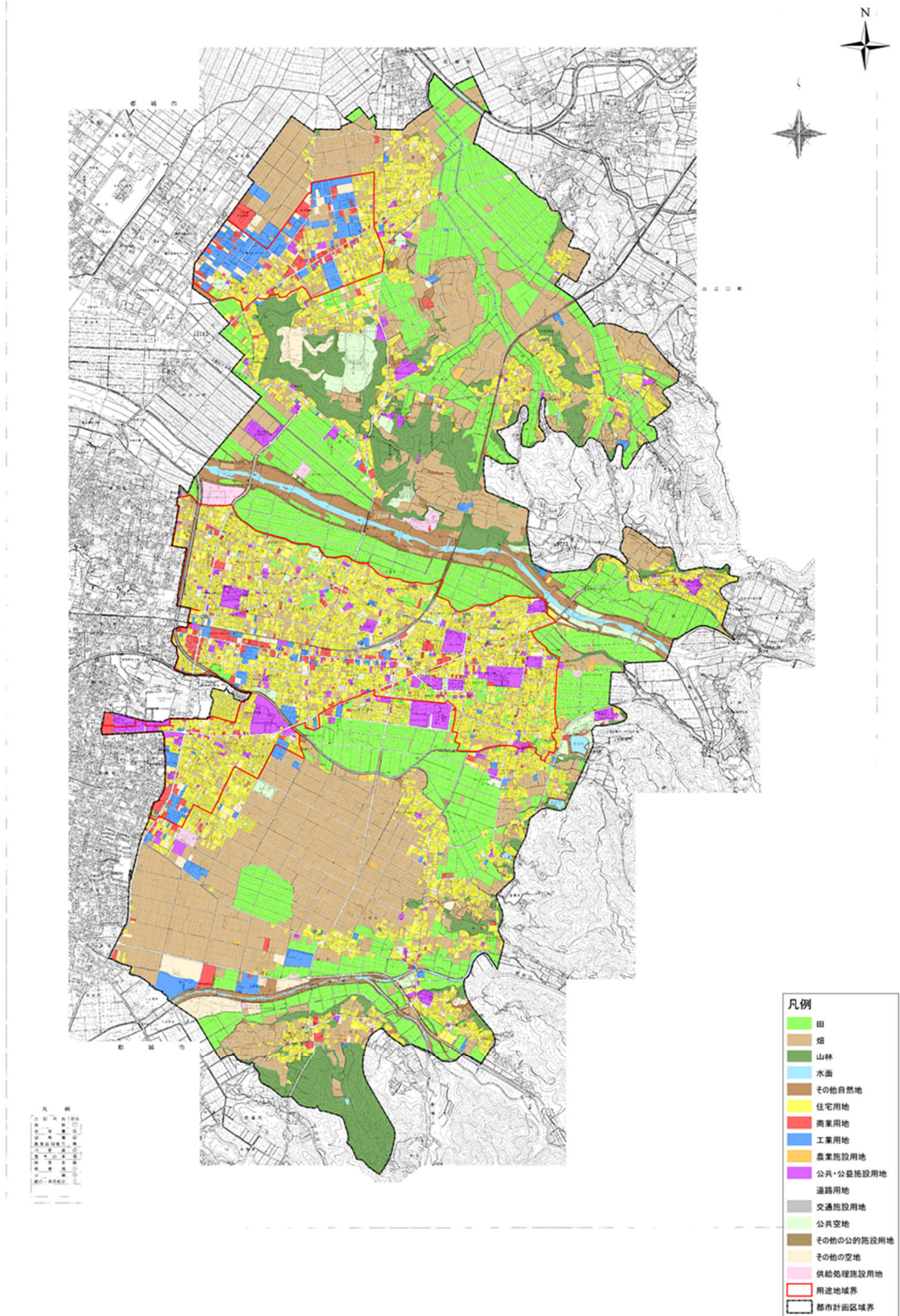
※構成比の数値は、小数点以下第2位を四捨五入しているため、集計値の合計が100%とならない場合がある。

表 2-8 用途地域内外の土地利用

		用途地域内		用途地域外		合計		
		面積	構成比	面積	構成比	面積	構成比	
自然的 土地利用	農地	田	12.7	2.5%	448.7	26.5%	461.4	21.0%
		畑	53.4	10.5%	513.6	30.4%	567.0	25.8%
		小計	66.2	13.0%	962.3	56.9%	1028.4	46.7%
	山林	1.6	0.3%	163.4	9.7%	165.0	7.5%	
	水面	2.0	0.4%	29.4	1.7%	31.4	1.4%	
	その他自然地	7.7	1.5%	79.5	4.7%	87.2	4.0%	
	小計	77.4	15.2%	1234.6	73.1%	1312.0	59.6%	
都市的 土地利用	宅地	住宅用地	222.5	43.6%	182.9	10.8%	405.4	18.4%
		商業用地	27.2	5.3%	12.8	0.8%	39.9	1.8%
		工業用地	39.6	7.8%	21.9	1.3%	61.5	2.8%
		小計	289.3	56.7%	217.5	12.9%	506.8	23.0%
	公共・公益用地	41.0	8.0%	67.6	4.0%	108.6	4.9%	
	道路用地	75.9	14.9%	129.5	7.7%	205.4	9.3%	
	交通施設用地	3.3	0.6%	1.5	0.1%	4.8	0.2%	
	その他公的施設用地	0.0	0.0%	0.0	0.0%	0.0	0.0%	
	その他の空地	22.7	4.5%	35.9	2.1%	58.6	2.7%	
	農業施設用地	0.4	0.1%	3.4	0.2%	3.8	0.2%	
小計	432.6	84.8%	455.4	26.9%	888.0	40.4%		
合計		510.0	100.0%	1690.0	100.0%	2200.0	100.0%	
可住地		334.0	65.5%	1363.6	80.7%	1697.6	77.2%	
非可住地		176.0	34.5%	326.4	19.3%	502.4	22.8%	

資料：平成30年度都市計画基礎調査

※構成比の数値は、小数点以下第2位を四捨五入しているため、集計値の合計が100%とならない場合がある。



資料：平成 30 年度都市計画基礎調査

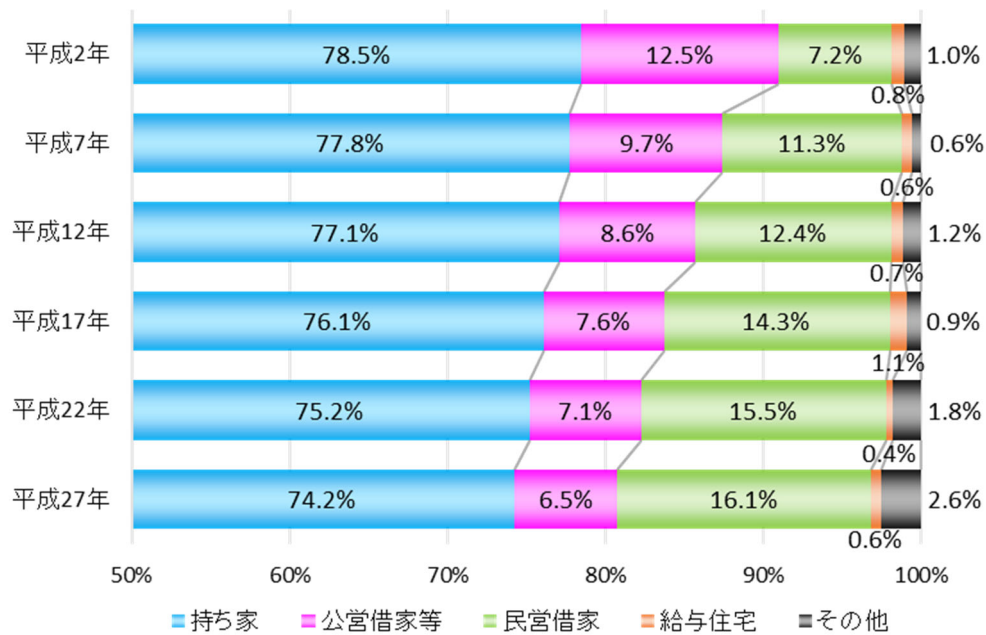
図 2-9 土地利用現況

## 2-2 住宅事情の状況

### 1. 住宅の所有関係

本町の住宅の所有関係別世帯数は、平成27年現在で9,935世帯となっており、そのうち74.2%が持ち家世帯である。公営借家等の割合は6.5%、民営借家の割合は16.1%である。

経年変化をみると、持ち家や公営借家等の割合が減少傾向にある一方で、民営借家が増加傾向にある。



※構成比の数値は、小数点以下第2位を四捨五入しているため、集計値の合計が100%とならない場合がある。

図 2-10 住宅の所有関係別比率の推移

表 2-9 住宅戸数の推移

(単位：戸)

	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年
持ち家	5,348	6,126	6,600	6,878	7,132	7,373
公営借家等	853	762	740	691	672	648
民営借家	489	894	1,065	1,293	1,471	1,598
給与住宅	55	51	61	95	39	62
その他	70	44	99	84	171	254
計	6,815	7,877	8,565	9,041	9,485	9,935

※公営借家等：公営・都市再生機構・公社の借家

資料：国勢調査



## 2. 新設住宅の戸数

本町の新設住宅戸数の推移をみると、持ち家は110～149戸／年の幅で推移し、分譲住宅は平均20戸程度の横ばいで推移している。一方、貸家は年度毎の着工数に幅があるが、全体的に減少傾向で推移しており、人口増加の鈍化と関連していることが想定される。

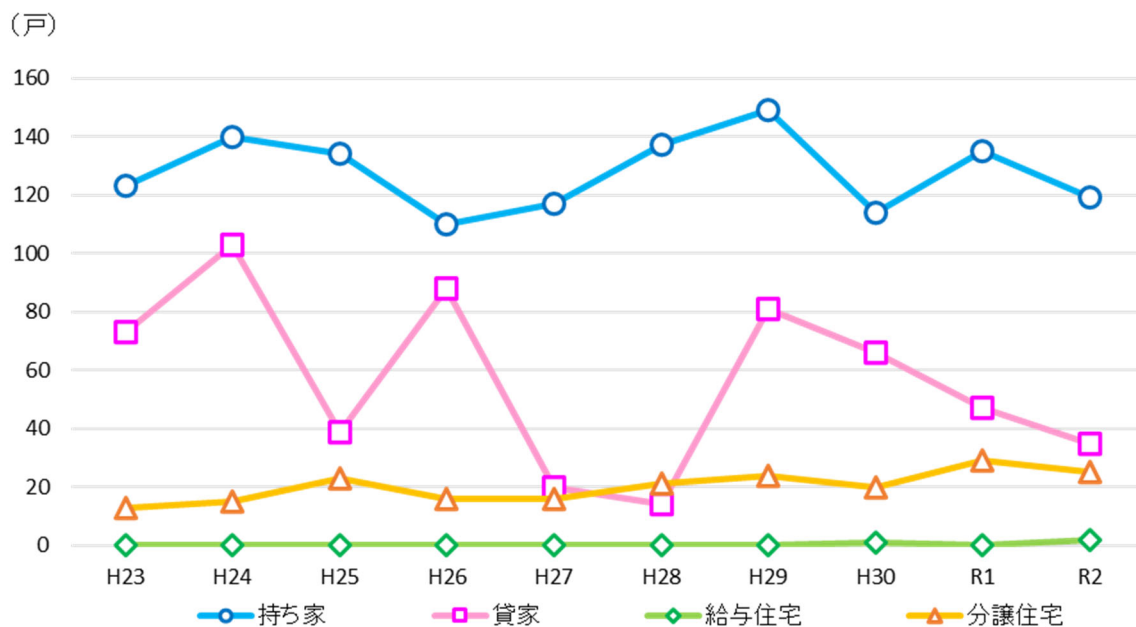


図 2-11 新築住宅戸数の推移

表 2-10 新築住宅戸数の推移

(単位: 戸)

	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2
持ち家	123	140	134	110	117	137	149	114	135	119
貸家	73	103	39	88	20	14	81	66	47	35
給与住宅	0	0	0	0	0	0	0	1	0	2
分譲住宅	13	15	23	16	16	21	24	20	29	25
計	209	258	196	214	153	172	254	201	211	181

資料: 建築統計年報

### 3. 建築確認申請の状況

建築確認申請件数は、令和2年度は194件あり、うち専用住宅が153件と約8割を占めている。

経年変化をみると、専用住宅は130～170件/年の幅で推移している。

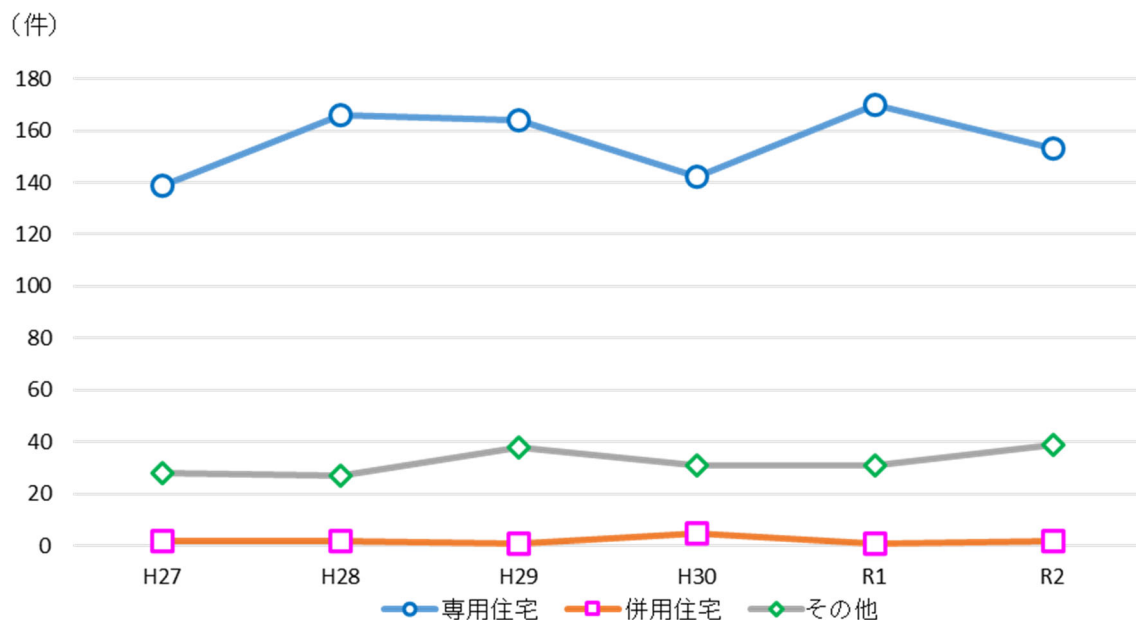


図 2-12 建築確認申請件数の推移

表 2-11 建築確認申請件数の推移

(単位：件)

	H27	H28	H29	H30	R1	R2
専用住宅	139	166	164	142	170	153
併用住宅	2	2	1	5	1	2
その他	28	27	38	31	31	39
計	169	195	203	178	202	194

資料：都市整備課

## 2-3 三股町の現況まとめ

これまでの本町の現状を再度整理する。

項目	現状
位置・地勢等	<ul style="list-style-type: none"> <li>本町の西側は都城市の市街地と隣接しており、宅地化が進んでいる。</li> <li>交通網は国道 222 号と国道 269 号が通り、これらの幹線道路に連結する主要地方道や県道によって道路網が形成されている。</li> <li>また、JR 日豊本線が通り、三股駅と餅原駅が存在する。</li> </ul>
社会・経済的状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>人口および世帯数は増加傾向で推移しているが、世帯規模は縮小している。人口は令和 2 年度をピークに減少に転じる見込みである。</li> <li>近年、年少人口は横ばいの状況に対し、老年人口の割合は平成初期以降、一貫して増加傾向である。</li> <li>地区別人口は都城市に接する地区が多い。</li> <li>産業は第 3 次産業の割合が増加傾向にある。</li> </ul>
高齢者世帯の状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>高齢者を含む世帯が全世帯の 43.2% を占め、特に高齢者単身世帯は 13.4% と国、県の比率より高い。</li> </ul>
土地利用状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>町東部は自然的土地利用、西部は都市的土地利用となっており、特に市街地部においては土地区画整理事業等により良好な住環境整備がなされている。</li> </ul>
住宅事情の状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>持ち家や公営借家等の割合が減少傾向にある一方で、民間借家が増加傾向にある。</li> <li>新設住宅戸数をみると、持ち家は 110～149 戸/年の幅で推移し、貸家は年平均 20 戸程度で推移している。</li> <li>建築確認申請の状況は、専用住宅が 130～170 件/年の幅で推移している。</li> </ul>



## 第3章 公営住宅等ストックの状況

### 3-1 町営住宅の状況

#### 1. 町営住宅の分布状況

本町は、9地区に分けられ、全体で574戸の町営住宅を管理している。

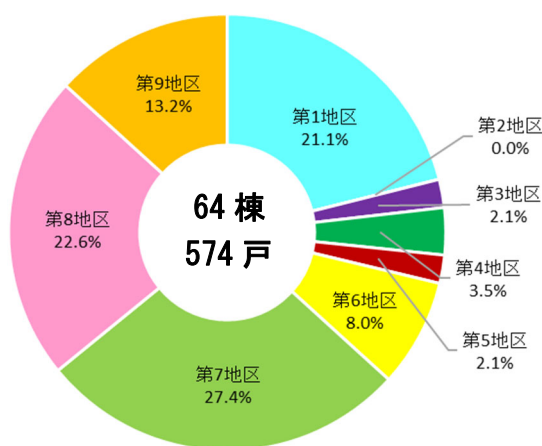
分布状況を見ると、第7地区に157戸、約3割が集積している。次に第8地区（22.6%）、第1地区（21.1%）、第9地区（13.2%）と、中心市街地から西部に集積している。

表 3-1 町営住宅の分布状況

（単位：棟、戸）

地区	棟数	戸数
第1地区	5	121
第2地区	0	0
第3地区	8	12
第4地区	6	20
第5地区	6	12
第6地区	9	46
第7地区	17	157
第8地区	7	130
第9地区	6	76
総計	64	574

資料：都市整備課



※構成比の数値は、小数点以下第2位を四捨五入しているため、集計値の合計が100%とならない場合がある。

図 3-1 町営住宅の分布状況

表 3-2 町営住宅の地区分布

地区	第1地区	第2地区	第3地区	第4地区	第5地区	第6地区	第7地区	第8地区	第9地区
団地名	山王原		宮村第2	天神原	長田	餅原	今市	稗田	植木
	塚原					蓼池第3	中原	東原	唐橋
						宮下			唐橋第2
						南原			

資料：都市整備課

表 3-3 町営住宅一覧

令和3年7月28日現在

No.	団地名	地区	所在地	棟番号	建設年度	西暦	構造	経過年数	階数	棟数	戸数	床面積 (㎡/戸)	敷地面積 (㎡)
4	植木団地	第9地区	禪山	3	S 41	1966	簡平	55	1	1	4	31.5	1,500.8
6	餅原団地	第6地区	餅原	6	S 42	1967	簡平	54	1	1	3	31.5	3,516.0
				7	S 43	1968	簡平	53	1	1	3	31.5	
7	蓼池第3団地	第6地区	蓼池	2	S 42	1967	簡平	54	1	1	4	31.5	1,982.0
				4	S 42	1967	簡平	54	1	1	5	31.5	
9	天神原団地	第4地区	長田	1	S 43	1968	簡平	53	1	1	2	36.4	4,301.2
				2	S 43	1968	簡平	53	1	1	3	36.4	
				3	S 43	1968	簡平	53	1	1	4	36.4	
				4	S 43	1968	簡平	53	1	1	4	36.4	
				5	S 43	1968	簡平	53	1	1	3	36.4	
				6	S 43	1968	簡平	53	1	1	4	36.4	
10	宮下団地	第6地区	餅原	2	S 43	1968	簡平	53	1	1	2	31.5	7,872.0
				4	S 43	1968	簡平	53	1	1	3	31.5	
				5	S 43	1968	簡平	53	1	1	2	31.5	
12	今市団地	第7地区	今市	1	S 48	1973	簡平	48	1	1	3	36.6	7,679.8
				2	S 48	1973	簡平	48	1	1	3	36.6	
				3	S 48	1973	簡平	48	1	1	4	36.6	
				4	S 49	1974	簡平	47	1	1	2	42.6	
				5	S 49	1974	簡平	47	1	1	2	42.6	
				6	S 49	1974	簡平	47	1	1	3	44.6	
				7	S 49	1974	簡平	47	1	1	3	44.6	
				8	S 50	1975	簡平	46	1	1	4	43.4	
				9	S 50	1975	簡平	46	1	1	4	46.6	
				10	S 50	1975	簡平	46	1	1	4	46.6	
				11	S 50	1975	簡平	46	1	1	4	46.6	
				12	S 50	1975	簡平	46	1	1	4	46.6	
13	稗田団地	第8地区	稗田	1	S 51	1976	耐火	45	3	1	12	52.8	6,605.6
				2	S 51	1976	耐火	45	3	1	12	52.8	
				3	S 52	1977	耐火	44	3	1	12	58.5	
				4	S 52	1977	耐火	44	3	1	12	58.5	
				5	S 52	1977	耐火	44	3	1	12	58.5	
14	唐橋団地	第9地区	禪山	1	S 53	1978	耐火	43	3	1	12	58.5	2,987.4
				2	S 53	1978	耐火	43	3	1	12	58.5	
15	山王原団地	第1地区	禪山	1	S 54	1979	耐火	42	3	1	18	58.5	4,890.0
				2	S 54	1979	耐火	42	3	1	12	58.5	
				3	S 55	1980	耐火	41	3	1	12	64.6	
16	南原団地	第6地区	蓼池	1	S 56	1981	耐火	40	3	1	12	64.6	2,333.7
				2	S 57	1982	耐火	39	3	1	12	64.6	
17	唐橋第2団地	第9地区	禪山	1	S 58	1983	耐火	38	4	1	16	60.8	5,731.1
				2	S 59	1984	耐火	37	4	1	16	62.7	
				3	S 60	1985	耐火	36	4	1	16	62.7	
18	長田団地	第5地区	長田	1	S 61	1986	木造	35	1	1	2	61.1	4,099.7
				2	S 61	1986	木造	35	1	1	2	61.1	
				3	S 61	1986	木造	35	1	1	2	61.1	
				4	S 61	1986	木造	35	1	1	2	61.1	
				5	S 61	1986	木造	35	1	1	2	61.1	
				6	H 1	1989	木造	32	1	1	2	61.1	
19	宮村第2団地	第3地区	宮村	1	S 63	1988	木造	33	1	1	1	61.1	3,806.2
				2	S 63	1988	木造	33	1	1	2	61.1	
				3	S 63	1988	木造	33	1	1	1	61.1	
				4	S 63	1988	木造	33	1	1	2	61.1	
				5	S 63	1988	木造	33	1	1	1	61.1	
				6	S 63	1988	木造	33	1	1	2	61.1	
				7	S 63	1988	木造	33	1	1	1	61.1	
				8	H 2	1990	木造	31	1	1	2	61.1	
20	中原団地	第7地区	禪山	A	H 17	2005	耐火	16	3	1	27	56.9	12,879.6
				B	H 17	2005	耐火	16	3	1	27	56.9	
				C	H 18	2006	耐火	15	3	1	27	60.3	
				D	H 20	2008	耐火	13	2	1	18	60.3	
				E	H 20	2008	耐火	13	2	1	18	60.3	
21	塚原団地	第1地区	禪山	A	H 23	2011	耐火	10	3	1	38	46.8	8,149.2
				B	H 24	2012	耐火	9	3	1	41	54.3	
22	東原団地	第8地区	禪山	A	H 29	2017	耐火	4	3	1	35	50.8	7,643.6
				B	H 30	2018	耐火	3	3	1	35	50.8	
総計										64	574		

資料：都市整備課

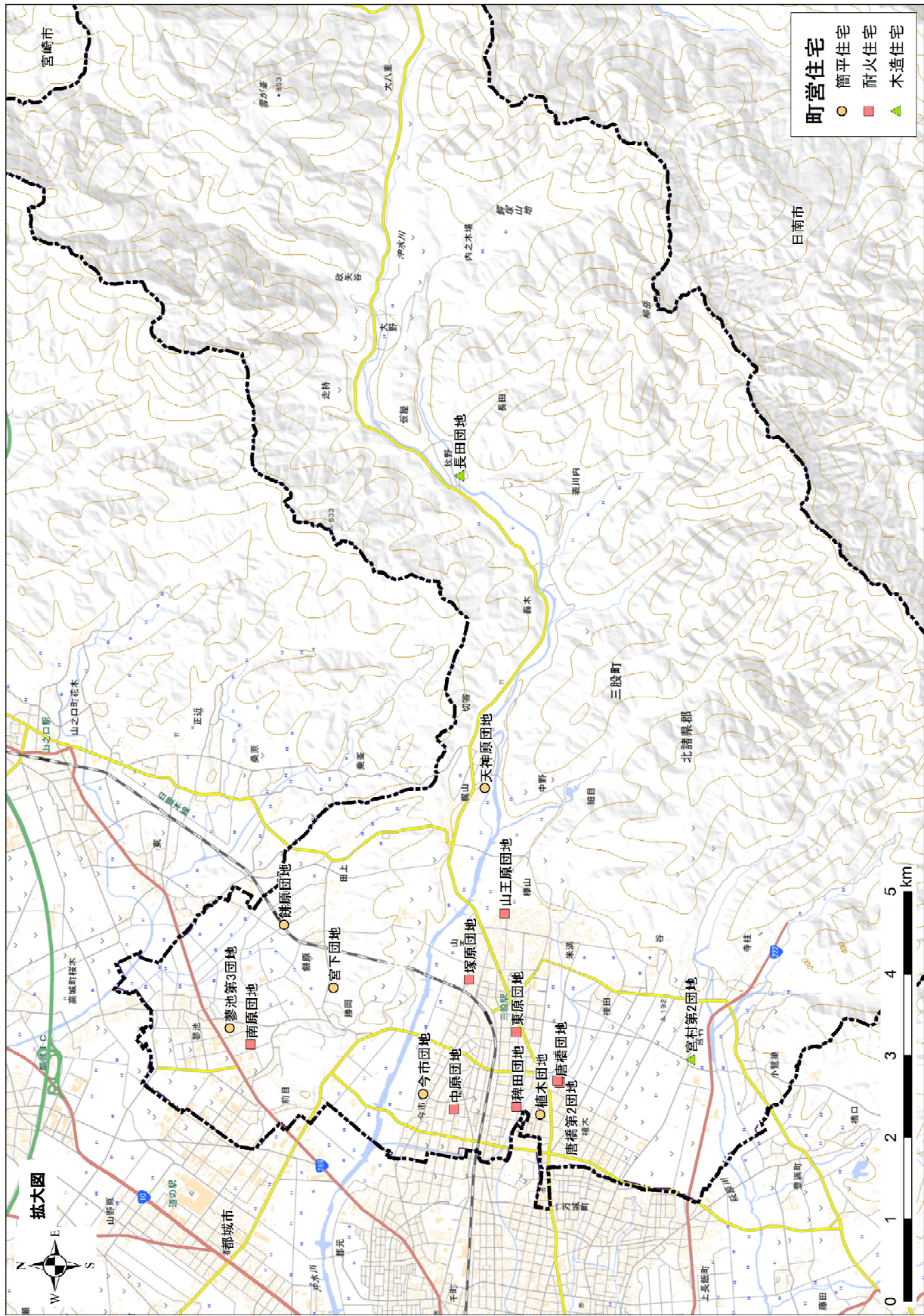


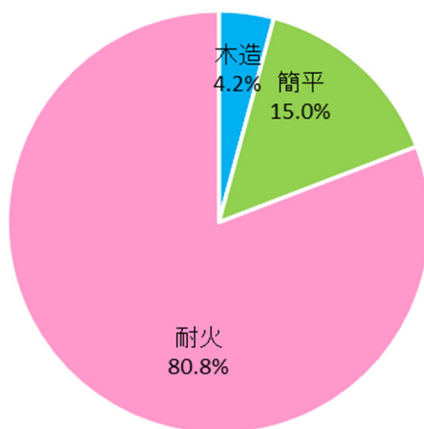
图 3-2 公簡住宅分布图

## 2. 建築時期からみた状況

### (1) 建築時期別の戸数

建築時期別にみると、昭和 55 年以前に建築された住棟を新耐震基準制定前とみなすと 212 戸となり、全体の約 3 割を占める。

また、構造別の割合をみると、耐火構造が約 8 割を占める。



※構成比の数値は、小数点以下第 2 位を四捨五入しているため、集計値の合計が 100%とならない場合がある。

図 3-3 構造別住宅戸数の割合



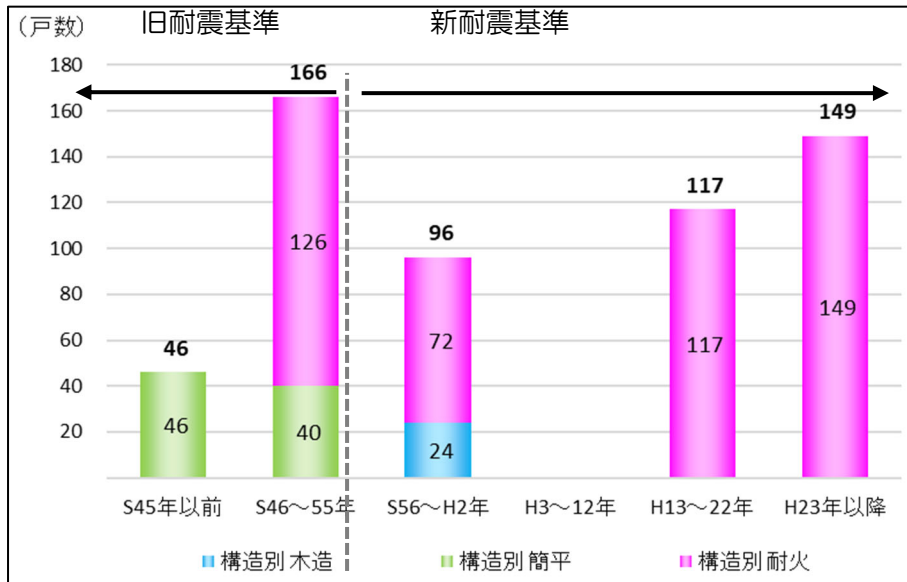


図 3-4 建築時期別構造別住宅戸数

表 3-4 建築時期別構造別住宅戸数

(単位：戸、%)

	構造別			総計	割合
	木造	簡平	耐火		
S45年以前		46		46	8.0%
S46～55年		40	126	166	28.9%
S56～H2年	24		72	96	16.7%
H3～12年					0.0%
H13～22年			117	117	20.4%
H23年以降			149	149	26.0%
計 (割合)	24 4.2%	86 15.0%	464 80.8%	574	100.0%

資料：都市整備課

※構成比の数値は、小数点以下第2位を四捨五入しているため、集計値の合計が100%とならない場合がある。

建築時期を地区別にみると、昭和 55 年以前では第 8 地区や第 1 地区などの中心市街地から北西部において公営住宅が供給されている。

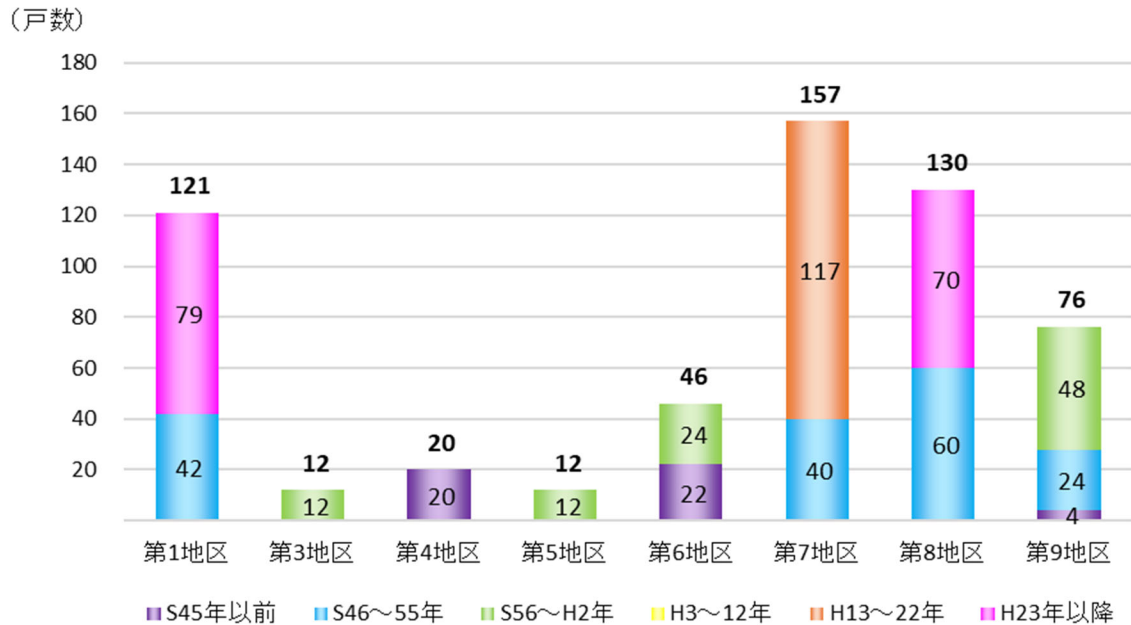


図 3-5 建築時期別地区別住宅戸数

表 3-5 建築時期別地区別住宅戸数

(単位：戸、%)

	地区別								総計	割合
	第1地区	第3地区	第4地区	第5地区	第6地区	第7地区	第8地区	第9地区		
S45年以前			20		22			4	46	8.0%
S46~55年	42					40	60	24	166	28.9%
S56~H2年		12		12	24			48	96	16.7%
H3~12年										0.0%
H13~22年						117			117	20.4%
H23年以降	79						70		149	26.0%
計	121	12	20	12	46	157	130	76	574	100.0%

資料：都市整備課

※構成比の数値は、小数点以下第 2 位を四捨五入しているため、集計値の合計が 100%とならない場合がある。

(2) 耐用年限経過状況

建築物は構造別に耐用年限が決まっており、その半分を経過した建築物については、良好な居住環境を持続させていくためにも現在の状況に応じて個別改善や建替え等の手法を検討していく必要がある。

本町の町営住宅の耐用年限経過状況をみると、耐用年限の1/2を経過しているものは308戸と全体の53.7%を占める。

また、耐用年限を既に経過しているものは110戸と全体の19.2%を占める。

構造別に見ると、全ての簡平住宅が耐用年限を超えている状況である。

表 3-6 構造別耐用年限

構造	耐用年限
耐火構造	70年
木造・簡易平屋	30年

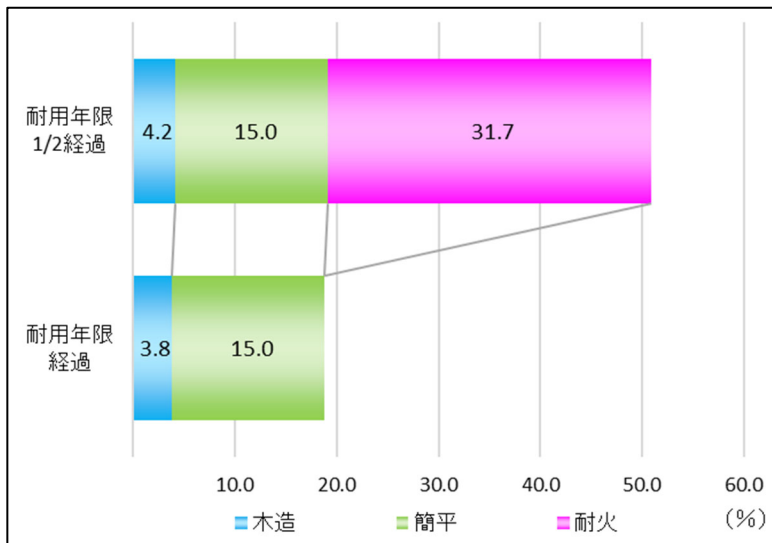


図 3-6 総戸数に占める耐用年限を経過した戸数の割合

表 3-7 耐用年限経過状況 (戸数)

(単位：戸)

	構造別			総計
	木造	簡平	耐火	
耐用年限1/2経過	24	86	198	308
耐用年限経過	24	86		110
管理戸数	24	86	464	574

資料：都市整備課

表 3-8 耐用年限経過状況 (割合)

(単位：%)

	構造別			総計
	木造	簡平	耐火	
耐用年限1/2経過	100.0%	100.0%	42.7%	53.7%
耐用年限経過	100.0%	100.0%	0.0%	19.2%

資料：都市整備課

地区別に耐用年限を経過した戸数の割合をみると、第3地区、第4地区、第5地区で100.0%である。

また、耐用年限の1/2を経過した戸数の割合は、第3地区、第4地区、第5地区、第6地区、第9地区で100.0%である。

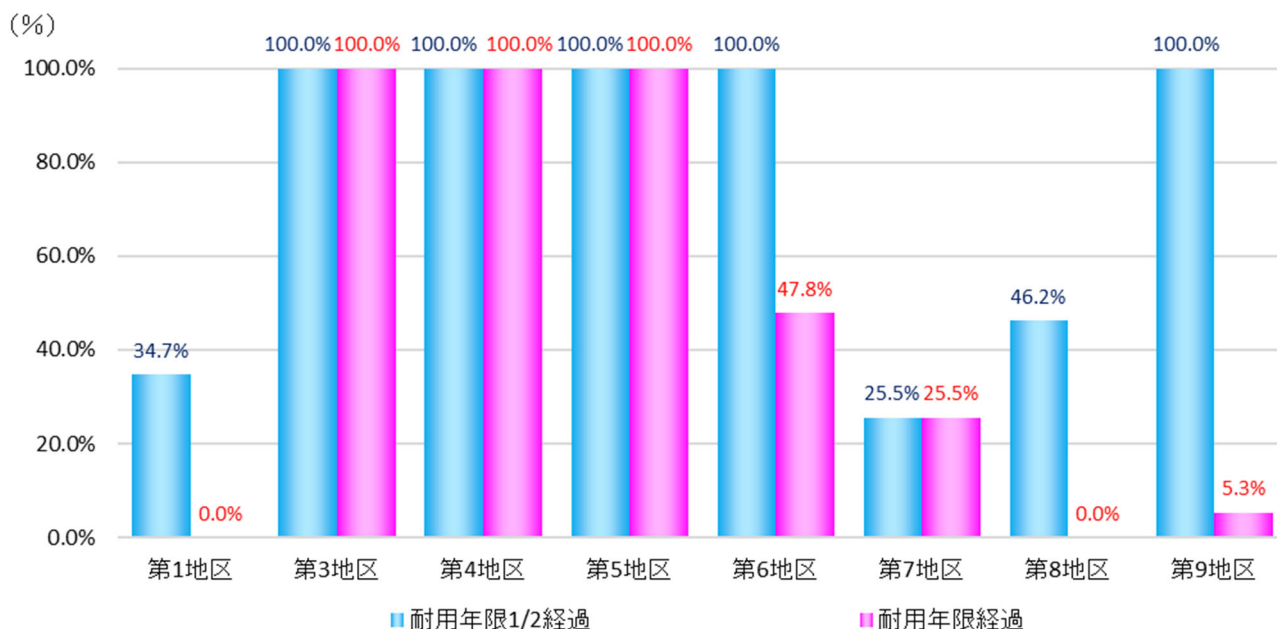


図 3-7 耐用年数を経過した戸数の割合

表 3-9 建築経過年数

(単位：戸)

	第1地区	第3地区	第4地区	第5地区	第6地区	第7地区	第8地区	第9地区	総計
耐用年限1/2経過	42	12	20	12	46	40	60	76	308
耐用年限経過		12	20	12	22	40		4	110
管理戸数	191	12	20	12	46	157	60	76	574

資料：都市整備課

表 3-10 管理戸数に占める割合

(単位：%)

	第1地区	第3地区	第4地区	第5地区	第6地区	第7地区	第8地区	第9地区	総計
耐用年限1/2経過	34.7%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	25.5%	46.2%	100.0%	53.7%
耐用年限経過	0.0%	100.0%	100.0%	100.0%	47.8%	25.5%	0.0%	5.3%	19.2%

資料：都市整備課

表 3-11 団地別住棟別の耐用年限及び耐用年限の1/2の経過年

令和3年7月28日現在

No.	団地名	地区	所在地	棟番号	建設年度	西暦	構造	経過年数	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	耐用年限経過率 (計画最終年)	
												H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6				R7
4	榑木団地	第9地区	榑山	3	S 41	1966	簡平	55	1	1	4	耐用年限はH8に経過								S56	H8	200.0%	
6	餅原団地	第6地区	餅原	6	S 42	1967	簡平	54	1	1	3	耐用年限はH9に経過								S57	H9	196.7%	
				7	S 43	1968	簡平	53	1	1	3	耐用年限はH19に経過								S58	H10	193.3%	
7	蓼池第3団地	第6地区	蓼池	2	S 42	1967	簡平	54	1	1	4	耐用年限はH9に経過								S57	H9	196.7%	
				4	S 42	1967	簡平	54	1	1	5	耐用年限はH9に経過								S57	H9	196.7%	
9	天神原団地	第4地区	長田	1	S 43	1968	簡平	53	1	1	2	耐用年限はH19に経過								S58	H10	193.3%	
				2	S 43	1968	簡平	53	1	1	3	耐用年限はH19に経過								S58	H10	193.3%	
				3	S 43	1968	簡平	53	1	1	4	耐用年限はH19に経過								S58	H10	193.3%	
				4	S 43	1968	簡平	53	1	1	4	耐用年限はH19に経過								S58	H10	193.3%	
				5	S 43	1968	簡平	53	1	1	3	耐用年限はH19に経過								S58	H10	193.3%	
				6	S 43	1968	簡平	53	1	1	4	耐用年限はH19に経過								S58	H10	193.3%	
10	宮下団地	第6地区	餅原	2	S 43	1968	簡平	53	1	1	2	耐用年限はH19に経過								S58	H10	193.3%	
				4	S 43	1968	簡平	53	1	1	3	耐用年限はH19に経過								S58	H10	193.3%	
				5	S 43	1968	簡平	53	1	1	2	耐用年限はH19に経過								S58	H10	193.3%	
12	今市団地	第7地区	今市	1	S 48	1973	簡平	48	1	1	3	耐用年限はH15に経過								S63	H15	176.7%	
				2	S 48	1973	簡平	48	1	1	3	耐用年限はH15に経過								S63	H15	176.7%	
				3	S 48	1973	簡平	48	1	1	4	耐用年限はH15に経過								S63	H15	176.7%	
				4	S 49	1974	簡平	47	1	1	2	耐用年限はH16に経過								H1	H16	173.3%	
				5	S 49	1974	簡平	47	1	1	2	耐用年限はH16に経過								H1	H16	173.3%	
				6	S 49	1974	簡平	47	1	1	3	耐用年限はH16に経過								H1	H16	173.3%	
				7	S 49	1974	簡平	47	1	1	3	耐用年限はH16に経過								H1	H16	173.3%	
				8	S 50	1975	簡平	46	1	1	4	耐用年限はH17に経過								H2	H17	170.0%	
				9	S 50	1975	簡平	46	1	1	4	耐用年限はH17に経過								H2	H17	170.0%	
				10	S 50	1975	簡平	46	1	1	4	耐用年限はH17に経過								H2	H17	170.0%	
				11	S 50	1975	簡平	46	1	1	4	耐用年限はH17に経過								H2	H17	170.0%	
				12	S 50	1975	簡平	46	1	1	4	耐用年限はH17に経過								H2	H17	170.0%	
13	稗田団地	第8地区	稗田	1	S 51	1976	耐火	45	3	1	12	耐用年限はH23に経過								H23	R28	71.4%	
				2	S 51	1976	耐火	45	3	1	12	耐用年限はH23に経過								H23	R28	71.4%	
				3	S 52	1977	耐火	44	3	1	12	耐用年限はH24に経過								H24	R29	70.0%	
				4	S 52	1977	耐火	44	3	1	12	耐用年限はH24に経過								H24	R29	70.0%	
				5	S 52	1977	耐火	44	3	1	12	耐用年限はH24に経過								H24	R29	70.0%	
14	唐橋団地	第9地区	榑山	1	S 53	1978	耐火	43	3	1	12	耐用年限はH25に経過								H25	R30	68.6%	
				2	S 53	1978	耐火	43	3	1	12	耐用年限はH25に経過								H25	R30	68.6%	
15	山王原団地	第1地区	榑山	1	S 54	1979	耐火	42	3	1	18	耐用年限はH26に経過								H26	R31	67.1%	
				2	S 54	1979	耐火	42	3	1	12	耐用年限はH26に経過								H26	R31	67.1%	
				3	S 55	1980	耐火	41	3	1	12	耐用年限はH27に経過								H27	R32	65.7%	
16	南原団地	第6地区	蓼池	1	S 56	1981	耐火	40	3	1	12	耐用年限はH28に経過								H28	R33	64.3%	
				2	S 57	1982	耐火	39	3	1	12	耐用年限はH29に経過								H29	R34	62.9%	
17	唐橋第2団地	第9地区	榑山	1	S 58	1983	耐火	38	4	1	16	耐用年限はH30に経過								H30	R35	61.4%	
				2	S 59	1984	耐火	37	4	1	16	耐用年限はR1に経過								R1	R36	60.0%	
				3	S 60	1985	耐火	36	4	1	16	耐用年限はR2に経過								R2	R37	58.6%	
18	長田団地	第5地区	長田	1	S 61	1986	木造	35	1	1	2	耐用年限はH28に経過								H13	H28	133.3%	
				2	S 61	1986	木造	35	1	1	2	耐用年限はH28に経過								H13	H28	133.3%	
				3	S 61	1986	木造	35	1	1	2	耐用年限はH28に経過								H13	H28	133.3%	
				4	S 61	1986	木造	35	1	1	2	耐用年限はH28に経過								H13	H28	133.3%	
				5	S 61	1986	木造	35	1	1	2	耐用年限はH28に経過								H13	H28	133.3%	
				6	H 1	1989	木造	32	1	1	2	耐用年限はR1に経過								H16	R1	123.3%	
19	宮村第2団地	第3地区	宮村	1	S 63	1988	木造	33	1	1	1	耐用年限はH30に経過								H15	H30	126.7%	
				2	S 63	1988	木造	33	1	1	2	耐用年限はH30に経過								H15	H30	126.7%	
				3	S 63	1988	木造	33	1	1	1	耐用年限はH30に経過								H15	H30	126.7%	
				4	S 63	1988	木造	33	1	1	2	耐用年限はH30に経過								H15	H30	126.7%	
				5	S 63	1988	木造	33	1	1	1	耐用年限はH30に経過								H15	H30	126.7%	
				6	S 63	1988	木造	33	1	1	2	耐用年限はH30に経過								H15	H30	126.7%	
				7	S 63	1988	木造	33	1	1	1	耐用年限はH30に経過								H15	H30	126.7%	
				8	H 2	1990	木造	31	1	1	2	耐用年限はR2に経過								H17	R2	120.0%	
20	中原団地	第7地区	榑山	A	H 17	2005	耐火	16	3	1	27	耐用年限はR22に経過								R22	R57	30.0%	
				B	H 17	2005	耐火	16	3	1	27	耐用年限はR22に経過								R22	R57	30.0%	
				C	H 18	2006	耐火	15	3	1	27	耐用年限はR23に経過								R23	R58	28.6%	
				D	H 20	2008	耐火	13	2	1	18	耐用年限はR25に経過								R25	R60	25.7%	
				E	H 20	2008	耐火	13	2	1	18	耐用年限はR25に経過								R25	R60	25.7%	
21	塚原団地	第1地区	榑山	A	H 23	2011	耐火	10	3	1	38	耐用年限はR28に経過								R28	R63	21.4%	
				B	H 24	2012	耐火	9	3	1	41	耐用年限はR29に経過								R29	R64	20.0%	
22	東原団地	第8地区	榑山	A	H 29	2017	耐火	4	3	1	35	耐用年限はR34に経過								R34	R69	12.9%	
				B	H 30	2018	耐火	3	3	1	35	耐用年限はR35に経過								R35	R70	11.4%	
総計											70	580											

資料：都市整備課



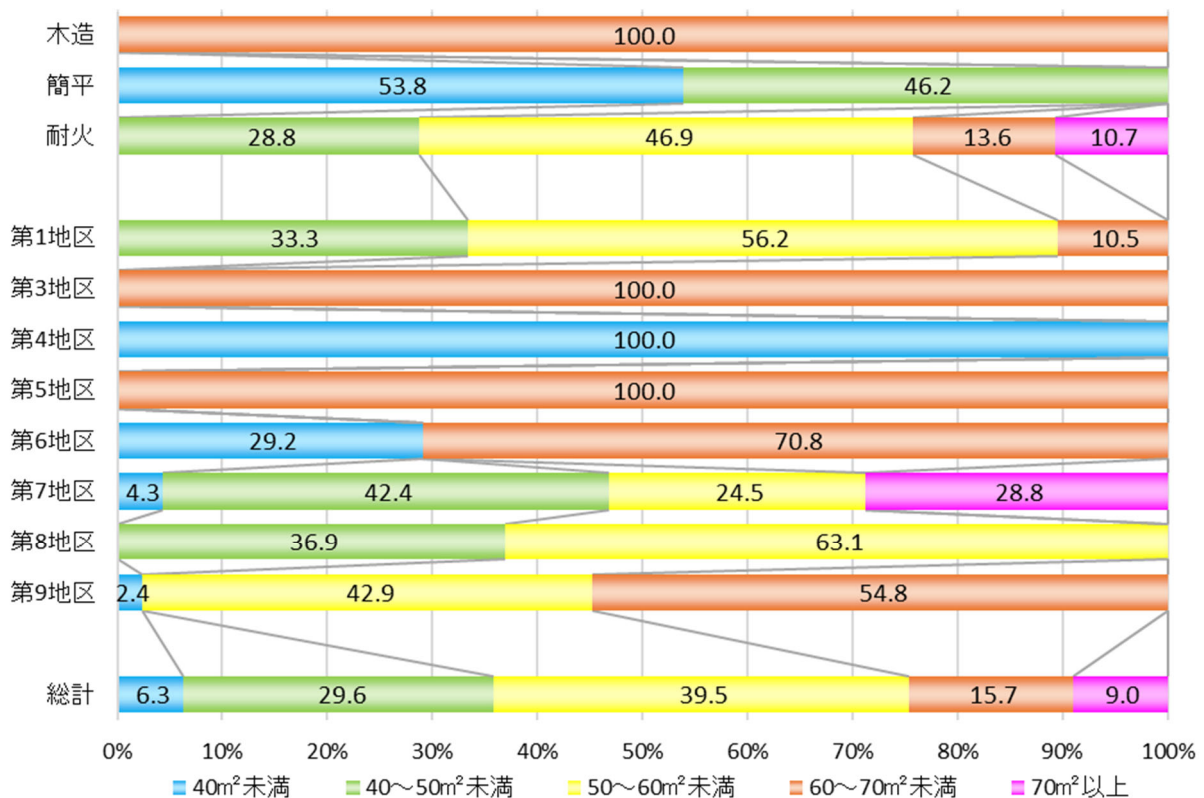
### 3. 居住環境水準からみた状況

#### (1) 住戸専用面積

町営住宅の住戸専用面積の状況をみると、40㎡未満の狭小住宅の割合は全体では6.3%を占める。

構造別にみると、簡平住宅は面積が狭い傾向にあり、半数以上が40㎡未満である一方、木造住宅については全てが60㎡以上である。

地区別にみると、第4地区では40㎡未満の狭小住宅が100.0%に達しているのに対して、第1地区、第3地区、第5地区、第8地区では40㎡未満の狭小住宅は存在しない。



※構成比の数値は、小数点以下第2位を四捨五入しているため、集計値の合計が100%とならない場合がある。

図 3-8 構造別・地区別 住戸専用面積

表 3-12 専用住戸面積

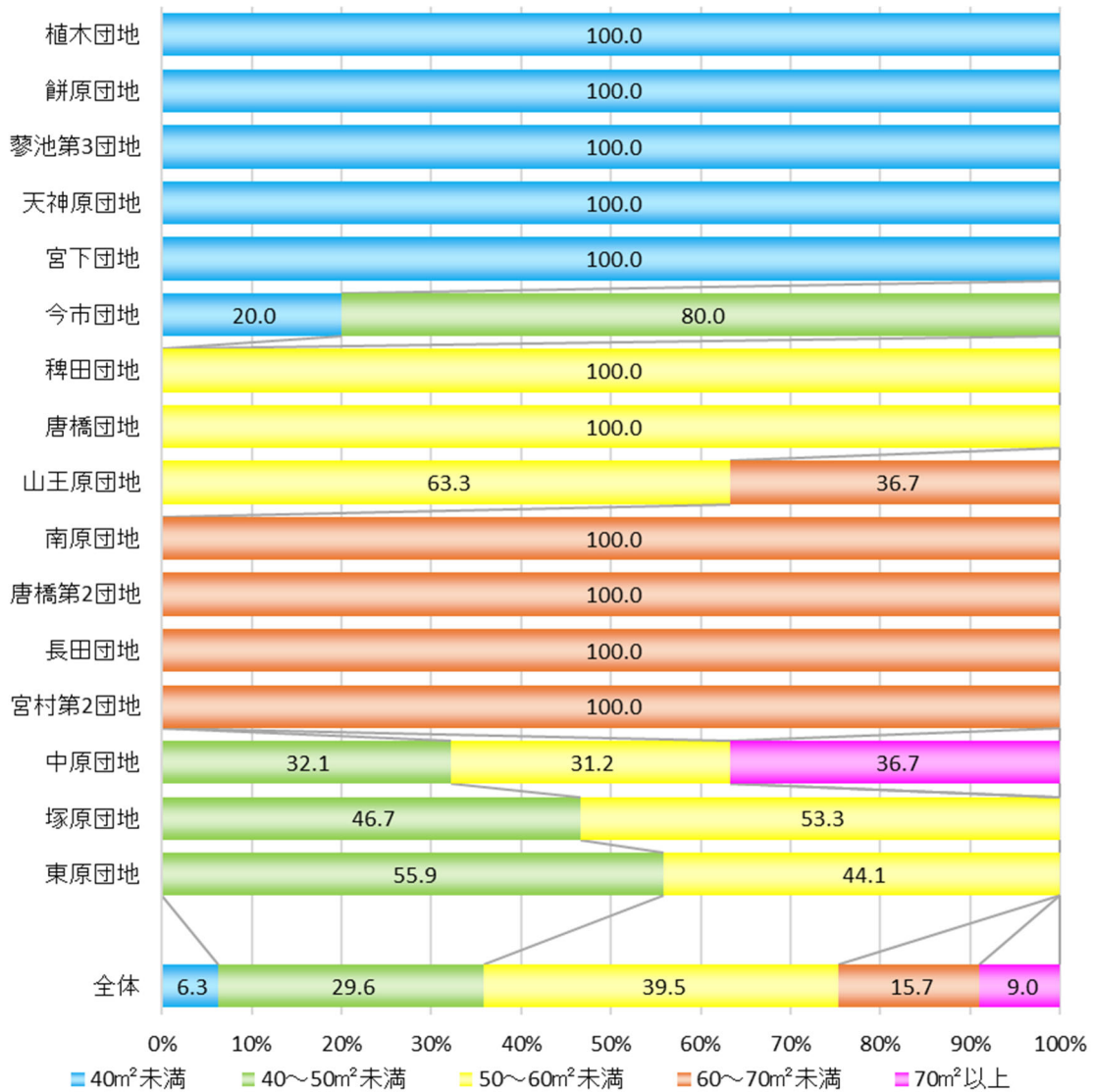
(単位：戸、%)

	構造別			地区別									総計	割合
	木造	簡平	耐火	第1地区	第3地区	第4地区	第5地区	第6地区	第7地区	第8地区	第9地区			
40㎡未満		28				14		7	6		1	28	6.3%	
40~50㎡未満		24	108	35					59	38		132	29.6%	
50~60㎡未満			176	59					34	65	18	176	39.5%	
60~70㎡未満	19		51	11	10		9	17			23	70	15.7%	
70㎡以上			40						40			40	9.0%	
総計	19	52	375	105	10	14	9	24	139	103	42	446	100.0%	

資料：都市整備課

※構成比の数値は、小数点以下第2位を四捨五入しているため、集計値の合計が100%とならない場合がある。

団地別にみると、植木団地や餅原団地などの耐用年限を超過した住宅では、40㎡未満の住宅が多い。



※構成比の数値は、小数点以下第2位を四捨五入しているため、集計値の合計が100%とならない場合がある。

図 3-9 団地別 住戸専用面積

(2) **最低居住面積水準未済世帯数**

最低居住水準未済世帯数をみると、最低居住面積水準を満たしていない世帯数が18世帯で全体の4.0%を占める。

世帯人員別にみると、6人以上の世帯数が最も多く、次いで3人世帯、5人世帯の順が多い。また、団地別にみると、蓼池第3団地(50.0%)、宮下団地(33.3%)など、簡平住宅では世帯人員が多い。

表 3-13 最低居住面積水準未済世帯数

(単位：世帯)

世帯人員	入居世帯	最低居住水準未済世帯数	
		世帯数	割合
1人	174		0.0%
2人	133		0.0%
3人	59	4	0.9%
4人	45	1	0.2%
5人	23	4	0.9%
6人以上	12	9	2.0%
計	446	18	4.0%

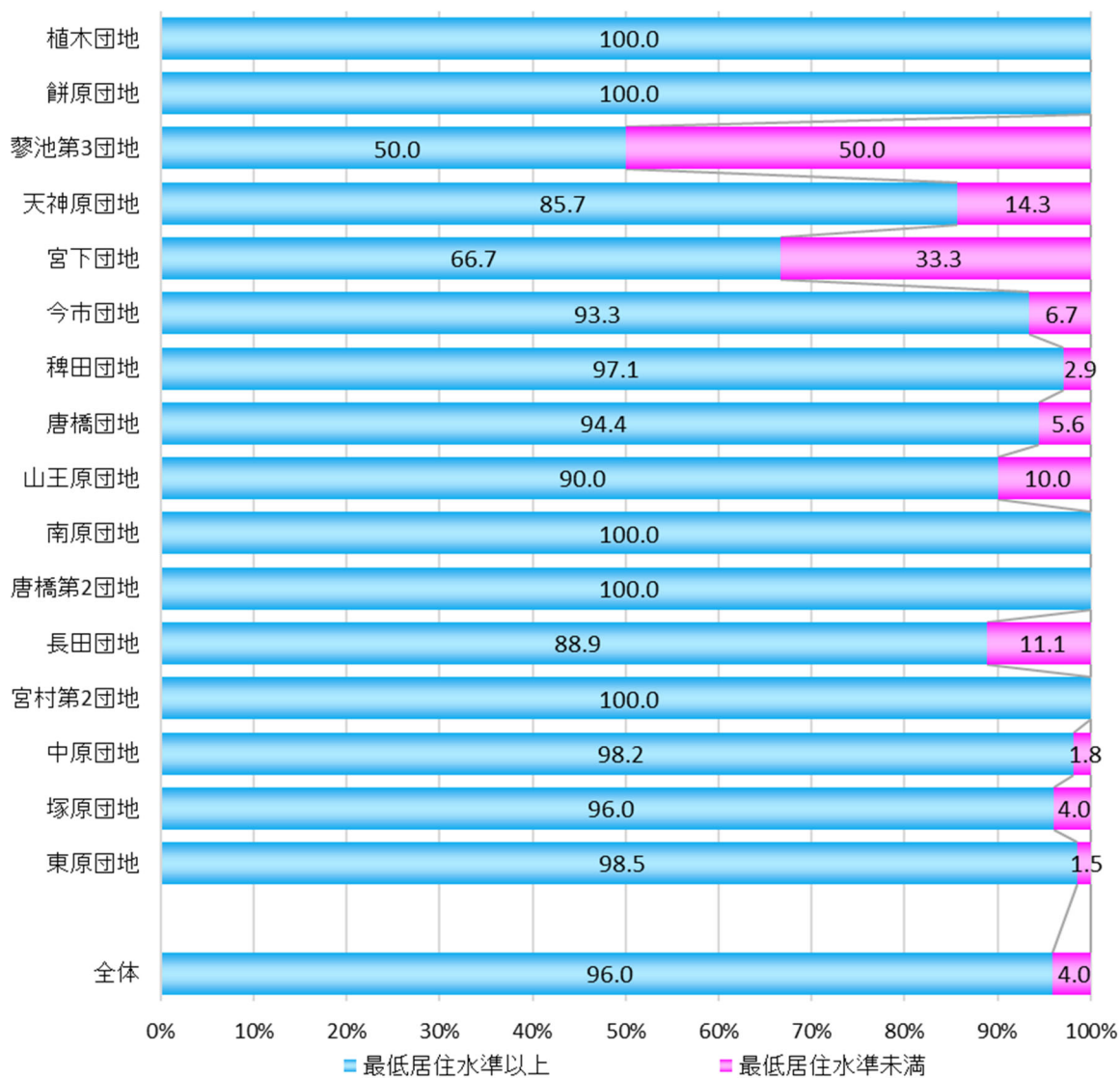
資料：都市整備課



表 3-14 最低居住水準の住戸専用面積

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

資料: 住生活基本計画(全国計画)



※構成比の数値は、小数点以下第2位を四捨五入しているため、集計値の合計が100%とならない場合がある。

図 3-10 最低居住水準未満世帯数の割合

(3) 施設整備状況

施設の整備状況をみると、浴室の整備率は100.0%、3点給湯の整備率は46.3%、汚水処理施設は93.4%、バリアフリー化は46.3%である。

上記の4つの設備が全て整備されている団地は、平成17年以降に建築された中原団地と塚原団地、東原団地の計266戸である。

構造別にみると、木造住宅や簡平住宅の整備率が低い。

表 3-15 施設の整備状況

(単位：戸、%)

	専用部（住戸内）												共用部		
	浴室			3点給湯設備			汚水処理施設			バリアフリー化			E V		
	整備戸数	未整備戸数	整備率	整備戸数	未整備戸数	整備率	整備戸数	未整備戸数	整備率	整備戸数	未整備戸数	整備率	整備戸数	未整備戸数	整備率
木造	24	0	100.0%	0	24	0.0%	12	12	50.0%	0	24	0.0%	—	—	—
簡平	86	0	100.0%	0	86	0.0%	60	26	69.8%	0	86	0.0%	—	—	—
耐火	464	0	100.0%	266	198	57.3%	464	0	100.0%	266	198	57.3%	230	198	53.7%
計	574	0	100.0%	266	308	46.3%	536	38	93.4%	266	308	46.3%	230	198	53.7%

※バリアフリー化とは、『手摺り2箇所』、『段差の解消』、『廊下幅の確保』を全て満たしているもの。EVIは3階建て以上の住棟を対象とする。

資料：都市整備課

表 3-16 施設の整備状況

○：整備済み、×：未整備

(単位：棟、戸、%)

No.	団地名	棟番号	建設年度	構造	階数	棟数	戸数	専用部（住戸内）					共用部				
								浴室 整備 戸数	3点給湯設備 整備 戸数	污水处理施設		バリアフリー化 整備 戸数	E V				
										整備 戸数	整備 戸数		整備 棟数	整備 棟数			
4	植木団地	3	S 41	簡平	1	1	4	○	4	×	くみ取り	×		-			
6	餅原団地	6	S 42	簡平	1	1	3	○	3	×	くみ取り	×		-			
		7	S 43	簡平	1	1	3	○	3	×	くみ取り	×		-			
7	蓼池第3団地	2	S 42	簡平	1	1	4	○	4	×	くみ取り	×		-			
		4	S 42	簡平	1	1	5	○	5	×	くみ取り	×		-			
9	天神原団地	1	S 43	簡平	1	1	2	○	2	×	農集排	2	×	-	-		
		2	S 43	簡平	1	1	3	○	3	×	農集排	3	×	-	-		
		3	S 43	簡平	1	1	4	○	4	×	農集排	4	×	-	-		
		4	S 43	簡平	1	1	4	○	4	×	農集排	4	×	-	-		
		5	S 43	簡平	1	1	3	○	3	×	農集排	3	×	-	-		
		6	S 43	簡平	1	1	4	○	4	×	農集排	4	×	-	-		
10	宮下団地	2	S 43	簡平	1	1	2	○	2	×	くみ取り	×		-			
		4	S 43	簡平	1	1	3	○	3	×	くみ取り	×		-			
		5	S 43	簡平	1	1	2	○	2	×	くみ取り	×		-			
12	今市団地	1	S 48	簡平	1	1	3	○	3	×	公共下水道	3	×	-	-		
		2	S 48	簡平	1	1	3	○	3	×	公共下水道	3	×	-	-		
		3	S 48	簡平	1	1	4	○	4	×	公共下水道	4	×	-	-		
		4	S 49	簡平	1	1	2	○	2	×	公共下水道	2	×	-	-		
		5	S 49	簡平	1	1	2	○	2	×	公共下水道	2	×	-	-		
		6	S 49	簡平	1	1	3	○	3	×	公共下水道	3	×	-	-		
		7	S 49	簡平	1	1	3	○	3	×	公共下水道	3	×	-	-		
		8	S 50	簡平	1	1	4	○	4	×	公共下水道	4	×	-	-		
		9	S 50	簡平	1	1	4	○	4	×	公共下水道	4	×	-	-		
		10	S 50	簡平	1	1	4	○	4	×	公共下水道	4	×	-	-		
		11	S 50	簡平	1	1	4	○	4	×	公共下水道	4	×	-	-		
		12	S 50	簡平	1	1	4	○	4	×	公共下水道	4	×	-	-		
13	稗田団地	1	S 51	耐火	3	1	12	○	12	×	公共下水道	12	×	×			
		2	S 51	耐火	3	1	12	○	12	×	公共下水道	12	×	×			
		3	S 52	耐火	3	1	12	○	12	×	公共下水道	12	×	×			
		4	S 52	耐火	3	1	12	○	12	×	公共下水道	12	×	×			
		5	S 52	耐火	3	1	12	○	12	×	公共下水道	12	×	×			
14	唐橋団地	1	S 53	耐火	3	1	12	○	12	×	合併浄化	12	×	×			
		2	S 53	耐火	3	1	12	○	12	×	合併浄化	12	×	×			
15	山王原団地	1	S 54	耐火	3	1	18	○	18	×	合併浄化	18	×	×			
		2	S 54	耐火	3	1	12	○	12	×	合併浄化	12	×	×			
		3	S 55	耐火	3	1	12	○	12	×	合併浄化	12	×	×			
16	南原団地	1	S 56	耐火	3	1	12	○	12	×	合併浄化	12	×	×			
		2	S 57	耐火	3	1	12	○	12	×	合併浄化	12	×	×			
17	唐橋第2団地	1	S 58	耐火	4	1	16	○	16	×	合併浄化	16	×	×			
		2	S 59	耐火	4	1	16	○	16	×	公共下水道	16	×	×			
		3	S 60	耐火	4	1	16	○	16	×	公共下水道	16	×	×			
18	長田団地	1	S 61	木造	1	1	2	○	2	×	合併浄化	2	×	-			
		2	S 61	木造	1	1	2	○	2	×	合併浄化	2	×	-			
		3	S 61	木造	1	1	2	○	2	×	合併浄化	2	×	-			
		4	S 61	木造	1	1	2	○	2	×	合併浄化	2	×	-			
		5	S 61	木造	1	1	2	○	2	×	合併浄化	2	×	-			
		6	H 1	木造	1	1	2	○	2	×	合併浄化	2	×	-			
19	宮村第2団地	1	S 63	木造	1	1	1	○	1	×	し尿浄化槽	×		-			
		2	S 63	木造	1	1	2	○	2	×	し尿浄化槽	×		-			
		3	S 63	木造	1	1	1	○	1	×	し尿浄化槽	×		-			
		4	S 63	木造	1	1	2	○	2	×	し尿浄化槽	×		-			
		5	S 63	木造	1	1	1	○	1	×	し尿浄化槽	×		-			
		6	S 63	木造	1	1	2	○	2	×	し尿浄化槽	×		-			
		7	S 63	木造	1	1	1	○	1	×	し尿浄化槽	×		-			
		8	H 2	木造	1	1	2	○	2	×	し尿浄化槽	×		-			
20	中原団地	A	H 17	耐火	3	1	27	○	27	○	27	公共下水道	27	○	27	○	27
		B	H 17	耐火	3	1	27	○	27	○	27	公共下水道	27	○	27	○	27
		C	H 18	耐火	3	1	27	○	27	○	27	公共下水道	27	○	27	○	27
		D	H 20	耐火	2	1	18	○	18	○	18	公共下水道	18	○	18	-	
		E	H 20	耐火	2	1	18	○	18	○	18	公共下水道	18	○	18	-	
21	塚原団地	A	H 23	耐火	3	1	38	○	38	○	38	公共下水道	38	○	38	○	38
		B	H 24	耐火	3	1	41	○	41	○	41	公共下水道	41	○	41	○	41
22	東原団地	A	H 29	耐火	3	1	35	○	35	○	35	公共下水道	35	○	35	○	35
		B	H 30	耐火	3	1	35	○	35	○	35	公共下水道	35	○	35	○	35
計					64	574	-	574	-	266	-	536	-	266	-	230	
								100.0%		46.3%		93.4%		46.3%		53.7%	

※バリアフリー化とは、『手摺り2箇所』、『段差の解消』、『廊下幅の確保』を全て満たしているもの。EVは3階建て以上の住棟を対象とする。

資料：都市整備課

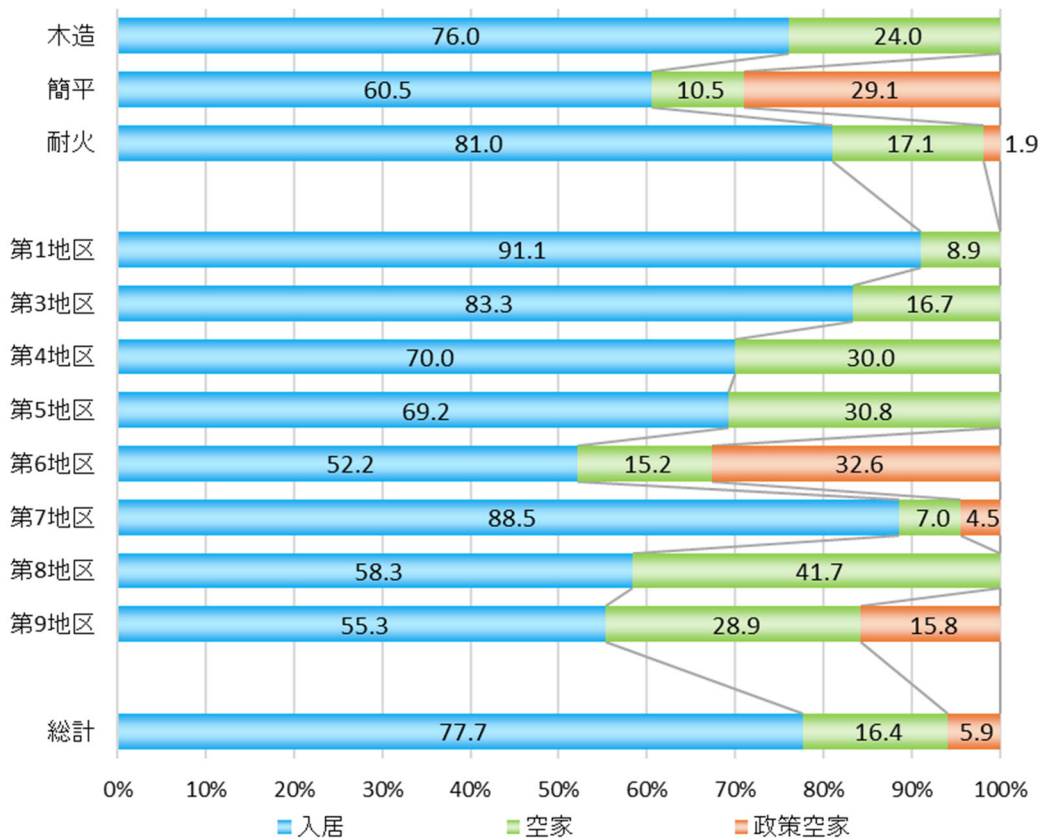
### 3-2 町営住宅入居者の状況

#### 1. 入居状況

令和3年9月22日現在、574戸の町営住宅を管理しており、446世帯が入居している。入居率は77.7%となっており、空家率は16.4%、政策空家が5.9%を占める。

構造別にみると、簡平住宅で政策空家が多い。これは、老朽化した住戸を、用途廃止や建替えを見越して政策空家としている状況である。

地区別にみると、第6地区、第9地区、第8地区の順に入居率が低く、特に第6地区では政策空家の割合が高い。



※構成比の数値は、小数点以下第2位を四捨五入しているため、集計値の合計が100%とならない場合がある。

図 3-11 構造別・地区別 入居状況

表 3-17 入居状況

	構造別			地区別									総計	割合
	木造	簡平	耐火	第1地区	第3地区	第4地区	第5地区	第6地区	第7地区	第8地区	第9地区			
管理戸数	24	86	464	121	12	20	12	46	157	130	76	574	100.0%	
空家戸数	6	34	88	14	2	6	4	22	18	28	34	128	22.3%	
うち、政策空家		25	9					15	7		12	34	5.9%	
入居戸数	19	52	375	105	10	14	9	24	139	103	42	446	77.7%	
入居率	79.2%	60.5%	80.8%	86.8%	83.3%	70.0%	75.0%	52.2%	88.5%	79.2%	55.3%	77.7%	—	
入居率 (政策空家を省く)	79.2%	85.2%	82.4%	86.8%	83.3%	70.0%	75.0%	77.4%	92.7%	79.2%	65.6%	82.6%	—	

資料：都市整備課 令和3年9月22日現在

※構成比の数値は、小数点以下第2位を四捨五入しているため、集計値の合計が100%とならない場合がある。

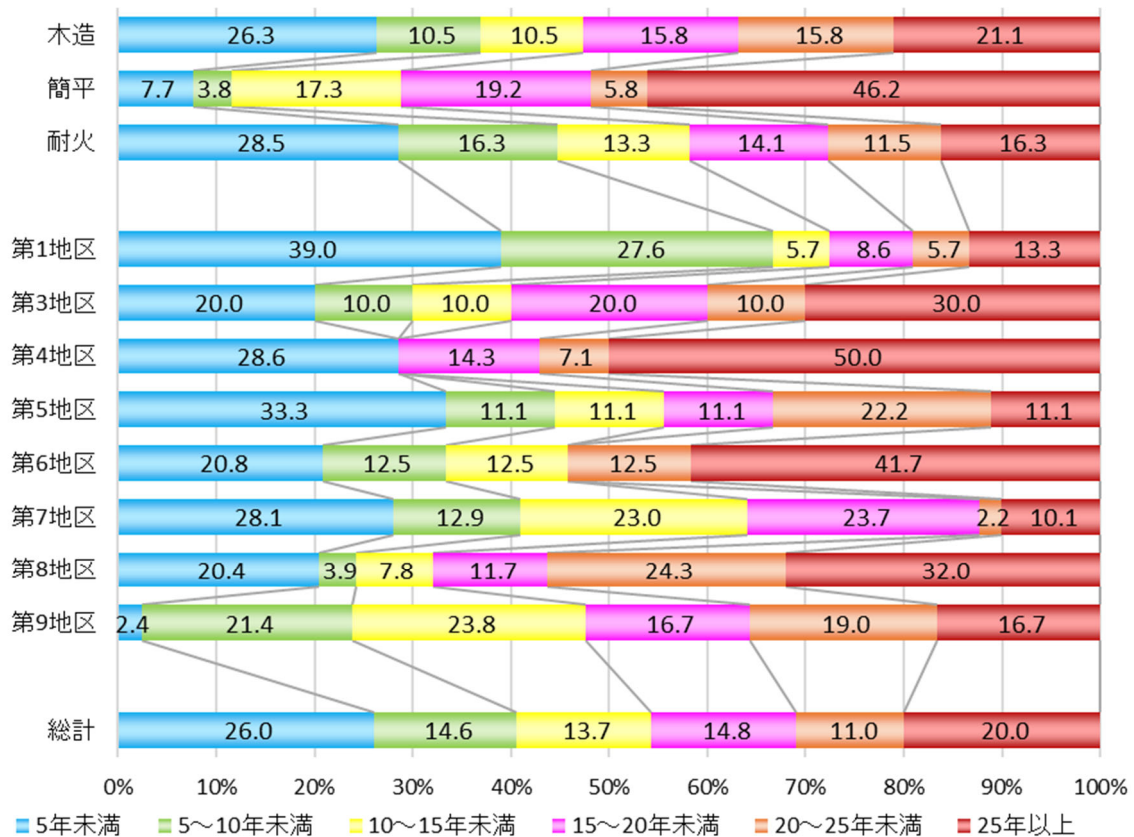
## 2. 入居者の居住年数

居住年数は、5年未満の方が26.0%と最も多く、次に、25年以上（20.0%）、15～20年未満（14.8%）の順に多い。

構造別にみると、簡平住宅では居住年数が長くなっているが、耐火住宅・簡平住宅では5年未満の割合が最も高い。

地区別にみると、第1地区、第4地区、第5地区で5年未満の割合が高い。

団地別にみると、餅原団地、宮下団地は居住年数25年以上が100.0%、蓼池第3団地、天神原団地は居住年数25年以上が50.0%を占める。築浅の東原団地で居住年数10年以上が大半を占めているが、これは用途廃止となった団地からの住み替えと考えられる。



※構成比の数値は、小数点以下第2位を四捨五入しているため、集計値の合計が100%とならない場合がある。

図 3-12 構造別・地区別 居住年数

表 3-18 居住年数

	構造別			地区別									総計	割合
	木造	簡平	耐火	第1地区	第3地区	第4地区	第5地区	第6地区	第7地区	第8地区	第9地区			
5年未満	5	4	107	41	2	4	3	5	39	21	1	116	26.0%	
5～10年未満	2	2	61	29	1		1	3	18	4	9	65	14.6%	
10～15年未満	2	9	50	6	1		1	3	32	8	10	61	13.7%	
15～20年未満	3	10	53	9	2	2	1		33	12	7	66	14.8%	
20～25年未満	3	3	43	6	1	1	2	3	3	25	8	49	11.0%	
25年以上	4	24	61	14	3	7	1	10	14	33	7	89	20.0%	
計	19	52	375	105	10	14	9	24	139	103	42	446	100.0%	

資料：都市整備課 令和3年9月22日現在

※構成比の数値は、小数点以下第2位を四捨五入しているため、集計値の合計が100%とならない場合がある。



※構成比の数値は、小数点以下第2位を四捨五入しているため、集計値の合計が100%とならない場合がある。

図 3-13 団地別 居住年数

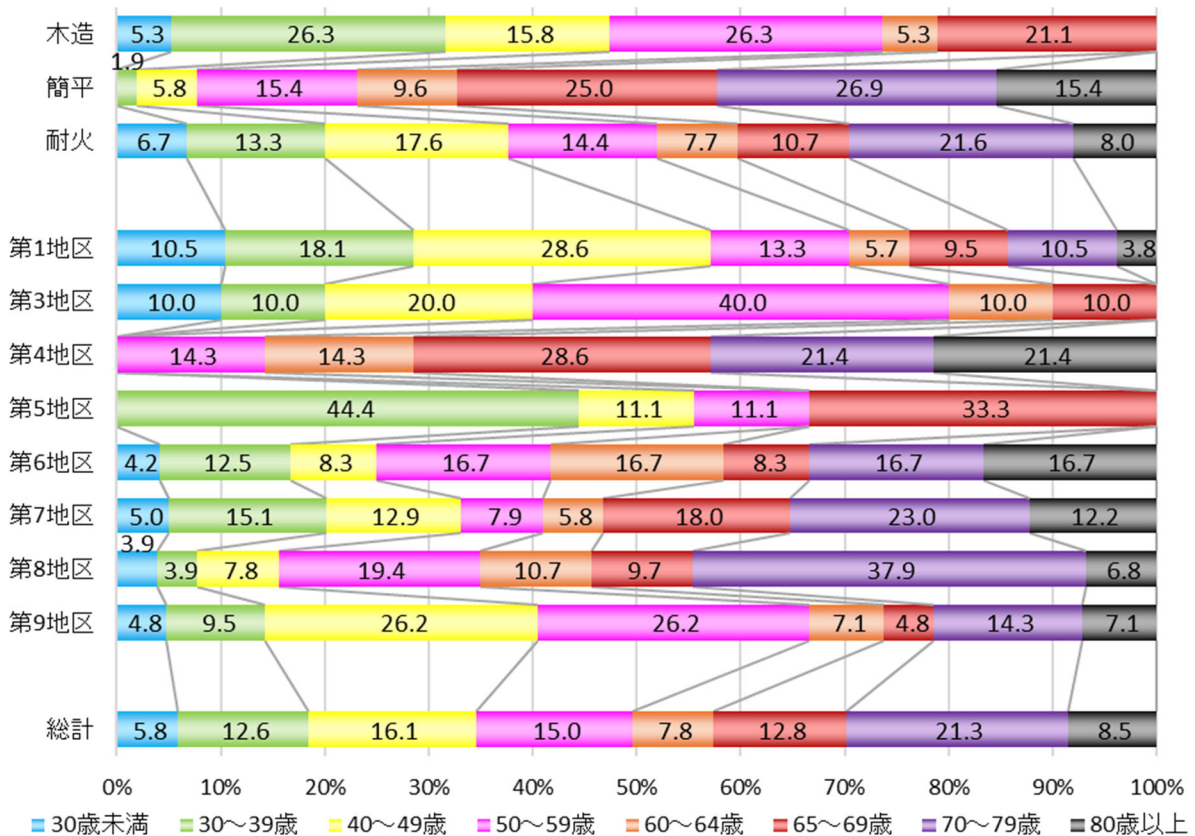
### 3. 世帯主年齢

世帯主の年齢構成は、70歳代の割合が最も高く21.3%を占め、次いで60歳代（20.6%）、40歳代（16.1%）、50歳代（15.0%）の順に多い。

また、65歳以上の高齢者が世帯主である割合は全体の42.6%を占める。

構造別にみると、簡平住宅で高齢者が世帯主の割合が高い。

団地別では、餅原団地、天神原団地では世帯主年齢65歳以上が100.0%を占める。



※構成比の数値は、小数点以下第2位を四捨五入しているため、集計値の合計が100%とならない場合がある。

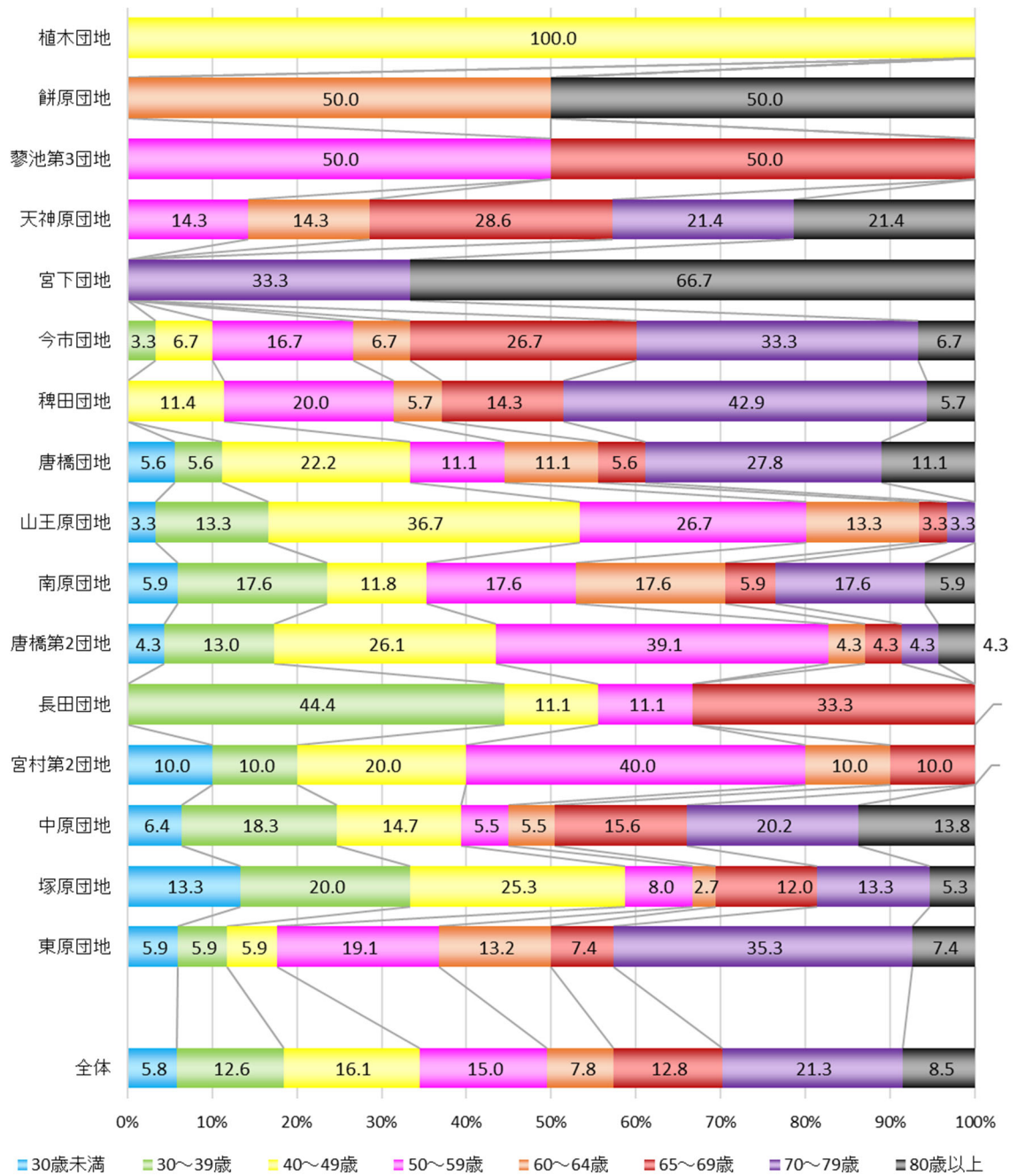
図 3-14 構造別・地区別 世帯主年齢

表 3-19 世帯主年齢

	構造別			地区別									総計	割合
	木造	簡平	耐火	第1地区	第3地区	第4地区	第5地区	第6地区	第7地区	第8地区	第9地区			
30歳未満	1		25	11	1			1	7	4	2	26	5.8%	
30~39歳	5	1	50	19	1		4	3	21	4	4	56	12.6%	
40~49歳	3	3	66	30	2		1	2	18	8	11	72	16.1%	
50~59歳	5	8	54	14	4	2	1	4	11	20	11	67	15.0%	
60~64歳	1	5	29	6	1	2		4	8	11	3	35	7.8%	
65~69歳	4	13	40	10	1	4	3	2	25	10	2	57	12.8%	
70~79歳		14	81	11		3		4	32	39	6	95	21.3%	
80歳以上			30	4		3		4	17	7	3	38	8.5%	
計	19	52	375	105	10	14	9	24	139	103	42	446	100.0%	

資料：都市整備課 令和3年9月22日現在

※構成比の数値は、小数点以下第2位を四捨五入しているため、集計値の合計が100%とならない場合がある。



※構成比の数値は、小数点以下第2位を四捨五入しているため、集計値の合計が100%とならない場合がある。

図 3-15 団地別 世帯主年齢

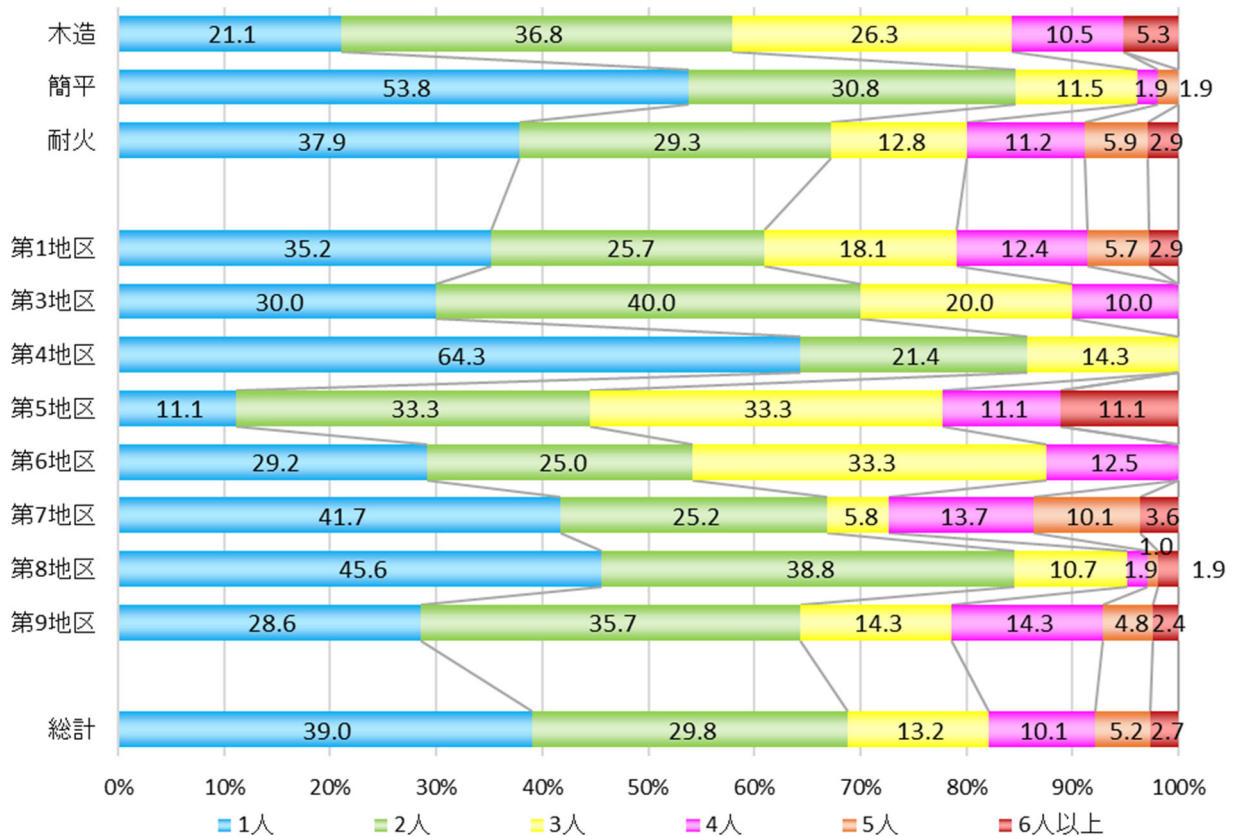


## 4. 世帯人員

世帯人員構成をみると、1人暮らしの世帯が最も多く 39.0%を占める。次いで2人世帯(29.8%)、3人世帯(13.2%)と続いている。

構造別にみると、簡平住宅では単身世帯の割合が高い。

地区別にみると、第5地区以外の地区で少人数世帯(2人以下の世帯)は5割以上を占めており、特に第4地区、第8地区では8割以上を占める。



※構成比の数値は、小数点以下第2位を四捨五入しているため、集計値の合計が100%とならない場合がある。

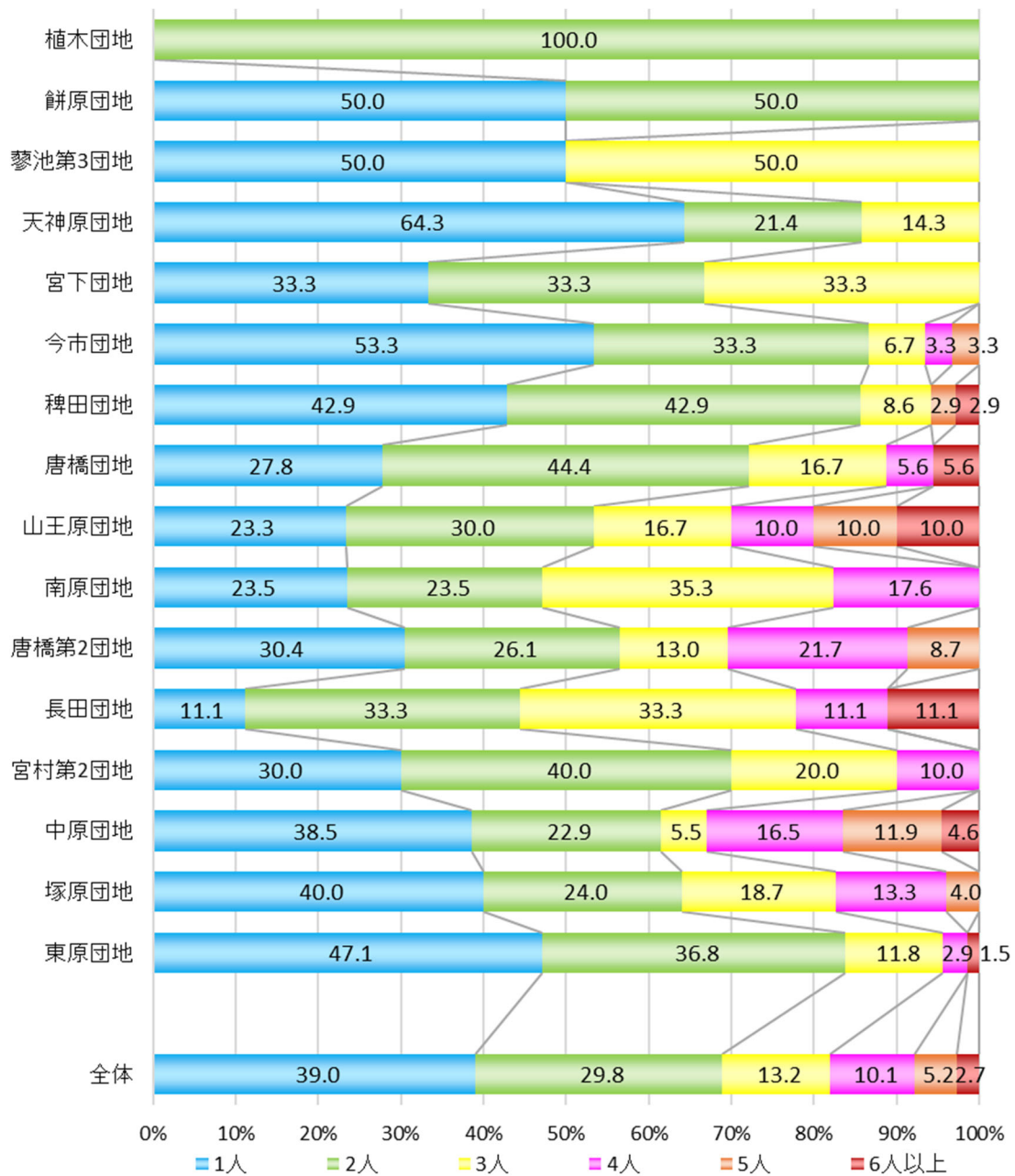
図 3-16 構造別・地区別 世帯人員

表 3-20 世帯人員

	構造別			地区別									総計	割合
	木造	簡平	耐火	第1地区	第3地区	第4地区	第5地区	第6地区	第7地区	第8地区	第9地区			
1人	4	28	142	37	3	9	1	7	58	47	12	174	39.0%	
2人	7	16	110	27	4	3	3	6	35	40	15	133	29.8%	
3人	5	6	48	19	2	2	3	8	8	11	6	59	13.2%	
4人	2	1	42	13	1		1	3	19	2	6	45	10.1%	
5人		1	22	6					14	1	2	23	5.2%	
6人以上	1		11	3			1		5	2	1	12	2.7%	
計	19	52	375	105	10	14	9	24	139	103	42	446	100.0%	

資料：都市整備課 令和3年9月22日現在

※構成比の数値は、小数点以下第2位を四捨五入しているため、集計値の合計が100%とならない場合がある。



※構成比の数値は、小数点以下第2位を四捨五入しているため、集計値の合計が100%とならない場合がある。

図 3-17 団地別 世帯人員

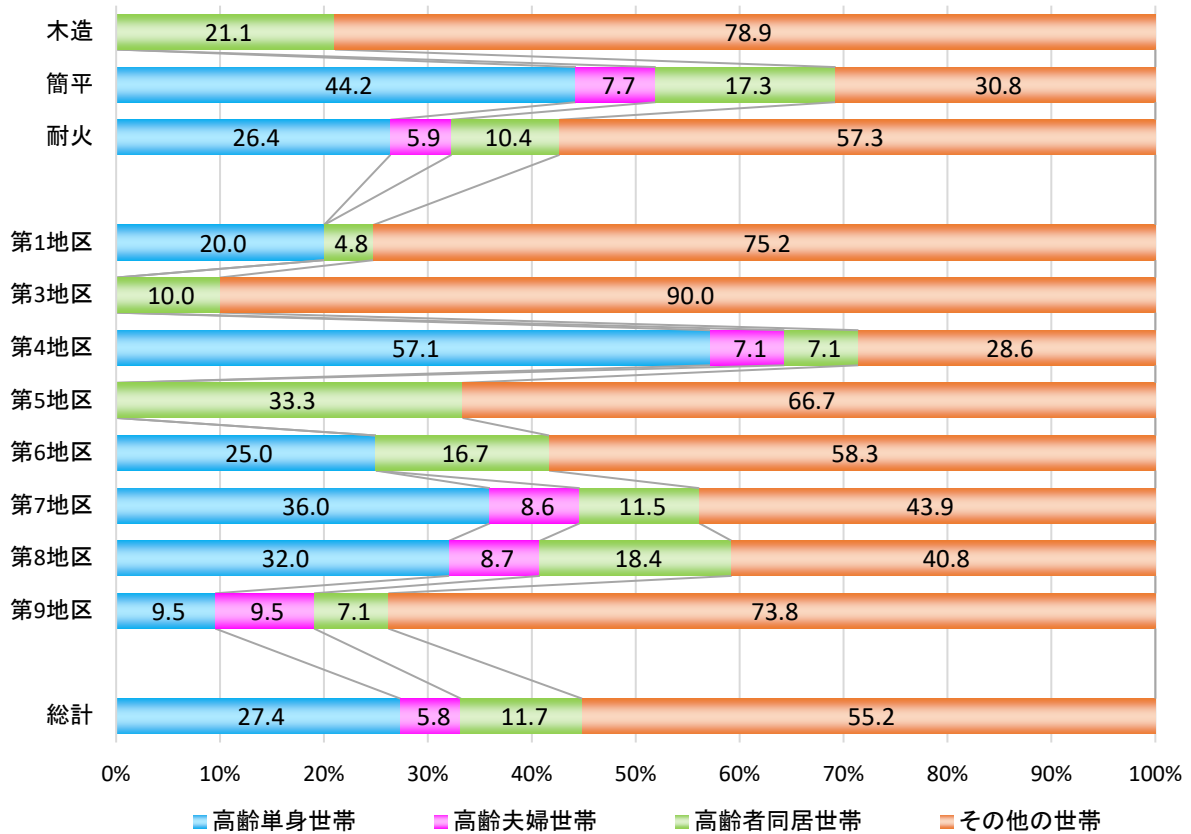
## 5. 高齢者および障がい者を含む世帯数

### (1) 高齢者を含む世帯数

高齢者を含む世帯数は全体の4割を超えており、うち高齢単身世帯の割合が27.4%を占める。

構造別にみると、簡平住宅において高齢者を含む世帯の割合が高く、7割を超える。

地区別にみると、第4地区、第7地区および第8地区では高齢者を含む世帯が半数以上を占める。



※構成比の数値は、小数点以下第2位を四捨五入しているため、集計値の合計が100%とならない場合がある。

図 3-18 構造別・地区別 高齢者を含む世帯

表 3-21 高齢者を含む世帯数

	構造別			地区別									総計	割合
	木造	簡平	耐火	第1地区	第3地区	第4地区	第5地区	第6地区	第7地区	第8地区	第9地区			
高齢単身世帯		23	99	21		8		6	50	33	4	122	27.4%	
高齢夫婦世帯		4	22			1			12	9	4	26	5.8%	
高齢同居世帯	4	9	39	5	1	1	3	4	16	19	3	52	11.7%	
その他の世帯	15	16	215	79	9	4	6	14	61	42	31	246	55.2%	
計	19	52	375	105	10	14	9	24	139	103	42	446	100.0%	

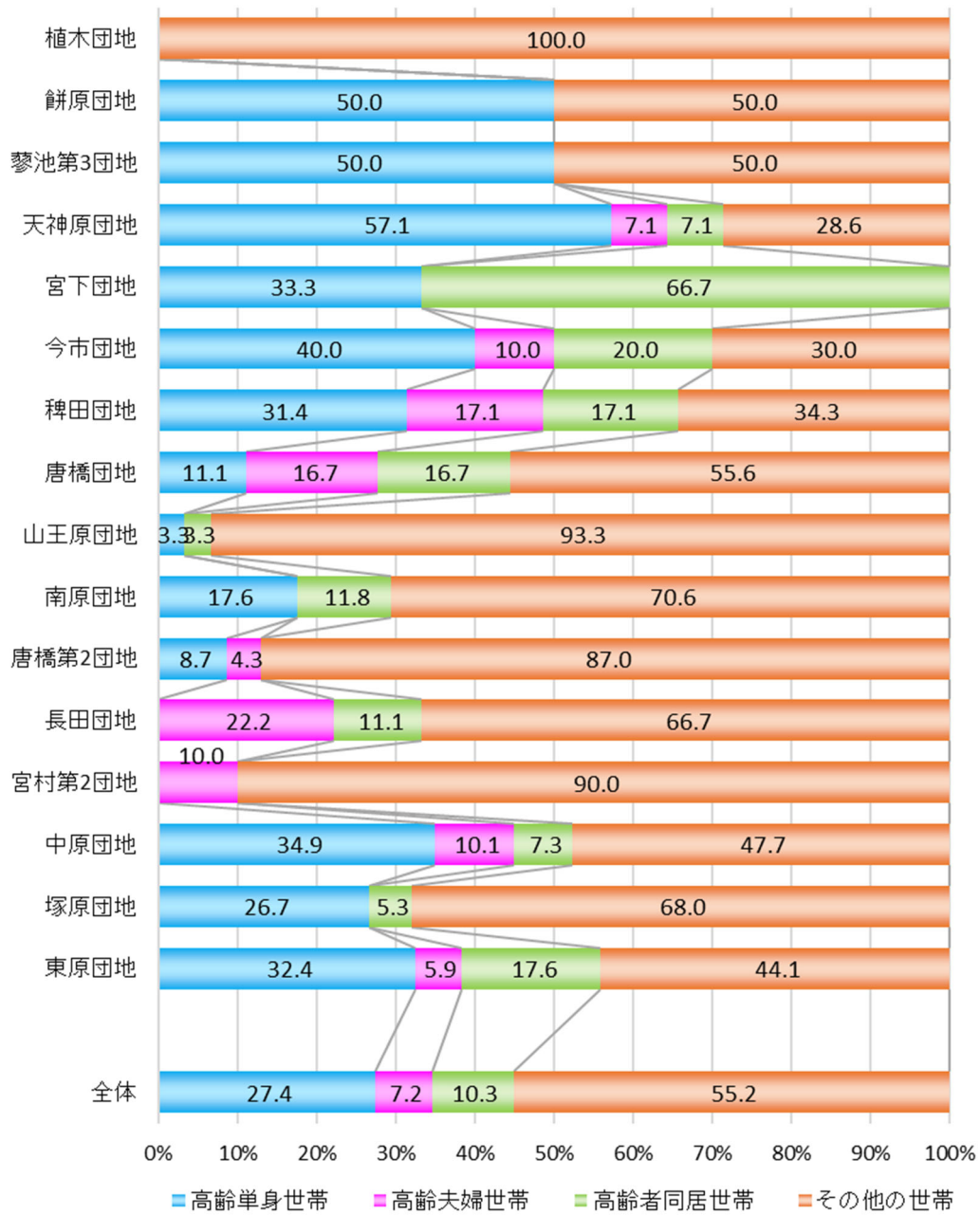
資料：都市整備課 令和3年9月22日現在

※高齢単身世帯：65歳以上のみの単身世帯

高齢夫婦世帯：夫65歳以上かつ妻60歳以上の夫婦のみの世帯

高齢者同居世帯：上記以外で、65歳以上の者が含まれる世帯

※構成比の数値は、小数点以下第2位を四捨五入しているため、集計値の合計が100%とならない場合がある。



※構成比の数値は、小数点以下第2位を四捨五入しているため、集計値の合計が100%とならない場合がある。

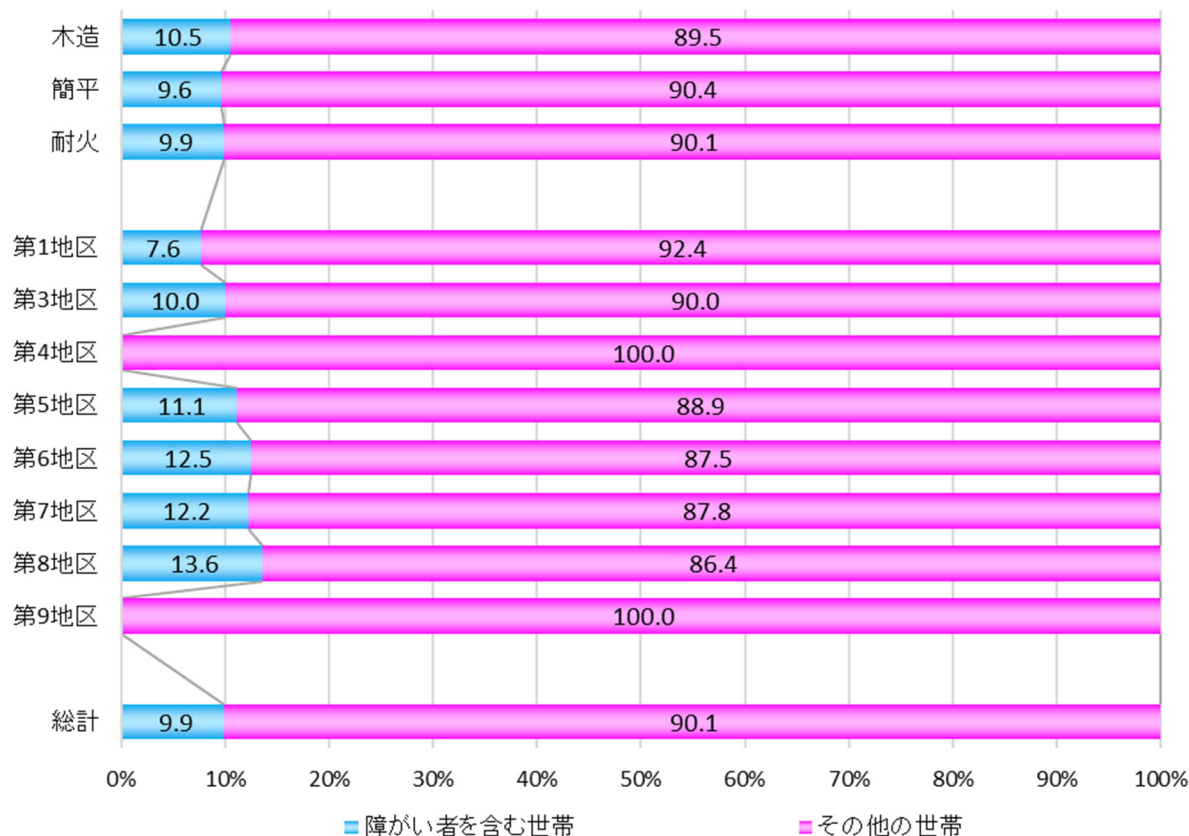
図 3-19 団地別 高齢者を含む世帯

(2) 障がい者を含む世帯数

障がい者を含む世帯数は全体の9.9%（44世帯）を占める。

構造別では、大きな違いは見られない。

地区別にみると、第8地区が13.6%で障がい者を含む世帯数の割合が最も高い。



※構成比の数値は、小数点以下第2位を四捨五入しているため、集計値の合計が100%とならない場合がある。

図 3-20 構造別・地区別 高齢者を含む世帯

表 3-22 障がい者を含む世帯数

(単位：世帯、%)

	構造別			地区別								総計	割合
	木造	簡平	耐火	第1地区	第3地区	第4地区	第5地区	第6地区	第7地区	第8地区	第9地区		
障がい者を含む世帯	2	5	37	8	1		1	3	17	14		44	9.9%
その他の世帯	17	47	338	97	9	14	8	21	122	89	42	402	90.1%
計	19	52	375	105	10	14	9	24	139	103	42	446	100.0%

資料：都市整備課 令和3年9月22日現在

※構成比の数値は、小数点以下第2位を四捨五入しているため、集計値の合計が100%とならない場合がある。

(3) 高齢者・障がい者を含む世帯数

高齢者・障がい者を含む世帯数は 214 世帯で全体の 48.0%を占める。

内容の内訳をみると、高齢者を含む世帯が 38.1%、障がい者を含む世帯が 3.1%、高齢者と障がい者を含む世帯が 6.7%を占める。

表 3-23 高齢者・障がい者を含む世帯数

(単位：世帯、%)

	構造別			地区別									総計	割合
	木造	簡平	耐火	第1地区	第3地区	第4地区	第5地区	第6地区	第7地区	第8地区	第9地区			
高齢者を含む世帯	3	32	135	20	1	10	2	9	66	51	11	170	38.1%	
障がい者を含む世帯	1	1	12	2	1			2	5	4		14	3.1%	
高齢者・障がい者を含む世帯	1	4	25	6			1	1	12	10		30	6.7%	
その他の世帯	14	15	203	77	8	4	6	12	56	38	31	232	52.0%	
計	19	52	375	105	10	14	9	24	139	103	42	446	100.0%	

資料：都市整備課 令和3年9月22日現在

※構成比の数値は、小数点以下第2位を四捨五入しているため、集計値の合計が100%とならない場合がある。

## 6. 入居応募状況

入居応募状況は、平成28年～令和3年度（6月まで）までの過去6年間で251戸の募集に対して121戸の応募があり、応募倍率は0.48倍である。

構造別にみると、木造の応募倍率が低い。

地区別にみると、全ての地区で応募倍率が1.0を下回っており、特に第3地区、第9地区の応募倍率が低い。

団地別では、築浅の塚原団地、東原団地の応募倍率が高い。

表 3-24 構造別入居応募状況

(単位：戸)

	構造別									総計		
	木造			簡平			耐火			募集戸数	応募戸数	応募倍率
	募集戸数	応募戸数	応募倍率	募集戸数	応募戸数	応募倍率	募集戸数	応募戸数	応募倍率			
平成28年度	1	0	0.00	0	0	—	27	38	1.41	28	38	1.36
平成29年度	2	1	0.50	0	0	—	25	22	0.88	27	23	0.85
平成30年度	1	0	0.00	1	0	0.00	43	29	0.67	45	29	0.64
令和元年度	3	1	0.33	2	3	1.50	54	14	0.26	59	18	0.31
令和2年度	5	0	0.00	5	0	0.00	76	8	0.11	86	8	0.09
令和3年度	0	0	—	0	0	—	6	5	0.83	6	5	0.83
計	12	2	0.17	8	3	0.38	231	116	0.50	251	121	0.48

資料：都市整備課

表 3-25 地区別入居応募状況

(単位：戸)

	地区別											
	第1地区 【山王原、塚原】			第3地区 【宮村第2】			第4地区 【天神原】			第5地区 【長田】		
	募集戸数	応募戸数	応募倍率	募集戸数	応募戸数	応募倍率	募集戸数	応募戸数	応募倍率	募集戸数	応募戸数	応募倍率
平成28年度	11	20	1.8	0	0	—	0	0	—	1	0	0.0
平成29年度	8	9	1.1	0	0	—	0	0	—	2	1	0.5
平成30年度	8	9	1.1	0	0	—	1	0	0.0	1	0	0.0
令和元年度	24	4	0.2	1	0	0.0	2	3	1.5	2	1	0.5
令和2年度	21	4	0.2	3	0	0.0	5	0	0.0	2	0	0.0
令和3年度	1	2	2.0	0	0	—	0	0	—	0	0	—
計	73	48	0.7	4	0	0.0	8	3	0.4	8	2	0.3

(単位：戸)

	地区別											
	第6地区 【餅原、夢池第3、宮下、南原】			第7地区 【今市、中原】			第8地区 【稗田、東原】			第9地区 【植木、唐橋、唐橋第2】		
	募集戸数	応募戸数	応募倍率	募集戸数	応募戸数	応募倍率	募集戸数	応募戸数	応募倍率	募集戸数	応募戸数	応募倍率
平成28年度	3	5	1.7	4	9	2.3	3	3	1.0	6	1	0.2
平成29年度	3	2	0.7	5	6	1.2	5	3	0.6	4	2	0.5
平成30年度	2	1	0.5	16	6	0.4	14	11	0.8	3	2	0.7
令和元年度	1	0	0.0	17	3	0.2	10	7	0.7	2	0	0.0
令和2年度	5	0	0.0	11	2	0.2	22	2	0.1	17	0	0.0
令和3年度	0	0	—	4	1	0.3	1	2	2.0	0	0	—
計	14	8	0.6	57	27	0.5	55	28	0.5	32	5	0.2

資料：都市整備課

※第6地区の夢池団地、餅原団地、宮下団地は政策空家のため平成23～27年度の5年間で募集無し

第8地区の射場前団地、射場前第2団地、五本松団地は政策空家のため平成23～27年度の5年間で募集無し

第9地区の植木団地、植木原団地は政策空家のため平成23～27年度の5年間で募集無し

表 3-26 団地別入居応募状況

(単位：戸)

	募集戸数	応募戸数	応募倍率
植木団地	0	0	-
餅原団地	0	0	-
蓼池第3団地	0	0	-
天神原団地	8	3	0.38
宮下団地	0	0	-
今市団地	0	0	-
稗田団地	36	5	0.14
唐橋団地	10	3	0.30
山王原団地	20	3	0.15
南原団地	14	8	0.57
唐橋第2団地	22	2	0.09
長田団地	8	2	0.25
宮村第2団地	4	0	0.00
中原団地	57	27	0.47
塚原団地	53	45	0.85
東原団地	19	23	1.21
全体	251	121	0.48

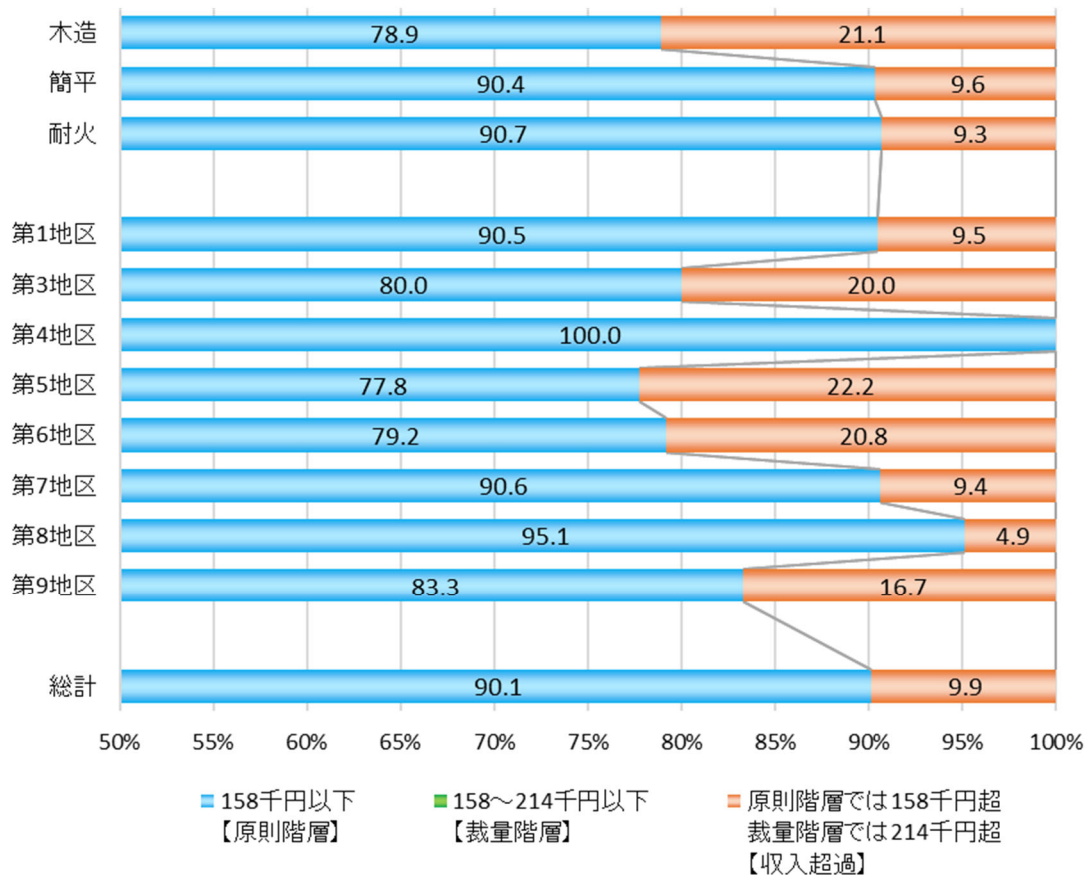
資料：都市整備課



## 7. 入居者の収入の状況

入居者の所得分類は、原則階層<sup>1</sup>が 402 世帯（90.1%）、収入超過世帯<sup>2</sup>が 44 世帯（9.9%）を占める。

裁量階層<sup>3</sup>の世帯は存在しない。



※構成比の数値は、小数点以下第2位を四捨五入しているため、集計値の合計が100%とならない場合がある。

図 3-21 構造別・地区別 収入状況

<sup>1</sup> 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。

<sup>2</sup> 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15万8千円以上で、裁量階層を除く世帯をいう。

<sup>3</sup> 60歳以上のみの世帯、60歳以上と18歳未満の方のみの世帯、入居者及び世帯員に身体障がい者等がいる世帯などであり、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。

表 3-27 月収入状況

(単位：世帯、%)

	構造別			地区別									総計	割合
	木造	簡平	耐火	第1地区	第3地区	第4地区	第5地区	第6地区	第7地区	第8地区	第9地区			
158千円以下 【原則階層】	15	47	340	95	8	14	7	19	126	98	35	402	90.1%	
158～214千円以下 【裁量階層】													0.0%	
原則階層では158千円超 裁量階層では214千円超 【収入超過】	4	5	35	10	2		2	5	13	5	7	44	9.9%	
収入未申告													0.0%	
計	19	52	375	105	10	14	9	24	139	103	42	446	100.0%	

資料：都市整備課 令和3年9月22日現在

※構成比の数値は、小数点以下第2位を四捨五入しているため、集計値の合計が100%とならない場合がある。









### 3-4 町営住宅現況まとめ

これまでの町営住宅の現状を再度整理する。

項目	現 状
分 布 状 況	<ul style="list-style-type: none"> <li>町営住宅は、令和3年7月28日現在574戸〔集会所（6戸）を除く〕を管理し、466世帯が入居している。</li> <li>分布は、第7地区が157戸と最も多く、次いで第8地区が130戸であり、町域の西側、都城市よりに集積している。</li> </ul>
建 築 時 期 から み た 状 況	<ul style="list-style-type: none"> <li>昭和56年の新耐震基準制定前に建築された住棟は212戸で全体の約3割を占める。</li> <li>全ての木造住宅24戸と簡平住宅86戸が耐用年限を経過している。</li> </ul>
居 住 環 境 水 準 から み た 状 況	<ul style="list-style-type: none"> <li>40㎡未満の狭小住宅が全体の6.3%を占める。</li> <li>最低居住水準未満の世帯は、18世帯（4.0%）である。</li> <li>3点給湯の整備率は46.3%、污水处理施設の整備率は93.4%、バリアフリー化の整備率は46.3%である。</li> </ul>
入 居 者 の 状 況	<ul style="list-style-type: none"> <li>入居率は77.7%、政策空家を除く入居率は82.6%である。</li> <li>居住年数は「5年未満」が26.0%（116世帯）、20年以上の長期居住者は31.0%（138世帯）である。</li> <li>世帯主は70代が最も多く全体の約2割を占める。</li> <li>65歳以上の高齢者が世帯主である割合は、全体の約42.6%（190世帯）である。</li> <li>世帯人員は、1人世帯が39.0%（174世帯）と最も多く、次いで2人世帯が29.8%（133世帯）と続く。</li> <li>高齢者を含む世帯は4割を超え、うち、高齢単身世帯は27.4%（122世帯）である。</li> <li>障がい者を含む世帯は44世帯と全体の9.9%である。</li> <li>入居応募状況は、築浅物件の多い第1地区や第6地区で高い。</li> <li>入居者の収入をみると、収入超過世帯が44世帯（9.9%）存在する。</li> </ul>
既 計 画 の 進 捗	<ul style="list-style-type: none"> <li>射場前団地や射場前第2団地については、五本松団地を集約して建替えを行う計画であった。予定どおり、用途廃止し、東原団地への建替えを行った。</li> <li>蓼池団地、植木団地、植木原団地、餅原団地、蓼池第3団地、勝岡団地、宮下団地については、順次用途廃止する計画となっていた。蓼池団地、植木原団地、勝岡団地については、令和3年4月までに用途廃止が完了している。植木団地、餅原団地、蓼池第3団地、宮下団地については、入居者がある住棟以外は用途廃止済みとなっている。</li> </ul>



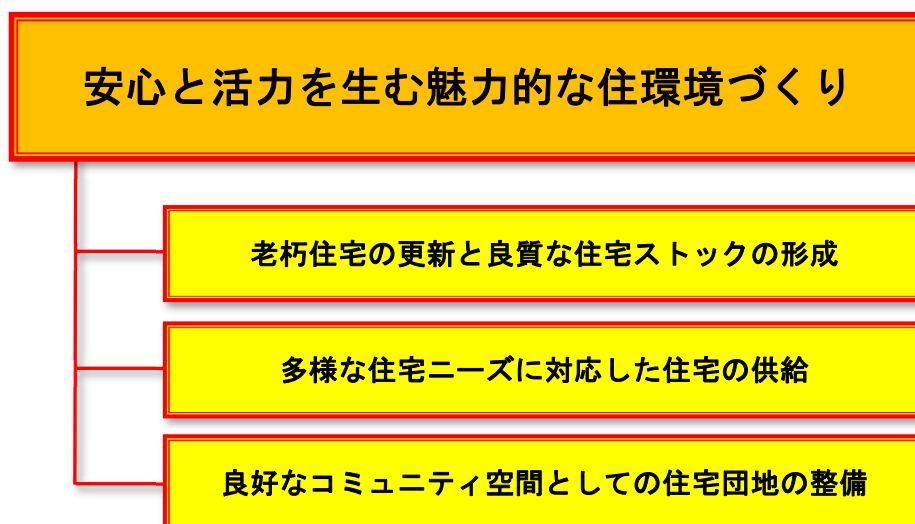


## 第4章 公営住宅ストック活用の基本目標

### 4-1 基本理念・目標

#### 1. 基本理念

本町の住宅を取り巻く社会経済情勢や住宅の現状、住宅に係る入居者の意向を踏まえて、総合的に地域住宅施策を展開していくための目標を以下のとおり定める。



#### 2. 基本目標

基本理念を実現させるため、以下の3つの基本目標に基づき本計画を遂行する。

##### ○老朽住宅の更新と良質な住宅ストックの形成

住宅需要や建築年数を踏まえ、集約建替えや用途廃止など計画的かつ効率的な整備を進めるものとする。また、高齢者をはじめ全ての人が利用しやすいユニバーサルデザインの理念に基づいた住宅の整備を図る。

##### ○多様な住宅ニーズに対応した住宅の供給

少子高齢社会の状況を踏まえ、高齢者単身世帯など小規模世帯にも対応できる多様な住棟構成を検討していくとともに、高齢入居者のためのシルバーハウジングの導入についても福祉関係機関との連携を図りながら検討していく。

##### ○良好なコミュニティ空間としての住宅団地の整備

若年層から高齢者層まで様々な世帯が混在できるような入居体系、住棟配置を検討するとともに、敷地内の集会所や公園等を地域に開放し、入居者間だけでなく地域での良好なコミュニティ環境の形成を図る。

## 4-2 整備水準の目標

### 1. 公営住宅ストックの推計

目標戸数の推計は、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を用いて行う。詳しい推計方法については、後述する『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】』に示す。

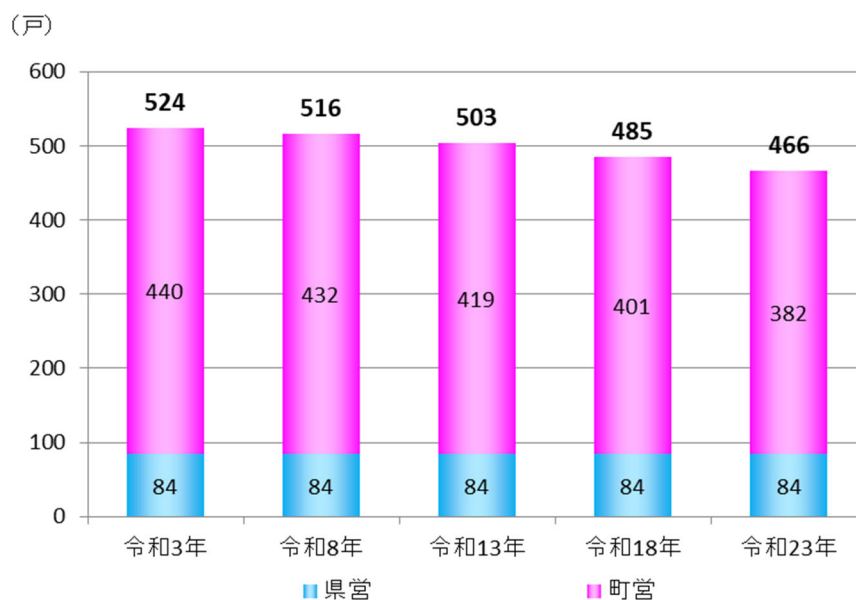


図 4-1 ストック戸数の推計

表 4-1 ストック戸数の推計

(単位: 戸)

		令和3年 2021年	令和8年 2026年	令和13年 2031年	令和18年 2036年	令和23年 2041年
ストック推計	県営	84	84	84	84	84
	町営	440	432	419	401	382
	計	524	516	503	485	466

### 2. 目標戸数

令和3年7月28日現在で町営住宅を管理戸数574戸管理しているが、計画期間最終年である令和8年度末の目標戸数は432戸程度とする。



### 3. 整備計画の基準

整備基準の設定においては、「三股町営住宅の整備基準に関する条例(平成25年3月26日)」に基づき整備基準を定めるものとする。以下に内容を整理する。

#### (1) 敷地の基準

項目	基準
位置の選定	<ul style="list-style-type: none"> <li>町営住宅等の敷地(以下「敷地」という。)の位置は、災害の発生のおそれが多い土地及び公害等により居住環境が著しく阻害されるおそれがある土地をできる限り避け、かつ、通勤、通学その他入居者の日常生活の利便を考慮して選定されたものでなければならない。</li> </ul>
敷地の安全等	<ul style="list-style-type: none"> <li>敷地が地盤の軟弱な土地、崖崩れ又は出水のおそれがある土地その他これらに類する土地であるときは、当該敷地に地盤の改良、擁壁の設置等安全上必要な措置が講じられていなければならない。</li> <li>敷地には、雨水及び汚水を有効に排出し、又は処理するために必要な施設が設けられていなければならない。</li> </ul>

#### (2) 公営住宅の基準

項目	基準
住棟等の基準	<ul style="list-style-type: none"> <li>住棟その他の建築物は、敷地内及びその周辺の地域の良好な居住環境を確保するために必要な日照、通風、採光、開放性及びプライバシーの確保、災害の防止、騒音等による居住環境の阻害の防止等を考慮した配置でなければならない。</li> </ul>
住宅の基準	<ul style="list-style-type: none"> <li>住宅には、防火、避難及び防犯のための適切な措置が講じられていなければならない。</li> <li>住宅には、外壁、窓等を通しての熱の損失の防止その他の住宅に係るエネルギーの使用の合理化を適切に図るためのものとして規則で定める措置が講じられていなければならない。</li> </ul> <p>上記規則で定める措置は、原則として、住宅が住宅の品質確保の促進等に関する法律(平成11年法律第81号)第3条第1項の規定に基づく評価方法基準(平成13年国土交通省告示第1347号。以下「評価方法基準」という。)第5の5の5-1(3)の等級3の基準を満たすものとする。ただし、住宅の立地等によりこれにより難しい場合は等級4の基準を満たすものとする。</p>

項 目	基 準
住 宅 の 基 準	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 住宅の床及び外壁の開口部には、当該部分の遮音性能の確保を適切に図るためのものとして規則で定める措置が講じられていなければならない。 上記規則で定める措置は、住宅の床及び外壁の開口部が評価方法基準第5の8の8-1(3)イの等級2の基準又は評価方法基準第5の8の8-1(3)ロ①cの基準(鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造の住宅以外の住宅にあっては、評価方法基準第5の8の8-1(3)ロ①dの基準)及び評価方法基準第5の8の8-4(3)の等級2の基準を満たすものとする。</li> <li>• 住宅の構造耐力上主要な部分(建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)第1条第3号に規定する構造耐力上主要な部分をいう。以下同じ。)及びこれと一体的に整備される部分には、当該部分の劣化の軽減を適切に図るためのものとして規則で定める措置が講じられていなければならない。 上記規則で定める措置は、住宅の構造耐力上主要な部分及びこれと一体的に整備される部分が評価方法基準第5の3の3-1(3)の等級3の基準(木造の住宅にあっては、評価方法基準第5の3の3-1(3)の等級2の基準)を満たすものとする。</li> <li>• 住宅の給水、排水及びガスの設備に係る配管には、構造耐力上主要な部分に影響を及ぼすことなく点検及び補修を行うことができるためのものとして規則で定める措置が講じられていなければならない。 上記規則で定める措置は、住宅の給水、排水及びガスの設備に係る配管が評価方法基準第5の4の4-1(3)及び4-2(3)の等級2の基準を満たすものとする。</li> </ul>
住 戸 の 基 準	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 町営住宅の一戸の床面積の合計(共同住宅においては、共用部分の床面積を除く。)は、25平方メートル以上とする。ただし、共用部分に共同して利用するため適切な台所及び浴室を設ける場合は、この限りでない。</li> <li>• 町営住宅の各住戸には、台所、水洗便所、洗面設備及び浴室並びにテレビジョン受信の設備及び電話配線が設けられていなければならない。ただし、共用部分に共同して利用するための適切な台所又は浴室を設けることにより、各住戸部分に設ける場合と同等以上の居住環境が確保される場合にあつては、各住戸部分に台所又は浴室を設けることを要しない。</li> <li>• 町営住宅の各住戸には、居室内における化学物質の発散による衛生上の支障の防止を図るためのものとして規則で定める措置が講じられていなければならない。 上記規則で定める措置は、住戸の居室の内装の仕上げに評価方法基準第5の6の6-1(2)イ②の特定建材を使用する場合にあっては、同(3)ロの等級3の基準を満たすものとする。</li> </ul>

項目	基準
住戸内の各部	<ul style="list-style-type: none"> <li>住戸内の各部には、移動の利便性及び安全性の確保を適切に図るための措置その他の高齢者等が日常生活を支障なく営むことができるためのものとして規則で定める措置が講じられていなければならない。</li> <li>上記規定する規則で定める措置は、住戸内の各部が評価方法基準第5の9の9-1(3)の等級3の基準を満たすものとする。</li> </ul>
共用部分	<ul style="list-style-type: none"> <li>町営住宅の通行の用に供する共用部分には、高齢者等の移動の利便性及び安全性の確保を適切に図るためのものとして規則で定める措置が講じられていなければならない。</li> <li>上記規則で定める措置は、通行の用に供する共用部分が評価方法基準第5の9の9-2(3)の等級3の基準を満たすものとする。</li> </ul>
附帯施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>敷地内には、必要な自転車置場、物置、ごみ置場等の附帯施設が設けられていなければならない。</li> <li>上記の附帯施設は、入居者の衛生、利便等及び良好な居住環境の確保に支障が生じないように考慮されたものでなければならない。</li> </ul>

### (3) 共同施設の基準

項目	基準
児童遊園	<ul style="list-style-type: none"> <li>児童遊園の位置及び規模は、敷地内の住戸数、敷地の規模及び形状、住棟の配置等に応じて、入居者の利便及び児童等の安全を確保した適切なものでなければならない。</li> </ul>
集会所	<ul style="list-style-type: none"> <li>集会所の位置及び規模は、敷地内の住戸数、敷地の規模及び形状、住棟及び児童遊園の配置等に応じて、入居者の利便を確保した適切なものでなければならない。</li> </ul>
広場及び緑地	<ul style="list-style-type: none"> <li>広場及び緑地の位置及び規模は、良好な居住環境の維持増進に資するように考慮されたものでなければならない。</li> </ul>
通路	<ul style="list-style-type: none"> <li>敷地内の通路は、敷地の規模及び形状、住棟等の配置並びに周辺の状態に応じて、日常生活の利便、通行の安全、災害の防止、環境の保全等に支障がないような規模及び構造で合理的に配置されたものでなければならない。</li> <li>通路における階段は、高齢者等の通行の安全に配慮し、必要な補助手すり又は傾斜路が設けられていなければならない。</li> </ul>

(4) その他

項目	基準
健全な地域社会の形成	• 町営住宅等は、その周辺の地域を含めた健全な地域社会の形成に資するように考慮して整備しなければならない。
良好な居住環境の確保	• 町営住宅等は、安全、衛生、美観等を考慮し、かつ、入居者等にとって便利で快適なものとなるように整備しなければならない。
大規模災害への配慮	• 町営住宅等の整備に当たっては、大規模な災害の発生のおそれがあることを考慮して、入居者等の安全に配慮するものとする。
費用の縮減への配慮	• 町営住宅等の建設に当たっては、設計の標準化、合理的な工法の採用、規格化された資材の使用及び適切な耐久性の確保に努めることにより、建設及び維持管理に要する費用の縮減に配慮しなければならない。
県産木材の活用	• 町営住宅等の建設に当たっては、県産木材の活用に努めなければならない。

## 4. 住戸の整備水準

住戸の整備水準は、本町の地域特性に配慮するとともに、これからの高齢社会を踏まえ「高齢者が居住する住宅の設計に係る指針（平成13年8月6日 国土交通省）」に基づき整備水準を定めるものとする。以下に内容を整理する。

### (1) 住戸の専用部分に係る指針

項目	基準
部屋の配置	<ul style="list-style-type: none"> <li>日常生活空間のうち、便所が特定寝室の存する階にあること。</li> <li>日常生活空間のうち、玄関、便所、浴室及び食事室並びに脱衣室及び洗面所が、特定寝室の存する階にあること。ただし、ホームエレベーターが設けられており、かつ、日常生活空間のうち便所が特定寝室の存する階にある場合にあっては、この限りでない。</li> </ul>
段差	<ul style="list-style-type: none"> <li>日常生活空間内の床が、段差のない構造（5mm以下の段差が生じるものを含む。以下同じ。）であること。ただし、玄関、上がりかまち、勝手口その他屋外に面する開口部、浴室、バルコニー等の出入り口にあつては、この限りでない。</li> </ul>
手すり	<ul style="list-style-type: none"> <li>階段、便所、浴室、玄関、脱衣所には手すりを設けること。</li> <li>バルコニー、2階以上の窓、廊下及び階段（開放されている側に限る）には、転落防止のための手すりを設けること。</li> </ul>
通路及び出入口の幅員	<ul style="list-style-type: none"> <li>日常生活空間内の通路及び出入口は、できる限り歩行補助具及び介護用車いすの使用に配慮した幅員を確保すること。</li> </ul>
階段	<ul style="list-style-type: none"> <li>階段の勾配、形状等は、昇降の安全上支障のないものとする。</li> </ul>
各部の広さ等	<ul style="list-style-type: none"> <li>便所、浴室はできる限り介助可能な広さを確保する。</li> </ul>
床及び壁の仕上げ	<ul style="list-style-type: none"> <li>住戸内の床・壁の仕上げは、滑り、転落等に対する安全性に配慮したものであること。</li> </ul>
建具等	<ul style="list-style-type: none"> <li>建具は、開閉がしやすく、かつ、安全性に配慮したものであること。また、建具の取っ手、引き手及び鍵が使いやすい形状のものであり、適切な位置に取り付けられていること。</li> </ul>
設備	<ul style="list-style-type: none"> <li>日常生活空間内の便所の便器が、腰掛け式であること。</li> <li>浴槽の縁の高さ等が、高齢者の入浴に支障がない等、安全性に配慮したものであること。</li> <li>住戸内の給水給湯設備、電気設備及びガス設備が、高齢者が安心して使用できる安全装置の備わった調理器具設備等を使用する等、安全性に配慮したものであるとともに、操作が容易なものであること。</li> <li>住戸内の照明設備が、安全上必要な箇所に設置されているとともに、十分な照度を確保できるものであること。</li> <li>ガス漏れ検知器等（ガスを使用する場合に限る。）及び火災警報器が、高齢者が主に使用する台所に設けられていること。</li> <li>通報装置が、できる限り便所及び浴室に設けられていること。</li> </ul>

項目	基準
断熱環境	<ul style="list-style-type: none"> <li>各居室等の温度差をできる限りなくすよう断熱及び換気に配慮したものであるとともに、居室、便所、脱衣室、浴室等の間における寒暖差による事故等を未然に防ぐことができるように暖冷房設備等を用いることができる構造のものであること。</li> </ul>
収納スペース	<ul style="list-style-type: none"> <li>日常使用する収納スペースは、適切な量が確保されるとともに、無理のない姿勢で出し入れできる位置に設けられていること。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>玄関は、できる限りベンチ等を設置できる空間が確保されているとともに、上がりかまちに必要に応じて式台が設けられていること。</li> </ul>

## (2) 住戸の共用部分及び屋外部分に適用される指針

項目	基準
共用階段	<ul style="list-style-type: none"> <li>共用階段の勾配、形状等は、昇降の安全上支障のないものとする。</li> </ul>
共用廊下	<ul style="list-style-type: none"> <li>共用廊下はできる限り車いす利用に配慮した幅員等を確保するとともに、段差は設けないものとする。</li> </ul>
エレベーター	<ul style="list-style-type: none"> <li>住棟出入口からエレベーターホールへの通路、エレベーターホール及びエレベーターのかごは、車いす利用に配慮した形状、寸法等とする。</li> </ul>
アプローチ等	<ul style="list-style-type: none"> <li>主要な団地内通路及び建物出入口が、歩行及び車いすでの移動の安全性及び利便性に配慮した構造のものであること。</li> </ul>
床の仕上げ	<ul style="list-style-type: none"> <li>アプローチ、建物出入口、階段、傾斜路、共用廊下等の床の仕上げが、滑りやつまずきに対する安全性に配慮したものであること。</li> </ul>
照明設備	<ul style="list-style-type: none"> <li>屋外アプローチ及び共用部分の照明設備が、安全性に配慮して十分な照度を確保できるものであること。</li> </ul>



## 第5章 長寿命化計画

### 5-1 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

公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。

- ・ 定期点検及び日常点検の実施
- ・ 点検結果等に基づく修繕の実施
- ・ 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及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及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公営住宅等ストックの長寿命化を計り、建替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。

## 5-2 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

### 1. 公営住宅長寿命化計画の対象

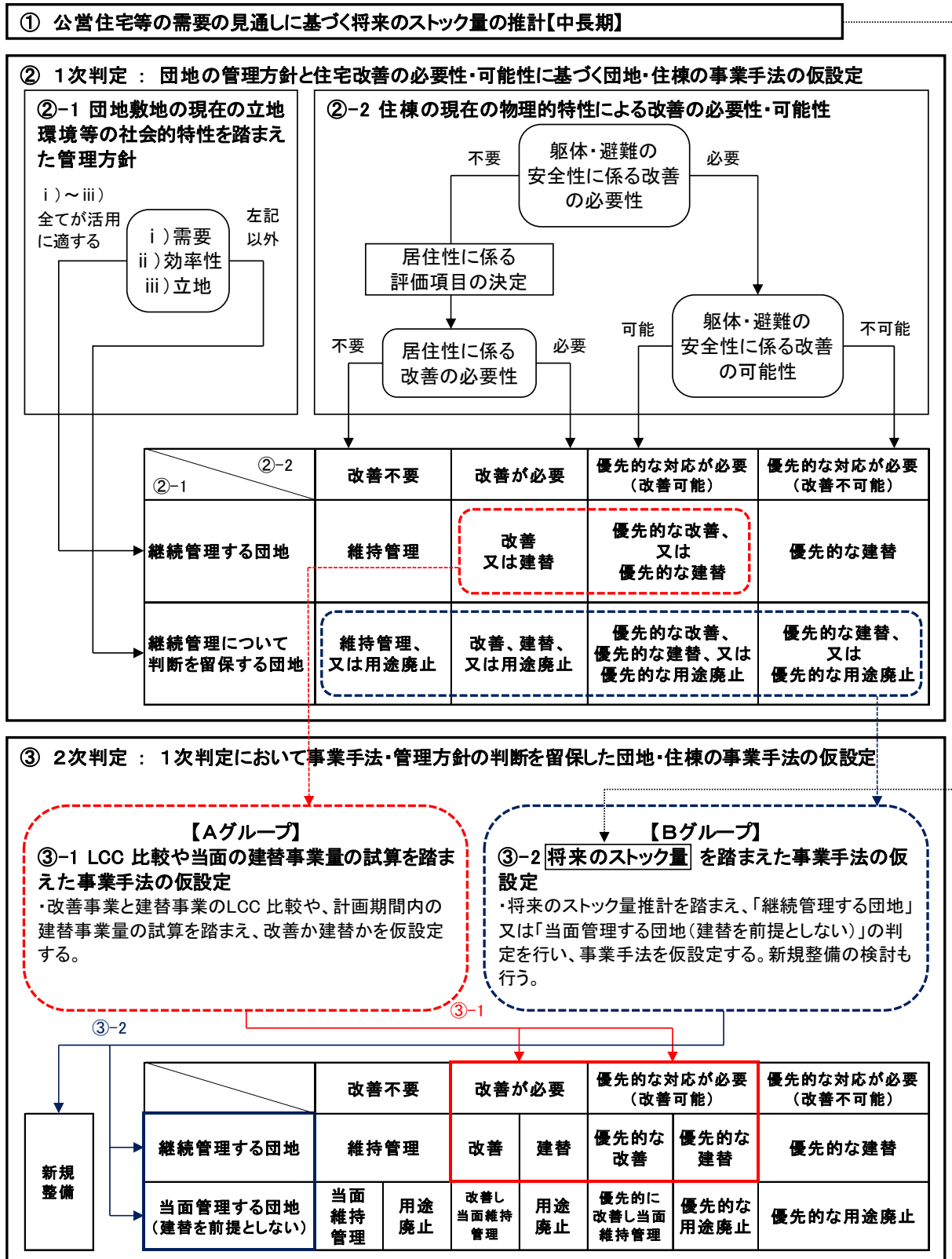
表 5-1 公営住宅長寿命化計画の対象

No.	団地単位					住棟単位							
	団地名	地区	所在地	棟数	戸数	棟番号	建設年度	西暦	構造	階数	棟数	戸数	床面積 (㎡)
4	植木団地	第9地区	榊山	1	4	3	S 41	1966	簡平	1	1	4	31.5
6	餅原団地	第6地区	餅原	2	6	6	S 42	1967	簡平	1	1	3	31.5
						7	S 43	1968	簡平	1	1	3	31.5
7	蓼池第3団地	第6地区	蓼池	2	9	2	S 42	1967	簡平	1	1	4	31.5
						4	S 42	1967	簡平	1	1	5	31.5
9	天神原団地	第4地区	長田	6	20	1	S 43	1968	簡平	1	1	2	36.4
						2	S 43	1968	簡平	1	1	3	36.4
						3	S 43	1968	簡平	1	1	4	36.4
						4	S 43	1968	簡平	1	1	4	36.4
						5	S 43	1968	簡平	1	1	3	36.4
						6	S 43	1968	簡平	1	1	4	36.4
						集会所	S 43	1968	軽量鉄骨	1	1	-	-
10	宮下団地	第6地区	餅原	3	7	2	S 43	1968	簡平	1	1	2	31.5
						4	S 43	1968	簡平	1	1	3	31.5
						5	S 43	1968	簡平	1	1	2	31.5
						集会所	S 43	1968	軽量鉄骨	1	1	-	-
12	今市団地	第7地区	今市	12	40	1	S 48	1973	簡平	1	1	3	36.6
						2	S 48	1973	簡平	1	1	3	36.6
						3	S 48	1973	簡平	1	1	4	36.6
						4	S 49	1974	簡平	1	1	2	42.6
						5	S 49	1974	簡平	1	1	2	42.6
						6	S 49	1974	簡平	1	1	3	44.6
						7	S 49	1974	簡平	1	1	3	44.6
						8	S 50	1975	簡平	1	1	4	43.4
						9	S 50	1975	簡平	1	1	4	46.6
						10	S 50	1975	簡平	1	1	4	46.6
						11	S 50	1975	簡平	1	1	4	46.6
						12	S 50	1975	簡平	1	1	4	46.6
13	稗田団地	第8地区	稗田	5	60	1	S 51	1976	耐火	3	1	12	52.8
						2	S 51	1976	耐火	3	1	12	52.8
						3	S 52	1977	耐火	3	1	12	58.5
						4	S 52	1977	耐火	3	1	12	58.5
						5	S 52	1977	耐火	3	1	12	58.5
						集会所	S 52	1977	軽量鉄骨	1	1	-	-
14	唐橋団地	第9地区	榊山	2	24	1	S 53	1978	耐火	3	1	12	58.5
						2	S 53	1978	耐火	3	1	12	58.5
15	山王原団地	第1地区	榊山	3	42	1	S 54	1979	耐火	3	1	18	58.5
						2	S 54	1979	耐火	3	1	12	58.5
						3	S 55	1980	耐火	3	1	12	64.6
16	南原団地	第6地区	蓼池	2	24	1	S 56	1981	耐火	3	1	12	64.6
						2	S 57	1982	耐火	3	1	12	64.6
17	唐橋第2団地	第9地区	榊山	3	48	1	S 58	1983	耐火	4	1	16	60.8
						2	S 59	1984	耐火	4	1	16	62.7
						3	S 60	1985	耐火	4	1	16	62.7
						集会所	S 52	1977	軽量鉄骨	1	1	-	-
18	長田団地	第5地区	長田	6	12	1	S 61	1986	木造	1	1	2	61.1
						2	S 61	1986	木造	1	1	2	61.1
						3	S 61	1986	木造	1	1	2	61.1
						4	S 61	1986	木造	1	1	2	61.1
						5	S 61	1986	木造	1	1	2	61.1
						6	H 1	1989	木造	1	1	2	61.1
19	宮村第2団地	第3地区	宮村	8	12	1	S 63	1988	木造	1	1	1	61.1
						2	S 63	1988	木造	1	1	2	61.1
						3	S 63	1988	木造	1	1	1	61.1
						4	S 63	1988	木造	1	1	2	61.1
						5	S 63	1988	木造	1	1	1	61.1
						6	S 63	1988	木造	1	1	2	61.1
						7	S 63	1988	木造	1	1	1	61.1
						8	H 2	1990	木造	1	1	2	61.1
20	中原団地	第7地区	榊山	5	117	A	H 17	2005	耐火	3	1	27	56.9
						B	H 17	2005	耐火	3	1	27	56.9
						C	H 18	2006	耐火	3	1	27	60.3
						D	H 20	2008	耐火	2	1	18	60.3
						E	H 20	2008	耐火	2	1	18	60.3
21	塚原団地	第1地区	榊山	2	79	A	H 23	2011	耐火	3	1	38	46.8
						B	H 24	2012	耐火	3	1	41	54.3
						集会所	H 26	2014	木造	1	1	-	-
22	東原団地	第8地区	榊山	2	70	A	H 29	2017	耐火	3	1	35	50.8
						B	H 30	2018	耐火	3	1	35	50.8
						集会所	H 30	2018	木造	1	1	-	-
町営住宅 計											64	574	
集会所 計											6	-	

## 2. 事業手法の選定フロー及び検討内容

### (1) 事業手法の選定フロー

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



#### ④ 3次判定：計画期間における事業手法の決定

##### 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

- ・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。

##### ④-2 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

###### ■ 事業費の試算

- ・中長期的な期間(30年程度)のうちに想定される新規整備、改善、建替等に係る年度別事業費を試算する。

問題なし

問題あり

###### ■ 事業実施時期の調整

- ・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、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。

事業実施時期の決定 及び 年度別事業費の試算

##### ④-3 長期的な管理の見通しの作成【30年程度】

- 全団地・住棟の供用期間、事業実施時期等を示した概ね30年程度の長期的な管理の見通しを作成する。

##### ④-4 計画期間における事業手法の決定

- ・長期的な管理の見通しに基づき、計画期間(10年以上)内における最終的な事業手法を決定する。
- ・改善を実施する住棟は、住棟の物理的特性等を踏まえ、全面的改善か個別改善かを決定する。
- ・計画期間内の事業予定を、公営住宅等ストックの事業手法別戸数表(P.121)として整理する。

資料：公営住宅等長寿命化計画策定指針 平成28年8月（国土交通省住宅局）

## (2) 事業手法の概要及び検討内容

### 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【中長期】

#### 概要

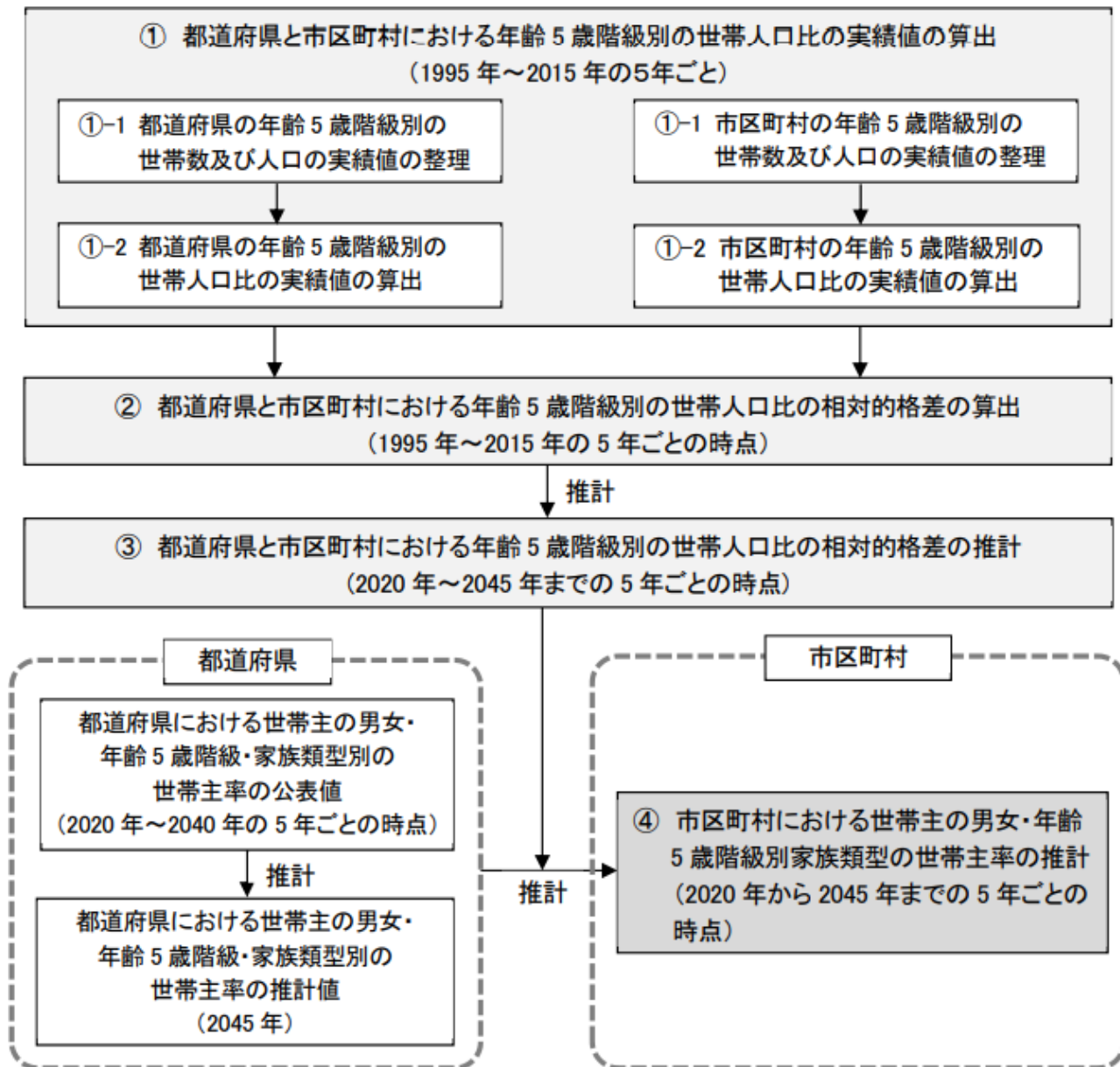
- ・ 公営住宅等の需要の見通しの検討にあたっては、将来（30年程度の中長期）の時点における世帯数等の推計を基に、公営住宅の施策対象（本来階層及び裁量階層）の世帯数を推計し、そのうち自力では最低居住面積水準を達成することが著しく困難な年収である世帯（以下「著しい困窮年収未満の世帯」という。）を推計する。
- ・ 推計するにあたり、国土交通省国土技術政策総合研究所の技術開発によるプログラム「ストック推計プログラム（将来の「著しい困窮年収未満の世帯」の推計）」を用いて算出する。
- ・ ストック推計により算定される結果は、将来のある時点（目標年次）において、全ての借家（公営住宅等だけでなく民間賃貸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」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

##### ◆世帯数率の推計

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。

世帯主率の推計フローを次ページに示す。



出典：住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラムの利用手引き及び技術解説

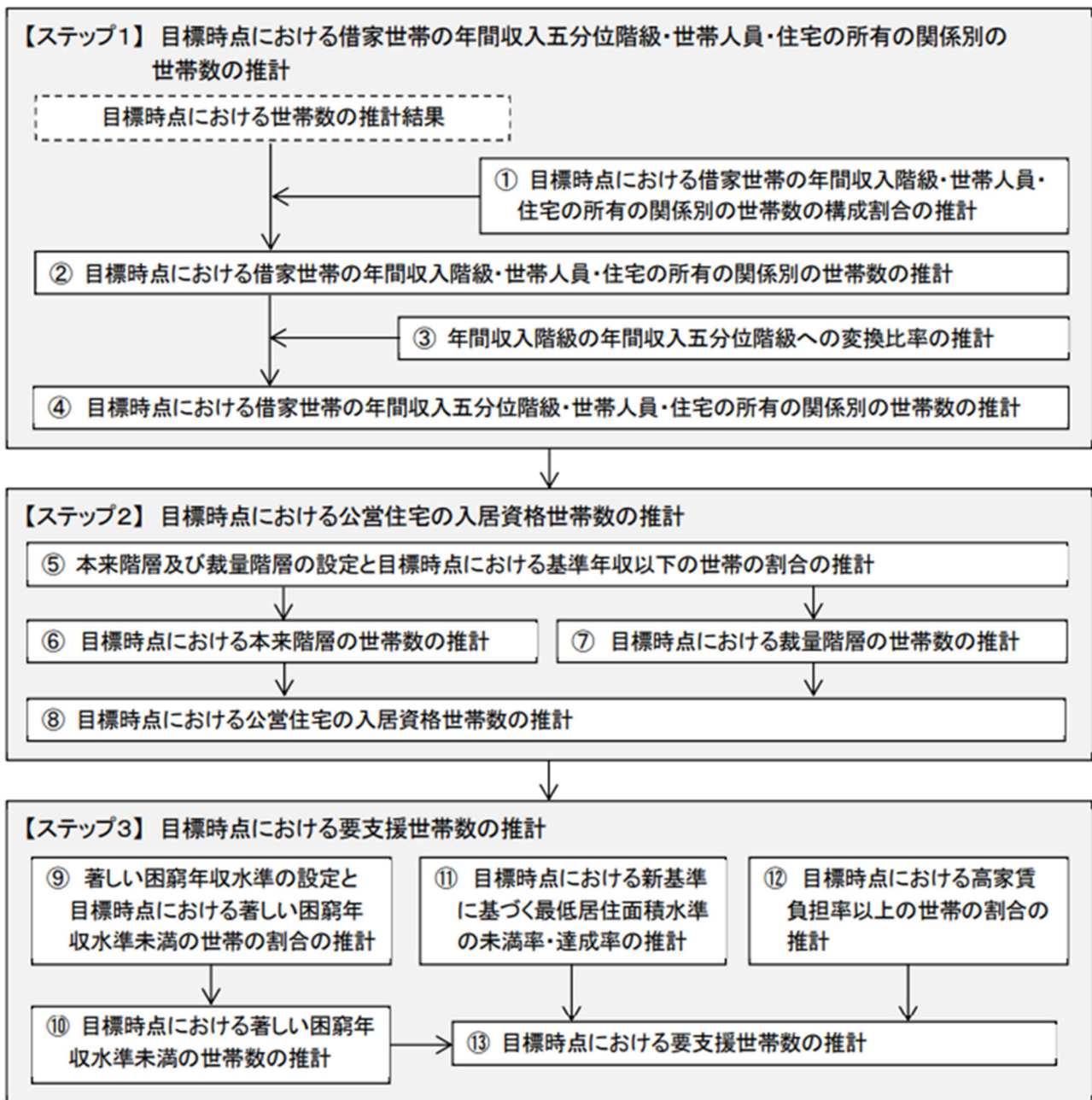
◆公営住宅の入居資格世帯数のうちの要支援世帯数の推計

「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム【町村版】」を用いた、公営住宅の入居資格世帯数のうちの要支援世帯数についての推計フローを以下に示す。次の3ステップで推計を行う。

【ステップ1】目標時点における借家世帯の年間収入五分位階級・世帯人員・住宅の所有の関係別の世帯数の推計

【ステップ2】目標時点における公営住宅の入居資格世帯数の推計

【ステップ3】目標時点における要支援世帯数の推計



住宅確保要配慮者世帯数推計プログラムでは、地域の実情やニーズを踏まえて条件を設定することが可能となっているため、本町の入居要件を考慮し、以下のとおり設定した。

- ・ No.6 本来階層及び裁量階層で対象とする「単身世帯の世帯主年齢」について、三股では単身者の入居要件は60歳以上を対象としているため、「60歳以上」に設定した。
- ・ その他の指標については初期値を採用した。

本プログラムの推計条件一覧を以下に示す。

表 5-1 推計条件一覧

No	推計条件	選択肢	設定理由	
1	借家世帯の年間収入階級・世帯人員・住宅の所有の関係別主世帯数の構成比	①対数近似によるトレンド推計 ②直近値の固定適用による推計	初期値	
2	年間収入五分位階級の境界値	①対数近似によるトレンド推計 ②直近値の固定適用による推計	初期値	
3	本来階層の年間収入五分位階級の上限值（収入基準）	①政令月収15.8万円以下（収入分位25%相当） ②月収13.9万円以下（収入分位20%相当） ③政令月収12.3万円以下（収入分位15%相当） ④政令月収10.4万円以下（収入分位10%相当）	初期値	
4	裁量階層の年間収入五分位階級の上限值（収入基準）	①政令月収25.9万円以下（収入分位50%相当） ②政令月収21.4万円以下（収入分位40%相当） ③政令月収18.6万円以下（収入分位32.5%相当） ④政令月収15.8万円以下（収入分位25%相当）	初期値	
5	推計にあたっての「裁量階層」の扱い	①裁量階層を含める ②裁量階層は除く	初期値 （裁量階層も含む）	
6	本来階層及び裁量階層で対象とする「単身世帯の世帯主年齢」	①25歳以上 ②30歳以上 ③40歳以上 ④50歳以上 ⑤60歳以上 ⑥75歳以上	三股町の入居要件より	
7	本来階層及び裁量階層で対象とする「単身世帯の年齢別世帯数の割合」の推計方法	①対数近似によるトレンド推計 ②直近値の固定適用による推計	初期値	
8	裁量階層で対象とする「夫婦のみ世帯の世帯主年齢」	①25歳以上 ②30歳以上 ③40歳以上 ④50歳以上 ⑤60歳以上 ⑥75歳以上	初期値	
9	裁量階層で対象とする「夫婦のみ世帯数の割合」の推計方法	①対数近似によるトレンド推計 ②直近値の固定適用による推計	初期値	
10	裁量階層で対象とする「子育て世帯の子どもの年齢等」	①子どもが6歳未満 ②子どもが12歳未満 ③子どもが15歳未満 ④子どもが18歳未満 ⑤18歳未満の子どもが3人以上	初期値	
11	裁量階層で対象とする「子育て世帯の世帯数の割合」の推計方法	①対数近似によるトレンド推計 ②直近値の固定適用による推計	初期値	
12	優先入居・家賃減免等を行っている場合の対象世帯の政令月収の基準	政令月収の上限値を入力⇒「10.4」	初期値 （指定がなければ10.4）	
13	優遇入居等の基準年収以下の世帯の割合の推計方法	①対数近似によるトレンド推計 ②直近値の固定適用による推計	初期値	
14	家賃負担限度率の設定における地域補正の考慮の有無	①地域補正を考慮しない ②地域補正を考慮する する場合⇒市町村立地係数を入力⇒「0.70」	初期値	
15	地域毎の民間市場での家賃水準等を踏まえた必要年収未満の世帯の割合の推計方法	①対数近似によるトレンド推計 ②直近値の固定適用による推計	初期値	
16	採用する「著しい困窮年収水準未満の世帯」の算出方法	①優遇入居等の基準年収以下の世帯 ②地域毎の民間市場での家賃水準等を踏まえた必要年収未満世帯	初期値	
17	最低居住面積水準未満率の推計方法	①対数近似によるトレンド推計 ②直近値の固定適用による推計	初期値	
18	最低居住面積水準達成率の推計にあたっての「誘導居住面積水準達成世帯」の扱い	①誘導居住面積水準達成世帯を含む ②誘導居住面積水準達成世帯を除く	初期値	
19	高家賃負担世帯率の推計方法	①対数近似によるトレンド推計 ②直近値の固定適用による推計	初期値	
推計条件設定シート2	1	対象とする「単身世帯の世帯主年齢」	①全世帯 ②25歳以上 ③30歳以上 ④40歳以上 ⑤50歳以上 ⑥60歳以上 ⑦75歳以上	初期値
	2	「単身世帯の世帯数の割合」の推計方法	①対数近似によるトレンド推計 ②直近値の固定適用による推計	初期値
	3	「高齢夫婦のみ世帯の世帯数の割合」の推計方法	①対数近似によるトレンド推計 ②直近値の固定適用による推計	初期値
	4	「子育て世帯の世帯数の割合」の推計方法	①対数近似によるトレンド推計 ②直近値の固定適用による推計	初期値
	5	「外国人世帯の世帯数の割合」の推計方法	①対数近似によるトレンド推計 ②直近値の固定適用による推計	初期値



上記の推計方法を用いて算出した目標戸数を以下に示す。

表 5-2 公営住宅のストック推計

(単位:戸)

令和3年 管理戸数	町営住宅	令和3年 2021年	令和8年 2026年	令和13年 2031年	令和18年 2036年
574	ストック推計	440	432	419	401

ストック推計の結果、本計画期間最終年（令和8年度）の目標戸数は432戸で、現在から 142戸余剰となる。

2) 1次判定【団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業手法の仮設定】

1次判定では、『1-①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『1-②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。

a) 1-①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、団地の正体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維持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維持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。

- ・ 維持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、維持管理するか否かを検討する。

検討内容

◆需要

- ・ 応募倍率及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。
- ・ 政策空家を設定している団地は、需要がないものと評価する。

判定基準

1. 政策空家を設定していない
- 2-1. 地区別の応募倍率が1.0以上
- 2-2. 政策空家を除く空家率が20%未満
- 1を満たし、2-1、2-2のどちらかを満たす場合に需要が高いと判断

◆効率性

- ・ 敷地の高度利用の可能性等を検討し、建替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、日影規制、高度地区等）、団地の敷地規模及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とする。
- ・ 敷地面積の基準は前回計画を踏襲する。

判定基準

1. 団地敷地が用途地域内（容積率 100%以上）
2. 敷地規模が 2,000 m<sup>2</sup>以上で利用しやすい形状であること  
上記2つをともに満たす場合に効率性があると判断

◆立地

▽利便性

- ・ 居住を誘導すべき区域として、立地適正化計画において定められる「居住誘導区域」は、商業・医療・福祉などの都市機能が立地し持続的に維持される区域であるため、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. 団地が居住誘導区域・都市機能誘導区域内に立地する場合、利便性が高いと判断

▽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。
- ・ 第4地区、第5地区は都市計画マスタープランにおいて東部地域に位置付けられていることから、これらは一体の地域として捉えることとする。本町では、既存集落維持活性化に資する施策や地域間公共交通ネットワークによる既存集落の定住人口の維持を推進しているため、東部地域の集落維持の中心であり、防災施設の整備など地域防災の拠点となる長田団地を継続管理する団地に位置付けることが適当である。

判定基準

1. 地区内で唯一の団地の場合は、維持管理する団地と判断
2. 第4地区、第5地区は、一体の地区（東部地域）として位置づけ、東部地域の公営住宅として長田団地を位置付ける。

▽災害危険区域等の内外

- ・ 団地が建築基準法第 39 条の災害危険区域及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おそ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かかわらず、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. 団地敷地が土砂災害危険区域(土砂災害危険箇所、土砂災害警戒区域、浸水想定区域など)に接している場合は、維持管理について判断を留保する団地と判断

検討フロー

上記の検討内容を踏まえた検討フロー図を以下に示す。

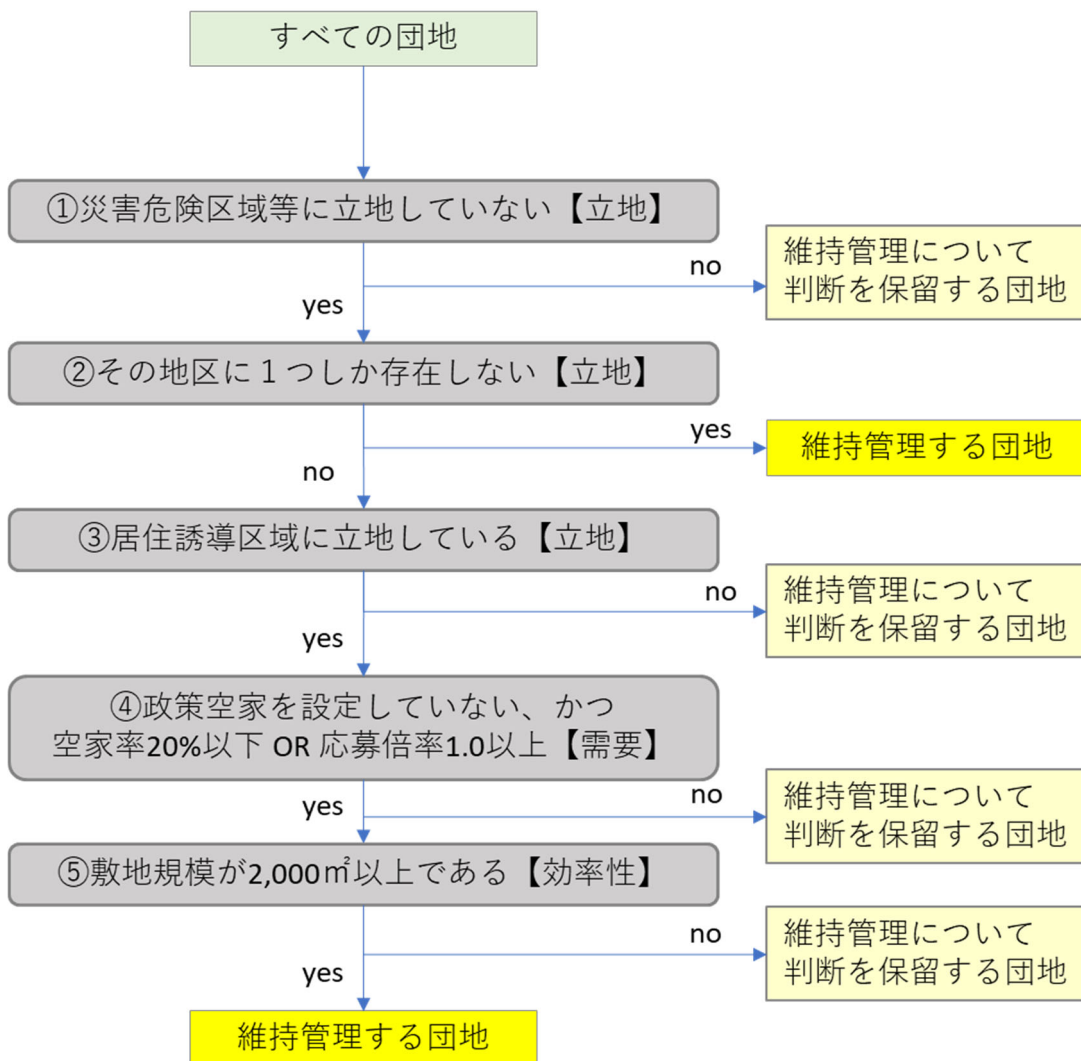


図 5-2 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた検討フロー図

1-① 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

団地単位						1-① 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																	
No.	団地名	地区	所在地	棟数	戸数	需要			効率性				立地								需要	効率性	判定結果
						空家率(%) ※政策空家を 除く	政策 空家	応募 倍率	法規制		敷地		立地適正化計画		利便性				災害危険 区域	地域 バランス			
									用途地域	指定 容積率	規模 (㎡)	形状	居住誘導 区域	都市機能 誘導区域	駅・バス停から 300m圏内	公共公益施設 から300m圏内	生活利便施設 から300m圏内	教育施設から 300m圏内					
4	植木団地	第9地区	榊山	1	4	0.0	○	-	1住	200%	1,501	○	○	×	○	×	○	○	○	○	×	×	維持管理について 判断を留保する団地
6	餅原団地	第6地区	餅原	2	6	0.0	○	-	用途白地	-	3,516	○	×	×	○	×	×	×	○	○	×	×	維持管理について 判断を留保する団地
7	蓼池第3団地	第6地区	蓼池	2	9	0.0	○	-	1低	100%	1,982	○	○	×	○	○	○	×	○	○	×	×	維持管理について 判断を留保する団地
9	天神原団地	第4地区	長田	6	20	30.0	○	0.38	用途白地	-	4,301	○	×	×	○	○	×	×	○	○	×	×	維持管理について 判断を留保する団地
10	宮下団地	第6地区	餅原	3	7	0.0	○	-	用途白地	-	7,872	○	×	×	○	×	×	×	○	○	×	×	維持管理について 判断を留保する団地
12	今市団地	第7地区	今市	12	40	7.5	○	-	1住	200%	7,680	○	×	×	○	○	×	×	×	○	×	○	維持管理について 判断を留保する団地
13	稗田団地	第8地区	稗田	5	60	41.7	-	0.14	1中高 準工	200%	6,606	○	○	×	○	○	×	○	○	○	×	○	維持管理について 判断を留保する団地
14	唐橋団地	第9地区	榊山	2	24	25.0	-	0.30	工業	200%	2,987	○	○	×	○	○	×	○	○	○	×	○	維持管理について 判断を留保する団地
15	山王原団地	第1地区	榊山	3	42	31.0	-	0.15	2中高	200%	4,890	○	○	×	○	○	×	○	○	○	×	○	維持管理について 判断を留保する団地
16	南原団地	第6地区	蓼池	2	24	29.2	-	0.57	1低	100%	2,334	○	○	×	○	○	○	×	○	○	×	○	維持管理について 判断を留保する団地
17	唐橋第2団地	第9地区	榊山	3	48	33.3	-	0.09	工業	200%	5,731	○	○	×	○	○	○	○	○	○	×	○	維持管理について 判断を留保する団地
18	長田団地	第5地区	長田	6	12	33.3	-	0.25	用途白地	-	4,100	○	×	×	○	○	○	×	○	○	×	×	維持管理する団地
19	宮村第2団地	第3地区	宮村	8	12	16.7	-	0.00	用途白地	-	3,806	○	×	×	○	○	×	×	×	○	○	×	維持管理について 判断を留保する団地
20	中原団地	第7地区	榊山	5	117	6.8	-	0.47	1低	100%	12,880	○	○	×	×	○	○	○	○	○	○	○	維持管理する団地
21	塚原団地	第1地区	榊山	2	79	1.3	-	0.85	1低	100%	8,149	○	○	×	×	○	×	○	○	○	○	○	維持管理する団地
22	東原団地	第8地区	榊山	2	70	4.3	-	1.21	1低	100%	7,644	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	維持管理する団地



## b) 1-②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。
- ・ 避難の安全性については、設計段階で二方向避難を実現しているため、評価は行わないものとする。
- ・ **躯体の安全性**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。
- ・ 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**住棟については耐震性を有するものとする。
  - 3) 新耐震基準に基づかない住棟で、**既に耐震工事を実施した**住棟については耐震性を有するものとする。
- ・ 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。

#### 判定基準

1. 昭和55年以前の「簡平住宅」については、安全性が確保されていないと判断し、耐震改修の実施が不可能と判断する
2. 昭和55年以前の「耐火住宅」については、耐震診断を実施し、安全性が確保されている場合は躯体の安全性があると判断する
3. また、耐震診断を実施した結果、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、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

◆居住性

・ 設計図書等により、居住性の現状及び改善の必要性を評価する。

- 1) 住戸面積 (40 m<sup>2</sup>以上)
- 2) 省エネルギー性
- 3) バリアフリー性 (住戸内、共用部分及び屋外)
- 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、例えば、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	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 住戸面積 40 m<sup>2</sup>以上</li> <li>2. 浴室の整備状況</li> <li>3. 3点給湯の整備状況</li> <li>4. 汚水処理施設(公共下水道、合併浄化槽など)の整備状況</li> <li>5. 住戸内部のバリアフリー化(手摺り2箇所以上)</li> </ol> 上記5つを全て満たす場合に居住性があると判断
------	---

検討フロー

上記の検討内容を踏まえた検討フロー図を以下に示す。

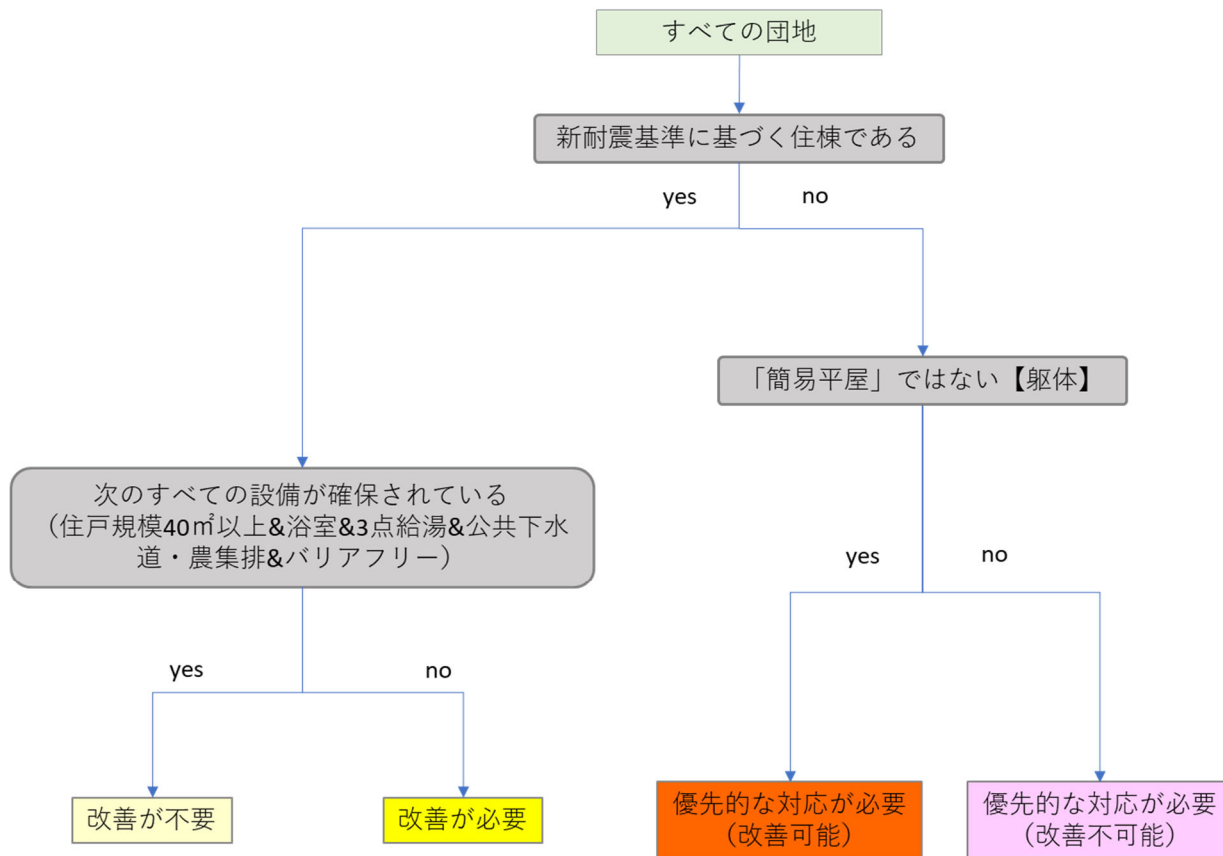


図 5-3 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性検討フロー図



1-② 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

団地単位						住棟単位								1-② 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性											
No.	団地名	地区	所在地	棟数	戸数	棟番号	建設年度	西暦	構造	階数	棟数	戸数	床面積(m <sup>2</sup> )	躯体		避難		居住性					躯体	居住性	判定結果
														安全性の判定	改善の可能性	安全性の判定	改善の可能性	住戸内							
																		住戸規模40㎡未満	浴室	3点給湯	汚水処理施設	バリアフリー化			
4	植木団地	第9地区	樺山	1	4	3	S 41	1966	簡平	1	1	4	31.5	×	×	—	—	×	○	×	くみ取り	×	×	×	優先的な対応が必要(改善不可能)
6	餅原団地	第6地区	餅原	2	6	6	S 42	1967	簡平	1	1	3	31.5	×	×	—	—	×	○	×	くみ取り	×	×	×	優先的な対応が必要(改善不可能)
						7	S 43	1968	簡平	1	1	3	31.5	×	×	—	—	×	○	×	くみ取り	×	×	×	優先的な対応が必要(改善不可能)
7	蓼池第3団地	第6地区	蓼池	2	9	2	S 42	1967	簡平	1	1	4	31.5	×	×	—	—	×	○	×	くみ取り	×	×	×	優先的な対応が必要(改善不可能)
						4	S 42	1967	簡平	1	1	5	31.5	×	×	—	—	×	○	×	くみ取り	×	×	×	優先的な対応が必要(改善不可能)
9	天神原団地	第4地区	長田	6	20	1	S 43	1968	簡平	1	1	2	36.4	×	×	—	—	×	○	×	農集排	×	×	×	優先的な対応が必要(改善不可能)
						2	S 43	1968	簡平	1	1	3	36.4	×	×	—	—	×	○	×	農集排	×	×	×	優先的な対応が必要(改善不可能)
						3	S 43	1968	簡平	1	1	4	36.4	×	×	—	—	×	○	×	農集排	×	×	×	優先的な対応が必要(改善不可能)
						4	S 43	1968	簡平	1	1	4	36.4	×	×	—	—	×	○	×	農集排	×	×	×	優先的な対応が必要(改善不可能)
						5	S 43	1968	簡平	1	1	3	36.4	×	×	—	—	×	○	×	農集排	×	×	×	優先的な対応が必要(改善不可能)
						6	S 43	1968	簡平	1	1	4	36.4	×	×	—	—	×	○	×	農集排	×	×	×	優先的な対応が必要(改善不可能)
						集会所	S 43	1968	軽量鉄骨	1	1	—	—	×	×	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
10	宮下団地	第6地区	餅原	3	7	2	S 43	1968	簡平	1	1	2	31.5	×	×	—	—	×	○	×	くみ取り	×	×	×	優先的な対応が必要(改善不可能)
						4	S 43	1968	簡平	1	1	3	31.5	×	×	—	—	×	○	×	くみ取り	×	×	×	優先的な対応が必要(改善不可能)
						5	S 43	1968	簡平	1	1	2	31.5	×	×	—	—	×	○	×	くみ取り	×	×	×	優先的な対応が必要(改善不可能)
						集会所	S 43	1968	軽量鉄骨	1	1	—	—	×	×	—	—	—	—	—	—	—	—	×	—
12	今市団地	第7地区	今市	12	40	1	S 48	1973	簡平	1	1	3	36.6	×	×	—	—	×	○	×	公共下水道	×	×	×	優先的な対応が必要(改善不可能)
						2	S 48	1973	簡平	1	1	3	36.6	×	×	—	—	×	○	×	公共下水道	×	×	×	優先的な対応が必要(改善不可能)
						3	S 48	1973	簡平	1	1	4	36.6	×	×	—	—	×	○	×	公共下水道	×	×	×	優先的な対応が必要(改善不可能)
						4	S 49	1974	簡平	1	1	2	42.6	×	×	—	—	○	○	×	公共下水道	×	×	×	優先的な対応が必要(改善不可能)
						5	S 49	1974	簡平	1	1	2	42.6	×	×	—	—	○	○	×	公共下水道	×	×	×	優先的な対応が必要(改善不可能)
						6	S 49	1974	簡平	1	1	3	44.6	×	×	—	—	○	○	×	公共下水道	×	×	×	優先的な対応が必要(改善不可能)
						7	S 49	1974	簡平	1	1	3	44.6	×	×	—	—	○	○	×	公共下水道	×	×	×	優先的な対応が必要(改善不可能)
						8	S 50	1975	簡平	1	1	4	43.4	×	×	—	—	○	○	×	公共下水道	×	×	×	優先的な対応が必要(改善不可能)
						9	S 50	1975	簡平	1	1	4	46.6	×	×	—	—	○	○	×	公共下水道	×	×	×	優先的な対応が必要(改善不可能)
						10	S 50	1975	簡平	1	1	4	46.6	×	×	—	—	○	○	×	公共下水道	×	×	×	優先的な対応が必要(改善不可能)
						11	S 50	1975	簡平	1	1	4	46.6	×	×	—	—	○	○	×	公共下水道	×	×	×	優先的な対応が必要(改善不可能)
						12	S 50	1975	簡平	1	1	4	46.6	×	×	—	—	○	○	×	公共下水道	×	×	×	優先的な対応が必要(改善不可能)
13	稗田団地	第8地区	稗田	5	60	1	S 51	1976	耐火	3	1	12	52.8	○	—	○	—	○	○	×	公共下水道	×	○	×	改善が必要
						2	S 51	1976	耐火	3	1	12	52.8	○	—	○	—	○	○	×	公共下水道	×	○	×	改善が必要
						3	S 52	1977	耐火	3	1	12	58.5	○	—	○	—	○	○	×	公共下水道	×	○	×	改善が必要
						4	S 52	1977	耐火	3	1	12	58.5	○	—	○	—	○	○	×	公共下水道	×	○	×	改善が必要
						5	S 52	1977	耐火	3	1	12	58.5	○	—	○	—	○	○	×	公共下水道	×	○	×	改善が必要
						集会所	S 52	1977	軽量鉄骨	1	1	—	—	×	×	—	—	—	—	—	—	—	—	×	—
14	唐橋団地	第9地区	樺山	2	24	1	S 53	1978	耐火	3	1	12	58.5	○	—	○	—	○	○	×	合併浄化	×	○	×	改善が必要
						2	S 53	1978	耐火	3	1	12	58.5	○	—	○	—	○	○	×	合併浄化	×	○	×	改善が必要

※稗田団地、唐橋団地、山王原団地は新耐震基準制定前に建設された住棟であるが、耐震診断を実施し耐震性ありと診断されたため、躯体の安全性の評価を「○」としている。



団地単位						住棟単位								1-② 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性											
No.	団地名	地区	所在地	棟数	戸数	棟番号	建設年度	西暦	構造	階数	棟数	戸数	床面積(m <sup>2</sup> )	躯体		避難		居住性					躯体	居住性	判定結果
														安全性の判定	改善の可能性	安全性の判定	改善の可能性	住戸内							
																		住戸規模40㎡未満	浴室	3点給湯	汚水処理施設	バリアフリー化			
15	山王原団地	第1地区	樺山	3	42	1	S 54	1979	耐火	3	1	18	58.5	○	—	○	—	○	○	×	合併浄化	×	○	×	改善が必要
						2	S 54	1979	耐火	3	1	12	58.5	○	—	○	—	○	○	×	合併浄化	×	○	×	改善が必要
						3	S 55	1980	耐火	3	1	12	64.6	○	—	○	—	○	○	×	合併浄化	×	○	×	改善が必要
16	南原団地	第6地区	蓼池	2	24	1	S 56	1981	耐火	3	1	12	64.6	○	—	○	—	○	○	×	合併浄化	×	○	×	改善が必要
						2	S 57	1982	耐火	3	1	12	64.6	○	—	○	—	○	○	×	合併浄化	×	○	×	改善が必要
17	唐橋第2団地	第9地区	樺山	3	48	1	S 58	1983	耐火	4	1	16	60.8	○	—	○	—	○	○	×	合併浄化	×	○	×	改善が必要
						2	S 59	1984	耐火	4	1	16	62.7	○	—	○	—	○	○	×	公共下水道	×	○	×	改善が必要
						3	S 60	1985	耐火	4	1	16	62.7	○	—	○	—	○	○	×	公共下水道	×	○	×	改善が必要
						集会所	S 60	1985	木造	1	1	-	-	○	—	—	—	-	-	-	-	-	○	-	-
18	長田団地	第5地区	長田	6	12	1	S 61	1986	木造	1	1	2	61.1	○	—	—	—	○	○	×	合併浄化	×	○	×	改善が必要
						2	S 61	1986	木造	1	1	2	61.1	○	—	—	—	○	○	×	合併浄化	×	○	×	改善が必要
						3	S 61	1986	木造	1	1	2	61.1	○	—	—	—	○	○	×	合併浄化	×	○	×	改善が必要
						4	S 61	1986	木造	1	1	2	61.1	○	—	—	—	○	○	×	合併浄化	×	○	×	改善が必要
						5	S 61	1986	木造	1	1	2	61.1	○	—	—	—	○	○	×	合併浄化	×	○	×	改善が必要
						6	H 1	1989	木造	1	1	2	61.1	○	—	—	—	○	○	×	合併浄化	×	○	×	改善が必要
19	宮村第2団地	第3地区	宮村	8	12	1	S 63	1988	木造	1	1	1	61.1	○	—	—	—	○	○	×	し尿浄化槽	×	○	×	改善が必要
						2	S 63	1988	木造	1	1	2	61.1	○	—	—	—	○	○	×	し尿浄化槽	×	○	×	改善が必要
						3	S 63	1988	木造	1	1	1	61.1	○	—	—	—	○	○	×	し尿浄化槽	×	○	×	改善が必要
						4	S 63	1988	木造	1	1	2	61.1	○	—	—	—	○	○	×	し尿浄化槽	×	○	×	改善が必要
						5	S 63	1988	木造	1	1	1	61.1	○	—	—	—	○	○	×	し尿浄化槽	×	○	×	改善が必要
						6	S 63	1988	木造	1	1	2	61.1	○	—	—	—	○	○	×	し尿浄化槽	×	○	×	改善が必要
						7	S 63	1988	木造	1	1	1	61.1	○	—	—	—	○	○	×	し尿浄化槽	×	○	×	改善が必要
						8	H 2	1990	木造	1	1	2	61.1	○	—	—	—	○	○	×	し尿浄化槽	×	○	×	改善が必要
20	中原団地	第7地区	樺山	5	117	A	H 17	2005	耐火	3	1	27	56.9	○	—	○	—	○	○	○	公共下水道	○	○	○	改善が不要
						B	H 17	2005	耐火	3	1	27	56.9	○	—	○	—	○	○	○	公共下水道	○	○	○	改善が不要
						C	H 18	2006	耐火	3	1	27	60.3	○	—	○	—	○	○	○	公共下水道	○	○	○	改善が不要
						D	H 20	2008	耐火	2	1	18	60.3	○	—	○	—	○	○	○	公共下水道	○	○	○	改善が不要
						E	H 20	2008	耐火	2	1	18	60.3	○	—	○	—	○	○	○	公共下水道	○	○	○	改善が不要
21	塚原団地	第1地区	樺山	2	79	A	H 23	2011	耐火	3	1	38	46.8	○	—	○	—	○	○	○	公共下水道	○	○	○	改善が不要
						B	H 24	2012	耐火	3	1	41	54.3	○	—	○	—	○	○	○	公共下水道	○	○	○	改善が不要
						集会所	H 26	2014	木造	1	1	-	-	○	—	—	—	-	-	-	-	○	-	-	-
22	東原団地	第8地区	樺山	2	70	A	H 29	2017	耐火	3	1	35	50.8	○	—	○	—	○	○	○	公共下水道	○	○	○	改善が不要
						B	H 30	2018	耐火	3	1	35	50.8	○	—	○	—	○	○	○	公共下水道	○	○	○	改善が不要
						集会所	H 30	2018	木造	1	1	-	-	○	—	—	—	○	-	-	-	-	○	-	-

※稗田団地、唐橋団地、山王原団地は新耐震基準制定前に建設された住棟であるが、耐震診断を実施し耐震性ありと診断されたため、躯体の安全性の評価を「○」としている。



### c) 1次判定結果

#### 概要

- ・ 1-①および1-②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

#### 検討内容

- ・ 事業手法の仮設定について、下表のような1-①と1-②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。
- ・ 1-①と1-②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】

1-①において継続管理する団地と評価され、1-②において改善が必要または優先的な対応が必要（改善可能）と評価された住棟は、ライフサイクルコスト（LCC）や計画期間内の建替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。

① \ 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】
維持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】

<b>Aグループ</b> 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	<b>Bグループ</b> 維持管理について判断を留保する団地
--	-----------------------------------



1-① 及び 1-②の検討結果に応じた事業手法の仮設定

団地単位						住棟単位							1-① 及び 1-② の検討結果に応じた事業手法の仮設定				
No.	団地名	地区	所在地	棟数	戸数	棟番号	建設年度	西暦	構造	階数	棟数	戸数	床面積 (㎡)	1-①	1-②	1次判定結果	
														判定結果	判定結果	2次判定へ	
4	植木団地	第9地区	樺山	1	4	3	S 41	1966	簡平	1	1	4	31.5	維持管理について判断を留保する団地	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替え or 優先的な用途廃止	Bグループ
6	餅原団地	第6地区	餅原	2	6	6	S 42	1967	簡平	1	1	3	31.5	維持管理について判断を留保する団地	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替え or 優先的な用途廃止	Bグループ
						7	S 43	1968	簡平	1	1	3	31.5	維持管理について判断を留保する団地	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替え or 優先的な用途廃止	Bグループ
7	蓼池第3団地	第6地区	蓼池	2	9	2	S 42	1967	簡平	1	1	4	31.5	維持管理について判断を留保する団地	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替え or 優先的な用途廃止	Bグループ
						4	S 42	1967	簡平	1	1	5	31.5	維持管理について判断を留保する団地	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替え or 優先的な用途廃止	Bグループ
9	天神原団地	第4地区	長田	6	20	1	S 43	1968	簡平	1	1	2	36.4	維持管理について判断を留保する団地	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替え or 優先的な用途廃止	Bグループ
						2	S 43	1968	簡平	1	1	3	36.4	維持管理について判断を留保する団地	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替え or 優先的な用途廃止	Bグループ
						3	S 43	1968	簡平	1	1	4	36.4	維持管理について判断を留保する団地	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替え or 優先的な用途廃止	Bグループ
						4	S 43	1968	簡平	1	1	4	36.4	維持管理について判断を留保する団地	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替え or 優先的な用途廃止	Bグループ
						5	S 43	1968	簡平	1	1	3	36.4	維持管理について判断を留保する団地	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替え or 優先的な用途廃止	Bグループ
						6	S 43	1968	簡平	1	1	4	36.4	維持管理について判断を留保する団地	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替え or 優先的な用途廃止	Bグループ
						集会所	S 43	1968	軽量鉄骨	1	1	-	-	維持管理について判断を留保する団地	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替え or 優先的な用途廃止	Bグループ
10	宮下団地	第6地区	餅原	3	7	2	S 43	1968	簡平	1	1	2	31.5	維持管理について判断を留保する団地	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替え or 優先的な用途廃止	Bグループ
						4	S 43	1968	簡平	1	1	3	31.5	維持管理について判断を留保する団地	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替え or 優先的な用途廃止	Bグループ
						5	S 43	1968	簡平	1	1	2	31.5	維持管理について判断を留保する団地	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替え or 優先的な用途廃止	Bグループ
						集会所	S 43	1968	軽量鉄骨	1	1	-	-	維持管理について判断を留保する団地	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替え or 優先的な用途廃止	Bグループ
12	今市団地	第7地区	今市	12	40	1	S 48	1973	簡平	1	1	3	36.6	維持管理について判断を留保する団地	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替え or 優先的な用途廃止	Bグループ
						2	S 48	1973	簡平	1	1	3	36.6	維持管理について判断を留保する団地	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替え or 優先的な用途廃止	Bグループ
						3	S 48	1973	簡平	1	1	4	36.6	維持管理について判断を留保する団地	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替え or 優先的な用途廃止	Bグループ
						4	S 49	1974	簡平	1	1	2	42.6	維持管理について判断を留保する団地	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替え or 優先的な用途廃止	Bグループ
						5	S 49	1974	簡平	1	1	2	42.6	維持管理について判断を留保する団地	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替え or 優先的な用途廃止	Bグループ
						6	S 49	1974	簡平	1	1	3	44.6	維持管理について判断を留保する団地	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替え or 優先的な用途廃止	Bグループ
						7	S 49	1974	簡平	1	1	3	44.6	維持管理について判断を留保する団地	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替え or 優先的な用途廃止	Bグループ
						8	S 50	1975	簡平	1	1	4	43.4	維持管理について判断を留保する団地	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替え or 優先的な用途廃止	Bグループ
						9	S 50	1975	簡平	1	1	4	46.6	維持管理について判断を留保する団地	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替え or 優先的な用途廃止	Bグループ
						10	S 50	1975	簡平	1	1	4	46.6	維持管理について判断を留保する団地	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替え or 優先的な用途廃止	Bグループ
						11	S 50	1975	簡平	1	1	4	46.6	維持管理について判断を留保する団地	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替え or 優先的な用途廃止	Bグループ
						12	S 50	1975	簡平	1	1	4	46.6	維持管理について判断を留保する団地	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替え or 優先的な用途廃止	Bグループ
13	稗田団地	第8地区	稗田	5	60	1	S 51	1976	耐火	3	1	12	52.8	維持管理について判断を留保する団地	改善が必要	改善 or 建替え or 用途廃止	Bグループ
						2	S 51	1976	耐火	3	1	12	52.8	維持管理について判断を留保する団地	改善が必要	改善 or 建替え or 用途廃止	Bグループ
						3	S 52	1977	耐火	3	1	12	58.5	維持管理について判断を留保する団地	改善が必要	改善 or 建替え or 用途廃止	Bグループ
						4	S 52	1977	耐火	3	1	12	58.5	維持管理について判断を留保する団地	改善が必要	改善 or 建替え or 用途廃止	Bグループ
						5	S 52	1977	耐火	3	1	12	58.5	維持管理について判断を留保する団地	改善が必要	改善 or 建替え or 用途廃止	Bグループ
						集会所	S 52	1977	軽量鉄骨	1	1	-	-	維持管理について判断を留保する団地	優先的な対応が必要(改善不可能)	優先的な建替え or 優先的な用途廃止	Bグループ
14	唐橋団地	第9地区	樺山	2	24	1	S 53	1978	耐火	3	1	12	58.5	維持管理について判断を留保する団地	改善が必要	改善 or 建替え or 用途廃止	Bグループ
						2	S 53	1978	耐火	3	1	12	58.5	維持管理について判断を留保する団地	改善が必要	改善 or 建替え or 用途廃止	Bグループ





団地単位						住棟単位								1-①及び1-②の検討結果に応じた事業手法の仮設定				
No.	団地名	地区	所在地	棟数	戸数	棟番号	建設年度	西暦	構造	階数	棟数	戸数	床面積(m <sup>2</sup> )	1-①判定結果	1-②判定結果	1次判定結果		2次判定へ
15	山王原団地	第1地区	樺山	3	42	1	S 54	1979	耐火	3	1	18	58.5	維持管理について判断を留保する団地	改善が必要	改善 or 建替え or 用途廃止	Bグループ	
						2	S 54	1979	耐火	3	1	12	58.5	維持管理について判断を留保する団地	改善が必要	改善 or 建替え or 用途廃止	Bグループ	
						3	S 55	1980	耐火	3	1	12	64.6	維持管理について判断を留保する団地	改善が必要	改善 or 建替え or 用途廃止	Bグループ	
16	南原団地	第6地区	蓼池	2	24	1	S 56	1981	耐火	3	1	12	64.6	維持管理について判断を留保する団地	改善が必要	改善 or 建替え or 用途廃止	Bグループ	
						2	S 57	1982	耐火	3	1	12	64.6	維持管理について判断を留保する団地	改善が必要	改善 or 建替え or 用途廃止	Bグループ	
17	唐橋第2団地	第9地区	樺山	3	48	1	S 58	1983	耐火	4	1	16	60.8	維持管理について判断を留保する団地	改善が必要	改善 or 建替え or 用途廃止	Bグループ	
						2	S 59	1984	耐火	4	1	16	62.7	維持管理について判断を留保する団地	改善が必要	改善 or 建替え or 用途廃止	Bグループ	
						3	S 60	1985	耐火	4	1	16	62.7	維持管理について判断を留保する団地	改善が必要	改善 or 建替え or 用途廃止	Bグループ	
						集会所	S 60	1985	木造	1	1	-	-	維持管理について判断を留保する団地	改善が不要	維持管理 or 用途廃止	Bグループ	
18	長田団地	第5地区	長田	6	12	1	S 61	1986	木造	1	1	2	61.1	維持管理する団地	改善が必要	改善 or 建替え	Aグループ	
						2	S 61	1986	木造	1	1	2	61.1	維持管理する団地	改善が必要	改善 or 建替え	Aグループ	
						3	S 61	1986	木造	1	1	2	61.1	維持管理する団地	改善が必要	改善 or 建替え	Aグループ	
						4	S 61	1986	木造	1	1	2	61.1	維持管理する団地	改善が必要	改善 or 建替え	Aグループ	
						5	S 61	1986	木造	1	1	2	61.1	維持管理する団地	改善が必要	改善 or 建替え	Aグループ	
						6	H 1	1989	木造	1	1	2	61.1	維持管理する団地	改善が必要	改善 or 建替え	Aグループ	
19	宮村第2団地	第3地区	宮村	8	12	1	S 63	1988	木造	1	1	1	61.1	維持管理について判断を留保する団地	改善が必要	改善 or 建替え or 用途廃止	Bグループ	
						2	S 63	1988	木造	1	1	2	61.1	維持管理について判断を留保する団地	改善が必要	改善 or 建替え or 用途廃止	Bグループ	
						3	S 63	1988	木造	1	1	1	61.1	維持管理について判断を留保する団地	改善が必要	改善 or 建替え or 用途廃止	Bグループ	
						4	S 63	1988	木造	1	1	2	61.1	維持管理について判断を留保する団地	改善が必要	改善 or 建替え or 用途廃止	Bグループ	
						5	S 63	1988	木造	1	1	1	61.1	維持管理について判断を留保する団地	改善が必要	改善 or 建替え or 用途廃止	Bグループ	
						6	S 63	1988	木造	1	1	2	61.1	維持管理について判断を留保する団地	改善が必要	改善 or 建替え or 用途廃止	Bグループ	
						7	S 63	1988	木造	1	1	1	61.1	維持管理について判断を留保する団地	改善が必要	改善 or 建替え or 用途廃止	Bグループ	
						8	H 2	1990	木造	1	1	2	61.1	維持管理について判断を留保する団地	改善が必要	改善 or 建替え or 用途廃止	Bグループ	
20	中原団地	第7地区	樺山	5	117	A	H 17	2005	耐火	3	1	27	56.9	維持管理する団地	改善が不要	維持管理	-	
						B	H 17	2005	耐火	3	1	27	56.9	維持管理する団地	改善が不要	維持管理	-	
						C	H 18	2006	耐火	3	1	27	60.3	維持管理する団地	改善が不要	維持管理	-	
						D	H 20	2008	耐火	2	1	18	60.3	維持管理する団地	改善が不要	維持管理	-	
						E	H 20	2008	耐火	2	1	18	60.3	維持管理する団地	改善が不要	維持管理	-	
21	塚原団地	第1地区	樺山	2	79	A	H 23	2011	耐火	3	1	38	46.8	維持管理する団地	改善が不要	維持管理	-	
						B	H 24	2012	耐火	3	1	41	54.3	維持管理する団地	改善が不要	維持管理	-	
						集会所	H 26	2014	木造	1	1	-	-	維持管理する団地	改善が不要	維持管理	-	
22	東原団地	第8地区	樺山	2	70	A	H 29	2017	耐火	3	1	35	50.8	維持管理する団地	改善が不要	維持管理	-	
						B	H 30	2018	耐火	3	1	35	50.8	維持管理する団地	改善が不要	維持管理	-	
						集会所	H 30	2018	木造	1	1	-	-	維持管理する団地	改善が不要	維持管理	-	



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、『2-①ライフサイクルコスト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』と『2-②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。

a) 2-①ライフサイクルコスト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

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事業を実施する場合のライフサイクルコストの比較や、計画期間内での建替事業量試算により、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（5-8 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。
- 計画期間内の建替事業量試算による事業手法の仮設定は次の通り行う。
  - 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、建替事業量を試算する。
  - 予算及び人員体制等を踏まえ、計画期間内に実施可能な建替事業量を別途試算する。
  - 「1）」及び「2）」で試算した建替事業量を比較し、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。
  - 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、ライフサイクルコストの比較を行い、事業手法（建替えまたは改善）を判断する

1次判定の結果、長田団地がAグループと判定された。  
 長田団地については、耐用年限を超過していることから、LCCの算定は行わない。  
 よって判定は留保する。

## 2-① ライフサイクルコスト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】

団地単位						住棟単位				2-① ライフサイクルコスト比較や 当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定			
No.	団地名	地区	所在地	棟数	戸数	棟番号	建設 年度	西暦	構造	1次判定結果		LCC 縮減効果	2次判定結果
											2次判定へ		
18	長田団地	第5地区	長田	6	12	1	S 61	1986	木造	改善 or 建替え	Aグループ	—	改善 or 建替え
						2	S 61	1986	木造	改善 or 建替え	Aグループ	—	改善 or 建替え
						3	S 61	1986	木造	改善 or 建替え	Aグループ	—	改善 or 建替え
						4	S 61	1986	木造	改善 or 建替え	Aグループ	—	改善 or 建替え
						5	S 61	1986	木造	改善 or 建替え	Aグループ	—	改善 or 建替え
						6	H 1	1989	木造	改善 or 建替え	Aグループ	—	改善 or 建替え

b) 2-②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グループの事業手法の仮設定方法】

- 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) 3) の判定結果と1次判定における1-②の物理的特性等に係る評価結果を基に事業手法を仮設定する。

表 5-3 2次判定結果を踏まえた事業手法の仮設定

		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)
			維持管理	改善	建替え	優先的な改善	優先的な建替え
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	
維持管理について 判断を留保する団地	Bグループ 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
	当面管理する団地 (建替えを前提としない)	用途廃止	用途廃止		優先的な用途廃止		優先的な用途廃止

**判定基準**

1. 将来的なストックについては、令和3年7月28日現在の管理戸数574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8年度において432戸(142戸余剰)である。Bグループに該当する団地・住棟のうち、耐用年限を超過している木造・簡平造の住棟全てと、中耐の住棟の内、建設年度の古い住棟を用途廃止とする



2-② 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】

団地単位					住棟単位								2-② 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定				
No.	団地名	地区	所在地	棟数	戸数	棟番号	建設年度	西暦	構造	階数	棟数	戸数	床面積(m <sup>2</sup> )	1次判定結果		優先順位	2次判定結果
															2次判定へ		
4	植木団地	第9地区	樺山	1	4	3	S 41	1966	簡平	1	1	4	31.5	優先的な建替え or 優先的な用途廃止	Bグループ	当面管理する団地(建替えを前提としない)	優先的な用途廃止
6	餅原団地	第6地区	餅原	2	6	6	S 42	1967	簡平	1	1	3	31.5	優先的な建替え or 優先的な用途廃止	Bグループ	当面管理する団地(建替えを前提としない)	優先的な用途廃止
						7	S 43	1968	簡平	1	1	3	31.5	優先的な建替え or 優先的な用途廃止	Bグループ	当面管理する団地(建替えを前提としない)	優先的な用途廃止
7	蓼池第3団地	第6地区	蓼池	2	9	2	S 42	1967	簡平	1	1	4	31.5	優先的な建替え or 優先的な用途廃止	Bグループ	当面管理する団地(建替えを前提としない)	優先的な用途廃止
						4	S 42	1967	簡平	1	1	5	31.5	優先的な建替え or 優先的な用途廃止	Bグループ	当面管理する団地(建替えを前提としない)	優先的な用途廃止
9	天神原団地	第4地区	長田	6	20	1	S 43	1968	簡平	1	1	2	36.4	優先的な建替え or 優先的な用途廃止	Bグループ	当面管理する団地(建替えを前提としない)	優先的な用途廃止
						2	S 43	1968	簡平	1	1	3	36.4	優先的な建替え or 優先的な用途廃止	Bグループ	当面管理する団地(建替えを前提としない)	優先的な用途廃止
						3	S 43	1968	簡平	1	1	4	36.4	優先的な建替え or 優先的な用途廃止	Bグループ	当面管理する団地(建替えを前提としない)	優先的な用途廃止
						4	S 43	1968	簡平	1	1	4	36.4	優先的な建替え or 優先的な用途廃止	Bグループ	当面管理する団地(建替えを前提としない)	優先的な用途廃止
						5	S 43	1968	簡平	1	1	3	36.4	優先的な建替え or 優先的な用途廃止	Bグループ	当面管理する団地(建替えを前提としない)	優先的な用途廃止
						6	S 43	1968	簡平	1	1	4	36.4	優先的な建替え or 優先的な用途廃止	Bグループ	当面管理する団地(建替えを前提としない)	優先的な用途廃止
						集会所	S 43	1968	軽量鉄骨	1	1	-	-	優先的な建替え or 優先的な用途廃止	Bグループ	当面管理する団地(建替えを前提としない)	優先的な用途廃止
10	宮下団地	第6地区	餅原	3	7	2	S 43	1968	簡平	1	1	2	31.5	優先的な建替え or 優先的な用途廃止	Bグループ	当面管理する団地(建替えを前提としない)	優先的な用途廃止
						4	S 43	1968	簡平	1	1	3	31.5	優先的な建替え or 優先的な用途廃止	Bグループ	当面管理する団地(建替えを前提としない)	優先的な用途廃止
						5	S 43	1968	簡平	1	1	2	31.5	優先的な建替え or 優先的な用途廃止	Bグループ	当面管理する団地(建替えを前提としない)	優先的な用途廃止
						集会所	S 43	1968	軽量鉄骨	1	1	-	-	優先的な建替え or 優先的な用途廃止	Bグループ	当面管理する団地(建替えを前提としない)	優先的な用途廃止
12	今市団地	第7地区	今市	12	40	1	S 48	1973	簡平	1	1	3	36.6	優先的な建替え or 優先的な用途廃止	Bグループ	当面管理する団地(建替えを前提としない)	優先的な用途廃止
						2	S 48	1973	簡平	1	1	3	36.6	優先的な建替え or 優先的な用途廃止	Bグループ	当面管理する団地(建替えを前提としない)	優先的な用途廃止
						3	S 48	1973	簡平	1	1	4	36.6	優先的な建替え or 優先的な用途廃止	Bグループ	当面管理する団地(建替えを前提としない)	優先的な用途廃止
						4	S 49	1974	簡平	1	1	2	42.6	優先的な建替え or 優先的な用途廃止	Bグループ	当面管理する団地(建替えを前提としない)	優先的な用途廃止
						5	S 49	1974	簡平	1	1	2	42.6	優先的な建替え or 優先的な用途廃止	Bグループ	当面管理する団地(建替えを前提としない)	優先的な用途廃止
						6	S 49	1974	簡平	1	1	3	44.6	優先的な建替え or 優先的な用途廃止	Bグループ	当面管理する団地(建替えを前提としない)	優先的な用途廃止
						7	S 49	1974	簡平	1	1	3	44.6	優先的な建替え or 優先的な用途廃止	Bグループ	当面管理する団地(建替えを前提としない)	優先的な用途廃止
						8	S 50	1975	簡平	1	1	4	43.4	優先的な建替え or 優先的な用途廃止	Bグループ	当面管理する団地(建替えを前提としない)	優先的な用途廃止
						9	S 50	1975	簡平	1	1	4	46.6	優先的な建替え or 優先的な用途廃止	Bグループ	当面管理する団地(建替えを前提としない)	優先的な用途廃止
						10	S 50	1975	簡平	1	1	4	46.6	優先的な建替え or 優先的な用途廃止	Bグループ	当面管理する団地(建替えを前提としない)	優先的な用途廃止
						11	S 50	1975	簡平	1	1	4	46.6	優先的な建替え or 優先的な用途廃止	Bグループ	当面管理する団地(建替えを前提としない)	優先的な用途廃止
						12	S 50	1975	簡平	1	1	4	46.6	優先的な建替え or 優先的な用途廃止	Bグループ	当面管理する団地(建替えを前提としない)	優先的な用途廃止
13	稗田団地	第8地区	稗田	5	60	1	S 51	1976	耐火	3	1	12	52.8	改善 or 建替え or 用途廃止	Bグループ	当面管理する団地(建替えを前提としない)	用途廃止
						2	S 51	1976	耐火	3	1	12	52.8	改善 or 建替え or 用途廃止	Bグループ	当面管理する団地(建替えを前提としない)	用途廃止
						3	S 52	1977	耐火	3	1	12	58.5	改善 or 建替え or 用途廃止	Bグループ	当面管理する団地(建替えを前提としない)	用途廃止
						4	S 52	1977	耐火	3	1	12	58.5	改善 or 建替え or 用途廃止	Bグループ	当面管理する団地(建替えを前提としない)	用途廃止
						5	S 52	1977	耐火	3	1	12	58.5	改善 or 建替え or 用途廃止	Bグループ	当面管理する団地(建替えを前提としない)	用途廃止
						集会所	S 52	1977	軽量鉄骨	1	1	-	-	優先的な建替え or 優先的な用途廃止	Bグループ	当面管理する団地(建替えを前提としない)	優先的な用途廃止





団地単位						住棟単位								2-② 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定			
No.	団地名	地区	所在地	棟数	戸数	棟番号	建設年度	西暦	構造	階数	棟数	戸数	床面積(m <sup>2</sup> )	1次判定結果		優先順位	2次判定結果
															2次判定へ		
14	唐橋団地	第9地区	榊山	2	24	1	S 53	1978	耐火	3	1	12	58.5	改善 or 建替え or 用途廃止	Bグループ	継続管理する団地	改善
						2	S 53	1978	耐火	3	1	12	58.5	改善 or 建替え or 用途廃止	Bグループ	継続管理する団地	改善
15	山王原団地	第1地区	榊山	3	42	1	S 54	1979	耐火	3	1	18	58.5	改善 or 建替え or 用途廃止	Bグループ	継続管理する団地	改善
						2	S 54	1979	耐火	3	1	12	58.5	改善 or 建替え or 用途廃止	Bグループ	継続管理する団地	改善
						3	S 55	1980	耐火	3	1	12	64.6	改善 or 建替え or 用途廃止	Bグループ	継続管理する団地	改善
16	南原団地	第6地区	蓼池	2	24	1	S 56	1981	耐火	3	1	12	64.6	改善 or 建替え or 用途廃止	Bグループ	継続管理する団地	改善
						2	S 57	1982	耐火	3	1	12	64.6	改善 or 建替え or 用途廃止	Bグループ	継続管理する団地	改善
17	唐橋第2団地	第9地区	榊山	3	48	1	S 58	1983	耐火	4	1	16	60.8	改善 or 建替え or 用途廃止	Bグループ	継続管理する団地	改善
						2	S 59	1984	耐火	4	1	16	62.7	改善 or 建替え or 用途廃止	Bグループ	継続管理する団地	改善
						3	S 60	1985	耐火	4	1	16	62.7	改善 or 建替え or 用途廃止	Bグループ	継続管理する団地	改善
						集会所	S 60	1985	木造	1	1	-	-	維持管理 or 用途廃止	Bグループ	当面管理する団地(建替えを前提としない)	優先的な用途廃止
19	宮村第2団地	第3地区	宮村	8	12	1	S 63	1988	木造	1	1	1	61.1	改善 or 建替え or 用途廃止	Bグループ	当面管理する団地(建替えを前提としない)	優先的な用途廃止
						2	S 63	1988	木造	1	1	2	61.1	改善 or 建替え or 用途廃止	Bグループ	当面管理する団地(建替えを前提としない)	優先的な用途廃止
						3	S 63	1988	木造	1	1	1	61.1	改善 or 建替え or 用途廃止	Bグループ	当面管理する団地(建替えを前提としない)	優先的な用途廃止
						4	S 63	1988	木造	1	1	2	61.1	改善 or 建替え or 用途廃止	Bグループ	当面管理する団地(建替えを前提としない)	優先的な用途廃止
						5	S 63	1988	木造	1	1	1	61.1	改善 or 建替え or 用途廃止	Bグループ	当面管理する団地(建替えを前提としない)	優先的な用途廃止
						6	S 63	1988	木造	1	1	2	61.1	改善 or 建替え or 用途廃止	Bグループ	当面管理する団地(建替えを前提としない)	優先的な用途廃止
						7	S 63	1988	木造	1	1	1	61.1	改善 or 建替え or 用途廃止	Bグループ	当面管理する団地(建替えを前提としない)	優先的な用途廃止
						8	H 2	1990	木造	1	1	2	61.1	改善 or 建替え or 用途廃止	Bグループ	当面管理する団地(建替えを前提としない)	優先的な用途廃止



**c) 2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、Aグループ、Bグループの団地・住棟の事業手法及び新規整備を仮設定する。

判定結果を次ページに示す。



2-① 及び 2-② の検討結果を踏まえた事業手法の仮設定

団地単位					住棟単位								2-① 及び 2-② の検討結果を踏まえた事業手法の仮設定					
No.	団地名	地区	所在地	棟数	戸数	棟番号	建設年度	西暦	構造	階数	棟数	戸数	床面積 (㎡)	1次判定結果		2-① Aグループ	2-② Bグループ	2次判定結果
															2次判定へ			
4	植木団地	第9地区	樺山	1	4	3	S 41	1966	簡平	1	1	4	31.5	優先的な建替え or 優先的な用途廃止	Bグループ	—	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
6	餅原団地	第6地区	餅原	2	6	6	S 42	1967	簡平	1	1	3	31.5	優先的な建替え or 優先的な用途廃止	Bグループ	—	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
						7	S 43	1968	簡平	1	1	3	31.5	優先的な建替え or 優先的な用途廃止	Bグループ	—	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
7	蓼池第3団地	第6地区	蓼池	2	9	2	S 42	1967	簡平	1	1	4	31.5	優先的な建替え or 優先的な用途廃止	Bグループ	—	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
						4	S 42	1967	簡平	1	1	5	31.5	優先的な建替え or 優先的な用途廃止	Bグループ	—	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
9	天神原団地	第4地区	長田	6	20	1	S 43	1968	簡平	1	1	2	36.4	優先的な建替え or 優先的な用途廃止	Bグループ	—	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
						2	S 43	1968	簡平	1	1	3	36.4	優先的な建替え or 優先的な用途廃止	Bグループ	—	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
						3	S 43	1968	簡平	1	1	4	36.4	優先的な建替え or 優先的な用途廃止	Bグループ	—	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
						4	S 43	1968	簡平	1	1	4	36.4	優先的な建替え or 優先的な用途廃止	Bグループ	—	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
						5	S 43	1968	簡平	1	1	3	36.4	優先的な建替え or 優先的な用途廃止	Bグループ	—	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
						6	S 43	1968	簡平	1	1	4	36.4	優先的な建替え or 優先的な用途廃止	Bグループ	—	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
						集会所	S 43	1968	軽量鉄骨	1	1	—	—	優先的な建替え or 優先的な用途廃止	Bグループ	—	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
10	宮下団地	第6地区	餅原	3	7	2	S 43	1968	簡平	1	1	2	31.5	優先的な建替え or 優先的な用途廃止	Bグループ	—	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
						4	S 43	1968	簡平	1	1	3	31.5	優先的な建替え or 優先的な用途廃止	Bグループ	—	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
						5	S 43	1968	簡平	1	1	2	31.5	優先的な建替え or 優先的な用途廃止	Bグループ	—	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
						集会所	S 43	1968	軽量鉄骨	1	1	—	—	優先的な建替え or 優先的な用途廃止	Bグループ	—	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
12	今市団地	第7地区	今市	12	40	1	S 48	1973	簡平	1	1	3	36.6	優先的な建替え or 優先的な用途廃止	Bグループ	—	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
						2	S 48	1973	簡平	1	1	3	36.6	優先的な建替え or 優先的な用途廃止	Bグループ	—	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
						3	S 48	1973	簡平	1	1	4	36.6	優先的な建替え or 優先的な用途廃止	Bグループ	—	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
						4	S 49	1974	簡平	1	1	2	42.6	優先的な建替え or 優先的な用途廃止	Bグループ	—	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
						5	S 49	1974	簡平	1	1	2	42.6	優先的な建替え or 優先的な用途廃止	Bグループ	—	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
						6	S 49	1974	簡平	1	1	3	44.6	優先的な建替え or 優先的な用途廃止	Bグループ	—	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
						7	S 49	1974	簡平	1	1	3	44.6	優先的な建替え or 優先的な用途廃止	Bグループ	—	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
						8	S 50	1975	簡平	1	1	4	43.4	優先的な建替え or 優先的な用途廃止	Bグループ	—	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
						9	S 50	1975	簡平	1	1	4	46.6	優先的な建替え or 優先的な用途廃止	Bグループ	—	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
						10	S 50	1975	簡平	1	1	4	46.6	優先的な建替え or 優先的な用途廃止	Bグループ	—	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
						11	S 50	1975	簡平	1	1	4	46.6	優先的な建替え or 優先的な用途廃止	Bグループ	—	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
						12	S 50	1975	簡平	1	1	4	46.6	優先的な建替え or 優先的な用途廃止	Bグループ	—	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
13	稗田団地	第8地区	稗田	5	60	1	S 51	1976	耐火	3	1	12	52.8	改善 or 建替え or 用途廃止	Bグループ	—	用途廃止	用途廃止
						2	S 51	1976	耐火	3	1	12	52.8	改善 or 建替え or 用途廃止	Bグループ	—	用途廃止	用途廃止
						3	S 52	1977	耐火	3	1	12	58.5	改善 or 建替え or 用途廃止	Bグループ	—	用途廃止	用途廃止
						4	S 52	1977	耐火	3	1	12	58.5	改善 or 建替え or 用途廃止	Bグループ	—	用途廃止	用途廃止
						5	S 52	1977	耐火	3	1	12	58.5	改善 or 建替え or 用途廃止	Bグループ	—	用途廃止	用途廃止
						集会所	S 52	1977	軽量鉄骨	1	1	—	—	優先的な建替え or 優先的な用途廃止	Bグループ	—	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
14	唐橋団地	第9地区	樺山	2	24	1	S 53	1978	耐火	3	1	12	58.5	改善 or 建替え or 用途廃止	Bグループ	—	改善	改善
						2	S 53	1978	耐火	3	1	12	58.5	改善 or 建替え or 用途廃止	Bグループ	—	改善	改善



団地単位						住棟単位								2-①及び2-②の検討結果を踏まえた事業手法の仮設定				
No.	団地名	地区	所在地	棟数	戸数	棟番号	建設年度	西暦	構造	階数	棟数	戸数	床面積(m <sup>2</sup> )	1次判定結果		2-① Aグループ	2-② Bグループ	2次判定結果
															2次判定へ			
15	山王原団地	第1地区	樺山	3	42	1	S 54	1979	耐火	3	1	18	58.5	改善 or 建替え or 用途廃止	Bグループ	—	改善	改善
						2	S 54	1979	耐火	3	1	12	58.5	改善 or 建替え or 用途廃止	Bグループ	—	改善	改善
						3	S 55	1980	耐火	3	1	12	64.6	改善 or 建替え or 用途廃止	Bグループ	—	改善	改善
16	南原団地	第6地区	蓼池	2	24	1	S 56	1981	耐火	3	1	12	64.6	改善 or 建替え or 用途廃止	Bグループ	—	改善	改善
						2	S 57	1982	耐火	3	1	12	64.6	改善 or 建替え or 用途廃止	Bグループ	—	改善	改善
17	唐橋第2団地	第9地区	樺山	3	48	1	S 58	1983	耐火	4	1	16	60.8	改善 or 建替え or 用途廃止	Bグループ	—	改善	改善
						2	S 59	1984	耐火	4	1	16	62.7	改善 or 建替え or 用途廃止	Bグループ	—	改善	改善
						3	S 60	1985	耐火	4	1	16	62.7	改善 or 建替え or 用途廃止	Bグループ	—	改善	改善
						集会所	S 60	1985	木造	1	1	—	—	維持管理 or 用途廃止	Bグループ	—	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
18	長田団地	第5地区	長田	6	12	1	S 61	1986	木造	1	1	2	61.1	改善 or 建替え	Aグループ	改善 or 建替え	—	改善 or 建替え
						2	S 61	1986	木造	1	1	2	61.1	改善 or 建替え	Aグループ	改善 or 建替え	—	改善 or 建替え
						3	S 61	1986	木造	1	1	2	61.1	改善 or 建替え	Aグループ	改善 or 建替え	—	改善 or 建替え
						4	S 61	1986	木造	1	1	2	61.1	改善 or 建替え	Aグループ	改善 or 建替え	—	改善 or 建替え
						5	S 61	1986	木造	1	1	2	61.1	改善 or 建替え	Aグループ	改善 or 建替え	—	改善 or 建替え
						6	H 1	1989	木造	1	1	2	61.1	改善 or 建替え	Aグループ	改善 or 建替え	—	改善 or 建替え
19	宮村第2団地	第3地区	宮村	8	12	1	S 63	1988	木造	1	1	1	61.1	改善 or 建替え or 用途廃止	Bグループ	—	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
						2	S 63	1988	木造	1	1	2	61.1	改善 or 建替え or 用途廃止	Bグループ	—	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
						3	S 63	1988	木造	1	1	1	61.1	改善 or 建替え or 用途廃止	Bグループ	—	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
						4	S 63	1988	木造	1	1	2	61.1	改善 or 建替え or 用途廃止	Bグループ	—	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
						5	S 63	1988	木造	1	1	1	61.1	改善 or 建替え or 用途廃止	Bグループ	—	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
						6	S 63	1988	木造	1	1	2	61.1	改善 or 建替え or 用途廃止	Bグループ	—	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
						7	S 63	1988	木造	1	1	1	61.1	改善 or 建替え or 用途廃止	Bグループ	—	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
						8	H 2	1990	木造	1	1	2	61.1	改善 or 建替え or 用途廃止	Bグループ	—	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
20	中原団地	第7地区	樺山	5	117	A	H 17	2005	耐火	3	1	27	56.9	維持管理	—	—	—	維持管理
						B	H 17	2005	耐火	3	1	27	56.9	維持管理	—	—	—	維持管理
						C	H 18	2006	耐火	3	1	27	60.3	維持管理	—	—	—	維持管理
						D	H 20	2008	耐火	2	1	18	60.3	維持管理	—	—	—	維持管理
						E	H 20	2008	耐火	2	1	18	60.3	維持管理	—	—	—	維持管理
21	塚原団地	第1地区	樺山	2	79	A	H 23	2011	耐火	3	1	38	46.8	維持管理	—	—	—	維持管理
						B	H 24	2012	耐火	3	1	41	54.3	維持管理	—	—	—	維持管理
						集会所	H 26	2014	木造	1	1	—	—	維持管理	—	—	—	維持管理
22	東原団地	第8地区	樺山	2	70	A	H 29	2017	耐火	3	1	35	50.8	維持管理	—	—	—	維持管理
						B	H 30	2018	耐火	3	1	35	50.8	維持管理	—	—	—	維持管理
						集会所	H 30	2018	木造	1	1	—	—	維持管理	—	—	—	維持管理





#### 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、『3-①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『3-②事業費の試算及び事業実施時期の調整検討』と『3-③長期的な管理の見通しの作成【30年程度】』と『3-④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。

##### d) 3-①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

- ・ 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 事業費の試算及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。

#### e) 3-②事業費の試算及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。
- ・ 事業量及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。

#### f) 3-③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）の実施時期及び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。

#### g) 3-④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年程度の間には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、「5-5 改善事業の実施方針」に記載する。
- ・ 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）、及び維持管理、計画修繕（後述する5-4 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（P.121）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（5-8 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。

#### h) 3次判定結果

3-①から3-④の検討結果を下表のとおり検討し、事業手法の設定を行う。  
判定結果を次ページに示す。

検討項目	検討内容
3-①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	本計画では該当なし
3-②事業費の試算及び事業実施時期の調整検討	本計画では調整していない
3-③長期的な管理の見通しの作成	前回計画との整合性を踏まえて判定結果を変更
3-④計画期間における事業手法の決定	本計画では③の判定とした



3次判定結果

団地単位						住棟単位							2次判定結果	3-① 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	3-② 事業費の試算及び 事業実施時期の調整検 討	3-③ 長期的な管理の見通しの 作成【30年程度】	3-④ 計画期間における 事業手法の決定	3次判定結果	【参考】 計画期間を 考慮しない 3次判定結果	
No.	団地名	地区	所在地	棟数	戸数	棟番号	建設 年度	西暦	構造	階数	棟数	戸数								床面積 (㎡)
4	植木団地	第9地区	榑山	1	4	3	S 41	1966	簡平	1	1	4	31.5	優先的な用途廃止					優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
6	餅原団地	第6地区	餅原	2	6	6	S 42	1967	簡平	1	1	3	31.5	優先的な用途廃止					優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
						7	S 43	1968	簡平	1	1	3	31.5	優先的な用途廃止					優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
7	蓼池第3団地	第6地区	蓼池	2	9	2	S 42	1967	簡平	1	1	4	31.5	優先的な用途廃止					優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
						4	S 42	1967	簡平	1	1	5	31.5	優先的な用途廃止					優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
9	天神原団地	第4地区	長田	6	20	1	S 43	1968	簡平	1	1	2	36.4	優先的な用途廃止					優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
						2	S 43	1968	簡平	1	1	3	36.4	優先的な用途廃止					優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
						3	S 43	1968	簡平	1	1	4	36.4	優先的な用途廃止					優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
						4	S 43	1968	簡平	1	1	4	36.4	優先的な用途廃止					優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
						5	S 43	1968	簡平	1	1	3	36.4	優先的な用途廃止					優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
						6	S 43	1968	簡平	1	1	4	36.4	優先的な用途廃止					優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
						集会所	S 43	1968	軽量鉄骨	1	1	-	-	優先的な用途廃止					優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
10	宮下団地	第6地区	餅原	3	7	2	S 43	1968	簡平	1	1	2	31.5	優先的な用途廃止					優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
						4	S 43	1968	簡平	1	1	3	31.5	優先的な用途廃止					優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
						5	S 43	1968	簡平	1	1	2	31.5	優先的な用途廃止					優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
						集会所	S 43	1968	軽量鉄骨	1	1	-	-	優先的な用途廃止					優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
12	今市団地	第7地区	今市	12	40	1	S 48	1973	簡平	1	1	3	36.6	優先的な用途廃止					優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
						2	S 48	1973	簡平	1	1	3	36.6	優先的な用途廃止					優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
						3	S 48	1973	簡平	1	1	4	36.6	優先的な用途廃止					優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
						4	S 49	1974	簡平	1	1	2	42.6	優先的な用途廃止					優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
						5	S 49	1974	簡平	1	1	2	42.6	優先的な用途廃止					優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
						6	S 49	1974	簡平	1	1	3	44.6	優先的な用途廃止					優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
						7	S 49	1974	簡平	1	1	3	44.6	優先的な用途廃止					優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
						8	S 50	1975	簡平	1	1	4	43.4	優先的な用途廃止					優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
						9	S 50	1975	簡平	1	1	4	46.6	優先的な用途廃止					優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
						10	S 50	1975	簡平	1	1	4	46.6	優先的な用途廃止					優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
						11	S 50	1975	簡平	1	1	4	46.6	優先的な用途廃止					優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
						12	S 50	1975	簡平	1	1	4	46.6	優先的な用途廃止					優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
13	稗田団地	第8地区	稗田	5	60	1	S 51	1976	耐火	3	1	12	52.8	用途廃止		耐用年限を超過していないため、本計画期間では【改善】とする。 また、集会所は住宅と比べると優先度が低いため、計画期間内は【維持管理】とし、対処療法型の修繕等を実施する。		改善	用途廃止	
						2	S 51	1976	耐火	3	1	12	52.8	用途廃止			改善	用途廃止		
						3	S 52	1977	耐火	3	1	12	58.5	用途廃止			改善	用途廃止		
						4	S 52	1977	耐火	3	1	12	58.5	用途廃止			改善	用途廃止		
						5	S 52	1977	耐火	3	1	12	58.5	用途廃止			改善	用途廃止		
						集会所	S 52	1977	軽量鉄骨	1	1	-	-	優先的な用途廃止			維持管理	優先的な用途廃止		
14	唐橋団地	第9地区	榑山	2	24	1	S 53	1978	耐火	3	1	12	58.5	改善				改善	改善	
						2	S 53	1978	耐火	3	1	12	58.5	改善				改善	改善	
15	山王原団地	第1地区	榑山	3	42	1	S 54	1979	耐火	3	1	18	58.5	改善				改善	改善	
						2	S 54	1979	耐火	3	1	12	58.5	改善				改善	改善	
						3	S 55	1980	耐火	3	1	12	64.6	改善				改善	改善	
16	南原団地	第6地区	蓼池	2	24	1	S 56	1981	耐火	3	1	12	64.6	改善				改善	改善	
						2	S 57	1982	耐火	3	1	12	64.6	改善				改善	改善	
17	唐橋第2団地	第9地区	榑山	3	48	1	S 58	1983	耐火	4	1	16	60.8	改善		集会所は住宅と比べると優先度が低いため、計画期間内は【維持管理】とし、対処療法型の修繕等を実施する。		改善	改善	
						2	S 59	1984	耐火	4	1	16	62.7	改善			改善	改善		
						3	S 60	1985	耐火	4	1	16	62.7	改善			改善	改善		
						集会所	S 60	1985	木造	1	1	-	-	優先的な用途廃止			維持管理	優先的な用途廃止		





No.	団地単位					住棟単位							2次判定結果	3-① 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	3-② 事業費の試算及び 事業実施時期の調整検 討	3-③ 長期的な管理の見通しの 作成【30年程度】	3-④ 計画期間における 事業手法の決定	3次判定結果	【参考】 計画期間を 考慮しない 3次判定結果	
	団地名	地区	所在地	棟数	戸数	棟番号	建設 年度	西暦	構造	階数	棟数	戸数								床面積 (㎡)
18	長田団地	第5地区	長田	6	12	1	S 61	1986	木造	1	1	2	61.1	改善 or 建替え			耐用年限を超過しているが、地域要件を考慮し、本 計画期間では【改善】とする。		改善	建替え
						2	S 61	1986	木造	1	1	2	61.1	改善 or 建替え					改善	建替え
						3	S 61	1986	木造	1	1	2	61.1	改善 or 建替え					改善	建替え
						4	S 61	1986	木造	1	1	2	61.1	改善 or 建替え					改善	建替え
						5	S 61	1986	木造	1	1	2	61.1	改善 or 建替え					改善	建替え
						6	H 1	1989	木造	1	1	2	61.1	改善 or 建替え					改善	建替え
19	宮村第2団地	第3地区	宮村	8	12	1	S 63	1988	木造	1	1	1	61.1	優先的な用途廃止			耐用年限を超過しているが、地域要件を考慮し、本 計画期間では【改善】とする。		改善	優先的な用途廃止
						2	S 63	1988	木造	1	1	2	61.1	優先的な用途廃止					改善	優先的な用途廃止
						3	S 63	1988	木造	1	1	1	61.1	優先的な用途廃止					改善	優先的な用途廃止
						4	S 63	1988	木造	1	1	2	61.1	優先的な用途廃止					改善	優先的な用途廃止
						5	S 63	1988	木造	1	1	1	61.1	優先的な用途廃止					改善	優先的な用途廃止
						6	S 63	1988	木造	1	1	2	61.1	優先的な用途廃止					改善	優先的な用途廃止
						7	S 63	1988	木造	1	1	1	61.1	優先的な用途廃止					改善	優先的な用途廃止
						8	H 2	1990	木造	1	1	2	61.1	優先的な用途廃止					改善	優先的な用途廃止
20	中原団地	第7地区	榑山	5	117	A	H 17	2005	耐火	3	1	27	56.9	維持管理					維持管理	維持管理
						B	H 17	2005	耐火	3	1	27	56.9	維持管理					維持管理	維持管理
						C	H 18	2006	耐火	3	1	27	60.3	維持管理					維持管理	維持管理
						D	H 20	2008	耐火	2	1	18	60.3	維持管理					維持管理	維持管理
						E	H 20	2008	耐火	2	1	18	60.3	維持管理					維持管理	維持管理
21	塚原団地	第1地区	榑山	2	79	A	H 23	2011	耐火	3	1	38	46.8	維持管理					維持管理	維持管理
						B	H 24	2012	耐火	3	1	41	54.3	維持管理					維持管理	維持管理
						集会所	H 26	2014	木造	1	1	-	-	維持管理					維持管理	維持管理
22	東原団地	第8地区	榑山	2	70	A	H 29	2017	耐火	3	1	35	50.8	維持管理					維持管理	維持管理
						B	H 30	2018	耐火	3	1	35	50.8	維持管理					維持管理	維持管理
						集会所	H 30	2018	木造	1	1	-	-	維持管理					維持管理	維持管理



### 3. 活用手法選定の結果

選定の結果、以下の表に示すストック活用手法に判定された。

表 5-4 判定結果

No.	団地単位				住棟単位								3次判定結果	【参考】 計画期間を考慮しない 3次判定結果	
	団地名	地区	所在地	棟数	戸数	棟番号	建設年度	西暦	構造	階数	棟数	戸数			床面積 (㎡)
4	植木団地	第9地区	榊山	1	4	3	S 41	1966	簡平	1	1	4	31.5	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
6	餅原団地	第6地区	餅原	2	6	6	S 42	1967	簡平	1	1	3	31.5	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
						7	S 43	1968	簡平	1	1	3	31.5	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
7	蓼池第3団地	第6地区	蓼池	2	9	2	S 42	1967	簡平	1	1	4	31.5	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
						4	S 42	1967	簡平	1	1	5	31.5	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
9	天神原団地	第4地区	長田	6	20	1	S 43	1968	簡平	1	1	2	36.4	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
						2	S 43	1968	簡平	1	1	3	36.4	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
						3	S 43	1968	簡平	1	1	4	36.4	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
						4	S 43	1968	簡平	1	1	4	36.4	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
						5	S 43	1968	簡平	1	1	3	36.4	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
						6	S 43	1968	簡平	1	1	4	36.4	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
						集会所	S 43	1968	軽量鉄骨	1	1	-	-	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
10	宮下団地	第6地区	餅原	3	7	2	S 43	1968	簡平	1	1	2	31.5	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
						4	S 43	1968	簡平	1	1	3	31.5	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
						5	S 43	1968	簡平	1	1	2	31.5	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
						集会所	S 43	1968	軽量鉄骨	1	1	-	-	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
12	今市団地	第7地区	今市	12	40	1	S 48	1973	簡平	1	1	3	36.6	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
						2	S 48	1973	簡平	1	1	3	36.6	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
						3	S 48	1973	簡平	1	1	4	36.6	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
						4	S 49	1974	簡平	1	1	2	42.6	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
						5	S 49	1974	簡平	1	1	2	42.6	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
						6	S 49	1974	簡平	1	1	3	44.6	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
						7	S 49	1974	簡平	1	1	3	44.6	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
						8	S 50	1975	簡平	1	1	4	43.4	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
						9	S 50	1975	簡平	1	1	4	46.6	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
						10	S 50	1975	簡平	1	1	4	46.6	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
						11	S 50	1975	簡平	1	1	4	46.6	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
						12	S 50	1975	簡平	1	1	4	46.6	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
13	稗田団地	第8地区	稗田	5	60	1	S 51	1976	耐火	3	1	12	52.8	改善	用途廃止
						2	S 51	1976	耐火	3	1	12	52.8	改善	用途廃止
						3	S 52	1977	耐火	3	1	12	58.5	改善	用途廃止
						4	S 52	1977	耐火	3	1	12	58.5	改善	用途廃止
						5	S 52	1977	耐火	3	1	12	58.5	改善	用途廃止
						集会所	S 52	1977	軽量鉄骨	1	1	-	-	維持管理	優先的な用途廃止
14	唐橋団地	第9地区	榊山	2	24	1	S 53	1978	耐火	3	1	12	58.5	改善	改善
						2	S 53	1978	耐火	3	1	12	58.5	改善	改善
15	山王原団地	第1地区	榊山	3	42	1	S 54	1979	耐火	3	1	18	58.5	改善	改善
						2	S 54	1979	耐火	3	1	12	58.5	改善	改善
						3	S 55	1980	耐火	3	1	12	64.6	改善	改善
16	南原団地	第6地区	蓼池	2	24	1	S 56	1981	耐火	3	1	12	64.6	改善	改善
						2	S 57	1982	耐火	3	1	12	64.6	改善	改善
17	唐橋第2団地	第9地区	榊山	3	48	1	S 58	1983	耐火	4	1	16	60.8	改善	改善
						2	S 59	1984	耐火	4	1	16	62.7	改善	改善
						3	S 60	1985	耐火	4	1	16	62.7	改善	改善
						集会所	S 60	1985	木造	1	1	-	-	維持管理	優先的な用途廃止

団地単位						住棟単位							3次判定結果	【参考】 計画期間を考慮しない 3次判定結果	
No.	団地名	地区	所在地	棟数	戸数	棟番号	建設年度	西暦	構造	階数	棟数	戸数			床面積(m <sup>2</sup> )
18	長田団地	第5地区	長田	6	12	1	S 61	1986	木造	1	1	2	61.1	改善	建替え
						2	S 61	1986	木造	1	1	2	61.1	改善	建替え
						3	S 61	1986	木造	1	1	2	61.1	改善	建替え
						4	S 61	1986	木造	1	1	2	61.1	改善	建替え
						5	S 61	1986	木造	1	1	2	61.1	改善	建替え
						6	H 1	1989	木造	1	1	2	61.1	改善	建替え
19	宮村第2団地	第3地区	宮村	8	12	1	S 63	1988	木造	1	1	1	61.1	改善	優先的な用途廃止
						2	S 63	1988	木造	1	1	2	61.1	改善	優先的な用途廃止
						3	S 63	1988	木造	1	1	1	61.1	改善	優先的な用途廃止
						4	S 63	1988	木造	1	1	2	61.1	改善	優先的な用途廃止
						5	S 63	1988	木造	1	1	1	61.1	改善	優先的な用途廃止
						6	S 63	1988	木造	1	1	2	61.1	改善	優先的な用途廃止
						7	S 63	1988	木造	1	1	1	61.1	改善	優先的な用途廃止
						8	H 2	1990	木造	1	1	2	61.1	改善	優先的な用途廃止
20	中原団地	第7地区	榑山	5	117	A	H 17	2005	耐火	3	1	27	56.9	維持管理	維持管理
						B	H 17	2005	耐火	3	1	27	56.9	維持管理	維持管理
						C	H 18	2006	耐火	3	1	27	60.3	維持管理	維持管理
						D	H 20	2008	耐火	2	1	18	60.3	維持管理	維持管理
						E	H 20	2008	耐火	2	1	18	60.3	維持管理	維持管理
21	塚原団地	第1地区	榑山	2	79	A	H 23	2011	耐火	3	1	38	46.8	維持管理	維持管理
						B	H 24	2012	耐火	3	1	41	54.3	維持管理	維持管理
						集会所	H 26	2014	木造	1	1	-	-	維持管理	維持管理
22	東原団地	第8地区	榑山	2	70	A	H 29	2017	耐火	3	1	35	50.8	維持管理	維持管理
						B	H 30	2018	耐火	3	1	35	50.8	維持管理	維持管理
						集会所	H 30	2018	木造	1	1	-	-	維持管理	維持管理

表 5-5 公営住宅等ストックの活用手法別戸数

活用手法	現在戸数	将来戸数 (R8)	備考
公営住宅管理戸数	574戸	488戸	
維持管理予定戸数	488戸	488戸	
うち、修繕対応	401戸	401戸	計画期間内は修繕対応
改善不要	59戸	59戸	改善の予定なし
改善予定	342戸	342戸	計画期間以降に改善予定
建替えを検討	0戸	0戸	計画期間以降に建替えを検討
用途廃止予定	0戸	0戸	計画期間以降に用途廃止予定
うち、改善予定	87戸	87戸	計画期間内に改善
建替事業予定戸数	0戸	0戸	計画期間内に建替え
用途廃止予定戸数	86戸	—	計画期間内に用途廃止

表 5-6 公営住宅等ストックの事業手法別戸数

事業手法	1～5年	6～10年	合計
公営住宅等管理戸数	756戸	574戸	756戸
・新規整備事業予定戸数	0戸	0戸	0戸
・維持管理予定戸数	478戸	488戸	—
うち計画修繕対応戸数	0戸	0戸	—
うち改善事業予定戸数	84戸	87戸	—
個別改善事業予定戸数	84戸	87戸	—
全面的改善事業予定戸数	0戸	0戸	—
うちその他戸数	394戸	401戸	—
・建替事業予定戸数	47戸	0戸	47戸
・用途廃止予定戸数	134戸	86戸	220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)。

注4) 1～5年の数値は前回計画の事業予定を記載。

管理戸数 574 戸から、計画期間内に 86 戸を用途廃止し、計画期間最終年である令和 8 年度末の管理戸数は 488 戸とする。



## 5-3 点検の実施方針

### 1. 点検の実施方針

点検の充実、建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、建築基準法に基づく法定点検はもとより、法定点検の対象外である住棟も含めて、定期点検を実施する。（以下、法定点検とあわせて「定期点検」とする）

さらに、不具合等へ迅速な対応を図るには、定期点検のほかに、外観からの目視等により容易に確認することが可能な部位等については、事業主体が日常的な保守点検を実施する。（以下、「日常点検」）

これらの点検を通して把握した公営住宅等ストックの状況をデータベース等に記録し、公営住宅等の着実かつ効率的・効果的な修繕・維持管理に役立てていくとともに、修繕内容も記録していく。

点検・修繕等の記録を、次回の点検に活用するという「メンテナンスサイクル」を構築することが重要である。

### 2. 日常点検項目一覧

日常点検は、年に一度程度、「公営住宅等日常点検マニュアル（平成28年8月 国土交通省住宅局住宅総合整備課）」に則り実施することを基本とし、その他、定期点検と合わせた実施、計画修繕前の実施等、効率的に行う。

以下に、日常点検の調査項目を整理する。

☆法定点検対象部位についても、本マニュアルに基づき日常点検を行うことが望ましい。

## ◆ 建築物

### I. 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	

## Ⅱ. 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	

## Ⅲ. 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	★

## IV. 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

### I. 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	



## 5 - 4 計画修繕の実施方針

### 1. 計画修繕の実施方針

点検結果及びデータベース等の内容を踏まえ、予防保全的な観点から、屋上防水や外壁塗装等の計画修繕を実施することが重要である。

公営住宅等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必要であり、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（長期修繕計画）を定める必要がある。

計画修繕の実施については、以下の点に考慮して効率的かつ効果的に進める。

- 残りの供用期間が短い建替対象住棟は、原則、計画修繕を実施せず、他の住棟を優先する。
- 計画修繕と改善事業が必要な住棟は、両工事を同時に実施するなど効率的な修繕を検討する。
- 建物の安全性等が確保された場合は、計画修繕の実施時期延期などを検討する。
- 修繕内容についてデータベースに記録し、将来の修繕・改善等に向けた履歴を蓄積する。

#### 参考：公営住宅等長寿命化計画と長期修繕計画の定義

公営住宅等 長寿命化計画	計画期間（10年以上）における事業手法や実施内容を明らかにする計画。加えて、適切な維持管理による長寿命化を図るため、本指針に沿って、点検・修繕等の実施方針を位置付ける。
長期修繕計画	公営住宅等ストックが建替又は用途廃止の時期を迎えるまでの間における計画修繕の実施時期を定めた計画（30年以上）。将来的に必要となる計画修繕に係る費用の把握、効率的な計画修繕の実施に資する。

### 1. 改善事業の実施方針

住棟の状況に応じた改善事業の必要性・効果を考慮し、改善事業類型毎の実施方針を記載する。

#### (1) 居住性向上型

##### 【実施方針】

- ・ 引き続き活用を図るストックについては、住戸規模・間取りの改善や住戸住棟設備の機能向上を行い、居住性を向上させる。

##### 【実施内容】

- ・ 給湯設備（3点給湯）の設置、ユニットバスの設置 等

#### (2) 福祉対応型

##### 【実施方針】

- ・ 引き続き活用を図るストックについては、高齢者等が安全・安心して居住できるよう、住戸内、共用部、屋外のバリアフリー化や設備の更新を進める。

##### 【実施内容】

- ・ 浴室やトイレ等への手摺の設置、住戸内部や共用部の段差解消 等

#### (3) 安全性確保型

##### 【実施方針】

- ・ 非常時に円滑に避難できるよう避難設備や経路の整備・確保を進める。
- ・ 防犯性や落下・転倒防止など生活事故防止に配慮した改善を進める。

##### 【実施内容】

- ・ 耐震診断 等

#### (4) 長寿命化型

##### 【実施方針】

- ・ 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は、耐久性の向上や、躯体への影響の低減、維持管理の容易性向上の観点から予防保全的な改善を行う。

##### 【実施内容】

- ・ 屋上等の防水性向上、外壁の耐久性向上 等

## 5 - 6 建替事業の実施方針

### 1. 建替事業の実施方針

#### (1) 基本的な考え方

構造は耐火構造とし、中高層化により敷地の有効利用を図るとともに、建替の整備水準に基づき事業を実施する。建替後の戸数は、敷地の広さや形状などの状況を踏まえるとともに、他団地の建替や用途廃止の実施に伴う公営住宅等の管理戸数全体を見ながら検討を行う。

また、建替にあたっては、高齢者の増加等への対応（バリアフリー化）とともに、居住ニーズの多様化・高度化を踏まえ、多様な世代の居住を促すような整備対応を図る。

#### (2) 整備水準の目標

建替にあたっては、公営住宅等整備基準に基づくとともに、別途、目標とする水準を下表のとおり設定し、達成を目指す。

表 5-7 建替事業における整備水準の目標

住戸	構造	中層耐火構造または高層耐火構造
	戸当り面積	40㎡～75㎡（単身用については55㎡以下）
	給湯設備	3点給湯
	床	段差の解消
	出入口	玄関手摺り
	廊下	手摺りの設置
	便所	手摺りの設置、コンセント設置
	浴室	ユニットバス、出入口の段差解消、手摺りの設置
	洗面所	レバー式、
	電気容量	50A
	スイッチ等	ワイドスイッチ
共用部分	安全性確保	-
	給水設備	-
	排水設備	-
	エレベーター	3階以上の建物に設置
	廊下・階段	手摺りの設置
屋外・外構	駐輪場	必要に応じて設置
	集会所	50戸以上を目安に設置
	公園・緑地	必要に応じて設置
	駐車場	1戸当たり1台以上

## 5-7 長寿命化のための事業実施予定

### 1. 計画期間内に実施する改善事業の内容

住棟別のストック活用手法判定において、「改善」と判定した住棟を対象として、計画期間内に実施する改善事業について、実施方針及びその内容を整理する。

表 5-8 公営住宅等ストック総合改善事業の対象項目の例示

	1：住戸改善	2：共用部分改善	3：屋外・外構改善
A 居住性確保	<ul style="list-style-type: none"> <li>・間取りの改修</li> <li>・給湯設備の設置</li> <li>・電気容量のアップ</li> <li>・外壁・最上階の天井等の断熱</li> <li>・開口部のアルミサッシ化 等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・給水方式の変更</li> <li>・断熱化対応</li> <li>・共視聴アンテナ設備設置</li> <li>・地上デジタル放送対応 (当該建物に起因する電波障害 対策の既設共聴アンテナ等の 改修も含む) 等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・雨水貯留施設の設置</li> <li>・地上デジタル放送対応 (当該建物に起因する電波障害 対策の既設共聴アンテナ等の 改修も含む)</li> <li>・集会所の整備・増改築</li> <li>・児童遊園の整備</li> <li>・排水処理施設の整備 等</li> </ul>
B 福祉対応	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住戸内部の段差解消</li> <li>・浴室、便所等への手摺の設置</li> <li>・浴槽、便器の高齢者対応</li> <li>・高齢者対応建具</li> <li>・流し台、洗面台更新 等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・廊下、階段の手摺設置</li> <li>・中層E Vの設置・機能向上</li> <li>・段差の解消</li> <li>・視覚障がい者誘導用ブロック 等の設置 等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・屋外階段の手摺の設置</li> <li>・屋外通路等の幅員確保</li> <li>・スロープの設置</li> <li>・電線の地中化 等</li> </ul>
C 安全性確保	<ul style="list-style-type: none"> <li>・台所壁の不燃化</li> <li>・避難経路の確保</li> <li>・住宅用防災警報器等の設置</li> <li>・アスベストの除去等</li> <li>・ピッキングが困難な構造の玄関扉の錠、補助錠の設置、破壊が困難なガラスへの取替、防犯上有効な箇所への面格子等の防犯建物部品の設置 等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・耐震改修</li> <li>・外壁落下防止改修</li> <li>・バルコニーの手摺のアルミ化</li> <li>・防火区画</li> <li>・避難設備の設置</li> <li>・アスベストの除去等</li> <li>・E Vかご内の防犯カメラ設置</li> <li>・地震時管制運転装置等の設置 等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・屋外消火栓設置</li> <li>・避難経路となる屋外通路等の整備</li> <li>・屋外通路等の照明設備の照度確保</li> <li>・ガス管の耐震性・耐食性向上</li> <li>・防犯上有効な塀、柵、垣、植栽の設置 等</li> </ul>
D 長寿命化	<ul style="list-style-type: none"> <li>・浴室の防水性向上に資する工事</li> <li>・内壁の断熱性向上・耐久性向上に資する工事</li> <li>・配管の耐久性向上に資する工事 等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・躯体・屋上・外壁・配管の耐久性向上</li> <li>・避難施設の耐久性向上 等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・配管の耐久性・耐食性向上に資する工事 等</li> </ul>

2. 住棟単位の修繕・改善事業一覧

団地単位				住棟単位						3次判定結果	計画期間					計画期間以降															
No.	団地名	地区	所在地	棟番号	建設年度	西暦	構造	棟数	戸数		R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17	R18	R19	R20				
4	植木団地	第9地区	榊山	3	S 41	1966	簡平	1	4	優先的な用途廃止		解体																			
6	餅原団地	第6地区	餅原	6	S 42	1967	簡平	1	3	優先的な用途廃止			解体																		
				7	S 43	1968	簡平	1	3	優先的な用途廃止			解体																		
7	蓼池第3団地	第6地区	蓼池	2	S 42	1967	簡平	1	4	優先的な用途廃止			解体																		
				4	S 42	1967	簡平	1	5	優先的な用途廃止			解体																		
9	天神原団地	第4地区	長田	1	S 43	1968	簡平	1	2	優先的な用途廃止					解体																
				2	S 43	1968	簡平	1	3	優先的な用途廃止					解体																
				3	S 43	1968	簡平	1	4	優先的な用途廃止					解体																
				4	S 43	1968	簡平	1	4	優先的な用途廃止					解体																
				5	S 43	1968	簡平	1	3	優先的な用途廃止					解体																
				6	S 43	1968	簡平	1	4	優先的な用途廃止					解体																
10	宮下団地	第6地区	餅原	2	S 43	1968	簡平	1	2	優先的な用途廃止			解体																		
				4	S 43	1968	簡平	1	3	優先的な用途廃止			解体																		
				5	S 43	1968	簡平	1	2	優先的な用途廃止			解体																		
12	今市団地	第7地区	今市	1	S 48	1973	簡平	1	3	優先的な用途廃止					解体																
				2	S 48	1973	簡平	1	3	優先的な用途廃止					解体																
				3	S 48	1973	簡平	1	4	優先的な用途廃止				解体																	
				4	S 49	1974	簡平	1	2	優先的な用途廃止				解体																	
				5	S 49	1974	簡平	1	2	優先的な用途廃止					解体																
				6	S 49	1974	簡平	1	3	優先的な用途廃止					解体																
				7	S 49	1974	簡平	1	3	優先的な用途廃止					解体																
				8	S 50	1975	簡平	1	4	優先的な用途廃止					解体																
				9	S 50	1975	簡平	1	4	優先的な用途廃止					解体																
				10	S 50	1975	簡平	1	4	優先的な用途廃止					解体																
				11	S 50	1975	簡平	1	4	優先的な用途廃止					解体																
				12	S 50	1975	簡平	1	4	優先的な用途廃止					解体																
13	稗田団地	第8地区	稗田	1	S 51	1976	耐火	1	12	改善			住戸改善							屋上防水 外壁改修											
				2	S 51	1976	耐火	1	12	改善				住戸改善							屋上防水 外壁改修										
				3	S 52	1977	耐火	1	12	改善					住戸改善							屋上防水 外壁改修									
				4	S 52	1977	耐火	1	12	改善						住戸改善						屋上防水 外壁改修									
				5	S 52	1977	耐火	1	12	改善							住戸改善						屋上防水 外壁改修								
14	唐橋団地	第9地区	榊山	1	S 53	1978	耐火	1	12	改善		屋上防水 外壁改修																			
				2	S 53	1978	耐火	1	12	改善		屋上防水 外壁改修																			



団地単位				住棟単位						3次判定結果	計画期間					計画期間以降												
No.	団地名	地区	所在地	棟番号	建設年度	西暦	構造	棟数	戸数		R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17	R18	R19	R20	
15	山王原団地	第1地区	榑山	1	S 54	1979	耐火	1	18	改善								住戸改善					屋上防水 外壁改修					
				2	S 54	1979	耐火	1	12	改善									住戸改善						屋上防水 外壁改修			
				3	S 55	1980	耐火	1	12	改善										住戸改善						屋上防水 外壁改修		
16	南原団地	第6地区	蓼池	1	S 56	1981	耐火	1	12	改善										住戸改善			屋上防水 外壁改修					
				2	S 57	1982	耐火	1	12	改善										住戸改善	屋上防水 外壁改修							
17	唐橋第2団地	第9地区	榑山	1	S 58	1983	耐火	1	16	改善													屋上防水 外壁改修					
				2	S 59	1984	耐火	1	16	改善															屋上防水 外壁改修			
				3	S 60	1985	耐火	1	16	改善																屋上防水 外壁改修		
18	長田団地	第5地区	長田	1	S 61	1986	木造	1	2	改善																		
				2	S 61	1986	木造	1	2	改善																		
				3	S 61	1986	木造	1	2	改善																		
				4	S 61	1986	木造	1	2	改善																		
				5	S 61	1986	木造	1	2	改善																		
				6	H 1	1989	木造	1	2	改善																		
19	宮村第2団地	第3地区	宮村	1	S 63	1988	木造	1	1	改善																		
				2	S 63	1988	木造	1	2	改善																		
				3	S 63	1988	木造	1	1	改善																		
				4	S 63	1988	木造	1	2	改善																		
				5	S 63	1988	木造	1	1	改善																		
				6	S 63	1988	木造	1	2	改善																		
				7	S 63	1988	木造	1	1	改善																		
				8	H 2	1990	木造	1	2	改善																		
20	中原団地	第7地区	榑山	A	H 17	2005	耐火	1	27	維持管理					屋上防水 外壁改修													
				B	H 18	2006	耐火	1	27	維持管理						屋上防水 外壁改修												
				C	H 18	2006	耐火	1	27	維持管理						屋上防水 外壁改修												
				D	H 20	2008	耐火	1	18	維持管理							屋上防水 外壁改修											
				E	H 20	2008	耐火	1	18	維持管理							屋上防水 外壁改修											
21	塚原団地	第1地区	榑山	A	H 23	2011	耐火	1	38	維持管理											屋上防水 外壁改修							
				B	H 24	2012	耐火	1	41	維持管理												屋上防水 外壁改修						
22	東原団地	第8地区	榑山	A	H 29	2017	耐火	1	35	維持管理															屋上防水 外壁改修			
				B	H 30	2018	耐火	1	35	維持管理																		





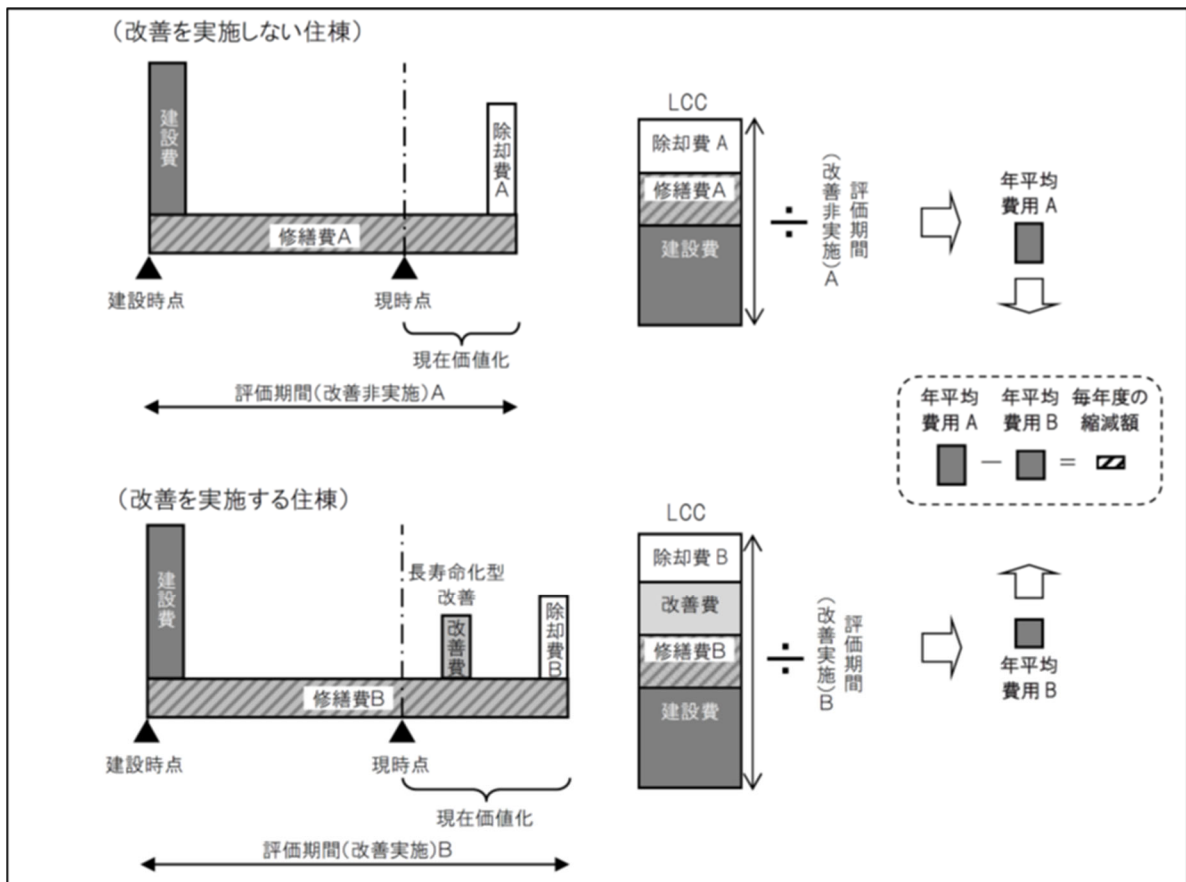
## 5-8 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

事業手法の選定をする際に、改善事業および建替事業を実施した場合のライフサイクルコストをそれぞれ算出し比較を行う。

また、予防保全的な計画修繕等の実施により公営住宅等の長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減につなげるため、ライフサイクルコストおよび縮減効果を算出する。

### 1. ライフサイクルコストの算出の基本的な考え方

事業手法の選定をする際に、改善事業および建替事業を実施した場合のライフサイクルコストをそれぞれ算出し比較を行う。



#### ◆ライフサイクルコストの算定方法

「公営住宅等長寿命化計画策定指針 平成 28 年 8 月 (国土交通省住宅局住宅総合整備課)」のライフサイクルコスト (LCC) 算定プログラムを用いて算出している。

戸当たりの改善費用等については、本町の実績等を勘案しながら算定している。

## 2. ライフサイクルコストの算出

計画期間内に長寿命化型改善事業、または全面的改善事業を実施する公営住宅等についてはライフサイクルコストの縮減効果を算出し、効果が確認できた。

以下にライフサイクルコストの算出結果を示す。

表 5-9 長寿命化型個別改善を実施する住棟のライフサイクルコスト縮減効果

(単位: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)	
稗田団地	1	12	耐火造	S51	89,381	1,072,569	
稗田団地	2	12	耐火造	S51	89,381	1,072,569	
唐橋団地	1	12	耐火造	S53	103,086	1,237,027	
唐橋団地	2	12	耐火造	S53	103,086	1,237,027	
中原団地	A	27	耐火造	H17	132,030	3,564,809	
					平均 103,393	合計 8,184,001	

## 三股町公営住宅等長寿命化計画

発行年月日：令和 4 年 6 月

発行：三股町 都市整備課

〒889-1995 宮崎県北諸県郡三股町五本松 1 番地 1

TEL：0986-52-9066