

美里町公営住宅等長寿命化計画（第二期）

報 告 書

令和5年2月

美 里 町

目 次

第1章 計画の目的と方針

1. 計画の目的	1
2. 計画策定の流れ	1
3. 計画の位置づけ	2
4. 計画の期間	2

第2章 美里町の概要

1. 位置・地勢	3
2. 人口・世帯数等	4
3. 住宅事情	7

第3章 公営住宅等の概要

1. 公営住宅等ストックの概要	10
2. 団地別・住棟別の状況	15
3. 公営住宅等入居世帯の状況	62

第4章 公営住宅等居住者意向

1. 調査方法	69
2. 回答者の居住状況	70
3. 現在の住居	72
4. 今後の公営住宅等について	74
5. 居住者意向の変遷	88

第5章 長寿命化に関する基本方針

1. 上位関連計画の整理	89
2. 公営住宅等に関する課題の整理	104
3. 長寿命化に関する基本方針	106

第6章 計画の対象と事業手法の選定

1. 公営住宅ストック量の推計	110
2. 1次判定	114
3. 2次判定	123
4. 3次判定	130
5. 活用手法別戸数	133

第7章 公営住宅等長寿命化計画の実施方針

1. 点検の実施方針	138
2. 計画修繕の実施方針	139
3. 改善事業の実施方針	141
4. 建替事業の実施方針	143
5. 用途廃止の実施方針	144

第8章 長寿命化のための事業実施予定一覧

第9章 ライフサイクルコストとその縮減効果

1. ライフサイクルコスト算出の基本的な考え方	152
2. ライフサイクルコスト縮減効果の算出の基本的な考え方	153
3. ライフサイクルコスト算出条件の設定	157
4. ライフサイクルコストと縮減効果	158



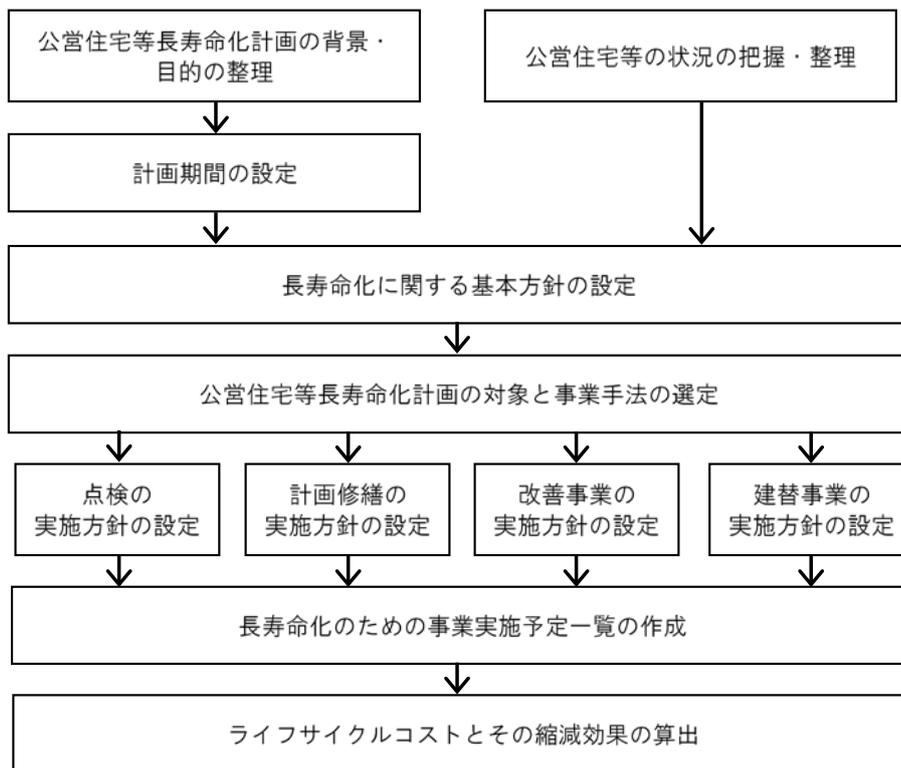
第1章 計画の目的と方針

1. 計画の目的

本計画は、美里町の財政状況を踏まえた効率的かつ円滑な更新を実現するための公営住宅等の建替えや、長期的に活用するための長寿命化型改善、入居者が安心安全に居住するための改善や修繕など具体的な活用策を検討し、ストックの長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に繋げるとともに、事業費の平準化を図ることで実施可能な計画を策定することを目的とする。

2. 計画策定の流れ

本計画は、「公営住宅等長寿命化計画策定指針 改定（国土交通省住宅局・平成28年8月）」に基づき行う。

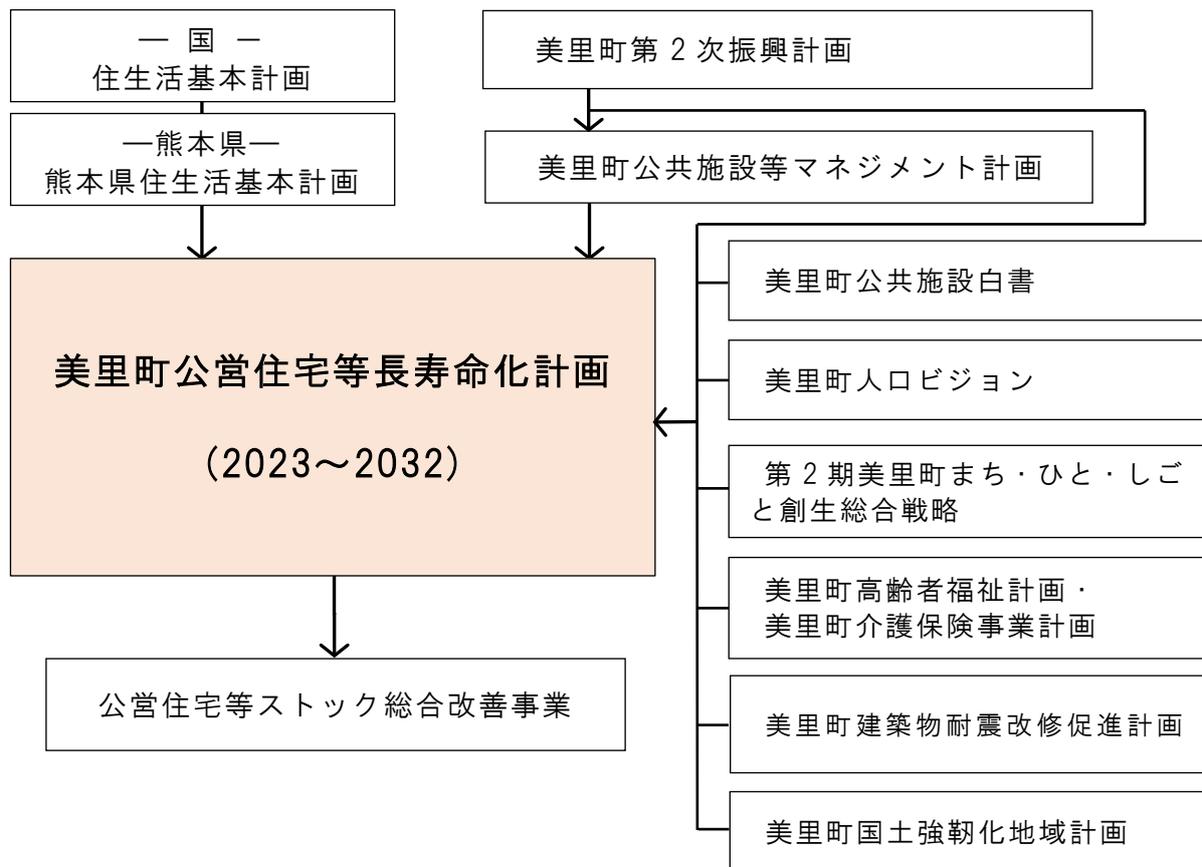


資料：公営住宅等長寿命化計画策定指針 改定（国土交通省住宅局・平成28年8月）より

3. 計画の位置づけ

本計画は、「住生活基本計画」及び「熊本県住生活基本計画」、「美里町第2次振興計画」、「美里町公共施設等マネジメント計画」等を受け、熊本県の整備水準や美里町のまちづくり、福祉施策等の理念に沿いながら、関連計画を踏まえたものと位置づける。

また、本計画は、「公営住宅等ストック総合改善事業」などの整備計画として位置づけ、公営住宅等の建替え、修繕・改善については、本計画に基づいて行うことを基本とする。



4. 計画の期間

本計画は、2023年度から2032年度までの10年間を計画期間とし、前期を2023年度から2027年度、後期を2028年度から2032年度と区分する。

計画の内容については、5年後に中間見直しを行うこととするが、今後の事業の進捗状況、社会経済状況の変化に応じて、適宜見直しを行うものとする。

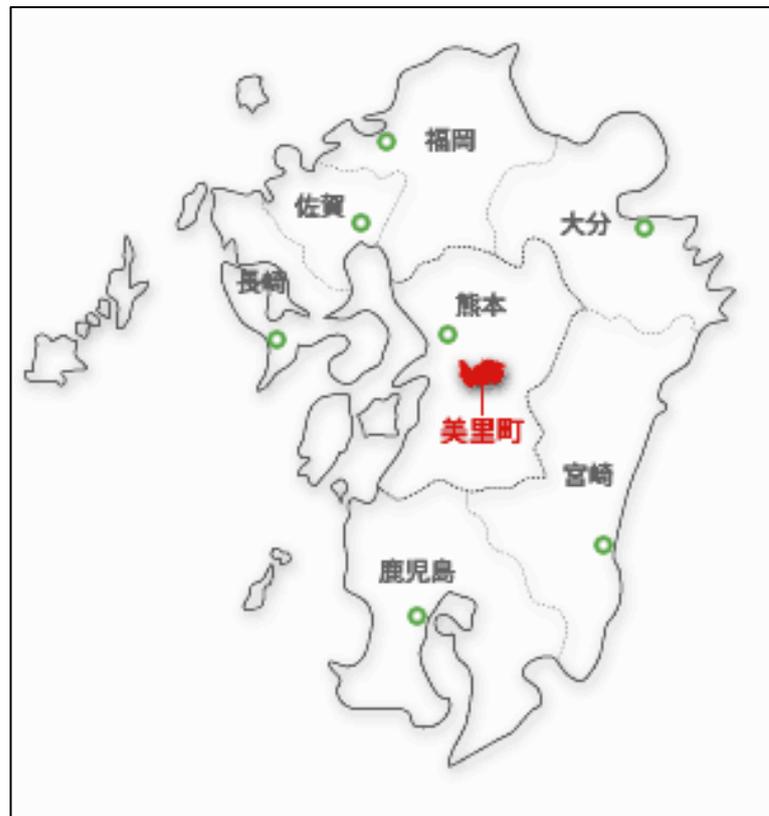
目標年次	2032年度
計画期間	前期—2023年度から2027年度 後期—2028年度から2032年度



第2章 美里町の概要

1. 位置・地勢

本町は、平成16年11月1日熊本県下益城郡「中央町」と「砥用町」の2町合併により誕生した。本町は熊本県のほぼ中央に位置しており、熊本市から南東へ約30km、車で約40分程度の距離にある自然豊かな地域である。地勢は山地丘陵部が多く、総面積の約4分の3を森林が占める典型的な中山間地域である。



図：美里町の位置

資料：美里町 HP

2. 人口・世帯数等

(1) 人口・世帯数

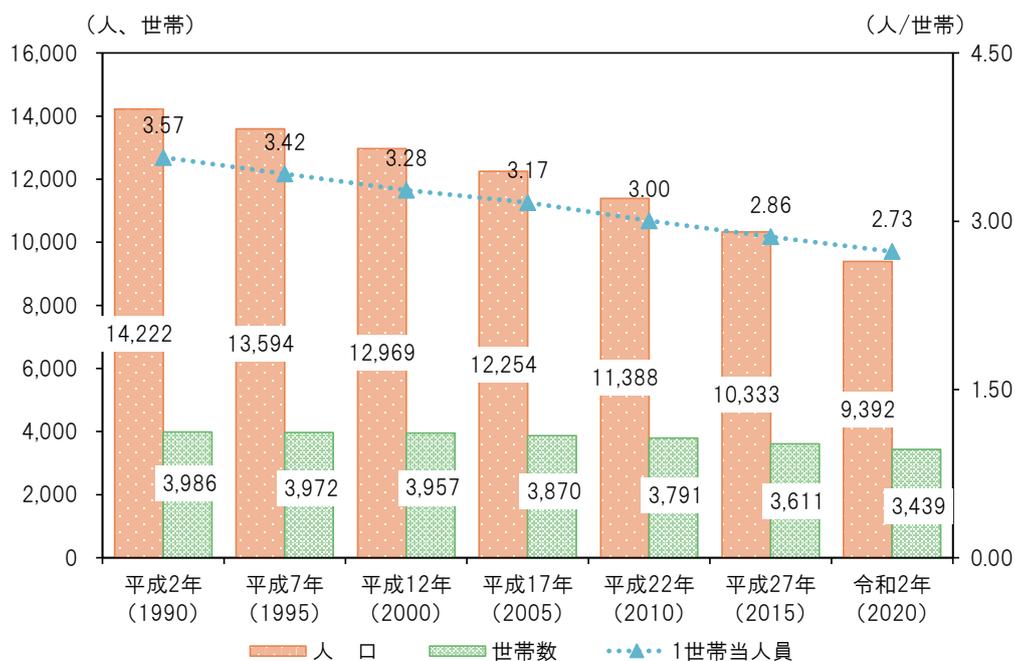
本町の人口は減少傾向で、令和2年の国勢調査では9,392人となっており、平成2年から令和2年までの30年間で、約4,800人減少している。

世帯数も減少傾向にあり、令和2年では3,439世帯となっている。

また、世帯当たり人員も年々減少しており、令和2年の国勢調査では、1世帯当たり2.73人となっている。

表：人口・世帯数の推移

美里町	単位：人、世帯						
	平成2年 (1990)	平成7年 (1995)	平成12年 (2000)	平成17年 (2005)	平成22年 (2010)	平成27年 (2015)	令和2年 (2020)
人口	14,222	13,594	12,969	12,254	11,388	10,333	9,392
世帯数	3,986	3,972	3,957	3,870	3,791	3,611	3,439
1世帯当人員	3.57	3.42	3.28	3.17	3.00	2.86	2.73

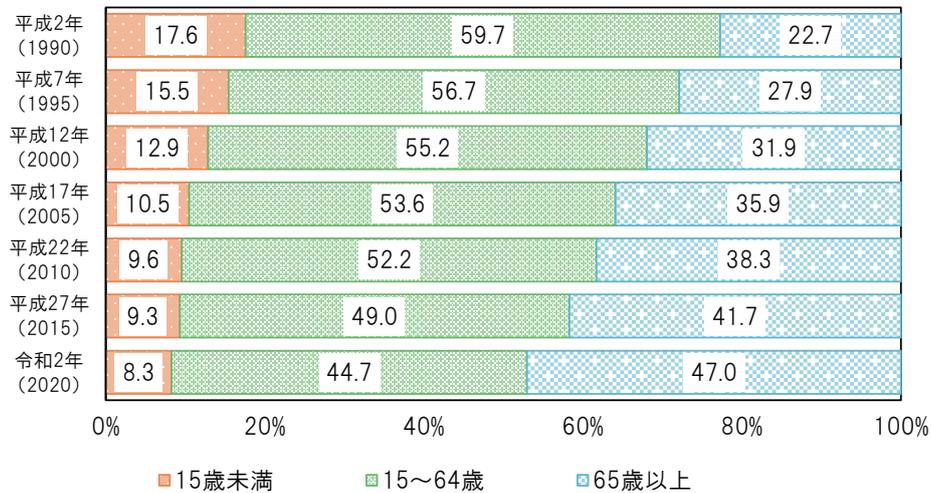


図：人口・世帯数の推移

資料：国勢調査（合併前は、中央町と砥用町を合算）

(2) 年齢別人口

年齢 3 区分別人口比の推移をみると、65 歳以上人口比の割合が年々増加し、平成 2 年ですでに 15 歳未満人口比を上回っており、急速に少子高齢化が進行している。

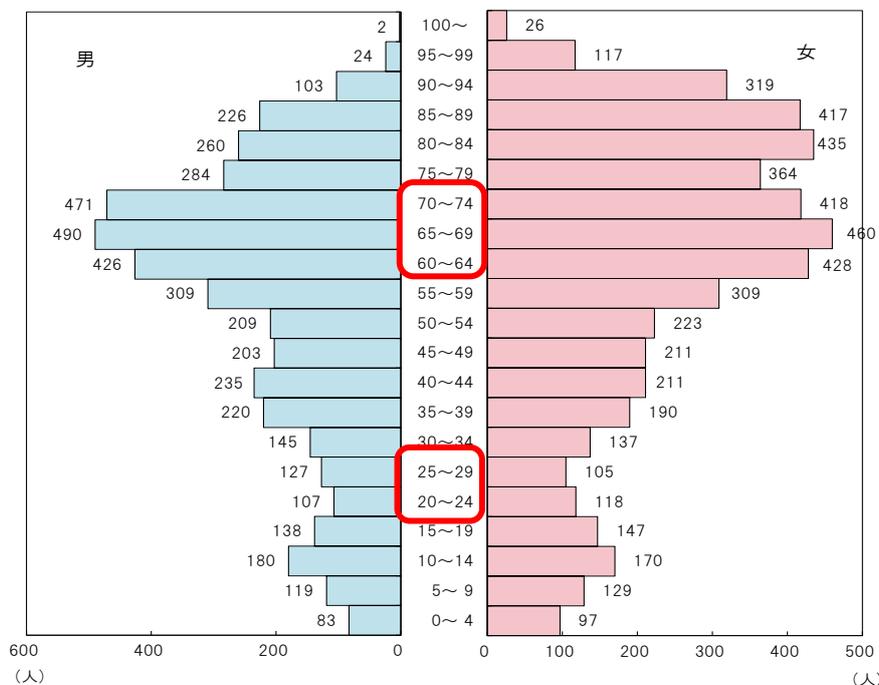


図：年齢 3 区分別人口比の推移

資料：国勢調査（合併前は、中央町と砥用町を合算）

令和 2 年の男女別の年齢別人口構成をみると、60 歳代～70 歳代前半の山が大きい。また、20 歳代が少なく、若年層の他都市への流出が伺える。

これらのことから高齢化が進行する一方、若年世代は少ないため、人口の増加はあまり見込めない。

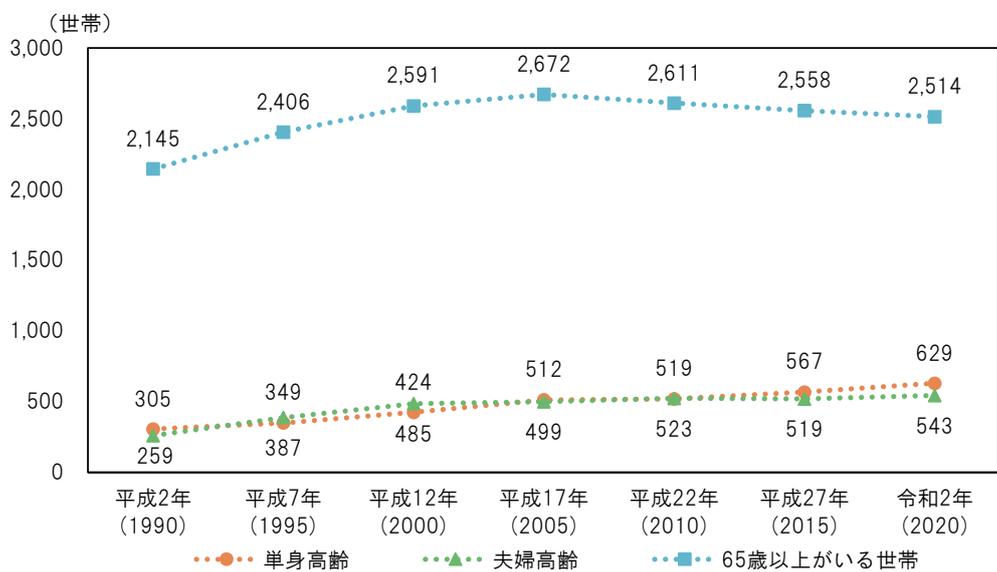


図：男女別年齢別人口構成

資料：令和 2 年国勢調査

(3) 高齢者世帯の状況

本町の人口・世帯数が減少する一方、高齢者世帯数は増加しており、30年間で単身高齢世帯は324世帯、夫婦高齢世帯は284世帯増加している。



図：高齢者世帯の推移

資料：国勢調査（合併前は、中央町と砥用町を合算）

※高齢者年齢は65歳以上としている。

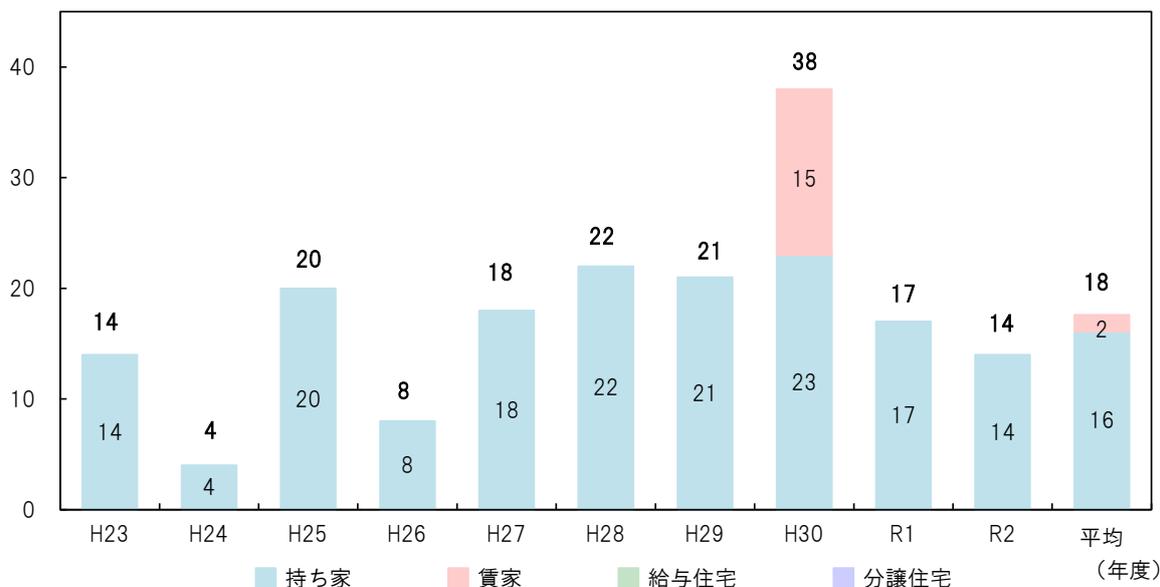
3. 住宅事情

(1) 住宅着工数

本町の新設住宅着工数は、年平均 18 戸である。住宅着工数は、年ごとの変動が大きく、平成 24 年度と平成 30 年度では、9.5 倍の開きがある。

所有関係別の年平均着工数をみると、「持ち家」が最も多く全体の約 9 割を占め、他に「賃家」が約 1 割を占めている。10 年間で「賃家」は平成 30 年度に 15 戸のみの建築である。「給与住宅※」、「分譲住宅」は着工がない。

(戸)



図：住宅着工戸数

表：住宅着工戸数

		平成23年度	平成24年度	平成25年度	平成26年度	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度	
美里町	戸数 (戸)	持ち家	14	4	20	8	18	22	21	23	17	14
		賃家	0	0	0	0	0	0	0	15	0	0
		給与住宅	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		分譲住宅	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		合計	14	4	20	8	18	22	21	38	17	14
	床面積 (㎡)	持ち家	1,724	695	2,293	1,037	2,089	2,898	2,608	2,496	1,933	1,490
		賃家	0	0	0	0	0	0	0	981	0	0
		給与住宅	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		分譲住宅	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		合計	1,724	695	2,293	1,037	2,089	2,898	2,608	3,477	1,933	1,490
	戸当り 床面積 (㎡/戸)	持ち家	123.1	173.8	114.7	129.6	116.1	131.7	124.2	108.5	113.7	106.4
		賃家	—	—	—	—	—	—	—	65.4	—	—
給与住宅		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
分譲住宅		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
合計		123.1	173.8	114.7	129.6	116.1	131.7	124.2	91.5	113.7	106.4	

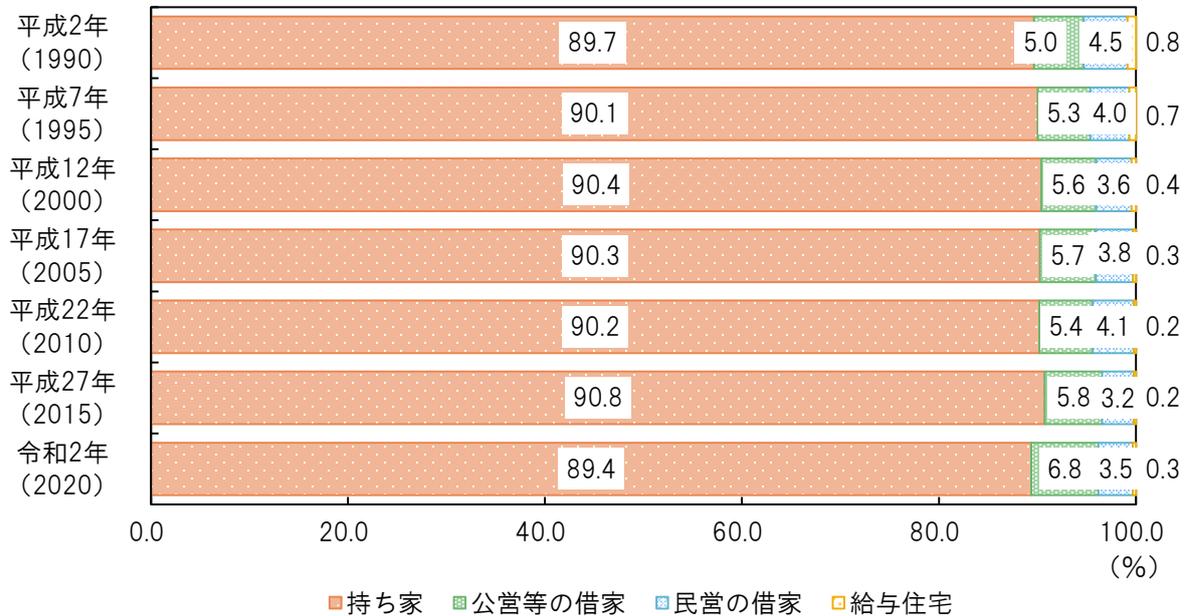
資料：建築着工統計調査 住宅着工統計

※給与住宅：勤務先の会社・官公庁、団体などの所有する住宅。

(2) 住宅所有関係別世帯の割合

主世帯における住宅所有関係別世帯の割合をみると、「持ち家」の割合が最も多く、約9割を占めている。

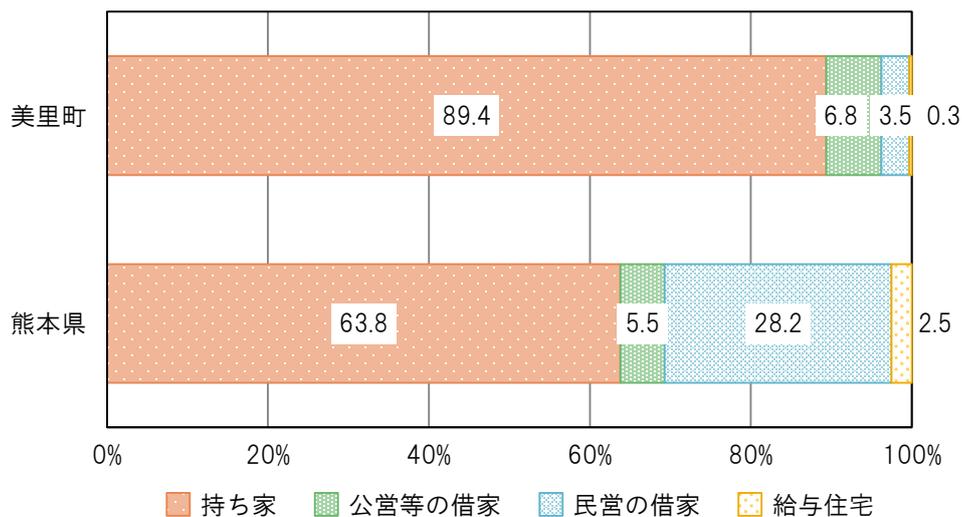
「持ち家」は横ばい傾向、「公営等の借家」は増加傾向、「民営の借家」は増減を繰り返しており、「給与住宅」は減少傾向である。



図：主世帯における住宅所有関係別世帯の割合の推移

資料：国勢調査

令和2年の住宅所有関係別世帯の割合を、熊本県と比較すると、「持ち家」、「公営等の借家」は本町が多く、「民営の借家」、「給与住宅」は熊本県が多い。



図：美里町と熊本県の住宅所有関係別世帯の割合の比較

資料：令和2年国勢調査

(3) 近隣市町村、県内類似市町村の公営住宅等の世帯比率

市町村が管理する公営住宅等の世帯数比率を近隣市町村と比較すると、本町は7.5%と御船町に次いで高い比率となっている。

本町と人口・世帯規模が類似している県内市町村では、嘉島町、和水町、甲佐町に次いで低い比率となっている。

表：近隣市町村の公営住宅等の状況

単位：人、戸、%

自治体名	美里町	宇城市	八代市	御船町	甲佐町	山都町	県内市町村合計
人口	9,392	57,032	123,067	16,303	10,132	13,503	1,738,301
世帯	3,439	21,535	49,204	6,196	3,678	5,252	719,154
公営住宅 管理戸数	215	1,303	1,241	453	187	275	32,595
公営住宅の世帯数比率	6.3	6.1	2.5	7.3	5.1	5.2	4.5
改良住宅 管理戸数	0	10	12	0	0	30	1,217
特定優良賃貸住宅 管理戸数	10	0	0	0	20	0	88
特定公共賃貸住宅 管理戸数	0	0	23	0	0	40	659
高齢者向け優良賃貸住宅 管理戸数	0	0	0	0	0	0	0
市町村単独住宅管理戸数	33	55	6	66	60	36	1,373
公営住宅等 管理戸数	258	1,368	1,282	519	267	381	35,932
公営住宅等の世帯数比率	7.5	6.4	2.6	8.4	7.3	7.3	5.0

資料：人口・世帯数は令和2年国勢調査、公営住宅数は令和4年4月1日熊本県資料

表：県内類似市町村の公営住宅等の状況

単位：人、戸、%

自治体名	美里町	南関町	多良木町	和水町	嘉島町	南阿蘇村	甲佐町
人口	9,392	8,979	9,076	9,342	9,547	9,836	10,132
世帯	3,439	3,503	3,463	3,416	3,495	4,051	3,678
公営住宅 管理戸数	215	218	286	98	54	345	187
公営住宅の世帯数比率	6.3	6.2	8.3	2.9	1.5	8.5	5.1
改良住宅 管理戸数	0	0	0	0	0	10	0
特定優良賃貸住宅 管理戸数	10	0	0	0	0	0	20
特定公共賃貸住宅 管理戸数	0	0	15	0	0	10	0
高齢者向け優良賃貸住宅 管理戸数	0	0	0	0	0	0	0
市町村単独住宅 管理戸数	33	80	18	0	10	6	60
公営住宅等 管理戸数	258	298	319	98	64	371	267
公営住宅等の世帯数比率	7.5	8.5	9.2	2.9	1.8	9.2	7.3

資料：人口・世帯数は令和2年国勢調査、公営住宅数は令和4年4月1日熊本県資料



第3章 公営住宅等の概要

1. 公営住宅等ストックの概要

本町が管理する公営住宅等ストックは、令和4年8月現在、19団地88棟254戸である。公営住宅等の内訳は、公営住宅12団地64棟205戸、特公賃住宅1団地5棟10戸、災害公営住宅2団地4棟10戸、モデル住宅1団地1棟1戸、旧永富住宅1団地1棟1戸、賃貸住宅2団地13棟27戸である。

表：団地一覧（1/4）

種別	団地名／住宅番号	棟	管理戸数		構造	階数	建設年度	間取り	戸当床面積(m ²)	敷地面積(m ²)
				計						
公営住宅	1.堅志田団地	1	6	10	簡平	1	S51	3K	51.00	2,736.00
		2	4		簡平	1	S51	3K	48.10	
	2.片平団地	1	4	20	簡平	1	S52	3K	51.80	4,966.00
		3	2		簡平	1	S52	3K	51.80	
		2	4		簡平	1	S52	3K	48.10	
		5	2		簡平	1	S53	3K	51.80	
		6	2		簡平	1	S53	3K	51.80	
		7	2		簡平	1	S53	3K	51.80	
		8	2		簡平	1	S53	3K	51.80	
		9	2		簡平	1	S53	3K	51.80	
	3.八幡原団地	1	4	24	簡平	1	S56	3DK	64.90	7,812.00
		2	4		簡二	2	S56	3DK	68.60	
		3	4		簡二	2	S56	3DK	68.60	
		5	4		簡二	2	S57	3DK	68.60	
		6	4		簡二	2	S57	3DK	68.60	
		7	4		簡二	2	S58	3DK	68.60	
		4.松野原団地	1		3	12	簡平	1	S54	
	2		3	簡平	1		S54	3DK	54.70	
	3		2	簡平	1		S54	3DK	54.70	
	5		2	簡平	1		S59	3DK	62.60	
6	2		簡平	1	S59		3DK	62.60		

表：団地一覧（2/4）

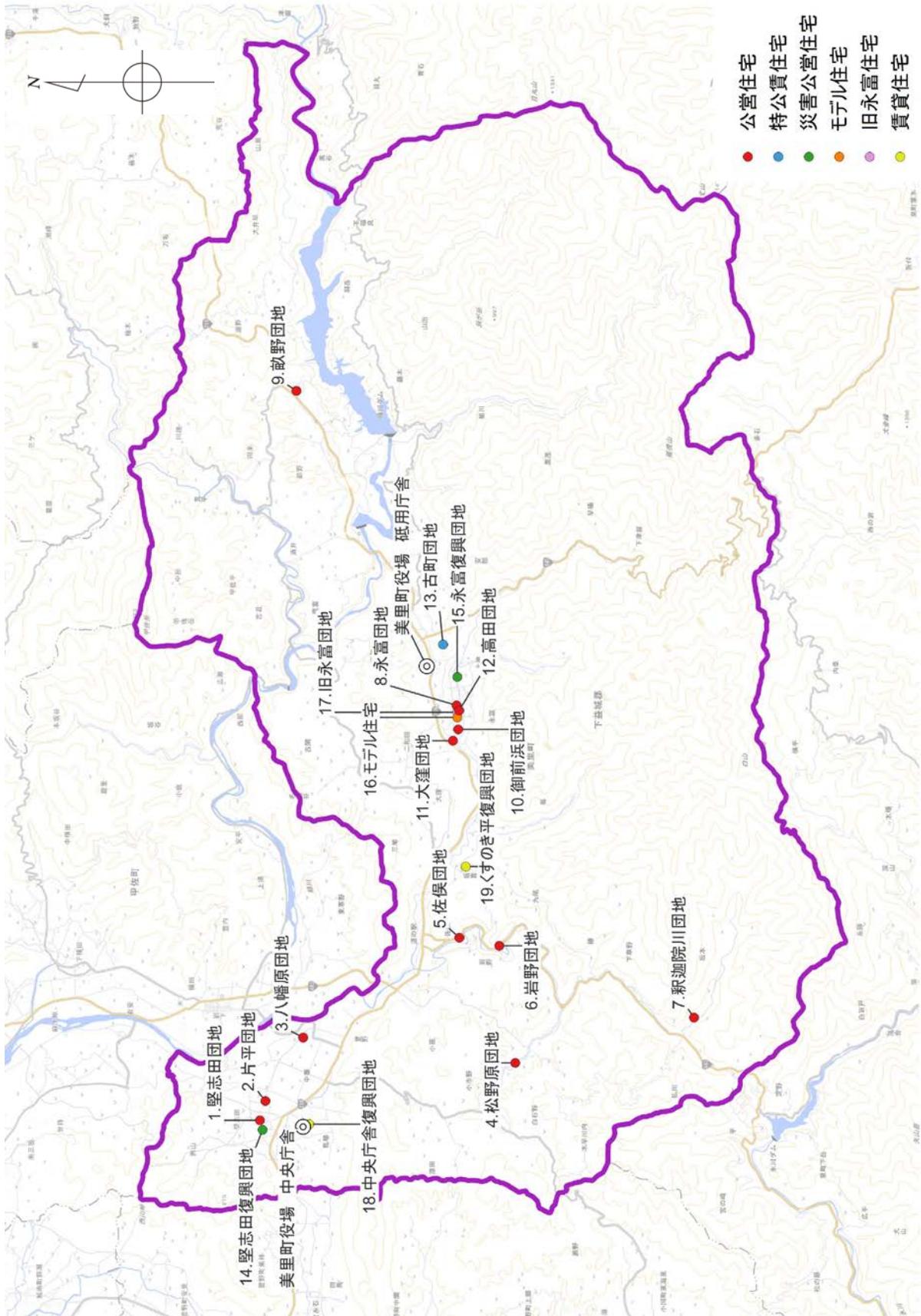
種別	団地名／住宅番号	棟	管理戸数		構造	階数	建設年度	間取り	戸当床面積(m ²)	敷地面積(m ²)
				計						
公営住宅	5.佐俣団地	1	4	28	簡平	1	S52	3DK	48.10	8,733.00
		2	4		簡平	1	S52	3DK	48.10	
		3	2		簡平	1	S52	3DK	48.10	
		5	4		簡平	1	S53	3DK	51.80	
		6	3		簡平	1	S55	3DK	57.90	
		7	3		簡平	1	S55	3DK	57.90	
		8	2		簡平	1	S55	3DK	57.90	
		9	3		簡平	1	S56	3DK	62.60	
		10	3		簡平	1	S56	3DK	62.60	
		6.岩野団地	1		1	7	簡平	1	S50	
	2		2	簡平	1		S50	2DK	44.50	
	3		2	簡平	1		S50	2DK	44.50	
	5		2	簡平	1		S50	2DK	44.50	
	7.釈迦院川団地	1	4	6	簡平	1	S55	3DK	57.90	2,645.00
		2	2		簡平	1	S60	3DK	62.60	
	8.永富団地	A	4	8	簡二	2	S53	3DK	58.00	1,226.00
		B	4		簡二	2	S53	3DK	58.00	
	9.畝野団地	A	4	16	簡二	2	S54	3DK	60.00	7,117.00
		B	4		簡二	2	S54	3DK	60.00	
		C	4		簡二	2	S55	3DK	60.00	
		D	4		簡二	2	S55	3DK	60.00	
	10.御前浜団地	3	6	26	簡二	2	S56	3DK	68.00	3,752.00
		4	4		簡二	2	S56	3DK	63.00	
		1	6		簡二	2	S57	3DK	68.00	
		2	6		簡二	2	S57	3DK	68.00	
		5	4		簡二	2	S57	3DK	63.00	
	11.大窪団地	1	4	32	中耐	3	S62	3DK	77.00	5,771.00
			12					3DK	72.50	
		9	2		木造	2	S63	3DK	69.50	
		5	2		木造	2	S63	3DK	66.20	
		6	2		木造	2	S63	3DK	66.20	
		7	2		木造	2	S63	3DK	66.20	
8		2	木造		2	S63	3DK	66.20		
3		2	木造		2	H1	3DK	69.50		
2		2	木造		2	H1	3DK	66.20		
4		2	木造		2	H1	3DK	66.20		

表：団地一覧（3/4）

種別	団地名／住宅番号	棟	管理戸数		構造	階数	建設年度	間取り	戸当床面積 (㎡)	敷地面積 (㎡)
				計						
公営住宅	12.高田団地	1	2	16	木造	2	H3	3DK	69.50	4,587.00
		2	2		木造	2	H3	3DK	66.20	
		3	2		木造	2	H3	3DK	66.20	
		4	2		木造	2	H4	3DK	68.10	
		5	2		木造	2	H4	3DK	68.10	
		6	2		木造	2	H5	3DK	70.60	
		7	2		木造	2	H5	3DK	70.60	
		8	2		木造	2	H5	3DK	74.20	
	小計		64	205						
特公賃住宅	13.古町団地	A	2	10	木造	2	H6	3DK	87.00	2,710.00
		B	2		木造	2	H6	3DK	87.00	
		C	2		木造	2	H7	3DK	87.00	
		D	2		木造	2	H8	3DK	87.00	
		E	2		木造	2	H8	3DK	87.00	
	小計		5	10						
災害公営住宅	14.堅志田復興団地	1	3	5	木造	1	H30	2LDK	65.35	2,006.17
		2	2		木造	1	H30	2LDK	65.35	
	15.永富復興団地	1	3	5	木造	1	H30	2LDK	65.35	1,575.63
		2	2		木造	1	H30	2LDK	65.35	
	小計		4	10						
モデル住宅	16.モデル住宅	1	1	1	木造	2	H11	4LDK	109.95	1,173.82
	小計		1	1						
旧永富住宅	17.旧永富団地	1	1	1	木造	1	S40	3K	50.00	257.10
	小計		1	1						

表：団地一覧（4/4）

種別	団地名／住宅番号	棟	管理戸数		構造	階数	建設年度	間取り	戸当床面積 (㎡)	敷地面積 (㎡)
				計						
賃貸住宅	18.中央庁舎復興団地	1	2	16	木造	1	H28	2DK	31.90	3,075.00
		2	1		木造	1	H28	3DK	41.82	
			1		木造	1	H28	2LDK	51.77	
		3	1		木造	1	H28	3DK	41.82	
			1		木造	1	H28	2LDK	51.77	
		4	3		木造	1	H28	2DK	31.90	
		5	2		木造	1	H28	2DK	31.90	
	1		木造			2LDK	51.77			
	6	4	木造	1	H28	2DK	31.90			
	19.くすのき平復復興団地	1	1	11	木造	1	H28	2LDK	51.77	1,884.00
		2	1		木造	1	H28	3LDK	61.70	
		3	1		木造	1	H28	3LDK	61.70	
		4	1		木造	1	H28	2LDK	51.77	
		5	2		木造	1	H28	2DK	31.90	
6		2	木造		1	H28	3DK	41.82		
7		3	木造		1	H28	2DK	31.90		
小計		13	27							4,959.00
公営住宅 計		64	205							
特公賃住宅 計		5	10							
災害公営住宅 計		4	10							
モデル住宅 計		1	1							
旧永富住宅 計		1	1							
賃貸住宅 計		13	27							
合計		88	254							



図：公営住宅等位置図

2. 団地別・住棟別の状況

(1) 団地カルテ

団地名	1. ^{カランダ} 堅志田団地
-----	--------------------------

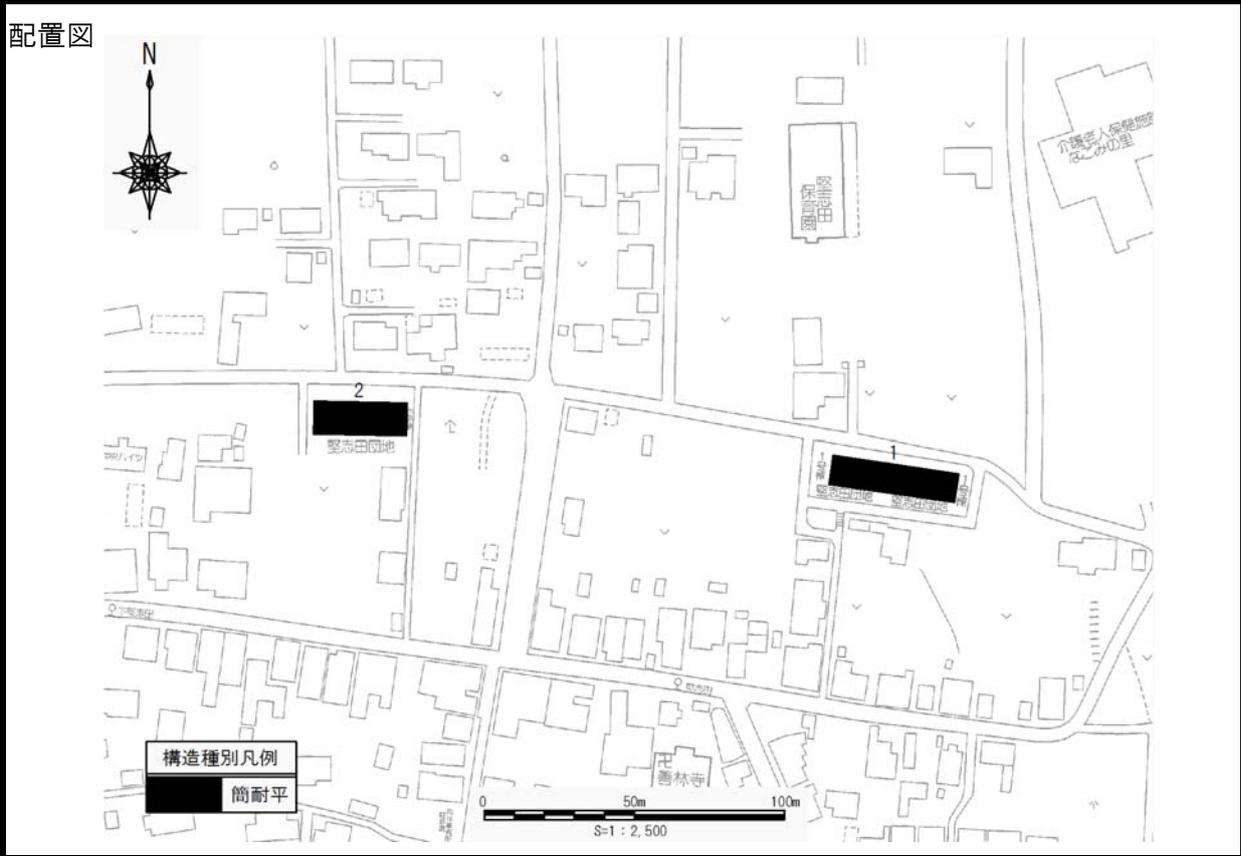
敷地概要	所在地	美里町堅志田144、110		
	用途地域	都市計画区域外		
	敷地面積 (㎡)	2,736.00	法定建ぺい率 (%) /容積率 (%)	—
	その他の地域地区 規制	—	接道 (m)	5.0m

建物現況	住宅種類	住棟番号	建築年度	構造	階数	住戸タイプ	戸当床面積 (㎡)	戸数 (戸)	延床面積 (㎡)
	公営	1号棟	S51	簡平	1	3K	51.00	6	306.00
		2号棟	S51	簡平	1	3K	48.10	4	192.40
		合計	—	—	—	—	—	10	498.40
	建築面積 (㎡)	498.40			建ぺい率 (%)		18.22%		
	延床面積 (㎡)	498.40			容積率 (%)		18.22%		

住戸改善履歴	環境改善履歴
H20 全戸 トイレ水洗化 R2 水道施設修繕	—

入居状況	入居戸数 (戸)	10	入居率 (%)	100.0%
	入居人数 (人)	18	平均世帯人数 (人)	1.80
	収入超過世帯数 (世帯)	2	空家戸数 (戸)	0
	高齢者世帯数 (世帯)	5	(うち政策空家戸数)	0

団地名	1. 堅志田団地
-----	----------



施設 現況	集会所	児童遊園	駐車場	自転車置き場	消火栓	防火水槽	給水	ガス	雑排水	ゴミ置場
	×	×	○	×	×	○	1棟 井戸 2棟 地上受水槽(井戸)	LP	合併浄化槽	○
	し尿処理	エレベーター	アンテナ	街灯						
	合併浄化槽	—	各戸	○						



団地名	2. ^{カタヒラ} 片平団地
-----	-------------------------

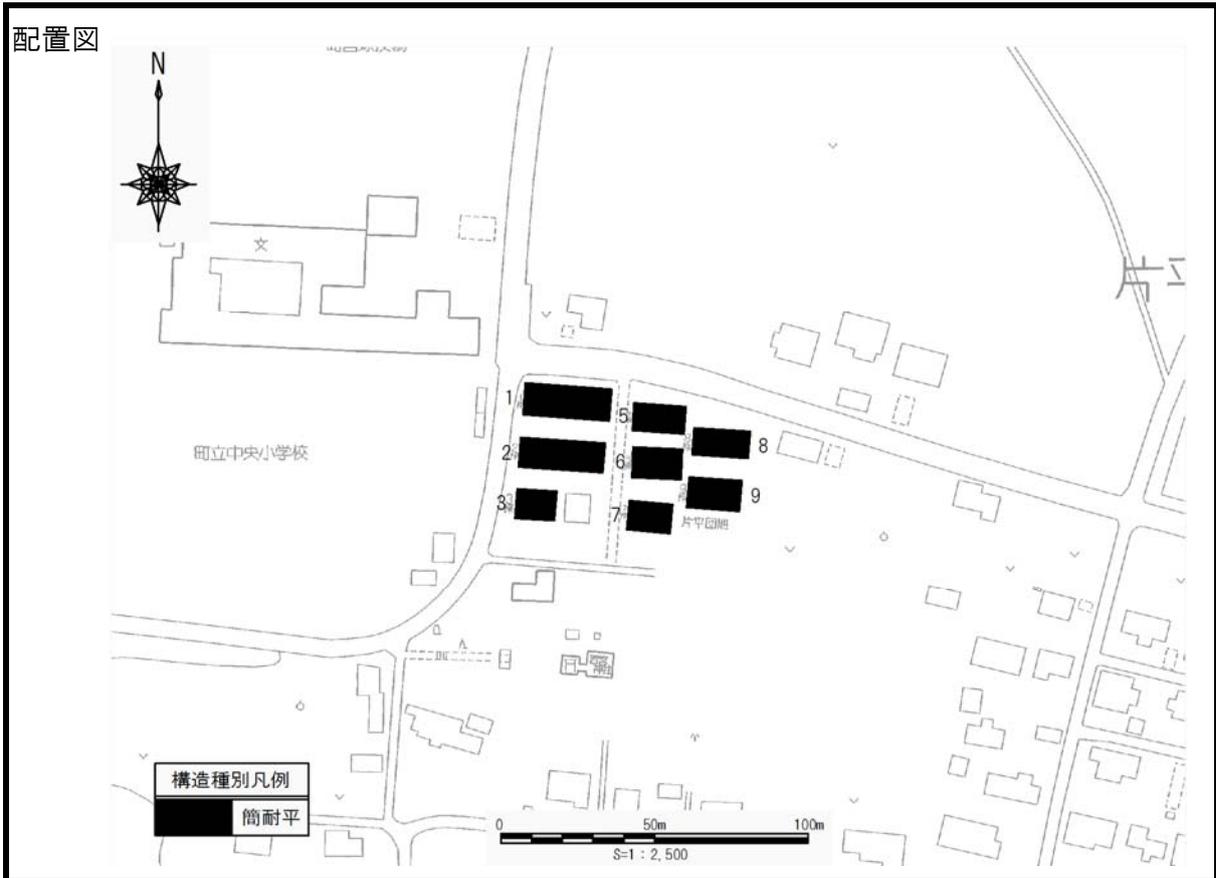
敷地概要	所在地	美里町馬場610		
	用途地域	都市計画区域外		
	敷地面積 (㎡)	4,966.00	法定建ぺい率 (%) ／容積率 (%)	—
	その他の地域地区 規制	—	接道 (m)	9.0m

建物現況	住宅種類	住棟番号	建築年度	構造	階数	住戸タイプ	戸当床面積 (㎡)	戸数 (戸)	延床面積 (㎡)
	公営	1号棟	S52	簡平	1	3K	51.80	4	207.20
		3号棟	S52	簡平	1	3K	51.80	2	103.60
		2号棟	S52	簡平	1	3K	48.10	4	192.40
		5号棟	S53	簡平	1	3K	51.80	2	103.60
		6号棟	S53	簡平	1	3K	51.80	2	103.60
		7号棟	S53	簡平	1	3K	51.80	2	103.60
		8号棟	S53	簡平	1	3K	51.80	2	103.60
		9号棟	S53	簡平	1	3K	51.80	2	103.60
	合計	—	—	—	—	—	—	20	1,021.20
建築面積 (㎡)	1,021.20			建ぺい率 (%)		20.56%			
延床面積 (㎡)	1,021.20			容積率 (%)		20.56%			

住戸改善履歴	環境改善履歴
H21 全戸 トイレ水洗化 R1 水道施設修繕	—

入居状況	入居戸数 (戸)	20	入居率 (%)	100.0%
	入居人数 (人)	42	平均世帯人数 (人)	2.10
	収入超過世帯数 (世帯)	4	空家戸数 (戸)	0
	高齢者世帯数 (世帯)	10	(うち政策空家戸数)	0

団地名	2. 片平団地
-----	---------



施設 現況	集会所	児童遊園	駐車場	自転車置き場	消火栓	防火水槽	給水	ガス	雑排水	ゴミ置場
	○	×	○	×	×	○	地上受水槽 (井戸)	LP	合併浄化槽	○
	し尿処理	エレベーター	アンテナ	街灯						
合併浄化槽	—	各戸	○							



団地名	3. ^{ハチマンバラ} 八幡原団地
-----	----------------------------

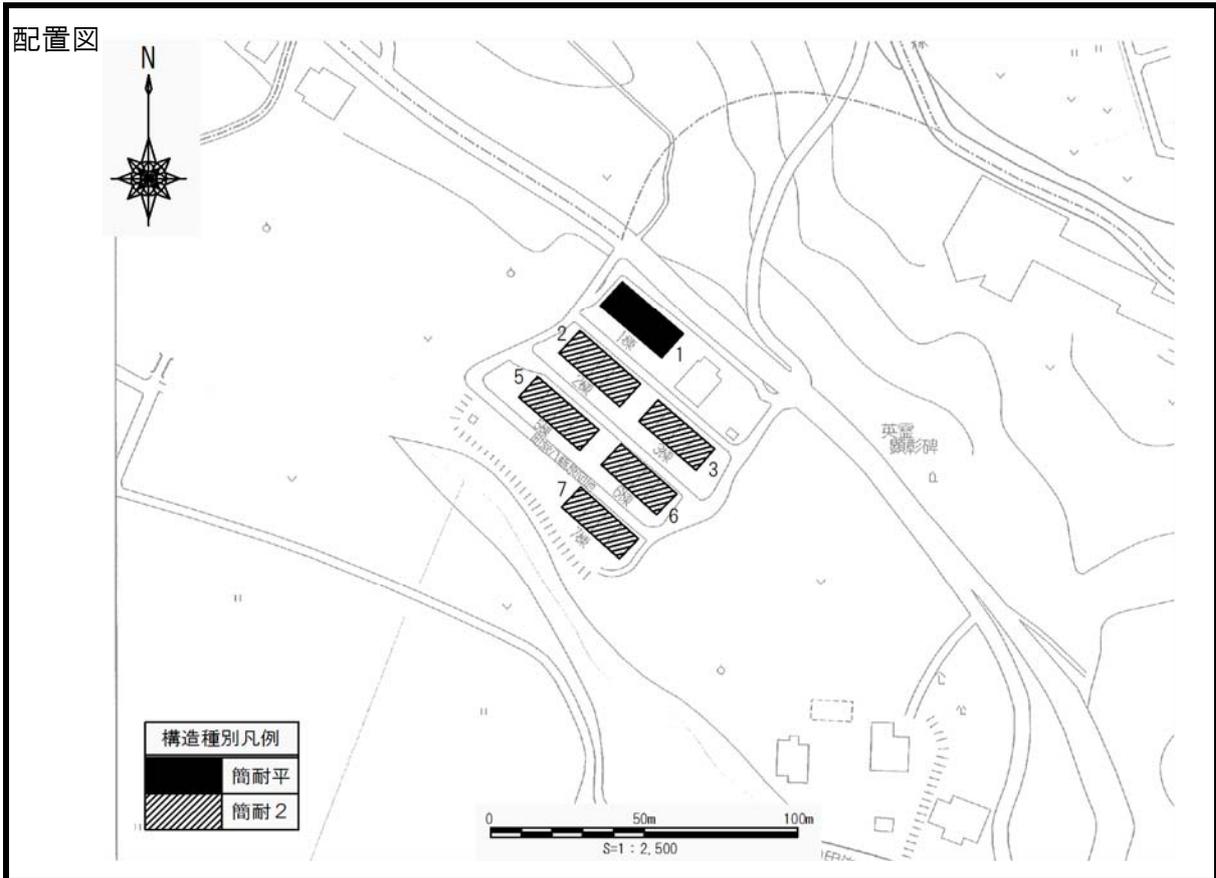
敷地概要	所在地	美里町萱野495		
	用途地域	都市計画区域外		
	敷地面積 (㎡)	7,812.00	法定建ぺい率 (%) ／容積率 (%)	—
	その他の地域地区 規制	—	接道 (m)	4.0m

建物現況	住宅種類	住棟番号	建築年度	構造	階数	住戸タイプ	戸当床面積 (㎡)	戸数 (戸)	延床面積 (㎡)
	公営	1号棟	S56	簡平	1	3DK	64.90	4	259.60
		2号棟	S56	簡二	2	3DK	68.60	4	274.40
		3号棟	S56	簡二	2	3DK	68.60	4	274.40
		5号棟	S57	簡二	2	3DK	68.60	4	274.40
		6号棟	S57	簡二	2	3DK	68.60	4	274.40
		7号棟	S58	簡二	2	3DK	68.60	4	274.40
	合計	—	—	—	—	—	—	24	1,631.60
建築面積 (㎡)	1,094.36			建ぺい率 (%)		14.01%			
延床面積 (㎡)	1,631.60			容積率 (%)		20.89%			

住戸改善履歴	環境改善履歴
H21 2,3,5,6,7号棟 屋根防水 H22 2,3,5,6,7号棟 外壁改修 H29 2,3,5,6,7号棟 手摺設置 (玄関・浴室) R1 水道施設修繕 R3 3点給湯器設置 R4 屋上・外壁改修	—

入居状況	入居戸数 (戸)	23	入居率 (%)	95.8%
	入居人数 (人)	49	平均世帯人数 (人)	2.13
	収入超過世帯数 (世帯)	7	空家戸数 (戸)	1
	高齢者世帯数 (世帯)	8	(うち政策空家戸数)	0

団地名	3. 八幡原団地
-----	----------



施設 現況	集会所	児童遊園	駐車場	自転車置き場	消火栓	防火水槽	給水	ガス	雑排水	ゴミ置場
	○	○	○	×	×	○	地上受水槽 (井戸)	LP	無処理放流	○
	し尿処理 単独浄化槽	エレベーター	アンテナ	街灯						
	—	各戸	○							



団地名	マツハラ 4. 松野原団地
-----	------------------

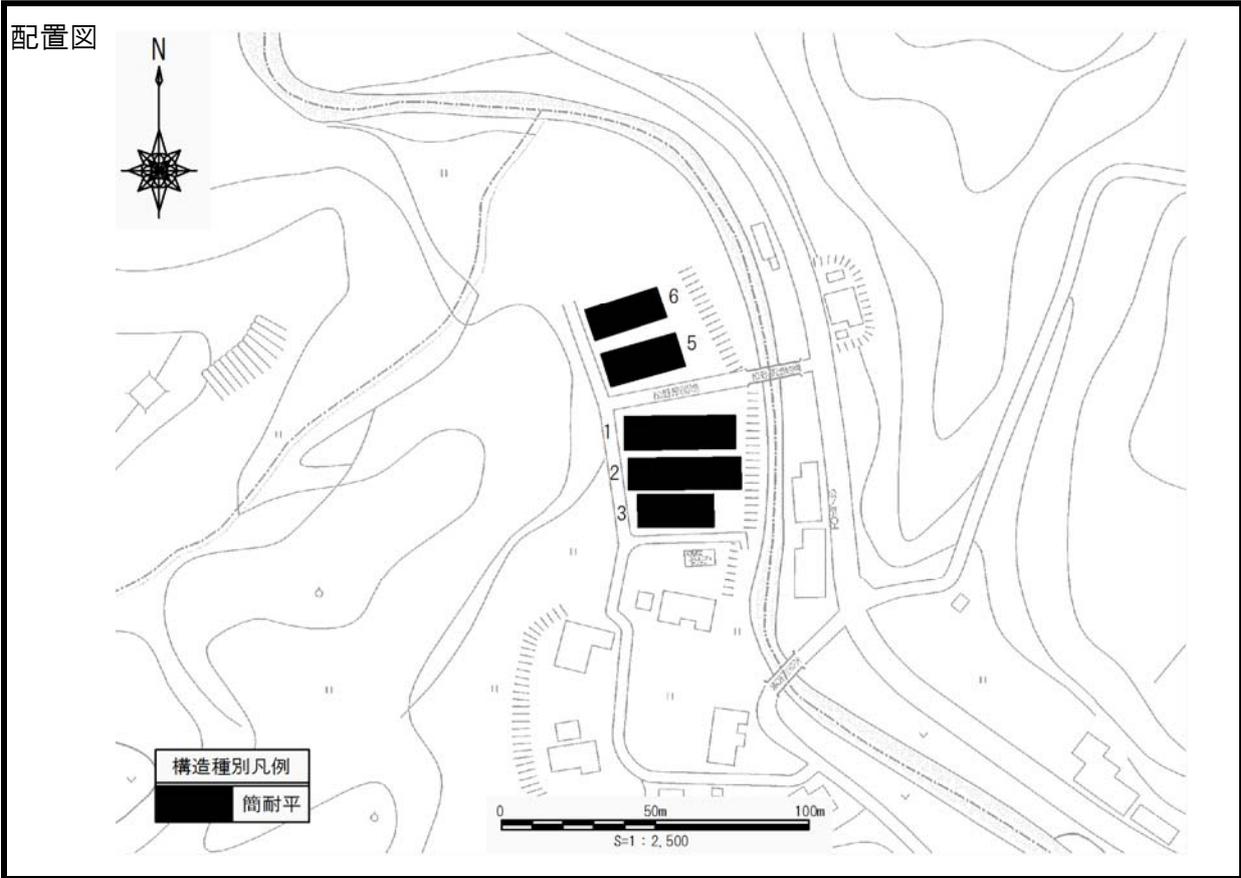
敷地概要	所在地	美里町木早川内2		
	用途地域	都市計画区域外		
	敷地面積 (㎡)	4,965.00	法定建ぺい率 (%) ／容積率 (%)	—
	その他の地域地区規制	土砂災害警戒区域	接道 (m)	4.0m

建物現況	住宅種類	住棟番号	建築年度	構造	階数	住戸タイプ	戸当床面積 (㎡)	戸数 (戸)	延床面積 (㎡)
	公営	1号棟	S54	簡平	1	3DK	54.70	3	164.10
		2号棟	S54	簡平	1	3DK	54.70	3	164.10
		3号棟	S54	簡平	1	3DK	54.70	2	109.40
		5号棟	S59	簡平	1	3DK	62.60	2	125.20
		6号棟	S59	簡平	1	3DK	62.60	2	125.20
	合計	—	—	—	—	—	—	12	688.00
建築面積 (㎡)	688.00			建ぺい率 (%)		13.86%			
延床面積 (㎡)	688.00			容積率 (%)		13.86%			

住戸改善履歴	環境改善履歴
H17 全戸 トイレ水洗化 R3 給水装置改修工事、給水ポンプ取替工事	—

入居状況	入居戸数 (戸)	11	入居率 (%)	91.7%
	入居人数 (人)	25	平均世帯人数 (人)	2.27
	収入超過世帯数 (世帯)	2	空家戸数 (戸)	1
	高齢者世帯数 (世帯)	7	(うち政策空家戸数)	0

団地名	4. 松野原団地
-----	----------



施設 現況	集会所	児童遊園	駐車場	自転車置き場	消火栓	防火水槽	給水	ガス	雑排水	ゴミ置場
	○	×	○	×	×	○	地上受水槽 (井戸)	LP	合併浄化槽	○
	し尿処理	エレベーター	アンテナ	街灯						
	合併浄化槽	—	集合	○						



団地名	5. ^{サマタ} 佐俣団地
-----	------------------------

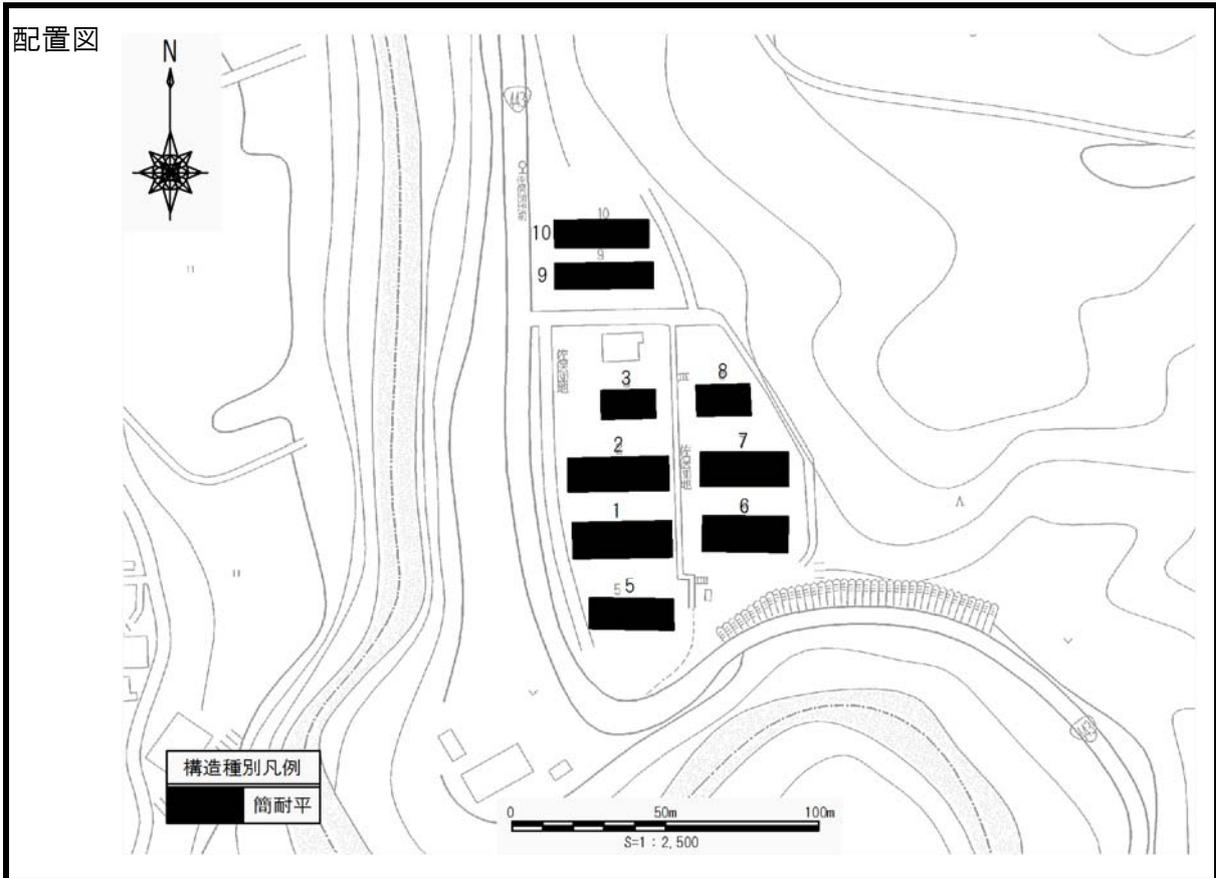
敷地概要	所在地	美里町佐俣2091番地1		
	用途地域	都市計画区域外		
	敷地面積 (㎡)	8,733.00	法定建ぺい率 (%) ／容積率 (%)	—
	その他の地域地区 規制	3,6,7,8号棟：土砂災害警戒区域	接道 (m)	5.0m

建物現況	住宅種類	住棟番号	建築年度	構造	階数	住戸タイプ	戸当床面積 (㎡)	戸数 (戸)	延床面積 (㎡)
	公営	1号棟	S52	簡平	1	3DK	48.10	4	192.40
		2号棟	S52	簡平	1	3DK	48.10	4	192.40
		3号棟	S52	簡平	1	3DK	48.10	2	96.20
		5号棟	S53	簡平	1	3DK	51.80	4	207.20
		6号棟	S55	簡平	1	3DK	57.90	3	173.70
		7号棟	S55	簡平	1	3DK	57.90	3	173.70
		8号棟	S55	簡平	1	3DK	57.90	2	115.80
		9号棟	S56	簡平	1	3DK	62.60	3	187.80
		10号棟	S56	簡平	1	3DK	62.60	3	187.80
合計	—	—	—	—	—	—	28	1,527.00	
建築面積 (㎡)	1,527.00			建ぺい率 (%)	17.49%				
延床面積 (㎡)	1,527.00			容積率 (%)	17.49%				

住戸改善履歴	環境改善履歴
H19 全戸 トイレ水洗化	R4 外構フェンス工事

入居状況	入居戸数 (戸)	27	入居率 (%)	96.4%
	入居人数 (人)	55	平均世帯人数 (人)	2.04
	収入超過世帯数 (世帯)	1	空家戸数 (戸)	1
	高齢者世帯数 (世帯)	17	(うち政策空家戸数)	0

団地名	5. 佐俣団地
-----	---------



施設 現況	集会所	児童遊園	駐車場	自転車置き場	消火栓	防火水槽	給水	ガス	雑排水	ゴミ置場
	○	×	○	×	○	○	直接	LP	合併浄化槽	○
	し尿処理	エレベーター	アンテナ	街灯						
	合併浄化槽	—	各戸	○						

現地写真



簡易耐火平屋（玄関側）



簡易耐火平屋（庭側）

団地名	6. 岩野 ^{17ノ} 団地
-----	-------------------------

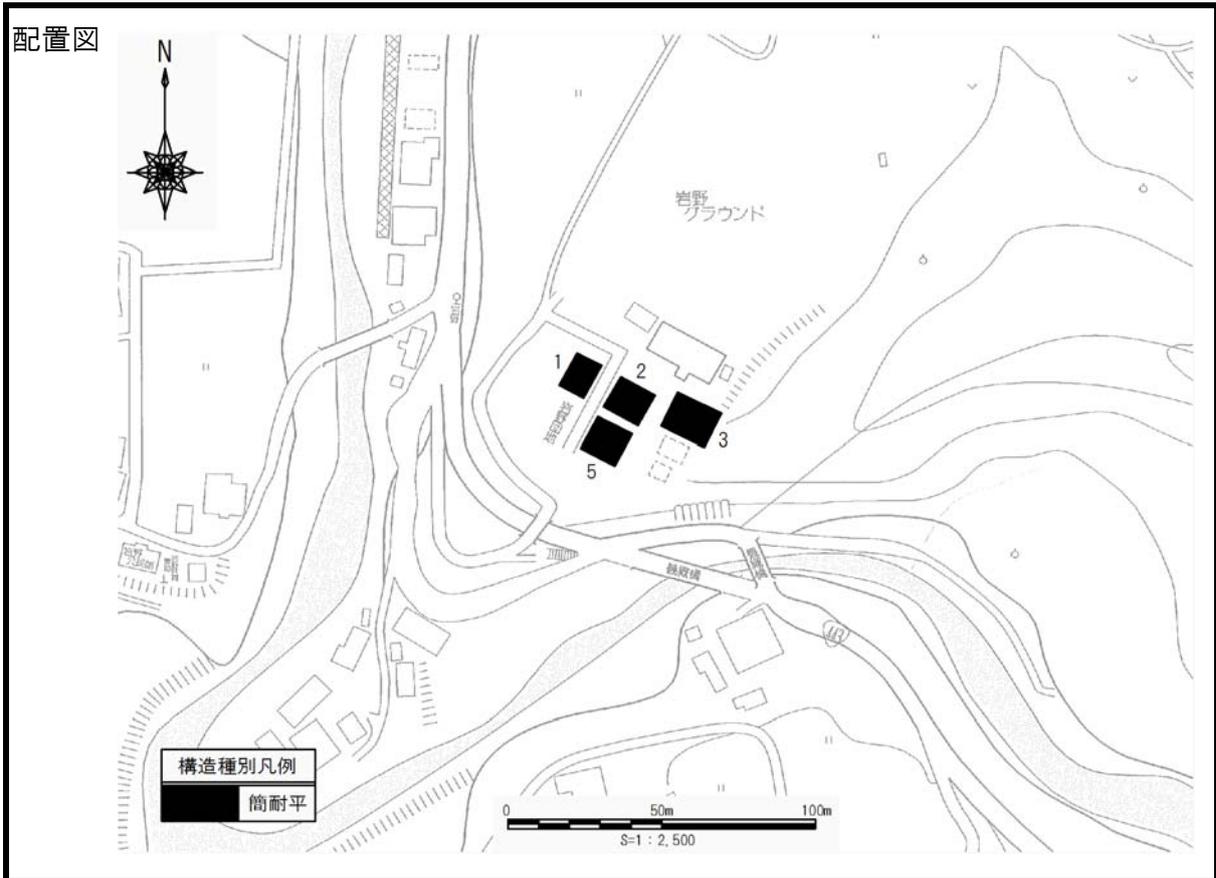
敷地概要	所在地	美里町岩野3684番地1		
	用途地域	都市計画区域外		
	敷地面積 (㎡)	2,254.00	法定建ぺい率 (%) ／容積率 (%)	—
	その他の地域地区 規制	—	接道 (m)	4.6m

建物現況	住宅種類	住棟番号	建築年度	構造	階数	住戸タイプ	戸当床面積 (㎡)	戸数 (戸)	延床面積 (㎡)
	公営	1号棟	S50	簡平	1	2DK	44.50	1	44.50
		2号棟	S50	簡平	1	2DK	44.50	2	89.00
		3号棟	S50	簡平	1	2DK	44.50	2	89.00
		5号棟	S50	簡平	1	2DK	44.50	2	89.00
		合計	—	—	—	—	—	7	311.50
	建築面積 (㎡)	311.50			建ぺい率 (%)		13.82%		
	延床面積 (㎡)	311.50			容積率 (%)		13.82%		

住戸改善履歴	環境改善履歴
H18 全戸 トイレ水洗化 R4 給水ポンプ制御盤取替修繕、給水ポンプ 取替修繕	—

入居状況	入居戸数 (戸)	5	入居率 (%)	71.4%
	入居人数 (人)	9	平均世帯人数 (人)	1.80
	収入超過世帯数 (世帯)	0	空家戸数 (戸)	2
	高齢者世帯数 (世帯)	2	(うち政策空家戸数)	2

団地名	6. 岩野団地
-----	---------



施設 現況	集会所	児童遊園	駐車場	自転車置き場	消火栓	防火水槽	給水	ガス	雑排水	ゴミ置場
	○	×	○	×	×	×	井戸	LP	合併浄化槽	○
	し尿処理	エレベーター	アンテナ	街灯						
	合併浄化槽	—	各戸	○						

現地写真



簡易耐火平屋（玄関側）



簡易耐火平屋（庭側）

団地名	7. シャカインガワ 釈迦院川団地
-----	----------------------

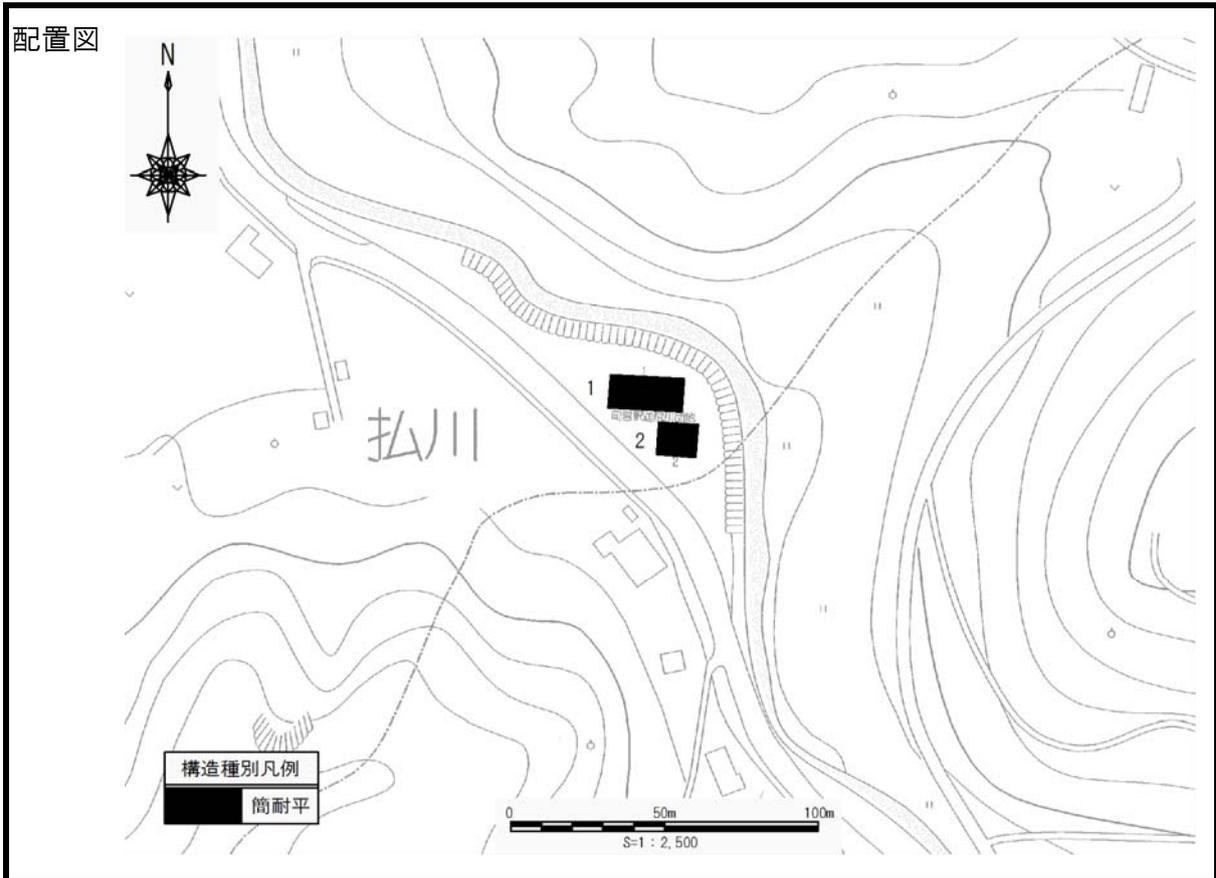
敷地概要	所在地	美里町払川1357		
	用途地域	都市計画区域外		
	敷地面積 (㎡)	2,645.00	法定建ぺい率 (%) ／容積率 (%)	—
	その他の地域地区 規制	土砂災害警戒区域	接道 (m)	9.0m

建物現況	住宅種類	住棟番号	建築年度	構造	階数	住戸タイプ	戸当床面積 (㎡)	戸数 (戸)	延床面積 (㎡)
	公営	1号棟	S55	簡平	1	3DK	57.90	4	231.60
		2号棟	S60	簡平	1	3DK	62.60	2	125.20
		合計	—	—	—	—	—	6	356.80
	建築面積 (㎡)	356.80			建ぺい率 (%)		13.49%		
	延床面積 (㎡)	356.80			容積率 (%)		13.49%		

住戸改善履歴	環境改善履歴
H16 全戸 トイレ水洗化 R3 給水装置取替工事 R4 水中ポンプ取替修繕	—

入居状況	入居戸数 (戸)	5	入居率 (%)	83.3%
	入居人数 (人)	11	平均世帯人数 (人)	2.20
	収入超過世帯数 (世帯)	0	空家戸数 (戸)	1
	高齢者世帯数 (世帯)	3	(うち政策空家戸数)	1

団地名	7. 釈迦院川団地
-----	-----------



施設 現況	集会所	児童遊園	駐車場	自転車置き場	消火栓	防火水槽	給水	ガス	雑排水	ゴミ置場
	×	×	○	×	×	×	井戸	LP	合併浄化槽	○
	し尿処理	エレベーター	アンテナ	街灯						
	合併浄化槽	—	各戸	×						

現地写真



簡易耐火平屋（玄関側）



簡易耐火平屋（庭側）

団地名	8. ^{ナガトミ} 永富団地
-----	-------------------------

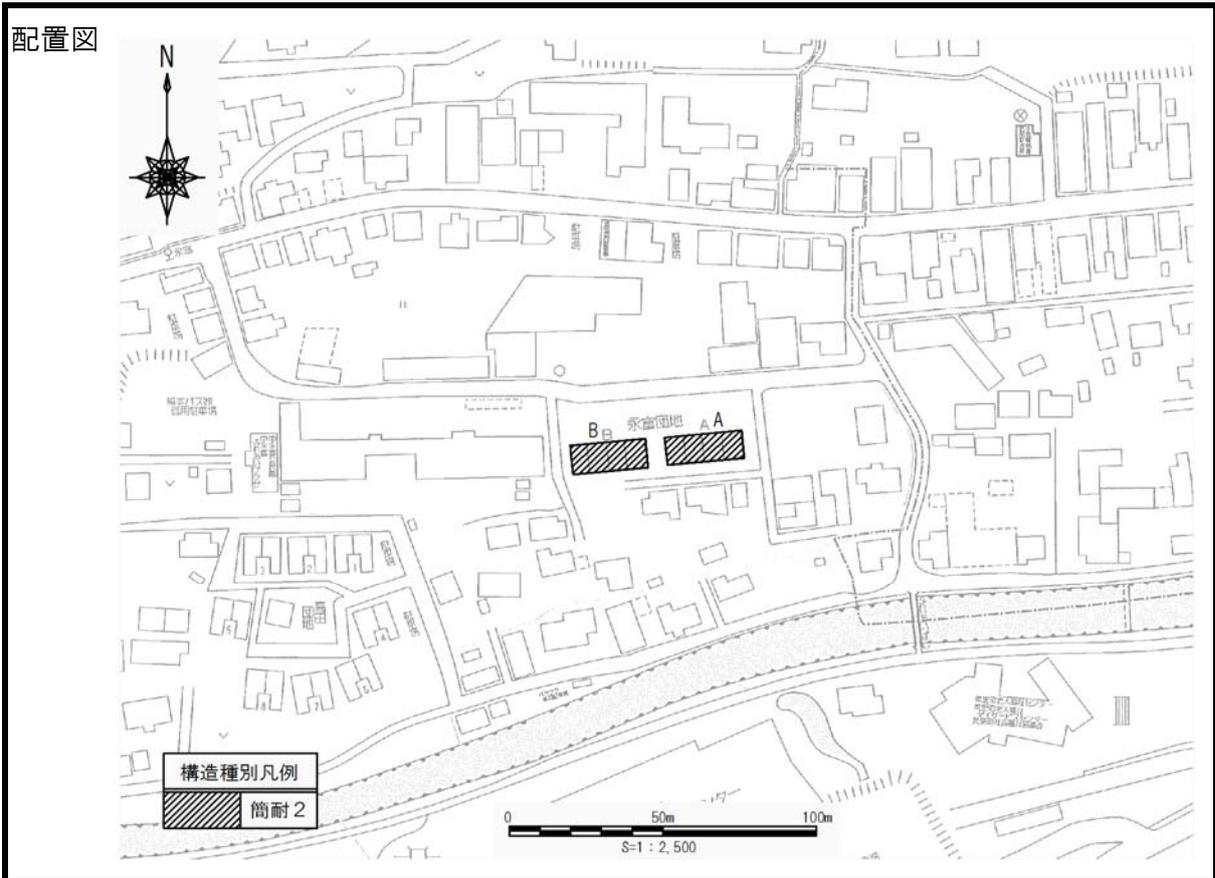
敷地概要	所在地	美里町永富378番地7		
	用途地域	都市計画区域外		
	敷地面積 (㎡)	1,226.00	法定建ぺい率 (%) ／容積率 (%)	—
	その他の地域地区 規制	—	接道 (m)	5.5m

建物現況	住宅種類	住棟番号	建築年度	構造	階数	住戸タイプ	戸当床面積 (㎡)	戸数 (戸)	延床面積 (㎡)
	公営	A棟	S53	簡二	2	3DK	58.00	4	232.00
		B棟	S53	簡二	2	3DK	58.00	4	232.00
		合計	—	—	—	—	—	8	464.00
	建築面積 (㎡)	232.00		建ぺい率 (%)		18.92%			
	延床面積 (㎡)	464.00		容積率 (%)		37.85%			

住戸改善履歴	環境改善履歴
H25 全戸 トイレ水洗化、トイレ手摺設置 H29 全棟 屋根防水 全戸 手摺設置 (玄関・浴室) R2 浄化槽ポンプ取替修繕	—

入居状況	入居戸数 (戸)	8	入居率 (%)	100.0%
	入居人数 (人)	14	平均世帯人数 (人)	1.75
	収入超過世帯数 (世帯)	0	空家戸数 (戸)	0
	高齢者世帯数 (世帯)	6	(うち政策空家戸数)	0

団地名	8. 永富団地
-----	---------



施設 現況	集会所	児童遊園	駐車場	自転車置き場	消火栓	防火水槽	給水	ガス	雑排水	ゴミ置場
	×	×	○	×	○	○	直接	LP	合併浄化槽	○
	し尿処理	エレベーター	アンテナ	街灯						
	合併浄化槽	—	各戸	○						



団地名	9. ^{ウネノ} 畝野団地
-----	------------------------

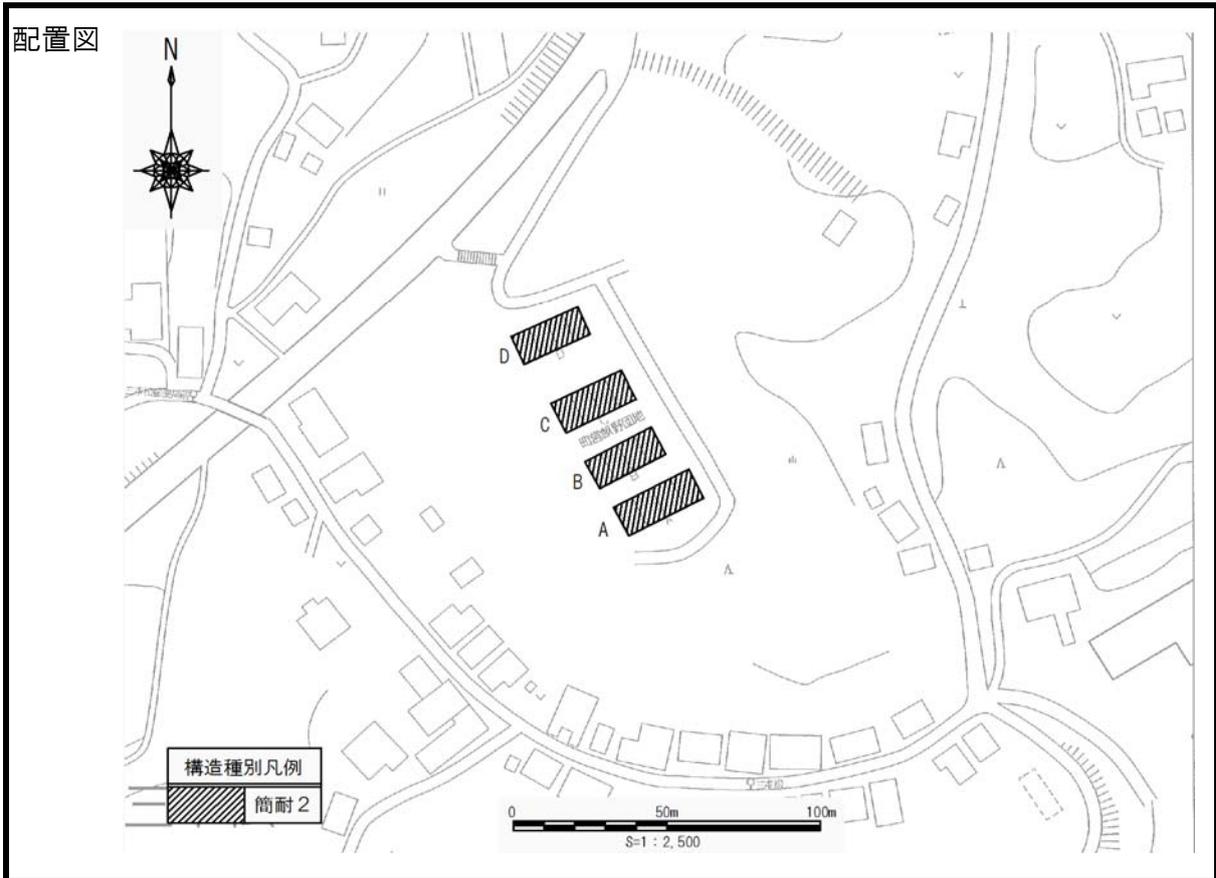
敷地概要	所在地	美里町畝野750		
	用途地域	都市計画区域外		
	敷地面積 (㎡)	7,117.00	法定建ぺい率 (%) ／容積率 (%)	—
	その他の地域地区 規制	—	接道 (m)	6.0m

建物現況	住宅種類	住棟番号	建築年度	構造	階数	住戸タイプ	戸当床面積 (㎡)	戸数 (戸)	延床面積 (㎡)
	公営	A棟	S54	簡二	2	3DK	60.00	4	240.00
		B棟	S54	簡二	2	3DK	60.00	4	240.00
		C棟	S55	簡二	2	3DK	60.00	4	240.00
		D棟	S55	簡二	2	3DK	60.00	4	240.00
		合計	—	—	—	—	—	16	960.00
	建築面積 (㎡)	480.00			建ぺい率 (%)		6.74%		
	延床面積 (㎡)	960.00			容積率 (%)		13.49%		

住戸改善履歴	環境改善履歴
H21 C,D号棟 屋根防水	—

入居状況	入居戸数 (戸)	15	入居率 (%)	93.8%
	入居人数 (人)	32	平均世帯人数 (人)	2.13
	収入超過世帯数 (世帯)	2	空家戸数 (戸)	1
	高齢者世帯数 (世帯)	6	(うち政策空家戸数)	0

団地名	9. 畝野団地
-----	---------



施設現況	集会所	児童遊園	駐車場	自転車置き場	消火栓	防火水槽	給水	ガス	雑排水	ゴミ置場
	○	×	○	×	○	×	直接	LP	無処理放流	○
	し尿処理	エレベーター	アンテナ	街灯						
	汲み取り	—	集合	○						

現地写真



簡易耐火2F（玄関側）



簡易耐火2F（ベランダ側）

団地名	10. ^{ヨゼンハマ} 御前浜団地
-----	----------------------------

敷地概要	所在地	美里町永富512、537番地3		
	用途地域	都市計画区域外		
	敷地面積 (㎡)	3,752.00	法定建ぺい率 (%) ／容積率 (%)	—
	その他の地域地区 規制	—	接道 (m)	4.0m

建物現況	住宅種類	住棟番号	建築年度	構造	階数	住戸タイプ	戸当床面積 (㎡)	戸数 (戸)	延床面積 (㎡)
	公営	3号棟	S56	簡二	2	3DK	68.00	6	408.00
		4号棟	S56	簡二	2	3DK	63.00	4	252.00
		1号棟	S57	簡二	2	3DK	68.00	6	408.00
		2号棟	S57	簡二	2	3DK	68.00	6	408.00
		5号棟	S57	簡二	2	3DK	63.00	4	252.00
	合計	—	—	—	—	—	—	26	1,728.00
建築面積 (㎡)	1,013.86			建ぺい率 (%)		27.02%			
延床面積 (㎡)	1,728.00			容積率 (%)		46.06%			

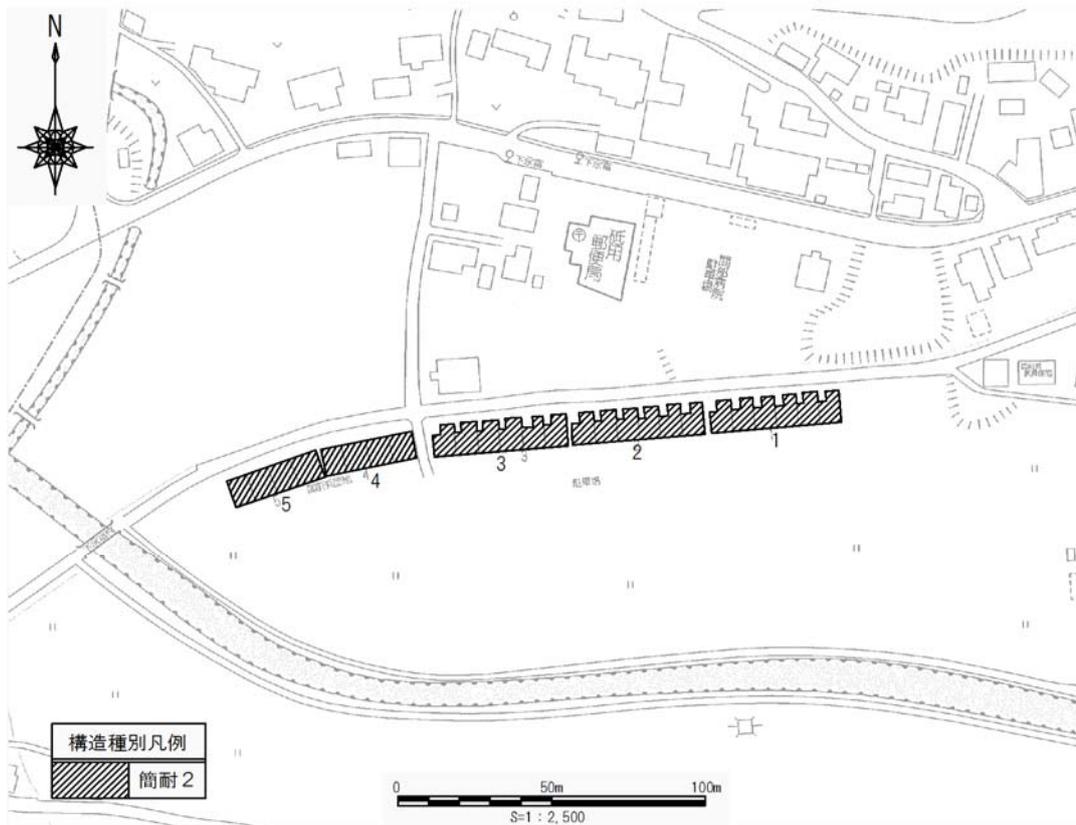
住戸改善履歴	環境改善履歴
H25 全棟 屋根防水、外壁改修 H27 全戸 トイレ水洗化 手摺設置 (玄関・浴室・トイレ)	—

入居状況	入居戸数 (戸)	26	入居率 (%)	100.0%
	入居人数 (人)	50	平均世帯人数 (人)	1.92
	収入超過世帯数 (世帯)	4	空家戸数 (戸)	0
	高齢者世帯数 (世帯)	15	(うち政策空家戸数)	0

団地名

10. 御前浜団地

配置図



施設 現況	集会所	児童遊園	駐車場	自転車置き場	消火栓	防火水槽	給水	ガス	雑排水	ゴミ置場
	×	○	○	×	○	×	直接	LP	合併浄化槽	○
	し尿処理	エレベーター	アンテナ	街灯						
	合併浄化槽	—	各戸	○						

現地写真



簡易耐火2F



簡易耐火2F

団地名	11. ^{オオクボ} 大窪団地
-----	--------------------------

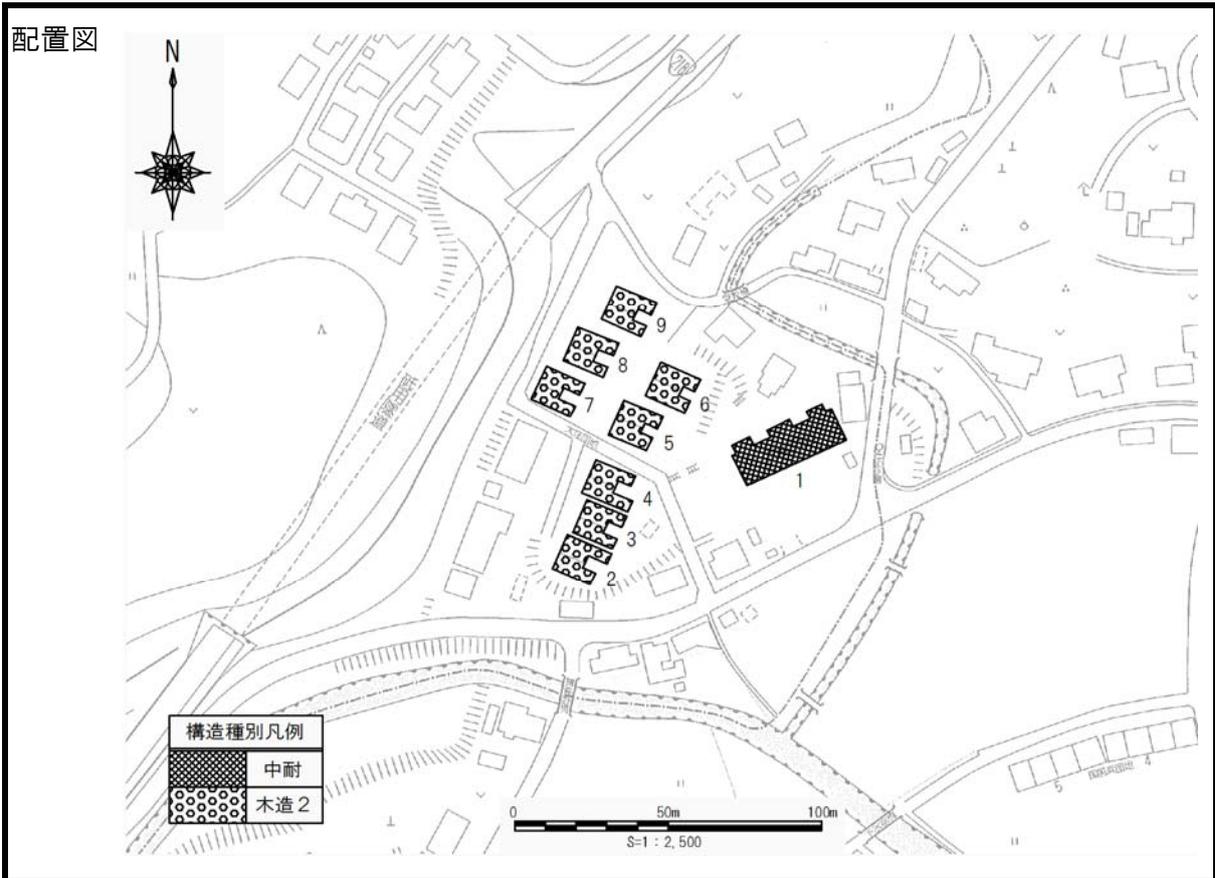
敷地概要	所在地	美里町大窪142番地2、166番地1		
	用途地域	都市計画区域外		
	敷地面積 (㎡)	5,771.00	法定建ぺい率 (%) ／容積率 (%)	—
	その他の地域地区 規制	—	接道 (m)	木造 4.5m 中耐 5.5m

建物現況	住宅種類	住棟番号	建築年度	構造	階数	住戸タイプ	戸当床面積 (㎡)	戸数 (戸)	延床面積 (㎡)
	公営	1号棟	S62	中耐	3	3DK	77.00	4	308.00
						3DK	72.50	12	870.00
		9号棟	S63	木造	2	3DK	69.50	2	139.00
		5号棟	S63	木造	2	3DK	66.20	2	132.40
		6号棟	S63	木造	2	3DK	66.20	2	132.40
		7号棟	S63	木造	2	3DK	66.20	2	132.40
		8号棟	S63	木造	2	3DK	66.20	2	132.40
		3号棟	H1	木造	2	3DK	69.50	2	139.00
		2号棟	H1	木造	2	3DK	66.20	2	132.40
		4号棟	H1	木造	2	3DK	66.20	2	132.40
	合計	—	—	—	—	—	—	32	2,250.40
	建築面積 (㎡)	1,430.76			建ぺい率 (%)	24.79%			
延床面積 (㎡)	2,250.40			容積率 (%)	38.99%				

住戸改善履歴	環境改善履歴
H29 1号棟 3箇所給湯設置 手摺設置 (玄関・浴室・トイレ) R3 浄化槽配管修繕	—

入居状況	入居戸数 (戸)	29	入居率 (%)	90.6%
	入居人数 (人)	57	平均世帯人数 (人)	1.97
	収入超過世帯数 (世帯)	2	空家戸数 (戸)	3
	高齢者世帯数 (世帯)	22	(うち政策空家戸数)	0

団地名	11. 大窪団地
-----	----------



施設現況	集会所	児童遊園	駐車場	自転車置き場	消火栓	防火水槽	給水	ガス	雑排水	ゴミ置場
	○	○	木 ○ 中 ○	木 × 中 ○	○	×	木 直接 中 直接	木 LP 中 LP	合併浄化槽	木 ○ 中 ○
	し尿処理	エレベーター	アンテナ	街灯						
	合併浄化槽	木 一 中 ×	木 各戸 中 集合	木 ○ 中 ○						



団地名	12. ^{タカダ} 高田団地
-----	-------------------------

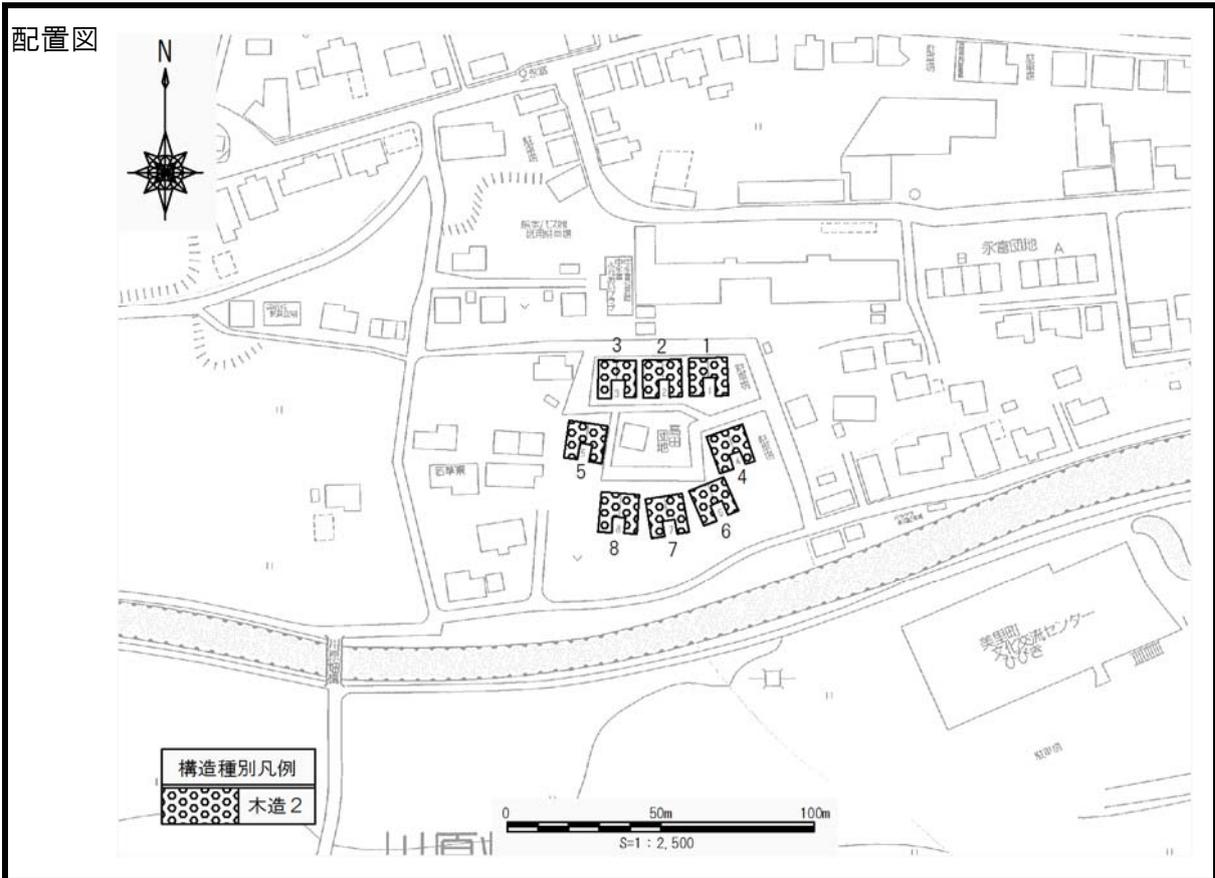
敷地概要	所在地	美里町永富450		
	用途地域	都市計画区域外		
	敷地面積 (㎡)	4,587.00	法定建ぺい率 (%) ／容積率 (%)	—
	その他の地域地区 規制	—	接道 (m)	4.0m

建物現況	住宅種類	住棟番号	建築年度	構造	階数	住戸タイプ	戸当床面積 (㎡)	戸数 (戸)	延床面積 (㎡)
	公営	1号棟	H3	木造	2	3DK	69.50	2	139.00
		2号棟	H3	木造	2	3DK	66.20	2	132.40
		3号棟	H3	木造	2	3DK	66.20	2	132.40
		4号棟	H4	木造	2	3DK	68.10	2	136.20
		5号棟	H4	木造	2	3DK	68.10	2	136.20
		6号棟	H5	木造	2	3DK	70.60	2	141.20
		7号棟	H5	木造	2	3DK	70.60	2	141.20
		8号棟	H5	木造	2	3DK	74.20	2	148.40
	合計	—	—	—	—	—	—	16	1,107.00
建築面積 (㎡)	983.07			建ぺい率 (%)		21.43%			
延床面積 (㎡)	1,107.00			容積率 (%)		24.13%			

住戸改善履歴	環境改善履歴
—	—

入居状況	入居戸数 (戸)	16	入居率 (%)	100.0%
	入居人数 (人)	39	平均世帯人数 (人)	2.44
	収入超過世帯数 (世帯)	3	空家戸数 (戸)	0
	高齢者世帯数 (世帯)	3	(うち政策空家戸数)	0

団地名	12. 高田団地
-----	----------



施設現況	集会所	児童遊園	駐車場	自転車置き場	消火栓	防火水槽	給水	ガス	雑排水	ゴミ置場
	○	○	○	×	○	×	直接	LP	合併浄化槽	○
	し尿処理	エレベーター	アンテナ	街灯						
	合併浄化槽	—	各戸	○						



団地名	フルマチ 13. 古町団地
-----	------------------

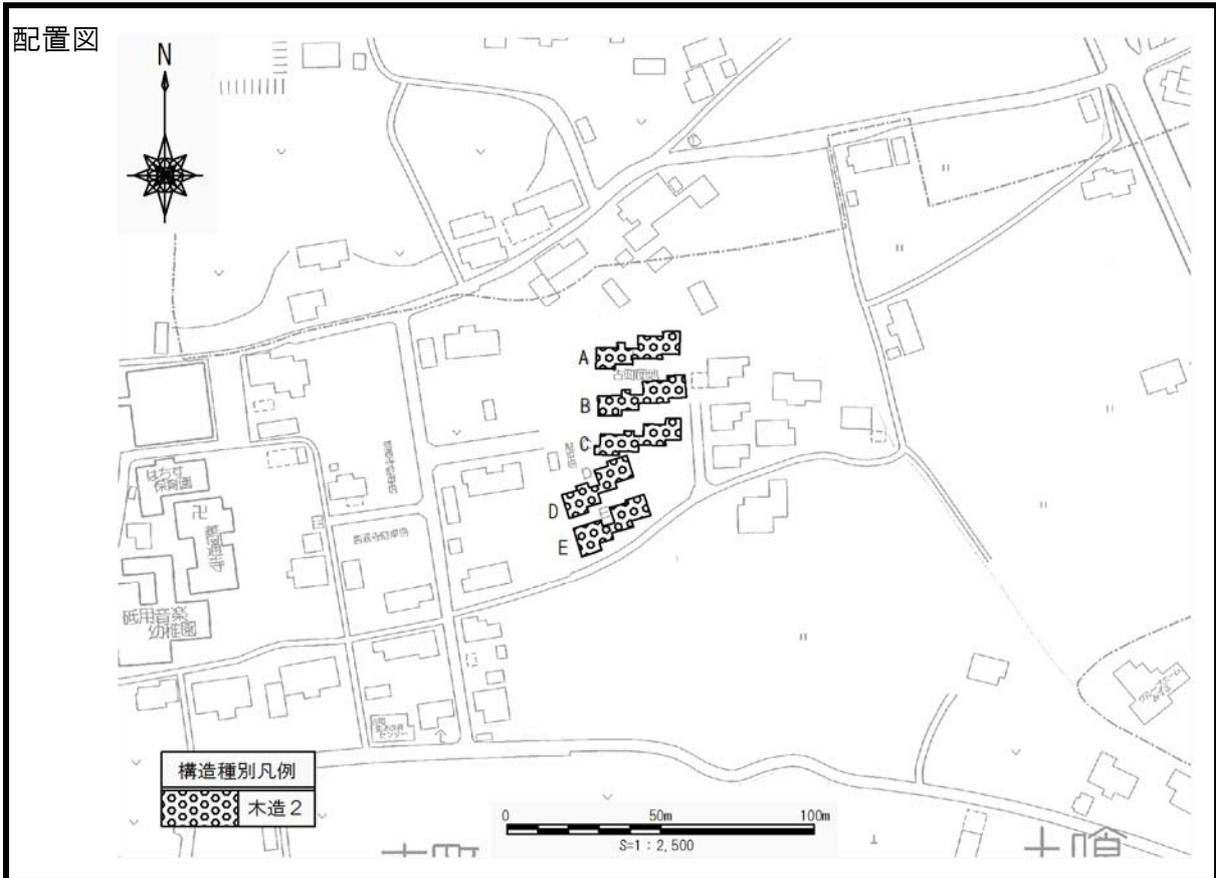
敷地概要	所在地	美里町土喰369		
	用途地域	都市計画区域外		
	敷地面積 (㎡)	2,710.00	法定建ぺい率 (%) ／容積率 (%)	—
	その他の地域地区 規制	—	接道 (m)	6.2m

建物現況	住宅種類	住棟番号	建築年度	構造	階数	住戸タイプ	戸当床面積 (㎡)	戸数 (戸)	延床面積 (㎡)
	特公賃	A棟	H6	木造	2	3DK	87.00	2	174.00
		B棟	H6	木造	2	3DK	87.00	2	174.00
		C棟	H7	木造	2	3DK	87.00	2	174.00
		D棟	H8	木造	2	3DK	87.00	2	174.00
		E棟	H8	木造	2	3DK	87.00	2	174.00
	合計	—	—	—	—	—	—	10	870.00
建築面積 (㎡)	656.25			建ぺい率 (%)		24.22%			
延床面積 (㎡)	870.00			容積率 (%)		32.10%			

住戸改善履歴	環境改善履歴
—	—

入居状況	入居戸数 (戸)	10	入居率 (%)	100.0%
	入居人数 (人)	30	平均世帯人数 (人)	3.00
	収入超過世帯数 (世帯)	—	空家戸数 (戸)	0
	高齢者世帯数 (世帯)	0	(うち政策空家戸数)	0

団地名	13. 古町団地
-----	----------



施設現況	集会所	児童遊園	駐車場	自転車置き場	消火栓	防火水槽	給水	ガス	雑排水	ゴミ置場
	×	○	○	×	○	×	直接	LP	合併浄化槽	○
	し尿処理	エレベーター	アンテナ	街灯						
	合併浄化槽	—	各戸	○						



団地名	カタシダ フッコウ ダンチ 14. 堅志田復興団地
-----	------------------------------

敷地概要	所在地	美里町堅志田115		
	用途地域	都市計画区域外		
	敷地面積 (㎡)	2,006.17	法定建ぺい率 (%) ／容積率 (%)	—
	その他の地域地区 規制	—	接道 (m)	5.2m

建物現況	住宅種類	住棟番号	建築年度	構造	階数	住戸タイプ	戸当床面積 (㎡)	戸数 (戸)	延床面積 (㎡)	
	災害公営	1号棟	H30	木造	1	2LDK	65.35	3	196.05	
		2号棟	H30	木造	1	2LDK	65.35	2	130.70	
		合計	—	—	—	—	—	—	5	326.75
		建築面積 (㎡)	326.75			建ぺい率 (%)		16.29%		
	延床面積 (㎡)	326.75			容積率 (%)		16.29%			

住戸改善履歴	環境改善履歴
—	—

入居状況	入居戸数 (戸)	5	入居率 (%)	100.0%
	入居人数 (人)	10	平均世帯人数 (人)	2.00
	収入超過世帯数 (世帯)	—	空家戸数 (戸)	0
	高齢者世帯数 (世帯)	3	(うち政策空家戸数)	0

団地名	14. 堅志田復興団地
-----	-------------

配置図



施設現況	集会所	児童遊園	駐車場	自転車置き場	消火栓	防火水槽	給水	ガス	雑排水	ゴミ置場
	×	×	○	○	×	○	直接	LP	合併浄化槽	○
	し尿処理	エレベーター	アンテナ	街灯						
	合併浄化槽	—	共同	○						

現地写真



木造（玄関側）



木造（庭側）

団地名	15. <small>ナガミ フコウ ダンチ</small> 永富復興団地
-----	---------------------------------------

敷地概要	所在地	美里町永富1619番地1		
	用途地域	都市計画区域外		
	敷地面積 (㎡)	1,575.63	法定建ぺい率 (%) ／容積率 (%)	—
	その他の地域地区 規制	土砂災害警戒区域	接道 (m)	4.5m

建物現況	住宅種類	住棟番号	建築年度	構造	階数	住戸タイプ	戸当床面積 (㎡)	戸数 (戸)	延床面積 (㎡)
	災害公営	1号棟	H30	木造	1	2LDK	65.35	3	196.05
		2号棟	H30	木造	1	2LDK	65.35	2	130.70
		合計	—	—	—	—	—	5	326.75
	建築面積 (㎡)	326.75			建ぺい率 (%)		20.74%		
	延床面積 (㎡)	326.75			容積率 (%)		20.74%		

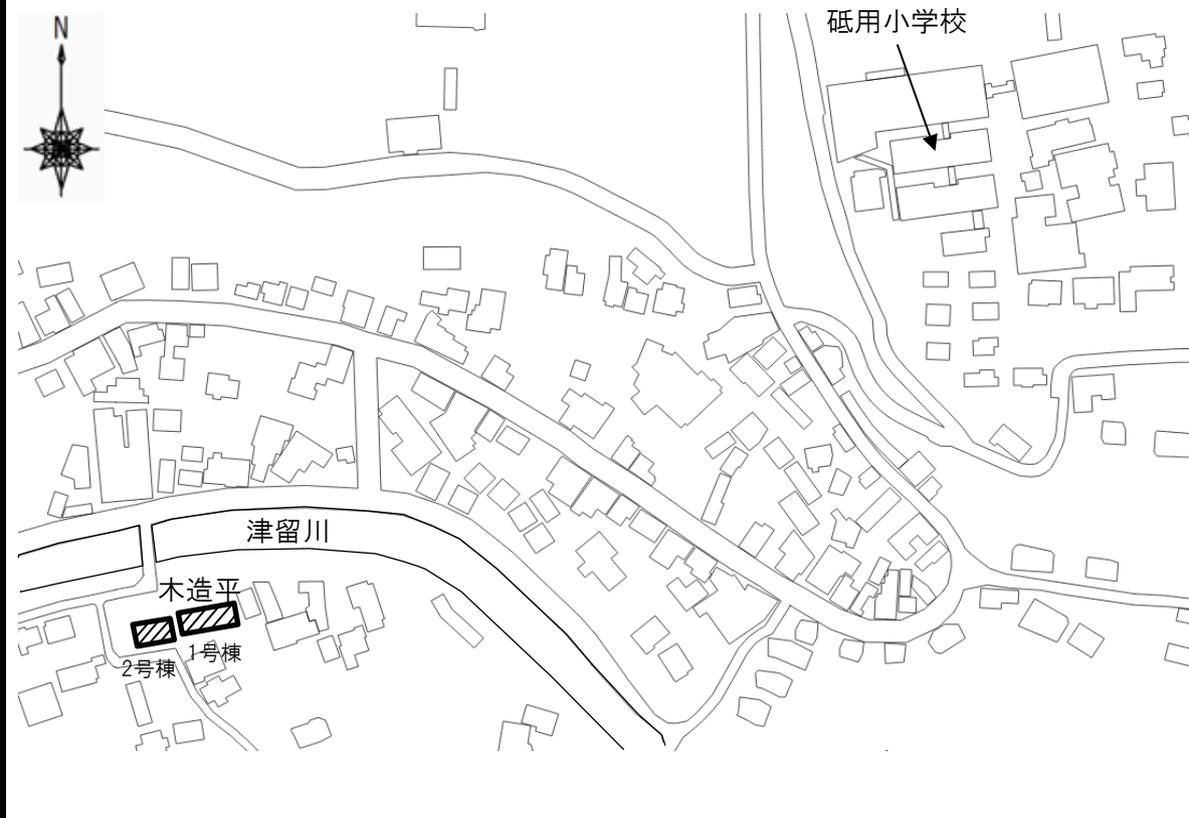
住戸改善履歴	環境改善履歴
—	H30 周辺整備工事 (アスファルト舗装)

入居状況	入居戸数 (戸)	5	入居率 (%)	100.0%
	入居人数 (人)	8	平均世帯人数 (人)	1.60
	収入超過世帯数 (世帯)	—	空家戸数 (戸)	0
	高齢者世帯数 (世帯)	5	(うち政策空家戸数)	0

団地名

15. 永富復興団地

配置図



	集会所	児童遊園	駐車場	自転車置き場	消火栓	防火水槽	給水	ガス	雑排水	ゴミ置場
施設 現況	×	×	○	×	×	×	直接	LP	合併浄化槽	×
	し尿処理	エレベーター	アンテナ	街灯						
	合併浄化槽	—	各戸	○						

現地写真



木造（玄関側）



木造（庭側）

団地名	16. モデル ^{ジュウタク} 住宅
-----	-----------------------------

敷地概要	所在地	美里町永富501番地2		
	用途地域	都市計画区域外		
	敷地面積 (㎡)	1,173.82	法定建ぺい率 (%) ／容積率 (%)	—
	その他の地域地区 規制	—	接道 (m)	2.8m

建物現況	住宅種類	住棟番号	建築年度	構造	階数	住戸タイプ	戸当床面積 (㎡)	戸数 (戸)	延床面積 (㎡)
	モデル住宅	1号棟	H11	木造	2	4LDK	109.95	1	109.95
		合計	—	—	—	—	—	—	1
	建築面積 (㎡)	88.34		建ぺい率 (%)		7.53%			
	延床面積 (㎡)	109.95		容積率 (%)		9.37%			

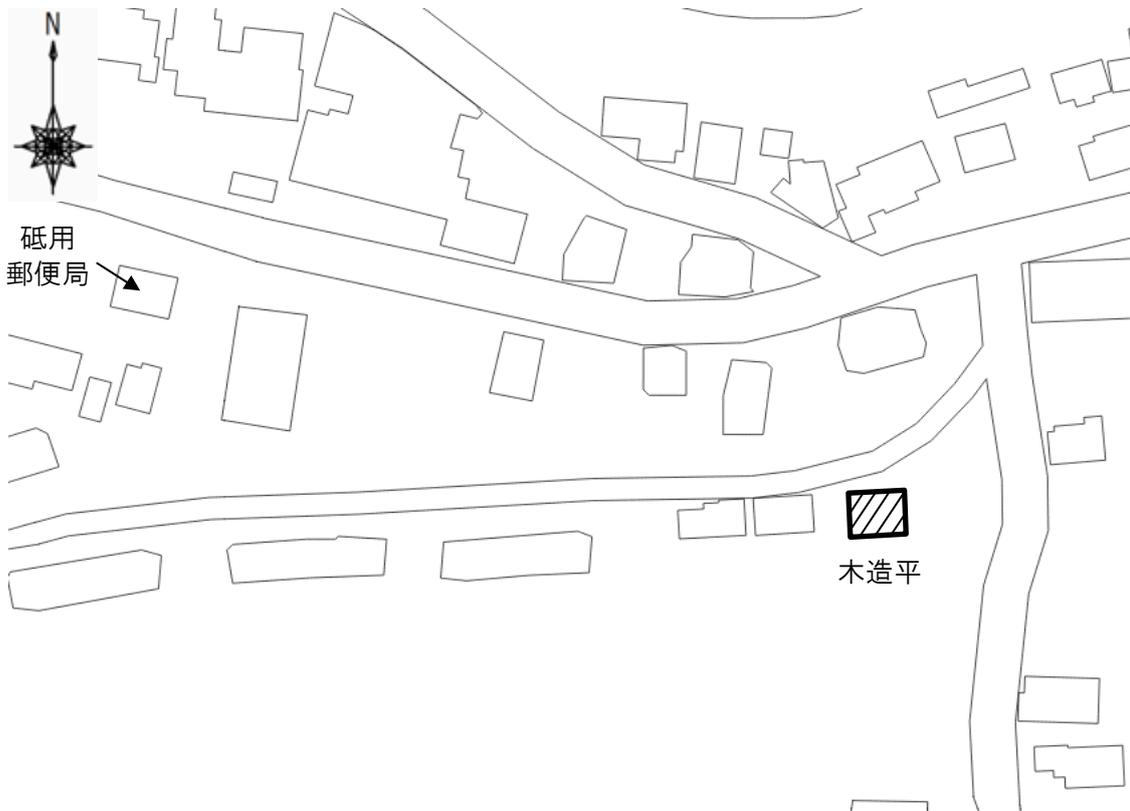
住戸改善履歴	環境改善履歴
—	R2 直圧式ボイラー取替修繕

入居状況	入居戸数 (戸)	1	入居率 (%)	100.0%
	入居人数 (人)	2	平均世帯人数 (人)	2.00
	収入超過世帯数 (世帯)	—	空家戸数 (戸)	0
	高齢者世帯数 (世帯)	0	(うち政策空家戸数)	0

団地名

16. モデル住宅

配置図



	集会所	児童遊園	駐車場	自転車置き場	消火栓	防火水槽	給水	ガス	雑排水	ゴミ置場
施設 現況	×	×	○	×	○	×	直接	LP	合併浄化槽	×
	し尿処理	エレベーター	アンテナ	街灯						
	合併浄化槽	—	各戸	○						

現地写真



木造（玄関側）



木造（庭側）

団地名	キョウナガトミダンチ 17.旧永富団地
-----	------------------------

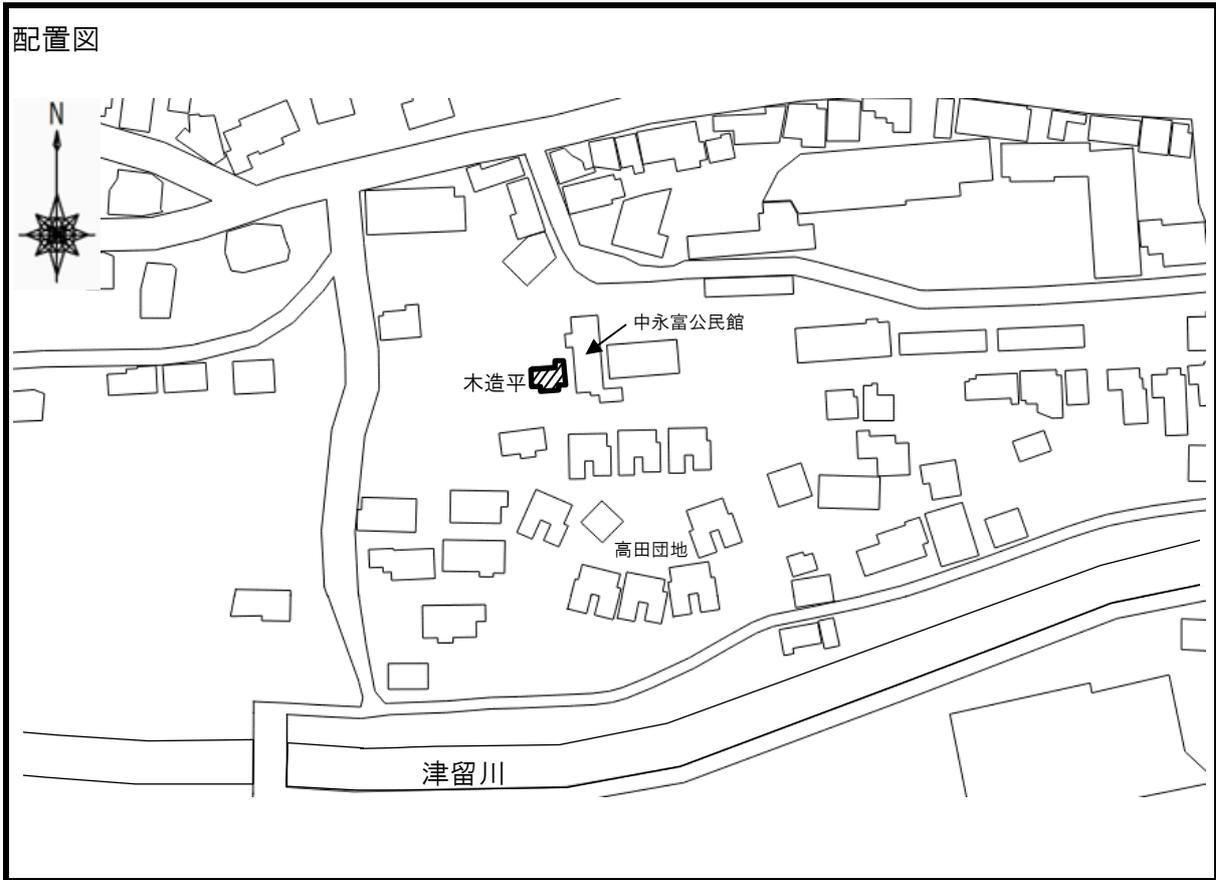
敷地概要	所在地	美里町永富464番地1		
	用途地域	都市計画区域外		
	敷地面積 (㎡)	257.10	法定建ぺい率 (%) ／容積率 (%)	—
	その他の地域地区 規制	—	接道 (m)	3.6m

建物現況	住宅種類	住棟番号	建築年度	構造	階数	住戸タイプ	戸当床面積 (㎡)	戸数 (戸)	延床面積 (㎡)	
	旧永富住宅	1号棟	S40	木造	1	3K	50.00	1	50.00	
		合計	—	—	—	—	—	—	1	50.00
		建築面積 (㎡)	50.00		建ぺい率 (%)		19.45%			
	延床面積 (㎡)	50.00		容積率 (%)		19.45%				

住戸改善履歴		環境改善履歴	
—		—	

入居状況	入居戸数 (戸)	1	入居率 (%)	100.0%
	入居人数 (人)	2	平均世帯人数 (人)	2.00
	収入超過世帯数 (世帯)	—	空家戸数 (戸)	0
	高齢者世帯数 (世帯)	1	(うち政策空家戸数)	0

団地名	17.旧永富団地
-----	----------



施設 現況	集会所	児童遊園	駐車場	自転車置き場	消火栓	防火水槽	給水	ガス	雑排水	ゴミ置場
	○	×	×	×	○	×	井戸	LP	無処理放流	×
	し尿処理	エレベーター	アンテナ	街灯						
	汲み取り	—	各戸	×						

現地写真



木造（玄関側）



木造（庭側）

団地名	18. <small>チュウオウ、チュウシャ、フッコウ、ダンチ</small> 中央庁舎復興団地
-----	---

敷地概要	所在地	美里町馬場1110		
	用途地域	都市計画区域外		
	敷地面積 (㎡)	3,075.00	法定建ぺい率 (%) ／容積率 (%)	—
	その他の地域地区 規制	—	接道 (m)	10.5m

建物現況	住宅種類	住棟番号	建築年度	構造	階数	住戸タイプ	戸当床面積 (㎡)	戸数 (戸)	延床面積 (㎡)
	賃貸住宅	1号棟	H28	木造	1	2DK	31.90	2	63.80
		2号棟	H28	木造	1	3DK	41.82	1	41.82
						2LDK	51.77	1	51.77
		3号棟	H28	木造	1	3DK	41.82	1	41.82
						2LDK	51.77	1	51.77
		4号棟	H28	木造	1	2DK	31.90	3	95.70
		5号棟	H28	木造	1	2DK	31.90	2	63.80
	2LDK					51.77	1	51.77	
	6号棟	H28	木造	1	2DK	31.90	4	127.60	
	合計	—	—	—	—	—	—	16	589.85
建築面積 (㎡)	589.85			建ぺい率 (%)		19.18%			
延床面積 (㎡)	589.85			容積率 (%)		19.18%			

住戸改善履歴	環境改善履歴
H30 防腐防蟻工事 R2 合築改修工事	R2 外構工事

入居状況	入居戸数 (戸)	16	入居率 (%)	100.0%
	入居人数 (人)	28	平均世帯人数 (人)	1.75
	収入超過世帯数 (世帯)	—	空家戸数 (戸)	0
	高齢者世帯数 (世帯)	9	(うち政策空家戸数)	0

団地名

18. 中央庁舎復興団地

配置図



施設現況	集会所	児童遊園	駐車場	自転車置き場	消火栓	防火水槽	給水	ガス	雑排水	ゴミ置場
	×	×	○	×	×	○	直接	LP	合併浄化槽	○
	し尿処理	エレベーター	アンテナ	街灯						
	合併浄化槽	—	各戸	○						

現地写真



木造 (1号棟)



木造 (5号棟)

団地名		19. くすのき平復興団地 <small>ダイラフコウダンチ</small>							
敷地概要	所在地	美里町坂貫583							
	用途地域	都市計画区域外							
	敷地面積 (㎡)	1,884.00	法定建ぺい率 (%) /容積率 (%)		—				
	その他の地域地区 規制	—	接道 (m)		5.5m				
建物現況	住宅種類	住棟番号	建築年度	構造	階数	住戸タイプ	戸当床面積 (㎡)	戸数 (戸)	延床面積 (㎡)
	賃貸住宅	1号棟	H28	木造	1	2LDK	51.77	1	51.77
		2号棟	H28	木造	1	3LDK	61.70	1	61.70
		3号棟	H28	木造	1	3LDK	61.70	1	61.70
		4号棟	H28	木造	1	2LDK	51.77	1	51.77
		5号棟	H28	木造	1	2DK	31.90	2	63.80
		6号棟	H28	木造	1	3DK	41.82	2	83.64
		7号棟	H28	木造	1	2DK	31.90	3	95.70
	合計	—	—	—	—	—	—	11	470.08
	建築面積 (㎡)	470.08			建ぺい率 (%)		24.95%		
延床面積 (㎡)	470.08			容積率 (%)		24.95%			
住戸改善履歴					環境改善履歴				
H30 防腐防蟻工事 R2 合築改修工事					R2 外構工事				
入居状況	入居戸数 (戸)	11			入居率 (%)	100.0%			
	入居人数 (人)	23			平均世帯人数 (人)	2.09			
	収入超過世帯数 (世帯)	—			空家戸数 (戸)	0			
	高齢者世帯数 (世帯)	6			(うち政策空家戸数)	0			

団地名

19. くすのき平復興団地

配置図



施設現況	集会所	児童遊園	駐車場	自転車置き場	消火栓	防火水槽	給水	ガス	雑排水	ゴミ置場
	○	×	○	×	×	×	直接	LP	合併浄化槽	○
	し尿処理	エレベーター	アンテナ	街灯						
合併浄化槽	-	各戸	○							

現地写真



木造（玄関側）

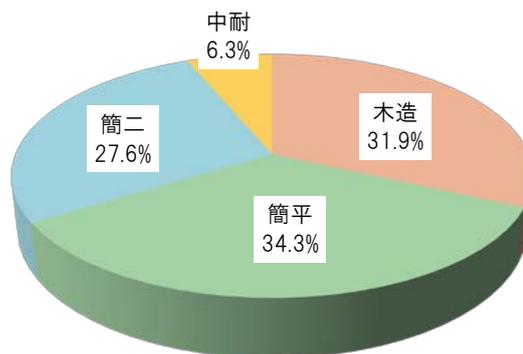


木造（庭側）

(2) 構成比

【構造別】

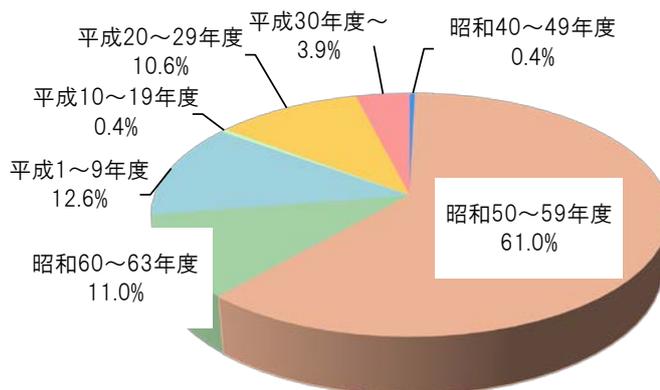
構造は4種類で、簡易耐火構造平屋建が最も多く3割半ば、次いで木造が3割強、簡易耐火構造二階建が3割弱、中層耐火構造が1割未満となっている。



図：構造別

【建築年度別】

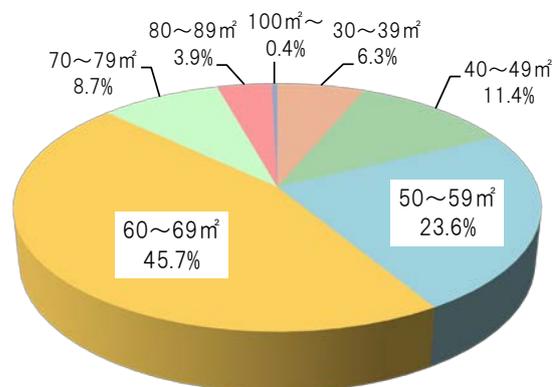
建築年度別にみると、昭和50年代が最も多く6割強、次いで平成1桁代、昭和60年代、平成20年代が1割強と続く。



図：建築年度別

【規模別】

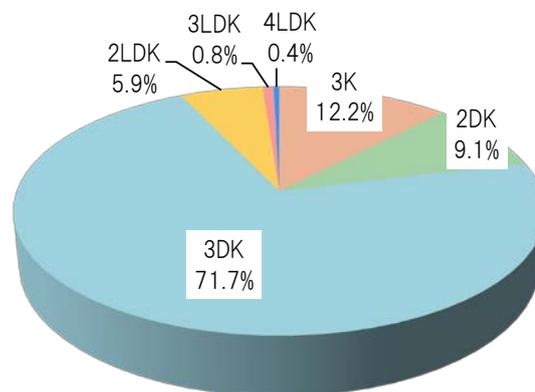
規模別にみると、60㎡台が最も多く4割半ば、次いで50㎡台が2割強、40㎡台が1割強と続く。



図：規模別

【住戸タイプ別】

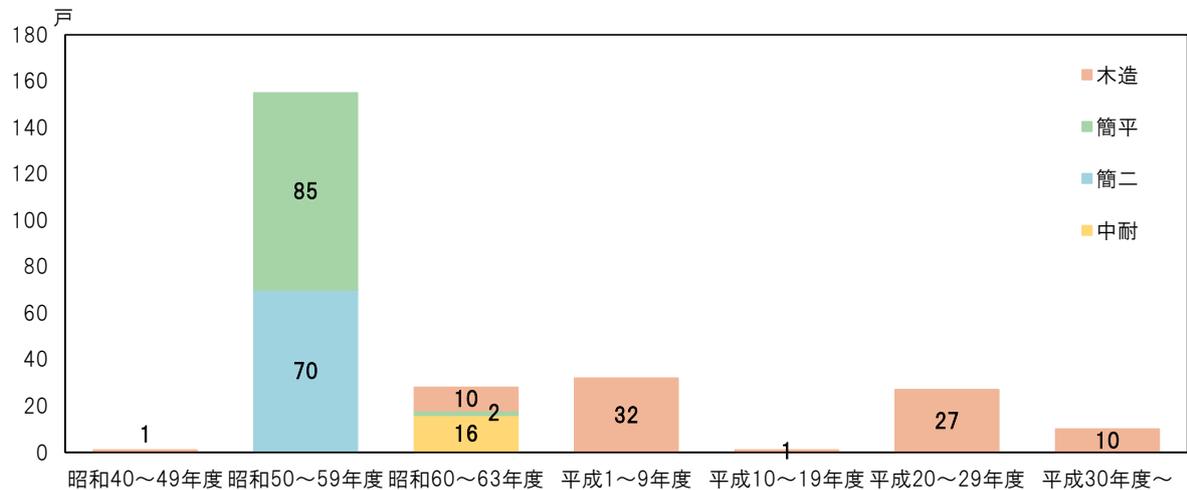
住戸タイプは6種類で、3DKが最も多く7割強を占め、次いで3Kが1割強、2DKが1割弱と続く。



図：住戸タイプ別

(3) 構造別・建築年度別

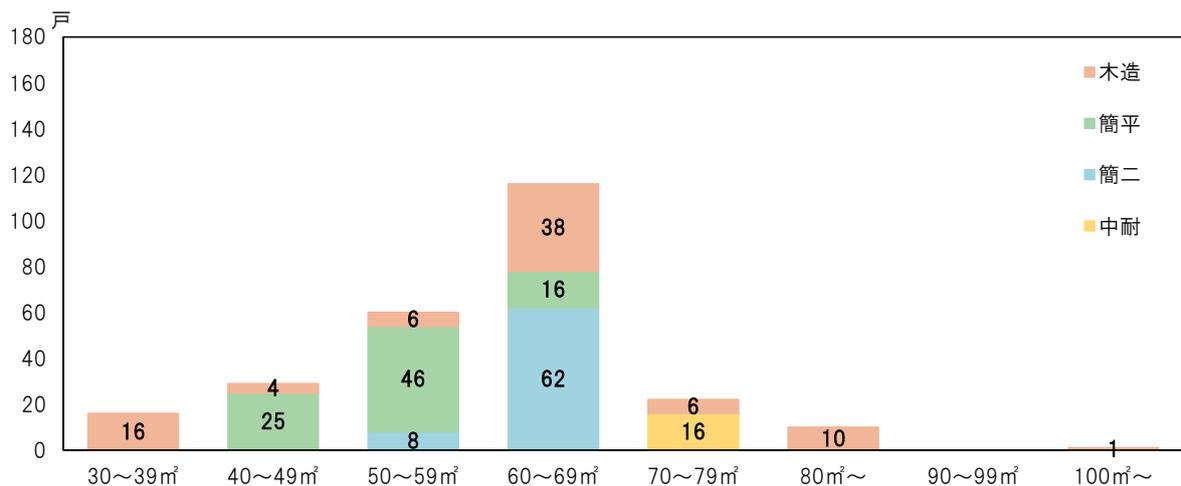
公営住宅等を構造別・建築年度別にみると、昭和50年代は簡易耐火構造平屋建と簡易耐火構造二階建、昭和60年代は中層耐火構造、平成に入ってからからは木造が多く建設されている。



図：構造別・建築年度別

(4) 構造別・規模別

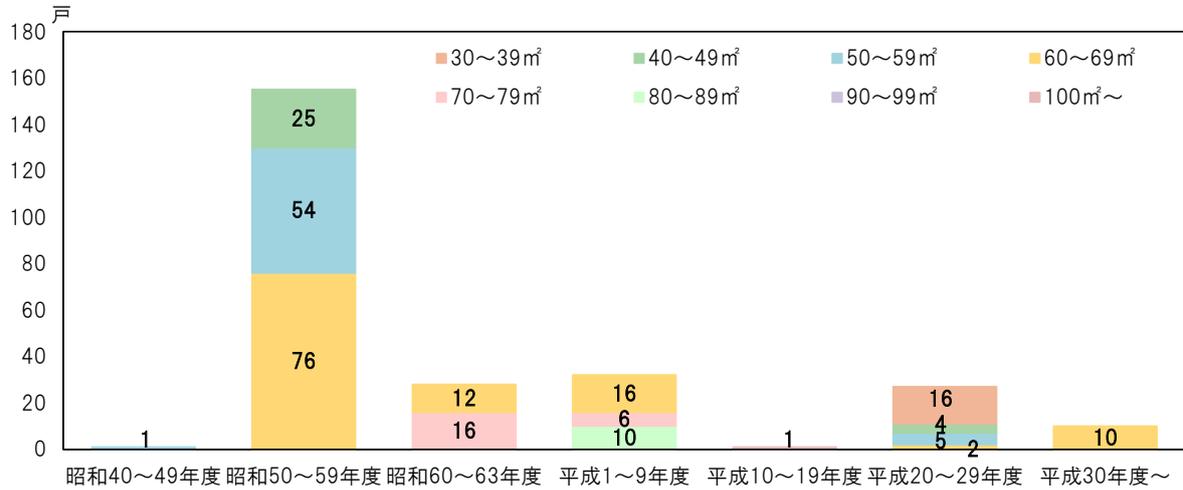
公営住宅等を構造別・規模別にみると、木造は床面積 60 m²台、簡易耐火構造平屋建は 50 m²台、簡易耐火構造二階建は 60 m²台、中層耐火構造は 70 m²台が多い。



図：構造別・規模別

(5) 建築年度別・規模別

公営住宅等を建築年度別・規模別にみると、昭和50年代は床面積60～69㎡、昭和60年代は床面積70～79㎡、平成1桁代は床面積60～69㎡、平成20年代は床面積30～39㎡が多く、平成30年度以降は床面積60～69㎡で建設されている。

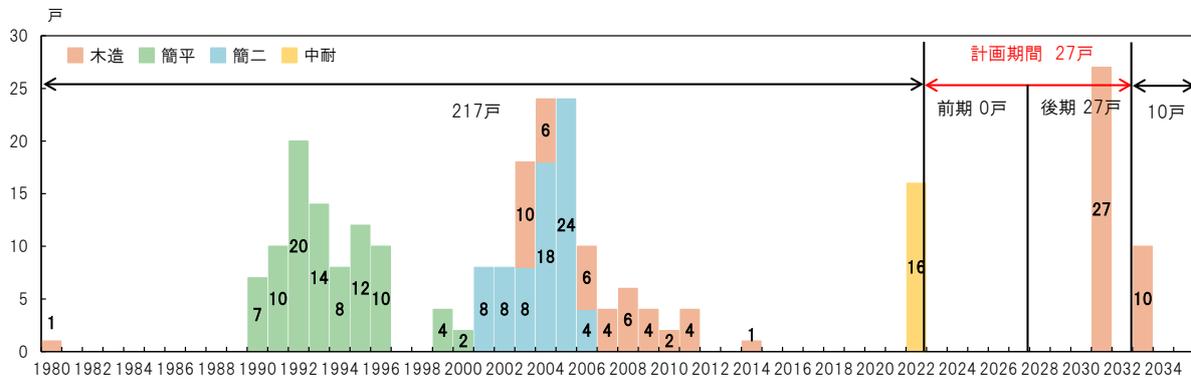


図：建築年度別・規模別

(6) 耐用年限経過状況

【耐用年限1/2経過状況】

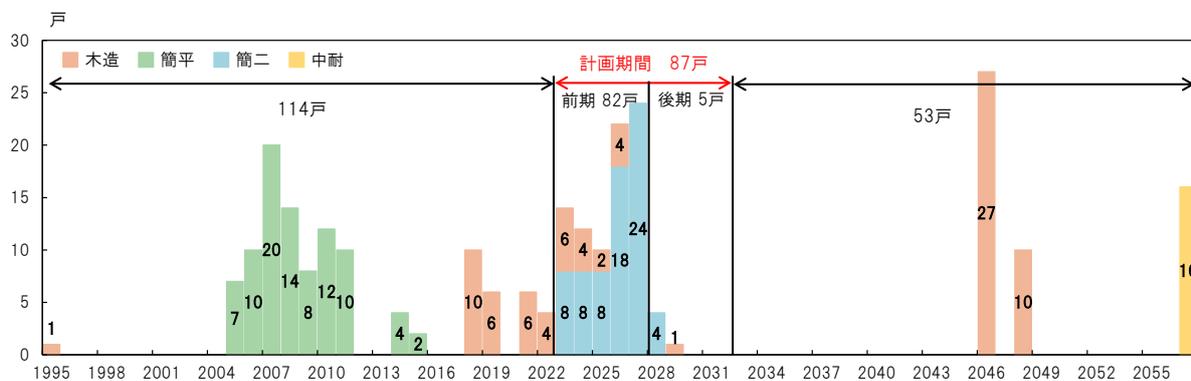
公営住宅等の耐用年限 1/2 経過状況は、2022 年度末で木造 44 戸、簡易耐火構造平屋建 87 戸、簡易耐火構造二階建 70 戸、中層耐火構造 16 戸の計 217 戸、計画期間内は 27 戸で、合計 244 戸（96.1%）が建替え検討対象となる。



図：耐用年限1/2経過戸数

【耐用年限経過状況】

公営住宅等の耐用年限経過状況は、2022 年度末で木造 27 戸、簡易耐火構造平屋建 87 戸の計 114 戸が経過し、計画期間内には木造 17 戸、簡易耐火構造二階建 70 戸の計 87 戸が耐用年限を迎え、合計 201 戸（79.1%）が耐用年限を経過する。



図：耐用年限経過戸数

表：耐用年限状況（2/3）

団地名	棟数	管理戸数		棟番号	構造	建設年度		耐用年限	2032年経過年数	経過年数（ ■ は耐用年限経過、 ■ は耐用年限の1/2経過）												敷地面積 (㎡)		
										前期						後期								
										20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31		32	
7.釈迦院川団地	1	4	6	1号棟	簡平	S55	1980	30	53														2,645.00	
	1	2		2号棟	簡平	S60	1985	30	48															
8.永富団地	1	4	8	A棟	簡二	S53	1978	45	55														1,226.00	
	1	4		B棟	簡二	S53	1978	45	55															
9.畝野団地	1	4	16	A棟	簡二	S54	1979	45	54														7,117.00	
	1	4		B棟	簡二	S54	1979	45	54															
	1	4		C棟	簡二	S55	1980	45	53															
	1	4		D棟	簡二	S55	1980	45	53															
10.御前浜団地	1	6	26	3号棟	簡二	S56	1981	45	52														3,752.00	
	1	4		4号棟	簡二	S56	1981	45	52															
	1	6		1号棟	簡二	S57	1982	45	51															
	1	6		2号棟	簡二	S57	1982	45	51															
	1	4		5号棟	簡二	S57	1982	45	51															
11.大窪団地	1	16	32	1号棟	中耐	S62	1987	70	46														5,771.00	
	1	2		9号棟	木造	S63	1988	30	45															
	1	2		5号棟	木造	S63	1988	30	45															
	1	2		6号棟	木造	S63	1988	30	45															
	1	2		7号棟	木造	S63	1988	30	45															
	1	2		8号棟	木造	S63	1988	30	45															
	1	2		3号棟	木造	H1	1989	30	44															
	1	2		2号棟	木造	H1	1989	30	44															
	1	2		4号棟	木造	H1	1989	30	44															
12.高田団地	1	2	16	1号棟	木造	H3	1991	30	42													4,587.00		
	1	2		2号棟	木造	H3	1991	30	42															
	1	2		3号棟	木造	H3	1991	30	42															
	1	2		4号棟	木造	H4	1992	30	41															
	1	2		5号棟	木造	H4	1992	30	41															
	1	2		6号棟	木造	H5	1993	30	40															
	1	2		7号棟	木造	H5	1993	30	40															
	1	2		8号棟	木造	H5	1993	30	40															

表：耐用年限状況（3/3）

団地名	棟数	管理戸数		棟番号	構造	建設年度 (和暦) (西暦)		耐用年限	2032年 経過年数	経過年数（ ■ は耐用年限経過、 ■ は耐用年限の1/2経過）												敷地面積 (㎡)					
										前期						後期											
										20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31		32				
13.古町団地	1	2	10	A棟	木造	H6	1994	30	39													2,710.00					
	1	2		B棟	木造	H6	1994	30	39																		
	1	2		C棟	木造	H7	1995	30	38																		
	1	2		D棟	木造	H8	1996	30	37																		
	1	2		E棟	木造	H8	1996	30	37																		
14.堅志田復興団地	1	3	5	1号棟	木造	H30	2018	30	15												2,006.17						
	1	2		2号棟	木造	H30	2018	30	15																		
15.永富復興団地	1	3	5	1号棟	木造	H30	2018	30	15												1,575.63						
	1	2		2号棟	木造	H30	2018	30	15																		
16.モデル住宅	1	1	1	1号棟	木造	H11	1999	30	34												1,173.82						
17.旧永富団地	1	1	1	1号棟	木造	S40	1965	30	68												257.10						
18.中央庁舎復興団地	1	2	16	1号棟	木造	H28	2016	30	17													3,075.00					
	1	2		2号棟	木造	H28	2016	30	17																		
	1	2		3号棟	木造	H28	2016	30	17																		
	1	3		4号棟	木造	H28	2016	30	17																		
	1	3		5号棟	木造	H28	2016	30	17																		
	1	4		6号棟	木造	H28	2016	30	17																		
19.くすのき平復興団地	1	1	11	1号棟	木造	H28	2016	30	17														1,884.00				
	1	1		2号棟	木造	H28	2016	30	17																		
	1	1		3号棟	木造	H28	2016	30	17																		
	1	1		4号棟	木造	H28	2016	30	17																		
	1	2		5号棟	木造	H28	2016	30	17																		
	1	2		6号棟	木造	H28	2016	30	17																		
	1	3		7号棟	木造	H28	2016	30	17																		

（構造の種類と見方）

- 木造：木造平屋建→耐用年限 30 年
- 簡平：簡易耐火構造平屋建→耐用年限 30 年
- 簡二：簡易耐火構造二階建→耐用年限 45 年
- 中耐：中層耐火構造→耐用年限 70 年

(7) 改善・修繕状況

改善・修繕状況は以下の通りである。

表：改善・修繕履歴

種別	団地名	改修状況
公営住宅	1. 堅志田団地	R2 水道施設修繕（単費）
	2. 片平団地	R1 水道施設修繕（単費）
	3. 八幡原団地	R1 水道施設修繕（単費） R3 3点給湯器設置（補助） R4 屋上・外壁改修（補助）
	4. 松野原団地	R3 給水装置改修工事（単費）、給水ポンプ取替工事（単費）
	5. 佐俣団地	R4 外構フェンス工事（単費）
	6. 岩野団地	R4 給水ポンプ制御盤取替修繕（単費）、給水ポンプ取替修繕（単費）
	7. 釈迦院川団地	R3 給水装置取替工事（単費） R4 水中ポンプ取替修繕（単費）
	8. 永富団地	H25 トイレ水洗化、トイレ手摺設置（補助） H29 屋根防水、手摺設置（補助） R2 浄化槽ポンプ取替修繕（単費）
	9. 畝野団地	—
	10. 御前浜団地	H25 屋根防水、外壁改修（補助） H26 トイレ水洗化（補助） H27 手摺設置（玄関・浴室・トイレ）（補助）
	11. 大窪団地	H29 3点給湯器設置、手摺設置（補助） R3 浄化槽配管修繕（単費）
	12. 高田団地	—
特公賃	13. 古町団地	—
災害公営住宅	14. 堅志田復興団地	—
	15. 永富復興団地	H30 周辺整備工事（アスファルト舗装）（補助）
モデル	16. モデル住宅	R2 直圧式ボイラー取替修繕（単費）
旧永富	17. 旧永富団地	—
賃貸住宅	18. 中央庁舎復興団地	H30 防蟻防蟻工事（補助） R2 合築改修工事（補助）、外構工事（補助）
	19. くすのき平復興団地	H30 防蟻防蟻工事（補助） R2 合築改修工事（補助）、外構工事（補助）

3. 公営住宅等入居世帯の状況

(1) 入居状況

公営住宅等管理戸数 254 戸に対して、入居戸数 244 戸、入居率 96.1%となっている。空家数は 10 戸で、そのうち 3 戸が政策空家[※]である。

表：入居状況

種別	団地名／住宅番号	管理戸数	入居戸数	入居率	空家戸数	政策空家戸数
		戸	戸	%	戸	戸
公営住宅	1.堅志田団地	10	10	100.0	0	0
	2.片平団地	20	20	100.0	0	0
	3.八幡原団地	24	23	95.8	1	0
	4.松野原団地	12	11	91.7	1	0
	5.佐俣団地	28	27	96.4	1	0
	6.岩野団地	7	5	71.4	2	2
	7.釈迦院川団地	6	5	83.3	1	1
	8.永富団地	8	8	100.0	0	0
	9.畝野団地	16	15	93.8	1	0
	10.御前浜団地	26	26	100.0	0	0
	11.大窪団地	32	29	90.6	3	0
	12.高田団地	16	16	100.0	0	0
特公賃	13.古町団地	10	10	100.0	0	0
災害公営住宅	14.堅志田復興団地	5	5	100.0	0	0
	15.永富復興団地	5	5	100.0	0	0
モデル住宅	16.モデル住宅	1	1	100.0	0	0
旧永富住宅	17.旧永富団地	1	1	100.0	0	0
賃貸住宅	18.中央庁舎復興団地	16	16	100.0	0	0
	19.くすのき平復興団地	11	11	100.0	0	0
	計	254	244	96.1	10	3

令和4年8月1日現在

※ 政策空家：老朽化した公営住宅の建替、用途廃止、若しくは町の施策等により、入居募集を停止している空家。

(2) 世帯人員

公営住宅等入居世帯の平均世帯人員は 2.07 人で、本町の平均世帯人員 2.73 人（令和 2 年国勢調査）より少ないことから、公営住宅等ではより核家族化が進行している。

公営住宅等の世帯層は、単身世帯が最も多く 4 割強、次いで 2 人世帯が 3 割強で、合わせると 7 割強を占めている。

また、公営住宅等には、大人数世帯もあり、単身からファミリーまで多様な世帯が居住している。

表：世帯人員

種別	団地名／住宅番号	世帯人員(世帯)						入居世帯数 世帯	入居者数 人	平均世帯人員 人/世帯
		1人	2人	3人	4人	5人	6人以上			
公営住宅	1.堅志田団地	4	5	0	1	0	0	10	18	1.80
	2.片平地	7	6	6	0	1	0	20	42	2.10
	3.八幡原団地	9	8	3	1	1	1	23	49	2.13
	4.松野原団地	3	3	4	1	0	0	11	25	2.27
	5.佐俣団地	12	6	6	2	1	0	27	55	2.04
	6.岩野団地	2	2	1	0	0	0	5	9	1.80
	7.釈迦院川団地	1	2	2	0	0	0	5	11	2.20
	8.永富団地	4	2	2	0	0	0	8	14	1.75
	9.畝野団地	8	0	5	1	1	0	15	32	2.13
	10.御前浜団地	8	13	4	1	0	0	26	50	1.92
	11.大窪団地	12	11	4	0	1	1	29	57	1.97
	12.高田団地	4	6	4	0	1	1	16	39	2.44
特公賃	13.古町団地	1	3	2	3	1	0	10	30	3.00
災害公営住宅	14.堅志田復興団地	3	1	0	0	1	0	5	10	2.00
	15.永富復興団地	2	3	0	0	0	0	5	8	1.60
モデル住宅	16.モデル住宅	0	1	0	0	0	0	1	2	2.00
旧永富住宅	17.旧永富団地	0	1	0	0	0	0	1	2	2.00
賃貸住宅	18.中央庁舎復興団地	9	5	0	1	1	0	16	28	1.75
	19.くすのき平復興団地	4	3	3	1	0	0	11	23	2.09
計	世帯数	93	81	46	12	9	3	244	504	2.07
	割合	38.1	33.2	18.9	4.9	3.7	1.2	100.0	—	—

令和4年8月1日現在

(3) 世帯主年齢

公営住宅等入居世帯を世帯主年齢別で見ると、65歳以上が最も多く5割を占め、次いで、50～59歳代と40～49歳が1割半ばと続く。60歳以上で見ると6割強を占めており、公営住宅等での世帯主の高齢化が進行している。

表：世帯主年齢

種別	団地名／住宅番号	29歳以下		30～39歳		40～49歳		50～59歳		60～64歳		65歳以上		合計	
		世帯	%	世帯	%	世帯	%	世帯	%	世帯	%	世帯	%	世帯	%
公営住宅	1.堅志田団地	0	0.0	0	0.0	1	10.0	2	20.0	2	20.0	5	50.0	10	4.1
	2.片平団地	0	0.0	1	5.0	1	5.0	5	25.0	4	20.0	9	45.0	20	8.2
	3.八幡原団地	0	0.0	0	0.0	4	17.4	7	30.4	4	17.4	8	34.8	23	9.4
	4.松野原団地	0	0.0	0	0.0	0	0.0	2	18.2	3	27.3	6	54.5	11	4.5
	5.佐俣団地	0	0.0	1	3.7	4	14.8	3	11.1	2	7.4	17	63.0	27	11.1
	6.岩野団地	0	0.0	0	0.0	2	40.0	0	0.0	1	20.0	2	40.0	5	2.0
	7.釈迦院川団地	0	0.0	0	0.0	1	20.0	1	20.0	0	0.0	3	60.0	5	2.0
	8.永富団地	0	0.0	0	0.0	2	25.0	0	0.0	1	12.5	5	62.5	8	3.3
	9.畝野団地	1	6.7	2	13.3	2	13.3	2	13.3	2	13.3	6	40.0	15	6.1
	10.御前浜団地	0	0.0	2	7.7	3	11.5	4	15.4	3	11.5	14	53.8	26	10.7
	11.大窪団地	1	3.4	2	6.9	3	10.3	1	3.4	1	3.4	21	72.4	29	11.9
	12.高田団地	2	12.5	1	6.3	4	25.0	5	31.3	0	0.0	4	25.0	16	6.6
特公賃	13.古町団地	0	0.0	1	10.0	5	50.0	2	20.0	2	20.0	0	0.0	10	4.1
災害公営住宅	14.堅志田復興団地	0	0.0	0	0.0	1	20.0	0	0.0	1	20.0	3	60.0	5	2.0
	15.永富復興団地	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	5	100.0	5	2.0
モデル住宅	16.モデル住宅	0	0.0	0	0.0	0	0.0	1	100.0	0	0.0	0	0.0	1	0.4
旧永富住宅	17.旧永富団地	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	1	100.0	1	0.4
賃貸住宅	18.中央庁舎復興団地	1	6.3	1	6.3	2	12.5	2	12.5	1	6.3	9	56.3	16	6.6
	19.くすのき平復興団地	2	18.2	3	27.3	0	0.0	0	0.0	1	9.1	5	45.5	11	4.5
	計	7	2.9	14	5.7	35	14.3	37	15.2	28	11.5	123	50.4	244	100

令和4年8月1日現在

(4) 高齢者がいる世帯

公営住宅等入居世帯のうち65歳以上の高齢者がいる世帯数は、128世帯で5割強を占めている。19団地中13団地に5割以上の高齢者世帯がある。

表：高齢者がいる世帯

種別	団地名／住宅番号	入居世帯数	高齢者がいる世帯数	高齢者がいる世帯率
		世帯	世帯	%
公営住宅	1.堅志田団地	10	5	50.0
	2.片平団地	20	10	50.0
	3.八幡原団地	23	8	34.8
	4.松野原団地	11	7	63.6
	5.佐俣団地	27	17	63.0
	6.岩野団地	5	2	40.0
	7.釈迦院川団地	5	3	60.0
	8.永富団地	8	6	75.0
	9.畝野団地	15	6	40.0
	10.御前浜団地	26	15	57.7
	11.大窪団地	29	22	75.9
	12.高田団地	16	3	18.8
特公賃	13.古町団地	10	0	0.0
災害公営住宅	14.堅志田復興団地	5	3	60.0
	15.永富復興団地	5	5	100.0
モデル住宅	16.モデル住宅	1	0	0.0
旧永富住宅	17.旧永富団地	1	1	100.0
賃貸住宅	18.中央庁舎復興団地	16	9	56.3
	19.くすのき平復興団地	11	6	54.5
	計	244	128	52.5

令和4年8月1日現在

(5) 入居期間

公営住宅等入居世帯の入居期間をみると、20年以上が4割半ばと最も多く、次いで5年未満が3割半ばとなっている。

建築年度が古い団地ほど入居期間が長く、20年以上の入居が5割を超えた団地は12団地あり、建設時からの入居であることが伺える。

表：入居期間

種別	団地名／住宅番号	～4年		5～9年		10～19年		20年以上		合計	
		世帯	%	世帯	%	世帯	%	世帯	%	世帯	%
公営住宅	1.堅志田団地	2	20.0	0	0.0	2	20.0	6	60.0	10	100.0
	2.片平団地	2	10.0	1	5.0	3	15.0	14	70.0	20	100.0
	3.八幡原団地	3	13.0	1	4.3	7	30.4	12	52.2	23	100.0
	4.松野原団地	2	18.2	2	18.2	1	9.1	6	54.5	11	100.0
	5.佐俣団地	2	7.4	2	7.4	5	18.5	18	66.7	27	100.0
	6.岩野団地	4	80.0	0	0.0	1	20.0	0	0.0	5	100.0
	7.釈迦院川団地	0	0.0	0	0.0	1	20.0	4	80.0	5	100.0
	8.永富団地	1	12.5	1	12.5	0	0.0	6	75.0	8	100.0
	9.畝野団地	5	33.3	1	6.7	0	0.0	9	60.0	15	100.0
	10.御前浜団地	9	34.6	1	3.8	3	11.5	13	50.0	26	100.0
	11.大窪団地	8	27.6	5	17.2	2	6.9	14	48.3	29	100.0
	12.高田団地	6	37.5	2	12.5	5	31.3	3	18.8	16	100.0
特公賃	13.古町団地	2	20.0	1	10.0	1	10.0	6	60.0	10	100.0
災害公営住宅	14.堅志田復興団地	5	100.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	5	100.0
	15.永富復興団地	5	100.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	5	100.0
モデル住宅	16.モデル住宅	0	0.0	0	0.0	0	0.0	1	100.0	1	100.0
旧永富住宅	17.旧永富団地	0	0.0	0	0.0	0	0.0	1	100.0	1	100.0
賃貸住宅	18.中央庁舎復興団地	16	100.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	16	100.0
	19.くすのき平復興団地	11	100.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	11	100.0
	計	83	34.0	17	7.0	31	12.7	113	46.3	244	100.0

令和4年8月1日現在

(6) 収入超過者

公営住宅入居世帯のうち、令和4年度の収入超過者※は27世帯、13.8%で、八幡原団地に7世帯と多い。なお、高額所得者※は6世帯となっている。

表：収入超過者

種別	団地名／住宅番号	管理戸数	入居世帯数	収入超過者数	収入超過者率	高額所得者数
		戸	世帯	世帯	%	世帯
公営住宅	1.堅志田団地	10	10	2	20.0	0
	2.片平団地	20	20	4	20.0	2
	3.八幡原団地	24	23	7	30.4	2
	4.松野原団地	12	11	2	18.2	1
	5.佐俣団地	28	27	1	3.7	0
	6.岩野団地	7	5	0	0.0	0
	7.釈迦院川団地	6	5	0	0.0	0
	8.永富団地	8	8	0	0.0	1
	9.畝野団地	16	15	2	13.3	0
	10.御前浜団地	26	26	4	15.4	0
	11.大窪団地	32	29	2	6.9	0
	12.高田団地	16	16	3	18.8	0
	計	205	195	27	13.8	6

令和4年8月1日現在

※ 収入超過者：公営住宅に引き続き3年以上入居していて、かつ、政令で定める基準を超える収入を有する者。家賃は、近傍同種の住宅の家賃を上限として設定される。

※ 高額所得者：公営住宅に引き続き5年以上入居していて、最近2年間引き続き政令で定める基準を超える高額のある者。家賃は、近傍同種の住宅の家賃に設定される。

(7) 応募状況

公営住宅等の過去5年間の応募状況は、募集年度や団地によって0.2倍～1.5倍で全体平均0.8倍となり、募集より応募が少ない状況となっている。

表：応募状況

種別	団地名／住宅番号	平成29年度			平成30年度			令和元年度			令和2年度			令和3年度			令和4年度			合計		
		募集	応募	倍率	募集	応募	倍率	募集	応募	倍率	募集	応募	倍率	募集	応募	倍率	募集	応募	倍率	募集	応募	倍率
公営住宅	1. 堅志田団地	0	0	—	1	1	1.0	0	0	—	1	1	1.0	0	0	—	0	0	—	2	2	1.0
	2. 片平団地	0	0	—	0	0	—	0	0	—	1	2	2.0	1	1	1.0	0	0	—	2	3	1.5
	3. 八幡原団地	0	0	—	4	8	2.0	2	1	0.5	0	0	—	2	1	0.5	0	0	—	8	10	1.3
	4. 松野原団地	0	0	—	0	0	—	2	1	0.5	7	0	0.0	3	1	0.3	0	0	—	12	2	0.2
	5. 佐俣団地	0	0	—	1	1	1.0	1	1	1.0	0	0	—	0	0	—	0	0	—	2	2	1.0
	6. 岩野団地	1	1	1.0	3	2	0.7	1	1	1.0	0	0	—	0	0	—	0	0	—	5	4	0.8
	7. 釈迦院川団地	0	0	—	0	0	—	0	0	—	0	0	—	0	0	—	0	0	—	0	0	—
	8. 永富団地	0	0	—	1	1	1.0	0	0	—	0	0	—	0	0	—	0	0	—	1	1	1.0
	9. 畝野団地	0	0	—	7	2	0.3	2	2	1.0	1	1	1.0	0	0	—	0	0	—	10	5	0.5
	10. 御前浜団地	1	2	2.0	4	12	3.0	4	2	0.5	4	5	1.3	2	2	1.0	0	0	—	15	23	1.5
	11. 大窪団地	2	3	1.5	5	4	0.8	10	3	0.3	5	3	0.6	3	1	0.3	0	0	—	25	14	0.6
	12. 高田団地	0	0	—	0	0	—	4	6	1.5	0	0	—	1	1	1.0	2	2	1.0	7	9	1.3
特公賃	13. 古町団地	1	3	3.0	10	2	0.2	0	0	—	0	0	—	0	0	—	0	0	—	11	5	0.5
災害公営住宅	14. 堅志田復興団地	0	0	—	9	5	0.6	0	0	—	0	0	—	0	0	—	0	0	—	9	5	0.6
	15. 永富復興団地	0	0	—	5	5	1.0	0	0	—	0	0	—	0	0	—	0	0	—	5	5	1.0
モデル住宅	16. モデル住宅	0	0	—	0	0	—	0	0	—	0	0	—	0	0	—	0	0	—	0	0	—
旧永富住宅	17. 旧永富団地	0	0	—	0	0	—	0	0	—	0	0	—	0	0	—	0	0	—	0	0	—
賃貸住宅	18. 中央庁舎復興団地	0	0	—	15	15	1.0	1	1	1.0	0	0	—	12	9	0.8	0	0	—	28	25	0.9
	19. くすのき平復興団地	0	0	—	1	1	1.0	0	0	—	2	2	1.0	13	9	0.7	0	0	—	16	12	0.8
	計	5	9	1.8	66	59	0.9	27	18	0.7	21	14	0.7	37	25	0.7	2	2	1.0	158	127	0.8

令和4年8月1日現在



第4章 公営住宅等居住者意向

1. 調査方法

配布・回収方法	： 郵送
調査対象	： 美里町公営住宅等居住世帯（19 団地）
調査期間	： 令和 4 年 9 月 15 日～10 月 31 日

<回収結果>

入居世帯 238 戸を対象に調査票を配布し、回収数／回収率は 136 票／57.1%であった。回収された票のうち 1 票は、居住する団地に関する記載がなかったため不明とした。

団地別で最も回収数が多かったのは、「御前浜団地」の 17 票であり、回収率が最も良かったのは「永富復興団地」、「モデル住宅」の 100%であった。

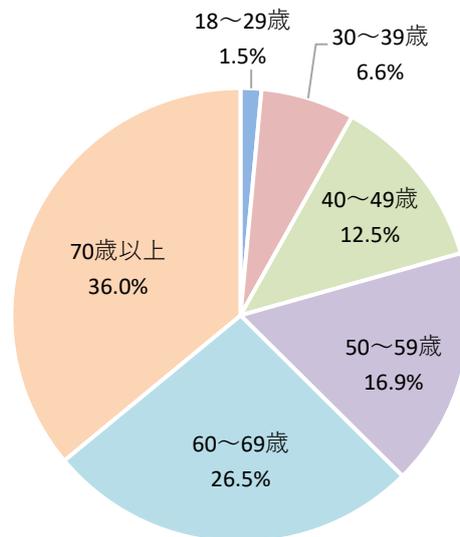
NO	団地名	管理戸数	配布数	回収数	回収率	全体に対する割合
1	堅志田団地	10	10	9	90.0%	6.6%
2	片平団地	20	20	13	65.0%	9.6%
3	八幡原団地	24	22	11	50.0%	8.1%
4	松野原団地	12	11	5	45.5%	3.7%
5	佐俣団地	28	27	13	48.1%	9.6%
6	岩野団地	7	5	2	40.0%	1.5%
7	釈迦院川団地	6	5	2	40.0%	1.5%
8	永富団地	8	8	2	25.0%	1.5%
9	畝野団地	16	10	4	40.0%	2.9%
10	御前浜団地	26	26	17	65.4%	12.5%
11	大窪団地	32	29	16	55.2%	11.8%
12	高田団地	16	16	12	75.0%	8.8%
13	古町団地	10	10	7	70.0%	5.1%
14	堅志田復興団地	5	5	4	80.0%	2.9%
15	永富復興団地	5	5	5	100.0%	3.7%
16	モデル住宅	1	1	1	100.0%	0.7%
17	旧永富団地	1	1	0	0.0%	0.0%
18	中央庁舎復興団地	16	16	4	25.0%	2.9%
19	くすのき平復興団地	11	11	8	72.7%	5.9%
	不明			1		0.7%
合計		254	238	136	57.1%	100.0%

※割合合計が計算の都合上、100%にならない場合があります。

2. 回答者の居住状況

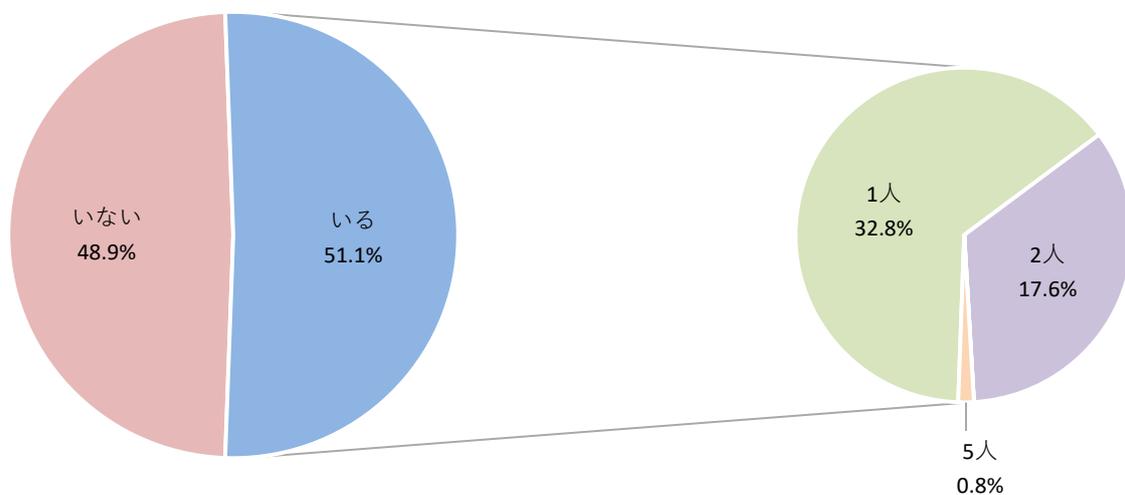
(1) 名義人の年代

名義人の年代は、「70歳以上」が3割半ばと最も多く、次いで「60～69歳」が2割半ば、「50～59歳」が1割半ばとなっています。60歳以上が全体の6割以上を占めている。



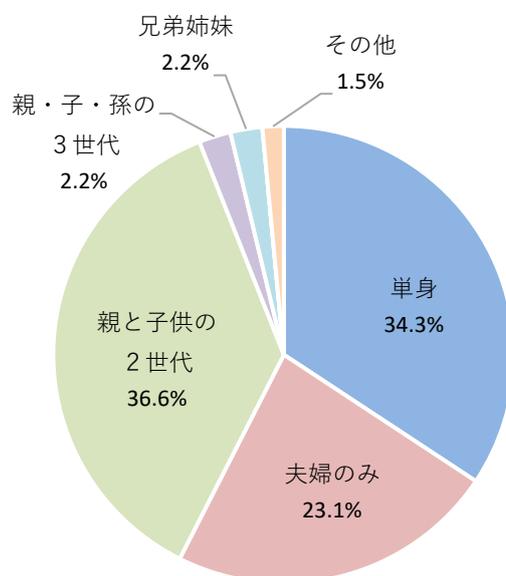
(2) 高齢者のいる世帯

高齢者のいる世帯は、「いる」が5割強となっており、「いない」は5割弱となっている。また、「いる」の内訳は「1人」が3割強、「2人」が2割弱、「5人」が1割未満となっている。



(3) 世帯の家族構成

家族構成は「親と子供の2世代」、「単身」が3割半ばとなっており、次いで「夫婦のみ」が2割強となっている。「単身」、「夫婦のみ」のような少数家族が多く、子どものない世帯が約6割となっている。

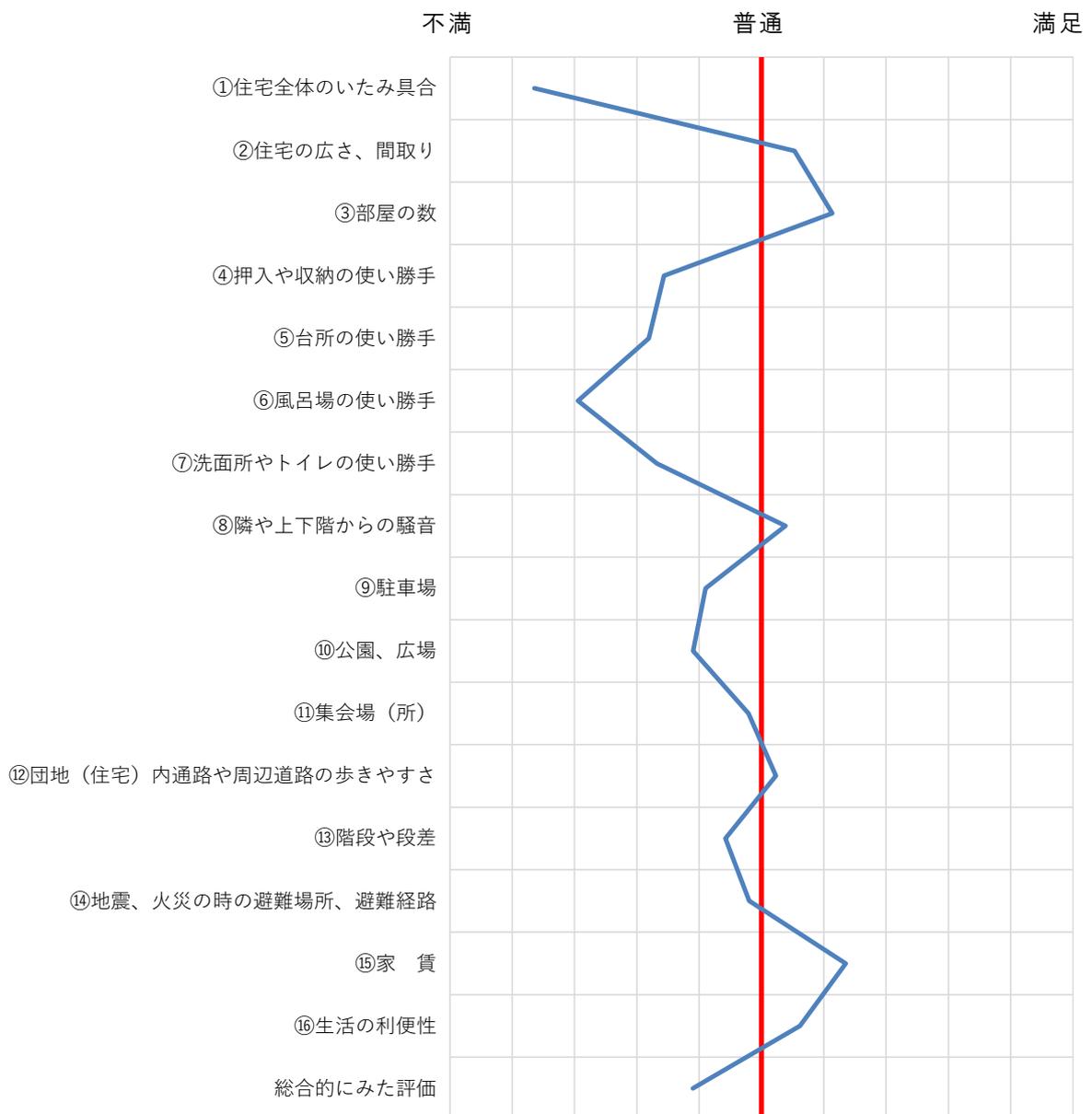


3. 現在の住居

(1) 住宅の満足度

住宅に関して満足していることは、「⑮家賃」、「③部屋の数」、「⑯生活の利便性」、「②住宅の広さ、間取り」、「⑧隣や上下階からの騒音」、「⑫団地（住宅）内通路や周辺道路の歩きやすさ」となっており、これら以外は不満の傾向を示している。特に「①住宅全体のいたみ具合」、「⑥風呂場の使い勝手」に対する不満度が高くなっている。

<全体集計結果>



団地別でも全体と同様に、「①住宅全体のいたみ具合」、「⑥風呂場の使い勝手」の不満足が高くなっている。八幡原団地は、「⑩公園、広場」、中央庁舎復興団地は、「⑪集会所（所）」の不満足が高くなっている。また、「総合的にみた評価」では、永富復興団地は満足度が高く、畝野団地は不満足が高くなっている。

< 団地別集計結果 >

NO	団地名	①住宅全体のいたみ具合	②住宅の広さ、間取り	③部屋の数	④押入や収納の使い勝手	⑤台所の使い勝手	⑥風呂場の使い勝手	⑦洗面所やトイレの使い勝手	⑧隣や上下階からの騒音	⑨駐車場	⑩公園、広場	⑪集会所（所）	⑫団地（住宅）内通路や周辺道路の歩きやすさ	⑬階段や段差	⑭地震、火災の時の避難場所、避難経路	⑮家賃	⑯生活の利便性	総合的にみた評価
1	堅志田団地	-39	11	17	-19	-13	-44	-17	6	19	0	-14	13	-13	-6	39	28	20
2	片平団地	-46	0	0	-19	-31	-54	-31	8	17	-11	8	13	5	-18	38	8	-27
3	八幡原団地	-36	32	41	18	9	0	9	27	-14	-41	18	9	-5	0	0	18	14
4	松野原団地	-40	-10	0	0	0	-13	0	-10	10	0	40	20	-10	-10	0	-30	0
5	佐俣団地	-41	14	14	-5	-14	-23	5	32	-5	-9	5	-5	-9	-14	32	-5	0
6	岩野団地	-100	-25	-25	-75	-100	-100	-75	0	50	75	25	50	0	25	50	50	
7	釈迦院川団地	-100	-50	0	-50	-25	-50	-50	-50	-50	-50	0	-50	-50	-100	0	-100	-50
8	永富団地	-50	100	100	-25	-50	-25	-50	50	25	-50	50	-50	50	50	100	75	-25
9	畝野団地	-50	-38	-38	-75	-63	-63	-50	-25	-25	-25	-50	-25	-25	-25	-50	-63	-83
10	御前浜団地	-63	-9	-3	-28	-38	-66	-23	-19	-57	-30	-32	-17	-38	-16	-16	13	-29
11	大窪団地	-63	13	17	-20	-33	-67	-43	3	-57	-10	-20	-28	-40	-17	22	-18	-50
12	高田団地	-64	-13	0	-8	-25	-58	-38	0	-25	-29	0	-13	-4	0	-13	8	-30
13	古町団地	-71	-17	-14	-43	-50	-50	-21	-14	-71	-29	-7	-7	-7	7	0	7	-50
14	堅志田復興団地	50	-13	13	-38	25	63	-38	25	63	50	50	75	75	25	-25	0	13
15	永富復興団地	70	80	80	70	60	100	40	10	100	60	0	90	70	60	40	50	80
16	モデル住宅	0	0	0	-50	-50	0	0	0	50	0	0	0	0	0	50	50	0
17	旧永富団地																	
18	中央庁舎復興団地	50	0	0	-63	-33	67	-25	-38	25	-25	-67	-13	-13	17	25	25	17
19	くすのき平復興団地	50	13	25	13	31	38	44	38	38	31	31	38	38	44	38	19	38

※満足：100、不満：-100とした集計結果

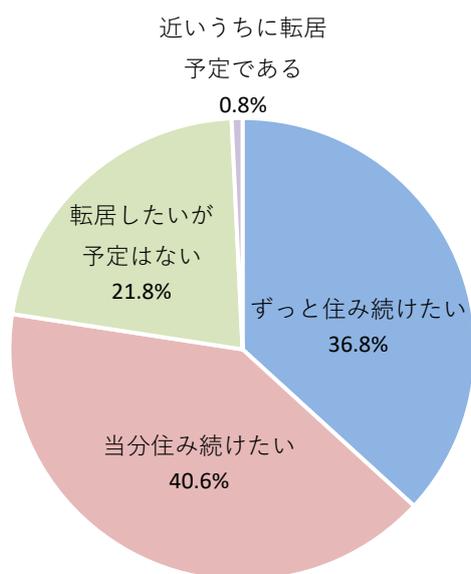
■ は満足度 best、■ は満足度 worst

4. 今後の公営住宅等について

(1) 居留意向

今後の居留意向は、「当分住み続けたい」が4割強と最も多く、「ずっと住み続けたい」が3割半ばとなっており、約8割の居住者が住み続けたいと考えている。

<全体集計結果>



団地別でも全体と同様に、「当分住み続けたい」が多くなっている。高田団地、古町団地は、「転居したいが予定はない」が最も多くなっている。

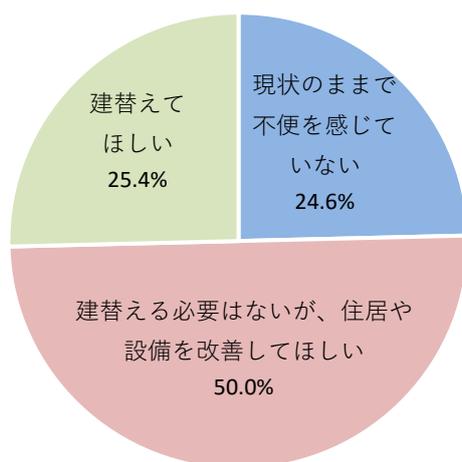
< 団地別集計結果 >

NO	団地名	ずっと住み続けたい	当分住み続けたい	転居したいが 予定はない	近いうちに 転居予定である
1	堅志田団地	50.0%	50.0%	0.0%	0.0%
2	片平団地	69.2%	23.1%	7.7%	0.0%
3	八幡原団地	54.5%	18.2%	27.3%	0.0%
4	松野原団地	40.0%	40.0%	20.0%	0.0%
5	佐俣団地	45.5%	45.5%	9.1%	0.0%
6	岩野団地	0.0%	50.0%	50.0%	0.0%
7	釈迦院川団地	50.0%	0.0%	50.0%	0.0%
8	永富団地	0.0%	50.0%	50.0%	0.0%
9	畝野団地	25.0%	50.0%	25.0%	0.0%
10	御前浜団地	29.4%	52.9%	17.6%	0.0%
11	大窪団地	31.3%	37.5%	25.0%	6.3%
12	高田団地	8.3%	41.7%	50.0%	0.0%
13	古町団地	28.6%	28.6%	42.9%	0.0%
14	堅志田復興団地	25.0%	50.0%	25.0%	0.0%
15	永富復興団地	60.0%	40.0%	0.0%	0.0%
16	モデル住宅	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%
17	旧永富団地				
18	中央庁舎復興団地	0.0%	75.0%	25.0%	0.0%
19	くすのき平復興団地	25.0%	62.5%	12.5%	0.0%

(2) 公営住宅等の今後

公営住宅等の今後の方向性は、「建替える必要はないが、住居や設備を改善してほしい」が5割強と最も多く、半数の居住者が、現在住んでいる住宅に対して何らかの改善が必要と考えている。

<全体集計結果>



団地別でも全体と同様に、「建替える必要はないが、住居や設備を改善してほしい」が多くなっている。八幡原団地、永富復興団地、モデル住宅、くすのき平復興団地は、「現状のままで不便を感じていない」、畝野団地では、「建替えてほしい」が最も多くなっている。

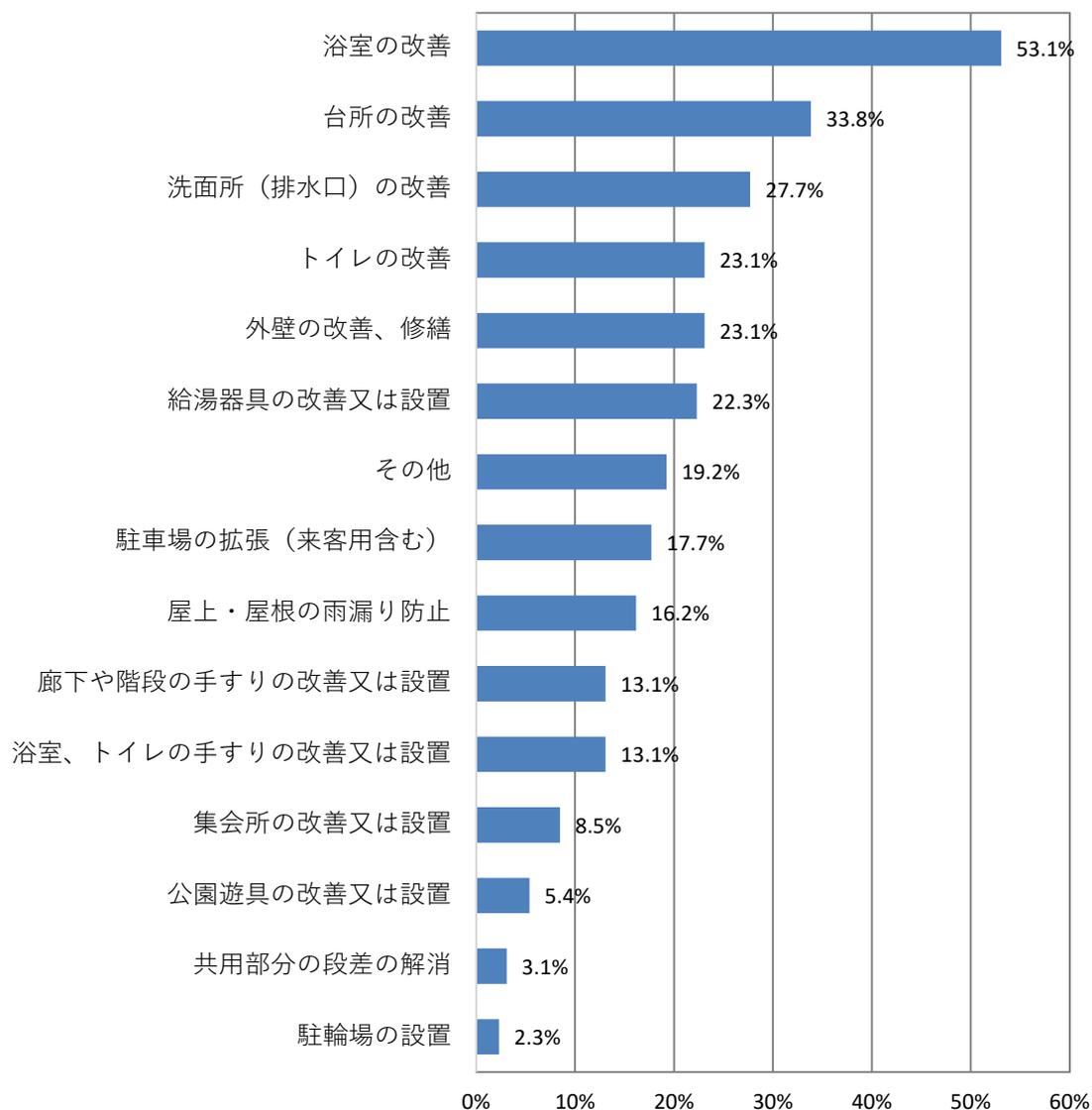
< 団地別集計結果 >

NO	団地名	現状のままで不便を感じていない	建替える必要はないが、住居や設備を改善してほしい	建替えてほしい
1	堅志田団地	37.5%	50.0%	12.5%
2	片平団地	25.0%	41.7%	33.3%
3	八幡原団地	45.5%	36.4%	18.2%
4	松野原団地	0.0%	60.0%	40.0%
5	佐俣団地	18.2%	54.5%	27.3%
6	岩野団地	0.0%	100.0%	0.0%
7	釈迦院川団地	50.0%	0.0%	50.0%
8	永富団地	0.0%	100.0%	0.0%
9	畝野団地	0.0%	25.0%	75.0%
10	御前浜団地	29.4%	41.2%	29.4%
11	大窪団地	0.0%	60.0%	40.0%
12	高田団地	18.2%	54.5%	27.3%
13	古町団地	0.0%	71.4%	28.6%
14	堅志田復興団地	0.0%	100.0%	0.0%
15	永富復興団地	60.0%	20.0%	20.0%
16	モデル住宅	100.0%	0.0%	0.0%
17	旧永富団地			
18	中央庁舎復興団地	0.0%	100.0%	0.0%
19	くすのき平復興団地	87.5%	12.5%	0.0%

(3) 居住環境の改善（複数回答）

居住環境に必要な改善は、「浴室の改善」が5割強と最も多く、次いで「台所の改善」が3割強、「洗面所（排水口）の改善」が3割弱となっている。

<全体集計結果>



「その他」の回答内容	回答数
床・畳の改修	5
敷地内の砂利道や駐車場の舗装、段差の解消	4
内装の改修、リフォーム等	4
等	

団地別でも全体と同様に、「浴室の改善」、「台所の改善」が多くなっている。八幡原団地は、「外壁の改善、修繕」、古町団地では、「駐車場の拡張（来客用含む）」が多くなっている。

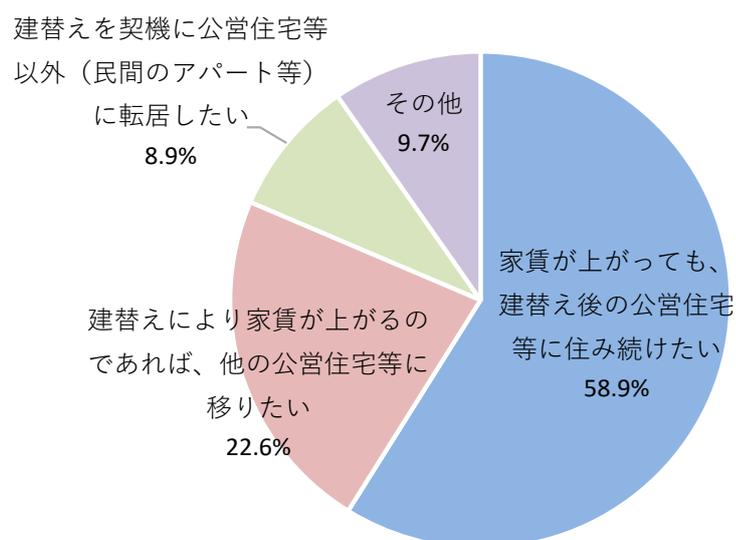
<団地別集計結果>

NO	団地名	屋上・屋根の雨漏り防止	外壁の改善、修繕	給湯器具の改善又は設置	台所の改善	浴室の改善	トイレの改善	洗面所（排水口）の改善	公園遊具の改善又は設置	集会所の改善又は設置	駐車場の拡張（来客用含む）	駐輪場の設置	浴室、トイレの手すりの改善又は設置	廊下や階段の手すりの改善又は設置	共用部分の段差の解消	その他
1	堅志田団地	8.7%	8.7%	4.3%	17.4%	34.8%	13.0%	13.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
2	片平団地	2.9%	11.8%	5.9%	17.6%	20.6%	0.0%	2.9%	0.0%	2.9%	2.9%	0.0%	8.8%	2.9%	8.8%	11.8%
3	八幡原団地	9.1%	21.2%	0.0%	3.0%	12.1%	15.2%	3.0%	6.1%	3.0%	6.1%	0.0%	0.0%	9.1%	0.0%	12.1%
4	松野原団地	8.3%	16.7%	0.0%	0.0%	8.3%	8.3%	33.3%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	8.3%	0.0%	8.3%	8.3%
5	佐俣団地	7.4%	0.0%	3.7%	14.8%	14.8%	0.0%	25.9%	0.0%	0.0%	7.4%	0.0%	7.4%	11.1%	0.0%	7.4%
6	岩野団地	0.0%	0.0%	0.0%	20.0%	40.0%	0.0%	20.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	20.0%
7	釈迦院川団地	0.0%	0.0%	33.3%	33.3%	33.3%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
8	永富団地	0.0%	0.0%	14.3%	28.6%	14.3%	14.3%	14.3%	14.3%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
9	畝野団地	8.3%	0.0%	16.7%	0.0%	16.7%	25.0%	8.3%	0.0%	16.7%	0.0%	0.0%	0.0%	8.3%	0.0%	0.0%
10	御前浜団地	6.7%	6.7%	13.3%	13.3%	26.7%	0.0%	13.3%	2.2%	2.2%	6.7%	4.4%	0.0%	2.2%	0.0%	2.2%
11	大窪団地	2.0%	2.0%	5.9%	11.8%	23.5%	9.8%	5.9%	0.0%	3.9%	9.8%	2.0%	9.8%	7.8%	0.0%	5.9%
12	高田団地	5.9%	11.8%	20.6%	8.8%	26.5%	11.8%	8.8%	0.0%	0.0%	2.9%	0.0%	2.9%	0.0%	0.0%	0.0%
13	古町団地	11.5%	19.2%	3.8%	7.7%	15.4%	3.8%	3.8%	3.8%	0.0%	23.1%	0.0%	3.8%	0.0%	0.0%	3.8%
14	堅志田復興団地	0.0%	0.0%	10.0%	20.0%	10.0%	20.0%	10.0%	0.0%	0.0%	20.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	10.0%
15	永富復興団地	11.1%	11.1%	11.1%	0.0%	11.1%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	22.2%	11.1%	0.0%	22.2%
16	モデル住宅	0.0%	0.0%	0.0%	33.3%	0.0%	0.0%	33.3%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	33.3%
17	旧永富団地															
18	中央庁舎復興団地	0.0%	0.0%	7.7%	23.1%	0.0%	15.4%	7.7%	7.7%	23.1%	7.7%	0.0%	0.0%	7.7%	0.0%	0.0%
19	くすのき平復興団地	6.3%	6.3%	0.0%	12.5%	0.0%	18.8%	0.0%	6.3%	6.3%	0.0%	0.0%	12.5%	6.3%	0.0%	25.0%
	全体	5.8%	8.3%	7.7%	12.1%	19.0%	8.3%	9.8%	1.9%	3.0%	6.3%	0.8%	4.7%	4.4%	1.3%	6.9%

(4) 建替え時の意向

建替え時の転居意向は、「家賃が上がっても、建替え後の公営住宅等に住み続けたい」が6割弱と最も多く、次いで「建替えにより家賃が上がるのであれば、他の公営住宅等に移りたい」が2割強となっている。8割以上の居住者が、建て替え後も公営住宅等への居住を希望している。

<全体集計結果>



「その他」の回答内容	回答数
家賃が上がっても、建替え後の公営住宅等に住み続けたいだが、家賃が大幅に上がると困る	3
今のままで良い	2
今はわからない	2
等	

団地別でも全体と同様に、「家賃が上がっても、建替え後の公営住宅等に住み続けたい」が多くなっている。岩野団地、釈迦院川団地の「その他」の内容は、「家賃、間取り、環境など総合的に見て検討したい」、「その時の生活の状態による」等の回答であった。

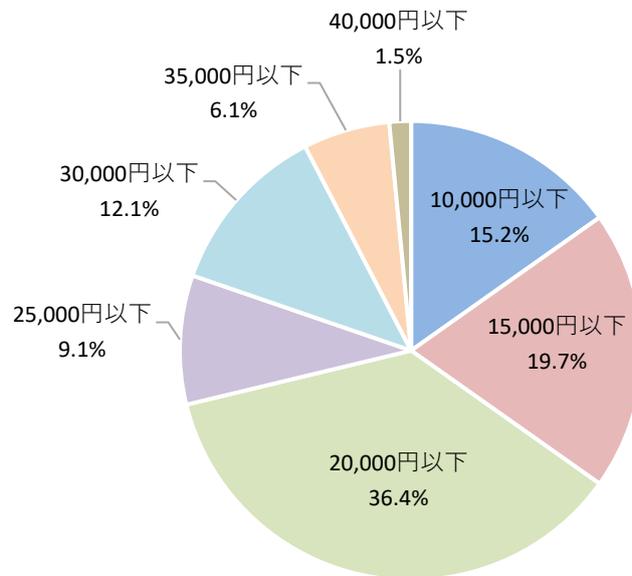
<団地別集計結果>

NO	団地名	家賃が上がっても、建替え後の公営住宅等に住み続けたい	建替えにより家賃が上がるのであれば、他の公営住宅等に移りたい	建替えを契機に公営住宅等以外(民間のアパート等)に転居したい	その他
1	堅志田団地	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%
2	片平団地	63.6%	18.2%	9.1%	9.1%
3	八幡原団地	63.6%	0.0%	18.2%	18.2%
4	松野原団地	60.0%	20.0%	20.0%	0.0%
5	佐俣団地	45.5%	27.3%	0.0%	27.3%
6	岩野団地	50.0%	0.0%	0.0%	50.0%
7	釈迦院川団地	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
8	永富団地	0.0%	0.0%	100.0%	0.0%
9	畝野団地	25.0%	75.0%	0.0%	0.0%
10	御前浜団地	60.0%	33.3%	6.7%	0.0%
11	大窪団地	60.0%	26.7%	6.7%	6.7%
12	高田団地	41.7%	41.7%	8.3%	8.3%
13	古町団地	57.1%	0.0%	28.6%	14.3%
14	堅志田復興団地	50.0%	50.0%	0.0%	0.0%
15	永富復興団地	75.0%	25.0%	0.0%	0.0%
16	モデル住宅	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%
17	旧永富団地				
18	中央庁舎復興団地	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%
19	くすのき平復興団地	57.1%	14.3%	14.3%	14.3%

(5) 建替え後の希望家賃

建替え後の希望家賃は、「20,000円以下」が3割半ばと最も多く、次いで「15,000円以下」が2割弱、「10,000円以下」が1割半ばとなっている。7割以上の居住者が20,000円以下の家賃を希望している。

<全体集計結果>



団地別でも全体と同様に、「20,000 円以下」が多くなっている。堅志田団地は、「10,000 円以下」、松野原団地では、「15,000 円以下」が最も多くなっている。

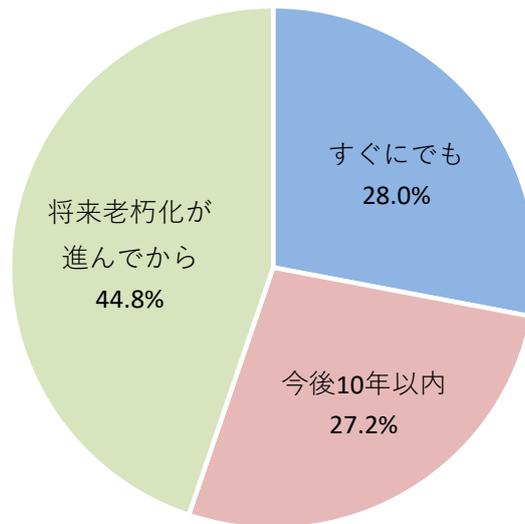
<団地別集計結果>

NO	団地名	10,000円以下	15,000円以下	20,000円以下	25,000円以下	30,000円以下	35,000円以下	40,000円以下	40,000円以上
1	堅志田団地	63%	13%	13%	13%	0%	0%	0%	0%
2	片平団地	14%	29%	29%	0%	29%	0%	0%	0%
3	八幡原団地	0%	0%	17%	33%	33%	0%	17%	0%
4	松野原団地	0%	67%	33%	0%	0%	0%	0%	0%
5	佐俣団地	40%	40%	20%	0%	0%	0%	0%	0%
6	岩野団地	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%
7	釈迦院川団地								
8	永富団地	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%
9	畝野団地	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%
10	御前浜団地	13%	25%	25%	13%	25%	0%	0%	0%
11	大窪団地	0%	25%	63%	0%	13%	0%	0%	0%
12	高田団地	0%	0%	75%	25%	0%	0%	0%	0%
13	古町団地	0%	0%	0%	0%	0%	100%	0%	0%
14	堅志田復興団地	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%
15	永富復興団地	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%
16	モデル住宅								
17	旧永富団地								
18	中央庁舎復興団地	0%	50%	0%	0%	50%	0%	0%	0%
19	くすのき平復興団地	0%	25%	50%	25%	0%	0%	0%	0%

(6) 建替えの時期

建替える場合の時期は、「将来老朽化が進んでから」が4割半ばと最も多く、次いで「すぐにでも」、「今後10年以内」が3割弱となっている。半数以上の居住者が10年以内の建替えを希望している。

<全体集計結果>



団地別でも全体と同様に、「将来老朽化が進んでから」が多くなっている。岩野団地、釈迦院団地、畝野団地は、「すぐにでも」が最も多くなっている。

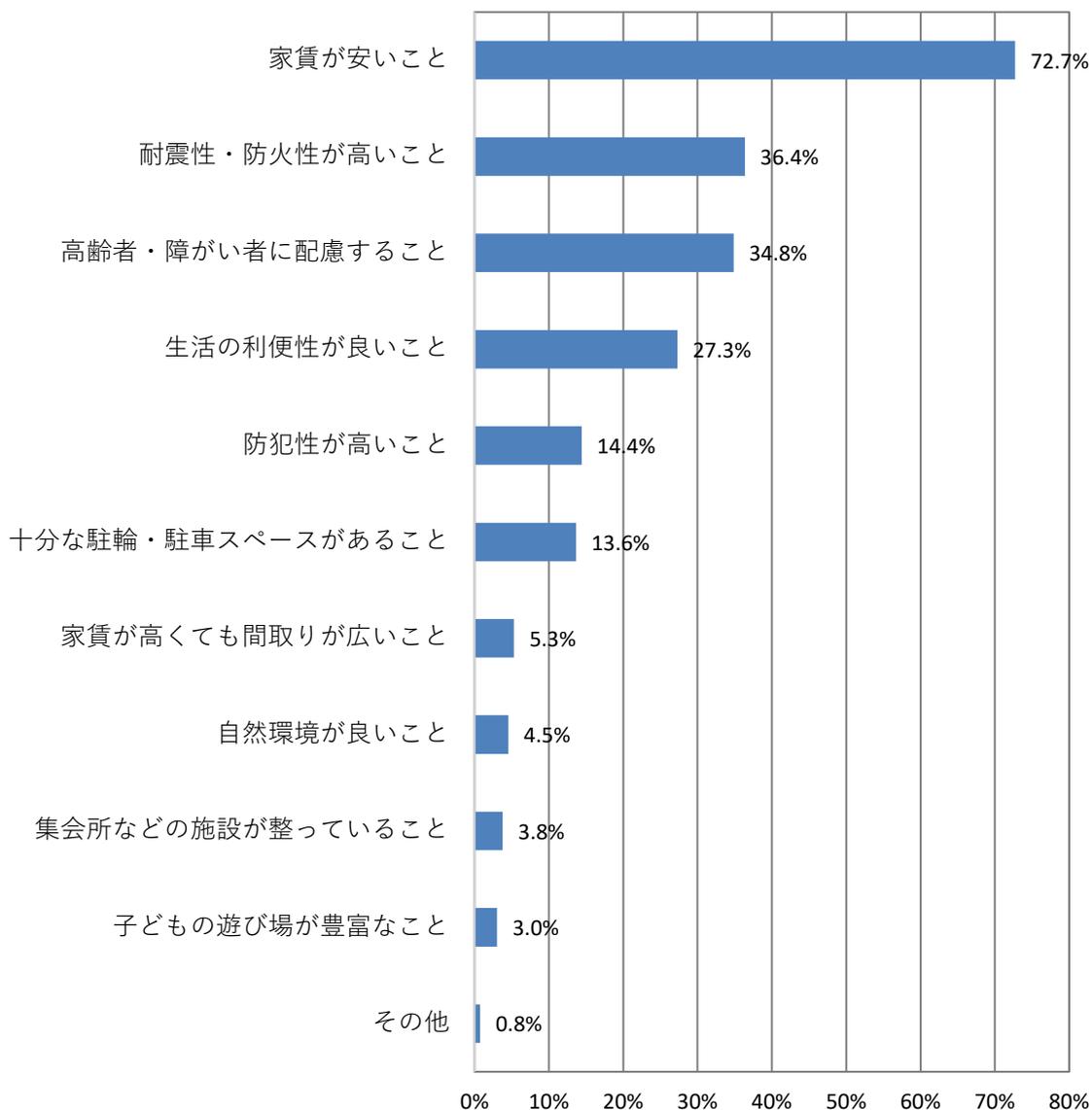
< 団地別集計結果 >

NO	団地名	すぐにでも	今後10年以内	将来老朽化が進んでから
1	堅志田団地	11.1%	66.7%	22.2%
2	片平団地	33.3%	8.3%	58.3%
3	八幡原団地	30.0%	20.0%	50.0%
4	松野原団地	20.0%	20.0%	60.0%
5	佐俣団地	27.3%	45.5%	27.3%
6	岩野団地	100.0%	0.0%	0.0%
7	釈迦院川団地	100.0%	0.0%	0.0%
8	永富団地	50.0%	0.0%	50.0%
9	畝野団地	100.0%	0.0%	0.0%
10	御前浜団地	26.7%	26.7%	46.7%
11	大窪団地	28.6%	35.7%	35.7%
12	高田団地	33.3%	33.3%	33.3%
13	古町団地	28.6%	57.1%	14.3%
14	堅志田復興団地	0.0%	0.0%	100.0%
15	永富復興団地	0.0%	20.0%	80.0%
16	モデル住宅	0.0%	0.0%	100.0%
17	旧永富団地			
18	中央庁舎復興団地	0.0%	25.0%	75.0%
19	くすのき平復興団地	12.5%	0.0%	87.5%

(7) 建替え時に重要と思われること

建替え時に重要と思われることは、「家賃が安いこと」が7割強と最も多く、次いで「耐震性・防火性が高いこと」、「高齢者・障がい者に配慮すること」が3割半ばとなっている。

<全体集計結果>



「その他」の回答内容	回答数
通路の整備	1

※「その他」回答数1件のみ

団地別でも全体と同様に、「家賃が安いこと」が多くなっている。釈迦院川団地は、「生活の利便性が良いこと」が最も多くなっている。

＜団地別集計結果＞

NO	団地名	家賃が安いこと	家賃が高くて間取りが広いこと	高齢者・障がい者に配慮すること	耐震性・防火性が高いこと	防犯性が高いこと	十分な駐輪・駐車スペースがあること	集会所などの施設が整っていること	子どもの遊び場が豊富なこと	生活の利便性が良いこと	自然環境が良いこと	その他
1	堅志田団地	80.0%	0.0%	30.0%	20.0%	10.0%	10.0%	0.0%	0.0%	30.0%	0.0%	0.0%
2	片平団地	52.9%	5.9%	23.5%	23.5%	11.8%	5.9%	5.9%	0.0%	17.6%	5.9%	0.0%
3	八幡原団地	53.3%	0.0%	26.7%	26.7%	26.7%	6.7%	0.0%	6.7%	6.7%	0.0%	0.0%
4	松野原団地	37.5%	0.0%	25.0%	25.0%	12.5%	25.0%	0.0%	0.0%	0.0%	12.5%	0.0%
5	佐俣団地	71.4%	0.0%	42.9%	21.4%	7.1%	14.3%	0.0%	0.0%	14.3%	0.0%	0.0%
6	岩野団地	28.6%	0.0%	14.3%	14.3%	14.3%	14.3%	0.0%	14.3%	14.3%	14.3%	0.0%
7	釈迦院川団地	0.0%	0.0%	25.0%	25.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	50.0%	0.0%	0.0%
8	永富団地	33.3%	0.0%	33.3%	33.3%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	33.3%	0.0%	0.0%
9	畝野団地	100.0%	0.0%	0.0%	33.3%	0.0%	0.0%	33.3%	0.0%	33.3%	0.0%	0.0%
10	御前浜団地	57.1%	9.5%	9.5%	28.6%	9.5%	9.5%	0.0%	0.0%	33.3%	0.0%	0.0%
11	大窪団地	45.8%	0.0%	29.2%	12.5%	8.3%	16.7%	0.0%	0.0%	29.2%	0.0%	4.2%
12	高田団地	71.4%	0.0%	21.4%	71.4%	7.1%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
13	古町団地	11.1%	11.1%	5.6%	33.3%	5.6%	22.2%	0.0%	5.6%	11.1%	5.6%	0.0%
14	堅志田復興団地	50.0%	16.7%	33.3%	16.7%	16.7%	0.0%	0.0%	0.0%	16.7%	0.0%	0.0%
15	永富復興団地	100.0%	0.0%	60.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	40.0%	0.0%	0.0%
16	モデル住宅	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%
17	旧永富団地											
18	中央庁舎復興団地	28.6%	0.0%	42.9%	0.0%	14.3%	0.0%	42.9%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
19	くすのき平復興団地	41.7%	8.3%	25.0%	25.0%	8.3%	0.0%	0.0%	8.3%	16.7%	8.3%	0.0%
	全体	50.3%	3.7%	24.3%	25.4%	10.1%	9.5%	2.6%	2.1%	19.0%	2.6%	0.5%

5. 居住者意向の変遷

	2012年策定	2022年策定
回答率	配布数：210票 回収数：93票 回収率：44.3%	配布数：238票 回収数：136票 回収率：57.1%
世帯状況	<ul style="list-style-type: none"> ●世帯主年齢 「50歳代」以上：約7割 ●家族構成 「単身」「夫婦のみ」：5割 ●高齢者のいる世帯：3割強 	<ul style="list-style-type: none"> ●世帯主年齢 「50歳代」以上：約8割 ●家族構成 「単身」「夫婦のみ」：6割弱 ●高齢者のいる世帯：5割強
満足度	<p>【満足】</p> <ul style="list-style-type: none"> ①「部屋の数」 ②「団地通路や 周辺道路の歩きやすさ」 ③「家賃」 <p>【不満足】</p> <ul style="list-style-type: none"> ①「住宅全般のいたみ具合」 ②「風呂場の使い勝手」 ③「地震、火災の時の避難場所、避難経路」 	<p>【満足】</p> <ul style="list-style-type: none"> ①「家賃」 ②「部屋の数」 ③「生活の利便性」 <p>【不満足】</p> <ul style="list-style-type: none"> ①「住宅全体のいたみ具合」 ②「風呂場の使い勝手」 ③「台所の使い勝手」
居留意向	<ul style="list-style-type: none"> ①「ずっと住みたい」3割半ば ②「当分住みたい」3割強 ⇒約7割の居住者が住みたい 	<ul style="list-style-type: none"> ①「当分住みたい」4割強 ②「ずっと住みたい」3割半ば ⇒約8割の居住者が住みたい
改善	<ul style="list-style-type: none"> ①「浴室の改善」 ②「外壁の改善、修繕」 ③「洗面所（排水口）の改善」 	<ul style="list-style-type: none"> ①「浴室の改善」 ②「台所の改善」 ③「洗面所（排水口）の改善」
建替え	<ul style="list-style-type: none"> ●建替える場合の時期 「将来老朽化が進んでから」 (4割強) 「すぐにでも」(3割強) ●建替える場合の重要事項 「家賃が安いこと」7割 	<ul style="list-style-type: none"> ●建替える場合の時期 「将来老朽化が進んでから」 (4割半ば) 「すぐにでも」(3割弱) ●建替える場合の重要事項 「家賃が安いこと」7割強



第5章 長寿命化に関する基本方針

1. 上位関連計画の整理

(1) 国の住宅施策

ここでは、国の住宅施策である「住生活基本計画（全国計画）」について整理する。

□ 住生活基本計画（全国計画）（令和3年3月）

（計画期間：令和3年度～令和12年度）

住生活基本計画（全国計画）は、「住生活基本法」（平成18年法律第61号）に基づき、国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画として策定されている。計画においては、国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標や基本的な施策などを定め、目標を達成するために必要な措置を講ずるよう努めることとされている。

① 「社会環境の変化」の視点	
目標	公営住宅等に係わる基本的な施策
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	
目標2 <u>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</u>	<p>(2) 災害発生時における被災者の住まいの早急な確保</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 今ある既存住宅ストックの活用を重視して応急的な住まいを速やかに確保することを基本とし、公営住宅等の既存ストックの一時提供や賃貸型応急住宅の円滑な提供により、被災者の応急的な住まいを早急に確保 ○ セーフティネット登録住宅の活用による住まいの速やかな提供とともに、災害公営住宅の整備等により、被災者の生活再建に向けた恒久的な住まいを速やかに確保
② 「居住者・コミュニティ」の視点	
目標	公営住宅等に係わる基本的な施策
目標3 子どもを産み育てやすい住まいの実現	
目標4 多様な世代が支え合い、高齢者等が健康で安心して暮らせるコミュニティの形成とまちづくり	
目標5 <u>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</u>	<p>(1) 住宅確保要配慮者（低額所得者、高齢者、障害者、外国人等）の住まいの確保</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 住宅セーフティネットの中心的役割を担う公営住宅の計画的な建替え等や、バリアフリー化や長寿命化等のストック改善の推進

<p>目標 5 <u>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</u></p>	<p>(1) 住宅確保要配慮者（低額所得者、高齢者、障害者、外国人等）の住まいの確保</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 公営住宅の整備・管理を進めるにあたって、地域の実情や世帯の動向等を踏まえつつ、PPP/PFI も含め、民間事業者の様々なノウハウや技術の活用や世帯属性に応じた住戸の供給の推進 ○ UR 賃貸住宅については、現行制度となる以前から継続居住者等の居住の安定に配慮し、地域の実情に応じて公営住宅等の住宅セーフティネットの中心的役割を補う機能も果たしてきており、多様な世帯のニーズに応じた賃貸住宅の提供を進めるとともに、ストック再生を推進し、多様な世帯が安心して住み続けられる環境を整備 <p>(2) 福祉施策と一体となった住宅確保要配慮者の入居・生活支援</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 国・地域それぞれにおいて、住宅・福祉部局の一体的・ワンストップ対応による公営住宅・セーフティネット登録住宅や、住宅確保給付金等の生活困窮者自立支援、生活保護等に関する生活相談・支援体制の確保
<p>③ 「住宅ストック・産業」の視点</p>	
<p>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</p>	
<p>目標 7 空き家の状況に応じた適切な管理・除却・利活用の一体的推進</p>	
<p>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</p>	

(2) 熊本県の住宅施策

熊本県の住宅施策として、「熊本県住生活基本計画／熊本県住宅マスタープラン」について整理する。

- 熊本県住生活基本計画／熊本県住宅マスタープラン（令和4年3月）
（計画期間：令和3（2021）年度～令和12（2030）年度）

【基本理念】		
持続可能な「新しいくまもと」の創造による豊かな住生活の実現		
【将来像】	【基本目標】	【公営住宅に関わる基本施策】
1. 誰もが安心して暮らせる住生活	1. 住宅セーフティネットの確立	政策目標1 高齢者が安心して暮らせる住宅・住環境の整備 ④公営住宅における高齢者世帯の優先入居や低層階入居の推進 ⑤公営住宅における高齢者生活支援機能の充実 政策目標2 子育てをしやすい住宅・住環境の整備 ③公営住宅への子育て支援施設を含めた社会福祉施設の併設の推進 ④公営住宅における子育て世帯への優先入居等の実施 政策目標3 住宅確保要配慮者等への自立居住サポート ①公営住宅における住宅困窮者対策の推進
2. 安全・快適に暮らせる住生活	2. 質の高い住宅ストックへの更新	政策目標4 耐震・防災・防犯対策の強化 ①既存住宅における耐震診断・改修の推進 政策目標5 ユニバーサルデザイン住宅の普及・啓発 ④公営住宅におけるユニバーサルデザイン化の推進 政策目標7 居住面積水準の改善 ①世帯人数に応じた公営住宅の住戸面積の確保（最低居住面積水準未達世帯の解消）
3. 持続可能な社会で暮らせる住生活	3. 住宅循環システムの構築	政策目標9 リフォーム・修繕の促進 ④公営住宅のストック改善事業の実施 政策目標10 住宅の長寿命化と維持管理の強化 ②既存公営住宅の長寿命化の推進 ③公営住宅等長寿命化計画の推進 ⑤公営住宅への民間活力の導入
4. 地域に愛着を持って暮らせる住生活	4. 魅力的な住生活の形成	政策目標12 地域景観に配慮した街なみや地域計画に則した住環境の整備 ②地域の景観に配慮した公営住宅の整備 ④街なか居住の促進 政策目標13 地域の移住・定住促進とコミュニティの再生 ①定住促進のための住環境整備

4. 地域に愛着を持って暮らせる住生活	4. 魅力的な住生活の形成	政策目標14 熊本らしい木造住宅の供給推進 ⑤公営住宅における県産材利用の推進
5. 災害に備え安心して暮らせる住生活	5. 頻発・激甚化する災害への対応	政策目標15 熊本地震・令和2年7月豪雨からの創造的復興 ②公営住宅等による住まいの確保 政策目標16 安全な住宅・住宅地の形成 ④災害リスクのある区域に立地する公営住宅の安全確保 政策目標17 災害発生時における被災者の住まいの早急な確保 ②応急的な住まいの早期確保 ③恒久的な住まい確保への支援

公営住宅の供給の目標量

住生活基本法第17条第2項第5号に基づき、熊本県内における公営住宅の供給の目標量^{*}を次のとおりに定める。

※県内の公営住宅（県営住宅＋市町村営住宅）について、新規建設、建替え、空き家募集等の各戸数を合計したもの。

【令和3年度（2021年度）～令和12年度（2030年度）（10年間）】

17,500 戸

（うち、災害公営住宅243戸（計画戸数^{*}）を含む。）

※計画戸数はR3.12月末時点

（参考）公営住宅の供給の目標量の考え方

県内の公営住宅の供給目標量は、国土交通省の公営住宅の供給量の考え方に基づき設定している。

【目標量の設定方法】

- ①県内における多様な住宅困窮者の居住の状況、民間賃貸住宅の需給、家賃等の市場の状況等の住宅事情を分析
- ②市場において自力では適正な水準の住宅を適正な負担で確保することが困難と見込まれ、公的な支援により居住の安定の確保を図るべき世帯数を把握
- ③区域内に存する公営住宅以外の公的賃貸住宅ストックの状況等を勘案し、当該世帯の居住の安定の確保のため必要な公営住宅の供給の目標量を設定

(3) 美里町の上位・関連計画

ここでは、本町の上位計画として、「美里町第2次振興計画」や、関連計画である「美里町公共施設等マネジメント計画」「美里町人口ビジョン」「第2期美里町まち・ひと・しごと創生総合戦略」等について整理する。

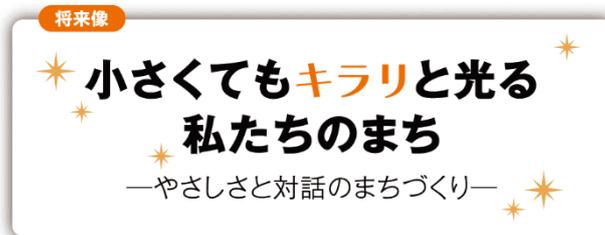
□ 美里町第2次振興計画 後期基本計画（令和3年3月）

【基本構想】計画期間：平成28年度～令和7年度

【基本計画】前期計画期間：平成28年度～令和2年度

後期計画期間：令和3年度～令和7年度

【将来像】



【施策の体系】

① 協働のまちづくり	④ 産業・観光のまちづくり
(1) 町民や地域との協働と 地域コミュニティの推進 (2) 男女共同参画の推進 (3) 広報・広聴の充実 (4) 行財政運営の推進 (5) 広域連携の推進	(1) 農業の振興 (2) 林業の振興 (3) 商工業の振興 (4) 観光の振興
② 健康・福祉のまちづくり	⑤ 住みよく快適なまちづくり
(1) 子育て支援の充実 (2) 高齢者福祉の充実 (3) 障がい者福祉の充実 (4) 地域福祉の推進 (5) 健康づくり・医療機関との協働 (6) 社会保障制度の適正な運営	(1) 防災対策の充実 (2) 防犯対策の充実 (3) 交通安全対策の充実 (4) 環境保全・整備・美化の推進 (5) 循環型社会の推進 (6) 地域特性を活かした土地利用
③ 教育・文化のまちづくり	(7) 移住・定住促進と 良好な住宅の形成
(1) 学校教育の充実 (2) 社会教育の充実 (3) スポーツ活動の充実 (4) 人権の尊重 (5) 文化財の保護と活用 (6) 文化・芸術活動の充実	(8) 道路の整備促進 (9) 生活交通手段の充実 (10) 上水道の整備 (11) 生活排水処理対策 (12) 情報発信と情報共有化の推進

【公営住宅等に関する記述】

5. 住みよく快適なまちづくり

(7) 移住・定住促進と良好な住宅の形成

基本方針

空き家の有効活用や、だれもが安心して快適に暮らせる公営住宅の計画的な整備に取り組み、地域住民のみならず、移住希望者に選ばれる魅力的な住環境の整備を推進する。また、出会いの場の提供などの結婚に関する支援に加え、地場産材を使った家づくりの推進、多様な情報発信に取り組み、移住・定住促進につなげる。

施策

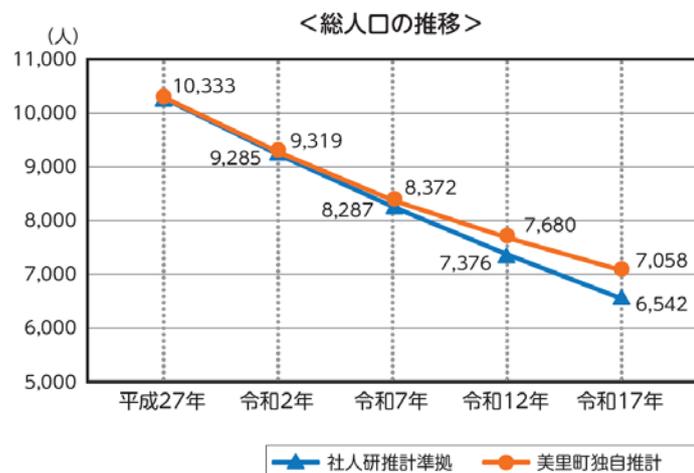
- ① 移住・定住支援の推進
- ② 空き家対策
- ③ 時代に対応した公営住宅のストック改善
 - ・高齢者や障害のある方や、子育て世代などが安心して居住できるよう計画的に建て替えを行う。また、予防保全的な修繕及び耐久性の向上を図る改善を行い、長期にわたって安全で快適な住まいを提供する。
- ④ 地場産材を使った家づくりの推進

主な実施事業

- ・町営住宅改修事業
- ・老朽危険空き家等除却促進事業
- ・移住体験施設整備事業
- ・結婚支援事業
- ・町営住宅建設事業
- ・空き家バンク事業
- ・移住・定住情報発信事業
- ・木造住宅建築支援事業

【将来人口フレーム】

令和7年の目標人口
8,400人



□ 美里町公共施設等マネジメント計画

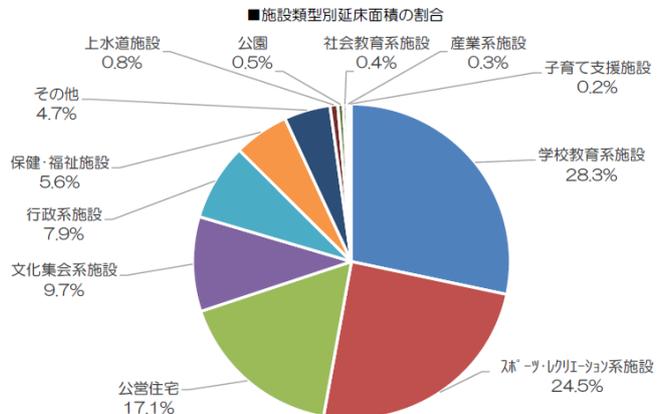
(平成 29 年 3 月策定 令和 4 年 3 月改訂)

【計画期間】：2016 (平成 28) 年度～2055 (令和 37) 年度

【公共施設の状況】

本町は 127 施設の建築物を抱えており、棟数は 386 棟、延床面積は 81,419 m²となっている。(令和 3 年 3 月 31 日現在)

施設類型別の延床面積の割合をみると、学校教育系施設が最も多く、次いでスポーツ・レクリエーション系施設、公営住宅となっている。



【将来の更新費用推計 (建築物)】

今後 35 年間の維持費用推計は、建替えが約 177.5 億円、大規模改修が約 52 億円、建替えと大規模改修の積み残しが 46.9 億円の合計 276.4 億円が必要と見込まれ、年平均では 7.89 億円/年が必要となる。



【基本目標】

- (1) 将来人口規模に見合った施設保有量の最適化 (量の最適化)
- (2) 安全に安心して使用できる施設整備 (性能の最適化)
- (3) ニーズに対応した住民サービスの提供 (サービスの最適化)
- (4) 効果的で効率的な施設の管理運営 (コストの最適化)

【マネジメントの全体方針】

- 施設保有量の削減目標

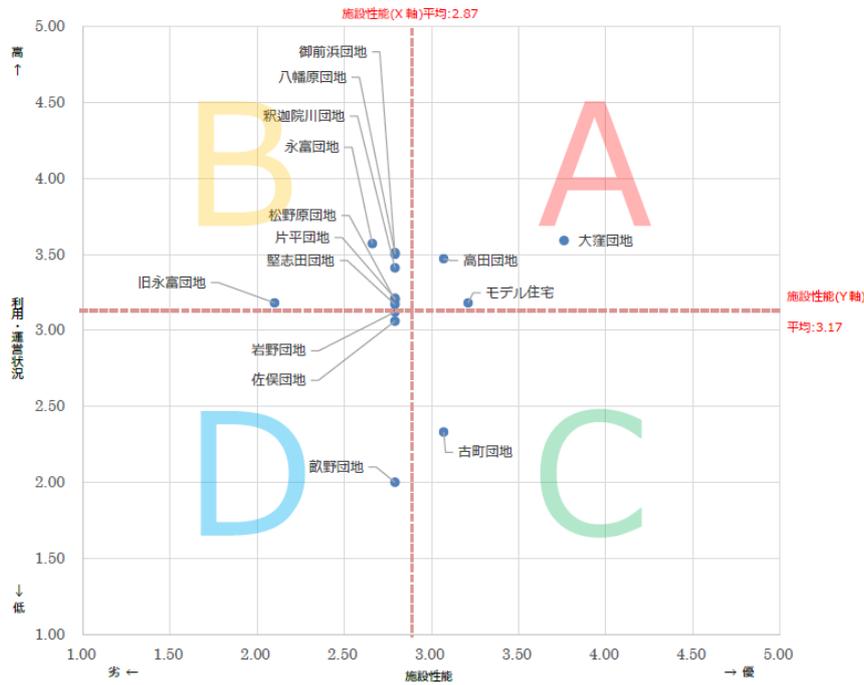
本町の町民 1 人当たりの施設保有量は他市町村と比べても多く、また人口は減少傾向にあり、このまますべての施設を維持することは非常に厳しい状況である。そのため、将来的に適正な施設保有量を設定し、その実現を目指す。

- 施設保有量の目標削減率

40 年間で、現在の施設総面積の 30%削減を目指します。

【公営住宅の施設評価結果】

連番	枝番	大分類	中分類	施設名称	施設性能 (点数:X軸)	利用・運営状況 (点数:Y軸)	施設性能 (優/劣)	利用・運営状況 (高/低)	相対評価 ランク
71	1	公営住宅	公営住宅	堅志田団地	2.79	3.17	劣	低	D
72	2	公営住宅	公営住宅	片平団地	2.79	3.21	劣	高	B
73	3	公営住宅	公営住宅	畝野団地	2.79	2.00	劣	低	D
74	4	公営住宅	公営住宅	八幡原団地	2.79	3.51	劣	高	B
75	5	公営住宅	公営住宅	古町団地	3.07	2.33	優	低	C
76	6	公営住宅	公営住宅	大窪団地	3.76	3.59	優	高	A
77	7	公営住宅	公営住宅	佐俣団地	2.79	3.06	劣	低	D
78	8	公営住宅	公営住宅	永富団地	2.66	3.57	劣	高	B
79	9	公営住宅	公営住宅	御前浜団地	2.79	3.50	劣	高	B
80	10	公営住宅	公営住宅	高田団地	3.07	3.47	優	高	A
81	11	公営住宅	公営住宅	岩野団地	2.79	3.12	劣	低	D
82	12	公営住宅	公営住宅	松野原団地	2.79	3.20	劣	高	B
83	13	公営住宅	公営住宅	釈迦院川団地	2.79	3.41	劣	高	B
84	14	公営住宅	公営住宅	モデル住宅	3.21	3.18	優	高	A
85	15	公営住宅	公営住宅	旧永富団地	2.10	3.18	劣	高	B



【公営住宅の方針】

施設概要	延床面積	13,887㎡ (全体の17.4%)	施設数	15
基本方針	<ul style="list-style-type: none"> 既存施設の有効利用を優先し、将来人口を見極め適正管理に努めます。 老朽化が著しい住宅については用途廃止とし、建替えについては将来人口、地域状況（民間住宅等の借上げ）等を踏まえ、総合的に判断します。建替えの場合、入居者意向、将来の生活利便性や人口の集積状況等を踏まえ、町営住宅間の集約化・統廃合を進めます。 継続利用する町営住宅については、優先順位を付けたうえで、点検・修繕等により、劣化、破損あるいはその拡大を未然に防ぐ予防保全を行い、計画的な長寿命化対策を図ります。 更新時には、PPP/PFI手法も含め、最も効率的・効果的な運営方法について検討を行います。 定住促進を図るため、移住の受け皿（お試し居住などを含む）などの有効活用を図ります。 廃止後の跡地については、町の将来像、生活利便性や人口の集積状況等を十分検討した上で、利用実現化方策を決定します。 			

□ 美里町公共施設白書（平成 29 年 3 月）

【公営住宅の概要】

- 本町の公営住宅は、健康で文化的な生活を営むのに足る住宅を整備し、これを住宅に困窮する方に対して賃貸し、または転貸することにより、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的として設置された施設である。
- 古町団地は「美里町特定優良賃貸住宅条例」に基づき、中堅所得者等の居住の用に供するため、特定優良賃貸住宅として設置されている。
- 本町は平成 25 年 3 月に「美里町公営住宅等長寿命化計画」を策定している。
- 延床面積は、大窪団地が 2,335.00 m²と最大で、続く 1,000 m²以上の団地は片平団地、八幡原団地、佐俣団地、御前浜団地、高田団地の 5 団地である。
- 管理戸数の合計は 221 戸であり、最も管理戸数が多いのは大窪団地の 32 戸で、次が佐俣団地の 28 戸である。公営住宅全体の入居率は高く、平成 26 年度末で空き戸数は 1 戸である。

【公営住宅の状況】

- 公営住宅の合計延床面積は 14,285.08 m²で、うち 66%が築 30 年以上となっている。また構造別の割合を見ると木造 26%、コンクリートブロック造 65%、鉄筋コンクリート造 8%となっている。
- 建築年度と構造の関係に注目すると築 30 年以上の建物はコンクリートブロック造の割合が多くなっている。鉄筋コンクリート造の建物は、大窪団地の 1 号棟のみで 1,178.60 m²と大きな延床面積を有しているため公営住宅全体の 8%を占めている。

番号	施設名称	所在地	延床面積(m ²)	施設数
76	有女若者定住住宅	中小路口	390.67	1
77	望志田団地	望志田口	498.40	1
78	片平団地	馬場口	1,071.71	1
79	畝野団地	畝野口	968.88	1
80	八幡原団地	萱野口	1,682.63	1
81	古町団地	土喰口	870.00	1
82	大窪団地	大窪口	2,335.00	1
83	佐俣団地	佐俣口	1,577.51	1
84	永富団地	永富口	3,351.96	3
85	御前浜団地	岩野口	311.50	1
86	高田団地	木早川内口	688.00	1
87	岩野団地	弘川口	356.80	1
88	松野原団地	永富口	145.00	2
89	釈迦院川団地	合計	14,278.08	16
90	モデル住宅			
91	旧永富団地			

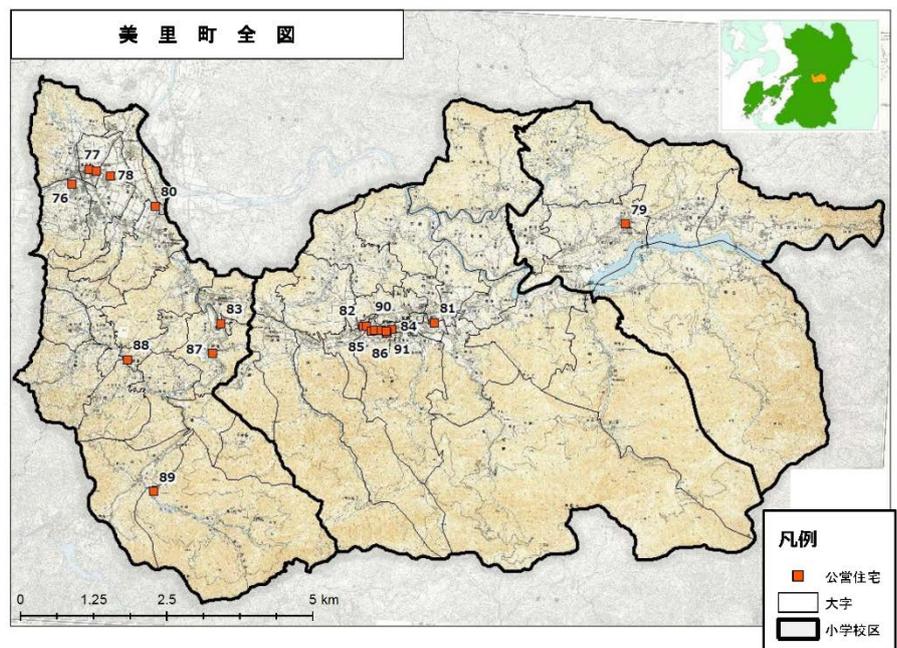


図 施設配置図

【公営住宅のコスト状況】

- 年度ごとの修繕費によって、コストが大きく変動している。特に平成 26 年度の畝野団地では、修繕費に 2,764 千円かかっており、同年度の八幡原団地の修繕費 1,028 千円、大窪団地の修繕費 1,100 千円と比べても高額となっている。25 年度では佐俣団地の修繕費が 2,111 千円と高くなっている。
- 延床面積当たりのコストを見ると、全公営住宅の平均は 0.3 千円/㎡となっており、片平団地、畝野団地、大窪団地、佐俣団地、岩野団地の 5 施設が平均以上である。中でも片平団地、大窪団地、佐俣団地は 1,000 ㎡以上の施設であり、他の施設に比べてコストが高くなっている。

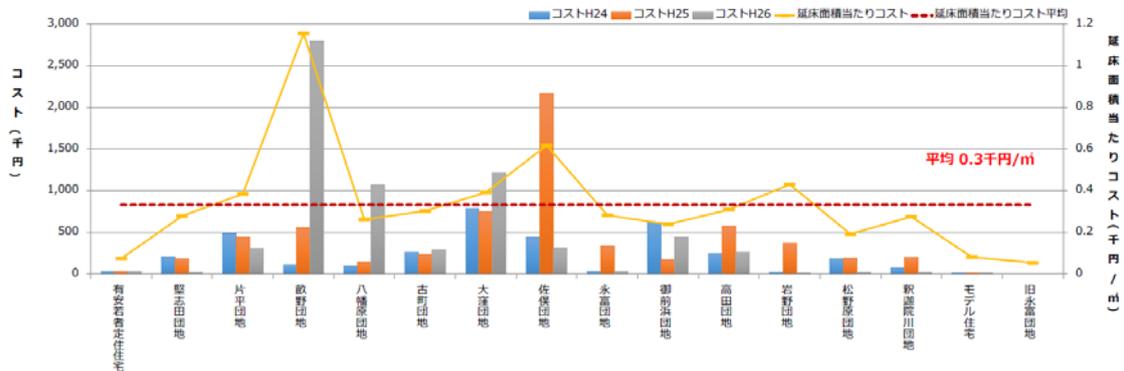


図 延床面積当たりのコスト比較

- 一戸当たりのコストを見ると、平均の 21.4 千円/戸を超える施設は畝野団地、古町団地、大窪団地、佐俣団地、高田団地となっている。
- 大窪団地は面積、戸数共に最大だが、延床面積当たりコスト、一戸当たりコストの双方で平均を上回っており、維持管理に多くの投資が必要となっている。

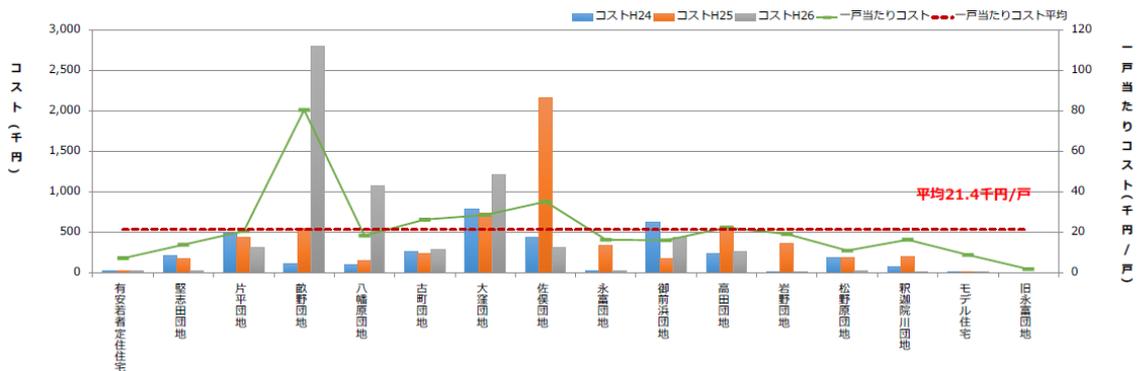


図 一戸当たりのコスト比較

□ 美里町人口ビジョン（令和 2 年 3 月改訂）

【対象期間】：2060（令和 42）年

【目指すべき将来の方向】

＜4 つの基本目標＞

基本目標 1 基幹産業を再生するとともに、安心して働けるようにする

1. 農林業の再生
2. 観光を軸とした産業と商工業の育成支援
3. 産業連携の促進

基本目標 2 美里町へのつながりを築き、新しいひとの流れをつくる

1. 交流人口、関係人口の拡大
2. 空き家の利活用
3. 移住定住の促進

基本目標 3 結婚・出産・子育ての希望をかなえる

1. 結婚・妊娠・出産への支援
2. 子育て環境の充実
3. 確かな学力・豊かな心・健やかな体の育成

基本目標 4 ひとが集う、安心して暮らすことができる魅力的なまちをつくる

1. 安全・安心な住環境の構築
2. 暮らしやすい魅力的なまちづくり

【人口の将来展望】

- 本町が目指す将来人口

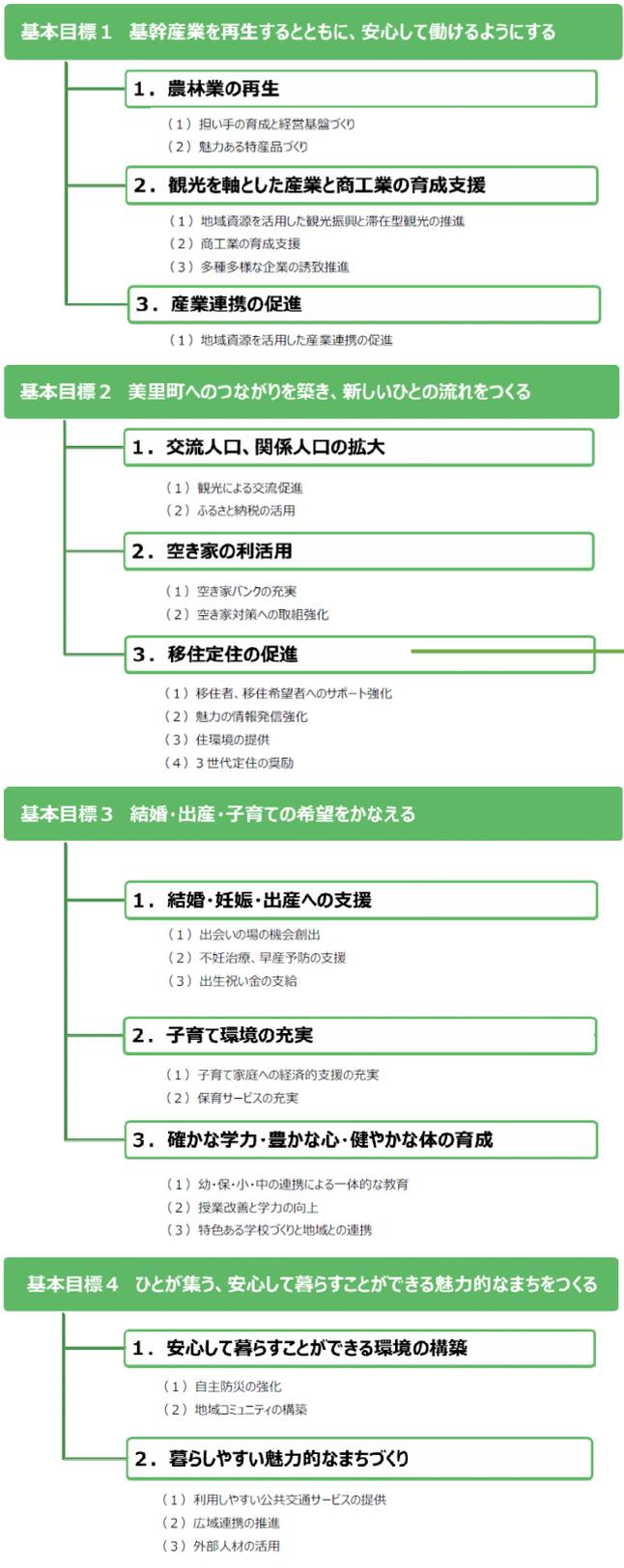
2060年 将来人口展望 4,694人



□ 第2期 美里町まち・ひと・しごと創生総合戦略（令和3年11月改訂）

【計画期間】：2020（令和2）年度～2024（令和6）年度

【施策の体系】



3. 移住定住の促進

【施策内容】

- (1) 移住者、移住希望者へのサポート強化
- (2) 魅力の情報発信強化
- (3) 住環境の提供
 - ・若者世代や子育て世代も呼び込める環境を整えた公営住宅を整備します。
 - ・定住促進団地の情報発信を強化し、移住・定住を促進します。
- (4) 3世代定住の奨励
 - ・3世代定住を奨励し、若年層の定住を促進します。

重要業績評価指標（KPI）

指標	基準値 (R1年度)	目標値 (R6年度)
移住者の経済的負担軽減支援件数（累計）	10件	22件
移住ホームページのアクセス数	5,363回/年	8,000回/年
住宅の新規整備戸数（累計）	0戸	27戸
定住促進団地の新規入居世帯数（累計）	0世帯	4世帯

□ 美里町高齢者福祉計画・美里町介護保険事業計画（令和3年3月）

【計画期間】：令和3年度（2021年度）～令和5年度（2023年度）

【基本理念】

基本理念

誰もがいきいきと暮らせるまち 美里

住み慣れたまちで、地域で、誰もがいきいきと生活を続けるために、高齢者をはじめとした住民全体が、つながりを実感できるまちを目指します。

【基本目標/施策の方向性】

【公営住宅等に関する記述】

基本目標	施策の方向性
<p>●基本目標1●</p> <p>生涯現役社会の実現と自立支援、健康づくりの推進</p>	<p>(1) 高齢者による地域・社会貢献活動の推進</p> <p>(2) 地域における健康づくりの支援</p> <p>(3) 介護予防・生活支援サービスの推進</p> <p>(4) 地域リハビリテーションの推進</p> <p>(5) 高齢者を取り巻き見守りネットワークの構築</p> <p>(6) 生活支援コーディネーターの人員・機能強化</p> <p>(7) 地域ケア会議等の地域支援体制の整備</p>
<p>●基本目標2●</p> <p>共生と予防の二本柱による認知症施策の推進</p>	<p>(1) 認知症の早期発見につながる医療体制の整備</p> <p>(2) 地域のネットワーク等の介護体制の整備</p> <p>(3) 高齢者の権利擁護・虐待防止の推進</p> <p>(4) 認知症サポーターの養成及び活動活性化</p> <p>(5) 若年性認知症の人への対応（新規）</p>
<p>●基本目標3●</p> <p>医療と介護の連携・在宅医療基盤の充実</p>	<p>(1) 地域の医療・介護の資源の把握</p> <p>(2) 在宅医療・介護連携の課題の抽出と対応策の検討</p> <p>(3) 切れ目のない在宅医療と在宅介護の提供体制の構築</p> <p>(4) 医療・介護関係者の情報共有の支援</p> <p>(5) 在宅医療・介護関係者に関する相談支援</p> <p>(6) 医療・介護関係者の研修</p> <p>(7) 町民への普及・啓発</p> <p>(8) 在宅医療・介護連携に関する関係市町村との連携</p> <p>(9) 地域包括支援センターの人員・機能強化</p>
<p>●基本目標4●</p> <p>多様な住まいの確保、サービス基盤の整備・活用</p>	<p>(1) 介護保険施設サービスの充実</p> <p>(2) 適切なサービスを提供する多様な住まいの確保</p> <p>(3) 住まいにおける生活環境改善等の推進</p> <p>(4) 高齢者の移動手段の確保</p>
<p>●基本目標5●</p> <p>介護人材の定着や介護サービスの質の確保・向上</p>	<p>(1) 多様な介護人材の確保・定着推進</p> <p>(2) 介護サービスの質の向上等に向けた研修等の充実</p> <p>(3) 指導・監査等の充実</p> <p>(4) 介護給付の適正化等</p>
<p>●基本目標6●</p> <p>自然災害・感染症対策（新規）</p>	<p>(1) 災害への対策（新規）</p> <p>(2) 災害及び感染症対策に係る体制の整備（新規）</p>

基本目標4

(3) 住まいにおける生活環境改善等の推進

① 町内における住環境整備

本町には公営住宅等が16箇所ありますが、老朽化が課題となっています。今後は計画的なバリアフリー化等の個別改善の推進や、高齢者の優先入居についても関係課と協議のうえ、居住水準の向上を図り、高齢者向け住宅の確保の計画的な実施を検討していきます。

●主な取組

公共賃貸住宅等における高齢者向け住宅の確保など

□ 美里町建築物耐震改修促進計画（平成 29 年 2 月）

【町有建築物の耐震化の現状】

- 平成 24 年度の町有建築物の耐震化率は 57.3%となっていた。
- 平成 28 年度の町有建築物は 188 棟となっており、このうち、耐震性のない施設は 21 棟、耐震性のある施設は 167 棟で、町有建築物の耐震化率は 88.8%となる。
- よって平成 24 年度から平成 28 年度までの 4 年間で耐震化率が 31.5 ポイント上がっていることがわかる。

表 町有建築物の耐震化率推計（平成 28 年度）

種別	全数	耐震性なし	耐震性あり	耐震化率
特定建築物	15	2	13	86.7%
一般建築物	173	19	154	89.0%
合計	188	21	167	88.8%

資料：庁内資料による推計値

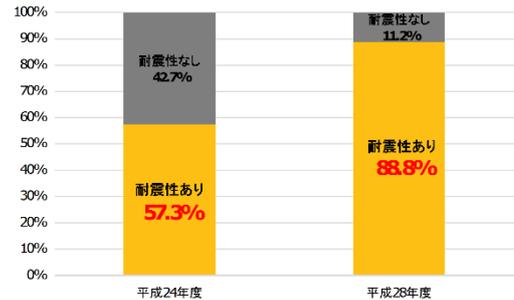


図 町有建築物の耐震化率の推移（平成 24 年度～平成 28 年度）

- 町有建築物の耐震化については、利用者の安全確保だけではなく、災害時の拠点となる施設としての機能確保の観点からも、計画的に耐震化を進めていく。

表 災害時拠点分類耐震化率

施設用途	A 全数 (棟)	B:昭和56年 以前竣工 (棟)			D:昭和 57 年以降 竣工 (棟)	E:耐震性 有と判断で きる建築物 (棟) (C+D)	F: 耐震化率 (%) (E/A)
		C:うち 耐震補強 実施済等 (棟)					
防災拠点建築物	町庁舎・地域防災計画で設定された避難所	12	5	1	7	8	66.7%
災害弱者の安全確保に必要な建築物	社会福祉施設・保育園等	25	11	9	14	23	92.0%
不特定かつ多数が利用する建築物	文化施設・社会教育施設等	60	9	0	51	51	85.0%
その他の建築物	町営住宅等	91	54	48	37	85	93.4%
合計	188	79	58	109	167	167	88.8%

資料：庁内資料による推計値

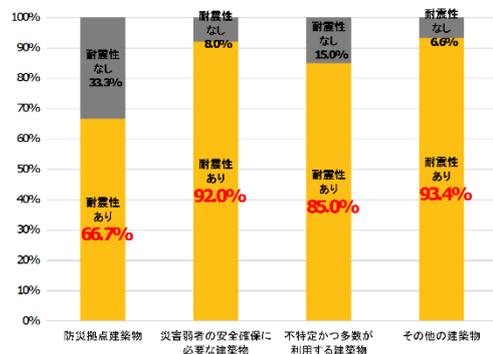


図 災害時拠点分類耐震化率

【耐震化の目標】

- 「災害弱者の安全確保に必要な建築物」「その他の建築物」の耐震化率が 90%を超えているが、「防災拠点建築物」はまだ 70%弱という状況である。「防災拠点建築物」「災害弱者の安全確保に必要な建築物」「不特定かつ多数が利用する建築物」「その他の建築物」のすべての施設について 100%を目指す。
- 目標達成に向けて、美里町公共施設等総合管理計画の実施方針とも整合するように、建築物の防災上の位置付けの他、施設の利用状況、耐震診断結果等を踏まえ、耐震化を推進していく。

□ 美里町国土強靱化地域計画（令和3年5月）

【基本目標】

- ① 町民の生命を守ることに
- ② 町民の財産及び公共施設に係る被害を最小化することに
- ③ 被災された方々の痛みを最小化することに
- ④ 被災した場合も迅速な復旧復興を可能にすることに

【強靱化を推進する上での基本的な方針】

（1）強靱化に向けた取組姿勢

- ① 本町の強靱性を損なう要因についてあらゆる側面から検討を加え、取組みにあたること。
- ② 短期的な視点のみならず、長期的な視野も持って計画的な取組みにあたること。
- ③ 災害に強い地域づくりを進めることにより、地域の活力を高め、地域経済の持続的な成長につなげるとともに、各地域の特性を踏まえつつ、地域間の連携を強化する視点を持つこと。

（2）効率的かつ効果的な施策の推進

- ① 災害リスクや地域の状況等に応じて、防災施設の整備、施設の耐震化、代替施設の確保等のハード対策と訓練・防災教育等のソフト対策を適切に組み合わせて効果的に施策を推進するとともに、このための体制を早急に整備すること。
- ② 「自助」、「共助」及び「公助」を適切に組み合わせ、官（国、県、市町村）と民（住民、民間事業者等）が適切に連携及び役割分担して取り組むこと。
- ③ 非常時に防災・減災等の効果を発揮するのみならず、平時にも有効に活用される対策となるよう工夫すること。
- ④ 人口の減少や社会資本の老朽化等を踏まえるとともに、財政資金の効率的な使用による施策の持続的な実施に配慮して、施策の重点化を図ること。
- ⑤ 国の施策の適切かつ積極的な活用、既存の社会資本の有効活用、民間資金の積極的な活用を図ること等により、効率的かつ効果的な施策を推進すること。
- ⑥ 施設等の効率的かつ効果的な維持管理に資すること。
- ⑦ 人命を保護する観点から、関係者の合意形成を図りつつ、土地の合理的利用を促進すること。

（3）地域の特性に応じた施策の推進

- ① 地域の強靱化の推進には、地域の共助による取組みも重要であることから、人のつながりやコミュニティ機能の維持に努めること。
- ② 高齢者、障がい者、外国人、女性、子供等の状況に配慮して施策を講じること。
- ③ 自然との共生、環境との調和及び景観の維持に配慮すること。

2. 公営住宅等に関する課題の整理

■ 将来人口を見据えた公営住宅等ストック

美里町の公営住宅等比率は 7.5% (R4.4.1 熊本県資料) で、県内類似及び近隣市町村と比べて大きくは変わらない比率である。また、持ち家率は 9 割を占め、民間の借家がわずかであることから、公営住宅等の果たす役割は大きい。

これらのことから公営住宅等については、将来の人口動態を見据えた管理戸数を設定した上で、社会的背景や町の財政状況及び耐用年限を経過した住棟の今後の活用を勘案しながら、必要管理戸数の設定、現在の住棟の居住環境等の向上や長寿命化に向けた改善等が課題である。

■ 耐用年限を超過した公営住宅

2022 年度末で木造 27 戸、簡易耐火構造平屋建 87 戸の計 114 戸が耐用年限を経過し、計画期間内には木造 17 戸、簡易耐火構造二階建 70 戸の計 87 戸が加わり、合計 201 戸 (79.1%) が耐用年限を経過する。

これらの住棟については、必要性、経済性、効率性、容易性等を念頭に、今後の活用手法が課題である。

■ 災害危険区域内に立地する公営住宅等のあり方

町の公営住宅等の立地において、熊本県が指定する土砂災害警戒区域 (イエローゾーン) に「松野原団地」「佐俣団地 (一部)」「釈迦院川団地」「永富復興団地」の 4 団地が該当している。

これらの住棟については、入居者の災害時の安全性に関わるため、需要や将来のストック数を踏まえながら、今後の公営住宅等のあり方が課題である。

■ 長期的な視点に立った公営住宅等の管理

建替えは入居者の経済的負担や、町の財政負担が大きくなることから、既存の住棟の状態を確認し安全性や居住性が確保された住棟を中心に、長期的に活用できるような改善や修繕を行うとともに、建替えを行う場合の手法の検討や有益な交付金事業等を検討したうえで、今後の管理のあり方が課題である。

■ 高齢化に対応した住環境整備

公営住宅等において高齢者がいる世帯は 128 世帯で、5 割強の世帯に居住している。今後、高齢化は進行することから、高齢者、障がい者に対応した住戸及び住環境の整備、改善が課題である。

■ 居住者意識調査での課題

建替え後について、8割強の入居者がどこかの公営住宅等の居住を希望し、さらに建替え時期については、5割半ばの入居者が10年以内を希望している。重要な要件としては、家賃、耐震性・防火性、高齢者・障がい者への配慮、生活の利便性を望む声が多い。

希望する改善では、浴室や台所等の水回りが上位を占めており、入居者の希望に沿った整備手法、生活環境の向上が課題である。

■ 幅広い年齢層の入居推進のための公営住宅以外の整備

公営住宅においては所得や住宅所得制限があるため、入居者が制約されることとなる。そのため、若者やファミリー層等の幅広い層の入居や町外からの転入先として、公営住宅以外で町としての住宅の必要性が大きなものとなってくる。住宅需要と供給のバランスを見極めたうえで、今後の整備方針が課題となる。

3. 長寿命化に関する基本方針

■ スtock活用計画の基本的な方針

(1) 適切な整備手法による良好なStockの形成

住棟の状況を把握することで、建替えや改善など適切な活用手法を検討し、良好な住宅Stockの形成を図る。

耐用年限を超過した住棟は、居住者ニーズや社会的ニーズに対応しながら、効率的かつ計画的な更新を図る。また、近隣に所在する複数の団地においては、入居者及び建物の状態を踏まえつつ、統合建替えや用途廃止を検討する。

耐用年限が10年以上残っている住棟は、現地目視調査結果を踏まえ、改善や修繕を行い適切な維持管理を行う。

修繕周期表に基づき、大規模で多額の費用を要する屋上防水、外部改修、配管布設替え、水回り改修について長期的な修繕計画を講じる。

(2) バリアフリー化の推進

高齢者・障がい者が安心して暮らせるよう、段差解消や手摺設置など、住戸及び周辺を含めたバリアフリー化を推進する。

老朽化に伴う修繕・改善を行う場合は、ユニバーサルデザインを考慮した住宅整備に努める。

(3) 多様な世代に対応した住宅の確保

居住者の需要に対応した型別供給を行うことで、居住水準の向上を図る。また、多様な世帯で構成できるよう空家募集の際は入居基準を考慮し、コミュニティの維持・形成の支援を図る。

■ Stockの状況把握（定期点検及び日常点検）・修繕の実施・データ管理に関する方針

入居者の安全を確保するため、法定点検（建築基準法第12条）と同等の定期点検や職員による日常点検等を行い、事故等の未然防止、不具合等の早期発見に努める。

定期点検は、標準的な点検周期に従って住棟単位で実施し、住宅の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐとともに、改善工事の効率的な実施を図る。

日常的に発生する不具合は、居住者の安全性や居住性に配慮し、修繕等で適切に対応する。

計画的な維持管理を行うため、団地、住棟単位の情報（敷地、住棟、改善履歴等）を整備し、日常的維持管理に利用する。

限られた公営住宅Stockを真に住宅に困窮している世帯へ供給できるよう、入居者管理の適正化に取り組む。

■ 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

入居者からのクレームに対応した修繕から、予防保全的な改修及び耐久性向上などを図る改善を計画的に実施することで、住宅の長寿命化を図る。

外壁改修、水回り等の更新など仕様のグレードアップによる耐久性の向上を図る改善により、建物の延命化及び修繕周期の延長によるライフサイクルコストの縮減を図る。

標準的な修繕周期に従って住棟単位で定期点検を実施し、住宅の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐとともに、修繕工事の効率的な実施を図る。

■ 町としての公共住宅等の整備方針

(1) PPP/PFIの活用及び取り組み

建替えの検討を行う際には、建設や維持管理、運営等を官民連携で行う PPP 事業や、民間の資金、能力を活用する PFI 事業の導入により、質の高い公共サービスの提供を図る。

公営住宅以外においても、様々な年齢層や家族構成、所得収入等を選別のうえ、特定公共賃貸住宅や地域優良賃貸住宅等の検討も行う。

(2) コンパクトシティの形成

町では平成 16 年に旧中央町と旧砥用町が合併して誕生した経緯があり、今後は快適で利便性の高い定住及び中心市街地の核を目標としたコンパクトシティへの変換への取り組みを行っていく。公営住宅等においてもコンパクトな生活圏の形成に伴い集約化・再編化を検討し、適正な住宅配置を実施する。

(3) カーボンニュートラル実現に向けた取り組み

建替えの際には国土交通省が示すカーボンニュートラルの実現に向け、省エネルギー化（ZEH）、再生可能エネルギーの導入（太陽光発電設備）等に取り組む。

(4) 空き家の有効活用

継続活用が難しいと判断された既存住棟を新たに建て替えるよりも、町内にある空き家の数、所在地、建物の状態、所有者等を調査し、代替可能であると判断した場合、借上げ公営住宅等として活用し住宅供給量の確保を図る。



第6章 計画の対象と事業手法の選定

活用手法の選定フロー及び選定基準の標準的な考え方は、「必要性」、「経済性」、「効率性」、「容易性」の4つの視点を考慮する。

表：選定の視点

視 点	内 容
必 要 性	住棟の老朽化への対応や居住水準の改善及び需要への対応等の視点（選定指標：団地内設備、安全性、応募状況・空家率等）
経 済 性	過去に行われた投資効果の確保（選定指標：経過年数、改善履歴等）
効 率 性	土地の有効利用の可能性やまちづくりとの連携及び団地相互の連携による一体的整備の可能性等の視点（選定指標：敷地規模・形状、法規制、地域整備への貢献、団地相互の連携等）
容 易 性	周辺道路の整備状況や戻り入居（再入居）・仮住居の確保の可能性等の視点（選定指標：周辺道路等インフラの整備状況及び計画、戻り入居・仮住居の確保の容易さ等）

活用手法は、「建替」、「全面的改善」、「個別改善」、「修繕対応」の4つがあり、具体的には、以下のとおりである。

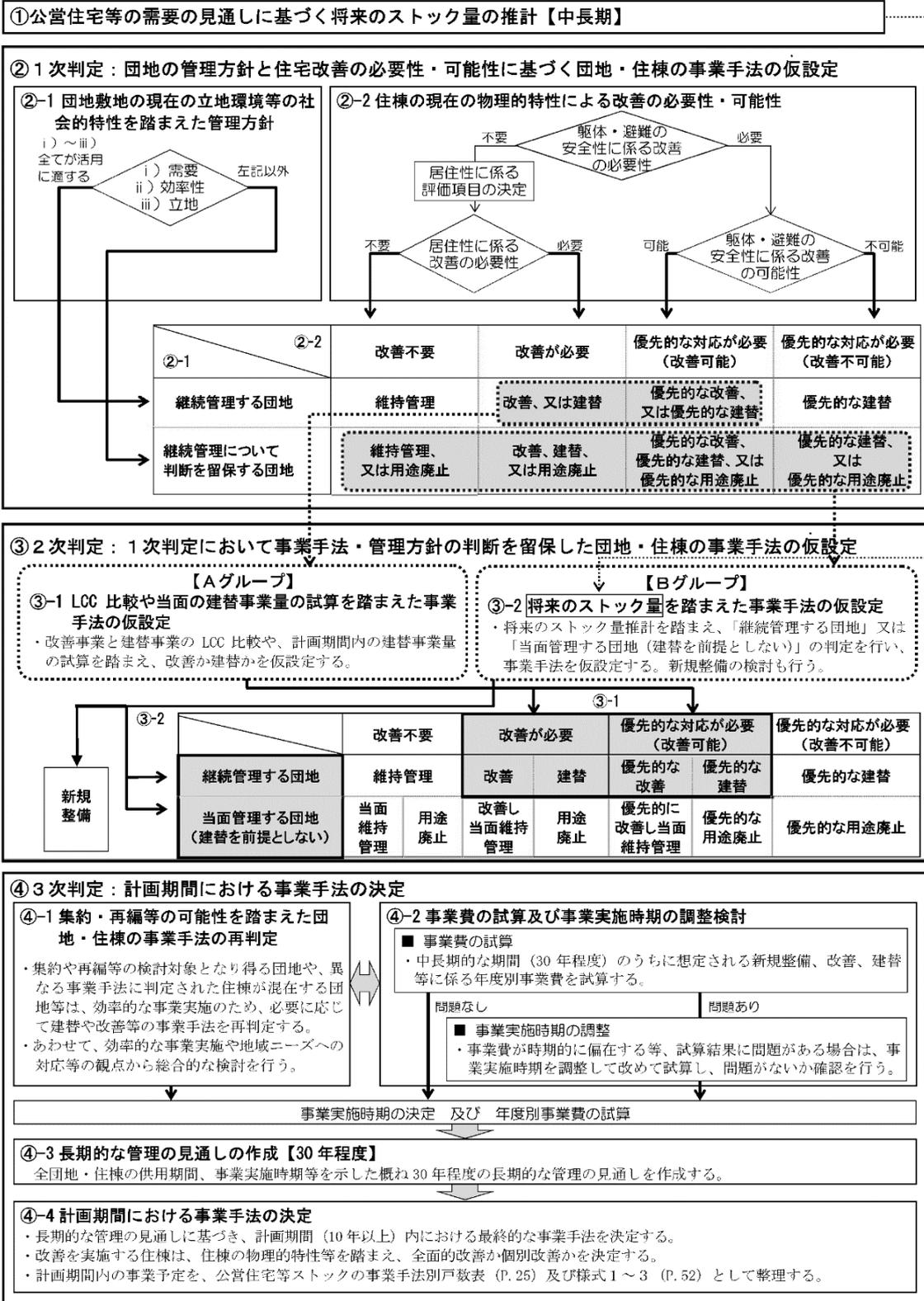
また、公営住宅の処分としては、「用途廃止」、「譲渡処分」、「事業主の変更」等がある。

表：活用手法

活 用 手 法	内 容
建 替	公営住宅を除去し、その土地の全部又は一部の区域に新たに公営住宅を建設するもの。（用途廃止を行い、他の団地への統合もしくは他の利便性の高い場所に新規建設するいわゆる非現地建替も含む。）
全 面 的 改 善	以下の項目を全て含み、住戸については躯体を残して全面的又はそれに類する改善を行うもの。 A. 住戸改善（居住性向上、福祉対応） B. 共用部改善（福祉対応、安全性確保） C. 屋外・外構部分（福祉対応）
個 別 改 善	公営住宅の質の向上のために、以下の項目について改善を行うもの。 A. 規模増改善（2戸を1戸、3戸を2戸、増築） B. 住戸改善（居住性向上、福祉対応、安全性確保、長寿命化） C. 共用部改善（居住性向上、福祉対応、安全性確保、長寿命化） D. 屋外・外構部分（居住性向上、福祉対応、安全性確保、長寿命化）
修 繕 対 応	公営住宅の効用を維持するために行う維持保守点検、経常修繕（経常的に必要になる小規模な修繕）、計画修繕（修繕周期等に基づき計画的に実施すべき大規模な修繕）等。

活用手法選定のフローについては、下図を基本として選定を行ったが、1次判定②-2で外観目視調査を実施した項目を追加して検討を行った。

■事業手法の選定フロー



図：手法選定フロー

出典：公営住宅等長寿命化計画策定指針 改定 (H28.8 国土交通省住宅局住宅総合整備課)

1. 公営住宅ストック量の推計

本計画の計画年次は 2032 年であるが、「美里町人口ビジョン（R2.3 改訂）」の推計年次に準じて、中長期的な将来を見込み、2040 年と 2045 年の公営住宅ストックの推計を行った。

(1) 本町の将来世帯数

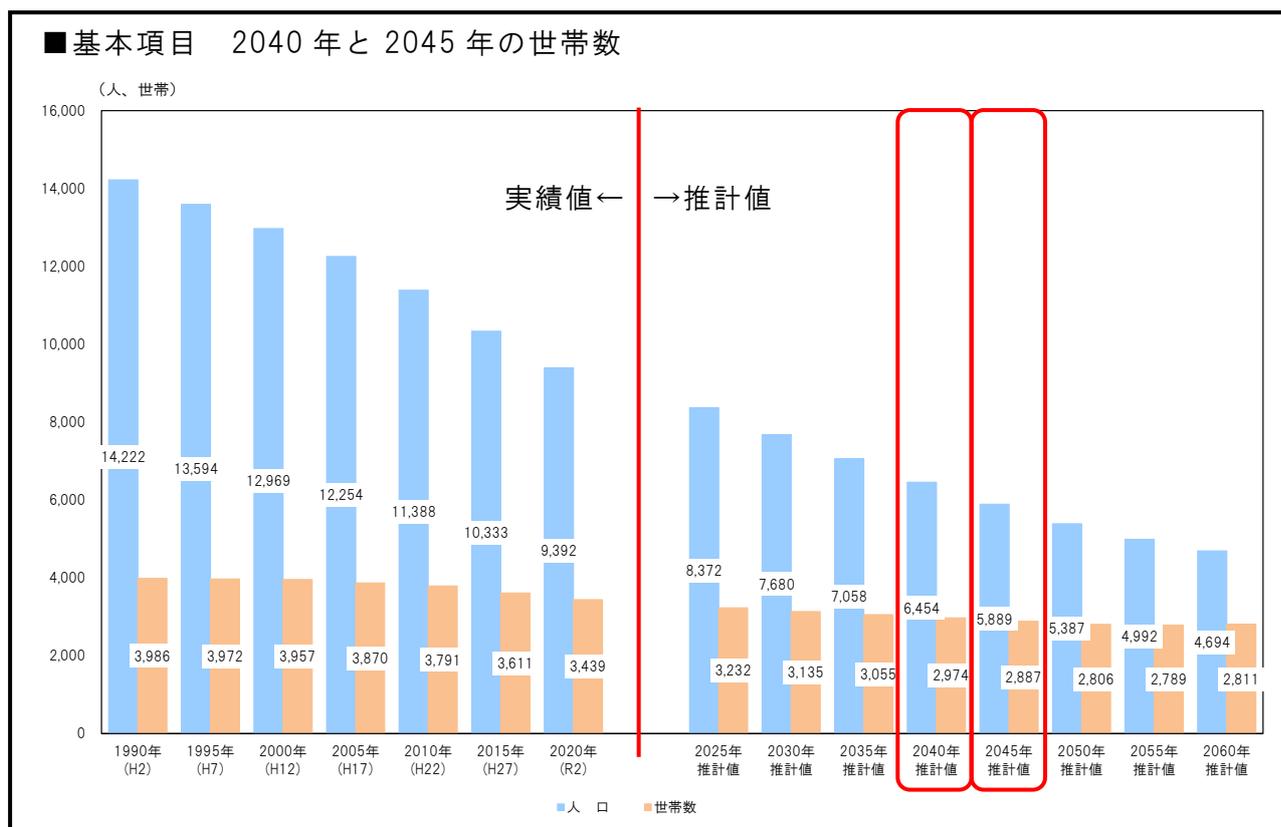
公営住宅の将来ストック数を検討する上で、本町の将来世帯数の設定が基本となる。

本町の将来世帯数は、「美里町人口ビジョン」が 2020 年（R2）3 月に推計した将来人口を基に推計する。

「美里町人口ビジョン」での本町の将来人口は、2040 年 6,454 人、2045 年 5,889 人と推計されている。

世帯人員は、1985 年（S60）から 2020 年（R2）までの国勢調査の結果を基に推計を行った結果、ロジスティック曲線式で、2040 年は 2.17 人/世帯、2045 年は 2.04 人/世帯とした。

世帯数は人口÷世帯人員で求め、2040 年で **2,974 世帯**（6,454 人/2.17 世帯）、2045 年は **2,887 世帯**（5,889 人/2.04 世帯）となる。



※人口：2020 年（R2）まで国勢調査

2025 年以降は美里町人口ビジョン推計値

世帯数：2020 年（R2）まで国勢調査、2025 年以降推計値

世帯人員：人口/世帯数

(2) 民営借家等世帯数

将来将来公営住宅へ入居する可能性のある民営借家等の世帯数を推計する。
住宅に住む一般世帯数の推計値は 2020 年 (R2) 国勢調査の割合で算出した。

■ 2040 年、2045 年の住宅に住む一般世帯数：2020 年 (R2) の割合 97.2% で算出

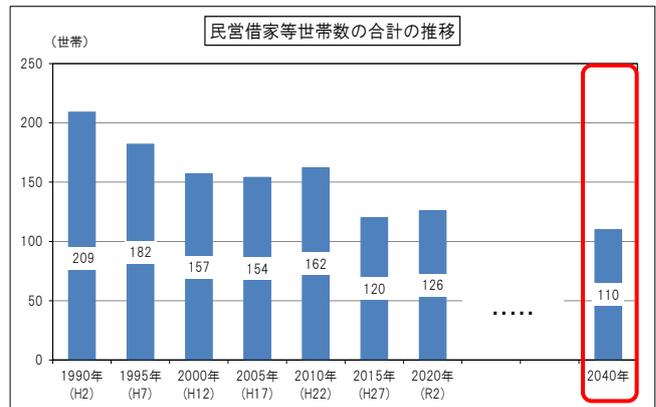
2020年 (R2) 国勢調査 (世帯)		B/A	2040年	2045年
総世帯数：A	3,439	97.2%	2,974	2,887
住宅に住む一般世帯数：B	3,344		2,891	2,806
施設等の世帯数、住宅以外に住む世帯数	95	2.8%	83	81

推計方法は、上記の住宅に住む一般世帯数の推計値に 2020 年 (R2) の国勢調査の民営借家等に入居している世帯割合を乗じることで算出する。

■ 2040年に民営借家等に居住する世帯数の推計値

110 世帯

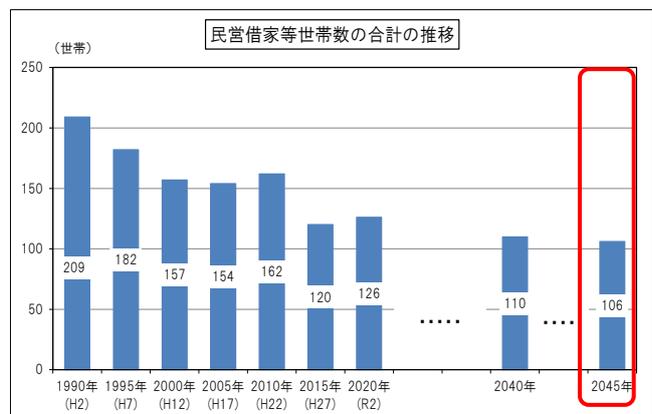
	民営借家	給与住宅	備考
世帯数	116	10	※2020 (R2) 国勢調査値
割合	3.5%	0.3%	※2020 (R2) 国勢調査値の住宅に住む一般世帯数 3,344世帯に対する割合
2040年世帯数 (推計)	$2,891 \times 0.035 = 101$ 世帯	$2,891 \times 0.003 = 9$ 世帯	※2040年住宅に住む一般世帯数 (推計値) に割合を乗じた値
民営借家等世帯数の合計：110世帯			



■ 2045年に民営借家等に居住する世帯数の推計値

106 世帯

	民営借家	給与住宅	備考
世帯数	116	10	※2020 (R2) 国勢調査値
割合	3.5%	0.3%	※2020 (R2) 国勢調査値の住宅に住む一般世帯数 3,344世帯に対する割合
2045年世帯数 (推計)	$2,806 \times 0.035 = 98$ 世帯	$2,806 \times 0.003 = 8$ 世帯	※2045年住宅に住む一般世帯数 (推計値) に割合を乗じた値
民営借家等世帯数の合計：106世帯			



※2020 年 (R2) 国勢調査に基づく美里町の民営借家等世帯の割合から推計

(3) 要援護世帯数

算出された民営借家等世帯のうち、公営住宅で対応すべき、最低居住面積水準未満世帯かつ年収 200 万円未満世帯を算出する。要援護世帯数は、最低居住面積水準未満世帯かつ年収 200 万円未満世帯を対象とした。

■ 2040 年の要援護世帯数の推計値

$$\begin{aligned} \text{今後発生する要援護世帯数} &= \text{民営借家等世帯数} \times \text{最低居住面積水準未満世帯率} \times \text{年収 200 万円未満世帯率} \\ \text{4 世帯} &= 110 \text{ 世帯} \times 14.2\% \text{ ※1} \times 23.3\% \text{ ※2} \end{aligned}$$

■ 2045 年の要援護世帯数の推計値

$$\begin{aligned} \text{今後発生する要援護世帯数} &= \text{民営借家等世帯数} \times \text{最低居住面積水準未満世帯率} \times \text{年収 200 万円未満世帯率} \\ \text{4 世帯} &= 106 \text{ 世帯} \times 14.2\% \text{ ※1} \times 23.3\% \text{ ※2} \end{aligned}$$

※1 表一 熊本県の最低居住面積水準世帯

熊本県	世帯数	最低居住面積水準未満世帯数	最低居住面積水準未満世帯率
民営借家	182,900	26,800	14.7%
給与住宅	15,700	1,400	8.9%
合計	198,600	28,200	14.2%

※2 表一 熊本県の年収 200 万未満の世帯

(熊本県) 年収200万円未満の世帯数	
民営借家	45,400
給与住宅	800
合計	46,200
民営借家・給与住宅世帯数 (198,600世帯) に対する割合	23.3%

資料：2018 年（H30）住宅・土地統計調査

※2018 年（H30）住宅・土地統計調査における民営借家等世帯のうち最低居住面積水準世帯率の割合と年収 200 万円未満の世帯数の割合を、2040 年、2045 年それぞれの民営借家等に居住する世帯数に乗じて求めている。

※住宅・土地統計調査は人口 15,000 人未満の町村では実施されていないため、熊本県の割合としている。

(4) 公営住宅ストック数

現在の入居世帯数に今後発生する要援護世帯数を合わせると将来ストック数となる。ただし、現入居者のうち収入超過世帯 27 世帯については退去となるため除する。

■ 2040 年の公営住宅必要戸数

$$\begin{array}{l} \boxed{\text{必要戸数}} = \left[\begin{array}{c} \text{2022年} \\ \text{公営住宅（災害公営を} \\ \text{含む）の入居世帯数} \end{array} - \begin{array}{c} \text{2022年} \\ \text{収入超過世帯数} \end{array} \right] + \boxed{\text{2040年要援護世帯数}} \\ \boxed{182 \text{ 戸}} = \left(\boxed{205} - \boxed{27} \right) + \boxed{4 \text{ 世帯}} \end{array}$$

結果、2040 年の公営住宅必要戸数は 182 戸となる。(特公賃・町単独住宅は含まない。)

■ 2045 年の公営住宅必要戸数

$$\begin{array}{l} \boxed{\text{必要戸数}} = \left[\begin{array}{c} \text{2022年} \\ \text{公営住宅（災害公営を} \\ \text{含む）の入居世帯数} \end{array} - \begin{array}{c} \text{2022年} \\ \text{収入超過世帯数} \end{array} \right] + \boxed{\text{2045年要援護世帯数}} \\ \boxed{182 \text{ 戸}} = \left(\boxed{205} - \boxed{27} \right) + \boxed{4 \text{ 世帯}} \end{array}$$

結果、2045 年の公営住宅必要戸数は 182 戸となる。(特公賃・町単独住宅は含まない。)

※入居世帯数、収入超過世帯数は 2022 年 8 月現在の数字。

※必要戸数は、収入超過世帯を除く現況入居世帯数に、2040 年、2045 年それぞれの要援護世帯数を加算して求めている。

2. 1次判定（団地の社会的特性、住棟の物理的特性による判定）

1次判定では、「①団地敷地の立地環境等の社会的特性による判定」、「②住棟の物理的特性による判定」の以下2段階で事業手法の仮設定を行った。また、「②住棟の物理的特性による判定」での詳細な判断は、現地で目視調査を実施した。

表：1次判定 ①団地敷地の立地環境等の社会的特性による判定の指標

判定項目	判定内容・選定基準	
① 経年変化による判定	公営住宅建替事業の施行の要件を基準に判定する。 ○：目標年度までに耐用年限の1/2を超過していない。 △：目標年度までに耐用年限の1/2を超過している。 ×：目標年度までに耐用年限を超過している。	
② 需要の判定	応募倍率及び空家率の状況等について判定する。 ○：応募倍率1倍以上若しくは空家率1割未満 ー：期間内募集なし若しくは政策空家あり ×：応募倍率1割未満かつ空家率1割以上	
③ 効率性の判定（高度利用の必要性及び可能性の判定）	法定建替が可能となる敷地面積1,000㎡以上かつ都市計画区域を基準に判定する。	
	敷地面積	○：敷地面積1,000㎡以上 ×：敷地面積1,000㎡未満
	用途地域	○：都市計画区域内 ー：都市計画区域なし ×：都市計画区域外
④ 立地の判定	利便性	○：利便性が良い ×：利便性が悪い
	地域バランス	○：問題なし ×：バランスが悪い
	災害危険区域等の内外	○：危険区域外、警戒区域外（該当なし） △：警戒区域内 ×：危険区域内、特別警戒区域内

■ 1 次判定：①団地敷地の立地環境等の社会的特性判定表

種別	団地名	棟数	管理戸数	棟番号	構造	建設年度		経過年数		需要			高利用				立地				1次①判定結果									
						西暦	和暦	耐用年限	2032年経過年数	判断	募集倍率(過去6年間)	判断	変容状況(入居率)	判断	敷地面積(m ²)	判断	都市計画区域外	判断	利便性	判断		地域バランス	判断	災害危険区域等	判断					
																										判断	判断	判断	判断	判断
1.笠原団地		1	6	1号棟	簡平	S51	1976	30	57	×	1.0(平均1.0)	○	0戸	○	2,736.00	○	都市計画区域なし	-	近隣に教育施設あり	○	問題なし	○	該当なし	○	継続管理する団地					
		1	4	2号棟	簡平	S51	1976	30	57	×																継続管理する団地				
		1	4	1号棟	簡平	S52	1977	30	56	×																	継続管理する団地			
		1	2	3号棟	簡平	S52	1977	30	56	×																		継続管理する団地		
		1	4	2号棟	簡平	S52	1977	30	56	×																		継続管理する団地		
		1	2	5号棟	簡平	S53	1978	30	55	×	1.0~2.0(平均1.5)	○	0戸	○	4,866.00	○	都市計画区域なし	-	近隣に教育施設あり	○	問題なし	○	該当なし	○		継続管理する団地				
		1	2	6号棟	簡平	S53	1978	30	55	×																	継続管理する団地			
		1	2	7号棟	簡平	S53	1978	30	55	×																		継続管理する団地		
		1	2	8号棟	簡平	S53	1978	30	55	×																			継続管理する団地	
		1	2	9号棟	簡平	S53	1978	30	55	×																			継続管理する団地	
3.人麩原団地		1	4	1号棟	簡平	S56	1981	30	52	×																	継続管理する団地			
		1	4	2号棟	簡二	S56	1981	45	52	×																		継続管理する団地		
		1	4	3号棟	簡二	S56	1981	45	52	×	0.5~2.0(平均1.3)	○	1戸(95.8%)	○	7,812.00	○	都市計画区域なし	-	近隣に教育施設あり	○	問題なし	○	該当なし	○		継続管理する団地				
		1	4	5号棟	簡二	S57	1982	45	51	×																		継続管理する団地		
		1	4	6号棟	簡二	S57	1982	45	51	×																		継続管理する団地		
		1	4	7号棟	簡二	S58	1983	45	50	×																			継続管理する団地	
		1	3	1号棟	簡平	S54	1979	30	54	×																			継続管理について判断を留保する団地	
		1	3	2号棟	簡平	S54	1979	30	54	×																			継続管理について判断を留保する団地	
		1	2	3号棟	簡平	S54	1979	30	54	×	0.0~0.5(平均0.2)	×	1戸(91.7%)	○	4,866.00	○	都市計画区域なし	-	-	×	問題なし	○	土砂災害警戒区域	△		継続管理について判断を留保する団地				
		1	2	5号棟	簡平	S59	1984	30	49	×																		継続管理について判断を留保する団地		
4.松野原団地		1	2	6号棟	簡平	S59	1984	30	49	×																	継続管理について判断を留保する団地			
		1	4	1号棟	簡平	S52	1977	30	56	×																		継続管理する団地		
		1	4	2号棟	簡平	S52	1977	30	56	×																			継続管理する団地	
		1	2	3号棟	簡平	S52	1977	30	56	×																				継続管理について判断を留保する団地
		1	4	5号棟	簡平	S53	1978	30	55	×																				継続管理する団地
		1	3	6号棟	簡平	S55	1980	30	53	×	1.0(平均1.0)	○	1戸(96.4%)	○	8,733.00	○	都市計画区域なし	-	近隣に公共施設あり	○	問題なし	○	土砂災害警戒区域	△		継続管理について判断を留保する団地				
		1	3	7号棟	簡平	S55	1980	30	53	×																		継続管理について判断を留保する団地		
		1	2	8号棟	簡平	S55	1980	30	53	×																			継続管理について判断を留保する団地	
		1	3	9号棟	簡平	S56	1981	30	52	×																			継続管理する団地	
		1	3	10号棟	簡平	S56	1981	30	52	×																			継続管理する団地	
公営住宅																														

■ 1次判定：①団地敷地の立地環境等の社会的特性判定表

種別	団地名	棟数	管理戸数	棟番号	構造	建設年度		経過年数		需要			高度利用			立地			1次判定結果				
						西暦	和暦	耐用年限	0022経過年数	判定	募集倍率(過去6年間)	判定	変容状況(入居率)	判定	都市計画区域外	判定	地域バランス	判定		災害危険区域等	判定	利便性	判定
6.岩野団地		1	1	1号棟	簡平	S60	1975	30	58	X										継続管理について判断を留保する団地			
		1	2	2号棟	簡平	S60	1975	30	58	X	0.7~1.0(平均0.8)	X	政策空家2戸	-						継続管理について判断を留保する団地			
		1	2	3号棟	簡平	S60	1975	30	58	X										継続管理について判断を留保する団地			
		1	2	5号棟	簡平	S60	1975	30	58	X										継続管理について判断を留保する団地			
		1	4	1号棟	簡平	S55	1980	30	53	X	期間内募集なし	-	政策空家1戸	-							継続管理について判断を留保する団地		
		1	2	2号棟	簡平	S60	1985	30	48	X											継続管理について判断を留保する団地		
8.永草団地		1	4	A棟	簡二	S53	1978	45	55	X	1.0(平均1.0)	O	0戸	-						継続管理する団地			
		1	4	B棟	簡二	S53	1978	45	55	X										継続管理する団地			
9.敷原団地		1	4	A棟	簡二	S54	1979	45	54	X										継続管理について判断を留保する団地			
		1	4	B棟	簡二	S54	1979	45	54	X	0.2~1.0(平均0.5)	X	1戸(93.8%)	-						継続管理について判断を留保する団地			
		1	4	C棟	簡二	S55	1980	45	53	X										継続管理について判断を留保する団地			
		1	4	D棟	簡二	S55	1980	45	53	X										継続管理について判断を留保する団地			
		1	6	3号棟	簡二	S56	1981	45	52	X										継続管理する団地			
10.瀬前浜団地		1	4	4号棟	簡二	S56	1981	45	52	X										継続管理する団地			
		1	6	1号棟	簡二	S57	1982	45	51	X	0.5~2.0(平均1.5)	O	0戸	-						継続管理する団地			
		1	6	2号棟	簡二	S57	1982	45	51	X										継続管理する団地			
		1	4	5号棟	簡二	S57	1982	45	51	X										継続管理する団地			
		1	16	1号棟	中耐	S62	1987	70	46	△										継続管理について判断を留保する団地			
11.大窪団地		1	2	9号棟	木造	S63	1988	30	45	X										継続管理について判断を留保する団地			
		1	2	5号棟	木造	S63	1988	30	45	X										継続管理について判断を留保する団地			
		1	2	6号棟	木造	S63	1988	30	45	X										継続管理について判断を留保する団地			
		1	2	7号棟	木造	S63	1988	30	45	X	0.3~1.5(平均0.6)	X	3戸(90.6%)	-						継続管理について判断を留保する団地			
		1	2	8号棟	木造	S63	1988	30	45	X										継続管理について判断を留保する団地			
		1	2	3号棟	木造	H1	1989	30	44	X											継続管理について判断を留保する団地		
		1	2	2号棟	木造	H1	1989	30	44	X											継続管理について判断を留保する団地		
		1	2	4号棟	木造	H1	1989	30	44	X											継続管理について判断を留保する団地		
12.薫田団地		1	2	1号棟	木造	H3	1991	30	42	X										継続管理する団地			
		1	2	2号棟	木造	H3	1991	30	42	X										継続管理する団地			
		1	2	3号棟	木造	H3	1991	30	42	X										継続管理する団地			
		1	2	4号棟	木造	H4	1992	30	41	X	1.0~1.5(平均1.3)	O	0戸	-						継続管理する団地			
		1	2	5号棟	木造	H4	1992	30	41	X										継続管理する団地			
		1	2	6号棟	木造	H5	1993	30	40	X											継続管理する団地		
		1	2	7号棟	木造	H5	1993	30	40	X											継続管理する団地		
		1	2	8号棟	木造	H5	1993	30	40	X											継続管理する団地		

公団住宅

■ 1次判定：①団地敷地の立地環境等の社会的特性判定表

種別	団地名	棟数	管理戸数	棟番号	構造	建設年度		経過年数		需要			高度利用			立地			1次判定結果						
						西暦	和暦	耐用年限	2032年経過年数	判定	募集戸数(過去6年間)	判定	空室状況(入居率)	判定	敷地面積(m ²)	判定	都市計画区域外	判定		利便性	判定	地域バランス	判定	災害危険区域等	判定
特公賃	13.占町団地	1	2	A棟	木造	H6	1994	30	39	×											継続管理について判断を保留する団地				
		1	2	B棟	木造	H6	1994	30	39	×											継続管理について判断を保留する団地				
		1	2	C棟	木造	H7	1995	30	38	×	0.2~3.0(平均0.5)	×	0戸	×	2,710.00	○	近隣に教育施設あり	○	問題なし	○	該当なし	継続管理について判断を保留する団地			
		1	2	D棟	木造	H8	1996	30	37	×												継続管理について判断を保留する団地			
		1	2	E棟	木造	H8	1996	30	37	×												継続管理について判断を保留する団地			
災害公営住宅	14.堅志田復興団地	1	3	1号棟	木造	H30	2018	30	15	○	0.6(平均0.6)	×	0戸	○	2,006.17	○	近隣に教育施設あり	○	問題なし	○	該当なし	継続管理について判断を保留する団地			
		1	2	2号棟	木造	H30	2018	30	15	○												継続管理について判断を保留する団地			
		1	3	1号棟	木造	H30	2018	30	15	○	1.0(平均1.0)	○	0戸	○	1,575.63	○	近隣に生活利便施設あり	○	問題なし	○	土砂災害警戒区域	継続管理について判断を保留する団地			
モデル	15.水富復興団地	1	2	2号棟	木造	H30	2018	30	15	○												継続管理について判断を保留する団地			
		1	1	1号棟	木造	H11	1999	30	34	×	期間内募集なし	-	0戸	○	1,173.82	○	近隣に公共施設あり	○	問題なし	○	該当なし	継続管理する団地			
		1	1	1号棟	木造	S40	1995	30	68	×	期間内募集なし	-	0戸	○	257.10	○	近隣に公共施設あり	○	問題なし	○	該当なし	継続管理について判断を保留する団地			
賃貸住宅	16.モジュール住宅	1	2	1号棟	木造	H28	2016	30	17	△												継続管理について判断を保留する団地			
		1	2	2号棟	木造	H28	2016	30	17	△												継続管理について判断を保留する団地			
		1	2	3号棟	木造	H28	2016	30	17	△												継続管理について判断を保留する団地			
		1	3	4号棟	木造	H28	2016	30	17	△	0.8~1.0(平均0.9)	×	0戸	○	3,075.00	○	近隣に公共施設あり	○	問題なし	○	該当なし	継続管理について判断を保留する団地			
		1	3	5号棟	木造	H28	2016	30	17	△												継続管理について判断を保留する団地			
		1	4	6号棟	木造	H28	2016	30	17	△													継続管理について判断を保留する団地		
		1	1	1号棟	木造	H28	2016	30	17	△													継続管理について判断を保留する団地		
		1	1	2号棟	木造	H28	2016	30	17	△													継続管理について判断を保留する団地		
		1	1	3号棟	木造	H28	2016	30	17	△													継続管理について判断を保留する団地		
		1	1	4号棟	木造	H28	2016	30	17	△	0.7~1.0(平均0.8)	×	0戸	○	1,894.00	○	近隣に公共施設あり	○	問題なし	○	該当なし	継続管理について判断を保留する団地			
賃貸住宅	17.旧水富団地	1	2	5号棟	木造	H28	2016	30	17	△												継続管理について判断を保留する団地			
		1	2	6号棟	木造	H28	2016	30	17	△												継続管理について判断を保留する団地			
		1	3	7号棟	木造	H28	2016	30	17	△												継続管理について判断を保留する団地			
		1	1	1号棟	木造	H28	2016	30	17	△													継続管理について判断を保留する団地		
		1	1	2号棟	木造	H28	2016	30	17	△													継続管理について判断を保留する団地		
		1	1	3号棟	木造	H28	2016	30	17	△													継続管理について判断を保留する団地		
		1	1	4号棟	木造	H28	2016	30	17	△													継続管理について判断を保留する団地		
賃貸住宅	18.中央庁舎復興団地	1	1	1号棟	木造	H28	2016	30	17	△												継続管理について判断を保留する団地			
		1	2	2号棟	木造	H28	2016	30	17	△												継続管理について判断を保留する団地			
		1	2	3号棟	木造	H28	2016	30	17	△												継続管理について判断を保留する団地			
		1	3	4号棟	木造	H28	2016	30	17	△													継続管理について判断を保留する団地		
		1	3	5号棟	木造	H28	2016	30	17	△													継続管理について判断を保留する団地		
		1	4	6号棟	木造	H28	2016	30	17	△													継続管理について判断を保留する団地		
		1	1	1号棟	木造	H28	2016	30	17	△													継続管理について判断を保留する団地		
		1	1	2号棟	木造	H28	2016	30	17	△													継続管理について判断を保留する団地		
		1	1	3号棟	木造	H28	2016	30	17	△													継続管理について判断を保留する団地		
		1	1	4号棟	木造	H28	2016	30	17	△													継続管理について判断を保留する団地		
		1	2	5号棟	木造	H28	2016	30	17	△													継続管理について判断を保留する団地		
賃貸住宅	19.くすの草平復興団地	1	2	6号棟	木造	H28	2016	30	17	△												継続管理について判断を保留する団地			
		1	2	6号棟	木造	H28	2016	30	17	△												継続管理について判断を保留する団地			
		1	3	7号棟	木造	H28	2016	30	17	△												継続管理について判断を保留する団地			
										需要			高度利用			立地									
										○：空室率1割未満 一：空室率1割以上 ×：空室率1割以上			○：都市計画区域内 一：都市計画区域なし ×：都市計画区域外			○：問題なし △：問題あり ×：バランスが悪い			○：危険区域外、警戒区域外（該当なし） △：警戒区域内 ×：危険区域内、特別警戒区域内						

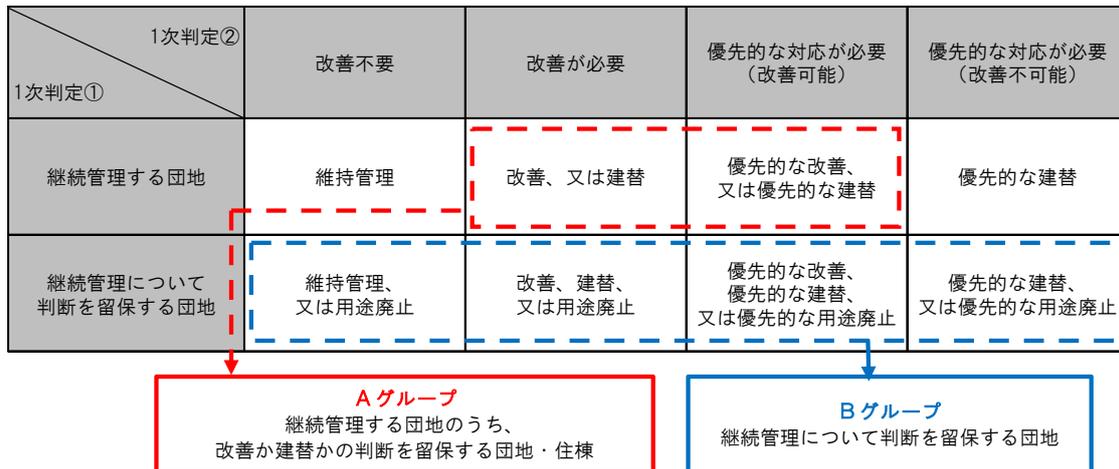
表：1次判定 ②住棟の物理的特性による判定の指標

判定項目		判定内容・選定基準
① 安全 性 の 判 定	躯体の安全性の判定	○：建築年度が昭和 57 年以降若しくは、簡易耐震診断により耐震性が確認されたもの ●：熊本県の標準設計で施工された簡易耐火構造のもの ×：建築年度が昭和 56 年以前で簡易耐震診断が行われていないもの
	二方向避難の確保	○：二方向避難あり ×：二方向避難なし －：該当なし
	建物避難経路の状況	○：階段幅員 90cm 以上で、階段蹴上 22cm 以下かつ踏面 21cm 以上 ×：階段幅員 90cm 未満若しくは、階段蹴上 22cm 以上または踏面 21cm 以下 －：外階段なし（判定除外）
	屋外避難施設の整備状況	屋外消火施設、屋外避難経路、避難経路の照明等 ○：問題なし △：陳腐化 ×：未整備
	バルコニー手摺の劣化状況（長寿命化型の可能性を検討）	○：問題なし ×：サビ等問題あり －：バルコニーなし
② 居 住 性 の 判 定	居住水準（最低居住水準 3 人世帯で住戸面積 40 m ² 以上）	○：40 m ² 以上 ×：40 m ² 未満
	屋上防水（長寿命化型の可能性を検討）	○：問題なし △：陳腐化 ×：不備
	外壁の劣化状況（長寿命化型の可能性を検討）	○：問題なし △：軽微な剥離、軽微なひび割れ等あり ×：剥離、ひび割れ等あり
	3 箇所給湯（台所、洗面所、風呂）	○：整備済 ×：未整備
	給水方式	直送：直送方式 地上：地上式受水槽 高置：高置水槽方式
	便所の水洗化	○：公共下水もしくは浄化槽 ×：汲み取り

判定項目		判定内容・選定基準
② 居住 性の 判定	雨水排水施設	○：問題なし △：陳腐化 ×：不備
	開口部の劣化	○：問題なし ×：腐食あり
	集会所	○：団地内若しくは近隣にある △：団地内にあるが劣化している －：団地内にも近隣にもなし
	児童公園	○：団地内若しくは近隣にあり、施設も問題なし △：団地内にあるが、施設が老朽化している －：団地内にも近隣にもなし
	駐車場	○：問題なし △：陳腐化 ×：不足
	駐輪場	○：問題なし △：陳腐化 ×：不足
③ 福祉 対応 の 判定	エレベーターの有無	○：整備済み △：陳腐化 ×：未整備 －：2階建て以下
	浴室、便所の手摺	○：設置済み ×：未設置
	共用部の手摺	○：設置済み △：設置済みであるが劣化している －：共用部がない ×：未設置
	エントランスの段差	○：問題なし ×：不備

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、「①ライフサイクルコスト（以降LCCと記載）効果と建替事業試算による判定」、「②将来ストック量の過不足による判定」の以下2段階から事業手法の仮設定を行った。



図：1次判定①及び②の検討結果に応じた事業手法の仮設定

表：2次判定 ①LCC効果と建替事業試算による判定の指標【Aグループ対象】

判定項目	判定内容・選定基準
LCC改善効果	・改善事業を実施する場合と建替事業を実施する場合のLCCを比較する。改善事業よりも建替事業を実施する方がLCCが縮減できる場合に、事業手法を建替と仮設定する。
建替事業試算	・1次判定において、継続管理団地で優先的対応が必要と評価された団地について、計画期間内の建替事業を試算する。

表：2次判定 ②将来ストック量の過不足による判定の指標【Bグループ対象】

判定項目	判定内容・選定基準
将来ストック量の過不足	・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。 ・現在の管理戸数と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。

新規整備		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	優先的な改善	優先的な建替	優先的な建替	
	継続管理する団地	維持管理	改善	建替	優先的な改善	優先的な建替	優先的な建替	
当面管理する団地 (建替を前提としない)		当面維持管理	用途廃止	改善し 当面維持管理	用途廃止	優先的に改善し 当面維持管理	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
		維持管理	用途廃止	改善し 当面維持管理	用途廃止	優先的に改善し 当面維持管理	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止

図：2次判定①及び②の検討結果を踏まえた事業手法の仮設定

■ 2次判定：2次判定における事業手法・管理方針の判断を保留した団地・住棟の事業手法の仮決定

種別	団地名	棟数	管理戸数	構造	築年	用途	1次判定結果	1次判定結果		1次判定における仮決定	2次判定		2次判定における仮決定	
								1次判定結果	1次判定結果		2次判定	2次判定		
賃貸住宅	13五軒団地	1	2	A棟	水通 H6 1964	30	39	X	継続管理について判断を保留する団地	優先的に対処が必要 (改善不可)	Bグループ	優先的に対処が必要 (改善不可)	継続管理する団地	優先的に対処が必要 (改善不可)
		1	2	B棟	水通 H6 1964	30	39	X	継続管理について判断を保留する団地	優先的に対処が必要 (改善不可)	Bグループ	優先的に対処が必要 (改善不可)	継続管理する団地	優先的に対処が必要 (改善不可)
		1	2	C棟	水通 H7 1965	30	38	X	継続管理について判断を保留する団地	優先的に対処が必要 (改善不可)	Bグループ	優先的に対処が必要 (改善不可)	継続管理する団地	優先的に対処が必要 (改善不可)
		1	2	D棟	水通 H8 1966	30	37	X	継続管理について判断を保留する団地	優先的に対処が必要 (改善不可)	Bグループ	優先的に対処が必要 (改善不可)	継続管理する団地	優先的に対処が必要 (改善不可)
		1	2	E棟	水通 H8 1966	30	37	X	継続管理について判断を保留する団地	優先的に対処が必要 (改善不可)	Bグループ	優先的に対処が必要 (改善不可)	継続管理する団地	優先的に対処が必要 (改善不可)
		1	3	1号棟	水通 H30 2018	30	15	O	継続管理について判断を保留する団地	改善不要	Bグループ	継続管理、又は優先的に対処	継続管理する団地	継続管理
		1	2	2号棟	水通 H30 2018	30	15	O	継続管理について判断を保留する団地	改善不要	Bグループ	継続管理、又は優先的に対処	継続管理する団地	継続管理
		1	3	1号棟	水通 H30 2018	30	15	O	継続管理について判断を保留する団地	改善不要	Bグループ	継続管理、又は優先的に対処	継続管理する団地	継続管理
		1	2	2号棟	水通 H30 2018	30	15	O	継続管理について判断を保留する団地	改善不要	Bグループ	継続管理、又は優先的に対処	継続管理する団地	継続管理
		1	1	1号棟	水通 H11 1969	30	34	X	継続管理する団地	優先的に対処が必要 (改善不可)	—	—	—	優先的に対処
		1	1	1号棟	水通 S40 1965	30	68	X	継続管理について判断を保留する団地	優先的に対処が必要 (改善不可)	Bグループ	優先的に対処が必要 (改善不可)	当座管理する団地 (建替を前提としない)	優先的に対処
		1	2	1号棟	水通 H28 2016	30	17	△	継続管理について判断を保留する団地	改善が必要	Bグループ	改善、建替、又は優先的に対処	継続管理する団地	改善
		賃貸住宅	16中井戸倉庫団地	1	2	2号棟	水通 H28 2016	30	17	△	継続管理について判断を保留する団地	改善が必要	Bグループ	改善、建替、又は優先的に対処
1	2			3号棟	水通 H28 2016	30	17	△	継続管理について判断を保留する団地	改善が必要	Bグループ	改善、建替、又は優先的に対処	継続管理する団地	改善
1	3			4号棟	水通 H28 2016	30	17	△	継続管理について判断を保留する団地	改善が必要	Bグループ	改善、建替、又は優先的に対処	継続管理する団地	改善
1	3			5号棟	水通 H28 2016	30	17	△	継続管理について判断を保留する団地	改善が必要	Bグループ	改善、建替、又は優先的に対処	継続管理する団地	改善
1	4			6号棟	水通 H28 2016	30	17	△	継続管理について判断を保留する団地	改善が必要	Bグループ	改善、建替、又は優先的に対処	継続管理する団地	改善
1	1			1号棟	水通 H28 2016	30	17	△	継続管理について判断を保留する団地	改善が必要	Bグループ	改善、建替、又は優先的に対処	継続管理する団地	改善
1	1			2号棟	水通 H28 2016	30	17	△	継続管理について判断を保留する団地	改善が必要	Bグループ	改善、建替、又は優先的に対処	継続管理する団地	改善
1	1			3号棟	水通 H28 2016	30	17	△	継続管理について判断を保留する団地	改善が必要	Bグループ	改善、建替、又は優先的に対処	継続管理する団地	改善
1	1			4号棟	水通 H28 2016	30	17	△	継続管理について判断を保留する団地	改善が必要	Bグループ	改善、建替、又は優先的に対処	継続管理する団地	改善
1	2			5号棟	水通 H28 2016	30	17	△	継続管理について判断を保留する団地	改善不要	Bグループ	継続管理、又は優先的に対処	継続管理する団地	継続管理
1	2			6号棟	水通 H28 2016	30	17	△	継続管理について判断を保留する団地	改善不要	Bグループ	継続管理、又は優先的に対処	継続管理する団地	継続管理
1	3			7号棟	水通 H28 2016	30	17	△	継続管理について判断を保留する団地	改善が必要	Bグループ	改善、建替、又は優先的に対処	継続管理する団地	改善

■ 2次判定における仮設定のまとめ

種別	団地名	棟数	管理戸数	棟番号	構造	建設年度		経過年数			1次判定における仮設定	2次判定における仮設定
						和暦	西暦	耐用年限	2032経過年数	判定		
公営住宅	1.聖志田団地	1	6	1号棟	簡平	S51	1976	30	57	×	優先的な建替	優先的な建替
		1	4	2号棟	簡平	S51	1976	30	57	×	優先的な建替	優先的な建替
	2.片平団地	1	4	1号棟	簡平	S52	1977	30	56	×	優先的な建替	優先的な建替
		1	2	3号棟	簡平	S52	1977	30	56	×	優先的な建替	優先的な建替
		1	4	2号棟	簡平	S52	1977	30	56	×	優先的な建替	優先的な建替
		1	2	5号棟	簡平	S53	1978	30	55	×	優先的な建替	優先的な建替
		1	2	6号棟	簡平	S53	1978	30	55	×	優先的な建替	優先的な建替
		1	2	7号棟	簡平	S53	1978	30	55	×	優先的な建替	優先的な建替
		1	2	8号棟	簡平	S53	1978	30	55	×	優先的な建替	優先的な建替
		1	2	9号棟	簡平	S53	1978	30	55	×	優先的な建替	優先的な建替
	3.八幡原団地	1	4	1号棟	簡平	S56	1981	30	52	×	優先的な建替	優先的な建替
		1	4	2号棟	簡二	S56	1981	45	52	×	優先的な建替	優先的な建替
		1	4	3号棟	簡二	S56	1981	45	52	×	優先的な建替	優先的な建替
		1	4	5号棟	簡二	S57	1982	45	51	×	優先的な建替	優先的な建替
		1	4	6号棟	簡二	S57	1982	45	51	×	優先的な建替	優先的な建替
		1	4	7号棟	簡二	S58	1983	45	50	×	優先的な建替	優先的な建替
	4.松野原団地	1	3	1号棟	簡平	S54	1979	30	54	×	Bグループ 優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な建替
		1	3	2号棟	簡平	S54	1979	30	54	×	Bグループ 優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な建替
		1	2	3号棟	簡平	S54	1979	30	54	×	Bグループ 優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な建替
		1	2	5号棟	簡平	S59	1984	30	49	×	Bグループ 優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な建替
		1	2	6号棟	簡平	S59	1984	30	49	×	Bグループ 優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な建替
	5.佐保団地	1	4	1号棟	簡平	S52	1977	30	56	×	優先的な建替	優先的な建替
		1	4	2号棟	簡平	S52	1977	30	56	×	優先的な建替	優先的な建替
		1	2	3号棟	簡平	S52	1977	30	56	×	Bグループ 優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な建替
		1	4	5号棟	簡平	S53	1978	30	55	×	優先的な建替	優先的な建替
		1	3	6号棟	簡平	S55	1980	30	53	×	Bグループ 優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な建替
		1	3	7号棟	簡平	S55	1980	30	53	×	Bグループ 優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な建替
		1	2	8号棟	簡平	S55	1980	30	53	×	Bグループ 優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な建替
		1	3	9号棟	簡平	S56	1981	30	52	×	優先的な建替	優先的な建替
	6.岩野団地	1	1	1号棟	簡平	S50	1975	30	58	×	Bグループ 優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な建替
		1	2	2号棟	簡平	S50	1975	30	58	×	Bグループ 優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な建替
		1	2	3号棟	簡平	S50	1975	30	58	×	Bグループ 優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な建替
1		2	5号棟	簡平	S50	1975	30	58	×	Bグループ 優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な建替	
7.釈迦院川団地	1	4	1号棟	簡平	S55	1980	30	53	×	Bグループ 優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な建替	
	1	2	2号棟	簡平	S60	1985	30	48	×	Bグループ 優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な建替	
8.永富団地	1	4	A棟	簡二	S53	1978	45	55	×	優先的な建替	優先的な建替	
	1	4	B棟	簡二	S53	1978	45	55	×	優先的な建替	優先的な建替	

種別	団地名	棟数	管理戸数	棟番号	構造	建設年度		経過年数			1次判定における仮設定	2次判定における仮設定	
						和暦	西暦	耐用年限	2032 経過年数	判定			
公営住宅	9. 黙野団地	1	4	A棟	簡二	S54	1979	45	54	×	Bグループ 優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な建替	
		1	4	B棟	簡二	S54	1979	45	54	×	Bグループ 優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な建替	
		1	4	C棟	簡二	S55	1980	45	53	×	Bグループ 優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な建替	
		1	4	D棟	簡二	S55	1980	45	53	×	Bグループ 優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な建替	
	10. 御前浜団地	1	6	3号棟	簡二	S56	1981	45	52	×	優先的な建替	優先的な建替	
		1	4	4号棟	簡二	S56	1981	45	52	×	優先的な建替	優先的な建替	
		1	6	1号棟	簡二	S57	1982	45	51	×	優先的な建替	優先的な建替	
		1	6	2号棟	簡二	S57	1982	45	51	×	優先的な建替	優先的な建替	
		1	4	5号棟	簡二	S57	1982	45	51	×	優先的な建替	優先的な建替	
	11. 大塚団地	1	16	1号棟	中耐	S62	1987	70	46	△	Bグループ 優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な改善	
		1	2	9号棟	木造	S63	1988	30	45	×	Bグループ 優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な建替	
		1	2	5号棟	木造	S63	1988	30	45	×	Bグループ 優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な建替	
		1	2	6号棟	木造	S63	1988	30	45	×	Bグループ 優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な建替	
		1	2	7号棟	木造	S63	1988	30	45	×	Bグループ 優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な建替	
		1	2	8号棟	木造	S63	1988	30	45	×	Bグループ 優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な建替	
		1	2	3号棟	木造	H1	1989	30	44	×	Bグループ 優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な建替	
		1	2	2号棟	木造	H1	1989	30	44	×	Bグループ 優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な建替	
	12. 高田団地	1	2	1号棟	木造	H3	1991	30	42	×	優先的な建替	優先的な建替	
		1	2	2号棟	木造	H3	1991	30	42	×	優先的な建替	優先的な建替	
		1	2	3号棟	木造	H3	1991	30	42	×	優先的な建替	優先的な建替	
		1	2	4号棟	木造	H4	1992	30	41	×	優先的な建替	優先的な建替	
		1	2	5号棟	木造	H4	1992	30	41	×	優先的な建替	優先的な建替	
		1	2	6号棟	木造	H5	1993	30	40	×	優先的な建替	優先的な建替	
		1	2	7号棟	木造	H5	1993	30	40	×	優先的な建替	優先的な建替	
		1	2	8号棟	木造	H5	1993	30	40	×	優先的な建替	優先的な建替	
	特公賃	13. 古町団地	1	2	A棟	木造	H6	1994	30	39	×	Bグループ 優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な建替
			1	2	B棟	木造	H6	1994	30	39	×	Bグループ 優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な建替
			1	2	C棟	木造	H7	1995	30	38	×	Bグループ 優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な建替
			1	2	D棟	木造	H8	1996	30	37	×	Bグループ 優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な建替
			1	2	E棟	木造	H8	1996	30	37	×	Bグループ 優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な建替
	災害公営住宅	14. 堅志田復興団地	1	3	1号棟	木造	H30	2018	30	15	○	Bグループ 維持管理、又は用途廃止	維持管理
			1	2	2号棟	木造	H30	2018	30	15	○	Bグループ 維持管理、又は用途廃止	維持管理
15. 永富復興団地		1	3	1号棟	木造	H30	2018	30	15	○	Bグループ 維持管理、又は用途廃止	維持管理	
		1	2	2号棟	木造	H30	2018	30	15	○	Bグループ 維持管理、又は用途廃止	維持管理	
モデル	16. モデル住宅	1	1	1号棟	木造	H11	1999	30	34	×	優先的な建替	優先的な建替	
旧本富	17. 旧永富団地	1	1	1号棟	木造	S40	1965	30	68	×	Bグループ 優先的な建替、又は優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	

種別	団地名	棟数	管理戸数	棟番号	構造	建設年度	経過年数			1次判定における仮設定	2次判定における仮設定	
							耐用年限	2032経過年数				
								和暦	西暦			判定
賃貸住宅	18.中央庁舎復興団地	1	2	1号棟	木造	H28	2016	30	17	△	Bグループ 改善、建替、又は用途廃止	改善
		1	2	2号棟	木造	H28	2016	30	17	△	Bグループ 改善、建替、又は用途廃止	改善
		1	2	3号棟	木造	H28	2016	30	17	△	Bグループ 改善、建替、又は用途廃止	改善
		1	3	4号棟	木造	H28	2016	30	17	△	Bグループ 改善、建替、又は用途廃止	改善
		1	3	5号棟	木造	H28	2016	30	17	△	Bグループ 維持管理、又は用途廃止	維持管理
		1	4	6号棟	木造	H28	2016	30	17	△	Bグループ 改善、建替、又は用途廃止	改善
	19.くすのき平復興団地	1	1	1号棟	木造	H28	2016	30	17	△	Bグループ 改善、建替、又は用途廃止	改善
		1	1	2号棟	木造	H28	2016	30	17	△	Bグループ 改善、建替、又は用途廃止	改善
		1	1	3号棟	木造	H28	2016	30	17	△	Bグループ 改善、建替、又は用途廃止	改善
		1	1	4号棟	木造	H28	2016	30	17	△	Bグループ 改善、建替、又は用途廃止	改善
		1	2	5号棟	木造	H28	2016	30	17	△	Bグループ 維持管理、又は用途廃止	維持管理
		1	2	6号棟	木造	H28	2016	30	17	△	Bグループ 維持管理、又は用途廃止	維持管理
		1	3	7号棟	木造	H28	2016	30	17	△	Bグループ 改善、建替、又は用途廃止	改善

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、1次判定及び2次判定による各住棟別の適用手法候補の判定過程を踏まえ、団地単位又は団地の一部を対象に総合的な検討を行い、最終判定を行った。なお、複合的な手法の適用も可とする。

表：3次判定の指標

判定項目	判定内容・選定基準
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	<p>以下に例示するように複数の視点から検討を行い、必要に応じて改善や建替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施するための総合的な検討を行う。</p> <p>さらに、「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。</p> <p>【団地単位での効率的活用に関する検討】 改善、建替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。また、事業実施時期の調整も行う。</p> <p>【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などは、地域の実情を踏まえて集約・再編などの可能性を検討する。</p> <p>【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（例示）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。</p> <p>① まちづくりの視点 ② 地域単位の視点・他の事業主体等との連携の視点</p>
2. 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討	<p>【事業費の試算】 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。</p> <p>【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。</p>
3. 長期的な管理の見通しの作成 【30年程度】	<p>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。</p>
4. 計画期間における事業手法の決定	<p>概ね30年程度の長期的な管理の見通しのうち当初10年程度の間に改善を実施する住棟においては、住棟の物理的特性等を踏まえ、個別改善か全面的改善かを決定する。</p>

■ 3次判定表（総合判定）

種別	団地名	構造	現在管理戸数	活用手法	計画管理戸数	活用内容
公営住宅	1.堅志田団地	簡平	10	維持管理	10	既に耐用年限を超過している住棟である。新規統合建替え団地への移転を促す。移転までの期間は維持管理とし、移転後は用途廃止とする。
	2.片平団地	簡平	20	維持管理	20	既に耐用年限を超過している住棟である。新規統合建替え団地への移転を促す。移転までの期間は維持管理とし、移転後は用途廃止とする。
	統合建替団地	—	—	統合建替え（非現地）	48	1.堅志田団地と2.片平団地の統合建替え（非現地）とする。
	3.八幡原団地	簡平	4	維持管理 ↓ 用途廃止	4	既に耐用年限を超過している住棟である。将来ストック数を見据え次期計画で用途廃止を行う。ただし、入居者がいるため退去までの期間は維持管理とする。
		簡二	20	維持管理	20	計画期間内に耐用年限を超過する住棟である。令和3年に3箇所給湯の設置、令和4年に外壁改修を補助金により行っている。本計画期間内は適切に維持管理を行う。
	4.松野原団地	簡平	12	維持管理	12	既に耐用年限を超過している住棟である。新規統合建替え団地への移転を促す。移転までの期間は維持管理とし、移転後は用途廃止とする。
	5.佐俣団地	簡平	28	維持管理	28	既に耐用年限を超過している住棟である。新規統合建替え団地への移転を促す。移転までの期間は維持管理とし、移転後は用途廃止とする。
	6.岩野団地	簡平	7	維持管理	7	既に耐用年限を超過している住棟である。新規統合建替え団地への移転を促す。移転までの期間は維持管理とし、移転後は用途廃止とする。
	7.釈迦院川団地	簡平	6	維持管理	6	既に耐用年限を超過している住棟である。新規統合建替え団地への移転を促す。移転までの期間は維持管理とし、移転後は用途廃止とする。
	統合建替団地	—	—	統合建替え（非現地）	24	4.松野原団地、5.佐俣団地、6.岩野団地、7.釈迦院川団地の統合建替え（非現地）とする。
	8.永富団地	簡二	8	個別改善	8	【長寿命化型】外壁改修、ドア塗装、台所・浴室改善（意向調査）
	9.畝野団地	簡二	16	個別改善	16	【長寿命化型】外壁改修、ドア塗装
	10.御前浜団地	簡二	26	個別改善	26	【長寿命化型】外壁改修（4.5号棟）、台所・浴室改善（意向調査）
11.大窪団地	木造	16	維持管理	16	既に耐用年限を超過している住棟である。次期計画で建替えの検討を行う。本計画期間は適切に維持管理を行う。	
	中耐	16	個別改善	16	【長寿命化型】外壁改修（修繕周期）、配管改修（修繕周期）	
12.高田団地	木造	16	修繕（単費）	16	経年劣化対策工事	

■ 3次判定表（総合判定）

種別	団地名	構造	現在管理戸数	活用手法	計画管理戸数	活用内容
特公賃	13.古町団地	木造	10	修繕 (単費)	10	経年劣化対策工事
災害公営	14.堅志田復興団地	木造	5	維持管理	5	H30に建設された新しい災害公営住宅である。建物の状態も良いため、本計画期間は適切に維持管理を行う。
	15.永富復興団地	木造	5	維持管理	5	H30に建設された新しい災害公営住宅である。建物の状態も良いため、本計画期間は適切に維持管理を行う。
モデル	16.モデル住宅	木造	1	維持管理	1	計画期間内に公営住宅法の耐用年限を超過する住棟である。次期計画で建替え（用途廃止）の検討を行う。本計画期間は適切に維持管理を行う。
旧永富	17.旧永富団地	木造	1	維持管理 ↓ 用途廃止	1	公営住宅法の耐用年限を超過しており、敷地面積も狭く高度利用が図れないため、用途廃止とする。ただし、入居者がいるため退去までの期間は維持管理とする。
賃貸住宅	18.中央庁舎復興団地	木造	16	維持管理	16	H28に建設された新しい住宅である。建物の状態も良いため、本計画期間は適切に維持管理を行う。
	19.くすのき平復興団地	木造	11	維持管理	11	H28に建設された新しい住宅である。建物の状態も良いため、本計画期間は適切に維持管理を行う。
合 計			254	-	326	

5. 活用手法別戸数

■公営住宅等活用手法別戸数（合計）

対 象	1～5年目	6～10年目
管理戸数	254 戸	326 戸
新規整備事業予定戸数	0 戸	0 戸
維持管理予定戸数	254 戸	254 戸
うち計画修繕対応戸数	204 戸	238 戸
うち改善事業予定戸数	50 戸	16 戸
個別改善事業戸数	50 戸	16 戸
全面的改善事業予定戸数	0 戸	0 戸
建替事業予定戸数	0 戸	72 戸
用途廃止予定戸数	0 戸	0 戸

■公営住宅活用手法別戸数（内訳）

対 象	1～5年目	6～10年目
管理戸数	205 戸	277 戸
新規整備事業予定戸数	0 戸	0 戸
維持管理予定戸数	205 戸	205 戸
うち計画修繕対応戸数	155 戸	189 戸
うち改善事業予定戸数	50 戸	16 戸
個別改善事業戸数	50 戸	16 戸
全面的改善事業予定戸数	0 戸	0 戸
建替事業予定戸数	0 戸	72 戸
用途廃止予定戸数	0 戸	0 戸

■モデル住宅活用手法別戸数（内訳）

対 象	1～5年目	6～10年目
管理戸数	1 戸	1 戸
新規整備事業予定戸数	0 戸	0 戸
維持管理予定戸数	1 戸	1 戸
うち計画修繕対応戸数	1 戸	1 戸
うち改善事業予定戸数	0 戸	0 戸
個別改善事業戸数	0 戸	0 戸
全面的改善事業予定戸数	0 戸	0 戸
建替事業予定戸数	0 戸	0 戸
用途廃止予定戸数	0 戸	0 戸

■特定公共賃貸住宅活用手法別戸数（内訳）

対 象	1～5年目	6～10年目
管理戸数	10 戸	10 戸
新規整備事業予定戸数	0 戸	0 戸
維持管理予定戸数	10 戸	10 戸
うち計画修繕対応戸数	10 戸	10 戸
うち改善事業予定戸数	0 戸	0 戸
個別改善事業戸数	0 戸	0 戸
全面的改善事業予定戸数	0 戸	0 戸
建替事業予定戸数	0 戸	0 戸
用途廃止予定戸数	0 戸	0 戸

■旧永富住宅活用手法別戸数（内訳）

対 象	1～5年目	6～10年目
管理戸数	1 戸	1 戸
新規整備事業予定戸数	0 戸	0 戸
維持管理予定戸数	1 戸	1 戸
うち計画修繕対応戸数	1 戸	1 戸
うち改善事業予定戸数	0 戸	0 戸
個別改善事業戸数	0 戸	0 戸
全面的改善事業予定戸数	0 戸	0 戸
建替事業予定戸数	0 戸	0 戸
用途廃止予定戸数	0 戸	0 戸

■災害公営住宅活用手法別戸数（内訳）

対 象	1～5年目	6～10年目
管理戸数	10 戸	10 戸
新規整備事業予定戸数	0 戸	0 戸
維持管理予定戸数	10 戸	10 戸
うち計画修繕対応戸数	10 戸	10 戸
うち改善事業予定戸数	0 戸	0 戸
個別改善事業戸数	0 戸	0 戸
全面的改善事業予定戸数	0 戸	0 戸
建替事業予定戸数	0 戸	0 戸
用途廃止予定戸数	0 戸	0 戸

■賃貸住宅活用手法別戸数（内訳）

対 象	1～5年目	6～10年目
管理戸数	27 戸	27 戸
新規整備事業予定戸数	0 戸	0 戸
維持管理予定戸数	27 戸	27 戸
うち計画修繕対応戸数	27 戸	27 戸
うち改善事業予定戸数	0 戸	0 戸
個別改善事業戸数	0 戸	0 戸
全面的改善事業予定戸数	0 戸	0 戸
建替事業予定戸数	0 戸	0 戸
用途廃止予定戸数	0 戸	0 戸

■事業スケジュール

種別	団地名	構造 (建設年度)	現在 管理 戸数	活用手法	計画 管理 戸数	前期					後期					事業費
						R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	
公営住宅	1.堅志田団地	簡平 (S51)	10	維持管理	10											0
	2.片平団地	簡平 (S52-53)	20	維持管理	20											0
	統合建替団地	—	0	統合建替え (非現地)	48							設計 172,800	統合建替え 576,000	統合建替え 576,000		1,324,800
	3.八幡原団地	簡平 (S56)	4	維持管理→用途廃止	4											0
		簡二 (S56-58)	20	維持管理	20											0
	4.松野原団地	簡平 (S54-59)	12	維持管理	12											0
	5.佐俣団地	簡平 (S52-56)	28	維持管理	28											0
	6.岩野団地	簡平 (S50)	7	維持管理	7											0
	7.釈迦院川団地	簡平 (S55-60)	6	維持管理	6											0
	統合建替団地	—	0	統合建替え (非現地)	24						設計 86,400	統合建替え 288,000	統合建替え 288,000			662,400
	8.永富団地	簡二 (S53)	8	個別改善	8			設計 4,800	個別改善 32,000							36,800
	9.畝野団地	簡二 (S54-55)	16	個別改善	16			設計 4,800	個別改善 32,000							36,800
10.御前浜団地	簡二 1・2・3 (S56-57)	18	個別改善	18				設計 5,400	個別改善 36,000						41,400	
	簡二 4・5 (S56-57)	8	個別改善	8				設計 4,800	個別改善 32,000						36,800	
11.大窪団地	木二 (S63-H1)	16	維持管理	16											0	
	中耐 (S62)	16	個別改善	16					設計 8,640	個別改善 57,600					66,240	
12.高田団地	木二 (H3-5)	16	修繕 (単費)	16		設計 5,000	経年劣化対策工事 30,000								35,000	
特公賃	13.古町団地	木二 (H6-8)	10	修繕 (単費)	10		設計 5,000	経年劣化対策工事 30,000							35,000	
災害公営	14.堅志田復興団地	木平 (H30)	5	維持管理	5										0	
	15.永富復興団地	木平 (H30)	5	維持管理	5										0	
モデル	16.モデル住宅	木二 (H11)	1	維持管理	1										0	
旧永富	17.旧永富団地	木平 (S40)	1	維持管理→用途廃止	1										0	
応急仮設住宅	18.中央庁舎復興団地	木平 (H28)	16	維持管理	16										0	
	19.くすのき平復興団地	木平 (H28)	11	維持管理	11										0	
公営住宅等 計			254	合計	326	0	10,000	69,600	74,200	76,640	144,000	288,000	460,800	576,000	576,000	2,275,240

※事業内容は、総合判定参照

■概算事業費

種別	団地名	構造 (建設年度)	現況 戸数	活用手法	計画 戸数	建替え	長寿命化型				修繕	単位：千円		
						建替え 24,000	外壁改修 (ドア塗装含む) 2,000	台所改善 700	浴室改善 1,300	配管改修 1,600	経年劣化 対策工事 30,000	工事費計	設計 工事費の15%	事業費
公営住宅	1. 堅志田団地	簡平 (S51)	10	維持管理	10							0	0	0
	2. 片平団地	簡平 (S52-53)	20	維持管理	20							0	0	0
	統合建替団地	—	0	統合建替え (非現地)	48	48戸 1,152,000						1,152,000	172,800	1,324,800
	3. 八幡原団地	簡平 (S56)	4	維持管理 ↓ 用途廃止	4							0	0	0
		簡二 (S56-58)	20	維持管理	20							0	0	0
	4. 松野原団地	簡平 (S54-59)	12	維持管理	12							0	0	0
	5. 佐俣団地	簡平 (S52-56)	28	維持管理	28							0	0	0
	6. 岩野団地	簡平 (S50)	7	維持管理	7							0	0	0
	7. 釈迦院川団地	簡平 (S55-60)	6	維持管理	6							0	0	0
	統合建替団地	—	0	統合建替え (非現地)	24	24戸 576,000						576,000	86,400	662,400
	8. 永富団地	簡二 (S53)	8	個別改善	8		16,000	5,600	10,400			32,000	4,800	36,800
	9. 畝野団地	簡二 (S54-55)	16	個別改善	16		32,000					32,000	4,800	36,800
10. 御前浜団地	簡二・1・ 2・3 (S56-57)	18	個別改善	18			12,600	23,400			36,000	5,400	41,400	
	簡二・4・5 (S56-57)	8	個別改善	8		16,000	5,600	10,400			32,000	4,800	36,800	
11. 大窪団地	木二 (S63-H1)	16	維持管理	16							0	0	0	
	中耐 (S62)	16	個別改善	16		32,000			25,600		57,600	8,640	66,240	
12. 高田団地	木二 (H3-5)	16	修繕 (単費)	16						設計費込み 35,000	35,000	0	35,000	
特 公 費	13. 古町団地	木二 (H6-8)	10	修繕 (単費)	10					設計費込み 35,000	35,000	0	35,000	
災 害 公 営 住 宅	14. 堅志田復興団地	木平 (H30)	5	維持管理	5						0	0	0	
	15. 永富復興団地	木平 (H30)	5	維持管理	5						0	0	0	
モ デ ル	16. モデル住宅	木二 (H11)	1	維持管理	1						0	0	0	
旧 永 富	17. 旧永富団地	木平 (S40)	1	維持管理 ↓ 用途廃止	1						0	0	0	
賃 貸 住 宅	18. 中央庁舎復興団地	木平 (H28)	16	維持管理	16						0	0	0	
	19. くすのき平復興団地	木平 (H28)	11	維持管理	11						0	0	0	
公営住宅等 計			254	合 計	326	1,728,000	96,000	23,800	44,200	25,600	70,000	1,987,600	287,640	2,275,240

■単価表

種別	単価	備考
建替え	24,000 千円/戸	災害復興住宅(堅志田・永富)実績より
外壁改修(ドア塗装含む)	2,000 千円/戸	町の実績より
台所改善	700 千円/戸	単価算出根拠より
浴室改善	1,300 千円/戸	単価算出根拠より
配管改修	1,600 千円/戸	国交省再生マニュアル(給水管1,000+排水管200+ガス管400)
経年劣化対策工事	30,000 千円/一式	町予定額



第7章 公営住宅等長寿命化計画の実施方針

1. 点検の実施方針

入居者の安全性確保、修繕コストの抑制と平準化を図るため、日常的な団地巡回による点検と定期的な点検を実施する。

入居者の安全に関わる不具合の確認、修繕計画策定上必要な建物劣化状況等を把握するため、以下の点検を実施する。

(1) 定期点検

全棟を対象として、法定点検（建築基準法第12条第1項及び第3項）と同等の調査を実施する。点検箇所、方法、周期についても法定点検と同様とする。

○ 点検箇所・方法

主に目視により、点検項目の破損、摩耗、変形、滅失等の有無等を確認し、公営住宅等の安全性及び居住性に関わる修繕の必要性等を判定する。

○ 点検周期

建築物の敷地及び構造は3年に1回、建築設備は年1回点検を行う。

参考) 建築基準法第12条（報告、検査等）

第六条第一項第一号に掲げる建築物で安全上、防火上又は衛生上特に重要であるものとして政令で定めるもの（国、都道府県及び建築主事を置く市町村の建築物（以下この項及び第三項において「国等の建築物という。」を除く。）及び当該政令で定めるもの以外の特定建築物（同号に掲げる建築物その他政令で定める建築物をいう。以下この条において同じ。）で特定行政庁が指定するもの（国等の建築物を除く。）の所有者（所有者と管理者が異なる場合においては、管理者。第三項において同じ。）は、これらの建築物の敷地、構造及び建築設備について、国土交通省令で定めるところにより、定期に、一級建築士若しくは二級建築士又は建築物調査員資格者証の交付を受けている者（次項及び次条第三項において「建築物調査員」という。）にその状況の調査（これらの建築物の敷地及び構造についての損傷、腐食その他の劣化の状況の点検を含み、これらの建築物の建築設備及び防火戸その他の政令で定める防火設備（以下「建築設備等」という。）についての第三項の検査を除く。）をさせて、その結果を特定行政庁に報告しなければならない。

2 略

3 特定建築設備等（昇降機及び特定建築物の昇降機以外の建築設備等をいう。以下この項及び次項において同じ。）で安全上、防火上又は衛生上特に重要であるものとして政令で定めるもの（国等の建築物に設けるものを除く。）及び当該政令で定めるもの以外の特定建築設備等で特定行政庁が指定するもの（国等の建築物に設けるも

のを除く。)の所有者は、これらの特定建築設備等について、国土交通省令で定めるところにより、定期に、一級建築士若しくは二級建築士又は建築設備等検査員資格者証の交付を受けている者(次項及び第十二条の三第二項において「建築設備等検査員」という。)に検査(これらの特定建築設備等についての損傷、腐食その他の劣化の状況の点検を含む。)をさせて、その結果を特定行政庁に報告しなければならない。

(2) 日常点検

全棟を対象として、定期点検の他に日常的な保守点検を実施する。

日常点検は、町職員により年1回、「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)」を参考に実施する。

定期点検、改善設計時の詳細劣化調査等と時期の調整等を行い、効率的に実施する。

2. 計画修繕の実施方針

長期的に公営住宅等の管理を行うため、住棟や部品の耐用年限や劣化状況から、将来見込まれる修繕工事の内容等を明記した長期的修繕計画を作成し、計画的に修繕を実施する。

長期修繕計画に盛り込む修繕は、大規模で多額の費用を要する、外部改修(屋根、外壁)、内部改修(風呂、便所、給湯器)とする。

上記のように複数の修繕を同時に実施する等、効率的な実施に努める。

計画修繕は、予防保全、修繕コスト抑制の観点から、修繕周期、定期・日常点検の結果、日常的な不具合の発生状況等を踏まえ、確実に実施する。また、入居者の安全性に関わる修繕(外壁落下防止や避難設備等の更新)を最優先に実施する。

次頁に本計画で作成した、長期修繕計画を参考として記載する。この内容を基本に建替え時期まで適切に管理を行う。また本計画の見直しの際は、劣化の進行等を把握し、適正に長期修繕計画の見直しを行う。

【長期修繕計画（参考）】

種別	団地名	戸数	構造	建設年	活用法	長期修繕計画期間30年					
						R5~R14 (長寿命化計画期間)		R15~R24		R25~R34	
						前期	後期	前期	後期	前期	後期
公営住宅	1. 堅志田団地	10	簡平	S51	維持管理	維持管理 (移転後用途廃止)					
	2. 片平団地	20	簡平	S52 S53	維持管理	維持管理 (移転後用途廃止)					
	統合建替団地	48	木造	R13 R14	統合建替え (非現地)		統合建替え (48戸) 1,324,800	維持管理			外部改修 134,400
	3. 八幡原団地	4	簡平	S56	維持管理 ↓ 用途廃止	維持管理 (退去後用途廃止)					
		20	簡二	S56 S57 S58	維持管理	維持管理		建替検討			
	4. 松野原団地	12	簡平	S54 S59	維持管理	維持管理 (移転後用途廃止)					
	5. 佐俣団地	28	簡平	S52,S53 S55,S56	維持管理	維持管理 (移転後用途廃止)					
	6. 岩野団地	7	簡平	S50	維持管理	維持管理 (移転後用途廃止)					
	7. 歌遊院川団地	6	簡平	S55 S60	維持管理	維持管理 (移転後用途廃止)					
	統合建替団地	24	木造	R11 R12	統合建替え (非現地)		統合建替え (24戸) 662,400	維持管理			外部改修 67,200
	8. 永富団地	8	簡二	S53	個別改善	個別改修 36,800	維持管理		建替検討		
	9. 畷野団地	16	簡二	S54 S55	個別改善	個別改修 36,800	維持管理		建替検討		
	10. 御前浜団地	18	簡二	S56 S57	個別改善	個別改修 41,400	維持管理		建替検討		
		8	簡二	S56 S57	個別改善	個別改修 36,800	維持管理		建替検討		
11. 大窪団地	16	木造	S63 H1	維持管理	維持管理		建替検討				
	16	中耐	S62	個別改善	維持管理	個別改修 66,240	内部改修 32,800	維持管理			
12. 高田団地	16	木造	H3 H4 H5	修繕 (単費)	修繕 35,000	維持管理	建替検討				
特 公 賃	13. 古町団地	10	木造	H6 H7 H8	修繕 (単費)	修繕 35,000	維持管理	建替検討			
災 害 公 舎	14. 堅志田復興団地	5	木造	H30	維持管理	維持管理				R30 建替検討	
	15. 永富復興団地	5	木造	H30	維持管理	維持管理				R30 建替検討	
モ デ ル	16. モデル住宅	1	木造	H11	維持管理	維持管理		建替検討			
旧 永 富	17. 旧永富団地	1	木造	S40	維持管理 ↓ 用途廃止	維持管理 (退去後用途廃止)					
賃 貸 住 宅	18. 中央庁舎復興団地	16	木造	H28	維持管理	維持管理				R28 建替検討	
	19. くすのき平復興団地	11	木造	H28	維持管理	維持管理				R28 建替検討	

※事業スケジュール参照

(参考)		単位(千円)	
外部改修	戸当単価	内部改修	戸当単価
屋根改修	800	風呂改善	1,300
外壁改修	2,000	便所改善	250
		給湯機改善	500
計	2,800	計	2,050
周期	20年	周期	25年

3. 改善事業の実施方針

ストックの維持と厳しい財政状況を考慮すると、ストックの耐用年限を全うさせることが不可欠であり、適切な改善を行う必要がある。

活用手法の個別改善の事業内容を実施し、適切な住宅ストックとして長期的な活用を進める。

(1) 長寿命化型改善

●実施方針

長期的な活用を目指し、躯体の劣化影響への低減、耐久性の向上、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。仕様のグレードアップ等による屋根・外壁の耐久性向上や配管の耐久性・耐食性向上に資する工事等が該当する。長寿命化型改善の仕様は、改善工事前に行われる改善設計で住棟の劣化調査を詳細に行い決定する。

●改善の内容

- ・ 外壁改修
- ・ ドア塗装
- ・ 配管改修
- ・ 台所、浴室改善

(2) 居住性向上型改善

●実施方針

住戸設備の機能向上、共同施設等の機能向上等、居住性向上のための改善を行い、これによる居住性に対する居住者の満足度の向上を図るものである。本計画期間内では居住性向上型改善を行わないこととする。

(3) 安全性確保型改善

●実施方針

非常時に円滑で安全に避難ができるよう避難設備や経路の整備、確保のための改善を行うものである。本計画期間内では安全性確保型改善を行わないこととする。

(4) 福祉対応型改善

●実施方針

高齢者、障がい者を含む全ての人が、安全・安心して居住できるよう、住戸内及び共用部、屋外のバリアフリー化を進めるものである。本計画期間内では福祉対応型改善を行わないこととする。

(5) 修繕対応（町単独費）

●実施方針

今までの修繕は、入居者からのクレームや要望があった際に対症療法的に行ってきた。それに加え実施すべき修繕項目、標準修繕周期を踏まえて定期的な点検を行い、適切な時期に予防保全的な修繕を行うことで、居住性・安全性等の維持・向上を図り、長期的な活用ができることとなる。本計画期間では、令和 7 年度に高田団地と古町団地の経年劣化対策工事を行う。

●修繕の内容

- ・ 経年劣化対策工事

4. 建替事業の実施方針

(1) 建替え事業概要

計画期間内に堅志田団地と片平団地の非現地統合建替え（48戸）と、松野原団地と佐俣団地、岩野団地、釈迦院川団地の非現地統合建替え（24戸）を実施する。建替えの時期は、町の水道開設時期と併用が図れるよう調整する。

表 建替え概要

団地名	計画戸数	建替え年度
堅志田、片平	48戸	R13～R14
松野原、佐俣、岩野、釈迦院川	24戸	R11～R12

(2) 実施方針

【地域材を活用した建替事業】

「公共建築物等における木材の利用の促進に関する法律（公共建築物木材利用促進法）」を踏まえるとともに、地場産業の育成・活性化及び建築資材の運搬エネルギーの削減による「低炭素まちづくり」への貢献等を図るため、地域材を活用した建替えを検討する。

【定住促進や高齢化に対応した型別供給】

建替えの際には、現入居世帯に配慮した住戸タイプ別の供給が必要であるが、今後の若者世帯、子育て世帯の定住促進及び高齢化への対応等を考慮し、高齢単身、夫婦向け住戸やファミリー向け住戸等の型別供給を行う。型別供給戸数は、建替え設計時に入居世帯状況等を再確認の上、決定する。

【統合建替え団地の現入居者移転調整】

本町には民間賃貸住宅が少なく、建替え時の仮住まい先の確保が困難である。建替え団地においては近隣の複数団地を統合し、適切な候補地を確保したうえで非現地による建替えを実施する。建替え後は統合団地に住む入居者を随時転居することとなるが、建替え前から立地状況や家賃負担等を熱心に説明し、真摯な対応を行う。

【供給手法の検討】

公営住宅法の供給手法は、町による直接建設方式のほか、民間資本やノウハウを活かした PPP/PFI 方式、民間賃貸住宅の借上げ方式、民間空き家の活用等がある。建替え計画時には、民間活力による公営住宅等の供給手法も視野に入れて検討を行う。

5. 用途廃止の実施方針

既に耐用年限を超過している八幡原団地の簡平は、将来ストック数を見据え用途廃止とする。旧永富団地は公営住宅法の耐用年限を超過しており、敷地面積も狭く高度利用が図れないため、用途廃止とする。どちらの団地も、入居者がいるため退去までの間、健全な維持管理を行い、退去後、順次用途廃止を行う。



第8章 長寿命化のための事業実施予定一覧

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 美里町

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

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC 縮減効果 (千円/棟・年)	備考				
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14						
8. 永富団地	A棟	4	簡二	S53	-	R7														1		
8. 永富団地	B棟	4	簡二	S53	-	R7															1	
9. 畝野団地	A棟	4	簡二	S54	-	R7															94	
9. 畝野団地	B棟	4	簡二	S54	-	R7															94	

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 美里町

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

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC 縮減効果 (千円/棟・年)	備考						
					法定点検	法定点検に 纏じた点検	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14								
9. 萩野団地	C棟	4	簡二	S55	-	R7					外壁改修、 ドア塗装 (長寿命 化)										99			
9. 萩野団地	D棟	4	簡二	S55	-	R7					外壁改修、 ドア塗装 (長寿命 化)											99		
10. 御前浜団地	1号棟	6	簡二	S57	-	R7																180		
10. 御前浜団地	2号棟	6	簡二	S57	-	R7																	180	

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 美里町

住宅の区分： 特定公共
賃貸住宅 (公共賃貸) 改良住宅 その他 ()

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC 縮減効果 (千円/棟・年)	備考				
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14						
10. 御前浜団地	3号棟	6	簡二	S56	-	R7							台所・浴室 改善(長寿 命化)								163	
10. 御前浜団地	4号棟	4	簡二	S56	-	R7							外壁改修、 台所・浴室 改善(長寿命 化)								15	
10. 御前浜団地	5号棟	4	簡二	S57	-	R7							外壁改修、 台所・浴室 改善(長寿命 化)								25	
11. 大窪団地	1号棟	16	中耐	S62	-	R7															741	

【様式2】新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

事業主体名： 美里町

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

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		新規又は建替整備予定年度	LCC (千円/年)	備考
					法定点検	法定点検に準じた点検			
1. 堅志田団地	1	6	簡平	S51		R7	R13	271	
1. 堅志田団地	2	4	簡平	S51		R7	R13	271	
2. 片平団地	1	4	簡平	S52		R7	R13	294	
2. 片平団地	2	4	簡平	S52		R7	R13	294	
2. 片平団地	3	2	簡平	S52		R7	R13	294	
2. 片平団地	5	2	簡平	S53		R7	R13	301	
2. 片平団地	6	2	簡平	S53		R7	R13	301	
2. 片平団地	7	2	簡平	S53		R7	R13	301	
2. 片平団地	8	2	簡平	S53		R7	R13	301	
2. 片平団地	9	2	簡平	S53		R7	R13	301	

注) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

【様式2】新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

事業主体名： 美里町

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

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		新規又は建替整備予定年度	LCC (千円/年)	備考
					法定点検	法定点検に準じた点検			
4. 松野原団地	1	3	簡平	S54		R7	R11	304	
4. 松野原団地	2	3	簡平	S54		R7	R11	304	
4. 松野原団地	3	2	簡平	S54		R7	R11	304	
4. 松野原団地	5	2	簡平	S59		R7	R11	354	
4. 松野原団地	6	2	簡平	S59		R7	R11	354	
5. 佐俣団地	1	4	簡平	S52		R7	R11	298	
5. 佐俣団地	2	4	簡平	S52		R7	R11	298	
5. 佐俣団地	3	2	簡平	S52		R7	R11	298	
5. 佐俣団地	5	4	簡平	S53		R7	R11	312	
5. 佐俣団地	6	3	簡平	S55		R7	R11	304	
5. 佐俣団地	7	3	簡平	S55		R7	R11	304	
5. 佐俣団地	8	2	簡平	S55		R7	R11	304	
5. 佐俣団地	9	3	簡平	S56		R7	R11	329	
5. 佐俣団地	10	3	簡平	S56		R7	R11	329	
6. 岩野団地	1	1	簡平	S50		R7	R11	247	
6. 岩野団地	2	2	簡平	S50		R7	R11	247	
6. 岩野団地	3	2	簡平	S50		R7	R11	247	

注) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。



第9章 ライフサイクルコストとその縮減効果

1. ライフサイクルコスト算出の基本的な考え方

長寿命化型改善事業を導入する住棟について、ライフサイクルコスト（以降LCCと記載）の改善効果を検証する。

考え方や算出根拠、数値は、「公営住宅等長寿命化計画策定指針 改定（H28.8）」をもとに、事例やこれまでの運用過程等を踏まえ設定する。

新規整備及び建替事業を実施する公営住宅等を対象としたLCCの算出の基本的な考え方は次のとおりである。

$$LCC = (\text{建設費} + \text{改善費} + \text{修繕費} + \text{除却費})$$

〔単位 千円/棟・年〕

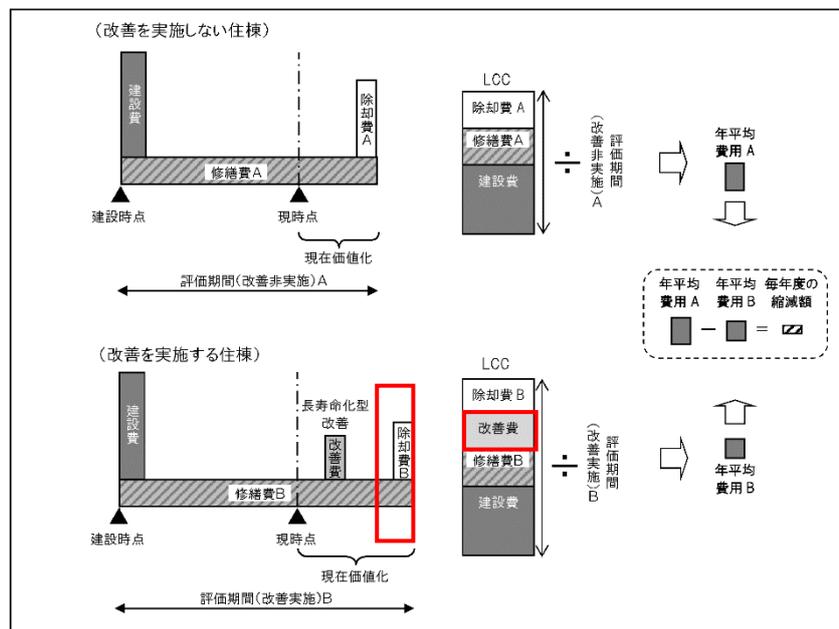
- ・ 建設費：当該住棟の建設時点に投資した建設工事費
- ・ 改善費：想定される管理期間における改善工事費の見込み額から修繕費相当額を控除（※1）（改善事業を実施することにより不要となる修繕費を控除）した額（※2）
- ・ 修繕費：管理期間における修繕工事費の見込み額（※2）。
長期修繕計画で設定している標準的な修繕項目・周期等に基づき修繕費を算定する。典型的な修繕計画モデルから得られる修繕費乗率を建設費に乗じて算定される累積修繕費で代用してもよい。
- ・ 除却費：想定される管理期間が経過した後の除却工事費の見込み額（※2）

※1：修繕費相当額の控除方法については、後述する〈参考：LCCの縮減効果の算出例〉を参照のこと。事業主体の運用により独自の方法によって控除することも可能とするが、その場合は、その内容を明らかにする必要がある。

※2：現時点以後、将来に発生するコスト（将来の改善費、修繕費、除却費）については、社会的割引率（4%）を適用して現在価値化する。

2. ライフサイクルコスト削減効果の算出の基本的な考え方

長寿命化型改善事業又は全面的改善事業を実施する公営住宅等を対象としたライフサイクルコストの削減効果の算出の基本的な考え方は次のとおりである。



図：ライフサイクルコストの算出イメージ

$$\textcircled{1} \text{ 1棟のLCC削減効果} = \text{LCC (計画前)} - \text{LCC (計画後)} \quad [\text{単位 千円/棟・年}]$$

$$\textcircled{2} \text{ LCC (計画前)} = \frac{(\text{建設費} + \text{修繕費} + \text{除却費}) \times 1}{\text{計画期間 (改善非実施)}} \quad [\text{単位 千円/棟・年}]$$

- ・ 建設費：推定再建築費（＝当該住棟の建設時点に投資した建設工事費×公営住宅法施行規則第23条の率）。ただし、当該住棟の建設時点に投資した建設工事費を把握できない場合は、建設当時の標準建設費で代用する。
- ・ 修繕費：建設後、評価期間（改善非実施）末までに実施した修繕工事費（※2）。長期修繕計画で設定している標準的な修繕項目・周期等に基づき、修繕費を算定する。典型的な修繕計画モデルから得られる修繕費乗率を建設費（推定再建築費）に乗じて算定される累積修繕費で代用してもよい。
- ・ 評価期間（改善非実施）：改善事業を実施しない場合に想定される管理期間。物理的な劣化や社会的価値の低下に伴い供用に適さない状態になるまでの管理期間といえるが、これまでの建替事業の実績を考慮し、建替前の平均的な供用期間（構造種別）を評価期間（改善非実施）としてもよい。
- ・ 除却費：評価期間（改善非実施）末に実施する除却工事費（※2）。

※1：（建設費＋修繕費＋除却費）は公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業（LCC算定対象）を実施しない場合に想定される管理期間に要するコスト。

※2：現時点以後、将来に発生するコスト（将来の修繕費、除却費）については、社会的割引率（4%）を適用して現在価値化する。

$$\textcircled{3} \text{ L C C (計画後)} = \frac{(\text{建設費} + \text{改善費} + \text{修繕費} + \text{除却費}) \times 1}{\text{計画期間 (改善実施)}} \quad [\text{単位 千円/棟} \cdot \text{年}]$$

- ・ 建設費：②の記載と同じ
 - ・ 改善費：公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業費及び公営住宅等長寿命化計画の計画期間以後に想定される改善事業費の総額から修繕費相当額を控除した額 ※2 (※3)
 - ・ 修繕費：建設後、評価期間 (改善実施) 末までに実施した修繕工事費 (※3)。以下、②の記載と同じ。
 - ・ 除却費：評価期間 (改善実施) 末に実施する除却工事費 (※3)
 - ・ 評価期間 (改善実施)：公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業 (L C C 算定対象) 及び公営住宅等長寿命化計画の計画期間以後に想定される改善事業 (L C C 算定対象) を実施する場合に想定される管理期間 (目標管理期間)。
- ※1：(建設費+改善費+修繕費+除却費) は公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業 (L C C 算定対象) 及び公営住宅等長寿命化計画の計画期間以後に想定される改善事業 (L C C 算定対象) を実施する場合に想定される管理期間 (目標管理期間) に要するコスト。
- ※2：修繕費相当額の控除方法については、後述する<参考：ライフサイクルコストの縮減効果の算出例>を参照のこと。事業主体の運用により独自の方法によって控除することも可能とするが、その場合は、その内容を明らかにする必要がある。
- ※3：現時点以後、将来に発生するコスト (将来の修繕費、除却費) については、社会的割引率 (4%) を適用して現在価値化する。

<参考：ライフサイクルコストの縮減効果の算出例>

公営住宅等長寿命化計画の【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧の「L C C 縮減効果」欄を記載するため、長寿命化型改善事業を実施する場合の算出例を以下に示す。

■ 算出の考え方

公営住宅等長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業を実施する場合、実施しない場合、それぞれの場合について評価期間中に要するコストを算出し、住棟単位で年当たりのコスト比較を行う。

算出結果例において、戸当たりコストを基に当該住棟の住戸数分を積算し、住棟当たりのコストを算出する。

現時点以後、将来に発生するコスト (将来の改善費、修繕費、除却費) については、社会的割引率 4% / 年を適用して現在価値化する。

現在価値化の算出式は次のとおりである。

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

- a : 現時点以後の経過年数
- b : 将来の改善費、修繕費、除却費
- c : 現在価値化係数 $c = 1 \div (1 + d)^a$
- d : 社会的割引率 (0.04 (4%))

■ 算出の手順

以下の手順に示された①から⑬までの項目は、算出結果例として下記に示す。

<計画前モデル>

- ① 評価期間 (改善非実施) A
 - ・ 長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間
- ② 修繕費 A
 - ・ 修繕費 = (当該住棟の建設費 × 修繕項目別の修繕費乗率) の累積額
 - ・ 上記の修繕費算出式を用いて、建設時点から上記①評価期間 (改善非実施) A までの各年の修繕費を累積した費用とする。
 - ・ 現時点以後の各年の修繕費については、現在価値化して算出する。
- ③ 建設費
 - ・ 推定再建築費 (= 当該住棟の建設時点に投資した建設工事費 × 公営住宅法施行規則第 23 条の率)。ただし、当該住棟の建設時点に投資した建設工事費を把握できない場合は、建設当時の標準建設費で代用する。
- ④ 除却費 A
 - ・ 評価期間 (改善非実施) 末に実施する除却工事費
 - ・ 評価期間 (改善非実施) 末の時期に応じて、現在価値化して算出する。
- ⑤ 計画前 L C C
 - ・ 計画前 L C C (円 / 戸 ・ 年) = (③建設費 + ②修繕費 A + ④除却費 A) ÷ ①評価期間 (改善非実施) A

<計画後モデル>

- ⑥ 評価期間 (改善実施) B
 - ・ 公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業 (L C C 算定対象) 及び公営住宅等長寿命化計画の計画期間以後に想定される改善事業 (L C C 算定対象) を実施する場合に想定される管理期間 (目標管理期間)
- ⑦ 修繕費 B
 - ・ 修繕費 = (当該住棟の建設費 × 修繕項目別の修繕費乗率) の累積額
 - ・ 上記の修繕費算出式を用いて、建設時点から上記⑥評価期間 (改善実施) B までの各年の修繕費を累積した費用とする。
 - ・ 現時点以後の各年の修繕費については、現在価値化して算出する。

⑧ 長寿命化型改善工事費

- ・ 公営住宅等長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び公営住宅等長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額から修繕費相当額を控除した額。当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用とする。
- ・ 修繕費相当額の控除については、想定している長寿命化型改善項目に相当する「計画修繕項目の修繕費乗率」を除いて修繕費を算定すること（当該計画修繕項目の修繕費乗率を除いた修繕費乗率を推定再建築費に乗じて修繕費を算定すること）で対応している。
- ・ 長寿命化型改善は現時点以後に行われるので、全て現在価値化して算出する。

⑨ 建設費

- ・ 推定再建築費（＝当該住棟の建設時点に投資した建設工事費×公営住宅法施行規則第 23 条の率）。ただし、当該住棟の建設時点に投資した建設工事費を把握できない場合は、建設当時の標準建設費で代用する。

⑩ 除却費 B

- ・ 評価期間（改善実施）末に実施する除却工事費
- ・ 評価期間（改善実施）末の時期に応じて、現在価値化して算出する。

⑪ 計画後 L C C

- ・ 計画後 L C C（円／戸・年）＝（⑨建設費＋⑧長寿命化型改善費＋⑦修繕費 B＋⑩除却費 B）÷⑥評価期間（改善実施） B

< L C C 改善効果 >

⑫ 年平均縮減額

- ・ 上記⑤、⑪より、年平均縮減額＝⑤計画前 L C C－⑪計画後 L C C

⑬ 住棟あたりの年平均縮減額

- ・ 以上より算定した年平均縮減額は戸あたりの額であり、これに当該住棟の住戸数分を積算して、住棟あたりの年平均縮減額を算出する。年平均縮減額がプラスであれば、ライフサイクルコスト（L C C）縮減効果があると判断できる。

3. ライフサイクルコスト算出条件の設定

(1) ライフサイクルコスト改善効果の検証を行う対象住宅の設定

今回、LCCの改善効果の検証を行う対象住宅は、計画期間（2023年～2032年）内に実施予定の「長寿命化型改善」を対象とし検証を行う。また、11年以降に再度、長寿命化型改善を予定する場合は、その工事費も考慮する。ただし、耐用年限まで10年未満又は耐用年限超えの簡易耐火構造二階建の住棟は、標準管理期間の10年を考慮したLCC縮減効果を算出する。

(2) 使用年数

① LCC（計画前）の評価期間（改善非実施）Aの設定

- ・ LCC（計画前）の評価期間（改善非実施）A＝長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間

< LCC（計画前）の評価期間（改善非実施）A >

長寿命化型改善を実施しない場合 = 耐火 50 年

耐用年限まで 10 年未満又は耐用年限超えの場合

= 建築から改善までの期間

② LCC（計画後）の評価期間（改善実施）Bの設定

- ・ LCC（計画後）の評価期間（改善実施）B＝公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業（LCC算定対象）及び公営住宅等長寿命化計画の計画期間以後に想定される改善事業（LCC算定対象）を実施する場合に想定される管理期間（目標管理期間）

< LCC（計画後）の評価期間（改善実施）B >

長寿命化型改善を実施した場合 = 耐火 70 年（20 年延長）

耐用年限まで 10 年未満又は耐用年限超えの場合

= 建築から改善までの期間 + 10 年（標準管理期間）

4. ライフサイクルコストと縮減効果

計画期間内に長寿命化型個別改善事業を予定している住棟を対象に、試算を行った。

本試算では、計画前の使用年数を耐火構造で「50年」、耐用年限まで10年未満又は耐用年限超えの場合で「建築から改善までの期間」、計画後の使用年数を耐火構造で「70年（20年延長）」、耐用年限まで10年未満又は耐用年限超えの場合で「建築から改善までの期間+10年（標準管理期間）」とし、長寿命化型改善費を投入した。その結果、住棟当たりの年平均改善額はプラスになり、ライフサイクルコストの改善効果があることが検証された。

長寿命化型事業を実施することで、従来の対症療法型の維持管理から、定期的な点検でストック状況を把握し、適切な時期に予防保全的な修繕及び耐久性の向上等を図る改善を実施することで、公営住宅等が長寿命化し、コスト縮減につながる事となる。

■LCC試算表

(単位:円/戸)

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	長寿命化型改善時期及び費用(戸当たり)										
					R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	
永富団地	A棟	4	簡二	S53				4,000,000							
永富団地	B棟	4	簡二	S53				4,000,000							
畝野団地	A棟	4	簡二	S54				2,000,000							
畝野団地	B棟	4	簡二	S54				2,000,000							
畝野団地	C棟	4	簡二	S55				2,000,000							
畝野団地	D棟	4	簡二	S55				2,000,000							
御前浜団地	1	6	簡二	S57					2,000,000						
御前浜団地	2	6	簡二	S57					2,000,000						
御前浜団地	3	6	簡二	S56					2,000,000						
御前浜団地	4	4	簡二	S56					4,000,000						
御前浜団地	5	4	簡二	S57					4,000,000						
大窪団地	1	16	中耐	S62						3,600,000					

※ LCC試算は長寿命化改善のみを対象とする。

計画前モデル					計画後モデル						LCC改善効果	
① 使用年数	② 累積修繕費	③ 建替工事費	④ 除却費	⑤ LCC (計画前)	⑥ 使用年数	⑦ 累積修繕費	⑧ 長寿命化型 改善費	⑨ 建替工事費	⑩ 除却費	⑪ LCC (計画後)	⑫ 年平均 改善額	⑬ LCC 縮減効果 (円/棟・年)
48	6,468,941	8,790,600	683,843	332,154	58	6,594,882	3,402,121	8,790,600	461,980	331,889	264	1,058
48	6,468,941	8,790,600	683,843	332,154	58	6,594,882	3,402,121	8,790,600	461,980	331,889	264	1,058
47	5,985,714	8,410,000	683,843	320,842	57	6,382,672	1,692,512	8,410,000	461,980	297,319	23,523	94,092
47	5,985,714	8,410,000	683,843	320,842	57	6,382,672	1,692,512	8,410,000	461,980	297,319	23,523	94,092
46	5,856,312	8,293,100	683,843	322,462	56	6,227,304	1,692,512	8,293,100	461,980	297,766	24,696	98,784
46	5,856,312	8,293,100	683,843	322,462	56	6,227,304	1,692,512	8,293,100	461,980	297,766	24,696	98,784
45	6,358,742	8,812,500	657,542	351,751	55	6,796,547	1,643,854	8,812,500	444,212	321,766	29,985	179,910
45	6,358,742	8,812,500	657,542	351,751	55	6,796,547	1,643,854	8,812,500	444,212	321,766	29,985	179,910
46	6,352,181	8,742,000	657,542	342,429	56	6,824,410	1,643,854	8,742,000	444,212	315,258	27,170	163,022
46	6,352,181	8,742,000	657,542	342,429	56	6,502,509	3,271,270	8,742,000	444,212	338,571	3,857	15,430
45	6,358,742	8,812,500	657,542	351,751	55	6,472,050	3,271,270	8,812,500	444,212	345,455	6,296	25,182
50	6,987,124	8,983,800	444,212	328,303	70	7,707,912	2,845,132	8,983,800	202,732	281,994	46,309	740,940

【LCC試算の目的】

本LCC試算は、長寿命化型改善を実施し使用年数を簡二は建築から改善までの期間+10年(標準管理期間)、中耐は70年間まで延命した場合のLCC縮減効果を検証するものである。

※ ①~⑫は戸当りの費用、⑬は棟当たりの費用

【表の見方】

- ① 使用年数:長寿命化改善事業を実施せず、建替え若しくは用途廃止を行った場合の建築からの経過年数。
- ② 累積修繕費:建築時から①までの期間の各年の累積した修繕費。但し、各年の修繕費乗率はプログラム上の値。
- ③ 建替工事費:建築当時の標準的な建築費を基に推定した費用。但し、建築費はプログラム上の値。
- ④ 除却費:建築から改善までの期間/50年で実施する除却工事費。
- ⑤ LCC(計画前): $(②\text{累積修繕費}+③\text{建替工事費(建築費)}+④\text{除却費})\div①\text{使用年数}=\text{年当たりの管理コスト}$
- ⑥ 使用年数:長寿命化型改善事業を実施し、10年間/20年間の延命措置を行った場合の建築からの経過年数。
- ⑦ 累積修繕費:建築時から⑥までの期間の各年の累積した修繕費。但し、各年の修繕費乗率はプログラム上の値。
- ⑧ 長寿命化型改善費:各年度に実施する長寿命化改善に係る事業費から修繕費相当額を控除した費用で現在価値化した費用。
- ⑨ 建替工事費:建築当時の標準的な建築費を基に推定した費用。但し、建築費はプログラム上の値。
- ⑩ 除却費:建築から改善までの期間+10年(標準管理期間)/70年目で実施する除却工事費。
- ⑪ LCC(計画後): $(⑦\text{累積修繕費}+⑧\text{長寿命化型改善費}+⑨\text{建替工事費(建築費)}+⑩\text{除却費})\div⑥\text{使用年数}=\text{年当たりの管理コスト}$
- ⑫ 年平均縮減額: $⑤\text{LCC(計画前)}-⑪\text{LCC(計画後)}=\text{改善効果}$
- ⑬ LCC縮減効果:住棟当たりの年平均縮減額を算出。 $⑫\text{年平均縮減額}\times\text{戸数}$ プラスであればLCC縮減効果ありと判断できる。