

美里町公営住宅等長寿命化計画（後期）

報 告 書

平成 30 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 美里町の住宅事情等

1. 人口・世帯数等 3
2. 住宅事情 5

第3章 公営住宅等の概要

1. 公営住宅等ストックの概要 9
2. 団地別・住棟別の状況 13
3. 公営住宅等入居世帯の状況 53

第4章 長寿命化に関する基本方針

1. 国の住宅政策 60
2. 熊本県の住宅施策 61
3. 美里町の上位・関連計画 63
4. 公営住宅等に関する課題の整理 75
5. 長寿命化に関する基本方針 76

第5章 計画の対象と事業手法の選定

1. 公営住宅等ストック量の推計 80
2. 1次判定 84
3. 2次判定 99
4. 3次判定 110
5. 活用手法別戸数 112

第6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 1 1 9
2. 計画修繕の実施方針 1 2 2
3. 改善事業の実施方針 1 2 4
4. 建替事業の実施方針 1 2 5

第7章 長寿命化のための事業実施予定一覧 1 2 6

第8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 1 3 5
2. ライフサイクルコストの縮減効果の算出の基本的な考え方 .. 1 3 6
3. ライフサイクルコスト算出条件の設定 1 4 0
4. ライフサイクルコストと縮減効果 1 4 1

第 1 章 計画の目的と方針

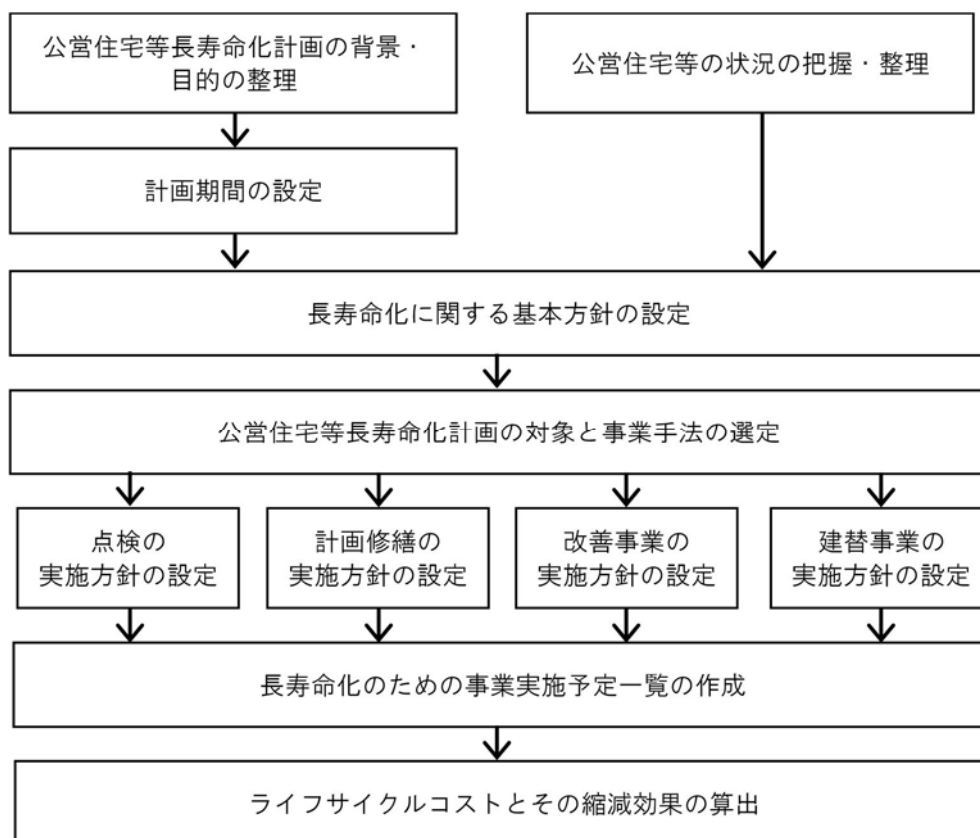
1. 計画の目的

美里町では、平成 24 年度に美里町公営住宅等長寿命化計画（以下前計画という）を策定し、平成 29 年度で計画期間の中間年を迎える。そこで、計画策定から 5 年間の住宅施策の実施状況、町の財政状況、公営住宅等の建物状況等を踏まえ公営住宅等長寿命化計画の見直しを行った。

本計画では、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

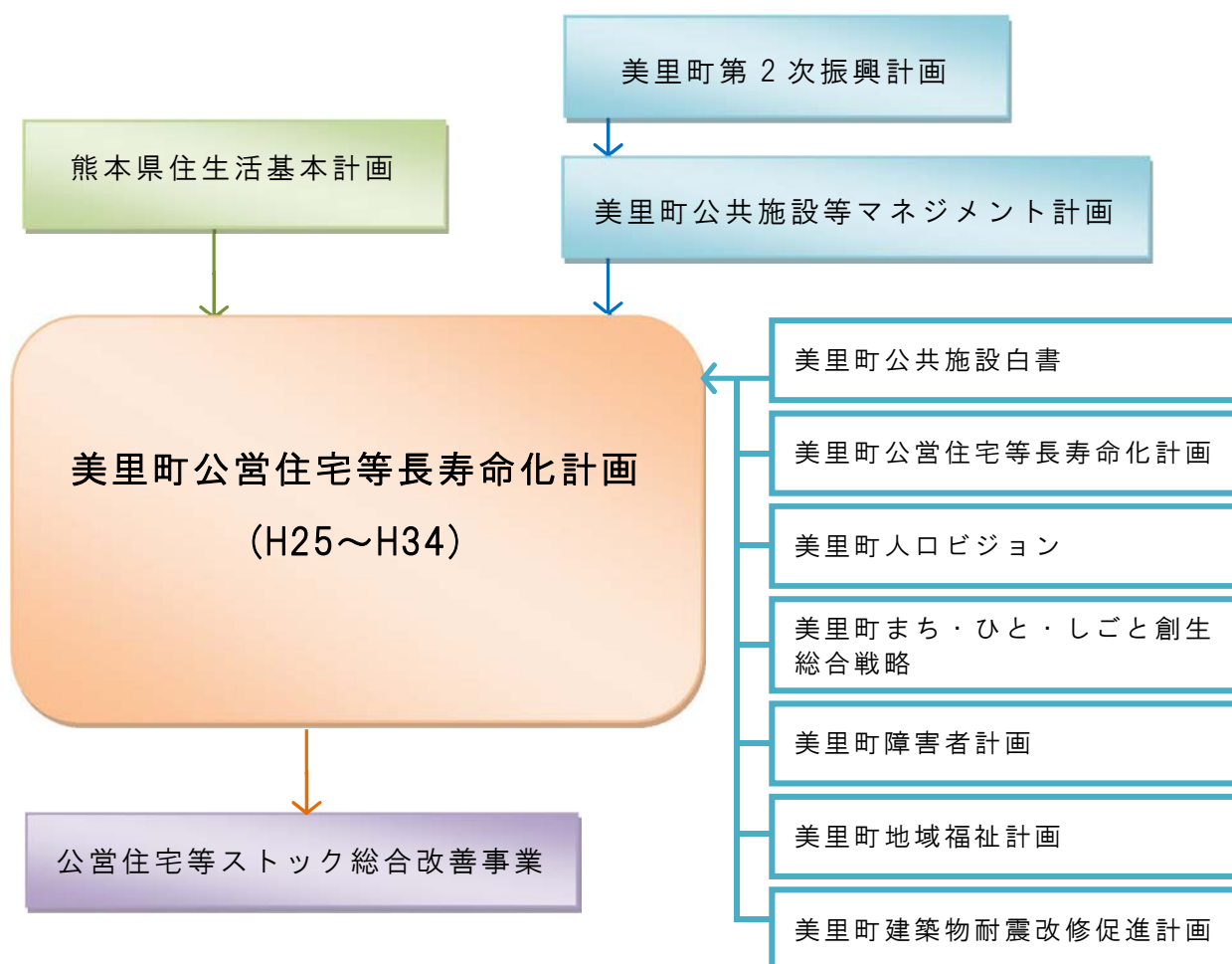
本計画は、「公営住宅等長寿命化計画策定指針 改定（国土交通省住宅局・平成 28 年 8 月）」に基づき行う。



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

本計画は上位計画として、「熊本県住生活基本計画」及び「美里町第2次振興計画」を受け、熊本県の整備水準や美里町のまちづくり理念に沿いながら、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」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、平成25年度～平成34年度の10年間を計画期間としている。前期実績等を踏まえ、後期計画期間の計画内容の見直しを行う。

目標年次	平成34年度
計画期間	前期－平成25年度から平成29年度 後期－平成30年度から平成34年度

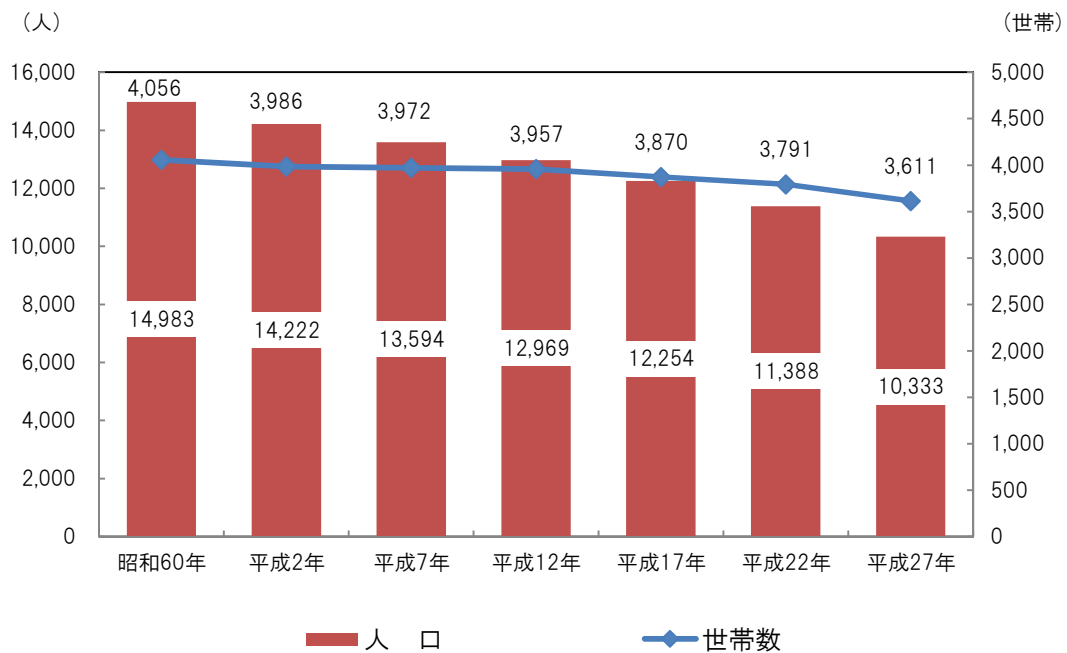
第2章 美里町の住宅事情等

1. 人口・世帯数等

(1) 人口・世帯数

本町の人口は減少しており、平成27年の国勢調査では10,333人となっている。世帯数も昭和60年から減少しており、平成27年には3,611世帯となっている。

図一人口・世帯数の推移

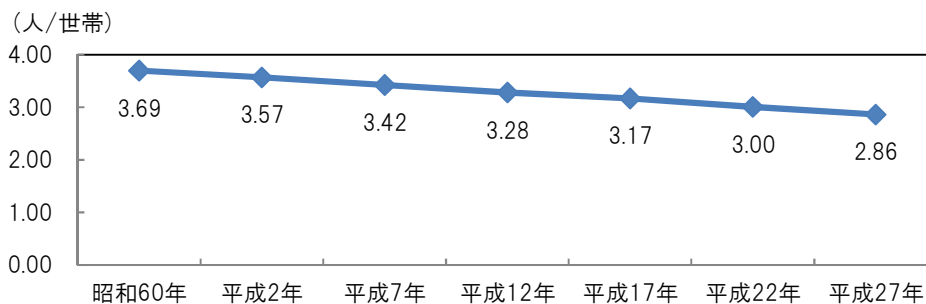


資料：国勢調査（合併前は、合併町を加算）

(2) 世帯当たり人員

世帯当たり人員は、年々少なくなっており、平成27年には、一世帯当たり2.86人で、核家族化が進行している。

図一世帯当たり人員の推移

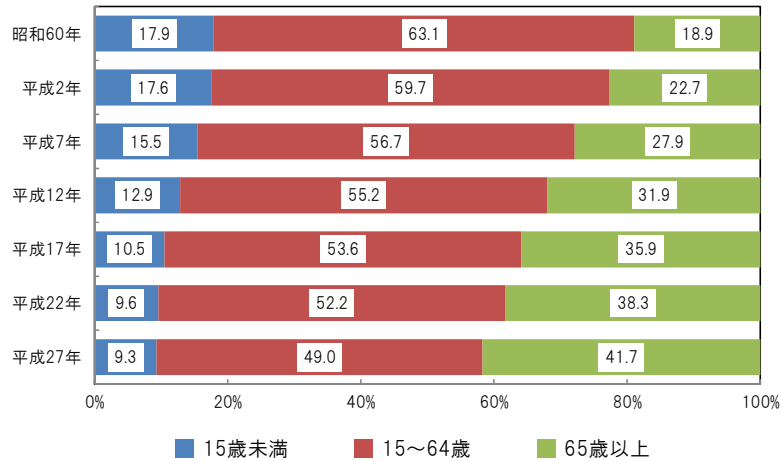


資料：国勢調査（合併前は、合併町を加算）

(3) 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、昭和60年ですでに15歳未満人口比を上回り、急速に少子高齢化が進行している。

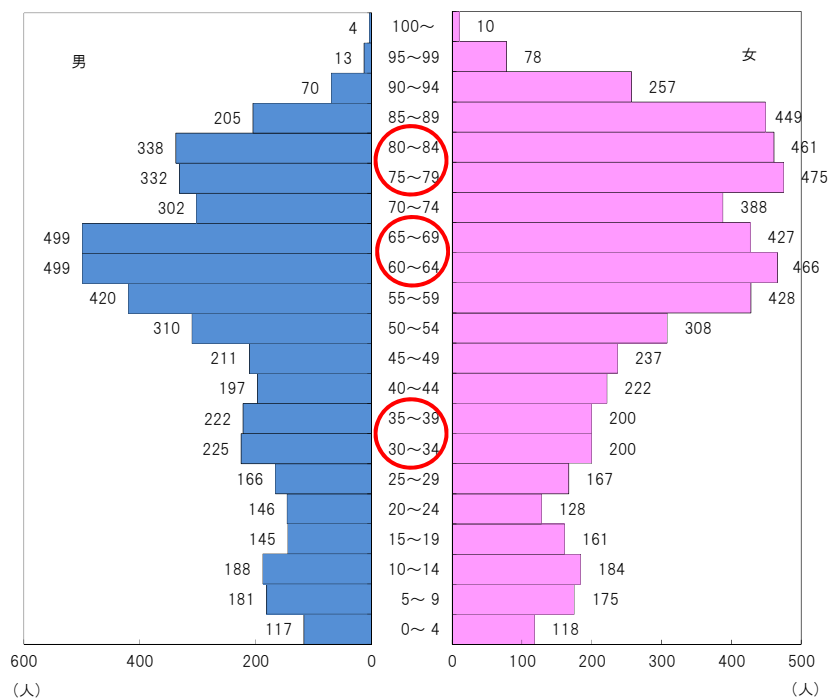
図一年齢3区分別人口比の推移



資料：国勢調査（合併前は、合併町を加算）

平成27年の男女別の年齢別人口構成をみると、高齢者と団塊世代と団塊ジュニア世代の3つの山がみえている。今後、団塊世代の高齢化が進行する一方、若年世代は少ないため、人口が増加する傾向はみられない。

図一平成27年男女別年齢別人口構成



資料：H27 国勢調査

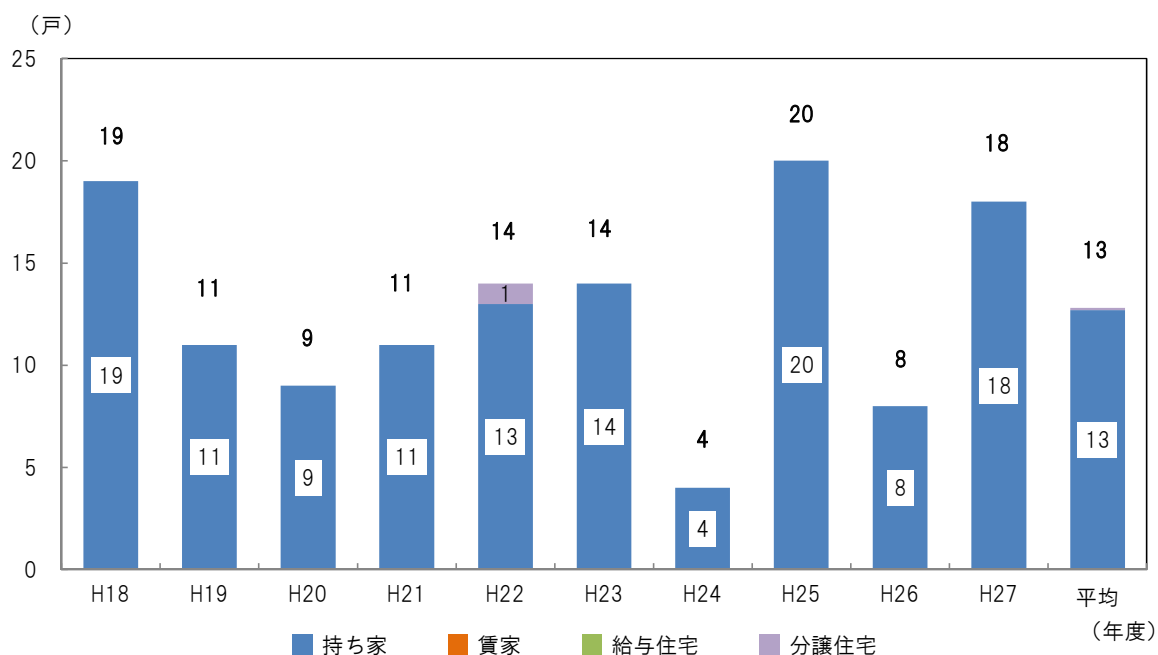
2. 住宅事情

(1) 住宅着工数

本町の新設住宅着工数は、年平均 13 戸であるが、年ごとの変動が大きく、平成 24 年度と平成 25 年度では、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」が占めている。「分譲住宅」は平成 22 年度に 1 戸のみの着工で、「給与住宅」は建設されていない。

図一 住宅着工戸数



資料：建築統計年報（合併前は、合併町を加算）

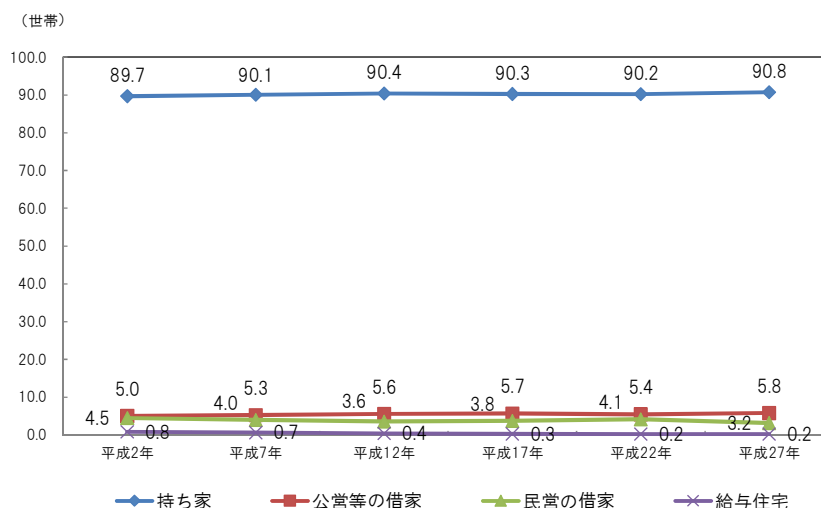
※給与住宅 勤務先の会社・官公庁。団体などの所有する住宅。

(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。

「公営等の借家」と「民営の借家」は増減を繰り返し、0.5割を推移している。「給与住宅」は減少傾向にある。

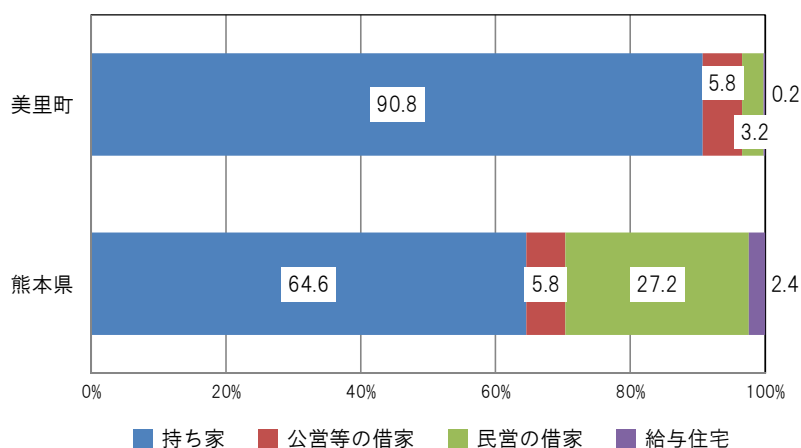
図一 主世帯における住宅所有関係別世帯の割合の推移



資料：国勢調査（合併前は、合併町を加算）

住宅所有関係別の割合を、熊本県と比較すると、「持ち家」は本町の方が多く、「公営等の借家」は同率、「民営の借家」「給与住宅」は熊本県の方が多い。

図二 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：H27 国勢調査

※主世帯 1住宅に居住する主な世帯（持主・借主）で、他には間借世帯がある。

(3) 熊本県・近隣市町、県内類似市町の公営住宅等の世帯数比率

市町村が管理する公営住宅等の世帯数比率を近隣の市町と比較すると、本町は6.0%と、御船町、山都町に次いで高い比率となっており、4.8%の熊本県より1.2ポイント高い。

表一 熊本県・近隣市町の公営住宅等の状況

自治体名	美里町	宇城市	八代市	御船町	甲佐町	山都町	熊本県
人口 (人)	10,333	59,756	127,472	17,237	10,717	15,149	1,786,170
世帯 (世帯)	3,611	21,314	47,785	6,298	3,710	5,567	704,730
公営住宅管理戸数 (戸数)	205	1,171	1,273	448	187	303	31,828
改良住宅管理戸数 (戸数)	0	10	12	0	0	30	1,219
特定優良賃貸住宅管理戸数 (戸数)	10	0	0	0	0	0	358
特定公共賃貸住宅管理戸数 (戸数)	0	0	23	0	0	40	403
高齢者向け優良賃貸住宅 管理戸数 (戸数)	0	0	0	0	0	0	0
公営住宅等管理戸数 (戸数)	215	1,181	1,308	448	187	373	33,808
公営住宅等の世帯数比率 (%)	6.0	5.5	2.7	7.1	5.0	6.7	4.8
市町村単独住宅管理戸数 (戸数)	6	6	7	0	60	12	777
総計 (戸数)	221	1,187	1,315	448	247	385	34,585
総計の世帯数比率 (%)	6.1	5.6	2.8	7.1	6.7	6.9	4.9

資料：人口、世帯数は H27 国勢調査、公営住宅数は熊本県資料 H29.3.31 現在

本町の人口・世帯規模と類似している県内の市町では、本町は6.0%と和水町、甲佐町、氷川町に次いで低い比率となっている。

表一 県内類似市町の公営住宅等の状況

自治体名	南関町	錦町	甲佐町	和水町	美里町	南阿蘇村	氷川町
人口 (人)	9,786	10,766	10,717	10,191	10,333	11,503	11,994
世帯 (世帯)	3,560	3,641	3,710	3,512	3,611	4,660	3,861
公営住宅管理戸数 (戸数)	230	224	187	98	205	268	193
改良住宅管理戸数 (戸数)	0	0	0	0	0	10	0
特定優良賃貸住宅管理戸数 (戸数)	0	0	0	0	10	0	0
特定公共賃貸住宅管理戸数 (戸数)	0	0	0	0	0	10	25
高齢者向け優良賃貸住宅 管理戸数 (戸数)	0	0	0	0	0	0	0
公営住宅等管理戸数 (戸数)	230	224	187	98	215	288	218
公営住宅等の世帯数比率 (%)	6.5	6.2	5.0	2.8	6.0	6.2	5.6
市町村単独住宅管理戸数 (戸数)	80	1	60	0	6	7	3
総計 (戸数)	310	225	247	98	221	295	221
総計の世帯数比率 (%)	8.7	6.2	6.7	2.8	6.1	6.3	5.7

資料：人口、世帯数は H27 国勢調査、公営住宅数は熊本県資料 H29.3.31 現在

第3章 公営住宅等の概要

1. 公営住宅等ストックの概要

本町の公営住宅等ストックは、平成29年7月現在、16団地85棟256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、応急仮設住宅3団地16棟41戸である。

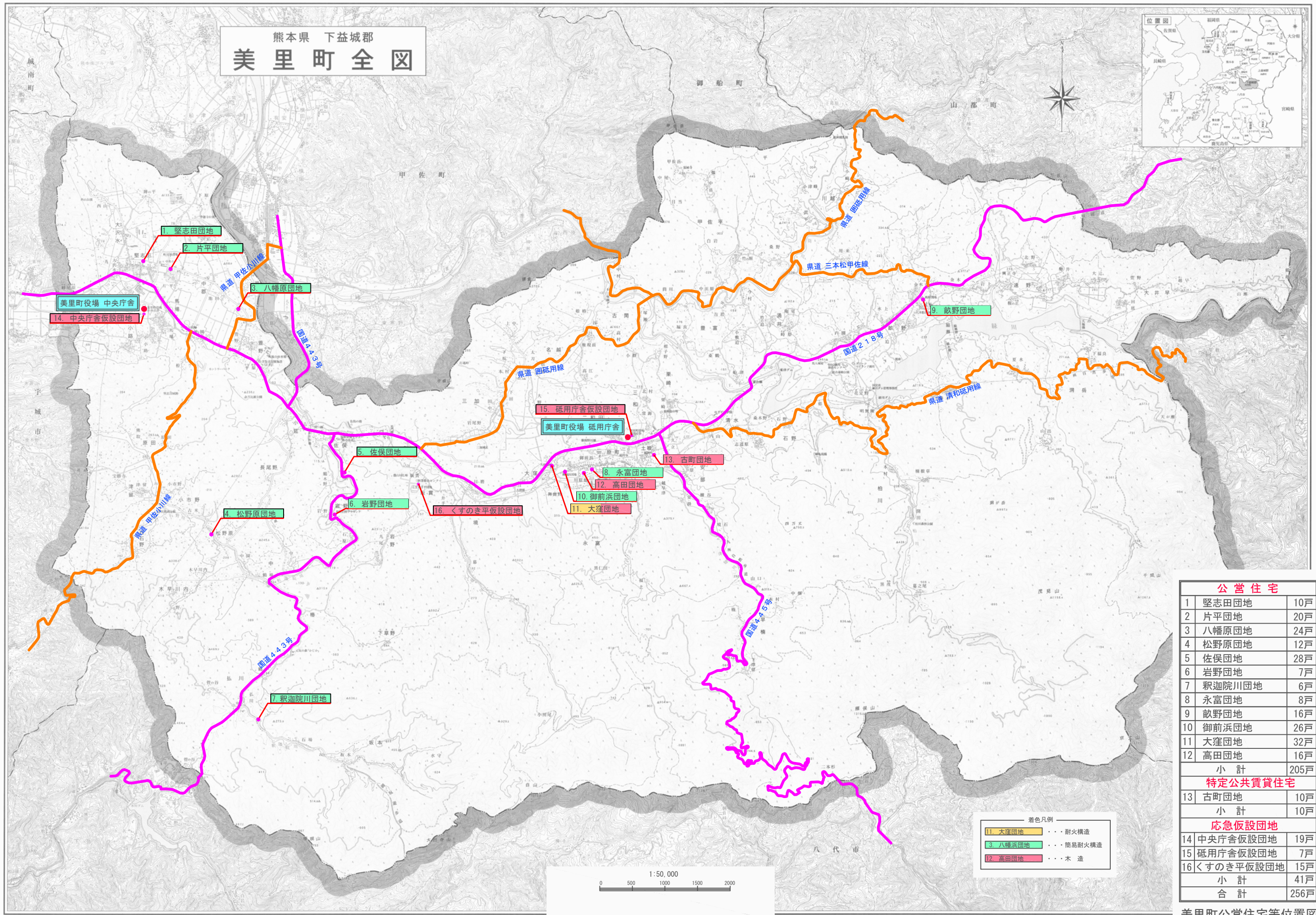
表一 団地一覧

団地名	住宅種類	棟数	管理戸数		構造	階数	建設年度	間取り	床面積(㎡)	敷地面積(㎡)
				計						
カタシダ 1. 堅志田団地	公営	1	6	10	簡平	1	S51	3K	51.00	2,736.00
		1	4		簡平	1	S51	3K	48.10	
カタヒラ 2. 片平団地	公営	2	6	20	簡平	1	S52	3K	51.80	4,966.00
		1	4		簡平	1	S52	3K	48.10	
		5	10		簡平	1	S53	3K	51.80	
ハチマンバラ 3. 八幡原団地	公営	1	4	24	簡平	1	S56	3DK	64.90	7,812.00
		2	8		簡二	2	S56	3DK	68.60	
		2	8		簡二	2	S57	3DK	68.60	
		1	4		簡二	2	S58	3DK	68.60	
マツノハラ 4. 松野原団地	公営	3	8	12	簡平	1	S54	3DK	54.70	4,965.00
		2	4		簡平	1	S59	3DK	62.60	
サマタ 5. 佐俣団地	公営	3	10	28	簡平	1	S52	3DK	48.10	8,733.00
		1	4		簡平	1	S53	3DK	51.80	
		3	8		簡平	1	S55	3DK	57.90	
		2	6		簡平	1	S56	3DK	62.60	
イワノ 6. 岩野団地	公営	4	7	7	簡平	1	S50	2DK	44.50	2,254.00
シャカインガフ 7. 釈迦院川団地	公営	1	4	6	簡平	1	S55	3DK	57.90	2,645.00
		1	2		簡平	1	S60	3DK	62.60	
ナガトミ 8. 永富団地	公営	2	8	8	簡二	2	S53	3DK	58.00	1,226.00
ウネノ 9. 畝野団地	公営	2	8	16	簡二	2	S54	3DK	60.00	7,117.00
		2	8		簡二	2	S55	3DK	60.00	
ゴゼンハマ 10. 御前浜団地	公営	1	6	26	簡二	2	S56	3DK	68.00	3,752.00
		1	4		簡二	2	S56	3DK	63.00	
		2	12		簡二	2	S57	3DK	68.00	
		1	4		簡二	2	S57	3DK	63.00	
オオクボ 11. 大窪団地	公営	1	4	32	中耐	3	S62	3DK	77.00	5,771.00
			12					3DK	72.50	
		1	2		木造	2	S63	3DK	69.50	
		4	8		木造	2	S63	3DK	66.20	
		1	2		木造	2	H1	3DK	69.50	
2	4	木造	2	H1	3DK	66.20				
タカダ 12. 高田団地	公営	1	2	16	木造	2	H3	3DK	69.50	4,587.00
		2	4		木造	2	H3	3DK	66.20	
		2	4		木造	2	H4	3DK	68.10	
		2	4		木造	2	H5	3DK	70.60	
		1	2		木造	2	H5	3DK	74.20	

団地名	住宅種類	棟数	管理戸数		構造	階数	建設年度	間取り	床面積(m ²)	敷地面積(m ²)
				計						
フルマチ 13.古町団地	特公賃	2	4	10	木造	2	H6	3DK	87.00	2,710.00
		1	2		木造	2	H7	3DK	87.00	
		2	4		木造	2	H8	3DK	87.00	
チュウオウチュウシャ 14.中央庁舎仮設団地	応急仮設	1	2	19	木造	1	H28	2DK	29.81	3,075.00
		1	1		木造	1	H28	1K	19.87	
			1		木造	1	H28	2DK	29.81	
			1		木造	1	H28	3DK	39.74	
		1	1		木造	1	H28	1K	19.87	
			1		木造	1	H28	2DK	29.81	
			1		木造	1	H28	3DK	39.74	
		1	3		木造	1	H28	2DK	29.81	
		1	1		木造	1	H28	1K	19.87	
			3		木造	1	H28	2DK	29.81	
		1	4		木造	1	H28	2DK	29.81	
トモチ チョウシャ 15.砥用庁舎仮設団地	応急仮設	1	2	7	木造	1	H28	2DK	29.81	1,050.00
			1					3DK	39.74	
		1	1		木造	1	H28	1K	19.87	
			1					2DK	29.81	
		1	1		木造	1	H28	2DK	29.81	
1	3DK		39.74							
16.くすのき平仮設団地	応急仮設	1	1	15	木造	1	H28	1K	19.87	1,884.00
			1					木造	1	
		1	1		木造	1	H28	1K	19.87	
			1					木造	1	
		1	1		木造	1	H28	1K	19.87	
			1					木造	1	
		1	1		木造	1	H28	1K	19.87	
			1					木造	1	
		1	2		木造	1	H28	2DK	29.81	
		1	2		木造	1	H28	3DK	39.74	
1	3	木造	1	H28	2DK	29.81				
公営住宅 計		64	205							
特公賃住宅 計		5	10							
応急仮設住宅 計		16	41							
合計		85	256							

平成 29 年 7 月現在

熊本県 下益城郡
美里町全図



着色凡例

11. 大窪団地	耐火構造
3. 八幡原団地	簡易耐火構造
12. 高田団地	木造

公営住宅	
1 堅志田団地	10戸
2 片平団地	20戸
3 八幡原団地	24戸
4 松野原団地	12戸
5 佐俣団地	28戸
6 岩野団地	7戸
7 釈迦院川団地	6戸
8 永富団地	8戸
9 畝野団地	16戸
10 御前浜団地	26戸
11 大窪団地	32戸
12 高田団地	16戸
小計	205戸
特定公共賃貸住宅	
13 古町団地	10戸
小計	10戸
応急仮設団地	
14 中央庁舎仮設団地	19戸
15 砥用庁舎仮設団地	7戸
16 くすのき平仮設団地	15戸
小計	41戸
合計	256戸

この地図は、国土測図院の承認を得て、国測院の2万5千分の1縮尺図を複製したものである。(複製番号 甲19九九第 第 318 号)

美里町公営住宅等位置図

2. 団地別・住棟別の状況

(1) 団地カルテ

団地名	1. ^{カサシダ} 堅志田団地
-----	--------------------------

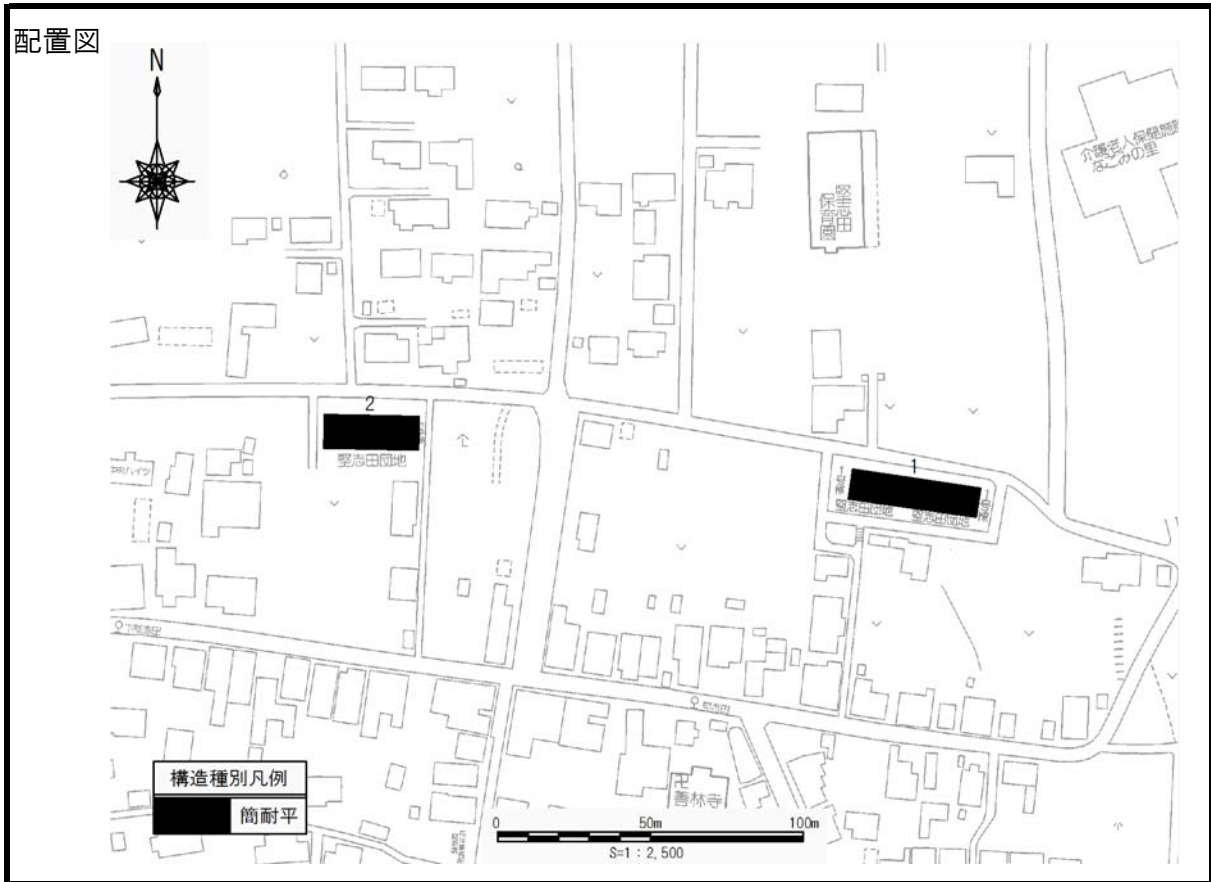
敷地概要	所在地	美里町堅志田144、110		
	用途地域	都市計画区域外		
	敷地面積 (㎡)	2,736.00	法定建ぺい率 (%) ／容積率 (%)	—
	その他の地域地区 規制	—	接道 (m)	5.0m

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 (㎡)	498.04		建ぺい率 (%)		18.20%			
	延床面積 (㎡)	498.40		容積率 (%)		18.20%			

住戸改善履歴	環境改善履歴
H20 全戸 トイレ水洗化	—

入居状況	入居戸数 (戸)	9	入居率 (%)	90.0%
	入居人数 (人)	20	平均世帯人数 (人)	2.22
	収入超過世帯数 (世帯)	1	空家戸数 (戸)	1
	高齢者世帯数 (世帯)	4	(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
	×	×	○	×	×	○	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	2. ^{カケヒラ} 片平団地
-----	-------------------------

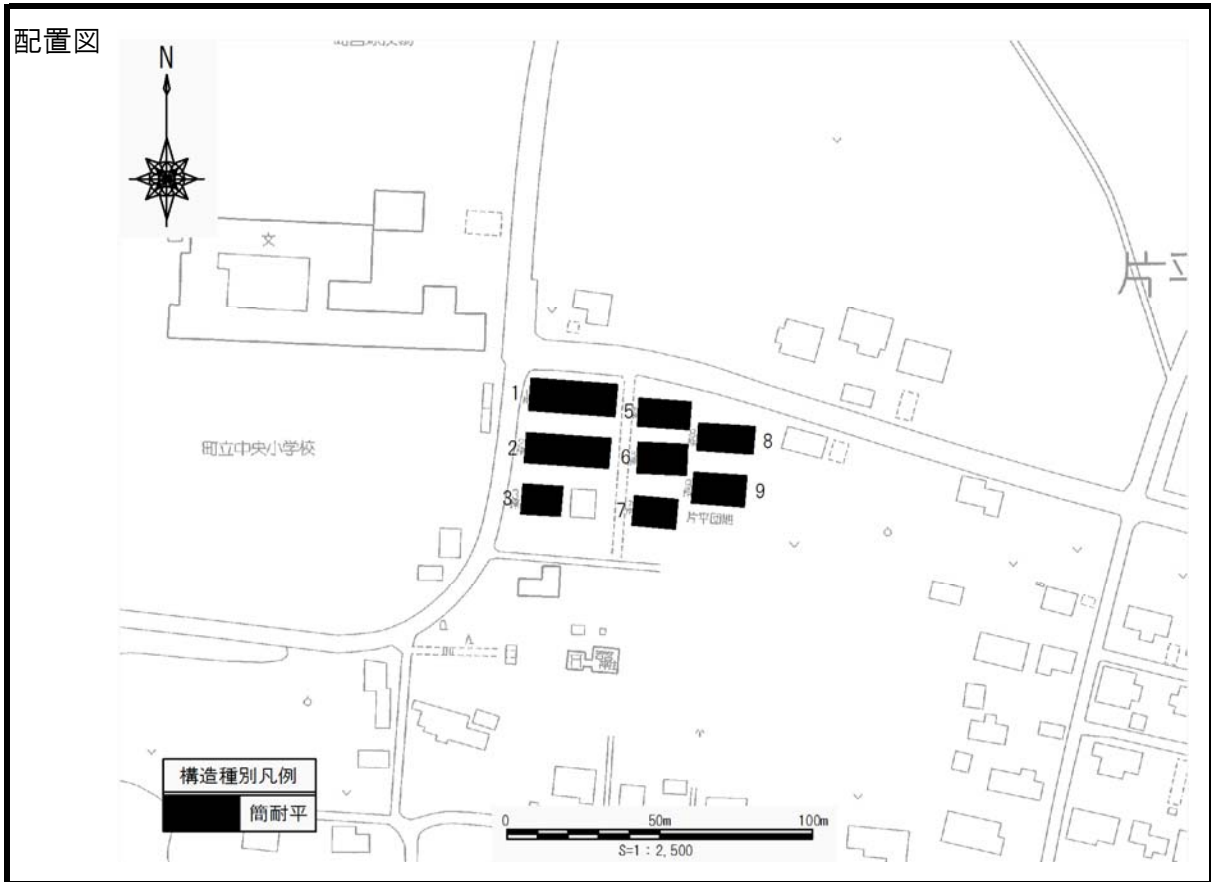
敷地概要	所在地	美里町馬場610		
	用途地域	都市計画区域外		
	敷地面積 (㎡)	4,966.00	法定建ぺい率 (%) ／容積率 (%)	—
	その他の地域地区 規制	—	接道 (m)	9.0m

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	—

入居状況	入居戸数 (戸)	20	入居率 (%)	100.0%
	入居人数 (人)	47	平均世帯人数 (人)	2.35
	収入超過世帯数 (世帯)	3	空家戸数 (戸)	0
	高齢者世帯数 (世帯)	7	(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
	○	×	○	×	×	○	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	ハチマンバラ 3. 八幡原団地
-----	--------------------

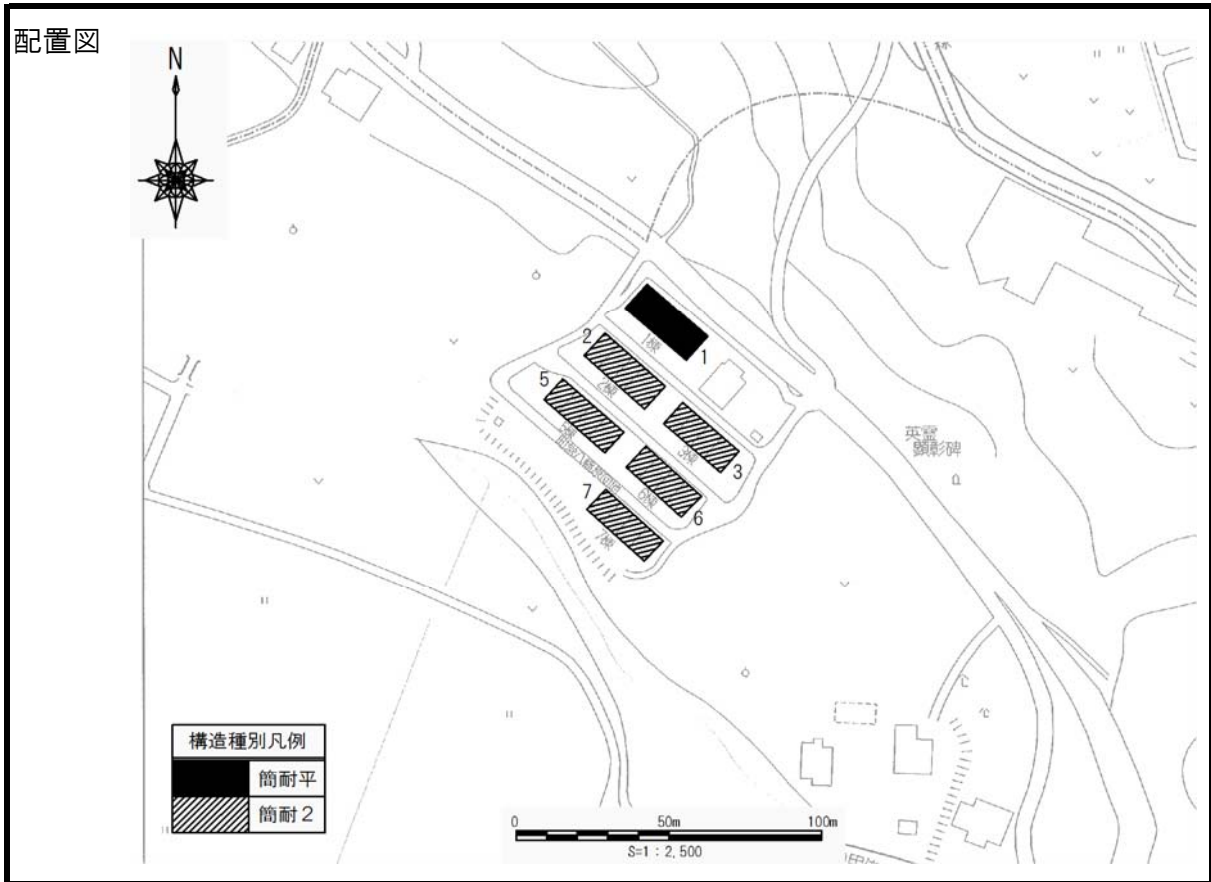
敷地概要	所在地	美里町萱野495		
	用途地域	都市計画区域外		
	敷地面積 (㎡)	7,812.00	法定建ぺい率 (%) ／容積率 (%)	—
	その他の地域地区 規制	—	接道 (m)	4.0m

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)	—

入居状況	入居戸数 (戸)	23	入居率 (%)	95.8%
	入居人数 (人)	54	平均世帯人数 (人)	2.35
	収入超過世帯数 (世帯)	3	空家戸数 (戸)	1
	高齢者世帯数 (世帯)	3	(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
	○	○	○	×	×	○	井戸	LP	無処理放流	○
	し尿処理	エレベーター	アンテナ	街灯						
	単独浄化槽	—	各戸	○						



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

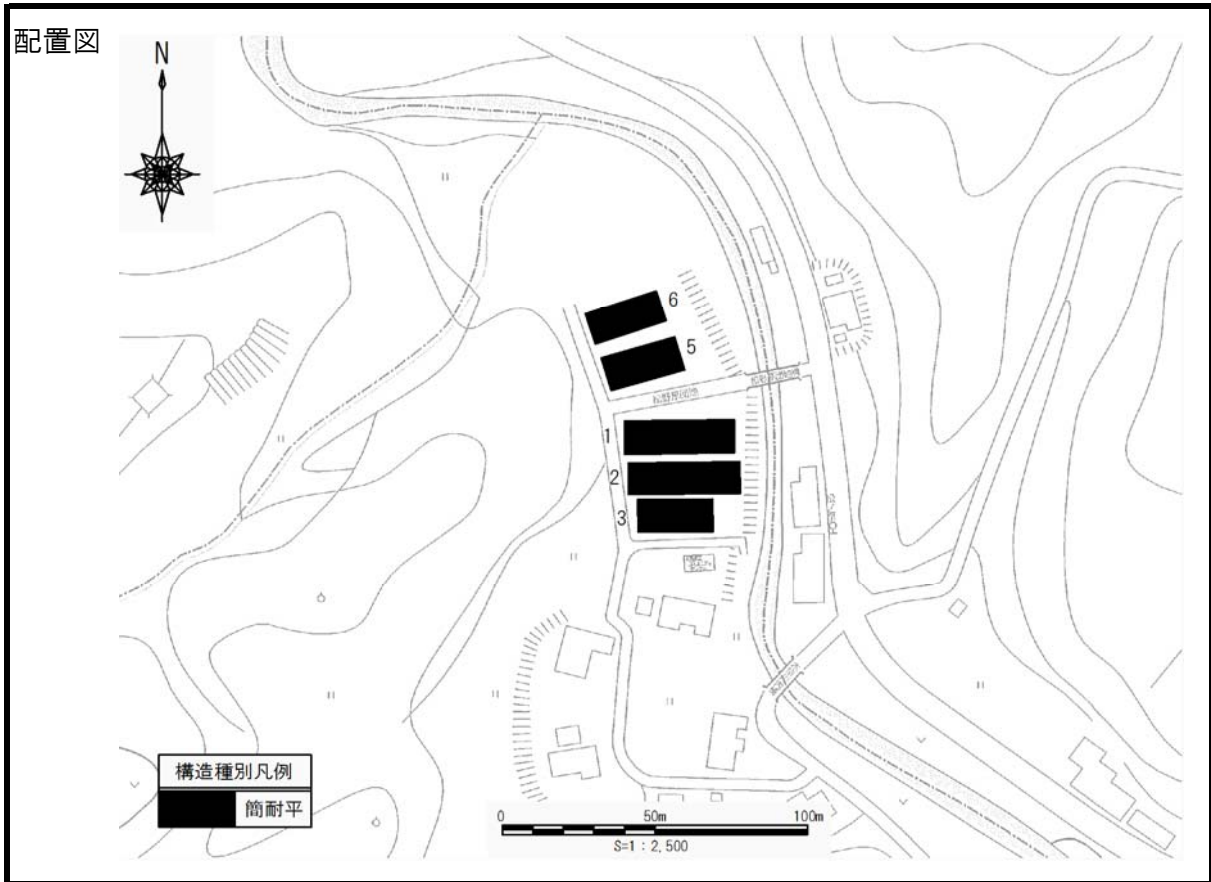
敷地概要	所在地	美里町木早川内2		
	用途地域	都市計画区域外		
	敷地面積 (㎡)	4,965.00	法定建ぺい率 (%) ／容積率 (%)	—
	その他の地域地区 規制	—	接道 (m)	4.0m

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	—

入居状況	入居戸数 (戸)	12	入居率 (%)	100.0%
	入居人数 (人)	29	平均世帯人数 (人)	2.42
	収入超過世帯数 (世帯)	2	空家戸数 (戸)	0
	高齢者世帯数 (世帯)	2	(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
	○	×	○	×	×	×	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	○						

現地写真



簡易耐火平屋



簡易耐火平屋 (5号棟)

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

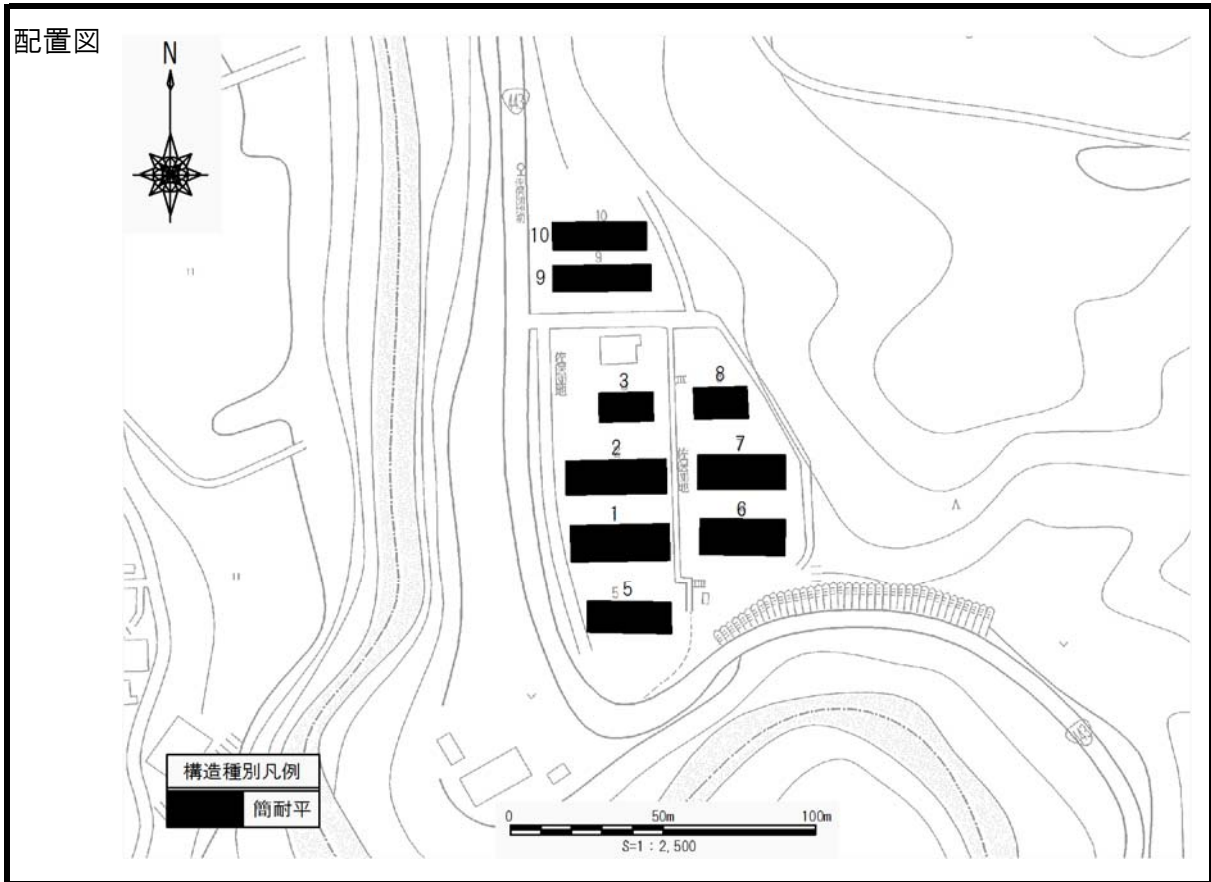
敷地概要	所在地	美里町佐俣2091番地1		
	用途地域	都市計画区域外		
	敷地面積 (㎡)	8,733.00	法定建ぺい率 (%) ／容積率 (%)	—
	その他の地域地区 規制	3,6,7,8号棟：土砂災害警戒区域	接道 (m)	5.0m

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	—

入居状況	入居戸数 (戸)	27	入居率 (%)	96.4%
	入居人数 (人)	63	平均世帯人数 (人)	2.33
	収入超過世帯数 (世帯)	2	空家戸数 (戸)	1
	高齢者世帯数 (世帯)	12	(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）



集会所

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

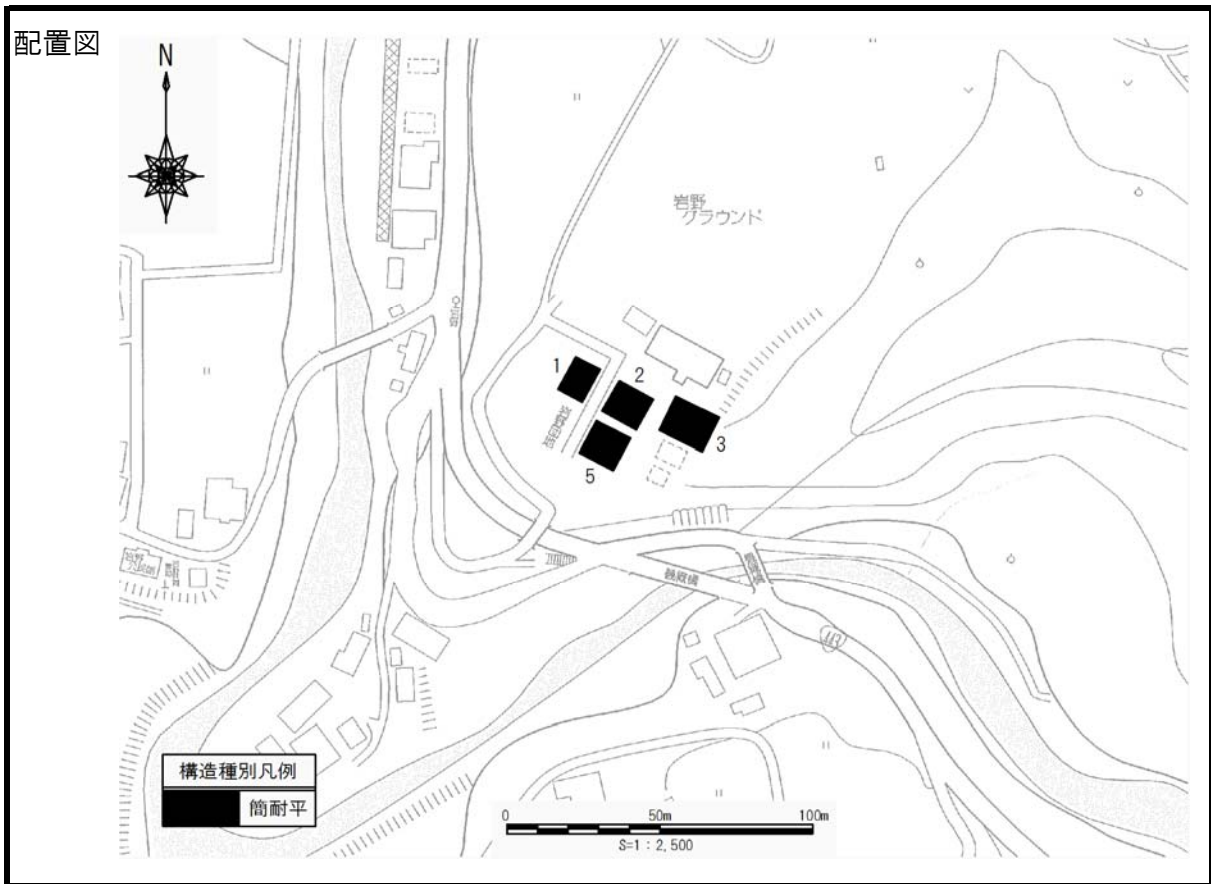
敷地概要	所在地	美里町岩野3684番地1		
	用途地域	都市計画区域外		
	敷地面積 (㎡)	2,254.00	法定建ぺい率 (%) ／容積率 (%)	—
	その他の地域地区 規制	—	接道 (m)	4.6m

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 (%)		13.80%		

住戸改善履歴	環境改善履歴
H18 全戸 トイレ水洗化	—

入居状況	入居戸数 (戸)	6	入居率 (%)	85.7%
	入居人数 (人)	7	平均世帯人数 (人)	1.17
	収入超過世帯数 (世帯)	0	空家戸数 (戸)	1
	高齢者世帯数 (世帯)	5	(うち政策空家戸数)	0

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. <small>シャカインガワ</small> 釈迦院川団地
-----	----------------------------------

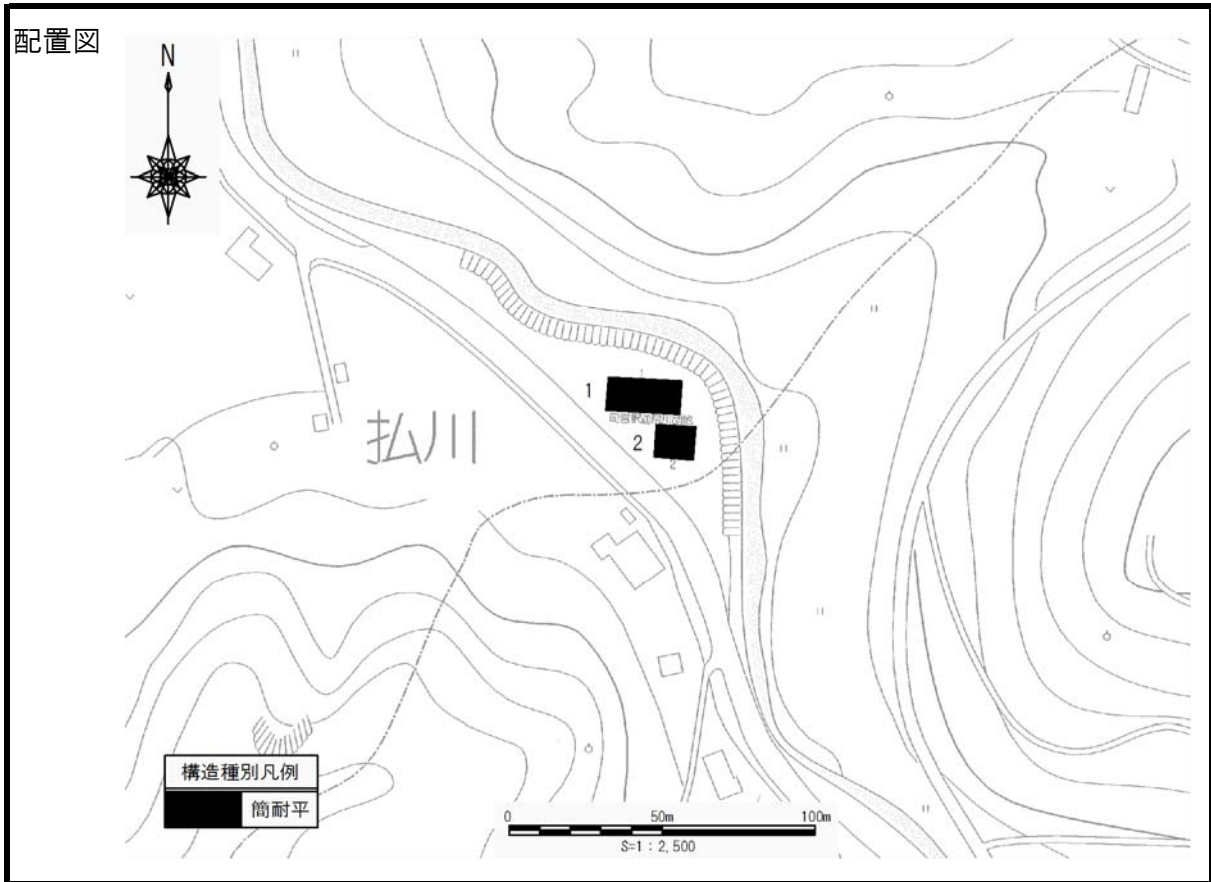
敷地概要	所在地	美里町払川1357		
	用途地域	都市計画区域外		
	敷地面積 (㎡)	2,645.00	法定建ぺい率 (%) ／容積率 (%)	—
	その他の地域地区 規制	—	接道 (m)	9.0m

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	—

入居状況	入居戸数 (戸)	6	入居率 (%)	100.0%
	入居人数 (人)	19	平均世帯人数 (人)	3.17
	収入超過世帯数 (世帯)	1	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	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
-----	-------------------------

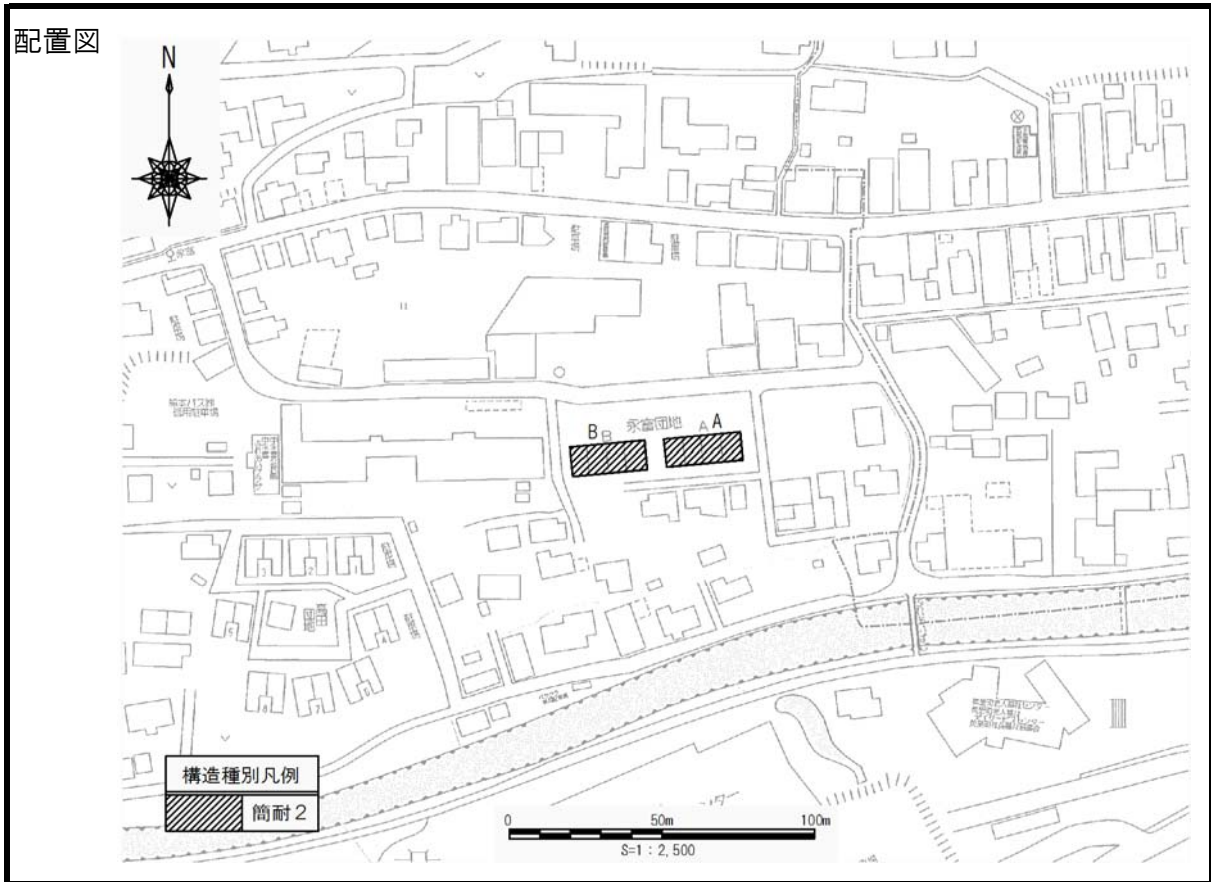
敷地概要	所在地	美里町永富378番地7		
	用途地域	都市計画区域外		
	敷地面積 (㎡)	1,226.00	法定建ぺい率 (%) ／容積率 (%)	—
	その他の地域地区 規制	—	接道 (m)	5.5m

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)	—

入居状況	入居戸数 (戸)	8	入居率 (%)	100.0%
	入居人数 (人)	19	平均世帯人数 (人)	2.38
	収入超過世帯数 (世帯)	1	空家戸数 (戸)	0
	高齢者世帯数 (世帯)	2	(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
-----	------------------------

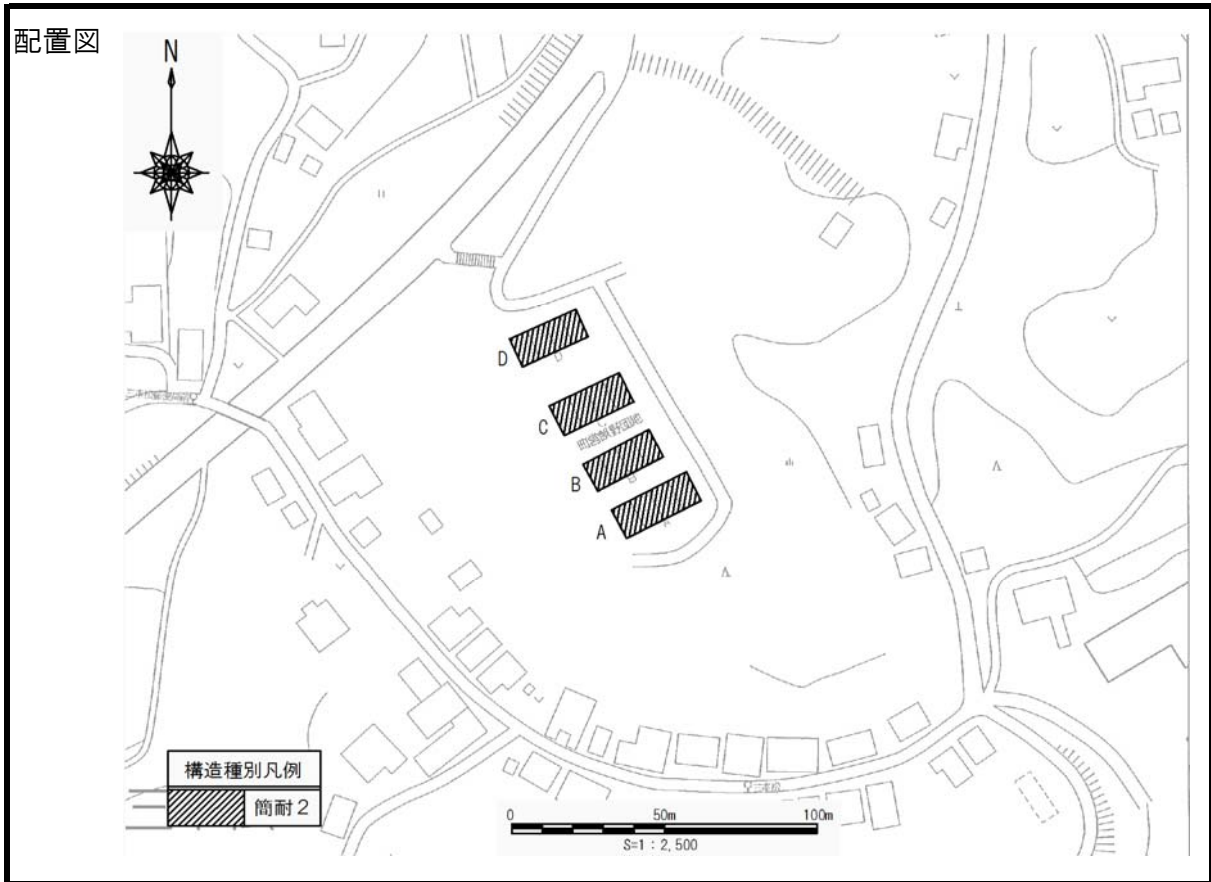
敷地概要	所在地	美里町畝野750		
	用途地域	都市計画区域外		
	敷地面積 (㎡)	7,117.00	法定建ぺい率 (%) ／容積率 (%)	—
	その他の地域地区 規制	—	接道 (m)	6.0m

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)	14	入居率 (%)	87.5%
	入居人数 (人)	33	平均世帯人数 (人)	2.36
	収入超過世帯数 (世帯)	1	空家戸数 (戸)	2
	高齢者世帯数 (世帯)	8	(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（庭側）

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

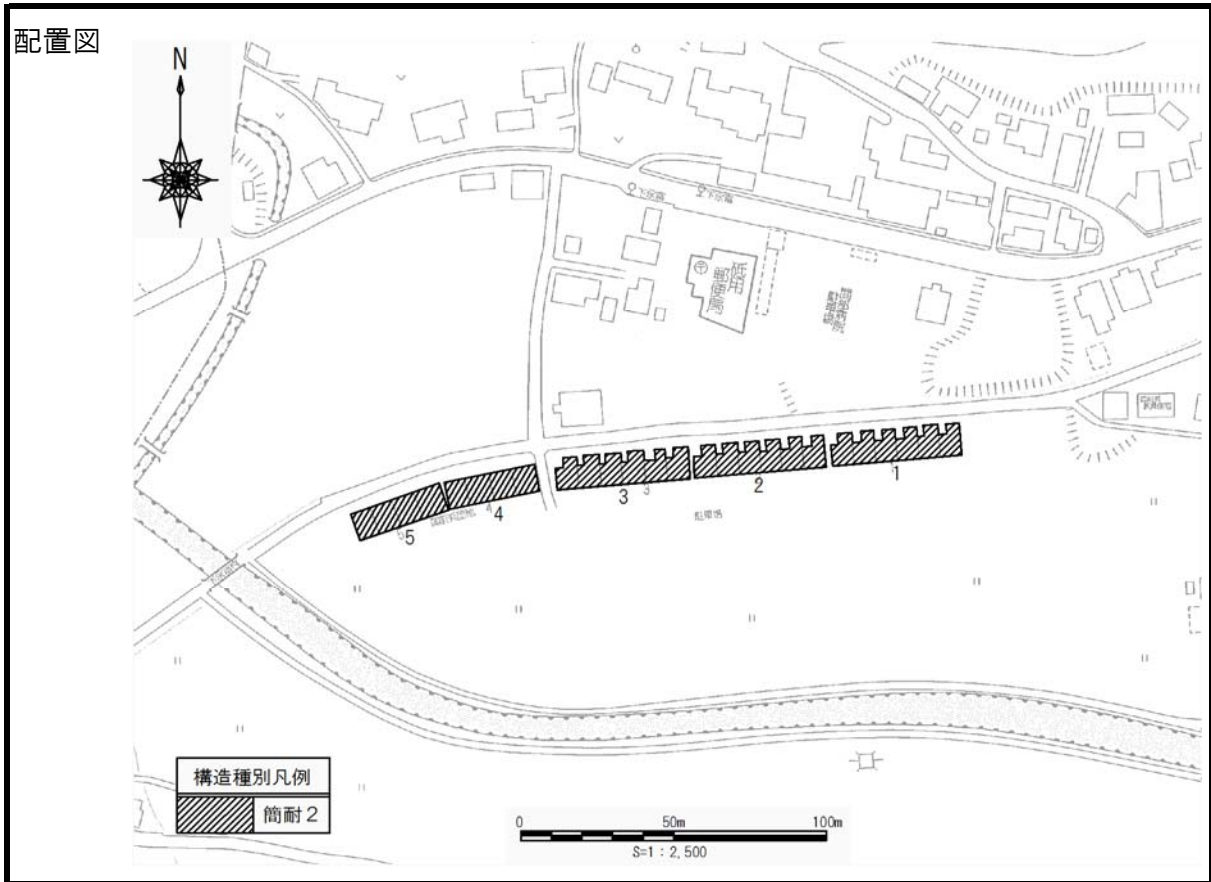
敷地概要	所在地	美里町永富512、537番地3		
	用途地域	都市計画区域外		
	敷地面積 (㎡)	3,752.00	法定建ぺい率 (%) ／容積率 (%)	—
	その他の地域地区 規制	—	接道 (m)	4.0m

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)	25	入居率 (%)	96.2%
	入居人数 (人)	54	平均世帯人数 (人)	2.16
	収入超過世帯数 (世帯)	3	空家戸数 (戸)	1
	高齢者世帯数 (世帯)	9	(うち政策空家戸数)	0

団地名	10. 御前浜団地
-----	-----------



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2F (1号棟)



簡易耐火2F (5号棟)

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

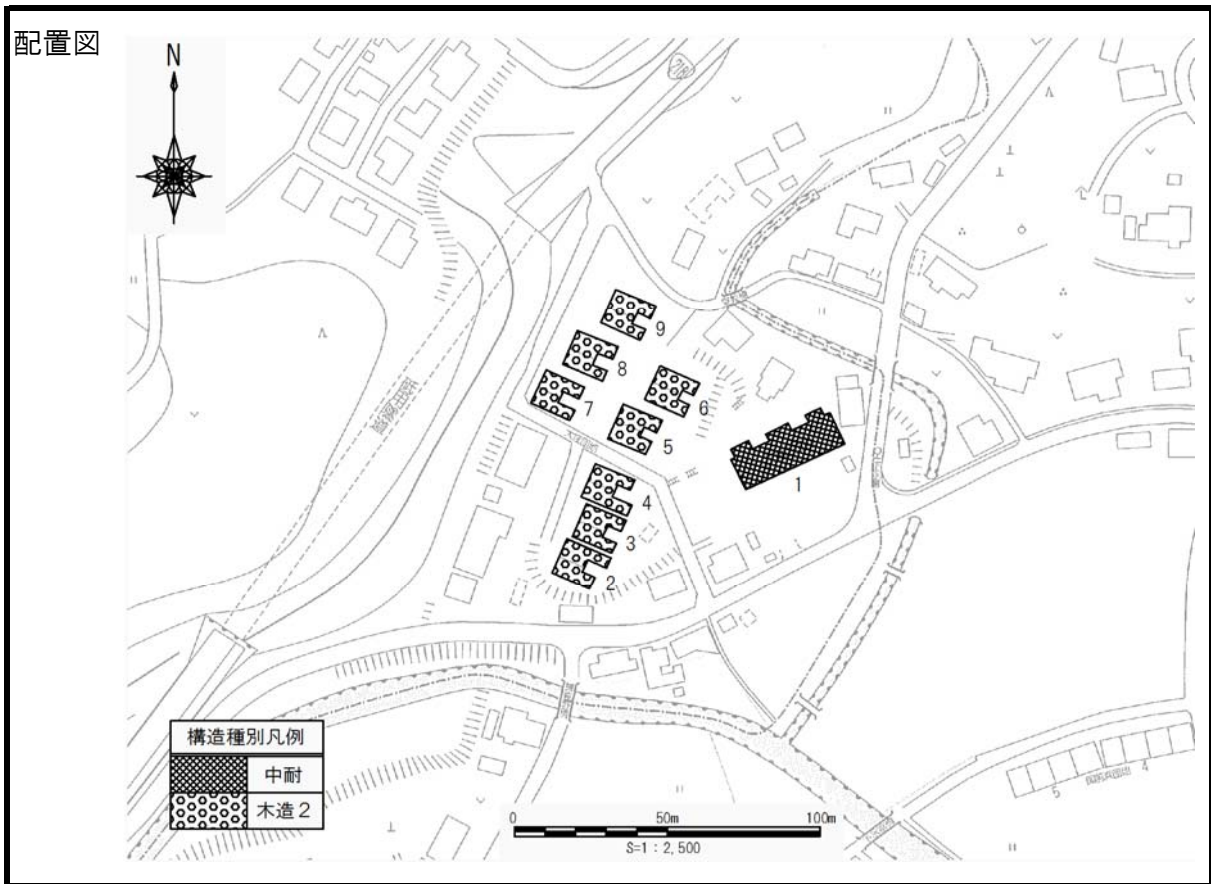
敷地概要	所在地	美里町大窪142番地2、166番地1		
	用途地域	都市計画区域外		
	敷地面積 (㎡)	5,771.00	法定建ぺい率 (%) ／容積率 (%)	—
	その他の地域地区 規制	—	接道 (m)	木造 4.5m 中耐 5.5m

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)	—

入居状況	入居戸数 (戸)	29	入居率 (%)	90.6%
	入居人数 (人)	67	平均世帯人数 (人)	2.31
	収入超過世帯数 (世帯)	4	空家戸数 (戸)	3
	高齢者世帯数 (世帯)	10	(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 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 ○						

現地写真



中層耐火3F



木造2F

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

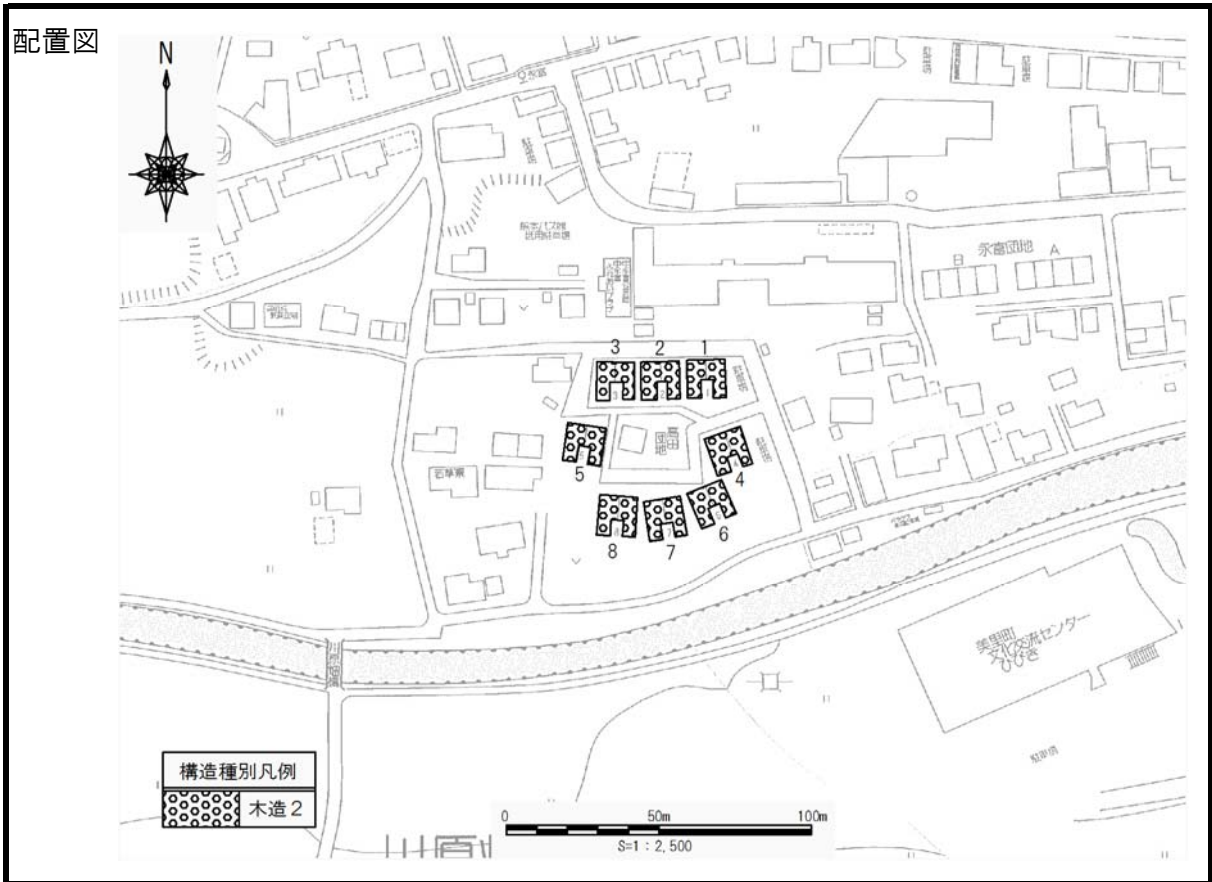
敷地概要	所在地	美里町永富450		
	用途地域	都市計画区域外		
	敷地面積 (㎡)	4,587.00	法定建ぺい率 (%) ／容積率 (%)	—
	その他の地域地区 規制	—	接道 (m)	4.0m

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)	40	平均世帯人数 (人)	2.50
	収入超過世帯数 (世帯)	1	空家戸数 (戸)	0
	高齢者世帯数 (世帯)	2	(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	○						

現地写真



木造2F（玄関側）



木造2F（庭側）

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

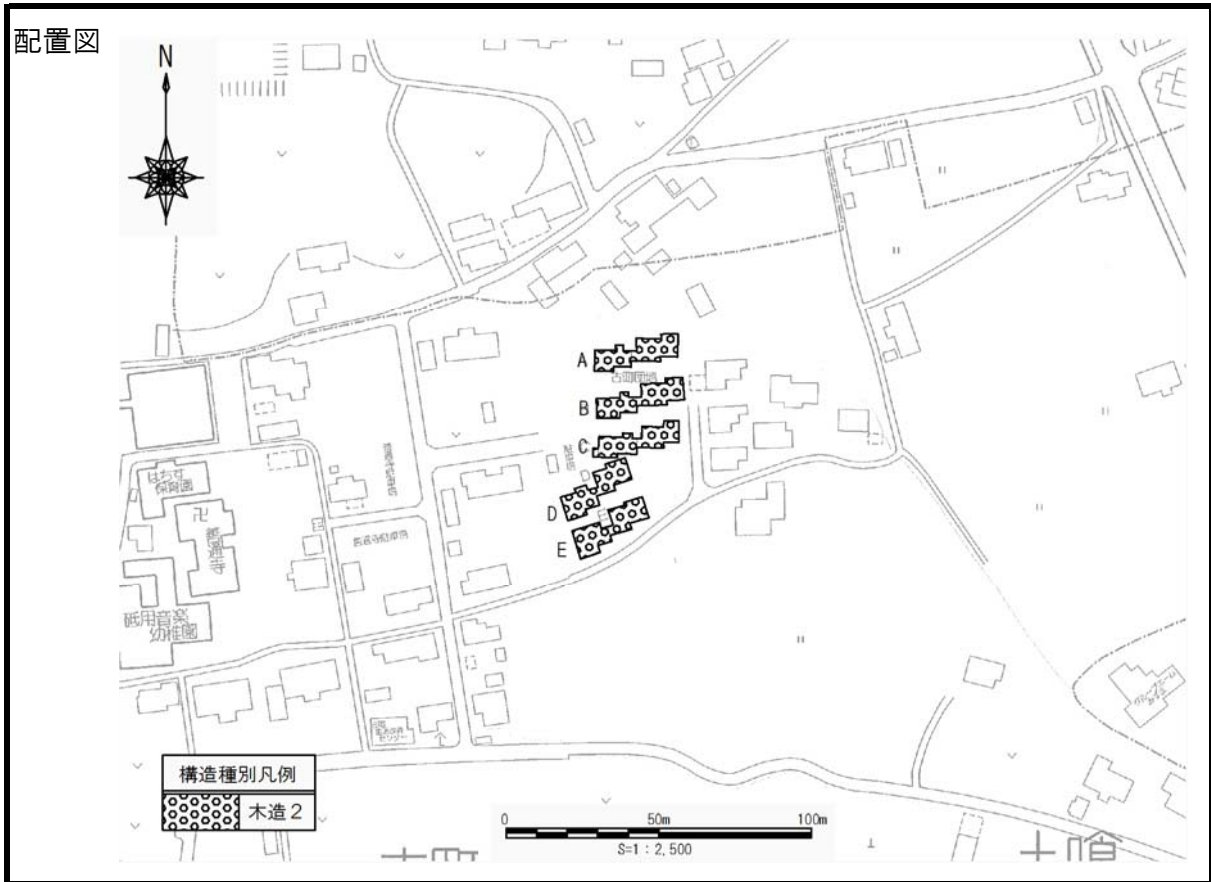
敷地概要	所在地	美里町土喰369		
	用途地域	都市計画区域外		
	敷地面積 (㎡)	2,710.00	法定建ぺい率 (%) ／容積率 (%)	—
	その他の地域地区 規制	—	接道 (m)	6.2m

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 (%)		16.05%			

住戸改善履歴	環境改善履歴
—	—

入居状況	入居戸数 (戸)	9	入居率 (%)	90.0%
	入居人数 (人)	30	平均世帯人数 (人)	3.33
	収入超過世帯数 (世帯)	0	空家戸数 (戸)	1
	高齢者世帯数 (世帯)	1	(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	○						

現地写真



木造2F（玄関側）



木造2F（庭側）

団地名	14. <small>チュウオウチョウウシヤカセン</small> 中央庁舎仮設団地
-----	--

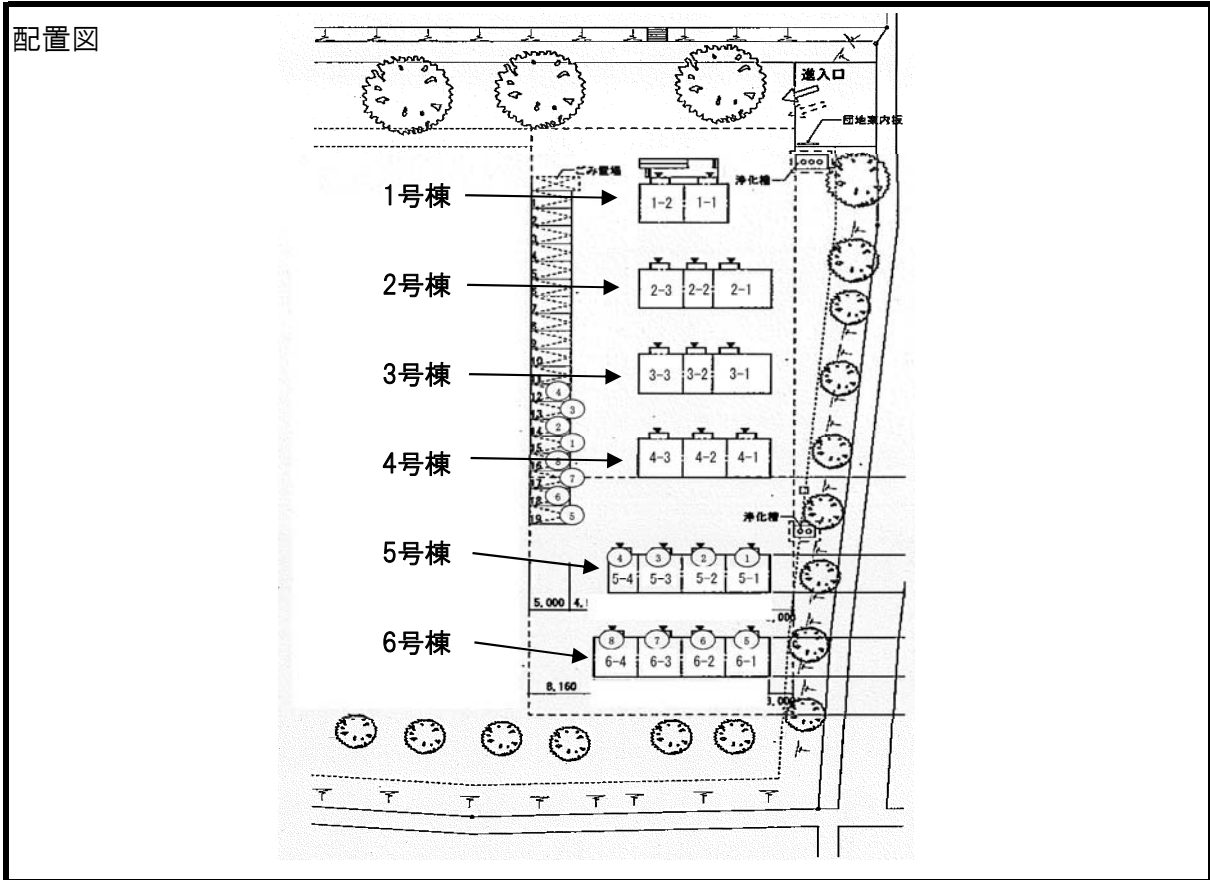
敷地概要	所在地	美里町馬場1110		
	用途地域	都市計画区域外		
	敷地面積 (㎡)	3,075.00	法定建ぺい率 (%) ／容積率 (%)	—
	その他の地域地区 規制	—	接道 (m)	10.5m

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 (㎡)
						—	—	—
建物現況	1号棟	H28	木造	1	2DK	29.81	2	59.62
					1K	19.87	1	19.87
	2号棟	H28	木造	1	2DK	29.81	1	29.81
					3DK	39.74	1	39.74
					1K	19.87	1	19.87
	3号棟	H28	木造	1	2DK	29.81	1	29.81
					3DK	39.74	1	39.74
					2DK	29.81	3	89.43
	4号棟	H28	木造	1	1K	19.87	1	19.87
					2DK	29.81	3	89.43
	5号棟	H28	木造	1	1K	19.87	1	19.87
					2DK	29.81	3	89.43
	6号棟	H28	木造	1	2DK	29.81	4	119.24
合計	—	—	—	—	—	—	19	556.43
建築面積 (㎡)	556.43			建ぺい率 (%)	18.10%			
延床面積 (㎡)	556.43			容積率 (%)	18.10%			

住戸改善履歴	環境改善履歴
—	—

入居状況	入居戸数 (戸)	19	入居率 (%)	100.0%
	入居人数 (人)	40	平均世帯人数 (人)	2.11
	収入超過世帯数 (世帯)	—	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	14. 中央庁舎仮設団地
-----	--------------



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



木造（玄関側）



木造（庭側）

団地名	15. <small>トモチ ヲウシヤセツ</small> 砥用庁舎仮設団地
-----	--

敷地概要	所在地	美里町三和430		
	用途地域	都市計画区域外		
	敷地面積 (㎡)	1,050.00	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 (㎡)
	応急仮設	1棟	H28	木造	1	3DK	39.74	1	39.74
						2DK	29.81	1	29.81
						2DK	29.81	1	29.81
		2棟	H28	木造	1	2DK	29.81	1	29.81
						1K	19.87	1	19.87
		3棟	H28	木造	1	3DK	39.74	1	39.74
	2DK					29.81	1	29.81	
	合計	—	—	—	—	—	—	7	219
	建築面積 (㎡)	218.59			建ぺい率 (%)		20.82%		
延床面積 (㎡)	218.59			容積率 (%)		20.82%			

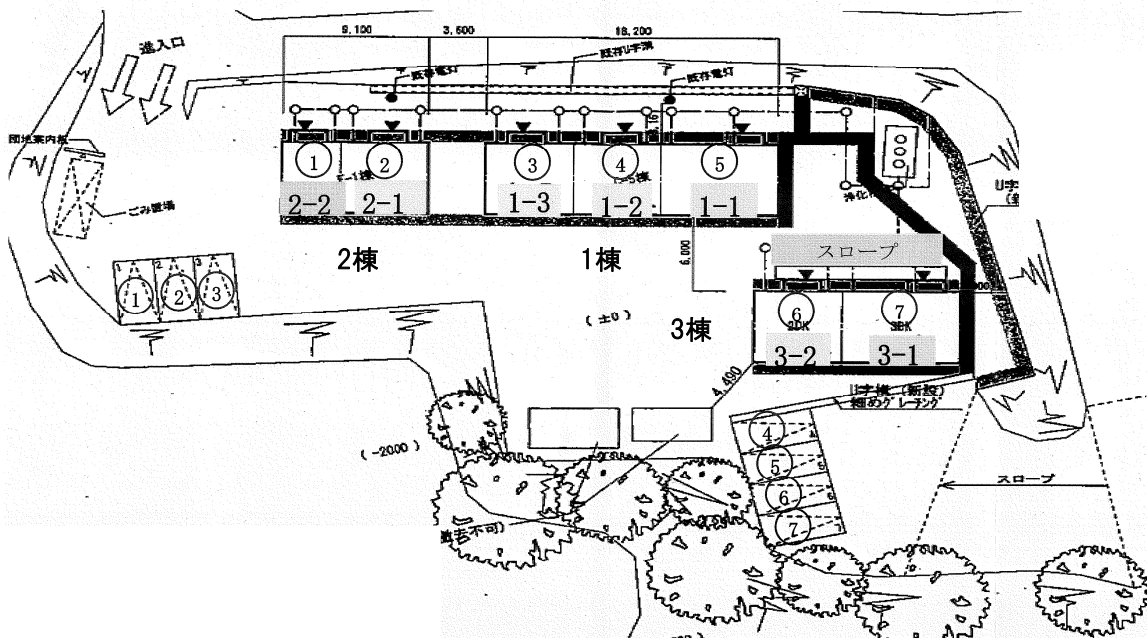
住戸改善履歴	環境改善履歴
—	—

入居状況	入居戸数 (戸)	7	入居率 (%)	100.0%
	入居人数 (人)	18	平均世帯人数 (人)	2.57
	収入超過世帯数 (世帯)	—	空家戸数 (戸)	0
	高齢者世帯数 (世帯)	4	(うち政策空家戸数)	0

団地名

15. 砥用庁舎仮設団地

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



木造（バリアフリー）

団地名	16. くすのき ^{ヒラカゼツ} 平仮設団地
-----	---------------------------------

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

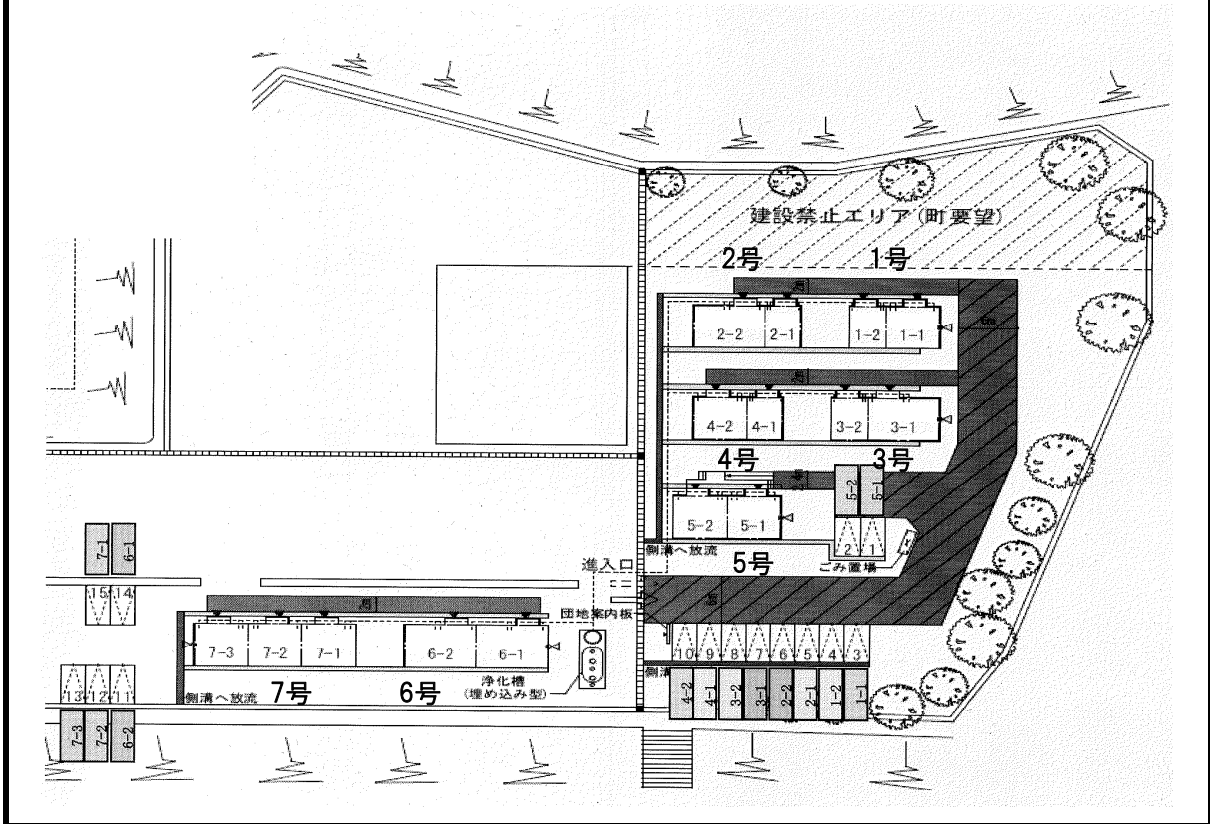
建物現況	住宅種類	住棟番号	建築年度	構造	階数	住戸タイプ	戸当床面積 (㎡)	戸数 (戸)	延床面積 (㎡)
	応急仮設	1号棟	H28	木造	1	1K	19.87	1	19.87
						2DK	29.81	1	29.81
		2号棟	H28	木造	1	1K	19.87	1	19.87
						3DK	39.74	1	39.74
		3号棟	H28	木造	1	1K	19.87	1	19.87
						3DK	39.74	1	39.74
		4号棟	H28	木造	1	1K	19.87	1	19.87
						2DK	29.81	1	29.81
		5号棟	H28	木造	1	2DK	29.81	2	59.62
6号棟		H28	木造	1	3DK	39.74	2	79.48	
7号棟		H28	木造	1	2DK	29.81	3	89.43	
合計		—	—	—	—	—	—	15	447.11
建築面積 (㎡)		447.11			建ぺい率 (%)		23.73%		
延床面積 (㎡)		447.11			容積率 (%)		23.73%		

住戸改善履歴	環境改善履歴
—	—

入居状況	入居戸数 (戸)	14	入居率 (%)	93.3%
	入居人数 (人)	38	平均世帯人数 (人)	2.71
	収入超過世帯数 (世帯)	—	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	16. くすのき平仮設団地
-----	---------------

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

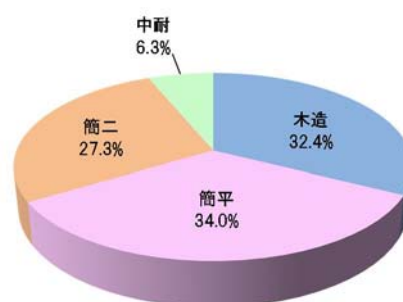


木造（バリアフリー）

(2) 構成比

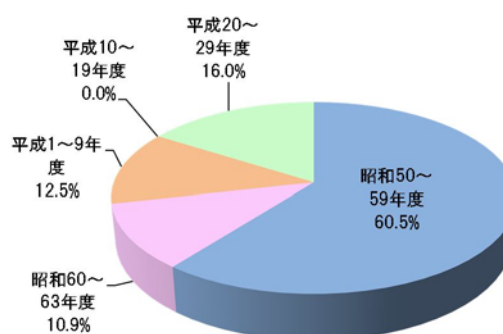
構造別にみると、簡易耐火構造平屋建が最も多く 3 割半ば、次いで、簡易耐火構造二階建が 3 割弱、木造が 3 割強、中層耐火構造が 1 割未満と続く。

図一 構造別



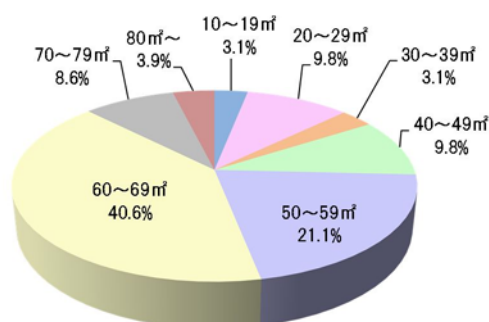
建築年度別にみると、昭和 50 年代が最も多く 6 割、次いで、平成 20 年代が 1 割半ば、平成 1 桁代が 1 割強、昭和 60 年代が 1 割と続く。

図一 建築年度別



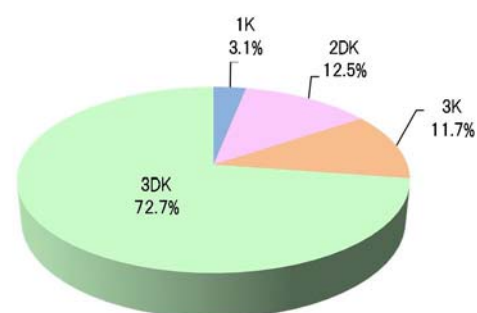
規模別にみると、床面積 60~69 m² が最も多く 4 割、次いで、50~59 m² が 2 割強、20~29 m² と 40~49 m² が 1 割弱と続く。

図一 規模別



住戸タイプは 4 種類で、3DK が最も多く 7 割強、次いで、2DK が 1 割強、3K も 1 割強と続く。住戸タイプは少ないが、3DK と戸当りの部屋数は多い。

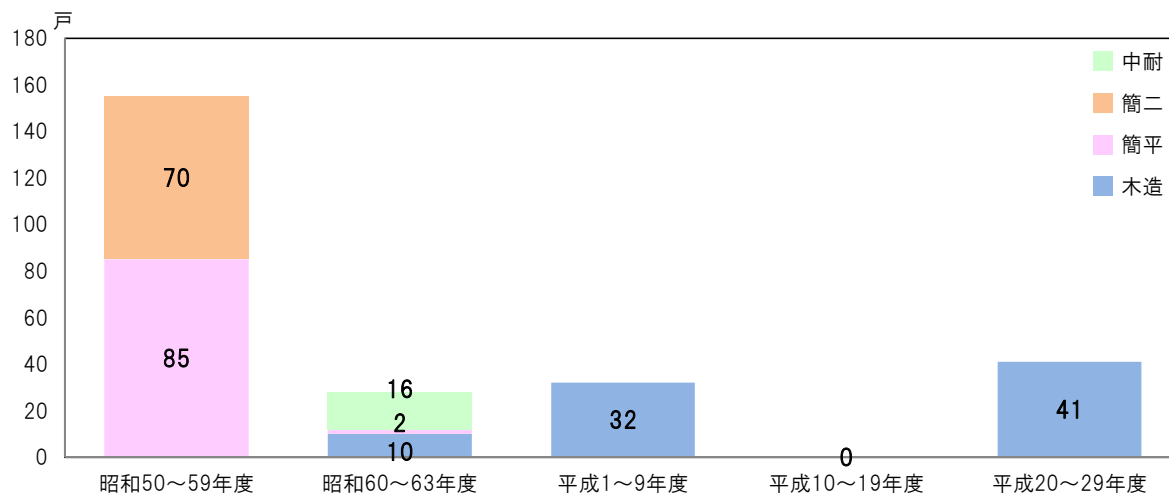
図一 住戸タイプ別



(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、平成に入っては木造が多く建設されている。

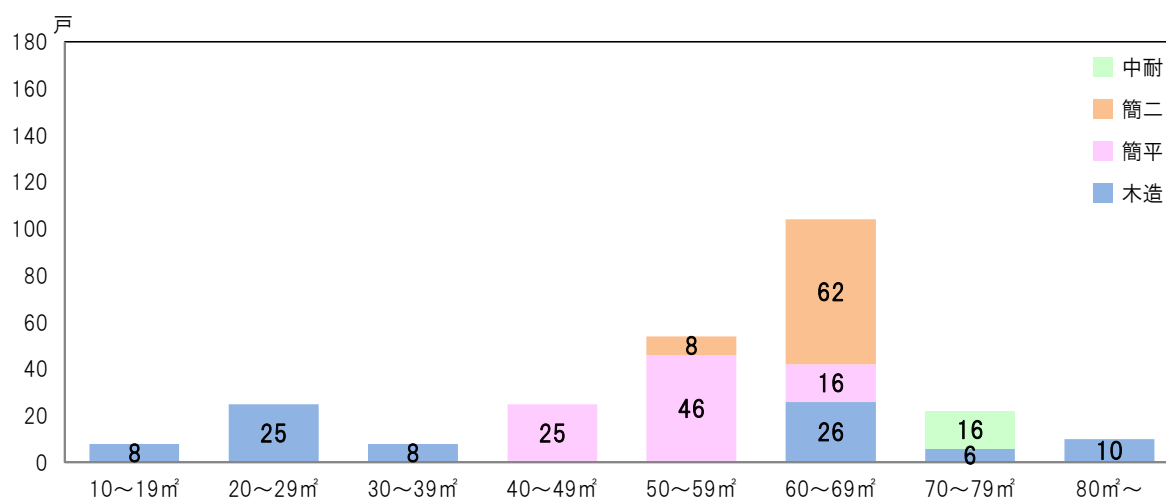
図一 構造別・建築年度別



(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㎡台、簡易耐火構造平屋建は50㎡代、簡易耐火構造二階建は60㎡台、中層耐火構造は70㎡台が多い。

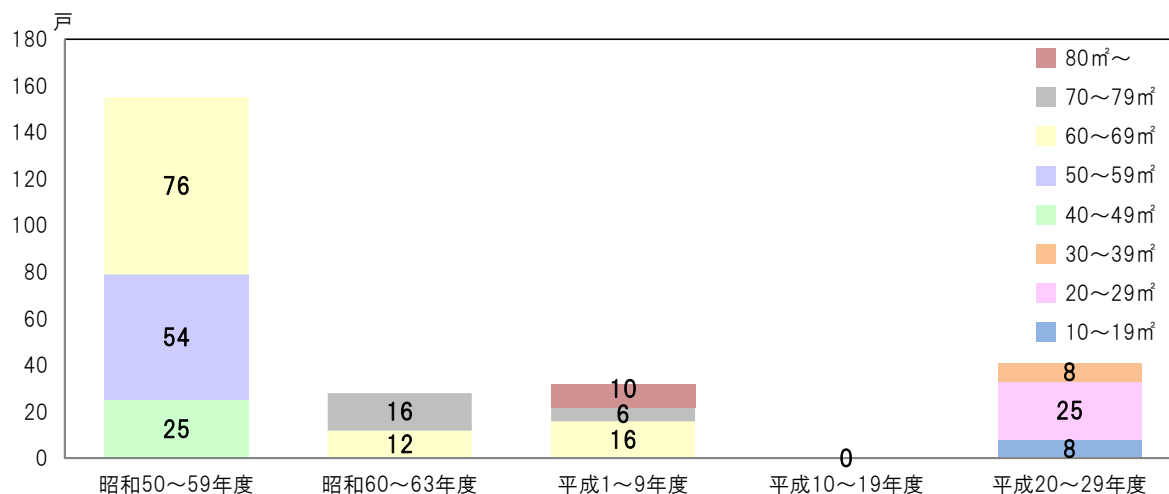
図一 構造別・規模別



(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40㎡から69㎡の範囲、昭和60年代は床面積60㎡から79㎡の範囲、平成1桁代は床面積60㎡以上の住戸が建設されており、80㎡以上の住戸も建設され、年々、住戸面積が広がっている。平成20年代は応急仮設住宅の建設であり、床面積10㎡から39㎡の範囲となっている。

図一 建築年度別・規模別

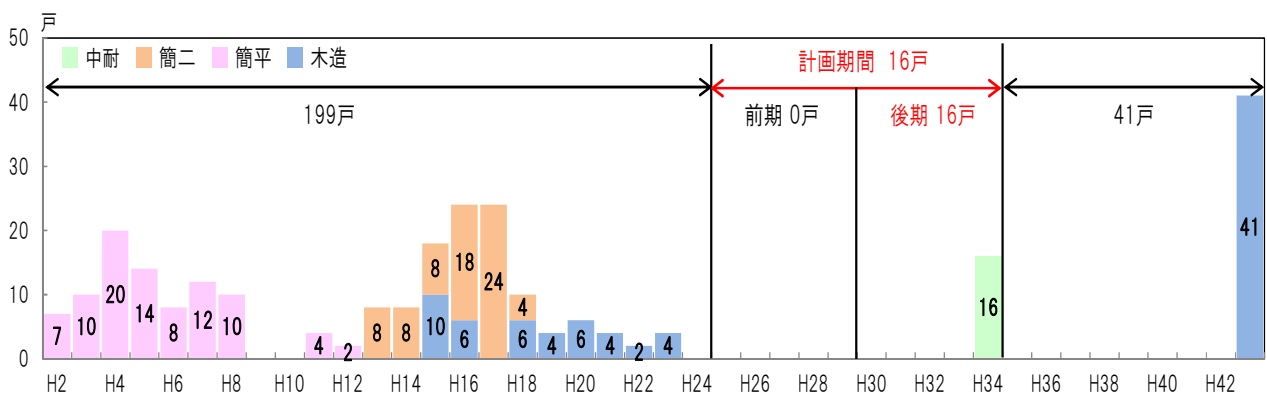


(6) 耐用年限経過状況

● 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、平成29年度末で木造42戸、簡易耐火構造平屋建87戸、簡易耐火構造二階建70戸の計199戸が経過し、後期計画期間内で中層耐火構造の16戸が加わり、合計215戸が建替え対象となる。

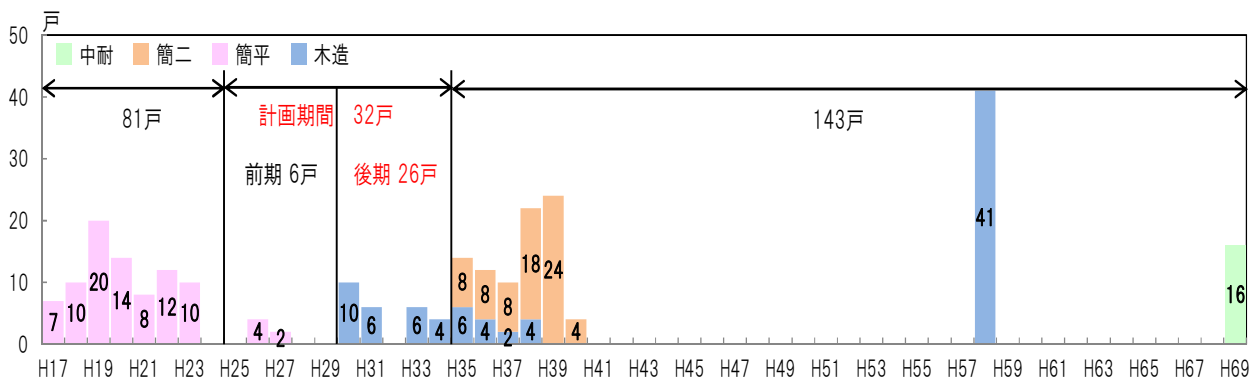
図一 耐用年限1/2経過戸数



● 耐用年限経過状況

公営住宅等の耐用年限経過状況は、平成29年度末で、簡易耐火構造平屋建87戸が経過し、後期計画期間内には木造26戸が耐用年限を迎え、合計113戸(44.1%)が耐用年限を経過する。

図一 耐用年限経過戸数



表一 耐用年限状況

団地名	住宅種類	棟数	管理戸数	棟番号	構造	建設年度	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 (㎡)						
							耐用年限	H	H	H	H	H	H	H	H	H		H					
								34経過年数	25	26	27	28	29	30	31	32		33	34				
1.堅志田団地	公営	1	6	1号棟	簡平	S51	30	47														2,736.00	
		1	4	2号棟	簡平	S51	30	47															
2.片平団地	公営	1	4	1号棟	簡平	S52	30	46														4,966.00	
		1	2	3号棟	簡平	S52	30	46															
		1	4	2号棟	簡平	S52	30	46															
		1	2	5号棟	簡平	S53	30	45															
		1	2	6号棟	簡平	S53	30	45															
		1	2	7号棟	簡平	S53	30	45															
		1	2	8号棟	簡平	S53	30	45															
		1	2	9号棟	簡平	S53	30	45															
3.八幡原団地	公営	1	4	1号棟	簡平	S56	30	42														7,812.00	
		1	4	2号棟	簡二	S56	45	42															
		1	4	3号棟	簡二	S56	45	42															
		1	4	5号棟	簡二	S57	45	41															
		1	4	6号棟	簡二	S57	45	41															
		1	4	7号棟	簡二	S58	45	40															
4.松野原団地	公営	1	3	1号棟	簡平	S54	30	44														4,965.00	
		1	3	2号棟	簡平	S54	30	44															
		1	2	3号棟	簡平	S54	30	44															
		1	2	5号棟	簡平	S59	30	39															
		1	2	6号棟	簡平	S59	30	39															
5.佐俣団地	公営	1	4	1号棟	簡平	S52	30	46														8,733.00	
		1	4	2号棟	簡平	S52	30	46															
		1	2	3号棟	簡平	S52	30	46															
		1	4	5号棟	簡平	S53	30	45															
		1	3	6号棟	簡平	S55	30	43															
		1	3	7号棟	簡平	S55	30	43															
		1	2	8号棟	簡平	S55	30	43															
		1	3	9号棟	簡平	S56	30	42															
		1	3	10号棟	簡平	S56	30	42															
6.岩野団地	公営	1	1	1号棟	簡平	S50	30	48														2,254.00	
		1	2	2号棟	簡平	S50	30	48															
		1	2	3号棟	簡平	S50	30	48															
		1	2	5号棟	簡平	S50	30	48															
7.釈迦院川団地	公営	1	4	1号棟	簡平	S55	30	43														2,645.00	
		1	2	2号棟	簡平	S60	30	38															
8.永富団地	公営	1	4	A棟	簡二	S53	45	45														1,226.00	
		1	4	B棟	簡二	S53	45	45															
9.畝野団地	公営	1	4	A棟	簡二	S54	45	44														7,117.00	
		1	4	B棟	簡二	S54	45	44															
		1	4	C棟	簡二	S55	45	43															
		1	4	D棟	簡二	S55	45	43															

(7) 改修状況

公営住宅等の改修は平成16年以降に行われており、下記の通りとなっている。

表－改修状況

団地名		改修状況
公営	1. 堅志田団地	H20 全戸 トイレ水洗化
	2. 片平団地	H21 全戸 トイレ水洗化
	3. 八幡原団地	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）
	4. 松野原団地	H17 全戸 トイレ水洗化
	5. 佐俣団地	H19 全戸 トイレ水洗化
	6. 岩野団地	H18 全戸 トイレ水洗化
	7. 釈迦院川団地	H16 全戸 トイレ水洗化
	8. 永富団地	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）
	9. 畝野団地	H21 C,D号棟 屋根防水
	10. 御前浜団地	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）
	11. 大窪団地	H29 1号棟 3箇所給湯設置、手摺設置（玄関・浴室・トイレ）
	12. 高田団地	—
特公賃	13. 古町団地	—
応急 仮設	14. 中央庁舎仮設団地	—
	15. 砥用庁舎仮設団地	—
	16. くすのき平仮設団地	—

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 256 戸に対して、入居戸数 244 戸、入居率 95.3%、空家数 12 戸で公営住宅等の需要は高い。政策空家はない。

表－入居状況

団地名	管理戸数	入居戸数	入居率	空家戸数	うち 政策空家戸数
	戸	戸	%	戸	戸
1.堅志田団地	10	9	90.0	1	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	12	100.0	0	0
5.佐俣団地	28	27	96.4	1	0
6.岩野団地	7	6	85.7	1	0
7.釈迦院川団地	6	6	100.0	0	0
8.永富団地	8	8	100.0	0	0
9.畝野団地	16	14	87.5	2	0
10.御前浜団地	26	25	96.2	1	0
11.大窪団地	32	29	90.6	3	0
12.高田団地	16	16	100.0	0	0
13.古町団地	10	9	90.0	1	0
14.中央庁舎仮設団地	19	19	100.0	0	0
15.砥用庁舎仮設団地	7	7	100.0	0	0
16.くすのき平仮設団地	15	14	93.3	1	0
計	256	244	95.3	12	0

平成29年4月1日現在

※ 政策空家 老朽化した公営住宅の建替、若しくは住戸改善を行うため、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2.37人で、本町の平均世帯人員2.86人より少ない。ただし、釈迦院川団地と古町団地は世帯人員が3人を超えている。

世帯人員は、2人世帯が最も多く3割、次いで単身世帯が3割弱で、合わせると6割弱を占めている。

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。

表一世帯人員

団地名	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			
1. 堅志田団地	2	5		2			9	20	2.22
2. 片平団地	5	5	8	2			20	47	2.35
3. 八幡原団地	8	6	4	3	2		23	54	2.35
4. 松野原団地	3	3	4	2			12	29	2.42
5. 佐俣団地	10	5	7	3	2		27	63	2.33
6. 岩野団地	5	1					6	7	1.17
7. 釈迦院川団地		2	1	3			6	19	3.17
8. 永富団地	1	4	2	1			8	19	2.38
9. 畝野団地	4	4	4	1	1		14	33	2.36
10. 御前浜団地	7	11	3	4			25	54	2.16
11. 大窪団地	10	9	4	3	3		29	67	2.31
12. 高田団地	4	4	5	2	1		16	40	2.50
13. 古町団地	1		4	3	1		9	30	3.33
14. 中央庁舎仮設団地	6	9	1	2	1		19	40	2.11
15. 砥用庁舎仮設団地	1	3	1	2			7	18	2.57
16. くすのき平仮設団地	3	4	4	1	1	1	14	38	2.71
小計	70	75	52	34	12	1	244	578	2.37
	28.7	30.7	21.3	13.9	4.9	0.4	100.0	—	—

平成29年4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にみると、70歳以上が最も多く3割弱で、次いで60代が2割半ば占めている。60代以上でみると、5割強を占めている。

これらのことにより、公営住宅等での世帯主の高齢化が進行していることがうかがえる。

表一世帯主年齢

団地名	29歳以下		30～39歳		40～49歳		50～59歳		60～69歳		70歳以上		合計	
	世帯	%	世帯	%	世帯	%	世帯	%	世帯	%	世帯	%	世帯	%
1.堅志田団地		0.0	1	11.1	1	11.1	3	33.3		0.0	4	44.4	9	100.0
2.片平団地		0.0	1	5.0	2	10.0	7	35.0	3	15.0	7	35.0	20	100.0
3.八幡原団地		0.0	2	8.7	6	26.1	6	26.1	7	30.4	2	8.7	23	100.0
4.松野原団地		0.0		0.0	3	25.0	3	25.0	4	33.3	2	16.7	12	100.0
5.佐俣団地		0.0	2	7.4	4	14.8	4	14.8	11	40.7	6	22.2	27	100.0
6.岩野団地		0.0	1	16.7		0.0		0.0	1	16.7	4	66.7	6	100.0
7.釈迦院川団地	1	16.7	1	16.7	1	16.7		0.0	1	16.7	2	33.3	6	100.0
8.永富団地		0.0	1	12.5	1	12.5	1	12.5	3	37.5	2	25.0	8	100.0
9.畝野団地	2	14.3		0.0	1	7.1	4	28.6	6	42.9	1	7.1	14	100.0
10.御前浜団地	2	8.0		0.0	4	16.0	5	20.0	4	16.0	10	40.0	25	100.0
11.大窪団地	1	3.4	3	10.3	3	10.3	5	17.2	8	27.6	9	31.0	29	100.0
12.高田団地		0.0	3	18.8	4	25.0	6	37.5	2	12.5	1	6.3	16	100.0
13.古町団地		0.0		0.0	5	55.6	4	44.4		0.0		0.0	9	100.0
14.中央庁舎仮設団地		0.0		0.0	3	15.8		0.0	6	31.6	10	52.6	19	100.0
15.砥用庁舎仮設団地		0.0	1	14.3		0.0	1	14.3	1	14.3	4	57.1	7	100.0
16.くすのき平仮設団地		0.0	1	7.1	2	14.3	1	7.1	2	14.3	8	57.1	14	100.0
合計	6	2.5	17	7.0	40	16.4	50	20.5	59	24.2	72	29.5	244	100.0

平成29年4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、90世帯で4割弱を占めている。16団地中6団地に5割以上の高齢者世帯がある。

表－高齢者がいる世帯等

団地名	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	%
1.堅志田団地	9	4	44.4
2.片平団地	20	7	35.0
3.八幡原団地	23	3	13.0
4.松野原団地	12	2	16.7
5.佐俣団地	27	12	44.4
6.岩野団地	6	5	83.3
7.釈迦院川団地	6	3	50.0
8.永富団地	8	2	25.0
9.畝野団地	14	8	57.1
10.御前浜団地	25	9	36.0
11.大窪団地	29	10	34.5
12.高田団地	16	2	12.5
13.古町団地	9	1	11.1
14.中央庁舎仮設団地	19	10	52.6
15.砥用庁舎仮設団地	7	4	57.1
16.くすのき平仮設団地	14	8	57.1
計	244	90	36.9

平成29年4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、4年未満が最も多く3割弱、20年以上では4割弱となっている。

建設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、片平団地、佐俣団地、永富団地、古町団地であり、建設時からの入居であることがうかがえる。

表一 入居期間

団地名	～4年		5～9年		10～19年		20～29年以上		30年以上		合計	
	世帯	%	世帯	%	世帯	%	世帯	%	世帯	%	世帯	%
1. 堅志田団地	1	11.1	2	22.2	2	22.2	2	22.2	2	22.2	9	100.0
2. 片平団地	1	5.0	3	15.0	3	15.0	5	25.0	8	40.0	20	100.0
3. 八幡原団地	2	8.7	2	8.7	9	39.1	3	13.0	7	30.4	23	100.0
4. 松野原団地	4	33.3	0	0.0	3	25.0	1	8.3	4	33.3	12	100.0
5. 佐俣団地	2	7.4	3	11.1	7	25.9	5	18.5	10	37.0	27	100.0
6. 岩野団地	0	0.0	0	0.0	4	66.7	0	0.0	2	33.3	6	100.0
7. 釈迦院川団地	1	16.7	1	16.7	2	33.3	1	16.7	1	16.7	6	100.0
8. 永富団地	2	25.0	0	0.0	0	0.0	2	25.0	4	50.0	8	100.0
9. 畝野団地	4	28.6	0	0.0	4	28.6	1	7.1	5	35.7	14	100.0
10. 御前浜団地	3	12.0	4	16.0	8	32.0	3	12.0	7	28.0	25	100.0
11. 大窪団地	8	27.6	1	3.4	6	20.7	9	31.0	5	17.2	29	100.0
12. 高田団地	1	6.3	6	37.5	5	31.3	4	25.0	0	0.0	16	100.0
13. 古町団地	1	11.1	0	0.0	3	33.3	5	55.6	0	0.0	9	100.0
14. 中央庁舎仮設団地	19	100.0		0.0		0.0		0.0		0.0	19	100.0
15. 砥用庁舎仮設団地	7	100.0		0.0		0.0		0.0		0.0	7	100.0
16. くすのき平仮設団地	14	100.0		0.0		0.0		0.0		0.0	14	100.0
合計	70	28.7	22	9.0	56	23.0	41	16.8	55	22.5	244	100.0

平成29年4月1日現在

(6) 収入超過者

公営住宅等入居世帯のうち、収入超過者は22世帯、9.0%で、大窪団地に4世帯と多い。なお、高額所得者は5世帯となっている。

表－収入超過者

団地名	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
1.堅志田団地	10	9	1	11.1	0
2.片平団地	20	20	3	15.0	1
3.八幡原団地	24	23	3	13.0	1
4.松野原団地	12	12	2	16.7	1
5.佐俣団地	28	27	2	7.4	0
6.岩野団地	7	6	0	0.0	0
7.釈迦院川団地	6	6	1	16.7	0
8.永富団地	8	8	1	12.5	0
9.畝野団地	16	14	1	7.1	0
10.御前浜団地	26	25	3	12.0	1
11.大窪団地	32	29	4	13.8	0
12.高田団地	16	16	1	6.3	1
13.古町団地	10	9	0	0.0	0
14.中央庁舎仮設団地	19	19	—	—	—
15.砥用庁舎仮設団地	7	7	—	—	—
16.くすのき平仮設団地	15	14	—	—	—
計	256	244	22	9.0	5

平成29年4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収入のある者。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11年間の応募状況は、募集年度や団地によって1倍～11倍と開きがあるが、全体平均で2.3倍となり公営住宅等の需要はあるといえる。特に、高田団地は応募件数が5.0倍と多く人気がある。

表－応募状況

団地名	平成18年度			平成19年度			平成20年度			平成21年度			平成22年度			平成23年度		
	募集戸数	応募戸数	倍率	募集戸数	応募戸数	倍率	募集戸数	応募戸数	倍率	募集戸数	応募戸数	倍率	募集戸数	応募戸数	倍率	募集戸数	応募戸数	倍率
1.堅志田団地	1	2	2.0							1	7	7.0	2	9	4.5			
2.片平団地				1	1	1.0	1	1	1.0	1	10	10.0	1	6	6.0			
3.八幡原団地	1	6	6.0							1	6	6.0				1	5	5.0
4.松野原団地	1	0	0.0	1	2	2.0										1	1	1.0
5.佐俣団地	1	1	1.0							1	7	7.0	2	3	1.5			
6.岩野団地	1	2	2.0															
7.釈迦院川団地													1	1	1.0	1	1	1.0
8.永富団地							1	4	4.0									
9.畝野団地	1	0	0.0	1	1	1.0	1	2	2.0				1	0	0.0	2	0	0.0
10.御前浜団地	3	3	1.0							2	5	2.5	2	2	1.0	1	1	1.0
11.大窪団地							1	2	2.0	2	10	5.0				2	2	1.0
12.高田団地	1	4	4.0	1	5	5.0				1	11	11.0	1	4	4.0			
13.古町団地				1	2	2.0												
計	10	18	1.8	5	11	2.2	4	9	2.3	9	56	6.2	10	25	2.5	8	10	1.3

団地名	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			合計		
	募集戸数	応募戸数	倍率	募集戸数	応募戸数	倍率	募集戸数	応募戸数	倍率	募集戸数	応募戸数	倍率	募集戸数	応募戸数	倍率	募集戸数	応募戸数	倍率
1.堅志田団地	1	1	1.0	1	2	2.0										6	21	3.5
2.片平団地	1	2	2.0													5	20	4.0
3.八幡原団地				1	6	6.0				1	2	2.0	1	1	1.0	6	26	4.3
4.松野原団地	2	1	0.5							1	1	1.0	1	1	1.0	7	6	0.9
5.佐俣団地	1	1	1.0	1	1	1.0	2	3	1.5							8	16	2.0
6.岩野団地				1	2	2.0										2	4	2.0
7.釈迦院川団地																2	2	1.0
8.永富団地	1	1	1.0													2	5	2.5
9.畝野団地	4	3	0.8	1	0	0.0	1	0	0.0	1	0	0.0				13	6	0.5
10.御前浜団地	2	8	4.0	3	3	1.0	2	2	1.0	1	3	3.0				16	27	1.7
11.大窪団地	1	2	2.0							3	7	2.3				9	23	2.6
12.高田団地				1	4	4.0	1	4	4.0	1	3	3.0				7	35	5.0
13.古町団地	1	1	1.0				1	1	1.0							3	4	1.3
14.中央庁舎仮設団地																0	0	0.0
15.砥用庁舎仮設団地																0	0	0.0
16.くすのき平仮設団地																0	0	0.0
計	14	20	1.4	9	18	2.0	7	10	1.4	8	16	2.0	2	2	1.0	86	195	2.3

平成29年4月1日現在

第4章 長寿命化に関する基本方針

1. 国の住宅政策

ここでは、国の住宅政策である「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（平成28年3月）（計画期間：平成28年度～平成37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居住者からの視点	
目標	公営住宅に係わる基本的な施策
目標1 結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現	●子育て世帯等を対象とした公営住宅への優先入居、UR 賃貸住宅等の家賃低廉化等により、公的賃貸住宅への入居を支援
目標2 高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現	●公的賃貸住宅団地の建替え等の機会をとらえた高齢者世帯・子育て世帯等の支援に資する施設等の地域拠点の形成
目標3 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保	●公営住宅、UR 賃貸住宅等の公的賃貸住宅を適切に供給。また、公営住宅の整備・管理について、地域の実情を踏まえつつ、PPP/PFI も含め、民間事業者の様々なノウハウや技術を活用。 ●公的賃貸住宅団地の建替え等の適切な実施と、その機会をとらえた高齢者世帯・子育て世帯等の支援に資する施設等の地域の拠点の形成による居住環境の再生の推進
②住宅ストックからの視点	
目標4	住宅すごろくを超える新たな住宅循環システムの構築
目標5	建替えやリフォームによる安全で質の高い住宅ストックへの更新
目標6	急増する空き家の活用・除却の推進
③産業・地域からの視点	
目標7	強い経済の実現に貢献する住生活産業の成長
目標8	住宅地の魅力の維持・向上

2. 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（平成 25 年 3 月）

（計画期間：平成 24 年度～平成 32 年度）

【基本方針】

幸せを実感できる豊かな住生活の実現

【基本計画】

【推進施策】

<p>I. 誰もが安全で安心して暮らせる住まいづくり・まちづくりの推進</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 高齢者が安心して暮らせる住環境の整備 <ul style="list-style-type: none"> ●公営住宅におけるストック総合改善事業等の推進 2. 障がい者・ひとり親・DV被害者世帯等への自立居住サポート <ul style="list-style-type: none"> ●公営住宅における住宅困窮者対策の推進 3. 地域の子育て支援環境への貢献 <ul style="list-style-type: none"> ●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 ●県営及び市町村営住宅における多子世帯等への優先入居等の実施 4. ユニバーサルデザインの理念に基づく住宅の普及・啓発 <ul style="list-style-type: none"> ●市町村営住宅のUD化に向けた取組み 5. 耐震・防災・防犯に対応した住まい・まちづくりの推進
<p>II. 居住水準を向上し快適さに満ちた住まいづくり・まちづくりの推進</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 居住水準の向上 <ul style="list-style-type: none"> ●公営住宅のストック改善事業の実施 2. 質の高い民間ストックの維持・更新 3. 住宅リフォーム、既存住宅流通の促進 4. 既存公共賃貸住宅ストックの長寿命化の推進 <ul style="list-style-type: none"> ●既存公営住宅の長寿命化の推進 ●公営住宅等長寿命化計画の策定の推進
<p>III. 都市と地域の再生に貢献する住まいづくり・まちづくりの推進</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 地域のまちづくりと連動した住環境整備 2. 過疎地域等の定住施策 3. 熊本市の政令市移行後の県の住宅施策の役割
<p>IV. 地域の文化・自然と共生した住まいづくり・まちづくりの推進</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 地域景観に配慮した街なみ整備、住環境の形成 2. 県産木材や県産畳表等を活用した地産地消の熊本らしい木造住宅の推進 <ul style="list-style-type: none"> ●公営住宅における県産材利用の推進 3. 低炭素化社会の実現に向けて、環境に配慮した住まいづくりの推進
<p>V. 県民・事業者団体・市町村との協働による住まいづくり・まちづくりの推進</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 住情報、住宅相談ネットワークの充実 <ul style="list-style-type: none"> ●公営賃貸住宅における情報提供体制の整備

重点施策

取組1：住宅セーフティネット

【めざす方向性】

- ・住宅に困窮する世帯が、安心して暮らせる住まいに住むことができる。

【公営住宅に関する施策】

- ・公営住宅における住宅困窮者対策の推進
- ・既存公営住宅の長寿命化の推進

取組2：災害への対策

【めざす方向性】

- ・県民が災害に強い安全な住まいに住むことができる
- ・仮に被災した場合、被災者の痛みを可能な限り和らげる。

【公営住宅に関する施策】

- ・既存住宅における耐震診断・改修の推進

取組3：持ち家対策

【めざす方向性】

- ・県民（特に若い世帯）が地元で供給される良質な住まいを可能な限りローコストで取得することができる。

取組4：地域における多様な住まいの選択

【めざす方向性】

- ・県民が各地域で、それぞれのライフスタイル、ライフステージ（世帯人数・身体状況の変化）に応じた多様な住まいを選択できる。

【公営住宅に関する施策】

- ・住宅や住環境におけるUD化の推進
- ・定住対策のための住環境整備、公共賃貸住宅の供給誘導

公営住宅の供給の目標量

【平成 23～32 年度（10 年間）】

17,500 戸

※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の。

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」「美里町公共施設白書」「美里町公営住宅等長寿命化計画」「美里町人口ビジョン」「美里町まち・ひと・しごと創生総合戦略」「美里町障害者計画」「美里町地域福祉計画」「美里町建築物耐震改修促進計画」について整理する。

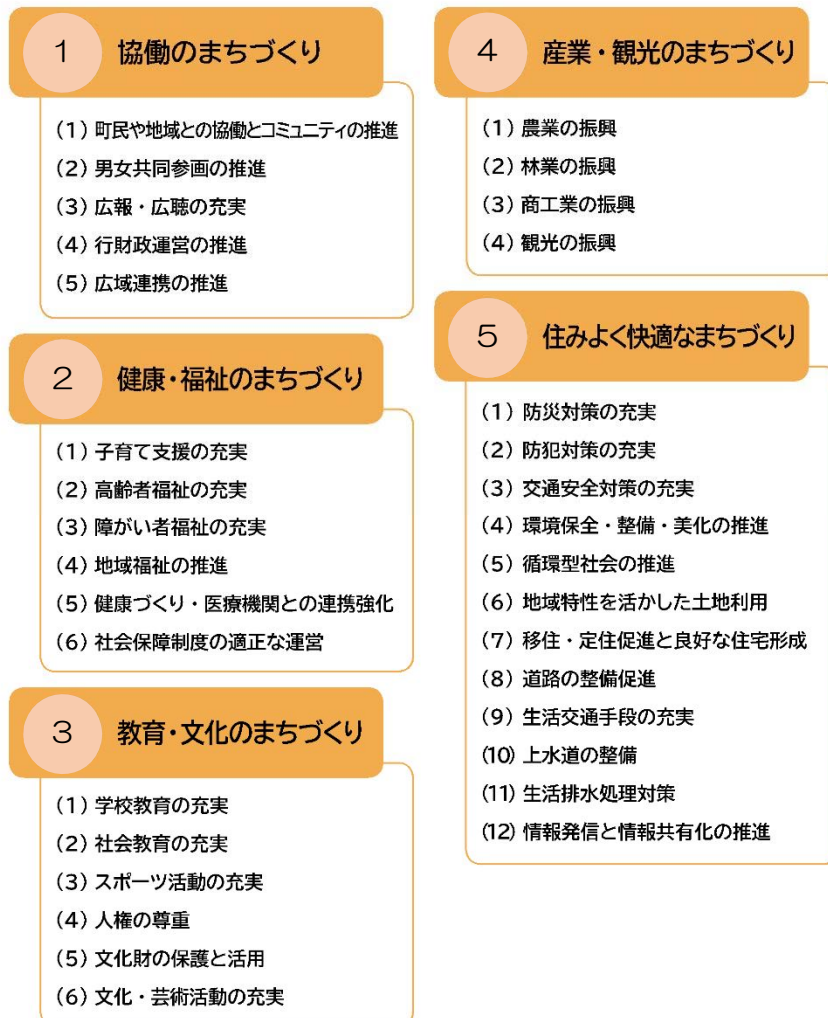
■美里町第2次振興計画（平成28年4月）

（計画期間：平成28年度～平成37年度）

【将来像】



【施策の体系】



【公営住宅に関する基本計画】

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します。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・定住促進につなげます。

➤ 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

- 高齢者や障がいのある方などが安心して居住できるような住宅の建設を計画的に行う。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

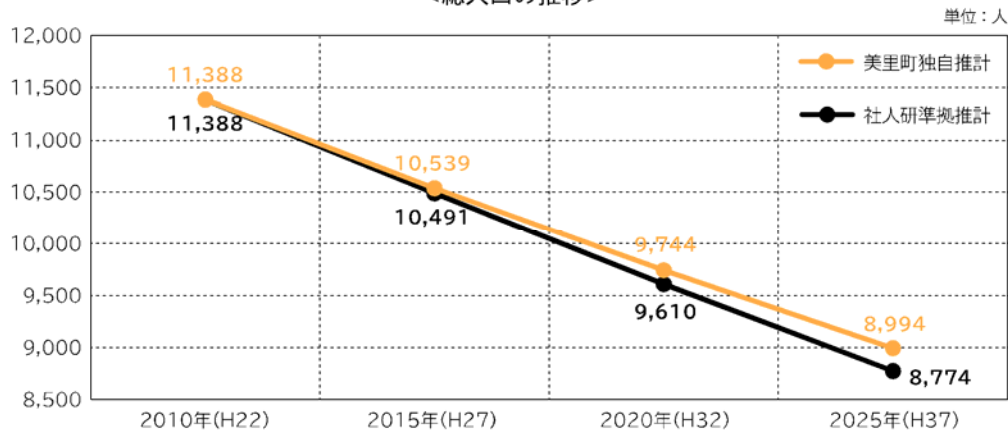
➤ 主な実施事業

- | | |
|--------------|-----------------|
| ・町営住宅改修事業 | ・町営住宅建設事業 |
| ・空き家情報収集管理事業 | ・空き家バンク事業 |
| ・移住体験施設整備事業 | ・移住・定住情報発信事業 |
| ・結婚活動支援事業 | ・老朽危険空き家等除却促進事業 |
| ・木造住宅建築支援事業 | ・3世代同居世帯奨励事業 |

【将来人口フレーム】

平成37年の目標人口 9,000人

<総人口の推移>



資料：平成22年国勢調査、人口推計(社人研準拠)

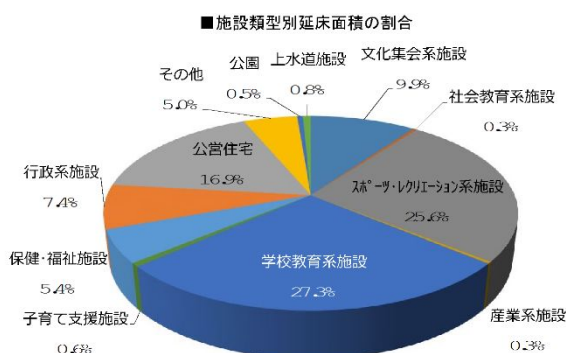
■美里町公共施設等マネジメント計画（平成 29 年 3 月）

（計画期間：平成 28 年度～平成 67 年度）

【公共施設の状況】

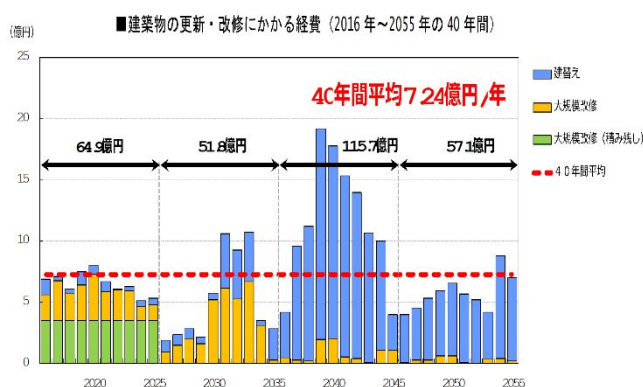
本町は 136 施設の建築物を抱えており、棟数は 397 棟、延床面積は 84,433 m²となっている。（平成 28 年 3 月 31 日現在）

施設類型（10）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 40 年間の維持費用推計は、建替えが 187.5 億円、大規模改修が 102.0 億円（うち積み残し 35.0 億円）の合計 289.5 億円が必要と見込まれ、年平均では 7.2 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

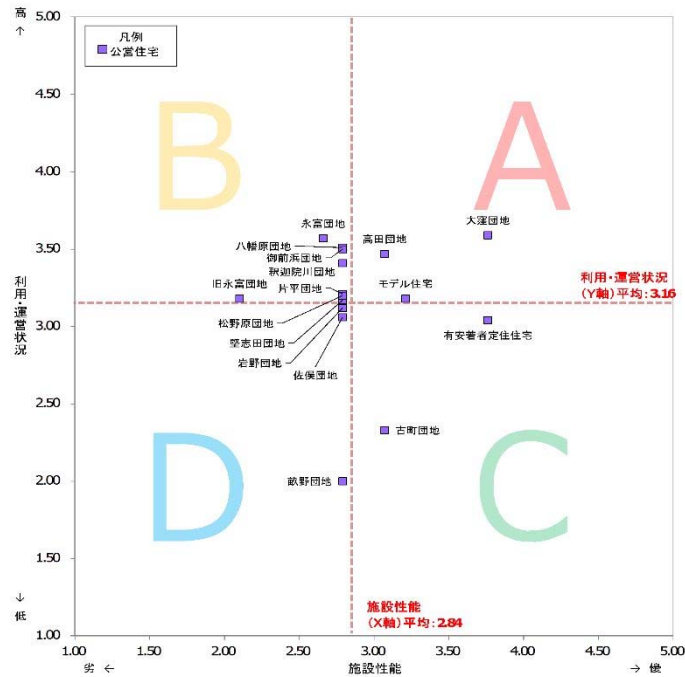
本町の町民 1 人当たりの施設保有量は他市町村と比べても多く、また人口は減少傾向にあり、このまますべての施設を維持することは非常に厳しい状況です。そのため、将来的に適正な施設保有量を設定し、その実現を目指す。

➤ 施設保有量の目標削減率

今後 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】

通番	棟番	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
76	1	公営住宅	公営住宅	有安着者定住住宅	3.76	3.04	優	低	C
77	2	公営住宅	公営住宅	壺志田団地	2.79	3.17	劣	高	B
78	3	公営住宅	公営住宅	片平団地	2.79	3.21	劣	高	B
79	4	公営住宅	公営住宅	畷野団地	2.79	2.00	劣	低	D
80	5	公営住宅	公営住宅	八幡原団地	2.79	3.51	劣	高	B
81	6	公営住宅	公営住宅	古町団地	3.07	2.33	優	低	C
82	7	公営住宅	公営住宅	大塚団地	3.76	3.59	優	高	A
83	8	公営住宅	公営住宅	佐保団地	2.79	3.06	劣	低	D
84	9	公営住宅	公営住宅	永高団地	2.66	3.57	劣	高	B
85	10	公営住宅	公営住宅	御前浜団地	2.79	3.50	劣	高	B
86	11	公営住宅	公営住宅	高田団地	3.07	3.47	優	高	A
87	12	公営住宅	公営住宅	岩野団地	2.79	3.12	劣	低	D
88	13	公営住宅	公営住宅	松野原団地	2.79	3.20	劣	高	B
89	14	公営住宅	公営住宅	釈迦院川団地	2.79	3.41	劣	高	B
90	15	公営住宅	公営住宅	モデル住宅	3.21	3.18	優	高	A
91	16	公営住宅	公営住宅	旧永高団地	2.10	3.18	劣	高	B



【公営住宅の方針】

施設概要	延床面積	14,278 m ² (全体の 17.2%)	施設数	16
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。 			

【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りる住宅を整備し、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	998.88	1
80	八幡原団地	菅野口	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	356.00	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			

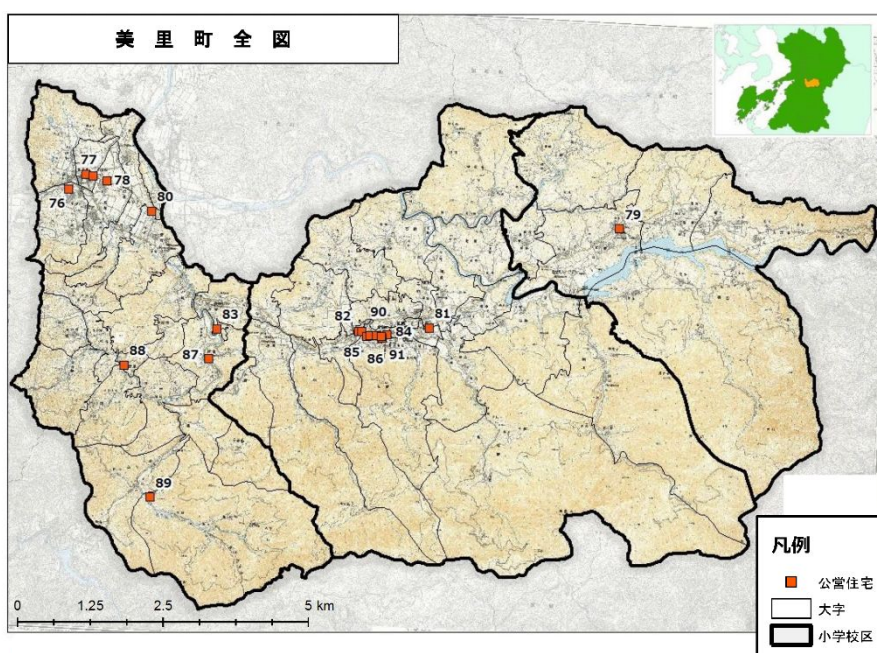


図 施設配置図

【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ます。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。

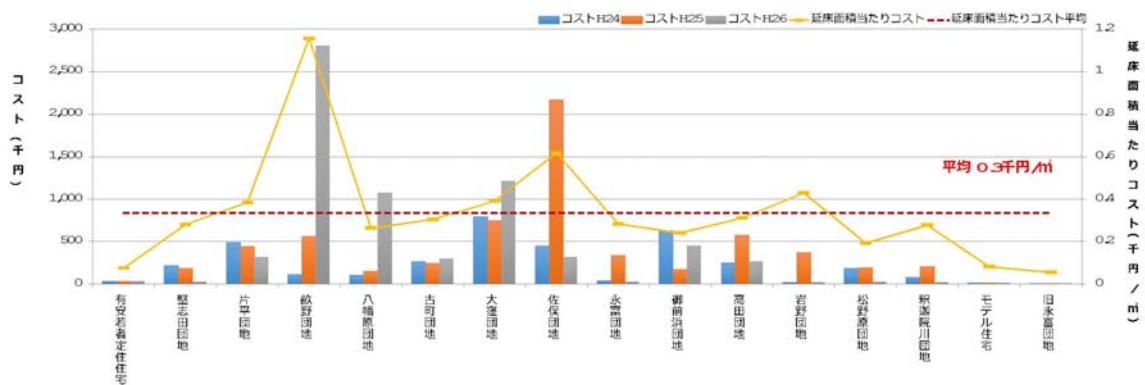


図 延床面積当たりのコスト比較

- 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。

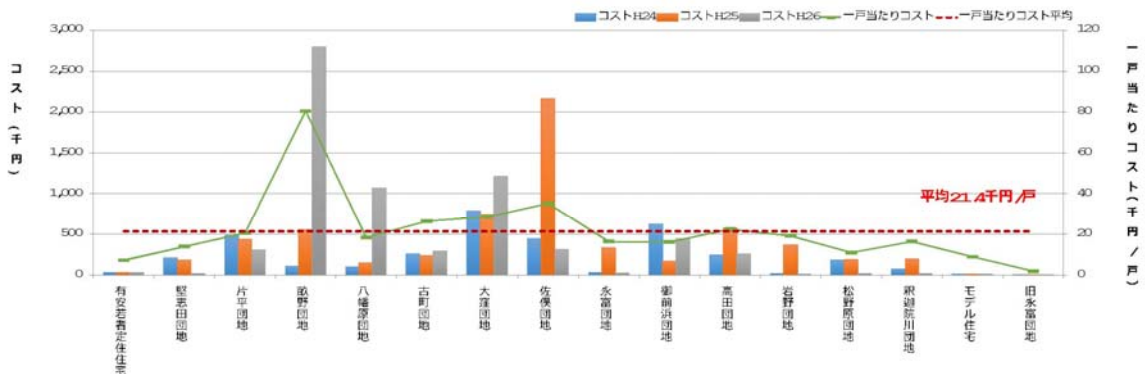


図 一戸当たりのコスト比較

■美里町公営住宅等長寿命化計画（平成25年3月）

（計画期間：平成25年度～平成34年度）

【ストック活用計画】

公営住宅は、「建替」58戸、「個別改善」86戸、「修繕対応」48戸、計192戸、特定公共賃貸住宅は、「修繕対応」10戸となる。

「個別改善」と判断した団地（86戸）のうち、永富団地（8戸）は屋上防水を、御前浜団地（26戸）については外壁・屋上防水の長寿命化を図る。

表-活用手法別戸数

対 象	公営住宅	特公賃住宅	公営住宅等
管理戸数	192戸	10戸	202戸
維持管理戸数	134戸	10戸	144戸
うち修繕対応戸数	48戸	10戸	58戸
うち改善予定戸数	86戸	0戸	86戸
うち全面的改善予定戸数	0戸	0戸	0戸
うち個別改善戸数	86戸	0戸	86戸
うち長寿命化型改善戸数	34戸	0戸	34戸
建替予定戸数	58戸	0戸	58戸
用途廃止予定戸数	13戸	0戸	13戸

【総合判定】

種別	団地名	構造	現在管理戸数	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	建替 ※平成31年度以降	10	○既に耐用年限を経過しているが、平成20年度に設備の改善が実施されているため、平成31年度以降に建替を行うこととする。
	2.片平団地	簡平	20	建替 ※平成32年度以降	20	○既に耐用年限を経過しているが、平成21年度に設備の改善が実施されているため、平成32年度以降に建替を行うこととする。
	3.八幡原団地	簡平	4	1号棟 修繕対応	4	○既に耐用年限を経過しており建替を行う必要があるが、団地全体の将来的な一体的建替を見据えて、今後10年間は修繕対応により継続使用することとする。
		簡二	20	2～7号棟 個別改善 【福祉対応型】	20	○2・3・5・6・7号棟の耐用年限は計画期間以降であるため、高齢者等に配慮した福祉対応型改善の個別改善を行うこととする。
	4.松野原団地	簡平	12	修繕対応	12	○1～3号棟は既に耐用年限を経過し、4～5号棟も平成26年には耐用年数を経過するが、平成17年度に設備の改善が実施されているため、平成28年度以降の建替を検討する必要がある。 ○しかし、これまでの適切な維持管理により比較的良好な状態が保たれているため、今後10年間は修繕対応により継続使用することとする。
	5.佐俣団地	簡平	28	建替 ※平成30年度以降	28	○既に耐用年限を経過しているが、平成19年度に設備の改善が実施されているため、平成30年度以降に建替を行うこととする。
	6.岩野団地	簡平	7	用途廃止	0	○既に耐用年限を経過しているが、平成18年度に設備の改善が実施されているため、平成29年度以降の建替を検討する必要があるが、中心部から遠く利便性が低いため用途廃止とする。
	7.釈迦院川団地	簡平	6	用途廃止	0	○既に耐用年限を経過しているが、平成16年度に設備の改善が実施されているため、平成27年度以降の建替を検討する必要があるが、中心部から遠く利便性が低いため用途廃止とする。
	8.永富団地	簡二	8	個別改善 【居住性確保型】 【福祉対応型】 【長寿命化型】	8	○A棟・B棟ともに耐用年限は計画期間以降であるため、長寿命化型改善を含む複合型の個別改善を行うこととする。
	9.畝野団地	簡二	16	個別改善 【居住性確保型】 【福祉対応型】	16	○A棟～D棟の全棟の耐用年限は計画期間以降であるため、居住性確保型改善と合わせた福祉対応型改善の個別改善を行うこととする。
	10.御前浜団地	簡二	26	個別改善 【居住性確保型】 【福祉対応型】 【長寿命化型】	26	○1号棟～5号棟の全棟の耐用年限は計画期間以降であるため、長寿命化型改善を含む複合型の個別改善を行うこととする。
		中耐	16	個別改善 【居住性確保型】 【福祉対応型】	16	○比較的新しい住棟であり、今後も適切な維持管理を行う。 ○ただし、1号棟（中層耐火3階建て）については、設備の改善や手摺の設置等を行う必要があるため、これらの個別改善を行うこととする。
11.大窪団地	木造	16	維持管理	16	○比較的新しい住棟であり、今後も適切な維持管理を行う。	
	木造	16	維持管理	16	○比較的新しい住棟であり、今後も適切な維持管理を行う。	
公営住宅			205	—	192	—
特定公共賃貸住宅	13.古町団地	木造	10	修繕対応	10	○比較的新しい住棟であり、手摺の設置等を行い適切な維持管理を行う。
特定公共賃貸住宅			10	—	10	—
公営住宅等総戸数			215	—	202	—

■美里町人口ビジョン（平成 27 年 11 月）（計画期間：平成 72 年）

【目指すべき方向性】

基本目標 1 基幹産業を再生するとともに、安定した雇用を創出する

1. 農業の再生
2. 未来へつなぐ林業の育成
3. 観光を軸とした産業育成と商工業の育成支援

基本目標 2 美里町への新しいひとの流れをつくる

1. 空き家の利活用による移住促進
2. 移住（希望）者への支援充実と情報発信強化
3. 若者世代の定住促進

基本目標 3 結婚・出産・子育ての地に選ばれる環境をつくる

1. 結婚活動の支援
2. 安心して出産できる環境づくり
3. 子育て環境の充実
4. 確かな学力・豊かな心・たくましい体の育成

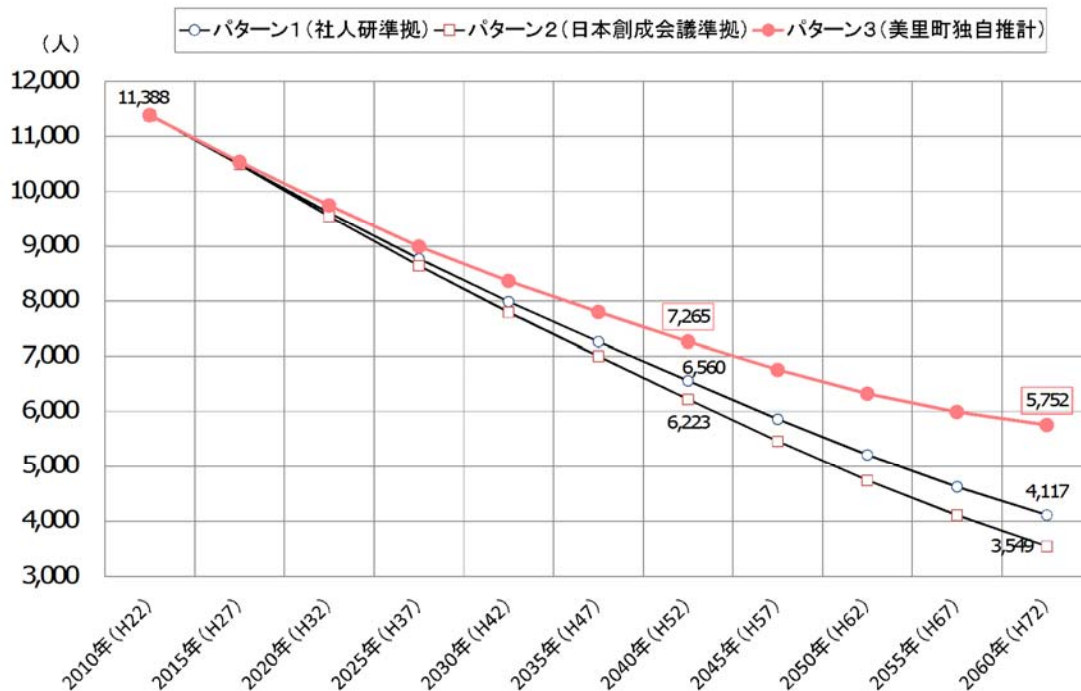
基本目標 4 時代に合った地域をつくり、暮らしやすいまちをつくる

1. 安全・安心な住環境の構築
2. 暮らしやすいまちづくり、広域的な連携を活用する

【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 5,752人



■美里町まち・ひと・しごと創生総合戦略（平成 27 年 11 月）

（計画期間：平成 27 年度～平成 31 年度）

【施策の体系】

基本目標 1

基幹産業を再生するとともに、安定した雇用を創出する

- 1. 農業の再生
 - (1) 担い手の育成と経営基盤づくり
 - (2) 魅力ある特産品づくり
 - (3) 流通・販売の支援
- 2. 未来へつなぐ林業の育成
 - (1) 林業従事者の育成
 - (2) 民有林再生化の推進
- 3. 観光を軸とした産業育成と商工業の育成支援
 - (1) 観光を軸とした産業の育成
 - (2) 商工業の育成支援
 - (3) 多種多様な企業の誘致推進

基本目標 2

美里町への新しいひとの流れをつくる

- 1. 空き家の利活用による移住促進
 - (1) 空き家バンクの整備と有効活用
 - (2) 空き店舗の再利用促進
- 2. 移住（希望）者への支援充実と情報発信強化
 - (1) 移住者の負担軽減支援
 - (2) 移住希望者のサポート強化
 - (3) 魅力の情報発信強化
- 3. 若者世代の定住促進
 - (1) 若者のニーズに対応した住環境の提供
 - (2) 3 世代同居の奨励

3. 若者世代の定住促進

【施策内容】

- (1) 若者のニーズに対応した住環境の提供
 - ・若者のニーズに合った公営住宅を整備する。
 - ・定住促進団地を活用して若者世帯の定住を促進する。
- (2) 3 世代同居の奨励
 - ・3 世代同居を奨励する。

基本目標 3

結婚・出産・子育ての地に選ばれる環境をつくる

- 1. 結婚活動の支援
 - (1) 出会いの場の機会創出
 - (2) 結婚相談の環境整備
- 2. 安心して出産できる環境づくり
 - (1) 不妊治療の支援充実
 - (2) 出生祝い金の支給
- 3. 子育て環境の充実
 - (1) 子育て家庭への支援の充実
 - (2) 保育サービスの充実
- 4. 確かな学力・豊かな心・たくましい体の育成
 - (1) 幼・保・小・中の連携による一体的な教育
 - (2) 授業改善と学力の向上
 - (3) 特色ある学校づくりと地域との連携

重要業績評価指標(KPI)

指標	基準値(H26 年度)	目標値(H31 年度)
公営住宅の若年層世帯主世帯の割合	14%	16%
定住促進団地の若年層世帯主世帯の新規入居者	—	3 世帯

※若年層世帯主を 20 代から 30 代までとする。

基本目標 4

時代に合った地域をつくり、暮らしやすいまちをつくる

- 1. 安全・安心な住環境の構築
 - (1) 自主防災の強化
 - (2) 見守りネットワークの構築
- 2. 暮らしやすいまちをつくり、広域的な連携を活用する
 - (1) 利便性のある公共交通体系の整備
 - (2) 広域連携の推進
 - (3) 外部人材の活用

■美里町障害者計画（平成 26 年 3 月）

（計画期間：平成 26 年度～平成 29 年度）

【施策の体系】

目指すまちの姿：だれもがいきいき 心とむふれあいのまち 美里町

計画の理念：みんなが学び、理解し、とけ合う

基本目標	基本方針	施策
障がい者及び家族を地域で支えるまち	1. 教育、広報の充実	①広報誌、ホームページによる広報の充実 ②福祉教育の充実（学校、地域、行政、企業）
	2. 地域で支える仕組みづくり	①住民同士の相談機能の充実 ②災害時の安心安全の確保 ③障がい者や家族を応援する活動の展開 ④ボランティア活動の推進
障がい者がいきいきと社会参加できるまち	1. 社会参加の場づくり	①交流イベントの開催 ②運動機会の確保 ③自己実現の支援
	2. 自立した生活の支援	①移動交通の確保、移動の支援 ②バリアフリーの推進 ●公共施設のバリアフリー化
	3. 安心の居場所づくり	①児童生徒の休日、休暇中の居場所づくり ②地域行事、ふれあい活動への参加
障がい者を支えるサービスが充実したまち	1. 生活支援サービスの充実	①相談支援体制の充実 ②自立支援サービスの充実 ③地域生活支援の充実 ④生活安定のための支援の充実 ⑤家族の相談支援体制の充実
	2. 保健医療サービスの充実	①早期発見のための体制の充実 ②医療サービスの充実 ③難病患者に対する支援対策
	3. 教育環境の充実	①保育、幼児教育の充実 ②学校教育の充実 ③社会教育の充実
	4. 就労支援の充実	①就労の場の確保 ②就労支援体制の充実

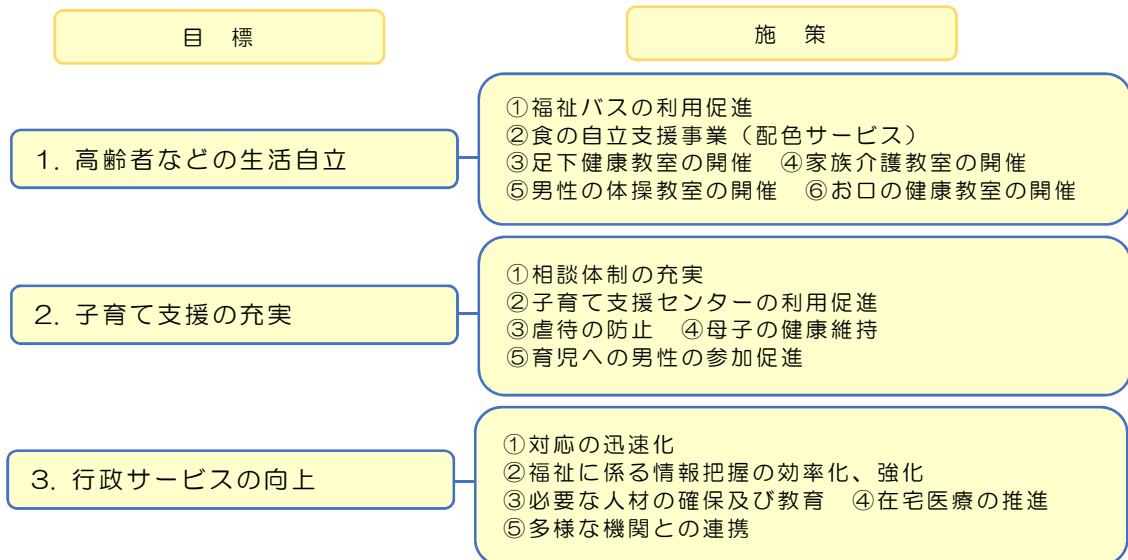
■美里町地域福祉計画（平成 26 年 3 月）

（計画期間：平成 26 年度～平成 30 年度）

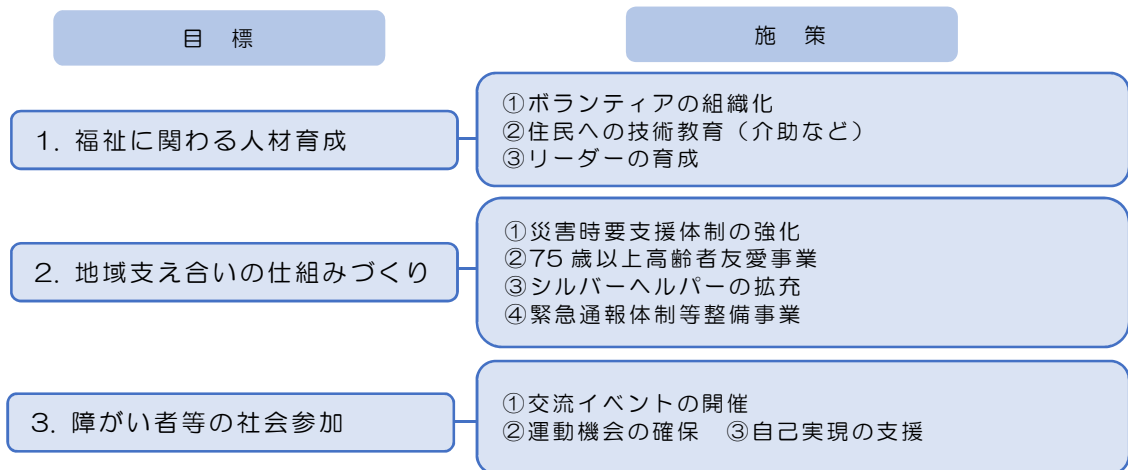
【事業の体系】

基本理念：知る・備える・支え合う

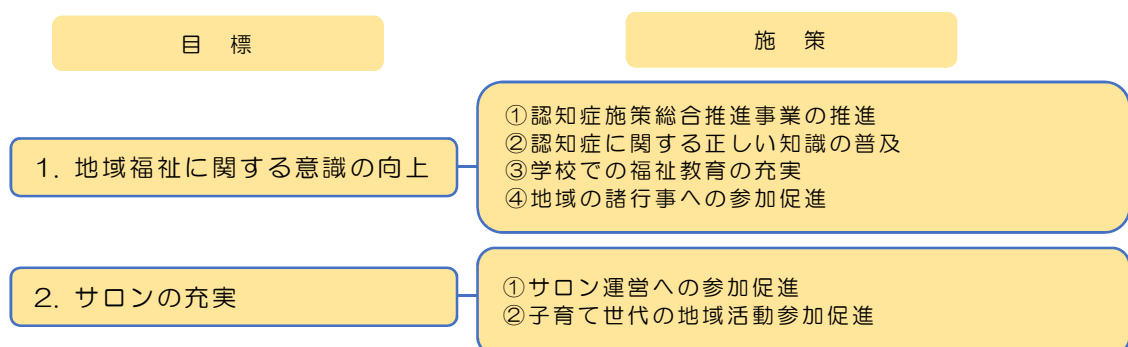
福祉サービスの適切な利用促進



地域における社会福祉を目的とする事業の健全な発達



地域福祉に関する活動への住民の参加の促進



■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

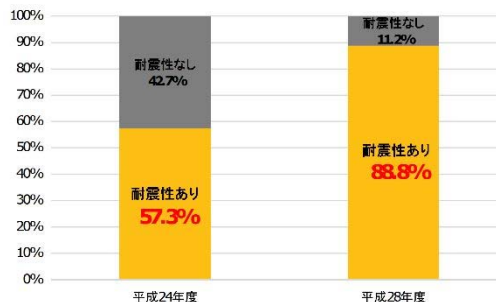


図 町有建築物の耐震化率の推移（平成 24 年度～平成 28 年度）

- 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	12	5	1	7	8	66.7%
災害弱者の安全確保に必要な建築物	25	11	9	14	23	92.0%
不特定かつ多数が利用する建築物	60	9	0	51	51	85.0%
その他の建築物	91	54	48	37	85	93.4%
合計	188	79	58	109	167	88.8%

資料：庁内資料による推計値

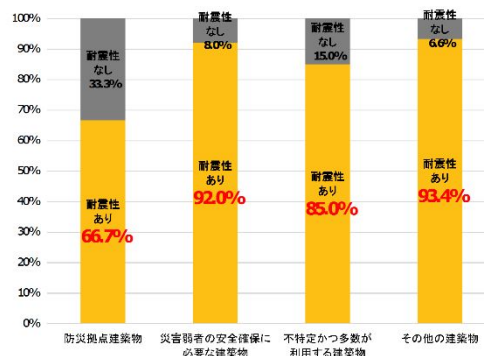


図 災害時拠点分類別耐震性能

【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。
- なお、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。

4. 公営住宅等に関する課題の整理

ここでは、前章までの現状の把握を踏まえ、課題を整理する。

□公営住宅等ストック数

本町の公営住宅等の世帯数比率は 6.0%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。

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。

このことから公営住宅等については、現在のストック数を確保するものとし、耐用年限を経過した住棟の更新及び居住環境等の向上、住棟の長寿命化に向けた改善を行っていくことが課題である。

□耐用年限を経過する公営住宅等

平成 29 年度末時点で、簡易耐火構造平屋建 87 戸が耐用年限を経過し、後期計画期間内に木造 26 戸が加わり、合計 113 戸（44.1%）が耐用年限を経過する。

これらの住宅については、必要性、経済性、効率性、容易性等を判断しながら、計画的に更新することが課題である。

□高齢化に対応した住環境整備

本町の高齢化は年々進行しており、平成 27 年で 4 割強となっている。また、公営住宅等入居世帯のうち高齢者がいる世帯も 4 割弱となっている。

今後も高齢化の進行は予想されることから、高齢者に対応した住戸及び住環境の整備、改善を図ることが課題である。

□長期的な視点に立った公営住宅等の維持活用

建替えは、入居者の経済的負担や、本町の財政負担が大きくなることから、耐用年限を経過していない住棟、安全性が確保された住棟を中心に、家賃を抑えながら長期的に活用できるよう改善、修繕を図ることが課題である。

□居住者の意向

前計画で行った居住者意向調査では、公営住宅等の評価は高く、今後の居住意向も高い。耐用年限を経過した団地が多いものの、建替えよりも設備の改善を多く求めていることから、建替えの必要性及び居住者ニーズを踏まえて、改善及び修繕を図っていくことが課題である。

5. 長寿命化に関する基本方針

○適切な整備手法による良好な住宅ストックの形成

- 住宅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、良好な住宅ストックの形成を図る。
- 耐用年限を経過した住宅は、居住者ニーズや社会的ニーズに対応しながら、建替えによる効率的かつ計画的な更新を図る。また、中心部から離れた利便性の低い団地については、入居者及び建物の状況を踏まえつつ、用途廃止を検討する。
- 耐用年限が10年以上残っている住宅は、改善等によって良好な住宅ストックの形成を図る。

○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、玄関、浴室、便所等への手摺の設置や建物内外の段差の解消など、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、改善及び建替えを行う場合は、ユニバーサルデザインを考慮した住宅整備に努める。

○多様な世代に対応した住宅の確保

- 入居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。
- 多様な世帯によるコミュニティの維持・形成の支援を図る。

○ストックの状況把握（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、修繕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、公営住宅等の団地単位の情報（敷地、住棟、入居者、劣化状況等）を整備し、日常的維持管理に利用する。
- 住棟の修繕履歴データの整備及び修繕周期表により、次回修繕時期の確認を行う。

○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、予防保全的な修繕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。
- 屋上防水、外壁改修などの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、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。

第5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。

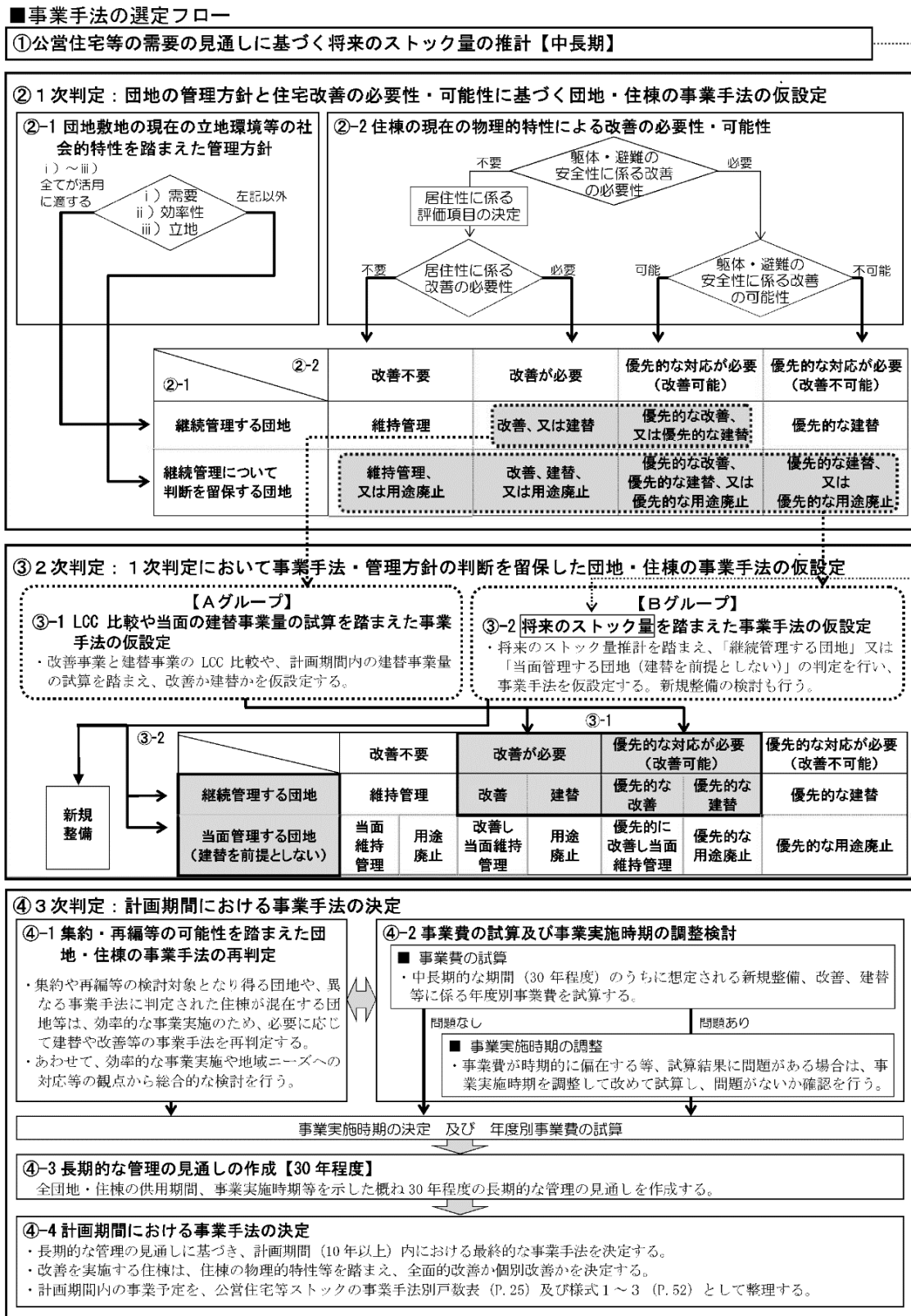
また、公営住宅の処分としては、「用途廃止」、「譲渡処分」、「事業主の変更」等がある。

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。

図一 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. 公営住宅等ストック量の推計

計画年次である平成34年と、次期計画年次である平成44年の公営住宅等ストック量の推計を行った。

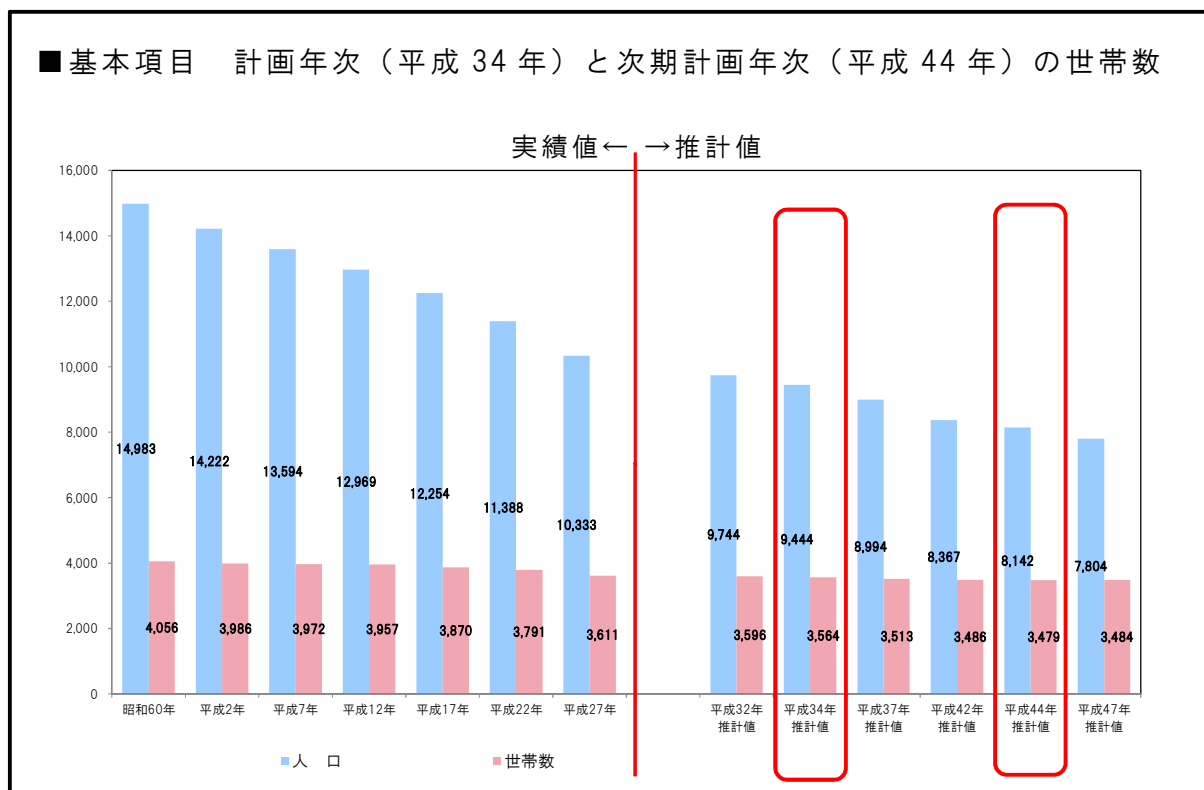
□ 本町の将来世帯数

公営住宅等の将来ストックを検討する上で、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（H28.3）」で推計された将来人口を基に推計した。

「美里町人口ビジョン」での本町の将来人口は、2020年（H32）9,744人、2060年（H72）5,752人と推計されている。本計画の計画年次は平成34年であるため、平成32年と平成37年の加重平均とし9,444人、次期計画年次の平成44年は、平成42年と平成47年の加重平均とし8,142人と設定した。

世帯人員は、昭和60年から平成27年までの国勢調査の結果を基に推計を行った結果、平成34年は2.65人/世帯、平成44年は2.34人/世帯とした。

世帯数は人口÷世帯人員で求め、平成34年で3,564世帯（9,444人/2.65世帯）、平成44年は3,479世帯（8,142人/2.34世帯）となる。



※ 人口：H27まで国勢調査

H34、H44以外は美里町人口ビジョン推計値、

H34（計画年）、H44（計画年より10年後）は加重平均値

世帯数：H27まで国勢調査、H32以降推計値

世帯人員：人口／世帯数

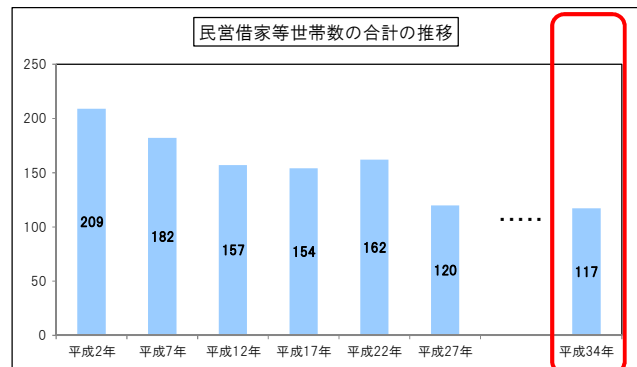
□ 民営借家等世帯数

次に、将来公営住宅等へ入居することができる民営借家等の世帯数を推計した。推計方法は、将来世帯数に平成27年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した。

■ 計画年次（平成34年）に民営借家等に居住する世帯数の推計値

117 世帯

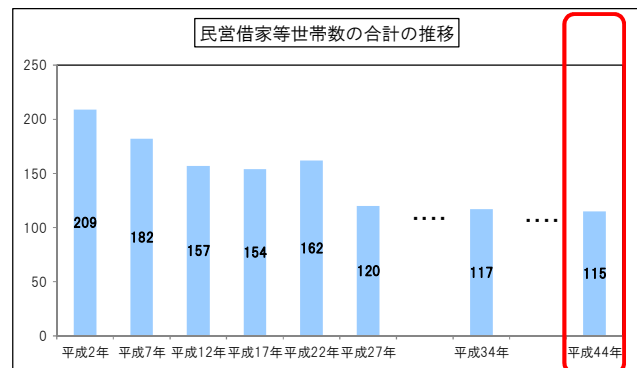
	民営借家	給与住宅	備考
世帯数	112	8	※H27国勢調査値
割合	3.1%	0.2%	
H34世帯数 (推計)	$3,564 \times 0.031$ =110世帯	$3,564 \times 0.002$ =7世帯	※H34総世帯数 (推計値)に 各割合を乗じた値
民営借家等世帯数の合計：117世帯			



■ 次期計画年次（平成44年）に民営借家等に居住する世帯数の推計値

115 世帯

	民営借家	給与住宅	備考
世帯数	112	8	※H27国勢調査値
割合	3.1%	0.2%	
H44世帯数 (推計)	$3,479 \times 0.031$ =108世帯	$3,479 \times 0.002$ =7世帯	※H44総世帯数 (推計値)に 各割合を乗じた値
民営借家等世帯数の合計：115世帯			



※平成27年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

□ 要援護世帯数

算出された民営借家世帯のうち、公営住宅等に対応すべき要援護世帯数を推計した。要援護世帯は、最低居住水準未満世帯でかつ年収 200 万円未満世帯とした。ただし、美里町の最低居住水準未満世帯数、年収 200 万円未満世帯率は調査が行われていないため、熊本県の比率で算出した。

■ 計画年次（平成 34 年）の要援護世帯数の推計値

$$\begin{aligned} \text{今後発生する要援護世帯数} &= \text{民営借家等世帯数} \times \text{最低居住水準未満世帯率} \times \text{年収 200 万円未満世帯率} \\ \text{5 世帯} &= 117 \text{ 世帯} \times 15.2\% \times 29.9\% \end{aligned}$$

■ 次期計画年次（平成 44 年）の要援護世帯数の推計値

$$\begin{aligned} \text{今後発生する要援護世帯数} &= \text{民営借家等世帯数} \times \text{最低居住水準未満世帯率} \times \text{年収 200 万円未満世帯率} \\ \text{5 世帯} &= 115 \text{ 世帯} \times 15.2\% \times 29.9\% \end{aligned}$$

表—熊本県の最低居住面積水準世帯

	世帯数	最低居住水準未満世帯数	最低居住水準未満世帯率
民営借家	187,800	29,300	15.6%
給与住宅	12,000	1,000	8.3%
合計	199,800	30,300	15.2%

表—熊本県の年収 200 万未満の世帯

年収200万円未満の世帯数	
民営借家	59,000
給与住宅	700
合計	59,700
民営借家・給与住宅世帯数 (199,800世帯) に対する割合	29.9%

資料：H25 住宅・土地統計調査

※平成 25 年住宅・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、平成 34 年、平成 44 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。

□ 公営住宅ストック量

現公営住宅等入居世帯数に今後発生する要援護世帯数を合わせて公営住宅ストック量とした。

推計の結果、公営住宅等ストック量は、平成 34 年、平成 44 年とも 209 戸となった。なお、公営住宅等ストック量には、応急仮設住宅数 41 戸は含まれていない。

■ 計画年次（平成 34 年）の公営住宅等ストック量

$$\boxed{\text{ストック量}} = \boxed{\text{H29 入居世帯数}} + \boxed{\text{H34 要援護世帯数}}$$

$$\boxed{209 \text{ 戸}} = \boxed{204 \text{ 世帯}} + \boxed{5 \text{ 世帯}}$$

■ 次期計画年次（平成 44 年）の公営住宅等ストック量

$$\boxed{\text{ストック量}} = \boxed{\text{H29 入居世帯数}} + \boxed{\text{H44 要援護世帯数}}$$

$$\boxed{209 \text{ 戸}} = \boxed{204 \text{ 世帯}} + \boxed{5 \text{ 世帯}}$$

※入居世帯数は H29.4 月 1 日現在。（応急仮設住宅の入居世帯数は含まない）

※必要戸数は、現入居世帯数に、平成 34 年、平成 44 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、現地で見視調査を実施した。

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割未満若しくは政策空家あり ×：応募倍率1倍未満かつ空家率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 一：都市計画区域なし ×：都市計画区域外
④ 立地の判定	利便性	○：良い ×：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、警戒区域外 △：警戒区域内 ×：危険区域内
⑤ 改善履歴の状況による判定	改善履歴があり、標準管理期間経過状況により判定する。（全面改善30年以上、個別改善10年以上） ○：改善履歴がない若しくは、改善履歴はあるが標準管理期間を経過している。 ×：改善履歴があり、標準管理期間を経過していない。	

■ 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				改善履歴		1次①判定結果				
							耐用年限	H34経過年数	判定	募集倍率(過去11年間)	判定	空家状況	判定	敷地面積(m ²)	判定	用途地域(法定建ぺい率/容積率)	判定	利便性	判定	地域バランス	判定	災害危険区域等	判定		標準期間内の改善履歴(全面改善30年以上、個別改善10年以上)	判定		
																											判定	判定
公営住宅	1.堅志田団地	1	6	1号棟	簡平	S51	30	47	×	2.0~4.5 (平均3.5)	○	1戸(10.0%)	×	2,736.00	○	都市計画区域外(-)	×	近隣に 教育施設あり	○	問題なし	○	該当なし	○	H20 全戸 トイレ水洗化	×	継続管理する団地		
		1	4	2号棟	簡平	S51	30	47	×																	継続管理する団地		
	2.片平団地	1	4	1号棟	簡平	S52	30	46	×	1.0~10.0 (平均4.0)	○	0戸	○	4,966.00	○	都市計画区域外(-)	×	近隣に 教育施設あり	○	問題なし	○	該当なし	○	H21 全戸 トイレ水洗化	×	継続管理する団地		
		1	2	3号棟	簡平	S52	30	46	×																	継続管理する団地		
		1	4	2号棟	簡平	S52	30	46	×																	継続管理する団地		
		1	2	5号棟	簡平	S53	30	45	×																	継続管理する団地		
		1	2	6号棟	簡平	S53	30	45	×																	継続管理する団地		
		1	2	7号棟	簡平	S53	30	45	×																	継続管理する団地		
		1	2	8号棟	簡平	S53	30	45	×																	継続管理する団地		
		1	2	9号棟	簡平	S53	30	45	×																	継続管理する団地		
		3.八幡原団地	1	4	1号棟	簡平	S56	30	42																	×	1.0~6.0 (平均4.3)	○
	1		4	2号棟	簡二	S56	45	42	△	継続管理する団地																		
	1		4	3号棟	簡二	S56	45	42	△	継続管理する団地																		
	1		4	5号棟	簡二	S57	45	41	△	継続管理する団地																		
	1		4	6号棟	簡二	S57	45	41	△	継続管理する団地																		
	1		4	7号棟	簡二	S58	45	40	△	継続管理する団地																		
	4.松野原団地	1	3	1号棟	簡平	S54	30	44	×	0.0~2.0 (平均0.9)	×	0戸	○	4,965.00	○	都市計画区域外(-)	×	-	×	問題なし	○	該当なし	○	H17 全戸 トイレ水洗化	×	継続管理する団地		
		1	3	2号棟	簡平	S54	30	44	×																	継続管理する団地		
		1	2	3号棟	簡平	S54	30	44	×																	継続管理する団地		
		1	2	5号棟	簡平	S59	30	39	×																	継続管理する団地		
		1	2	6号棟	簡平	S59	30	39	×																	継続管理する団地		
	5.佐俣団地	1	4	1号棟	簡平	S52	30	46	×	1.0~7.0 (平均2.0)	○	1戸(3.6%)	○	8,733.00	○	都市計画区域外(-)	×	近隣に 公共施設あり	○	問題なし	○	該当なし	○	H19 全戸 トイレ水洗化	×	継続管理する団地		
		1	4	2号棟	簡平	S52	30	46	×																	継続管理する団地		
		1	2	3号棟	簡平	S52	30	46	×																	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	4	5号棟	簡平	S53	30	45	×																	該当なし	○	継続管理する団地
		1	3	6号棟	簡平	S55	30	43	×																	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	30	43	×																	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	30	43	×																	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	30	42	×																	継続管理する団地		
		1	3	10号棟	簡平	S56	30	42	×																	該当なし	○	継続管理する団地
6.岩野団地	1	1	1号棟	簡平	S50	30	48	×	2.0 (平均2.0)	○	1戸(14.3%)	×	2,254.00	○	都市計画区域外(-)	×	-	×	問題なし	○	該当なし	○	H18 全戸 トイレ水洗化	×	継続管理する団地			
	1	2	2号棟	簡平	S50	30	48	×																	継続管理する団地			
	1	2	3号棟	簡平	S50	30	48	×																	継続管理する団地			
	1	2	5号棟	簡平	S50	30	48	×																	継続管理する団地			

■ 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					改善履歴		1次①判定結果		
							耐用年限	H34経過年数	判定	募集倍率(過去11年間)	判定	空家状況	判定	敷地面積(m ²)	判定	用途地域(法定建ぺい率/容積率)	判定	利便性	判定	地域バランス	判定	災害危険区域等	判定	標準期間内の改善履歴(全面改善30年以上、個別改善10年以上)		判定	
																											判定
公営住宅	7.釈迦院川団地	1	4	1号棟	簡平	S55	30	43	×	1.0 (平均1.0)	○	0戸	○	2,645.00	○	都市計画区域外(-)	×	-	×	問題なし	○	該当なし	○	H16 全戸 トイレ水洗化	×	継続管理する団地	
		1	2	2号棟	簡平	S60	30	38	×																		継続管理する団地
	8.永富団地	1	4	A棟	簡二	S53	45	45	△	1.0~4.0 (平均2.5)	○	0戸	○	1,226.00	○	都市計画区域外(-)	×	近隣に公共施設あり	○	問題なし	○	該当なし	○	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	×	継続管理する団地	
		1	4	B棟	簡二	S53	45	45	△																		継続管理する団地
	9.致野団地	1	4	A棟	簡二	S54	45	44	△	0.0~2.0 (平均0.5)	×	2戸(12.5%)	×	7,117.00	○	都市計画区域外(-)	×	近隣に教育施設あり	○	問題なし	○	該当なし	○	H21 C,D号棟 屋根防水	×	継続管理する団地	
		1	4	B棟	簡二	S54	45	44	△																		継続管理する団地
		1	4	C棟	簡二	S55	45	43	△																		継続管理する団地
		1	4	D棟	簡二	S55	45	43	△																		継続管理する団地
	10.御前浜団地	1	6	3号棟	簡二	S56	45	42	△	1.0~4.0 (平均1.7)	○	1戸(3.8%)	○	3,752.00	○	都市計画区域外(-)	×	近隣に公共施設あり	○	問題なし	○	該当なし	○	H25 全戸 屋根防水、外壁改修 H27 全戸 トイレ水洗化 全戸 手摺設置(玄関・浴室・トイレ)	×	継続管理する団地	
		1	4	4号棟	簡二	S56	45	42	△																		継続管理する団地
		1	6	1号棟	簡二	S57	45	41	△																		継続管理する団地
		1	6	2号棟	簡二	S57	45	41	△																		継続管理する団地
		1	4	5号棟	簡二	S57	45	41	△																		継続管理する団地
	11.大窪団地	1	16	1号棟	中耐	S62	70	36	△	1.0~5.0 (平均2.6)	○	3戸(9.4%)	○	5,771.00	○	都市計画区域外(-)	×	近隣に生活利便施設あり	○	問題なし	○	該当なし	○	H29 1号棟 3箇所給湯設置 手摺設置(玄関・浴室・トイレ)	×	継続管理する団地	
		1	2	9号棟	木造	S63	30	35	×																		継続管理する団地
		1	2	5号棟	木造	S63	30	35	×																		継続管理する団地
		1	2	6号棟	木造	S63	30	35	×																		継続管理する団地
		1	2	7号棟	木造	S63	30	35	×																		継続管理する団地
		1	2	8号棟	木造	S63	30	35	×																		継続管理する団地
		1	2	3号棟	木造	H1	30	34	×																		継続管理する団地
		1	2	2号棟	木造	H1	30	34	×																		継続管理する団地
		1	2	4号棟	木造	H1	30	34	×																		継続管理する団地
	12.高田団地	1	2	1号棟	木造	H3	30	32	×	3.0~11.0 (平均5.0)	○	0戸	○	4,587.00	○	都市計画区域外(-)	×	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	2	2号棟	木造	H3	30	32	×																		継続管理する団地
		1	2	3号棟	木造	H3	30	32	×																		継続管理する団地
		1	2	4号棟	木造	H4	30	31	×																		継続管理する団地
		1	2	5号棟	木造	H4	30	31	×																		継続管理する団地
		1	2	6号棟	木造	H5	30	30	△																		継続管理する団地
1		2	7号棟	木造	H5	30	30	△	継続管理する団地																		
1		2	8号棟	木造	H5	30	30	△	継続管理する団地																		

■ 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					改善履歴		1次①判定結果		
							耐用年限	H34経過年数	判定	募集倍率 (過去11年間)	判定	空家状況	判定	敷地面積 (㎡)	判定	用途地域 (法定建ぺい率/容積率)	判定	利便性	判定	地域バランス	判定	災害危険区域等	判定	標準期間内の改善履歴 (全面改善30年以上、 個別改善10年以上)		判定	
																											○: 1/2以内 △: 1/2超過 ×: 耐用年限超過
特公費	13.古町団地	1	2	A棟	木造	H6	30	29	△	1.0~2.0 (平均1.3)	○	1戸 (10.0%)	×	2,710.00	○	都市計画区域外 (-)	×	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	B棟	木造	H6	30	29	△																		継続管理する団地
		1	2	C棟	木造	H7	30	28	△																		継続管理する団地
		1	2	D棟	木造	H8	30	27	△																		継続管理する団地
		1	2	E棟	木造	H8	30	27	△																		継続管理する団地
応急仮設	14.中央庁舎仮設団地	1	2	1号棟	木造	H28	30	7	○	-	-	0戸	○	3,075.00	○	都市計画区域外 (-)	×	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	3	2号棟	木造	H28	30	7	○																		継続管理する団地
		1	3	3号棟	木造	H28	30	7	○																		継続管理する団地
		1	3	4号棟	木造	H28	30	7	○																		継続管理する団地
		1	4	5号棟	木造	H28	30	7	○																		継続管理する団地
		1	4	6号棟	木造	H28	30	7	○																		継続管理する団地
	15.砥用庁舎仮設団地	1	3	1棟	木造	H28	30	7	○	-	-	0戸	○	1,050.00	○	都市計画区域外 (-)	×	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	2	2棟	木造	H28	30	7	○																		継続管理する団地
		1	2	3棟	木造	H28	30	7	○																		継続管理する団地
	16.くすのき平仮設団地	1	2	1号棟	木造	H28	30	7	○	-	-	0戸	○	1,884.00	○	都市計画区域外 (-)	×	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	2	2号棟	木造	H28	30	7	○																		継続管理する団地
		1	2	3号棟	木造	H28	30	7	○																		継続管理する団地
		1	2	4号棟	木造	H28	30	7	○																		継続管理する団地
1		2	5号棟	木造	H28	30	7	○	継続管理する団地																		
1		2	6号棟	木造	H28	30	7	○	継続管理する団地																		
1		3	7号棟	木造	H28	30	7	○	継続管理する団地																		
							○: 1/2以内 △: 1/2超過 ×: 耐用年限超過	○: 1倍以上 ×: 1倍未満	○: 空家率1割未満 ×: 空家率1割以上	○: 1000㎡以上 ×: 1000㎡未満	○: 都市計画区域内 △: 都市計画区域なし ×: 都市計画区域外	○: 利便性が良い ×: 利便性が悪い	○: 問題なし ×: バランスが悪い	○: 危険区域外 △: 警戒区域内 ×: 危険区域内	○: 管理期間外 ○: 改善履歴なし ×: 管理期間内												

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	○：建設年度が昭和 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行された簡易耐火構造のもの ×：建設年度が昭和 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
	防火区画の確保	○：防火区画あり ×：防火区画なし －：木造、簡平、簡二構造（判定除外）
	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 －：木造、簡平、簡二構造（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 ×：サビ等问题あり －：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

判定項目		判定内容・選定基準
② 居住 性 の 判 定	給水方式	直送：直送方式 地上→高置：地上式水槽から高置水槽 地下→高置：地下式水槽から高置水槽
	便所の水洗化	○：公共下水もしくは浄化槽 ×：汲み取り
	雨水排水施設	○：問題なし △：陳腐化 ×：不備
	開口部のアルミサッシ化	○：アルミサッシ △：鉄 ×：木
	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 －：2階建て以下 ×：未整備
	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

■ 1次判定：②住棟の物理的特性による判定

種別	団地名	棟数	管理戸数	棟番号	構造	建設年度	耐用年数	安全性								居住性										福祉対応				1次②判定結果			
								躯体の安全性	経過年数	二方向避難	防火区画確保	建物避難経路	屋外消火施設	屋外避難経路	屋外避難経路照明	バルコニー手摺	居住水準40㎡以上	屋上防水	外壁劣化	3箇所給湯	給水方式	水洗化	雨水排水施設	開口部アールミサシ化	集会所	児童公園	駐車場	駐輪場	3階以上エレベーター		浴室便所手摺	共用部手摺	エントランス段差
公営住宅	1. 堅志田団地	1	6	1号棟	簡平	S51	H18	×	×	○	-	-	○	○	○	-	○	△	△	×	直送	○	○	○	×	×	△	×	-	×	-	×	優先的に対応が必要 (改善不可能)
		1	4	2号棟	簡平	S51	H18	×	×	○	-	-	○	○	○	-	○	△	△	×	直送	○	○	○	×	×	△	×	-	×	-	×	優先的に対応が必要 (改善不可能)
	2. 片平団地	1	4	1号棟	簡平	S52	H19	×	×	○	-	-	○	○	○	-	○	△	△	×	直送	○	○	○	○	×	△	×	-	×	-	×	優先的に対応が必要 (改善不可能)
		1	2	3号棟	簡平	S52	H19	×	×	○	-	-	○	○	○	-	○	△	△	×	直送	○	○	○	○	×	△	×	-	×	-	×	優先的に対応が必要 (改善不可能)
		1	4	2号棟	簡平	S52	H19	×	×	○	-	-	○	○	○	-	○	△	△	×	直送	○	○	○	○	×	△	×	-	×	-	×	優先的に対応が必要 (改善不可能)
		1	2	5号棟	簡平	S53	H20	×	×	○	-	-	○	○	○	-	○	△	△	×	直送	○	○	○	○	×	△	×	-	×	-	×	優先的に対応が必要 (改善不可能)
		1	2	6号棟	簡平	S53	H20	×	×	○	-	-	○	○	○	-	○	△	△	×	直送	○	○	○	○	×	△	×	-	×	-	×	優先的に対応が必要 (改善不可能)
		1	2	7号棟	簡平	S53	H20	×	×	○	-	-	○	○	○	-	○	△	△	×	直送	○	○	○	○	×	△	×	-	×	-	×	優先的に対応が必要 (改善不可能)
		1	2	8号棟	簡平	S53	H20	×	×	○	-	-	○	○	○	-	○	△	△	×	直送	○	○	○	○	×	△	×	-	×	-	×	優先的に対応が必要 (改善不可能)
		1	2	9号棟	簡平	S53	H20	×	×	○	-	-	○	○	○	-	○	△	△	×	直送	○	○	○	○	×	△	×	-	×	-	×	優先的に対応が必要 (改善不可能)
	3. 八幡原団地	1	4	1号棟	簡平	S56	H23	×	×	○	-	-	○	○	○	-	○	△	△	×	直送	○	○	○	○	△	○	×	-	×	-	×	優先的に対応が必要 (改善不可能)
		1	4	2号棟	簡二	S56	H38	●	△	○	-	-	○	○	○	○	○	○	△	×	直送	○	○	○	○	△	△	×	-	○	-	○	改善が必要
		1	4	3号棟	簡二	S56	H38	●	△	○	-	-	○	○	○	○	○	○	△	×	直送	○	○	○	○	△	△	×	-	○	-	○	改善が必要
		1	4	5号棟	簡二	S57	H39	●	△	○	-	-	○	○	○	○	○	○	△	×	直送	○	○	○	○	△	△	×	-	○	-	○	改善が必要
		1	4	6号棟	簡二	S57	H39	●	△	○	-	-	○	○	○	○	○	○	△	×	直送	○	○	○	○	△	△	×	-	○	-	○	改善が必要
		1	4	7号棟	簡二	S58	H40	●	△	○	-	-	○	○	○	○	○	○	△	×	直送	○	○	○	○	△	△	×	-	○	-	○	改善が必要
	4. 松野原団地	1	3	1号棟	簡平	S54	H21	×	×	○	-	-	×	○	○	-	○	△	△	×	直送	○	○	○	○	×	△	×	-	×	-	×	優先的に対応が必要 (改善不可能)
		1	3	2号棟	簡平	S54	H21	×	×	○	-	-	×	○	○	-	○	△	△	×	直送	○	○	○	○	×	△	×	-	×	-	×	優先的に対応が必要 (改善不可能)
		1	2	3号棟	簡平	S54	H21	×	×	○	-	-	×	○	○	-	○	△	△	×	直送	○	○	○	○	×	△	×	-	×	-	×	優先的に対応が必要 (改善不可能)
		1	2	5号棟	簡平	S59	H26	○	×	○	-	-	×	○	○	-	○	△	△	×	直送	○	○	○	○	×	△	×	-	×	-	×	優先的に対応が必要 (改善不可能)
		1	2	6号棟	簡平	S59	H26	○	×	○	-	-	×	○	○	-	○	△	△	×	直送	○	○	○	○	×	△	×	-	×	-	×	優先的に対応が必要 (改善不可能)
	5. 佐俣団地	1	4	1号棟	簡平	S52	H19	×	×	○	-	-	○	○	△	-	○	△	△	×	直送	○	○	○	○	×	△	×	-	×	-	×	優先的に対応が必要 (改善不可能)
		1	4	2号棟	簡平	S52	H19	×	×	○	-	-	○	○	△	-	○	△	△	×	直送	○	○	○	○	×	△	×	-	×	-	×	優先的に対応が必要 (改善不可能)
		1	2	3号棟	簡平	S52	H19	×	×	○	-	-	○	○	△	-	○	△	△	×	直送	○	○	○	○	×	△	×	-	×	-	×	優先的に対応が必要 (改善不可能)
		1	4	5号棟	簡平	S53	H20	×	×	○	-	-	○	○	△	-	○	△	△	×	直送	○	○	○	○	×	△	×	-	×	-	×	優先的に対応が必要 (改善不可能)
		1	3	6号棟	簡平	S55	H22	×	×	○	-	-	○	○	△	-	○	△	△	×	直送	○	○	○	○	×	△	×	-	×	-	×	優先的に対応が必要 (改善不可能)
		1	3	7号棟	簡平	S55	H22	×	×	○	-	-	○	○	△	-	○	△	△	×	直送	○	○	○	○	×	△	×	-	×	-	×	優先的に対応が必要 (改善不可能)
		1	2	8号棟	簡平	S55	H22	×	×	○	-	-	○	○	△	-	○	△	△	×	直送	○	○	○	○	×	△	×	-	×	-	×	優先的に対応が必要 (改善不可能)
1		3	9号棟	簡平	S56	H23	×	×	○	-	-	○	○	△	-	○	△	△	×	直送	○	○	○	○	×	△	×	-	×	-	×	優先的に対応が必要 (改善不可能)	
1		3	10号棟	簡平	S56	H23	×	×	○	-	-	○	○	△	-	○	△	△	×	直送	○	○	○	○	×	△	×	-	×	-	×	優先的に対応が必要 (改善不可能)	
6. 岩野団地	1	1	1号棟	簡平	S50	H17	×	×	○	-	-	○	○	△	-	○	△	△	×	直送	○	○	○	○	×	△	×	-	×	-	×	優先的に対応が必要 (改善不可能)	
	1	2	2号棟	簡平	S50	H17	×	×	○	-	-	○	○	△	-	○	△	△	×	直送	○	○	○	○	×	△	×	-	×	-	×	優先的に対応が必要 (改善不可能)	
	1	2	3号棟	簡平	S50	H17	×	×	○	-	-	○	○	△	-	○	△	△	×	直送	○	○	○	○	×	△	×	-	×	-	×	優先的に対応が必要 (改善不可能)	
	1	2	5号棟	簡平	S50	H17	×	×	○	-	-	○	○	△	-	○	△	△	×	直送	○	○	○	○	×	△	×	-	×	-	×	優先的に対応が必要 (改善不可能)	

■ 1次判定：②住棟の物理的特性による判定

種別	団地名	棟数	管理戸数	棟番号	構造	建設年度	耐用年数	安全性										居住性										福祉対応				1次②判定結果	
								躯体の安全性	経過年数	二方向避難	防火区画確保	建物避難経路	屋外消火施設	屋外避難経路	屋外避難経路照明	バルコニー手摺	居住水準40㎡以上	屋上防水	外壁劣化	3箇所給湯	給水方式	水洗化	雨水排水施設	開口部アルミサッシ化	集会所	児童公園	駐車場	駐輪場	3階以上エレベーター	浴室便所手摺	共用部手摺		エントランス段差
公営住宅	7.釈迦院川団地	1	4	1号棟	簡平	S55	H22	×	×	○	—	—	×	○	×	—	○	△	△	×	直送	○	○	○	×	×	△	×	—	×	—	×	優先的な対応が必要 (改善不可能)
		1	2	2号棟	簡平	S60	H27	○	×	○	—	—	×	○	×	—	○	△	△	×	直送	○	○	○	×	×	△	×	—	×	—	×	優先的な対応が必要 (改善不可能)
	8.永富団地	1	4	A棟	簡二	S53	H35	●	×	○	—	—	○	○	△	○	○	○	×	×	直送	○	○	○	×	×	△	×	—	○	—	×	優先的な対応が必要 (改善不可能)
		1	4	B棟	簡二	S53	H35	●	×	○	—	—	○	○	△	○	○	○	×	×	直送	○	○	○	×	×	△	×	—	○	—	×	優先的な対応が必要 (改善不可能)
	9.畝野団地	1	4	A棟	簡二	S54	H36	●	×	○	—	—	○	○	△	○	○	○	△	×	直送	×	○	○	△	×	△	×	—	×	—	×	優先的な対応が必要 (改善不可能)
		1	4	B棟	簡二	S54	H36	●	×	○	—	—	○	○	△	○	○	○	△	×	直送	×	○	○	△	×	△	×	—	×	—	×	優先的な対応が必要 (改善不可能)
		1	4	C棟	簡二	S55	H37	●	×	○	—	—	○	○	△	○	○	○	△	×	直送	×	○	○	△	×	△	×	—	×	—	×	優先的な対応が必要 (改善不可能)
		1	4	D棟	簡二	S55	H37	●	×	○	—	—	○	○	△	○	○	○	△	×	直送	×	○	○	△	×	△	×	—	×	—	×	優先的な対応が必要 (改善不可能)
	10.御前浜団地	1	6	3号棟	簡二	S56	H38	●	×	○	—	—	○	○	○	○	○	○	○	○	直送	○	○	○	×	△	△	×	—	○	—	○	優先的な対応が必要 (改善不可能)
		1	4	4号棟	簡二	S56	H38	●	×	○	—	—	○	○	○	○	○	○	○	○	直送	○	○	○	×	△	○	×	—	○	—	×	優先的な対応が必要 (改善不可能)
		1	6	1号棟	簡二	S57	H39	●	×	○	—	—	○	○	○	○	○	○	○	○	直送	○	○	○	×	△	△	×	—	○	—	○	優先的な対応が必要 (改善不可能)
		1	6	2号棟	簡二	S57	H39	●	×	○	—	—	○	○	○	○	○	○	○	○	直送	○	○	○	×	△	△	×	—	○	—	○	優先的な対応が必要 (改善不可能)
		1	4	5号棟	簡二	S57	H39	●	×	○	—	—	○	○	○	○	○	○	○	○	直送	○	○	○	×	△	○	×	—	○	—	×	優先的な対応が必要 (改善不可能)
	11.大窪団地	1	16	1号棟	中耐	S62	H69	○	△	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	直送	○	○	○	△	△	○	○	×	○	○	○	改善不要
		1	2	9号棟	木造	S63	H30	○	×	○	—	—	○	○	○	—	○	○	○	×	直送	○	○	○	△	△	△	×	—	×	—	×	優先的な対応が必要 (改善不可能)
		1	2	5号棟	木造	S63	H30	○	×	○	—	—	○	○	○	—	○	○	○	×	直送	○	○	○	△	△	△	×	—	×	—	×	優先的な対応が必要 (改善不可能)
		1	2	6号棟	木造	S63	H30	○	×	○	—	—	○	○	○	—	○	○	○	×	直送	○	○	○	△	△	△	×	—	×	—	×	優先的な対応が必要 (改善不可能)
		1	2	7号棟	木造	S63	H30	○	×	○	—	—	○	○	○	—	○	○	○	×	直送	○	○	○	△	△	△	×	—	×	—	×	優先的な対応が必要 (改善不可能)
		1	2	8号棟	木造	S63	H30	○	×	○	—	—	○	○	○	—	○	○	○	×	直送	○	○	○	△	△	△	×	—	×	—	×	優先的な対応が必要 (改善不可能)
		1	2	3号棟	木造	H1	H31	○	×	○	—	—	○	○	○	—	○	○	○	×	直送	○	○	○	△	△	△	×	—	×	—	×	優先的な対応が必要 (改善不可能)
		1	2	2号棟	木造	H1	H31	○	×	○	—	—	○	○	○	—	○	○	○	×	直送	○	○	○	△	△	△	×	—	×	—	×	優先的な対応が必要 (改善不可能)
	12.高田団地	1	2	1号棟	木造	H3	H33	○	×	○	—	—	○	○	○	○	○	○	△	×	直送	○	○	○	△	△	○	×	—	×	—	○	優先的な対応が必要 (改善不可能)
		1	2	2号棟	木造	H3	H33	○	×	○	—	—	○	○	○	○	○	○	△	×	直送	○	○	○	△	△	○	×	—	×	—	○	優先的な対応が必要 (改善不可能)
		1	2	3号棟	木造	H3	H33	○	×	○	—	—	○	○	○	○	○	○	△	×	直送	○	○	○	△	△	○	×	—	×	—	○	優先的な対応が必要 (改善不可能)
		1	2	4号棟	木造	H4	H34	○	×	○	—	—	○	○	○	○	○	○	△	×	直送	○	○	○	△	△	○	×	—	×	—	○	優先的な対応が必要 (改善不可能)
		1	2	5号棟	木造	H4	H34	○	×	○	—	—	○	○	○	○	○	○	△	×	直送	○	○	○	△	△	○	×	—	×	—	○	優先的な対応が必要 (改善不可能)
		1	2	6号棟	木造	H5	H35	○	△	○	—	—	○	○	○	○	○	○	△	×	直送	○	○	○	△	△	○	×	—	×	—	○	改善が必要
		1	2	7号棟	木造	H5	H35	○	△	○	—	—	○	○	○	○	○	○	△	×	直送	○	○	○	△	△	○	×	—	×	—	○	改善が必要
1		2	8号棟	木造	H5	H35	○	△	○	—	—	○	○	○	○	○	○	△	×	直送	○	○	○	△	△	○	×	—	×	—	○	改善が必要	

■ 1次判定：②住棟の物理的特性による判定

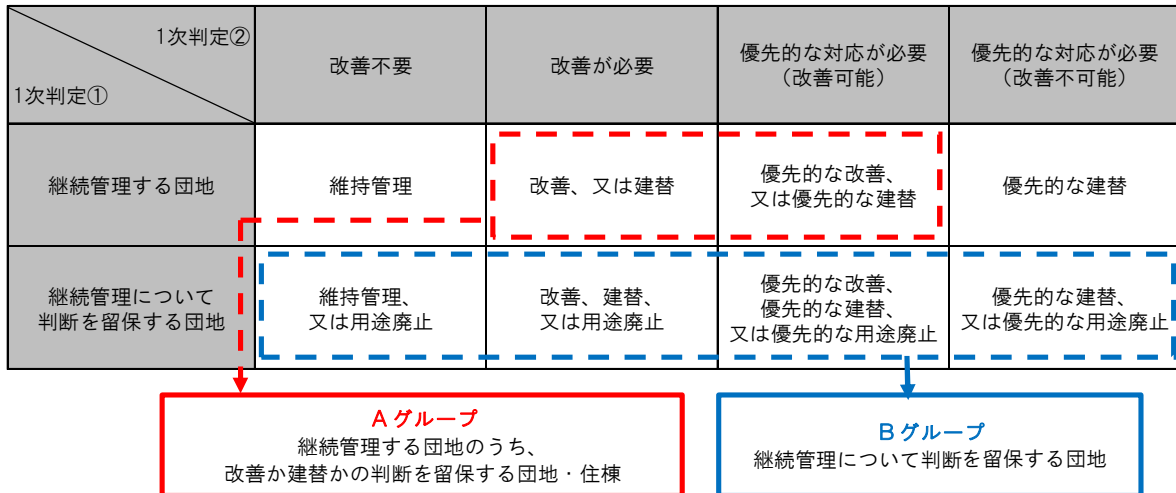
種別	団地名	棟数	管理戸数	棟番号	構造	建設年度	耐用年数 経過年数	安全性								居住性										福祉対応			1次②判定結果					
								躯体の安全性	経過年数	二方向避難	防火区画確保	建物避難経路	屋外消火施設	屋外避難経路	屋外避難経路照明	バルコニー手摺	居住水準40㎡以上	屋上防水	外壁劣化	3箇所給湯	給水方式	水洗化	雨水排水施設	開口部アルミサッシ化	集会所	児童公園	駐車場	駐輪場		3階以上エレベーター	浴室便所手摺	共用部手摺	エントランス段差	
特公賃	13.古町団地	1	2	A棟	木造	H6	H36	○	△	○	-	-	○	○	○	○	○	○	△	○	直送	○	○	○	×	○	○	×	-	×	-	×	改善が必要	
		1	2	B棟	木造	H6	H36	○	△	○	-	-	○	○	○	○	○	○	△	○	直送	○	○	○	×	○	○	×	-	×	-	×	改善が必要	
		1	2	C棟	木造	H7	H37	○	△	○	-	-	○	○	○	○	○	○	△	○	直送	○	○	○	×	○	○	×	-	×	-	×	改善が必要	
		1	2	D棟	木造	H8	H38	○	△	○	-	-	○	○	○	○	○	○	△	○	直送	○	○	○	×	○	○	×	-	×	-	×	改善が必要	
		1	2	E棟	木造	H8	H38	○	△	○	-	-	○	○	○	○	○	○	△	○	直送	○	○	○	×	○	○	×	-	×	-	×	改善が必要	
応急仮設	14.中央庁舎仮設団地	1	2	1号棟	木造	H28	H58	○	○	○	-	-	×	○	○	-	×	○	○	○	直送	○	○	○	×	×	△	×	-	浴室：× 便所：○	-	○	改善不要	
		1	3	2号棟	木造	H28	H58	○	○	○	-	-	×	○	○	-	×	○	○	○	直送	○	○	○	×	×	△	×	-	浴室：× 便所：○	-	○	改善不要	
		1	3	3号棟	木造	H28	H58	○	○	○	-	-	×	○	○	-	×	○	○	○	直送	○	○	○	×	×	△	×	-	浴室：× 便所：○	-	○	改善不要	
		1	3	4号棟	木造	H28	H58	○	○	○	-	-	×	○	○	-	×	○	○	○	直送	○	○	○	×	×	△	×	-	浴室：× 便所：○	-	○	改善不要	
		1	4	5号棟	木造	H28	H58	○	○	○	-	-	×	○	○	-	×	○	○	○	直送	○	○	○	×	×	△	×	-	浴室：× 便所：○	-	○	改善不要	
		1	4	6号棟	木造	H28	H58	○	○	○	-	-	×	○	○	-	×	○	○	○	直送	○	○	○	×	×	△	×	-	浴室：× 便所：○	-	○	改善不要	
	15.砥用庁舎仮設団地	1	3	1棟	木造	H28	H58	○	○	○	-	-	×	○	○	-	×	○	○	○	直送	○	○	○	×	×	○	×	-	浴室：× 便所：○	-	○	改善不要	
		1	2	2棟	木造	H28	H58	○	○	○	-	-	×	○	○	-	×	○	○	○	直送	○	○	○	×	×	○	×	-	浴室：× 便所：○	-	○	改善不要	
		1	2	3棟	木造	H28	H58	○	○	○	-	-	×	○	○	-	×	○	○	○	直送	○	○	○	×	×	○	×	-	浴室：× 便所：○	-	○	改善不要	
		16.くすのき平仮設団地	1	2	1号棟	木造	H28	H58	○	○	○	-	-	×	○	○	-	×	○	○	○	直送	○	○	○	○	×	△	×	-	浴室：× 便所：○	-	○	改善不要
			1	2	2号棟	木造	H28	H58	○	○	○	-	-	×	○	○	-	×	○	○	○	直送	○	○	○	○	×	△	×	-	浴室：× 便所：○	-	○	改善不要
			1	2	3号棟	木造	H28	H58	○	○	○	-	-	×	○	○	-	×	○	○	○	直送	○	○	○	○	×	△	×	-	浴室：× 便所：○	-	○	改善不要
1	2		4号棟	木造	H28	H58	○	○	○	-	-	×	○	○	-	×	○	○	○	直送	○	○	○	○	×	△	×	-	浴室：× 便所：○	-	○	改善不要		
16.くすのき平仮設団地	1	2	5号棟	木造	H28	H58	○	○	○	-	-	×	○	○	-	×	○	○	○	直送	○	○	○	○	×	△	×	-	浴室：× 便所：○	-	○	改善不要		
	1	2	6号棟	木造	H28	H58	○	○	○	-	-	×	○	○	-	×	○	○	○	直送	○	○	○	○	×	△	×	-	浴室：× 便所：○	-	○	改善不要		
16.くすのき平仮設団地	1	3	7号棟	木造	H28	H58	○	○	○	-	-	×	○	○	-	×	○	○	○	直送	○	○	○	○	×	△	×	-	浴室：× 便所：○	-	○	改善不要		

●の簡二は熊本県の標準設計にて施工されており、耐震性が確認されている。

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な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。

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

新規整備	継続管理する団地	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)
	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 用途廃止	優先的な用途廃止

■ 2次判定：1次判定において事業手法・管理方針の判断を保留した団地・住棟の事業手法の仮設定

種別	団地名	棟数	管理戸数	棟番号	構造	建設年度	H34経過年数	1次判定結果			2次①判定		2次②判定		2次判定における仮設定
								1次①判定結果	1次②判定結果	1次判定における仮設定	改善事業、建替事業の仮選定		将来ストックの過不足		
											Aグループ対象	Bグループ対象			
公営住宅	1. 堅志田団地	1	6	1号棟	簡平	S51	47	継続管理する団地	優先的な対応が必要 (改善不可能)	優先的な建替	-	-	-	優先的な建替	
		1	4	2号棟	簡平	S51	47	継続管理する団地	優先的な対応が必要 (改善不可能)	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	46	継続管理する団地	優先的な対応が必要 (改善不可能)	優先的な建替	-	-	-	優先的な建替	
		1	2	3号棟	簡平	S52	46	継続管理する団地	優先的な対応が必要 (改善不可能)	優先的な建替	-	-	-	優先的な建替	
		1	4	2号棟	簡平	S52	46	継続管理する団地	優先的な対応が必要 (改善不可能)	優先的な建替	-	-	-	優先的な建替	
		1	2	5号棟	簡平	S53	45	継続管理する団地	優先的な対応が必要 (改善不可能)	優先的な建替	-	-	-	優先的な建替	
		1	2	6号棟	簡平	S53	45	継続管理する団地	優先的な対応が必要 (改善不可能)	優先的な建替	-	-	-	優先的な建替	
		1	2	7号棟	簡平	S53	45	継続管理する団地	優先的な対応が必要 (改善不可能)	優先的な建替	-	-	-	優先的な建替	
		1	2	8号棟	簡平	S53	45	継続管理する団地	優先的な対応が必要 (改善不可能)	優先的な建替	-	-	-	優先的な建替	
		1	2	9号棟	簡平	S53	45	継続管理する団地	優先的な対応が必要 (改善不可能)	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	42	継続管理する団地	優先的な対応が必要 (改善不可能)	優先的な建替	-	-	-	優先的な建替	
		1	4	2号棟	簡二	S56	42	継続管理する団地	改善が必要	Aグループ 改善、又は建替	改善が必要	-	-	改善	
		1	4	3号棟	簡二	S56	42	継続管理する団地	改善が必要	Aグループ 改善、又は建替	改善が必要	-	-	改善	
		1	4	5号棟	簡二	S57	41	継続管理する団地	改善が必要	Aグループ 改善、又は建替	改善が必要	-	-	改善	
		1	4	6号棟	簡二	S57	41	継続管理する団地	改善が必要	Aグループ 改善、又は建替	改善が必要	-	-	改善	
		1	4	7号棟	簡二	S58	40	継続管理する団地	改善が必要	Aグループ 改善、又は建替	改善が必要	-	-	改善	
	4. 松野原団地	1	3	1号棟	簡平	S54	44	継続管理する団地	優先的な対応が必要 (改善不可能)	優先的な建替	-	-	-	優先的な建替	
		1	3	2号棟	簡平	S54	44	継続管理する団地	優先的な対応が必要 (改善不可能)	優先的な建替	-	-	-	優先的な建替	
		1	2	3号棟	簡平	S54	44	継続管理する団地	優先的な対応が必要 (改善不可能)	優先的な建替	-	-	-	優先的な建替	
		1	2	5号棟	簡平	S59	39	継続管理する団地	優先的な対応が必要 (改善不可能)	優先的な建替	-	-	-	優先的な建替	
		1	2	6号棟	簡平	S59	39	継続管理する団地	優先的な対応が必要 (改善不可能)	優先的な建替	-	-	-	優先的な建替	
	5. 佐俣団地	1	4	1号棟	簡平	S52	46	継続管理する団地	優先的な対応が必要 (改善不可能)	優先的な建替	-	-	-	優先的な建替	
		1	4	2号棟	簡平	S52	46	継続管理する団地	優先的な対応が必要 (改善不可能)	優先的な建替	-	-	-	優先的な建替	
		1	2	3号棟	簡平	S52	46	継続管理について 判断を保留する団地	優先的な対応が必要 (改善不可能)	Bグループ 優先的な建替、又は優先的な用途廃止	-	-	当面管理する団地 (建替を前提としない)	優先的な用途廃止	
		1	4	5号棟	簡平	S53	45	継続管理する団地	優先的な対応が必要 (改善不可能)	優先的な建替	-	-	-	優先的な建替	
		1	3	6号棟	簡平	S55	43	継続管理について 判断を保留する団地	優先的な対応が必要 (改善不可能)	Bグループ 優先的な建替、又は優先的な用途廃止	-	-	当面管理する団地 (建替を前提としない)	優先的な用途廃止	
		1	3	7号棟	簡平	S55	43	継続管理について 判断を保留する団地	優先的な対応が必要 (改善不可能)	Bグループ 優先的な建替、又は優先的な用途廃止	-	-	当面管理する団地 (建替を前提としない)	優先的な用途廃止	
		1	2	8号棟	簡平	S55	43	継続管理について 判断を保留する団地	優先的な対応が必要 (改善不可能)	Bグループ 優先的な建替、又は優先的な用途廃止	-	-	当面管理する団地 (建替を前提としない)	優先的な用途廃止	
1		3	9号棟	簡平	S56	42	継続管理する団地	優先的な対応が必要 (改善不可能)	優先的な建替	-	-	-	優先的な建替		
6. 岩野団地	1	3	10号棟	簡平	S56	42	継続管理する団地	優先的な対応が必要 (改善不可能)	優先的な建替	-	-	-	優先的な建替		
	1	1	1号棟	簡平	S50	48	継続管理する団地	優先的な対応が必要 (改善不可能)	優先的な建替	-	-	-	優先的な建替		
	1	2	2号棟	簡平	S50	48	継続管理する団地	優先的な対応が必要 (改善不可能)	優先的な建替	-	-	-	優先的な建替		
	1	2	3号棟	簡平	S50	48	継続管理する団地	優先的な対応が必要 (改善不可能)	優先的な建替	-	-	-	優先的な建替		
		1	2	5号棟	簡平	S50	48	継続管理する団地	優先的な対応が必要 (改善不可能)	優先的な建替	-	-	-	優先的な建替	

■ 2次判定：1次判定において事業手法・管理方針の判断を保留した団地・住棟の事業手法の仮設定

種別	団地名	棟数	管理戸数	棟番号	構造	建設年度	H34経過年数	1次判定結果			2次①判定		2次②判定		2次判定における仮設定
								1次①判定結果	1次②判定結果	1次判定における仮設定	改善事業、建替事業の仮選定				
											Aグループ対象	Bグループ対象			
公営住宅	7.釈迦院川団地	1	4	1号棟	簡平	S55	43	継続管理する団地	優先的な対応が必要 (改善不可能)	優先的な建替	-	-	優先的な建替		
		1	2	2号棟	簡平	S60	38	継続管理する団地	優先的な対応が必要 (改善不可能)	優先的な建替	-	-	優先的な建替		
	8.永富団地	1	4	A棟	簡二	S53	45	継続管理する団地	優先的な対応が必要 (改善不可能)	優先的な建替	-	-	優先的な建替		
		1	4	B棟	簡二	S53	45	継続管理する団地	優先的な対応が必要 (改善不可能)	優先的な建替	-	-	優先的な建替		
	9.畝野団地	1	4	A棟	簡二	S54	44	継続管理する団地	優先的な対応が必要 (改善不可能)	優先的な建替	-	-	優先的な建替		
		1	4	B棟	簡二	S54	44	継続管理する団地	優先的な対応が必要 (改善不可能)	優先的な建替	-	-	優先的な建替		
		1	4	C棟	簡二	S55	43	継続管理する団地	優先的な対応が必要 (改善不可能)	優先的な建替	-	-	優先的な建替		
		1	4	D棟	簡二	S55	43	継続管理する団地	優先的な対応が必要 (改善不可能)	優先的な建替	-	-	優先的な建替		
	10.御前浜団地	1	6	3号棟	簡二	S56	42	継続管理する団地	優先的な対応が必要 (改善不可能)	優先的な建替	-	-	優先的な建替		
		1	4	4号棟	簡二	S56	42	継続管理する団地	優先的な対応が必要 (改善不可能)	優先的な建替	-	-	優先的な建替		
		1	6	1号棟	簡二	S57	41	継続管理する団地	優先的な対応が必要 (改善不可能)	優先的な建替	-	-	優先的な建替		
		1	6	2号棟	簡二	S57	41	継続管理する団地	優先的な対応が必要 (改善不可能)	優先的な建替	-	-	優先的な建替		
		1	4	5号棟	簡二	S57	41	継続管理する団地	優先的な対応が必要 (改善不可能)	優先的な建替	-	-	優先的な建替		
	11.大窪団地	1	16	1号棟	中耐	S62	36	継続管理する団地	改善不要	維持管理	-	-	維持管理		
		1	2	9号棟	木造	S63	35	継続管理する団地	優先的な対応が必要 (改善不可能)	優先的な建替	-	-	優先的な建替		
		1	2	5号棟	木造	S63	35	継続管理する団地	優先的な対応が必要 (改善不可能)	優先的な建替	-	-	優先的な建替		
		1	2	6号棟	木造	S63	35	継続管理する団地	優先的な対応が必要 (改善不可能)	優先的な建替	-	-	優先的な建替		
		1	2	7号棟	木造	S63	35	継続管理する団地	優先的な対応が必要 (改善不可能)	優先的な建替	-	-	優先的な建替		
		1	2	8号棟	木造	S63	35	継続管理する団地	優先的な対応が必要 (改善不可能)	優先的な建替	-	-	優先的な建替		
		1	2	3号棟	木造	H1	34	継続管理する団地	優先的な対応が必要 (改善不可能)	優先的な建替	-	-	優先的な建替		
		1	2	2号棟	木造	H1	34	継続管理する団地	優先的な対応が必要 (改善不可能)	優先的な建替	-	-	優先的な建替		
		1	2	4号棟	木造	H1	34	継続管理する団地	優先的な対応が必要 (改善不可能)	優先的な建替	-	-	優先的な建替		
	12.高田団地	1	2	1号棟	木造	H3	32	継続管理する団地	優先的な対応が必要 (改善不可能)	優先的な建替	-	-	優先的な建替		
		1	2	2号棟	木造	H3	32	継続管理する団地	優先的な対応が必要 (改善不可能)	優先的な建替	-	-	優先的な建替		
		1	2	3号棟	木造	H3	32	継続管理する団地	優先的な対応が必要 (改善不可能)	優先的な建替	-	-	優先的な建替		
		1	2	4号棟	木造	H4	31	継続管理する団地	優先的な対応が必要 (改善不可能)	優先的な建替	-	-	優先的な建替		
		1	2	5号棟	木造	H4	31	継続管理する団地	優先的な対応が必要 (改善不可能)	優先的な建替	-	-	優先的な建替		
		1	2	6号棟	木造	H5	30	継続管理する団地	改善が必要	Aグループ 改善、又は建替	改善が必要	-	改善		
1		2	7号棟	木造	H5	30	継続管理する団地	改善が必要	Aグループ 改善、又は建替	改善が必要	-	改善			
1		2	8号棟	木造	H5	30	継続管理する団地	改善が必要	Aグループ 改善、又は建替	改善が必要	-	改善			

■ 2次判定：1次判定において事業手法・管理方針の判断を保留した団地・住棟の事業手法の仮設定

種別	団地名	棟数	管理戸数	棟番号	構造	建設年度	H34経過年数	1次判定結果			2次①判定		2次②判定	2次判定における仮設定
								1次①判定結果	1次②判定結果	1次判定における仮設定	改善事業、建替事業の仮選定		将来ストックの過不足	
											Aグループ対象	Bグループ対象		
特公費	13.古町団地	1	2	A棟	木造	H6	29	継続管理する団地	改善が必要	Aグループ改善、又は建替	改善が必要	-	改善	
		1	2	B棟	木造	H6	29	継続管理する団地	改善が必要	Aグループ改善、又は建替	改善が必要	-	改善	
		1	2	C棟	木造	H7	28	継続管理する団地	改善が必要	Aグループ改善、又は建替	改善が必要	-	改善	
		1	2	D棟	木造	H8	27	継続管理する団地	改善が必要	Aグループ改善、又は建替	改善が必要	-	改善	
		1	2	E棟	木造	H8	27	継続管理する団地	改善が必要	Aグループ改善、又は建替	改善が必要	-	改善	
応急仮設	14.中央庁舎仮設団地	1	2	1号棟	木造	H28	7	継続管理する団地	改善不要	維持管理	-	-	維持管理	
		1	3	2号棟	木造	H28	7	継続管理する団地	改善不要	維持管理	-	-	維持管理	
		1	3	3号棟	木造	H28	7	継続管理する団地	改善不要	維持管理	-	-	維持管理	
		1	3	4号棟	木造	H28	7	継続管理する団地	改善不要	維持管理	-	-	維持管理	
		1	4	5号棟	木造	H28	7	継続管理する団地	改善不要	維持管理	-	-	維持管理	
		1	4	6号棟	木造	H28	7	継続管理する団地	改善不要	維持管理	-	-	維持管理	
	15.碓用庁舎仮設団地	1	3	1棟	木造	H28	7	継続管理する団地	改善不要	維持管理	-	-	維持管理	
		1	2	2棟	木造	H28	7	継続管理する団地	改善不要	維持管理	-	-	維持管理	
		1	2	3棟	木造	H28	7	継続管理する団地	改善不要	維持管理	-	-	維持管理	
	16.くすのき平仮設団地	1	2	1号棟	木造	H28	7	継続管理する団地	改善不要	維持管理	-	-	維持管理	
		1	2	2号棟	木造	H28	7	継続管理する団地	改善不要	維持管理	-	-	維持管理	
		1	2	3号棟	木造	H28	7	継続管理する団地	改善不要	維持管理	-	-	維持管理	
		1	2	4号棟	木造	H28	7	継続管理する団地	改善不要	維持管理	-	-	維持管理	
1		2	5号棟	木造	H28	7	継続管理する団地	改善不要	維持管理	-	-	維持管理		
1		2	6号棟	木造	H28	7	継続管理する団地	改善不要	維持管理	-	-	維持管理		
1	3	7号棟	木造	H28	7	継続管理する団地	改善不要	維持管理	-	-	維持管理			

■ 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	H34 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
公営住宅	1.堅志田団地	1	6	1号棟	簡平	S51	47	優先的な建替	優先的な建替
		1	4	2号棟	簡平	S51	47	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	46	優先的な建替	優先的な建替
		1	2	3号棟	簡平	S52	46	優先的な建替	優先的な建替
		1	4	2号棟	簡平	S52	46	優先的な建替	優先的な建替
		1	2	5号棟	簡平	S53	45	優先的な建替	優先的な建替
		1	2	6号棟	簡平	S53	45	優先的な建替	優先的な建替
		1	2	7号棟	簡平	S53	45	優先的な建替	優先的な建替
		1	2	8号棟	簡平	S53	45	優先的な建替	優先的な建替
		1	2	9号棟	簡平	S53	45	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	42	優先的な建替	優先的な建替
		1	4	2号棟	簡二	S56	42	Aグループ 改善、又は建替	改善
		1	4	3号棟	簡二	S56	42	Aグループ 改善、又は建替	改善
		1	4	5号棟	簡二	S57	41	Aグループ 改善、又は建替	改善
		1	4	6号棟	簡二	S57	41	Aグループ 改善、又は建替	改善
		1	4	7号棟	簡二	S58	40	Aグループ 改善、又は建替	改善
	4.松野原団地	1	3	1号棟	簡平	S54	44	優先的な建替	優先的な建替
		1	3	2号棟	簡平	S54	44	優先的な建替	優先的な建替
		1	2	3号棟	簡平	S54	44	優先的な建替	優先的な建替
		1	2	5号棟	簡平	S59	39	優先的な建替	優先的な建替
		1	2	6号棟	簡平	S59	39	優先的な建替	優先的な建替
	5.佐俣団地	1	4	1号棟	簡平	S52	46	優先的な建替	優先的な建替
		1	4	2号棟	簡平	S52	46	優先的な建替	優先的な建替
		1	2	3号棟	簡平	S52	46	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
		1	4	5号棟	簡平	S53	45	優先的な建替	優先的な建替
		1	3	6号棟	簡平	S55	43	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
		1	3	7号棟	簡平	S55	43	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
		1	2	8号棟	簡平	S55	43	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
		1	3	9号棟	簡平	S56	42	優先的な建替	優先的な建替
		1	3	10号棟	簡平	S56	42	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	48	優先的な建替
	1		2	2号棟	簡平	S50	48	優先的な建替	優先的な建替
1	2		3号棟	簡平	S50	48	優先的な建替	優先的な建替	
1	2		5号棟	簡平	S50	48	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	H34 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
公営住宅	7.祝迎院川団地	1	4	1号棟	簡平	S55	43	優先的な建替	優先的な建替
		1	2	2号棟	簡平	S60	38	優先的な建替	優先的な建替
	8.永富団地	1	4	A棟	簡二	S53	45	優先的な建替	優先的な建替
		1	4	B棟	簡二	S53	45	優先的な建替	優先的な建替
	9.畝野団地	1	4	A棟	簡二	S54	44	優先的な建替	優先的な建替
		1	4	B棟	簡二	S54	44	優先的な建替	優先的な建替
		1	4	C棟	簡二	S55	43	優先的な建替	優先的な建替
		1	4	D棟	簡二	S55	43	優先的な建替	優先的な建替
	10.御前浜団地	1	6	3号棟	簡二	S56	42	優先的な建替	優先的な建替
		1	4	4号棟	簡二	S56	42	優先的な建替	優先的な建替
		1	6	1号棟	簡二	S57	41	優先的な建替	優先的な建替
		1	6	2号棟	簡二	S57	41	優先的な建替	優先的な建替
		1	4	5号棟	簡二	S57	41	優先的な建替	優先的な建替
	11.大窪団地	1	16	1号棟	中耐	S62	36	維持管理	維持管理
		1	2	9号棟	木造	S63	35	優先的な建替	優先的な建替
		1	2	5号棟	木造	S63	35	優先的な建替	優先的な建替
		1	2	6号棟	木造	S63	35	優先的な建替	優先的な建替
		1	2	7号棟	木造	S63	35	優先的な建替	優先的な建替
		1	2	8号棟	木造	S63	35	優先的な建替	優先的な建替
		1	2	3号棟	木造	H1	34	優先的な建替	優先的な建替
		1	2	2号棟	木造	H1	34	優先的な建替	優先的な建替
		1	2	4号棟	木造	H1	34	優先的な建替	優先的な建替
	12.高田団地	1	2	1号棟	木造	H3	32	優先的な建替	優先的な建替
		1	2	2号棟	木造	H3	32	優先的な建替	優先的な建替
		1	2	3号棟	木造	H3	32	優先的な建替	優先的な建替
		1	2	4号棟	木造	H4	31	優先的な建替	優先的な建替
		1	2	5号棟	木造	H4	31	優先的な建替	優先的な建替
		1	2	6号棟	木造	H5	30	Aグループ 改善、又は建替	改善
1		2	7号棟	木造	H5	30	Aグループ 改善、又は建替	改善	
1		2	8号棟	木造	H5	30	Aグループ 改善、又は建替	改善	

種別	団地名	棟数	管理戸数	棟番号	構造	建設年度	H34 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
特 公 費	13.古町団地	1	2	A棟	木造	H6	29	Aグループ 改善、又は建替	改善
		1	2	B棟	木造	H6	29	Aグループ 改善、又は建替	改善
		1	2	C棟	木造	H7	28	Aグループ 改善、又は建替	改善
		1	2	D棟	木造	H8	27	Aグループ 改善、又は建替	改善
		1	2	E棟	木造	H8	27	Aグループ 改善、又は建替	改善
応 急 仮 設	14.中央庁舎仮設団地	1	2	1号棟	木造	H28	7	維持管理	維持管理
		1	3	2号棟	木造	H28	7	維持管理	維持管理
		1	3	3号棟	木造	H28	7	維持管理	維持管理
		1	3	4号棟	木造	H28	7	維持管理	維持管理
		1	4	5号棟	木造	H28	7	維持管理	維持管理
		1	4	6号棟	木造	H28	7	維持管理	維持管理
	15.碓用庁舎仮設団地	1	3	1棟	木造	H28	7	維持管理	維持管理
		1	2	2棟	木造	H28	7	維持管理	維持管理
		1	2	3棟	木造	H28	7	維持管理	維持管理
	16.くすのき平仮設団地	1	2	1号棟	木造	H28	7	維持管理	維持管理
		1	2	2号棟	木造	H28	7	維持管理	維持管理
		1	2	3号棟	木造	H28	7	維持管理	維持管理
		1	2	4号棟	木造	H28	7	維持管理	維持管理
1		2	5号棟	木造	H28	7	維持管理	維持管理	
1		2	6号棟	木造	H28	7	維持管理	維持管理	
1		3	7号棟	木造	H28	7	維持管理	維持管理	

4.3 次判定（計画期間における事業手法の決定）

3次判定では、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
公営住宅等長寿命化計画（H25.3）との整合	前計画である公営住宅等長寿命化計画（H25.3）での活用手法及び事業進捗状況等を踏まえ検討する。
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>【団地単位での効率的活用に関する検討】</p> <p>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。</p> <p>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】</p> <p>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】</p> <p>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</p> <p>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】</p> <p>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】</p> <p>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】	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。
4. 計画期間における事業手法の決定	概ね30年程度の長期的な管理の見通しのうち当初10年程度の間には改善を実施する住棟においては、住棟の物理的特性等を踏まえ、個別改善か全面的改善かを決定する。

■ 3次判定（総合判定）

種別	団地名	構造	現在管理戸数	前期活用手法	後期活用手法	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	維持管理	10	○既に耐用年限を超過しているが、入居者がいるため、次期計画で建替えを行う。 ○建替えまで適切に維持管理を行う。
	2.片平団地	簡平	20	維持管理	建替え	10	○既に耐用年限を超過している。 ○後期に10戸、次期計画前期に10戸の建替えを行う。 ○建替えまで適切に維持管理を行う。
				維持管理	維持管理	10	
	3.八幡原団地	簡平	4	維持管理	維持管理	4	○既に耐用年限を超過しているが、入居者がいるため、次期計画で建替えを行う。 ○建替えまで適切に維持管理を行う。
		簡二	20	個別改善	個別改善	20	
	4.松野原団地	簡平	12	維持管理	建替え	12	○既に耐用年限を超過している。 ○後期に建替えを行う。
	5.佐俣団地	簡平	28	維持管理	維持管理	28	○既に耐用年限を超過しているが、入居者がいるため、次期計画で建替えを行う。 ○敷地面積が広く、高度利用できる団地であることから、岩野団地、釈迦院川団地との統合建替えを視野に入れ検討を行う。 ○建替えまで適切に維持管理を行う。
	6.岩野団地	簡平	7	維持管理	維持管理	7	○町中心部から遠く利便性が低いため、次期計画で佐俣団地において統合建替えを行う。建替え後、用途廃止を行う。 ○建替えまで適切に維持管理を行う。
	7.釈迦院川団地	簡平	6	維持管理	維持管理	6	○町中心部から遠く利便性が低いため、次期計画で佐俣団地において統合建替えを行う。建替え後、用途廃止を行う。 ○建替えまで適切に維持管理を行う。
	8.永富団地	簡二	8	個別改善	維持管理	8	○前期に屋上防水、トイレの水洗化、玄関・浴室・トイレの手摺設置を行った。 ○後期は適切に維持管理を行う。
	9.歌野団地	簡二	16	維持管理	維持管理	16	○本計画期間は耐用年限内である。 ○次期計画で非現地建替えを行う。
	10.御前浜団地	簡二	26	個別改善	維持管理	26	○前期に屋上防水、外壁改修、トイレの水洗化、玄関・浴室・トイレの手摺設置を行った。 ○後期は適切に維持管理を行う。
	11.大窪団地	中耐	16	個別改善	維持管理	16	○前期に3か所給湯設置、玄関・浴室・トイレの手摺設置を行った。 ○後期は適切に維持管理を行う。
		木造	16	維持管理	修繕（単費）	16	
	12.高田団地	木造	10	維持管理	修繕（単費）	10	○計画期間内に耐用年限を超過する。 ○後期に外壁改修、3か所給湯設置を行う。
		木造	6	維持管理	修繕（単費）	6	
	新規公営住宅	—	—	—	次期計画で新規建設。今期は設計	—	○次期計画で新規公営住宅の建設を予定する。 ○後期に設計を行う。
災害公営住宅1	—	—	—	新規建設	5	○後期に災害公営住宅2団地10戸を新規建設する。	
災害公営住宅2	—	—	—	新規建設	5		
公営住宅			205	—	—	215	—
特公賃	13.古町団地	木造	10	維持管理	修繕（単費）	10	○平成36年～平成38年に耐用年限を超過する。 ○後期に外壁改修を行う。
	特定公共賃貸住宅		10	—	—	10	—
応急仮設住宅	14.中央庁舎仮設住宅	木造	19	新規建設	個別改善	19	○前期に新規建設した応急仮設住宅である。 ○後期に内装改修、防蟻防蟻、浄化槽地中化を行う。
	15.碓氷庁舎仮設住宅	木造	7	新規建設	維持管理	7	○前期に新規建設した応急仮設住宅である。 ○適切に維持管理を行う。
	16.くすのき平仮設住宅	木造	15	新規建設	個別改善	15	○前期に新規建設した応急仮設住宅である。 ○後期に内装改修、防蟻防蟻を行う。
応急仮設住宅			41	—	—	41	—
公営住宅等総戸数			256	—	—	266	—

5. 活用手法別戸数

■公営住宅等ストックの事業手法別戸数表（合計）

対 象	前期実績 (H25～H29)	後期計画 (H30～H34)	備考
管理戸数	256 戸	266 戸	
新規整備事業予定戸数	41 戸	10 戸	
維持管理予定戸数	215 戸	234 戸	
うち計画修繕対応戸数	145 戸	180 戸	維持管理と修繕の合計
うち改善事業予定戸数	70 戸	54 戸	
個別改善事業戸数	70 戸	54 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	22 戸	
用途廃止予定戸数	0 戸	0 戸	

【内訳】

■公営住宅ストックの事業手法別戸数表

対 象	前期実績 (H25～H29)	後期計画 (H30～H34)	備考
管理戸数	205 戸	215 戸	
新規整備事業予定戸数	0 戸	10 戸	
維持管理予定戸数	205 戸	183 戸	
うち計画修繕対応戸数	135 戸	163 戸	維持管理と修繕の合計
うち改善事業予定戸数	70 戸	20 戸	
個別改善事業戸数	70 戸	20 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	22 戸	
用途廃止予定戸数	0 戸	0 戸	

■特定公共賃貸住宅ストックの事業手法戸数表

対 象	前期実績 (H25～H29)	後期計画 (H30～H34)	備考
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	維持管理と修繕の合計
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	

■応急仮設住宅ストックの事業手法別戸数表

対 象	前期実績 (H25～H29)	後期計画 (H30～H34)	備考
管理戸数	41 戸	41 戸	
新規整備事業予定戸数	41 戸	0 戸	
維持管理予定戸数	0 戸	41 戸	
うち計画修繕対応戸数	0 戸	7 戸	維持管理と修繕の合計
うち改善事業予定戸数	0 戸	34 戸	
個別改善事業戸数	0 戸	34 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)	現況 戸数	前期 活用手法	後期 活用手法	計画 戸数	前期(実績)					後期(計画)					事業費
							H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31 (R1)	H32 (R2)	H33 (R3)	H34 (R4)	
公営住宅	1.堅志田団地	簡平 (S51)	10	維持管理	維持管理	10											0
	2.片平団地	簡平 (S52)	10	維持管理	建替え	10											0
		簡平 (S53)	10	維持管理	維持管理	10											0
	3.八幡原団地	簡平 (S56)	4	維持管理	維持管理	4											0
		簡二 (S56-58)	20	個別改善	個別改善	20				設計・監理 600	改善 2,901		設計 4,840	改善 60,500			68,841
	4.松野原団地	簡平 (S54-59)	12	維持管理	建替え	12											0
	5.佐俣団地	簡平 (S52-56)	28	維持管理	維持管理	28											0
	6.岩野団地	簡平 (S50)	7	維持管理	維持管理	7											0
	7.釈迦院川団地	簡平 (S55-60)	6	維持管理	維持管理	6											0
	8.永富団地	簡二 (S53)	8	個別改善	維持管理	8	改善 10,029				設計・監理→ 3,739	改善 14,307					28,075
	9.畝野団地	簡二 (S54-55)	16	維持管理	維持管理	16											0
	10.御前浜団地	簡二 (S56-57)	26	個別改善	維持管理	26	改善 86,008	設計 2,678	改善 34,887								123,573
	11.大窪団地	中耐 (S62)	16	個別改善	維持管理	16					改善 18,521						
木二 (S63-H1)		16	維持管理	修繕(単費)	16										設計 2,600	2,600	
12.高田団地	木二 (H3-4)	10	維持管理	修繕(単費)	10										設計 2,400	2,400	
	木二 (H5)	6	維持管理	修繕(単費)	6										設計 1,440	1,440	
新規公営住宅	-	0	-	次期計画に新規建設予定 今期は設計	0										設計 6,000	6,000	
災害公営住宅1	-	0	-	新規建設	5					設計 6,000	建設 75,000					81,000	
災害公営住宅2	-	0	-	新規建設	5					設計 6,000	建設 75,000					81,000	
特 公 責	13.古町団地	木二 (H6-8)	10	維持管理	修繕(単費)	10									設計 800	800	
応 急 仮 設 住 宅	14.中央庁舎仮設団地	木平 (H28)	19	新規建設	個別改善	19					設計 3,470	改善(防腐防蟻) 30,770 浄化槽地中化	改善(内装) 12,600				46,840
	15.碓用庁舎仮設団地	木平 (H28)	7	新規建設	維持管理	7								解体			0
	16.くすのき平仮設団地	木平 (H28)	15	新規建設	個別改善	15					設計 2,638	改善(防腐防蟻) 2,184	改善(内装) 30,800				35,622
公営住宅等 計			256	合 計		266	96,037	2,678	34,887	600	57,576	182,954	43,400	4,840	60,500	13,240	496,712
			交付金(45%)		43,217	1,205	15,699	270	25,909	82,329	19,530	2,178	27,225	2,700	220,262		
			町負担(55%)		52,820	1,473	19,188	330	31,667	100,625	23,870	2,662	33,275	3,300	269,210		
			町単独事業		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7,240	7,240	
			町負担 計		52,820	1,473	19,188	330	31,667	100,625	23,870	2,662	33,275	10,540	276,450		

※事業内容は、総合判定参照
※前期事業費は実績、後期は概算事業費

■概算事業費（後期）

種別	団地名	構造 (建設年度)	現況 戸数	後期 活用手法	計画 戸数	建替・用途廃止		長寿命化型	居住性向上型					福祉対応型	工事費計	設計 工事費の8%	事業費
						建替え 15,000	除却 800	外壁改修 1,000	防蟻防蟻 1式	防蟻防蟻、 浄化槽地中化 1式	内装改修 1式	3か所給湯 (配管含む) 2,000	遊具改修 500	浴室便所手摺 100			
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)	10	建替 (今期10戸)	10	150,000	8,000								158,000	12,640	170,640
		簡平 (S53)	10	維持管理	10										0	0	0
	3.八幡原団地	簡平 (S56)	4	維持管理	4										0	0	0
		簡二 (S56-58)	20	個別改善	20			20,000				40,000	500		60,500	4,840	65,340
	4.松野原団地	簡平 (S54-59)	12	建替	12	180,000	9,600							189,600	15,168	204,768	
	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	
	8.永富団地	簡二 (S53)	8	維持管理	8									0	0	0	
	9.畝野団地	簡二 (S54-55)	16	維持管理	16									0	0	0	
	10.御前浜団地	簡二 (S56-57)	26	維持管理	26									0	0	0	
	11.大窪団地	中耐 (S62)	16	維持管理	16										0	0	0
		木二 (S63-H1)	16	修繕(単費)	16							32,000	500		32,500	2,600	35,100
	12.高田団地	木二 (H3-4)	10	修繕(単費)	10			10,000				20,000			30,000	2,400	32,400
		木二 (H5)	6	修繕(単費)	6			6,000				12,000			18,000	1,440	19,440
	新規公営住宅	—	0	次期計画に新規建設予定 今期は設計	0											6,000	6,000
災害公営住宅1	—	0	新規建設	5	75,000									75,000	前期実施	75,000	
災害公営住宅2	—	0	新規建設	5	75,000									75,000	前期実施	75,000	
特 公 賃	13.古町団地	木二 (H6-8)	10	修繕(単費)	10			10,000						10,000	800	10,800	
応 急 仮 設 住 宅	14.中央庁舎仮設団地	木平 (H28)	19	個別改善	19					30,770	12,600			43,370	前期実施	43,370	
	15.砥用庁舎仮設団地	木平 (H28)	7	維持管理	7									0	0	0	
	16.くすのき平仮設団地	木平 (H28)	15	個別改善	15				2,184		30,800			32,984	前期実施	32,984	
公営住宅等 計			256	合 計	266	480,000	17,600	46,000	2,184	30,770	43,400	104,000	1,000	0	724,954	45,888	770,842
			交付金(45%)	216,000	7,920	9,000	983	13,847	19,530	18,000	225	0	298,104	18,400	316,504		
			町負担(55%)	264,000	9,680	11,000	1,201	16,924	23,870	22,000	275	0	364,350	22,488	386,838		
			町単独事業	0	0	26,000	0	0	0	64,000	500	0	62,500	5,000	67,500		
			町負担 計	264,000	9,680	37,000	1,201	16,924	23,870	86,000	775	0	426,850	27,488	454,338		

単位：千円

第 6 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 条に規定する点検）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。

(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、町職員により年一度程度、「公営住宅等日常点検マニュアル（平成 28 年 8 月 国土交通省住宅局住宅総合整備課）」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。

3. 日常点検項目一覧

◆ 建築物

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

I. 敷地及び地盤

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

II. 建築物の外部

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

Ⅲ. 屋上及び屋根

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

Ⅳ. 避難施設等

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

◆ 建築設備

I. 給水設備及び排水設備

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

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（外壁、屋根等）、内部改修（風呂、便所、給湯器等）、配管等改修（給・排水管、ガス管等）とする。以上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を最優先に実施する。

次ページ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

				長期修繕計画期間30年						
種別	団地名	戸数	構造	建設年	H25~H34 (長寿命化計画期間)		H35~H44		H45~H54	
					前期	後期	前期	後期	前期	後期
					維持管理	維持管理	建替え 158,000	維持管理	→	→
公営住宅	1.堅志田団地	10	簡平	S51	維持管理	維持管理	建替え 158,000	維持管理	→	→
	2.片平団地	10	簡平	S52	維持管理	建替え 158,000	維持管理	→	外部改善 18,000	→
		10	簡平	S53	維持管理	維持管理	建替え 158,000	維持管理	→	→
	3.八幡原団地	4	簡平	S56	維持管理	維持管理	建替え 63,200	維持管理	→	→
		20	簡二	S56 S57 S58	手摺設置 2,901	外壁改修 3か所給湯等 60,500	維持管理	建替え検討		
	4.松野原団地	12	簡平	S54 S59	維持管理	建替え 189,600	維持管理	→	外部改善 21,600	→
	5.佐俣団地	28	簡平	S52 S53 S55 S56	維持管理	→	統合建替え34戸 (岩野、駅廻院川) 532,400	維持管理	→	→
	6.岩野団地	7	簡平	S50	維持管理	→	用途廃止 5,600			
	7.駅廻院川団地	6	簡平	S55 S60	維持管理	→	用途廃止 4,800			
	8.永富団地	8	簡二	S53	屋上防水 トイレの水洗化等 24,336	維持管理	→	建替え検討		
	9.畝野団地	16	簡二	S54 S55	維持管理	→	建替え 252,800	維持管理	→	→
	10.御前浜団地	26	簡二	S56 S57	外部改修 トイレの水洗化等 120,895	維持管理	→	建替え検討		
	11.大窪団地	16	中耐	S62	トイレの水洗化等 18,521	維持管理	配管等改修 25,600	外部改修 28,800	内部改修 27,200	維持管理
		16	木造	S63 H1	維持管理	3か所給湯等 32,500	維持管理	建替え検討		
	12.高田団地	10	木造	H3 H4	維持管理	外壁改修 3か所給湯 30,000	維持管理	建替え検討		
		6	木造	H5	維持管理	外壁改修 3か所給湯 18,000	維持管理	建替え検討		
新規公営住宅	5	未定	次期計画		設計	新規建設 75,000	維持管理	→	→	
災害公営住宅1	5	木造	H30		新規建設 75,000	維持管理	→	外部改修 9,000	→	
災害公営住宅2	5	木造	H30		新規建設 75,000	維持管理	→	外部改修 9,000	→	
特公賃	13.古町団地	10	木造	H6 H7 H8	維持管理	外壁改修 10,000	維持管理	建替え検討		
応急仮設	14.中央庁舎仮設団地	19	木造	H28	新規建設	内部改修等 43,370	維持管理	→	外部改修 34,200	維持管理
	15.低用庁舎仮設団地	7	木造	H28	新規建設	維持管理	→	外部改修 12,600	維持管理	
	16.くすのき平仮設団地	15	木造	H28	新規建設	内部改修等 32,984	維持管理	→	外部改修 27,000	維持管理

※事業スケジュール参照

(参考)		単位(千円)			
外部改修	戸当単価	配管等改修	戸当単価	内部改修	戸当単価
屋根改修	800	給水管	1,000	風呂改善	1,000
外壁改修	1,000	排水管	200	便所改善	200
		ガス管	400	給湯機改善	500
計	1,800	計	1,600	計	1,700
周期	20年	周期	35年	周期	25年

3. 改善事業の実施方針

ストックの維持と、厳しい財政事情を考慮すると、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。

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。

【改善内容】

- ・ 屋上防水改修
- ・ 外壁改修

(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、居住性の向上のための改善を行う。

【改善内容】

- ・ 3か所給湯設置（配管含む）
- ・ トイレの水洗化
- ・ 内装改修
- ・ 防腐防蟻
- ・ 浄化槽地中化
- ・ 児童遊園の遊具改修

(3) 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。

【改善内容】

- ・ 玄関前手摺設置
- ・ 浴室・便所手摺設置

4. 建替事業の実施方針

(1) 建替事業概要

後期に片平団地 10 戸（残り 10 戸は次期計画）、松野原団地 12 戸の建替えと、災害公営住宅 2 団地 10 戸の新規建設を実施する。

表一 建替え概要

団地名	計画構造	計画戸数	間取り	戸当り面積	建替え予定年度
片平団地	木造	10 戸	1LDK 2LDK	50 m ² ～ 65 m ² 程度	H34
松野原団地	木造	12 戸	1LDK 2LDK	50 m ² ～ 65 m ² 程度	H33～H34
災害公営住宅 1	木造	5 戸	2LDK	65 m ² 程度	H30
災害公営住宅 2	木造	5 戸	2LDK	65 m ² 程度	H30

(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行う。

【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。

型別の供給戸数は、建替え設計時に入居世帯状況等を再確認の上、決定する。

【団地内でのローリング計画】

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、政策空家対策により仮住まい先を確保した上で、団地内でのローリングで建替えができるよう検討する。

【供給手法の検討】

公営住宅等の供給手法は、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。

第7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： 特定公共 地域買 改良住宅 その他 ()
 ()
 公営住宅/買賃住宅 (公共機構)

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	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31	H32	H33			H34	
3.八幡原団地	2	4	簡二	S56		H31						玄関・浴室手 掃設置(福 社)				外壁改修(長 寿命化)、3 か所給湯(厨 住性)		243	
3.八幡原団地	3	4	簡二	S56		H31						玄関・浴室手 掃設置(福 社)				外壁改修(長 寿命化)、3 か所給湯(厨 住性)		243	
3.八幡原団地	5	4	簡二	S57		H31						玄関・浴室手 掃設置(福 社)				外壁改修(長 寿命化)、3 か所給湯(厨 住性)		249	
3.八幡原団地	6	4	簡二	S57		H31						玄関・浴室手 掃設置(福 社)				外壁改修(長 寿命化)、3 か所給湯(厨 住性)		249	
3.八幡原団地	7	4	簡二	S58		H31						玄関・浴室手 掃設置(福 社)				外壁改修(長 寿命化)、3 か所給湯(厨 住性)		259	
8.永富団地	A	4	簡二	S53		H32	トイレ水洗化 (厨住性)、 トイレの手掃 設置(福祉)						廊上防水(長 寿命化)、玄 関・浴室の手 掃設置(福 社)					196	
8.永富団地	B	4	簡二	S53		H32	トイレ水洗化 (厨住性)、 トイレの手掃 設置(福祉)						廊上防水(長 寿命化)、玄 関・浴室の手 掃設置(福 社)					196	

【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 修繕費 公営住宅 賃貸住宅 改善住宅 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	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34					
10. 御前浜団地	1	6	簡二	S57		H32	屋上防水、外 壁改修(長寿 命化)												402		
10. 御前浜団地	2	6	簡二	S57		H32	屋上防水、外 壁改修(長寿 命化)												402		
10. 御前浜団地	3	6	簡二	S56		H32	屋上防水、外 壁改修(長寿 命化)												393		
10. 御前浜団地	4	4	簡二	S56		H32	屋上防水、外 壁改修(長寿 命化)												262		
10. 御前浜団地	5	4	簡二	S57		H32	屋上防水、外 壁改修(長寿 命化)												267		
11. 大窪団地	1	16	中耐	S62		H32								3か所給湯 (居住性)、 玄関・浴室・ トイレの手摺 設置(福祉)						長寿命化がないため LCC対象外	
11. 大窪団地	2	2	木造	H1		H31															長寿命化がないため LCC対象外

【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 修繕
 公営住宅 賃貸住宅 (6世帯) 改良住宅 (その他) (応急仮設住宅)

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	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34										
14. 中央庁舎 仮設住宅	1	2	木造	H28		H32								防霉防蟻 浄化槽地中化 (居住性)	内装 (居住性)											長寿命化がないため LCC対象外
14. 中央庁舎 仮設住宅	2	3	木造	H28		H32								防霉防蟻 浄化槽地中化 (居住性)	内装 (居住性)											長寿命化がないため LCC対象外
14. 中央庁舎 仮設住宅	3	3	木造	H28		H32								防霉防蟻 浄化槽地中化 (居住性)	内装 (居住性)											長寿命化がないため LCC対象外
14. 中央庁舎 仮設住宅	4	3	木造	H28		H32								防霉防蟻 浄化槽地中化 (居住性)	内装 (居住性)											長寿命化がないため LCC対象外
14. 中央庁舎 仮設住宅	5	4	木造	H28		H32								防霉防蟻 浄化槽地中化 (居住性)	内装 (居住性)											長寿命化がないため LCC対象外
14. 中央庁舎 仮設住宅	6	4	木造	H28		H32								防霉防蟻 浄化槽地中化 (居住性)	内装 (居住性)											長寿命化がないため LCC対象外
16. くすのき平 仮設住宅	1	2	木造	H28		H32								防霉防蟻 (居住性)	内装 (居住性)											長寿命化がないため LCC対象外
16. くすのき平 仮設住宅	2	2	木造	H28		H32								防霉防蟻 (居住性)	内装 (居住性)											長寿命化がないため LCC対象外

【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 改良住宅 その他 ()
賃貸住宅 (公共供給)

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/棟・年)	備考
					法定点検	法定点検に進じた点検			
2. 片平団地	1	4	簡平	S52		H32	H34	336	
2. 片平団地	2	4	簡平	S52		H32	H34	336	
2. 片平団地	3	2	簡平	S52		H32	H34	336	
4. 松野原団地	1	3	簡平	S54		H32	H33～H34	346	
4. 松野原団地	2	3	簡平	S54		H32	H33～H34	346	
4. 松野原団地	3	2	簡平	S54		H32	H33～H34	346	
4. 松野原団地	5	2	簡平	S59		H32	H33～H34	403	
4. 松野原団地	6	2	簡平	S59		H32	H33～H34	403	
災害公営住宅1	-	5	木造	-		H33	H30	460	
災害公営住宅2	-	5	木造	-		H33	H30	460	

注) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

第8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通りである。

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

〔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）

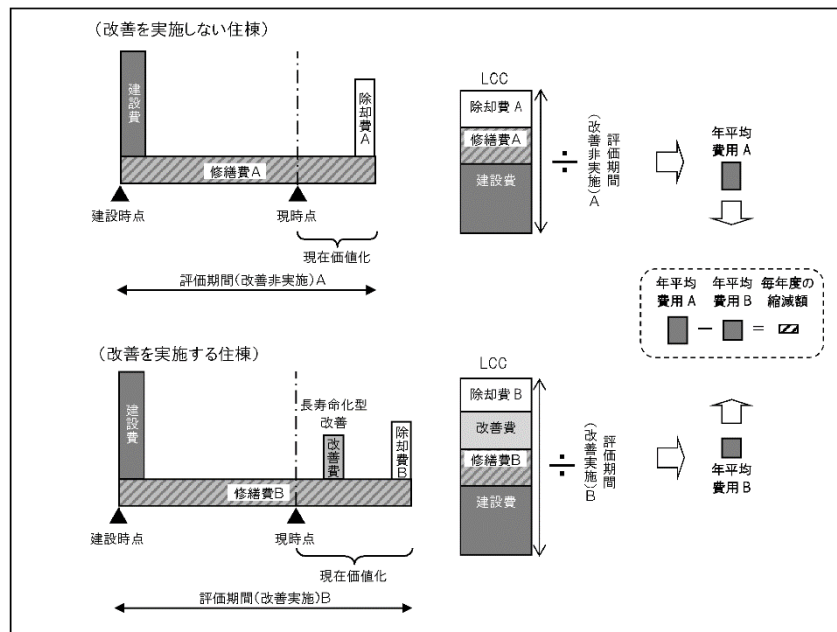
※1：修繕費相当額の控除方法については、後述する〈参考：LCCの縮減効果の算出例〉を参照のこと。事業主体の運用により独自の方法によって控除することも可能とするが、その場合は、その内容を明らかにする必要がある。

※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LCCの削減効果の算出の基本的な考え方は次の通りである。

図—LCCの算出のイメージ



① 1棟のLCC削減効果 = LCC（計画前） - LCC（計画後）

[単位 千円/棟・年]

② LCC（計画前） =
$$\frac{（建設費 + 修繕費 + 除却費） \times 1}{計画期間（改善非実施）}$$

[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。

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

- ・ 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：L C C 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通りである。

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 = $b \times c$

- 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末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LCC
 - ・計画前LCC＝（③建設費＋②修繕費A＋④除却費A）

$$\div \text{①評価期間（改善非実施）A}$$

（単位：円／戸・年）

<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（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）
- ⑦ 修繕費B
 - ・修繕費＝（当該住棟の建設費×修繕項目別の修繕費乗率）の累積額
 - ・上記の修繕費算出式を用いて、建設時点から上記⑥評価期間（改善実施）B末までの各年の修繕費を累積した費用とする。
 - ・現時点以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LCC

- ・計画後LCC＝（⑨建設費＋⑧長寿命化型改善費＋⑦修繕費B＋⑩除却費B）
÷①評価期間（改善実施）B

（単位：円／戸・年）

< LCC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LCC－⑪計画後LCC

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、LCC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 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 = 簡二 35 年

※簡二 35 年は、公営住宅法における耐用年限 45 年の概ね 8 割と想定

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 = 簡二 45 年（10 年延長）

※簡二 45 年は、公営住宅法における耐用年限

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。(第7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参照)

本試算では、計画前の使用年数を簡易耐火構造二階建 35 年、計画後の使用年数を 45 年(10 年延長)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、LCCの改善効果の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。