

第2期八代市営住宅長寿命化計画

令和3年2月

八代市
建設部住宅課

第2期八代市営住宅長寿命化計画

目 次

第1章	はじめに	1
1-1	長寿命化計画の背景・目的	1
1-2	計画の対象・計画期間	1
第2章	八代市の現況	2
2-1	上位・関連計画の整理	2
2-2	八代市の概要	6
2-3	八代市の住宅事情の把握	11
第3章	八代市の市営住宅ストックの状況	13
3-1	市営住宅の状況	13
3-2	市営住宅の入居者の状況	31
3-3	市営住宅に関する課題の整理	58
第4章	長寿命化計画	59
4-1	長寿命化に関する基本方針	59
4-2	長寿命化計画の対象と事業手法の選定	60
4-3	点検の実施方針	89
4-4	計画修繕の実施方針	92
4-5	改善事業の実施方針	95
4-6	建替事業の実施方針	96
4-7	長寿命化のための事業実施予定一覧	97
4-8	ライフサイクルコストとその縮減効果	102

第1章 はじめに

1-1 長寿命化計画の背景・目的

1. 長寿命化計画の背景

八代市（以下、「本市」）では、令和2年度現在、1,319戸の市営住宅を管理しているが、昭和30年代以前に建設された木造住宅などでは耐用年限を経過し、建替えや用途廃止を検討する必要がある。また、平成になって整備された住棟においては、今後も良好な住環境を維持し長期活用を図っていく必要がある。

これらを実現するために本市では、平成23年2月に「八代市営住宅長寿命化計画」を策定し、計画的に改修事業等を実施しているところであるものの、平成28年8月に国の公営住宅等長寿命化計画策定指針が改定され、また、財政状況、社会経済情勢や住民ニーズの変化に対応する計画の見直しが必要となっている。

2. 長寿命化計画の目的

本計画では住棟毎に、建替え、改善、修繕等の活用手法を定め、効率的に事業を実施することにより、良質なストックを効果的に長期活用することを目的とする。

また、事業に伴う費用対効果を算出し、活用手法の選定をおこない、長寿命化による更新コストの削減と事業量の平準化等を図ることを目的とする。

1-2 計画の対象・計画期間

1. 計画の対象

本計画は、令和2年7月31日現在において本市が管理している市営住宅、計1,319戸を対象とする。（公営住宅1,260戸、改良住宅12戸、従前居住者用住宅24戸、特定公共賃貸住宅23戸）

2. 計画期間

計画期間は令和3年度から令和12年度までの10年間とする。また、計画内容については、概ね5年ごとに見直しを行う。

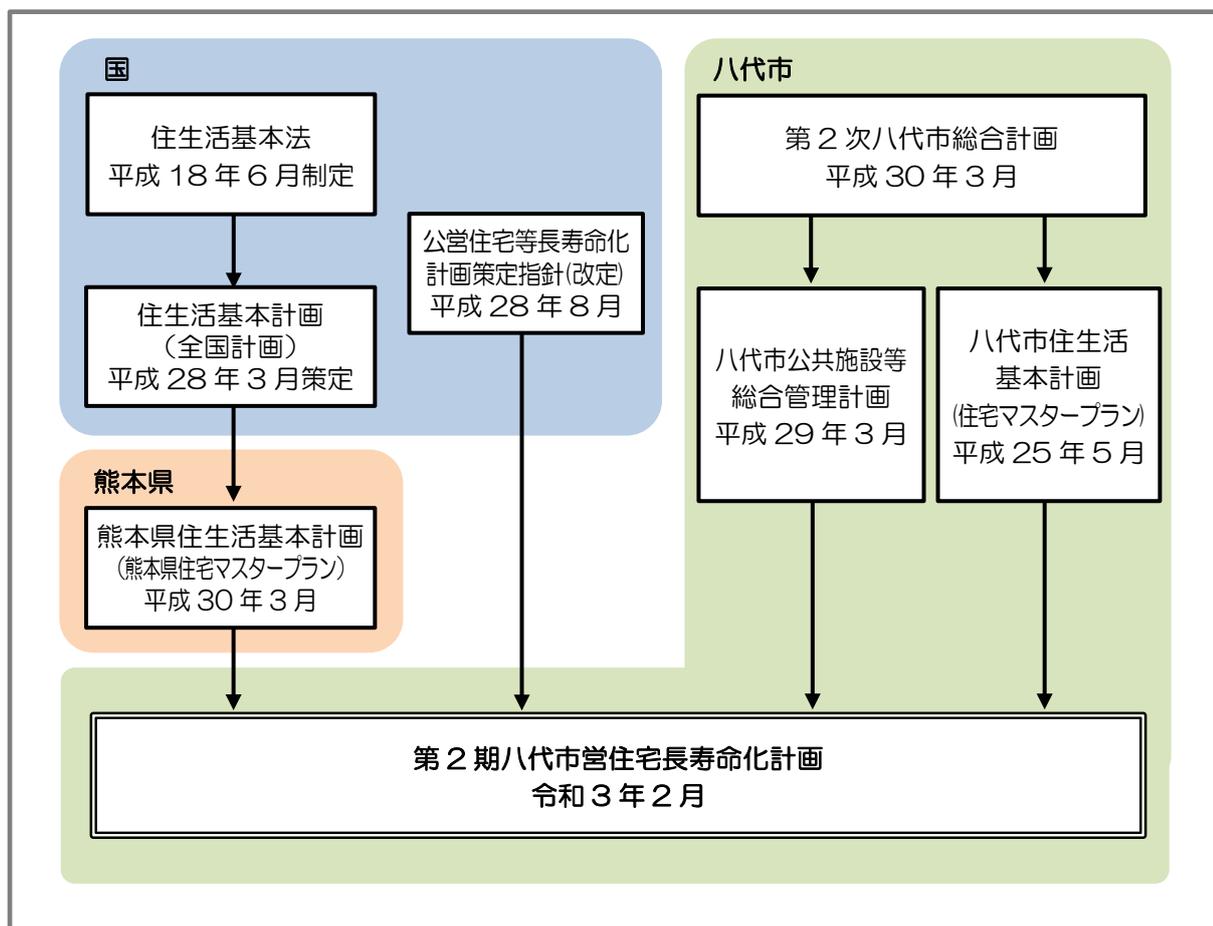
- ・公営住宅……………「公営住宅法」に基づいて建築され、住宅に困窮する低所得者に対して低廉な家賃で賃貸する公的な住宅。入居には所得の基準があり、家賃は入居者の所得に応じて変動する。
- ・改良住宅……………老廃化した木造などの建築物が密集する地域において、都道府県や市町村が土地や建物を買取り、整備し、元の住人に低額にて貸与される賃貸住宅
- ・従前居住者用住宅……………土地区画整理事業等の円滑な推進を図るため、事業の施行に伴い住宅を失うこととなる者等に賃貸することを目的として建設する住宅
- ・特定公共賃貸住宅……………収入制限により公営住宅に申し込めない者（中堅ファミリー層）のための良質な賃貸住宅

第2章 八代市の現況

2-1 上位・関連計画の整理

1. 計画の位置づけ

本計画（第2期八代市営住宅長寿命化計画）は、第2次八代市総合計画及び八代市住生活基本計画等を上位計画とし、その他関連計画との整合を図りながら、八代市営住宅の長寿命化に関する計画を策定するものである。



- 住生活基本法……国民の豊かな住生活の実現を図るため、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策について、その基本理念、国等の責務、住生活基本計画の策定その他の基本となる事項について定めている。

2. 上位・関連計画

住生活基本計画（全国計画）			
策定主体	国	策定年月	平成 28 年 3 月 18 日
計画期間	平成 28 年度から令和 7 年度まで		
施策の 基本的な方針	<p>居住者からの視点</p> <p>目標 1 結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現 目標 2 高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現 目標 3 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保</p> <p>住宅ストックからの視点</p> <p>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</p> <p>産業・地域からの視点</p> <p>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</p>		

熊本県住生活基本計画「熊本県住宅マスタープラン」			
策定主体	熊本県	策定年月	平成 30 年 3 月
計画期間	平成 29 年度から令和 7 年度まで		
基本理念	夢にあふれる豊かな住生活の実現		
将来像	① 誰もが安心して暮らせる住生活 ② 安全・快適に暮らせる住生活 ③ 持続可能な社会で暮らせる住生活 ④ 地域に愛着を持って暮らせる住生活		
基本目標	1 住宅セーフティネットの確立 2 質の高い住宅ストックへの更新 3 住宅循環システムの構築 4 魅力的な住環境の形成		
県営住宅の 整備方針	<p>1 既存ストックの有効活用と長寿命化</p> <p>①耐用年限まで有効活用 ②計画的な維持・改修工事等の実施 ③エバ-サレ-ザ-イ化の推進 ④福祉ニーズへの対応 ⑤市町村との連携</p> <p>2 社会ニーズに対応した運営</p> <p>①指定管理者制度の活用 ②高齢者、障がい者等に対する配慮 ③入居収入基準の見直し ④災害被災者への対応 ⑤外国人留学生の受入れ ⑥入居世帯と住戸規模等とのミスマッチの解消 ⑦高齢入居者への対応 ⑧三世帯同居・近居への対応 ⑨県産木材・畳表の利用促進 ⑩省エネ化・新エネルギーの導入</p>		

第2次八代市総合計画			
策定主体	八代市	策定年月	平成30年3月
計画期間	平成30年度から令和7年度まで		
将来像	しあわせあふれる ひと・もの 交流拠点都市“やつしろ”		
基本目標	1 誰もがいきいきと暮らせるまち 2 郷土を担い学びあう人を育むまち 3 安全・安心・快適に暮らせるまち 4 地域資源を活かし発展するまち 5 人と自然が調和するまち		
住宅に関する施策	良質な住宅の供給 ・市民ニーズを的確に把握し、市営住宅の整備・活用などの検討を行う。 ・国の補助制度などを活用して、市営住宅の改修工事を確実に実施する。		

八代市住生活基本計画（住宅マスタープラン）			
策定主体	八代市	策定年月	平成25年5月
計画期間	平成25年度から令和4年度まで		
基本理念	八代の山・川・海と平野の恩恵を受けて、住む人が元気になり、まちが元気になる 住まい・まちづくり		
基本目標	基本目標1 安全に安心して生活できる住まい・まちづくり 基本目標2 人にやさしく快適に住める住まい・まちづくり 基本目標3 八代らしい魅力をいかした住まい・まちづくり 基本目標4 コンパクトシティの実現及び地域活力の維持・向上を図る住まい・まちづくり 基本目標5 地域主体の多様なパートナーシップによる住まい・まちづくり		
市営住宅に関する施策	基本方針2-(3) 市営住宅の適切な運営と民間住宅の活用 ○「八代市営住宅長寿命化計画」に基づき、予防保全的な維持管理と計画的な改善を行い、良質な住宅の供給を図る。また、老朽化した市営住宅の入居者の住替え、住宅の統廃合及び用途廃止を推進し、市営住宅の跡地利用を検討する。 ○最低居住面積水準未済世帯を解消するため、住替え方針を策定し、水準未済世帯の計画的な住替えを推進するとともに、老朽化住宅の建替えを計画に基づき実施する。 ○市営住宅建替えの際には、「木材利用推進基本方針」に基づき、低層市営住宅の原則木造化と市営住宅の内装木質化を市産材を活用しながら推進する。 ○家賃補助制度をはじめとして民間賃貸住宅の借り上げ等従来の整備手法との比較検討を十分に行いながら、多様で柔軟な市営住宅の運用について検討する。また、市営住宅の管理方法として、指定管理者制度の導入を検討する。 ○ブロック別の募集や高齢者・障害者・ひとり親・DV被害者・多子世帯等への倍率優遇など、多様化した市営住宅ニーズへの対応について継続的に取り組む。また、住宅困窮度に対応した優遇措置の見直し及び拡充の検討を行う。		

八代市公共施設等総合管理計画			
策定主体	八代市	策定年月	平成 29 年 3 月
計画期間	平成 29 年度から令和 8 年度まで		
基本方針	<p>方針 1 公共施設の適正配置と施設総量の縮減</p> <p>① 公共施設（建築物）の新規整備の抑制</p> <p>② 既存施設の見直し（複合化、縮減）</p> <p>方針 2 公共施設の計画的な予防保全等の実施による長寿命化</p> <p>方針 3 公共施設等の効率的な管理運営</p> <p>① 維持管理コストの最適化</p> <p>② 民間活力の積極的な活用</p>		
公営住宅の整備方針	<p>○本市では、住棟毎に、建替え、改善、修繕等の活用手法を定め、効率的に事業を実施することにより、良質なストックを効果的に長期活用することを目的とする「八代市営住宅長寿命化計画」を策定している。</p> <p>○公営住宅は、歳入源としての意味合いと住居の提供という福祉的な側面もあるため、更新等の際には、将来発生すると思われる歳入と歳出の両面で考慮する必要がある。また、居住者が存在するため、廃止等の実施においては詳細な個別計画を検討する必要がある。</p> <p>○当該計画は必要に応じて見直すものとし、活用手法の検討や長寿命化による更新コストの削減と事業量の平準化等を図る。</p>		

2-2 八代市の概要

1. 位置・地勢等

本市は熊本市の南約40kmに位置し、東西約50km、南北約30km、面積681km²を有している。南は球磨郡及び葦北郡に接し、北は八代郡、宇城市、上益城郡及び下益城郡に接している。東は国見岳（標高1,739m）を最高峰とした山々が連なり、西は八代海を隔てて天草諸島を臨んでいる。また、西の八代平野と東の山地に区分され、全面積の約70%が山間地となっている。

日本三急流の一つである球磨川の河口に位置する八代平野は、球磨川などから流下した土砂が堆積してできた扇状地と三角州を基部とした沖積平野と、藩政時代から行なわれてきた干拓事業により形成された平野である。

山・川・海そして広大な平野と多様で豊かな自然に恵まれており、特に球磨川、氷川のもたらす豊富で良質な水の恩恵を受け、全国有数の農業生産地、県内有数の工業都市として発展してきた。海の玄関口である八代港は、南九州の物流のゲートウェイとして国際貿易が活発に行われており、さらに人流のゲートウェイとしても今後の活用が図られる。

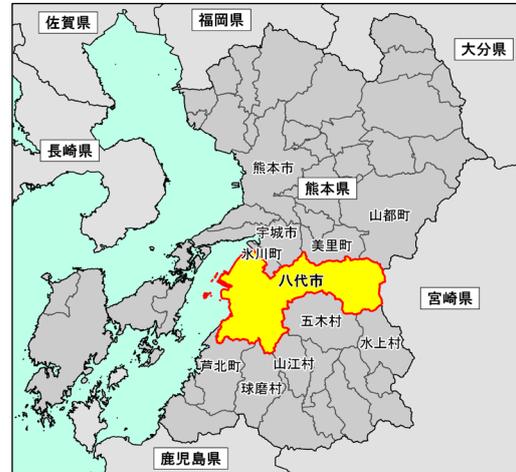


図 位置図

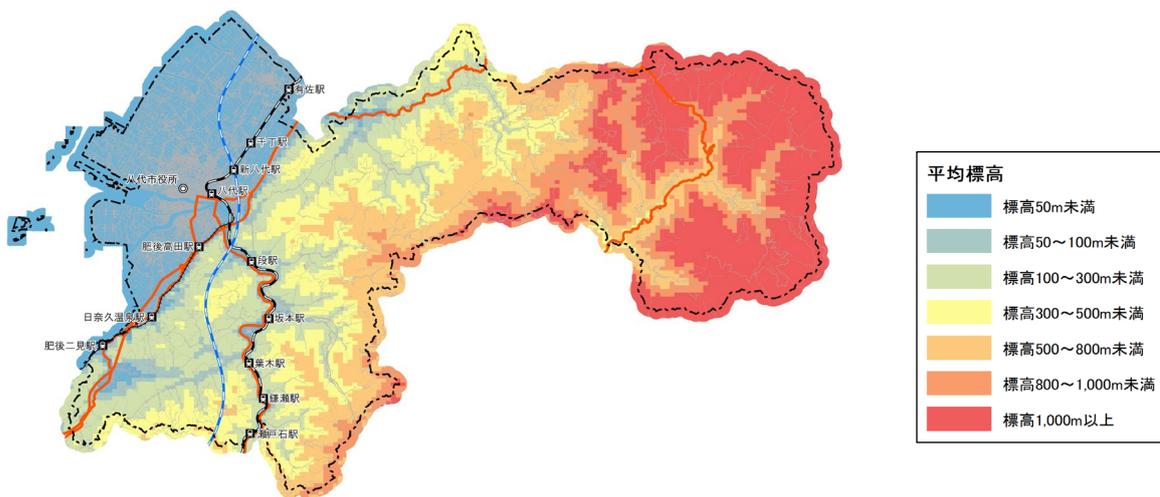


図 標高図

[資料：国土数値情報ダウンロードサービス]

2. 社会経済的状况

(1) 人口・世帯数

本市は、平成27年現在、人口127,472人、世帯数47,972世帯となっている。経年変化をみると、人口は減少傾向にあるのに対して、世帯数は増加しており、核家族化の傾向がみられる。

平均世帯人員は昭和60年では3.54人となっていたが、平成27年には2.66人と減少し、世帯規模が縮小している。

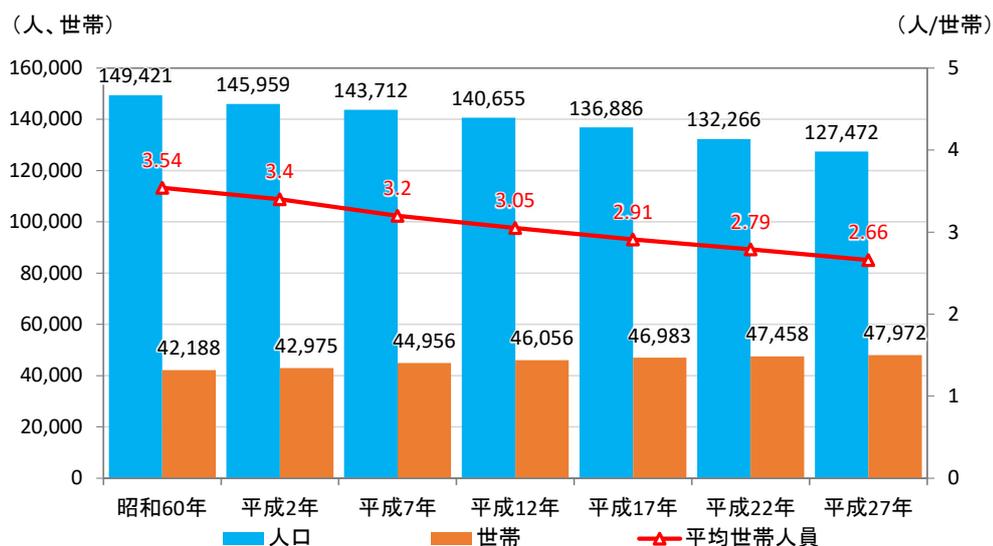


図 人口、世帯数、平均世帯人員の推移

[資料：国勢調査]

なお、国立社会保障・人口問題研究所の推計（平成30年推計）によれば、本市の将来人口は今後も減少を続け、令和27年には91,978人となると見込まれている。

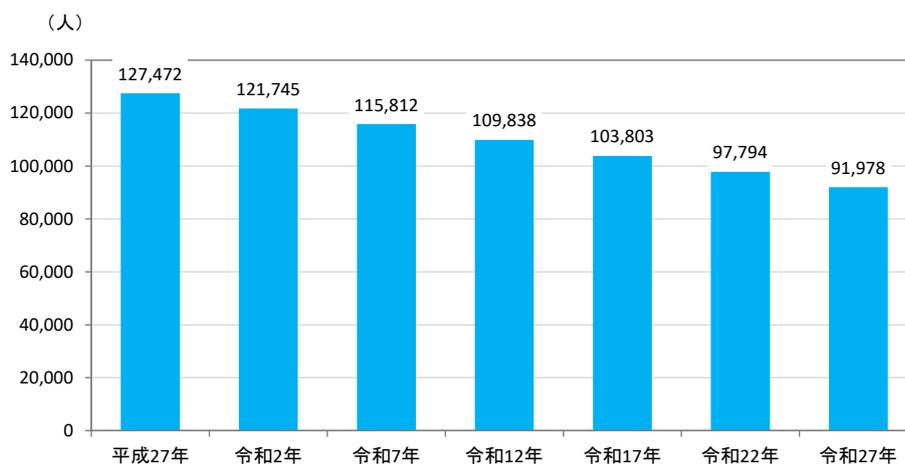


図 人口の将来推計

[資料：国立社会保障人口問題研究所（平成30年推計）、ただし平成27年は国勢調査]

(2) 年齢別人口

本市の5歳階級別人口をみると、概ねの世代で人口の減少がみられるなかで、90歳以上の人口は増えると予想されている。

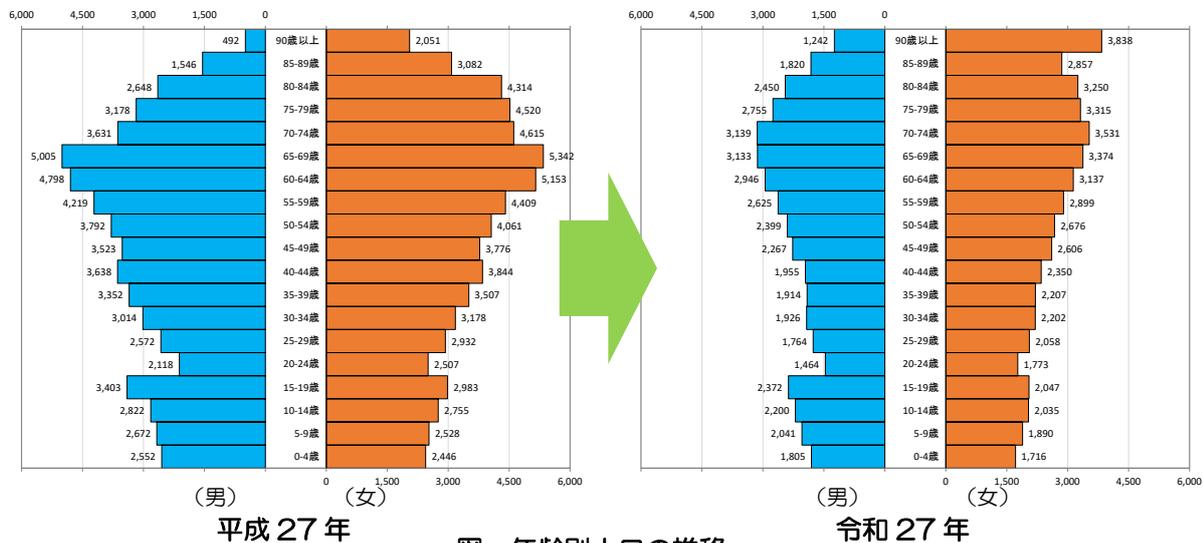


図 年齢別人口の推移

[資料：国勢調査、国立社会保障人口問題研究所（平成30年推計）]

(3) 就業構造（産業別就業人口）

本市の産業構造をみると、平成27年時点で従業者は59,562人で、そのうち第3次産業に従事している人が約6割の37,231人となっている。経年変化をみると、従業者数は平成22年までは減少していたが、平成27年では横ばいとなっている。産業別割合は第3次産業が増加、第1次産業は減少傾向となっている。

■ 産業別従業者数 (単位：人)

	昭和60年	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	熊本県平成27年
第1次産業	16,897	14,739	12,891	10,225	9,407	8,247	8,295	80,001
第2次産業	17,765	18,807	18,836	18,282	16,074	13,352	12,878	171,591
第3次産業	36,295	36,965	38,735	38,993	39,158	36,377	37,231	563,243
分類不能	28	58	61	149	404	1,285	1,158	19,422
計	70,985	70,569	70,523	67,649	65,043	59,261	59,562	834,257

[資料：国勢調査]

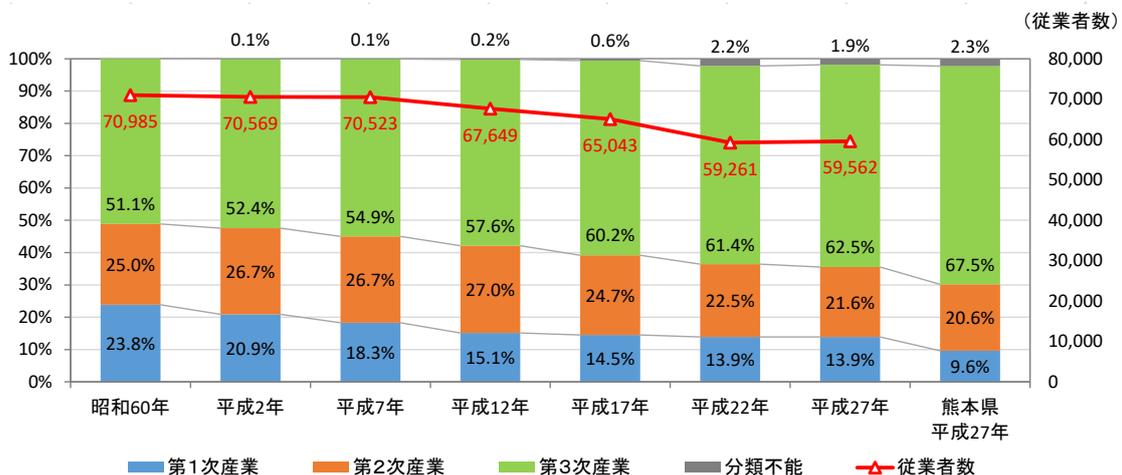


図 産業別就業人口の推移

[資料：国勢調査]

3. 土地利用状況

本市の土地利用の状況をみると、国道3号を境に東部は自然豊かな山林が広がり、西部の平野部は日本急流のひとつである球磨川や氷川の両水系で形成された豊かな土地が広がり、扇状地や三角州、干拓地などにより広大な平野が形成されている。特に球磨川河口沿いや八代港付近に宅地が広がり、その周辺地域に農用地が広がっている。

■土地利用状況

(単位：ha)

	平成26年	平成27年	平成28年	平成29年	平成30年	
						構成比
宅地	2,674	2,685	2,700	2,711	2,738	4.0%
田	6,993	6,973	6,949	6,937	6,903	10.1%
畑	1,329	1,329	1,333	1,326	1,317	1.9%
池沼	108	104	103	103	102	0.1%
山林	15,475	15,920	16,178	16,168	16,214	23.8%
原野	200	165	155	155	153	0.2%
雑種地	614	636	639	651	659	1.0%
その他	40,667	40,324	40,079	40,085	40,050	58.9%
総数	68,060	68,136	68,136	68,136	68,136	100.0%

[資料：固定資産税概要調書]

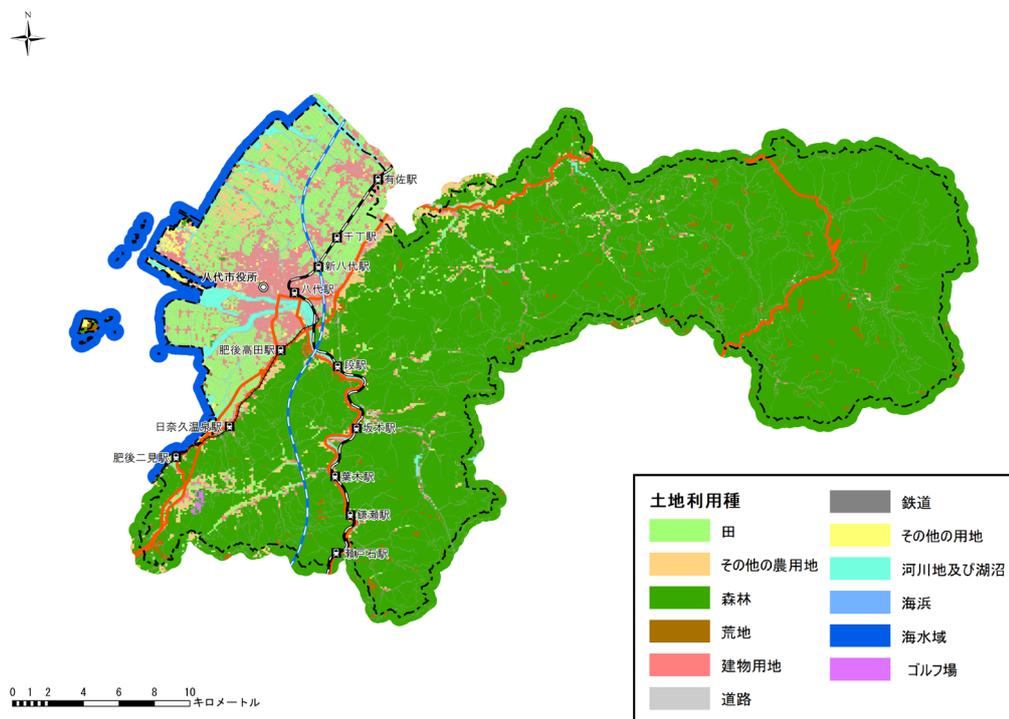


図 土地利用状況図

[資料：国土数値情報（平成28年）]

4. 高齢者の状況

(1) 高齢者人口の割合

本市の65歳以上高齢者の割合は、昭和60年では12.5%（18,699人）であったが、平成27年時点では31.7%（40,424人）となっており、全国的な傾向と同様に少子高齢化傾向が進んでいる。

■年齢別人口 (単位：人)

	昭和60年	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年
年少人口（0-14歳）	31,849	28,131	24,496	21,347	18,876	16,842	15,775
生産年齢人口（15-64歳）	98,853	95,834	92,388	87,621	82,622	76,585	70,779
老年人口（65歳以上）	18,699	21,870	26,675	31,606	35,137	37,378	40,424
年齢不詳	20	124	153	81	251	1,461	494
計	149,421	145,959	143,712	140,655	136,886	132,266	127,472

[資料：国勢調査]

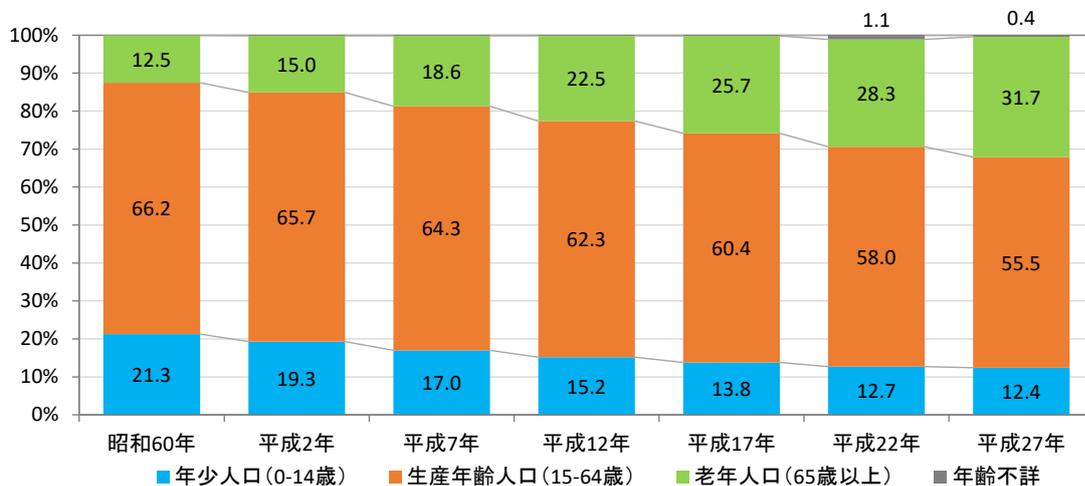


図 年齢別人口の推移

[資料：国勢調査]

(2) 高齢者世帯の現状

本市において、65歳以上の高齢者のいる世帯の割合は、全世帯中52.1%となっており、全国平均と比較して約11ポイント高くなっている。

また、高齢単身世帯数（いわゆる独り暮らしの高齢者）は全世帯の12.3%（5,906世帯）となっている。

■高齢者世帯の状況 (単位：世帯)

	国		熊本県		八代市	
総世帯	53,448,685	100.0%	704,730	100.0%	47,972	100.0%
高齢者のいない世帯	31,735,377	59.3%	383,347	54.4%	22,969	47.9%
高齢者のいる世帯	21,713,308	40.7%	321,383	45.6%	25,003	52.1%
うち、高齢単身世帯	5,927,686	11.1%	83,461	11.8%	5,906	12.3%
うち、高齢夫婦世帯	6,079,126	11.4%	86,016	12.2%	6,179	12.9%
うち、高齢者同居世帯	9,706,496	18.2%	151,906	21.6%	12,918	26.9%

[資料：国勢調査（平成27年）]

2-3 八代市の住宅事情の把握

1. 建物の現況

(1) 本市内の住宅戸数

住宅戸数は、平成 27 年時点で 46,772 戸、そのうち持ち家の割合が約 7 割と県平均と比較するとやや高い。

経年変化をみると、近年民間借家の割合が増加傾向で推移している。

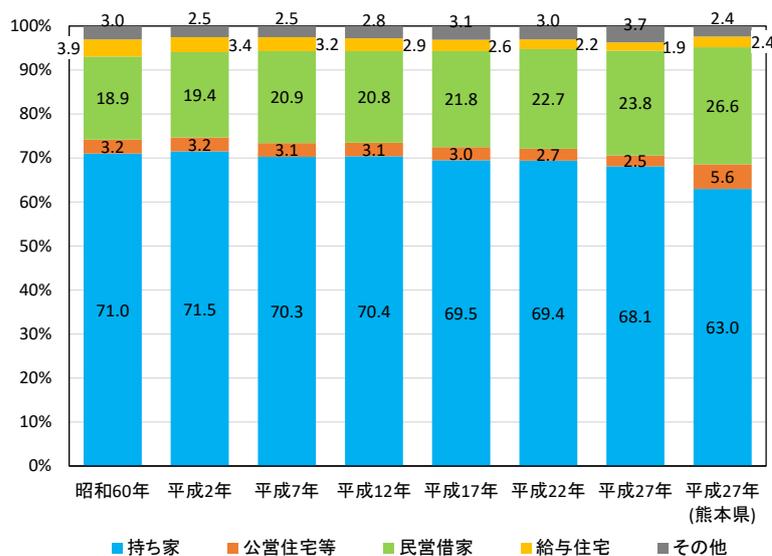


図 住宅の種類・住宅所有の推移 [資料：国勢調査]

■住宅所有形態別世帯数の推移

(単位：世帯)

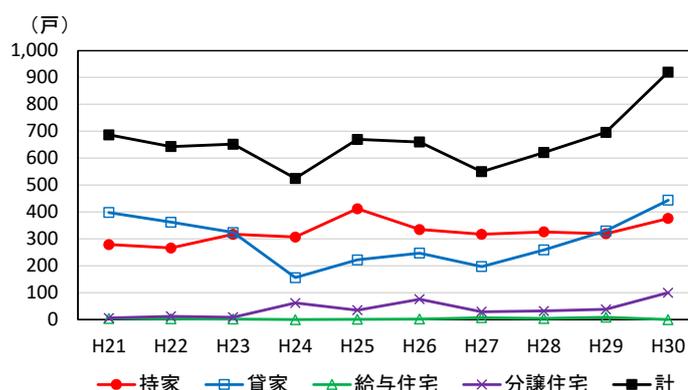
	昭和60年	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	平成27年(熊本県)
住宅に住む一般世帯	41,282	42,257	44,151	45,311	46,095	46,559	46,772	693,447
主世帯	40,890	41,896	43,802	44,738	45,549	46,027	46,238	687,614
借家								
持ち家	29,936	30,709	31,595	32,404	32,647	32,922	32,687	444,005
公営住宅等	1,332	1,386	1,385	1,427	1,431	1,303	1,218	39,683
民間借家	7,993	8,348	9,375	9,557	10,258	10,781	11,417	187,345
給与住宅	1,629	1,453	1,447	1,350	1,213	1,021	916	16,581
間借り	392	361	349	573	546	532	534	5,833
住宅以外に住む一般世帯	542	515	526	552	543	698	1,013	9,118
施設等の世帯	364	203	279	193	345	201	187	2,165
総計	42,188	42,975	44,956	46,056	46,983	47,458	47,972	704,730

[資料：国勢調査]

(2) 新設住宅の戸数

新設住宅戸数をみると、平成 30 年は年間 920 戸の住宅が新設され、うち貸家(444 戸)が最も多く、次いで持ち家(376 戸)となっている。

経年変化をみると、持ち家は近年おおむね横ばいで推移し、貸家は増加傾向にある。



[資料：建築統計年報]

図 新設住宅戸数の推移

■新設住宅戸数の推移

(単位：戸)

	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30
持家	279	266	317	307	412	335	317	326	319	376
貸家	398	362	324	156	222	247	197	259	330	444
給与住宅	4	3	2	0	1	2	7	4	9	0
分譲住宅	6	12	9	62	35	76	29	32	38	100
計	687	643	652	525	670	660	550	621	696	920

[資料：建築統計年報]

(3) 住居の建築時期の状況

住居の建築時期の状況をみると、新耐震基準（S56年）以前の住居が全体の約36%を占め、建築後30年以上経過している住居が5割を超えている。

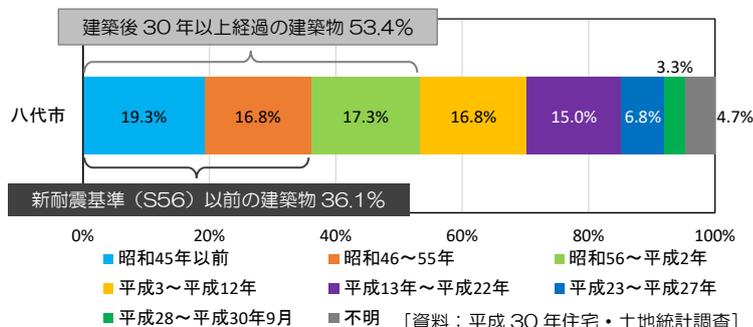


図 建築時期別戸数の割合

■ 建築時期

建築時期	戸数
昭和45年以前	9,040
昭和46～55年	7,900
昭和56～平成2年	8,110
平成3～平成12年	7,900
平成13年～平成22年	7,020
平成23～平成27年	3,210
平成28～平成30年9月	1,550
不明	2,200
総数	46,930

[資料：平成30年住宅・土地統計調査]

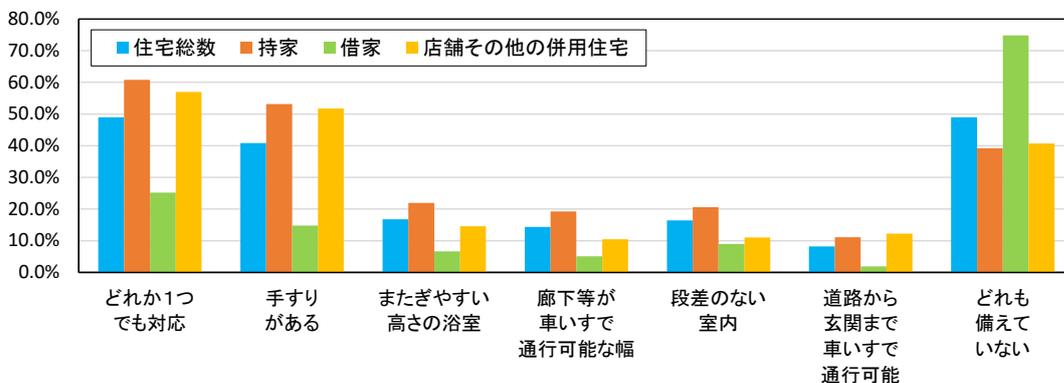
(4) 高齢者等のための設備の整備状況（バリアフリー化状況）

バリアフリー化の状況をみると、住宅全般では「どれか一つでも対応」している世帯が全体の約半数となっており、「手すり」の設置が最も割合が高い。また、住宅種類別にみると、「借家」において「どれも備えていない」の割合が7割を超えており、バリアフリー化が進んでいない状況となっている。

■ 高齢者等のための設備の整備状況（バリアフリー化状況）

	どれか一つでも対応	手すりがある	またぎやすい高さの浴室	廊下等が車いすで通行可能な幅	段差のない室内	道路から玄関まで車いすで通行可能	どれも備えていない
住宅総数	49.0%	40.8%	16.8%	14.4%	16.4%	8.2%	49.0%
専用住宅	48.7%	40.4%	16.9%	14.5%	16.6%	8.1%	49.3%
持家	60.8%	53.1%	21.9%	19.2%	20.6%	11.1%	39.2%
借家	25.2%	14.8%	6.7%	5.1%	9.0%	1.9%	74.8%
店舗その他の併用住	57.0%	51.7%	14.5%	10.5%	11.0%	12.2%	40.7%

[資料：平成30年住宅・土地統計調査]



[資料：平成30年住宅・土地統計調査]

図 バリアフリー化の状況

第3章 八代市の市営住宅ストックの状況

3-1 市営住宅の状況

1. 市営住宅の管理戸数・立地

本市は、29団地 1,319戸の市営住宅を管理しており、中心市街地に多く立地している。

管理戸数を種類別にみると、公営住宅（以下、「公営」という。）が全体の9割以上を占め、残りの1割は改良住宅、従前居住者用住宅、特定公共賃貸住宅（それぞれ以下、「改良」、「従前」、「特公賃」という。）である。

構造別にみると、耐火構造（以下、「耐火」という。）が約6割、準耐火構造平屋建て（以下、「準平」という。）が約3割と多くなっている。

■ 種類構造別管理戸数 (単位：棟、戸)

種類	構造	棟数		戸数	
			割合		割合
公営	木造	40	18.1%	65	4.9%
	準平	117	52.9%	456	34.6%
	準二	3	1.4%	24	1.8%
	耐火	52	23.5%	715	54.3%
計		212	95.9%	1260	95.6%
改良	準二	6	2.7%	12	0.9%
	計	6	2.7%	12	0.9%
従前	耐火	1	0.5%	24	1.8%
	計	1	0.5%	24	1.8%
特公賃	耐火	2	0.9%	23	1.7%
	計	2	0.9%	23	1.7%
合計		221	100.0%	1319	100.0%

本計画において、市営住宅の種類、構造は次の通り表記する。

種類

- ・公 営：公営住宅
- ・改 良：改良住宅
- ・従 前：従前居住者用住宅
- ・特公賃：特定公共賃貸住宅

構造

- ・木造：木造
- ・準平：準耐火構造平屋建て
- ・準二：準耐火構造2階建て
- ・耐火：耐火構造

資料：住宅課 令和2年7月31日時点

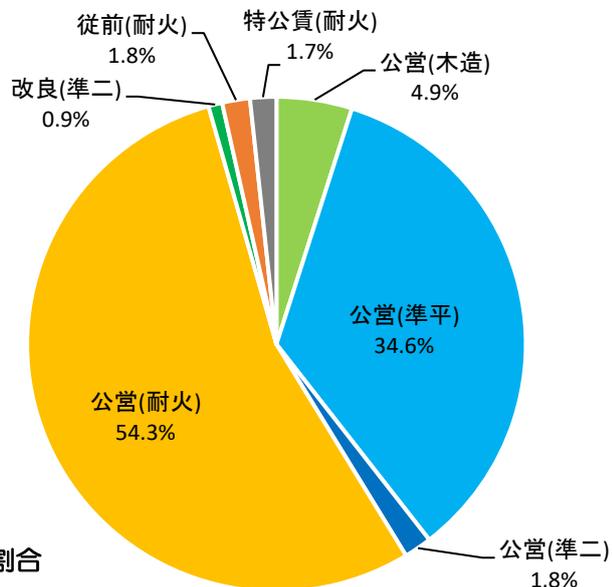


図 構造別管理戸数の割合

第2期八代市営住宅長寿命化計画

■市営住宅一覧

令和2年7月31日時点

種別	No.	団地名	建築年度		構造	経過 年数	階数	棟数	戸数	床面積 (㎡/戸)	敷地面積 (㎡)	備考
			和暦	西暦								
公営	1	迎町団地	S25	1950	木造	70	1	5	5	36.3	5,459	
			S28	1953	木造	67	1	2	3	24.7~36.3		
	2	毘舎丸団地	S26	1951	木造	69	1	1	1	36.3	4,982	
	3	古城町団地	S27	1952	準二	68	2	1	8	47.2	2,430	
			S28	1953	準二	67	2	1	8	47.2		
			S29	1954	準二	66	2	1	8	46.2		
	4	沖町団地	S28	1953	木造	67	1	2	2	36.3	4,945	
	5	妙見町団地	S28	1953	木造	67	1	1	2	28.0	115	
	6	日奈久団地	S29	1954	木造	66	1	4	5	28.0~36.3	2,033	
	7	海士江町道上団地	S36	1961	木造	59	1	5	9	29.7~34.7	5,044	
	8	若宮団地	S39	1964	準平	56	1	5	20	31.7~37.0	11,044	
			S40	1965	準平	55	1	5	20	31.7~37.0		
			S41	1966	準平	54	1	3	11	36.8		
	9	三江湖団地	S40	1965	準平	55	1	5	20	31.6	2,826	
	10	井揚町団地	S42	1967	準平	53	1	4	16	31.5~36.8	17,270	
			S43	1968	準平	52	1	10	40	31.5~36.8		
			S44	1969	準平	51	1	9	36	31.5~36.8		
			S45	1970	準平	50	1	11	46	33.1~36.8		
11	流藻川団地	S46	1971	準平	49	1	8	34	33.1~36.8	26,592		
		S47	1972	準平	48	1	7	30	34.9~38.3			
		S48	1973	準平	47	1	11	45	36.8~39.9			
		S49	1974	準平	46	1	5	25	41.6~44.5			
		S50	1975	準平	45	1	1	5	44.5			
		S49	1974	耐火	46	3	1	18	49.6			
S50	1975	耐火	45	3	3	54	48.8~51.2					
12	築添団地	S51	1976	耐火	44	4	2	40	51.3~54.7	19,891		
		S52	1977	耐火	43	4	2	48	54.6~57.1			
		S53	1978	耐火	42	4	2	48	57.1~61.7			
		S54	1979	耐火	41	4	2	48	57.1~61.7			
		S55	1980	耐火	40	4	2	48	59.6~61.6			
13	高島団地	S56	1981	耐火	39	4	3	48	61.6~65.1	9,110		
		S57	1982	耐火	38	4	3	48	61.6~65.1			
14	麦島団地	S59	1984	耐火	36	4	1	24	62.4	9,434		
		S60	1985	耐火	35	4	2	32	62.4~65.0			
		S62	1987	耐火	33	4	2	32	62.4			
		S63	1988	耐火	32	4	1	16	62.4			
		H1	1989	耐火	31	4	1	24	62.4			
15	西片町団地	H5	1993	耐火	27	2	5	30	61.3~86.5	4,201		
16	西宮団地	S53	1978	準平	42	1	6	12	61.6	3,840		
		S55	1980	耐火	40	3	2	12	70.6			
17	海士江町団地	H7	1995	耐火	25	2	7	38	57.5~71.2	8,030		
18	植柳上町第1団地	H13	2001	耐火	19	3	3	24	56.6~72.8	6,338		
		H14	2002	耐火	18	3	4	23	56.6~77.2			

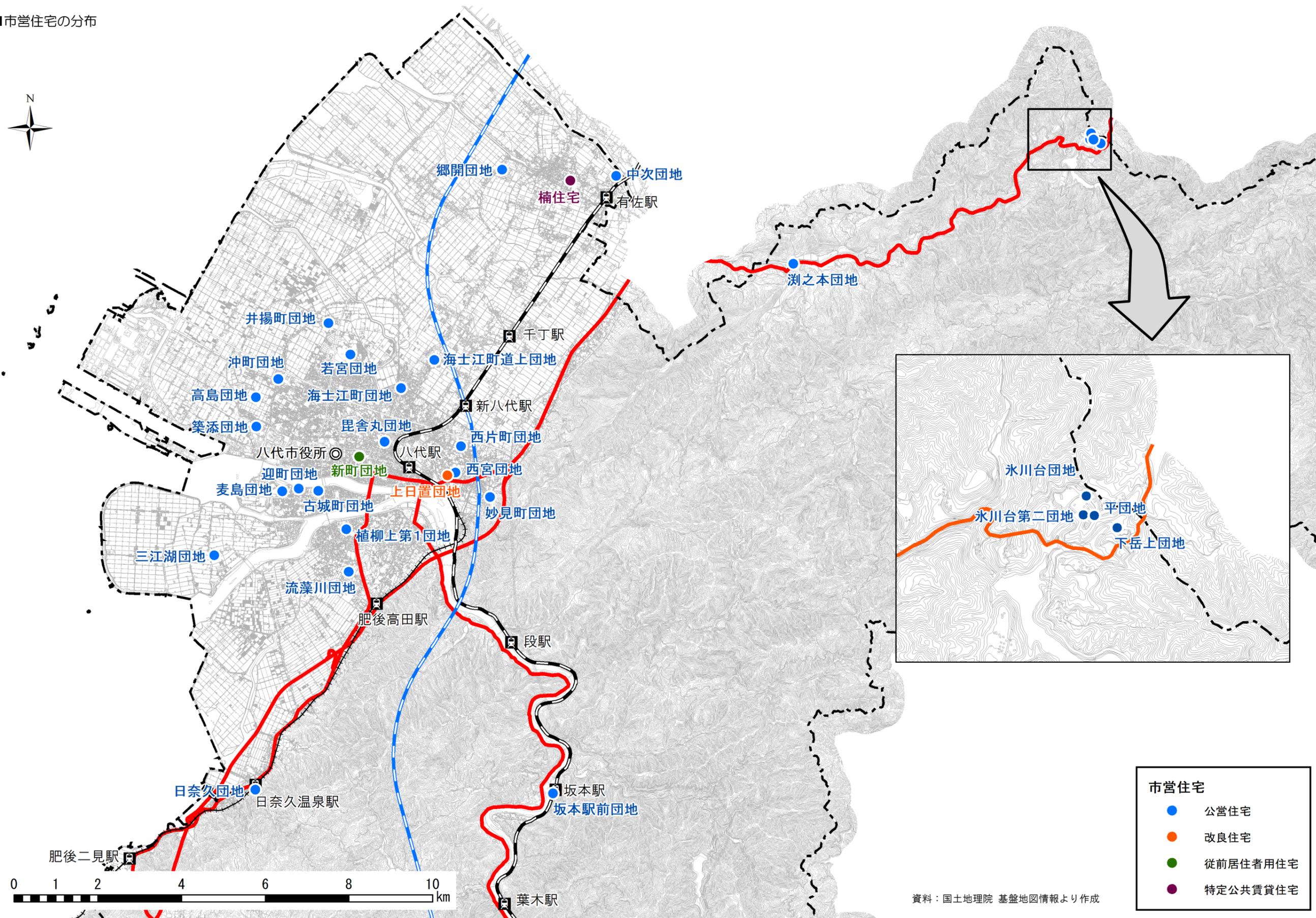
■市営住宅一覧（つづき）

令和2年7月31日時点

種別	No.	団地名	建築年度		構造	経過 年数	階数	棟数	戸数	床面積 (㎡/戸)	敷地面積 (㎡)	備考
			和暦	西暦								
公営	19	坂本駅前団地	H2	1990	木造	30	2	3	6	68.7	1,859	
			H12	2000	木造	20	2	2	4	79.3		
	20	中次団地	S43	1968	準平	52	1	6	23	31.5~36.8	14,661	
			S44	1969	準平	51	1	6	23	31.5~36.8		
			S45	1970	準平	50	1	8	31	31.5~36.8		
			S46	1971	準平	49	1	7	19	31.5~36.8		
	21	郷開団地	S57	1982	耐火	38	3	2	30	71.4~74.9	7,247	
			S58	1983	耐火	37	3	2	30	71.4		
	22	湊之本団地	S63	1988	木造	32	1	2	5	59.9~61.0	2,170	
			H1	1989	木造	31	1	2	5	60.1~72.9		
23	下岳上団地	S58	1983	木造	37	1	3	6	59.8	492		
24	平団地	H9	1997	木造	23	1	2	2	85.7	578		
25	氷川台団地	H12	2000	木造	20	2	4	8	79.6	2,171		
26	氷川台第二団地	H5	1993	木造	27	1	2	2	60.3~62.2	689		
公営住宅 計								212	1260			
改良	27	上日置団地	S54	1979	準二	41	2	6	12	78.4	2,307	
従前	28	新町団地	H12	2000	耐火	20	4	1	24	51.7~74.3	2,542	
特公賃	29	楠住宅	H9	1997	耐火	23	4	2	23	58.6~97.3	2,343	
その他の住宅 計								9	59			
合計								221	1319			

資料：住宅課

■市営住宅の分布



- 市営住宅
- 公営住宅
 - 改良住宅
 - 従前居住者用住宅
 - 特定公共賃貸住宅

資料：国土地理院 基盤地図情報より作成

2. 建築時期

(1) 建築年度別の戸数

市営住宅の供給状況をみると、昭和56年の新耐震基準制定以前に建築された住戸が835戸と全体の6割を超えている。

ただし、新耐震基準制定以前に建築された準平や準二においては、標準的な形状の住棟は現行の建築基準法施行令の基準に適合し、耐震性があることが県の調査によって明らかになっている。

また、新耐震基準制定以前に建築された耐火においては、「公営住宅改善手法マニュアル」における簡易診断（予備診断フロー）に基づき、耐震性に問題ないことが確認されている。

■ 建築時期別管理戸数 (単位：戸、%)

	構造別							総計
	公営				改良	従前	特公賃	
	木造	準平	準二	耐火	準二	耐火	耐火	
～昭和45年	27	286	24					337
	2.0%	21.7%	1.8%					25.5%
昭和46年～昭和55年		170		316	12			498
		12.9%		24.0%	0.9%			37.8%
昭和56年～平成2年	22			284				306
	1.7%			21.5%				23.2%
平成3年～平成12年	16			68		24	23	131
	1.2%			5.2%		1.8%	1.7%	9.9%
平成13年～平成22年				47				47
				3.6%				3.6%
平成23年～								0.0%
合計	65	456	24	715	12	24	23	1,319

資料：住宅課 令和2年7月31日時点

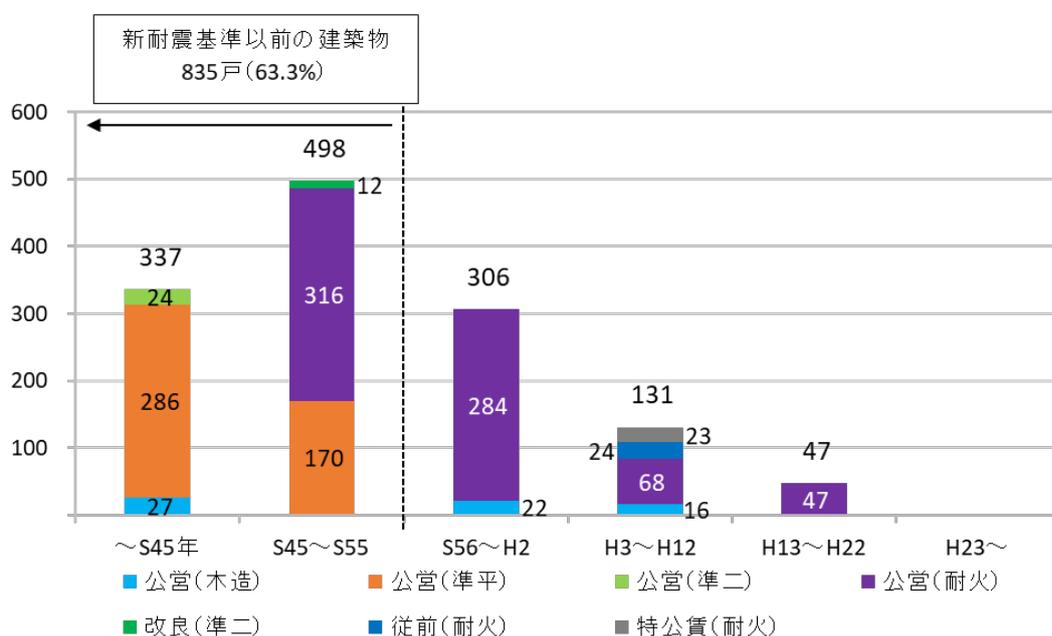


図 建築年別戸数

(2) 耐用年限の経過状況

市営住宅は構造別に耐用年限が定められており、その半分を経過した住宅については、良好な居住環境を持続してさせていくためにも現在の状況に応じて改善、建替え等の手法を検討していくことが必要である。

本市の市営住宅の耐用年限の経過状況をみると、耐用年限の1/2を経過している住戸は1,053戸と全体の約8割を占めている。そのうち、耐用年限を既を経過している住戸は523戸と全体の約4割を占めている。

構造別にみると、全ての公営住宅の準平及び準二が耐用年限を経過している状況である。

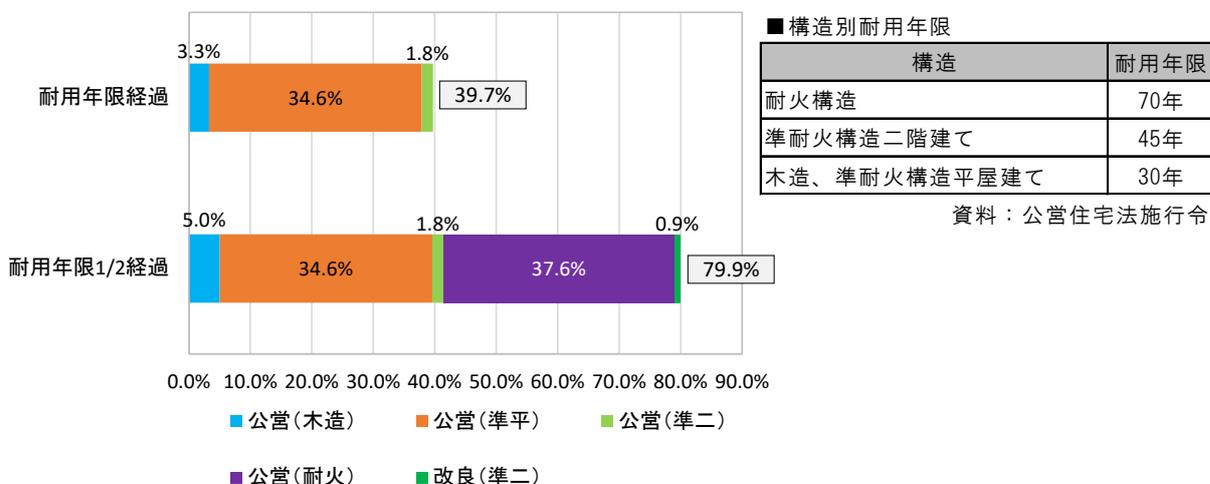


図 総戸数に占める耐用年限を経過した戸数の割合

■ 耐用年限の経過状況

(単位：戸、%)

	構造別							総計
	公営				改良	従前	特公賃	
	木造	準平	準二	耐火	準二	耐火	耐火	
耐用年限1/2未満				219		24	23	266
				16.6%		1.8%	1.7%	20.1%
耐用年限1/2以上 ～耐用年限未満	22			496	12			530
	1.7%			37.6%	0.9%			40.2%
耐用年限以上	43	456	24					523
	3.3%	34.6%	1.8%					39.7%
合計	65	456	24	715	12	24	23	1,319

資料：住宅課 令和2年7月31日時点

・耐用年限……市営住宅の使用できる期間として公営住宅法施行令に定められている年数。また、建替えにあたっては、耐用年限の1/2以上経過していることが条件として定められている。

第2期八代市営住宅長寿命化計画

■団地別の耐用年限及び耐用年限の1/2の経過年（つづき）

令和2年7月31日時点

種別	No.	団地名	建築年度		構造	耐用 年限	経過 年数	残り 耐用 年限	棟数	戸数	耐用年限及び耐用年限の1/2の経過年										耐用 年限 の1/2 経過 年	耐用 年限 経過 年
			和暦	西暦							2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030		
公営	15	西片町団地	H5	1993	耐火	70	27	43	5	30											2028	2063
	16	西宮団地	S53	1978	準平	30	42	-12	6	12											1993	2008
			S55	1980	耐火	70	40	30	2	12											2015	2050
	17	海士江町団地	H7	1995	耐火	70	25	45	7	38											2030	2065
	18	植柳上町第1団地	H13	2001	耐火	70	19	51	3	24											2036	2071
			H14	2002	耐火	70	18	52	4	23											2037	2072
	19	坂本駅前団地	H2	1990	木造	30	30	0	3	6											2005	2020
			H12	2000	木造	30	20	10	2	4											2015	2030
	20	中次団地	S43	1968	準平	30	52	-22	6	23											1983	1998
			S44	1969	準平	30	51	-21	6	23											1984	1999
			S45	1970	準平	30	50	-20	8	31											1985	2000
			S46	1971	準平	30	49	-19	7	19											1986	2001
	21	郷開団地	S57	1982	耐火	70	38	32	2	30											2017	2052
			S58	1983	耐火	70	37	33	2	30											2018	2053
22	淵之本団地	S63	1988	木造	30	32	-2	2	5											2003	2018	
		H1	1989	木造	30	31	-1	2	5											2004	2019	
23	下岳上団地	S58	1983	木造	30	37	-7	3	6											1998	2013	
24	平団地	H9	1997	木造	30	23	7	2	2											2012	2027	
25	氷川台団地	H12	2000	木造	30	20	10	4	8											2015	2030	
26	氷川台第二団地	H5	1993	木造	30	27	3	2	2											2008	2023	
改良	27	上日置団地	S54	1979	準二	45	41	4	6	12										2002	2024	
従前	28	新町団地	H12	2000	耐火	70	20	50	1	24										2035	2070	
特公賃	29	楠住宅	H9	1997	耐火	70	23	47	2	23										2032	2067	
合 計									221	1319												

資料：住宅課



3. 居住環境水準

(1) 専用住戸面積

住戸規模は、40㎡未満の住戸が最も多く、441戸（33.5%）となっている。次いで60～70㎡未満の住戸が400戸（30.3%）となっている。

構造別にみると、公営住宅の木造と準平で住戸面積が狭い傾向にあり、木造で41.5%、準平で90.8%が40㎡未満の狭小住宅となっている。

■ 住戸規模別管理戸数 (単位：戸、%)

	構造別							総計
	公営				改良	従前	特公賃	
	木造	準平	準二	耐火	準二	耐火	耐火	
40㎡未満	27	414						441
	2.0%	31.5%						33.5%
40～50㎡未満		30	24	36				90
		2.3%	1.8%	2.7%				6.8%
50～60㎡未満	8			232		24	11	275
	0.6%			17.6%		1.8%	0.8%	20.8%
60～70㎡未満	13	12		375				400
	1.0%	0.9%		28.4%				30.3%
70㎡以上	17			72	12		12	113
	1.3%			5.5%	0.9%		0.9%	8.6%
合計	65	456	24	715	12	24	23	1,319

資料：住宅課 令和2年7月31日時点

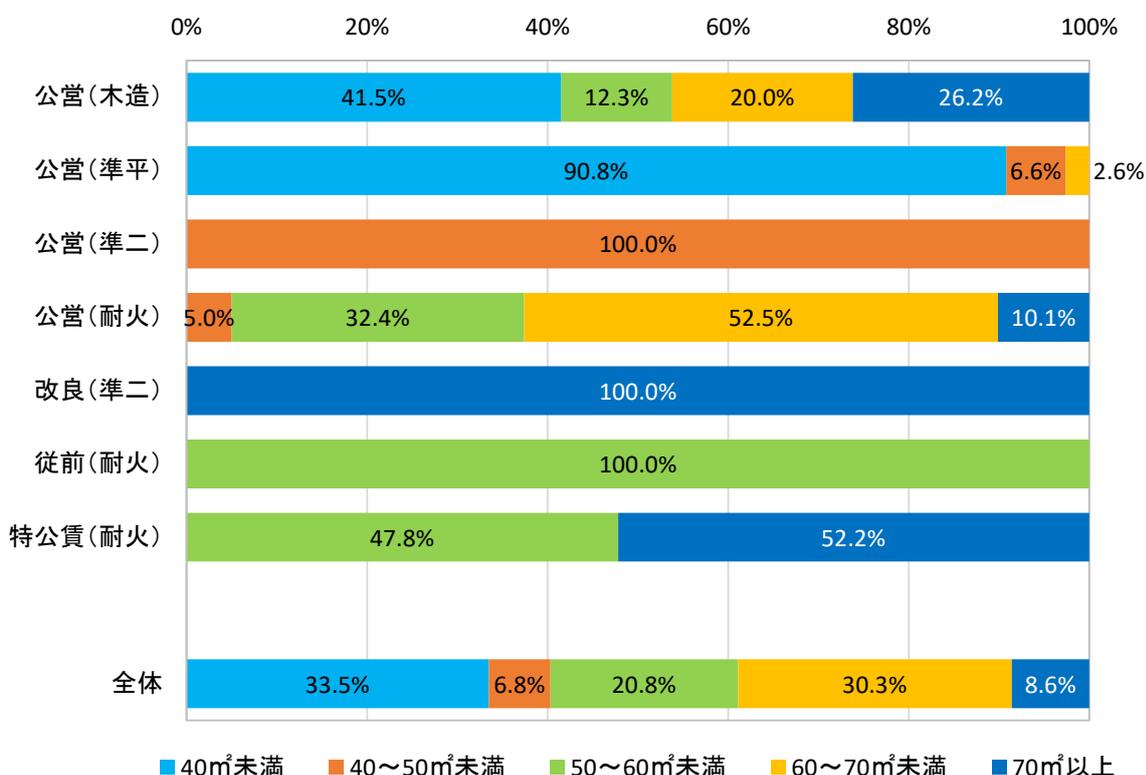


図 住戸規模

(2) 最低居住面積水準

最低居住面積水準未済世帯の状況は、全体で55世帯、4.8%となっており、公営住宅の木造で8世帯、準平で34世帯、耐火で13世帯となっている。

■最低居住面積水準

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

資料：住生活基本計画（全国計画）

■ 最低居住面積水準未済世帯

(単位：戸、%)

	構造別							総計
	公営				改良	従前	特公賃	
	木造	準平	準二	耐火	準二	耐火	耐火	
最低居住面積水準未済世帯	8	34		13				55
	0.7%	3.0%		1.1%				4.8%
入居世帯	42	416	6	618	12	24	16	1,134

資料：住宅課 令和2年7月31日時点

・最低居住面積水準……住生活基本計画（全国計画）に定められている、健康で文化的な住生活の基礎として必要不可欠な水準。

(3) 住宅設備の整備状況

設備の整備状況を見ると、浴室の整備率は98%、3点給湯の整備率は14.6%、汚水処理施設の整備率は61.6%、バリアフリー化は全戸で未整備となっている。

エレベーターは、従前と特公賃で整備されている。

■ 住宅設備の整備状況

(単位：戸)

種類	構造	管理戸数	浴室	3点給湯	汚水処理施設	バリアフリー化	エレベーター
			整備戸数	整備戸数	整備戸数	整備戸数	整備戸数
公営	木造	65	38	30	38	0	-
	準平	456	456	0	12	0	-
	準二	24	24	0	0	0	-
	耐火	715	715	115	715	0	0
改良	準二	12	12	0	0	0	-
従前	耐火	24	24	24	24	0	24
特公賃	耐火	23	23	23	23	0	23
合計		1319	1292	192	812	0	47
整備率		-	98.0%	14.6%	61.6%	0.0%	6.5%

資料：住宅課 令和2年7月31日時点

※3点給湯とは、台所、浴室、洗面所の給湯を、1台のガス給湯器や電気温水器でまかなう仕組みを指す。

※汚水処理施設整備については、合併浄化槽や公共下水道、農業集落排水が整備されているものとする。

※バリアフリー化については、手すり、広い廊下、段差解消のすべて備えたものとする。

※エレベーターは3階建て以上の住棟を対象とする。

4. 現地調査

屋上・屋根、外壁等における、団地毎の劣化状況を把握するため、次の通り外観目視調査を実施した。

【調査概要】

- ・対象団地：市営住宅 19 団地
- ・調査部位：外壁、屋上・屋根、バルコニー手すり
- ・調査時期：令和2年9月

○ : 大きな問題はなし
 △ : 注意が必要
 × : 劣化が進んでいる
 × : 特に注意が必要

【調査結果】

棟番号	建設年次	構造	階数	戸数	長寿命化				安全性確保		備考
					①外壁 (階段室、底含む)		②屋上・屋根		③バルコニー手すり アルミ化(○、×)		
					改善履歴	調査	改善履歴	調査	改善履歴	調査	
10 井揚町団地											
1-1~1-4	S42	準平	1	4		×	H22	△		-	
1-5~1-8	S43	準平	1	4		×	H22	△		-	
1-9~1-12	S43	準平	1	4		×	H22	△		-	
1-13~1-16	S42	準平	1	4		×	H22	△		-	
1-17~1-20	S42	準平	1	4		×	H22	△		-	
1-21~1-24	S43	準平	1	4		×	H22	△		-	
1-25~1-28	S43	準平	1	4		×	H22	△		-	
1-29~1-32	S42	準平	1	4		×	H22	△		-	
1-33~1-36	S43	準平	1	4		×	H22	△		-	
1-37~1-40	S43	準平	1	4		×	H22	△		-	
1-41~1-44	S43	準平	1	4		×	H22	△		-	
1-45~1-48	S43	準平	1	4		×	H22	△		-	
1-49~1-52	S43	準平	1	4		×	H22	△		-	
2-1~2-4	S43	準平	1	4		×	H22	△		-	
2-5~2-8	S44	準平	1	4		×	H22	△		-	
2-9~2-12	S44	準平	1	4		×	H22	△		-	
2-13~2-16	S44	準平	1	4		×	H22	△		-	
2-17~2-20	S44	準平	1	4		×	H22	×		-	
2-21~2-25	S44	準平	1	4		×	H22	△		-	
2-26~2-29	S44	準平	1	4		×	H22	△		-	
2-30~2-33	S44	準平	1	4		×	H22	△		-	
2-34~2-37	S44	準平	1	4		×	H22	△		-	
2-38~2-42	S45	準平	1	5		×	H22	△		-	
2-43~2-46	S44	準平	1	4		×	H22	△		-	
2-47~2-49	S45	準平	1	3		×	H22	△		-	
2-50~2-53	S45	準平	1	4		×	H22	△		-	
3-1~3-4	S45	準平	1	4		×	H22	△		-	
3-5~3-8	S45	準平	1	4		×	H22	△		-	
3-9~3-12	S45	準平	1	4		×	H22	△		-	
3-13~3-16	S45	準平	1	4		×	H22	△		-	
3-17~3-20	S45	準平	1	4		×	H22	△		-	
3-21~3-24	S45	準平	1	4		×	H22	△		-	
3-25~3-29	S45	準平	1	5		×	H22	△		-	
3-30~3-34	S45	準平	1	5		×	H22	△		-	

第2期八代市営住宅長寿命化計画

棟番号	建設年次	構造	階数	戸数	長寿命化				安全性確保		備考
					①外壁 (階段室、庇含む)		②屋上・屋根		③バルコニー手すり アルミ化(○、×)		
					改善履歴	調査	改善履歴	調査	改善履歴	調査	
11 流藻川団地											
1-1~1-4	S46	準平	1	4	H21(妻壁)	×	H21	△		-	
1-5~1-8	S48	準平	1	4	H21(妻壁)	×	H21	△		-	
1-9~1-12	S46	準平	1	4	H21(妻壁)	×	H21	△		-	
1-13~1-16	S46	準平	1	4	H21(妻壁)	×	H21	△		-	
1-17~1-20	S46	準平	1	4	H21(妻壁)	×	H21	△		-	
1-21~1-25	S46	準平	1	5	H21(妻壁)	×	H21	△		-	
1-26~1-29	S46	準平	1	4	H21(妻壁)	×	H21	△		-	
1-30~1-33	S46	準平	1	4	H21(妻壁)	×	H21	△		-	
1-34~1-38	S46	準平	1	5	H21(妻壁)	×	H21	△		-	
2-2~2-4	S48	準平	1	3	H21(妻壁)	×	H21	△		-	
2-5~2-8	S48	準平	1	4	H21(妻壁)	×	H21	△		-	
2-9~2-12	S48	準平	1	4	H21(妻壁)	×	H21	△		-	
2-13~2-16	S48	準平	1	4	H21(妻壁)	×	H21	△		-	
2-17~2-20	S48	準平	1	4	H21(妻壁)	×	H21	△		-	
2-21~2-24	S48	準平	1	4	H21(妻壁)	×	H21	△		-	
2-25~2-28	S48	準平	1	4	H21(妻壁)	×	H21	△		-	
2-29~2-32	S48	準平	1	4	H21(妻壁)	×	H21	△		-	
3-1~3-4	S47	準平	1	4	H21(妻壁)	×	H21	△		-	
3-5~3-8	S47	準平	1	4	H21(妻壁)	×	H21	△		-	
3-9~3-12	S47	準平	1	4	H21(妻壁)	×	H21	△		-	
3-13~3-16	S47	準平	1	4	H21(妻壁)	×	H21	△		-	
3-17~3-20	S47	準平	1	4	H21(妻壁)	×	H21	△		-	
4-1~4-5	S47	準平	1	5	H21(妻壁)	×	H21	△		-	
4-6~4-10	S47	準平	1	5	H21(妻壁)	×	H21	△		-	
4-11~4-15	S48	準平	1	5	H21(妻壁)	×	H21	△		-	
4-16~4-20	S48	準平	1	5	H21(妻壁)	×	H21	△		-	
4-21~4-25	S49	準平	1	5	H21(妻壁)	×	H21	△		-	
4-26~4-30	S49	準平	1	5	H21(妻壁)	×	H21	△		-	
4-31~4-35	S49	準平	1	5	H21(妻壁)	×	H21	△		-	
4-36~4-40	S49	準平	1	5	H21(妻壁)	×	H21	△		-	
4-41~4-45	S49	準平	1	5	H21(妻壁)	×	H21	△		-	
4-46~4-50	S50	準平	1	5	H21(妻壁)	×	H21	△		-	
5棟	S49	中耐	3	18		△	H21	○		×	
6棟	S50	中耐	3	18		×	H21	○		○	
7棟	S50	中耐	3	18		△	H21	○		○	
8棟	S50	中耐	3	18		×	H21	○		○	
12 築添団地											
1棟	S55	中耐	4	24	H16	×	H26	○		○	
2棟	S55	中耐	4	24	H16	×	H30	○		○	
3棟	S54	中耐	4	24	H14	×	H26	○		○	
4棟	S54	中耐	4	24	H14	△	H29	○		○	
5棟	S53	中耐	4	24	H16	×	H28	○		○	
6棟	S53	中耐	4	24	H16	△	H29	○		○	
7棟	S52	中耐	4	24	H16	×	H28	○		○	
8棟	S52	中耐	4	24	H16	×	H23	○		○	
9棟	S51	中耐	4	16	H14	×	H26	○		○	・外壁はベランダ軒裏に塗装の剥がれや鉄筋爆裂が多く確認できた。
10棟	S51	中耐	4	24	H14	△	H26	○		○	
13 高島団地											
1棟	S57	中耐	4	16	H16	×	H27	○		○	
2棟	S57	中耐	4	16	H16	×	H27	○		○	
3棟	S57	中耐	4	16	H17	△	H30	○		○	
4棟	S56	中耐	4	16	H17	△	H27	○		○	
5棟	S56	中耐	4	16	H16	△	H16、28	○		○	
6棟	S56	中耐	4	16	H17	○	H16、29	○		○	
14 麦島団地											
1棟	S60	中耐	4	16	H28	○	H28	○		○	
2棟	S62	中耐	4	16	H29	○	H29	○		○	
3棟	S62	中耐	4	16	R1	○	R1	○		○	
4棟	H1	中耐	4	24	R1	○	R1	○		○	
5棟	S59	中耐	4	24	H29	○	H29	○		○	
6棟	S60	中耐	4	16	H30	○	H30	○		○	
7棟	S63	中耐	4	16	H30	○	H30	○		○	

第3章 八代市の市営住宅ストックの状況

棟番号	建設年次	構造	階数	戸数	長寿命化				安全性確保		備考
					①外壁 (階段室、庇含む)		②屋上・屋根		③バルコニー手すり アルミ化(○、×)		
					改善履歴	調査	改善履歴	調査	改善履歴	調査	
15 西片町団地											
A棟	H5	低耐	2	8		△		△		○:アルミ化 △:木製部	・手すりはアルミ化されているものの、持ち手部分が木製であり、木製部に劣化が生じている
B棟	H5	低耐	2	4		×		△		○:アルミ化 △:木製部	〃
C棟	H5	中耐	3	8		△		△		○:アルミ化 △:木製部	〃
D棟	H5	低耐	2	4		△		△		○:アルミ化 △:木製部	〃
E棟	H5	中耐	3	6		△		△		○:アルミ化 △:木製部	〃
16 西宮団地											
1棟	S53	準平	1	2		×		△		-	
2棟	S53	準平	1	2		×		△		-	
3棟	S53	準平	1	2		×		△		-	
4棟	S53	準平	1	2		×		△		-	
5棟	S53	準平	1	2		△		△		-	
6棟	S53	準平	1	2		×		×		-	
A棟	S55	中耐	3	6	H18	×	H27	○		○	
B棟	S55	中耐	3	6	H18	×	H27	○		○	
17 海士江町団地											
A棟	H7	低耐	2	4		△		△		○	
B棟	H7	低耐	2	6		△		△		○	
C棟	H7	低耐	2	4		△		△		○	
D棟	H7	低耐	2	4		△		△		○	
E棟	H7	低耐	2	4		△		△		○	
F棟	H7	中耐	3	8		△		△		○	
G棟	H7	中耐	3	8		×		△		○	
18 柳柳上町第1団地											
A棟	H13	中耐	3	12		×		△		○	
B棟	H13	中耐	3	6		×		△		○	
C棟	H13	中耐	3	6		×		△		○	
D棟	H14	中耐	3	6		△		×		○	
E棟	H14	低耐	2	1		△		△		○	
F棟	H14	低耐	2	4		△		△		○	
G棟	H14	中耐	3	12		×		×		○	
20 中次団地											
1棟	S43	準平	1	4		×		×		-	
2棟	S43	準平	1	4		×		×		-	
3棟	S43	準平	1	4		×		×		-	
4棟	S43	準平	1	3		×		×		-	
5棟	S43	準平	1	4		×		×		-	
6棟	S43	準平	1	4		×		×		-	
7棟	S44	準平	1	3		×		×		-	
8棟	S44	準平	1	4		×		×		-	
9棟	S44	準平	1	4		×		×		-	
10棟	S44	準平	1	4		×		×		-	
11棟	S45	準平	1	4		×		×		-	
12棟	S44	準平	1	4		×		×		-	
13棟	S46	準平	1	4		×		×		-	
14棟	S45	準平	1	4		×		×		-	
15棟	S44	準平	1	4		×		×		-	
16棟	S46	準平	1	3		×		×		-	
17棟	S45	準平	1	4		×		×		-	
18棟	S45	準平	1	4		×		×		-	
19棟	S46	準平	1	2		×		×		-	
20棟	S45	準平	1	3		×		×		-	
21棟	S45	準平	1	4		×		×		-	
22棟	S46	準平	1	2		×		×		-	
23棟	S45	準平	1	4		×		×		-	
24棟	S45	準平	1	4		×		×		-	
25棟	S46	準平	1	3		×		×		-	
26棟	S46	準平	1	3		×		×		-	
27棟	S46	準平	1	2		×		×		-	

第2期八代市営住宅長寿命化計画

棟番号	建設年次	構造	階数	戸数	長寿命化				安全性確保		備考
					①外壁 (階段室、庇含む)		②屋上・屋根		③バルコニー手すり アルミ化(○、×)		
					改善履歴	調査	改善履歴	調査	改善履歴	調査	
21 郷開団地											
A棟	S57	中耐	3	18		×		×		○	・外壁はベランダ軒裏に鉄筋爆裂や塗装の剥がれ・浮き等が確認できた。 ・屋根は防水シートの浮きや破れの他、大きくはがれている箇所も見られた。
B棟	S57	中耐	3	12		△		△		○	
C棟	S58	中耐	3	12		△		×		○	
D棟	S58	中耐	3	18		×		×		○	
22 淵之本団地											
A棟	S63	木造	1	3		△		×		-	
B棟	S63	木造	1	2		△		○		-	
C棟	H1	木造	1	2		△		○		-	
D棟	H1	木造	2	3		△		○		○	
23 下岳上団地											
1棟	S58	木造	1	2		△		△		-	
2棟	S58	木造	1	2		△		△		-	
3棟	S58	木造	1	2		△		△		-	
24 平団地											
1棟	H9	木造	1	1		△		△		-	
2棟	H9	木造	1	1		△		△		-	
25 氷川台団地											
A棟	H12	木造	2	2		△		△		-	
B棟	H12	木造	2	2		△		△		-	
C棟	H12	木造	2	2		△		△		-	
D棟	H12	木造	2	2		△		△		-	
26 氷川台第二団地											
A棟	H5	木造	1	1		△		△		-	
B棟	H5	木造	1	1		△		△		-	
27 上日置団地											
1棟	S54	準二	2	2	H21	×	H25	○		○	
2棟	S54	準二	2	2	H26	×	H25	○		○	
3棟	S54	準二	2	2		×	H25	○		○	
4棟	S54	準二	2	2	H26	△	H25	○		○	
5棟	S54	準二	2	2	H20	×	H25	○		○	
6棟	S54	準二	2	2	H23	△	H24	○		○	
28 新町団地											
1棟	H12	中耐	4	24		△		△		○	
29 楠団地											
A棟	H9	中耐	4	12		△		△		○	
B棟	H9	中耐	4	11		△		△		○	

調査の結果、昭和40～50年代に建設された準平構造の住棟（井揚町、流藻川、西宮、中次）においては、既に耐用年限を経過していることもあり、特に老朽化が進んでいる。

また、耐火構造の住棟ではこれまで改善を実施してきたが、改善から年数が経過している住棟、改善未実施の住棟においては劣化が進行している。そのため、今後も外壁及び屋上・屋根防水等の計画的な改善を実施していく必要がある。

以下、調査において、「」：特に注意が必要」と判断された住棟について整理する。

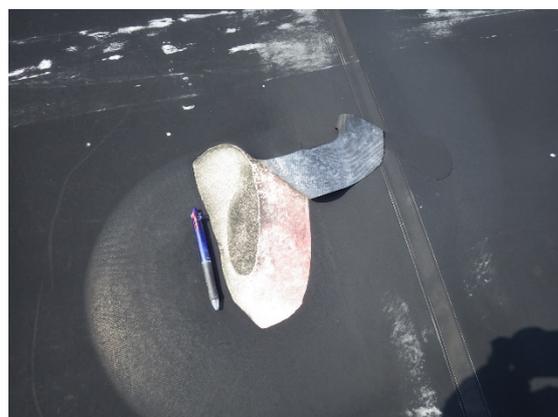
①築添団地 昭和51、52、53、54、55年建設、耐火、10棟、232戸

- 全体：建築後40年以上が経過し、外壁はH14、H16、屋上はH23、H26、H28～H30に改善が実施されている。
- 外壁 [判定~~×~~、×、△]：棟によっては、外壁に多数の塗装の剥がれ及び鉄筋爆裂が確認できた。
- 屋上 [判定○]：屋上は改善されており、劣化等は確認できなかった。



②郷開団地 昭和 57、58 年建設、耐火、4 棟、60 戸

- 全体：建築後 37 年以上が経過し、外壁・屋上ともに劣化が進んでいる。
- 外壁 [判定 、×、△]：棟によっては、外壁に多数の塗装の剥がれや浮き、数か所において鉄筋爆裂が確認できた。
- 屋上 [判定 、×、△]：棟によっては、屋上のシートに破れや剥がれがあり、経年劣化も進んでいる。



3-2 市営住宅の入居者の状況

1. 入居状況

市営住宅への入居状況は、令和2年7月31日時点において入居戸数 1,134 戸、入居率 86.0%となっている。政策空家が 51 戸であり、政策空家を除く入居率は 89.4%となる。

建築年が古い木造や準平、準二の公営住宅において、政策空家を進めている。

■ 入居状況

(単位：戸、%)

	構造別							総計
	公営				改良	従前	特公賃	
	木造	準平	準二	耐火	準二	耐火	耐火	
管理戸数	65	456	24	715	12	24	23	1,319
入居戸数	42	416	6	618	12	24	16	1,134
空家	空家戸数	15	15	97			7	134
	政策空家戸数	8	25	18				51
	計	23	40	18	97		7	185
入居率	64.6%	91.2%	25.0%	86.4%	100.0%	100.0%	69.6%	86.0%
政策空家を除く入居率	73.7%	96.5%	100.0%	86.4%	100.0%	100.0%	69.6%	89.4%

資料：住宅課 令和2年7月31日時点

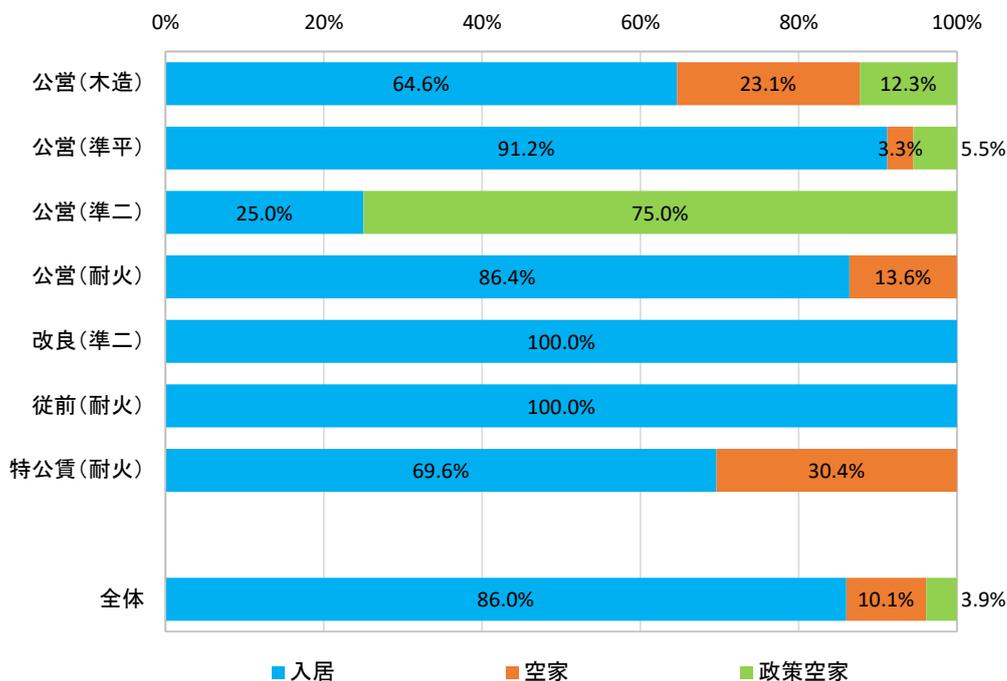


図 入居状況 (構造別)

・政策空家……老朽化した市営住宅の建替えまたは住戸の改善事業を行うため、既存住宅で新たな入居募集を停止している結果生じている空家。

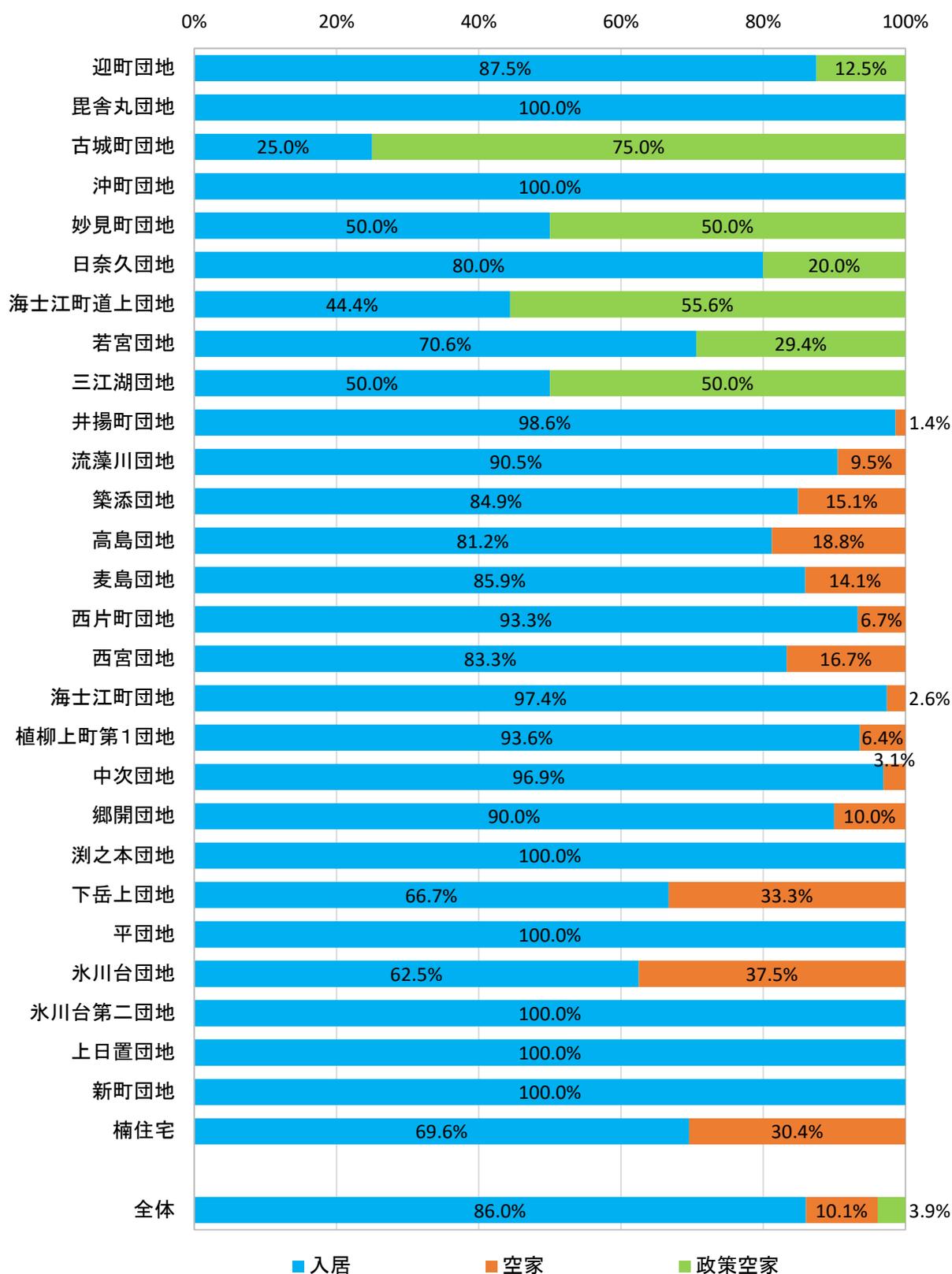


図 入居状況（団地別）

2. 居住年数

居住年数は、25年以上が最も多く、417世帯、36.8%を占め、長期間居住している方が多くなっている。一方で、5年未満も235世帯、20.7%と多い。

構造別にみると、公営住宅の木造、準平で長期居住の割合が高くなっている。

■ 居住年数

(単位：世帯、%)

	構造別							総計	割合
	公営				改良	従前	特公賃		
	木造	準平	準二	耐火	準二	耐火	耐火		
5年未満	7	91		124	2	7	4	235	20.7%
5～10年未満	4	56		94		4	3	161	14.2%
10～15年未満	2	34		64	1	6	3	110	9.7%
15～20年未満	2	33		76		7		118	10.4%
20～25年未満	2	25	1	59			6	93	8.2%
25年以上	25	177	5	201	9			417	36.8%
合計	42	416	6	618	12	24	16	1,134	100.0%

資料：住宅課 令和2年7月31日時点

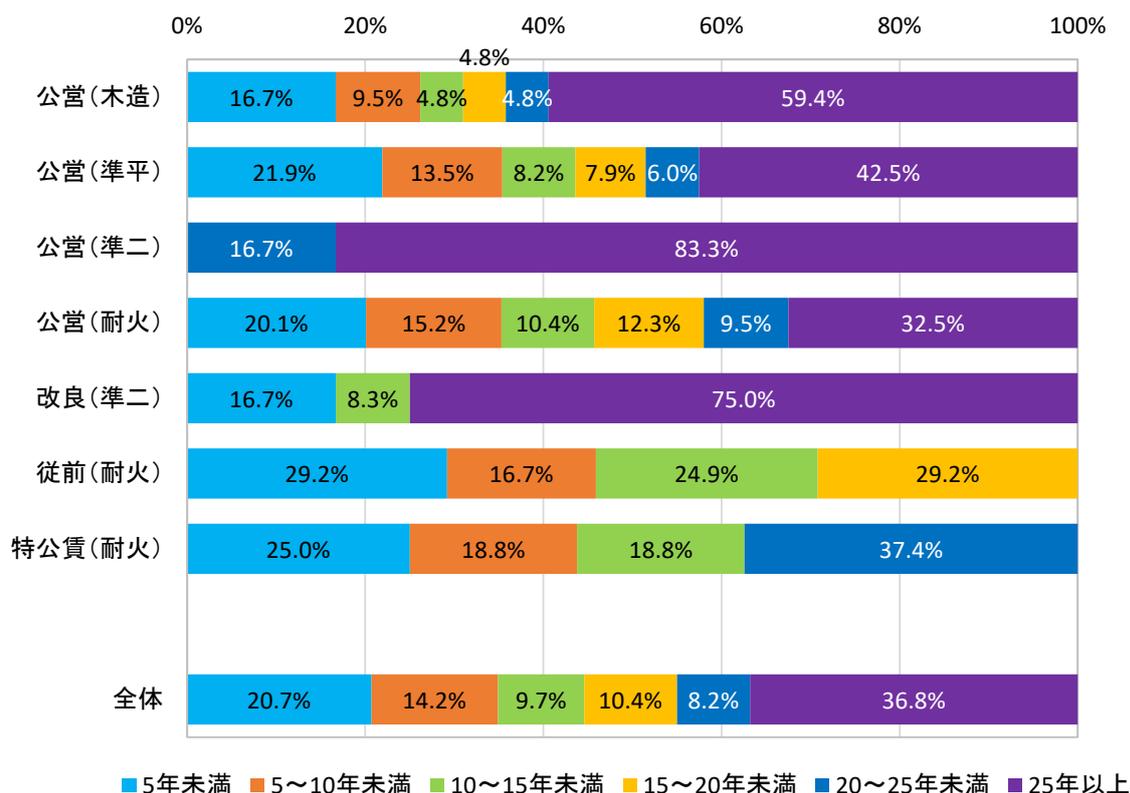


図 居住年数（構造別）

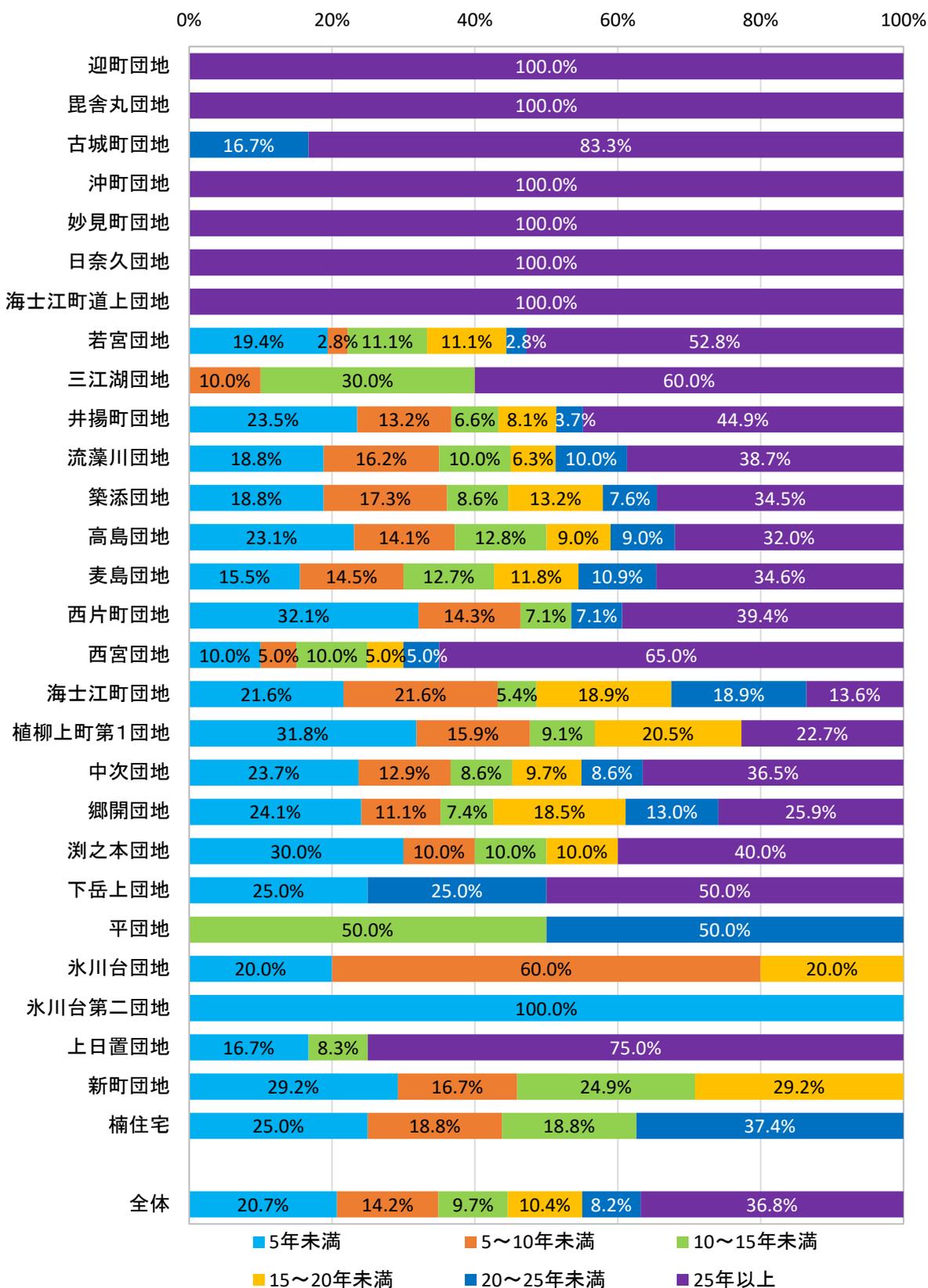


図 居住年数（団地別）

3. 世帯主年齢

世帯主の年齢構成は、70歳代が最も多く、全体の25.5%、次いで、60歳代の25.4%となっており、世帯主年齢が高齢化している。

世帯主年齢が65歳以上の割合は全体の54.7%と半数以上が高齢者となっており、一方で40歳未満は11.4%と少ない。

■ 世帯主年齢 (単位：世帯、%)

	構造別							総計	割合
	公営				改良	従前	特公賃		
	木造	準平	準二	耐火	準二	耐火	耐火		
30歳未満	2	3		26				31	2.7%
30～40歳未満	4	9		77	1	4	4	99	8.7%
40～50歳未満	6	14		109	3	6	5	143	12.6%
50～60歳未満	3	28	1	83	3	4	5	127	11.2%
60～65歳未満	3	35		74	1	1		114	10.1%
65～70歳未満	2	81		85	1	2	2	173	15.3%
70～80歳未満	11	150	2	121	2	3		289	25.5%
80歳以上	11	96	3	43	1	4		158	13.9%
合計	42	416	6	618	12	24	16	1,134	100.0%

資料：住宅課 令和2年7月31日時点

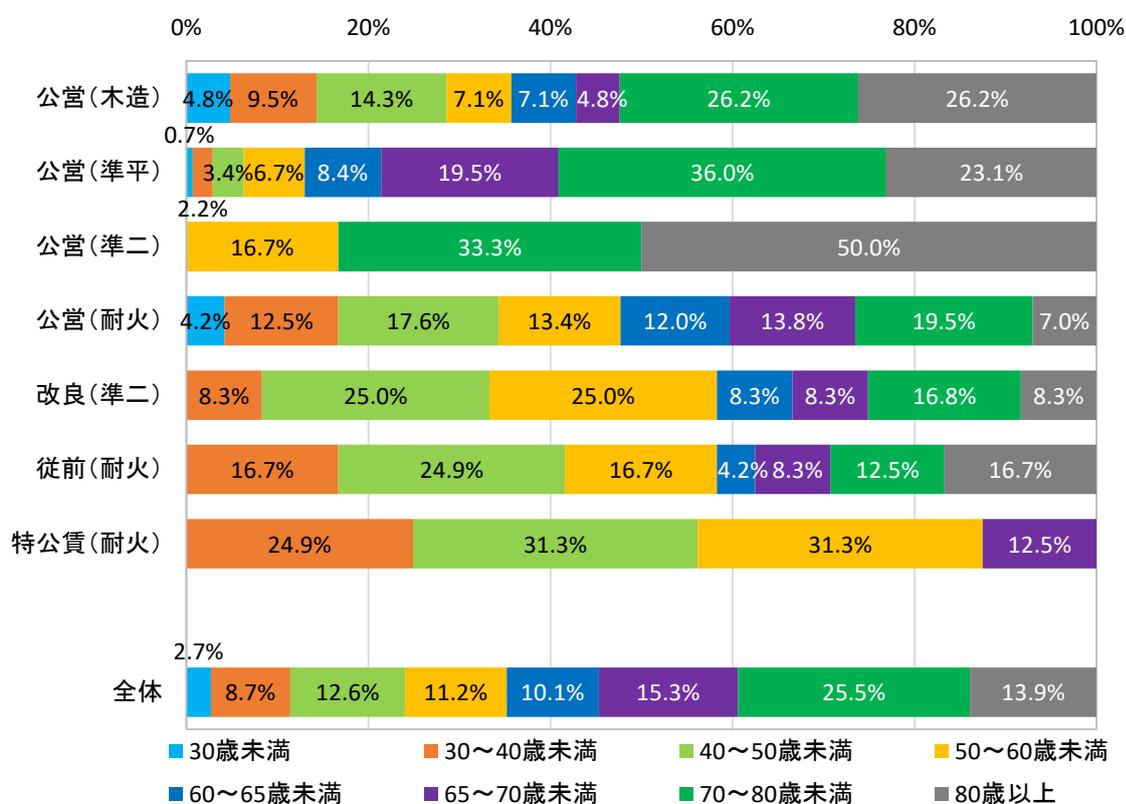


図 世帯主年齢（構造別）

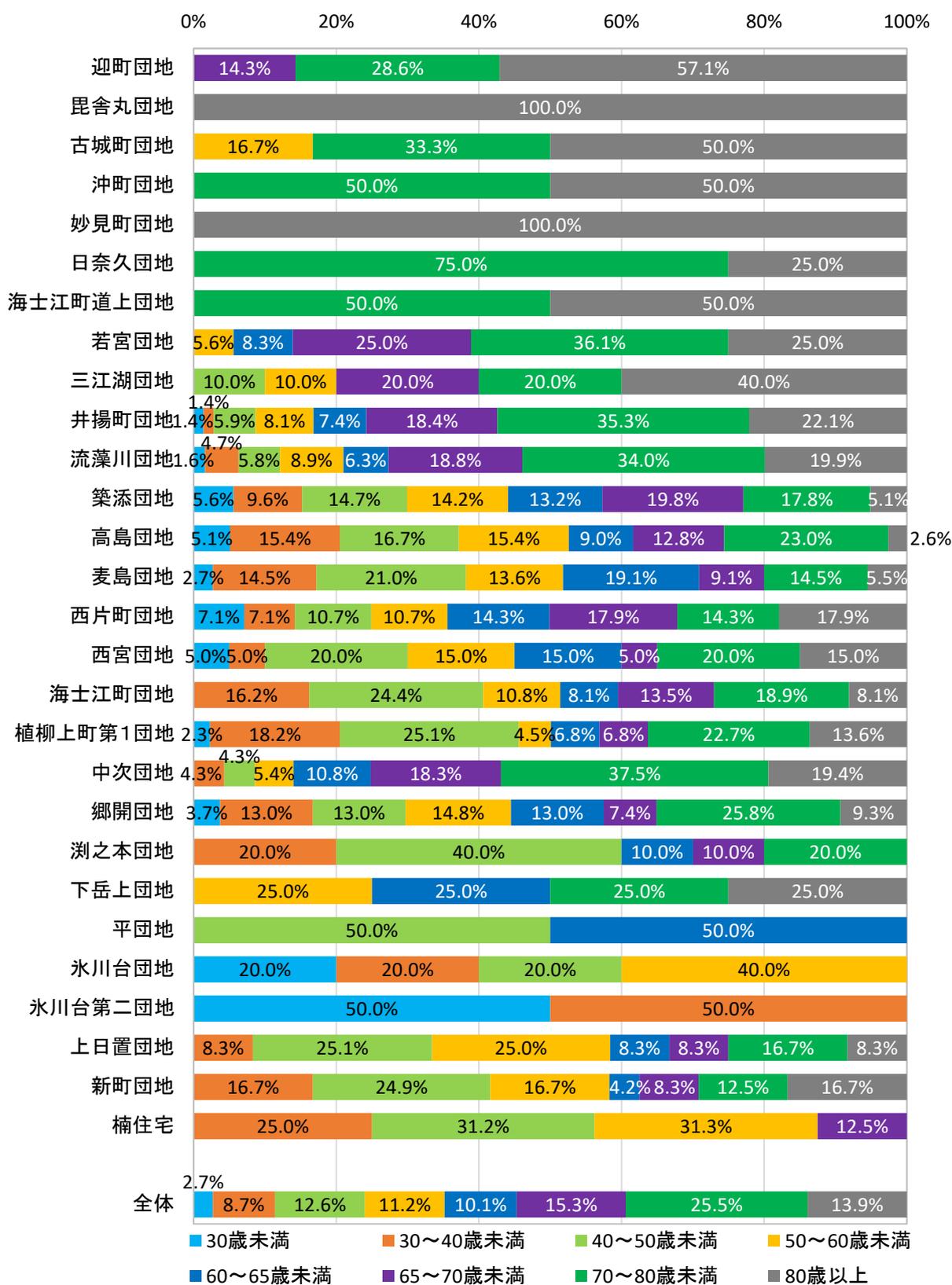


図 世帯主年齢（団地別）

4. 世帯人員

世帯人員構成は、単身世帯が最も多く 39.7%を占めている。また、2人世帯も 35.3%となっており、単身世帯と2人世帯が全体の7割以上を占めている。

種類別にみると、公営住宅の準平で単身世帯の割合が高い。

■ 世帯人員

(単位：世帯、%)

	構造別							総計	割合
	公営				改良	従前	特公賃		
	木造	準平	準二	耐火	準二	耐火	耐火		
1人	13	262	2	164	2	5	3	451	39.7%
2人	7	113	4	251	6	16	3	400	35.3%
3人	7	32		117		2	4	162	14.3%
4人	9	5		57	2		5	78	6.9%
5人	5	2		20	1	1		29	2.6%
6人以上	1	2		9	1		1	14	1.2%
合計	42	416	6	618	12	24	16	1,134	100.0%

資料：住宅課 令和2年7月31日時点

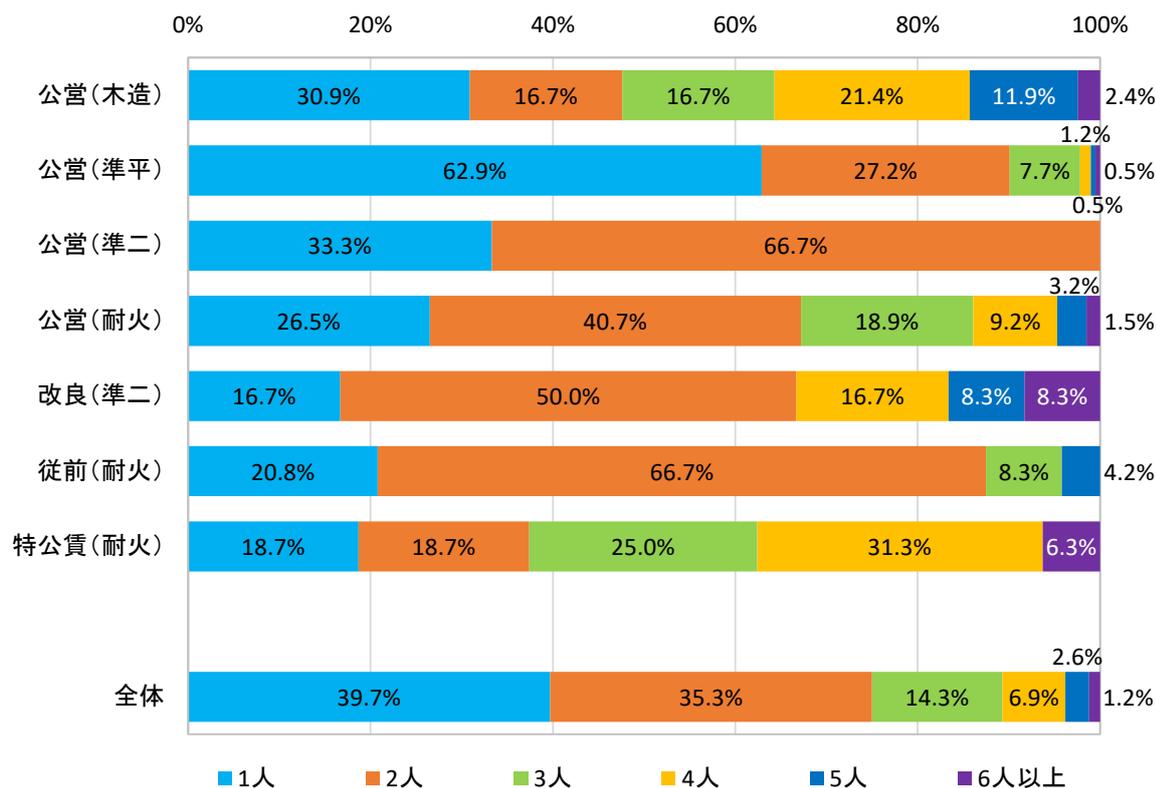


図 世帯人員（構造別）

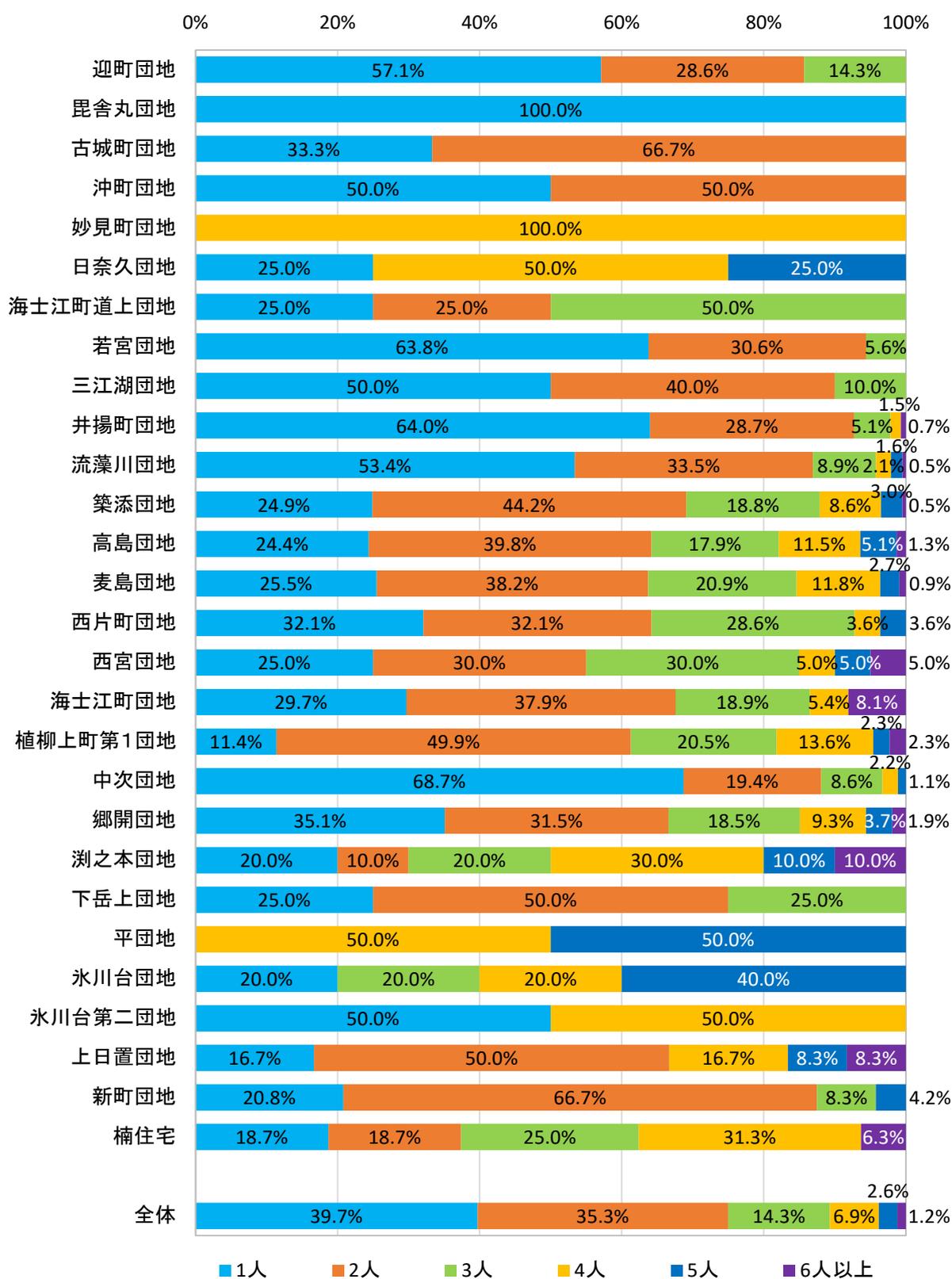


図 世帯人員（団地別）

5. 高齢者を含む世帯

高齢者を含む世帯数は、全体の59.8%となっている。その中でも、高齢者の単身世帯が全体の約3割を占めている。

■ 高齢者を含む世帯

(単位：世帯、%)

	構造別							総計	割合
	公営				改良	従前	特公賃		
	木造	準平	準二	耐火	準二	耐火	耐火		
高齢者の単身世帯	11	220	1	95	1	2	1	331	29.2%
高齢者のみの2人以上の世帯	4	47	1	62	3	5		122	10.8%
高齢者を含む世帯	11	84	3	120		4	2	224	19.8%
高齢者のいない世帯	16	65	1	341	8	13	13	457	40.2%
合計	42	416	6	618	12	24	16	1,134	100.0%

資料：住宅課 令和2年7月31日時点

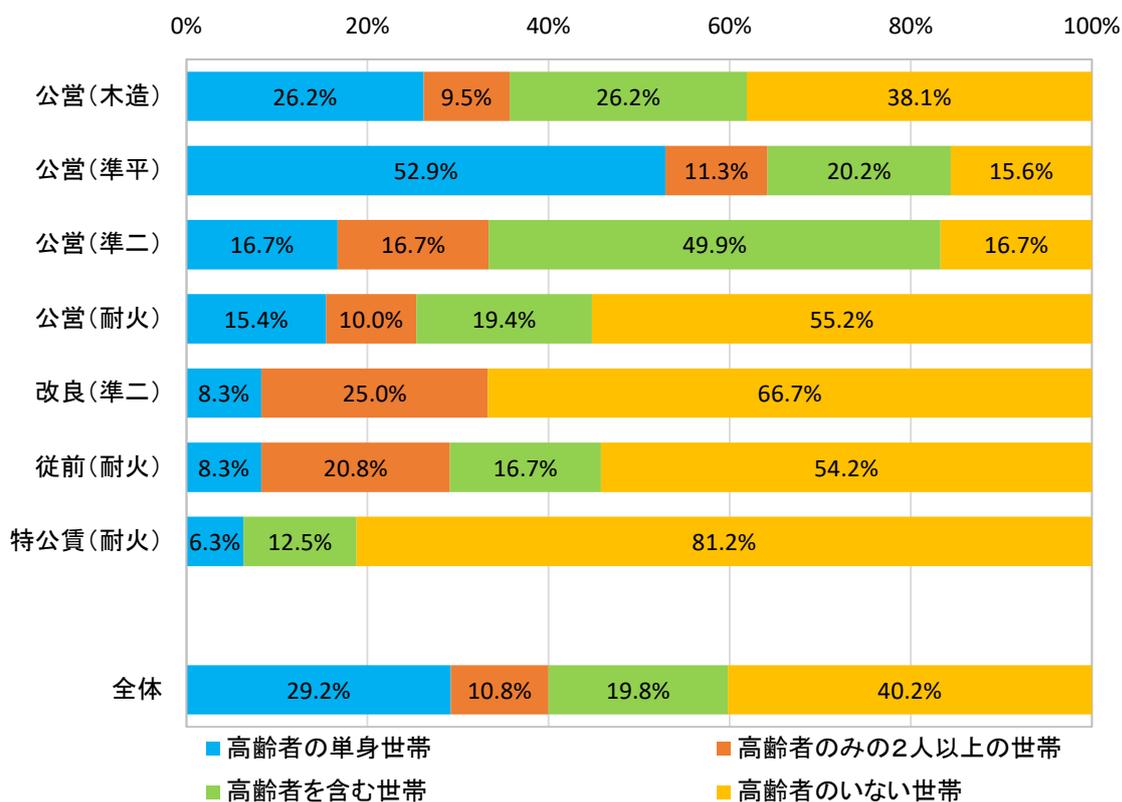


図 高齢者を含む世帯（構造別）

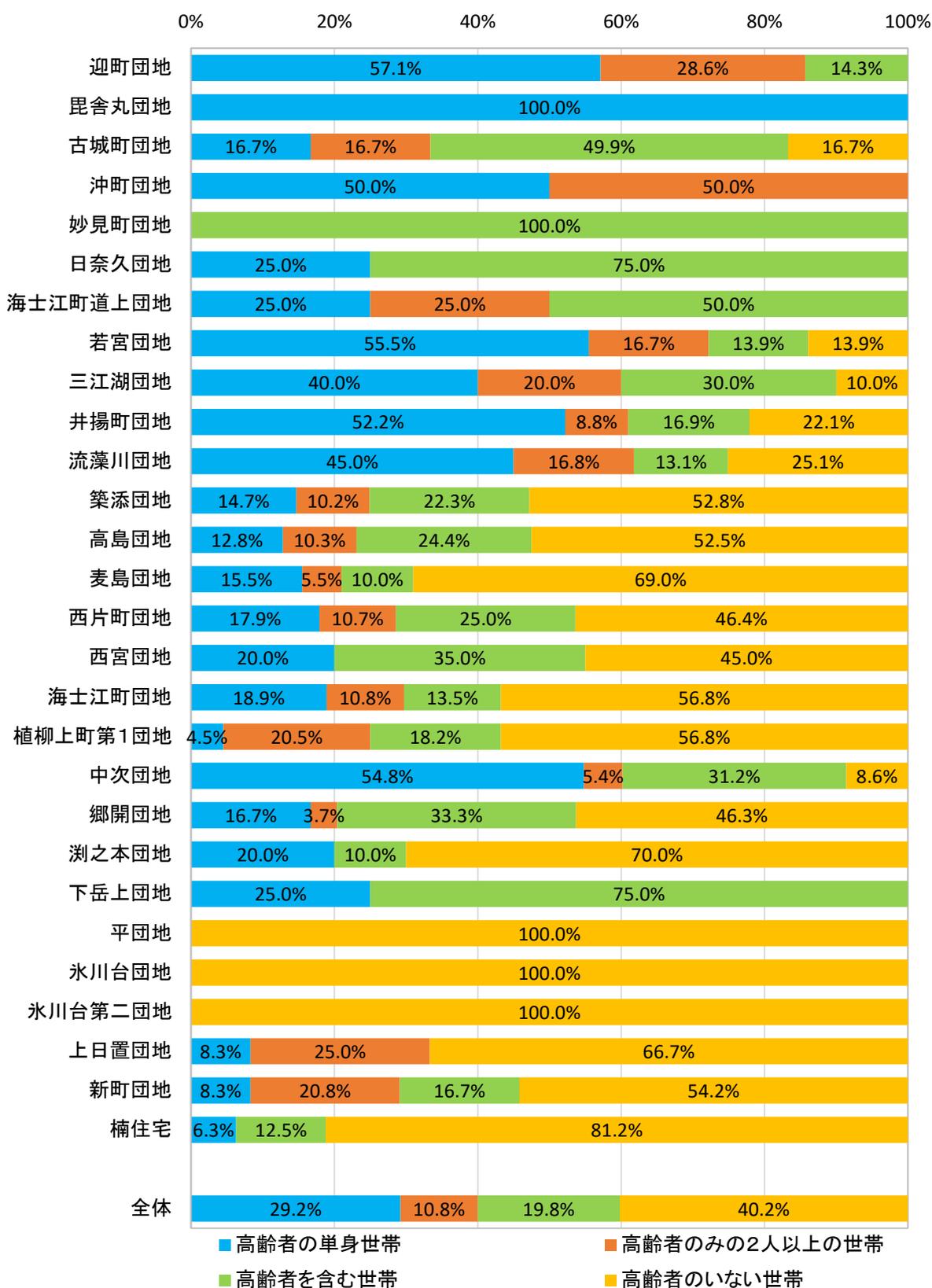


図 高齢者を含む世帯（団地別）

6. 収入状況

入居者の収入状況は、一般階層にあたる158千円未満の世帯が993世帯（88.8%）となっており、裁量階層にあたる158～214千円未満の世帯が50世帯（4.5%）、収入超過にあたる214千円以上の世帯が61世帯（5.4%）となっている。

■ 収入状況

（単位：世帯、%）

	構造別						総計	割合
	公営				改良	従前		
	木造	準平	準二	耐火	準二	耐火		
0～104千円未満	30	347	4	454	7	18	860	76.9%
104～123千円未満	2	16	1	32		1	52	4.7%
123～139千円未満	2	10	1	24		1	38	3.4%
139～158千円未満	3	12		24	1	3	43	3.8%
158～186千円未満	1	6		27	1	1	36	3.2%
186～214千円未満	2	3		9			14	1.3%
214～259千円未満		5		21			26	2.3%
259千円以上	1	9		22	3		35	3.1%
収入未申告	1	8		5			14	1.3%
合計	42	416	6	618	12	24	1,118	100.0%

資料：住宅課 令和2年7月31日時点

※特公賃は入居にかかる収入基準が異なるため、集計から除外している。

7. 応募状況

過去5年間（平成27年～令和元年）の応募状況をみると、公営住宅の準平や耐火で応募者が多くなっている。

■ 応募状況 (単位：件)

	構造別							総計
	公営				改良	従前	特公賃	
	木造	準平	準二	耐火	準二	耐火	耐火	
平成27年	3	32		54		9	1	99
平成28年	5	27		43		7	2	84
平成29年	2	22		38		8	1	71
平成30年	7	24		30	1	12	2	76
令和元年	3	24		43		7		77
合計	20	129		208	1	43	6	407
年平均	4.0	25.8		41.6	0.2	8.6	1.2	81.4

資料：住宅課

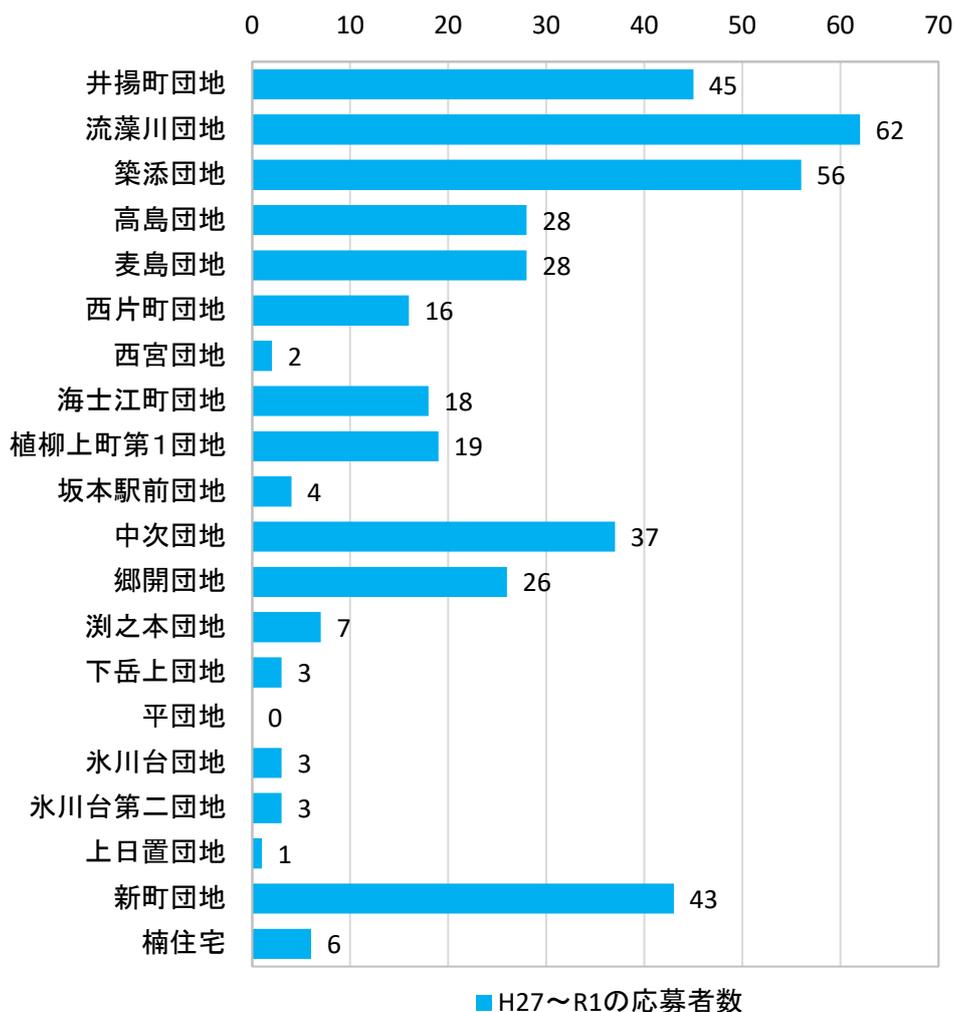


図 平成27年～令和元年の累計応募者数（団地別）

※迎町団地、毘舎丸団地、古城町団地、沖町団地、妙見町団地、日奈久団地、海士江町道上団地、若宮団地、三江湖団地は追加の募集は停止しているため、集計から除外する。

8. 市営住宅入居者アンケート調査

入居者の居住に関する意向等を把握するため、次の通りアンケート調査を実施した。

【調査概要】

- ・対象： 八代市内の市営住宅入居世帯
- ・調査時期： 令和2年9月
- ・実施方法： 郵送による配布・回収
- ・配布数： 1,130通
- ・回収数： 731通
- ・回収率： 64.7%

【団地別の回収率】

選択肢	配布数	回収数	グラフ
1. 迎町団地	6	2	33.3%
2. 毘舎丸団地	1	0	0.0%
3. 古城町団地	6	5	83.3%
4. 沖町団地	2	1	50.0%
5. 妙見町団地	1	1	100.0%
6. 日奈久団地	4	4	100.0%
7. 海士江町道上	4	2	50.0%
8. 若宮団地	36	28	77.8%
9. 三江湖団地	10	7	70.0%
10. 井揚町団地	135	85	63.0%
11. 流藻川団地	190	141	74.2%
11. 流藻川団地(準平)	130	90	69.2%
11. 流藻川団地(耐火)	60	44	73.3%
12. 築添団地	197	121	61.4%
13. 高島団地	78	45	57.7%
14. 麦島団地	110	61	55.5%
15. 西片町団地	28	21	75.0%
16. 西宮団地	20	7	35.0%
16. 西宮団地(準平)	10	3	30.0%
16. 西宮団地(耐火)	10	4	40.0%
17. 海士江町団地	37	24	64.9%
18. 植柳上町第1	44	25	56.8%
19. 坂本駅前団地	-	-	
20. 中次団地	93	60	64.5%
21. 郷開団地	54	36	66.7%
22. 淵之本団地	10	5	50.0%
23. 下岳上団地	4	2	50.0%
24. 平団地	2	1	50.0%
25. 氷川台団地	4	2	50.0%
26. 氷川台第二団地	2	0	0.0%
27. 上日置団地	12	7	58.3%
28. 新町団地	24	13	54.2%
29. 楠住宅	16	11	68.8%
その他・無回答	-	14	
計	1,130	731	

【調査結果】

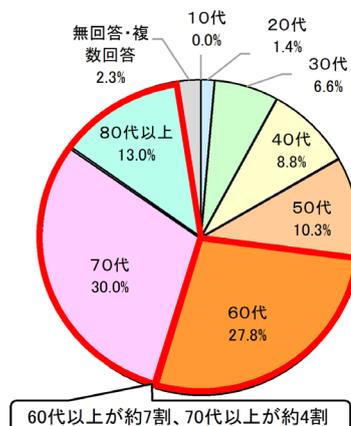
問1. あなたがお住まいの団地名を記入してください。

選択肢	件数	比率	グラフ
1. 迎町団地	2	0.3%	0.3%
2. 毘舎丸団地	0	0.0%	0.0%
3. 古城町団地	5	0.7%	0.7%
4. 沖町団地	1	0.1%	0.1%
5. 妙見町団地	1	0.1%	0.1%
6. 日奈久団地	4	0.5%	0.5%
7. 海士江町道上	2	0.3%	0.3%
8. 若宮団地	28	3.8%	3.8%
9. 三江湖団地	7	1.0%	1.0%
10. 井揚町団地	85	11.6%	11.6%
11. 流藻川団地	141	19.3%	19.3%
12. 築添団地	121	16.6%	16.6%
13. 高島団地	45	6.2%	6.2%
14. 麦島団地	61	8.3%	8.3%
15. 西片町団地	21	2.9%	2.9%
16. 西宮団地	7	1.0%	1.0%
17. 海士江町団地	24	3.3%	3.3%
18. 植柳上町第1	25	3.4%	3.4%
19. 坂本駅前団地	0	0.0%	0.0%
20. 中次団地	60	8.2%	8.2%
21. 郷開団地	36	4.9%	4.9%
22. 淵之本団地	5	0.7%	0.7%
23. 下岳上団地	2	0.3%	0.3%
24. 平団地	1	0.1%	0.1%
25. 氷川台団地	2	0.3%	0.3%
26. 氷川台第二団地	0	0.0%	0.0%
27. 上日置団地	7	1.0%	1.0%
28. 新町団地	13	1.8%	1.8%
29. 楠住宅	11	1.5%	1.5%
99. その他	1	0.1%	0.1%
無回答・複数回答	13	1.8%	1.8%
計	731	100.0%	

問2 あなた自身のことやご家族のことについてお聞かせください。該当する項目に○印をつけてください(選択項目のない質問は、数字をご記入ください)。

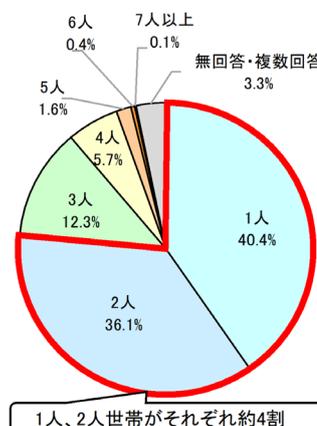
(1)世帯主年齢

選択肢	件数	比率
10代	0	0.0%
20代	10	1.4%
30代	48	6.6%
40代	64	8.8%
50代	75	10.3%
60代	203	27.8%
70代	219	30.0%
80代以上	95	13.0%
無回答・複数回答	17	2.3%
計	731	100.0%



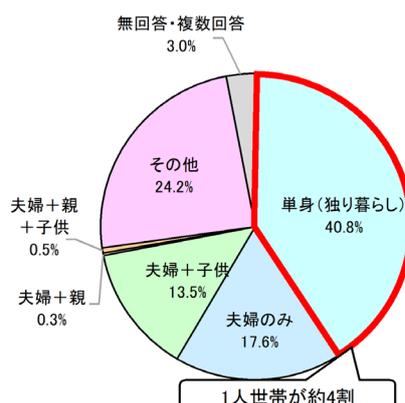
(2)ご家族構成人数

選択肢	件数	比率
1. 1人	295	40.4%
2. 2人	264	36.1%
3. 3人	90	12.3%
4. 4人	42	5.7%
5. 5人	12	1.6%
6. 6人	3	0.4%
7. 7人以上	1	0.1%
無回答・複数回答	24	3.3%
計	731	100.0%



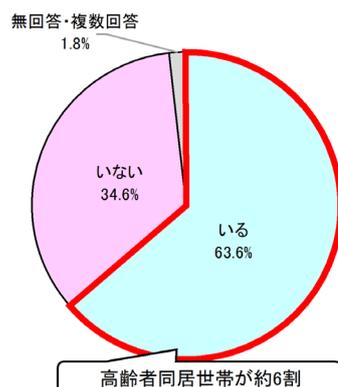
(3)世帯の種類

選択肢	件数	比率
1. 単身(独り暮らし)	298	40.8%
2. 夫婦のみ	129	17.6%
3. 夫婦+子供	99	13.5%
4. 夫婦+親	2	0.3%
5. 夫婦+親+子供	4	0.5%
6. その他	177	24.2%
無回答・複数回答	22	3.0%
計	731	100.0%



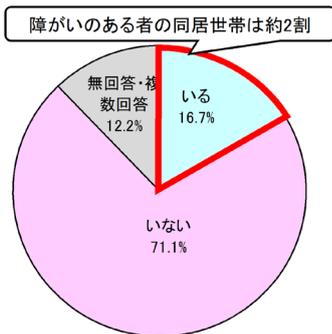
(4)65歳以上の同居者の有無

選択肢	件数	比率
1. いる	465	63.6%
2. いない	253	34.6%
無回答・複数回答	13	1.8%
計	731	100.0%



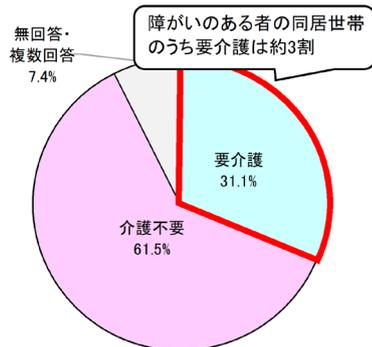
(5)障がいのある同居者の有無

選択肢	件数	比率
1. いる	122	16.7%
2. いない	520	71.1%
無回答・複数回答	89	12.2%
計	731	100.0%



(5)「いる」と回答された方

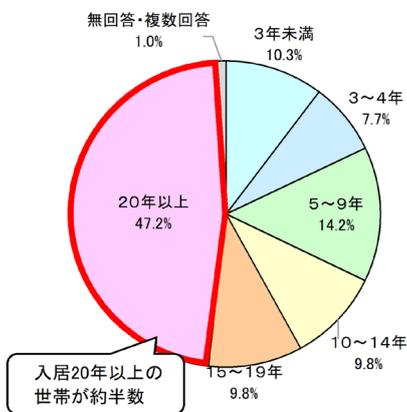
選択肢	件数	比率
1. 要介護	38	31.1%
2. 介護不要	75	61.5%
無回答・複数回答	9	7.4%
計	122	100.0%



問3 現在の団地に入居した時期や経緯を教えてください。

(1) 今の団地に入居して何年になりますか。該当する番号に○印をつけてください。

選択肢	件数	比率
1. 3年未満	75	10.3%
2. 3～4年	56	7.7%
3. 5～9年	104	14.2%
4. 10～14年	72	9.8%
5. 15～19年	72	9.8%
6. 20年以上	345	47.2%
無回答・複数回答	7	1.0%
計	731	100.0%



(2) 今の団地に入居した理由をお聞かせ下さい。該当する番号に○印をつけてください。また、「7. その他」を選択された場合は、()内に内容をご記入ください。

選択肢	件数	比率	グラフ
1. 以前住んでいた住宅の家賃が高かったため	278	38.0%	38.0%
2. 結婚を機に入居した	62	8.5%	8.5%
3. 家族が増えたから	56	7.7%	7.7%
4. 家が狭くなったから	60	8.2%	8.2%
5. 以前住んでいた場所が通勤、通学に不便だから	39	5.3%	5.3%
6. 就職、転勤のため	21	2.9%	2.9%
7. その他	241	33.0%	33.0%
無回答	24	3.3%	3.3%
計	731	-	-

※割合は回答件数/回答者数

回答者数・・・731人

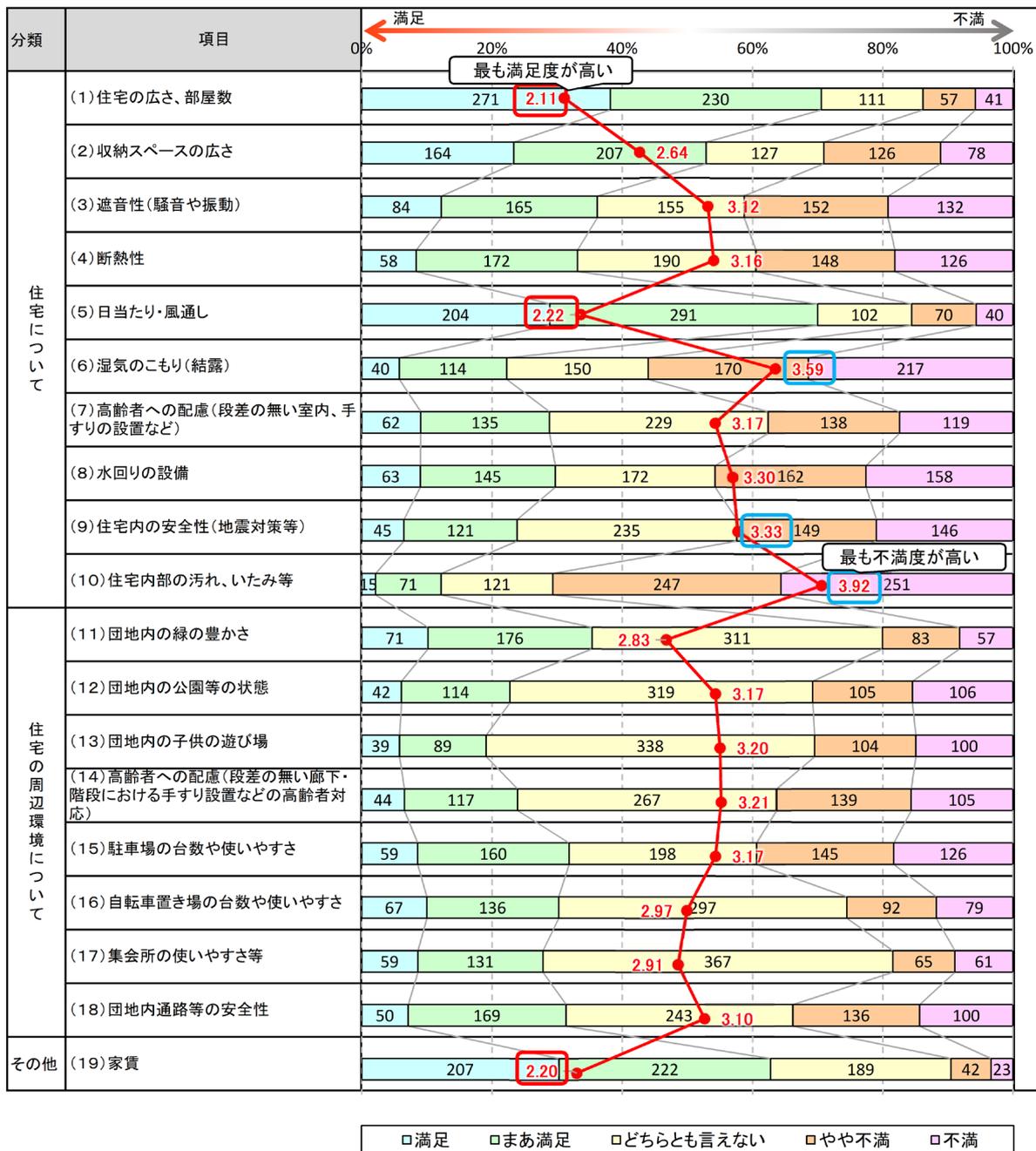
問4 現在の住宅、周辺環境に対する評価をお聞かせください。以下の(1)～(19)のそれぞれの項目について、どの程度満足されているか、あなたのお考えに最も近いものを1つずつ選び、番号に○印をつけてください。

分類	項目	満足	まあ満足	どちらとも言えない	やや不満	不満	無回答・複数回答	計	平均値
住宅について	最も満足度が高い (1)住宅の広さ、部屋数	271	230	111	57	41	21	731	2.11
	(2)収納スペースの広さ	164	207	127	126	78	29	731	2.64
	(3)遮音性(騒音や振動)	84	165	155	152	132	43	731	3.12
	(4)断熱性	58	172	190	148	126	37	731	3.16
	(5)日当たり・風通し	204	291	102	70	40	24	731	2.22
	(6)湿気のコもり(結露)	40	114	150	170	217	40	731	3.59
	(7)高齢者への配慮(段差の無い室内、手すりの設置など)	62	135	229	138	119	48	731	3.17
	(8)水回りの設備	63	145	172	162	158	31	731	3.30
	(9)住宅内の安全性(地震対策等)	45	121	235	149	146	35	731	3.33
	(10)住宅内部の汚れ、いたみ等	15	71	121	247	251	26	731	3.92
住宅の周辺環境について	最も不満足度が高い (11)団地内の緑の豊かさ	71	176	311	83	57	33	731	2.83
	(12)団地内の公園等の状態	42	114	319	105	106	45	731	3.17
	(13)団地内の子供の遊び場	39	89	338	104	100	61	731	3.20
	(14)高齢者への配慮(段差の無い廊下・階段における手すり設置などの高齢者対応)	44	117	267	139	105	59	731	3.21
	(15)駐車場の台数や使いやすさ	59	160	198	145	126	43	731	3.17
	(16)自転車置き場の台数や使いやすさ	67	136	297	92	79	60	731	2.97
	(17)集会所の使いやすさ等	59	131	367	65	61	48	731	2.91
	(18)団地内通路等の安全性	50	169	243	136	100	33	731	3.10
その他	(19)家賃	207	222	189	42	23	48	731	2.20

※平均値は無回答・複数回答を除く。

※平均値(満足:1、まあ満足:2、どちらとも言えない:3、やや不満:4、不満:5)

第2期八代市営住宅長寿命化計画

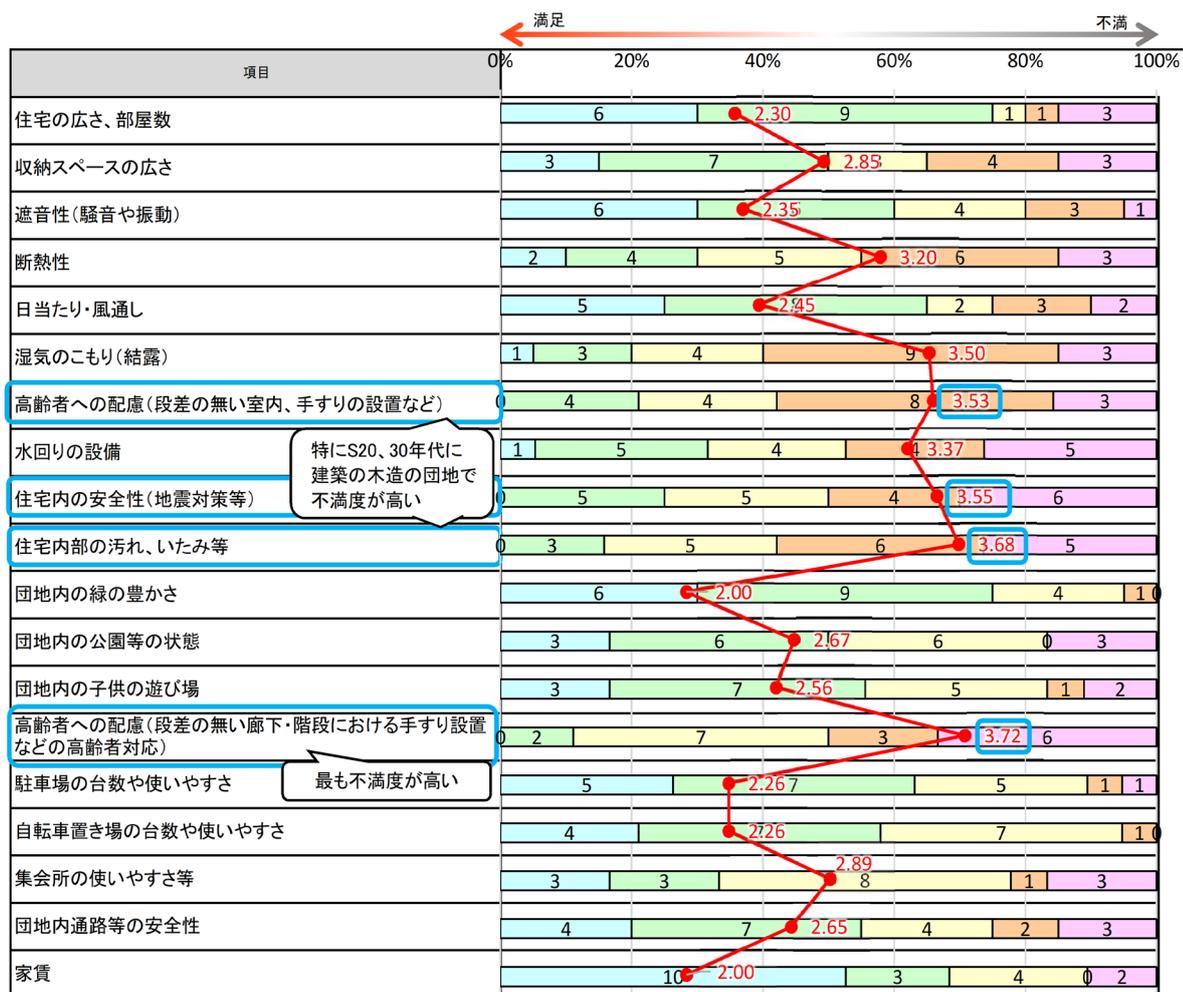


※平均値(満足:1、まあ満足:2、どちらとも言えない:3、やや不満:4、不満:5)

※折れ線グラフは平均値。無回答・複数回答は除く。

・「住宅の広さ、部屋数」「家賃」「日当たり・風通し」の順に満足度が高い
 ・一方「住宅内部の汚れ、いたみ等」「湿気のコもり」「住宅内の安全性」の順に不満度が高い

[構造別：木造]



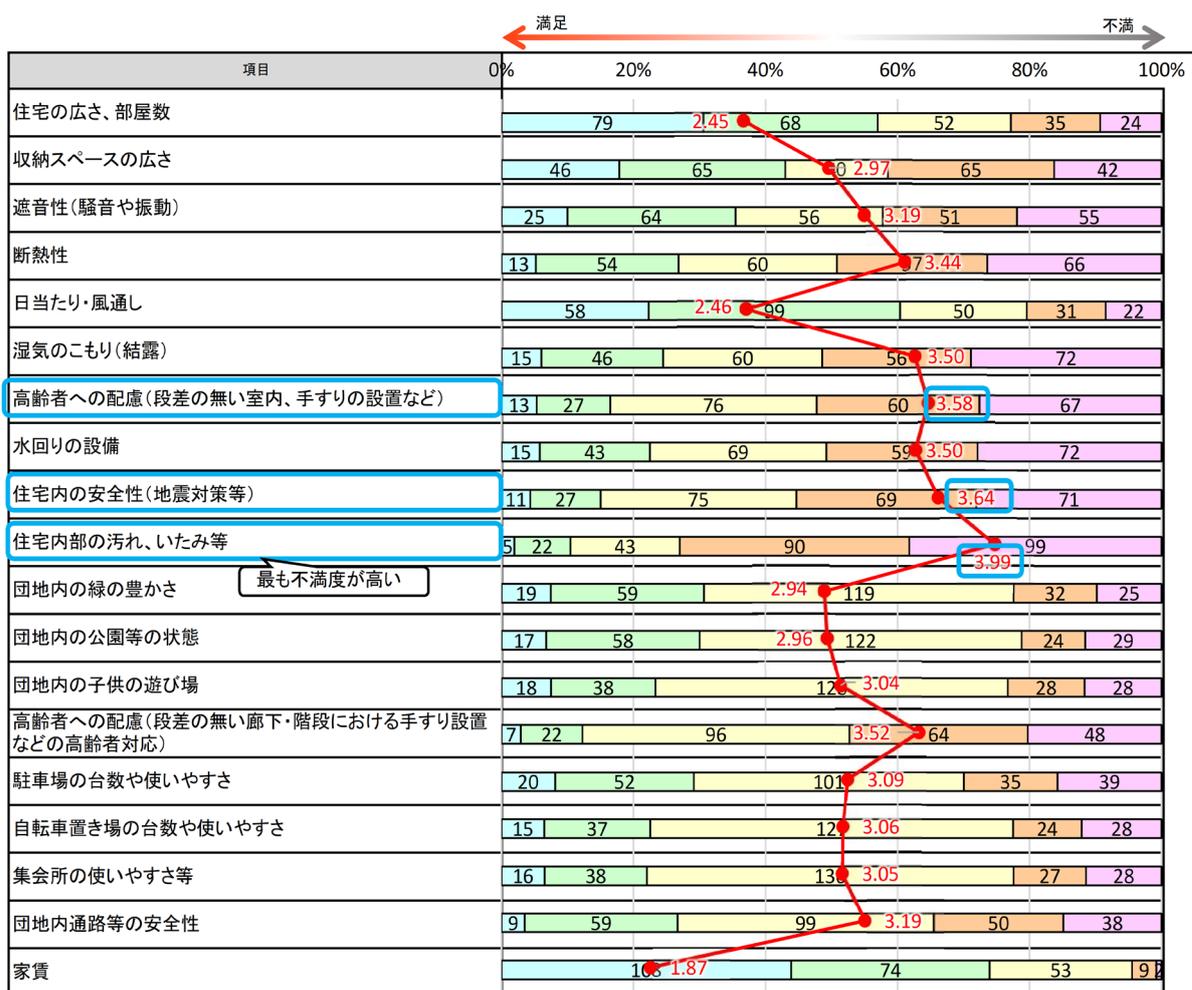
※無回答・複数回答を除く。

回答者数・・・20人

□満足 □まあ満足 □どちらとも言えない □やや不満 □不満

第2期八代市営住宅長寿命化計画

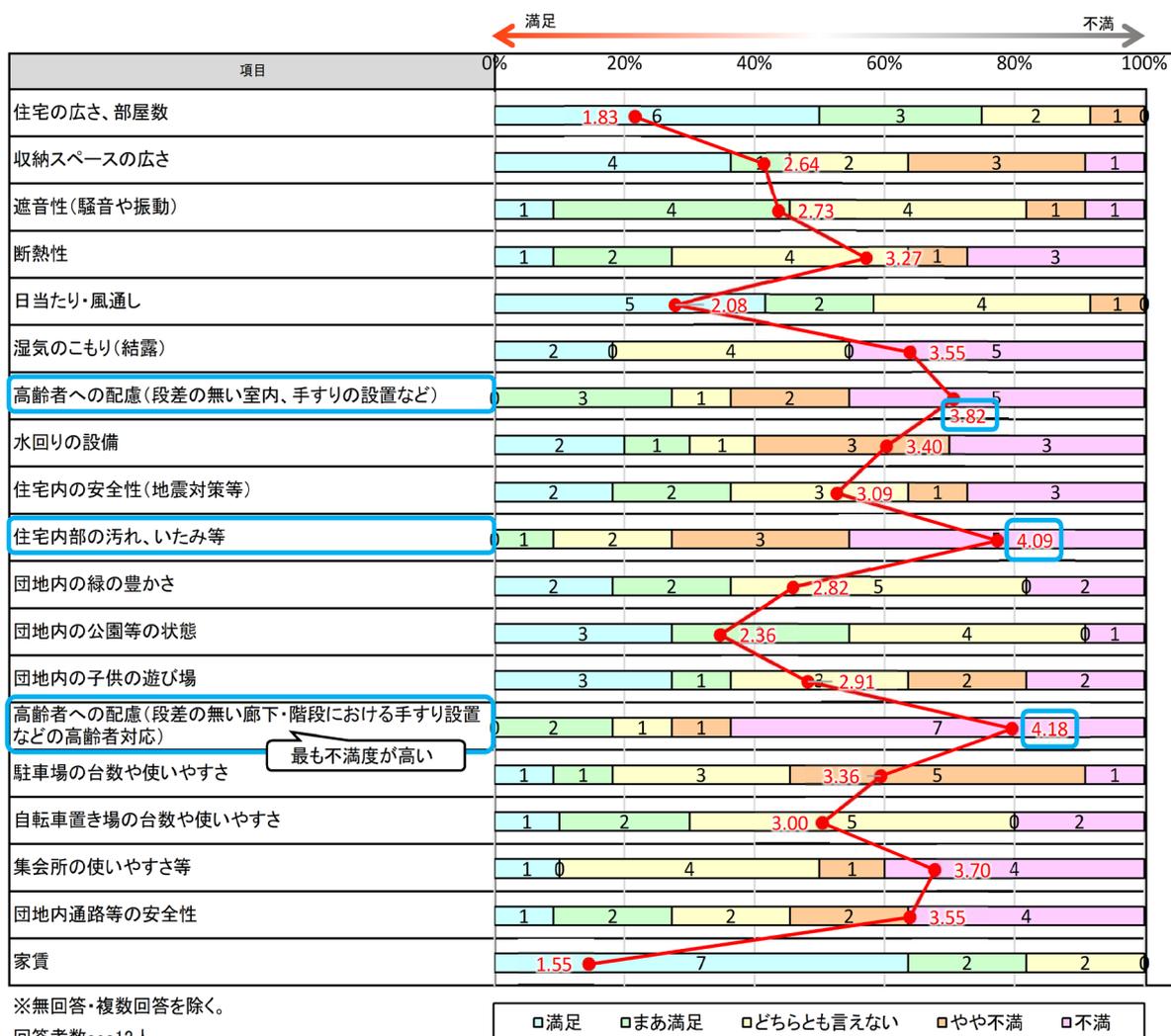
[構造別：準平]



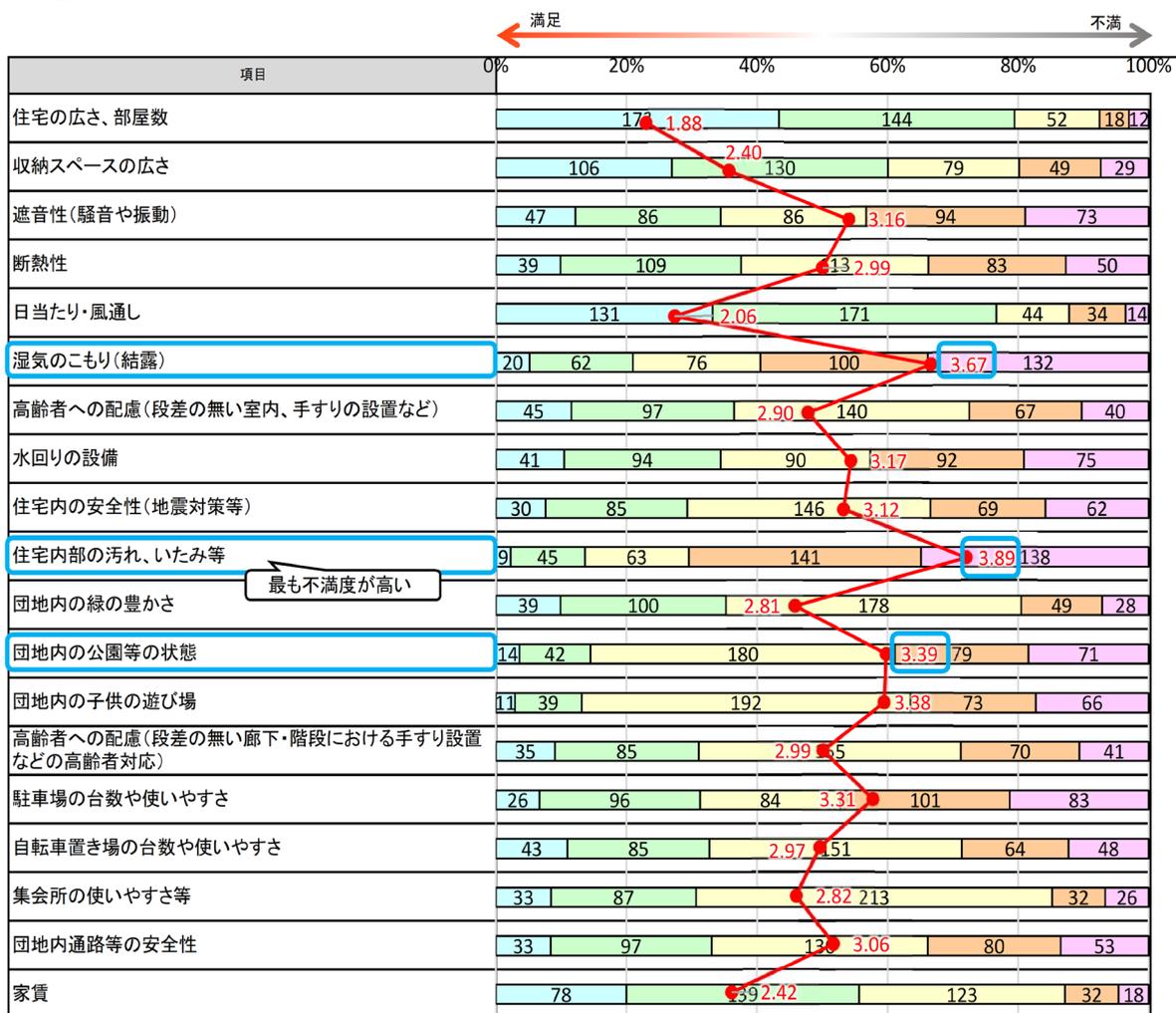
※無回答・複数回答を除く。
回答者数・・・273人

□満足 □まあ満足 □どちらとも言えない □やや不満 □不満

[構造別：準二]



〔構造別：耐火〕



※無回答・複数回答を除く。

回答者数・・・405人

□満足 □まあ満足 □どちらとも言えない □やや不満 □不満

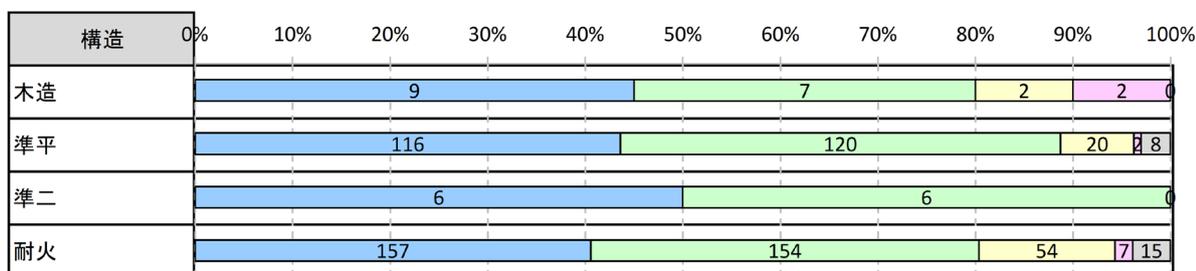
- ・どの構造においても「住宅内部の汚れ、いたみ等」の不満足度が高い
- ・木造、準平、準二では「高齢者への配慮(室内、住戸の周辺)」の不満足度も高い
- ・耐火では「住宅内部の汚れ、いたみ等」に次いで「湿気のこもり」の不満足度が高い

問5 居住継続の意向についてお聞かせください。あてはまるものを1つ選び、番号に○印をつけてください。「5. その他」を選択された場合は、()内に内容をご記入ください。

選択肢	件数	比率	グラフ
1. 今の状態のままで、今後も住み続けたい	300	41.0%	 41.0%
2. 今の状態が改善されれば、今後も住み続けたい	293	40.1%	 40.1%
3. いずれは引っ越したい	76	10.4%	 10.4%
4. 引っ越す予定がある	11	1.5%	 1.5%
5. その他	23	3.1%	 3.1%
無回答・複数回答	28	3.8%	 3.8%
計	731	100.0%	

・「今の状態のままで、今後も住み続けたい」及び「今の状態が改善されれば、今後も住み続けたい」がいずれも約4割と多い

〔構造別〕



※無回答・複数回答を除く。

- 今の状態のままで、今後も住み続けたい
- 今の状態が改善されれば、今後も住み続けたい
- いずれは引っ越したい
- 引っ越す予定がある
- その他

・どの構造においても「今の状態のままで、今後も住み続けたい」及び「今の状態が改善されれば、今後も住み続けたい」が多い
 ・準二では「いずれは引っ越したい」「引っ越す予定がある」の回答はない

問6 現在、お住まいの住宅の整備方針についておうかがいします。現在の住宅の整備方針は次のどれがよいと考えますか。あてはまるものを1つ選び、番号に○印をつけて下さい。(※建て替え・改修で住宅が新しくなった場合、新家賃は現在の家賃に、建て替え・改修に伴う増額分が加算されます。)

選択肢	件数	比率	グラフ
1. 新しく建て替えることが望ましい	112	15.3%	15.3%
2. 改善(リフォーム)などにより悪いところを直す程度でよい	365	49.9%	49.9%
3. 今のままでよい	227	31.1%	31.1%
無回答・複数回答	27	3.7%	3.7%
計	731	100.0%	

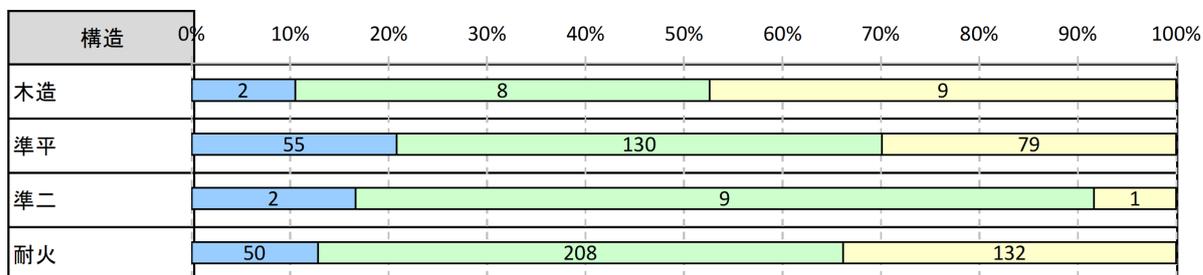
・居住している住宅の整備については「改善(リフォーム)などにより悪いところを直す程度でよい」が約5割で最も多い

今のままでよいと回答された方、なぜ今のままでよいのか理由をお答えください。

選択肢	件数	比率	グラフ
1. 家賃が上がるから	99	43.6%	43.6%
2. 現状で満足しているから	66	29.1%	29.1%
3. 引越しがわずらわしいから	18	7.9%	7.9%
4. その他	3	1.3%	1.3%
無回答・複数回答	41	18.1%	18.1%
計	227	100.0%	

・問6で、今のままでよいと回答した理由は「家賃が上がるから」が約4割と最も多い

〔構造別〕

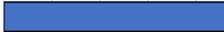
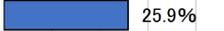


※無回答・複数回答を除く。

- 1. 新しく建て替えることが望ましい
- 2. 改善(リフォーム)などにより悪いところを直す程度でよい
- 3. 今のままでよい

・どの構造でも「改善(リフォーム)などにより悪いところを直す程度でよい」が多い
 ・木造では「今のままでよい」が同程度に多い

問6-① 問6で「1. 新しく建て替えることが望ましい」を選んだ方におうかがいします。
建替えにあたっては主にどのような点を望みますか。3つまで○印をつけてください。

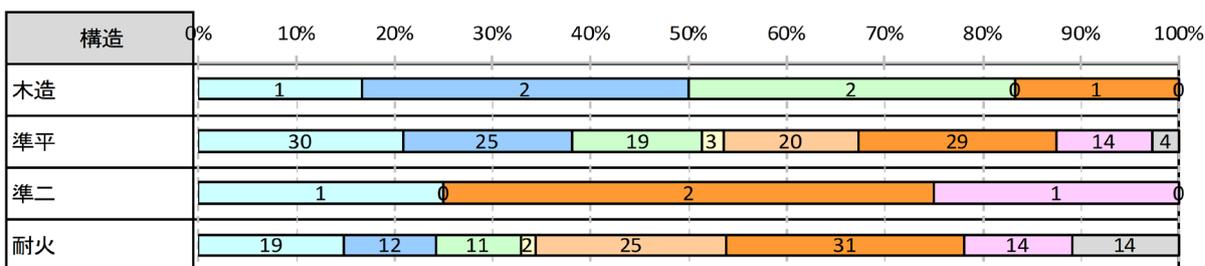
選択肢	件数	比率	グラフ
1. 住宅の面積や間取りの増加	52	46.4%	 46.4%
2. 住戸内や団地内の階段等の手すり設置や段差の解消	40	35.7%	 35.7%
3. 福祉施設の併設など高齢者等への配慮	33	29.5%	 29.5%
4. 敷地内への公園の併設	5	4.5%	 4.5%
5. 駐車場の確保	46	41.1%	 41.1%
6. 団地全体の火災や地震等の災害に対する防災性の向上	65	58.0%	 58.0%
7. 建物デザインや団地の景観の向上	29	25.9%	 25.9%
8. その他	19	17.0%	 17.0%
無回答・複数回答	2	1.8%	 1.8%
回答者数	112	-	

※割合は回答件数/回答者数

回答者数・・・112人

・建替えにあたり望む点は「団地全体の火災や地震時の災害に対する防災性の向上」が約6割で最も多い

〔構造別〕



※無回答・複数回答を除く。

- 1.面積・間取りの増加
- 2.住戸内の手すり設置・段差の解消
- 3.福祉施設併設などの高齢者配慮
- 4.公園の併設
- 5.駐車場の確保
- 6.防災性の向上
- 7.デザイン・景観の向上
- 8.その他

・準平では「面積・間取りの増加」「住戸内の手すり設置・段差の解消」も多い
・耐火では「駐車場の確保」も多い

問6-② 問6で「改善(リフォーム)などにより悪いところを直す程度でよい」を選んだ方におうかがいします。改善は主にどのような点を望みますか。3つまで○印をつけてください。

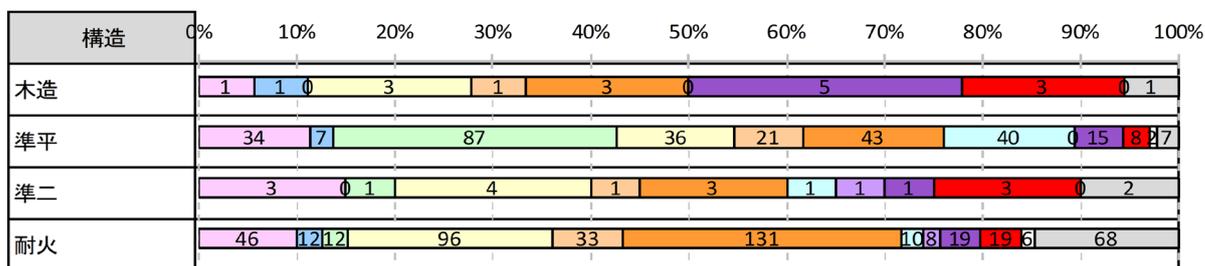
選択肢	件数	比率	グラフ
1. 浴室、便所、玄関等に手すりを設置する	86	23.6%	23.6%
2. 室内の段差を解消する	21	5.8%	5.8%
3. トイレを洋式化する	103	28.2%	28.2%
4. 流し台を取り替える	142	38.9%	38.9%
5. 給排水の流れを改善する	57	15.6%	15.6%
6. 内装(壁、床、建具など)をきれいにする	186	51.0%	51.0%
7. 窓枠を木製からアルミに変更する	53	14.5%	14.5%
8. ベランダの手すりを改修する	9	2.5%	2.5%
9. 外装(屋根、外壁など)をきれいにする	43	11.8%	11.8%
10. 屋上・屋根の雨漏りを改善する	34	9.3%	9.3%
11. 特にない	9	2.5%	2.5%
12. その他	79	21.6%	21.6%
無回答・複数回答	26	7.1%	7.1%
回答者数	365	-	

※割合は回答件数/回答者数

回答者数・・・365人

・改善にあたり望む点は「内装(壁、床、建具など)をきれいにする」が約5割で最も多い

〔構造別〕



※無回答・複数回答を除く。

- 1.室内に手すりの設置
- 2.室内の段差解消
- 3.トイレ洋式化
- 4.流し台取り替え
- 5.給排水の流れ改善
- 6.内装をきれいにする
- 7.窓枠のアルミ化
- 8.ベランダ手すりの改修
- 9.外装をきれいにする
- 10.雨漏り改善
- 11.特にない
- 12.その他

・木造では「外装をきれいにする」が多い
 ・準平では「トイレ洋式化」が多い
 ・準二では「流し台取り替え」が多い
 ・耐火では「内装をきれいにする」に次いで「流し台の取替え」が多い

問7 今後どのような市営住宅整備が必要とお考えですか。3つまで○印をつけて下さい。

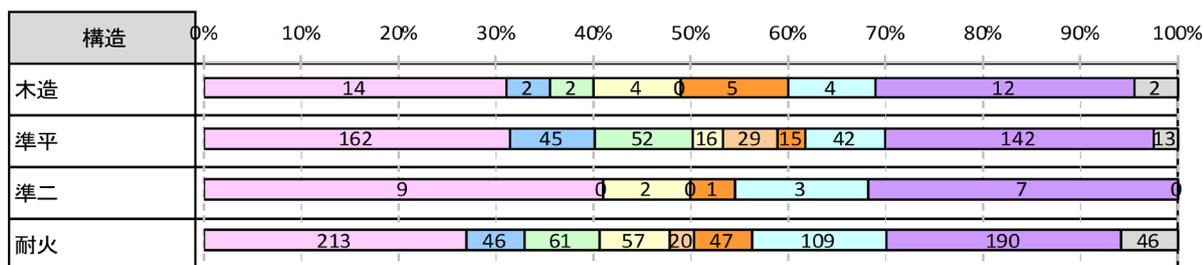
選択肢	件数	比率	グラフ
1. 手すりの設置や段差がないなど、高齢者や障がい者が生活しやすい住宅	406	55.5%	55.5%
2. 高齢者・障がい者同士が、食事やだんらんをともにし、共同で生活できる住宅	95	13.0%	13.0%
3. 若者と高齢者の交流が図れる住宅	118	16.1%	16.1%
4. 家族人数3～4人の子育て世帯を対象とする住宅	81	11.1%	11.1%
5. 若い夫婦や若い単身世帯を対象とする住宅	51	7.0%	7.0%
6. 2世帯で住める住宅(2世代同居)	72	9.8%	9.8%
7. 家族の変化に合わせて大きさなどが変えられる住宅	161	22.0%	22.0%
8. 長期的に使えるよう外壁・屋根等の定期的な改善の実施	361	49.4%	49.4%
9. その他	62	8.5%	8.5%
無回答・複数回答	97	13.3%	13.3%
回答者数	731	-	

※割合は回答件数/回答者数

回答者数・・・731人

・今後の整備方針としては「手すりの設置や段差がないなど、高齢者や障がい者が生活しやすい住宅」「長期的に使えるよう外壁・屋根等の定期的な改善の実施」がそれぞれ約5割と多い

〔構造別〕



※無回答・複数回答を除く。

- 1. 高齢者等が生活しやすい住宅(バリアフリー)
- 2. 高齢者等が共同生活できる住宅
- 3. 多世代の交流を図る住宅
- 4. 子育て世帯対象の住宅
- 5. 若い単身・2人世帯の住宅
- 6. 2世帯住宅
- 7. 大きさ等を変えられる住宅
- 8. 長寿命化(外壁・屋根改善)の住宅
- 9. その他

・今後の整備方針について、構造別であまり大きな差はみられない

3-3 市営住宅に関する課題の整理

1. 現況整理及び課題の抽出

これまでの結果より、市営住宅の現況及び課題を整理し、今後の基本的な対応方針を次の通りとする。

項目	市営住宅の現況	市営住宅長寿命化計画への課題
管理状況	<ul style="list-style-type: none"> ●令和2年7月31日時点で市営住宅29団地、計1,319戸を管理し、1,134世帯が入居、空家が185戸（うち政策空家51戸） ●入居率86.0% 	<ul style="list-style-type: none"> ■住宅セーフティネットとして、安心して暮らせる住宅を確保する ■将来を見据えた市営住宅ストックの需要戸数を確認する必要がある
建築時期	<ul style="list-style-type: none"> ●耐用年限の1/2を経過している住戸は約8割、既に耐用年限を経過している住戸は約4割 ●昭和40～50年代に建設した準平で特に劣化が進行 	<ul style="list-style-type: none"> ■耐用年限を経過した棟の適切な対応が必要である ■維持管理していく棟に対し計画的な改善が必要である
居住環境水準	<ul style="list-style-type: none"> ●3点給湯の整備率は14.6% ●汚水処理施設の整備率は61.6% ●バリアフリー化仕様の整備率は0% ●最低居住面積水準未済世帯は4.8% 	<ul style="list-style-type: none"> ■3点給湯や汚水処理施設等の居住環境の向上に係る整備が必要である ■高齢者が安心して居住できる環境の整備が必要である
入居者の状況	<ul style="list-style-type: none"> ●居住年数は「25年以上」が36.8% ●世帯主年齢は高齢化が進み、高齢者を含む世帯は59.8%、高齢者の単身世帯は29.2% ●収入が214千円以上の世帯は5.4% ●今後も継続して住み続けたい意向の入居者が多い 	<ul style="list-style-type: none"> ■入居者のニーズに対応した住戸の整備が必要である ■入居者の世代バランスやコミュニティを考慮する必要がある ■収入超過世帯や高額所得世帯への適切な対応が必要である

市営住宅の長寿命化に向けた基本的な対応方針

1. 市営住宅の将来需要量をもとにした目標管理戸数の目安を設定

住宅セーフティネットとして今後も必要な市営住宅を維持管理していくため、将来の人口推移等を踏まえ、目標年次（令和12年）における市営住宅の適切な管理戸数の目標を設定する。

2. 建物の長寿命化及び居住環境の向上

各団地、各棟の活用方針を定め、適切な事業手法により、活用及び長寿命化を図る。また、老朽化した設備の更新や、入居者アンケート調査結果も参考にしながら高齢化に対応した仕様への改善などを検討し、居住環境の向上に努める。

第4章 長寿命化計画

4-1 長寿命化に関する基本方針

1. ストックの状況把握・修繕の実施・データ管理に関する方針

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

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

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

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

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

4-2 長寿命化計画の対象と事業手法の選定

1. 対象

本市で管理する、公営住宅 26 団地 212 棟 1,260 戸、改良住宅 1 団地 6 棟 12 戸、従前居住者用住宅 1 団地 1 棟 24 戸、特定公共賃貸住宅 1 団地 2 棟 23 戸、計 221 棟 1,319 戸を対象とし、事業手法の選定を行う。

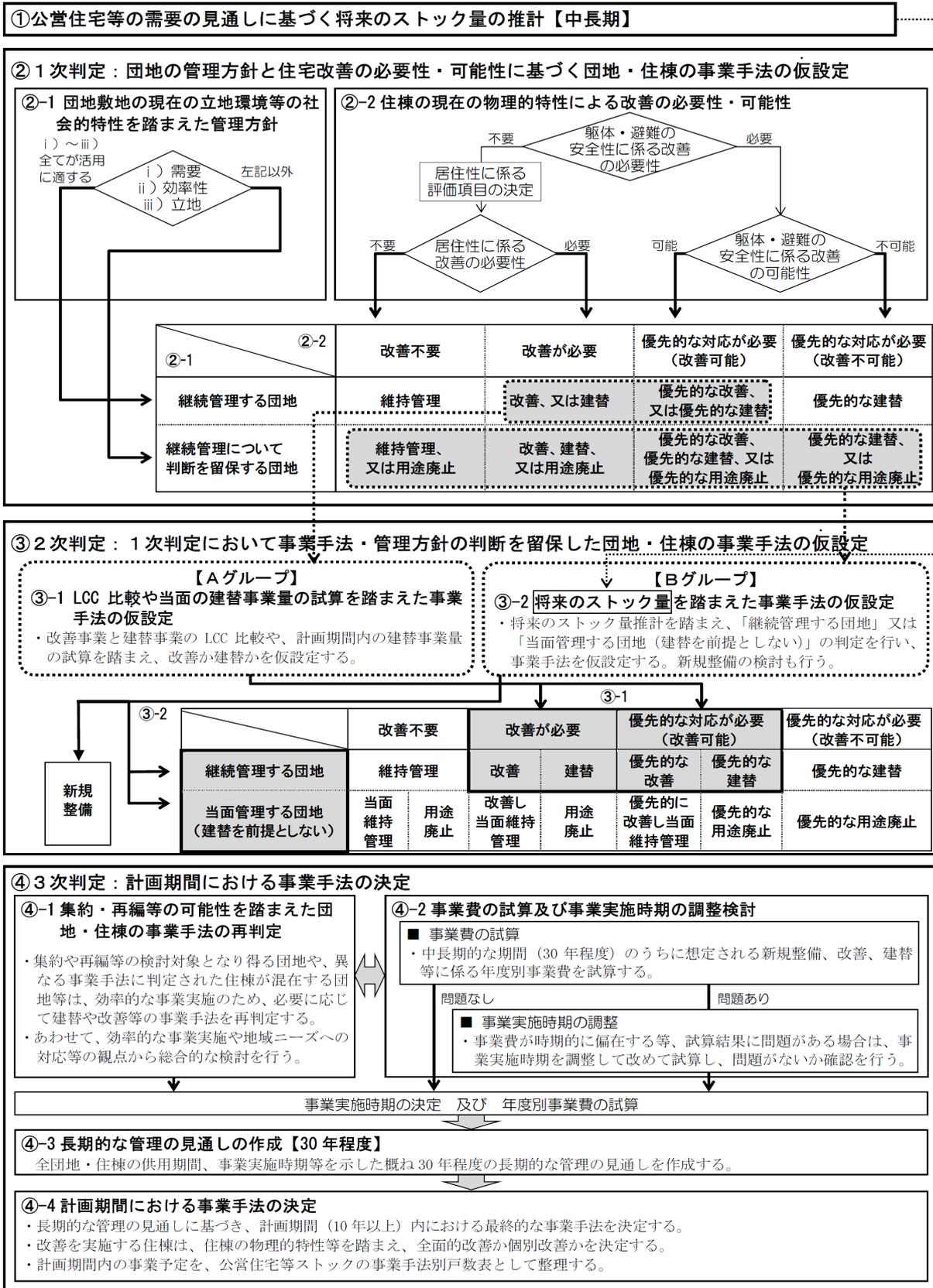
令和2年7月31日時点

種別	No.	団地名	建築年度		構造	棟数	戸数	床面積 (㎡/戸)	敷地面積 (㎡)
			和暦	西暦					
公営	1	迎町団地	S25	1950	木造	5	5	36.3	5,459
			S28	1953	木造	2	3	24.7~36.3	
公営	2	毘舎丸団地	S26	1951	木造	1	1	36.3	4,982
公営	3	古城町団地	S27	1952	準二	1	8	47.2	2,430
			S28	1953	準二	1	8	47.2	
			S29	1954	準二	1	8	46.2	
公営	4	沖町団地	S28	1953	木造	2	2	36.3	4,945
公営	5	妙見町団地	S28	1953	木造	1	2	28.0	115
公営	6	日奈久団地	S29	1954	木造	4	5	28.0~36.3	2,033
公営	7	海士江町道上団地	S36	1961	木造	5	9	29.7~34.7	5,044
公営	8	若宮団地	S39	1964	準平	5	20	31.7~37.0	11,044
			S40	1965	準平	5	20	31.7~37.0	
			S41	1966	準平	3	11	36.8	
公営	9	三江湖団地	S40	1965	準平	5	20	31.6	2,826
公営	10	井揚町団地	S42	1967	準平	4	16	31.5~36.8	17,270
			S43	1968	準平	10	40	31.5~36.8	
			S44	1969	準平	9	36	31.5~36.8	
			S45	1970	準平	11	46	33.1~36.8	
公営	11	流藻川団地	S46	1971	準平	8	34	33.1~36.8	26,592
			S47	1972	準平	7	30	34.9~38.3	
			S48	1973	準平	11	45	36.8~39.9	
			S49	1974	準平	5	25	41.6~44.5	
			S50	1975	準平	1	5	44.5	
			S49	1974	耐火	1	18	49.6	
公営	12	築添団地	S50	1975	耐火	3	54	48.8~51.2	19,891
			S51	1976	耐火	2	40	51.3~54.7	
			S52	1977	耐火	2	48	54.6~57.1	
			S53	1978	耐火	2	48	57.1~61.7	
			S54	1979	耐火	2	48	57.1~61.7	
公営	13	高島団地	S55	1980	耐火	2	48	59.6~61.6	9,110
			S56	1981	耐火	3	48	61.6~65.1	
公営	14	麦島団地	S57	1982	耐火	3	48	61.6~65.1	9,434
			S59	1984	耐火	1	24	62.4	
			S60	1985	耐火	2	32	62.4~65.0	
			S62	1987	耐火	2	32	62.4	
			S63	1988	耐火	1	16	62.4	
公営	15	西片町団地	H1	1989	耐火	1	24	62.4	4,201
			H5	1993	耐火	5	30	61.3~86.5	
公営	16	西宮団地	S53	1978	準平	6	12	61.6	3,840
			S55	1980	耐火	2	12	70.6	
公営	17	海士江町団地	H7	1995	耐火	7	38	57.5~71.2	8,030
公営	18	植柳上町第1団地	H13	2001	耐火	3	24	56.6~72.8	6,338
			H14	2002	耐火	4	23	56.6~77.2	
公営	19	坂本駅前団地	H2	1990	木造	3	6	68.7	1,859
			H12	2000	木造	2	4	79.3	
公営	20	中次団地	S43	1968	準平	6	23	31.5~36.8	14,661
			S44	1969	準平	6	23	31.5~36.8	
			S45	1970	準平	8	31	31.5~36.8	
			S46	1971	準平	7	19	31.5~36.8	
公営	21	郷開団地	S57	1982	耐火	2	30	71.4~74.9	7,247
			S58	1983	耐火	2	30	71.4	
公営	22	淵之本団地	S63	1988	木造	2	5	59.9~61.0	2,170
			H1	1989	木造	2	5	60.1~72.9	
公営	23	下岳上団地	S58	1983	木造	3	6	59.8	492
公営	24	平団地	H9	1997	木造	2	2	85.7	578
公営	25	氷川台団地	H12	2000	木造	4	8	79.6	2,171
公営	26	氷川台第二団地	H5	1993	木造	2	2	60.3~62.2	689
公営住宅 計						212	1260		
改良	27	上日置団地	S54	1979	準二	6	12	78.4	2,307
従前	28	新町団地	H12	2000	耐火	1	24	51.7~74.3	2,542
特公賃	29	楠住宅	H9	1997	耐火	2	23	58.6~97.3	2,343
その他 計						9	59		
合 計						221	1319		

資料：住宅課

2. 事業手法の選定フロー

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



資料：公営住宅等長寿命化計画策定指針 平成28年8月（国土交通省住宅局）

3. 事業手法の選定フローの概要及び検討内容

(1) 公営住宅等の需要の見通しに基づく将来ストック量の推計

概要

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

検討内容

ストック推計プログラムの基本的な流れ

【ステップ0】

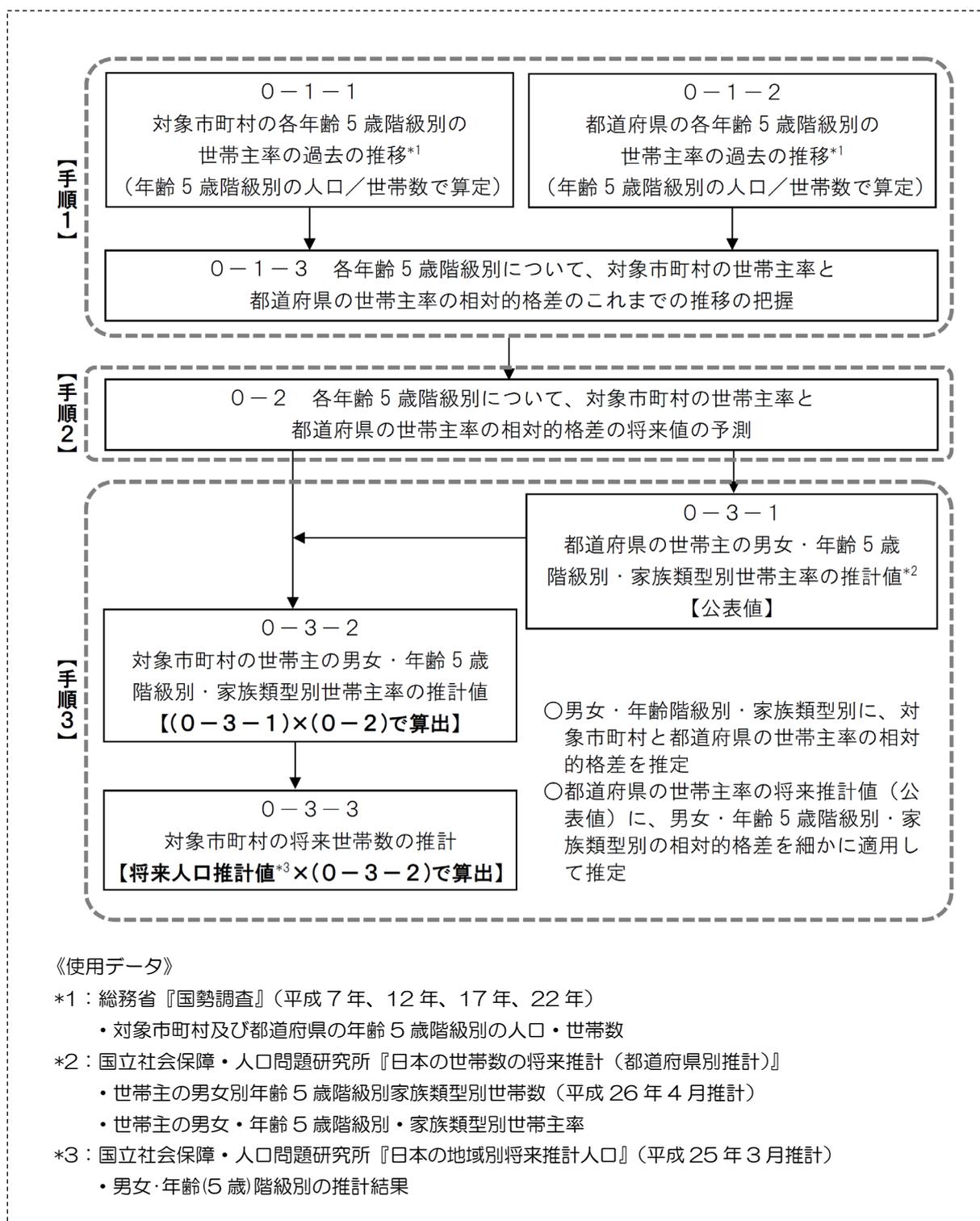
事業主体単位の世帯数の推計（世帯主年齢5歳階級別世帯類型別）

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

$$\boxed{\text{世帯数}} = \boxed{\text{世帯主数}} = \boxed{\text{人口}} \times \boxed{\begin{array}{c} \text{世帯主率} \\ \text{(人口に占める世帯主数の割合)} \end{array}}$$

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

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

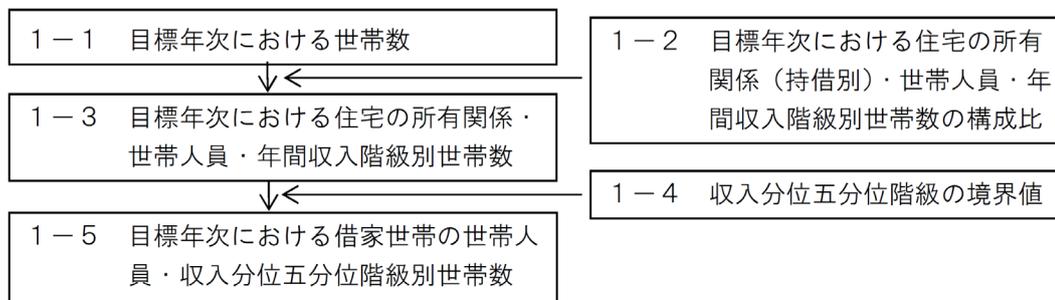


【ステップ1】

借家世帯の世帯人員・収入分位別世帯数の推計

- 1) 住宅所有関係・世帯人員・年間収入階級別世帯数の推計
- 2) 借家世帯の世帯人員・収入分位五分位階級別世帯数の推計

将来のある時点（目標年次）の借家世帯の世帯人員・収入別世帯数を算出する。



《使用データ》

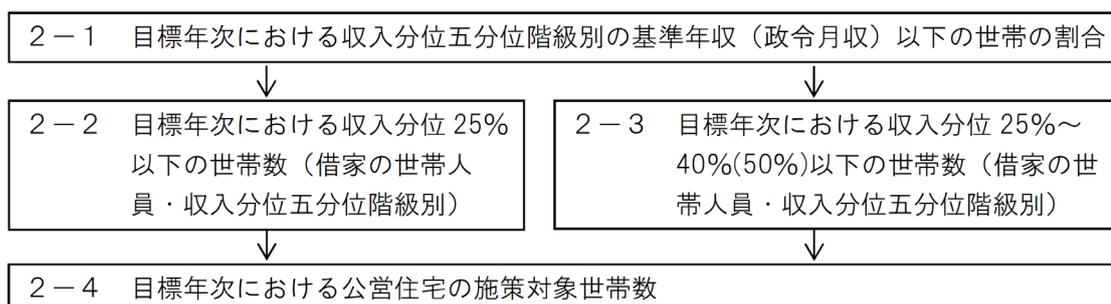
- ・住宅・土地統計調査（総務省統計局）
（平成15年、平成20年、平成25年）
- ・家計調査年報（総務省統計局）（平成14年から平成26年まで）

【ステップ2】

公営住宅収入基準を満たす世帯のうち「公営住宅の施策対象世帯数」の推計

- 1) 基準年収以下の世帯の割合の推計
 - ・本来階層：収入分位25%以下の世帯
 - ・裁量階層：収入分位40%（50%）以下の世帯
- 2) 本来階層の世帯数の推計
- 3) 裁量階層の世帯数の推計

公営住宅の施策対象世帯数を推計する。

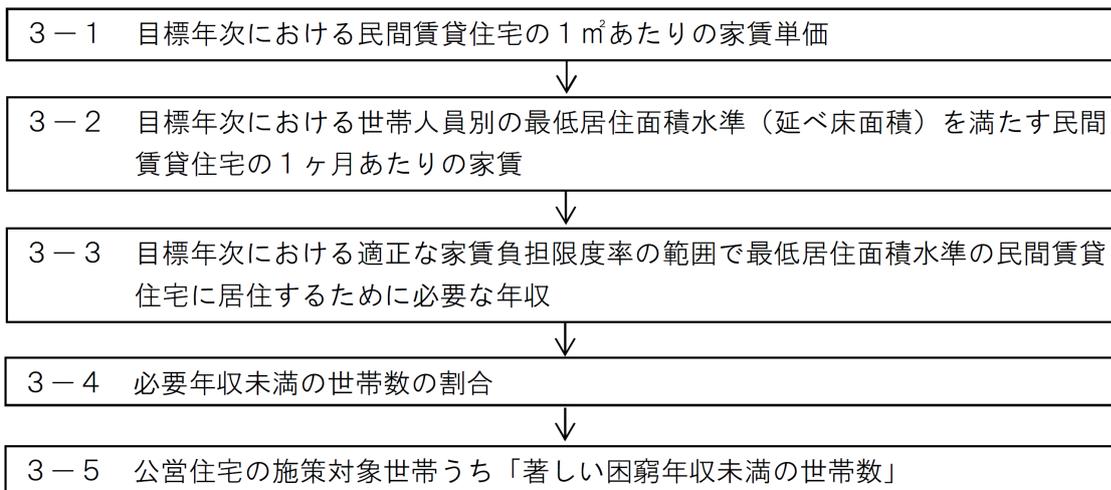


【ステップ3】

公営住宅の施策対象世帯のうち「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計

- 1) 最低居住面積水準の民間賃貸住宅の家賃水準の推計
- 2) 適正な家賃負担率の範囲で最低居住面積水準の民間賃貸住宅の入居に必要な年収の推計
- 3) 必要年収未満の世帯数の推計【借家の世帯人員・収入分位別】

公営住宅の施策対象世帯のうち「著しい困窮年収未満の世帯数」を推計する。



《使用データ》

- ・住宅・土地統計調査（総務省統計局）
（平成10年、平成15年、平成20年、平成25年）

●市営住宅が対応すべき著しい困窮年収未満世帯数の見通し

前述の推計方法を用いると、一般世帯数は令和2年度では44,812世帯、令和22年度では35,587世帯と推計される。著しい困窮年収未満の世帯数は、令和2年度では3,508世帯、令和22年度では2,663世帯と推計され、今後減少することが予測されることから、本市の市営住宅の管理戸数においても、今後の需要に合わせて段階的に削減していく必要がある。

■一般世帯数・著しい困窮年収未満の世帯数の推移推計

	現状値	推計値				
	2015 H27	2020 R2	2025 R7	2030 R12	2035 R17	2040 R22
1. 一般世帯数 (H27比)	47,972 -	44,812 93.4%	42,654 88.9%	40,323 84.1%	37,769 78.7%	35,587 74.2%
2. 著しい困窮年収未満の世帯数 (H27比)	3,657 -	3,508 95.9%	3,258 89.1%	3,034 83.0%	2,850 77.9%	2,663 72.8%

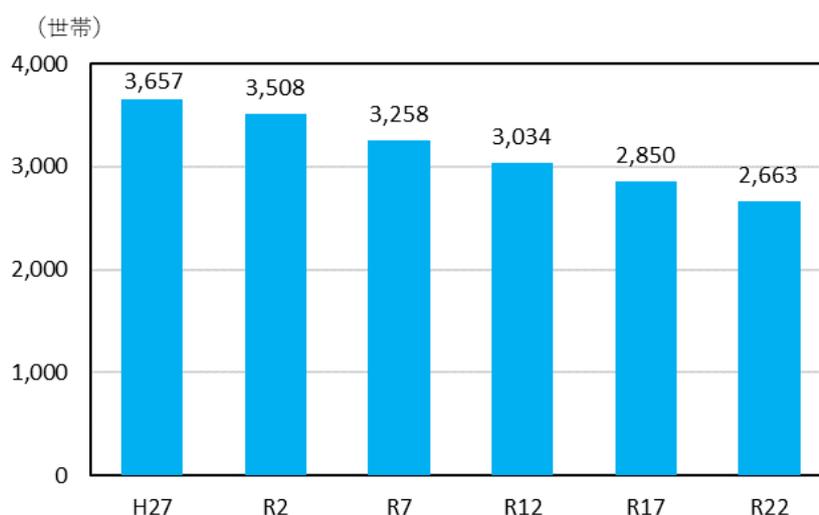


図 著しい困窮年収未満の世帯数の推移推計

著しい困窮年収未満世帯3,508世帯（令和2年度、推計）から本市で管理する市営住宅（特公賃を除く）の入居世帯を差し引いた約2,400世帯については、主に民間賃貸住宅が補完していることになる。住宅の機能を維持・向上させつつ、改修・更新コストの縮減を図るため、今後も著しい困窮年収未満世帯については、市営住宅だけでなく、民間賃貸住宅等の利用促進を行いながら対応する。

● 著しい困窮年収未満世帯への対応と目標管理戸数の設定

令和22年度の著しい困窮年収未満の世帯数は2,663世帯と推計される。一方で、下表の備考欄に示すような考え方に基つくと、令和22年度「低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等」は1,984戸存するものと考えられ、市営住宅（特公賃を除く）と合わせて、2,663世帯を上回る（2,946戸）ことが確認できる。

・低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅……

平成30年の住宅・土地統計調査結果を用いて、最低居住面積水準を上回ることに加え耐震性が確保されていると考えられる昭和56年以降に建設されたものを算出した。

■ 著しい困窮年収未満世帯への対応表

	現状値	推計値					備考
	2015 H27	2020 R2	2025 R7	2030 R12	2035 R17	2040 R22	
1. 一般世帯 (H27比)	47,972	44,812	42,654	40,323	37,769	35,587 74.2%	
2. 著しい困窮年収未満の世帯数	3,657	3,508	3,258	3,034	2,850	2,663	

3. 対応	公営住宅 (公営住宅、改良住宅、従前居住者用住宅)		1,296	1,213	1,130	1,047	962	R22年度の管理戸数を74.2% (R2比)の962戸と想定し、各年度の推計値を設定
	低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等	民間賃貸住宅	2,126	1,989	1,852	1,715	1,577	R22年度の戸数を74.2% (R2比)の1,577戸と想定し、各年度の推計値を設定
		賃貸用の空き家	548	513	478	443	407	賃貸用の空き家のうち、低廉な家賃かつ一定の質が確保されたストックが民間賃貸住宅と同程度と仮定(18.7%)。民間賃貸住宅と同様、R22年度の戸数を74.2% (R2比)の407戸と想定し、各年度の推計値を設定
	小計		2,674	2,502	2,330	2,158	1,984	
合計		3,970	3,715	3,460	3,205	2,946		

※民間賃貸住宅については、平成30年住宅・土地統計調査の結果を現状値として想定

以上を踏まえ、市営住宅は住宅セーフティネットとしての役割確保を前提にしながら、公共施設等総合管理計画と整合を図り将来の世帯数や財政の規模に応じた適正な戸数とするため、令和22年度の管理戸数の目安を960戸程度（特公賃を除く）と設定する。

このとき、本計画期間の最終年である令和12年度においては、市営住宅（特公賃を除く）の管理戸数の目安は1,130戸程度（170戸程度を削減）となる。

■種類別の管理戸数の目安

		2020年 (R2)	2030年 (R12)	2040年 (R22)
	公営	1,260	1,094	926
	改良	12	12	12
	従前	24	24	24
計		1,296	1,130	962
特公賃		23	23	23
合計		1,319	1,153	985

※改良、従前、特公賃は現状の戸数を維持すると想定

ただし、市営住宅は災害対応などの緊急時の受け皿としての役割や、民間賃貸住宅に入居できない住宅確保要配慮者向けの住宅としての役割を考慮し、上表の管理戸数の目安よりも余裕をもった戸数を確保する。

(2) 1次判定

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

②-1 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針

概要
<ul style="list-style-type: none"> 社会的特性に係る現在の評価に基づき、団地の将来的な管理方針を判定する。 現在の団地の需要、効率性、立地を評価し、原則として全ての評価項目が活用に適する場合は将来にわたり継続管理する団地と仮設定し、いずれかの評価項目が活用に適さない場合は継続管理について判断を留保する団地とする。 活用に適する評価要素と活用に適さない評価要素が混在することが考えられるが、総合的に勘案して当該団地の将来的な管理方針を判定する。 <ul style="list-style-type: none"> 例1：老朽化対応のため入居者募集を停止している（政策空家として確保している）ために空家率が高い団地であっても、近隣の団地の応募倍率が高く、地域としての需要があると判断できる場合は継続管理する団地として判定する。 例2：利便性の悪い団地であっても、地域バランス上必要な団地である場合は、継続管理する団地として判定する。 例3：利便性の良い団地であっても、災害危険区域内に存する団地である場合は、当該団地を将来的に用途廃止する可能性があることから、継続管理について判断を留保する団地として判定する。 継続管理について判断を留保する団地は、2次判定において、将来のストック量推計を踏まえ、継続管理するか否かを検討する（事業手法の選定フローの③-2）。

検討内容															
<p>■需要</p> <ul style="list-style-type: none"> 応募倍率及び空家率の状況等により需要を評価する。 応募倍率の高い団地や空家率の低い団地は、団地を継続管理することに適するものと評価する。 															
<p>1. 空き家が2戸以上で、かつ、応募者世帯が1世帯未満の場合は、需要が低いと判断し、それ以外は需要があると判断する。</p>															
判定基準															
<table border="1"> <tr> <td rowspan="2">空家</td> <td>2戸以上</td> <td>低</td> <td>高</td> </tr> <tr> <td>1戸以下</td> <td>高</td> <td>高</td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td>1世帯未満</td> <td>1世帯以上</td> </tr> <tr> <td colspan="4">応募状況(年平均)</td> </tr> </table>	空家	2戸以上	低	高	1戸以下	高	高			1世帯未満	1世帯以上	応募状況(年平均)			
空家		2戸以上	低	高											
	1戸以下	高	高												
		1世帯未満	1世帯以上												
応募状況(年平均)															

■ 効率性

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

判定基準

1. 敷地規模が 1,000 m²以上で利用しやすい形状であること
2. 接道が整備されているなど、建替え・継続管理の効率性がよいこと
上記を満たす場合に効率性があると判断する。

■ 立地

▽ 利便性

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

判定基準

1. 公共交通施設（バス停、駅）から 500m 圏内
2. 生活利便施設（役所、教育施設、商業施設など）から 500m 圏内
上記 2 つのうち、1 つでも満たす場合に利便性が高いと判断する。

▽ 地域バランス

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

判定基準

1. 人口分布や周辺の他団地とのバランスを考慮し、継続管理する団地を判断する。

▽ 災害危険区域等の内外

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

判定基準

1. 団地敷地が災害危険区域等（土砂災害警戒区域、浸水想定区域（洪水、津波）など）の区域内の場合は、継続管理について判断を留保する団地と判断する。

②-2 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

概 要

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

検討内容

■ 躯体の安全性

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

判定基準

- 昭和55年の新耐震基準以前の住宅は、躯体の安全性に問題がある可能性があると判断する。
- ただし、準平、準二は昭和55年以前の住棟においても、現行の建築基準法施行令の基準に適合していることが、県の調査により明らかになっているため、新耐震基準に適合していると判断する。また、「公営住宅改善手法マニュアル」における簡易診断（予備診断フロー）に基づき、高次診断不要となったものは躯体の耐震性に問題ないと判断する。
- 昭和55年以前の住宅で、耐震診断により耐震性に問題があると判断された場合や、耐震診断を実施していない場合は、躯体の安全性に問題があると判断する。

■避難の安全性

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

判定基準

1. 二方向避難が確保されている（2階建て以上の共同住宅を対象）
上記を満たす場合に避難の安全性があると判断する。

■居住性

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

判定基準

1. 浴室の整備状況
 2. 3点給湯の整備状況
 3. 汚水処理施設（公共下水道、合併浄化槽、農業集落排水）の整備状況
- 上記3つを全て満たす場合に居住性があると判断する。

1次判定結果

- ②-1 及び②-2 の検討結果を総合的に勘案し、事業手法を仮設定する。
- 事業手法が定まっていない次の2つのグループの団地・住棟については、2次判定を行う。
 Aグループ：継続管理する団地のうち**優先的な対応が必要（改善可能）な団地**及び継続管理する団地のうち**改善が必要な団地**
 Bグループ：**継続管理について判断を留保する団地**

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

【Aグループ】

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

【Bグループ】

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

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

Aグループ
継続管理する団地のうち、
改善か建替えかの判断を留保する団地・住棟

Bグループ
継続管理について判断を留保する団地

(3) 2次判定

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

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

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

概要

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

検討内容

【Aグループの事業手法の仮設定方法】

- 改善事業を実施する場合と建替え事業を実施する場合のライフサイクルコスト比較については、後述する算定方法（4-8 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出）を利用する。原則として、**改善事業よりも建替え事業を実施する方がライフサイクルコストの縮減ができる場合に**、事業手法を**建替え**と仮設定する。
- 計画期間内の建替え事業量試算による事業手法の仮設定は次の通り行う。
 - ②-1 において**継続管理する団地**、②-2 において**優先的な対応が必要（改善可能）**または**優先的な対応が必要（改善不可能）**と評価された**住棟全てを計画期間内に建替えると仮定して、建替え事業量を試算**する。
 - 予算及び人員体制等を踏まえ、**計画期間内に実施可能な建替え事業量を別途試算**する。
 - 「1）」及び「2）」で試算した建替え事業量を比較し、**Aグループ全てを、計画期間内に建替えることが可能**であるかを検討する。
 - Aグループ全てを建替えることが困難な場合は、一部又は全ての住棟の建替え時期を調整し計画期間内における**優先的な建替え**、**優先的な改善**、**建替え**、**改善**に分類する。

判定基準

- 1次判定の結果、Aグループと判定された団地・住棟は、ライフサイクルコスト比較を行い、事業手法（建替えまたは改善）を判断する。
- 上記の結果、建替えと判定された場合については、計画期間内の建替え事業費を試算し、計画期間内に実現可能かを判断する。

③-2 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

概 要

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

検討内容

【Bグループの管理方針等の仮設定方法】

- 1) Bグループに該当する団地・住棟について、**需要、効率性、立地**等を勘案し、将来的な活用にあたっての**優先順位**を定める。
- 2) 現在の管理戸数と事業手法の選定フロー①で推計した将来のストック量を比較し、将来的なストックの**過不足量を試算**する。
- 3) 例えば、将来的にストックが余剰すると見込まれる場合は、「1)」で定めた優先順位の低い団地・住棟から、「2)」で試算した余剰分に見合う団地を**当面管理する団地（建替えを前提としない）**とする。
将来的にストックが不足すると見込まれる場合は、**将来における公的賃貸住宅・民間賃貸住宅等との役割分担を検討**した上で、**公営住宅の新規整備について検討**し、仮設定する。
- 4) さらに、1次判定における②-2の物理的特性等に係る評価結果等を基に事業手法を仮設定する。

判定基準

1. Bグループの団地・住棟の優先順位は、既に耐用年限を経過している住棟は優先順位が低いと判断する。さらに、建築後経過年数（耐用年限経過率）を算出する。
2. 将来ストック量を見据え、優先順位が低い住棟は、建築後経過年数（耐用年限経過率）をみながら、古い住棟から用途廃止とする。
3. 優先順位が高い住棟（継続管理する団地）で改善と建替えの判定が必要な場合は、改善事業を実施した場合のライフサイクルコストの縮減効果を算出し、縮減効果がある場合は『改善』、縮減効果がない場合は『建替え』と判定する。ただし、耐用年限 1/2 未満の住棟は『維持管理』と判定する。
4. また、築 30 年程度の木造住宅については、設備が比較的整っており、現地調査の結果においても目立った劣化が見られなかったことから、『維持管理』と判定する。

2次判定結果

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

新規 整備				改善不要	改善が必要	優先的な 対応が必要 (改善可能)	優先的な 対応が必要 (改善不可能)		
			継続管理する団地		維持管理		Aグループ		優先的な 建替え
	改善	建替え					優先的な 改善	優先的な 建替え	
	維持管理 について 判断を留保 する団地	B グループ	継続管理 する団地	維持管理		改善	建替え	優先的な 改善	優先的な 建替え
当面管理 する団地 (建替えを 前提としない)			当面は 維持 管理	用途廃止	改善し 当面は 維持管理	用途廃止	優先的に 改善し 当面は 維持管理	優先的な 用途廃止	優先的な 用途廃止

(4) 3次判定

【計画期間における事業手法の決定】

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

④-1 集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定

概要

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

検討内容

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

■団地単位での効率的活用に関する検討

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

■集約・再編等の可能性に関する検討

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

■地域ニーズへの対応等の総合的な検討

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

▽まちづくりの視点

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

▽地域単位の視点・他の事業主体等との連携の視点

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

④-2 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

概 要

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

検討内容**■事業費の試算**

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

▽改善事業

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

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

▽建替事業

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

■事業実施時期の調整

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

④-3 長期的な管理の見通しの作成【30年程度】

概要

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

検討内容

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

④-4 計画期間における事業手法の決定

概要

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

検討内容

- 概ね30年程度の長期的な管理の見通しのうち当初10年程度の間改善を実施する住棟においては、住棟の物理的特性等を踏まえ、個別改善か全面的改善かを決定する。例えば、改善項目が多岐にわたるため一括して改善を行った方が効率的であると判断される場合には全面的改善を選択する。個別改善については、個別改善事業のうち、どの改善メニュー（安全性確保型、長寿命化型、福祉対応型、居住性向上型）に該当するかを判断する。改善事業の実施方針については、（4-5 改善事業の実施方針）において後述する。
- 決定した事業（新規整備、改善（個別改善、全面的改善）、建替え、用途廃止）、及び維持管理、計画修繕（後述する4-4 計画修繕の実施方針）について、公営住宅等ストックの事業手法別戸数表として整理する。
- 新規整備、建替え、長寿命化型改善又は全面的改善については、後述するライフサイクルコスト（LCC）の算出（4-8 ライフサイクルコストとその縮減効果）結果を記載する。

■事業手法選定結果（1次判定）

基礎データ										②-1 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針										②-2 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性										1次判定結果						
種類	No.	団地名	構造	棟数	戸数	建築年		床面積	需要		効率性		立地				■評価			判定結果	躯体		居住性			■評価			判定結果							
						和暦	西暦		空家戸数※1	年平均応募状況	用途地域(容積率)	規模	形状等	公共交通	生活利便施設	地域バラス	災害危険区域等	土砂災害	浸水想定		需要	効率性	立地	耐震性	2方向避難	浴室	3点給湯	汚水処理		躯体	避難	居住性				
公営	1	迎町団地	木造	5	5	S25	1950	36.3	0	-	1中高(150%)	5,459	○	○	○	-	×	○	×	-	○	×	継続管理について判断を留保する団地	×	-	×	×	<み取り	×	○	×	優先的な対応が必要(改善不可能)	【優先的な建替え】 【優先的な用途廃止】	Bグループ		
			木造	2	3	S28	1953	24.7~36.3																継続管理について判断を留保する団地	×	-	×	×	<み取り	×	○	×	優先的な対応が必要(改善不可能)	【優先的な建替え】 【優先的な用途廃止】	Bグループ	
公営	2	毘舎丸団地	木造	1	1	S26	1951	36.3	0	-	2住(200%)	4,982	○	○	○	-	×	○	×	-	○	×	継続管理について判断を留保する団地	×	-	×	×	<み取り	×	○	×	優先的な対応が必要(改善不可能)	【優先的な建替え】 【優先的な用途廃止】	Bグループ		
			準二	1	8	S27	1952	47.2	0	-	1中高(150%)	2,430	×	○	○	-	×	○	×	-	×	×	継続管理について判断を留保する団地	○	-	○	×	単独浄化	○	○	×	改善が必要	【改善】 【建替え】 【用途廃止】	Bグループ		
			準二	1	8	S28	1953	47.2																継続管理について判断を留保する団地	○	-	○	×	単独浄化	○	○	×	改善が必要	【改善】 【建替え】 【用途廃止】	Bグループ	
公営	3	古城町団地	準二	1	8	S29	1954	46.2														継続管理について判断を留保する団地	○	-	○	×	単独浄化	○	○	×	改善が必要	【改善】 【建替え】 【用途廃止】	Bグループ			
公営	4	沖町団地	木造	2	2	S28	1953	36.3	0	-	白地(200%)	4,945	○	○	○	-	×	○	×	-	○	×	継続管理について判断を留保する団地	×	-	×	×	<み取り	×	○	×	優先的な対応が必要(改善不可能)	【優先的な建替え】 【優先的な用途廃止】	Bグループ		
公営	5	妙見町団地	木造	1	2	S28	1953	28.0	0	-	白地(200%)	115	×	○	○	-	×	×	○	-	×	×	継続管理について判断を留保する団地	×	-	×	×	<み取り	×	○	×	優先的な対応が必要(改善不可能)	【優先的な建替え】 【優先的な用途廃止】	Bグループ		
公営	6	日奈久団地	木造	4	5	S29	1954	28.0~36.3	0	-	1低(80%)	2,033	×	○	○	-	○	○	○	-	×	○	継続管理について判断を留保する団地	×	-	×	×	<み取り	×	○	×	優先的な対応が必要(改善不可能)	【優先的な建替え】 【優先的な用途廃止】	Bグループ		
公営	7	海士江町道上団地	木造	5	9	S36	1961	29.7~34.7	0	-	白地(200%)	5,044	○	○	○	-	×	○	×	-	○	×	継続管理について判断を留保する団地	×	-	×	×	<み取り	×	○	×	優先的な対応が必要(改善不可能)	【優先的な建替え】 【優先的な用途廃止】	Bグループ		
公営	8	若宮団地	準平	5	20	S39	1964	31.7~37.0	0	-	2中高(200%)	11,044	○	○	○	-	×	○	×	-	○	×	継続管理について判断を留保する団地	○	-	○	×	<み取り	○	○	×	改善が必要	【改善】 【建替え】 【用途廃止】	Bグループ		
			準平	5	20	S40	1965	31.7~37.0																継続管理について判断を留保する団地	○	-	○	×	<み取り	○	○	×	改善が必要	【改善】 【建替え】 【用途廃止】	Bグループ	
			準平	3	11	S41	1966	36.8																継続管理について判断を留保する団地	○	-	○	×	<み取り	○	○	×	改善が必要	【改善】 【建替え】 【用途廃止】	Bグループ	
公営	9	三江湖団地	準平	5	20	S40	1965	31.6	0	-	白地(200%)	2,826	×	×	○	-	×	○	×	-	×	×	継続管理について判断を留保する団地	○	-	○	×	<み取り	○	○	×	改善が必要	【改善】 【建替え】 【用途廃止】	Bグループ		
公営	10	井揚町団地	準平	4	16	S42	1967	31.5~36.8	2	9	白地(200%)	17,270	○	○	○	-	×	○	×	○	○	×	継続管理について判断を留保する団地	○	-	○	×	<み取り	○	○	×	改善が必要	【改善】 【建替え】 【用途廃止】	Bグループ		
			準平	10	40	S43	1968	31.5~36.8																継続管理について判断を留保する団地	○	-	○	×	<み取り	○	○	×	改善が必要	【改善】 【建替え】 【用途廃止】	Bグループ	
			準平	9	36	S44	1969	31.5~36.8																継続管理について判断を留保する団地	○	-	○	×	<み取り	○	○	×	改善が必要	【改善】 【建替え】 【用途廃止】	Bグループ	
			準平	11	46	S45	1970	33.1~36.8																継続管理について判断を留保する団地	○	-	○	×	<み取り	○	○	×	改善が必要	【改善】 【建替え】 【用途廃止】	Bグループ	
公営	11	流藻川団地	準平	8	34	S46	1971	33.1~36.8	20	12.4	1中高(150%)	26,592	○	○	○	-	×	○	×	○	○	×	継続管理について判断を留保する団地	○	-	○	×	<み取り	○	○	×	改善が必要	【改善】 【建替え】 【用途廃止】	Bグループ		
			準平	7	30	S47	1972	34.9~38.3																継続管理について判断を留保する団地	○	-	○	×	<み取り	○	○	×	改善が必要	【改善】 【建替え】 【用途廃止】	Bグループ	
			準平	11	45	S48	1973	36.8~39.9																継続管理について判断を留保する団地	○	-	○	×	<み取り	○	○	×	改善が必要	【改善】 【建替え】 【用途廃止】	Bグループ	
			準平	5	25	S49	1974	41.6~44.5																継続管理について判断を留保する団地	○	-	○	×	<み取り	○	○	×	改善が必要	【改善】 【建替え】 【用途廃止】	Bグループ	
			準平	1	5	S50	1975	44.5																継続管理について判断を留保する団地	○	-	○	×	<み取り	○	○	×	改善が必要	【改善】 【建替え】 【用途廃止】	Bグループ	
			耐火	1	18	S49	1974	49.6																	継続管理について判断を留保する団地	○	○	○	×	合併浄化	○	○	×	改善が必要	【改善】 【建替え】 【用途廃止】	Bグループ
			耐火	3	54	S50	1975	48.8~51.2																	継続管理について判断を留保する団地	○	○	○	×	合併浄化	○	○	×	改善が必要	【改善】 【建替え】 【用途廃止】	Bグループ
公営	12	築添団地	耐火	2	40	S51	1976	51.3~54.7	35	11.2	2住(200%)	19,891	○	×	○	-	×	○	×	○	○	×	継続管理について判断を留保する団地	○	○	○	×	公共下水道	○	○	×	改善が必要	【改善】 【建替え】 【用途廃止】	Bグループ		
			耐火	2	48	S52	1977	54.6~57.1																継続管理について判断を留保する団地	○	○	○	×	公共下水道	○	○	×	改善が必要	【改善】 【建替え】 【用途廃止】	Bグループ	
			耐火	2	48	S53	1978	57.1~61.7																継続管理について判断を留保する団地	○	○	○	×	公共下水道	○	○	×	改善が必要	【改善】 【建替え】 【用途廃止】	Bグループ	
			耐火	2	48	S54	1979	57.1~61.7																	継続管理について判断を留保する団地	○	○	○	×	公共下水道	○	○	×	改善が必要	【改善】 【建替え】 【用途廃止】	Bグループ
			耐火	2	48	S55	1980	59.6~61.6																	継続管理について判断を留保する団地	○	○	○	×	公共下水道	○	○	×	改善が必要	【改善】 【建替え】 【用途廃止】	Bグループ

■事業手法選定結果（1次判定）

基礎データ										②-1 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針													②-2 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性							1次判定結果						
種類	No.	団地名	構造	棟数	戸数	建築年		床面積	需要		効率性		立地				■評価			判定結果	躯体					判定結果										
						和暦	西暦		空家戸数※1	年平均応募状況	用途地域(容積率)	規模	形状等	利便性	公共交通	生活利便施設	地域バランス	災害危険区域等	土砂災害		浸水想定	需要	効率性	立地	耐震性		避難	2方向避難	浴室	3点給湯	汚水処理	躯体	避難	居住性		
公営	13	高島団地	耐火	3	48	S56	1981	61.6~65.1	18	5.6	白地(200%)	9,110	○	○	○	○	-	×	○	×	○	○	×	○	○	○	○	×	合併浄化	○	○	×	改善が必要	【改善】 【建替え】 【用途廃止】	Bグループ	
			耐火	3	48	S57	1982	61.6~65.1																					合併浄化	○	○	×	改善が必要	【改善】 【建替え】 【用途廃止】	Bグループ	
公営	14	麦島団地	耐火	1	24	S59	1984	62.4	18	5.6	1中高(150%)	9,434	○	○	○	○	-	×	○	×	○	○	×	○	○	○	○	×	公共下水道	○	○	×	改善が必要	【改善】 【建替え】 【用途廃止】	Bグループ	
			耐火	2	32	S60	1985	62.4~65.0																					公共下水道	○	○	×	改善が必要	【改善】 【建替え】 【用途廃止】	Bグループ	
			耐火	2	32	S62	1987	62.4																						公共下水道	○	○	×	改善が必要	【改善】 【建替え】 【用途廃止】	Bグループ
			耐火	1	16	S63	1988	62.4																						公共下水道	○	○	×	改善が必要	【改善】 【建替え】 【用途廃止】	Bグループ
			耐火	1	24	H1	1989	62.4																						公共下水道	○	○	×	改善が必要	【改善】 【建替え】 【用途廃止】	Bグループ
公営	15	西片町団地	耐火	5	30	H5	1993	61.3~86.5	2	3.2	2中高(200%)	4,201	○	×	○	-	×	○	×	○	○	×	○	○	○	○	○	公共下水道	○	○	○	改善不要	【維持管理】 【用途廃止】	Bグループ		
公営	16	西宮団地	準平	6	12	S53	1978	61.6	4	0.4	1住(200%)	3,840	○	○	×	-	×	○	×	×	○	○	×	○	○	○	×	公共下水道	○	○	×	改善が必要	【改善】 【建替え】 【用途廃止】	Bグループ		
			耐火	2	12	S55	1980	70.6																					公共下水道	○	○	×	改善が必要	【改善】 【建替え】 【用途廃止】	Bグループ	
公営	17	海士江町団地	耐火	7	38	H7	1995	57.5~71.2	1	3.6	準住(200%)	8,030	○	○	○	-	×	○	×	○	○	○	○	○	○	○	○	公共下水道	○	○	○	改善不要	【維持管理】 【用途廃止】	Bグループ		
公営	18	植柳上町第1団地	耐火	3	24	H13	2001	56.6~72.8	3	3.8	1中高(150%)	6,338	○	○	○	-	×	○	×	○	○	○	○	○	○	○	○	合併浄化	○	○	○	改善不要	【維持管理】 【用途廃止】	Bグループ		
			耐火	4	23	H14	2002	56.6~77.2																					合併浄化	○	○	○	改善不要	【維持管理】 【用途廃止】	Bグループ	
公営	19	坂本駅前団地	木造	3	6	H2	1990	68.7	10	0.8	白地(200%)	1,859	○	○	○	-	×	×	×	×	○	○	×	○	○	○	○	合併浄化	○	○	○	改善不要	【維持管理】 【用途廃止】	Bグループ		
			木造	2	4	H12	2000	79.3																					合併浄化	○	○	○	改善不要	【維持管理】 【用途廃止】	Bグループ	
公営	20	中次団地	準平	6	23	S43	1968	31.5~36.8	3	7.4	1中高(200%)	14,661	○	○	○	-	×	○	×	○	○	○	○	○	○	○	×	くみ取り	○	○	×	改善が必要	【改善】 【建替え】 【用途廃止】	Bグループ		
			準平	6	23	S44	1969	31.5~36.8																					くみ取り	○	○	×	改善が必要	【改善】 【建替え】 【用途廃止】	Bグループ	
			準平	8	31	S45	1970	31.5~36.8																						くみ取り	○	○	×	改善が必要	【改善】 【建替え】 【用途廃止】	Bグループ
			準平	7	19	S46	1971	31.5~36.8																						くみ取り	○	○	×	改善が必要	【改善】 【建替え】 【用途廃止】	Bグループ
公営	21	郷開団地	耐火	2	30	S57	1982	71.4~74.9	6	5.2	1住(200%)	7,247	○	○	×	-	×	○	×	○	○	○	○	○	○	○	×	合併浄化	○	○	×	改善が必要	【改善】 【建替え】 【用途廃止】	Bグループ		
			耐火	2	30	S58	1983	71.4																					合併浄化	○	○	×	改善が必要	【改善】 【建替え】 【用途廃止】	Bグループ	
公営	22	洲之本団地	木造	2	5	S63	1988	59.9~61.0	0	1.4	白地(200%)	2,170	○	○	○	-	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	農集排	○	○	○	改善不要	【維持管理】 【用途廃止】	Bグループ		
			木造	2	5	H1	1989	60.1~72.9																					農集排	○	○	○	改善不要	【維持管理】 【用途廃止】	Bグループ	
公営	23	下岳上団地	木造	3	6	S58	1983	59.8	2	0.6	白地(200%)	492	○	○	×	-	×	×	○	×	×	○	×	×	×	×	農集排	○	○	×	改善が必要	【改善】 【建替え】 【用途廃止】	Bグループ			
公営	24	平団地	木造	2	2	H9	1997	85.7	0	0	白地(200%)	578	○	○	×	-	○	○	○	○	○	×	○	○	○	○	農集排	○	○	○	改善不要	【維持管理】 【用途廃止】	Bグループ			
公営	25	氷川台団地	木造	4	8	H12	2000	79.6	3	0.6	白地(200%)	2,171	○	○	×	-	○	○	○	○	×	○	○	○	○	○	農集排	○	○	○	改善不要	【維持管理】 【用途廃止】	Bグループ			
公営	26	氷川台第二団地	木造	2	2	H5	1993	60.3~62.2	0	0.6	白地(200%)	689	○	○	×	-	×	×	○	○	×	○	×	×	×	×	農集排	○	○	×	改善が必要	【改善】 【建替え】 【用途廃止】	Bグループ			
改良	27	上日置団地	準二	6	12	S54	1979	78.4	0	0.2	1住(200%)	2,307	○	○	○	-	×	○	×	○	○	○	○	○	○	○	×	単独浄化	○	○	×	改善が必要	【改善】 【建替え】 【用途廃止】	Bグループ		
従前	28	新町団地	耐火	1	24	H12	2000	51.7~74.3	0	8.6	近商(300%)	2,542	○	○	○	-	×	○	×	○	○	○	○	○	○	○	○	公共下水道	○	○	○	改善不要	【維持管理】 【用途廃止】	Bグループ		
特公費	29	楠住宅	耐火	2	23	H9	1997	58.6~97.3	7	1.2	1住(200%)	2,343	○	○	○	-	×	○	×	○	○	○	○	○	○	○	○	公共下水道	○	○	○	改善不要	【維持管理】 【用途廃止】	Bグループ		

■事業手法選定結果（2次判定、3次判定）

基礎データ								③-1 LCC比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定【Aグループ】				③-2 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定【Bグループ】				④-1、④-2、④-3、④-4						
種類	No.	団地名	構造	棟数	戸数	建築年		床面積	1次判定結果		ライフサイクルコストの比較		判定結果	優先順位			判定結果	2次判定結果		選定結果		
						和暦	西暦		全面改善の場合	建替えの場合	比較	優先度		建築後経過年数(耐用年限経過率)	改善によるLCC縮減効果	計画期間における事業手法の決定		3次判定結果【令和12年時点(本計画期間)】	3次判定結果【令和22年時点】			
公営	1	迎町団地	木造	5	5	S25	1950	36.3	【優先的な建替え】 【優先的な用途廃止】	Bグループ	-	-	-	低	当面管理する団地 (建替えを前提としない)	70 (233%)	-	用途廃止	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	
			木造	2	3	S28	1953	24.7~ 36.3	【優先的な建替え】 【優先的な用途廃止】	Bグループ	-	-	-	低	当面管理する団地 (建替えを前提としない)	67 (223%)	-	用途廃止	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	
公営	2	毘舎丸団地	木造	1	1	S26	1951	36.3	【優先的な建替え】 【優先的な用途廃止】	Bグループ	-	-	-	低	当面管理する団地 (建替えを前提としない)	69 (230%)	-	用途廃止	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	
公営	3	古城町団地	準二	1	8	S27	1952	47.2	【改善】 【建替え】 【用途廃止】	Bグループ	-	-	-	低	当面管理する団地 (建替えを前提としない)	68 (151%)	-	用途廃止	用途廃止	用途廃止	用途廃止	
			準二	1	8	S28	1953	47.2	【改善】 【建替え】 【用途廃止】	Bグループ	-	-	-	低	当面管理する団地 (建替えを前提としない)	67 (149%)	-	用途廃止	用途廃止	用途廃止	用途廃止	
			準二	1	8	S29	1954	46.2	【改善】 【建替え】 【用途廃止】	Bグループ	-	-	-	低	当面管理する団地 (建替えを前提としない)	66 (147%)	-	用途廃止	用途廃止	用途廃止	用途廃止	
公営	4	沖町団地	木造	2	2	S28	1953	36.3	【優先的な建替え】 【優先的な用途廃止】	Bグループ	-	-	-	低	当面管理する団地 (建替えを前提としない)	67 (223%)	-	用途廃止	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	
公営	5	妙見町団地	木造	1	2	S28	1953	28.0	【優先的な建替え】 【優先的な用途廃止】	Bグループ	-	-	-	低	当面管理する団地 (建替えを前提としない)	67 (223%)	-	用途廃止	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	
公営	6	日奈久団地	木造	4	5	S29	1954	28.0~ 36.3	【優先的な建替え】 【優先的な用途廃止】	Bグループ	-	-	-	低	当面管理する団地 (建替えを前提としない)	66 (220%)	-	用途廃止	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	
公営	7	海士江町道上団地	木造	5	9	S36	1961	29.7~ 34.7	【優先的な建替え】 【優先的な用途廃止】	Bグループ	-	-	-	低	当面管理する団地 (建替えを前提としない)	59 (197%)	-	用途廃止	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	
公営	8	若宮団地	準平	5	20	S39	1964	31.7~ 37.0	【改善】 【建替え】 【用途廃止】	Bグループ	-	-	-	低	当面管理する団地 (建替えを前提としない)	56 (187%)	-	用途廃止	用途廃止	土地区画整理地区に隣接し、周辺施設等の立地環境が良好である。また敷地面積は一定の大きさを確保できるため、建替えを検討する。	建替え (検討)	建替え (検討)
			準平	5	20	S40	1965	31.7~ 37.0	【改善】 【建替え】 【用途廃止】	Bグループ	-	-	-	低	当面管理する団地 (建替えを前提としない)	55 (183%)	-	用途廃止	用途廃止	土地区画整理地区に隣接し、周辺施設等の立地環境が良好である。また敷地面積は一定の大きさを確保できるため、建替えを検討する。	建替え (検討)	建替え (検討)
			準平	3	11	S41	1966	36.8	【改善】 【建替え】 【用途廃止】	Bグループ	-	-	-	低	当面管理する団地 (建替えを前提としない)	54 (180%)	-	用途廃止	用途廃止	土地区画整理地区に隣接し、周辺施設等の立地環境が良好である。また敷地面積は一定の大きさを確保できるため、建替えを検討する。	建替え (検討)	建替え (検討)
公営	9	三江湖団地	準平	5	20	S40	1965	31.6	【改善】 【建替え】 【用途廃止】	Bグループ	-	-	-	低	当面管理する団地 (建替えを前提としない)	55 (183%)	-	用途廃止	用途廃止	用途廃止	用途廃止	
公営	10	井揚町団地	準平	4	16	S42	1967	31.5~ 36.8	【改善】 【建替え】 【用途廃止】	Bグループ	-	-	-	低	当面管理する団地 (建替えを前提としない)	53 (177%)	-	用途廃止	用途廃止	設定した目標管理戸数より本計画期間は維持管理とし、本計画期間以降に用途廃止を予定する。	維持管理	用途廃止
			準平	10	40	S43	1968	31.5~ 36.8	【改善】 【建替え】 【用途廃止】	Bグループ	-	-	-	低	当面管理する団地 (建替えを前提としない)	52 (173%)	-	用途廃止	用途廃止		維持管理	用途廃止
			準平	9	36	S44	1969	31.5~ 36.8	【改善】 【建替え】 【用途廃止】	Bグループ	-	-	-	低	当面管理する団地 (建替えを前提としない)	51 (170%)	-	用途廃止	用途廃止		維持管理	用途廃止
			準平	11	46	S45	1970	33.1~ 36.8	【改善】 【建替え】 【用途廃止】	Bグループ	-	-	-	低	当面管理する団地 (建替えを前提としない)	50 (167%)	-	用途廃止	用途廃止		維持管理	用途廃止
公営	11	流藻川団地	準平	8	34	S46	1971	33.1~ 36.8	【改善】 【建替え】 【用途廃止】	Bグループ	-	-	-	低	当面管理する団地 (建替えを前提としない)	49 (163%)	-	改善	改善	改善	改善	
			準平	7	30	S47	1972	34.9~ 38.3	【改善】 【建替え】 【用途廃止】	Bグループ	-	-	-	低	当面管理する団地 (建替えを前提としない)	48 (160%)	-	改善	改善	改善	改善	
			準平	11	45	S48	1973	36.8~ 39.9	【改善】 【建替え】 【用途廃止】	Bグループ	-	-	-	低	当面管理する団地 (建替えを前提としない)	47 (157%)	-	改善	改善	改善	改善	
			準平	5	25	S49	1974	41.6~ 44.5	【改善】 【建替え】 【用途廃止】	Bグループ	-	-	-	低	当面管理する団地 (建替えを前提としない)	46 (153%)	-	改善	改善	改善	改善	
			準平	1	5	S50	1975	44.5	【改善】 【建替え】 【用途廃止】	Bグループ	-	-	-	低	当面管理する団地 (建替えを前提としない)	45 (150%)	-	改善	改善	改善	改善	
			耐火	1	18	S49	1974	49.6	【改善】 【建替え】 【用途廃止】	Bグループ	-	-	-	高	継続管理する団地	-	縮減効果あり	改善	改善	改善	改善	
			耐火	3	54	S50	1975	48.8~ 51.2	【改善】 【建替え】 【用途廃止】	Bグループ	-	-	-	高	継続管理する団地	-	縮減効果あり	改善	改善	改善	改善	
公営	12	築添団地	耐火	2	40	S51	1976	51.3~ 54.7	【改善】 【建替え】 【用途廃止】	Bグループ	-	-	-	高	継続管理する団地	-	縮減効果あり	改善	改善	改善	改善	
			耐火	2	48	S52	1977	54.6~ 57.1	【改善】 【建替え】 【用途廃止】	Bグループ	-	-	-	高	継続管理する団地	-	縮減効果あり	改善	改善	改善	改善	
			耐火	2	48	S53	1978	57.1~ 61.7	【改善】 【建替え】 【用途廃止】	Bグループ	-	-	-	高	継続管理する団地	-	縮減効果あり	改善	改善	改善	改善	
			耐火	2	48	S54	1979	57.1~ 61.7	【改善】 【建替え】 【用途廃止】	Bグループ	-	-	-	高	継続管理する団地	-	縮減効果あり	改善	改善	改善	改善	
			耐火	2	48	S55	1980	59.6~ 61.6	【改善】 【建替え】 【用途廃止】	Bグループ	-	-	-	高	継続管理する団地	-	縮減効果あり	改善	改善	改善	改善	

■事業手法選定結果（2次判定、3次判定）

基礎データ										③-1 LCC比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定【Aグループ】				③-2 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定【Bグループ】				④-1、④-2、④-3、④-4					
種類	No.	団地名	構造	棟数	戸数	建築年		床面積	1次判定結果				ライフサイクルコストの比較		優先順位		判定結果	2次判定結果		計画期間における事業手法の決定 考え方	3次判定結果【令和12年時点（本計画期間）】	3次判定結果【令和22年時点】	
						和暦	西暦		全面改善の場合	建替えの場合	比較	判定結果	優先度	建築後経過年数（耐用年限経過率）	改善によるLCC縮減効果	維持管理		維持管理					
公営	13	高島団地	耐火	3	48	S56	1981	61.6~65.1	【改善】 【建替え】 【用途廃止】	Bグループ	-	-	-	-	高	継続管理する団地	-	縮減効果あり	改善	改善		改善	改善
			耐火	3	48	S57	1982	61.6~65.1	【改善】 【建替え】 【用途廃止】	Bグループ	-	-	-	-	高	継続管理する団地	-	縮減効果あり	改善	改善		改善	改善
公営	14	麦島団地	耐火	1	24	S59	1984	62.4	【改善】 【建替え】 【用途廃止】	Bグループ	-	-	-	-	高	継続管理する団地	-	縮減効果あり	改善	改善		改善	改善
			耐火	2	32	S60	1985	62.4~65.0	【改善】 【建替え】 【用途廃止】	Bグループ	-	-	-	-	高	継続管理する団地	-	縮減効果あり	改善	改善		改善	改善
			耐火	2	32	S62	1987	62.4	【改善】 【建替え】 【用途廃止】	Bグループ	-	-	-	-	高	継続管理する団地	-	耐用年限1/2未満	維持管理	維持管理	麦島団地全体で計画している給水設備等の更新や電気幹線改修を実施する。	改善	改善
			耐火	1	16	S63	1988	62.4	【改善】 【建替え】 【用途廃止】	Bグループ	-	-	-	-	高	継続管理する団地	-	耐用年限1/2未満	維持管理	維持管理		改善	改善
耐火	1	24	H1	1989	62.4	【改善】 【建替え】 【用途廃止】	Bグループ	-	-	-	-	高	継続管理する団地	-	耐用年限1/2未満	維持管理	維持管理	改善	改善				
公営	15	西片町団地	耐火	5	30	H5	1993	61.3~86.5	【維持管理】 【用途廃止】	Bグループ	-	-	-	-	高	継続管理する団地	-	耐用年限1/2未満	維持管理	維持管理		計画期間に給湯設備の更新や電気幹線改修を実施する。	改善
公営	16	西宮団地	準平	6	12	S53	1978	61.6	【改善】 【建替え】 【用途廃止】	Bグループ	-	-	-	-	低	当面管理する団地（建替えを前提としない）	42（140%）	-	改善	改善		改善	改善
			耐火	2	12	S55	1980	70.6	【改善】 【建替え】 【用途廃止】	Bグループ	-	-	-	-	高	継続管理する団地	-	縮減効果あり	改善	改善		改善	改善
公営	17	海士江町団地	耐火	7	38	H7	1995	57.5~71.2	【維持管理】 【用途廃止】	Bグループ	-	-	-	-	高	継続管理する団地	-	耐用年限1/2未満	維持管理	維持管理	計画期間に電気幹線改修を実施する。	改善	改善
公営	18	植柳上町第1団地	耐火	3	24	H13	2001	56.6~72.8	【維持管理】 【用途廃止】	Bグループ	-	-	-	-	高	継続管理する団地	-	耐用年限1/2未満	維持管理	維持管理	計画期間に給湯設備の更新や電波障害改修等の居住性向上型改善を実施するとともに、外壁や屋上などの長寿命化型改善も実施する。	改善	改善
			耐火	4	23	H14	2002	56.6~77.2	【維持管理】 【用途廃止】	Bグループ	-	-	-	-	高	継続管理する団地	-	耐用年限1/2未満	維持管理	維持管理		改善	改善
公営	19	坂本駅前団地	木造	3	6	H2	1990	68.7	【維持管理】 【用途廃止】	Bグループ	-	-	-	-	-	継続管理する団地	-	-	維持管理	維持管理	令和2年7月豪雨により被害を受け、今後の維持管理について検討中である。維持管理の継続が困難な場合は、建替え又は災害公営住宅建設を検討する。	建替え（検討）	建替え（検討）
			木造	2	4	H12	2000	79.3	【維持管理】 【用途廃止】	Bグループ	-	-	-	-	-	継続管理する団地	-	-	維持管理	維持管理		建替え（検討）	建替え（検討）
公営	20	中次団地	準平	6	23	S43	1968	31.5~36.8	【改善】 【建替え】 【用途廃止】	Bグループ	-	-	-	-	低	当面管理する団地（建替えを前提としない）	52（173%）	-	用途廃止	用途廃止	周辺に公営住宅の立地が無く、また駅に近いなど利便性がよく、敷地面積は大きいので、建替えを検討する。ただし、必要戸数の確保にあたっては、既存民間住宅を活用した手法等も含め検討する。	建替え（検討）	建替え（検討）
			準平	6	23	S44	1969	31.5~36.8	【改善】 【建替え】 【用途廃止】	Bグループ	-	-	-	-	低	当面管理する団地（建替えを前提としない）	51（170%）	-	用途廃止	用途廃止		建替え（検討）	建替え（検討）
			準平	8	31	S45	1970	31.5~36.8	【改善】 【建替え】 【用途廃止】	Bグループ	-	-	-	-	低	当面管理する団地（建替えを前提としない）	50（167%）	-	用途廃止	用途廃止		建替え（検討）	建替え（検討）
			準平	7	19	S46	1971	31.5~36.8	【改善】 【建替え】 【用途廃止】	Bグループ	-	-	-	-	低	当面管理する団地（建替えを前提としない）	49（163%）	-	用途廃止	用途廃止		建替え（検討）	建替え（検討）
公営	21	郷開団地	耐火	2	30	S57	1982	71.4~74.9	【改善】 【建替え】 【用途廃止】	Bグループ	-	-	-	-	高	継続管理する団地	-	縮減効果あり	改善	改善		改善	改善
			耐火	2	30	S58	1983	71.4	【改善】 【建替え】 【用途廃止】	Bグループ	-	-	-	-	高	継続管理する団地	-	縮減効果あり	改善	改善		改善	改善
公営	22	洲之本団地	木造	2	5	S63	1988	59.9~61.0	【維持管理】 【用途廃止】	Bグループ	-	-	-	-	-	継続管理する団地	-	-	維持管理	維持管理	計画期間に給湯設備の更新や排水管改修等を実施する。	改善	改善
			木造	2	5	H1	1989	60.1~72.9	【維持管理】 【用途廃止】	Bグループ	-	-	-	-	-	継続管理する団地	-	-	維持管理	維持管理		改善	改善
公営	23	下岳上団地	木造	3	6	S58	1983	59.8	【改善】 【建替え】 【用途廃止】	Bグループ	-	-	-	-	-	継続管理する団地	-	-	維持管理	維持管理	計画期間に排水管改修等を実施する。	改善	改善
公営	24	平団地	木造	2	2	H9	1997	85.7	【維持管理】 【用途廃止】	Bグループ	-	-	-	-	-	継続管理する団地	-	-	維持管理	維持管理	計画期間に排水管改修等を実施する。	改善	改善
公営	25	氷川台団地	木造	4	8	H12	2000	79.6	【維持管理】 【用途廃止】	Bグループ	-	-	-	-	-	継続管理する団地	-	-	維持管理	維持管理		維持管理	改善
公営	26	氷川台第二団地	木造	2	2	H5	1993	60.3~62.2	【改善】 【建替え】 【用途廃止】	Bグループ	-	-	-	-	-	継続管理する団地	-	-	維持管理	維持管理	計画期間に排水管改修等を実施する。	改善	改善
改良	27	上日置団地	準二	6	12	S54	1979	78.4	【改善】 【建替え】 【用途廃止】	Bグループ	-	-	-	-	高	継続管理する団地	-	縮減効果あり	改善	改善		改善	改善
従前	28	新町団地	耐火	1	24	H12	2000	51.7~74.3	【維持管理】 【用途廃止】	Bグループ	-	-	-	-	高	継続管理する団地	-	耐用年限1/2未満	維持管理	維持管理	建築から20年程度経過しているが、これまで屋上・外壁の改善を実施しておらず、屋上・外壁に劣化が見られるため、長寿命化型改善等を実施する。	改善	改善
特公費	29	楠住宅	耐火	2	23	H9	1997	58.6~97.3	【維持管理】 【用途廃止】	Bグループ	-	-	-	-	高	継続管理する団地	-	耐用年限1/2未満	維持管理	維持管理		改善	改善

4. 事業手法の選定結果

事業手法の選定結果を以下に示す。

種類	No.	団地名	基礎データ					選定結果	
			構造	棟数	戸数	建築年		【令和12年時点 (本計画期間)】	【令和22年時点】
						和暦	西暦		
公営	1	迎町団地	木造	5	5	S25	1950	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
			木造	2	3	S28	1953	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
	2	毘倉丸団地	木造	1	1	S26	1951	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
	3	古城町団地	準二	1	8	S27	1952	用途廃止	用途廃止
			準二	1	8	S28	1953	用途廃止	用途廃止
			準二	1	8	S29	1954	用途廃止	用途廃止
	4	沖町団地	木造	2	2	S28	1953	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
	5	妙見町団地	木造	1	2	S28	1953	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
	6	日奈久団地	木造	4	5	S29	1954	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
	7	海士江町道上団地	木造	5	9	S36	1961	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
	8	若宮団地	準平	5	20	S39	1964	建替え(検討)	建替え(検討)
			準平	5	20	S40	1965	建替え(検討)	建替え(検討)
			準平	3	11	S41	1966	建替え(検討)	建替え(検討)
	9	三江湖団地	準平	5	20	S40	1965	用途廃止	用途廃止
	10	井揚町団地	準平	4	16	S42	1967	維持管理	用途廃止
			準平	10	40	S43	1968	維持管理	用途廃止
			準平	9	36	S44	1969	維持管理	用途廃止
			準平	11	46	S45	1970	維持管理	用途廃止
	11	流藻川団地	準平	8	34	S46	1971	改善	改善
			準平	7	30	S47	1972	改善	改善
			準平	11	45	S48	1973	改善	改善
			準平	5	25	S49	1974	改善	改善
			準平	1	5	S50	1975	改善	改善
			耐火	1	18	S49	1974	改善	改善
			耐火	3	54	S50	1975	改善	改善
	12	築添団地	耐火	2	40	S51	1976	改善	改善
			耐火	2	48	S52	1977	改善	改善
			耐火	2	48	S53	1978	改善	改善
			耐火	2	48	S54	1979	改善	改善
耐火			2	48	S55	1980	改善	改善	
13	高島団地	耐火	3	48	S56	1981	改善	改善	
		耐火	3	48	S57	1982	改善	改善	
14	麦島団地	耐火	1	24	S59	1984	改善	改善	
		耐火	2	32	S60	1985	改善	改善	
		耐火	2	32	S62	1987	改善	改善	
		耐火	1	16	S63	1988	改善	改善	
		耐火	1	24	H1	1989	改善	改善	
15	西片町団地	耐火	5	30	H5	1993	改善	改善	
16	西宮団地	準平	6	12	S53	1978	改善	改善	
		耐火	2	12	S55	1980	改善	改善	
17	海士江町団地	耐火	7	38	H7	1995	改善	改善	
18	植柳上町第1団地	耐火	3	24	H13	2001	改善	改善	
		耐火	4	23	H14	2002	改善	改善	
19	坂本駅前団地	木造	3	6	H2	1990	建替え(検討)	建替え(検討)	
		木造	2	4	H12	2000	建替え(検討)	建替え(検討)	
20	中次団地	準平	6	23	S43	1968	建替え(検討)	建替え(検討)	
		準平	6	23	S44	1969	建替え(検討)	建替え(検討)	
		準平	8	31	S45	1970	建替え(検討)	建替え(検討)	
		準平	7	19	S46	1971	建替え(検討)	建替え(検討)	
21	郷開団地	耐火	2	30	S57	1982	改善	改善	
		耐火	2	30	S58	1983	改善	改善	
22	淵之本団地	木造	2	5	S63	1988	改善	改善	
		木造	2	5	H1	1989	改善	改善	
23	下岳上団地	木造	3	6	S58	1983	改善	改善	
24	平団地	木造	2	2	H9	1997	改善	改善	
25	氷川台団地	木造	4	8	H12	2000	維持管理	改善	
26	氷川台第二団地	木造	2	2	H5	1993	改善	改善	
改良	27	上日置団地	準二	6	12	S54	1979	改善	改善
従前	28	新町団地	耐火	1	24	H12	2000	改善	改善
特公賃	29	楠住宅	耐火	2	23	H9	1997	改善	改善
合計				221	1,319				

■計画期間内における事業手法別戸数表

●全体

	R2年現在	計画期間		計画期間完了時点
		1～5年目	6～10年目	
公営住宅等管理戸数	1319	1279	1210	1210
・維持管理予定戸数	-	349	599	146
・改善事業予定戸数	-	882	540	945
・建替事業予定戸数	-	61(48)	96(71)	157(119)
・用途廃止予定戸数	-	27	44	71

()内は建替え後の戸数

※計画期間内の事業予定のみ記載。

○公営

	R2年現在	計画期間		計画期間完了時点
		1～5年目	6～10年目	
公営住宅等管理戸数	1260	1220	1151	1151
・維持管理予定戸数	-	326	599	146
・改善事業予定戸数	-	846	481	886
・建替事業予定戸数	-	61(48)	96(71)	157(119)
・用途廃止予定戸数	-	27	44	71

()内は建替え後の戸数

○改良

公営住宅等管理戸数	12	12	12	12
・維持管理予定戸数	-	0	0	0
・改善事業予定戸数	-	12	12	12
・建替事業予定戸数	-	0	0	0
・用途廃止予定戸数	-	0	0	0

○従前

公営住宅等管理戸数	24	24	24	24
・維持管理予定戸数	-	0	0	0
・改善事業予定戸数	-	24	24	24
・建替事業予定戸数	-	0	0	0
・用途廃止予定戸数	-	0	0	0

○特公賃

公営住宅等管理戸数	23	23	23	23
・維持管理予定戸数	-	23	0	0
・改善事業予定戸数	-	0	23	23
・建替事業予定戸数	-	0	0	0
・用途廃止予定戸数	-	0	0	0

4-3 点検の実施方針

1. 点検の実施方針

点検の充実、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐとともに、修繕等の工事の効率的な実施にもつなげることができる。点検の実施方針を次のとおり設定する。

①定期点検

- ・法定点検については建築基準法等、法令に基づき適切な点検を実施する。
- ・法定点検対象外の住棟においては法定点検に準じた点検を実施する。

②日常点検

- ・建築基準法第12条で規定する有資格者以外の者（事業主体の担当者等）による実施も可能な簡便なものとして、日常点検を実施する。
- ・点検項目は公営住宅等日常点検マニュアル（平成28年8月国土交通省住宅局住宅総合整備課）」を参考に実施する。

③その他

- ・住棟以外の遊具、外構、駐車場、自転車置場等についても、適切な維持管理のため、日常的に点検し状況を把握する。
- ・バルコニー等の入居者が専用に使用する部分や、台所・浴室のガスホース等の専用部分のうち入居者の安全に係る部位・部品については、入退去時に確実な点検を実施する。
- ・点検の記録は蓄積し、修繕や維持管理の計画・実施に活用できるように整備し、有効な「メンテナンスサイクル」の構築を図る。

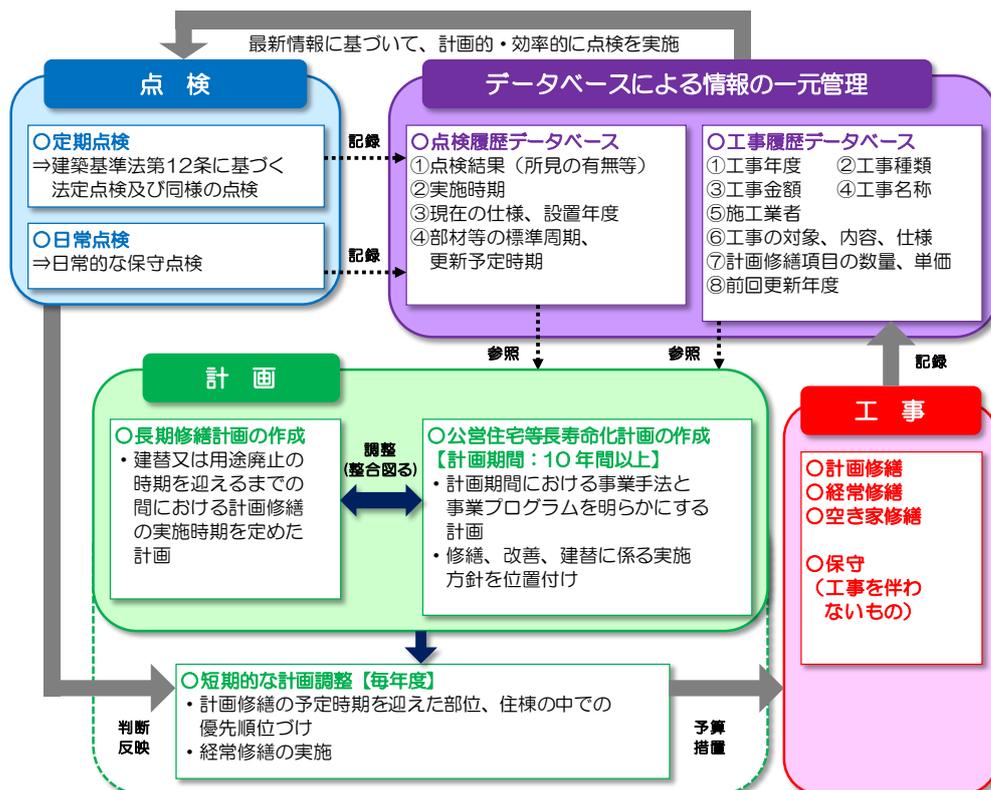


図 メンテナンスサイクル（イメージ図）

2. 日常点検項目一覧

日常点検は、年に一回程度、「公営住宅等日常点検マニュアル（平成28年8月 国土交通省住宅局住宅総合整備課）」に基づいて実施することを基本とし、定期点検と合わせた実施や計画修繕前の実施等、効率的に行う。

<耐火・準耐火構造の建物における日常点検の調査項目>

■建築物（耐火・準耐火構造物）		
1. 敷地及び地盤		
点検部位	点検項目	法定点検対象
ア) 地盤	■地盤沈下等による不陸、傾斜等の状況	★
イ) 敷地	■敷地内の排水の状況	★
ウ) 敷地内の通路	■敷地内の通路の支障物の状況	★
エ) 塀	■組構造の塀又は補強コンクリートブロック造の塀等の劣化及び損傷の状況	★
	■金属フェンス等の劣化及び損傷の状況	
オ) 擁壁	■擁壁の劣化及び損傷の状況	★
	■擁壁の水抜きパイプの維持保全の状況	★
カ) 屋外工作物	■遊具、ベンチ等の劣化及び損傷の状況	
キ) 屋外電気設備	■外灯の不具合、劣化及び損傷の状況	
ク) 通路・車路	■平面駐車場の劣化及び損傷の状況	
	■車路・歩道、スロープ、屋外階段の劣化及び損傷の状況	
ケ) 付属施設	■自転車置場、ゴミ集積所等の劣化及び損傷の状況	
2. 建築物の外部		
点検部位	点検項目	法定点検対象
ア) 基礎	■基礎の沈下等の状況	★
	■基礎の劣化及び損傷の状況	★
イ) 土台	■土台の沈下等の状況	★
	■土台の劣化及び損傷の状況	★
ウ) 外壁 (躯体等)	■木造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	★
	■補強コンクリートブロック造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	★
	■PCa 鉄筋コンクリート造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	
	■鉄筋コンクリート造及び鉄骨鉄筋コンクリート造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	★
エ) 外壁 (外装仕上げ材等)	■塗り仕上げ、タイル、石貼り等（乾式工法によるものを除く）、モルタル等の劣化及び損傷の状況	★ (塗り仕上げ除く)
	■金属系パネルの劣化及び損傷の状況	★
	■コンクリート系パネルの劣化及び損傷の状況	★
	■窯業系サイディングの劣化及び損傷の状況	
	■シーリングの劣化及び損傷の状況	
オ) 外壁 (窓サッシ等)	■サッシ等の劣化及び損傷の状況	★
カ) 建具	■共用部ドア、住戸玄関ドアの劣化及び損傷の状況	
	■シャッター（防火シャッター含む）、メーターボックス扉、パイプスペース扉等の枠及び建具の劣化及び損傷の状況	
キ) 金物類	■落下防護庇の劣化及び損傷の状況	
	■集合郵便受、掲示板等、室名札の劣化及び損傷の状況	
3. 屋上及び屋根		
点検部位	点検項目	法定点検対象
ア) 屋上面、 屋上回り	■屋上面の劣化及び損傷の状況	★
	■雨樋の劣化及び損傷の状況	
イ) 屋根	■屋根の劣化及び損傷の状況	★

4. 避難施設等

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

■ 建築設備

1. 給水設備及び排水設備

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

資料：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）

4-4 計画修繕の実施方針

適切な時期に予防保全的な観点から計画的な修繕を行うにあたり、計画修繕の実施方針を次のとおり設定する。

①計画修繕の内容と実施時期

- ・計画修繕は、「部位別修繕周期一覧【参考】」を参考に内容と実施時期を検討し、必要性の高いものから順に実施するよう調整を行う。

②工事の効率化・コストの軽減

- ・工事の効率化・コストの削減を図るため、工事時期の近い修繕項目や建設年代の近い住棟の工事実施時期の調整及び、改善事業への集約等の計画を行う。

③優先順位や実情を踏まえた修繕の実施

- ・点検の結果、他の住棟と比較して劣化が進行していない住棟については、修繕時期を延期するなど、実情を十分に踏まえた計画とする。

④修繕内容のデータベース管理

- ・修繕した内容は点検記録とともにデータベース化し、将来の修繕や改善等の実施に向けて有効に活用できるよう適切に管理する。

■ 部位別修繕周期一覧【参考】

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
1. 屋根防水										
①屋上防水 (保護防水)	屋上、塔屋、ルーパバルコニー	補修	12年	伸縮目地の打替、保護コンクリート部分補修	③			○		
		修繕	24年	下地調整の上、露出防水(かぶせ方式)	③			○		
②屋上防水 (露出防水)	屋上、塔屋	修繕	12年	塗膜防水の上、保護塗装(かぶせ方式)	③			○		
		撤去・新設	24年	既存防水層全面撤去の上、下地調整、露出アスファルト防水等	③			○		
③傾斜屋根	屋根	補修	12年	下地調整の上、保護塗装	③			○		
		撤去・葺替	24年	既存屋根材を全面撤去の上、下地補修、葺替	③			○		
④庇・笠木等防水	庇天端、笠木天端、パラペット天端・アゴ、架台天端等	修繕	12年	高圧洗浄の下地調整、塗膜防水等	③			○		
2. 床防水										
①バルコニー床防水	バルコニーの床(側溝、幅木を含む)	修繕	18年	高圧洗浄の上、下地調整、塗膜防水等	②			○		
②開放廊下・階段等床防水	開放廊下・階段の床(側溝、幅木を含む)	修繕	18年	高圧洗浄の上、下地調整、塗膜防水等	②			○		
3. 外壁塗装等										
①コンクリート補修	外壁、屋根、床、手すり壁、軒天(上げ裏)、庇等(コンクリート、モルタル部分)	補修	18年	ひび割れ、浮き、欠損、鉄筋の発錆、モルタルの浮き等の補修	②	○		○		
②外壁塗装	外壁、手すり壁等	塗替	18年	高圧洗浄の上、下地処理、仕上塗材塗り等	②	○		○		○
③軒天塗装	開放廊下・階段、バルコニー等の軒天(上げ裏)部分	塗替	18年	高圧洗浄の上、下地処理、仕上塗材塗り等	②	○		○		○
④タイル張補修	外壁、手すり壁等	補修	18年	欠損、浮き、剥離、ひび割れの補修、洗浄	②	○		○		○
⑤シーリング	外壁目地、建具周り、スリーブ周り、部材接合部等	打替	18年	既存シーリング材を全面撤去の上、下地処理、打替	②	○		○		

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参考文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
4. 鉄部塗装等										
①鉄部塗装 (雨掛かり部分)	(鋼製)開放廊下・階段、バルコニーの手すり	塗替	6年	下地処理の上、塗装	-		○			
	(鋼製)屋上フェンス、設備機器、立て樋・支持金物、架台、避難ハッチ、マンホール蓋、隔て板枠、物干金物等	塗替	6年	下地処理の上、塗装	-		○			
	屋外鉄骨階段、自転車置場、遊具、フェンス	塗替	6年	下地処理の上、塗装	-		○			
②鉄部塗装 (非雨掛かり部分)	(鋼製)住戸玄関ドア	塗替	6年	下地処理の上、塗装	③		○			
	(鋼製)共用部分ドア、メーターボックス扉、手すり、照明器具、設備機器、配電盤類、屋内消火栓箱等	塗替	6年	下地処理の上、塗装	③		○			
③非鉄部塗装	(アルミ製・ステンレス製等)サッシ、面格子、ドア、手すり、避難ハッチ、換気口等	清掃	18年	洗浄の上、コーティング	-		○			
	(ボード、樹脂、木製等)隔て板・エアコンスリーブ・雨樋等	塗替	18年	下地処理の上、塗装	-		○			
5. 建具・金物等										
①建具関係	住戸玄関ドア、共用部分ドア、自動ドア	点検・調整	12年	動作点検、金物(丁番、ドアチェック等)の取替等	③	○				
		取替	36年	撤去又はかぶせ工法	③	○				
	窓サッシ、面格子、網戸、シャッター	点検・調整	12年	動作点検、金物(戸車、クレセント、ビート等)の取替等	③	○				
		取替	36年	撤去又はかぶせ工法	③	○				
②手すり	開放廊下・階段、バルコニーの手すり、防風スクリーン	取替	36年	全部撤去の上、アルミ製手すりに取替	③	○				
③屋外鉄骨階段	屋外鉄骨階段	補修	12年	点検、腐食部板金溶接補修、踏板交換等	③	○				
		取替	36年	全部撤去の上、取替	③	○				
④金物類 (集合郵便受等)	集合郵便受、掲示板、宅配ロッカー等	取替	24年	取替	③				○	
	笠木、架台、マンホール蓋、階段ノンスリップ、避難ハッチ、タラップ、排水金物、室名札、立樋・支持金物、隔て板、物干金物、スリーブキャップ等	取替	24年	取替	③	○				
⑤金物類 (メーターボックス扉等)	メーターボックスの扉、パイプスペースの扉等	取替	36年	撤去又はかぶせ工法	③				○	
6. 共用内部										
①共用内部	管理員室、集会室、内部廊下、内部階段等の壁、床、天井	張替・塗替	12年	床・壁・天井の塗替、張替等	③					○
	エントランスホール、エレベーターホールの壁、床、天井	張替・塗替	12年	床・壁・天井の塗替等	③					○
7. 給水設備										
①給水管	共用給水立て管 専用給水枝管	取替	20年	硬質塩化ビニル管亜鉛メッキ鋼管	① ⑤		○			
		取替	35年	硬質塩化ビニルライニング鋼管 (コア継手)	①		○			
		取替	40年	ステンレス鋼管	⑥		○			
	水道メーター	取替	8年	支給品	-		○			
②貯水槽	受水槽、高置水槽	取替	25年	FRP製	③		○			
③給水ポンプ	揚水ポンプ、加圧給水ポンプ、直結増圧ポンプ	補修	8年	オーバーホール	③		○			
		取替	15年		③		○			
8. 排水設備										
①雑排水管 (屋内)	共用雑排水立て管 専用雑排水枝管	取替	20年	配管用炭素鋼鋼管	①		○			
		取替	30年	タールエポキシ塗装鋼管 排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管 排水用硬質塩化ビニル管 耐火2層管	① ④ ⑤		○			
②汚水管 (屋内)	共用汚水立て管 専用汚水枝管	取替	30年	配管用炭素鋼鋼管 タールエポキシ塗装鋼管 排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管 排水用硬質塩化ビニル管 耐火2層管	① ④ ⑤		○			
		取替	50年	鑄鉄管	①		○			
③排水管 (屋外)	屋外排水管	取替	25年	排水用硬質塩化ビニル管	①		○			
		取替	30年	ヒューム管	④		○			
④雨水樋	立て樋	取替	30年	硬質塩化ビニル管	③		○			
⑤排水ポンプ	排水ポンプ	補修	8年	オーバーホール	③		○			
		取替	15年		③		○			

第2期八代市営住宅長寿命化計画

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
9. ガス設備										
①ガス管 (屋内)	ガス管	取替	30年	配管用炭素鋼管	⑥	○				
	ガスメーター	取替	10年		-	○				
②ガス管 (屋外)		取替	20年	配管用炭素鋼管	①	○				
		取替	50年	被覆鋼管 ポリエチレン管	①	○				
10. 空調換気設備										
①空調設備	管理室、集会室等のエアコン	取替	15年		③				○	
②換気設備	管理員室、集会室、機械室、電気室換気扇、ダクト類、換気口、換気ガラリ	取替	15年		③	○				
11. 電灯設備										
①電灯設備	共用廊下・エントランスホール等の照明器具、配線器具、非常照明、避難口・通路誘導灯、外灯等	取替	15年		③	○	○			
	非常用照明器具内蔵蓄電池	取替	4年～6年		-	○	○			
②配電盤類	配電盤・プルボックス等	取替	30年		③	○				
③幹線設備	引込開閉器、幹線(電灯、動力)等	取替	30年		③	○				
④避雷針設備	避雷突針・ポール・支持金物・導線・接地極等	取替	40年		③	○				
⑤自家発電設備	発電設備	取替	30年		③	○				
12. 情報・通信設備										
①情報・通信設備	電話配電盤(MDF)、中間端子盤(IDF)等	取替	30年		③				○	
②テレビ共聴設備	アンテナ、増幅器、分配機等 ※同軸ケーブルを除く	取替	15年		③				○	
③光ケーブル配線設備	住棟内ネットワーク	取替	15年		③				○	
④インターホン設備	インターホン設備、オートロック設備、住宅情報盤、防犯設備、配線等	取替	15年		③				○	
13. 消防用設備										
①屋内消火栓設備	消火栓ポンプ、消火管、ホース類、屋内消火栓箱等	取替	25年		③	○				
②自動火災報知設備	感知器、発信器、表示灯、音響装置、中継器、受信機等	取替	20年		③	○				
③連結送水管設備	送水口、放水口、消火管、消火隊専用栓箱等	取替	25年		③	○				
14. 昇降機設備										
①昇降機	カゴ内装、扉、三方枠等	補修	15年		③				○	
	全構成機器	取替	30年		③				○	
15. 立体駐車場設備										
①自走式駐車場	プレハブ造(鉄骨増+ALC)	補修	10年	鉄部塗装、車止め等の取替	③				○	
		建替	30年	全部撤去の上、建替	③				○	
②機械式駐車場	2段方式、多段方式(昇降式、横行昇降式、ビット式)、垂直循環方式等	補修	5年	鉄部塗装、部品交換	③				○	
		建替	20年	撤去、新設	③				○	
16. 外構・附属施設										
①外構	平面駐車場、車路・歩道等の舗装、側溝、排水溝	補修	20年		①			○	○	
	囲障(塀、フェンス等)、サイン(案内板)、遊具、ベンチ等	取替	20年		①	○			○	
	埋設排水管、排水樹等 ※埋設給水管を除く	取替	20年		①	○				
②附属施設	自転車置場、ゴミ集積所	取替	20年		①				○	
	植栽	整備	20年		①					○
17. 仮設工事										
①共通仮設		仮設	18年	仮設事務所、資材置き場等	-					
②直接仮設		仮設	18年	枠組足場、養生シート等	-					
18. 専用部分										
①住設機器	浴室ユニット	取替	25年		①				○	
	分電盤	取替	15年		①	○				
②設備機器	給湯・暖房器、バランス釜	取替	15年		①				○	
	換気扇	取替	20年		①				○	

※参照文献凡例

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

4-5 改善事業の実施方針

改善事業は、住棟の状況に応じた改善の必要性・効果を考慮し、改善事業類型毎に以下の実施方針とする。

【長寿命化型】

実施方針： 一定の居住性や安全性等が確保されており、長期的な活用を図るべき住棟においては、耐久性の向上や、躯体への影響の低減、維持管理の容易性向上の観点から予防保全的な改善を行う。

実施・検討内容： 屋上の防水性向上、外壁の耐久性向上、配管の耐久性向上 等

【居住性向上型】

実施方針： 引き続き活用を図るストックについて、住戸・住棟設備の機能向上を行い、居住性の向上を図る。

実施・検討内容： 給湯設備の設置・更新、給排水設備の改修、電気幹線の更新、電波障害対策、内装の改修 等

【福祉対応型】

実施方針： 高齢者等が安全に安心して居住できるよう、住戸、設備、共用部、屋外のバリアフリー化を進める。

実施・検討内容： 住戸内部・共用部の段差解消、浴室・トイレのバリアフリー対応、エレベーターの設置 等

【安全性確保型】

実施方針： 非常時に円滑な避難が可能なように、避難設備や避難経路の整備・確保を行う。また、防犯性や転倒防止等の生活事故防止に配慮した改善を行う。

実施・検討内容： 住宅用火災警報器等の設置・更新、避難経路の確保 等

4-6 建替事業の実施方針

建替事業の実施においては、以下の実施方針とする。

(1) 限られた財源のなかで幅広い手法の検討

- ・市営住宅の確保・供給にあたっては、通常の建替事業の他、既存の民間住宅を活用した借上公営住宅の供給や、「新たな住宅セーフティネット制度」を用いた民間空き家の活用推進などの市営住宅を補完する手法も含め、幅広く検討する。
- ・さらなるコストの削減や事業の効率化を図るため、PPP（官民連携事業）も含む民間事業者の様々なノウハウ・技術の活用について検討する。

(2) 誰もが住みやすい住環境の整備

- ・手すりの設置、住戸内段差の解消、1階共用部分へのスロープの設置等の対応により、住戸内及び共用部、敷地のバリアフリー化を推進し、高齢者・障がい者を含めた誰もが住みやすい住宅の整備を図る。
- ・高齢者世帯とファミリー世帯など多様な世代が住まい、交流でき、安心して暮らすことができる市営住宅整備を検討する。

(3) まちづくりの視点

- ・建替事業の実施とあわせて、周辺地域の市民が利用できるような公共空間の創出や医療・福祉施設、生活支援施設等の導入など地域のまちづくりの観点も取り入れながら検討する。

(4) 入居者との合意形成

- ・入居者の移転や工事の実施に伴う騒音や振動等の発生、住宅内への立ち入り等、入居者の生活に大きな影響を与える可能性があることについて事前に理解と協力を得るよう努める。
- ・建替えに伴い居住性や利便性が向上する一方で、家賃の上昇により、入居者の金銭的負担が大きくなることは避けられないことから、入居者との十分な合意形成を図る。

4-7 長寿命化のための事業実施予定一覧

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 八代市

住宅の区分： 公営住宅 特定公共賃貸住宅 地域型 改善住宅 その他 (従前居住者用住宅)

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/年)	備考	
					法定点検	法定点検に 準じた点検	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12			
流藻川団地	1-1 ~1-4	4	準平	S46	-	R4			給水設備 等改修 (居住性)										
流藻川団地	1-5 ~1-8	4	準平	S48	-	R4			給水設備 等改修 (居住性)										
流藻川団地	1-9 ~1-12	4	準平	S46	-	R4			給水設備 等改修 (居住性)										
流藻川団地	1-13 ~1-16	4	準平	S46	-	R4			給水設備 等改修 (居住性)										
流藻川団地	1-17 ~1-20	4	準平	S46	-	R4			給水設備 等改修 (居住性)										
流藻川団地	1-21 ~1-25	5	準平	S46	-	R4			給水設備 等改修 (居住性)										
流藻川団地	1-26 ~1-29	4	準平	S46	-	R4			給水設備 等改修 (居住性)										
流藻川団地	1-30 ~1-33	4	準平	S46	-	R4			給水設備 等改修 (居住性)										
流藻川団地	1-34 ~1-38	5	準平	S46	-	R4			給水設備 等改修 (居住性)										
流藻川団地	2-2 ~2-4	3	準平	S48	-	R4			給水設備 等改修 (居住性)										
流藻川団地	2-5 ~2-8	4	準平	S48	-	R4			給水設備 等改修 (居住性)										
流藻川団地	2-9 ~2-12	4	準平	S48	-	R4			給水設備 等改修 (居住性)										
流藻川団地	2-13 ~2-16	4	準平	S48	-	R4			給水設備 等改修 (居住性)										
流藻川団地	2-17 ~2-20	4	準平	S48	-	R4			給水設備 等改修 (居住性)										
流藻川団地	2-21 ~2-24	4	準平	S48	-	R4			給水設備 等改修 (居住性)										
流藻川団地	2-25 ~2-28	4	準平	S48	-	R4			給水設備 等改修 (居住性)										
流藻川団地	2-29 ~2-32	4	準平	S48	-	R4			給水設備 等改修 (居住性)										
流藻川団地	3-1 ~3-4	4	準平	S47	-	R4			給水設備 等改修 (居住性)										
流藻川団地	3-5 ~3-8	4	準平	S47	-	R4			給水設備 等改修 (居住性)										
流藻川団地	3-9 ~3-12	4	準平	S47	-	R4			給水設備 等改修 (居住性)										
流藻川団地	3-13 ~3-16	4	準平	S47	-	R4			給水設備 等改修 (居住性)										
流藻川団地	3-17 ~3-20	4	準平	S47	-	R4			給水設備 等改修 (居住性)										
流藻川団地	4-1 ~4-5	5	準平	S47	-	R4			給水設備 等改修 (居住性)										
流藻川団地	4-6 ~4-10	5	準平	S47	-	R4			給水設備 等改修 (居住性)										
流藻川団地	4-11 ~4-15	5	準平	S48	-	R4			給水設備 等改修 (居住性)										
流藻川団地	4-16 ~4-20	5	準平	S48	-	R4			給水設備 等改修 (居住性)										
流藻川団地	4-21 ~4-25	5	準平	S49	-	R4			給水設備 等改修 (居住性)										
流藻川団地	4-26 ~4-30	5	準平	S49	-	R4			給水設備 等改修 (居住性)										
流藻川団地	4-31 ~4-35	5	準平	S49	-	R4			給水設備 等改修 (居住性)										
流藻川団地	4-36 ~4-40	5	準平	S49	-	R4			給水設備 等改修 (居住性)										
流藻川団地	4-41 ~4-45	5	準平	S49	-	R4			給水設備 等改修 (居住性)										
流藻川団地	4-46 ~4-50	5	準平	S50	-	R4			給水設備 等改修 (居住性)										

【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： 八代市

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

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		新規又は建替整備予定年度	LCC (千円/年)	備考
					法定点検	法定点検に準じた点検			
若宮団地	1-25~2-16	20	準平	S39	-	R3	R7	14,457	令和7年に38戸建替えると想定 ※将来の一般世帯数の推計(R22年はH27年比の74.2%)と同様に、建替戸数は現在の戸数(51戸)から74.2%の値で設定した。
	1-21~1-24 3-1~3-8 3-13~3-20	20	準平	S40	-	R3			
	2-18~2-24 3-9~3-12	11	準平	S41	-	R3			
坂本駅前団地	A~C棟	6	木造	H2	-	R3	R4	3,804	令和2年7月豪雨により被災し、今後の維持管理については検討中であり、維持管理の継続が困難な場合は建替え又は災害公営住宅建設を検討する。 ※現在と同じ戸数(10戸)で算出の場合
	D~E棟	4	木造	H12	-	R3			
中次団地	1~6	23	準平	S43	-	R3	R12	27,011	令和12年に71戸建替えると想定 ※将来の一般世帯数の推計(R22年はH27年比の74.2%)と同様に、建替戸数は現在の戸数(96戸)から74.2%の値で設定した。
	7~10 12、15	23	準平	S44	-	R3			
	11、14 17、18 20、21 23、24	31	準平	S45	-	R3			
	13、16 19、22 25~27	19	準平	S46	-	R3			

4-8 ライフサイクルコストとその縮減効果

公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成28年8月改定）に基づき、新規整備事業及び建替事業を実施する住棟についてはライフサイクルコストを算出し、長寿命化型改善事業を実施する住棟についてはライフサイクルコストの縮減効果を算出する。

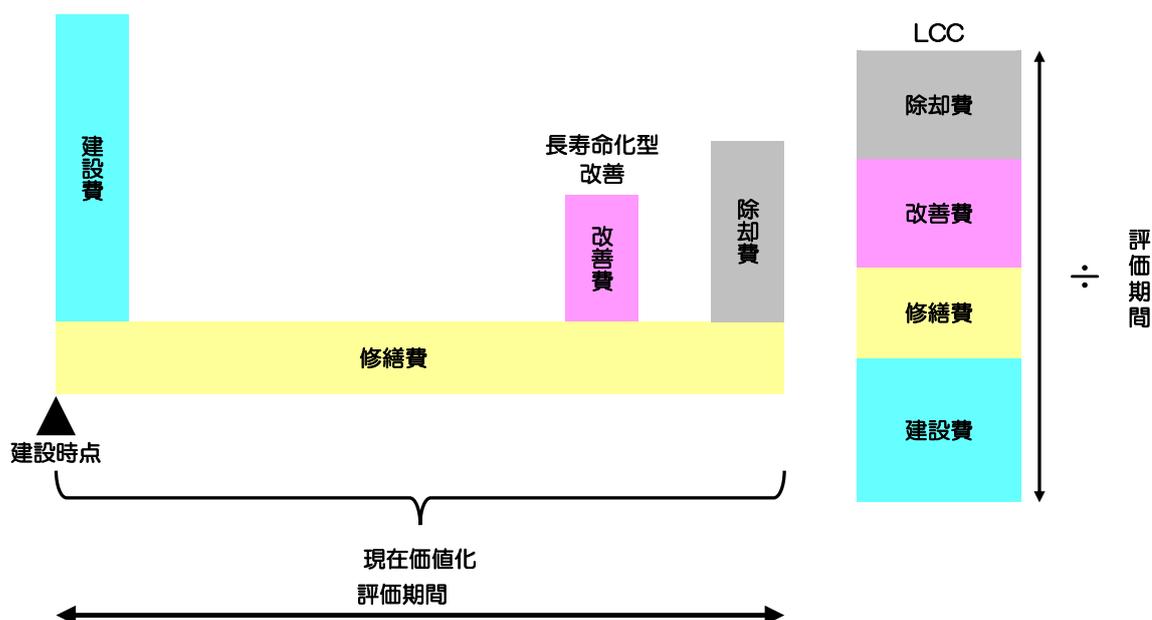
1. ライフサイクルコストの算出の基本的な考え方

新規整備事業及び建替事業のライフサイクルコストは「建設」、「改善」、「修繕」、「除却」に要するコストを考慮して算出する。

$$LCC = (\text{建設費} + \text{改善費} + \text{修繕費} + \text{除却費}) / \text{評価期間} \quad [\text{単位 千円/棟・年}]$$

- ・建設費：当該住棟の建設時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（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。
- ・修繕費：管理期間における修繕工事費の見込み額。
- ・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。
- ・評価期間：建設から除却までの想定される管理期間。

※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の縮減効果の算出の基本的な考え方

長寿命化型改善事業によるライフサイクルコストの縮減効果は、改善事業を実施する場合と実施しない場合について、それぞれ建設から除却までに要するコストを算出し、住棟単位で年当りのコスト比較を行う。

① 1棟のLCC縮減効果 = ② LCC (計画前) - ③ LCC (計画後)

② LCC (計画前) = (建設費 + 修繕費 + 除却費) / 評価期間 (改善非実施)

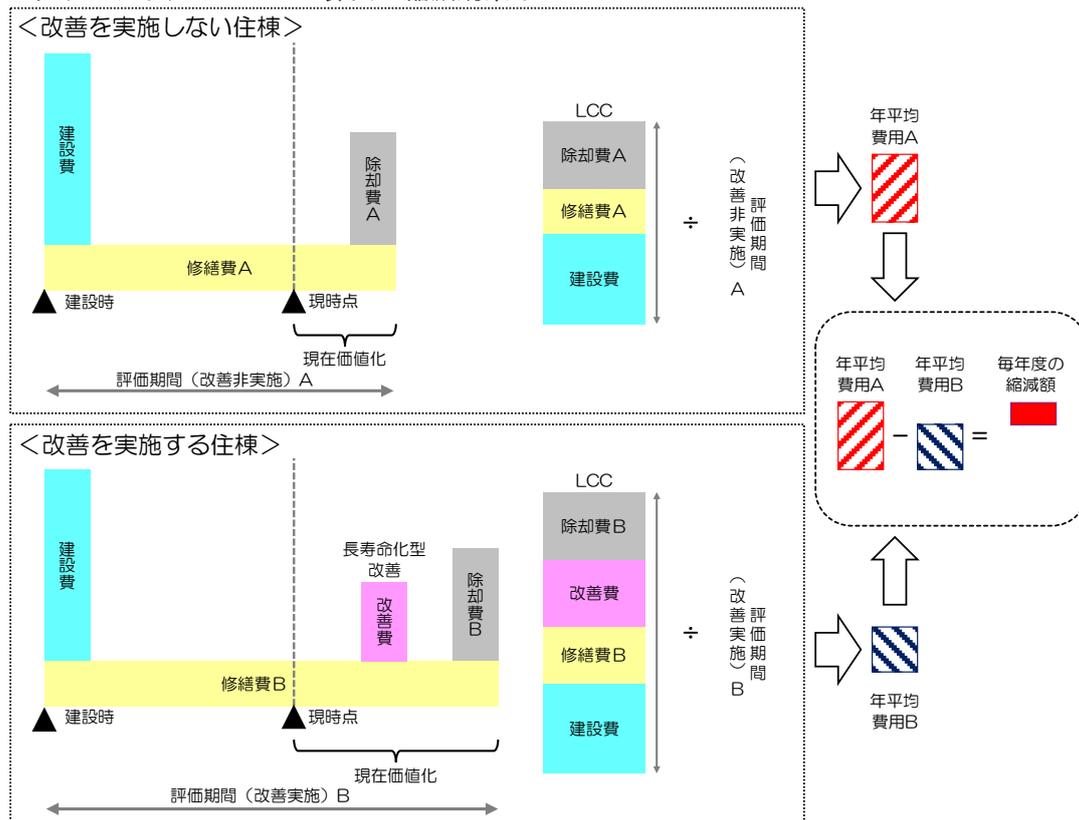
③ LCC (計画後) = (建設費 + 改善費 + 修繕費 + 除却費) / 評価期間 (改善実施)

[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。
- 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。
- 修繕費：建設後、評価期間末までに実施した修繕工事費。
- 除却費：評価期間末に実施する除却工事費。
- 評価期間：改善を実施しない場合と改善を実施する場合の建設から除却までの想定される管理期間。

※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。

■ ライフサイクルコストの算出の縮減効果イメージ



3. ライフサイクルコストの算出結果

ライフサイクルコストの縮減効果の算出結果は下記の通りとなる。

■建替事業を実施する住棟のライフサイクルコスト

(単位:千円)

団地名	棟数	戸数	構造	建設年度	ライフサイクルコスト		備考
					(戸あたり)	(棟あたり)	
若宮団地	13	51	準平	S39 ~S41	380	14,457	R7年に38戸建替えると想定 ※将来の一般世帯数の推計 (R22年はH27年比の74.2%) と同様に、建替戸数は現在の 戸数(51戸)から74.2%(38 戸)で設定した。
坂本駅前団地	5	10	木造	H2 H12	380	3,804	令和2年7月豪雨により被災 し、今後の維持管理につい ては検討中であり、維持管理 の継続が困難な場合は建替え 又は災害公営住宅建設を検 討する。 ※現在と同じ 戸数(10戸) で算出の場合
中次団地	27	96	準平	S43 ~S46	380	27,011	R12年に71戸建替えると想定 ※将来の一般世帯数の推計 (R22年はH27年比の74.2%) と同様に、建替戸数は現在の 戸数(96戸)から74.2%(71 戸)で設定した。

■長寿命化型改善事業を実施する住棟のライフサイクルコストの縮減効果

(単位:千円)

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	LCC縮減効果 [年平均縮減額]		備考
					(戸あたり)	(棟あたり)	
流藻川団地	5棟	18	耐火	S49	30	533	
	6棟	18	耐火	S50	41	744	
	7棟	18	耐火	S50	43	769	
	8棟	18	耐火	S50	43	769	
築添団地	1	24	耐火	S55	71	1,703	
	2	24	耐火	S55	71	1,703	
	3	24	耐火	S54	72	1,731	
	4	24	耐火	S54	72	1,722	
	5	24	耐火	S53	75	1,806	
	6	24	耐火	S53	75	1,806	
	7	24	耐火	S52	73	1,740	
	8	24	耐火	S52	73	1,740	
	9	16	耐火	S51	68	1,080	
	10	24	耐火	S51	67	1,619	
植柳上町第1団地	A棟	12	耐火	H13	91	1,096	
	B棟	6	耐火	H13	91	548	
	C棟	6	耐火	H13	91	548	
郷開団地	A	18	耐火	S57	72	1,293	
	B	12	耐火	S57	73	870	
	C	12	耐火	S58	75	903	
	D	18	耐火	S58	75	1,355	
新町団地	1棟	24	耐火	H12	94	2,261	従前
楠住宅	A棟	12	耐火	H9	89	1,073	特公賃
	B棟	11	耐火	H9	89	984	特公賃
					平均	合計	
					71	30,396	