

糸田町公営住宅等長寿命化計画

令和5年3月

(令和6年11月 改訂)

糸 田 町

目次

序章 公営住宅等長寿命化計画の概要	1
1. 計画の背景と目的	1
2. 計画の位置づけ	1
3. 公営住宅等長寿命化計画の策定フロー	2
4. 計画期間	3
5. 上位計画・関連計画	3
第1章 町営住宅等の状況	9
1. 糸田町の概要	9
2. 住宅の状況	12
3. 町営住宅等の状況	14
4. 耐用年限の経過状況	22
5. 入居世帯の状況	26
第2章 町営住宅居住者アンケート結果	32
1. アンケートの結果	32
2. アンケートの概要	33
3. アンケートの集計結果	33
第3章 町営住宅ストックの現状と課題	44
1. 町営住宅ストックの現状からみた問題点	44
2. 町営住宅ストックの問題点からみた課題と対応	47
第4章 長寿命化等に関する基本方針	48
1. 長寿命化に関する基本方針	48
2. 目標管理期間に関する方針	50
第5章 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定	51
1. 対象団地	51
2. 団地別・住棟別の事業手法の選定	54
(1) 著しい困窮世帯収入水準未達世帯の推計(推計パターン-1)	55
(2) 世帯数の減少に応じた管理戸数の推計(推計パターン-2)	56
3. 団地別・住棟別活用判定	57
(1) 選定する事業手法	57
(2) 事業手法の選定	58
(3) 1次判定	60
(4) 2次判定	63
(5) 3次判定	65
4. 目標管理戸数の設定	72
第6章 事業手法別の実施方針	76
1. 点検の実施方針	76
2. 改善事業の実施方針	79
(1) 個別改善の実施事業メニュー	79
(2) 個別改善事業の施行要件	79
(3) 実施方針	80
(4) 実施スケジュールと概算事業費	81
3. 建替事業の実施方針	82
(1) 建替事業の実施方針	82
(2) 建替事業の実施スケジュールと概算事業費	82
4. 事業手法別の管理戸数	83
第7章 長寿命化のための事業実施予定一覧の作成	84
1. 計画修繕・改善事業の実施予定一覧	84
2. 新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧	85
3. 共同施設に係る事業の実施予定一覧	85
第8章 ライフサイクルコストと縮減効果の算出	86
1. ライフサイクルコスト(LCC)算出の考え方	86
2. 試算の手順	87
3. 改善・建替を実施する団地におけるライフサイクルコスト(LCC)	88

■参考資料(1 次判定、2 次判定結果) 90

序章 公営住宅等長寿命化計画の概要

1. 計画の背景と目的

(1) 背景

糸田町（以下、本町と称する）では、平成 29 年度に「糸田町公営住宅等長寿命化計画」を策定し、住宅ストックの円滑かつ効率的な更新を進めてきました。

計画の策定から 5 年が経過するなかで、社会情勢やニーズの多様化を受けて、公営住宅等を取り巻く状況も変化しています。また、平成 29 年度以降に改定された上位関連計画や関連法令との整合も図る必要があります。

(2) 目的

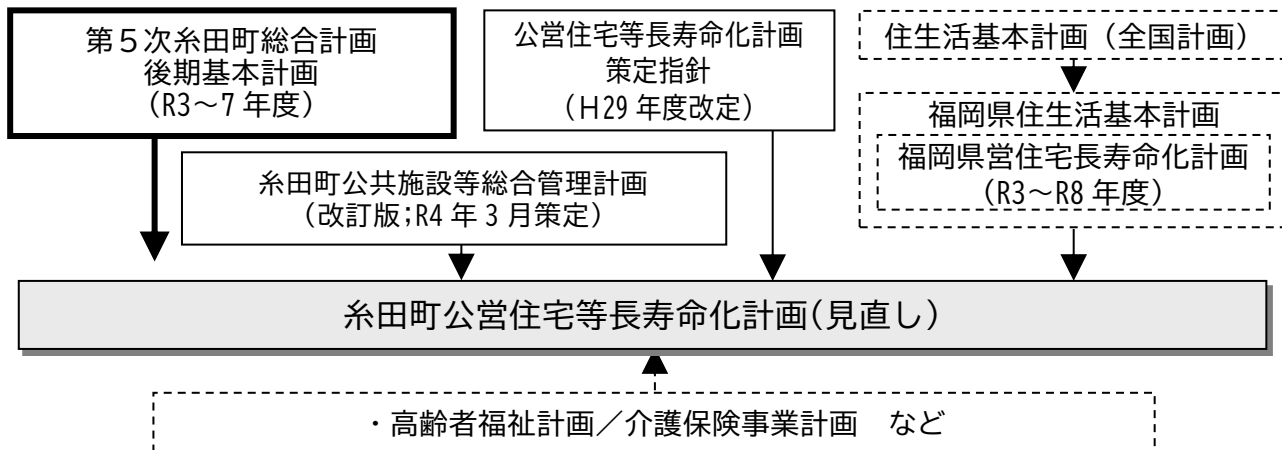
糸田町公営住宅等長寿命化計画（以下、本計画と称する）は、公営住宅等長寿命化計画の主眼である予防保全的な観点からのストックマネジメントに加えて、社会情勢やニーズの多様化に対応し、安全で快適な住まいを長きにわたって確保する計画の策定を目的とします。

2. 計画の位置づけ

本計画は、「福岡県住生活基本計画（令和 4 年 3 月）」及び「福岡県営住宅長寿命化計画（令和 3 年 2 月）」を踏まえ、上位計画である「第 5 次糸田町総合計画後期基本計画（令和 2 年度）」や「糸田町公共施設等総合管理計画（改訂版）（令和 4 年 3 月）」との整合を図りつつ、町営住宅全体の今後の活用の方針性を定める計画です。

また、平成 29 年に改正施行された「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（略称 住宅セーフティネット法）」において、住宅確保要配慮者（低額所得者、高齢者、障害者、子育て世帯等）に対する賃貸住宅の供給促進に関する施策を総合的かつ効果的に推進し、国民生活の安定向上と社会福祉の増進に寄与するという目的が示されていることから、高齢者施策、障害者施策、子育て施策等の福祉施策との連携も一層重要となるため、これらの関連計画との整合にも留意することとします。

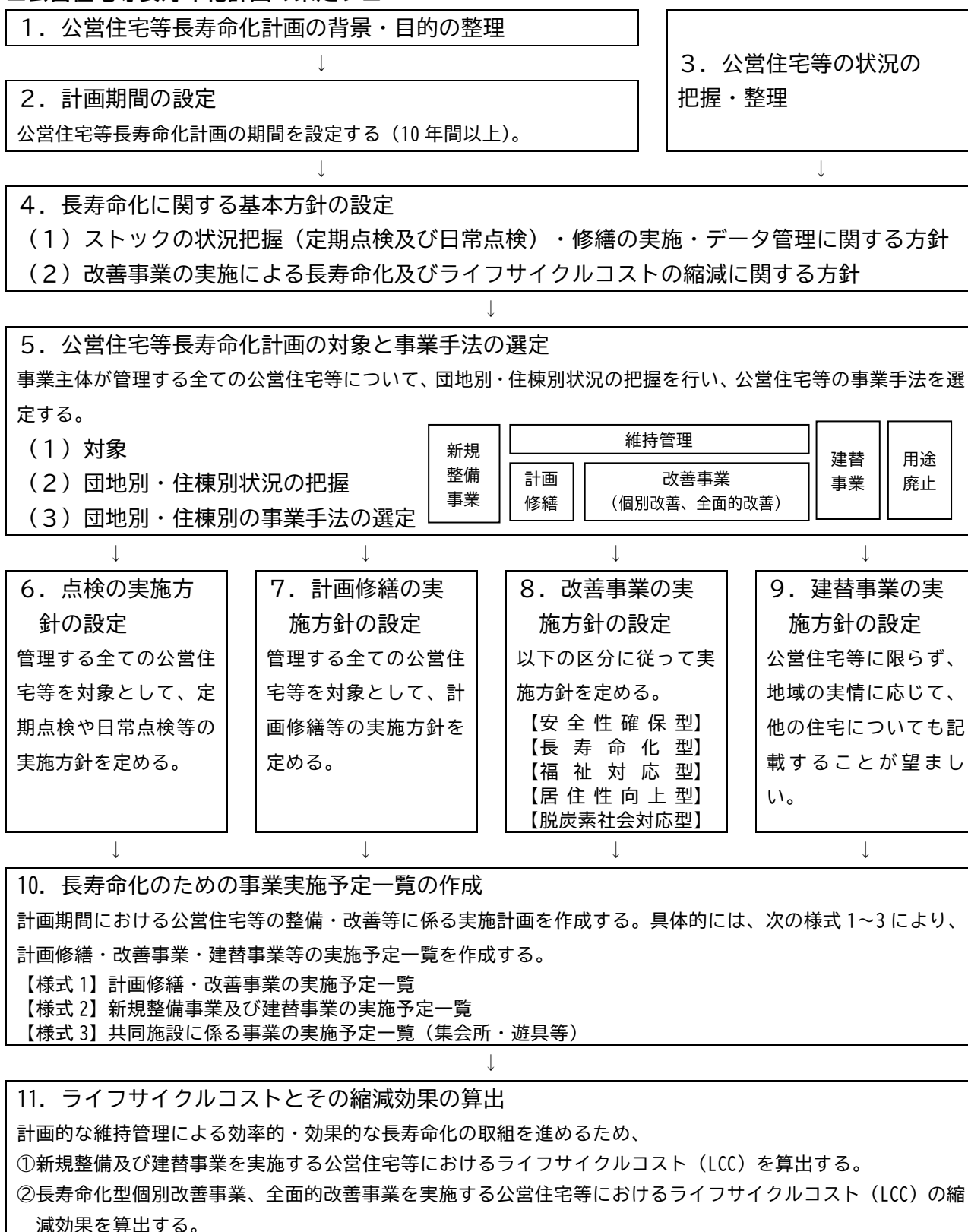
■計画の位置づけ



3. 公営住宅等長寿命化計画の策定フロー

公営住宅等長寿命化計画の策定のフローは以下のとおりです。

■公営住宅等長寿命化計画の策定フロー



4. 計画期間

公営住宅等長寿命化計画は、その計画期間を10年以上とすることが条件となっていることから、本計画では計画期間を令和5年度～14年度の10年間とし、社会・経済情勢に応じて概ね5年後に計画を見直すこととします。なお、中長期（30年程度）の管理の見通しについても策定します。

計画期間：令和5年度～14年度(2023～2032年度)

5. 上位計画・関連計画

(1) 福岡県住生活基本計画

①目指すべき住生活のすがた

「共に支えあい 安心して暮らせる 魅力豊かな住生活」

②基本目標と取り組む施策（公営住宅関連部分抜粋）

基本目標1：多様な居住ニーズに応える環境づくりと住宅セーフティネットの充実

政策目標	実現に向けて取り組む施策
子育てしやすい住まいの確保	②公的賃貸住宅への入居支援 ・子育て世帯等を対象とした公営住宅の優先入居等により、公的賃貸住宅への入居を支援します。
多様な居住ニーズに対応した住まいを選択できる環境整備	①移住・定住の促進 ・市町村が行う地域定住施策や地域振興施策との連携による公共賃貸住宅等の活用や、市町村空き家バンクの普及と充実や県版空き家バンクの利用促進などに取り組みます。
高齢者の多様なニーズに対応した適切な住まいの確保（福岡県高齢者居住安定確保計画）	①良質な高齢者向けの住まいの供給促進 ●良質な公的賃貸住宅の供給促進 ・公営住宅のストックと居住ニーズのバランスを考慮しながら、公営住宅へ的高齢者の優先入居を進めます。 ・公営住宅団地内における高齢者住宅生活支援施設の導入を検討します。 ・公的賃貸住宅団地においては、建替え等に併せて、団地および周辺の高齢者世帯の生活利便性を向上させる高齢者居宅生活支援施設などの導入を促進します。 既存住宅のバリアフリー化・温熱環境改善の促進 ・高齢者世帯をはじめ、誰もが安全・安心に暮らせるよう、公営住宅や公社賃貸住宅のバリアフリー化を推進します。 ③高齢者の居住支援の推進と居宅生活を支える地域づくり ●地域で支え合う体制づくりの促進 ・公営住宅の集会所を有効活用して、地域住民や自治会、社会福祉協議会など地域で活動する多様な団体と連携しながら高齢者のふれあい拠点づくりを支援します。

住宅確保要配慮者が安心して暮らせる住まいの確保（福岡県住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画）	①住宅確保要配慮者に対する公的賃貸住宅の供給促進と適正管理 ●公営住宅の適正な供給と適正な管理 ・公営住宅については、老朽化した住宅の建替えやストックの長寿命化を図り、多様化する住宅確保要配慮者の状況、地域の住宅事情、今後の人口・世帯数の動向なども踏まえ、適切な整備・改善を進めます。あわせて、高齢者や障がいのある人、子育て世帯が安心して住み続けられるように、居住環境に配慮した公営住宅の整備・改善を図ります。 ・公営住宅では、多様化する住宅確保要配慮者が入居できるよう、ポイント方式入居者募集等の適切な運用に取り組みます。 ・管理業務の効率化ときめ細かなサービスの提供を図るため、今後も適正管理について検討します。 ・県、市町村、住宅供給公社や都市再生機構が連携した住宅セーフティネットの構築に取り組みます。 ・公的賃貸住宅団地においては、建替え等にあわせて、団地及び周辺の高齢者世帯・子育て世帯等の生活利便性を向上させる子育て支援施設、福祉施設、生活利便施設などの導入を促進します。 ・大規模災害後の復旧・復興過程において、被災者のために必要となる応急仮設住宅や民間借上げ住宅、公共賃貸住宅などについては、住宅セーフティネットの観点から迅速な確保を行います。
---	--

基本目標３：地域での豊かな住生活を実感できる魅力的な居住環境づくり

政策目標	実現に向けて取り組む施策
利便性の高い居住環境づくり	②住宅団地の居住環境向上の促進 ・公的賃貸住宅団地においては、建替え等にあわせて、団地及びその周辺の高齢者世帯・子育て世帯等の生活利便性を向上させる子育て支援施設、福祉施設、生活利便施設などの導入を推進します。

（参考）

基本目標２：良質な住宅ストックを将来世代に継承できる環境づくり 基本目標４：豊かな住生活を叶える住情報提供等の充実と住生活産業等の活性化
--

③公営住宅の供給計画

・公営住宅は、市場において自力では適正な水準の住宅を確保することが困難な住宅確保要配慮者の居住の安定確保のため供給され、他の公的賃貸住宅はその供給の補完を行ってきました。このように公営住宅をはじめとする公的賃貸住宅は、住宅セーフティネット機能の中心的役割を担っています。 ・住宅確保要配慮者は多様化かつ増加傾向にあり、今後も住宅セーフティネット機能の重要性は高く、公営住宅が果たす役割は大きいと考えられます。しかし、高度経済成長期に建設した多くの公営住宅が更新時期を迎えており、厳しい財政事情の中で、既存のストックについて適切な維持管理及び更新を行っていくことが求められます。よって、県営住宅については、「福岡県営住宅長寿命化計画」に基づき、適切な整備・改善を進めるとともに、市町村営住宅と連携してそれぞれの役割を補完しながら公営住宅の安定供給に取り組みます。 ・令和２（２０２０）年度末現在、本県における公的賃貸住宅は、県及び市町村の公営住宅が約１１万５千戸、都市再生機構賃貸住宅が約４万４千戸、住宅供給公社賃貸住宅などの公的機関が管理する住宅が約３万７千戸（改良住宅、特定優良賃貸住宅等の自治体が管理する住宅を含む。）、また、地域優良賃貸住宅（特定優良賃貸住宅、高齢者向け優良賃貸住宅を含む。）のような公的な関与のある民間賃貸住宅が約４千戸あります。これらを合わせると約２０万戸となります。また、セーフティネット住宅は令和２（２０２０）年度末時点で約７千戸となっています。
--

- ・本計画では、計画期間中の住宅確保要配慮者の居住の安定の確保を図るため、公的賃貸住宅及びセーフティネット住宅のストック状況を勘案し、空き家募集等により新たな世帯が入居できる戸数並びに建替事業による従前居住者用の戸数を以下のとおり設定します。

新規入居可能戸数 45,000 戸 空き家募集等により新たな世帯が入居できる戸数

建替え改善戸数 7,000 戸 建替え事業により居住環境を改善する従前居住者用の戸数

- ・住生活基本法第 17 条第 2 項第 5 号の規定に基づく公営住宅の供給の目標量は、上記を合計した 52,000 戸
- ・公営住宅の供給は、今後の経済財政状況、各事業の進捗状況等を勘案しつつ実施

(2) 第 5 次糸田町総合計画後期基本計画(平成 28 年度～平成 37 年度)

◆将来像

『たくさんの人に愛される みんなのふるさと 糸田町』

◆基本理念	◆基本政策
1 子どもたちが伸びやかに心豊かに育つまち	1-1 母子の健康づくりの充実
	1-2 子育て支援の充実
	1-3 青少年の健全育成
	1-4 学校教育の充実
2 安全で快適な暮らしをつくるまち	2-1 計画的な土地利用の推進
	2-2 交通利便性の向上
	2-3 快適な生活環境の形成
	2-4 生活の安全・安心の確保
3 地域資源を活かした活力あるまち	3-1 活力ある農林業振興
	3-2 地域に密着した商業・工業振興
	3-3 資源を活かした観光振興
4 健康で心穏やかに暮らせるまち	4-1 健康づくりの推進
	4-2 自立を支える地域福祉の充実
	4-3 保険・医療サービスの維持
5 故郷への愛着ときらめく人材が育つまち	5-1 生涯学習の推進
	5-2 スポーツの普及と振興
	5-3 文化財の保護
	5-4 人権意識の涵養
	5-5 男女共同参画の推進

【公営住宅等に係る内容】

第2部 後期基本計画

第2章 安全で快適な暮らしをつくるまち

2-3 快適な生活環境の形成

【1】住宅の整備

■主要施策

①町営住宅の整備

- ・「糸田町公営住宅等長寿命化計画」に基づき、老朽化した町営住宅の計画的な建替え・改修等の整備に努めます。

■目標指標

指標名	現状（2019年実績）	目標（2025年）
町営住宅建替え戸数	50%	100%

②空き家活用に向けた調査・検討

- ・町内にある空き家の現状を把握し、住宅確保のための利活用を含めた対策に努めます。

（3） 糸田町公共施設総合管理計画（R4.3）

【計画の目的】

平成28年度に策定された「糸田町公共施設等総合管理計画」に基づき、本町が所有する公共施設の全庁的、総合的な管理を推進し、その中で令和4年度に開館を迎えた糸田アリーナの建設工事を実施しましたが、その後国が示した「公共施設等総合管理計画の策定にあたっての指針の改訂について」（平成30年2月27日付け事務連絡、以下「指針」という。）、および「令和3年度までの公共施設等総合管理計画の見直しに当たっての留意事項について」（令和3年1月26日、以下「留意事項」という。）を踏まえ、具体的な施設の状況に基づき、長期的な視点をもって公共施設マネジメントを推進する観点から改訂を行いました。

【計画期間】

令和4年度～33年度

【基本理念】

- ①建物維持から機能維持の重視
- ②事後保全から予防保全への転換
- ③町民との連携と協働

【目標設定】

（1）建築物

●予想される人口減少に見合う延床面積の縮減

今後の人口減少に伴い地方税等の減収が予想されるため、更新費用等の削減のために令和33年度にかけて35%の床面積縮減を目標とします。

■延床面積縮減目標

令和 3 年度末時点で、約 11.6 万㎡



令和 33 年度末時点で、約 7.6 万㎡

(4 万㎡：35%縮減)

公共施設の延床面積の約 5 割を占める町営住宅（4.7 万㎡）は低所得者や災害時のセーフティネットの役割があり、早急な削減は難しいですが、すべての公共施設について集約・廃止、民間への譲渡および民間活力の活用等を検討します。

（２）インフラ

●整備や更新時における中長期的な最適化

中長期的な視点に立ち、将来の負担を残さないように整備や更新時に規模や面積の最適化を図ります。

【公営住宅等に係る指針】

- ・低額所得者や災害時のセーフティネットとして重要な施設ですが、その多くで老朽化が進んでいます。施設更新時には、人口減少や世帯構成の変化に合わせて、規模の縮小や戸数の削減を進めます。

(4) 糸田町まち・ひと・しごと創生人口ビジョン（改訂版）〔令和3年3月〕

令和3年3月に改訂された「糸田町まち・ひと・しごと創生人口ビジョン（改訂版）および「第2次糸田町まち・ひと・しごと創生 総合戦略」によれば、人口の動向、合計特殊出生率・純移動率に関する条件設定については下表の通りで、人口の将来展望としては2060（令和42）年時点で5,200人とされています。

■本町の人口動向■

人口増減	●総人口は、2060年(令和42年)には2015年(平成27年)の約40%まで減少。 ●年少人口(0～14歳)は、2060年(令和42年)には、2015年(平成27年)の約45%まで減少。 ●生産年齢人口(15～64歳)は、2060年(令和42年)には、2015年(平成27年)の約34%まで減少。 ●老年人口(65歳以上)も1985年(昭和60年)をピークに減少し、2060年(令和42年)には、2015年(平成27年)の約47%まで減少。 ●年少人口(0～14歳)の割合は、2060年(令和42年)には総人口の約14%になる。 ●生産年齢人口(15～64歳)の割合は、2060年(令和42年)には総人口の約45%になる。 ●老年人口(65歳以上)の割合は、2060年(令和42年)には総人口の約41%になる。
人口構成	●男女とも20歳前後から50歳前後までの人口が少ない。 ●2015年(平成27年)は、男女ともおおむね55歳以上の割合が高い。 ●2060年(令和42年)は、男女とも各年代の人口は2015年(平成27年)に比べて少なく、年齢が高くなるにしたがって人口が多く、その傾向は女性で顕著。
自然増減	●自然増減は死亡数が出生数を上回る自然減で、減少幅は拡大縮小を繰り返しながらほぼ横ばいまたは拡大傾向。
社会増減	●社会増減はおおむね転出数が転入数を上回る社会減で、減少幅は拡大縮小を繰り返しながらほぼ横ばいまたは縮小傾向。
自然・社会増減の影響	●自然増減と社会増減を合わせた人口増減は一貫して減少で推移。
出生率	●出生率は、減少で推移。2008年(平成20年)～2012年(平成24年)に増加に転換。 ●出生率は、おおむね国、県よりも一貫して高い水準で推移。
人口移動	●転出超過が継続。 ●2014年(平成26年)から2017年(平成29年)の年齢階級別の転出超過数は、15～64歳が多くを占める状況。 ●65歳以上は2014年(平成26年)から2017年(平成29年)にかけて転入超過で推移。 ●0～14歳は2014年(平成26年)から2016年(平成28年)には転出超過で、2017年(平成29年)には転入超過。 ●近年、男女とも10歳代から20歳代が希望の進学先や就職先を町内で見つけることが難しい状況と推測。
地域別人口移動	●転入者総数は312人、そのうち県内は287人、県外は25人。 ●転出者総数は332人、そのうち県内は297人、県外は35人。 ●県内の転入、転出ともに田川市が最も多い。

【人口ビジョンにおける仮定値】

指標	仮定値
合計特殊出生率	本町の合計特殊出生率、2017年（平成29年）時点で、既に「1.94」であることから、国が設定する人口置換水準「2.1」は、2025年（令和7年）以降には達成可能と仮定
純移動率	今後、転出超が続くと考えられる年代のうち男女15歳～49歳について、2030年（令和12年）以降は転出超「0」（均衡）と仮定

【糸田町の将来展望】

2060（令和42）年総人口
目標値： 5,200人

第1章 町営住宅等の状況

1. 糸田町の概要

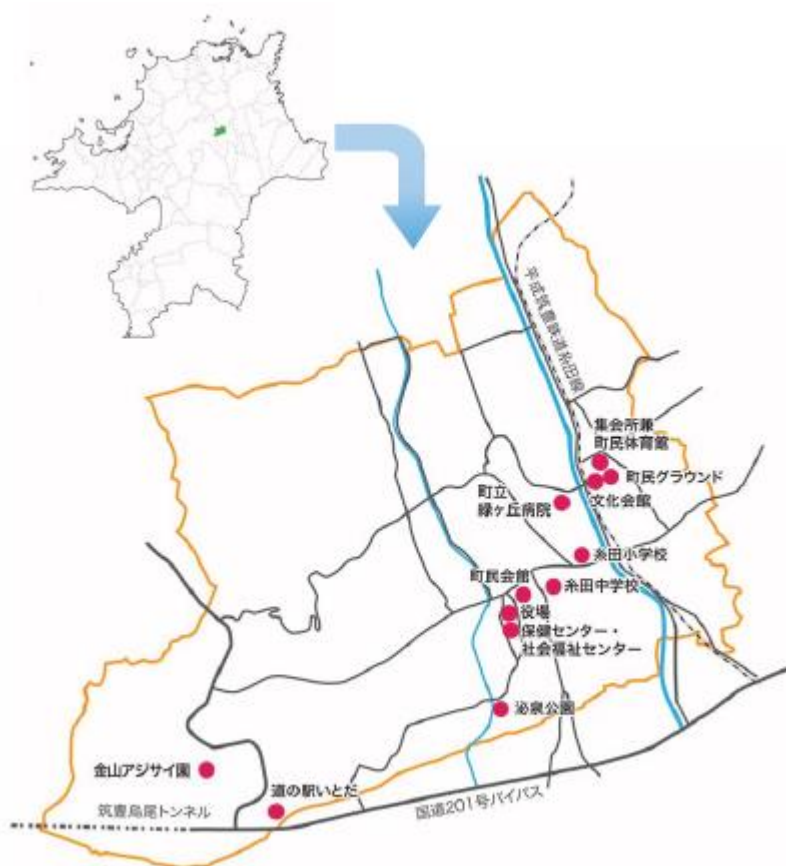
(1) 位置・地勢等

■位置・地勢・産業等

福岡県のほぼ中央、田川盆地の北西に位置する面積約 8km²、人口約 9,000 人の町です。遠賀川水系の中元寺川と泌川（たぎりがわ）が町を貫いて北流し、町域を三分しています。

中元寺川より東、町の東部地域は標高 30m ほどの丘陵で、かつて筑豊炭田の繁栄を担った地域は、今日では住宅団地として整備されています。また、中元寺川と泌川に囲まれた中部地域は、標高およそ 30m の糸田原台地と流域平野からなり、台地上は古くから拓かれ、現在も町の中心部を形成しています。泌川の西、西部地域は関の山山地の東に位置し、豊かな自然と水資源を抱え、稲作、イチゴ、ミニトマト、花き栽培などが盛んです。

図 糸田町の位置



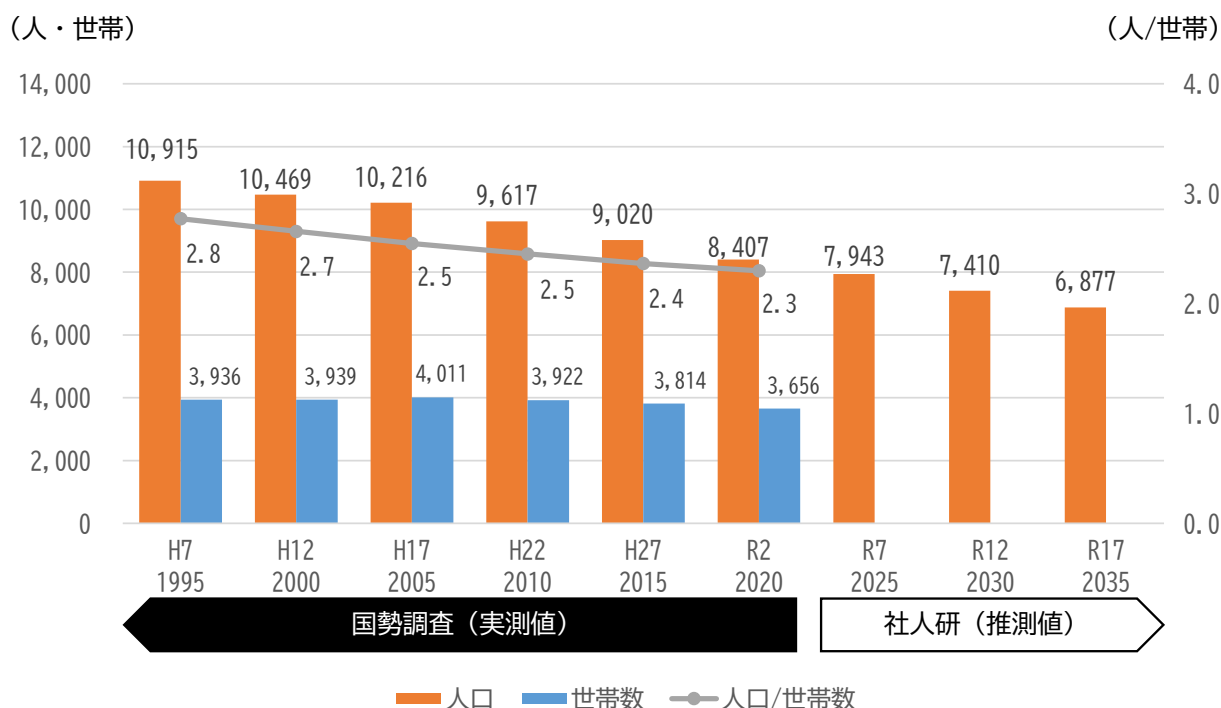
(2) 人口・世帯の推移

令和 2 年国勢調査における本町の人口は 8,407 人と前回の平成 27 年調査と比べて 613 人減少しています。一方、国立社会保障・人口問題研究所による人口推計では、令和 7 年に 7,943 人、令和 17 年に 6,877 人と推計されており、今後も人口減少が進行する予測となっています。

また、世帯数は平成 17 年以降で減少が続いており、令和 2 年の世帯数は 3,656 世帯となっています。

1 世帯あたりの人員は、平成 7 年には 2.8 (人/世帯) であったのに対して、令和 2 年には 2.3 (人/世帯) と減少しており、少人数化が進んでいます。

図 糸田町の人口・世帯及び世帯当たり人員の推移と人口の将来推計



(資料：国勢調査(実測値)、国立社会保障・人口問題研究所(推計値))

(3) 高齢化の状況

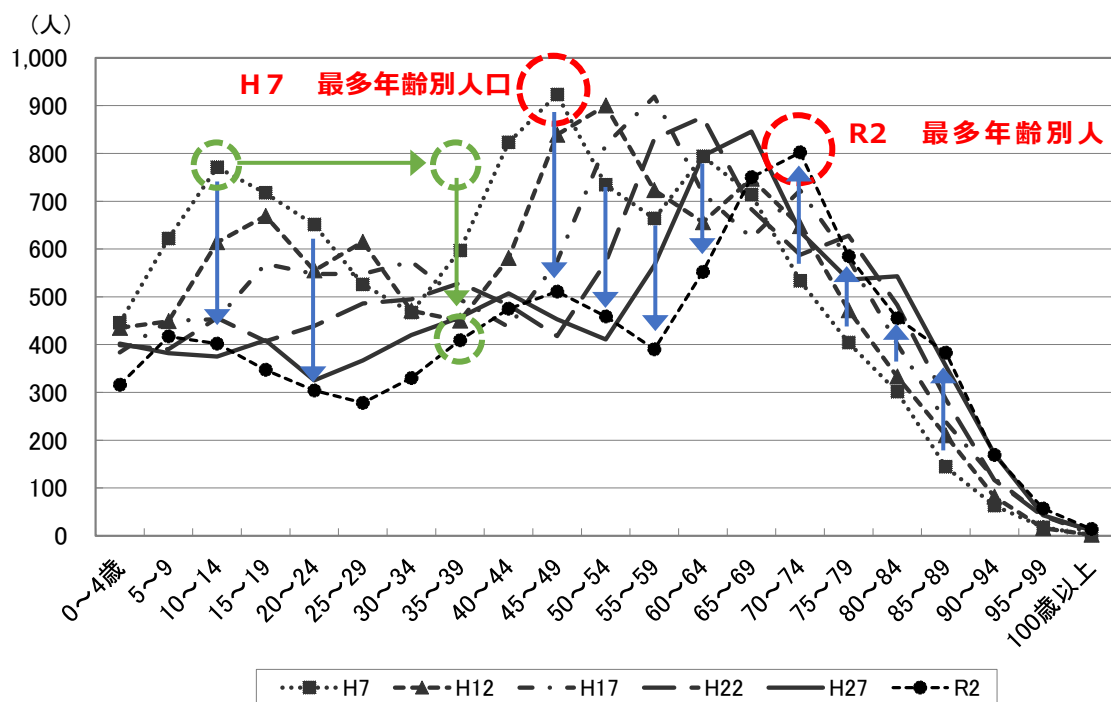
①年齢別人口の推移

年齢別人口の推移をみると、平成 7 年から令和 2 年の 25 年間で、0～69 歳で減少傾向、反対に 70 歳以上で増加傾向となっています。平成 7 年に最も多かったのは 45～49 歳の人口で、25 年後の令和 2 年は 70～74 歳の人口が最も多くなっており、高齢化の進行がうかがえます。

また、平成 7 年における 10～14 歳の人口が、25 年後の令和 2 年には大きく減少していることから、若年層の人口流出がうかがえます。

令和 2 年には高齢化率は 35%を超えていて、福岡県や国の高齢化率よりも高い値となっています。

図 年齢別人口の推移

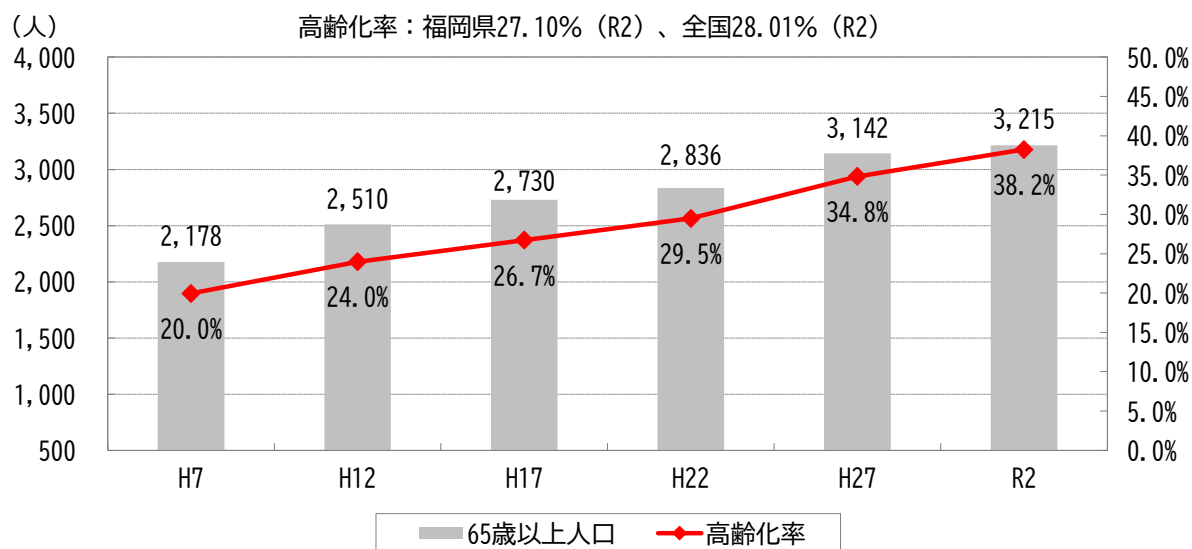


(資料: 国勢調査)

②高齢化率

令和2年には高齢化率は35%を超えていて、福岡県や国の高齢化率よりも高い値となっています。

図 高齢化率の推移



(資料: 国勢調査)

2. 住宅の状況

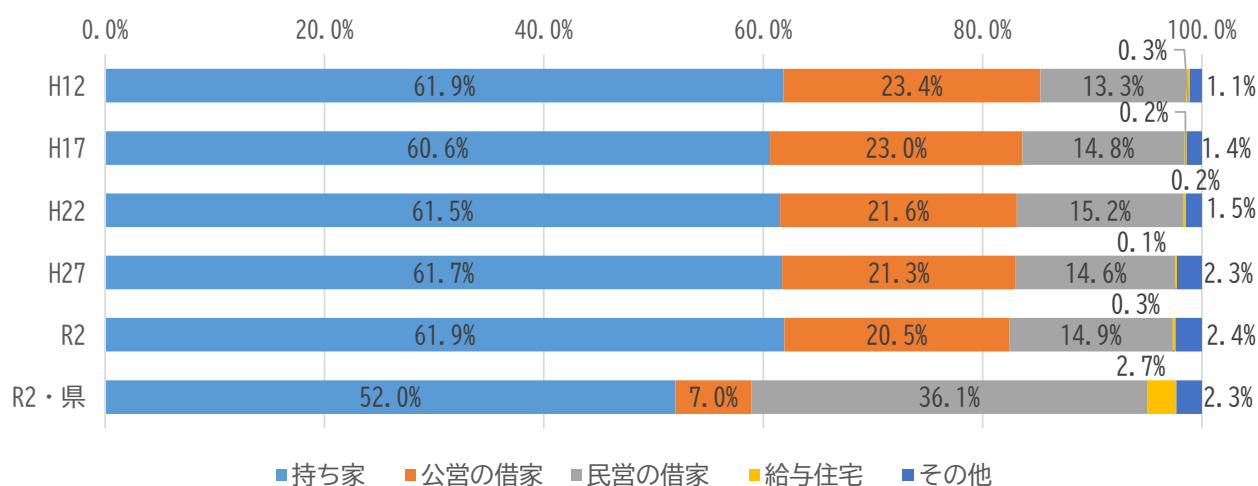
(1) 住宅の所有関係の推移

①住宅の所有関係

一般世帯総数は、令和2年で3,656世帯となっており、平成27年から158世帯減少しています。住宅の所有関係をみると、令和2年の持ち家率は61.9%（2,254世帯）となっており、福岡県全域の割合と比べて持ち家の割合が高くなっています。

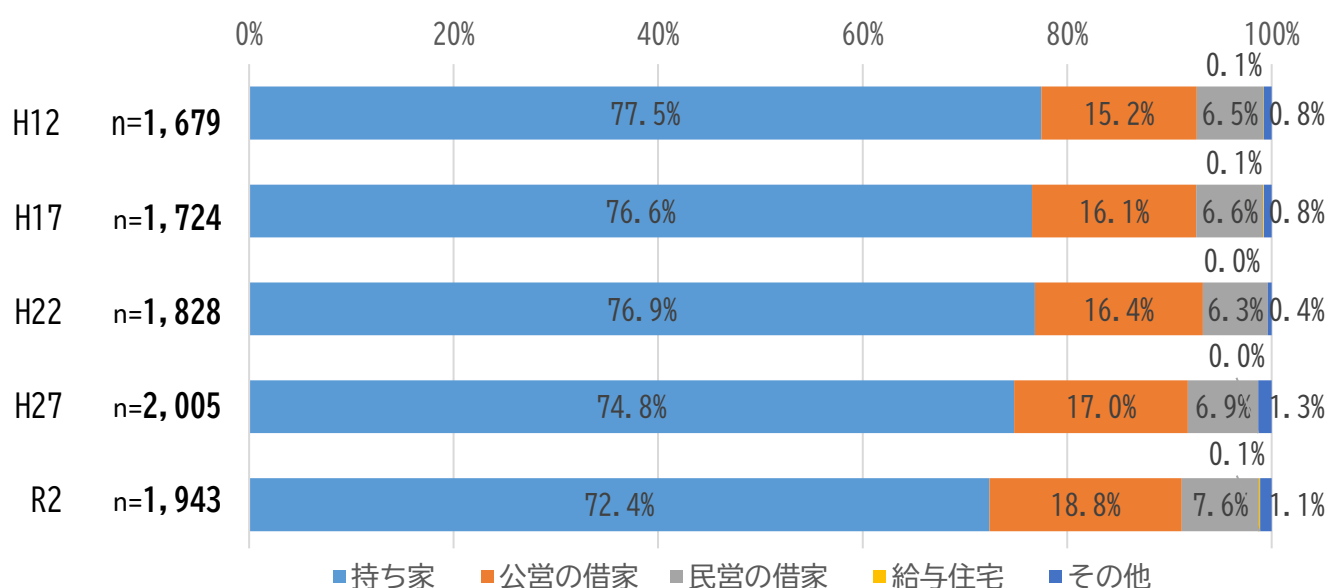
令和2年の借家の内訳をみると、公営の借家が20.5%、民営の借家が14.9%、給与住宅が0.3%となっており、福岡県平均と比べて公営借家率が約3倍、民営借家率が半分以上となっています。

図 所有関係別一般世帯割合の推移



(資料：国勢調査)

②高齢者世帯の住宅の所有関係



(2) 住宅の所有関係及び住宅の建て方別世帯数

住宅の建て方別の世帯数では一戸建の住宅が 64.9%、長屋建て 17.3%、共同住宅 17.8%となっています。

所有関係別では、持ち家 62.5%、公営の借家 20.7%、民営の借家 15.1%、給与住宅 0.3%、間借り 1.4%となっています。

図表 住宅の建方別及び所有関係別 世帯数

		総数	一戸建	長屋建	共同住宅			その他
					総数	1・2階建	3～5階建	
建方別	住宅に住む一般世帯 (世帯数)	3,553	2,339	625	639	110	316	213
	(割合%)	100	64.9	17.3	—	3.1	8.8	5.9
所有関係	持ち家	2,254	2,156	89	9	4	—	5
	公営の借家	746	7	443	296	3	293	—
	民営の借家	543	143	80	319	101	22	196
	給与住宅	10	5	1	4	2	1	1
	間借り	52	28	12	11	—	—	11

図 住宅の建方別 世帯数

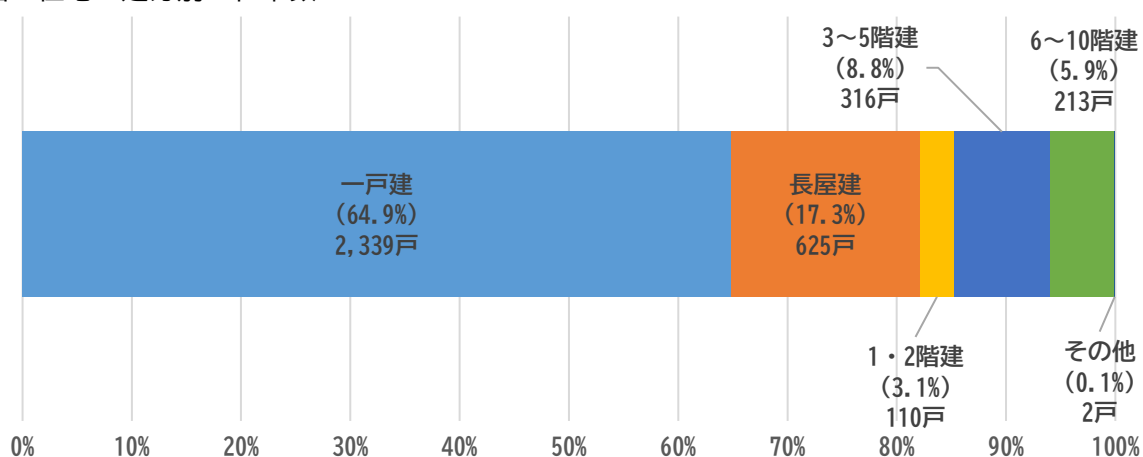
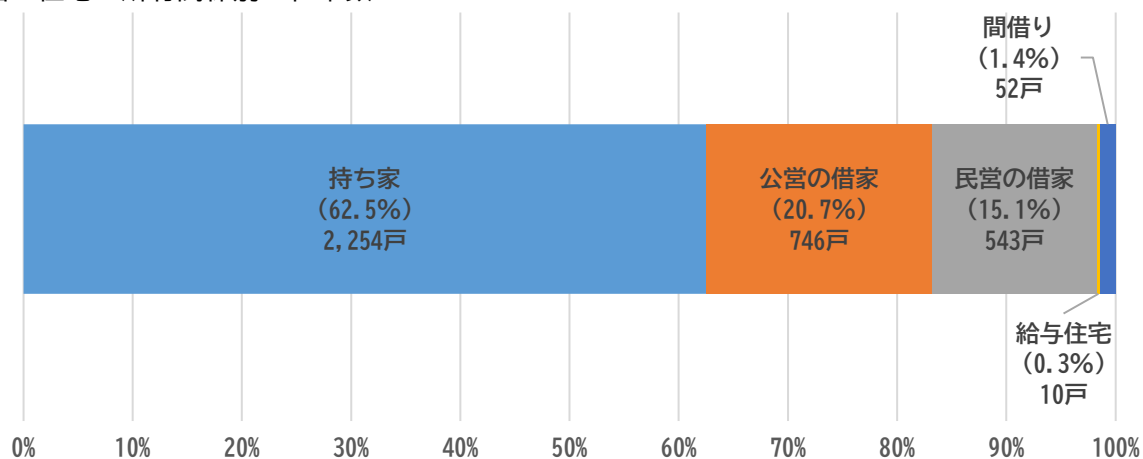


図 住宅の所有関係別 世帯数



(資料：令和2年国勢調査)

3. 町営住宅等の状況

(1) 対象となる町営住宅

本町が管理する住宅には、一般向け公営住宅（以下、公営住宅（一般）と表記）、地域改善向け公営住宅（以下、公営住宅（地域改善）と表記）、住宅地区改良（以下、改良住宅と表記）、小集落地区改良住宅（以下、改良住宅（小集落）と表記）の4種類の団地があります。本計画では、これら4種の住宅について計画を定めます。

令和4年3月末時点で、町営住宅は、公営住宅（一般）が3団地168戸、公営住宅（地域改善）が11団地229戸、改良住宅が2団地241戸、改良住宅（小集落）が3団地90戸となっています。

表 町営住宅の種類と管理戸数（令和4年3月31日）

住宅の種類	団地名	管理戸数	備考
公営住宅（一般）	金村団地 宮床団地 真岡団地	168 戸	3 団地
公営住宅（地域改善）	金村団地 泌団地 谷川団地 梅木団地 西部団地 戸石団地 原団地 稗田団地 北区団地 大笛団地 三谷団地	229 戸	11 団地
改良住宅	堀川団地 真岡団地	241 戸	2 団地
改良住宅（小集落）	旭ヶ丘団地 三谷団地 新町団地	90 戸	3 団地
合計	—	728 戸	

※公営住宅（一般）と公営住宅（地域改善）、公営住宅（一般）と改良住宅など、異なる種類の住棟が混在している団地は、各々の団地の数に含めている。

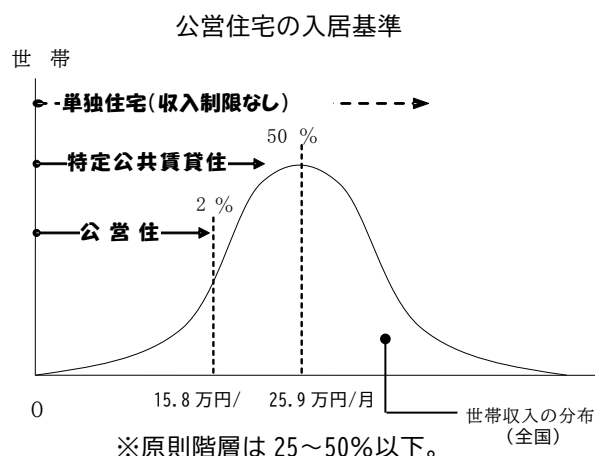
①公営住宅（一般）

公営住宅法に基づき整備し、管理運営する低所得者向けの賃貸住宅で月収 15.8 万円以下の借家居住世帯で住宅に困窮している世帯を対象に供給するもの。

4人標準世帯年収	25%：約 450 万円
	40%：約 530 万円
	80%：約 910 万円

②公営住宅（地域改善）

歴史的社会的理由により生活環境等の安全向上等が阻害されている地域において地域改善対策事業として供給される公営住宅。



③改良住宅

住宅地区改良法に基づき整備された住宅で、空き室が発生した場合には公営住宅（一般）に準じて管理を行うもの。

④小集落改良住宅

不良住宅が集合すること等により生活環境の整備が遅れている地区において、住環境の整備改善又は災害の防止のために住宅の集団的建設、建築物の敷地の整備等の事業のなかで供給される公営住宅。

図 町営住宅の位置図

公営住宅（一般）、公営住宅（地域改善）、改良住宅、小集落改良住宅

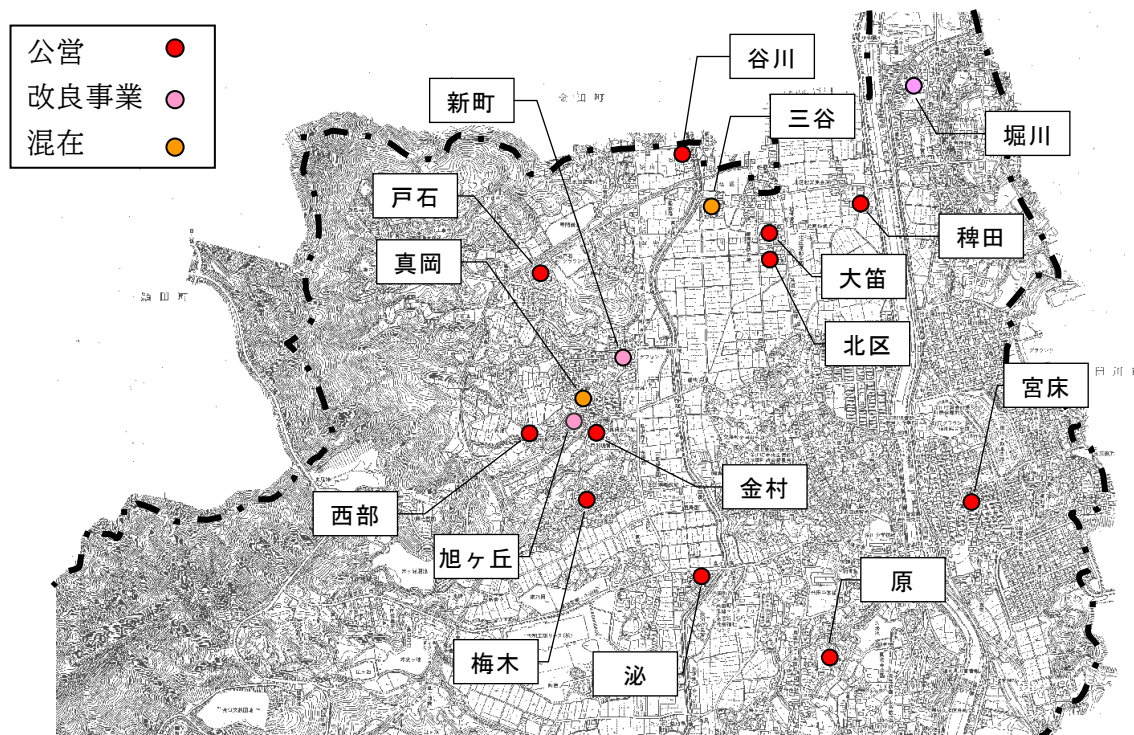


表 団地一覧表

※１．木：木造、簡平：簡易耐火構造平屋建、簡二：簡易耐火構造２階建、低耐：低層耐火構造、
中耐：中層耐火構造

※２．建設年（暦年）は引渡時を示す

■公営住宅

団地名	種別		棟番号	戸数	構造※１	建設年※２		経過 年数
						和暦	西暦	
真岡団地	公営（一般）		４号棟	６	簡二	S44	1969	53
	公営（一般）		５号棟	８	簡二	S44	1969	53
	公営（一般）		６号棟	６	簡二	S44	1969	53
金村団地	公営（一般）		１号棟	６	簡二	S53	1978	44
	公営（一般）		２号棟	６	簡二	S53	1978	44
	公営（一般）		５号棟	４	簡二	S53	1978	44
	公営（一般）		６号棟	４	簡二	S53	1978	44
宮床団地	公営（一般）		100号棟	12	中耐	S55	1980	42
	A棟	公営（一般）	2DK	11	中耐	H28	2016	6
		公営（一般）	3DK	16	中耐	H28	2016	6
	B棟	公営（一般）	2DK	11	中耐	H28	2016	6
		公営（一般）	3DK	16	中耐	H28	2016	6
	C棟	公営（一般）	2DK	15	中耐	H31	2019	3
		公営（一般）	3DK	16	中耐	H31	2019	3
	D棟	公営（一般）	2DK	19	中耐	R04	2022	0
		公営（一般）	3DK	12	中耐	R04	2022	0

■公営（地域改善）住宅

団地名	種別	棟番号	戸数	構造	建設年度		経過 年数
					和暦	西暦	
泌団地	公営（地域改善）	なし	11	木	S42～45	1967～1970	55
谷川団地	公営（地域改善）	１号棟	４	簡平	S46	1971	51
	公営（地域改善）	２号棟	４	簡平	S46	1971	51
	公営（地域改善）	３号棟	４	簡平	S46	1971	51
	公営（地域改善）	５号棟	６	簡二	S48	1973	49
	公営（地域改善）	６号棟	６	簡二	S49	1974	48
	公営（地域改善）	７号棟	５	簡二	S51	1976	46
梅木団地	公営（地域改善）	１号棟	４	簡二	S49	1974	48
	公営（地域改善）	２号棟	４	簡二	S49	1974	48
	公営（地域改善）	３号棟	４	簡二	S49	1974	48
金村団地	公営（地域改善）	３号棟	４	簡二	S54	1979	43

団地名	種別	棟番号	戸数	構造	建設年度		経過年数
					和暦	西暦	
戸石団地	公営（地域改善）	1号棟	4	簡二	S53	1978	44
	公営（地域改善）	2号棟	6	簡二	S53	1978	44
	公営（地域改善）	5号棟	4	簡二	S53	1978	44
	公営（地域改善）	6号棟	6	簡二	S53	1978	44
	公営（地域改善）	7号棟	6	簡二	S53	1978	44
	公営（地域改善）	3号棟	6	簡二	S54	1979	43
	公営（地域改善）	8号棟	6	簡二	S54	1979	43
	公営（地域改善）	9号棟	6	簡二	S54	1979	43
	公営（地域改善）	10号棟	6	簡二	S54	1979	43
三谷団地	公営（地域改善）	7号棟	6	簡二	S57	1982	40
	公営（地域改善）	8号棟	6	簡二	S58	1983	39
	公営（地域改善）	9号棟	4	簡二	S58	1983	39
	公営（地域改善）	10号棟	2	簡二	S58	1983	39
西部団地	公営（地域改善）	1号棟	4	簡二	S52	1977	45
	公営（地域改善）	2号棟	4	簡二	S52	1977	45
	公営（地域改善）	3号棟	4	簡二	S52	1977	45
	公営（地域改善）	5号棟	4	簡二	S52	1977	45
	公営（地域改善）	6号棟	6	簡二	S56	1981	41
	公営（地域改善）	7号棟	4	簡二	S56	1981	41
	公営（地域改善）	8号棟	10	簡二	S59	1984	38
原団地	公営（地域改善）	1号棟	5	簡二	S53	1978	44
	公営（地域改善）	2号棟	5	簡二	S53	1978	44
	公営（地域改善）	3号棟	4	簡二	S53	1978	44
	公営（地域改善）	5号棟	4	簡二	S53	1978	44
稗田団地	公営（地域改善）	1棟	12	中耐	S57	1982	40
北区団地	公営（地域改善）	1号棟	5	簡二	S60	1985	37
	公営（地域改善）	2号棟	5	簡二	S60	1985	37
	公営（地域改善）	3号棟	5	簡二	S61	1986	36
大笛団地	公営（地域改善）	1号棟	3	低耐	H09	1997	25
	公営（地域改善）	2号棟	3	低耐	H09	1997	25
	公営（地域改善）	3号棟	3	低耐	H09	1997	25
	公営（地域改善）	4号棟	3	低耐	H09	1997	25
	公営（地域改善）	5号棟	2	低耐	H09	1997	25
	公営（地域改善）	6号棟	2	低耐	H09	1997	25
	公営（地域改善）	7号棟	3	低耐	H09	1997	25
	公営（地域改善）	8号棟	2	低耐	H09	1997	25
	公営（地域改善）	9号棟	3	低耐	H09	1997	25

■改良住宅

団地名	種別	棟番号	戸数	構造	建設年度		経過 年数
					和暦	西暦	
真岡団地	改良	1号棟	6	簡二	S43	1968	54
	改良	2号棟	6	簡二	S43	1968	54
	改良	3号棟	6	簡二	S43	1968	54
	改良	7号棟	8	簡二	S45	1970	52
	改良	8号棟	4	簡二	S45	1970	52
	改良	9号棟	6	簡二	S45	1970	52
	改良	10号棟	6	簡二	S46	1971	51
	改良	11号棟	6	簡二	S46	1971	51
	改良	12号棟	6	簡二	S46	1971	51
	改良	13号棟	4	簡二	S46	1971	51
	改良	14号棟	6	簡二	S46	1971	51
	改良	15号棟	6	簡二	S46	1971	51
	改良	16号棟	6	簡二	S46	1971	51
	改良	17号棟	6	簡二	S46	1971	51
	改良	18号棟	6	簡二	S47	1972	50
	改良	19号棟	6	簡二	S47	1972	50
	改良	20号棟	6	簡二	S47	1972	50
	改良	21号棟	6	簡二	S47	1972	50
	改良	22号棟	8	簡二	S47	1972	50
	改良	23号棟	8	簡二	S47	1972	50
	改良	24号棟	8	簡二	S47	1972	50
	改良	25号棟	8	簡二	S47	1972	50
堀川団地	改良	1号棟	4	簡二	S50	1975	47
	改良	2号棟	6	簡二	S50	1975	47
	改良	3号棟	6	簡二	S50	1975	47
	改良	4号棟	4	簡二	S51	1976	46
	改良	5号棟	4	簡二	S51	1976	46
	改良	6号棟	4	簡二	S51	1976	46
	改良	7号棟	4	簡二	S51	1976	46
	改良	8号棟	4	簡二	S51	1976	46
	改良	9号棟	5	簡二	S52	1977	45
	改良	10号棟	4	簡二	S52	1977	45
	改良	11号棟	6	簡二	S52	1977	45
	改良	12号棟	6	簡二	S52	1977	45
	改良	13号棟	6	簡二	S52	1977	45
	改良	14号棟	5	簡二	S53	1978	44
	改良	15号棟	5	簡二	S53	1978	44
	改良	16号棟	5	簡二	S53	1978	44
	改良	17号棟	4	簡二	S53	1978	44
	改良	18号棟	5	簡二	S53	1978	44
	改良	19号棟	4	簡二	S54	1979	43
	改良	20号棟	6	簡二	S54	1979	43
	改良	21号棟	6	簡二	S54	1979	43

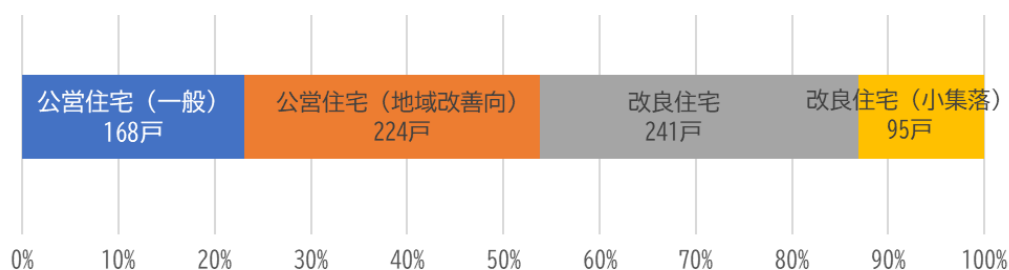
■小集落 地区改良住宅

団地名	種別	棟番号	戸数	構造	建設年度		経過年数
					和暦	西暦	
旭ヶ丘団地	小集落 地区改良	1号棟	6	簡二	S45	1970	52
	小集落 地区改良	2号棟	6	簡二	S45	1970	52
	小集落 地区改良	3号棟	6	簡二	S46	1971	51
	小集落 地区改良	4号棟	6	簡二	S46	1971	51
三谷団地	小集落 地区改良	1号棟	4	簡二	S55	1980	42
	小集落 地区改良	2号棟	6	簡二	S56	1981	41
	小集落 地区改良	3号棟	4	簡二	S56	1981	41
	小集落 地区改良	5号棟	4	簡二	S56	1981	41
	小集落 地区改良	6号棟	6	簡二	S57	1982	40
新町団地	小集落 地区改良	1号棟	6	中耐	S58	1983	39
	小集落 地区改良	2号棟	6	中耐	S58	1983	39
	小集落 地区改良	3号棟	6	中耐	S58	1983	39
	小集落 地区改良	4号棟	6	中耐	S58	1983	39
	小集落 地区改良	5号棟	6	中耐	S59	1984	38
	小集落 地区改良	6号棟	6	中耐	S59	1984	38
	小集落 地区改良	7号棟	6	中耐	S59	1984	38

(2) 年別・種類別のストック状況

町営住宅（令和4年3月末時点：管理戸数728戸）の種類別の構成は、改良住宅が241戸で全体の33%余りを占め、次いで公営住宅（地域改善）が224戸（30.8%）、公営住宅（一般）が168戸（23.0%）、改良住宅（小集落）95戸（13.1%）となっています。

図 町営住宅の種類別構成比



【公営住宅（一般）のストック状況】

・昭和44（1969）年に20戸、昭和53（1978）年～昭和55（1980）年が32戸、平成28（2016）年以降に116戸供給されており、合計で168戸となっています。

【公営住宅（地域改善）のストック状況】

・昭和 45（1970）年までに 11 戸、昭和 46（1971）年～昭和 55（1980）年に計 129 戸、昭和 56（1981）年～昭和 60（1985）年に計 60 戸、平成 9（1997）年に 24 戸供給されています。以降は供給されていません。

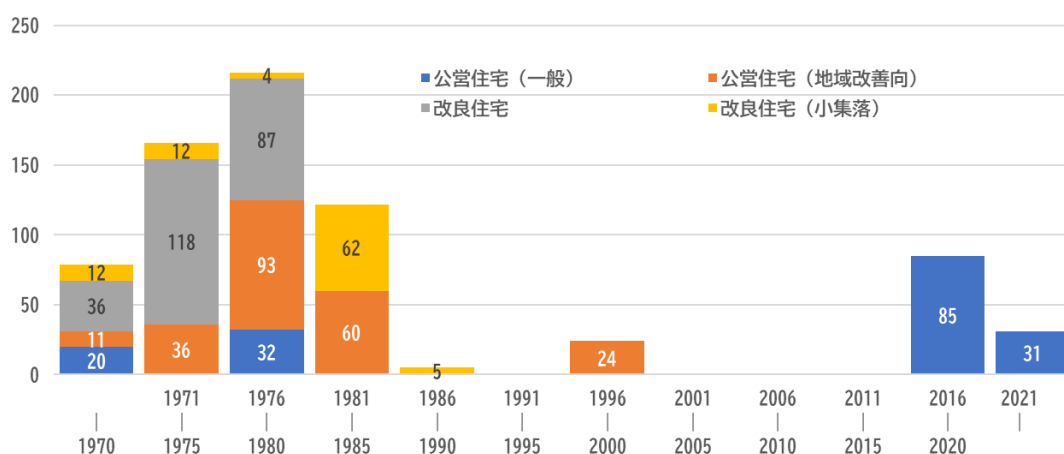
【改良住宅のストック状況】

・昭和 45（1970）年までに 36 戸、昭和 46（1971）～昭和 55（1980）年に 205 戸供給され、合計で 241 戸が供給されています。

【改良住宅（小集落）のストック状況】

・昭和 45（1970）年に 12 戸、昭和 46（1971）年～昭和 55（1980）年に 16 戸、昭和 56（1981）年～平成 2（1990）年にかけて 67 戸供給され、合計で 95 戸が供給されています。

図 年度別・種類別公営住宅の供給状況



（３） 構造別のストック状況

構造別の構成比をみると、簡易耐火構造 2 階建が 499 戸（68.4%）と最も多く、次いで耐火構造が 206 戸（28.3%）、簡易耐火構造平屋建が 12 戸（1.6%）、木造が 11 戸（1.5%）となっています。

また、建設年を 5 年ごとに区分し構造別のストック状況をみると、木造は昭和 45（1970）年度まで供給され、簡易耐火構造平屋建は昭和 46（1971）年～昭和 50（1975）年に供給されています。平成 2（1990）年まで簡易耐火構造 2 階建が最も多く供給されていましたが、平成 3（1991）年以降は供給されていません。耐火構造は昭和 51（1976）年以降供給されており、平成 8（1996）年以降は耐火構造のみの供給となっています。

図 構造別構成比

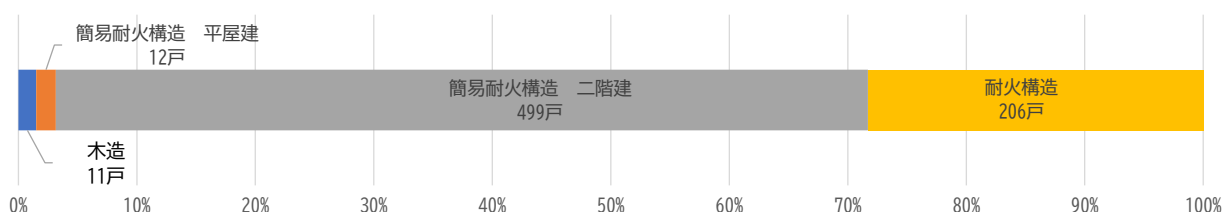
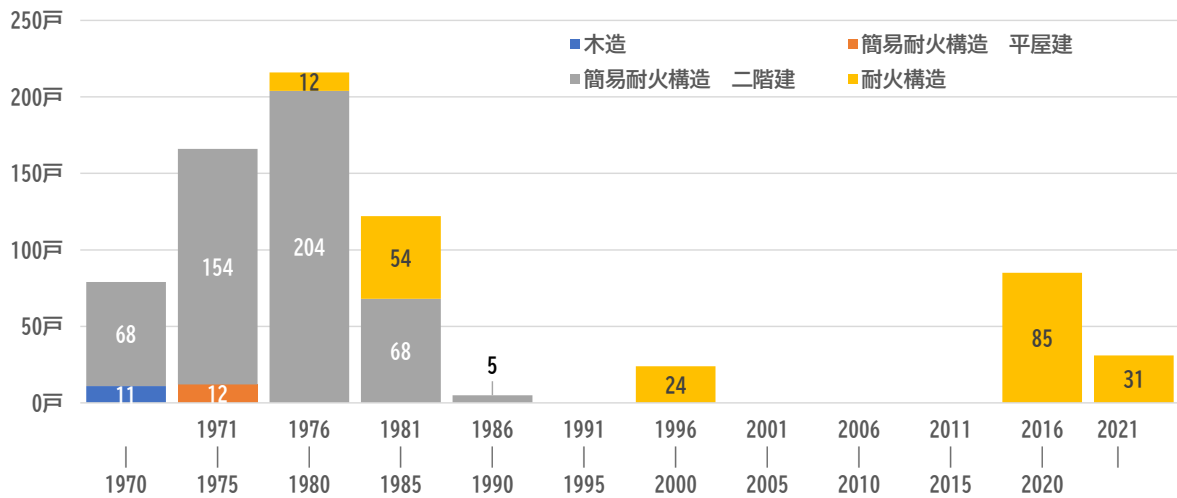


図 建設年ごとの構造別供給状況



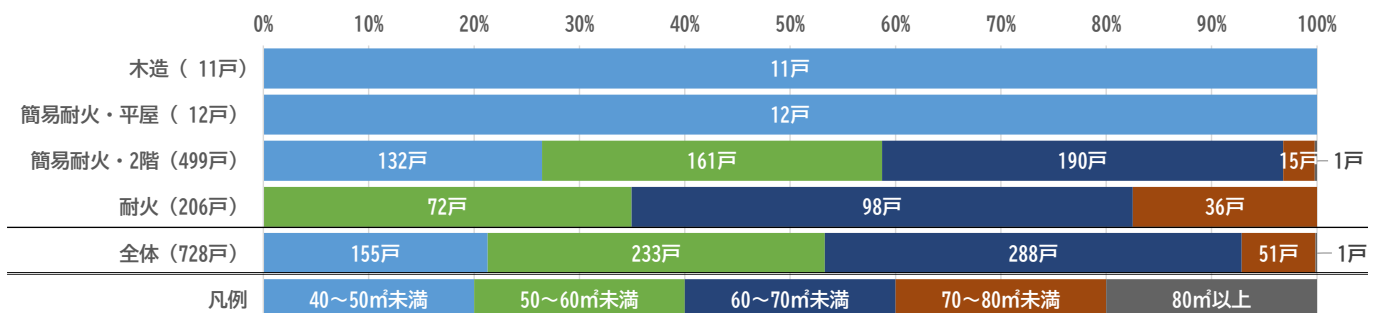
(4) 規模別のストック状況

①構造別・規模別ストックの状況

規模別のストック状況をみると、全体では 60～70 ㎡未満が 288 戸（39.6%）と最も多く、次いで 50～60 ㎡未満が 233 戸（32.0%）、40～50 ㎡未満が 146 戸（20.0%）、70～80 ㎡未満が 51 戸（7.0%）、80 ㎡以上が 1 戸となっています。

さらに構造別の状況をみると、耐火構造では 50 ㎡未満のストックはなく、50～60 ㎡未満が 72 戸（35.0%）、60 ㎡～70 ㎡未満が 98 戸（47.6%）、70～80 ㎡未満が 36 戸（17.5%）という状況に対して、木造および簡易耐火構造平屋建ではすべて 50 ㎡未満、簡易耐火構造 2 階建では、499 戸のうち 50 ㎡未満が 132 戸（26.5%）、50～60 ㎡未満が 161 戸（32.3%）と比較的小規模のストックとなっています。

図 構造ごとの規模別ストックの状況



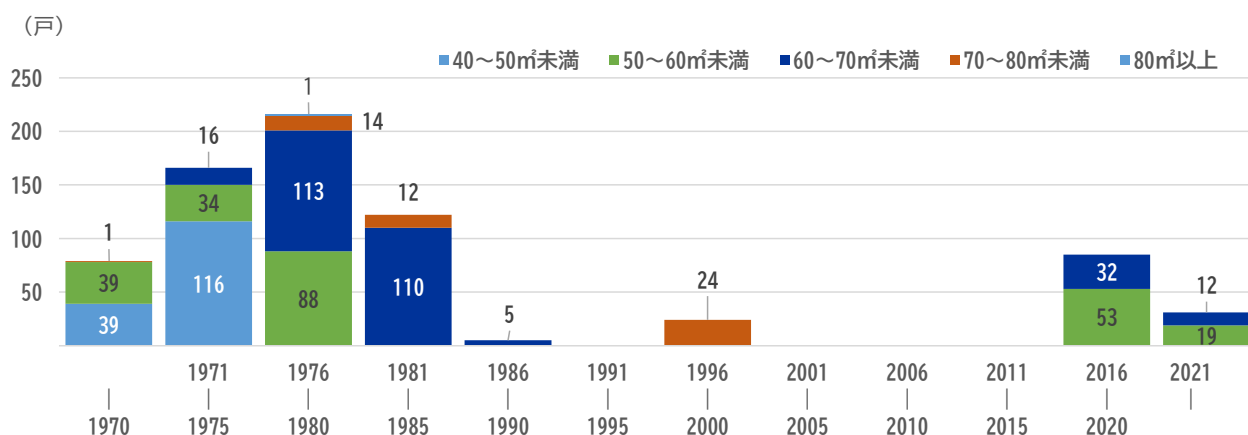
②供給年別・規模別ストックの状況

昭和 50（1975）年までは、50 ㎡未満の小規模なストックが集中的に供給されています。60～70 ㎡未満の住戸は、昭和 46（1971）年以降供給されていますが、特に昭和 51（1976）年から昭和 60（1985）年にかけて最も多く供給されています。

70～80 ㎡未満の住戸は、昭和 51（1976）年から平成 12（2000）年にかけて供給されていますが、平成 13（2001）年以降は供給されていません。

平成 13（2001）年から平成 27（2015）年の期間は新規供給はなく、平成 28（2016）年以降は 50～60 ㎡未満、60～70 ㎡未満が供給されています。

図 供給年（5 年）ごとの規模別ストックの状況



4. 耐用年限の経過状況

(1) 耐用年限経過戸数の状況

公営住宅は、建物構造別に耐用年限が決められています。耐火構造は 70 年、準耐火構造は 45 年、木造及び簡易耐火構造平屋建は 30 年となっており、制度上、耐用年限の 1/2 を経過した住宅は、建替が可能となります。

町営住宅の耐用年限経過状況をみると、令和 4（2022）年までに耐用年限を経過している住宅は、木造 11 戸、簡易耐火構造平屋建 12 戸、簡易耐火構造 2 階建 290 戸で、合計 313 戸となり、全体の 43.0%となっています。

今後は、2035 年までに簡易耐火構造 2 階建の住宅がすべて耐用年限を経過し、2046 年以降耐火構造の住宅が徐々に耐用年限を経過する見込みです。

また、耐用年限が 1/2 以上経過している住宅をみると、令和 4（2022）年時点で木造、簡易耐火構造平屋建の他、簡易耐火構造 2 階建でも 100%にあたる 499 戸で、耐火構造では 32.0%にあたる 66 戸です。

また本計画期間末となる令和 14（2032）年度末には、耐火構造で耐用年限の 1/2 を経過する住戸が 24 戸増え 90 戸（43.7%）となります。今後、老朽化が懸念されるため、修繕・改善等について計画的に実施していく必要があります。

図 建設年ごとの構造別供給状況（再掲）

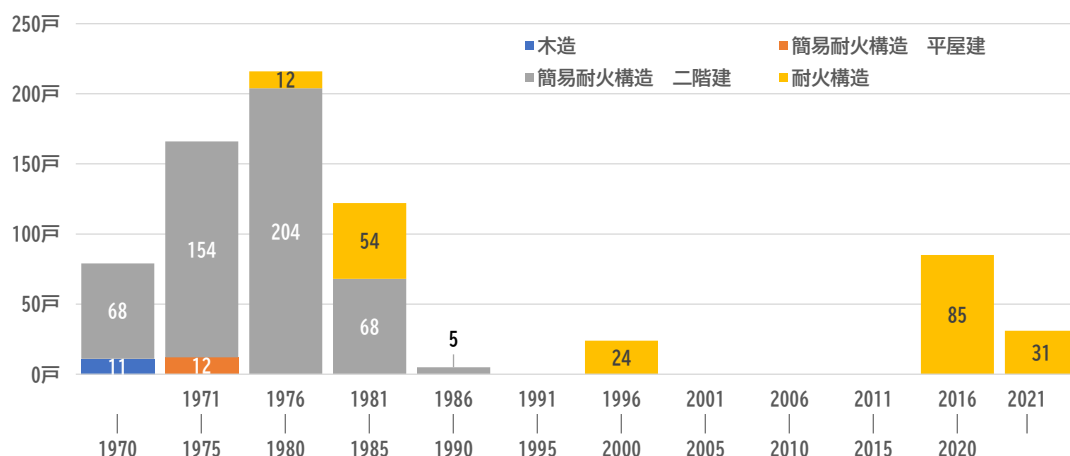


図 構造別・耐用年限経過戸数の推移

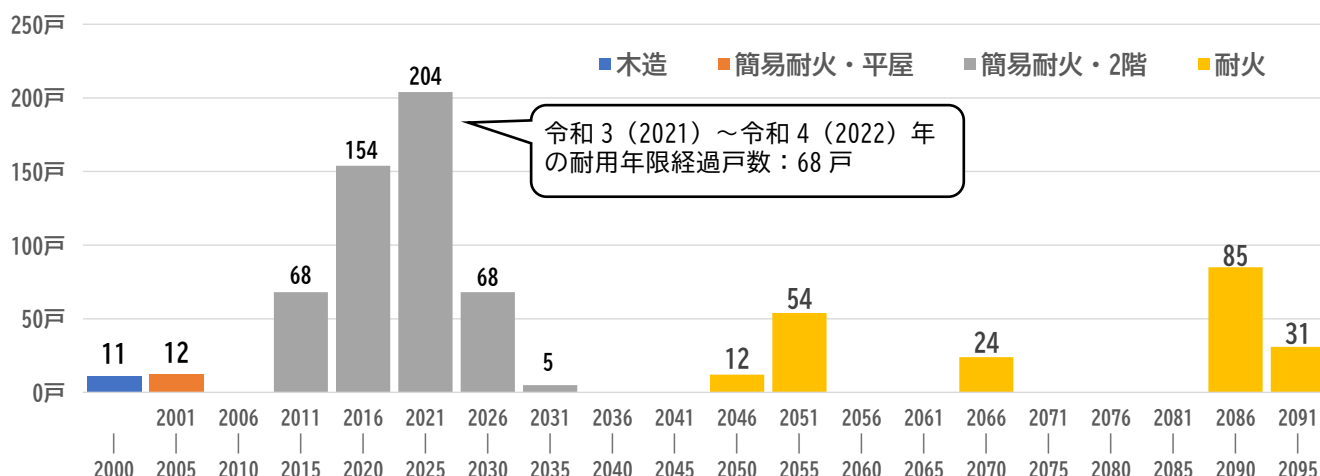


図 1/2 の耐用年限経過戸数の推移

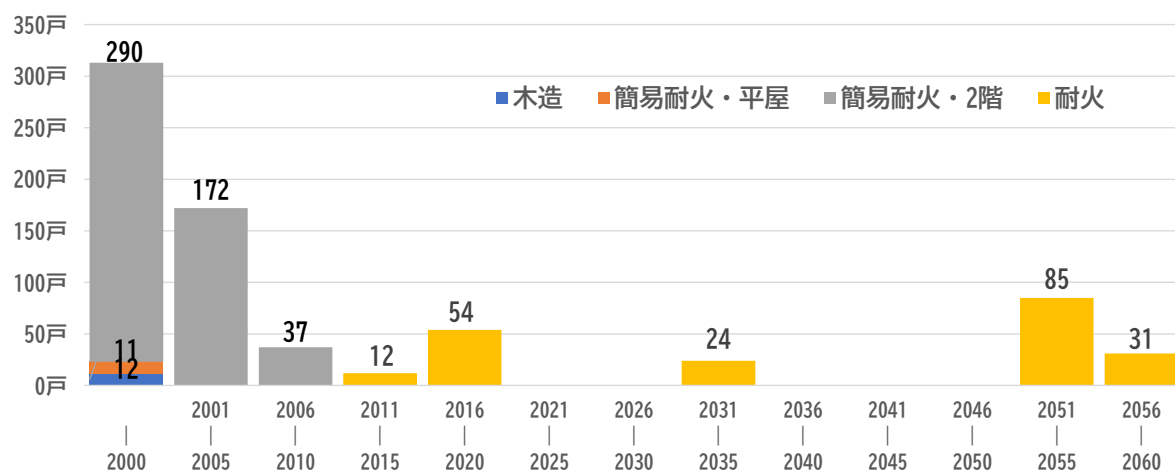


表 構造別耐用年限経過戸数の状況 (令和 4 年時点)

		木造	簡易耐火構造平屋建	簡易耐火構造2階建	耐火構造	計
合計 (戸数)		11 戸	12 戸	499 戸	206 戸	728 戸
耐用年限経過	戸数	11 戸	12 戸	290 戸	0 戸	313 戸
	※割合	100.0%	100.0%	58.1%	0.0%	43.0%
※耐用年限1/2経過	戸数	11 戸	12 戸	499 戸	66 戸	588 戸
	※割合	0.0%	0.0%	100.0%	32.0%	80.8%
耐用年限1/2未満	戸数	0 戸	0 戸	0 戸	140 戸	140 戸
	※割合	0.0%	0.0%	0.0%	67.7%	19.2%

※令和 4 年 3 月末時点の管理戸数のうち、構造別戸数に対しての割合

※耐用年限 1/2 経過戸数には、耐用年限経過戸数を含む

(2) 10年以内に耐用年限を経過する戸数

計画期間の10年以内に耐用年限を経過する住宅は、木造と簡易耐火構造平屋建あわせて209戸で、全体の28.7%にあたります。また10年以内に耐用年限の1/2を経過する住宅は、耐火構造が加わり一気に増加し、612戸（木造11戸、簡易耐火構造平屋建12戸、簡易耐火構造2階建499戸、耐火構造90戸）となり、全体の84.1%を占めます。このような中、耐用年限が70年と定められている耐火構造においては、計画的な改善・修繕により長寿命化を図る必要があります。

表 10年以内に耐用年限を経過する住戸数（令和14年時点想定値）

		木造	簡易耐火構造平屋建	簡易耐火構造2階建	耐火構造	計
合計（戸数）		11戸	12戸	499戸	206戸	728戸
耐用年限 経過	戸数	11戸	12戸	499戸	0戸	522戸
	割合	100.0%	100.0%	100.0%	0.0%	71.7%
耐用年限 1/2経過	戸数	11戸	12戸	499戸	90戸	612戸
	割合	100.0%	100.0%	100.0%	43.7%	84.1%

■団地別耐用年限経過一覧表

種別	団地名	構造	住戸数	建設年		1970	1975	1980	1985	1990	1995	2000	2005	2010	2015	2020	2025	2030	2035	2040	2045	2050	2055	2060	2065	2070	2075	2080	2085	2090	2095
				和暦	西暦	S45	S50	S55	S60	H2	H7	H12	H17	H22	H27	R2	R7	R12	R17	R22	R27	R32	R37	R42	R47	R52	R57	R62	R67	R72	R77
公営(地域改善向)	湊団地	木造	5	昭和42	1967			15			30																				
住宅地区改良	真岡団地	簡二	18	昭和43	1968					23					45																
公営(一般)	真岡団地	簡二	20	昭和44	1969					23					45																
公営(地域改善向)	湊団地	木造	6	昭和45	1970			15			30					現状 (R4年度)															
住宅地区改良	真岡団地	簡二	18	昭和45	1970					23					45																
小集落 地区改良	旭ヶ丘団地	簡二	12	昭和45	1970					23					45																
住宅地区改良	真岡団地	簡二	46	昭和46	1971					23					45																
小集落 地区改良	旭ヶ丘団地	簡二	12	昭和46	1971					23					45				目標年 (R14年度)												
公営(地域改善向)	谷川団地	簡平	12	昭和46	1971				15			30																			
住宅地区改良	真岡団地	簡二	36	昭和47	1972					23					45																
公営(地域改善向)	谷川団地	簡二	6	昭和48	1973					23					45																
公営(地域改善向)	谷川団地	簡二	6	昭和49	1974					23					45																
公営(地域改善向)	梅木団地	簡二	12	昭和49	1974				15			30																			
住宅地区改良	堀川団地	簡二	16	昭和50	1975					23					45																
公営(地域改善向)	谷川団地	簡二	5	昭和51	1976					23					45																
住宅地区改良	堀川団地	簡二	20	昭和51	1976					23					45																
住宅地区改良	堀川団地	簡二	27	昭和52	1977					23					45																
公営(地域改善向)	西側団地	簡二	16	昭和52	1977					23					45																
住宅地区改良	堀川団地	簡二	24	昭和53	1978					23					45																
公営(一般)	金村団地	簡二	20	昭和53	1978					23					45																
公営(地域改善向)	戸石団地	簡二	26	昭和53	1978					23					45																
公営(地域改善向)	原団地	簡二	18	昭和53	1978					23					45																
住宅地区改良	堀川団地	簡二	16	昭和54	1979					23					45																
公営(地域改善向)	金村団地	簡二	4	昭和54	1979					23					45																
公営(地域改善向)	戸石団地	簡二	24	昭和54	1979					23					45																
公営(一般)	宮床団地(100号棟)	中耐	12	昭和55	1980							35										70									
小集落 地区改良	三谷団地	簡二	4	昭和55	1980					23					45																
公営(地域改善向)	西側団地	簡二	10	昭和56	1981					23					45																
小集落 地区改良	三谷団地	簡二	14	昭和56	1981					23					45																
小集落 地区改良	三谷団地	簡二	6	昭和57	1982					23					45																
公営(地域改善向)	三谷団地	簡二	6	昭和57	1982					23					45																
公営(地域改善向)	稗田団地	中耐	12	昭和57	1982					35												70									
公営(地域改善向)	三谷団地	簡二	12	昭和58	1983					23					45																
小集落 地区改良	新町団地	中耐	24	昭和58	1983					35												70									
公営(地域改善向)	西側団地	簡二	10	昭和59	1984					23					45																
小集落 地区改良	新町団地	中耐	18	昭和59	1984					35												70									
公営(地域改善向)	北区団地	簡二	10	昭和60	1985					23					45																
公営(地域改善向)	北区団地	簡二	5	昭和61	1986					23					45																
公営(地域改善向)	大船団地	耐二	24	平成9	1997												35								#	70					
公営(一般)	宮床団地(A棟)	中耐	27	平成28	2016																	35								70	
公営(一般)	宮床団地(B棟)	中耐	27	平成28	2016																	35								70	
公営(一般)	宮床団地(C棟)	中耐	31	平成31	2019																		35							70	
公営(一般)	宮床団地(D棟)	中耐	31	令和4	2022																		35								70

5. 入居世帯の状況

(1) 世帯人員

令和4年3月末時点における町営住宅の入居世帯数は593世帯で、1世帯あたりの人員数をみると、「1人」53.8%（319世帯）、「2人」25.3%（150世帯）と、1～2人の少人数世帯が全体の8割近くを占めています。

図 世帯人員別構成比（町営住宅全体）

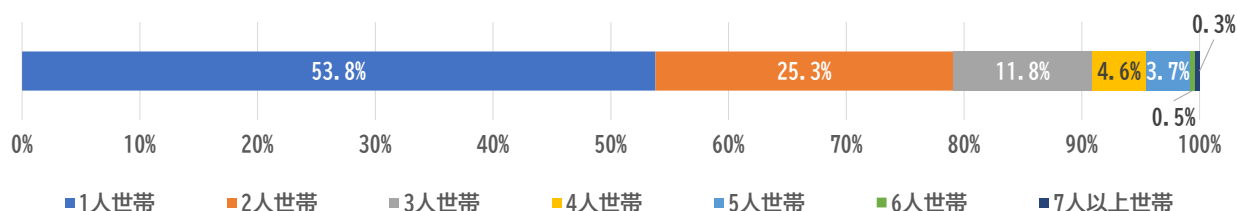


図 世帯人員別構成比（団地別）

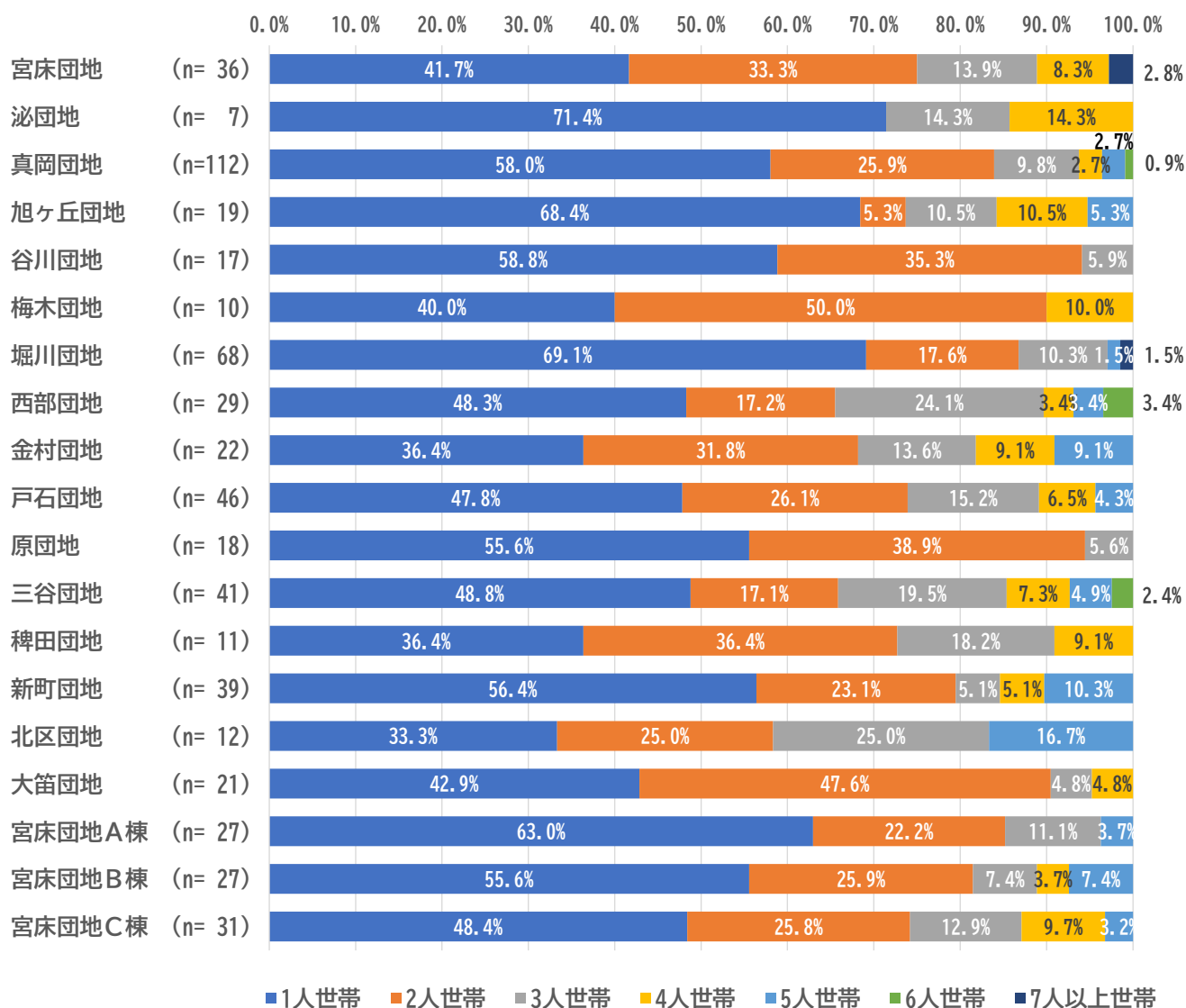


表 世帯人員別世帯数（令和4年3月末時点）

団地名	1人世帯	2人世帯	3人世帯	4人世帯	5人世帯	6人世帯	7人以上世帯	合計
宮床団地	15	12	5	3	0	0	1	36
	41.7%	33.3%	13.9%	8.3%	0.0%	0.0%	2.8%	100.0%
泌団地	5	0	1	1	0	0	0	7
	71.4%	0.0%	14.3%	14.3%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
真岡団地	65	29	11	3	3	1	0	112
	58.0%	25.9%	9.8%	2.7%	2.7%	0.9%	0.0%	100.0%
旭ヶ丘団地	13	1	2	2	1	0	0	19
	68.4%	5.3%	10.5%	10.5%	5.3%	0.0%	0.0%	100.0%
谷川団地	10	6	1	0	0	0	0	17
	58.8%	35.3%	5.9%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
梅木団地	4	5	0	1	0	0	0	10
	40.0%	50.0%	0.0%	10.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
堀川団地	47	12	7	0	1	0	1	68
	69.1%	17.6%	10.3%	0.0%	1.5%	0.0%	1.5%	100.0%
西部団地	14	5	7	1	1	1	0	29
	48.3%	17.2%	24.1%	3.4%	3.4%	3.4%	0.0%	100.0%
金村団地	8	7	3	2	2	0	0	22
	36.4%	31.8%	13.6%	9.1%	9.1%	0.0%	0.0%	100.0%
戸石団地	22	12	7	3	2	0	0	46
	47.8%	26.1%	15.2%	6.5%	4.3%	0.0%	0.0%	100.0%
原団地	10	7	1	0	0	0	0	18
	55.6%	38.9%	5.6%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
三谷団地	20	7	8	3	2	1	0	41
	48.8%	17.1%	19.5%	7.3%	4.9%	2.4%	0.0%	100.0%
稗田団地	4	4	2	1	0	0	0	11
	36.4%	36.4%	18.2%	9.1%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
新町団地	22	9	2	2	4	0	0	39
	56.4%	23.1%	5.1%	5.1%	10.3%	0.0%	0.0%	100.0%
北区団地	4	3	3	0	2	0	0	12
	33.3%	25.0%	25.0%	0.0%	16.7%	0.0%	0.0%	100.0%
大笛団地	9	10	1	1	0	0	0	21
	42.9%	47.6%	4.8%	4.8%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
宮床団地 A 棟	17	6	3	0	1	0	0	27
	63.0%	22.2%	11.1%	0.0%	3.7%	0.0%	0.0%	100.0%
宮床団地 B 棟	15	7	2	1	2	0	0	27
	55.6%	25.9%	7.4%	3.7%	7.4%	0.0%	0.0%	100.0%
宮床団地 C 棟	15	8	4	3	1	0	0	31
	48.4%	25.8%	12.9%	9.7%	3.2%	0.0%	0.0%	100.0%
計	319	150	70	27	22	3	2	593
	53.8%	25.3%	11.8%	4.6%	3.7%	0.5%	0.3%	100.0%

(2) 世帯構成

世帯の構成を町営住宅全体でみると、単身世帯が 54.2%（326 世帯）で最も多く、次いで 2 世代 30.4%（183 世帯）、夫婦世帯 10.8%（65 世帯）となっています。

図 世帯構成別構成比

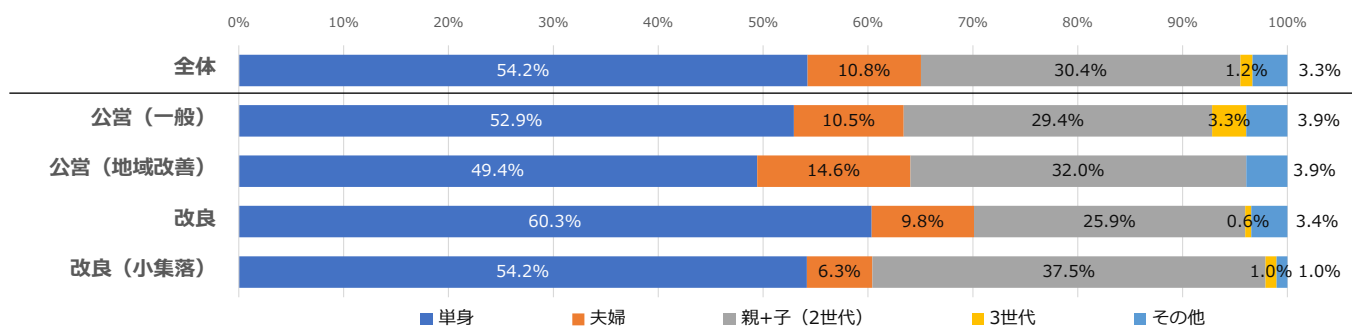


表 世帯構成別の世帯数

	単身	夫婦	2 世代 (親+子)	3 世代他	合計
公 営 (一般)	81 52.9%	16 10.5%	45 29.4%	11 7.2%	153 100.0%
公 営 (地域改善)	88 49.4%	26 14.6%	57 32.0%	7 3.9%	178 100.0%
改良	105 60.3%	17 9.8%	45 25.9%	7 4.0%	174 100.0%
改良 (小地域)	52 54.2%	6 6.3%	36 37.5%	2 2.0%	96 100.0%
計	326 54.2%	65 10.8%	183 30.4%	27 4.5%	

(3) 世帯主の年齢

世帯主の年齢をみると、町営住宅全体では、最も多いのが 70 歳以上の世帯で全体の約 4 割を占め、次いで 60 歳代、40 歳代、50 歳代となっています。

住戸の建設年別に世帯主年齢の状況を見ると、すべての建設年代で世帯主の年齢が 70 歳以上の世帯が最も多く 3～4 割を占めますが、特に平成 7 年以降に建設された団地では、49%とおおよそ半数となっています。

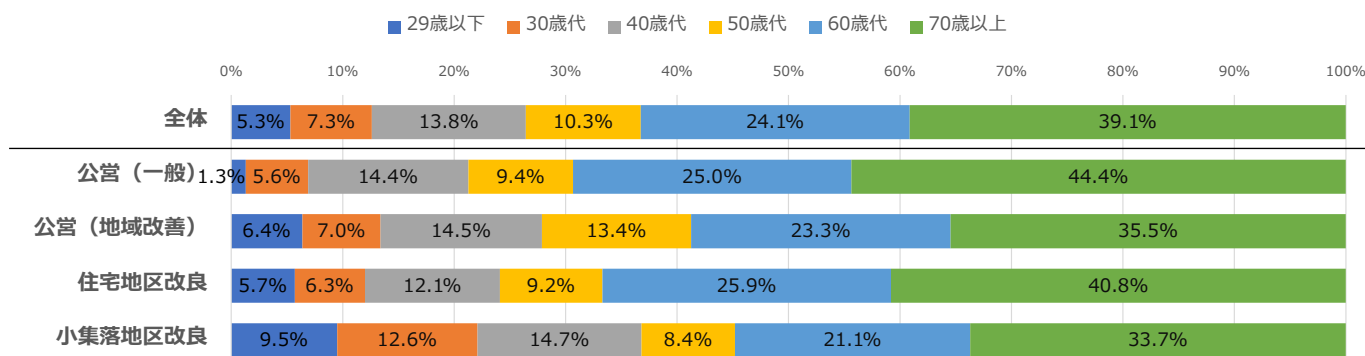


図 住宅の種類別・世帯主年齢別 世帯数の構成比

表 住宅の種類別・世帯主の年齢別 世帯数

	29 歳以下	30 歳代	40 歳代	50 歳代	60 歳代	70 歳以上	合計
公 営 (一般)	2 1.3%	9 5.6%	23 14.4%	15 9.4%	40 25.0%	71 44.4%	160 100.00%
公 営 (地域改善)	11 6.4%	12 7.0%	25 14.5%	23 13.4%	40 23.3%	61 35.5%	172 100.00%
改良	10 5.7%	11 6.3%	21 12.1%	16 9.2%	45 25.9%	71 40.8%	174 100.00%
小地域改良	9 9.5%	12 12.6%	14 14.7%	8 8.4%	20 21.1%	32 33.7%	95 100.00%
計	32 5.3%	44 7.3%	83 13.8%	62 10.3%	145 24.1%	235 39.1%	601 100.00%

図 住宅の建設年 世帯主年齢別 世帯数の構成比

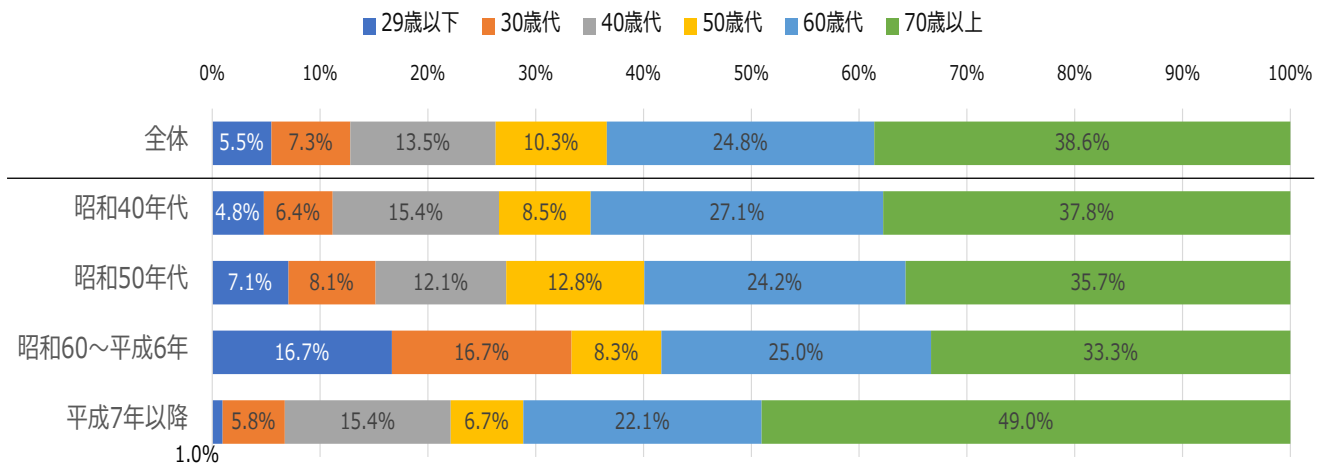


表 住宅の建設年別 世帯主年齢別 世帯数

	29 歳以下	30 歳代	40 歳代	50 歳代	60 歳代	70 歳以上	合計
昭和 41～50 年 (1966～1975)	9 4.8%	12 6.4%	29 15.4%	16 8.5%	51 27.1%	71 37.8%	188 100.0%
昭和 51～60 年 (1976～1985)	21 7.1%	24 8.1%	36 12.1%	38 12.8%	72 24.2%	106 35.7%	297 100.0%
昭和 61～平成 6 年 (1986～1994)	2 16.7%	2 16.7%	0 0.0%	1 8.3%	3 25.0%	4 33.3%	12 100.0%
平成 7 年以降 (1995～)	1 1.0%	6 5.8%	16 15.4%	7 6.7%	23 22.1%	51 49.0%	104 100.0%
計	33 5.5%	44 7.3%	81 13.5%	62 10.3%	149 24.8%	232 38.6%	601 100.0%

(4) 入居世帯の収入状況

公営住宅に入居する世帯の収入状況をみると、原則階層（第1分位から第4分位）が533世帯（88.7%）となっています。一方、裁量階層以外の収入超過階層（第7、8分位）が35世帯（5.8%）となっています。

住宅の種類別にみると、各種類においてほぼ共通して第1分位が約8割を占めています。建設の年度別にみた場合も、第1分位が約8割を占める傾向は共通しています。

図 収入分位別 世帯数の構成比

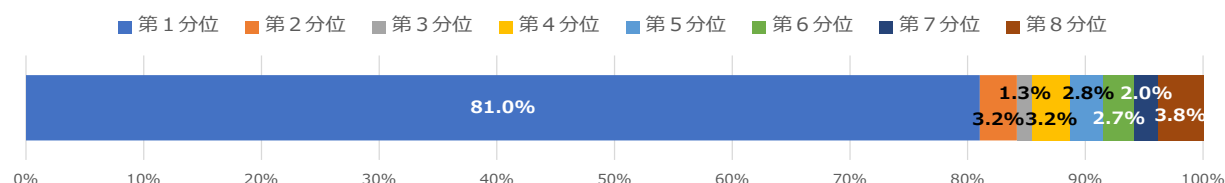


図 住宅の種類・収入分位別 世帯数の構成比

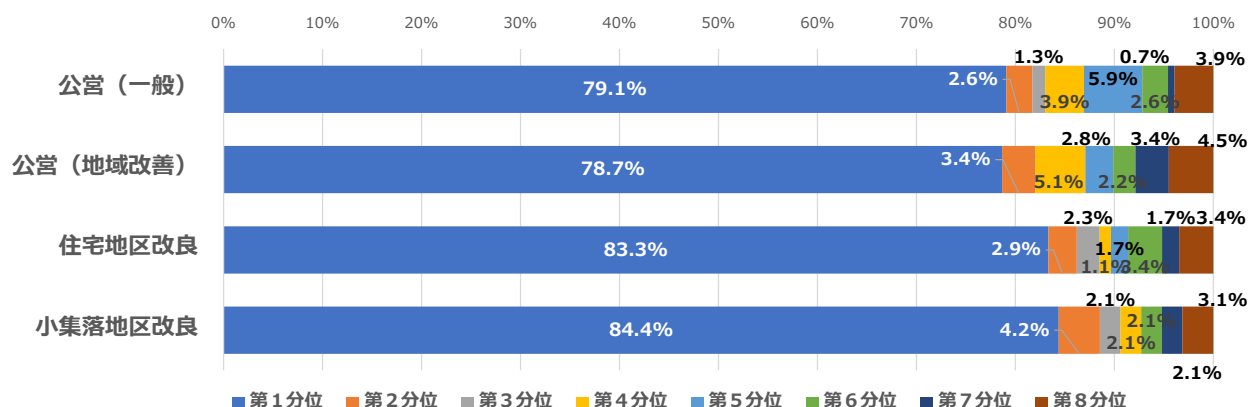


表 住宅の種類・収入分位別 世帯数

	原則階層				裁量階層		収入超過		合計
	第1分位	第2分位	第3分位	第4分位	第5分位	第6分位	第7分位	第8分位	
	104,000 円以下	104,001 ～ 123,000 円	123,001 ～ 139,000 円	139,001 ～ 158,000 円	158,001 ～ 186,000 円	186,001 ～ 214,000 円	214,001 ～ 259,000 円	259,001 円 以上～	
公営（一般）	121	4	2	6	9	4	1	6	153
	79.1%	2.6%	1.3%	3.9%	5.9%	2.6%	0.7%	3.9%	100.0%
公営（地域改善）	140	6	0	9	5	4	6	8	178
	78.7%	3.4%	0.0%	5.1%	2.8%	2.2%	3.4%	4.5%	100.0%
改良	145	5	4	2	3	6	3	6	174
	83.3%	2.9%	2.3%	1.1%	1.7%	3.4%	1.7%	3.4%	100.0%
改良（小集落）	81	4	2	2	0	2	2	3	96
	84.4%	4.2%	2.1%	2.1%	0.0%	2.1%	2.1%	3.1%	100.0%
合計	487	19	8	19	17	16	12	23	601
	81.0%	3.2%	1.3%	3.2%	2.8%	2.7%	2.0%	3.8%	100.0%

※全世帯の収入分布を100としたときの世帯割合を示したもので、1～4分位（25.0%以下）が公営住宅の原則入居階層、5・6分位（25.0%超 40.0%以下）が裁量階層（一定の障害者、高齢者、小学校就学前の子のいる世帯等）となります。

図 住宅の建設年・収入分位別 世帯数の構成比

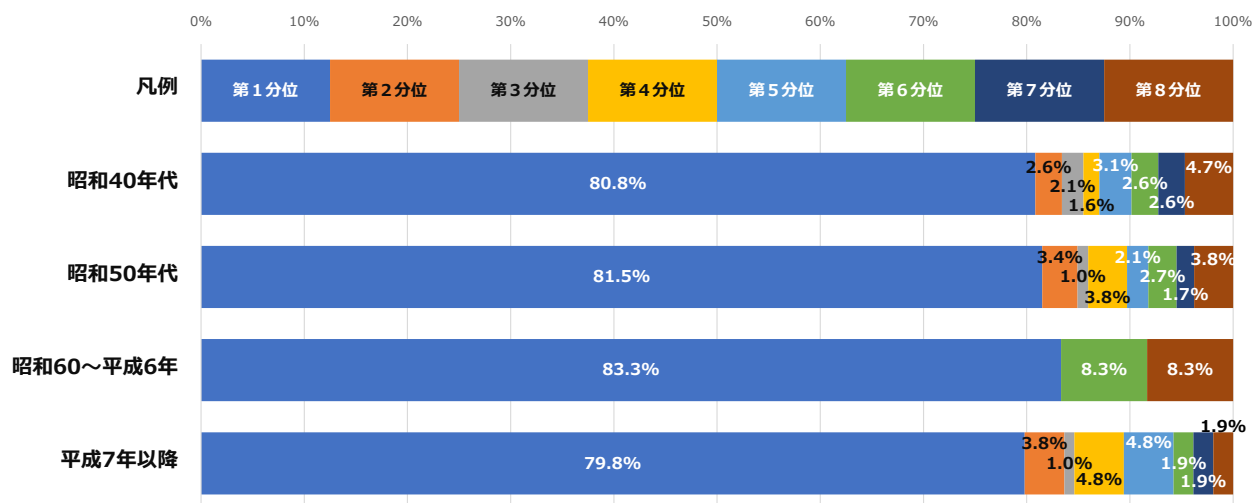


表 住宅の建設年・収入分位別 世帯数

	原則階層				裁量階層		収入超過		合計
	第1分位	第2分位	第3分位	第4分位	第5分位	第6分位	第7分位	第8分位	
	104,000 円以下	104,001 ～ 123,000 円	123,001 ～ 139,000 円	139,001 ～ 158,000 円	158,001 ～ 186,000 円	186,001 ～ 214,000 円	214,001 ～ 259,000 円	259,001 円 以上～	
昭和40年代	156	5	4	3	6	5	5	9	193
	80.8%	2.6%	2.1%	1.6%	3.1%	2.6%	2.6%	4.7%	100.0%
昭和50年代	238	10	3	11	6	8	5	11	292
	81.5%	3.4%	1.0%	3.8%	2.1%	2.7%	1.7%	3.8%	100.0%
昭和60～ 平成6年	10					1		1	12
	83.3%					8.3%		8.3%	100.0%
平成7年以降	83	4	1	5	5	2	2	2	104
	79.8%	3.8%	1.0%	4.8%	4.8%	1.9%	1.9%	1.9%	100.0%
合計	487	19	8	19	17	16	12	23	601
	81.0%	3.2%	1.3%	3.2%	2.8%	2.7%	2.0%	3.8%	100.0%

第2章 町営住宅居住者アンケート結果

1. アンケートの結果

●高齢者・単身世帯の占める割合が多い

- ・アンケートの回答者は、74歳以上が2割余りで、60歳以上を合わせると、全体の7割近くを占めている。
- ・世帯の構成は、単身が最も多く、次いで夫婦・パートナーのみとなっており、世帯の人員は1～2人世帯で約78%を占めている。これは居住世帯の1～2人世帯の構成比約79%とほぼ一致している。

●勤務先は町内2割、田川市内3割

- ・勤務先は町内と田川市内で半数を占め、その他は福智町17.0%、飯塚市9.4%、直方市と香春町で3.8%となっている。

●車所有している世帯は6割

- ・車を所有している世帯は6割で、2台所有が約22%、3台以上所有が約5%であり、バイク所有者は約8%、自転車所有は約20%となっている。

●居住年数20年以上の長期居住の世帯が多い

- ・居住年数20年以上が約6割と長期居住の世帯が多く、10年以上と合わせると約8割となっている。

●条件付き建替え意向は約7割と高い。

- ・建替え意向のなかでは、「同じ場所での建替えなら移転したい」が約31%と最も多く、次いで「今より買い物や病院が便利になれば移転したい」(19.0%)、「行政区が変わらないところであれば移転したい」(9.5%)となっている。

●建替えに伴う移転に関して、年代別に受け止め方が異なる。全年齢を通して最も多いのは、「同じ場所での建替えならば、移転したい」

- ・移転に前向きな回答は、40歳代を頂点に、50歳代以上では減少している。また、60歳以上では、無回答の割合が増加している。

●「住みたい団地」として最も人気があるのは宮床団地で、その理由は「新しくてきれいだから」「買い物に便利だから」が多い。

- ・宮床団地は他の団地ではあまり見られない「新しくてきれいだから」が最も多く選択されている。
- ・他の団地を選んだ人の選択理由では、「親・親族、友人が住んでいるから」が最も多い。

●駐車場が整備されたら、「利用すると思う」人が約65%

- ・6割以上の世帯で車を所有しており、駐車場の利用意向は高い。

2. アンケートの概要

①対象者

- ・真岡団地、宮床団地 A～D 棟を除く町営住宅に居住する全世帯（空家を除く）

②実施期間

- ・令和 4 年 7 月 25 日～令和 4 年 8 月 15 日

③実施方法

- ・郵送による配布・回収

④回収票数

- ・131 票（回収）／（送付 376 票）[回収率：34.8%]

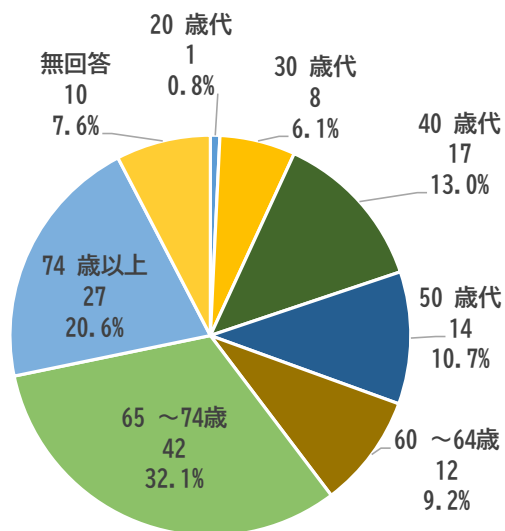
3. アンケートの集計結果

（1） 年齢・性別

世帯主の年齢別にみると、65～74 歳（34.7%）が多く、次いで 74 歳以上、40 歳代、50 歳代、60～64 歳となっており、60 歳以上が全体の約 7 割を占めています。

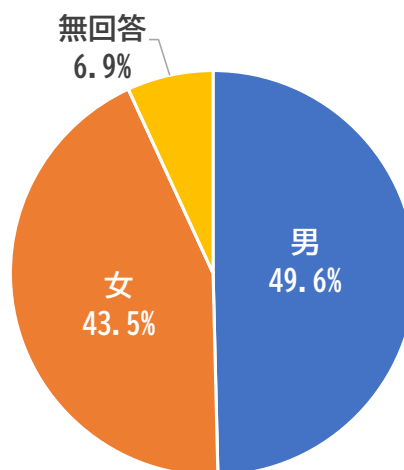
回答者の性別は、男性（53.3%）、女性（46.7%）と、若干男性の割合が高くなっています。

図 回答者の年齢



n=131

図 回答者の性別

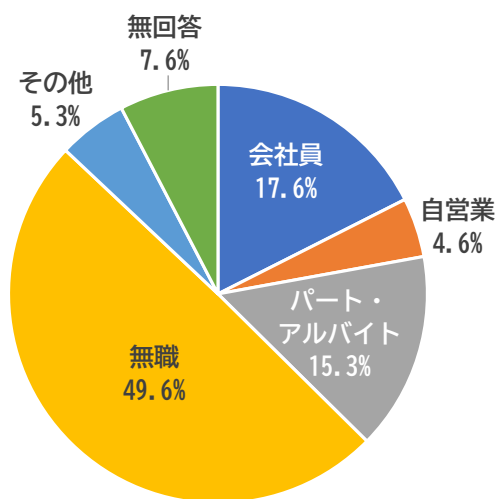


n=131

(2) 職業・勤務先

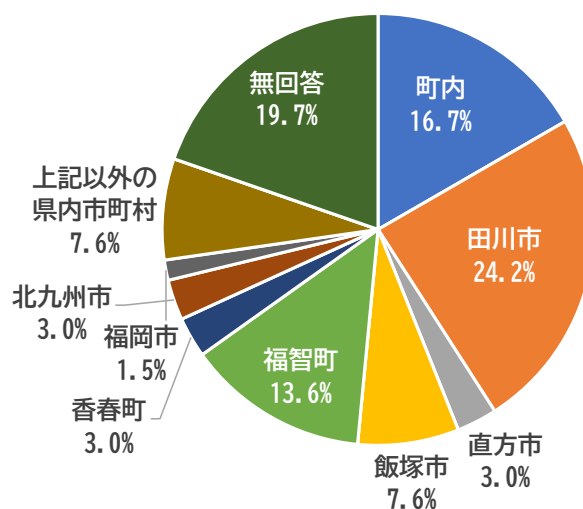
世帯主の職業をみると、「無職」(49.6%)が最も高く、次いで「会社員」が17.6%となっています。勤務先をみると、「田川市内」(24.2%)が最も高く、次いで「糸田町内」(16.7%)、「福智町」(13.6%)となっています。

図 回答者の職業



n=131

図 回答者の勤務先



n=66

(3) 世帯の人数・家族構成

世帯の人数は、「1人」(45.0%)、「2人」(27.5%)の順で、2人以下の世帯が7割余りを占めています。

家族の構成は、割合の高いものから、「単身」(45.0%)、「配偶者等のみ」(17.6%)、「配偶者等と子ども」(13.0%)、「世帯主と子ども」(12.2%)、「兄弟姉妹」(1.5%)、「世帯主と親」(1.5%)、「世帯主と子ども・孫」(0.8%)、「6人以上」(0.8%)、「5人」(3.1%)、「4人」(5.3%)、「3人」(11.5%)、「2人」(27.5%)、「1人」(45.0%)、「無回答」(6.9%)となっています。

図 世帯の人数

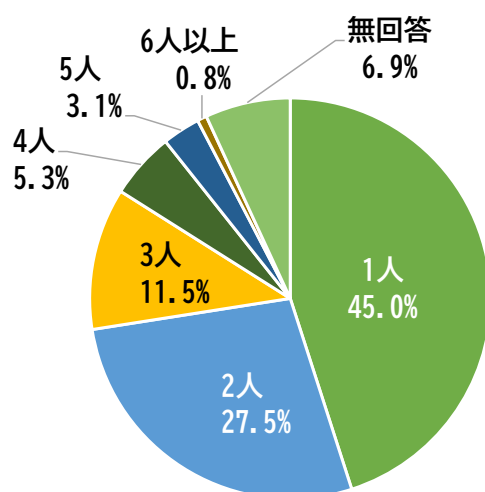
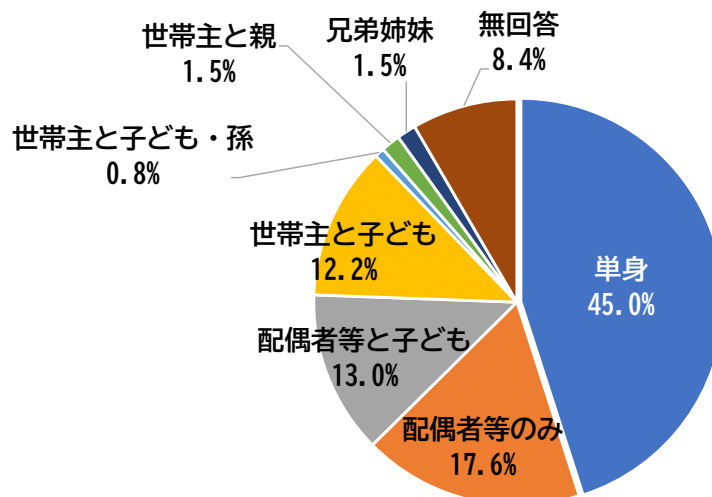


図 家族構成

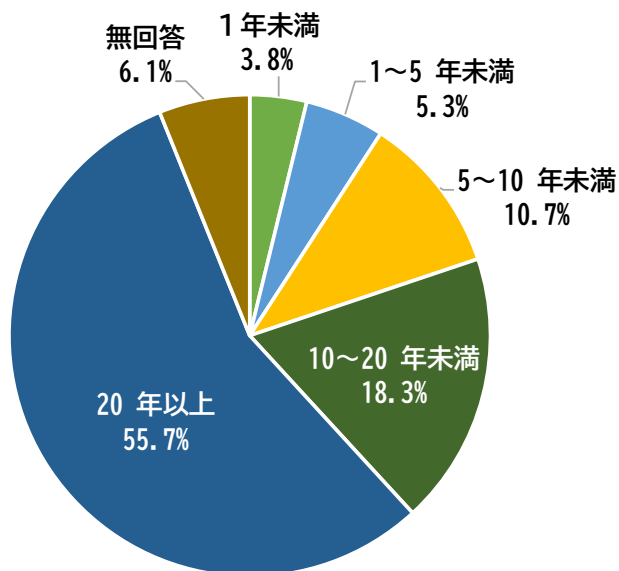


n = 131

(4) 居住年数・階数について

居住年数をみると、「20 年以上」(55.7%) が最も高く、次いで「10～20 年未満」(18.3%) となっています。

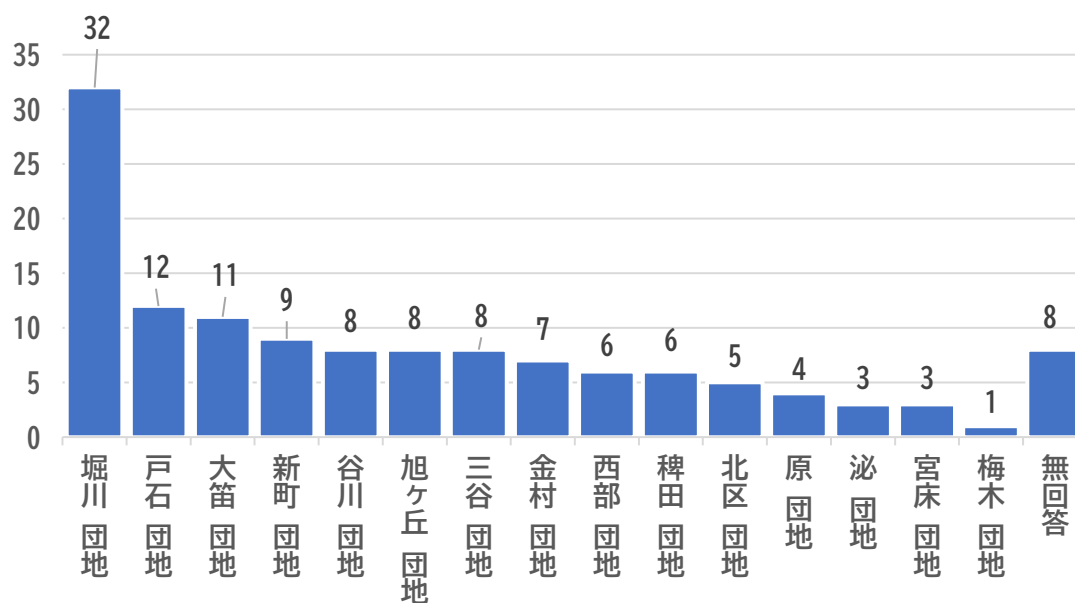
図 居住年数



(5) 現在居住中の団地

居住中の団地で最も多いのは「堀川団地」。次いで、「戸石団地」、「大笛団地」となっています。

図 居住中の団地



n = 131

(6) 車等の所有状況

車の所有状況は、「車を所有していない」世帯が 38.0%いる一方で、1 台所有する世帯が 34.7%、2 台所有する世帯が 22.3%、3 台以上が 5%となっています。

バイクの所有状況は、「バイクを所有していない」世帯が 91.6%で、「1 台所有」が 7.6%、「3 台以上」が 0.8%となっています。

自転車の所有状況は、「自転車を所有していない」世帯が 79.2%で、「1 台所有」が 14.2%、「2 台所有」が 5.0%となっています。

図 車の所有状況

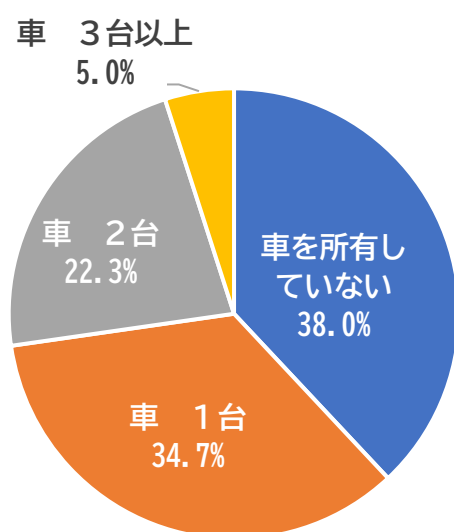


図 バイクの所有状況

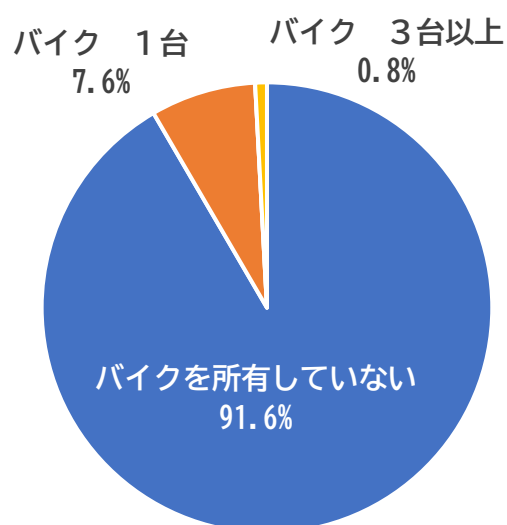
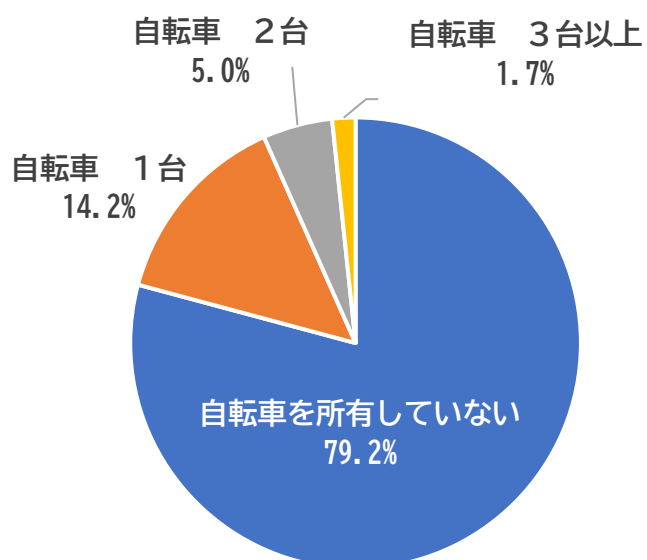


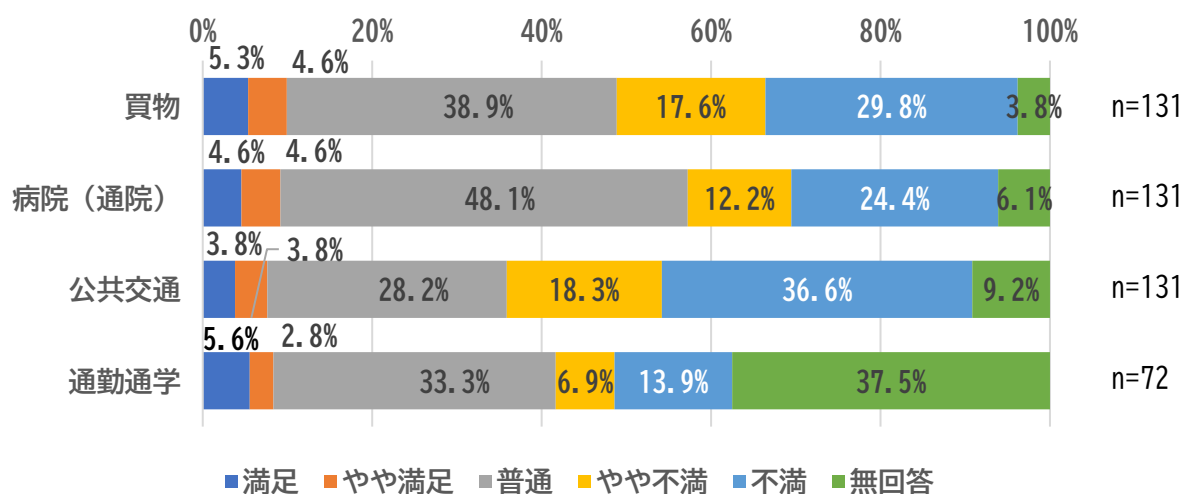
図 自転車の所有状況



(7) 居住中の団地の便利さ（立地）

団地の便利さに関する満足度では、公共交通に関し、「不満」（36.6%）、「やや不満」（18.3%）を合わせて約 55%となっています。

図 団地の便利さ



(8) 住みたい団地・選んだ理由

住みたい団地として最も多いのは、「宮床団地」、次いで「堀川団地」、「大笛団地」となっており、全体では、住みたい団地を選ぶ理由は「近くに親・親族、友人が住んでいるから」が最も多くなっています。

希望者の最も多い宮床団地を希望する理由としては、「新しくきれいだから」、次いで「買い物に便利だから」が多くなっています。堀川団地を希望する理由で多いのは「病院（通院）に便利だから」、「その他」、次いで「買い物に便利だから」となっています。「その他」の内容としては、「長く住み慣れているから」、「住み心地が良いから」との記述がみられました。

図 住みたい団地

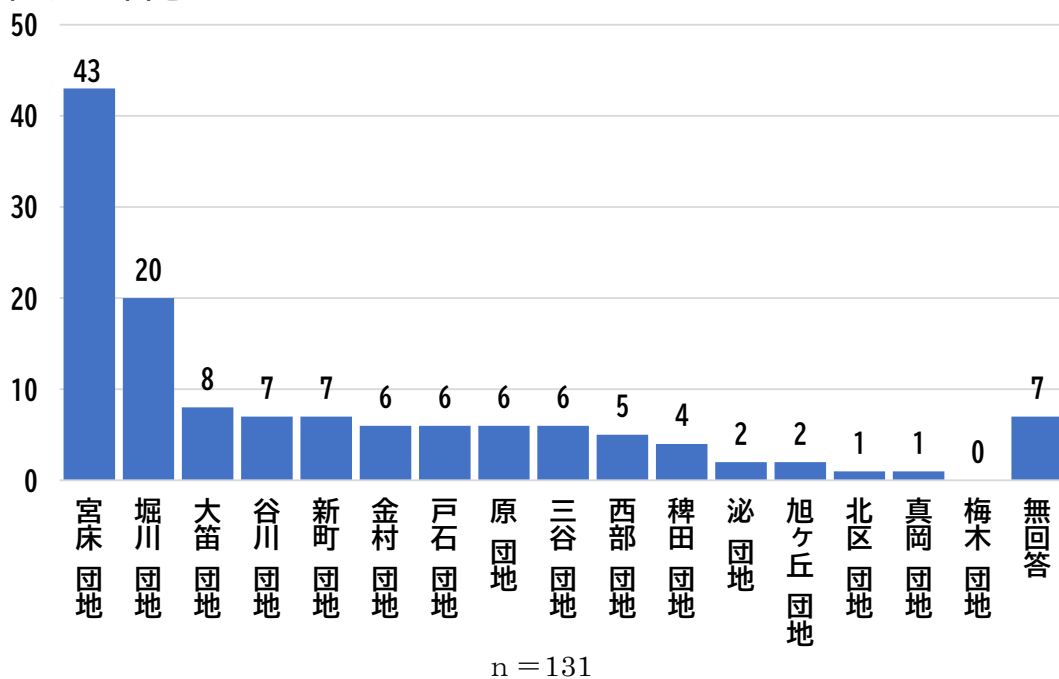


図 住みたい団地を選択した理由（複数選択）

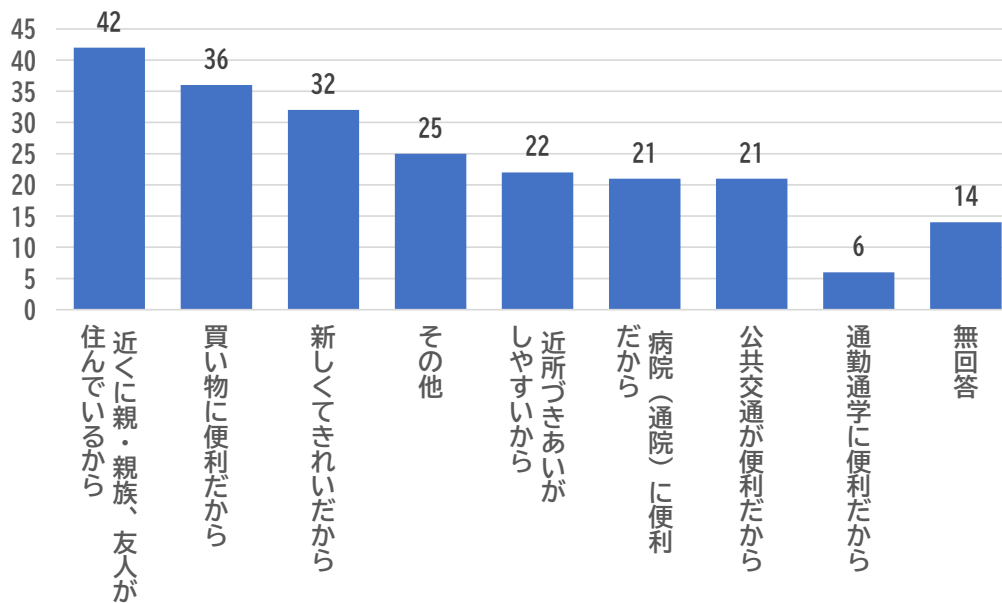
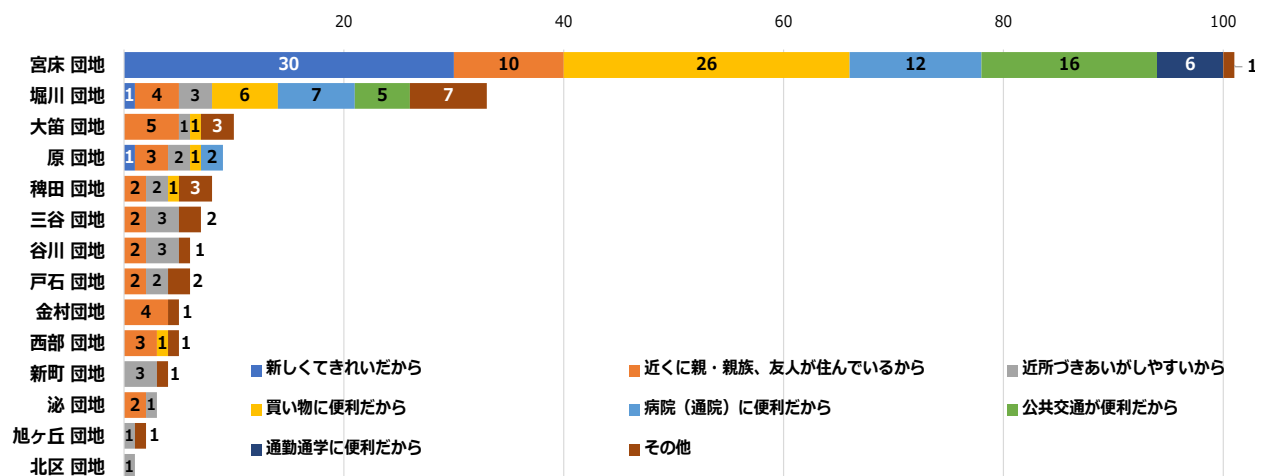


図 希望団地別・住みたい団地を選択した理由（複数選択）



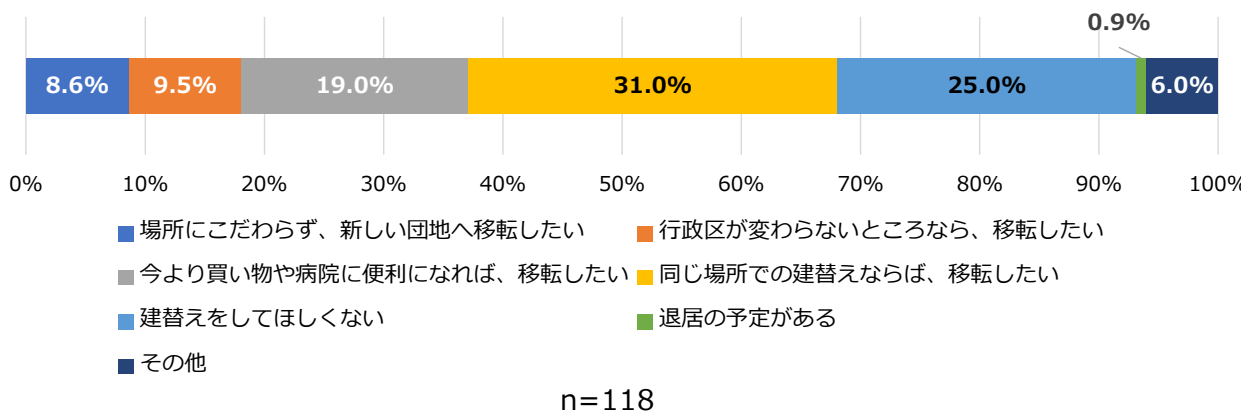
（９） 町営住宅の建替えに伴う移転に関する意向

町営住宅の建替えに伴う移転に関する意向は、最も多いのが「同じ場所での建替えならば、移転したい」（31.0%）、次いで「建替えをしてほしくない」（25.0%）、「今より買い物や病院に便利になれば、移転したい」（19.0%）となっています。

移転を希望する人のうち、移転先の住居タイプに関する要望は、「3DK（約 70 ㎡：21 坪）くらい」（49.4%）、「2DK（約 50 ㎡：15 坪）くらい」（45.6%）、「その他」（5.1%）となっています。

また、移転を希望する回数は、「1 階」を希望する人が約半数（50.6%）、以下「2 階」（20.3%）「3～4 階」（6.3%）と続きますが、「特に希望する階はない」も約 2 割（19.0%）います。

図 移転に関する意向



移転に関する意向を年代別に見てみると、「場所にこだわらず、新しい団地へ移転したい」に加えて、「行政区が変わらない所なら、移転したい」、「今より買い物や病院に便利になれば、移転したい」、「同じ場所での建替えならば、移転したい」などの条件付きを合わせた移転に前向きな回答は、40歳代を頂点に、50歳代以上では減少しています。

また、60歳以上では、無回答の割合が増加しています。

図 年齢別・移転に関する意向

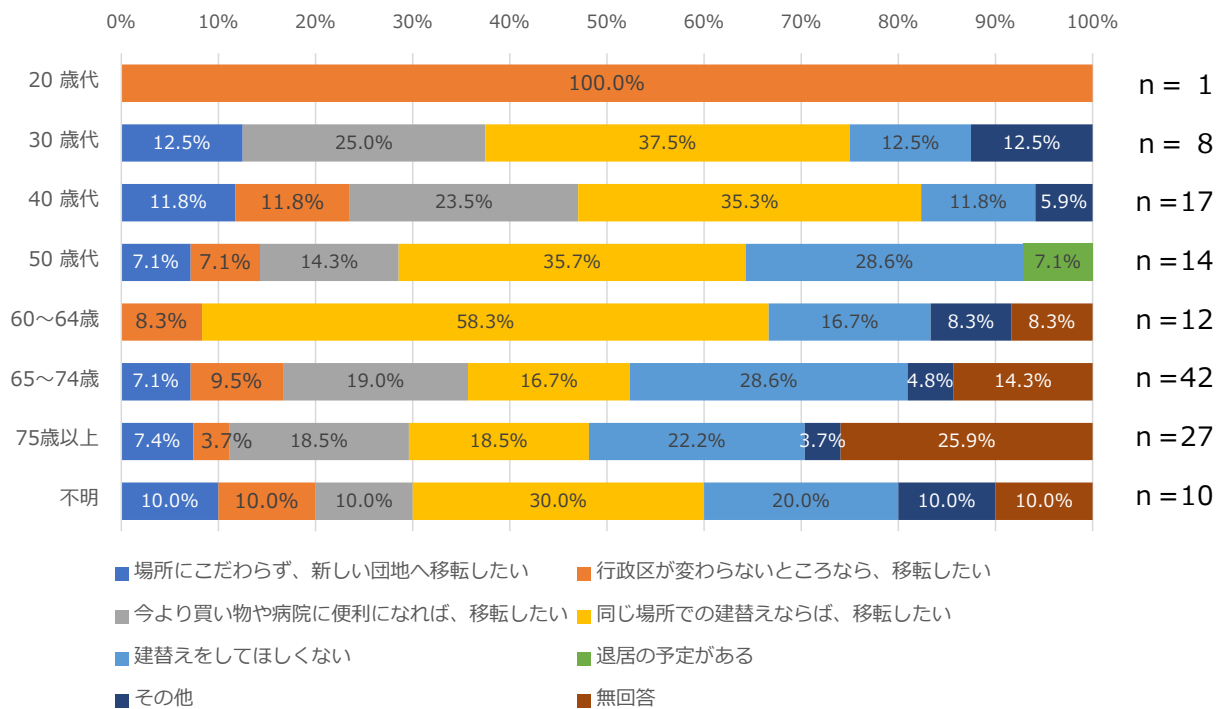


図 移転先の住居タイプに関する意向

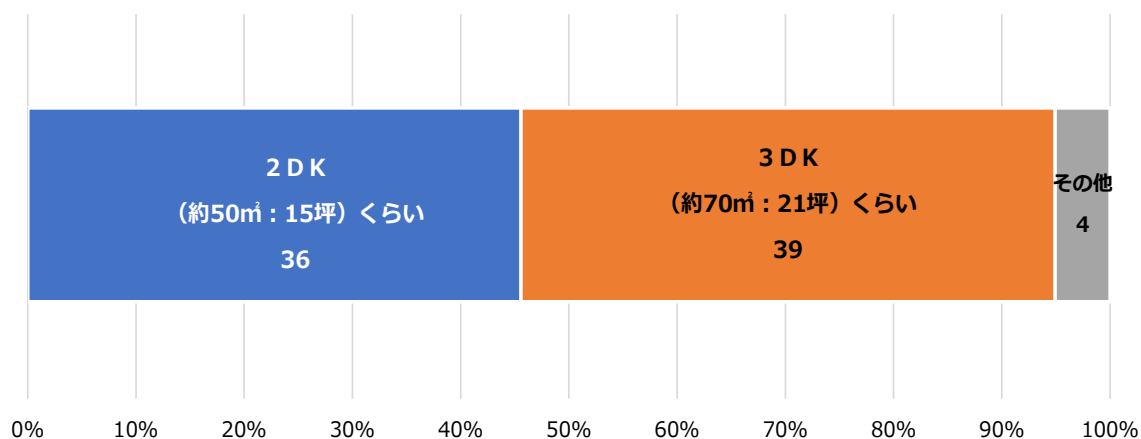
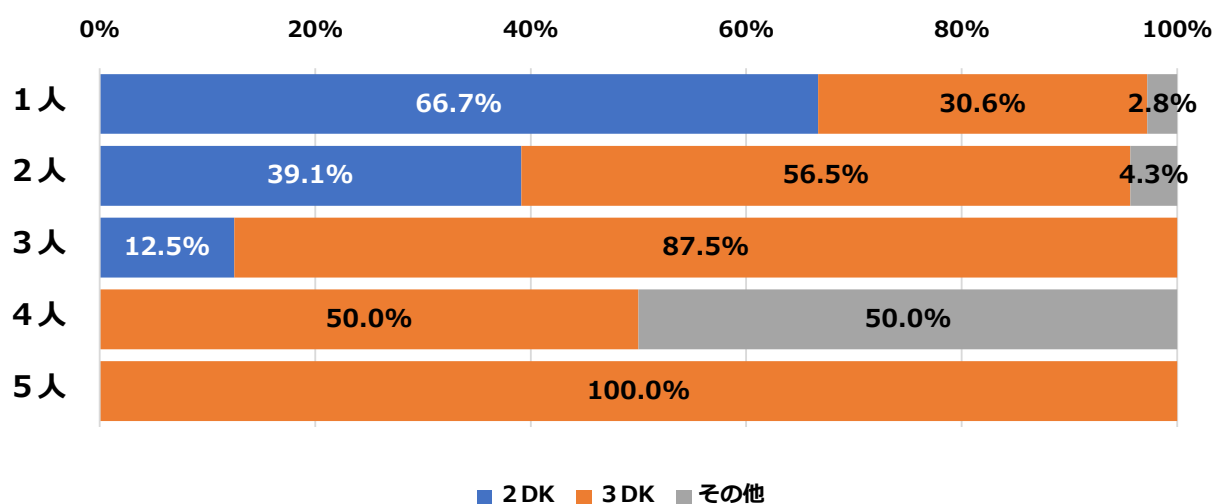


図 移転先の住居タイプに関する意向（世帯人員別）



移転先の階数に関する意向は、1階を望む回答が最も多く、およそ半数となっています。

年代別にみると、20～30歳代で、「特に希望する階はない」という回答が多い一方、65歳以上では、1階を望む回答が多くなっています。

図 移転先の階数に関する意向

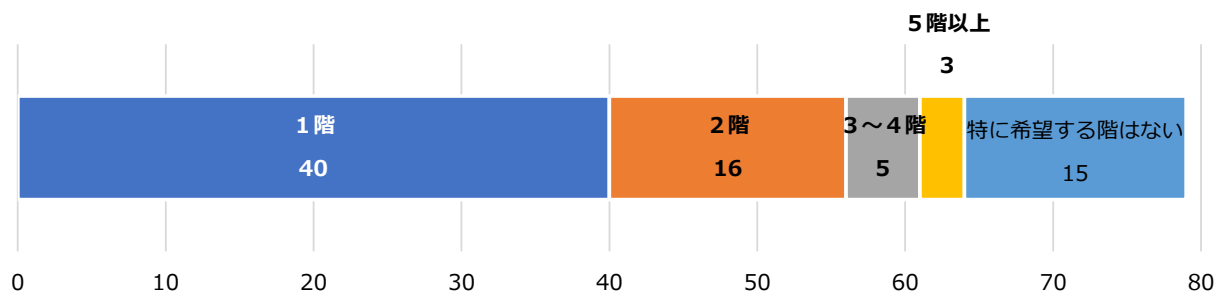
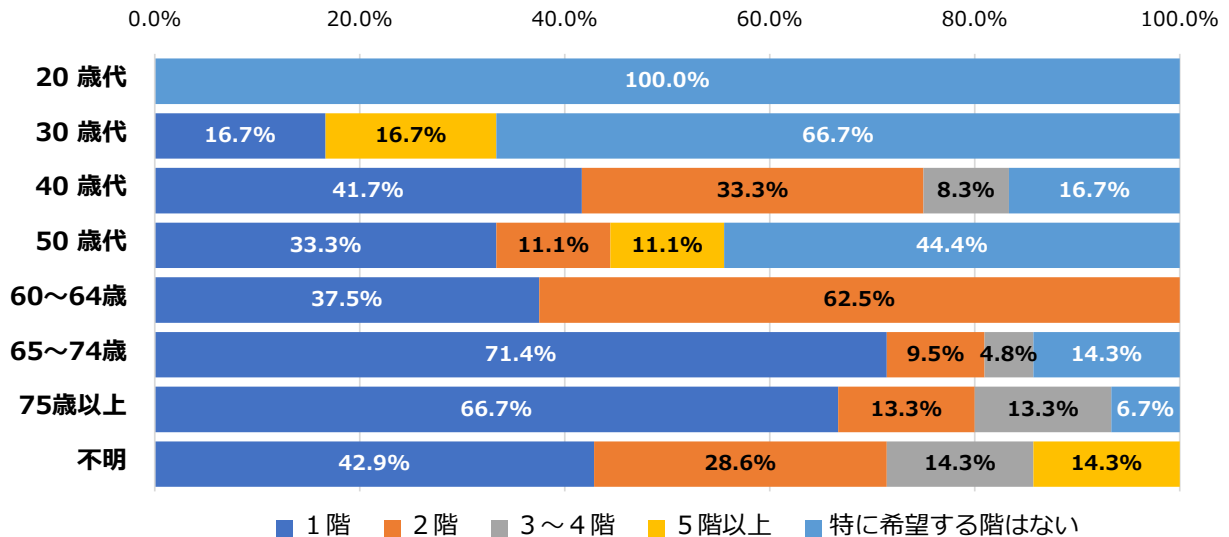


図 移転先の階数に関する意向（年代別）



同じ場所で建替えを希望する理由では「近くに親・親戚・友人がいる」が最も多く、次に「近所づきあいしやすいから」が全体の63%を占めており、これまでの付き合い、コミュニティが継続できることを希望されている人が多いと考えられます。

回答数にバラツキはありますが、団地別にみても「近所に親・親戚・友人が住んでいるから」「近所づきあいしやすいから」を希望する理由が多い傾向にあります。

図 同じ場所での建替えを希望する理由（複数回答）

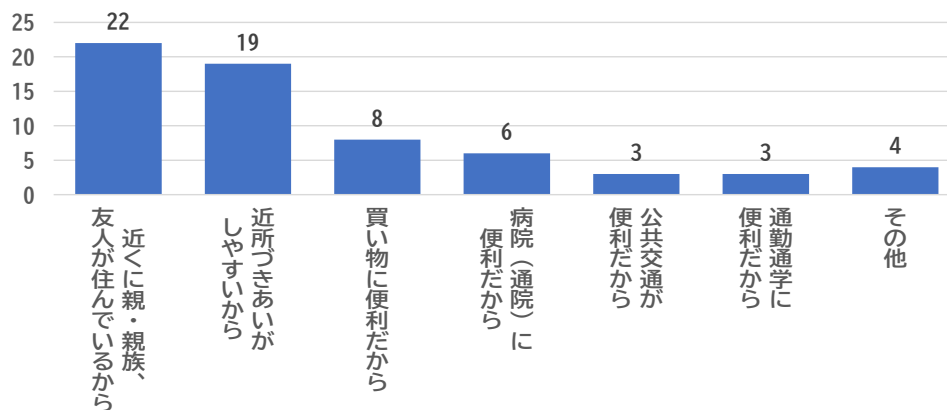
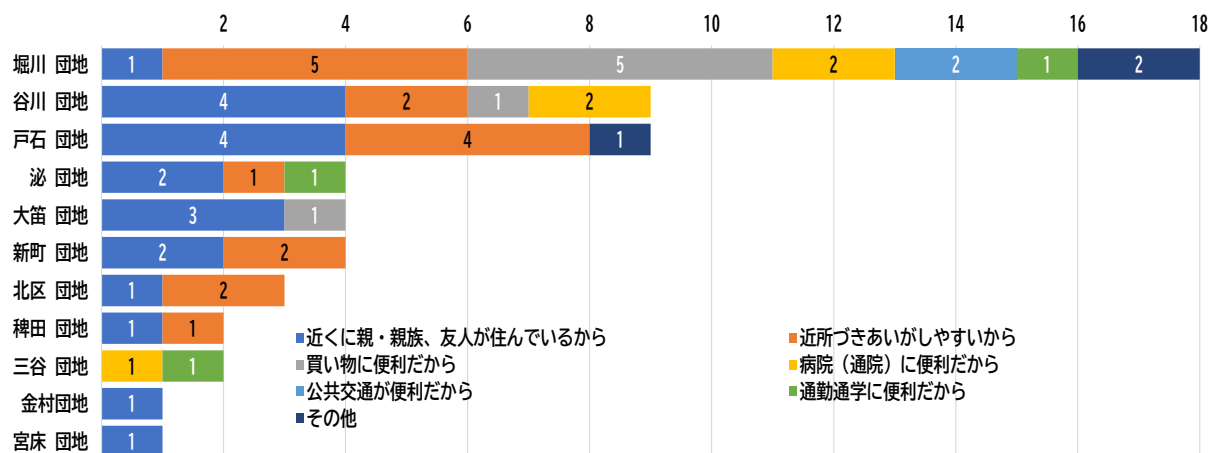


図 居住中の団地別・同じ場所での建替えを希望する理由（複数回答）



建て替えをしてほしくない理由として最も多かったのが、「家賃が高くなるから」で、次いで

「引っ越しが難しいから」となっています。

年代別・団地別にみると、ほぼ共通して最も多く「家賃が高くなるから」があげられています。

図 建替えをしてほしくない理由

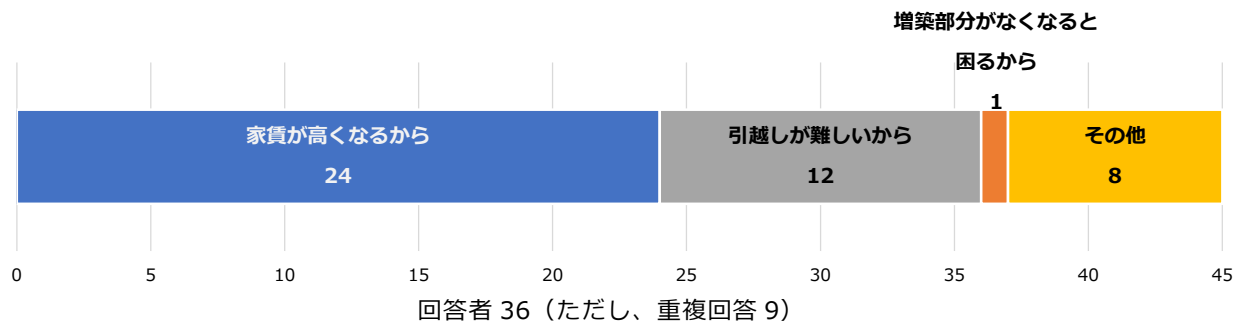


図 建替えをしてほしくない理由(年代別)

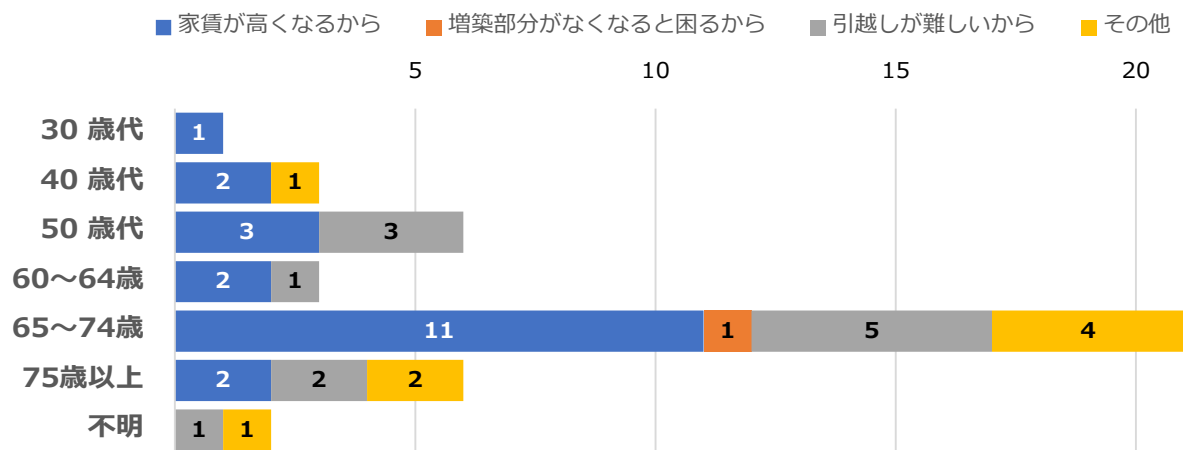
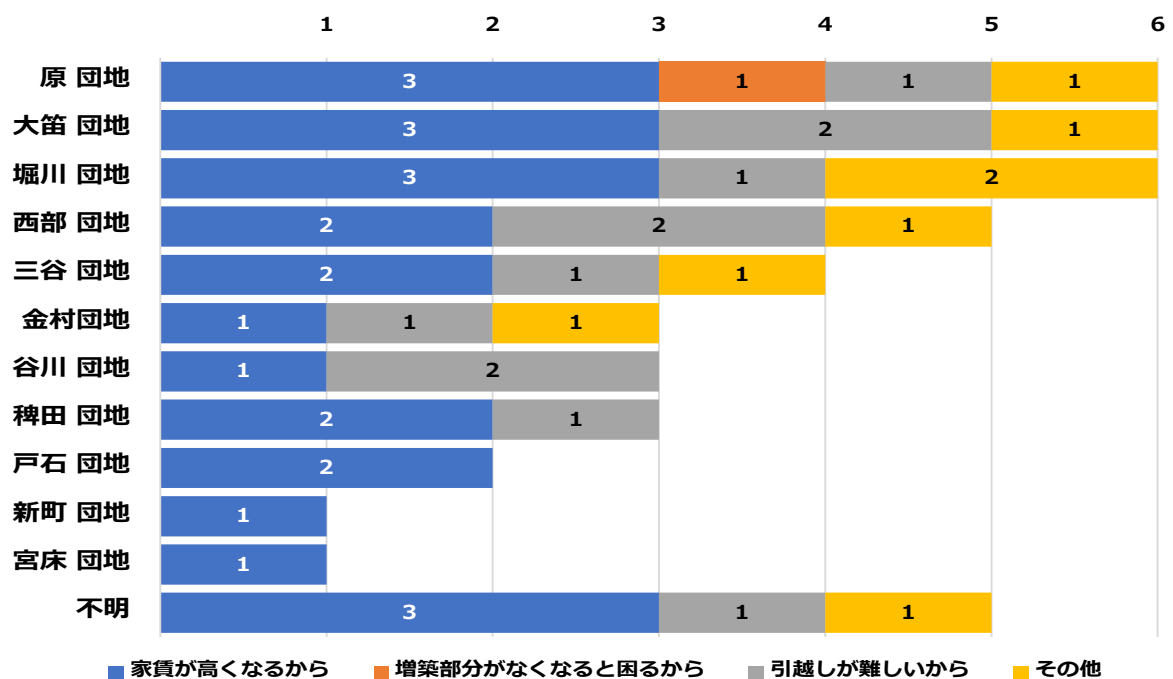


図 建替えをしてほしくない理由(団地別)



(10) 附帯整備する施設について

町営住宅の建替えに伴い附帯整備する施設については、最も要望が多いのが「駐車場」(59件)、次いで「子どもの遊び場・公園・広場」(22件)、「集会場」(13件)、「東屋」(9件)となっています。「その他」の内容は、「ごみ置場」、「団地前の舗装」となっています。

図 整備してほしい施設（重複回答あり）

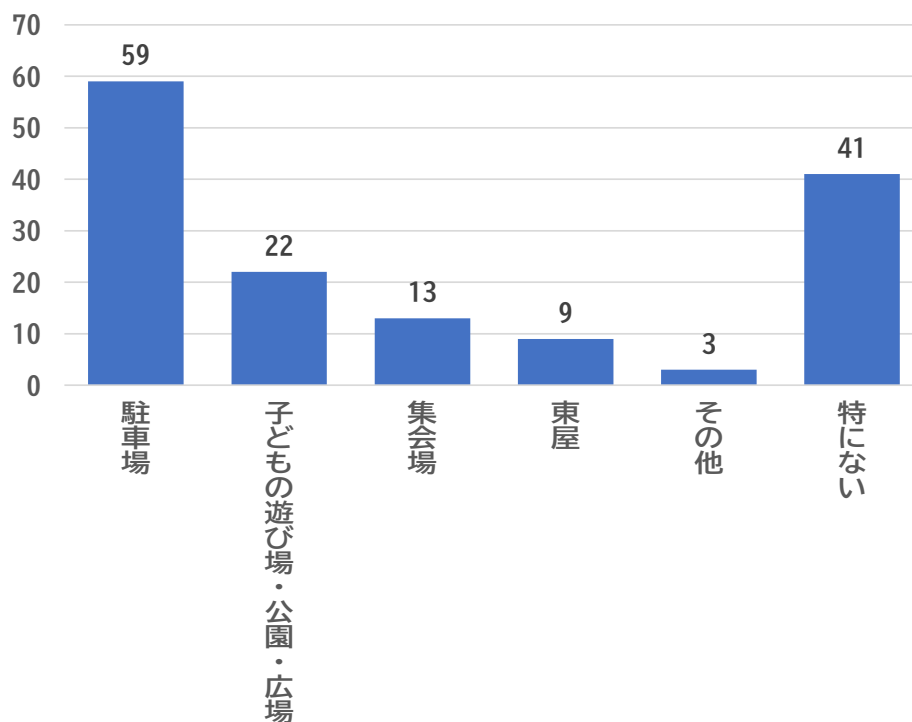


図 駐車場の利用意向

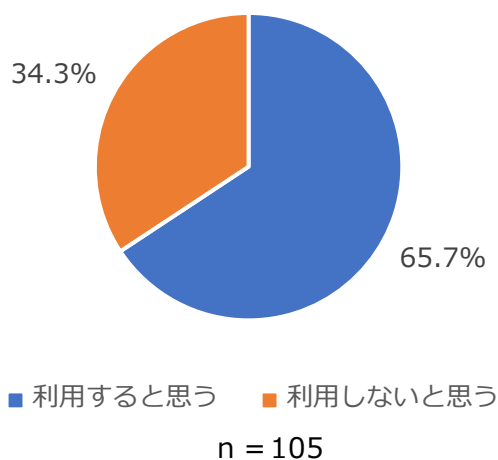
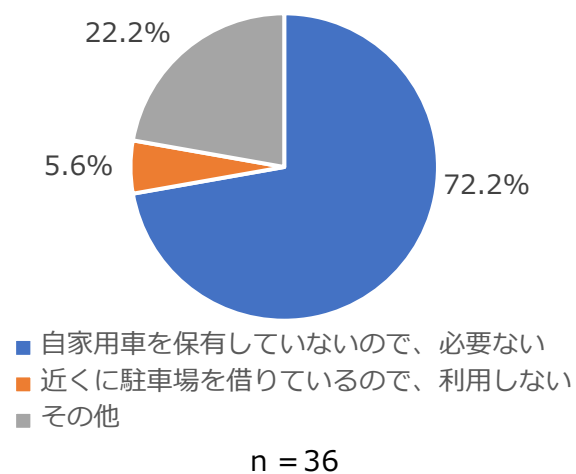


図 駐車場を利用しない理由



第3章 町営住宅ストックの現状と課題

1. 町営住宅ストックの現状からみた問題点

(1) 耐用年限を経過した老朽化ストックの増加

町営住宅ストックの耐用年限経過状況をみると、耐用年限を経過しているストックは 313 戸（管理戸数全体の 43.0%）となっています。また、10 年後にはさらに老朽化が進行し、全体の 71.7%が耐用年限を経過します。

このことから、老朽化ストックの更新または用途廃止などを行い、入居者の居住性・安全性確保の面から問題のある耐用年限を経過したストックの解消を図っていく必要があります。

また、耐火構造のストックについては、10 年後には 206 戸のうち 4 割程度が耐用年限の 1/2 を経過します。住棟の長寿命化を図るためにも、予防保全の視点に立った改修を順次行うとともに、長期的な見通しのもと、事業量の平準化により、負担軽減を図ることも重要です。

表 構造別 耐用年限経過戸数の状況（再掲）

		令和 4 年末					令和 14 年末（10 年後）				
		木造	簡平	簡二	耐火	計	木造	簡平	簡二	耐火	計
耐用年限経過	戸数	11 戸	12 戸	290 戸	—	313 戸	11 戸	12 戸	499 戸	—	522 戸
	割合※	100%	100%	58.1%	—	43.0%	100%	100%	100%	—	71.7%
耐用年限 1/2 経過	戸数	11 戸	12 戸	499 戸	66 戸	588 戸	—	—	—	90 戸	612 戸
	割合※	100%	100%	100%	32.0%	80.8%	—	—	—	43.7%	84.1%

※令和 4 年 3 月末時点の管理戸数のうち、構造別戸数に対する割合

(2) 小規模団地の多さ

団地別の住宅の戸数をみると、10 戸未満の団地が 2 団地、10～20 戸の団地が 8 団地、21～30 戸の団地が 4 団地と、比較的小規模の団地が多く、町内に分散していることから、まとまった管理を行いにくいという状況があります。今後、効率的かつ計画的な管理を行っていくため、老朽化した小規模団地の統合、廃止などを含め集約・再生を検討していく必要があります。

表 戸数別の団地数

	～9 戸	10～20 戸	21～30 戸	31～50 戸	51～100 戸	101 戸以上	計
公 営（一般）	—	2	—	—	—	1	3
公 営（地域改善）	1	6	2	2	—	—	11
改良	—	—	—	—	—	2	2
改良（小集落）	1	—	2	1	—	—	4
計	2	8	4	3	—	3	20

(3) 世帯人員と規模の関係

世帯人員と居住する住宅の床面積の関係をみると、一部でミスマッチが生じ最低居住面積水準を下回る世帯（下表の網掛部分）が生じていることが分かります。床面積 40～50 ㎡の住宅に 4 人以上世帯入居が 7 世帯あり、逆に床面積 70 ㎡以上の住宅に 1～2 人世帯入居が 27 世帯あります。したがって、適切な規模の住戸への移転誘導や世帯分離を図る必要があります。

表 世帯人員と住宅の床面積

	1 人	2 人	3 人	4 人	5 人	6 人	7 人以上	計
30 ㎡～40 ㎡ 未満	3 100.0%							3 100.0%
40 ㎡～50 ㎡ 未満	68 59.6%	29 25.4%	10 8.8%	3 2.6%	3 2.6%	1 0.9%	0 0.0%	114 100.0%
50 ㎡～60 ㎡ 未満	115 65.0%	34 19.2%	18 10.2%	5 2.8%	4 2.3%	0 0.0%	1 0.6%	177 100.0%
60 ㎡～70 ㎡ 未満	118 44.7%	75 28.4%	39 14.8%	17 6.4%	13 4.9%	1 0.4%	1 0.4%	264 100.0%
70 ㎡～80 ㎡ 未満	16 47.1%	10 29.4%	4 11.8%	2 5.9%	1 2.9%	1 2.9%	0 0.0%	34 100.0%
80 ㎡以上	1 100.0%							1 100.0%
計	321 54.1%	148 25.0%	71 12.0%	27 4.6%	21 3.5%	3 0.5%	2 0.3%	593 100.0%
最低居住面積 水準未満世帯				3 21.4%	7 50.0%	2 14.3%	2 14.3%	14 100.0%

※網掛け部分が最低居住面積水準未満世帯

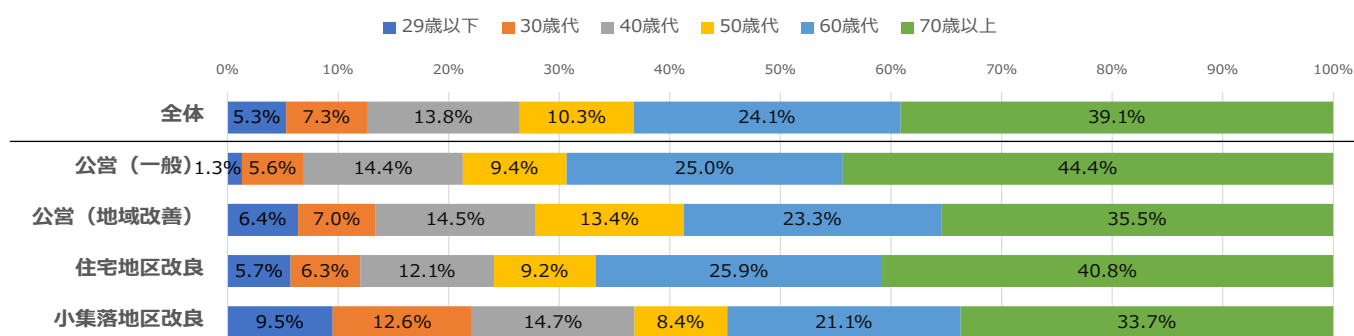
最低居住面積水準…①単身者：25 ㎡ ② 2 人以上の世帯：10 ㎡×世帯人数+10 ㎡

(4) 入居者の高齢化

入居者の世帯構成・年齢をみると、町営住宅全体で単身世帯が半数を超え、世帯主の年齢は 70 歳代以上がおおよそ 4 割（235 世帯）であり、10 年後に 70 歳代以上となる 60 歳代と合わせると 6 割を超え 380 世帯となっています。

今後、さらに高齢単身世帯や高齢夫婦世帯の増加が予想されることから、建替え等の機会をとらえ、高齢化に対応した環境づくりや管理のあり方を検討する必要があります。

図 住宅の種類別・世帯主年齢別 世帯数の構成比（再掲）



(5) 若年世帯の入居率

世帯主の年齢別世帯数及び構成比を町営住宅と町全体で比較すると、50歳未満の割合は町全体で約25%であるのに対して、町営住宅では26.4%となっており、さらに20～40歳代は25%となっています。

表 世帯主の年齢別世帯数及び構成比

	20歳以下	20歳代	30歳代	40歳代	50歳代	60歳代	70歳以上	合計
町営住宅	0	32	32	83	62	145	235	601
	0.0%	5.3%	7.3%	13.8%	10.3%	24.1%	39.2%	100.0%
町全体	2	144	276	496	453	785	1,472	3,638
	0.05%	3.9%	7.5%	13.6%	12.5%	21.6%	40.4%	100.0%

※町全体は令和2年国勢調査の値、年齢不詳は含まず

(6) 空家率

令和4年3月末時点の入居状況より各団地の空き家の状況は下記の通りで、政策空家を除く空家率が最も高いのが谷川団地、次いで堀川団地となっています。

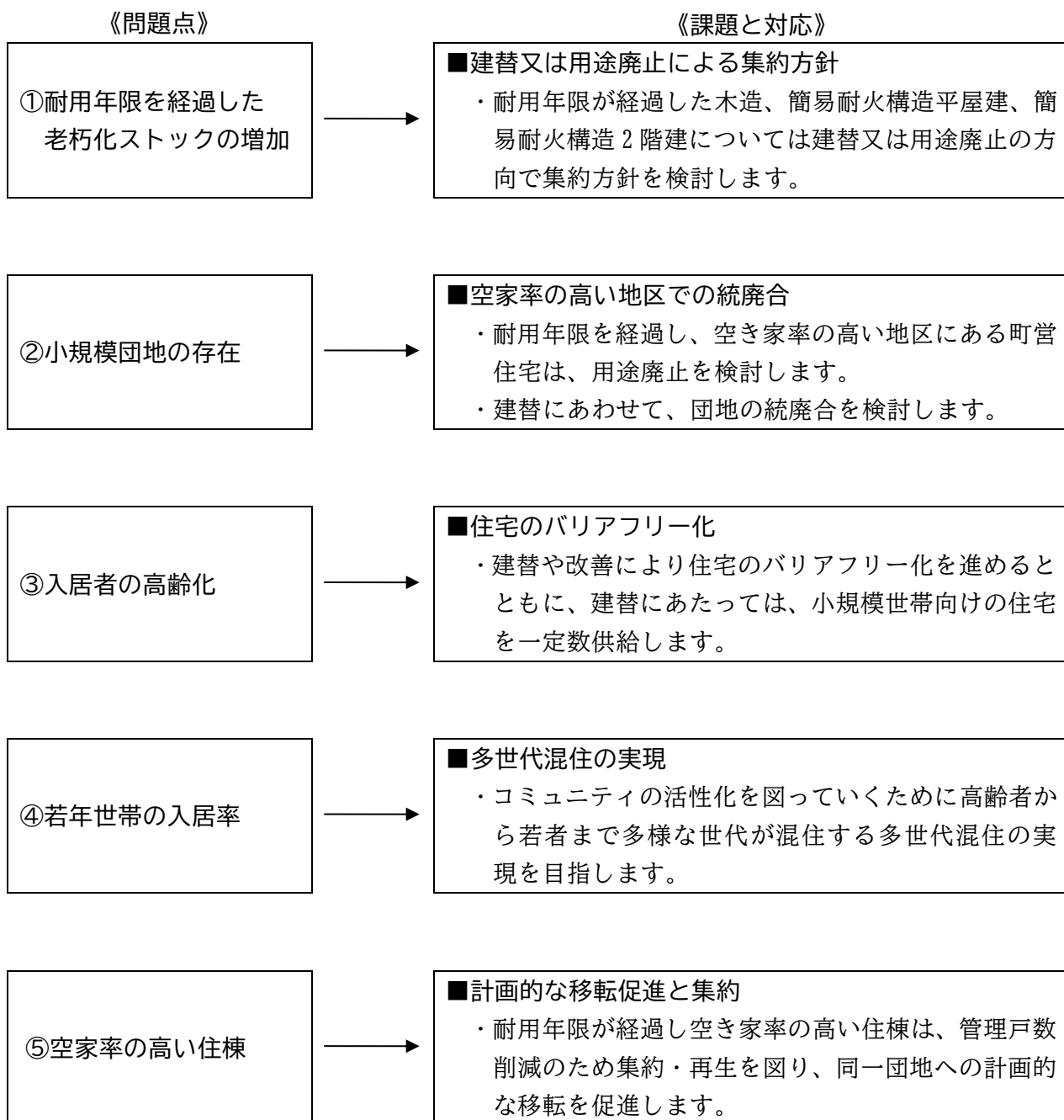
表 団地別の空家率

団地名称	戸数	空家戸数			空家率	
		空家	政策空家	空家 計	政策空家含む	政策空家除く
泌団地	11	0	4	4	36.4%	0.0%
真岡団地	158	0	46	46	29.1%	0.0%
旭ヶ丘団地	24	5	0	5	20.8%	20.8%
谷川団地	29	12	0	12	41.4%	41.4%
梅木団地	12	2	0	0	0.0%	16.7%
堀川団地	103	35	0	35	34.0%	34.0%
西部団地	36	7	0	7	19.4%	19.4%
金村団地	24	2	0	2	8.3%	8.3%
戸石団地	50	4	0	4	8.0%	8.0%
原団地	18	0	0	0	0.0%	0.0%
三谷団地	42	1	0	1	2.4%	2.4%
稗田団地	12	1	0	1	8.3%	8.3%
新町団地	42	3	0	3	7.1%	7.1%
北区団地	15	3	0	3	20.0%	20.0%
大笛団地	24	3	0	3	12.5%	12.5%
宮床団地 100号棟	12	4	0	4	33.3%	33.3%
宮床団地 A棟	27	0	0	0	0.0%	0.0%
宮床団地 B棟	27	2	0	2	7.4%	7.4%
宮床団地 C棟	31	0	0	0	0.0%	0.0%
宮床団地 D棟※	31	—	—	—	—	—
計	728					

※政策空家を除いた空家率は空家／（戸数－政策空家数）で算出

※宮床団地D棟は令和4年6月入居開始のため空家率算定より除外

2. 町営住宅ストックの問題点からみた課題と対応



第4章 長寿命化等に関する基本方針

1. 長寿命化に関する基本方針

(1) ストックの状況把握・修繕の実施、データ管理に関する方針

町営住宅の長寿命化に向けては長期的な視点に立った計画的な修繕と点検の実施による予防保全的な管理が重要なことから、以下のとおりに方針を定めます。

○長寿命化の方針

- ・本町においては、10年以内に耐用年限を経過する住宅が約72%、耐用年限を1/2以上を経過する住宅が約85%を占めます。多くの住棟で劣化・陳腐化が見られることから、今後、10年以上、維持管理する住棟については予防的改善により長寿命化を図ります。
- ・町営住宅の世帯主年齢をみると、60歳代以上の世帯が約63%を占め、今後、10年間に世帯主の年齢が60歳以上となる世帯は7割を超えると想定されます。高齢化対応の改善が遅れている住宅もみられることから、必要に応じてバリアフリー化を進めていきます。

今後、公営住宅ストックの状況を適切に把握し、維持管理していくため、次の事項を確実に実施していくことが必要です。

○日常点検の実施

- ・不具合箇所の修理や改修工事の際に、当該団地については巡回し、目視、手の届く範囲での打診等によって点検を実施します。

○点検結果に基づく修繕の実施

- ・点検結果及びデータベース等の内容を踏まえ、予防保全的な観点から本計画で位置付けられた住棟の長期修繕計画を立てます。
- ・長期修繕計画においては、修繕工事の内容・修繕時期・必要となる費用等について算出します。

○点検結果や実施した修繕内容のデータ管理

- ・点検結果についてはデータベース等に記録し、町営住宅の着実かつ効率的・効果的な修繕、維持管理に役立てるとともに、修繕内容も記録し、管理します。

(2) 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（個別改善）を実施し、住宅性能の向上を図る必要があります。予防保全的な維持管理・計画修繕と改善事業の実施により町営住宅ストックの長寿命化を図ることは、建替事業を基本とするのに比べ、ライフサイクルコストの縮減につながります。

このような観点から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を図っていくために、基本的に次のような事項に配慮することが必要です。

○長期修繕計画は、30 年以上を見据えて計画します。

○計画修繕については次のような方針で実施していきます。

- ・修繕項目別の修繕周期を参考に、出来る限り修繕周期にしたがって修繕を実施します。
- ・工事時期の近い修繕項目や建設年代の近い住棟は、工事時期を調整し、コスト削減を図ります。
- ・改善事業の進捗状況をみながら、計画修繕を実施する等、両方の調整を図ります。

○ライフサイクルコストの縮減

- ・本町において、既に外壁改修を実施している住棟もあることから、これらの改善済み以外の住棟については、基本的に長寿命化型の個別改善を進めることで、ライフサイクルコストの縮減を図り、耐用年限まで維持管理できるようにします。
- ・長寿命化型改善事業を実施する町営住宅については、ライフサイクルコストの縮減効果を算出し、その結果を、記録します。

2. 目標管理期間に関する方針

公営住宅法施行令（改正前含む）第 12 条では、住宅の構造ごとに下記の耐用年限が定められています。

住宅	耐用年限
耐火構造の住宅	70 年
準耐火構造・簡易耐火構造二階建の住宅	45 年
木造・簡易耐火構造平屋建の住宅	30 年

しかしながら、木造については、近年、公営住宅等整備基準などにおいて質の向上が図られており、耐用年限の 30 年を上回る活用が可能だと考えられます。

このようなことから、建築基準法による新耐震基準（昭和 56 年）以降に建設された木造の住棟については、耐用年限の 1.5 倍の 45 年を管理期間の目標とし、上記の耐用年限を踏まえ、本町の町営住宅における目標管理期間を下記の通りに整理し、その超過状況を勘案しながら判断を行っていきます。

住宅	目標管理期間
耐火構造の住宅	70 年
準耐火構造・簡易耐火構造二階建・木造（S56 以降建設）の住宅	45 年
木造（S55 以前建設）・簡易耐火構造平屋建の住宅	30 年

第5章 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

1. 対象団地

本計画の対象に位置付ける町営住宅は、下記のとおりです。

団地名	敷地面積	住棟名	種別	管理戸数	西暦	和暦	構造	階数
宮床団地	1306	100号棟	公営（一般）	12	1980	S55	中耐	3階
泌団地	2316.7	なし	公営（地域改善向）	11	1967	S42	木造	平屋
真岡団地	8855.6	1号棟	住宅地区改良	6	1968	S43	簡二	2階
真岡団地	8855.6	2号棟	住宅地区改良	6	1968	S43	簡二	2階
真岡団地	8855.6	3号棟	住宅地区改良	6	1968	S43	簡二	2階
真岡団地	8855.6	4号棟	公営（一般）	6	1969	S44	簡二	2階
真岡団地	8855.6	5号棟	公営（一般）	8	1969	S44	簡二	2階
真岡団地	8855.6	6号棟	公営（一般）	6	1969	S44	簡二	2階
真岡団地	8855.6	7号棟	住宅地区改良	8	1970	S45	簡二	2階
真岡団地	8855.6	8号棟	住宅地区改良	4	1970	S45	簡二	2階
真岡団地	8855.6	9号棟	住宅地区改良	6	1970	S45	簡二	2階
真岡団地	8855.6	10号棟	住宅地区改良	6	1971	S46	簡二	2階
真岡団地	8855.6	11号棟	住宅地区改良	6	1971	S46	簡二	2階
真岡団地	8855.6	12号棟	住宅地区改良	6	1971	S46	簡二	2階
真岡団地	8855.6	13号棟	住宅地区改良	4	1971	S46	簡二	2階
真岡団地	8855.6	14号棟	住宅地区改良	6	1971	S46	簡二	2階
真岡団地	8855.6	15号棟	住宅地区改良	6	1971	S46	簡二	2階
真岡団地	8855.6	16号棟	住宅地区改良	6	1971	S46	簡二	2階
真岡団地	8855.6	17号棟	住宅地区改良	6	1971	S46	簡二	2階
真岡団地	8855.6	18号棟	住宅地区改良	6	1972	S47	簡二	2階
真岡団地	8855.6	19号棟	住宅地区改良	6	1972	S47	簡二	2階
真岡団地	8855.6	20号棟	住宅地区改良	6	1972	S47	簡二	2階
真岡団地	8855.6	21号棟	住宅地区改良	6	1972	S47	簡二	2階
真岡団地	8855.6	22号棟	住宅地区改良	8	1972	S47	簡二	2階
真岡団地	8855.6	23号棟	住宅地区改良	8	1972	S47	簡二	2階
真岡団地	8855.6	24号棟	住宅地区改良	8	1972	S47	簡二	2階
真岡団地	8855.6	25号棟	住宅地区改良	8	1972	S47	簡二	2階
旭ヶ丘団地	1487.4	1号棟	小集落 地区改良	6	1970	S45	簡二	2階
旭ヶ丘団地	1487.4	2号棟	小集落 地区改良	6	1970	S45	簡二	2階
旭ヶ丘団地	1487.4	3号棟	小集落 地区改良	6	1971	S46	簡二	2階
旭ヶ丘団地	1487.4	4号棟	小集落 地区改良	6	1971	S46	簡二	2階
谷川団地	1965.7	1号棟	公営（地域改善向）	4	1971	S46	簡平	平屋
谷川団地	1965.7	2号棟	公営（地域改善向）	4	1971	S46	簡平	平屋
谷川団地	1965.7	3号棟	公営（地域改善向）	4	1971	S46	簡平	平屋
谷川団地	1965.7	5号棟	公営（地域改善向）	6	1973	S48	簡二	2階
谷川団地	1965.7	6号棟	公営（地域改善向）	6	1974	S49	簡二	2階
谷川団地	1965.7	7号棟	公営（地域改善向）	5	1976	S51	簡二	2階
梅木団地	782.6	1号棟	公営（地域改善向）	4	1974	S49	簡二	2階
梅木団地	782.6	2号棟	公営（地域改善向）	4	1974	S49	簡二	2階
梅木団地	782.6	3号棟	公営（地域改善向）	4	1974	S49	簡二	2階

団地名	敷地面積	住棟名	種別	管理戸数	西暦	和暦	構造	階数
堀川団地	4096.4	1号棟	住宅地区改良	4	1975	S50	簡二	2階
堀川団地	4096.4	2号棟	住宅地区改良	6	1975	S50	簡二	2階
堀川団地	4096.4	3号棟	住宅地区改良	6	1975	S50	簡二	2階
堀川団地	4096.4	4号棟	住宅地区改良	4	1976	S51	簡二	2階
堀川団地	4096.4	5号棟	住宅地区改良	4	1976	S51	簡二	2階
堀川団地	4096.4	6号棟	住宅地区改良	4	1976	S51	簡二	2階
堀川団地	4096.4	7号棟	住宅地区改良	4	1976	S51	簡二	2階
堀川団地	4096.4	8号棟	住宅地区改良	4	1976	S51	簡二	2階
堀川団地	4096.4	9号棟	住宅地区改良	5	1977	S52	簡二	2階
堀川団地	4096.4	10号棟	住宅地区改良	4	1977	S52	簡二	2階
堀川団地	4096.4	11号棟	住宅地区改良	6	1977	S52	簡二	2階
堀川団地	4096.4	12号棟	住宅地区改良	6	1977	S52	簡二	2階
堀川団地	4096.4	13号棟	住宅地区改良	6	1977	S52	簡二	2階
堀川団地	2717.3	14号棟	住宅地区改良	5	1978	S53	簡二	2階
堀川団地	2717.3	15号棟	住宅地区改良	5	1978	S53	簡二	2階
堀川団地	2717.3	16号棟	住宅地区改良	5	1978	S53	簡二	2階
堀川団地	2717.3	17号棟	住宅地区改良	4	1978	S53	簡二	2階
堀川団地	2717.3	18号棟	住宅地区改良	5	1978	S53	簡二	2階
堀川団地	2717.3	19号棟	住宅地区改良	4	1979	S54	簡二	2階
堀川団地	2717.3	20号棟	住宅地区改良	6	1979	S54	簡二	2階
堀川団地	2717.3	21号棟	住宅地区改良	6	1979	S54	簡二	2階
西部団地	1986.2	1号棟	公営（地域改善向）	4	1977	S52	簡二	2階
西部団地	1986.2	2号棟	公営（地域改善向）	4	1977	S52	簡二	2階
西部団地	1986.2	3号棟	公営（地域改善向）	4	1977	S52	簡二	2階
西部団地	1986.2	5号棟	公営（地域改善向）	4	1977	S52	簡二	2階
西部団地	1986.2	6号棟	公営（地域改善向）	6	1981	S56	簡二	2階
西部団地	1986.2	7号棟	公営（地域改善向）	4	1981	S56	簡二	2階
西部団地	728.1	8号棟	公営（地域改善向）	10	1984	S59	簡二	2階
金村団地	1768.2	1号棟	一般公営	6	1978	S53	簡二	2階
金村団地	1768.2	2号棟	一般公営	6	1978	S53	簡二	2階
金村団地	1768.2	5号棟	一般公営	4	1978	S53	簡二	2階
金村団地	1768.2	6号棟	一般公営	4	1978	S53	簡二	2階
金村団地	1768.2	3号棟	公営（地域改善向）	4	1979	S54	簡二	2階
戸石団地	3678.3	1号棟	公営（地域改善向）	4	1978	S53	簡二	2階
戸石団地	3678.3	2号棟	公営（地域改善向）	6	1978	S53	簡二	2階
戸石団地	3678.3	5号棟	公営（地域改善向）	4	1978	S53	簡二	2階
戸石団地	3678.3	6号棟	公営（地域改善向）	6	1978	S53	簡二	2階
戸石団地	3678.3	7号棟	公営（地域改善向）	6	1978	S53	簡二	2階
戸石団地	3678.3	3号棟	公営（地域改善向）	6	1979	S54	簡二	2階
戸石団地	3678.3	8号棟	公営（地域改善向）	6	1979	S54	簡二	2階
戸石団地	3678.3	9号棟	公営（地域改善向）	6	1979	S54	簡二	2階
戸石団地	3678.3	10号棟	公営（地域改善向）	6	1979	S54	簡二	2階
原団地	1375.8	1号棟	公営（地域改善向）	5	1978	S53	簡二	2階
原団地	1375.8	2号棟	公営（地域改善向）	5	1978	S53	簡二	2階
原団地	1375.8	3号棟	公営（地域改善向）	4	1978	S53	簡二	2階
原団地	1375.8	5号棟	公営（地域改善向）	4	1978	S53	簡二	2階

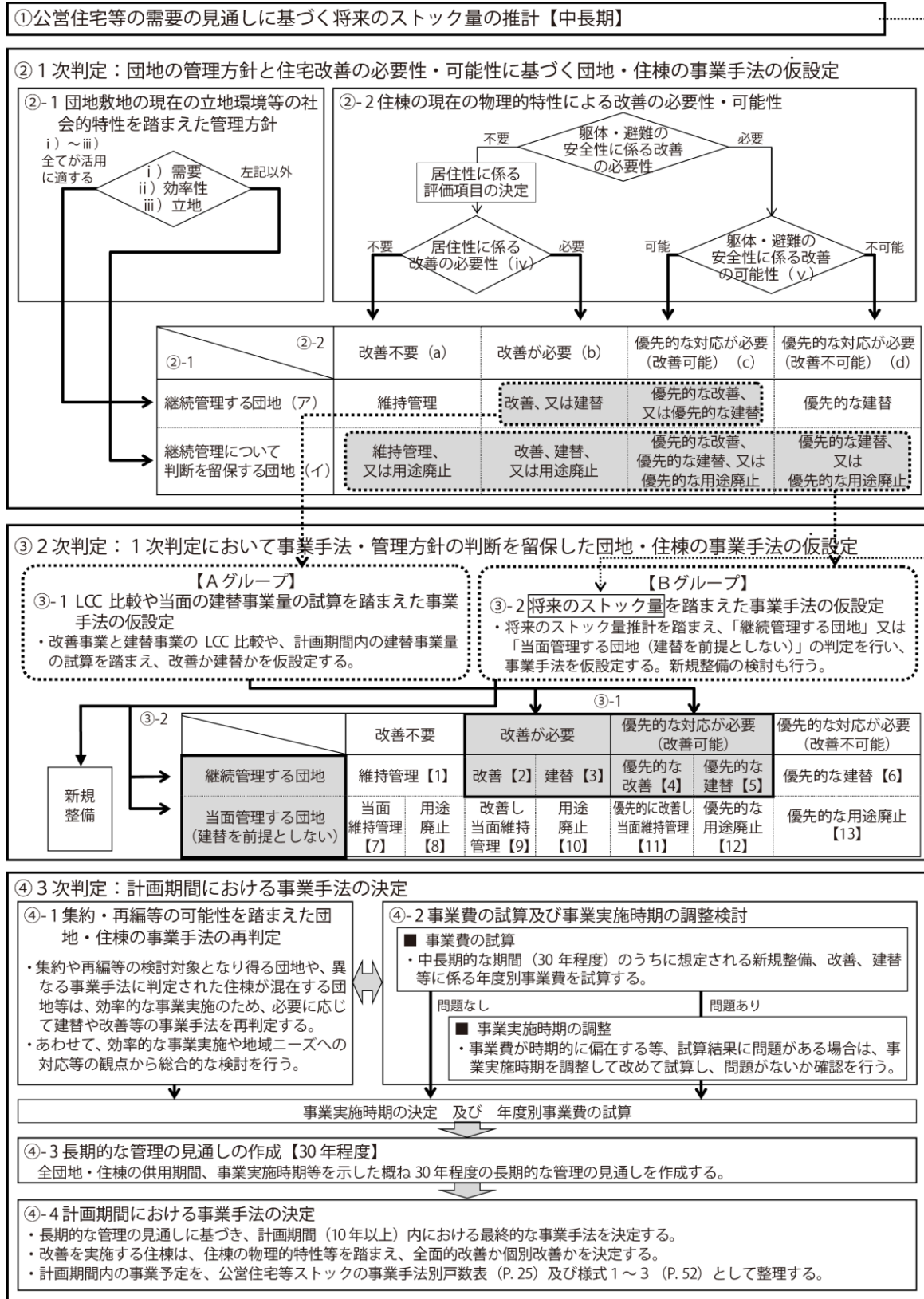
団地名	敷地面積	住棟名	種別	管理戸数	西暦	和暦	構造	階数
三谷団地	1874.2	1号棟	小集落 地区改良	4	1980	S55	簡二	2階
三谷団地	1874.2	2号棟	小集落 地区改良	6	1981	S56	簡二	2階
三谷団地	1874.2	3号棟	小集落 地区改良	4	1981	S56	簡二	2階
三谷団地	1874.2	5号棟	小集落 地区改良	4	1981	S56	簡二	2階
三谷団地	1874.2	6号棟	小集落 地区改良	6	1982	S57	簡二	2階
三谷団地	1874.2	7号棟	公営（地域改善向）	6	1982	S57	簡二	2階
三谷団地	1874.2	8号棟	公営（地域改善向）	6	1983	S58	簡二	2階
三谷団地	1874.2	9号棟	公営（地域改善向）	4	1983	S58	簡二	2階
三谷団地	1874.2	10号棟	公営（地域改善向）	2	1983	S58	簡二	2階
稗田団地	719.7	1棟	公営（地域改善向）	12	1982	S57	中耐	3階
新町団地	6068.8	1号棟	小集落 地区改良	6	1983	S58	中耐	3階
新町団地	6068.8	2号棟	小集落 地区改良	6	1983	S58	中耐	3階
新町団地	6068.8	3号棟	小集落 地区改良	6	1983	S58	中耐	3階
新町団地	6068.8	4号棟	小集落 地区改良	6	1983	S58	中耐	3階
新町団地	6068.8	5号棟	小集落 地区改良	6	1984	S59	中耐	3階
新町団地	6068.8	6号棟	小集落 地区改良	6	1984	S59	中耐	3階
新町団地	6068.8	7号棟	小集落 地区改良	6	1984	S59	中耐	3階
北区団地	1586.5	1号棟	公営（地域改善向）	5	1985	S60	簡二	2階
北区団地	1586.5	2号棟	公営（地域改善向）	5	1985	S60	簡二	2階
北区団地	1586.5	3号棟	公営（地域改善向）	5	1986	S61	簡二	2階
大笛団地	6166.6	1号棟	公営（地域改善向）	3	1997	H9	低耐	2階
大笛団地	6166.6	2号棟	公営（地域改善向）	3	1997	H9	低耐	2階
大笛団地	6166.6	3号棟	公営（地域改善向）	3	1997	H9	低耐	2階
大笛団地	6166.6	4号棟	公営（地域改善向）	3	1997	H9	低耐	2階
大笛団地	6166.6	5号棟	公営（地域改善向）	2	1997	H9	低耐	2階
大笛団地	6166.6	6号棟	公営（地域改善向）	2	1997	H9	低耐	2階
大笛団地	6166.6	7号棟	公営（地域改善向）	3	1997	H9	低耐	2階
大笛団地	6166.6	8号棟	公営（地域改善向）	2	1997	H9	低耐	2階
大笛団地	6166.6	9号棟	公営（地域改善向）	3	1997	H9	低耐	2階
宮床団地	2724.05	2DK	一般公営（A棟）	11	2016	H28	中耐	4階
宮床団地	2724.05	3DK		16	2016	H28	中耐	4階
宮床団地	3054.67	2DK	一般公営（B棟）	11	2016	H28	中耐	4階
宮床団地	3054.67	3DK		16	2016	H28	中耐	4階
宮床団地	3241.06	2DK	一般公営（C棟）	15	2019	H31	中耐	4階
宮床団地	3241.06	3DK		16	2019	H31	中耐	4階
宮床団地	3447.68	2DK	一般公営（D棟）	19	2022	R4	中耐	4階
宮床団地	3447.68	3DK		12	2022	R4	中耐	4階

2. 団地別・住棟別の事業手法の選定

1 事業選定手法のフロー

事業手法の選定フローは下図のとおりです。

■ 事業選定手法のフロー



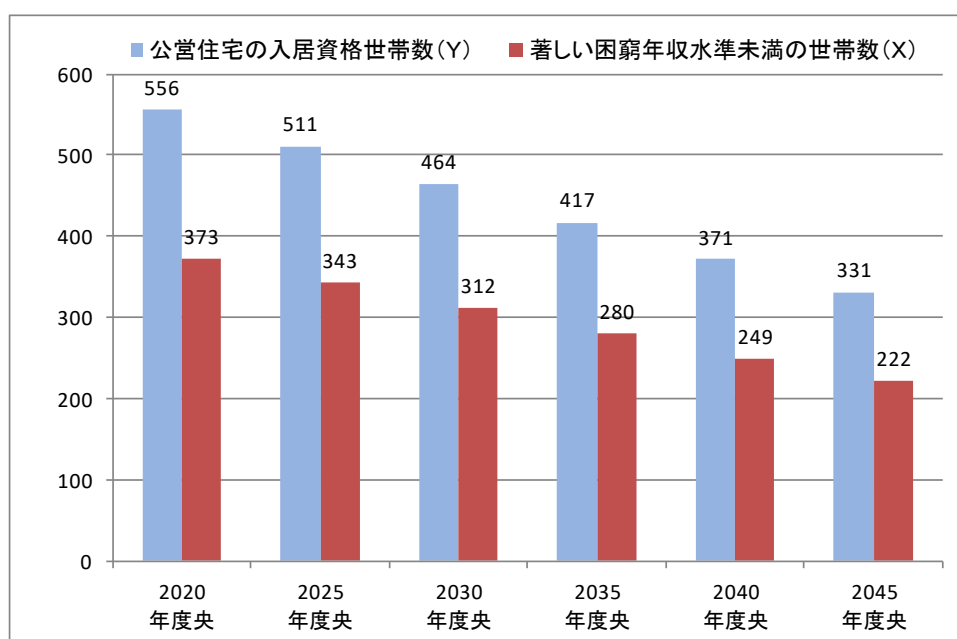
2 将来の公営住宅ストック量の推計

(1) 著しい困窮世帯収入水準未満世帯の推計(推計パターンー1)

「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム(町村版)」(国土交通省国土技術政策研究所策定 R4.1)の推計による公営住宅入居資格世帯数と著しい困窮年収水準未満世帯数の推計は、下記のとおりです。

図表 公営住宅入居資格世帯数及び著しい困窮年収水準未満世帯数の推移

	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央	2045 年度央
公営住宅の入居資格世帯数(Y)	556	511	464	417	371	331
著しい困窮年収水準未満の世帯数(X)	373	343	312	280	249	222



※著しい困窮年収水準未満世帯

- ・適正家賃負担限度額率(第7期住宅建設5箇年計画にて設定)の範囲で、最低居住面積水準を満たす住宅に居住するために必要な年収に満たない世帯

著しい困窮年収水準=[(民営借家の1㎡当り平均家賃)×(最低居住水準面積)]÷(地域別家賃負担限度額)

<参考：公営住宅入居資格世帯数の検証>

○現在の町営住宅入居世帯数

- ①真岡団地：112世帯
 - ②宮床団地(解体対象分)：28世帯
 - ③宮床団地100号棟：8世帯
 - ④宮床団地(83世帯)
 - ⑤その他の15団地：378世帯
- 計 609世帯

- ・収入分位7～8位(高額所得者)：約7%(前回の収入分位より)

609世帯－(609世帯×0.07%)=566世帯 →町営住宅のみを想定すると推計の数値に近い。

(2)世帯数の減少に応じた管理戸数の推計(推計パターンー2)

前回計画では、10年後の目標戸数は764戸と設定しています。この目標戸数は極端に減少させることは現実的ではないため、世帯数の減少に応じた管理戸数の推計値は約700戸です。

図 世帯数の推計

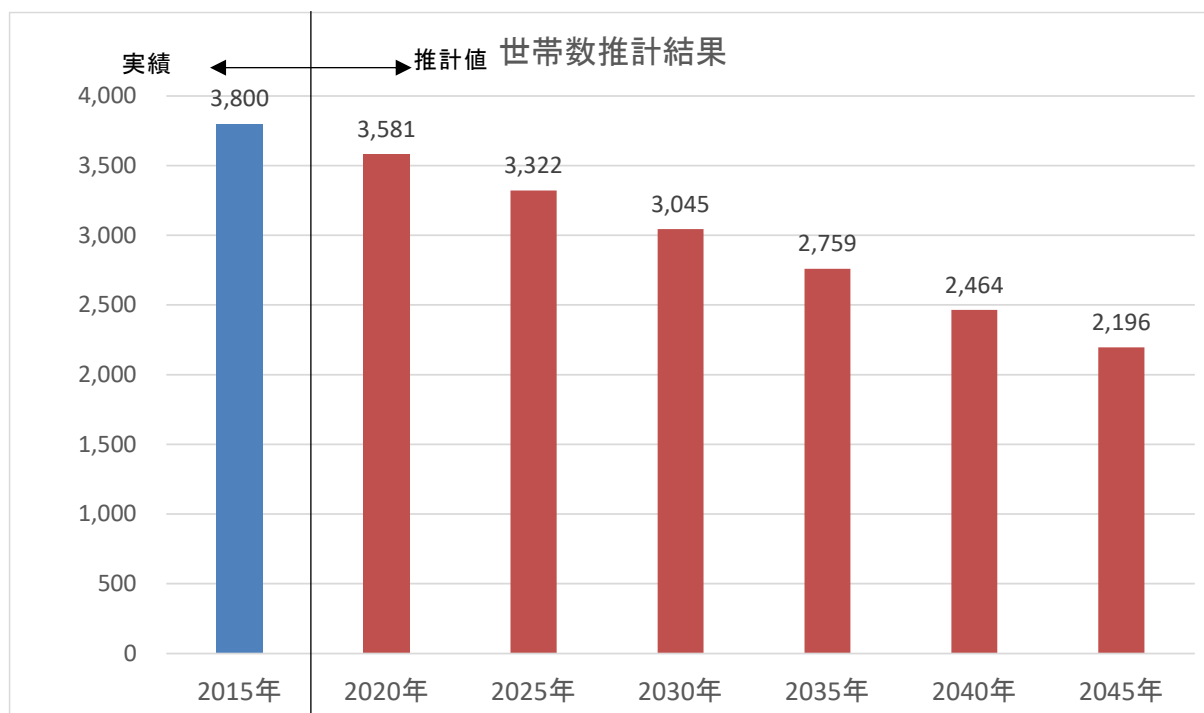


表 世帯数の減少率からの推計値

年度	2015 (H27)	2020 (R2)	2025 (R7)	2027 (R9)	2030 (R12)	2032年 (R14)	2035 (R17)	2040 (R22)	2045 (R27)	備考
世帯数	3,800	3,581	3,322	前回目標年度	3,045	今回目標年度	2,759	2,464	2,190	
減少数		219	259		277		286	295	274	
減少率		5.8%	7.2%		8.3%		9.4%	10.7%	11.1%	
目標戸数 (前回)				764戸						2018年1月末日 管理戸数801戸
目標戸数 (今回)						703戸				約8%程度の減とする

3. 団地別・住棟別活用判定

(1) 選定する事業手法

各団地・住棟の事業手法は、選定フローに則り、以下の中から選定します。

■事業手法

手法	詳細
建替	・既設の公営住宅等を除却し、その土地の全部又は一部の区域、非現地に新たに町営住宅等を建設すること。
用途廃止	・下記のような理由によって公営住宅等の用途を廃止し、既存住宅の現地建替え又は他の用途として有効活用すること。 ①災害、その他の特別な事由により、これを引き続いて管理することが不適当と認める場合 ②耐用年限を勘案して国土交通大臣が定める期間を経過した場合 ③公営住宅建替事業により除却すべき公営住宅又は共同施設の用途廃止について国土交通大臣が認めた場合
改善 (全面的改善) (個別改善)	・公営住宅等の質の向上のため、次の事項をすべて含み、住戸については、躯体を残して全面的またはそれに準ずる改善を行うこと。 【安全性確保型】 ・耐震性に課題のあるラーメン構造住棟等の耐震改修のより躯体の安全性を高める。 ・非常に円滑の避難できるよう避難設備や経路の整備・確保を行う。 ・防犯性や落下・転倒防止等、生活していく上で事故防止に配慮した改善を行う。 (耐震改修、屋外通路等の避難経路の整備、防犯に配慮した建物部品の設置 等) 【長寿命化型】 ・一定の耐震性や安全性を確保されており、長期的な活用を図るべき住棟において耐久性の向上や躯体の劣化の低減、維持管理の容易性向上の観点から予防保全的改善を行う。 (外壁の断熱改修、給排水管の耐久性の向上、住戸内配管の集約化等) 【福祉対応型】 ・高齢者等が安全・安心・快適に居住できるよう、住戸内、共用部、屋外のバリアフリー化を進める。 (住戸内部・共用部の段差解消、浴室・トイレの高齢者対応、エレベーター設置等) 【居住性向上型】 ・住戸規模、間取りの改善や住戸・住棟の設備の維持向上を行い、居住性を向上させる。 (間取りの変更、電気容量のアップ等) 【脱炭素社会対応型】 ・省エネルギーの向上、再生エネルギーの導入のために改善を行うこと。 (屋根、外壁の断熱化、段熱サッシの採用、太陽光の導入等)
維持管理 (修繕)	・公営住宅等の機能を維持するため、次のような修繕等を行うこと。 ①保守点検 ②経常修繕(経常的に必要となる最小限の修繕) ③計画修繕(修繕周期等に基づき計画的に実施すべき修繕) ④空家修繕(次の入居者のために必要となる最小限の修繕)

(2)事業手法の選定

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

■1 次判定-1 立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針

- ・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。
- ・「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」として仮設定する。
- ・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適さない評価要素が混在する場合、総合的に勘案して将来的な管理方針を判定する。

■1 次判定-2 物理的特性等による改善の必要性・可能性

- ・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。

【1 次判定結果】

- ・1 次判定-1 および 1 次判定-2 の検討結果を総合的に勘案し、事業手法を仮設定する。
- ・事業手法が定まらない次の 2 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

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-1 (③-1) L C C 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

- ・1 次判定において A グループと判定した団地・住棟については、改善事業を実施する場合と建替事業を実施する場合の L C C を算定し、比較検討したうえで、計画期間内での建替事業量試算により事業手法（改善又は建替）を仮設定する。

■2 次判定-2 (③-2) 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

- ・1 次判定において B グループと判定した団地・住棟については、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、将来的には他の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、事業手法の仮設定を行い、判定する。

【2 次判定結果】

- ・③-1、③-2 の検討結果及び目標管理期間を総合的に勘案し、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。

3 次判定：計画期間における事業手法の決定

①3 次判定-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

- ・効率的な事業実施のため、建替団地等の集約・再編等の可能性を含めて最終の事業手法を検討する。

②3 次判定-2 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

- ・30 年程度を見込んだ事業量を試算し、見通しを立てた上で事業実施時期や年度別事業費を設定し、長期的な管理の見通しを検討する。

③3 次判定-3 団地の建替や用途廃止等の長期的な管理の見通しの作成

- ・住棟の供用期間や事業実施時期を示した長期的な管理の見通しを作成する。

④3 次判定-4 計画期間における事業手法の決定及び「公営住宅等長寿命化計画」の作成

- ・用途廃止、建替、全面的改善、修繕対応に分けて 10 年間の事業手法を決定する。

【3 次判定結果】

- ・3 次判定の 1～4 のうち、関連する事項を検討し、政策的に最終判定を行う。

(3)1次判定

①1 次判定－1 立地環境等の社会的特性を踏まえた方針(事業手法選定のフローの②-1)

・1 次判定-1 については、次の基準で判定する。

項 目	判定内容	評 価		備 考
		○	×	
需 要 (i)	小地域別 人口増減率	町平均以上	町平均未満	・町平均 (H27-R2) % 8.4%減少
効率性 (ii)	用途地域	基本的に 全団地対象	-	・容積率 100%以上
	団地規模	敷地面積 1,000 m ² 以上	敷地面積 1,000 m ² 未満	
立 地 (iii)	利便性	団地の一定距離 内に公共施設が 立地	左記以外	・団地の概ね 500m以 内に郵便局、商店、地 区集会所、医院、役場 等があること
	地域バランス	1km 圏内に 他の団地がない	1km 圏内に 他の団地がある	・近辺の他の公営住宅 の有無
	立地	指定区域外	指定区域内	・土砂災害(特別)警戒 区域及び洪水浸水想 定区域

■判定結果 (1 次判定－1) (事業手法選定のフロー ②-1 と②-2 とのクロス表)

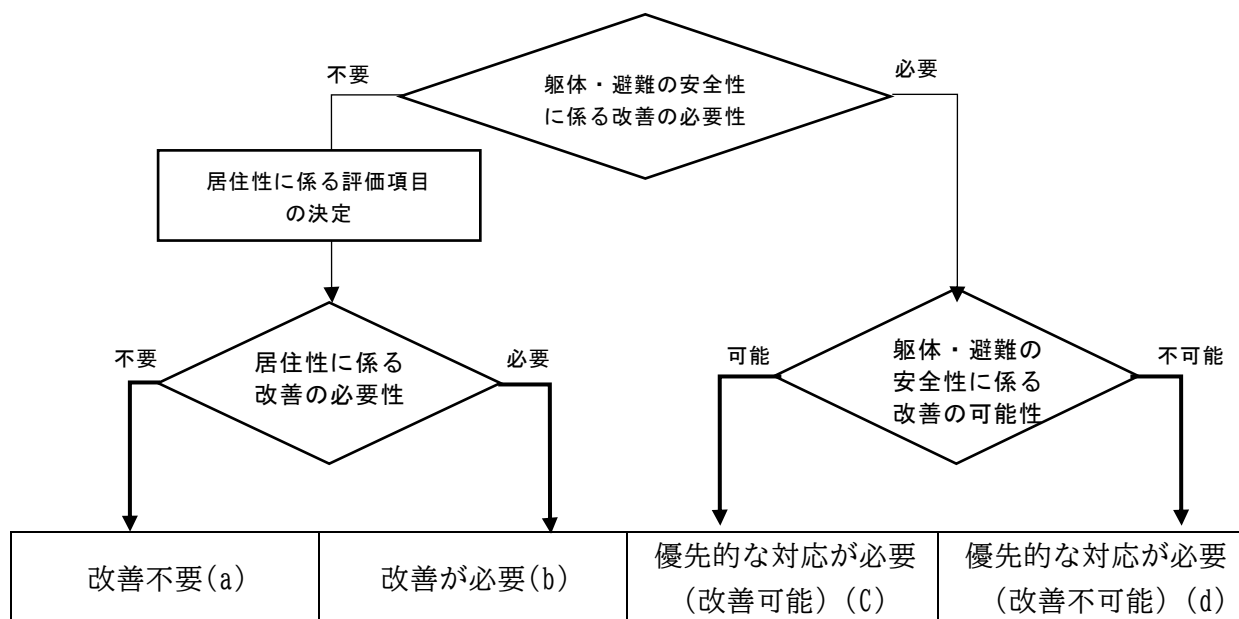
判定	団地名
継続管理 (ア)	なし
継続管理判断留保 (イ)	全団地及び全住棟

②1 次判定-2 物理的特性等による改善の必要性・可能性(事業手法選定のフローの②-2)

・物理的特性等による改善の必要性・可能性については、次のような基準で判定する。

項 目	判定内容	評 価		備 考
		○	×	
安全性 (iv)	躯体の安全性	耐震性あり 昭和 56 年以降 建設	耐震性なし 昭和 55 年以前 建設	・簡二及び耐火造 については改善 可と判断
	避難の安全性	2 方向避難あり	2 方向避難なし	
居住性 (v)	住戸面積	40 m ² 以上	40 m ² 未満	
	省エネルギー基準	平成 7 年以降の建設	平成 6 年以前の建設	
	バリアフリー対応	平成 3 年以降の建設	平成 2 年以前の建設	
	住戸内 の設備	浴室	無し	
		便所	水洗	くみ取り

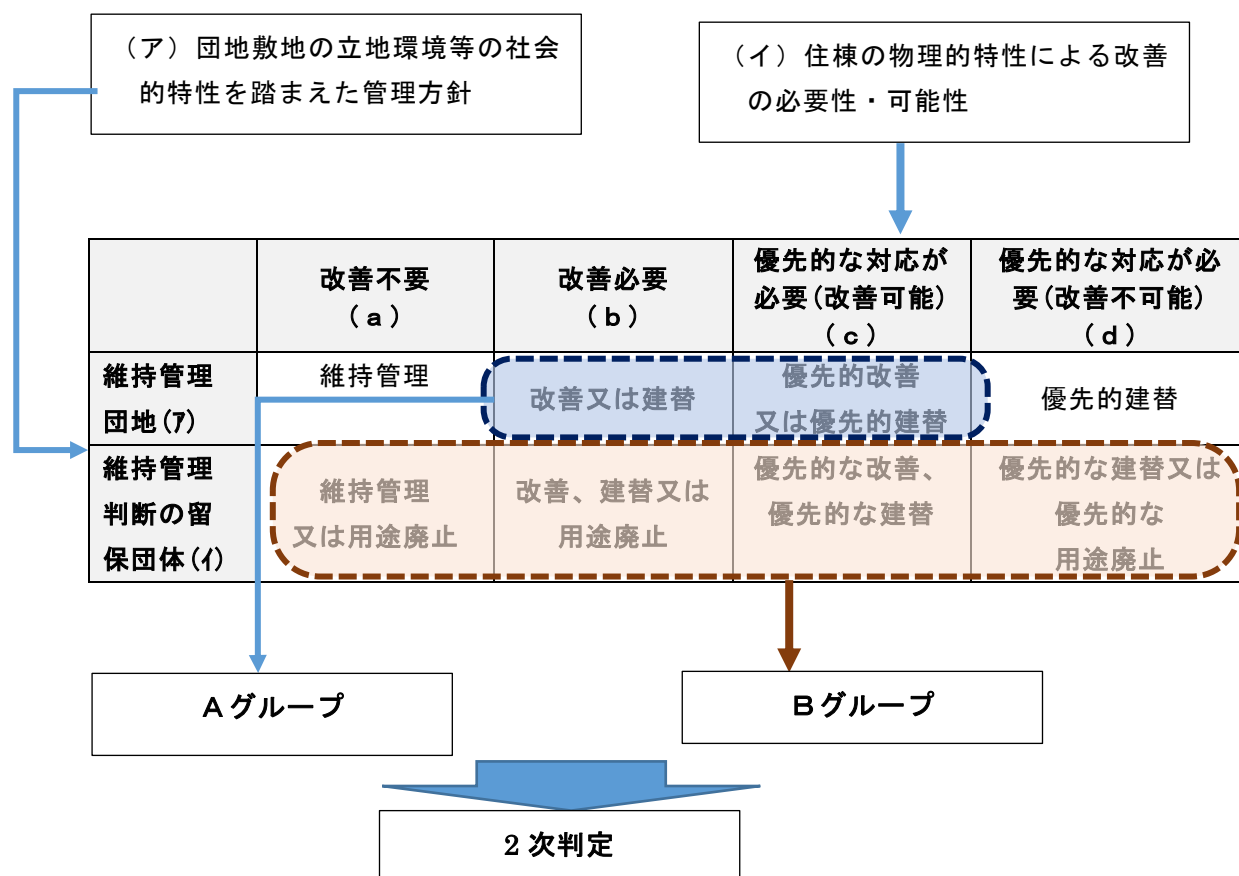
■住棟の物理的特性による改善の必要性・可能性の判断フロー



■1 次判定-2 (選定フロー：②-2)

判定	団地名
改善不要 (a)	大笛団地 宮床団地 (A~D 棟)
改善必要 (b)	稗田団地 新町団地 北区団地
優先的な対応が必要 (改善可能)(c)	宮床団地(100 号棟) 三谷団地 2~3、5~10 号棟
優先的な対応が必要 (改善不可能)(d)	泌団地 真岡団地 三谷団地 1 号棟 梅木団地 堀川団地 旭ヶ丘団地 谷川団地 戸石団地 原団地 西部団地 金村団地

■1 次判定結果の選定フロー(事業手法選定のフロー ②-1と②-2のクロス表による判定)
(ア)、(イ)の判定結果から、以下のように1次判定を整理します。



■1 次判定結果(事業手法選定のフロー ②-1と②-2のクロス表による判定)

1次判定-1	1次判定-2	1次判定結果	団地名	
継続管理 (ア)	—	維持管理		Aグループ
継続管理 判断留保 (イ)	改善不要 (a)	維持管理 又は 用途廃止	大笛団地 宮床団地 (A~D 棟)	Bグループ
	改善必要 (b)	改善又は 建替	稗田団地 新町団地 北区団地	
	優先的な 対応が必要 (改善可能) (c)	優先的な改善 又は 建替 用途廃止	宮床団地(100号棟)	
	優先的な 対応が必要 (改善不可能) (d)	優先的な建替 又は 優先的な 用途廃止	泌団地 真岡団地 旭ヶ丘団地 谷川団地 梅木団地 堀川団地 西部団地 金村団地 戸石団地 原団地 三谷団地	

(4)2次判定

- ・2次判定については、「事業手法選定のフロー」の判定基準(③-1と③-2のクロス表)に含まれている要素の「維持管理」「改善又は優先的改善」「建替又は優先的建替」「用途廃止又は優先的用途廃止」に区分し、下表のような判断基準にもとに判定した。

■2次判定の活用方針の基準

1次判定結果	2次判定仮設定	判定基準
維持管理 又は 用途廃止 (イ-a)	維持管理【1】	原則、維持管理とする
改善、建替、用途廃止 (イ-b)	維持管理【1】	改善実施済みの場合は維持管理
	改善【2】	改善未実施の耐火構造・簡二
	建替【3】	耐火構造・簡二以外 敷地規模 5,000 m ² 以上
	用途廃止【10】	耐火構造・簡二以外 敷地規模 5,000 m ² 未満
優先的改善 優先的建替 又は 優先的用途廃止 (イ-c)	維持管理【1】	改善実施済みの場合は維持管理
	優先的改善【4】	改善未実施の耐火構造・簡二
	優先的建替【5】	耐火構造・簡二以外 敷地規模 5,000 m ² 以上
	優先的用途廃止【12】	耐火構造・簡二以外 敷地規模 5,000 m ² 未満
優先的建替 又は 優先的用途廃止 (イ-d)	優先的建替【6】	敷地規模 5,000 m ² 以上
	優先的用途廃止【13】	敷地規模 5,000 m ² 未満

※敷地面積 5,000 m²：効率的な管理の観点から概ね 100 戸程度の建替が可能な敷地規模

■判定結果（2次判定）

1次判定結果	2次判定仮設定	団地名	管理戸数
維持管理 又は 用途廃止 (イ－a)	維持管理【1】	大笛団地 宮床団地 (A～D 棟)	140 戸
改善、建替、用途廃止 (イ－b)	維持管理【1】	稗田団地 北区団地	27 戸
	改善【2】		
	建替【3】		
	用途廃止【10】		
優先的改善 優先的建替又は 優先的用途廃止 (イ－c)	維持管理【1】		
	優先的改善 【4】	新町団地 宮床団地(100号棟)	54 戸
	優先的建替 【5】		
	優先的用途廃止 【12】		
優先的建替又は 優先的用途廃止 (イ－d)	優先的建替 【6】	真岡団地	158 戸
	優先的用途廃止 【13】	泌団地 旭ヶ丘団地 谷川団地 梅木団地 堀川団地 西部団地 金村団地 戸石団地 原団地 三谷団地	349 戸

(5)3次判定

3次判定は、2次判定結果を参考とし、①効率的な事業実施のため、建替団地等の集約・再編等の可能性、②事業費の試算及び事業実施時期の調整、③団地の建替や用途廃止等の長期的な管理の見通しなど、政策的な判断にもとづき3次判定を行います。

■ 3次判定結果

事業手法	戸数	団地名 ()内は戸数
用途廃止	11 戸	泌団地 (11)
建替	158 戸	真岡団地 (158)
改善	108 戸	三谷団地 (42)、新町団地 (42)、大笛団地 (24)
維持管理	143 戸	稗田団地 (12)、北区団地 (15)、 宮床団地 (A～D 棟) (116)
当面維持管理	308 戸	旭ヶ丘団地 (24)、谷川団地 (29)、梅木団地 (12) 金村団地 (24)、西部団地 (36)、戸石団地 (50) 原団地 (18)、堀川団地 (103)、宮床団地 100 号棟 (12)
計	728 戸	

■ 3 次判定結果

団地名	住 棟 名	種別一般公営／ 旧地域改善／ 公共賃貸住宅の別	管 理 戸 数	2次判定	判 定 基 準	3次判定	理 由
宮床団地	100号棟	公営（一般）	12	優先的改善	【4】	改善	
泌団地	なし	公営 （地域改善向）	1	優先的用途廃止	【13】	優先的用途廃止	
泌団地	なし	公営 （地域改善向）	1	優先的用途廃止		優先的用途廃止	
泌団地	なし	公営 （地域改善向）	1	優先的用途廃止		優先的用途廃止	
泌団地	なし	公営 （地域改善向）	1	優先的用途廃止		優先的用途廃止	
泌団地	なし	公営 （地域改善向）	1	優先的用途廃止		優先的用途廃止	
泌団地	なし	公営 （地域改善向）	1	優先的用途廃止		優先的用途廃止	
泌団地	なし	公営 （地域改善向）	1	優先的用途廃止		優先的用途廃止	
泌団地	なし	公営 （地域改善向）	1	優先的用途廃止		優先的用途廃止	
泌団地	なし	公営 （地域改善向）	1	優先的用途廃止		優先的用途廃止	
泌団地	なし	公営 （地域改善向）	1	優先的用途廃止		優先的用途廃止	
泌団地	なし	公営 （地域改善向）	1	優先的用途廃止		優先的用途廃止	
真岡団地	1号棟	住宅地区改良	6	優先的建替	【6】	優先的建替	
真岡団地	2号棟	住宅地区改良	6	優先的建替		優先的建替	
真岡団地	3号棟	住宅地区改良	6	優先的建替		優先的建替	
真岡団地	4号棟	公営（一般）	6	優先的建替		優先的建替	
真岡団地	5号棟	公営（一般）	8	優先的建替		優先的建替	
真岡団地	6号棟	公営（一般）	6	優先的建替		優先的建替	
真岡団地	7号棟	住宅地区改良	8	優先的建替		優先的建替	
真岡団地	8号棟	住宅地区改良	4	優先的建替		優先的建替	
真岡団地	9号棟	住宅地区改良	6	優先的建替		優先的建替	
真岡団地	10号棟	住宅地区改良	6	優先的建替		優先的建替	
真岡団地	11号棟	住宅地区改良	6	優先的建替		優先的建替	
真岡団地	12号棟	住宅地区改良	6	優先的建替		優先的建替	
真岡団地	13号棟	住宅地区改良	4	優先的建替		優先的建替	

団地名	住 棟 名	種別一般公営／ 旧地域改善／ 公共賃貸住宅の別	管 理 戸 数	2次判定	判 定 基 準	3次判定	理由
真岡団地	14号棟	住宅地区改良	6	優先的建替	【6】	優先的建替	
真岡団地	15号棟	住宅地区改良	6	優先的建替		優先的建替	
真岡団地	16号棟	住宅地区改良	6	優先的建替		優先的建替	
真岡団地	17号棟	住宅地区改良	6	優先的建替		優先的建替	
真岡団地	18号棟	住宅地区改良	6	優先的建替		優先的建替	
真岡団地	19号棟	住宅地区改良	6	優先的建替		優先的建替	
真岡団地	20号棟	住宅地区改良	6	優先的建替		優先的建替	
真岡団地	21号棟	住宅地区改良	6	優先的建替		優先的建替	
真岡団地	22号棟	住宅地区改良	8	優先的建替		優先的建替	
真岡団地	23号棟	住宅地区改良	8	優先的建替		優先的建替	
真岡団地	24号棟	住宅地区改良	8	優先的建替		優先的建替	
真岡団地	25号棟	住宅地区改良	8	優先的建替		優先的建替	
旭ヶ丘団地	1号棟	小集落 地区改良	6	優先的用途廃止	【13】	当面維持管理	社会的、歴史的に地域の町営住宅として継続的に入居者を受け入れた経緯があり、早急な用途廃止は困難。
旭ヶ丘団地	2号棟	小集落 地区改良	6	優先的用途廃止		当面維持管理	
旭ヶ丘団地	3号棟	小集落 地区改良	6	優先的用途廃止		当面維持管理	
旭ヶ丘団地	4号棟	小集落 地区改良	6	優先的用途廃止		当面維持管理	
谷川団地	1号棟	公営 (地域改善向)	4	優先的用途廃止	【13】	当面維持管理	社会的、歴史的に地域の町営住宅として継続的に入居者を受け入れた経緯があり、早急な用途廃止は困難。
谷川団地	2号棟	公営 (地域改善向)	4	優先的用途廃止		当面維持管理	
谷川団地	3号棟	公営 (地域改善向)	4	優先的用途廃止		当面維持管理	
谷川団地	5号棟	公営 (地域改善向)	6	優先的用途廃止		当面維持管理	
谷川団地	6号棟	公営 (地域改善向)	6	優先的用途廃止		当面維持管理	
谷川団地	7号棟	公営 (地域改善向)	5	優先的用途廃止		当面維持管理	

団地名	住棟名	種別一般公営／旧地域改善／公共賃貸住宅の別	管理戸数	2次判定	判定基準	3次判定	理由
梅木団地	1号棟	公営 (地域改善向)	4	優先的用途廃止	【13】	当面維持管理	社会的、歴史的に地域の町営住宅として継続的に入居者を受け入れた経緯があり、早急な用途廃止は困難。
梅木団地	2号棟	公営 (地域改善向)	4	優先的用途廃止		当面維持管理	
梅木団地	3号棟	公営 (地域改善向)	4	優先的用途廃止		当面維持管理	
堀川団地	1号棟	住宅地区改良	4	優先的用途廃止	【13】	当面維持管理	社会的、歴史的に地域の町営住宅として継続的に入居者を受け入れた経緯があり、早急な用途廃止は困難。
堀川団地	2号棟	住宅地区改良	6	優先的用途廃止		当面維持管理	
堀川団地	3号棟	住宅地区改良	6	優先的用途廃止		当面維持管理	
堀川団地	4号棟	住宅地区改良	4	優先的用途廃止		当面維持管理	
堀川団地	5号棟	住宅地区改良	4	優先的用途廃止		当面維持管理	
堀川団地	6号棟	住宅地区改良	4	優先的用途廃止		当面維持管理	
堀川団地	7号棟	住宅地区改良	4	優先的用途廃止		当面維持管理	
堀川団地	8号棟	住宅地区改良	4	優先的用途廃止		当面維持管理	
堀川団地	9号棟	住宅地区改良	5	優先的用途廃止		当面維持管理	
堀川団地	10号棟	住宅地区改良	4	優先的用途廃止		当面維持管理	
堀川団地	11号棟	住宅地区改良	6	優先的用途廃止		当面維持管理	
堀川団地	12号棟	住宅地区改良	6	優先的用途廃止		当面維持管理	
堀川団地	13号棟	住宅地区改良	6	優先的用途廃止		当面維持管理	
堀川団地	14号棟	住宅地区改良	5	優先的用途廃止		当面維持管理	
堀川団地	15号棟	住宅地区改良	5	優先的用途廃止		当面維持管理	
堀川団地	16号棟	住宅地区改良	5	優先的用途廃止		当面維持管理	
堀川団地	17号棟	住宅地区改良	4	優先的用途廃止		当面維持管理	
堀川団地	18号棟	住宅地区改良	5	優先的用途廃止		当面維持管理	
堀川団地	19号棟	住宅地区改良	4	優先的用途廃止		当面維持管理	
堀川団地	20号棟	住宅地区改良	6	優先的用途廃止		当面維持管理	
堀川団地	21号棟	住宅地区改良	6	優先的用途廃止		当面維持管理	

団地名	住棟名	種別一般公営／旧地域改善／公共賃貸住宅の別	管理戸数	2次判定	判定基準	3次判定	理由
西部団地	1号棟	公営 (地域改善向)	4	優先的用途廃止	【13】	改善	社会的、歴史的に地域の町営住宅として継続的に入居者を受け入れた経緯があり、早急な用途廃止は困難。
西部団地	2号棟	公営 (地域改善向)	4	優先的用途廃止		改善	
西部団地	3号棟	公営 (地域改善向)	4	優先的用途廃止		改善	
西部団地	5号棟	公営 (地域改善向)	4	優先的用途廃止		改善	
西部団地	6号棟	公営 (地域改善向)	6	優先的用途廃止		改善	
西部団地	7号棟	公営 (地域改善向)	4	優先的用途廃止		改善	
西部団地	8号棟	公営 (地域改善向)	10	優先的用途廃止		改善	
金村団地	1号棟	一般公営	6	優先的用途廃止	【13】	改善	社会的、歴史的に地域の町営住宅として継続的に入居者を受け入れた経緯があり、早急な用途廃止は困難。
金村団地	2号棟	一般公営	6	優先的用途廃止		改善	
金村団地	5号棟	一般公営	4	優先的用途廃止		改善	
金村団地	6号棟	一般公営	4	優先的用途廃止		改善	
金村団地	3号棟	公営 (地域改善向)	4	優先的用途廃止		改善	
戸石団地	1号棟	公営 (地域改善向)	4	優先的用途廃止	【13】	改善	社会的、歴史的に地域の町営住宅として継続的に入居者を受け入れた経緯があり、早急な用途廃止は困難。
戸石団地	2号棟	公営 (地域改善向)	6	優先的用途廃止		改善	
戸石団地	3号棟	公営 (地域改善向)	6	優先的用途廃止		改善	
戸石団地	5号棟	公営 (地域改善向)	4	優先的用途廃止		改善	
戸石団地	6号棟	公営 (地域改善向)	6	優先的用途廃止		改善	
戸石団地	7号棟	公営 (地域改善向)	6	優先的用途廃止		改善	
戸石団地	8号棟	公営 (地域改善向)	6	優先的用途廃止		改善	
戸石団地	9号棟	公営 (地域改善向)	6	優先的用途廃止		改善	
戸石団地	10号棟	公営 (地域改善向)	6	優先的用途廃止		改善	

団地名	住棟名	種別一般公営／旧地域改善／公共賃貸住宅の別	管理戸数	2次判定総合評価	判定基準	3次判定	理由
原団地	1号棟	公営 (地域改善向)	5	優先的用途廃止	【13】	改善	社会的、歴史的に地域の町営住宅として継続的に入居者を受け入れた経緯があり、早急な用途廃止は困難。
原団地	2号棟	公営 (地域改善向)	5	優先的用途廃止		改善	
原団地	3号棟	公営 (地域改善向)	4	優先的用途廃止		改善	
原団地	5号棟	公営 (地域改善向)	4	優先的用途廃止		改善	
三谷団地	1号棟	小集落地区改良	4	優先的用途廃止	【13】	改善	社会的、歴史的に地域の町営住宅として継続的に入居者を受け入れた経緯があり、早急な用途廃止は困難である。また、屋上の改修工事は、部分的に実施済であるが、当面維持管理するためには外壁等の改修工事が必要。
三谷団地	2号棟	小集落地区改良	6	優先的用途廃止		改善	
三谷団地	3号棟	小集落地区改良	4	優先的用途廃止		改善	
三谷団地	5号棟	小集落地区改良	4	優先的用途廃止		改善	
三谷団地	6号棟	小集落地区改良	6	優先的用途廃止		改善	
三谷団地	7号棟	公営 (地域改善向)	6	優先的用途廃止		改善	
三谷団地	8号棟	公営 (地域改善向)	6	優先的用途廃止		改善	
三谷団地	9号棟	公営 (地域改善向)	4	優先的用途廃止		改善	
三谷団地	10号棟	公営 (地域改善向)	2	優先的用途廃止		改善	
稗田団地	1棟	公営 (地域改善向)	12	維持管理	【4】	維持管理	
新町団地	1号棟	小集落地区改良	6	優先的改善	【4】	改善	
新町団地	2号棟	小集落地区改良	6	優先的改善		改善	
新町団地	3号棟	小集落地区改良	6	優先的改善		改善	
新町団地	4号棟	小集落地区改良	6	優先的改善		改善	
新町団地	5号棟	小集落地区改良	6	優先的改善		改善	
新町団地	6号棟	小集落地区改良	6	優先的改善		改善	
新町団地	7号棟	小集落地区改良	6	優先的改善		改善	

団地名	住 棟 名	種別一般公営/ 旧地域改善/ 公共賃貸住宅の別	管 理 戸 数	2次判定	判 定 基 準	3次判定	理 由
北区団地	1号棟	公営 (地域改善向)	5	維持管理	【1】	維持管理	
北区団地	2号棟	公営 (地域改善向)	5	維持管理		維持管理	
北区団地	3号棟	公営 (地域改善向)	5	維持管理		維持管理	
大笛団地	1号棟	公営 (地域改善向)	3	維持管理	【1】	改善	建設後、25年を経過しており、糸田町営住宅の中では比較的新しい団地であるため、長寿命化改善を実施し、長く使用する必要がある。
大笛団地	2号棟	公営 (地域改善向)	3	維持管理		改善	
大笛団地	3号棟	公営 (地域改善向)	3	維持管理		改善	
大笛団地	4号棟	公営 (地域改善向)	3	維持管理		改善	
大笛団地	5号棟	公営 (地域改善向)	2	維持管理		改善	
大笛団地	6号棟	公営 (地域改善向)	2	維持管理		改善	
大笛団地	7号棟	公営 (地域改善向)	3	維持管理		改善	
大笛団地	8号棟	公営 (地域改善向)	2	維持管理		改善	
大笛団地	9号棟	公営 (地域改善向)	3	維持管理		改善	
宮床団地(A棟)	2DK	一般公営	11	維持管理	【1】	維持管理	
宮床団地(A棟)	3DK	一般公営	16	維持管理		維持管理	
宮床団地(B棟)	2DK	一般公営	11	維持管理		維持管理	
宮床団地(B棟)	3DK	一般公営	16	維持管理		維持管理	
宮床団地(C棟)	2DK	一般公営	15	維持管理		維持管理	
宮床団地(C棟)	3DK	一般公営	16	維持管理		維持管理	
宮床団地(D棟)	2DK	一般公営	19	維持管理		維持管理	
宮床団地(D棟)	3DK	一般公営	12	維持管理		維持管理	

4. 目標管理戸数の設定

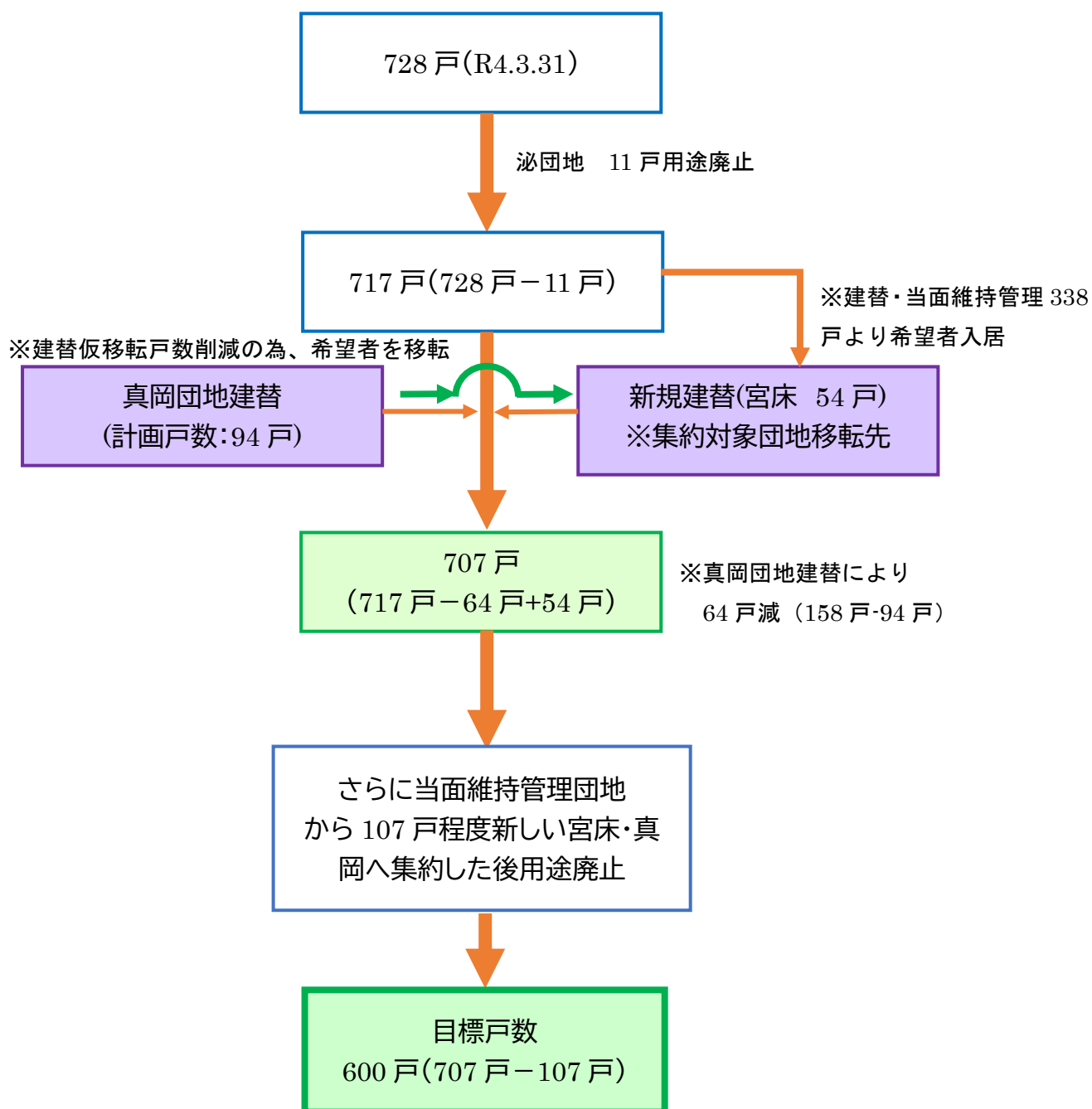
- ・前回（平成 29 年度）設定した目標管理戸数 764 戸を世帯数の減少に応じて算出した管理戸数は約 700 戸となり、地域事情を考慮した 3 次判定結果の管理戸数は 717 戸となります。
- ・本町においては、今後 10 年間で実施予定の建替事業、建替計画を念頭に将来の目標戸数を設定するのが現実的と考え、次のように目標戸数を設定します。

3 次判定結果			今後 10 年間の建替事業を考慮した場合の管理戸数
事業手法	戸数	団地名（ ）内は戸数	
用途廃止	11 戸	泌団地(11)	泌団地 0 戸
建替	158 戸	真岡団地(158)	真岡団地(計画戸数 94 戸) 新規の宮床団地(54 戸) 〔 新規 R5 年度 23 戸建設予定 新規 R7 年度 31 戸建設予定 〕 計 148 戸
改善	236 戸	三谷団地(42)、新町団地(42) 大笛団地(24)、西部団地(36) 金村団地(24)、戸石団地(50) 原団地(18)	236 戸
維持管理	143 戸	稗田団地(12)、北区団地(15) 宮床団地(A～D 棟)(116)	143 戸
当面 維持管理 (集約対象)	180 戸	旭ヶ丘団地(24)、谷川団地(29) 梅木団地(12)、堀川団地(103) 宮床団地 100 号棟(12) (真岡団地(158)も集約に位置づけ)	180 戸 ※左記の団地から希望者を 新規に建設する宮床団地へ入居を誘導
計	728 戸	管理戸数 717 戸(728－11)	707 戸 [(728－11)－(158－94)+54]

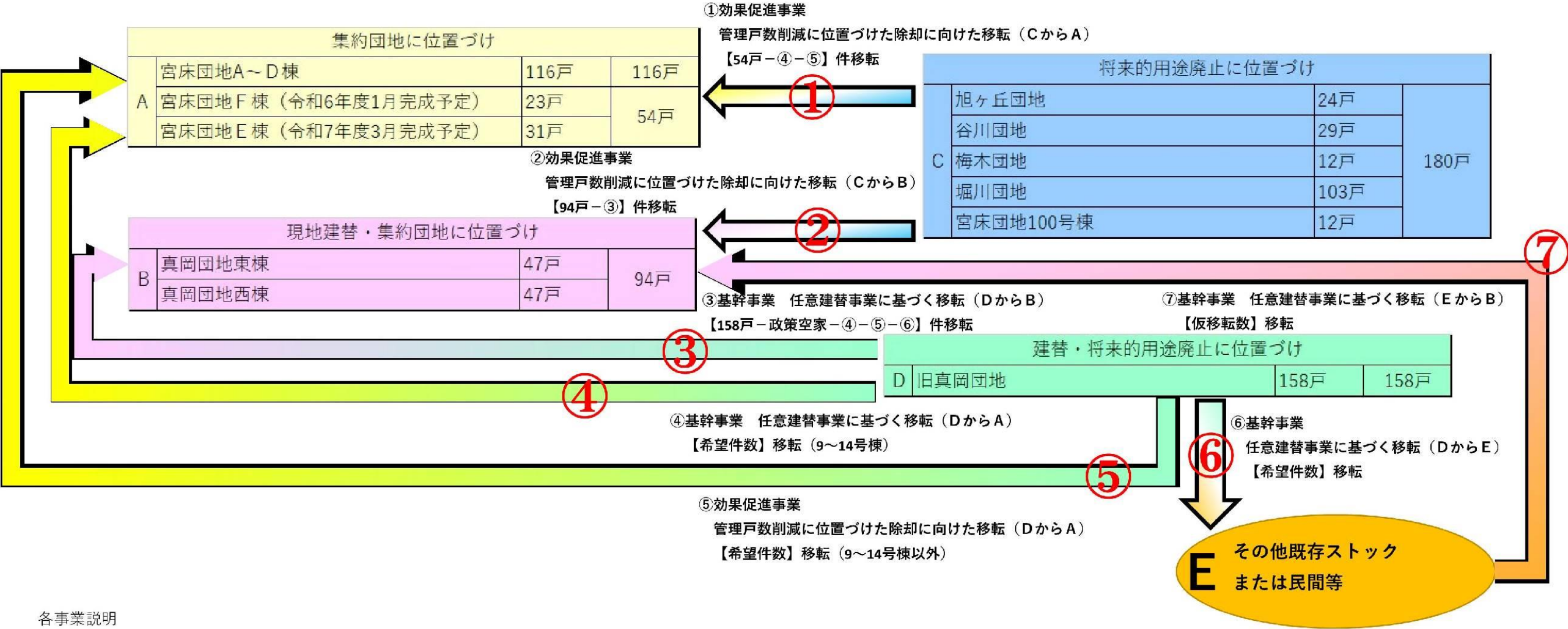
- ・上記のように算出した管理戸数は 707 戸となりますが、さらに今後 10 年間で、当面維持管理とした住戸のうち経過年数が大きく、棟単位で用途廃止することが可能な住棟は用途廃止とすることとし、令和 14 年度の目標管理戸数は次のように設定します。

2032 年度(令和 14 年度)目標管理戸数
概ね 600 戸(前回より 164 戸減)

図 目標管理戸数設定のイメージ



建替・集約・移転イメージ図



各事業説明

- ①効果促進事業 真岡団地の建替及び将来的用途廃止に向けた移転を行った後に余った部屋に対して、将来的用途廃止に位置づけした団地から募集し移転を行う。
- ②効果促進事業 真岡団地の現地建替事業において、既存の入居者の中で建替後の団地への入居を希望する世帯の入居を行った後、余った部屋に対して、将来的用途廃止に位置づけした団地から募集し移転を行う。
- ③基幹事業 既存の真岡団地入居者に対して、建替後の団地への直接入居を行う。
- ④基幹事業 既存住棟解体前（およそ1年前程度）に集約団地である宮床団地へ本移転する。
- ⑤効果促進事業 集約用団地である宮床団地の完成に合わせて、真岡団地建替事業の始動前に母数削減のため集約移転を行う。
- ⑥基幹事業 真岡団地の現地建替事業の建設地の既存住棟を解体する前（およそ1年前程度）に住棟を空にするよう移転を行う。
- ⑦基幹事業 真岡団地建替事業による仮移転物件からの戻り入居を行う。

建替・集約・移転に係る事業スケジュール

i. 真岡団地東棟の事業スケジュール



ii. 真岡団地西棟の事業スケジュール



iii. 宮床団地F棟の事業スケジュール



iv. 宮床団地E棟の事業スケジュール



v. 宮床団地移転スケジュール（随時募集）



第6章 事業手法別の実施方針

1. 点検の実施方針

- ・法定点検については、引き続き法令に基づき、3年ごとに適切な点検を実施します。この法定点検時に外壁、屋根の劣化がみられる住棟については、「公営住宅等の長寿命化計画」に位置付け、計画的に改善を行っていきます。
 - ・法定点検以外に入居者の居住環境にとって著しく支障があるような修繕要望がある場合は、現地で確認し、適切に修繕を図っていくとともに、周辺の住棟についても適宜点検を行います。
 - ・その他、点検の実施にあたっては、次のような点についても留意します。
- 遊具、外構、自転車置き場等は、法定点検の点検項目にありませんが、町営住宅の適切な維持管理のために状況を把握することが必要な対象については、法定点検時において実施します。
 - 屋上は定期的に点検し、ドレイン廻りのゴミや泥の清掃を実施します。
 - 入居者が専用的に使用するバルコニーや台所・浴室のガスホース等の専用部分のうち入居者の安全性に係る部位・部品等については、住宅内部に立ち入る必要があることから定期点検や日常点検を実施することが困難であるため、入退去時に確実に点検を実施し、その点検記録を蓄積します。
 - ・さらに計画修繕を実施する際には以下の点を考慮します。
 - 修繕項目別の修繕周期表を参考に、計画修繕の内容と実施時期に関する方針を記載します。
 - 工事時期の近い修繕項目や建設年代の近い住棟の工事時期を調整する等、工事の効率化、コストの軽減等を図ります。
 - 点検結果を踏まえ、計画修繕を実施します。
 - 計画修繕の実施時にあたっては住棟の経年劣化、他の住棟との修繕工事の時期等を見据え、優先順位をつけます。
 - 将来の修繕や改善等の実施に向け、修繕した内容をデータベース化し、履歴を蓄積していきます。

表 法定点検の実施対象項目

	建築物(建築基準法 12 条 1 項・2 項)	昇降機・建築設備(建築基準法第 12 条 3 項・4 項)
対象	・ 特定行政庁が指定する公営住宅	・ 特定行政庁が指定する公営住宅
頻度	・ 概ね 6 ヶ月～3 年までの間隔において特定行政庁が定める時期	・ 概ね 6 ヶ月～1 年まで（国土交通大臣が定める検査項目については 1～3 年）の間隔において特定行政庁が定める時期
資格者	・ 一級建築士若しくは二級建築士又は国土交通大臣が定める資格を有する者	・ 一級建築士若しくは二級建築士又は国土交通大臣が定める資格を有する者

(参考) 日常的な点検部位のチェックシート

①建築物

点検部位		点検項目	所見の有無	
Ⅰ 敷地及び地盤	ア) 地盤	☐ 地盤沈下等による不陸、傾斜等の状況	☐ 有	☐ 無
	イ) 敷地	☐ 敷地内の排水の状況	☐ 有	☐ 無
	ウ) 敷地内の通路	☐ 敷地内の通路の支障物の状況	☐ 有	☐ 無
	エ) 塀	☐ 組積造の塀又は補強コンクリートブロック造の塀等の劣化及び損傷の状況	☐ 有	☐ 無
		☐ 金属フェンス等の劣化及び損傷の状況	☐ 有	☐ 無
	オ) 擁壁	☐ 擁壁の劣化及び損傷の状況	☐ 有	☐ 無
		☐ 擁壁の水抜きパイプの維持保全の状況	☐ 有	☐ 無
	カ) 屋外工作物	☐ 遊具、ベンチ等の劣化及び損傷の状況	☐ 有	☐ 無
	キ) 屋外電気設備	☐ 外灯の不具合、劣化及び損傷の状況	☐ 有	☐ 無
	ク) 通路・車路	☐ 平面駐車場の劣化及び損傷の状況	☐ 有	☐ 無
		☐ 車路・歩道、スロープ、屋外階段の劣化及び損傷の状況	☐ 有	☐ 無
Ⅱ 建築物の外部	ア) 基礎	☐ 基礎の沈下等の状況	☐ 有	☐ 無
		☐ 基礎の劣化及び損傷の状況	☐ 有	☐ 無
	イ) 土台	☐ 土台の沈下等の状況	☐ 有	☐ 無
		☐ 土台の劣化及び損傷の状況	☐ 有	☐ 無
	ウ) 外壁 (躯体等)	☐ 木造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況	☐ 有	☐ 無
		☐ 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	☐ 有	☐ 無
		☐ 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	☐ 有	☐ 無
		☐ 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	☐ 有	☐ 無
	エ) 外壁 (外装仕上げ材)	☐ 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	☐ 有	☐ 無
		☐ 金属系パネルの劣化及び損傷の状況	☐ 有	☐ 無
		☐ コンクリート系パネルの劣化及び損傷の状況	☐ 有	☐ 無
		☐ シーリングの劣化及び損傷の状況	☐ 有	☐ 無
	オ) 外壁 (窓サッシ等)	☐ サッシ等の劣化及び損傷の状況	☐ 有	☐ 無
	カ) 建具	☐ 共用部ドア、住戸玄関ドアの劣化及び損傷の状況	☐ 有	☐ 無
		☐ 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	☐ 有	☐ 無
	キ) 金物類	☐ 落下防護庇の劣化及び損傷の状況	☐ 有	☐ 無
		☐ 集合郵便受、掲示板等、室名札の劣化及び損傷の状況	☐ 有	☐ 無
Ⅲ 屋上及び屋根	ア) 屋上面, 屋上回り	☐ 屋上面の劣化及び損傷の状況	☐ 有	☐ 無
		☐ 雨樋の劣化及び損傷の状況	☐ 有	☐ 無
	イ) 屋根	☐ 屋根の劣化及び損傷の状況	☐ 有	☐ 無
Ⅳ 避難施設等	ア) 廊下 (共用廊下)	☐ 物品の放置の状況	☐ 有	☐ 無
		☐ 手すりの劣化及び損傷の状況	☐ 有	☐ 無
		☐ 床の劣化及び損傷の状況	☐ 有	☐ 無
		☐ 壁・柱・梁の劣化及び損傷の状況	☐ 有	☐ 無
		☐ 天井・軒裏の劣化及び損傷の状況	☐ 有	☐ 無
	イ) 出入口	☐ 物品の放置の状況	☐ 有	☐ 無
	ウ) パルコニー	☐ 手すり等の劣化及び損傷の状況	☐ 有	☐ 無
		☐ 物品の放置の状況	☐ 有	☐ 無
		☐ 隔て板、物干し金物等の劣化及び損傷の状況	☐ 有	☐ 無
		☐ 床・壁・柱・梁・天井の劣化及び損傷の状況	☐ 有	☐ 無
	エ) 階段	☐ 物品の放置の状況	☐ 有	☐ 無
		☐ 階段各部の劣化及び損傷の状況	☐ 有	☐ 無

②建築設備

点検部位		点検項目	所見の有無	
ㄱ 給水設備及び排水設備	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	□有	□無
	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	□有	□無
	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	□有	□無
ㄴ 消防設備	ア) 自動火災報知器	□自動火災報知器の破損, 変形, 脱落, 腐食の状況	□有	□無
	イ) 自主避難はしご	□自主避難はしごの腐食及び損傷の状況	□有	□無
		□使用の際の支障の有無 (避難に際し, 容易に接近できるか)	□有	□無
		□標識の変形, 脱落, 汚損の状況	□有	□無
	ウ) 消火器	□設置場所に置いてあるか	□有	□無
		□消火薬剤の漏れ, ホース等の変形, 損傷, 腐食, 劣化等の状況	□有	□無
		□安全栓の状況(外れていないか, 安全栓の封が脱落していないか)	□有	□無

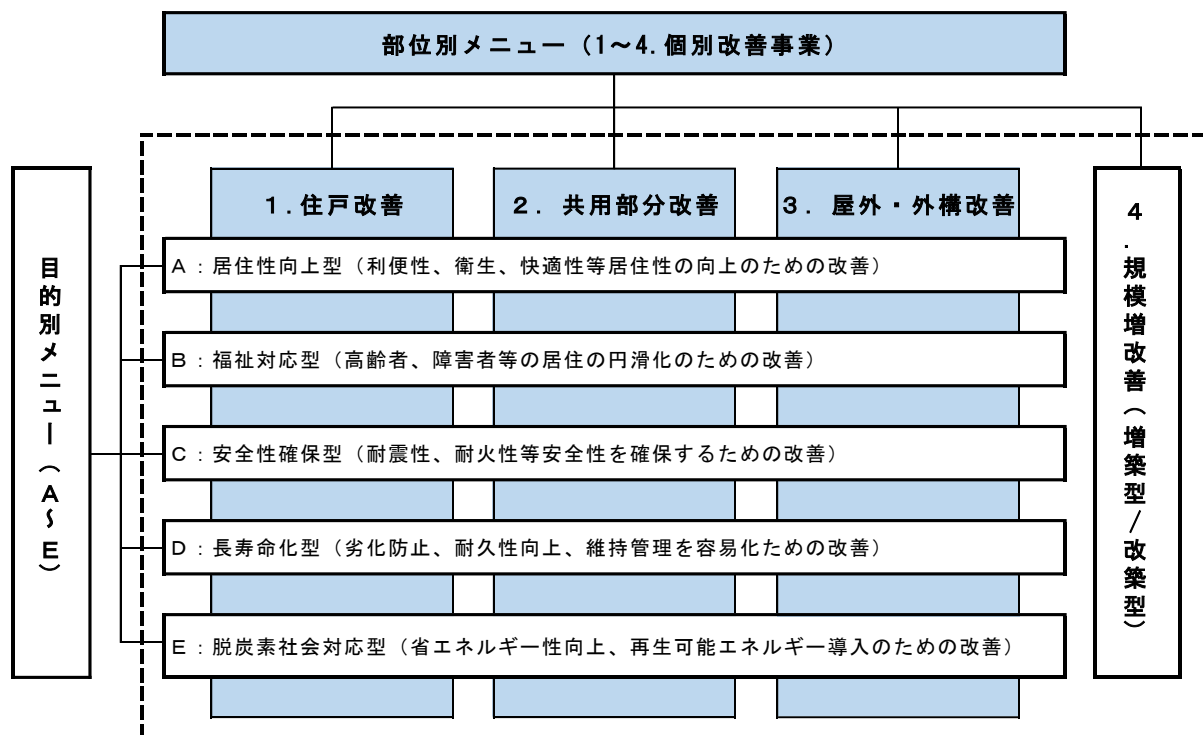
③屋外・外構

点検部位		点検項目	所見の有無	
附帯施設等	ア) 遊具・ベンチ等	□破損, 劣化の状況	□有	□無
	イ) 公園, 緑地	□雑草等の繁茂, 害虫の発生, ゴミ放棄	□有	□無
	ウ) 駐車場	□舗装破損や沈下の状況	□有	□無
	エ) 自転車置き場	□上屋の破損, 支柱等の劣化	□有	□無
	オ) ゴミ置き場	□破損, 劣化の状況	□有	□無
	カ) 園路・フットパス・広場	□舗装破損や沈下・傾斜, 支障物等の状況	□有	□無

2. 改善事業の実施方針

(1) 個別改善の実施事業メニュー

- 改善事業は、現況の居住環境の向上を図るために実施する事業です。住棟の状況に応じた改善事業の必要性、効果を考慮して実施事業のメニューを定めます。個別改善事業の事業メニューは下図のようになっており、新たに「脱炭素社会対応型」が追加されています。



(2) 個別改善事業の施行要件

- 個別改善事業については事業を施行しようとする公営住宅が原則として建築後 20 年を経過したもの。
- 下記の改善は平成 14 年(2002 年)以前の予算により整備されたものを対象とするもの。

住戸改善、共用部分改善及び屋外・外構改善のうち、バリアフリー対策に係る改善
共用部分改善のうち、エレベーター設置を伴うもの

- 以下の改善については年度要件はなし

- 長寿命化改善、脱炭素社会対応型改善
- 福祉対応型改善のうち、障害者の公営住宅における居住の円滑化のための改善、又は既設の公営住宅をグループホーム事業等に活用される改善
- 防災、減災対策に係る改善
- 住宅用防災機器、地上デジタル放送対応機器、P 波感知型地震時管制運転装置等、宅配ボックス、交流スペース設置

- 個別改善事業施行後の公営住宅が概ね 10 年間使用可能なものであること

(3)実施方針

個別改善事業の具体的な実施方針は下記のとおりです。

【A：居住性向上型】

○実施方針

- ・引き続き活用を図る昭和 50 年代以降のストックについて、住戸内設備の機能向上等を行い、居住性の向上を図ります。

(3 点給湯設備の設置、浴室のユニットバス化 等)

【B：福祉対応型】

○実施方針

- ・引き続き活用を図る耐火公営住宅ストックについて、高齢者等が安全に安心して居住できるよう、住戸内、共用部、屋外のバリアフリー化を進めます。

(住戸内部、共用部の段差解消、浴室・トイレの高齢者対応等)

【C：安全性確保型】

○実施方針

- ・耐震性に課題のあるラーメン構造住棟の耐震改修により躯体の安全性を高めます。
- ・非常時に円滑に避難できるよう避難設備や経路の整備、確保を行います。
- ・防犯性や落下、転倒防止等の生活事故防止に配慮した改善を行います。

(耐震改修、屋外通路等の避難経路の整備、防犯に配慮した建築部品設置等)

【D：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、耐久性の向上や、躯体の劣化の軽減、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います。

(外壁の長期化を図る修繕工事、外壁の断熱改修、屋上の防水性向上の改修、給排水の耐久性向上、住戸内配管の耐久性向上、集約化)

【E：脱炭素社会対応型】

○実施方針

- ・昨今の温暖化対策として、脱炭素社会を実現するために省エネルギー性向上のための外壁や屋根の断熱化、断熱性能の高い窓・サッシの導入、太陽光等の再生エネルギーの導入

(4)実施スケジュールと概算事業費

- ・本町の改善計画は前期 5 箇年に集中して長寿命化改修(外壁、屋根改修等)を実施します。
- ・三谷団地は令和 5 年度に実施し、新町団地と大笛団地は令和 5 年度に改修設計を実施し、翌年の令和 6～7 年度の 2 カ年を要して改修工事を実施します
- ・令和 10 年度以降は西部団地、金村団地、原団地、戸石団地を順次、長寿命化改修(外壁、屋根改修)を実施していきます。

図 改善事業の実施スケジュールと概算事業費

■糸田町営住宅長寿命化計画					単位(百万円)									
	住棟名	建設年度	管理戸数	工事内容	10年計画(R5～R14年度)									
					前期					後期				
					R 5 2023	R 6 2024	R 7 2025	R 8 2026	R 9 2027	R10 2028	R11 2029	R12 2030	R13 2031	R14 2032
改善事業	三谷団地	1～7号棟	1980～1982	30	個別改善(長寿命化型) ※屋根・外壁改修	改修工事	監理							
		8～10号棟	1983	12	個別改善(長寿命化型) ※屋根・外壁改修	178								
	新町団地	1～7号棟	1983～1984	42	個別改善(長寿命化型) ※屋根・外壁改修	改修設計		改修工事・監理						
				6		178								
	大笛団地	1～9号棟	1997	24	個別改善(長寿命化型) ※屋根・外壁改修	改修設計	改修工事・監理							
				7	106									
	西部団地	1～3号棟 5号棟	1977	16	個別改善(長寿命化型) ※屋根・外壁改修				改修設計	改修工事・監理				
								2.4	67.8					
		6～8号棟	1981	20	個別改善(長寿命化型) ※屋根・外壁改修				改修設計	改修工事・監理				
								3.0	85					
金村団地	1～6号棟	1978～1979	24	個別改善(長寿命化型) ※屋根・外壁改修					改修設計	改修工事・監理				
								3.6	101.8					
原団地	1～3号棟 5号棟	1978	18	個別改善(長寿命化型) ※屋根・外壁改修						改修設計	改修工事・監理			
									2.7	76.3				
戸石団地	1、2号棟 5～6号棟	1978	26	個別改善(長寿命化型) ※屋根・外壁改修							改修設計	改修工事・監理		
											3.9	110.2		
	3号棟 8～9号棟	1979	24	個別改善(長寿命化型) ※屋根・外壁改修							改修設計	改修工事・監理		
											3.6	101.8		
事業費 計					480.4					556.7				
					191	284	0	5.4	156.4	104.5	83.8	212	0	
屋根・外壁改修費＋監理費：4.24百万円/戸（4＋0.24） 設計費：工事費×3.5％														

屋根・外壁改修費＋監理費：4.24百万円/戸（4+0.24） 設計費：工事費×3.5%

3. 建替事業の実施方針

(1) 建替事業の実施方針

① 宮床団地

- ・宮床団地は平成 28 年度～令和 4 年度にかけて 4 棟(A～D 棟)、116 戸を建設しています。
- 今後、E 棟(31 戸)、F 棟(23 戸)を令和 7 年度までに建設し、他の町営住宅の入居者から希望者の入居を進めていきます。

② 真岡団地

- ・令和 5～6 年度で基本設計、実施設計、令和 7～8 年度の 2 カ年で移転・解体・造成を実施し、令和 13 年度までに 110 戸の建設を目指します。

(2) 建替事業の実施スケジュールと概算事業費

(単位：百万円)																	
		棟	建設 年度	構造	管理 戸数	工事内容	事業費 (百万円)	10年計画(R5～R14年度)									
								前期5箇年					後期5箇年				
								R5 2023	R6 2024	R7 2025	R8 2026	R9 2027	R10 2028	R11 2029	R12 2030	R13 2031	R14 2032
建替事業	宮床団地	E棟	新規	中耐	31	現地建替 (31戸)	-	基本設計・実施設計									
							37										
		F棟	新規	中耐	23	現地建替 (23戸)	18.4/戸		建設工事・監理								
								571									
	真岡団地	1号棟 ～ 25号棟	1968 ～ 1972	簡二	158	設計費	-	基本設計及び実施設計									
						81											
						移転・解体 造成	-			移転・解体・造成							
	建設費 (110戸)	18.4/戸					建設工事・監理										
												2,024					
								541	571	0	0		2,024				

宮床団地設計費：予算要望額

真岡団地の建設工事監理費 工事費×4%

移転費・解体費・造成費は除く

4. 事業手法別の管理戸数

改善事業及び建替事業等の実施スケジュールを踏まえ、今後 10 年間の町営住宅の事業手法別の戸数を整理したものが下表です。

(町営住宅管理戸数：728 戸)

		1～5 年 (令和 5～9 年)	6～10 年 (令和 10～14 年)	合計
公営住宅管理戸数		717 戸 (5 年目)	650 戸 (10 年目)	–
内 訳	新規整備事業予定戸数	0 戸	0 戸	0
	維持管理予定戸数	717 戸	650 戸	58 戸
	うち計画修繕対応戸数	140 戸	250 戸	390 戸
	うち改善事業予定戸数	136 戸	112 戸	248 戸
	個別改善事業予定戸数	136 戸	112 戸	248 戸
	全面的改善事業予定戸数	0 戸	0 戸	0 戸
	うちその他戸数	387 戸	178 戸	0 戸
建替事業予定戸数		54 戸	110 戸	164 戸
用途廃止予定戸数		11 戸	67 戸	78 戸

計画修繕対応の団地は、新しく建替えられた宮床団地(A～D 棟:116 戸)と今後、建替が予定されている宮床団地(E・D 棟:54 戸)と真岡団地(計画戸数 110 戸)を対象としています。

第7章 長寿命化のための事業実施予定一覧の作成

1. 計画修繕・改善事業の実施予定一覧

(公営住宅)

事業主体名：福岡県糸田町

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

○：屋根・外壁改修

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 (円/年・総戸数)	備考
					法定点検	法定点検に準じた点検	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14		
三谷団地	7号棟	6	簡二	S57		R8	○										219,647	改善費 4,240,000円/戸
三谷団地	8号棟	6	簡二	S58		R8	○										227,810	
三谷団地	9号棟	4	簡二	S58		R8	○										151,873	
三谷団地	10号棟	2	簡二	S58		R8	○										75,937	
大笛団地	1～4号棟 7・9号棟	3	低耐	H9		R9		○									166,267	
大笛団地	5・6・8号棟	2	低耐	H9		R9		○									110,844	
宮床団地	100号棟	12	中耐	S55		R11				○							337,033	
西部団地	1・2・3・5号棟	4	簡二	S52		R13						○					116,152	
西部団地	6号棟	6	簡二	S56		R13						○					221,131	
西部団地	7号棟	4	簡二	S56		R13						○					147,421	
西部団地	8号棟	10	簡二	S59		R13						○					377,053	
金村団地	1・2号棟	6	簡二	S53		R14							○				188,153	
金村団地	3号棟	4	簡二	S54		R14							○				109,954	
金村団地	5・6号棟	4	簡二	S53		R14							○				125,435	
原団地	1・2号棟	5	簡二	S53		R15								○			156,794	
原団地	3・5号棟	4	簡二	S53		R15								○			125,435	
戸石団地	1・5号棟	4	簡二	S53		R16									○		125,435	
戸石団地	2・6・7号棟	6	簡二	S53		R16									○		188,153	
戸石団地	3・8・9・10号棟	6	簡二	S54		R16									○		164,931	

(改良住宅)

事業主体名： 福岡県糸田町

住宅の区分： 特定公共 地優賃
公営住宅 賃貸住宅 (公共供給) 改良住宅 その他 () ○：屋根・外壁改修

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 (円/年・総戸数)	備考
					法定点検	法定点検に準じた点検	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14		
三谷団地	1号棟	4	簡二	S55		R8	○										112,344	改善費 4,240,000円/戸
三谷団地	2号棟	6	簡二	S56		R8	○										221,131	
三谷団地	3・4号棟	4	簡二	S56		R8	○										147,421	
三谷団地	6号棟	6	簡二	S57		R8	○										219,647	
新町団地	1・2・3・4号棟	6	中耐	S58		R9		○									227,810	
新町団地	5・6・7号棟	6	中耐	S59		R9		○									226,232	

2. 新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

(公営住宅)

事業主体名： 福岡県糸田町

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

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		新規又は建替整備予定年度	LCC (円/棟・年)	備考
					法定点検	法定点検に準じた点検			
宮床団地	9～21号棟	-	簡平 簡二	S44～49年		R9	R6～R7	8,922,823	A～D棟は既に建設戸数116戸 E棟建設 31戸現地建替(公営住宅) 戸当LCC：287,833円/戸・年
						R8	R5～R6	6,620,159	F棟建設 23戸現地建替(公営住宅) 戸当LCC：287,833円/戸・年

(改良住宅・公営住宅)

事業主体名： 福岡県糸田町

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

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		新規又は建替整備予定年度	LCC (円/棟・年)	備考
					法定点検	法定点検に準じた点検			
真岡団地	未定	158	簡二	S43～47年		R13	R9～R13	6,332,326	110戸現地建替(公営住宅) ※年平均22戸の建設 戸当LCC：287,833円/戸・年

※1～3号棟、7～25号棟：改良住宅、4～6号棟：公営住宅

3. 共同施設に係る事業の実施予定一覧

事業主体名： 福岡県糸田町

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

団地名	共同施設名	建設年度	次期点検時期		維持管理・改善事業の内容										備考
			法定点検	法定点検に準じた点検	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	
真岡団地	集会所	未定													
真岡団地	児童遊園 (プランコ)	未定													

※1～3号棟、7～25号棟：改良住宅、4～6号棟：公営住宅

第8章 ライフサイクルコストと縮減効果の算出

1. ライフサイクルコスト(LCC)算出の考え方

- ・長寿命化型改善事業又は全面的改善事業を実施する公営住宅等を対象にしたライフサイクルコスト(LCC)の縮減効果の算出の基本的考え方は下図のとおりです。
- ・基本的に長寿命化型改善事業を実施し、70年使用する場合と長寿命化型改善を実施せず、50年で建て替えた場合との住棟単位・年当たりコストの比較を行います。
- ・現時点以降、将来に発生するコスト(将来の改善費、修繕費、除却費)については、社会的割引率4%/年を適用して現在価値化します。

○現時点以後の経過年数における「将来の改善費、修繕費、除却費」bの現在価値 = $b \times c$

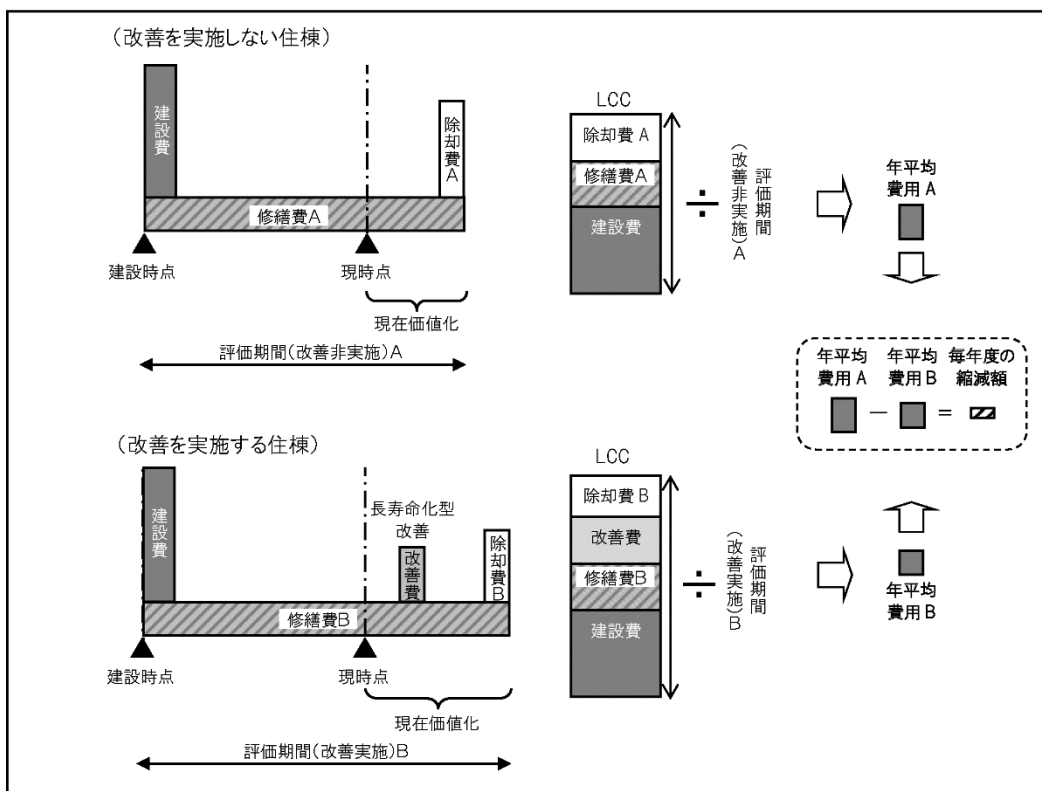
a：現時点以後の経過年数

b：将来の改善費、修繕費、除却費

c：現在価値化係数 $c = 1 \div (1 + d)^a$

d：社会的割引率 0.04 (4%)

図 縮減効果のイメージ図



2. 試算の手順

<計画前モデル>

$$\text{ライフサイクルコスト(LCC)(計画前)} = \frac{(\text{建設費} + \text{修繕費} + \text{除却費}) \times 1}{\text{評価期間(改善非実施)}}$$

※1: 公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業(ライフサイクルコスト(LCC)算定対象)を実施しない場合に想定される管理期間に要するコスト

①建設費

- ・推定再建築費を採用

②修繕費

- ・建設後、評価期間(改善非実施)末までに実施した修繕工事費
- ・長期修繕計画で設定している標準的な修繕項目・周期等に基づき、修繕費を算定

③評価期間(改善非実施)

- ・改善事業を実施しない場合に想定される管理期間
- ・中層耐火構造においては 50 年

④除却費

- ・評価期間(改善非実施)末に実施する除却工事費



<計画後モデル>

$$\text{ライフサイクルコスト(LCC)(計画後)} = \frac{(\text{建設費} + \text{修繕費} + \text{除却費}) + \text{改善費} \times 2}{\text{評価期間(改善実施)}}$$

※2: 公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業(ライフサイクルコスト(LCC)算定対象)及び公営住宅等長寿命化計画の計画期間以後に想定される改善事業(ライフサイクルコスト(LCC)算定対象)を実施する場合に想定される管理期間に要するコスト

①建設費

- ・推定再建築費を採用

②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

③修繕費

- ・建設後、評価期間(改善実施)末までに実施した修繕工事費
- ・長期修繕計画で設定している標準的な修繕項目・周期等に基づき、修繕費を算定

④評価期間(改善実施)

- ・改善事業を実施する場合に想定される管理期間
- ・中層耐火構造においては 70 年

⑤除却費

- ・評価期間(改善実施)末に実施する除却工事費

3. 改善・建替を実施する団地におけるライフサイクルコスト（LCC）

・今後、10年間で改善する8団地、51住棟のライフサイクルコスト(LCC)の縮減効果を示したのが下表です。

・なお、ライフサイクルコスト(LCC)の算定にあたって、下記の条件で算出しています。

①国土交通省のライフサイクルコスト(LCC)算定プログラムを用い、管理期間は改善非実施(計画前モデル)を50年、改善実施(計画後モデル)を70年に設定して算出しています。

②項目ごとの費用は現在価値化係数を乗じて現在価値に置き換えたものとなっています。

■改善及び除却費用の想定

・屋根防水及び外壁改修は4,240千円/戸、除却費用は1.284千円/戸(前回費用の1.2倍)としてLCCを算出しています。

■住棟別の長寿命化型改善事業によるライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果

団地名	住棟 番号	1棟当 り管理戸 数	構造	建設年 度	計画前 ライフサイクルコスト (LCC) (円/戸・年)	計画後 ライフサイクルコスト (LCC) (円/戸・年)	年平均縮減額 (円/戸・年)	住棟当たりの 年平均縮減額 (円/棟・年)
三谷団地	1号棟	4	簡二	S55	336,105	308,019	28,086	112,344
三谷団地	3・5号棟	4	簡二	S56	365,735	328,880	36,855	147,421
三谷団地	2号棟	6	簡二	S56	365,735	328,880	36,855	221,131
三谷団地	6・7号棟	6	簡二	S57	368,639	327,310	36,608	219,647
三谷団地	8号棟	6	簡二	S58	368,639	330,671	37,968	227,810
三谷団地	9号棟	4	簡二	S58	368,639	330,671	37,968	151,873
三谷団地	10号棟	2	簡二	S58	363,918	330,671	37,968	75,937
新町団地	1・2・3・ 4号棟	6	中耐	S58	368,639	330,671	37,988	227,810
新町団地	5・6・7 号棟	6	中耐	S59	366,805	329,100	37,705	226,232
大笛団地	1～4号棟 7・9号棟	3	低耐	H9	424,650	369,228	55,422	166,267
大笛団地	5・6・8 号棟	2	低耐	H9	424,650	369,228	55,422	110,844
宮床団地	100号棟	12	中耐	S55	336,105	308,019	28,086	337,033
西部団地	1・2・3・ 5号棟	4	簡二	S52	343,220	314,182	29,038	116,152
西部団地	6号棟	6	簡二	S56	365,735	328,880	36,855	221,131
西部団地	7号棟	4	簡二	S56	365,735	328,880	36,855	147,421
西部団地	8号棟	10	簡二	S59	366,805	329,100	37,705	377,053
金村団地	1・2号棟	6	簡二	S53	351,966	320,608	31,359	188,153
金村団地	3号棟	4	簡二	S54	334,526	307,037	27,488	109,954
金村団地	5・6号棟	4	簡二	S53	351,966	320,608	31,359	125,435

団地名	住棟 番号	1棟当たり 管理戸数	構造	建設年度	計画前 ライフサイクルコスト (LCC) (円/戸・年)	計画後 ライフサイクルコスト (LCC) (円/戸・年)	年平均縮減額 (円/戸・年)	住棟当たりの 年平均縮減額 (円/棟・年)
原団地	1・2号棟	5	簡二	S53	351,966	320,608	31,359	156,794
原団地	3・5号棟	4	簡二	S53	351,966	320,608	31,359	125,435
戸石団地	1・5号棟	4	簡二	S53	351,966	320,608	31,359	125,435
戸石団地	2・6・7 号棟	6	簡二	S53	351,966	320,608	31,359	188,153
戸石団地	3・8・9・ 10号棟	6	簡二	S54	334,526	307,037	27,488	164,931

※計算式の四捨五入の関係で変更前 LCC と変更後 LCC の差は誤差がある。

■新規整備及び建替事業のライフサイクルコスト

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	建替予定年度	ライフサイクルコスト (円/棟・年)
宮床団地	9～21号	135	簡平 簡二	S44～S49	E棟：R6～R7年 F棟：R5～R6年	E棟31戸：8,922,823 F棟23戸：6,620,159
真岡団地	未定	158	簡二	S43～S47	R9～R13年	1棟（年平均22戸） 2,037,164

(算出結果)

- ・長寿命化改修を実施せず、計画前モデル(50年で建替)と計画後モデル(35年目で長寿命化を実施し、70年使用)を比較した場合、改善を予定している全ての住棟で長寿命化を実施した方がライフサイクルコストの縮減化が図られます。
- ・建替事業では、70年間維持管理することで、宮床団地 E 棟で約 8,920 千円/年、F 棟で約 6,620 千円/年、真岡団地では年間 22 戸の建設とすると 1 棟当たり約 2,040 千円の縮減効果がみられます。

■参考資料(1 次判定、2 次判定結果)

【1 次判定結果】

団地名	住 棟 名	種別一般公営／ 旧地域改善／ 公共賃貸住宅の別	管 理 戸 数	住 戸 専 用 面 積 (㎡)	建設年度		構造・階数		1次判定－①			1次判定－①	団地名	1次判定－②		判 定 基 準	1次判定－②	1次判定 総合評価
					西暦	和暦	構造	階数	需要 判定	効率性 判定	立地判定			安 全 性	居 住 性			
宮床団地	100号棟	公営（一般）	12	64.1	1980	S55	中耐	3階	×	○	×	維持管理 留保	宮床団地	必要 (可能)	-	C	優先の対応 (改善可能)	優先の改善又は建替え、用途廃止
泌団地	なし	公営（地域改善向）	1	43.20㎡	1967	S42	木造	平屋	○	○	×	維持管理 留保	泌団地	必要 (不可能)	-	d	優先の対応 (改善不可)	優先の建替え又は用途廃止
泌団地	なし	公営（地域改善向）	1	43.20㎡	1967	S42	木造	平屋	○	○	×	維持管理 留保	泌団地	必要 (不可能)	-		優先の対応 (改善不可)	優先の建替え又は用途廃止
泌団地	なし	公営（地域改善向）	1	43.20㎡	1967	S42	木造	平屋	○	○	×	維持管理 留保	泌団地	必要 (不可能)	-		優先の対応 (改善不可)	優先の建替え又は用途廃止
泌団地	なし	公営（地域改善向）	1	43.20㎡	1967	S42	木造	平屋	○	○	×	維持管理 留保	泌団地	必要 (不可能)	-		優先の対応 (改善不可)	優先の建替え又は用途廃止
泌団地	なし	公営（地域改善向）	1	43.20㎡	1967	S42	木造	平屋	○	○	×	維持管理 留保	泌団地	必要 (不可能)	-		優先の対応 (改善不可)	優先の建替え又は用途廃止
泌団地	なし	公営（地域改善向）	1	43.30㎡	1970	S45	木造	平屋	○	○	×	維持管理 留保	泌団地	必要 (不可能)	-		優先の対応 (改善不可)	優先の建替え又は用途廃止
泌団地	なし	公営（地域改善向）	1	43.30㎡	1970	S45	木造	平屋	○	○	×	維持管理 留保	泌団地	必要 (不可能)	-		優先の対応 (改善不可)	優先の建替え又は用途廃止
泌団地	なし	公営（地域改善向）	1	43.30㎡	1970	S45	木造	平屋	○	○	×	維持管理 留保	泌団地	必要 (不可能)	-		優先の対応 (改善不可)	優先の建替え又は用途廃止
泌団地	なし	公営（地域改善向）	1	43.30㎡	1970	S45	木造	平屋	○	○	×	維持管理 留保	泌団地	必要 (不可能)	-		優先の対応 (改善不可)	優先の建替え又は用途廃止
泌団地	なし	公営（地域改善向）	1	43.30㎡	1970	S45	木造	平屋	○	○	×	維持管理 留保	泌団地	必要 (不可能)	-		優先の対応 (改善不可)	優先の建替え又は用途廃止
真岡団地	1号棟	住宅地区改良	6	40.00㎡ (1戸) 51.40㎡ (5戸)	1968	S43	簡二	2階	×	○	×	維持管理 留保	真岡団地	必要 (不可能)	-	d	優先の対応 (改善不可)	優先の建替え又は用途廃止
真岡団地	2号棟	住宅地区改良	6	51.40㎡	1968	S43	簡二	2階	×	○	×	維持管理 留保	真岡団地	必要 (不可能)	-		優先の対応 (改善不可)	優先の建替え又は用途廃止
真岡団地	3号棟	住宅地区改良	6	51.40㎡	1968	S43	簡二	2階	×	○	×	維持管理 留保	真岡団地	必要 (不可能)	-		優先の対応 (改善不可)	優先の建替え又は用途廃止
真岡団地	4号棟	公営（一般）	6	54.30㎡	1969	S44	簡二	2階	×	○	×	維持管理 留保	真岡団地	必要 (不可能)	-		優先の対応 (改善不可)	優先の建替え又は用途廃止
真岡団地	5号棟	公営（一般）	8	54.30㎡	1969	S44	簡二	2階	×	○	×	維持管理 留保	真岡団地	必要 (不可能)	-		優先の対応 (改善不可)	優先の建替え又は用途廃止
真岡団地	6号棟	公営（一般）	6	40.00㎡	1969	S44	簡二	2階	×	○	×	維持管理 留保	真岡団地	必要 (不可能)	-		優先の対応 (改善不可)	優先の建替え又は用途廃止
真岡団地	8号棟	住宅地区改良	4	70.00㎡ (1戸) 40.00㎡ (3戸)	1970	S45	簡二	2階	×	○	×	維持管理 留保	真岡団地	必要 (不可能)	-		優先の対応 (改善不可)	優先の建替え又は用途廃止
真岡団地	7号棟	住宅地区改良	8	40.00㎡	1970	S45	簡二	2階	×	○	×	維持管理 留保	真岡団地	必要 (不可能)	-		優先の対応 (改善不可)	優先の建替え又は用途廃止
真岡団地	9号棟	住宅地区改良	6	40.00㎡	1970	S45	簡二	2階	×	○	×	維持管理 留保	真岡団地	必要 (不可能)	-		優先の対応 (改善不可)	優先の建替え又は用途廃止
真岡団地	10号棟	住宅地区改良	6	40.00㎡	1971	S46	簡二	2階	×	○	×	維持管理 留保	真岡団地	必要 (不可能)	-		優先の対応 (改善不可)	優先の建替え又は用途廃止
真岡団地	11号棟	住宅地区改良	6	40.00㎡	1971	S46	簡二	2階	×	○	×	維持管理 留保	真岡団地	必要 (不可能)	-		優先の対応 (改善不可)	優先の建替え又は用途廃止
真岡団地	12号棟	住宅地区改良	6	40.00㎡	1971	S46	簡二	2階	×	○	×	維持管理 留保	真岡団地	必要 (不可能)	-		優先の対応 (改善不可)	優先の建替え又は用途廃止
真岡団地	13号棟	住宅地区改良	4	40.00㎡	1971	S46	簡二	2階	×	○	×	維持管理 留保	真岡団地	必要 (不可能)	-		優先の対応 (改善不可)	優先の建替え又は用途廃止

団地名	住棟名	種別一般公営／ 旧地域改善／ 公共賃貸住宅の別	管理戸数	住戸専用面積 (㎡)	建設年度		構造・階数		1次判定－①			1次判定－①	団地名	1次判定－②		判定基準	1次判定－②	1次判定 総合評価
					西暦	和暦	構造	階数	需要判定	効率性判定	立地判定			安全性	居住性			
真岡団地	14号棟	住宅地区改良	6	40.00㎡	1971	S46	簡二	2階	×	○	×	維持管理 留保	真岡団地	必要 (不可能)	-	d	優先の対応 (改善不可)	優先の建替え又は用途廃止
真岡団地	15号棟	住宅地区改良	6	40.00㎡	1971	S46	簡二	2階	×	○	×	維持管理 留保	真岡団地	必要 (不可能)	-		優先の対応 (改善不可)	優先の建替え又は用途廃止
真岡団地	16号棟	住宅地区改良	6	40.00㎡	1971	S46	簡二	2階	×	○	×	維持管理 留保	真岡団地	必要 (不可能)	-		優先の対応 (改善不可)	優先の建替え又は用途廃止
真岡団地	17号棟	住宅地区改良	6	40.00㎡	1971	S46	簡二	2階	×	○	×	維持管理 留保	真岡団地	必要 (不可能)	-		優先の対応 (改善不可)	優先の建替え又は用途廃止
真岡団地	18号棟	住宅地区改良	6	40.00㎡	1972	S47	簡二	2階	×	○	×	維持管理 留保	真岡団地	必要 (不可能)	-		優先の対応 (改善不可)	優先の建替え又は用途廃止
真岡団地	19号棟	住宅地区改良	6	40.00㎡	1972	S47	簡二	2階	×	○	×	維持管理 留保	真岡団地	必要 (不可能)	-		優先の対応 (改善不可)	優先の建替え又は用途廃止
真岡団地	20号棟	住宅地区改良	6	40.00㎡	1972	S47	簡二	2階	×	○	×	維持管理 留保	真岡団地	必要 (不可能)	-		優先の対応 (改善不可)	優先の建替え又は用途廃止
真岡団地	21号棟	住宅地区改良	6	40.00㎡	1972	S47	簡二	2階	×	○	×	維持管理 留保	真岡団地	必要 (不可能)	-		優先の対応 (改善不可)	優先の建替え又は用途廃止
真岡団地	22号棟	住宅地区改良	8	40.00㎡	1972	S47	簡二	2階	×	○	×	維持管理 留保	真岡団地	必要 (不可能)	-		優先の対応 (改善不可)	優先の建替え又は用途廃止
真岡団地	23号棟	住宅地区改良	8	40.00㎡	1972	S47	簡二	2階	×	○	×	維持管理 留保	真岡団地	必要 (不可能)	-		優先の対応 (改善不可)	優先の建替え又は用途廃止
真岡団地	24号棟	住宅地区改良	8	40.00㎡	1972	S47	簡二	2階	×	○	×	維持管理 留保	真岡団地	必要 (不可能)	-		優先の対応 (改善不可)	優先の建替え又は用途廃止
真岡団地	25号棟	住宅地区改良	8	40.00㎡	1972	S47	簡二	2階	×	○	×	維持管理 留保	真岡団地	必要 (不可能)	-		優先の対応 (改善不可)	優先の建替え又は用途廃止
旭ヶ丘団地	1号棟	小集落 地区改良	6	51.60㎡ (4戸) 40.00㎡ (2戸)	1970	S45	簡二	2階	○	○	×	維持管理 留保	旭ヶ丘団地	必要 (不可能)	-	d	優先の対応 (改善不可)	優先の建替え又は用途廃止
旭ヶ丘団地	2号棟	小集落 地区改良	6	51.6㎡ (4戸) 40.00㎡ (2戸)	1970	S45	簡二	2階	○	○	×	維持管理 留保	旭ヶ丘団地	必要 (不可能)	-		優先の対応 (改善不可)	優先の建替え又は用途廃止
旭ヶ丘団地	3号棟	小集落 地区改良	6	51.60㎡	1971	S46	簡二	2階	○	○	×	維持管理 留保	旭ヶ丘団地	必要 (不可能)	-		優先の対応 (改善不可)	優先の建替え又は用途廃止
旭ヶ丘団地	4号棟	小集落 地区改良	6	51.60㎡	1971	S46	簡二	2階	○	○	×	維持管理 留保	旭ヶ丘団地	必要 (不可能)	-		優先の対応 (改善不可)	優先の建替え又は用途廃止
谷川団地	1号棟	公営（地域改善向）	4	44.00㎡	1971	S46	簡平	平屋	×	○	×	維持管理 留保	谷川団地	必要 (不可能)	-	d	優先の対応 (改善不可)	優先の建替え又は用途廃止
谷川団地	2号棟	公営（地域改善向）	4	44.00㎡	1971	S46	簡平	平屋	×	○	×	維持管理 留保	谷川団地	必要 (不可能)	-		優先の対応 (改善不可)	優先の建替え又は用途廃止
谷川団地	3号棟	公営（地域改善向）	4	44.00㎡	1971	S46	簡平	平屋	×	○	×	維持管理 留保	谷川団地	必要 (不可能)	-		優先の対応 (改善不可)	優先の建替え又は用途廃止
谷川団地	5号棟	公営（地域改善向）	6	55.10㎡	1973	S48	簡二	2階	×	○	×	維持管理 留保	谷川団地	必要 (不可能)	-		優先の対応 (改善不可)	優先の建替え又は用途廃止
谷川団地	6号棟	公営（地域改善向）	6	60.50㎡	1974	S49	簡二	2階	×	○	×	維持管理 留保	谷川団地	必要 (不可能)	-		優先の対応 (改善不可)	優先の建替え又は用途廃止
谷川団地	7号棟	公営（地域改善向）	5	66.30㎡	1976	S51	簡二	2階	×	○	×	維持管理 留保	谷川団地	必要 (不可能)	-		優先の対応 (改善不可)	優先の建替え又は用途廃止

団地名	住棟名	種別一般公営／ 旧地域改善／ 公共賃貸住宅の別	管理戸数	住戸専用面積 (㎡)	建設年度		構造・階数		1次判定－①			1次判定－①	団地名	1次判定－②		判定基準	1次判定－②	1次判定総合評価
					西暦	和暦	構造	階数	需要判定	効率性判定	立地判定			安全性	居住性			
梅木団地	1号棟	公営（地域改善向）	4	60.50㎡	1974	S49	簡二	2階	○	×	×	維持管理 留保	梅木団地	必要 (不可能)	-	d	優先的対応 (改善不可)	優先的建替え又は用途廃止
梅木団地	2号棟	公営（地域改善向）	4	60.50㎡	1974	S49	簡二	2階	○	×	×	維持管理 留保	梅木団地	必要 (不可能)	-		優先的対応 (改善不可)	優先的建替え又は用途廃止
梅木団地	3号棟	公営（地域改善向）	4	60.50㎡ 48.60㎡	1974	S49	簡二	2階	○	×	×	維持管理 留保	梅木団地	必要 (不可能)	-		優先的対応 (改善不可)	優先的建替え又は用途廃止
堀川団地	1号棟	住宅地区改良	4	52.50㎡	1975	S50	簡二	2階	○	○	×	維持管理 留保	堀川団地	必要 (不可能)	-	d	優先的対応 (改善不可)	優先的建替え又は用途廃止
堀川団地	2号棟	住宅地区改良	6	52.50㎡	1975	S50	簡二	2階	○	○	×	維持管理 留保	堀川団地	必要 (不可能)	-		優先的対応 (改善不可)	優先的建替え又は用途廃止
堀川団地	3号棟	住宅地区改良	6	52.50㎡	1975	S50	簡二	2階	○	○	×	維持管理 留保	堀川団地	必要 (不可能)	-		優先的対応 (改善不可)	優先的建替え又は用途廃止
堀川団地	4号棟	住宅地区改良	4	52.50㎡	1976	S51	簡二	2階	○	○	×	維持管理 留保	堀川団地	必要 (不可能)	-		優先的対応 (改善不可)	優先的建替え又は用途廃止
堀川団地	5号棟	住宅地区改良	4	52.50㎡	1976	S51	簡二	2階	○	○	×	維持管理 留保	堀川団地	必要 (不可能)	-		優先的対応 (改善不可)	優先的建替え又は用途廃止
堀川団地	6号棟	住宅地区改良	4	52.50㎡	1976	S51	簡二	2階	○	○	×	維持管理 留保	堀川団地	必要 (不可能)	-		優先的対応 (改善不可)	優先的建替え又は用途廃止
堀川団地	7号棟	住宅地区改良	4	52.50㎡	1976	S51	簡二	2階	○	○	×	維持管理 留保	堀川団地	必要 (不可能)	-		優先的対応 (改善不可)	優先的建替え又は用途廃止
堀川団地	8号棟	住宅地区改良	4	52.50㎡ (3戸) 82.50㎡ (1戸)	1976	S51	簡二	2階	○	○	×	維持管理 留保	堀川団地	必要 (不可能)	-		優先的対応 (改善不可)	優先的建替え又は用途廃止
堀川団地	9号棟	住宅地区改良	5	58.40㎡	1977	S52	簡二	2階	○	○	×	維持管理 留保	堀川団地	必要 (不可能)	-		優先的対応 (改善不可)	優先的建替え又は用途廃止
堀川団地	10号棟	住宅地区改良	4	58.40㎡	1977	S52	簡二	2階	○	○	×	維持管理 留保	堀川団地	必要 (不可能)	-		優先的対応 (改善不可)	優先的建替え又は用途廃止
堀川団地	11号棟	住宅地区改良	6	58.40㎡	1977	S52	簡二	2階	○	○	×	維持管理 留保	堀川団地	必要 (不可能)	-		優先的対応 (改善不可)	優先的建替え又は用途廃止
堀川団地	12号棟	住宅地区改良	6	58.40㎡	1977	S52	簡二	2階	○	○	×	維持管理 留保	堀川団地	必要 (不可能)	-		優先的対応 (改善不可)	優先的建替え又は用途廃止
堀川団地	13号棟	住宅地区改良	6	58.40㎡	1977	S52	簡二	2階	○	○	×	維持管理 留保	堀川団地	必要 (不可能)	-		優先的対応 (改善不可)	優先的建替え又は用途廃止
堀川団地	14号棟	住宅地区改良	5	58.40㎡	1978	S53	簡二	2階	○	○	×	維持管理 留保	堀川団地	必要 (不可能)	-		優先的対応 (改善不可)	優先的建替え又は用途廃止
堀川団地	15号棟	住宅地区改良	5	58.40㎡	1978	S53	簡二	2階	○	○	×	維持管理 留保	堀川団地	必要 (不可能)	-		優先的対応 (改善不可)	優先的建替え又は用途廃止
堀川団地	16号棟	住宅地区改良	5	58.40㎡	1978	S53	簡二	2階	○	○	×	維持管理 留保	堀川団地	必要 (不可能)	-		優先的対応 (改善不可)	優先的建替え又は用途廃止
堀川団地	17号棟	住宅地区改良	4	58.40㎡	1978	S53	簡二	2階	○	○	×	維持管理 留保	堀川団地	必要 (不可能)	-		優先的対応 (改善不可)	優先的建替え又は用途廃止
堀川団地	18号棟	住宅地区改良	5	58.40㎡	1978	S53	簡二	2階	○	○	×	維持管理 留保	堀川団地	必要 (不可能)	-		優先的対応 (改善不可)	優先的建替え又は用途廃止
堀川団地	19号棟	住宅地区改良	4	58.40㎡	1979	S54	簡二	2階	○	○	×	維持管理 留保	堀川団地	必要 (不可能)	-		優先的対応 (改善不可)	優先的建替え又は用途廃止
堀川団地	20号棟	住宅地区改良	6	58.40㎡	1979	S54	簡二	2階	○	○	×	維持管理 留保	堀川団地	必要 (不可能)	-		優先的対応 (改善不可)	優先的建替え又は用途廃止
堀川団地	21号棟	住宅地区改良	6	58.40㎡	1979	S54	簡二	2階	○	○	×	維持管理 留保	堀川団地	必要 (不可能)	-		優先的対応 (改善不可)	優先的建替え又は用途廃止

団地名	住棟名	種別一般公営／ 旧地域改善／ 公共賃貸住宅の別	管理戸数	住戸専用面積 (㎡)	建設年度		構造・階数		1次判定－①			1次判定－①	団地名	1次判定－②		判定基準	1次判定－②	1次判定 総合評価
					西暦	和暦	構造	階数	需要判定	効率性判定	立地判定			安全性	居住性			
西部団地	1号棟	公営（地域改善向）	4	73.00㎡	1977	S52	簡二	2階	○	○	×	維持管理 留保	西部団地	必要 (不可能)	-	d	優先の対応 (改善不可)	優先の建替え又は用途廃止
西部団地	2号棟	公営（地域改善向）	4	73.00㎡	1977	S52	簡二	2階	○	○	×	維持管理 留保	西部団地	必要 (不可能)	-		優先の対応 (改善不可)	優先の建替え又は用途廃止
西部団地	3号棟	公営（地域改善向）	4	73.00㎡ (3戸) 58.40㎡ (1戸)	1977	S52	簡二	2階	○	○	×	維持管理 留保	西部団地	必要 (不可能)	-		優先の対応 (改善不可)	優先の建替え又は用途廃止
西部団地	5号棟	公営（地域改善向）	4	73.00㎡ (3戸) 58.40㎡ (1戸)	1977	S52	簡二	2階	○	○	×	維持管理 留保	西部団地	必要 (不可能)	-		優先の対応 (改善不可)	優先の建替え又は用途廃止
西部団地	6号棟	公営（地域改善向）	6	65.30㎡	1981	S56	簡二	2階	○	○	×	維持管理 留保	西部団地	必要 (不可能)	-		優先の対応 (改善不可)	優先の建替え又は用途廃止
西部団地	7号棟	公営（地域改善向）	4	65.30㎡	1981	S56	簡二	2階	○	○	×	維持管理 留保	西部団地	必要 (不可能)	-		優先の対応 (改善不可)	優先の建替え又は用途廃止
西部団地	8号棟	公営（地域改善向）	10	65.30㎡	1984	S59	簡二	2階	○	○	×	維持管理 留保	西部団地	必要 (不可能)	-		優先の対応 (改善不可)	優先の建替え又は用途廃止
金村団地	1号棟	一般公営	6	61.10㎡	1978	S53	簡二	2階	×	○	×	維持管理 留保	金村団地	必要 (不可能)	-	d	優先の対応 (改善不可)	優先の建替え又は用途廃止
金村団地	2号棟	一般公営	6	61.10㎡	1978	S53	簡二	2階	×	○	×	維持管理 留保	金村団地	必要 (不可能)	-		優先の対応 (改善不可)	優先の建替え又は用途廃止
金村団地	5号棟	一般公営	4	61.10㎡	1978	S53	簡二	2階	×	○	×	維持管理 留保	金村団地	必要 (不可能)	-		優先の対応 (改善不可)	優先の建替え又は用途廃止
金村団地	6号棟	一般公営	4	61.10㎡	1978	S53	簡二	2階	×	○	×	維持管理 留保	金村団地	必要 (不可能)	-		優先の対応 (改善不可)	優先の建替え又は用途廃止
金村団地	3号棟	公営（地域改善向）	4	61.10㎡	1979	S54	簡二	2階	×	○	×	維持管理 留保	金村団地	必要 (不可能)	-		優先の対応 (改善不可)	優先の建替え又は用途廃止
戸石団地	1号棟	公営（地域改善向）	4	61.10㎡	1978	S53	簡二	2階	○	○	×	維持管理 留保	戸石団地	必要 (不可能)	-	d	優先の対応 (改善不可)	優先の建替え又は用途廃止
戸石団地	2号棟	公営（地域改善向）	6	61.10㎡	1978	S53	簡二	2階	○	○	×	維持管理 留保	戸石団地	必要 (不可能)	-		優先の対応 (改善不可)	優先の建替え又は用途廃止
戸石団地	5号棟	公営（地域改善向）	4	61.10㎡	1978	S53	簡二	2階	○	○	×	維持管理 留保	戸石団地	必要 (不可能)	-		優先の対応 (改善不可)	優先の建替え又は用途廃止
戸石団地	6号棟	公営（地域改善向）	6	61.10㎡	1978	S53	簡二	2階	○	○	×	維持管理 留保	戸石団地	必要 (不可能)	-		優先の対応 (改善不可)	優先の建替え又は用途廃止
戸石団地	7号棟	公営（地域改善向）	6	61.10㎡	1978	S53	簡二	2階	○	○	×	維持管理 留保	戸石団地	必要 (不可能)	-		優先の対応 (改善不可)	優先の建替え又は用途廃止
戸石団地	3号棟	公営（地域改善向）	6	61.10㎡	1979	S54	簡二	2階	○	○	×	維持管理 留保	戸石団地	必要 (不可能)	-		優先の対応 (改善不可)	優先の建替え又は用途廃止
戸石団地	8号棟	公営（地域改善向）	6	61.10㎡	1979	S54	簡二	2階	○	○	×	維持管理 留保	戸石団地	必要 (不可能)	-		優先の対応 (改善不可)	優先の建替え又は用途廃止
戸石団地	9号棟	公営（地域改善向）	6	61.10㎡	1979	S54	簡二	2階	○	○	×	維持管理 留保	戸石団地	必要 (不可能)	-		優先の対応 (改善不可)	優先の建替え又は用途廃止
戸石団地	10号棟	公営（地域改善向）	6	61.10㎡	1979	S54	簡二	2階	○	○	×	維持管理 留保	戸石団地	必要 (不可能)	-		優先の対応 (改善不可)	優先の建替え又は用途廃止

団地名	住棟名	種別一般公営／ 旧地域改善／ 公共賃貸住宅の別	管理戸数	住戸専用面積 (㎡)	建設年度		構造・階数		1次判定－①			1次判定－①	団地名	1次判定－②		判定基準	1次判定－②	1次判定総合評価
					西暦	和暦	構造	階数	需要判定	効率性判定	立地判定			安全性	居住性			
原団地	1号棟	公営（地域改善向）	5	61.10㎡	1978	S53	簡二	2階	○	○	×	維持管理 留保	原団地	必要 (不可能)	-	d	優先の対応 (改善不可)	優先の建替え又は用途廃止
原団地	2号棟	公営（地域改善向）	5	61.10㎡	1978	S53	簡二	2階	○	○	×	維持管理 留保	原団地	必要 (不可能)	-		優先の対応 (改善不可)	優先の建替え又は用途廃止
原団地	3号棟	公営（地域改善向）	4	61.10㎡	1978	S53	簡二	2階	○	○	×	維持管理 留保	原団地	必要 (不可能)	-		優先の対応 (改善不可)	優先の建替え又は用途廃止
原団地	5号棟	公営（地域改善向）	4	61.10㎡	1978	S53	簡二	2階	○	○	×	維持管理 留保	原団地	必要 (不可能)	-		優先の対応 (改善不可)	優先の建替え又は用途廃止
三谷団地	1号棟	小集落 地区改良	4	65.10㎡	1980	S55	簡二	2階	○	○	×	維持管理 留保	三谷団地	必要 (不可能)	-	d	優先の対応 (改善不可)	優先の建替え又は用途廃止
三谷団地	2号棟	小集落 地区改良	6	65.10㎡	1981	S56	簡二	2階	○	○	×	維持管理 留保	三谷団地	必要 (不可能)	-		優先の対応 (改善可能)	優先の建替え又は用途廃止
三谷団地	3号棟	小集落 地区改良	4	65.10㎡	1981	S56	簡二	2階	○	○	×	維持管理 留保	三谷団地	必要 (不可能)	-		優先の対応 (改善可能)	優先の建替え又は用途廃止
三谷団地	5号棟	小集落 地区改良	4	65.10㎡	1981	S56	簡二	2階	○	○	×	維持管理 留保	三谷団地	必要 (不可能)	-		優先の対応 (改善可能)	優先の建替え又は用途廃止
三谷団地	6号棟	小集落 地区改良	6	65.10㎡	1982	S57	簡二	2階	○	○	×	維持管理 留保	三谷団地	必要 (不可能)	-		優先の対応 (改善可能)	優先の建替え又は用途廃止
三谷団地	7号棟	公営（地域改善向）	6	65.10㎡	1982	S57	簡二	2階	○	○	×	維持管理 留保	三谷団地	必要 (不可能)	-		優先の対応 (改善可能)	優先の建替え又は用途廃止
三谷団地	8号棟	公営（地域改善向）	6	65.20㎡	1983	S58	簡二	2階	○	○	×	維持管理 留保	三谷団地	必要 (不可能)	-		優先の対応 (改善可能)	優先の建替え又は用途廃止
三谷団地	9号棟	公営（地域改善向）	4	65.20㎡	1983	S58	簡二	2階	○	○	×	維持管理 留保	三谷団地	必要 (不可能)	-		優先の対応 (改善可能)	優先の建替え又は用途廃止
三谷団地	10号棟	公営（地域改善向）	2	65.20㎡	1983	S58	簡二	2階	○	○	×	維持管理 留保	三谷団地	必要 (不可能)	-		優先の対応 (改善可能)	優先の建替え又は用途廃止
稗田団地	1棟	公営（地域改善向）	12	72.30㎡	1982	S57	中耐	3階	○	×	×	維持管理 留保	稗田団地	不要	必要	b	改善必要	改善、建替又は閑途廃止
新町団地	1号棟	小集落 地区改良	6	68.80㎡	1983	S58	中耐	3階	×	○	×	維持管理 留保	新町団地	不要	必要	b	改善必要	改善、建替又は閑途廃止
新町団地	2号棟	小集落 地区改良	6	68.80㎡	1983	S58	中耐	3階	×	○	×	維持管理 留保	新町団地	不要	必要		改善必要	改善、建替又は閑途廃止
新町団地	3号棟	小集落 地区改良	6	68.80㎡	1983	S58	中耐	3階	×	○	×	維持管理 留保	新町団地	不要	必要		改善必要	改善、建替又は閑途廃止
新町団地	4号棟	小集落 地区改良	6	68.80㎡	1983	S58	中耐	3階	×	○	×	維持管理 留保	新町団地	不要	必要		改善必要	改善、建替又は閑途廃止
新町団地	5号棟	小集落 地区改良	6	68.80㎡	1984	S59	中耐	3階	×	○	×	維持管理 留保	新町団地	不要	必要		改善必要	改善、建替又は閑途廃止
新町団地	6号棟	小集落 地区改良	6	68.80㎡	1984	S59	中耐	3階	×	○	×	維持管理 留保	新町団地	不要	必要		改善必要	改善、建替又は閑途廃止
新町団地	7号棟	小集落 地区改良	6	68.80㎡	1984	S59	中耐	3階	×	○	×	維持管理 留保	新町団地	不要	必要		改善必要	改善、建替又は閑途廃止

団地名	住 棟 名	種別一般公営／ 旧地域改善／ 公共賃貸住宅の別	管 理 戸 数	住 戸 専 用 面 積 (㎡)	建設年度		構造・階数		1次判定-①			1次判定-①	団地名	1次判定-②		判 定 基 準	1次判定-②	1次判定 総合評価
					西暦	和暦	構造	階数	需要 判定	効率性 判定	立地判定			安全 性	居住 性			
北区団地	1号棟	公営（地域改善向）	5	66.90㎡	1985	S60	簡二	2階	○	○	×	維持管理 留保	北区団地	不要	必要	b	改善必要	改善、建替又は用途廃止
北区団地	2号棟	公営（地域改善向）	5	66.90㎡	1985	S60	簡二	2階	○	○	×	維持管理 留保	北区団地	不要	必要		改善必要	改善、建替又は用途廃止
北区団地	3号棟	公営（地域改善向）	5	66.90㎡	1986	S61	簡二	2階	○	○	×	維持管理 留保	北区団地	不要	必要		改善必要	改善、建替又は用途廃止
大笛団地	1号棟	公営（地域改善向）	3	78.20㎡	1997	H09	低層耐	2階	○	○	×	維持管理 留保	大笛団地	不要	不要	a	改善不要	維持管理又は用途廃止
大笛団地	2号棟	公営（地域改善向）	3	78.20㎡	1997	H09	低層耐	2階	○	○	×	維持管理 留保	大笛団地	不要	不要		改善不要	維持管理又は用途廃止
大笛団地	3号棟	公営（地域改善向）	3	78.20㎡	1997	H09	低層耐	2階	○	○	×	維持管理 留保	大笛団地	不要	不要		改善不要	維持管理又は用途廃止
大笛団地	4号棟	公営（地域改善向）	3	78.20㎡	1997	H09	低層耐	2階	○	○	×	維持管理 留保	大笛団地	不要	不要		改善不要	維持管理又は用途廃止
大笛団地	5号棟	公営（地域改善向）	2	78.20㎡	1997	H09	低層耐	2階	○	○	×	維持管理 留保	大笛団地	不要	不要		改善不要	維持管理又は用途廃止
大笛団地	6号棟	公営（地域改善向）	2	78.20㎡	1997	H09	低層耐	2階	○	○	×	維持管理 留保	大笛団地	不要	不要		改善不要	維持管理又は用途廃止
大笛団地	7号棟	公営（地域改善向）	3	78.20㎡	1997	H09	低層耐	2階	○	○	×	維持管理 留保	大笛団地	不要	不要		改善不要	維持管理又は用途廃止
大笛団地	8号棟	公営（地域改善向）	2	78.20㎡	1997	H09	低層耐	2階	○	○	×	維持管理 留保	大笛団地	不要	不要		改善不要	維持管理又は用途廃止
大笛団地	9号棟	公営（地域改善向）	3	78.20㎡	1997	H09	低層耐	2階	○	○	×	維持管理 留保	大笛団地	不要	不要		改善不要	維持管理又は用途廃止
宮床団地(A棟)	2DK	一般公営	11	53.60㎡	2016	H28	中耐	4階	×	○	×	維持管理 留保	宮床団地	不要	不要	a	改善不要	維持管理又は用途廃止
宮床団地(A棟)	3DK	一般公営	16	53.60㎡	2016	H28	中耐	4階	×	○	×	維持管理 留保	宮床団地	不要	不要		改善不要	維持管理又は用途廃止
宮床団地(B棟)	2DK	一般公営	11	53.60㎡	2016	H28	中耐	4階	×	○	×	維持管理 留保	宮床団地	不要	不要		改善不要	維持管理又は用途廃止
宮床団地(B棟)	3DK	一般公営	16	69.14㎡	2016	H28	中耐	4階	×	○	×	維持管理 留保	宮床団地	不要	不要		改善不要	維持管理又は用途廃止
宮床団地(C棟)	2DK	一般公営	15	53.60㎡	2019	H31	中耐	4階	×	○	×	維持管理 留保	宮床団地	不要	不要		改善不要	維持管理又は用途廃止
宮床団地(C棟)	3DK	一般公営	16	69.14㎡	2019	H31	中耐	4階	×	○	×	維持管理 留保	宮床団地	不要	不要		改善不要	維持管理又は用途廃止
宮床団地(D棟)	2DK	一般公営	19	53.60㎡	2022	R04	中耐	4階	×	○	×	維持管理 留保	宮床団地	不要	不要		改善不要	維持管理又は用途廃止
宮床団地(D棟)	3DK	一般公営	12	69.14㎡	2022	R04	中耐	4階	×	○	×	維持管理 留保	宮床団地	不要	不要		改善不要	維持管理又は用途廃止

【2次判定結果】

団地名	住棟名	種別一般公営／旧地域改善／公共賃貸住宅の別	管理戸数	敷地面積（㎡）	建設年度		構造・階数		1次判定 総合評価	2次判定				2次判定	判定基準
					西暦	和暦	構造	階数		グループ区分	改善		規模 ○：0.5ha以上 ×：0.5ha未満		
											改善履歴	必要性 ○：必要 ×：不要 －：不可			
宮床団地	100号棟	公営（一般）	12	1,306	1980	S55	中耐	3階	優先的改善又は建替え、用途廃止	B	屋上改修(H29)	－	×	優先的改善	【4】
泌団地	なし	公営（地域改善向）	1	2316.7	1967	S42	木造	平屋	優先的建替え又は用途廃止	B		－	×	優先的用途廃止	【13】
泌団地	なし	公営（地域改善向）	1	2316.7	1967	S42	木造	平屋	優先的建替え又は用途廃止			－	×	優先的用途廃止	
泌団地	なし	公営（地域改善向）	1	2316.7	1967	S42	木造	平屋	優先的建替え又は用途廃止			－	×	優先的用途廃止	
泌団地	なし	公営（地域改善向）	1	2316.7	1967	S42	木造	平屋	優先的建替え又は用途廃止			－	×	優先的用途廃止	
泌団地	なし	公営（地域改善向）	1	2316.7	1967	S42	木造	平屋	優先的建替え又は用途廃止			－	×	優先的用途廃止	
泌団地	なし	公営（地域改善向）	1	2316.7	1970	S45	木造	平屋	優先的建替え又は用途廃止			－	×	優先的用途廃止	
泌団地	なし	公営（地域改善向）	1	2316.7	1970	S45	木造	平屋	優先的建替え又は用途廃止			－	×	優先的用途廃止	
泌団地	なし	公営（地域改善向）	1	2316.7	1970	S45	木造	平屋	優先的建替え又は用途廃止			－	×	優先的用途廃止	
泌団地	なし	公営（地域改善向）	1	2316.7	1970	S45	木造	平屋	優先的建替え又は用途廃止			－	×	優先的用途廃止	
泌団地	なし	公営（地域改善向）	1	2316.7	1970	S45	木造	平屋	優先的建替え又は用途廃止			－	×	優先的用途廃止	
泌団地	なし	公営（地域改善向）	1	2316.7	1970	S45	木造	平屋	優先的建替え又は用途廃止			－	×	優先的用途廃止	
真岡団地	1号棟	住宅地区改良	6	8855.6	1968	S43	簡二	2階	優先的建替え又は用途廃止	B		－	○	優先的建替	【6】
真岡団地	2号棟	住宅地区改良	6	8855.6	1968	S43	簡二	2階	優先的建替え又は用途廃止			－	○	優先的建替	
真岡団地	3号棟	住宅地区改良	6	8855.6	1968	S43	簡二	2階	優先的建替え又は用途廃止			－	○	優先的建替	
真岡団地	4号棟	公営（一般）	6	8855.6	1969	S44	簡二	2階	優先的建替え又は用途廃止			－	○	優先的建替	
真岡団地	5号棟	公営（一般）	8	8855.6	1969	S44	簡二	2階	優先的建替え又は用途廃止			－	○	優先的建替	
真岡団地	6号棟	公営（一般）	6	8855.6	1969	S44	簡二	2階	優先的建替え又は用途廃止			－	○	優先的建替	
真岡団地	8号棟	住宅地区改良	4	8855.6	1970	S45	簡二	2階	優先的建替え又は用途廃止			－	○	優先的建替	
真岡団地	7号棟	住宅地区改良	8	8855.6	1970	S45	簡二	2階	優先的建替え又は用途廃止			－	○	優先的建替	
真岡団地	9号棟	住宅地区改良	6	8855.6	1970	S45	簡二	2階	優先的建替え又は用途廃止			－	○	優先的建替	
真岡団地	10号棟	住宅地区改良	6	8855.6	1971	S46	簡二	2階	優先的建替え又は用途廃止			－	○	優先的建替	
真岡団地	11号棟	住宅地区改良	6	8855.6	1971	S46	簡二	2階	優先的建替え又は用途廃止			－	○	優先的建替	
真岡団地	12号棟	住宅地区改良	6	8855.6	1971	S46	簡二	2階	優先的建替え又は用途廃止			－	○	優先的建替	
真岡団地	13号棟	住宅地区改良	4	8855.6	1971	S46	簡二	2階	優先的建替え又は用途廃止			－	○	優先的建替	

団地名	住棟名	種別一般公営／ 旧地域改善／ 公共賃貸住宅の別	管理戸数	敷地面積 (㎡)	建設年度		構造・階数		1次判定 総合評価	2次判定				2次判定	判定基準
					西暦	和暦	構造	階数		グループ区分	改善		規模 ○：0.5ha以上 ×：0.5ha未満		
											改善履歴	必要性 ○：必要 ×：不要 －：不可			
真岡団地	14号棟	住宅地区改良	6	8855.6	1971	S46	簡二	2階	優先の建替え又は用途廃止	B		-	○	優先の建替	【6】
真岡団地	15号棟	住宅地区改良	6	8855.6	1971	S46	簡二	2階	優先の建替え又は用途廃止			-	○	優先の建替	
真岡団地	16号棟	住宅地区改良	6	8855.6	1971	S46	簡二	2階	優先の建替え又は用途廃止			-	○	優先の建替	
真岡団地	17号棟	住宅地区改良	6	8855.6	1971	S46	簡二	2階	優先の建替え又は用途廃止			-	○	優先の建替	
真岡団地	18号棟	住宅地区改良	6	8855.6	1972	S47	簡二	2階	優先の建替え又は用途廃止			-	○	優先の建替	
真岡団地	19号棟	住宅地区改良	6	8855.6	1972	S47	簡二	2階	優先の建替え又は用途廃止			-	○	優先の建替	
真岡団地	20号棟	住宅地区改良	6	8855.6	1972	S47	簡二	2階	優先の建替え又は用途廃止			-	○	優先の建替	
真岡団地	21号棟	住宅地区改良	6	8855.6	1972	S47	簡二	2階	優先の建替え又は用途廃止			-	○	優先の建替	
真岡団地	22号棟	住宅地区改良	8	8855.6	1972	S47	簡二	2階	優先の建替え又は用途廃止			-	○	優先の建替	
真岡団地	23号棟	住宅地区改良	8	8855.6	1972	S47	簡二	2階	優先の建替え又は用途廃止			-	○	優先の建替	
真岡団地	24号棟	住宅地区改良	8	8855.6	1972	S47	簡二	2階	優先の建替え又は用途廃止			-	○	優先の建替	
真岡団地	25号棟	住宅地区改良	8	8855.6	1972	S47	簡二	2階	優先の建替え又は用途廃止			-	○	優先の建替	
旭ヶ丘団地	1号棟	小集落 地区改良	6	1487.4	1970	S45	簡二	2階	優先の建替え又は用途廃止	B		-	×	優先の用途廃止	【13】
旭ヶ丘団地	2号棟	小集落 地区改良	6	1487.4	1970	S45	簡二	2階	優先の建替え又は用途廃止			-	×	優先の用途廃止	
旭ヶ丘団地	3号棟	小集落 地区改良	6	1487.4	1971	S46	簡二	2階	優先の建替え又は用途廃止			-	×	優先の用途廃止	
旭ヶ丘団地	4号棟	小集落 地区改良	6	1487.4	1971	S46	簡二	2階	優先の建替え又は用途廃止			-	×	優先の用途廃止	
谷川団地	1号棟	公営（地域改善向）	4	1965.7	1971	S46	簡平	平屋	優先の建替え又は用途廃止	B		-	×	優先の用途廃止	【13】
谷川団地	2号棟	公営（地域改善向）	4	1965.7	1971	S46	簡平	平屋	優先の建替え又は用途廃止			-	×	優先の用途廃止	
谷川団地	3号棟	公営（地域改善向）	4	1965.7	1971	S46	簡平	平屋	優先の建替え又は用途廃止			-	×	優先の用途廃止	
谷川団地	5号棟	公営（地域改善向）	6	1965.7	1973	S48	簡二	2階	優先の建替え又は用途廃止			-	×	優先の用途廃止	
谷川団地	6号棟	公営（地域改善向）	6	1965.7	1974	S49	簡二	2階	優先の建替え又は用途廃止			-	×	優先の用途廃止	
谷川団地	7号棟	公営（地域改善向）	5	1965.7	1976	S51	簡二	2階	優先の建替え又は用途廃止			-	×	優先の用途廃止	

団地名	住棟名	種別一般公営／ 旧地域改善／ 公共賃貸住宅の別	管理戸数	敷地面積 (㎡)	建設年度		構造・階数		1次判定 総合評価	2次判定				2次判定	判定基準
					西暦	和暦	構造	階数		グループ区分	改善		規模 ○：0.5ha以上 ×：0.5ha未満		
											改善履歴	必要性 ○：必要 ×：不要 -：不可			
梅木団地	1号棟	公営（地域改善向）	4	782.6	1974	S49	簡二	2階	優先の建替え又は用途廃止	B		-	×	優先の用途廃止	【13】
梅木団地	2号棟	公営（地域改善向）	4	782.6	1974	S49	簡二	2階	優先の建替え又は用途廃止			-	×	優先の用途廃止	
梅木団地	3号棟	公営（地域改善向）	4	782.6	1974	S49	簡二	2階	優先の建替え又は用途廃止		屋上改修(H30)	-	×	優先の用途廃止	
堀川団地	1号棟	住宅地区改良	4	4096.4	1975	S50	簡二	2階	優先の建替え又は用途廃止	B		-	×	優先の用途廃止	【13】
堀川団地	2号棟	住宅地区改良	6	4096.4	1975	S50	簡二	2階	優先の建替え又は用途廃止			-	×	優先の用途廃止	
堀川団地	3号棟	住宅地区改良	6	4096.4	1975	S50	簡二	2階	優先の建替え又は用途廃止			-	×	優先の用途廃止	
堀川団地	4号棟	住宅地区改良	4	4096.4	1976	S51	簡二	2階	優先の建替え又は用途廃止			-	×	優先の用途廃止	
堀川団地	5号棟	住宅地区改良	4	4096.4	1976	S51	簡二	2階	優先の建替え又は用途廃止			-	×	優先の用途廃止	
堀川団地	6号棟	住宅地区改良	4	4096.4	1976	S51	簡二	2階	優先の建替え又は用途廃止			-	×	優先の用途廃止	
堀川団地	7号棟	住宅地区改良	4	4096.4	1976	S51	簡二	2階	優先の建替え又は用途廃止			-	×	優先の用途廃止	
堀川団地	8号棟	住宅地区改良	4	4096.4	1976	S51	簡二	2階	優先の建替え又は用途廃止			-	×	優先の用途廃止	
堀川団地	9号棟	住宅地区改良	5	4096.4	1977	S52	簡二	2階	優先の建替え又は用途廃止			-	×	優先の用途廃止	
堀川団地	10号棟	住宅地区改良	4	4096.4	1977	S52	簡二	2階	優先の建替え又は用途廃止			-	×	優先の用途廃止	
堀川団地	11号棟	住宅地区改良	6	4096.4	1977	S52	簡二	2階	優先の建替え又は用途廃止			-	×	優先の用途廃止	
堀川団地	12号棟	住宅地区改良	6	4096.4	1977	S52	簡二	2階	優先の建替え又は用途廃止			-	×	優先の用途廃止	
堀川団地	13号棟	住宅地区改良	6	4096.4	1977	S52	簡二	2階	優先の建替え又は用途廃止			-	×	優先の用途廃止	
堀川団地	14号棟	住宅地区改良	5	2717.3	1978	S53	簡二	2階	優先の建替え又は用途廃止			-	×	優先の用途廃止	
堀川団地	15号棟	住宅地区改良	5	2717.3	1978	S53	簡二	2階	優先の建替え又は用途廃止			-	×	優先の用途廃止	
堀川団地	16号棟	住宅地区改良	5	2717.3	1978	S53	簡二	2階	優先の建替え又は用途廃止			-	×	優先の用途廃止	
堀川団地	17号棟	住宅地区改良	4	2717.3	1978	S53	簡二	2階	優先の建替え又は用途廃止			-	×	優先の用途廃止	
堀川団地	18号棟	住宅地区改良	5	2717.3	1978	S53	簡二	2階	優先の建替え又は用途廃止			-	×	優先の用途廃止	
堀川団地	19号棟	住宅地区改良	4	2717.3	1979	S54	簡二	2階	優先の建替え又は用途廃止			-	×	優先の用途廃止	
堀川団地	20号棟	住宅地区改良	6	2717.3	1979	S54	簡二	2階	優先の建替え又は用途廃止			-	×	優先の用途廃止	
堀川団地	21号棟	住宅地区改良	6	2717.3	1979	S54	簡二	2階	優先の建替え又は用途廃止			-	×	優先の用途廃止	

団地名	住棟名	種別一般公営／旧地域改善／公共賃貸住宅の別	管理戸数	敷地面積（㎡）	建設年度		構造・階数		1次判定 総合評価	2次判定				2次判定	判定基準
					西暦	和暦	構造	階数		グループ区分	改善		規模 ○：0.5ha以上 ×：0.5ha未満		
											改善履歴	必要性 ○：必要 ×：不要 －：不可			
西部団地	1号棟	公営（地域改善向）	4	1986.2	1977	S52	簡二	2階	優先の建替え又は用途廃止	B	水栓化 バリアフリー化(H26) 屋上改修(H27)	－	×	優先の用途廃止	【13】
西部団地	2号棟	公営（地域改善向）	4	1986.2	1977	S52	簡二	2階	優先の建替え又は用途廃止		水栓化 バリアフリー化(H26) 屋上改修(H29)	－	×	優先の用途廃止	
西部団地	3号棟	公営（地域改善向）	4	1986.2	1977	S52	簡二	2階	優先の建替え又は用途廃止		水栓化 バリアフリー化(H26) 屋上改修(H29)	－	×	優先の用途廃止	
西部団地	5号棟	公営（地域改善向）	4	1986.2	1977	S52	簡二	2階	優先の建替え又は用途廃止		水栓化 バリアフリー化(H26) 屋上改修(H29)	－	×	優先の用途廃止	
西部団地	6号棟	公営（地域改善向）	6	1986.2	1981	S56	簡二	2階	優先の建替え又は用途廃止		水栓化 バリアフリー化(H26) 屋上改修(H29)	－	×	優先の用途廃止	
西部団地	7号棟	公営（地域改善向）	4	1986.2	1981	S56	簡二	2階	優先の建替え又は用途廃止		水栓化 バリアフリー化(H26) 屋上改修(H29)	－	×	優先の用途廃止	
西部団地	8号棟	公営（地域改善向）	10	728.1	1984	S59	簡二	2階	優先の建替え又は用途廃止		水栓化 バリアフリー化(H26) 屋上改修(H30)	－	×	優先の用途廃止	
金村団地	1号棟	一般公営	6	1768.2	1978	S53	簡二	2階	優先の建替え又は用途廃止	B		－	×	優先の用途廃止	【13】
金村団地	2号棟	一般公営	6	1768.2	1978	S53	簡二	2階	優先の建替え又は用途廃止			－	×	優先の用途廃止	
金村団地	5号棟	一般公営	4	1768.2	1978	S53	簡二	2階	優先の建替え又は用途廃止			－	×	優先の用途廃止	
金村団地	6号棟	一般公営	4	1768.2	1978	S53	簡二	2階	優先の建替え又は用途廃止			－	×	優先の用途廃止	
金村団地	3号棟	公営（地域改善向）	4	1768.2	1979	S54	簡二	2階	優先の建替え又は用途廃止			－	×	優先の用途廃止	
戸石団地	1号棟	公営（地域改善向）	4	3678.3	1978	S53	簡二	2階	優先の建替え又は用途廃止	B	水洗化 バリアフリー化(H25)	－	×	優先の用途廃止	【13】
戸石団地	2号棟	公営（地域改善向）	6	3678.3	1978	S53	簡二	2階	優先の建替え又は用途廃止		水洗化 バリアフリー化(H25)	－	×	優先の用途廃止	
戸石団地	5号棟	公営（地域改善向）	4	3678.3	1978	S53	簡二	2階	優先の建替え又は用途廃止		水洗化 バリアフリー化(H25)	－	×	優先の用途廃止	
戸石団地	6号棟	公営（地域改善向）	6	3678.3	1978	S53	簡二	2階	優先の建替え又は用途廃止		水洗化 バリアフリー化(H25)	－	×	優先の用途廃止	
戸石団地	7号棟	公営（地域改善向）	6	3678.3	1978	S53	簡二	2階	優先の建替え又は用途廃止		水洗化 バリアフリー化(H25)	－	×	優先の用途廃止	
戸石団地	3号棟	公営（地域改善向）	6	3678.3	1979	S54	簡二	2階	優先の建替え又は用途廃止		水洗化 バリアフリー化(H25)	－	×	優先の用途廃止	
戸石団地	8号棟	公営（地域改善向）	6	3678.3	1979	S54	簡二	2階	優先の建替え又は用途廃止		水洗化 バリアフリー化(H25)	－	×	優先の用途廃止	
戸石団地	9号棟	公営（地域改善向）	6	3678.3	1979	S54	簡二	2階	優先の建替え又は用途廃止		水洗化 バリアフリー化(H25)	－	×	優先の用途廃止	
戸石団地	10号棟	公営（地域改善向）	6	3678.3	1979	S54	簡二	2階	優先の建替え又は用途廃止		水洗化 バリアフリー化(H25)	－	×	優先の用途廃止	

団地名	住棟名	種別一般公営／旧地域改善／公共賃貸住宅の別	管理戸数	敷地面積（㎡）	建設年度		構造・階数		1次判定 総合評価	2次判定				2次判定 総合評価	判定基準
					西暦	和暦	構造	階数		グループ区分	改善		規模 ○：0.5ha以上 ×：0.5ha未満		
											改善履歴	必要性 ○：必要 ×：不要 -：不可			
原団地	1号棟	公営（地域改善向）	5	1375.8	1978	S53	簡二	2階	優先的建替え又は用途廃止	B	水洗化 バリアフリー化(H24)	-	×	優先的用途廃止	【13】
原団地	2号棟	公営（地域改善向）	5	1375.8	1978	S53	簡二	2階	優先的建替え又は用途廃止		水洗化 バリアフリー化(H24)	-	×	優先的用途廃止	
原団地	3号棟	公営（地域改善向）	4	1375.8	1978	S53	簡二	2階	優先的建替え又は用途廃止		水洗化 バリアフリー化(H24)	-	×	優先的用途廃止	
原団地	5号棟	公営（地域改善向）	4	1375.8	1978	S53	簡二	2階	優先的建替え又は用途廃止		水洗化 バリアフリー化(H24)	-	×	優先的用途廃止	
三谷団地	1号棟	小集落 地区改良	4	1874.2	1980	S55	簡二	2階	優先的建替え又は用途廃止	B	屋上改修(H30)	-	×	優先的用途廃止	【13】
三谷団地	2号棟	小集落 地区改良	6	1874.2	1981	S56	簡二	2階	優先的建替え又は用途廃止		屋上改修(R1)	-	×	優先的用途廃止	
三谷団地	3号棟	小集落 地区改良	4	1874.2	1981	S56	簡二	2階	優先的建替え又は用途廃止		屋上改修(R1)	-	×	優先的用途廃止	
三谷団地	5号棟	小集落 地区改良	4	1874.2	1981	S56	簡二	2階	優先的建替え又は用途廃止		屋上改修(R1)	-	×	優先的用途廃止	
三谷団地	6号棟	小集落 地区改良	6	1874.2	1982	S57	簡二	2階	優先的建替え又は用途廃止		屋上改修(R3)	-	×	優先的用途廃止	
三谷団地	7号棟	公営（地域改善向）	6	1874.2	1982	S57	簡二	2階	優先的建替え又は用途廃止		屋上改修(R3)	-	×	優先的用途廃止	
三谷団地	8号棟	公営（地域改善向）	6	1874.2	1983	S58	簡二	2階	優先的建替え又は用途廃止		屋上改修(R3)	-	×	優先的用途廃止	
三谷団地	9号棟	公営（地域改善向）	4	1874.2	1983	S58	簡二	2階	優先的建替え又は用途廃止		屋上改修(R2)	-	×	優先的用途廃止	
三谷団地	10号棟	公営（地域改善向）	2	1874.2	1983	S58	簡二	2階	優先的建替え又は用途廃止		屋上改修(R2)	-	×	優先的用途廃止	
稗田団地	1棟	公営（地域改善向）	12	719.7	1982	S57	中耐	3階	改善、建替又は閑途廃止	B	屋上・外壁改修(R3)	○	×	維持管理	【4】
新町団地	1号棟	小集落 地区改良	6	6068.8	1983	S58	中耐	3階	改善、建替又は閑途廃止	B		○	○	優先的改善	【4】
新町団地	2号棟	小集落 地区改良	6	6068.8	1983	S58	中耐	3階	改善、建替又は閑途廃止			○	○	優先的改善	
新町団地	3号棟	小集落 地区改良	6	6068.8	1983	S58	中耐	3階	改善、建替又は閑途廃止			○	○	優先的改善	
新町団地	4号棟	小集落 地区改良	6	6068.8	1983	S58	中耐	3階	改善、建替又は閑途廃止			○	○	優先的改善	
新町団地	5号棟	小集落 地区改良	6	6068.8	1984	S59	中耐	3階	改善、建替又は閑途廃止			○	○	優先的改善	
新町団地	6号棟	小集落 地区改良	6	6068.8	1984	S59	中耐	3階	改善、建替又は閑途廃止			○	○	優先的改善	
新町団地	7号棟	小集落 地区改良	6	6068.8	1984	S59	中耐	3階	改善、建替又は閑途廃止			○	○	優先的改善	

団地名	住 棟 名	種別一般公営／ 旧地域改善／ 公共賃貸住宅の別	管 理 戸 数	敷 地 面 積 （ ㎡ ）	建設年度		構造・階数		1次判定 総合評価	2次判定				2次判定	判 定 基 準
					西暦	和暦	構造	階数		グループ 区分	改善		規模 ○：0.5ha以上 ×：0.5ha未満		
											改善 履歴	必要性 ○：必要 ×：不要 -：不可			
北区団地	1号棟	公営（地域改善向）	5	1586.5	1985	S60	簡二	2階	改善、建替又は用途廃止	B	屋上・外壁改修 予定(R4)	○	×	維持管理	【1】
北区団地	2号棟	公営（地域改善向）	5	1586.5	1985	S60	簡二	2階	改善、建替又は用途廃止			○	×	維持管理	
北区団地	3号棟	公営（地域改善向）	5	1586.5	1986	S61	簡二	2階	改善、建替又は用途廃止			○	×	維持管理	
大笛団地	1号棟	公営（地域改善向）	3	6166.6	1997	H09	低層耐	2階	維持管理又は用途廃止	B		×	○	維持管理	【1】
大笛団地	2号棟	公営（地域改善向）	3	6166.6	1997	H09	低層耐	2階	維持管理又は用途廃止			×	○	維持管理	
大笛団地	3号棟	公営（地域改善向）	3	6166.6	1997	H09	低層耐	2階	維持管理又は用途廃止			×	○	維持管理	
大笛団地	4号棟	公営（地域改善向）	3	6166.6	1997	H09	低層耐	2階	維持管理又は用途廃止			×	○	維持管理	
大笛団地	5号棟	公営（地域改善向）	2	6166.6	1997	H09	低層耐	2階	維持管理又は用途廃止			×	○	維持管理	
大笛団地	6号棟	公営（地域改善向）	2	6166.6	1997	H09	低層耐	2階	維持管理又は用途廃止			×	○	維持管理	
大笛団地	7号棟	公営（地域改善向）	3	6166.6	1997	H09	低層耐	2階	維持管理又は用途廃止			×	○	維持管理	
大笛団地	8号棟	公営（地域改善向）	2	6166.6	1997	H09	低層耐	2階	維持管理又は用途廃止			×	○	維持管理	
大笛団地	9号棟	公営（地域改善向）	3	6166.6	1997	H09	低層耐	2階	維持管理又は用途廃止			×	○	維持管理	
宮床団地(A棟)	2DK	一般公営	11	2724.05	2016	H28	中耐	4階	維持管理又は用途廃止	B		×	○	維持管理	【1】
宮床団地(A棟)	3DK	一般公営	16	2724.05	2016	H28	中耐	4階	維持管理又は用途廃止			×	○	維持管理	
宮床団地(B棟)	3DK	一般公営	11	3054.67	2016	H28	中耐	4階	維持管理又は用途廃止			×	○	維持管理	
宮床団地(B棟)	3DK	一般公営	16	3054.67	2016	H28	中耐	4階	維持管理又は用途廃止			×	○	維持管理	
宮床団地(C棟)	2DK	一般公営	15	3241.06	2019	H31	中耐	4階	維持管理又は用途廃止			×	○	維持管理	
宮床団地(C棟)	3DK	一般公営	16	3241.06	2019	H31	中耐	4階	維持管理又は用途廃止			×	○	維持管理	
宮床団地(D棟)	2DK	一般公営	19	3447.68	2022	R04	中耐	4階	維持管理又は用途廃止			×	○	維持管理	
宮床団地(D棟)	3DK	一般公営	12	3447.68	2022	R04	中耐	4階	維持管理又は用途廃止			×	○	維持管理	