

**久万高原町**  
**町営住宅等長寿命化計画**  
**2021 - 2030**

**令和3年3月**  
**久万高原町**



# 目 次

1 計画の背景、目的及び計画の位置づけの整理 .....	1
2 公営住宅等の現況 .....	3
3 入居者アンケート調査結果 .....	11
4 長寿命化に関する基本方針 .....	19
5 計画の対象と事業手法の選定 .....	23
6 定期点検の実施方針 .....	46
7 計画修繕の実施方針 .....	48
8 改善事業の実施方針 .....	50
9 建替事業の実施方針 .....	52
10 長寿命化のための事業実施予定 .....	53
11 維持管理コストとその縮減効果 .....	56



# 1 計画の背景、目的及び計画の位置づけの整理

## (1) 計画の背景

久万高原町は、町営住宅として 465 戸を管理し、住宅に困窮する低額所得者、高齢者・障がい者、子育て世帯等住宅セーフティネット<sup>1</sup>として居住の安定を図っています。

平成 23（2011）年 3 月には久万高原町町営住宅等長寿命化計画（以下「現計画」という。）を策定し、その後、住宅ストックの質の向上や長寿命化を図るための改善事業や老朽化した町営住宅ストックの更新などを進めています。

一方、住生活基本法に基づく愛媛県住生活基本計画、さらに平成 12（2011）年 3 月に計画期間を 10 年間とする「久万高原町住生活基本計画」を作成しており、新たな「久万高原町住生活基本計画」を「久万高原町町営住宅長寿命化計画改訂」と共に併行して検討を進めています。

現在、現計画の目標年度（令和 2 年度末）が近くなっており、町営住宅の更新や維持管理を計画的に進める上でより長期を見通した計画が必要になっていること、平成 28 年 8 月の公営住宅等長寿命化計画策定指針（国土交通省）改定されたことなどを受けて、現計画を見直す必要性が生じています。

## (2) 策定の目的

久万高原町町営住宅長寿命化計画改訂業務（以下「本業務」という）では、上記背景により現計画を改訂するもので（以下、改訂後の計画を「本計画」という。）、同時併行に進めている「久万高原町住生活基本計画」で検討する久万高原町のまちづくりに係る住宅施策と連携した町営住宅施策を検討するものです。

また、町営住宅とその団地の有効活用を図るとともに、住宅本体のライフサイクルコスト<sup>2</sup>（以下「LCC」という。）の縮減を図りつつ、効率的かつ円滑な整備等と維持管理の推進に資することを目的とするものです。

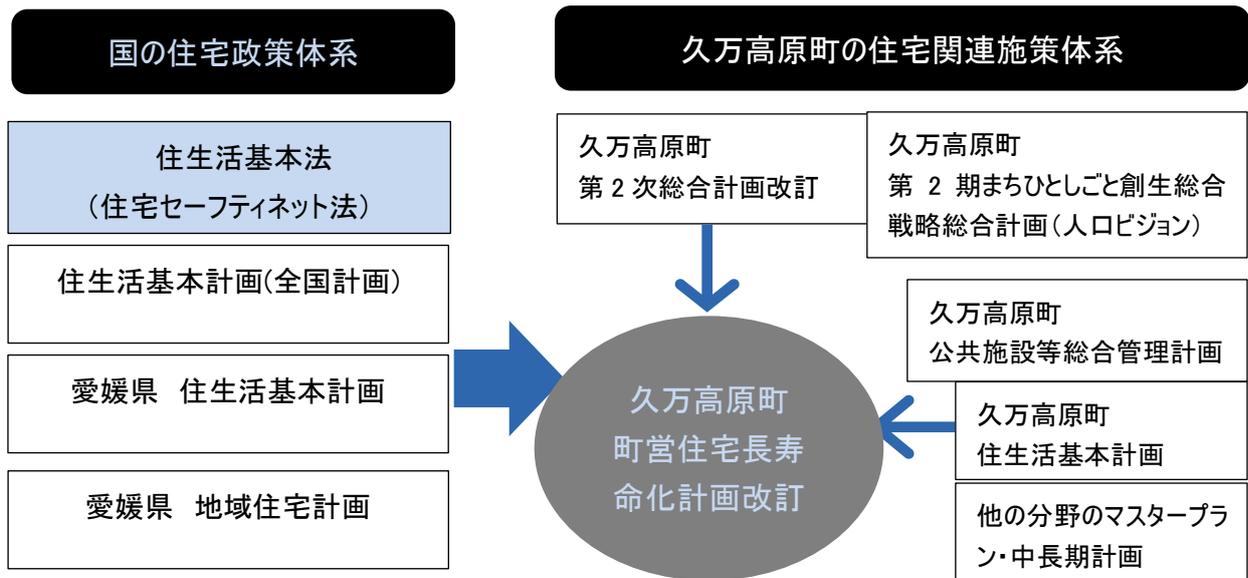
<sup>1</sup>：住宅政策において、自力で適正な水準の住宅を確保できない者に対して、行政が関与し、健康で文化的な生活を確保できることをいう。

<sup>2</sup>：製品や構造物等を設置・製造から使用、廃棄の段階を合計したコストをいう。

### (3) 計画の位置づけ

本計画は、以下に示す国・県の住宅政策体系を受けると共に、久万高原町が作成する上位関連計画、中でも「久万高原町住生活基本計画」や県・国へ提出する「地域住宅計画」との連携のもと、「公営住宅等関連事業推進事業制度要綱」（国土交通省）第5に規定される「公営住宅ストック総合活用計画等」及び「公営住宅等ストック総合改善事業対象要綱」第2第15号に規定される「公営住宅等長寿命化計画」として策定します。

図表 久万高原町公営住宅等長寿命化計画の他計画との連携体系



### (4) 計画期間

本計画の計画期間は令和3年度から令和12年度まで（2021年度～2030年度）の10年間とします。また、上位計画の改定や社会情勢の変化などの必要に応じて、中間年度における点検・見直しを行うものとします。

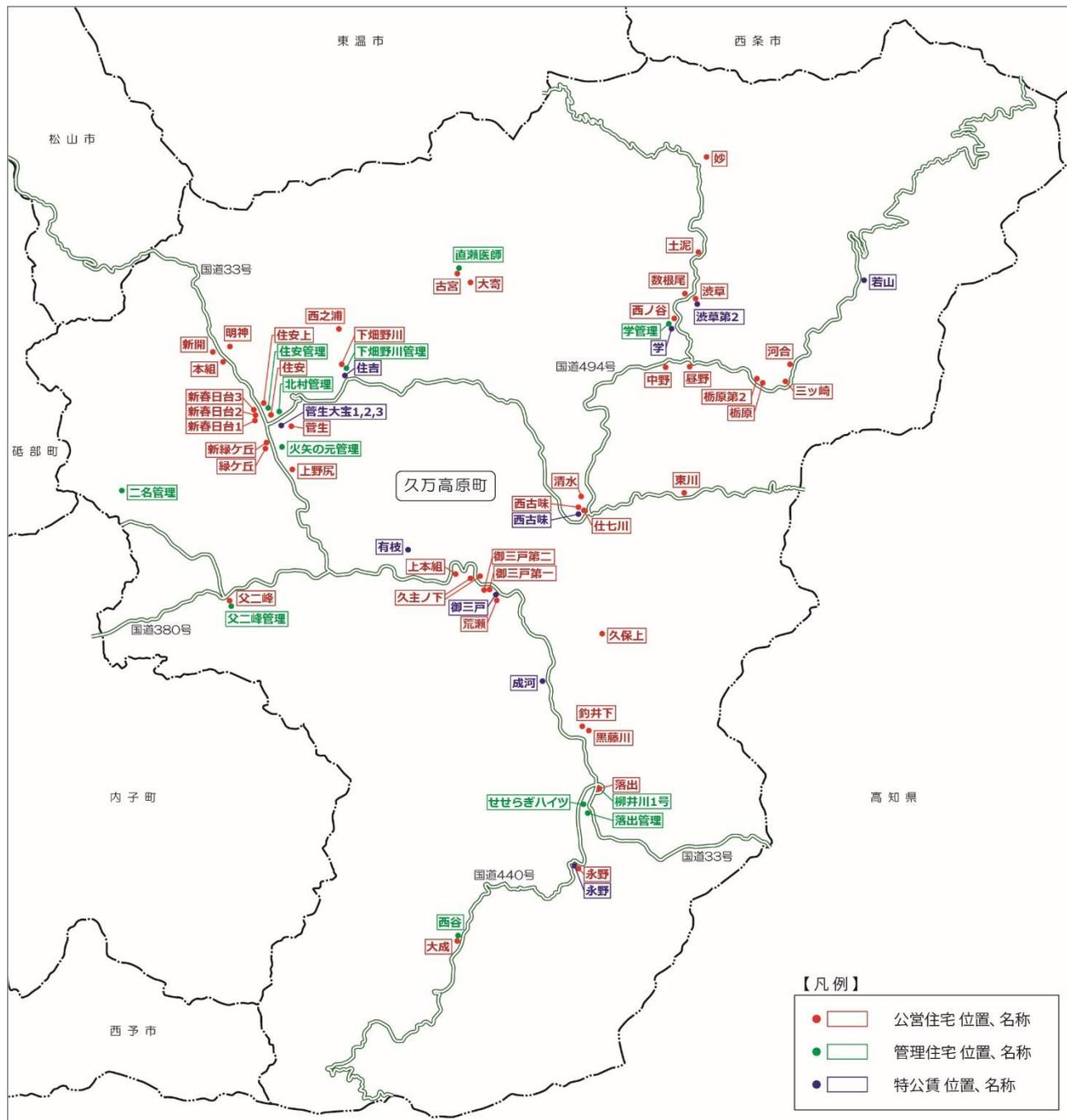
## 2 公営住宅等の現況

### (1) 団地の概況

#### ① 立地

令和2年9月末時点における町営住宅の管理戸数は465戸です。  
住宅種別区分すると公営が329戸、特定が94戸、管理が42戸となっています。  
また、町内には県営住宅はありません。

図表 町営住宅位置図



## ② 団地の概況

令和2年9月末時点における町営住宅の管理戸数は465戸で、うち募集停止住戸が57戸、空き家戸数は77戸、入居戸数は331戸となっています。

住宅種別区分すると公営が329戸、特定が94戸、管理が42戸となっています。

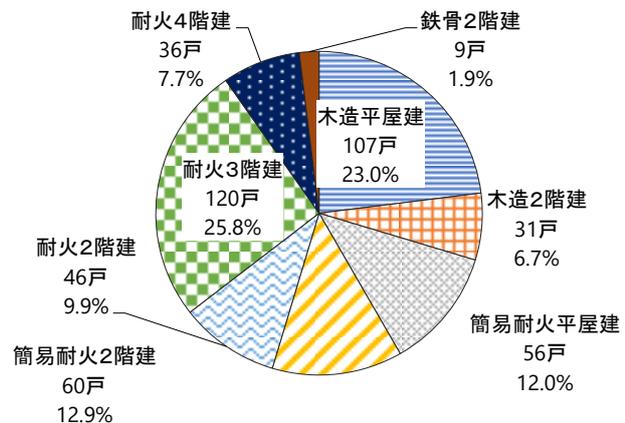
図表 町営住宅の概況（令和2年9月末現在）

種別	地区	番号	団地名	住所	敷地面積	号数	建築年度	構造	管理戸数 (取組型を含む)	戸数 (使用可)	入居戸数
公営	久万	1	新開住宅	東明神甲3206番地	1,118㎡	1~5	S52	簡二	5	5	5
公営	久万	2	本組団地	東明神甲455番地	1,783㎡	1~2	S62	木平	2	2	2
				東明神甲495番地2		3~4	H26	木平	2	2	2
				東明神甲495番地11		5~6	H26	木平	2	2	2
公営	久万	3	明神住宅	東明神甲698番地5	712㎡	1	S31	木平	1	1	1
公営	久万	4	新春日台1	入野1813番地	4,293㎡	1~4, 13~16	S43	簡平	8	3	3
				入野1828番地		21~22	S46	簡平	2	1	1
						5, 8	S43	簡平	2	1	1
						7, 8, 17~20	S44	簡平	6	2	2
						23~30	S46	簡平	8	6	6
公営	久万	4	新春日台2	入野1828番地	4,900㎡	31~40	S47	簡平	10	6	6
				入野1830番地		41~50	S48	簡平	10	7	7
						51~60	S49	簡平	10	6	6
公営	久万	4	新春日台3	入野1416番地	2,810㎡	61~70	S49	簡二	10	6	6
						71~85	S51	簡二	15	9	9
公営	久万	5	住安住宅	久万487番地2	472㎡	101~104, 201~204, 301~304	S61	中耐	12	12	12
公営	久万	6	住安上住宅	久万803番地3	1,654㎡	101~106, 201~206, 301~306	H2	中耐	18	18	17
公営	久万	7	緑ヶ丘住宅	久万1494番地	1,067㎡	1~10	S53	簡二	10	10	10
公営	久万	8	新緑ヶ丘住宅	久万1490番地	548㎡	1~3	H41	木平	3	3	3
公営	久万	9	菅生住宅	菅生2番耕地829番地1	1,911㎡	1~6	S59	木平	6	6	6
						7	S59	木平	1	1	0
公営	久万	10	上野尻住宅	上野尻甲260番地	2,595㎡	10~20	S54	簡二	11	11	11
						1~9	S55	簡二	9	9	9
公営	久万	11	下畑野川住宅	下畑野川甲357番地1	1,816㎡	1~8	S57	木平	8	8	8
公営	久万	11	下畑野川住宅(2)	下畑野川甲365番地1	383㎡	9, 10	S62	木平	2	2	2
公営	久万	11	下畑野川住宅(3)	下畑野川甲365番地2	961㎡	11~14	H4	木平	4	4	3
公営	久万	12	西之浦住宅	上畑野川乙47番地2	596㎡	1~4	S29	木平	4	0	0
公営	久万	13	古宮住宅	直瀬甲3271番地	857㎡	1, 2	S62	木平	2	2	2
						3, 4	S62	木平	2	2	2
公営	久万	14	大寄住宅	直瀬甲4368番地	912㎡	1, 2	H5	木平	2	2	2
公営	久万	17	父二峰住宅	露峰甲558番地1	1,389㎡	1~3	S63	木平	3	3	3
公営	面河	1	洗草団地	洗草2601番地1	1,813㎡	101~106, 201~206	H4	低耐	10	10	9
公営	面河	2	河合住宅	中組3297番地	1,884㎡	1, 2	S56	木平	2	2	2
						3, 4	S56	木平	2	1	1
公営	面河	3	栃原住宅	中組2336番地	447㎡	1, 2	S56	木平	2	1	1
公営	面河	4	数根尾住宅	洗草2209番地	256㎡	1	S56	木平	1	0	0
						2	S56	木平	1	0	0
公営	面河	5	西ノ谷住宅	洗草659番地	274㎡	1, 2	S56	木平	2	2	2
公営	面河	6	中野団地	本組1380番地1	334㎡	1, 2	S58	木平	2	0	0
公営	面河	7	屋野団地	中組1093番地	308㎡	1, 2	S58	木平	2	2	2
公営	面河	8	栃原第2 団地	中組2407番地	449㎡	1, 2	S58	木平	2	2	2
公営	面河	9	妙団地	笠方2912番地	281㎡	1	S58	木平	1	1	1
						2	S58	木平	1	1	1
公営	面河	10	三ツ崎団地	中組2812番地1	362㎡	1, 2	S59	木平	2	1	1
公営	面河	11	土泥団地	洗草1150番地	320㎡	1, 2	S59	木平	2	2	2
公営	美川	1	御三戸第一団地	上黒岩2841番地1	1,393㎡	101~107, 201~207, 301~307	S54	中耐	18	18	18
公営	美川	2	御三戸第二団地	上黒岩2841番地1	1,017㎡	108~112, 208~211, 308~312	S58	中耐	12	12	12
公営	美川	3	仕七川団地	七島2563番地	675㎡	101~103, 201~203	H2	低耐	6	6	6
						105, 205	H2	低耐	2	2	2
公営	美川	4	西古味住宅	七島2596番地1	1,295㎡	45, 46	S29	木平	2	1	1
						1, 2	H16	木平	2	2	2
公営	美川	5	久主ノ下団地	上黒岩2775番地	1,423㎡	11~15	S41	木平	5	3	3
				上黒岩2787番地		16, 17	S41	木平	2	2	2
公営	美川	6	黒藤川住宅	黒藤川807番地1	1,657㎡	25~28	S30	木平	4	3	3
公営	美川	7	東川団地	東川12645番地1	1,302㎡	62~67	S28	木平	6	2	2
公営	美川	8	清水団地	東川12768番地1	346㎡	1, 2	S56	木2	2	1	1
公営	美川	9	久保上住宅	黒藤川16272番地	313㎡	3, 4	S56	木2	2	1	1
公営	美川	10	上本組団地	上黒岩1049番地	308㎡	5, 6	S57	木平	2	1	1
公営	美川	11	荒瀬団地	上黒岩15番地	308㎡	9, 10	S57	木平	2	1	1
公営	美川	12	釣井下団地	黒藤川1751番地	376㎡	71, 72	S57	木2	2	1	1
公営	柳谷	1	落出住宅	柳井川677番地1	954㎡	121~124, 131~134, 141~144	S53	中耐	12	12	6
						221~224, 231~234, 241~244	S53	中耐	12	12	0
公営	柳谷	2	永野住宅	柳井川3368番地	1,460㎡	3, 4	H7	木2	2	2	1
						5, 6	H7	木平	2	2	0
公営	柳谷	3	大成住宅	西谷10183番地	1,417㎡	1~6	S63	木2	6	6	5
				西谷10185番地		7~10	H7	木2	4	4	2
管理	久万	18	火矢の元(管理住宅)	久万45番地4	761㎡	1~8	S46	低耐	8	8	8
管理	久万	19	北村(管理住宅)	菅生2番耕地1776番地2	761㎡	1~3	S54	木2	3	3	3
管理	久万	20	住安管理住宅	久万540-6	242㎡	1	S50	木2	1	1	1
管理	久万	21	二名管理住宅	二名甲2290番地2	452㎡	1, 2	S55	木平	2	2	2
管理	久万	22	直瀬医師住宅	直瀬甲3271番地	857㎡	1	(不明)	木2	1	1	1
管理	久万	23	父二峰管理住宅	露峰甲558番地1	1,389㎡	1, 2	S62	木平	2	2	1
管理	久万	24	下畑野川住宅	下畑野川甲363番地3	不明	不明	S61	木平	1	1	1
管理	面河	12	学管理住宅	洗草635番地1	429㎡	1	S56	木平	1	1	1
管理	柳谷	4	柳井川(1号)団地	柳井川1676番地	182㎡	1	(不明)	木平	1	0	0
管理	柳谷	6	せせらぎハイツ	柳井川940番地	592㎡	101~103, 201~206	H9	鉄骨	9	9	6
管理	柳谷		落出管理住宅	柳井川221番地2	不明	不明	S61	中耐	6	6	0
						不明	S61	中耐	6	6	0
管理	柳谷	7	西谷住宅	西谷10203番地1	4,050㎡	不明	(不明)	木平	1	1	1
特公費	久万	1	菅生大宝(1)	菅生2番耕地1346番地	1,824㎡	101~104, 201~204, 301~304	H5	中耐	12	12	12
特公費	久万	1	菅生大宝(2)	菅生2番耕地1345番地	1,523㎡	105~108, 205~208, 305~308	H6	中耐	12	12	9
特公費	久万	1	菅生大宝(3)	菅生2番耕地1342番地	1,918㎡	109~112, 209~212, 309~312	H7	中耐	12	12	9
特公費	久万	2	住吉	下畑野川甲373番地	1,064㎡	1~4	H8	木平	4	4	3
特公費	面河	3	洗草第2 団地	洗草2602番地	2,222㎡	101, 102, 201, 202	H5	低耐	4	4	2
						103~106, 203~206	H5	低耐	6	6	4
特公費	面河	4	若山団地	若山703番地1	362㎡	1, 2	H6	木平	2	2	2
特公費	面河	5	学団地	洗草643番地	1,597㎡	101~106, 201~206	H7	低耐	10	10	7
特公費	美川	6	有枝団地	有枝350番地	2,081㎡	101~103, 201~203, 301~303	H6	中耐	9	9	2
						105, 205, 305	H6	中耐	3	3	3
特公費	美川	7	成河団地	日野浦7757番地	1,185㎡	101~103, 201~203, 301~303	H10	中耐	9	9	1
						105, 205, 305	H10	中耐	3	3	0
特公費	美川	8	西古味団地	七島2597番地1	2,087㎡	1, 2	H16	木2	2	2	2
特公費	美川	9	御三戸団地	上黒岩34番地3	432㎡	1~4	H16	木2	4	4	3
特公費	柳谷	10	永野住宅	柳井川3368番地	265㎡	1, 2	H7	木2	2	2	2
計									465	408	331

## (2) 住宅ストックの概況

### ① 構造別の管理戸数

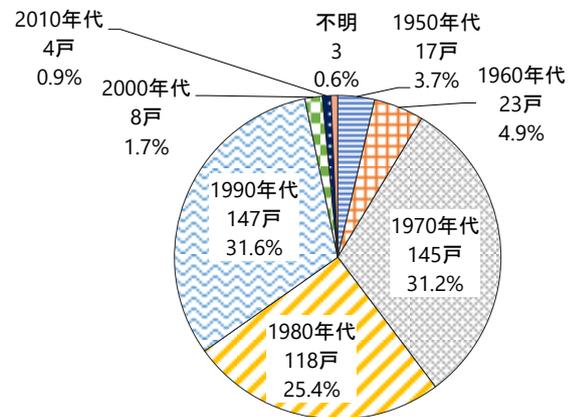
耐火構造<sup>3</sup>でない住宅（木造・鉄骨・簡易耐火構造）は全体の56.6%です。



### ② 建設年度別の管理戸数

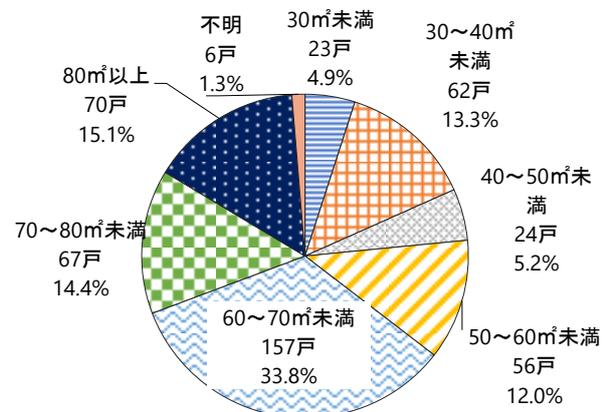
1990年代に建設されたストックが147戸（31.6%）で最も多く、次いで1970年代が145戸（31.2%）の順となっています。

最も古い年代は1950年代の17戸（3.7%）です。



### ③ 住戸占有面積別の管理戸数

住戸の占有面積では、単身向けの小規模は30㎡未満が23戸（4.9%）で、最も多いのは世帯向けの60㎡以上70㎡未満が157戸（33.8%）、大家族向け規模は80㎡以上で70戸（15.1%）です。

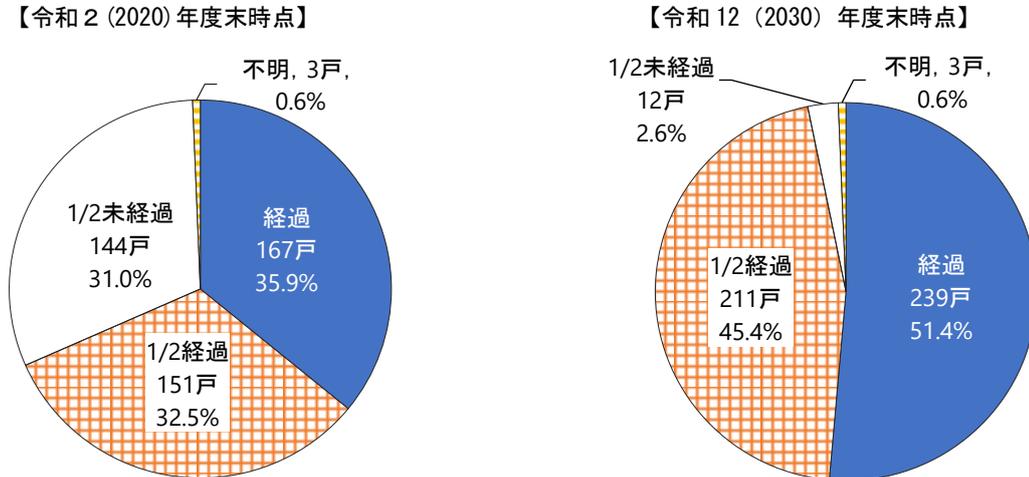


<sup>3</sup>：耐火構造は、最大3時間の耐火性能を有する一般的には鉄筋コンクリート造、準耐火構造は最大1時間の耐火性能を有する鉄骨造やコンクリートブロック造、木造が上げられ、平成3年までに建築されたものは、簡易耐火造として分類されている。

#### ④ 耐用年数の経過状況別の管理戸数

本計画の策定時点（2020 年度）で法定の耐用年数を経過しているストックは 167 戸（35.9%）で、計画期間の終期までに耐用年数<sup>4</sup>を迎えるストックは239 戸（51.4%）に達します。

図表 耐用年数の経過状況と見込み



図表 公営住宅法に定める構造別の耐用年数

主要構造部	階数	耐用年数
木造	-	30年
簡易耐火・準耐火造	平屋建て	
	2階建て	45年
耐火造	-	70年

<sup>4</sup>：耐用年数は減価償却資産が利用に耐える年数をいう。税法上の耐用年数とは異なる公営住宅法が定める耐用年数は、木造及び簡易耐火平屋建てが30年、簡易耐火造2階建てが45年、耐火造が70年とされている。

### (3) 入居世帯の概況

#### ① 入居状況

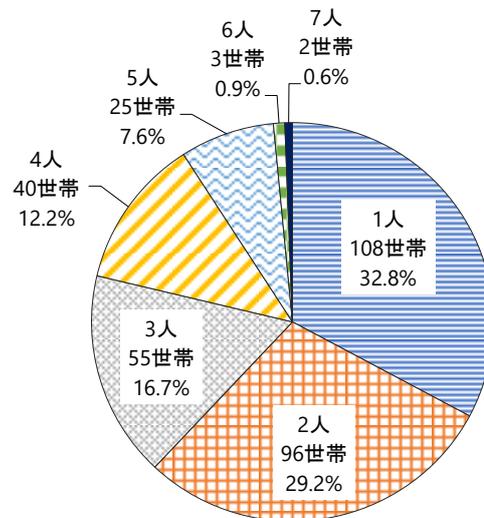
令和2年9月末時点（入居戸数は331戸）における町営住宅全体の入居世帯数は329世帯です。

住宅種別<sup>5</sup>によると、公営住宅には243世帯、管理住宅に25世帯、特定公共賃貸住宅に61世帯が入居しています。

#### ② 世帯人員別の入居世帯数

単身世帯が32.8%と最も多く、次いで2人世帯が29.2%となっています。

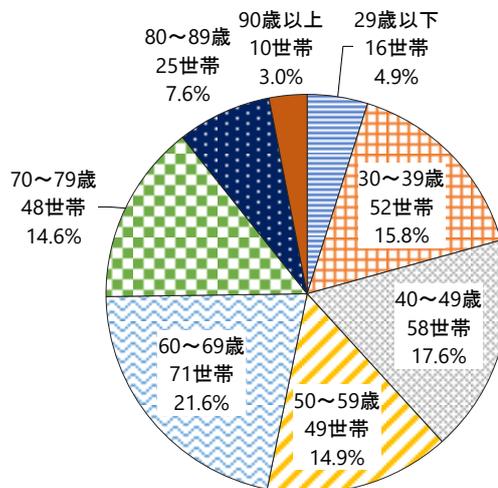
図表 世帯人員別入居世帯数



#### ③ 世帯主年齢別の入居世帯数

世帯主年齢で最も多いのは、60～69歳の71世帯（21.6%）最年少は29歳以下の16世帯（4.9%）、最高齢は90歳以上の10世帯（3.0%）となっており、転居が難しくなる50歳以上が203世帯（61.7%）を占めています。

図表 世帯主年齢別入居世帯数



<sup>5</sup> : 本町の住宅種別は、公営住宅法に基づく入居基準による「公営住宅」、公営住宅より収入の高い世帯が入居する「特定公共賃貸住宅」、町が単独で供給管理している「管理住宅」があります。なお、特定公共賃貸住宅や管理住宅は、定額家賃となっています。

#### ④ 属性別の入居世帯数（公営住宅）

その他の属性別の世帯数は以下の通りです。

図表 その他の世帯数

世帯の種類	世帯数
ひとり親世帯（母子・父子）	21 世帯
子育て世帯	84 世帯
うち 6 歳未満同居世帯	23 世帯
うち 7 歳以上 18 歳未満同居世帯	75 世帯

#### ⑤ 入居状況

令和 2 年 9 月末現在の入居状況は、町営住宅全体 465 戸のうち 331 戸、入居率は 71.2%となっています。

住宅種別で入居率を見ると公営住宅が 74.5%、管理住宅が 59.5%、特定公共賃貸住宅が 64.9%となっています。

なお、政策空き家は公営住宅に 56 戸、管理住宅に 1 戸あり、公営住宅における政策空き家を除く入居率は 89.7%となります。

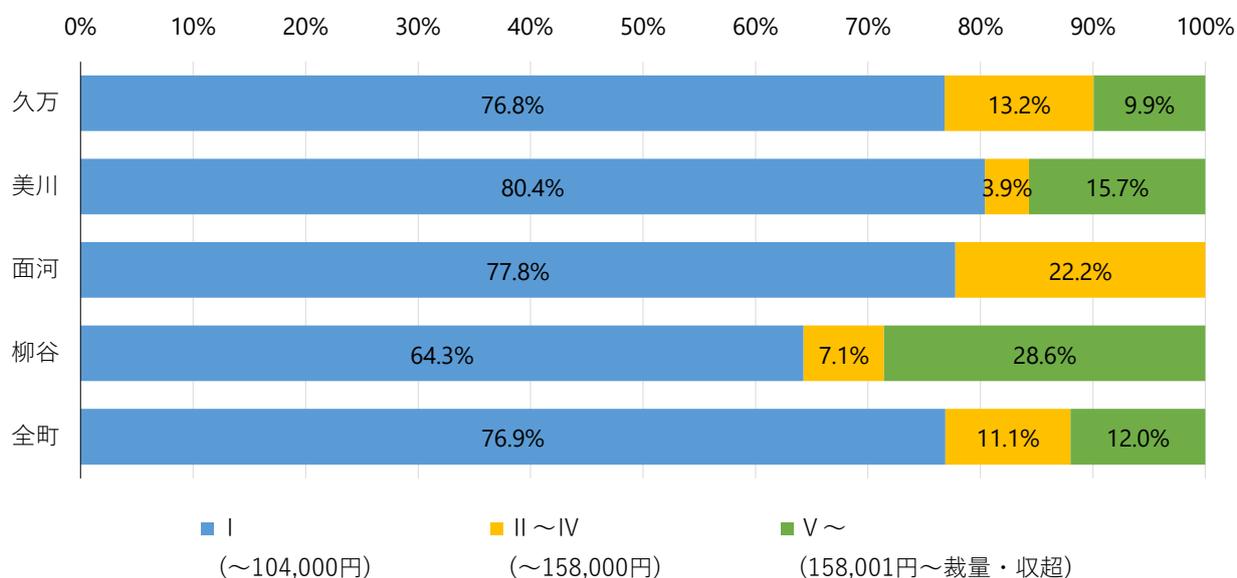
図表 入居状況

住宅種別	管理戸数	政策空き家	入居可能戸数	入居戸数	入居率 (%) (管理戸数比)
公営住宅	329	56	273	245	74.5
管理住宅	42	1	41	25	59.5
特定公共賃貸住宅	94	0	94	61	64.9
町営住宅全体	465	57	408	331	71.2

## ⑥ 入居世帯の収入概況（公営住宅）

令和2（2020）年9月末現在の公営住宅入居世帯の収入状況（2世帯住宅、美川5戸と面河14戸は未計上）は全体で、収入分位Ⅰ階層が76.9%を占めています。Ⅰ階層の占める割合が低いのは柳谷の64.3%となっています。

図表 令和2年9月末現在の入居世帯収入状況（公営）

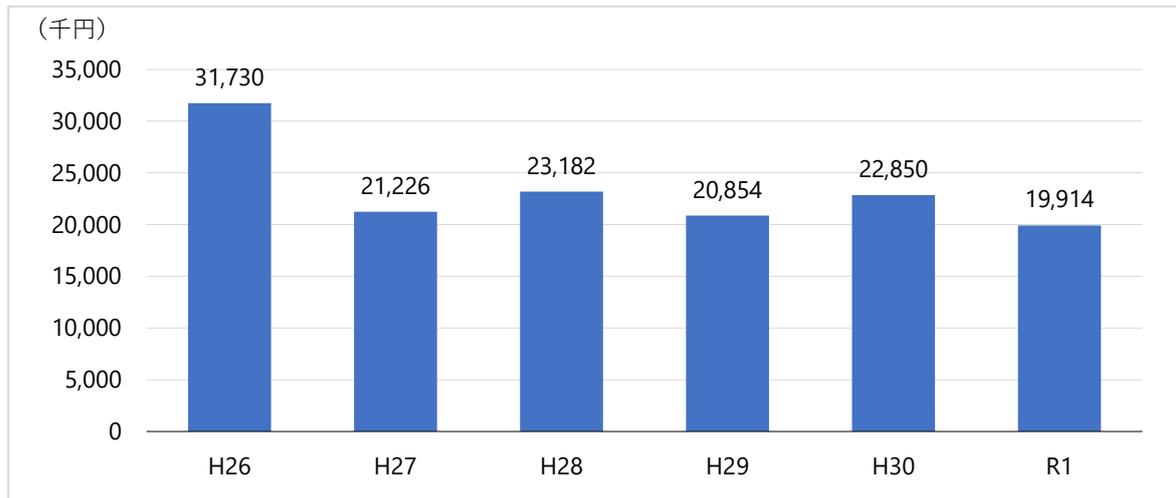


地域\政令月収	Ⅰ (~104,000円)	Ⅱ~Ⅳ (~158,000円)	Ⅴ~ (158,001円~ 裁量・収超)	計	備考
久万	116	20	15	151	
美川	41	2	8	51	二世帯住宅5戸 については未計上
面河	7	2	0	9	二世帯住宅14 戸については未計上
柳谷	9	1	4	14	
全町	173	25	27	225	

#### (4) 維持管理に関する履歴

平成26（2014）年度～令和元（2019）年度近年における維持管理に係る総事業費は、最も大きかった平成26（2014）年度以降は、20,000千円前後で推移しています。

図表 維持管理事業費の推移



# 3 入居者アンケート調査結果

## (1) 調査の概要

### ①目的

町営住宅に住んでおられる方の、住環境の条件や、今後の住まい方についてその意向を把握し、今後の町営住宅施策に反映していくものです。

なお、本調査は久万高原町公営住宅等長寿命化計画の資料としていきます。

### ②調査対象

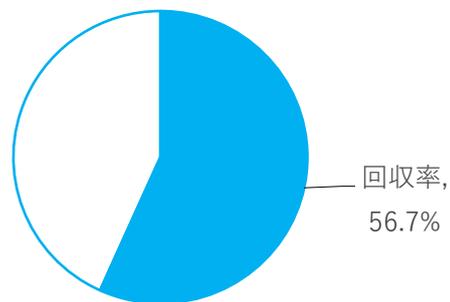
町営住宅（公営住宅・特定公共賃貸住宅・管理住宅）に住む全世帯 349 世帯を対象に実施しています。

### ③実施状況

- 配布：令和2年11月 下旬
- 回収：令和2年12月 末
- 配布数：349 票
- 回収票数：198 票（回収率 56.7%）

#### ■回収率

	総数
有効回収数	198
配布数	349
回収率	56.7%

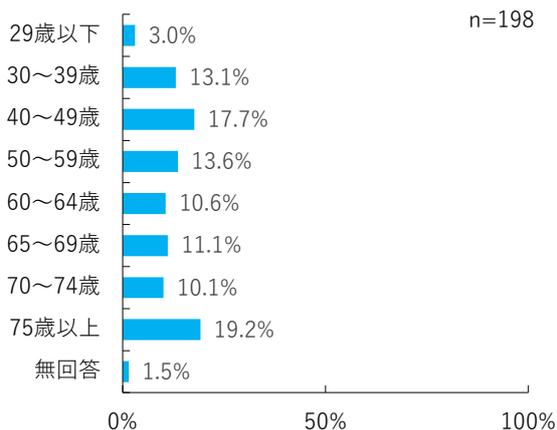


## (2) 入居者の属性

### ①世帯主年齢

世帯主の年齢については、「75歳以上」(19.2%)が最も多く、次いで「40～49歳」(11.6%)、「50～59歳」(13.6%)、「30～39歳」(13.1%)となっている。

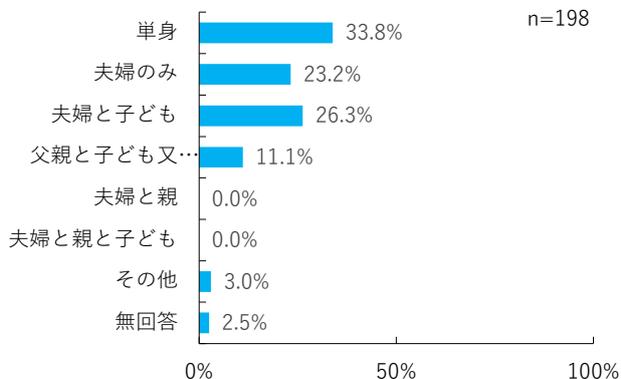
選択肢	回答者数 (人)	割合
29歳以下	6	3.0%
30～39歳	26	13.1%
40～49歳	35	17.7%
50～59歳	27	13.6%
60～64歳	21	10.6%
65～69歳	22	11.1%
70～74歳	20	10.1%
75歳以上	38	19.2%
無回答	3	1.5%
総数	198	100.0%



### ②家族構成

家族構成については、「単身」(33.8%)が最も多く、次いで「夫婦のみ」(23.2%)、となっており、小規模世帯が多い。

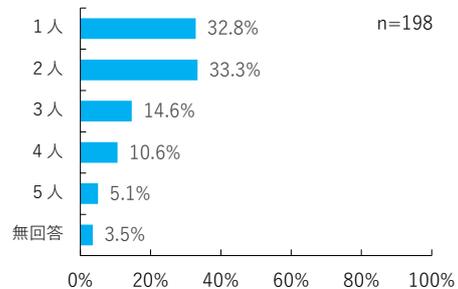
選択肢	回答者数 (人)	割合
単身	67	33.8%
夫婦のみ	46	23.2%
夫婦と子ども	52	26.3%
父親と子ども又は母親と子ども	22	11.1%
夫婦と親	0	0.0%
夫婦と親と子ども	0	0.0%
その他	6	3.0%
無回答	5	2.5%
総数	198	100.0%



### ③家族人数（世帯人員）

家族人数（世帯人員）については、「2人」（33.3%）が最も多く、次いで「1人」（32.8%）となっており、小規模世帯が多い。

選択肢	回答者数 (人)	割合
1人	65	32.8%
2人	66	33.3%
3人	29	14.6%
4人	21	10.6%
5人	10	5.1%
無回答	7	3.5%
総数	198	100.0%

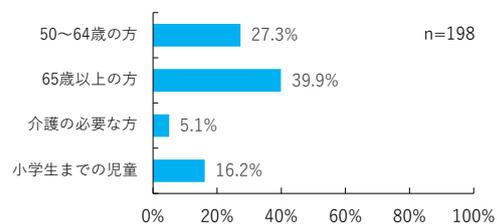


### ④要介護者・扶養者等に人数

#### 1) 該当する世帯数

介護が必要な方がいる世帯は、10世帯(5.1%)となっており、比較的少ない。

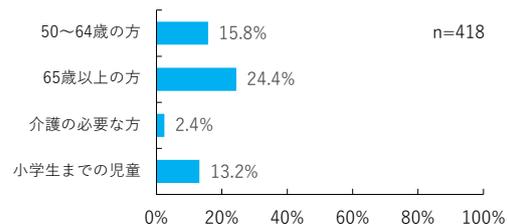
選択肢	回答者数 (人)	割合
50～64歳の方	54	27.3%
65歳以上の方	79	39.9%
介護の必要な方	10	5.1%
小学生までの児童	32	16.2%
総数	198	100.0%



#### 2) 該当者数

介護が必要な方は、10人(2.4%)となっており、比較的少ない。

選択肢	該当人数 (人)	割合
50～64歳の方	66	15.8%
65歳以上の方	102	24.4%
介護の必要な方	10	2.4%
小学生までの児童	55	13.2%
総数	418	100.0%

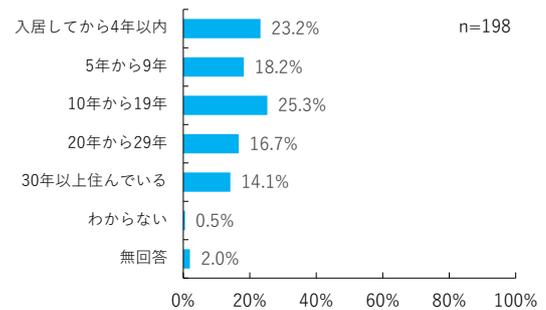


### (3) 現在住んでいる住宅について

#### ①入居期間

現在住んでいる住宅の入居期間については、「10年から19年」(25.3%)が最も多く、次いで「入居してから4年以内」(23.2%)となっている。

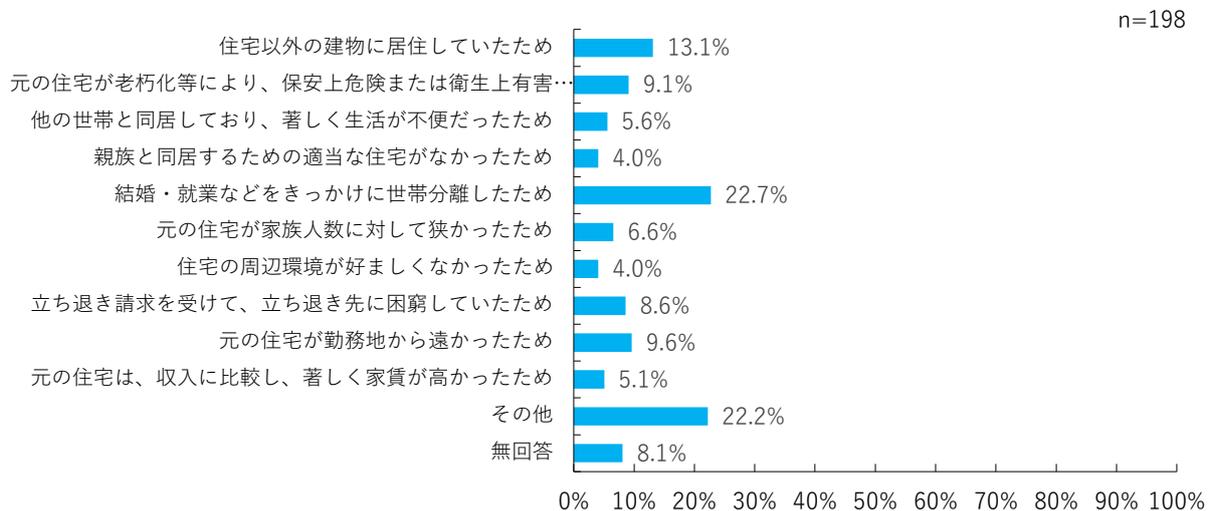
選択肢	回答者数 (人)	割合
入居してから4年以内	46	23.2%
5年から9年	36	18.2%
10年から19年	50	25.3%
20年から29年	33	16.7%
30年以上住んでいる	28	14.1%
わからない	1	0.5%
無回答	4	2.0%
総数	198	100.0%



#### ②入居理由

現在住んでいる住宅の入居理由については、「結婚・就業などをきっかけに世帯分離したため」(22.7%)が最も多く、次いで「その他」(22.2%)、となっている。なお、「その他」については「移住」が比較的多い。

入居理由として「結婚・就業など」という人生の若年期に該当する理由が比較的多くなっていると同時に、「移住」が含まれているのは注目される。



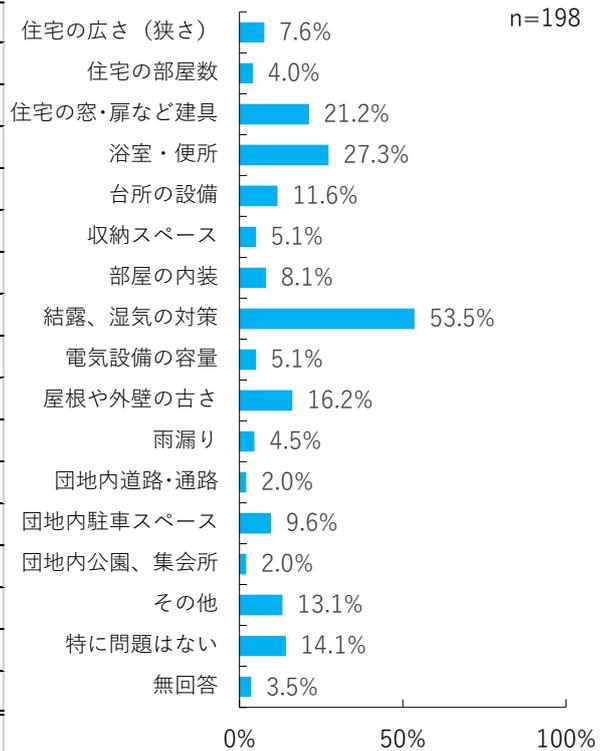
選択肢	意見欄 (33名)	( ) 数値=回答者人数[2人以上]
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・移住[大阪・県外・町外から各1名含む](8)</li> <li>・Uターン帰郷により入居</li> <li>・子どものそばに来たかった</li> <li>・病院の先生から勧められた</li> <li>・新居として要望</li> <li>・移住時に希望する空き家がなかったため</li> <li>・村の後継者を残すため村が建てた</li> <li>・持ち家を売却</li> <li>・町営の老人ホームに入居できなかったため</li> <li>・住宅の火災</li> <li>・母親の介護</li> <li>・兄弟に勧められた</li> <li>・病気になった時不便なため</li> <li>・適当な広さだったので</li> <li>・母子家庭になったため</li> <li>・追い出された</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・転勤</li> <li>・子どもの通学のため</li> <li>・夫が亡くなり、両親の近くに帰る</li> <li>・墓を久万高原町に移設したので</li> <li>・場所が良かった</li> <li>・今の住宅しか空いていなかった</li> <li>・町営住宅の建て替えのため</li> <li>・同居人の死亡で一人になったため</li> <li>・元の集落に人がいなくなった</li> <li>・指定された</li> </ul>

### ③町営住宅の問題

町営住宅の問題については、「結露・湿気の対策」(53.5%)が最も多く、次いで「浴室・便所」(27.3%)、「住宅の窓・扉など建具」(21.2%)となっている。

「結露・湿気の対策」という建物の構造上の問題を除くと、建物の老朽化が問題となっている。

選択肢	回答者数 (人)	割合
住宅の広さ(狭さ)	15	7.6%
住宅の部屋数	8	4.0%
住宅の窓・扉など建具	42	21.2%
浴室・便所	54	27.3%
台所の設備	23	11.6%
収納スペース	10	5.1%
部屋の内装	16	8.1%
結露、湿気の対策	106	53.5%
電気設備の容量	10	5.1%
屋根や外壁の古さ	32	16.2%
雨漏り	9	4.5%
団地内道路・通路	4	2.0%
団地内駐車スペース	19	9.6%
団地内公園、集会所	4	2.0%
その他	26	13.1%
特に問題はない	28	14.1%
無回答	7	3.5%
総数	198	100.0%

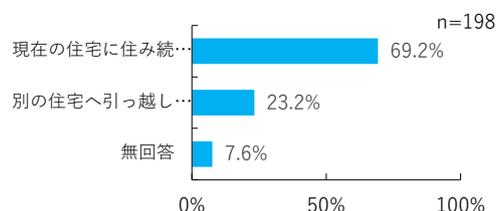


## (4) 入居者の転居等の意向

### ① 継続居留意向

入居者の継続居留意向については、「現在の住宅に住み続けたい」(69.2%)が最も多い、次いで「別の住宅に引っ越したい」(23.2%)となっている。

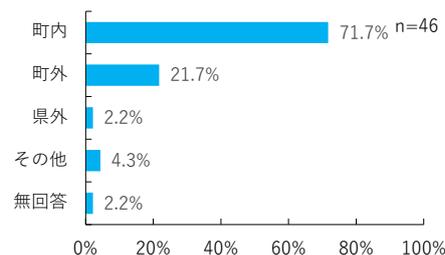
選択肢	回答者数 (人)	割合
現在の住宅に住み続けたい	137	69.2%
別の住宅に引っ越したい	46	23.2%
無回答	15	7.6%
総数	198	100.0%



### ② 転居場所

入居者の「別の住宅に引っ越したい」という人のうち、転居場所の意向については、「町内」(71.7%)が最も多く、次いで「町外」(21.7%)となっている。

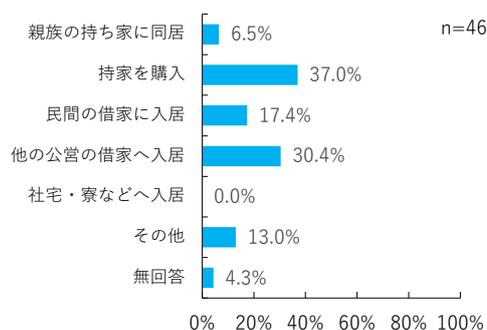
選択肢	回答者数 (人)	割合
町内	33	71.7%
町外	10	21.7%
県外	1	2.2%
その他	2	4.3%
無回答	1	2.2%
総数	46	100.0%



### ③ 転居住宅の種類

転居住宅の種類については、「持家を購入」(37.0%)が最も多く、次いで「他の公営住宅の借家へ入居」(30.4%)、「民間の借家へ入居」(17.4%)となっている。

選択肢	回答者数 (人)	割合
親族の持ち家に同居	3	6.5%
持家を購入	17	37.0%
民間の借家へ入居	8	17.4%
他の公営の借家へ入居	14	30.4%
社宅・寮などへ入居	0	0.0%
その他	6	13.0%
無回答	2	4.3%
総数	46	100.0%

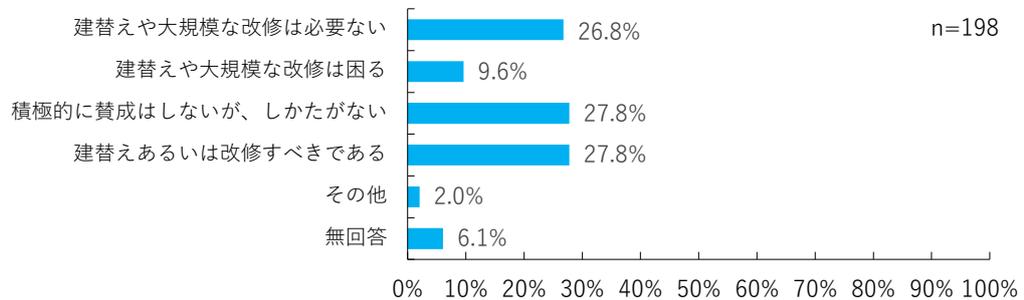


## (5) 今後の事業への対応

### ①建替・大規模改修についての意向

建替・大規模改修の意向については、「積極的に賛成はしないが、しかたがない」(27.8%)、「建替あるいは改修すべきである」(27.8%)が最も多く、次いで「建替や大規模改修は必要ない」(26.8%)となっている。

選択肢	回答者数 (人)	割合
建替えや大規模な改修は必要ない	53	26.8%
建替えや大規模な改修は困る	19	9.6%
積極的に賛成はしないが、しかたがない	55	27.8%
建替えあるいは改修すべきである	55	27.8%
その他	4	2.0%
無回答	12	6.1%
総数	198	100.0%

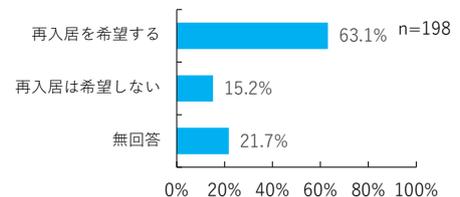


### ②建替・大規模改修時における再入居の意向

町営住宅への再入居意向については、「再入居を希望する」(63.1%)が最も多く、次いで「再入居は希望しない」(15.2%)となっている。

「再入居は希望しない」理由としては、「家賃が高くなる」、「移転が面倒」が多くなっている。

選択肢	回答者数 (人)	割合
再入居を希望する	125	63.1%
再入居は希望しない	30	15.2%
無回答	43	21.7%
総数	198	100.0%



選択肢	意見欄 (29名)	( ) 数値 = 回答者人数 [2人以上]
希望しない	<ul style="list-style-type: none"> <li>・家賃が高くなる(12)</li> <li>・階段がづらい(2)</li> <li>・家賃が高くなるなら持ち家を購入する</li> <li>・家を購入する予定</li> <li>・建て替え場所が生活に適しているかによる</li> <li>・入居条件が合わなくなるから</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・移転が面倒(5)</li> <li>・家賃が高くなり、手間を考えると町外か県外に出る</li> <li>・住み替えが2度になるのであれば、別の住居を探す</li> <li>・持ち家がほしい</li> <li>・高齢</li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>・転居予定(2)</li> <li>・移転するなら施設に入りたい</li> <li>・入居人数の変化のため</li> <li>・わからないから</li> </ul>



## 4 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

#### ①点検の基本方針

法定点検は、各種法令に基づく適切な点検を実施します。

法定点検の対象外の住棟においては、建築基準法第 12 条の規定に準じて点検（あわせて「定期点検」とする。）を実施します。

本町が当面管理する総ストック数から考えると、3 ヶ年に一度の点検としても団地数が多く、分散していることから、効率的な実施に配慮します。

また、すべての住棟を対象に日常点検を実施します。

日常点検は、年に一度を目処に「公営住宅等日常点検マニュアル（平成 28 年 8 月国土交通省住宅局住宅総合整備課）」により実施することを基本とします。

定期点検の結果は、それぞれ管理データとして記録し、修繕・維持管理の的確な実施や次回の点検に役立てることとします。

#### ②計画修繕の基本方針

外装・設備等の経年劣化に応じた適時適切な修繕を計画的に実施していくことが重要です。

将来見込まれる修繕工事の内容や修繕時期、必要となる費用等についてあらかじめ想定し、大規模修繕の効率化と平準化を図ります。

（参考：各計画の定義）

##### ◆長期修繕計画

- ・公営住宅等ストックが建替または用途廃止の時期を迎えるまでの間における計画修繕の実施時期を定めた計画（30年以上）。将来的に必要となる計画修繕に係る費用の把握、効率的な計画修繕の実施に資する。

##### ◆公営住宅等長寿命化計画

- ・計画期間（10年以上）における事業手法や実施内容を明らかにする計画。加えて、適切な維持管理による長寿命化を図るため、公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成 28 年 8 月）に沿って点検・修繕等の実施方針を位置づける。



### ③ストックの状況把握・修繕の実施・データ管理方針

#### ア) 法定点検および日常点検の実施

公営住宅等の点検については「公営住宅等日常点検マニュアル（耐火準耐火編・木造編）」を参考に、必要な法定点検とあわせた日常点検を適宜実施します。

#### イ) 中長期的な見通しに立った計画修繕の実施

長期にわたり活用可能な状態を維持し続けるためには、個別の修繕対応だけでなく、定期的な計画修繕により効率化を図っていく必要があります。

本町で管理する公営住宅等ストックの住棟数は長期的には減少していく見込みですが、保有ストックの大規模修繕時期が将来的に集中しないよう、当面の改善事業や計画修繕の実施時期を調整して事業を平準化します。

#### ウ) 点検結果や実施した修繕内容のデータ管理

大規模修繕の周期により、工事部位によっては劣化度調査および日常点検の結果等で次回の大規模修繕での実施とする可能性があるため、公営住宅等の現況カルテに修繕等履歴を記録し、以降の経常修繕や次回の大規模修繕に役立てます。

また、入居者の入退居管理との一元管理についても検討します。



## (2) 改善事業の実施による住棟の長寿命化及び維持管理コスト縮減に関する方針

### ①長寿命化による事業時期の平準化

住棟のライフサイクルに配慮し建替戸数のピークを平準化するとともに、戦略的な維持管理（前倒し改修・グレードアップ修繕）の実施によりストックの陳腐化・劣化を抑制することで、存続団地の管理にかかるトータルコストの低減を図ります。

具体的には、おおむね 20 年ごとに長寿命化改善（外壁・屋上防水の改修と必要に応じた水回り・建具等の更新）を実施し、構造ごとに耐用年数（木造：30 年、簡耐<sup>6</sup>平家：30 年、簡耐 2 階建：45 年、耐火：70 年）程度の活用を図ります。

また、長期的な需要変動へ対応するため、耐用年数前の最後の改善時期において、建替にあわせた規模縮小や用途廃止の妥当性を団地個別に判断するものとします。

長寿命化型改善の対象ストックについては、費用対効果に見合った投資であるかどうかをライフサイクルコスト（以下「LCC」という）に基づき判断するものとし、改善投資により LCC の改善が見込まれない場合は他の事業手法を検討します。

なお、比較的新しいバリアフリー<sup>7</sup>や現在の生活様式に適合する耐用年数 30 年の木造住宅については、30 年経過した住棟でも十分快適な使用を維持できる住棟が多いため、築 30 年を経過以降も適切な時期に改善等を施し、改修の水準に応じた維持管理期間を延長していくことを検討します。

ただし、維持管理コスト縮減は、管理戸数の縮減が最も効果的であることから、本計画において検討する「著しい困窮年収未満世帯数」を十分配慮し、管理戸数の縮減に努めていき、特に必要な住棟のみについて、長寿命化に係る改善策を実施していきます。

<sup>6</sup>：簡易耐火構造（コンクリートブロック造やプレキャストコンクリート造）の建物で、平家や 2 階建てのものをいう。

<sup>7</sup>：生活環境において障がいのある人にとって障壁のない状態をいい、物的環境整備の条件を表す概念をいう。

## ②ストックの状況にあわせた長寿命化対策

ストック個別の長寿命化対策にかかる指針として、以下のA～Cを定めます。

### A 住宅の質の確保

項目	対策
耐久性・耐震性・断熱性（省エネ性）	・構造躯体そのものを、丈夫で適切な居住環境を維持する温熱環境にも配慮したものにする。
維持管理の容易性	・設備や配管を躯体に埋め込まない、点検口を確保するなど容易な維持管理ができる設置とする。
バリアフリー	・高齢者や障がい者に配慮しつつ、誰にとっても使いやすいユニバーサルデザイン <sup>8</sup> に基づいた構造・設備とする。
住環境への配慮	・住戸内のみならず、住棟の共用部や団地内敷地においても安全かつ快適な環境の形成を図る。

### B 計画的な維持管理

項目	基本方針	対策
維持管理計画	計画的に維持管理を実施するためには、新築時に維持管理計画を策定し、住宅の初期性能に対応した維持管理を計画的に進める。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・維持管理の対象となる住宅の部分または設備について、点検の時期及び内容を定めた計画を策定する。</li> <li>・長期のメンテナンス不要部材等についても適切な期間ごとの点検を位置づける。</li> </ul>
住宅修繕履歴記録の作成・保存	計画的な維持管理を可能とするため、住宅の新築／改修／修繕／点検時等において設計図書や施工内容等の情報が確実に蓄積され、いつでも活用できる仕組みを整備する。	・住宅の設計／施工／維持管理に関する情報を記録した、住宅履歴のデータベースを整備する。

### C 長寿命化にかかるライフサイクルコストの縮減

基本方針	対策
経年劣化による改善の必要性が明らかになる前（原則として新築時）に維持管理計画を立案し、老朽化に伴う居住性の低下等を未然に防ぐ予防保全的な措置を進める。	・従来の対処療法的な改善や維持管理から計画的な対策への転換、新築や改善時に長寿命素材（メンテナンス不要材や耐久性の高い材料）を導入するなど、ライフサイクルコストの縮減に努める。

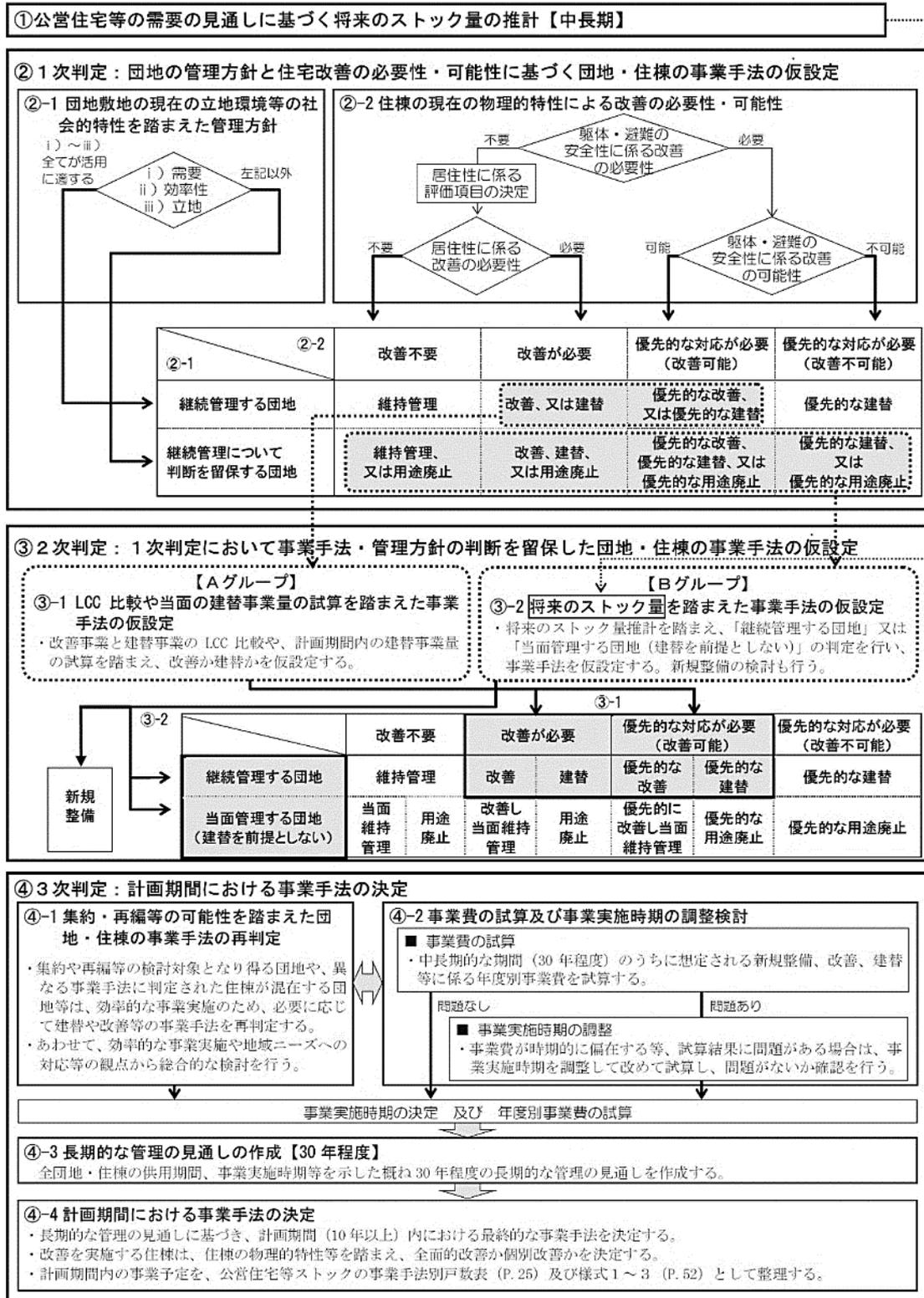
<sup>8</sup>：人の年齢・性別・障がい・能力等に関係なく、だれもが使いやすいように製品・建物・環境などをいう。

# 5 計画の対象と事業手法の選定

## (1) 選定の考え方

ストックの活用判定は、公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成 28 年 8 月改定）で示す選定フローに即して行います。

図表 事業手法の選定フロー（公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成 28 年 8 月改定）より）

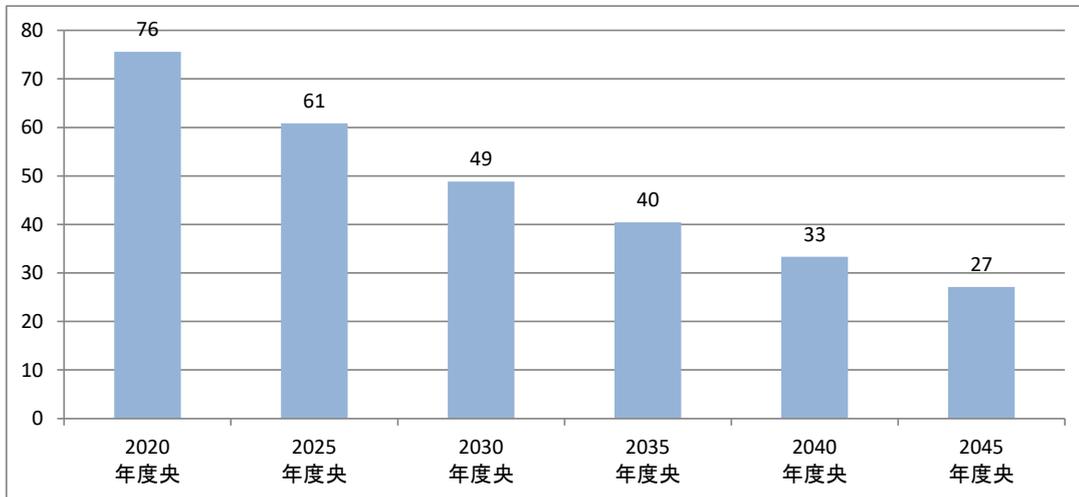


## (2) 公的賃貸住宅の需要の見通し

### ① 著しい困窮年収未満世帯数

国が配布するストック推計プログラムによると、本町における著しい困窮年収未満の世帯数<sup>9</sup>は以下のように推移すると見込まれます。

図表 著しい困窮年収未満の世帯数の推移予測



### ② 供給の見通し

本町内の町営住宅（公営 329 戸・管理 42 戸・特公賃 94 戸）管理戸数は 465 戸。

2020 年 9 月末現在、入居世帯数は 331 世帯（公営 245 世帯・管理 25 世帯・特公賃 61 世帯）となっています。

空き家は 134 戸（内募集可能空き家：77 戸、政策空き家 57 戸）あります。

2020 年度現在、募集可能な空き家と現入居世帯を合算して、408 戸で需要に対応していることとなります。

著しい困窮年収未満世帯数対応において、公営住宅階層と限定する場合、管理戸数は 329 戸、入居世帯数は 245 世帯、入居可能戸数は 273 戸、空き家戸数は 28 戸となります。

今後 10 年程度で、入居停止住宅戸数の用途廃止が完了して、入居可能な管理戸数 314 戸（内 273 戸が公営）を実現しても管理戸数の超過は続くことが考えられる中、急激な社会変動となりつつあるコロナ禍での住宅需給対応を含めつつ、公営住宅施策対象層以外の入居を考慮した、管理戸数を確保していく施策が必要と考えられます。

図表 町営・県営住宅の分担率を考慮した必要供給戸数の見込み

	2020年度	2020年度末	2025年度	2030年度	2030年度末	2035年度	2040年度	2040年度末	2045年度
総需要数	76	74	61	49	48	40	33	33	27
町営住宅における公営の必要戸数	76	74	61	49	48	40	33	33	27
町営現況(特公賃除く) 371 戸の超過戸数	295	297	310	322	323	331	338	338	344

<sup>9</sup>：著しい困窮年収未満の世帯数は、公営住宅等への入居資格を有する自力で適切な住宅を確保することが困難な世帯数を用い、ストック推計プログラムによって推計される。

### (3) 1次判定

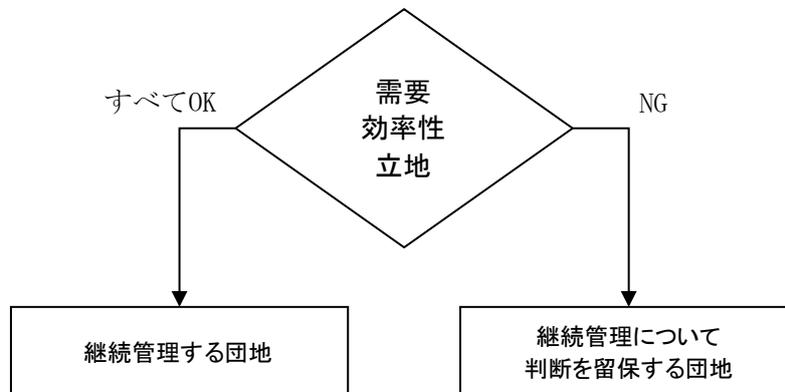
#### ①団地の社会的特性による継続管理の方針

現在の団地の需要・効率性・立地を評価し、原則としてすべての評価項目が活用に適する場合に「継続管理する団地」と仮設定する。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」とします。

図表 団地の社会的特性による判定項目と水準

判定の視点		項目	水準
①団地の社会的特性による継続管理の方針	団地の需要	入居率 応募倍率	<input type="checkbox"/> 入居率（政策空き家を除いた戸数に対する入居世帯数の割合）が80%未満で× <input type="checkbox"/> 平成26年度以降の空き家募集において倍率が1.0倍未満で×（募集がなかった団地については近隣の団地での募集結果を準用）
	敷地の効率性	敷地条件 用途地域	<input type="checkbox"/> 一体的な敷地が1,000㎡（建替要件）未満で× <input type="checkbox"/> 低層系住居地域もしくは工業・工業専用地域で×
	団地の立地	自然災害への安全性 浸水危険区域 土砂災害危険区域 <sup>10</sup>	<input type="checkbox"/> 降雨による浸水可能性について、0.5～3.0mまでを許容範囲として、それ以上を避難できない浸水量として× <input type="checkbox"/> 敷地の一部でも土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）が指定されている場合は×

図表 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針の判定フロー



<sup>10</sup> : 土砂災害警戒区域（イエローゾーン）は、土砂災害の被害を防止・軽減するために危険の周知や警戒避難体制の整備を行う区域、土砂災害特別警戒区域〔レッドゾーン〕は、特定の開発行為を許可制とするなどの制限や建築物の構造規制等を行う区域をいう。（ ）内はハザードマップが示す着色。

## 1次判定①シート

地域	基礎データ				A需要		B効率性			
	団地名	種別	管理戸数	入居戸数	入居率	需要	都市計画用途地域	敷地面積(m <sup>2</sup> )	敷地形状	効率性
久万	新開住宅	公営	5	5	100.0%	○	都市計画区域内	1,118m <sup>2</sup>	-	○
久万	本組団地	公営	6	6	100.0%	○	都市計画区域内	1,783m <sup>2</sup>	分割敷地	×
久万	明神住宅	公営	1	1	100.0%	○	都市計画区域内	712m <sup>2</sup>	-	×
久万	新春日台1	公営	26	13	50.0%	×	第一種中高層住居専用地域	4,293m <sup>2</sup>	分割敷地	○
久万	新春日台2	公営	30	19	63.3%	×	第一種中高層住居専用地域	4,903m <sup>2</sup>	分割敷地	○
久万	新春日台3	公営	25	17	68.0%	×	第一種中高層住居専用地域	2,810m <sup>2</sup>	-	○
久万	住安住宅	公営	12	12	100.0%	○	近隣商業地域	472m <sup>2</sup>	-	×
久万	住安上住宅	公営	18	17	94.4%	○	準工業地域	1,654m <sup>2</sup>	-	○
久万	緑ヶ丘住宅	公営	10	10	100.0%	○	第一種低層住居専用地域	1,067m <sup>2</sup>	-	×
久万	新緑ヶ丘住宅	公営	3	3	100.0%	○	近隣商業地域	548m <sup>2</sup>	-	×
久万	菅生住宅	公営	7	6	85.7%	○	都市計画区域内	1,911m <sup>2</sup>	-	○
久万	上野尻住宅	公営	20	20	100.0%	○	準工業地域	2,595m <sup>2</sup>	-	○
久万	下野野川住宅	公営	8	8	100.0%	○	都市計画区域外	1,816m <sup>2</sup>	-	×
久万	下野野川住宅(2)	公営	2	2	100.0%	○	都市計画区域外	383m <sup>2</sup>	-	×
久万	下野野川住宅(3)	公営	4	3	75.0%	×	都市計画区域外	961m <sup>2</sup>	-	×
久万	西之浦住宅	公営	4	0	0.0%	×	都市計画区域外	596m <sup>2</sup>	-	×
久万	古宮住宅	公営	4	4	100.0%	○	都市計画区域外	857m <sup>2</sup>	-	×
久万	大寄住宅	公営	2	2	100.0%	○	都市計画区域外	912m <sup>2</sup>	-	×
久万	父二峰住宅	公営	3	3	100.0%	○	都市計画区域外	1,389m <sup>2</sup>	-	×
面河	洪草団地	公営	10	9	90.0%	○	都市計画区域外	1,813m <sup>2</sup>	-	×
面河	河合住宅	公営	4	3	75.0%	×	都市計画区域外	1,884m <sup>2</sup>	-	×
面河	栃原住宅	公営	2	1	50.0%	×	都市計画区域外	447m <sup>2</sup>	-	×
面河	数根尾住宅	公営	2	0	0.0%	×	都市計画区域外	256m <sup>2</sup>	-	×
面河	西ノ谷住宅	公営	2	2	100.0%	○	都市計画区域外	274m <sup>2</sup>	-	×
面河	中野団地	公営	2	0	0.0%	×	都市計画区域外	334m <sup>2</sup>	-	×
面河	辰野団地	公営	2	2	100.0%	○	都市計画区域外	308m <sup>2</sup>	-	×
面河	栃原第2 団地	公営	2	2	100.0%	○	都市計画区域外	449m <sup>2</sup>	-	×
面河	妙団地	公営	2	2	100.0%	○	都市計画区域外	281m <sup>2</sup>	-	×
面河	三ツ崎団地	公営	2	1	50.0%	×	都市計画区域外	362m <sup>2</sup>	-	×
面河	土泥団地	公営	2	2	100.0%	○	都市計画区域外	320m <sup>2</sup>	-	×
美川	御三戸第一団地	公営	18	18	100.0%	○	都市計画区域外	1,393m <sup>2</sup>	-	×
美川	御三戸第二団地	公営	12	12	100.0%	○	都市計画区域外	1,017m <sup>2</sup>	-	×
美川	仕七川団地	公営	8	8	100.0%	○	都市計画区域外	675m <sup>2</sup>	-	×
美川	西古味住宅	公営	4	3	75.0%	×	都市計画区域外	1,295m <sup>2</sup>	分割敷地	×
美川	久主ノ下団地	公営	7	5	71.4%	×	都市計画区域外	1,423m <sup>2</sup>	分割敷地	×
美川	黒瀬川住宅	公営	4	3	75.0%	×	都市計画区域外	1,657m <sup>2</sup>	-	×
美川	東川団地	公営	6	2	33.3%	×	都市計画区域外	1,302m <sup>2</sup>	-	×
美川	清水団地	公営	2	1	50.0%	×	都市計画区域外	346m <sup>2</sup>	-	×
美川	久保上住宅	公営	2	1	50.0%	×	都市計画区域外	313m <sup>2</sup>	-	×
美川	上本組団地	公営	2	1	50.0%	×	都市計画区域外	308m <sup>2</sup>	-	×
美川	荒瀬団地	公営	2	1	50.0%	×	都市計画区域外	308m <sup>2</sup>	-	×
美川	釣井下団地	公営	2	1	50.0%	×	都市計画区域外	376m <sup>2</sup>	-	×
柳谷	落出住宅	公営	24	6	25.0%	×	都市計画区域外	954m <sup>2</sup>	-	×
柳谷	永野住宅	公営	4	1	25.0%	×	都市計画区域外	1,460m <sup>2</sup>	-	×
柳谷	大成住宅	公営	10	7	70.0%	×	都市計画区域外	1,417m <sup>2</sup>	-	×
久万	火矢の元(管理住宅)	管理	8	8	100.0%	○	近隣商業地域	761m <sup>2</sup>	-	×
久万	北村(管理住宅)	管理	3	3	100.0%	○	都市計画区域内	761m <sup>2</sup>	-	×
久万	住安管理住宅	管理	1	1	100.0%	○	準工業地域	242m <sup>2</sup>	-	×
久万	二名管理住宅	管理	2	2	100.0%	○	都市計画区域外	452m <sup>2</sup>	-	×
久万	直瀬医師住宅	管理	1	1	100.0%	○	都市計画区域外	857m <sup>2</sup>	-	×
久万	父二峰管理住宅	管理	2	1	50.0%	×	都市計画区域外	1,389m <sup>2</sup>	-	×
久万	下野野川管理住宅	管理	1	1	100.0%	○	都市計画区域外	不明	不明	×
面河	学管理住宅	管理	1	1	100.0%	○	都市計画区域外	429m <sup>2</sup>	(不明)	×
柳谷	柳井川(1号)団地	管理	1	0	0.0%	×	都市計画区域外	182m <sup>2</sup>	-	×
柳谷	せせらぎハイソ	管理	9	6	66.7%	×	都市計画区域外	592m <sup>2</sup>	-	×
柳谷	落出管理住宅	管理	12	0	0.0%	×	都市計画区域外	不明	不明	×
柳谷	西谷住宅	管理	1	1	100.0%	○	都市計画区域外	4,050m <sup>2</sup>	-	×
久万	菅生大宝(1)	特公賃	12	12	100.0%	○	都市計画区域内	1,824m <sup>2</sup>	-	○
久万	菅生大宝(2)	特公賃	12	9	75.0%	×	都市計画区域内	1,523m <sup>2</sup>	-	○
久万	菅生大宝(3)	特公賃	12	9	75.0%	×	都市計画区域内	1,918m <sup>2</sup>	-	○
久万	住吉	特公賃	4	3	75.0%	×	都市計画区域外	1,064m <sup>2</sup>	-	×
面河	洪草第2 団地	特公賃	10	6	60.0%	×	都市計画区域外	2,222m <sup>2</sup>	-	×
面河	若山団地	特公賃	2	2	100.0%	○	都市計画区域外	362m <sup>2</sup>	-	×
面河	学団地	特公賃	10	7	70.0%	×	都市計画区域外	1,597m <sup>2</sup>	-	×
美川	有枝団地	特公賃	12	5	41.7%	×	都市計画区域外	2,081m <sup>2</sup>	-	×
美川	成河団地	特公賃	12	1	8.3%	×	都市計画区域外	1,185m <sup>2</sup>	-	×
美川	西古味団地	特公賃	2	2	100.0%	○	都市計画区域外	2,087m <sup>2</sup>	-	×
美川	御三戸団地	特公賃	4	3	75.0%	×	都市計画区域外	432m <sup>2</sup>	-	×
柳谷	永野住宅	特公賃	2	2	100.0%	○	都市計画区域外	265m <sup>2</sup>	-	×

1次判定①シート

地域	基礎データ			C立地性			C 立地性	②-1判定	②-1判定
	団地名	種別	管理戸数	災害危険区域 (久万川 洪水)	評価	災害危険区域 (土砂災害)			
久万	新開住宅	公営	5	浸水0.5m未満	○	指定なし	○	○	維持管理
久万	本組団地	公営	6	指定なし	○	指定なし	○	○	判断留保
久万	明神住宅	公営	1	指定なし	○	警戒区域(土石流)	△	○	判断留保
久万	新春日台1	公営	26	指定なし	○	指定なし	○	○	判断留保
久万	新春日台2	公営	30	指定なし	○	指定なし	○	○	判断留保
久万	新春日台3	公営	25	指定なし	○	指定なし	○	○	判断留保
久万	住安住宅	公営	12	指定なし	○	指定なし	○	○	判断留保
久万	住安上住宅	公営	18	指定なし	○	指定なし	○	○	維持管理
久万	緑ヶ丘住宅	公営	10	指定なし	○	指定なし	○	○	判断留保
久万	新緑ヶ丘住宅	公営	3	指定なし	○	指定なし	○	○	判断留保
久万	菅生住宅	公営	7	指定なし	○	警戒区域(土石流)	△	○	維持管理
久万	上野尻住宅	公営	20	指定なし	○	指定なし	○	○	維持管理
久万	下畑野川住宅	公営	8	指定なし	○	指定なし	○	○	判断留保
久万	下畑野川住宅(2)	公営	2	指定なし	○	指定なし	○	○	判断留保
久万	下畑野川住宅(3)	公営	4	指定なし	○	指定なし	○	○	判断留保
久万	西之浦住宅	公営	4	指定なし	○	指定なし	○	○	判断留保
久万	古宮住宅	公営	4	指定なし	○	指定なし	○	○	判断留保
久万	大寄住宅	公営	2	指定なし	○	指定なし	○	○	判断留保
久万	父二峰住宅	公営	3	指定なし	○	指定なし	○	○	判断留保
面河	洪草団地	公営	10	指定なし	○	警戒区域(土石流)	△	○	判断留保
面河	河合住宅	公営	4	指定なし	○	指定なし	○	○	判断留保
面河	栃原住宅	公営	2	指定なし	○	警戒区域(地すべり)	△	○	判断留保
面河	数根尾住宅	公営	2	指定なし	○	警戒区域(土石流、急傾斜地、地すべり)	△	○	判断留保
面河	西ノ谷住宅	公営	2	指定なし	○	指定なし	○	○	判断留保
面河	中野団地	公営	2	指定なし	○	指定なし	○	○	判断留保
面河	辰野団地	公営	2	指定なし	○	指定なし	○	○	判断留保
面河	栃原第2 団地	公営	2	指定なし	○	特別警戒区域(急傾斜地)	×	×	判断留保
面河	妙団地	公営	2	指定なし	○	警戒区域(土石流)	△	○	判断留保
面河	三ツ崎団地	公営	2	指定なし	○	警戒区域(急傾斜地)	△	○	判断留保
面河	土泥団地	公営	2	指定なし	○	警戒区域(急傾斜地)	△	○	判断留保
美川	御三戸第一団地	公営	18	浸水0.5～3.0m未満	×	警戒区域(土石流、急傾斜地、地すべり)	△	×	判断留保
美川	御三戸第二団地	公営	12	浸水0.5～3.0m未満	×	警戒区域(土石流、急傾斜地、地すべり)	△	×	判断留保
美川	仕七川団地	公営	8	指定なし	○	警戒区域(急傾斜地)	△	○	判断留保
美川	西古味住宅	公営	4	指定なし	○	特別警戒区域(急傾斜地)	×	×	判断留保
美川	久主ノ下団地	公営	7	浸水0.5～3.0m未満	×	特別警戒区域(急傾斜地)	×	×	判断留保
美川	黒藤川住宅	公営	4	指定なし	○	警戒区域(地すべり)	△	○	判断留保
美川	東川団地	公営	6	指定なし	○	警戒区域(土石流)	△	○	判断留保
美川	清水団地	公営	2	指定なし	○	警戒区域(土石流)	△	○	判断留保
美川	久保上住宅	公営	2	指定なし	○	警戒区域(地すべり)	△	○	判断留保
美川	上本組団地	公営	2	浸水0.5m未満	○	特別警戒区域(急傾斜地)	×	×	判断留保
美川	荒瀬団地	公営	2	指定なし	○	特別警戒区域(急傾斜地)	×	×	判断留保
美川	釣井下団地	公営	2	指定なし	○	警戒区域(地すべり)	△	○	判断留保
柳谷	落出住宅	公営	24	指定なし	○	警戒区域(急傾斜地)	△	○	判断留保
柳谷	永野住宅	公営	4	指定なし	○	警戒区域(地すべり)	△	○	判断留保
柳谷	大成住宅	公営	10	指定なし	○	特別警戒区域(急傾斜地)	×	×	判断留保
久万	火矢の元(管理住宅)	管理	8	指定なし	○	指定なし	○	○	判断留保
久万	北村(管理住宅)	管理	3	指定なし	○	指定なし	○	○	判断留保
久万	住安管理住宅	管理	1	指定なし	○	指定なし	○	○	判断留保
久万	二名管理住宅	管理	2	指定なし	○	警戒区域(土石流)	△	○	判断留保
久万	直瀬医師住宅	管理	1	指定なし	○	指定なし	○	○	判断留保
久万	父二峰管理住宅	管理	2	指定なし	○	指定なし	○	○	判断留保
久万	下畑野川管理住宅	管理	1	指定なし	○	指定なし	○	○	判断留保
面河	学管理住宅	管理	1	指定なし	○	指定なし	○	○	判断留保
柳谷	柳井川(1号)団地	管理	1	指定なし	○	警戒区域(急傾斜地)	△	○	判断留保
柳谷	せせらぎハイツ	管理	9	指定なし	○	特別警戒区域(急傾斜地)	×	×	判断留保
柳谷	落出管理住宅	管理	12	指定なし	○	警戒区域(急傾斜地)	△	○	判断留保
柳谷	西谷住宅	管理	1	指定なし	○	特別警戒区域(急傾斜地)	×	×	判断留保
久万	菅生大宝(1)	特公賃	12	指定なし	○	警戒区域(土石流)	△	○	維持管理
久万	菅生大宝(2)	特公賃	12	指定なし	○	警戒区域(土石流)	△	○	判断留保
久万	菅生大宝(3)	特公賃	12	指定なし	○	警戒区域(土石流)	△	○	判断留保
久万	住吉	特公賃	4	指定なし	○	指定なし	○	○	判断留保
面河	洪草第2 団地	特公賃	10	指定なし	○	警戒区域(土石流)	△	○	判断留保
面河	若山団地	特公賃	2	指定なし	○	警戒区域(急傾斜地)	△	○	判断留保
面河	学団地	特公賃	10	指定なし	○	指定なし	○	○	判断留保
美川	有枝団地	特公賃	12	指定なし	○	指定なし	○	○	判断留保
美川	成河団地	特公賃	12	指定なし	○	特別警戒区域(急傾斜地)	×	×	判断留保
美川	西古味団地	特公賃	2	指定なし	○	特別警戒区域(急傾斜地)	×	×	判断留保
美川	御三戸団地	特公賃	4	浸水0.5～3.0m未満	×	警戒区域(急傾斜地、地すべり)	△	×	判断留保
柳谷	永野住宅	特公賃	2	指定なし	○	警戒区域(地すべり)	△	○	判断留保

## ②ストックの物理的特性による改善の必要性／可能性〔要確認〕

住宅ストックの状態から「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区分に分類します。

躯体の安全性・避難の安全性についていずれかの項目が「×」となった場合は「優先的な対応が必要」とし、居住性の項目に「×」がある場合は「改善が必要」とします。

図表 ストックの物理的特性による判定項目と水準

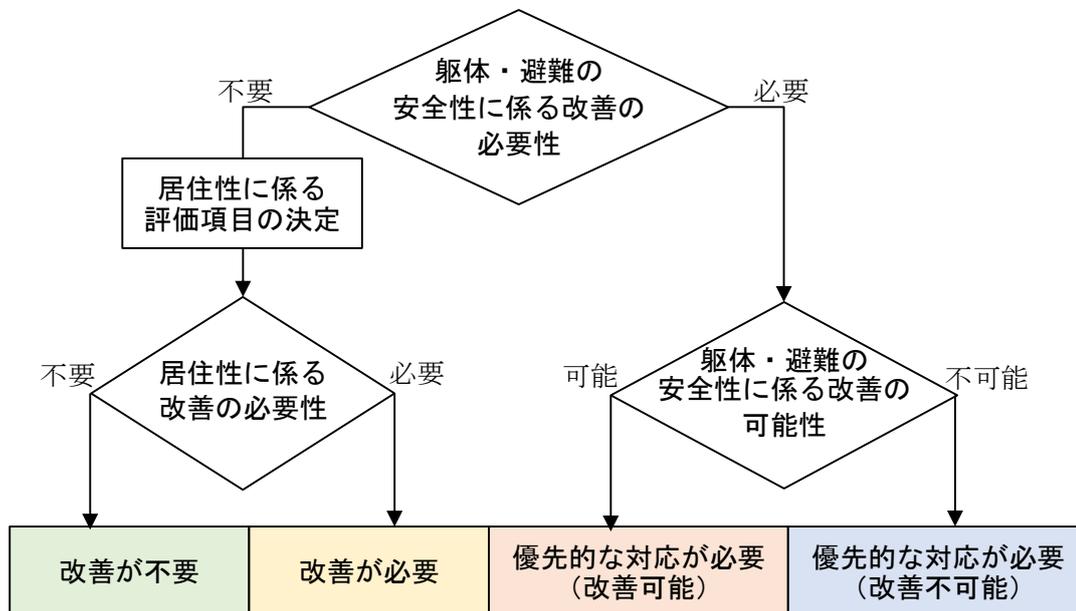
判定の視点		項目	水準
②ストックの物理的特性による改善の必要性／可能性	安全性(躯体)	耐震性 構造の劣化	<input type="checkbox"/> 旧耐震かつ診断でNG、もしくは診断でOKかつ未改修で× <input type="checkbox"/> 目視による顕著な構造の劣化がある場合は×
	安全性(避難)	防火区画 二方向避難	<input type="checkbox"/> 防火区画は原則整備済みとし、すべて○ <input type="checkbox"/> 集合住宅3階建以上のバルコニー方向の避難なしで×
	居住性	居住面積水準	<input type="checkbox"/> 住戸専用面積が40㎡未満で× (※3人居住の最低居住面積水準)
		水洗便所	<input type="checkbox"/> 非水洗で×
		給湯	<input type="checkbox"/> 浴室・台所・洗面の3点給湯が未整備で×
		結露等	<input type="checkbox"/> 平成25年の住宅性能評価基準等級4に満たない場合に×
	高齢者等対応 (バリアフリー)	住戸内手すり 段差解消	<input type="checkbox"/> 便所・浴室に手すりなしで× <input type="checkbox"/> 平成11年の住宅品確法施行以前の木造・簡易耐火2階建住宅(内階段あり)で×
		共用部手すり 段差解消	<input type="checkbox"/> 共用階段に手すりなしで× <input type="checkbox"/> 共用部アプローチにスロープなしで×
		エレベータ	<input type="checkbox"/> 4階建以上の耐火住棟のエレベータなしで×
	経年劣化	住棟及び 共用部設備	<input type="checkbox"/> 外壁、付帯施設及び屋外設備等に著しい経年劣化が認められる場合で× <input type="checkbox"/> 外壁、付帯施設及び屋外設備等に経年劣化が認められるが改善できる程度の場合△

図表 【参考】居住面積水準 ※住生活基本計画<sup>11</sup>(全国計画)より

	最低居住面積水準	都市居住型 誘導居住面積水準 (主に都市の中心及び周辺に おける共同住宅居住を想定)	一般型 誘導居住面積水準 (主に都市郊外及び一般地域に おける戸建住宅居住を想定)
単身者	25㎡	40㎡	55㎡
2人以上の 世帯	10㎡×世帯人員+10㎡	20㎡×世帯人員+15㎡	25㎡×世帯人員+25㎡
備考	<input type="checkbox"/> 3歳未満の者を0.25人、3歳以上6歳未満の者を0.5人、6歳以上10歳未満の者を0.75人として算定する。(ただし、算定された世帯人数が2人に満たない場合は2人とする。) <input type="checkbox"/> 世帯人数が4人を超える場合は上記面積から5%を控除する。		

<sup>11</sup> : 住民の住生活の安定の確保および向上の促進に関する基本的な計画で、国が作成する全国計画と都道府県が作成する計画がある。

図表 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性判定のフロー



1次判定②シート

基礎データ															D1	D2	D
地域	団地名	号数	棟数	管理戸数	構造	階数	建設年度	建設西暦	築後年数	法定耐用年数	耐用年限	10年後耐用年限経過しない	専用品面積(m <sup>2</sup> )	耐震性(有・無)	経年劣化(有・無)	躯体の安全	
久万	新開住宅	1~5	2	5	簡二	2	S52	1977	43	45	2022	×	60.0	×	-	×	
	本組団地	1~2	1	2	木平	1	S62	1987	33	30	2017	×	64.5	○	-	○	
		3~4	1	2	木平	1	H26	2014	6	30	2044	○	73.8	○	-	○	
		5~6	1	2	木平	1	H26	2014	6	30	2044	○	73.8	○	-	○	
	明神住宅	1	1	1	木平	1	S31	1956	64	30	1986	×	34.7	×	-	×	
	新春日台1	1~4, 13~16	3	8	簡平	1	S43	1988	52	30	1998	×	32.2	×	-	×	
		21~22	5	2	簡平	1	S46	1971	49	30	2001	×	36.4	×	-	×	
		5, 6	-	2	簡平	1	S43	1968	52	30	1998	×	32.2	×	-	×	
		7, 8, 17~20	2	6	簡平	1	S44	1969	51	30	1999	×	32.2	×	-	×	
		23~30	-	8	簡平	1	S46	1971	49	30	2001	×	36.4	×	-	×	
	新春日台2	31~40	2	10	簡平	1	S47	1972	48	30	2002	×	33.3	×	-	×	
		41~50	2	10	簡平	1	S48	1973	47	30	2003	×	36.8	×	-	×	
		51~60	2	10	簡平	1	S49	1974	46	30	2004	×	46.6	×	-	×	
	新春日台3	61~70	3	10	簡二	2	S49	1974	46	45	2019	×	50.3	×	-	×	
		71~85	3	15	簡二	2	S51	1976	44	45	2021	×	53.5	×	-	×	
	住安住宅	101~104, 201~204, 301~304	1	12	中耐	3	S61	1986	34	70	2056	○	74.2	○	○	○	
	住安上住宅	101~106, 201~206, 301~306	1	18	中耐	3	H2	1990	30	70	2060	○	75.0	○	△	△	
	緑ヶ丘住宅	1~10	2	10	簡二	2	S53	1978	42	45	2023	×	60.0	×	-	×	
	新緑ヶ丘住宅	1~3	1	3	木平	1	H1	1989	31	30	2019	×	66.7	○	-	○	
	菅生住宅	1~6	3	6	木平	1	S59	1984	36	30	2014	×	64.1	○	-	○	
	上野尻住宅	7	1	1	木平	1	S59	1984	36	30	2014	×	64.1	○	-	○	
		10~20	3	11	簡二	2	S54	1979	41	45	2024	×	60.0	×	-	×	
		1~9	3	9	簡二	2	S55	1980	40	45	2025	×	61.8	×	-	×	
	下畑野川住宅	1~8	4	8	木平	1	S57	1982	38	30	2012	×	60.5	○	-	○	
	下畑野川住宅(2)	9, 10	1	2	木平	1	S62	1987	33	30	2017	×	65.0	○	-	○	
	下畑野川住宅(3)	11~14	2	4	木平	1	H4	1992	28	30	2022	×	70.4	○	-	○	
	西之浦住宅	1~4	2	4	木平	1	S29	1954	66	30	1984	×	28.1	×	-	×	
	古宮住宅	1, 2	1	2	木平	1	S62	1987	33	30	2017	×	64.8	○	×	×	
	大寄住宅	3, 4	1	2	木平	1	S62	1987	33	30	2017	×	63.8	○	×	×	
		1, 2	1	2	木平	1	H5	1993	27	30	2023	×	70.4	○	△	△	
	父二峰住宅	1~3	1	3	木平	1	S63	1988	32	30	2018	×	65.5	○	-	○	
	河合住宅	101~106, 201~206	1	10	低耐	2	H4	1992	28	70	2062	○	68.3	○	△	△	
	面河	河合住宅	1, 2	1	2	木平	1	S56	1981	39	30	2011	×	62.4	×	×	×
		3, 4	1	2	木平	1	S56	1981	39	30	2011	×	62.4	×	×	×	
			1, 2	1	2	木平	1	S56	1981	39	30	2011	×	62.4	×	×	×
栃原住宅		1, 2	1	2	木平	1	S56	1981	39	30	2011	×	62.4	×	×	×	
数根尾住宅		1	1	1	木平	1	S56	1981	39	30	2011	×	62.4	×	×	×	
2		1	1	1	木平	1	S56	1981	39	30	2011	×	66.6	×	△	×	
		1, 2	1	2	木平	1	S56	1981	39	30	2011	×	62.4	×	△	×	
西ノ谷住宅		1, 2	1	2	木平	1	S56	1981	39	30	2011	×	62.4	×	△	×	
中野団地		1, 2	1	2	木平	1	S58	1983	37	30	2013	×	62.0	○	×	×	
屋野団地		1, 2	1	2	木平	1	S58	1983	37	30	2013	×	62.0	○	×	×	
栃原第2 団地		1, 2	1	2	木平	1	S58	1983	37	30	2013	×	62.9	○	×	×	
妙団地		1	1	1	木平	1	S58	1983	37	30	2013	×	61.5	○	×	×	
		2	-	1	木平	1	S58	1983	37	30	2013	×	63.8	○	×	×	
三ツ崎団地		1, 2	1	2	木平	1	S59	1984	36	30	2014	×	64.1	○	×	×	
土泥団地		1, 2	1	2	木平	1	S59	1984	36	30	2014	×	63.8	○	×	×	
美川	御三戸第一団地	101~107, 201~207, 301~307	1	18	中耐	3	S54	1979	41	70	2049	○	61.9	○	△	△	
	御三戸第二団地	108~112, 208~211, 308~312	1	12	中耐	3	S58	1983	37	70	2053	○	67.8	○	△	△	
	仕七川団地	101~103, 201~203	1	6	低耐	2	H2	1990	30	70	2060	○	66.7	○	△	△	
	105.205	-	2	低耐	2	H2	1990	30	70	2060	○	70.0	○	△	△		
		45, 46	2	2	木平	1	S29	1954	66	30	1984	×	27.0	×	×	×	
	1, 2	2	2	木平	1	H16	2004	16	30	2034	○	76.6	○	△	△		
		11~15	3	5	木平	1	S41	1966	54	30	1996	×	29.7	×	×	×	
	16, 17	1	2	木平	1	S41	1966	54	30	1996	×	29.7	×	×	×		
		25~28	2	4	木平	1	S30	1955	65	30	1985	×	29.7	×	×	×	
	東川団地	62~67	3	6	木平	1	S28	1953	67	30	1983	×	33.0	×	×	×	
	清水団地	1, 2	1	2	木2	2	S56	1981	39	30	2011	×	67.1	×	△	×	
	久保上住宅	3, 4	1	2	木2	2	S56	1981	39	30	2011	×	66.3	×	×	×	
	上本組団地	5, 6	1	2	木平	1	S57	1982	38	30	2012	×	66.3	○	△	△	
	荒瀬団地	9, 10	1	2	木平	1	S57	1982	38	30	2012	×	64.1	○	△	△	
	釣井下団地	71, 72	1	2	木2	2	S57	1982	38	30	2012	×	66.3	○	△	△	
柳谷	121~124, 131~134, 141~144	1	12	中耐	4	S53	1978	42	70	2048	○	67.3	×	○	×		
	221~224, 231~234, 241~244	1	12	中耐	4	S53	1978	42	70	2048	○	63.6	×	△	×		
	永野住宅	3, 4	1	2	木2	2	H7	1995	25	30	2025	×	80.5	○	△	△	
5, 6	1	2	木平	1	H7	1995	25	30	2025	×	79.8	○	△	△			
	大成住宅	1~6	3	6	木2	2	S63	1988	32	30	2018	×	74.5	○	×	×	
7~10	2	4	木2	2	H7	1995	25	30	2025	×	75.0	○	×	×			
久万	火矢の元(管理住宅)	1~8	1	8	低耐	2	S46	1971	49	70	2041	○	42.2	×	-	×	
	北村(管理住宅)	1~3	3	3	木2	2	S54	1979	41	30	2009	×	57.4	×	-	×	
	住安管理住宅	1	1	1	木2	2	S50	1975	45	30	2005	×	(不明)	×	-	×	
	二名管理住宅	1, 2	1	2	木平	1	S55	1980	40	30	2010	×	(不明)	×	-	×	
	直瀬医師住宅	1	1	1	木2	2	(不明)	(不明)	-	30	-	×	(不明)	-	×	×	
	父二峰管理住宅	1, 2	2	2	木平	2	S62	1987	33	30	2017	×	66.8	○	-	○	
	下畑野川管理住宅				木平	1	S61	1986	34	30	2016	×	66.8	○	-	○	
	学管理住宅	1	1	1	木平	1	S56	1981	39	30	2011	×	(不明)	×	△	×	
柳谷	柳井川(1号)団地	1	1	1	木平	1	(不明)	(不明)	-	30	-	×	(不明)	-	×	×	
	せせらぎハイツ	101~103, 201~206	1	9	鉄骨	2	H9	1997	23	45	2042	○	32.0	○	○	○	
	1	6	中耐	4	S61	1986	34	70	2056	○	29.5	○	△	△			
1	6	中耐	4	S61	1986	34	70	2056	○	56.6	○	△	△				
1	1	1	木平	1	(不明)	(不明)	-	30	-	×	50.0	-	△	△			
久万	菅生大宝(1)	101~104, 201~204, 301~304	1	12	中耐	3	H5	1993	27	70	2063	○	97.0	○	△	△	
	菅生大宝(2)	105~108, 205~208, 305~308	1	12	中耐	3	H6	1994	26	70	2064	○	97.0	○	△	△	
	菅生大宝(3)	109~112, 209~212, 309~312	1	12	中耐	3	H7	1995	25	70	2065	○	97.0	○	△	△	
住吉	1~4	2	4	木平	1	H8	1996	24	30	2026	×	94.4	○	-	○		
面河	101.102.201.202	1	4	低耐	2	H5	1993	27	70	2063	○	68.3	○	△	△		
	103~106, 203~206	-	6	低耐	2	H5	1993	27	70	2063	○	46.3	○	△	△		
	1, 2	1	2	木平	1	H6	1994	26	30	2024	×	84.1	○	△	△		
101~106, 201~206	1	10	低耐	2	H7	1995	25	70	2065	○	75.0	○	△	△			
美川	101~103, 201~203, 3																

1次判定②シート

地域	基礎データ				E1	E2	E	D+E 安全性 改善 必要性	F 居住 面積 水準 (40㎡ 以上)	G1 給湯 3点	G2 浴室・ 浴槽	G3 省エネ (平成 25年以 降建設)	G 快適 性	H1 中耐 EV	H2 共用段 差 (アプ ローチ 段差)	H3 共用 手すり	H5 住戸 内手 すり	H 高齢 化対 応	
	団地名	号数	棟数	管理 戸数															
久万	新開住宅 本組団地	1~5	2	5	-	-	-	×	○	○	○	×	×	-	-	-	-	×	
		1~2	1	2	-	-	-	○	○	○	○	×	×	-	-	-	-	×	
		3~4	1	2	-	-	-	○	○	○	○	○	○	-	-	-	-	○	
		5~6	1	2	-	-	-	○	○	○	○	○	○	-	-	-	-	-	○
	明神住宅 新春日台1	1	1	1	-	-	-	×	×	×	○	×	×	-	-	-	-	-	×
		1~4, 13~16	3	8	-	-	-	×	×	×	○	×	×	-	-	-	-	-	×
		21~22	5	2	-	-	-	×	×	×	○	×	×	-	-	-	-	-	×
		5, 6	-	2	-	-	-	×	×	×	○	×	×	-	-	-	-	-	×
		7, 8, 17~20	2	6	-	-	-	×	×	×	○	×	×	-	-	-	-	-	×
		23~30	-	8	-	-	-	×	×	×	○	×	×	-	-	-	-	-	×
	新春日台2	31~40	2	10	-	-	-	×	×	×	○	×	×	-	-	-	-	-	×
		41~50	2	10	-	-	-	×	×	×	○	×	×	-	-	-	-	-	×
		51~60	2	10	-	-	-	×	×	×	○	×	×	-	-	-	-	-	×
	新春日台3	61~70	3	10	-	-	-	×	○	×	○	×	×	-	-	-	-	-	×
		71~85	3	15	-	-	-	×	○	×	○	×	×	-	-	-	-	-	×
	住安住宅	101~104, 201~204, 301~304	1	12	○	○	○	○	○	×	○	×	×	×	-	-	-	-	×
	住安上住宅	101~106, 201~206, 301~306	1	18	○	○	○	△	○	○	○	×	×	×	×	○	×	×	×
	緑ヶ丘住宅	1~10	2	10	-	-	-	×	○	×	○	×	×	-	-	-	-	-	×
	新緑ヶ丘住宅	1~3	1	3	-	-	-	○	○	×	○	×	×	-	-	-	-	-	×
	菅生住宅	1~6	3	6	-	-	-	○	○	×	○	×	×	-	-	-	-	-	×
		7	1	1	-	-	-	○	○	×	○	×	×	-	-	-	-	-	×
	上野尻住宅	10~20	3	11	-	-	-	×	○	×	○	×	×	-	-	-	-	-	×
		1~9	3	9	-	-	-	×	○	×	○	×	×	-	-	-	-	-	×
	下畑野川住宅	1~8	4	8	-	-	-	○	○	×	○	×	×	-	-	-	-	-	×
	下畑野川住宅(2)	9, 10	1	2	-	-	-	○	○	×	○	×	×	-	-	-	-	-	×
	下畑野川住宅(3)	11~14	2	4	-	-	-	○	○	○	○	×	×	-	-	-	-	-	×
	西之浦住宅	1~4	2	4	-	-	-	×	×	×	○	×	×	-	-	-	-	-	×
	古宮住宅	1, 2	1	2	-	-	-	×	○	×	○	×	×	-	-	-	-	-	×
		3, 4	1	2	-	-	-	×	○	×	○	×	×	-	-	-	-	-	×
	大寄住宅	1, 2	1	2	-	-	-	△	○	○	○	×	×	-	-	-	-	-	×
	父二峰住宅	1~3	1	3	-	-	-	○	○	×	○	×	×	-	-	-	-	-	×
	面河	洪草団地	101~106, 201~206	1	10	○	○	○	△	○	○	×	×	-	○	○	○	○	○
	河合住宅	1, 2	1	2	-	-	-	×	○	×	○	×	×	-	-	-	-	-	×
	3, 4	1	2	-	-	-	×	○	×	○	×	×	-	-	-	-	-	×	
栃原住宅	1, 2	1	2	-	-	-	×	○	×	○	×	×	-	-	-	-	-	×	
数根尾住宅	1	1	1	-	-	-	×	○	×	○	×	×	-	-	-	-	-	×	
	2	1	1	-	-	-	×	○	×	○	×	×	-	-	-	-	-	×	
西ノ谷住宅	1, 2	1	2	-	-	-	×	○	×	○	×	×	-	-	-	-	-	×	
中野団地	1, 2	1	2	-	-	-	×	○	×	○	×	×	-	-	-	-	-	×	
屋野団地	1, 2	1	2	-	-	-	×	○	×	○	×	×	-	-	-	-	-	×	
栃原第2 団地	1, 2	1	2	-	-	-	×	○	×	○	×	×	-	-	-	-	-	×	
妙団地	1	1	1	-	-	-	×	○	×	○	×	×	-	-	-	-	-	×	
	2	-	1	-	-	-	×	○	×	○	×	×	-	-	-	-	-	×	
三ツ崎団地	1, 2	1	2	-	-	-	×	○	×	○	×	×	-	-	-	-	-	×	
土泥団地	1, 2	1	2	-	-	-	×	○	×	○	×	×	-	-	-	-	-	×	
美川	御三戸第一団地	101~107, 201~207, 301~307	1	18	○	○	○	△	○	○	×	×	×	×	-	-	-	-	×
御三戸第二団地	108~112, 208~211, 308~312	1	12	○	○	○	△	○	○	○	×	×	×	-	-	-	-	×	
仕七川団地	101~103, 201~203	1	6	-	-	-	○	△	○	○	×	×	-	-	-	-	-	×	
	105, 205	-	2	-	-	-	○	△	○	○	×	×	-	-	-	-	-	×	
西古味住宅	45, 46	2	2	-	-	-	×	×	×	○	×	×	-	-	-	-	-	×	
	1, 2	2	2	-	-	-	△	○	×	○	×	×	-	-	-	-	-	○	
久主ノ下団地	11~15	3	5	-	-	-	×	×	×	○	×	×	-	-	-	-	-	×	
	16, 17	1	2	-	-	-	×	×	×	○	×	×	-	-	-	-	-	×	
黒藤川住宅	25~28	2	4	-	-	-	×	×	×	○	×	×	-	-	-	-	-	×	
東川団地	62~67	3	6	-	-	-	×	×	×	○	×	×	-	-	-	-	-	×	
清水団地	1, 2	1	2	-	-	-	×	○	×	○	×	×	-	-	-	-	-	×	
久保上住宅	3, 4	1	2	-	-	-	×	○	×	○	×	×	-	-	-	-	-	×	
上本組団地	5, 6	1	2	-	-	-	△	○	×	○	×	×	-	-	-	-	-	×	
荒瀬団地	9, 10	1	2	-	-	-	△	○	×	○	×	×	-	-	-	-	-	×	
釣井下団地	71, 72	1	2	-	-	-	△	○	×	○	×	×	-	-	-	-	-	×	
柳谷	落出住宅	121~124, 131~134, 141~144	1	12	○	○	○	×	○	○	×	×	×	×	×	×	×	×	
	221~224, 231~234, 241~244	1	12	○	○	○	×	○	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×	
永野住宅	3, 4	1	2	-	-	-	△	○	○	○	×	×	-	-	-	-	-	×	
	5, 6	1	2	-	-	-	△	○	○	○	×	×	-	-	-	-	-	×	
大成住宅	1~6	3	6	-	-	-	×	○	○	○	×	×	-	-	-	-	-	×	
	7~10	2	4	-	-	-	×	○	○	○	×	×	-	-	-	-	-	×	
久万	火矢の元(管理住宅)	1~8	1	8	-	-	○	×	○	○	×	×	-	-	-	-	-	×	
北村(管理住宅)	1~3	3	3	-	-	-	×	○	○	○	×	×	-	-	-	-	-	×	
住安管理住宅	1	1	1	-	-	-	×	○	○	○	×	×	-	-	-	-	-	×	
二名管理住宅	1, 2	1	2	-	-	-	×	○	○	○	×	×	-	-	-	-	-	×	
直瀬医師住宅	1	1	1	-	-	-	×	○	○	○	×	×	-	-	-	-	-	×	
父二峰管理住宅	1, 2	2	2	-	-	-	○	○	○	○	×	×	-	-	-	-	-	×	
下畑野川管理住宅	1	1	1	-	-	-	○	○	○	○	×	×	-	-	-	-	-	○	
面河	学管理住宅	1	1	1	-	-	-	×	○	○	○	×	×	-	-	-	-	×	
柳谷	柳井川(1号)団地	1	1	1	-	-	-	×	○	○	○	×	×	-	-	-	-	×	
	せせらぎハイツ	101~103, 201~206	1	9	○	○	○	○	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×	
	落出管理住宅		6	○	○	○	△	×	○	○	×	×	×	×	×	×	×	×	
	西谷住宅	1	1	1	-	-	-	△	○	○	○	×	×	-	-	-	-	×	
久万	菅生大宝(1)	101~104, 201~204, 301~304	1	12	○	○	○	△	○	○	×	×	×	×	○	○	○	○	
	菅生大宝(2)	105~108, 205~208, 305~308	1	12	○	○	○	△	○	○	×	×	×	×	○	○	○	○	
	菅生大宝(3)	109~112, 209~212, 309~312	1	12	○	○	○	△	○	○	×	×	×	×	○	○	○	○	
	住吉	1~4	2	4	-	-	-	○	○	○	×	×	-	-	-	-	-	×	
面河	洪草第2 団地	101, 102, 201, 202	1	4	○	○	○	△	○	○	×	×	-	×	○	○	○	○	
	103~106, 203~206	-	6	○	○	○	△	○	○	○	×	×	-	-	-	-	-	×	
	若山団地	1, 2	1	2	-	-	-	△	○	○	×	×	-	-	-	-	-	×	
	学園地	101~106, 201~206	1	10	○	○	○	△	○	○	×	×	-	○	○	○	○	○	
美川	有枝団地	101~103, 201~203, 301~303	1	9	○	○	○	△	○	○	×	×	×	×	×	×	×	×	
	105, 205, 305	-	3	○															

1次判定②シート

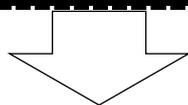
地域	基礎データ				F+G+H	②判定 改善必要性	1次判定結果	グループ	
	団地名	号数	棟数	管理戸数					
久万	新開住宅 本組団地	1~5	2	5	×	改善不可能	【優先】建替	—	
		1~2	1	2	×	改善必要	改善、建替、用途廃止	B	
		3~4	1	2	○	改善不要	維持管理、用途廃止	B	
		5~6	1	2	○	改善不要	維持管理、用途廃止	B	
	明神住宅 新春日台1	1	1	1	×	改善不可能	【優先】建替、用途廃止	B	
		1~4、13~16	3	8	×	改善不可能	【優先】建替、用途廃止	B	
		21~22	5	2	×	改善不可能	【優先】建替、用途廃止	B	
		5、6	—	2	×	改善不可能	【優先】建替、用途廃止	B	
		7、8、17~20	2	6	×	改善不可能	【優先】建替、用途廃止	B	
		23~30	—	8	×	改善不可能	【優先】建替、用途廃止	B	
	新春日台2	31~40	2	10	×	改善不可能	【優先】建替、用途廃止	B	
		41~50	2	10	×	改善不可能	【優先】建替、用途廃止	B	
		51~60	2	10	×	改善不可能	【優先】建替、用途廃止	B	
	新春日台3	61~70	3	10	×	改善不可能	【優先】建替、用途廃止	B	
		71~85	3	15	×	改善不可能	【優先】建替、用途廃止	B	
	住安住宅	101~104、201~204、301~304	1	12	×	改善必要	改善、建替、用途廃止	B	
	住安上住宅	101~106、201~206、301~306	1	18	×	改善可能	【優先】改善、建替	A	
	緑ヶ丘住宅	1~10	2	10	×	改善不可能	【優先】建替、用途廃止	B	
	新緑ヶ丘住宅	1~3	1	3	×	改善必要	改善、建替、用途廃止	B	
	菅生住宅	1~6	3	6	×	改善必要	改善、建替	A	
		7	1	1	×	改善必要	改善、建替	A	
	上野尻住宅	10~20	3	11	×	改善不可能	【優先】建替	—	
		1~9	3	9	×	改善不可能	【優先】建替	—	
	下畑野川住宅	1~8	4	8	×	改善必要	改善、建替、用途廃止	B	
	下畑野川住宅(2)	9、10	1	2	×	改善必要	改善、建替、用途廃止	B	
	下畑野川住宅(3)	11~14	2	4	×	改善必要	改善、建替、用途廃止	B	
	西之浦住宅	1~4	2	4	×	改善不可能	【優先】建替、用途廃止	B	
	古宮住宅	1、2	1	2	×	改善可能	【優先】改善、建替、用途廃止	B	
		3、4	1	2	×	改善可能	【優先】改善、建替、用途廃止	B	
	大寄住宅	1、2	1	2	×	改善可能	【優先】改善、建替、用途廃止	B	
	父二峰住宅	1~3	1	3	×	改善必要	改善、建替、用途廃止	B	
	面河	洪草団地	101~106、201~206	1	10	×	改善可能	【優先】改善、建替、用途廃止	B
			1、2	1	2	×	改善不可能	【優先】建替、用途廃止	B
河合住宅		3、4	1	2	×	改善不可能	【優先】建替、用途廃止	B	
		1、2	1	2	×	改善不可能	【優先】建替、用途廃止	B	
栃原住宅		1、2	1	2	×	改善不可能	【優先】建替、用途廃止	B	
数根尾住宅		1	1	1	×	改善不可能	【優先】建替、用途廃止	B	
2		1	1	1	×	改善不可能	【優先】建替、用途廃止	B	
		1、2	1	2	×	改善不可能	【優先】建替、用途廃止	B	
中野団地		1、2	1	2	×	改善可能	【優先】改善、建替、用途廃止	B	
屋野団地		1、2	1	2	×	改善可能	【優先】改善、建替、用途廃止	B	
栃原第2 団地		1、2	1	2	×	改善可能	【優先】改善、建替、用途廃止	B	
妙団地		1	1	1	×	改善可能	【優先】改善、建替、用途廃止	B	
		2	—	1	×	改善可能	【優先】改善、建替、用途廃止	B	
三ツ崎団地		1、2	1	2	×	改善可能	【優先】改善、建替、用途廃止	B	
土泥団地		1、2	1	2	×	改善可能	【優先】改善、建替、用途廃止	B	
美川		御三戸第一団地	101~107、201~207、301~307	1	18	×	改善可能	【優先】改善、建替、用途廃止	B
		御三戸第二団地	108~112、208~212、308~312	1	12	×	改善可能	【優先】改善、建替、用途廃止	B
		仕七川団地	101~103、201~203	1	6	×	改善可能	【優先】改善、建替、用途廃止	B
			105.205	—	2	×	改善可能	【優先】改善、建替、用途廃止	B
		西古味住宅	45、46	2	2	×	改善不可能	【優先】建替、用途廃止	B
			1、2	2	2	×	改善可能	【優先】改善、建替、用途廃止	B
		久主ノ下団地	11~15	3	5	×	改善不可能	【優先】建替、用途廃止	B
			16、17	1	2	×	改善不可能	【優先】建替、用途廃止	B
	黒藤川住宅	25~28	2	4	×	改善不可能	【優先】建替、用途廃止	B	
	東川団地	62~67	3	6	×	改善不可能	【優先】建替、用途廃止	B	
	清水団地	1、2	1	2	×	改善不可能	【優先】建替、用途廃止	B	
	久保上住宅	3、4	1	2	×	改善不可能	【優先】建替、用途廃止	B	
	上本組団地	5、6	1	2	×	改善可能	【優先】改善、建替、用途廃止	B	
	荒瀬団地	9、10	1	2	×	改善可能	【優先】改善、建替、用途廃止	B	
	釣井下団地	71、72	1	2	×	改善可能	【優先】改善、建替、用途廃止	B	
	柳谷	落出住宅	121~124、131~134、141~144	1	12	×	改善不可能	【優先】建替、用途廃止	B
221~224、231~234、241~244			1	12	×	改善不可能	【優先】建替、用途廃止	B	
永野住宅		3、4	1	2	×	改善可能	【優先】改善、建替、用途廃止	B	
		5、6	1	2	×	改善可能	【優先】改善、建替、用途廃止	B	
大成住宅	1~6	3	6	×	改善可能	【優先】改善、建替、用途廃止	B		
	7~10	2	4	×	改善可能	【優先】改善、建替、用途廃止	B		
久万	火矢の元(管理住宅)	1~8	1	8	×	改善不可能	【優先】建替、用途廃止	B	
	北村(管理住宅)	1~3	3	3	×	改善不可能	【優先】建替、用途廃止	B	
	住安管理住宅	1	1	1	×	改善不可能	【優先】建替、用途廃止	B	
	二名管理住宅	1、2	1	2	×	改善不可能	【優先】建替、用途廃止	B	
	直瀬医師住宅	1	1	1	○	改善不可能	【優先】建替、用途廃止	B	
	父二峰管理住宅	1、2	2	2	×	改善必要	改善、建替、用途廃止	B	
	下畑野川管理住宅		1	1	×	改善必要	改善、建替、用途廃止	B	
	学管理住宅	1	1	1	×	改善不可能	【優先】建替、用途廃止	B	
	柳井川(1号)団地	1	1	1	○	改善不可能	【優先】建替、用途廃止	B	
柳谷	せせらぎハイツ	101~103、201~206	1	9	×	改善必要	改善、建替、用途廃止	B	
		6	×	改善可能	【優先】改善、建替、用途廃止	B			
	落出管理住宅	6	×	改善可能	【優先】改善、建替、用途廃止	B			
		1	1	1	○	改善不可能	【優先】建替、用途廃止	B	
久万	菅生大宝(1)	101~104、201~204、301~304	1	12	×	改善可能	【優先】改善、建替	A	
	菅生大宝(2)	105~108、205~208、305~308	1	12	×	改善可能	【優先】改善、建替、用途廃止	B	
	菅生大宝(3)	109~112、209~212、309~312	1	12	×	改善可能	【優先】改善、建替、用途廃止	B	
	住吉	1~4	2	4	×	改善必要	改善、建替、用途廃止	B	
面河	洪草第2 団地	101.102.201.202	1	4	×	改善可能	【優先】改善、建替、用途廃止	B	
		103~106、203~206	—	6	×	改善可能	【優先】改善、建替、用途廃止	B	
	若山団地	1、2	1	2	×	改善可能	【優先】改善、建替、用途廃止	B	
学園地	101~106、201~206	1	10	×	改善可能	【優先】改善、建替、用途廃止	B		
美川	有枝団地	101~103、201~203、301~303	1	9	×	改善可能	【優先】改善、建替、用途廃止	B	
		105.205.305	—	3	×	改善可能	【優先】改善、建替、用途廃止	B	
	成河団地	101~103、201~203、301~303	1	9	×	改善必要	改善、建替、用途廃止	B	
		105.205.305	—	3	×	改善必要	改善、建替、用途廃止	B	
西古味団地	1、2	2	2	×	改善可能	【優先】改善、建替、用途廃止	B		
御三戸団地	1~4	1	4	×	改善不要	維持管理、用途廃止	B		
柳谷	永野住宅	1、2	1	2	×	改善可能	【優先】改善、建替、用途廃止	B	

### ③ 1次判定結果

①、②の判定結果から、表中の「Aグループ（継続管理する団地のうち改善／建替の判断を留保する団地）」及び「Bグループ（当面管理：継続管理そのものについて判断を留保する団地）」については引き続き2次判定を実施し、それ以外のストックは3次判定に進みます。

図表 1次判定結果の整理区分

		②住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性による区分			
		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)
①団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針による区分	継続管理する団地	維持管理	改善、 または建替	優先的な改善、 または優先的な建替	優先的な建替
	当面管理する団地 (建替を前提としない)	維持管理、 または用途廃止	改善、建替、または 用途廃止	優先的な改善、 優先的な建替、または 優先的な用途廃止	優先的な建替、または 優先的な用途廃止
		Aグループ			
		Bグループ			
		A・Bグループは2次判定を実施		それ以外は3次判定に進む	



活用手法の判定結果は以下の通りとなります。

表中の網かけ部分に該当するストックについては、引き続き二次判定を実施します。

図表 1次判定の結果

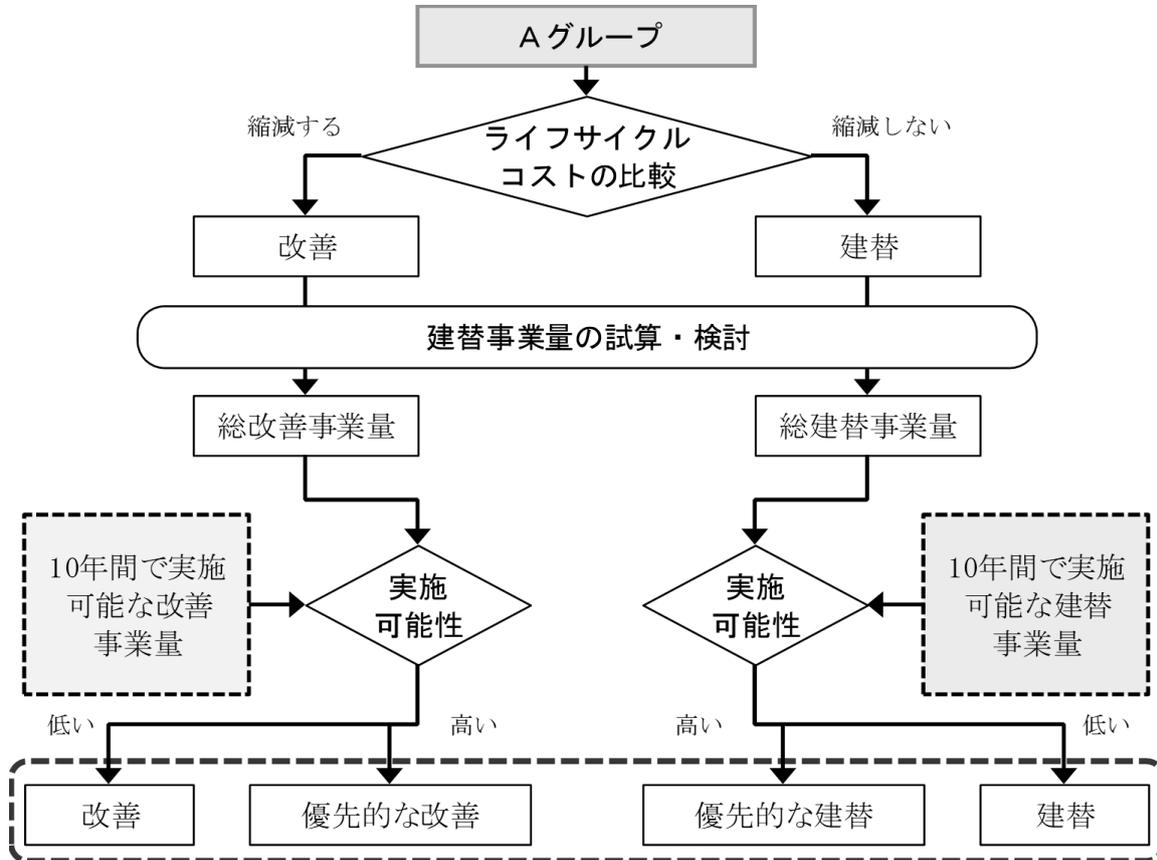
	改善不要	改善が必要	優先的な対応が必要(改善可能)	優先的な対応が必要(改善不可能)	備考
継続管理する団地	維持管理	改善、又は建替	優先的な改善、又は優先的な建替	優先的な建替	長期的に管理する団地
		菅生住宅	住安上住宅 菅生大宝(1)(特)	新開住宅 上野尻住宅	
<b>Aグループ</b>					
継続管理について判断を留保する団地	維持管理、又は用廃	改善、建替、又は用廃	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用廃	優先的な建替、又は優先的な用廃	当面管理する団地(建替を前提としない)
	本組団地(3~6) 御三戸団地(特)	本組団地(1~2) 新緑ヶ丘住宅 古宮住宅 大寄住宅 父二峰住宅 父二峰(管理) せせらぎハイツ 住吉(特) 成河団地(特)	住安住宅 下畑野川住宅 洪草団地 中野団地 昼野団地 栃原第2団地 妙団地 三ツ崎団地 土泥団地 御三戸第一団地 御三戸第二団地 仕七川団地 西古味住宅(1,2) 上本組団地 荒瀬団地 釣井下団地 永野住宅 大成住宅 落出(管理) 下畑野川住宅(管理) 菅生大宝(2,3)(特) 洪草第2団地(特) 若山団地(特) 学団地(特) 有枝団地(特) 西古味団地(特) 永野住宅(特)	明神住宅 新春日台1・2・3 緑ヶ丘住宅 西之浦住宅 河合住宅 柳原住宅 数根尾住宅 西ノ谷住宅 西古味住宅(45, 46) 久主ノ下団地 黒藤川住宅 東川団地 清水団地 久保上住宅 落出住宅 火矢の元(管理) 北村(管理) 住安(管理) 二名(管理) 直瀬医師(管理) 学(管理) 柳井川(I号)(管理) 西谷(管理)	
<b>Bグループ</b>					



## (4) 2次判定

### ①LCC 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 次判定でAグループに選別されたストックについて、改善事業を実施する場合と建替事業を実施する場合の LCC の比較や計画期間内での事業量の試算を行い、事業手法（改善又は建替）を仮設定します。



図表 LCC 比較による判定項目と水準

項目	水準
一次判定①が「継続管理」	改善の必要性があるストックについて建て替える場合との LCC 比較を行い、長寿命化改善により LCC 縮減効果が見込まれる場合は「改善」、縮減効果が見込まれない場合は「建替」とする。
一次判定①が「判断留保」	改善の必要性があるストックについて建て替える場合との LCC 比較を行い、長寿命化改善により LCC 縮減効果が見込まれる場合は「改善して当面管理」、縮減効果が見込まれない場合は「用途廃止」とする。
算定の条件	<b>【耐火造】</b> ・改善の内容は以下の項目から選択して、設定する。 ①屋上防水／床防水／外壁塗装等／鉄部塗装等 ②給水管、給湯管、ポンプ／貯水槽／排水設備／連結送水管 ③ガス設備／給湯器      ④EV更新 ・活用期間は改善前 50 年、改善後（新築後）70 年とする。
	<b>【簡易耐火造、木造】</b> ・改善の内容と活用期間は以下の通りとする。 ①耐用年数経過済みの簡耐/木造 長寿命化改善で評価時点の建築後年数にプラス 10 年 ②耐用年数未経過の簡耐 居住性改善で法定耐用年数にプラス 10 年 ③耐用年数未経過の木造 長寿命化改善で法定耐用年数にプラス 10 年

図表 1 (参考) LCC 算出の基本的な考え方

① 1 棟の LCC 縮減効果 = ② LCC (計画前) - ③ LCC (計画後) [単位: 千円/棟・年]

② LCC (計画前) = 
$$\frac{\text{建設費 A} + \text{修繕費 C1} + \text{除却費 D1}}{\text{評価期間 E1 (改善非実施)}}$$

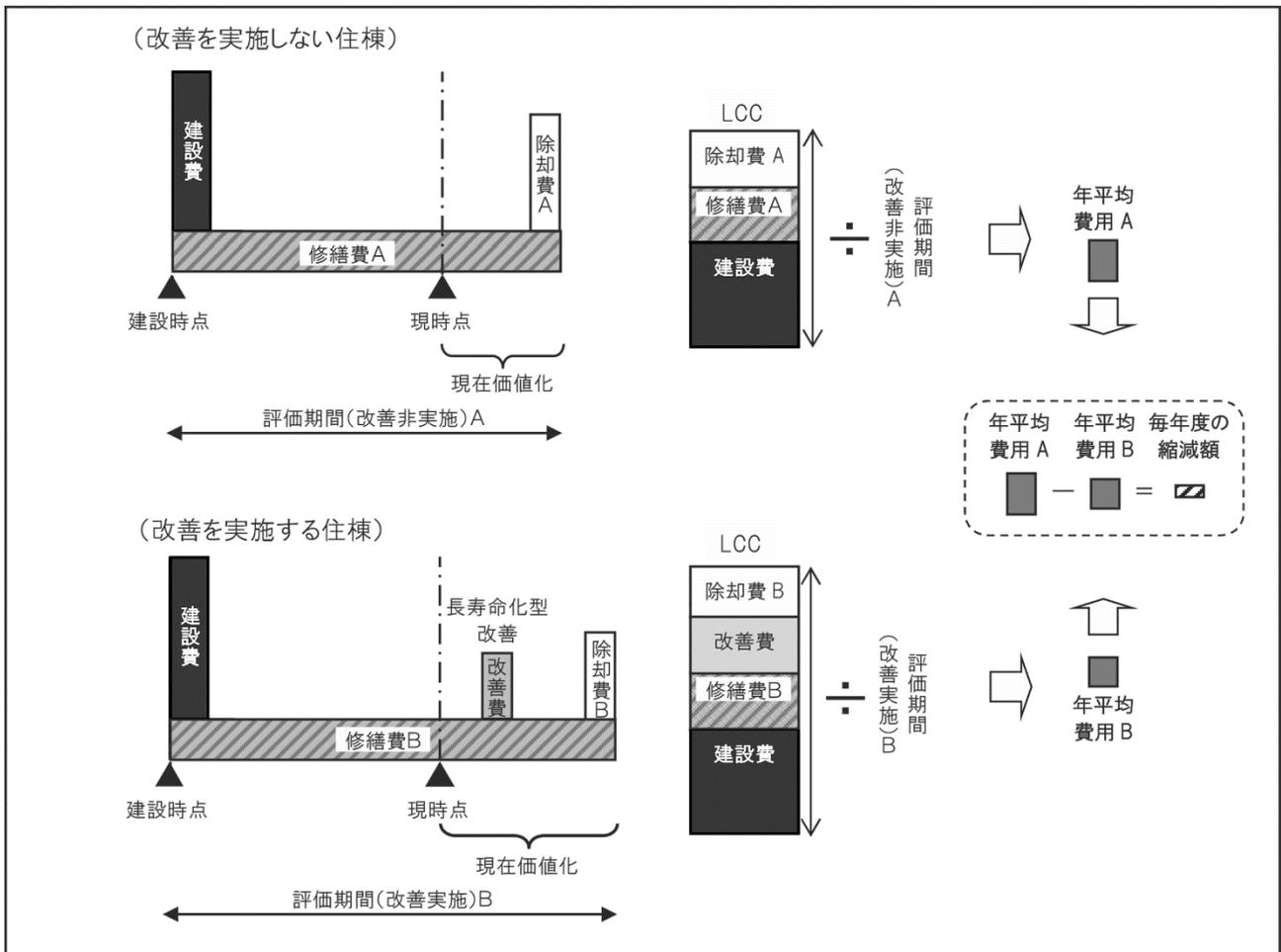
建設費 A: 当該住棟の建設時点に投資した建設工事費  
 修繕費 C1: 建設後、評価期間 (改善非実施) 末までに実施した修繕工事費  
 除却費 D1: 評価期間 (改善非実施) 末に実施する除却工事費  
 評価期間 E1: 改善事業を実施しない場合に想定される管理期間

③ LCC (計画後) = 
$$\frac{\text{建設費 A} + \text{改善費 B} + \text{修繕費 C2} + \text{除却費 D2}}{\text{評価期間 E2 (改善実施)}}$$

建設費 A: ②に同じ  
 改善費 B: 公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業費及び公営住宅等長寿命化計画の計画期間以後に想定される改善事業費の総額から修繕費相当額を控除した額  
 修繕費 C2: 建設後、評価期間 (改善実施) 末までに実施した修繕工事費  
 除却費 D2: 評価期間 (改善実施) 末に実施する除却工事費  
 評価期間 E2: 公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業 (LCC 算定対象) 及び公営住宅等長寿命化計画の計画期間以後に想定される改善事業 (LCC 算定対象) を実施する場合に想定される管理期間 (目標管理期間)。

※将来発生が見込まれるコストについては社会的割引率 (年 4%) を適用して現在価値化する。

図表 2 (参考) LCC とその縮減効果の比較イメージ



図表 2次判定整理区分-Aグループ

②-2 ②-1	改善不要	改善が必要		優先的な対応が必要 (改善可能)		優先的な対応が 必要(改善不可能)
継続管理する団地	-	改善	建替	優先的な改善	優先的な建替	-
		(計画期間中の事業実施の可能性が低い)	(実施の可能性低)	(計画期間中の事業実施の可能性が高い)	(実施の可能性高)	
Aグループ						

図表 2次判定結果区分-Aグループ

②-2 ②-1	改善不要	改善が必要		優先的な対応が必要 (改善可能)		優先的な対応が 必要(改善不可能)
継続管理する団地	-	30戸		7戸		-
		住安上住宅 菅生大宝(1)(特)		菅生住宅		
Aグループ						

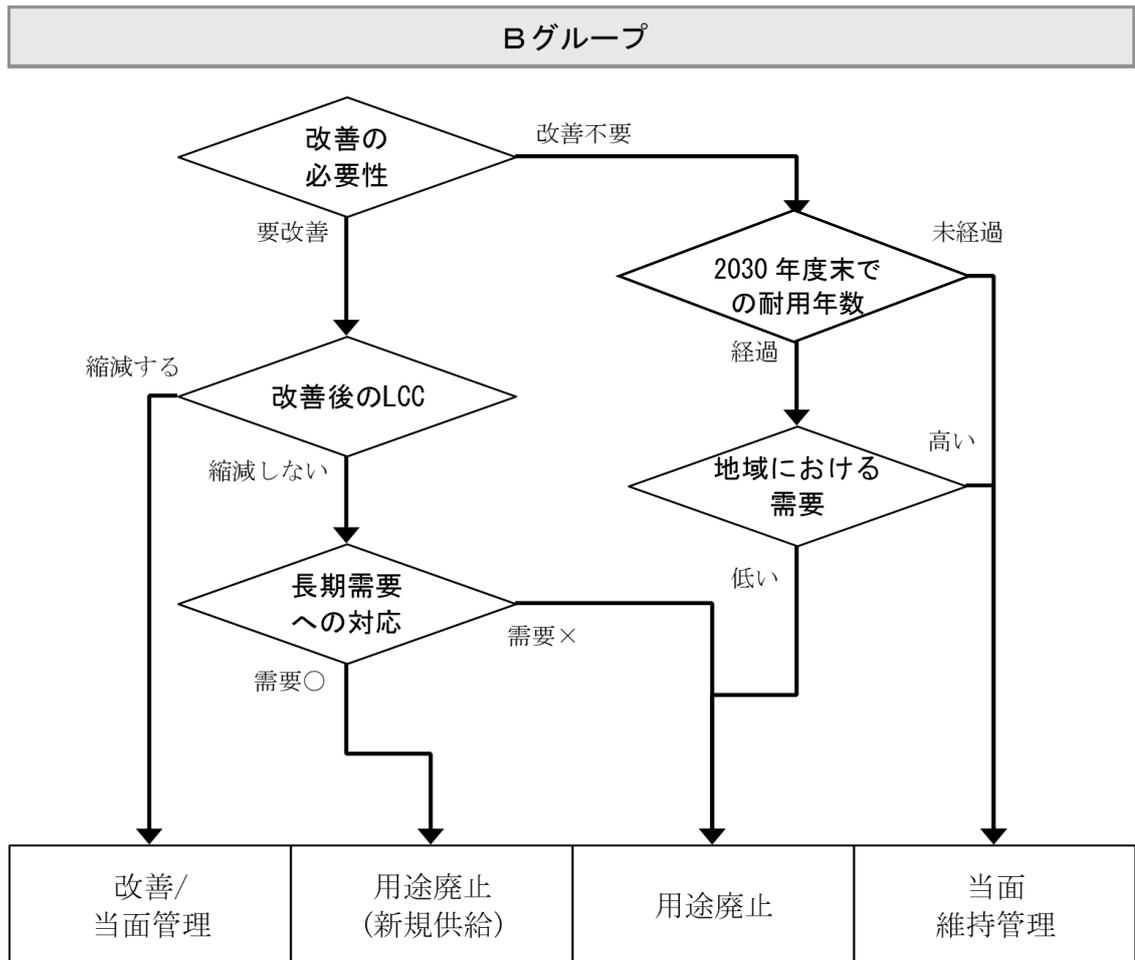
Aグループ													2次判定				
地域	団地名	号数	構造	階数	建設年度	建設年度西暦	築後年数	法定年数	耐用年限	10年後耐用年限経過しない	管理戸数	専有面積	LCC縮減効果(○有・×無)	A建替・B改善	総事業量住戸改善(千円)	概ね10年間の実施可能性(○有・×無)	事業類型
久万	住安上住宅	101~106、201~206、301~306	中耐	3	H2	1990	30	70	2060	○	18	75.9	○	B	3,000	×	改善
	菅生住宅	1~6 7	木平 木平	1 1	S59 S59	1984 1984	36 36	30 30	2014 2014	× ×	6 1	64.1 64.1	× ×	B B	2,000 2,000	○ ○	優先的な建替 優先的な建替
	菅生大宝(1)	101~104、201~204、301~304	中耐	3	H5	1993	27	70	2063	○	12	97.0	○	B	3,000	×	改善

※木造住宅については、10年以内に築30年以上経過する住棟について、令和4年以降の事業については長寿命化改善として外壁や師匠箇所の修繕を含め2,000千円/戸を仮定したLCCを算定しています。

## ②将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

1次判定でBグループ（判断留保）に選別されたストックについて、公営住宅等の需要見込みを踏まえた将来的な活用の優先順位により、将来にわたって「継続管理する団地」とするのか、将来的には他団地との集約等により用途廃止することを想定する「当面管理する団地（建替を前提としない）」とするのかを判定し、さらに事業手法を仮設定します。

また、公営住宅の新規整備の必要性についても検討します。



### (ア) 公営住宅供給目標量

本計画の最終年度である 2030（令和 12）年度末における公営住宅の供給目標量は 48 戸であり、2020（令和 2）年度現在、超過戸数は公営住宅のみでも 200 戸以上の超過戸数となっています。

### (イ) 長期的な公営住宅供給目標量の変動見込み

本町における公営住宅等の需要は長期的には減少傾向が見込まれ、本計画期間においても供給が需要を上回る状況が続くことが予想されます。

したがって、2次判定で「継続管理判断留保」としたストックに対し、維持管理可能な住宅の厳選が必要となると考えられます。

図表 2次判定整理区分-Bグループ

②-2 ②-1	改善不要		改善が必要		優先的な対応が必要 (改善可能)		優先的な対応が 必要(改善不可能)
	当面 維持管理  (地域での 需要高)	用途廃止  (地域での 需要低)	改善し 当面 維持管理  (改善後 LCC 縮減する)	用途廃止 (新規供給)  (改善後 LCC 縮減しない)	優先的に 改善し 当面 維持管理  (改善後 LCC 縮減する)	優先的な 用途廃止  (改善後 LCC 縮減しない)	優先的な 用途廃止
Bグループ							

図表 2次判定結果区分-Bグループ

②-2 ②-1	改善不要		改善が必要		優先的な対応が必要 (改善可能)		優先的な対応が 必要(改善不可能)
	当面 維持管理	用途廃止	改善し 当面維持管理	用途廃止 (新規供給)	優先的に改善し 当面維持管理	優先的な 用途廃止	優先的な 用途廃止
継続管理について判断を留 保する団地	本組団地 (3~6) 御三戸団 地(特)	本組団地 (1~2) 大成住宅 (1~6)	住安住宅 下畑野川住宅(3) 大寄住宅 渋草団地 御三戸第一団地 御三戸第二団地 仕七川団地 西古味住宅(1, 2) 永野住宅 大成住宅(7~10) 父二峰(管理) せせらぎハイツ 住吉(特) 成河団地(特)	新春日台 (1・2・3)	菅生大宝(2,3)(特) 渋草第2団地(特) 若山団地(特) 学団地(特) 有枝団地(特) 西古味団地(特) 永野住宅(特)	中野団地 昼野団地 栃原第2団地 妙団地 三ツ崎団地 土泥団地 荒瀬団地 釣井下団地 落出(管理) 下畑野川住宅 (管理)	明神住宅 緑ヶ丘住宅 新緑ヶ丘住宅 下畑野川住宅 西之浦住宅 古宮住宅 父二峰住宅 河合住宅 柳原住宅 数根尾住宅 西ノ谷住宅 西古味住宅(45, 46) 久主ノ下団地 黒藤川住宅 東川団地 清水団地 久保上住宅 落出住宅 火矢の元(管理) 北村(管理) 住安(管理) 二名(管理) 直瀬医師(管理) 学(管理) 柳井川(I号)(管理) 西谷(管理)
	継続管理について判断を留保する団地						

Bグループ		2次判定											非判定			非判定	非判定	事業類型
地域	団地名	号数	構造	階数	建設年度	建設年度西暦	築後年数	法定年数	耐用年限	10年後耐用年限経過しない	管理戸数	専用面積	改善必要性(○有・×無)	LCC削減効果(○有・×無)	総事業量(千円)	10年後耐用年限経過(○未経過・×経過)	敷地の状況(立地性・効率的)	事業類型
久万	本組団地	1~2	木平	1	S62	1987	33	30	2017	×	2	64.5	○	×	2,000	×	×	用途廃止
		3~4	木平	1	H26	2014	6	30	2044	○	2	73.8	×	○	2,000	○	×	当面維持管理
		5~6	木平	1	H26	2014	6	30	2044	○	2	73.8	×	○	2,000	○	×	当面維持管理
	明神住宅	1	木平	1	S31	1956	64	30	1986	×	1	34.7	×	×	2,000	×	×	用途廃止
		1~4, 13~16	簡平	1	S43	1968	52	30	1998	×	8	32.2	×	×	2,000	×	○	焼替
		21~22	簡平	1	S46	1971	49	30	2001	×	2	36.4	×	×	2,000	×	○	焼替
		5, 6	簡平	1	S43	1968	52	30	1998	×	2	32.2	×	×	2,000	×	○	焼替
		7, 8, 17~20	簡平	1	S44	1969	51	30	1999	×	6	32.2	×	×	2,000	×	○	焼替
	新春日台2	23~30	簡平	1	S46	1971	49	30	2001	×	8	36.4	×	×	2,000	×	○	焼替
		31~40	簡平	1	S47	1972	48	30	2002	×	10	33.3	×	×	2,000	×	○	焼替
		41~50	簡平	1	S48	1973	47	30	2003	×	10	36.8	×	×	2,000	×	○	焼替
		51~60	簡平	1	S49	1974	46	30	2004	×	10	46.6	×	×	2,000	×	○	焼替
	新春日台3	61~70	簡二	2	S49	1974	46	45	2019	×	10	50.3	×	×	2,000	×	○	焼替
		71~85	簡二	2	S51	1976	44	45	2021	×	15	53.5	×	×	2,000	×	○	焼替
	住安住宅	101~104, 201~204, 301~304	中耐	3	S61	1986	34	70	2056	○	12	74.2	○	○	3,000	○	×	改善し当面維持管理
	緑ヶ丘住宅	1~10	簡二	2	S53	1978	42	45	2023	×	10	60.0	×	○	2,000	×	×	用途廃止
	新緑ヶ丘住宅	1~3	木平	1	H1	1989	31	30	2019	×	3	66.7	○	×	2,000	×	×	用途廃止
	下畑野川住宅	1~8	木平	1	S57	1982	38	30	2012	×	8	60.5	○	×	2,000	×	×	用途廃止
	下畑野川住宅(2)	9, 10	木平	1	S62	1987	33	30	2017	×	2	65.0	○	×	2,000	×	×	用途廃止
	下畑野川住宅(3)	11~14	木平	1	H4	1992	28	30	2022	×	4	70.4	○	○	2,000	×	×	改善し当面維持管理
西之浦住宅	1~4	木平	1	S29	1954	66	30	1984	×	4	28.1	×	×	2,000	×	×	用途廃止	
古宮住宅	1, 2	木平	1	S62	1987	33	30	2017	×	2	64.5	○	×	2,000	×	×	用途廃止	
	3, 4	木平	1	S62	1987	33	30	2017	×	2	63.8	○	×	2,000	×	×	用途廃止	
大寄住宅	1, 2	木平	1	H5	1993	27	30	2023	×	2	70.4	○	○	2,000	×	×	改善し当面維持管理	
父二峰住宅	1~3	木平	1	S63	1988	32	30	2018	×	3	65.5	○	×	2,000	×	×	用途廃止	
面河	洪草団地	101~106, 201~206	低耐	2	H4	1992	28	70	2062	○	10	68.3	○	○	3,000	○	×	改善し当面維持管理
	河合住宅	1, 2	木平	1	S56	1981	39	30	2011	×	2	62.4	×	×	2,000	×	×	用途廃止
		3, 4	木平	1	S56	1981	39	30	2011	×	2	62.4	×	×	2,000	×	×	用途廃止
	橋原住宅	1, 2	木平	1	S56	1981	39	30	2011	×	2	62.4	×	×	2,000	×	×	用途廃止
	数根尾住宅	1	木平	1	S56	1981	39	30	2011	×	1	62.4	×	×	2,000	×	×	用途廃止
		2	木平	1	S56	1981	39	30	2011	×	1	66.6	×	×	2,000	×	×	用途廃止
	西ノ谷住宅	1, 2	木平	1	S56	1981	39	30	2011	×	2	62.4	×	×	2,000	×	×	用途廃止
	中野団地	1, 2	木平	1	S58	1983	37	30	2013	×	2	62.0	○	×	2,000	×	×	用途廃止
	原野団地	1, 2	木平	1	S58	1983	37	30	2013	×	2	62.0	○	×	2,000	×	×	用途廃止
	橋原第2団地	1, 2	木平	1	S58	1983	37	30	2013	×	2	62.9	○	×	2,000	×	×	用途廃止
	妙団地	1	木平	1	S58	1983	37	30	2013	×	1	61.5	○	×	2,000	×	×	用途廃止
		2	木平	1	S58	1983	37	30	2013	×	1	63.8	○	×	2,000	×	×	用途廃止
	三ツ崎団地	1, 2	木平	1	S59	1984	36	30	2014	×	2	64.1	○	×	2,000	×	×	用途廃止
	土泥団地	1, 2	木平	1	S59	1984	36	30	2014	×	2	63.8	○	×	2,000	×	×	用途廃止
	美川	御三戸第一団地	101~107, 201~207, 301~307	中耐	3	S54	1979	41	70	2049	○	18	61.9	○	○	2,999	○	×
御三戸第二団地		108~112, 208~211, 308~312	中耐	3	S58	1983	37	70	2053	○	12	67.8	○	○	3,000	○	×	改善し当面維持管理
仕七川団地		101~103, 201~203	低耐	2	H2	1990	30	70	2060	○	6	66.7	○	○	3,000	○	×	改善し当面維持管理
西古味住宅		105, 205	低耐	2	H2	1990	30	70	2060	○	2	70.0	○	○	3,000	○	×	改善し当面維持管理
		45, 46	木平	1	S29	1954	66	30	1984	×	2	27.0	×	×	2,000	×	×	用途廃止
		1, 2	木平	1	H16	2004	16	30	2034	○	2	76.6	○	○	2,000	○	×	改善し当面維持管理
久主ノ下団地		11~15	木平	1	S41	1966	54	30	1996	×	5	29.7	×	×	2,000	×	×	用途廃止
		16, 17	木平	1	S41	1966	54	30	1996	×	2	29.7	×	×	2,000	×	×	用途廃止
黒藤川住宅		25~28	木平	1	S30	1955	65	30	1985	×	4	29.7	×	×	2,000	×	×	用途廃止
東川団地		62~67	木平	1	S28	1953	67	30	1983	×	6	33.0	×	×	2,000	×	×	用途廃止
清水団地		1, 2	木2	2	S56	1981	39	30	2011	×	2	67.1	×	×	2,000	×	×	用途廃止
久保上住宅		3, 4	木2	2	S56	1981	39	30	2011	×	2	66.3	×	×	2,000	×	×	用途廃止
上本組団地		5, 6	木平	1	S57	1982	38	30	2012	×	2	66.3	○	×	2,000	×	×	用途廃止
荒瀬団地		9, 10	木平	1	S57	1982	38	30	2012	×	2	64.1	○	×	2,000	×	×	用途廃止
釣井下団地		71, 72	木2	2	S57	1982	38	30	2012	×	2	66.3	○	×	2,000	×	×	用途廃止
柳谷	落出住宅	121~124, 131~134, 141~144, 221~224, 231~234, 241~244	中耐	4	S53	1978	42	70	2048	○	12	67.3	×	○	3,000	○	×	用途廃止
			中耐	4	S53	1978	42	70	2048	○	12	63.6	×	○	3,000	○	×	用途廃止
	永野住宅	3, 4	木2	2	H7	1995	25	30	2025	×	2	80.5	○	○	2,000	×	×	改善し当面維持管理
		5, 6	木平	1	H7	1995	25	30	2025	×	2	79.8	○	○	2,000	×	×	改善し当面維持管理
大成住宅	1~6	木2	2	S63	1988	32	30	2018	×	6	74.5	○	×	2,000	×	×	用途廃止	
	7~10	木2	2	H7	1995	25	30	2025	×	4	75.9	○	○	2,000	×	×	改善し当面維持管理	
久万	火矢の元(管理住宅)	1~8	低耐	2	S46	1971	49	70	2041	○	8	42.2	×	○	3,000	○	×	用途廃止
	北村(管理住宅)	1~3	木2	2	S54	1979	41	30	2009	×	3	57.4	×	×	2,000	×	×	用途廃止
	住安管理住宅	1	木2	2	S50	1975	45	30	2005	×	1	(不明)	×	×	2,000	×	×	用途廃止
二名管理住宅	1, 2	木平	1	S55	1980	40	30	2010	×	2	(不明)	×	×	2,000	×	×	用途廃止	
直瀬医師住宅	1	木2	2	(不明)	(不明)	-	30	-	×	1	(不明)	×	×	2,000	×	×	用途廃止	
父二峰管理住宅	1, 2	木平	2	S62	1987	33	30	2017	×	2	66.8	○	×	2,000	×	×	用途廃止	
下畑野川管理住宅	1	木平	1	S61	1986	34	30	2016	×	1	66.8	○	×	2,000	×	×	当面維持管理	
学管理住宅	1	木平	1	S56	1981	39	30	2011	×	1	(不明)	×	×	2,000	×	×	用途廃止	
柳谷	柳井川(1号)団地	1	木平	1	(不明)	(不明)	-	30	-	×	1	(不明)	×	×	2,000	×	×	用途廃止
久万	せせらぎハイソ	101~103, 201~206	鉄骨	2	H9	1997	23	45	2042	○	9	32.0	○	○	2,000	○	×	改善し当面維持管理
	落出管理住宅		中耐	4	S61	1986	34	70	2056	○	6	29.5	○	○	3,000	○	×	当面維持管理
			中耐	4	S61	1986	34	70	2056	○	6	56.6	○	○	3,000	○	×	当面維持管理
西谷住宅	1	木平	1	(不明)	(不明)	-	30	-	×	1	50.0	×	×	2,000	×	×	用途廃止	
久万	菅生大宝(2)	105~108, 205~208, 305~308	中耐	3	H6	1994	26	70	2064	○	12	97.0	○	○	3,000	○	○	改善し当面維持管理
	菅生大宝(3)	109~112, 209~212, 309~312	中耐	3	H7	1995	25	70	2065	○	12	97.0	○	○	3,000	○	○	改善し当面維持管理
	住吉	1~4	木平	1	H8	1996	24	30	2026	×	4	94.4	○	○	2,000	×	×	改善し当面維持管理
面河	洪草第2団地	101, 102, 201, 202, 103~106, 203~206	低耐	2	H5	1993	27	70	2063	○	4	68.3	○	○	3,000	○	×	改善し当面維持管理

### ③ 2次判定結果

活用手法の判定結果は以下の通りとなります。

引き続き、すべての団地・ストックについて3次判定を行います。

図表 3 2次判定の結果

新規整備	改善不要		改善が必要		優先的な対応が必要 (改善可能)		優先的な 対応が必要 (改善不可能)	
	維持管理		改善	建替	優先的な 改善	優先的な 建替	優先的な 建替	
(なし)	継続管理する団地		住安上住宅 菅生大宝(1)(特)			菅生住宅		
		当面維持管理	用廃	改善し当面維持管理	用廃 (供給)	優先的に改善し 当面維持	優先的な用廃	優先的な用廃
	当面管理する団地(建替を前提としない)	本組団地(3~6) 御三戸団地(特)	本組団地(1~2) 大成住宅(1~6)	住安住宅 下畑野川住宅(3) 大寄住宅 洪草団地 御三戸第一団地 御三戸第二団地 仕七川団地 西古味住宅(1, 2) 永野住宅 大成住宅(7~10) 父二峰(管理) せせらぎハイツ 住吉(特) 成河団地(特)	新春日台(1・2・3)	菅生大宝(2,3)(特) 洪草第2団地(特) 若山団地(特) 学団地(特) 有枝団地(特) 西古味団地(特) 永野住宅(特)	中野団地 昼野団地 栃原第2団地 妙団地 三ツ崎団地 土泥団地 荒瀬団地 釣井下団地 落出(管理) 下畑野川住宅(管理)	明神住宅 緑ヶ丘住宅 新緑ヶ丘住宅 下畑野川住宅 西之浦住宅 古宮住宅 父二峰住宅 河合住宅 柳原住宅 数根尾住宅 西ノ谷住宅 西古味住宅(45, 46) 久主ノ下団地 黒藤川住宅 東川団地 清水団地 久保上住宅 落出住宅 火矢の元(管理) 北村(管理) 住安(管理) 二名(管理) 直瀬医師(管理) 学(管理) 柳井川(I号)(管理) 西谷(管理)

## (5) 3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

3次判定にあたっては、改良住宅や小規模な単独住宅といった団地個別の整備の経緯にも配慮しつつ、長寿命化の効果が高い団地への選択と集中を念頭に置き、下記の視点により検討します。

#### (ア) 団地単位での効率的活用

2次判定までで、同一団地内（同一敷地内）で異なる活用手法となった場合において、団地としての一体的な活用を実現するための見直しの必要性を点検します。

#### (イ) 団地の統廃合の必要性

2次判定の結果が建替もしくは用途廃止である団地について、地域の持続可能性や維持管理の効率性に配慮しつつ、立地や規模に応じた統合建替・集約の可能性を検討します。

#### (ウ) 地域のまちづくりへの対応

都市計画事業や公共公益施設の建設・建替事業等との連携の必要性を点検する。

### ②事業負担及び実施時期の調整

団地個別の整備の経緯にも配慮しつつ、長寿命化の効果が高い団地への選択と集中を念頭に置き、下記の視点により検討します。

#### (ア) 事業負担の想定

2次判定までの活用手法を基本とするが、ストック全体での事業費を適正化しつつ、事業ボリュームを平準化したスケジュールを実現するための見直しの必要性を点検します。

#### (イ) 事業実施時期の調整

都市計画事業等との連携や公共公益施設の建設等との連携により事業量やコストを低減・平準化できる可能性を点検します。



### ③ 3次判定結果

建物概要							事業類型								
地域	団地名	種別	建築年度	構造	棟数	管理戸数	入居戸数	既活用方針	1次判定		1次判定結果	グループ	2次判定	3次判定	
									① (団地の管理方針)	② (住棟の改善必要性)					
久万	新開住宅 本組団地	公営	1977	簡二	2	5	5	個別改善	維持管理	改善不可能	【優先】建替	—	—	建替	
		公営	1987	木平	1	2	2	建替	判断留保	改善必要	改善、建替、用途廃止	B	用途廃止	用途廃止	
		公営	2014	木平	1	2	2		判断留保	改善不要	維持管理、用途廃止	B	当面維持管理	維持管理	
	公営	2014	木平	1	2	2	判断留保	改善不要	維持管理、用途廃止	B	当面維持管理	維持管理			
	明神住宅 新春日台1	公営	1956	木平	1	1	1	用途廃止	判断留保	改善不可能	【優先】建替、用途廃止	B	用途廃止	用途廃止	
		公営	1968	簡平	3	8	3	統合建替	判断留保	改善不可能	【優先】建替、用途廃止	B	建替	建替	
		公営	1971	簡平	5	2	1		判断留保	改善不可能	【優先】建替、用途廃止	B	建替	建替	
		公営	1968	簡平	—	2	1		判断留保	改善不可能	【優先】建替、用途廃止	B	建替	建替	
		公営	1969	簡平	2	6	2		判断留保	改善不可能	【優先】建替、用途廃止	B	建替	建替	
	公営	1971	簡平	—	8	6	判断留保		改善不可能	【優先】建替、用途廃止	B	建替	建替		
	新春日台2	公営	1972	簡平	2	10	6	統合建替	判断留保	改善不可能	【優先】建替、用途廃止	B	建替	建替	
		公営	1973	簡平	2	10	7		判断留保	改善不可能	【優先】建替、用途廃止	B	建替	建替	
		公営	1974	簡平	2	10	6		判断留保	改善不可能	【優先】建替、用途廃止	B	建替	建替	
	新春日台3	公営	1974	簡二	3	10	8	個別改善	判断留保	改善不可能	【優先】建替、用途廃止	B	建替	建替	
		公営	1976	簡二	3	15	9		判断留保	改善不可能	【優先】建替、用途廃止	B	建替	建替	
	住安住宅 住安上住宅 緑ヶ丘住宅 新緑ヶ丘住宅 菅生住宅 上野尻住宅 下野野川住宅 下野野川住宅(2) 下野野川住宅(3) 西之浦住宅 古宮住宅 大寄住宅 父二峰住宅 河合住宅	公営	1986	中耐	1	12	12	長寿命化改善	判断留保	改善必要	改善、建替、用途廃止	B	改善し当面維持管理	改善	
		公営	1990	中耐	1	18	17	長寿命化改善	維持管理	改善可能	【優先】改善、建替	A	改善	改善	
		公営	1978	簡二	2	10	10	個別改善	判断留保	改善不可能	【優先】建替、用途廃止	B	用途廃止	用途廃止	
		公営	1989	木平	1	3	3	個別改善	判断留保	改善必要	改善、建替、用途廃止	B	用途廃止	用途廃止	
		公営	1984	木平	3	6	6	建替	維持管理	改善必要	改善、建替	A	優先的な建替	維持管理	
		公営	1984	木平	1	1	0		維持管理	改善必要	改善、建替	A	優先的な建替	維持管理	
		公営	1979	簡二	3	11	11	個別改善	維持管理	改善不可能	【優先】建替	—	—	維持管理	
		公営	1980	簡二	3	9	9		維持管理	改善不可能	【優先】建替	—	—	維持管理	
		公営	1982	木平	4	8	8	建替	判断留保	改善必要	改善、建替、用途廃止	B	用途廃止	用途廃止	
		公営	1987	木平	1	2	2		判断留保	改善必要	改善、建替、用途廃止	B	用途廃止	用途廃止	
	公営	1992	木平	2	4	3	個別改善	判断留保	改善必要	改善、建替、用途廃止	B	改善し当面維持管理	用途廃止		
	公営	1954	木平	2	4	0	用途廃止	判断留保	改善不可能	【優先】建替、用途廃止	B	用途廃止	用途廃止		
	公営	1987	木平	1	2	2	建替	判断留保	改善可能	【優先】改善、建替、用途廃止	B	用途廃止	用途廃止		
	公営	1987	木平	1	2	2		判断留保	改善可能	【優先】改善、建替、用途廃止	B	用途廃止	用途廃止		
	公営	1993	木平	1	2	2	個別改善	判断留保	改善可能	【優先】改善、建替、用途廃止	B	改善し当面維持管理	用途廃止		
	公営	1988	木平	1	3	3	個別改善	判断留保	改善必要	改善、建替、用途廃止	B	用途廃止	用途廃止		
	面河	河合住宅 渡草団地 河合住宅	公営	1992	低耐	1	10	9	長寿命化改善	判断留保	改善可能	【優先】改善、建替、用途廃止	B	改善し当面維持管理	改善
			公営	1981	木平	1	2	2	用途廃止・譲渡	判断留保	改善不可能	【優先】建替、用途廃止	B	用途廃止	用途廃止
			公営	1981	木平	1	2	1	用途廃止・譲渡	判断留保	改善不可能	【優先】建替、用途廃止	B	用途廃止	用途廃止
		公営	1981	木平	1	2	1	用途廃止・譲渡	判断留保	改善不可能	【優先】建替、用途廃止	B	用途廃止	用途廃止	
公営		1981	木平	1	1	0	用途廃止・譲渡	判断留保	改善不可能	【優先】建替、用途廃止	B	用途廃止	用途廃止		
公営		1981	木平	1	1	0	用途廃止・譲渡	判断留保	改善不可能	【優先】建替、用途廃止	B	用途廃止	用途廃止		
公営		1981	木平	1	2	2	用途廃止・譲渡	判断留保	改善不可能	【優先】建替、用途廃止	B	用途廃止	用途廃止		
公営		1983	木平	1	2	0	用途廃止・譲渡	判断留保	改善可能	【優先】改善、建替、用途廃止	B	用途廃止	用途廃止		
公営		1983	木平	1	2	2	用途廃止・譲渡	判断留保	改善可能	【優先】改善、建替、用途廃止	B	用途廃止	用途廃止		
公営		1983	木平	1	2	2	用途廃止・譲渡	判断留保	改善可能	【優先】改善、建替、用途廃止	B	用途廃止	用途廃止		
公営		1983	木平	1	1	1	用途廃止・譲渡	判断留保	改善可能	【優先】改善、建替、用途廃止	B	用途廃止	用途廃止		
公営		1983	木平	1	1	1	用途廃止・譲渡	判断留保	改善可能	【優先】改善、建替、用途廃止	B	用途廃止	用途廃止		
公営		1984	木平	1	2	1	用途廃止・譲渡	判断留保	改善可能	【優先】改善、建替、用途廃止	B	用途廃止	用途廃止		
公営		1984	木平	1	2	2	用途廃止・譲渡	判断留保	改善可能	【優先】改善、建替、用途廃止	B	用途廃止	用途廃止		
美川		御三戸第一団地 御三戸第二団地 仕七川団地	公営	1979	中耐	1	18	18	長寿命化改善	判断留保	改善可能	【優先】改善、建替、用途廃止	B	改善し当面維持管理	改善
			公営	1983	中耐	1	12	12	長寿命化改善	判断留保	改善可能	【優先】改善、建替、用途廃止	B	改善し当面維持管理	改善
			公営	1990	低耐	1	6	6	長寿命化改善	判断留保	改善可能	【優先】改善、建替、用途廃止	B	改善し当面維持管理	改善
		公営	1990	低耐	—	2	2	判断留保	改善可能	【優先】改善、建替、用途廃止	B	改善し当面維持管理	改善		
		西古味住宅 久主ノ下団地 黒藤川住宅 東川団地 清水団地 久保上住宅 上本組団地 荒瀬団地 釣井下団地	公営	1954	木平	2	2	1	用途廃止	判断留保	改善不可能	【優先】建替、用途廃止	B	用途廃止	用途廃止
			公営	2004	木平	2	2	2	判断留保	改善可能	【優先】改善、建替、用途廃止	B	改善し当面維持管理	維持管理	
			公営	1966	木平	3	5	3	用途廃止	判断留保	改善不可能	【優先】建替、用途廃止	B	用途廃止	用途廃止
			公営	1966	木平	1	2	2	判断留保	改善不可能	【優先】建替、用途廃止	B	用途廃止	用途廃止	
			公営	1955	木平	2	4	3	用途廃止	判断留保	改善不可能	【優先】建替、用途廃止	B	用途廃止	用途廃止
		公営	1953	木平	3	6	2	用途廃止	判断留保	改善不可能	【優先】建替、用途廃止	B	用途廃止	用途廃止	
		公営	1981	木2	1	2	1	用途廃止・譲渡	判断留保	改善不可能	【優先】建替、用途廃止	B	用途廃止	用途廃止	
		公営	1981	木2	1	2	1	用途廃止・譲渡	判断留保	改善不可能	【優先】建替、用途廃止	B	用途廃止	用途廃止	
		公営	1982	木平	1	2	1	用途廃止・譲渡	判断留保	改善可能	【優先】改善、建替、用途廃止	B	用途廃止	用途廃止	
		公営	1982	木平	1	2	1	用途廃止・譲渡	判断留保	改善可能	【優先】改善、建替、用途廃止	B	用途廃止	用途廃止	
		柳谷	落出住宅 永野住宅	公営	1978	中耐	1	12	6	長寿命化改善	判断留保	改善不可能	【優先】建替、用途廃止	B	用途廃止
公営				1978	中耐	1	12	0	判断留保	改善不可能	【優先】建替、用途廃止	B	用途廃止	用途廃止	
公営			1995	木2	1	2	1	維持管理	判断留保	改善可能	【優先】改善、建替、用途廃止	B	改善し当面維持管理	改善	
公営			1995	木平	1	2	0	判断留保	改善可能	【優先】改善、建替、用途廃止	B	改善し当面維持管理	改善		
大成住宅			公営	1988	木2	3	6	5	個別改善	判断留保	改善可能	【優先】改善、建替、用途廃止	B	用途廃止	改善
			公営	1995	木2	2	4	2		判断留保	改善可能	【優先】改善、建替、用途廃止	B	改善し当面維持管理	改善
久万			火矢の元(管理住宅) 北村(管理住宅) 住安管理住宅 二名管理住宅 直瀬医師住宅(管理) 父二峰管理住宅 下野野川管理住宅	管理	1971	低耐	1	8	8	判断留保	改善不可能	【優先】建替、用途廃止	B	用途廃止	用途廃止
	管理			1979	木2	3	3	3	判断留保	改善不可能	【優先】建替、用途廃止	B	用途廃止	用途廃止	
	管理			1975	木2	1	1	1	判断留保	改善不可能	【優先】建替、用途廃止	B	用途廃止	用途廃止	
	管理			1980	木平	1	2	2	判断留保	改善不可能	【優先】建替、用途廃止	B	用途廃止	用途廃止	
	管理	不明		木2	1	1	1	判断留保	改善不可能	【優先】建替、用途廃止	B	用途廃止	用途廃止		
	管理	1987		木平	2	2	1	判断留保	改善必要	改善、建替、用途廃止	B	用途廃止	用途廃止		
	管理	1986		木平	1	1	1	判断留保	改善必要	改善、建替、用途廃止	B	当面維持管理	維持管理		
	管理	1981		木平	1	1	1	判断留保	改善不可能	【優先】建替、用途廃止	B	用途廃止	用途廃止		
	管理	不明		木平	1	1	0	判断留保	改善不可能	【優先】建替、用途廃止	B	用途廃止	用途廃止		
	管理	1997		鉄骨	1	9	6	判断留保	改善必要	改善、建替、用途廃止	B	改善し当面維持管理	維持管理		
久万	西谷住宅(管理) 菅生大室(1)(特) 菅生大室(2)(特) 菅生大室(3)(特) 住吉(特) 洪草(2) 団地(特) 若山団地(特) 学園地(特) 有枝団地(特) 成河団地(特) 西古味団地(特) 御三戸団地(特) 永野住宅(特)	管理	不明	木平	1	1	1	判断留保	改善不可能	【優先】建替、用途廃止	B	用途廃止	用途廃止		
		特公費	1993	中耐	1	12	12	個別改善	維持管理	改善可能	【優先】改善、建替	A	改善	改善	
		特公費	1994	中耐	1	12	9	個別改善	判断留保	改善可能	【優先】改善、建替、用途廃止	B	改善し当面維持管理	改善	
		特公費	1995	中耐	1	12	9	個別改善	判断留保	改善可能	【優先】改善、建替、用途廃止	B	改善し当面維持管理	改善	
		特公費	1996	木平	2	4	3	個別改善	判断留保	改善必要	改善、建替、用途廃止	B	改善し当面維持管理	改善	
		特公費	1993	低耐	1	4	2	長寿命化改善	判断留保	改善可能	【優先】改善、建替、用途廃止	B	改善し当面維持管理	改善	
		特公費	1993	低耐	—	6	4	判断留保	改善可能	【優先】改善、建替、用途廃止	B	改善し当面維持管理	改善		
		特公費	1994	木平	1	2	2	個別改善	判断留保	改善可能	【優先】改善、建替、用途廃止	B	改善し当面維持管理	改善	
		特公費	1995	低耐	1	10	7	個別改善	判断留保	改善可能	【優先】改善、建替、用途廃止	B	改善し当面維持管理	改善	
		特公費	1994	中耐	1	9	2	個別改善	判断留保	改善可能	【優先】改善、建替、用途廃止	B	改善し当面維持管理	改善	
美川	成河団地(特) 西古味団地(特) 御三戸団地(特) 永野住宅(特)	特公費	1994	中耐	—	3	3	判断留保	改善可能	【優先】改善、建替、用途廃止	B	改善し当面維持管理	改善		
		特公費	1998	中耐	1	9	1	個別改善	判断留保	改善必要	改善、建替、用途廃止	B	改善し当面維持管理	改善	
		特公費	1998	中耐	—	3	0	判断留保	改善必要	改善、建替、用途廃止	B	改善し当面維持管理	改善		
		特公費	2004	木2	2	2	2	維持管理	判断留保	改善可能	【優先】改善、建替、用途廃止	B	改善し当面維持管理	改善	
柳谷	永野住宅(特)	特公費	2004	木2	1	4	3	維持管理	判断留保	改善不要	維持管理、用途廃止	B	当面維持管理	維持管理	
		特公費	1995	木2	1	2	2	維持管理	判断留保	改善可能	【優先】改善、建替、用途廃止	B	改善し当面維持管理	改善	

図表 地域別事業類型別手法の選定結果

種別	地域	事業類型									
		維持管理団地		改善				建替団地		用途廃止団地	
		戸数	A	戸数	B	戸数	戸数	戸数	戸数		
公営	久万	本組団地	4	住安上住宅	18	住安住宅	12	新開住宅	5	本組団地	2
		菅生住宅	7					新春日台1	26	明神住宅	1
		上野尻住宅	20					新春日台2	30	緑ヶ丘住宅	10
							新春日台3	25	新緑ヶ丘住宅	3	
									下畑野川住宅	14	
									西之浦住宅	4	
									古宮住宅	4	
									大寄住宅	2	
									父二峰住宅	3	
	面河				洪草団地	10				河合住宅	4
										栃原住宅	2
										数根尾住宅	2
										西ノ谷住宅	2
										中野団地	2
										屋野団地	2
									栃原第2 団地	2	
									妙団地	2	
									三ツ崎団地	2	
									土泥団地	2	
美川	西古味住宅	2		御三戸第一団地	18				西古味住宅	2	
				御三戸第二団地	12				久主ノ下団地	7	
				仕七川団地	8				黒藤川住宅	4	
								東川団地	6		
								清水団地	2		
								久保上住宅	2		
								上本組団地	2		
柳谷				永野住宅	4				落出住宅	24	
				大成住宅	10						
計		33		18		74		86		114	
管理	久万	下畑野川管理住宅	1						火矢の元管理住宅	8	
									北村(管理住宅)	3	
									住安管理住宅	1	
									二名管理住宅	2	
									直瀬医師住宅(管理)	1	
								父二峰管理住宅	2		
面河								学管理住宅	1		
美川											
柳谷	せせらぎハイム(管理)	9							柳井川(1号)管理団地	1	
	落出管理住宅	12							西谷住宅(管理)	1	
計		22		0		0		0		20	
特定	久万	御三戸団地(特)	4	菅生大宝(1)(特)	12	菅生大宝(2)(特)	12				
						菅生大宝(3)(特)	12				
						住吉(特)	4				
	面河				洪草第2 団地(特)	10					
						若山団地(特)	2				
						学団地(特)	10				
	美川					有枝団地(特)	12				
						成河団地(特)	12				
						西古味団地(特)	2				
柳谷					永野住宅(特)	2					
計		4		12		78		0		0	
合計		59		30		152		86		134	

図表 事業手法の選定結果

区分	戸数	構成比 (%)
公営住宅等管理戸数	465	100.0
・新規整備事業予定戸数	0	0.0
・維持管理予定戸数	241	51.8
うち維持管理	59	12.7
うち個別改善	182	39.1
個別改善事業予定戸数	182	39.1
全面的改善事業予定戸数	0	0.0
うちその他（修繕対応）戸数	0	0.0
・建替事業予定戸数	86	18.5
・用途廃止予定戸数	138	29.7

# 6 定期点検の実施方針

## (1) 点検の実施方針

点検の対象は用途廃止をしていないすべての町営住宅ストックとします。

本計画期間内においては、法令に基づく点検（法定点検）と建築基準法第 12 条の規定に準じて実施する点検（12 条点検）をあわせた「定期点検」を原則として3ヶ年ごとに実施します。ただし、建替・改善事業や用途廃止の状況に即して適宜見直しを行うものとしします。

また、すべての住棟を対象に日常点検を実施します。日常点検は、年に一度を目処に実施することを基本とします。

## (2) 点検項目

部位別、構造別の点検項目は以下の通りとします。

図表 点検項目（建築物の外部）

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

\* 塗り仕上げを除く。

図表 点検項目（屋上及び屋根）

構造	点検部位	点検項目	法定
木造	ア)屋根	■屋根の劣化及び損傷の状況	●
		■雨樋の劣化及び損傷の状況	
非木造	ア)屋上面、屋上回り	■屋上面の劣化及び損傷の状況	●
		■雨樋の劣化及び損傷の状況	
	イ)屋根	■屋根の劣化及び損傷の状況	●

図表 点検項目（避難施設等）

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

図表 建築設備に係る点検項目（木造）

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

図表 敷地及び地盤等に係る点検項目

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

# 7 計画修繕の実施方針

## (1) 経常修繕の方針

当面管理するすべての町営住宅ストックにおいて、計画修繕項目に含まれない個別の修繕工事を経常修繕項目とし、日常点検において必要が確認された場合は随時修繕を実施します。

図表 経常修繕の項目

実施時期	実施内容（対象部位等）	国指針の修繕周期
日常点検等で状況確認、必要に応じて随時実施	<ul style="list-style-type: none"> <li>・非常用照明器具内蔵蓄電池の取替</li> <li>・機械式駐車場の鉄部塗装、部品交換</li> </ul>	4～6年
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・開放廊下・階段、バルコニーの手すり塗装</li> <li>・屋上フェンス、設備機器、立て樋・支持金物、架台、避難ハッチ、マンホール蓋、隔て板枠、物干金物等の塗装</li> <li>・自転車置き場、遊具、フェンスの塗装</li> <li>・住戸玄関ドア、共用部分ドア、メーターボックス扉、手すり、照明器具、設備機器、配電盤類、屋内消火栓箱等の塗装</li> </ul>	6年
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・水道メーターの取替</li> <li>・揚水ポンプ、加圧給水ポンプ、直結増圧ポンプ、排水ポンプのオーバーホール</li> </ul>	8年

## (2) 計画修繕の方針

計画修繕については、国の策定指針において示される部位ごとの修繕周期を参考にしつつ、おおむね20年ごとにグレードアップ改善とあわせて実施します。

なお、大規模改修の実施にあたっては事前調査（インスペクション）を実施し、各回での実施内容を判断するものとします。

図表 計画修繕の実施の方針

実施判断	実施内容（対象部位等）	国指針の修繕周期
①各回（20年ごと）の大規模改修で実施	<p><b>【改修・補修】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・屋上、塔屋、ルーフバルコニーの防水改修</li> <li>・傾斜屋根の補修</li> <li>・庇天端、笠木天端、パラペット天端・アゴ、架台天端等の修繕</li> <li>・住戸玄関ドア、共用部分ドア、自動ドアの点検・調整</li> <li>・窓サッシ、面格子、網戸、シャッターの点検・調整</li> <li>・屋外鉄骨階段の補修</li> <li>・管理員室、集会室、内部廊下、内部階段、エントランスホール、エレベーターホールの壁、床、天井、の張替・塗替</li> <li>・エレベーターカゴ内装、扉、三方枠等の補修</li> </ul> <p><b>【取替】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ポンプ（揚水、加圧給水、直結増圧、排水）の取替</li> <li>・管理室、集会室等のエアコン・換気システムの取替</li> <li>・機械室、電気室の換気扇、ダクト類、換気口、換気ガラルの取替</li> <li>・共用廊下・エントランスホール等の照明器具、配線器具、非常照明、避難口・通路誘導灯、外灯等の取替</li> <li>・アンテナ、増幅器、分配機等（同軸ケーブルを除く）、分電盤の取替</li> <li>・住棟内ネットワークの取替</li> <li>・インターホン設備、住宅情報盤、防犯設備、配線等の取替</li> <li>・給湯・暖房器、バランス釜の取替</li> </ul>	12～15年

実施判断	実施内容（対象部位等）	国指針の修繕周期
②改修前点検結果で第1回・第2回を判断	<b>【改修・補修】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・外壁、手すり壁等の塗替</li> <li>・外壁、屋根、床、手すり壁、軒天（上げ裏）、庇等（コンクリート、モルタル部分）の補修</li> <li>・外壁・手すり壁等タイル張の補修</li> <li>・外壁目地、建具周り、スリーブ周り、部材接合部等シーリング打替</li> <li>・バルコニーの床防水（側溝、幅木を含む）の修繕</li> <li>・開放廊下・階段の床防水（側溝、巾木を含む）の修繕</li> <li>・開放廊下・階段、バルコニー等の軒天（上げ裏）部分の塗替</li> <li>・（ボード、樹脂、木製等）隔て板・エアコンスリーブ・雨樋等の塗替</li> <li>・（アルミ製・ステンレス製等）サッシ、面格子、ドア、手すり、避難ハッチ、換気口等の清掃</li> <li>・平面駐車場、車路・歩道等の舗装、側溝、排水溝の補修</li> </ul>	18～20年
	<b>【取替】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・給水管、雑排水管（屋内）、ガス管（屋外）、埋設排水管、排水柵等（埋設給水管を除く）の取替</li> <li>・換気扇、自動火災報知設備の取替</li> <li>・自転車置き場、ゴミ集積所の取替</li> <li>・囲障（塀、フェンス等）、サイン（案内板）、遊具、ベンチ等の取替</li> <li>・植栽の整備</li> </ul>	
③第2回（40年目）で実施	①各回（20年ごと）に実施する内容	12～15年
	②第1回（20年目）の改修前点検結果で第2回実施とした内容	18～20年
	<b>【改修・補修】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・屋上防水の改修、勾配屋根の葺き替え</li> </ul> <b>【取替】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・屋外建具・手すり等の取替</li> <li>・金物類、メーターボックス扉類の取替</li> <li>・受水槽、屋外配水管・枝管、縦樋、ガス管の取替</li> <li>・配電盤、自家発電設備、配電幹線の取替</li> <li>・電話配電盤・端子盤の取替</li> <li>・消火栓設備（屋内及び連結用）の取替</li> <li>・昇降機（エレベーター）の取替</li> <li>・浴室ユニットの取替</li> </ul>	24～36年
第3回（60年目）で実施	<b>【取替】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・給水管・汚水管・ガス管の取替</li> <li>・避雷針設備の取替</li> </ul>	40～50年
	①各回（15年ごと）に実施する内容	12～15年
	②第1回（20年目）の改修前点検結果で第1回実施とした内容	18～20年
事前調査で実施を判断	②第1回（20年目）の改修前点検結果で第2回実施とした内容	18～20年
	③第2回改修（40年目）で実施する内容	24～36年

# 8 改善事業の実施方針

## (1) 改善事業の実施方針

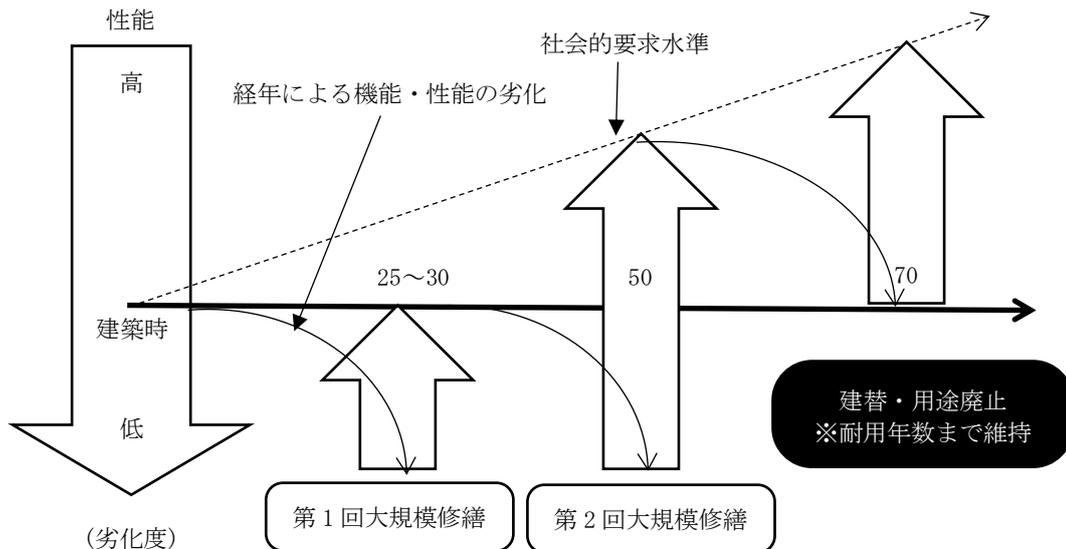
個別の改善工事の内容は事前調査に基づき設定しますが、基本的な実施方針については下表の類型別実施方針に基づくものとします。なお、事業の効率化のため、計画修繕サイクルと連動し、同時に実施することを基本とします。

図表 改善事業の類型ごとの実施方針と内容

類型	実施方針	工事内容
安全性確保型	防犯性や落下・転倒防止等生活事故防止に配慮した改善を行う。	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 建具更新とあわせたピッキング対策済み玄関錠への交換</li> <li>● 消火設備など防災設備の更新</li> <li>● 屋外通路等の照度確保 等</li> </ul>
福祉対応型	高齢者等が安全・安心して居住できるよう、住戸内・共用部・屋外のバリアフリー化を進める。	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 高齢者対応浴室ユニットの設置</li> <li>● 住戸内手すりの設置 等</li> </ul>
居住性向上型	住戸規模・間取りの改善や住戸住棟設備の機能向上を行い、居住性を向上させる。	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 給湯器の設置</li> <li>● 流し台の更新</li> <li>● 建具（玄関ドア、アルミサッシ等）の更新 等</li> </ul>
長寿命化型	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、躯体の劣化の低減、維持管理の容易性向上の観点から予防保全的な改善を行う。	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 屋上防水改修</li> <li>● 外壁再塗装</li> <li>● 外断熱改修</li> <li>● 給湯管・給水管、排水設備の更新 等</li> </ul>

図表 計画修繕の実施時期目安（耐火住棟の例）

※木造住宅については、2 回目の大規模修繕が改築時期として検討することが考えられます。



## (2) 計画期間における実施内容

本計画では、長期にわたって維持するべき耐火住棟については、適切な時期に改善等事業を実施し、木造住宅については、居住性等を戸別に点検しながら、まとまった事業について、概ね10年以内に築30年が経過する住棟について、長寿命化型の改善等事業を設定していきます。

改善内容は、長寿命化型として屋根、外壁等外装部分、福祉対応型として高齢化対応に係る部分について、住宅団地ごとにまとめて実施していくこととします。

図表 計画期間中の改善・修繕スケジュール

対象住棟概要				改善事業時期									
団地名	管理戸数	構造	建設年度	R3年度 (2021)	R4年度 (2022)	R5年度 (2023)	R6年度 (2024)	R7年度 (2025)	R8年度 (2026)	R9年度 (2027)	R10年度 (2028)	R11年度 (2029)	R12年度 (2030)
住安住宅	12	中耐	S61				長寿命化型						
住安上住宅	18	中耐	H2		長寿命化型								
御三戸第一団地	18	中耐	S54	長寿命化型									
御三戸第二団地	12	中耐	S58			長寿命化型							
菅生大宝(1)	12	中耐	H5						長寿命化型				
菅生大宝(2)	12	中耐	H6							長寿命化型			
菅生大宝(3)	12	中耐	H7								長寿命化型		
有枝団地	12	中耐	H6									長寿命化型	
成河団地	12	中耐	H10										長寿命化型
洪草団地	10	低耐	H4					長寿命化型					
仕七川団地	8	低耐	H2			長寿命化型							
洪草第2団地	10	低耐	H5					長寿命化型					
学団地	10	低耐	H7									長寿命化型	
永野住宅	4	木造	H7						長寿命化型				
大成住宅	6	木造	S63				長寿命化型						
大成住宅	4	木造	H7						長寿命化型				
住吉	4	木造	H8							長寿命化型			
若山団地	2	木造	H6				長寿命化型						
西古味団地(特)	2	木造	H16										長寿命化型
永野住宅(特)	2	木造	H7							長寿命化型			
各年改善戸数計				18	18	20	20	20	20	16	14	22	14

## 9 建替事業の実施方針

### (1) 建替事業の実施方針

本計画（p24）において検討した「著しい困窮年収未満の世帯数」に対応する公営住宅管理必要戸数は、令和2（2020）年現在、76戸、令和12（2030）年には50戸を下回っており、現在管理している465戸（うち公営住宅329戸入居世帯数245戸）のうち、耐用年数が経過する木造住棟等の用途廃止対象136戸を廃止しても193戸の管理戸数が確保でき、今後10年においても適切に需要にこたえられることが予想されるため、建て替え事業は抑制していくこととします。

建替事業抑制の背景の中で、本町久万地域の中心部に位置する新春日台住宅81戸及び同地域内における新開住宅（5戸）については、人口集積地域でもあることから例外的にまちづくりに寄与していく事業化を検討していきます。

### (2) 用途廃止の方針

安全性の確保が困難な耐用年数を大きく経過した木造・簡易耐火の住宅については、自然退去に合わせて順次用途廃止・除去を進めるとともに、居住者ごとに異なる事情に十分配慮しながら協力を得て、概ね10年の本計画期間中での用途廃止・除却をめざします。

しかし、耐用年数の超過した木造住棟の中には、今後も使用できる住宅があるため、用途廃止後の使用については、柔軟な対応による居住世帯を誘致していくことにも配慮し、人口対策としての活用を図っていきます。



# 10 長寿命化のための事業実施予定

## (1) 長寿命化にかかる事業実施方針

項目		事業実施方針
全体像	基本方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>・継続的な将来人口の減少に伴い、住宅に著しく困窮する年収世帯に対応する町営住宅管理戸数を推計すると令和2（2020）年現在76戸と予想され、既に現管理戸数465戸（内公営住宅329戸）の1/4に満たない状況である中、10年後の令和12（2030）年度では、48戸程度に縮減することが予想されています。</li> <li>・現管理ストックを有効に活用しながら、コロナ渦で予想される移住者対応に配慮した管理方針を検討していきます。</li> <li>・現在のストックを有効に活用する手段としては、改善や修繕事業を重視した計画を検討すると共に、公営住宅では実現しにくい入居基準外世帯への対応として、使える住宅の用途廃止による売却促進や町の管理住宅化を進めていくことが考えられます。</li> </ul>
	管理戸数等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・管理戸数：465戸 （公営住宅329戸・管理住宅42戸・特定公共賃貸住宅94戸）</li> <li>・公営住宅の地域別戸数 （久万：190戸 面河：32戸 美川69戸 柳谷：38戸）</li> <li>・入居戸数：331戸 （公営住宅：245戸・管理住宅25戸・特定公共賃貸住宅61戸）</li> <li>・建替予定：86戸（新春日台81戸→60戸・新開住宅5戸→5戸）</li> <li>・用途廃止予定：138戸（公営住宅：118戸 管理住宅20戸）</li> <li>・個別改善予定：182戸（公営住宅：92戸 特定公共賃貸住宅90戸）</li> <li>・維持管理予定：59戸（公営住宅：33戸 管理住宅：22戸 特定公共賃貸住宅：4戸）</li> </ul>
地域別基本方針	久万地域	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公営住宅190戸、管理住宅18戸、特定公共賃貸住宅44戸のうち、公営住宅の43戸、管理住宅17戸を用途廃止。</li> <li>・新春日台81戸と新開住宅5戸合わせて86戸の建て替えにより現入居世帯等に配慮した65戸を供給予定。</li> <li>・住安・住安上住宅30戸の個別改善。</li> <li>・特定公共賃貸住宅40戸の個別改善。</li> </ul>
	面河地域	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公営住宅32戸のうち22戸を用途廃止、管理住宅1戸は用途廃止。</li> <li>・渋草団地10戸を個別改善。</li> <li>・特定公共賃貸住宅22戸全ての個別改善。</li> </ul>
	美川地域	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公営住宅69戸のうち29戸の用途廃止。</li> <li>・御三戸第一団地18戸、御三戸第二団地12戸、仕七川団地8戸の個別改善。</li> <li>・特定公共賃貸住宅26戸の個別改善。</li> </ul>
	柳谷地域	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公営住宅38戸のうち24戸の用途廃止。</li> <li>・大成住宅10戸と永野住宅4戸の個別改善。</li> <li>・管理住宅23戸のうち2戸を用途廃止。</li> <li>・特定公共賃貸住宅2戸の個別改善。</li> </ul>

## (2) 維持・改善にかかる事業

【様式1】維持・改善にかかる事業予定一覧

事業主体名:久万高原町

対象住棟概要				LCC縮減効果算定結果		改善事業時期									
団地名	管理戸数	構造	建設年度	棟あたりLCC縮減効果(千円/年)	戸あたりLCC縮減効果(千円/年)	R3年度(2021)	R4年度(2022)	R5年度(2023)	R6年度(2024)	R7年度(2025)	R8年度(2026)	R9年度(2027)	R10年度(2028)	R11年度(2029)	R12年度(2030)
住安住宅	12	中耐	S61	1,717	143				長寿命化型						
住安上住宅	18	中耐	H2	2,665	148		長寿命化型								
御三戸第一団地	18	中耐	S54	1,604	89	長寿命化型									
御三戸第二団地	12	中耐	S58	1,439	120			長寿命化型							
菅生大宝(1)	12	中耐	H5	2,045	170						長寿命化型				
菅生大宝(2)	12	中耐	H6	2,351	196							長寿命化型			
菅生大宝(3)	12	中耐	H7	2,534	211								長寿命化型		
有枝団地	12	中耐	H6	2,174	181									長寿命化型	
成河団地	12	中耐	H10	2,818	235										長寿命化型
洪草団地	10	低耐	H4	1,468	147					長寿命化型					
仕七川団地	8	低耐	H2	1,098	137			長寿命化型							
洪草第2団地	10	低耐	H5	1,761	176					長寿命化型					
学団地	10	低耐	H7	1,969	197									長寿命化型	
永野住宅	4	木造	H7	441	110						長寿命化型				
大成住宅	6	木造	S63	274	46				長寿命化型						
大成住宅	4	木造	H7	441	110						長寿命化型				
住吉	4	木造	H8	449	112							長寿命化型			
若山団地	2	木造	H6	233	117				長寿命化型						
西古味団地(特)	2	木造	H16	399	199										長寿命化型
永野住宅(特)	2	木造	H7	158	79								長寿命化型		
各年改善戸数計						18	18	20	20	20	20	16	14	22	14

### (3) 建替にかかる事業

【様式2】建替にかかる事業予定一覧

住宅の区分: 公営住宅 特定公共賃貸住宅 改良住宅 小集落住宅 町単独住宅 その他(準公営)

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期		新規又は建替整備予定年度	LCC (千円/年)	備考
					法定点検	法定点検に準じた点検			
新春日台1	1~30	26	簡耐平	S43~S46	-		令和8年~11年	-	建設戸数は24戸程度を予定
新春日台2	31~60	30	簡耐平	S47~S49	-			-	建設戸数は24戸程度を予定
新春日台3	61~85	25	簡耐二	S49~S51	-			-	建設戸数は12戸程度を予定
新開住宅	1~5	5	簡耐二	S52	-		令和12年~13年	-	建設戸数は5戸を予定

### (4) 共同施設部分にかかる事業

【様式3】共同施設部分にかかる事業予定一覧

住宅の区分: 公営住宅 特定公共賃貸住宅 改良住宅 小集落住宅 町単独住宅 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	R3年度 (2021)	R4年度 (2022)	R5年度 (2023)	R6年度 (2024)	R7年度 (2025)	R8年度 (2026)	R9年度 (2027)	R10年度 (2028)	R11年度 (2029)		R12年度 (2030)	
対象団地なし																

# 11 維持管理コストとその縮減効果

## (1) 耐火住棟の LCC 縮減効果算定について

耐火構造の公営住宅については、国の公営住宅等長寿命化計画策定指針に基づき、ライフサイクルコスト（LCC）を算出します。

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

- ・ 建設費：当該住棟の建設時点に投資した建設工事費
- ・ 改善費：想定される管理期間における改善工事費の見込み額から修繕費相当額を控除した額
- ・ 修繕費：管理期間における修繕工事費の見込み額
- ・ 除却費：想定される管理期間が経過した後の除却工事費の見込み額

●  $LCC$ の縮減効果 =  $LCC$  (計画前) -  $LCC$  (計画後)

- ・ 改善事業は、 $LCC$ の縮減効果があるものを実施します。

①  $LCC$  (計画前) =  $(\text{建設費} + \text{修繕費} + \text{除却費}) \div \text{評価期間}$  (改善非実施)

- ・ 建設費：推定再建築費
- ・ 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
- ・ 除却費：評価期間（改善非実施）末に実施する除却工事費
- ・ 評価期間（改善非実施）：改善事業を実施しない場合に想定される管理期間

②  $LCC$  (計画後) =  $(\text{建設費} + \text{改善費} + \text{修繕費} + \text{除却費}) \div \text{評価期間}$  (改善実施)

- ・ 建設費：①と同じ
- ・ 改善費：本計画に基づく改善事業費及び計画期間以後に想定される改善事業費の総額から修繕費相当額を控除した額
- ・ 修繕費：建設後、評価期間（改善実施）末までに実施した修繕工事費
- ・ 除却費：評価期間（改善実施）末に実施する除却工事費
- ・ 評価期間（改善実施）：本計画に基づく改善事業（ $LCC$ 算定対象）及び計画期間以後に想定される改善事業（ $LCC$ 算定対象）を実施する場合に想定される管理期間（目標管理期間）

## (2) 木造住棟の LCC 縮減効果算定について

ライフサイクルコスト（LCC）の改善効果算出の基本的な考え方を以下に示します。なお、耐火住棟の LCC 縮減効果算定に準じたもので計算しています。

### ①算定にかかる仮定と考え方

#### ●1 棟の LCC 改善効果=LCC（計画前）－LCC（計画後）

- ・LCC（計画前）：公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業を実施する場合の建設時点から次回建替えまでに要するコストです。
- ・LCC（計画後）：次回建替えまでの使用年数については、長寿命化型改善事業（個別改善）の実施年度要件から、耐用年数 30 年＋数年程度の時点で改善することを想定して、合算した年数になります。
- ・したがって、木造住宅の管理期間は改善後の使用期間 10 年以上を考慮した 45 年と仮定して LCC 縮減効果を算定しています。
- ・また、耐火住棟に比べ、木造住宅の耐用年数は短く、建替事業費〔建設費〕は小さいことから、改善事業費の大きさによっては、仮定する 45 年より経過年数を増や下管理期間が必要な場合も考えられます。
- ・なお、本計画では改善事業の仮定値については、長寿命化改善として、外装改修＋設備機器や各棟異なる修繕をプラスした 2,000 千円/戸を仮定して算定しています。

### ② LCC 縮減効果の算定方法〔耐火住棟と同様〕

算出に用いる計画前モデルと計画後モデルを比較して、改善事業費をプラスして、建替時期を遅らせる方が有利な場合の改善事業費が有効な縮減効果となります。

#### ●計画前モデル ① 使用年数：

計画前 LCC＝（③建替工事費＋②累積修繕費）÷①使用年数（単位：円/戸・年）

#### ●計画後モデル ⑤ 使用年数：

計画後 LCC＝（⑧建替工事費＋⑦長寿命化型改善工事費＋⑥累積修繕費）÷⑤使用年数（単位：円/戸・年）

#### ●LCC 改善効果 ⑩ 年平均改善額：

住棟当たりの年平均改善額：

- ・年平均改善額がプラスであれば、LCC 縮減効果があると判断します。



### (3) 改善住棟の LCC

本計画では、以下の改善事業対象団地において、仮定する改善事業費（長寿命化型及び福祉対応型）における LCC の縮減効果にかかる算定は、以下のような結果を得ています。

したがって、仮改善事業費の支出が概ね以下の時期頃までであれば、事業投資として問題はないと考えられます。

図表 改善対象住棟の LCC 縮減効果算定結果

対象住棟概要				維持期間			事業費仮定値		LCC縮減効果算定結果		改善事業	
団地名	管理戸数	構造	建設年度	経過年数	計画前経過年数	計画後経過年数	改善事業費 (千円/戸)	除却費 (千円/戸)	棟あたり LCC 縮減効果 (千円/年)	戸あたり LCC 縮減効果 (千円/年)	事業内容	事業時期
住安住宅	12	中耐	S61	34	38	70	3,000	1,000	1,717	143	長寿命化型	R6年度 (2024)
住安上住宅	18	中耐	H2	30	32	70	3,000	1,000	2,665	148	長寿命化型	R4年度 (2022)
御三戸第一団地	18	中耐	S54	41	42	70	3,000	1,000	1,604	89	長寿命化型	R3年度 (2021)
御三戸第二団地	12	中耐	S58	37	40	70	3,000	1,000	1,439	120	長寿命化型	R5年度 (2023)
菅生大宝(1)	12	中耐	H5	27	33	70	3,000	1,000	2,045	170	長寿命化型	R8年度 (2026)
菅生大宝(2)	12	中耐	H6	26	33	70	3,000	1,000	2,351	196	長寿命化型	R9年度 (2027)
菅生大宝(3)	12	中耐	H7	25	33	70	3,000	1,000	2,534	211	長寿命化型	R10年度 (2028)
有枝団地	12	中耐	H6	26	35	70	3,000	1,000	2,174	181	長寿命化型	R11年度 (2029)
成河団地	12	中耐	H10	22	32	70	3,000	1,000	2,818	235	長寿命化型	R12年度 (2030)
渋草団地	10	低耐	H4	28	33	70	3,000	1,000	1,468	147	長寿命化型	R7年度 (2025)
仕七川団地	8	低耐	H2	30	33	70	3,000	1,000	1,098	137	長寿命化型	R5年度 (2023)
渋草第2団地	10	低耐	H5	27	32	70	3,000	1,000	1,761	176	長寿命化型	R7年度 (2025)
学団地	10	低耐	H7	25	34	70	3,000	1,000	1,969	197	長寿命化型	R11年度 (2029)
永野住宅	4	木造	H7	25	31	45	2,000	1,000	441	110	長寿命化型	R8年度 (2026)
大成住宅	6	木造	S63	32	36	45	2,000	1,000	274	46	長寿命化型	R6年度 (2024)
大成住宅	4	木造	H7	25	31	45	2,000	1,000	441	110	長寿命化型	R8年度 (2026)
住吉	4	木造	H8	24	31	45	2,000	1,000	449	112	長寿命化型	R9年度 (2027)
若山団地	2	木造	H6	26	30	45	2,000	1,000	233	117	長寿命化型	R6年度 (2024)
西古味団地(特)	2	木造	H16	16	26	45	2,000	1,000	399	199	長寿命化型	R12年度 (2030)
永野住宅(特)	2	木造	H7	25	33	45	2,000	1,000	158	79	長寿命化型	R10年度 (2028)



## 久万高原町町営住宅長寿命化計画改訂

令和3（2021）年3月

発行／久万高原町

編集／久万高原町 建設課

〒791-1201

愛媛県上浮穴郡久万高原町久万 212 番地

TEL 0892-21-1111

Email <http://www.town.kumakogen.lg.jp>

---

---