

真庭市公営住宅等長寿命化計画

2021 - 2030

令和3年3月

真庭市

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	長寿命化に関する基本方針	11
4	計画の対象と事業手法の選定	15
5	定期点検の実施方針	41
6	計画修繕の実施方針	43
7	改善事業の実施方針	45
8	建替事業の実施方針	47
9	長寿命化のための事業実施予定	48
10	維持管理コストとその縮減効果	51

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

真庭市（以下「本市」という。）には、高齢者、障がい者、子育て世帯、外国人等様々な人が暮らしています。

全ての人自分らしく生きることが出来る「共生社会」の実現のためには、住宅セーフティネット^{*1}として、住宅に困窮する低額所得者等に対し低廉な家賃で供給する「公営住宅」が重要な役割を果たしており、本市は、令和2年（2020年）8月末現在、50団地639戸の市営住宅を管理しています。

平成23年（2011年）3月には真庭市公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市営住宅ストックの更新などを進めています。

現在、現計画の目標年度（令和2年度（2020年度）末）が近くなっており、市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（2016年）8月の公営住宅等長寿命化計画策定指針（国土交通省）が改定されたことなどをを受けて、現計画を見直す必要性が生じています。

(2) 策定の目的

本計画は、上記背景により現計画を改定し、市営住宅の有効活用とライフサイクルコスト^{*2}（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。

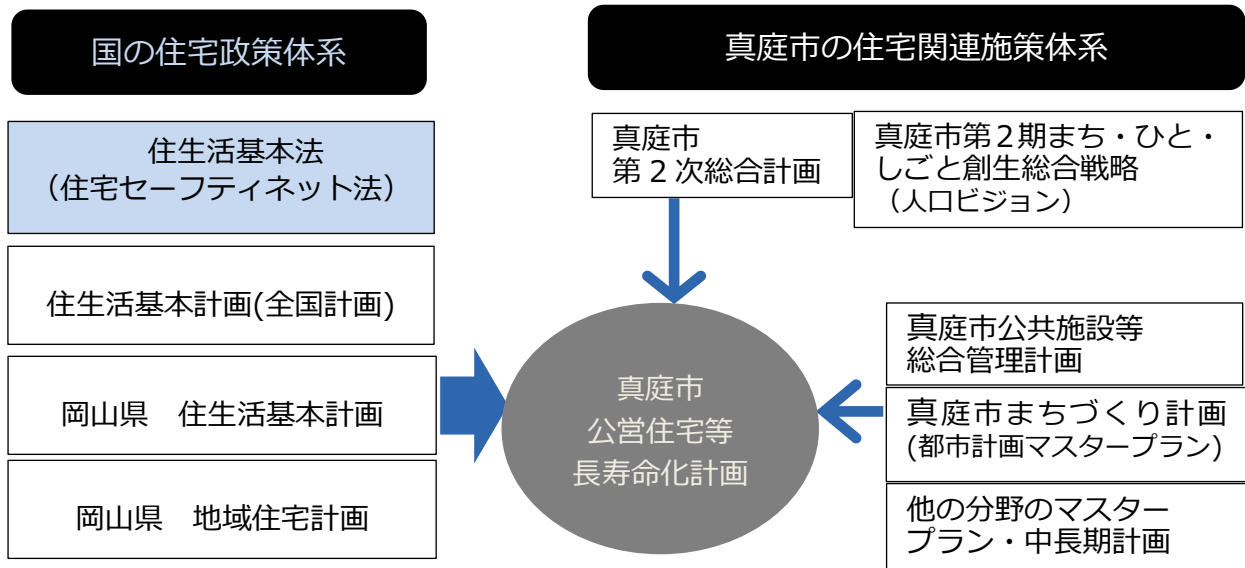
*1：住宅政策において、自力で適正な水準の住宅を確保できない者に対して、行政が関与し、健康で文化的な生活を確保できることをいう。

*2：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、「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 真庭市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

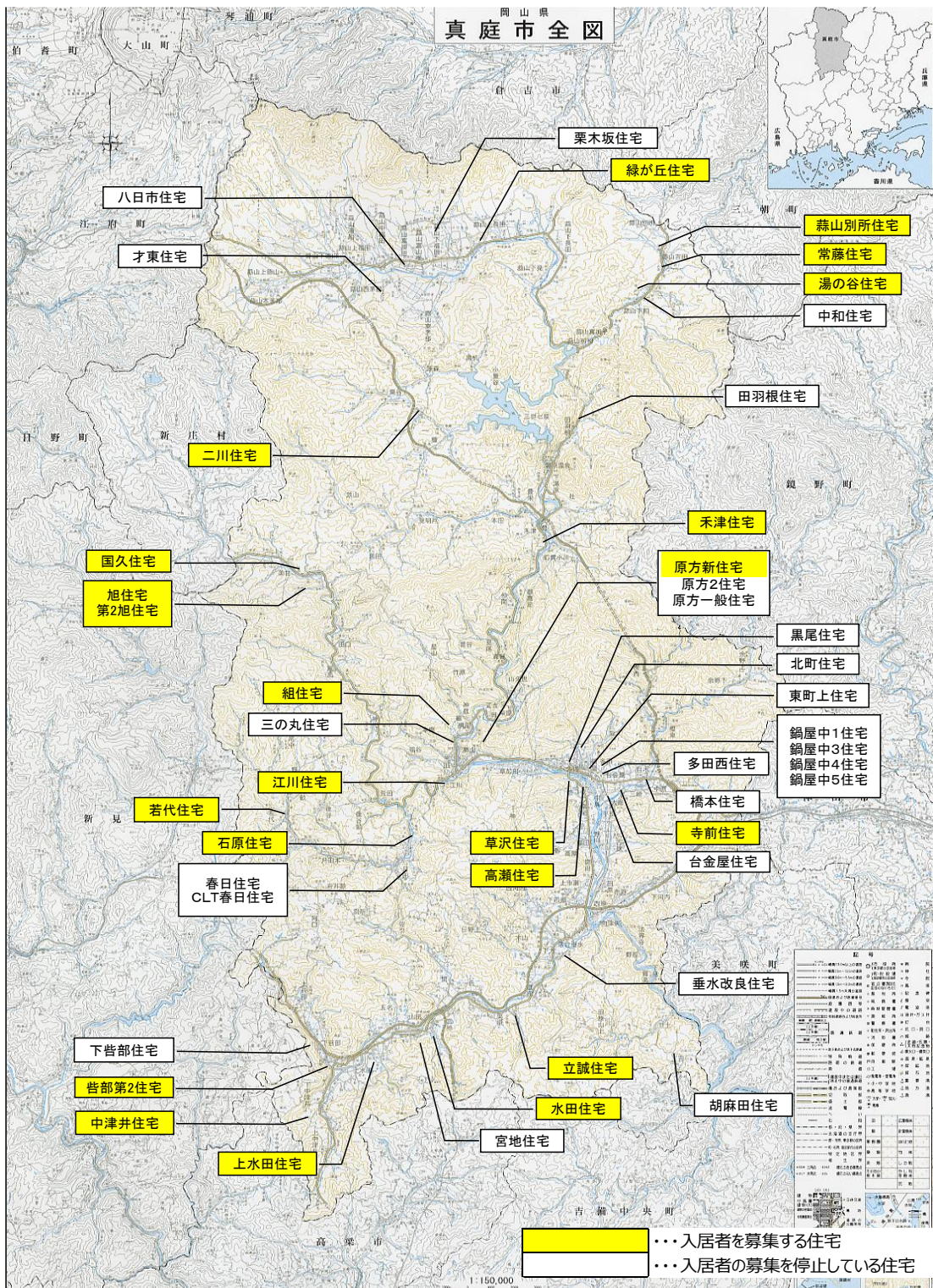
(1) 団地の概況

① 立地

市営住宅は市内に 50 団地あり、うち北房地域に 6 団地 60 戸、落合地域に 3 団地 64 戸、久世地域に 13 団地 187 戸、勝山地域に 11 団地 226 戸、美甘地域に 5 団地 26 戸、湯原地域に 4 団地 23 戸、蒜山地域に 8 団地 53 戸あります。

また、市内には県営住宅はありません。

図表 市営住宅の立地状況



② 団地の概況

令和2年（2010年）8月末時点における市営住宅の管理戸数は639戸で、うち募集停止住戸が314戸、空き家戸数は165戸、入居戸数は474戸となっています。

住宅種別^{*3}で区分すると、公営が496戸、特定が23戸、単独が111戸、若者定住が7戸、改良が2戸となっています。

図表 市営住宅の概況（令和2年（2020年）8月31日現在）

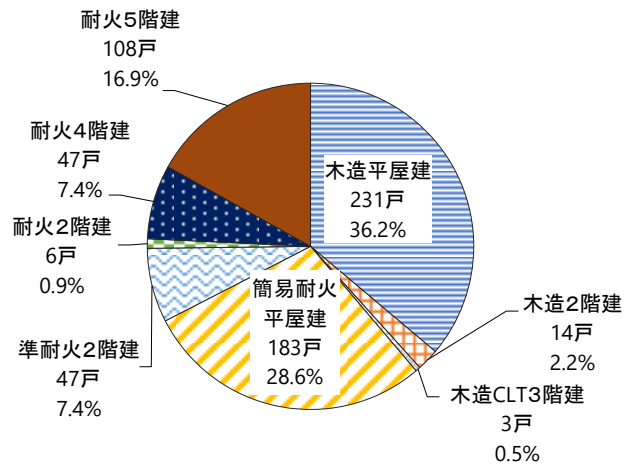
地区	種別	名称	位置	全体戸数 ①	入居戸数②	空室戸数 (①-②)	備考		
北房	公営	下些部住宅	真庭市下些部872番地1	10	6	4	募集停止住宅につき、空室の募集はしない。		
	公営	宮地住宅	真庭市宮地2639番地	10	6	4	募集停止住宅につき、空室の募集はしない。		
	公営	中津井住宅	真庭市下中津井527番地	10	8	2			
	公営	些部第2住宅	真庭市下些部382番地	10	8	2			
	公営	上水田住宅	真庭市上水田6579番地1	10	10	0			
	公営	水田住宅	真庭市宮地1445番地1	10	9	1			
落合	公営	胡麻田住宅	真庭市吉2589番地2	2	1	1	募集停止住宅につき、空室の募集はしない。		
	単独	立誠住宅	真庭市栗原2475番地2	60	57	3			
	改良	垂水改良住宅	真庭市落合垂水1618	2	1	1	募集停止住宅につき、空室の募集はしない。		
久世	公営	北町住宅	真庭市久世266番地7	12	5	7	募集停止住宅につき、空室の募集はしない。		
	公営	黒尾住宅	真庭市久世2346番地	45	25	20	募集停止住宅につき、空室の募集はしない。		
	公営	東町上住宅	真庭市久世2732番地1	16	10	6	募集停止住宅につき、空室の募集はしない。		
	公営	多田西住宅	真庭市多田50番地1	22	12	10	募集停止住宅につき、空室の募集はしない。		
	公営	鍋屋中1住宅	真庭市鍋屋60番地19	2	1	1	募集停止住宅につき、空室の募集はしない。		
	公営	鍋屋中3住宅	真庭市鍋屋78番地1	20	19	1	募集停止住宅につき、空室の募集はしない。		
	公営	草沢住宅	真庭市惣78番地1	6	6	0			
	公営	高瀬住宅	真庭市惣126番地32	17	17	0			
	公営	寺前住宅	真庭市台金屋251番地	16	15	1			
	公営	台金屋住宅	真庭市台金屋309番地1	12	4	8	募集停止住宅につき、空室の募集はしない。		
	公営	橋本住宅	真庭市目木1704番地1	15	7	8	募集停止住宅につき、空室の募集はしない。		
	単独	鍋屋中4住宅	真庭市鍋屋60番地4	2	2	0	募集停止住宅につき、空室の募集はしない。		
	単独	鍋屋中5住宅	真庭市鍋屋60番地5	2	2	0	募集停止住宅につき、空室の募集はしない。		
	勝山	公営	春日住宅	真庭市月田1995番地	12	6	6	募集停止住宅につき、空室の募集はしない。	
公営		宮の前住宅	真庭市本郷47番地1	34	19	15	募集停止住宅につき、空室の募集はしない。		
公営		原方2住宅	真庭市勝山1132番地1	34	22	12	募集停止住宅につき、空室の募集はしない。		
公営		原方新住宅	真庭市勝山1126番地1	48	47	1			
公営		江川住宅	真庭市江川794番地3	16	15	1			
公営		若代住宅	真庭市若代1255番地1	10	6	4	1～4は募集停止		
公営		石原住宅	真庭市月田1334番地	10	9	1	公営住宅(1-1～5-2)		
特定		組住宅	真庭市組35番地	4	4	0	特定住宅(6～9)		
公営		組住宅	真庭市組35番地	14	13	1	公営住宅(3-1～9-2)		
特定		組住宅	真庭市組35番地	4	4	0	特定住宅(1-1～2-2)		
単独		三の丸住宅	真庭市勝山36番地1	31	7	24	募集停止住宅につき、空室の募集はしない。		
単独	原方一般住宅	真庭市勝山1132番地3	6	5	1	募集停止住宅につき、空室の募集はしない。			
単独	CLT春日住宅	真庭市月田1997番地2	3	3	0				
美甘	公営	旭住宅	真庭市美甘307番地1	10	10	0			
	公営	第2旭(梅)住宅	真庭市美甘323番地1	4	4	0			
	特定	第2旭(松)住宅	真庭市美甘318番地2	4	1	3			
	特定	第2旭(竹)住宅	真庭市美甘323番地5	4	4	0			
	特定	国久住宅	真庭市美甘4050番地1	4	2	2			
湯原	公営	田羽根住宅	真庭市田羽根320番地1	5	2	3	募集停止住宅につき、空室の募集はしない。		
	公営	禾津住宅(101～)	真庭市禾津170番地1	11	11	0			
	若者	禾津住宅(A～E)	真庭市禾津318番2及び319番	5	5	0			
	若者	二川住宅	真庭市粟谷9番地	2	2	0			
蒜山	公営	蒜山別所住宅	真庭市蒜山別所612番地5	2	1	1			
	公営	湯の谷住宅	真庭市蒜山下和533番地2	2	2	0			
	公営	栗木坂住宅	真庭市蒜山上長田170番地1	8	6	2	募集停止住宅につき、空室の募集はしない。		
	公営	緑が丘住宅	真庭市蒜山上長田996番地	26	25	1			
	公営	才東住宅	真庭市蒜山西茅部396番地2	5	3	2	募集停止住宅につき、空室の募集はしない。		
	中和	常藤住宅	真庭市蒜山吉田284番地1	3	1	2			
	八束	八日市住宅	真庭市蒜山下福田591番地1	6	3	3	募集停止住宅につき、空室の募集はしない。		
	中和	中和住宅	真庭市蒜山下和1443番地13	1	1	0	募集停止住宅につき、空室の募集はしない。		
50				合計	639	474	165		
							…入居者を募集する住宅	26	募集可能
							…入居者の募集を停止している住宅	139	募集停止分

*3：本市の住宅種別は、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」、住宅地区改良法に基づく入居基準による「改良住宅」、市費等によって建設または購入され、市が独自に定める入居基準による「単独住宅」、「若者定住住宅」がある。

(2) 住宅ストックの概況

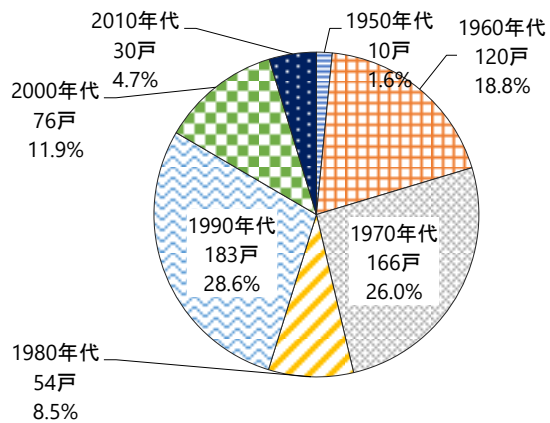
① 構造別の管理戸数

耐火構造*⁴でない住宅（木造・簡易耐火・準耐火構造）は全体の74.9%です。



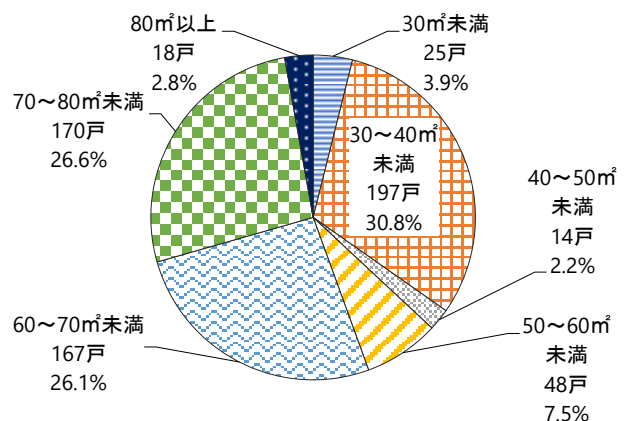
② 建設年度別の管理戸数

1990年代に建設されたストックが183戸（28.6%）で最も多く、次いで1970年代が166戸（26.0%）の順となっています。現存する最も古い住宅は昭和27年（1952年）建設の鍋屋中1団地です。



③ 住戸占有面積別の管理戸数

住戸の占有面積では、30㎡以上40㎡未満が197戸（30.8%）で最も多く、次いで70㎡以上80㎡未満の170戸（26.6%）です。



*⁴：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（1991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。

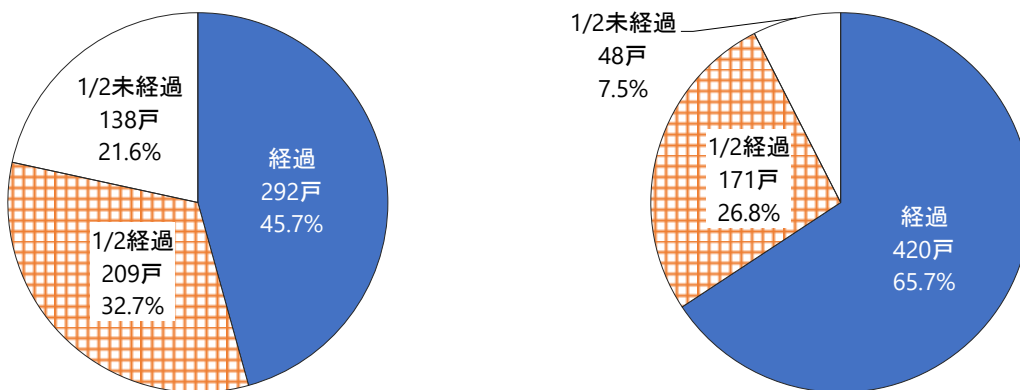
④ 耐用年数の経過状況別の管理戸数

本計画の策定時点で法定の耐用年数を経過しているストックは 292 戸で、計画期間の終期までに耐用年数^{*5}を迎えるストックは 420 戸です。

図表 耐用年数の経過状況と見込み

【令和 2 年度 (2020 年度) 末時点】

【令和 12 年度 (2030 年度) 末時点】



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

*5 : 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

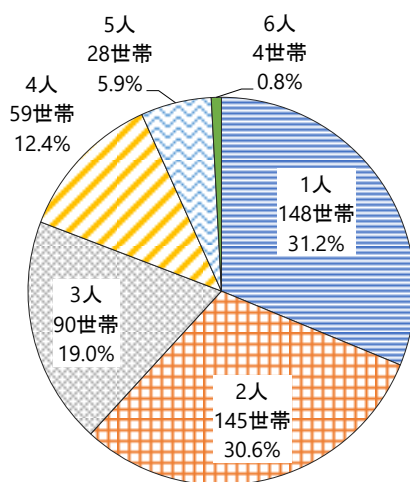
令和2年（2020年）8月末時点における市営住宅全体の入居世帯数及び入居者数は474世帯1,108人です。

住宅種別によると、公営住宅には370世帯853人、特定住宅に16世帯57人、単独住宅に80世帯169人、若者定住住宅に7世帯28人、改良住宅に1世帯1人が入居しています。

② 世帯人員別の入居世帯数（公営住宅）

単身世帯が31.2%と最も多く、次いで2人世帯が30.6%となっています。

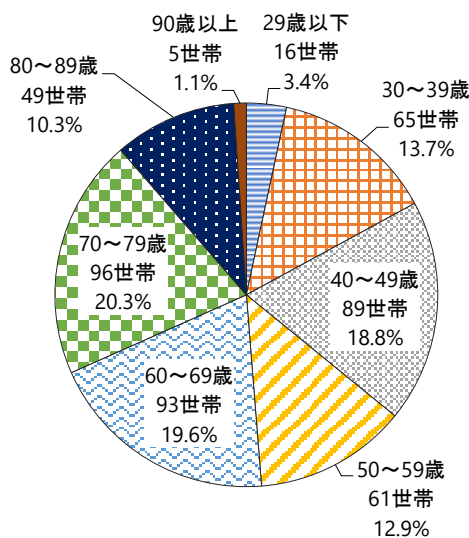
図表 世帯人員別入居世帯数（公営住宅）



③ 世帯主年齢別の入居世帯数（公営住宅）

70代の世帯主が20.3%で最も多く、次いで60代、40代が多くなっています。60代以上の世帯主は全体の51.3%です。

図表 世帯主年齢別入居世帯数



④ 属性別の入居世帯数（公営住宅）

令和 2 年（2020 年）8 月末時点における、その他の属性別の世帯数は以下のとおりです。

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）	50 世帯
障がい者同居世帯	56 世帯
子育て世帯	109 世帯
うち 6 歳未満同居世帯	36 世帯
うち 6 歳以上 18 歳未満同居世帯	89 世帯

⑤ 空き家募集の応募倍率（公営住宅）

平成 25 年度（2013 年度）以降の空き家募集戸数は公営住宅が 144 戸、募集に対する申込戸数は 289 戸、平均の倍率は 2.0 倍でした。

図表 近年の空き家募集と応募状況（公営）

年度	募集戸数	申込戸数	倍率
平成 25 年度	17	47	2.8
平成 26 年度	19	64	3.4
平成 27 年度	20	29	1.5
平成 28 年度	18	52	2.9
平成 29 年度	22	23	1.0
平成 30 年度	14	31	2.2
令和元年度	19	23	1.2
令和 2 年度	15	20	1.3
総計	144	289	2.0

なお、同期間中の特定住宅の募集は 16 戸で、申込戸数は 5 戸でした。

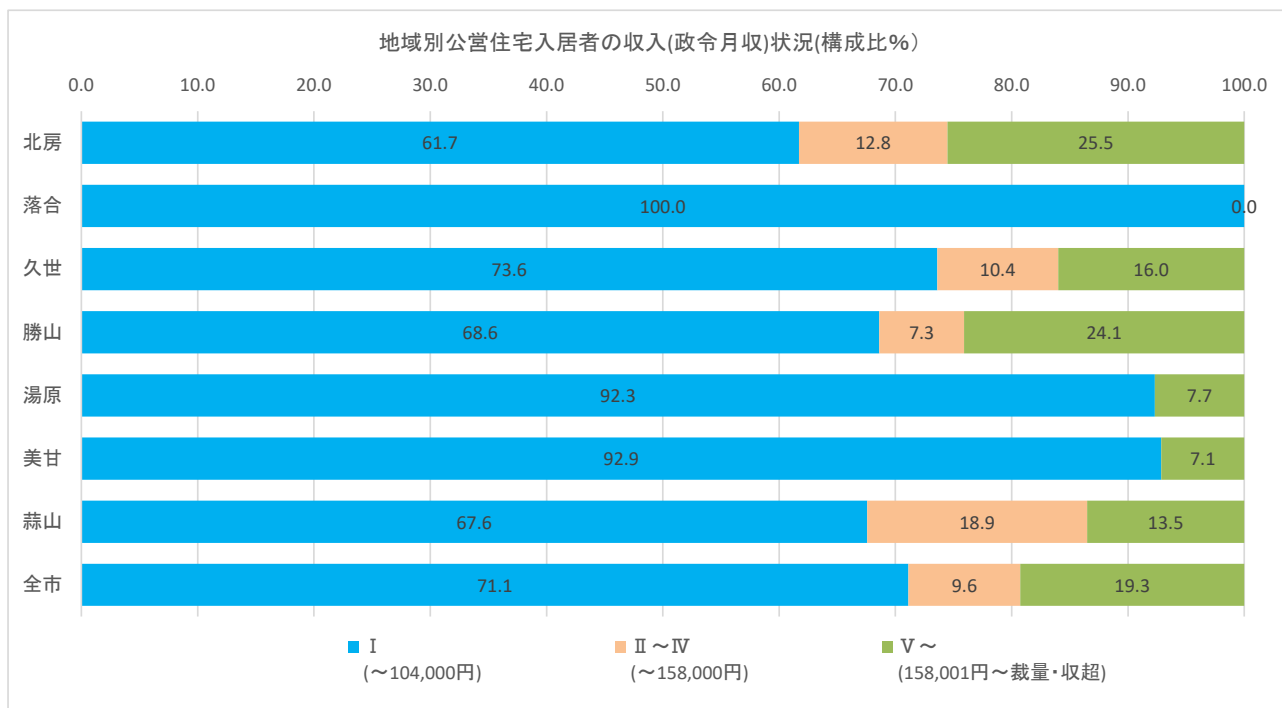
⑥ 入居世帯の収入概況（公営住宅）

令和2年（2020年）8月末現在の公営住宅入居世帯の収入状況を地域別で見ると全市で第Ⅰ階層（政令月収^{*6}104,000円以下）が全374世帯中71.1%を占めています。

第Ⅰ階層が比較的低い割合となるのは、北房及び蒜山地域となっています。

収入超過^{*7}や裁量階層^{*8}の割合が高いのは、北房、勝山地域となっています。

図表 令和2年（2020年）8月末現在の入居世帯収入状況（公営）



地域\政令月収	世帯数 (世帯)			計	構成比 (%)		
	I (~104,000円)	II~IV (~158,000円)	V~ (158,001円~裁量・収超)		I (~104,000円)	II~IV (~158,000円)	V~ (158,001円~裁量・収超)
北房	29	6	12	47	61.7	12.8	25.5
落合	1	0	0	1	100.0	0.0	0.0
久世	92	13	20	125	73.6	10.4	16.0
勝山	94	10	33	137	68.6	7.3	24.1
湯原	12	0	1	13	92.3	0.0	7.7
美甘	13	0	1	14	92.9	0.0	7.1
蒜山	25	7	5	37	67.6	18.9	13.5
全市	266	36	72	374	71.1	9.6	19.3

*6 : 公営住宅法施行令第1条第3号の規定による入居世帯の年間粗収入から給与所得控除・配偶者及び扶養者の控除等を行った額を12ヶ月で除した月収換算額をいう。

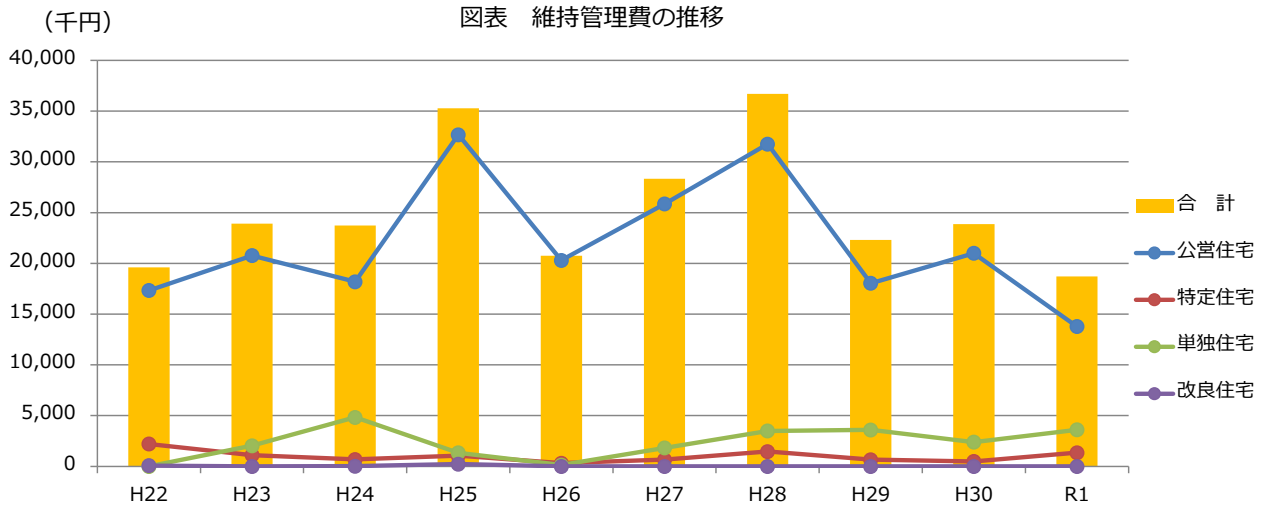
*7 : 政令月収がⅣ分位（158千円）を超える収入の世帯をいい、3年以上入居している場合は公営住宅を明け渡さなければならない。

*8 : 政令月収がⅣ分位を超えても、入居者が政令で定める高齢者、障がい者、子育て世帯等の場合は、収入分位40%に値する政令月収268千円以下まで入居できる階層をいう。

(4) 維持管理に関する履歴

① 維持管理費の推移（平成 22 年度～令和元年度）

維持管理費は平成 25 年度（2013 年度）と平成 28 年度（2016 年度）に 35,000 千円以上となりましたが、それ以降は 20,000 千円前後で推移しています。

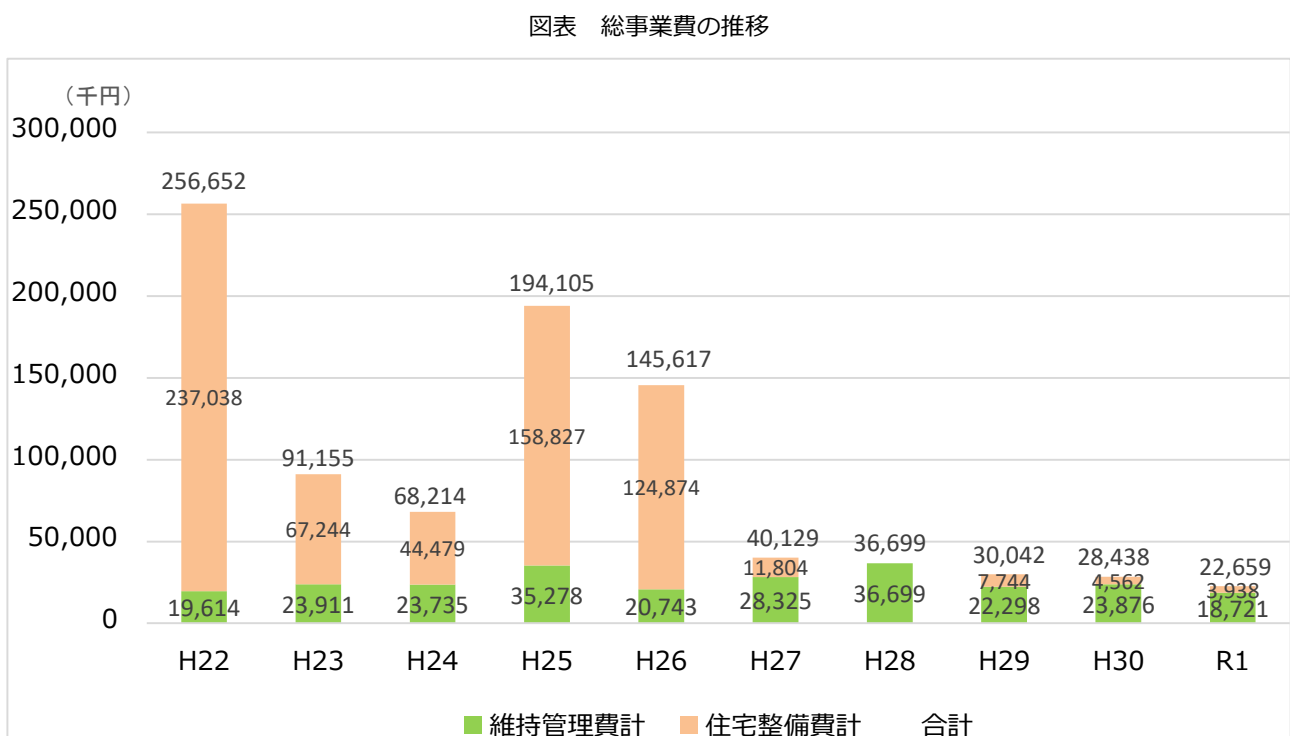


(千円)

	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1
公営住宅	17,331	20,766	18,191	32,670	20,294	25,858	31,752	18,045	21,001	13,773
特定住宅	2,205	1,104	688	1,050	320	656	1,460	665	483	1,342
単独住宅	0	2,040	4,835	1,337	129	1,811	3,486	3,588	2,391	3,607
改良住宅	79	0	20	221	0	0	0	0	0	0
合計	19,614	23,911	23,735	35,278	20,743	28,325	36,699	22,298	23,876	18,721

② 総事業費の推移（平成 22 年度～令和元年度）

維持管理費に施設整備費を加えた総事業費（千円）は以下のとおりです。



3 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。

本市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。

本市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、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^{*9}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 LCC 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情手法を検討します。

なお、比較的新しいバリアフリー^{*10}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。

^{*9}：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。

^{*10}：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 ^{*11} 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"> ・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。 ・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。
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 LCC 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、LCCの縮減に努める。

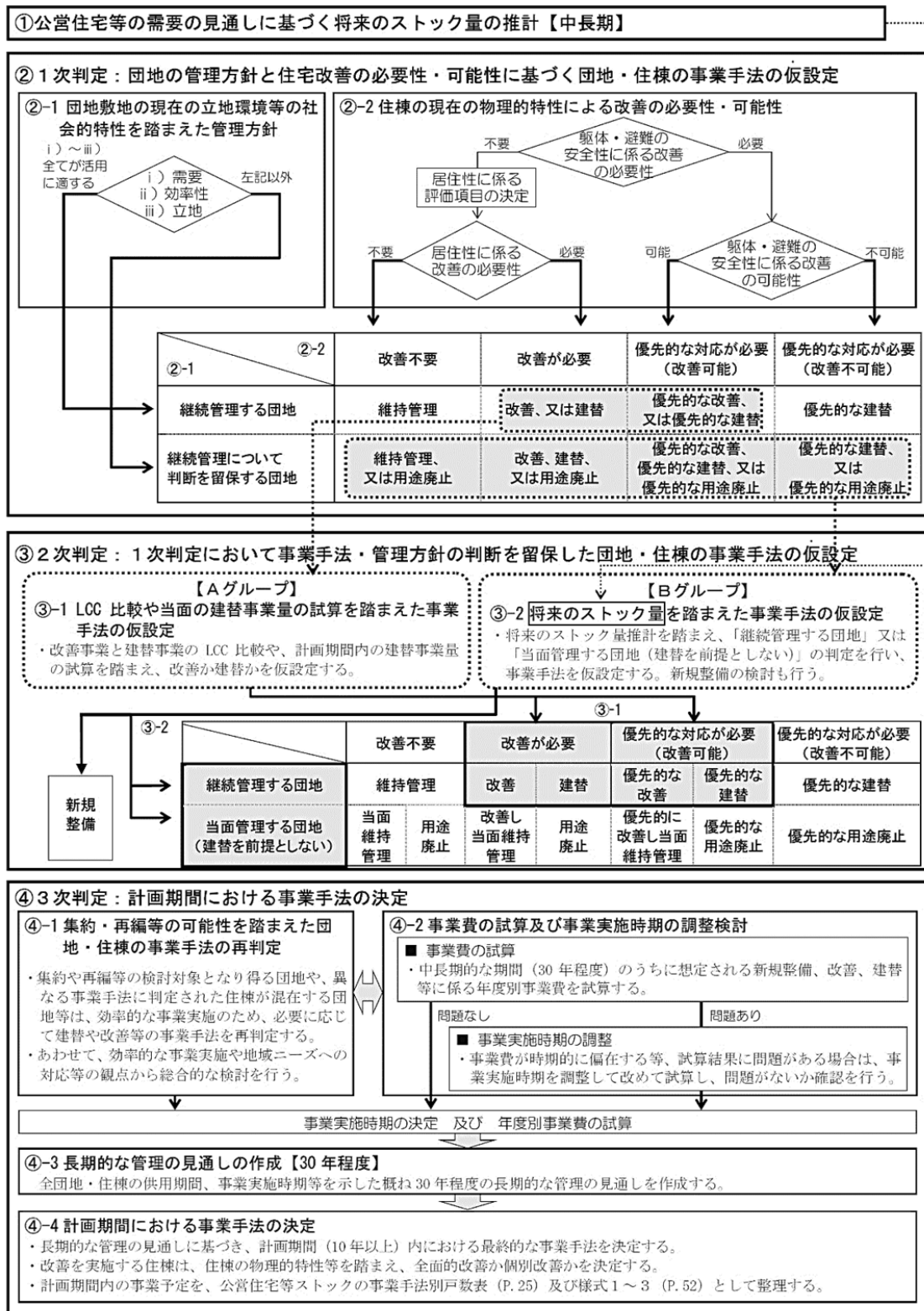
^{*11} : 人の年齢・性別・障がい・能力等に関係なく、だれもが使いやすいように製品・建物・環境などをいう。

4 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。

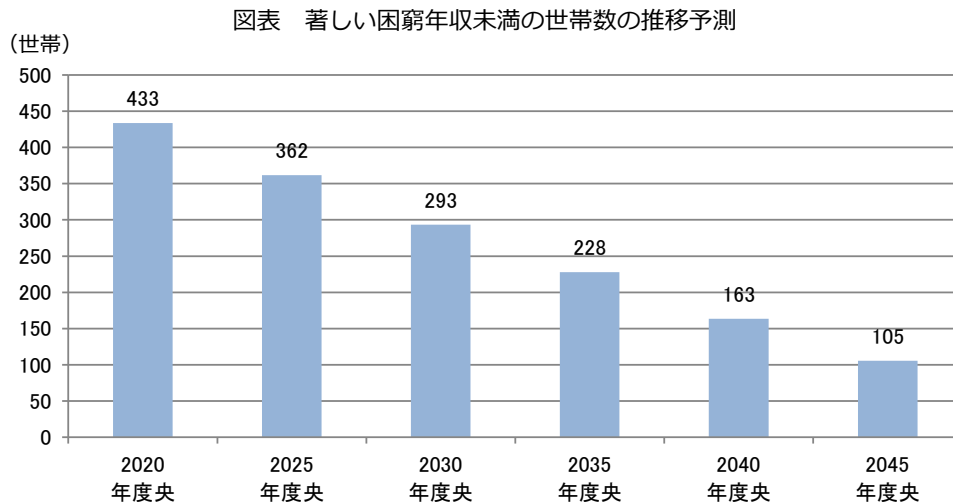
図表 事業手法の選定フロー（公営住宅等長寿命化計画策定指針(平成 28 年 8 月改定)より）



(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、本市における著しい困窮年収未満の世帯数^{*12}は以下のように推移すると見込まれます。



※公営住宅ストック推計プログラムでは、統計値である国勢調査や住宅土地統計調査における世帯数や住宅戸数が各年10月1日現在の数値であるため、推計値において同様の時期に対応した値を算出しており、「年度央」は各年10月1日現在の値となっています。

② 供給の見通し

本市の市営住宅（公営・特定公共賃貸・改良・単独・若者定住）管理戸数は639戸です。

令和2年（2020年）8月末現在、入居世帯数は474世帯となっていますので、空き家は165戸（内募集可能空き家：26戸）、さらに、将来は用途廃止を予定する入居停止住宅戸数は314戸（政策空き家：139戸）あります。したがって、稼働可能な空き家と現入居世帯を合算して、500戸（474+26）で需要に対応していると仮定すると、下表の令和2年度（2020年度）末現在の超過戸数は74戸となっています。

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、管理戸数325戸（内232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が、急激な社会変動となりつつあるコロナ禍での住宅需要や少子高齢化、世帯構成の変化等の社会情勢を考慮しながら、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 市営・県営住宅の分担率を考慮した必要供給戸数の見込み

	2020年度央	2020年度末	2025年度央	2030年度央	2030年度末	2035年度央	2040年度央	2040年度末	2045年度央
総需要数	433	426	362	293	287	228	163	158	105
市営住宅における公営の必要戸数	433	426	362	293	287	228	163	158	105
市営現況639戸の超過戸数	206	213	277	346	352	411	476	481	534
※入居停止戸数を除外した戸数325戸の超過戸数	-108	-101	-37	32	38	97	162	167	220

^{*12}：著しい困窮年収未満の世帯数とは、自力では最低居住面積を達成することが著しく困難な年収である世帯のことで、ここでは公営住宅等への入居資格を有する世帯数をいい、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

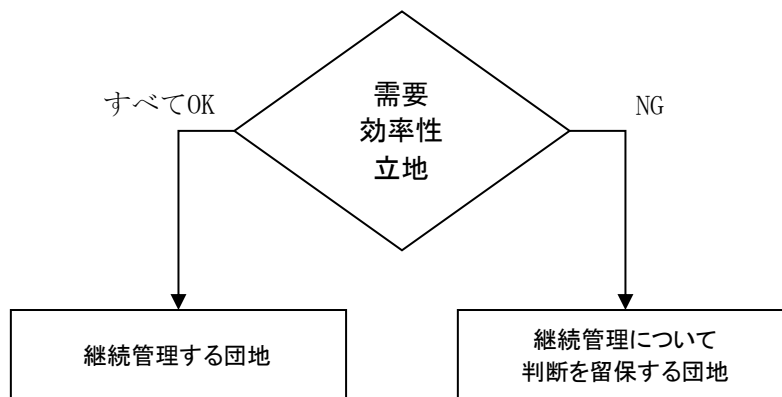
①団地の社会的特性による継続管理の方針

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」と仮設定します。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（2014 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 m ² （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* ¹³	<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



*¹³ : 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効率性			A	B立地性			B	
	団地名	種別	全体戸数①	入居戸数②	敷地面積(m ²)	都市計画用途地域	法定容積率(%)	効率性	浸水区域レベル	評価	土砂災害区域レベル	評価	立地性
北房 60戸	下皆部住宅	公営	10	6	2,263	区域外	400	○	0.5~3.0	2	指定なし		○
	宮地住宅	公営	10	6	2,794	区域外	400	○	0.5~3.0	2	Y(土石流)	Y○	×
	中津井住宅	公営	10	8	3,908	区域外	400	○			指定なし		○
	皆部第2住宅	公営	10	8	2,764	区域外	400	○	0.5~3.0	2	指定なし		○
	上水田住宅	公営	10	10	3,800	区域外	400	○			Y(土石流),R	YOR	×
落合 64戸	水田住宅	公営	10	9	4,770	区域外	400	○	0.5~3.0	2	指定なし		○
	胡麻田住宅	公営	2	1	686	用途外	200	×			指定なし		○
	立誠住宅	単独	60	57	5,465	用途外	200	○			指定なし		○
久世 187戸	垂水改良住宅	改良	2	1	231	用途外	200	×	10.0~20.0	5	R(急傾斜)	R●	×
	北町住宅	公営	12	5	1,400	1種住居	200	○	0.5~3.0	2	指定なし		○
	黒尾住宅	公営	45	25	6,296	1種住居	200	○	5.0~10.0	4	Y(土石流)	Y○	×
	東町上住宅	公営	16	10	2,319	1種住居	200	○	3.0~5.0	3	指定なし		×
	多田西住宅	公営	22	12	3,298	1種住居	200	○	3.0~5.0	3	指定なし		×
	鍋屋中1住宅	公営	2	1	936	1種住居	200	×	0.5~3.0	2	指定なし		○
	鍋屋中3住宅	公営	20	19	2,530	1種住居	200	○	0.5~3.0	2	指定なし		○
	草沢住宅	公営	6	6	1,793	用途外	200	○	5.0~10.0	4	Y(土石流)	Y○	×
	高瀬住宅	公営	17	17	2,848	1種住居	200	○	3.0~5.0	3	指定なし		×
	寺前住宅	公営	16	15	2,242	用途外	200	○			指定なし		○
	台金屋住宅	公営	12	4	1,609	用途外	200	○	0.5~3.0	2	指定なし		○
	橋本住宅	公営	15	7	2,475	用途外	200	○			指定なし		○
	鍋屋中4住宅	単独	2	2	201	1種住居	200	×	0.5~3.0	2	指定なし		○
	鍋屋中5住宅	単独	2	2	1,115	1種住居	200	○	0.5~3.0	2	指定なし		○
	勝山 226戸	春日住宅	公営	12	6	2,200	区域外	200	○			指定なし	
宮の前住宅		公営	34	19	5,100	1種住居	200	○	0.5~3.0	2	Y(急傾斜)	Y●	×
原方2住宅		公営	34	22	19,000	1種住居	200	○	5.0~10.0	4	R(急傾斜),Y(土石流)	YOR●	×
原方新住宅		公営	48	47		1種住居	200	○	5.0~10.0	4	R(急傾斜),Y(土石流)	YOR	×
江川住宅		公営	16	15	1,100	用途外	200	○	5.0~10.0	4	指定なし		×
若代住宅		公営	10	6	3,400	区域外	200	○			R(急傾斜)	R●	×
石原住宅(特定)		公営	10	9	4,800	区域外	200	○			指定なし		○
組住宅(特定)		特定	4	4		区域外	200	○			指定なし		○
組住宅(特定)		公営	14	13	5,940	用途外	200	○			Y(土石流)	Y○	×
三の丸住宅		特定	4	4		用途外	200	○			Y(土石流)	Y○	×
三の丸住宅		単独	31	7	1,800	近隣商業	200	○	5.0~10.0	4	Y(急傾斜)	Y●	×
美甘 26戸	原方一般住宅	単独	6	5		1種住居	200	○	5.0~10.0	4	Y(土石流)(急傾斜)	Y●○	×
	CLT春日住宅	単独	3	3		区域外	200	○			指定なし		○
	旭住宅	公営	10	10	2,914	区域外	200	○			指定なし		○
	第2旭(梅)住宅	公営	4	4	1,294	区域外	200	○			指定なし		○
	第2旭(松)住宅	特定	4	1	1,239	区域外	200	○			指定なし		○
	第2旭(竹)住宅	特定	4	4	1,096	区域外	200	○			指定なし		○
	国久住宅	特定	4	2	1,654	区域外	200	○			指定なし		○
湯原 23戸	田羽根住宅	公営	5	2	2,000	区域外	200	○			R(急傾斜)	R●	×
	禾津住宅(101~502)	公営	11	11	3,450	区域外	200	○	0.5~3.0	2	指定なし		○
	禾津住宅(A~E)	若者	5	5	1,763	区域外	200	○	0.5~3.0	2	指定なし		○
	二川住宅	若者	2	2	1,388	区域外	200	○			Y(土石流)	Y○	×
蒜山 53戸	蒜山別所住宅	公営	2	1	698	区域外	400	×			指定なし		○
	湯の谷住宅	公営	2	2	571	区域外	400	×			指定なし		○
	栗木坂住宅	公営	8	6	3,128	区域外	400	○			指定なし		○
	緑が丘住宅	公営	26	25	16,135	区域外	400	○			指定なし		○
	才東住宅	公営	5	3	1,315	区域外	400	○			指定なし		○
	常藤住宅	特定	3	1	555	区域外	400	×			指定なし		○
	八日市住宅	単独	6	3	887	区域外	400	×			指定なし		○
中和住宅	単独	1	1	379	区域外	400	×			指定なし		○	

639

レベル2は許容(仮定)

浸水区域レベル	土砂災害区域レベル
*1: ~0.5m	*Y: 土砂災害警戒区域
*2: 0.5~3m	*○: 土石流危険区域
*3: 3~5m	*●: 急傾斜地崩壊危険箇所
*4: 5~10m	*R: 土砂災害特別警戒区域
*5: 10~20m	

1次判定①シート

基礎データ				C需要		C	②-1判定	②-1判定	②-1判定 グループ
団地名	種別	全体 戸数①	入居 戸数②	応募倍率	入居率(%) ※入居停止	需要			
下皆部住宅	公営	10	6		60%	×	×	留保	B
宮地住宅	公営	10	6		60%	×	×	留保	B
中津井住宅	公営	10	8	0.4	80%	○	○	維持	A
皆部第2住宅	公営	10	8	1.8	80%	○	○	維持	A
上水田住宅	公営	10	10	1.7	100%	○	×	留保	B
水田住宅	公営	10	9	1.3	90%	○	○	維持	A
胡麻田住宅	公営	2	1		50%	×	×	留保	B
立誠住宅	単独	60	57	1.4	95%	○	○	維持	A
垂水改良住宅	改良	2	1		50%	×	×	留保	B
北町住宅	公営	12	5		42%	×	×	留保	B
黒尾住宅	公営	45	25		56%	×	×	留保	B
東町上住宅	公営	16	10		63%	×	×	留保	B
多田西住宅	公営	22	12		55%	×	×	留保	B
鍋屋中1住宅	公営	2	1		50%	×	×	留保	B
鍋屋中3住宅	公営	20	19		95%	○	×	留保	B
草沢住宅	公営	6	6	8.8	100%	○	×	留保	B
高瀬住宅	公営	17	17	11.5	100%	○	×	留保	B
寺前住宅	公営	16	15	5.9	94%	○	○	維持	A
台金屋住宅	公営	12	4		33%	×	×	留保	B
橋本住宅	公営	15	7		47%	×	×	留保	B
鍋屋中4住宅	単独	2	2		100%	×	×	留保	B
鍋屋中5住宅	単独	2	2		100%	×	×	留保	B
春日住宅	公営	12	6		50%	×	×	留保	B
宮の前住宅	公営	34	19		56%	×	×	留保	B
原方2住宅	公営	34	22	1.3	65%	○	×	留保	B
原方新住宅	公営	48	47	3.0	98%	○	×	留保	B
江川住宅	公営	16	15	0.3	94%	○	×	留保	B
若代住宅	公営	10	6	0.3	60%	×	×	留保	B
石原住宅	公営	10	9	0.9	90%	○	○	維持	A
(特定)	特定	4	4	0.0	100%	○	○	維持	A
組住宅	公営	14	13	1.1	93%	○	×	留保	B
(特定)	特定	4	4	1.0	100%	○	×	留保	B
三の丸住宅	単独	31	7		23%	×	×	留保	B
原方一般住宅	単独	6	5	1.0	83%	○	×	留保	B
CLT春日住宅	単独	3	3	1.5	100%	○	○	維持	A
旭住宅	公営	10	10	0.0	100%	○	○	維持	A
第2旭(梅)住宅	公営	4	4	0.0	100%	○	○	維持	A
第2旭(松)住宅	特定	4	1	0.3	25%	×	×	留保	B
第2旭(竹)住宅	特定	4	4		100%	○	○	維持	A
国久住宅	特定	4	2	0.0	50%	×	×	留保	B
田羽根住宅	公営	5	2		40%	×	×	留保	B
禾津住宅(101~502)	公営	11	11	1.6	100%	○	○	維持	A
禾津住宅(A~E)	若者	5	5	3.8	100%	○	○	維持	A
二川住宅	若者	2	2	1.0	100%	○	○	留保	B
蒜山別所住宅	公営	2	1	0.0	50%	×	×	留保	B
湯の谷住宅	公営	2	2		100%	○	○	維持	A
栗木坂住宅	公営	8	6		75%	×	×	留保	B
緑が丘住宅	公営	26	25	0.8	96%	○	○	維持	A
才東住宅	公営	5	3		60%	×	×	留保	B
常藤住宅	特定	3	1	0.3	33%	×	×	留保	B
八日市住宅	単独	6	3		50%	×	×	留保	B
中和住宅	単独	1	1		100%	○	×	留保	B

②ストックの物理的特性による改善の必要性／可能性

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。

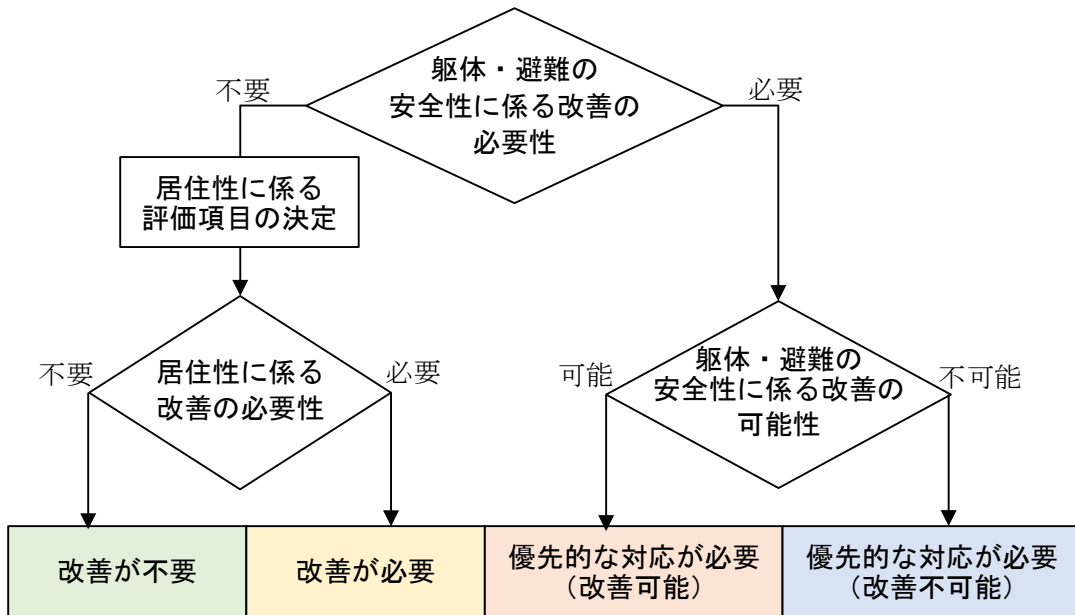
図表 ストックの物理的特性による判定項目と水準

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 m ² 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 (2013 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 (1999 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^{*14}（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 m ²	40 m ²	55 m ²
2人以上 の 世帯	10 m ² ×世帯人員+ 10 m ²	20 m ² ×世帯人員+ 15 m ²	25 m ² ×世帯人員+ 25 m ²
備考	□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。) □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。		

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



^{*14} ; 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。

1次判定②シート

基礎データ															D1	D2	D	E1	E2	E	D+E					
地域	団地名	住棟NO	棟数	戸数	棟名	構造	階数	建設元号	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	棟当たり戸数	専有面積(m ²)	耐震性(有・無)	経年劣化(有・無)(劣化状況)	躯体の安全	二方向避難	防火区画	E避難の安全	安全性改善必要性			
北房	下昔部住宅	1	3	10	1	簡平	1	S	54	1979	41	30	2009	×	4	64.6	×	×	×	○	○	○	×			
					2	簡平	1	S	54	1979	41	30	2009	×	3	64.6	×	×	×	○	○	○	○	×		
					3	簡平	1	S	54	1979	41	30	2009	×	3	64.6	×	×	×	○	○	○	○	×		
	宮地住宅	2	3	10	1	簡平	1	S	57	1982	38	30	2012	×	4	61.9	○	△	△	○	○	○	○	×		
					2	簡平	1	S	57	1982	38	30	2012	×	3	61.9	○	△	△	○	○	○	○	×		
					3	簡平	1	S	57	1982	38	30	2012	×	3	61.9	○	△	△	○	○	○	○	×		
	中津井住宅	3	5	10	A	木造	1	H	7	1995	25	30	2025	×	2	72.8	○	△	△	○	○	○	○	×		
					B	木造	1	H	7	1995	25	30	2025	×	2	72.8	○	△	△	○	○	○	○	×		
					C	木造	1	H	7	1995	25	30	2025	×	2	72.8	○	△	△	○	○	○	○	×		
					D	木造	1	H	7	1995	25	30	2025	×	2	72.8	○	△	△	○	○	○	○	×		
					E	木造	1	H	7	1995	25	30	2025	×	2	72.8	○	△	△	○	○	○	○	×		
	菅部第2住宅	5	5	10	A	木造	1	H	15	2003	17	30	2033	○	2	73.7	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
					B	木造	1	H	15	2003	17	30	2033	○	2	73.7	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
					C	木造	1	H	15	2003	17	30	2033	○	2	73.7	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
					D	木造	1	H	15	2003	17	30	2033	○	2	73.7	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
					E	木造	1	H	15	2003	17	30	2033	○	2	73.7	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	上水田住宅		5	10	A	木造	1	H	22	2010	10	30	2040	○	2	70.3	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
					B	木造	1	H	22	2010	10	30	2040	○	2	70.3	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
					C	木造	1	H	22	2010	10	30	2040	○	2	70.3	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
					D	木造	1	H	22	2010	10	30	2040	○	2	70.3	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
					E	木造	1	H	22	2010	10	30	2040	○	2	70.3	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	水田住宅	4	5	10	A	木造	1	H	9	1997	23	30	2027	×	2	72.8	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
					B	木造	1	H	9	1997	23	30	2027	×	2	72.8	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
					C	木造	1	H	9	1997	23	30	2027	×	2	72.8	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
					D	木造	1	H	9	1997	23	30	2027	×	2	72.8	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
					E	木造	1	H	9	1997	23	30	2027	×	2	72.8	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	落合	胡麻田住宅	7	2	2	—	木造	1	S	60	1985	35	30	2015	×	1	61.3	○	○	○	○	○	○	×		
						—	木造	1	S	60	1985	35	30	2015	×	1	61.3	○	○	○	○	○	○	○	×	
		立輪住宅		2	60	—	中耐	5	H	6	1994	26	70	2064	○	30	62.1	○	△	△	○	○	○	△		
						—	中耐	5	H	6	1994	26	70	2064	○	30	62.1	○	△	△	○	○	○	△		
		垂水改良住宅	8	1	2	—	準耐二	2	S	49	1974	46	45	2019	×	2	37.8	×	×	×	○	○	○	×		
						—	準耐二	2	S	49	1974	46	45	2019	×	2	37.8	×	×	×	○	○	○	×		
		久世	北町住宅	19-1	2	6	1	簡平	1	S	40	1965	55	30	1995	×	4	36.0	×	×	×	○	○	○	×	
2							簡平	1	S	40	1965	55	30	1995	×	2	36.0	×	×	×	○	○	○	×		
黒尾住宅				1	2	10	3	簡平	1	S	40	1965	55	30	1995	×	4	31.0	×	×	×	○	○	○	×	
							1	簡平	1	S	42	1967	53	30	1997	×	2	36.7	×	×	×	○	○	○	×	
	2						簡平	1	S	46	1971	49	30	2001	×	6	39.0	×	×	×	○	○	○	×		
	2						簡平	1	S	46	1971	49	30	2001	×	4	39.0	×	×	×	○	○	○	×		
	3						簡平	1	S	47	1972	48	30	2002	×	5	39.0	×	×	×	○	○	○	×		
	4						簡平	1	S	47	1972	48	30	2002	×	4	39.0	×	×	×	○	○	○	×		
	5						簡平	1	S	47	1972	48	30	2002	×	4	39.0	×	×	×	○	○	○	×		
	6						簡平	1	S	47	1972	48	30	2002	×	4	39.0	×	×	×	○	○	○	×		
	7						簡平	1	S	47	1972	48	30	2002	×	4	39.0	×	×	×	○	○	○	×		
	8						簡平	1	S	47	1972	48	30	2002	×	3	39.0	×	×	×	○	○	○	×		
	9						簡平	1	S	47	1972	48	30	2002	×	3	39.0	×	×	×	○	○	○	×		
22-3	2		5	11	簡平	1	S	48	1973	47	30	2003	×	2	40.8	×	×	×	○	○	○	×				
				12	簡平	1	S	48	1973	47	30	2003	×	3	40.8	×	×	×	○	○	○	×				
東町上住宅	17		8	16	—	木造	1	S	36	1961	59	30	1991	×	2	29.7	×	×	×	○	○	○	×			
					—	木造	1	S	36	1961	59	30	1991	×	2	29.7	×	×	×	○	○	○	×			
					—	木造	1	S	36	1961	59	30	1991	×	2	29.7	×	×	×	○	○	○	×			
					—	木造	1	S	36	1961	59	30	1991	×	2	29.7	×	×	×	○	○	○	×			
					—	木造	1	S	36	1961	59	30	1991	×	2	29.7	×	×	×	○	○	○	×			
					—	木造	1	S	36	1961	59	30	1991	×	2	29.7	×	×	×	○	○	○	×			
					—	木造	1	S	36	1961	59	30	1991	×	2	29.7	×	×	×	○	○	○	×			
					—	木造	1	S	36	1961	59	30	1991	×	2	29.7	×	×	×	○	○	○	×			
多田西住宅	15-1	2	4	—	木造	1	S	30	1955	65	30	1985	×	2	28.1	×	×	×	○	○	○	×				
				—	木造	1	S	30	1955	65	30	1985	×	2	28.1	×	×	×	○	○	○	×				
				—	木造	1	S	37	1962	58	30	1992	×	4	39.6	×	×	×	○	○	○	×				
	15-2	1	2	6	—	木造	1	S	37	1962	58	30	1992	×	2	31.0	×	×	×	○	○	○	×			
					—	木造	1	S	38	1963	57	30	1993	×	2	31.0	×	×	×	○	○	○	×			
					—	木造	1	S	38	1963	57	30	1993	×	2	31.0	×	×	×	○	○	○	×			
	15-5	3	6	—	木造	1	S	38	1963	57	30	1993	×	2	31.0	×	×	×	○	○	○	×				
				—	木造	1	S	40	1965	55	30	1995	×	2	31.0	×	×	×	○	○	○	×				
—				木造	1	S	40	1965	55	30	1995	×	2	31.0	×	×	×	○	○	○	×					
11-1	1	4	10	—	木造	1	S	27	1952	68	30	1982	×	2	28.1	×	×	×	○	○	○	×				
				—	簡平	1	S	42	1967	53	30	1997	×	4	36.7	×	×	×	○	○	○	×				
				—	簡平	1	S	44	1969	51	30	1999	×	6	36.7	×	×	×	○	○	○	×				
11-2	2	10	—	簡平	1	S	44	1969	51	30	1999	×	6	36.7	×	×	×	○	○	○	×					
			—	簡平	1	S	44	1969	51	30	1999	×	6	36.7	×	×	×	○	○	○	×					
			—	簡平	1	S	45	1970	50	30	2000	×	6	36.7	×	×	×	○	○	○	×					
11-3	1	6	—	木造	1	S	63	1988	32	30	2018	×	2	61.5	○	△	△	○	○	○	△					
			—	木造	1	S	63	1988	32	30	2018	×	2	61.5	○	△	△	○	○	○	△					
			—	木造	1	S	63	1988	32	30	2018	×	2	61.5	○	△	△	○	○	○	△					
高瀬住宅																										

1次判定②シート

地域	基礎データ				F	G1	G2	G3	G	H1	H2	H3	H5	H	居住性改善 必要性 F+G+H	F+G+H	※	②-2判定 改善必要性			
	団地名	住棟 NO	棟数	戸数	棟名	居住面積 水準(専 有面積40 ㎡以上)	給湯3点	水洗便所 (汚水処理)	省エネ基 準(平成 25年以降 の建築)	快適性	中耐EV	共用段差 (アプローチ 段差)	共用手 すり	住戸内 手すり					高齢対 応		
北房	下昔部住宅	1	3	10	1	○	×	汲取	×	×	-	-	-	×	×	×		不可			
					2	○	×	汲取	×	×	-	-	-	-	-	×	×	×		不可	
					3	○	×	汲取	×	×	-	-	-	-	-	-	×	×	×		不可
	宮地住宅	2	3	10	1	○	○	下水	×	×	-	-	-	-	×	×	×		不可		
					2	○	○	下水	×	×	-	-	-	-	-	-	×	×	×		不可
					3	○	○	下水	×	×	-	-	-	-	-	-	×	×	×		不可
	中津井住宅	3	5	10	A	○	○	合浄	×	×	-	-	-	-	○	×	×		優先の必要		
					B	○	○	合浄	×	×	-	-	-	-	-	○	×	×		優先の必要	
					C	○	○	合浄	×	×	-	-	-	-	-	-	○	×	×		優先の必要
					D	○	○	合浄	×	×	-	-	-	-	-	-	○	×	×		優先の必要
					E	○	○	合浄	×	×	-	-	-	-	-	-	○	×	×		優先の必要
	昔部第2住宅	5	5	10	A	○	○	下水	×	×	-	-	-	-	○	○	×		必要		
					B	○	○	下水	×	×	-	-	-	-	-	○	○	×		必要	
					C	○	○	下水	×	×	-	-	-	-	-	-	○	○	×		必要
					D	○	○	下水	×	×	-	-	-	-	-	-	○	○	×		必要
					E	○	○	下水	×	×	-	-	-	-	-	-	○	○	×		必要
	上水田住宅		5	10	A	○	○	下水	×	×	-	-	-	-	○	○	×		必要		
					B	○	○	下水	×	×	-	-	-	-	-	-	○	○	×		必要
					C	○	○	下水	×	×	-	-	-	-	-	-	○	○	×		必要
					D	○	○	下水	×	×	-	-	-	-	-	-	○	○	×		必要
					E	○	○	下水	×	×	-	-	-	-	-	-	○	○	×		必要
	水田住宅	4	5	10	A	○	○	下水	×	×	-	-	-	-	○	×	×		必要		
					B	○	○	下水	×	×	-	-	-	-	-	○	×	×		必要	
					C	○	○	下水	×	×	-	-	-	-	-	-	○	×	×		必要
					D	○	○	下水	×	×	-	-	-	-	-	-	○	×	×		必要
E					○	○	下水	×	×	-	-	-	-	-	-	○	×	×		必要	
落合	胡麻田住宅	7	2	2	—	○	×	汲取	×	×	-	-	-	×	×	×		不可			
					—	○	×	汲取	×	×	-	-	-	-	-	×	×	×		不可	
	立誠住宅		2	60	1	○	×	下水	×	×	×	○	○	×	×	×		優先の必要			
2					○	×	下水	×	×	×	○	○	×	×	×	×	×		優先の必要		
垂水改良住宅	8	1	2	—	○	×	汲取	×	×	-	-	-	×	×	×		不可				
久世	北町住宅	19-1	2	6	1	×	×	汲取	×	×	-	-	-	×	×	×		不可			
					2	×	×	汲取	×	×	-	-	-	-	-	×	×	×		不可	
					3	×	×	汲取	×	×	-	-	-	-	-	-	×	×	×		不可
	19-2	1	4	2	2	×	×	汲取	×	×	-	-	-	×	×	×		不可			
					2	×	×	汲取	×	×	-	-	-	-	-	×	×	×		不可	
					2	×	×	汲取	×	×	-	-	-	-	-	×	×	×		不可	
	19-3	1	2	2	2	×	×	汲取	×	×	-	-	-	×	×	×		不可			
					2	×	×	汲取	×	×	-	-	-	-	-	×	×	×		不可	
					2	×	×	汲取	×	×	-	-	-	-	-	×	×	×		不可	
	黒尾住宅	22-1	2	10	1	×	×	汲取	×	×	-	-	-	×	×	×		不可			
					2	×	×	汲取	×	×	-	-	-	-	-	×	×	×		不可	
					3	×	×	汲取	×	×	-	-	-	-	-	×	×	×		不可	
					4	×	×	汲取	×	×	-	-	-	-	-	-	×	×	×		不可
					5	×	×	汲取	×	×	-	-	-	-	-	-	×	×	×		不可
		22-2	8	30	6	×	×	汲取	×	×	-	-	-	-	×	×	×		不可		
					7	×	×	汲取	×	×	-	-	-	-	-	×	×	×		不可	
					8	×	×	汲取	×	×	-	-	-	-	-	×	×	×		不可	
					9	×	×	汲取	×	×	-	-	-	-	-	-	×	×	×		不可
					10	×	×	汲取	×	×	-	-	-	-	-	-	×	×	×		不可
	22-3	2	5	11	○	×	汲取	×	×	-	-	-	-	×	×	×		不可			
				12	○	×	汲取	×	×	-	-	-	-	-	-	×	×	×		不可	
	東町上住宅	17	8	16	—	×	×	汲取	×	×	-	-	-	-	×	×	×		不可		
					—	×	×	汲取	×	×	-	-	-	-	-	×	×	×		不可	
					—	×	×	汲取	×	×	-	-	-	-	-	-	×	×	×		不可
					—	×	×	汲取	×	×	-	-	-	-	-	-	×	×	×		不可
—					×	×	汲取	×	×	-	-	-	-	-	-	×	×	×		不可	
—					×	×	汲取	×	×	-	-	-	-	-	-	×	×	×		不可	
—					×	×	汲取	×	×	-	-	-	-	-	-	×	×	×		不可	
多田西住宅	15-1	2	4	—	×	×	汲取	×	×	-	-	-	-	×	×	×		不可			
				—	×	×	汲取	×	×	-	-	-	-	-	-	×	×	×		不可	
	15-2	1	4	—	×	×	汲取	×	×	-	-	-	-	×	×	×		不可			
				—	×	×	汲取	×	×	-	-	-	-	-	-	×	×	×		不可	
	15-3	1	2	—	×	×	汲取	×	×	-	-	-	-	×	×	×		不可			
—				×	×	汲取	×	×	-	-	-	-	-	-	×	×	×		不可		
15-4	3	6	—	×	×	汲取	×	×	-	-	-	-	×	×	×		不可				
			—	×	×	汲取	×	×	-	-	-	-	-	-	×	×	×		不可		
			—	×	×	汲取	×	×	-	-	-	-	-	-	×	×	×		不可		
15-5	3	6	—	×	×	汲取	×	×	-	-	-	-	×	×	×		不可				
			—	×	×	汲取	×	×	-	-	-	-	-	-	×	×	×		不可		
			—	×	×	汲取	×	×	-	-	-	-	-	-	×	×	×		不可		
鍋屋中1住宅	9-1	1	2	—	×	×	汲取	×	×	-	-	-	-	×	×	×		不可			
				—	×	×	汲取	×	×	-	-	-	-	-	-	×	×	×		不可	
鍋屋中3住宅	11-1	1	4	—	×	×	汲取	×	×	-	-	-	-	×	×	×		不可			
				—	×	×	汲取	×	×	-	-	-	-	-	-	×	×	×		不可	
				—	×	×	汲取	×	×	-	-	-	-	-	-	×	×	×		不可	
草沢住宅	23	3	6	—	○	×	下水	×	×	-	-	-	-	○	×	×		優先の必要			
				—	○	×	下水	×	×	-	-	-	-	-	○	×	×		優先の必要		
				—	○	×	下水	×	×	-	-	-	-	-	-	○	×	×		優先の必要	
高瀬住宅	2	4	A	○	○	下水	×	×	-	-	-	-	○	○	×		優先の必要				
			C	○	○	下水	×	×	-	-	-	-	-	-	○	○	×		優先の必要		
	1	3	B	○	○	下水	×	×	-	-	-	-	-	○	○	×		優先の必要			
			D	○	○	下水	×	×	-	-	-	-	-	-	○	○	×		優先の必要		
	2	4	G	○	○	下水	×	×	-	-	-	-	-	-	○	○	×		優先の必要		
			E	○	○	下水	×	×	-	-	-	-	-	-	○	○	×		優先の必要		
寺前住宅	16-1	2	8	—	○	○	下水	×	×	-	-	-	-	○	×	×		優先の必要			
				—	○	○	下水	×	×	-	-	-	-	-	-	○	×	×		優先の必要	
16-2	2	8	—	○	○	下水	×	×	-	-	-	-	-	○	×	×		優先の必要			
			—	○	○	下水	×	×	-	-	-	-	-	-	○	×	×		優先の必要		
台倉屋住宅	21-1	2	8	—	×	×	汲取	×	×	-	-	-	-	×	×	×		不可			
				—	×	×	汲取	×	×	-	-	-	-	-	-	×	×	×		不可	
橋本住宅	21-2	1	4	—	×	×	汲取	×	×	-	-	-	-	×	×	×		不可			
				—	×	×	汲取	×	×	-	-	-	-	-	-	×	×	×		不可	
	18-1	2	4	—	×	×	汲取	×	×	-	-	-	-	×	×	×		不可			
				—	×	×	汲取	×	×	-	-	-	-	-	-	×	×	×		不可	
18-3	1	4	—	×	×	汲取	×	×	-	-	-	-	×	×	×		不可				
			—	○	×	汲取	×	×	-	-	-	-	-	-	×	×	×		不可		
18-4	3	7	—	○	×	汲取	×	×	-	-	-	-	×	×	×		不可				
			—	○	×	汲取															

1次判定②シート

基礎データ

地域	団地名	住棟NO	棟数	戸数	棟名	構造	階数	建設元号	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	棟当たり戸数	専用面積(m ²)	耐震性(有・無)	経年劣化(有・無)(劣化状況)	躯体の安全	二方向避難	防火区画	E避難の安全	E	D+E		
																									安全性改善必要性	
勝山	春日住宅	33-2	3	12	1	簡平	1	S	44	1969	51	30	1999	×	4	31.9	×	×	×	○	○	○	○	×		
					2	簡平	1	S	44	1969	51	30	1999	×	4	31.9	×	×	×	×	○	○	○	○	○	×
					3	簡平	1	S	44	1969	51	30	1999	×	4	31.9	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○
	宮の前住宅	30-1	3	12	1	簡平	1	S	45	1970	50	30	2000	×	4	36.7	×	×	×	○	○	○	○	○	×	
					2	簡平	1	S	45	1970	50	30	2000	×	4	36.7	×	×	×	×	○	○	○	○	○	×
					3	簡平	1	S	45	1970	50	30	2000	×	4	36.7	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○
		30-2	2	8	4	簡平	1	S	45	1970	50	30	2000	×	5	34.2	×	×	×	×	○	○	○	○	○	×
					5	簡平	1	S	45	1970	50	30	2000	×	3	34.2	×	×	×	×	○	○	○	○	○	×
					6	簡平	1	S	45	1970	50	30	2000	×	3	34.2	×	×	×	×	○	○	○	○	○	×
	30-3	3	12	7	簡平	1	S	46	1971	49	30	2001	×	4	39.0	×	×	×	×	○	○	○	○	○	×	
				8	簡平	1	S	46	1971	49	30	2001	×	4	39.0	×	×	×	×	○	○	○	○	○	×	
				9	簡平	1	S	46	1971	49	30	2001	×	2	34.7	×	×	×	×	○	○	○	○	○	×	
	原方2住宅	27-1	4	20	9	準耐二	2	S	49	1974	46	45	2019	×	5	51.6	×	×	×	○	○	○	○	○	×	
					10	準耐二	2	S	49	1974	46	45	2019	×	5	51.6	×	×	×	×	○	○	○	○	○	×
					11	準耐二	2	S	49	1974	46	45	2019	×	5	51.6	×	×	×	×	○	○	○	○	○	×
27-2		3	14	12	準耐二	2	S	49	1974	46	45	2019	×	5	51.6	×	×	×	×	○	○	○	○	○	×	
				13	準耐二	2	S	50	1975	45	45	2020	×	4	53.0	×	×	×	×	○	○	○	○	○	×	
原方新住宅	29-1	1	19	19	中耐	5	H	18	2006	14	70	2076	○	48	67.2	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
				20	中耐	5	H	18	2006	14	70	2076	○	48	78.1	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
				21	中耐	5	H	18	2006	14	70	2076	○	48	79.2	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
				22	中耐	5	H	18	2006	14	70	2076	○	48	79.8	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
				23	中耐	5	H	18	2006	14	70	2076	○	48	79.8	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
江川住宅	31	1	16	—	中耐	4	S	56	1981	39	70	2051	○	16	62.9	×	△	△	○	○	○	○	△			
				若代住宅	35-1	2	4	1.2	木造	1	S	61	1986	34	30	2016	×	2	61.5	○	△	△	○	○	○	△
	石原住宅(公営)	34-1	5	10	3.4	木造	1	S	61	1986	34	30	2016	×	2	61.5	○	△	△	○	○	○	○	△		
					35-2	4	6	5.6	木造	1	H	4	1992	28	30	2022	×	2	78.4	○	△	△	○	○	○	△
					7	木造	1	H	4	1992	28	30	2022	×	1	78.4	○	△	△	○	○	○	△			
					8.9	木造	1	H	4	1992	28	30	2022	×	2	78.4	○	△	△	○	○	○	△			
					10	木造	1	H	4	1992	28	30	2022	×	1	78.4	○	△	△	○	○	○	△			
					1	木造	1	H	3	1991	29	30	2021	×	2	78.4	○	○	○	○	○	○	○			
					2	木造	1	H	3	1991	29	30	2021	×	2	78.4	○	○	○	○	○	○	○			
					3	木造	1	H	3	1991	29	30	2021	×	2	78.4	○	○	○	○	○	○	○			
石原住宅(特定)	34-2	4	4	4	木造	1	H	5	1993	27	30	2023	×	1	78.4	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
				6	木造	1	H	5	1993	27	30	2023	×	1	78.4	○	○	○	○	○	○	○	○			
				7	木造	1	H	5	1993	27	30	2023	×	1	78.4	○	○	○	○	○	○	○	○			
				8	木造	1	H	5	1993	27	30	2023	×	1	78.4	○	○	○	○	○	○	○	○			
組住宅(公営)	32-1	2	4	9	木造	1	H	6	1994	26	30	2024	×	2	78.4	○	○	○	○	○	○	○	○			
				3	木造	1	H	6	1994	26	30	2024	×	2	78.4	○	○	○	○	○	○	○				
				4	木造	1	H	6	1994	26	30	2024	×	2	78.4	○	○	○	○	○	○	○				
	32-2	5	10	5	木造	1	H	6	1994	26	30	2024	×	2	78.4	○	○	○	○	○	○	○	○			
				4	木造	1	H	6	1994	26	30	2024	×	2	78.4	○	○	○	○	○	○	○				
				5	木造	1	H	6	1994	26	30	2024	×	2	78.4	○	○	○	○	○	○	○				
				6	木造	1	H	6	1994	26	30	2024	×	2	78.4	○	○	○	○	○	○	○				
組住宅(特定)	32-3	2	4	7	木造	1	H	6	1994	26	30	2024	×	2	78.4	○	○	○	○	○	○	○				
				1	木造	1	H	6	1994	26	30	2024	×	2	78.4	○	○	○	○	○	○					
				2	木造	1	H	6	1994	26	30	2024	×	2	78.4	○	○	○	○	○	○					
三の丸住宅	36-1	1	2	1	中耐	4	S	38	1963	57	70	2033	○	31	15.3	×	×	×	×	○	○	○	×			
				2	中耐	4	S	38	1963	57	70	2033	○	31	20.4	×	×	×	×	○	○	○	×			
				36-2	1	21	3	中耐	4	S	38	1963	57	70	2033	○	31	36.5	×	×	×	×	○	○	×	
				36-3	1	1	中耐	4	S	38	1963	57	70	2033	○	31	56.8	×	×	×	×	○	○	×		
				36-4	1	6	中耐	4	S	38	1963	57	70	2033	○	31	39.5	×	×	×	×	○	○	×		
美甘	原方一般住宅	28	1	6	—	耐二	2	S	49	1974	46	70	2044	○	6	62.0	×	○	○	○	○	○	○			
					CLT春日住宅	31	1	3	—	木造(CLT)	3	H	26	2014	6	30	2044	○	3	88.0	○	○	○	○	○	○
	旭住宅	39-1	2	4	—	木造	1	S	61	1986	34	30	2016	×	2	61.5	○	△	△	○	○	○	○	△		
					—	木造	1	S	61	1986	34	30	2016	×	2	61.5	○	△	△	○	○	○	○	△		
					—	木造	1	S	62	1987	33	30	2017	×	2	61.5	○	△	△	○	○	○	○	△		
		第2旭(梅)住宅	40	3	4	—	木造	1	S	62	1987	33	30	2017	×	2	61.5	○	△	△	○	○	○	○	△	
						—	木造	1	S	62	1987	33	30	2017	×	2	61.5	○	△	△	○	○	○	○	△	
						—	木造	2	H	9	1997	23	30	2027	×	1	87.8	○	△	△	○	○	○	○	△	
	第2旭(松)住宅	41	4	4	—	木造	2	H	9	1997	23	30	2027	×	2	87.8	○	△	△	○	○	○	○	△		
					—	木造	2	H	9	1997	23	30	2027	×	1	87.8	○	△	△	○	○	○	○	△		
					—	木造	1	H	9	1997	23	30	2027	×	1	111.9	○	△	△	○	○	○	○	△		
					—	木造	1	H	9	1997	23	30	2027	×	1	111.9	○	△	△	○	○	○	○	△		
	第2旭(竹)住宅	42	1	4	—	木造	2	H	9	1997	23	30	2027	×	4	33.4	○	△	△	○	○	○	○	△		
					—	木造	2	H	9	1997	23	30	2027	×	4	33.4	○	△	△	○	○	○	○	△		
					—	木造	2	H	15	2003	17	30	2033	○	1	90.3	○	△	△	○	○	○	○	△		
—					木造	2	H	15	2003	17	30	2033	○	1	90.3	○	△	△	○	○	○	○	△			
国久住宅	43-1	2	2	—	木造	2	H	16	2004	16	30	2034	○	1	89.3	○	△	△	○	○	○	○	△			
				—	木造	2	H	16	2004	16	30	203														

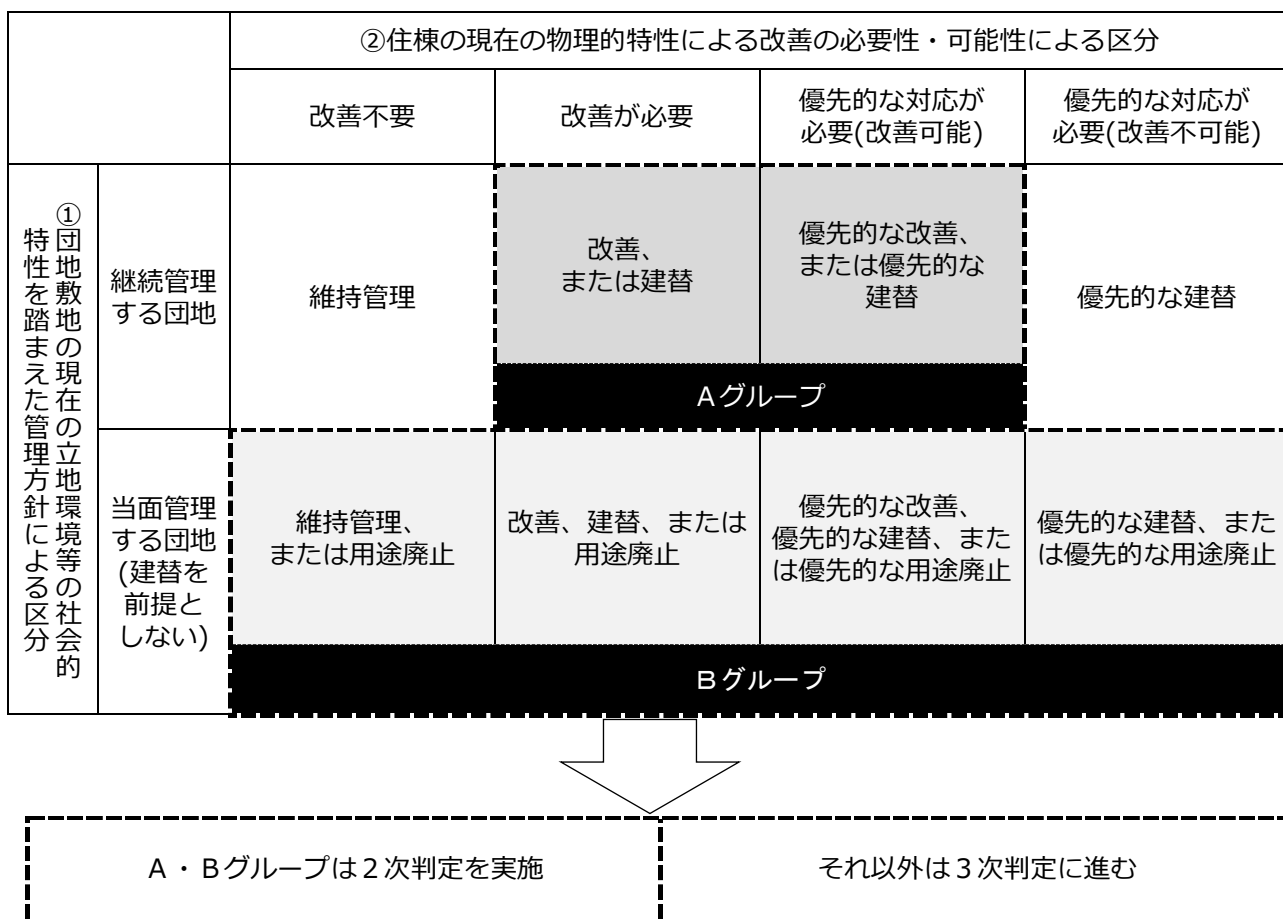
1次判定②シート

基礎データ				F	G1	G2	G3	G	H1	H2	H3	H5	H	居住性改善 必要性 F+G+H	F+G+H	※	②-2判定 改善必要性					
地域	団地名	住棟 NO	棟数	戸数	棟名	居住面積 水準(等 有面積40 ㎡以上)	給湯3点	水洗便所 (汚水処理)	省エネ基 準(平成 25年以降 の建築)	快適性	中耐EV	共用段差 (アプローチ 段差)	共用手 すり	住戸内 手すり	高齢対 応	居住性改 善必要性 F+G+H	居住性改 善必要性	入居停止 条件	②-2判定 改善必要性			
勝山	春日住宅	33-2	3	12	1	×	×	汲取	×	×	-	-	-	×	×	×		不可				
					2	×	×	汲取	×	×	-	-	-	-	×	×	×		不可			
					3	×	×	汲取	×	×	-	-	-	-	×	×	×		不可			
	宮の前住宅	30-1	3	12	1	×	×	汲取	×	×	-	-	-	×	×	×	×		不可			
					2	×	×	汲取	×	×	-	-	-	-	×	×	×		不可			
					3	×	×	汲取	×	×	-	-	-	-	×	×	×		不可			
		30-2	2	8	4	×	×	汲取	×	×	-	-	-	-	×	×	×		不可			
					5	×	×	汲取	×	×	-	-	-	-	×	×	×		不可			
					6	×	×	汲取	×	×	-	-	-	-	×	×	×		不可			
	30-3	3	12	7	×	×	汲取	×	×	-	-	-	-	×	×	×		不可				
				8	×	×	汲取	×	×	-	-	-	-	×	×	×		不可				
				9	×	×	汲取	×	×	-	-	-	-	×	×	×		不可				
	原方2住宅	27-1	4	20	9	○	×	下水	×	×	-	-	-	-	×	×	×		不可			
					10	○	×	下水	×	×	-	-	-	-	×	×	×		不可			
		27-2	3	14	11	○	×	下水	×	×	-	-	-	-	×	×	×		不可			
12					○	×	下水	×	×	-	-	-	-	×	×	×		不可				
13					○	×	下水	×	×	-	-	-	-	×	×	×		不可				
原方新住宅	29-1	1	19	14	○	×	下水	×	×	-	-	-	-	×	×	×		不可				
				15	○	×	下水	×	×	-	-	-	-	×	×	×		不可				
				19	○	○	下水	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	×		必要		
				29-2	○	○	下水	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	×		必要		
若代住宅	35-1	2	4	10	○	×	下水	×	×	-	-	-	-	×	×	×		必要				
				29-3	○	○	下水	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	×		必要		
美甘	江川住宅	31	1	16	9	○	×	下水	×	×	-	-	-	×	×	×		必要				
					35-1	2	4	10	○	×	下水	×	×	-	-	-	-	×	×	×		必要
					35-2			4	6	11	○	×	下水	×	×	-	-	-	-	×	×	×
	12	○	×	下水	×	×	-			-	-	-	×	×	×		必要					
	13	○	×	下水	×	×	-			-	-	-	×	×	×		必要					
	石原住宅(公営)	34-1	5	10	14	○	×	下水	×	×	-	-	-	-	×	×	×		必要			
					15	○	×	下水	×	×	-	-	-	-	×	×	×		必要			
					16	○	×	下水	×	×	-	-	-	-	×	×	×		必要			
					17	○	×	下水	×	×	-	-	-	-	×	×	×		必要			
					18	○	×	下水	×	×	-	-	-	-	×	×	×		必要			
	石原住宅(特定)	34-2	4	4	19	○	×	下水	×	×	-	-	-	-	×	×	×		必要			
					20	○	×	下水	×	×	-	-	-	-	×	×	×		必要			
					21	○	×	下水	×	×	-	-	-	-	×	×	×		必要			
					22	○	×	下水	×	×	-	-	-	-	×	×	×		必要			
	組住宅(公営)	32-1	2	4	23	○	×	下水	×	×	-	-	-	-	×	×	×		必要			
24					○	×	下水	×	×	-	-	-	-	×	×	×		必要				
25					○	×	下水	×	×	-	-	-	-	×	×	×		必要				
32-2		5	10	26	○	×	下水	×	×	-	-	-	-	×	×	×		必要				
				27	○	×	下水	×	×	-	-	-	-	×	×	×		必要				
				28	○	×	下水	×	×	-	-	-	-	×	×	×		必要				
				29	○	×	下水	×	×	-	-	-	-	×	×	×		必要				
組住宅(特定)	32-3	2	4	30	○	×	下水	×	×	-	-	-	-	×	×	×		必要				
				31	○	×	下水	×	×	-	-	-	-	×	×	×		必要				
三の丸住宅	36-1	1	21	32	×	×	単浄	×	×	×	×	△	×	×	×	×		不可				
				33	×	×	単浄	×	×	×	×	△	×	×	×	×	×		不可			
				34	×	×	単浄	×	×	×	×	△	×	×	×	×	×	×		不可		
				35	×	×	単浄	×	×	×	×	△	×	×	×	×	×	×		不可		
				36	×	×	単浄	×	×	×	×	△	×	×	×	×	×	×		不可		
湯原	田羽根住宅	44	1	5	37	○	×	下水	×	×	-	-	-	×	×	×		不可				
					38	○	×	下水	×	×	-	-	-	-	×	×	×		不可			
					39	○	×	下水	×	×	-	-	-	-	×	×	×		不可			
	第2旭(梅)住宅	40	3	4	40	○	×	下水	×	×	-	-	-	-	×	×	×		必要			
					41	○	×	下水	×	×	-	-	-	-	×	×	×		必要			
					42	○	×	下水	×	×	-	-	-	-	×	×	×		必要			
		第2旭(松)住宅	41	4	4	43	○	×	下水	×	×	-	-	-	-	×	×	×		必要		
						44	○	×	下水	×	×	-	-	-	-	×	×	×		必要		
						45	○	×	下水	×	×	-	-	-	-	×	×	×		必要		
	第2旭(竹)住宅	42	1	4	46	○	×	下水	×	×	-	-	-	-	×	×	×		必要			
					47	○	×	下水	×	×	-	-	-	-	×	×	×		必要			
					48	○	×	下水	×	×	-	-	-	-	×	×	×		必要			
	国久住宅	43-1	2	2	49	○	×	下水	×	×	-	-	-	-	×	×	×		必要			
					50	○	×	下水	×	×	-	-	-	-	×	×	×		必要			
					51	○	×	下水	×	×	-	-	-	-	×	×	×		必要			
藤山	田羽根住宅	44	1	5	52	○	×	下水	×	×	-	-	-	×	×	×		必要				
					53	○	×	下水	×	×	-	-	-	-	×	×	×		必要			
					54	○	×	下水	×	×	-	-	-	-	×	×	×		必要			
	第2旭(梅)住宅	40	3	4	55	○	×	下水	×	×	-	-	-	-	×	×	×		必要			
					56	○	×	下水	×	×	-	-	-	-	×	×	×		必要			
					57	○	×	下水	×	×	-	-	-	-	×	×	×		必要			
		第2旭(松)住宅	41	4	4	58	○	×	下水	×	×	-	-	-	-	×	×	×		必要		
						59	○	×	下水	×	×	-	-	-	-	×	×	×		必要		
						60	○	×	下水	×	×	-	-	-	-	×	×	×		必要		
	第2旭(竹)住宅	42	1	4	61	○	×	下水	×	×	-	-	-	-	×	×	×		必要			
					62	○	×	下水	×	×	-	-	-	-	×	×	×		必要			
					63	○	×	下水	×	×	-	-	-	-	×	×	×		必要			
	国久住宅	43-1	2	2	64	○	×	下水	×	×	-	-	-	-	×	×	×		必要			
					65	○	×	下水	×	×	-	-	-	-	×	×	×		必要			
					66	○	×	下水	×	×	-	-	-	-	×	×	×		必要			
藤山	田羽根住宅	44	1	5	67	○	×	下水	×	×	-	-	-	×	×	×		必要				
					68	○	×	下水	×	×	-	-	-	-	×	×	×		必要			
					69	○	×	下水	×	×	-	-	-	-	×	×	×		必要			
	第2旭(梅)住宅	40	3	4	70	○	×	下水	×	×	-	-	-	-	×	×	×		必要			
					71	○	×	下水	×	×	-	-	-	-	×	×	×		必要			
					72	○	×	下水	×	×	-	-	-	-	×	×	×		必要			
		第2旭(松)住宅	41	4	4	73	○	×	下水	×	×	-	-	-	-	×	×	×		必要		
						74	○	×	下水	×	×	-	-	-	-	×	×	×		必要		
						75	○	×	下水	×	×	-	-	-	-	×	×	×		必要		
	第2旭(竹)住宅	42	1	4	76	○	×	下水	×	×	-	-	-	-	×	×	×		必要			
					77	○	×	下水	×	×	-	-	-	-	×	×	×		必要			
					78	○	×	下水	×	×	-	-	-	-	×	×	×		必要			
	国久住宅	43-1	2	2	79	○	×	下水	×	×	-	-	-	-	×	×	×		必要			
					80	○	×	下水	×	×	-	-	-	-	×	×	×		必要			
					81	○	×	下水	×	×	-	-	-	-	×	×	×		必要			
藤山	田羽根住宅	44	1	5	82	○	×	下水	×	×	-	-	-	×	×	×		必要				
					83	○	×	下水	×	×	-	-	-	-	×	×	×		必要			
					84	○	×	下水	×	×	-	-	-	-	×	×	×		必要			
	第2旭(梅)住宅	40	3	4	85	○	×	下水	×	×	-	-	-	-	×	×	×		必要			
					86	○	×	下水	×	×	-	-	-	-	×	×	×		必要			
					87	○	×	下水	×	×	-	-	-	-	×	×						

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



活用手法の判定結果は以下のとおりとなります。

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。

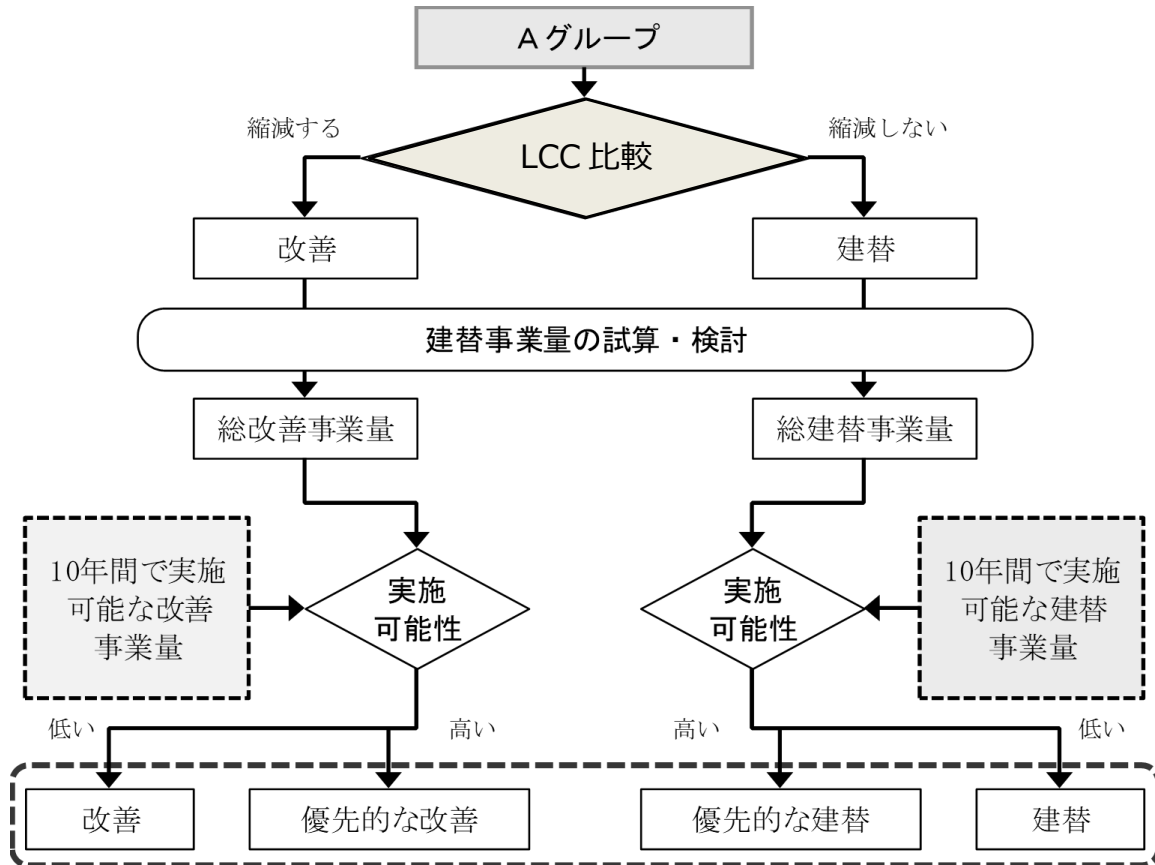
図表 1次判定の結果

②-1 \ ②-2	改善不要	改善が必要	優先的な対応が必要(改善可能)	優先的な対応が必要(改善不可能)	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
	CLT 春日住宅	皆部第2住宅 水田住宅 石原住宅(公営) 石原住宅(特定) 禾津住宅(101~502) 禾津住宅(A~E) 蒜山別所住宅	中津井住宅 立誠住宅 寺前住宅 旭住宅 第2旭(梅)住宅 第2旭(竹)住宅 湯の谷住宅 緑が丘住宅		
Aグループ					
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)
		上水田住宅 原方新住宅 若代住宅 組住宅(公営) 組住宅(特定)	草沢住宅 高瀬住宅 江川住宅 第2旭(松)住宅 国久住宅 二川住宅 常藤住宅	下皆部住宅 宮地住宅 胡麻田住宅 垂水改良住宅 北町住宅 黒尾住宅 東町上住宅 多田西住宅 鍋屋中1住宅 鍋屋中3住宅 鍋屋中4住宅 鍋屋中5住宅 台金屋住宅 橋本住宅 春日住宅 宮の前住宅 原方2住宅 三の丸住宅 原方一般住宅 田羽根住宅 栗木坂住宅 才東住宅 八日市住宅 中和住宅	
Bグループ					

(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	<p>【耐火造】・改善の内容は以下の項目から選択して、設定する。</p> <p>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 ④ E V 更新</p> <p>・活用期間は改善前 50 年、改善後（新築後）70 年とする。</p>
	<p>【簡易耐火造、木造】・改善の内容と活用期間は以下の通りとする。</p> <p>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</p>

図表 (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]

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

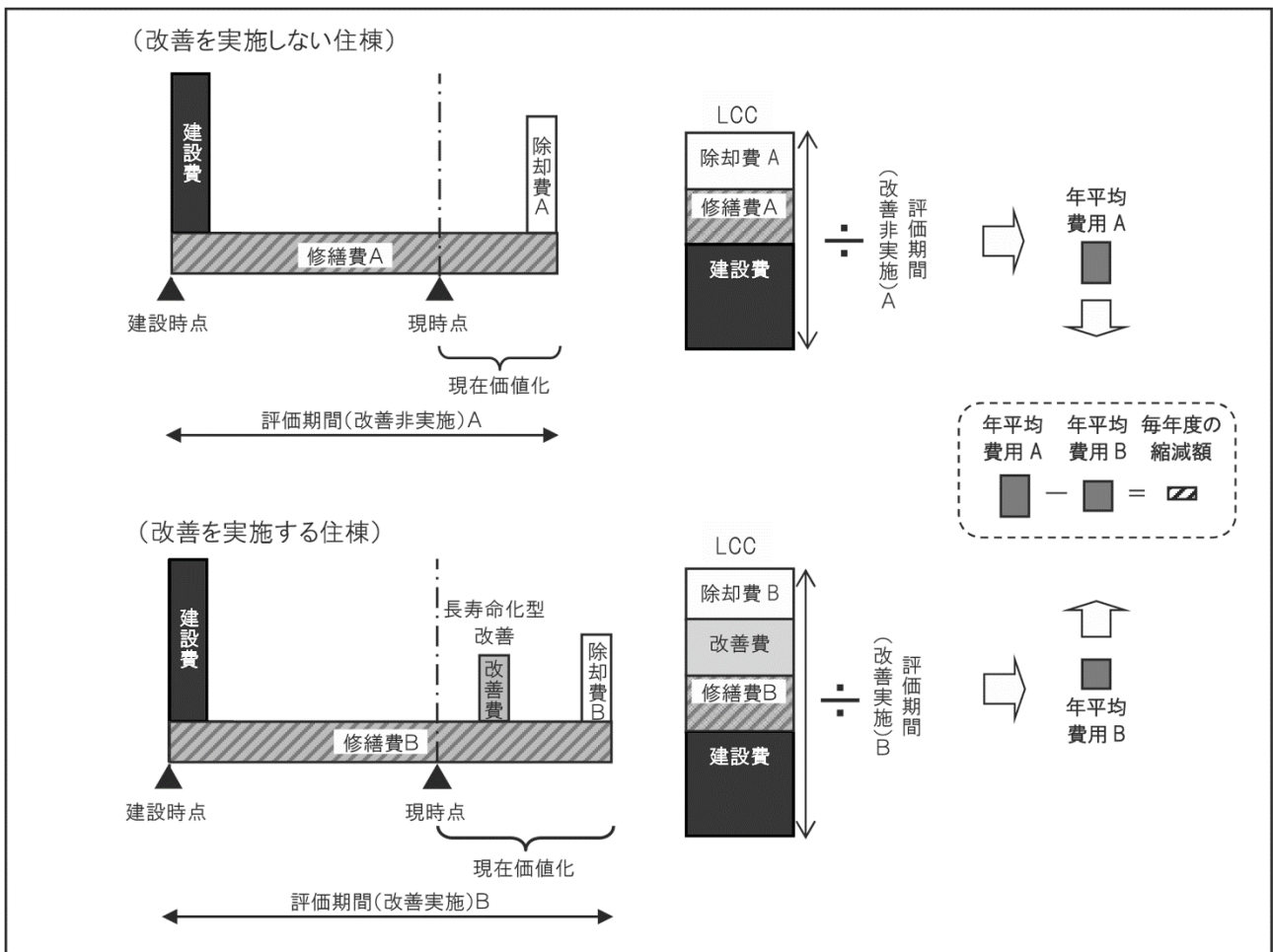
建設費 A : 当該住棟の建設時点に投資した建設工事費
 修繕費 C1 : 建設後、評価期間 (改善非実施) 未までに実施した修繕工事費
 除却費 D1 : 評価期間 (改善非実施) 未に実施する除却工事費
 評価期間 E1 : 改善事業を実施しない場合に想定される管理期間

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

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) 未までに実施した修繕工事費
 除却費 D2 : 評価期間 (改善実施) 未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 (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

②-1	②-2	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)
	改善不要	改善	建替	優先的な 改善	優先的な 建替	
継続管理する団地	-	(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

②-1	②-2	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)
	改善不要	改善		改善		
継続管理する団地	3戸	15戸		151戸	16戸	-
	CLT 春日住宅	皆部第2住宅 禾津住宅(A~E)	-	中津井住宅 水田住宅 立誠住宅 寺前住宅 石原住宅(公営) 石原住宅(特定) 第2旭(梅)住宅 第2旭(竹)住宅 禾津住宅 (101~502) 湯の谷住宅 緑が丘住宅 (DEFGHIJKLM)	旭住宅 緑が丘住宅 (ABC)	-
Aグループ						

※水田住宅は、1次判定で「優先的改善」に入っていませんでしたが、10年以内に実施可能な事業量として「優先的対応が必要」と位置づけています。

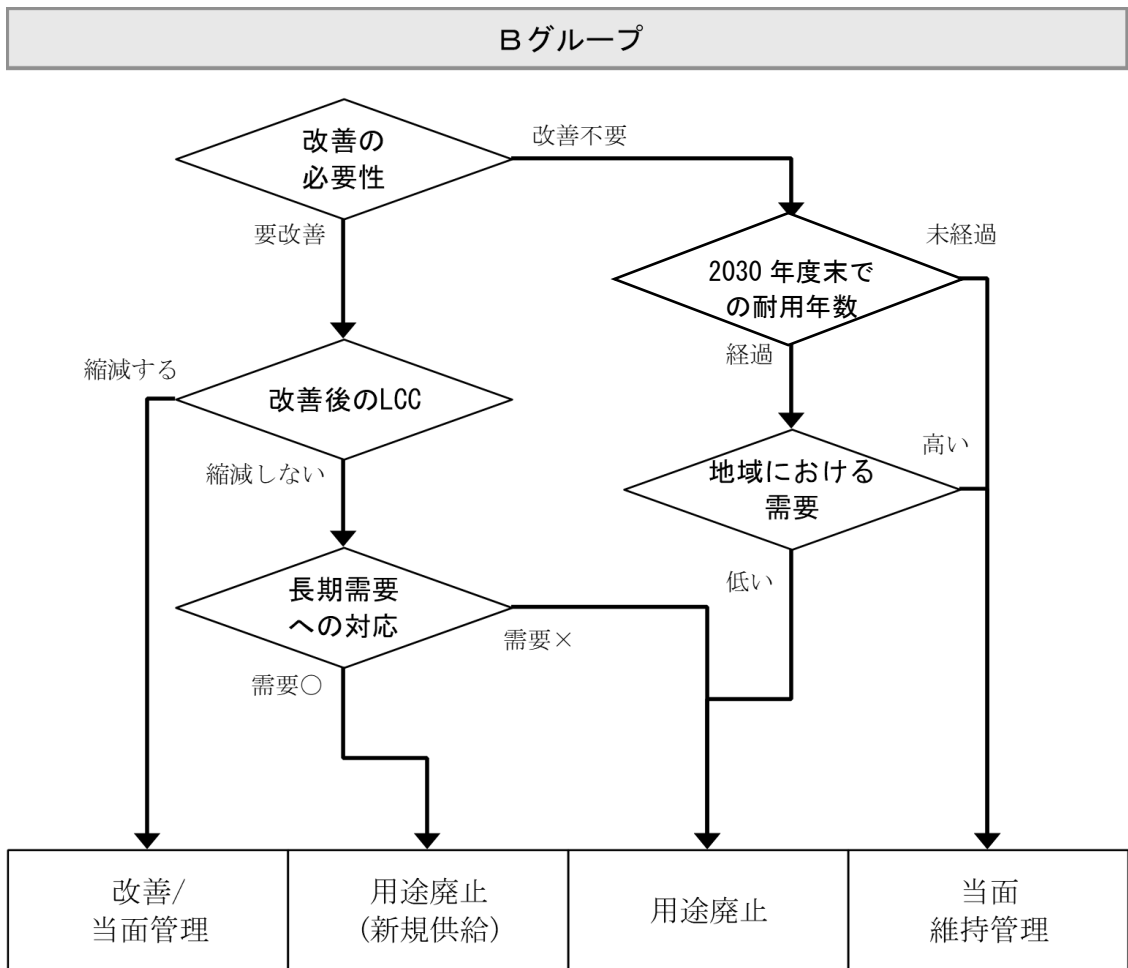
Aグループ									2次判定					
地域	団地名	棟	構造	階数	建設元号	建設年度	棟当たり戸数	専有面積(m ²)	LCC縮減効果(○有・×無)	A建替・B改善	総事業量住戸改善(千円)	概ね10年間の実施可能性(○有・×無)	事業類型	
北房	中津井住宅	A	木造	1	H	7	2	72.8	○	B	2,000	○	優先的な改善	
		B	木造	1	H	7	2	72.8	○	B	2,000	○	優先的な改善	
		C	木造	1	H	7	2	72.8	○	B	2,000	○	優先的な改善	
		D	木造	1	H	7	2	72.8	○	B	2,000	○	優先的な改善	
		E	木造	1	H	7	2	72.8	○	B	2,000	○	優先的な改善	
	皆部第2住宅	A	木造	1	H	15	2	73.7	○	B		×	改善	
		B	木造	1	H	15	2	73.7	○	B		×	改善	
		C	木造	1	H	15	2	73.7	○	B		×	改善	
		D	木造	1	H	15	2	73.7	○	B		×	改善	
		E	木造	1	H	15	2	73.7	○	B		×	改善	
	水田住宅	A	木造	1	H	9	2	72.8	○	B	2,000	○	優先的な改善	
		B	木造	1	H	9	2	72.8	○	B	2,000	○	優先的な改善	
		C	木造	1	H	9	2	72.8	○	B	2,000	○	優先的な改善	
		D	木造	1	H	9	2	72.8	○	B	2,000	○	優先的な改善	
		E	木造	1	H	9	2	72.8	○	B	2,000	○	優先的な改善	
落合	立誠住宅	1	中耐	5	H	6	30	62.1	○	B	2,700	○	優先的な改善	
		2	中耐	5	H	6	30	62.1	○	B	2,700	○	優先的な改善	
久世	寺前住宅	—	木造	1	H	5	4	74.1	○	B	2,000	○	優先的な改善	
		—	木造	1	H	5	4	74.1	○	B	2,000	○	優先的な改善	
		—	木造	1	H	5	4	70.1	○	B	2,000	○	優先的な改善	
		—	木造	1	H	5	4	70.1	○	B	2,000	○	優先的な改善	
勝山	石原住宅(公営)	1	木造	1	H	3	2	78.4	○	B	2,000	○	優先的な改善	
		2	木造	1	H	3	2	78.4	○	B	2,000	○	優先的な改善	
		3	木造	1	H	3	2	78.4	○	B	2,000	○	優先的な改善	
		4	木造	1	H	3	2	78.4	○	B	2,000	○	優先的な改善	
		5	木造	1	H	3	2	78.4	○	B	2,000	○	優先的な改善	
	石原住宅(特定)	6	木造	1	H	5	1	78.4	○	B	2,000	○	優先的な改善	
		7	木造	1	H	5	1	78.4	○	B	2,000	○	優先的な改善	
		8	木造	1	H	5	1	78.4	○	B	2,000	○	優先的な改善	
		9	木造	1	H	5	1	78.4	○	B	2,000	○	優先的な改善	
美甘	旭住宅	—	木造	1	S	61	2	61.5	×	B	2,000	○	建替	
		—	木造	1	S	61	2	61.5	×	B	2,000	○	建替	
		—	木造	1	S	62	2	61.5	×	B	2,000	○	建替	
		—	木造	1	S	62	2	61.5	×	B	2,000	○	建替	
		—	木造	1	S	62	2	61.5	×	B	2,000	○	建替	
	第2旭(梅)住宅	—	木造	2	H	9	1	87.8	○	B	2,000	○	優先的な改善	
		—	木造	2	H	9	1	87.8	○	B	2,000	○	優先的な改善	
第2旭(竹)住宅	—	木造	2	H	9	4	33.4	○	B	2,000	○	優先的な改善		
	—	木造	2	H	9	4	33.4	○	B	2,000	○	優先的な改善		
湯原	禾津住宅(101~502)	101102	木造	1	H	9	2	72.2	○	B	2,000	○	優先的な改善	
		103	木造	1	H	9	1	72.2	○	B	2,000	○	優先的な改善	
		201202	木造	1	H	9	2	72.2	○	B	2,000	○	優先的な改善	
		203	木造	1	H	9	1	72.2	○	B	2,000	○	優先的な改善	
		301302	木造	1	H	9	2	72.2	○	B	2,000	○	優先的な改善	
		303	木造	1	H	9	1	72.2	○	B	2,000	○	優先的な改善	
		501502	木造	1	H	9	2	72.2	○	B	2,000	○	優先的な改善	
	禾津住宅(A~E)	A	木造	1	H	16	1	77.2	○	B		×	改善	
		B	木造	1	H	16	1	77.2	○	B		×	改善	
		C	木造	1	H	16	1	77.2	○	B		×	改善	
		D	木造	1	H	16	1	77.2	○	B		×	改善	
蒜山	湯の谷住宅 緑が丘住宅	—	木造	2	H	6	2	74.1	○	B	2,000	○	優先的な改善	
		A	木造	1	H	2	2	61	×	B	2,000	○	建替	
		B	木造	1	H	2	2	61	×	B	2,000	○	建替	
		C	木造	1	H	2	2	61	×	B	2,000	○	建替	
		D	木造	1	H	4	2	67	○	B	2,000	○	優先的な改善	
		E	木造	1	H	4	2	67	○	B	2,000	○	優先的な改善	
		F	木造	1	H	7	2	76	○	B	2,000	○	優先的な改善	
		G	木造	1	H	7	2	76	○	B	2,000	○	優先的な改善	
		H	木造	1	H	10	2	76	○	B	2,000	○	優先的な改善	
		I	木造	1	H	10	2	76	○	B	2,000	○	優先的な改善	
		J	木造	1	H	10	2	76	○	B	2,000	○	優先的な改善	
		K	木造	1	H	11	2	76	○	B	2,000	○	優先的な改善	
		L	木造	1	H	11	2	76	○	B	2,000	○	優先的な改善	
M	木造	1	H	13	2	76	○	B	2,000	○	優先的な改善			

※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(2022年)以降の事業については長寿命化改善として外壁や支障箇所の修繕を含め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令和12年度（2030年度）末における公営住宅の供給目標量は287戸であり、1次判定で「継続管理」としたストック185戸（内13戸は公営以外）だけで充足することは困難です。

(イ) 長期的な公営住宅供給目標量の変動見込み

本市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、1次判定で「継続管理判断留保」としたストックの中で、改善して使用継続可能な130戸（内17戸は公営以外）の管理を維持することで対応できると考えられます。

図表 2次判定整理区分-Bグループ

②-1	②-2 改善不要		改善が必要		優先的な対応が必要 (改善可能)		優先的な対応が必要 (改善不可能)
	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 (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
継続管理について判断を留保する団地							
Bグループ							

図表 2次判定結果区分-Bグループ

②-1	②-2 改善不要		改善が必要		優先的な対応が必要 (改善可能)		優先的な対応が必要 (改善不可能)
	当面維持管理	用途廃止	改善し当面維持管理	用途廃止	優先的に改善し当面維持管理	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止
継続管理について判断を留保する団地			82戸	-	48戸	10戸	304戸
			上水田住宅 原方新住宅 組住宅(公営) 組住宅(特定) 国久住宅 蒜山別所住宅		高瀬住宅 江川住宅 若代住宅 第2旭(松)住宅 二川住宅 常藤住宅	草沢住宅 若代住宅 (1,2,3,4)	下些部住宅 宮地住宅 胡麻田住宅 垂水改良住宅 北町住宅 黒尾住宅 東町上住宅 多田西住宅 鍋屋中1住宅 鍋屋中3住宅 鍋屋中4住宅 鍋屋中5住宅 台金屋住宅 橋本住宅 春日住宅 宮の前住宅 原方2住宅 三の丸住宅 原方一般住宅 田羽根住宅 栗木坂住宅 才東住宅 八日市住宅 中和住宅

Bグループ								2次判定		非判定			非判定		事業類型
地域	団地名	棟	構造	階数	建設元号	建設年度	棟当たり戸数	専有面積(m ²)	改善必要性(○有・×無)	LCC縮減効果(○有・×無)	総事業量住戸改善(千円)	10年後耐用年経過(○未経過・×経過)	敷地の状況(立地性・効率性)		
北房	下皆部住宅	1	簡平	1	S	54	4	65	×	×		×	×	用途廃止	
		2	簡平	1	S	54	3	65	×	×		×	×	用途廃止	
		3	簡平	1	S	54	3	65	×	×		×	×	用途廃止	
	宮地住宅	1	簡平	1	S	57	4	62	×	×		×	×	用途廃止	
		2	簡平	1	S	57	3	62	×	×		×	×	用途廃止	
		3	簡平	1	S	57	3	62	×	×		×	×	用途廃止	
	上水田住宅	A	木造	1	H	22	2	70.3	○	○		○	○	改善し当面維持管理	
		B	木造	1	H	22	2	70.3	○	○		○	○	改善し当面維持管理	
		C	木造	1	H	22	2	70.3	○	○		○	○	改善し当面維持管理	
		D	木造	1	H	22	2	70.3	○	○		○	○	改善し当面維持管理	
E		木造	1	H	22	2	70.3	○	○		○	○	改善し当面維持管理		
落合	胡麻田住宅	—	木造	1	S	60	1	61.3	×	×		×	×	用途廃止	
		—	木造	1	S	60	1	61.3	×	×		×	×	用途廃止	
	垂水改良住宅	—	準耐二	2	S	49	2	37.8	×	×		×	×	用途廃止	
久世	北町住宅	1	簡平	1	S	40	4	36	×	×		×	×	用途廃止	
		2	簡平	1	S	40	2	36	×	×		×	×	用途廃止	
		3	簡平	1	S	40	4	31	×	×		×	×	用途廃止	
		2	簡平	1	S	42	2	36.7	×	×		×	×	用途廃止	
	黒尾住宅	1	簡平	1	S	46	6	39	×	×		×	×	用途廃止	
		2	簡平	1	S	46	4	39	×	×		×	×	用途廃止	
		3	簡平	1	S	47	5	39	×	×		×	×	用途廃止	
		4	簡平	1	S	47	4	39	×	×		×	×	用途廃止	
		5	簡平	1	S	47	4	39	×	×		×	×	用途廃止	
		6	簡平	1	S	47	4	39	×	×		×	×	用途廃止	
		7	簡平	1	S	47	4	39	×	×		×	×	用途廃止	
		8	簡平	1	S	47	3	39	×	×		×	×	用途廃止	
		9	簡平	1	S	47	3	39	×	×		×	×	用途廃止	
		10	簡平	1	S	47	3	39	×	×		×	×	用途廃止	
		11	簡平	1	S	48	2	40.8	×	×		×	×	用途廃止	
		12	簡平	1	S	48	3	40.8	×	×		×	×	用途廃止	
	東町上住宅	—	木造	1	S	36	2	29.7	×	×		×	×	用途廃止	
		—	木造	1	S	36	2	29.7	×	×		×	×	用途廃止	
		—	木造	1	S	36	2	29.7	×	×		×	×	用途廃止	
		—	木造	1	S	36	2	29.7	×	×		×	×	用途廃止	
		—	木造	1	S	36	2	29.7	×	×		×	×	用途廃止	
		—	木造	1	S	36	2	29.7	×	×		×	×	用途廃止	
		—	木造	1	S	36	2	29.7	×	×		×	×	用途廃止	
		—	木造	1	S	36	2	29.7	×	×		×	×	用途廃止	
	多田西住宅	—	木造	1	S	30	2	28.1	×	×		×	×	用途廃止	
		—	木造	1	S	30	2	28.1	×	×		×	×	用途廃止	
		—	簡平	1	S	37	4	39.6	×	×		×	×	用途廃止	
		—	木造	1	S	37	2	31	×	×		×	×	用途廃止	
		—	木造	1	S	38	2	31	×	×		×	×	用途廃止	
		—	木造	1	S	38	2	31	×	×		×	×	用途廃止	
		—	木造	1	S	38	2	31	×	×		×	×	用途廃止	
		—	木造	1	S	40	2	31	×	×		×	×	用途廃止	
		—	木造	1	S	40	2	31	×	×		×	×	用途廃止	
—		木造	1	S	40	2	31	×	×		×	×	用途廃止		
鍋屋中1住宅	—	木造	1	S	27	2	28.1	×	×		×	×	用途廃止		
鍋屋中3住宅	—	簡平	1	S	42	4	36.7	×	×		×	×	用途廃止		
	—	簡平	1	S	44	6	36.7	×	×		×	×	用途廃止		
	—	簡平	1	S	44	6	36.7	×	×		×	×	用途廃止		
	—	簡平	1	S	45	6	36.7	×	×		×	×	用途廃止		
台金屋住宅	—	簡平	1	S	44	4	31.9	×	×		×	×	用途廃止		
	—	簡平	1	S	44	4	31.9	×	×		×	×	用途廃止		
	—	簡平	1	S	45	4	34.2	×	×		×	×	用途廃止		
橋本住宅	—	木造	1	S	37	2	31	×	×		×	×	用途廃止		
	—	木造	1	S	37	2	31	×	×		×	×	用途廃止		
	—	簡平	1	S	43	4	31.9	×	×		×	×	用途廃止		
	—	簡平	1	S	48	2	40.8	×	×		×	×	用途廃止		
	—	簡平	1	S	48	2	40.8	×	×		×	×	用途廃止		
鍋屋中4住宅	—	木造	1	S	35	2	47.2	×	×		×	×	用途廃止		
鍋屋中5住宅	—	木造	1	S	38	2	39.7	×	×		×	×	用途廃止		
草沢住宅	—	木造	1	S	63	2	61.5	○	×		×	×	用途廃止		
	—	木造	1	S	63	2	61.5	○	×		×	×	用途廃止		
	—	木造	1	S	63	2	61.5	○	×		×	×	用途廃止		
高瀬住宅	A	木造	1	H	22	2	70.3	○	○		○	×	改善し当面維持管理		
	C	木造	1	H	22	2	70.3	○	○		○	×	改善し当面維持管理		
	B	木造	1	H	22	3	69.5	○	○		○	×	改善し当面維持管理		
	D	木造	1	H	22	2	70.3	○	○		○	×	改善し当面維持管理		
	G	木造	1	H	22	2	70.3	○	○		○	×	改善し当面維持管理		
	E	木造	1	H	22	3	69.7	○	○		○	×	改善し当面維持管理		
F	木造	1	H	22	3	69.7	○	○		○	×	改善し当面維持管理			

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	棟	構造	階数	建設元号	建設年度	棟当たり戸数	専有面積(m ²)	改善必要性(○有・×無)	LCC縮減効果(○有・×無)	総事業量住戸改善(千円)	10年後耐用年経過(○未経過・×経過)	敷地の状況(立地性・効率性)		
勝山	春日住宅	1	簡平	1	S	44	4	31.9	×	×		×	×	用途廃止	
		2	簡平	1	S	44	4	31.9	×	×		×	×	用途廃止	
		3	簡平	1	S	44	4	31.9	×	×		×	×	用途廃止	
	宮の前住宅	1	簡平	1	S	45	4	36.7	×	×		×	×	用途廃止	
		2	簡平	1	S	45	4	36.7	×	×		×	×	用途廃止	
		3	簡平	1	S	45	4	36.7	×	×		×	×	用途廃止	
		4	簡平	1	S	45	5	34.2	×	×		×	×	用途廃止	
		5	簡平	1	S	45	3	34.2	×	×		×	×	用途廃止	
		6	簡平	1	S	46	4	39	×	×		×	×	用途廃止	
		7	簡平	1	S	46	4	39	×	×		×	×	用途廃止	
		8	簡平	1	S	46	4	39	×	×		×	×	用途廃止	
		9	簡平	1	S	46	2	34.7	×	×		×	×	用途廃止	
	原方2住宅	9	準耐二	2	S	49	5	51.6	×	×		×	×	用途廃止	
		10	準耐二	2	S	49	5	51.6	×	×		×	×	用途廃止	
		11	準耐二	2	S	49	5	51.6	×	×		×	×	用途廃止	
		12	準耐二	2	S	49	5	51.6	×	×		×	×	用途廃止	
		13	準耐二	2	S	50	4	53	×	×		×	×	用途廃止	
		14	準耐二	2	S	50	4	53	×	×		×	×	用途廃止	
	三の丸住宅	—	中耐	4	S	38	31	15.3	×	×		×	×	用途廃止	
					S	38		20.4	×	×		×	×	用途廃止	
					S	38		36.5	×	×		×	×	用途廃止	
					S	38		56.8	×	×		×	×	用途廃止	
					S	38		39.5	×	×		×	×	用途廃止	
	原方一般住宅	—	耐二	2	S	49	6	62	×	×		×	×	用途廃止	
	原方新住宅	—	中耐	5	H	18	48	67.2	○	○	1,600	○	×	改善し当面維持管理	
					H	18		78.1	○	○	1,600	○	×	改善し当面維持管理	
					H	18		79.2	○	○	1,600	○	×	改善し当面維持管理	
					H	18		79.8	○	○	1,600	○	×	改善し当面維持管理	
	江川住宅	—	中耐	4	S	56	16	62.9	○	○	2,700	○	×	改善し当面維持管理	
	若代住宅	1.2	木造	1	S	61	2	61.5	×	×	2,000	×	×	用途廃止	
		3.4	木造	1	S	61	2	61.5	×	×	2,000	×	×	用途廃止	
		5.6	木造	1	H	4	2	78.4	○	○	2,000	×	×	改善し当面維持管理	
		7	木造	1	H	4	1	78.4	○	○	2,000	×	×	改善し当面維持管理	
8.9		木造	1	H	4	2	78.4	○	○	2,000	×	×	改善し当面維持管理		
10		木造	1	H	4	1	78.4	○	○	2,000	×	×	改善し当面維持管理		
組住宅(公営)	8	木造	1	H	6	2	78.4	○	○	2,000	×	×	改善し当面維持管理		
	9	木造	1	H	6	2	78.4	○	○	2,000	×	×	改善し当面維持管理		
	3	木造	1	H	6	2	78.4	○	○	2,000	×	×	改善し当面維持管理		
	4	木造	1	H	6	2	78.4	○	○	2,000	×	×	改善し当面維持管理		
	5	木造	1	H	6	2	78.4	○	○	2,000	×	×	改善し当面維持管理		
	6	木造	1	H	6	2	78.4	○	○	2,000	×	×	改善し当面維持管理		
組住宅(特定)	7	木造	1	H	6	2	78.4	○	○	2,000	×	×	改善し当面維持管理		
	1	木造	1	H	6	2	78.4	○	○	2,000	×	×	改善し当面維持管理		
第2旭(松)住宅	—	木造	1	H	9	1	112	○	○	2,000	×	○	改善し当面維持管理		
	—	木造	1	H	9	1	112	○	○	2,000	×	○	改善し当面維持管理		
	—	木造	1	H	9	1	112	○	○	2,000	×	○	改善し当面維持管理		
	—	木造	1	H	9	1	112	○	○	2,000	×	○	改善し当面維持管理		
美甘	国久住宅	—	木造	2	H	15	1	90.3	○	○		○	○	改善し当面維持管理	
	—	木造	2	H	15	1	90.3	○	○		○	○	改善し当面維持管理		
	—	木造	2	H	16	1	89.3	○	○		○	○	改善し当面維持管理		
	—	木造	2	H	16	1	89.3	○	○		○	○	改善し当面維持管理		
湯原	田羽根住宅	—	準耐二	2	S	54	5	63.6	×	×		×	×	用途廃止	
	二川住宅	A	木造	1	H	16	1	77.2	○	○				改善し当面維持管理	
		B	木造	1	H	16	1	77.2	○	○				改善し当面維持管理	
蒜山	蒜山別所住宅	A	木造	1	H	16	1	74.7	○	○		○	○	改善し当面維持管理	
		B	木造	1	H	16	1	74.7	○	○		○	○	改善し当面維持管理	
	栗木坂住宅	—	簡平	1	S	53	3	55	×	×		×	×	用途廃止	
		—	簡平	1	S	54	5	55	×	×		×	×	用途廃止	
	才東住宅	—	簡平	1	S	52	5	51.5	×	×		×	×	用途廃止	
		A	木造	1	H	13	1	81.3	○	○		○	○	改善し当面維持管理	
		B	木造	1	H	13	1	81.3	○	○		○	○	改善し当面維持管理	
	八日市住宅	—	準耐二	2	S	56	6	33.3	×	×		×	×	用途廃止	
—		中耐	1	S	35	1	73.7	×	×		×	×	用途廃止		

※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(2022年)以降の事業については長寿命化改善として外壁や支障箇所の修繕を含め2,000千円/戸を仮定したLCCを算定しています。

③ 2次判定結果

活用手法の判定結果は以下のとおりとなります。

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 2次判定の結果

新規整備	②-2	改善不要		改善が必要		優先的な対応が必要 (改善可能)		優先的な 対応が必要 (改善不可能)
	②-1	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	CLT 春日住宅		皆部第2住宅 禾津住宅(A~E)	(なし)	中津井住宅 水田住宅 立誠住宅 寺前住宅 石原住宅(公営) 石原住宅(特定) 第2旭(梅)住宅 第2旭(竹)住宅 禾津住宅 (101~502) 湯の谷住宅 緑が丘住宅 (DEFGHIJKLM)	旭住宅 緑が丘住宅 (ABC)	(なし)
	当面管理 する団地 (建替を 前提とし ない)	当面 維持 管理	用廃	改善し当面 維持管理	用廃	優先的に 改善し 当面維持	優先的な 用廃	優先的な 用廃
		(なし)	(なし)	上水田住宅 高瀬住宅 原方新住宅 組住宅(公営) 組住宅(特定) 国久住宅 蒜山別所住宅	(なし)	江川住宅 若代住宅 第2旭(松)住宅 二川住宅 常藤住宅	草沢住宅 若代住宅 (1,2,3,4)	下皆部住宅 宮地住宅 胡麻田住宅 垂水改良住宅 北町住宅 黒尾住宅 東町上住宅 多田西住宅 鍋屋中1住宅 鍋屋中3住宅 鍋屋中4住宅 鍋屋中5住宅 台金屋住宅 橋本住宅 春日住宅 宮の前住宅 原方2住宅 三の丸住宅 原方一般住宅 田羽根住宅 栗木坂住宅 才東住宅 八日市住宅 中和住宅

(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します。

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

計画期間内における市営住宅ストックの活用手法を以下のとおり想定します。

図表 団地別/ストック類型別の維持管理方針

建物概要								事業類型					
地域	団地名	種別	建築年	構造	棟	戸数	入居戸数	既活用法	1次判定			2次判定 事業類型	3次判定 判定事業類型
									①-1 (団地の管理方針)	グループ	①-2 (住棟の改善必要性)		
北房	下皆部住宅	公営	1979	簡平	3	10	6	用途廃止	留保	B	不可	用途廃止	用途廃止
	宮地住宅	公営	1982	簡平	3	10	6	用途廃止	留保	B	不可	用途廃止	用途廃止
	中津井住宅	公営	1995	木造	5	10	8		維持	A	優先的必要	優先的な改善	改善B
	皆部第2住宅	公営	2003	木造	5	10	8		維持	A	必要	改善	改善A
	上水田住宅	公営	2010	木造	5	10	10		留保	B	必要	改善し当面維持管理	改善C
	水田住宅	公営	1997	木造	5	10	9		維持	A	必要	優先的な改善	改善B
落合	胡麻田住宅	公営	1985	木造	2	2	1	用途廃止	留保	B	必要	用途廃止	用途廃止
	立誠住宅	単独	1994	中耐	2	60	57		維持	A	優先的必要	優先的な改善	改善B
久世	垂水改良住宅	改良	1974	準耐二	1	2	1	用途廃止	留保	B	不可	用途廃止	用途廃止
	北町住宅	公営	1965	簡平	3	10	5	用途廃止	留保	B	不可	用途廃止	用途廃止
久世	黒尾住宅	公営	1967	簡平	1	2		用途廃止	留保	B	不可	用途廃止	用途廃止
		公営	1971	簡平	2	10	25	用途廃止	留保	B	不可	用途廃止	用途廃止
	黒尾住宅	公営	1972	簡平	8	30		用途廃止	留保	B	不可	用途廃止	用途廃止
		公営	1973	簡平	2	5		用途廃止	留保	B	不可	用途廃止	用途廃止
	東町上住宅	公営	1961	木造	8	16	10	用途廃止	留保	B	不可	用途廃止	用途廃止
	多田西住宅	公営	1955	木造	2	4	12	用途廃止	留保	B	不可	用途廃止	用途廃止
		公営	1962	簡平	1	4		用途廃止	留保	B	不可	用途廃止	用途廃止
		公営	1962	木造	1	2		用途廃止	留保	B	不可	用途廃止	用途廃止
	多田西住宅	公営	1963	木造	3	6		用途廃止	留保	B	不可	用途廃止	用途廃止
		公営	1965	木造	3	6		用途廃止	留保	B	不可	優先的な改善	用途廃止
	鍋屋中1住宅	公営	1952	木造	1	2	1	用途廃止	留保	B	不可	用途廃止	用途廃止
	鍋屋中3住宅	公営	1967	簡平	1	4	19	用途廃止	留保	B	不可	用途廃止	用途廃止
		公営	1969	簡平	2	10		用途廃止	留保	B	不可	用途廃止	用途廃止
		公営	1970	簡平	1	6		用途廃止	留保	B	不可	用途廃止	用途廃止
	草沢住宅	公営	1988	木造	3	6	6		留保	B	優先的必要	用途廃止	改善D
	高瀬住宅	公営	2010	木造	7	17	17		留保	B	優先的必要	優先的な改善し当面維持管理	改善D
	寺前住宅	公営	1993	木造	4	16	15		維持	A	優先的必要	優先的な改善	改善B
	台金屋住宅	公営	1969	簡平	2	8	4	用途廃止	留保	B	不可	用途廃止	用途廃止
		公営	1970	簡平	1	4		用途廃止	留保	B	不可	用途廃止	用途廃止
	橋本住宅	公営	1962	木造	2	4	7	用途廃止	留保	B	不可	用途廃止	用途廃止
公営		1968	簡平	1	4		用途廃止	留保	B	不可	用途廃止	用途廃止	
公営		1973	簡平	3	7		用途廃止	留保	B	不可	用途廃止	用途廃止	
鍋屋中4住宅	単独	1960	木造	1	2	2	用途廃止	留保	B	不可	用途廃止	用途廃止	
鍋屋中5住宅	単独	1963	木造	1	2	2	用途廃止	留保	B	不可	用途廃止	用途廃止	
勝山	春日住宅	公営	1969	簡平	3	12	6	用途廃止	留保	B	不可	用途廃止	用途廃止
	宮の前住宅	公営	1970	簡平	5	20	19	用途廃止	留保	B	不可	用途廃止	用途廃止
		公営	1971	簡平	4	14		用途廃止	留保	B	不可	用途廃止	用途廃止
	原方2住宅	公営	1974	準耐二	4	20	22	用途廃止	留保	B	不可	用途廃止	用途廃止
		公営	1975	準耐二	3	14		用途廃止	留保	B	不可	用途廃止	用途廃止
	原方新住宅	公営	2006	中耐	1	48	47		留保	B	必要	改善し当面維持管理	改善C
	江川住宅	公営	1981	中耐	1	16	15		留保	B	優先的必要	優先的な改善し当面維持管理	改善D
	若代住宅	公営	1986	木造	2	4	6	用途廃止	留保	B	不可	用途廃止	改善D
		公営	1992	木造	4	6			留保	B	必要	優先的な改善し当面維持管理	改善D
	石原住宅 (特定)	公営	1991	木造	5	10	9		維持	A	必要	優先的な改善	改善B
		特定	1993	木造	4	4	4		維持	A	必要	優先的な改善	改善B
	組住宅 (特定)	公営	1994	木造	7	14	13		留保	B	必要	改善し当面維持管理	改善C
		特定	1994	木造	2	4	4		留保	B	必要	改善し当面維持管理	改善C
	三の丸住宅	単独	1963	中耐	1	31	7	用途廃止	留保	B	不可	用途廃止	用途廃止
原方一般住宅	単独	1974	耐二	1	6	5	用途廃止	留保	B	不可	用途廃止	用途廃止	
CLT春日住宅	単独	2014	木耐三	1	3	3		維持	-	不要	-	維持管理	
美甘	旭住宅	公営	1986	木造	2	4	10		維持	A	優先的必要	建替	改善B
		公営	1987	木造	3	6			維持	A	優先的必要	建替	改善B
	第2旭(梅)住宅	公営	1997	木造	3	4	4		維持	A	優先的必要	優先的な改善	改善B
	第2旭(松)住宅	特定	1997	木造	4	4	1		留保	B	優先的必要	優先的な改善し当面維持管理	改善D
	第2旭(竹)住宅	特定	1997	木造	1	4	4		維持	A	優先的必要	優先的な改善	改善B
	国久住宅	特定	2003	木造	2	2	2		留保	B	優先的必要	優先的な改善し当面維持管理	改善D
		特定	2004	木造	2	2			留保	B	優先的必要	優先的な改善し当面維持管理	改善D
	湯原	田羽根住宅	公営	1979	準耐二	1	5	2	用途廃止	留保	B	不可	用途廃止
湯原	未津住宅(101~502)	公営	1997	木造	7	11	11		維持	A	優先的必要	優先的な改善	改善B
	未津住宅(A~E)	若者	2004	木造	5	5	5		維持	A	必要	改善	改善A
	二川住宅	若者	2004	木造	2	2	2		留保	B	優先的必要	優先的な改善し当面維持管理	改善D
蒜山	蒜山別所住宅	公営	2004	木造	2	2	1		留保	B	必要	改善し当面維持管理	改善C
	湯の谷住宅	公営	1994	木造	1	2	2		維持	A	必要	優先的な改善	改善B
	栗木坂住宅	公営	1978	簡平	1	3	6	用途廃止	留保	B	不可	用途廃止	用途廃止
		公営	1979	簡平	1	5		用途廃止	留保	B	不可	用途廃止	用途廃止
	緑が丘住宅	公営	1990	木造	3	6	25		維持	A	優先的必要	建替	改善B
		公営	1992	木造	2	4			維持	A	優先的必要	優先的な改善	改善B
		公営	1995	木造	2	4			維持	A	優先的必要	優先的な改善	改善B
		公営	1998	木造	3	6			維持	A	優先的必要	優先的な改善	改善B
		公営	1999	木造	2	4			維持	A	優先的必要	優先的な改善	改善B
	才東住宅	公営	2001	木造	1	2			維持	A	優先的必要	優先的な改善	改善B
	才東住宅	公営	1977	簡平	1	5	3	用途廃止	留保	B	不可	用途廃止	用途廃止
	常藤住宅	特定	2001	木造	3	3	1		留保	B	優先的必要	優先的な改善し当面維持管理	改善D
八日市住宅	単独	1981	準耐二	1	6	3	用途廃止	留保	B	不可	用途廃止	用途廃止	
中和住宅	単独	1960	木造	1	1	1	用途廃止	留保	B	不可	用途廃止	用途廃止	

639

※赤字は、3次判定が2次判定と異なる事業類型となる場合を表示。

※3次判定の改善について：安全性や需要面で問題のない団地(維持する)のうち優先度の高い団地のうち当面維持はA、要改善はBと表示。
安全性や需要面で劣る団地(判断を留保する)のうち当面維持はC、要改善はDと表示。

図表 事業類型別検討表（総合判定）

維持管理	改善A		改善B		改善C		改善D		建替		用途廃止																																	
	2次判定Aグループ： 10年以内に実施可能性の低い改善		2次判定Aグループ： 10年以内に実施可能性の高い優先的改善		2次判定Bグループ： 改善し当面維持管理		2次判定Bグループ： 優先的に改善し当面維持管理		2次判定Aグループ： LCC縮減しない ※対象団地なし		2次判定Bグループ： 優先的建替または用途廃止																																	
維持管理団地	改善団地						建替団地		用途廃止団地																																			
戸数	A		B		C		D		戸数	戸数																																		
CLT春日住宅	3	皆部第2住宅 禾津住宅(A~E)	10	中津井住宅 水田住宅 立誠住宅 寺前住宅 石原住宅 (特定) 禾津住宅(101~502) 第2旭(梅)住宅 第2旭(竹)住宅 湯の谷住宅 緑が丘住宅 ●旭住宅 ●緑が丘住宅ABC	10	10 10 60 16 10 4 11 4 4 2 20 10 6	10	48	17	16	6	4	2	3	6	4	なし	0	下皆部住宅 宮地住宅 胡麻田住宅 垂水改良住宅 北町住宅 黒尾住宅 東町上住宅 多田西住宅 鍋屋中1住宅 鍋屋中3住宅 台金屋住宅 橋本住宅 鍋屋中4住宅 鍋屋中5住宅 春日住宅 宮の前住宅 原方2住宅 三の丸住宅 原方一般住宅 田羽根住宅 栗木坂住宅 才東住宅 八日市住宅 中和住宅	10	10	2	2	12	45	16	22	2	20	12	15	2	2	12	34	34	31	6	5	8	5	6	1	314
	3		15		167		82		58				0																															

図表 地域別事業類型別手法の選定結果

地域	維持管理団地		Aグループ 改善		Bグループ 改善		建替		用途廃止		計	
	戸数	戸数	戸数	戸数	戸数	戸数	戸数	戸数	戸数			
北房			中津井住宅	10	上水田住宅	10			下皆部住宅	10	60	
			皆部第2住宅	10				宮地住宅	10			
			水田住宅	10								
落合			立誠住宅	60					胡麻田住宅	2	64	
								垂水改良住宅	2			
久世			寺前住宅	16	草沢住宅	6			北町住宅	12	187	
					高瀬住宅	17			黒尾住宅	45		
									東町上住宅	16		
									多田西住宅	22		
									鍋屋中1住宅	2		
									鍋屋中3住宅	20		
									台金屋住宅	12		
									橋本住宅	15		
勝山	CLT春日住宅	3	石原住宅 (特定)	10 4	原方新住宅	48			春日住宅	12	226	
					江川住宅	16			宮の前住宅	34		
					若代住宅	10			原方2住宅	34		
					組住宅 (特定)	14 4			三の丸住宅	31		
									原方一般住宅	6		
美甘			旭住宅 第2旭(梅)住宅 第2旭(竹)住宅	10 4 4	第2旭(松)住宅 国久住宅	4 4					26	
	湯原		禾津住宅(101~502) 禾津住宅(A~E)	11 5	二川住宅	2			田羽根住宅	5		23
蒜山			湯の谷住宅 緑が丘住宅	2 26	蒜山別所住宅 常藤住宅	2 3			栗木坂住宅 才東住宅 八日市住宅 中和住宅	8 5 6 1	53	
合計	3		182		140		0		314	639		

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		639	100.0
	・新規整備事業予定戸数	0	0.0
	・維持管理予定戸数	325	50.9
	うち維持管理	3	0.5
	うち個別改善	267	41.8
	個別改善事業予定戸数	267	41.8
	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	55	8.6
	・建替事業予定戸数	0	0.0
	・用途廃止予定戸数	314	49.1

5 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市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てします。

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とおりとします。

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	■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	
	工) 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	●
工) 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	

6 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市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"> ・非常用照明器具内蔵蓄電池の取替 ・機械式駐車場の鉄部塗装、部品交換 	4～6年
	<ul style="list-style-type: none"> ・開放廊下・階段、バルコニーの手すり塗装 ・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 ・自転車置き場、遊具、フェンスの塗装 ・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 	6年
	<ul style="list-style-type: none"> ・水道メーターの取替 ・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 	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年ごとに機能回復・向上の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>【改修・補修】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・屋上、塔屋、ルーフバルコニーの防水改修 ・傾斜屋根の補修 ・庇天端、笠木天端、パラペット天端・アゴ、架台天端等の修繕 ・住戸玄関ドア、共用部分ドア、自動ドアの点検・調整 ・窓サッシ、面格子、網戸、シャッターの点検・調整 ・屋外鉄骨階段の補修 ・管理員室、集会室、内部廊下、内部階段、エントランスホール、エレベータホールの壁、床、天井、の張替・塗替 ・エレベータカゴ内装、扉、三方枠等の補修 <hr/> <p>【取替】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ポンプ（揚水、加圧給水、直結増圧、排水）の取替 ・管理室、集会室等のエアコン・換気システムの取替 ・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 ・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 ・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 ・住棟内ネットワークの取替 ・インターホン設備、住宅情報盤、防犯設備、配線等の取替 ・給湯・暖房器、バランス釜の取替 	12～15年

実施判断	実施内容（対象部位等）	国指針の修繕周期
<p>②改修前点検結果で第1回・第2回を判断</p>	<p>【改修・補修】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・外壁、手すり壁等の塗替 ・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 ・外壁・手すり壁等タイル張の補修 ・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 ・バルコニーの床防水（側溝、幅木を含む）の修繕 ・開放廊下・階段の床防水（側溝、巾木を含む）の修繕 ・開放廊下・階段、バルコニー等の軒天（上げ裏）部分の塗替 ・（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 ・（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 ・平面駐車場、車路・歩道等の舗装、側溝、排水溝の補修 <p>【取替】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・給水管、雑排水管（屋内）、ガス管（屋外）、埋設排水管、排水桝等（埋設給水管を除く）の取替 ・換気扇、自動火災報知設備の取替 ・自転車置き場、ゴミ集積所の取替 ・困障（塀、フェンス等）、サイン（案内板）、遊具、ベンチ等の取替 ・植栽の整備 	18～20年
<p>③第2回（40年目）で実施</p>	<p>①各回（20年ごと）に実施する内容</p> <hr/> <p>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</p> <hr/> <p>【改修・補修】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・屋上防水の改修、勾配屋根の葺き替え <p>【取替】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・屋外建具・手すり等の取替 ・金物類、メーターボックス扉類の取替 ・受水槽、屋外配水管・枝管、縦樋、ガス管の取替 ・配電盤、自家発電設備、配電幹線の取替 ・電話配電盤・端子盤の取替 ・消火栓設備（屋内及び連結用）の取替 ・昇降機（エレベータ）の取替 ・浴室ユニットの取替 	12～15年 18～20年 24～36年
<p>第3回（60年目）で実施</p>	<p>【取替】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・給水管・汚水管・ガス管の取替 ・避雷針設備の取替 <p>①各回（15年ごと）に実施する内容</p> <hr/> <p>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</p>	40～50年 12～15年 18～20年
<p>事前調査で実施を判断</p>	<p>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</p> <hr/> <p>③第2回改修（40年目）で実施する内容</p>	18～20年 24～36年

7 改善事業の実施方針

(1) 改善事業の実施方針

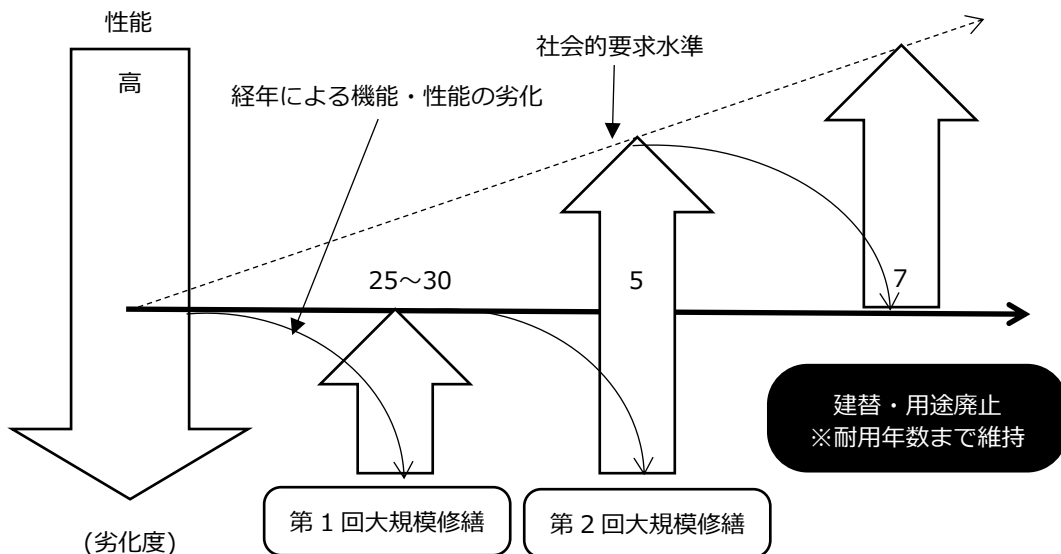
個別の改善工事の内容は事前調査に基づき設定しますが、基本的な実施方針については下表の類型別実施方針に基づくものとします。なお、事業の効率化のため、計画修繕サイクルと連動し、同時に実施することを基本とします。

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"> ● 建具更新とあわせてピッキング対策済み玄関錠への交換 ● 消火設備など防災設備の更新 ● 屋外通路等の照度確保 等
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"> ● 高齢者対応浴室ユニットの設置 ● 住戸内手すりの設置 等
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"> ● 給湯器の設置 ● 流し台の更新 ● 建具（玄関ドア、アルミサッシ等）の更新 等
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"> ● 屋上防水改修 ● 外壁再塗装 ● 外断熱改修 ● 給湯管・給水管、排水設備の更新 等

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	棟当たり戸数	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)
原方新	48	48	中層耐火	H18										長寿命化型
江川	16	16	中層耐火	S56	長寿命化型 [ベランダ]									
立誠	60	30	中層耐火	H6					福祉対応型 長寿命化型	福祉対応型 長寿命化型	福祉対応型 長寿命化型			
中津井	10	2	木造	H7							長寿命化型			
水田	10	2	木造	H9									長寿命化型	
草沢	6	2	木造	S63			長寿命化型							
寺前	16	4	木造	H5								長寿命化型		
若代	4	2	木造	S61				長寿命化型						
若代	6	2	木造	H4				長寿命化型						
石原	10	2	木造	H3	長寿命化型									
石原(特定)	4	1	木造	H5					長寿命化型					
組(公営・特定)	18	2	木造	H6						長寿命化型				
旭	4	2	木造	S61		長寿命化型								
旭	6	2	木造	S62		長寿命化型								
第2旭(梅)	4	2	木造	H9									長寿命化型	
第2旭(竹)	4	4	木造	H9									長寿命化型	
第2旭(松)	4	1	木造	H9									長寿命化型	
禾津(101~502)	11	2	木造	H9								長寿命化型		
湯の谷	2	2	木造	H6						長寿命化型				
緑が丘	6	3	木造	H2			長寿命化型							
緑が丘	4	2	木造	H4					長寿命化型					
緑が丘	4	2	木造	H7					長寿命化型					
緑が丘	6	2	木造	H10									長寿命化型	
緑が丘	4	2	木造	H11									長寿命化型	
※サンライズ徳山	10	2	木造	H16				長寿命化型						
各年改善戸数計					26	10	12	20	32	40	30	27	22	58

※サンライズ徳山は、令和 6 年度（2024 年度）より管理開始予定の団地

8 建替事業の実施方針

(1) 建替事業の実施方針

本計画（p.16）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年（2020年）現在、433戸、令和12年（2030年）には300戸を下回っており、現在管理している639戸（入居世帯数474戸）のうち、耐用年数が経過する老朽住棟の用途廃止対象314戸を廃止しても325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、用途廃止予定団地の建て替えの必要はないことから、実施対象はありません。

(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。

当該住宅の居住世帯については、近隣または同一地区内の団地で発生する空き住戸への住み替えを促進することとします。

9 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

ここでは、現計画の事業方針と比較して、今回の計画を整理しておきます。

項目		現計画（平成23年(2011年)3月）	本計画（令和3年(2021年)3月）
全体像	基本方針	<ul style="list-style-type: none"> 将来人口は減少していく中で、住宅確保要配慮者への対応必要性を強化する方針を設定。 老朽化に応じた建替事業を積極的に実施。 	<ul style="list-style-type: none"> 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市営住宅管理戸数を推計すると、その需要は10年後現管理戸数639戸の半分程度に縮減。 建替や新規建設は行わない方向。 現在のストックを有効に活用する改善や修繕事業を重視。
	管理戸数等	<ul style="list-style-type: none"> 管理戸数：694戸 入居戸数：461戸 建て替え・購入予定：97戸 用途廃止予定：43戸 維持管理予定：601戸 	<ul style="list-style-type: none"> 管理戸数：639戸 入居戸数：474戸 建て替え予定：0戸 用途廃止予定：314戸 維持管理予定：325戸
地区別基本方針	北房	<ul style="list-style-type: none"> 下砦部のみ用途廃止、その他は維持する。 上水田団地の後期計画として、平成28年度（2016年度）までに10戸の追加整備を計画。 	<ul style="list-style-type: none"> 下砦部及び宮地は用途廃止。 その他は維持。
	落合	<ul style="list-style-type: none"> 作成団地の廃止。 立誠住宅（雇用促進）の購入。 上市瀬地区の分譲団地に公営住宅を建設。 	<ul style="list-style-type: none"> 立誠住宅は維持。 その他は用途廃止。
	久世	<ul style="list-style-type: none"> 鍋屋下、土居上及び土井下は用途廃止。 寺前、草沢及び高瀬は維持。 その他の老朽木造・簡平住棟は統合建て替えする。 	<ul style="list-style-type: none"> 草沢、高瀬、寺前は維持。 その他は用途廃止。
	勝山	<ul style="list-style-type: none"> 三の丸、春日及び新建は用途廃止。 宮の前は建て替え。 その他は維持する。 	<ul style="list-style-type: none"> 原方新、江川、若代、石原、組及びCLT春日は維持。 その他は用途廃止。
	美甘	<ul style="list-style-type: none"> 旭、第2旭、国久は維持。 	<ul style="list-style-type: none"> 旭、第2旭及び国久は維持。
	湯原	<ul style="list-style-type: none"> 田羽根住宅は用途廃止、その他は維持。 	<ul style="list-style-type: none"> 田羽根住宅は用途廃止。 その他は維持。
	蒜山	<ul style="list-style-type: none"> 才東、八日市、中和は用途廃止。 栗木坂は建て替え。 その他は維持する。 	<ul style="list-style-type: none"> 栗木坂、才東、八日市及び中和は用途廃止。 その他は維持。

(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:真庭市

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	棟当たり戸数	構造	建設年度	棟当たりLCC縮減効果(千円/年)	戸当たり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)	
原方新	48	48	中層耐火	H18	17,928	373											長寿命化型
江川	16	16	中層耐火	S56	2,079	130	長寿命化型 [ペランダ]										
立誠	60	30	中層耐火	H6	7,171	239					福祉対応型 長寿命化型	福祉対応型 長寿命化型	福祉対応型 長寿命化型				
中津井	10	2	木造	H7	188	94							長寿命化型				
水田	10	2	木造	H9	200	100											長寿命化型
草沢	6	2	木造	S63	65	32			長寿命化型								
寺前	16	4	木造	H5	183	46									長寿命化型		
若代	4	2	木造	S61	60	30				長寿命化型							
若代	6	2	木造	H4	120	60				長寿命化型							
石原	10	2	木造	H3	152	76	長寿命化型										
石原(特定)	4	1	木造	H5	71	71					長寿命化型						
組(公営・特定)	18	2	木造	H6	171	85						長寿命化型					
旭	4	2	木造	S61	152	76		長寿命化型									
旭	6	2	木造	S62	120	60		長寿命化型									
第2旭(梅)	4	2	木造	H9	200	100											長寿命化型
第2旭(竹)	4	4	木造	H9	399	100											長寿命化型
第2旭(松)	4	1	木造	H9	100	100											長寿命化型
禾津(101~502)	11	2	木造	H9	231	115									長寿命化型		
湯の谷	2	2	木造	H6	171	85						長寿命化型					
緑が丘	6	3	木造	H2	121	40			長寿命化型								
緑が丘	4	2	木造	H4	97	49					長寿命化型						
緑が丘	4	2	木造	H7	255	128					長寿命化型						
緑が丘	6	2	木造	H10	202	101											長寿命化型
緑が丘	4	2	木造	H11	246	123											長寿命化型
※サンライズ徳山	10	2	木造	H16	680	340				長寿命化型							
各年改善戸数計							26	10	12	20	32	40	30	27	22	58	

※サンライズ徳山は、令和6年度(2024年度)より管理開始予定の団地

(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 市単独住宅 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			
対象団地なし									

(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 市単独住宅 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																	

10 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、LCC を算出します。

● LCC = (建設費 + 改善費 + 修繕費 + 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) = (建設費 + 修繕費 + 除却費) ÷ 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) = (建設費 + 改善費 + 修繕費 + 除却費) ÷ 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

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結果は、以下のとおりとなっています。

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	棟当たり戸数	構造	建設年度	経過年数	改善時経過年数	管理期間	改善事業費 (千円/戸)	除却費 (千円/戸)	棟当たりLCC 縮減効果 (千円/年)	戸当たりLCC 縮減効果 (千円/年)	事業内容	事業時期
原方新	48	48	中層耐火	H18	14	24	70	1,600	1,000	17,928	373	長寿命化型	R12年度 (2030)
江川	16	16	中層耐火	S56	39	41	70	500	1,000	2,079	130	長寿命化型 〔ベランダ〕	R3年度 (2021)
立誠	60	30	中層耐火	H6	26	31	70	2,700	1,000	7,171	239	福祉対応型 長寿命化型	R7～R9年度 (2025～2027)
中津井	10	2	木造	H7	25	32	45	2,000	1,000	188	94	長寿命化型	R9年度 (2027)
水田	10	2	木造	H9	23	33	45	2,000	1,000	200	100	長寿命化型	R11年度 (2029)
草沢	6	2	木造	S63	32	35	45	2,000	1,000	65	32	長寿命化型	R5年度 (2023)
寺前	16	4	木造	H5	27	35	45	2,000	1,000	183	46	長寿命化型	R10年度 (2028)
若代	4	2	木造	S61	34	38	45	2,000	1,000	60	30	長寿命化型	R6年度 (2024)
若代	6	2	木造	H4	28	32	45	2,000	1,000	120	60	長寿命化型	R6年度 (2024)
石原	10	2	木造	H3	29	30	45	2,000	1,000	152	76	長寿命化型	R3年度 (2021)
石原 (特定)	4	1	木造	H5	27	32	45	2,000	1,000	71	71	長寿命化型	R7年度 (2025)
組(公営・ 特定)	18	2	木造	H6	26	32	45	2,000	1,000	171	85	長寿命化型	R8年度 (2026)
旭	4	2	木造	S61	34	36	45	2,000	1,000	152	76	長寿命化型	R4年度 (2022)
旭	6	2	木造	S62	33	35	45	2,000	1,000	120	60	長寿命化型	R4年度 (2022)
第2旭(梅)	4	2	木造	H9	23	33	45	2,000	1,000	200	100	長寿命化型	R11年度 (2029)
第2旭(竹)	4	4	木造	H9	23	33	45	2,000	1,000	399	100	長寿命化型	R11年度 (2029)
第2旭(松)	4	1	木造	H9	23	33	45	2,000	1,000	100	100	長寿命化型	R11年度 (2029)
禾津(101～ 502)	11	2	木造	H9	23	31	45	2,000	1,000	231	115	長寿命化型	R10年度 (2028)
湯の谷	2	2	木造	H6	26	32	45	2,000	1,000	171	85	長寿命化型	R8年度 (2026)
緑が丘	6	3	木造	H2	30	33	45	2,000	1,000	121	40	長寿命化型	R5年度 (2023)
緑が丘	4	2	木造	H4	28	33	45	2,000	1,000	97	49	長寿命化型	R7年度 (2025)
緑が丘	4	2	木造	H7	25	30	45	2,000	1,000	255	128	長寿命化型	R7年度 (2025)
緑が丘	6	2	木造	H10	22	32	45	2,000	1,000	202	101	長寿命化型	R12年度 (2030)
緑が丘	4	2	木造	H11	21	31	45	2,000	1,000	246	123	長寿命化型	R12年度 (2030)
※サンライズ 徳山	10	2	木造	H16	16	20	45	2,000	1,000	680	340	長寿命化型	R6年度 (2024)

※サンライズ徳山は、令和6年度（2024年度）より管理開始予定の団地

真庭市公営住宅等長寿命化計画

令和3（2021）年3月

〒719-3292

岡山県真庭市久世 2927 番地 2

編集／真庭市 建設部 都市住宅課

TEL 0867-42-7781

Email toshijyutaku@city.maniwa.lg.jp
