

あさぎり町営住宅長寿命化計画

令和3年2月

あさぎり町

目 次

1. 計画の背景・目的、計画期間の整理	1
1-1 計画の背景と目的	1
1-2 上位・関連計画	2
1-3 計画の位置付け	7
1-4 計画期間	7
2. 住宅事情	8
2-1 本町の概況	8
2-2 本町の住宅事情	16
3. 公営住宅等の現況	21
3-1 団地・住棟の現況	21
3-2 入居者の状況	32
4. 外観目視点検調査	36
4-1 調査の概要	36
4-2 外観目視調査の結果	37
5. 公営住宅ストックの課題	38
6. 長寿命化に関する基本方針	40
6-1 スtockの状況把握・修繕の実施・データ管理に関する方針	40
6-2 長寿命化及びライフサイクルコスト（LCC）の縮減に関する方針	40
7. 計画対象と事業手法	41
7-1 対象住宅の選定	41
7-2 将来ストック量の設定	43
7-3 将来ストック量を踏まえた事業手法の選定	47
6. 点検・修繕・建替事業の実施方針	61
6-1 点検の実施方針	61
6-2 計画修繕・改善事業の実施方針	62
6-3 建替事業の実施方針	65
7. 長寿命化のための事業実施予定一覧	66
7-1 事業手法別戸数	66
7-2 計画書様式	66

8. 長寿命化のための維持管理による効果	72
8-1 建替事業のライフサイクルコスト(LCC)の算出条件設定	72
8-2 建替事業のライフサイクルコスト(LCC)の算出	75

1. 計画の背景・目的、計画期間の整理

1-1 計画の背景と目的

わが国では、少子高齢化の進行、家族形態の変化、社会的弱者の多様化、国民所得水準の変化等の社会経済情勢の変化を踏まえ、公営住宅等の制度の見直しや建設・管理コストの縮減が進められている。これによって、公営住宅補助金制度の地域住宅交付金制度への移行、入居収入基準等の変更が行われ、また全国的に公営住宅等のストック重視の必要性が示されている。

このような中、あさぎり町では、令和2年3月末現在、209棟404戸の町営住宅・特定公共賃貸住宅及び単独住宅を管理している。昭和40～50年代に大量に供給された町営住宅のストックは、更新時期を迎えており、地域の実情に応じた計画的な建替え、改善事業を行っていく必要がある。

そのため、平成26年3月に「あさぎり町営住宅長寿命化計画」を策定し、建替住宅あるいは長寿命化を図る住宅を判別し、建替事業、改善事業とともに定期的な点検及び早期の修繕により更新コストの縮減に取り組んできたところである。

そこで、これまでの取り組みや、住棟・入居の状況等を踏まえ、団地別・住棟別のストック活用計画及び長期的な視点のもと、公営住宅のライフサイクルコストの縮減につながる長寿命化のための建替事業方針及び維持管理方針を明らかにした「あさぎり町営住宅長寿命化計画」の見直しを行うことを、本計画の目的とする。

1-2 上位・関連計画

(1) 第2次あさぎり町総合計画実施計画

本町の長期的なまちづくりを総合的で計画的に推進するためにまちづくりの基本方向と、事業、施策を総合的体系的に示した最も基本的な計画として第2次あさぎり町総合計画を定めている。総合計画は「基本構想」、「基本計画」、「実施計画」の三層により構成しており、「実施計画」は、第2次あさぎり町総合計画「基本構想」で掲げる町の将来像『若いまち 豊かなまち そして幸せ感じる「あさぎり町」』の実現を目指して、「後期基本計画」で定めた施策の実現方策を具体的に示す事業計画書である。実施計画の計画期間は令和元年度～令和3年度までの3ヵ年である。

①基本構想・後期基本計画における町営住宅に関する施策の位置付け

基本目標	分野別目標		主要施策
幸せを感じる生活空間の構築	快適な生活環境づくり	ゆとりある住宅・住環境の整備	1 町民のニーズに対応した快適な住宅・住環境の充実
			2 ユニバーサルデザインに配慮したまちづくり

②実施計画における町営住宅に関する主な事業

分野別目標大	分野別目標小	主要施策	事業名
快適な生活環境づくり	ゆとりある住宅・住環境の整備	1 町民のニーズに対応した快適な住宅・住環境の充実	1 公営住宅管理事業 2 公営住宅改修事業

③実施計画に位置付けられている公営住宅改修事業

事業名	令和元年度	令和2年度	令和3年度
2 公営住宅改修事業	上西団地改修 新堀之内団地改修	二子団地改修 新堀之内団地改修	星原団地・丸尾2団地改修 新堀之内団地改修

(2) あさぎり町住生活基本計画

本町においては、住生活基本法第 17 条に基づき、町の住宅施策の基本となる住生活基本計画を平成 26 年度に策定している。(計画期間：平成 27 年度から令和 6 年度までの 10 年間)

①基本理念と基本目標

基本理念	自然と人が共生し、心ゆたかで住み心地の良い あさぎり町の住生活
住生活の基本目標	基本目標1 地域づくりの基盤となる住まい・まちづくり 基本目標2 良質で安全・快適な住まい・まちづくり 基本目標3 柔軟で多様な住まい・まちづくり

②町営住宅整備に関する基本方針

住生活の基本目標	基本目標2 良質で安全・快適な住まい・まちづくり	
基本方針	2-3 住宅セーフティネットの構築を図ります。	
施策	施策 14 公営住宅の適正な管理	施策 15 公営住宅の長寿命化の推進
具体的取組	施策 14－① 計画的な修繕の実施＜継続事業＞ 施策 14－② 収入超過階層世帯への明渡しの指導＜継続事業＞	施策 15－① 個別改善事業、長寿命化改善事業の実施＜継続事業＞ 施策 15－② 公営住宅長寿命化計画の見直し(策定後概ね 5 年後)

③町営住宅整備に関する重点プロジェクト

《重点プロジェクト1》 公営住宅等整備プロジェクト	
(1) 公営住宅の整備方針	住宅に困窮する低所得者階層や、特に居住の安定確保が必要な高齢者世帯、障がい者世帯、母子・父子世帯、DV(配偶者による暴力)被害者等の住宅セーフティネットとして公営住宅を 350 戸確保します。このとき、多様な入居者への対応を図るため、単身者向け住戸、高齢者・障がい者向け住戸、ファミリー層向け住戸等の住戸タイプの整備に配慮します。また、本町の公営住宅長寿命化計画に基づき、適切な維持管理をすすめます。
(2) 特定公共賃貸住宅の整備方針	本町の民間賃貸住宅は少なく、町民意識調査でも賃貸住宅の満足度は低い評価となっています。賃貸住宅への需要にこたえるため、民間の賃貸住宅の改善、新築を促進するとともに、中堅所得者世帯に対して優良な賃貸住宅を供給す特定公共賃貸住宅の適正な維持管理をすすめます。
(3) 単独住宅の整備方針	昭和 50 年に建設された井上団地は、木造住宅で建築後 40 年を経過しています。設備や外壁等の老朽化がすすんでいるため、用途廃止を行う計画です。 平成 25 年度及び 26 年度建設の須恵中央ハイツ 10 戸は、将来払下げを予定しています。

(3) あさぎり町公共施設等総合管理計画

本町では、平成 29 年 3 月に公共施設等の適切な規模とあり方を検討し、今後の施設の維持管理について基本方針を示す「あさぎり町公共施設等総合管理計画」を策定した。(計画期間：平成 29 年度から令和 38 年度までの 40 年間)

①全体目標

建築系公共施設	<ul style="list-style-type: none"> (1) 必要性を検証する (2) 機能性の向上を検討する (3) 公平性を確保する (4) 新規整備は必要最小限に抑える (5) 施設を更新(建替え)する場合は複合施設を検討する (6) 施設総量(床面積)を縮減する (7) 施設コストの維持管理、運営コストを縮減する (8) 更新費用を圧縮する
----------------	---

②公共施設等の維持管理方針

(1) 点検・診断等の実施方針	<ul style="list-style-type: none"> ○建物を安全で快適な状態で使っていくために総合的な管理運営や定期的な保守・点検を行います。 ○個々の施設の保全計画を作成する中で、建物の劣化診断を実施し、維持管理、修繕、更新を含む老朽化対策に活用していきます。 ○耐震診断、劣化診断など既往の診断があるものはそのデータを利用します。経年的な施設の状況を把握するため、定期的に診断を行い、その記録を集積・蓄積して計画的な保全に活用します。
(2) 維持管理・修繕・更新等の実施方針	<ul style="list-style-type: none"> ○維持管理については、故障や不具合が発生してから修繕を行う「事後保全」ではなく、計画的にメンテナンスを行う「予防保全」の取り組みを進めます。これにより、施設や設備を長期にわたり良好な状態で維持し、改修コストの平準化を図り、トータルコストを縮減します。 ○更新・改修については、(6)統合や廃止の推進方針と整合性を図り実施します。
(3) 安全確保の実施方針	<ul style="list-style-type: none"> ○危険性が認められた施設については、安全確保の改修を実施します。 ○点検・診断等により高度の危険性が認められた公共施設等や老朽化等により供用廃止され、かつ今後も利用見込みのない公共施設等については、順次取壊しを行います。
(4) 耐震化の実施方針	<ul style="list-style-type: none"> ○公共施設は、災害時の活動拠点として有効に機能することが重要であると共に、震災時にも行政サービスを継続的に提供することが必要です。「建築物耐震改修促進計画」に基づき耐震診断、耐震改修を進めます。計画の対象にない、その他の一定規模以上の公共施設についても耐震診断を実施し、計画的な耐震化に取り組むこととします。
(5) 長寿命化の実施方針	<ul style="list-style-type: none"> ○建物の劣化状況や今後の維持・修繕コスト等を把握し、計画的な予防保全に努めるとともに、耐用年数を超え、できるだけ長期間、良好な状態で利用できるよう施設の長寿命化に取り組みます。 ○築 30 年で大規模改修工事を実施した場合、建替え周期を 60 年とし、その時点で診断を行い更に使用が可能であれば長寿命改修工事を行って 80 年まで長期使用することを検討します。
(6) 統合や廃止の推進方針	<ul style="list-style-type: none"> ○老朽化した施設や利用状況等から必要性が認められない施設については、議会や町民に状況を十分に説明した上で、廃止・解体を行います。また類似、重複した機能を有する施設を更新する場合には、施設の集約化や機能統合等を検討します。 ○町民ニーズや社会情勢の変化による用途廃止や統廃合、集約化による移転後の空き施設は、可能な限り用途転用することで、既存施設の更新費の抑制を図ります。 ○施設の性能(老朽化度、機能性)や活用度(利用状況、コスト状況)によって施設を診断し、「維持保全しながら継続使用」、「性能が劣る部分を改修し使用」、「施設用途の変更を検討」、「施設の必要性・あり方の見直しを検討」の 4 つの段階に評価します。診断結果は、施設の統廃合や機能廃止等の判断材料とします。

③施設類型ごとの基本方針(公営住宅)

町営住宅については、「あさぎり町営住宅長寿命化計画」を参考に、定期的な点検や修繕履歴データを整備し、予防保全的な維持管理及び耐久性の向上等を図る長寿命化を行います。なお、地域に貢献できるコミュニティ形成が可能である住宅の整備を推進するため、団地の集約や町民ニーズに応じた住宅への建替えも検討していきます。また、利用状況や耐用年数、敷地面積等を勘案し、廃止・解体、土地売却等を進めていきます。

(4) 住生活基本法

平成 18 年法律第 61 号。国民の豊かな住生活の実現を目指し、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策について、基本理念、国等の責務、住生活基本計画、その他の基本となる事項について定めている。

(5) 住生活基本計画(全国計画)

平成 28 年 3 月策定。住生活基本法第 15 条第 1 項に規定する国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画であり、計画期間は平成 28 年度から令和 7 年度までの 10 年間である。

①施策の基本的な方針

【居住者からの視点】

- 目標 1 結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現
- 目標 2 高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現
- 目標 3 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保

【住宅ストックからの視点】

- 目標 4 住宅すごろくを 超える新たな住宅循環システムの構築
- 目標 5 建替えやリフォームによる安全で質の高い住宅ストックへの更新
- 目標 6 急増する空き家の活用・除却の推進

【産業・地域からの視点】

- 目標 7 強い経済の実現に貢献する住生活産業の成長
- 目標 8 住宅地の魅力の維持・向上

②公営住宅等に関する目標と基本的な施策と成果指標

このうち、公営住宅等に関しては、「目標 3 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保」が該当し、この目標達成のための基本的な施策として、以下が位置付けられている。

■基本的な施策

- 住宅確保要配慮者の増加に対応するため、空き家の活用を促進するとともに、民間賃貸住宅を活用した新たな仕組みの構築も含めた、住宅セーフティネット機能を強化
- 民間賃貸住宅への住宅確保要配慮者の円滑な入居を促進するため、地方公共団体、賃貸住宅管理業者、家主、居住支援を行う団体等から構成される居住支援協議会の設置・活動の支援と、生活困窮者自立支援制度等福祉施策との連携
- 公営住宅、UR 賃貸住宅等の公的賃貸住宅を適切に供給。また、公営住宅の整備・管理に

ついて、地域の実情を踏まえつつ、PPP/PFIも含め、民間事業者の様々なノウハウや技術の活用を促進

○公的賃貸住宅団地の建替え等の適切な実施と、その機会をとらえた高齢者世帯・子育て世帯等の支援に資する施設等の地域の拠点の形成による居住環境の再生の推進

■主な成果指標

成果指標	基準値(基準年)	目標値(目標年)
最低居住面積水準未達率	4.2%(平成25年)	早期に解消
建替え等が行われる公的賃貸住宅団地(100戸以上)における、高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯の支援に資する施設の併設率	—	平成28～令和7年度の期間内に建替え等が行われる団地のおおむね9割

(6) 熊本県住生活基本計画「熊本県住宅マスタープラン」

熊本県においては、住生活基本法第17条に基づき、県の住宅施策の基本となる住生活基本計画を策定している。なお、同計画は、県内市町村が市町村住宅マスタープラン等を策定する際の基本的な指針となるものとして位置付けられている。(計画期間：平成29年度から令和7年度までの9年間)

ア) 基本理念と将来像

本県の住生活に関する基本理念と実現を目指すべき住生活の将来像は、以下のとおり。

基本理念	夢にあふれる豊かな住生活の実現
将来像	将来像1 誰もが安心して暮らせる住生活 将来像2 安全・快適に暮らせる住生活 将来像3 持続可能な社会で暮らせる住生活 将来像4 地域に愛着を持って暮らせる住生活

イ) 基本目標と政策目標

基本目標	政策目標
基本目標1 住宅セーフティネットの確立	政策目標1. 高齢者が安心して暮らせる住宅・住環境の整備★ 政策目標2. 子育てをしやすい住宅・住環境の整備 政策目標3. 住宅確保要配慮者等への自立居住サポート
基本目標2 質の高い住宅ストックへの更新	政策目標4. 耐震・防災・防犯対策の強化★ 政策目標5. ユニバーサルデザイン住宅の普及・啓発 政策目標6. 省エネ対策の強化と環境への配慮 政策目標7. 居住面積水準の改善
基本目標3 住宅循環システムの構築	政策目標8. 空き家対策の推進★ 政策目標9. リフォーム・修繕の促進 政策目標10. 住宅の長寿命化と維持管理の強化 政策目標11. 流通市場の活性化と住生活関連産業の振興
基本目標4 魅力的な住環境の形成	政策目標12. 地域計画に則した住環境の整備 政策目標13. 地域の定住促進とコミュニティの再生 政策目標14. 地域景観に配慮した街なみの整備 政策目標15. 熊本らしい木造住宅の供給推進★

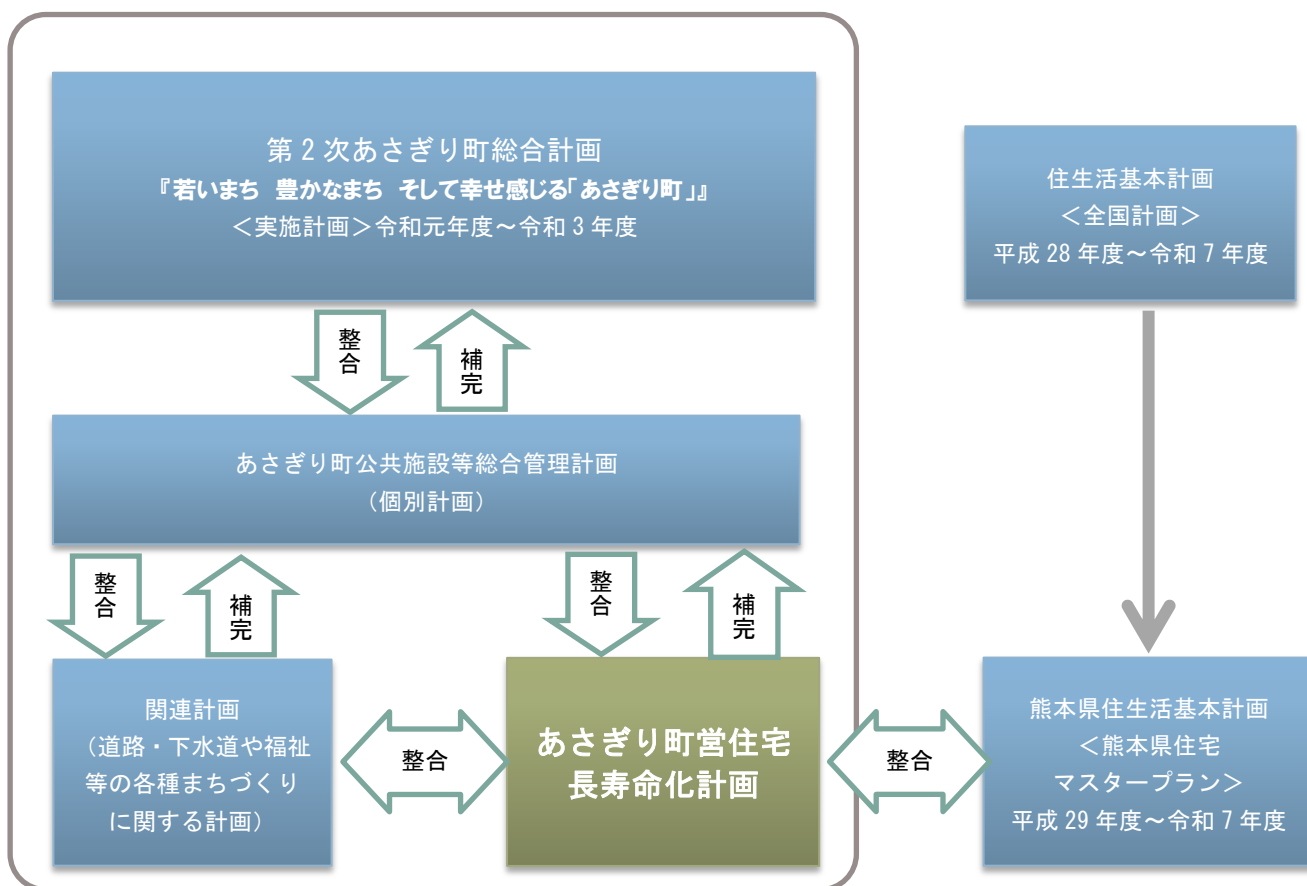
★印は重点政策目標

1-3 計画の位置付け

本計画は、「第2次あさぎり町総合計画」「あさぎり町公共施設等総合管理計画」を上位計画、「熊本県住生活基本計画」を関連計画とするあさぎり町の公営住宅等に関する長寿命化計画であり、まちづくり計画や福祉計画など関連する諸計画との整合を図りながら策定する。

なお、公営住宅等整備事業に係る社会資本整備総合交付金（旧地域住宅交付金）の交付等にあたっては、原則として公営住宅等長寿命化計画に基づいて行うことを要件としており、あさぎり町営住宅長寿命化計画はその助成の前提となるものである。

図 本計画の位置づけ



1-4 計画期間

本計画の計画期間は、10年間（令和3年度から12年度まで）とする。

なお、本町総合計画の策定やその他上位計画の見直し、さらには社会経済情勢の変化等を踏まえ、概ね5年ごとに見直しを行うものとする。

2. 住宅事情

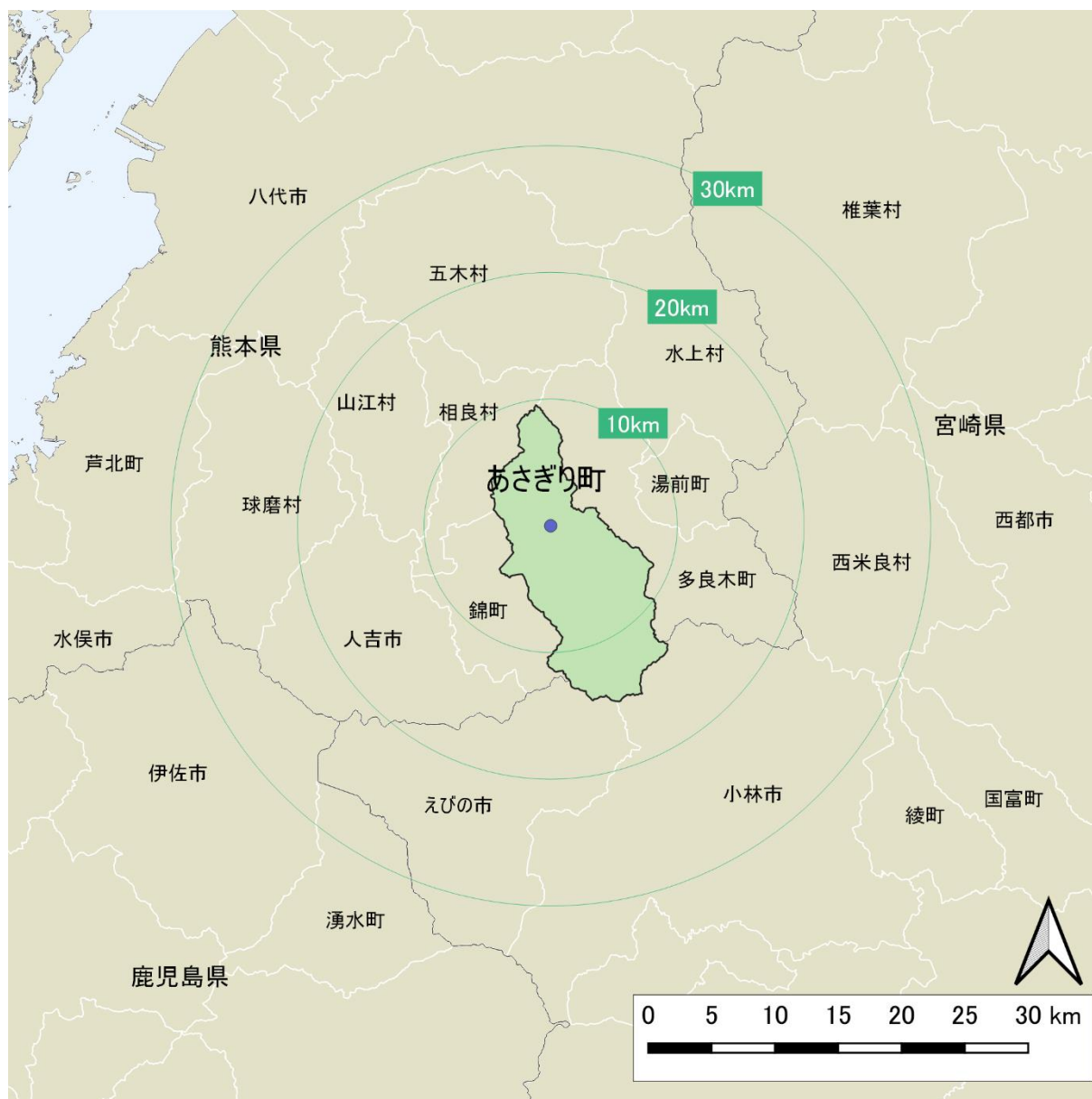
2-1 本町の概況

(1) 位置・地勢

あさぎり町は、平成 15 年 4 月 1 日に 球磨郡上村、免田町、岡原村、須恵村、深田村の 5 か町村が合併し、誕生した。

本町は熊本県の南東部に位置し、本町南側は標高 1,417m の白髪岳や国見山などの山々によって宮崎県小林市と県境をなしている。本町北側も山が連なり、中央部は球磨川が流れその河岸周辺地域は比較的平坦な地形である。

図 あさぎり町の位置

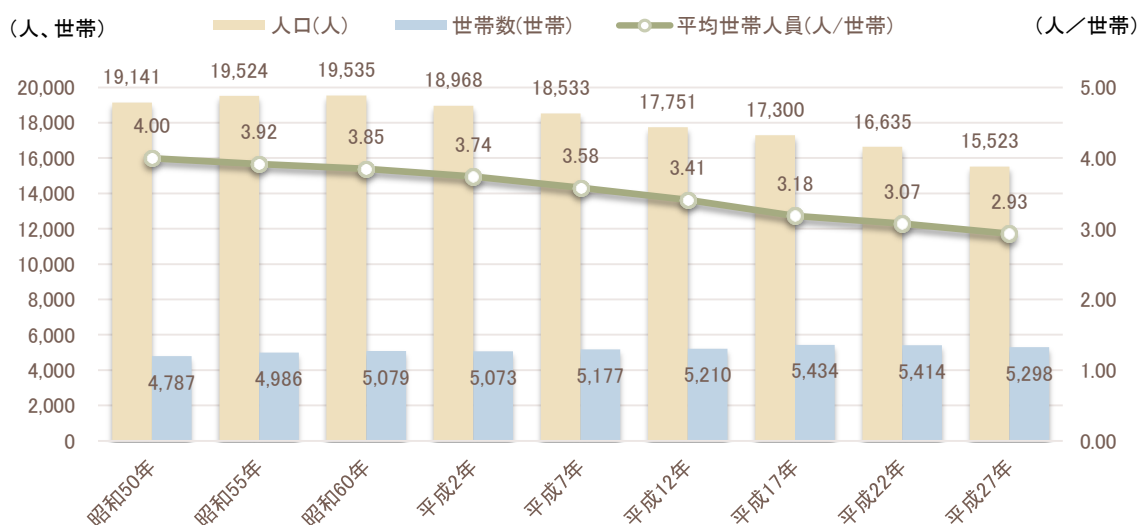


(2) 人口、世帯数の推移

① 人口・世帯数の動向

平成 27 年国勢調査による本町の人口は 15,523 人、5,298 世帯、平均世帯人員は 2.93 人/世帯である。人口は昭和 60 年をピークに以降は減少傾向であり、平成 27 年の人口は昭和 50 年からの 40 年間で 18.9%減少している。世帯数は平成 17 年の 5,434 世帯をピークに減少傾向となっている。平均世帯人員は一貫して縮小傾向であり平成 27 年は 2.93 人/世帯で、昭和 50 年からマイナス 1.07 人/世帯となっている。

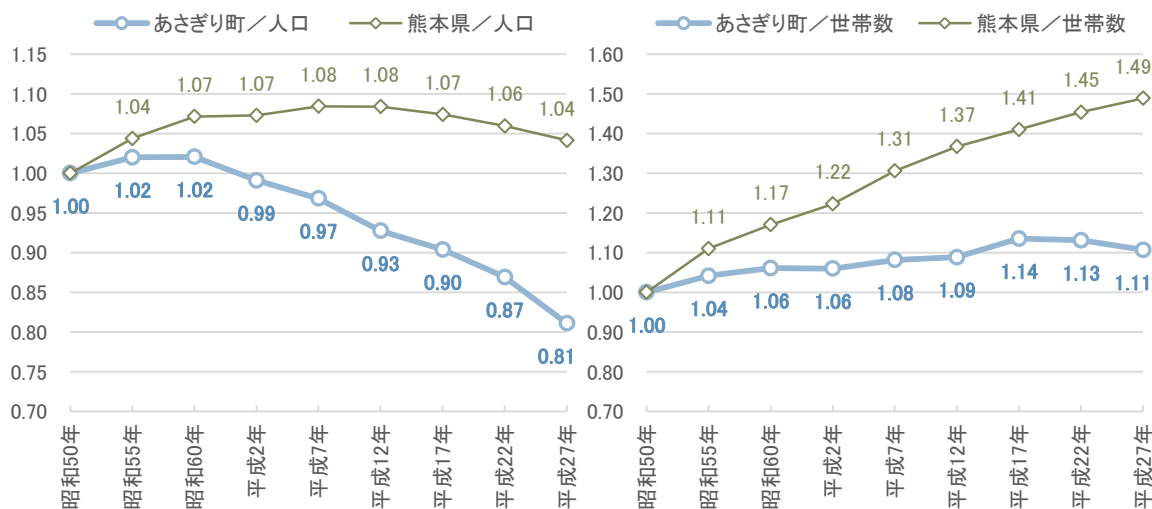
図 あさぎり町の人口推移



昭和 50 年の人口・世帯数を 1.0 としたときの推移をみると、本町の人口のピークが昭和 60 年であったのに対し、熊本県では平成 12 年であり、人口の減少傾向の差が広がっている。

世帯数は熊本県では大幅な増加傾向を続け、平成 27 年は 1.49 に達しているのに対し、本町では昭和 55 年以降はわずかながら増加し、平成 17 年にピークを迎えた後減少に転じ、平成 27 年は 1.11にとどまっている。

図 昭和 30 年を1.0としたときの人口・世帯数の推移



資料：各年とも国勢調査結果（総務省統計局）

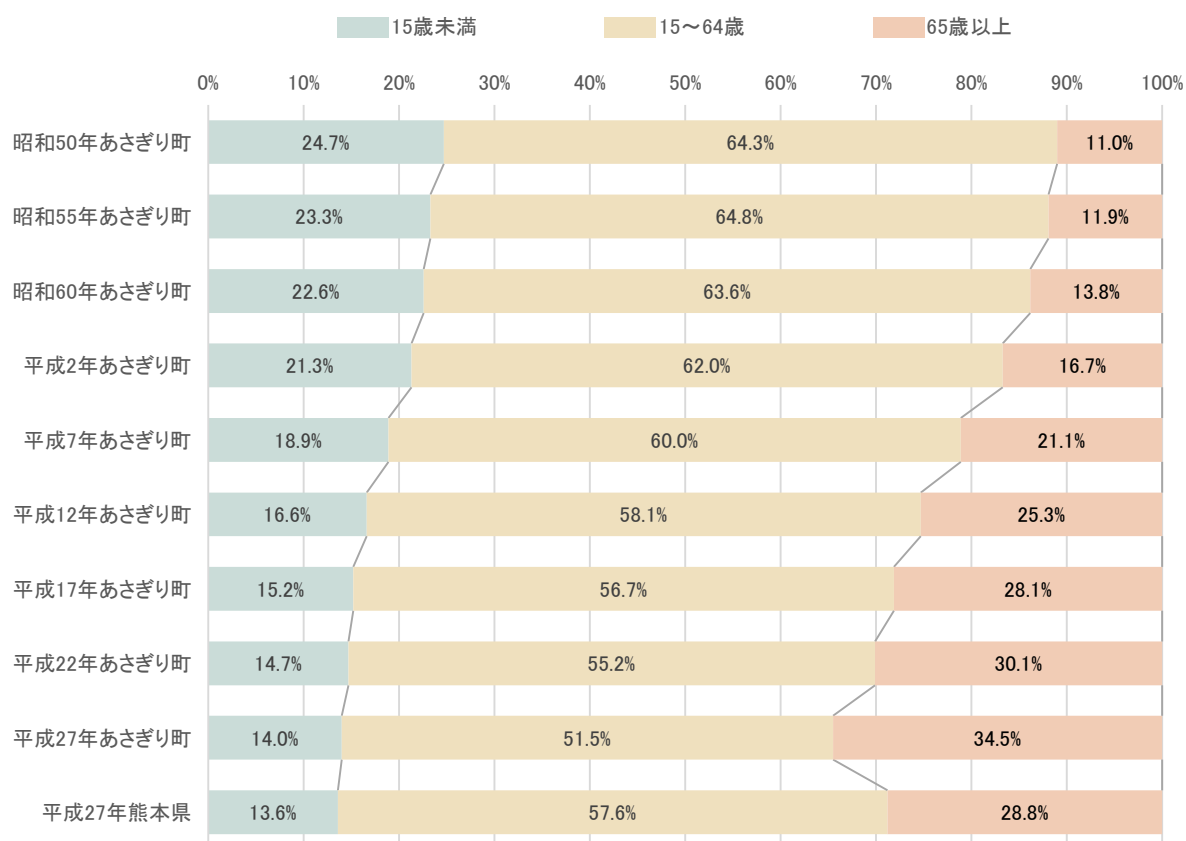
② 人口構成

平成 27 年国勢調査によると、本町の年少人口（15 歳未満人口）の構成比は 14.0%、生産年齢人口（15 歳以上 65 歳未満）は 57.6%、老年人口（65 歳以上人口）は 34.5%である。

昭和 50 年以降の推移をみると、生産年齢人口（15 歳以上 65 歳未満人口）の構成比はほぼ一貫して低下し、40 年間で 12.8 ポイントのマイナスとなっている。一方、老年人口の構成比は上昇し続け 40 年間で 23.5 ポイント高まっている。

平成 27 年の熊本県平均と比較すると、本町の老年人口構成比及び年少人口構成比はそれぞれ 5.7 ポイント、0.4 ポイント高く、生産年齢人口構成比は 6.1 ポイント低くなっている。

図 年齢 3 区分別構成比の推移



資料：各年とも国勢調査結果（総務省統計局）

③ 世帯人員

平成 27 年国勢調査による本町の世帯人員別世帯数（寄宿舍、寮、施設等の世帯を除く一般世帯）は、「世帯人員が 2 人」の構成比が 29.9%で最も高く、次いで「世帯人員が 1 人」の 22.3%となっている。平成 17 年からの世帯数及び構成比の変化をみると、「世帯人員が 1 人」、「世帯人員が 2 人」は世帯数、構成比とも増加し、「世帯人員が 3 人」又はそれ以上の世帯数は全て減少している。特に「世帯人員が 5 人以上」の世帯数、構成比ともに大幅に減少、低下している。

本町と県平均を比較すると、「世帯人員が 1 人」が 8.6 ポイント低く、「世帯人員が 5 人以上」の世帯が 6.8 ポイント高いことが特徴である。

図 一般世帯の世帯人員別世帯数

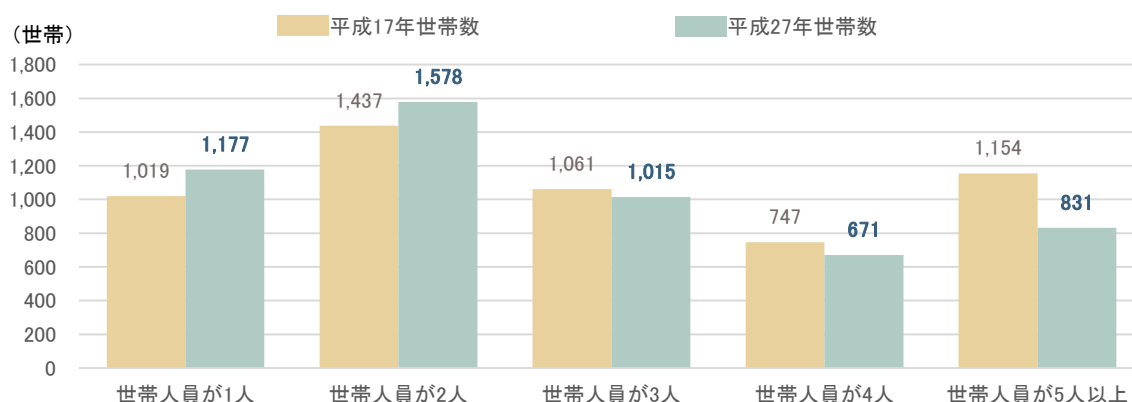
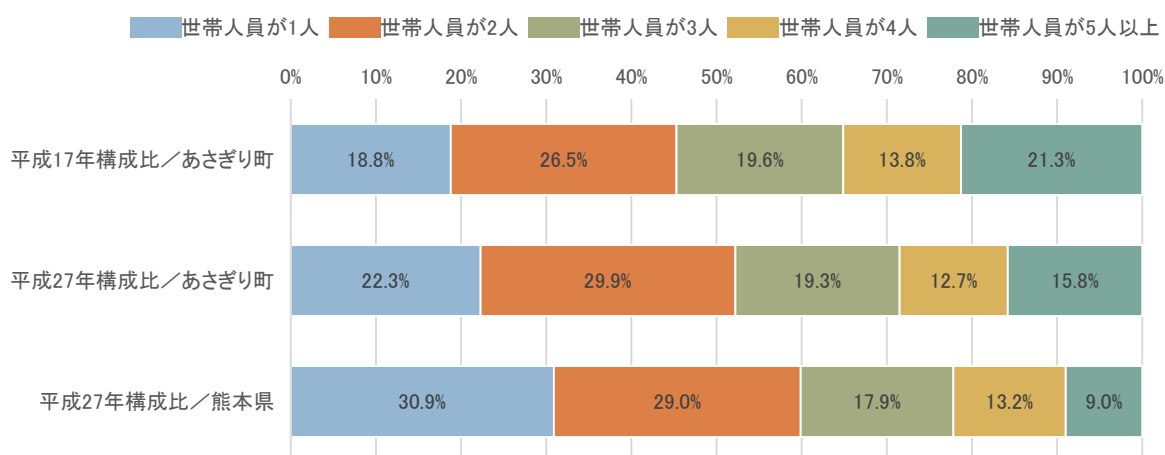


図 一般世帯の世帯人員別世帯構成比



資料：各年とも国勢調査結果（総務省統計局）

④ 高齢者のいる世帯

平成 27 年国勢調査による本町の住宅に住む一般世帯のうち、高齢者（65 歳以上）の世帯員がいる世帯数は、3,336 世帯あり、一般世帯数 5,159 世帯の 64.7%を占める。このうち、「世帯人員が 2 人」は 1,084 世帯で高齢者世帯のいる世帯の 32.5%でもっとも多く、次いで「世帯人員が 1 人（高齢単身）」が 663 世帯で 19.9%となっている。

平成 17 年からの変化をみると、「世帯人員が 1 人」、「世帯人員が 2 人」、「世帯人員が 3 人」は世帯数、構成比とも増加し、「世帯人員が 5 人以上」は世帯数、構成比とも大幅に減少し、平成 17 年から 277 世帯減少し、9.8 ポイント低下している。

平成 27 年の本町の構成比と県平均とを比較すると、「世帯人員が 1 人」が 6.1 ポイント、「世帯人員が 2 人」が 6.2 ポイント低く、その一方で「世帯人員が 3 人」が 2.8 ポイント、「世帯人員が 4 人」が 2.9 ポイント、「世帯人員が 5 人以上」の世帯は 6.6 ポイント高い。

図 高齢者のいる世帯の世帯人員別世帯数

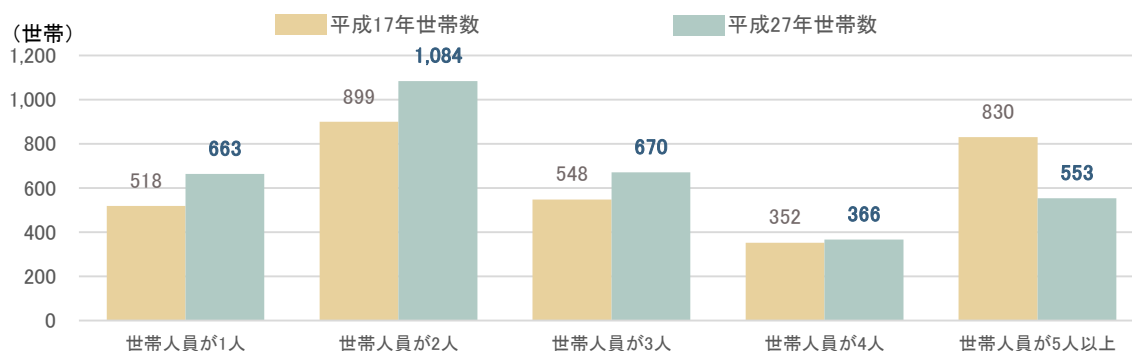
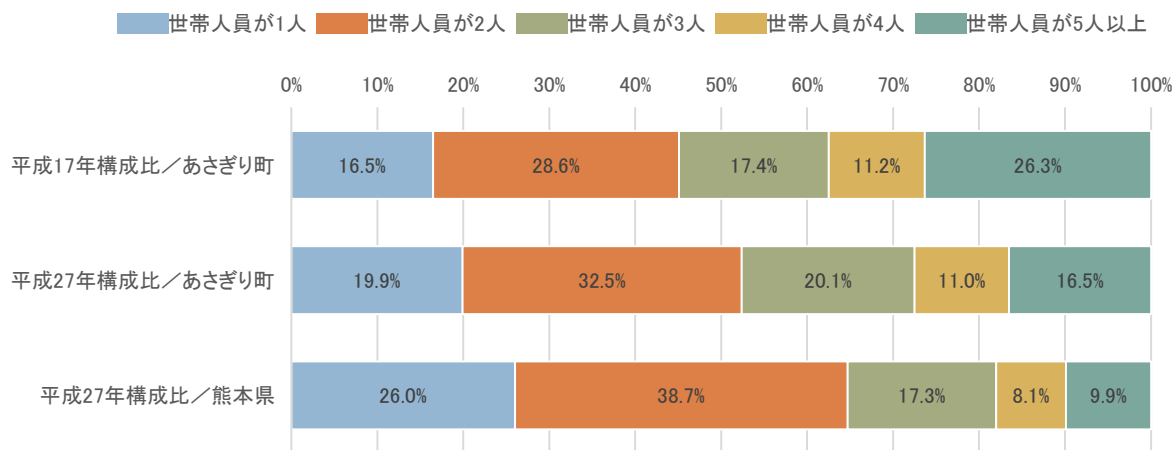


図 高齢者のいる世帯の世帯人員別の構成比

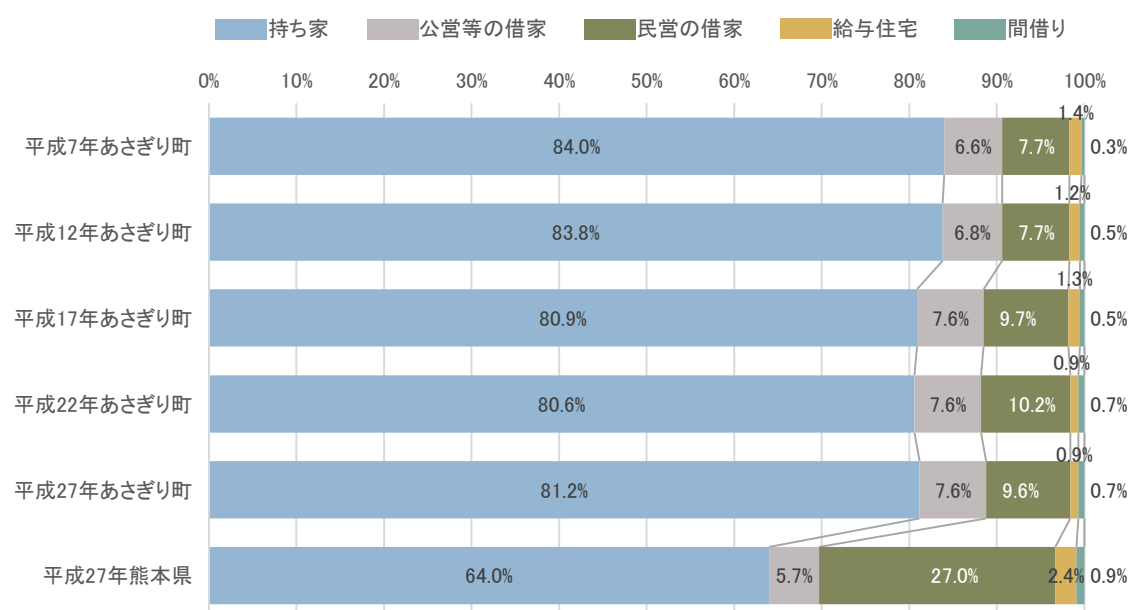


資料：各年とも国勢調査結果（総務省統計局）

(3) 住宅所有関係

国勢調査による住宅所有関係別の世帯数をみると、平成 27 年の住宅に住む一般世帯のうち「持ち家」に住む世帯の構成比は 81.2%で、熊本県平均の 64.0%を 17.2 ポイント上回り、本町は持ち家率が高い。また、「公営等の借家」に住む世帯の構成比は 7.6%で県平均を 1.9 ポイント上回っている一方で、「民営の借家」に住む世帯の構成比は 9.6%で県平均を 17.4 ポイント下回っており、本町では借家における「公営等の借家」の役割が相対的に大きくなっている。

図表 住宅所有関係別世帯構成



	一般世帯数(単位:世帯)						構成比				
	計	持ち家	公営等の借家	民営の借家	給与住宅	間借り	持ち家	公営等の借家	民営の借家	給与住宅	間借り
平成7年あさぎり町	5,145	4,322	342	394	70	17	84.0%	6.6%	7.7%	1.4%	0.3%
平成12年あさぎり町	5,171	4,335	350	399	61	26	83.8%	6.8%	7.7%	1.2%	0.5%
平成17年あさぎり町	5,360	4,335	410	522	69	24	80.9%	7.6%	9.7%	1.3%	0.5%
平成22年あさぎり町	5,292	4,263	403	541	48	37	80.6%	7.6%	10.2%	0.9%	0.7%
平成27年あさぎり町	5,159	4,192	392	494	45	36	81.2%	7.6%	9.6%	0.9%	0.7%
平成27年熊本県	693,447	444,005	39,683	187,345	16,581	5,833	64.0%	5.7%	27.0%	2.4%	0.9%

資料：各年とも国勢調査結果（総務省統計局）

(4) 産業及び就業・通勤通学の状況

① 産業構造

国勢調査による本町の就業者数は昭和 55 年の 10,047 人をピークに減少傾向にあり、平成 27 年は 7,797 人である。産業大分類別にみると、第 1 次産業就業者数は大幅な減少傾向にあり、産業大分類別構成比は昭和 55 年の 46.6%であるのに対し、平成 27 年は 22.8%と 23.8 ポイントの低下となっている。第 3 次産業就業者数は平成 17 年までは増加傾向で、その後は減少しているが、その構成比は昭和 55 年の 31.3%に対し、平成 27 年は 54.4%と 23.1 ポイント上昇している。

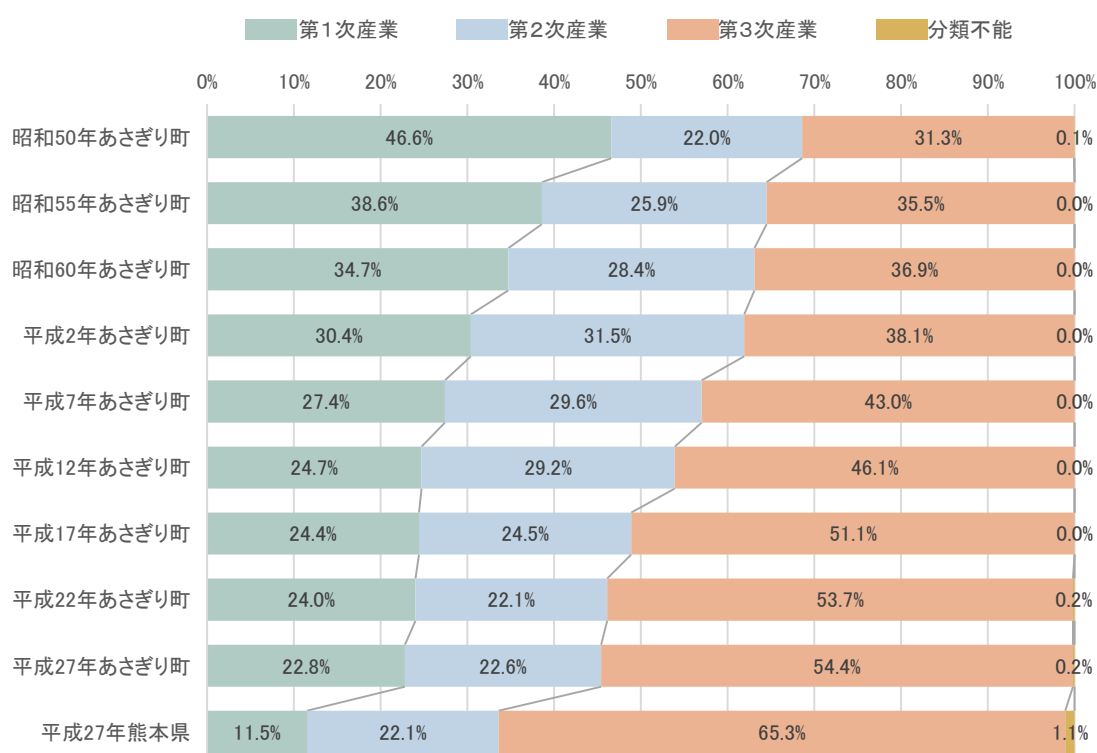
平成 27 年の産業大分類別就業者の構成比を熊本県平均と比較すると、第 1 次産業就業者の構成比が 11.3 ポイント、第 2 次産業就業者の構成比が 0.5 ポイント高く、第 3 次産業就業者の構成比は 10.9 ポイント低くなっている。

表 産業大分類別就業者数

		第 1 次産業		第 2 次産業		第 3 次産業		分類不能		計	
あさぎり町	昭和 50 年	4,462	46.6%	2,103	22.0%	2,991	31.3%	12	0.1%	9,568	100.0%
	昭和 55 年	3,878	38.6%	2,599	25.9%	3,569	35.5%	1	0.0%	10,047	100.0%
	昭和 60 年	3,431	34.7%	2,814	28.4%	3,653	36.9%	4	0.0%	9,902	100.0%
	平成 2 年	2,932	30.4%	3,029	31.5%	3,672	38.1%	1	0.0%	9,634	100.0%
	平成 7 年	2,576	27.4%	2,773	29.6%	4,036	43.0%	2	0.0%	9,387	100.0%
	平成 12 年	2,230	24.7%	2,633	29.2%	4,152	46.1%	3	0.0%	9,018	100.0%
	平成 17 年	2,129	24.4%	2,138	24.5%	4,462	51.1%	0	0.0%	8,729	100.0%
	平成 22 年	1,966	24.0%	1,812	22.1%	4,400	53.7%	15	0.2%	8,193	100.0%
	平成 27 年	1,778	22.8%	1,760	22.6%	4,245	54.4%	14	0.2%	7,797	100.0%
熊本県	平成 27 年	100,095	11.5%	193,175	22.1%	570,915	65.3%	9,686	1.1%	873,871	100.0%

資料：各年とも国勢調査結果（総務省統計局）（単位：人）

図 産業大分類別就業者構成比の推移



資料：各年とも国勢調査結果（総務省統計局）（単位：人、％）

② 通勤・通学の状況

平成 27 年国勢調査による本町に常住する従業・通学する者は 8,341 人である。このうち、あさぎり町内で従業・通学する者は 5,197 人で従業者・通学者総数の 62.3％である。他市町村へ流出するのは、3,132 人で、流出先で多いのは、人吉市 1,172 人、多良木町 742 人、錦町 606 人の順で多くなっている。

一方、本町で従業・通学者する者は 7,533 人で、このうち他市町村からの流入は、2,312 人で、最も多く流入しているのは錦町の 592 人で、僅差で多良木町 591 人、次いで人吉市 562 人である。これらから、流出・流入の人数が多い人吉市、多良木町、錦町との結びつきが特に強いことが分かる。

また、他市町村への流入と他市町村からの流入の差を見ると、820 人の流出超過である。これを市町別にみると、湯前町などでは流入超過である一方、人吉市、多良木町、錦町などでは流出超過となっている。

表 通勤・通学の状況

		あさぎり町内常住者の 従業・通学市区町村		あさぎり町内に従業・通学 する就業者・通学者の 常住地		夜間人口	15,523 人
		人口 (人)	構成比	人口 (人)	構成比	流出口口	3,132 人
従業者・通学者総数		8,341	100.0%	7,533	100.0%	流入人口	2,312 人
町内		5,197	62.3%	5,197	69.0%	流入人口－流出 人口	-820 人
町外	町外計	3,132	37.5%	2,312	30.7%	昼間人口	14,703 人
	うち県内	3,010	36.1%	2,304	30.6%	昼夜間人口比率	94.7
	人吉市	1,172	14.1%	562	7.5%		
	錦町	606	7.3%	592	7.9%		
	多良木町	742	8.9%	591	7.8%		
	湯前町	127	1.5%	208	2.8%		
	相良村	125	1.5%	118	1.6%		
	その他県内	238	2.9%	233	3.1%		
うち県外		122	1.5%	8	0.1%		
不詳		12	0.1%	24	0.3%		

資料：平成 27 年国勢調査結果（総務省統計局）

2-2 本町の住宅事情

(1) 住宅総数と空き家

住宅・土地統計調査によると、本町の平成30年の住宅数は5,100戸で、うち空き家が430戸、空き家率は8.4%である。空き家数は平成15年で600戸あったものが、平成30年には住宅総数とともに減少し、430戸となっている。

空き家率の推移を本町と熊本県と比較すると、平成15年時点では、県平均とほぼ同程度であったものが、平成30年では本町の空き家率は県平均より5.4ポイント低くなっており、本町の空き家率が低い水準を推移している。

また、空き家の内訳に着目すると、「その他の住宅」が大半を占めており、「賃貸用の住宅」は平成25年以降では30～40戸、1%未満となっている。

表 住宅及び空き家数

	住宅総数 (戸)	居住世帯 あり (戸)	居住世帯なし(戸)							建築中
			計	一時現在 者のみ	空き家					
					計	2 次的 住宅	賃貸用 の住宅	売却用 の住宅	その他 の住宅	
平成 15 年	5,710	5,100	620	10	600 10.5%	60 1.1%	80 1.4%	80 1.4%	380 6.6%	—
平成 20 年	5,610	5,150	460	—	460 8.2%	—	130 2.3%	—	330 5.9%	—
平成 25 年	5,840	5,290	550	10	530 9.1%	10 0.2%	40 0.6%	20 0.3%	470 8.0%	—
平成 30 年	5,100	4,670	430	—	430 8.4%	—	30 0.5%	20 0.3%	390 7.6%	—
平成 30 年 熊本県	813,700	698,100	115,600	2,300	111,900 13.8%	3,200 0.4%	41,400 5.1%	2,900 0.4%	64,400 7.9%	1,400

※2次的住宅：別荘など週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅

資料：各年とも住宅・土地「計調査（総務省統計局）抽出調査のため、合計数が合わない箇所がある

図 空き家率の推移

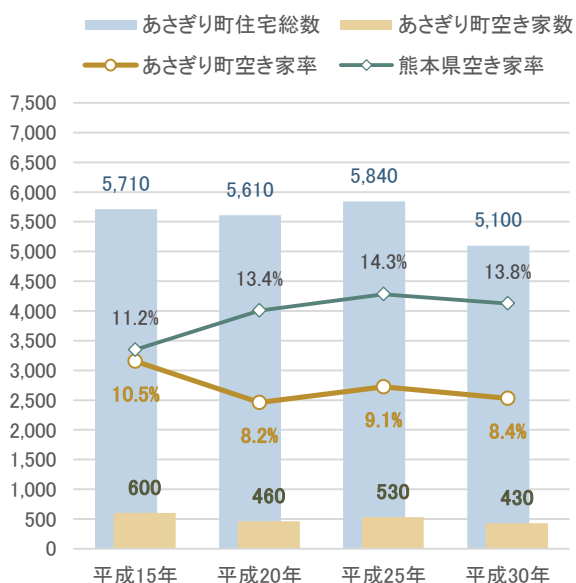
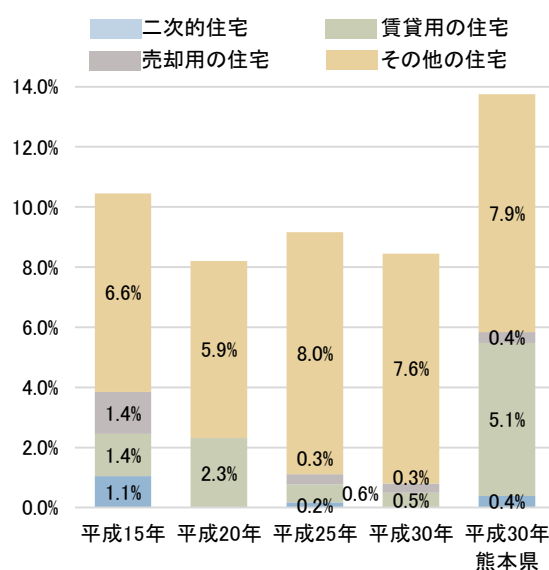


図 空き家内訳の推移



資料：各年とも住宅・土地統計調査（総務省統計局）

(2) 住宅建築物の状況

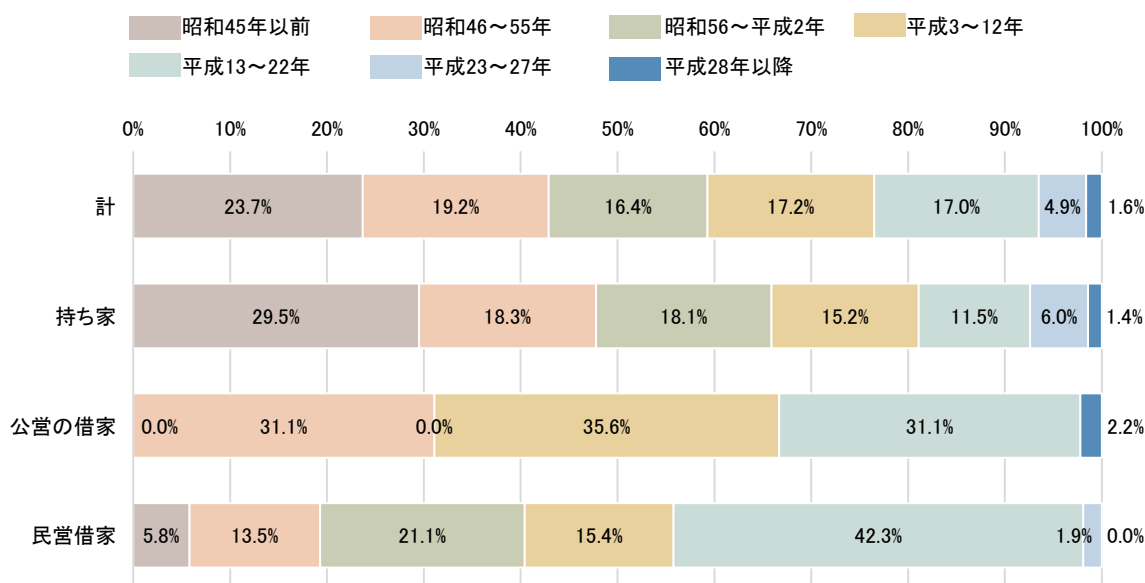
①建築時期別住宅数

平成 30 年住宅・土地統計調査による居住世帯のある住宅の建築時期別の住宅数をみると、昭和 45 年以前の割合が 23.7%で最も高い。新耐震基準後の昭和 56 年以降の住宅数合計の割合は 57.1%となっている。

住宅の所有関係別の構成比をみると、「持ち家」は住宅数計より古い建築年の割合が高い。公営の借家は平成 3 年から 12 年が「公営の借家」全体の 35.6%を占め、平成 3 年以降の「公営の借家」の構成比の合計が 68.9%を占めている。「民営借家」は、平成 13 年以降の構成比の合計が 44.2%を占めている。

図表 住宅の所有関係、建築時期別住宅数

		昭和 45 年以前	昭和 46 ～55 年	昭和 56～ 平成 2 年	平成 3 ～12 年	平成 13 ～22 年	平成 23 ～27 年	平成 28 年以降	合計
住宅数 (戸)	計	1,060	860	740	770	760	220	70	4,480
	持ち家	1,030	640	630	530	400	210	50	3,490
	公営の借家	—	140	—	160	140	—	10	450
	民営借家	30	70	110	80	220	10	—	520
構成比	計	23.7%	19.2%	16.4%	17.2%	17.0%	4.9%	1.6%	100.0%
	持ち家	29.5%	18.3%	18.1%	15.2%	11.5%	6.0%	1.4%	100.0%
	公営の借家	—	31.1%	—	35.6%	31.1%	—	2.2%	100.0%
	民営借家	5.8%	13.5%	21.1%	15.4%	42.3%	1.9%	—	100.0%



資料：平成 30 年住宅・土地統計調査（総務省統計局）

②建て方別住宅数

平成 30 年住宅・土地統計調査による居住世帯のある住宅の建て方別の住宅数をみると、一戸建が 85.9%、長屋建てが 8.1%、共同住宅が 6.0%であった。

また、構造別の住宅数をみると、木造が 70.9%、防火木造が 19.3%を占め、非木造は 9.8%であった。

表 住宅の建て方、構造別住宅数

建て方	住宅数(戸)	構成比	構造	住宅数(戸)	構成比
計	4,670	100%	総数	4,670	100.0%
一戸建	4,010	85.9%	木造(防火木造を除く)	3,310	70.9%
長屋建	380	8.1%	防火木造	900	19.3%
共同住宅	280	6.0%	非木造	460	9.8%

資料：平成 30 年住宅・土地統計調査（総務省統計局）

図 建て方別住宅構成比

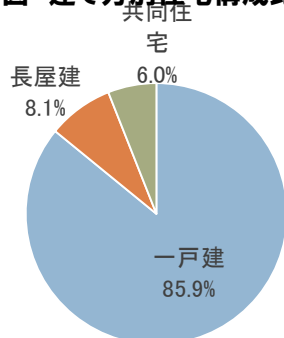
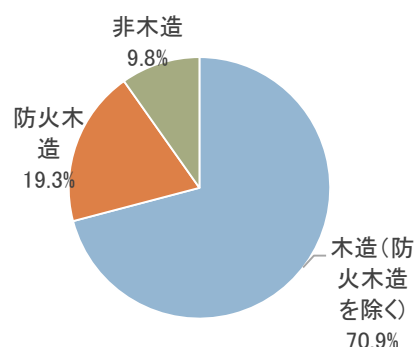


図 構造別住宅構成比



資料：平成 30 年住宅・土地統計調査（総務省統計局）

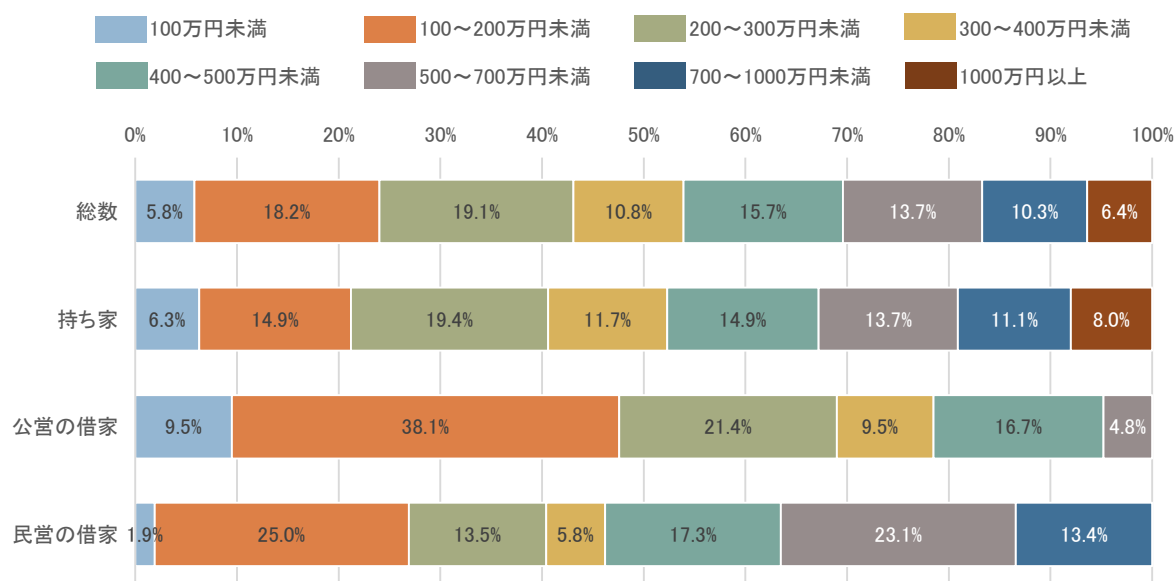
(3) 住宅の所有関係別世帯の収入

平成 30 年住宅・土地統計調査による居住世帯のある住宅の所有関係別に世帯の年収別世帯数をみると、「200～300 万円未満」の世帯の割合が 19.1%で最も高く、次いで「100～200 万円未満」の世帯で 18.2%であり、300 万円未満の世帯の合計が 43.1%を占めている。

住宅所有関係別にみると、公営の借家では「100～200 万円未満」の世帯の割合が 38.1%で突出して高く、300 万円未満の世帯の割合が 69.0%を占める。民営の借家では 300 万円未満の世帯の割合 40.4%にとどまる。一方で、500 万円以上の世帯の合計割合が 36.5%を占めており、居住者の収入が大きく異なっている。

図表 住宅の所有関係別世帯の年収別主世帯数

		総数 (年収不詳を含む)	100 万円 未満	100～ 200 万円 未満	200～ 300 万円 未満	300～ 400 万円 未満	400～ 500 万円 未満	500～ 700 万円 未満	700～ 1,000 万円未満	1,000 万 円以上
主 世 帯 数	計	4,670	260	810	850	480	700	610	460	280
	持ち家	3,610	220	520	680	410	520	480	390	280
	借家	1,000	50	290	160	70	170	140	70	—
	公営の借家	450	40	160	90	40	70	20	—	—
	民営借家	540	10	130	70	30	90	120	70	—
	給与住宅	10	—	—	—	—	10	—	—	—
構 成 比	計	—	5.8%	18.2%	19.1%	10.8%	15.7%	13.7%	10.3%	6.4%
	持ち家	—	6.3%	14.9%	19.4%	11.7%	14.9%	13.7%	11.1%	8.0%
	借家	—	5.3%	30.5%	16.8%	7.4%	17.9%	14.7%	7.4%	—
	公営の借家	—	9.5%	38.1%	21.4%	9.5%	16.7%	4.8%	—	—
	民営借家	—	1.9%	25.0%	13.5%	5.8%	17.3%	23.1%	13.4%	—
	給与住宅	—	—	—	—	—	100.0%	—	—	—



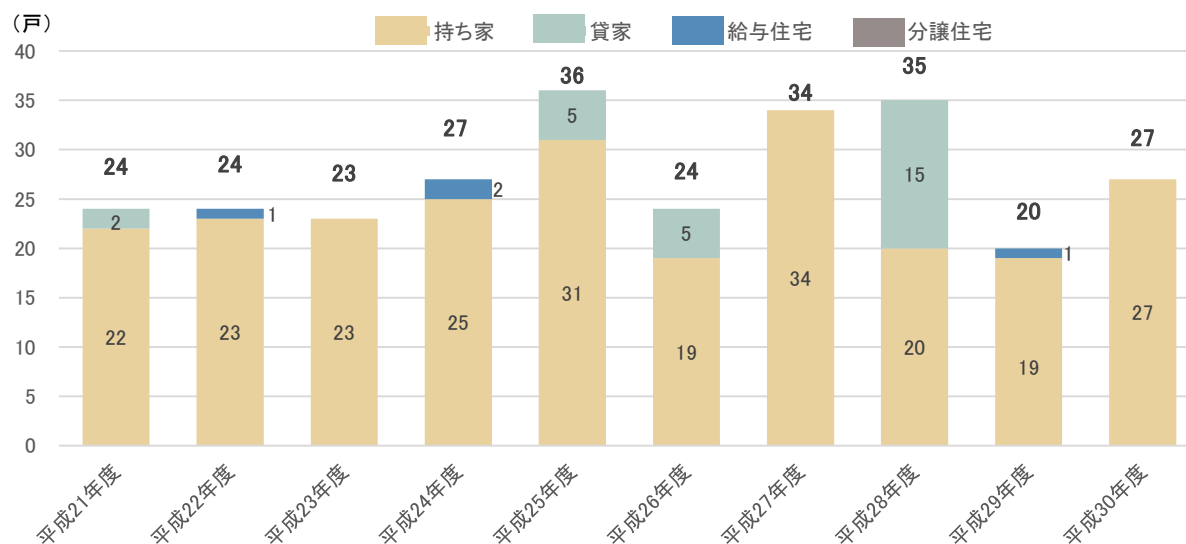
資料：平成 30 年住宅・土地統計調査（総務省統計局）抽出調査のため総数と内訳は一致しないことがある。

(4) 住宅の着工状況

建築統計年報より本町の平成 30 年度の新築住宅着工戸数は 27 戸で、全て「持ち家」となっている。平成 21 年度以降の着工戸数の推移をみると、最少の平成 29 年度で 20 戸、最多の平成 25 年度で 36 戸となっている。

利用関係別の着工戸数の推移をみると、「持ち家」の着工戸数は年間 19～34 戸で年度によるバラツキがみられる。「貸家」も平成 21 年度など 4 ヶ年で 2～15 戸であり、年度によるバラツキが大きい。「分譲住宅」はこの 10 年間ゼロ、「給与住宅」は計 4 戸となっている。

図 利用関係別新設住宅の着工戸数

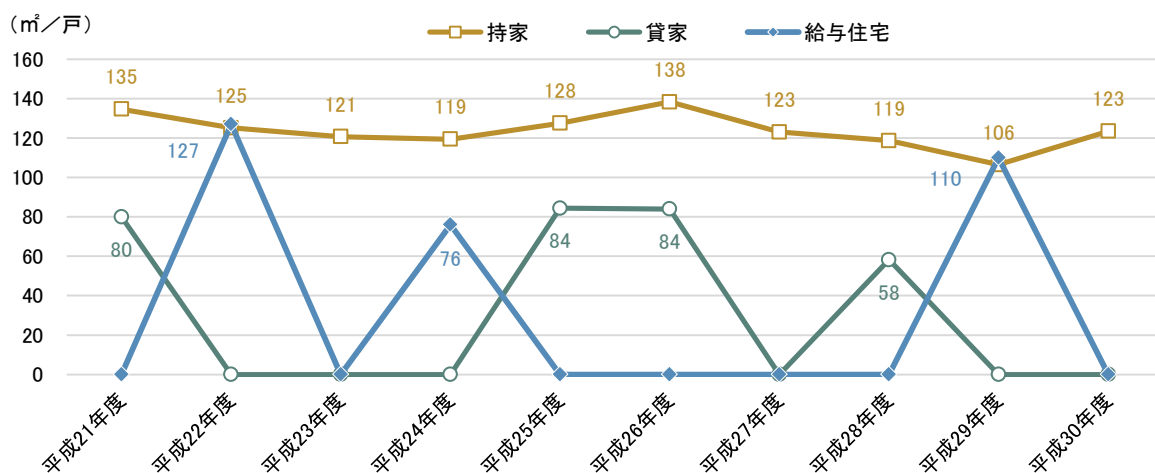


資料：建築統計年報

建築統計年報より平成 30 年度の新設住宅の平均床面積をみると、123 m²/戸（平成 30 年度は「持ち家」のみ）であった

平成 21 年度以降の平均床面積の推移をみると、「持ち家」は平成 26 年度の 138 m²/戸が最大、平成 29 年度の 106 m²/戸が最小であるが、120 m²/戸程度の年度が比較的多い。「貸家」の平均着工面積は 84 m²/戸～58 m²/戸となっている。

図 利用関係別新設住宅の平均床面積



資料：建築統計年報

表 利用関係別新設住宅の戸数、床面積の合計

		平成 21 年度	平成 22 年度	平成 23 年度	平成 24 年度	平成 25 年度	平成 26 年度	平成 27 年度	平成 28 年度	平成 29 年度	平成 30 年度
戸 数 (戸)	計	24	24	23	27	36	24	34	35	20	27
	持ち家	22	23	23	25	31	19	34	20	19	27
	貸家	2	0	0	0	5	5	0	15	0	0
	給与住宅	0	1	0	2	0	0	0	0	1	0
	分譲住宅	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
床 面 積 の 合 計 (m ²)	計	3,123	3,006	2,775	3,137	4,376	3,048	4,184	3,246	2,133	3,333
	持ち家	2,963	2,879	2,775	2,985	3,954	2,628	4,184	2,373	2,023	3,333
	貸家	160	0	0	0	422	420	0	873	0	0
	給与住宅	0	127	0	152	0	0	0	0	110	0
	分譲住宅	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
平 均 床 面 積 (m ² /戸)	計	130.1	125.3	120.7	116.2	121.6	127.0	123.1	92.7	106.7	123.4
	持ち家	134.7	125.2	120.7	119.4	127.5	138.3	123.1	118.7	106.5	123.4
	貸家	80.0	-	-	-	84.4	84.0	-	58.2	-	-
	給与住宅	-	127.0	-	76.0	-	-	-	-	110.0	-
	分譲住宅	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

資料：建築統計年報

3. 公営住宅等の現況

3-1 団地・住棟の現況

(1) 管理戸数

令和3年3月末現在、本町が管理している公営住宅等は、209棟、404戸である。このうち公営住宅が166棟359戸、特定公共賃貸住宅が32棟34戸、単独住宅が11棟11戸である。(以降、特に表記がない限り、町営住宅と記載するものは公営住宅及び特定公共賃貸住宅とする。)

表 本町が管理する公営住宅等の管理状況

種別	団地数	棟数	戸数
公営住宅	28 団地	166 棟	359 戸
特定公共賃貸住宅		32 棟	34 戸
単独住宅	2 団地	11 棟	11 戸
計	30 団地	209 棟	404 戸

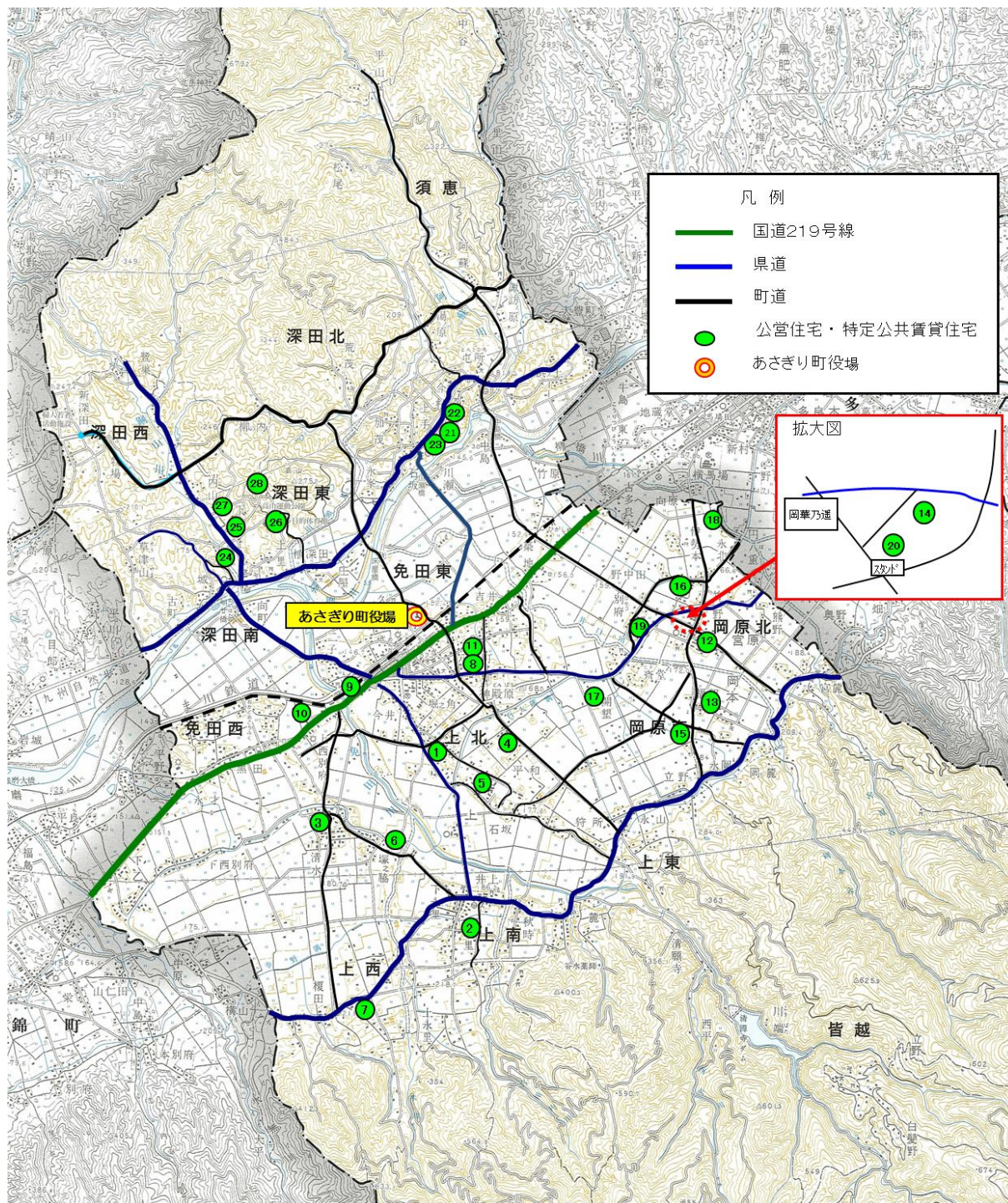
表 町営住宅(公営住宅及び特定公共賃貸住宅)の概要

地区名	No	団地名	種別	棟数	戸数	住所
上	1	柳別府団地	公営住宅	3 棟	18 戸	上北 1448 番地 5
	2	新井上団地	公営住宅	3 棟	10 戸	上南 1365 番地
	3	上西団地	公営住宅	5 棟	23 戸	上西 253 番地 1
	4	平和団地	公営住宅	7 棟	14 戸	上北 2302 番地 15
	5	才田団地	公営住宅	4 棟	4 戸	上北 2143 番地 1
	6	塚脇団地	公営住宅	8 棟	8 戸	上西 6 番地 1
			特定公共賃貸住宅	10 棟	10 戸	
免田	7	榎田団地	特定公共賃貸住宅	11 棟	11 戸	上西 3151 番地 15
	8	下道団地	公営住宅	16 棟	72 戸	免田東 1922 番地 71
	9	二子団地	公営住宅	1 棟	18 戸	免田東 388 番地
	10	浜川団地	公営住宅	12 棟	24 戸	免田西 422 番地 1
	11	亀の甲団地	公営住宅	16 棟	32 戸	免田東 2696 番地
岡原	12	寺田団地	公営住宅	2 棟	2 戸	岡原北 1320 番地 6
	13	婦津原団地	公営住宅	3 棟	3 戸	岡原南 1169 番地
	14	堀ノ内団地	公営住宅	8 棟	8 戸	岡原北 919 番地 1、920 番地 2
	15	若宮団地	公営住宅	12 棟	12 戸	岡原南 1740 番地、1761 番地 1
	16	竹野団地	公営住宅	6 棟	6 戸	岡原北 283、353-1、350 番地
	17	葉山団地	公営住宅	5 棟	5 戸	岡原南 610 番地 48
	18	永北団地	公営住宅	4 棟	4 戸	岡原北 1401 番地
	19	別府団地	公営住宅	8 棟	24 戸	岡原北 2 番地
	20	新堀ノ内団地	公営住宅	18 棟	18 戸	岡原北 342 番地 2、876 番地 1
			特定公共賃貸住宅	7 棟	7 戸	
須恵	21	丸尾団地	公営住宅	2 棟	6 戸	須恵 1117 番地
	22	丸尾2団地	公営住宅	3 棟	6 戸	須恵 1103 番地 2
	23	覚井団地	公営住宅	1 棟	2 戸	須恵 797 番地 1
			特定公共賃貸住宅	2 棟	2 戸	
深田	24	柴田団地	公営住宅	2 棟	8 戸	深田西 999 番地
	25	星原団地	公営住宅	5 棟	8 戸	深田東 502 番地
	26	橋の木団地	公営住宅	4 棟	8 戸	深田東 995 番地
	27	内山団地	公営住宅	3 棟	6 戸	深田東 299 番地
			特定公共賃貸住宅	2 棟	4 戸	
	28	下里団地	公営住宅	5 棟	10 戸	深田東 1274 番地 13
計				198 棟	393 戸	

(2) 町営住宅の位置

本町の町営住宅は、主に国道 219 号沿道及びその東側の平坦部に位置する。また、球磨川北側の山裾部周辺にも位置している。

図 町営住宅の位置



(3) 町営住宅の敷地

町営住宅の敷地面積をみると、最も広いのは下道団地の 14,352 m²で、次いで塚脇団地の 10,973 m²、亀の甲団地 9,350 m²、浜川団地の 8,416 m²の順である。団地の敷地は、すべて町有地である。

公営住宅法による建替要件において、敷地面積は 1,000 m²以上でなければならないという要件があるが、本町のすべての団地はこれを満たしている。

本町は、都市計画区域は設定しておらず、また国勢調査で設定する人口集中地区もないことから、特に団地の敷地を高度利用する必要性は低い。

全ての団地は、災害危険区域等の指定はなく、公共下水道計画区域内に立地している。

表 団地の面積・区域等

地区名	No	団地名	敷地面積	都市計画区域	用途地域	災害危険区域等	公共下水道計画区域
上	1	柳別府団地	3,288 m ²	区域外	指定なし	無	区域内
	2	新井上団地	2,266 m ²	区域外	指定なし	無	区域内
	3	上西団地	4,953 m ²	区域外	指定なし	無	区域内
	4	平和団地	4,927 m ²	区域外	指定なし	無	区域内
	5	才田団地	1,739 m ²	区域外	指定なし	無	区域内
	6	塚脇団地	10,973 m ²	区域外	指定なし	無	区域内
	7	榎田団地	6,521 m ²	区域外	指定なし	無	区域内
免田	8	下道団地	14,352 m ²	区域外	指定なし	無	区域内
	9	二子団地	2,629 m ²	区域外	指定なし	無	区域内
	10	浜川団地	8,416 m ²	区域外	指定なし	無	区域内
	11	亀の甲団地	9,350 m ²	区域外	指定なし	無	区域内
岡原	12	寺田団地	2,310 m ²	区域外	指定なし	無	区域内
	13	婦津原団地	1,327 m ²	区域外	指定なし	無	区域内
	14	堀ノ内団地	2,649 m ²	区域外	指定なし	無	区域内
	15	若宮団地	3,575 m ²	区域外	指定なし	無	区域内
	16	竹野団地	2,840 m ²	区域外	指定なし	無	区域内
	17	葉山団地	1,221 m ²	区域外	指定なし	無	区域外
	18	永北団地	1,632 m ²	区域外	指定なし	無	区域内
	19	別府団地	4,034 m ²	区域外	指定なし	無	区域内
	20	新堀ノ内団地	7,996 m ²	区域外	指定なし	無	区域内
須恵	21	丸尾団地	1,049 m ²	区域外	指定なし	無	区域内
	22	丸尾2団地	1,812 m ²	区域外	指定なし	無	区域内
	23	覚井団地	1,226 m ²	区域外	指定なし	無	区域内
深田	24	柴田団地	1,795 m ²	区域外	指定なし	無	区域内
	25	星原団地	2,399 m ²	区域外	指定なし	無	区域内
	26	檜の木団地	3,080 m ²	区域外	指定なし	無	区域外
	27	内山団地	4,008 m ²	区域外	指定なし	無	区域内
	28	下里団地	2,700 m ²	区域外	指定なし	無	区域内
計			115,067 m ²				

(4) 供給処理・付帯施設

本町の町営住宅のガス供給はすべてLPGである。水道供給は、免田地区では上水道であるが、その他の地区は簡易水道である。下水処理は、公共下水道、合併浄化槽が整備されている団地が多いが、岡原地区では若宮団地を除く6団地では汲み取りである。

付帯施設等は、駐車場が一部の団地で整備されている。集会所は、住戸数の多い下道団地、浜川団地の2箇所に、児童遊園は下道団地、二子団地、浜川団地の3団地に整備されている。

表 供給処理・付帯施設等の状況

地区名	No	団地名	ガス供給	水道供給	下水処理	付帯施設等
上	1	柳別府団地	LPG	簡易水道	公共下水道	なし
	2	新井上団地	LPG	簡易水道	公共下水道	なし
	3	上西団地	LPG	簡易水道	公共下水道	なし
	4	平和団地	LPG	簡易水道	公共下水道	なし
	5	才田団地	LPG	簡易水道	公共下水道	駐車場(戸建敷地内)
	6	塚脇団地	LPG	簡易水道	合併浄化槽	駐車場(戸建敷地内)
	7	榎田団地	LPG	簡易水道	公共下水道	駐車場(戸建敷地内)
免田	8	下道団地	LPG	上水道	公共下水道	駐車場 64 台、集会所、児童遊園
	9	二子団地	LPG	上水道	公共下水道	駐車場 24 台、児童遊園
	10	浜川団地	LPG	上水道	公共下水道	駐車場 14 台、集会所、児童遊園
	11	亀の甲団地	LPG	上水道	公共下水道	駐車場 64 台
岡原	12	寺田団地	LPG	簡易水道	汲み取り	なし
	13	婦津原団地	LPG	簡易水道	汲み取り	なし
	14	堀ノ内団地	LPG	簡易水道	汲み取り	なし
	15	若宮団地	LPG	簡易水道	公共下水道	駐車場(戸建敷地内)
	16	竹野団地	LPG	簡易水道	汲み取り	なし
	17	葉山団地	LPG	簡易水道	汲み取り	なし
	18	永北団地	LPG	簡易水道	汲み取り	なし
	19	別府団地	LPG	簡易水道	公共下水道	なし
	20	新堀ノ内団地	LPG	簡易水道	公共下水道	駐車場(戸建敷地内)
須恵	21	丸尾団地	LPG	簡易水道	公共下水道	なし
	22	丸尾2団地	LPG	簡易水道	公共下水道	駐車場 6 台
	23	覚井団地	LPG	簡易水道	公共下水道	なし
深田	24	柴田団地	LPG	簡易水道	公共下水道	なし
	25	星原団地	LPG	簡易水道	公共下水道	なし
	26	橋の木団地	LPG	簡易水道	合併浄化槽	駐車場 8 台
	27	内山団地	LPG	簡易水道	公共下水道	駐車場 10 台
	28	下里団地	LPG	簡易水道	公共下水道	駐車場 10 台

(5) 構造・階数、建設年

本町が管理する町営住宅を構造種別にみると、準耐火 2 階建が最も多く 119 戸で全体の 30.3% を占めている。次いで、木造平屋建 117 戸 (29.7%)、木造 2 階建 103 戸 (26.2%) となっている。

建設年をみると昭和 36 年の住宅が最も古く、その当時では木造平屋建が多い。その後、準耐火平屋建、準耐火 2 階建が多く建設されたが、平成に入って再び木造住宅が主流になっている。また、新耐震基準以前の昭和 55 年以前に建設されたものは 160 戸で 40.7% を占めている。

図 構造別戸数割合

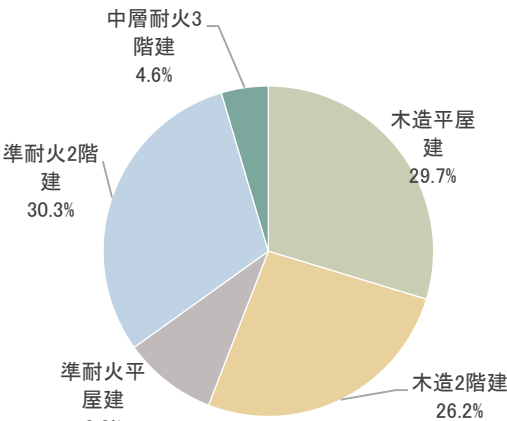
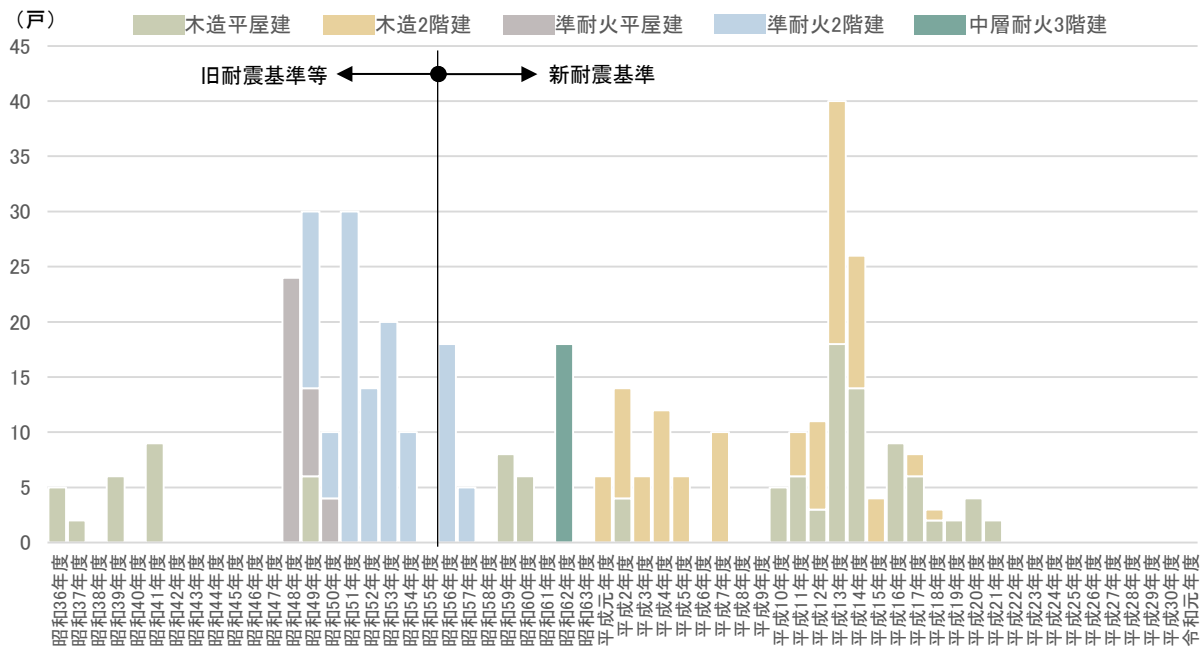


表 建設年代別構造別管理戸数

	木造平屋建	木造2階建	準耐火平屋建	準耐火2階建	耐火構造3階建	計	
昭和 40 年度以前	13 戸					13 戸	3.3%
昭和 41～45 年度	9 戸					9 戸	2.3%
昭和 46～50 年度	6 戸		36 戸	22 戸		64 戸	16.3%
昭和 51～55 年度				74 戸		74 戸	18.8%
昭和 56～60 年度	14 戸			23 戸		37 戸	9.4%
昭和 61～平成 2 年度	4 戸	16 戸			18 戸	38 戸	9.7%
平成 3～7 年度		34 戸				34 戸	8.7%
平成 8～12 年度	14 戸	12 戸				26 戸	6.6%
平成 13～17 年度	47 戸	40 戸				87 戸	22.1%
平成 18～22 年度	10 戸	1 戸				11 戸	2.8%
計	117 戸 29.7%	103 戸 26.2%	36 戸 9.2%	119 戸 30.3%	18 戸 4.6%	393 戸	100.0%

図 建設年度別・構造別の町営住宅数(単位:戸)

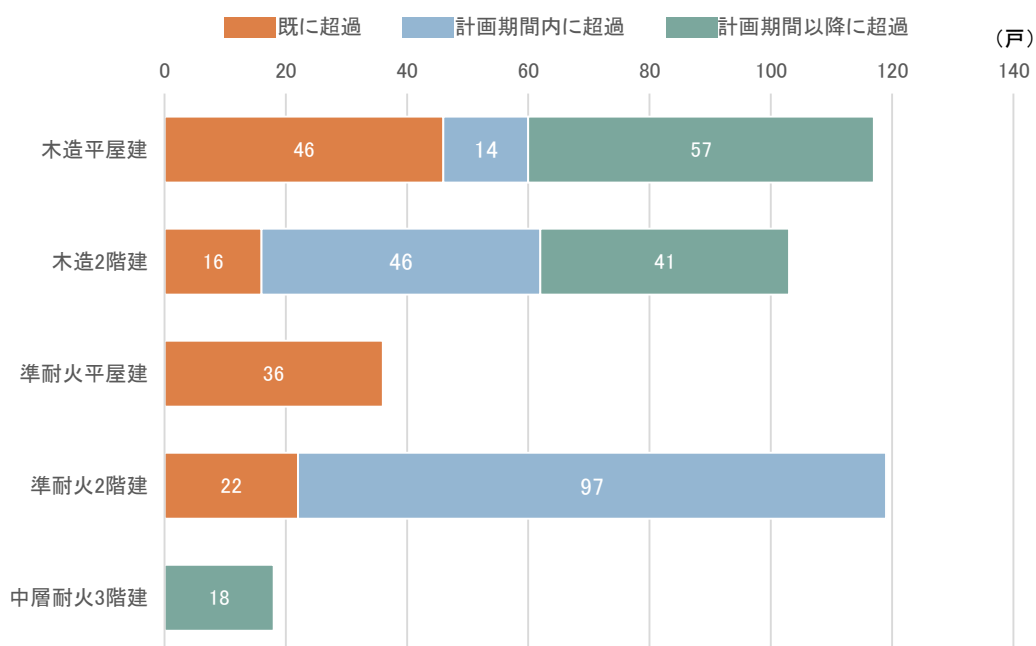


(6) 耐用年数超過の状況

本町の町営住宅の耐用年数の超過状況をみると、令和 2 年度末現在において、すでに耐用年数を超過している住戸は 120 戸で、全戸数の 30.6%を占めている。計画期間内に耐用年数を迎える 157 戸を合わせると 70.5%に達する。

建物構造別にみると、すべての準耐火平屋建の住戸が既に耐用年数を超過している。また、準耐火 2 階建の 22 戸が既に耐用年数を超過し、これに加えて計画期間中に 97 戸が耐用年数を迎える。また、木造平屋建、木造 2 階建の 62 戸も既に耐用年数を超過し、これに加えて 60 戸が計画期間中に耐用年数を迎える。

図表 耐用年数を超過した町営住宅戸数



	木造平屋建	木造2階建	準耐火平屋建	準耐火2階建	中層耐火3階建	計	構成比
令和2年度末までに既に超過	46戸	16戸	36戸	22戸		120戸	30.6%
令和3～12年度に超過(計画期間内)	14戸	46戸		97戸		157戸	39.9%
令和13年度以降に超過(計画期間以降)	57戸	41戸			18戸	116戸	29.5%
計	117戸	103戸	36戸	119戸	18戸	393戸	100.0%

*耐用年数は、木造平屋建、木造2階建、準耐火（簡易耐火造）平屋建は30年。木造3階建、準耐火（簡易耐火造）2階建は45年。耐火造は70年。

図表 耐用年数の1/2を超過した町営住宅戸数

	木造平屋建	木造2階建	準耐火平屋建	準耐火2階建	中層耐火3階建	計	構成比
令和2年度末までに既に超過	101戸	100戸	36戸	119戸		356戸	90.6%
令和3～12年度に超過(計画期間内)	16戸	3戸			18戸	37戸	9.4%
令和13年度以降に超過(計画期間以降)						0戸	0.0%
計	117戸	103戸	36戸	119戸	18戸	393戸	100.0%

表 耐用年数超過状況

地区名	No	団地名	棟名称	棟数	戸数	構造	建設年度	耐用年数	耐用年	既に超過	計画期間内に超過	計画期間以降に超過	
上	1	柳別府団地	柳別府 1～3	3棟	18戸	準耐火 2 階	昭和 51 年	45 年	令和 3 年		18 戸		
	2	新井上団地	新井上 A,B,C	3棟	10戸	準耐火 2 階	昭和 54 年	45 年	令和 6 年		10 戸		
	3	上西団地	上西 1～4	4棟	18戸	準耐火 2 階	昭和 56 年	45 年	令和 8 年		18 戸		
			上西 5	1棟	5戸	準耐火 2 階	昭和 57 年	45 年	令和 9 年		5 戸		
	4	平和団地	平和 1～3	3棟	6戸	木造平屋	昭和 60 年	30 年	平成 27 年	6 戸			
			平和 4～7	4棟	8戸	木造平屋	昭和 59 年	30 年	平成 26 年	8 戸			
	5	才田団地	才田 1～4	4棟	4戸	木造平屋	平成 14 年	30 年	令和 14 年			4 戸	
	6	塚脇団地	塚脇団地(1)	4棟	4戸	木造平屋	平成 16 年	30 年	令和 16 年			4 戸	
			塚脇団地(2)	4棟	4戸	木造平屋	平成 17 年	30 年	令和 17 年			4 戸	
			(特)塚脇 1～10	10棟	10戸	木造平屋	平成 14 年	30 年	令和 14 年			10 戸	
7	榎田団地	(特)榎田 6～11	6棟	6戸	木造平屋	平成 11 年	30 年	令和 11 年		6 戸			
		(特)榎田 1～5	5棟	5戸	木造平屋	平成 10 年	30 年	令和 10 年		5 戸			
免田	8	下道団地	下道 1～4	4棟	16戸	準耐火火平屋	昭和 48 年	30 年	平成 15 年	16 戸			
			下道 5～8	4棟	16戸	準耐火 2 階	昭和 49 年	45 年	令和 1 年	16 戸			
			下道 9	1棟	6戸	準耐火 2 階	昭和 50 年	45 年	令和 2 年	6 戸			
			下道 12～14	1棟	6戸	準耐火 2 階	昭和 52 年	45 年	令和 4 年		6 戸		
			下道 10,11	2棟	8戸	準耐火 2 階	昭和 51 年	45 年	令和 3 年		8 戸		
			下道 12～14	2棟	8戸	準耐火 2 階	昭和 52 年	45 年	令和 4 年		8 戸		
			下道 15,16	2棟	12戸	準耐火 2 階	昭和 53 年	45 年	令和 5 年		12 戸		
	9	二子団地	二子 1	1棟	18戸	中耐 3 階	昭和 62 年	70 年	令和 39 年			18 戸	
	10	浜川団地	浜川 1～3	3棟	6戸	木造 2 階	平成 2 年	30 年	令和 2 年	6 戸			
			浜川 4～6	3棟	6戸	木造 2 階	平成 3 年	30 年	令和 3 年		6 戸		
			浜川 7～9	3棟	6戸	木造 2 階	平成 4 年	30 年	令和 4 年		6 戸		
			浜川 10～12	3棟	6戸	木造 2 階	平成 5 年	30 年	令和 5 年		6 戸		
	11	亀の甲団地	亀の甲 1,2	2棟	4戸	木造 2 階	平成 11 年	30 年	令和 11 年		4 戸		
			亀の甲 3～6	4棟	8戸	木造 2 階	平成 12 年	30 年	令和 12 年		8 戸		
			亀の甲 7～10	4棟	8戸	木造 2 階	平成 13 年	30 年	令和 13 年			8 戸	
			亀の甲 11～14	4棟	8戸	木造 2 階	平成 14 年	30 年	令和 14 年			8 戸	
			亀の甲 15,16	2棟	4戸	木造 2 階	平成 15 年	30 年	令和 15 年			4 戸	
	岡原	12	寺田団地	寺田 6,8,13	2棟	2戸	木造平屋	昭和 36 年	30 年	平成 3 年	2 戸		
		13	婦津原団地	婦津原 1,3～8	3棟	3戸	木造平屋	昭和 36 年	30 年	平成 3 年	3 戸		
		14	堀ノ内団地	堀ノ内 (A-1～3)	3棟	3戸	木造平屋	平成 16 年	30 年	令和 16 年			3 戸
堀ノ内 2,8				2棟	2戸	木造平屋	昭和 37 年	30 年	平成 4 年	2 戸			
堀ノ内団地(1,2)				2棟	2戸	木造 2 階	平成 17 年	30 年	令和 17 年			2 戸	
堀ノ内団地(3)				1棟	1戸	木造 2 階	平成 18 年	30 年	令和 18 年			1 戸	
15		若宮団地	若宮団地	2棟	2戸	木造平屋	平成 17 年	30 年	令和 17 年			2 戸	
			若宮団地	2棟	2戸	木造平屋	平成 18 年	30 年	令和 18 年			2 戸	
			若宮団地	2棟	2戸	木造平屋	平成 19 年	30 年	令和 19 年			2 戸	
			若宮団地	4棟	4戸	木造平屋	平成 20 年	30 年	令和 20 年			4 戸	
			若宮団地	2棟	2戸	木造平屋	平成 21 年	30 年	令和 21 年			2 戸	
16		竹野団地	竹野 3,4,7,11,12,16	6棟	6戸	木造平屋	昭和 39 年	30 年	平成 6 年	6 戸			
17		葉山団地	葉山 1,2,4～6	5棟	5戸	木造平屋	昭和 41 年	30 年	平成 8 年	5 戸			
18		永北団地	永北 1～3,8	4棟	4戸	木造平屋	昭和 41 年	30 年	平成 8 年	4 戸			
19		別府団地	別府 1,2	2棟	8戸	準耐火火平屋	昭和 48 年	30 年	平成 15 年	8 戸			
	別府 3～6		4棟	8戸	準耐火火平屋	昭和 49 年	30 年	平成 16 年	8 戸				
	別府 7		1棟	4戸	準耐火火平屋	昭和 50 年	30 年	平成 17 年	4 戸				
	別府 8		1棟	4戸	準耐火 2 階	昭和 51 年	45 年	令和 3 年		4 戸			
20	新堀ノ内団地	新堀ノ内 1～18	18棟	18戸	木造平屋	平成 13 年	30 年	令和 13 年			18 戸		
		(特)新堀ノ内特 1～7	7棟	7戸	木造 2 階	平成 13 年	30 年	令和 13 年			7 戸		
須恵	21	丸尾団地	丸尾 1,2	2棟	6戸	木造平屋	昭和 49 年	30 年	平成 16 年	6 戸			
	22	丸尾2団地	丸尾 21～23	3棟	6戸	木造 2 階	平成 4 年	30 年	令和 4 年		6 戸		
	23	覚井団地	覚井 1	1棟	2戸	木造平屋	平成 12 年	30 年	令和 12 年		2 戸		
			(特)覚井特 1	1棟	1戸	木造平屋	平成 12 年	30 年	令和 12 年		1 戸		
(特)覚井特 2			1棟	1戸	木造 2 階	平成 13 年	30 年	令和 13 年			1 戸		
深田	24	柴田団地	柴田 1,2	2棟	8戸	準耐火 2 階	昭和 53 年	45 年	令和 5 年		8 戸		
	25	星原団地	星原 (D-1,2)	2棟	2戸	木造平屋	平成 16 年	30 年	令和 16 年			2 戸	
			星原 1～3	3棟	6戸	木造 2 階	平成 1 年	30 年	令和 1 年	6 戸			
	26	橋の木団地	橋の木 1～4	2棟	4戸	木造平屋	平成 2 年	30 年	令和 2 年	4 戸			
			橋の木 1～4	2棟	4戸	木造 2 階	平成 2 年	30 年	令和 2 年	4 戸			
	27	内山団地	内山 1～3	3棟	6戸	木造 2 階	平成 7 年	30 年	令和 7 年		6 戸		
			(特)内山特 1～4	2棟	4戸	木造 2 階	平成 7 年	30 年	令和 7 年		4 戸		
	28	下里団地	下里 1～3	3棟	6戸	木造 2 階	平成 13 年	30 年	令和 13 年			6 戸	
下里 4,5			2棟	4戸	木造 2 階	平成 14 年	30 年	令和 14 年			4 戸		
合計				198 棟	393 戸					120 戸	157 戸	116 戸	

(7) 住戸の現状

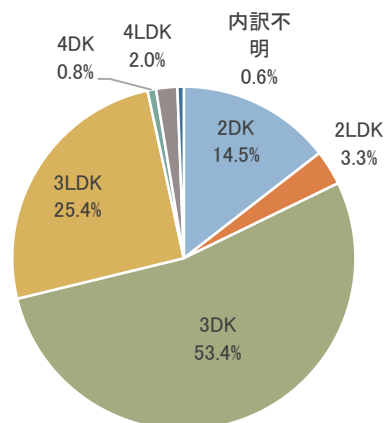
①住戸タイプ・住戸専用面積

町営住宅の住戸タイプをみると、3DK の割合が 53.4%で最も高く、次いで 3LDK の 25.4%、2DK の 14.5%となっている。

町営住宅のうち、公営住宅では 3DK が 206 戸で最も多く全公営住宅 359 戸の 57.4%を占める。一方、特定公共賃貸住宅は、3LDK の他、4LDK や 3DK のタイプで、比較的面積が広い住宅である。

図表 住戸タイプ別種別管理戸数

住戸タイプ	公営住宅	特定公共賃貸住宅	計	構成比
2DK	57 戸		57 戸	14.5%
2LDK	13 戸		13 戸	3.3%
3DK	206 戸	4 戸	210 戸	53.4%
3LDK	78 戸	22 戸	100 戸	25.4%
4DK	3 戸		3 戸	0.8%
4LDK		8 戸	8 戸	2.0%
内訳不明	2 戸		2 戸	0.6%
計	359 戸	34 戸	393 戸	100%



住宅専用面積は、80 m²以上の割合が 32.1%で最も高く、次いで、60～70 m²未満で 22.1%を占めている。公営住宅では 80 m²以上及び 60 m²～70 m²未満が主流であるが、40 m²未満の小規模な住戸も 46 戸ある。特定公共賃貸住宅は、80 m²以上の住戸のみである。

図表 住戸専用面積別種別管理戸数

住戸専用面積	公営住宅	特定公共賃貸住宅	計	構成比
30 m ² 未満	5 戸		5 戸	1.3%
30～40 m ² 未満	41 戸		41 戸	10.4%
40～50 m ² 未満	34 戸		34 戸	8.7%
50～60 m ² 未満	60 戸		60 戸	15.3%
60～70 m ² 未満	87 戸		87 戸	22.1%
70～80 m ² 未満	16 戸		16 戸	4.1%
80 m ² 以上	92 戸	34 戸	126 戸	32.1%
内訳不明	24 戸		24 戸	6.0%
計	359 戸	34 戸	393 戸	100%

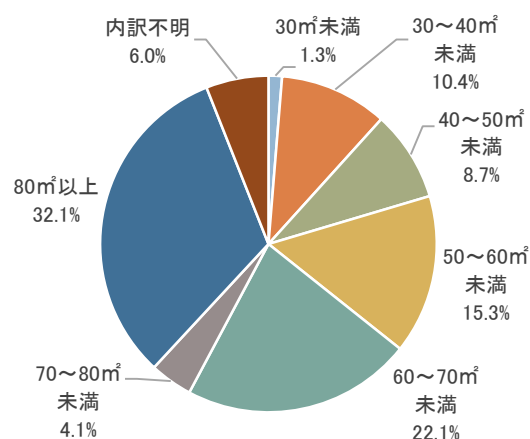


表 住戸タイプ・住戸専用面積等一覧

地区名	No	団地名	棟名称	棟数	戸数	住戸タイプ	専用面積(㎡)	耐震 点検の 有無	耐震補 強有無	住戸内 高齢化 対応	共用部 高齢化 対応	3 箇所 給湯
上	1	柳別府団地	柳別府 1～3	3 棟	18 戸	3DK	57.6・53.28	有	無	○	－	×
	2	新井上団地	新井上 A,B,C	3 棟	10 戸	3DK	64.25	有	無	○	－	○
	3	上西団地	上西 1～4	4 棟	18 戸	3DK	66.65	有	無	○	－	○
			上西 5	1 棟	5 戸	3DK	70.85	有	無	○	－	○
	4	平和団地	平和 1～3	3 棟	6 戸	3DK	63.18	有	無	○	－	×
			平和 4～7	4 棟	8 戸	3DK	65	有	無	○	－	×
	5	才田団地	才田 1～4	4 棟	4 戸	3DK	88.16	有	無	○	－	○
	6	塚脇団地	塚脇団地(1)	4 棟	4 戸	3LDK	82.75	有	無	○	－	○
			塚脇団地(2)	4 棟	4 戸	3LDK	83.07	有	無	○	－	○
			(特)塚脇 1～10	10 棟	10 戸	3LDK	99.2	有	無	○	－	○
免田	8	下道団地	下道 1～4	4 棟	16 戸	2DK	36.1・39.4	有	無	×	－	×
			下道 5～8	4 棟	16 戸	3DK	49.6	有	無	×	－	×
			下道 9	1 棟	6 戸	3DK	50.4	有	無	×	－	×
			下道 12～14	1 棟	6 戸	3DK	54.7	有	無	×	－	×
			下道 10,11	2 棟	8 戸	3DK	57.6	有	無	×	－	×
			下道 12～14	2 棟	8 戸	3DK	58	有	無	×	－	×
			下道 15,16	2 棟	12 戸	3DK	64.7・60.1	有	無	×	－	×
	9	二子団地	二子1	1 棟	18 戸	3DK	67.41・69.37	有	無	○	－	○
	10	浜川団地	浜川 1～3	3 棟	6 戸	3DK	81.26	有	無	○	－	○
			浜川 4～6	3 棟	6 戸	3DK	81.26	有	無	○	－	○
			浜川 7～9	3 棟	6 戸	3DK	81.26	有	無	○	－	○
			浜川 10～12	3 棟	6 戸	3DK	81.26	有	無	○	－	○
	11	亀の甲団地	亀の甲 1,2	2 棟	4 戸	3LDK	82.32	有	無	○	－	○
			亀の甲 3～6	4 棟	8 戸	3LDK	82.32	有	無	○	－	○
			亀の甲 7～10	4 棟	8 戸	3LDK	82.32	有	無	○	－	○
			亀の甲 11～14	4 棟	8 戸	3LDK	82.32	有	無	○	－	○
			亀の甲 15,16	2 棟	4 戸	3LDK	82.32	有	無	○	－	○
岡原	12	寺田団地	寺田 6,8,13	2 棟	2 戸	2DK	29.34	有	無	×	－	×
	13	婦津原団地	婦津原 1,3～8	3 棟	3 戸	2DK	29.00	有	無	×	－	×
	14	堀ノ内団地	堀ノ内(A-1～3)	3 棟	3 戸	2LDK	61.52	有	無	○	－	○
			堀ノ内 2,8	2 棟	2 戸	3DK(2) 2DK(2)	36・31	有	無	×	－	×
			堀ノ内団地(1,2)	2 棟	2 戸	4DK	79.50	有	無	○	－	○
			堀ノ内団地(3)	1 棟	1 戸	4DK	79.50	有	無	○	－	○
	15	若宮団地	若宮団地	2 棟	2 戸	2LDK	65.90	有	無	○	－	○
			若宮団地	2 棟	2 戸	3LDK	82.97	有	無	○	－	○
			若宮団地	2 棟	2 戸	3LDK	82.97	有	無	○	－	○
			若宮団地	4 棟	4 戸	3LDK	82.97	有	無	○	－	○
			若宮団地	2 棟	2 戸	3LDK	82.97	有	無	○	－	○
	16	竹野団地	竹野 3,4	2 棟	2 戸	3DK	39.2	有	無	×	－	×
			竹野 7,11,12,16	4 棟	4 戸	2DK	33.6	有	無	×	－	×
	17	葉山団地	葉山 1,2,4～6	5 棟	5 戸	2DK	33.60	有	無	×	－	×
	18	永北団地	永北 1～3	3 棟	3 戸	3DK	39.20	有	無	×	－	×
			永北 8	1 棟	1 戸	2DK	33.60	有	無	×	－	×
	19	別府団地	別府 1,2	2 棟	8 戸	2DK	39.96	有	無	○	－	×
			別府 3～6	4 棟	8 戸	2DK	44.50	有	無	○	－	×
			別府7	1 棟	4 戸	2DK	44.50	有	無	○	－	×
			別府8	1 棟	4 戸	3DK	56.60	有	無	○	－	×
	20	新堀ノ内団地	新堀ノ内 1～18	18 棟	18 戸	ABC とも 3LDK	A78.77 B77.59 C80.39	有	無	○	－	○
			(特)新堀ノ内特 1～7	7 棟	7 戸	ABC とも 4LDK	A108.71 B111.45 C108.29	有	無	○	－	○
須恵	21	丸尾団地	丸尾 1,2	2 棟	6 戸	2DK	41.4(2) 44.5(4)	有	無	×	－	×
	22	丸尾2団地	丸尾 21～23	3 棟	6 戸	3DK	81.72・79.49	有	無	○	－	×
	23	覚井団地	覚井1	1 棟	2 戸	3DK	78.11	有	無	○	－	○
			(特)覚井特 1	1 棟	1 戸	3LDK	87.76	有	無	○	－	○
			(特)覚井特 2	1 棟	1 戸	4LDK	120.03	有	無	○	－	○
深田	24	柴田団地	柴田 1,2	2 棟	8 戸	3DK	58.06	有	無	○	－	×
	25	星原団地	星原(D-1,2)	2 棟	2 戸	2LDK	57.75	有	無	○	－	○
			星原 1～3	3 棟	6 戸	2LDK	68.00	有	無	×	－	×
	26	橋の木団地	橋の木 1～4	2 棟	4 戸	3DK	65.70	有	無	○	－	○
			橋の木 1～4	2 棟	4 戸	3DK	80.89	有	無	○	－	○
	27	内山団地	内山 1～3	3 棟	6 戸	3DK	79.96	有	無	○	－	○
			(特)内山特 1～4	2 棟	4 戸	3DK	86.58	有	無	○	－	○
	28	下里団地	下里 1～3	3 棟	6 戸	3LDK	81.11	有	無	○	－	○
			下里 4,5	2 棟	4 戸	3LDK	81.11	有	無	○	－	○

②耐震性能・住戸内設備

本町の全住棟について耐震検査を実施し、その結果新耐震基準に適合していることが判明している。そのため、耐震補強は実施していない。

昭和年代に建設されたほとんどの住戸では、高齢者対応が遅れている。

3 箇所給湯（風呂、台所、洗面所での給湯）の設備も、昭和年代に建設した住戸の多くは整備されていない。

(8) 改善履歴

次表に示すとおり、平成 25 年度以降に柳別府団地、新井上団地、上西団地、二子団地、柴田団地の 5 団地では、躯体補修、外壁塗装の他、屋上防水改修、屋内は水回り改修等が行われた。榎田団地、下里団地では下水道接続が行われ、平和団地では水洗化が行われた。

表 改善履歴一覧

平成 25 年度以降の改善

地区名	No	団地名	棟名称	棟数	戸数	建設年度	改修年度	外壁改修	屋上防水	住戸内改善	その他改善
上	1	柳別府団地	柳別府 1～3	3 棟	18 戸	昭和 51 年	H27	躯体補修・外壁塗装	塗膜防水	台所改修	給排水設備改修・インターホン設置
	2	新井上団地	新井上 A,B,C	3 棟	10 戸	昭和 54 年	H29	躯体補修・外壁塗装	塗膜防水	台所改修	給排水設備改修・インターホン設置
	3	上西団地	上西 1～4	4 棟	18 戸	昭和 56 年	H30 R1	躯体補修・外壁塗装	塗膜防水	台所改修	給排水設備改修・インターホン設置
			上西 5	1 棟	5 戸	昭和 57 年	H30 R1	躯体補修・外壁塗装	塗膜防水	台所改修	給排水設備改修・インターホン設置
	4	平和団地	平和 1～3	3 棟	6 戸	昭和 60 年		なし	なし	有 H17	水洗化
			平和 4～7	4 棟	8 戸	昭和 59 年		なし	なし	有 H17	水洗化
	5	才田団地	才田 1～4	4 棟	4 戸	平成 14 年		なし	なし	なし	なし
	6	塚脇団地	塚脇団地(1)	4 棟	4 戸	平成 16 年		なし	なし	なし	なし
			塚脇団地(2)	4 棟	4 戸	平成 17 年		なし	なし	なし	なし
			(特)塚脇 1～10	10 棟	10 戸	平成 14 年		なし	なし	なし	なし
	7	榎田団地	(特)榎田 6～11	6 棟	6 戸	平成 11 年	H25	なし	なし	なし	下水道接続
			(特)榎田 1～5	5 棟	5 戸	平成 10 年	H25	なし	なし	なし	下水道接続
免田	8	下道団地	下道 1～4	4 棟	16 戸	昭和 48 年		なし	なし	なし	なし
			下道 5～8	4 棟	16 戸	昭和 49 年		なし	なし	なし	なし
			下道 9	1 棟	6 戸	昭和 50 年		なし	なし	なし	なし
			下道 12～14	1 棟	6 戸	昭和 52 年		なし	なし	なし	なし
			下道 10,11	2 棟	8 戸	昭和 51 年		なし	なし	なし	なし
			下道 12～14	2 棟	8 戸	昭和 52 年		なし	なし	なし	なし
			下道 15,16	2 棟	12 戸	昭和 53 年		なし	なし	なし	なし
	9	二子団地	二子 1	1 棟	18 戸	昭和 62 年	R2	躯体補修・外壁塗装	一部補修	洗面所改修	インターホン設置
	10	浜川団地	浜川 1～3	3 棟	6 戸	平成 2 年		なし	なし	なし	なし
			浜川 4～6	3 棟	6 戸	平成 3 年		なし	なし	なし	なし
			浜川 7～9	3 棟	6 戸	平成 4 年		なし	なし	なし	なし
			浜川 10～12	3 棟	6 戸	平成 5 年		なし	なし	なし	なし
	11	亀の甲団地	亀の甲 1,2	2 棟	4 戸	平成 11 年		なし	なし	なし	なし
			亀の甲 3～6	4 棟	8 戸	平成 12 年		なし	なし	なし	なし
			亀の甲 7～10	4 棟	8 戸	平成 13 年		なし	なし	なし	なし
			亀の甲 11～14	4 棟	8 戸	平成 14 年		なし	なし	なし	なし
			亀の甲 15,16	2 棟	4 戸	平成 15 年		なし	なし	なし	なし
岡原	12	寺田団地	寺田 6,8,13	2 棟	2 戸	昭和 36 年		なし	なし	なし	なし
	13	婦津原団地	婦津原 1,3～8	3 棟	3 戸	昭和 36 年		なし	なし	なし	なし
	14	堀ノ内団地	堀ノ内(A-1～3)	3 棟	3 戸	平成 16 年		なし	なし	なし	なし
			堀ノ内 2,8	2 棟	2 戸	昭和 37 年		なし	なし	なし	なし
			堀ノ内団地(1,2)	2 棟	2 戸	平成 17 年		なし	なし	なし	なし
			堀ノ内団地(3)	1 棟	1 戸	平成 18 年		なし	なし	なし	なし
	15	若宮団地	若宮団地	2 棟	2 戸	平成 17 年		なし	なし	なし	なし
			若宮団地	2 棟	2 戸	平成 18 年		なし	なし	なし	なし
			若宮団地	2 棟	2 戸	平成 19 年		なし	なし	なし	なし
			若宮団地	4 棟	4 戸	平成 20 年		なし	なし	なし	なし
			若宮団地	2 棟	2 戸	平成 21 年		なし	なし	なし	なし
	16	竹野団地	竹野 3,4,7,11,12,16	6 棟	6 戸	昭和 39 年		なし	なし	なし	なし
	17	葉山団地	葉山 1,2,4～6	5 棟	5 戸	昭和 41 年		なし	なし	なし	なし
	18	永北団地	永北 1～3,8	4 棟	4 戸	昭和 41 年		なし	なし	なし	なし

地区名	No	団地名	棟名称	棟数	戸数	建設年度	改修年度	外壁改修	屋上防水	住戸内改善	その他改善
	19	別府団地	別府 1,2	2 棟	8 戸	昭和 48 年		外壁塗装	カバー工法・樋取り替え	有	なし
			別府 3～6	4 棟	8 戸	昭和 49 年		外壁塗装	カバー工法・樋取り替え	有	なし
			別府 7	1 棟	4 戸	昭和 50 年		外壁塗装	カバー工法・樋取り替え	有	なし
			別府 8	1 棟	4 戸	昭和 51 年		外壁塗装	シート防水・樋取り替え	有	なし
	20	新堀ノ内団地	新堀ノ内 1～18	18 棟	18 戸	平成 13 年		なし	なし	なし	なし
			(特)新堀ノ内特 1～7	7 棟	7 戸	平成 13 年		外壁改修	瓦葺き替え	なし	なし
須恵	21	丸尾団地	丸尾 1,2	2 棟	6 戸	昭和 49 年		なし	なし	なし	なし
	22	丸尾2団地	丸尾 21～23	3 棟	6 戸	平成 4 年		なし	なし	なし	なし
	23	覚井団地	覚井 1	1 棟	2 戸	平成 12 年		なし	なし	なし	なし
			(特)覚井特 1	1 棟	1 戸	平成 12 年		なし	なし	なし	なし
			(特)覚井特 2	1 棟	1 戸	平成 13 年		なし	なし	なし	なし
深田	24	柴田団地	柴田 1,2	2 棟	8 戸	昭和 53 年	H28	躯体補修・外壁塗装	塗膜防水	台所改修	水洗化
	25	星原団地	星原(D-1,2)	2 棟	2 戸	平成 16 年		なし	なし	なし	なし
			星原 1～3	3 棟	6 戸	平成 1 年		なし	なし	なし	なし
	26	橋の木団地	橋の木 1～4	2 棟	4 戸	平成 2 年		なし	なし	なし	なし
			橋の木 1～4	2 棟	4 戸	平成 2 年		なし	なし	なし	なし
	27	内山団地	内山 1～3	3 棟	6 戸	平成 7 年		なし	なし	なし	なし
			(特)内山特 1～4	2 棟	4 戸	平成 7 年		なし	なし	なし	なし
	28	下里団地	下里 1～3	3 棟	6 戸	平成 13 年	H26	なし	なし	なし	下水道接続
			下里 4,5	2 棟	4 戸	平成 14 年	H26	なし	なし	なし	下水道接続

躯体補修・外壁塗装・塗膜防水を実施している住棟は概ね 20 年耐用年数が延びることを想定すると、改修を実施したことによる耐用年の状況は、次のとおりになる。

表 改修の実施による耐用年数の延長

地区名	No	団地名	棟名称	棟数	戸数	構造	建設年度	耐用年数	耐用年	改修年度	改修後活用年	計画期間内に超過	計画期間以降に超過
上	1	柳別府団地	柳別府 1～3	3 棟	18 戸	準耐火 2 階	昭和 51 年	45 年	令和 3 年	平成 27 年	令和 23 年	—	18 戸
	2	新井上団地	新井上 A,B,C	3 棟	10 戸	準耐火 2 階	昭和 54 年	45 年	令和 6 年	平成 29 年	令和 26 年	—	10 戸
	3	上西団地	上西 1～4	4 棟	18 戸	準耐火 2 階	昭和 56 年	45 年	令和 8 年	平成 29・30 年	令和 28 年	—	18 戸
			上西 5	1 棟	5 戸	準耐火 2 階	昭和 57 年	45 年	令和 9 年	平成 29・30 年	令和 29 年	—	5 戸
免田	9	二子団地	二子 1	1 棟	18 戸	中層耐火 3 階	昭和 62 年	70 年	令和 39 年	令和 2 年	令和 59 年	—	18 戸
深田	24	柴田団地	柴田 1,2	2 棟	8 戸	準耐火 2 階	昭和 53 年	45 年	令和 5 年	平成 28 年	令和 25 年	—	8 戸

3-2 入居者の状況

(1) 入居者数及び空き家戸数

町営住宅の空き家の状況をみると、募集している空き家があるのは7団地であり、下道団地が10戸、竹野団地が4戸、他の団地は1～2戸で、合計19戸、空き家率は4.8%である。なお、空き家のうち6戸は豪雨災害に伴う臨時の入居があり、これらを除く空き家は13戸、空き家率は3.3%である。

なお、これらの空き家は基本的に建替や用途廃止を見越して募集を見合わせているものであり、実質的な空き家はゼロという状況である。

表 団地別空き家戸数及び空き家率

地区名	No	団地名	棟数	戸数 a	入居世帯数 b	空き家戸数 c	空き家率 c/a
上	1	柳別府団地	3棟	18戸	17世帯	1戸 (1戸)	5.6%
	2	新井上団地	3棟	10戸	10世帯	-	0.0%
	3	上西団地	5棟	23戸	23世帯	-	0.0%
	4	平和団地	7棟	14戸	14世帯	-	0.0%
	5	才田団地	4棟	4戸	4世帯	-	0.0%
	6	塚脇団地	18棟	18戸	18世帯	-	0.0%
	7	榎田団地	11棟	11戸	11世帯	-	0.0%
免田	8	下道団地	16棟	72戸	62世帯	10戸 (2戸)	13.9%
	9	二子団地	1棟	18戸	18世帯	-	0.0%
	10	浜川団地	12棟	24戸	24世帯	-	0.0%
	11	亀の甲団地	16棟	32戸	32世帯	-	0.0%
岡原	12	寺田団地	2棟	2戸	2世帯	-	0.0%
	13	婦津原団地	3棟	3戸	3世帯	-	0.0%
	14	堀ノ内団地	8棟	8戸	7世帯	1戸	12.5%
	15	若宮団地	12棟	12戸	11世帯	1戸 (1戸)	8.3%
	16	竹野団地	6棟	6戸	3世帯	3戸	50.0%
	17	葉山団地	5棟	5戸	5世帯	-	0.0%
	18	永北団地	4棟	4戸	4世帯	-	0.0%
	19	別府団地	8棟	24戸	22世帯	2戸 (2戸)	8.3%
	20	新堀ノ内団地	25棟	25戸	25世帯	-	0.0%
須恵	21	丸尾団地	2棟	6戸	6世帯	-	0.0%
	22	丸尾2団地	3棟	6戸	5世帯	1戸	16.7%
	23	覚井団地	3棟	4戸	4世帯	-	0.0%
深田	24	柴田団地	2棟	8戸	8世帯	-	0.0%
	25	星原団地	5棟	8戸	8世帯	-	0.0%
	26	橋の木団地	4棟	8戸	8世帯	-	0.0%
	27	内山団地	5棟	10戸	10世帯	-	0.0%
	28	下里団地	5棟	10戸	10世帯	-	0.0%
計			198棟	393戸	374世帯	19戸 (6戸)	4.8% <3.3%>

※ (): 豪雨災害に伴う臨時の入居戸数

< > : 豪雨災害に伴う臨時の入居戸数を除く空き家率

(2) 入居世帯の状況

①家族構成

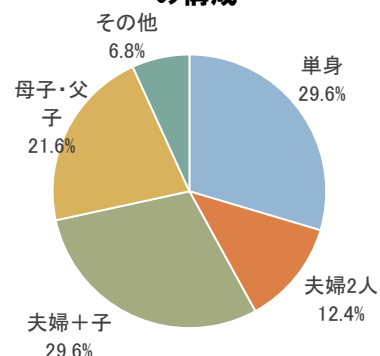
令和2年8月現在の町営住宅入居世帯の家族構成別世帯数をみると、「単身」及び「夫婦＋子」の割合がそれぞれ全体の 29.6%を占め最も高く、次いで「母子・父子」が 21.6%、「夫婦 2 人」が 12.4%である。

表 入居世帯の家族構成別世帯数

	入居世帯数	構成比
単身	110 世帯	29.6%
夫婦 2 人	46 世帯	12.4%
夫婦＋子	110 世帯	29.6%
母子・父子	80 世帯	21.6%
その他	25 世帯	6.8%
計	371 世帯	100%

※不明 3 世帯を除く

図 家族構成別入居世帯の構成



②世帯主年齢

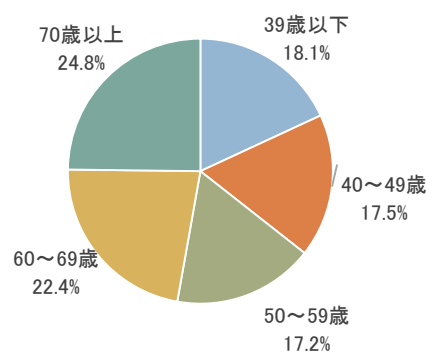
令和2年8月現在の町営住宅の世帯主年齢別世帯数をみると、「70 歳以上」の割合が 24.8%で最も高く、次いで「60～69 歳」が 22.4%となっている。59 歳以下の各世代も 18%前後を占めており、全体的に各世代がバランス良く入居している。

表 入居世帯の世帯主年齢別世帯数

	入居世帯数	構成比
39 歳以下	67 世帯	18.1%
40～49 歳	65 世帯	17.5%
50～59 歳	64 世帯	17.2%
60～69 歳	83 世帯	22.4%
70 歳以上	92 世帯	24.8%
計	371 世帯	100%

※不明 3 世帯を除く

図 世帯主年齢別入居世帯の構成



③世帯人員

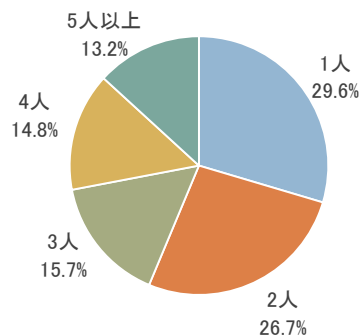
令和2年8月現在の町営住宅の世帯人員別世帯数をみると、「単身」の割合が 29.6%で最も高く、次いで「2 人」が 26.7%となっている。3 人以上世帯もそれぞれ 15%程度を占めている。

表 入居世帯の世帯人員別世帯数

	入居世帯数	構成比
1 人	110 世帯	29.6%
2 人	99 世帯	26.7%
3 人	58 世帯	15.7%
4 人	55 世帯	14.8%
5 人以上	49 世帯	13.2%
計	371 世帯	100%

※不明 3 世帯を除く。

図 世帯人員別入居世帯の構成



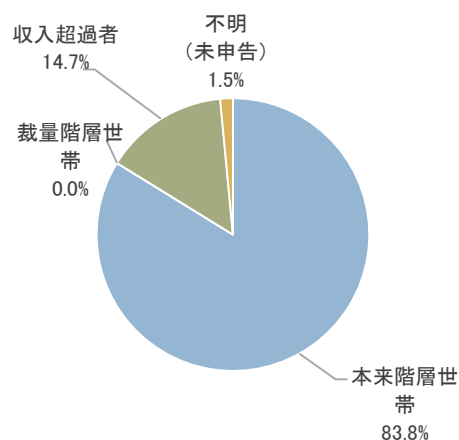
(3) 収入階層別世帯数

令和2年8月現在の町営住宅のうち特定公共賃貸住宅を除く公営住宅の入居世帯の所得額階層をみると、「本来階層世帯」が285世帯で、全体の84.1%を占めている。「裁量階層世帯」は49世帯（14.4%）、「不明（未申告）」が5世帯（1.5%）である。

表 入居世帯の世帯人員別世帯数

	入居世帯数	構成比
本来階層世帯	285世帯	83.8%
裁量階層世帯	0世帯	0%
収入超過世帯	50世帯	14.7%
不明(未申告)	5世帯	1.5%
計	340世帯	100%

図 世帯人員別入居世帯の構成



(4) 応募状況

本町の町営住宅の入居者募集方法は、「順次案内」方式である。空き家が発生した場合に、団地ごとの申込者リストの上位者のうち条件に合う世帯に案内している。

過去3年間の町営住宅の募集戸数は、1年度あたり12～18戸であるのに対し、入居申込世帯数は年間40世帯前後あり、空き家が発生してもすぐに入居世帯が決まり、入居率100%の状況である。

表 町営住宅募集・申込状況

	平成29年度	平成30年度	令和元年度	計
入居数(入居募集戸数)	12	17	18	47
入居申込数	45	39	38	122
入居申込倍率	3.75	2.24	2.17	2.60

表 団地別入居申込世帯数

地区名	団地名	管理戸数	入居申込世帯数				
			平成 29 年度	平成 30 年度	令和元 年度	合計	年平均
上	柳別府団地	18 戸		2 世帯		2 世帯	0.67 世帯
	新井上団地	10 戸		1 世帯	3 世帯	4 世帯	1.33 世帯
	上西団地	23 戸	1 世帯	1 世帯	5 世帯	7 世帯	2.33 世帯
	平和団地	14 戸	1 世帯	1 世帯	1 世帯	3 世帯	1.00 世帯
	才田団地	4 戸	2 世帯	3 世帯	2 世帯	7 世帯	2.33 世帯
	塚脇団地	18 戸	6 世帯	7 世帯	6 世帯	19 世帯	6.33 世帯
	榎田団地	11 戸	2 世帯	1 世帯		3 世帯	1.00 世帯
免田	下道団地	72 戸		3 世帯	1 世帯	4 世帯	1.33 世帯
	二子団地	18 戸	6 世帯	4 世帯		10 世帯	3.33 世帯
	浜川団地	24 戸	3 世帯	1 世帯	2 世帯	6 世帯	2.00 世帯
	亀の甲団地	32 戸	7 世帯	5 世帯	7 世帯	19 世帯	6.33 世帯
岡原	寺田団地	2 戸				0 世帯	
	婦津原団地	3 戸				0 世帯	
	堀ノ内団地 2, 8	2 戸	1 世帯		1 世帯	2 世帯	0.67 世帯
	堀ノ内団地 A-1~3、1~3	6 戸					
	若宮団地	12 戸	3 世帯		3 世帯	6 世帯	2.00 世帯
	竹野団地	6 戸				0 世帯	
	葉山団地	5 戸				0 世帯	
	永北団地	4 戸				0 世帯	
	別府団地	24 戸	1 世帯	2 世帯	2 世帯	5 世帯	1.67 世帯
	新堀ノ内団地	25 戸	5 世帯	5 世帯	5 世帯	15 世帯	5.00 世帯
須恵	丸尾団地	6 戸				0 世帯	
	丸尾 2 団地	6 戸	2 世帯			2 世帯	0.67 世帯
	覚井団地	4 戸	3 世帯	1 世帯		4 世帯	1.33 世帯
深田	柴田団地	8 戸				0 世帯	
	星原団地	8 戸				0 世帯	
	橋の木団地	8 戸				0 世帯	
	内山団地	10 戸	1 世帯			1 世帯	0.33 世帯
	下里団地	10 戸	1 世帯	2 世帯		3 世帯	1.00 世帯
計		393 戸	45 世帯	39 世帯	38 世帯	122 世帯	40.67 世帯

※ : 募集停止中の団地・住棟

4. 外観目視点検調査

4-1 調査の概要

○調査の実施日

令和2年10月18日（日曜日） 天候：晴れ

令和2年10月19日（月曜日） 天候：晴れ

○調査方法

公共・共用のスペースより、目視及び触手により確認及び写真撮影

○調査項目

調査箇所		調査項目
敷地	地盤	地盤、排水
		擁壁、のり面
建物 外部	基礎・土台	基礎
		土台
	外壁	躯体
		仕上げ・目地
	バルコニー	躯体
		仕上げ
		手摺等
		物干し金物
	窓	サッシ・目地
		手摺・格子
	玄関、その他 建具等	玄関扉
		PS扉、集合郵便受等
	その他	換気扇、排気ダクト 臭気パイプ・臭気孔
屋根	屋上面 屋上回り	屋上面・屋根材
		庇・軒裏
		雨樋
アプ ローチ	共用廊下 階段	手摺
		床
		壁・天井・軒裏
		照明設備
	出入口 玄関回り	出入口の段差
		舗装、側溝 手摺

調査箇所		調査項目
付帯 施設等	児童遊園 広場	遊具、ベンチ等
		緑地
	集会所	基礎・土台・玄関回り
		屋上面・屋根材
		外壁
		窓、玄関等の建具
	通路 駐車場等	通路、歩道
		駐車場
		駐輪場
	屋外設備等	外部物置
		屋外配管等
		屋外設備ボックス等
		外灯（灯具・柱）
		案内板・掲示板
		安全柵等
		プロパンガス庫
		揚水施設
		汚水処理施設
		ごみ置き場

4-2 外観目視調査の結果

外観目視調査において、住棟の安全性に関し早急に改善を要する住棟はなかった。

その他、修繕・改修が必要と思われる主な状況について住棟の構造別にみると、以下のとおりである。

図 修繕・改修が必要な主な箇所(外観目視調査より)

[木造]

外壁・木製サッシ・格子の老朽化



軒裏木部・外壁の老朽化



玄関の段差あり・手摺未設置



[準耐火造（簡易耐火造）平屋建]

玄関ポーチ段差あり



玄関前の通路未舗装・側溝蓋なし



木製ドアサッシ・外壁クラック



[準耐火造（簡易耐火造）2階建]

外壁汚れ・クラック



鋼製手摺の腐食



鋼製玄関ドアの腐食・玄関ポーチ段差あり



[中層耐火造]

階段室入口部段差あり



階段室内PB扉・玄関扉の塗装劣化



階段室手摺設置なし



5. 公営住宅ストックの課題

本町の住宅事情及び町営住宅の現状等から、本町の町営住宅に関する課題を次のとおり設定する。

課題1) 国の住宅政策に対する方向性(条件)の整理

わが国では平成 18 年 6 月に「住生活基本法」、平成 19 年 7 月に「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律」、社会資本のあらゆる事業分野において長寿命化計画の策定とこれに基づく予防保全的管理の推進（平成 20 年度予算編成等に関する建議）、インフラ長寿命化基本計画の策定（平成 25 年）など、近年では住宅確保が必要な人への的確な住宅セーフティネットの構築のほか、人口減少、少子高齢社会への対応や、既存住宅ストックの活用等が重要な政策課題となっている。また、特に、公営住宅等（公営及びその他公的住宅）に関しては、更新期を迎えつつあるストックの効率的かつ円滑な更新を行い、公営住宅等に期待される役割と需要に対応することが重要な課題である。この他にも近年多発する自然災害に対する備えなど、国からの情報を適宜収集し、今後のあさぎり町の住宅政策を検討していく必要がある。

課題2) 老朽化住宅の更新

現在管理している町営住宅は昭和 30 年代から建設されており、令和 2 年度末現在、耐用年数を超過した住宅が 3 割を占めている。当計画期間内にも順次耐用年数を超過していく状況であり、令和 12 年度（計画期間最終年度）までに全住宅の 7 割が耐用年数を超過する。

厳しい財政状況の中で国の公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成 28 年 8 月改定）に基づく、公営住宅等の活用手法の選定基準を活用し、団地別・住棟別の状況把握につとめ、ライフサイクルコストの縮減につなげることで計画的な維持、保全、建替えを実施することが必要である。

課題3) 町営住宅等の適切な管理戸数の供給

少子高齢化社会が進行する中で多様化する賃貸住宅需要に対して、本町においては民営借家率 9.6%に対し、公営等の借家率は 7.6%であり、町営住宅の担う役割は大きい。しかし、民間住宅市場の活性化を抑止しないよう、供給戸数については十分に配慮することが必要と考えられる。

今後はあさぎり町の住宅政策における町営住宅の役割を明確にし、社会情勢や、人口動態等を把握し、その役割に応じた適切な管理戸数の供給を行うことが必要である。

課題4) 自然と調和し、かつ地域特性に応じた町営住宅の整備

人吉球磨地域は豊富な森林資源を有しており、本町においても、特に平成元年度以降に町営住宅は木造による建設をすすめるなど、自然環境との調和を推進してきた。木材の利用促進法など国も国産木材の利用促進を推進しており、熊本県においても県産材の活用を推進している。

今後も、地域特性に応じた町営住宅の整備を推進していくことが必要である。

課題5) 地域状況を踏まえた団地(住宅)の供給

地域に貢献できる団地の形成が求められているが、今までの町営住宅の整備は小規模分散型の配置となっている団地が多く、高齢化を迎えるにあたり入居者一人ひとりの負担が大きくなることを見込まれている。

このような状況から現入居者の意向を尊重しつつ、課題2、課題3を踏まえたうえで、新規・建替を行う場合は団地を整理統合し、一定規模以上の団地を建設し管理することで近隣のコミュニティの形成及び町営住宅の効率的な管理を目指すことが望まれている。

6. 長寿命化に関する基本方針

6-1 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ストックの状態把握の実施方針

- ◇町営住宅の適切なストック管理のため、その基盤としてストックの状況を的確に把握する定期点検及び日常点検を実施する。
- ◇日常点検の実施項目、内容等については、「公営住宅等日常点検マニュアル（耐火・準耐火構造編）」（国交省住宅局住宅総合整備課）を参考にし、特に点検項目については日常点検と法定点検の内容を整理して各点検を実施するものとする。
- ◇また、住民からの各種の情報、意見要望等の聴取についても実施する。

②点検結果等に基づく修繕の実施方針

- ◇ストックの状態把握の結果を踏まえ、予防保全的な維持管理方針、対応改善策を策定し、それに基づき維持・修繕等を実施する。
- ◇このとき、長期的な計画修繕を考慮したものとする。

③点検結果や実施した修繕内容のデータ管理

- ◇町営住宅のストックの状況把握においては、定期点検、日常点検の結果を住棟単位で整理する。
- ◇修繕・管理の実施履歴を住棟ごとに随時、更新・確認ができるよう整理する。
- ◇建替え住宅建設や大規模修繕等を実施した際は、竣工図等について画像データとして保存する。

6-2 長寿命化及びライフサイクルコスト（LCC）の縮減に関する方針

- ◇住宅の各所・部位での破損や不具合等が生じてから修繕・改善を実施する維持管理のあり方ではなく、予防保全的な維持管理及び耐久性の向上等を図る改善を実施することによって、町営住宅の長寿命化を図る。
- ◇外壁の断熱性向上や給排水管など工事仕様のアップグレード等による耐久性の向上、予防保全的な維持管理の実践による修繕周期の延長などによって、ライフサイクルコストの縮減を図る。
- ◇修繕標準周期に先立って点検を実施することで、建物の老朽化や劣化による事故発生や居住性の低下を未然に防ぐとともに、修繕や改善の効率化を図る。

7. 計画対象と事業手法

7-1 対象住宅の選定

(1) 計画の対象

本計画に位置付ける対象住宅は、本町が管理する町営住宅（公営住宅及び特定公共賃貸住宅）を対象とする。

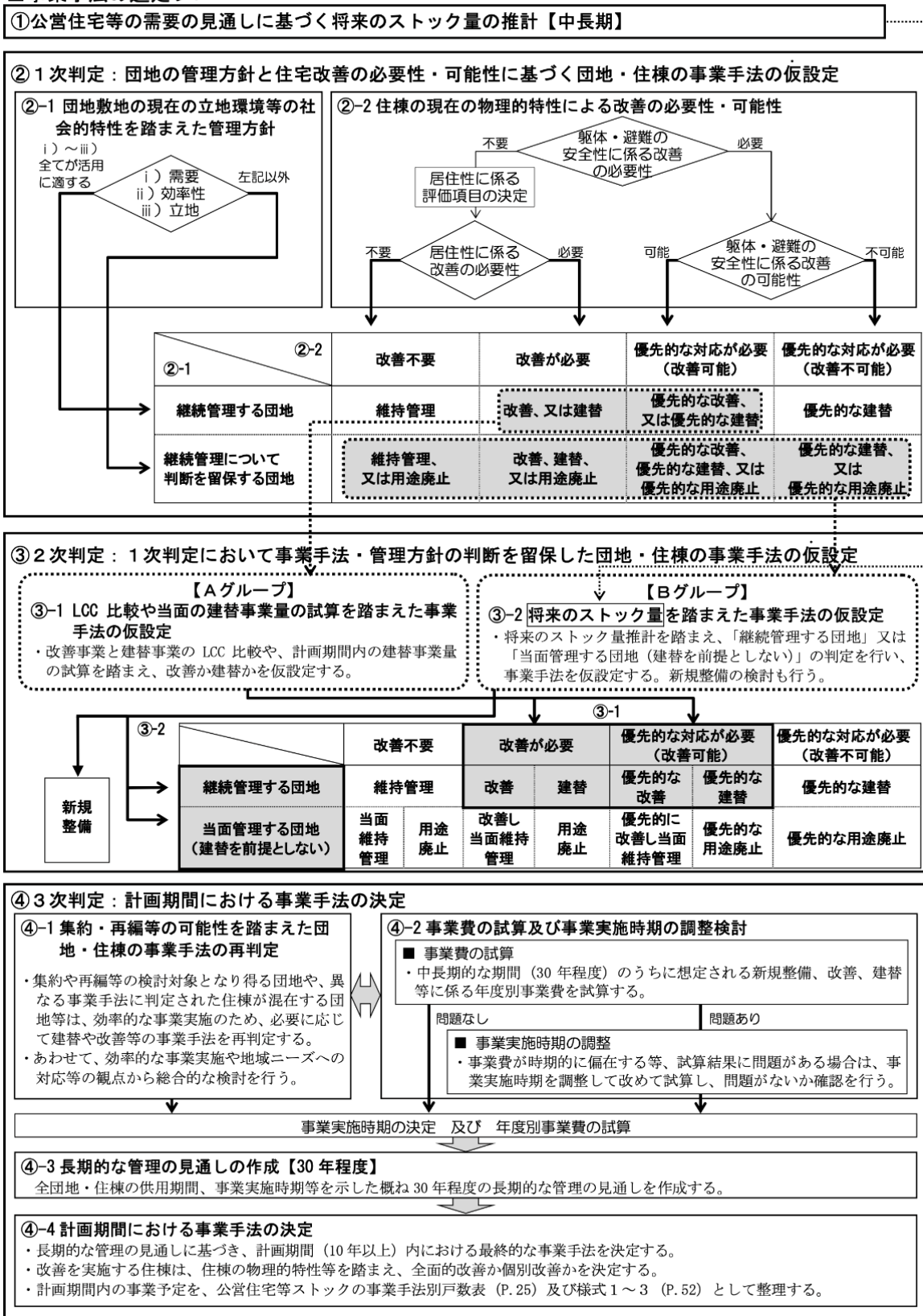
表 長寿命化計画の対象

種別	団地数	棟数	戸数
公営住宅	27 団地	166 棟	359 戸
特定公共賃貸住宅	5 団地	32 棟	34 戸
計	32 団地	198 棟	393 戸

(2) 事業手法の選定フロー

団地別・住棟別活用の手法は、指針に示された事業手法選定フローにより判定・設定する。

■事業手法の選定フロー



出典：国土交通省住宅局住宅総合整備課「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改訂）」平成 28 年 8 月

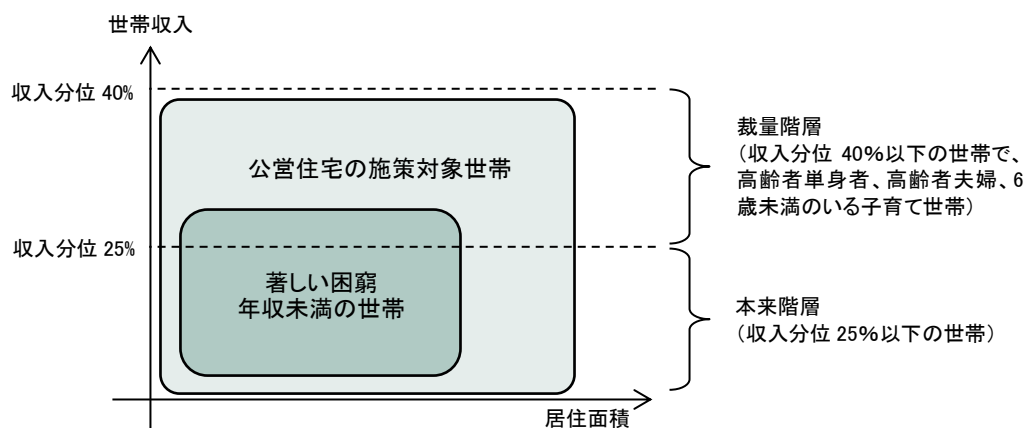
* 表中のページ数は上記出典のページ数を示す。

7-2 将来ストック量の設定

(1) 世帯数の推計

本町の町営住宅の需要の見通しに基づく将来ストック量の推計（中長期）について、指針及び「ストック推計プログラム（将来の「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計）」により、以下のステップで行った。

図 著しい困窮年収未満の世帯、公営住宅の施策対象世帯の概念図



* 著しい困窮年収未満の世帯数：自力で最低居住面積水準を達成することが著しく困難な年収の世帯数で、世帯構成、人数によって最低居住面積、年収が異なる。

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

- ①対象市区町村の人口推計(国立社会保障・人口問題研究所公表 H25 データ)
- ↓
- ②対象市区町村及び該当都道府県における一般世帯数及び人口(国勢調査 H7～22 データ)
- ↓
- ③対象市区町村と該当都道府県における世帯主率の相対的格差の推計
- ↓
- ④対象市区町村における世帯主率の推計

【推計条件】

1. 世帯人員・収入・住宅所有関係別世帯数の推計
 - ・「世帯の年間収入階級・世帯人員・住宅の所有の関係別主世帯数の構成比」の推計方法
⇒**線形近似による推計**を適用
2. 年間収入五分位階級の境界値と各収入階級別の世帯の構成比の推計
 - ・「年間収入五分位階級の境界値」の推計方法 ⇒ **線形近似による推計**を適用
3. 公営住宅収入基準の設定 ⇒ 本来階層：25%以下、裁量階層：25%超 40%以下
4. 世帯人員別公営住宅収入基準別に収入分位五分位階級への該当率の推計
 - ・「年間収入五分位階級の境界値」の推計方法 ⇒ **線形近似による推計**を適用（上記2と同じ設定）
5. 単身世帯のうち対象とする世帯（世帯主年齢）の設定 ⇒60 歳以上
6. 著しい困窮年収未満の世帯（必要年収未満世帯）の構成比の推計
 - ・「年間収入五分位階級の境界値」の推計方法 ⇒ **線形近似による推計**を適用（上記2と同じ設定）
 - ・「民営借家の1㎡当たり家賃」の推計方法 ⇒ **直近実績値**を適用

世帯数の推計結果は、次表のとおりである。

表 世帯数の推計結果(単位:世帯)

世帯主の年齢	平成 22 年 2010 年	平成 27 年 2015 年	令和 2 年 2020 年	令和 7 年 2025 年	令和 12 年 2030 年	令和 17 年 2035 年	令和 22 年 2040 年
計	5,393	4,698	4,391	4,055	3,692	3,332	2,915
20 歳未満	5	5	5	5	0	0	0
20～24 歳	81	66	67	71	75	69	69
25～29 歳	130	114	84	78	72	70	62
30～34 歳	205	161	133	97	89	86	85
35～39 歳	234	196	164	131	90	80	77
40～44 歳	240	220	202	165	132	90	78
45～49 歳	302	249	234	214	175	138	91
50～54 歳	476	329	303	291	273	227	176
55～59 歳	637	477	364	337	328	311	255
60～64 歳	736	670	535	415	389	381	348
65～69 歳	551	656	642	514	397	374	353
70～74 歳	568	455	588	574	457	357	324
75～79 歳	586	453	411	544	536	431	330
80～84 歳	384	358	316	281	366	359	283
85 歳以上	258	289	343	338	313	359	384

*平成 22 年 5 歳階級別世帯数、平成 27 年総数及び 5 歳階級別世帯数は、推計値のため、実績値とは異なる。

(2) 公営住宅収入基準を満たす世帯のうち「公営住宅の施策対象世帯数の施策対象世帯」の推計

公営住宅の施策対象世帯数の施策対象世帯とは、次のとおりである。

○収入分位 25%以下の世帯（本来階層）

○収入分位 40%以下の世帯で、高齢者単身者、高齢者夫婦、6 歳未満のいる子育て世帯（裁量階層）

表 公営住宅の施策対象世帯数の推計結果(単位:世帯)

年間収入 五分位階級	第Ⅰ分位 0～241	第Ⅱ分位 241～354	第Ⅲ分位 354～487	第Ⅳ分位 487～708	第Ⅴ分位 708～	合計
平成 27 年 2015 年	2,201	696	364	38	0	3,299
令和 2 年 2020 年	2,143	805	347	76	0	3,371
令和 7 年 2025 年	1,915	854	297	190	0	3,256
令和 12 年 2030 年	1,612	751	341	273	1	2,978
令和 17 年 2035 年	1,336	619	406	331	5	2,697
令和 22 年 2040 年	1,064	490	443	337	13	2,347

※年間収入五分位階級とは、世帯を年間収入の低い方から順番に並べ、それを調整集計世帯数の上で 5 等分して 5 つのグループを作った場合の各グループのことで、年間収入の低い方から順次第Ⅰ、第Ⅱ、第Ⅲ、第Ⅳ、第Ⅴ分位階級という。推計年により、年間収入の階級区分額は異なる。

(3) 公営住宅の施策対象世帯のうち、「著しい困窮年収未満の世帯」の推計

著しい困窮年収未満の世帯とは、次のとおりである。

○公営住宅の施策対象世帯のうち、最低居住面積水準の居住面積に居住するための必要年収未満の世帯とする。

○最低居住面積水準の居住面積は、住生活基本計画（全国計画）で定めており、世帯人員数により算出する。

表 著しい困窮年収未満の世帯人数別世帯数の推計結果

	最低居住面積水準の居住面積	平成 27 年 2015 年	令和 2 年 2020 年	令和 7 年 2025 年	令和 12 年 2030 年	令和 17 年 2035 年	令和 22 年 2040 年
1 人 (60 歳以上高齢者)	25.0 m ²	0 世帯	0 世帯	0 世帯	0 世帯	0 世帯	0 世帯
2 人	30.0 m ²	0 世帯	0 世帯	0 世帯	0 世帯	0 世帯	0 世帯
3 人	40.0 m ²	650 世帯	628 世帯	575 世帯	523 世帯	472 世帯	412 世帯
4 人	50.0 m ²	1,214 世帯	1,301 世帯	1,316 世帯	1,189 世帯	986 世帯	846 世帯
5 人	57.0 m ²	584 世帯	599 世帯	534 世帯	460 世帯	413 世帯	361 世帯
6 人以上	67.0 m ²	94 世帯	85 世帯	81 世帯	77 世帯	66 世帯	52 世帯
計		2,542 世帯	2,614 世帯	2,506 世帯	2,250 世帯	1,937 世帯	1,672 世帯

(4) 将来の町営住宅ストック数の推計

将来の町営住宅ストック数の推計結果は、次のとおりである。

○著しい困窮年収未満の世帯数に対する現況の特定公共賃貸住宅及び単独住宅を除く公営住宅戸数の割合を公営住宅供給水準とすると、令和2年の公営住宅供給水準は13.7%になる。

○公営住宅において空き家率は5.3%と低い上、空き家となっている住宅は建替や用途廃止を見越して募集を見合わせているものであり、実質的な空き家はなく、公営住宅への入居需要は高い状況である。

○著しい困窮年収未満の世帯数の将来推計では、年々減少すると推計されたが、公営住宅のセーフティーネットとしての役割の拡大が期待されていることなどから、公営住宅供給水準を現状より高めていくものとする。

○そのため、公営住宅供給水準は、令和12年では令和2年より1割高い15.1%に、また令和22年では令和12年より2割高い18.1%に設定する。なお、特定公共賃貸住宅及び単独住宅は現状の管理戸数を維持するものとする。

○これにより、将来の町営住宅ストック数は、令和12年約390戸、令和22年約350戸となる。

表 将来の町営住宅ストック数の推計結果

			令和 2 年	令和 12 年	令和 22 年
世帯数	現況世帯数		4,391 世帯	—	—
	推計世帯数			3,692 世帯	2,915 世帯
		うち、著しい困窮年収未満の世帯数 (a)	2,614 世帯	2,250 世帯	1,672 世帯
公営住宅	現況	現況戸数 (b)	359 戸	—	—
		公営住宅供給水準 (b／a)	13.7%	—	—
	将来	公営住宅供給水準 (設定値 : c)	—	15.1% 令和 2 年より 1 割高	18.1% 令和 12 年より 2 割高
		①公営住宅戸数 (a × c)	—	340 戸	303 戸
②特定公共賃貸住宅			34 戸	34 戸	34 戸
③単独住宅			11 戸	11 戸	11 戸
町営住宅ストックの計 ①+②+③			404 戸	385 戸 →約 390 戸	348 戸 →約 350 戸

※公営住宅供給水準:著しい困窮年収未満の世帯数に対する現況の公営住宅戸数の割合

7-3 将来ストック量を踏まえた事業手法の選定

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

① 1次判定の指標

団地及び住棟単位で、今後長期にわたって活用するかどうかについて政策的な判断を下すため、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（需要、効率性、立地）及び住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性を判定する。

○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指標

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を検討するため、判定指標及び判定基準を以下のように設定した。

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」の判定指標

「需要」に関する判定項目				
項目	項目		申込世帯数	
	判定指標	判定基準	過去3年間の平均申込世帯の有無	
		判定基準	申込世帯あり	申込世帯なし
空き家戸数	政策空き家を除く 空き家の有無	1年以上空き家の住戸がない	需要あり	需要なし
		1年以上空き家の住戸が1戸以上ある	需要なし	需要なし

「効率性」に関する判定項目		
項目	敷地面積	
判定指標	敷地が建替事業の要件への適合状況	
判定基準	敷地面積 1,000 m ² 以上	敷地面積 1,000 m ² 未満
判定	効率性あり	効率性なし

「立地」に関する判定項目		
項目	災害危険性	
判定指標	敷地が災害危険区域等の指定区域外に立地	
判定基準	敷地が災害危険区域等の外	敷地の全部又は一部が災害危険区域等の内
判定	立地適正あり	立地適正なし

○住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性の判定指標

住棟の現在の物理的特性（躯体の安全性、居住性）による改善の必要性・可能性を検討するため、判定指標及び判定基準を以下のように設定した。

表「住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性」の判定指標

「躯体の安全性」に関する判定項目				
項目			耐震性	
項目	判定指標	判定基準	新耐震基準への適合の状況	
		判定基準	昭和 56 年以降に建設又は耐震補強済み	昭和 56 年以降に建設又は耐震補強済み
躯体の破損等	外観目視調査による躯体強度に関わる破損等の状況	破損等なし	躯体の安全性あり	躯体の安全性確保のため改善が必要
		破損等あり	躯体の安全性確保のため改善が必要	躯体の安全性確保のため改善が必要

「避難の安全性」に関する判定項目				
項目			2 方向避難	
項目	判定指標	判定基準	2 方向避難の確保	
		判定基準	あり	なし
防火区画	防火区画の有無	防火区画あり（不要）	避難の安全性あり	避難の安全性なし
		防火区画なし	避難の安全性なし	避難の安全性なし

「居住性」に関する判定項目			
項目	判定指標	判定基準	
		あり(対応)	なし(未対応)
住戸内の設備	3 箇所給湯設備の有無	居住性改善不要	居住性改善が必要
バリアフリー対応	公営住宅標準設計において、平成3年以降はバリアフリー対応、または住戸内高齢化対応の状況	居住性改善不要	居住性改善が必要

※3 箇所給湯：洗面所、浴室、台所の給湯設備

以上の判定指標・基準に基づき判定を行うと、以下の表のとおりである。

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

団地 番号	団地名称	種別	棟数	戸数	需要					効率性			立地性			社会特性を踏まえた管理方針		団地 番号
					空き家 戸数 (募集可 能)	空き家 なし	申込 世帯数	申込世帯 あり	需要の 判定 a	敷地面積	敷地面積 1,000 m ² 以上	効率性 の判定 b	災害危 険区域 等	災害危 険区域 外	立地性 の判定 c	継続管理する団 地(a～b が全て 「あり」)	継続管理につ いて判断を留保 する団地(左記 以外)	
1	柳別府団地	公営住宅	3 棟	18 戸	0 戸	○	0.67 世帯	○	あり	3,288 m ²	○	あり	無	○	あり	○		1
2	新井上団地	公営住宅	3 棟	10 戸	0 戸	○	1.33 世帯	○	あり	2,266 m ²	○	あり	無	○	あり	○		2
3	上西団地	公営住宅	5 棟	23 戸	0 戸	○	2.33 世帯	○	あり	4,953 m ²	○	あり	無	○	あり	○		3
4	平和団地	公営住宅	7 棟	14 戸	0 戸	○	1.00 世帯	○	あり	4,927 m ²	○	あり	無	○	あり	○		4
5	才田団地	公営住宅	4 棟	4 戸	0 戸	○	2.33 世帯	○	あり	1,739 m ²	○	あり	無	○	あり	○		5
6	塚脇団地	公営住宅・特定公共賃貸住宅	18 棟	18 戸	0 戸	○	6.33 世帯	○	あり	10,973 m ²	○	あり	無	○	あり	○		6
7	榎田団地	特定公共賃貸住宅	11 棟	11 戸	0 戸	○	1.00 世帯	○	あり	6,521 m ²	○	あり	無	○	あり	○		7
8	下道団地	公営住宅	16 棟	72 戸	0 戸	○	1.33 世帯	○	あり	14,352 m ²	○	あり	無	○	あり	○		8
9	二子団地	公営住宅	1 棟	18 戸	0 戸	○	3.33 世帯	○	あり	2,629 m ²	○	あり	無	○	あり	○		9
10	浜川団地	公営住宅	12 棟	24 戸	0 戸	○	2.00 世帯	○	あり	8,416 m ²	○	あり	無	○	あり	○		10
11	亀の甲団地	公営住宅	16 棟	32 戸	0 戸	○	6.33 世帯	○	あり	9,350 m ²	○	あり	無	○	あり	○		11
12	寺田団地	公営住宅	2 棟	2 戸	0 戸	○		×	無	2,310 m ²	○	あり	無	○	あり		○	12
13	婦津原団地	公営住宅	3 棟	3 戸	0 戸	○		×	無	1,327 m ²	○	あり	無	○	あり		○	13
14	堀ノ内団地	公営住宅	8 棟	8 戸	0 戸	○	0.67 世帯	○	あり	2,649 m ²	○	あり	無	○	あり	○		14
15	若宮団地	公営住宅	12 棟	12 戸	0 戸	○	2.00 世帯	○	あり	3,575 m ²	○	あり	無	○	あり	○		15
16	竹野団地	公営住宅	6 棟	6 戸	0 戸	○		×	無	2,840 m ²	○	あり	無	○	あり		○	16
17	栗山団地	公営住宅	5 棟	5 戸	0 戸	○		×	無	1,221 m ²	○	あり	無	○	あり		○	17
18	永北団地	公営住宅	4 棟	4 戸	0 戸	○		×	無	1,632 m ²	○	あり	無	○	あり		○	18
19	別府団地	公営住宅	8 棟	24 戸	0 戸	○	1.67 世帯	○	あり	4,034 m ²	○	あり	無	○	あり	○		19
20	新堀ノ内団地	公営住宅・特定公共賃貸住宅	25 棟	25 戸	0 戸	○	5.00 世帯	○	あり	7,996 m ²	○	あり	無	○	あり	○		20
21	丸尾団地	公営住宅	2 棟	6 戸	0 戸	○		×	無	1,049 m ²	○	あり	無	○	あり		○	21
22	丸尾2団地	公営住宅	3 棟	6 戸	0 戸	○	0.67 世帯	○	あり	1,812 m ²	○	あり	無	○	あり	○		22
23	覚井団地	公営住宅・特定公共賃貸住宅	3 棟	4 戸	0 戸	○	1.33 世帯	○	あり	1,226 m ²	○	あり	無	○	あり	○		23
24	柴田団地	公営住宅	2 棟	8 戸	0 戸	○		×	無	1,795 m ²	○	あり	無	○	あり		○	24
25	星原団地	公営住宅	5 棟	8 戸	0 戸	○		×	無	2,399 m ²	○	あり	無	○	あり		○	25
26	橋の木団地	公営住宅	4 棟	8 戸	0 戸	○		×	無	3,080 m ²	○	あり	無	○	あり		○	26
27	内山団地	公営住宅・特定公共賃貸住宅	5 棟	10 戸	0 戸	○	0.33 世帯	○	あり	4,008 m ²	○	あり	無	○	あり	○		27
28	下里団地	公営住宅	5 棟	10 戸	0 戸	○	1.00 世帯	○	あり	2,700 m ²	○	あり	無	○	あり	○		28

表「住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性」の判定

団地番号	団地名称	住棟番号	種別	棟数	管理戸数	建設年度	耐用年経過状況 済・現時点で超過済 超過：計画期間内に超過 未超過：計画期間以降に超過	①躯体の安全性			②避難の安全性			③居住性			躯体・避難の安全性改善は不要		躯体・避難の安全性改善が必要		備考
								耐震性の確保：○	躯体の破損等なし：○	躯体の安全性改善は不要：○	2方向避難の確保：○	防火区画あり（不要含む）：○	避難の安全性改善は不要：○	住戸内高齢化対応：○	3箇所給湯設備あり：○	居住性の改善は不要：○	居住性改善は不要（改善不要）	居住性改善が必要（改善又は建替）	躯体・避難の安全性改善が可能（優先的な対応〈改善可能〉）	躯体・避難の安全性改善が不可能（優先的な対応〈改善不可能〉）	
1	柳別府団地	柳別府 1～3	公営	3棟	18戸	昭和51年	超過	○	○	○	○	○	○	○	×	×		○			
2	新井上団地	新井上 A,B,C	公営	3棟	10戸	昭和54年	超過	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○				
3	上西団地	上西 1～4	公営	4棟	18戸	昭和56年	超過	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○				
		上西 5	公営	1棟	5戸	昭和57年	超過	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○				
4	平和団地	平和 1～3	公営	3棟	6戸	昭和60年	既超過	○	○	○	○	○	○	○	×	×		○			
		平和 4～7	公営	4棟	8戸	昭和59年	既超過	○	○	○	○	○	○	○	×	×		○			
5	才田団地	才田 1～4	公営	4棟	4戸	平成14年	未超過	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○				
6	塚脇団地	塚脇団地(1)	公営	4棟	4戸	平成16年	未超過	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○				
		塚脇団地(2)	公営	4棟	4戸	平成17年	未超過	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○				
		塚脇 1～10	特公費	10棟	10戸	平成14年	未超過	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○				
7	榎田団地	榎田 6～11	特公費	6棟	6戸	平成11年	超過	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○				
		榎田 1～5	特公費	5棟	5戸	平成10年	超過	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○				
8	下道団地	下道 1～4	公営	4棟	16戸	昭和48年	既超過	○	○	○	○	○	○	×	×	×		○			
		下道 5～8	公営	4棟	16戸	昭和49年	既超過	○	○	○	○	○	○	×	×	×		○			
		下道 9	公営	1棟	6戸	昭和50年	既超過	○	○	○	○	○	○	×	×	×		○			
		下道 12～14	公営	1棟	6戸	昭和52年	超過	○	○	○	○	○	○	×	×	×		○			
		下道 10,11	公営	2棟	8戸	昭和51年	超過	○	○	○	○	○	○	×	×	×		○			
		下道 12～14	公営	2棟	8戸	昭和52年	超過	○	○	○	○	○	○	×	×	×		○			
		下道 15,16	公営	2棟	12戸	昭和53年	超過	○	○	○	○	○	○	×	×	×		○			
9	二子団地	二子 1	公営	1棟	18戸	昭和62年	未超過	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○				R02 年度改修予定
10	浜川団地	浜川 1～3	公営	3棟	6戸	平成2年	既超過	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○				
		浜川 4～6	公営	3棟	6戸	平成3年	超過	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○				
		浜川 7～9	公営	3棟	6戸	平成4年	超過	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○				
		浜川 10～12	公営	3棟	6戸	平成5年	超過	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○				
11	亀の甲団地	亀の甲 1,2	公営	2棟	4戸	平成11年	超過	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○				
		亀の甲 3～6	公営	4棟	8戸	平成12年	超過	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○				
		亀の甲 7～10	公営	4棟	8戸	平成13年	未超過	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○				
		亀の甲 11～14	公営	4棟	8戸	平成14年	未超過	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○				
		亀の甲 15,16	公営	2棟	4戸	平成15年	未超過	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○				
12	寺田団地	寺田 6,8,13	公営	2棟	2戸	昭和36年	既超過	○	○	○	○	○	○	×	×	×		○			
13	婦津原団地	婦津原 1,3～8	公営	3棟	3戸	昭和36年	既超過	○	○	○	○	○	○	×	×	×		○			

表「住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性」の判定

団地番号	団地名称	住棟番号	種別	棟数	管理戸数	建設年度	耐用年 経過状況 済：現時点で 超過済 超過：計画期 間内に超過 未超過：計画 期間以降に 超過	①躯体の安全性			②避難の安全性			③居住性			躯体・避難の 安全性改善は不要		躯体・避難の 安全性改善が必要		備考
								耐震性 の確保: ○	躯体の 破損等な し:○	躯体の 安全性 改善は 不要:○	2 方向 避難の確 保:○	防火区 画あり (不要含 む):○	避難の 安全性 改善は 不要:○	住戸内 高齢化 対応:○	3 箇所 給湯設備 あり:○	居住性 の改善は 不要:○	居住性改善は 不要(改善不 要)	居住性改善が 必要(改善又 は建替)	躯体・避難 の安全性改 善が可能 (優先的な 対応《改善 可能》)	躯体・避難 の安全性改 善が不可能 (優先的な 対応《改善 不可能》)	
14	堀ノ内団地	堀ノ内(A-1～3)	公営	3 棟	3 戸	平成 16 年	未超過	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○				
		堀ノ内 2.8	公営	2 棟	2 戸	昭和 37 年	既超過	○	○	○	○	○	○	×	×	×		○			
		堀ノ内団地(1,2)	公営	2 棟	2 戸	平成 17 年	未超過	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○				
		堀ノ内団地(3)	公営	1 棟	1 戸	平成 18 年	未超過	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○				
15	若宮団地	若宮団地	公営	2 棟	2 戸	平成 17 年	未超過	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○				
		若宮団地	公営	2 棟	2 戸	平成 18 年	未超過	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○				
		若宮団地	公営	2 棟	2 戸	平成 19 年	未超過	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○				
		若宮団地	公営	4 棟	4 戸	平成 20 年	未超過	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○				
		若宮団地	公営	2 棟	2 戸	平成 21 年	未超過	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○				
16	竹野団地	竹野 3,4,7,11,12,16	公営	6 棟	6 戸	昭和 39 年	既超過	○	○	○	○	○	○	×	×	×		○			
17	葉山団地	葉山 1,2,4～6	公営	5 棟	5 戸	昭和 41 年	既超過	○	○	○	○	○	○	×	×	×		○			
18	永北団地	永北 1～3,8	公営	4 棟	4 戸	昭和 41 年	既超過	○	○	○	○	○	○	×	×	×		○			
19	別府団地	別府 1.2	公営	2 棟	8 戸	昭和 48 年	既超過	○	○	○	○	○	○	○	×	×		○			
		別府 3～6	公営	4 棟	8 戸	昭和 49 年	既超過	○	○	○	○	○	○	○	×	×		○			
		別府 7	公営	1 棟	4 戸	昭和 50 年	既超過	○	○	○	○	○	○	○	×	×		○			
		別府 8	公営	1 棟	4 戸	昭和 51 年	超過	○	○	○	○	○	○	○	×	×		○			
20	新堀ノ内団地	新堀ノ内 1～18	公営	18 棟	18 戸	平成 13 年	未超過	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○				
		新堀ノ内特 1～7	特公費	7 棟	7 戸	平成 13 年	未超過	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○				
21	丸尾団地	丸尾 1,2	公営	2 棟	6 戸	昭和 49 年	既超過	○	○	○	○	○	○	×	×	×		○			
22	丸尾2団地	丸尾 21～23	公営	3 棟	6 戸	平成 4 年	超過	○	○	○	○	○	○	○	×	×		○			
23	覚井団地	覚井 1	公営	1 棟	2 戸	平成 12 年	超過	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○				
		覚井特 1	特公費	1 棟	1 戸	平成 12 年	超過	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○				
		覚井特 2	特公費	1 棟	1 戸	平成 13 年	未超過	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○				
24	柴田団地	柴田 1,2	公営	2 棟	8 戸	昭和 53 年	超過	○	○	○	○	○	○	○	×	×		○			
25	星原団地	星原(D-1,2)	公営	2 棟	2 戸	平成 16 年	未超過	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○				
		星原 1～3	公営	3 棟	6 戸	平成 1 年	既超過	○	○	○	○	○	○	×	×	×		○			
26	橋の木団地	橋の木 1～4	公営	2 棟	4 戸	平成 2 年	既超過	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○				
		橋の木 1～4	公営	2 棟	4 戸	平成 2 年	既超過	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○				
27	内山団地	内山 1～3	公営	3 棟	6 戸	平成 7 年	超過	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○				
		内山特 1～4	特公費	2 棟	4 戸	平成 7 年	超過	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○				
28	下里団地	下里 1～3	公営	3 棟	6 戸	平成 13 年	未超過	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○				
		下里 4,5	公営	2 棟	4 戸	平成 14 年	未超過	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○				

② 1 次判定の結果

1 次判定の結果、団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業手法の仮設定は以下のとおりである。

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

		住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性			
		改善不要	改善が必要	優先的な対応が必要	
				改善可能	改善不可能 (耐用年数超過)
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	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
		2 新井上団地 3 上西団地 5 才田団地 6 塚脇団地 7 榎田団地 9 二子団地 10 浜川団地 11 亀の甲団地 14 堀ノ内(A-1～3、1～3) 15 若宮団地 20 新堀ノ内団地 23 覚井団地 27 内山団地 28 下里団地	1 柳別府団地 4 平和団地 8 下道団地 14 堀ノ内 2, 8 19 別府団地 22 丸尾2団地	<div style="text-align: center;">A</div> 該当なし	該当なし
	継続管理について判断を留保する団地	維持管理又は用途廃止	改善、建替、又は用途廃止	優先的な改善、優先的な建替又は優先的な用途廃止	優先的な建替、又は優先的な用途廃止
		25 星原(D-1,2) 26 橋の木団地	12 寺田団地 13 婦津原団地 16 竹野団地 17 葉山団地 18 永北団地 21 丸尾団地 24 柴田団地 25 星原 1～3	該当なし	該当なし

Aグループ
継続管理する団地のうち、改善か建替えかの判断を留保する団地・住棟(二次判定で事業手法を仮設定)

Bグループ
継続管理について判断を留保する団地・住棟(二次判定で事業手法を仮設定)

B

(2) 1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟の事業手法の仮設定（2次判定）

①1次判定においてAグループとなった住宅の事業手法の仮設定

1次判定の結果、Aグループと判断した団地・住棟について、仮設定方針に基づき事業手法を下表の通り仮設定する。

表 1次判定においてAグループとなった団地・住棟の事業手法(仮設定)

1次判定で留保した事業手法	団地・住棟		2次判定	
			仮設定方針	事業手法の仮設定
改善又は建替	1 柳別府団地	18 戸	準耐火2階建3棟で、計画期間内に耐用年数を超過するが、平成27年に各種改修事業を実施しているため、長期的に活用する。 3箇所給湯設備整備など改善の対象とする。	改善(18戸) (居住性向上型改善)
	4 平和団地	14 戸	木造平屋建7棟で、既に耐用年数を超過しているが、長期的に活用するため、3箇所給湯設備整備など改善の対象とする。	改善(14戸) (居住性向上型改善)
	8 下道団地	72 戸	準耐火平屋建及び準耐火2階建16棟で、うち9棟は既に耐用年数を超過、7棟は計画期間内に耐用年数を超過する。敷地面積も広く、利便性も高いため建替の対象とする。	建替(72戸)
	14 堀ノ内2.8	2 戸	木造平屋建2棟(募集停止中)で、既に耐用年数を超過しており、建替の対象とする。	建替(2戸)
	19 別府団地	24 戸	準耐火平屋建7棟は既に耐用年数を超過、準耐火2階建て1棟は計画期間内に超過するが、外壁塗装、屋根のカバー工法による改修工事済であるため、長期的に活用する。 3箇所給湯設備整備など改善の対象とする。	改善(24戸) (居住性向上型改善)
	22 丸尾2団地	6 戸	木造2階建3棟で、いずれも計画期間内に耐用年数を超過するが、長期的に活用する。 3箇所給湯設備整備など改善の対象とする。	改善(6戸) (居住性向上型改善)

②1次判定においてBグループとなった住宅の事業手法の仮設定

1次判定の結果、Bグループ（将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定）において、将来的な活用の優先順位を踏まえ、事業手法を以下のとおり仮設定する。

表 1次判定においてBグループとなった団地・住棟の事業手法

1次判定で留保した事業手法	団地・住棟		2次判定	
			仮設定方針	事業手法の仮設定
維持管理又は用途廃止	25 星原(D-1,2)	2戸	木造平屋建2棟。平成16年建設であり、維持管理とする。	維持管理(2戸)
	26 橋の木団地	8戸	木造平屋建及び木造2階建が各2棟、計4棟。平成2年建設で令和2年度に耐用年を超過しているが、躯体も住戸内も比較的良好な状態が維持されているため当面は維持管理とする。	維持管理(8戸)
改善、建替又は用途廃止	12 寺田団地	2戸	木造平屋建2棟(募集停止中)。昭和36年度の建設で耐用年を既に超過している。住戸面積は30㎡未満と狭く、老朽化しており、用途廃止とする。	用途廃止(2戸)
	13 婦津原団地	3戸	木造平屋建3棟(募集停止中)。昭和36年度の建設で耐用年を既に超過している。住戸面積は30㎡未満と狭い。老朽化しており、用途廃止とする。	用途廃止(3戸)
	16 竹野団地	6戸	木造平屋建6棟(募集停止中)。昭和39年度の建設で耐用年を既に超過している。住戸面積は40㎡未満と狭く、老朽化しており、建替の対象とする。	建替(6戸)
	17 葉山団地	5戸	木造平屋建5棟(募集停止中)。昭和41年度の建設で耐用年を既に超過している。住戸面積は30㎡強と狭く、老朽化しており、用途廃止とする。	用途廃止(5戸)
	18 永北団地	4戸	木造平屋建4棟(募集停止中)。昭和41年度の建設で耐用年を既に経過している。住戸面積は40㎡未満と狭く、老朽化しており、用途廃止とする。	用途廃止(4戸)
	21 丸尾団地	6戸	木造平屋建2棟。昭和49年度の建設であり耐用年を既に超過している。住戸面積は40㎡強とそれほど広くなく、老朽化している。敷地面積は1,049㎡とまとまった規模での建替は難しいが、地域性を考慮し建替の対象とする。	建替(6戸)
	24 柴田団地	8戸	準耐火2階建2棟。昭和53年度建設で、計画期間内に耐用年を超過する。平成28年度に外壁改修や屋上防水改修等を実施しているため、長期的に活用する。3箇所給湯設備整備など改善の対象とする。	改善(8戸) (居住性向上型改善)
	25 星原1～3	6戸	木造平屋建2棟。平成元年建設であり、既に耐用年を超過しているが、住戸内高齢化対応や3箇所給湯設備整備など改善の対象とする。	改善(6戸) (居住性向上型改善)

④2 次判定までの仮設定

1 次判定及び 2 次判定の仮設定の結果は下表のとおりである。

表 2 次判定までの仮設定(団地・住棟別)

	仮判定	合計戸数	団地・住棟	戸数
1 次判定	維持管理	207 戸	2 新井上団地	10 戸
			3 上西団地	23 戸
			5 才田団地	4 戸
			6 塚脇団地	18 戸
			7 榎田団地	11 戸
			9 二子団地	18 戸
			10 浜川団地	24 戸
			11 亀の甲団地	32 戸
			14 堀ノ内(A-1～3、1～3)	6 戸
			15 若宮団地	12 戸
			20 新堀ノ内団地	25 戸
			23 覚井団地	4 戸
			27 内山団地	10 戸
			28 下里団地	10 戸
2 次判定	維持管理	10 戸	25 星原(D-1,2)	2 戸
			26 橋の木団地	8 戸
	改善	76 戸	1 柳別府団地	18 戸
			4 平和団地	14 戸
			19 別府団地	24 戸
			22 丸尾2団地	6 戸
			24 柴田団地	8 戸
			25 星原(1～3)	6 戸
	建替	87 戸	8 下道団地	72 戸
			14 堀ノ内(2,8)(募集停止中)	2 戸
			16 竹野団地(募集停止中)	6 戸
			21 丸尾団地	6 戸
	用途廃止	15 戸	12 寺田団地(募集停止中)	2 戸
			13 婦津原団地(募集停止中)	3 戸
			17 葉山団地(募集停止中)	5 戸
			18 永北団地(募集停止中)	4 戸

(3) 計画期間における事業手法の決定(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

2次判定により仮設定した事業手法を踏まえ、近隣団地との集約化や再編等の対象となりうる団地や、異なる事業手法判定された住棟が混在する団地等は、効率的な事業実施や地域ニーズへの対応等の総合的な観点から再判定した。

表 3 次判定による事業手法の再判定

団地	対象棟	戸数	仮判定	集約・再編等の可能性	団地住棟の事業手法の再判定
1 柳別府団地	-	18戸	維持管理	2次判定通り改善(個別改善／居住性向上型改善)とする。	個別改善 (居住性向上型)
2 新井上団地	-	10戸	維持管理	1次判定通り維持管理とする。	維持管理
3 上西団地	-	23戸	維持管理	1次判定通り維持管理とする。	維持管理
4 平和団地	-	14戸	改善	2次判定では改善(個別改善／居住性向上型改善)と判定したが、一部高齢化対応が不十分なため、居住性向上型に加え、福祉対応型の個別改善も行う。	個別改善 (居住性向上型、福祉対応型)
5 才田団地	-	4戸	維持管理	1次判定通り維持管理とする。	維持管理
6 塚脇団地	-	18戸	維持管理	1次判定通り維持管理とする。	維持管理
7 榎田団地	-	11戸	維持管理	1次判定通り維持管理とする。	維持管理
8 下道団地	1～14棟	60戸	建替	2次判定では建替と判定したが、本町全体の事業量を勘案し、個別改善(居住性向上型)の対象とし、次々期計画期間に建替もしくは用途廃止の対象とする。	個別改善 (居住性向上型)
	15、16棟	12戸	建替	2次判定通り建替とする。	建替
9 二子団地	-	18戸	維持管理	1次判定通り維持管理とする。	維持管理
10 浜川団地	-	24戸	維持管理	1次判定通り維持管理とする。	維持管理
11 亀の甲団地	-	32戸	維持管理	1次判定通り維持管理とする。	維持管理
12 寺田団地	-	2戸	用途廃止	2次判定通り用途廃止とする。	用途廃止
13 婦津原団地	-	3戸	用途廃止	2次判定通り用途廃止とする。	用途廃止
14 堀ノ内団地	A1～3棟、 1～3棟	6戸	維持管理	1次判定通り維持管理とする。	維持管理
	2,8棟	2戸	建替	2次判定で建替と判定したが、老朽化が著しく住戸内の改善等が困難であるとともに、本町全体の事業量及び管理戸数等を勘案し、用途廃止とする。	用途廃止
15 若宮団地	-	12戸	維持管理	1次判定通り維持管理とする。	維持管理
16 竹野団地	-	6戸	建替	2次判定通り建替とする。	建替
17 葉山団地	-	5戸	用途廃止	2次判定通り用途廃止とする。	用途廃止
18 永北団地	-	4戸	用途廃止	2次判定通り用途廃止とする。	用途廃止
19 別府団地	-	24戸	改善	2次判定通り改善(個別改善／居住性向上型改善)とする。	個別改善 (居住性向上型)
20 新堀ノ内団地	-	25戸	維持管理	1次判定通り維持管理とする。	維持管理

団地	対象棟	戸数	仮判定	集約・再編等の可能性	団地住棟の事業手法の再判定
21 丸尾団地	－	6 戸	建替	2 次判定通り建替とする。	建替
22 丸尾2団地	－	6 戸	改善	2 次判定通り改善（個別改善／居住性向上型改善）とする。	個別改善 （居住性向上型）
23 覚井団地	－	4 戸	維持管理	1 次判定通り維持管理とする。	維持管理
24 柴田団地	－	8 戸	改善	2 次判定通り改善（個別改善／居住性向上型改善）とする。	個別改善 （居住性向上型）
25 星原団地	D-1、2 棟	2 戸	維持管理	2 次判定で維持管理と判定したが、給湯設備等の老朽化や一部高齢化対応が不十分なところがみられるため個別改善（居住性向上型、福祉対応型）の対象とする。	個別改善 （居住性向上型、 福祉対応型）
	1～3 棟	6 戸	改善	2 次判定では改善（個別改善／居住性向上型改善）と判定したが、高齢化未対応のため、居住性向上型に加え、福祉対応型の個別改善も行う。	
26 橋の木団地	－	8 戸	維持管理	2 次判定通り維持管理とする。	維持管理
27 内山団地	－	10 戸	維持管理	1 次判定通り維持管理とする。	維持管理
28 下里団地	－	10 戸	維持管理	1 次判定通り維持管理とする。	維持管理

② 事業費の試算及び事業実施時期の調整による長期的な管理の見通しの作成【30年】

長期的な期間（30年程度）のうちに想定される新規整備事業、改善事業、建替事業等に係る年度別事業費を試算し、長期的な（30年程度）管理の見通しを作成する。

なお、事業量及び事業費が時期的に偏在する等、試算結果に問題がある場合は、将来にわたる事業実施が可能となるよう事業実施時期を調整して、改めて試算し問題がないか確認を行う。

計画期間中の全団地・住棟の事業実施時期・事業手法は前項で示した「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」に従うものとともに、各住棟の耐用年数を踏まえ、次期計画期間（令和13～22年度）及び次々期計画期間（令和23～32年度）の基本的な事業手法の設定を、以下のとおりとする。

表 長期的な見通しの基本的な事業手法の設定

計画期間 令和3年度～12年度	次期計画期間 令和13年度～22年度	次々期計画期間 令和23年度～32年度
維持管理	改善、建替 又は用途廃止	維持管理
個別改善	維持管理	維持管理、建替 又は用途廃止
建替	維持管理	個別改善
用途廃止	—	—

これまでの検討結果を踏まえてとりまとめた30年間の全団地・住棟の事業実施時期・事業手法の見通しは次ページ表のとおりである。

長期的な見通しによる管理戸数は、計画目標年の令和12年までに建替戸数を21戸と想定した場合、将来ストック量（推計値／p46）を5戸不足している。また、次期目標年の令和22年度では25戸の超過となっている。

なお、今後の本町の人口、世帯数の変化や社会的情勢等を把握し、建替戸数、用途廃止戸数など、長期的な見通しについて適宜見直しを行うものとする。

表 長期的な見通しによる管理戸数と将来ストック量の推計との比較

		推計基準年 令和2年度	計画目標年 令和12年度	次期目標年 令和22年度	次々期目標年 令和32年度
町営住宅 （公営住宅、 特定公共賃貸住宅）	維持管理	—	175戸	159戸	207
	改善（居住性向上型）	—	116戸	0戸	0戸
	改善（居住性向上型、 福祉対応型）	—	22戸	0戸	0戸
	改善（長寿命化型）	—	0戸	150戸	21戸
	建替	—	21戸	55戸	54戸
	新規整備	—	0戸	0戸	0戸
	計	393戸	374戸	364戸	282戸
単独住宅		11戸	11戸	11戸	11戸
管理戸数計		404戸	385戸	375戸	293戸
除却		—	40戸	65戸	136戸
将来ストック量推計戸数		—	令和12年度 約390戸	令和22年度 約350戸	—
過不足戸数		—	5戸不足	25戸超過	—

表 団地別の中長期的な管理の見通し（次期計画以降の建替戸数は令和２年度末現在の入居者数と同数と仮定）

団地	住棟番号	現況		事業手法			事業戸数											
				計画期間 (令和３年度～12年度)	次期計画期間 (令和13年度～22年度)	次々期計画期間 (令和23年度～32年度)	計画期間 (令和３年度～12年度)			次期計画期間 (令和13年度～22年度)			次々期計画期間 (令和23年度～32年度)					
		戸数	入居 世帯数				建設 戸数	改善 戸数	除却 戸数	建設 戸数	改善 戸数	除却 戸数	建設 戸数	改善 戸数	除却 戸数			
1 柳別府団地		18戸	17世帯	個別改善(居住性向上型)	維持管理	用途廃止		18								18		
2 新井上団地		10戸	10世帯	維持管理	用途廃止	－						10						
3 上西団地		23戸	23世帯	維持管理	建替	維持管理				23		23						
4 平和団地		14戸	14世帯	個別改善(居住性向上型、福祉対応型)	維持管理	用途廃止		14								14		
5 才田団地		4戸	4世帯	維持管理	個別改善(長寿命化型)	維持管理					4							
6 塚脇団地		18戸	18世帯	維持管理	個別改善(長寿命化型)	維持管理					18							
7 榎田団地		11戸	11世帯	維持管理	個別改善(長寿命化型)	維持管理					11							
8 下道団地	1～14棟	60戸	54世帯	個別改善(居住性向上型)	維持管理	建替		60						54		60		
	15、16棟	12戸	8世帯	建替	維持管理	個別改善(長寿命化型)	8		12						8			
9 二子団地		18戸	18世帯	維持管理	個別改善(長寿命化型)	維持管理					18							
10 浜川団地		24戸	24世帯	維持管理	建替	維持管理				24		24						
11 亀の甲団地		32戸	32世帯	維持管理	個別改善(長寿命化型)	維持管理					32							
12 寺田団地		2戸	2世帯	用途廃止	－	－			2									
13 婦津原団地		3戸	3世帯	用途廃止	－	－			3									
14 堀ノ内団地	A1～3棟、1～3棟	6戸	6世帯	維持管理	個別改善(長寿命化型)	維持管理					6							
	2,8棟	2戸	1世帯	用途廃止	－	－			2									
15 若宮団地		12戸	11世帯	維持管理	個別改善(長寿命化型)	維持管理					12							
16 竹野団地		6戸	3世帯	建替	維持管理	個別改善(長寿命化型)	7		6						7			
17 葉山団地		5戸	5世帯	用途廃止	－	－			5									
18 永北団地		4戸	4世帯	用途廃止	－	－			4									
19 別府団地		24戸	22世帯	個別改善(居住性向上型)	維持管理	用途廃止		24								24		
20 新堀ノ内団地		25戸	25世帯	維持管理	個別改善(長寿命化型)	維持管理					25							
21 丸尾団地		6戸	6世帯	建替	維持管理	個別改善(長寿命化型)	6		6						6			
22 丸尾2団地		6戸	5世帯	個別改善(居住性向上型)	維持管理	用途廃止		6								6		
23 寛井団地		4戸	4世帯	維持管理	個別改善(長寿命化型)	維持管理					4							
24 柴田団地		8戸	8世帯	個別改善(居住性向上型)	維持管理	用途廃止		8								8		
25 星原団地	D-1、2棟	2戸	2世帯	個別改善(居住性向上型、福祉対応型)	維持管理	維持管理		2										
	1～3棟	6戸	6世帯	個別改善(居住性向上型、福祉対応型)	維持管理	用途廃止		6								6		
26 橋の木団地		8戸	8世帯	維持管理	建替	維持管理				8		8						
27 内山団地		10戸	10世帯	維持管理	個別改善(長寿命化型)	維持管理					10							
28 下里団地		10戸	10世帯	維持管理	個別改善(長寿命化型)	維持管理					10							
合計		393戸	374世帯				戸数			21	138	40	55	150	65	54	21	136
							管理戸数の見通し			374			364			282		

④ 計画期間における事業手法の決定

長期的な管理の見通しに基づき、計画期間内に実施を予定する事業（改善事業、建替事業、用途廃止、維持管理）を以下のとおりとする。

表 計画期間における事業手法の一覧

団地	棟名	棟数	戸数	計画期間(令和3年度～12年度)
1 柳別府団地		3 棟	18 戸	個別改善(居住性向上型)
2 新井上団地		3 棟	10 戸	維持管理
3 上西団地		5 棟	23 戸	維持管理
4 平和団地		7 棟	14 戸	個別改善(居住性向上型、福祉対応型)
5 才田団地		4 棟	4 戸	維持管理
6 塚脇団地		18 棟	18 戸	維持管理
7 榎田団地		11 棟	11 戸	維持管理
8 下道団地	1～14 棟	14 棟	60 戸	個別改善(居住性向上型)
	15、16 棟	2 棟	12 戸	建替
9 二子団地		1 棟	18 戸	維持管理
10 浜川団地		12 棟	24 戸	維持管理
11 亀の甲団地		16 棟	32 戸	維持管理
12 寺田団地		2 棟	2 戸	用途廃止
13 婦津原団地		3 棟	3 戸	用途廃止
14 堀ノ内団地	A1～3 棟、1～3 棟	6 棟	6 戸	維持管理
	2,8 棟	2 棟	2 戸	用途廃止
15 若宮団地		12 棟	12 戸	維持管理
16 竹野団地		6 棟	6 戸	建替
17 葉山団地		5 棟	5 戸	用途廃止
18 永北団地		4 棟	4 戸	用途廃止
19 別府団地		8 棟	24 戸	個別改善(居住性向上型)
20 新堀ノ内団地		25 棟	25 戸	維持管理
21 丸尾団地		2 棟	6 戸	建替
22 丸尾2団地		3 棟	6 戸	個別改善(居住性向上型)
23 覚井団地		3 棟	4 戸	維持管理
24 柴田団地		2 棟	8 戸	個別改善(居住性向上型)
25 星原団地	D-1、2 棟	2 棟	2 戸	個別改善(居住性向上型、福祉対応型)
	1～3 棟	3 棟	6 戸	個別改善(居住性向上型、福祉対応型)
26 橋の木団地		4 棟	8 戸	維持管理
27 内山団地		5 棟	10 戸	維持管理
28 下里団地		5 棟	10 戸	維持管理

6. 点検・修繕・建替事業の実施方針

6-1 点検の実施方針

町営住宅の長寿命化に向けて、予防保全の観点から定期的な点検等を行うことが重要であり、点検の実施方針を以下のとおりとする。

- 法定点検については、建築基準法のほか消防法、水道法、電気事業法、ガス事業法等の法令に基づく適切な点検を実施する。
- 法定点検の対象外の住棟においては、建築基準法 12 条の規定に準じて法定点検と同様の点検（あわせて「定期点検」とする）を実施する。
- 全ての住棟を対象に日常点検を実施する。日常点検は、年に一度程度、「公営住宅等日常点検マニュアル（平成 28 年 8 月国土交通省住宅局住宅総合整備課）」に則り実施することを基本とし、その他、定期点検と合わせた実施、計画修繕前の実施等、効率的に行う。
- 入居中の場合、室内の部位や設備等についての定期点検・日常点検は、実施が困難であることから、入退去時に確実に点検を実施し、必要に応じて修繕等を行い、またその点検記録を蓄積する。
- 点検結果及び改善、修繕等の対応内容は、それぞれデータベースに記録し、修繕・維持管理の的確な実施や次回の点検に役立てる。

表 点検項目案

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

資料：公営住宅等日常点検マニュアルー平成 28 年 8 月 国土交通省住宅局住宅総合整備課より抜粋。

6-2 計画修繕・改善事業の実施方針

公営住宅等の長寿命化に向けて、予防保全の観点から計画的な修繕や改善を行うことが重要である。このことから、計画修繕及び改善事業の実施方針を以下のとおりとする。

○一定の居住性や安全性等を確保し長期的な活用を図るため、設備の改善や防犯性の改善、手摺設置等により居住性及び高齢化対応を向上させる。

○具体的な改善事業の実施内容は、以下のとおりとする。

居住性改善型	・ 給湯設備改修（3 箇所給湯設備整備、浴槽設置 等） ・ 防犯対応設備整備（インターホンの設置 等）
福祉対応型	・ 高齢者対応設備整備（玄関、トイレ、浴室、廊下への手摺設置 等）
長寿命化型	・ 屋根・屋上改修 ・ 外壁改修

※当計画期間内に対応改善実施なし

表 改善事業等対象住宅一覧・主な修繕・改善内容

番号	団地名	棟名・号数	管理戸数	構造階数	建設年度	事業内容
1	柳別府団地	柳別府 1	6 戸	準 2	S51	居住性向上型改善（給湯設備改修） 令和 4 年度～12 年度
		柳別府 2	6 戸	準 2	S51	
		柳別府 3	6 戸	準 2	S51	
4	平和団地	平和 1	2 戸	木平	S60	居住性向上型改善（給湯設備改修、防犯対応設備整備） 福祉対応型改善（高齢者対応設備整備） 令和 4 年度～8 年度
		平和 2	2 戸	木平	S60	
		平和 3	2 戸	木平	S60	
		平和 4	2 戸	木平	S59	
		平和 5	2 戸	木平	S59	
		平和 6	2 戸	木平	S59	
		平和 7	2 戸	木平	S59	
8	下道団地	下道 1	4 戸	準平	S48	居住性向上型改善（給湯設備改修） 令和 4 年度～12 年度
		下道 2	4 戸	準平	S48	
		下道 3	4 戸	準平	S48	
		下道 4	4 戸	準平	S48	
		下道 5	4 戸	準 2	S49	
		下道 6	4 戸	準 2	S49	
		下道 7	4 戸	準 2	S49	
		下道 8	4 戸	準 2	S49	
		下道 9	6 戸	準 2	S50	
		下道 10	4 戸	準 2	S51	
		下道 11	4 戸	準 2	S51	
		下道 12	6 戸	準 2	S52	
		下道 13	6 戸	準 2	S52	
		下道 14	6 戸	準 2	S52	

番号	団地名	棟名・号数	管理戸数	構造階数	建設年度	事業内容
19	別府団地	別府 1	4 戸	準平	S48	居住性向上型改善(給湯設備改修) 令和 4 年度～8 年度
		別府 2	4 戸	準平	S48	
		別府 3	2 戸	準平	S49	
		別府 4	2 戸	準平	S49	
		別府 5	2 戸	準平	S49	
		別府 6	2 戸	準平	S49	
		別府 7	4 戸	準平	S50	
		別府 8	4 戸	準 2	S51	
21	丸尾2団地	丸尾 21	2 戸	木 2	H4	居住性向上型改善(給湯設備改修、防犯 対応設備整備) 令和 3 年度
		丸尾 22	2 戸	木 2	H4	
		丸尾 23	2 戸	木 2	H4	
24	柴田団地	柴田 1	4 戸	準 2	S53	居住性向上型改善(給湯設備改修) 令和 4 年度～12 年度
		柴田 2	4 戸	準 2	S53	
25	星原団地	星原(D-1)	1 戸	木平	H16	福祉対応型改善(高齢者対応設備整備)
		星原(D-2)	1 戸	木平	H16	居住性向上型改善(防犯対応設備整備) 令和 4 年度～12 年度
		星原 1	2 戸	木 2	H1	福祉対応型改善(高齢者対応設備整備)
		星原 2	2 戸	木 2	H1	居住性向上型改善(防犯対応設備整備)
		星原 3	2 戸	木 2	H1	令和 3 年度

(参考) 修繕周期表

項目		修繕周期	
		補修・塗装、メンテナンス等	取替・改修
屋上防水、屋根防水	屋上防水	12 年	24 年
	傾斜屋根	12 年	24 年
外壁、塗装等	コンクリート補修	18 年	—
	外壁塗装	—	18 年(塗替)
	シーリング	—	18 年(打替)
	サイディング(窯業系)★	15～20 年位で全面補修	—
給排水関連	給水ポンプ	8 年(オーバーホール)	15 年
	給水管(共用給水立て管、専用給水枝管)	—	20 年(硬質塩化ビニル管、亜鉛メッキ管) 35 年(硬質塩化ビニルライニング鋼管) 40 年(ステンレス鋼管)
	量水器	—	8 年
	排水ポンプ	8 年(オーバーホール)	15 年
	雑排水管(屋内)	—	20 年(配管用炭素鋼鋼管) 30 年(排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管 他)
	汚水管(屋内)	—	30 年(配管用炭素鋼鋼管、排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管 他) 50 年(鑄鉄管)
	配水管(屋外)	—	25 年(排水用硬質塩化ビニル管) 30 年(ヒューム管)
	雨水樋	—	30 年
ガス設備	ガス給湯器	5 年	10～15 年
	屋内ガス管	—	30 年
	ガスメーター	—	10 年
	屋外ガス管	—	20 年(配管用炭素鋼鋼管) 50 年(被覆鋼管、ポリエチレン管)
電機設備	共用部照明器具	—	15 年
	引込開閉器盤、分電盤	—	30 年
	テレビ共視聴アンテナ・設備	—	15 年
建具等	住戸玄関扉、共用部ドア	12 年(動作点検、金物の取替等)	36 年(撤去又はかぶせ工法)
	窓サッシ、面格子、網戸等	12 年(動作点検、金物の取替等)	36 年(撤去又はかぶせ工法)
	共用部手すり(スチール)	—	36 年(全部撤去の上、アルミ製手すりへ取替)
屋内消火栓設備	消火栓ポンプ、消火管、ホーするイ、屋内消火栓箱 等	—	25 年
昇降機設備	カゴ内装、扉、三方枠等	15 年	—
	全構成機器	—	30 年

資料：国土交通省住宅局『公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）』（H28 年 8 月）より抜粋し作成。

★資料：独立行政法人 住宅金融支援機構 ホームページ「マイホームの維持管理の目安」

https://www.jhf.go.jp/loan/hensai/hosyu_kanri.html

6-3 建替事業の実施方針

建替事業の方針は次のとおりとする。

(1) 建替事業の基本方針

建替事業の実施方針を以下のように設定する。

- ①さまざまなライフスタイルが生まれている現状で、あさぎり町においては子育て世帯から高齢者世帯まで幅広い需要に対応できるように住民ニーズに応じた住宅の提供を目指す。
- ②良好な居住水準が確保されるように、必要な改善事業を実施していく。
- ③住戸内部や共用部分、外構のバリアフリー化はもちろん、ユニバーサルデザインを導入し、高齢者や身体障がい者、さらには幼児や妊婦等、あらゆる入居者が安全・快適に暮らせる住宅として整備を図る。
- ④地域に貢献できるコミュニティ形成が可能である住宅の整備を推進するため、建替事業の際には団地の集約等も検討する。
- ⑤公営住宅等の建替えにあたっては、本町の実情や事業実施時の社会情勢等を踏まえつつ、PPP／PFI手法の導入検討を行う。
- ⑥地場産品の木材等の活用を図る。

(2) 建替事業の対象団地

前章で設定した建替事業の対象団地は下表のとおりである。

表 建替事業対象住宅一覧

番号	団地名	棟名・号数	管理戸数	構造階数	建設年度	事業内容	
8	下道団地	下道 15	6 戸	簡平	S53	木造 2 階建(4 棟 8 戸) 令和 4 年度～12 年度	建替戸数計 21 戸
		下道 16	6 戸	簡平	S53		
16	竹野団地	竹野 3	1 戸	木平	S39	木造平屋建(7 棟 7 戸) 令和 4 年度～12 年度	
		竹野 4	1 戸	木平	S39		
		竹野 7	1 戸	木平	S39		
		竹野 11	1 戸	木平	S39		
		竹野 12	1 戸	木平	S39		
		竹野 16	1 戸	木平	S39		
21	丸尾団地	丸尾 1	3 戸	木平	S49	木造平屋建(3 棟 6 戸) 令和 4 年度～12 年度	
		丸尾 2	3 戸	木平	S49		

7. 長寿命化のための事業実施予定一覧

7-1 事業手法別戸数

計画期間内の事業手法別の戸数を整理すると、以下の表のとおりである。

表 公営住宅等ストックの事業手法別戸数表

		合計
公営住宅等管理戸数		374 戸
	新規整備事業予定戸数	0 戸
	維持管理予定戸数	353 戸
	うち計画修繕対応戸数	215 戸
	うち個別改善事業予定戸数	138 戸
	建替事業予定戸数	21 戸
用途廃止予定戸数		40 戸

7-2 計画書様式

団地・住棟別の事業計画について、計画期間内で実施する事業予定を整理するため、指針の様式に則り以下のとおり作成する。

記載する対象は、改善事業（個別改善事業、全面的改善事業）、建替事業とする。

【様式 1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

1/3

事業主体名： あさぎり町

住宅の区分：

公営住宅
特定公共
賃貸住宅
地優賃
(公共供
給)
改良住宅
その他 ()

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC 縮減効果 (千円/年)	備考
					法定 点検	法定点検に準 じた点検	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12		
柳別府団地	柳別府1	6戸	準2	S51				居住性向上型改善(給湯設備改修)								-		
	柳別府2	6戸	準2	S51				居住性向上型改善(給湯設備改修)								-		
	柳別府3	6戸	準2	S51				居住性向上型改善(給湯設備改修)								-		
平和団地	平和1	2戸	木平	S60				居住性向上型改善(給湯設備改修、防犯対応設備整備) 福祉対応型改善(高齢者対応設備整備)								-		
	平和2	2戸	木平	S60				居住性向上型改善(給湯設備改修、防犯対応設備整備) 福祉対応型改善(高齢者対応設備整備)								-		
	平和3	2戸	木平	S60				居住性向上型改善(給湯設備改修、防犯対応設備整備) 福祉対応型改善(高齢者対応設備整備)								-		
	平和4	2戸	木平	S59				居住性向上型改善(給湯設備改修、防犯対応設備整備) 福祉対応型改善(高齢者対応設備整備)								-		
	平和5	2戸	木平	S59				居住性向上型改善(給湯設備改修、防犯対応設備整備) 福祉対応型改善(高齢者対応設備整備)								-		
	平和6	2戸	木平	S59				居住性向上型改善(給湯設備改修、防犯対応設備整備) 福祉対応型改善(高齢者対応設備整備)								-		
	平和7	2戸	木平	S59				居住性向上型改善(給湯設備改修、防犯対応設備整備) 福祉対応型改善(高齢者対応設備整備)								-		
下道団地	下道1	4戸	準平	S48				居住性向上型改善(給湯設備改修)								-		
	下道2	4戸	準平	S48				居住性向上型改善(給湯設備改修)								-		
	下道3	4戸	準平	S48				居住性向上型改善(給湯設備改修)								-		
	下道4	4戸	準平	S48				居住性向上型改善(給湯設備改修)								-		
	下道5	4戸	準2	S49				居住性向上型改善(給湯設備改修)								-		
	下道6	4戸	準2	S49				居住性向上型改善(給湯設備改修)								-		

注1) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

注2) LCC縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

【様式 1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

2/3

事業主体名： あさぎり町

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

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容										LCC 縮減効果 (千円/年)	備考
					法定 点検	法定点検に準 じた点検	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12		
下道団地	下道7	4戸	準2	S49				居住性向上型改善(給湯設備改修)								-		
	下道8	4戸	準2	S49				居住性向上型改善(給湯設備改修)								-		
	下道9	6戸	準2	S50				居住性向上型改善(給湯設備改修)								-		
	下道10	4戸	準2	S51				居住性向上型改善(給湯設備改修)								-		
	下道11	4戸	準2	S51				居住性向上型改善(給湯設備改修)								-		
	下道12	6戸	準2	S52				居住性向上型改善(給湯設備改修)								-		
	下道13	6戸	準2	S52				居住性向上型改善(給湯設備改修)								-		
	下道14	6戸	準2	S52				居住性向上型改善(給湯設備改修)								-		
別府団地	別府1	4戸	準平	S48				居住性向上型改善(給湯設備改修)								-		
	別府2	4戸	準平	S48				居住性向上型改善(給湯設備改修)								-		
	別府3	2戸	準平	S49				居住性向上型改善(給湯設備改修)								-		
	別府4	2戸	準平	S49				居住性向上型改善(給湯設備改修)								-		
	別府5	2戸	準平	S49				居住性向上型改善(給湯設備改修)								-		
	別府6	2戸	準平	S49				居住性向上型改善(給湯設備改修)								-		
	別府7	4戸	準平	S50				居住性向上型改善(給湯設備改修)								-		
	別府8	4戸	準2	S51				居住性向上型改善(給湯設備改修)								-		

注1) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

注2) LCC縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

【様式 1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

3/3

事業主体名：あさぎり町

住宅の区分：

公営住宅

特定公共
賃貸住宅地優賃
(公共供
給)

改良住宅

その他（

）

団地名	住棟 番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		修繕・改善事業の内容												LCC 縮減効果 (千円/年)	備考
					法定 点検	法定点検に 準じた点検	R3				R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11		
丸尾2団地	丸尾21	2戸	木2	H4			居住性向上型改善 (給湯設備改修、防犯対応設備整備)											-		
	丸尾22	2戸	木2	H4			居住性向上型改善 (給湯設備改修、防犯対応設備整備)											-		
	丸尾23	2戸	木2	H4			居住性向上型改善 (給湯設備改修、防犯対応設備整備)											-		
柴田団地	柴田1	4戸	準2	S53				居住性向上型改善(給湯設備改修)										-		
	柴田2	4戸	準2	S53				居住性向上型改善(給湯設備改修)										-		
星原団地	星原(D-1)	1戸	木平	H16				福祉対応型改善(高齢者対応設備整備) 居住性向上型改善(防犯対応設備整備)										-		
	星原(D-2)	1戸	木平	H16				福祉対応型改善(高齢者対応設備整備) 居住性向上型改善(防犯対応設備整備)										-		
	星原1	2戸	木2	H1			福祉対応型改善(高齢者対応設備整備) 居住性向上型改善(防犯対応設備整備)											-		
	星原2	2戸	木2	H1			福祉対応型改善(高齢者対応設備整備) 居住性向上型改善(防犯対応設備整備)											-		
	星原3	2戸	木2	H1			福祉対応型改善(高齢者対応設備整備) 居住性向上型改善(防犯対応設備整備)											-		

注1) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

注2) LCC縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

【様式2】新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧

事業主体名： あさざり町

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

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設 年度	次期点検時期		新規又は建替 整備予定年度	LCC (千円/年)	備考
					法定点検	法定点検 に準じた 点検			
下道団地	下道15	6戸	簡平	S53			R4～12	4,909	木造2階建 4棟8戸 LCCは8戸の合計
	下道16	6戸	簡平	S53					
竹野団地	竹野3	1戸	木平	S39			R4～12	4,295	木造平屋建 7棟7戸 LCCは7戸の合計
	竹野4	1戸	木平	S39					
	竹野7	1戸	木平	S39					
	竹野11	1戸	木平	S39					
	竹野12	1戸	木平	S39					
	竹野16	1戸	木平	S39					
丸尾団地	丸尾1	3戸	木平	S49			R4～12	3,682	木造平屋建 3棟6戸 LCCは6戸の合計
	丸尾2	3戸	木平	S49					

注) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

【様式3】共同施設に係る事業の実施予定一覧（集会所・遊具等）

事業主体名：あさぎり町

住宅の区分：

公営住宅

特定公共賃貸住宅地優賃（公共供給）改良住宅その他（）

団地名	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	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	
	該当なし														

注）対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

8. 長寿命化のための維持管理による効果

指針（改定）に従い、次のようにライフサイクルコスト（LCC）の算出を行った。

- ① 建替事業を実施する公営住宅等については、建設、改善、修繕、除却に要するコストを考慮したライフサイクルコスト（LCC）を算出

8-1 建替事業のライフサイクルコスト(LCC)の算出条件設定

(1) ライフサイクルコスト(LCC)の算出の条件設定

① ライフサイクルコスト(LCC)の基本的な考え方

建替事業のライフサイクルコスト（LCC）は、建設から除却までにかかる費用を合計し、管理期間年数で割った次式であらわしたものである。

$$LCC = (\text{建設費} + \text{改善費} + \text{修繕費} + \text{除却費}) / \text{管理期間の年数} \quad (\text{千円} / \text{棟} \cdot \text{年})$$

② ライフサイクルコスト(LCC)算出の設定条件

- ・ 建替住宅の構造・階数：

下道団地	木造平屋建	4棟8戸
竹野団地	木造平屋建	7棟7戸
丸尾団地	木造平屋建	3棟6戸

- ・ 目標管理期間：35年（木造の耐用年数は30年）
- ・ 建設後20年目に長寿命化型改善事業を1回実施
（排水設備改修、給水管改修、ガス管改修、給湯器改修）

(2) 工事費単価の設定

ライフサイクルコスト（LCC）の算出方法は指針（改定）に則って試算するが、そのための各種単価や条件を以下の様に設定した。

① 工事費単価

下表により工事費単価を設定した。

表 木造の工事費単価

構造	団地名称	屋上面積	工事費
木造平屋建	主体附帯工事費	15,680 千円	一般地区、地域 6
	主体附帯工事費の特例加算限度額	2,352 千円	主体附帯工事費×15%(想定)
	計	18,032 千円	

出典：「令和 2 年度における住宅局所管事業に係る標準建設費等について（国土交通省）」

② 除却費

除却費は：「ライフサイクルコスト（LCC）算定プログラム 平成 28 年 8 月改定（国土交通省）」より、1,000,000 円／戸とした。

③ 長寿命化型改善事業

長寿命化型改善は新築後 20 年目で実施するものと仮定し、改善工事種ごとに下表のとおり単価を設定した。

表 長寿命化型改善事業の工事費単価

改善工事	工事内容	単価	出典
排水設備	雑排水管更生工事(エポキシ樹脂ライニング)	350,000 円/戸	①
給水管	専有管(取替)隠蔽工法(硬質塩ビライニング鋼管)	650,000 円/戸	①
ガス管	更新取替工事	350,000 円/戸	①
給湯器	屋外据え置き式 24 号、フルオート・追炊き	198,000 円/戸	②
計		1,548,000 円/戸	

出典①「マンション再生マニュアル」（監修：国土交通省国土技術政策総合研究所）

出典②「積算資料ポケット版リフォーム 2011」（財団法人経済調査会）

表 排水管の工事費単価(出典①P91 より)

項目	工事	工法・仕様等	コスト	
			モデル 1 (5 階・30 戸) 口径 80mm	モデル 2 (10 階・50 戸) 口径 100mm
雑排水管	更生	エポキシ樹脂ライニング	27～35 万円/戸	30～40 万円/戸
排水管	更新（取替え）	単管排水システム（立て管：排水用塩ビライニング鋼管、横主管：硬質塩ビ管、集合管継手＋MD 継手）	15～20 万円/戸	18～24 万円/戸
		排水立て管＋通気立て管（MD 継手）	22～28 万円/戸	27～35 万円/戸
		排水立て管（MD 継手）	11～15 万円/戸	14～18 万円/戸
		PS 解体・復旧	コンクリートブロック壁解体復旧	10～20 万円/戸

表 給水管の工事費単価(出典①P84 より)

項目	工法	工法・仕様等	コスト	
			モデル1(5階・30戸)	モデル2(10階・50戸)
共用管	更新(取替え)	硬質塩ビライニング鋼管 SGP-VB/VD 防食異種継手	25~30 万円/戸	30~35 万円/戸
		一般配管用ステンレス管 SUS-304 拡管・ハウジング他	30~36 万円/戸(※1)	35~40 万円/戸(※1)
専有管	更生	エポキシ樹脂ライニング審査証明工法	18~24万円/戸	
	更新(取替え) 隠蔽工法	架橋ポリエチレン管 PP 先分枝工法 電熱融着継手	45~60万円/戸 (※内装解体・復旧を含む)	
		硬質塩ビライニング鋼管 SGP-VP 防食異種継手	50~65万円/戸 (※内装解体・復旧を含む)	
		一般配管用ステンレス管 SUS304SU 拡管・圧縮継手	55~70万円/戸(※1) (※内装解体・復旧を含む)	
	更新(取替え) 露出工法	一般配管用ステンレス管 SUS304SU 保温	26~34万円/戸(※1)	
		耐衝撃塩化ビニル管 HI-VP 化粧カバー	22~28万円/戸(※1)	

※1：ステンレス管は耐用年数が長いいためトータルコストは同等になると考えられる。

表 ガス管の工事費単価(出典①P95 より)

項目	工事	コスト
屋外埋設ガス管	更新(取替え)	2万円/m
住棟内ガス管	更新(取替え)(付帯工事を含む)	15~35万円/戸

表 給湯器の工事費単価(出典②P320 より)

給湯器付風呂釜	壁貫通型(ホールインワン)8号 オート 追焚き	材料費	台	110,000
"	上記取付け費	手間	"	20,000
"	壁貫通型(ホールインワン)16号 フルオート 追焚き	材料費	"	150,000
"	上記取付け費	手間	"	25,000
"	屋内壁掛式 16号 オート 給湯のみ	材料費	"	89,000
"	上記取付け費	手間	"	36,000
"	屋内壁掛式 20号 オート 給湯のみ	材料費	"	100,000
"	上記取付け費	手間	"	36,000
"	屋外据置式 20号 フルオート 追焚き	材料費	"	150,000
"	上記取付け費	手間	"	38,000
"	屋外据置式 24号 フルオート 追焚き	材料費	"	160,000
"	上記取付け費	手間	"	38,000
"	屋内据置式(強制排気)16号 オート 追焚き	材料費	"	130,000
"	上記取付け費	手間	"	37,000
"	屋外据置式 20号 オート 追焚き	材料費	"	120,000
"	上記取付け費	手間	"	38,000
"	屋外据置式 20号 オートストップ 給湯のみ	材料費	"	90,000
"	上記取付け費	手間	"	35,000
"	屋外据置式 24号 オートストップ 給湯のみ	材料費	"	110,000
"	上記取付け費	手間	"	35,000
ホールインワン専用浴槽	1200mm 瞬間湯沸器型	材料費	"	43,000
"	1100mm "	"	"	37,000

8-2 建替事業のライフサイクルコスト(LCC)の算出

建替事業のライフサイクルコスト（LCC）は、構造は木造平屋建、目標管理期間は35年、建替後20年目に長寿命化型改善事業を1回実施するものとし、年間1団地当たりのライフサイクルコスト（LCC）を算出すると、以下のとおりとなる。

(1) 下道団地

下道団地の年間1団地当たりのライフサイクルコスト（LCC）は下表のとおり、4,909千円である。

表 建替事業による住棟のライフサイクルコスト

団地名称	ライフサイクルコスト	備考
下道団地	4,909 千円／団地・年	○木造平屋建(計画戸数8戸) ○建設後20年目で長寿命化型改善事業の実施 ○目標管理期間は建設後35年間(木造の耐用年数+5年)

表 建替事業による住棟のライフサイクルコスト試算にあたっての条件及び内訳

	項目	費用等	備考
①	管理期間	35 年	目標管理期間設定(建設時点～除却工事までの年数)
②	長寿命化型改善事業実施時期	20 年	改善予定期間(建設時点～改善事業までの年数)
③	戸数	8 戸	計画予定戸数
④-1	修繕費(建設時点～管理期間)(現在価値化)	3,142,635 円	建設時点+1年から管理期間までの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
④-2	長寿命化型改善後の控除すべき修繕相当分(現在価値化)	655,897 円	長寿命化型改善により不必要となる改善後から管理期間までの計画修繕工事費相当分
④	修繕費((④-1)-(④-2))(現在価値化)	2,486,738 円	①の管理期間における修繕工事費
⑤-1	長寿命化型改善費	1,548,000 円	長寿命化型改善事業費の総額
⑤	長寿命化型改善費(現在価値化)	706,487 円	⑤-1の現在価値化
⑥	建設費	18,032,000 円	「令和2年度における住宅局所管事業に係る標準建設費等について」より主体付帯工事費等
⑦-1	除却費(現在価値化前)	1,000,000 円	現時点における除却費
⑦-2	除却費の現在価値化係数	0.253 %	①の管理期間末における現在価値化係数
⑦	除却費(現在価値化)	253,415 円	⑦-1の現在価値化
⑧	LCC(④+⑤+⑥+⑦)÷①	613,675 円／戸・年	—
⑨	LCC (③×⑧)	4,909,400 円／団地・年	1団地あたりの合計コスト

(2) 竹野団地

竹野団地の年間 1 団地当たりのライフサイクルコスト（LCC）は下表のとおり、4,295 千円である。

表 建替事業による住棟のライフサイクルコスト

団地名称	ライフサイクルコスト	備考
竹野団地	4,295 千円／団地・年	○木造平屋建(計画戸数7戸) ○建設後 20 年目で長寿命化型改善事業の実施 ○目標管理期間は建設後 35 年間(木造の耐用年数+5 年)

表 建替事業による住棟のライフサイクルコスト試算にあたっての条件及び内訳

	項目	費用等	備考
①	管理期間	35 年	目標管理期間設定(建設時点～除却工事までの年数)
②	長寿命化型改善事業実施時期	20 年	改善予定期間(建設時点～改善事業までの年数)
③	戸数	7 戸	計画予定戸数
④-1	修繕費(建設時点～管理期間)(現在価値化)	3,142,635 円	建設時点+1年から管理期間までの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
④-2	長寿命化型改善後の控除すべき修繕相当分(現在価値化)	655,897 円	長寿命化型改善により不必要となる改善後から管理期間までの計画修繕工事費相当分
④	修繕費((④-1)-(④-2))(現在価値化)	2,486,738 円	①の管理期間における修繕工事費
⑤-1	長寿命化型改善費	1,548,000 円	長寿命化型改善事業費の総額
⑤	長寿命化型改善費(現在価値化)	706,487 円	⑤-1の現在価値化
⑥	建設費	18,032,000 円	「令和 2 年度における住宅局所管事業に係る標準建設費等について」より主体付帯工事費等
⑦-1	除却費(現在価値化前)	1,000,000 円	現時点における除却費
⑦-2	除却費の現在価値化係数	0.253 %	①の管理期間末における現在価値化係数
⑦	除却費(現在価値化)	253,415 円	⑦-1の現在価値化
⑧	LCC(④+⑤+⑥+⑦)÷①	613,675 円／戸・年	—
⑨	LCC (③×⑧)	4,295,725 円／団地・年	1 団地あたりの合計コスト

(3) 丸尾団地

丸尾団地の年間 1 団地当たりのライフサイクルコスト（LCC）は下表のとおり、3,682 千円である。

表 建替事業による住棟のライフサイクルコスト

団地名称	ライフサイクルコスト	備考
丸尾団地	3,682 千円／団地・年	○木造平屋建(計画戸数6戸) ○建設後 20 年目で長寿命化型改善事業の実施 ○目標管理期間は建設後 35 年間(木造の耐用年数)

表 建替事業による住棟のライフサイクルコスト試算にあたっての条件及び内訳

	項目	費用等	備考
①	管理期間	35 年	目標管理期間設定(建設時点～除却工事までの年数)
②	長寿命化型改善事業実施時期	20 年	改善予定期間(建設時点～改善事業までの年数)
③	戸数	6 戸	計画予定戸数
④-1	修繕費(建設時点～管理期間)(現在価値化)	3,142,635 円	建設時点+1年から管理期間までの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
④-2	長寿命化型改善後の控除すべき修繕相当分(現在価値化)	655,897 円	長寿命化型改善により不必要となる改善後から管理期間までの計画修繕工事費相当分
④	修繕費((④-1)-(④-2))(現在価値化)	2,486,738 円	①の管理期間における修繕工事費
⑤-1	長寿命化型改善費	1,548,000 円	長寿命化型改善事業費の総額
⑤	長寿命化型改善費(現在価値化)	706,487 円	⑤-1の現在価値化
⑥	建設費	18,032,000 円	「令和 2 年度における住宅局所管事業に係る標準建設費等について」より主体付帯工事費等
⑦-1	除却費(現在価値化前)	1,000,000 円	現時点における除却費
⑦-2	除却費の現在価値化係数	0.253 %	①の管理期間末における現在価値化係数
⑦	除却費(現在価値化)	253,415 円	⑦-1の現在価値化
⑧	LCC(④+⑤+⑥+⑦)÷①	613,675 円／戸・年	—
⑨	LCC (③×⑧)	3,682,050 円／団地・年	1 団地あたりの合計コスト