

山都町公営住宅等長寿命化計画

令和 6 年 3 月

(令和 8 年 1 月改訂)

山都町

目 次

1. はじめに	1
1.1 長寿命化計画の目的.....	1
2. 山都町の現状	2
2.1 上位・関連計画の整理.....	2
2.2 山都町の概要	7
2.3 山都町の住宅事情の把握	13
3. 山都町の公営住宅等ストックの状況.....	15
3.1 公営住宅等の状況	15
3.2 公営住宅等入居者の状況	34
3.3 公営住宅等の問題点と課題.....	40
4. 長寿命化計画に関する基本方針	41
4.1 基本方針	41
5. 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定	42
5.1 団地別・住棟別事業手法の選定	42
5.2 団地別事業手法の選定基準.....	46
6. 公営住宅等の事業実施方針と事業実施予定一覧	83
6.1 事業実施方針	83
6.2 長寿命化のための事業実施予定一覧	95
7. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出	103
7.1 ライフサイクルコスト（LCC）の算出方法	103
7.2 ライフサイクルコスト（LCC）の算出結果	108

1. はじめに

1.1 長寿命化計画の目的

(1) 長寿命化計画の背景

山都町（以下、「本町」）は、令和4年度現在、394戸の公営住宅等を管理しているが、耐用年数が経過し老朽化している住宅や、居住水準の低い住宅などが多く存在している。このようなことから、早期の建て替えや計画的な修繕・改善により長寿命化を図る住棟の判別など、効率的・効果的な事業計画に基づくストックメジメントが求められている。

(2) 長寿命化計画の目的

山都町公営住宅等長寿命化計画（以下、「本計画」）では、住棟毎に、建替え、改善、修繕等の活用手法を定め、効率的に事業を実施することにより、良質なストックの有効活用を図り、効果的に長期活用することを目的とする。

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

(3) 長寿命化計画の対象及び計画期間

① 計画の対象

本計画は、令和5年3月31日現在において本町が管理している公営住宅160棟290戸、特定公共賃貸住宅23棟40戸、改良住宅15棟30戸、一般住宅16棟22戸、地域優良賃貸住宅1棟12戸、計215棟394戸を対象とする。

表 町営住宅の種類別管理戸数

住宅の種類	棟数（棟）	戸数（戸）
公営住宅	160	290
特公賃	23	40
改良住宅	15	30
一般住宅	16	22
地域優良賃貸住宅	1	12
合計	215	394

資料：山都町建設課

② 計画期間

計画期間は令和5年度から令和14年度までの10年間とする。また、計画内容については、概ね5年ごとに見直しを行う。

2. 山都町の現状

2.1 上位・関連計画の整理

(1) 計画の位置づけ

本計画は、山都町総合計画を上位計画とし、その他関連計画との整合を図りながら、山都町公営住宅の長寿命化に関する計画を策定する。

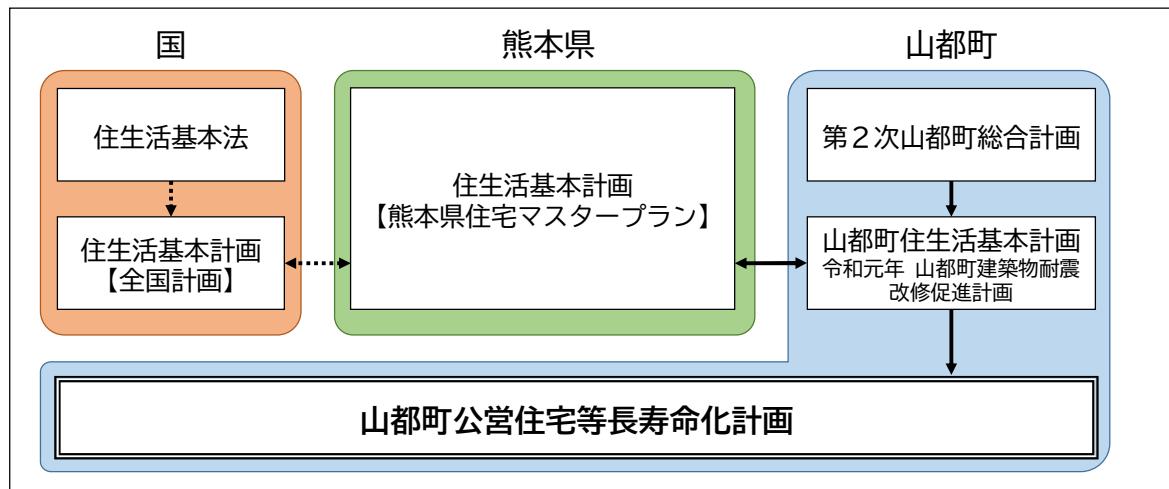


図 計画の位置づけ

(2) 上位・関連計画の概要

住生活基本計画（全国計画）	
策定主体	国
策定年月	令和3年3月
計画期間	令和3年度～令和12年度
目標及び 基本的施策	<p>【社会環境の変化からの視点】</p> <p>目標1：「新たな日常」やDXの推進等に対応した新しい住まい方の実現</p> <p>目標2：頻発・激甚化する災害新ステージにおける安全な住宅・住宅地の形成と被災者の住まいの確保</p> <p>【居住者・コミュニティからの視点】</p> <p>目標3：子どもを産み育てやすい住まいの実現</p> <p>目標4：多様な世代が支え合い、高齢者等が健康で安心して暮らせる コミュニティの形成とまちづくり</p> <p>目標5：住宅確保要配慮者が安心して暮らせるセーフティネット機能の整備</p> <p>【住宅ストック・産業からの視点】</p> <p>目標6：脱炭素社会に向けた住宅循環システムの構築と良質な住宅ストックの形成</p> <p>目標7：空き家の状況に応じた適切な管理・除却・利活用の一体的推進</p> <p>目標8：居住者の利便性や豊かさを向上させる住生活産業の発展</p>
公営住宅等 について	<p>(1) 住宅確保要配慮者の住まいの確保</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 住宅セーフティネットの中心的役割を担う公営住宅の計画的な建替え等や、バリアフリー化や長寿命化等のストック改善の推進 ● 公営住宅の整備・管理を進めるにあたって、地域の実情や世帯の動向等を踏まえつつ、PPP/PFIも含め、民間事業者の様々なノウハウや技術の活用や世帯属性に応じた住戸の供給の推進 ● 地方公共団体と民間団体等が連携を強化し、緊急的な状況にも対応できるよう、セーフティネット登録住宅の活用を進め、地方公共団体のニーズに応じて、自立の促進に向けた福祉部局の取組とともに、家賃低廉化の推進 ● UR賃貸住宅については、現行制度となる以前からの継続居住者等の居住の安定に配慮し、地域の実情に応じて公営住宅等の住宅セーフティネットの中心的役割を補う機能も果たしており、多様な世帯のニーズに応じた賃貸住宅の提供を進めるとともに、ストックの再生を推進し、多様な世帯が安心して住み続けられる環境を整備 <p>(2) 福祉政策と一体となった住宅確保要配慮者の入居・生活支援</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 国・地方それぞれにおいて、住宅・福祉部局の一体的・ワンストップ対応による公営住宅・セーフティネット登録住宅や、住居確保給付金等の生活困窮者自立支援、生活保護等に関する生活相談・支援体制の確保

	<ul style="list-style-type: none"> ●地方公共団体の住宅・福祉・再犯防止関係部局や、居住支援協議会、居住支援法人等が連携して、孤独・孤立対策の観点も踏まえ、住宅確保要配慮者に対する入居時のマッチング・相談、入居中の見守り・緊急時対応や就労支援等の実施 ●高齢者の居住を安定的に確保する観点から、賃借人の死亡時に残置物を処理できるよう、賃貸借契約の解除と残置物の処理を内容とする契約条項を普及啓発。外国人の入居円滑化を図る観点から、多言語の入居手續に関する資料等を内容とするガイドライン等を周知
--	---

熊本県住生活基本計画【熊本県住宅マスタートップラン】	
策定主体	熊本県
策定年月	令和4年3月
計画期間	令和3年度～令和12年度
基本理念	持続可能な「新しくまもと」の創造による豊かな住生活の実現
住生活の将来像	<p>将来像①：誰もが安心して暮らせる住生活</p> <p>将来像②：安全・快適に暮らせる住生活</p> <p>将来像③：持続可能な社会で暮らせる住生活</p> <p>将来像④：地域に愛着を持って暮らせる住生活</p> <p>将来像⑤：災害に備え安心して暮らせる住生活</p>
基本目標・施策目標	<p>基本目標1：住宅のセーフティネットの確立</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 高齢者が安心して暮らせる住宅・住環境の整備 2. 子育てしやすい住宅・住環境の整備 3. 住宅確保要配慮者等への自立居住サポート <p>基本目標2：質の高い住宅ストックへの更新</p> <ol style="list-style-type: none"> 4. 耐震・防災・防犯対策の強化 5. ユニバーサルデザイン住宅の普及・啓発 6. 脱炭素社会の実現に向けた省エネルギー対策の強化と環境への配慮 7. 居住面積水準の改善 <p>基本目標3：住宅循環システムの構築</p> <ol style="list-style-type: none"> 8. 空き家対策の推進 9. リフォーム・修繕の促進 10. 住宅の長寿命化と維持管理の強化 11. 流通市場の活性化と住生活関連産業の振興 <p>基本目標4：魅力的な住環境の形成</p> <ol style="list-style-type: none"> 12. 地域景観に配慮した街なみや地域計画に即した住環境の整備 13. 地域の移住・定住促進とコミュニティの再生 14. 熊本らしい木造住宅の供給促進 <p>基本目標5：頻発・激甚化する災害への対応</p>

	<p>15. 熊本地震・令和2年7月豪雨からの創造的復興</p> <p>16. 安全な住宅・住宅地の形成</p> <p>17. 災害発生時における被災者の住まいの早急な確保</p>
今後の県 営住宅の あり方	<p>(1) 既存ストックの有効活用と長寿命化</p> <ul style="list-style-type: none"> ①既存ストックの有効活用 ②計画的な維持・改修工事等の実施 ③ユニバーサルデザイン化の推進 ④福祉ニーズへの対応 ⑤市町村との連携 <p>(2) 社会ニーズに対応した運営</p> <p><ソフト面></p> <ul style="list-style-type: none"> ①指定管理者制度の活用 ②高齢者、障がい者等に対する配慮 ③犯罪被害者、DV被害者に対する配慮 ④入居収入基準の見直し ⑤災害被災者への対応 ⑥外国人留学生の受入れ ⑦入居世帯と住戸規模等とのミスマッチの解消 ⑧高齢入居者への対応 ⑨三世代同居・近居への対応 ⑩空家の多い団地への対応 ⑪災害リスクへの対応 ⑫DX（デジタルトランスフォーメーション）への対応 <p><ハード面></p> <ul style="list-style-type: none"> ⑬県産木材・畳表の利用促進 ⑭脱炭素社会の実現に向けた省エネルギー化等への対応

第2次山都町総合計画	
策定主体	山都町
策定年月	平成27年3月
計画期間	2015年度～2025年度（平成27年度～令和7年度）
将来像	輝く!!みんなでつくる『山の都』のものがたり
5つの カクゴ	<ol style="list-style-type: none"> 1. 「山の都」の未来に光をあてる人づくり 2. 「山の都」の特性を活かした魅力ある産業づくり 3. 「山の都」での暮らしを守る環境づくり 4. 「山の都」の個性が輝く地域づくり 5. 効果的な行政運営

住環境に関する基本施策	<p>基本方針②：定住の促進</p> <p>基本施策 1：住環境整備</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「山の都」で暮らしたくなる魅力的な住環境の整備 ・基本的な生活が確保できる公営住宅の供給整備 ・住民が安心して生活できる場が確保できる相談・支援体制の整備
-------------	---

山都町建築物耐震改修促進計画	
策定主体	山都町
策定年月	平成 30 年 3 月（令和元年 6 月改定）
計画期間	平成 30 年度～平成 37 年度
基本方針	<p>基本方針 1：大規模地震災害から県民の生命財産を守るために建築物耐震化の加速化</p> <p>基本方針 2：建築物の耐震改修に向けた優先的な施策の推進</p> <p>基本方針 3：非構造部材等を含めた安全対策</p> <p>基本方針 4：耐震化向上のための防災意識の向上、人材育成</p>

山都町住生活基本計画	
策定主体	山都町
策定年月	令和 6 年 3 月
計画期間	令和 5 年度～令和 14 年度
基本理念	安全・安心・快適でくらし輝く！ 住みやすい・住み続けたい・山の都
基本目標	<p>基本目標 1：安心・快適に住み続けられる住まいづくり</p> <p>基本目標 2：活力ある良質な住宅市場の形成</p> <p>基本目標 3：安全・快適な住環境づくり</p> <p>基本目標 4：自然災害に強い住まい・住環境づくり</p>
基本方針・施策の方向性	<p>【基本方針 1】良質な住宅ストックの形成</p> <ul style="list-style-type: none"> 方向性 1：定住に向けた支援 方向性 2：リフォーム支援 方向性 3：高齢者や障がい者に配慮した住まいづくり 方向性 4：環境に配慮した住まいづくり <p>【基本方針 2】住宅市場の環境整備</p> <ul style="list-style-type: none"> 方向性 5：既存住宅の流通・活用促進 方向性 6：空き家対策(空き家の解消に向けた流通、除却等の支援) 方向性 7：新しい住まい方の推進(AI、IoT、テレワーク等) <p>【基本方針 3】住宅セーフティネットの構築</p> <ul style="list-style-type: none"> 方向性 8：適正な公営住宅の供給・管理 方向性 9：高齢者世帯等の居住の安定確保 方向性 10：子育て世帯の居住の安定確保 方向性 11：住宅セーフティネット制度の推進 <p>【基本方針 4】安全・安心な住まい・住環境の確保</p> <ul style="list-style-type: none"> 方向性 12：安全・快適な住環境の整備 方向性 13：自然災害に強い住まいづくり

2.2 山都町の概要

(1) 位置・地勢等

本町は、九州のほぼ中心に位置し、県域においては、県の東部に位置し、町の南東側が宮崎県に接しており、北西方向に位置する熊本市中心部までは、本庁舎からの直線距離で約 25km、車での所要時間は約 1 時間程度になる。

北部は阿蘇南外輪山、南部は九州山地の山々が連なり、これらを水源とする 2 つの主要河川が東西に流れ、起伏に富んだ独特の渓谷美を形成している。

また、本町の面積は、544.67km²で、面積の 7 割以上が山林・原野が占め、田畠が 16%、宅地は僅か 1%程度となっている。



図 山都町の位置

(2) 沿革

昭和の大合併により、昭和 30 年 2 月 1 日浜町、下矢部村、白糸村、御岳村が合併し「矢部町」となり、次いで昭和 32 年 4 月 1 日に中島村、名連川村を編入合併した。

また、昭和 31 年 7 月 1 日には、朝日村、小峰村が合併し「清和村」になり、昭和 31 年 9 月 30 日には、馬見原町、菅尾村、柏村の合併で「蘇陽町」が誕生した。

その後、平成 17 年 2 月 11 日、「矢部町」、「清和村」及び「蘇陽町」が合併し、「山都町」が誕生した。

(3) 社会経済的状況

① 人口・世帯数

本町の人口・世帯数は、令和2年現在、人口13,503人、世帯数5,252世帯となっている。経年変化をみると、平成12年の人口は20,333人、世帯数6,378世帯であったが、令和2年までの20年間で人口は6,830人、世帯数は1,126世帯減少している状況となっている。

表 人口・世帯数の推移

(単位:人、世帯)

	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	令和2年
人口	20,333	18,761	16,981	15,149	13,503
世帯数	6,378	6,160	5,906	5,594	5,252
1世帯あたり人員	3.2	3.0	2.9	2.7	2.6

資料：国勢調査

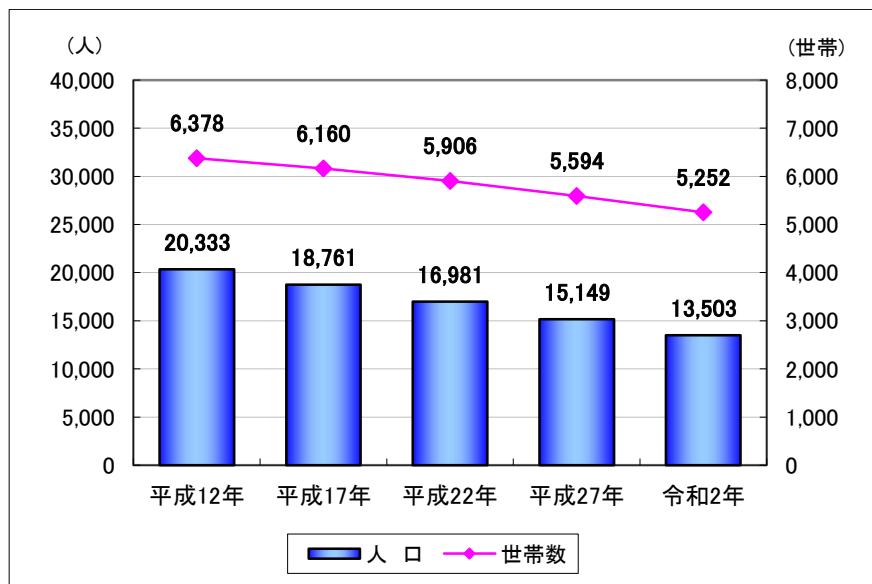


図 人口・世帯数の推移

② 年齢別人口

本町の年齢別人口（5歳階級別人口）の状況をみると、60～80代の人口が多くなっている。経年変化をみると、64歳以下の階級では減少傾向がみられ、65歳～74歳以下の階級で増加傾向がみられることから、少子高齢化が進んでいることが分かる。

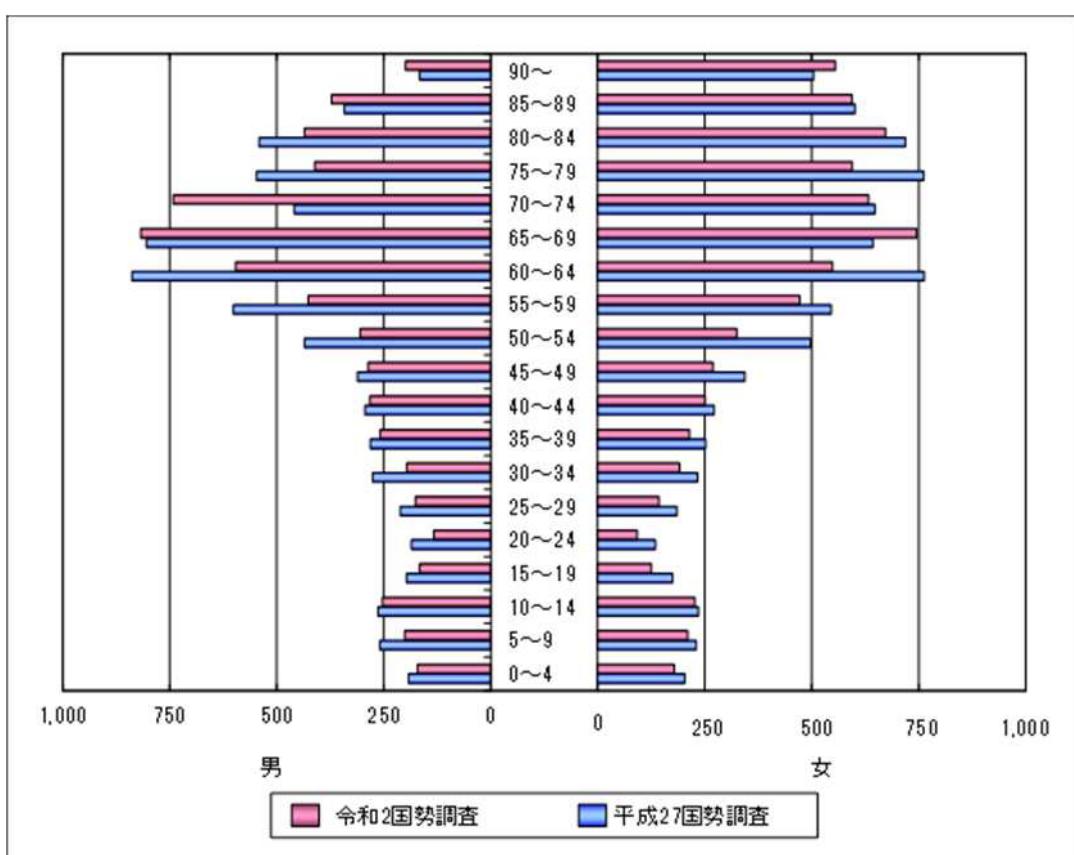


図 男女別 5歳階級別人口

③ 就業構造（産業別就業人口）

本町の産業別就業人口をみると、令和2年現在7,452人で、そのうち第3次産業に従事している人が3,413人（45.8%）となっている。

経年変化をみると、就業人口が平成12年の10,679から3,227人減少しており、産業全体が衰退傾向にある。また、第1次産業、第2次産業が減少し、それと共に第3次産業が増加している状況だが、熊本県と比較すると第1次産業の割合が高くなっている。

表 産業別就業者数の推移

(単位:人、世帯)

	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	令和2年		熊本県（R2）	
					就業者数	割合	就業者数	割合
第1次産業	3,906	3,792	3,510	3,097	2,792	37.5%	71,768	8.8%
第2次産業	2,376	1,828	1,453	1,262	1,160	15.6%	169,965	20.7%
第3次産業	4,397	4,401	4,053	3,805	3,413	45.8%	560,851	68.5%
分類不能	0	6	11	2	87	1.2%	16,675	2.0%
総 数	10,679	10,027	9,027	8,166	7,452	100.0%	819,259	100.0%

資料：国勢調査

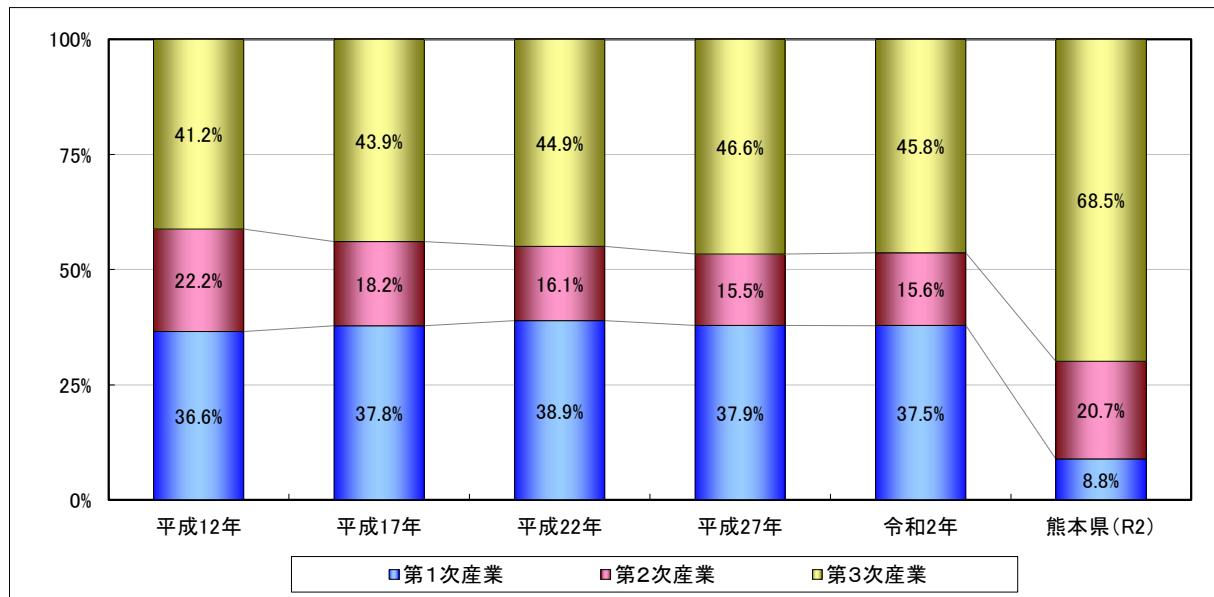


図 産業別就業者数の推移

(4) 高齢者の状況

① 高齢者人口の割合

本町の65歳以上の高齢者の割合は、平成12年では7,174人（31.9%）であったが、令和2年では6,771人（50.1%）となっており、高齢者の人口は減少しているものの割合が増加傾向にある。熊本県と比較すると、65歳以上の割合は高く、15歳未満の割合は低くなっている。少子高齢化が急速に進んでいる。

表 年齢3区分別人口の推移

（単位：人）

	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	令和2年	熊本県（R2）
15歳未満	2,760	2,068	1,658	1,382	1,241	228,366
15～64歳	11,083	9,750	8,569	7,030	5,455	944,198
65歳以上	7,174	6,943	6,754	6,737	6,771	540,538
不詳	0	0	0	0	36	25,199
計	21,017	18,761	16,981	15,149	13,503	1,738,301

資料：国勢調査

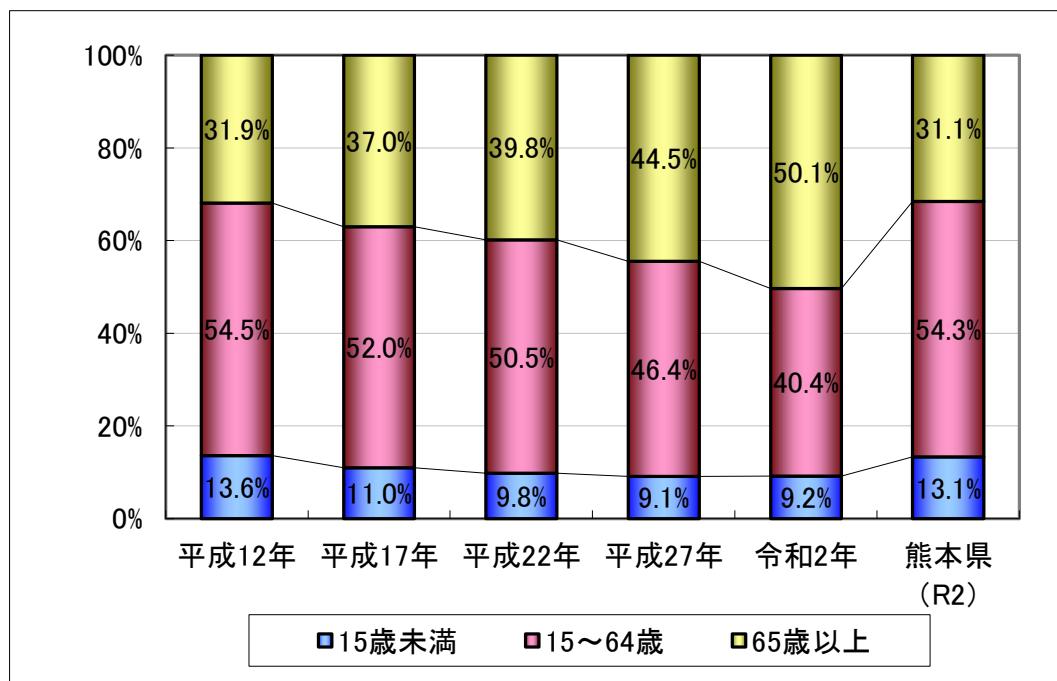


図 年齢3区分別人口比率の推移

② 高齢者世帯の現状

本町における 65 歳以上の高齢者のいる世帯の割合は、全世帯中 76.9%と約8割となっており、全国平均 40.7%、熊本県平均 46.6%と比較しても非常に高い水準となっている。

また、高齢者夫婦世帯は 20.6%、高齢者単身世帯数（いわゆるひとり暮らしの高齢者）は 19.8%と、こちらも全国、熊本県と比較して高い水準となっている。

表 高齢者世帯数

(単位：世帯)

	全国	熊本県	山都町
全世帯数（一般世帯）	55,704,949	716,740	5,217
高齢者のいる世帯数	22,655,031	334,262	4,010
うち高齢夫婦世帯数	6,533,895	94,175	1,075
うち高齢者単身世帯数	6,716,806	92,410	1,035

資料：国勢調査（R2）

表 高齢者世帯数の割合

(単位：%)

	全国	熊本県	山都町
高齢者のいる世帯	40.7%	46.6%	76.9%
うち高齢夫婦世帯	11.7%	13.1%	20.6%
うち高齢者単身世帯	12.1%	12.9%	19.8%

資料：国勢調査（R2）

2.3 山都町の住宅事情の把握

(1) 建物の現状

① 本町内の住宅戸数

住宅戸数は、令和2年現在で5,217戸、そのうち持ち家の割合は約8割となっており、熊本県と比較すると、持ち家の割合が高く、民営借家の割合が低いことが分かる。経年変化をみると、公営住宅以外は減少している。

表 住宅所有形態別世帯数の推移

(単位:世帯)

	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	令和2年	熊本県 (R2)	H12→R2 伸び率
持ち家	5,306	5,142	4,943	4,680	4,365	445,753	82.3%
公営住宅	383	408	375	331	311	38,359	81.2%
民営借家	445	394	397	372	356	197,019	80.0%
給与住宅	154	121	112	97	83	17,597	53.9%
その他*	73	78	57	24	102	18,012	139.7%
計	6,361	6,143	5,884	5,504	5,217	716,740	82.0%

*その他は、間借り+住宅以外に住む一般世帯

資料：国勢調査

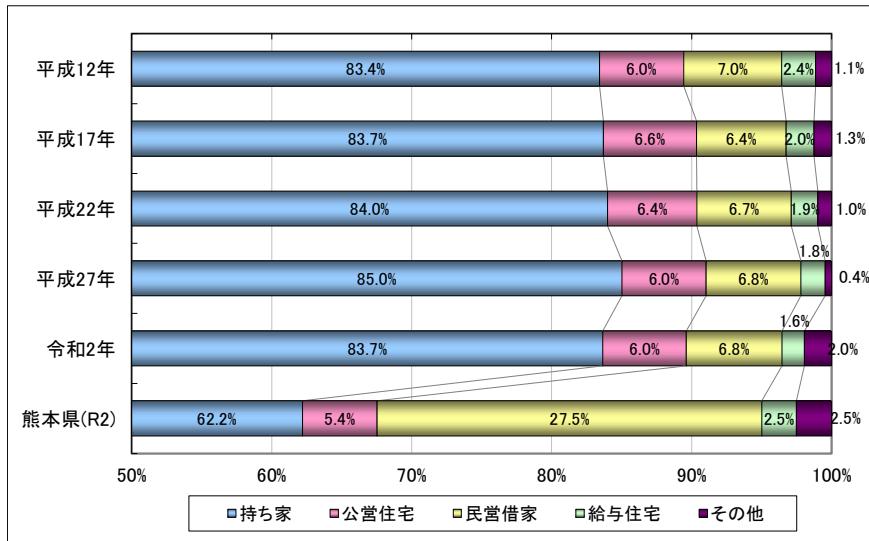


図 住宅所有形態別世帯数の推移

② 住居の建築後経過年数の状況

住居の建築後経過年数の状況をみると、新耐震基準（昭和56年）以前の住居が約3割を占める。

表 住居の建築年別世帯数

(単位:戸)

建築時期	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28～30年	不明	計
世帯数	870	890	500	490	190	60	0	3,000
割合	29.0%	29.7%	16.7%	16.3%	6.3%	2.0%	0.0%	100.0%

資料：住宅・土地統計調査(平成30年)

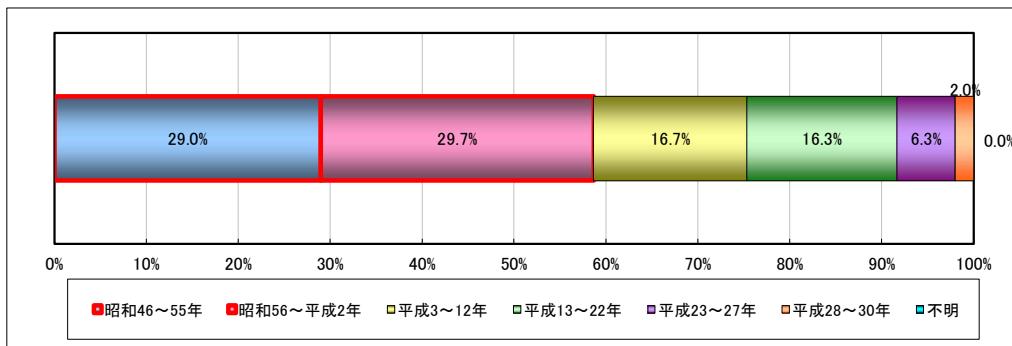


図 住居の建築年別世帯数

③ 高齢者等のための設備の整備状況

バリアフリー化の状況をみると、世帯総数では「どれか 1 つでも対応」している世帯が全体の約 4 割を占め、内訳を見ると「手すり」の設置の割合が最も高く 39.2% となっている。

表 バリアフリー設備の整備状況

(単位：世帯)

	総数	どれか一つでも対応	手すりがある	またぎやすい高さの浴室	廊下等が車イスで通行可能な幅	段差のない室内	道路から玄関まで車イスで通行可能	どれも備えていない
世帯総数	5,440	2,490	2,130	790	750	860	600	2,920
専用住宅	5,210	2,360	2,030	750	750	800	600	2,820
	持ち家	4,180	2,230	1,960	690	710	560	1,950
借家	990	120	70	60	40	90	40	870
店舗その他の併用住宅	230	130	100	40	10	60	0	100

資料：住宅・土地統計調査(平成30年)

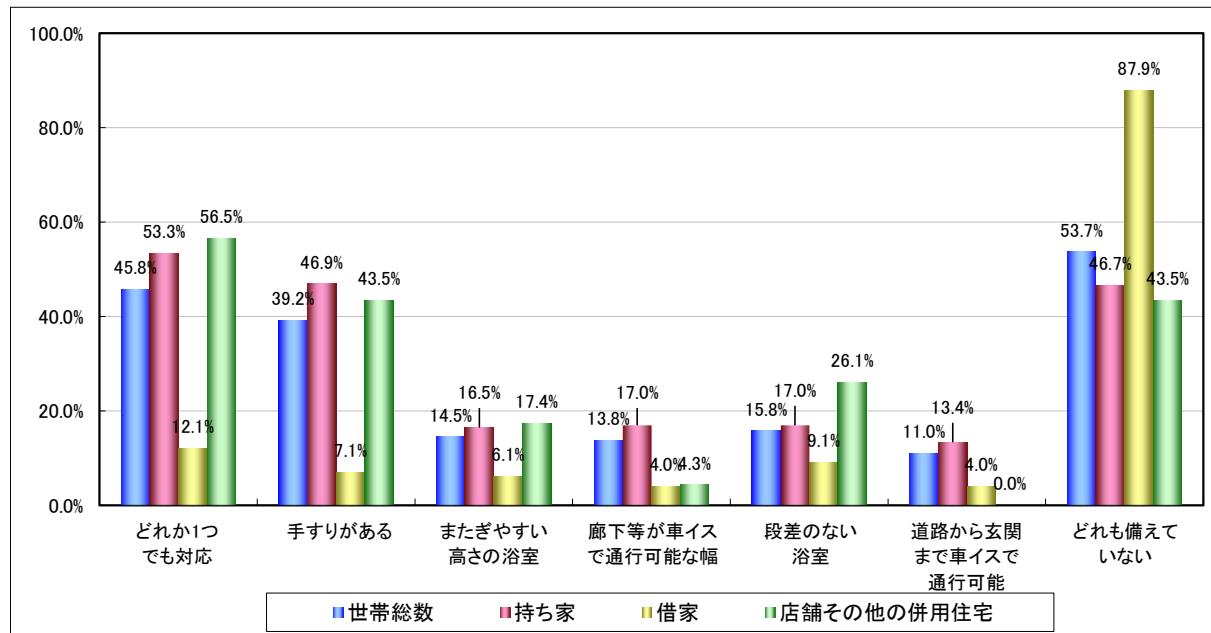


図 バリアフリー設備の整備状況

3. 山都町の公営住宅等ストックの状況

3.1 公営住宅等の状況

(1) 建築時期から見た状況

① 建築時期別の戸数

建築時期別にみると、昭和 56 年の新耐震基準制定以前に建築された住戸が 214 戸と全体の 54.3%を占める状況となっている。

構造別にみると、公営の木造（43.4%）と準平（27.7%）の割合が高くなっている。

表 建築時期別住宅戸数

		S45年以前	S46～55年	S56～H2年	H3～H12年	H13～H22年	H23年以降	計
公営	木造	89		22	22	23	15	171
	準平	30	55	24				109
	準二			4				4
	中耐				6			6
特公賃	木造				14	20		34
	中耐				6			6
改良	準二		30					30
一般	木造	2	1	2	5		9	19
	準平	3						3
地域優良	準二						12	12
総 計		124	90	48	53	43	36	394
割 合		31.5%	22.8%	12.2%	13.5%	10.9%	9.1%	100.0%

資料:山都町建設課

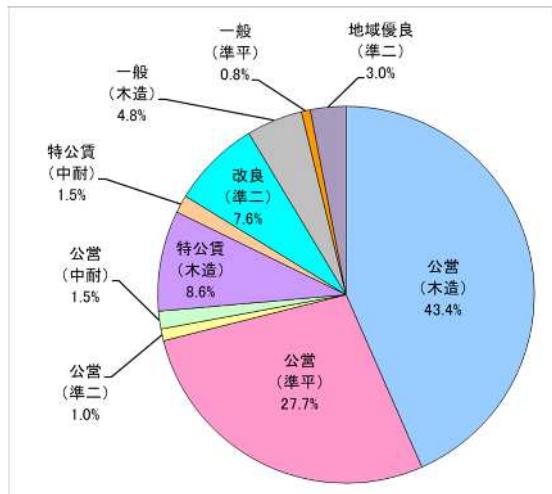


図 構造別割合

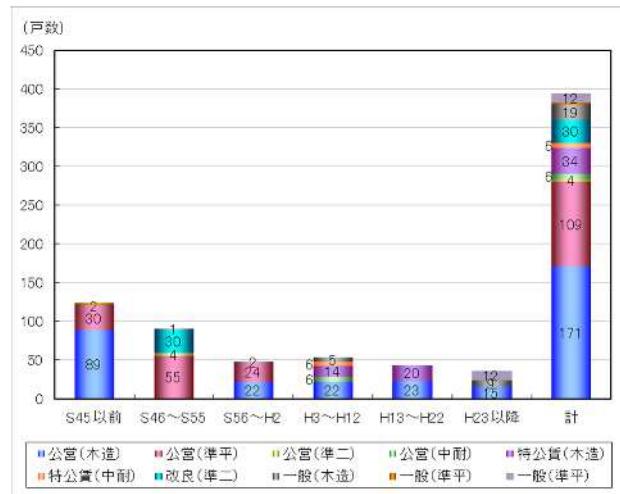


図 建築時期別戸数の推移

② 耐用年数経過状況

公的賃貸住宅には構造別に耐用年数が決まっており、その半分を超過した住宅については、良好な居住環境を持続するためにも現在の状況に応じて個別改善、建替え等の手法を検討することが必要である。

本町の公営住宅等の建築後の経過年数を、耐用年数の 1/2 を超過している住棟は 346 戸で全体の 87.8% となっている。また、既に耐用年数を超過している住棟は 269 戸、68.3% で半数以上が耐用年数を超過しており、老朽化が進んでいることが分かる。

構造別にみると、公営住宅の木造、準平で耐用年数を超過した住棟が多くなっている。

表 耐用年数超過状況（戸数）

(単位:戸)

	公営				特公賃		改良	一般		地域優良	計
	木造	準平	準二	中耐	木造	中耐	準二	木造	準平	準二	
耐用年数1/2経過	156	109	4		34		30	10	3		346
耐用年数経過	125	109	4				22	6	3		269
管理戸数	171	109	4	6	34	6	30	19	3	12	394

資料:山都町建設課

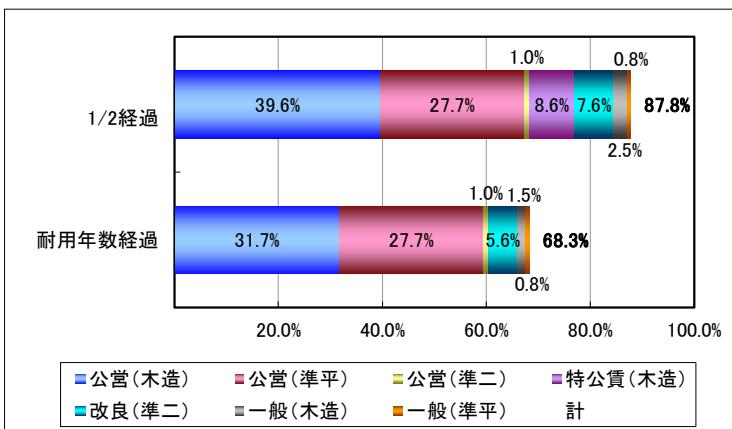
表 耐用年数超過状況（割合）

(単位:戸)

	公営				特公賃		改良	一般		地域優良	計
	木造	準平	準二	中耐	木造	中耐	準二	木造	準平	準二	
耐用年数1/2経過	156	109	4		34		30	10	3		346
耐用年数経過	125	109	4				22	6	3		269
管理戸数	171	109	4	6	34	6	30	19	3	12	394

資料:山都町建設課

表 構造別耐用年数



構造	耐用年数
耐火構造の住宅 【中耐】	70年
準耐火構造の住宅 【準二】	45年
木造の住宅(耐火構造の住宅及準耐火構造の住宅を除く)、準耐火構造平屋建ての住宅	30年

資料:公営住宅法施行令

図 総戸数に占める耐用年数を超過した戸数の割合

表 公営住宅等一覧（その1）

No	団地名	地区	棟番号	住所	種別	構造	建設年度		棟数	戸数	住戸面積(m ²)	敷地面積(m ²)
							和暦	西暦				
1	下町団地	矢部	1	浜町271	公営	木造	S26	1951	1	2	28.0	337.6
			2	浜町271	公営	木造	S26	1951	1	2	28.0	337.6
			3	浜町297-4	公営	木造	S28	1953	1	2	28.0	518.0
			4	浜町297-4	公営	木造	S28	1953	1	2	28.0	518.0
2	南田A団地	矢部	2	南田153	公営	木造	S29	1954	1	1	34.6	2168.2
			3	南田153	公営	木造	S29	1954	1	1	34.6	2168.2
			4	南田153	公営	木造	S29	1954	1	1	34.6	2168.2
			6	南田153	公営	木造	S29	1954	1	1	34.6	2168.2
			7	南田153	公営	木造	S29	1954	1	1	34.6	2168.2
			8	南田153	公営	木造	S29	1954	1	1	34.6	2168.2
			9	南田153	公営	木造	S29	1954	1	1	34.6	2168.2
3	上司尾第一団地	矢部	1	上寺1551	公営	木造	S28	1953	1	1	34.6	1855.3
			4	上寺1551	公営	木造	S28	1953	1	1	34.6	1855.3
			5	上寺1551	公営	木造	S28	1953	1	1	34.6	1855.3
			7	上寺1551	公営	木造	S28	1953	1	1	34.6	1855.3
			8	上寺1551	公営	木造	S28	1953	1	1	34.6	1855.3
			9	上寺1551	公営	木造	S29	1954	1	1	34.6	1855.3
			11	上寺1551	公営	木造	S29	1954	1	1	34.6	1855.3
			12	上寺1551	公営	木造	S29	1954	1	1	34.6	1855.3
			14	上寺1551	公営	木造	S29	1954	1	1	28.0	1855.3
			16	上寺1551	公営	木造	S29	1954	1	1	28.0	1855.3
			17	上寺1551	公営	木造	S29	1954	1	1	28.0	1855.3
4	大川町復興一般団地	矢部	1	城平876-1	公営	木造	R3	2021	1	1	61.7	698.5
			2	城平876-1	公営	木造	R3	2021	1	1	61.7	698.5
			3	城平876-1	公営	木造	R3	2021	1	1	61.7	698.5
5	入佐団地	矢部	2	入佐335	公営	木造	S33	1958	1	1	34.6	2272.7
			3	入佐335	公営	木造	S33	1958	1	1	34.6	2272.7
			4	入佐335	公営	木造	S33	1958	1	1	34.6	2272.7
			5	入佐335	公営	木造	S33	1958	1	1	34.6	2272.7
			8	入佐335	公営	木造	S33	1958	1	1	34.6	2272.7
			9	入佐335	公営	木造	S33	1958	1	1	34.6	2272.7
			10	入佐335	公営	木造	S33	1958	1	1	34.6	2272.7
			13・14	入佐335	公営	木造	S33	1958	1	2	34.6	2272.7
			15・16	入佐335	公営	木造	S33	1958	1	2	34.6	2272.7
			17・18	入佐335	公営	木造	S33	1958	1	2	34.6	2272.7
			19・20	入佐335	公営	木造	S33	1958	1	2	34.6	2272.7
6	水の田尾団地	矢部	1	北中島2806-1	公営	木造	S27	1952	1	2	28.0	828.0
			2	北中島2806-1	公営	木造	S27	1952	1	2	28.0	828.0
			3	北中島2830-1	公営	木造	H9	1997	1	2	74.9	1440.0
			4	北中島2830-1	公営	木造	H9	1997	1	2	74.9	1440.0
			5	北中島2830-1	公営	木造	H9	1997	1	2	74.9	1440.0
7	小原復興一般住宅	矢部	1	長原200-1	一般	木造	R2	2020	1	2	46.0	1353.8
			2	長原200-1	一般	木造	R2	2020	1	1	61.7	1353.8
			3	長原200-1	一般	木造	R2	2020	1	1	61.7	1353.8
			4	長原200-1	一般	木造	R3	2021	1	1	61.7	1353.8
			5	長原200-1	一般	木造	R3	2021	1	2	46.2	1353.8
			6	長原200-1	一般	木造	R3	2021	1	2	46.2	1353.8

表 公営住宅等一覧（その2）

No	団地名	地区	棟番号	住所	種別	構造	建設年度		棟数	戸数	住戸面積(m ²)	敷地面積(m ²)
							和暦	西暦				
8	南田復興一般団地	矢部	1	南田156-1	公営	木造	R3	2021	1	1	61.7	1232.1
			2	南田156-1	公営	木造	R3	2021	1	2	59.6	1232.1
			3	南田156-1	公営	木造	R3	2021	1	1	61.7	1232.1
			4	南田156-1	公営	木造	R3	2021	1	1	61.7	1232.1
			5	南田156-1	公営	木造	R3	2021	1	1	59.9	1232.1
9	南田C団地	矢部	2	南田159	公営	木造	S38	1963	1	1	37.1	2262.0
			3	南田159	公営	木造	S38	1963	1	1	37.1	2262.0
			6	南田159	公営	木造	S38	1963	1	1	37.1	2262.0
			8	南田159	公営	木造	S38	1963	1	1	37.1	2262.0
			9・10	南田159	公営	木造	S38	1963	1	2	32.2	2262.0
			11	南田159	公営	木造	S38	1963	1	1	32.2	2262.0
			12・13	南田159	公営	木造	S38	1963	1	2	32.2	2262.0
			14	南田159	公営	木造	S38	1963	1	1	32.2	2262.0
			15・16	南田159	公営	木造	S38	1963	1	2	32.2	2262.0
			17	南田159	公営	木造	S38	1963	1	1	32.2	2262.0
			18・19	南田159	公営	木造	S38	1963	1	2	32.2	2262.0
			20	南田159	公営	木造	S38	1963	1	1	32.2	2262.0
10	千滝団地	矢部	3・4	千滝480-1	公営	木造	S42	1967	1	2	33.6	1611.4
			7・8	千滝480-1	公営	木造	S42	1967	1	2	33.6	1611.4
			9・10	千滝480-1	公営	木造	S42	1967	1	2	33.6	1611.4
			13	千滝480-1	公営	木造	S42	1967	1	1	33.6	1611.4
11	千滝B団地	矢部	1~4	千滝480-1	公営	準平	S44	1969	1	4	36.8	2691.2
			5~7	千滝480-1	公営	準平	S44	1969	1	3	34.8	2691.2
			8~10	千滝480-1	公営	準平	S44	1969	1	3	34.8	2691.2
			11~13	千滝480-1	公営	準平	S44	1969	1	3	34.8	2691.2
			14~16	千滝480-1	公営	準平	S44	1969	1	3	34.8	2691.2
12	上司尾団地	矢部	1	上寺1712	公営	準平	S45	1970	1	4	36.8	3894.2
			2	上寺1718	公営	準平	S45	1970	1	2	36.8	3894.2
			3	上寺1718	公営	準平	S45	1970	1	2	36.8	3894.2
			4	上寺1712	公営	準平	S45	1970	1	4	33.1	3894.2
			5	上寺1712	公営	準平	S45	1970	1	2	33.1	3894.2
13	牧野団地	矢部	1	牧野149	公営	準平	S54	1979	1	4	54.7	2078.4
			2	牧野149	公営	準平	S54	1979	1	4	54.7	2078.4
			3	牧野143-1	公営	準平	S54	1979	1	4	54.7	3117.6
			4	牧野143-1	公営	準平	S54	1979	1	4	54.7	3117.6
			5	牧野143-1	公営	準平	S54	1979	1	4	54.7	3117.6
14	同和公営団地	矢部	S55-A	浜町28	公営	準平	S55	1980	1	2	54.1	850.6
			S55-B	城平585	公営	準平	S55	1980	1	2	54.1	850.6
			S61	城原165-2	公営	準平	S61	1986	1	2	54.1	409.4
15	小原B団地	矢部	1	長原97	公営	準平	S56	1981	1	4	62.6	1017.2
			2	長原97	公営	準平	S56	1981	1	4	62.6	1017.2
			3	長原97	公営	準平	S56	1981	1	4	62.6	1017.2
			4	長原97	公営	準平	S56	1981	1	4	62.6	1017.2
			5	長原97	公営	準平	S56	1981	1	2	62.6	1017.2

表 公営住宅等一覧（その3）

No	団地名	地区	棟番号	住所	種別	構造	建設年度		棟数	戸数	住戸面積(m ²)	敷地面積(m ²)
							和暦	西暦				
16	小集落改良住宅	矢部	1	城平1035	改良	準二	S48	1973	1	2	44.9	1956.0
			3	城平1035	改良	準二	S49	1974	1	2	62.7	1956.0
			4	城平1035	改良	準二	S49	1974	1	2	62.7	1956.0
			5	城原163-1	改良	準二	S50	1975	1	2	63.5	793.6
			6	城原163-1	改良	準二	S50	1975	1	2	63.5	793.6
			7	浜町30	改良	準二	S50	1975	1	2	63.5	793.6
			8	浜町30	改良	準二	S50	1975	1	2	63.5	793.6
			9	城平706-2	改良	準二	S51	1976	1	2	63.5	636.4
			10	城平706-1	改良	準二	S51	1976	1	2	63.5	636.4
			11	城原162-6	改良	準二	S52	1977	1	2	63.5	825.2
			12	城原162-6	改良	準二	S52	1977	1	2	63.5	825.2
			13	浜町28	改良	準二	S53	1978	1	2	63.5	375.4
			14	浜町29	改良	準二	S53	1978	1	2	63.5	375.4
			15	城平583	改良	準二	S55	1980	1	2	63.5	827.6
			16	城平583	改良	準二	S55	1980	1	2	63.5	827.6
17	南田一般住宅	矢部	1	南田156-3	一般	準平	S44	1969	1	1	55.1	1259.1
			2	南田156-3	一般	準平	S44	1969	1	1	49.4	1259.1
			3	南田156-3	一般	準平	S44	1969	1	1	49.4	1259.1
18	千滝C団地	矢部	1	千滝29-1	公営	木造	H16	2004	1	1	77.6	3090.0
			2	千滝29-1	公営	木造	H16	2004	1	1	77.6	3090.0
			3	千滝29-1	公営	木造	H16	2004	1	1	77.6	3090.0
			4	千滝29-1	公営	木造	H16	2004	1	1	77.6	3090.0
			5	千滝29-1	公営	木造	H16	2004	1	1	77.6	3090.0
			6	千滝29-1	公営	木造	H16	2004	1	1	77.6	3090.0
			7	千滝29-1	公営	木造	H16	2004	1	1	77.6	3090.0
			8	千滝29-1	公営	木造	H16	2004	1	1	77.6	3090.0
			9	千滝29-1	公営	木造	H16	2004	1	1	77.6	3090.0
			10	千滝29-1	公営	木造	H16	2004	1	1	77.6	3090.0
			11	千滝29-1	公営	木造	H16	2004	1	1	77.6	3090.0
			12	千滝29-1	公営	木造	H16	2004	1	1	77.6	3090.0
19	小峰団地	清和	3	小峰1272	公営	木造	S36	1961	1	1	34.7	885.1
			5	小峰1272	公営	木造	S36	1961	1	1	47.7	885.1
			8	小峰1272	公営	木造	S36	1961	1	1	29.7	885.1
			9	小峰1272	公営	木造	S36	1961	1	1	29.7	885.1
20	須原団地	清和	3	須原113	公営	木造	S41	1966	1	1	39.2	1294.8
			4	須原113	公営	木造	S41	1966	1	1	39.2	1294.8
			7	須原113	公営	木造	S41	1966	1	1	56.1	1294.8
			9	須原113	公営	木造	S41	1966	1	1	33.6	1294.8
			10	須原113	公営	木造	S41	1966	1	1	33.6	1294.8
			12	須原113	公営	木造	S41	1966	1	1	33.6	1294.8
21	井無田団地	清和	1	井無田1299	公営	木造	S36	1961	1	1	34.7	1271.5
			3	井無田1299	公営	木造	S36	1961	1	1	48.7	1271.5
			4	井無田1299	公営	木造	S36	1961	1	1	34.7	1271.5
			6	井無田1299	公営	木造	S36	1961	1	1	34.7	1271.5
			8	井無田1299	公営	木造	S36	1961	1	1	29.7	1271.5

表 公営住宅等一覧（その4）

No	団地名	地区	棟番号	住所	種別	構造	建設年度		棟数	戸数	住戸面積(m ²)	敷地面積(m ²)
							和暦	西暦				
22	和の杜団地	清和	1・2	須原497	公営	木造	H3	1991	1	2	77.8	2784.6
			3・4	須原497	公営	木造	H3	1991	1	2	77.8	2784.6
			5・6	須原497	公営	木造	H3	1991	1	2	65.8	2784.6
			7・8	須原497	公営	木造	H3	1991	1	2	65.8	2784.6
			9・10	須原497	公営	木造	H3	1991	1	2	65.8	2784.6
			22・12	須原497	特公賃	木造	H6	1994	1	2	86.1	2784.6
			13・14	須原497	一般	木造	H9	1997	1	2	69.8	2784.6
			15・16	須原497	一般	木造	H10	1998	1	2	62.9	2784.6
			17・18	須原497	特公賃	木造	H11	1999	1	2	62.9	2784.6
			21	須原160-6	特公賃	木造	H12	2000	1	1	81.5	1624.0
22	和の杜団地	清和	22	須原160-6	特公賃	木造	H12	2000	1	1	81.5	1624.0
			23	須原160-6	特公賃	木造	H12	2000	1	1	81.5	1624.0
			24	須原160-6	特公賃	木造	H12	2000	1	1	81.5	1624.0
			25	須原160-6	公営	木造	H13	2001	1	1	74.7	1624.0
			26	須原160-6	公営	木造	H13	2001	1	1	74.7	1624.0
			27	須原160-6	公営	木造	H13	2001	1	1	74.7	1624.0
			28	須原160-6	公営	木造	H13	2001	1	1	74.7	1624.0
			29	須原160-6	特公賃	木造	H14	2002	1	1	82.2	1624.0
			30	須原160-6	特公賃	木造	H14	2002	1	1	82.2	1624.0
			31	須原160-6	特公賃	木造	H14	2002	1	1	82.2	1624.0
			32	須原160-6	特公賃	木造	H14	2002	1	1	82.2	1624.0
			33	須原160-6	特公賃	木造	H15	2003	1	1	82.2	1624.0
			34	須原160-6	特公賃	木造	H15	2003	1	1	82.2	1624.0
			35	須原160-6	公営	木造	H15	2003	1	1	74.7	1624.0
			36	須原160-6	公営	木造	H15	2003	1	1	74.7	1624.0
			37	須原160-6	公営	木造	H16	2004	1	1	74.7	1624.0
23	緑川団地	清和	1	緑川1522	一般	木造	H4	1992	1	1	68.0	-
24	大正町団地	蘇陽	47-1L	馬見原200-1	公営	準平	S47	1972	1	4	38.5	3205.6
			47-2L	馬見原200-1	公営	準平	S47	1972	1	4	35.5	3205.6
			48-1L	馬見原200-1	公営	準平	S48	1973	1	4	39.9	3205.6
			50-1L	馬見原200-1	公営	準平	S50	1975	1	4	47.4	3205.6
			52-2L	馬見原200-1	公営	準二	S52	1977	1	4	57.6	3205.6
25	古園団地	蘇陽	62-2W-1	馬見原220-1	公営	木造	S62	1987	1	2	68.3	564.4
			62-2W-2	馬見原220-1	公営	木造	S62	1987	1	2	68.3	564.4
26	滝上団地	蘇陽	37-1W-3	滝上498	公営	木造	S37	1962	1	1	39.5	1846.8
			37-1W-5	滝上498	公営	木造	S37	1962	1	1	39.5	1846.8
			37-1W-6	滝上498	公営	木造	S37	1962	1	1	39.5	1846.8
			37-1W-7	滝上498	公営	木造	S37	1962	1	1	39.5	1846.8
26	滝上団地	蘇陽	54-2L	滝上445	公営	準平	S54	1979	1	4	57.4	1186.4
			H4-2W-1	滝上476-10	公営	木造	H4	1992	1	2	59.6	1195.8
			H4-2W-2	滝上476-10	公営	木造	H4	1992	1	2	59.6	1195.8
			H5-2W-1	滝上476-10	公営	木造	H5	1993	1	2	66.2	1195.8
27	須刈台団地	蘇陽	37-2W	滝上459	公営	木造	S37	1962	1	2	39.9	505.6

表 公営住宅等一覧（その5）

No	団地名	地区	棟番号	住所	種別	構造	建設年度		棟数	戸数	住戸面積(m ²)	敷地面積(m ²)
							和暦	西暦				
28	今団地	蘇陽	57-2W-1	今352	公営	木造	S57	1982	1	2	61.4	5478.0
			57-2W-2	今352	公営	木造	S57	1982	1	2	61.4	5478.0
			57-2W-3	今352	公営	木造	S57	1982	1	2	61.4	5478.0
			61-2W-1	今352	公営	木造	S61	1986	1	2	63.1	5478.0
			61-2W-2	今352	公営	木造	S61	1986	1	2	63.1	5478.0
			61-2W-3	今352	公営	木造	S61	1986	1	2	63.1	5478.0
			H2-2W-1	今352	公営	木造	H2	1990	1	2	58.1	5478.0
			H2-2W-2	今352	公営	木造	H2	1990	1	2	58.1	5478.0
			H2-2W-3	今352	公営	木造	H2	1990	1	2	58.1	5478.0
29	上ヶ団地	蘇陽	35-2W	二瀬本1727-2	一般	木造	S35	1960	1	2	58.0	-
			47-1L	二瀬本1727-2	公営	準平	S47	1972	1	2	38.5	377.4
30	宮鶴団地	蘇陽	47-1L	二瀬本1575	公営	準平	S47	1972	1	2	38.5	1455.7
			48-2L	二瀬本1575	公営	準平	S48	1973	1	3	39.9	1455.7
31	二瀬本団地	蘇陽	23-2L	二瀬本60	公営	準平	S53	1978	1	4	57.4	708.8
32	元柏団地	蘇陽	56-2L	柏441-1	公営	準平	S56	1981	1	4	61.4	632.0
33	東竹原団地	蘇陽	H1-1	東竹原285-1	一般	木造	H1	1989	1	1	63.0	611.8
34	馬見原川鶴団地	蘇陽	A	馬見原9	公営	中耐	H11	1999	1	6	72.7	256.8
			B	馬見原9	特公賃	中耐	H11	1999	1	6	77.4	256.8
35	柏団地	蘇陽	C1	柏716-1	公営	木造	H16	2004	1	2	75.7	1200.4
			C2	柏716-1	公営	木造	H16	2004	1	2	75.7	1200.4
36	そよ風ハイツ	蘇陽	A1	柏716-1	特公賃	木造	H8	1996	1	2	77.0	-
			A2	柏716-1	特公賃	木造	H8	1996	1	2	77.0	-
			B1	柏716-1	特公賃	木造	H8	1996	1	2	75.3	-
37	大久保団地	蘇陽	1	菅尾1000-1	特公賃	木造	H13	2001	1	2	81.6	-
			2	菅尾1000-1	特公賃	木造	H13	2001	1	2	81.6	-
			3	菅尾1000-1	特公賃	木造	H13	2001	1	2	81.6	-
			4	菅尾1000-1	特公賃	木造	H13	2001	1	2	81.6	-
			5	菅尾1000-1	特公賃	木造	H13	2001	1	2	81.6	-
			6	菅尾1000-1	特公賃	木造	H13	2001	1	2	81.6	-
			7	菅尾1000-1	特公賃	木造	H13	2001	1	2	81.6	-
38	花上一般住宅	蘇陽	1	花上382	一般	木造	S49	1974	1	1	82.0	-
39	橋一般住宅	蘇陽	1	橋1384	一般	木造	S62	1987	1	1	63.0	-
40	原復興一般団地	矢部	1	原313番地1	公営	木造	H28	2016	1	2	31.9	1133.1
			2	原313番地1	公営	木造	H28	2016	1	2	31.9	1133.1
			3	原313番地1	公営	木造	H28	2016	1	2	41.8	1133.1
41	おおるりメゾンド浜町	矢部	-	下市53番地1	地域優良	準二	R4	2022	1	12	64.8	-

表 団地住棟別耐用年数及び耐用年数の1/2超過状況（その1）

No	団地名	地区	棟番号	種別	構造	耐用年数	建設年度		棟数	戸数	経過年数	耐用年数 1/2超過年	耐用年数 超過年	耐用年数超過状況	
							和暦	西暦						耐用年数 1/2	耐用年数
1	下町団地	矢部	1	公営	木造	30	S26	1951	1	2	71	1966	1981	超過	超過
			2	公営	木造	30	S26	1951	1	2	71	1966	1981	超過	超過
			3	公営	木造	30	S28	1953	1	2	69	1968	1983	超過	超過
			4	公営	木造	30	S28	1953	1	2	69	1968	1983	超過	超過
2	南田A団地	矢部	2	公営	木造	30	S29	1954	1	1	68	1969	1984	超過	超過
			3	公営	木造	30	S29	1954	1	1	68	1969	1984	超過	超過
			4	公営	木造	30	S29	1954	1	1	68	1969	1984	超過	超過
			6	公営	木造	30	S29	1954	1	1	68	1969	1984	超過	超過
			7	公営	木造	30	S29	1954	1	1	68	1969	1984	超過	超過
			8	公営	木造	30	S29	1954	1	1	68	1969	1984	超過	超過
			9	公営	木造	30	S29	1954	1	1	68	1969	1984	超過	超過
			1	公営	木造	30	S28	1953	1	1	69	1968	1983	超過	超過
			4	公営	木造	30	S28	1953	1	1	69	1968	1983	超過	超過
3	上司尾第一団地	矢部	5	公営	木造	30	S28	1953	1	1	69	1968	1983	超過	超過
			7	公営	木造	30	S28	1953	1	1	69	1968	1983	超過	超過
			8	公営	木造	30	S28	1953	1	1	69	1968	1983	超過	超過
			9	公営	木造	30	S29	1954	1	1	68	1969	1984	超過	超過
			11	公営	木造	30	S29	1954	1	1	68	1969	1984	超過	超過
			12	公営	木造	30	S29	1954	1	1	68	1969	1984	超過	超過
			14	公営	木造	30	S29	1954	1	1	68	1969	1984	超過	超過
			16	公営	木造	30	S29	1954	1	1	68	1969	1984	超過	超過
			17	公営	木造	30	S29	1954	1	1	68	1969	1984	超過	超過
			1	公営	木造	30	R3	2021	1	1	1	2036	2051	—	—
			2	公営	木造	30	R3	2021	1	1	1	2036	2051	—	—
			3	公営	木造	30	R3	2021	1	1	1	2036	2051	—	—
5	入佐団地	矢部	2	公営	木造	30	S33	1958	1	1	64	1973	1988	超過	超過
			3	公営	木造	30	S33	1958	1	1	64	1973	1988	超過	超過
			4	公営	木造	30	S33	1958	1	1	64	1973	1988	超過	超過
			5	公営	木造	30	S33	1958	1	1	64	1973	1988	超過	超過
			8	公営	木造	30	S33	1958	1	1	64	1973	1988	超過	超過
			9	公営	木造	30	S33	1958	1	1	64	1973	1988	超過	超過
			10	公営	木造	30	S33	1958	1	1	64	1973	1988	超過	超過
			13・14	公営	木造	30	S33	1958	1	2	64	1973	1988	超過	超過
			15・16	公営	木造	30	S33	1958	1	2	64	1973	1988	超過	超過
			17・18	公営	木造	30	S33	1958	1	2	64	1973	1988	超過	超過
			19・20	公営	木造	30	S33	1958	1	2	64	1973	1988	超過	超過
6	水の田尾団地	矢部	1	公営	木造	30	S27	1952	1	2	70	1967	1982	超過	超過
			2	公営	木造	30	S27	1952	1	2	70	1967	1982	超過	超過
			3	公営	木造	30	H9	1997	1	2	25	2012	2027	超過	—
			4	公営	木造	30	H9	1997	1	2	25	2012	2027	超過	—
			5	公営	木造	30	H9	1997	1	2	25	2012	2027	超過	—
7	小原復興一般住宅	矢部	1	一般	木造	30	R2	2020	1	2	2	2035	2050	—	—
			2	一般	木造	30	R2	2020	1	1	2	2035	2050	—	—
			3	一般	木造	30	R2	2020	1	1	2	2035	2050	—	—
			4	一般	木造	30	R3	2021	1	1	1	2036	2051	—	—
			5	一般	木造	30	R3	2021	1	2	1	2036	2051	—	—
			6	一般	木造	30	R3	2021	1	2	1	2036	2051	—	—
8	南田復興一般団地	矢部	1	公営	木造	30	R3	2021	1	1	1	2036	2051	—	—
			2	公営	木造	30	R3	2021	1	2	1	2036	2051	—	—
			3	公営	木造	30	R3	2021	1	1	1	2036	2051	—	—
			4	公営	木造	30	R3	2021	1	1	1	2036	2051	—	—
			5	公営	木造	30	R3	2021	1	1	1	2036	2051	—	—

表 団地住棟別耐用年数及び耐用年数の1/2超過状況（その2）

No	団地名	地区	棟番号	種別	構造	耐用年数	建設年度		棟数	戸数	経過年数	耐用年数 1/2超過年	耐用年数 超過年	耐用年数超過状況	
							和暦	西暦						耐用年数 1/2	耐用年数
9	南田C団地	矢部	2	公営	木造	30	S38	1963	1	1	59	1978	1993	超過	超過
			3	公営	木造	30	S38	1963	1	1	59	1978	1993	超過	超過
			6	公営	木造	30	S38	1963	1	1	59	1978	1993	超過	超過
			8	公営	木造	30	S38	1963	1	1	59	1978	1993	超過	超過
			9・10	公営	木造	30	S38	1963	1	2	59	1978	1993	超過	超過
			11	公営	木造	30	S38	1963	1	1	59	1978	1993	超過	超過
			12・13	公営	木造	30	S38	1963	1	2	59	1978	1993	超過	超過
			14	公営	木造	30	S38	1963	1	1	59	1978	1993	超過	超過
			15・16	公営	木造	30	S38	1963	1	2	59	1978	1993	超過	超過
			17	公営	木造	30	S38	1963	1	1	59	1978	1993	超過	超過
			18・19	公営	木造	30	S38	1963	1	2	59	1978	1993	超過	超過
			20	公営	木造	30	S38	1963	1	1	59	1978	1993	超過	超過
			3・4	公営	木造	30	S42	1967	1	2	55	1982	1997	超過	超過
			7・8	公営	木造	30	S42	1967	1	2	55	1982	1997	超過	超過
			9・10	公営	木造	30	S42	1967	1	2	55	1982	1997	超過	超過
			13	公営	木造	30	S42	1967	1	1	55	1982	1997	超過	超過
11	千滝B団地	矢部	1～4	公営	準平	30	S44	1969	1	4	53	1984	1999	超過	超過
			5～7	公営	準平	30	S44	1969	1	3	53	1984	1999	超過	超過
			8～10	公営	準平	30	S44	1969	1	3	53	1984	1999	超過	超過
			11～13	公営	準平	30	S44	1969	1	3	53	1984	1999	超過	超過
			14～16	公営	準平	30	S44	1969	1	3	53	1984	1999	超過	超過
12	上司尾団地	矢部	1	公営	準平	30	S45	1970	1	4	52	1985	2000	超過	超過
			2	公営	準平	30	S45	1970	1	2	52	1985	2000	超過	超過
			3	公営	準平	30	S45	1970	1	2	52	1985	2000	超過	超過
			4	公営	準平	30	S45	1970	1	4	52	1985	2000	超過	超過
			5	公営	準平	30	S45	1970	1	2	52	1985	2000	超過	超過
13	牧野団地	矢部	1	公営	準平	30	S54	1979	1	4	43	1994	2009	超過	超過
			2	公営	準平	30	S54	1979	1	4	43	1994	2009	超過	超過
			3	公営	準平	30	S54	1979	1	4	43	1994	2009	超過	超過
			4	公営	準平	30	S54	1979	1	4	43	1994	2009	超過	超過
			5	公営	準平	30	S54	1979	1	4	43	1994	2009	超過	超過
14	同和公営団地	矢部	S55-A	公営	準平	30	S55	1980	1	2	42	1995	2010	超過	超過
			S55-B	公営	準平	30	S55	1980	1	2	42	1995	2010	超過	超過
			S61	公営	準平	30	S61	1986	1	2	36	2001	2016	超過	超過
15	小原B団地	矢部	1	公営	準平	30	S56	1981	1	4	41	1996	2011	超過	超過
			2	公営	準平	30	S56	1981	1	4	41	1996	2011	超過	超過
			3	公営	準平	30	S56	1981	1	4	41	1996	2011	超過	超過
			4	公営	準平	30	S56	1981	1	4	41	1996	2011	超過	超過
			5	公営	準平	30	S56	1981	1	2	41	1996	2011	超過	超過
16	小集落改良住宅	矢部	1	改良	準二	45	S48	1973	1	2	49	1996	2018	超過	超過
			3	改良	準二	45	S49	1974	1	2	48	1997	2019	超過	超過
			4	改良	準二	45	S49	1974	1	2	48	1997	2019	超過	超過
			5	改良	準二	45	S50	1975	1	2	47	1998	2020	超過	超過
			6	改良	準二	45	S50	1975	1	2	47	1998	2020	超過	超過
			7	改良	準二	45	S50	1975	1	2	47	1998	2020	超過	超過
			8	改良	準二	45	S50	1975	1	2	47	1998	2020	超過	超過
			9	改良	準二	45	S51	1976	1	2	46	1999	2021	超過	超過
			10	改良	準二	45	S51	1976	1	2	46	1999	2021	超過	超過
			11	改良	準二	45	S52	1977	1	2	45	2000	2022	超過	超過
			12	改良	準二	45	S52	1977	1	2	45	2000	2022	超過	超過
			13	改良	準二	45	S53	1978	1	2	44	2001	2023	超過	—
			14	改良	準二	45	S53	1978	1	2	44	2001	2023	超過	—
			15	改良	準二	45	S55	1980	1	2	42	2003	2025	超過	—
			16	改良	準二	45	S55	1980	1	2	42	2003	2025	超過	—

表 団地住棟別耐用年数及び耐用年数の1/2超過状況（その3）

No	団地名	地区	棟番号	種別	構造	耐用年数	建設年度		棟数	戸数	経過年数	耐用年数 1/2超過年	耐用年数 超過年	耐用年数超過状況	
							和暦	西暦						耐用年数 1/2	耐用年数
17	南田一般住宅	矢部	1	一般	準平	30	S44	1969	1	1	53	1984	1999	超過	超過
			2	一般	準平	30	S44	1969	1	1	53	1984	1999	超過	超過
			3	一般	準平	30	S44	1969	1	1	53	1984	1999	超過	超過
18	千滝C団地	矢部	1	公営	木造	30	H16	2004	1	1	18	2019	2034	超過	—
			2	公営	木造	30	H16	2004	1	1	18	2019	2034	超過	—
			3	公営	木造	30	H16	2004	1	1	18	2019	2034	超過	—
			4	公営	木造	30	H16	2004	1	1	18	2019	2034	超過	—
			5	公営	木造	30	H16	2004	1	1	18	2019	2034	超過	—
			6	公営	木造	30	H16	2004	1	1	18	2019	2034	超過	—
			7	公営	木造	30	H16	2004	1	1	18	2019	2034	超過	—
			8	公営	木造	30	H16	2004	1	1	18	2019	2034	超過	—
			9	公営	木造	30	H16	2004	1	1	18	2019	2034	超過	—
			10	公営	木造	30	H16	2004	1	1	18	2019	2034	超過	—
			11	公営	木造	30	H16	2004	1	1	18	2019	2034	超過	—
			12	公営	木造	30	H16	2004	1	1	18	2019	2034	超過	—
19	小峰団地	清和	3	公営	木造	30	S36	1961	1	1	61	1976	1991	超過	超過
			5	公営	木造	30	S36	1961	1	1	61	1976	1991	超過	超過
			8	公営	木造	30	S36	1961	1	1	61	1976	1991	超過	超過
			9	公営	木造	30	S36	1961	1	1	61	1976	1991	超過	超過
20	須原団地	清和	3	公営	木造	30	S41	1966	1	1	56	1981	1996	超過	超過
			4	公営	木造	30	S41	1966	1	1	56	1981	1996	超過	超過
			7	公営	木造	30	S41	1966	1	1	56	1981	1996	超過	超過
			9	公営	木造	30	S41	1966	1	1	56	1981	1996	超過	超過
			10	公営	木造	30	S41	1966	1	1	56	1981	1996	超過	超過
			12	公営	木造	30	S41	1966	1	1	56	1981	1996	超過	超過
21	井無田団地	清和	1	公営	木造	30	S36	1961	1	1	61	1976	1991	超過	超過
			3	公営	木造	30	S36	1961	1	1	61	1976	1991	超過	超過
			4	公営	木造	30	S36	1961	1	1	61	1976	1991	超過	超過
			6	公営	木造	30	S36	1961	1	1	61	1976	1991	超過	超過
			8	公営	木造	30	S36	1961	1	1	61	1976	1991	超過	超過
22	和の杜団地	清和	1・2	公営	木造	30	H3	1991	1	2	31	2006	2021	超過	超過
			3・4	公営	木造	30	H3	1991	1	2	31	2006	2021	超過	超過
			5・6	公営	木造	30	H3	1991	1	2	31	2006	2021	超過	超過
			7・8	公営	木造	30	H3	1991	1	2	31	2006	2021	超過	超過
			9・10	公営	木造	30	H3	1991	1	2	31	2006	2021	超過	超過
			22・12	特公賃	木造	30	H6	1994	1	2	28	2009	2024	超過	—
			13・14	一般	木造	30	H9	1997	1	2	25	2012	2027	超過	—
			15・16	一般	木造	30	H10	1998	1	2	24	2013	2028	超過	—
			17・18	特公賃	木造	30	H11	1999	1	2	23	2014	2029	超過	—
			21	特公賃	木造	30	H12	2000	1	1	22	2015	2030	超過	—
22	和の杜団地	清和	22	特公賃	木造	30	H12	2000	1	1	22	2015	2030	超過	—
			23	特公賃	木造	30	H12	2000	1	1	22	2015	2030	超過	—
			24	特公賃	木造	30	H12	2000	1	1	22	2015	2030	超過	—
			25	公営	木造	30	H13	2001	1	1	21	2016	2031	超過	—
			26	公営	木造	30	H13	2001	1	1	21	2016	2031	超過	—
			27	公営	木造	30	H13	2001	1	1	21	2016	2031	超過	—
			28	公営	木造	30	H13	2001	1	1	21	2016	2031	超過	—
			29	特公賃	木造	30	H14	2002	1	1	20	2017	2032	超過	—
			30	特公賃	木造	30	H14	2002	1	1	20	2017	2032	超過	—
			31	特公賃	木造	30	H14	2002	1	1	20	2017	2032	超過	—
			32	特公賃	木造	30	H14	2002	1	1	20	2017	2032	超過	—
			33	特公賃	木造	30	H15	2003	1	1	19	2018	2033	超過	—
			34	特公賃	木造	30	H15	2003	1	1	19	2018	2033	超過	—
			35	公営	木造	30	H15	2003	1	1	19	2018	2033	超過	—
			36	公営	木造	30	H15	2003	1	1	19	2018	2033	超過	—
			37	公営	木造	30	H16	2004	1	1	18	2019	2034	超過	—

表 団地住棟別耐用年数及び耐用年数の1/2超過状況（その4）

No	団地名	地区	棟番号	種別	構造	耐用年数	建設年度		棟数	戸数	経過年数	耐用年数 1/2超過年	耐用年数 超過年	耐用年数超過状況	
							和暦	西暦						耐用年数 1/2	耐用年数
23	緑川団地	清和	1	一般	木造	30	H4	1992	1	1	30	2007	2022	超過	超過
24	大正町団地	蘇陽	47-1L	公営	準平	30	S47	1972	1	4	50	1987	2002	超過	超過
			47-2L	公営	準平	30	S47	1972	1	4	50	1987	2002	超過	超過
			48-1L	公営	準平	30	S48	1973	1	4	49	1988	2003	超過	超過
			50-1L	公営	準平	30	S50	1975	1	4	47	1990	2005	超過	超過
			52-2L	公営	準二	45	S52	1977	1	4	45	2000	2022	超過	超過
25	古園団地	蘇陽	62-2W-1	公営	木造	30	S62	1987	1	2	35	2002	2017	超過	超過
			62-2W-2	公営	木造	30	S62	1987	1	2	35	2002	2017	超過	超過
26	滝上団地	蘇陽	37-1W-3	公営	木造	30	S37	1962	1	1	60	1977	1992	超過	超過
			37-1W-5	公営	木造	30	S37	1962	1	1	60	1977	1992	超過	超過
			37-1W-6	公営	木造	30	S37	1962	1	1	60	1977	1992	超過	超過
			37-1W-7	公営	木造	30	S37	1962	1	1	60	1977	1992	超過	超過
26	滝上団地	蘇陽	54-2L	公営	準平	30	S54	1979	1	4	43	1994	2009	超過	超過
			H4-2W-1	公営	木造	30	H4	1992	1	2	30	2007	2022	超過	超過
			H4-2W-2	公営	木造	30	H4	1992	1	2	30	2007	2022	超過	超過
			H5-2W-1	公営	木造	30	H5	1993	1	2	29	2008	2023	超過	—
27	須刈台団地	蘇陽	37-2W	公営	木造	30	S37	1962	1	2	60	1977	1992	超過	超過
28	今団地	蘇陽	57-2W-1	公営	木造	30	S57	1982	1	2	40	1997	2012	超過	超過
			57-2W-2	公営	木造	30	S57	1982	1	2	40	1997	2012	超過	超過
			57-2W-3	公営	木造	30	S57	1982	1	2	40	1997	2012	超過	超過
			61-2W-1	公営	木造	30	S61	1986	1	2	36	2001	2016	超過	超過
			61-2W-2	公営	木造	30	S61	1986	1	2	36	2001	2016	超過	超過
			61-2W-3	公営	木造	30	S61	1986	1	2	36	2001	2016	超過	超過
			H2-2W-1	公営	木造	30	H2	1990	1	2	32	2005	2020	超過	超過
			H2-2W-2	公営	木造	30	H2	1990	1	2	32	2005	2020	超過	超過
29	上ヶ団地	蘇陽	35-2W	一般	木造	30	S35	1960	1	2	62	1975	1990	超過	超過
			47-1L	公営	準平	30	S47	1972	1	2	50	1987	2002	超過	超過
30	宮鶴団地	蘇陽	47-1L	公営	準平	30	S47	1972	1	2	50	1987	2002	超過	超過
			48-2L	公営	準平	30	S48	1973	1	3	49	1988	2003	超過	超過
31	二瀬本団地	蘇陽	23-2L	公営	準平	30	S53	1978	1	4	44	1993	2008	超過	超過
32	元柏団地	蘇陽	56-2L	公営	準平	30	S56	1981	1	4	41	1996	2011	超過	超過
33	東竹原団地	蘇陽	H1-1	一般	木造	30	H1	1989	1	1	33	2004	2019	超過	超過
34	馬見原川鶴団地	蘇陽	A	公営	中耐	70	H11	1999	1	6	23	2034	2069	—	—
			B	特公賃	中耐	70	H11	1999	1	6	23	2034	2069	—	—
35	柏団地	蘇陽	C1	公営	木造	30	H16	2004	1	2	18	2019	2034	超過	—
			C2	公営	木造	30	H16	2004	1	2	18	2019	2034	超過	—
36	そよ風ハイツ	蘇陽	A1	特公賃	木造	30	H8	1996	1	2	26	2011	2026	超過	—
			A2	特公賃	木造	30	H8	1996	1	2	26	2011	2026	超過	—
			B1	特公賃	木造	30	H8	1996	1	2	26	2011	2026	超過	—
37	大久保団地	蘇陽	1	特公賃	木造	30	H13	2001	1	2	21	2016	2031	超過	—
			2	特公賃	木造	30	H13	2001	1	2	21	2016	2031	超過	—
			3	特公賃	木造	30	H13	2001	1	2	21	2016	2031	超過	—
			4	特公賃	木造	30	H13	2001	1	2	21	2016	2031	超過	—
			5	特公賃	木造	30	H13	2001	1	2	21	2016	2031	超過	—
			6	特公賃	木造	30	H13	2001	1	2	21	2016	2031	超過	—
			7	特公賃	木造	30	H13	2001	1	2	21	2016	2031	超過	—
38	花上一般住宅	蘇陽	1	一般	木造	30	S49	1974	1	1	48	1989	2004	超過	超過
39	橘一般住宅	蘇陽	1	一般	木造	30	S62	1987	1	1	35	2002	2017	超過	超過
40	原復興一般団地	矢部	1	公営	木造	30	H28	2016	1	2	6	2031	2046	—	—
			2	公営	木造	30	H28	2016	1	2	6	2031	2046	—	—
			3	公営	木造	30	H28	2016	1	2	6	2031	2046	—	—
41	おおるりメゾンド浜町	矢部	-	地域優良	準二	45	R4	2022	1	12	0	2045	2067	—	—

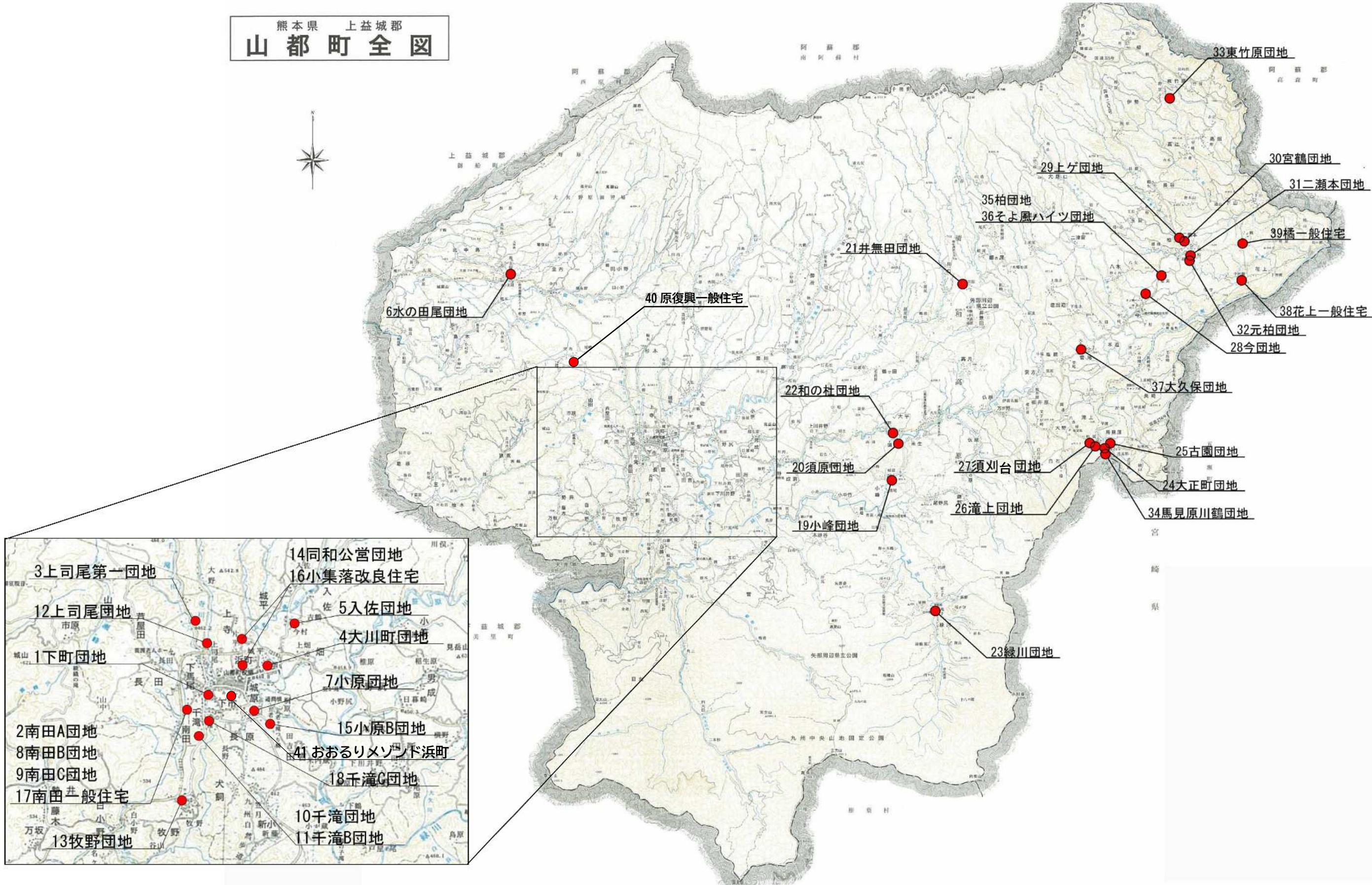


図 公営住宅等位置図

(2) 居住環境水準から見た状況

① 専用住戸面積

専用住戸面積の状況をみると、40 m²未満の狭小住宅が 153 戸で全体の 38.8%を占める。

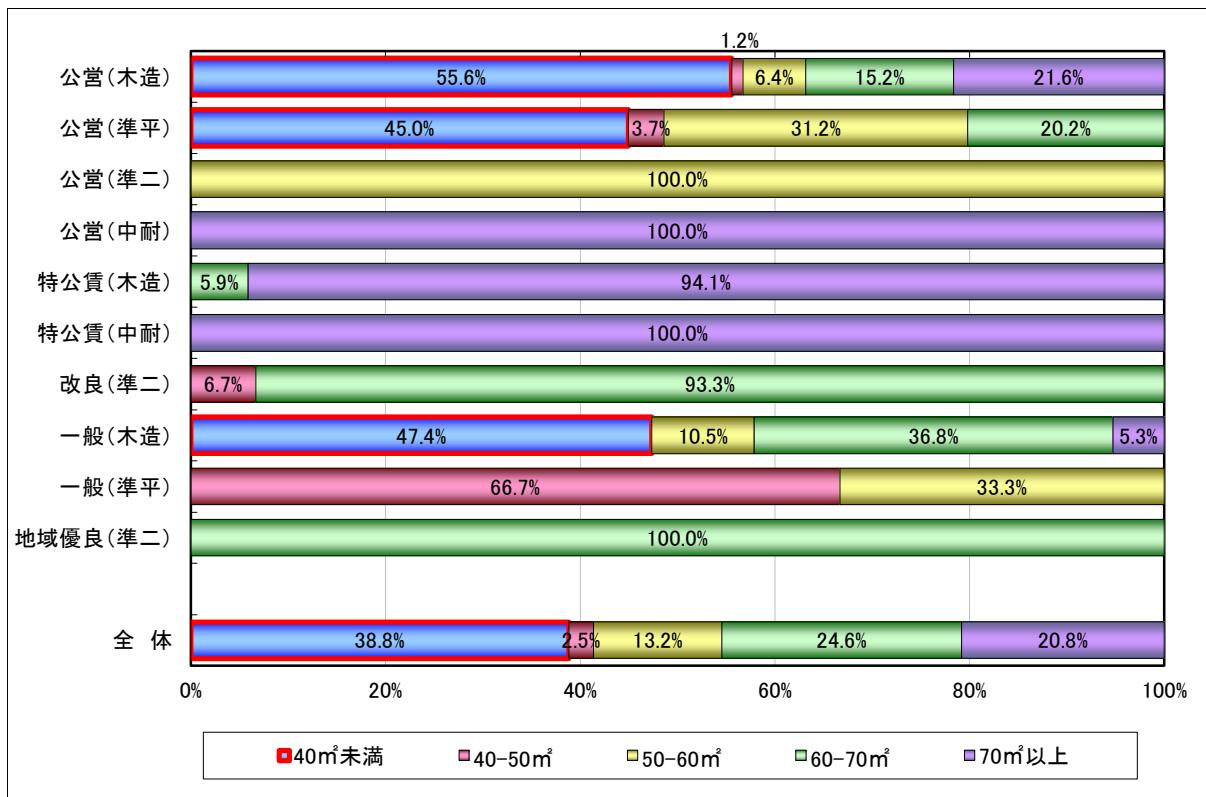
構造別にみると、公営の木造と準平、一般の木造で 40 m²未満の住宅の割合が高くなっている。

表 専用住戸面積別住戸数

(単位:戸)

		40m ² 未満	40~50m ²	50~60m ²	60~70m ²	70m ² 以上	計
公営	木造	95	2	11	26	37	171
	準平	49	4	34	22		109
	準二			4			4
	中耐					6	6
特公賃	木造				2	32	34
	中耐					6	6
改良	準二		2		28		30
一般	木造	9		2	7	1	19
	準平		2	1			3
地域優良	準二				12		12
総 計		153	10	52	97	82	394
割 合		38.8%	2.5%	13.2%	24.6%	20.8%	100.0%

資料:山都町建設課



② 施設整備状況

施設整備の状況をみると、浴室無しの住戸は 63 戸（15.8%、占有面積が 40 m²未満の住戸は 174 戸（43.5%）となっており、公営の木造、準平で未整備となっている。また、3 点給湯、高齢化対応仕様については全体的に未整備率が高い状況であり、今後、高齢化の進行等を踏まえると対応が急務である。

表 施設整備状況

	浴室無住戸数	排水処理 整備住戸	3点給湯無住戸 数	高齢化対応仕様 整備住戸数		占有面積40m ² 未満住戸数	中層EV無住戸 数
				未整備	公営住宅等整備 基準を満たして いるもの		
戸数(戸)	61	303	309	359	39	172	12
総管理戸数に対する構成比(%)	15.5%	76.9%	78.4%	91.1%	9.9%	43.7%	3.0%

③ 最低居住面積水準未満世帯

最低居住水準世帯数をみると、最低居住水準を満たしていない世帯数は 42 世帯、全体の約 10%となっている。

構造別にみると、公営の木造と準平で最低居住水準未満の世帯が存在している。

表 最低居住面積水準未満世帯数

		総世帯	最低居住水準 未満世帯数	
			世帯数	割合
公営	木造	193	31	16.1%
	準平	113	11	9.7%
	準二	4		0.0%
	中耐	6		0.0%
特公賃	木造	34		0.0%
	中耐	6		0.0%
改良	準二	32		0.0%
単独	木造	9		0.0%
	準平	3		0.0%
計		400	42	10.5%

(3) 現地調査

① 調査概要

現地調査は、外観目視調査を基本とし、以下の調査項目について実施した。

- ・ 基礎
- ・ 外壁
- ・ 屋根
- ・ 軒・庇
- ・ パルコニー
- ・ 玄関扉
- ・ バリアフリーの対応状況

② 調査結果

現地調査結果を以下に示す。

表 外観目視点検調査による劣化判定結果（その1）

No	団地名	棟番号	構造	建設年度		棟数	戸数	住戸面積(m ²)	(◎: 問題なし、○: 大きな問題なし、△: 劣化が進んでいる、×: 注意が必要)						
				和暦	西暦				基礎	外壁	屋根屋上	軒・庇	パルコニー	玄関扉	バリアフリーリー
1	下町団地	1	木造	S26	1951	1	2	28.0	×	×	×	×	-	×	×
		2	木造	S26	1951	1	2	28.0	×	×	×	×	-	×	×
		3	木造	S28	1953	1	2	28.0	×	×	×	×	-	×	×
		4	木造	S28	1953	1	2	28.0	×	×	×	×	-	×	×
2	南田A団地	2	木造	S29	1954	1	1	34.6	△	△	△	△	-	△	×
		3	木造	S29	1954	1	1	34.6	△	△	△	△	-	△	×
		4	木造	S29	1954	1	1	34.6	△	△	△	△	-	△	×
		6	木造	S29	1954	1	1	34.6	△	△	△	△	-	△	×
		7	木造	S29	1954	1	1	34.6	△	△	△	△	-	△	×
		8	木造	S29	1954	1	1	34.6	△	△	△	△	-	△	×
		9	木造	S29	1954	1	1	34.6	△	△	△	△	-	△	×
		1	木造	S28	1953	1	1	34.6	△	△	△	△	-	△	×
		4	木造	S28	1953	1	1	34.6	△	△	△	△	-	△	×
3	上司尾第一団地	5	木造	S28	1953	1	1	34.6	△	△	△	△	-	△	×
		7	木造	S28	1953	1	1	34.6	△	△	△	△	-	△	×
		8	木造	S28	1953	1	1	34.6	△	△	△	△	-	△	×
		9	木造	S29	1954	1	1	34.6	△	△	△	△	-	△	×
		11	木造	S29	1954	1	1	34.6	△	△	△	△	-	△	×
		12	木造	S29	1954	1	1	34.6	△	△	△	△	-	△	×
		14	木造	S29	1954	1	1	28.0	△	△	△	△	-	△	×
		16	木造	S29	1954	1	1	28.0	△	△	△	△	-	△	×
		17	木造	S29	1954	1	1	28.0	△	△	△	△	-	△	×
		1	木造	R3	2021	1	1	61.7	◎	◎	◎	◎	-	◎	×
		2	木造	R3	2021	1	1	61.7	◎	◎	◎	◎	-	◎	×
		3	木造	R3	2021	1	1	61.7	◎	◎	◎	◎	-	◎	×
		2	木造	S33	1958	1	1	34.6	△	△	△	△	-	△	×
		3	木造	S33	1958	1	1	34.6	△	△	△	△	-	△	×
		4	木造	S33	1958	1	1	34.6	△	△	△	△	-	△	×
		5	木造	S33	1958	1	1	34.6	△	△	△	△	-	△	×
		8	木造	S33	1958	1	1	34.6	△	△	△	△	-	△	×
		9	木造	S33	1958	1	1	34.6	△	△	△	△	-	△	×
		10	木造	S33	1958	1	1	34.6	△	△	△	△	-	△	×
		13・14	木造	S33	1958	1	2	34.6	△	△	△	△	-	△	×
		15・16	木造	S33	1958	1	2	34.6	△	△	△	△	-	△	×
		17・18	木造	S33	1958	1	2	34.6	△	△	△	△	-	△	×
		19・20	木造	S33	1958	1	2	34.6	△	△	△	△	-	△	×

表 外観目視点検調査による劣化判定結果（その2）

No	団地名	団地情報							(◎: 問題なし、○: 大きな問題なし、△: 劣化が進んでいる、×: 注意が必要)						
		棟番号	構造	建設年度		棟数	戸数	住戸面積(m ²)	基礎	外壁	屋根屋上	軒・庇	パルコニー	玄関扉	パリアフリー
				和暦	西暦										
6	水の田尾団地	1	木造	S27	1952	1	2	28.0	○	△	△	△	-	△	×
		2	木造	S27	1952	1	2	28.0	○	△	△	△	-	△	×
		3	木造	H9	1997	1	2	74.9	◎	○	◎	○	-	○	×
		4	木造	H9	1997	1	2	74.9	◎	○	○	○	-	○	×
		5	木造	H9	1997	1	2	74.9	◎	○	○	○	-	○	×
7	小原復興一般住宅	1	木造	R2	2020	1	2	46.0	◎	○	○	○	○	○	○
		2	木造	R2	2020	1	1	61.7	◎	○	○	○	○	○	○
		3	木造	R2	2020	1	1	61.7	◎	○	○	○	○	○	○
		4	木造	R3	2021	1	1	61.7	◎	○	○	○	○	○	○
		5	木造	R3	2021	1	2	46.2	◎	○	○	○	○	○	○
		6	木造	R3	2021	1	2	46.2	◎	○	○	○	○	○	○
8	南田復興一般団地	1	木造	R3	2021	1	1	61.7	◎	○	○	○	-	○	△
		2	木造	R3	2021	1	2	59.6	◎	○	○	○	-	○	△
		3	木造	R3	2021	1	1	61.7	◎	○	○	○	-	○	△
		4	木造	R3	2021	1	1	61.7	◎	○	○	○	-	○	△
		5	木造	R3	2021	1	1	59.9	◎	○	○	○	-	○	△
9	南田C団地	2	木造	S38	1963	1	1	37.1	△	△	△	△	-	△	×
		3	木造	S38	1963	1	1	37.1	△	△	△	△	-	△	×
		6	木造	S38	1963	1	1	37.1	△	△	△	△	-	△	×
		8	木造	S38	1963	1	1	37.1	△	△	△	△	-	△	×
		9・10	木造	S38	1963	1	2	32.2	△	△	△	△	-	△	×
		11	木造	S38	1963	1	1	32.2	△	△	△	△	-	△	×
		12・13	木造	S38	1963	1	2	32.2	△	△	△	△	-	△	×
		14	木造	S38	1963	1	1	32.2	△	△	△	△	-	△	×
		15・16	木造	S38	1963	1	2	32.2	△	△	△	△	-	△	×
		17	木造	S38	1963	1	1	32.2	△	△	△	△	-	△	×
		18・19	木造	S38	1963	1	2	32.2	△	△	△	△	-	△	×
		20	木造	S38	1963	1	1	32.2	△	△	△	△	-	△	×
		3・4	木造	S42	1967	1	2	33.6	△	△	△	△	-	△	×
		7・8	木造	S42	1967	1	2	33.6	△	△	△	△	-	△	×
		9・10	木造	S42	1967	1	2	33.6	△	△	△	△	-	△	×
		13	木造	S42	1967	1	1	33.6	△	△	△	△	-	△	×
11	千滝B団地	1~4	準平	S44	1969	1	4	36.8	○	△	△	△	-	△	×
		5~7	準平	S44	1969	1	3	34.8	○	△	△	△	-	△	×
		8~10	準平	S44	1969	1	3	34.8	○	×	×	×	-	×	×
		11~13	準平	S44	1969	1	3	34.8	○	△	△	△	-	△	×
		14~16	準平	S44	1969	1	3	34.8	○	△	△	△	-	△	×
12	上司尾団地	1	準平	S45	1970	1	4	36.8	○	△	○	△	-	○	×
		2	準平	S45	1970	1	2	36.8	○	△	○	△	-	○	×
		3	準平	S45	1970	1	2	36.8	○	△	○	△	-	○	×
		4	準平	S45	1970	1	4	33.1	○	△	○	△	-	○	×
		5	準平	S45	1970	1	2	33.1	○	△	○	△	-	○	×
13	牧野団地	1	準平	S54	1979	1	4	54.7	○	○	○	○	○	○	×
		2	準平	S54	1979	1	4	54.7	○	○	○	○	○	○	×
		3	準平	S54	1979	1	4	54.7	○	○	○	○	○	○	×
		4	準平	S54	1979	1	4	54.7	○	○	○	○	○	○	×
		5	準平	S54	1979	1	4	54.7	○	○	○	○	○	○	×
14	同和公営団地	S55-A	準平	S55	1980	1	2	54.1	○	△	△	○	-	△	×
		S55-B	準平	S55	1980	1	2	54.1	○	△	△	○	-	△	×
		S61	準平	S61	1986	1	2	54.1	○	△	△	○	-	△	×
15	小原B団地	1	準平	S56	1981	1	4	62.6	○	○	○	○	○	○	×
		2	準平	S56	1981	1	4	62.6	○	○	○	○	○	○	×
		3	準平	S56	1981	1	4	62.6	○	○	○	○	○	○	×
		4	準平	S56	1981	1	4	62.6	○	○	○	○	○	○	×
		5	準平	S56	1981	1	2	62.6	○	○	○	○	○	○	×

表 外観目視点検調査による劣化判定結果（その3）

No	団地名	団地情報							(◎: 問題なし、○: 大きな問題なし、△: 劣化が進んでいる、×: 注意が必要)						
		棟番号	構造	建設年度		棟数	戸数	住戸面積(m ²)	基礎	外壁	屋根屋上	軒・庇	バルコニー	玄関扉	パラフィー
				和暦	西暦										
16	小集落改良住宅	1	準二	S48	1973	1	2	44.9	○	△	△	△	-	△	×
		3	準二	S49	1974	1	2	62.7	○	△	△	△	-	△	×
		4	準二	S49	1974	1	2	62.7	○	△	△	△	-	△	×
		5	準二	S50	1975	1	2	63.5	○	△	△	△	-	△	×
		6	準二	S50	1975	1	2	63.5	○	△	△	△	-	△	×
		7	準二	S50	1975	1	2	63.5	○	△	△	△	-	△	×
		8	準二	S50	1975	1	2	63.5	○	△	△	△	-	△	×
		9	準二	S51	1976	1	2	63.5	○	△	△	△	-	△	×
		10	準二	S51	1976	1	2	63.5	○	△	△	△	-	△	×
		11	準二	S52	1977	1	2	63.5	○	△	△	△	-	△	×
		12	準二	S52	1977	1	2	63.5	○	△	△	△	-	△	×
		13	準二	S53	1978	1	2	63.5	○	△	△	△	-	△	×
		14	準二	S53	1978	1	2	63.5	○	△	△	△	-	△	×
		15	準二	S55	1980	1	2	63.5	○	△	△	△	-	△	×
		16	準二	S55	1980	1	2	63.5	○	△	△	△	-	△	×
17	南田一般住宅	1	準平	S44	1969	1	1	55.1	△	△	△	△	-	△	×
		2	準平	S44	1969	1	1	49.4	△	△	△	△	-	△	×
		3	準平	S44	1969	1	1	49.4	△	△	△	△	-	△	×
18	千滝C団地	1	木造	H16	2004	1	1	77.6	◎	○	○	○	-	◎	×
		2	木造	H16	2004	1	1	77.6	◎	○	○	○	-	◎	×
		3	木造	H16	2004	1	1	77.6	◎	○	○	○	-	◎	×
		4	木造	H16	2004	1	1	77.6	◎	○	○	○	-	◎	×
		5	木造	H16	2004	1	1	77.6	◎	○	○	○	-	◎	×
		6	木造	H16	2004	1	1	77.6	◎	○	○	○	-	◎	×
		7	木造	H16	2004	1	1	77.6	◎	○	○	○	-	◎	×
		8	木造	H16	2004	1	1	77.6	◎	○	○	○	-	◎	×
		9	木造	H16	2004	1	1	77.6	◎	○	○	○	-	◎	×
		10	木造	H16	2004	1	1	77.6	◎	○	○	○	-	◎	×
		11	木造	H16	2004	1	1	77.6	◎	○	○	○	-	◎	×
		12	木造	H16	2004	1	1	77.6	◎	○	○	○	-	◎	×
19	小峰団地	3	木造	S36	1961	1	1	34.7	△	△	△	△	-	△	×
		5	木造	S36	1961	1	1	47.7	△	△	△	△	-	△	×
		8	木造	S36	1961	1	1	29.7	△	△	△	△	-	△	×
		9	木造	S36	1961	1	1	29.7	△	△	△	△	-	△	×
20	須原団地	3	木造	S41	1966	1	1	39.2	△	△	△	△	×	△	×
		4	木造	S41	1966	1	1	39.2	△	△	△	△	×	△	×
		7	木造	S41	1966	1	1	56.1	△	△	△	△	×	△	×
		9	木造	S41	1966	1	1	33.6	△	△	△	△	×	△	×
		10	木造	S41	1966	1	1	33.6	△	△	△	△	×	△	×
		12	木造	S41	1966	1	1	33.6	△	△	△	△	×	△	×
21	井無田団地	1	木造	S36	1961	1	1	34.7	○	△	△	△	-	△	×
		3	木造	S36	1961	1	1	48.7	○	△	△	△	-	△	×
		4	木造	S36	1961	1	1	34.7	○	△	△	△	-	△	×
		6	木造	S36	1961	1	1	34.7	○	△	△	△	-	△	×
		8	木造	S36	1961	1	1	29.7	○	△	△	△	-	△	×
22	和の杜団地	1・2	木造	H3	1991	1	2	77.8	◎	○	○	○	-	◎	×
		3・4	木造	H3	1991	1	2	77.8	◎	○	○	○	-	◎	×
		5・6	木造	H3	1991	1	2	65.8	◎	○	○	○	-	◎	×
		7・8	木造	H3	1991	1	2	65.8	◎	○	○	○	-	◎	×
		9・10	木造	H3	1991	1	2	65.8	◎	○	○	○	-	◎	×
		22・12	木造	H6	1994	1	2	86.1	◎	○	○	○	-	◎	×
		13・14	木造	H9	1997	1	2	69.8	◎	○	○	○	-	◎	×
		15・16	木造	H10	1998	1	2	62.9	◎	○	○	○	-	◎	×
		17・18	木造	H11	1999	1	2	62.9	◎	○	○	○	-	◎	×

表 外観目視点検調査による劣化判定結果（その4）

No	団地名	団地情報							(◎: 問題なし、○: 大きな問題なし、△: 劣化が進んでいる、×: 注意が必要)							
		棟番号	構造	建設年度		棟数	戸数	住戸面積(m ²)	基礎	外壁	屋根屋上	軒・庇	パルコニー	玄関扉	パリアフリー	
				和暦	西暦											
22	和の杜団地	21	木造	H12	2000	1	1	81.5	◎	○	○	○	○	-	◎	○
		22	木造	H12	2000	1	1	81.5	◎	○	○	○	○	-	◎	○
		23	木造	H12	2000	1	1	81.5	◎	○	○	○	○	-	◎	○
		24	木造	H12	2000	1	1	81.5	◎	○	○	○	○	-	◎	○
		25	木造	H13	2001	1	1	74.7	◎	○	○	○	○	-	◎	○
		26	木造	H13	2001	1	1	74.7	◎	○	○	○	○	-	◎	○
		27	木造	H13	2001	1	1	74.7	◎	○	○	○	○	-	◎	○
		28	木造	H13	2001	1	1	74.7	◎	○	○	○	○	-	◎	○
		29	木造	H14	2002	1	1	82.2	◎	○	○	○	○	-	◎	○
		30	木造	H14	2002	1	1	82.2	◎	○	○	○	○	-	◎	○
		31	木造	H14	2002	1	1	82.2	◎	○	○	○	○	-	◎	○
		32	木造	H14	2002	1	1	82.2	◎	○	○	○	○	-	◎	○
		33	木造	H15	2003	1	1	82.2	◎	○	○	○	○	-	◎	○
		34	木造	H15	2003	1	1	82.2	◎	○	○	○	○	-	◎	○
		35	木造	H15	2003	1	1	74.7	◎	○	○	○	○	-	◎	○
		36	木造	H15	2003	1	1	74.7	◎	○	○	○	○	-	◎	○
		37	木造	H16	2004	1	1	74.7	◎	○	○	○	○	-	◎	○
23	緑川団地	1	木造	H4	1992	1	1	68.0	○	○	○	○	○	○	○	×
24	大正町団地	47-1L	準平	S47	1972	1	4	38.5	○	△	○	△	-	○	×	
		47-2L	準平	S47	1972	1	4	35.5	○	△	○	△	-	○	×	
		48-1L	準平	S48	1973	1	4	39.9	○	△	○	△	-	○	×	
		50-1L	準平	S50	1975	1	4	47.4	○	△	○	△	-	○	×	
		52-2L	準二	S52	1977	1	4	57.6	○	△	△	○	-	○	×	
25	古園団地	62-2W-1	木造	S62	1987	1	2	68.3	○	○	○	△	-	○	×	
		62-2W-2	木造	S62	1987	1	2	68.3	○	○	○	△	-	○	×	
26	滝上団地	37-1W-3	木造	S37	1962	1	1	39.5	○	△	△	△	-	○	×	
		37-1W-5	木造	S37	1962	1	1	39.5	○	△	△	△	-	○	×	
		37-1W-6	木造	S37	1962	1	1	39.5	○	△	△	△	-	○	×	
		37-1W-7	木造	S37	1962	1	1	39.5	○	△	△	△	-	○	×	
		54-2L	準平	S54	1979	1	4	57.4	○	△	△	○	-	○	×	
		H4-2W-1	木造	H4	1992	1	2	59.6	○	○	○	○	-	○	×	
		H4-2W-2	木造	H4	1992	1	2	59.6	○	○	○	○	-	○	×	
		H5-2W-1	木造	H5	1993	1	2	66.2	○	○	○	○	-	○	×	
27	須刈台団地	37-2W	木造	S37	1962	1	2	39.9	○	△	△	△	-	△	×	
28	今団地	57-2W-1	木造	S57	1982	1	2	61.4	◎	○	○	○	-	○	×	
		57-2W-2	木造	S57	1982	1	2	61.4	◎	○	○	○	-	○	×	
		57-2W-3	木造	S57	1982	1	2	61.4	◎	○	○	○	-	○	×	
		61-2W-1	木造	S61	1986	1	2	63.1	◎	○	○	○	-	○	×	
		61-2W-2	木造	S61	1986	1	2	63.1	◎	○	○	○	-	○	×	
		61-2W-3	木造	S61	1986	1	2	63.1	◎	○	○	○	-	○	×	
		H2-2W-1	木造	H2	1990	1	2	58.1	◎	○	○	○	-	○	×	
		H2-2W-2	木造	H2	1990	1	2	58.1	◎	○	○	○	-	○	×	
29	上ヶ団地	H2-2W-3	木造	H2	1990	1	2	58.1	◎	○	○	○	-	○	×	
		35-2W	木造	S35	1960	1	2	58.0	○	△	△	△	-	△	×	
30	宮鶴団地	47-1L	準平	S47	1972	1	2	38.5	○	○	△	○	-	△	×	
		48-2L	準平	S48	1973	1	3	39.9	○	△	△	○	-	○	×	
		23-2L	準平	S53	1978	1	4	57.4	○	○	○	○	-	○	×	
31	二瀬本団地	56-2L	準平	S56	1981	1	4	61.4	○	○	△	△	-	○	×	
32	元柏団地	H1-1	木造	H1	1989	1	1	63.0	○	○	○	○	-	○	×	
34	馬見原川鶴団地	A	中耐	H11	1999	1	6	72.7	◎	○	○	△	◎	◎	×	
		B	中耐	H11	1999	1	6	77.4	◎	○	○	△	◎	◎	×	
		C1	木造	H16	2004	1	2	75.7	◎	○	○	○	○	○	×	
35	柏団地	C2	木造	H16	2004	1	2	75.7	◎	○	○	○	○	○	×	
		A1	木造	H8	1996	1	2	77.0	◎	○	○	○	○	○	×	
		A2	木造	H8	1996	1	2	77.0	◎	○	○	○	○	○	×	
36	そよ風ハイツ	B1	木造	H8	1996	1	2	75.3	◎	○	○	○	○	○	×	

表 外観目視点検調査による劣化判定結果（その5）

No	団地名	棟番号	構造	建設年度		棟数	戸数	住戸面積(m ²)	(◎：問題なし、○：大きな問題なし、△：劣化が進んでいる、×：注意が必要)						
				和暦	西暦				基礎	外壁	屋根屋上	軒・庇	バルコニー	玄関扉	パリアフリー
37	大久保団地	1	木造	H13	2001	1	2	81.6	○	○	○	○	○	○	×
		2	木造	H13	2001	1	2	81.6	○	○	○	○	○	○	×
		3	木造	H13	2001	1	2	81.6	○	○	○	○	○	○	×
		4	木造	H13	2001	1	2	81.6	○	○	○	○	○	○	×
		5	木造	H13	2001	1	2	81.6	○	○	○	○	○	○	×
		6	木造	H13	2001	1	2	81.6	○	○	○	○	○	○	×
		7	木造	H13	2001	1	2	81.6	○	○	○	○	○	○	×
38	花上一般住宅	1	木造	S49	1974	1	1	82.0	○	○	△	△	-	○	×
39	橋一般住宅	1	木造	S62	1987	1	1	63.0	○	○	○	○	-	○	×
40	原復興一般団地	1	木造	H28	2016	1	2	31.9	◎	◎	◎	◎	-	◎	○
		2	木造	H28	2016	1	2	31.9	◎	◎	◎	◎	-	◎	○
		3	木造	H28	2016	1	2	41.8	◎	◎	◎	◎	-	◎	○
41	おおるりメゾンド浜町	-	準二	R4	2022	1	12	64.8	◎	◎	◎	◎	-	◎	○

3.2 公営住宅等入居者の状況

(1) 入居者の居住年数

居住年数をみると、25年以上の世帯は101世帯と全体の約3割を占め最も高くなっている。

構造別にみると、改良の準二や公営の木造、準平で特に長期居住の傾向が強いことが分かる。

表 居住年数

(単位:世帯)

	5年未満	5~10年未満	10~15年未満	15~20年未満	20~25年未満	25年以上	計
公営住宅	31	31	25	17	26	80	210
特公賃	12	7	7	3	6	0	35
改良	1	1	0	2	5	10	19
一般	4	0	0	1	6	1	12
復興一般	24	0	0	0	0	0	24
地優賃	12	0	0	0	0	0	12
総計	84	39	32	23	43	91	312
割合	26.9%	12.5%	10.3%	7.4%	13.8%	29.2%	100.0%

資料:山都町建設課

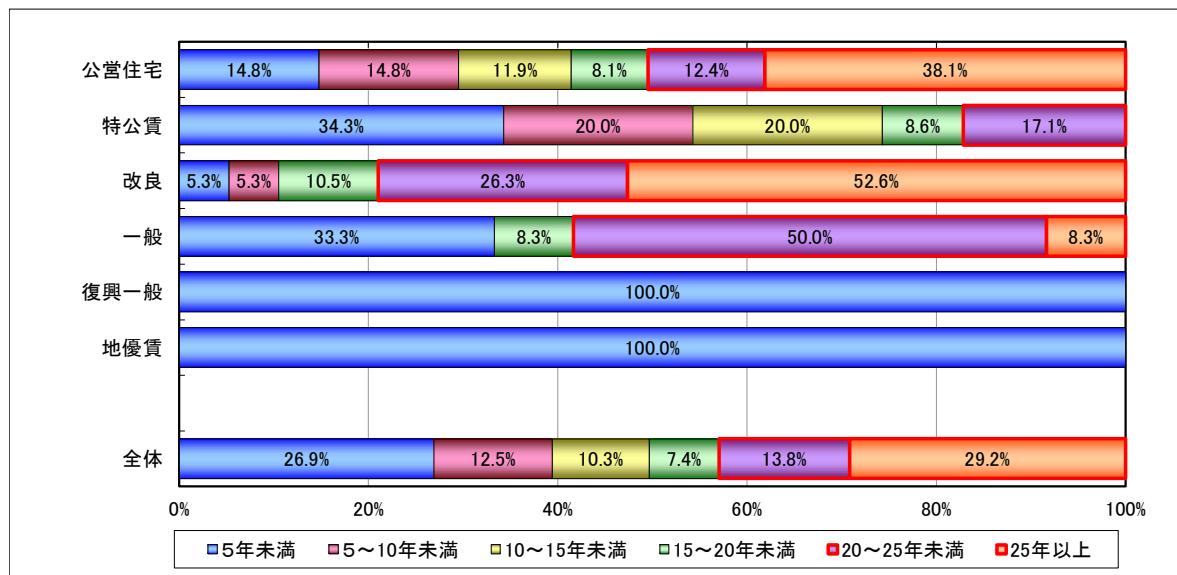


図 居住年数

(2) 世帯主年齢

世帯主の年齢構成は、60歳代（60～69歳）が最も多く21.5%、次いで70歳代の18.4%、50歳代の16.5%となっている。

また、65歳以上の高齢者が世帯主である割合は42.3%となっている。

構造別にみると、公営の木造、準平、準二、改良の準二で高齢者の割合が高くなっている。

表 世帯主年齢

(単位:世帯)

	30歳未満	30～39歳	40～49歳	50～59歳	60～64歳	65～69歳	70～79歳	80歳以上	計
公営住宅	6	9	18	24	13	28	63	49	210
特公賃	0	7	13	10	3	2	0	0	35
改良	0	0	0	2	3	2	5	7	19
一般	1	2	1	1	0	3	1	3	12
復興一般	2	2	5	2	1	3	4	5	24
地優賃	4	4	3	1	0	0	0	0	12
総計	13	24	40	40	20	38	73	64	312
割合	4.2%	7.7%	12.8%	12.8%	6.4%	12.2%	23.4%	20.5%	100.0%

資料:山都町建設課

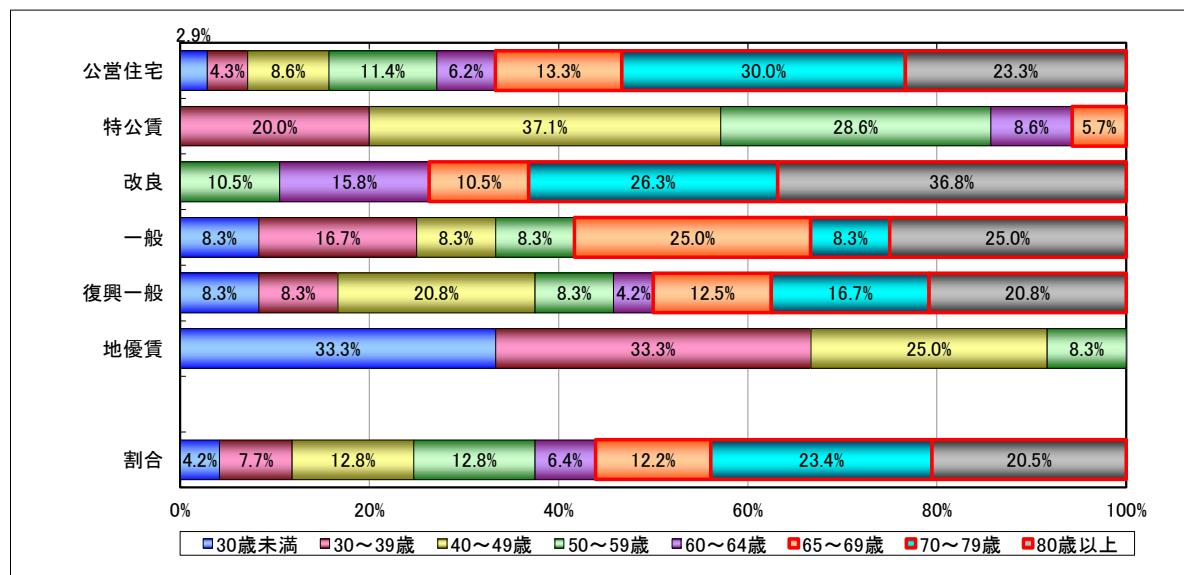


図 世帯主年齢

(3) 世帯人員

世帯人員構成をみると、1人暮らしが133世帯(36.5%)、次いで2人暮らしが94世帯(25.8%)と続いており、1人、2人世帯の世帯が6割を超える状況となっている。

構造別にみると、公営の木造、準平、準二、改良の準二で少人数世帯の割合が高くなっている。一方、公営の中耐や特公賃等では、3人以上のファミリー世帯の割合が高くなっている。

表 世帯人員

(単位:世帯)

	1人	2人	3人	4人	5人	6人以上	計
公営住宅	102	60	22	12	9	5	210
特公賃	2	15	7	5	6	0	35
改良	11	8	0	0	0	0	19
一般	3	5	1	0	0	3	12
復興一般	11	8	3	1	1	0	24
地優賃	0	6	3	1	2	0	12
合計	129	102	36	19	18	8	312
割合	41.3%	32.7%	11.5%	6.1%	5.8%	2.6%	100.0%

資料:山都町建設課

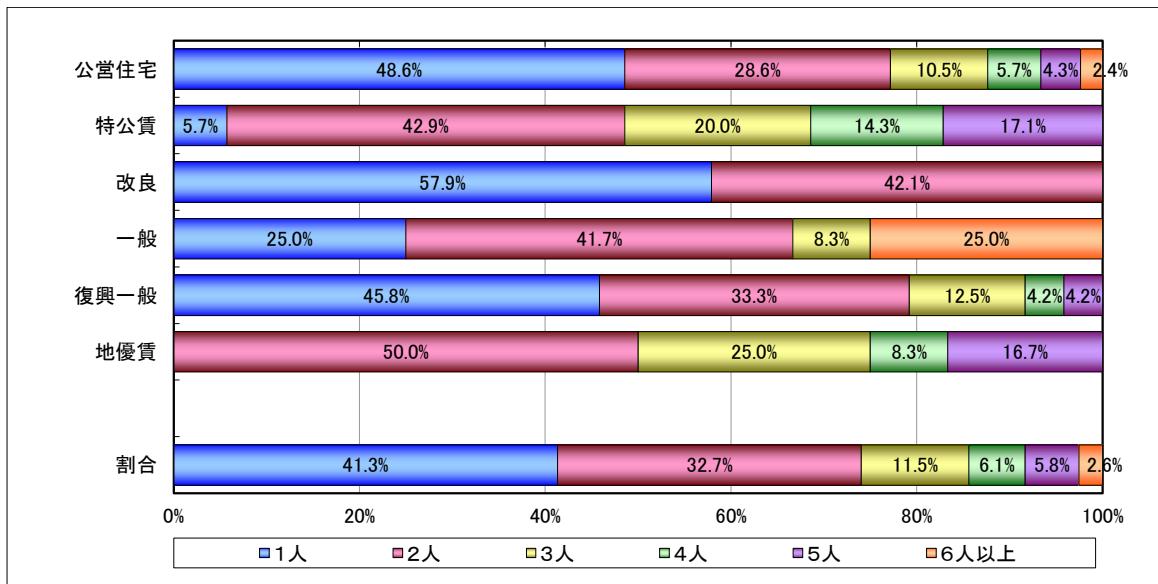


図 世帯人員

(4) 高齢者を含む世帯数

65歳以上の高齢者を含む世帯数は168世帯と全体の46.2%となっており、約半数の世帯で高齢者がいることになる。

また、高齢者単身世帯についても89世帯(24.5%)と多くなっている。

構造別にみると、公営の木造、準平、準二、改良の準二で高齢者を含む世帯の割合が高くなっている。

表 高齢者を含む世帯数

(単位:世帯)

	高齢者 単身世帯	高齢者 夫婦世帯	高齢者 同居世帯	高齢者の 居ない世帯	計
公営住宅	89	24	32	65	210
特公賃	0	2	1	32	35
改良	9	2	4	4	19
一般	3	2	2	5	12
復興一般	7	4	3	10	24
地優賃	0	0	0	12	12
総計	108	34	42	128	312
割合	34.6%	10.9%	13.5%	41.0%	100.0%

資料:山都町建設課

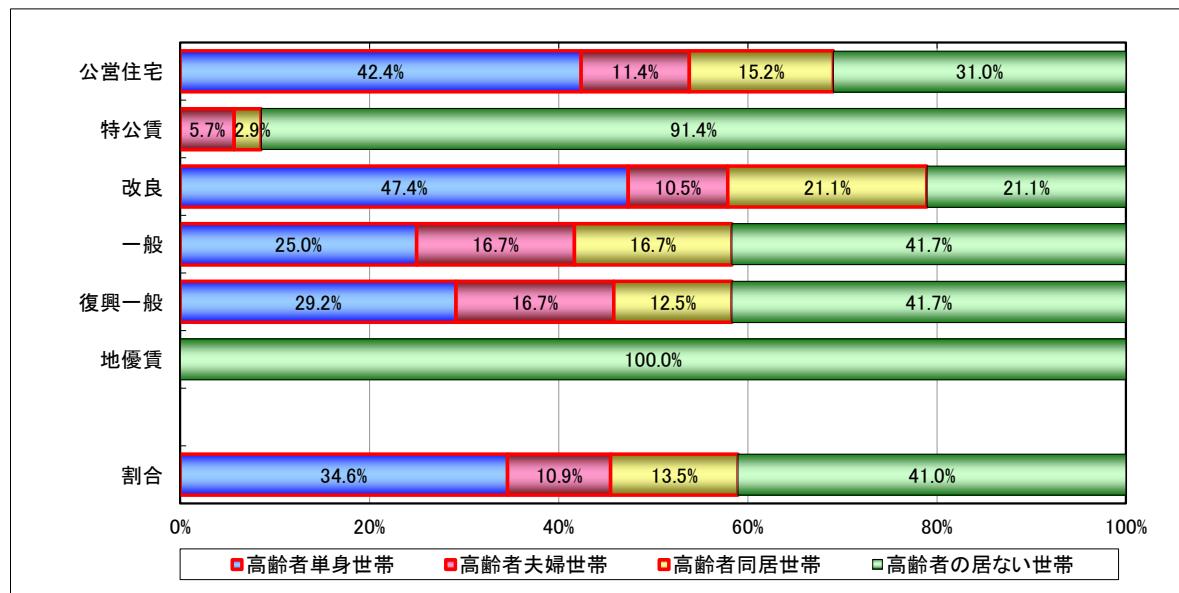


図 高齢者を含む世帯数

(5) 入居応募状況

入居応募状況は、平成 25 年から令和 4 年までの過去 5 年間で平均 14.0 戸/年となっている。

表 入居者応募状況

(単位:世帯)

		平成30年度	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度	年平均	入居戸数
矢部地区	入居者数	4	7	6	19	21	11.4	173
	応募数	4	13	12	27	31	17.4	
清和地区	入居者数	3	4	0	3	4	2.8	49
	応募数	3	8	0	3	4	3.6	
蘇陽地区	入居者数	4	6	8	3	8	5.8	90
	応募数	4	8	9	4	8	6.6	
計	入居者数	11	17	14	25	33	20	312
	応募数	11	29	21	34	43	27.6	

資料:山都町建設課

(6) 入居者の収入の状況

入居者の政令月収入額は、一般階層にあたる 158 千円までの世帯が 319 世帯 (87.6%)、裁量階層にあたる 158~214 千円までが 17 世帯 (4.7%)、214 千円以上が 28 世帯となっている。

また、公営住宅の入居収入基準を超える 214 千円以上の世帯は 5 世帯となっている。

表 家賃階層別世帯数

(単位:世帯)

	0~ 104千円未満	104~ 123千円未満	123~ 139千円未満	139~ 158千円未満	158~ 186千円未満	186~ 214千円未満	214~ 259千円未満	259千円以上	計
公営住宅	159	11	10	5	8	4	8	5	210
特公賃	2	0	0	2	4	3	7	17	35
改良	14	1	3	0	0	1	0	0	19
一般	9	0	0	0	1	0	2	0	12
復興一般	19	1	2	1	1	0	0	0	24
地優賃	1	0	1	4	1	0	1	4	12
合計	204	13	16	12	15	8	18	26	312
割合	65.4%	4.2%	5.1%	3.8%	4.8%	2.6%	5.8%	8.3%	100.0%

資料:山都町建設課

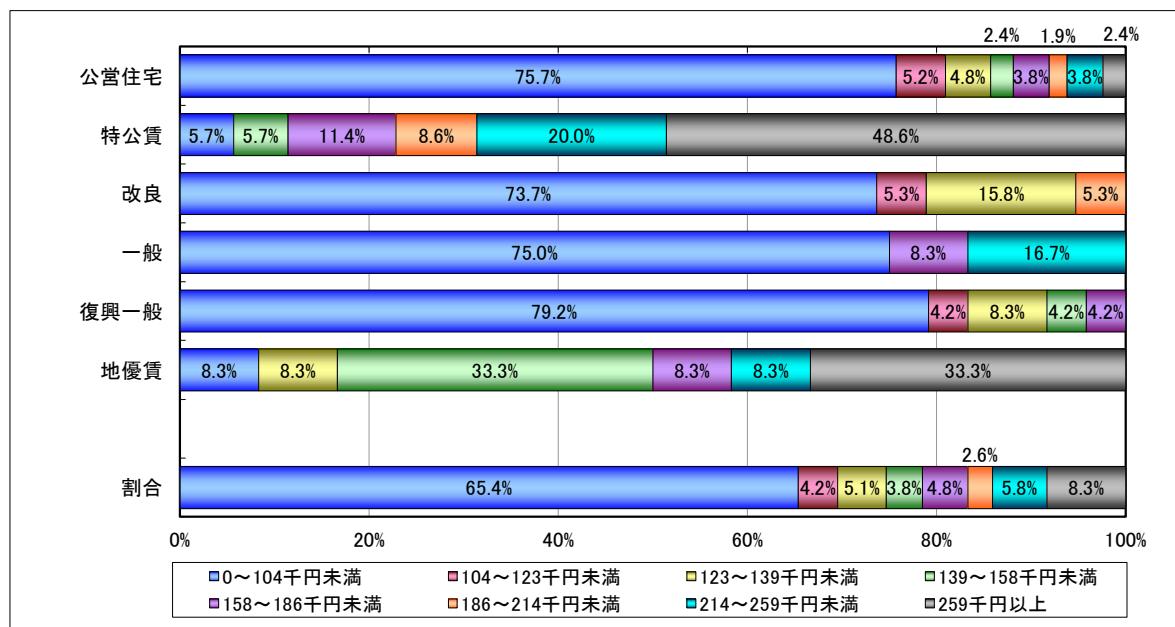


図 家賃階層別世帯数

3.3 公営住宅等の問題点と課題

(1) 問題点と長寿命化に向けた課題

項目	現状および問題点	公営住宅等の長寿命化に向けた課題
建築時期	<ul style="list-style-type: none">新耐震基準以前の住棟は全体の63.1%を占める耐用年数を超過している住棟は全体の68.3%を占める	<ul style="list-style-type: none">耐用年数を超過する住棟の今後の活用方法を検討し、適切な管理を検討
居住環境水準	<ul style="list-style-type: none">高齢化対応住宅や給湯設備の未整備経年劣化による、外壁や屋上などの劣化	<ul style="list-style-type: none">バリアフリー化の適切な対応、給湯設備の整備が必要計画的な外壁、屋上等の改修が必要
入居者の状況	<ul style="list-style-type: none">高齢者がいる世帯は46.2%を占める公営住宅の収入基準を超過する世帯が存在	<ul style="list-style-type: none">高齢者向け住宅の適切な確保が必要収入超過者に対する適切な対応が必要

(2) 基本的な対応方針の整理

上記の問題点と長寿命化に向けた課題を踏まえ、基本的な対応方針を以下に整理する。

- ① 改修が必要な住棟を優先的に実施するほか、極力、現在の住宅に住み続けながら改修する方法が望まれる。耐用年数等を考慮しながら、建替えと改修の判断を行う。
- ② 改修の際は、バリアフリー化を推進するほか、給湯施設の整備等の居住環境の向上に資する改善が望まれる。
- ③ 今後、増加が予想される高齢者単身世帯への対応を実施することが望まれる。（高齢者対応住宅の確保や地域コミュニティの健全な育成など）

4. 長寿命化計画に関する基本方針

4.1 基本方針

(1) ストックの状況の把握及び日常的な維持管理の方針

住宅ストックを長期にわたり有効に活用していくためには、住宅ストックの状況把握と定期的・計画的な修繕・改善等が必要であり、そのために必要な調査経常的な点検などについて以下のように実施する。

- ・管理している公営住宅の整備・管理に関するデータを住棟単位で整理し、劣化調査等の実施結果などを整理する。
- ・公営住宅の定期点検を実施するとともに、予防保全的な維持管理を実施する。
- ・住棟単位での修繕履歴データの整理を行い、履歴を確認出来る仕組みを作り、修繕等の発生原因の検証等に役立てる。

(2) 長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針

長寿命化を図るとともに、ライフサイクルコストの縮減を図るために、以下の事項について実施する。

●対処療法的な維持管理から予防保全的な維持管理への転換

これまでの維持管理における問題事案が発生してから修繕等を実施するといった、対処療法的な対応を見直し、定期的な点検や調査の実施による予防保全的な維持管理方式への転換を行い、耐久性の向上に寄与する改善・修繕を実施することにより、住宅ストックの長寿命化を図り、かつ良質なストックの確保に努める。

●整備仕様の向上等による耐久性の向上及び修繕周期の延長

必要な修繕及び改善の複合的な実施と併せて、住棟の整備仕様の向上等による耐久性の向上や、予防保全的な改善・修繕の実施による修繕周期の延長などにより、ライフサイクルコストの縮減を図る。

●定期点検や調査の充実による効率的な修繕・改善の実施

定期点検や重点的に行う調査等の充実により、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐとともに、改善や修繕の効率的な実施につなげる。

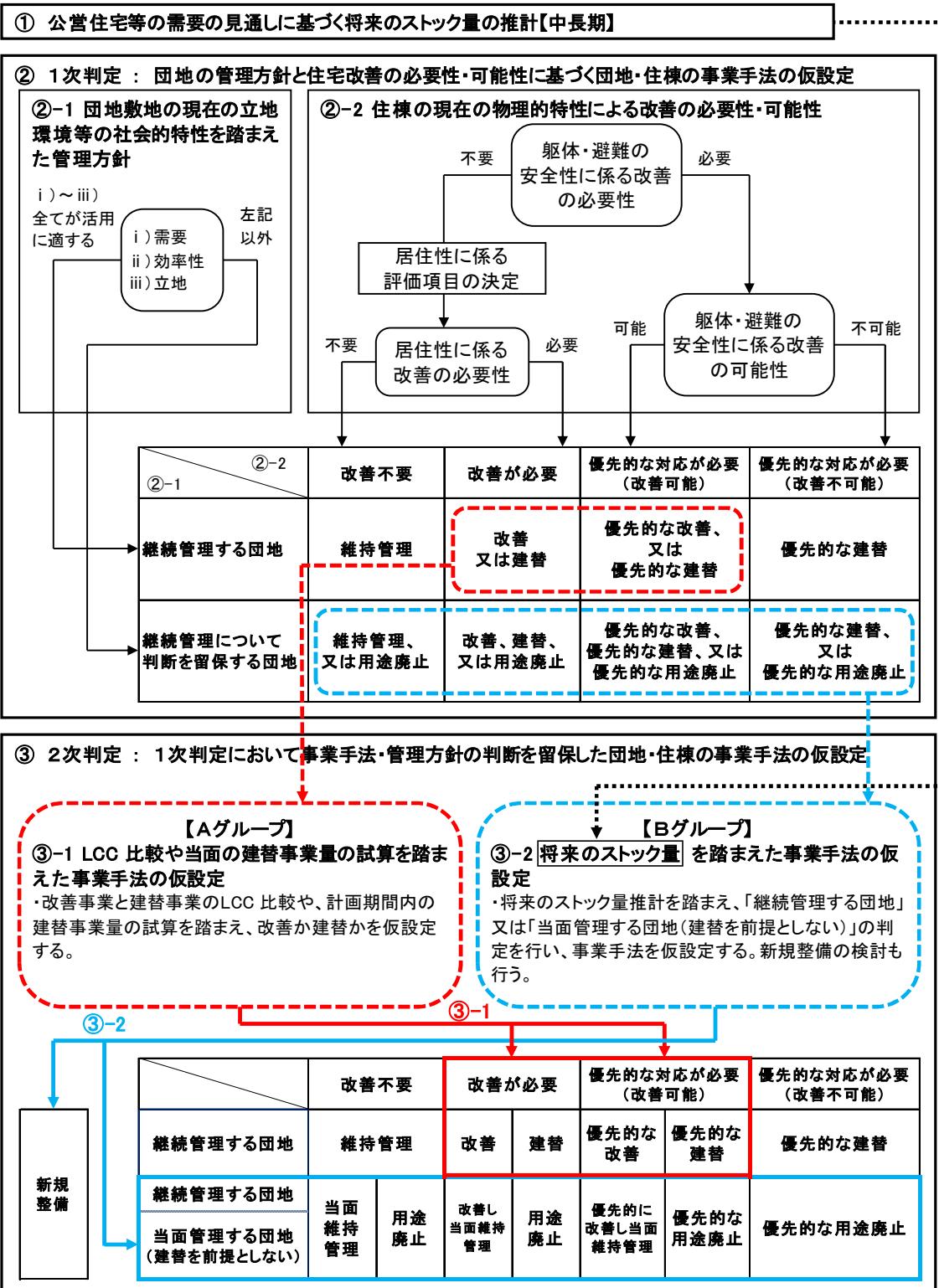
5. 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

5.1 団地別・住棟別事業手法の選定

(1) 公営住宅等ストックの事業手法選定フロー

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

■事業手法の選定フロー



④ 3次判定：計画期間における事業手法の決定

④-1 集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定

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

④-2 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

■ 事業費の試算

- ・中長期的な期間(30年程度)のうちに想定される新規整備、改善、建替等に係る年度別事業費を試算する。

問題なし

問題あり

■ 事業実施時期の調整

- ・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、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。

事業実施時期の決定 及び 年度別事業費の試算

④-3 長期的な管理の見通しの作成【30年程度】

全団地・住棟の供用期間、事業実施時期等を示した概ね30年程度の長期的な管理の見通しを作成する。

④-4 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(10年以上)内における最終的な事業手法を決定する。
- ・改善を実施する住棟は、住棟の物理的特性等を踏まえ、全面的改善か個別改善かを決定する。
- ・計画期間内の事業予定を、公営住宅等ストックの事業手法別戸数表(P.96)として整理する。

資料：公営住宅等長寿命化計画策定指針 平成28年8月 (国土交通省住宅局)

(2) 公営住宅等の需要の見通しに基づく将来ストック量の推計【中長期】

中長期的な公営住宅等の需要の見通しを踏まえ、住宅の継続的な維持管理や建替事業、用途廃止などの管理方針の検討を行う。

中長期的な公営住宅等の需要の見通しは、「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム（令和4年8月公開）」（以下ストック推計プログラム）により算定される、「著しい困窮年収未満の世帯数」を用いる。

① 著しい困窮年収未満世帯数の推計結果

ストック推計プログラムを使用し、著しい困窮年収未満の世帯数の推計した結果、著しい困窮年収未満の世帯数は、計画開始の令和5年度（2023年度）は223世帯、計画期間満了の令和14年度（2032年度）は195世帯となり、10年間で28世帯減少する結果となった。

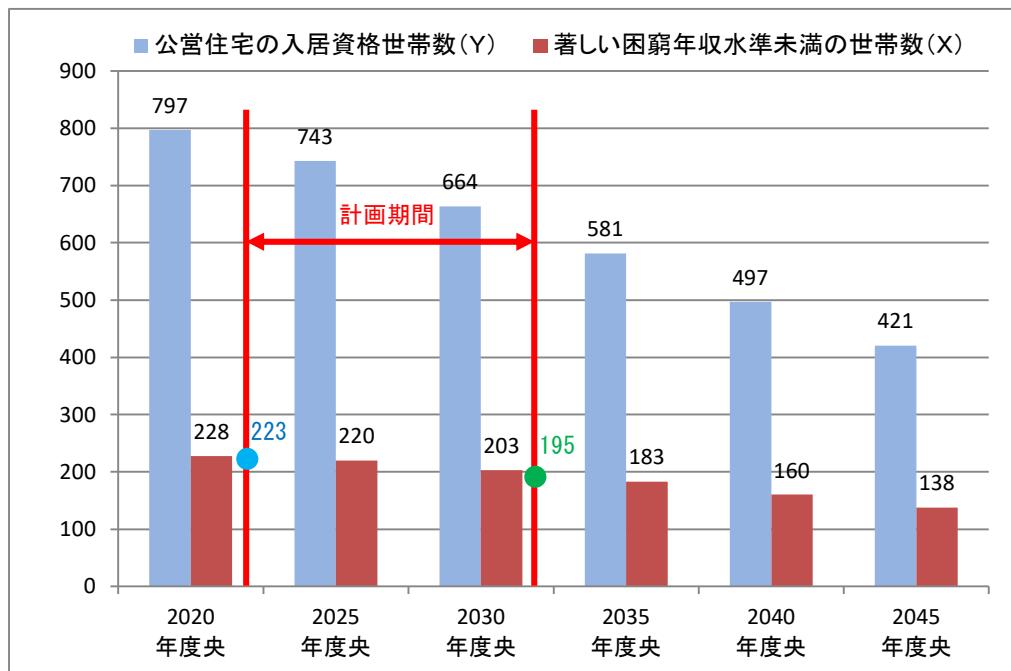


図 著しい困窮年収未満世帯数の推計結果

表 著しい困窮年収未満世帯数の推計結果

	令和2年 2020年	令和5年 2023年	令和7年 2025年	令和12年 2030年	令和14年 2032年	令和17年 2035年	令和22年 2040年	令和27年 2045年
ストック推計	228	223	220	203	195	183	160	138

(3) 目標とする町営住宅の管理戸数

中長期的な町営住宅の需要の見通しを推計した結果、計画期間満了の令和 14 年度（2032 年度）の「著しい困窮年収未満の世帯数」は 195 戸である。一方、本町の公営住宅は特定公共賃貸住宅や地域優良賃貸住宅等の収入制限のある公営住宅については、上記の「著しい困窮年収未満の世帯数」には該当しないため、住戸の削減対象としない。

よって、一般住宅、公営住宅、改良住宅の 342 戸を 195 戸に削減することとし、特定公共賃貸住宅、地域優良賃貸住宅の 24 棟 52 戸を追加した、247 戸を目標管理戸数に設定する。

表 住宅種別の住棟数・住戸数

種別	住棟数	住戸数
一般住宅	16	22
公営住宅	160	290
改良住宅	15	30
特定公共賃貸住宅	23	40
地域優良賃貸住宅	1	12
計	215	394

削減対象の住宅

著しい困窮年収未満世
帯に該当しない

5.2 団地別事業手法の選定基準

(1) 1次判定

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

① 1次判定①【住宅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】

1次判定①では、社会的特性に係る現在の評価に基づき、住宅の将来的な管理方針の判定を行う。

主な判定内容は、現在の住宅の(1)需要、(2)効率性、(3)立地について評価を行い、全ての評価項目が活用に適する場合は将来にわたり「維持管理する住宅」、いずれかの評価項目が活用に適さない場合は「維持管理について判断を留保する住宅」とする。

それぞれの項目の具体的な判定基準を以下に示す。

a) 需要

条件1を満たし、条件2-1、2-2のどちらかを満たす場合に需要が高いと判断する。

1. 住宅として政策的に空家を進めていない住宅
 - 2-1. 直近5年間の応募倍率が1.0以上の住宅
 - 2-2. 政策空家を除く空家率が20%未満の住宅

b) 効率性

敷地の高度利用の可能性より、建替事業の可能性を評価する。

以下の2点の両方を満たす場合に効率性があると判断する。

1. 敷地に高低差がなく、利用しやすい形状であること
2. 敷地面積が1,000m²以上であること

c) 立地

立地に関しては、災害危険区域等の内外について評価を行う。

住宅敷地が災害危険区域等（洪水浸水想定区域、土砂災害警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域、土石流危険渓流、地すべり危険箇所）内にある場合は、維持管理について判断を留保する住宅と判断する。

なお、対象とする区域は山都町防災マップで示されている災害種別に準拠する。

d) 検討フロー図

以上の検討内容を踏まえた、検討フロー図を以下に示す。

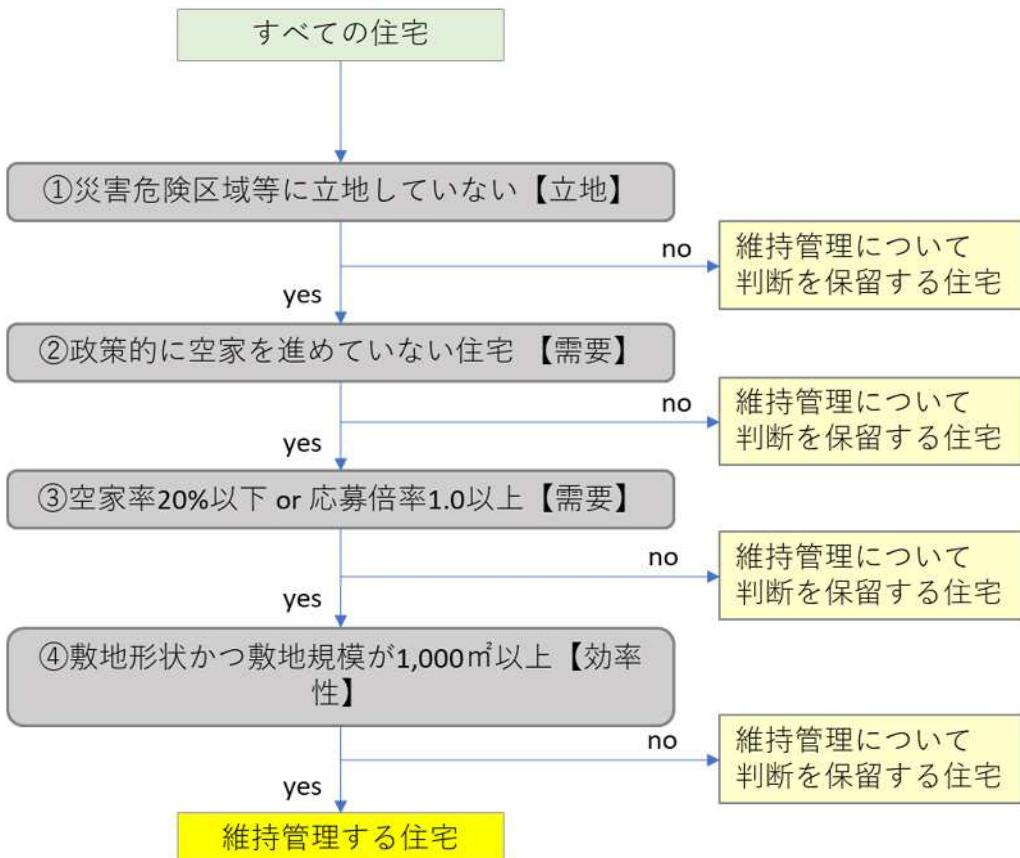


図 住宅敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた検討フロー図

以上の算定方法に基づいて算出した、1次判定①【住宅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】の判定結果を以下に示す。

表 1次判定① 判定結果

	住棟数	住宅数
維持管理する団地	125	247
維持管理について判断を留保する団地	90	147
計	215	394

表 1 次判定①【団地敷地の現在の立地環境等の社会特性を踏まえた管理方針】(その1)

団地情報									1次判定①												
No	団地名	地区	住所	棟番号	構造	建設年度		棟数	戸数	需要				効率性		立地		判定	判定結果		
						和暦	西暦			空家数	政策空家数	政策空家を除く空家率	応募倍率	判定	敷地面積	敷地形状	判定	災害危険区域			
1	下町団地	矢部	浜町271	1	木造	S26	1951	1	2	0	0	0.0%	-	○	337.6	x	x	-	-	○	維持管理について判断を留保する団地
				2	木造	S26	1951	1	2	0	0	0.0%	-	○	337.6	x	x	-	-	○	維持管理について判断を留保する団地
		矢部	浜町297-4	3	木造	S28	1953	1	2	2	2	0.0%	-	x	518.0	x	○	-	-	○	維持管理について判断を留保する団地
				4	木造	S28	1953	1	2	1	1	0.0%	-	x	518.0	x	○	-	-	○	維持管理について判断を留保する団地
2	南田A団地	矢部	南田153	2	木造	S29	1954	1	1	0	0	0.0%	-	○	2,168.2	○	○	-	-	○	維持管理する団地
				3	木造	S29	1954	1	1	0	0	0.0%	-	○	2,168.2	○	○	-	-	○	維持管理する団地
				4	木造	S29	1954	1	1	0	0	0.0%	-	○	2,168.2	○	○	-	-	○	維持管理する団地
				6	木造	S29	1954	1	1	0	0	0.0%	-	○	2,168.2	○	○	-	-	○	維持管理する団地
				7	木造	S29	1954	1	1	0	0	0.0%	-	○	2,168.2	○	○	-	-	○	維持管理する団地
				8	木造	S29	1954	1	1	0	0	0.0%	-	○	2,168.2	○	○	-	-	○	維持管理する団地
				9	木造	S29	1954	1	1	0	0	0.0%	-	○	2,168.2	○	○	-	-	○	維持管理する団地
				1	木造	S28	1953	1	1	1	1	0.0%	-	x	1,855.3	○	○	○	-	x	維持管理について判断を留保する団地
				4	木造	S28	1953	1	1	0	0	0.0%	-	○	1,855.3	○	○	○	-	x	維持管理について判断を留保する団地
3	上司尾第一団地	矢部	上寺1551	5	木造	S28	1953	1	1	0	0	0.0%	-	○	1,855.3	○	○	○	-	x	維持管理について判断を留保する団地
				7	木造	S28	1953	1	1	0	0	0.0%	-	○	1,855.3	○	○	○	-	x	維持管理について判断を留保する団地
				8	木造	S28	1953	1	1	0	0	0.0%	-	○	1,855.3	○	○	○	-	x	維持管理について判断を留保する団地
				9	木造	S29	1954	1	1	0	0	0.0%	-	○	1,855.3	○	○	○	-	x	維持管理について判断を留保する団地
				11	木造	S29	1954	1	1	0	0	0.0%	-	○	1,855.3	○	○	○	-	x	維持管理について判断を留保する団地
				12	木造	S29	1954	1	1	0	0	0.0%	-	○	1,855.3	○	○	○	-	x	維持管理について判断を留保する団地
				14	木造	S29	1954	1	1	0	0	0.0%	-	○	1,855.3	○	○	○	-	x	維持管理について判断を留保する団地
				16	木造	S29	1954	1	1	0	0	0.0%	-	○	1,855.3	○	○	○	-	x	維持管理について判断を留保する団地
				17	木造	S29	1954	1	1	0	0	0.0%	-	○	1,855.3	○	○	○	-	x	維持管理について判断を留保する団地
				1	木造	R3	2021	1	1	0	0	0.0%	-	○	698.5	x	○	-	-	○	維持管理する団地
				2	木造	R3	2021	1	1	0	0	0.0%	-	○	698.5	x	○	-	-	○	維持管理する団地
				3	木造	R3	2021	1	1	0	0	0.0%	-	○	698.5	x	○	-	-	○	維持管理する団地
4	大川町復興一般団地	矢部	城平876-1	2	木造	S33	1958	1	1	0	0	0.0%	-	○	2,272.7	○	○	-	-	○	維持管理する団地
				3	木造	S33	1958	1	1	0	0	0.0%	-	○	2,272.7	○	○	-	-	○	維持管理する団地
				4	木造	S33	1958	1	1	1	1	0.0%	-	x	2,272.7	○	○	-	-	○	維持管理について判断を留保する団地
				5	木造	S33	1958	1	1	1	1	0.0%	-	x	2,272.7	○	○	-	-	○	維持管理について判断を留保する団地
				8	木造	S33	1958	1	1	0	0	0.0%	-	○	2,272.7	○	○	-	-	○	維持管理する団地
				9	木造	S33	1958	1	1	0	0	0.0%	-	○	2,272.7	○	○	-	-	○	維持管理する団地
				10	木造	S33	1958	1	1	1	1	0.0%	-	x	2,272.7	○	○	-	-	○	維持管理について判断を留保する団地
				13・14	木造	S33	1958	1	2	0	0	0.0%	-	○	2,272.7	○	○	-	-	○	維持管理する団地
				15・16	木造	S33	1958	1	2	1	1	0.0%	-	x	2,272.7	○	○	-	-	○	維持管理について判断を留保する団地
				17・18	木造	S33	1958	1	2	1	1	0.0%	-	x	2,272.7	○	○	-	-	○	維持管理について判断を留保する団地
				19・20	木造	S33	1958	1	2	2	2	0.0%	-	x	2,272.7	○	○	-	-	○	維持管理について判断を留保する団地
6	水の田尾団地	矢部	北中島2806-1	1	木造	S27	1952	1	2	1	1	0.0%	1.2	x	828.0	x	○	-	-	○	維持管理について判断を留保する団地
				2	木造	S27	1952	1	2	1	1	0.0%	1.2	x	828.0	x	○	-	-	○	維持管理について判断を留保する団地
		矢部	北中島2830-1	3	木造	H9	1997	1	2	1	0	50.0%	1.2	○							

表 1 次判定①【団地敷地の現在の立地環境等の社会特性を踏まえた管理方針】(その2)

団地情報								1次判定①													
No	団地名	地区	住所	棟番号	構造	建設年度		棟数	戸数	空家数	政策空家数	政策空家を除く空家率	応募倍率	判定	敷地面積	敷地形状	判定	災害危険区域	判定	判定結果	
						和暦	西暦			空家数	政策空家数	政策空家を除く空家率	応募倍率	判定	敷地面積	敷地形状	判定	土砂災害 洪水			
8	南田復興一般団地	矢部	南田156-1	1	木造	R3	2021	1	1	0	0	0.0%	-	○	1,232.1	○	○	-	-	○	維持管理する団地
				2	木造	R3	2021	1	2	0	0	0.0%	-	○	1,232.1	○	○	-	-	○	維持管理する団地
				3	木造	R3	2021	1	1	0	0	0.0%	-	○	1,232.1	○	○	-	-	○	維持管理する団地
				4	木造	R3	2021	1	1	0	0	0.0%	-	○	1,232.1	○	○	-	-	○	維持管理する団地
				5	木造	R3	2021	1	1	0	0	0.0%	-	○	1,232.1	○	○	-	-	○	維持管理する団地
9	南田C団地	矢部	南田159	2	木造	S38	1963	1	1	0	0	0.0%	-	○	2,262.0	○	○	-	-	○	維持管理する団地
				3	木造	S38	1963	1	1	0	0	0.0%	-	○	2,262.0	○	○	-	-	○	維持管理する団地
				6	木造	S38	1963	1	1	0	0	0.0%	-	○	2,262.0	○	○	-	-	○	維持管理する団地
				8	木造	S38	1963	1	1	0	0	0.0%	-	○	2,262.0	○	○	-	-	○	維持管理する団地
				9・10	木造	S38	1963	1	2	0	0	0.0%	-	○	2,262.0	○	○	-	-	○	維持管理する団地
				11	木造	S38	1963	1	1	0	0	0.0%	-	○	2,262.0	○	○	-	-	○	維持管理する団地
				12・13	木造	S38	1963	1	2	1	1	0.0%	-	×	2,262.0	○	○	-	-	○	維持管理について判断を留保する団地
				14	木造	S38	1963	1	1	0	0	0.0%	-	○	2,262.0	○	○	-	-	○	維持管理する団地
				15・16	木造	S38	1963	1	2	1	1	0.0%	-	×	2,262.0	○	○	-	-	○	維持管理について判断を留保する団地
				17	木造	S38	1963	1	1	0	0	0.0%	-	○	2,262.0	○	○	-	-	○	維持管理する団地
				18・19	木造	S38	1963	1	2	0	0	0.0%	-	○	2,262.0	○	○	-	-	○	維持管理する団地
				20	木造	S38	1963	1	1	0	0	0.0%	-	○	2,262.0	○	○	-	-	○	維持管理する団地
10	千滝団地	矢部	千滝480-1	3・4	木造	S42	1967	1	2	2	2	0.0%	-	×	1,611.4	×	○	○	-	×	維持管理について判断を留保する団地
				7・8	木造	S42	1967	1	2	0	0	0.0%	-	○	1,611.4	×	○	○	-	×	維持管理について判断を留保する団地
				9・10	木造	S42	1967	1	2	0	0	0.0%	-	○	1,611.4	×	○	○	-	×	維持管理について判断を留保する団地
				13	木造	S42	1967	1	1	0	0	0.0%	-	○	1,611.4	×	○	○	-	×	維持管理について判断を留保する団地
11	千滝B団地	矢部	千滝480-1	1~4	準平	S44	1969	1	4	1	1	0.0%	-	×	2,691.2	○	○	○	-	×	維持管理について判断を留保する団地
				5~7	準平	S44	1969	1	3	0	0	0.0%	-	○	2,691.2	○	○	○	-	×	維持管理について判断を留保する団地
				8~10	準平	S44	1969	1	3	1	1	0.0%	-	×	2,691.2	○	○	○	-	×	維持管理について判断を留保する団地
				11~13	準平	S44	1969	1	3	3	3	0.0%	-	×	2,691.2	○	○	○	-	×	維持管理について判断を留保する団地
				14~16	準平	S44	1969	1	3	1	1	0.0%	-	×	2,691.2	○	○	○	-	×	維持管理について判断を留保する団地
12	上司尾団地	矢部	上寺1712	1	準平	S45	1970	1	4	0	0	0.0%	-	○	3,894.2	○	○	-	-	○	維持管理する団地
				2	準平	S45	1970	1	2	0	0	0.0%	-	○	3,894.2	○	○	-	-	○	維持管理する団地
				3	準平	S45	1970	1	2	1	1	0.0%	-	×	3,894.2	○	○	-	-	○	維持管理について判断を留保する団地
				4	準平	S45	1970	1	4	0	0	0.0%	-	○	3,894.2	○	○	-	-	○	維持管理する団地
				5	準平	S45	1970	1	2	0	0	0.0%	-	○	3,894.2	○	○	-	-	○	維持管理する団地
13	牧野団地	矢部	牧野149	1	準平	S54	1979	1	4	1	0	25.0%	3.0	○	2,078.4	○	○	-	-	○	維持管理する団地
				2	準平	S54	1979	1	4	0	0	0.0%	3.0	○	2,078.4	○	○	-	-	○	維持管理する団地
		矢部	牧野143-1	3	準平	S54	1979	1	4	0	0	0.0%	3.0	○	3,117.6	○	○	-	-	○	維持管理する団地
				4	準平	S54	1979	1	4	0	0	0.0%	3.0	○	3,117.6	○	○	-	-	○	維持管理する団地
				5	準平	S54	1979	1	4	1	0	25.0%	3.0	○	3,117.6	○	○	-	-	○	維持管理する団地
14	同和公営団地	矢部	浜町28	1	準平	S55-A	1980	1	2	1	1	0.0%	-	×	850.6	×	○	-	-	○	維持管理について判断を留保する団地
				2	城平	S55-B	1980	1	2	0	0	0.0%	-	○	850.6	×	○	-	-	○	維持管理する団地
				3	準平	S61															

表 1 次判定①【団地敷地の現在の立地環境等の社会特性を踏まえた管理方針】(その3)

団地情報									1次判定①												
No	団地名	地区	住所	棟番号	構造	建設年度		棟数	戸数	需要				効率性		立地		判定	判定結果		
						和暦	西暦			空家数	政策空家数	政策空家を除く空家率	応募倍率	判定	敷地面積	敷地形状	判定	災害危険区域			
16	小集落改良住宅	矢部	城平1035	1	準二	S48	1973	1	2	0	0	0.0%	-	○	1,956.0	×	○	-	-	○	維持管理する団地
				3	準二	S49	1974	1	2	1	1	0.0%	-	×	1,956.0	×	○	-	-	○	維持管理について判断を留保する団地
				4	準二	S49	1974	1	2	1	1	0.0%	-	×	1,956.0	×	○	-	-	○	維持管理について判断を留保する団地
		矢部	城原163-1	5	準二	S50	1975	1	2	1	1	0.0%	-	×	793.6	○	○	-	-	○	維持管理について判断を留保する団地
				6	準二	S50	1975	1	2	1	1	0.0%	-	×	793.6	○	○	-	-	○	維持管理について判断を留保する団地
		矢部	浜町30	7	準二	S50	1975	1	2	2	2	0.0%	-	×	793.6	○	○	-	-	○	維持管理について判断を留保する団地
				8	準二	S50	1975	1	2	1	1	0.0%	-	×	793.6	○	○	-	-	○	維持管理について判断を留保する団地
		矢部	城平706-2	9	準二	S51	1976	1	2	0	0	0.0%	-	○	636.4	×	○	-	-	○	維持管理する団地
		矢部	城平706-1	10	準二	S51	1976	1	2	0	0	0.0%	-	○	636.4	○	○	-	-	○	維持管理する団地
		矢部	城原162-6	11	準二	S52	1977	1	2	0	0	0.0%	-	○	825.2	○	○	-	-	○	維持管理する団地
				12	準二	S52	1977	1	2	0	0	0.0%	-	○	825.2	○	○	-	-	○	維持管理する団地
		矢部	浜町28	13	準二	S53	1978	1	2	0	0	0.0%	-	○	375.4	○	○	-	-	○	維持管理する団地
		矢部	浜町29	14	準二	S53	1978	1	2	0	0	0.0%	-	○	375.4	○	○	-	-	○	維持管理する団地
		矢部	城平583	15	準二	S55	1980	1	2	1	1	0.0%	-	×	827.6	○	○	-	-	○	維持管理について判断を留保する団地
				16	準二	S55	1980	1	2	0	0	0.0%	-	○	827.6	○	○	-	-	○	維持管理する団地
17	南田一般住宅	矢部	南田156-3	1	準平	S44	1969	1	1	0	0	0.0%	-	○	1,259.1	○	○	-	-	○	維持管理する団地
				2	準平	S44	1969	1	1	0	0	0.0%	-	○	1,259.1	○	○	-	-	○	維持管理する団地
				3	準平	S44	1969	1	1	0	0	0.0%	-	○	1,259.1	○	○	-	-	○	維持管理する団地
18	千滝C団地	矢部	千滝29-1	1	木造	H16	2004	1	1	0	0	0.0%	3.0	○	3,090.0	○	○	○	-	×	維持管理について判断を留保する団地
				2	木造	H16	2004	1	1	0	0	0.0%	3.0	○	3,090.0	○	○	○	-	×	維持管理について判断を留保する団地
				3	木造	H16	2004	1	1	0	0	0.0%	3.0	○	3,090.0	○	○	○	-	×	維持管理について判断を留保する団地
				4	木造	H16	2004	1	1	0	0	0.0%	3.0	○	3,090.0	○	○	○	-	×	維持管理について判断を留保する団地
				5	木造	H16	2004	1	1	0	0	0.0%	3.0	○	3,090.0	○	○	○	-	×	維持管理について判断を留保する団地
				6	木造	H16	2004	1	1	0	0	0.0%	3.0	○	3,090.0	○	○	○	-	×	維持管理について判断を留保する団地
				7	木造	H16	2004	1	1	0	0	0.0%	3.0	○	3,090.0	○	○	○	-	×	維持管理について判断を留保する団地
				8	木造	H16	2004	1	1	0	0	0.0%	3.0	○	3,090.0	○	○	○	-	×	維持管理について判断を留保する団地
				9	木造	H16	2004	1	1	0	0	0.0%	3.0	○	3,090.0	○	○	○	-	×	維持管理について判断を留保する団地
				10	木造	H16	2004	1	1	0	0	0.0%	3.0	○	3,090.0	○	○	○	-	×	維持管理について判断を留保する団地
				11	木造	H16	2004	1	1	0	0	0.0%	3.0	○	3,090.0	○	○	○	-	×	維持管理について判断を留保する団地
				12	木造	H16	2004	1	1	0	0	0.0%	3.0	○	3,090.0	○	○	○	-	×	維持管理について判断を留保する団地
19	小峰団地	清和	小峰1272	3	木造	S36	1961	1	1	1	1	0.0%	-	×	885.1	×	○	-	-	○	維持管理について判断を留保する団地
				5	木造	S36	1961	1	1	0	0	0.0%	-	○	885.1	×	○	-	-	○	維持管理する団地
				8	木造	S36	1961	1	1	0	0	0.0%	-	○	885.1	×	○	-	-	○	維持管理する団地
				9	木造	S36	1961	1	1	0	0	0.0%	-	○	885.1	×	○	-	-	○	維持管理する団地
20	須原団地	清和	須原113	3	木造	S41	1966	1	1	0	0	0.0%	-	○	1,294.8	○	○	-	-	○	維持管理する団地
				4	木造	S41	1966	1	1	0	0	0.0%	-	○	1,294.8	○	○	-	-	○	維持管理する団地
				7	木造	S41	1966	1	1	0	0	0.0%	-	○	1,294.8	○	○	-	-	○	維持管理する団地
				9	木造	S41	1966	1	1	0	0	0.0%	-	○	1,294.8	○	○	-	-	○	維持管理する団地
				10	木造	S41	1966	1</td													

表 1 次判定①【団地敷地の現在の立地環境等の社会特性を踏まえた管理方針】(その4)

団地情報									1次判定①												
No	団地名	地区	住所	棟番号	構造	建設年度		棟数	戸数	需要				効率性		立地		判定	判定結果		
						和暦	西暦			空家数	政策空家数	政策空家を除く空家率	応募倍率	判定	敷地面積	敷地形状	判定	災害危険区域			
22	和の杜団地	清和	須原497	1・2	木造	H3	1991	1	2	2	0	100.0%	1.1	○	2,784.6	○	○	-	-	○	維持管理する団地
				3・4	木造	H3	1991	1	2	2	0	100.0%	1.1	○	2,784.6	○	○	-	-	○	維持管理する団地
				5・6	木造	H3	1991	1	2	0	0	0.0%	1.1	○	2,784.6	○	○	-	-	○	維持管理する団地
				7・8	木造	H3	1991	1	2	0	0	0.0%	1.1	○	2,784.6	○	○	-	-	○	維持管理する団地
				9・10	木造	H3	1991	1	2	0	0	0.0%	1.1	○	2,784.6	○	○	-	-	○	維持管理する団地
				22・12	木造	H6	1994	1	2	0	0	0.0%	1.1	○	2,784.6	○	○	-	-	○	維持管理する団地
				13・14	木造	H9	1997	1	2	0	0	0.0%	1.1	○	2,784.6	○	○	-	-	○	維持管理する団地
				15・16	木造	H10	1998	1	2	0	0	0.0%	1.1	○	2,784.6	○	○	-	-	○	維持管理する団地
				17・18	木造	H11	1999	1	2	0	0	0.0%	1.1	○	2,784.6	○	○	-	-	○	維持管理する団地
22	和の杜団地	清和	須原160-6	21	木造	H12	2000	1	1	0	0	0.0%	1.1	○	1,624.0	○	○	○	-	×	維持管理について判断を留保する団地
				22	木造	H12	2000	1	1	0	0	0.0%	1.1	○	1,624.0	○	○	○	-	×	維持管理について判断を留保する団地
				23	木造	H12	2000	1	1	0	0	0.0%	1.1	○	1,624.0	○	○	○	-	×	維持管理について判断を留保する団地
				24	木造	H12	2000	1	1	0	0	0.0%	1.1	○	1,624.0	○	○	○	-	×	維持管理について判断を留保する団地
				25	木造	H13	2001	1	1	0	0	0.0%	1.1	○	1,624.0	○	○	○	-	×	維持管理について判断を留保する団地
				26	木造	H13	2001	1	1	0	0	0.0%	1.1	○	1,624.0	○	○	○	-	×	維持管理について判断を留保する団地
				27	木造	H13	2001	1	1	0	0	0.0%	1.1	○	1,624.0	○	○	○	-	×	維持管理について判断を留保する団地
				28	木造	H13	2001	1	1	0	0	0.0%	1.1	○	1,624.0	○	○	○	-	×	維持管理について判断を留保する団地
				29	木造	H14	2002	1	1	0	0	0.0%	1.1	○	1,624.0	○	○	○	-	×	維持管理について判断を留保する団地
				30	木造	H14	2002	1	1	0	0	0.0%	1.1	○	1,624.0	○	○	○	-	×	維持管理について判断を留保する団地
				31	木造	H14	2002	1	1	0	0	0.0%	1.1	○	1,624.0	○	○	○	-	×	維持管理について判断を留保する団地
				32	木造	H14	2002	1	1	0	0	0.0%	1.1	○	1,624.0	○	○	○	-	×	維持管理について判断を留保する団地
				33	木造	H15	2003	1	1	0	0	0.0%	1.1	○	1,624.0	○	○	○	-	×	維持管理について判断を留保する団地
				34	木造	H15	2003	1	1	0	0	0.0%	1.1	○	1,624.0	○	○	○	-	×	維持管理について判断を留保する団地
				35	木造	H15	2003	1	1	0	0	0.0%	1.1	○	1,624.0	○	○	○	-	×	維持管理について判断を留保する団地
				36	木造	H15	2003	1	1	0	0	0.0%	1.1	○	1,624.0	○	○	○	-	×	維持管理について判断を留保する団地
				37	木造	H16	2004	1	1	0	0	0.0%	1.1	○	1,624.0	○	○	○	-	×	維持管理について判断を留保する団地
23	緑川団地	清和	緑川1522	1	木造	H4	1992	1	1	0	0	0.0%	-	○	-	×	○	○	-	×	維持管理について判断を留保する団地
				47-1L	準平	S47	1972	1	4	0	0	0.0%	-	○	3,205.6	○	○	-	-	○	維持管理する団地
24	大正町団地	蘇陽	馬見原200-1	47-2L	準平	S47	1972	1	4	1	1	0.0%	-	×	3,205.6	○	○	-	-	○	維持管理について判断を留保する団地
				48-1L	準平	S48	1973	1	4	0	0	0.0%	-	○	3,205.6	○	○	-	-	○	維持管理する団地
				50-1L	準平	S50	1975	1	4	0	0	0.0%	-	○	3,205.6	○	○	-	-	○	維持管理する団地
				52-2L	準二	S52	1977	1	4	1	0	25.0%	-	○	3,205.6	○	○	-	-	○	維持管理する団地
				62-2W-1	木造	S62	1987	1	2	0	0	0.0%	1.0	○	564.4	×	○	-	-	○	維持管理する団地
25	古園団地	蘇陽	馬見原220-1	62-2W-2	木造	S62	1987	1	2	0	0	0.0%	1.0	○	564.4	×	○	-	-	○	維持管理する団地
				37-1W-3	木造	S37	1962	1	1	0	0	0.0%	0.5	○	1,846.8	○	○	-	-	○	維持管理する団地
26	滝上団地	蘇陽	滝上498	37-1W-5	木造	S37	1962	1	1	0	0	0.0%	0.5	○	1,846.8	○	○	-	-	○	維持管理する団地
				37-1W-6	木造	S37	1962	1	1	0	0	0.0%	0.5	○	1,846.8	○	○	-	-	○	維持管理する団地
				37-1W-7	木造	S37	1962	1	1	0	0	0.0%									

表 1 次判定①【団地敷地の現在の立地環境等の社会特性を踏まえた管理方針】(その 5)

団地情報									1次判定①												
No	団地名	地区	住所	棟番号	構造	建設年度		棟数	戸数	需要				効率性		立地		判定	判定結果		
						和暦	西暦			空家数	政策空家数	政策空家を除く空家率	応募倍率	判定	敷地面積	敷地形状	判定	災害危険区域			
28	今団地	蘇陽	今352	57-2W-1	木造	S57	1982	1	2	0	0	0.0%	1.0	○	5,478.0	○	○	○	-	×	維持管理について判断を留保する団地
				57-2W-2	木造	S57	1982	1	2	0	0	0.0%	1.0	○	5,478.0	○	○	○	-	×	維持管理について判断を留保する団地
				57-2W-3	木造	S57	1982	1	2	0	0	0.0%	1.0	○	5,478.0	○	○	○	-	×	維持管理について判断を留保する団地
				61-2W-1	木造	S61	1986	1	2	0	0	0.0%	1.0	○	5,478.0	○	○	○	-	×	維持管理について判断を留保する団地
				61-2W-2	木造	S61	1986	1	2	0	0	0.0%	1.0	○	5,478.0	○	○	○	-	×	維持管理について判断を留保する団地
				61-2W-3	木造	S61	1986	1	2	0	0	0.0%	1.0	○	5,478.0	○	○	○	-	×	維持管理について判断を留保する団地
				H2-2W-1	木造	H2	1990	1	2	0	0	0.0%	1.0	○	5,478.0	○	○	○	-	×	維持管理について判断を留保する団地
				H2-2W-2	木造	H2	1990	1	2	0	0	0.0%	1.0	○	5,478.0	○	○	○	-	×	維持管理について判断を留保する団地
				H2-2W-3	木造	H2	1990	1	2	0	0	0.0%	1.0	○	5,478.0	○	○	○	-	×	維持管理について判断を留保する団地
29	上ヶ団地	蘇陽	二瀬本1727-2	35-2W	木造	S35	1960	1	2	0	0	0.0%	-	○	-	×	○	-	-	○	維持管理する団地
				47-1L	準平	S47	1972	1	2	2	2	0.0%	-	×	377.4	×	×	-	-	○	維持管理について判断を留保する団地
30	宮鶴団地	蘇陽	二瀬本1575	47-1L	準平	S47	1972	1	2	0	0	0.0%	-	○	1,455.7	○	○	-	-	○	維持管理する団地
				48-2L	準平	S48	1973	1	3	1	1	0.0%	-	×	1,455.7	○	○	-	-	○	維持管理について判断を留保する団地
31	二瀬本団地	蘇陽	二瀬本60	23-2L	準平	S53	1978	1	4	2	0	50.0%	0.6	×	708.8	×	○	-	-	○	維持管理について判断を留保する団地
32	元柏団地	蘇陽	柏441-1	56-2L	準平	S56	1981	1	4	3	3	0.0%	-	×	632.0	×	○	-	-	○	維持管理について判断を留保する団地
33	東竹原団地	蘇陽	東竹原285-1	H1-1	木造	H1	1989	1	1	0	0	0.0%	-	○	611.8	×	○	-	-	○	維持管理する団地
34	馬見原川鶴団地	蘇陽	馬見原9	A	中耐	H11	1999	1	6	1	0	16.7%	0.5	○	256.8	○	○	-	-	○	維持管理する団地
				B	中耐	H11	1999	1	6	1	0	16.7%	0.5	○	256.8	○	○	-	-	○	維持管理する団地
35	柏団地	蘇陽	柏716-1	C1	木造	H16	2004	1	2	1	0	50.0%	0.7	×	1,200.4	○	○	-	-	○	維持管理について判断を留保する団地
				C2	木造	H16	2004	1	2	0	0	0.0%	0.7	○	1,200.4	○	○	-	-	○	維持管理する団地
36	そよ風ハイツ	蘇陽	柏716-1	A1	木造	H8	1996	1	2	1	0	50.0%	-	○	-	○	○	-	-	○	維持管理する団地
				A2	木造	H8	1996	1	2	1	0	50.0%	-	○	-	○	○	-	-	○	維持管理する団地
				B1	木造	H8	1996	1	2	0	0	0.0%	-	○	-	○	○	-	-	○	維持管理する団地
37	大久保団地	蘇陽	菅尾1000-1	1	木造	H13	2001	1	2	0	0	0.0%	-	○	-	○	○	-	-	○	維持管理する団地
				2	木造	H13	2001	1	2	0	0	0.0%	-	○	-	○	○	-	-	○	維持管理する団地
				3	木造	H13	2001	1	2	0	0	0.0%	-	○	-	○	○	-	-	○	維持管理する団地
				4	木造	H13	2001	1	2	0	0	0.0%	-	○	-	○	○	-	-	○	維持管理する団地
				5	木造	H13	2001	1	2	0	0	0.0%	-	○	-	○	○	-	-	○	維持管理する団地
				6	木造	H13	2001	1	2	0	0	0.0%	-	○	-	○	○	-	-	○	維持管理する団地
				7	木造	H13	2001	1	2	0	0	0.0%	-	○	-	○	○	-	-	○	維持管理する団地
38	花上一般住宅	蘇陽	花上382	1	木造	S49	1974	1	1	0	0	0.0%	-	○	-	×	○	-	-	○	維持管理する団地
39	橘一般住宅	蘇陽	橘1384	1	木造	S62	1987	1	1	0	0	0.0%	-	○	-	×	○	-	-	○	維持管理する団地
40	原復興一般団地	矢部	原313番地1	1	木造	H28	2016	1	2	0	0	0.0%	-	○	1,133.1	○	○	-	-	○	維持管理する団地
				2	木造	H28	2016	1	2	0	0	0.0%	-	○	1,133.1	○	○	-	-	○	維持管理する団地
				3	木造	H28	2016	1	2	0	0	0.0%	-	○	1,133.1	○	○	-	-	○	維持管理する団地
41	おおるりメゾンド浜町	矢部	下市53番地1	-	準二	R4	2022	1	12	0	0	0.0%	-	○	-	○	○	-	-	○	維持管理する団地

② 1次判定②【住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性】

1次判定②では、住棟の現在の物理的特性を評価し、住棟の改善の必要性や可能性の判定を行う。

主な判定内容は、住棟の（1）耐用年数、（2）躯体の安全性、（3）居住性について評価を行い、住棟の改善の必要性・可能性として、「改善不要」、「改善が必要」、「優先的な対応が必要（改善可能）」、「優先的な対応が必要（改善不可能）」の4区分に分類する。

それぞれの項目の具体的な判定基準を以下に示す。

なお、集会所に関しては、下記の基準では判定できないため住棟に準じる。

a) 耐用年数

本計画最終年において、耐用年数を超過する住棟については、「優先的な対応が必要（改善不可能）」と判定する。

b) 躯体の安全性

耐震性の有無と、耐震改修が必要な場合の改修の可能性を以下の手順で評価する。

1. 昭和56年の建築基準法施行令（新耐震基準）に基づき設計・施工された住棟については耐震性を有するものとする。
2. 上記以外の住棟については、全て木造、準耐火構造の建物であり、耐震改修が困難であることから、「優先的な対応が必要（改善不可能）」として評価する。

c) 居住性

居住性の現状及び改善の必要性を評価する。

下記の5点（3階建ての住棟については6点）の全てを満たす場合は居住性があると判断し「改善不要」、それ以外の場合は「改善が必要」と判定する。

1. 住戸面積が40m²以上
2. 3点給湯設備が整備済み
3. 浴室が設置済み
4. 水洗化便所が整備済み
5. 高齢化対応済みの住戸
6. エレベータが設置済み（3階建て以上の住棟のみ）

d) 検討フロー図

以上の検討内容を踏まえた、検討フロー図を以下に示す。

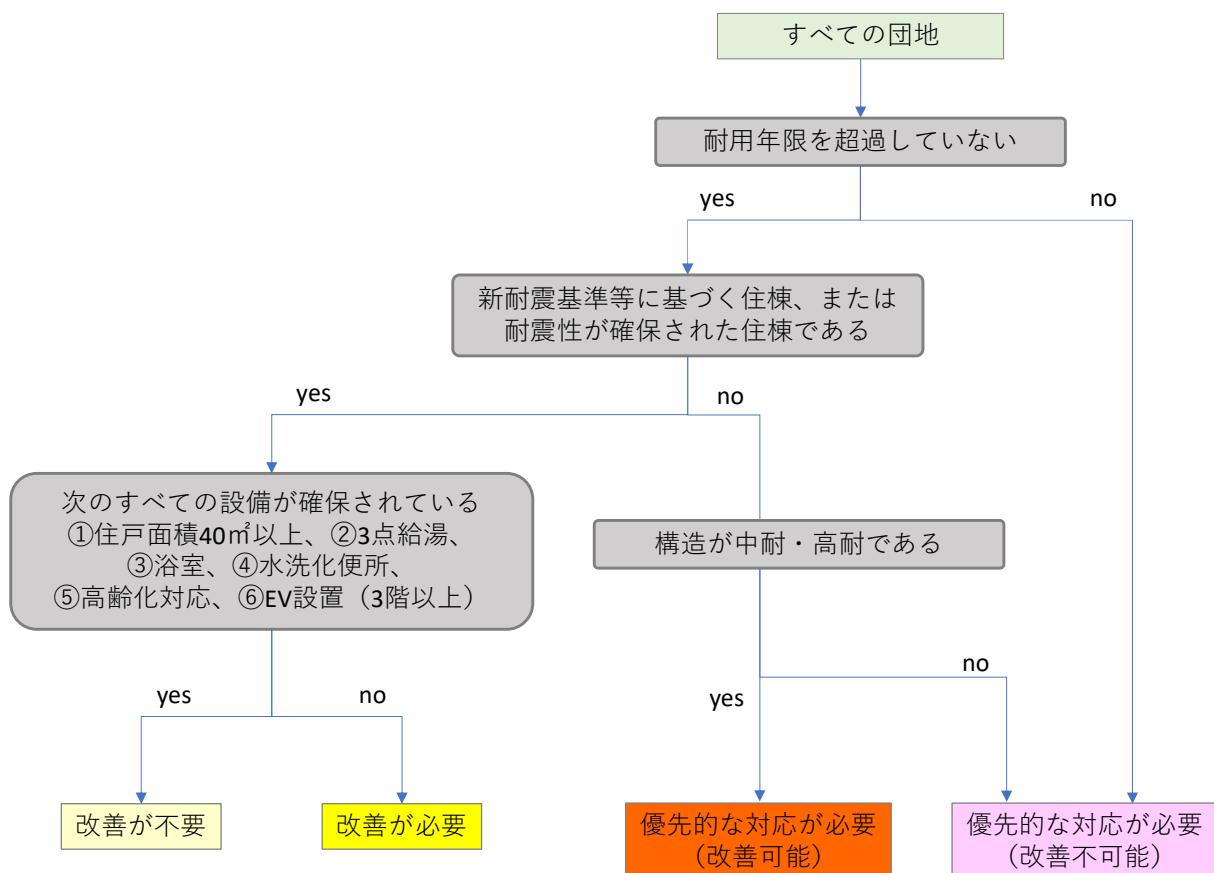


図 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性を踏まえた検討フロー図

以上の算定方法に基づいて算出した、1次判定②【住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性】の判定結果を以下に示す。

表 1次判定② 判定結果

	住棟数	住宅数
改善不要	52	75
改善が必要	18	44
優先的な対応が必要（改善可能）	0	0
優先的な対応が必要（改善不可能）	145	275
計	215	394

表 1 次判定②【住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性】(その 1)

団地情報							1次判定②													
No	団地名	棟番号	構造	建設年度		棟数	戸数	住戸面積(m ²)	耐用年限		躯体		判定	居住性						
				和暦	西暦				耐用年限	耐用年限超過年	耐震性	改善の可能性		住戸面積40m ² 以上	浴室	3点給湯	便所	高齢化対応	EV設置(中耐)	
1	下町団地	1	木造	S26	1951	1	2	28.0	30	1981	×	×	×	×	×	×	くみ取り	×	-	×
		2	木造	S26	1951	1	2	28.0	30	1981	×	×	×	×	×	×	くみ取り	×	-	×
		3	木造	S28	1953	1	2	28.0	30	1983	×	×	×	×	×	×	くみ取り	×	-	×
		4	木造	S28	1953	1	2	28.0	30	1983	×	×	×	×	×	×	くみ取り	×	-	×
2	南田A団地	2	木造	S29	1954	1	1	34.6	30	1984	×	×	×	×	×	×	くみ取り	×	-	×
		3	木造	S29	1954	1	1	34.6	30	1984	×	×	×	×	×	×	くみ取り	×	-	×
		4	木造	S29	1954	1	1	34.6	30	1984	×	×	×	×	×	×	くみ取り	×	-	×
		6	木造	S29	1954	1	1	34.6	30	1984	×	×	×	×	×	×	くみ取り	×	-	×
		7	木造	S29	1954	1	1	34.6	30	1984	×	×	×	×	×	×	くみ取り	×	-	×
		8	木造	S29	1954	1	1	34.6	30	1984	×	×	×	×	×	×	くみ取り	×	-	×
		9	木造	S29	1954	1	1	34.6	30	1984	×	×	×	×	×	×	くみ取り	×	-	×
3	上司尾第一団地	1	木造	S28	1953	1	1	34.6	30	1983	×	×	×	×	×	×	くみ取り	×	-	×
		4	木造	S28	1953	1	1	34.6	30	1983	×	×	×	×	×	×	くみ取り	×	-	×
		5	木造	S28	1953	1	1	34.6	30	1983	×	×	×	×	×	×	くみ取り	×	-	×
		7	木造	S28	1953	1	1	34.6	30	1983	×	×	×	×	×	×	くみ取り	×	-	×
		8	木造	S28	1953	1	1	34.6	30	1983	×	×	×	×	×	×	くみ取り	×	-	×
		9	木造	S29	1954	1	1	34.6	30	1984	×	×	×	×	×	×	くみ取り	×	-	×
		11	木造	S29	1954	1	1	34.6	30	1984	×	×	×	×	×	×	くみ取り	×	-	×
		12	木造	S29	1954	1	1	34.6	30	1984	×	×	×	×	×	×	くみ取り	×	-	×
		14	木造	S29	1954	1	1	28.0	30	1984	×	×	×	×	×	×	くみ取り	×	-	×
		16	木造	S29	1954	1	1	28.0	30	1984	×	×	×	×	×	×	くみ取り	×	-	×
		17	木造	S29	1954	1	1	28.0	30	1984	×	×	×	×	×	×	くみ取り	×	-	×
4	大川町復興一般団地	1	木造	R3	2021	1	1	61.7	30	2051	○	○	-	○	○	○	合併浄化	○	-	○
		2	木造	R3	2021	1	1	61.7	30	2051	○	○	-	○	○	○	合併浄化	○	-	○
		3	木造	R3	2021	1	1	61.7	30	2051	○	○	-	○	○	○	合併浄化	○	-	○
5	入佐団地	2	木造	S33	1958	1	1	34.6	30	1988	×	×	×	×	×	×	くみ取り	×	-	×
		3	木造	S33	1958	1	1	34.6	30	1988	×	×	×	×	×	×	くみ取り	×	-	×
		4	木造	S33	1958	1	1	34.6	30	1988	×	×	×	×	×	×	くみ取り	×	-	×
		5	木造	S33	1958	1	1	34.6	30	1988	×	×	×	×	×	×	くみ取り	×	-	×
		8	木造	S33	1958	1	1	34.6	30	1988	×	×	×	×	×	×	くみ取り	×	-	×
		9	木造	S33	1958	1	1	34.6	30	1988	×	×	×	×	×	×	くみ取り	×	-	×
		10	木造	S33	1958	1	1	34.6	30	1988	×	×	×	×	×	×	くみ取り	×	-	×
		13・14	木造	S33	1958	1	2	34.6	30	1988	×	×	×	×	×	×	くみ取り	×	-	×
		15・16	木造	S33	1958	1	2	34.6	30	1988	×	×	×	×	×	×	くみ取り	×	-	×
		17・18	木造	S33	1958	1	2	34.6	30	1988	×	×	×	×	×	×	くみ取り	×	-	×
		19・20	木造	S33	1958	1	2	34.6	30	1988	×	×	×	×	×	×	くみ取り	×	-	×
6	水の田尾団地	1	木造	S27	1952	1	2	28.0	30	1982	×	×	×	×	×	×	くみ取り	×	-	×
		2	木造	S27	1952	1	2	28.0	30	1982	×	×	×	×	×	×	くみ取り	×	-	×
		3	木造	H9	1997	1	2	74.9	30	2027	○	○	-	○	○	○	合併浄化	×	-	×
		4	木造	H9	1997	1	2	74.9	30	2027	○	○	-	○	○	○	合併浄化	×	-	×
		5	木造	H9	1997	1	2	74.9	30	2027	○	○	-	○	○	○	合併浄化	×	-	×

表 1 次判定②【住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性】(その2)

団地情報							1次判定②															
No	団地名	棟番号	構造	建設年度		棟数	戸数	住戸面積(m ²)	耐用年限		判定	躯体		判定	居住性							
				和暦	西暦				耐用年限	耐用年限超過年		耐震性	改善の可能性		住戸面積40m ² 以上	浴室	3点給湯	便所	高齢化対応	EV設置(中耐)		
7	小原復興一般住宅	1	木造	R2	2020	1	2	46.0	30	2050	○	○	-	○	○	○	○	○	○	○	○	改善不要
		2	木造	R2	2020	1	1	61.7	30	2050	○	○	-	○	○	○	○	○	○	○	○	改善不要
		3	木造	R2	2020	1	1	61.7	30	2050	○	○	-	○	○	○	○	○	○	○	○	改善不要
		4	木造	R3	2021	1	1	61.7	30	2051	○	○	-	○	○	○	○	○	○	○	○	改善不要
		5	木造	R3	2021	1	2	46.2	30	2051	○	○	-	○	○	○	○	○	○	○	○	改善不要
		6	木造	R3	2021	1	2	46.2	30	2051	○	○	-	○	○	○	○	○	○	○	○	改善不要
8	南田復興一般団地	1	木造	R3	2021	1	1	61.7	30	2051	○	○	-	○	○	○	○	○	○	○	○	改善不要
		2	木造	R3	2021	1	2	59.6	30	2051	○	○	-	○	○	○	○	○	○	○	○	改善不要
		3	木造	R3	2021	1	1	61.7	30	2051	○	○	-	○	○	○	○	○	○	○	○	改善不要
		4	木造	R3	2021	1	1	61.7	30	2051	○	○	-	○	○	○	○	○	○	○	○	改善不要
		5	木造	R3	2021	1	1	59.9	30	2051	○	○	-	○	○	○	○	○	○	○	○	改善不要
9	南田C団地	2	木造	S38	1963	1	1	37.1	30	1993	×	×	×	×	×	△	×	くみ取り	×	-	×	優先的な対応が必要(改善不可能)
		3	木造	S38	1963	1	1	37.1	30	1993	×	×	×	×	×	△	×	くみ取り	×	-	×	優先的な対応が必要(改善不可能)
		6	木造	S38	1963	1	1	37.1	30	1993	×	×	×	×	×	△	×	くみ取り	×	-	×	優先的な対応が必要(改善不可能)
		8	木造	S38	1963	1	1	37.1	30	1993	×	×	×	×	×	△	×	くみ取り	×	-	×	優先的な対応が必要(改善不可能)
		9・10	木造	S38	1963	1	2	32.2	30	1993	×	×	×	×	×	△	×	くみ取り	×	-	×	優先的な対応が必要(改善不可能)
		11	木造	S38	1963	1	1	32.2	30	1993	×	×	×	×	×	△	×	くみ取り	×	-	×	優先的な対応が必要(改善不可能)
		12・13	木造	S38	1963	1	2	32.2	30	1993	×	×	×	×	×	△	×	くみ取り	×	-	×	優先的な対応が必要(改善不可能)
		14	木造	S38	1963	1	1	32.2	30	1993	×	×	×	×	×	△	×	くみ取り	×	-	×	優先的な対応が必要(改善不可能)
		15・16	木造	S38	1963	1	2	32.2	30	1993	×	×	×	×	×	△	×	くみ取り	×	-	×	優先的な対応が必要(改善不可能)
		17	木造	S38	1963	1	1	32.2	30	1993	×	×	×	×	×	△	×	くみ取り	×	-	×	優先的な対応が必要(改善不可能)
		18・19	木造	S38	1963	1	2	32.2	30	1993	×	×	×	×	×	△	×	くみ取り	×	-	×	優先的な対応が必要(改善不可能)
		20	木造	S38	1963	1	1	32.2	30	1993	×	×	×	×	×	△	×	くみ取り	×	-	×	優先的な対応が必要(改善不可能)
10	千滝団地	3・4	木造	S42	1967	1	2	33.6	30	1997	×	×	×	×	×	△	×	くみ取り	×	-	×	優先的な対応が必要(改善不可能)
		7・8	木造	S42	1967	1	2	33.6	30	1997	×	×	×	×	×	△	×	くみ取り	×	-	×	優先的な対応が必要(改善不可能)
		9・10	木造	S42	1967	1	2	33.6	30	1997	×	×	×	×	×	△	×	くみ取り	×	-	×	優先的な対応が必要(改善不可能)
		13	木造	S42	1967	1	1	33.6	30	1997	×	×	×	×	×	△	×	くみ取り	×	-	×	優先的な対応が必要(改善不可能)
11	千滝B団地	1~4	準平	S44	1969	1	4	36.8	30	1999	×	×	×	×	×	△	×	くみ取り	×	-	×	優先的な対応が必要(改善不可能)
		5~7	準平	S44	1969	1	3	34.8	30	1999	×	×	×	×	×	△	×	くみ取り	×	-	×	優先的な対応が必要(改善不可能)
		8~10	準平	S44	1969	1	3	34.8	30	1999	×	×	×	×	×	△	×	くみ取り	×	-	×	優先的な対応が必要(改善不可能)
		11~13	準平	S44	1969	1	3	34.8	30	1999	×	×	×	×	×	△	×	くみ取り	×	-	×	優先的な対応が必要(改善不可能)
		14~16	準平	S44	1969	1	3	34.8	30	1999	×	×	×	×	×	△	×	くみ取り	×	-	×	優先的な対応が必要(改善不可能)
12	上司尾団地	1	準平	S45	1970	1	4	36.8	30	2000	×	×	×	×	×	△	×	くみ取り	×	-	×	優先的な対応が必要(改善不可能)
		2	準平	S45	1970	1	2	36.8	30	2000	×	×	×	×	×	△	×	くみ取り	×	-	×	優先的な対応が必要(改善不可能)
		3	準平	S45	1970	1	2	36.8	30	2000	×	×	×	×	×	△	×	くみ取り	×	-	×	優先的な対応が必要(改善不可能)
		4	準平	S45	1970	1	4	33.1	30	2000	×	×	×	×	×	△	×	くみ取り	×	-	×	優先的な対応が必要(改善不可能)
		5	準平	S45	1970	1	2	33.1	30	2000	×	×	×	×	×	△	×	くみ取り	×	-	×	優先的な対応が必要(改善不可能)
13	牧野団地	1	準平	S54	1979	1	4	54.7	30	2009	×	×	×	×	○	△	×	くみ取り	×	-	×	優先的な対応が必要(改善不可能)
		2	準平	S54	1979	1	4	54.7	30	2009	×	×	×	×	○	△	×	くみ取り	×	-	×	優先的な対応が必要(改善不可能)
		3	準平	S54	1979	1	4															

表 1 次判定②【住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性】(その3)

団地情報								1次判定②															
No	団地名	棟番号	構造	建設年度		棟数	戸数	住戸面積(m ²)	耐用年限		判定	躯体		判定	居住性							判定	判定結果
				和暦	西暦				耐用年限	耐用年限超過年		耐震性	改善の可能性		住戸面積40m ² 以上	浴室	3点給湯	便所	高齢化対応	EV設置(中耐)			
15	小原B団地	1	準平	S56	1981	1	4	62.6	30	2011	×	×	×	×	○	○	×	くみ取り	×	-	×	優先的な対応が必要(改善不可能)	
		2	準平	S56	1981	1	4	62.6	30	2011	×	×	×	×	○	○	×	くみ取り	×	-	×	優先的な対応が必要(改善不可能)	
		3	準平	S56	1981	1	4	62.6	30	2011	×	×	×	×	○	○	×	くみ取り	×	-	×	優先的な対応が必要(改善不可能)	
		4	準平	S56	1981	1	4	62.6	30	2011	×	×	×	×	○	○	×	くみ取り	×	-	×	優先的な対応が必要(改善不可能)	
		5	準平	S56	1981	1	2	62.6	30	2011	×	×	×	×	○	○	×	くみ取り	×	-	×	優先的な対応が必要(改善不可能)	
16	小集落改良住宅	1	準二	S48	1973	1	2	44.9	45	2018	×	×	×	×	○	○	×	くみ取り	×	-	×	優先的な対応が必要(改善不可能)	
		3	準二	S49	1974	1	2	62.7	45	2019	×	×	×	×	○	○	×	くみ取り	×	-	×	優先的な対応が必要(改善不可能)	
		4	準二	S49	1974	1	2	62.7	45	2019	×	×	×	×	○	○	×	くみ取り	×	-	×	優先的な対応が必要(改善不可能)	
		5	準二	S50	1975	1	2	63.5	45	2020	×	×	×	×	○	○	×	くみ取り	×	-	×	優先的な対応が必要(改善不可能)	
		6	準二	S50	1975	1	2	63.5	45	2020	×	×	×	×	○	○	×	くみ取り	×	-	×	優先的な対応が必要(改善不可能)	
		7	準二	S50	1975	1	2	63.5	45	2020	×	×	×	×	○	○	×	くみ取り	×	-	×	優先的な対応が必要(改善不可能)	
		8	準二	S50	1975	1	2	63.5	45	2020	×	×	×	×	○	○	×	くみ取り	×	-	×	優先的な対応が必要(改善不可能)	
		9	準二	S51	1976	1	2	63.5	45	2021	×	×	×	×	○	○	×	くみ取り	×	-	×	優先的な対応が必要(改善不可能)	
		10	準二	S51	1976	1	2	63.5	45	2021	×	×	×	×	○	○	×	くみ取り	×	-	×	優先的な対応が必要(改善不可能)	
		11	準二	S52	1977	1	2	63.5	45	2022	×	×	×	×	○	○	×	くみ取り	×	-	×	優先的な対応が必要(改善不可能)	
		12	準二	S52	1977	1	2	63.5	45	2022	×	×	×	×	○	○	×	くみ取り	×	-	×	優先的な対応が必要(改善不可能)	
		13	準二	S53	1978	1	2	63.5	45	2023	×	×	×	×	○	○	×	くみ取り	×	-	×	優先的な対応が必要(改善不可能)	
		14	準二	S53	1978	1	2	63.5	45	2023	×	×	×	×	○	○	×	くみ取り	×	-	×	優先的な対応が必要(改善不可能)	
		15	準二	S55	1980	1	2	63.5	45	2025	○	×	×	×	○	○	×	くみ取り	×	-	×	改善が必要	
		16	準二	S55	1980	1	2	63.5	45	2025	○	×	×	×	○	○	×	くみ取り	×	-	×	改善が必要	
17	南田一般住宅	1	準平	S44	1969	1	1	55.1	30	1999	×	×	×	×	○	○	×	くみ取り	×	-	×	優先的な対応が必要(改善不可能)	
		2	準平	S44	1969	1	1	49.4	30	1999	×	×	×	×	○	○	×	くみ取り	×	-	×	優先的な対応が必要(改善不可能)	
		3	準平	S44	1969	1	1	49.4	30	1999	×	×	×	×	○	○	×	くみ取り	×	-	×	優先的な対応が必要(改善不可能)	
18	千滝C団地	1	木造	H16	2004	1	1	77.6	30	2034	○	○	-	○	○	○	○	合併浄化	○	-	○	改善不要	
		2	木造	H16	2004	1	1	77.6	30	2034	○	○	-	○	○	○	○	合併浄化	○	-	○	改善不要	
		3	木造	H16	2004	1	1	77.6	30	2034	○	○	-	○	○	○	○	合併浄化	○	-	○	改善不要	
		4	木造	H16	2004	1	1	77.6	30	2034	○	○	-	○	○	○	○	合併浄化	○	-	○	改善不要	
		5	木造	H16	2004	1	1	77.6	30	2034	○	○	-	○	○	○	○	合併浄化	○	-	○	改善不要	
		6	木造	H16	2004	1	1	77.6	30	2034	○	○	-	○	○	○	○	合併浄化	○	-	○	改善不要	
		7	木造	H16	2004	1	1	77.6	30	2034	○	○	-	○	○	○	○	合併浄化	○	-	○	改善不要	
		8	木造	H16	2004	1	1	77.6	30	2034	○	○	-	○	○	○	○	合併浄化	○	-	○	改善不要	
		9	木造	H16	2004	1	1	77.6	30	2034	○	○	-	○	○	○	○	合併浄化	○	-	○	改善不要	
		10	木造	H16	2004	1	1	77.6	30	2034	○	○	-	○	○	○	○	合併浄化	○	-	○	改善不要	
		11	木造	H16	2004	1	1	77.6	30	2034	○	○	-	○	○	○	○	合併浄化	○	-	○	改善不要	
		12	木造	H16	2004	1	1	77.6	30	2034	○	○	-	○	○	○	○	合併浄化	○	-	○	改善不要	
19	小峰団地	3	木造	S36	1961	1	1	34.7	30	1991	×	×	×	×	△	△	×	くみ取り	×	-	×	優先的な対応が必要(改善不可能)	
		5	木造	S36	1961	1	1	47.7	30	1991	×	×	×	×	○	△	×	くみ取り	×	-	×	優先的な対応が必要(改善不可能)	
		8	木造	S36	1961	1	1	29.7	30	1991	×	×	×	×	△	△	×	くみ取り	×	-	×	優先的な対応が必要(改善不可能)	
		9	木造	S36	1961	1	1	29.7	30	1991	×	×	×	×	△	△	×	くみ取り	×	-	×	優先的な対応が必要(改善不可能)	
20																							

表 1 次判定②【住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性】(その4)

団地情報								1次判定②														
No	団地名	棟番号	構造	建設年度		棟数	戸数	住戸面積(m²)	耐用年限		判定	躯体		判定	居住性						判定	判定結果
				和暦	西暦				耐用年限	耐用年限超過年		耐震性	改善の可能性		住戸面積40m²以上	浴室	3点給湯	便所	高齢化対応	EV設置(中耐)		
21	井無田団地	1	木造	S36	1961	1	1	34.7	30	1991	×	×	×	×	×	△	×	くみ取り	×	-	×	優先的な対応が必要(改善不可能)
		3	木造	S36	1961	1	1	48.7	30	1991	×	×	×	×	○	△	×	くみ取り	×	-	×	優先的な対応が必要(改善不可能)
		4	木造	S36	1961	1	1	34.7	30	1991	×	×	×	×	×	△	×	くみ取り	×	-	×	優先的な対応が必要(改善不可能)
		6	木造	S36	1961	1	1	34.7	30	1991	×	×	×	×	×	△	×	くみ取り	×	-	×	優先的な対応が必要(改善不可能)
		8	木造	S36	1961	1	1	29.7	30	1991	×	×	×	×	×	△	×	くみ取り	×	-	×	優先的な対応が必要(改善不可能)
22	和の杜団地	1・2	木造	H3	1991	1	2	77.8	30	2021	×	○	-	○	○	○	○	合併浄化	×	-	×	優先的な対応が必要(改善不可能)
		3・4	木造	H3	1991	1	2	77.8	30	2021	×	○	-	○	○	○	○	合併浄化	×	-	×	優先的な対応が必要(改善不可能)
		5・6	木造	H3	1991	1	2	65.8	30	2021	×	○	-	○	○	○	○	合併浄化	×	-	×	優先的な対応が必要(改善不可能)
		7・8	木造	H3	1991	1	2	65.8	30	2021	×	○	-	○	○	○	○	合併浄化	×	-	×	優先的な対応が必要(改善不可能)
		9・10	木造	H3	1991	1	2	65.8	30	2021	×	○	-	○	○	○	○	合併浄化	×	-	×	優先的な対応が必要(改善不可能)
		22・12	木造	H6	1994	1	2	86.1	30	2024	○	○	-	○	○	○	○	合併浄化	×	-	×	改善が必要
		13・14	木造	H9	1997	1	2	69.8	30	2027	○	○	-	○	○	○	○	合併浄化	×	-	×	改善が必要
		15・16	木造	H10	1998	1	2	62.9	30	2028	○	○	-	○	○	○	○	合併浄化	×	-	×	改善が必要
		17・18	木造	H11	1999	1	2	62.9	30	2029	○	○	-	○	○	○	○	合併浄化	×	-	×	改善が必要
22	和の杜団地	21	木造	H12	2000	1	1	81.5	30	2030	○	○	-	○	○	○	○	合併浄化	○	-	○	改善不要
		22	木造	H12	2000	1	1	81.5	30	2030	○	○	-	○	○	○	○	合併浄化	○	-	○	改善不要
		23	木造	H12	2000	1	1	81.5	30	2030	○	○	-	○	○	○	○	合併浄化	○	-	○	改善不要
		24	木造	H12	2000	1	1	81.5	30	2030	○	○	-	○	○	○	○	合併浄化	○	-	○	改善不要
		25	木造	H13	2001	1	1	74.7	30	2031	○	○	-	○	○	○	○	合併浄化	○	-	○	改善不要
		26	木造	H13	2001	1	1	74.7	30	2031	○	○	-	○	○	○	○	合併浄化	○	-	○	改善不要
		27	木造	H13	2001	1	1	74.7	30	2031	○	○	-	○	○	○	○	合併浄化	○	-	○	改善不要
		28	木造	H13	2001	1	1	74.7	30	2031	○	○	-	○	○	○	○	合併浄化	○	-	○	改善不要
		29	木造	H14	2002	1	1	82.2	30	2032	○	○	-	○	○	○	○	合併浄化	○	-	○	改善不要
		30	木造	H14	2002	1	1	82.2	30	2032	○	○	-	○	○	○	○	合併浄化	○	-	○	改善不要
		31	木造	H14	2002	1	1	82.2	30	2032	○	○	-	○	○	○	○	合併浄化	○	-	○	改善不要
		32	木造	H14	2002	1	1	82.2	30	2032	○	○	-	○	○	○	○	合併浄化	○	-	○	改善不要
		33	木造	H15	2003	1	1	82.2	30	2033	○	○	-	○	○	○	○	合併浄化	○	-	○	改善不要
		34	木造	H15	2003	1	1	82.2	30	2033	○	○	-	○	○	○	○	合併浄化	○	-	○	改善不要
		35	木造	H15	2003	1	1	74.7	30	2033	○	○	-	○	○	○	○	合併浄化	○	-	○	改善不要
		36	木造	H15	2003	1	1	74.7	30	2033	○	○	-	○	○	○	○	合併浄化	○	-	○	改善不要
		37	木造	H16	2004	1	1	74.7	30	2034	○	○	-	○	○	○	○	合併浄化	○	-	○	改善不要
23	緑川団地	1	木造	H4	1992	1	1	68.0	30	2022	×	○	-	○	○	○	×	くみ取り	×	-	×	優先的な対応が必要(改善不可能)
24	大正町団地	47-1L	準平	S47	1972	1	4	38.5	30	2002	×	×	×	×	○	×	くみ取り	×	-	×	優先的な対応が必要(改善不可能)	
		47-2L	準平	S47	1972	1	4	35.5	30	2002	×	×	×	×	○	×	くみ取り	×	-	×	優先的な対応が必要(改善不可能)	
		48-1L	準平	S48	1973	1	4	39.9	30	2003	×	×	×	×	×	○	×	くみ取り	×	-	×	優先的な対応が必要(改善不可能)
		50-1L	準平	S50	1975	1	4	47.4	30	2005	×	×	×	×	○	○	くみ取り	×	-	×	優先的な対応が必要(改善不可能)	
		52-2L	準二	S52	1977	1	4	57.6	45	2022	×	×	×	×	○	○	×	くみ取り	×	-	×	優先的な対応が必要(改善不可能)
25	古園団地	62-2W-1	木造	S62	1987	1	2	68.3	30	2017	×	○	-	○	○	○	×	くみ取り	×	-	×	優先的な対応が必要(改善不可能)
		62-2W-2	木造	S62	1987	1	2	68.3	30	2017	×	○	-	○	○	○	×	くみ取り				

表 1 次判定②【住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性】(その 5)

団地情報							1次判定②														
No	団地名	棟番号	構造	建設年度		棟数	戸数	住戸面積(m ²)	耐用年限		躯体		判定	居住性							
				和暦	西暦				耐用年限	耐用年限超過年	耐震性	改善の可能性		住戸面積40m ² 以上	浴室	3点給湯	便所	高齢化対応	EV設置(中耐)		
26	滝上団地	54-2L	準平	S54	1979	1	4	57.4	30	2009	×	×	×	○	○	×	くみ取り	×	-	×	
		H4-2W-1	木造	H4	1992	1	2	59.6	30	2022	×	○	-	○	○	○	×	一般浄化	×	-	×
		H4-2W-2	木造	H4	1992	1	2	59.6	30	2022	×	○	-	○	○	○	×	一般浄化	×	-	×
		H5-2W-1	木造	H5	1993	1	2	66.2	30	2023	×	○	-	○	○	○	×	合併浄化	×	-	×
27	須刈台団地	37-2W	木造	S37	1962	1	2	39.9	30	1992	×	×	×	×	△	×	くみ取り	×	-	×	
28	今団地	57-2W-1	木造	S57	1982	1	2	61.4	30	2012	×	○	-	○	○	○	×	くみ取り	×	-	×
		57-2W-2	木造	S57	1982	1	2	61.4	30	2012	×	○	-	○	○	○	×	くみ取り	×	-	×
		57-2W-3	木造	S57	1982	1	2	61.4	30	2012	×	○	-	○	○	○	×	くみ取り	×	-	×
		61-2W-1	木造	S61	1986	1	2	63.1	30	2016	×	○	-	○	○	○	×	くみ取り	×	-	×
		61-2W-2	木造	S61	1986	1	2	63.1	30	2016	×	○	-	○	○	○	×	単独浄化	×	-	×
		61-2W-3	木造	S61	1986	1	2	63.1	30	2016	×	○	-	○	○	○	×	くみ取り	×	-	×
		H2-2W-1	木造	H2	1990	1	2	58.1	30	2020	×	○	-	○	○	○	×	くみ取り	×	-	×
		H2-2W-2	木造	H2	1990	1	2	58.1	30	2020	×	○	-	○	○	○	×	くみ取り	×	-	×
		H2-2W-3	木造	H2	1990	1	2	58.1	30	2020	×	○	-	○	○	○	×	くみ取り	×	-	×
29	上ヶ団地	35-2W	木造	S35	1960	1	2	58.0	30	1990	×	×	×	×	○	△	×	くみ取り	×	-	×
		47-1L	準平	S47	1972	1	2	38.5	30	2002	×	×	×	×	×	○	×	くみ取り	×	-	×
30	宮鶴団地	47-1L	準平	S47	1972	1	2	38.5	30	2002	×	×	×	×	×	○	×	くみ取り	×	-	×
		48-2L	準平	S48	1973	1	3	39.9	30	2003	×	×	×	×	×	○	×	くみ取り	×	-	×
31	二瀬本団地	23-2L	準平	S53	1978	1	4	57.4	30	2008	×	×	×	×	○	○	×	くみ取り	×	-	×
32	元柏団地	56-2L	準平	S56	1981	1	4	61.4	30	2011	×	×	×	×	○	○	×	くみ取り	×	-	×
33	東竹原団地	H1-1	木造	H1	1989	1	1	63.0	30	2019	×	○	-	○	○	○	×	くみ取り	×	-	×
34	馬見原川鶴団地	A	中耐	H11	1999	1	6	72.7	70	2069	○	○	-	○	○	○	○	合併浄化	×	×	改善が必要
		B	中耐	H11	1999	1	6	77.4	70	2069	○	○	-	○	○	○	○	合併浄化	×	×	改善が必要
35	柏団地	C1	木造	H16	2004	1	2	75.7	30	2034	○	○	-	○	○	○	○	合併浄化	○	-	○
		C2	木造	H16	2004	1	2	75.7	30	2034	○	○	-	○	○	○	○	合併浄化	○	-	○
36	そよ風ハイツ	A1	木造	H8	1996	1	2	77.0	30	2026	○	○	-	○	○	○	○	合併浄化	○	-	○
		A2	木造	H8	1996	1	2	77.0	30	2026	○	○	-	○	○	○	○	合併浄化	○	-	○
		B1	木造	H8	1996	1	2	75.3	30	2026	○	○	-	○	○	○	○	合併浄化	○	-	○
37	大久保団地	1	木造	H13	2001	1	2	81.6	30	2031	○	○	-	○	○	○	○	合併浄化	×	-	×
		2	木造	H13	2001	1	2	81.6	30	2031	○	○	-	○	○	○	○	合併浄化	×	-	×
		3	木造	H13	2001	1	2	81.6	30	2031	○	○	-	○	○	○	○	合併浄化	×	-	×
		4	木造	H13	2001	1	2	81.6	30	2031	○	○	-	○	○	○	○	合併浄化	×	-	×
		5	木造	H13	2001	1	2	81.6	30	2031	○	○	-	○	○	○	○	合併浄化	×	-	×
		6	木造	H13	2001	1	2	81.6	30	2031	○	○	-	○	○	○	○	合併浄化	×	-	×
		7	木造	H13	2001	1	2	81.6	30	2031	○	○	-	○	○	○	○	合併浄化	×	-	×
38	花上一般住宅	1	木造	S49	1974	1	1	82.0	30	2004	×	×	×	×	○	○	×	くみ取り	×	-	×
39	橋一般住宅	1	木造	S62	1987	1	1	63.0	30	2017	×	○	-	○	○	○	×	くみ取り	×	-	×
40	原復興一般団地	1	木造	H28	2016	1	2	31.9	30	2046	○	○	-	○	×	○	○	合併浄化	○	-	○
		2	木造	H28	2016	1	2	31.9	30	2046	○	○	-	○	×	○	○	合併浄化	○	-	○
		3	木造	H28	2016	1	2	41.8	30	2046	○	○	-	○	○	○	○	合併浄化	○	-	○
41	おおるりメゾンド浜町	-	準二	R4	2022	1	12	64.8	45	2067	○	○	-	○	○	○	○	合併浄化	○	-	○

③ 1次判定結果

- 1次判定①および1次判定②の検討結果を総合的に勘案し、事業手法の仮設定を行う。
 事業手法が定まっていない次の2つのグループの住宅・住棟については2次判定を行う。
- A グループ：継続管理する住宅のうち「優先的な対応が必要（改善可能）」な住宅および継続管理する住宅のうち「改善が必要な住宅」
 - B グループ：「継続管理について判断を留保する住宅」

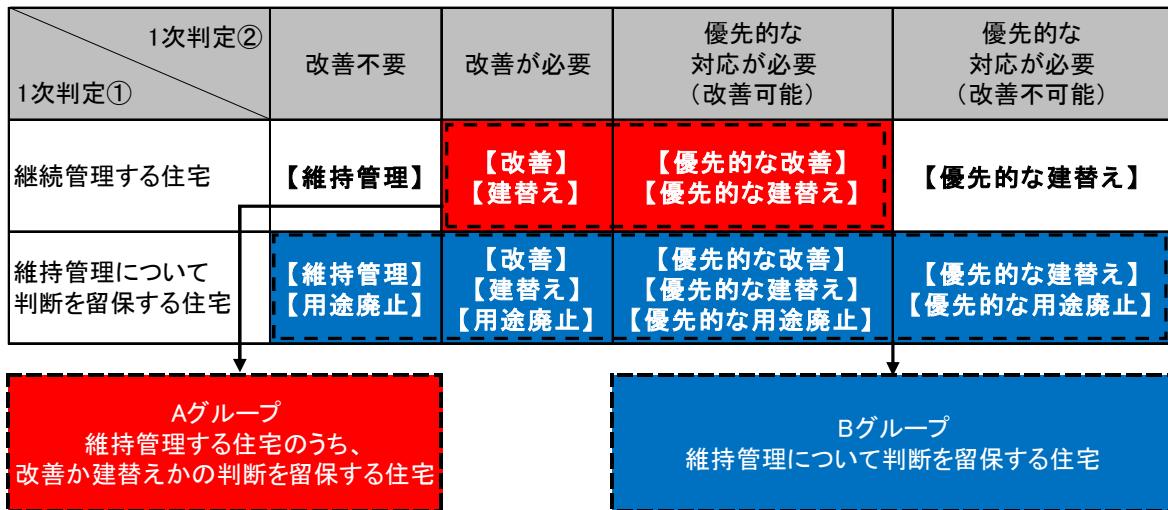


図 1次判定①および②の検討結果に応じた事業手法の仮設定

以上の算定方法に基づいて算出した、1次判定結果を以下に示す。

表 1次判定結果

		住棟数	住宅数
維持管理する団地	維持管理	22	44
	改善、又は建替え	17	42
	優先的な改善、又は優先的な建替	0	0
	優先的な建替	86	161
維持管理について判断を留保する団	維持管理、又は用途廃止	30	31
	改善、建替、又は用途廃止	1	2
	優先的な改善、優先的な建替、又は優先的な用途廃止	0	0
	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	59	114
計		215	394

表 1 次判定結果（その 1）

表 1 次判定結果（その2）

No	団地名	団地情報							1次判定① 判定結果	1次判定② 判定結果	1次判定結果	2次判定へ				
		棟番号	構造	建設年度		棟数	戸数	住戸面積 (m ²)								
				和暦	西暦											
7	小原復興一般住宅	1	木造	R2	2020	1	2	46.0	維持管理する団地	改善不要	維持管理	-				
		2	木造	R2	2020	1	1	61.7	維持管理する団地	改善不要	維持管理	-				
		3	木造	R2	2020	1	1	61.7	維持管理する団地	改善不要	維持管理	-				
		4	木造	R3	2021	1	1	61.7	維持管理する団地	改善不要	維持管理	-				
		5	木造	R3	2021	1	2	46.2	維持管理する団地	改善不要	維持管理	-				
		6	木造	R3	2021	1	2	46.2	維持管理する団地	改善不要	維持管理	-				
8	南田復興一般団地	1	木造	R3	2021	1	1	61.7	維持管理する団地	改善不要	維持管理	-				
		2	木造	R3	2021	1	2	59.6	維持管理する団地	改善不要	維持管理	-				
		3	木造	R3	2021	1	1	61.7	維持管理する団地	改善不要	維持管理	-				
		4	木造	R3	2021	1	1	61.7	維持管理する団地	改善不要	維持管理	-				
		5	木造	R3	2021	1	1	59.9	維持管理する団地	改善不要	維持管理	-				
9	南田C団地	2	木造	S38	1963	1	1	37.1	維持管理する団地	優先的な対応が必要（改善不可能）	優先的な建替	-				
		3	木造	S38	1963	1	1	37.1	維持管理する団地	優先的な対応が必要（改善不可能）	優先的な建替	-				
		6	木造	S38	1963	1	1	37.1	維持管理する団地	優先的な対応が必要（改善不可能）	優先的な建替	-				
		8	木造	S38	1963	1	1	37.1	維持管理する団地	優先的な対応が必要（改善不可能）	優先的な建替	-				
		9・10	木造	S38	1963	1	2	32.2	維持管理する団地	優先的な対応が必要（改善不可能）	優先的な建替	-				
		11	木造	S38	1963	1	1	32.2	維持管理する団地	優先的な対応が必要（改善不可能）	優先的な建替	-				
		12・13	木造	S38	1963	1	2	32.2	維持管理について判断を留保する団地	優先的な対応が必要（改善不可能）	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ				
		14	木造	S38	1963	1	1	32.2	維持管理する団地	優先的な対応が必要（改善不可能）	優先的な建替	-				
		15・16	木造	S38	1963	1	2	32.2	維持管理について判断を留保する団地	優先的な対応が必要（改善不可能）	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ				
		17	木造	S38	1963	1	1	32.2	維持管理する団地	優先的な対応が必要（改善不可能）	優先的な建替	-				
		18・19	木造	S38	1963	1	2	32.2	維持管理する団地	優先的な対応が必要（改善不可能）	優先的な建替	-				
		20	木造	S38	1963	1	1	32.2	維持管理する団地	優先的な対応が必要（改善不可能）	優先的な建替	-				
10	千滝団地	3・4	木造	S42	1967	1	2	33.6	維持管理について判断を留保する団地	優先的な対応が必要（改善不可能）	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ				
		7・8	木造	S42	1967	1	2	33.6	維持管理について判断を留保する団地	優先的な対応が必要（改善不可能）	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ				
		9・10	木造	S42	1967	1	2	33.6	維持管理について判断を留保する団地	優先的な対応が必要（改善不可能）	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ				
		13	木造	S42	1967	1	1	33.6	維持管理について判断を留保する団地	優先的な対応が必要（改善不可能）	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ				
11	千滝B団地	1~4	準平	S44	1969	1	4	36.8	維持管理について判断を留保する団地	優先的な対応が必要（改善不可能）	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ				
		5~7	準平	S44	1969	1	3	34.8	維持管理について判断を留保する団地	優先的な対応が必要（改善不可能）	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ				
		8~10	準平	S44	1969	1	3	34.8	維持管理について判断を留保する団地	優先的な対応が必要（改善不可能）	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ				
		11~13	準平	S44	1969	1	3	34.8	維持管理について判断を留保する団地	優先的な対応が必要（改善不可能）	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ				
		14~16	準平	S44	1969	1	3	34.8	維持管理について判断を留保する団地	優先的な対応が必要（改善不可能）	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ				
12	上司尾団地	1	準平	S45	1970	1	4	36.8	維持管理する団地	優先的な対応が必要（改善不可能）	優先的な建替	-				
		2	準平	S45	1970	1	2	36.8	維持管理する団地	優先的な対応が必要（改善不可能）	優先的な建替	-				
		3	準平	S45	1970	1	2	36.8	維持管理について判断を留保する団地	優先的な対応が必要（改善不可能）	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ				
		4	準平	S45	1970	1	4	33.1	維持管理する団地	優先的な対応が必要（改善不可能）	優先的な建替	-				
		5	準平	S45	1970	1	2	33.1	維持管理する団地	優先的な対応が必要（改善不可能）	優先的な建替	-				
13	牧野団地	1	準平	S54	1979	1	4	54.7	維持管理する団地	優先的な対応が必要（改善不可能）	優先的な建替	-				
		2	準平	S54	1979	1	4	54.7	維持管理する団地	優先的な対応が必要（改善不可能）	優先的な建替	-				
		3	準平	S54	1979	1	4	54.7	維持管理する団地	優先的な対応が必要（改善不可能）	優先的な建替	-				
		4	準平	S54	1979	1	4	54.7	維持管理する団地	優先的な対応が必要（改善不可能）	優先的な建替	-				
		5	準平	S54	1979	1	4	54.7	維持管理する団地	優先的な対応が必要（改善不可能）	優先的な建替	-				

表 1 次判定結果（その3）

No	団地名	棟番号	構造	建設年度		棟数	戸数	住戸面積(m ²)	1次判定① 判定結果	1次判定② 判定結果	1次判定結果	2次判定へ
				和暦	西暦							
14	同和公営団地	S55-A	準平	S55	1980	1	2	54.1	維持管理について判断を留保する団地	優先的な対応が必要（改善不可能）	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ
		S55-B	準平	S55	1980	1	2	54.1	維持管理する団地	優先的な対応が必要（改善不可能）	優先的な建替	-
		S61	準平	S61	1986	1	2	54.1	維持管理について判断を留保する団地	優先的な対応が必要（改善不可能）	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ
15	小原B団地	1	準平	S56	1981	1	4	62.6	維持管理する団地	優先的な対応が必要（改善不可能）	優先的な建替	-
		2	準平	S56	1981	1	4	62.6	維持管理する団地	優先的な対応が必要（改善不可能）	優先的な建替	-
		3	準平	S56	1981	1	4	62.6	維持管理する団地	優先的な対応が必要（改善不可能）	優先的な建替	-
		4	準平	S56	1981	1	4	62.6	維持管理する団地	優先的な対応が必要（改善不可能）	優先的な建替	-
		5	準平	S56	1981	1	2	62.6	維持管理する団地	優先的な対応が必要（改善不可能）	優先的な建替	-
16	小集落改良住宅	1	準二	S48	1973	1	2	44.9	維持管理する団地	優先的な対応が必要（改善不可能）	優先的な建替	-
		3	準二	S49	1974	1	2	62.7	維持管理について判断を留保する団地	優先的な対応が必要（改善不可能）	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ
		4	準二	S49	1974	1	2	62.7	維持管理について判断を留保する団地	優先的な対応が必要（改善不可能）	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ
		5	準二	S50	1975	1	2	63.5	維持管理について判断を留保する団地	優先的な対応が必要（改善不可能）	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ
		6	準二	S50	1975	1	2	63.5	維持管理について判断を留保する団地	優先的な対応が必要（改善不可能）	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ
		7	準二	S50	1975	1	2	63.5	維持管理について判断を留保する団地	優先的な対応が必要（改善不可能）	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ
		8	準二	S50	1975	1	2	63.5	維持管理について判断を留保する団地	優先的な対応が必要（改善不可能）	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ
		9	準二	S51	1976	1	2	63.5	維持管理する団地	優先的な対応が必要（改善不可能）	優先的な建替	-
		10	準二	S51	1976	1	2	63.5	維持管理する団地	優先的な対応が必要（改善不可能）	優先的な建替	-
		11	準二	S52	1977	1	2	63.5	維持管理する団地	優先的な対応が必要（改善不可能）	優先的な建替	-
		12	準二	S52	1977	1	2	63.5	維持管理する団地	優先的な対応が必要（改善不可能）	優先的な建替	-
		13	準二	S53	1978	1	2	63.5	維持管理する団地	優先的な対応が必要（改善不可能）	優先的な建替	-
		14	準二	S53	1978	1	2	63.5	維持管理する団地	優先的な対応が必要（改善不可能）	優先的な建替	-
		15	準二	S55	1980	1	2	63.5	維持管理について判断を留保する団地	改善が必要	改善、建替、又は用途廃止	Bグループ
		16	準二	S55	1980	1	2	63.5	維持管理する団地	改善が必要	改善、又は建替え	Aグループ
17	南田一般住宅	1	準平	S44	1969	1	1	55.1	維持管理する団地	優先的な対応が必要（改善不可能）	優先的な建替	-
		2	準平	S44	1969	1	1	49.4	維持管理する団地	優先的な対応が必要（改善不可能）	優先的な建替	-
		3	準平	S44	1969	1	1	49.4	維持管理する団地	優先的な対応が必要（改善不可能）	優先的な建替	-
18	千滝C団地	1	木造	H16	2004	1	1	77.6	維持管理について判断を留保する団地	改善不要	維持管理、又は用途廃止	Bグループ
		2	木造	H16	2004	1	1	77.6	維持管理について判断を留保する団地	改善不要	維持管理、又は用途廃止	Bグループ
		3	木造	H16	2004	1	1	77.6	維持管理について判断を留保する団地	改善不要	維持管理、又は用途廃止	Bグループ
		4	木造	H16	2004	1	1	77.6	維持管理について判断を留保する団地	改善不要	維持管理、又は用途廃止	Bグループ
		5	木造	H16	2004	1	1	77.6	維持管理について判断を留保する団地	改善不要	維持管理、又は用途廃止	Bグループ
		6	木造	H16	2004	1	1	77.6	維持管理について判断を留保する団地	改善不要	維持管理、又は用途廃止	Bグループ
		7	木造	H16	2004	1	1	77.6	維持管理について判断を留保する団地	改善不要	維持管理、又は用途廃止	Bグループ
		8	木造	H16	2004	1	1	77.6	維持管理について判断を留保する団地	改善不要	維持管理、又は用途廃止	Bグループ
		9	木造	H16	2004	1	1	77.6	維持管理について判断を留保する団地	改善不要	維持管理、又は用途廃止	Bグループ
		10	木造	H16	2004	1	1	77.6	維持管理について判断を留保する団地	改善不要	維持管理、又は用途廃止	Bグループ
		11	木造	H16	2004	1	1	77.6	維持管理について判断を留保する団地	改善不要	維持管理、又は用途廃止	Bグループ
		12	木造	H16	2004	1	1	77.6	維持管理について判断を留保する団地	改善不要	維持管理、又は用途廃止	Bグループ
19	小峰団地	3	木造	S36	1961	1	1	34.7	維持管理について判断を留保する団地	優先的な対応が必要（改善不可能）	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ
		5	木造	S36	1961	1	1	47.7	維持管理する団地	優先的な対応が必要（改善不可能）	優先的な建替	-
		8	木造	S36	1961	1	1	29.7	維持管理する団地	優先的な対応が必要（改善不可能）	優先的な建替	-
		9	木造	S36	1961	1	1	29.7	維持管理する団地	優先的な対応が必要（改善不可能）	優先的な建替	-

表 1 次判定結果（その4）

団地情報								1次判定① 判定結果	1次判定② 判定結果	1次判定結果	2次判定へ	
No	団地名	棟番号	構造	建設年度	棟数	戸数	住戸面積 (m ²)					
和暦	西暦											
20	須原団地	3	木造	S41	1966	1	1	39.2	維持管理する団地	優先的な対応が必要（改善不可能）	優先的な建替	-
		4	木造	S41	1966	1	1	39.2	維持管理する団地	優先的な対応が必要（改善不可能）	優先的な建替	-
		7	木造	S41	1966	1	1	56.1	維持管理する団地	優先的な対応が必要（改善不可能）	優先的な建替	-
		9	木造	S41	1966	1	1	33.6	維持管理する団地	優先的な対応が必要（改善不可能）	優先的な建替	-
		10	木造	S41	1966	1	1	33.6	維持管理する団地	優先的な対応が必要（改善不可能）	優先的な建替	-
		12	木造	S41	1966	1	1	33.6	維持管理する団地	優先的な対応が必要（改善不可能）	優先的な建替	-
21	井無田団地	1	木造	S36	1961	1	1	34.7	維持管理する団地	優先的な対応が必要（改善不可能）	優先的な建替	-
		3	木造	S36	1961	1	1	48.7	維持管理する団地	優先的な対応が必要（改善不可能）	優先的な建替	-
		4	木造	S36	1961	1	1	34.7	維持管理する団地	優先的な対応が必要（改善不可能）	優先的な建替	-
		6	木造	S36	1961	1	1	34.7	維持管理する団地	優先的な対応が必要（改善不可能）	優先的な建替	-
		8	木造	S36	1961	1	1	29.7	維持管理する団地	優先的な対応が必要（改善不可能）	優先的な建替	-
22	和の杜団地	1・2	木造	H3	1991	1	2	77.8	維持管理する団地	優先的な対応が必要（改善不可能）	優先的な建替	-
		3・4	木造	H3	1991	1	2	77.8	維持管理する団地	優先的な対応が必要（改善不可能）	優先的な建替	-
		5・6	木造	H3	1991	1	2	65.8	維持管理する団地	優先的な対応が必要（改善不可能）	優先的な建替	-
		7・8	木造	H3	1991	1	2	65.8	維持管理する団地	優先的な対応が必要（改善不可能）	優先的な建替	-
		9・10	木造	H3	1991	1	2	65.8	維持管理する団地	優先的な対応が必要（改善不可能）	優先的な建替	-
		22・12	木造	H6	1994	1	2	86.1	維持管理する団地	改善が必要	改善、又は建替え	Aグループ
		13・14	木造	H9	1997	1	2	69.8	維持管理する団地	改善が必要	改善、又は建替え	Aグループ
		15・16	木造	H10	1998	1	2	62.9	維持管理する団地	改善が必要	改善、又は建替え	Aグループ
		17・18	木造	H11	1999	1	2	62.9	維持管理する団地	改善が必要	改善、又は建替え	Aグループ
		21	木造	H12	2000	1	1	81.5	維持管理について判断を留保する団地	改善不要	維持管理、又は用途廃止	Bグループ
22	和の杜団地	22	木造	H12	2000	1	1	81.5	維持管理について判断を留保する団地	改善不要	維持管理、又は用途廃止	Bグループ
		23	木造	H12	2000	1	1	81.5	維持管理について判断を留保する団地	改善不要	維持管理、又は用途廃止	Bグループ
		24	木造	H12	2000	1	1	81.5	維持管理について判断を留保する団地	改善不要	維持管理、又は用途廃止	Bグループ
		25	木造	H13	2001	1	1	74.7	維持管理について判断を留保する団地	改善不要	維持管理、又は用途廃止	Bグループ
		26	木造	H13	2001	1	1	74.7	維持管理について判断を留保する団地	改善不要	維持管理、又は用途廃止	Bグループ
		27	木造	H13	2001	1	1	74.7	維持管理について判断を留保する団地	改善不要	維持管理、又は用途廃止	Bグループ
		28	木造	H13	2001	1	1	74.7	維持管理について判断を留保する団地	改善不要	維持管理、又は用途廃止	Bグループ
		29	木造	H14	2002	1	1	82.2	維持管理について判断を留保する団地	改善不要	維持管理、又は用途廃止	Bグループ
		30	木造	H14	2002	1	1	82.2	維持管理について判断を留保する団地	改善不要	維持管理、又は用途廃止	Bグループ
		31	木造	H14	2002	1	1	82.2	維持管理について判断を留保する団地	改善不要	維持管理、又は用途廃止	Bグループ
		32	木造	H14	2002	1	1	82.2	維持管理について判断を留保する団地	改善不要	維持管理、又は用途廃止	Bグループ
		33	木造	H15	2003	1	1	82.2	維持管理について判断を留保する団地	改善不要	維持管理、又は用途廃止	Bグループ
		34	木造	H15	2003	1	1	82.2	維持管理について判断を留保する団地	改善不要	維持管理、又は用途廃止	Bグループ
		35	木造	H15	2003	1	1	74.7	維持管理について判断を留保する団地	改善不要	維持管理、又は用途廃止	Bグループ
		36	木造	H15	2003	1	1	74.7	維持管理について判断を留保する団地	改善不要	維持管理、又は用途廃止	Bグループ
		37	木造	H16	2004	1	1	74.7	維持管理について判断を留保する団地	改善不要	維持管理、又は用途廃止	Bグループ
23	緑川団地	1	木造	H4	1992	1	1	68.0	維持管理について判断を留保する団地	優先的な対応が必要（改善不可能）	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ
24	大正町団地	47-1L	準平	S47	1972	1	4	38.5	維持管理する団地	優先的な対応が必要（改善不可能）	優先的な建替	-
		47-2L	準平	S47	1972	1	4	35.5	維持管理について判断を留保する団地	優先的な対応が必要（改善不可能）	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ
		48-1L	準平	S48	1973	1	4	39.9	維持管理する団地	優先的な対応が必要（改善不可能）	優先的な建替	-
		50-1L	準平	S50	1975	1	4	47.4	維持管理する団地	優先的な対応が必要（改善不可能）	優先的な建替	-
		52-2L	準二	S52	1977	1	4	57.6	維持管理する団地	優先的な対応が必要（改善不可能）	優先的な建替	-

表 1 次判定結果（その 5）

No	団地名	棟番号	構造	建設年度		棟数	戸数	住戸面積(m ²)	1次判定① 判定結果	1次判定② 判定結果	1次判定結果	2次判定へ
				和暦	西暦							
25	古園団地	62-2W-1	木造	S62	1987	1	2	68.3	維持管理する団地	優先的な対応が必要（改善不可能）	優先的な建替	-
		62-2W-2	木造	S62	1987	1	2	68.3	維持管理する団地	優先的な対応が必要（改善不可能）	優先的な建替	-
26	滝上団地	37-1W-3	木造	S37	1962	1	1	39.5	維持管理する団地	優先的な対応が必要（改善不可能）	優先的な建替	-
		37-1W-5	木造	S37	1962	1	1	39.5	維持管理する団地	優先的な対応が必要（改善不可能）	優先的な建替	-
		37-1W-6	木造	S37	1962	1	1	39.5	維持管理する団地	優先的な対応が必要（改善不可能）	優先的な建替	-
		37-1W-7	木造	S37	1962	1	1	39.5	維持管理する団地	優先的な対応が必要（改善不可能）	優先的な建替	-
26	滝上団地	54-2L	準平	S54	1979	1	4	57.4	維持管理する団地	優先的な対応が必要（改善不可能）	優先的な建替	-
		H4-2W-1	木造	H4	1992	1	2	59.6	維持管理する団地	優先的な対応が必要（改善不可能）	優先的な建替	-
		H4-2W-2	木造	H4	1992	1	2	59.6	維持管理する団地	優先的な対応が必要（改善不可能）	優先的な建替	-
		H5-2W-1	木造	H5	1993	1	2	66.2	維持管理する団地	優先的な対応が必要（改善不可能）	優先的な建替	-
27	須刈台団地	37-2W	木造	S37	1962	1	2	39.9	維持管理する団地	優先的な対応が必要（改善不可能）	優先的な建替	-
28	今団地	57-2W-1	木造	S57	1982	1	2	61.4	維持管理について判断を留保する団地	優先的な対応が必要（改善不可能）	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ
		57-2W-2	木造	S57	1982	1	2	61.4	維持管理について判断を留保する団地	優先的な対応が必要（改善不可能）	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ
		57-2W-3	木造	S57	1982	1	2	61.4	維持管理について判断を留保する団地	優先的な対応が必要（改善不可能）	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ
		61-2W-1	木造	S61	1986	1	2	63.1	維持管理について判断を留保する団地	優先的な対応が必要（改善不可能）	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ
		61-2W-2	木造	S61	1986	1	2	63.1	維持管理について判断を留保する団地	優先的な対応が必要（改善不可能）	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ
		61-2W-3	木造	S61	1986	1	2	63.1	維持管理について判断を留保する団地	優先的な対応が必要（改善不可能）	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ
		H2-2W-1	木造	H2	1990	1	2	58.1	維持管理について判断を留保する団地	優先的な対応が必要（改善不可能）	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ
		H2-2W-2	木造	H2	1990	1	2	58.1	維持管理について判断を留保する団地	優先的な対応が必要（改善不可能）	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ
		H2-2W-3	木造	H2	1990	1	2	58.1	維持管理について判断を留保する団地	優先的な対応が必要（改善不可能）	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ
29	上ヶ団地	35-2W	木造	S35	1960	1	2	58.0	維持管理する団地	優先的な対応が必要（改善不可能）	優先的な建替	-
		47-1L	準平	S47	1972	1	2	38.5	維持管理について判断を留保する団地	優先的な対応が必要（改善不可能）	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ
30	宮鶴団地	47-1L	準平	S47	1972	1	2	38.5	維持管理する団地	優先的な対応が必要（改善不可能）	優先的な建替	-
		48-2L	準平	S48	1973	1	3	39.9	維持管理について判断を留保する団地	優先的な対応が必要（改善不可能）	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ
31	二瀬本団地	23-2L	準平	S53	1978	1	4	57.4	維持管理について判断を留保する団地	優先的な対応が必要（改善不可能）	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ
32	元柏団地	56-2L	準平	S56	1981	1	4	61.4	維持管理について判断を留保する団地	優先的な対応が必要（改善不可能）	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ
33	東竹原団地	H1-1	木造	H1	1989	1	1	63.0	維持管理する団地	優先的な対応が必要（改善不可能）	優先的な建替	-
34	馬見原川鶴団地	A	中耐	H11	1999	1	6	72.7	維持管理する団地	改善が必要	改善、又は建替え	Aグループ
		B	中耐	H11	1999	1	6	77.4	維持管理する団地	改善が必要	改善、又は建替え	Aグループ
35	柏団地	C1	木造	H16	2004	1	2	75.7	維持管理について判断を留保する団地	改善不要	維持管理、又は用途廃止	Bグループ
		C2	木造	H16	2004	1	2	75.7	維持管理する団地	改善不要	維持管理	-
36	そよ風ハイツ	A1	木造	H8	1996	1	2	77.0	維持管理する団地	改善不要	維持管理	-
		A2	木造	H8	1996	1	2	77.0	維持管理する団地	改善不要	維持管理	-
		B1	木造	H8	1996	1	2	75.3	維持管理する団地	改善不要	維持管理	-
37	大久保団地	1	木造	H13	2001	1	2	81.6	維持管理する団地	改善が必要	改善、又は建替え	Aグループ
		2	木造	H13	2001	1	2	81.6	維持管理する団地	改善が必要	改善、又は建替え	Aグループ
		3	木造	H13	2001	1	2	81.6	維持管理する団地	改善が必要	改善、又は建替え	Aグループ
		4	木造	H13	2001	1	2	81.6	維持管理する団地	改善が必要	改善、又は建替え	Aグループ
		5	木造	H13	2001	1	2	81.6	維持管理する団地	改善が必要	改善、又は建替え	Aグループ
		6	木造	H13	2001	1	2	81.6	維持管理する団地	改善が必要	改善、又は建替え	Aグループ
		7	木造	H13	2001	1	2	81.6	維持管理する団地	改善が必要	改善、又は建替え	Aグループ

表 1次判定結果（その6）

No	団地名	棟番号	構造	建設年度		棟数	戸数	住戸面積(m ²)	1次判定① 判定結果	1次判定② 判定結果	1次判定結果	2次判定へ
				和暦	西暦							
38	花上一般住宅	1	木造	S49	1974	1	1	82.0	維持管理する団地	優先的な対応が必要（改善不可能）	優先的な建替	-
39	橘一般住宅	1	木造	S62	1987	1	1	63.0	維持管理する団地	優先的な対応が必要（改善不可能）	優先的な建替	-
40	原復興一般団地	1	木造	H28	2016	1	2	31.9	維持管理する団地	改善不要	維持管理	-
		2	木造	H28	2016	1	2	31.9	維持管理する団地	改善不要	維持管理	-
		3	木造	H28	2016	1	2	41.8	維持管理する団地	改善不要	維持管理	-
41	おおるりメゾンド浜町	-	準二	R4	2022	1	12	64.8	維持管理する団地	改善不要	維持管理	-

(2) 2次判定

2次判定では、1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した住宅・住棟を対象として、2グループに分けて事業手法を仮設定する。

- ・ A グループ：ライフサイクルコスト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
- ・ 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

① 2次判定①【ライフサイクルコスト比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定】

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

A グループの事業手法の仮設定方法を以下に示す。

- ・ 1次判定の結果、A グループと判定された住棟は、ライフサイクルコストの比較を行い、事業手法（建替えまたは改善）を判断する。

② 2次判定②【将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定】

B グループの住宅を対象に、ストック推計結果を踏まえて将来的な活用の優先順位を検討し、将来にわたって「継続管理する住宅」とするか、将来的には他住宅との集約等により用途廃止することを想定する「当面管理する住宅（建替えを前提としない）」とするかの判定を行い、事業手法を仮設定する。

B グループの事業手法の仮設定方法を以下に示す。

現在の管理戸数と事業手法の選定フロー①で推計した将来のストック量を比較し、将来的なストックの過不足量を試算する。本計画では、将来ストック数は余剰となるため、耐用年数を超過した住棟は「当面管理する住宅（建替えを前提としない）」、それ以外の住棟を「継続管理する住宅」と判定する。

表 2次判定結果を踏まえた事業手法の仮設定

		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)	
B グ ル ー プ	継続管理する住宅	維持管理		改善	建替え	優先的な改善	優先的な建替え	優先的な建替え	
	当面管理する住宅 (建替えを前提としない)	当面は維持管理	用途廃止	改善し当面は維持管理	用途廃止	優先的に改善し当面は維持管理	優先的な用途廃止	優先的な用途廃止	

③ 2次判定結果

2次判定①および2次判定②の検討結果を総合的に勘案し、A グループ、B グループの住宅・住棟の事業手法を仮設定する。

表 2次判定結果

	住棟数	住戸数
維持管理	22	44
改善	17	42
優先的な建替	86	161
建替	0	0
優先的な用途廃止	57	109
用途廃止	31	32
計	213	388

表 2 次判定結果（その1）

No	団地名	団地情報						1次判定結果	2次判定①【Aグループ】 ライフサイクルコスト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					2次判定②【Bグループ】 将來のストック量を踏まえた事業手法の仮設定		2次判定結果		
		棟番号	構造	建設年度		棟数	戸数		LCC算定結果(円/戸・年)			LCC縮減効果	2次判定①					
				和暦	西暦				2次判定へ	建替事業	改善事業	縮減額	優先順位	2次判定②				
1	下町団地	1	木造	S26	1951	1	2	28.0	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ			-	-	1	当面管理する団地（建替を前提としない）	優先的な用途廃止	
		2	木造	S26	1951	1	2	28.0	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ			-	-	1	当面管理する団地（建替を前提としない）	優先的な用途廃止	
		3	木造	S28	1953	1	2	28.0	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ			-	-	1	当面管理する団地（建替を前提としない）	優先的な用途廃止	
		4	木造	S28	1953	1	2	28.0	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ			-	-	1	当面管理する団地（建替を前提としない）	優先的な用途廃止	
2	南田A団地	2	木造	S29	1954	1	1	34.6	優先的な建替	-			-	-	-	-	優先的な建替	
		3	木造	S29	1954	1	1	34.6	優先的な建替	-			-	-	-	-	優先的な建替	
		4	木造	S29	1954	1	1	34.6	優先的な建替	-			-	-	-	-	優先的な建替	
		6	木造	S29	1954	1	1	34.6	優先的な建替	-			-	-	-	-	優先的な建替	
		7	木造	S29	1954	1	1	34.6	優先的な建替	-			-	-	-	-	優先的な建替	
		8	木造	S29	1954	1	1	34.6	優先的な建替	-			-	-	-	-	優先的な建替	
		9	木造	S29	1954	1	1	34.6	優先的な建替	-			-	-	-	-	優先的な建替	
3	上司尾第一団地	1	木造	S28	1953	1	1	34.6	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ			-	-	12	当面管理する団地（建替を前提としない）	優先的な用途廃止	
		4	木造	S28	1953	1	1	34.6	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ			-	-	12	当面管理する団地（建替を前提としない）	優先的な用途廃止	
		5	木造	S28	1953	1	1	34.6	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ			-	-	12	当面管理する団地（建替を前提としない）	優先的な用途廃止	
		7	木造	S28	1953	1	1	34.6	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ			-	-	12	当面管理する団地（建替を前提としない）	優先的な用途廃止	
		8	木造	S28	1953	1	1	34.6	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ			-	-	12	当面管理する団地（建替を前提としない）	優先的な用途廃止	
		9	木造	S29	1954	1	1	34.6	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ			-	-	12	当面管理する団地（建替を前提としない）	優先的な用途廃止	
		11	木造	S29	1954	1	1	34.6	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ			-	-	12	当面管理する団地（建替を前提としない）	優先的な用途廃止	
		12	木造	S29	1954	1	1	34.6	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ			-	-	12	当面管理する団地（建替を前提としない）	優先的な用途廃止	
		14	木造	S29	1954	1	1	28.0	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ			-	-	12	当面管理する団地（建替を前提としない）	優先的な用途廃止	
		16	木造	S29	1954	1	1	28.0	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ			-	-	12	当面管理する団地（建替を前提としない）	優先的な用途廃止	
		17	木造	S29	1954	1	1	28.0	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ			-	-	12	当面管理する団地（建替を前提としない）	優先的な用途廃止	
4	大川町復興一般団地	1	木造	R3	2021	1	1	61.7	維持管理	-			-	-	-	-	維持管理	
		2	木造	R3	2021	1	1	61.7	維持管理	-			-	-	-	-	維持管理	
		3	木造	R3	2021	1	1	61.7	維持管理	-			-	-	-	-	維持管理	
5	入佐団地	2	木造	S33	1958	1	1	34.6	優先的な建替	-			-	-	-	-	優先的な建替	
		3	木造	S33	1958	1	1	34.6	優先的な建替	-			-	-	-	-	優先的な建替	
		4	木造	S33	1958	1	1	34.6	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ			-	-	12	当面管理する団地（建替を前提としない）	優先的な用途廃止	
		5	木造	S33	1958	1	1	34.6	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ			-	-	12	当面管理する団地（建替を前提としない）	優先的な用途廃止	
		8	木造	S33	1958	1	1	34.6	優先的な建替	-			-	-	-	-	優先的な建替	
		9	木造	S33	1958	1	1	34.6	優先的な建替	-			-	-	-	-	優先的な建替	
		10	木造	S33	1958	1	1	34.6	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ			-	-	12	当面管理する団地（建替を前提としない）	優先的な用途廃止	
		13・14	木造	S33	1958	1	2	34.6	優先的な建替	-			-	-	-	-	優先的な建替	
		15・16	木造	S33	1958	1	2	34.6	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ			-	-	12	当面管理する団地（建替を前提としない）	優先的な用途廃止	
		17・18	木造	S33	1958	1	2	34.6	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ			-	-	12	当面管理する団地（建替を前提としない）	優先的な用途廃止	
		19・20	木造	S33	1958	1	2	34.6	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ			-	-	12	当面管理する団地（建替を前提としない）	優先的な用途廃止	
6	水の田尾団地	1	木造	S27	1952	1	2	28.0	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ			-	-	57	当面管理する団地（建替を前提としない）	優先的な用途廃止	
		2	木造	S27	1952	1	2	28.0	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ			-	-	57	当面管理する団地（建替を前提としない）	優先的な用途廃止	
		3	木造	H9	1997	1	2	74.9	改善、又は建替え	Aグループ	841,656	703,032	138,625	縮減効果あり	改善	-	-	改善
		4	木造	H9	1997	1	2	74.9	改善、又は建替え	Aグループ	841,656	703,032	138,625	縮減効果あり	改善	-	-	改善
		5	木造	H9	1997	1	2	74.9	改善、又は建替え	Aグループ	841,656	703,032	138,625	縮減効果あり	改善	-	-	改善

表 2 次判定結果（その2）

No	団地名	団地情報							1次判定結果	2次判定①【Aグループ】 ライフサイクルコスト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					2次判定②【Bグループ】 将來のストック量を踏まえた事業手法の仮設定		2次判定結果		
		棟番号	構造	建設年度		棟数	戸数	住戸面積(m ²)		LCC算定結果(円/戸・年)			LCC縮減効果	2次判定①					
				和暦	西暦					2次判定へ	建替事業	改善事業	縮減額	優先順位	2次判定②				
7	小原復興一般住宅	1	木造	R2	2020	1	2	46.0	維持管理	-	-	-	-	-	-	-	-	維持管理	
		2	木造	R2	2020	1	1	61.7		-	-	-	-	-	-	-	-	維持管理	
		3	木造	R2	2020	1	1	61.7		-	-	-	-	-	-	-	-	維持管理	
		4	木造	R3	2021	1	1	61.7		-	-	-	-	-	-	-	-	維持管理	
		5	木造	R3	2021	1	2	46.2		-	-	-	-	-	-	-	-	維持管理	
		6	木造	R3	2021	1	2	46.2		-	-	-	-	-	-	-	-	維持管理	
8	南田復興一般団地	1	木造	R3	2021	1	1	61.7	維持管理	-	-	-	-	-	-	-	-	維持管理	
		2	木造	R3	2021	1	2	59.6		-	-	-	-	-	-	-	-	維持管理	
		3	木造	R3	2021	1	1	61.7		-	-	-	-	-	-	-	-	維持管理	
		4	木造	R3	2021	1	1	61.7		-	-	-	-	-	-	-	-	維持管理	
		5	木造	R3	2021	1	1	59.9		-	-	-	-	-	-	-	-	維持管理	
9	南田C団地	2	木造	S38	1963	1	1	37.1	優先的な建替	-	-	-	-	-	-	-	-	優先的な建替	
		3	木造	S38	1963	1	1	37.1		-	-	-	-	-	-	-	-	優先的な建替	
		6	木造	S38	1963	1	1	37.1		-	-	-	-	-	-	-	-	優先的な建替	
		8	木造	S38	1963	1	1	37.1		-	-	-	-	-	-	-	-	優先的な建替	
		9・10	木造	S38	1963	1	2	32.2		-	-	-	-	-	-	-	-	優先的な建替	
		11	木造	S38	1963	1	1	32.2		-	-	-	-	-	-	-	-	優先的な建替	
		12・13	木造	S38	1963	1	2	32.2		優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ	-	-	-	-	12	当面管理する団地(建替を前提としない)	優先的な用途廃止	
		14	木造	S38	1963	1	1	32.2		-	-	-	-	-	-	-	-	優先的な建替	
		15・16	木造	S38	1963	1	2	32.2		優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ	-	-	-	-	12	当面管理する団地(建替を前提としない)	優先的な用途廃止	
		17	木造	S38	1963	1	1	32.2		-	-	-	-	-	-	-	-	優先的な建替	
		18・19	木造	S38	1963	1	2	32.2		-	-	-	-	-	-	-	-	優先的な建替	
		20	木造	S38	1963	1	1	32.2		-	-	-	-	-	-	-	-	優先的な建替	
10	千滝団地	3・4	木造	S42	1967	1	2	33.6	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ	-	-	-	-	66	当面管理する団地(建替を前提としない)	優先的な用途廃止		
		7・8	木造	S42	1967	1	2	33.6		Bグループ	-	-	-	-	66	当面管理する団地(建替を前提としない)	優先的な用途廃止		
		9・10	木造	S42	1967	1	2	33.6		Bグループ	-	-	-	-	66	当面管理する団地(建替を前提としない)	優先的な用途廃止		
		13	木造	S42	1967	1	1	33.6		Bグループ	-	-	-	-	66	当面管理する団地(建替を前提としない)	優先的な用途廃止		
11	千滝B団地	1~4	準平	S44	1969	1	4	36.8	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ	-	-	-	-	77	当面管理する団地(建替を前提としない)	優先的な用途廃止		
		5~7	準平	S44	1969	1	3	34.8		Bグループ	-	-	-	-	77	当面管理する団地(建替を前提としない)	優先的な用途廃止		
		8~10	準平	S44	1969	1	3	34.8		Bグループ	-	-	-	-	5	当面管理する団地(建替を前提としない)	優先的な用途廃止		
		11~13	準平	S44	1969	1	3	34.8		Bグループ	-	-	-	-	77	当面管理する団地(建替を前提としない)	優先的な用途廃止		
		14~16	準平	S44	1969	1	3	34.8		Bグループ	-	-	-	-	77	当面管理する団地(建替を前提としない)	優先的な用途廃止		
12	上司尾団地	1	準平	S45	1970	1	4	36.8	優先的な建替	-	-	-	-	-	-	-	-	優先的な建替	
		2	準平	S45	1970	1	2	36.8		-	-	-	-	-	-	-	-	優先的な建替	
		3	準平	S45	1970	1	2	36.8		優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ	-	-	-	81	当面管理する団地(建替を前提としない)	優先的な用途廃止		
		4	準平	S45	1970	1	4	33.1		-	-	-	-	-	-	-	-	優先的な建替	
		5	準平	S45	1970	1	2	33.1		-	-	-	-	-	-	-	-	優先的な建替	
13	牧野団地	1	準平	S54	1979	1	4	54.7	優先的な建替	-	-	-	-	-	-	-	-	優先的な建替	
		2	準平	S54	1979	1	4	54.7		-	-	-	-	-	-	-	-	優先的な建替	
		3	準平	S54	1979	1	4	54.7		-	-	-	-	-	-	-	-	優先的な建替	
		4	準平	S54	1979	1	4	54.7		-	-	-	-	-	-	-	-	優先的な建替	
		5	準平	S54	1979	1	4	54.7		-	-	-	-	-	-	-	-	優先的な建替	
14	同和公営団地	S55-A	準平	S55	1980	1	2	54.1	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ	-	-	-	92	当面管理する団地(建替を前提としない)	優先的な用途廃止			
		S55-B	準平	S55	1980	1	2	54.1		-	-	-	-	-	-	-	-	優先的な建替	
		S61	準平	S61	1986	1	2	54.1		優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ	-	-	-	111	当面管理する団地(建替を前提としない)	優先的な用途廃止		

表 2 次判定結果（その3）

No	団地名	団地情報							1次判定結果	2次判定①【Aグループ】 ライフサイクルコスト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					2次判定②【Bグループ】 将來のストック量を踏まえた事業手法の仮設定		2次判定結果		
		棟番号	構造	建設年度		棟数	戸数	住戸面積(m ²)		LCC算定結果(円/戸・年)			LCC縮減効果	2次判定①					
				和暦	西暦					2次判定へ	建替事業	改善事業	縮減額	優先順位	2次判定②				
15	小原B団地	1	準平	S56	1981	1	4	62.6	優先的な建替	-				-	-	-	-	優先的な建替	
		2	準平	S56	1981	1	4	62.6		-				-	-	-	-	優先的な建替	
		3	準平	S56	1981	1	4	62.6		-				-	-	-	-	優先的な建替	
		4	準平	S56	1981	1	4	62.6		-				-	-	-	-	優先的な建替	
		5	準平	S56	1981	1	2	62.6		-				-	-	-	-	優先的な建替	
16	小集落改良住宅	1	準二	S48	1973	1	2	44.9	優先的な建替	-				-	-	-	-	優先的な建替	
		3	準二	S49	1974	1	2	62.7		優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ				-	-	94	当面管理する団地(建替を前提としない)	優先的な用途廃止
		4	準二	S49	1974	1	2	62.7		優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ				-	-	94	当面管理する団地(建替を前提としない)	優先的な用途廃止
		5	準二	S50	1975	1	2	63.5		優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ				-	-	94	当面管理する団地(建替を前提としない)	優先的な用途廃止
		6	準二	S50	1975	1	2	63.5		優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ				-	-	94	当面管理する団地(建替を前提としない)	優先的な用途廃止
		7	準二	S50	1975	1	2	63.5		優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ				-	-	94	当面管理する団地(建替を前提としない)	優先的な用途廃止
		8	準二	S50	1975	1	2	63.5		優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ				-	-	94	当面管理する団地(建替を前提としない)	優先的な用途廃止
		9	準二	S51	1976	1	2	63.5	優先的な建替	-				-	-	-	-	優先的な建替	
		10	準二	S51	1976	1	2	63.5		優先的な建替	-			-	-	-	-	優先的な建替	
		11	準二	S52	1977	1	2	63.5	優先的な建替	-				-	-	-	-	優先的な建替	
		12	準二	S52	1977	1	2	63.5		優先的な建替	-			-	-	-	-	優先的な建替	
		13	準二	S53	1978	1	2	63.5	優先的な建替	-				-	-	-	-	優先的な建替	
		14	準二	S53	1978	1	2	63.5		優先的な建替	-			-	-	-	-	優先的な建替	
		15	準二	S55	1980	1	2	63.5	改善、建替、又は用途廃止	Bグループ				-	-	122	当面管理する団地(建替を前提としない)	用途廃止	
		16	準二	S55	1980	1	2	63.5		改善、又は建替え	Aグループ	554,595	363,583	191,011	縮減効果あり	改善	-	-	改善
17	南田一般住宅	1	準平	S44	1969	1	1	55.1	優先的な建替	-				-	-	-	-	優先的な建替	
		2	準平	S44	1969	1	1	49.4		優先的な建替	-			-	-	-	-	優先的な建替	
		3	準平	S44	1969	1	1	49.4		優先的な建替	-			-	-	-	-	優先的な建替	
18	千滝C団地	1	木造	H16	2004	1	1	77.6	維持管理、又は用途廃止	Bグループ				-	-	169	当面管理する団地(建替を前提としない)	用途廃止	
		2	木造	H16	2004	1	1	77.6		維持管理、又は用途廃止	Bグループ			-	-	169	当面管理する団地(建替を前提としない)	用途廃止	
		3	木造	H16	2004	1	1	77.6	維持管理、又は用途廃止	Bグループ			-	-	169	当面管理する団地(建替を前提としない)	用途廃止		
		4	木造	H16	2004	1	1	77.6		維持管理、又は用途廃止	Bグループ			-	-	169	当面管理する団地(建替を前提としない)	用途廃止	
		5	木造	H16	2004	1	1	77.6	維持管理、又は用途廃止	Bグループ			-	-	169	当面管理する団地(建替を前提としない)	用途廃止		
		6	木造	H16	2004	1	1	77.6		維持管理、又は用途廃止	Bグループ			-	-	169	当面管理する団地(建替を前提としない)	用途廃止	
		7	木造	H16	2004	1	1	77.6	維持管理、又は用途廃止	Bグループ			-	-	169	当面管理する団地(建替を前提としない)	用途廃止		
		8	木造	H16	2004	1	1	77.6		維持管理、又は用途廃止	Bグループ			-	-	169	当面管理する団地(建替を前提としない)	用途廃止	
		9	木造	H16	2004	1	1	77.6	維持管理、又は用途廃止	Bグループ			-	-	169	当面管理する団地(建替を前提としない)	用途廃止		
		10	木造	H16	2004	1	1	77.6		維持管理、又は用途廃止	Bグループ			-	-	169	当面管理する団地(建替を前提としない)	用途廃止	
		11	木造	H16	2004	1	1	77.6	維持管理、又は用途廃止	Bグループ			-	-	169	当面管理する団地(建替を前提としない)	用途廃止		
		12	木造	H16	2004	1	1	77.6		維持管理、又は用途廃止	Bグループ			-	-	169	当面管理する団地(建替を前提としない)	用途廃止	
19	小峰団地	3	木造	S36	1961	1	1	34.7	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ				-	-	12	当面管理する団地(建替を前提としない)	用途廃止	
		5	木造	S36	1961	1	1	47.7		優先的な建替	-			-	-	-	-	優先的な建替	
		8	木造	S36	1961	1	1	29.7		優先的な建替	-			-	-	-	-	優先的な建替	
		9	木造	S36	1961	1	1	29.7		優先的な建替	-			-	-	-	-	優先的な建替	
20	須原団地	3	木造	S41	1966	1	1	39.2	優先的な建替	-				-	-	-	-	優先的な建替	
		4	木造	S41	1966	1	1	39.2		優先的な建替	-			-	-	-	-	優先的な建替	
		7	木造	S41	1966	1	1	56.1		優先的な建替	-			-	-	-	-	優先的な建替	
		9	木造	S41	1966	1	1	33.6		優先的な建替	-			-	-	-	-	優先的な建替	
		10	木造	S41	1966	1	1	33.6		優先的な建替	-			-					

表 2 次判定結果（その4）

No	団地名	団地情報						1次判定結果	2次判定①【Aグループ】 ライフサイクルコスト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				2次判定②【Bグループ】 将來のストック量を踏まえた事業手法の仮設定		2次判定結果			
		棟番号	構造	建設年度		棟数	戸数		LCC算定結果(円/戸・年)			LCC縮減効果	2次判定①					
				和暦	西暦				2次判定へ	建替事業	改善事業	縮減額	優先順位	2次判定②				
21	井無田団地	1	木造	S36	1961	1	1	34.7	優先的な建替	-			-	-	-	-	優先的な建替	
		3	木造	S36	1961	1	1	48.7	優先的な建替	-			-	-	-	-	優先的な建替	
		4	木造	S36	1961	1	1	34.7	優先的な建替	-			-	-	-	-	優先的な建替	
		6	木造	S36	1961	1	1	34.7	優先的な建替	-			-	-	-	-	優先的な建替	
		8	木造	S36	1961	1	1	29.7	優先的な建替	-			-	-	-	-	優先的な建替	
22	和の杜団地	1・2	木造	H3	1991	1	2	77.8	優先的な建替	-			-	-	-	-	優先的な建替	
		3・4	木造	H3	1991	1	2	77.8	優先的な建替	-			-	-	-	-	優先的な建替	
		5・6	木造	H3	1991	1	2	65.8	優先的な建替	-			-	-	-	-	優先的な建替	
		7・8	木造	H3	1991	1	2	65.8	優先的な建替	-			-	-	-	-	優先的な建替	
		9・10	木造	H3	1991	1	2	65.8	優先的な建替	-			-	-	-	-	優先的な建替	
		22・12	木造	H6	1994	1	2	86.1	改善、又は建替え	Aグループ	814,383	665,691	148,692	縮減効果あり	改善	-	-	改善
		13・14	木造	H9	1997	1	2	69.8	改善、又は建替え	Aグループ	827,836	695,626	132,210	縮減効果あり	改善	-	-	改善
		15・16	木造	H10	1998	1	2	62.9	改善、又は建替え	Aグループ	815,340	691,376	123,964	縮減効果あり	改善	-	-	改善
		17・18	木造	H11	1999	1	2	62.9	改善、又は建替え	Aグループ	836,959	711,487	125,472	縮減効果あり	改善	-	-	改善
		21	木造	H12	2000	1	1	81.5	維持管理、又は用途廃止	Bグループ			-	-	169	当面管理する団地(建替を前提としない)	用途廃止	
22	和の杜団地	22	木造	H12	2000	1	1	81.5	維持管理、又は用途廃止	Bグループ			-	-	169	当面管理する団地(建替を前提としない)	用途廃止	
		23	木造	H12	2000	1	1	81.5	維持管理、又は用途廃止	Bグループ			-	-	169	当面管理する団地(建替を前提としない)	用途廃止	
		24	木造	H12	2000	1	1	81.5	維持管理、又は用途廃止	Bグループ			-	-	169	当面管理する団地(建替を前提としない)	用途廃止	
		25	木造	H13	2001	1	1	74.7	維持管理、又は用途廃止	Bグループ			-	-	188	当面管理する団地(建替を前提としない)	用途廃止	
		26	木造	H13	2001	1	1	74.7	維持管理、又は用途廃止	Bグループ			-	-	188	当面管理する団地(建替を前提としない)	用途廃止	
		27	木造	H13	2001	1	1	74.7	維持管理、又は用途廃止	Bグループ			-	-	188	当面管理する団地(建替を前提としない)	用途廃止	
		28	木造	H13	2001	1	1	74.7	維持管理、又は用途廃止	Bグループ			-	-	188	当面管理する団地(建替を前提としない)	用途廃止	
		29	木造	H14	2002	1	1	82.2	維持管理、又は用途廃止	Bグループ			-	-	188	当面管理する団地(建替を前提としない)	用途廃止	
		30	木造	H14	2002	1	1	82.2	維持管理、又は用途廃止	Bグループ			-	-	188	当面管理する団地(建替を前提としない)	用途廃止	
		31	木造	H14	2002	1	1	82.2	維持管理、又は用途廃止	Bグループ			-	-	188	当面管理する団地(建替を前提としない)	用途廃止	
		32	木造	H14	2002	1	1	82.2	維持管理、又は用途廃止	Bグループ			-	-	188	当面管理する団地(建替を前提としない)	用途廃止	
		33	木造	H15	2003	1	1	82.2	維持管理、又は用途廃止	Bグループ			-	-	188	当面管理する団地(建替を前提としない)	用途廃止	
		34	木造	H15	2003	1	1	82.2	維持管理、又は用途廃止	Bグループ			-	-	188	当面管理する団地(建替を前提としない)	用途廃止	
		35	木造	H15	2003	1	1	74.7	維持管理、又は用途廃止	Bグループ			-	-	188	当面管理する団地(建替を前提としない)	用途廃止	
		36	木造	H15	2003	1	1	74.7	維持管理、又は用途廃止	Bグループ			-	-	188	当面管理する団地(建替を前提としない)	用途廃止	
		37	木造	H16	2004	1	1	74.7	維持管理、又は用途廃止	Bグループ			-	-	188	当面管理する団地(建替を前提としない)	用途廃止	
23	緑川団地	1	木造	H4	1992	1	1	68.0	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ			-	-	126	当面管理する団地(建替を前提としない)	優先的な用途廃止	
24	大正町団地	47-1L	準平	S47	1972	1	4	38.5	優先的な建替	-			-	-	-	-	優先的な建替	
		47-2L	準平	S47	1972	1	4	35.5	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ			-	-	81	当面管理する団地(建替を前提としない)	優先的な用途廃止	
		48-1L	準平	S48	1973	1	4	39.9	優先的な建替	-			-	-	-	-	優先的な建替	
		50-1L	準平	S50	1975	1	4	47.4	優先的な建替	-			-	-	-	-	優先的な建替	
		52-2L	準二	S52	1977	1	4	57.6	優先的な建替	-			-	-	-	-	優先的な建替	
25	古園団地	62-2W-1	木造	S62	1987	1	2	68.3	優先的な建替	-			-	-	-	-	優先的な建替	
		62-2W-2	木造	S62	1987	1	2	68.3	優先的な建替	-			-	-	-	-	優先的な建替	
26	滝上団地	37-1W-3	木造	S37	1962	1	1	39.5	優先的な建替	-			-	-	-	-	優先的な建替	
		37-1W-5	木造	S37	1962	1	1	39.5	優先的な建替	-			-	-	-	-	優先的な建替	
		37-1W-6	木造	S37	1962	1	1	39.5	優先的な建替	-			-	-	-	-	優先的な建替	
		37-1W-7	木造	S37	1962	1	1	39.5	優先的な建替	-			-	-	-	-	優先的な建替	
26	滝上団地	54-2L	準平	S54	1979	1	4	57.4	優先的な建替	-			-	-	-	-	優先的な建替	
		H4-2W-1	木造	H4	1992	1	2	59.6	優先的な建替	-			-	-	-	-	優先的な建替	
		H4-2W-2	木造	H4	1992	1	2	59.6	優先的な建替	-			-	-	-	-	優先的な建替	
		H5-2W-1	木造	H5</td														

表 2 次判定結果（その5）

No	団地名	団地情報							1次判定結果	2次判定①【Aグループ】 ライフサイクルコスト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					2次判定②【Bグループ】 将來のストック量を踏まえた事業手法の仮設定			2次判定結果
		棟番号	構造	建設年度		棟数	戸数	住戸面積(m ²)		LCC算定結果(円/戸・年)			LCC縮減効果	2次判定①	優先順位	2次判定②		
				和暦	西暦					2次判定へ	建替事業	改善事業	縮減額					
28	今団地	57-2W-1	木造	S57	1982	1	2	61.4	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ				-	-	141	当面管理する団地（建替を前提としない）	優先的な用途廃止
		57-2W-2	木造	S57	1982	1	2	61.4	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ				-	-	141	当面管理する団地（建替を前提としない）	優先的な用途廃止
		57-2W-3	木造	S57	1982	1	2	61.4	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ				-	-	141	当面管理する団地（建替を前提としない）	優先的な用途廃止
		61-2W-1	木造	S61	1986	1	2	63.1	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ				-	-	154	当面管理する団地（建替を前提としない）	優先的な用途廃止
		61-2W-2	木造	S61	1986	1	2	63.1	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ				-	-	154	当面管理する団地（建替を前提としない）	優先的な用途廃止
		61-2W-3	木造	S61	1986	1	2	63.1	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ				-	-	154	当面管理する団地（建替を前提としない）	優先的な用途廃止
		H2-2W-1	木造	H2	1990	1	2	58.1	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ				-	-	154	当面管理する団地（建替を前提としない）	優先的な用途廃止
		H2-2W-2	木造	H2	1990	1	2	58.1	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ				-	-	154	当面管理する団地（建替を前提としない）	優先的な用途廃止
		H2-2W-3	木造	H2	1990	1	2	58.1	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ				-	-	154	当面管理する団地（建替を前提としない）	優先的な用途廃止
29	上ヶ団地	35-2W	木造	S35	1960	1	2	58.0	優先的な建替	-				-	-	-	-	優先的な建替
		47-1L	準平	S47	1972	1	2	38.5	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ				-	-	81	当面管理する団地（建替を前提としない）	優先的な用途廃止
30	宮鶴団地	47-1L	準平	S47	1972	1	2	38.5	優先的な建替	-				-	-	-	-	優先的な建替
		48-2L	準平	S48	1973	1	3	39.9	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ				-	-	81	当面管理する団地（建替を前提としない）	優先的な用途廃止
31	二瀬本団地	23-2L	準平	S53	1978	1	4	57.4	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ				-	-	122	当面管理する団地（建替を前提としない）	当面管理する団地（建替を前提としない）
32	元柏団地	56-2L	準平	S56	1981	1	4	61.4	優先的な建替、又は優先的な用途廃止	Bグループ				-	-	94	当面管理する団地（建替を前提としない）	優先的な用途廃止
33	東竹原団地	H1-1	木造	H1	1989	1	1	63.0	優先的な建替	-				-	-	-	-	優先的な建替
34	馬見原川鶴団地	A	中耐	H11	1999	1	6	72.7	改善、又は建替え	Aグループ	572,516	305,905	266,611	縮減効果あり	改善	-	-	改善
		B	中耐	H11	1999	1	6	77.4	改善、又は建替え	Aグループ	583,273	308,499	274,774	縮減効果あり	改善	-	-	改善
35	柏団地	C1	木造	H16	2004	1	2	75.7	維持管理、又は用途廃止	Bグループ				-	-	149	当面管理する団地（建替を前提としない）	当面管理する団地（建替を前提としない）
		C2	木造	H16	2004	1	2	75.7	維持管理	-				-	-	-	-	維持管理
36	そよ風ハイツ	A1	木造	H8	1996	1	2	77.0	維持管理	-				-	-	-	-	維持管理
		A2	木造	H8	1996	1	2	77.0	維持管理	-				-	-	-	-	維持管理
		B1	木造	H8	1996	1	2	75.3	維持管理	-				-	-	-	-	維持管理
37	大久保団地	1	木造	H13	2001	1	2	81.6	改善、又は建替え	Aグループ	895,328	732,641	162,688	縮減効果あり	改善	-	-	改善
		2	木造	H13	2001	1	2	81.6	改善、又は建替え	Aグループ	895,328	732,641	162,688	縮減効果あり	改善	-	-	改善
		3	木造	H13	2001	1	2	81.6	改善、又は建替え	Aグループ	895,328	732,641	162,688	縮減効果あり	改善	-	-	改善
		4	木造	H13	2001	1	2	81.6	改善、又は建替え	Aグループ	895,328	732,641	162,688	縮減効果あり	改善	-	-	改善
		5	木造	H13	2001	1	2	81.6	改善、又は建替え	Aグループ	895,328	732,641	162,688	縮減効果あり	改善	-	-	改善
		6	木造	H13	2001	1	2	81.6	改善、又は建替え	Aグループ	895,328	732,641	162,688	縮減効果あり	改善	-	-	改善
		7	木造	H13	2001	1	2	81.6	改善、又は建替え	Aグループ	895,328	732,641	162,688	縮減効果あり	改善	-	-	改善
38	花上一般住宅	1	木造	S49	1974	1	1	82.0	優先的な建替	-				-	-	-	-	優先的な建替
39	橋一般住宅	1	木造	S62	1987	1	1	63.0	優先的な建替	-				-	-	-	-	優先的な建替
40	原復興一般団地	1	木造	H28	2016	1	2	31.9	維持管理	-				-	-	-	-	維持管理
		2	木造	H28	2016	1	2	31.9	維持管理	-				-	-	-	-	維持管理
		3	木造	H28	2016	1	2	41.8	維持管理	-				-	-	-	-	維持管理
41	おおるりメゾンド浜町	-	準二	R4	2022	1	12	64.8	維持管理	-				-	-	-	-	維持管理

(3) 3次判定

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

① 3次判定①【集約・再編等の可能性を踏まえた住宅・住棟の事業手法の再判定】

2次判定結果を踏まえ、集約や再編等の検討対象となり得る住宅や、異なる事業手法に判定された住棟が混在する住宅等は、効率的な事業実施のため、地域ニーズへの対応等の観点から必要に応じて建替えや改善等の事業手法を再判定する。

② 3次判定②【事業費の試算及び事業実施時期の調整検討】

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

これらの検討により、新規整備事業、改善事業、建替事業等の実施時期を決定するとともに、年度別事業費を試算する。

③ 3次判定③【長期的な管理の見通しの作成】

事業実施時期を基に、全住宅・住棟の供用期間、事業実施時期の見通しを示した概ね30年程度の長期的な管理の見通しを作成する。

④ 3次判定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(令和5年～令和14年)に実施を予定する事業（新規整備、改善、建替え、用途廃止）を決定する。

改善を実施する住棟は、住棟の物理的特性等を踏まえ、個別改善か全面的改善かを決定する。

個別改善については、個別改善事業のうちどの改善メニュー（安全性確保型、長寿命化型、福祉対応型、居住性向上型）に該当するかを判断する。

⑤ 3次判定結果

3次判定①から④により、計画期間内の事業手法を決定する。

3次判定結果を以下に示す。

表 3次判定結果

	住棟数	住戸数
維持管理	35	83
改善	79	139
建替	29	57
用途廃止	72	115
計	215	394

表 3 次判定結果（その1）

No	団地名	団地情報							2次判定結果	3次判定			3次判定結果	改善事業
		棟番号	構造	建設年度		棟数	戸数	住戸面積(m ²)		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② 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討	3次判定③ 長期的な管理の見通しの作成【30年程度】		
1	下町団地	1	木造	S26	1951	1	2	28.0	優先的な用途廃止				用途廃止	
		2	木造	S26	1951	1	2	28.0	優先的な用途廃止				用途廃止	
		3	木造	S28	1953	1	2	28.0	優先的な用途廃止				用途廃止	
		4	木造	S28	1953	1	2	28.0	優先的な用途廃止				用途廃止	
2	南田A団地	2	木造	S29	1954	1	1	34.6	優先的な建替				建替	
		3	木造	S29	1954	1	1	34.6	優先的な建替				建替	
		4	木造	S29	1954	1	1	34.6	優先的な建替				建替	
		6	木造	S29	1954	1	1	34.6	優先的な建替				建替	
		7	木造	S29	1954	1	1	34.6	優先的な建替				建替	
		8	木造	S29	1954	1	1	34.6	優先的な建替				建替	
		9	木造	S29	1954	1	1	34.6	優先的な建替				建替	
3	上司尾第一団地	1	木造	S28	1953	1	1	34.6	優先的な用途廃止				用途廃止	
		4	木造	S28	1953	1	1	34.6	優先的な用途廃止				用途廃止	
		5	木造	S28	1953	1	1	34.6	優先的な用途廃止				用途廃止	
		7	木造	S28	1953	1	1	34.6	優先的な用途廃止				用途廃止	
		8	木造	S28	1953	1	1	34.6	優先的な用途廃止				用途廃止	
		9	木造	S29	1954	1	1	34.6	優先的な用途廃止				用途廃止	
		11	木造	S29	1954	1	1	34.6	優先的な用途廃止				用途廃止	
		12	木造	S29	1954	1	1	34.6	優先的な用途廃止				用途廃止	
		14	木造	S29	1954	1	1	28.0	優先的な用途廃止				用途廃止	
		16	木造	S29	1954	1	1	28.0	優先的な用途廃止				用途廃止	
		17	木造	S29	1954	1	1	28.0	優先的な用途廃止				用途廃止	
4	大川町復興一般団地	1	木造	R3	2021	1	1	61.7	維持管理				維持管理	
		2	木造	R3	2021	1	1	61.7	維持管理				維持管理	
		3	木造	R3	2021	1	1	61.7	維持管理				維持管理	
5	入佐団地	2	木造	S33	1958	1	1	34.6	優先的な建替			耐用年限を超過しているため、順次用途廃止	用途廃止	
		3	木造	S33	1958	1	1	34.6	優先的な建替				用途廃止	
		4	木造	S33	1958	1	1	34.6	優先的な用途廃止				用途廃止	
		5	木造	S33	1958	1	1	34.6	優先的な用途廃止				用途廃止	
		8	木造	S33	1958	1	1	34.6	優先的な建替				用途廃止	
		9	木造	S33	1958	1	1	34.6	優先的な建替				用途廃止	
		10	木造	S33	1958	1	1	34.6	優先的な用途廃止				用途廃止	
		13・14	木造	S33	1958	1	2	34.6	優先的な建替				用途廃止	
		15・16	木造	S33	1958	1	2	34.6	優先的な用途廃止				用途廃止	
		17・18	木造	S33	1958	1	2	34.6	優先的な用途廃止				用途廃止	
		19・20	木造	S33	1958	1	2	34.6	優先的な用途廃止				用途廃止	
6	水の田尾団地	1	木造	S27	1952	1	2	28.0	優先的な用途廃止				用途廃止	
		2	木造	S27	1952	1	2	28.0	優先的な用途廃止				用途廃止	
		3	木造	H9	1997	1	2	74.9	改善				改善	個別改善（長寿命化型）
		4	木造	H9	1997	1	2	74.9	改善				改善	個別改善（長寿命化型）
		5	木造	H9	1997	1	2	74.9	改善				改善	個別改善（長寿命化型）

表 3 次判定結果（その2）

No	団地名	団地情報							2次判定結果	3次判定			3次判定結果	改善事業				
		棟番号	構造	建設年度		棟数	戸数	住戸面積(m ²)		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② 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討	3次判定③ 長期的な管理の見通しの作成【30年程度】						
				和暦	西暦													
7	小原復興一般住宅	1	木造	R2	2020	1	2	46.0	維持管理				維持管理					
		2	木造	R2	2020	1	1	61.7	維持管理									
		3	木造	R2	2020	1	1	61.7	維持管理									
		4	木造	R3	2021	1	1	61.7	維持管理									
		5	木造	R3	2021	1	2	46.2	維持管理									
		6	木造	R3	2021	1	2	46.2	維持管理									
8	南田復興一般団地	1	木造	R3	2021	1	1	61.7	維持管理				維持管理					
		2	木造	R3	2021	1	2	59.6	維持管理									
		3	木造	R3	2021	1	1	61.7	維持管理									
		4	木造	R3	2021	1	1	61.7	維持管理									
		5	木造	R3	2021	1	1	59.9	維持管理									
9	南田C団地	2	木造	S38	1963	1	1	37.1	優先的な建替	戸数を減らして集約建て替えを実施				建替				
		3	木造	S38	1963	1	1	37.1	優先的な建替									
		6	木造	S38	1963	1	1	37.1	優先的な建替									
		8	木造	S38	1963	1	1	37.1	優先的な建替									
		9・10	木造	S38	1963	1	2	32.2	優先的な建替									
		11	木造	S38	1963	1	1	32.2	優先的な建替									
		12・13	木造	S38	1963	1	2	32.2	優先的な用途廃止									
		14	木造	S38	1963	1	1	32.2	優先的な建替									
		15・16	木造	S38	1963	1	2	32.2	優先的な用途廃止									
		17	木造	S38	1963	1	1	32.2	優先的な建替									
		18・19	木造	S38	1963	1	2	32.2	優先的な建替									
		20	木造	S38	1963	1	1	32.2	優先的な建替									
10	千滝団地	3・4	木造	S42	1967	1	2	33.6	優先的な用途廃止				用途廃止					
		7・8	木造	S42	1967	1	2	33.6	優先的な用途廃止									
		9・10	木造	S42	1967	1	2	33.6	優先的な用途廃止									
		13	木造	S42	1967	1	1	33.6	優先的な用途廃止									
11	千滝B団地	1~4	準平	S44	1969	1	4	36.8	優先的な用途廃止				用途廃止					
		5~7	準平	S44	1969	1	3	34.8	優先的な用途廃止									
		8~10	準平	S44	1969	1	3	34.8	優先的な用途廃止									
		11~13	準平	S44	1969	1	3	34.8	優先的な用途廃止									
		14~16	準平	S44	1969	1	3	34.8	優先的な用途廃止									
12	上司尾団地	1	準平	S45	1970	1	4	36.8	優先的な建替	戸数を減らして集約建て替えを実施				建替				
		2	準平	S45	1970	1	2	36.8	優先的な建替									
		3	準平	S45	1970	1	2	36.8	優先的な用途廃止									
		4	準平	S45	1970	1	4	33.1	優先的な建替									
		5	準平	S45	1970	1	2	33.1	優先的な建替									
13	牧野団地	1	準平	S54	1979	1	4	54.7	優先的な建替		H28~R3にかけて改善事業を実施しているため、計画期間内は維持管理とする	維持管理						
		2	準平	S54	1979	1	4	54.7	優先的な建替									
		3	準平	S54	1979	1	4	54.7	優先的な建替									
		4	準平	S54	1979	1	4	54.7	優先的な建替									
		5	準平	S54	1979	1	4	54.7	優先的な建替									

表 3 次判定結果（その3）

No	団地名	団地情報							2次判定結果	3次判定			3次判定結果	改善事業
		棟番号	構造	建設年度		棟数	戸数	住戸面積(m ²)		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② 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討	3次判定③ 長期的な管理の見通しの作成【30年程度】		
14	同和公営団地	S55-A	準平	S55	1980	1	2	54.1	優先的な用途廃止			耐用年限を超過しているが、個別改善を実施する S55-B棟は用途廃止	改善	個別改善（長寿命化型）
		S55-B	準平	S55	1980	1	2	54.1	優先的な建替				用途廃止	
		S61	準平	S61	1986	1	2	54.1	優先的な用途廃止				改善	個別改善（居住性向上）
15	小原B団地	1	準平	S56	1981	1	4	62.6	優先的な建替			計画期間内に耐用年限を超過するが、個別改善を実施する	改善	個別改善（居住性向上）
		2	準平	S56	1981	1	4	62.6	優先的な建替				改善	個別改善（居住性向上）
		3	準平	S56	1981	1	4	62.6	優先的な建替				改善	個別改善（居住性向上）
		4	準平	S56	1981	1	4	62.6	優先的な建替				改善	個別改善（居住性向上）
		5	準平	S56	1981	1	2	62.6	優先的な建替				改善	個別改善（居住性向上）
16	小集落改良住宅	1	準二	S48	1973	1	2	44.9	優先的な建替			政策空家としている住戸は順次用途廃止 耐用年限を超過しているが、個別改善を実施する	用途廃止	
		3	準二	S49	1974	1	2	62.7	優先的な用途廃止				用途廃止	
		4	準二	S49	1974	1	2	62.7	優先的な用途廃止				用途廃止	
		5	準二	S50	1975	1	2	63.5	優先的な用途廃止				用途廃止	
		6	準二	S50	1975	1	2	63.5	優先的な用途廃止				用途廃止	
		7	準二	S50	1975	1	2	63.5	優先的な用途廃止				改善	個別改善（居住性向上）
		8	準二	S50	1975	1	2	63.5	優先的な用途廃止				改善	個別改善（居住性向上）
		9	準二	S51	1976	1	2	63.5	優先的な建替				用途廃止	
		10	準二	S51	1976	1	2	63.5	優先的な建替				改善	個別改善（居住性向上）
		11	準二	S52	1977	1	2	63.5	優先的な建替				改善	個別改善（居住性向上）
		12	準二	S52	1977	1	2	63.5	優先的な建替				改善	個別改善（居住性向上）
		13	準二	S53	1978	1	2	63.5	優先的な建替				改善	個別改善（居住性向上）
		14	準二	S53	1978	1	2	63.5	優先的な建替				改善	個別改善（居住性向上）
		15	準二	S55	1980	1	2	63.5	用途廃止				用途廃止	
		16	準二	S55	1980	1	2	63.5	改善				用途廃止	
17	南田一般住宅	1	準平	S44	1969	1	1	55.1	優先的な建替			耐用年限を超過しているが、計画期間内は維持管理	維持管理	
		2	準平	S44	1969	1	1	49.4	優先的な建替				維持管理	
		3	準平	S44	1969	1	1	49.4	優先的な建替				維持管理	
18	千滝C団地	1	木造	H16	2004	1	1	77.6	用途廃止			計画期間内に耐用年限を超過するが、個別改善を実施する	改善	個別改善（長寿命化型）
		2	木造	H16	2004	1	1	77.6	用途廃止				改善	個別改善（長寿命化型）
		3	木造	H16	2004	1	1	77.6	用途廃止				改善	個別改善（長寿命化型）
		4	木造	H16	2004	1	1	77.6	用途廃止				改善	個別改善（長寿命化型）
		5	木造	H16	2004	1	1	77.6	用途廃止				改善	個別改善（長寿命化型）
		6	木造	H16	2004	1	1	77.6	用途廃止				改善	個別改善（長寿命化型）
		7	木造	H16	2004	1	1	77.6	用途廃止				改善	個別改善（長寿命化型）
		8	木造	H16	2004	1	1	77.6	用途廃止				改善	個別改善（長寿命化型）
		9	木造	H16	2004	1	1	77.6	用途廃止				改善	個別改善（長寿命化型）
		10	木造	H16	2004	1	1	77.6	用途廃止				改善	個別改善（長寿命化型）
		11	木造	H16	2004	1	1	77.6	用途廃止				改善	個別改善（長寿命化型）
		12	木造	H16	2004	1	1	77.6	用途廃止				改善	個別改善（長寿命化型）
19	小峰団地	3	木造	S36	1961	1	1	34.7	用途廃止			耐用年限を超過しているため、順次用途廃止	用途廃止	
		5	木造	S36	1961	1	1	47.7	優先的な建替				用途廃止	
		8	木造	S36	1961	1	1	29.7	優先的な建替				用途廃止	
		9	木造	S36	1961	1	1	29.7	優先的な建替				用途廃止	

表 3 次判定結果（その4）

No	団地名	団地情報							2次判定結果	3次判定			3次判定結果	改善事業	
		棟番号	構造	建設年度		棟数	戸数	住戸面積(m ²)		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② 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討	3次判定③ 長期的な管理の見通しの作成【30年程度】			
				和暦	西暦										
20	須原団地	3	木造	S41	1966	1	1	39.2	優先的な建替				耐用年限を超過しているため、順次用途廃止	用途廃止	
		4	木造	S41	1966	1	1	39.2	優先的な建替					用途廃止	
		7	木造	S41	1966	1	1	56.1	優先的な建替					用途廃止	
		9	木造	S41	1966	1	1	33.6	優先的な建替					用途廃止	
		10	木造	S41	1966	1	1	33.6	優先的な建替					用途廃止	
		12	木造	S41	1966	1	1	33.6	優先的な建替					用途廃止	
21	井無田団地	1	木造	S36	1961	1	1	34.7	優先的な建替				耐用年限を超過しているため、順次用途廃止	用途廃止	
		3	木造	S36	1961	1	1	48.7	優先的な建替					用途廃止	
		4	木造	S36	1961	1	1	34.7	優先的な建替					用途廃止	
		6	木造	S36	1961	1	1	34.7	優先的な建替					用途廃止	
		8	木造	S36	1961	1	1	29.7	優先的な建替					用途廃止	
22	和の杜団地	1・2	木造	H3	1991	1	2	77.8	優先的な建替				計画期間内に耐用年限を超過するが、個別改善を実施する 1・2号棟は劣化が著しいため、用途廃止	用途廃止	
		3・4	木造	H3	1991	1	2	77.8	優先的な建替					改善 個別改善（長寿命化型）	
		5・6	木造	H3	1991	1	2	65.8	優先的な建替					改善 個別改善（長寿命化型）	
		7・8	木造	H3	1991	1	2	65.8	優先的な建替					改善 個別改善（長寿命化型）	
		9・10	木造	H3	1991	1	2	65.8	優先的な建替					改善 個別改善（長寿命化型）	
		22・12	木造	H6	1994	1	2	86.1	改善					改善 個別改善（長寿命化型）	
		13・14	木造	H9	1997	1	2	69.8	改善					改善 個別改善（長寿命化型）	
		15・16	木造	H10	1998	1	2	62.9	改善					改善 個別改善（長寿命化型）	
		17・18	木造	H11	1999	1	2	62.9	改善					改善 個別改善（長寿命化型）	
		21	木造	H12	2000	1	1	81.5	用途廃止					改善 個別改善（長寿命化型）	
22	和の杜団地	22	木造	H12	2000	1	1	81.5	用途廃止				計画期間内に耐用年限を超過するが、個別改善を実施する	改善 個別改善（長寿命化型）	
		23	木造	H12	2000	1	1	81.5	用途廃止					改善 個別改善（長寿命化型）	
		24	木造	H12	2000	1	1	81.5	用途廃止					改善 個別改善（長寿命化型）	
		25	木造	H13	2001	1	1	74.7	用途廃止					改善 個別改善（長寿命化型）	
		26	木造	H13	2001	1	1	74.7	用途廃止					改善 個別改善（長寿命化型）	
		27	木造	H13	2001	1	1	74.7	用途廃止					改善 個別改善（長寿命化型）	
		28	木造	H13	2001	1	1	74.7	用途廃止					改善 個別改善（長寿命化型）	
		29	木造	H14	2002	1	1	82.2	用途廃止					改善 個別改善（長寿命化型）	
		30	木造	H14	2002	1	1	82.2	用途廃止					改善 個別改善（長寿命化型）	
		31	木造	H14	2002	1	1	82.2	用途廃止					改善 個別改善（長寿命化型）	
		32	木造	H14	2002	1	1	82.2	用途廃止					改善 個別改善（長寿命化型）	
		33	木造	H15	2003	1	1	82.2	用途廃止					改善 個別改善（長寿命化型）	
		34	木造	H15	2003	1	1	82.2	用途廃止					改善 個別改善（長寿命化型）	
		35	木造	H15	2003	1	1	74.7	用途廃止					改善 個別改善（長寿命化型）	
		36	木造	H15	2003	1	1	74.7	用途廃止					改善 個別改善（長寿命化型）	
		37	木造	H16	2004	1	1	74.7	用途廃止					改善 個別改善（長寿命化型）	
23	緑川団地	1	木造	H4	1992	1	1	68.0	優先的な用途廃止				計画期間内は維持管理	維持管理	
24	大正町団地	47-1L	準平	S47	1972	1	4	38.5	優先的な建替	戸数を減らして集約建て替えを実施			建替		
		47-2L	準平	S47	1972	1	4	35.5	優先的な用途廃止				建替		
		48-1L	準平	S48	1973	1	4	39.9	優先的な建替				建替		
		50-1L	準平	S50	1975	1	4	47.4	優先的な建替				建替		
		52-2L	準二	S52	1977	1	4	57.6	優先的な建替				建替		

表 3 次判定結果（その 5）

No	団地名	団地情報							2次判定結果	3次判定			3次判定結果	改善事業	
		棟番号	構造	建設年度		棟数	戸数	住戸面積(m ²)		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② 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討	3次判定③ 長期的な管理の見通しの作成【30年程度】			
和暦	西暦														
25	古園団地	62-2W-1	木造	S62	1987	1	2	68.3	優先的な建替				耐用年限を超過しているが、個別改善を実施する	改善	個別改善（長寿命化型）
		62-2W-2	木造	S62	1987	1	2	68.3	優先的な建替					改善	個別改善（長寿命化型）
26	滝上団地	37-1W-3	木造	S37	1962	1	1	39.5	優先的な建替				耐用年限を超過しているため、順次用途廃止	用途廃止	
		37-1W-5	木造	S37	1962	1	1	39.5	優先的な建替					用途廃止	
		37-1W-6	木造	S37	1962	1	1	39.5	優先的な建替					用途廃止	
		37-1W-7	木造	S37	1962	1	1	39.5	優先的な建替					用途廃止	
26	滝上団地	54-2L	準平	S54	1979	1	4	57.4	優先的な建替				54-2L棟はR4に改善事業を実施済みのため維持管理計画期間内に耐用年限を超過するが、個別改善を実施する	維持管理	
		H4-2W-1	木造	H4	1992	1	2	59.6	優先的な建替					改善	個別改善（居住性向上）
		H4-2W-2	木造	H4	1992	1	2	59.6	優先的な建替					改善	個別改善（居住性向上）
		H5-2W-1	木造	H5	1993	1	2	66.2	優先的な建替					改善	個別改善（居住性向上）
27	須刈台団地	37-2W	木造	S37	1962	1	2	39.9	優先的な建替				耐用年限を超過しているため、用途廃止	用途廃止	
28	今団地	57-2W-1	木造	S57	1982	1	2	61.4	優先的な用途廃止				耐用年限を超過しているが、個別改善を実施する	改善	個別改善（居住性向上）
		57-2W-2	木造	S57	1982	1	2	61.4	優先的な用途廃止					改善	個別改善（居住性向上）
		57-2W-3	木造	S57	1982	1	2	61.4	優先的な用途廃止					改善	個別改善（居住性向上）
		61-2W-1	木造	S61	1986	1	2	63.1	優先的な用途廃止					改善	個別改善（居住性向上）
		61-2W-2	木造	S61	1986	1	2	63.1	優先的な用途廃止					改善	個別改善（居住性向上）
		61-2W-3	木造	S61	1986	1	2	63.1	優先的な用途廃止					改善	個別改善（居住性向上）
		H2-2W-1	木造	H2	1990	1	2	58.1	優先的な用途廃止					改善	個別改善（居住性向上）
		H2-2W-2	木造	H2	1990	1	2	58.1	優先的な用途廃止					改善	個別改善（居住性向上）
		H2-2W-3	木造	H2	1990	1	2	58.1	優先的な用途廃止					改善	個別改善（居住性向上）
29	上ヶ団地	35-2W	木造	S35	1960	1	2	58.0	優先的な建替				耐用年限を超過しているため、順次用途廃止	用途廃止	
		47-1L	準平	S47	1972	1	2	38.5	優先的な用途廃止					用途廃止	
30	宮鶴団地	47-1L	準平	S47	1972	1	2	38.5	優先的な建替				耐用年限を超過しているため、順次用途廃止	用途廃止	
		48-2L	準平	S48	1973	1	3	39.9	優先的な用途廃止					用途廃止	
31	二瀬本団地	23-2L	準平	S53	1978	1	4	57.4	当面管理する団地（建替を前提としない）				改善事業を実施	改善	個別改善（居住性向上）
32	元柏団地	56-2L	準平	S56	1981	1	4	61.4	優先的な用途廃止				用途廃止		
33	東竹原団地	H1-1	木造	H1	1989	1	1	63.0	優先的な建替				耐用年限を超過しているが、計画期間内に維持管理	維持管理	
34	馬見原川鶴団地	A	中耐	H11	1999	1	6	72.7	改善				本計画期間内は維持管理とし、計画期間後に改善事業を実施	維持管理	
		B	中耐	H11	1999	1	6	77.4	改善					維持管理	
35	柏団地	C1	木造	H16	2004	1	2	75.7	当面管理する団地（建替を前提としない）				維持管理		
		C2	木造	H16	2004	1	2	75.7	維持管理					維持管理	
36	そよ風ハイツ	A1	木造	H8	1996	1	2	77.0	維持管理				改善事業を実施	改善	
		A2	木造	H8	1996	1	2	77.0	維持管理					改善	
		B1	木造	H8	1996	1	2	75.3	維持管理					改善	

表 3 次判定結果（その 6）

No	団地名	団地情報							2次判定結果	3次判定			3次判定結果	改善事業	
		棟番号	構造	建設年度		棟数	戸数	住戸面積(m ²)		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② 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討	3次判定③ 長期的な管理の見通しの作成【30年程度】			
				和暦	西暦										
37	大久保団地	1	木造	H13	2001	1	2	81.6	改善				改善	個別改善（長寿命化型）	
		2	木造	H13	2001	1	2	81.6	改善				改善	個別改善（長寿命化型）	
		3	木造	H13	2001	1	2	81.6	改善				改善	個別改善（長寿命化型）	
		4	木造	H13	2001	1	2	81.6	改善				改善	個別改善（長寿命化型）	
		5	木造	H13	2001	1	2	81.6	改善				改善	個別改善（長寿命化型）	
		6	木造	H13	2001	1	2	81.6	改善				改善	個別改善（長寿命化型）	
		7	木造	H13	2001	1	2	81.6	改善				改善	個別改善（長寿命化型）	
38	花上一般住宅	1	木造	S49	1974	1	1	82.0	優先的な建替			耐用年限を超過しているが、計画期間内は維持管理	維持管理		
39	橘一般住宅	1	木造	S62	1987	1	1	63.0	優先的な建替			耐用年限を超過しているが、計画期間内は維持管理	維持管理		
40	原復興一般団地	1	木造	H28	2016	1	2	31.9	維持管理				維持管理		
		2	木造	H28	2016	1	2	31.9	維持管理				維持管理		
		3	木造	H28	2016	1	2	41.8	維持管理				維持管理		
41	おおるりメゾンド浜町	-	準二	R4	2022	1	12	64.8	維持管理				維持管理		

(4) 団地・住棟別事業手法の選定結果

以上の選定基準に沿った判定により、計画期間内の公営住宅等ストックの選定結果は以下のとおりとなる。

表 団地別・住棟別事業手法の選定結果

対象	公営住宅等合計	計画期間最終年の管理戸数
計画期間内公営住宅等管理戸数	394 戸	279 戸
新規整備事業予定戸数	0 戸	0 戸
維持管理予定戸数	222 戸	222 戸
うち計画修繕対応戸数	83 戸	83 戸
うち改善事業予定戸数	139 戸	139 戸
個別改善事業予定戸数	139 戸	139 戸
全面的改善事業予定戸数	0 戸	0 戸
うちその他戸数	0 戸	0 戸
建替え予定戸数	57 戸	57 戸
用途廃止予定戸数	115 戸	0 戸

6. 公営住宅等の事業実施方針と事業実施予定一覧

6.1 事業実施方針

(1) 点検の実施方針

公営住宅等の長寿命化に向けて、予防保全の観点から定期的な点検等を行うことが重要であることから、建築基準法に基づく法定点検の対象外である住棟も含めて、定期点検を実施する。

また、定期点検のほかに、外観からの目視により容易に確認することが可能な部位等については、事業主体が日常点検を行うことが望ましいことから、必要に応じて実施する。

(2) 計画修繕の実施方針

公営住宅等を長期にわたって良好に維持管理していくためには、建物の内外装・設備等の経年劣化に応じて適時適切な修繕を計画的に実施していくことが必要であり、これを確実に実施していくためには、将来見込まれる修繕工事の内容・修繕時期・必要となる費用等についてあらかじめ想定し、長期修繕計画として定めておくことが望ましいとされている。

長期修繕計画と公営住宅等長寿命化計画の役割を以下に示す。

「長期修繕計画」

公営住宅等ストックが建替又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、点検・修繕等の実施方針を位置付ける。

① 計画修繕の内容と修繕時期

計画修繕は、経年劣化により老朽化した外壁や屋上防水、設備等を原状回復する工事を対象とする。以下の修繕周期表に、修繕の内容や周期等を示す。

表 計画修繕の修繕周期

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
1. 屋根防水										
①屋上防水 (保護防水)	屋上、塔屋、ルーフバルコニー	補修	12年	伸縮目地の打替、保護コンクリート部分補修	③			○		
		修繕	24年	下地調整の上、露出防水(かぶせ方式)	③			○		
②屋上防水 (露出防水)	屋上、塔屋	修繕	12年	塗膜防水の上保護塗装(かぶせ方式)	③			○		
		撤去・新設	24年	既存防水層全面撤去の上下地調整、露出アスファルト防水等	③			○		
③傾斜屋根	屋根	補修	12年	下地調整の上保護塗装	③			○		
		撤去・葺替	24年	既存屋根材を全面撤去の上下地補修、葺替え	③			○		
④庇・笠木等防水	庇天端、笠木天端、パラペット天端・アゴ、架台天端等	修繕	12年	高压洗浄の上下地調整、塗膜防水等	③			○		
2. 床防水										
①バルコニー床防水	バルコニーの床(側溝、幅木を含む)	修繕	18年	高压洗浄の上下地調整、塗膜防水等	②			○		
②開放廊下・階段等床防水	開放廊下・階段の床(側溝、巾木を含む)	修繕	18年	高压洗浄の上下地調整、塗膜防水等	②			○		
3. 外壁塗装等										
①コンクリート補修	外壁、屋根、床、手すり壁、軒天(上げ裏)、庇等(コンクリート、モルタル部分)	補修	18年	ひび割れ、浮き、欠損、鉄筋の発錆、モルタルの浮き等の補修	②	○		○		
②外壁塗装	外壁、手すり壁等	塗替	18年	高压洗浄の上下地処理、仕上塗材塗り等	②	○		○		○
③軒天塗装	開放廊下・階段、バルコニー等の軒天(上げ裏)部分	塗替	18年	高压洗浄の上下地処理、仕上塗材塗り等	②	○		○		○
④タイル張補修	外壁・手すり壁等	補修	18年	欠損、浮き、剥離、ひび割れの補修、洗浄	②	○		○		○
⑤シーリング	外壁目地、建具周り、スリーブ周り、部材接合部等	打替	18年	既存シーリング材を全面撤去の上、下地処理、打替え	②	○		○		
4. 鉄部塗装等										
①鉄部塗装 (雨掛かり部分)	(鋼製)開放廊下・階段、バルコニーの手すり	塗替	6年	下地処理の上、塗装				○		
	(鋼製)屋上フェンス、設備機器、立て樋・支持金物、架台、避難ハッチ、マンホール蓋、隔て板枠、物干金物等	塗替	6年	下地処理の上、塗装				○		
	屋外鉄骨階段、自転車置場、遊具、フェンス	塗替	6年	下地処理の上、塗装				○		
②鉄部塗装 (非雨掛かり部分)	(鋼製)住戸玄関ドア	塗替	6年	下地処理の上、塗装	③			○		
	(鋼製)共用部分ドア、メーターボックス扉、手すり、照明器具、設備機器、配電盤類、屋内消火栓箱等	塗替	6年	下地処理の上、塗装	③			○		
③非鉄部塗装	(アルミ製・ステンレス製等)サッシ、面格子、ドア、手すり、避難ハッチ、換気口等	清掃	18年	洗浄の上、コーティング				○		
	(ボード、樹脂、木製等)隔て板・エアコンスリーブ・雨樋等	塗替	18年	下地処理の上、塗装				○		
5. 建具・金物等										
①建具関係	住戸玄関ドア、共用部分ドア、自動ドア	点検・調整	12年	動作点検、金物(丁番、ドアチエック等)の取替等	③	○				
		取替	36年	撤去又はかぶせ工法	③	○				
	窓サッシ、面格子、網戸、シャッター	点検・調整	12年	動作点検、金物(戸車、クレセント、ビート等)の取替等	③	○				
		取替	36年	撤去又はかぶせ工法	③	○				

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的				
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保	美観の維持
②手すり	開放廊下・階段、バルコニーの手すり、防風スクリーン	取替	36年	全部撤去の上、アルミ製手すりに取替	③	○				
③屋外鉄骨階段	屋外鉄骨階段	補修	12年	点検、腐食部板金溶接補修、踏板交換等	③	○				
		取替	36年	全部撤去の上、取替	③	○				
④金物類 (集合郵便受等)	集合郵便受、掲示板、宅配ロッカー等	取替	24年	取替	③			○		
	笠木、架台、マンホール蓋、階段ノンスリップ、避難ハッチ、タラップ、排水金物、室名札、立桶・支持金物、隔て板、物干金物、スリーブキャップ等	取替	24年	取替	③	○				
	屋上フェンス等	取替	26年	全部撤去の上、アルミ製フェンスに取替	③	○				
⑤金物類 (メーターボックス扉等)	メーターボックスの扉、パイプスペースの扉等	取替	36年	撤去又はかぶせ工法	③			○		
6. 共用内部										
①共用内部	管理員室、集会室、内部廊下、内部階段等の壁、床、天井	張替・塗替	12年	床・壁・天井の塗替、張替等	③					○
	エントランスホール、エレベーターホールの壁、床、天井	張替・塗替	12年	床・壁・天井の塗替等	③					○
7. 給水設備										
①給水管	共用給水立て管 専用給水枝管	取替	20年	硬質塩化ビニル管 亜鉛メッキ鋼管	① ⑤		○			
		取替	35年	硬質塩化ビニルライニング銅管（コア継手）	①		○			
		取替	40年	ステンレス鋼管	⑥		○			
②貯水槽	受水槽、高置水槽	取替	8年	支給品			○			
③給水ポンプ	揚水ポンプ、加圧給水ポンプ、直結増圧ポンプ	取替	25年	FRP製	③		○			
		補修	8年	オーバーホール	③		○			
8. 排水設備										
①雑排水管(屋内)	共用雑排水立て管 専用雑排水枝管	取替	20年	配管用炭素鋼钢管	①		○			
		取替	30年	タールエポキシ塗装鋼管、排水用硬質塩化ビニルライニング銅管、排水用硬質塩化ビニル管、耐火2層管	① ④ ⑤		○			
②汚水管(屋内)	共用汚水立て管 専用汚水枝管	取替	30年	配管用炭素鋼钢管、タールエポキシ塗装鋼管、排水用硬質塩化ビニルライニング銅管、排水用硬質塩化ビニル管、耐火2層管	① ④ ⑤		○			
		取替	50年	鋳鉄管	①		○			
③排水管(屋外)	屋外排水管	取替	25年	排水用硬質塩化ビニル管	①		○			
		取替	30年	ヒューム管	④		○			
④雨水樋	立て樋	取替	30年	硬質塩化ビニル管	③		○			
⑤排水ポンプ	排水ポンプ	取替	8年	オーバーホール	③		○			
		取替	15年		③		○			
9. ガス設備										
①ガス管(屋内)	ガス管	取替	30年	配管用炭素鋼钢管	⑥		○			
		取替	10年				○			
②ガス管(屋外)		取替	20年	配管用炭素鋼钢管	①		○			
		取替	50年	被覆鋼管、ポリエチレン管	①		○			
10. 空調換気設備										
①空調設備	管理室、集会室等のエアコン	取替	15年		③				○	
②換気設備	管理員室、集会室、機械室、電気室換気扇、ダクト類、換気口、換気ガラリ	取替	15年		③		○			

推定修繕項目	対象部位等	工事区分	修繕周期	想定する修繕工事の仕様	参照文献	修繕の目的			
						安全性の確保	供給処理機能の維持	劣化の軽減	利便性の確保
11. 電灯設備									
①電灯設備	共用廊下・エントランスホール等の照明器具、配線器具、非常照明、避難口・通路誘導灯、外灯等	取替	15年		③	○	○		
	非常用照明器具内蔵蓄電池	取替	4年～6年			○	○		
②配電盤類	配電盤・ブルボンツクス等	取替	30年		③		○		
③幹線設備	引込開閉器、幹線（電灯、動力）等	取替	30年		③		○		
④避雷針設備	避雷突針・ポール・支持金物・導線・接地極等	取替	40年		③		○		
⑤自家発電設備	発電設備	取替	30年		③		○		
12. 情報・通信設備									
①情報・通信設備	電話配電盤(MDF)、中間端子盤(IDF)等	取替	30年		③			○	
②テレビ共聴設備	アンテナ、増幅器、分配機等※同軸ケーブルを除く	取替	15年		③			○	
③光ケーブル配線設備	住棟内ネットワーク	取替	15年		③			○	
④インターホン設備	インターホン設備、オートロック設備、住宅情報盤、防犯設備、配線等	取替	15年		③			○	
13. 消防用設備									
①屋内消火栓設備	消火栓ポンプ、消水管、ホース類、屋内消火栓箱等	取替	25年		③	○			
②自動火災報知設備	感知器、発信器、表示灯、音響装置、中継器、受信機等	取替	20年		③	○			
③連結送水管設備	送水口、放水口、消水管、消防隊専用栓箱等	取替	25年		③	○			
14. 昇降機設備									
①昇降機	カゴ内装、扉、三方枠等	補修	15年		③			○	
	全構成機器	取替	30年		③			○	
15. 立体駐車場設備									
①自走式駐車場	プレハブ造（鉄骨造+A L C）	補修	10年	鉄部塗装、車止め等の取替	③			○	
		建替	30年	全部撤去の上建替	③			○	
②機械式駐車場	2段方式、多段方式（昇降式、横行昇降式、ピット式）、垂直循環方式等	補修	5年	鉄部塗装、部品交換	③			○	
		建替	20年	徹去、新設	③			○	
16. 外構・附属施設									
①外構	平面駐車場、車路・歩道等の舗装、側溝、排水溝	補修	20年		①			○	○
	囲障（垣、フェンス等）、サイン（案内板）、遊具、ベンチ等	取替	20年		①	○			○
	埋設排水管、排水樹等、※埋設給水管を除く	取替	20年		①		○		
②附属施設	自転車置場、ゴミ集積所	取替	20年		①			○	
	植栽	整備	20年		①				○

※資料：策定指針

参考文献凡例

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

(3) 改善事業の実施方針

住棟別のストック活用手法判定において「個別改善」「長寿命化」と判定した住棟を対象として、計画期間内に実施する修繕・改善事業について、実施方針及びその内容を以下に示す。

① 個別改善事業の内容

個別改善事業は、以下の4つの内容について実施する。

表 個別改善事業

	住戸改善	共用部分改善	屋外・外構改善
居住性向上	<ul style="list-style-type: none"> ・間取りの改修 ・給湯設備の設置 ・電気容量のアップ ・外壁・最上階の天井等の断熱 ・開口部のアルミサッシ化 	<ul style="list-style-type: none"> ・給水方式の変更 ・断熱化対応 ・共視聴アンテナ設備設置 	<ul style="list-style-type: none"> ・雨水貯留施設の設置 ・集会所の整備・増改築 ・児童遊園の整備 ・排水処理施設の整備等
福祉対応	<ul style="list-style-type: none"> ・住戸内部の段差解消 ・浴室、便所等への手摺の設置 ・浴槽、便器の高齢者対応 ・高齢者対応建具 ・流し台、洗面台更新 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・廊下、階段の手摺設置 ・中層EVの設置・機能向上 ・段差の解消 ・視覚障害者誘導用ブロック等の設置 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・屋外階段の手摺の設置 ・屋外通路等の幅員確保 ・スロープの設置 ・電線の地中化等
安全性確保	<ul style="list-style-type: none"> ・台所壁の不燃化 ・避難経路の確保 ・住宅用防災警報器等の設置 ・アスベストの除去等 ・ピッキングが困難な構造の玄関扉の錠、補助錠の設置、破壊が困難なガラスへの取替、防犯上有効な箇所への面格子等の防犯建物部品の設置等 	<ul style="list-style-type: none"> ・耐震改修 ・外壁落下防止改修 ・バルコニーの手摺のアルミニ化 ・防火区画 ・避難設備の設置 ・アスベストの除去等 ・EVかご内の防犯カメラ設置 ・地震時管制運転装置等の設置等 	<ul style="list-style-type: none"> ・屋外消火栓設置 ・避難経路となる屋外通路等の整備 ・屋外通路等の照明設備の照度確保 ・ガス管の耐震性・耐食性向上 ・防犯上有効な塀、柵、垣、植栽の設置等
長寿命化	<ul style="list-style-type: none"> ・浴室の防水性向上に資する工事 ・内壁の断熱性向上・耐久性向上に資する工事 ・配管の耐久性向上に資する工事 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・躯体・屋上・外壁・配管の耐久性向上 ・避難施設の耐久性向上等 	<ul style="list-style-type: none"> ・配管の耐久性・耐食性向上に資する工事等

② 修繕管理・改善事業の内容

■修繕対応

【方針】

- ・ 標準修繕周期を踏まえて定期的な点検を行い、適切な時期に予防保全的な修繕を行うことで、居住性・安全性等の維持・向上を図り、長期的に活用する。

【実施・検討内容】

- ・ 標準修繕周期を踏まえ定期点検の充実、標準周期を踏まえた経常修繕の実施

■居住性向上型

【方針】

- ・ 引き続き活用を図るストックについては、住戸・住棟設備の機能向上を行い、居住性を向上させる。

【実施・検討内容】

- ・ 給湯設備の改修 排水処理施設の整備 等

■福祉対応型

【方針】

- ・ 引き続き活用を図るストックについては、高齢者等が安全・安心して居住できるよう、住戸、共用部、屋外のバリアフリー化や設備の更新を進める。

【実施・検討内容】

- ・ 住戸内部・共用部の段差解消、浴室・トイレの高齢者対応 等

■長寿命化型

【方針】

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

【実施・検討内容】

- ・ 屋上等の防水性向上、外壁の耐久性向上 等

(4) 建替事業の実施方針

本計画期間中に、建替事業を今後行う際には、以下のような基本的考え方に基づいて実施する。なお、実施スケジュールについては、原則として耐用年数を経過した建築年次の古い住棟から順番に事業着手する。

●円滑な住み替え方法の確保

建替え対象団地については、建替えまでの期間を募集停止とし、円滑な建替えおよび住み替えを行うことを前提に計画的な建替えを行う。そのためには、仮住居の確保が重要となってくるが、現状として、空き家が少ないとことから、建替事業にあたっては、仮住居の適切な確保にも配慮しながら実施する。

●高齢者や障がい者等が安心して暮らせる住宅の確保

すべての人にとって住み易い住宅を確保するという考え方のもと、公営住宅のバリアフリー化を推進する。特に、高齢者単身世帯が増加すると予想される中で、高齢者向けの住宅を適切に確保することを検討する。

●健全な団地内コミュニティを維持できる世代間交流の確保

建替え事業実施の際には、子育て世代や若者世代の居住促進と高齢者住宅の適正確保をバランスよく展開し、入居者が高齢者に片寄ることなく団地内で多様な世代が住まえることを検討する。

●民間活力の誘導による柔軟な住宅施策の展開

民間賃貸住宅の借り上げなど、公的住宅を柔軟に確保・供給することにより、町の財政負担を平準化しながら効果的に住宅施策を展開することを検討する。

(5) 用途廃止事業の実施方針

将来的には、公営住宅等の需要が減少する推計となっており、現在の入居者の状況や、建替事業などを踏まえて用途廃止に向けた検討を進める。

(6) 今後の事業実施予定

上記の事業実施方針を踏まえて、計画期間内の事業実施予定を次頁以降に示す。
令和8年1月に改訂した箇所は朱書きとする。

表 計画期間内の事業実施計画（その1）

No	団地名	団地情報					2次判定結果	3次判定結果	計画期間									計画期間												
		棟番号	構造	建設年度		棟数	戸数	住戸面積(m ²)																						
				和暦	西暦			H26 2014	H27 2015	H28 2016	H29 2017	H30 2018	R1 2019	R2 2020	R3 2021	R4 2022	R5 2023	R6 2024	R7 2025	R8 2026	R9 2027	R10 2028	R11 2029	R12 2030	R13 2031	R14 2032				
1	下町団地	1	木造	S26	1951	1	2	28.0	優先的な用途廃止	用途廃止																用途廃止				
		2	木造	S26	1951	1	2	28.0	優先的な用途廃止	用途廃止																用途廃止				
		3	木造	S28	1953	1	2	28.0	優先的な用途廃止	用途廃止																用途廃止				
		4	木造	S28	1953	1	2	28.0	優先的な用途廃止	用途廃止																用途廃止				
2	南田A団地	2	木造	S29	1954	1	1	34.6	優先的な建替	建替									用途廃止											
		3	木造	S29	1954	1	1	34.6	優先的な建替	建替									用途廃止								建替え			
		4	木造	S29	1954	1	1	34.6	優先的な建替	建替																建替え				
		6	木造	S29	1954	1	1	34.6	優先的な建替	建替																建替え				
		7	木造	S29	1954	1	1	34.6	優先的な建替	建替																建替え				
		8	木造	S29	1954	1	1	34.6	優先的な建替	建替									用途廃止											
		9	木造	S29	1954	1	1	34.6	優先的な建替	建替									用途廃止											
3	上司尾第一団地	1	木造	S28	1953	1	1	34.6	優先的な用途廃止	用途廃止									用途廃止											
		4	木造	S28	1953	1	1	34.6	優先的な用途廃止	用途廃止									用途廃止											
		5	木造	S28	1953	1	1	34.6	優先的な用途廃止	用途廃止																用途廃止				
		7	木造	S28	1953	1	1	34.6	優先的な用途廃止	用途廃止																用途廃止				
		8	木造	S28	1953	1	1	34.6	優先的な用途廃止	用途廃止																用途廃止				
		9	木造	S29	1954	1	1	34.6	優先的な用途廃止	用途廃止																用途廃止				
		11	木造	S29	1954	1	1	34.6	優先的な用途廃止	用途廃止																用途廃止				
		12	木造	S29	1954	1	1	34.6	優先的な用途廃止	用途廃止																用途廃止				
		14	木造	S29	1954	1	1	28.0	優先的な用途廃止	用途廃止																用途廃止				
		16	木造	S29	1954	1	1	28.0	優先的な用途廃止	用途廃止																用途廃止				
		17	木造	S29	1954	1	1	28.0	優先的な用途廃止	用途廃止																用途廃止				
4	大川町復興一般団地	1	木造	R3	2021	1	1	61.7	維持管理	維持管理									建替え											
		2	木造	R3	2021	1	1	61.7	維持管理	維持管理									建替え											
		3	木造	R3	2021	1	1	61.7	維持管理	維持管理									建替え											
5	入佐団地	2	木造	S33	1958	1	1	34.6	優先的な建替	用途廃止																	用途廃止			
		3	木造	S33	1958	1	1	34.6	優先的な建替	用途廃止																用途廃止				
		4	木造	S33	1958	1	1	34.6	優先的な用途廃止	用途廃止									用途廃止											
		5	木造	S33	1958	1	1	34.6	優先的な用途廃止	用途廃止									用途廃止											
		8	木造	S33	1958	1	1	34.6	優先的な建替	用途廃止																用途廃止				
		9	木造	S33	1958	1	1	34.6	優先的な建替	用途廃止																用途廃止				
		10	木造	S33	1958	1	1	34.6	優先的な用途廃止	用途廃止									用途廃止											
		13・14	木造	S33	1958	1	2	34.6	優先的な建替	用途廃止																用途廃止				
		15・16	木造	S33	1958	1	2	34.6	優先的な用途廃止	用途廃止																用途廃止				
		17・18	木造	S33	1958	1	2	34.6	優先的な用途廃止	用途廃止									用途廃止											
		19・20	木造	S33	1958	1	2	34.6	優先的な用途廃止	用途廃止									用途廃止											
6	水の田尾団地	1	木造	S27	1952	1	2	28.0	優先的な用途廃止	用途廃止																用途廃止				
		2	木造	S27	1952	1	2	28.0	優先的な用途廃止	用途廃止																用途廃止				
		3	木造	H9	1997	1	2	74.9	改善	改善																屋根・外壁				
		4	木造	H9	1997	1	2	74.9	改善	改善																屋根・外壁				
		5	木造	H9	1997	1	2	74.9	改善	改善																屋根・外壁				
7	小原復興一般住宅	1	木造	R2	2020	1	2	46.0	維持管理	維持管理									建替え											
		2	木造	R2	2020	1	1	61.7	維持管理	維持管理									建替え											
		3	木造	R2	2020	1	1	61.7	維持管理	維持管理									建替え											
		4	木造	R3	2021	1	1	61.7	維持管理	維持管理										建替え										
		5	木造	R3	2021	1	2	46.2	維持管理	維持管理										建替え										
		6	木造	R3	2021	1	2	46.2	維持管理																					

表 計画期間内の事業実施計画（その2）

団地情報								2次判定結果	3次判定結果	計画期間										計画期間									
No	団地名	棟番号	構造	建設年度		棟数	戸数	住戸面積(m ²)		H26 2014	H27 2015	H28 2016	H29 2017	H30 2018	R1 2019	R2 2020	R3 2021	R4 2022	R5 2023	R6 2024	R7 2025	R8 2026	R9 2027	R10 2028	R11 2029	R12 2030	R13 2031	R14 2032	
8	南田復興一般団地	1	木造	R3	2021	1	1	61.7	維持管理	維持管理									建替え										
		2	木造	R3	2021	1	2	59.6	維持管理	維持管理									建替え										
		3	木造	R3	2021	1	1	61.7	維持管理	維持管理									建替え										
		4	木造	R3	2021	1	1	61.7	維持管理	維持管理									建替え										
		5	木造	R3	2021	1	1	59.9	維持管理	維持管理									建替え										
9	南田C団地	2	木造	S38	1963	1	1	37.1	優先的な建替	用途廃止																	用途廃止		
		3	木造	S38	1963	1	1	37.1	優先的な建替	用途廃止																用途廃止			
		6	木造	S38	1963	1	1	37.1	優先的な建替	用途廃止															用途廃止				
		8	木造	S38	1963	1	1	37.1	優先的な建替	用途廃止															用途廃止				
		9・10	木造	S38	1963	1	2	32.2	優先的な建替	用途廃止															用途廃止				
		11	木造	S38	1963	1	1	32.2	優先的な建替	用途廃止															用途廃止				
		12・13	木造	S38	1963	1	2	32.2	優先的な用途廃止	用途廃止															用途廃止				
		14	木造	S38	1963	1	1	32.2	優先的な建替	用途廃止															用途廃止				
		15・16	木造	S38	1963	1	2	32.2	優先的な用途廃止	用途廃止															用途廃止				
		17	木造	S38	1963	1	1	32.2	優先的な建替	用途廃止															用途廃止				
		18・19	木造	S38	1963	1	2	32.2	優先的な建替	用途廃止															用途廃止				
		20	木造	S38	1963	1	1	32.2	優先的な建替	用途廃止															用途廃止				
10	千滝団地	3・4	木造	S42	1967	1	2	33.6	優先的な用途廃止	用途廃止															用途廃止				
		7・8	木造	S42	1967	1	2	33.6	優先的な用途廃止	用途廃止															用途廃止				
		9・10	木造	S42	1967	1	2	33.6	優先的な用途廃止	用途廃止															用途廃止				
		13	木造	S42	1967	1	1	33.6	優先的な用途廃止	用途廃止															用途廃止				
11	千滝B団地	1~4	準平	S44	1969	1	4	36.8	優先的な用途廃止	用途廃止															用途廃止				
		5~7	準平	S44	1969	1	3	34.8	優先的な用途廃止	用途廃止															用途廃止				
		8~10	準平	S44	1969	1	3	34.8	優先的な用途廃止	用途廃止															用途廃止				
		11~13	準平	S44	1969	1	3	34.8	優先的な用途廃止	用途廃止															用途廃止				
		14~16	準平	S44	1969	1	3	34.8	優先的な用途廃止	用途廃止															用途廃止				
12	上司尾団地	1	準平	S45	1970	1	4	36.8	優先的な建替	建替															用途廃止				
		2	準平	S45	1970	1	2	36.8	優先的な建替	建替															建替え				
		3	準平	S45	1970	1	2	36.8	優先的な用途廃止	建替															建替え				
		4	準平	S45	1970	1	4	33.1	優先的な建替	建替															用途廃止				
		5	準平	S45	1970	1	2	33.1	優先的な建替	建替															建替え				
13	牧野団地	1	準平	S54	1979	1	4	54.7	優先的な建替	維持管理									屋根・外壁							居住性向上			
		2	準平	S54	1979	1	4	54.7	優先的な建替	維持管理									屋根・外壁							居住性向上			
		3	準平	S54	1979	1	4	54.7	優先的な建替	維持管理									屋根・外壁							居住性向上			
		4	準平	S54	1979	1	4	54.7	優先的な建替	維持管理									屋根・外壁							居住性向上			
		5	準平	S54	1979	1	4	54.7	優先的な建替	維持管理									屋根・外壁							居住性向上			
14	同和公営団地	S55-A	準平	S55	1980	1	2	54.1	優先的な用途廃止	改善																屋根・外壁	居住性向上		
		S55-B	準平	S55	1980	1	2	54.1	優先的な建替	用途廃止															用途廃止				
		S61	準平	S61	1986	1	2	54.1	優先																				

表 計画期間内の事業実施計画（その3）

表 計画期間内の事業実施計画（その4）

団地情報								2次判定結果	3次判定結果	計画期間									計画期間											
No	団地名	棟番号	構造	建設年度		棟数	戸数	住戸面積(m ²)			H26 2014	H27 2015	H28 2016	H29 2017	H30 2018	R1 2019	R2 2020	R3 2021	R4 2022	R5 2023	R6 2024	R7 2025	R8 2026	R9 2027	R10 2028	R11 2029	R12 2030	R13 2031	R14 2032	
				和暦	西暦																									
22	和の杜団地	1・2	木造	H3	1991	1	2	77.8	優先的な建替	用途廃止																				
		3・4	木造	H3	1991	1	2	77.8	優先的な建替	改善															屋根・外壁					
		5・6	木造	H3	1991	1	2	65.8	優先的な建替	改善															屋根・外壁					
		7・8	木造	H3	1991	1	2	65.8	優先的な建替	改善														屋根・外壁						
		9・10	木造	H3	1991	1	2	65.8	優先的な建替	改善														屋根・外壁						
		11・12	木造	H6	1994	1	2	86.1	改善	改善														屋根・外壁						
		13・14	木造	H9	1997	1	2	69.8	改善	改善														屋根・外壁						
		15・16	木造	H10	1998	1	2	62.9	改善	改善														屋根・外壁						
		17・18	木造	H11	1999	1	2	62.9	改善	改善														屋根・外壁						
22	和の杜団地	21	木造	H12	2000	1	1	81.5	用途廃止	改善															屋根・外壁					
		22	木造	H12	2000	1	1	81.5	用途廃止	改善															屋根・外壁					
		23	木造	H12	2000	1	1	81.5	用途廃止	改善															屋根・外壁					
		24	木造	H12	2000	1	1	81.5	用途廃止	改善															屋根・外壁					
		25	木造	H13	2001	1	1	74.7	用途廃止	改善															屋根・外壁					
		26	木造	H13	2001	1	1	74.7	用途廃止	改善															屋根・外壁					
		27	木造	H13	2001	1	1	74.7	用途廃止	改善															屋根・外壁					
		28	木造	H13	2001	1	1	74.7	用途廃止	改善															屋根・外壁					
		29	木造	H14	2002	1	1	82.2	用途廃止	改善															屋根・外壁					
		30	木造	H14	2002	1	1	82.2	用途廃止	改善															屋根・外壁					
		31	木造	H14	2002	1	1	82.2	用途廃止	改善															屋根・外壁					
		32	木造	H14	2002	1	1	82.2	用途廃止	改善															屋根・外壁					
		33	木造	H15	2003	1	1	82.2	用途廃止	改善															屋根・外壁					
		34	木造	H15	2003	1	1	82.2	用途廃止	改善															屋根・外壁					
		35	木造	H15	2003	1	1	74.7	用途廃止	改善															屋根・外壁					
		36	木造	H15	2003	1	1	74.7	用途廃止	改善															屋根・外壁					
		37	木造	H16	2004	1	1	74.7	用途廃止	改善															屋根・外壁					
23	緑川団地	1	木造	H4	1992	1	1	68.0	優先的な用途廃止	用途廃止																用途廃止				
24	大正町団地 (馬見原団地)	47-1L	準平	S47	1972	1	4	38.5	優先的な建替	建替																				
		47-2L	準平	S47	1972	1	4	35.5	優先的な用途廃止	建替																				
		48-1L	準平	S48	1973	1	4	39.9	優先的な建替	建替																				
		50-1L	準平	S50	1975	1	4	47.4	優先的な建替	建替																				
		52-2L	準二	S52	1977	1	4	57.6	優先的な建替	建替																				
25	古園団地	62-2W-1	木造	S62	1987	1	2	68.3	優先的な建替	改善															屋根・外壁					
		62-2W-2	木造	S62	1987	1	2	68.3	優先的な建替	用途廃止															用途廃止					
26	滝上団地	37-1W-3	木造	S37	1962	1	1	39.5	優先的な建替	用途廃止																用途廃止				
		37-1W-5	木造	S37	1962	1	1	39.5	優先的な建替	用途廃止																用途廃止				
		37-1W-6	木造	S37	1962	1	1	39.5	優先的な建替	用途廃止																用途廃止				
		37-1W-7	木造	S37	1962	1	1	39.5	優先的な建替	用途廃止																用途廃止				
26	滝上団地	54-2L	準平	S54	1979	1	4	57.4	優先的な建替	維持管理																				
		H4-2W-1	木造	H4	1992	1	2	59.6	優先的な建替	改善																	屋根・外壁			
		H4-2W-2	木造	H4	1992	1	2	59.6	優先的な建替	改善																	屋根・外壁			
		H5-2W-1	木造	H5	1993	1	2	66.2	優先的な建替	改善																	屋根・外壁			
27	須刈台団地	37-2W	木造	S37	1962	1	2	39.9	優先的な建替	用途廃止																	用途廃止			

表 計画期間内の事業実施計画（その5）

団地情報								2次判定結果	3次判定結果	計画期間										計画期間											
No	団地名	棟番号	構造	建設年度		棟数	戸数	住戸面積(m ²)		H26 2014	H27 2015	H28 2016	H29 2017	H30 2018	R1 2019	R2 2020	R3 2021	R4 2022	R5 2023	R6 2024	R7 2025	R8 2026	R9 2027	R10 2028	R11 2029	R12 2030	R13 2031	R14 2032			
28	今団地	57-2W-1	木造	S57	1982	1	2	61.4	優先的な用途廃止	改善						屋根・外壁								居住性向上							
		57-2W-2	木造	S57	1982	1	2	61.4	優先的な用途廃止	改善						屋根・外壁								居住性向上							
		57-2W-3	木造	S57	1982	1	2	61.4	優先的な用途廃止	改善						屋根・外壁								居住性向上							
		61-2W-1	木造	S61	1986	1	2	63.1	優先的な用途廃止	改善						屋根・外壁								居住性向上							
		61-2W-2	木造	S61	1986	1	2	63.1	優先的な用途廃止	改善						屋根・外壁								居住性向上							
		61-2W-3	木造	S61	1986	1	2	63.1	優先的な用途廃止	改善						屋根・外壁								居住性向上							
		H2-2W-1	木造	H2	1990	1	2	58.1	優先的な用途廃止	改善						屋根・外壁								居住性向上							
		H2-2W-2	木造	H2	1990	1	2	58.1	優先的な用途廃止	改善						屋根・外壁								居住性向上							
		H2-2W-3	木造	H2	1990	1	2	58.1	優先的な用途廃止	改善						屋根・外壁								居住性向上							
29	上ヶ団地	35-2W	木造	S35	1960	1	2	58.0	優先的な建替	用途廃止															用途廃止						
		47-1L	準平	S47	1972	1	2	38.5	優先的な用途廃止	用途廃止														用途廃止							
30	宮鶴団地	47-1L	準平	S47	1972	1	2	38.5	優先的な建替	用途廃止															用途廃止						
		48-2L	準平	S48	1973	1	3	39.9	優先的な用途廃止	用途廃止															用途廃止						
31	二瀬本団地	23-2L	準平	S53	1978	1	4	57.4	当面管理する団地(継続を前提としない)	改善														居住性向上							
32	元柏団地	56-2L	準平	S56	1981	1	4	61.4	優先的な用途廃止	用途廃止																					
33	東竹原団地	H1-1	木造	H1	1989	1	1	63.0	優先的な建替	用途廃止																				用途廃止	
34	馬見原川鶴団地	A	中耐	H11	1999	1	6	72.7	改善	改善															屋根・外壁						
		B	中耐	H11	1999	1	6	77.4	改善	改善															屋根・外壁						
35	柏団地	C1	木造	H16	2004	1	2	75.7	当面管理する団地(継続を前提としない)	維持管理																					
		C2	木造	H16	2004	1	2	75.7	維持管理	維持管理																					
36	そよ風ハイツ	A1	木造	H8	1996	1	2	77.0	維持管理	改善															屋根・外壁	居住性向上					
		A2	木造	H8	1996	1	2	77.0	維持管理	改善															屋根・外壁	居住性向上					
		B1	木造	H8	1996	1	2	75.3	維持管理	改善															屋根・外壁	居住性向上					
37	大久保団地	1	木造	H13	2001	1	2	81.6	改善	改善																屋根・外壁	居住性向上				
		2	木造	H13	2001	1	2	81.6	改善	改善															屋根・外壁	居住性向上					
		3	木造	H13	2001	1	2	81.6	改善	改善															屋根・外壁	居住性向上					
		4	木造	H13	2001	1	2	81.6	改善	改善															屋根・外壁	居住性向上					
		5	木造	H13	2001	1	2	81.6	改善	改善															屋根・外壁	居住性向上					
		6	木造	H13	2001	1	2	81.6	改善	改善															屋根・外壁	居住性向上					
		7	木造	H13	2001	1	2	81.6	改善	改善															屋根・外壁	居住性向上					
38	花上一般住宅	1	木造	S49	1974	1	1	82.0	優先的な建替	維持管理																					
39	橋一般住宅	1	木造	S62	1987	1	1	63.0	優先的な建替	用途廃止															用途廃止						
40	原復興一般団地	1	木造	H28	2016	1	2	31.9	維持管理	維持管理																					
		2	木造	H28	2016	1	2	31.9	維持管理	維持管理																					
		3	木造	H28	2016	1	2	41.8	維持管理	維持管理																					
41	おおるりメゾンド浜町	-	準二	R4	2022	1	12	64.8	維持管理	維持管理																					

6.2 長寿命化のための事業実施予定一覧

計画期間内に実施する、改善・建替等の事業実施予定を様式1～3に整理する。

様式1【公営住宅】(その1)

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 山都町

住宅の区分： 通常型 特定公共 賃貸住宅 改良住宅 その他（ ）

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	法定点検 法定点検 率	次期点検時期	修繕・改善事業の内容						LCC (千円/年・棟)	総効果 (千円/年・棟)	備考		
							R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	
水の田尾団地	3	2	木造	H9												屋根・外壁	122
水の田尾団地	4	2	木造	H9												屋根・外壁	122
水の田尾団地	5	2	木造	H9												屋根・外壁	122
同和公営団地	S55-A	2	準平	S55												屋根・外壁	29
同和公営団地	S61	2	準平	S61												居住性向上	211
小原B団地	1	4	準平	S56												居住性向上	815
小原B団地	2	4	準平	S56												居住性向上	803
小原B団地	3	4	準平	S56												居住性向上	815
小原B団地	4	4	準平	S56												居住性向上	815
小原B団地	5	2	準平	S56												居住性向上	217
干溝C団地	1	1	木造	H16													10
干溝C団地	2	1	木造	H16													10
干溝C団地	3	1	木造	H16													10
干溝C団地	4	1	木造	H16													10
干溝C団地	5	1	木造	H16													10
干溝C団地	6	1	木造	H16													10
干溝C団地	7	1	木造	H16													13
干溝C団地	8	1	木造	H16													13

【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 山都町

住宅の区分： 賃貸住宅 共同住宅 分譲住宅 その他（ ）

様式1 【公営住宅】(その2)

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 (千円/年・棟)	備考		
					法定点検に 準じた点検	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	
千滝C団地	9	1	木造	H16												13
千滝C団地	10	1	木造	H16												13
千滝C団地	11	1	木造	H16												13
千滝C団地	12	1	木造	H16												13
和の杜団地	3・4	2	木造	H3												77
和の杜団地	5・6	2	木造	H3												51
和の杜団地	7・8	2	木造	H3												51
和の杜団地	9・10	2	木造	H3												51
和の杜団地	13・14	2	木造	H9												95
和の杜団地	15・16	2	木造	H10												76
和の杜団地	25	1	木造	H13												18
和の杜団地	26	1	木造	H13												22
和の杜団地	27	1	木造	H13												22
和の杜団地	28	1	木造	H13												22
和の杜団地	35	1	木造	H15												4
和の杜団地	36	1	木造	H15												4
和の杜団地	37	1	木造	H16												5
古園団地	62-2W-1	2	木造	S62												36

様式 1 【公営住宅】(その 3)

【様式 1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名： 山都町
住宅の区分： 公営住宅 特定公共 賃貸住宅 (3月用賃) 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 総効率 (千円/年・棟)	備考		
					法定点検	法定点検に準じた点検	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14
古園団地	G2-2W-2	2	木造	S62												36
滝上団地	H4-2W-1	2	木造	H4												45
滝上団地	H4-2W-2	2	木造	H4												45
滝上団地	H5-2W-1	2	木造	H5												69
今団地	57-2W-1	2	木造	S57												37
今団地	57-2W-2	2	木造	S57												37
今団地	57-2W-3	2	木造	S57												37
今団地	61-2W-1	2	木造	S61												43
今団地	61-2W-2	2	木造	S61												48
今団地	61-2W-3	2	木造	S61												48
今団地	H2-2W-1	2	木造	H2												28
今団地	H2-2W-2	2	木造	H2												28
今団地	H2-2W-3	2	木造	H2												28
二瀬本団地	23-2L	4	準平	S53												664

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 総効率欄は、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

事業主体名： 山都町
住宅の区分： 公営住宅 貸賃住宅 (特定公共 借地借家)
特定住宅 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 (円万/年・棟)	総減效果 (円万/年・棟)	備考	
					法定点検	法定点検に準じた点検	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	
和の杜団地	11・12	2	木造	H6													136
和の杜団地	17・18	2	木造	H11													79
和の杜団地	21	1	木造	H12													15
和の杜団地	22	1	木造	H12													15
和の杜団地	23	1	木造	H12													15
和の杜団地	24	1	木造	H12													15
和の杜団地	29	1	木造	H14													3
和の杜団地	30	1	木造	H14													3
和の杜団地	31	1	木造	H14													3
和の杜団地	32	1	木造	H14													6
和の杜団地	33	1	木造	H15													8
和の杜団地	34	1	木造	H15													8
そよ風ハイツ A1	A1	2	木造	H8													129
そよ風ハイツ A2	A2	2	木造	H8													129
そよ風ハイツ B1	B1	2	木造	H8													125
大久保団地	1	2	木造	H13													8
大久保団地	2	2	木造	H13													8

様式 1 【特公債】(その 2)

【様式 1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧

事業主体名：_____ 山都町

住宅の区分：_____ 公営住宅(地番別、
新設公共賃貸住宅、賃貸住宅、改修住宅、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・棟)	備考		
					法定点検に 準じた点検	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12			
大久保団地	3	2	木造	H13										屋根・外壁	居住性向上	8
大久保団地	4	2	木造	H13										屋根・外壁	居住性向上	8
大久保団地	5	2	木造	H13										屋根・外壁	居住性向上	8
大久保団地	6	2	木造	H13										屋根・外壁	居住性向上	8
大久保団地	7	2	木造	H13										屋根・外壁	居住性向上	8

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 緩減効果欄は、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

事業主体名 : _____

山都町

特定公共
地図番号
住宅区分 : 公営住宅・賃貸住宅(10月前組)
(改良住宅)その他()

様式 1 【改良住宅】

団地名	住棟番号	戸数	構造	建設年度	次期点検時期						修繕・改善事業の内容						
					法定点検に 準じた点検	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	LCC 縮減効果 (千円/年・棟)	備考
小集落改良住宅	7	2	準二	\$50													158
小集落改良住宅	8	2	準二	\$50													158
小集落改良住宅	10	2	準二	\$51													174
小集落改良住宅	11	2	準二	\$52													191
小集落改良住宅	12	2	準二	\$52													191
小集落改良住宅	13	2	準二	\$53													196
小集落改良住宅	14	2	準二	\$53													196

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 緩減効果欄は、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

【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： 山都町

住宅の区分： 公営住宅

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期	LCC (千円/年)	備考
					法定点検	法定点検に準じた点検			
南田A団地	2, 3, 4, 6, 7, 8, 9	7	木造	S29			R6	883千円/年	
<u>南田C団地</u>	<u>2,3,6,8～20</u>	<u>20</u>	<u>未造</u>	<u>S38</u>			<u>R8</u>	<u>887千円/年</u>	<u>用途廃止</u>
上司尾団地	1～5	5	準平	S45			R12	887千円/年	
大正町団地	47-1L, 47-2L, 48-1L, 50-1L, 52-2L	23	準平	S47～S52			<u>R14以降</u>	877千円/年	

注) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

樣式 3

【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)

山都町

世元齋
詩文集

地元の
おもな施設

1

注) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

7. ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

長寿命化型改善事業を実施する町営住宅を対象として、ライフサイクルコスト（LCC）の改善効果を試算する。

7.1 ライフサイクルコスト（LCC）の算出方法

ライフサイクルコスト（LCC）の算出方法は、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）（平成28年8月 国道交通省住宅局住宅総合整備課）」に記載された内容に準拠する。

以下に基本的な考え方を示す。

【基本的な考え方】

① 1棟のLCC改善効果 = LCC（計画前） - LCC（計画後）

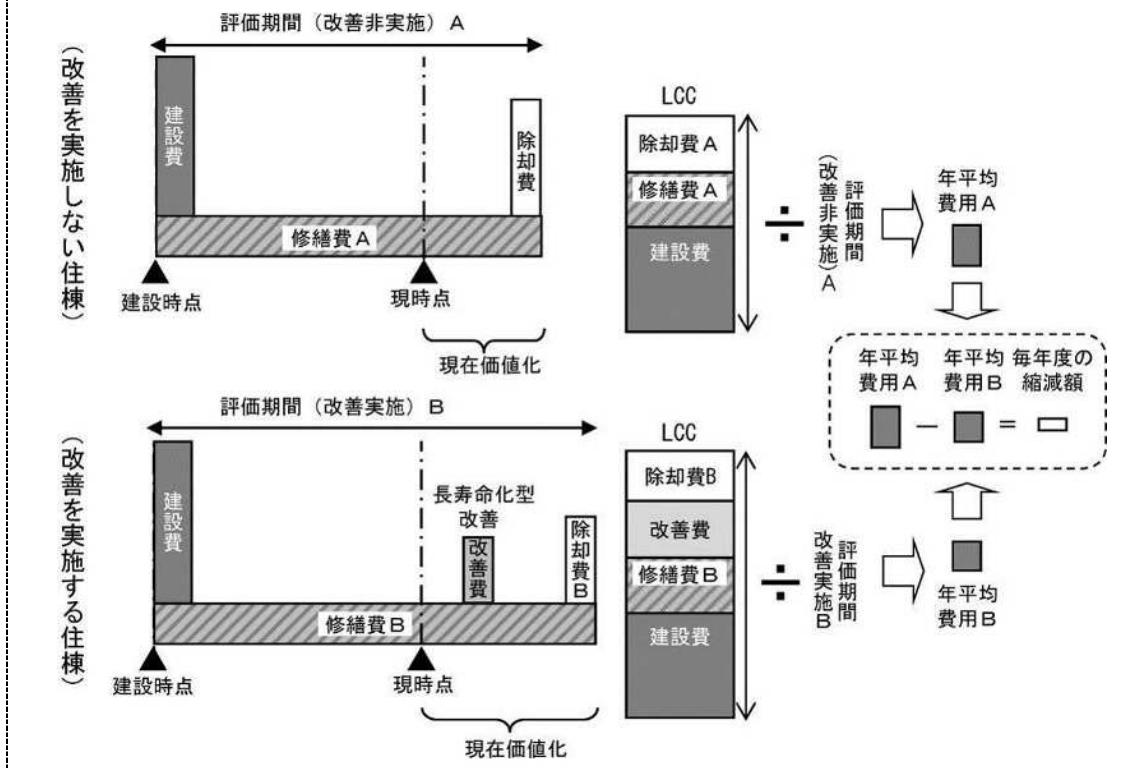
② LCC（計画前）=（建設費+修繕費+除却費）／評価期間（改善非実施）

*（建設費+修繕費+除却費）は公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業（LCC算定対象）を実施しない場合に想定される管理期間に要するコスト。

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

*（建設費+改善費+修繕費+除却費）は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）に要するコスト。

■ライフサイクルコストの算出イメージ



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）』（平成28年8月）

【算出の考え方】

- ・公営住宅等長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業を実施する場合、実施しない場合、それぞれの場合について評価期間中に要するコストを算出し、住棟単位で年あたりのコスト比較を行う。
- ・本算出例においては、戸あたりコストを基に当該住棟の住戸数分を積算して、住棟あたりのコストを算出する。
- ・現時点以後、将来に発生するコスト（将来の改善費、修繕費、除却費）については、社会的割引率 4%/年を適用して現在価値化する。現在価値化の算出式は次の通りである。現時点以後の経過年数 a 年における「将来の改善費、修繕費、除却費」 b の現在価値 = $b \times c$
 - a : 現時点以後の経過年数
 - b : 将来の改善費、修繕費、除却費
 - c : 現在価値化係数 $c = 1 \div (1 + d)^a$
 - d : 社会的割引率 (0.04 (4 %))

【算出の手順】

以下の項目に従って LCC を算出する。

＜計画前＞

- ①評価期間（改善非実施）A
 - ・長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間
- ②修繕費 A
 - ・修繕費 = (当該住棟の建設費 × 修繕項目別の修繕費乗率) の累積額
 - ・上記の修繕費算出式を用いて、建設時点から上記①評価期間（改善非実施）A末までの各年の修繕費を累積した費用とする。
 - ・現時点以後の各年の修繕費については、現在価値化して算出する。
- ③建設費
 - ・推定再建築費 (=当該住棟の建設時点に投資した建設工事費 × 公営住宅法施行規則第 23 条の率)。ただし、当該住棟の建設時点に投資した建設工事費を把握できない場合は、建設当時の標準建設費で代用する。
- ④除却費 A
 - ・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）末の時期に応じて、現在価値化して算出する。
- ⑤計画前 LCC
 - ・計画前 LCC = (③建設費 + ②修繕費 A + ④除却費 A) ÷ ①評価期間（改善非実施）A
(単位：円／戸・年)

<計画後>

⑥評価期間（改善実施）B

- ・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）

⑦修繕費B

- ・修繕費＝（当該住棟の建設費×修繕項目別の修繕費乗率）の累積額
- ・上記の修繕費算出式を用いて、建設時点から上記⑥評価期間（改善実施）B末までの各年の修繕費を累積した費用とする。
- ・現時点以後の各年の修繕費については、現在価値化して算出する。

⑧長寿命化型改善費

- ・公営住宅等長寿命化計画に基づく長寿命化型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長寿命化型改善事業費の総額から修繕費相当額を控除した額。当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用とする。
- ・修繕費相当額の控除については、想定している長寿命化型改善項目に相当する「計画修繕項目の修繕費乗率」を除いて修繕費を算定すること（当該計画修繕項目の修繕費乗率を除いた修繕費乗率を推定再建築費に乗じて修繕費を算定すること）で対応している。
- ・長寿命化型改善は現時点以後に行われる所以、全て現在価値化して算出する。

⑨建設費

- ・推定再建築費（＝当該住棟の建設時点に投資した建設工事費×公営住宅法施行規則第23条の率）。ただし、当該住棟の建設時点に投資した建設工事費を把握できない場合は、建設当時の標準建設費で代用する。

⑩除却費B

- ・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）末の時期に応じて、現在価値化して算出する。

⑪計画後LCC

- ・計画後LCC＝（⑨建設費+⑧長寿命化型改善費+⑦修繕費B+⑩除却費B）÷⑥評価期間（改善実施）B

（単位：円／戸・年）

< L C C 改善効果 >

⑫年平均縮減額

- ・上記⑤、⑪より、年平均縮減額＝⑤計画前 L C C - ⑪計画後 L C C

⑬住棟あたりの年平均縮減額

- ・以上より算定した年平均縮減額は戸あたりの額であり、これに当該住棟の住戸数分を積算して、住棟あたりの年平均縮減額を算出する。年平均縮減額がプラスであれば、ライフサイクルコスト（L C C）縮減効果があると判断できる。

【設定条件】

■修繕費 1／2

修繕項目	修繕周期	中層階段室型					
		昭和45年 以前	昭和46年 ～昭和55年	昭和56年 ～平成2年	平成3年 ～平成12年	平成13年 ～平成22年	平成23年 以降
1.屋上防水	12年	1.87%	1.42%	1.48%	1.43%	1.27%	1.25%
2.床防水	18年	1.53%	1.00%	0.85%	0.78%	0.69%	0.68%
3.外壁塗装等	18年	7.34%	5.05%	4.48%	4.10%	3.86%	3.80%
4.鉄部塗装等	6年	0.40%	0.25%	0.20%	0.16%	0.15%	0.14%
5-1.建具(玄関ドア、MB扉)	36年	3.13%	1.93%	1.59%	1.28%	1.13%	1.11%
5-2.建具(アルミサッシ)	36年	2.76%	1.70%	1.40%	1.55%	1.37%	1.35%
5-3.バルコニー手摺	36年	2.56%	1.73%	1.49%	1.46%	1.29%	1.27%
5-4.金物類	24年	0.81%	0.50%	0.41%	0.33%	0.29%	0.29%
7-1.給水管、給湯管	35年	6.21%	7.66%	6.30%	5.07%	4.49%	4.42%
7-2.貯水槽	25年	1.16%	0.72%	0.59%	0.48%	0.42%	0.41%
7-3.給水ポンプ	15年	1.16%	0.72%	0.59%	0.48%	0.42%	0.41%
8.排水設備	30年	3.54%	2.18%	1.80%	1.45%	1.28%	1.26%
9-1.ガス設備	30年	1.13%	0.69%	0.57%	0.46%	0.41%	0.40%
9-2.給湯器	15年	5.32%	3.28%	2.70%	2.17%	1.92%	1.89%
11-1.共用灯	15年	0.37%	0.23%	0.19%	0.15%	0.13%	0.13%
11-2.電力幹線・盤類	30年	2.33%	1.44%	1.18%	0.95%	0.84%	0.83%
11-3.避雷設備	40年						
12-1.電話設備	30年	0.38%	0.23%	0.19%	0.15%	0.14%	0.14%
12-2.テレビ共聴設備	15年	1.28%	0.79%	0.65%	0.52%	0.46%	0.46%
13-1.連結送水管	25年						
13-2.自火報設備	20年				1.31%	1.16%	1.14%
14-1.EV保守	1年	0.32%	0.20%	0.16%	0.13%	0.11%	0.11%
14-2.EV更新	30年	4.18%	2.57%	2.12%	1.71%	1.51%	1.49%
17-1.流し台	30年	3.21%	1.98%	1.63%	1.31%	1.16%	1.14%
17-2.浴室ユニット	25年			8.47%	6.82%	6.03%	5.94%
17-3.レンジフード	20年			1.10%	0.89%	0.78%	0.77%
17-4.24 h換気	20年					0.14%	0.14%
18.経常修繕	1年	0.54%	0.38%	0.36%	0.33%	0.29%	0.29%

■修繕費 2／2

修繕項目	修繕周期	中層片廊下型			高層				
		平成3年 ～平成12年	平成13年 ～平成22年	平成23年 以降	昭和46年 ～昭和55年	昭和56年 ～平成2年	平成3年 ～平成12年	平成13年 ～平成22年	平成23年 以降
1.屋上防水	12年	1.26%	1.23%	1.21%	0.73%	0.80%	0.81%	0.76%	0.77%
2.床防水	18年	0.89%	0.87%	0.86%	0.98%	0.89%	0.92%	0.86%	0.87%
3.外壁塗装等	18年	3.93%	4.06%	4.10%	5.26%	4.87%	4.74%	4.45%	4.62%
4.鉄部塗装等	6年	0.14%	0.13%	0.13%	0.19%	0.17%	0.14%	0.13%	0.13%
5-1.建具(玄関ドア、MB扉)	36年	1.05%	1.03%	1.02%	1.52%	1.30%	1.09%	1.02%	1.04%
5-2.建具(アルミサッシ)	36年	1.27%	1.25%	1.23%	1.34%	1.15%	1.32%	1.24%	1.25%
5-3.バルコニー手摺	36年	1.13%	1.11%	1.09%	1.26%	1.14%	1.17%	1.09%	1.11%
5-4.金物類	24年	0.27%	0.27%	0.26%	0.39%	0.34%	0.28%	0.26%	0.27%
7-1.給水管・給湯管	35年	4.18%	4.09%	4.03%	6.01%	5.18%	4.32%	4.05%	4.11%
7-2.貯水槽	25年	0.39%	0.38%	0.38%	0.56%	0.48%	0.40%	0.38%	0.38%
7-3.給水ポンプ	15年	0.39%	0.38%	0.38%	0.56%	0.48%	0.40%	0.38%	0.38%
8.排水設備	30年	1.19%	1.17%	1.15%	1.71%	1.48%	1.23%	1.15%	1.17%
9-1.ガス設備	30年	0.38%	0.37%	0.37%	0.55%	0.47%	0.39%	0.37%	0.37%
9-2.給湯器	15年	1.79%	0.75%	1.73%	2.57%	2.22%	1.85%	1.73%	1.76%
11-1.共用灯	15年	0.12%	0.12%	0.12%	0.18%	0.15%	0.13%	0.12%	0.12%
11-2.電力幹線・盤類	30年	0.78%	0.77%	0.76%	1.13%	0.97%	0.81%	0.76%	0.77%
11-3.避雷設備	40年				0.18%	0.15%	0.13%	0.12%	0.12%
12-1.電話設備	30年	0.13%	0.12%	0.12%	0.18%	0.16%	0.13%	0.12%	0.13%
12-2.テレビ共聴設備	15年	0.43%	0.42%	0.42%	0.62%	0.53%	0.44%	0.42%	0.42%
13-1.連結送水管	25年				0.21%	0.18%	0.15%	0.14%	0.14%
13-2.自火報設備	20年	1.08%	1.05%	1.04%	1.55%	1.33%	1.11%	1.04%	1.06%
14-1.EV保守	1年	0.11%	0.10%	0.10%	0.50%	0.13%	0.11%	0.10%	0.11%
14-2.EV更新	30年	1.40%	1.38%	1.36%	2.02%	1.74%	1.45%	1.36%	1.38%
17-1.流し台	30年	1.08%	1.06%	1.04%	1.55%	1.34%	1.11%	1.05%	1.06%
17-2.浴室ユニット	25年	5.61%	5.50%	5.41%		6.95%	5.80%	5.44%	5.52%
17-3.レンジフード	20年	0.73%	0.71%	0.70%		0.90%	0.75%	0.71%	0.72%
17-4.24h換気	20年		0.13%	0.13%				0.13%	0.13%
18.経常修繕	1年	0.27%	0.27%	0.26%	0.30%	0.30%	0.28%	0.26%	0.27%

7.2 ライフサイクルコスト（LCC）の算出結果

住棟別ライフサイクルコスト（LCC）の算出結果を以下に示す。

表 ライフサイクルコストの算出結果（その1）

団地名	団地・住棟情報						計画前モデル		計画後モデル		LCC縮減効果 年平均改善額 (円/戸・年)	住棟当たり 年平均改善額 (円/戸・年)	
	棟数	管理戸数	種別	棟名	建設年度	構造	階数	使用年数 (年)	LCC (円/戸・年)	使用年数 (年)	LCC (円/戸・年)		
水の田尾団地	1	2	公営	3	H9 1997	木造	1	22	808,952	30	748,009	60,943	121,886
水の田尾団地	1	2	公営	4	H9 1997	木造	1	22	808,952	30	748,009	60,943	121,886
水の田尾団地	1	2	公営	5	H9 1997	木造	1	22	808,952	30	748,009	60,943	121,886
同和公営団地	1	2	公営	S55-A	S55 1980	準平	1	30	496,303	45	482,022	14,282	28,564
同和公営団地	1	2	公営	S61	S61 1986	準平	1	30	563,913	45	458,622	105,292	210,584
小原B団地	1	4	公営	1	S56 1981	準平	1	30	717,077	45	513,437	203,639	814,557
小原B団地	1	4	公営	2	S56 1981	準平	1	30	717,077	45	516,252	200,824	803,297
小原B団地	1	4	公営	3	S56 1981	準平	1	30	717,077	45	513,437	203,639	814,557
小原B団地	1	4	公営	4	S56 1981	準平	1	30	717,077	45	513,437	203,639	814,557
小原B団地	1	2	公営	5	S56 1981	準平	1	30	566,149	45	457,567	108,582	217,163
小集落改良住宅	1	2	改良	7	S50 1975	準二	2	30	475,493	45	396,518	78,975	157,950
小集落改良住宅	1	2	改良	8	S50 1975	準二	2	30	475,493	45	396,518	78,975	157,950
小集落改良住宅	1	2	改良	10	S51 1976	準二	2	30	515,450	45	428,438	87,012	174,025
小集落改良住宅	1	2	改良	11	S52 1977	準二	2	30	541,845	45	446,358	95,487	190,975
小集落改良住宅	1	2	改良	12	S52 1977	準二	2	30	541,845	45	446,358	95,487	190,975
小集落改良住宅	1	2	改良	13	S53 1978	準二	2	30	554,390	45	456,379	98,011	196,022
小集落改良住宅	1	2	改良	14	S53 1978	準二	2	30	554,390	45	456,379	98,011	196,022
千満C団地	1	1	公営	1	H16 2004	木造	1	22	723,964	30	714,253	9,711	9,711
千満C団地	1	1	公営	2	H16 2004	木造	1	22	723,964	30	714,253	9,711	9,711
千満C団地	1	1	公営	3	H16 2004	木造	1	22	723,964	30	714,253	9,711	9,711
千満C団地	1	1	公営	4	H16 2004	木造	1	22	723,964	30	714,253	9,711	9,711
千満C団地	1	1	公営	5	H16 2004	木造	1	22	723,964	30	714,253	9,711	9,711
千満C団地	1	1	公営	6	H16 2004	木造	1	22	723,964	30	714,253	9,711	9,711
千満C団地	1	1	公営	7	H16 2004	木造	1	22	723,964	30	710,988	12,976	12,976
千満C団地	1	1	公営	8	H16 2004	木造	1	22	723,964	30	710,988	12,976	12,976
千満C団地	1	1	公営	9	H16 2004	木造	1	22	723,964	30	710,988	12,976	12,976
千満C団地	1	1	公営	10	H16 2004	木造	1	22	723,964	30	710,988	12,976	12,976
千満C団地	1	1	公営	11	H16 2004	木造	1	22	723,964	30	710,988	12,976	12,976
千満C団地	1	1	公営	12	H16 2004	木造	1	22	723,964	30	710,988	12,976	12,976
和の杜団地	1	2	公営	3・4	H3 1991	木造	2	22	618,202	30	579,860	38,342	76,685
和の杜団地	1	2	公営	5・6	H3 1991	木造	2	22	590,406	30	564,966	25,441	50,881
和の杜団地	1	2	公営	7・8	H3 1991	木造	2	22	590,406	30	564,966	25,441	50,881
和の杜団地	1	2	公営	9・10	H3 1991	木造	2	22	590,406	30	564,966	25,441	50,881
和の杜団地	1	2	特公貢	22・12	H6 1994	木造	2	22	777,564	30	709,605	67,959	135,917
和の杜団地	1	2	一般	13・14	H9 1997	木造	1	22	797,139	30	749,637	47,502	95,004
和の杜団地	1	2	一般	15・16	H10 1998	木造	1	22	787,326	30	749,550	37,776	75,552
和の杜団地	1	2	特公貢	17・18	H11 1999	木造	1	22	808,835	30	769,107	39,728	79,457
和の杜団地	1	1	特公貢	21	H12 2000	木造	1	22	774,777	30	760,242	14,535	14,535

表 ライフサイクルコストの算出結果（その2）

団地名	棟数	管理戸数	団地・住棟情報					計画前モデル		計画後モデル		LCC縮減効果	住棟当たり年平均改善額(円/棟・年)
			種別	棟名	建設年度	構造	階数	使用年数(年)	LCC(円/戸・年)	使用年数(年)	LCC(円/戸・年)		
和の杜団地	1	1	特公賃	22	H12	2000	木造	1	22	774,777	30	760,242	14,535
和の杜団地	1	1	特公賃	23	H12	2000	木造	1	22	774,777	30	760,242	14,535
和の杜団地	1	1	特公賃	24	H12	2000	木造	1	22	774,777	30	760,242	14,535
和の杜団地	1	1	公営	25	H13	2001	木造	1	22	757,517	30	739,090	18,426
和の杜団地	1	1	公営	26	H13	2001	木造	1	22	757,517	30	735,986	21,531
和の杜団地	1	1	公営	27	H13	2001	木造	1	22	757,517	30	735,986	21,531
和の杜団地	1	1	公営	28	H13	2001	木造	1	22	757,517	30	735,986	21,531
和の杜団地	1	1	特公賃	29	H14	2002	木造	1	22	769,156	30	766,505	2,651
和の杜団地	1	1	特公賃	30	H14	2002	木造	1	22	769,156	30	766,505	2,651
和の杜団地	1	1	特公賃	31	H14	2002	木造	1	22	769,156	30	766,505	2,651
和の杜団地	1	1	特公賃	32	H14	2002	木造	1	22	769,156	30	763,002	6,154
和の杜団地	1	1	特公賃	33	H15	2003	木造	1	22	752,971	30	744,914	8,057
和の杜団地	1	1	特公賃	34	H15	2003	木造	1	22	752,971	30	744,914	8,057
和の杜団地	1	1	公営	35	H15	2003	木造	1	22	743,576	30	739,880	3,696
和の杜団地	1	1	公営	36	H15	2003	木造	1	22	743,576	30	739,880	3,696
和の杜団地	1	1	公営	37	H16	2004	木造	1	22	720,471	30	715,777	4,694
古園団地	1	2	公営	62-2W-1	S62	1987	木造	2	22	648,697	30	630,872	17,825
古園団地	1	2	公営	62-2W-2	S62	1987	木造	2	22	648,697	30	630,872	17,825
滝上団地	1	2	公営	H4-2W-1	H4	1992	木造	1	22	610,240	30	587,694	22,546
滝上団地	1	2	公営	H4-2W-2	H4	1992	木造	1	22	610,240	30	587,694	22,546
滝上団地	1	2	公営	H5-2W-1	H5	1993	木造	1	22	673,980	30	639,700	34,280
今団地	1	2	公営	57-2W-1	S57	1982	木造	1	22	623,362	30	604,880	18,482
今団地	1	2	公営	57-2W-2	S57	1982	木造	1	22	623,362	30	604,880	18,482
今団地	1	2	公営	57-2W-3	S57	1982	木造	1	22	623,362	30	604,880	18,482
今団地	1	2	公営	61-2W-1	S61	1986	木造	1	22	644,438	30	622,850	21,588
今団地	1	2	公営	61-2W-2	S61	1986	木造	1	22	644,438	30	620,238	24,200
今団地	1	2	公営	61-2W-3	S61	1986	木造	1	22	644,438	30	620,238	24,200
今団地	1	2	公営	H2-2W-1	H2	1990	木造	1	22	566,449	30	552,496	13,953
今団地	1	2	公営	H2-2W-2	H2	1990	木造	1	22	566,449	30	552,496	13,953
今団地	1	2	公営	H2-2W-3	H2	1990	木造	1	22	566,449	30	552,496	13,953
二瀬本団地	1	4	公営	23-2L	S53	1978	準平	1	30	678,073	45	512,045	166,028
そよ風ハイツ	1	2	特公賃	A1	H8	1996	木造	1	22	798,271	30	733,971	64,300
そよ風ハイツ	1	2	特公賃	A2	H8	1996	木造	1	22	798,271	30	733,971	64,300
そよ風ハイツ	1	2	特公賃	B1	H8	1996	木造	1	22	794,333	30	731,861	62,472
大久保団地	1	2	特公賃	1	H13	2001	木造	1	22	860,015	30	856,107	3,907
大久保団地	1	2	特公賃	2	H13	2001	木造	1	22	860,015	30	856,107	3,907
大久保団地	1	2	特公賃	3	H13	2001	木造	1	22	860,015	30	856,107	3,907
大久保団地	1	2	特公賃	4	H13	2001	木造	1	22	860,015	30	856,107	3,907
大久保団地	1	2	特公賃	5	H13	2001	木造	1	22	860,015	30	856,107	3,907
大久保団地	1	2	特公賃	6	H13	2001	木造	1	22	860,015	30	856,107	3,907
大久保団地	1	2	特公賃	7	H13	2001	木造	1	22	860,015	30	856,107	3,907

