

山都町公営住宅等長寿命化計画

平成26年3月

山 都 町

《 目 次 》

第1章 はじめに	1
1. ・長寿命化計画の目的.....	1
第2章 山都町の現況	2
1. ・上位・関連計画の整理.....	2
2. ・山都町の概要.....	7
3. ・山都町の住宅事情の把握.....	11
第3章 山都町の公営住宅等ストックの状況	13
1. ・公営住宅等の状況.....	13
2. ・公営住宅等入居者の状況.....	40
3. ・公営住宅等現況まとめ.....	49
4. ・公営住宅等の問題点と課題の整理.....	50
第4章 長寿命化計画	51
1. ・長寿命化に関する基本方針.....	51
2. ・長寿命化を図るべき公営住宅等の選定.....	52
3. ・公営住宅等における建替事業の実施方針.....	65
4. ・長寿命化のための維持管理計画.....	66
5. ・長寿命化のための維持管理による効果.....	73

第1章 はじめに

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、平成25年度現在、400戸の公営住宅を管理しているが、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マネジメント¹⁾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、平成25年11月1日現在において本町が管理している公営住宅183棟316戸、特定公共賃貸住宅²⁾23棟40戸、改良住宅16棟32戸、一般住宅10棟12戸、計400戸を対象とする。

表 町営住宅の種類別管理戸数 (単位：棟、戸)

住宅の種類		棟数	戸数
公営住宅等長寿命化計画での基幹事業の対象となるもの	公営住宅	183	316
	特公賃	23	40
	改良住宅	16	32
	小計	222	388
上記以外	一般住宅	10	12
合計		232	400

資料：山都町建設課

② 計画期間

計画期間は平成26年度から平成35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。

¹⁾ スtockマネジメント：既存の建築物(ストック)を有効に活用し、長寿命化を図る体系的な手法のこと

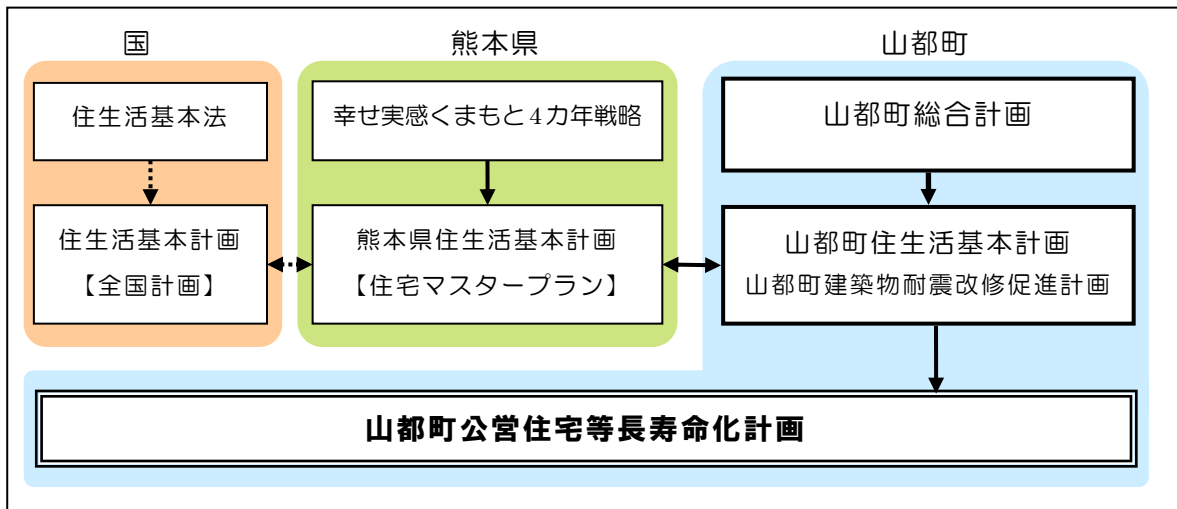
²⁾ 特定公共賃貸住宅：「中堅所得者の居住のための居住環境が優良な賃貸住宅（特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律第1条）」で地方公共団体が供給するもの。また、収入基準額、家賃の算定方法ともに公営住宅とは異なる

第2章 山都町の現況

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。



(2) 関連計画

住生活基本計画（全国計画）	
策定主体	国
策定年月	平成23年3月
計画期間	平成23年度～平成32年度
基本方針	Ⅰ.住宅の位置づけと住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の意義 Ⅱ.豊かな住生活を実現するための条件 Ⅲ.住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策についての横断的視点
基本目標 具体的施策	目標1 安全・安心で豊かな住生活を支える生活環境の構築 目標2 住宅の適正な管理及び再生 目標3 多様な居住ニーズが適切に実現される住宅市場の環境整備 目標4 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保
公営住宅等 について	<ul style="list-style-type: none"> ●市場において自力では適正な水準の住宅を確保することのできない低額所得者等に対して、公平かつ的確に公営住宅を供給する。このため、国民所得や住宅市場の動向等を踏まえつつ、公営住宅の家賃制度等について適切に見直しを行うなど施策の推進を図る。 ●住宅確保要配慮者がそれぞれの入居者の特製に依りて、適切な住宅を確保できるよう、公的賃貸住宅の供給を促進するとともに、民間賃貸住宅への円滑な入居を促進するため、地方公共団体、賃貸住宅管理業者、居住支援を行う団体等から構成される居住支援協議会に対する支援を行い、民間賃貸住宅に関する情報の提供や必要な相談体制の整備等を図る。 ●既存ストックの有効活用を図りつつ、公営住宅制度を補完する重層的な住宅セーフティネットの構築を図るため、地域住宅協議会の活動等を通じて、各種公的賃貸住宅制度の一体的運用やストック間の柔軟な利活用等を円滑に行う。 ●地震、洪水等の大規模な災害が発生した場合には、必要な応急仮設住宅及び災害を受けた地域の復興のために必要な住宅の供給を行う。 ●高齢者等が、地域において安全・安心で快適な住生活を営むことができるよう、住宅のバリアフリー化や見守り支援等のハード・ソフト両面の取組を促進する。また、民間事業者等との協働により、公的賃貸住宅団地の改修・建替えに併せた福祉施設等の設置を促進する。

幸せ実感くまもと4カ年戦略	
策定主体	熊本県
策定年月	平成24年6月
計画期間	平成24年度～平成27年度
基本目標	『幸せを実感できるくまもと』 県民一人ひとりが幸せを実感し、住み慣れた地域で夢を持ち誇りに満ちた暮らしが送れる熊本の実現を目指す
取組みの方向性 と目指す姿	<ul style="list-style-type: none"> ●活力溢れる元気なくまもと 九州新幹線の全線開業や政令指定都市誕生というビッグチャンスを最大限に生かし、その効果を全県に波及させることで、「活力溢れる元気なくまもと」を目指す ●アジアの中で存在感のあるくまもと 急速な経済成長を遂げ、グローバル経済のけん引役として期待される中国や東南アジア諸国などとのつながりを積極的に強化し、アジアと一体的に発展する「アジアの中で存在感のあるくまもと」を目指す ●いつまでも楽しく、元気で、安心して暮らせるくまもと 子どもも若者も、子育て世代も、高齢者も、障がいのある人もない人も、誰もがともに相手を尊重し、生きがいを持ち、自分らしく「いつまでも楽しく、元気で、安心して暮らせるくまもと」をめざす ●誇りを持ち、夢の実現に挑戦するくまもと 100年後の熊本を見据え、これまで長年受け継がれてきた熊本の宝を守り、されに磨き上げ、県民一人ひとりが「誇りを持ち、夢の実現に挑戦するくまもと」を目指す

熊本県住生活基本計画【熊本県住宅マスタープラン】	
策定主体	熊本県
策定年月	平成 25 年 3 月
計画期間	平成 24 年度～平成 32 年度
基本方針	幸せを実感できる豊かな住生活の実現
基本計画	①誰もが安全で安心して暮らせる住まいづくり・まちづくりの推進 ②居住水準を向上し快適さに満ちた住まいづくり・まちづくりの推進 ③都市と地域の再生に貢献する住まいづくり・まちづくりの推進 ④地域の文化・自然と共生した住まいづくり・まちづくりの推進 ⑤県民・事業者団体・市町村とのパートナーシップによる住まいづくり・まちづくりの推進
重点施策	取組 1 住宅セーフティネット ①サービス付き高齢者向け住宅の供給支援 ②高齢者が安心して暮らせる居住環境の整備 ③公営住宅における住宅困窮者対策の推進 ④既存公営住宅の長寿命化の推進 ⑤既存民間賃貸住宅ストックの活用
	取組 2 災害への対応 ①既存住宅における耐震診断・改修の推進 ②耐震・防災に関する相談体制の整備 ③災害時における応急体制の整備（仮設住宅等）
	取組 3 持ち家対策 ①無理のない負担による質の高い住宅の確保 ②民間住宅における地産地消の推進 ③地元工務店等の振興 ④住宅における省エネルギーの推進、新エネルギーの導入促進
	取組 4 地域における多様な住まいの選択 ①住宅や住環境におけるUD化の推進 ②既存住宅の流通促進のための施策の推進 ③住宅リフォームに関する相談体制の充実 ④定住対策のための住環境整備、公共賃貸住宅の供給誘導 ⑤住宅相談窓口の設置
今後の県営住宅のあり方	1. 既存ストックの有効活用と長寿命化 ○県営住宅は長寿命化を図り、耐用年数に達するまで有効活用する ○新規の建設・建替えによる公営住宅の供給は、原則、市町村に委ねる 2. 社会ニーズに対応した運営 ○高齢者、障がい者等に対する入居優遇措置を引き続き行う ○県産木材、畳表の利用促進のための取組みを行う 3. 民間賃貸住宅の有効活用 ○民間賃貸住宅市場の状況を踏まえて、適切な役割分担を図る 【民間活用方策】 ・熊本県居住支援協議会の活動 ・民間住宅活用型住宅セーフティネット整備推進事業の活用 ・熊本県あんしん賃貸支援事業による情報提供

山都町総合計画	
策定主体	山都町
策定年月	平成18年1月
計画期間	平成17年～平成26年
将来像	～潤い、文楽、そよ風でつづる 山都町～
基本理念 基本方針	<p>I 自ら考え行動する自立の風 《住民自治・住民参画社会のまちづくり》 住民自らまちづくりに参加し、主体性を持って取り組むまちづくりを推進する。</p> <p>II むらの自慢を運ぶ風 《自然と産業が一体となったまちづくり》 自然環境を生かした農林、商工、観光の振興を図り広域的な交流を促進する。</p> <p>III 自然と環境にやさしい風 《自然と共生する美しいまちづくり》 豊かな自然を守り育て、環境に配慮した循環型社会の実現と快適な生活環境を実現する。</p> <p>IV 生涯現役百彩（百歳）の風 《人に優しい生きがいのあるまちづくり》 人権を守る町、健康づくりの町をめざし、お互いが支えあういきいきとしたまちづくりを推進する。</p> <p>V 過去と未来をつなぐ風 《人と文化と伝統をはぐくむまちづくり》 地域の伝統・文化を継承し、未来へつなぐ人づくりを推進する。</p>

（参考）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25年3月																													
計画期間	平成24年～平成27年																													
町有建築物の耐震化の現状	<p>本町における町有建築物で耐震化の対象とする施設は149施設あり、耐震化率は70.3%となっております。</p> <p>これは全国の特定制建築物耐震化率の75%、熊本県の79%と比較してほぼ同じ状況にあります。</p> <p>また、町有住宅については耐震化の対象とする住宅は150棟あり、耐震化率は現在100%となっております。</p> <p style="text-align: center;">表8 町有住宅の耐震化率の現状【単位：棟】 （平成24年9月1日現在）</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">区分</th> <th rowspan="2">住宅 総数 (A)</th> <th rowspan="2">対象外 住宅 (B)</th> <th rowspan="2">対象住宅 【A-B】 (C)</th> <th rowspan="2">S56年6月 以降の住宅 (D)</th> <th colspan="2">S56年6月以前の 住宅</th> <th rowspan="2">耐震性有 住宅数 【D+F】 (G)</th> <th rowspan="2">町有住宅 耐震化率 (G÷C×100)</th> </tr> <tr> <th>(E)</th> <th>うち耐震性有と 認められたもの (F)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>町有住宅</td> <td>261</td> <td>111</td> <td>150</td> <td>103</td> <td></td> <td>47</td> <td>150</td> <td>100%</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>47</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	区分	住宅 総数 (A)	対象外 住宅 (B)	対象住宅 【A-B】 (C)	S56年6月 以降の住宅 (D)	S56年6月以前の 住宅		耐震性有 住宅数 【D+F】 (G)	町有住宅 耐震化率 (G÷C×100)	(E)	うち耐震性有と 認められたもの (F)	町有住宅	261	111	150	103		47	150	100%							47		
区分	住宅 総数 (A)						対象外 住宅 (B)	対象住宅 【A-B】 (C)			S56年6月 以降の住宅 (D)	S56年6月以前の 住宅		耐震性有 住宅数 【D+F】 (G)	町有住宅 耐震化率 (G÷C×100)															
		(E)	うち耐震性有と 認められたもの (F)																											
町有住宅	261	111	150	103		47	150	100%																						
						47																								

山都町住生活基本計画	
策定主体	山都町
策定年月	平成 20 年 3 月
計画期間	平成 20 年～平成 29 年
住宅施策の 基本方針	新しいニーズに対応しながら田舎暮らしの良さを満喫できる新しい集落のあり方を目指すために、住民の縁をつむぎ出すさまざまな仕組みを取り入れた暮らし方を提案する。
地域ごとの 定住環境に ついて	<p>中島地域 熊本都市圏に近い地域であり、通勤生活を支えるベッドタウンとして発展することが期待される。</p> <p>矢部地域 本町の行政、経済の中心地。また歴史資産を備えた市街地として価値が高く、利便性の高い街といえる。</p> <p>清和地域 町のほぼ中央にある地域で町のどこへ行くにも便利。また文楽などの文化資源、天文台やフィッシングパークなど自然との調和を満喫できる。</p> <p>蘇陽地域 歴史的に交通の要所として栄えた馬見原と豊富な観光施設を備えている地域。阿蘇にも近い田舎暮らし拠点として魅力がある。</p>
定住促進に 関する施策	<p>仕組み 1 子育て中の家族を支援する仕組み 本町が育児にやさしい町として評判になることを目指す。 そのために子育て世代の負担を軽減するサービス向上を心掛け、幼児期、児童期、学生期に便利と思われる空間やサービス、人間関係が豊かになることを目指した仕組みを作る。</p> <p>仕組み 2 若い単身世帯が孤立せずに暮らせる仕組み 若者が本町に誇りをもって住みながら職場に通勤できるライフスタイルが形成されることを目指す。 そのために最近増えてきている若者世代の単身世帯が独立して暮らす志向性に合わせ、共同スペースを充実させ、プライバシーを保ちつつも、親しい間柄を育める機会に出会う仕組みを作る。</p> <p>仕組み 3 高齢者が自立した生活を送れる仕組み これからの高齢化社会に対応するため、介護を前提とした高齢者に優しい住環境を提供する。 そのために介護だけでなく、日頃の会話や楽しみごとを近所の方々と一緒に分かち合える場を提供できるような仕組みを作る。</p> <p>仕組み 4 異なる世代が縁を結ぶ仕組み どの世代の人も地域の中で自分にできる役割を持つことで、人に会う機会が作りやすくなるなど、伝統的な田舎暮らしの良さを実感できる住環境を目指す。 そのために高齢者、子育て世代、単身者といったいろんな世代がほどよい距離の位置に住むことで、お互いの良い所を引き出しあう関係をつくる仕組みを作る。</p>
町営住宅の 目標戸数	平成 29 年度の町営住宅の目標戸数 【 395 戸 】 ※平成 25 年 11 月 1 日現在、400 戸

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、旧矢部町の296.42km²、旧清和村の129.49km²、旧蘇陽町の118.92km²を併せ544.83km²となっている。その面積の7割以上が山林・原野が占め、田畑が16%、宅地は僅か1%程度となっている。

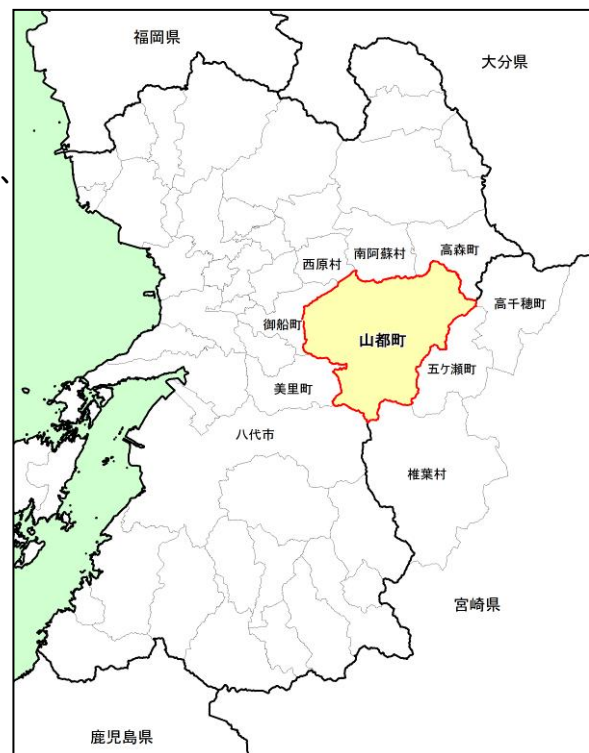


図 位置図

(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、代糸村、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日に、「矢部町」「清和村」「蘇陽町」の2町1村が合併し、『山都町』が誕生した。

(3) 社会経済的状况

① 人口・世帯数

本町は、平成22年現在、人口16,981人、世帯数5,906世帯となっている。経年変化をみると、平成2年の人口は23,503人、世帯数6,594世帯であったが、平成22年までの20年間で人口は約6,500人、世帯数は約700世帯減少している状況となっている。

表 人口・世帯数

(単位:人、世帯)

	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	H2→H22 伸び率
人口	23,503	21,746	20,333	18,761	16,981	72.3%
世帯数	6,594	6,430	6,378	6,160	5,906	89.6%

資料：国勢調査

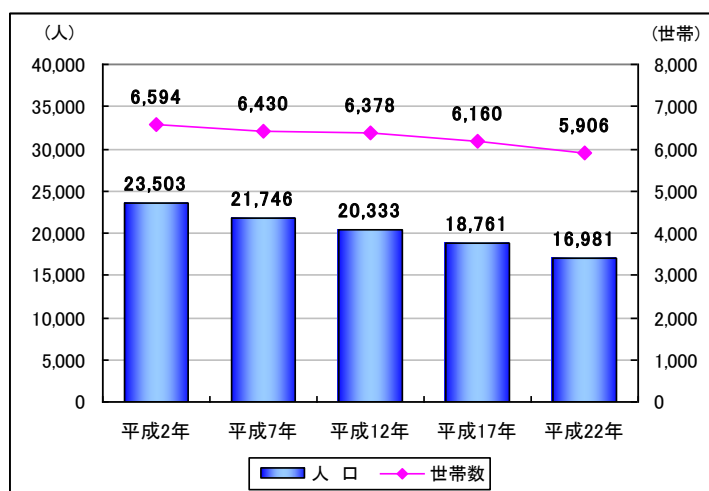


図 人口・世帯数の推移

② 年齢別人口

本町の年齢別人口(5歳階級別人口)の状況を見ると、50～80代の人口が多くなっている。

経年変化をみてみると、55歳以下の階級では減少傾向がみられ、80歳以上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。

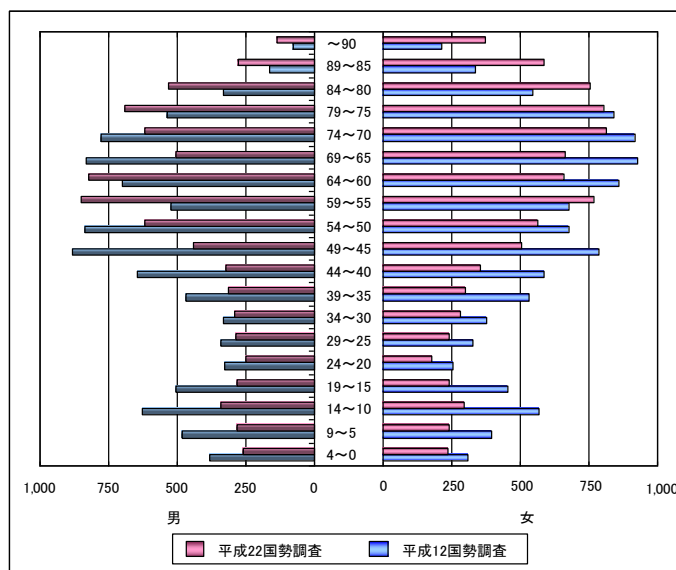


図 年齢別人口

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、平成22年現在9,027人で、そのうち第3次産業に従事している人が4,053人（44.9%）となっている。

経年変化をみると、就業人口が平成2年の12,314から約3,300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 産業別就業人口の推移

(単位:人)

	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年		熊本県(H22)
					従業者数	割合	
第1次産業	5,556	4,615	3,906	3,792	3,510	38.9%	85,007
第2次産業	2,586	2,575	2,376	1,828	1,453	16.1%	171,899
第3次産業	4,171	4,197	4,397	4,401	4,053	44.9%	555,227
分類不能	1	0	0	6	11	0.1%	22,111
総数	12,314	11,387	10,679	10,027	9,027	100.0%	834,244

資料：国勢調査

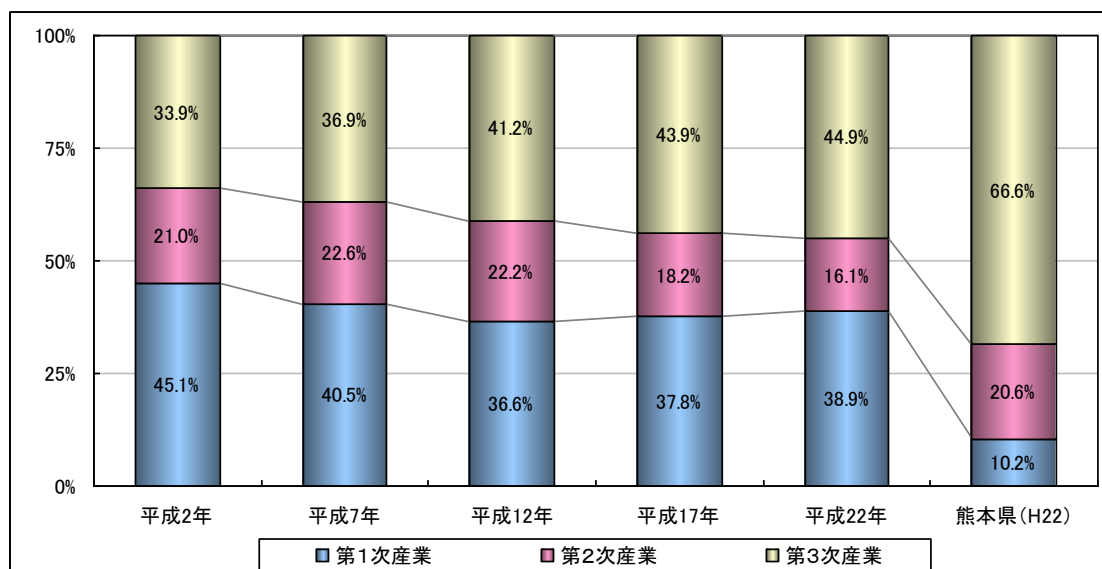


図 産業別就業人口の推移

(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2年では4,814人(20.5%)であったが、平成22年では6,754人(39.8%)となっており、高齢者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おり少子高齢化が急速に進んでいる。

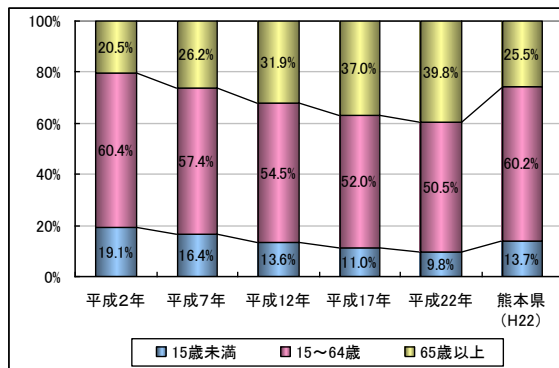


図 年齢別人口の推移

表 年齢別人口の推移 (単位：人)

	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	熊本県 (H22)
15歳未満	4,487	3,567	2,760	2,068	1,658	249,606
15～64歳	14,201	12,472	11,083	9,750	8,569	1,093,440
65歳以上	4,814	5,707	6,490	6,943	6,754	463,266
不詳	1	0	0	0	0	11,114
計	23,503	21,746	20,333	18,761	16,981	1,817,426

資料：国勢調査

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70.4%と約7割となっており、全国平均37.3%、熊本県平均43.1%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16.2%、高齢者単身世帯数(いわゆるひとり暮らしの高齢者)は14.0%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 65歳以上の高齢者世帯数 (単位：世帯)

	全国	熊本県	山都町
全世帯数	51,842,307	686,123	5,884
高齢者のいる世帯数	19,337,687	295,609	4,142
うち高齢夫婦世帯数	5,250,952	75,318	952
うち高齢者単身世帯数	4,790,768	69,111	823

資料：国勢調査 (H22)

表 全世帯に占める65歳以上の高齢者世帯の割合

	全国	熊本県	山都町
高齢者のいる世帯	37.3%	43.1%	70.4%
うち高齢夫婦世帯	10.1%	11.0%	16.2%
うち高齢者単身世帯	9.2%	10.1%	14.0%

資料：国勢調査 (H22)

3. 山都町の住宅事情の把握

(1) 建物の現況

① 本町内の住宅戸数

住宅戸数は、平成22年現在で5,884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。

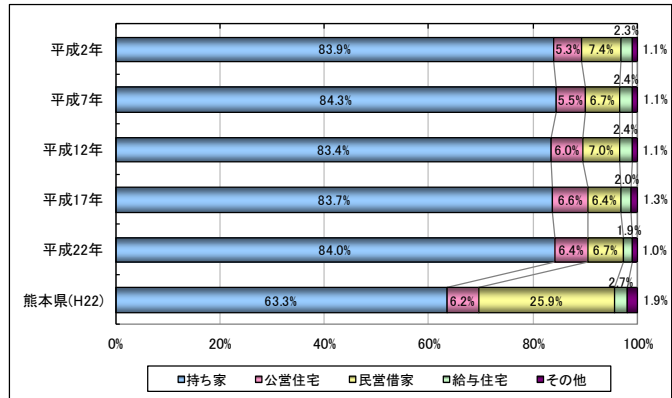


図 住宅所有形態別世帯数の推移

表 住宅所有形態別世帯数の推移

(単位: 世帯)

	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	熊本県(H22)	H2→H22 伸び率
持ち家	5,526	5,413	5,306	5,142	4,943	434,342	89.4%
公営住宅	350	353	383	408	375	42,360	107.1%
民営借家	486	431	445	394	397	177,974	81.7%
給与住宅	152	151	154	121	112	18,231	73.7%
その他※	70	71	73	78	57	13,216	81.4%
計	6,584	6,419	6,361	6,143	5,884	686,123	89.4%

※その他は、間借り+住宅以外に住む一般世帯

資料：国勢調査

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）以前の住居の割合は約7割となっている。

表 住居の築後年数の状況

(単位: 戸)

建築時期	昭和45年以前	昭和46～55年	昭和56～平成2年	平成3～12年	平成13～17年	平成18～20年9月	不明	計
世帯数	3,400	810	770	560	240	70	50	5,900
割合	57.6%	13.7%	13.1%	9.5%	4.1%	1.2%	0.8%	100.0%

資料：住宅・土地統計調査(平成20年)

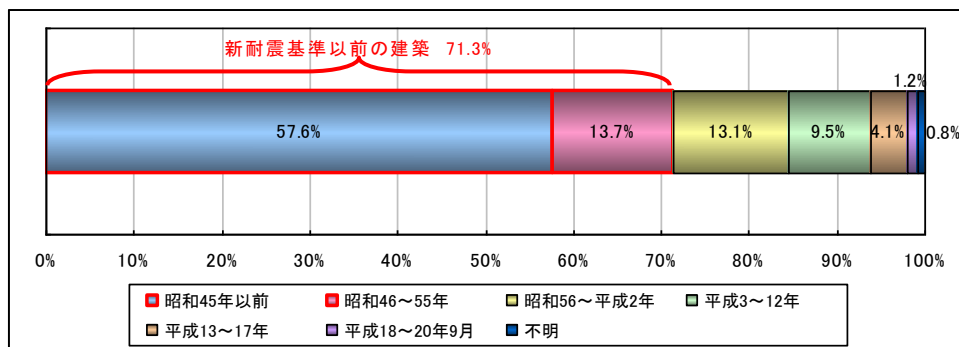


図 建築後経過年数の状況

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見ると、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割となっており、「手すり」の設置の割合が最も高く36.1%となっている。

表 高齢者のための設備の整備状況(バリアフリー化状況) (単位：世帯)

	どれか1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	2,600	2,130	930	780	620	590	3,300
専用住宅	2,450	2,010	870	740	590	580	3,160
持ち家	2,400	1,990	860	730	570	570	2,550
借家	60	20	10	10	20	10	600
店舗その他の併用住宅	140	120	50	40	30	10	140

資料：住宅・土地統計調査(平成20年)

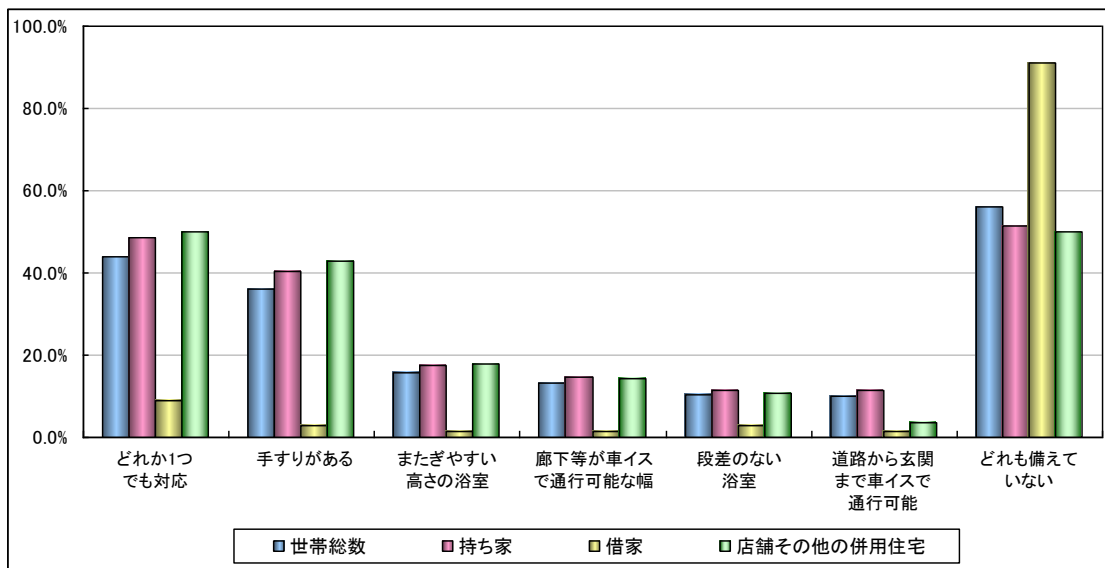


図 バリアフリー化の状況

第3章 山都町の公営住宅等ストックの状況

1. 公営住宅等の状況

(1) 建築時期からみた状況

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254戸と全体の約6割を占める状況となっている。

構造別にみると、公営の木造（48.3%）と準平（28.3%）の割合が高くなっている。

表 建築時期別住宅戸数 (単位：戸)

		S45年以前	S46～50年	S51～55年	S56～60年	S61～H2年	H3～7年	H8～12年	H13～17年	H18年以降	計
公営	木造 ³⁾	126	0	0	6	16	16	6	23	0	193
	準平 ⁴⁾	30	25	32	24	2	0	0	0	0	113
	準二 ⁵⁾	0	0	4	0	0	0	0	0	0	4
	中耐 ⁶⁾	0	0	0	0	0	0	6	0	0	6
特公賃	木造	0	0	0	0	0	2	12	20	0	34
	中耐	0	0	0	0	0	0	6	0	0	6
改良	準二	0	16	16	0	0	0	0	0	0	32
一般	木造	1	1	0	0	2	1	4	0	0	9
	準平	3	0	0	0	0	0	0	0	0	3
総計		160	42	52	30	20	19	34	43	0	400
割合		40.0%	10.5%	13.0%	7.5%	5.0%	4.8%	8.5%	10.8%	0.0%	100.0%

資料：山都町建設課

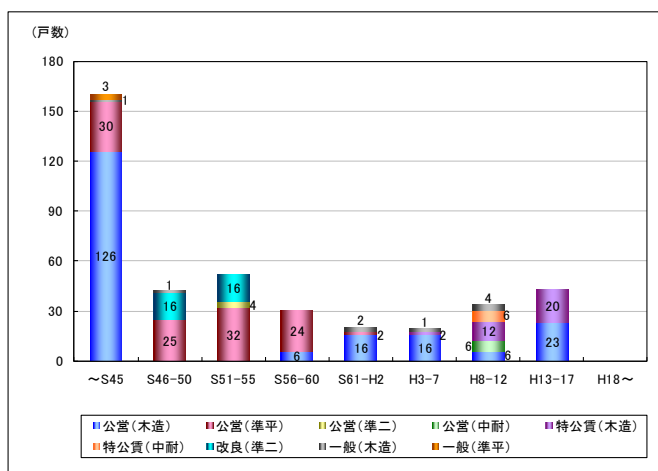


図 建築時期別戸数の推移

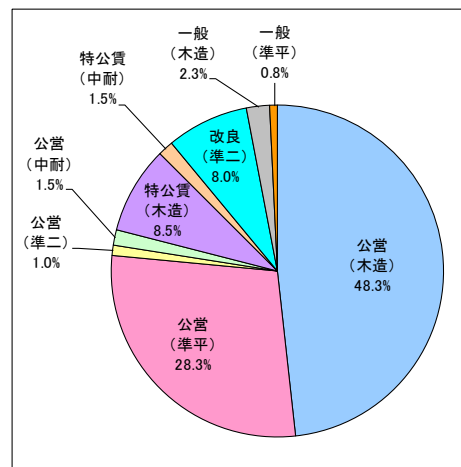


図 構造別割合

3)木造：木造の住宅(耐火構造の住宅及び準耐火構造の住宅を除く)

4)準平：準耐火構造平屋建て

5)準二：準耐火構造二階建て

6)中耐：中層耐火構造(3～5階建て)

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、その半分を経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経過年数をみると、耐用年数の1/2を経過している住棟は339戸で全体の84.8%となっている。また、既に耐用年数を経過している住棟は61.5%と、半数以上が耐用年数を経過しており、老朽化が進んでいることが分かる。

構造別に見ると、公営の木造、準平で耐用年数を経過した住棟が多くなっている。

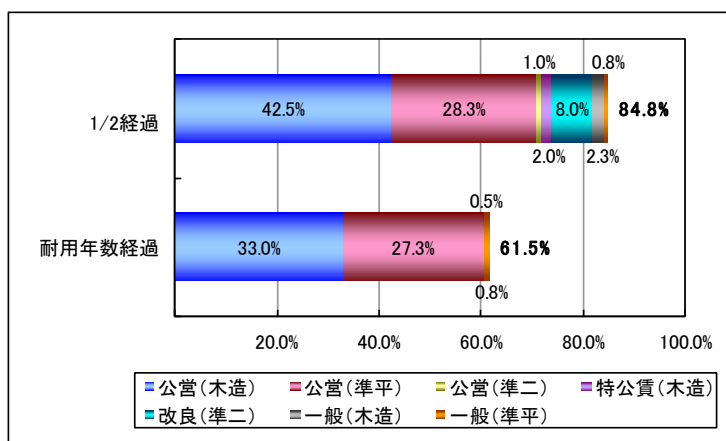


表 構造別耐用年数

構造	耐用年数
耐火構造の住宅 【低耐】【中耐】	70年
準耐火構造の住宅 【準二】	45年
木造の住宅(耐火構造の住宅及び準耐火構造の住宅を除く)、準耐火構造平屋建ての住宅 【木造】【準平】	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経過した戸数の割合

表 耐用年数経過状況(戸数)

(単位：戸)

	公営				特公賃		改良	一般		計
	木造	準平	準二	中耐	木造	中耐	準二	木造	準平	
耐用年数 1/2 経過	170	113	4	0	8	0	32	9	3	339
耐用年数経過	132	109	0	0	0	0	0	2	3	246
管理戸数	193	113	4	6	34	6	32	9	3	400

資料：山都町建設課

表 耐用年数経過状況(割合)

	公営				特公賃		改良	一般		計
	木造	準平	準二	中耐	木造	準平	準二	中耐	木造	
耐用年数 1/2 経過	88.1%	100.0%	100.0%		23.5%		100.0%	100.0%	100.0%	84.8%
耐用年数経過	68.4%	95.5%						22.2%	100.0%	61.5%

資料：山都町建設課

表 公営住宅等一覧

H25.11.1現在

地区	No.	団地名	住所	棟番号	建設年度	構造	経過年数	棟数	戸数	床面積 (㎡/戸)	敷地面積 (㎡)	備考
矢部	1	下町団地	浜町271	1	S 26	木造	62	1	2	28.00	337.60	公営
				2	S 26	木造	62	1	2	28.00		公営
			浜町297-4	3	S 28	木造	60	1	2	28.00	518.00	公営
				4	S 28	木造	60	1	2	28.00		公営
	2	南田A団地	南田153	1	S 29	木造	59	1	1	34.60	2,168.20	公営
				2	S 29	木造	59	1	1	34.60		公営
				3	S 29	木造	59	1	1	34.60		公営
				4	S 29	木造	59	1	1	34.60		公営
				5	S 29	木造	59	1	1	34.60		公営
				6	S 29	木造	59	1	1	34.60		公営
				7	S 29	木造	59	1	1	34.60		公営
				8	S 29	木造	59	1	1	34.60		公営
				9	S 29	木造	59	1	1	34.60		公営
				10	S 29	木造	59	1	1	34.60		公営
				11	S 31	木造	57	1	1	28.00		公営
	3	上司尾第一団地	上寺1551	1	S 28	木造	60	1	1	34.60	1,855.30	公営
				3	S 28	木造	60	1	1	34.60		公営
				4	S 28	木造	60	1	1	34.60		公営
				5	S 28	木造	60	1	1	34.60		公営
				6	S 28	木造	60	1	1	34.60		公営
				7	S 28	木造	60	1	1	34.60		公営
				8	S 28	木造	60	1	1	34.60		公営
				9	S 29	木造	59	1	1	34.60		公営
				11	S 29	木造	59	1	1	34.60		公営
				12	S 29	木造	59	1	1	34.60		公営
				14	S 29	木造	59	1	1	28.00		公営
				16	S 29	木造	59	1	1	28.00		公営
				17	S 29	木造	59	1	1	28.00		公営
	4	大川町団地	城平876-1	1	S 27	木造	61	1	2	28.00	698.50	公営
				2	S 27	木造	61	1	2	28.00		公営
				3	S 28	木造	60	1	1	28.00		公営
	5	入佐団地	入佐335	2	S 33	木造	55	1	1	34.60	2,272.70	公営
				3	S 33	木造	55	1	1	34.60		公営
4				S 33	木造	55	1	1	34.60	公営		
5				S 33	木造	55	1	1	34.60	公営		
8				S 33	木造	55	1	1	34.60	公営		
9				S 33	木造	55	1	1	34.60	公営		
10				S 33	木造	55	1	1	34.60	公営		
12				S 33	木造	55	1	2	28.00	公営		
13				S 33	木造	55	1	2	28.00	公営		
14				S 33	木造	55	1	2	28.00	公営		
6	水の田尾団地	北中島2806-1	1	S 27	木造	61	1	2	28.00	828.00	公営	
			2	S 27	木造	61	1	2	28.00		公営	
		北中島2830-1	3	H 9	木造	16	1	2	74.90	1,440.00	公営	
			4	H 9	木造	16	1	2	74.90		公営	
			5	H 9	木造	16	1	2	74.90		公営	

表 公営住宅等一覽

H25.11.1現在

地区	No.	団地名	住所	棟番号	建設年度	構造	経過年数	棟数	戸数	床面積 (㎡/戸)	敷地面積 (㎡)	備考
矢部	7	小原団地	長原200-1	1	S 37	木造	51	1	1	36.40	1,353.80	公営
				2	S 37	木造	51	1	1	36.40		公営
				3	S 37	木造	51	1	1	36.40		公営
				4	S 37	木造	51	1	1	36.40		公営
				5	S 37	木造	51	1	1	36.40		公営
				6	S 37	木造	51	1	1	36.40		公営
				7	S 37	木造	51	1	1	36.40		公営
	8	南田B団地	南田156-1	1	S 37	木造	51	1	2	31.40	1,232.10	公営
				2	S 37	木造	51	1	2	31.40		公営
				3	S 37	木造	51	1	1	31.40		公営
				4	S 37	木造	51	1	1	31.40		公営
				5	S 37	木造	51	1	2	31.40		公営
				6	S 37	木造	51	1	1	31.40		公営
	9	南田C団地	南田159	2	S 38	木造	50	1	1	37.10	2,262.00	公営
				3	S 38	木造	50	1	1	37.10		公営
				5	S 38	木造	50	1	1	37.10		公営
				6	S 38	木造	50	1	1	37.10		公営
				7	S 38	木造	50	1	1	37.10		公営
				8	S 38	木造	50	1	1	37.10		公営
				9	S 38	木造	50	1	2	32.20		公営
				10	S 38	木造	50	1	1	32.20		公営
				11	S 38	木造	50	1	2	32.20		公営
				12	S 38	木造	50	1	1	32.20		公営
				13	S 38	木造	50	1	2	32.20		公営
				14	S 38	木造	50	1	1	32.20		公営
				15	S 38	木造	50	1	2	32.20		公営
				16	S 38	木造	50	1	1	32.20		公営
	10	千滝団地	千滝480-1	2	S 42	木造	46	1	2	33.60	1,611.40	公営
				4	S 42	木造	46	1	2	33.60		公営
				5	S 42	木造	46	1	2	33.60		公営
				7	S 42	木造	46	1	1	33.60		公営
	11	千滝B団地	千滝480-1	1	S 44	準平	44	1	4	36.80	2,691.20	公営
				2	S 44	準平	44	1	3	34.80		公営
				3	S 44	準平	44	1	3	34.80		公営
				4	S 44	準平	44	1	3	34.80		公営
				5	S 44	準平	44	1	3	34.80		公営
	12	上司尾団地	上寺1712	1	S 45	準平	43	1	4	36.80	3,894.20	公営
				2	S 45	準平	43	1	2	36.80		公営
				3	S 45	準平	43	1	2	36.80		公営
				4	S 45	準平	43	1	4	33.10		公営
				5	S 45	準平	43	1	2	33.10		公営
13	牧野団地	牧野149	1	S 54	準平	34	1	4	54.70	2,078.40	公営	
			2	S 54	準平	34	1	4	54.70		公営	
		牧野143-1	3	S 54	準平	34	1	4	54.70	3,117.60	公営	
			4	S 54	準平	34	1	4	54.70		公営	
			5	S 54	準平	34	1	4	54.70		公営	
14	同和公営団地	城平585	1	S 55	準平	33	1	2	54.10	850.60	公営	
		浜町28	2	S 55	準平	33	1	2	54.10		850.60	公営
		城平29-1	3	S 60	準平	28	1	2	54.10		439.20	公営
		城原165-2	4	S 61	準平	27	1	2	54.10		409.40	公営

表 公営住宅等一覧

H25.11.1現在

地区	No.	団地名	住所	棟番号	建設年度	構造	経過年数	棟数	戸数	床面積 (㎡/戸)	敷地面積 (㎡)	備考
矢部	15	小原B団地	長原97	1	S 56	準平	32	1	4	62.60	1,017.20	公営
			長原98	2	S 56	準平	32	1	4	62.60	1,017.20	公営
			長原99	3	S 56	準平	32	1	4	62.60	1,017.20	公営
			長原100	4	S 56	準平	32	1	4	62.60	1,017.20	公営
			長原101	5	S 56	準平	32	1	2	62.60	508.60	公営
	16	小集落改良住宅	城平1035	1	S 48	準二	40	1	2	44.90	1,956.00	改良
				2	S 48	準二	40	1	2	44.90		改良
				3	S 49	準二	39	1	2	62.70		改良
				4	S 49	準二	39	1	2	62.70		改良
			城原163-1	5	S 50	準二	38	1	2	63.50	793.60	改良
				6	S 50	準二	38	1	2	63.50		改良
			浜町30	7	S 50	準二	38	1	2	63.50	793.60	改良
				8	S 50	準二	38	1	2	63.50		改良
			城平706-2	9	S 51	準二	37	1	2	63.50	318.20	改良
			城平706-1	10	S 51	準二	37	1	2	63.50	318.20	改良
			城原162-6	11	S 52	準二	36	1	2	63.50	825.20	改良
				12	S 52	準二	36	1	2	63.50		改良
			浜町28	13	S 53	準二	35	1	2	63.50	375.40	改良
			浜町29	14	S 53	準二	35	1	2	63.50	375.40	改良
			城平583	15	S 55	準二	33	1	2	63.50	827.60	改良
				16	S 55	準二	33	1	2	63.50		改良
	17	南田一般住宅	南田156-3	1	S 44	準平	44	1	1	55.10	1,259.10	一般
				2	S 44	準平	44	1	1	49.40		一般
				3	S 44	準平	44	1	1	49.40		一般
	18	千滝C団地	千滝29-1	1	H 16	木造	9	1	1	77.60	3,090.00	公営
				2	H 16	木造	9	1	1	77.60		公営
				3	H 16	木造	9	1	1	77.60		公営
				4	H 16	木造	9	1	1	77.60		公営
				5	H 16	木造	9	1	1	77.60		公営
				6	H 16	木造	9	1	1	77.60		公営
				7	H 16	木造	9	1	1	77.60		公営
8				H 16	木造	9	1	1	77.60	公営		
9				H 16	木造	9	1	1	77.60	公営		
10				H 16	木造	9	1	1	77.60	公営		
11				H 16	木造	9	1	1	77.60	公営		
12				H 16	木造	9	1	1	77.60	公営		
清和	19	小峰団地	小峰1272	2	S 36	木造	52	1	1	34.70	885.10	公営
				3	S 36	木造	52	1	1	34.70		公営
				5	S 36	木造	52	1	1	47.70		公営
				6	S 36	木造	52	1	1	29.70		公営
				8	S 36	木造	52	1	1	29.70		公営
				9	S 36	木造	52	1	1	29.70		公営
	20	須原団地	須原113	3	S 41	木造	47	1	1	39.20	1,294.80	公営
				4	S 41	木造	47	1	1	39.20		公営
				7	S 41	木造	47	1	1	56.10		公営
				8	S 41	木造	47	1	1	33.60		公営
				9	S 41	木造	47	1	1	33.60		公営
				10	S 41	木造	47	1	1	33.60		公営
				11	S 41	木造	47	1	1	33.60		公営
12	S 41	木造	47	1	1	33.60	公営					

表 公営住宅等一覧

H25.11.1現在

地区	No.	団地名	住所	棟番号	建設年度	構造	経過年数	棟数	戸数	床面積 (㎡/戸)	敷地面積 (㎡)	備考
清和	21	井無田団地	井無田1299	1	S 36	木造	52	1	1	34.70	1,271.50	公営
				2	S 36	木造	52	1	1	48.70		公営
				3	S 36	木造	52	1	1	34.70		公営
				4	S 36	木造	52	1	1	34.70		公営
				6	S 36	木造	52	1	1	29.70		公営
				8	S 36	木造	52	1	1	29.70		公営
				10	S 36	木造	52	1	1	29.70		公営
	22	和の杜団地	須原497	1	H 3	木造	22	1	2	77.80	2,784.60	公営
				2	H 3	木造	22	1	2	77.80		公営
				3	H 3	木造	22	1	2	65.80		公営
				4	H 3	木造	22	1	2	65.80		公営
				5	H 3	木造	22	1	2	65.80		公営
				6	H 6	木造	19	1	2	86.10		特公賃
				7	H 9	木造	16	1	2	69.80		一般
				8	H 10	木造	15	1	2	62.90		一般
				9	H 11	木造	14	1	2	62.90		特公賃
		須原160-6	10	H 12	木造	13	1	1	81.50	1,624.00	特公賃	
			11	H 12	木造	13	1	1	81.50		特公賃	
			12	H 12	木造	13	1	1	81.50		特公賃	
			13	H 12	木造	13	1	1	81.50		特公賃	
			14	H 13	木造	12	1	1	74.70		公営	
			15	H 13	木造	12	1	1	74.70		公営	
			16	H 13	木造	12	1	1	74.70		公営	
			17	H 13	木造	12	1	1	74.70		公営	
			18	H 14	木造	11	1	1	82.20		特公賃	
			19	H 14	木造	11	1	1	82.20		特公賃	
			20	H 14	木造	11	1	1	82.20		特公賃	
21			H 14	木造	11	1	1	82.20	特公賃			
22			H 15	木造	10	1	1	82.20	特公賃			
23			H 15	木造	10	1	1	82.20	特公賃			
24			H 15	木造	10	1	1	74.70	公営			
25			H 15	木造	10	1	1	74.70	公営			
26			H 16	木造	9	1	1	74.70	公営			
23	緑川団地	緑川1522	1	H 4	木造	21	1	1	68.00	-	一般	
蘇陽	24	大正町団地	馬見原200-1	1	S 47	準平	41	1	4	38.50	3,205.60	公営
				2	S 47	準平	41	1	4	35.50		公営
				3	S 48	準平	40	1	4	39.90		公営
				4	S 50	準平	38	1	4	47.40		公営
				5	S 52	準二	36	1	4	57.60		公営
	25	古園団地	馬見原220-1	1	S 62	木造	26	1	2	68.30	564.40	公営
				2	S 62	木造	26	1	2	68.30		公営
	26	滝上団地	滝上498	1	S 37	木造	51	1	1	39.50	1,846.80	公営
				2	S 37	木造	51	1	1	39.50		公営
				3	S 37	木造	51	1	1	39.50		公営
				5	S 37	木造	51	1	1	39.50		公営
				6	S 37	木造	51	1	1	39.50		公営
				7	S 37	木造	51	1	1	39.50		公営
				滝上445	8	S 54	準平	34	1	4		57.40
		滝上476-10	9	H 4	木造	21	1	2	59.60	1,195.80	公営	
10			H 4	木造	21	1	2	59.60	公営			
11			H 5	木造	20	1	2	66.20	公営			

表 公営住宅等一覧

H25.11.1現在

地区	No.	団地名	住所	棟番号	建設年度	構造	経過年数	棟数	戸数	床面積 (㎡/戸)	敷地面積 (㎡)	備考
蘇陽	27	須刈谷団地	滝上459	1	S 37	木造	51	1	2	39.90	505.60	公営
	28	今団地	今352	1	S 57	木造	31	1	2	61.40	5,478.00	公営
				2	S 57	木造	31	1	2	61.40		公営
				3	S 57	木造	31	1	2	61.40		公営
				4	S 61	木造	27	1	2	63.10		公営
				5	S 61	木造	27	1	2	63.10		公営
				6	S 61	木造	27	1	2	63.10		公営
				7	H 2	木造	23	1	2	58.10		公営
				8	H 2	木造	23	1	2	58.10		公営
				9	H 2	木造	23	1	2	58.10		公営
	29	上ゲ団地	二瀬本1725-10	1	S 35	木造	53	1	1	58.00	-	一般
			二瀬本1727-2	2	S 47	準平	41	1	2	38.50	377.40	公営
	30	宮鶴団地	二瀬本1575	1	S 47	準平	41	1	2	38.50	1,455.70	公営
				2	S 48	準平	40	1	3	39.90		公営
	31	二瀬本団地	二瀬本60	1	S 53	準平	35	1	4	57.40	708.80	公営
	32	元柏団地	柏441-1	1	S 56	準平	32	1	4	61.40	632.00	公営
	33	東竹原団地	東竹原285-1	1	S 48	準平	40	1	2	39.90	611.80	公営
				2	H 1	木造	24	1	1	63.00		一般
	34	馬見原川鶴団地	馬見原9	1	H 11	中耐	14	1	6	72.70	256.80	公営
				2	H 11	中耐	14	1	6	77.40		特公賃
	35	柏団地	柏716-1	1	H 16	木造	9	1	2	75.70	1,200.40	公営
				2	H 16	木造	9	1	2	75.70		公営
	36	そよ風ハイツ	柏716-1	1	H 8	木造	17	1	2	77.00	-	特公賃
				2	H 8	木造	17	1	2	77.00		特公賃
				3	H 8	木造	17	1	2	75.30		特公賃
	37	大久保団地	菅尾1000-1	1	H 13	木造	12	1	2	81.60	-	特公賃
				2	H 13	木造	12	1	2	81.60		特公賃
				3	H 13	木造	12	1	2	81.60		特公賃
				4	H 13	木造	12	1	2	81.60		特公賃
				5	H 13	木造	12	1	2	81.60		特公賃
				6	H 13	木造	12	1	2	81.60		特公賃
				7	H 13	木造	12	1	2	81.60		特公賃
	38	花上一般住宅	花上382	1	S 49	木造	39	1	1	82.00	-	一般
	39	橘一般住宅	橘1384	1	S 62	木造	26	1	1	63.00	-	一般
	総 計								232	400		

表 団地別住棟別の耐用年限及び耐用年限の1/2の経過年

H25.11.1現在

No.	団地名	棟番号	建設年度	構造	耐用年数	戸数	棟数	経過年数	耐用年数及び耐用年数の1/2の経過年										耐用年数の1/2経過年	耐用年数経過年	備考
									H26	H27	H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35			
1	下町団地	1	S 26	木造	30	2	1	62											S41	S56	公営
		2	S 26	木造	30	2	1	62											S41	S56	公営
		3	S 28	木造	30	2	1	60											S43	S58	公営
		4	S 28	木造	30	2	1	60											S43	S58	公営
2	南田A団地	1	S 29	木造	30	1	1	59											S44	S59	公営
		2	S 29	木造	30	1	1	59											S44	S59	公営
		3	S 29	木造	30	1	1	59											S44	S59	公営
		4	S 29	木造	30	1	1	59											S44	S59	公営
		5	S 29	木造	30	1	1	59											S44	S59	公営
		6	S 29	木造	30	1	1	59											S44	S59	公営
		7	S 29	木造	30	1	1	59											S44	S59	公営
		8	S 29	木造	30	1	1	59											S44	S59	公営
		9	S 29	木造	30	1	1	59											S44	S59	公営
		10	S 29	木造	30	1	1	59											S44	S59	公営
		11	S 31	木造	30	1	1	57											S46	S61	公営
3	上司尾第一団地	1	S 28	木造	30	1	1	60											S43	S58	公営
		3	S 28	木造	30	1	1	60											S43	S58	公営
		4	S 28	木造	30	1	1	60											S43	S58	公営
		5	S 28	木造	30	1	1	60											S43	S58	公営
		6	S 28	木造	30	1	1	60											S43	S58	公営
		7	S 28	木造	30	1	1	60											S43	S58	公営
		8	S 28	木造	30	1	1	60											S43	S58	公営
		9	S 29	木造	30	1	1	59											S44	S59	公営
		11	S 29	木造	30	1	1	59											S44	S59	公営
		12	S 29	木造	30	1	1	59											S44	S59	公営
		14	S 29	木造	30	1	1	59											S44	S59	公営
		16	S 29	木造	30	1	1	59											S44	S59	公営
		17	S 29	木造	30	1	1	59											S44	S59	公営
4	大川町団地	1	S 27	木造	30	2	1	61										S42	S57	公営	
		2	S 27	木造	30	2	1	61										S42	S57	公営	
		3	S 28	木造	30	1	1	60										S43	S58	公営	
5	入佐団地	2	S 33	木造	30	1	1	55										S48	S63	公営	
		3	S 33	木造	30	1	1	55										S48	S63	公営	
		4	S 33	木造	30	1	1	55										S48	S63	公営	
		5	S 33	木造	30	1	1	55										S48	S63	公営	
		8	S 33	木造	30	1	1	55										S48	S63	公営	
		9	S 33	木造	30	1	1	55										S48	S63	公営	
		10	S 33	木造	30	1	1	55										S48	S63	公営	
		12	S 33	木造	30	2	1	55										S48	S63	公営	
		13	S 33	木造	30	2	1	55										S48	S63	公営	
		14	S 33	木造	30	2	1	55										S48	S63	公営	
15	S 33	木造	30	2	1	55										S48	S63	公営			
6	水の田尾団地	1	S 27	木造	30	2	1	61										S42	S57	公営	
		2	S 27	木造	30	2	1	61										S42	S57	公営	
		3	H 9	木造	30	2	1	16	→										H24	H39	公営
		4	H 9	木造	30	2	1	16	→										H24	H39	公営
		5	H 9	木造	30	2	1	16	→										H24	H39	公営




凡例  ~耐用年限 1/2
 耐用年限 1/2~耐用年限
 耐用年限経過

表 団地別住棟別の耐用年限及び耐用年限の1/2の経過年

H25.11.1現在

No.	団地名	棟番号	建設年度	構造	耐用年数	戸数	棟数	経過年数	耐用年数及び耐用年数の1/2の経過年							耐用年数の1/2経過年	耐用年数経過年	備考		
									H26	H27	H28	H29	H30	H31	H32				H33	H34
7	小原団地	1	S 37	木造	30	1	1	51										S52	H4	公営
		2	S 37	木造	30	1	1	51										S52	H4	公営
		3	S 37	木造	30	1	1	51										S52	H4	公営
		4	S 37	木造	30	1	1	51										S52	H4	公営
		5	S 37	木造	30	1	1	51										S52	H4	公営
		6	S 37	木造	30	1	1	51										S52	H4	公営
		7	S 37	木造	30	1	1	51										S52	H4	公営
8	南田B団地	1	S 37	木造	30	2	1	51										S52	H4	公営
		2	S 37	木造	30	2	1	51										S52	H4	公営
		3	S 37	木造	30	1	1	51										S52	H4	公営
		4	S 37	木造	30	1	1	51										S52	H4	公営
		5	S 37	木造	30	2	1	51										S52	H4	公営
		6	S 37	木造	30	1	1	51										S52	H4	公営
9	南田C団地	2	S 38	木造	30	1	1	50										S53	H5	公営
		3	S 38	木造	30	1	1	50										S53	H5	公営
		5	S 38	木造	30	1	1	50										S53	H5	公営
		6	S 38	木造	30	1	1	50										S53	H5	公営
		7	S 38	木造	30	1	1	50										S53	H5	公営
		8	S 38	木造	30	1	1	50										S53	H5	公営
		9	S 38	木造	30	2	1	50										S53	H5	公営
		10	S 38	木造	30	1	1	50										S53	H5	公営
		11	S 38	木造	30	2	1	50										S53	H5	公営
		12	S 38	木造	30	1	1	50										S53	H5	公営
		13	S 38	木造	30	2	1	50										S53	H5	公営
		14	S 38	木造	30	1	1	50										S53	H5	公営
		15	S 38	木造	30	2	1	50										S53	H5	公営
		10	千滝団地	2	S 42	木造	30	2	1	46										S57
4	S 42			木造	30	2	1	46										S57	H9	公営
5	S 42			木造	30	2	1	46										S57	H9	公営
7	S 42			木造	30	1	1	46										S57	H9	公営
11	千滝B団地	1	S 44	準平	30	4	1	44										S59	H11	公営
		2	S 44	準平	30	3	1	44										S59	H11	公営
		3	S 44	準平	30	3	1	44										S59	H11	公営
		4	S 44	準平	30	3	1	44										S59	H11	公営
		5	S 44	準平	30	3	1	44										S59	H11	公営
12	上司尾団地	1	S 45	準平	30	4	1	43										S60	H12	公営
		2	S 45	準平	30	2	1	43										S60	H12	公営
		3	S 45	準平	30	2	1	43										S60	H12	公営
		4	S 45	準平	30	4	1	43										S60	H12	公営
		5	S 45	準平	30	2	1	43										S60	H12	公営
13	牧野団地	1	S 54	準平	30	4	1	34										H6	H21	公営
		2	S 54	準平	30	4	1	34										H6	H21	公営
		3	S 54	準平	30	4	1	34										H6	H21	公営
		4	S 54	準平	30	4	1	34										H6	H21	公営
		5	S 54	準平	30	4	1	34										H6	H21	公営
14	同和公営団地	1	S 55	準平	30	2	1	33										H7	H22	公営
		2	S 55	準平	30	2	1	33										H7	H22	公営
		3	S 60	準平	30	2	1	28	→									H12	H27	公営
		4	S 61	準平	30	2	1	27	→	→								H13	H28	公営

表 団地別住棟別の耐用年限及び耐用年限の1/2の経過年

H25.11.1現在

No.	団地名	棟番号	建設年度	構造	耐用年数	戸数	棟数	経過年数	耐用年数及び耐用年数の1/2の経過年										耐用年数の1/2経過年	耐用年数経過年	備考
									H26	H27	H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35			
15	小原B団地	1	S 56	準平	30	4	1	32											H8	H23	公営
		2	S 56	準平	30	4	1	32											H8	H23	公営
		3	S 56	準平	30	4	1	32											H8	H23	公営
		4	S 56	準平	30	4	1	32											H8	H23	公営
		5	S 56	準平	30	2	1	32											H8	H23	公営
16	小集落改良住宅	1	S 48	準二	45	2	1	40	→										H8	H30	改良
		2	S 48	準二	45	2	1	40	→										H8	H30	改良
		3	S 49	準二	45	2	1	39	→										H9	H31	改良
		4	S 49	準二	45	2	1	39	→										H9	H31	改良
		5	S 50	準二	45	2	1	38	→										H10	H32	改良
		6	S 50	準二	45	2	1	38	→										H10	H32	改良
		7	S 50	準二	45	2	1	38	→										H10	H32	改良
		8	S 50	準二	45	2	1	38	→										H10	H32	改良
		9	S 51	準二	45	2	1	37	→										H11	H33	改良
		10	S 51	準二	45	2	1	37	→										H11	H33	改良
		11	S 52	準二	45	2	1	36	→										H12	H34	改良
		12	S 52	準二	45	2	1	36	→										H12	H34	改良
		13	S 53	準二	45	2	1	35	→										H13	H35	改良
		14	S 53	準二	45	2	1	35	→										H13	H35	改良
		15	S 55	準二	45	2	1	33	→										H15	H37	改良
		16	S 55	準二	45	2	1	33	→										H15	H37	改良
17	南田一般住宅	1	S 44	準平	30	1	1	44										S59	H11	一般	
		2	S 44	準平	30	1	1	44										S59	H11	一般	
		3	S 44	準平	30	1	1	44										S59	H11	一般	
18	千滝C団地	1	H 16	木造	30	1	1	9	→										H31	H46	公営
		2	H 16	木造	30	1	1	9	→										H31	H46	公営
		3	H 16	木造	30	1	1	9	→										H31	H46	公営
		4	H 16	木造	30	1	1	9	→										H31	H46	公営
		5	H 16	木造	30	1	1	9	→										H31	H46	公営
		6	H 16	木造	30	1	1	9	→										H31	H46	公営
		7	H 16	木造	30	1	1	9	→										H31	H46	公営
		8	H 16	木造	30	1	1	9	→										H31	H46	公営
		9	H 16	木造	30	1	1	9	→										H31	H46	公営
		10	H 16	木造	30	1	1	9	→										H31	H46	公営
		11	H 16	木造	30	1	1	9	→										H31	H46	公営
		12	H 16	木造	30	1	1	9	→										H31	H46	公営
19	小峰団地	2	S 36	木造	30	1	1	52										S51	H3	公営	
		3	S 36	木造	30	1	1	52										S51	H3	公営	
		5	S 36	木造	30	1	1	52										S51	H3	公営	
		6	S 36	木造	30	1	1	52										S51	H3	公営	
		8	S 36	木造	30	1	1	52										S51	H3	公営	
		9	S 36	木造	30	1	1	52										S51	H3	公営	
20	須原団地	3	S 41	木造	30	1	1	47										S56	H8	公営	
		4	S 41	木造	30	1	1	47										S56	H8	公営	
		7	S 41	木造	30	1	1	47										S56	H8	公営	
		8	S 41	木造	30	1	1	47										S56	H8	公営	
		9	S 41	木造	30	1	1	47										S56	H8	公営	
		10	S 41	木造	30	1	1	47										S56	H8	公営	
		11	S 41	木造	30	1	1	47										S56	H8	公営	
		12	S 41	木造	30	1	1	47										S56	H8	公営	

表 団地別住棟別の耐用年限及び耐用年限の1/2の経過年

H25.11.1現在

No.	団地名	棟番号	建設年度	構造	耐用年数	戸数	棟数	経過年数	耐用年数及び耐用年数の1/2の経過年							耐用年数の1/2経過年	耐用年数経過年	備考	
									H26	H27	H28	H29	H30	H31	H32				H33
21	井無田団地	1	S 36	木造	30	1	1	52									S51	H3	公営
		2	S 36	木造	30	1	1	52									S51	H3	公営
		3	S 36	木造	30	1	1	52									S51	H3	公営
		4	S 36	木造	30	1	1	52									S51	H3	公営
		6	S 36	木造	30	1	1	52									S51	H3	公営
		8	S 36	木造	30	1	1	52									S51	H3	公営
		10	S 36	木造	30	1	1	52									S51	H3	公営
22	和の社団地	1	H 3	木造	30	2	1	22	→							H18	H33	公営	
		2	H 3	木造	30	2	1	22	→							H18	H33	公営	
		3	H 3	木造	30	2	1	22	→							H18	H33	公営	
		4	H 3	木造	30	2	1	22	→							H18	H33	公営	
		5	H 3	木造	30	2	1	22	→							H18	H33	公営	
		6	H 6	木造	30	2	1	19	→							H21	H36	特公営	
		7	H 9	木造	30	2	1	16	→							H24	H39	一般	
		8	H 10	木造	30	2	1	15	→							H25	H40	一般	
		9	H 11	木造	30	2	1	14	→	→						H26	H41	特公営	
		10	H 12	木造	30	1	1	13	→	→						H27	H42	特公営	
		11	H 12	木造	30	1	1	13	→	→						H27	H42	特公営	
		12	H 12	木造	30	1	1	13	→	→						H27	H42	特公営	
		13	H 12	木造	30	1	1	13	→	→						H27	H42	特公営	
		14	H 13	木造	30	1	1	12	→	→						H28	H43	公営	
		15	H 13	木造	30	1	1	12	→	→						H28	H43	公営	
		16	H 13	木造	30	1	1	12	→	→						H28	H43	公営	
		17	H 13	木造	30	1	1	12	→	→						H28	H43	公営	
		18	H 14	木造	30	1	1	11	→	→						H29	H44	特公営	
		19	H 14	木造	30	1	1	11	→	→						H29	H44	特公営	
		20	H 14	木造	30	1	1	11	→	→						H29	H44	特公営	
		21	H 14	木造	30	1	1	11	→	→						H29	H44	特公営	
		22	H 15	木造	30	1	1	10	→	→						H30	H45	特公営	
		23	H 15	木造	30	1	1	10	→	→						H30	H45	特公営	
		24	H 15	木造	30	1	1	10	→	→						H30	H45	公営	
		25	H 15	木造	30	1	1	10	→	→						H30	H45	公営	
		26	H 16	木造	30	1	1	9	→	→						H31	H46	公営	
23	緑川団地	1	H 4	木造	30	1	1	21	→							H19	H34	一般	
24	大正町団地	1	S 47	準平	30	4	1	41								S62	H14	公営	
		2	S 47	準平	30	4	1	41								S62	H14	公営	
		3	S 48	準平	30	4	1	40								S63	H15	公営	
		4	S 50	準平	30	4	1	38								H2	H17	公営	
		5	S 52	準二	45	4	1	36	→							H12	H34	公営	
25	古園団地	1	S 62	木造	30	2	1	26	→							H14	H29	公営	
		2	S 62	木造	30	2	1	26	→							H14	H29	公営	
26	滝上団地	1	S 37	木造	30	1	1	51								S52	H4	公営	
		2	S 37	木造	30	1	1	51								S52	H4	公営	
		3	S 37	木造	30	1	1	51								S52	H4	公営	
		5	S 37	木造	30	1	1	51								S52	H4	公営	
		6	S 37	木造	30	1	1	51								S52	H4	公営	
		7	S 37	木造	30	1	1	51								S52	H4	公営	
		8	S 54	準平	30	4	1	34								H6	H21	公営	
		9	H 4	木造	30	2	1	21	→							H19	H34	公営	
		10	H 4	木造	30	2	1	21	→							H19	H34	公営	
		11	H 5	木造	30	2	1	20	→							H20	H35	公営	

表 団地別住棟別の耐用年限及び耐用年限の1/2の経過年

H25.11.1現在

No.	団地名	棟番号	建設年度	構造	耐用年数	戸数	棟数	経過年数	耐用年数及び耐用年数の1/2の経過年										耐用年数の1/2経過年	耐用年数経過年	備考
									H26	H27	H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35			
27	須刈谷団地	1	S 37	木造	30	2	1	51											S52	H4	公営
28	今団地	1	S 57	木造	30	2	1	31											H9	H24	公営
		2	S 57	木造	30	2	1	31											H9	H24	公営
		3	S 57	木造	30	2	1	31											H9	H24	公営
		4	S 61	木造	30	2	1	27	→										H13	H28	公営
		5	S 61	木造	30	2	1	27	→										H13	H28	公営
		6	S 61	木造	30	2	1	27	→										H13	H28	公営
		7	H 2	木造	30	2	1	23	→										H17	H32	公営
		8	H 2	木造	30	2	1	23	→										H17	H32	公営
		9	H 2	木造	30	2	1	23	→										H17	H32	公営
29	上ヶ団地	1	S 35	木造	30	1	1	53											S50	H2	一般
		2	S 47	準平	30	2	1	41											S62	H14	公営
30	宮鶴団地	1	S 47	準平	30	2	1	41											S62	H14	公営
		2	S 48	準平	30	3	1	40											S63	H15	公営
31	二瀬本団地	1	S 53	準平	30	4	1	35											H5	H20	公営
32	元柏団地	1	S 56	準平	30	4	1	32											H8	H23	公営
33	東竹原団地	1	S 48	準平	30	2	1	40											S63	H15	公営
		2	H 1	木造	30	1	1	24	→										H16	H31	一般
34	馬見原川鶴団地	1	H 11	中耐	70	6	1	14	→										H46	H81	公営
		2	H 11	中耐	70	6	1	14	→										H46	H81	特公賃
35	柏団地	1	H 16	木造	30	2	1	9	→										H31	H46	公営
		2	H 16	木造	30	2	1	9	→										H31	H46	公営
36	そよ風ハイツ	1	H 8	木造	30	2	1	17	→										H23	H38	特公賃
		2	H 8	木造	30	2	1	17	→										H23	H38	特公賃
		3	H 8	木造	30	2	1	17	→										H23	H38	特公賃
37	大久保団地	1	H 13	木造	30	2	1	12	→										H28	H43	特公賃
		2	H 13	木造	30	2	1	12	→										H28	H43	特公賃
		3	H 13	木造	30	2	1	12	→										H28	H43	特公賃
		4	H 13	木造	30	2	1	12	→										H28	H43	特公賃
		5	H 13	木造	30	2	1	12	→										H28	H43	特公賃
		6	H 13	木造	30	2	1	12	→										H28	H43	特公賃
		7	H 13	木造	30	2	1	12	→										H28	H43	特公賃
38	花上一般住宅	1	S 49	木造	30	1	1	39											H1	H16	一般
39	橋一般住宅	1	S 62	木造	30	1	1	26	→										H14	H29	一般

※経過年数はH25年を基準年とし、耐用年数及び耐用年数の1/2の経過年は計画期間であるH26～H35年で表示している

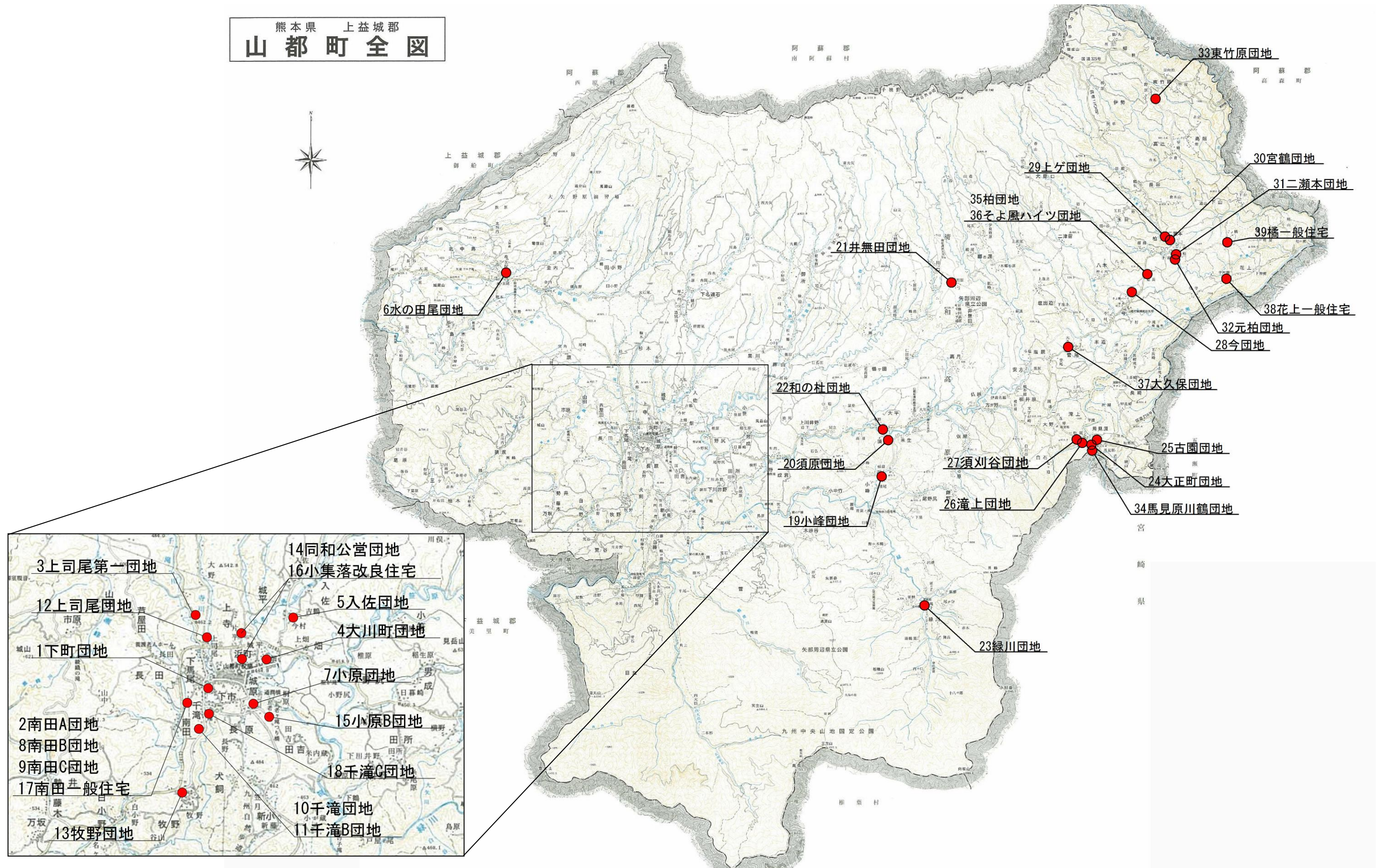


図 公営住宅等位置図

(2) 居住環境水準からみた状況

① 専用住戸面積

専用住戸面積の状況をみると、40㎡未満の狭小住宅は174戸と全体の4割を占めている。

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

表 専用住戸面積 (単位：戸)

		40㎡未満	40-50㎡	50-60㎡	60-70㎡	70㎡以上	計
公営	木造	123	2	11	24	33	193
	準平	51	4	36	22	0	113
	準二	0	0	4	0	0	4
	中耐	0	0	0	0	6	6
特公賃	木造	0	0	0	2	32	34
	中耐	0	0	0	0	6	6
改良	準二	0	4	0	28	0	32
一般	木造	0	0	1	7	1	9
	準平	0	2	1	0	0	3
総計		174	12	53	83	78	400
割合		43.5%	3.0%	13.3%	20.8%	19.5%	100.0%

資料：山都町建設課

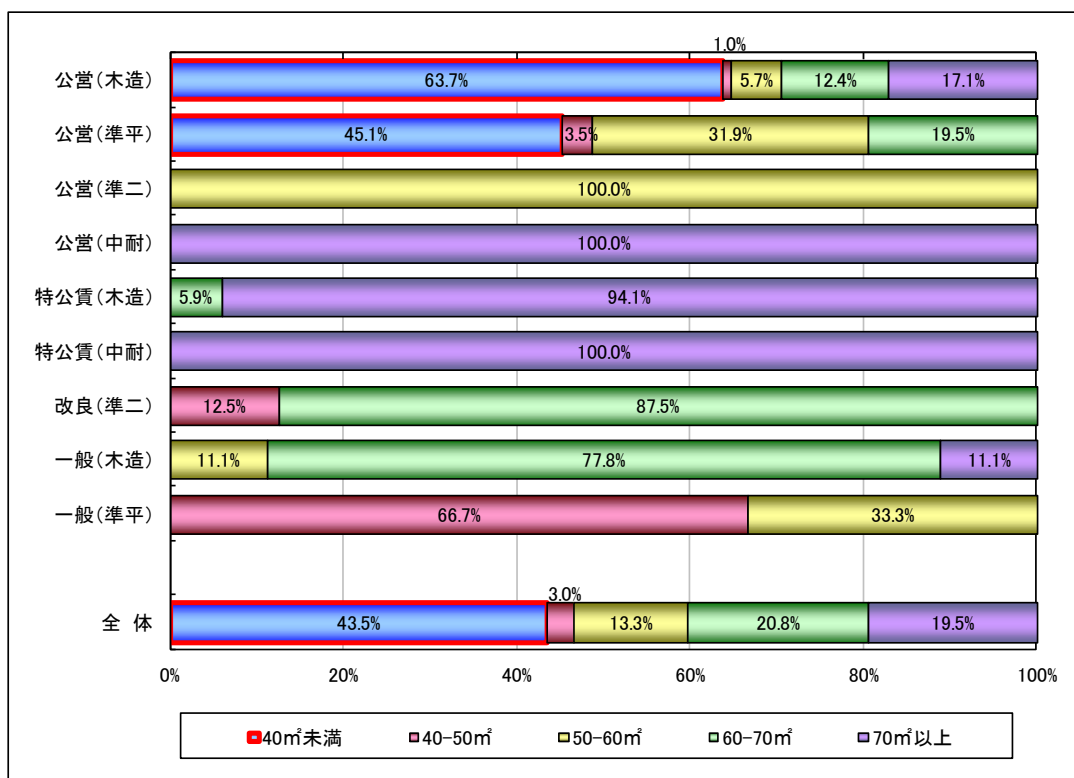


図 専用住戸面積

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 ㎡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

(単位：戸)

		浴室無 住戸数	3 点給湯 ⁷⁾ 無住戸数	高齢化対応仕様整備住戸数		占有面積 40 ㎡未満 住戸数	中層 EV 無 住戸数 ⁸⁾
				未整備	公営住宅等整備基準 を満たしているもの ⁹⁾		
公営	木造	63	154	170	23	123	0
	準平	0	113	113	0	51	0
	準二	0	4	4	0	0	0
	中耐	0	0	6	0	0	6
特公賃	木造	0	0	18	16	0	0
	中耐	0	0	6	0	0	6
改良	準二	0	32	32	0	0	0
一般	木造	0	5	9	0	0	0
	準平	0	3	3	0	0	0
総計		63	311	361	39	174	12
割合		15.8%	77.8%	90.3%	9.8%	43.5%	100.0%

資料：山都町建設課

③ 最低居住面積水準未済世帯数

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が平成 25 年 11 月 1 日現在で 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済の世帯が存在している。

表 最低居住水準未済世帯数

(単位：世帯)

		世帯数	最低居住水準 未済世帯数	
			世帯数	割合
公営	木造	193	31	16.1%
	準平	113	11	9.7%
	準二	4	0	0.0%
	中耐	6	0	0.0%
特公賃	木造	34	0	0.0%
	中耐	6	0	0.0%
改良	準二	32	0	0.0%
一般	木造	9	0	0.0%
	準平	3	0	0.0%
総計		400	42	10.5%

資料：山都町建設課

表 最低居住水準

世帯人員	住戸専用面積
1人	25 ㎡
2人	30 ㎡
3人	40 ㎡
4人	50 ㎡
5人	57 ㎡
6人	67 ㎡

資料：住生活基本計画(全国計画)

7) 3 点給湯

：台所、浴室、洗面所の給湯を、1 台のガス給湯器や電気温水器で処理する仕組みのこと

8) 中層 EV 無住戸数

：中層 EV 無住戸数の構成比は、中層住戸 12 戸に対する割合

9) 公営住宅等整備基準

：「手摺り設置」、「屋内段差解消」、「廊下幅確保」が全てなされた住棟のこと

(3) 改善履歴

近年の公営住宅の改善履歴を以下に整理する。

表 改善履歴

団地 番号	団地名	棟番号	建設 年度	構造	年度	内 容
5	入佐団地	2～15	S 33	木造	H18	便層スラブ改修
11	千滝B団地	2	S 44	準平	H16	スレート屋根張替
		5	S 44	準平	H15	スレート屋根張替
12	上司尾団地	1	S 45	準平	H21	屋根補修・塗替等
		2～5	S 45	準平	H23	屋根張替
13	牧野団地	1～5	S 54	準平	H15	外壁吹付
16	小集落改良住宅	1～16	S 48 S 49 S 50 S 51 S 52 S 53 S 55	準二	H15～16	便層修繕
					H23	ベランダ手すり塗替等
		7	S 50	準二	H15	スロープ設置
17	南田一般住宅	1～3	S 44	準平	H15～16	便層修繕
					H23	ベランダ手すり塗替等
19	小峰団地	2～9	S 36	木造	H22	排水管修繕
20	須原団地	3～12	S 41	木造	H22	排水管布設替修繕
28	今団地	1～9	S 57 S 61 H 2	木造	H11	屋根修理
30	宮鶴団地	1～2	S 47 S 48	準平	H15	屋根葺き替え
34	馬見原川鶴団地	1～2	H 11	中耐	H18	天井修繕

(4) 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、以下の調査項目で実施した。

構造	調査項目
木造 準平	<ul style="list-style-type: none"> 外壁劣化（庇） 玄関までの段差の有無 屋上防水
準二	<ul style="list-style-type: none"> 外壁劣化（庇） ベランダ手すり 屋上防水 玄関までの段差の有無
中耐	<ul style="list-style-type: none"> 外壁劣化（階段室、庇） ベランダ手すり 屋上防水 玄関までの段差の有無

② 調査結果

現地調査結果を以下に示す。

表 現地調査結果

団地名	棟番号	建設年次	構造	階数	戸数	①外壁(階段室、庇含む)劣化状況		②屋上・屋根劣化状況		③玄関までの段差有無(スロープあり「○」、段差あり「×」)		④バルコニー手すりアルミ化(○、×)		備考
						改善履歴	調査	改善履歴	調査	改善履歴	調査	改善履歴	調査	
1 下町団地	1	S26	木造	1	2		×		×		×		-	用途廃止
	2	S26	木造	1	2		×		×		×		-	用途廃止
	3	S28	木造	1	2		×		×		×		-	用途廃止
	4	S28	木造	1	2		×		×		×		-	用途廃止
2 南田A団地	1	S29	木造	1	1		×		×		×		-	用途廃止(検討) 解体予定
	2	S29	木造	1	1		×		×		×		-	用途廃止(検討) 集会所として利用
	3	S29	木造	1	1		×		×		×		-	用途廃止(検討)
	4	S29	木造	1	1		×		×		×		-	用途廃止(検討)
	5	S29	木造	1	1		×		×		×		-	用途廃止(検討)
	6	S29	木造	1	1		×		×		×		-	用途廃止(検討)
	7	S29	木造	1	1		×		×		×		-	用途廃止(検討)
	8	S29	木造	1	1		×		×		×		-	用途廃止(検討)
	9	S29	木造	1	1		×		×		×		-	用途廃止(検討)
	10	S29	木造	1	1		×		×		×		-	用途廃止(検討)
	11	S31	木造	1	1		×		×		×		-	用途廃止(検討)
3 上司尾第一団地	1	S28	木造	1	1		×		×		×		-	用途廃止
	3	S28	木造	1	1		×		×		×		-	用途廃止
	4	S28	木造	1	1		×		×		×		-	用途廃止
	5	S28	木造	1	1		×		×		×		-	用途廃止
	6	S28	木造	1	1		×		×		×		-	用途廃止
	7	S28	木造	1	1		×		×		×		-	用途廃止
	8	S28	木造	1	1		×		×		×		-	用途廃止
	9	S29	木造	1	1		×		×		×		-	用途廃止
	11	S29	木造	1	1		×		×		×		-	用途廃止
	12	S29	木造	1	1		×		×		×		-	用途廃止
	14	S29	木造	1	1		×		×		×		-	用途廃止
	16	S29	木造	1	1		×		×		×		-	用途廃止
	17	S29	木造	1	1		×		×		×		-	用途廃止

表 現地調査結果

団地名	棟番号	建設年次	構造	階数	戸数	①外壁(階段室、庇含む)劣化状況		②屋上・屋根劣化状況		③玄関までの段差有無(スロープあり「○」、段差あり「×」)		④バルコニー手すりアルミ化(○、×)		備考
						改善履歴	調査	改善履歴	調査	改善履歴	調査	改善履歴	調査	
4 大川町団地	1	S27	木造	1	2		×		×		×	—	用途廃止	<div style="border: 1px dashed black; padding: 2px;"> ○: 大きな問題あり △: 注意が必要 ×: 特予注意が必要 </div>
	2	S27	木造	1	2		×		×		×	—	用途廃止	
	3	S28	木造	1	1		×		×		×	—	用途廃止	
5 入佐団地	2	S33	木造	1	1		×		×		×	—	用途廃止	
	3	S33	木造	1	1		×		×		×	—	用途廃止	
	4	S33	木造	1	1		×		×		×	—	用途廃止	
	5	S33	木造	1	1		×		×		×	—	用途廃止	
	8	S33	木造	1	1		×		×		×	—	用途廃止	
	9	S33	木造	1	1		×		×		×	—	用途廃止	
	10	S33	木造	1	1		×		×		×	—	用途廃止	
	12	S33	木造	1	2		×		×		×	—	用途廃止	
	13	S33	木造	1	2		×		×		×	—	用途廃止 1戸を集会所として利用	
	14	S33	木造	1	2		×		×		×	—	用途廃止	
	15	S33	木造	1	2		×		×		×	—	用途廃止	
	6 水の田尾団地	1	S27	木造	1	2		×		×		×	—	
2		S27	木造	1	2		×		×		×	—	用途廃止(検討)	
3		H9	木造	1	2		○		○		○	—		
4		H9	木造	1	2		○		○		○	—		
5		H9	木造	1	2		○		○		○	—		
7 小原団地	1	S37	木造	1	1		×		×		×	—	用途廃止	
	2	S37	木造	1	1		×		×		×	—	用途廃止	
	3	S37	木造	1	1		×		×		×	—	用途廃止 解体予定	
	4	S37	木造	1	1		×		×		×	—	用途廃止	
	5	S37	木造	1	1		×		×		×	—	用途廃止	
	6	S37	木造	1	1		×		×		×	—	用途廃止	
	7	S37	木造	1	1		×		×		×	—	用途廃止	
8 南田B団地	1	S37	木造	1	2		×		×		×	—	用途廃止(検討)	
	2	S37	木造	1	2		×		×		×	—	用途廃止(検討) 解体予定 (早急に解体して欲しい(住民より))	
	3	S37	木造	1	1		×		×		×	—	用途廃止(検討)	
	4	S37	木造	1	1		×		×		×	—	用途廃止(検討)	
	5	S37	木造	1	2		×		×		×	—	用途廃止(検討)	
	6	S37	木造	1	1		×		×		×	—	用途廃止(検討)	
9 南田C団地	2	S38	木造	1	1		×		×		×	—	用途廃止(検討)	
	3	S38	木造	1	1		×		×		×	—	用途廃止(検討)	
	5	S38	木造	1	1		×		×		×	—	用途廃止(検討) 集会所として利用	
	6	S38	木造	1	1		×		×		×	—	用途廃止(検討)	
	7	S38	木造	1	1		×		×		×	—	用途廃止(検討)	
	8	S38	木造	1	1		×		×		×	—	用途廃止(検討)	
	9	S38	木造	1	2		×		×		×	—	用途廃止(検討)	
	10	S38	木造	1	1		×		×		×	—	用途廃止(検討)	
	11	S38	木造	1	2		×		×		×	—	用途廃止(検討)	
	12	S38	木造	1	1		×		×		×	—	用途廃止(検討) 台所の床が抜けそう(住民より)	
	13	S38	木造	1	2		×		×		×	—	用途廃止(検討)	
	14	S38	木造	1	1		×		×		×	—	用途廃止(検討)	
	15	S38	木造	1	2		×		×		×	—	用途廃止(検討) 天井が落ちそう(住民より)	
	16	S38	木造	1	1		×		×		×	—	用途廃止(検討)	

表 現地調査結果

団地名	棟番号	建設年次	構造	階数	戸数	①外壁(階段室、庇含む)劣化状況		②屋上・屋根劣化状況		③玄関までの段差有無(スロープあり「○」、段差あり「×」)		④バルコニー手すりアルミ化(○、×)		備考
						改善履歴	調査	改善履歴	調査	改善履歴	調査	改善履歴	調査	
10 千滝団地	2	S42	木造	1	2		×		×		×		—	用途廃止(検討)
	4	S42	木造	1	2		×		×		×		—	用途廃止(検討)
	5	S42	木造	1	2		×		×		×		—	用途廃止(検討)
	7	S42	木造	1	1		×		×		×		—	用途廃止(検討)
11 千滝B団地	1	S44	準平	1	4		×		△		×		—	
	2	S44	準平	1	3		×	H16	△		×		—	
	3	S44	準平	1	3		×		△		×		—	
	4	S44	準平	1	3		×		△		×		—	
	5	S44	準平	1	3		×	H15	△		×		—	
12 上司尾団地	1	S45	準平	1	4		×	H21	△		×		—	
	2	S45	準平	1	2		△	H23	○		×		—	
	3	S45	準平	1	2		△	H23	○		×		—	
	4	S45	準平	1	4		×	H23	○		×		—	
	5	S45	準平	1	2		△	H23	○		×		—	
13 牧野団地	1	S54	準平	1	4	H15	×		△		×		—	
	2	S54	準平	1	4	H15	×		△		×		—	
	3	S54	準平	1	4	H15	△		△		×		—	
	4	S54	準平	1	4	H15	△		△		×		—	
	5	S54	準平	1	4	H15	×		△		×		—	
14 同和公営団地	1	S55	準平	1	2		△		△		×		—	
	2	S55	準平	1	2		△		△		×		—	
	3	S60	準平	1	2		△		△		×		—	
	4	S61	準平	1	2		△		△		×		—	
15 小原B団地	1	S56	準平	1	4		×		△		×		—	
	2	S56	準平	1	4		△		△		×		—	
	3	S56	準平	1	4		×		△		×		—	
	4	S56	準平	1	4		×		△		×		—	
	5	S56	準平	1	2		△		△		×		—	
16 小集落改良住宅	1	S48	準二	2	2		△		△		×	H23	○	改良
	2	S48	準二	2	2		△		△		×	H23	○	改良
	3	S49	準二	2	2		△		△		×	H23	○	改良
	4	S49	準二	2	2		△		△		×	H23	○	改良
	5	S50	準二	2	2		△		△		×	H23	○	改良
	6	S50	準二	2	2		△		△		×	H23	○	改良
	7	S50	準二	2	2		△		△	H15	○	H23	○	改良
	8	S50	準二	2	2		△		△		○	H23	○	改良
	9	S51	準二	2	2		△		△		×	H23	○	改良
	10	S51	準二	2	2		△		△		×	H23	○	改良
	11	S52	準二	2	2		×		△		×	H23	○	改良
	12	S52	準二	2	2		△		△		×	H23	○	改良
	13	S53	準二	2	2		△		△		×	H23	○	改良
	14	S53	準二	2	2		△		△		×	H23	○	改良
	15	S55	準二	2	2		△		△		×	H23	○	改良
	16	S55	準二	2	2		△		△		×	H23	○	改良

○: 大規模改修
 △: 注意が必要
 ×: 劣化が進んでいる
 ×: 特予注意が必要

表 現地調査結果

団地名	棟番号	建設年次	構造	階数	戸数	①外壁(階段室、庇含む)劣化状況		②屋上・屋根劣化状況		③玄関までの段差有無(スロープあり「○」、段差あり「×」)		④バルコニー手すりアルミ化(○、×)		備考
						改善履歴	調査	改善履歴	調査	改善履歴	調査	改善履歴	調査	
17 南田一般住宅	1	S44	準平	1	1		△		×		×		-	単独
	2	S44	準平	1	1		△		×		×		-	単独
	3	S44	準平	1	1		△		×		×		-	単独
18 千滝C団地	1	H16	木造	1	1		○		○		○		-	
	2	H16	木造	1	1		○		○		○		-	
	3	H16	木造	1	1		○		○		○		-	
	4	H16	木造	1	1		○		○		○		-	
	5	H16	木造	1	1		○		○		○		-	
	6	H16	木造	1	1		○		○		○		-	
	7	H16	木造	1	1		○		○		○		-	
	8	H16	木造	1	1		○		○		○		-	
	9	H16	木造	1	1		○		○		○		-	
	10	H16	木造	1	1		○		○		○		-	
	11	H16	木造	1	1		○		○		○		-	
	12	H16	木造	1	1		○		○		○		-	
19 小峰団地	2	S36	木造	1	1		×		×		×		-	用途廃止 解体予定
	3	S36	木造	1	1		△		×		×		-	用途廃止
	5	S36	木造	1	1		×		×		×		-	用途廃止
	6	S36	木造	1	1		×		×		×		-	用途廃止
	8	S36	木造	1	1		×		×		×		-	用途廃止
	9	S36	木造	1	1		×		×		×		-	用途廃止
20 須原団地	3	S41	木造	1	1		×		×		×		-	用途廃止(検討)
	4	S41	木造	1	1		×		×		×		-	用途廃止(検討)
	7	S41	木造	1	1		×		×		×		-	用途廃止(検討)
	8	S41	木造	1	1		×		×		×		-	用途廃止(検討)
	9	S41	木造	1	1		×		×		×		-	用途廃止(検討)
	10	S41	木造	1	1		×		×		×		-	用途廃止(検討)
	11	S41	木造	1	1		×		×		×		-	用途廃止(検討) 解体予定
	12	S41	木造	1	1		×		×		×		-	用途廃止(検討)
21 井無田団地	1	S36	木造	1	1		×		×		×		-	用途廃止(検討)
	2	S36	木造	1	1		×		×		×		-	用途廃止(検討)
	3	S36	木造	1	1		×		×		×		-	用途廃止(検討)
	4	S36	木造	1	1		×		×		×		-	用途廃止(検討)
	6	S36	木造	1	1		△		×		×		-	用途廃止(検討)
	8	S36	木造	1	1		×		×		×		-	用途廃止(検討)
	9	S36	木造	1	1		×		×		×		-	用途廃止(検討)
	10	S36	木造	1	1		×		×		×		-	用途廃止(検討)

○: 大きな問題なし
△: 注意が必要
×: 劣化が進んでいる
×: 特要注意

表 現地調査結果

団地名	棟番号	建設年次	構造	階数	戸数	①外壁(階段室、庇含む)劣化状況		②屋上・屋根劣化状況		③玄関までの段差有無(スロープあり「○」、段差あり「×」)		④バルコニー手すりアルミ化(○、×)		備考
						改善履歴	調査	改善履歴	調査	改善履歴	調査	改善履歴	調査	
22 和の杜団地	1	H3	木造	2	2		○		○		×		○	
	2	H3	木造	2	2		○		○		×		○	
	3	H3	木造	2	2		○		○		×		○	
	4	H3	木造	2	2		○		○		×		×	
	5	H3	木造	2	2		○		○		×		×	
	6	H6	木造	2	2		○		○		×		×	特公賃
	7	H9	木造	1	2		○		○		×		-	単独
	8	H10	木造	1	2		○		○		×		-	単独
	9	H11	木造	1	2		○		○		×		-	特公賃
	10	H12	木造	1	1		○		○		○		-	特公賃
	11	H12	木造	1	1		○		○		○		-	特公賃
	12	H12	木造	1	1		○		○		○		-	特公賃
	13	H12	木造	1	1		○		○		○		-	特公賃
	14	H13	木造	1	1		○		○		○		-	
	15	H13	木造	1	1		○		○		○		-	
	16	H13	木造	1	1		○		○		○		-	
	17	H13	木造	1	1		○		○		○		-	
	18	H14	木造	1	1		○		○		○		-	特公賃
	19	H14	木造	1	1		○		○		○		-	特公賃
	20	H14	木造	1	1		○		○		○		-	特公賃
	21	H14	木造	1	1		○		○		○		-	特公賃
	22	H15	木造	1	1		○		○		○		-	特公賃
	23	H15	木造	1	1		○		○		○		-	特公賃
	24	H15	木造	1	1		○		○		○		-	
	25	H15	木造	1	1		○		○		○		-	
	26	H16	木造	1	1		○		○		○		-	
23 緑川団地	1	H4	木造	1	1		△		△		×		-	単独
24 大正町団地	1	S47	準平	1	4		△		×		×		-	
	2	S47	準平	1	4		△		×		×		-	
	3	S48	準平	1	4		×		×		×		-	
	4	S50	準平	1	4		×		×		×		-	
	5	S52	準二	2	4		△		△		×		○	
25 古園団地	1	S62	木造	2	2		△		△		×		-	
	2	S62	木造	2	2		△		△		×		-	
26 滝上団地	1	S37	木造	1	1		×		×		×		-	用途廃止
	2	S37	木造	1	1		×		×		×		-	用途廃止 解体予定
	3	S37	木造	1	1		×		×		×		-	用途廃止
	5	S37	木造	1	1		×		×		×		-	用途廃止
	6	S37	木造	1	1		×		×		×		-	用途廃止
	7	S37	木造	1	1		×		×		×		-	用途廃止
	8	S54	準平	1	4		×		△		×		-	
	9	H4	木造	1	2		△		○		×		-	
	10	H4	木造	1	2		△		○		×		-	
	11	H5	木造	1	2		○		○		×		-	

表 現地調査結果

団地名	棟番号	建設年次	構造	階数	戸数	①外壁(階段室、庇含む)劣化状況		②屋上・屋根劣化状況		③玄関までの段差有無(スロープあり「○」、段差あり「×」)		④バルコニー手すりアルミ化(○、×)		備考
						改善履歴	調査	改善履歴	調査	改善履歴	調査	改善履歴	調査	
27 須刈台団地	1	S37	木造	1	2		×		×		×		-	用途廃止(検討)
28 今団地	1	S57	木造	1	2		△	H11	△		×		-	
	2	S57	木造	1	2		△	H11	△		×		-	
	3	S57	木造	1	2		△	H11	△		×		-	
	4	S61	木造	1	2		×	H11	△		×		-	
	5	S61	木造	1	2		×	H11	△		×		-	
	6	S61	木造	1	2		×	H11	△		×		-	
	7	H2	木造	1	2		△	H11	△		×		-	
	8	H2	木造	1	2		△	H11	△		×		-	
	9	H2	木造	1	2		△	H11	△		×		-	
29 上ヶ団地	1	S35	木造	1	1		×		×		×		-	用途廃止(検討) 単独
	2	S47	準平	1	2		×		×		×		-	
30 宮鶴団地	1	S47	準平	1	2		×	H15	○		×		-	
	2	S48	準平	1	3		×	H15	×		×		-	
31 二瀬本団地	1	S53	準平	1	4		×		△		×		-	
32 元柏団地	1	S56	準平	1	4		△		△		×		-	
33 東竹原団地	1	S48	準平	1	2		×		×		×		-	
	2	H1	木造	2	1		△		△		×		-	単独
34 馬見原川鶴団地	1	H11	中耐	3	6		△		○		×		○	
	2	H11	中耐	3	6		△		○		×		○	特公賃
35 柏団地	1	H16	木造	1	2		○		○		×		-	
	2	H16	木造	1	2		○		○		×		-	
36 そよ風ハイツ	1	H8	木造	1	2		○		○		×		-	特公賃
	2	H8	木造	1	2		○		○		×		-	特公賃
	3	H8	木造	1	2		○		○		×		-	特公賃
37 大久保団地	1	H13	木造	1	2		△		○		×		-	特公賃
	2	H13	木造	1	2		△		○		○		-	特公賃
	3	H13	木造	1	2		△		○		○		-	特公賃
	4	H13	木造	1	2		△		○		○		-	特公賃
	5	H13	木造	1	2		△		○		○		-	特公賃
	6	H13	木造	1	2		△		○		○		-	特公賃
	7	H13	木造	1	2		△		○		○		-	特公賃
38 花上一般住宅	1	S49	木造	1	1		×		×		×		-	用途廃止(検討) 単独
39 橋一般住宅	1	S62	木造	1	1		△		△		×		-	単独

上記の現地調査の結果、昭和50年代以前の木造や準平の住宅は外壁、屋根ともに劣化が進んでおり、一部、外壁の崩落を伴うような劣化もみられ注意が必要となっている。

また、平成以降に建てられた比較的新しい住宅においても、経年的な劣化（外壁の汚れなど）が確認できた。

これらのことから、老朽住宅については、建替えや改善、用途廃止等の活用手法を検討する必要があり、比較的新しい住宅についても今後、定期的な点検を実施していく必要がある。

以下、団地毎に整理する。

(7) No.11 千滝 B 団地

昭和 44 年建設、準平、5 棟 16 戸

【調査結果】

- ・ 外壁や軒天井は、全体的に小さなクラックや汚れ等が所々みられ、一部崩落を伴うようなクラックも確認できた。
- ・ 屋根は、部分的に補修している箇所も見られたが、経年的な劣化は進んでいると考えられる。
- ・ 玄関ドアは、木製でアルミ化されておらず、一部破損している箇所もみられ対策が必要と思われる。



(イ) No.15 小原 B 団地

昭和 56 年建設、準平、5 棟 18 戸

【調査結果】

- ・ 外壁は、全体的に小さなクラックがみられ、窓サッシ周辺に塗装の剥がれや大きなクラックも確認できた。また、軒天井で外壁の落ちそうな箇所も確認でき対策が必要である。
- ・ 屋根は、瓦の破損などはみられなかったが、経年的な劣化は進んでいると思われる。



(ウ) No.29 上ゲ団地

昭和 47 年建設、準平、1 棟 2 戸

【調査結果】

- ・ 外壁は、全体的に小さなクラックが確認できた。また、一部軒天井で崩落を伴うようなクラックも確認でき注意が必要である。
- ・ 屋根は、破損などは確認できなかったが、経年的な劣化が進んでいると思われる。



(I) No.33 東竹原団地

昭和 48 年建設、準平、1 棟 2 戸

【調査結果】

- ・ 外壁は、軒天井にクラックが確認でき、そこから雨漏りをしている形跡があり注意が必要である。また、崩落を伴うような多くなくラックも確認できた。
- ・ 屋根は、破損などは確認できなかったが、経年的な劣化が進んでいると思われる。



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	木造	33	18	30	25	12	53	171
	準平	15	16	15	15	9	34	104
	準二	1	0	2	0	1	0	4
	中耐	1	3	1	0	0	0	5
特公賃	木造	15	10	7	0	0	0	32
	中耐	2	0	4	0	0	0	6
改良	準二	3	4	8	0	1	14	30
一般	木造	3	0	5	1	0	0	9
	準平	0	2	1	0	0	0	3
総計		73	53	73	41	23	101	364
割合		20.1%	14.6%	20.1%	11.3%	6.3%	27.7%	100.0%

資料：山都町建設課 平成25年11月1日現在

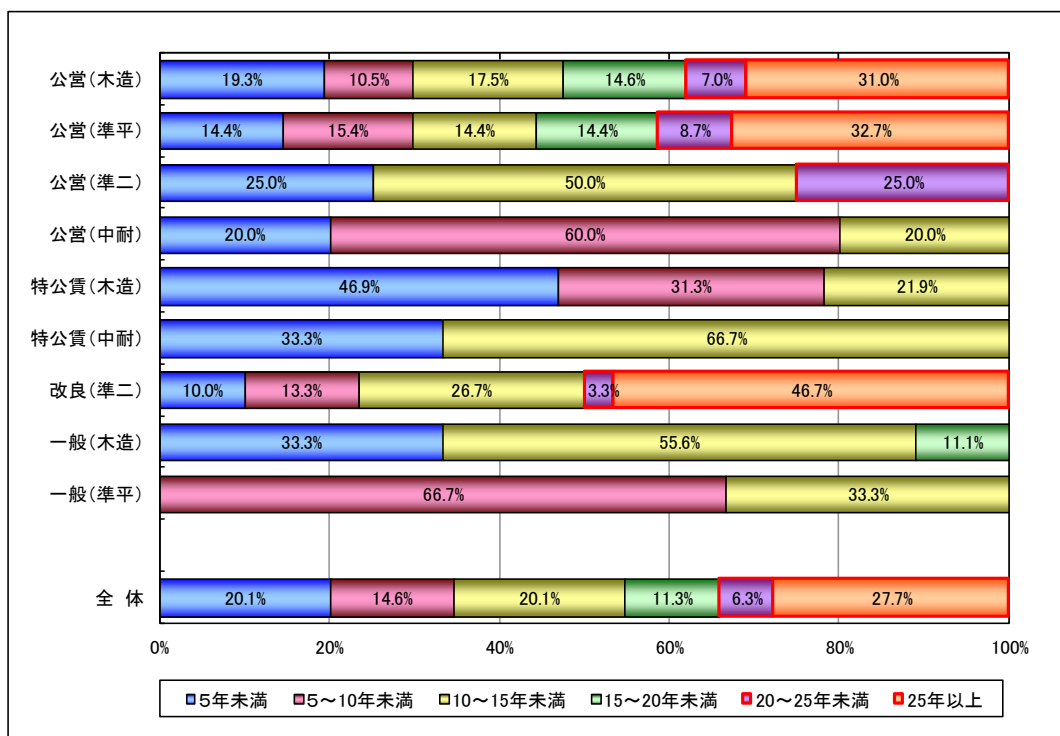


図 居住年数

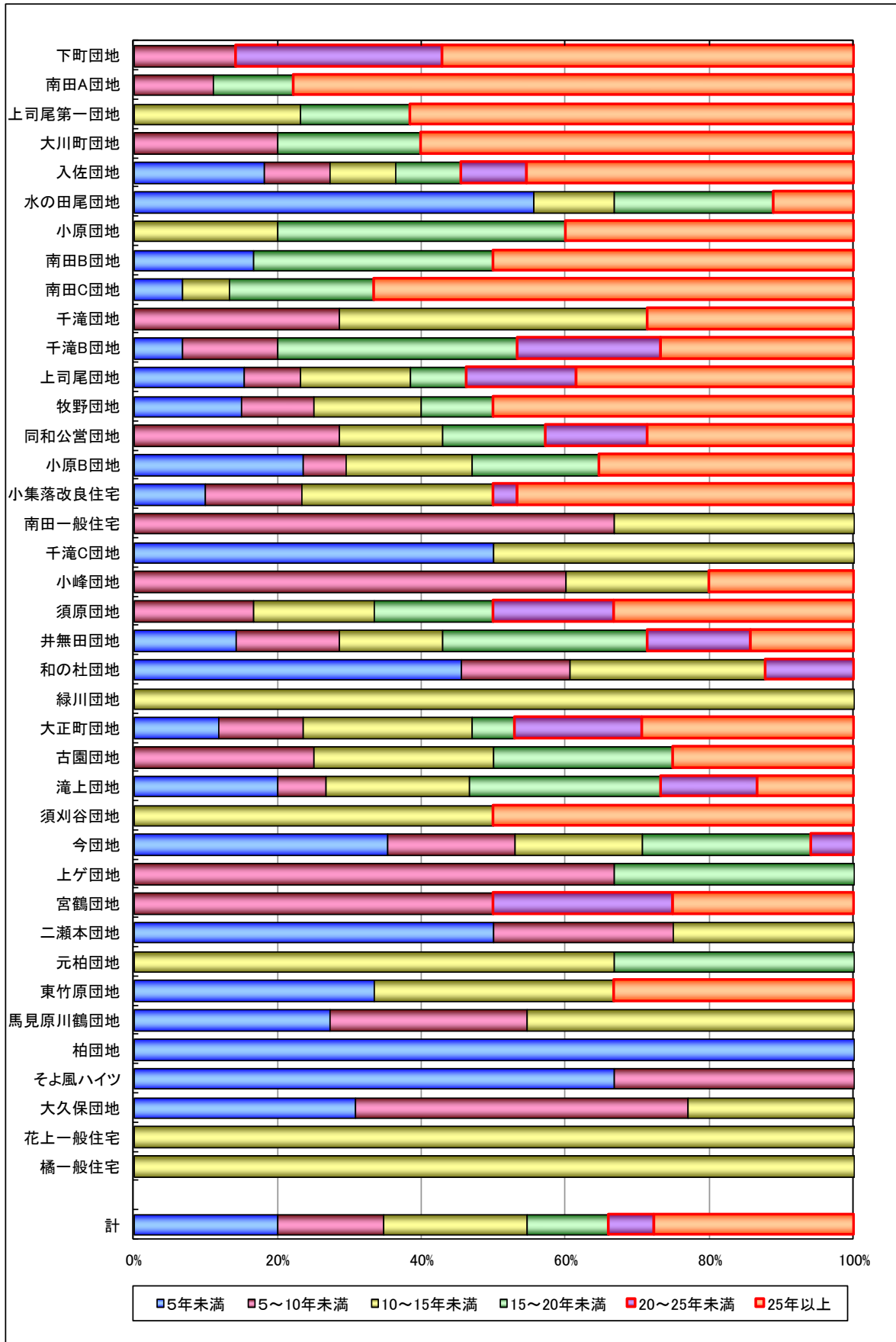


図 団地別居住年数

(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	木造	4	25	21	24	23	22	29	23	171
	準平	2	5	9	20	14	11	28	15	104
	準二	0	0	1	1	0	1	1	0	4
	中耐	0	2	3	0	0	0	0	0	5
特公賃	木造	2	13	12	5	0	0	0	0	32
	中耐	0	1	1	4	0	0	0	0	6
改良	準二	0	1	1	3	3	3	7	12	30
一般	木造	2	2	1	2	0	0	2	0	9
	準平	0	1	0	1	1	0	0	0	3
総計		10	50	49	60	41	37	67	50	364
割合		2.7%	13.7%	13.5%	16.5%	11.3%	10.2%	18.4%	13.7%	100.0%

資料：山都町建設課 平成25年11月1日現在

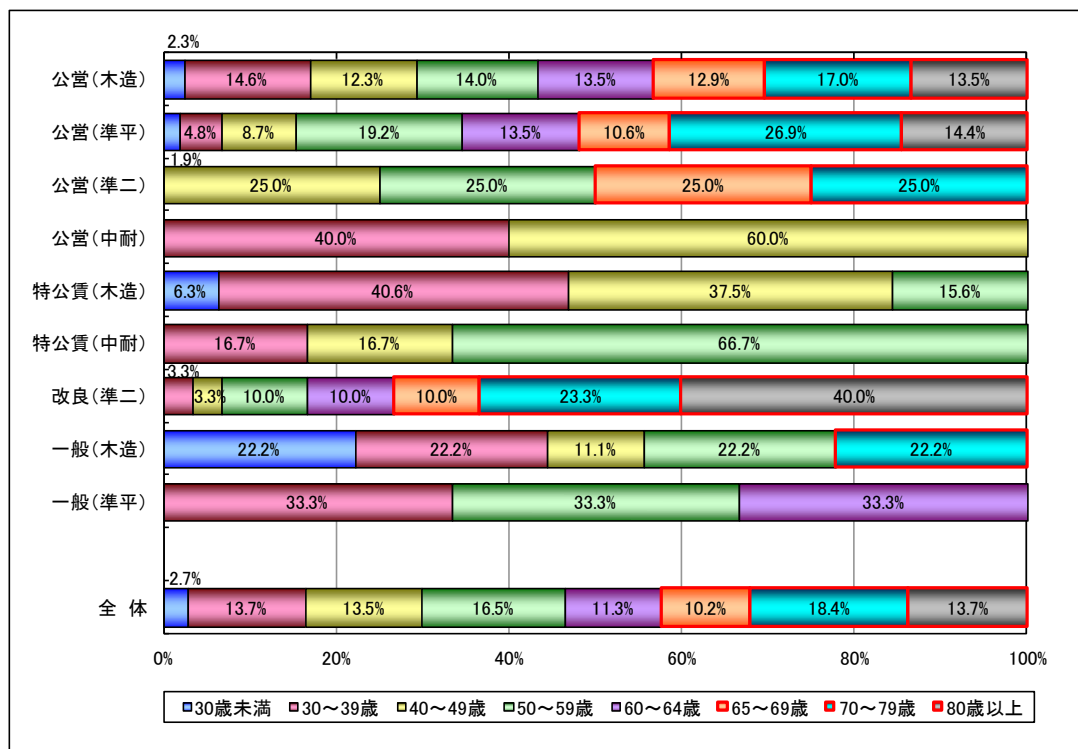


図 世帯主年齢

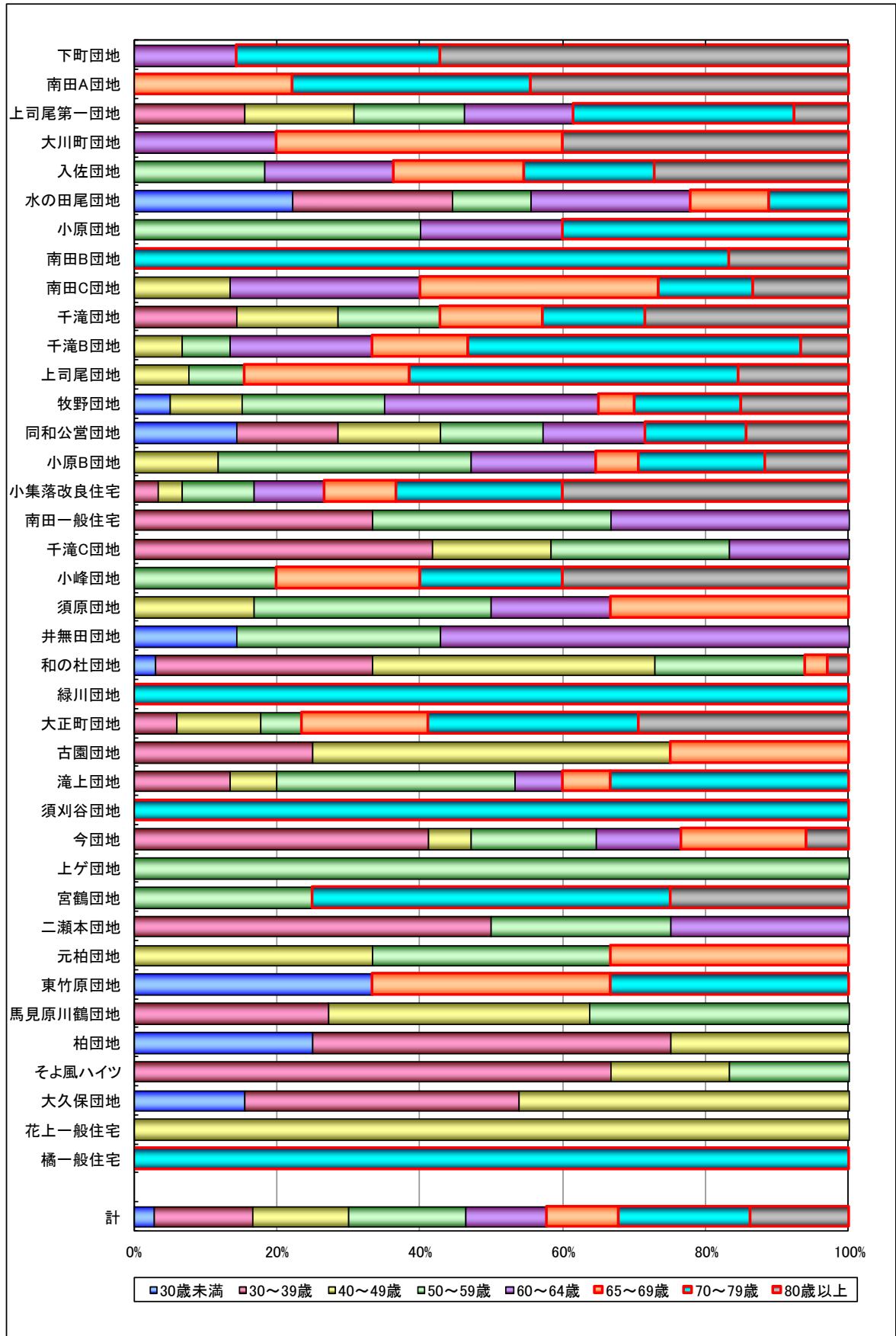


図 団地別世帯主年齢

(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たかくなっている。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	木造	58	47	23	25	16	2	171
	準平	55	24	14	7	3	1	104
	準二	2	0	1	1	0	0	4
	中耐	0	0	0	5	0	0	5
特公賃	木造	1	8	7	11	3	2	32
	中耐	0	2	3	1	0	0	6
改良	準二	15	11	3	1	0	0	30
一般	木造	1	2	4	1	0	1	9
	準平	1	0	0	2	0	0	3
総計		133	94	55	54	22	6	364
割合		36.5%	25.8%	15.1%	14.8%	6.0%	1.6%	100.0%

資料：山都町建設課 平成25年11月1日現在

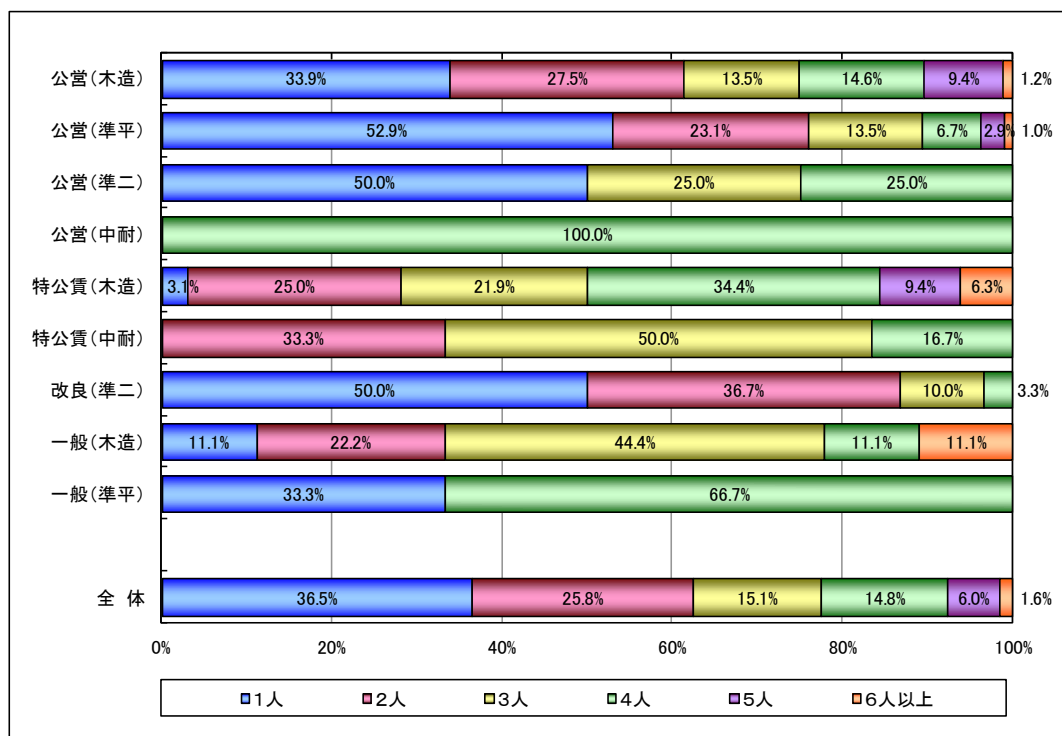


図 世帯人員

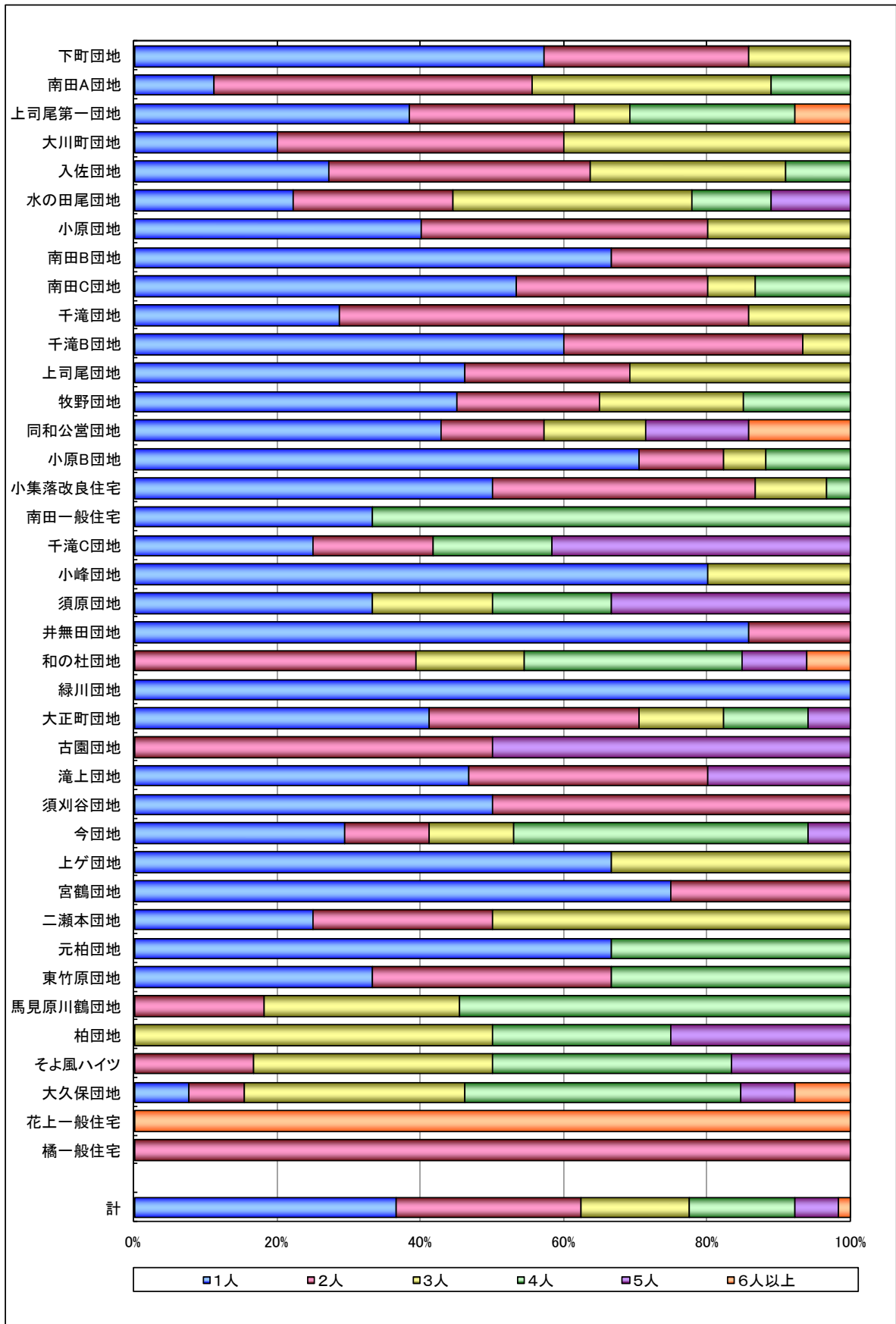


図 団地別世帯人員

(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 ¹⁰⁾	高齢者 夫婦世帯 ¹¹⁾	高齢者 同居世帯 ¹²⁾	高齢者の 居ない世帯	計
公営	木造	38	17	27	89	171
	準平	34	7	17	46	104
	準二	2	0	0	2	4
	中耐	0	0	0	5	5
特公賃	木造	0	0	0	32	32
	中耐	0	0	0	6	6
改良	準二	14	2	8	6	30
一般	木造	1	1	0	7	9
	準平	0	0	0	3	3
総計		89	27	52	196	364
割合		24.5%	7.4%	14.3%	53.8%	100.0%

資料：山都町建設課 平成25年11月1日現在

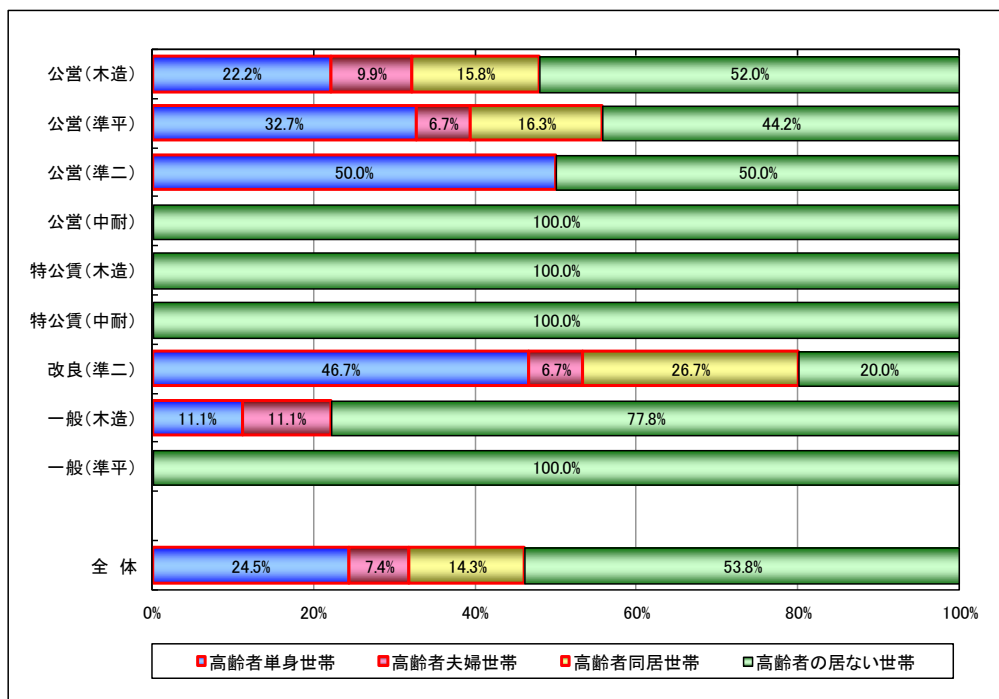


図 高齢者を含む世帯数

10) 高齢単身世帯：65歳以上の者1人のみの世帯（いわゆる「ひとり暮らし老人世帯」）

11) 高齢夫婦世帯：夫婦のいずれかが65歳以上又は夫婦とも65歳以上の世帯

12) 高齢者同居世帯：上記以外の65歳以上の者が含まれる世帯

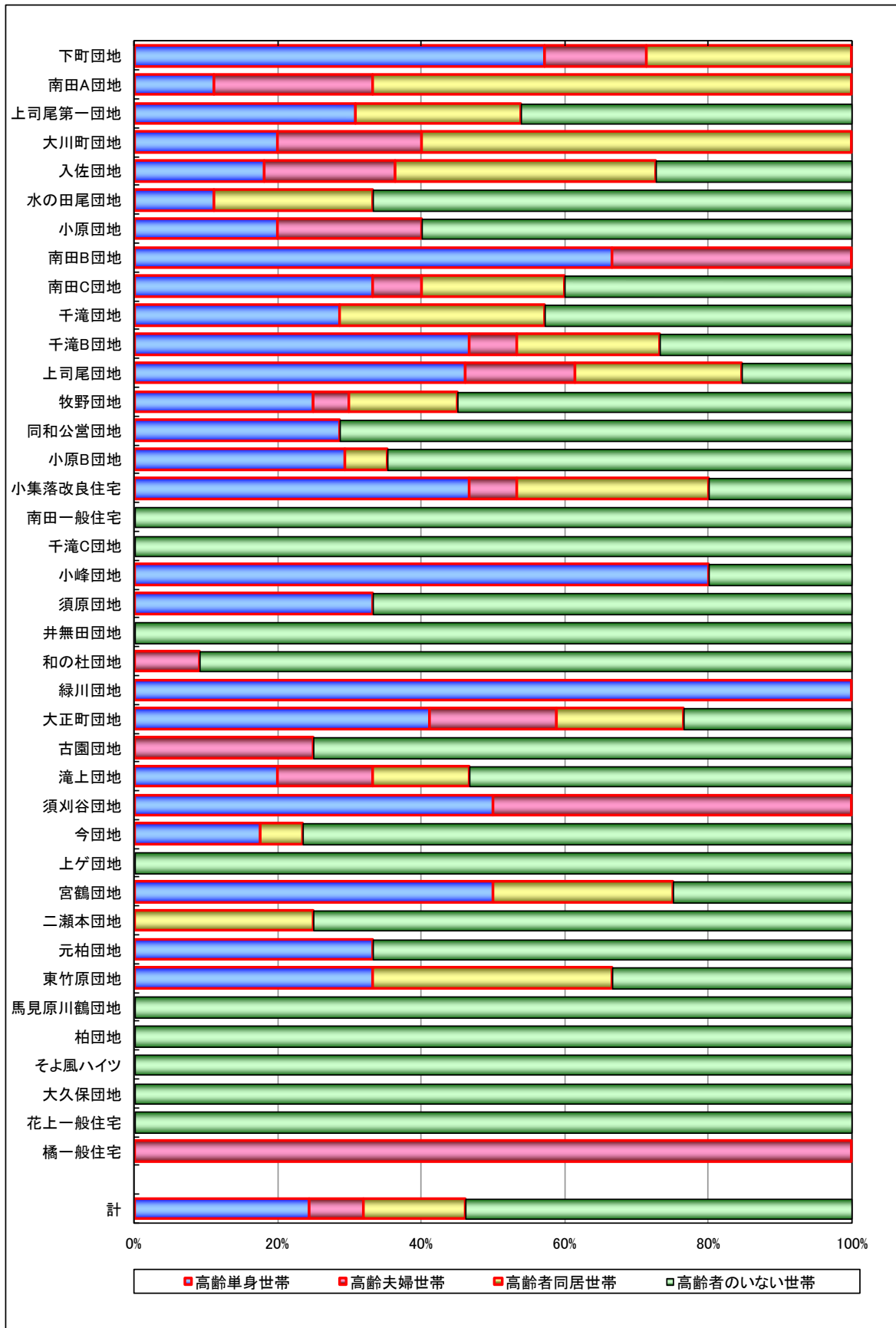


図 団地別高齢者を含む世帯数

(5) 入居応募状況

入居応募状況は、平成 20 年～24 年度までの過去 5 年間で平均 14.0 戸/年となっている。

表 入居応募状況 (単位：世帯)

	H20 年度	H21 年度	H22 年度	H23 年度	H24 年度	平均	入居戸数
計	16	16	12	14	12	14	364

資料：山都町建設課 平成 25 年 11 月 1 日現在

(6) 入居者の収入の状況

入居者の政令月收入額¹³⁾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	木造	144	8	5	7	3	1	2	1	171
	準平	87	3	3	6	3	0	1	1	104
	準二	4	0	0	0	0	0	0	0	4
	中耐	1	3	1	0	0	0	0	0	5
特公賃	木造	6	2	1	0	1	5	7	10	32
	中耐	0	1	0	0	2	0	0	3	6
改良	準二	26	1	1	0	0	1	1	0	30
一般	木造	6	0	0	0	0	1	1	1	9
	準平	2	1	0	0	0	0	0	0	3
総計		276	19	11	13	9	8	12	16	364
割合		75.8%	5.2%	3.0%	3.6%	2.5%	2.2%	3.3%	4.4%	100.0%

資料：山都町建設課 平成 25 年 11 月 1 日現在

¹³⁾ 政令月收入額：公営住宅等の家賃決定、入居収入基準の判定等に用いる額
 =([世帯の年間総所得額]－[公営住宅法施行例に定める控除額])÷12 ヶ月

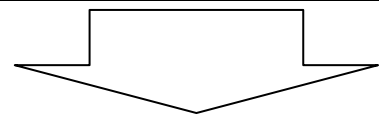
3. 公営住宅等現況まとめ

これまでの公営住宅等の現況を再度整理する。

項目	現況
入居状況	<ul style="list-style-type: none"> 平成25年11月1日現在400戸の公営住宅等を管理し、364世帯が入居し入居率91.0%となっている。(政策空家21戸を除く)
建築時期からみた状況	<ul style="list-style-type: none"> 昭和56年の新耐震基準制定以前に建設された住戸は254戸、全体の約6割を占める。 耐用年数の1/2を経過している住棟が339戸(約8割)、既に経過している住棟は246戸(約6割)となっている。
居住環境水準からみた状況	<ul style="list-style-type: none"> 40㎡未満の狭小住宅は174戸(約4割)。 高齢化対応仕様の住宅は39戸(約1割)。 浴室無しの住戸は63戸(約2割) 3点給湯無し住戸は311戸(約8割)と整備の遅れが目立つ。
現地調査結果	<ul style="list-style-type: none"> 昭和50年代以前の木造や準平の住宅は外壁、屋根ともに劣化が進んでおり、一部、外壁の崩落を伴うような劣化もみられ注意が必要となっている。 また、平成以降に建てられた比較的新しい住宅においても、経年的な劣化(外壁の汚れなど)が確認できた。
入居者の状況	<ul style="list-style-type: none"> 居住年数は「25年以上」が27.7%(101世帯)と最も多い。 世帯主年齢は60代が最も多く21.5%、次に70代の18.4%、50代の16.5%。 世帯人員は、1人世帯が133世帯(36.5%)、2人世帯が94世帯(25.8%)と、1人、2人世帯で全体の約6割を占める。 65歳以上の高齢者を含む世帯数は全体の46.2%(168世帯)で、そのうち高齢単身世帯が最も多く24.5%(89世帯)。 応募状況は、過去5年間で平均14.0世帯/年。 入居者の収入状況は、一般階層にあたる158千円までの世帯が319世帯(87.6%)、公営住宅の入居収入基準を超える214千円以上の世帯が5世帯(1.4%)。

4. 公営住宅等の問題点と課題の整理

項目	現状および問題点	公営住宅等長寿命化への課題
建築時期	<ul style="list-style-type: none"> ●新耐震基準以前の住棟は全体の約 64%。 ●耐用年数の経過している住棟は全体の約 62%。 	<ul style="list-style-type: none"> ■耐用年数を経過する住棟の今後の活用手法を検討し、適切な管理が必要である。
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、給湯施設の整備が必要である。 ■計画的な外壁、屋上等の改修が必要である。
入居者の状況	<ul style="list-style-type: none"> ●世帯主は 60 代が比較的多い。 ●世帯人員は 1 人、2 人世帯が全体の約 6 割。 ●高齢者を含む世帯は約 5 割。 ●高齢者単身世帯は約 2 割。 ●入居収入基準を超える 214 千円以上の世帯が 28 世帯（約 1 割）。 	<ul style="list-style-type: none"> ■高齢者向け住宅の適切な確保が必要である。 ■収入超過者に対する適切な対応が必要である



<基本的な対応方針の整理>

- 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)

第4章 長寿命化計画

1. 長寿命化に関する基本方針

(1) 基本方針

① ストックの状態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、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、そのため必要な調査や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、履歴を確認できる仕組みを作り、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、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いては、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

必要な修繕およ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、予防保全的な修繕改善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、修繕や改善の効率的な実施につなげる。

2. 長寿命化を図るべき公営住宅等の選定

(1) 活用手法の選定フロー及び選定基準

① 活用手法の選定フロー及び選定基準

(ア) 活用手法

公営住宅ストックの活用手法には、建替え、全面的改善、個別改善、維持管理、事業主体変更、用途廃止の6種類がある。それぞれの内容は以下のとおりである。

表 活用手法と内容

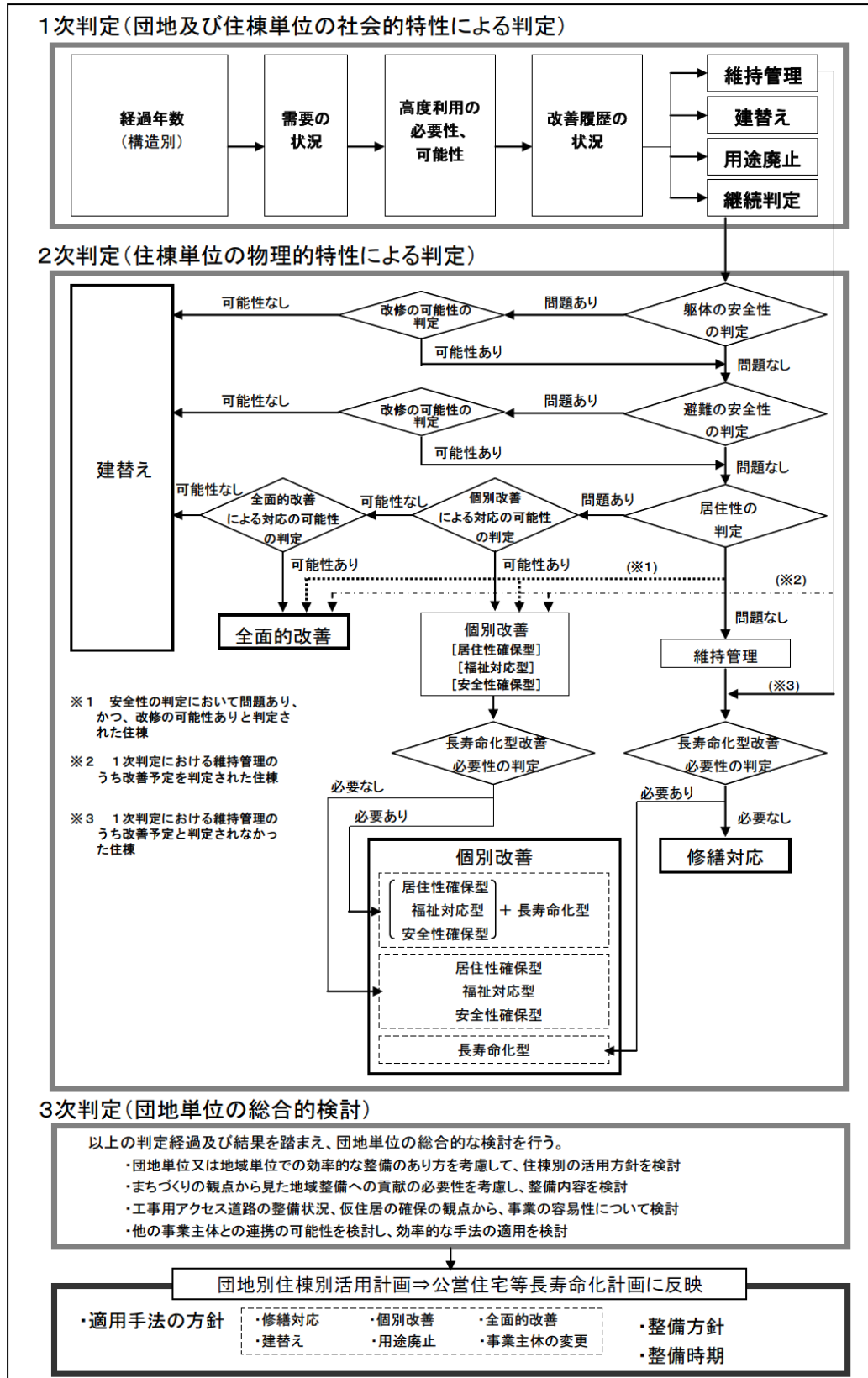
手 法	内 容
建替え	<ul style="list-style-type: none"> 公営住宅を除却し、新たな公営住宅を建設する。 取り壊した団地を別の場所に新設する場合を非現地建替といい、これも建替という。
全面的改善	<ul style="list-style-type: none"> 躯体以外の内装、設備等住戸内部全体および大部分にわたって行う住戸改善で、居住性向上型および福祉対応型を伴うもの。 共用部分改善で、福祉対応型および安全性確保型を行うもの。 屋外、外構改善で福祉的対応を行うもの。
個別改善	<ul style="list-style-type: none"> 公営住宅の質の向上のために行う改善 <ul style="list-style-type: none"> 居住性向上型：公営住宅等における利便性、衛生、快適性等居住性の向上のための設備等の改善 福祉対応型：高齢者、障害者等の公営住宅等における居住の円滑化のための設備等の改善 安全性確保型：公営住宅等の耐震性、耐火性等安全性を確保するための設備等の改善 長寿命型：公営住宅等の劣化防止、耐久性向上及び維持管理の容易化のための設備等の改善 共同施設改善
維持管理	<ul style="list-style-type: none"> 公営住宅の効用を維持するために行う維持保守点検、経常修繕、計画修繕等
事業主体変更	<ul style="list-style-type: none"> 公営住宅の事業主体の変更
用途廃止	<ul style="list-style-type: none"> 公営住宅の用途を廃止

表 標準管理期間

手 法		標準管理期間
建替え	耐火構造の住宅	70年
	準耐火構造の住宅・準耐火構造二階建て	45年
	木造の住宅（耐火構造の住宅及び準耐火構造の住宅を除く）	30年
	準耐火構造平屋建て	
全面的改善		概ね30年以上
個別改善		概ね10年以上

(イ) 手法の選定フロー

活用手法の選定は、「公営住宅等長寿命化計画策定指針 平成21年3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。



資料：公営住宅等長寿命化計画策定指針 平成21年3月(国土交通省住宅局)

(ウ) 活用手法の判定基準

a) 1次判定

経過年数、需要、高度利用の必要性と可能性および改善履歴による評価を行い、維持管理、建替え、用途廃止の対象とする住棟を判定する。

また、維持管理、建替え、用途廃止の判定ができなかった住棟については継続判定を行う住棟とし、当該住棟について2次判定を行う。

判定基準

○建替えの対象とする住棟

- ・ **耐用年数**を経過しているストック、および計画期間中(平成 26~35 年)に耐用年数を経過するストックのうち、**需要**が見込め、かつ、**建替えが可能な敷地**(急傾斜地崩壊危険区域などでない)を有する住棟。(但し、改善事業の実施後、標準管理期間を経過していない場合は維持管理の対象とする。)

○用途廃止の対象とする住棟

- ・ **耐用年数**を経過しているストック、および計画期間中(平成 26~35 年)に耐用年数を経過するストックのうち、**需要**が見込めず、かつ**建替えが難しい敷地**(急傾斜地崩壊危険区域など)に位置する住棟。(但し、改善事業の実施後、標準管理期間を経過していない場合は維持管理の対象とする。)
- ・ 既定計画において「用途廃止」と判断され、既に募集を停止している住棟。

○維持管理の対象とする住棟

- ・ 改善事業の実施後、標準管理期間を経過していない住棟

○継続判定とする住棟

- ・ 「維持管理」、「建替え」、「用途廃止」との判定ができなかった住棟

なお、需要の評価の考え方は次のとおり。

(需要)

- ・ 空き家状況および応募状況により需要を評価する。
- ・ 需要は、2戸以上の空き家があり、応募者数が0の場合を需要が低いと判断し、それ以外は需要が高いと判断する。

■ 需要の判定基準

空き家	2戸以上	低	高
	1戸以下	高	高
		0人	1人以上
		応募状況(年間平均)	

b) 2次判定

1次判定の結果、未判定の住棟(維持管理、建替え、用途廃止の対象として判定されなかった住棟)を対象に、躯体の安全性、避難の安全性、居住性の順に評価を行い、住棟別の事業内容を検討する。

1次判定及び2次判定において維持管理、改善予定とした住棟を対象に、長寿命化型改善の必要性を検討する。

判定基準**○躯体の安全性の判定**

- ・ 躯体の耐震性及び耐震改修の必要性、可否を判定する。
- ・ 評価の手法、評価の考え方は次のとおり。

- ・ 躯体の耐震性の判定は、次に従い行う。
 - 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 新耐震基準に基づかない住棟で、既に診断を行い耐震性が確認されたものについては耐震性を有するものとする。
 - ③ 上記①及び②以外のものについては、設計図書の収集と現状調査により、地形、経年変化、構造形式、ピロティの有無、平面形状、立面形状等から耐震性について判断するものとする。
- ・ 躯体の耐震性に問題があると判断された住棟については、耐震改修の可能性について検討する。
- ・ 躯体について耐震性に問題があると判断され、かつ、耐震改修の実施が不可能な住棟は、原則として**建替え**の候補とする。
- ・ 躯体について耐震性に問題が無いと判断され、又は問題があるが耐震改修の実施が可能な住棟は、**修繕対応**又は**改善予定**とし、避難の安全性の判定を行う。

○避難の安全性の判定

- ・ 二方向避難、防火区画の確保及び可否を判定する。
- ・ 評価の手法、評価の考え方は次のとおり。

- ・ 設計図書により二方向避難、防火区画の確保の状況、必要性を判定する。
- ・ 確保されていない場合で、確保の必要の高い場合は**個別改善**又は**全面的改善**により二方向避難、防火区画の確保が可能か否かを判断する。
- ・ 措置が可能な場合には居住性の判定を行い、措置が不可能な場合には**建替え**の候補とする。

○居住性の判定

- ・居住性の現状及び改善の必要性、可否について検討する。
- ・評価の手法、評価の考え方は次のとおり。

- ・設計図書等により、次の項目に従い、居住性を判定する。

＜判定の項目・水準例＞

- ① 住棟：日照、通風、採光、開放性、プライバシーの確保、騒音等
- ② 住戸：最低居住水準(3人世帯で住戸面積 40 m²以上)
- ③ 住戸内各部：浴室の有無、3点給湯(台所、洗面所、風呂)、高齢化対応等
- ④ 共用部分：高齢化対応(4階以上の住棟については、エレベーターの有無)
- ⑤ 附帯施設：自転車置場・物置・ゴミ置場の有無、衛生、利便性、居住性に係わる問題点の有無 等
- ⑥ 共同施設：集会所・児童遊園の有無、高齢化対応 等
- ⑦ 多様な住宅供給

- ・整備水準の目標を満たしている場合には「維持管理」の対象とする。
- ・整備水準の目標を満たしていない場合には、部分的改善により対応が可能なものについては「個別改善」、それ以外の場合については「全面的改善」又は「建替え」の対象とする。

■居住性の判定基準

	維持管理	個別改善	全面改善 or 建替え	建替え
耐用年数	○	○	○	×
①住棟(環境)	○	○	×	×
②住戸(最低居住水準 40 m ² 以上)	○	○	×	×
③住戸内部(3点給湯、高齢化対応等)	○	×	-	-
④共用部分(EVの有無等)	○	×	-	-
⑤附帯施設(駐車場等)	○	-	-	-
⑥共同施設(集会場・公園等)	○	-	-	-

○…良好、×…不良

○長寿命化型改善の必要性の判定

- ・長寿命化型改善の必要性、可否について検討する。

- ・計画期間中(平成26年度～35年度)に耐用年数の1/2を経過し、改善事業(外壁改修、屋上防水)を実施していない、または改善事業の実施後、標準管理期間を経過している住棟は、「長寿命化型改善」の必要性を検討する。
- ・また、耐火構造、準耐火構造の住棟は、「長寿命化型改善」の必要性を検討する。

- ・長寿命化型改善により長期間の活用を促進するため、全ての住棟について「長寿命化型改善の必要あり」とする。

c) 3次判定

1次判定及び2次判定による各住棟別の活用手法の候補の判定過程と結果を踏まえ、次の視点から団地単位又は団地の一部を対象に総合的検討を行い、住棟別の事業内容に関する最終判定を行う。

○団地単位での効率的ストック活用

- ・ 団地として住棟相互の連携によるストック活用を行うことによる、より効果的かつ効率的なストック活用の可能性について検討する。
- ・ 検討の考え方は次のとおり
 - ・ 建替え、全面的改善又は個別改善と判定された住棟が混在する場合は、住棟の配置や事業の手順、高度利用の可能性等を勘案して、建替えが適切と考えられる住棟について隣接住棟との一体的な建替えを検討する。
 - ・ 大規模な団地等で、コミュニティミックスを図る必要がある場合、事業の平準化を図る必要がある場合には、個別改善、全面的改善又は建替えの複合的実施を検討する。

○まちづくりの観点から見た地域整備への貢献

- ・ 周辺市街地における公益的施設等及び基盤施設の整備水準の向上の必要性が高い場合は、これらに配慮したストック活用の可能性を検討する。
- ・ 検討の考え方は次のとおり。
 - ・ 周辺市街地において不足している公益的施設等の団地内における整備を検討する。
 - ・ 団地及び周辺市街地に係る都市計画道路や公共下水道等の整備計画がある場合は、団地整備への影響やそれらの整備時期を勘案し、団地の整備時期等を検討する。
 - ・ 団地敷地に隣接する狭幅員道路の拡幅整備を検討する。

○地域単位での効率的ストック活用

- ・ 建替えや全面的改善が必要な複数の団地が一定の地域内で近接して立地する場合等は、団地相互の調整による、より効果的かつ効率的なストック活用の可能性について検討する。
- ・ 検討の考え方の例は次のとおり。
 - ・ 団地相互での住み替えによりコミュニティミックスや事業の平準化が可能となる場合、仮住居の確保や居住者の移転負担の軽減が可能となる場合は、整備時期の調整を図るなど複合的実施を検討する。
 - ・ 高度利用の可能性が低く、他の敷地での高度利用の可能性がある場合には、別の敷地での整備(いわゆる非現地建替え)を検討する。

○周辺道路の整備状況

- ・ 全面的改善もしくは建替えの実施に際して必要となる大型工事車両等のアクセス道路の確保、資材置き場の確保について検討する。
- ・ 検討の考え方は次のとおり。

- ・ 幅員6m未満の道路でしか接続されていない団地において、当該道路の拡幅整備の実施可能時期を勘案しつつ、全面的改善もしくは建替えを行うことを検討する。

○仮住居の確保

- ・ 全面的改善もしくは建替えの実施に際して必要となる仮住居の確保について検討する。
- ・ 検討の考え方は次のとおり。

- ・ 同一団地内若しくは近隣における建替事業等の実施スケジュールを勘案し、仮住居の必要時期、戻り入居の時期等の調整を行いつつ、維持管理、全面的改善若しくは建替えのスケジュールを検討する。

○他の事業主体との連携

- ・ 他の事業主体との連携による効率的な手法の適用について検討する。
- ・ 多様な世帯が居住するコミュニティミックスの促進の観点、土地の高度有効利用・敷地の整形化の観点、団地の円滑な更新の観点から検討する。

- ・ 具体的な検討の例としては、
 - ①他の事業主体による公共賃貸住宅との合築の検討
 - ②他の事業主体による公共賃貸住宅との土地交換
 - ③供給スケジュールの検討
 - ④近接・隣接団地での高齢者世帯・若年世帯の世帯構成のバランス調整
 - ⑤余剰地の創出による社会福祉施設等の誘導・一体的整備等の連携方策を検討する。

② 活用手法選定の結果

選定の結果、以下の表に示すストック活用手法に判定された。（詳細については、次項「表 ストック活用手法判定表」を参照）

表 活用手法判定の結果

No.	団地名	建設年度	構造	戸数	棟数	手法	備考
1	下町団地	S 26	木造	4	2	用途廃止	公営
		S 28	木造	4	2	用途廃止	公営
2	南田A団地	S 29	木造	10	10	用途廃止	公営
		S 31	木造	1	1	用途廃止	公営
3	上司尾第一団地	S 28	木造	7	7	用途廃止	公営
		S 29	木造	3	3	用途廃止	公営
		S 29	木造	3	3	用途廃止	公営
4	大川町団地	S 27	木造	4	2	用途廃止	公営
		S 28	木造	1	1	用途廃止	公営
5	入佐団地	S 33	木造	7	7	用途廃止	公営
		S 33	木造	8	4	用途廃止	公営
6	水の田尾団地	S 27	木造	4	2	用途廃止	公営
		H 9	木造	6	3	修繕対応	公営
7	小原団地	S 37	木造	7	7	用途廃止	公営
8	南田B団地	S 37	木造	9	6	用途廃止	公営
9	南田C団地	S 38	木造	6	6	用途廃止	公営
		S 38	木造	12	8	用途廃止	公営
10	千滝団地	S 42	木造	7	4	用途廃止	公営
11	千滝B団地	S 44	準平	4	1	用途廃止	公営
		S 44	準平	12	4	用途廃止	公営
12	上司尾団地	S 45	準平	8	3	個別改善+長寿命化型	公営
		S 45	準平	6	2	個別改善+長寿命化型	公営
13	牧野団地	S 54	準平	8	2	個別改善+長寿命化型	公営
		S 54	準平	12	3	個別改善+長寿命化型	公営
14	同和公営団地	S 55	準平	2	1	個別改善+長寿命化型	公営
		S 55	準平	2	1	個別改善+長寿命化型	公営
		S 60	準平	2	1	個別改善+長寿命化型	公営
		S 61	準平	2	1	個別改善+長寿命化型	公営
15	小原B団地	S 56	準平	18	5	個別改善+長寿命化型	公営
16	小集落改良住宅	S 48	準二	4	2	個別改善+長寿命化型	改良
		S 49	準二	4	2	個別改善+長寿命化型	改良
		S 50	準二	4	2	個別改善+長寿命化型	改良
		S 50	準二	4	2	個別改善+長寿命化型	改良
		S 51	準二	4	2	個別改善+長寿命化型	改良
		S 52	準二	4	2	個別改善+長寿命化型	改良
		S 53	準二	4	2	個別改善+長寿命化型	改良
		S 55	準二	4	2	個別改善+長寿命化型	改良
17	南田一般住宅	S 44	準平	1	1	用途廃止	一般
		S 44	準平	2	2	用途廃止	一般
18	千滝C団地	H 16	木造	12	12	修繕対応	公営
19	小峰団地	S 36	木造	2	2	用途廃止	公営
		S 36	木造	1	1	用途廃止	公営
		S 36	木造	3	3	用途廃止	公営
20	須原団地	S 41	木造	2	2	用途廃止	公営
		S 41	木造	1	1	用途廃止	公営
		S 41	木造	5	5	用途廃止	公営

表 活用手法判定の結果

No.	団地名	建設年度	構造	戸数	棟数	手法	備考
21	井無田団地	S 36	木造	3	3	用途廃止	公営
		S 36	木造	1	1	用途廃止	公営
		S 36	木造	3	3	用途廃止	公営
22	和の杜団地	H 3	木造	4	2	修繕対応	公営
		H 3	木造	6	3	修繕対応	公営
		H 13	木造	4	4	修繕対応	公営
		H 15	木造	2	2	修繕対応	公営
		H 16	木造	1	1	修繕対応	公営
		H 6	木造	2	1	修繕対応	特公賃
		H 11	木造	2	1	修繕対応	特公賃
		H 12	木造	4	4	修繕対応	特公賃
		H 14	木造	4	4	修繕対応	特公賃
		H 15	木造	2	2	修繕対応	特公賃
		H 9	木造	2	1	修繕対応	一般
		H 10	木造	2	1	修繕対応	一般
23	緑川団地	H 4	木造	1	1	用途廃止	一般
24	大正町団地	S 47	準平	4	1	個別改善+長寿命化型	公営
		S 47	準平	4	1	個別改善+長寿命化型	公営
		S 48	準平	4	1	個別改善+長寿命化型	公営
		S 50	準平	4	1	個別改善+長寿命化型	公営
		S 52	準二	4	1	個別改善+長寿命化型	公営
25	古園団地	S 62	木造	4	2	個別改善+長寿命化型	公営
26	滝上団地	S 37	木造	6	6	用途廃止	公営
		H 4	木造	4	2	修繕対応	公営
		H 5	木造	2	1	修繕対応	公営
		S 54	準平	4	1	個別改善+長寿命化型	公営
27	須刈谷団地	S 37	木造	2	1	用途廃止	公営
28	今団地	S 57	木造	6	3	個別改善+長寿命化型	公営
		S 61	木造	6	3	個別改善+長寿命化型	公営
		H 2	木造	6	3	個別改善+長寿命化型	公営
29	上ゲ団地	S 35	木造	1	1	用途廃止	一般
		S 47	準平	2	1	個別改善+長寿命化型	公営
30	宮鶴団地	S 47	準平	2	1	個別改善+長寿命化型	公営
		S 48	準平	3	1	個別改善+長寿命化型	公営
31	二瀬本団地	S 53	準平	4	1	個別改善+長寿命化型	公営
32	元柏団地	S 56	準平	4	1	個別改善+長寿命化型	公営
33	東竹原団地	S 48	準平	2	1	個別改善+長寿命化型	公営
		H 1	木造	1	1	用途廃止	一般
34	馬見原川鶴団地	H 11	中耐	6	1	修繕対応	公営
		H 11	中耐	6	1	修繕対応	特公賃
35	柏団地	H 16	木造	4	2	修繕対応	公営
36	そよ風ハイツ	H 8	木造	4	2	修繕対応	特公賃
		H 8	木造	2	1	修繕対応	特公賃
37	大久保団地	H 13	木造	14	7	修繕対応	特公賃
38	花上一般住宅	S 49	木造	1	1	用途廃止	一般
39	橋一般住宅	S 62	木造	1	1	用途廃止	一般

表 活用法判定の結果

Table with columns for site name, building year, structure, and various assessment metrics (1st and 2nd criteria), leading to final utilization results. The table is organized into multiple columns for different assessment stages and final outcomes.

表 活用手法判定の結果

団地名	1次判定項目													2次判定項目										判定結果			活用手法判定結果																								
	①築年数判断項目						②需要判断項目							③敷地状況判断項目										1次判定				2次判定			3次判定※																				
	建設年度	構造	戸数	棟数	経過年	経過年次	耐用年数	経過年次	経過年次	経過年次	入居戸数	政策空室	空き家	入居率(除政策空室)	空室率(除政策空室)	応募者数(3年間平均)	住戸専用面積(m ² /戸)	敷地面積(m ²)	敷地条件(地形・形状)	改善履歴	内容	平均4人世帯住宅規模(最低居住水準(40m ² 未満)	浴室有無	3点給湯	便所水洗化	高齢化対応		EVの必要性(満・不足×)	付帯施設評価	共同施設評価	築年数	需要度	敷地条件	改善履歴	管理期間経過年次	結果	躯体の安全性	避難の安全性	居住性	判定	長寿命化	結果	考え方	結果							
27 須列谷団地	S 37	1962	木造	2	1	203%	S 52	H 4	2	0	0	100.0%	0.0%	0.0	39.90	505.60	×	無		2	100%	×	△	×	くみ取り	×	-	×	×	耐用年数超	高	×	無		継続判定	旧基準	○	×	建替え		建替え	老朽化が著しいことから、入居者との調整を図りながら用途廃止を行う。	用途廃止	用途廃止							
28 今団地	S 57	1982	木造	6	3	137%	H 9	H 24	17	0	1	94.4%	5.6%	1.0	61.40	5,478.00	○	H11	屋根修理	0	0%	○	○	×	くみ取り	×	-	×	×	耐用年数超	高	○	H11	H21	維持管理									必要性あり	長寿命化型改善	個別改善+長寿命化型	個別改善+長寿命化型	個別改善+長寿命化型			
	S 61	1986	木造	6	3	123%	H 13	H 28										H11	屋根修理	0	0%	○	○	×	くみ取り	×	-	×	×	耐用年数超	高	○	H11	H21	維持管理												必要性あり	長寿命化型改善	個別改善+長寿命化型	個別改善+長寿命化型	個別改善+長寿命化型
	H 2	1990	木造	6	3	110%	H 17	H 32										H11	屋根修理	0	0%	○	○	×	くみ取り	×	-	×	×	耐用年数超	高	○	H11	H21	維持管理														必要性あり	長寿命化型改善	個別改善+長寿命化型
29 上ヶ団地	S 35	1960	木造	1	1	210%	S 50	H 2	1	0	0	100.0%	0.0%	0.0	58.00	-	×	無		0	0%	○	△	×	くみ取り	×	-	×	×	耐用年数超	高	×	無		継続判定	旧基準	○	×	個別改善	必要性あり	個別改善+長寿命化型	老朽化が著しいことから、入居者との調整を図りながら用途廃止を行う。	用途廃止	用途廃止							
	S 47	1972	準平	2	1	170%	S 62	H 14	2	0	0	100.0%	0.0%	0.0	38.50	377.40	×	無		2	100%	×	○	×	くみ取り	×	-	×	×	耐用年数超	高	×	無		継続判定	旧基準	○	×	建替え		建替え	経年的な劣化は進んでいるが、改善を実施し今後も継続使用するため個別改善+長寿命化型とする。	個別改善+長寿命化型	個別改善+長寿命化型							
30 宮鶴団地	S 47	1972	準平	2	1	170%	S 62	H 14	4	1	0	100.0%	0.0%	0.2	38.50	1,455.70	○	H15	屋根葺き替え	2	100%	×	○	×	くみ取り	×	-	×	×	耐用年数超	高	○	H15	H25	維持管理									必要性あり	長寿命化型改善	個別改善+長寿命化型	個別改善+長寿命化型	個別改善+長寿命化型			
	S 48	1973	準平	3	1	167%	S 63	H 15							39.90			H15	屋根葺き替え	3	100%	×	○	×	くみ取り	×	-	×	×	耐用年数超	高	○	H15	H25	維持管理													必要性あり	長寿命化型改善	個別改善+長寿命化型	個別改善+長寿命化型
31 二瀬本団地	S 53	1978	準平	4	1	150%	H 5	H 20	4	0	0	100.0%	0.0%	0.2	57.40	708.80	×	無		0	0%	○	○	×	くみ取り	×	-	×	×	耐用年数超	高	×	無		継続判定	旧基準	○	×	個別改善	必要性あり	個別改善+長寿命化型					個別改善+長寿命化型					
32 元柏団地	S 56	1981	準平	4	1	140%	H 8	H 23	3	0	1	75.0%	25.0%	0.0	61.40	632.00	×	無		0	0%	○	○	×	くみ取り	×	-	×	×	耐用年数超	高	×	無		継続判定	○	○	×	個別改善	必要性あり	個別改善+長寿命化型					個別改善+長寿命化型					
33 東竹原団地	S 48	1973	準平	2	1	167%	S 63	H 15	2	0	0	100.0%	0.0%	0.2	39.90	611.80	×	無		2	100%	×	○	×	くみ取り	×	-	×	×	耐用年数超	高	×	無		継続判定	旧基準	○	×	建替え		建替え	経年的な劣化は進んでいるが、改善を実施し今後も継続使用するため個別改善+長寿命化型とする。	個別改善+長寿命化型	個別改善+長寿命化型							
	H 1	1989	木造	1	1	113%	H 16	H 31	1	0	0	100.0%	0.0%	0.0	63.00			無		0	0%	○	○	×	くみ取り	×	-	×	×	耐用年数超	高	×	無		継続判定	○	○	×	個別改善	必要性あり	個別改善+長寿命化型	旧教職員住宅で1棟のみのため、入居者との調整を図りながら用途廃止を行う。	用途廃止	用途廃止							
34 馬見原川鶴団地	H 11	1999	中耐	6	1	34%	H 46	H 81	5	0	1	83.3%	16.7%	0.2	72.70	256.80	○	H18	天井修繕	0	0%	○	○	○	合併浄化	×	×	×	×	O.K.	高	○	H18	H28	維持管理											必要性あり	長寿命化型改善	比較的新しい住宅であり、目立った劣化も確認できなかったため修繕対応とする。	修繕対応	修繕対応	
	H 11	1999	中耐	6	1	34%	H 46	H 81	6	0	0	100.0%	0.0%	0.4	77.40	-		H18	天井修繕	0	0%	○	○	○	合併浄化	×	×	×	×	O.K.	高	○	H18	H28	維持管理												必要性あり	長寿命化型改善	比較的新しい住宅であり、目立った劣化も確認できなかったため修繕対応とする。	修繕対応	修繕対応
35 柏団地	H 16	2004	木造	4	2	63%	H 31	H 46	4	0	0	100.0%	0.0%	0.4	75.70	1,200.40	○	無		0	0%	○	○	○	合併浄化	○	-	×	×	耐用年数1/2超	高	○	無		継続判定	○	○	○	維持管理	必要性あり	長寿命化型改善	比較的新しい住宅であり、目立った劣化も確認できなかったため修繕対応とする。	修繕対応	修繕対応							
36 そよ風ハイツ	H 8	1996	木造	4	2	90%	H 23	H 38	6	0	0	100.0%	0.0%	0.6	77.00	-	○	無		0	0%	○	○	○	合併浄化	○	-	×	×	耐用年数1/2超	高	○	無		継続判定	○	○	○	維持管理	必要性あり	長寿命化型改善	比較的新しい住宅であり、目立った劣化も確認できなかったため修繕対応とする。	修繕対応	修繕対応							
	H 8	1996	木造	2	1	90%	H 23	H 38							75.30			無		0	0%	○	○	○	合併浄化	○	-	×	×	耐用年数1/2超	高	○	無		継続判定	○	○	○	維持管理	必要性あり	長寿命化型改善	比較的新しい住宅であり、目立った劣化も確認できなかったため修繕対応とする。	修繕対応	修繕対応							
37 大久保団地	H 13	2001	木造	14	7	73%	H 28	H 43	13	0	1	92.9%	7.1%	1.4	81.60	-	○	無		0	0%	○	○	○	合併浄化	×	-	×	×	耐用年数1/2超	高	○	無		継続判定	○	○	×	個別改善	必要性あり	個別改善+長寿命化型	比較的新しい住宅であり、目立った劣化も確認できなかったため修繕対応とする。	修繕対応	修繕対応							
38 花上一般住宅	S 49	1974	木造	1	1	163%	H 1	H 16	1	0	0	100.0%	0.0%	0.0	82.00	-	×	無		0	0%	○	○	×	くみ取り	×	-	×	×	耐用年数超	高	×	無		継続判定	旧基準	○	×	個別改善	必要性あり	個別改善+長寿命化型	老朽化が著しいことから、入居者との調整を図りながら用途廃止を行う。	用途廃止	用途廃止							
39 橋一般住宅	S 62	1987	木造	1	1	120%	H 14	H 29	1	0	0	100.0%	0.0%	0.0	63.00	-	×	無		0	0%	○	○	×	くみ取り	×	-	×	×	耐用年数超	高	×	無		継続判定	○	○	×	個別改善	必要性あり	個別改善+長寿命化型	旧教職員住宅で1棟のみのため、入居者との調整を図りながら用途廃止を行う。	用途廃止	用途廃止							

※経過年数、経過率は、本計画期間の最終年である「平成35年」時点での値で示している。

3. 公営住宅等における建替事業の実施方針

(1) 建替事業の実施方針

本計画期間中には、建替えとなる住棟は該当なしであるが、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やす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。

4. 長寿命化のための維持管理計画

(1) 計画期間内に実施する修繕管理・改善事業の内容

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整理する。

① 個別改善事業の内容

「公営住宅ストック総合改善事業」には、下記の4つの内容で住戸改善、共用部分改善、屋外・外構改善が可能である。

	1:住戸改善	2:共用部分改善	3:屋外・外構改善
A 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等 	<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 ・地上デジタル放送対応（当該建物に起因する電波障害対策の既設共聴アンテナ等の改修も含む） 	<ul style="list-style-type: none"> ・雨水貯留施設の設置 ・地上デジタル放送対応（当該建物に起因する電波障害対策の既設共聴アンテナ等の改修も含む） ・集会所の整備・増築 ・児童遊園の整備 ・排水処理施設の整備等
B 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
C 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
D 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】

- ・ 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

(2) 住棟単位の修繕・改善事業等一覧

住棟単位の修繕・改善スケジュールを整理する。なお、スケジュールの考え方は以下の通り。

◆スケジュールの考え方

- ①築年数の古いものから改善を実施（但し、団地単位で微調整）
（但し、改善履歴のないものから優先的に実施）
- ②現地調査の結果、早急に対応が必要な改善事業を優先して実施
- ③改善履歴のないものから改善を実施
 - 1) 外壁・屋上防水の改善履歴がある住棟は、改善周期20年間を空けて事業実施
 - 2) 建設後、20年を経過している住棟又は耐用年数の1/2を経過する住棟は、事業実施
- ④「個別改善+長寿命化」と判定された住棟は、「長寿命化（外壁・屋上防水）」→「居住性向上（3点給湯等）、福祉対応」の順で実施
- ⑤「長寿命化」は、「屋上防水」+「外壁改善」を同時に実施

5. 長寿命化のための維持管理による効果

公営住宅長寿命化計画を策定し、予防保全的な維持管理等を実施することによる効果を記載する。また、長寿命化型改善事業、全面的改善事業を実施する公営住宅を対象として、ライフサイクルコスト（LCC）の改善効果を算出する。

(1) 長寿命化による維持管理の効果

- ◆ 定期点検の実施によって、予防保全的な修繕及び耐久性の向上等を図る改善を効率的に行うことができ、維持修繕費等のコストの縮減が図られる。
- ◆ 長寿命化型改善を行うことにより、建物の耐久性・安全性が向上し、それにより建物の長寿命化が図られ、良好なストックを長期にわたり確保することができる。
- ◆ 公営住宅の建設年度や状態等を踏まえ、重要度に応じた維持管理を実施することで、限られた予算の中で効率的な維持管理を実施することができる。

(2) LCCの改善効果

① 前提条件

LCC算出にあたっての、長寿命化型個別改善工事費、および建替え工事費を以下のように設定する。

■ 長寿命化個別改善工事費

	工種	構造	単価	備考
1	屋根改修	木造・準平	約 70 万円/戸	県内他都市実績
2	外壁改修	木造・準平	約 50 万円/戸	県内他都市実績
3	屋上防水	準二	約 100 万円/戸	県内他都市実績
4	外壁改修	準二	約 50 万円/戸	県内他都市実績

■ 建替え工事費

	工種構造	単価	備考
1	木造平家 準耐火構造平屋	約 11,976 千円/戸	主体附帯工事費：9,980 千円 住宅共用部分工事費：1,996 千円
2	木造 2 階 準耐火構造 2 階	約 12,960 千円/戸	主体附帯工事費：10,800 千円 住宅共用部分工事費：2,160 千円

※ 建替え工事費は、「平成 25 年度における住宅局所管事業に係る標準建設費等について」に基づき、以下の①「主体附帯工事費」と②「住宅共用部分工事費」の和より算出する。

①「主体附帯工事費」

「別表第 1 1 戸当たり主体附帯工事費 その 2 公営住宅等のうち日本住宅性能表示基準第 5 の 3-1 劣化対策等級 2 を適用するものに係る主体附帯工事費」より

木造平家建及び準耐火構造平屋建 (74.7 m ² /戸)	9,980 千円/戸
木造 2 階建及び準耐火構造 2 階建 (79.3 m ² /戸)	10,800 千円/戸

②「住宅共用部分工事費」

「第 7 住宅共用部分工事費」より

区分	主体附帯工事費に乗じる数値
低層住宅 (地上階数 2 以下)	100 分の 20
中層住宅 (地上階数 3 以上 5 以下)	100 分の 30
高層住宅 (地上階数 6 以上)	100 分の 30

木造平家建及び準耐火構造平屋建 (74.7 m ² /戸)	1,996 千円/戸
木造 2 階建及び準耐火構造 2 階建 (79.3 m ² /戸)	2,160 千円/戸

■ 使用年数

使用年数は、以下のとおりとする。

種別	計画前	計画後	備考
木造、準平	30	40	耐用年数経過後も 10 年使用する
準二	30	45	

② 算定結果

LCC の改善効果について算定した結果、対象となる長寿命化型改善の全住棟について、削減効果があることが確認できた。住棟ごとに、長寿命化型改善によって縮減できる年あたり棟あたりコストは「74 千円～192 千円/年・棟」となっている。各住棟の LCC 算出結果は次項に示す。

◆ LCC の算定方法

「公営住宅等長寿命化計画策定指針 平成 21 年 3 月 (国土交通省住宅局住宅総合整備課)」の LCC 算定方法を用いて算定した。

表 長寿命化型個別改善を行う住棟のLCC改善効果

No.	団地名	棟番号	建設年度	構造	戸数	棟数	LCC縮減効果 〔年平均改善額〕 (千円/年・棟あたり)	備考
15	小原B団地	1	S 56	準平	4	1	147	公営
		2	S 56	準平	4	1	147	公営
		3	S 56	準平	4	1	147	公営
		4	S 56	準平	4	1	147	公営
		5	S 56	準平	2	1	74	公営
29	上ゲ団地	2	S 47	準平	2	1	74	公営
33	東竹原団地	1	S 48	準平	2	1	74	公営
12	上司尾団地	1	S 45	準平	4	1	182	公営
		2	S 45	準平	2	1	91	公営
		3	S 45	準平	2	1	91	公営
		4	S 45	準平	4	1	182	公営
		5	S 45	準平	2	1	91	公営
30	宮鶴団地	1	S 47	準平	2	1	74	公営
		2	S 48	準平	3	1	110	公営
24	大正町団地	1	S 47	準平	4	1	147	公営
		2	S 47	準平	4	1	147	公営
		3	S 48	準平	4	1	147	公営
		4	S 50	準平	4	1	147	公営
		5	S 52	準二	4	1	192	公営
16	小集落改良住宅	1	S 48	準二	2	1	96	改良
		2	S 48	準二	2	1	96	改良
		3	S 49	準二	2	1	96	改良
		4	S 49	準二	2	1	96	改良
		5	S 50	準二	2	1	96	改良
		6	S 50	準二	2	1	96	改良
		7	S 50	準二	2	1	96	改良
		8	S 50	準二	2	1	96	改良
		9	S 51	準二	2	1	96	改良
		10	S 51	準二	2	1	96	改良
		11	S 52	準二	2	1	96	改良
		12	S 52	準二	2	1	96	改良
		13	S 53	準二	2	1	96	改良
		14	S 53	準二	2	1	96	改良
		15	S 55	準二	2	1	96	改良
		16	S 55	準二	2	1	96	改良
31	二瀬本団地	1	S 53	準平	4	1	147	公営
13	牧野団地	1	S 54	準平	4	1	147	公営
		2	S 54	準平	4	1	147	公営
		3	S 54	準平	4	1	147	公営
		4	S 54	準平	4	1	147	公営
		5	S 54	準平	4	1	147	公営
26	滝上団地	8	S 54	準平	4	1	147	公営
14	同和公営団地	1	S 55	準平	2	1	74	公営
		2	S 55	準平	2	1	74	公営
		3	S 60	準平	2	1	74	公営
		4	S 61	準平	2	1	74	公営
32	元柏団地	1	S 56	準平	4	1	147	公営
28	今団地	1	S 57	木造	2	1	74	公営
		2	S 57	木造	2	1	74	公営
		3	S 57	木造	2	1	74	公営
		4	S 61	木造	2	1	74	公営
		5	S 61	木造	2	1	74	公営
		6	S 61	木造	2	1	74	公営
		7	H 2	木造	2	1	74	公営
		8	H 2	木造	2	1	74	公営
		9	H 2	木造	2	1	74	公営
25	古園団地	1	S 62	木造	2	1	74	公営
		2	S 62	木造	2	1	74	公営